

# エリアマネジメント推進マニュアル Web版



## 地域の将来像・プランの策定・共有化

### 【本要素と市街地類型の関係】

	業務・商業地	住宅地
新規開発地	○	○
既成市街地	○	○

凡例 ○:該当、△:該当する場合あり

### 【組織・活動の範囲・領域性】



組織の構成員の範囲、活動の範囲ともに明確で、それが一致する。

- 一定のエリアの中で、地域の状況やニーズ等を踏まえながら、将来像・プラン(地域の将来像を示す総合的な計画)を策定し、共有化を図ることで、市街地や建物の整備や開発、更新等の際に、プランに即しながら的確に機能や空間を整備すること。
- 既成市街地において今後建物の建替え等の更新が行われる際、これまでの市街地にはない機能や空間をつくり、それを核として様々な活動を展開していくことが有効。

### ■具体的な活動

- 地域の将来像・プランの策定
- 地域の将来像・プランに基づく新たな空間・機能の誘導

### ■手法・組織のあり方

- ルールの策定に向けた組織の設立
- プラン等の運用に向けた組織の設立
- 地域の将来像・プランの種類
  - ①当事者間のルール ⇒まちづくりの憲章・ビジョン等
    - 一定のエリア内の同意した人たちにより示されるまちづくり等の基本的な方針
    - 法的な拘束力はなく、担保性も低いが共有化は図りやすい
    - わかりやすい文言等で表現されることが多い
    - これをもとに具体的な空間像を示していくケースも多く見られる
 ⇒任意協定ガイドライン等
    - 一定のエリア内の同意した人たちの間で結ばれる任意の協定
    - 法的な拘束力はなく、担保性も低い
    - 土地利用や建物低層部分の機能・デザイン、公開空地等の配置、街並み等、多様な内容についてルールとして位置づけるケース有
  - ②法定の計画等 ⇒地区計画(提案制度)
    - 地域の同意を提案することで法定計画とすることが可能
    - 罰則規定がある等、法的な効力を有するが、運用面において地域の主体性は低い
    - 任意協定やガイドラインに定められた内容の一部について法定の計画に位置づけることで、実効性を高くすることが可能

### ■活動のポイント

- エリアの設定
- 行政や専門家等の参画
- プラン等の共有化

### ■行政との連携

- ルールの一部を地区計画等の法定計画等に位置づけることも有効(この場合、行政が運営)。
- 地区計画と任意の協定やガイドライン等を重層的に策定、運用することで、効果的により良い環境が形成可能。また、都市計画マスタープランにおいて地区別構想が示されることがあり、上位計画を事前に確認することが効果的。

エリアマネジメントの要素へ戻る

国土交通省 土地・建設産業局企画課

TEL 03-5253-8111(内線:30644)