



資料 3

地域力を形にする！

エリアマネジメントの現状、課題そして展望



法政大学教授 保井美樹

エリアマネジメントの現状、課題そして展望

＜報告の流れ＞

1. これからの都市には、豊かな暮らしの実現に向けて、その地域固有の活動を持続的に行うことが求められます（3-4頁）。
2. そのための新たな官民連携の考え方が、エリアマネジメントです。地域内の様々な団体、企業、個人をつないでいます（5-18頁）。
3. しかし、現在の官民連携には課題があります（19-23頁）。
4. 諸外国のエリアマネジメントは、BID/CID制度がベース。これは、自治に基づく地域経営組織です（24-27頁）。
5. 地域を支える「小さな公共」として、協議を踏まえた意思決定と持続的に事業運営することのできる組織・財源を確立する制度が必要ではないでしょうか（28頁）。

1. これからの都市には、豊かな暮らしの実現に向けて、その地域固有の活動を持続的に行うことが求められます。

1-1. これからの都市の競争力とは

- 均質化した都市の魅力のなさ
- 地域特性をいかしたまちづくりへのニーズ



都市の無味乾燥な“空間: Space”を、その地域にとって意味ある“場: Place”に変えていくことが求められる時代。自然、伝統文化等の重視。

1-2. 新しい地域課題に対応する主体

- つくった後の「育てる」段階には連携が重要。
- 制度や前例の壁を越えて、新しい取り組みを始めるローカルな仕組み。



“場: Place”で活動の構想し、それを展開する人を発掘し、必要な財源を調達できるマネジメントの仕組みが求められる時代。

1-3. 都市に関する論考からも、大都市とその空間に求められる質と戦略が変化してきているのがわかります。

1991 “グローバル・シティ”
(サスキア・サッセン)

2000 “Privately Owned Public Spaces”
(ジェロルド・カイテン)

2002 “クリエイティブ・クラス”
(リチャード・フロリダ)

2015 “Street Fight”
(ジャネット・サディク=カーン)

2016 “Tactical Urbanism”
(マイク・ライドン、アンソニー・ガルシア)

高度で多国籍な業務機能の誘引をめぐる競争

都市整備の「市場化」
(民間による整備・管理)



新産業を起し、牽引する人材確保をめぐる共創

都市整備・運営の社会化(使い手である市民が自ら、都市を人の営みの空間に変えていく実践を進める時代へ。)



2. そのための新たな公民連携の考え方が、エリアマネジメントです。地域内の様々な団体、企業、個人をつないでいます。

2-1. エリアマネジメントとは

、『地域の価値を維持・向上させ、また新たな地域価値を創造するための、市民・事業者・地権者等による「絆」をもとに行う主体的な取組とその組織、官民連携の仕組みづくり』

小林重敬先生の定義をもとに発表者改変

「絆」→社会関係資本の構築

((パットナム「哲学する民主主義(1993)」)、「孤独なボウリング(2000)」)

- ✓ 市民活動の**ネットワーク**、市民の自発的な協力を促す**信頼・互酬性の規範**が、社会運営の効率性を改善する
- ✓ 社会関係資本を豊かにする人々の協調行動を活発にすることによって、社会の効率性を改善できると主張。

エリアマネジメントの「絆」とは 地域の未来を切り開く新たな社会関係資本



それぞれのエリアの「小さな公共(≒共益)」を形成するために適した組織をつくり、内発的かつ重層的に活動を展開していく。

エリアマネジメントの取り組みは、 地域の将来のために自ら決め、動くこと

エリア全体の環境に関する活動	地域の将来像・プランの策定・共有化
	街並みの規制・誘導
公物・共有物等の管理に関する活動	公物(公園等)の維持管理
	共有物等の維持管理(団地内共有施設等)
居住環境や地域の活性化に関する活動	地域の防犯性の維持向上
	地域の快適性の維持向上
	地域のPR・広報
	地域経済の活性化
	空家・空地等の活用促進
	地域環境問題への配慮
サービス提供、コミュニティ形成等のソフトの開発	生活のルールづくり
	地域の利便性の維持向上、支援サービス等の提供
	コミュニティの形成

イベント
マルシェ(札幌、大丸有)、物販・飲食(札幌、
とやま、川越、福井)

広告事業(札幌、秋葉原、大丸有、大
阪)

プロパティマネジメントの共同化
駐車場共通利用(札幌)、ビル管理(熊
本、札幌)、リーシング事業(飯田)

公益性 低

文化、芸術、教育イベント(札幌、とや
ま)

収益性 高

起業支援、ビジネスマッチング(秋葉原)

公共施設管理
指定管理(とやま、飯田等)、指定管理以
外・大丸有、大阪等

公益性 高

まちづくりルール
地域共有ビジョン(大丸有、福岡)、地区計画(札幌、
大丸有)、都市利便増進協定(札幌、大阪)、任意ガイ
ドライン(大丸有)

情報発信
情報発信拠点(川越、秋葉原)、SNS(札幌、とやま)、
サイン・地域案内・地図(とやま、福井)

防災・防犯、環境維持(大丸有、秋葉原、北鴻巣)

民間施設の公的利活用
空き店舗対策(北九州、MYROOM)、エネルギー(晴
海)、地域交通(とやま、福井、大丸有、大阪)

収益性 低

2-2. 様々なエリアマネジメント

商業業務地

地域例

主な事業

- ・渋谷
- ・名古屋栄
- ・札幌大通り
- ・福岡天神

- ・パブリックスペース運営
- ・リノベーション
- ・プロパティマネジメント
- ・広告、情報発信 等

組織特徴: まちづくり会社、家守会社等が母体となり、必要に応じて商店会振興組合、自治会等と連携。

地域例

主な事業

- ・大丸有
- ・日本橋
- ・横浜みなとみらい
- ・梅田地区
- ・名古屋駅前
- ・博多駅地区

- ・地域イベント
- ・広告、情報発信
- ・就業者コミュニティ形成
- ・地域防災
- ・環境配慮 等

組織特徴: 開発事業者を中心とした地権者の協議組織が母体。

既成市街地

開発連動

地域例

主な事業

- ・多摩ニュータウン
- ・団地(大山団地等)
- ・地域自治組織(雲南市等)

- ・産直や物販
- ・コミュニティカフェ
- ・コミュニティバス、移動サービス
- ・イベント 等

組織特徴: まちづくり協議会、自治会・町内会、地域自治組織等が主体。

地域例

主な事業

- ・二子玉川
- ・柏の葉UDCK
- ・鎌ヶ谷KAOの会
- ・武蔵小杉
- ・照葉まちづくりの会

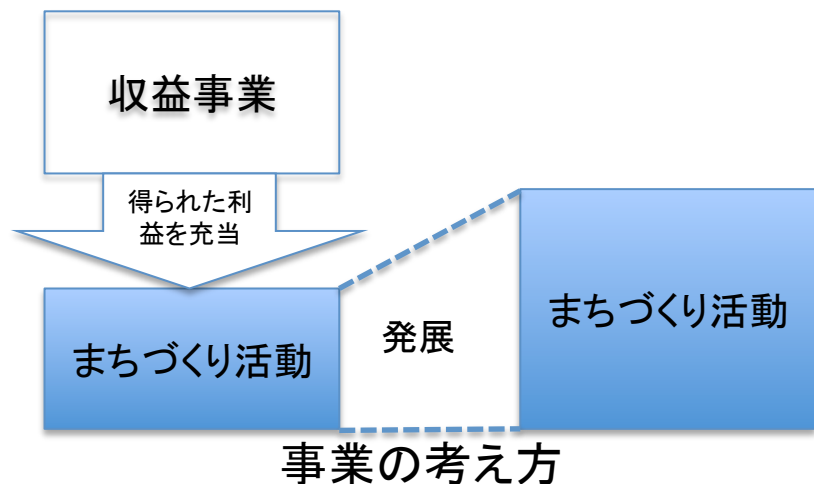
- ・地域イベント
- ・植栽、緑地管理
- ・公共空間の運営
- ・環境配慮事業
- ・コミュニティ形成 等

組織特徴: 開発事業者や地元自治体が主導して形成した新たな地域組織。地域に必要な事業のプラットフォーム。

住宅地

2-3. 札幌駅前通まちづくり株式会社

- ✓ 札幌駅前通地下歩行空間(チカホ)、札幌市北3条広場(アカプラ)の供用開始に合わせて指定管理者となり、地域の事業者や住民と連携しながら、様々なアクティビティを展開している。
- ✓ 札幌駅前通に関係のある企業 17 社・団体と札幌市が、「地域をエリアマネジメントする会社を関係者自らが出資し創設しよう」との目的を持ち、約 3 年間の検討期間を経て、地下歩行空間の開業と合わせて2010年に設立。出資金は990 万円。



出典：左は札幌駅前通まちづくり株式会社資料
上：全国エリアマネジメントネットワーク設立記念シンポジウム(2016.7.11)札幌駅前通まちづくり株式会社発表資料より抜粋

公共空間整備と連動したエリアマネジメントの導入

行政主導の
地域開発



民間主導・官民連携型
エリアマネジメント

その先へ

活動
まちづくり

2012.9
北3条広場各種実
証実験(カフェ、
ウィンタースクエ
ア)

2013
PARC(アート)/
クラシェ(マル
シェ)スタート

2013.7-12
越山計画

2014.6
サッポロフラワー
カーペット

2015.2
さっぽろユキテ
ラス2015

2015.8
さっぽろ八
月祭

2016
アートマネ
ジメントス
クール開
講

組織

2003.11
1000人ワーク
ショップ

2007.10
まち会社設立
に向けた意見
交換会

2010.9
まちづくり会社
設立



2015.10~
エリアビジョ
ン策定検討

開発

2011.3
札幌駅前通地
下歩行空間供
用開始

2014.7
札幌市北3条
広場 供用開
始



計画

2002 都心ま
ちづくり計画

2003.3
地下歩行空間都
市計画決定

2007.8
北3条広場都市
計画広場決定

2010.10
札幌駅前通地下
広場条例制定

2001

2003

2005

2007

2009

2011

2013

2015

組織と連携の概要と成果・課題

株主
札幌駅前通振興会、駅前通沿道企業10社、駅前通隣接企業4社、札幌商工会議所、札幌市

取締役会

社長

スタッフ(プロパー)9名

監査役

相談・協力等

町内会・自治会

進出予定企業等

市民グループ等

行政機関

専門家

等

株式会社のメリット

- ✓ 株主として、ステークホルダーと関係を築いている。
- ✓ 機動力高く動ける。
- ✓ 金融機関をはじめ事業者との信頼関係を築きやすい。

活動の成果

- ✓ 指定管理やエリアマネジメント広告の実施により、プロパー社員を9名雇用。
- ✓ 地下歩行空間と広場における賑わい創出。
- ✓ 新たな開発やまちづくりに関する相談を受けるようになったこと。

今後の課題

- ✓ 地域のまちづくりに関する協議の場を設定し、地域のステークホルダーによる合意形成機能を獲得すること。

主な実施業務

- 駅前通地下歩行空間等の活用
- イベント、ストリートライブ、展示会
- オープンカフェ等休憩・滞留施設
- 食品物販・ウゴン販売
- 商業プロモーション
- 地上空間の活用
 - 北3条広場等でのイベントの実施
 - オープンカフェ等休憩・滞留施設
- エリアマネジメント広告
- イベントコーディネート
- 企業・大学などの知識、情報
- 交通安全運動、防犯活動
- 駐輪対策、地域の環境美化活動等
- セミナー・フォーラムの企画・運営
- 研修の実施等
- 駅前通地区の飲食店案内
- 観光パンフレットの作成、外国人の観光案内等

出典：札幌駅前通まちづくり株式会社資料を参考に筆者作成。

2-4. 川崎市 NPO法人小杉駅周辺エリアマネジメント

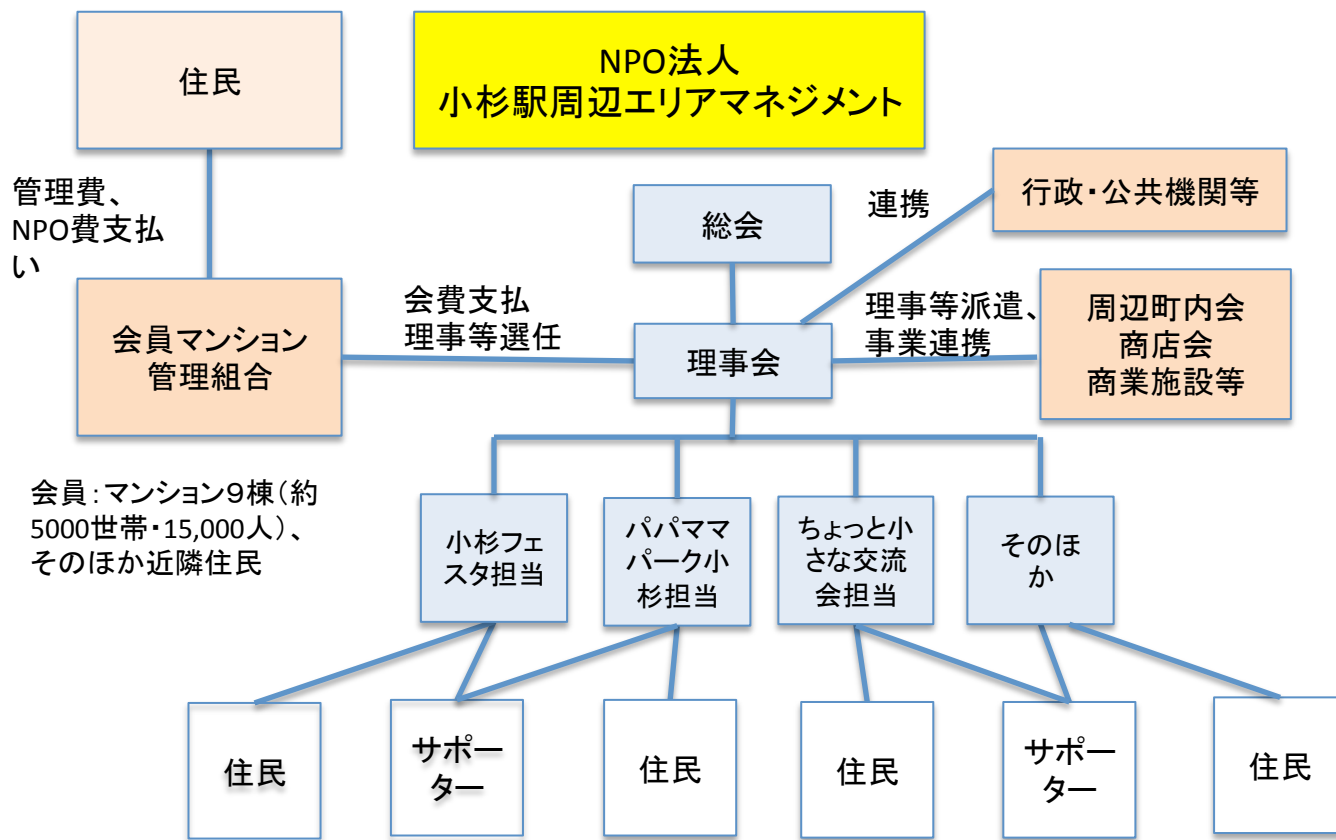
エリアマネジメントの事例
(住宅地・開発連動)



出典：NPO法人小杉駅周辺エリアマネジメントより提供

- ✓ 武蔵小杉駅南口の再開発に際し、地域で再開発戦略会議が発足。大規模マンションの住民を引き受ける自治会の代わりとなるNPO法人が構想された。これを市役所が支援する形で、2007年にNPO法人小杉駅周辺エリアマネジメントが設立。
- ✓ 会員であるマンション管理組合(全戸加入義務)が、月額300円×12か月分を全戸分納入。既存市街地の住民も参加できる。この会費が、主たる財源となっている。
- ✓ NPO理事は、既存の市街地住民8名、マンション住民12名、公募市民10名の30人を役員とし、意思決定だけでなく事業のプレイヤーとして活動を行っている。
- ✓ 駅前の都市公園におけるイベント開催、住民向けの子育て支援活動等を実施。

連携の仕組みと組織の概要、成果・課題



NPO法人のメリット

- ✓ 会員マンションの住民が、周辺の町会、商店街などと連携して活動できるプラットフォームが実現した。
- ✓ 市や区からの支援を受けやすい。

図: 資料やヒアリングから発表者が作成したもの

活動の成果

- ✓ 前例踏襲することなく、地域に必要な活動を模索し、次々に始めることができています。(例: 小杉地域最大規模の夏祭り等を開催している。)

今後の課題

- ✓ 管理費と共に支払いが求められているエリマネ会費の正当性、会費を支払っていない人も参加できるイベント、サービスの扱い等に関して、議論がある(改革検討会を設立。)

2-5. We Love 天神協議会(福岡市中央区)

- ✓ 違法駐輪、ゴミ増加、落書き等の社会問題、地域間競争への対応のため、関係者間の話し合いが始まり、2004年には社会実験「天神ピクニック」を行った。これを踏まえ、2005年に「We Love 天神協議会」が設立された。
- ✓ 活動方針「天神まちづくりガイドライン」に3つの目標像と10の戦略を設定、それに基づく具体的活動を行う。季節のイベント、公共交通利用促進、防災訓練、環境活動(打ち水等)、就業者・来街者向け活動(朝キャンパス、通訳ボランティア等)を実施している。
- ✓ 財源は主に3つ。一つは、「一般財源」として会費、行政負担金、自治活動費。自治活動費は、日本版BIDを目指し、建物登記簿面積に応じたランクを定めて徴収するもの。二つ目は「特定事業負担金」としてイベント等の協賛金に近いもの。三つ目が収益事業で市役所前広場の運用や自販機、公開空地の活用による。



上: WL天神協議会提供、
下: 発表者撮影

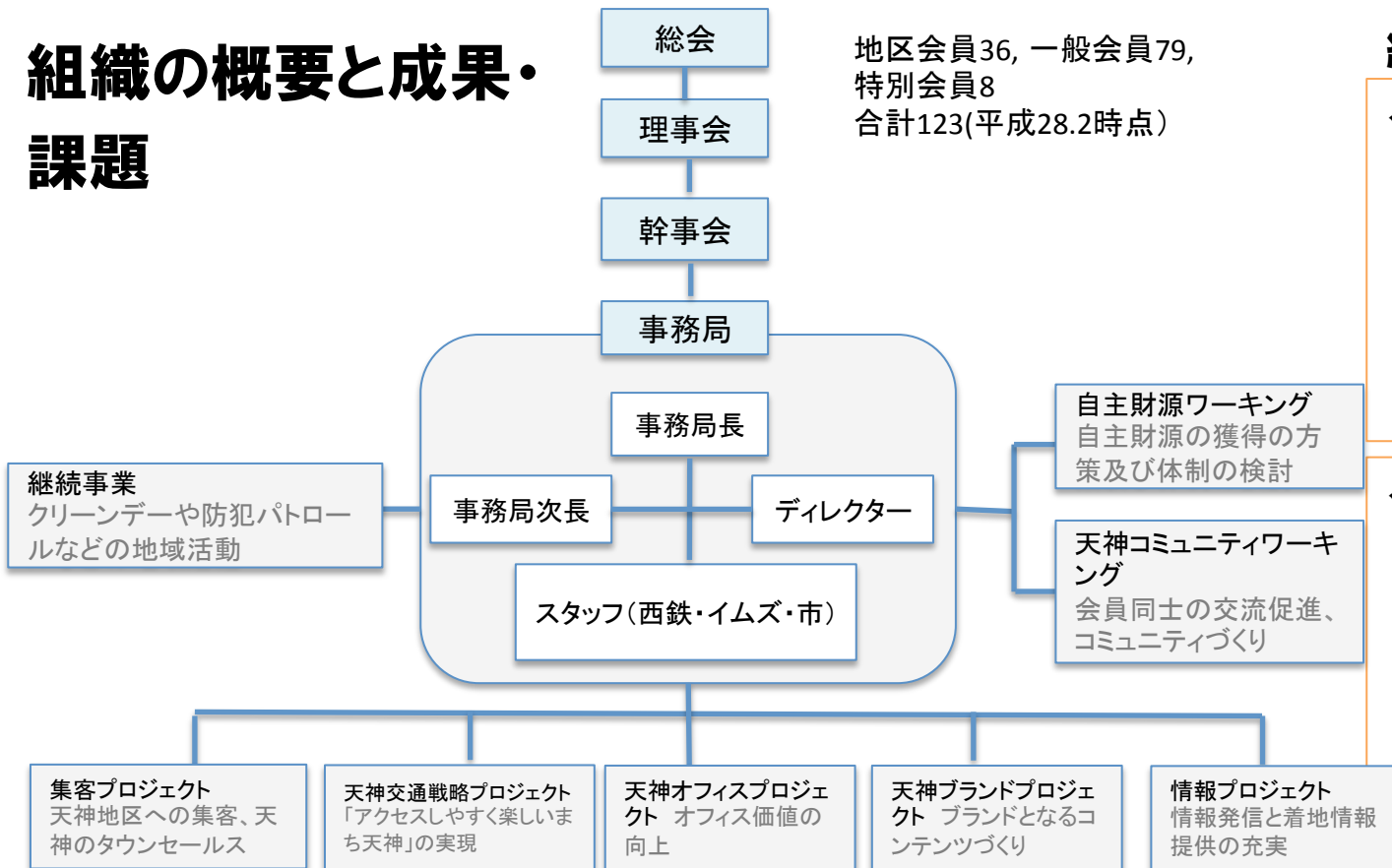


組織の概要と成果・課題

地区会員36, 一般会員79,
特別会員8
合計123(平成28.2時点)

組織の特徴

- ✓ 新しい活動をプロジェクトと位置づけ、継続活動化したものは事務局にワーキングを置いて実行する。
- ✓ 責任の明確化(有限性の確保)のため、法人化(一般社団法人)し、収益事業を中心とした事業団体としての(一社)We Love天神協議会と任意団体のWe Love天神協議会が並立している。



活動の成果

- もともとあった都心界などの団体による活動をベースに、より多くの商業施設やオフィスビルと連携しながら集客や価値向上のための事業が展開されるようになった。

今後の課題

- 活動が増え、スタッフが恒常的に足りなくなっている(現在は出向者が中心)。
- 自主財源の強化が課題。

図の出典、記述参考:「最新エリアマネジメント」(学芸出版社)

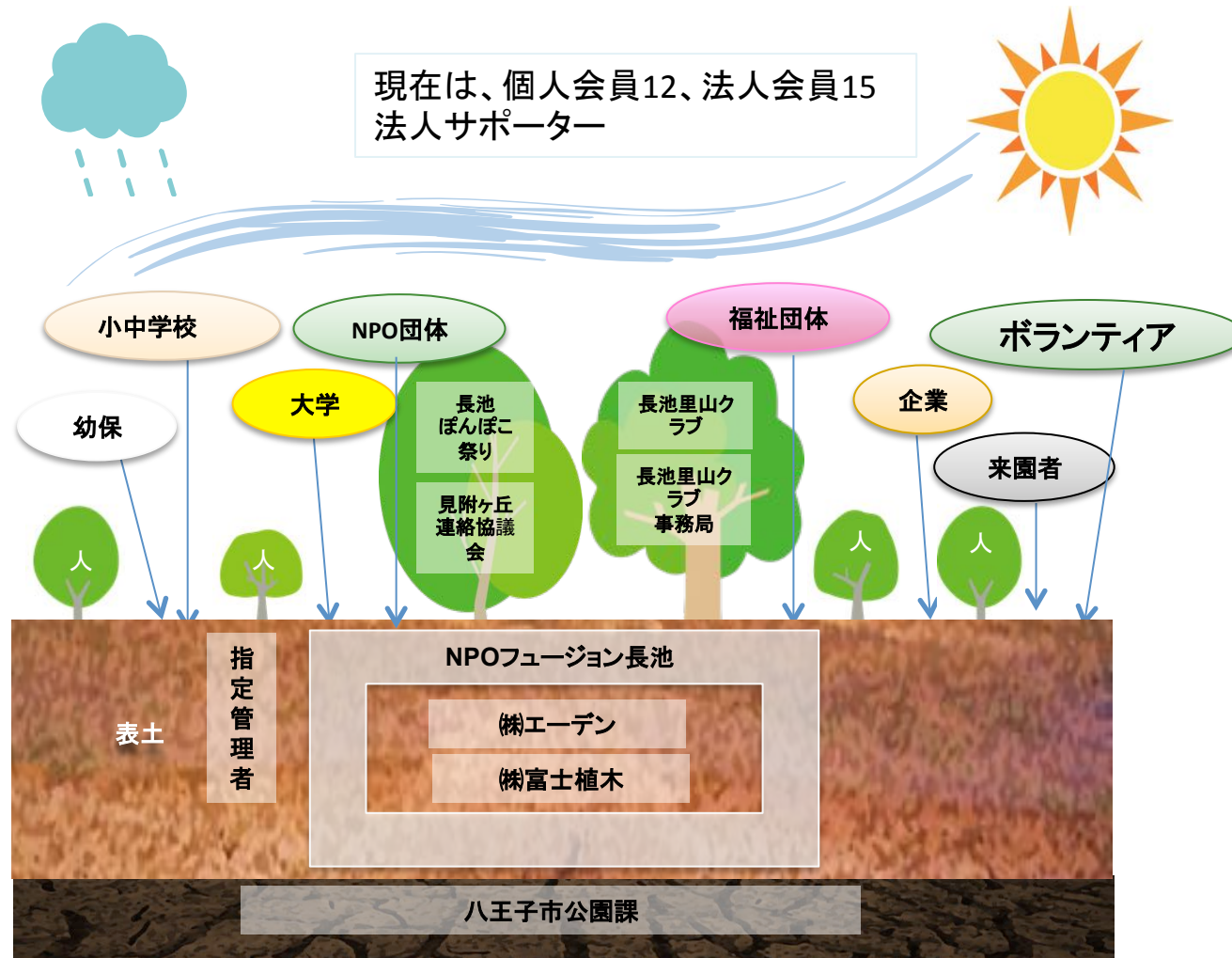
2-6. 長池地区とNPO法人フュージョン長池

- ✓ 長池公園は、多摩ニュータウンの堀之内地区にある約20haの自然保全型の公園。
- ✓ NPO前代表の富永氏が、マンション管理組合を皮切りに地域活動を始め、人々の暮らしを支える総合サービス企業構想をたてる。1999年にNPOフュージョン長池創業(会員65名)。2001年には、地元造園会社等とJVをつくり、八王子市から長池公園自然館を受託。2006年には都市公園指定管理者となる。2012年には、緑の都市賞、国土交通大臣表彰を受賞。
- ✓ 地域住民の雇用、ボランティア、教育の場として活用し、周辺地域の暮らしとつながる公園運営を行っている。



出典:左 NPO法人フュージョン長池HPより抜粋
右 筆者撮影

長池公園をめぐる多様な協働経営の組織図 成果と課題



NPO法人のメリット・

- ✓ 当時は新規性があり、市民から新しい公共を実現する主体として期待を得ることができた。

活動の成果

- ✓ 地域ぐるみで公園管理・運営に取り組むことを可能にした。
- ✓ 公園が、地域住民の様々な生活の場面で活用されるようになったこと(公園力)。

今後の課題

- ✓ 協議に時間がかかりすぎる。運営レベルで、迅速な意思決定ができるようにしたい。

出典: 富永氏講演資料から抜粋

3. しかし、現在の官民連携には課題があります。

□ 現状1: 地域自治には程遠い？

地域における連携のプラットフォームが実現されつつあるが、参加は任意であり、地域全体に便益が及ぶ事業であっても、負担しているのは一部である現状。そのため、持続可能性の課題、事業の偏りが生じている。

□ 現状2: 運営能力が欠けている団体も多い。

財源創出のためのアイデアや枠組みが不足している。財源不足のため人材も整わないため、打開策が見つからない現状。

官民連携への意識

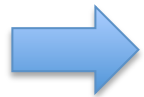
◇ エリアマネジメント団体は、行政側とのさらなる連携を求めている。

「公的」な地域組織として信頼されるような組織認定(又はその条件整備)、公共サービスや施設運営を通じて収益源を創出する可能性の模索。

◇ 収益還元による地域まちづくりを目指す中、収益への課税はディスインセンティブ。収益源を探す実験として広告事業等を行っているが、課税後に還元財源となるまで育っていないケースも多い。

◇ 自治体は、ほかの地域から「エリマネ地域だけが特別扱いされている」という意見にも対応しなけれならぬ。

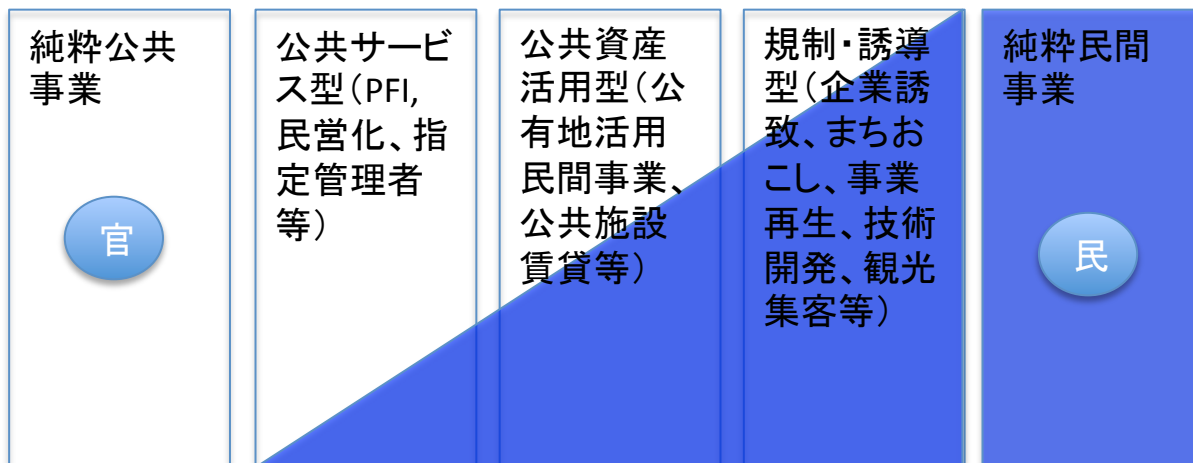
現在は、新たな地域運営モデルを構築するために先行的に進めている(のちに水平展開が可能)という扱い。



エリアマネジメントで目指したい官民連携の形とは？

3-1 官民連携の視点からみたエリアマネジメント

PPPのステージ



	公共サービス型	公共資産活用型	規制・誘導型
事業空間の所有者	官	官	民
事業運営者	官	民	民

- ✓ これまでの官民連携は、「点」としての施設であり、行政×事業者間の連携。エリアマネジメントが目指すのは、「面」としてのエリアを対象とし、複合セクター、多数関係者の連携。この連携を仕組みづくる必要がある。
- ✓ 事業者の場合は競わせ、一社と「契約」する構造が主となるが、エリアマネジメントの場合は、主体となる組織を「育て」、中長期にわたり協力関係を築くことが重要になる。
- ✓ よって、左記のような一般的な官民連携を適用する環境整備をより積極的に行う必要がある。

出典)根本祐二「地域再生に金融を活かす」学芸出版社より抜粋・編集

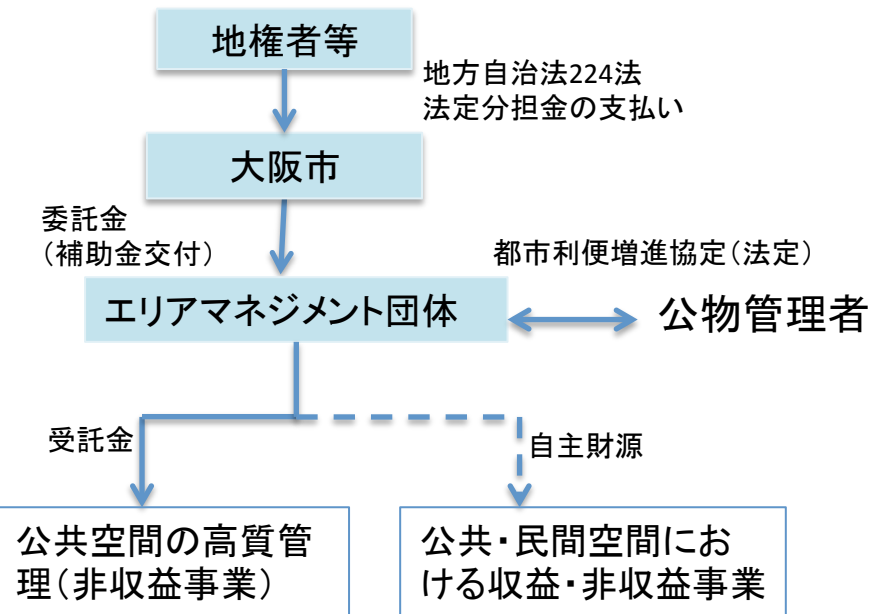
<目指したい形①>

- ・地域にとって大きな変化があるときには(再開発、公共施設整備、市町村合併等)、整備事業だけでなく地域管理における官民連携を追求し、その担い手となる地域運営組織を自治体が育てる姿勢が明確になること。
- ・地域運営組織が持続的に活動できるように、その基盤財源の確保を検討すること。

3-2 官民連携を促進する諸制度

1. フリーライダーのない会費徴収制度の検討

大阪市エリアマネジメント活動促進条例(2014.2.26)



- ✓ 分担金の使途が限定⇒どこまで拡大できるか？
- ✓ 徴収した分担金の交付方法や考え方⇒単年度の予算消化という考え方は必須か？
- ✓ 自主財源確保に向けた税制優遇⇒BID法人を公益法人みなし認定できるか？

2. 公開空地における収益事業の許可・・・東京都のしゃれた街づくり推進条例等。街並みづくりを行うまちづくり団体の登録制度があり、一定の条件下で公開空地を用いた収益事業が可能。

3. 公共空間における屋外広告物条例の特例(エリアマネジメント広告事業)・・・東京都ほか多数。広告によって生じる収益を地域に還元すること、良好なデザイン等を条件に、公共空間を用いた広告を特例的に許可する。

4. 国家戦略特区(エリアマネジメント)の活用による道路法の特例・・・例)福岡市、大阪市における道路(歩道+車道)を用いたイベント開催

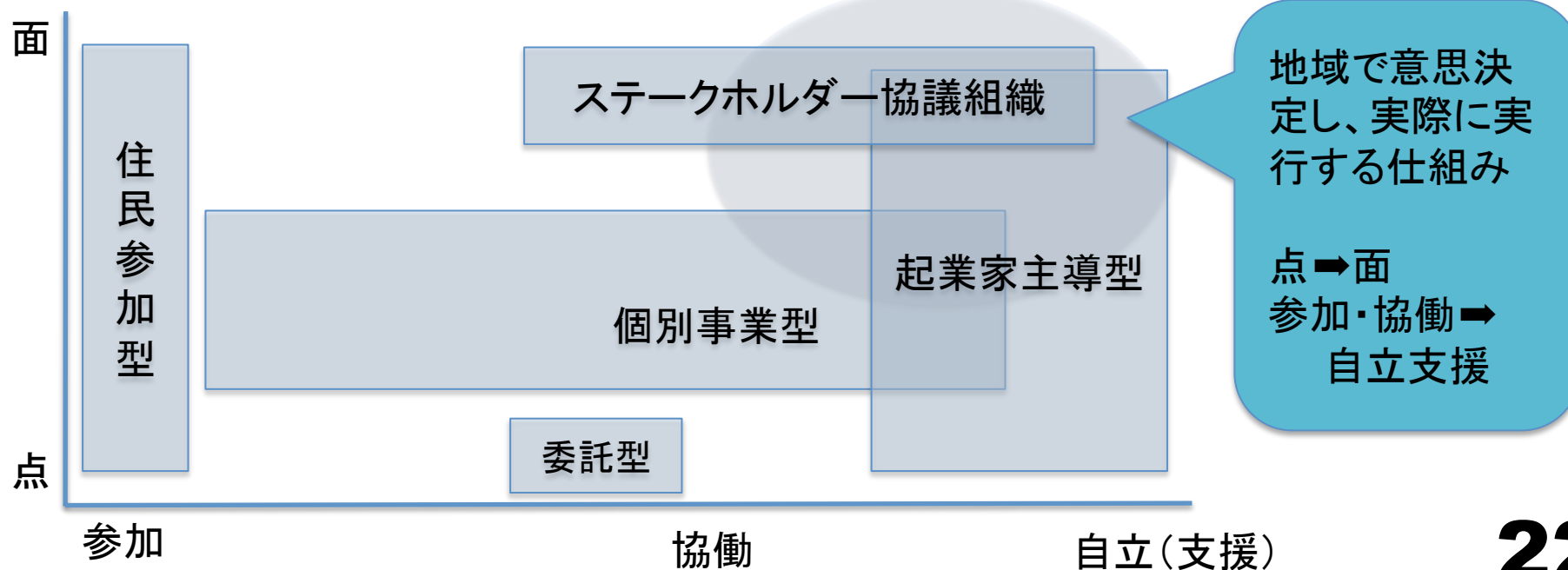
5. 都市再生特別措置法による道路占用許可の特例・・・例)富山市、大阪市などにおける歩道を用いたオープンカフェ

6. そのほか(指定管理者制度を用いた公園、広場、施設等の委託、公園、広場、河川敷における収益事業を伴う使用の許可等

⇒大阪市の取り組みを除けば、財源創出につながる公共空間の活用が先行して進みつつある現状。

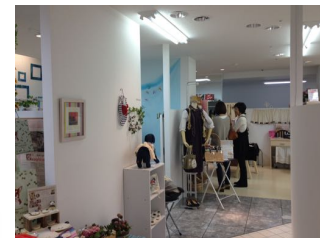
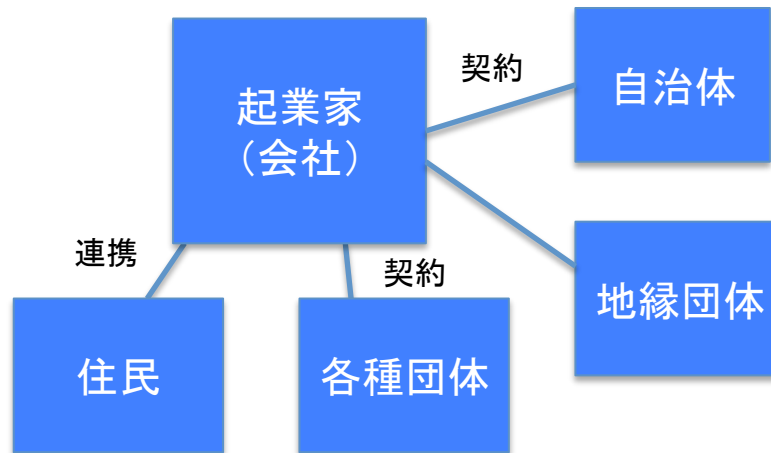
3-3 参加協働の視点からみたエリアマネジメントの位置づけ

タイプ	官民連携の形	例
住民参加型	諮問を受けて市民が協議・提案、住民参加によるまちづくり活動等。	公園整備(世田谷区ねこじゃらし公園)、都市計画等で見られる。
個別事業型	行政と市民団体・事業者等が連携した社会実験、公共空間の活用に関わる実験的事業 等。	協働提案事業、道路社会実験(池袋、富山等)等で見られる。
委託型	指定管理者として施設管理。	各地の図書館、公園等の指定管理者 等。
ステークホルダー協議型	地権者、事業者、商業者、住民等が組織する組織等が自身の年間計画や協定等に基づき、QOL向上や賑わいづくりのための事業を推進。	エリアマネジメント、地域自治組織 等
起業家主導型	独立企業や個人が、行政や地縁団体等と連携して低未利用資源や公有地等の活用事業を行う。	岩手県紫波町オガール、北九州市家守社、松戸市まちづくりエィティブ等



起業家主導型のエリアマネジメント

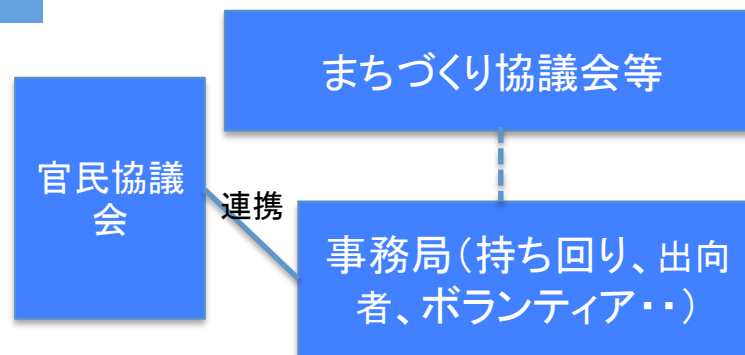
空家活用や公園管理等の個別事業を展開しているが、エリアと個別資産の価値を両立させることを重視しており、自治体や周辺地域の利害関係者の支持を得ることにも成功しているケースが多い。



課題: 事業運営能力は高いがアドホック。個別契約や連携によるもので、持続可能性には限界がある。

ステークホルダー協議型のエリアマネジメント

地権者、事業者、住民等の参加による協議組織が母体になり、その事務局が、具体的事業の実施を担う形である。協議会は多くの場合、地元の自治体の参加を得ており(または別途連絡会議を設置し)、緩やかな地域総意の上で、公共空間の活用や各種の事業が展開されている。



課題: 地域での協議は可能だが、マンパワーや財源不足により、運営体制が不十分。

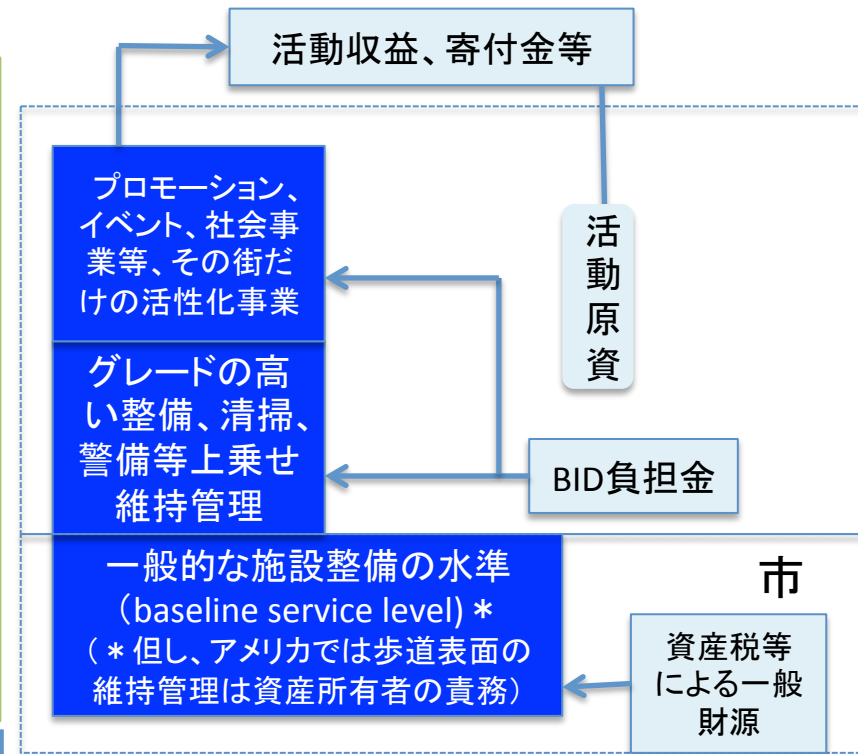
目指したい形②

エリアマネジメントを行うことのできる組織が法制度に位置付けられ、持続性があること。その組織は、協議・意思決定(いわば地域自治)と事業運営(地域運営)の両方が確保されていること。事業から得られる収益は非収益事業への還元を条件に非課税となること。

4. 諸外国のエリアマネジメントは、**BID/CID**制度がベース。これは、**自治に基づく地域経営組織**です。

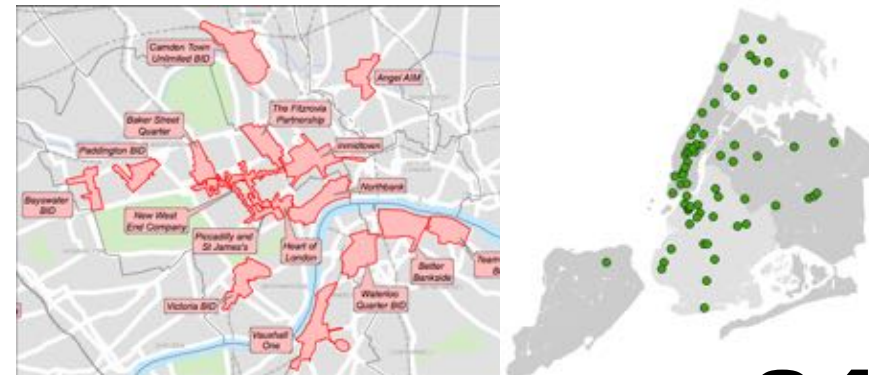
4-1. BID/CIDとは

- ✓ Business Improvement Districtは主に商業・業務地に、Community Improvement Districtは住宅地に設立される準政府組織 (Quasi-government) です。
- ✓ 主に、地域(資産所有者)からの申請に基づいて設立される特別地区で、その区域内では、資産所有者から強制的に徴収される負担金によって、その地区の道路、歩道、公園やオープンスペースの維持管理や美化、治安維持、マーケティング、施設改善、その他の小規模な開発事業等が行われます。
- ✓ これらのサービスは、行政サービスに上乗せされ、地域に設立された民間団体によって提供されています。
- ✓ 1990年代までに北米で広がり、以降、欧州、オーストラリア、ニュージーランド、南アフリカ等に広がっています(資料)。



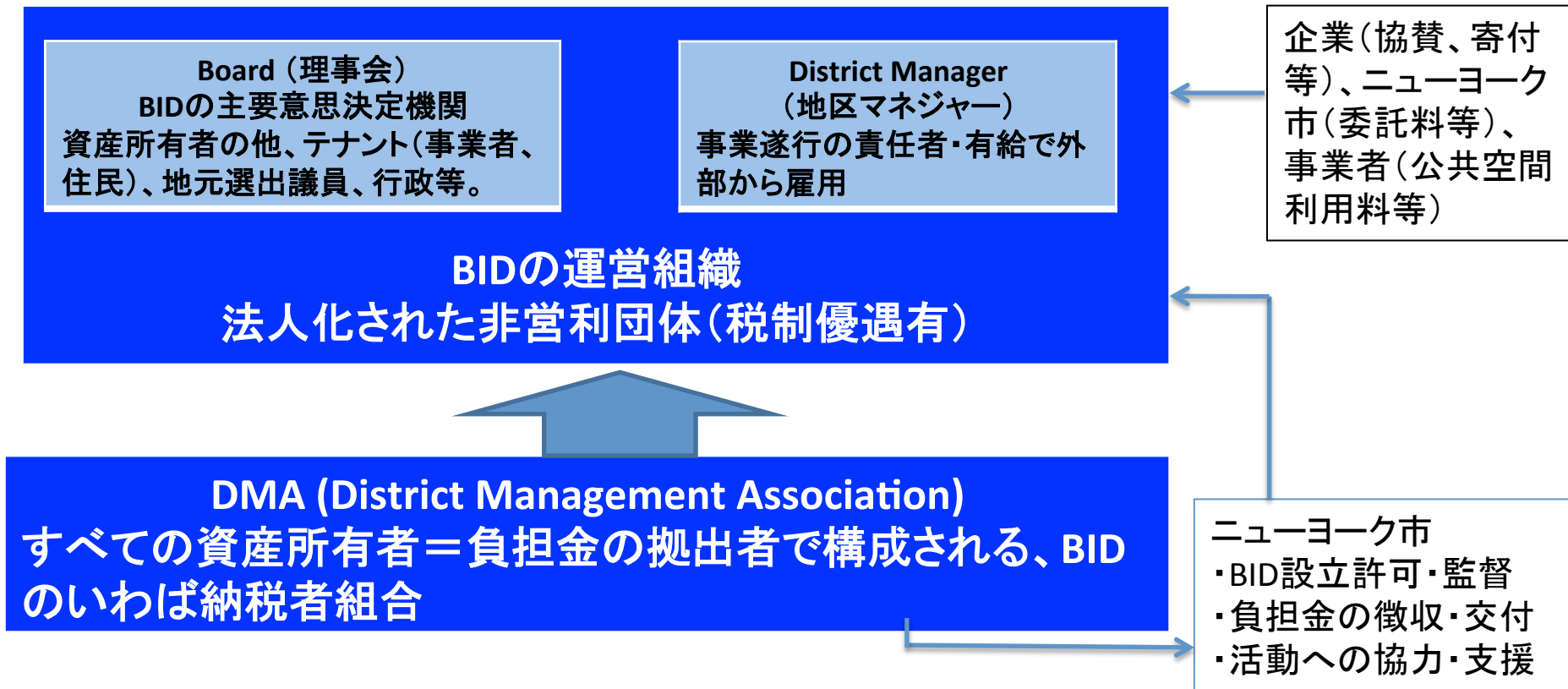
項目	具体的事業
維持管理	道路・歩道の美化、落書き除去
治安維持・ホスピタリティ向上	治安維持オフィサーの配置、ビジター歓迎・応対
景観向上	植樹、花壇、植えます等の維持管理、フラワーポットの維持管理
コミュニティ事業	資金集め、チャリティイベントの実施、ホームレスや若者の支援事業
ビジネス環境の向上	空室率低下に向けた事業、業種ミックス事業
マーケティング	特別イベントの実施、地区PR事業、宣伝材料の作成、クリスマス等の季節のデコレーション
基盤整備	街灯整備、オリジナルのごみ箱導入・設置、案内板等の導入・設置、オリジナル新聞・雑誌販売場所の設置、オリジナルの花壇・花瓶の設置

米国BID 700-1000地区 NY市に70地区(2014)、LA市に40地区(2014)
 英国BID 130地区(2013) うちロンドン市内に37地区



左)ロンドン中心部のBID、右)ニューヨーク市内のBID分布
 出典)それぞれ市役所資料

4-2. BIDの組織(NY市の場合)



ポイント

- ・ 資産所有者全員でDMA設立、協議・意思決定の母体となる(民主性・代表性)
- ・ 資産所有者でカバーされない立場は、運営組織の理事会で補完(正当性補完)
- ・ 地区マネジャー以下の運営組織による事業執行(経営能力と説明責任)
- ・ 法制度に基づき、負担金は市によって徴収(公民連携)
- ・ 公共サービスや空間管理に関する公民連携(協定、契約)

4-3. BID導入後の変化

地域の個性やニーズに応じた公共空間・サービス展開の時代へ

4-3-1 清掃・治安維持に関する市とBIDの共同実施*

① **乗せサービスの実施**： 行政が既存のサービスレベルを維持することをコミットしつつ、その上乘せサービスを、地域で自主的に提供することができる。



*地域の資産所有者の資金拠出によって設立されるBIDは、市との契約や協定 (Joint Service Agreement)を通じて、全市基準を超える公共サービスを、民間で展開する仕組みを導入した。

左：サイン設置、清掃、道案内等の実施
右：ストリートファニチャーの設置



② 官民連携による新たなパブリック・サービスの形

地域の課題に対し官民で協議の場を設け、ともに取り組み、それを進化させる。



BID警備組織詰所と交番の共同化
@Philadelphia



防犯アライアンス@Grand Central AreaやPhiladelphiaでは、定期的に民間(企業、鉄道等)の警備担当者と警察で情報共有や協議を行う。



コミュニティ裁判所と連携し、軽微な犯罪者の取り締まりや刑罰としてのボランティア活動の斡旋を行う。 @ Times Square

4-3-2. 公共空間の民間管理の進化

道路や公園を、地域コミュニティと連携した民間主体に管理・活用させる動きが積極的である。なかでも、公園や都市中心部の広場等においては、*Sole Source License Agreement* *に基づく民間運営(コンセッションと呼ばれる)が進んでおり、地域の民間主体が、収益事業を行うことを可能とし、基本的に、空間の自立経営を求める仕組みができています。

* Sole Source License Agreementとは、NY市行政規則第12部(コンセッションルール)のSection 1-16:Committee Approval of Different Proceduresに基づき、一定の条件と手続きを経た場合、市と契約者の間で結ばれる契約で、これによって、契約者は競争入札なく、独占的に契約を結ぶことができる。バッテリーパーク、ハイライン、ブルックリンブリッジパーク等主要な公園やタイムズスクエア、ハロルドスクエア等の広場は、この契約により、地域コミュニティに根ざす民間団体(BIDが多い)によって管理・活用されている。



橋桁での市民ネットワークイベント @DUMBO



公園での有料・無料イベント @Bryant Park



交通量の少ない道路を広場化し、地域管理にする事業を行う(NY市交通局 Plaza Program)



Times Square: 道路を広場化し、地元のBID団体が市とコンセッション契約を結んで、管理・活用している。

訪街者数

1991-2 740万人⇒2010-11 1,250万人

賃料(地区内最高点・スクエアフットあたり)

1996 200ドル⇒2011 2,000ドル

報告犯罪数

1993 3,924件⇒2011 786件

出典: Times Square Alliance提供資料

5. 地域を支える「小さな公共」として、協議を踏まえた意思決定と持続的に事業運営することのできる組織・財源を確立する制度が必要ではないでしょうか？

自助

共助

公助

QOL、集客力、資産価値の維持向上

公共サービスの確保や質の向上、税基盤の確保・向上

行政の役割

シビルミニマムを平等均一に提供 ⇒ $+\alpha$ を促進する社会へ：
行政サービスの補完、行政・民間サービスの融合によって、競争力ある都市づくりを進めることができる。

エリアマネジメントをより持続可能な組織にするための方向性(アイデア)

1. エリアマネジメントの取り組みが活用できる、地域の自治・運営組織の制度化。
 - ◆ 地域のステークホルダーが構成員となり、その協議や合意に基づき事業計画が策定され、それに基づいて事業展開できる組織(法人)の考え方。
 - ◆ ステークホルダーたる構成員(資産所有者が適するか)から賦課金、負担金、分担金等を徴収することができる考え方(公共組合的なもの)。
 - ◆ 収益事業の一部を公益事業への寄付とみなす「みなし寄付金」(非課税)が適用される公益法人の考え方。
2. 開発に際しての公共貢献としてのエリアマネジメントの導入(拠点整備、組織構築、基金導入等)。
3. 公民館、公園、広場等、公共施設の管理や利用に関する権限移譲との連動。
拠点施設の管理運営を事業基盤として、安定的に地域運営が展開されるようにするとともに、そこで獲得された収益をほかの活動に還元できるようにする考え方。
4. 公共サービスの委託推進
行政が提供するサービスのうち地域密着型のを、積極的にエリマネ組織に委託する。例えば、美化、治安維持、自転車整理、廃棄物、施設管理、イベント等は、若者や社会的弱者の雇用や自己実現の場としながら、地域価値を上げる手段として活用できる。

参考:2016年7月全国エリアマネジメントネットワーク設立

経緯:産学官のオープンな研究会の積み重ねから生まれました。

2011年度 「環境まちづくりサロン」発足

2012年度 「環境まちづくりフォーラム2012」の連続開催

〈エリアマネジメントを進めるための提言〉発表

- ・より公共性の高い活動への対応の必要性
- ・エリアマネジメント組織と財源に関わる制度の必要性
- ・公民挙げて検討を進めることの提言。

2014年度 ・『最新エリアマネジメント』(学芸出版社)発刊

- ・大阪市にて、日本初のBID条例成立。

2015年度 全国エリアマネジメントネットワーク設立準備委員会

(保井美樹委員長拝命)

- ・札幌、仙台にて全国リレーシンポジウムの開催(京都大学との連携)
- ・幹事会、エリアマネジメント女子会等、様々な場で情報交換や意見の共有を進める。

2016年度 全国エリアマネジメントネットワーク設立(経団連会館での設立総会)

- ・名古屋、東京、福岡、大阪にてリレーシンポジウム開催。
- ・大都市におけるエリアマネジメント検討部会発足。
- ・会員アンケート実施。

今後:エリアマネジメントの評価システムの確立、海外組織との情報交換、人材育成プログラムの検討、個別の立ち上げ支援等を進めていきます。

会員数

会員数 正会員72, 賛助会員13,
行政(オブザーバー)21
合計 106 (2017.1現在)

役員・事務局・財源

会長: 小林重敬、副会長: 保井美樹を入れ10名以内で幹事会を設置。事務局は大丸有エリアマネジメント協会を中心とした3団体で共同設置。財源は会費。

活動方針

- 【交わる】エリアマネジメント組織のネットワーク・コミュニティの醸成
- 【深める】行政との対話・連携の場の構築
- 【広める】エリアマネジメントの社会的な認知向上



資料編

諸外国におけるBID型エリアマネジメントの制度

	アメリカ(NY州)	アメリカ(CA州)	イギリス	ドイツ	(参考)日本(大阪市)
根拠法・条例	<ul style="list-style-type: none"> ●1981州法(General Municipal Act/Article 19-A) ●1984年 NY市Local Lawに基づく設立第1号 	<ul style="list-style-type: none"> ●1965 Parking & Business Improvement Area Law制定(駐車場整備が主目的の法律。略称PBIA。79, 89年に改正され、今日に至る。) ●1994 Property & Business Improvement District Law制定。(ハードのみならずソフト事業まで対象。略称PBID。) 	<ul style="list-style-type: none"> ●2001 白書(Strong Local Leadership)でBID制度創設提案⇒2003 地方政府法(Local Government Act)で地方新税を伴うBID制度の設立が盛り込まれる。 ●2004 イングランドを対象としたBID法成立、その後、2005 ウェールズ、2007 スコットランド、2013 北アイルランドと進む。 ●最初のBIDは2005年にロンドンで設立される。 	<ul style="list-style-type: none"> ●連邦レベルの枠組み法に基づき、2004年ハンブルグ都市州にてBID法の成立 ●2012年まで、少なくとも7州でBID法が成立した。 	<ul style="list-style-type: none"> ●2014年大阪市エリアマネジメント活動促進条例成立 ●2014年4月、制度適用の第1号としてグランフロント先行開発地区。
BID税・負担の支払者	資産所有者が支払い義務を負い、DMA(地区マネジメント組合)を結成。	PBIA・事業者 PBID・資産所有者 支払者は組合を結成。	事業者(事業税の担税者)但し、2013年の法改正により資産所有者からの税徴収も一部可能になった。	事業用資産所有者(ハンブルグ)	資産所有者
BID設立数	NY市70地区(2015) NY州115地区(2011)	LA市39地区(2015) CA州232地区(2011)	全英179地区(2014) ロンドン市41地区(2015)	ハンブルグ7地区(2010)	1地区(2015現在)
運営組織(法人格)	内国歳入法典第501条C項3号の規定に基づき、連邦法人所得税免税や寄付税制上の優遇措置などの対象となる免税(Exempted)非営利公益法人。		法人格に制限なし(公益認定は別途)。	同左。	一般社団、一般財団、NPO法人、市の関与のある株式会社
スタッフ	District Managerの雇用義務あり。その他のスタッフ数は多様。				組織体制に関して特に規定なし
財源	負担金その他、事業収入や使用料等による。		同左。	不明。	分担金事業は分担金のみで完結すること。
期間	5年毎に更新。	同左。	同左。	最大5年で更新。	1年更新。

ロンドン市議会が提示する公共空間マネジメントの4つのモデル

モデル	例	利点	欠点(懸念)
① 伝統的・行政主導モデル	Trafalgar Square, Highbury Field, Brixton Central Square 等	アカウントビリティや市民利益のために使われるべきことが明白。空間管理が区レベルの政策に基づいており、その意思決定や実施のプロセスに市民参加が保証される。	財源不足による管理水準の低さ、付加的な管理財源の不足。管理水準の低い場所の中には、反社会的活動が多発しているところもある。
② 契約型・営利セクター主導モデル	More London, Regent's Place, Old Spitalfields Market, Central St Giles, Stratford City (Westfield).	潤沢な資源と需要の変化に対する迅速な対応がメリットとして挙げられることが多い。その結果、スペックの高い空間がつくれ、きめ細やかな管理が行われている。	・利害関係の対立があるとき、特定のグループを排除するなどの危険性がある。 ・地元コミュニティより、開発者の企業利益で空間が形成される。
③ 近隣型・非営利セクター主導モデル	Potters Field Park, Westway Development Trust, Bankside Open Spaces Trust, その他'Friends of parks' によって管理される場所	空間利用者のニーズにきめ細かく対応しているとの評価あり。利害関係者の参加もレベルの差はあるが可能になっている。	戦略的アプローチやマネジメント能力が不足する場合あり。マネジメントや人材がボランティアや寄付者に依存。事業収益を実現させている場合もあるが、その場合には、低所得者が排除されることも見込まれ、両立が難しい。空間の取材や撮影に課金して収益を上げているケースもある。
④ 公民連携モデル	Heart of London BID- Westminster区とジョイントサービスレベル協定に基づく管理を実施。他に、London Bridge BID, Wimbledon Town Centre Partnership & Management Board等。	・管理の枠組みは場所によって異なり、所有や財源など個別要因によることが多い。 ・BIDは地区内の事業者には課税し、同一地区内で活用される。その事業範囲はフレキシブル。	事業者が付加的な税を支払うことから、街並みや環境の質に関しても、事業者の意見が反映されやすくなる。