

エリアマネジメントに関する施策の推進方策について (取り組みの方向性)

1. エリアマネジメントの類型と取り組みの方向性

エリアマネジメント¹は、その地域、関係者等の状況に応じて活動の内容及び適切な組織の形態が異なると考えられる。近年の取り組みの事例から、エリアマネジメントは以下のパターンに類型化でき、それぞれのパターンごとの今後の取り組みの方向性を、以下のように示すことができる。

ただし、いずれのパターンにおいても資金集め(人員の確保)の課題を抱えており、こうした課題に対応する工夫が必要である。

(1) 郊外住宅地の環境改善(HOA²タイプ)

住環境や安全に対する意識の高まりを背景として、地域住民の共用に供される土地・施設(防犯カメラ、集会施設、緑地等)による良好な住環境と高い防犯効果を備えた、郊外分譲住宅地へのニーズが高まっており、分譲時や住民の合意形成時に設立された組織等によるマネジメント活動が行われている。

①取り組みの内容

- ・タウンセキュリティ、防犯カメラの運用、その他安全・安心なまちづくりのための防犯活動
- ・建築協定、緑化協定の調整その他街並み・景観等の維持・保全活動
- ・公園、緑地及び道路の管理その他まちの美化活動
- ・各種セミナー、交流会、イベント開催等のコミュニティ活動

②活動主体

任意団体(7)、NPO法人(1)、条例に基づく団体(1)

③特徴的な課題

- ・組織の法的位置づけがない
- ・行政等の支援が不足している
- ・協定等の取り決めが遵守されない 等

④今後の方向性

¹ エリアマネジメント:「一定の地域における良好な居住環境等の形成・管理を実現していくための地域住民・地権者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)」

² 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。

地域住民が行っている取り組みを継続させるための仕組みとして、その構成員が受ける受益と負担の関係について明確化する必要があるとともに、組織に関しては、責任体制（対外的な管理の責任者、代表者の権限）や、権限と義務の範囲を明確にすることが必要である。

《参考資料P 1》

（２）都市中心部における開発（B I D³タイプ）

駅周辺の再整備、都市再開発等の事業実施後の地域や、既存の商業地域等における防犯、公共施設の維持管理等のマネジメントを行うため、ビルオーナー、商店主等による自主的な取り組みが行われている。

①取り組みの内容

- ・ 駅周辺の都市基盤施設の整備・誘導方針の検討、駅周辺の再生・整備に関する研究への参画
- ・ 条例に基づく公開空地活用団体登録による公開空地のオープンカフェ的活用
- ・ クリスマス時期のイルミネーション、イベント運営等

②活動主体

NPO法人（１）、中間法人（１）、株式会社（１）、任意団体（１）

③特徴的な課題

- ・ 活動主体（中間法人）への参加は任意であり、活動資金の確保に際してただ乗りの問題が発生する
- ・ 中間法人における修繕積立金に対する課税
- ・ 組織の法的位置づけがない 等

④今後の方向性

再開発後の地域のエリアマネジメントを継続的に行うため、地域の事業者等を主体とした組織作り、費用負担ルールの整備などを行っていく必要がある。

また、公と管理組織の役割分担の一例として、公的空間の基本的整備や大規模改修等については行政で実施し、展示やイベント開催、日常的な維持管理は民間が行うという方法をとることにより、街の賑わいの創出と行政の管理費用の抑制を図る。

《参考資料P 2》

（３）公園・緑地、河川等の管理

地域住民を主体とした市民団体等の組織を中心として、地域住民等のボランティアによる協力も広く得ながら、地元の企業や行政との役割分担のもと、森林や散策路の

³B I D（Business Improvement District）：B I D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的なサービス、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。

整備等による公園の整備・緑地の保全、清掃活動等による水辺環境の再生等の地域環境のマネジメント活動が展開されている。

①取り組みの内容

- ・市との協定に基づく森林公園等の保全管理
- ・住民によるコミュニティガーデンの整備（計画策定から、整地、土留め、花壇作り等までの一連の作業を住民が実施）
- ・樹木の剪定、伐採、植栽など樹林地の管理
- ・遊休農地を活用したトンボ池の整備

②活動主体

任意団体（11）、条例に基づく団体（5）、NPO法人（1）

③特徴的な課題

- ・活動に対する構成員以外の住民等からの理解が得られない
- ・組織構成員が少ない 等

④今後の方向性

エリアマネジメントの担い手と行政との官民連携の仕組みや、町内会、自治会等の既存の組織、その他の既存のまちづくり組織との関係を整理・検討する必要がある。また、活動の趣旨を共有し、活動の活性化や参加者の拡大を図るためにも、公民が協調して積極的にパブリシティ（顕彰制度等）の活用を検討することが必要である。

《参考資料P3》

（4）遊休土地・建物の活用

人口減少・少子高齢化社会の進行を背景として、空き地・空き施設の増大や、老朽化した店舗等の施設や緑地等の土地が利用されずに放置されるなど、生活環境の悪化、防犯面での不安の増大等による地域の魅力・活力の低下が問題となっている中、地域住民等を主体とした組織による空き地・空き店舗等の管理・活用を通じた、景観保全、地域の街づくりが進められている。

①取り組みの内容

- ・町家の修復・再生を通じた、地域の生活文化の継承や景観の保全
- ・空き店舗を活用し、無料休憩所として、各種イベントを行い文化・情報を発信するとともに、地場商品の直売等のタウンセキュリティ、防犯カメラの運用、その他安全・安心なまちづくりのための防犯活動
- ・建築協定、緑化協定の調整その他街並み・景観等の維持・保全活動
- ・各種セミナー、交流会、イベント開催等のコミュニティ活動

②活動主体

任意団体（6）、NPO法人（4）

③特徴的な課題

- ・活動に対する構成員以外の住民等からの理解が得られない
- ・組織構成員、専門的人材が少ない 等

④今後の方向性

住民等の地域コミュニティ等による継続的な空き地・空き施設等の管理・活用を実施していくために、イベント活動等による活動に関する普及啓発を通じ、活動の認知度の向上を図ることにより、地域における活動への理解を深め、人材、資金を持続的に確保していくことが必要である。

《参考資料P 4・5》

(5) その他

上記の種類のほか、街並みや景観の保全への取り組み、コミュニティセンターを中心としたイベント活動、農村・中山間地域の活性化のための活動、防災まちづくり等、様々な形でエリアマネジメントへの取り組みが実施されている。

①取り組みの内容

- ・水屋やベンチ、水路の木製蓋の整備等による歴史的水路の保全
- ・コミュニティセンターを会場とした、コミュニティ活性化事業（コミュニティまつり）の実施
- ・炭焼き窯や小屋の整備等、地域資源の活用による地域振興
- ・路地尊（防火用地下貯水槽）の設置、道路整備、広場整備等の防災まちづくり

②活動主体

任意団体（49）、NPO法人（5）

③課題

- ・活動に対する構成員以外の住民等からの理解が得られない 等

2. 今後の対応方策

地域住民等によるエリアマネジメントは、地域における生活環境の向上や活性化に一定程度資するものであり、今後、以下のような施策に取り組み、より一層促進させていくことが重要ではないか。

(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

担い手の活動に関しては、まちづくり交付金、地域住宅交付金、住宅市街地総合整備事業等の予算制度、固定資産税の減免等の税制、建築協定、緑地協定、地区計画制度等の法制度など、担い手以外の対象も含めた様々な支援制度が構築されているところである。

また、地方公共団体においても、独自に、まちづくり活動やコミュニティ・ビジ

ネスを促進するための「場」の提供や、「資金的な支援」、「人材育成」を行っている事例も存在する。

担い手組織の多くは、財政基盤が弱く、制度的位置づけを十分に持たないものも多いが、既存の支援制度を活用することで効果的に活動の幅を広げている組織もあることから、今後、国・地方公共団体においては、各種支援制度の適用に務めるとともに、必要に応じ支援制度を拡充すべきであるほか、こうした支援制度の効果的・効率的活用のために、エリアマネジメントの類型ごとに支援方を整理し、活用事例の紹介とメニュー化を行うことが必要である。

今後の検討事項

- ① 既存の支援制度を効果的かつ効率的に活用するための方策
- ② エリアマネジメントの類型に対応した支援方のあり方

《参考資料P 6～11》

(2) エリアマネジメント組織の設立・運営に関する標準的な規約・基準及びマニュアルの作成

エリアマネジメント組織の設立・運営等に関する規約や財務会計基準のあり方については、厳格に運用しすぎると柔軟な活動を阻害する可能性があるが、様々なパターンの中から選択できるような仕組みであれば、組織の活動の透明化に資することにより、公的な支援制度による対応がしやすくなる面がある。

また、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、2.(1)の活用事例・メニュー化の整理を含め、問題点、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、普及させることが必要である。

今後の検討事項

- ① 汎用性があり、かつ組織の継続性に寄与する規約のあり方
- ② 透明性・明確性が高い会計の基準のあり方

《参考資料P 12》

(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

地域住民等が、エリアマネジメントに関する豊富な情報に容易にアクセスできることは、エリアマネジメント活動を始める契機となるほか、すでに活動が開始されている場合には、それぞれの団体におけるエリアマネジメント活動の充実や活性化に資する。また、活動の場や専門家等の人材についての情報も、エリアマネジメント活動支援のために重要である。

一方で、エリアマネジメントの意義等をPRし、普及させて行くためには、実施者からの積極的な情報発信とそれに対する支援も重要である。

そのため、これらの情報について、国、地方公共団体、民間等の様々なレベルにおいて、データベースが整備されるとともに、自由に情報交換や意見交換のできるネットワークが整備され、誰でも容易に利用できるような環境を整備していくことなどが必要である。

今後の検討事項

- ①必要とされる情報の種類・内容、情報発信の形態
- ②蓄積した情報を活用した担い手のネットワーキング方法

《参考資料P13・14》

(4) 先導的プロジェクトの実施

新たな担い手によるエリアマネジメントの取り組みは、近年急速に増大しつつあるが、各主体間の協調・連携が進まないことにより断念している例も少なからずあると考えられる。今後、こうした取り組みが一層拡がりを見せるためには、国、地方公共団体、都市再生機構等の行政機関と地域住民、企業等がパートナーシップを構築してエリアマネジメントを行う、まちづくりの新たなモデルを構築していく必要がある。

今後の検討事項

- ①先進的な取り組み（先導的プロジェクト）の方向性・内容
例）・駅前タウンセンターの再生
 - ・ニュータウン等の住宅地再生
 - ・住宅地における安全・安心まちづくり 等

《参考資料P15～18》

(5) 制度のあり方に関する検討

エリアマネジメントに関する取り組みを継続的なものとするための制度のあり方を検討するに当たり、エリアマネジメントを実施する組織が、地域特性や地域の課題に対応して、様々な活動ができるよう、柔軟な制度構築が必要である。

今後の検討事項

- ①安定的かつ継続的な活動を担保するためのルール
- ②一般社団法人・一般財団法人といった新たな非営利法人の枠組みや、信託法の改正を受けた新たな信託制度を活用したエリアマネジメントのあり方
- ③エリアマネジメントを行う担い手に関する税制上の課題

《参考資料P19・20》