

エリアマネジメントの推進について

(新たな担い手による地域管理のあり方検討委員会報告書概要)

平成19年2月23日
国土交通省土地・水資源局

目次

	ページ
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
(1) 「エリアマネジメント」とは	
(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	
(3) 高齢社会、人口減少社会における土地利用の変化等	
(4) 行政におけるコストダウン意識の高まり	
(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	
(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	
エリアマネジメントの実施主体	----- 2
(1) 組織化の重要性	
(2) 地域環境マネジメントの主体(法的性格付け)	
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	
(2) 実態アンケート調査のまとめ	----- 5
(3) エリアマネジメントの意義	----- 8
(4) エリアマネジメントの体制づくり	----- 9
(5) エリアマネジメントの課題	----- 10

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 P 5 ~

: 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。

(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 ~

居住環境等に対する国民的意識の高まり
エリアマネジメントに関する取り組みの広がり
安全・安心への関心の高まり
「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 ~

都市部等における低・未利用地の増大
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 ~

- ・ 地方財政の現状は、大幅な財源不足と高い公債依存度が特徴となっており、多額の借入金残高があるほか、財政の硬直化が大きな課題となっている。
- ・ 各地方公共団体は、事務事業の選別・見直し、人件費の抑制、歳入の確保等に取り組んでいるところである。

(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 ~

都市再生本部決定等において、「まちづくりの担い手」を位置付け
国土形成計画において、「新たな公」を基軸とする地域づくりのシステムを位置づけ

(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。

エリアマネジメントの実施主体

(1) 組織化の重要性 P 1 9

- ・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) 別紙参照 P 1 9 ~

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

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

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

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

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

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

(別紙)

	法的位置づけ	活動の内容 (エリアマネジメントを行う際の制約)	参加義務の有無・脱退の可否	税制の特例 (法人税制等)
認可地縁団体 (地方自治法)	地域的な共同活動のための不動産又は不動産に関する権利等を保有するため、市町村長の認可を得ることにより法人格を取得した地縁団体	環境の整備、集会施設の維持管理等良好な地域社会の維持及び形成に資する地域的な共同活動を行うものの、限定された特定活動を目的とすることはできない。	・参加義務なし (その区域に住所を有するすべての個人は、構成員となることができるものとし、その相当数の者が現に構成員となつていること) ・脱退可能	あり
NPO法人 (特定非営利活動促進法)	不特定かつ多数のものの利益の増進に寄与する特定非営利活動を行うことを主たる目的とする法人	不特定かつ多数のものの利益の増進に寄与することを目的とするという限定がかかり、共益的なエリアマネジメントには適用できない。	・参加義務なし ・社員の資格の得喪に関して、不当な条件を付さないこと。 (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) ・脱退可能	あり
中間法人 (中間法人法)	社員に共通する利益を図ることを目的とし、かつ、剰余金を社員に分配することを目的としない社団	活動の内容についての限定は少ない。	・参加義務なし ・脱退可能	なし
団地管理組合法人 (区分所有法)	団地管理組合 が法人格を取得したもの (区分所有者を含む団地内の建物所有者が、全員で、共有に属する土地、附属施設等の管理を行うための団体)	原則として共有物の管理に活動内容が限定される。	・参加義務あり (一団地内に数棟の建物があつて、その団地内の土地又は附属施設がそれらの建物の所有者の共有に属する場合には、それらの所有者全員が組合員となる) ・脱退不可 ・区分所有者の特定承継人は、その承継前に生じた法人の債務についても、その区分所有者が負う責任と同一の責任を負う。	あり

なお、中間法人法は、「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律及び公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」(平成18年法律第50号)第1条の規定により、「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律」(平成18年法律第48号)の施行の日(平成20年中に施行予定)から廃止されることとなっている。

(別紙(続き))

	法的位置づけ	活動の内容 (エリアマネジメントを 行う際の制約)	参加義務の有無・脱退の可否	税制の特例 (法人税制等)
LLP (有限責任事業組合、 有限責任事業組合 契約に関する法律)	個人又は法人が出資して、 それぞれの出資の価額を責任の 限度として共同で営利を目的と する事業を営むことを約す有限 責任事業組合契約によって成 立する組合	対象事業が営利目的のものに 限定される。	・参加義務なし ・各組合員は、やむを得ない場 合を除いて、組合を脱退するこ とができない。ただし、組合契 約書において別段の定めをする ことを妨げない。	法人格を有さないため、法人 税が課税されず出資者段階で 課税される。
LLC (合同会社、 会社法)	会社法上の明確な定義規定は なし (・「合同会社の設立時の出 資の履行」...会社の社員にな ろうとする者は、その出資に係 る金銭の全額を払い込み、又 はその出資に係る金銭以外の財 産の全部を給付しなければならない。 ・「社員の責任」...有限責任 社員は、その出資の価額を限 度として、持分会社の債務を弁 済する責任を負う。等)	活動の内容についての限定は 少ない。	・参加義務なし ・各社員は、やむを得ない事 由があるときは、いつでも退社 することができる。	- (株式会社等と同様)
任意の協議会等	根拠法なし		・参加義務なし ・脱退可能	-
協定制度 (建築協定)	土地の所有者等が当該土地に ついて一定の区域を定め、その 区域内における建築物の敷地、 位置、構造、用途、形態、意匠 又は建築設備に関する基準につ いて締結する協定	地域環境を向上させる内容 でありながら、以下のような 内容については協定の対象と できない。 (例) ・共用の広場、駐車場等の管理 ・防犯灯、防犯カメラ等の管理 ・樹木、草地等の緑地の保全・ 緑化	・参加義務なし ・協定期間内は脱退不可 (法律上組織に関する規定はな い) ・公告のあつた日以後において 建築協定区域内の土地の所有 者等となつた者に対しても、 協定の効力があるものとする。	-

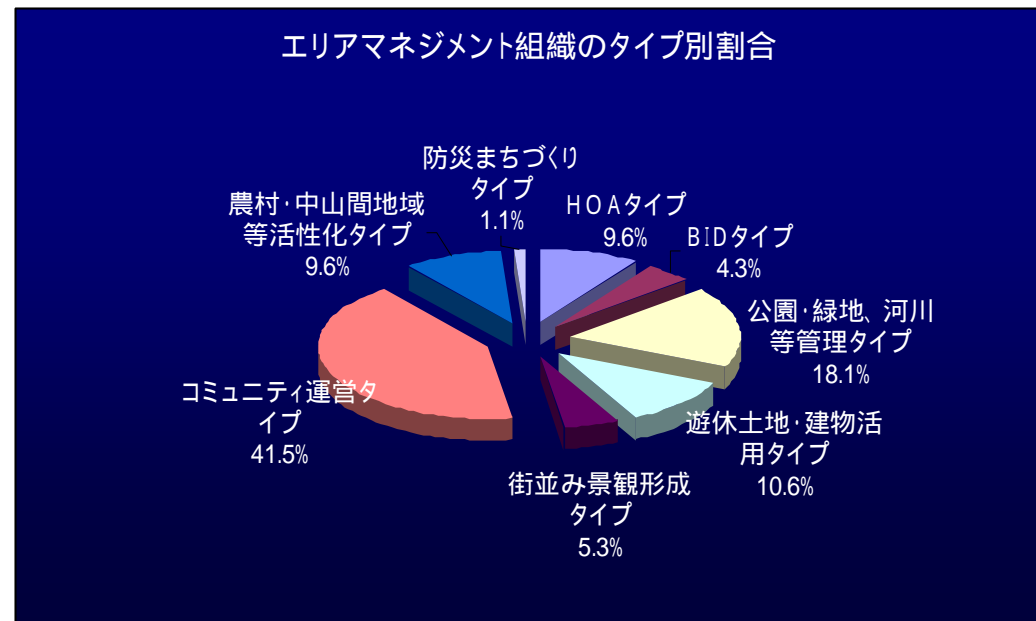
取り組み事例におけるエリアマネジメントの意義と課題

(2) 実態アンケート調査のまとめ P 47 ~

タイプ分類

エリアマネジメントの内容、展開されている地域の性格等により、次のように分類を行った。

-) HOA 1タイプ (9件)
-) BID 2タイプ (4件)
-) 公園・緑地、河川等管理タイプ (17件)
-) 遊休土地・建物活用タイプ (10件)
-) 街並み景観形成タイプ (5件)
-) コミュニティ運営タイプ (39件)
-) 農村・中山間地域等活性化タイプ (9件)
-) 防災まちづくりタイプ (1件)



1 HOA (Home Owners Associations)

単独の開発事業者により開発される、共用の空間・施設(道路、公園、オープンスペース、水面、クラブハウス、ジム、プール、テニスコート等)を利用する権利付きの住宅地開発(CIDs(Common Interest Developments))においては、住宅の購入者に加入が義務付けられるHOAにより管理され、維持される。HOAの立ち上げとCC&Rs(covenants, conditions and restrictions)制定は、開発事業者により行われる。

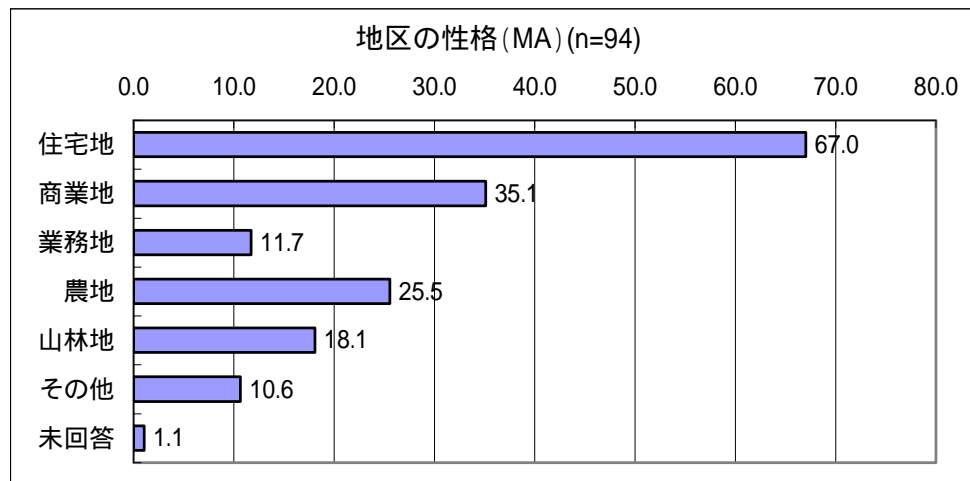
2 BID (Business Improvement District)

BIDは、1980年代以降、中心市街地活性化のための官民協力(パートナーシップ)の試みとして、全米各都市で受け入れられた制度であり、治安維持、清掃、公的施設管理などの行政の上乗せなサービス、または産業振興やマーケティングなどの行政からは得られにくいサービスを独自に地域に提供するもの。

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

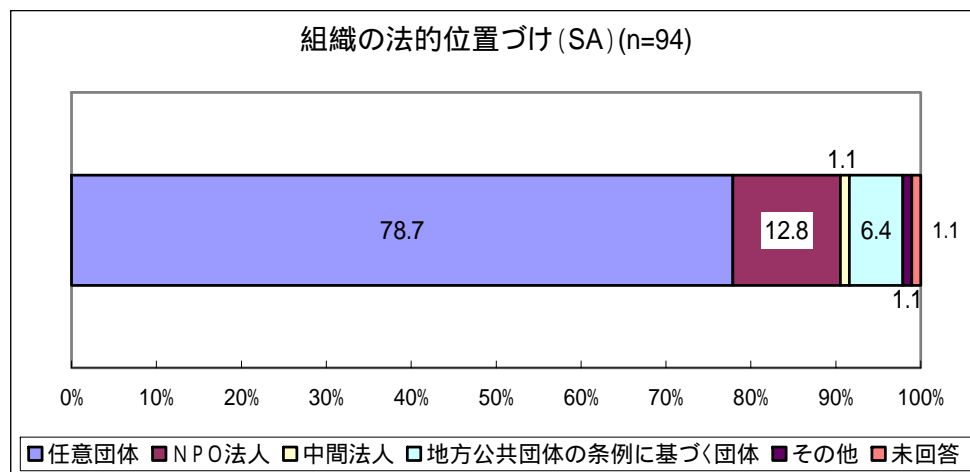
(2) 実態アンケート調査のまとめ P 5 0 ~

地区の性格



- ・ 住宅地を含む地区が最も多く、全体の7割弱を占める。
- ・ 次いで商業地が約35%、農地が約25%となっている。
- ・ 組合せで見ると、「住宅地」のみからなる地区は全体の約3割。次いで「住宅地・商業地」が17.0%を占めており、住宅系の市街地をフィールドとして活動する組織が多い。

組織の法的位置付け

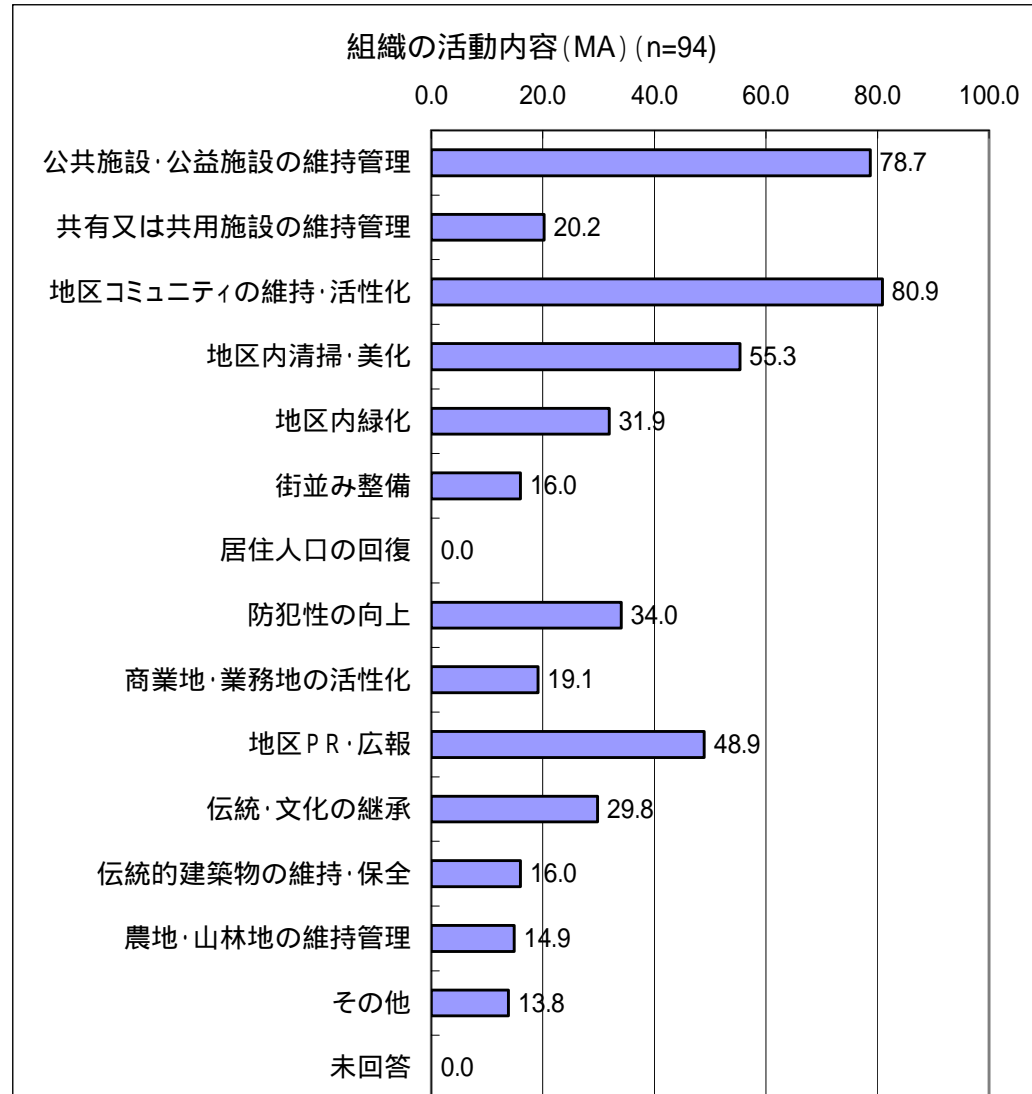


- ・ 任意団体の占める比率が全体の8割弱と高い

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

(2) 実態アンケート調査のまとめ P 5 3 ~

組織の活動内容



- ・「公共施設・公益的施設の維持管理」と「共有又は共用施設の維持管理」を要件としている。
- ・「地区コミュニティの維持・活性化」について、8割前後の回答があり、次いで「地区内清掃・美化」、「地区PR・広報」が約半数と多い。

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

(3) エリアマネジメントの意義 P 60 ~

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

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

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

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

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

(4) エリアマネジメントの体制づくり P 62 ~

エリアマネジメントを進めていくための体制づくりについては、地域住民・地権者、行政、専門家、開発主体等の各関係者の参加の程度や仕方に着目すると、概ね次のように大別することが可能

ワークショップ型

地域住民（購入者を含む）と、まちづくりの専門家、行政、開発主体等が一体となり、様々な活動を通じて、マネジメントの方向性、事業計画案、管理方法等を共有化していく手法であり、この場合、地域住民の参加は幅広く行われる。

コーディネーター等主導型

地域再生等に特に関心が高い者や専門家が、資金・ノウハウ等を供出することにより活動組織の中核（まちづくり会社等）を立ち上げ、多様な関係者からの協力を得つつ、地区全体にマネジメント活動の普及を図っていくタイプである。

プラットフォーム形成型

地域住民や専門家、行政を含む多方面の関係者の主体的参画の下に、委員会、研究会等を開催し、意見交換等を行いつつ、枠組みの検討や具体的な調査・事業の実施を行うタイプであり、プラットフォームの持続により、継続的な取り組みが担保される。

ディベロッパー主導型

事業者が新規に住宅地を整備し供給する際に、あらかじめ、共有地や監視装置等を整備し、住宅の購入者全員が一定費用負担のもと、それらの維持・管理を行うことを前提としたタイプであり、大規模なものでは団地管理組合法人が組織され、住民活動の安定的かつ継続的实施が担保される。

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

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

(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 ~

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

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

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

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

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

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

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

担い手に対する支援、パブリシティについて

- ・公民協調で積極的にパブリシティ支援（優れた活動への顕彰制度（国、自治体）、日本全国の優れた活動を集めたジャパン・エリアマネジメント会議の開催など）を行うことが必要 等