

エリアマネジメントの推進について

平成19年5月11日
国土交通省土地・水資源局

新たな担い手による地域管理のあり方検討委員会について

【目 的】

近年、わが国においては、高齢化、少子化が進展するとともに、人口の減少期を迎えており、市街地においては、空家・空地が目立つ地域が発生するとともに、これらが犯罪発生の温床となりかねないなど、良好なコミュニティの維持・管理が困難な状況が生じている。

一方で、地域の課題に対応し、住民や土地所有者による地域の維持・管理(エリアマネジメント)に関して、自治会、NPO 法人、任意の協議会等により、必ずしも行政に頼らない形で、居住地を中心に、さまざまな取り組みがなされているところであるが、今後、上記のような背景から、ますます、エリアマネジメント及びそれを支える担い手が重要な役割を果たしていくものと考えられる。

当委員会においては、新たな担い手について、事例を通じて、制度上の課題、新たな制度の適用可能性等について検討を行うとともに、エリアマネジメントの必要性をアピールすることを目的とする。

【メンバー】

委員長	小林 重敬 (横浜国立大学 大学院工学研究院 教授)
委 員	小出 和郎 (株式会社 都市環境研究所 代表取締役)
	齊木 崇人 (神戸芸術工科大学 環境・建築デザイン学科 教授)
	斉藤 広子 (明海大学 不動産学部 教授)
	廣野 研一 (大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会 事務局長)
	村木 美貴 (千葉大学 工学部 助教授)
	森山 奈美 (株式会社 御祓川 チーフマネージャー)
	保井 美樹 (法政大学 人間社会研究科・現代福祉学部 助教授)
	野本 孝三 (東京都 都市整備局 都市づくり政策部長)
	戸田 晴久 (大阪府 住宅まちづくり部長)
	伊藤 節治 (独立行政法人 都市再生機構 ニュータウン業務部長)

【開催状況】

第1回	H18.6.28(水)	新たな担い手による地域管理のあり方について (国土交通省より課題、問題意識等の説明)
第2回	H18.7.28(金)	地域管理の取り組み事例紹介 (齊木委員・保井委員・戸田委員)
第3回	H18.8.29(火)	制度検討状況報告 / 地域管理取り組み事例紹介 (小出委員・森山委員・野本委員)
第4回	H18.10.4(水)	制度検討状況報告 / 地域管理取り組み事例紹介 (齊藤委員・廣野委員・村木委員・伊藤委員)
第5回	H18.12.6(水)	委員会取りまとめ(案)について
第6回	H19.2.2(金)	委員会取りまとめ(案)について
	H19.2.23(金)	最終報告書公表

新たな担い手による地域管理のあり方について（概要版）

I エリアマネジメントの新たな担い手がクローズアップされる背景

- (1) 「エリアマネジメント」とは：広義には、一定の地域（エリア）における地域住民・地権者に身近な安全・安心・美しさ・豊かさその他の地域における居住環境・市街地環境の維持・向上・管理を実現していくための地域住民等による様々な自主的取り組み（合意形成、財産管理、事業・イベント等の実施、公・民の連携等）を指す（専門家や支援団体の支援を含む）。（P.5）
- (2) 地域の街並みや、安全・安心等、身近な環境に関する関心の高まり（P.7）
- ① 居住環境等に対する国民的意識の高まり
 - ② エリアマネジメントに関する取り組みの広がり
 - ③ 安全・安心への関心の高まり
 - ④ 「団塊の世代」によるエリアマネジメントへの期待
- (3) 高齢社会、人口減少社会における土地利用の変化等（P.11）
- ① 都市部等における低・未利用地の増大
 - ② ニュータウンのオールドタウン化
- (4) 行政におけるコストダウン意識の高まり（P.14）
- (5) 都市再生の担い手、国土基盤マネジメントの担い手としての期待の高まり（P.15）
- ① 都市再生本部決定等
 - ② 国土形成計画
- (6) 「エリアマネジメント」の「コミュニティ・ビジネス」としての可能性と支援の増大（P.17）
- ・地域が抱える課題に対して、地域住民が全面的なボランティアで解決していくことは、安定性・継続性の面で困難
 - ・利益が薄くともビジネスとして実施されれば、安定的・継続的な取り組みとなり、課題解決と行政コストの縮減に資することから、コミュニティビジネスを支援する地方公共団体も増加

II エリアマネジメントの実施主体

- (1) 組織化の重要性（P.19）
- ・地域の関係権利者、住民等が一体となり、受益者負担の観点からみて公平な運営を持続的に行える組織の規定方法、意思決定や負担方法が重要なポイント
- (2) 地域環境マネジメントの主体（法的性格付け）（P.19）
- ① 認可地縁団体（地方自治法に基づく法人）
 - ・居住環境の改善等、特定の目的を持った活動を行う主体としては認可されない
 - ・地方自治法に法人内部の規約等についての定めがない
 - ・特段の参加義務はなく、土地等の特定承継人に参加義務がない
 - ② NPO法人、中間法人
 - ・法人の社員を特定の区域内の住民に限定することができない
 - ・脱退が可能。土地等の特定承継人に参加義務がない 等
 - ③ 団地管理組合法人（区分所有法）
 - ・管理対象となる共有地等は団地内に存する施設にほぼ限られる
 - ④ 任意の協議会
 - ・特段の参加義務はなく、脱退も自由、土地等の特定承継人に参加義務がない
 - ⑤ LLP及びLLC
 - ・LLPは法人格を持たず、出資者段階で課税される
 - ・LLCは法人格を持ち、LLCは法人税の課税対象となる
 - ⑥ 協定制度
 - ・建築敷地とならない共用地、共用施設の管理等の居住環境を左右するその他の事項については規定できない
- ※組織の法的位置づけは、活動や地域環境等の状況により適した形態が異なる点に留意

III 取り組み事例におけるエリアマネジメントの意義と課題

- (1) 委員からの事例紹介のまとめ（P.23）
- (2) 実態アンケート調査のまとめ（P.47）
- (3) エリアマネジメントの意義（P.60）
- ① 居住環境・防犯性等の維持・保全及び向上
 - ・最も基本的な社会的意義
 - ・コミュニケーションが活性化、地域における横の繋がりが強化、市街地における安全性の向上に資する
 - ② 資産価値の維持、付加価値の増大
 - ・地域の中で良好な環境を維持し、資産価値を保持することが可能に
 - ・付加価値増大の観点から、市場でも積極的な取り組み
 - ③ 公共施設等のより合理的・効率的な管理と行政コストの低減
 - ・行政との役割分担による公共施設等のより合理的・効率的な管理
 - ・きめ細かなサービスの調達・享受が可能に
 - ④ コミュニティ・ビジネスの増進と地域活性化の推進
 - ・コミュニティ・ビジネスとしての発展により、継続的・安定的となる可能性
 - ・サービスと対価の地域間循環による地域活性化
 - ・ビジネスとしての展開による雇用促進等の効果
- (4) エリアマネジメントの体制づくり（P.62）
- ・ワークショップ型/コーディネーター等主導型/プラットフォーム形成型/ディベロッパー主導型
 - ・各場面で複数タイプの活動が進行していると捉えることが適切
- (5) エリアマネジメントの課題（事例発表等からの再整理）（P.63）
- ① 受益と負担の関係、位置付け等について
 - ・責任体制や、権限と義務の範囲の明確化が必要 等
 - ② 運営資金について
 - ・地域管理等に要する費用は「街の共益費」という概念でとらえることが必要等
 - ③ 人材について
 - ・組織運営を円滑に進めていくためには、マネージャーに権限が必要
 - ・場の雰囲気を読み取り、合意を得ていく能力が必要 等
 - ④ 組織について
 - ・組織の運営方法、特に決定プロセスについて、議決権、議決要件等についての検討が必要 等
 - ⑤ 継続性、負担金等について
 - ・持続的なマネジメントのためには、「組織」、「場」、「人」、「金」が重要 等
 - ⑥ 役割分担、連携等について
 - ・公と管理組織の役割分担、私と管理組織の役割分担を明確にする必要 等
 - ⑦ 地域特性への対応等について
 - ・地区の特性に応じた支援、多様な担い手が必要
 - ⑧ 担い手に対する支援、パブリシティについて

IV 今後の取り組みについて

前提

- ・地域住民等によるエリアマネジメントのより一層の促進が重要
- ・エリアマネジメント組織は、基本的には自立し、一方で、様々なネットワークを構築しながら他の組織と緩やかに連携し、活動を行っていくことが基本
- ・エリアマネジメント組織を育成・支援していく施策の充実は極めて重要（特に初期期）

- (1) 当面（今後1年程度）の対応方策（P.67）
- ① 国・地方公共団体等の連携の下でのまちづくり・地域活性化に関する支援策の活用・充実
 - ・各種支援制度の適用/支援制度の拡充/活用事例の紹介とメニュー化
 - ② エリアマネジメント組織の設立・運営に関する規約・基準及びエリアマネジメント推進マニュアルの作成
 - ・現行法制度に沿った規約・財務会計のあり方、参考資料集等の検討
 - ・その際、一般社団法人・一般財団法人制度を活用した場合についても併せて検討
 - ・担い手の自己診断・評価方法のあり方についても整理が必要
 - ・普及促進ツール（マニュアル）を作成
 - ③ エリアマネジメントの担い手に関する情報データベースの構築等
 - ④ 先導的プロジェクトの実施

- (2) 制度のあり方に関する検討（P.69）
- ① 緩やかな団体も含めた担い手全般に対する政策
 - ・全般的な政策の方向性を検討する必要
 - ② 継続性の担保
 - ・受益と負担の関係を明確にした負担金のシステム、組織に対する加入・脱退のルール化、担い手組織の構成員が変動した際の権利・義務の承継に関する制度設計の検討
 - ・構成員による土地・施設等の管理に関する協定の検討
 - ③ 税制等の支援措置
 - ・一般社団法人及び一般財団法人に対する課税のあり方が議論される中で、非営利法人に係る税制上の位置づけの変更可能性があり、エリアマネジメントを行う担い手に対する適切な課税のあり方の議論が必要

エリアマネジメント推進マニュアル検討会について

エリアマネジメントを実施しようとしている者が、その活動内容、段階に応じて、まちづくりや地域活性化に関する支援策の活用事例・メニュー化の整理を含め、問題点や地方公共団体等による支援措置その他推進のために必要な事項を容易に把握できるよう、普及促進のためのツール(エリアマネジメント推進マニュアル)を作成し、普及させるため、本検討委員会を設置する。

■スケジュール

○平成19年4月～12月(全6回を予定)。必要に応じヒアリングを実施

◆第1回 平成19年4月26日(木)

検討会の進め方、エリアマネジメントの概念、マニュアルのイメージ等について

◆第2回 平成19年6月(予定)

■検討メンバー

◆座長:

小林重敬(横浜国立大学大学院 工学研究院 教授)

◆座長代理:

齊藤広子(明海大学 不動産学部 教授)

◆委員:

石垣吉朗

(千代田区 まちづくり推進部 地区計画担当課 総括係長)

鈴木恭智

(多摩市 くらしと文化部 市民活動推進課 市民活動事業担当主査)

中村陽介

(都市再生機構 ニュータウン業務部 事業計画チーム)

廣野研一

(大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会 事務局長)

藤浪洋介

(藤浪会計事務所 所長)

吉田昌治

(積水ハウス 株式会社 不動産部 部長)

(敬称略)

■マニュアルのイメージ(案)

◆マニュアルを利用する者

①メインターゲット

・エリアマネジメントを実施しようとしている者
(初動期支援)

②サブターゲット

・地方公共団体職員等

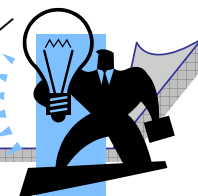
◆マニュアルに盛り込むべき事項と留意点

① 事項

・マニュアルの目的・使い方
・エリアマネジメントの意義、進め方
・課題の把握方法
・活用できる助成制度・規制誘導手法の概要と活用事例
・類型化された内部規約・財務会計基準案
・資金調達について
・コミュニティ・ビジネスの概念と地域通貨の概要
・成果の評価手法
・既存の情報データベースの所在とデータ項目
・実践的ノウハウ
・エリアマネジメント実施事例 …

② 留意点

・アイデア集／多様な主体／取り組み／
段階別／ガバナンスの程度／
柔軟性／…



人口減少期におけるエリアマネジメント促進事業 における エリアマネジメント推進調査（仮称）の実施について

資料4

少子・高齢社会における地域の自立と活性化、安全・安心社会の形成等のため、
地域住民、地権者等が主体となって行われる良好な宅地環境の維持、向上及び
管理（エリアマネジメント）に関する取り組みのステップアップを促進。

基本的枠組

意欲ある団体のステップアップのための具体的取組に対してモデル的に支援

国交省

委託

民間法人

直轄タイプor再委託タイプ

AM推進団体・組織

AMI推進団体・組織

地方公共団体

（支援・協力）

〔・推進計画書の作成
・調査の実施〕

※1件当たり調査金額、件数、
実施期間等について検討中
※支援は1テーマにつき単年度

推進調査の構成

テーマ

新たに地域において実施する活動テーマの設定
(例)防犯、環境、福祉など

エリア

テーマに合ったエリアを設定

目標

テーマに合ったアウトカム目標を設定

計画

実施予定のエリアマネジメントの具体的な取り組みを記載

実施

〇AM推進のための検討
〇AM推進事業の実施
〇AM推進のための普及・啓発

評価

エリアマネジメントの実施成果の取りまとめ

推進調査の手続き

調査構想の応募

エリアマネジメント推進団体・組織

(例)NPO法人、中間法人、認可地縁団体、団地管理組合、任意の協議会等

応募

地方公共団体

推進計画の内容を助案し、地方公共団体の推薦書を添付

推薦

地方整備局等

国土交通省

推進調査を実施する地域を選定し通知

エリアマネジメント推進団体・組織

通知

地方公共団体

通知

地方整備局等

通知

国土交通省

(審査・選定)

※自己負担、地方公共団体の支援を助案

推進調査の実施・報告

(調査の実施)

団体A
(直轄)

団体B
(再委託)

団体C
(再委託)

(全体取りまとめ)

民間法人

・推進調査の分析、整理
・団体間の情報交換、交流の推進
・全体取りまとめ

報告※

国土交通省

※報告は、発表会及び交流会形式で行う

成果の公表

成果の公表

エリアマネジメント・シンポジウム

— エリアマネジメントの現状・課題と今後の展望 —

近年、地域住民・地権者の身近な環境や安全・安心への関心の高まり、ディベロップメントよりもストック・マネジメントの必要性の相対的高まり、地域間競争の激化等を背景として、一定の地域（エリア）における居住環境・市街地環境の維持・向上、管理を実現していくための地域住民等による様々な自主的取組み（合意形成、財産管理、事業・イベント等の実施、公・民の連携等）が増大してきています。

わが国における高齢化、少子化の進展等により、良好なコミュニティ維持が困難となっていることや、財政難による行政サービスの合理化等を鑑みると、今後、このようなエリアマネジメントをより一層促進し、多様な地域形成と活性化を図っていくことが必要であり、その担い手をサポートしていくことが重要と考えられます。

本シンポジウムは、全国で展開されているエリアマネジメントの現状と課題、今後の展望等について幅広く議論することを目的として開催します。



平成19年6月7日(木)

13:00～17:00 (開場 12:30)

会場 ニッショーホール
(日本消防会館内)

定員 700名 (申込先着順)

参加費 無料

主催 国土交通省土地・水資源局

会場案内



プログラム

12:30 開場
13:00 開会挨拶 国土交通省土地・水資源局長

第1部

基調講演

13:10 「エリアマネジメントの背景と今後の展望」
小林 重敬 (横浜国立大学大学院工学研究院教授)
14:00 新たな担い手による地域管理のあり方検討委員会報告
国土交通省土地・水資源局土地政策課

第2部

エリアマネジメントの取組み事例報告

14:00 1.「建築協定の運営活動状況…開発者による運営から住民による運営に」
鈴木 映男 (コモンシティ星田HUL-1地区建築協定運営委員会・専門委員)
15:00 2.「多様な関係者と取り組む中心市街地におけるエリアマネジメント」
永竿 哲哉 (We Love 天神協議会事務局長)
3.「伊勢河崎の街並み保全型まちづくり 一経過と展望」
高橋 徹 (特定非営利活動法人伊勢河崎まちづくり衆理事長)

休憩 (15分)

第3部

パネルディスカッション

15:15 「エリアマネジメントの現状・課題と今後の展望」
16:45 コーディネーター：小林 重敬 (前出)
パネラー：服部 岑生 (千葉大学名誉教授 特定非営利活動法人ちば地域再生リサーチ理事長)
齊木 崇人 (神戸芸術工科大学副学長 デザイン学部環境・建築デザイン学科教授)
齊藤 広子 (明海大学不動産学部教授)
永竿 哲哉 (前出)
国土交通省土地・水資源局土地政策課長

16:45 閉会挨拶 国土交通省土地・水資源局次長

申し込みについて

■本シンポジウムのお申し込み先

エリアマネジメント・シンポジウム事務局((株)市浦ハウジング&プランニング内 くらかわ さくち 庫川、菊地)

FAX:03-5800-0902

E-mail:area@ichiura.co.jp

必要事項をご記入の上、メール又はFAXでお申し込みください。

※お送りいただいた個人情報は、本シンポジウムの受付、運営のために使用いたします。

■お申し込み締切り

6月4日(月)

申し込み用紙

参加者お名前	1	
	2	
	3	
	4	
貴社名または所属団体名		
貴社または所属団体の属性 (該当する番号に○をつけてください)		1.任意団体 2.NPO法人 3.中間法人 4.TMO 5.官公庁 6.公社、都市再生機構 7.設計事務所 8.メーカー 9.ゼネコン 10.ディベロッパー 11.学校、学生 12.その他
ご連絡先	お電話番号	
	FAX番号	
	メールアドレス	