

市街地整備におけるエリアマネジメントの手引（第2版）（概要）

第1章 エリアマネジメントとは

1-1 エリアマネジメントの定義

本手引において、エリアマネジメントを次のように定義する。

『市街地再開発事業及び土地区画整理事業（以下「事業」という。）の地区において、地権者や企業、開発事業者などの民間が主体的に行う、良好な開発の誘導並びに環境及び地域の価値を維持・増進するための取組』

（1）取組の主な内容

地域の将来像を踏まえ、その特性に応じて様々な取組が行なわれている。

表. エリアマネジメントの主な内容

項目	具体的な内容
①地域の将来像の共有化	・まちづくり協議会の設置、まちづくり方針の策定
②地域ルール of 策定	・景観、環境、緑化、公開空地の活用などに関する地域ルール（ガイドライン）の策定
③地域ルール of 運用体制の構築及び運用	・地域ルールに基づき、まちづくり協議会などで開発計画等をチェックする体制を構築し運用
④公共施設等の維持・管理	・道路、公園、駐輪場などの維持・管理
⑤良好な市街地環境の形成	・街並みや緑化、公開空地などの維持・管理 ・清掃活動による美化
⑥まちなぎわいや活力、良好なコミュニティ等の形成	・公共施設や公開空地を活用したイベント等の開催（お祭り、コンサート、イルミネーションなど）
⑦まちの安全・安心	・防災訓練、パトロールによる安全・安心の確保
⑧まちのPR、情報発信	・ホームページ、広報誌による情報発信
⑨エリアマネジメントの活動資金の確保	・イベントの開催や広告収入などによるエリアマネジメントの活動資金の確保

※ エリアマネジメントは、地域の特性に応じて行うものであり、上記表の項目に限定するものではない。

（2）エリアマネジメントの実施主体

事業におけるエリアマネジメントは、地権者や企業、開発事業者等が設立した様々な主体が、町会や商店会と連携して実施している。

実施主体	地区名
株式会社	六本木六丁目地区、上目黒二丁目地区、晴海一丁目地区、秋葉原地区
任意組織、一般社団法人	大崎駅周辺地区、淡路町二丁目西部地区、汐留地区
管理組合、町会、商店会	国領駅南地区

(3) エリアマネジメントの区域設定の考え方

エリアマネジメントの区域は、エリアマネジメントを実施する主体や活動の目標、内容によって異なってくる。

〈事例〉

- 大崎駅周辺地区：都市再生緊急整備地域
- 晴海一丁目地区：市街地再開発事業区域を中心とした区域

1-2 都内の事業における主なエリアマネジメント実施地区の概要

【市街地再開発事業】

地区名	主な取組
六本木六丁目	民地と区道等の一体管理、公開空地の活用、広報活動
赤坂・六本木	区道・歩道橋・地下道の管理、公開空地の活用、広報活動
晴海一丁目	区道の管理、公開空地、トリップリッソ等の活用、広報活動
上目黒二丁目	公開空地の活用
大崎駅西口中	大崎駅周辺都市再生ビジョンや地区デザインガイドラインに基づく段階的開発のコントロール、交通広場・東西自由通路の清掃、公共駐輪場の管理、公開空地の活用など
白金一丁目東	公開空地の活用、防犯・防火パトロール、小学校活動への応援・協力など
東五反田二丁目第二	大崎駅周辺都市再生ビジョンや地区デザインガイドラインに基づく段階的開発のコントロール、公園及び地域貢献施設の管理・運営、情報発信事業、広報活動
国領駅南	市道、駅広の植栽管理、公開空地と駅広の活用
西神田三丁目北部東、北部北	広場の維持・管理、町会の催事、お祭り
後楽二丁目西	防災備蓄倉庫及び災害時トイレの維持・管理、防災井戸の維持・管理、町会の催事、お祭り
淡路町二丁目西部	イベントの開催、地域情報誌等の情報発信 ※イベント運営・情報発信に学生マンションに居住する学生の力を活用
白鬚西	防災訓練の実施、防災備蓄倉庫の管理、まちの美化活動、公園や河川のテラス巡回、学校と連携した運動会の開催など

※公開空地の活用：イベントの開催等

【土地区画整理事業】

地区名	主な取組
汐留	地下歩行者道、地下車路の管理、歩道・デッキの清掃、植栽管理、地下歩道の利便施設の運営、地下歩道空間の活用など
秋葉原	広告・清掃事業、駐車・駐輪対策、地域パトロール、観光案内事業
中野西	事業用地を公園及び農園として開放
八王子みなみ野	施設の清掃、除草、樹木の手入れ、広報活動

1-3 エリアマネジメントによる効果

(1) 良好な市街地環境の形成・維持

- ・まちづくりの方針やガイドラインなどに基づき、地元組織が適切に開発を誘導することにより、統一感のある良好な市街地環境や景観が創出される。
- ・事業で創出した公共施設や街並み、緑化空間、公開空地等を事業完了後も良好に維持・管理することで、快適で質の高い環境形成が図られる。

(2) 地域の活力の維持・増進

- ・事業で創出された公共施設や公開空地を活用し、イベントなどを継続的に実施することにより、集客性が高まりにぎわいの創出が図られ活力あるまちが形成される。
- ・集客性の高い地域では、経済活動が活発化しテナントやオフィスの稼働率の向上が期待できる。

(3) まちの安全・安心

- ・地域が主体となったパトロールの実施など、様々な活動を通じた地域コミュニティの形成により、安全・安心に暮らすことができる。
- ・事業により創出された公開空地などを活用し、地域と連携した防災訓練の実施などにより、防災への意識が高まりまちの安全・安心が向上する。

(4) 資産価値の維持・増大

- ・エリアマネジメントの実施により、良好な街並みや安全で快適な環境、活力あるまちが形成されることで、土地、建物の不動産価格の維持・上昇が期待でき、市場性を確保することが可能となる。
- ・資産価値が維持・増大することで、安定的な税収が確保できる。

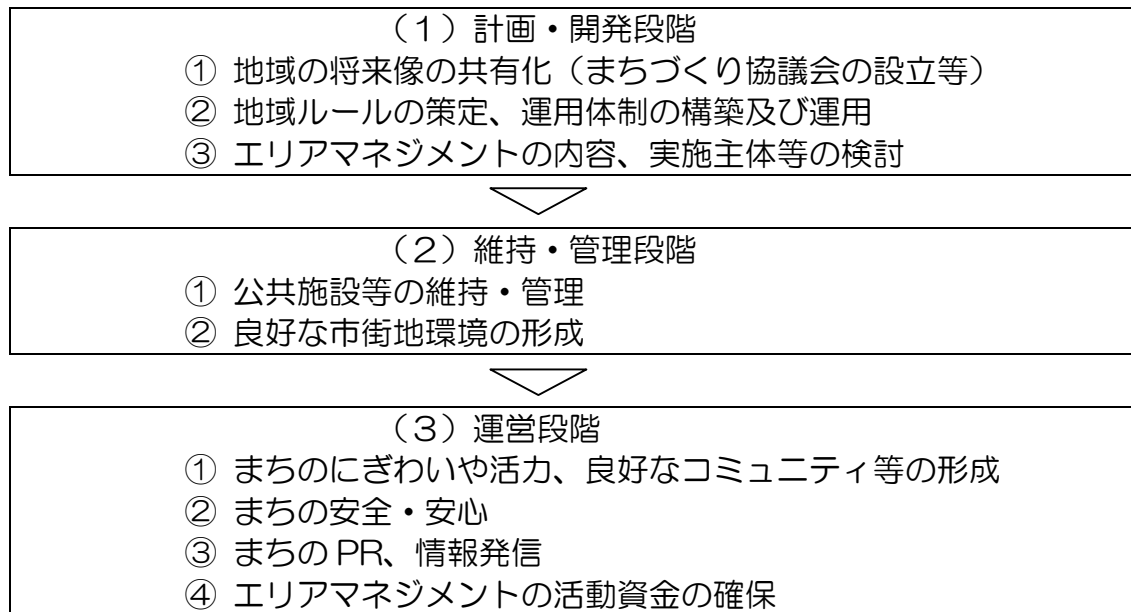
(5) 地域への愛着、満足度の向上

- ・良好な景観や市街地環境の維持・管理、イベントの開催によるにぎわいのあるまちの形成、安全・安心なまちづくりなどにより、地権者や企業、開発事業者の地域への愛着や満足度が向上し、定住性や事業継続性が高まる。
- ・地域への愛着や満足度の向上により、エリアマネジメントへの参画意欲が向上し、更に活動が活発化し持続的発展が期待できる。

第2章 エリアマネジメントの進め方

事業におけるエリアマネジメントは、大きく(1)計画・開発、(2)維持・管理、(3)運営に分かれており、地域特性に応じた取組を実施することとなる。

(複数の事業等が想定される区域でのエリアマネジメントの場合)



2-1 段階ごとの取組

(1) 計画・開発段階

① 地域の将来像の共有化

- ・地元の区市等や住民、企業、開発事業者などで構成する「まちづくり協議会」や「まちづくり連絡会」などを設置し、「まちづくり方針」を策定することにより、まちの将来像が共有化され、まちの維持・管理・運用に対する共通の認識が生まれる。

② 地域ルールの方策、運用体制の構築及び運用

- ・地域ルールとは、「まちづくり方針」で示したまちの将来像を実現、維持・管理・運用していくために必要となる景観や環境、緑化、公開空地の活用などのルールであり、これらをガイドラインや協定、管理規約などに位置付けることで担保性を高めることができる。

③ エリアマネジメントの内容、実施主体の検討

- ・エリアマネジメントについては、地域の特性に応じて取組内容を検討・実施することになるが、実施に当たっては、活動資金の確保は大きな課題であり、活動内容を踏まえ、計画の段階から資金確保の検討を実施する必要がある。

(2) 維持・管理段階

① 公共施設等の維持・管理

- ・舗装や植栽等、高い水準の整備を行う場合は、計画段階から将来の維持・管理を踏まえ、道路管理者等と協議・調整を行い、整備や維持・管理等に関する協定等を締結する。

- ・民間が公共施設を維持・管理することで、質の高い空間が形成され資産価値の向上が期待できる。
- ・指定管理者制度やアダプト制度を活用して、道路や公園などの公共施設を自治会や町会、NPOなどが維持・管理を行うことも可能である。

② 良好な市街地環境の形成

- ・地域の景観特性に応じた個性豊かな街並みの形成を図るため、「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」の制度を活用した景観形成の取組も行われている。
- ・「東京都景観条例」に基づき、大規模建築物が複数計画される区域において一体的に景観形成を図るための指針（特定区域景観形成指針）を定め、地域の個性を生かした景観を誘導する仕組みもある。
- ・条例によらず、まちづくり協議会などで、任意の景観ガイドラインを策定し、地域が主体となって良好な景観形成に取り組んでいる事例もある。

(3) 運営段階

① まちのにぎわいや活力、良好なコミュニティ等の形成

- ・事業で創出された公共施設や公開空地を活用したイベント等を継続的に開催することにより、集客性が高まりにぎわいの創出が図られ、活力あるまちが形成されるとともに、地域の良好なコミュニティが形成されている。
- ・市街地再開発事業により創出された公開空地は、広く一般への開放も義務付けられ、使用も一定の制限がある。しかし、「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づき団体登録を行った場合には、有料のイベントの開催や物品販売など、一定の条件のもと公開空地の活用が可能となる。

② まちの安全・安心

- ・防災及び防犯活動については、事業区域内はもとより周辺の町会や商店会、警察や区市等と連携して、地域における防災の危険度や犯罪の発生状況などの情報を共有して実施することが有効である。

③ まちのPR、情報発信

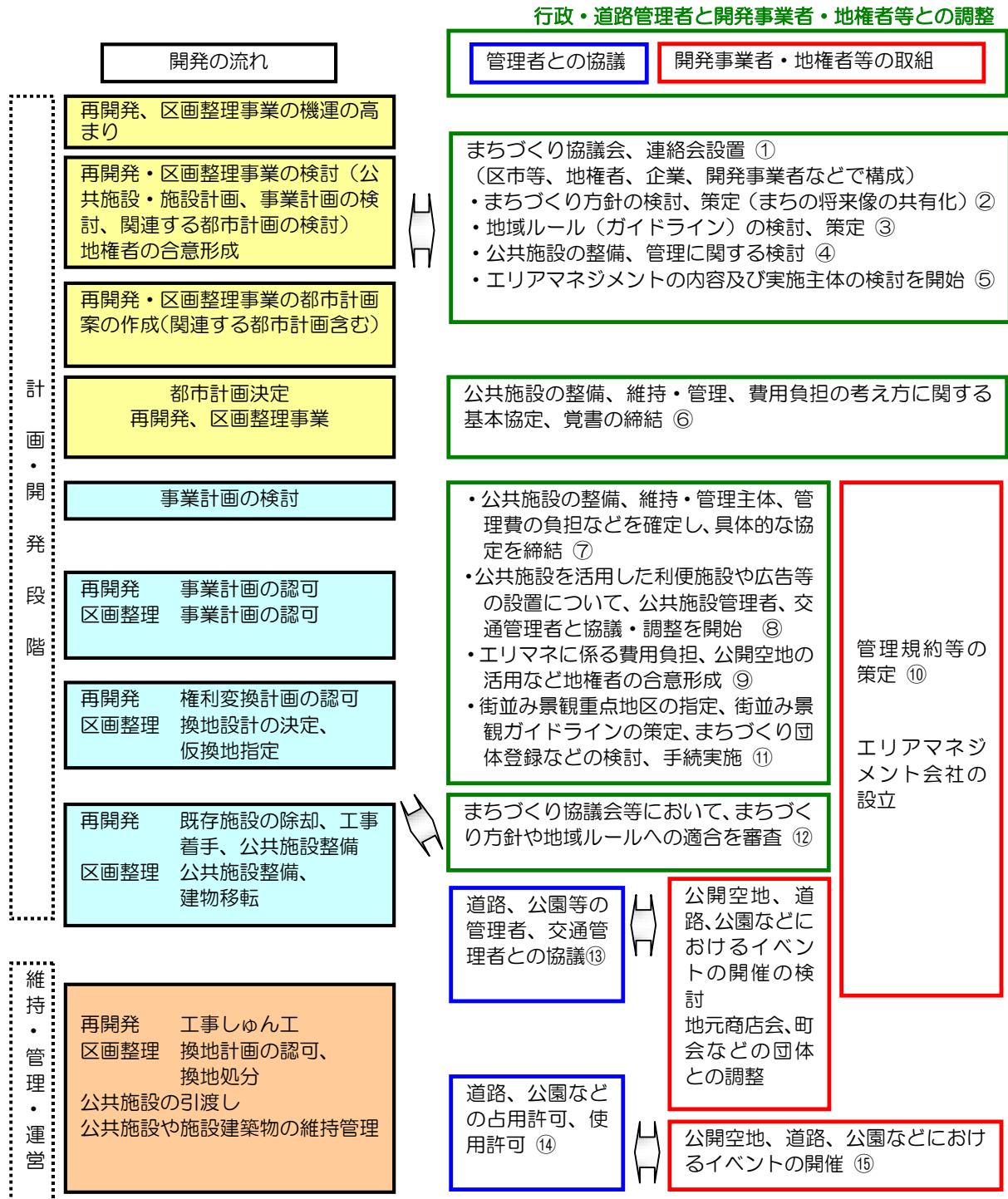
- ・事業が完了した地区では、ホームページや広報誌などにより、環境配慮や安全・安心のまちづくりへの取組、イベントの開催など様々な情報を発信し地区の魅力をPRしている。
- ・情報発信は、計画段階や開発段階においても取組まれており、計画段階から開発の方向性などを広く周知することによって、周辺住民の事業への理解を醸成する効果が期待できる。また、開発段階においては、工事のスケジュールや工事中の交通規制などの情報を周知することで、トラブルの防止や円滑な事業推進を図る効果がある。

④ エリアマネジメントの活動資金の確保

- ・活動資金は、管理組合費、町会費、商店会費、企業支出金、公共施設の管

理委託費、イベントや情報発信事業における収益金などである。

2-2 事業とエリアマネジメントの主な流れ



第3章 エリアマネジメントに対する支援策

3-1 国における支援策

①都市環境改善支援事業（エリアマネジメント支援事業）平成21年度創設

【目的】

民間のまちづくり担い手による地区レベルの都市環境維持・改善活動（エリアマネジメント）を促進するため、計画コーディネーターや、公共・共用空

間の利活用等を内容とする都市環境維持・改善計画の作成に加え、同計画に基づき行われる社会実験・実証事業等の取組に対して助成することにより、まちの魅力・活力の維持・向上を通じた地域参加型の持続可能なまちづくりの実現と定着を図る。

【対象地域】

- ・都市再生緊急整備地域、重点密集市街地、再開発方針が定められた地区、地区計画が定められた区域（見込みも含む）等
- ・良好な都市機能及び都市環境を保全する必要がある区域、公共公益施設の整備等に関する事業と併せて良好な都市機能及び都市環境を創出する必要がある区域、都市機能及び都市環境が悪化するおそれがある区域

【事業者】

＜直接補助（補助率 1/2）＞

地方公共団体、中心市街地活性化法に基づく中心市街地活性化協議会、景観法に基づく景観協議会

＜間接補助（補助率 1/3）＞（地方公共団体を経由した補助）

民間事業者等

②路上イベントに伴う道路占用に関する国の通達等

国土交通省道路局から 2005 年 3 月に通達「地域の活性化等に資する路上イベントに伴う道路占用の取扱いについて」及び「道を活用した地域活動の円滑化のためのガイドライン」が示されている。

このガイドラインでは、近年、地域振興のための祭りやイベントの場としての道路の利用など、道路空間の活用への期待が高まっており、地方公共団体や NPO 等の地域活動を行う方々が活用することを念頭に、地域活動を円滑に実施するための手法をまとめている。

3-2 都における支援策

①街並み景観づくり制度（東京のしゃれた街並みづくり推進条例）

知事が指定する「街並み景観重点地区」において、地域の街並み景観準備協議会が中心となって、個性豊かで魅力のある街並み景観づくりを自主的に進めていくことができる制度。

地区内で結成された街並み景観準備協議会は、建物の配置・色・デザイン、広告物の大きさや形などを定めた街並み景観ガイドラインを作成し、協議会は、街並み景観づくりを行うまちづくり団体として都に登録するとともに、ガイドラインが景観づくりの地域ルールとして承認された場合には、当該地区の街並み景観づくりのコントロールを自主的に行うことができる。

②公開空地等を活用したにぎわい創出活動：まちづくり団体登録

(東京のしゃれた街並みづくり推進条例)

「公開空地等」の活用を通じて、地域の特性をいかし魅力を高めるまちづくり活動（地域まちづくり活動）を主体的に行う団体を登録し、その活動を促進することによって、民間の力をいかしながら、地域の魅力の向上に資することを目的としている。

③屋外広告物を活用したエリアマネジメント支援事業

事業主や地権者等が主体的に行うエリアマネジメント事業については、広告収入を道路清掃や街路灯の維持管理、イベントの開催等に充当する仕組みの支援を行っている。

これは、エリアマネジメントを行う団体が、エリア内で良好な景観形成や地域の活性化、にぎわい創出を図る等の公益活動を目的とする場合は、東京都屋外広告物条例に基づく特例許可により規制を緩和し、良好なデザインの広告を掲出することで、上記仕組みを利用できるものである。

④大規模建築等を対象とする地域の個性を生かした景観誘導（東京都景観計画）

大規模建築物等が複数計画される区域では、それらの計画を一体的に捉えて景観誘導を図ることにより、より良好な景観形成が可能となる場合がある。

このため、大規模建築物等（都市再生特別地区、特定街区、再開発等促進区を定める地区計画、高度利用地区及び総合設計を適用する建築物）が複数計画される区域において、一体的に景観形成を図るための指針（以下「特定区域景観形成指針」という。）を定め、この指針に基づき事前協議を行うことにより、地域の個性を生かした景観を誘導する。

○対象区域

- ・大規模建築物等が複数計画される区域

○特定区域景観形成指針案の認定

- ・対象区域内で建築等を行なおうとする事業者と地元自治体が協議し、景観形成の方針や基準等を定めた特定区域景観形成指針案を策定
- ・地元自治体は、都に特定区域景観形成指針案を提案
- ・都は、景観審議会の意見を聴取した上で、特定区域景観形成指針として認定

○対象区域内の景観誘導

- ・対象区域内の大規模建築物等の建築計画について、特定区域景観形成指針

に基づき、複数の計画を一体的に捉えて、良好な景観の形成を誘導

第4章 都内の事業における主なエリアマネジメントの事例

※ 都内の事業における主なエリアマネジメントの事例を、「地区の概要」、「経緯」、「エリアマネジメントの概要」、「行政との調整」、「今後の取組・課題等」に分類し紹介

○本手引で紹介している地区

〈市街地再開発事業〉

- ・六本木六丁目地区 (六本木ヒルズ)
- ・晴海一丁目地区 (トリトンスクエア)
- ・上目黒二丁目地区 (中目黒ゲートタウン)
- ・大崎駅周辺地区
- ・国領駅南地区 (ココスクエア調布)
- ・淡路町二丁目西部地区 (ワテラス)
- ・白鬚西地区

〈土地区画整理事業〉

- ・汐留地区 (シオサイト)
- ・秋葉原地区
- ・中野西地区
- ・八王子みなみ野地区