

第1回 持続的なエリアマネジメントに必要な財源・人材ワーキンググループ

議事要旨

日時：令和7年6月9日（月）16:00～18:00

場所：中央合同庁舎3号館6階都市局局議室

※事務局から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に関する官民協調による活動や資金計画を定める仕組み】

- エリアマネジメント団体による公共的活動をパッケージ的に可視化することが大事。公共貢献においてもハード面だけではなくコーディネート業務等ソフト系の運営コストを可視化し、行政との連携を促していくことが必要。
- 例えば、契約に近い新たな計画を策定するのであれば、熟度によって議論が異なる。計画にどこまで具体的に書くか、また、担保性、不確実性、柔軟性をどう含めて行くか議論することが必要。エリアマネジメント活動を始める前の段階の収支計画、もしくは活動後の収支実績での検証、両面から官民協調で検討していくことが必要。
- 都市再生整備計画はハード整備中心、中心市街地活性化基本計画はソフトも盛り込まれるが賑わいに偏った計画と感じる。エリアプラットフォームによる未来ビジョンの策定も制度としてあるが、新たに法定の計画を作成することによって、中長期的な活動が可能となるのではないか。
- 「公共性」を改めて考えるべき。公益財団や公益社団、認定NPOの公共の考え方と、エリアマネジメントにおける公共の考え方は少し異なり、公益というよりも共益に近い。エリアマネジメントでは、官民協調領域が公共性の定義と考えるので、官民協調領域とは何かという議論が必要。
- 都市再生推進法人のメリットとして、行政計画である都市再生整備計画を民間から提案できる。都市再生整備計画では事業主体が明記され、責任をもって実施しているが、多様な主体により新たな計画を策定する場合は、責任の所在が曖昧になる可能性がある。エリアを特定して市区町村が責任をもって関わる制度も重要。
- 合意形成の段階ではステークホルダーを巻き込むためにエリアに一定の大きさは必要。フェーズが進むごとに精度を高め、段階に応じたインセンティブ・権限を付与する仕組みが必要。例えば、新たな計画に基づく事業を特定の団体が複数実施する場合に、事業ごとではなく組織全体で収支を見ることが重要。
- エリアマネジメントを議論する協議体に行政が加わる仕組みが明確に位置付けられることにより意思決定過程や許認可手続き等は円滑に進むと思われる。

- 民間の計画を行政が認可して権限を与えるのではなく、対等な立場でそれぞれの業務を議論しながら協調することが重要。
- 新たな計画の策定主体に民間と行政の両方が入ることが重要。一方で、事業主体に行政が入ると活動内容に制約が生じる可能性もあり、民間を中心としたエリアマネジメント団体が計画に基づく事業を実施し、ガバナンスの整理を行う必要がある。
- エリアマネジメント活動により、整備した施設の効果がエリア外にも波及し、地域の質が高まってくる。エリア内外の人が参加できるような組織体があってもよい。エリア外含めた効果は行政として期待する部分でもあり、参画する意義にも繋がる。
- 特定の民間事業者の事業計画に近いものは、自治体が連携して作成することに課題を感じるのではないか。そのため、特定の権限や特例措置に対しエリアマネジメント団体が活動計画を提出し、行政がそれを認定するような形も考えられる。

【エリアマネジメントの推進に向けた特例措置や支援制度】

- 特に地方都市におけるまちづくりの初動期では、収支状況を確認しながら段階的に進捗を判断していくことが必要。その判断方法や、活動内容を確認・認定するプロセス・主体についても議論が必要。
- 継続的な活動であることが評価され、負担者がインセンティブを受けられるような仕掛けが必要である。将来的には、負担分が税控除されるところまで踏み込むことができれば良い。

【エリアマネジメントの目標・効果及び評価の考え方】

- コミュニティ効果、環境改善効果はなかなか金銭換算が難しい。BID制度のステークホルダーによる投票制度や明確な評価手法がエリアマネジメントの評価にも必要。
- 海外ではエリアマネジメント活動を継続していること自体を評価している。例えば、実験的な期間を経た後に、活動継続の判断を行い、運営計画に移行するという手法も考えられる。
- 活動の効果はすぐに発現することは珍しい。例えば5年後もしくは終了段階による再評価によりインセンティブを得られる仕組みがあると良い。
- にぎわい創出や経済効果のように目に見える効果のみならず、例えば地区計画や開発に係る合意形成の進捗や円滑化など、目に見えない要素や時間軸をどのように評価するかが重要。自己評価なのか、第三者評価なのか、評価主体に関する議論も必要。

- 全国一律の評価ではなく、都心部と地方部では指標や重みづけは異なる。エリアの個性への影響も踏まえ検討する必要がある。

【都市再生推進法人の業務・権限の拡大及びガバナンスに関する要件強化】

- DXや人流調査など個人情報に関わり、民間企業やエリアマネジメント団体として取扱いが難しいような情報収集や官民協調領域に位置付ける公共性の高い業務の実行に関して権限が必要ではないか。
- 公共的な活動のスケールに応じて権限を認めることは考えられるのではないか。例えば、エリアマネジメントの基金制度を運用し、ファンド的に優良なエリアマネジメント活動への出資に際して税制優遇を図れるようになれば公共的な活動に参画するインセンティブが働くのではないか。
- 一定の活動の自由度を高める規制緩和や財源などのインセンティブを講じていくことで、個々の民間プレイヤーのみではチャレンジできない中長期的にエリア価値を向上させる取組に繋がる。
- 企業版ふるさと納税は非常に分かりやすい仕組み。都市再生推進法人が事業提案できたり、寄付金を財源へ活用し、負担者に対してもインセンティブが生じるようだと良い。
- エリアマネジメント団体の役割として、官民連携のもとでまちの方針を定め、複数の個別解を最適化し、開発業者等と協議できる権限等があると良いのではないか。

(以上)