

(2) 事務局提出資料

- ① コミュニティ団体に関連する制度の概要 (P250)
- ② 住民等による地域管理の事例と課題 (P251～P254)
- ③ 海外制度について (P255～P256)
- ④ エリアマネジメントの推進方策について (P257～P260)

コミュニティ団体に関連する制度の概要

コミュニティ団体に関連する 制度の概要

国土交通省土地・水資源局

平成18年6月28日

1. 背景

住環境や地域環境の向上のための住民自らの団体による取り組みは、従来より自治会等の組織や建築協定などの行政が関与する協定制度的により行われてきたが、今後は、以下のような状況変化に伴い、住民による自主的取り組みの強化に資する制度構築が求められる。

- (1) 人口減少にともなう土地利用形態の変化
- (2) 量から質への意識の変化
- (3) 高齢化社会・社会への不安増大
- (4) 行政による管理の限界

2. 現行制度の限界と検討の方向性

(1) 自治会（地縁団体）・NPO法人制度の限界

① 歴当地縁団体

・ 居住環境の改善等、特定の目的を持った活動を行う主体としては認可が認められない
 ・ 根拠法である地方自治法においては、法人内部の規約等についての定めがなく、内部の意思決定の手続き等を確立しにくい
 ・ 住民の参加義務はなく、土地等の特定承継人に参加義務がない。

② NPO法人

・ 不特定多数の者の利益を推進するための法人制度であり、特定の区域内の住民に限定することができない。
 ・ 脱退が可能であり、土地等の特定承継人に参加義務がない。

(2) 団地管理組合・建築協定のアプローチの限界

① 団地管理組合のアプローチの限界

	団地管理組合	課題	検討の方向	具体的な適用場面
管理対象 (共有・準共有)	・ 団地内の建物所有者全員（区分所有者を含む）の共有（準共有を含む）に属する土地又は附属施設 ・ 団地内にある区分所有建物（戸建ての専有部分は含まれない。）	・ 戸建ての場合、管理対象が共有（準共有を含む）施設のみであり、居住環境向上のための管理物が共有物に限定されてしまう。 ・ 団地外の施設を含むことが困難。	・ 所有権を有しない（使用貸借等）土地・施設であっても管理対象にできる。 一公共施設（道路、緑地等）も団体の規約事項にすることができる。 ・ 共用地・共用施設は団地外において設置・管理することも可能	・ オールドタウン化において、団地再生を行った後の共用施設、緑地等の一体的管理
構成員	・ 団地内建物所有者全員	・ 団地内の全員が参加義務を負うため、活動のコンセンサス作りが困難	・ 必ずしも団地内の所有者が全員参加しなくても設立できる。（区域内の建物所有者の大多数が参加することで成立可能） ※参加しない者の費用負担の問題が課題	・ 既存開発で低未利用地が発生する地域における組合の形成（既存住民の合意形成においては、全員合意では組合形成が困難）
承継効	・ 区域内の建物を取得した者は組合員となる（組合員資格を承継する）	※団地管理組合の特徴 NPO法人、地縁法人等には、このような仕組みはない。	・ 区域内又は区域縁補地の建物を取得した者が組合員となる。（組合員資格を承継する）	
脱退	・ 脱退は認めない		・ 期間を限って法人が存続 ・ 期間中は脱退は認めず、更新の際に脱退するのであれば、一定の支払いが必要	

② 建築協定のアプローチの限界

	建築協定	課題	検討の方向
活動内容 (遵守すべき事項の範囲)	・ 区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準	・ 居住環境を左右するその他の事項については規定できない。 ・ 作為義務を履行するための費用の徴収については協定に規定できない	○ 区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準に加え、以下の事項にも広げる。 ・ 建築物又はその敷地等の管理の取り決め（例） 樹木、草地その他の緑地の保全又は緑化 屋外の土石、廃棄物の堆積実施のための費用の徴収 ・ 建築物又はその敷地等以外の居住環境を構成する要素に関する事項（例） 共用の公園、広場、広場、駐車場等の管理 防犯灯、防犯カメラ、スプリンクラー等の管理
運営する主体の位置づけ	・ 任意の建築協定委員会を設立（設立しないこともある）	・ 委員会の活動が法的な位置づけを持たず、運営の円滑化に支障が出ている。	・ 建築協定の運営を行う法人を法律で位置づけ ・ 法人が法定化されることにより、建築確認制度とのリンクも可能とする。
承継効	・ 区域内の建物を取得した者が構成員となる（構成員資格を承継する）	・ 委員会の活動が不活発の場合、周知が不十分な場合がある。	・ 区域内の建物を取得した者が構成員となる（構成員資格を承継する） ・ 団体が特定承継人に周知することにより、協定の遵守義務が明確になる。
脱退	・ 協定に一定期間が定められており、その期間の脱退は認められないが、協定の更新時に脱退することができる。	・ 協定の期間後に脱退が発生	・ 協定に一定期間が定められており、その期間の脱退は認められない。 ・ 更新時に法人が協定へのコンセンサス作りを行い、継続を促進する。

住民等による地域管理の事例と課題

住民等による地域管理の事例と課題

国土交通省土地・水資源局土地政策課

平成18年6月28日

住民による地域管理の目的、効果等

地区名	① 市街地環境・資産価値の維持・保全及び向上				② 付加価値の増大(販売戦略)	③ 行政コストの低減	資料頁
	イ 共用地・共用施設の維持管理	ロ 防犯性、安全・安心の向上	ハ 交流、コミュニケーションの活性化	ニ			
1 披露山庭園住宅地	◎	◎					2
2 フラワータウンアルカディア21	◎	◎					4
3 汐留シオサイト	◎	◎				○	6
4 八王子みなみ野シティ・コンサージュ	○	○			◎		8
5 中根・金田台地区	○	○			◎		10
6 新市街地地区	◎		◎		○		13
7 緑園都市(RCA)	◎				◎		17
8 おゆみ野	○	○				◎	19

注1) ◎は今後取り組みが予定されている事例
 注2) 1～5は、原則として一定エリア内の土地所有者等全員が、土地等の一部を共有又は共用し、一定のルールに基づき管理している事例
 注3) 6～8は、上記以外で、今後のエリアマネジメントのあり方を考える上で、参考になるとと思われる事例

1. 披露山庭園住宅地

■基本データ:

- 所在地: 神奈川県逗子市小坪
- 住宅地面積: 約17.8ha
- 住宅戸数: 150戸(210区画)
- 事業者: TBS不動産
- 建設時期: 1970年代～

■土地・建物の所有・管理・利用の形態:

建物	土地等の所有等		共有地
	利用	管理	
建物	利用	管理	団地管理組合
	所有	共有	
土地	利用	管理	不特定多数
	所有	共有	団地管理組合

■契機:
 当初、披露山庭園住宅の居住者組織は自治会であったが、住宅地の東側に中学校の建設計画が持ち上がり、周辺環境への影響から、これに対する反対運動を通じて、住宅地の自主管理を行うようになり、事業主から土地等を譲り受けたことがきっかけとなって団地管理組合法人を設立。

■マネジメント内容:

- 共有地: 日本庭園及び管理組合事務所、汚水処理場跡地
- 管理主体: 区分所有法に基づく披露山庭園住宅団地管理組合法人
- 【管理事務所】常駐1人、経理1人(月15日程度)、環境整備員6人
- 維持・管理の担保手法: 区分所有法に基づく披露山庭園住宅団地管理組合法人規約
- 【制限事項】
 ・建物所有者の加入義務、会費及び管理費の支払い義務、共有部分の処分に関しては組合員及び議決権の3/4以上の同意が必要(この場合組合員は、所有・賃借する土地の面積に応じて議決権を行使)
- 【活動内容】
 警備員の雇用(巡回、ゴミ捨て場の管理・清掃)、未建築敷地の環境維持、CATVの管理、建築協定の運用促進

■都市計画・建築規制: 建築協定
 ・建築協定運営委員会を設置(委員長は組合理事長)。
 ・委員会の運営費用は、組合の一般会計の中で運用。
 ・協定違反者には民事裁判で対応するが、労力を要している。
 ・住宅地内で建築行為が行われる際、建築協定の内容に適合しているかどうかについて、外部の建築専門家に審査等を委託。

■課題:
 ・不在地主は建築協定の対象となっているが、団地管理組合の組合員ではないため、今後、建築協定の運営に、不在地主の意思をどう反映させていくかが課題。

■対象地区の全体計画図:

2. “神戸三田”国際公園都市 フラワータウン アルカディア21

■基本データ:

- 所在地: 兵庫県三田市弥生ヶ丘
- 街区面積: 4,000㎡(13,627㎡)
- 計画人口: 34,000人(住宅戸数: 21戸)
- 事業者: 兵庫県住宅供給公社
- 事業実行期間: 1971～2003年度(供給時期1990年)
- ()内: アルカディア21

■土地・建物の所有・管理・利用の形態:

棟数	土地等の所有等		共有地	道路
	利用	管理		
棟数	利用	管理	管理組合(任意)	管理組合(任意)
	所有	共有	市	市
土地	利用	管理	不特定多数	
	所有	共有	市	

■契機:
 1988年に、「フラワータウン」において開催された「21世紀住宅展」の実物展示のため、兵庫県住宅供給公社から、江川直樹氏(現関西大学工学部建築学科教授)に展示街区の計画・設計と住宅の環境コーディネートが依頼され、「居住環境街区」構想が導入された。

■マネジメント内容:

- 共有地: コモン庭 2,838㎡(135㎡/戸)
- 管理主体: 管理組合(任意)
- 維持・管理の担保手法: 管理組合規約(任意)
- 【制限事項等】
 ・共有部分の分割請求及び単独処分の禁止
 ・共有部分の変更・処分に関しては組合員総数の3/4以上の同意が必要(通常の議決は組合員半数以上の出席による総会における過半数)
 ・占有敷地内における制限(一戸建、緑化等)
- 【活動内容】共用部分の保安、清掃、修繕等、損害保険に関すること等

■都市計画・建築規制: 地区計画

■課題:
 ・共有地の維持管理費用がかかるので、三田市へ公園として移管したいという話が出ることもある。
 ・専有部分(個人管理)の中に、メンテナンスが行き届かない場所が出てきている。

■固定資産税: 1/2

■対象地区の配置図:

3. 汐留シオサイト

■基本データ:

- 【汐留土地区画整理事業】
- 所在地：東京都港区東新橋1・2丁目、浜松町1丁目及び海岸1丁目の各一部
- 地区面積：約31ha
- 施行者：東京都
- 事業施行期間：1994年度～2006年度
- 【地下歩道】
- 歩行空間の面積：約15,000㎡
- 供用開始時期：2003年3月～

■土地・建物の所有・管理・利用の形態:

土地等の所有等	地下歩道	
	利用	管理
建物	所有者	
土地	利用	不特定多数（夜間閉鎖）
	管理	東京都・中間法人
	所有	東京都

※ 中間法人は東京都に対して道路占用料を支払い、テナントより賃料料を徴収。

■契機:

東京都主導で、地元地権者と新住民となる企業による「汐留地区街づくり協議会」(1995年)が発足。地区との差別化を図りつつ、長く続くまちづくりのために、協議会が積極的に街づくりについて行政に働きかけ、行政との協議の中で、地下歩道等の管理については、地権者も受益者負担を負うこととなった。2002年12月に中間法人汐留シオサイト・タウンマネジメントを設立(※NPOも検討したが、会計上の理由・地域等の限定のため、より望ましいあり方として中間法人化を図った)。一部の公共施設について、官民共同管理を行っている。

■マネジメント内容:

- 対象公共施設：地下歩道及び隣接するサンクンガーデン等、車路、ベデストリアンデッキ等
- 管理主体：中間法人汐留シオサイト・タウンマネジメント(事務局、4名)
- 維持・管理の担保手法：
 - ・民間：汐留街づくり協議会・東京都、港区の間で交わされている「基本協定」(任意)等
 - ・民間：中間法人の定款
- 【活動内容】
 - ・日常的な清掃・点検等
 - ・大規模修繕・更新

-6-

■都市計画・建築規制：地区計画

■課題:

・社員(権利者である企業)の負担の継続性が担保されておらず、また、新たに権利者となった者への参加に強制力がない。「権利(所有)」と「義務(負担)」は一体としているが紳士協定である。また、汐留は商業・業務・住宅などの複合開発であり、分譲住宅の居住者の取り扱いの問題もある。

・協定により中間法人が公共施設の維持修繕を行うこととされているが、公共施設の修繕積み立てのための内部留保にも課税される。

■対象地区の全体計画図:



-7-

4. 八王子みなみ野シティ・コンサージュ

■基本データ:

- 【八王子土地区画整理事業】
- 所在地：八王子市
- 地区面積：394ha
- 計画人口・戸数：約28,000人、約8,650戸
- 施行者：都市基盤整備公団(現 都市再生機構)
- 供給時期：1986年度～
- 事業施行期間：1988年度～2012年度
- 【八王子みなみ野シティ・コンサージュ関連】
- 街区面積：約5,800㎡(2街区)
- 供給戸数：34戸
- 供給時期：2003年(みなみ野シティ第2次街区開き)～

■土地・建物の所有・管理・利用の形態:

土地等の所有等	共有地	
	利用	管理
ベンチ、植栽等	所有者	管理組合
土地	利用	不特定多数
	管理	管理組合*
	所有	都市再生機構

※ 管理組合と機構は、土地使用貸借契約を締結

■契機:

当該街区においては、定期借地権分譲とするとともに、付加価値増大のため、コンサージュ(コンタクト(出会い)＋パサージュ(小径)を意味する造語)を導入。管理は、現在、地権者からなる管理組合が行っているが、フットパス部分の所有権取得のため、地方自治法に基づく地権団体に移行することを検討中。

■マネジメント内容:

- 共有地：フットパス(約720㎡)及び付属施設(排水関係、舗装、植栽等)
- 管理主体：「八王子みなみ野シティ・コンサージュ」管理組合(任意)
- 維持・管理の担保手法：「八王子みなみ野シティ・コンサージュ」管理組合規約
- 【制約事項】
 - ・借地権を取得した者は自動的に管理組合に加入
 - ・借地権を譲り受けた者も自動的に管理組合に加入
 - ・費用負担の義務付け
- 【活動内容】
 - ・植栽等の保守管理(業務は外注)

■固定資産税：免除

-8-

■課題:

地方自治法第260条の2における「地権による団体」が、「住所を有するすべての個人が構成員となることができる」と規定されているのに対し、八王子みなみ野シティ・コンサージュ管理組合の組合員は「土地の借地権者または所有権者」に限定されており、「地権による団体」としては馴染まないことから、町内会(八王子みなみ野シティ・コンサージュ住民で構成)を組織し、一定期間の活動を行った上で、「地権による団体」の申請を行う方向で調整を行っている。

■対象地区の全体計画図:

【八王子みなみ野シティ計画図】



-9-

5. 中根・金田台地区(検討中地区)

■基本データ:

- 【中根・金田台地区特定土地区画整理事業】
- 所在地：茨城県つくば市
- 地区面積：約190ha
- 計画人口・戸数：約8,000人、約2,500戸
- ※うち、緑農住一体型住宅地は600戸程度を予定
- 施行者：都市再生機構
- 供給時期：2009年度(予定)～
- 事業施行期間：2004～2022年度

■土地・建物の所有・管理・利用の形態:

土地等の所有等	緑地部分		農地部分
	利用	管理	
建物	所有者		—
土地	利用	不特定多数	土地所有者又は定期借地権者
	管理	市*、土地所有者	
	所有	個人	

※ 市と土地所有者との間で、地上権の設定契約を締結

■契機:

地価下落、強い都心居住志向という時代の流れを受けて、郊外居住需要が落ち込んでいることに対して危機感を抱いた、土地所有者から成るまちづくり協議会が、高付加価値の環境づくりを目指すこととした。

■マネジメント内容:

- 農地、緑地：
 - ・景観緑地：道路沿いの幅員12m部分(約60坪)、市が地上権を設定して市民に開放。
 - ・農地：宅地背後の幅員7m部分(約40坪) → 居住者が農地部分を耕作
- 管理主体：市、土地所有者
- 維持・管理の担保手法：景観緑地部分に対する市による地上権の設定、維持管理のための契約
- 都市計画・建築規制：地区計画、景観法に基づく景観協定
- 固定資産税：
 - ・景観緑地部分：公共性を加味した宅地評価。ただし、固定資産税相当額の借地料を市が土地所有者に支払う。
 - ・農空間部分：農地として換地し、宅地並み課税。

-10-

■課題:

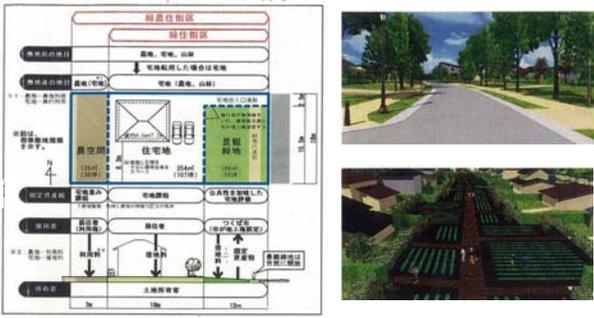
市は、各土地所有者と個別に地上権設定契約を行っていくため、個別の土地所有者の事情によって、契約が解除されると、1つの街区全体で連続する帯状の緑地が確保できないおそれがある。

■対象地区の位置図・配置イメージ図:



-11-

■景観緑地の仕組み:



6. 流山新市街地地区（検討中地区）

■基本データ:

- 【新市街地一体型特定土地整理事業】
- 所在地：千葉県流山市
- 地区面積：約286ha
- 計画人口・戸数：約28,600人、約9,200戸
- 施行者：都市再生機構
- 供給時期：2004年度～
- 事業施行期間：1999～2015年度

■組織:

「安心安全まちづくり連絡会議（サポーター会議）」

- ・まちづくり活動を支える仕組みとして専門家も助言、かつ取組みについて社会にPRする組織。
- ・専門家と地域の関係機関の代表を委員とした、アドバイスを行う連絡会。
- ・学識経験者（地元在住者含む）、地域関係機関の代表等で構成。

「安心安全まちづくり協議会（プレーヤー会議）」（事務局：新都市ライフ）

- ・「安心安全まちづくり」を自ら実践する組織として、地区・地域関係者により構成
- ・地域機能・地権者・企業・地元NPO等、当事者で構成。
- ・組織の継続的運営のため、立上段階ではコーディネーターに事務局業務を委託。
- ・「防犯分科会」子育て支援分科会」を通じ、交番の早期設置要望、駅前子育て拠点施設設置の提案、試行的防犯パトロール等を行っている。

■機構から土地を取得した民間事業者の役割:

- ・機構が民間事業者に用地を分譲する際、「安全で安心なまちづくり計画」の提出を要請。
- ・住宅事業者に対する、エンドユーザーにおける防犯組織等の立ち上げの義務付けはない。

■今後の課題:

- 民間ベースでの継続的な取り組みとするため、
- ・運営組織の位置づけ（法的位置づけ、権限と責任の明確化）
- ・運営・活動費の安定確保
- ・公的支援の継続
- ・まち育てコーディネーター、リーダーの存在が必要。

■対象地区の位置図:

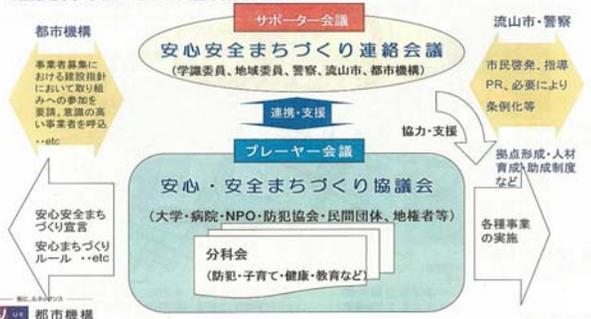


■対象地区の計画図:



■連携体制図:

連携体制による組織形成



7. 緑園都市 (緑園都市コミュニティ協会: RCA)

■基本データ:

- 所在地: 神奈川県横浜市南区・泉区
- 住宅地面積: 約122ha
- 計画戸数: 4,738戸(内、戸建て2,834戸)
- 事業者: 相模鉄道㈱
- 販売開始時期: 1986年

■土地所有・管理の形態:

土地等の所有等	クラブハウス	
	利用	RCA会員等
建物	管理	RCA
	所有	相模鉄道㈱
	利用	RCA会員等
土地	管理	RCA
	所有	相模鉄道㈱

■契機: アメリカのHOAをモデルとして、快適で安全な居住環境の確保と住民相互の社会的・経済的地位等の向上・促進を図ることを目的として、1987年、地域住民(地権者、購入者)を会員とし、テレbohパーである相模鉄道㈱を特別会員として発足。

- マネジメント内容(規約に基づく活動内容):**
- 共用財産: クラブハウス
 - 管理主体: RCA
 - 【管理体制】専属1名(週3日勤務)
 - 【維持・管理の担保手法】: 緑園都市コミュニティ協会会則(任意)
 - 【活動内容】
 - クラブハウス等の維持管理
 - 緑化運動の推進
 - 海外交流活動
 - 警備巡回サービスの実施
 - 住宅地の景観維持に関するガイドライン等の策定

-17-

■都市計画・建築規制: 地区計画(一部区域のみ)

■課題:

クラブハウスなどの共有財産を登記するため、発足当初から組織の法人化を念頭に入れて活動が行われてきた。地方自治法改正により、自治会の法人化を検討したが、RCAのような新しいまちづくり組織を対象としたものではなかったことから断念。また、NPO法人とすることも検討したが、法人を解散した場合、他のNPO法人へ共有財産を寄付しなければならないという点がネックになったこと、エリアの設定を住宅地単位で出来ない等の課題があったことから、また法人化されていない。

■対象地区の全体計画図:



出典: 緑園のまちづくり(フレット)刊
(西園都市まちづくり委員会(RCA))

-18-

8. およみ野 (検討中地区)

■基本データ:

- 【千葉東南部(およみ野地区)土地区画整理事業】**
- 所在地: 千葉県千葉市緑区
 - 地区面積: 約605ha
 - 計画人口・戸数: 80,000人、22,720戸
 - 施行者: 都市再生機構
 - 開始時期: 1983年度~
 - 事業施行期間: 1977年~2005年度

■土地・建物の所有・管理・利用の形態:

土地等の所有等	既存林	
	利用	
建物	管理	-
	所有	-
	利用	不特定多数
土地	管理	市*及び市民管理団(予定)
	所有	都市再生機構

*市と機構は、市民緑地長約を維持。また、市民管理団体を各々の3割で管理協定を締結(予定)

■契機: 従来、千葉市においては、良好な樹林地や樹木の保全を図るため、市民の森、保存樹林等を定めていたが、近年はこれらに係る市の負担の軽減を求められており、住民参加による管理を行う、市民緑地としての保全を平成15年度から検討を始めた。その中で、モデル地区となる対象地を求めた。一方、都市機構においては、対象地は文化財埋蔵地であるため、住宅地としての整備が困難であり、その取り扱いと税負担の軽減が課題となった。そのため、対象地に隣接する宅地での住宅地整備の具体化に合わせ、平成16年度から市民緑地としての取り扱いを都市機構、千葉市間で検討を開始した。

- マネジメント内容:**
- 共用財産: 既存林(約3ha(区画整理事業により整備済みの「ふれあい公園」[0.4ha]と一体的に整備))
 - 管理主体: 都市緑地法に基づく市民緑地管理団(平成18年度末組成予定)
 - 維持・管理の担保手法: 都市緑地法に基づく管理協定(予定)
 - 【制限事項】
 - 【維持・管理費用】
 - 【活動内容】

-19-

■固定資産税: 非課税。機構は、市へ土地を無償で貸与

■対象地区の全体計画図:



-20-

■対象地整備イメージ図:



-21-

(参考)里親(アドプト)制度

里親制度とは道路・河川等の公共施設の一部の区域、空間を「養子」とみなして、住民、団体、企業等(以下「参加団体」という。)が「里親」となり、「養子」となった施設の一部(区域等)を責任をもって保守管理をしていく制度のこと。この養子縁組を確認する意味で参加団体は、行政(公共施設管理者)と合意書を取り交わし、相互に役割を確認した上でボランティア活動を行う。

行政は、活動の区域に里親の名称が入った表示板を設置するとともに清掃・美化作業に必要な用具の支給、集められたゴミの処理、保険加入等の支援を行う。

ハイウェイ網が発達している米国で、散乱ごみの住民、地元企業との協働による効率的清掃のため、1985年、テキサス州運輸局が「アダプト・ア・ハイウェイ」を導入したのが始まり。日本では1998年度から導入が始まり、その後、急速に普及が進み、2006年3月現在の導入事例は260件を超える。

「市民との協働」、「コスト削減」、「愛情をもった管理」というキーワードで、制度導入が図られる例が多い。

出典: 「地域コミュニティの再生を目指す一方案としての里親制度(アドプト)」(岐阜県地方自治大学校平成12年度政策研究報告書)、(社)食品容器環境美化化HP 等

-22-

海外制度について

海外制度について

国土交通省土地・水資源局土地政策課

平成18年6月28日

BID (Business Improvement District)

1. BIDの概要

BIDは、1980年代以降、中心市街地活性化のための官民協力(パートナーシップ)の試みとして、全米各都市で受け入れられた制度であり、治安維持、清掃、公的施設管理などの行政の上乗せサービス、または産業振興やマーケティングなどの行政からは得られないサービスを独自に地域に提供するもの。

その法的な根拠は、州法等で定められているが、アメリカ合衆国特有の地方行政組織である特別行政区(Special District)等の一種と考えられている。

BIDの区域は、市やタウンの行政区画とは別に、独自に、民間主体で決定され、日本の中心市街地区域と比べると比較的小規模である。一つの市のダウンタウンでも複数のBIDが設立されている。

運営は、非営利団体の形態(NPOなど)をとり、運営委員会により意思決定がおこなわれる。その活動資金を地区内の不動産所有者から賦課金という形で徴収する法的権限を持つ。賦課金(assessment)は、自治体が財産税(Property Tax)に上乗せする形で徴収し、BIDに交付する。



BID personnel in downtown Columbia, South Carolina. Most BIDs starting out adopt "clean and safe" as a principal objective. City Center Partnership

(資料) Lawrence O. Houston, Jr. "BIDs-Business Improvement Districts" International Downtown Association. 巻2に作成

BIDにおける典型的な活動内容

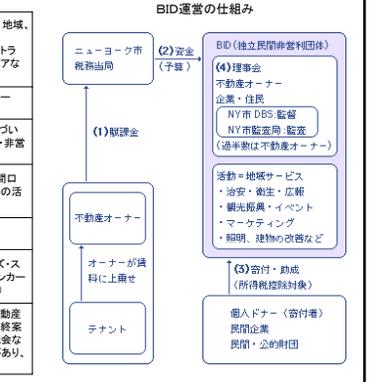
項目	内容
1. 環境美化 (Maintenance)	<ul style="list-style-type: none"> ゴミの収集 粗大ゴミや落書きの除去 歩道の清掃・除雪 公共空間における除草、植栽や花壇の手入れ 等
2. 警備 (Security)	<ul style="list-style-type: none"> 特定の警備活動や旅行者等への道案内を実施するための警備員の雇用 警備システム等の購入・設置 等
3. 消費者マーケティング (Consumer Marketing)	<ul style="list-style-type: none"> 地域のイベントや記念行事の企画・主催 共同セール等による販売促進 マップやニュースレターの制作 イメージ向上のための情報発信や広告キャンペーン 案内標識灯の設置 等
4. ビジネス活動の向上・維持 (Business recruitment and retention)	<ul style="list-style-type: none"> マーケットリサーチの実施 データ・レポートの作成 新事業あるいは事業拡張に対する資金的支援 投資者の開拓 等
5. 公共空間の規制 (Public space regulation)	<ul style="list-style-type: none"> 路上販売やストリートパフォーマンスの管理 車の荷置き等の管理 → 規制遵守の促進 等
6. 駐車場及び公共交通の管理 (Parking and transportation management)	<ul style="list-style-type: none"> 公共駐車場システムの運営 公共交通 (バス、市電等) 待合所の維持管理 交通混雑の共同利用プログラムの運営 等
7. 都市デザイン (Urban Design)	<ul style="list-style-type: none"> 都市デザインのガイドラインの提案 建物外観改善プログラムの管理 等
8. 福祉サービス (Social services)	<ul style="list-style-type: none"> ホームレス支援に対する施策提案や援助 職業訓練や青少年サービスプログラムの実施 等
9. 構想づくり (Visioning)	<ul style="list-style-type: none"> 地域の構想や戦略プランの提案 等
10. 公的資本の改善 (Capital Improvement)	<ul style="list-style-type: none"> 街灯やベンチ等街路空間の備品 (ストリートファニチャー) の設置 樹木や植栽の手入れ 等

(資料) Lawrence O. Houston, Jr. "BIDs-Business Improvement Districts" International Downtown Association. 巻2に作成

2. ニューヨーク州BIDの事例

(1) 全体概要

対象地区	2000年の時点で、ニューヨーク市内に41地域、マンハッタン内に18地域、125thストリート(クイーンズ)、グランド・セントラル駅、タイムズ・スクエア、ユニオン・スクエアなど、商業地区が中心。
対象者	賦課金徴収の対象は、地域内の不動産オーナー(主として商業用不動産)。
賦課金	賦課金は、市長の公認を得た計算式に基づいて決定。運営、住宅、空き家は減額、公共・非常料の建物は免除。 計算式は、域内物件の公定評価額・建物開口の長さ・不動産の広さなどに応じて、各BIDの活動費用を配分する形で設定。
運営団体	民間非営利団体として運営。
予算規模	予算規模は各BIDにより異なるが、タイムズ・スクエアBIDの年間予算は約600万ドル、リンカーン・スクエアBIDでは100万ドル。(99年度)
設立条件	設立にあたっては、51%以上の地域内不動産オーナーによる同意が必要。また、設立最終年が市の都市計画委員会や、市議会の公聴会などで審議にかけられる。5年程度の有効期限があり、同様の手続きで更新も可能。



(資料)「シリアーニ市域下のニューヨーク」東京都知事本部 平成13年7月等。巻2に作成

(2) 個別事例(タイムズ・スクエア)

①治安維持	<ul style="list-style-type: none"> ガードマンによる警備により、犯罪が減少
②清掃・衛生	<ul style="list-style-type: none"> 50人の清掃員による、通りや歩道の清掃活動 落書きの消去、照明灯の塗装など
③出版・広報	<ul style="list-style-type: none"> 毎年3つの出版物(レストラン、エンターテインメント、マップ)を刊行
④コミュニティ・サービス	<ul style="list-style-type: none"> 景観やパブリック・スペースの改善 パブリック・アート の設置 アダルト・ショップの追放 歩道の混雑解消などの陳情 ホームレス対策 1998年、タイムズ・スクエア・ビジターズ・センターを開設 サービス内容: BID情報の提供、ブロードウェイチケットや観光ツアーの販売、現金自動支払機設置、交通博物館運営、地域の歴史の展示、インターネット・アクセスの無料提供、公衆トイレ設置など
⑤観光の振興を目的としたビジターズ・センターの運営	
⑥イベントの開催	<ul style="list-style-type: none"> ニュー・イヤーズ・イヴ・イン・タイムズ・スクエア ブロードウェイ・オン・ブロードウェイ カウ・パレード(ファッション・センター-BID)

CIDs (Common Interest Developments) と HOA (Home Owners Associations)

1. CIDs及びHOAの概要

■CIDsとは、単独の開発事業者により開発される、共用の空間・施設(道路、公園、オープンスペース、水面、クラブハウス、ジム、プール、テニスコート等)を利用する権利付きの住宅地開発であり、住宅の購入者に加入が義務付けられるHOAにより管理され、維持される。HOAの立ち上げとCC&Rs (covenants, conditions and restrictions) 制定は、開発事業者により行われる。

※「カバメントとは、土地の利用に関する特別な契約であり、償還法によって規定されるものである。カバメントが一旦締結されれば、土地の所有者が変わってもその効力は新しい所有者を拘束するという意味で、人ではなく土地に付随する契約であり、…」
(出典:「まちづくり協定の法制化の考察」中井根将「都市問題」第90巻第4号、1999年8月号)

■コミュニティ協会研究所 (Community Association Institute) による推計によると、
 ・CIDs数: 230, 000
 ・居住者数: 4, 700万人 (アメリカ総人口の約1/6)
 ・住宅戸数: 1, 800万戸
 とされている。(2001年時点、全米)

2. HOAの具体事例

【ラドバーン】

<基本データ>

所在地: アメリカ合衆国 ニュージャーシー州 フェアローン市
 規模: 420ha
 事業主: City Housing Corporation
 建設時期: 1928年着工
 区画数/建設・計画戸数: 548区画 (居住人口: 約3,100人)
 共用地(モモン)の構成要素:

公園 149ac, 水泳プール 2ac, 幼児水泳プール 1ac, テニスコート 4ac,
 幼児用広場 2ac, 野球場 3ac, ソフトボールの球場 2ac, 運動場 2ac,
 アーチERY・プラザ 1ac, 野外バスケットボールコート 2ac,
 競歩道、コミュニティ・センター



<制限の宣言 (Declaration of Restriction) の概要>

[Declaration of Restriction - 制限の宣言 - 1929年3月15日付]

前文
 ○Housing Companyの所有する街区における快適な計画的な地域社会の創出の提案、住宅及び各種施設整備と居住者及び利用者が良好な居住環境を享受できること、そのための諸機能・諸施設の維持をおこなうこと。さらに、この目的を果たすために土地に関して様々な制約等を設けること提案。
 ○環境の維持・管理のための責務と権限を持つ組織として、州法に認められる非営利法人ラドバーン協会によって管理がなされる事への希望
 ○当該宣言によって、資産維持のための諸権限と責任が協会に負荷される。また、この宣言はCity Housing Corporation、承継人・譲受人・協会・借入人に対して同様の効力を及ぼすものとする

第1条 本制限の対象となる資産
 ○Housing Companyの所有する土地及び計画に従ってこれから所有する予定の土地。宅地・共有地・公園・公道道路などの住所及び地帯等が、1929年12月21日以前に購入された土地及びその権利、ヘルゲン郡庁において登記。

第2条 定義
 ○「資産」：「制限の宣言」、「敷地」、「通り・街路」、「制限」(制限、留保、用途、条件、契約、地役権、先取特権、課税)、「修正」(変更、修正・解約)、「設計」

第3条 設計の承認と構造物の管理
 ○協会の承認ないし建築的行為の禁止、景観等の理由による承認の留保、再分筆の禁止、施工管理責任、樹木の剪定に関する義務を命令

第4条 セットバックと自由空間 (Free Space) 空地
 ○建築線の維持、承認のない容積増加の禁止、規則遵守のための協会の自由裁量権 等

第5条 建物の修繕
 ○先取特権としての賦課金の創設、課金額の上限、滞納に関する是正措置、協会裁量で利用可能な資産の運用、剰余金の創出 等

第6条 建物用途制限
 ○アルコール、危険物等取り扱いの禁止 等

第7条 制限の承認と修正
 ○自費更新 (20年毎)、宣言の修正手続き 等

第8条 規則
 ○宣言に基づく内容が、同一敷地の全ての所有者及び土地を拘束すること 等

第9条 制限の違反と履行
 ○不履行又は違反に関する措置、将来の所有者の拘束及び便宜(第三者効) 等

第10条 ラドバーン協会による義務
 ○協会による権利と義務の移転(第三者組織に権利譲渡可能。ただし、当該組織となった場合に宣言に拘束されるもの明記)

出典: ラドバーン協会HP <http://www.radsbur.org/>

イギリスにおける住宅地の維持・管理の事例



1. 契約等による私権制限について

- イギリスは、大土地所有制であったため、地主がテナントのために期間を定めて、財産権を設定(リース)することにより、住宅が建設されてきた。
- リースを保有することをリースホールドとい、期間は、通常99年、125年、999年であり、期間の限定された所有権と理解することが適当である。
- 1967年の Leasehold Reform Act によりリースホルダーは土地所有権(フリーホールド)の取得が可能となった。
- リースホールドの売買契約において付される土地利用を制限するための約定を**カベナント (Covenant)**という。
- リースホールドの売却においては、土地所有者にとって将来において手元に復帰する財産であり、良好な環境を担保するための手段であり、登記することにより、第三者対抗要件を持つ。
- 1967年、労働党の政権下において、リースホールドにより戸建て住宅を保有している者に対して、フリーホールドとして買い取る権利を与えた。フリーホールドに対しては、カベナントによる管理権限の行使はできないことから、大土地所有者(ガーデンシティ開発者等)が、高等裁判所(High Court)の承認を得て**管理規則 (Scheme of Management)**を策定し、フリーホルダーは、当該規則の遵守が求められる。

2. ハムステッドガーデンサブurbにおける維持・管理の実態

(1) 地区の概要・経緯

地区面積 323ha	居住者数 16,000人	住宅戸数 5,500戸
1906 ヘンリエッタ(ネットからの依頼を受けたアンソニーがマスタープランを策定)		
1907 Hampstead Garden Suburb Trust Ltd を設立		
～1913 5つの信託会社から設立され、トラストから土地を借りて住宅を建設		
1968 新Hampstead Garden Suburb Trust Ltd が設立される		
～1989 民間会社により所有されていた土地を新トラストがほとんど買い取る。		

(2) 新トラストの設立目的

ハムステッドガーデンサブurb地域内の現在の特質及び快適性を維持し、かつ保存するためにできる事をすべて行い、居住者の大多数の権利を損なうことなく、あらゆる階層の人々が庶民の住宅または公園およびオープンスペースの近所で居住できるようにすること。
 公益目的に行われ、当該活動の全部若しくは一部がハムステッドガーデンサブurb内で実施され、居住者の利益に資すると思われるものを対象として、信託、会社、社団又はその他の機関(法人格の有無を問わない)を支援し、促進させ、確立させ、助成し、支持し、維持すること。

(Memorandum of Association of The New Hampstead Garden Suburb Trust Limited(より引用))

(3) カベナント及びスキーム・オブ・マネジメントの概要

- 表紙: 契約日(1913/4/24)、契約当事者、契約の種類(リース)、契約の対象、契約期間(999年間)、地代(£21/年)
- 内容(主なもの)
- ・付随する権利: 下水道の利用権、オープンスペースへの立入権等
 - ・地代の支払い方法: 四半期一回
 - ・建物の仕上げ義務: 一ヶ月以内に居住用に適するよう完全に仕上げること
 - ・費用負担義務: 社交場、フェンス、壁、下水施設等の設置、管理に要する費用及び前面道路の管理費用の合理的負担
 - ・建築物等の保全義務: 建築物及び付属物等の良好な状態で維持・保全、4年に1回の外面塗装、7年に1回の内部塗装、契約期間満了の日における良好な状態での引き渡し義務
 - ・立入り調査・修理等の要請: 2回/年以上の立ち入り調査、期間(3ヶ月以内)を定めての修理・修復の要請
 - ・建物の構造、立面等の変更の禁止
 - ・増築、広告等の禁止
 - ・迷惑居住の禁止
 - ・保険: 賃貸人の火災保険加入義務
 - ・賃借人がカベナント等を遵守しなかった場合の措置: 賃貸人等による所有権の再取得

② スキーム・オブ・マネジメント

■Lease Hold Reform Act 1967 に応じて、1974年1月17日付けで高等法院(High Court)の命令により承認され、さらに命令により1983年2月17日に修正された。

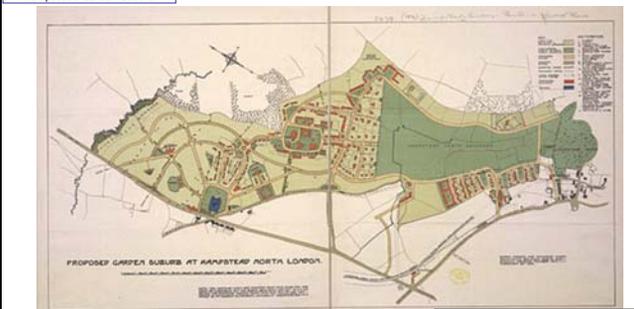
- 内容(主なもの)
- ・**運用期間: HGS内の全ての財産(enfranchised properties)**
- ・**管理費用の支払い義務**

- ・管理費用の算出方法等:
 - ・トラストが会計年度に、経済的、効果的かつ一貫した方法で規則を執行するための費用の一定割合
- ・規則の変更等の規定:
 - ・トラスト自ら、又は財産所有者の1/3又は100人のどちらか多き方による申請に基づき裁判所によって、終了又は変更することができる。

(添付表)

- ・トラストの事前の書面による同意無しに行う以下の行為の禁止
 - ー 勝手に庭を作ること、また、庭の外観の変更
 - ー 建築物の外観の改造
 - ー 囲い等の設置、土壌等の変更
 - ー 一時的な建築物等の設置、勝手に駐車
 - ー 前庭等において洗濯物、衣服を干すこと
 - ー エクステリアの十分な修理・保全義務と変更の禁止
- ・火災保険関係
 - ー トラストによる火災保険料徴収書を提出させる権利
 - ー 財産所有者が保険の維持を含った場合のトラストによる保険の維持と所有者への請求権
 - ー 火災等による破壊された財産の従前との復元義務
- ・規則違反者への対応
 - ー カウンシルメンバーによるトラスト役員等への検査権限の付与
 - ー 修理、維持、復元が3ヶ月以内に行われなかった場合の、トラストによる不動産への立入りと作業の代行権限と発生費用の所有者からの回収

Hampstead Garden Suburb



ドイツにおける住宅地の維持・管理



1. Verein の概要

■伝統的なドイツのNPO組織。(日本語では「協会」、英語では「association」に該当)
 ■19世紀初頭のドイツ近代化に伴い出来た組織のあり方で、住民が集まって1つの共同の目的を果たすために組織を作り活動。読書サークル、スポーツサークル、ガーデン等、組織の活動内容は多様。

- 設立要件
- ・公益性を持った目的
 - ・最低3名以上
 - ・代表者
 - ・規約
 - ・地区の裁判所にて認定、登録

● Verein の活動内容 (例)

- デュッセルドルフ近郊の環境の良い戸建て住宅地。「良きドイツ市民」(「Guter Deutscher Verein」)
 - ・自分たちの周辺環境整備についてボランティアに取り組みつつ、年会費を集めて組織を運営。
 - ・持ち家所有者による組織。
 - ・例: 家周りの清掃・管理は自らが行き、池の浚渫などは集めた会費から対応。
- デュッセルドルフ市郊外部
 - ・背景: デュッセルドルフのFラン上の「緑地地域(エコトープ・ベルト)」を「産業用地」に都市開発政策が転換されようとしたところ、住民の反対運動が起きた。この結果、軽工業の参入は認める一方で、環境共生型の住宅地にしていこうという、周辺住民を中心として大学教授や建築家なども含む運動体が出来た。
 - ・環境管理や周辺のビオトープの管理。



「Hortstratum」: 敷地の中心部に立ち、その土壌のVereinを象徴している。(http://www.hortstratum.de/index.php)

(参考) 筑波大学システム情報工学研究科 大村謙二教授へのインタビューによる

エリアマネジメントの推進方策について

エリアマネジメントの推進方策について

国土交通省土地・水資源局

平成18年12月6日

1. 国の補助制度による支援例

- (1) まちづくり交付金 1
- (2) 住宅市街地総合整備事業 3

2. 各種支援方策

- (1) 人材、活動費用支援 6
- (2) 活動場所の提供 9
- (3) 情報提供 11
- (4) コミュニティ・ビジネス支援制度 15

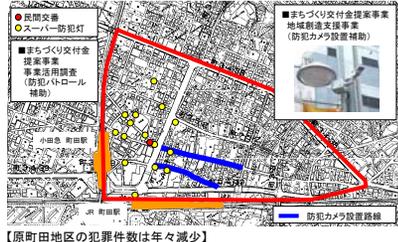
3. 標準的規約等の作成及び先導的プロジェクトの実施について

- (1) 標準的規約等の作成 21
- (2) 先導的プロジェクトの実施について 21

1. 国の補助制度による支援例 (1) まちづくり交付金

まちづくり交付金① 民間交番運営委員会(東京都町田市)

- ・4商店会が、H16年度からH17年度にかけて30台程の防犯カメラを設置管理。
- ・警視庁によるスーパー防犯灯の設置と併せて防犯性の向上に取り組む。
- ・また、町内会連合会、原町中央地区商業対策協議会(10商店会の連合組織)、町内会、民間団体等19団体にて民間交番運営委員会を組織。
- ・ロータリークラブから町田市へ寄贈された建物を民間交番として運営。
- ・民間交番を拠点として、日曜日を除く毎日20時から21時までの1時間、20人程で各商店街通り等防犯上危険があると思われる箇所をパトロール。



【原町地区の犯罪件数は年々減少】
 H16年:1,385件—H17年:1,236件—H18年9月:927件
 (H16年9月末:1,125件、H17年同末:943件)

民間交番運営委員会によるパトロール

まちづくり交付金② 飯坂町周辺地域づくり協議会(福島県福島市)

「にぎわい」と「もてなし」のまちを目指し、県市の協力を得て飯坂町の18の町内会及び観光協会等6団体により飯坂町周辺地域づくり協議会設立。

・まちなかにおける「もてなし空間」創出の第1号モデルケースとして、空き旅館の玄関口を利用した、誰でも気軽に立ち寄れる「ひと休み処」を平成18年10月に整備。今後は、新たなもてなし空間の整備を行う他、街づくり協定により建物の修景整備事業等にも取り組んでいく予定。

・また、市の「都市再生整備計画」の実施にあたり、道路の美装化やポケットパーク、観光交流拠点施設整備等について、市民と行政との協働により検討。



委員会における議論の様子



平成18年度設置「もてなし空間」



協議会メンバーによるまち歩き



(2) 住宅市街地総合整備事業

住宅市街地総合整備事業① NPO法人いんしゅう鹿野まちづくり協議会(鳥取県鹿野町)

- ・伝統ある鹿野祭の似合う和風の街なみの整備・保存を目指し、空地や空家等をコミュニティ活動や観光等に活用するために活動する協議会。
- ・平成14年に解体間近だった空家を改装し、「ゆめ本陣」として再生。伝統工芸品の藍染め等の技の体験、地元特産品の販売、絵画の展示をする等観光スポットとして活用しながら管理を行う。
- ・2号店として「ゆめ本陣」前の古民家を改装し、平成16年にお食事処「夢こみち」を開設。町内の女性ボランティアグループ「あじさいの会」が運営し、地元特産品のすげ笠を器に使用する等、地元の食材を生かしたメニューを提供。
- ・その他、約百軒の表玄関に藍染め暖簾を掛けて和風の街なみに相応しい通りをつくる景観活動や、各種イベントの実施による活性化活動等を行う。



住宅市街地総合整備事業② NPO世田谷桜丘まちづくり(東京都世田谷区)

・都営住宅の建替えを契機に住民組織の必要性が共有され、平成2年に桜丘二丁目西地区まちづくり協議会設立。その後、NPOへ発展。

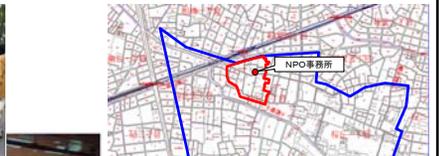
・世田谷区と管理協定を締結し、公園の維持管理を実施。毎週の清掃をはじめ、除草・剪定や看板設置による美化啓蒙活動を行う。

・ワンワンパトロールと称し、犬の散歩の際に所定のバンダナを着用して町内を巡回、犯罪防止や防犯意識の向上に役立てる。

・その他、街なみ環境整備事業により設置された公園を会場とするまちづくり祭や、まちづくりの契機となった都営住宅のホールを活用したまちづくり音楽会の開催のほか、地域の魅力発見のためのウォーキングラリーや有害ビラ撤去活動等を行っている。



ワンワンパトロール



まちづくり音楽祭

住宅市街地総合整備事業③ 旧加茂川・寺町周辺のまちづくりを進める会（鳥取県米子市）

- 平成12年米子市景観形成条例に基づく市民団体に認定。地区固有の街なみ景観を守り育てることを目的として「まちづくり協定」を締結。
- 住民負担の上、市の補助も受けて地域内にある木造二階建ての空き店舗を約三百万円かけて改装、物産館「下町館かどや」をオープン。一階部分を店舗、二階を事務所として利用し、運営には住民ボランティアが携わる。
- 会内に町屋修繕審査会を設置し、「まちづくり協定」を締結するものの中から街なみ環境整備事業の対象として整備する住宅等を審査し、審査を経たものを市による事業対象としている。
- その他、沿道の景観整備、鳥取県西部地震で被害を受けた白壁土蔵のまちづくり拠点への再生等を実施。また、今後まちかど広場に建設される交流館の維持管理を担う予定。



2. 各種支援方策 (1) 人材、活動費用支援

ひょうごまちづくりセンター

兵庫県によるまちづくり基本条例制定を契機として、平成11年(財)兵庫県まちづくり技術センター内に「ひょうごまちづくりセンター」を開設。

● 人材、活動費用支援

- まちづくり広域活動助成事業**
広域的なまちづくりに関する知識、技術等の調査・研究活動及び、その普及を図る広域活動団体に対し、調査・研究、普及等の活動にかかる経費を助成。(H12年度以降計46団体、H18年度6団体)
・対象者：公算審査で選定された広域活動団体
・対象経費：1 広報誌・ポスター等の作成費、会場使用料、視察費、資料作成費等
2 まちづくりに関する調査・研究、普及活動費等
3 その他、広域活動団体の活動事務費用等
・助成費：1 団体100万円/年、3年を限度。

—平成18年度助成団体—

団体名	活動内容(要約)	助成額	備考
兵庫県まちづくり技術センター(法人)	兵庫県まちづくり技術センターの活動、調査・研究、普及活動等	400万円	本センターが実施するもの
兵庫県まちづくり技術センター(法人)	兵庫県まちづくり技術センターの活動、調査・研究、普及活動等	400万円	本センターが実施するもの
兵庫県まちづくり技術センター(法人)	兵庫県まちづくり技術センターの活動、調査・研究、普及活動等	400万円	本センターが実施するもの
兵庫県まちづくり技術センター(法人)	兵庫県まちづくり技術センターの活動、調査・研究、普及活動等	400万円	本センターが実施するもの
兵庫県まちづくり技術センター(法人)	兵庫県まちづくり技術センターの活動、調査・研究、普及活動等	400万円	本センターが実施するもの
兵庫県まちづくり技術センター(法人)	兵庫県まちづくり技術センターの活動、調査・研究、普及活動等	400万円	本センターが実施するもの
兵庫県まちづくり技術センター(法人)	兵庫県まちづくり技術センターの活動、調査・研究、普及活動等	400万円	本センターが実施するもの
兵庫県まちづくり技術センター(法人)	兵庫県まちづくり技術センターの活動、調査・研究、普及活動等	400万円	本センターが実施するもの
兵庫県まちづくり技術センター(法人)	兵庫県まちづくり技術センターの活動、調査・研究、普及活動等	400万円	本センターが実施するもの
兵庫県まちづくり技術センター(法人)	兵庫県まちづくり技術センターの活動、調査・研究、普及活動等	400万円	本センターが実施するもの

● まちづくりアドバイザー派遣事業

- 勉強会・研修会等にアドバイザーを派遣する。
・対象者：地域住民5人以上で構成する住民団体
・派遣回数：原則1地区15人(回)以内
・派遣費用：1人1日5万円を限度

● 講習会・セミナー

- 一般向け、地域リーダー等向け、まちづくり専門家等向けに分けて、まちづくりを行う人材育成に取り組む。
【一般向け】
・復興まちづくりセミナー
【地域リーダー向け・市町まちづくり担当者向け】
・ひょうご：まちづくり実践講座
・ひょうご：まちづくり活動団体交流会
【まちづくり専門家・市町まちづくり担当者向け】
・まちづくり専門家・市町まちづくり担当者会議
・まちづくり現地視察セミナー

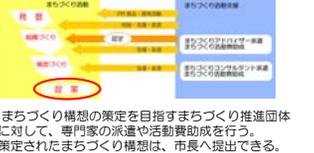
● まちづくりコンサルタント派遣事業

- アドバイザーを派遣し、地域における合意形成を図りつつ、構想の検討、手法・制度の調査研究等、まちづくり提案の策定を推進。
・対象者：地区面積概ね500m以上かつ、地域住民7人以上で構成する住民団体
・派遣費用：1地区150万円を限度

大阪市まちづくり活動支援制度

大阪市では、平成9年に「まちづくり活動支援制度」を創設。まちづくりの整備手法・制度等の適用が明確に定まるまでのまちづくりの初期段階を重点的に支援。

● 人材、活動費用支援



支援対象まちづくり推進団体の活動例

- まち歩き・ワークショップ
- まちづくりニュースの発行
- 座談会
- アンケート調査
- 先進地視察
- 緑化モデル事業
- ウォーキングロード構想づくり
- コミュニティガーデンの作成 等

まちづくり推進団体

- 活動地域は、概ね、複数丁目程度の広がり以上の区域であること。
 - その組織が、まちづくりの対象区域内の居住者、事業者及び土地又は家屋の所有者で構成されていること。
 - その活動が、住民等の多数の支持を得ていること。
 - その活動が、その地域におけるまちの整備、改善および保全等にかかるとまちづくり構想の策定を目的としていること。
 - その組織の活動が、他のまちづくり制度の助成対象とされていないこと。
- (平成18年度現在33団体、うち15団体に支援中)

- ① まちづくり活動費助成 (5年間)**
勉強会、広報等のまちづくり活動に要する経費の一部を助成。助成対象経費のうち5分の4以内かつ年間50万円まで。
- ② まちづくりアドバイザーの派遣 (2年間、年6回)**
まちづくり制度・手法の勉強会や活動の進め方を助言。
- ③ まちづくりコンサルタントの派遣 (3年間)**
まちづくり研究会等の推進団体が地域住民の合意をとりつつ、まちづくり構想の作成に向けた活動に対して助言。

東京都まちづくり支援センター

住民参加によるまちづくり活動を支援する拠点として、平成13年(財)東京都都市建設公社設立。地区計画の策定等を目指したまちづくり活動に対して、費用助成・人的支援を行う。

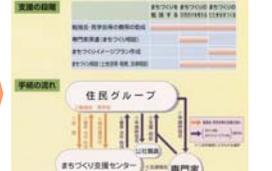
● 人材、活動費用支援

- まちづくりの勉強会、見学会などに要する費用の助成**
助成限度額は20万円(1回の申請は5万円以内)まで。

- 専門家によるまちづくり相談に関する費用の助成、あるいは公社職員の派遣**
専門家の派遣に関する助成限度額は30万円(1回の相談は3万円以内)まで。

- まちづくり研修会の開催**
まちづくりの専門家を招いての講演会形式の研修会を年に2、3回程度実施。

- 専門家によるまちづくりイメージプラン作成に要する費用の助成、公社職員によるプランの作成**
助成限度額は、専門家が行う支援に対して100万円まで。



勉強会・専門家派遣実績

最新・商業活性化地区計画の検討	1団体	景観保存の検討	1団体
住環境改善	2団体	その他	6団体

- 支援対象**
- 支援対象は、多摩の各市町村及び、公社が業務展開している区内
 - 対象地域内において、まちづくりの意思を有する3名以上の住民グループ(個人・法人問わず)
- (H10以降の助成団体:20団体)

(2) 活動場所の提供

浜松まちづくりセンター

平成14年に浜松市が設置。平成18年度からは、(財)浜松まちづくり公社を指定管理者に指定。活動場所を提供する他、様々なまちづくり支援活動を実施。年間約3万人が来館。

● 活動場所の提供

- ▶原則無料で利用可能。有料部分についても市に認定されたまちづくり関係団体は、施設利用料金が半額。(平成18年5月19日現在、133団体に認定)
- ▶各部屋の空室情報確認・利用予約は、市のオンライン予約システムで可能。

● まちづくりアトリエ

- ◇まちづくりに関する打ち合わせや団体間の情報交換等に利用。机や椅子、パソコン、ホワイトボード等も提供。

● まちづくりサロン

- ◇まちづくり団体の活動や成果を市民に紹介するための無料展示場所。

● まちづくりギャラリー

- ◇まちづくり活動の情報交換や発表の場として利用。

● 印刷・作業室

- ◇まちづくり活動団体による活動誌やイベントチラシ等の印刷等の作業場所として利用。

● まちづくりライブラリー

- ◇まちづくりに関する統計書や専門誌等の閲覧、パソコンによるホームページの閲覧に利用。

● 研修室

- ◇会議・研修等に利用。(1部屋あたり30人～36人)

※ その他、まちづくり講師派遣やまちづくり乗校、まちづくり人材育成講座の開催等の支援活動を実施。

多摩NPOセンター

平成12年多摩NPOセンター設立。センター運営への参画を希望した21団体により、運営母体となる多摩NPOセンター運営協議会を組織。多摩市の旧西永山中学校校舎を転用した西永山複合施設の2階を利用して、活動場所を提供している。

● 活動場所の提供

- ▶部屋の貸出は原則無料。年間約3,700人が来館。

● オープンスペース

- ◇受付、相談コーナー、図書コーナー、印刷機・コピー機一紙折機の利用や会議室等として利用。

● パソコンルーム

- ◇パソコン等の機器を活用した講座や、技術向上研修等を行う団体に貸出。(パソコン6台)

● フリールーム・the壁

- ◇保育室、体操教室等として利用。(カーペット敷、足止め禁止)

● 大会議室

- ◇会議・研修等に利用。(大会議室30人、小会議室15人程度) 17時～21時の夜間貸出あり。

※ 上記のような非営利の市民団体に対する活動の場や事務機器の提供をはじめ、人材の育成、市民・行政・民間事業者のパートナーシップの構築等の活動を実施。

(3) 情報提供

住まい・まちづくり活動推進協議会

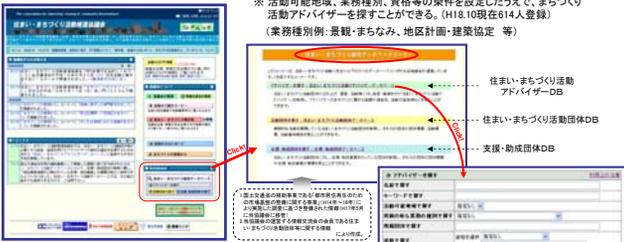
NPO法人等による住まい・まちづくり活動団体を支援し、その活動の活性化を図ることを目的として平成15年に設立。(会長: 興和夫京都大学名誉教授、事務局長: (財) ハウジングアンドコミュニティ財団)

● 情報提供

○ ホームページによる情報発信

- ▶ 住まい・まちづくり総合データベース(DB)として「住まい・まちづくり活動アドバイザーDB」、「住まい・まちづくり活動団体DB」、「支援・助成団体DB」の3つを柱に情報提供。
- ▶ 掲示板、様々な現場からのレポートの公開及び、調査研究・シンポジウム等の概要の掲載等により、まちづくりに関する様々な情報を提供。

※ 活動可能地域、業務種別、資格等の条件を設定したうえで、まちづくり活動アドバイザーを探すことができる。(H18.10現在614人登録)
(業務種別例: 景観・まちなみ、地区計画・建築協定 等)



※ その他、普及啓発、調査研究、研修・相談活動を実施。

京都市 景観・まちづくりセンター

平成9年に京都市により設立。景観まちづくりに関する啓発・情報提供、活動支援等を実施。

● 情報提供

▶ HPにて事例紹介、各種セミナーの案内等、まちづくりに関する情報を発信。



▶ 「団体・活動情報サーチ」システムは、登録されたNPOやボランティア団体等の市民活動団体の情報をインターネットを通じて、広く発信するシステム

- 例えば、団体情報には790団体、イベント情報には78件のイベント(H18.10現在)が登録。
- 閲覧は登録不要、情報を書き込むためには登録(無料)が必要。

※ その他、地域への専門家派遣、活動助成、地域まちづくり活動支援事業、地域まちづくりセミナー等を実施。

土地活用バンク

- 低・未利用地を有効に活用する取組を支援するため、平成13年11月より運用開始。
- 低・未利用地の有効活用に関する以下の情報を提供。

● 情報提供

1. 土地を探す・活かす

低・未利用地の所有者は土地情報の登録、公開が可能。事業を行おうとする者は立地条件、規模、用途に応じた登録された土地を検索。

2. 土地活用のヒント

過去に実施した調査成果を中心に、有効活用された開発やまちづくりの事例、代表的な有効活用事例を紹介。

3. 土地活用のツール

土地活用に関する用語集、関連リンク集等を提供。

4. メールマガジン

有識者へのインタビューや活用事例の取材を行い、毎月末にメールマガジンとして情報発信。



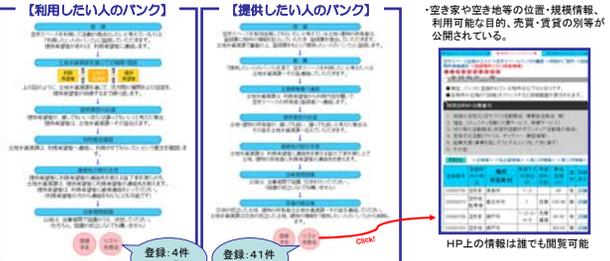
HPアドレス: <http://www.bank.tochi.milit.go.jp/>
現在の登録物件数: 536件 (H18.11)

愛知県 空きスペースバンク

「空きスペース」(利用されていない土地や建物)の物件情報を登録したバンクを愛知県が設置。登録された物件はホームページ上で閲覧することができ、利用を希望する者は県の仲介の下で所有者と交渉を行い、条件が合えば賃貸・売買することができる。

● 情報提供

- ▶ 「地域の活性化」「福祉・コミュニティ活動」「NPO等の活動拠点」「起業支援」「芸術文化活動」のいずれかに該当する公益的かつ非営利な活動のため利用可能。
- ▶ 空きスペースの所有者が登録する【提供したい人のバンク】と、空きスペースの利用希望者が登録する【利用したい人のバンク】の2種類が設けられている。



※ 空き家や空き地等の位置・規模情報、利用可能な目的、賃貸・賃貸の別等が公開されている。

HP上の情報は誰でも閲覧可能

(4) コミュニティ・ビジネス支援制度

- A: 総合支援
 - 中・小規模な成功事例支援
- B: 専任・兼業・アドバイザー制度
 - シンポジウム開催、企業提案コンペ、先進的・成功事例の表彰 など
- C: 人材育成
 - 起業・創業・経営相談セミナーの開催、体験学習 など
- D: 人的ネットワークの構築
 - 都道府県の設置、専門家派遣、専門ノウハウを持つ人材登録・紹介 など
- E: 活動費用支援
 - 経費の助成・補助 (事業企画、前倒しの経費、事業運転経費、人材費用 など)を対象)
- F: その他
 - 情報の提供、イベント・ネット開設の助成、低料金でスペースを提供
 - 研修、セミナーの開催
 - ネットワーク

都道府県	支援策の名称	支援内容の概要
大阪府	地域創造ビジネスモデル構築事業	全国に数えられるようなコミュニティビジネスのモデルづくりと、行政・企業・NPOなどの連携による地域の支援体制の構築を目的とし、ビジネスモデルの構築・普及を行い、事業化促進費の交付、アドバイザー派遣などの支援を行う。
A 横浜市	環境まちづくり協議事業	市民活動団体や事業者等が連携して「環境に配慮したまちづくり」事業で、推進市域で進めることにより、事業効果が顕著とならざるものに対して、基本的なノウハウやそれを活かした投資、責任等を担い、一方で、その役割に応じた投資等を担う制度。提案事業が、結果として実施されない新たな事業の場合は、関係する自治体との協力を要する。また、関係する自治体との協力を要する。また、関係する自治体との協力を要する。また、関係する自治体との協力を要する。
神戸市	神戸ソーシャルベンチャーアワード	市民活動団体や事業者等が連携して「環境に配慮したまちづくり」事業で、推進市域で進めることにより、事業効果が顕著とならざるものに対して、基本的なノウハウやそれを活かした投資、責任等を担い、一方で、その役割に応じた投資等を担う制度。提案事業が、結果として実施されない新たな事業の場合は、関係する自治体との協力を要する。また、関係する自治体との協力を要する。また、関係する自治体との協力を要する。
B 茨城県	まちの創業総合支援事業	まちの創業セミナー: コミュニティビジネスやBSOHO等についてのセミナー開催(年1回開催予定)
愛知県	コミュニティビジネス優良事業の発表・選定(予定)	学識者、NPO、経営団体、労働団体、地域金融機関等で構成する「コミュニティビジネス事業推進委員会」を開催し、コミュニティビジネスの優良事業を表彰・選定し、表彰を行う。成功事例を支援。
愛知県	コミュニティビジネスインターンシップ事業(予定)	人材育成を目的として、地場産業型のコミュニティビジネス事業者と、起業・就業を希望する若者、女性、高齢者等とが互いに理解を深めるとともに実習を行う。
C 川崎市	講座・セミナー	コミュニティビジネスに関する講座や、起業家向け講座、大学の連携講座などが増加傾向。
三重県	コミュニティビジネス相談窓口	コミュニティビジネスの取組を支援する。種々なビジネス分野の課題(経営、技術、人材、情報など)の解決のために、(財)東海地域産業支援センターに登録している各分野の専門家を派遣する(最大8名/1企業、1回の利用を1回とする)。
D 佐賀県	コミュニティビジネス専門家派遣事業	コミュニティビジネスの取組を支援する。種々なビジネス分野の課題(経営、技術、人材、情報など)の解決のために、(財)東海地域産業支援センターに登録している各分野の専門家を派遣する(最大8名/1企業、1回の利用を1回とする)。

愛知県 空きスペースバンク

「空きスペース」(利用されていない土地や建物)の物件情報を登録したバンクを愛知県が設置。登録された物件はホームページ上で閲覧することができ、利用を希望する者は県の仲介の下で所有者と交渉を行い、条件が合えば賃貸・売買することができる。

● 情報提供

- ▶ 「地域の活性化」「福祉・コミュニティ活動」「NPO等の活動拠点」「起業支援」「芸術文化活動」のいずれかに該当する公益的かつ非営利な活動のため利用可能。
- ▶ 空きスペースの所有者が登録する【提供したい人のバンク】と、空きスペースの利用希望者が登録する【利用したい人のバンク】の2種類が設けられている。

都道府県	支援策の名称	支援内容の概要
北海道	新生ほっかいどう資金(たんばほほ資金)	経済的困り手である個人事業者に対し融資を行う制度。公益法人やNPO法人などの事業者に対し融資を行う。事業化に向けた資金の一部を助成する。
神奈川県	コミュニティビジネスにおける障害者活動の促進(助成金)	障害者による多様な地域における雇用機会を提供する上で、新たに障害者を雇うコミュニティビジネスの事業化に向けた資金の一部を助成する(補助期間: 障害者に支払った賃金の1/3、補助期間: 交付決定した月から6ヶ月間)。
神奈川県	コミュニティビジネス支援NPO法人助産	既存の中小企業融資制度の対象とならないコミュニティビジネスを行うNPO法人に対し、創業のための資金や事業資金を対象とした融資を行う。
E 兵庫県	コミュニティビジネス離陸応援事業	コミュニティビジネスを創業しようとする関係者に対し、事業の立ち上がり経費を助成する。
兵庫県	コミュニティビジネス育成支援事業	コミュニティビジネス関連団体の事業活動の推進を図るとともに、さらに事業本格的に展開していく団体に対し、ビジネス体制の強化に資する経費を補助する。
岡山県	岡山県コミュニティビジネス支援事業奨励金	コミュニティビジネスの新規起業業者や、新たな分野へ進出しようとする既存のコミュニティビジネス事業者に対し、事業化に向けた資金の一部を助成する。
川崎市	コミュニティ施設設置事業(空き店舗総合活用事業)	社会福祉法人、NPO法人が民間団体の空き店舗を利用して、子育てや高齢者交流などのためのコミュニティ施設を設置する際に、賃料・運営費等の一部について助成を行う。対象となる事業費は50万円以上、補助対象経費の1/2以内、300万円を限度とする。
茨城県	まちの創業総合支援事業	まちの創業セミナー: まちの創業を目指す男女の交流の場を設け、意見交換等を通じてまちの創業の早期実現を支援(1回開催予定)
富山県	とやまベンチャーマッチングフェア	ベンチャー企業、創業を志す方、NPO、コミュニティビジネスを行っている方など、投資家やビジネスパートナーとの出会いの場を提供する。投資家やビジネスパートナーへのビジネスプラン発表、個別相談コーナー、交流会を行う。
F 大阪府	おおさかCBAワード	地域の資源を活かし、社会的課題に取り組むコミュニティビジネスのうち、優れた事業活動を表彰し、支援する。事業活動が持続可能なものとして、(次)より活動費の助成や表彰、発表機会など、発表がサポートや広報・PRを支援する。
高知県	地域づくり中間支援協議会活動支援事業補助金	コミュニティビジネスや地域課題解決に向けたさまざまな事業活動の促進を目的として、高知県を拠点とする民間団体や地域団体等に対し、起業・経営ノウハウの供給、情報発信等支援する(中間支援協議会活動費の一部を補助)。
横浜市	協働事業提案制度モデル事業	地域の多様な課題について、市民の発想を活かした提案を募集し、提案団体と横浜市とが「公共サービス」の提供手段として「協働」に取り組んでいくもの。協働事業に直接支援する経費は年度別市内で各負担。

※本表は、平成18年11月にHPから調査した結果を用いている。(コミュニティビジネスを対象とした支援制度を収載)

