

# 国土交通政策研究所 第225回政策課題勉強会 概要

## 1. 日本のエリアマネジメント

エリアマネジメント(以下、エリマネ)とは、「地域の価値を維持・向上させ、または新たな地域価値を創造するための、市民・事業者・地権者等による「絆」(社会的ネットワーク、およびそこから生じる互酬性と信頼性の規範)をもとに行う主体的な取り組みとそのための組織化」(横浜国立大学名誉教授 小林重敬氏より)とされる。

## 2. エリマネの効果とそのメカニズム (ヘドニックアプローチを通じて)

主観的評価：自治体担当者に横断的な調査を実施。エリマネに対する評価は総じて高い。

客観的評価：エリマネ活動は商業地の地価に対して正の影響がある可能性が高い。

団体特性と地価との関係：下記要因については、地価に正の影響を持ち特に効果が高い。

「団体特性として、活動が本格的に行われていると考えられる要因」  
・活動頻度が高い・専属の事務員が活動に参加している・民間発意  
・独自の活動からの収入がある・法人格がある

影響のメカニズム：

### ①どの効果が特に地価へ影響を与えるか？

エリマネは、特に「まちなみや景観」「消費・売上・雇用等」への効果を通して正の影響を与える可能性が高い。

### ②どの活動が地価へ影響を与える効果を特に創出しやすいか？

以下の活動による地価への影響はより強いことが示唆される。

【まちなみや景観】の効果：「まちづくりルール」「緑化・美化・清掃・駐輪対策」  
「指定管理以外の公共空間の整備・管理」の活動。

【消費・売上・雇用等】の効果：「イベント・アクティビティ」「指定管理」  
「民間施設の公的利活用」の活動。

### ③エリマネの具体的な事例・・・事例調査により①及び②について蓋然性が高いもの。

まちなみや景観や地価への効果・・・【烏丸通りまちづくり協議会(京都府京都市)】

【四番町スクエア修景維持会(滋賀県彦根市)】

消費・売上・雇用等への効果・・・【倉敷まちづくり会社(岡山県倉敷市)】

### 3. エリマネの効果の人口規模・人口動態による差異

都市の特性による効果の差異、どのような都市でどのようなエリマネが有効かを検証。

①市区町村の人口規模又は人口増加率がそれぞれ大きくなればなるほど、商業地におけるエリマネマネジメントの効果が大きくなる（地価への影響が大きくなる）→支持

②小規模都市や人口減少率が高い都市においても効果のある態様のエリマネが存在する。

推定結果は以下の通り。（都市区分、団体目的や類型は下記参照）

{ 大規模/成長・現状維持都市：多くの類型・目的のエリマネに効果あり  
 小規模都市：（類型2・目的2、目的3）のエリマネが効果ある可能性が高い  
 衰退都市：（類型1・目的2、目的3）のエリマネや、（類型4・目的4）のエリマネが有効

地価地点の全サンプルについて  
 人口中央値以上＝大規模都市、人口中央値未満＝小規模都市  
 人口増加率中央値以上＝成長・現状維持都市、人口増加率中央値未満＝衰退都市

団体類型※  
 1:民間施設利活用中心型  
 2:まちなか賑わい活動中心型  
 3:行政関与・まちのルール策定型  
 4:民間中心・非事業型  
 5:民間主導・公共施設利活用中心型

団体目的  
 1:良好なまちなみや景観の形成  
 2:賑わいや集落  
 3:消費活動や売上、雇用等の地域経済の活性化  
 4:防災・防犯・安全  
 5:住民等の意識の向上、相互理解、ネットワークの形成

※クラスター分析を用い、493のエリマネ団体を、その組織特性・活動特性・財源調達・効果により4つの軸を基準として設け、5つに分類

### 4. エリマネ地域ごとの特性

都市規模と土地利用属性によるエリマネの組織化の異同

	都市規模	
	小 ←	→ 大
商業系地域	組織性 [弱]、事業性 [弱] 公共との関わり [強] 組織化の活発性 [○]	組織性 [強]、事業性 [強] 公共との関わり [弱] 組織化の活発性 [◎]
住宅系地域	組織性 [やや強]、事業性 [中] 公共との関わり [やや強] 組織化の活発性 [△]	組織性 [弱]、事業性 [－] 公共との関わり [中] 組織化の活発性 [×]

## 5. 政策的インプリケーション（研究の成果から）

### <商業地について>

- エリマネには、外部効果(にぎわいや景観の向上)があり政策的な支援が正当化される。
- 一般的には、【自主財源が有る】【法人格を持つ】【活動頻度が高い】【専属の事務員雇用】【民間発意】の団体の効果がより高いため、その方向への誘導が効果的である。
- 一般的には、【まちなみ景観】【消費活動・売上・雇用等】に効果があるエリマネは効果的である。
- 一般的には、【人口が多く、人口減少率が低い都市】のほうが効果は高い。
- 小規模都市でも、賑わい・集客や地域経済の活性化等の経済関連エリマネは効果的な可能性が高い。
- 衰退都市でも、経済系の目的のエリマネは効果的な可能性が高いが、小規模都市とは類型が若干異なる。例えば、遊休不動産など民間施設の利活用等が有効な可能性がある。高齢者の防災・防犯ニーズに応えるエリマネも効果的な可能性がある。

### <地域特性別のエリマネの支援の方向性>

#### ○大規模都市の商業系地域

組織化が活発。組織や活動内容も高度であるが、多くの課題を認識。

→トップランナーとして、産官学の知見で課題を解決し、全国への波及を狙ってはどうか。

#### ○小規模都市の住宅系及び商業系地域

大規模都市よりは組織化は活発的でなく人材面等課題も多いが、相対的に公共との関わりが大きいエリマネが多い。

→自治体の経験・スキル向上等自治体からのアプローチが有効ではないか。

#### ○大規模都市の住宅系地域

組織化は進んでいない。組織性・事業性が弱くシンプル・プリミティブな傾向。

→まずはエリマネの普及促進を図るべき。

## 主な質疑応答

### 【Q1】

「政策的インプリケーション」であるが、地価とエリアマネジメント活動との因果関係として、大都市圏では勢いもありエリアマネジメント以外の要素でエネルギーが行く状態になっていて、人材や資金も集まるためエリアマネジメントを容易とする循環が出ている気がする。エリアマネジメント導入時に衰退都市・小さな都市ではどうしたらよいか？

### 【A1】

エリアマネジメントは、理念では、小規模都市・衰退都市でも使えるものだが、大都市のものと思っている人が多い。研究の結果でも、確かに大規模都市では効果的だが、小規模都市ではそうでもないという結果も出ている。

しかしながら、小規模都市・衰退都市でもエリアマネジメントの態様によっては効果的ということも申し上げたかった。例えば、小規模都市では賑わい活動・イベント系のエリマネが効果的であり、衰退都市では民間・公共施設や空間利活用(空き家店舗など)といった、市民や小規模事業者にも手が届きやすいエリマネが効果的という研究結果がでているので、このようなエリマネから始めてはどうか。

### 【Q2】

エリアマネジメントの組織の有無で分析されているが、組織の持続性という観点から地域への影響に違いは見られないか？

また、民間発意で立ち上がる場合は効果が見込まれているが、公共が後押しするエリアマネジメントは効果が出にくい部分に関わっていくことになると思う。公共の後押しの仕方としてどういった要素があるのか？

### 【A2】

結果としてエリアマネジメントの継続年数と地価には有意な関係は無かった。時間と共に充実することもあれば衰退することもあり、様々なパターンがあるのではないか。継続のコツは難しいが、まずは楽しむこと。楽しいことを通じて、多世代、色々な人を巻き込み、後継者を作っていく、その中で公共が出て行くのが一つのポイントかも知れない。

公共による支援のポイントは、自治体の視点からであるが、民間の自主性を尊重することだと思っており、エリアマネジメント団体が自ら経営する形を造り上げる支援が必要である。地域の個性を際立たせ、きめ細かなサービスを展開することや、稼ぐこと等が重要なので、民間に任せる部分は任せることが重要である。公共の役割としては多くの人々が課題を共有することの支援やビジョンの提示、市民の意見を吸い上げるといった支援が重要である。また、団体の信頼性を担保することも公共の役割だと思う。

また、行政の中にエリアマネジメントの総合窓口や、エリアマネジメントの側に立って調整する人がいると、エリマネ団体が活動しやすいと聞く。