

II 議事概要

○第1回委員会（平成18年 6月28日）

- ・最近の土地政策の動きについて
- ・コミュニティ団体に関する制度の概要
- ・住民等による地域管理の事例と課題
- ・海外制度について
- ・今後の当面の進め方

【議事要旨】

●事務局による資料説明後、委員から出た主な意見は下記の通り。

- ・まちづくりに携わっている中で、伝統的な住宅の再生や空地・空き家の管理、美しい歩道づくりなど、このような問題に関心を持つ人が増えているという印象を持っている。
- ・戸建て住宅地においては、①住民が管理の主体となることは、他にない個性や魅力のある良いまちづくりに有効。さらに、それを不動産評価にどうつなげられるか。②また、まちの環境の悪化を、地域のルールをもって、自主的に運用する仕組みが重要。
- ・住民がいるエリアと住民がほとんどいないエリア、問題が既にあるエリアと問題がないエリア、費用負担は域外なのか、域内なのか、など、今後の整理の方法は色々ある。
- ・法人の場合、地域の賑わいづくりに対する費用負担は、株主との関係上、難しい面もあるが、自分たちの働く環境としてまちをみる個人は、能動的であることが分かってきた。
- ・中心市街地では、熱心な地権者によってまちづくり活動が進む一方、フリーライダーの存在が問題。
- ・エリアマネジメントは、ヒト・モノ・カネの日々の「やりくり」と考えている。それは、まちの人、まちのなかの資源、まちで生み出されるお金のやりくり。まちのお金をどう回していくかが頭の痛い所。
- ・各テーマを事業化することにはお金がつくが、エリアとしてマネジメントするために必要な、一つのビジョンに基づいた方向性を持たせるための緩やかなネットワークを構築するためのコーディネートには、なかなかお金がつかない。
- ・制度化するときには、地域の実情に応じたローカルルールを尊重してほしい。
- ・住宅地においては、地域のポテンシャルを上げることは持ち家であればモチベーションの位置づけになるが、賃貸住宅入居者は状況が異なり、大きな課題。
- ・新たな担い手の業務としては、物の管理に加え、「しつらえ直し」も必要。
- ・ファンド等の制度も必要。
- ・アドプト制度やまちづくりを続けていくためには、地域のネットワークをつくれる

ような人材、リーダーとなる人材や団体が必要。

- ・ まだ存在する「旦那衆」などに対して、リスクを減らしてやって、まちづくりに関わられるようにしてやること、地域管理に出てきてもらう方法の検討が必要。
- ・ 次回以降は、実態を幅広くに議論。

○第2回委員会（平成18年 7月28日）

- ・ 骨太の方針2006について
- ・ 都市再生の担い手について
- ・ 神戸「ガーデンシティ舞多聞」みついけプロジェクト（齊木委員）
- ・ 米国BID制度（保井委員）
- ・ 千里ニュータウンにおける新たな担い手による住宅まちづくり（戸田委員）

【議事要旨】

●事務局による資料説明、3名の委員からの事例紹介後の主な議論は下記の通り。

- ・ アメリカのBIDの事例からは、明快な地域管理の姿が見て取れるが、日本の事例は、行政、住民、NPOなど様々な主体が関わり合って、誰が地域管理の主体であるのかが見えなくなっている。そういう状況のまま推移すると、最終的に誰も責任を取らないという危険性もあるように思う。しっかり地域管理を行っていくために、次のステップとして我々は何を考えていったら良いだろうか。
- ・ 地域管理を行う主体とその運営方法の問題は、あらゆる事例で問題となっている。住宅地開発では行政や事業者にも費用も依存した状態でスタートしてしまい、地域管理の持続という面で問題となっている。また、これまでは次の目標を示せないままNPOや行政に頼ってきたが、このままの状態では次のステップが見えない。
- ・ BIDは、地区マネージャーが実際の活動を行い、NPOは地区マネージャーが運営する組織、その後ろでお金を出しているのが管理組合という役割分担。地区マネージャーは数年の契約で任命され、成果を管理組合などに示していかなければならない。地区マネージャーは職能としては確立していないが、有能なマネージャーは政府や民間企業にステップアップしていった。今後は、自治体のシティマネージャーのように、小さな街のBIDから徐々に能力を身につけて、大きな都市のBIDに移っていくような仕組みになっていくこともあるだろう。
- ・ その形だと、小さいまちには能力のある人がいかないうちになっちゃう。小さいまちでは、いかに情でつなぎとめるか、といったような部分があり、そのまちを愛し、骨をうずめるつもりで活動することではじめて、その人が地域に認められていくという面もある。
- ・ アメリカやイギリスでも、地区マネージャーの話を知ると、その街が好きになって、かなりのめり込んで活動している事例もあるようだ。ドライな契約関係だけではないということ。

- ・ 日本において、最近では、自分の財産だけを大切にするのではなく、例えば自分の前の道路だけが綺麗であるだけでは価値が上がらないことが認識されてきており、公共に対する意識が高まりつつあるようにも思う。

○第3回委員会（平成18年 8月29日）

- ・ 国土交通省重点施策
- ・ 平成19年度土地・水資源局概算要求概要
- ・ 新たな地域の担い手（小出委員）
- ・ 新たな担い手による七尾のまちづくり（森山委員）
- ・ 多摩ニュータウンにおける地域経営の取り組み（野本委員）

【議事要旨】

- 事務局による資料説明、3名の委員からの事例紹介後の主な議論は下記の通り。
 - ・ 地域にとって重要な建築物の再生への取り組みとして、空き家の活用方策の検討や空き家を利用希望者へ斡旋する等といった機能を集約した組織が必要である。
 - ・ まちづくり会社は、株式会社としては、経営が厳しい面もある。しかし、Non-profitの活動を行うことについて、参加者ははじめから配当を期待せず、まちのために投資をする、まちづくりなのだということを共通の感覚として持って活動している。
 - ・ 自己責任ということ、スピード感、ダイナミックさ、これは株式会社ならではだと思ふ。
 - ・ まちづくりに係っている人にとって、訪れてきた方からの評価がとても励みになる。「いいまちですね」と言ってもらえたときに、うれしいとか、自分たちのまちを誇れるとか、そういう気持ちを持つことができる。
 - ・ まちづくりの協議会の中には、体質的に古いものがある、といった課題や、組織的な位置づけをどうしていくか、といった課題がある。これからのテーマ、これから先どうしていくかについて、もう少し仕組み等を考えていかないといけない組織もある。
 - ・ 地域活性化に取り組んでいる例の中には、まちづくり組織と大学が上手く連携していることがある。今後、大学等の教育機関が地域管理の担い手として果たす役割が大きくなることも考えられる。

○第4回委員会（平成18年10月 4日）

- ・ 地域管理：日本の最近の動向とアメリカ型とイギリス型（齊藤委員）
- ・ 5/7 から 7/7 の街へ インタラクシオン都市丸の内の変身（廣野委員）
- ・ 英国 TCM 手法から見た渋谷における地域連携主体づくりの可能性（村木委員）
- ・ 流山新市街地における安心安全まちづくり（伊藤委員）
- ・ エリアマネジメント実態調査について
- ・ 今後の進め方について

【議事要旨】

- 事務局による資料説明、4名の委員からの事例紹介後の主な議論は下記の通り。
 - ・ 一般的な市街地（不動産価値が高く住民の意識も高い地区以外）において、どのように地域管理を適用するかには壁もある。全員参加で地域管理をするモチベーションは、自分の不動産価値を上げたい、という目標を共有しやすいということが前提。
 - ・ 新しい市街地で地域管理を行っていく場合は、新住民をどのように活動に取り込んでいくかということに課題がある。日々の啓蒙活動など、努力が必要。
 - ・ 住宅地での組織のあり方は、直接参加が可能な単位と、全体の課題を考えていく単位と、段階構成が必要ではないか。
 - ・ 地域管理をして「価値を上げる」という言葉には、価格を上げるという意味の他に、いざ売りたいときに、市場性のある不動産にするという意味もあり、後者の方が重要。
 - ・ NPOと既存の組織（自治会や町内会）との関係の整理にも課題がある。自治会や町内会は居住者（賃貸人も含む）がベース。一方、共有物を持って、コントロールしながら不動産の価値を高めていくのは所有者の権限。既存組織をどう巻き込むかは、まずは全員参加の建物所有者の組織をベースに居住者も入れていくのが現実的ではないか。町内会等が既に活動している所に新しい組織を持ち込むのは難しい。2つの組織が並立すると、住民から見ると、なぜ2つも要るのか、という疑問も出てくる。
 - ・ 空地・空き家の増加への対応は、地域の方々が不動産を上手く活用できる優先権のようなものがあると良いと思う。
 - ・ 中心市街地活性化の議論の中で、フリーライダーの問題は避けて通れない。英国でも、比較的TCMに協力的な企業だけが払い、あとは払わない企業も多く、マネージャーが個別に訪問して集めていくのには限界もある。
 - ・ 大丸有協議会は調整組織の役割を果たしている。会員である各企業のコンセンサスの統一を図っていく役割を持った、丸の内の総合的なワンストップ窓口の役割。さらに、丸の内では、長い時間をかけて公民協調でまちづくりを行っているのが特徴。
 - ・ これから日本の都市づくりで必ず起きていく予感がしているのは、不動産が単一の地権者ではなく、証券化や、色々な所有の形態が出てくることにより、顔が見えない地権者たちが出てくること。今後まちづくりを考えていく上でこれをどうするかということが今後のまちづくりの課題。

○第5回委員会（平成18年12月 6日）

- ・ 報告書案について
- ・ アンケート調査結果の概要について

【議事要旨】

- 事務局による資料説明後、委員から出た主な意見は下記の通り。
 - (1) 報告書案について

- ・ エリアマネジメントの議論の範疇、エリアマネジメントとはどういうものなのかを表現しておいた方が良い。また、エリアマネジメントの方法論も書き込むと分かりやすいと思う。
 - ・ 各地で色々な取り組みが行われているが、まだ地域のマネジメントにたどりついていない所がある。特に既成市街地内では、様々な団体や権利者が関係する中で、どういうプロセスを踏むとエリアマネジメントができるのかを記述すべきではないか。
 - ・ エリアマネジメントに参加してもらうためには、様々な形でのトリガー、フックの作り方が重要。例えば、エリアマネジメントを必ずしも認識していなくても、イベントへの参加等を通じて、地域の人が結果的にコミュニティづくりに参加することにつながっていくこともある。
 - ・ 地域通貨がインセンティブになりうるのではないか。お金がないのは当たり前という前提で、お金だけではないモチベーションの作り方があっていいのではないか。
 - ・ 「人材」に関する課題は別の柱として論じる方が良い。
 - ・ 支援は、人材確保、場所の提供、助成金の支給、組織の継続性の担保等、エリアマネジメントの段階に応じて様々な方法が想定される。
 - ・ エリアマネジメントの目的を明示的にする必要。大きくは①ボトムアップ型（地域が抱えている問題・課題を解決）、②バリューアップ型（地域の価値を積極的に高めていく）の2つがある。例えば、このままだと多くの課題を抱えてしまう地域で問題を起きなくしようとするのが①、それを凌駕し魅力あるものにするのは②。
 - ・ 目的として、公共施設管理、共有地管理、他人の財産管理という分け方もある。
 - ・ エリアマネジメントの成果（アウトカム）をどう評価するかも大事。書いてほしい。
 - ・ エリアマネジメントの実施主体については、有限責任事業組合（LLP）や新たな公益法人制度等、新たな組織形態がエリアマネジメントの実施主体となる際の課題について整理して示してはどうか。
 - ・ NPO法人は、活動エリアの限定ができないことに活動していて違和感を持っている。組織は、状況に応じて適切な組織形態を選択するが、NPOではふさわしくない、となったときに、現状では任意団体に留まらざるを得ない。
 - ・ なぜ今、エリアマネジメントの枠組みが必要なのかを書き込んでほしい。
- (2) エリアマネジメント推進マニュアルについて
- ・ マニュアル作成に際しては、個々の地域特性に合った地域管理のあり方を検討するために、エリアマネジメントの段階に応じて、いくつかパターン化し、それに伴って課題を整理してほしい。自分でピックアップして使える、アイデア集のようなもの。押し付けるのではなく、メニューはこんなにたくさんあるよということを提示。
 - ・ 組織の活動パターンと管理対象がポイント。
 - ・ 実践的なノウハウについても盛り込む方が良い。

○第6回委員会（平成19年 2月 2日）

- ・ 報告書案について
- ・ エリアマネジメント推進調査（仮称）について

【議事要旨】

（1）報告書案について

- ・ 既往の概念として「タウンマネジメント」という言葉があり、「エリアマネジメント」との使い分けが必要なのではないか。
- ・ 「タウンマネジメント」は公共的な統治としてのガバナンスの要素を含有するが、「エリアマネジメント」はガバナンスの要素は含まない、という印象がある。
- ・ エリアマネジメントの体制について類型化する際には、そこには多様な側面があることを付してほしい。
- ・ エリアマネジメントとは、空間を限定する意味合いを持つ言葉であるが、マネジメントの対象となるエリアは変化しうるものである。また、新規入居者の流入等により、歳月の経過に伴いエリアマネジメントの主体も変化していく。エリアマネジメントの空間や主体が変化していく中で、エリアマネジメントを継続していくためには、個々の資産価値に留意するだけでなく、地域の価値が共有される必要がある。
- ・ 自治会活動等から発展するエリアマネジメントと、NPO等が地域に入っていくことで始まるエリアマネジメントがあり、その担い手は多様で幅広い。マニュアル作成の際には、エリアマネジメントの担い手の対象をどのように捉えるかが課題となる。
- ・ エリアマネジメントの実態は多様であり、その全てを網羅する事は容易ではない。本委員会が目指すエリアマネジメントの将来的なあり方と、エリアマネジメントの実態については、分けて論じる必要があるのではないか。
- ・ エリアマネジメントの担い手のあり方は、住民主体で専門家が支援するもの、専門家が主体となって住民の意向を汲取りながら行うものと、大きく2種類に分けられるのではないか。
- ・ 既成市街地のみだけでなく、新規開発住宅地でもエリアマネジメントを行っている例は多いし、比較的容易にできるもの。エリアマネジメントの体制づくりの一類型として、新規開発住宅地におけるエリアマネジメントを加えてほしい。
- ・ 最近のエリアマネジメントの新しい動きとして、大規模開発とその周辺の密集市街地や商店街が一体となって、全体の価値を向上させるよう周辺に開いてマネジメントする取組みが見られる。本委員会の報告書にも記載しておく事が望ましい。
- ・ エリアマネジメントの手法は、その目的によって選択されるものであり、各局面において適当な体制を組み合わせながら対応していくことになるのだと思う。
- ・ エリアマネジメントは共有財産等の管理が前提であり、原則として全員合意が求められるが、現実的な局面によっては様々な合意の形態があり得る。エリアマネジメントの将来的なあり方として、全員合意を目指して行けばよいのではないか。

(2) エリアマネジメント推進調査（仮称）について

- ・ 調査の対象は、広く浅くよりも、数を絞って重点的に実施するほうがよい。
- ・ 地方公共団体による金銭的支援がなく、自分たちで何とかしようしている地区にこそ、国が支援する意味がある。