

エリアマネジメントによる 社会資本の良好な維持・活用について

都市・住宅・地域政策グループ

○首席研究員 佐々木 正

総括・研究主幹 前田 陽一

まちなかの道路、河川敷地、都市公園



- 公共投資や行政サービスの効率化 → 民の力を最大限活かす
- まちなかの公共空間を管理する行政は最大の地権者
- 市民生活に身近な社会資本を都市再生の資源として活用



官民連携により、まち全体で社会資本のソフト・マネジメント

エリアマネジメントとは

【定義】

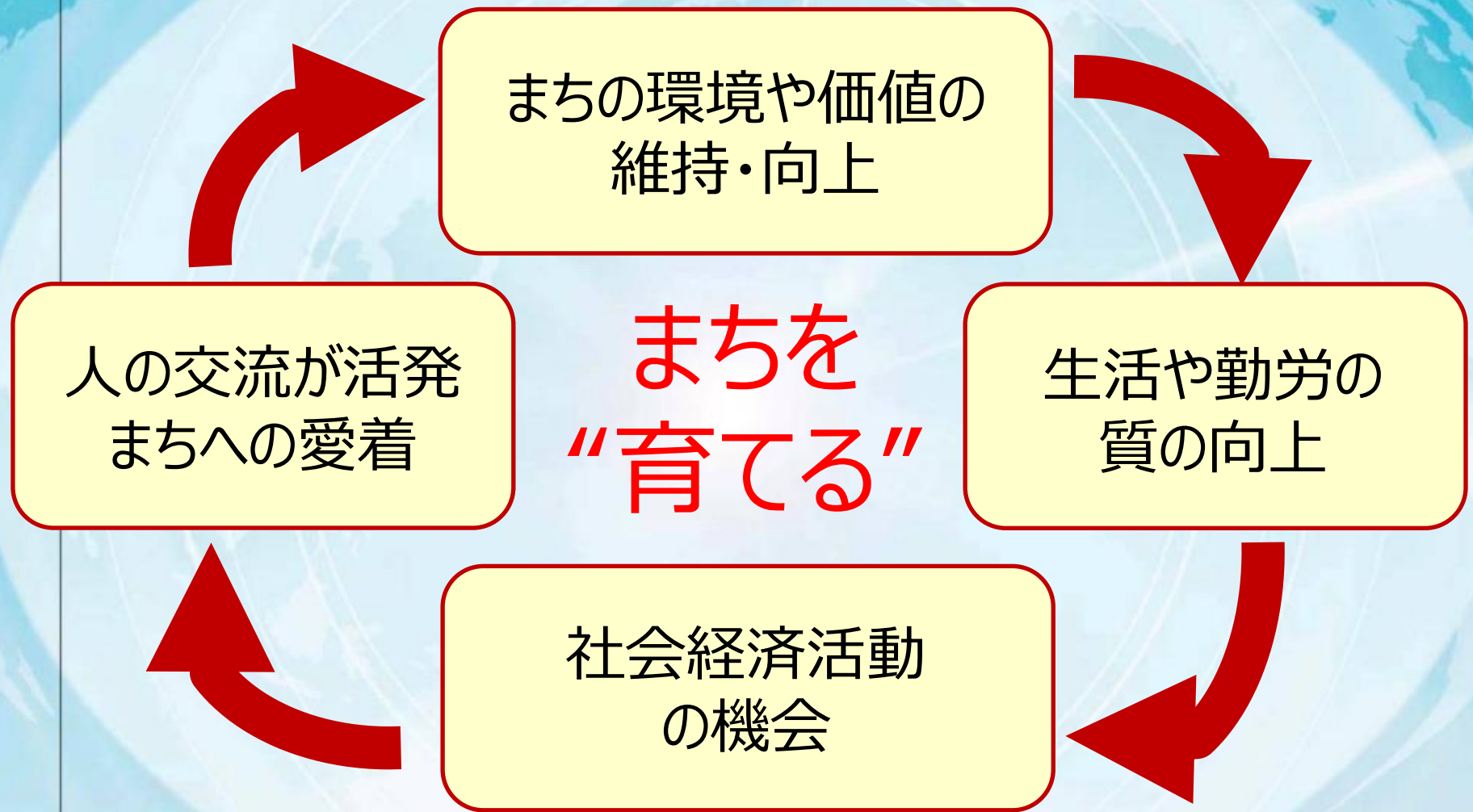
地域における良好な**環境**や地域の**価値**を

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

（国土交通省，「エリアマネジメント推進マニュアル」，平成20年3月）

まちの価値向上の好循環



エリアマネジメント活動の分類

i) エリア全体の環境
に関する活動

- ①地域の将来像・プランの策定・共有化
- ②街並みの規制・誘導 (ex ルールの策定等)

ii) 共有物・公物等の
管理に関する活動

- ③共有物等の維持管理 (ex 公開空地等)
- ④公物の維持管理 (ex 道路、公園、公共施設等)

iii) 居住環境や地域の
活性化に関する活動

- ⑤地域の防犯性の維持・向上 (ex 防犯カメラ、パトロール)
- ⑥地域の快適性の維持・向上 (ex 美化・緑化等)
- ⑦地域のPR・広報
- ⑧地域経済の活性化
- ⑨空家・空地等の活用促進
- ⑩地球環境問題への配慮

iv) サービス提供、
コミュニティ形成等の
ソフトの活動

- ⑪生活のルールづくり (ex ゴミ出し、ペット飼育等)
- ⑫地域の利便性の維持・向上、生活支援サービス等提供
- ⑬コミュニティ形成

エリアマネジメント団体の運営

協議会等の法人格のない任意団体

NPO法人、社団法人、財団法人、株式会社（定款で非営利）

【収 入】

- 地権者や事業者等からの会費や負担金
- 行政からの受託事業（指定管理者等）
- エリアマネジメント団体が自ら運営する収益事業

【支 出】

- エリアマネジメント団体の運営経費
- 目的とする事業支出、利益の社会還元

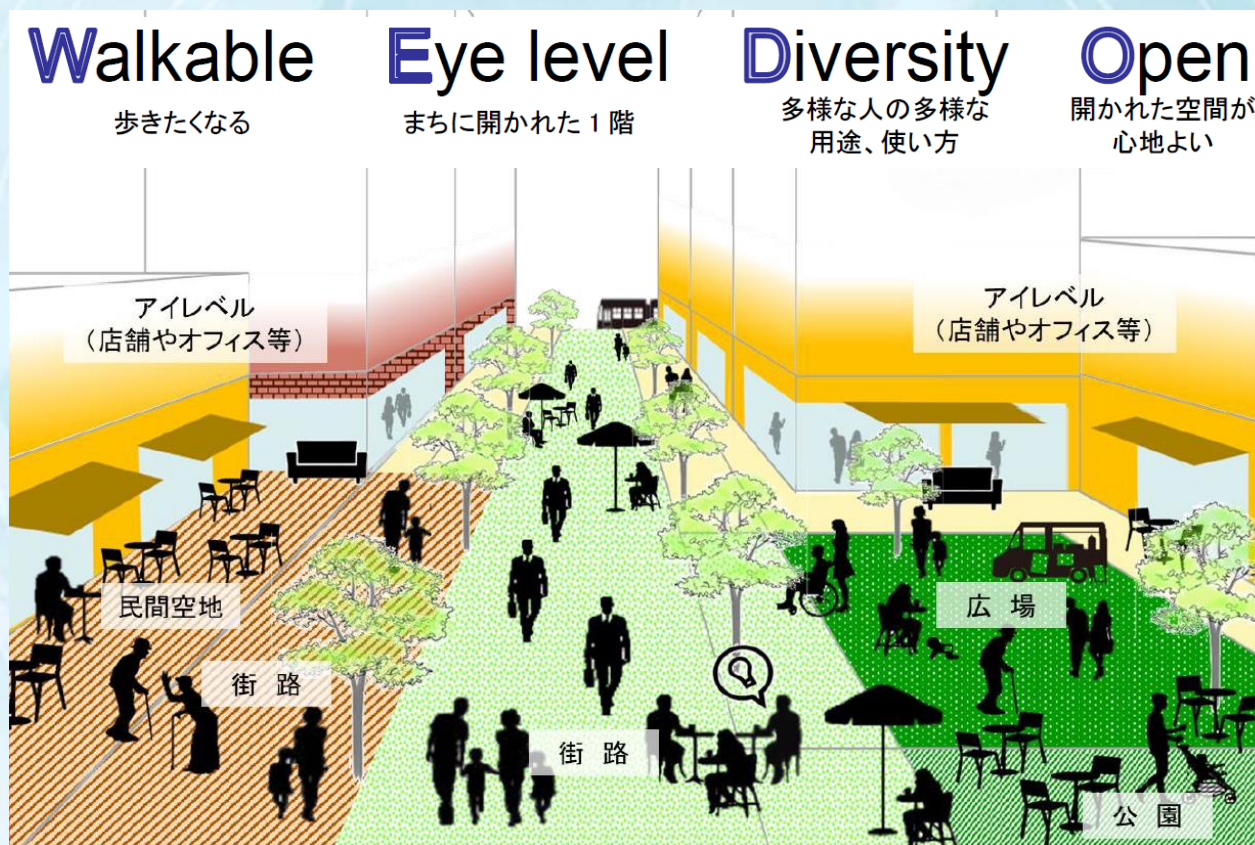
官民の
役割分担
費用分担

まちを育てる まちの環境や価値を向上させる

居心地が良く歩きたくなるまちなか

“コンパクト＋ネットワーク”による都市再生

➡ 官民のパブリック空間を人中心の空間へ転換

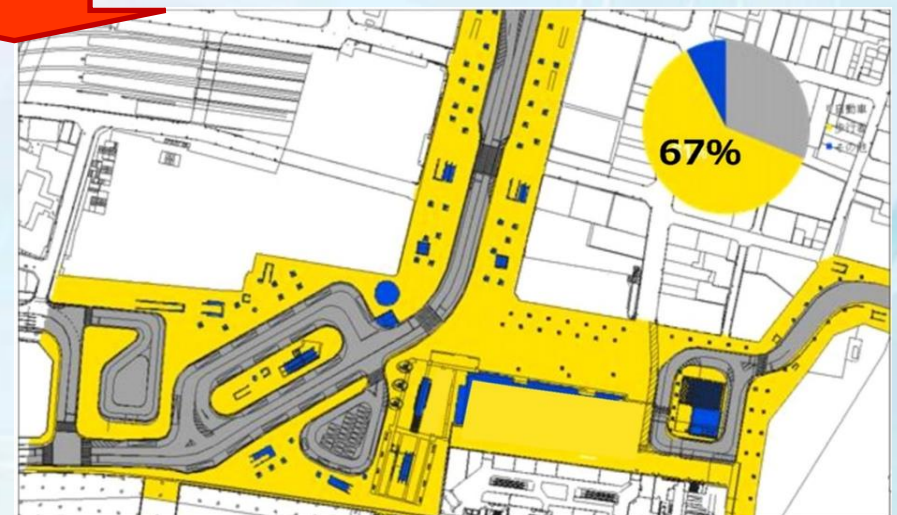


資料) 国土交通省, 「ストリートデザインガイドライン」, 令和2年3月

国交省都市局: **ウォーカブル推進都市**を募集→250自治体が賛同
(令和2年5月31日現在)

社会資本の空間デザイン

自動車交通が中心の道路を人の活動の場に【例：姫路市大手前通り】



社会資本の空間デザイン

防災機能を確保しつつ楽しめる
水辺に【例：広島市京橋川】

単なる広場ではなく賑わいの公園に
【例：福岡市水上公園】

BEFORE



AFTER



資料) 国土交通省

資料) 国土交通省

社会資本を使いこなす

エリアマネジメント：人を中心の空間づくりに有効

分野	主な官民連携の支援制度
道路の歩行者空間	・道路占用許可の柔軟運用・特例（都市再生特別措置法 国家戦略特区法 中心市街地活性化法） ・道路協力団体 ・歩行者空間を広場認定した上で指定管理者制度 など
河川敷地	・かわまちづくり支援制度 ・河川敷地占用許可準則の特例 ・ミズベリング など
都市公園	・都市公園占用許可の特例 ・都市公園法による設置管理許可制度 ・都市公園法によるPark-PFI（公募設置管理制度） ・指定管理者制度による公園施設の管理運営 ・PFI法に基づくPFI事業 など

エリアマネジメントと歩行者空間の活用・維持管理

隣接民地の活用、道路占用許可
による賑わい創出
(オープンカフェ、ベンチ、広告等)

道路の
維持管理協力



良好なまちと道路
道路管理者の目が行き届き
く細かい管理 負担軽減



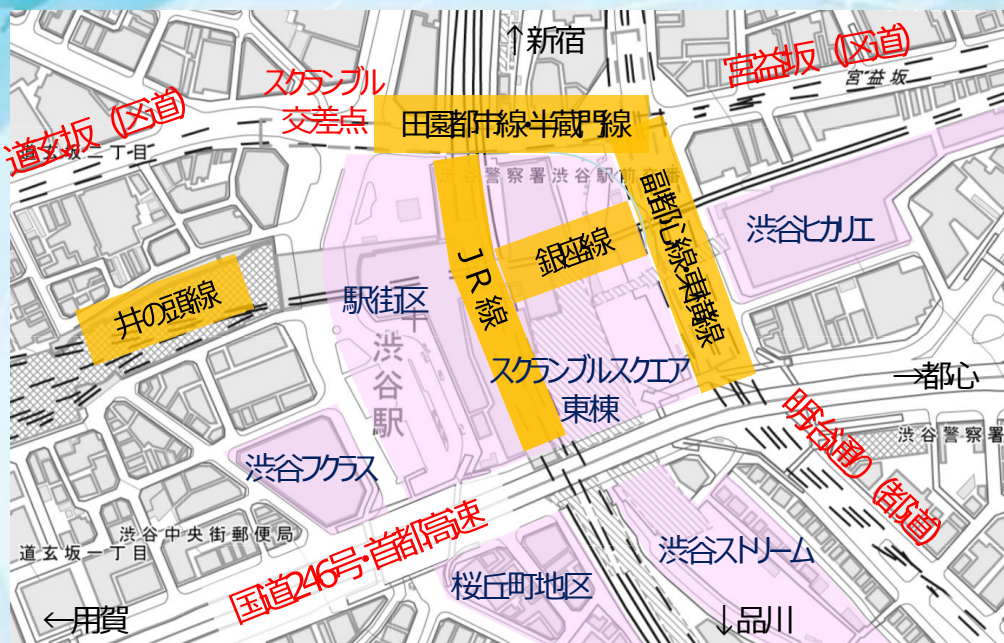
全体を
オペレーション

空間デザイン
活用アイデア提案
(都市再生整備計画等)

隣接民地の
公開空地と
一体化

道路の再整備

渋谷駅前エリアマネジメント



東口地下広場



国道上空のデッキ

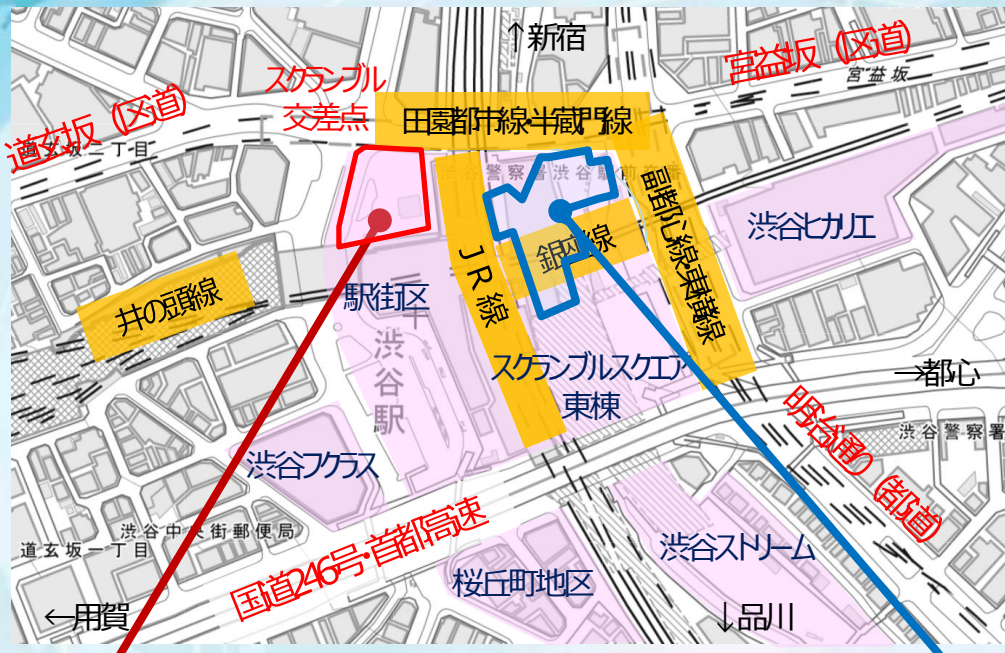
- 再整備事業 → 地下通路、駅前広場、道路上空デッキ
- 歩行者空間の一体化

{	国道・都道・渋谷区道の道路区域
	民間敷地内の公開空地、一般開放された通路



官民が創出したパブリックな空間を
渋谷らしい賑わい創出に活用、良好に維持管理

渋谷駅前エリアマネジメント 道路空間活用

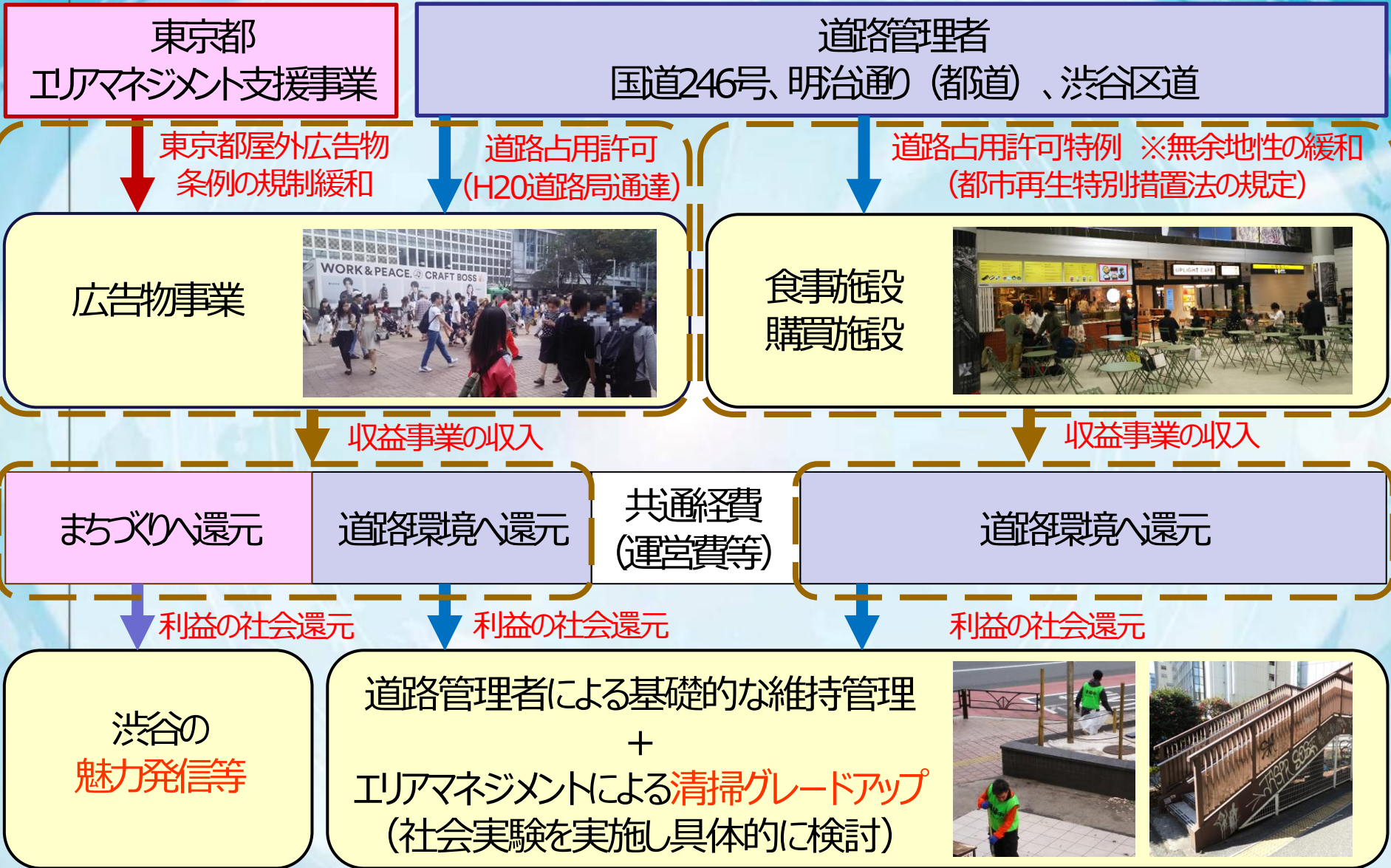


【西口ハチ公広場】区道1046号
広告物

【東口地下広場】区道1046号
食事施設、購買施設、広告物等



渋谷駅前エリアマネジメント 事業スキーム



エリアマネジメントの課題

事業の継続性、安定性の確保

- 約1/3のエリアマネジメント団体が、財政面が課題
国交省都市局・京都大学経営管理大学院・和歌山大学経済学部のアナケート調査（2015年7月）

民間企業と同様の事業経営

- 初期投資が必要な収益事業
- 金融機関等から融資
- 投資回収期間のキャッシュフロー



資料) 東京・新虎通り: 特例道路占用制度を活用して設置した食事施設の例: 写真は筆者撮影

エリアマネジメントの課題

占用許可期間と投資回収期間

占用許可
最長5年

更新

占用許可
最長5年

更新

占用許可
最長5年

15年で投資回収
できる事業



本施設は、都市再生特別措置法に基づく
特例道路占用区域内において、道路法
第32条による占用許可を受けています。

占有者住所 / 港区西新橋二丁目18番7号

占有者氏名 / 一般社団法人新虎通りエリアマネジメント

許可期間 / 平成30年4月1日 ~ 平成35年3月31日

許可番号 / 28 建道管監他第52号

渋谷駅間エリアマネジメントの工夫

都市再生推進法人 （区長が指定）

- エリアマネジメント団体の公的な位置づけ強化
- 都市再生整備計画の提案権を活用
 - 5 年を超える**長期の都市再生整備計画を区に提案**
 - ・ 交付金措置を伴う都市再生整備計画は 5 年間
 - ・ 交付金措置を伴わない場合は 5 年間を超えても可

都市利便増進協定 （区と団体が締結）

- 協定対象：東口地下広場、広場内の道路占用施設
- 協定内容：広場の良好な維持管理
 - 都市再生整備計画と整合した協定期間**



食事施設・購買施設等の事業継続性を協定で担保

人が中心の道路づくりの新たな支援制度

改正道路法

(令和2年5月20日成立)

歩行者利便増進道路

改正都市再生特別措置法

(令和2年6月3日成立)

滞在快適性等向上区域

イメージ



資料) 筆者撮影

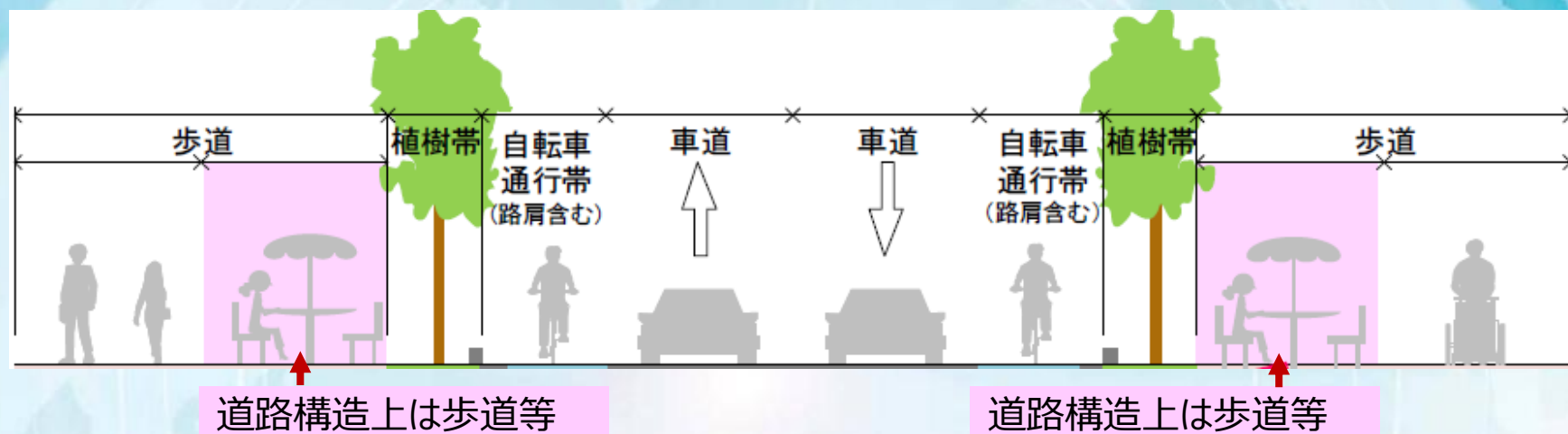
イメージ



資料) 国土交通省

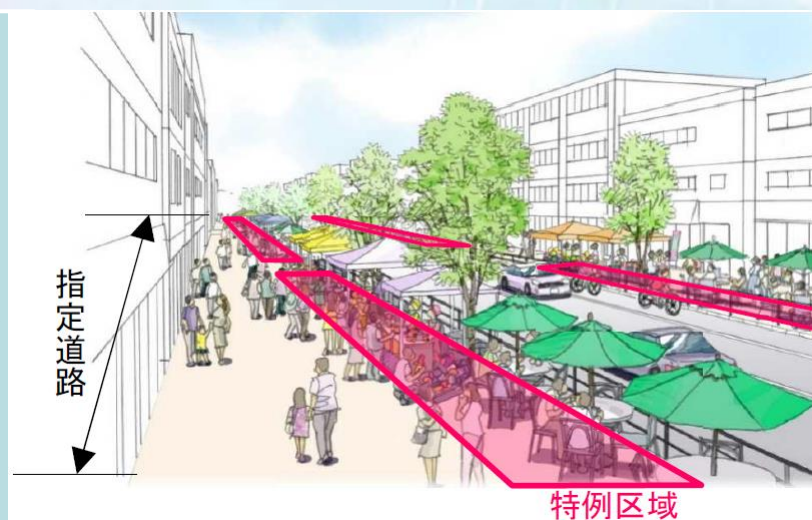
歩行者利便増進道路

歩道等のなかに歩行者の利便増進を図る空間



- 1) 道路占用許可を柔軟化
- 2) 占用者を公募し、民間の創意工夫を活用した空間づくり
- 3) 公募により選定された場合には、最長20年の占用

目標：2025年度までに概ね50区間を指定



滞在快適性等向上区域

市町村が作成する「都市再生整備計画」に区域を記載



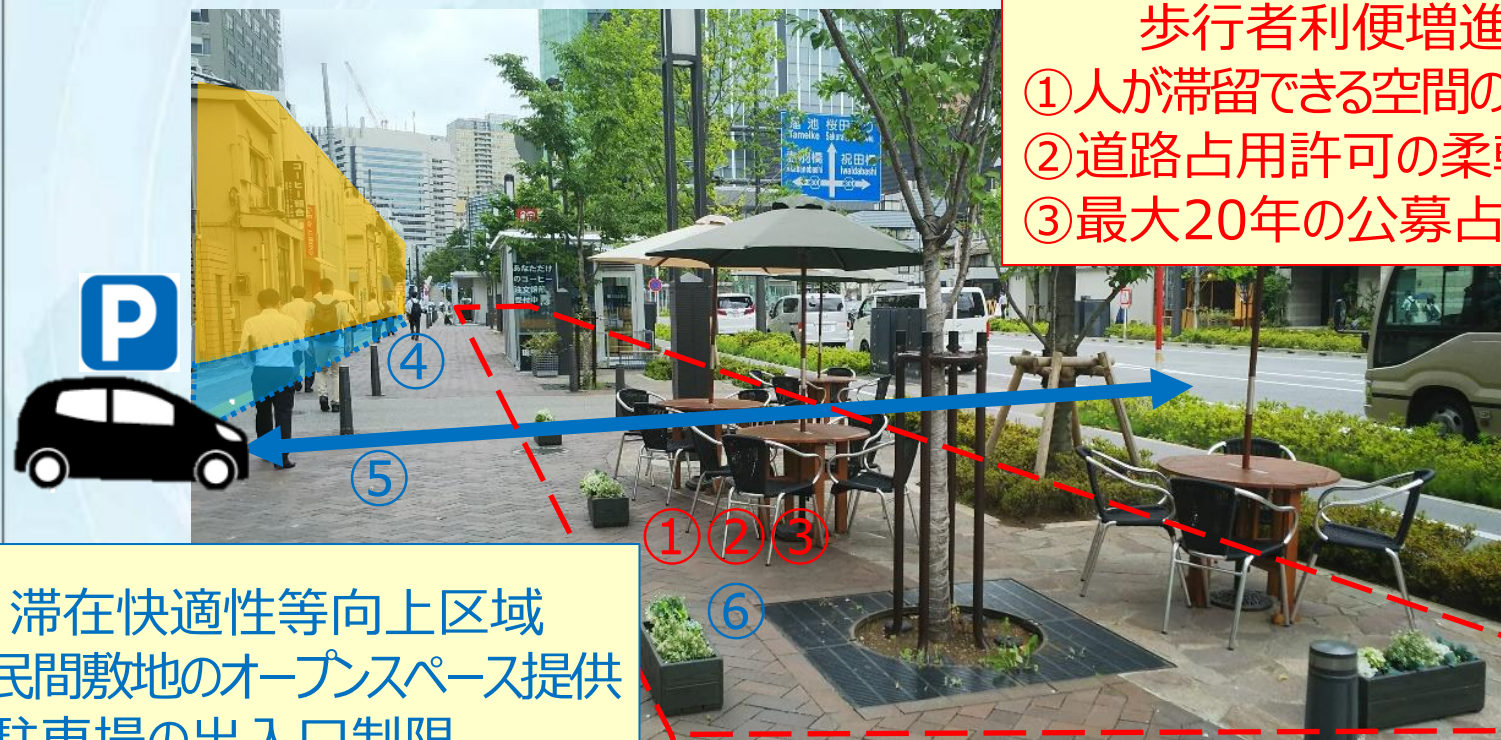
- 1) 公共による車道の一部**広場化**と民間による**オープンスペース**提供
- 2) 駐車場出入口規制等
- 3) 都市再生推進法人が道路・公園の**占用手続等を一括対応**

目標：2025年度までに100市町村以上での区域設定

資料)国土交通省

両制度の組み合わせ

- 道路空間、民間敷地により人が滞留できる空間を創出
- カフェや広告物、沿道建築物等により賑わい創出
- 駐車場出入口の設置制限で、快適性・安全性確保



歩行者利便増進道路

- ①人が滞留できる空間の整備
- ②道路占用許可の柔軟化
- ③最大20年の公募占用期間

滞在快適性等向上区域

- ④民間敷地のオープンスペース提供
- ⑤駐車場の出入口制限
- ⑥占用手続き円滑化

両制度をエリアマネジメントが活用すれば…

空間も制度も使いこなす 地元密着でまちの価値を高める 行政のパートナー

- 道路空間や隣接民間建築物のデザインやルールの策定
- 空間利用のアイデア提案

- 占有者となってオープンカフェ等の賑わい創出事業を展開
〔 占有期間の長期化で事業安定
占有許可手続き円滑化 〕

- 街路全体を活用したイベントの開催、PR活動等の活性化
- 滞留空間の利用の適正化に向けた自主ルールづくり
- 美化活動・防犯活動等、良好な環境維持

- 官民の複数の当事者の中間に立って、まち全体の視線で調整役



さいごに

- まちづくりと道路、河川、防災対策の融合など**施策連携**
- 社会資本の**ニュー・ノーマル** ～ “機能中心” から“**人中心**”
ハードの維持管理だけでなく、**まちづくりと連携**して活用・維持管理
- エリアマネジメントの活躍の場 ～ 市町村よりも小さいサイズで官民
連携で**公共的サービス**を提供。
- JICEは、道路施策、河川施策等と連携したまちづくりの調査研究を
継続的に展開。

ご清聴 ありがとうございました。

※エリアマネジメント事例について、JICE REPORT33号（2018年7月発行）もご参照下さい。