

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 とりまとめ

-目次-

はじめに

第1章 エリアマネジメントを支える人材・財源に関する最近の話題

- (1) 国土交通省の政策の成果
- (2) これからのエリアマネジメント

第2章 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【テーマ①】

- (1) 背景・論点
- (2) 既存制度
- (3) まとめ『エリアマネジメントの活動計画の策定』

第3章 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【テーマ②】

- (1) 背景・論点
- (2) 既存制度
- (3) まとめ『持続可能なエリアマネジメント活動につながる取組み等への支援』

第4章 エリアマネジメントの目標・効果及び評価の考え方【テーマ③】

- (1) 背景・論点
- (2) 既存制度
- (3) まとめ『「エリアマネジメントの評価ガイドライン」の活用促進』

第5章 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【テーマ④】

- (1) 背景・論点
- (2) 既存制度
- (3) まとめ『都市再生推進法人制度の拡充』

おわりに 各章まとめ（提言）

はじめに

国土交通省都市局では、令和6年度から令和7年度にかけて「都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会（全8回）」が開催され、令和7年5月に中間取りまとめ「成熟社会の共感都市再生ビジョン」を公表した。

中間取りまとめにおいて整理された取り組むべき施策の1つとして、『共創・支援型エリアマネジメントによる地域経営』が掲げられた。エリアマネジメントは、近年の社会課題の複雑化に対応するため、これまで以上に幅広い取組みが期待されている一方、収益活動は限定的であり、財源や人材の確保が課題となっている。こうした状況を踏まえ、エリアマネジメント団体は居住者や来訪者等と新たな価値や営みを共創し、地域経営を担う存在へと進化すること、また新規開発における計画段階から将来的な管理運営を見据えた仕組みづくりや、既成市街地における負担者に適切な受益をもたらす仕組みづくりとして、例えば、エリアマネジメントの官民協調領域を位置付けた活動計画の策定により活動の公共性の明確化を促進することが示された。

これらを受けて、令和7年度に全3回のワーキンググループを開催し、「持続的なエリアマネジメントに必要な財源・人材」について議論を行った。

第1章 エリアマネジメントを支える人材・財源に関する最近の話題

(1) 国土交通省の政策の成果

- 国土交通省では、エリアマネジメントを支える人材・財源に対し、平成27年の「新たな時代の都市マネジメント小委員会」、平成29年の「まちづくり活動の担い手のあり方検討会」、令和元年の「都市の多様性とイノベーションに関する懇談会」における施策の方向性を踏まえ、法制度、税制、予算面の措置やガイドライン作成など、時代に即した施策を講じてきた。
- 具体的には、エリアマネジメントを支える人材・財源に関する制度として、まちづくりのフェーズに応じたソフト・ハード予算による財政支援、都市再生推進法人等によるまちづくり団体への権限付与、公共空間の利活用の促進、財源確保や活動評価に関するガイドラインの発出など、多様なメニュー措置を講じてきた。
 - 官民連携まちなか再生推進事業（エリアプラットフォーム策定）の実施地区数134件、未来ビジョン策定数120件（R7.3末時点）
 - 都市再生推進法人の指定実績数137件、都市再生整備計画の提案実績数36件（R6.10時点）
 - 都市利便増進協定の締結数20件、道路占用特例活用実績数68件（R6.10時点）

(2) これからのエリアマネジメント

- 「成熟社会の共感都市再生ビジョン」では、方向性が次のように示されている。

（以下、成熟社会の共感都市再生ビジョンより）

「エリアマネジメントは、エリアの質や価値の向上のために不可欠な活動である」という認識のもと、エリアマネジメント団体は、自ら活動を実施するだけでなく、主体的に地域に関わり合い、地域の活動を支えながら、居住者や来訪者等と新たな価値や営みを共創し、地域全体を経営する存在へと進化すべきである。また、パブリックスペース等の空間の高質な利活用や管理運営を果たす主体として、活動内容を高度化させることが有用であるため、エリアマネジメントに係る財源・人材確保に向け、地域の特性や状況に応じた地域独自の工夫を一層推進するとともに、制度の充実を図ることが必要である。

まちづくりのビジョンを策定するにあたり、エリアプラットフォーム等を通じた異なる立場の関係者の参画により、地域の個性を見つめ直し共有する段階も非常に重要であるが、こういった段階でのコスト負担にも課題がある。このため、エリアマネジメント団体が自立的に活動できるようになるまでの間、社会実験やビジョン策定など初動期への伴走を推進すべきである。

また、大規模な新規開発を契機とするエリアマネジメントにおいては、計画段階から開発、管理運営までの一貫性を確保する必要があり、整備する施設の管理運営に携わるエリアマネジメント団体は、公共公益施設の高質な管理や利活用、居住者・来訪者・就業者等のQOLやウェルビーイングの向上、ソーシャルキャピタルの醸成、生活環境の改善などに貢献する主体であることから、その活動拠点や運営施設の保有コスト低減を図る等、ランニングコストの低減を図る仕組みづくりも必要である。併せて、更なる資金確保や多様な活動の創出のため、収益が発生する活動であっても、一定の条件のもとで官民のパブリックスペースの利活用を認めるルールを事前に整備しておくことが望ましい。

また、既成市街地等におけるエリアマネジメントについても、継続的な資金調達を図る観

点から、負担金等の強制徴収制度に加えて、エリアマネジメントを通じて、活動のコストの負担者に適切な受益をもたらすという考え方の下、地権者をはじめとするエリア内外の関係者が、中長期的に活動に資金や人材を提供したくなるようなインセンティブを組み込んだ仕組みづくりを進めるべきである。例えば、官民で組織する市町村都市再生協議会の場を活用して多様な主体の参画により活動計画を定め、エリアマネジメントにおける官民協調領域を位置付けることが考えられる。これにより、地域におけるエリアマネジメントの公共公益性を明確化し、諸活動で生み出される各種の財源を集約し、財源の厳密な由来を超えた活動にも充当することについて、関係者による合意形成を図ることが考えられる。また、エリアマネジメントの裾野の拡大の観点から、地域に根ざした地元企業と協調し、コーディネート力の育成や地域の信頼醸成を主眼とした企業研修の一環として、その職員に活動への参加を促したり、企業と協定を結び資金提供を受けたりするなどの方策も図るべきである。

加えて、エリアマネジメントを主体的に担う中心的な存在である都市再生推進法人制度を拡充し、積極的な活用を促していくことも有効である。都市再生推進法人は、現行の都市再生特別措置法に基づく業務の実施機能に加えて、エリアマネジメントの財源を再分配する法人としての機能や、エリア全体の様々なコーディネートを行い、まちの個性を創出する機能など、活動・サービス内容の多様化に従って、その機能の高度化が求められている。このため、一定のプロセスや要件を満たした上で、必要な権限の拡大を図るべきである。また、エリアマネジメントの効率的な運営のため、多様な主体の参画機会の拡大を促すデジタル技術の活用や、団体・人材間の全国的なネットワークによるノウハウの共有、協議に係る行政窓口の一元化等を進めるべきである。

- これらの方向性に基づき、本ワーキングでは、次の4つのテーマに沿って議論を行った。それぞれの議論の結果を各章にまとめる。

【テーマ①】 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
(第2章)

【テーマ②】 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 (第3章)

【テーマ③】 エリアマネジメントの目標・効果及び評価の考え方 (第4章)

【テーマ④】 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
(第5章)

第2章 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【テーマ①】

(1) 背景・論点

- エリアマネジメントは良好な環境や地域の価値を維持・向上させるために不可欠な活動であり、住民・事業主・地権者・行政等が連携し、地域課題の解決や新たな価値の創造を図っていくものである。
- 地域の将来ビジョンは取組みの目的を明確化していく上で有効であるが、エリアマネジメント活動を持続的に進めていくためには中長期的な観点から官民協調で取り組むべき事項や具体的な財源及び収支計画、関係者の役割分担、期待される発現効果等を定めていくことが求められる。
- 官民で組織する市町村都市再生協議会の場を活用して多様な主体の参画により活動計画を定め、エリアマネジメントにおける官民協調領域を位置付けることが考えられる。
- エリアマネジメントの公共性を明確化し、諸活動で生み出される各種の財源を集約し、財源の厳密な由来を超えた活動にも充当することについて関係者による合意形成を図ることが求められている。
- 本テーマでは、多様な主体が参画し、管理運営や資金計画、官民協調による活動内容を具体的に定めていくにはどのような仕組みが必要か。また、参考となる現行制度を踏まえ、どのように拡張させていくべきか、について議論した。
- 加えて、計画に定めるべき内容やフローはどうあるべきか。また、記載内容を持続的に実施していくためにはどのような措置が必要となるか、について議論した。

(2) 既存制度

【既存制度の整理】

○未来ビジョン（任意計画）

- ・官民の多様な人材が集うエリアプラットフォームにおいてエリアの将来像等を共有することを目的とし、エリアプラットフォーム自らが策定する。

○都市再生整備計画（法定計画）

- ・地域の特性を活かした個性あふれるまちづくりを実施し、都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とし、市町村が策定する。
- ・計画の期間は概ね3年～5年で、計画の対象範囲は市町村により任意に設定できるが、区域を明示し、市町村のHP等で策定後速やかに公表される。

○自治体独自のエリアマネジメント活動に関する計画

- ・民間が行うエリアマネジメント活動について自治体が認定し、その活動の公共性を担保する制度。（事例：広島市、港区、横浜市）

○市町村都市再生協議会

- ・都市再生整備計画、立地適正化計画の作成や実施、都市再生整備計画に基づく事業により整備された公共公益施設の管理に関して必要な協議を行うため、市区町村毎に設置することができる法定協議会。多様な関係者との協議を経ることにより、実効性を持った計画の作成が可能。

- ・既存の協議会を束ねて一つのものにすることや、合同開催や構成員の相互乗り入れ等による柔軟な運用も可能。

(3) まとめ

【議論のポイント】

○ワーキンググループでの主な意見は次のとおり

<位置づけに関すること>

- ・エリアマネジメントの活動計画の意味（意義）を明らかにすべき。
- ・エリアマネジメントの活動計画は、民間・公共の両輪の取組みであることを明確化することが重要。
- ・ほこみち指定に係る協議の円滑化以外にも、既にある都市再生整備計画の道路占用特例制度との使い分け等の整理が必要。
- ・既存制度について、制度上の重なる部分を明確化する等、エリアマネジメント団体及び自治体が自らの状況に応じて最適な制度利活用ができるよう、全体像を整理すべき。
- ・エリアマネジメントの活動計画の公表方法や認定等のルールを決めておいた方が良い。

<計画期間・対象範囲に関すること>

- ・計画期間が長すぎると資金計画などを立てづらいため、5年～10年が妥当ではないか。
- ・どの範囲（エリア）で策定するべきか、明確にした方が良いのではないか（未来ビジョン等のエリア全体を含むのか／個別の活動エリアで作るのか／都市再生整備計画と同範囲とするのかなど）。

<協議会・検討体制に関すること>

- ・計画作成にあたっては、その対象範囲や合意形成の在り方等について、例えば、親会（市町村都市再生協議会）と部会やWGに分けるなど、柔軟な運用ができると良い。
- ・複数のエリアマネジメント団体が活動する自治体では、エリア毎に活動計画を作成することが想定されるが、同一市町村で、複数の市町村都市再生協議会を運用することは困難な場合もあるため、1つの市町村都市再生協議会の下に、エリアごとの関係者が集まる部会を設置し、意思決定を行うなど、官民双方にとって実効的な合意形成に資する柔軟かつ簡便な運用となる制度設計が必要。
- ・市町村都市再生協議会（法定協議会）での策定となると、行政の監督・管理機能が強まり、民間発意の柔軟な活動や協調のスタンスが薄れてしまう懸念があるため、運用の仕方に留意が必要。
- ・市町村都市再生協議会の構成員に関して、公物管理者、公安委員会等の理解や参画を促進する上で、都市部局だけでなく、関係部局等の理解が必要。
- ・商店街や各種まちづくり協議会、地域文化を担うコミュニティなど、必ずしもエリアマネジメント活動として自覚されない形で地域の価値向上や課題解決に関与している事例があり、こうした多様な主体も新たな制度へ参画できるよう柔軟性を持たせることが重要。
- ・エリアマネジメントが民間主導のケースが多いなかで、新たに市町村都市再生協議会を立

ち上げたり、新たな活動計画を官民協調で策定する上での市町村にとってのインセンティブあるいは負担感を軽減する仕組みを考慮することが必要。

<役割分担に関すること>

- ・計画の策定主体と事業主体は分けて考え、官民協調領域とは何かの議論が必要。
- ・計画は官民が対等な立場で議論し、協調して作成することが重要。
- ・計画に記載する目標等には、行政がやるべきことと、民間がやるべきこと、その役割と責任を明確にすべきである。
- ・エリアマネジメント活動は、フェーズによって活動内容・運用方法等の議論が異なる点に留意が必要。
- ・実際に活動するなど一定の負担やリスクを負った人に正当な受益が還元されることが重要。
- ・官民協調で作成するにあたり、民間事業者の特定の事業に限った活動計画とならないよう留意が必要。

<メリット・効果に関すること>

- ・都市再生整備計画の他、ウォークアブル推進計画、都市再生安全確保計画等との関係性や、それぞれのメリット/デメリットについて整理が必要。
- ・計画の議論に行政など公的機関が加わる仕組みは、意思決定や許認可手続きの円滑化に有効と考えられる。
- ・行政側でワンストップ窓口などを設けてもらえることがメリットの1つになると良い。
- ・市区町村の関わりが重要であり、行政窓口の一本化などは、民間における行政機関との調整に伴うコスト削減に有効。
- ・エリアマネジメントの活動計画は、活動そのものが官民双方で合意＝公共性が担保され、公共空間の活用等にあたってのファストパスのように、活動実施の円滑化につながることを期待する。

<収支計画に関すること>

- ・事業毎ではなく、組織運営・一連の事業全体などトータルで収支を見ることが重要。
- ・エリアマネジメントの活動計画は、民間実務に即した資金計画のフォーマットが必要。また、収入の増減に柔軟に対応できるような運用も必要。

【まとめ】

『エリアマネジメントの活動計画の策定』

- ・官民協調のもと活動主体や管理主体など多様な関係者が一体となって、活動内容や官民の役割分担、資金計画等を見える化し、エリアマネジメント活動の持続性を向上させるとともに、エリアマネジメント活動に公共的な位置づけを付与することで、公共空間活用等における手続き・協議の円滑化を図るための計画制度が必要ではないか
- ・官民の多様な関係者が一体となった協議体において、定期的な評価を踏まえ、その評価に応じた支援等を講じるとともに、柔軟な判断のもとで改善を図る仕組みが必要ではないか

<エリアマネジメントの活動計画制度（案）：ポイント整理>

○計画の概要

- ・ 官民で組織する市町村都市再生協議会が、まちの価値を継続的に高めるエリアマネジメント活動に関する計画を策定
- ・ 関係者間の協議調整や各支援制度のために必要事項を記載
- ・ エリアマネジメントの多様な類型を前提に、計画作成を通じ、各地域が自らの個性を見つめ直し、関係者間で共有しながら、地域独自の価値創出や課題解決の方向性を明確化

○計画の特徴

- ・ エリアマネジメント活動の持続性を担保していくため、中長期的に目指すエリアの将来像の実現に向けた観点から官民協調で取り組むべき事項（例えば、公共空間等の整備や維持管理・活用ならびにその他の活動）や具体的な財源及び収支計画、関係者の柔軟性のある役割分担、発現効果等を定めた計画が必要である。
- ・ 同計画に、エリアマネジメントにおける官民協調領域を位置付けることで、エリアマネジメントの公共性を明確化し、諸活動で生み出される各種の財源を集約し、財源の厳密な由来を超えた活動にも充当することが可能となる。

○他の計画との比較

計画期間、資金計画、公表方法など自治体毎の柔軟な運用を可能とする。

○想定される計画策定のメリット

- ①公共的空間の一体的な維持管理・活用の円滑化、②歩行者利便増進道路（通称：ほこみち）指定や利便増進誘導区域指定といった道路占用に係る協議の円滑化、
- ③公園施設の設置・管理許可に係る協議の円滑化、④公園占用許可に係る協議の円滑化、
- ⑤附置義務駐車施設の集約化、⑥事業に係る助成や無利子貸付の実施

○エリアマネジメントの活動計画の内容として、次のことが考えられる。

以下は、一例であり、詳細については、今後実務者を交えて検討していくことが必要。

策定 主体 ・ 活動 主体	<p>【策定主体】 市町村都市再生協議会（構成員：市町村、都市再生推進法人、公物管理者、公安委員会等） ※原則、都市再生推進法人が参画すべき。都市再生推進法人がない場合でも、法人格を有するエリアマネジメント団体の参画が望ましい。※公共空間活用に関する協議の円滑化を図る際は、公物管理者、公安委員会の参画が必須 ※市町村都市再生協議会の運用にあたっては、地域の実情に合わせ柔軟な運用を行うことを前提とする（例：協議会（親会）、部会やWGなどの階層を分けた運用など）</p> <p>【活動主体】 計画の対象範囲において活動する都市再生推進法人、法人格を有するエリアマネジメント団体、民間事業者 等</p>
---------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

計画 期間	任意で設定（概ね5年～10年を想定） ※資金計画は1年～3年を目安とし、毎年更新するなど短期スパンで設定し、適宜見直しを行うものとする
計画 対象 範囲	任意で設定（明確なエリアを設定）（エリアマネジメント活動に記載する事業・活動を含む区域） ※未来ビジョンや都市再生整備計画を策定している場合は、それら計画と関連した区域を設定すること
計画 の 記載 事項	①活動の目標・基本方針 ②活動の区域 ③計画期間 ④市町村都市再生協議会の組織体制 ⑤官民協調での活動内容（各活動とその実施主体） ⑥活動に必要な施設整備・管理運営及びその実施主体 ⑦活動費用の負担方法 ⑧資金計画（⑤に係るもの） ⑨周辺の民間事業者による管理運営（任意） ⑩活用する措置（公共的空間の一体的な維持管理・活用、ほこみち指定や利便増進誘導区域の指定に関する事項、公園施設の設置・管理許可、公園占用許可、附置義務駐車場施設の集約化など必要に応じて記載）、⑪滞在者等の安全確保に関する計画（任意） ⑫その他、持続的なモニタリング指標（人流データ等の取得に関する事項）等（任意）
計画 の 公表	・関係者への意見照会やパブリックコメントを必要に応じて実施 ・計画策定後は、市町村都市再生協議会の参画団体のHP等にて速やかに公表 ・計画策定後は、概ね5年ごとに分析・評価を行い、必要に応じ見直しを実施

第3章 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【テーマ②】

(1) 背景・論点

- エリアマネジメントの推進には、多様な関係者との協議・調整や共通認識の醸成に多大な労力と時間を要することから、まちづくりの担い手不足への対応はもちろん、こうした協議・調整を円滑化することが求められている。
- そのため、エリアマネジメントの組織・活動の運営に係る負担の分散や効率化、官民連携による多様な財源確保に向けた仕組み、地域の自主性を促進する制度の充実を図ることが必要である。
- 本テーマでは、社会経済情勢の変化やニーズを踏まえ国からの支援措置はどうあるべきか、について議論した

(2) 既存制度

【既存制度の整理】

持続可能なエリアマネジメント活動につながる取組み等への支援策を整理。

<支援策の例>

- ・官民連携まちなか再生推進事業（エリアプラットフォーム活動支援事業）
- ・都市再生整備計画関連事業（エリア価値向上整備事業）
- ・ウォークブル推進税制
- ・都市環境維持・改善事業資金融資（エリアマネジメント融資）
- ・（一社）民間都市開発推進機構による助成（共助推進型まちづくりファンド支援事業）
- ・都市再生機構（UR）によるコーディネート支援
- ・地域再生エリアマネジメント負担金制度
- ・他省庁等による人材や活動に関する支援

(3) まとめ

【議論のポイント】

○ワーキンググループでの主な意見は次のとおり

- ・行政側がエリアマネジメントの収益性と公共性を認め、そのリスクを保証する仕組みが有効。
- ・特に地方では初動期の支援が必要であり、段階的に状況を判断するプロセスが重要。
- ・継続的な活動が評価され、負担者が受益を受けられるような仕組みが必要。
- ・初動期の支援として、体制構築や計画作成の支援制度があると良い。
- ・計画策定のメリットやインセンティブをもっと明確化できると良い。
- ・計画策定が、行政予算だけでなく、地域の自主的な努力に対する税制優遇などの資金協力にもつながり、財源が好循環する仕組みになることを期待。
- ・地域ごとの創意工夫を促進する自由度の高い枠組みや制度設計の整理を行うとともに計画策定段階における専門的な知見の提供、事例の整理・共有等を通じて、自治体や実施主体が地域の実情に即した資金計画や運営体制を構築できるよう国として後押ししていくべき。

【まとめ】

『持続可能なエリアマネジメント活動への支援強化』

- ・官民協調による計画に定められたエリアマネジメント活動に対し、活動フェーズに応じた予算・税制・金融等の財政支援や先進事例の提供等の情報支援が必要ではないか
- ・エリアマネジメントの中心的役割を担う都市再生推進法人の人材育成や活動計画作成等にかかる支援が必要ではないか

＜支援のイメージ＞

- ・エリアマネジメント活動の自走化に資する事業への支援強化（活動財源の確保に資するメニュー強化など）
- ・都市再生推進法人の人材育成やエリアマネジメントの活動計画の策定及び当該計画に資する事業実施等に対する支援
- ・エリアマネジメントの活動計画を作成することにより活用ができる新しい支援パッケージ（予算・税制・金融等の財政支援等）の創設
- ・一定の条件を満たした都市再生推進法人への税制優遇等の支援
- ・市町村職員の都市再生推進法人への派遣（人事交流）
- ・市町村及びエリアマネジメント団体への専門家派遣、調査・分析、合意形成支援等を含めた初動期の計画策定支援
- ・専門人材の登録制度・プラットフォームの支援強化 等

第4章 エリアマネジメントの目標・効果及び評価の考え方【テーマ③】

(1) 背景・論点

- 都市再生緊急整備地域における大規模な都市再生プロジェクトでは、地方公共団体と民間事業者の協働により、これまでも様々な公共貢献が促進され、都市基盤の整備はもとより、都市空間の質や価値を高めることで、都市の魅力と国際競争力の向上に貢献してきた。
- 特に、都市再生特別地区での容積率の緩和については、従来どおりの積み上げ型の運用としていないため、他の制度と異なる仕組みとして、都市の普遍的な魅力をさらに深化させ、固有の魅力の向上には柔軟に対応するような、オンリーワンの貢献を促すことが望ましい。
- また、都市再生緊急整備地域の大規模な都市再生プロジェクトにおけるエリアマネジメントの充実や大都市と地方都市との連携による地方創生の促進、歴史文化や地域産業の継承や振興、隣接する既存ビルとの一体活用、周辺街区のリノベーション、アフォーダビリティの確保などのソフト面を含む多様な公共貢献については、都市再生の枠組みの中で、柔軟な評価を一層促進することが求められる。
- エリアマネジメントは、都市の質や価値を高める重要な取組みであることに鑑み、適切な目標設定のもと効果が一定程度継続することが見込まれる場合は、積極的に評価すべきである。
- エリアマネジメントの評価は、金銭換算が難しいため、海外の BID (Business Improvement District) 制度のように、地域の個性にあった評価方法、評価者、評価軸を設定していくことが望ましい。
- また、エリアマネジメント活動に対する公共貢献は広範に及ぶものであるため、分野横断的に評価できる仕組みづくりが求められる。
- 本テーマでは、エリアマネジメントの評価にあたり適切な目標設定及び効果はどのようなものが考えられるか、また、評価の妥当性をどのように考えるか、について議論した。

(2) 既存制度

【既存制度の整理】

- ・「エリアマネジメントの評価ガイドライン」令和6年4月国土交通省都市局まちづくり推進課
- ・都市再生特別地区の運用（事例：東京都、仙台市、広島市）

(3) まとめ

【議論のポイント】

○ワーキンググループでの主な意見は次のとおり

- ・期待される効果・目標とする発言効果を定めることが望ましい。
- ・地域の個性にあった評価方法、評価者、時間軸を独自に定めていくことが重要。
- ・エリアマネジメント活動の金銭換算は難しいが、海外の BID 制度のような評価手法も参考となるのではないか。
- ・エリアマネジメント活動は効果の発現に数年要するものもあり、中長期的な効果が得られた際にも再評価される仕組みがあると良い。
- ・自己評価なのか、第三者評価なのか、エリアの個性にあった評価方法が必要
- ・合意形成への貢献なども評価が必要。貢献内容の分野は幅広いが横断的に評価できる仕組み

みが重要

- ・目標達成義務としての KPI だけでなく、活動テーマを目的として事業経過としての進捗状況を確認するための KPI やモニタリング指標の設定の考え方も検討すべき。
- ・これまでは経済的価値の指標が主であったが、人とのつながりも含めた社会的価値や文化的価値、環境的価値を評価できる仕組みがあると良い。
- ・エリアマネジメントの評価について、行政と民間それぞれで実施すべき項目は、地域ごとに異なる。また評価による効果を活動支援や参画に関する関係者（負担者や受益者）との合意形成に活用するにあたり、誰が評価を実施し、誰に対して効果を示すかを考えることが重要。
- ・評価ガイドラインの提示に加え、公共貢献の先進的な取組みの具体的な事例を示し、地域における多様な発想や取組みの展開を後押しするとともに、計画策定段階における専門家による伴走支援や助言等を通じて、各地域が自らの課題や目標に即した評価手法を具体化できるよう支援していくべき。

【まとめ】

『「エリアマネジメントの評価ガイドライン」の活用促進』

- ・地域ごとの特色にあわせた目標設定や評価手法が必要ではないか。また、評価実施の際にデジタル技術を活用するとともに、評価結果をふまえた資金調達の仕組みが必要ではないか
- ・評価については、エリアマネジメント団体自身が活動を振り返り・見直すこと、及び関係者や受益者に効果を示すことの双方の観点が必要ではないか

<地域ごとの特色にあわせた目標設定のイメージ>

- ・「エリアマネジメントの評価ガイドライン」の活用促進
- ・効果の波及する主体（受益者）を念頭に活動による結果・効果を体系的に整理し、評価指標を設定

『経済的効果』知名度向上、来街者増加、売上増加、空店舗減少、イノベーション創出、
資産価値・魅力向上

『コミュニティ関連効果』関係者意識向上、コミュニティ形成、地域愛着形成、生活満足度

『地域環境改善効果』景観形成、防災・防犯・美化、活動の場の創出、利便性向上

第5章 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【テーマ④】

(1) 背景・論点

- ・ エリアマネジメントを主体的に担う中心的存在である都市再生推進法人制度を拡充し、積極的な活用を促していくことも有効である。
- ・ 都市再生推進法人は、現行の都市再生特別措置法に基づく業務の実施機能に加えて、エリアマネジメントの財源を再分配する法人としての機能や、エリア全体の様々なコーディネートを行い、まちの個性を創出する機能など、活動・サービス内容の多様化に従って、その機能の高度化が求められている。このため、一定のプロセスや要件を満たした上で、必要な権限の拡大を図るべきである。
- ・ 本テーマでは、これからの都市再生推進法人が担うべき具体的な業務は何か、要件、権限（メリット）、ガバナンスに関する規程はどうあるべきか、について議論した。

(2) 既存制度

【既存制度の整理】

○都市再生推進法人の指定要件（都市再生特別措置法第 118 条）

- ・ 都市再生推進法人の指定を受けることが可能である団体は、一般社団法人（公益社団法人を含む）、一般財団法人（公益財団法人を含む）、NPO 法人、まちづくり会社（株式会社、合同会社、合名会社及び合資会社）
- ・ 市町村長は、上記の法人又はまちづくり会社であって、法第 119 条の業務のいずれかを適正かつ確実に行うことができると認められる団体であれば、都市再生推進法人として指定することができる。

○都市再生推進法人の業務（都市再生特別措置法第 119 条）

- (1) 都市開発事業、跡地等の管理に関する事業、低未利用土地の利用又は管理に関する事業を行う民間事業者に対する専門家派遣、情報提供、相談等の援助
- (2) 都市開発事業、跡地等の管理に関する事業を行う NPO 法人等に対する助成
- (3) 都市開発事業、跡地等の管理に関する事業の実施や公共施設、駐車場、駐輪場の整備
- (4) 事業用地の取得、管理、譲渡
- (5) 公共施設、駐車場、駐輪場の管理
- (6) 緑地等管理効率化設備等の管理
- (7) 公園施設設置管理協定に基づく滞在快適性向上公園施設の整備及び管理
- (8) 都市利便増進協定に基づく都市利便増進施設の一体的な整備及び管理
- (9) 未利用土地利用促進協定に基づく居住者等利用施設の整備及び管理
- (10) 跡地等管理等協定に基づく跡地等の管理
- (11) 滞在快適性向上施設等の整備及び管理、滞在者の滞在及び交流の促進を図る広報又は行事の実施
- (12) 道路、公園の占有や道路の使用の許可に係る申請の経由事務
- (13) 都市の再生に関する情報の収集、整理及び提供
- (14) 都市の再生に関する調査研究

- (15) 都市の再生に関する普及啓発
- (16) その他の都市の再生に必要な業務

○都市再生推進法人の監督（都市再生特別措置法第 121 条）

- ・市町村長は業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、推進法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。
- ・市町村長は業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- ・市町村長は法人が命令に違反したときは指定を取り消すことができる。

（3）まとめ

【議論のポイント】

○ワーキンググループでの主な意見は次のとおり

- ・DXや人流調査など個人情報に関わり公共性の高い業務の実行権限が必要。
- ・都市再生推進法人による企業版ふるさと納税を活用した事業の提案を可能とすべきではないか。
- ・まちの方針を定め全体の最適化を目指すため、都市再生推進法人が個別の開発業者等と協議できる権限が必要ではないか。
- ・行政にてワンストップ窓口をつくり、都市再生推進法人が活動しやすい環境を創出すべきではないか。
- ・都市再生推進法人のメリットについてより分かりやすい周知が必要。
- ・まちづくり部署以外においても都市再生推進法人の存在と意義を把握できるよう、全庁的な意識醸成が必要であり、国としても普及啓発に取り組むべき。
- ・市町村による監督に加え、官民の関係者からなる協議体を設け、当該エリアにおけるエリアマネジメント活動の計画を定め、その活動内容や成果について定期的に評価・検証を行う仕組みを位置づけることが考えられる。
- ・都市再生推進法人の役割として、シンクタンク機能から事業の推進まで、幅広い役割が期待されており、そのための人材の育成・確保が課題である。
- ・エリアマネジメント団体（都市再生推進法人）がデータを扱う主体であることを明確に位置付けることも有効。米国の BID では、データの分析・公開が主要業務となっており、モデルとして参考になるのではないか。

【まとめ】

『都市再生推進法人制度の拡充』

- ・都市再生推進法人について、地域の魅力や活力の向上に資する DX や調査などの諸活動が円滑に実施できるよう制度を拡充すると共に、地方公共団体もワンストップ窓口の創設など協働体制を構築し、官民で連携してエリアマネジメント活動を推進することが重要ではないか
- ・市町村による監督だけでなく、都市再生推進法人の業務のうちエリアマネジメントの活動計画に記載した取組みについては、市町村都市再生協議会における評価・改善のプロセスなど

を通じたガバナンスの強化に応じて、権限・裁量の拡大を図ることができるのではないか

<都市再生推進法人に期待される業務等の例>

- ・ データを活用したエリアマネジメントの活動計画の策定、評価・検証等にかかる取組み
- ・ 地方公共団体との連携によるエリアマネジメント活動への企業版ふるさと納税の活用
- ・ ワンストップ窓口の設置にかかる地方公共団体との連携
- ・ 地域資源の保全活用の推進にむけた取組み
- ・ 地域における防災力強化の取組み
- ・ DX や人流調査などの公共性の高い業務を簡単に実施できるよう制度を拡充

おわりに 各章まとめ（提言）

令和7年度のワーキンググループでの検討を受けて、持続的なエリアマネジメントの実現に向けて以下のとおり提言する。

【テーマ①】 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活動計画の策定』

- ・官民協調のもと活動主体や管理主体など多様な関係者が一体となって、活動内容や官民の役割分担、資金計画等を見える化し、エリアマネジメント活動の持続性を向上させるとともに、エリアマネジメント活動に公共的な位置づけを付与することで、公共空間活用等における手続き・協議の円滑化を図るための計画制度が必要ではないか
- ・官民の多様な関係者が一体となった協議体において、定期的な評価を踏まえ、その評価に応じた支援等を講じるとともに、柔軟な判断のもとで改善を図る仕組みが必要ではないか

【テーマ②】 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

『持続可能なエリアマネジメント活動への支援強化』

- ・官民協調による計画に定められたエリアマネジメント活動に対し、活動フェーズに応じた予算・税制・金融等の財政支援や先進事例の提供等の情報支援が必要ではないか
- ・エリアマネジメントの中心的役割を担う都市再生推進法人の人材育成や活動計画作成等にかかる支援が必要ではないか

【テーマ③】 エリアマネジメントの目標・効果及び評価の考え方

『「エリアマネジメントの評価ガイドライン」の活用促進』

- ・地域ごとの特色にあわせた目標設定や評価手法が必要ではないか。また、評価実施の際にデジタル技術を活用するとともに、評価結果をふまえた資金調達の仕組みが必要ではないか
- ・評価については、エリアマネジメント団体自身が活動を振り返り・見直すこと、及び関係者や受益者に効果を示すことの双方の観点が必要ではないか

【テーマ④】 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

『都市再生推進法人制度の拡充』

- ・都市再生推進法人について、地域の魅力や活力の向上に資するDXや調査などの諸活動が円滑に実施できるよう制度を拡充すると共に、地方公共団体もワンストップ窓口の創設など協働体制を構築し、官民で連携してエリアマネジメント活動を推進することが重要ではないか
- ・市町村による監督だけでなく、都市再生推進法人の業務のうちエリアマネジメントの活動計画に記載した取組みについては、市町村都市再生協議会における評価・改善のプロセスなどを通じたガバナンスの強化に応じて、権限・裁量の拡大を図ることができるのではないか

以上

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

委員名簿

【委員】（◎：座長、敬称略）

- ◎ 宋 俊煥 山口大学 大学院創成科学研究科 教授
山口 敬太 京都大学 大学院地球環境学堂 准教授
三浦 詩乃 中央大学 理工学部 准教授
齋藤 貴弘 渥美坂井法律事務所 弁護士

【民間実践者】

- 長谷川 隆三 全国エリアマネジメントネットワーク
三牧 浩也 一般社団法人 UDCイニシアチブ
大原 大志 都市再生推進法人 一般社団法人 大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会
榊原 進 都市再生推進法人 一般社団法人 荒井タウンマネジメント
／一般社団法人 定禅寺通エリアマネジメント（特定非営利活動法人 都市デザインワークス）
堀江 佑典 池袋エリアプラットフォーム（株式会社 サンシャインシティ）

【地方公共団体】

- 東京都 都市整備局 都市づくり政策部
大阪市 計画調整局 計画部
広島市 企画総務局 地域活性化調整部

【関係省庁】

- 国土交通省 水管理・国土保全局 河川環境課
国土交通省 道路局 環境安全・防災課
国土交通省 都市局 市街地整備課
国土交通省 都市局 街路交通施設課
国土交通省 都市局 公園緑地・景観課
内閣府 地方創生推進事務局

【事務局】

- 国土交通省 都市局 まちづくり推進課