

# エリアマネジメント

## のすすめ

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、  
住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み

エリアマネジメントとは  
エリアマネジメントのポイント  
エリアマネジメントのメリット  
土地・水資源局の施策  
詳しく知るための手引き

# エリアマネジメントとは

## なぜ今エリアマネジメントなのでしょう？

近年、「エリアマネジメント」という、住民・事業主・地権者等による自主的な取り組みが各地で進められています。例えば、住宅地では、建築協定を活用した良好な街並み景観の形成・維持や、広場や集会所等を共有する方々による管理組合の組織と、管理行為を手掛りとした良好なコミュニティづくりといった取り組みがあります。また、業務・商業地では、市街地開発と連動した街並み景観の誘導、地域美化やイベントの開催・広報等の地域プロモーションの展開といった取り組みもあります。



建築協定の運用等により緑豊かで美しい街並みを形成  
コモンシティ星田 HUL-1 地区〔大阪府交野市〕



ガイドラインによりオフィス街に店舗等を導入  
大手町・丸の内・有楽町地区〔東京都千代田区〕

## エリアマネジメントの背景

環境や安全・安心  
への関心

環境や安全・安心等への関心が高まっています。住民等によるNPOの設立や、ボランティア活動への興味・関心の高まりなど、自分達の力で地域を変えていこうとする気運が高まりつつあります。

維持管理・運営の  
必要性

人口減少社会において、新しい開発が抑制される中、つくったものをいかに活用するかという視点が重要となります。既存ストックの有効活用、開発したものの維持管理・運営（マネジメント）の必要性が高まっています。

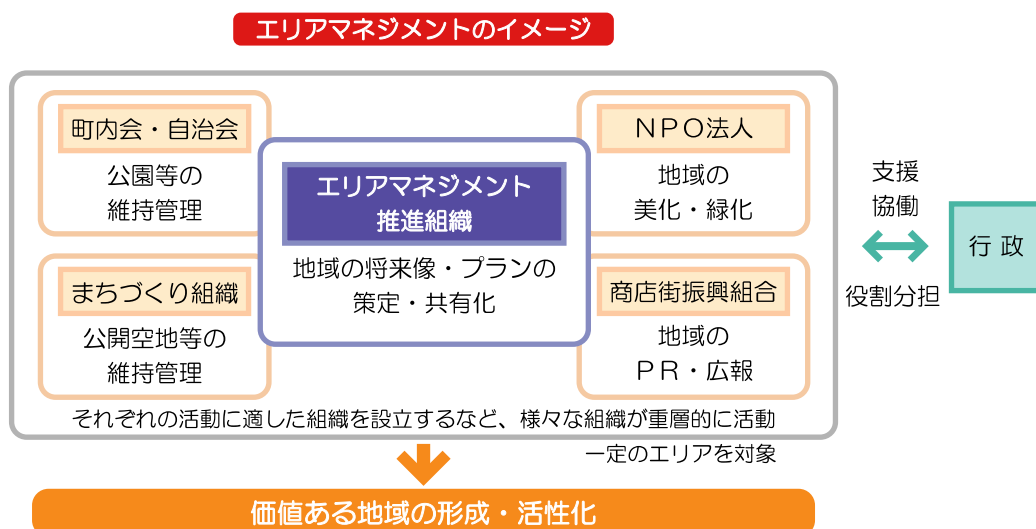
地域間競争の進行に  
伴う地域の魅力づく  
りの必要性

活かに富む地域を持続させていくための地域の魅力づくりの重要性が地権者や行政等に認識されつつあります。また、地域全体の魅力が高まることによって、地域の資産価値の維持・向上という相乗効果が期待されるようになってきました。

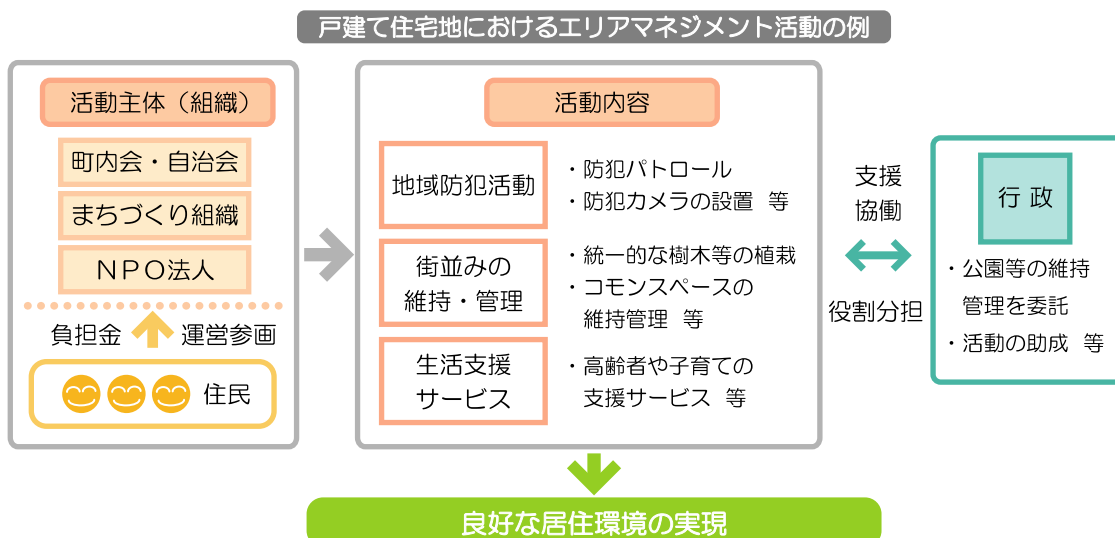
## エリアマネジメントの定義

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、  
住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み

「良好な環境や地域の価値の維持・向上」には、快適で魅力に富む環境の創出や美しい街並みの形成、資産価値の保全・増進等に加えて、人をひきつけるブランド力の形成、安全・安心な地域づくり、良好なコミュニティの形成、地域の伝統・文化の継承等、ソフトな領域のものも含まれます。



例えば、戸建て住宅地において、快適で魅力的な環境の創出、美しい街並みの形成、安全、安心な地域づくりなど、多彩なエリアマネジメント活動が展開されることにより、総合的な地域環境の質が高まることが期待できます。



# エリアマネジメントのポイント

## ポイント1

「つくること」だけでなく「育てること」

これからは、開発（「つくること」）だけでなく、その後の維持管理・運営（マネジメント）の方法、つまり「育てること」までを考えた開発を行うこと、また、既成市街地等においても維持管理・運営を行い、地域を「育てること」が必要とされています。

アイランドシティ照葉のまち〔福岡県福岡市〕



住民と行政が分担して管理する街並み



住民による環境美化活動

公園、緑地、緑道等のある環境の良い住宅地を、公・民が連携して「育てていくこと」が開発の基本方針とされた。

## ポイント2

行政主導ではなく、住民・事業主・地権者等が主体的に進めること

成熟した都市型社会の地域づくりにおいては、「個性豊かな地域」や「住民・事業主・地権者等に身近な地域」を実現することが重要です。また、地域の問題が多様化し、その解決方法も様々になりつつあることから、行政主導ではなく住民・事業主・地権者等の地域の担い手の主体的取り組みが重要となっています。

雲雀丘山手地区〔兵庫県宝塚市〕



公園と周辺の日常管理



苗木の配布による植樹活動



緑の木陰の勉強会



キッズガーデンの設置

自治会の下部組織として、雲雀丘 YAMATE 倶楽部（公園の管理等の実施）や、雲雀丘山手緑化推進委員会（緑の保全と育成に向けた様々な活動の実施）が設立されるなど、重層的に多彩な活動が展開されている。





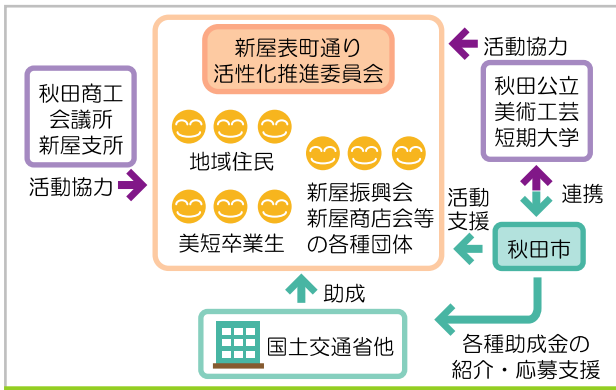
### ポイント3

多くの住民・事業主・地権者等が関わりあいながら進めること

エリアマネジメントは、地域が一体となって、地域に関する様々な活動を総合的に進めるものです。

そのために、「地域の総意を得る」、「活動メンバーとして主体的に参画する」、「活動に対して費用負担をする」等、様々な関わり方が求められています。さらに、エリアマネジメントは住民・事業主・地権者等の他に、必要に応じて行政や専門家・他組織等と関わりあいながら進めることも特徴です。

#### 新屋表町通り〔秋田県秋田市〕



屋台塀設置による景観向上

屋台塀の設置や、歴史的な街なみを形成している空き店舗を利用した「わなり場」を設置し、地域資源を活かし、保存していく活動を行っている。



地域交流施設「わなり場」

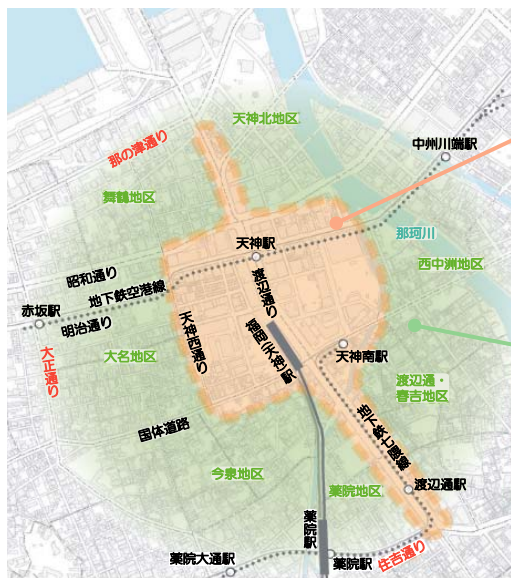
地域が主体となった新屋表町通り活性化推進委員会を組織し、地域の活性化、賑わい・景観向上などのまちづくり活動に取り組んでいる。

### ポイント4

一定のエリアを対象にしていること

エリアマネジメントは地域の多くの住民・事業主・地権者等が関わり合いながら進めるものですので、一定のエリアを対象にすることが基本です。活動の目標や内容、活動段階や熟度といった特性に応じて設定しますが、明確なエリアを設けない場合もあります。

#### 天神地区〔福岡県福岡市〕



重点取り組みエリア

戦略的に、重点的に取り組むエリア。エリアの関係者の十分な理解と協力が必要。

まちづくり連携エリア

天神のまちづくりを検討・実施する上で、考慮するエリア。ガイドライン実施に向けての連携を進めていくエリア。

天神まちづくりガイドライン最終報告書（2008）

We Love 天神協議会は、ゆるやかなエリア設定でまちづくりの大きな方向性を示し、地域としての目標の共有化を図っている。

# エリアマネジメントのメリット

## メリット1

### 快適な地域環境の形成とその持続性の確保

住民・事業主・地権者のみならず、就業者・来街者にとっても快適で質の高い環境の形成が図られ、そしてその環境を維持する仕組みが整いつつあります。建築物や道路・公園等の公共施設の整備とあわせて、その場所にふさわしい活動がなされるような継続的な仕組みを整えることで、真に生き生きとした環境が形成されています。

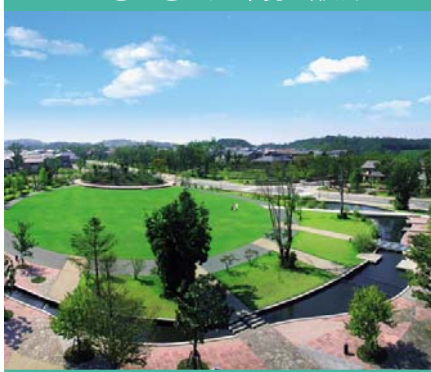
#### 建築物や公共施設の整備

- 快適で魅力的な環境の創出
- 将来像に基づく新たな機能の誘導
- 美しい街並みの形成 等

#### 環境を維持する仕組み

- 共有物等の維持管理
- 街並みに関するルール策定
- 地域の美化・防犯活動 等

#### 生き生きした環境の形成

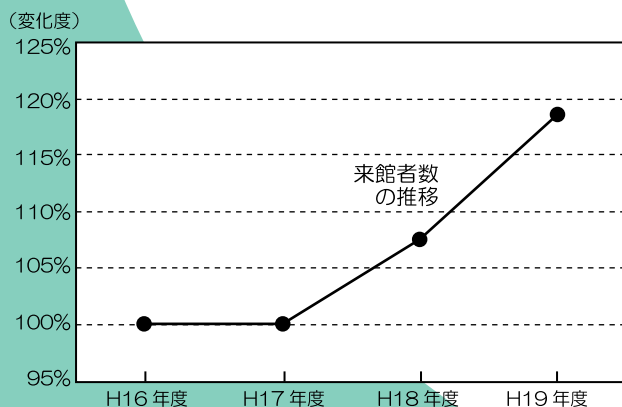


団地管理組合による自主管理の公園  
パークプレイス大分公園通り〔大分県大分市〕

## メリット2

### 地域活力の回復・増進

地域の活力が回復・維持、さらには増進することが期待されます。例えば、中心市街地においては、来街者が増えて活気を取り戻したり、空き店舗が減少して経済活動が活性化していくことが期待できます。居住人口や就業人口の回復、地域における空家・空地の減少やオフィス等の空室率の改善、犯罪発生率の低下、NPOやボランティア等の市民活動の活発化も考えられます。



H16年度の丸の内ビルディング月平均来館者数を100%とした場合の来館者数の推移 (資料：三菱地所データ)  
大手町・丸の内・有楽町地区〔東京都中央区・千代田区〕

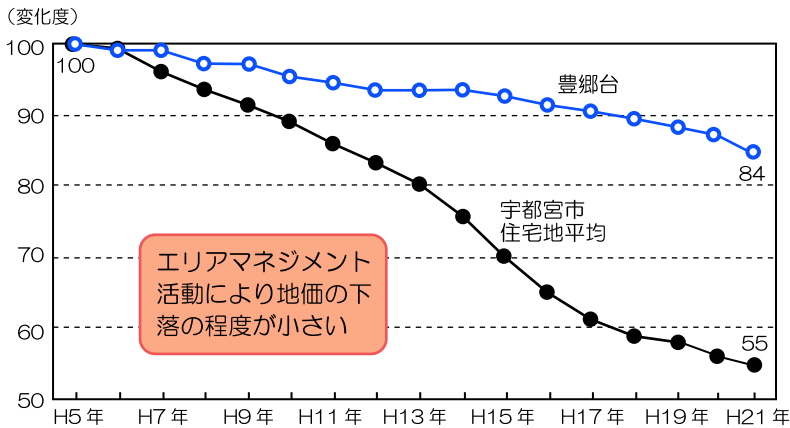


公開広場におけるイベントの開催  
汐留地区〔東京都港区〕

### メリット 3

#### 資産価値の維持・増大

エリアマネジメントの実施に伴い、土地・建物の資産価値が高まることが期待されます。美しい街並みや安全で快適な環境が形成されることで、土地・建物の不動産価格が下落しにくくなったり、不動産の売却が比較的容易になったりする等、市場性を維持することができます。



H5年時の宇都宮市住宅地平均地価と「豊郷台」地価を100とした場合の経年推移  
資料：国土交通省「地価公示」

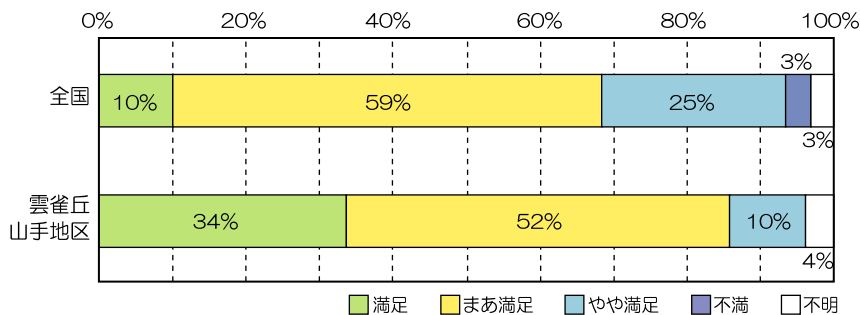


美しい街並みにより資産価値を維持  
豊郷台〔栃木県宇都宮市〕

### メリット 4

#### 住民・事業主・地権者等の地域への愛着や満足度の高まり

地域の主体である住民・事業主・地権者等の地域への愛着や満足度が高まるのが期待できます。その結果、エリアマネジメントへの参画意識が一層高まり、活動が充実化していくとともに、地域における住民の定住の促進や事業主による事業の継続等、地域の求心力が高まることによるさらなる効果が期待できます。



エリアマネジメントが実施された団地では、住民満足度が高くなる

全国と「豊郷丘山手地区」における住民の住宅・住環境に関する総合評価  
資料：平成15年住宅需要実態調査  
平成16年度住宅建設事業調査「居住者組織による住環境の整備・管理手法に関する研究」  
(国土交通省)



# 土地・水資源局の施策

国土交通省土地・水資源局では、持続的社会の形成を目指して、エリアマネジメントとそれを支える担い手の活動を普及・促進する様々な取り組みを行っております。

## エリアマネジメント推進マニュアルの策定・出版

エリアマネジメントとは何かを広く普及させ、エリアマネジメントに取り組んでいる団体がステップアップをするための手助けとなることを目的としたマニュアルを策定・出版

## エリアマネジメントの普及・啓発・情報発信

シンポジウムの開催、「エリアマネジメント推進マニュアル」説明会の開催、ポータルサイトの整備等

## エリアマネジメント推進調査

意欲のあるエリアマネジメント活動団体に対し、ステップアップのための取り組みをモデル的に支援

## 住宅団地におけるエリアマネジメント推進のためのプラットフォーム整備

エリアマネジメントを導入した住宅団地の供給促進・普及に向けて、公民等が連携した組織（プラットフォーム）の形成に向けた取り組みを支援

# 詳しく知るための手引き

## ■エリアマネジメント推進マニュアル

ー「街を育てる エリアマネジメント推進マニュアル」

エリアマネジメント推進マニュアル検討会編著／コム・ブレイン／2008

## ■参考情報

1. 土地総合情報ライブラリー：  
<http://tochi.mlit.go.jp/>
2. エリアマネジメントホームページ「エリアマネジメントのすすめ」：  
[http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/areamanagement/web\\_contents/index.html](http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/areamanagement/web_contents/index.html)
3. 「平成 19 年度エリアマネジメント推進調査」報告書：  
[http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/areamanagement/19\\_chousa/index.html](http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/areamanagement/19_chousa/index.html)
4. 「平成 20 年度エリアマネジメント推進調査」報告書：  
[http://www.mlit.go.jp/tochimizushigen/tochimizushigen\\_tk2\\_000012.html](http://www.mlit.go.jp/tochimizushigen/tochimizushigen_tk2_000012.html)
5. 「新たな担い手による地域管理のあり方について」報告書：  
<http://tochi.mlit.go.jp/ninaite/index.html>
6. 「エリアマネジメント・シンポジウム - エリアマネジメントの現状・課題と今後の展望 -」／2007 資料：  
[http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/areamanagement\\_symposium/index.html](http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/areamanagement_symposium/index.html)
7. 「安心して暮らせるまちにするために～地域防犯活動からはじめるまちづくり～」冊子：  
<http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/anzen/index.html>
8. 安全・安心まちづくり施策：  
<http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/tobou/anah.htm>

## ■参考文献

1. エリアマネジメント 地区組織による計画と管理運営 小林重敬編著／学芸出版社／2005
2. 都市計画はどう変わるかーマーケットとコミュニティの葛藤を超えてー 小林重敬著／学芸出版社／2008
3. コモンでつくる住まい・まち・人 住環境デザインとマネジメントの鍵 齊藤広子、中城康彦著／彰国社／2004
4. 住宅 VOL.56 特集エリアマネジメント 西岡喬編／日本住宅協会／2007
5. 地方分権時代のまちづくり条例 小林重敬著／学芸出版社／1999
6. 公共空間の活用と賑わいまちづくり (財)都市づくりパブリックデザインセンター編著／学芸出版社／2007

