

エリアマネジメントをめぐる最近の動向と 二子玉川エリアマネジメンツへの期待

保井美樹

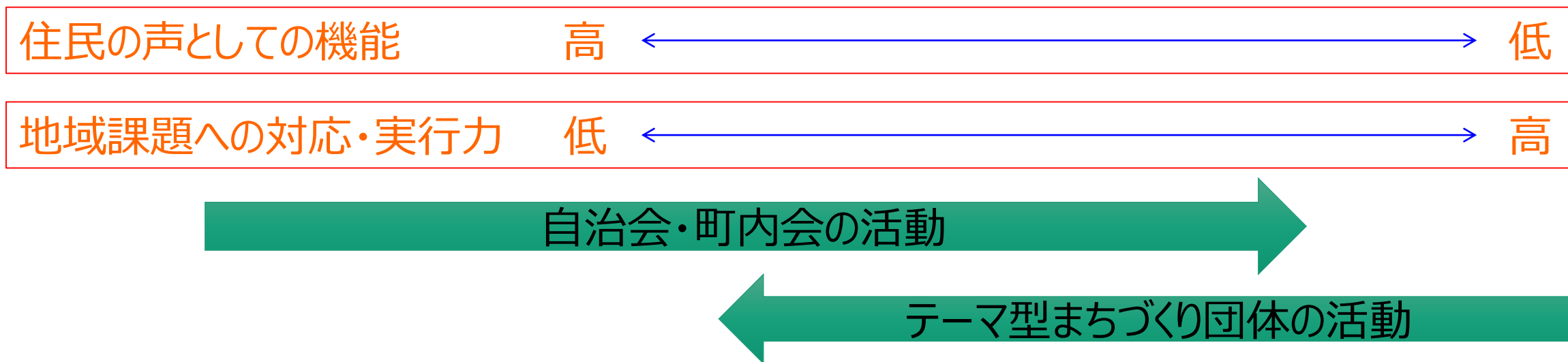


過去の二子玉川エリアマネシンプのふりかえり

エリアマネジメントの起源は
民間主導の「まちづくり」

自治会や他のテーマ型地域づくり団体との関係は？

活動分類	自治活動	生活支援活動	テーマ型まちづくり事業
具体的な活動例	祭礼、行事、冠婚葬祭、防災・防犯等	見守り、子育て支援等	コミュニティカフェ、物産開発、物販等

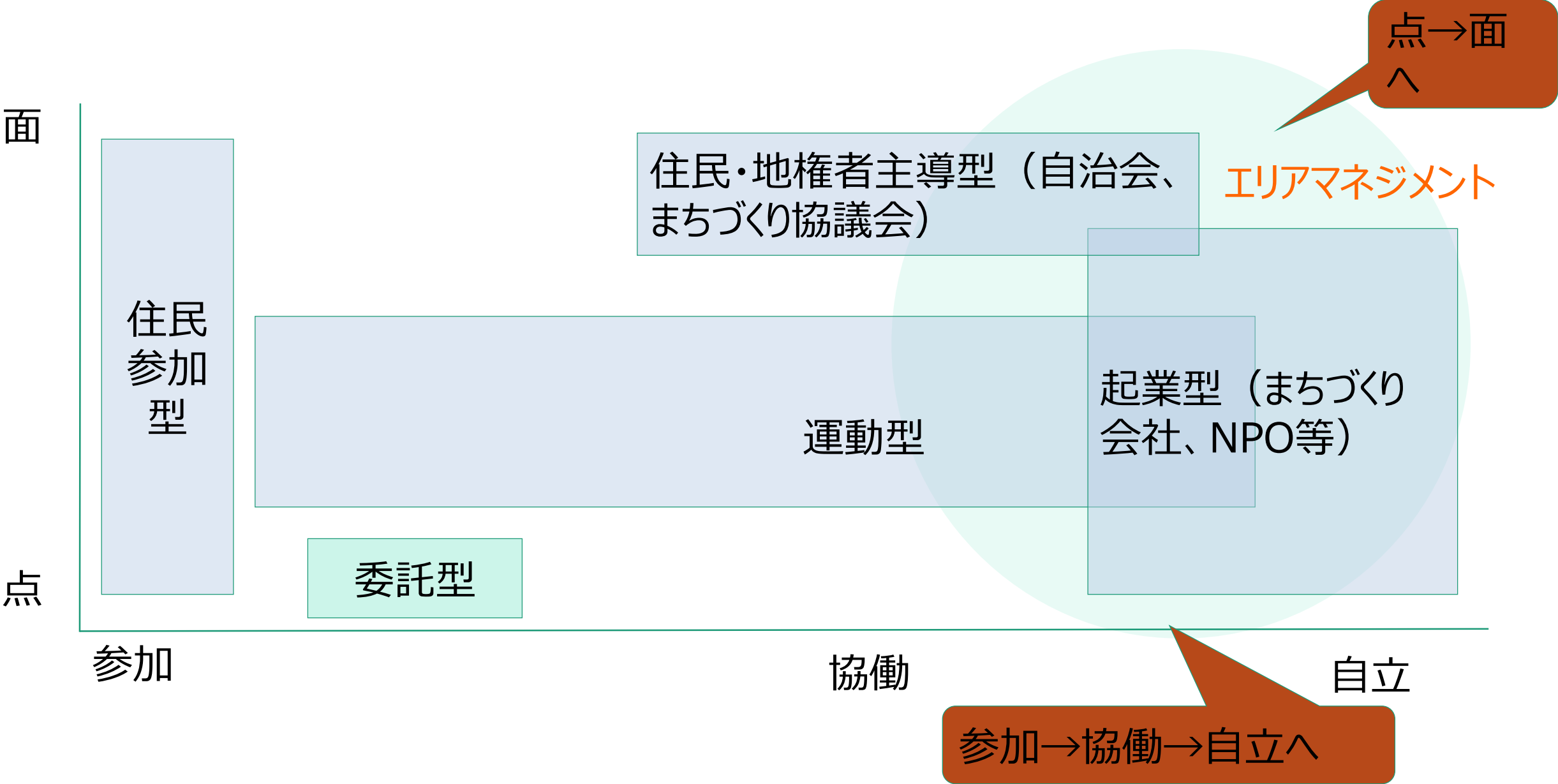


事業開発へと進む自治会、地域との連携を求める様々な地域まちづくり団体。これを緩やかに包含するのが、理想的な「エリアマネジメント」の姿。

2016年2月 二子玉川エリアマネジメントシンポジウム資料より

**エリアマネジメントは、都市に新しい
“パブリック”を創造する実践です。**

地縁と起業的要素を生かした、新たな自立型面的公民連携



地域ぐるみで取り組む組織づくりは、近年の政策トレンド

商業活性化

中心市街地活性化
協議会（含：
TMO）

都市づくり、公共空間活用等

エリアマネジメント、
まちづくり会社

暮らし支援

地域運営組織、
地域自治組織

福祉

地域ケア会議

教育

コミュニティスクール
・学校協議会

防災

地域防災組織

都市分野＞ 民間まちづくりパートナーとの連携方策の模索が本格化

- 人口減少時代のまちづくりは、開発だけでなく、ストックを活用してコンテンツを充実させることが重要。
- 様々なスキル、ノウハウのコーディネーションが必須。

官民連携まちなか再生推進事業

令和2年度予算 5.00億円
(皆増)

官民の様々な人材が集積する**エリアプラットフォームの構築**やエリアの将来像を明確にした**未来ビジョンの策定**、ビジョンを実現するための**自立・自走型システムの構築**に向けた取組を総合的に支援し、多様な人材の集積や投資を惹きつける都市の魅力・国際競争力の強化を図る。
【令和2年度創設】

未来ビジョン策定とビジョン実現のための**自立・自走型システム**の構築への支援



※1：新規に取り組む「エリアプラットフォーム構築」と「未来ビジョン等策定」については、合計年額1,000万円を上限とする。（最大2年間）

※2：1事業あたり1年間に限る。 ※3：「エリアプラットフォーム構築」及び「未来ビジョン等策定」における準備段階においてのみ、地方公共団体を補助対象とすることができる。2

地域のまちづくりの担い手を認定する政策

-都市再生推進法人

都市再生推進法人とは、都市再生特別措置法に基づき、地域のまちづくりを担う法人として、市町村が指定するものです。市町村は、まちづくりの新たな担い手として行政の補完的機能を担いうる団体を指定できます。

都市再生推進法人一覧（令和元年8月末時点・全60団体・法人形態ごと指定日順）



◆ まちづくり会社：35団体			◆ 社団・財団法人：20団体		
指定日	所在地	法人名	指定日	所在地	法人名
H23.12.9	札幌市	札幌大通まちづくり 株式会社	H25.9.3	千代田区	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
H24.3.2	富山市	株式会社 まちづくりとやま	H26.1.14	柏市	一般社団法人 柏の葉アーバンデザインセンター
H24.3.30	飯田市	株式会社 飯田まちづくりカンパニー	H26.2.14		一般財団法人 柏市まちづくり公社
H24.5.28	川越市	株式会社 まちづくり川越	H26.3.31		一般財団法人 柏市みどりの基金
H25.4.18	福井市	まちづくり福井 株式会社	H26.7.29	大阪市	一般社団法人 グランフロント大阪TMO
H25.9.3	千代田区	秋葉原タウンマネジメント 株式会社	H27.3.26	新宿区	一般社団法人 新宿副都心エリア環境改善委員会
H25.9.25	牛久市	牛久都市開発 株式会社	H27.6.2	千代田区	一般社団法人 有楽町駅周辺まちづくり協議会
H25.12.27	草津市	草津まちづくり 株式会社	H27.6.24		一般社団法人 日比谷エリアマネジメント
H27.3.9	東海市	株式会社 まちづくり東海	H28.1.14	仙台市	一般社団法人 荒井タウンマネジメント
H27.3.20	長浜市	えきまち長浜 株式会社	H28.7.12	さいたま市	一般社団法人 美園タウンマネジメント
H27.7.15	むつ市	田名部まちづくり 株式会社	H29.10.4	さいたま市	一般社団法人 アーバンデザインセンター大宮
H28.6.30	目黒区	株式会社 ジェイ・スピリット	H29.10.10	東京都港区	一般社団法人 新虎通りエリアマネジメント
H28.9.1	桜井市	桜井まちづくり 株式会社	H29.12.26	和歌山市	一般社団法人 みんとしょ
H29.7.7	岐阜市	柳ヶ瀬を楽しいまちにする 株式会社	H30.3.23	豊田市	一般社団法人 TCCM
H29.12.26	和歌山市	株式会社 紀州まちづくり舎	H30.5.11	渋谷区	一般社団法人 渋谷駅前エリアマネジメント
		株式会社 sasquatch（サスカッチ）	H30.6.24	静岡市	一般社団法人 草薙カルテッド
		株式会社 真田堀家守舎	H30.11.27	東京都港区	一般社団法人 竹芝エリアマネジメント
		株式会社 ワカヤマモリ舎	H30.12.18	前橋市	公益財団法人 前橋市まちづくり公社
		株式会社 宿坊クリエイティブ	H31.3.20	柏市	一般社団法人 UDCKタウンマネジメント
H30.1.29	大津市	ユタカ交通 株式会社	R1.6.18	和歌山市	一般社団法人 市駅グリーングリーンプロジェクト
H30.2.20		株式会社 まちづくり大津			
H30.2.22	名古屋市	栄ミナミまちづくり 株式会社			
H30.3.26	大船渡市	株式会社 キャッセン大船渡			
H30.10.1	川口市	川口都市開発 株式会社			
H30.10.5	春日井市	高蔵寺まちづくり 株式会社			
H30.10.26	合志市	株式会社 こうし未来研究所			
H30.11.1	水戸市	株式会社 まちみどらボ			
H30.12.28	多治見市	多治見まちづくり 株式会社			
H31.1.21	福岡市	株式会社 PAGE			
H31.2.12	神戸市	神戸ハーバーランド 株式会社			
H31.3.6	寝屋川市	アドバンス寝屋川マネジメント 株式会社			
R1.5.16	守山市	株式会社 みらいもちりやま21			
R1.5.22	岡崎市	株式会社 まちづくり岡崎			
		株式会社 三河家守舎			
R1.8.13	新潟市	新潟古町まちづくり 株式会社			

◆ NPO法人：5団体		
指定日	所在地	法人名
H24.3.30	飯田市	特定非営利活動法人 南信州おひさま進歩 特定非営利活動法人 いいだ応援ネットイデア
H29.12.26	和歌山市	特定非営利活動法人 砂山バンマツリ 特定非営利活動法人 愛福会
R1.5.22	岡崎市	特定非営利活動法人 岡崎まち育てセンター・りた

行政の役割を補完する 「民間のまちづくり」とはということか？

財源の制約や役割の限界から、行政ができないことや苦手なことを民間で行う

よりきめ細かいまちづくり
(特定層、地区向けの
サービス提供など)

税の徴収と再配分による、
公平平等な市民サービスの提供
安心安全で持続可能なまちづくり

稼ぐまちづくり
(街への投資、
街に経済循環
を生む事業)

期待される パブリックスペース&エリアを連携させ、収益をあげるまちづくり事業

パブリックスペースマネジメント
で生まれる収益還元

カフェ等事業
の収益還元

収益イベント

カフェ等事業
の収益還元

関連活動から生み出せるかも
しれない収益（情報メディア、
社会関係系）

広告掲示、
wifi広告等の
収入

活動への寄付
（サポーター）

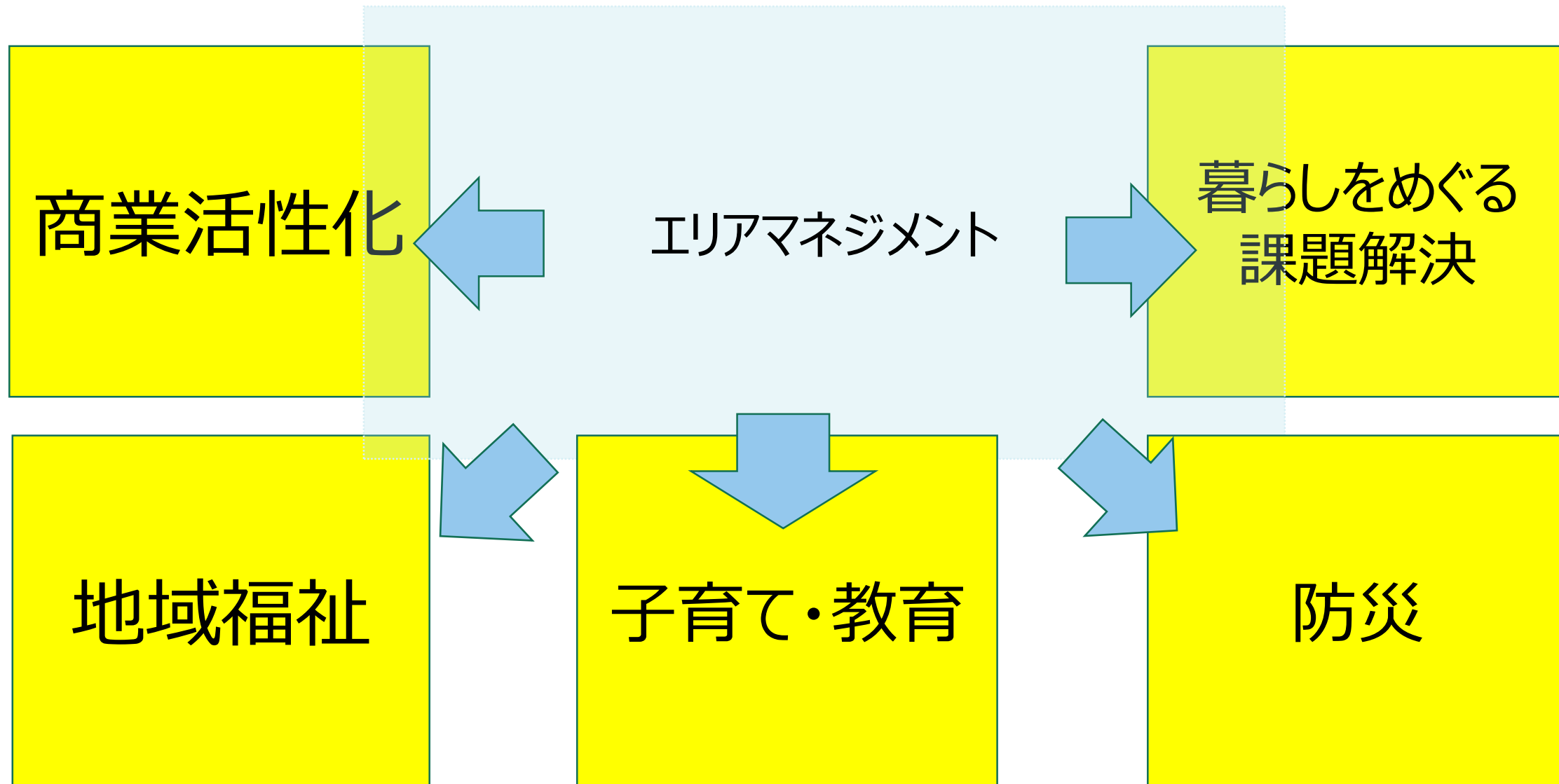
ネーミングライツ

将 来

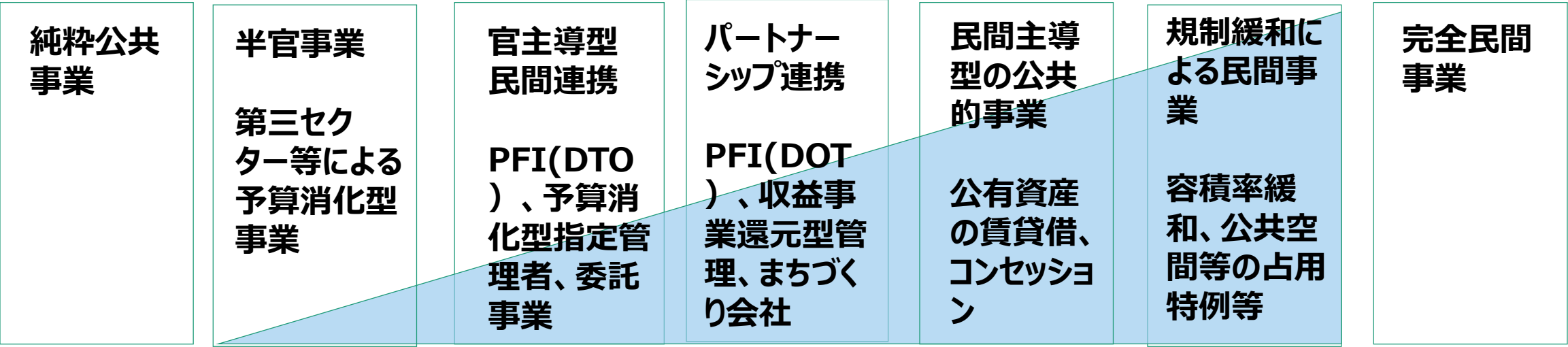
エリマネ負担
金



稼いで地域の様々な課題解決に還元する



エリマネのみならず、官民連携スキームが進化中



	純粋公共事業	半官事業	官主導型民間連携	PPP型公共サービス	公共資産活用型民間事業	規制緩和	完全民間事業
事業空間所有	官	官	官	官民	官民	官民	民
事業運営	官	ほぼ官	民	民	民	民	民

“稼いでまちに還元する”
連携事業を創出する

Park-PFI

事業収益で公園運営

例：HARENO GARDEN 福岡市

2019年オープン



コンセッション

一棟貸しの町家ホテルをコンセッション(PFI法)で

運営 津山市

2019年事業者選定

2020年10月オープン予定



出典：日経BP社「新・公民連携最前線」

<https://project.nikkeibp.co.jp/atclppp/PPP/434167/072300114/?P=5>

地域に開いた拠点施設の運営

スタジアム（アリーナ）から始まる
地域スポーツの拠点づくり



廃校、廃船、ローカル線、閉店した
デパートを使って、市民ボランティア
が活躍する、木育と遊びの拠点



開発連動エリマネ

商業施設内のコミュニティ拠点で、NPOや市民の連携によって事業展開

例：岡山市ハッシュタグ（ランチ北長瀬内 2019オープン）



SIB（ソーシャルインパクトメントボンド）

左の拠点も含めつつ、岡山NPOセンターが取り組む官民連携による健康づくりの取り組み（2019年度 おかやまケンコー大作戦）



エリアビジョンと事業実施に向けた役割分担

行政

- 公共空間で市民の活動が活性化する方策を検討（認定、助成、協働、ネットワーキング等）
- 公共空間で収益事業が進み、地域に還元される方策を検討（都市再生推進法人、Park-PFI、指定管理者、設置管理許可等）

エリアの将来ビジョン

民間事業者

- 収益活動でビジネス実施
- 上記からの還元、さらにエリマネを通じて、地域の価値を上げるための事業を企画実施する。

エリアの暮らしをよくする
（非営利）活動

市民

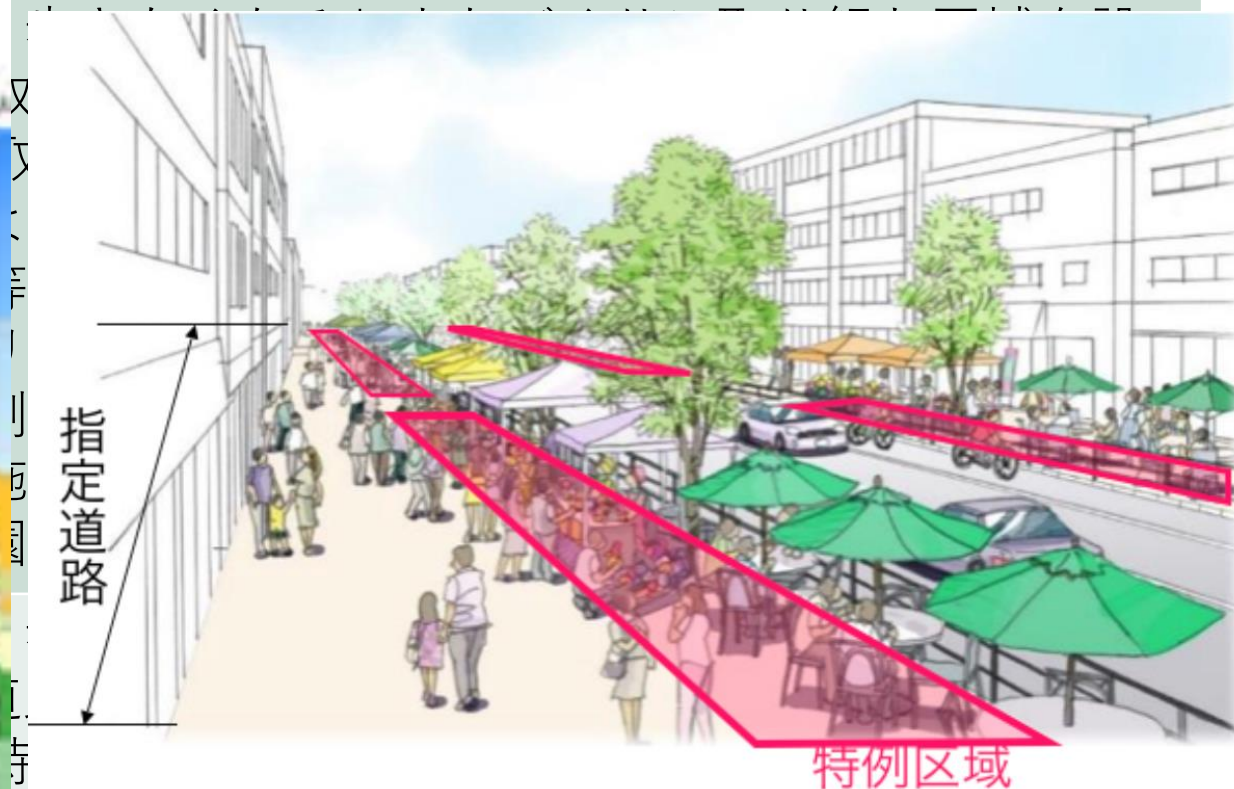
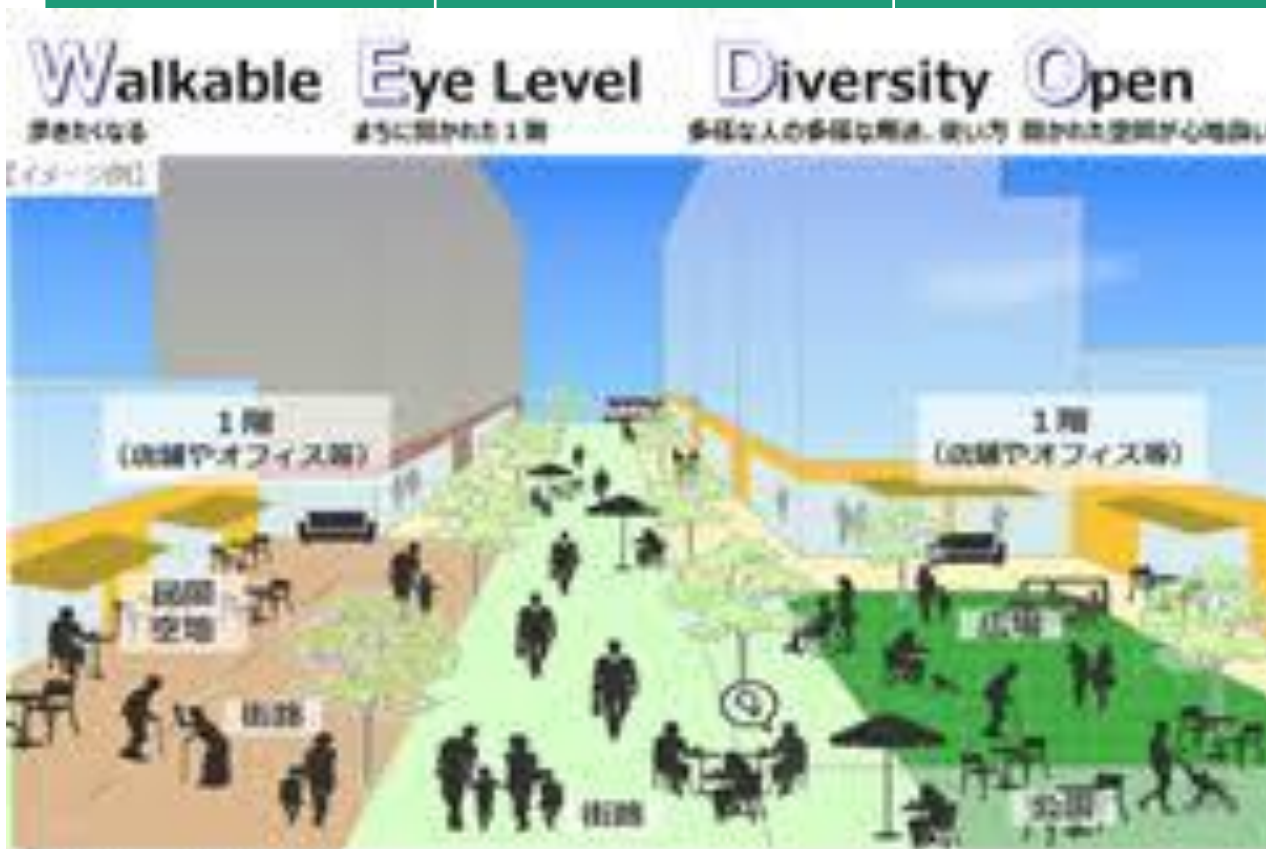
- この街でどう暮らしたいのか、そのために自分は何ができるのかを考える文化の醸成
- 事業者と連携する準備（何を期待するのか、どうまちの課題とつなぎ、一緒に取り組むか）

この1年間で加わったエリアマネジメント関連施策（歩行者空間）

項目	新たな制度	主な内容
都市再生特別措置法改正 (2020)	「居心地が良く歩きたくなる」まちづくり支援制度	「居心地が良く歩きたくなる」まちづくりに取り組む区域を設定し、以下の取組を推進 ◆ 官民一体で取り組む「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出（公共による車道の一部広場化と民間によるオープンスペース提供等）※予算・税制両面から支援 ◆ まちなかエリアにおける駐車場出入口規制等の導入（メインストリート側ではなく裏道側に駐車場の出入口を設置 ◆ イベント実施時などにまちづくり会社等の都市再生推進法人が道路・公園の占用手続等を一括して対応等
道路法改正 (2020)	歩行者利便増進道路制度	指定道路では、歩行者が安心・快適に通行・滞留できる空間を整備（新たな道路構造基準を適用） ◆ 指定道路の特別な区域内では、 ・ 購買施設や広告塔等の占用の基準を緩和 ・ 公募占用制度により最長20年の占用が可能 ◆ 無電柱化に対する国と地方公共団体による無利子貸付け（※予算関連）

この1年間で加わったエリアマネジメント関連施策（歩行者空間）

項目	新たな制度	主な内容
----	-------	------



- 歩行者空間の占有の基準を緩和
- ・公募占有制度により最長20年の占有が可能
 - ◆無電柱化に対する国と地方公共団体による無利子貸付け（※予算関連）

この1年間で加わったエリアマネジメント関連施策（住宅地関係）

項目	新たな制度	主な内容
地域再生法改正(2020.1)	「地域住宅団地再生事業」	市町村が事業計画を作成して国土交通大臣の承認を得られれば、用途規制の緩和やコミュニティーバスの導入、有料老人ホームの設置などに必要な複数の手続きを省略できる。手続きをワンストップ化して住宅団地の再生を図り、「職住育近接」のまちづくりを促進する。 <u>住居専用地域にある空き家をシェアオフィスや福祉施設、生活利便施設などに転用することが容易になる。</u>
都市再生特別措置法改正(2020.2)	「安心なまちづくり・居住エリアの環境向上」	安全なまちづくり 〔1〕災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、移転の促進 〔2〕居住エリアの安全確保ー居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外、市町村による居住誘導区域内の防災対策を盛り込んだ「防災指針」の作成 居住エリアの環境向上 1) <u>居住誘導区域内における病院・店舗など日常生活に必要な施設について用途・容積率制限を緩和</u> 2) 居住誘導区域内における都市計画施設の改修

いきなりエリアマネジメントの組織づくりはハードルが高い!?
(組織アプローチの限界)



まずは、まちの中の**対話**と、主体的に住まうまちを作り出す
「活動」の支援から始める。
(戦術的アプローチ:Tactical Urbanism)

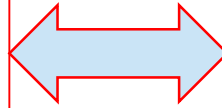
その舞台が、パブリックなスペース

まちに「あるもの」で「ないこと」を作り出そうとする市民 の姿がいたるところで見られる



都市にある“もの”

たくさんのひと
仕事
建物
インフラ（道、港、
公共施設・・・）、
等



都市にない“こと”

コミュニティ
ゆとり、健康
安心安全
地域に根ざした仕事
ローカルな価値
多様性の尊重
ロマンチック 等

Space

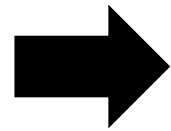


Place

* 単なる空間ではなく、その街と市民にとって意味のある特別な場所にする

プレイスメイキングという考え方

ひとの健康、福祉、幸福を追求するパブリックな「場」を計画し、デザインし、マネージするための分野横断的なアプローチ



誰でも、小さなチームでも、いつでも、どこでも始められる。



出典：<https://tamariba.amebaownd.com>



プレイスメイキングの意義

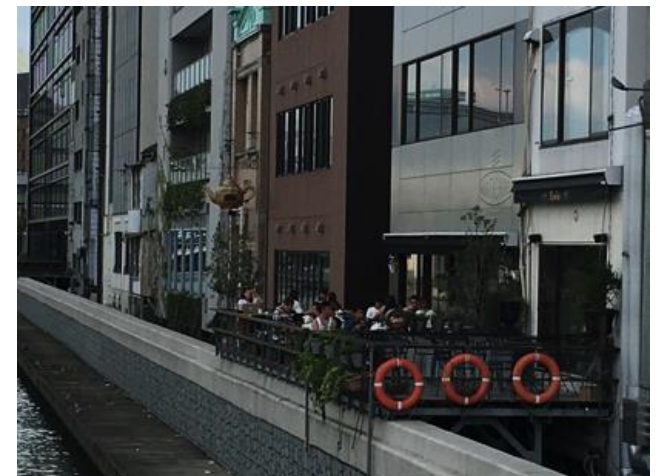
1. 暮らしのまちへ
ひと中心の空間づくりを可視化できる。

2. 愛着のあるまちへ
一緒につくるプロセス、ひとが生き生き過ごす姿により、人々に愛される街をつくることができる。

3. イノベーションを起こすまちへ
実験的な活動がさらにアイデアを海、街の価値向上につながることを期待される。



公園を市民の舞台に



水辺で日常を豊かに



空き店舗が地域運営の拠点に

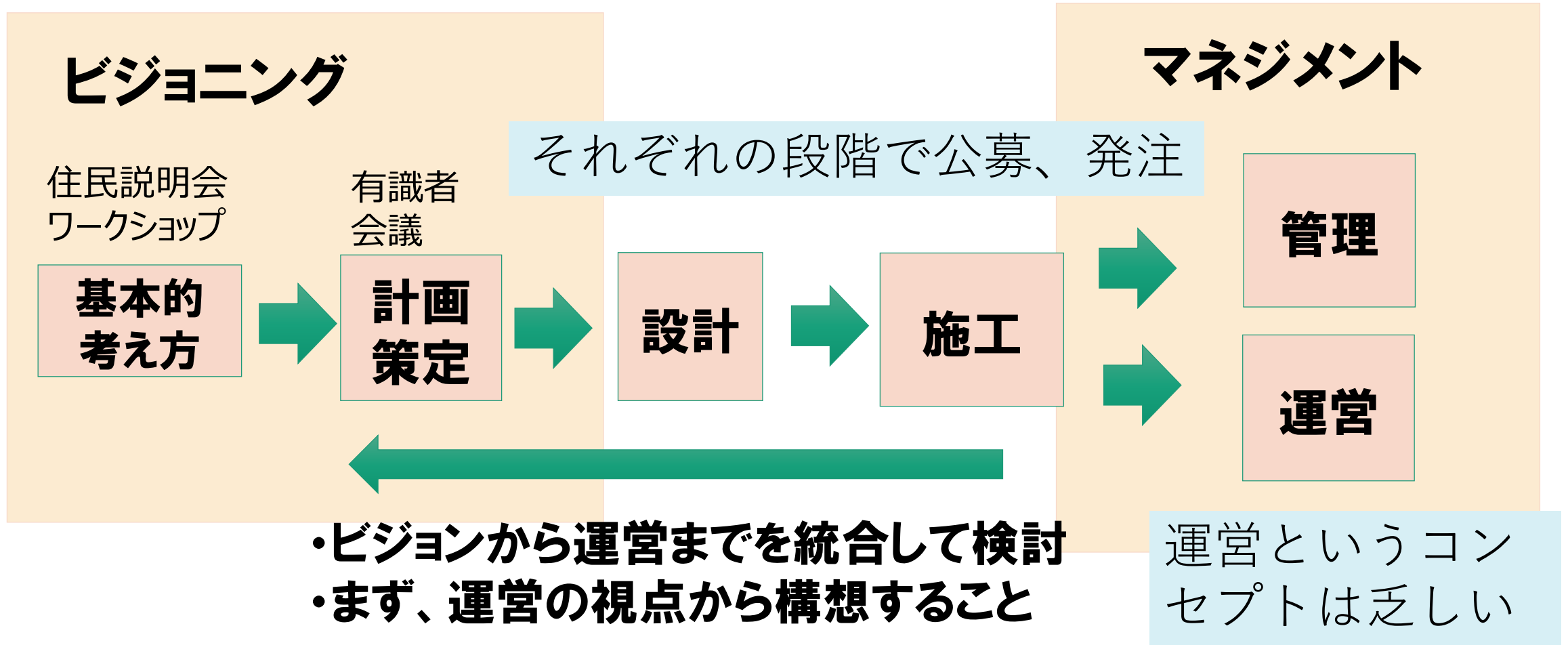


道路がスポーツの発信場所に

心を動かす場を、
それを使いたい人とともに作り出し、共感を広げる
(アクション・ファースト)

どんなまちがほしいのかを考えるきっかけにする
(ビジョン・ファースト)

本格的に、都市づくりを 「つくってつかう」から、「つかってつくる」へ変えていく



「つかってみる」を通じて運営を考え、そのあとに「つくる」、そして本格的な「そだてる」仕組みへ

プレイスメイキングから始まるビジョニング

運営の検討

- ・社会実験等で使ってみる
- ・（潜在的な）使い手の存在や可能性を確かめる（調査検証）

構想

- ・使い手と一緒に考える

計画

- ・エリアの経済と連携するデザインと運営を計画する

民間・市民の主体性を育むことを先行させ、それと伴走する事業者の募集や組成を進める。

開発・リノベーションを通じてエリアマネジメントへと進展

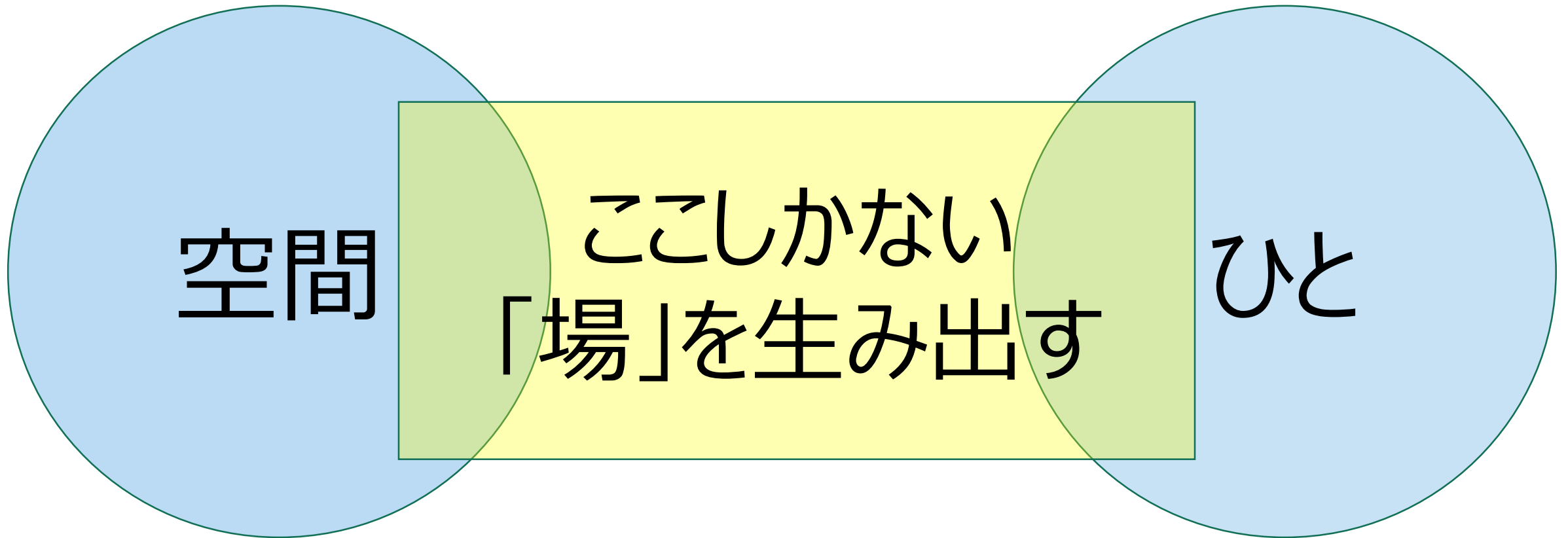
設計

- ・新たな開発とともに、エリアマネジメントが始まる。

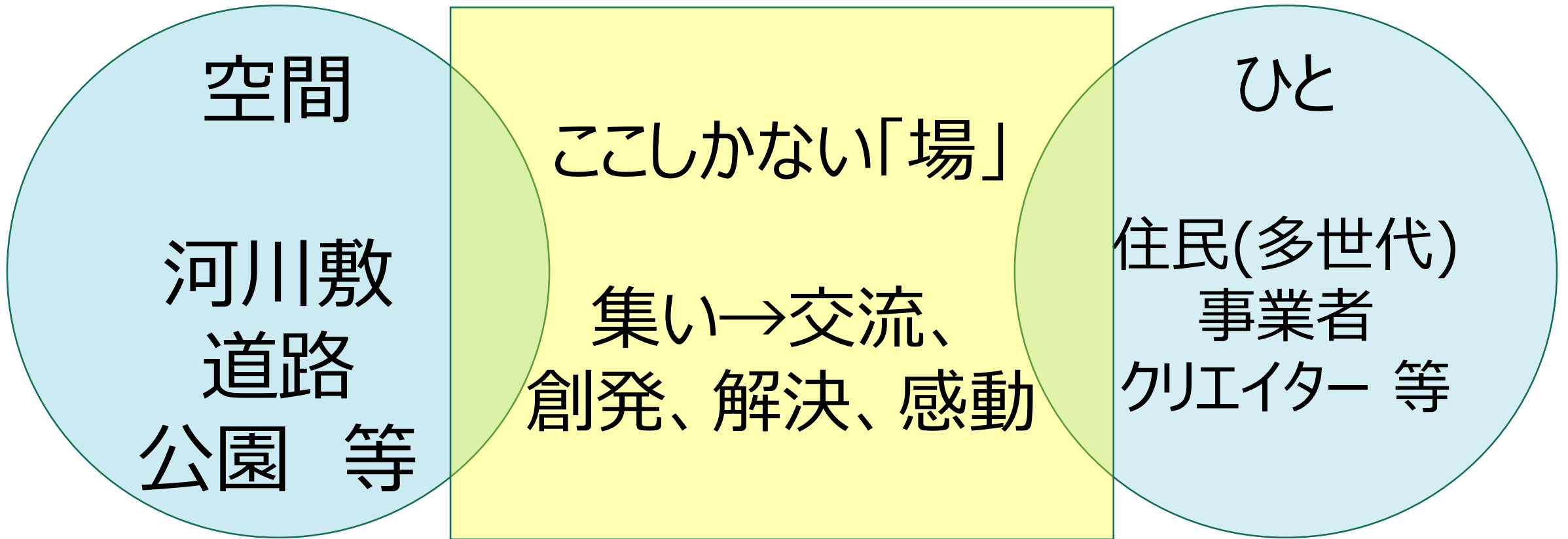
施工

→整備と運営を一体化すること、拠点とエリアを連動させること

エリアマネジメントの「場」創出機能



二子玉川モデルへの期待



今後：集いの効果は何か？（仮説）、効果測定→改善

愛着、参加、イノベーション？