

第2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9月19日（金）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の概念について、これまでの「民間の取組」から「官民協調による取組」へとパラダイムシフトが起きている。活動計画の策定は、これからのエリアマネジメントは官民協調だと行政各部局等関係者にきちんと認識してもらう意味があることを明確に示したほうがよい。
- 民間側がエリアマネジメントを進めたいが、行政側の理解や協力が得られない場合が懸念される。対応策として、国からの積極的な周知と理解促進が必要。
- 活動計画の策定により、エリアマネジメントが公共性を帯び、行政各部局での協議、空間活用がスムーズになるファストパス的な効果が期待される。
- 既存の都市再生整備計画やほこみち制度などと、今回の活動計画との関係性を明確にした方がよい。
- 活動計画の対象範囲について、都市再生整備計画と同じとするのか、地域によって活動の密度が違う場合は絞り込むのか、これも民任せではなく、行政がしっかりコミットしてもらいたい。地域の実情に応じて活動計画と都市再生整備計画のどちらを活用するのか、柔軟に判断できるよう、明確な整理が求められる。
- 活動計画を策定する場合の市町村都市再生協議会の組成について、市町村だけでなく民間も必須構成員とし、官民協調の実質化を図ることが重要。
- これまで曖昧であったエリアマネジメントの定義が計画制度の中で位置付けられることで動きやすくなることを期待。立ち上げ段階ではエリアを指定し難い場合もあるが、活動計画でエリアを指定することで活動範囲が明確にできる仕組みであれば、計画の策定が目指すべきものになり得るのではないか。
- 計画期間について、未来ビジョンは10年、20年と長期であることから、より具体的な活動計画は5年から10年程度がよいのではないかと。さらに、手の届く範囲で3年ないし5年までは具体的に記載し、それ以降は少し粗くても可とするといった柔軟なアプローチが現実的である。

- 都市再生整備計画は事業計画であり、行政が5年間の予算執行計画を自ら作成するものであったが、現在は占用許可の特例などエリアマネジメントに関する内容を記載する場合もあり、5年では終わらない活動を5年で区切って記載している。エリアマネジメント活動計画により内容と期間を整理できるのではないかな。
- 活動計画の公表について、何をもって合意形成とするか、パブリックコメントが必要かなど、その負担も踏まえた整理が必要。
- 活動計画を策定する協議会の事務局体制について、都市再生安全確保計画の事例のように官民共同事務局の形態が望ましい。
- 地方都市では、活動計画について資金計画も含めて行政の役割が大きくなると思われる。行政側においてアクションやプレイスメイキングへ投資するという発想の転換が必要。
- 活動計画の策定において、民間の自由な活動や意向に対し、行政による制限がかかり過ぎないように官民で組成する協議会で受け止める仕組みが重要。
- 地方部など都市再生推進法人が存在しない地域や行政のノウハウがない地域への対応として、都市再生推進法人の設立促進と併せて、都市再生推進法人以外であっても一定の公共性を担う活動を、負担者受益等でカバーできる制度設計があるとよい。
- 民間独自のものなど全ての活動を計画制度に押し込む必要はなく、公共施設・公共空間を活用したい場合は計画を策定するという制度設計もあるのではないかな。
- 活動計画は、エリアにおける重要な空間や景観、それに対する分析や戦略を記載できると、都市再生整備計画など既存の計画との差別化が図れるのではないかな。

【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】

- 例えば公共施設の指定管理と利活用等を活動計画に組み込むことで、地方部における安定的な財源確保とインセンティブ設計が可能となる。
- エリアマネジメント活動の全体スキームをみて持続させるために必要な予算がいくらで、そのために必要な床がどれだけかというような逆算する仕組みを行政が認めていくことも考えられるのではないかな。
- エリアマネジメント活動計画を作成するにあたり、専門的な知見が必要不可欠なため、適切な支援が必要。

【エリアマネジメントの目標・効果及び評価の考え方】

- 評価指標として、KPIよりもモニタリング指標を重視し、活動内容と直接的にひも

づく指標設定をすることが有効。海外BIDの事例では、モニタリング指標の5年間の変化をデータで示し、次期計画に投票してもらっている。

- 評価の対象について、来街者数や資産価値などの経済的価値だけでなく、社会的・文化的価値など多様な観点も重要。経済的価値だけでなく社会的価値の評価が必要である。
- エリアマネジメント活動を何のために評価をするのかと考えた時に、公共の財源や施設を特定の民間が活用したことでまちがどうよくなったかという評価が重要。
- 開発による地域への負の外部性に対しては、公共貢献におけるエリアマネジメント活動を位置づけるための評価の考えと、デベロッパーが負担した金銭について、地域課題に即し、ガバナンスを利かせたエリアマネジメント活動に充てていく仕組みが有効。
- 観光税や宿泊税などを活用し、オーバーツーリズム等の地域課題解決とエリアマネジメント活動を連携させる仕組みの検討が必要。

【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】

- 行政による都市再生推進法人の指定後のフォローアップとして、法人が活動しやすくなるよう指定部局以外への周知や庁内でのワンストップ窓口設置といった部局間調整の支援が重要。

(以上)