

第6回 都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会 議事概要

日時：令和7年3月17日（月）9：30～12：00

場所：中央合同庁舎3号館6階都市局局議室

※事務局、長谷川ゲスト委員（全国エリアマネジメントネットワーク）、荒木ゲスト委員（大阪市）、渡邊ゲスト委員（一般財団法人民間都市開発推進機構）からそれぞれ資料に基づき説明がなされた後、委員はじめ出席者間において、主に以下の意見交換がなされた。

【エリアマネジメントが果たすべき役割】

- 公共空間の利活用を行う「エリアマネジメント 2.0」から、総合的なエリア経営の担い手となり、様々な社会課題の解決を行う「エリアマネジメント 3.0」に展開していくなかで、開発事業者や自治体、エリアマネジメント団体のような組織等、まちづくりに携わる団体の中で、どの主体がどのような範囲をカバーできるのか、官民連携のあり方を地域でよく議論していくべき。
- エリアマネジメント活動は長期的にその効果が発現するもの。短期の収支ではなく、長期的な視点で活動进行评估する必要があり、長期的な活動への投資といった資金の重要性はますます高まる。他方で、活動当初から関係する主体を巻き込むためには、行政から支援や出資等の初期段階の支援を受け、公的な位置づけをもって事業を実施していくことが有効だろう。
- どのような時間軸を想定して、エリアマネジメントの目標を設定するかにより、活動のあり方が大きく異なってくるだろう。自治体等とも議論して、想定する時間軸を検討していく必要がある。
- 現状は、エリアマネジメントに特化した計画やビジョンというものが存在していない。エリアマネジメント側と行政側で、地域におけるエリアマネジメントに関する目的、方向性を明確化するためにも、具体的な事業計画が必要ではないか。

【エリアマネジメントの財源確保】

- 地域再生エリアマネジメント負担金や大阪版 BID 制度では、関係主体からの資金の強制徴収という機能を付加した結果、実施できる事業や合意を得なければならない主体の範囲等の側面で制約が生じた。強制徴収によらない資金調達の仕組みは引き続き検討されるべきだが、並行して、優良なエリアマネジメント団体に対して税制特例や占用料免除等の優遇措置を通じた支援を行うことも有効。
- エリアマネジメント団体の中には、地域の企業を巻き込んで、その企業の若手にエリアマネジメント活動に参加してもらい、企業と協定を結んで資金提供を受けるといった事例もある。そのような工夫を評価し、税制優遇や財政支援等を行っていくなど、団体がより良い活動をするインセンティブとなるような支援措置を講じるこ

とが必要ではないか。

- 都市のパブリックスペースを一定ルールの下で、協賛者、企業などの概念実証に使ってもらい、データ収集の場として活用し、コストセンターとしてみられない形で見せることが出来れば資金提供も見えてくるのではないか。ただ、プライバシーの取扱いなど精緻なマネジメントも必要となるため、その辺りの立ち上げのリソースへの支援は有効ではないか。
- エリアを開発する事業者が母体となっているエリアマネジメント団体の場合、エリアの価値向上による経済的利益は、その地域に商業施設や土地を所有している開発事業者を通じて還元されるが、そのエリアで商業店舗を営んでいたり、土地を所有していないといった、独立したエリアマネジメント団体の場合、活動を通じたエリア価値の向上による経済的利益を受け取る方法がない。このような独立系のエリアマネジメント団体でも、エリア価値向上による利益を享受できるような仕組みにしなければならない。
- エリアマネジメント団体の中にも、大企業を母体とした団体もあれば、そのようなバックグラウンドを持たない団体もある。後者の団体は、資金調達をする際にも担保となる資産がないなど、初期条件に大きな差異がある。制度設計を行う際、その点も考慮する必要がある。
- 優良なエリアマネジメント団体に、より強い権限の付与や資金確保の方策を提供していくという方向性には賛同。他方で、そのような団体にはより強固なガバナンスが求められるが、どのようにそれを証明するのか、監査を行う主体はどうあるべきか、という論点もある。
- 財政的な負担軽減に向けて、税制優遇は直ちに効果が表れる措置として有効。米国では、エリアマネジメント団体が細かく階層化されており、「501C」という種別であれば、基本的に団体への課税がなくなる。エリアマネジメント団体として優良な活動をしており、ガバナンスが確立されているような団体に対して、税制面、制度面での支援措置を行うことが、持続的なエリアマネジメント活動を実現するための方策として考えられる。
- 資金調達という観点では、金融面での方策も検討すべき。まちづくりへの貢献という公共的な側面を評価し、低利で資金を調達できるような仕組みを検討できないか。その際、民都機構の資金貸付の機能を活用することも考えられる。
- 財源確保策を検討する際、まちづくりの分野内で完結させることを前提とするのではなく、他の分野にも目を向けるべきである。環境領域では ESG 投資も活発なため、エリアマネジメント団体が環境関係の取組に参画することなどを通じて、資金の流れを作ることができないか。まちづくりに限らず、社会課題の解決という広範な目的を設定すれば、他分野との連携が生まれ、エリアマネジメント団体が現在直面している課題にも糸口が見つかる可能性がある。

- エリアマネジメント団体の財源確保策として、団体が来街者データの収集を行い、当該エリアの事業者顧客分析や新規施策の効果検証等に活用できるデータを提供する代わりに、事業者から資金提供を受ける、という仕組みが考えられる。スマートシティ関連の取組とも連携しながら、このような仕組みを運用することができれば、エリアマネジメント団体にとって安定的な財源になるだろう。また、この仕組みを運用するに当たっては、地方の方が活用可能な空間が大きく、合意形成を図るべき主体も限定的であることから、大都市部よりも地方部において妥当性が高い仕組みであろう。プライバシーの論点や、データ取得等に係る技術的ノウハウなど、立ち上げに係るハードルがあるので、初期段階における支援措置があるとよい。

【エリアマネジメントの人材確保】

- 人材確保に当たっては、給与などの待遇面も含め、エリアマネジメント団体で働くことが持続可能なキャリアとして認識されることが必要。どのような人材を集めるかという観点に加え、一つのキャリアとしてエリアマネジメント団体で働くことが選ばれるようにしなければならない。
- 人材確保という観点では、諸外国のように、エリアマネジメント分野の専門家の一般像が共有され、社会的な認知もされることで、人材が集まってくるような適正な報酬が確保され、その労働市場にも流動性があるという状態が理想的であろう。日本で同様の状況に至るには長い時間が必要だが、最終的には優秀な人材が集まってくる仕組みを目指していくべき。

【公共空間等活用に係る課題】

- 道路等の占用料は、占用期間に応じて料金を支払う必要があるため、エリアマネジメント活動を行う期間が長期化すればするほど、団体としては資金負担をしなければならないことになる。長期的に活動を展開している団体は、占用料の減免が受けられるなど、持続的なエリアマネジメント活動を行うことへのインセンティブ措置があるとよい。
- エリアマネジメント団体による広告物掲出等、公共空間利活用に関する規制については、ガイドライン等を通じて柔軟化されているが、現場レベルでは、依然として硬直的な運用がなされている部分がある。特に、収益が発生する活動は、公共空間での実施を制限される場合があるが、エリアマネジメント団体の財源確保に向けては、それらの活動を積極的に認めていく必要がある。これらの論点を含め、公共空間活用のガイドラインや通知等を通じて、エリアマネジメント活動の機運醸成を引き続き実施していくべき。
- 道路等の占用料の100%減免や、エリアマネジメント団体の活動拠点の固定資産税等の優遇措置は、エリアマネジメント団体の財政負担軽減の方策として有効。また、屋外での円滑なイベント実施に向けて、道路等における電源・水道の整備や、屋根のある屋外空間を創出するための庇を、建蔽率・容積率へ算入しないこととする等の制度的支援も検討してほしい。

- 自治体の都市系の部局はエリアマネジメント活動に協力的だが、警察や保健所等の部局では活動に対する理解が不十分な場合もある。手続きの簡素化などを検討するとともに、エリアマネジメント活動の機運醸成を引き続きお願いしたい。

【関係者の連携】

- エリアマネジメントを持続可能なものとするという観点では、複数のエリアを単一の団体がマネジメントすることも方策の一つとして考えられる。長野県の「信州地域デザインセンター」は、県内の複数のエリアでまちづくりの支援活動を行っており、このような形態も参考になる。
- エリアマネジメント団体だけでなく、行政側にもエリアマネジメントの視点が必要。海外では、行政が地域ごとの特性を分析し、エリアマネジメントも含めたその地域に必要な取組を検討している。エリアマネジメント団体側にのみ地域の活性化の役割を担わせるのではなく、行政側も一緒に考えていく必要がある。
- 各地のエリアマネジメント団体が相互に連携し、ノウハウや知見を共有できる場が重要。国や自治体の政策によってエリアマネジメントの課題を解決していくことと並行して、そのような場からボトムアップ的に新たな方策が生まれることもある。全国エリアマネジメントネットワークのそのような側面にも着目すべき。
- 地域の様々なプレーヤーと密接に連携しているという地場の金融機関がもつ強みと、民都機構が持つ事例の蓄積、各地のプレーヤーとのネットワークを組み合わせ、地場の金融機関と民都機構が、金融のみならずコーディネーターの役割を果たすことが重要。

(以上)