

# 説明資料

---

国土交通省 都市局  
平成27年5月

# 第6回までの議論まとめ

---

# エリアマネジメント (1/2)

## エリアマネジメントのあり方について

### ○現状

- ・「公」の役割を担うエリアマネジメント団体の増加と活動の多様化。

### ○今後の課題

- ・エリマネ団体の活動領域の拡大(まちづくりの参加者として、市街地整備、都市の施設・インフラの管理も担う存在)・活動の円滑化。
- ・エリマネ団体が自立的・継続的に活動できる環境整備。
- ・公益性が高い活動のみならずその活動を行うために必要な収益性の高い活動も含めた環境整備。
- ・基本的には公共団体が支援し、国は先進的な取組の普及・ノウハウ共有などで支援。

### ○小委員会での主なご指摘

○エリマネジメントという言葉を知っている人は少なく、まずはその説明が大事。

○エリアマネジメントというものを定義するか否かは問題。エリマネをやっている機能から着目して、対象をもう少し正確に定義する必要がある。公益法人、公益の財団、NPO、町内会、マンション管理組合の活動はエリマネになるのか。行政が支援・関与すると、何か理屈がないといけない。

○国と地方公共団体とエリマネ組織がお互い学び合うような学習過程、例えば学習プロセスみたいなことを制度として仕上げていくという方向が現実的。

○エリアマネジメントは、非常に多様で、多様な活動をそれぞれ一つの枠組みでとらようとすることは困難。アイデアを出して貰って、それを評価しながら支援していく。活動をしている方に合わせて支援の仕組みを作ることが大事。

○収益があるなしではなく、収益をどう使っているかのほうが問題。地域に再投資しているかという部分を評価軸に入れたほうがいい。

○公益性というより外部性がどれだけあるかを測りながら、その中で支援の額の大きさの妥当性等を考えるべき。

## エリマネジメント (2/2)

○補助金をもらえますとか交付税が増えますとかがエリマネ組織の目的となってしまって、本来の志というものがうまくいかない、本来、民間にあるものの芽を摘んでしまう可能性があるのも、公的な関与の仕方というのは気をつけるべき

○エリマネ団体をどうやって持続可能な形で組織化していくかも重要。

○地域であまり活発化していない、衰退地区とかエリマネ活動すらなかなか起こりにくい地区に対し、どういう形でインセンティブ付けを行うのが大事な視点。

○人材育成もエリマネのサポートとして必要。プロデューサーも足りない。

○PDCAのサイクルや判断の基準、評価を考える事も必要。国と地方の役割分担、検証・分析について、これを行った結果、誰がどのように評価するのがポイント。

# 都市の施設・インフラ(1/2)

## 都市の施設・インフラのあり方について

### ○現状

- ・施設が多様化・複合化している。また、施設の老朽化が進んでいる。
- ・公物管理法がない民間が所有する、誰もが利用可能な公共的な施設が増加しており、管理者が取り組むべき責任範囲が不明確となっている。
- ・施設の整備に当たって整備主体間の連携がなく、利用者とのミスマッチも生じている。

### ○今後の課題

- ・施設・インフラの効果的・効率的な管理・活用。
- ・安全性を確実に確保し、安心して利用できる環境を創出。
- ・施設群の機能・効果をより効果的に発揮するための仕組みづくり、施設利用者と所有者の連携。

### ○小委員会での主なご指摘

#### 【施設のとらえ方】

○公共的な施設は、民間所有であっても不特定多数の人が利用し、使う人を排除できない。

○個別的・自立的に利用される施設と、複数の主体が設置した施設が連続して 1つの利便性を担保している施設を分けて考えることが必要。

#### 【維持管理の責任】

○義務責任は一義的に所有者だが、民間は所有者が変わるなど安定しないため、安全性を含む機能を確保しつつ維持管理をどう引き継ぐか。

#### 【維持管理の仕組み】

○地方公共団体の範囲を超えたり、人が死亡するといった危険性が高いものについては、公共の関与が考えられるのではないかな。

○また、都市全体の安全性を確保するために必要なものも関与が考えられるのではないかな。

## 都市の施設・インフラ (2/2)

- 事業法があるものは、事業法を管理法に拡大するのが素直ではないか。
- 管理に関する規定がないものに関する考え方を全体で整理することが必要。
- 公共の用地と多数の民間の所有者が関わる地区の統合的な管理を進めるため、地区を認証しインセンティブを与えるような仕組みが考えられるのではないか。

### 【施設の更新や整理】

- 作る計画ではなく作らない計画、減らす、まとめる、やめることも含めたマネジメントを都市計画が行うことが大事。
- 地域のために減らす、やめることに対するプラスの面を合わせて考えることが必要。
- 施設の更新に関する制度を用意する必要がある。

### 【エリアマネジメントによる取組】

- 公的な部分まで民間が担うには財源の問題が大きく、インセンティブが必要。
- 管理と活用の違いを明確にしながら、活用で得た財源を管理に使うなど、管理と活用を組み合わせることが必要。
- マンションの修繕積立金のようなものが、地区レベルでできないか。
- ただ単純に資金を集めるのではなく、投資することにより得られる還元について考えることが必要。
- 施設単体で考えるのではなく、ソフト・ハード全体をまとめて多目的に考えることが必要。
- 個別に行うもの、協定で行うもの、まちづくり、エリアマネジメントの主体が行うものなど、求める機能の内容に応じて主体を整理して考えることが必要。

# 市街地整備 (1/3)

## 市街地整備のあり方について

### ○現状

- ・都市内のインフラは行政主導により相当程度整備されてきている一方、既成市街地では都市機能誘導や更新が必要とされる市街地が存在
- ・既成市街地での事業は、地権者の合意形成の長期化、事業費の増大等事業リスクが大きく、宅地・床需要が旺盛な地域を除き、事業化に困難を伴う
- ・整備されたストックの有効活用や劣化・陳腐化の回避・抑制の観点から、事業後の管理・運営まで視野に入れることが重要であるが、市街地整備は、「ハード整備」として認識される傾向

### ○今後の課題

- ・既成市街地における必要な都市機能誘導や更新のための公民連携と役割分担の下での市街地整備の推進。
- ・多様な地権者ニーズへの対応と事業実施・参画リスクの軽減・分散による事業性の確保。
- ・事業の計画・実施段階から事業実施後の管理・運営を視野に入れた事業の促進。

### ○小委員会での主なご指摘

#### 【コンパクトな都市】

○従来の公共施設整備から土地・建物の整理・整序の重要性が相対的に増大。都市基盤整備から集約型都市構造実現に事業の公益性を置き換えることが重要。

○立地適正化計画で居住誘導区域外から移すこととのパッケージが重要。

○人口減少下では、エリアを限定し、時間をかけた民間主導による市街地整備が必要。

○人口密度や人口推移に着目したインセンティブ補助もありうる。

○単に壊すだけではない、中核的な場所での都市機能更新などの公共性を伴う除却支援制度もありうる。

○全員同意がないと建替えができないサブセンター等は、一旦買取って処分する2種再開発事業のような発想が必要。

## 市街地整備 (2/3)

○郊外の住宅地では、老朽化や歯抜けになる状況があるが、移転の誘導や移転した部分での除却などの対策の検討も必要。

### 【レジリエントな都市】

○密集市街地ならではの良さを評価し、従来とは別の視点での推進方策も重要。

### 【グローバルな都市】

○有事の際の避難場所としての機能確保も重要。

○国際競争力強化の観点では、求められる都市生活の質を的確に捉えることが重要。

○大都市都心部では、グローバルな対応が可能な金融やITなどの特色のある街区を形成する方向もありうる。

○街区を大きくすると将来の更新が問題となる可能性がある。地域特性に応じた開発の規模感の議論も重要。

○災害時に自立できる拠点空間の形成は、日本がグローバルスタンダードのモデルとなりうる。

○エネルギーの効率性は用途の組み合わせが重要であり、立地適正化の視点も重要。

○税金を入れるのであれば、地域の災害時のエネルギー脆弱性が都市や国全体に大きなダメージを与えるなどの仕分けにより対象地域を絞り込む考え方が必要。

### 【共通論点】

#### 【市街地整備における公民の連携と役割分担のあり方】

○都市計画税の活用のあり方(都市計画事業ではない小規模な共同建替え等への活用)の検討が必要。

○区画整理と地区計画等による上物の誘導が有効。転出者の土地は公共(UR等)が取得し転売することが有効。

○「民間主導」といっても地方都市ではむしろ支援は手厚くすることが必要となるので、ステレオタイプに表現しない方がいい。

○事業リスクとの関係で組合支援や床取得など民間の事業への行政の関わり方も多様であるので、丁寧な議論が必要。



## 市街地整備 (3/3)

### 〔地権者ニーズに柔軟に対応できる事業手法のあり方〕

- 再再開発のための「著しく不健全」の要件の解釈の明確化等が必要。
- 地上権設定型でない場合、すべからず全員同意型となるのは柔軟性に欠ける。底地の権利を残すことへのニーズがあるのであれば、そのような権利変換タイプが考えられないか。
- 種地を活用する場合の事業区域を重複させた連鎖的な区画整理や、飛び地を含む再開発などができないか。
- 鉄道駅周辺のまちづくりにおける交通施設の立体的な権利の設定・保全の調整を円滑にする仕組みも必要。
- 不在地主の問題など所有権がある限り動かないので、土地所有への議論の切り込みが必要。
- 市街地整備を進める上では合意形成や権利調整が課題となるが、区分所有法や借地借家法の問題もある。
- 高齢地権者への対応策が必要。

### 〔事業リスクの軽減・分散のあり方〕

- 地方は投資リスクが大きい。地元資本が投資するインセンティブが重要。
- 公的な支援の手法については、優遇をどこまでやるべきなのか議論が必要。

### 〔エリアマネジメントを視野に入れた事業の促進のあり方〕

- 市街地再生の核となる団体の組織化と権限付与が必要。
- 再開発ビルなどのマネジメントと、さらに広い地域のエリアマネジメントと2段階の議論として区分して考えるべき。
- 面整備事業に限らず、街路、駅、駐車場等の都市施設も、あらかじめ整備後のマネジメントを意識することが必要。
- 都市マネジメントの視点では、施設整備と面整備の隙間を埋めるシナリオが必要。駅周辺の再開発の周辺への波及効果など、整備の前と後を一緒に考えるシナリオも必要。

# 中間とりまとめに向けた構成(案)

---

## I 都市を巡る社会経済情勢の変化

- ・人口減少・高齢化の進展
- ・地震や水害等の災害の甚大化
- ・国民の価値観の多様化・新たなニーズの高まり・技術革新(IT)
- ・財政制約の深刻化とインフラの老朽化
- ・都市間競争の激化
- ・地球環境問題の深刻化

## II 今後の都市のあり方の基本的な理念

- ・コンパクト
- ・レジリエント
- ・グローバル

## III 今後の都市政策の方針

現在、都市のインフラは相当程度備わっている一方、人口減少によって需要は減少し、様々な施設で老朽化が進行している。また、行政を取り巻く財政等の制約条件は厳しさを増しており、一方で、民間の事業者や団体はまちづくりに関する実力と知見を蓄積するとともに、公共的な役割を果たそうとする機運が高まっている。

こうした状況での、施設の整備、管理、更新等に際しては、今後の都市のあり方の基本的な理念を踏まえつつ、個々の施設の効用が最大限発揮されるよう、都市空間の整備・管理運営を最適化する「都市マネジメント」が必要になる。

- I トータルでの都市空間の形成
- II 都市空間の計画、整備から管理運営までの一連の継続したマネジメントの推進
- III 地域をマネジメントする主体の確立

# 今後の都市政策の方針①

## 都市マネジメントの推進～都市空間整備＋管理運営～

(p〇)は関連資料のページ番号を指す。

### I トータルでの都市空間の形成

- ・ 今後、個々の都市機能の更新をエリア全体で最適化することが重要。
- ・ それには、複数の施設が連携することや、一つの空間に複数の役割を持たせることにより、効用を最大限発揮できるよう、今までより広い視野を持って都市空間を形成することが必要。
- ・ 具体的には、地方公共団体、施設管理者、交通事業者、利用者などの関係者が連携し、将来の地域の姿、まちづくりの方針を共有することや、公共施設と民有の公共的施設の一体的な整備や利活用、多面的な機能の発揮の促進が必要。
  - 幅広い関係者が連携したまちづくり方針の作成・共有(p3,4)
  - 方針の事前明示による民間誘導(p5)
  - 公共施設と公共的な施設の一体的な利活用(JR博多駅の事例(p6)、駐車場ネットワーク化(渋谷駅、大丸有地区の事例(p7)))
  - 施設の多面的な機能の発揮(札幌市の事例(p8))
- ・ また、従来行政による公共施設整備に併せてなされる場合が多かった都市機能の整備・更新においては、エリア全体の都市空間形成の観点から、民間による都市機能の更新を適切に誘導できるよう、より柔軟かつ機動的な市街地整備手法により対応することが必要。
  - 需要に応じた多様な手法による連続的・段階的整備(イメージ)(p9)
  - 大街区化等による都市機能導入  
(東京スクエアガーデン、虎ノ門ヒルズ(p10)、千里ニュータウン、明野地区(大分市)の事例(p11))
  - 公的不動産等の種地の活用と連鎖的な事業展開(東池袋四・五丁目地区の事例(p12))

## 今後の都市政策の方針②

### Ⅱ 都市空間の計画、整備から管理運営までの一連の継続したマネジメントの推進

- ・ 都市空間の形成は、ハード整備や施設管理のみならず、ソフト的な活動などを含めて地域を長期的に「運営」する視点が必要であり、また、「運営」を念頭において施設等の計画・整備・管理を行うべき。
- ・ 具体的には、防災性・安全性の確保やにぎわいの創出などエリアの課題を意識しつつ、関係者が連携し、管理、利用、更新の方法等に関するルールづくりを推進し、それが引き継がれていくことが必要。
  - 計画から利用、更新に関する関係者のルールづくり(田町の事例(p14)、新潟市の事例(p15))
  - 市街地整備事業における管理運営に関するルールづくり(大阪駅の事例(p16))
- ・ また、管理者が細分化している公共的な通路・広場、地下街の管理・運営や、設置・管理などをする者が異なる機械式立体駐車場の管理・利用について、関係者との適切な役割分担と連携が必要。
  - 複数の主体による管理・運営(池袋、東京駅の事例(p17))
  - 地下街の安全性確保のための連携に向けた取組事例(p18)
  - 機械式立体駐車場安全ガイドラインにおける関係者の連携(p19)

# 今後の都市政策の方針③

## Ⅲ 地域をマネジメントする主体の確立

- ・ 上記のマネジメントを行うにあたり、地方公共団体の行政区域より狭い地域では、当該地域のマネジメントを主導する主体が必要
- ・ 主体としては、様々な目的を達成するために創設されたエリアマネジメント団体やこれらをつなげる地域の協議会などを想定。
- ・ こうしたエリアマネジメントは、本来、「自分たちの地域をよくするための自分たちの取組」であるが、都市政策上の重要な観点である都市機能・都市の居住環境の維持・向上という観点から見て「外部性(※)」を有する場合や、未だ定着していない先進的なまちづくりの取組を立ち上げる場合には、「公」としてこれを積極的に推進。  
※当該地域の活性化による国際競争力の強化、帰宅困難者対策、災害時の業務継続機能の確保、地方都市における産業の育成等
  - 外部性を有する場合(国際的なビジネス・生活環境の形成(p21)、帰宅困難者対策(p22)や災害時の業務継続機能の確保(p23))
  - 先進的なまちづくりの取組の場合(民間まちづくり活動促進事業(p24))
- ・ 行政としては、エリアマネジメント団体が自立的・継続的に活動できる環境整備(公益性の高い活動のみならずその活動を行うために必要な収益性の高い活動も含めた環境整備)が必要。
- ・ 具体的には、エリアマネジメント団体の地域住民への認知度の向上、エリアマネジメント団体の組織間でのノウハウの共有や人材育成等によるエリアマネジメント団体の活動円滑化や活動領域の拡大が必要。
  - 都市再生推進法人制度の活用(p25,26)
  - 既存ストックを活用したリノベーションの取組(北九州家守舎の事例(p27))、エリマネ活動資金の確保(札幌大通まちづくり株式会社の事例(p28))等の先進的な取組の普及
  - 人材の育成(民間まちづくり活動促進事業【再掲】)
- ・ また、地域のエリアマネジメント活動が有機的に結びつくよう、団体間の情報共有・連携を促進するとともに、様々なまちづくりの計画段階からのエリアマネジメント団体が関与できる仕組みが必要。
  - 地域の協議会を介したエリマネ活動の連携(国際的なビジネス・生活環境の形成【再掲】)
  - 計画段階からのエリアマネジメント団体の関与(田町の事例【再掲】)
  - 民間活力活用に向けた会社施行制度等の普及(飯田市、東桜町の事例(p29))