

市街地整備における エリアマネジメントの手引（第2版）



平成28年3月

 東京都都市整備局

目 次

● はじめに	.....	P1
「市街地整備におけるエリアマネジメントの手引」作成の目的		
● 第1章 エリアマネジメントとは	.....	P2
1-1 エリアマネジメントの定義		
(1) 取組の主な内容	.....	P2
(2) エリアマネジメントの実施主体	.....	P3
(3) エリアマネジメントの区域設定の考え方	.....	P5
1-2 都内の事業における主なエリアマネジメントの実施地区の概要		
	.....	P6
1-3 エリアマネジメントによる効果		
	.....	P9
● 第2章 エリアマネジメントの進め方	.....	P11
2-1 段階ごとの取組		
(1) 計画・開発	.....	P11
① 地域の将来像の共有化		
② 地域ルール of 策定、運用体制の構築及び運用		
③ エリアマネジメントの内容、実施主体の検討		
(2) 維持・管理	.....	P15
① 公共施設等の維持・管理		
② 良好な市街地環境の形成		
(3) 運営	.....	P21
① まちのにぎわいや活力、良好なコミュニティ等の形成		
② まちの安全・安心		
③ まちのPR、情報発信		
④ エリアマネジメントの活動資金の確保		
2-2 事業とエリアマネジメントの主な流れ		
	.....	P30
(1) 事業の気運の高まり～都市計画決定		
(2) 事業計画の検討～権利変換計画の認可		
(3) 工事着手～工事しゅん工		
(4) 事業のしゅん工後		
● 第3章 エリアマネジメントに対する支援策	.....	P33
3-1 国における支援策		

3-2 都における支援策

..... P36

● 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 P39

市街地再開発事業

- ・ 六本木六丁目地区 (六本木ヒルズ) P39
- ・ 晴海一丁目地区 (トリトンスクエア) P46
- ・ 上目黒二丁目地区 (中目黒ゲートタウン) P52
- ・ 大崎駅周辺地区 P56
- ・ 国領駅南地区 (ココスクエア調布) P73
- ・ 淡路町二丁目西部地区 (ワテラス) P76
- ・ 白鬚西地区 P81

土地区画整理事業

- ・ 汐留地区 (シオサイト) P88
- ・ 秋葉原地区 P93
- ・ 中野西地区 P99
- ・ 八王子みなみ野地区 P101

● 参考文献等
 エリアマネジメント推進マニュアルの概要 (国土交通省作成) P104

● あとがき P105

表紙 写真

晴海一丁目地区 (トリトンスクエア) 本文掲載 P20	六本木六丁目地区 (六本木ヒルズ) 本文掲載 P22
六本木六丁目地区 (六本木ヒルズ) 本文掲載 P45	晴海一丁目地区 (トリトンスクエア) 本文掲載 P23
秋葉原地区 本文掲載 P28	白鬚西地区 本文掲載 P25

はじめに

「市街地整備におけるエリアマネジメントの手引」作成の目的

都内では、都市活動の維持・発展や居住環境の向上など活力と魅力ある都市づくりを推進するため、市街地再開発事業や土地区画整理事業（以下「事業」という。）を実施し、都市機能の更新や土地の高度利用により、都市計画道路及び交通広場などの都市基盤整備や木造密集市街地の改善による防災性の向上、業務、商業、居住、文化などの多様な機能の適正な配置などを図り、着実に成果を上げている。

また、近年においては「東京の都市づくりビジョン」に基づき、低炭素型都市への転換、水と緑のネットワークの形成、美しく風格ある景観の創出など、「環境、緑、景観」を一層重視した都市づくりを推進することとして事業を実施している。

さらに、環境や安全・安心への都民の関心は高まっており、また、地域間競争に勝つためにも、都市の魅力を高める必要があることなどから、事業を実施した地区の一部では、地権者や企業、開発事業者などの民間が主体となって、事業で創出された良好な都市景観や市街地環境の維持・管理、公共施設や公開空地の活用による防災訓練の実施、まちのにぎわいを創出するイベントの開催、まちを PR する情報発信などのエリアマネジメントが実施されている。

しかし、都内におけるエリアマネジメントは、まだ一部の地区での取組となっており、エリアマネジメントの普及、促進は十分とは言えない状況である。

事業完了後も良好な環境を維持し、まちの価値を高め東京の都市再生を推進するためには、計画の段階から事業完了後の管理、運営を見据え、民間が主体となって、エリアマネジメントを実施することが重要である。

また、東京においては、直下型地震などの災害等への備えが急務であり、事業で創出された公共施設や公開空地などは、災害時の復旧活動などの場となる重要な空間であり、平時からこの空間を活用して、防災訓練の開催や民間が主体となった活動を実施するなど、安全・安心なまちづくりを推進していく上からもエリアマネジメントを普及する意義は大きい。

このため、都内の事業で実際に行われているエリアマネジメントの先進的な事例や進め方などを紹介し、事業はもとより、都市再生特別地区や地区計画などの市街地整備を実施した又は実施する地区全体に広く普及することを目指して、本手引を作成した。

本手引は、今後、エリアマネジメントを検討、実施する地権者や企業、開発事業者などの地区の方々や、エリアマネジメントを支援する地方公共団体の職員の参考としていただきたい。

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

エリアマネジメントの主な内容は、表-1に示したとおりであるが、エリアマネジメントを実施する地域の需要や課題などの状況等により、取組内容もそれぞれ異なることとなり、地域の将来像を踏まえ、その特性に応じて取組内容を組み合わせることとなる。

表-1 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、協議会を中心とした活動の実施 ・まちづくり方針 ^{注1} の策定
②地域ルール ^{注2} の策定	・景観、環境、緑化、公開空地 ^{注2} の活用などに関する地域ルール（ガイドライン ^{注3} ）の策定
③地域ルールの運用体制の構築及び運用	・まちづくり方針や地域ルールに基づき開発が適切に行われるよう、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	・良好な都市景観や緑化、公開空地などの維持・管理 ・清掃活動による美化
⑥まちのにぎわいや活力、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	・防災及び防犯活動による安全・安心の確保（防災訓練、防犯パトロールなど）
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、表-1の項目に限定するものではない。

注1 まちづくり方針：目指す方向のこと。目標とセットで使用される場合は、目標を達成するための活動の方向付けや制約条件のこと。

注2 公開空地：広義にはオープンスペースと同様であるが、狭義には都市開発諸制度（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・総合設計制度）等を活用して事業者が計画する建築物の敷地内の空地のうち、日常一般に開放され、歩行者が自由に通行又は利用することができる部分

注3 ガイドライン：組織・団体における全体の行動に関して、目指すべき目標などを明文化し、その行動に具体的な方向性を与えたり、時には何らかの「縛り」を与えるもの。

(2) エリアマネジメントの実施主体

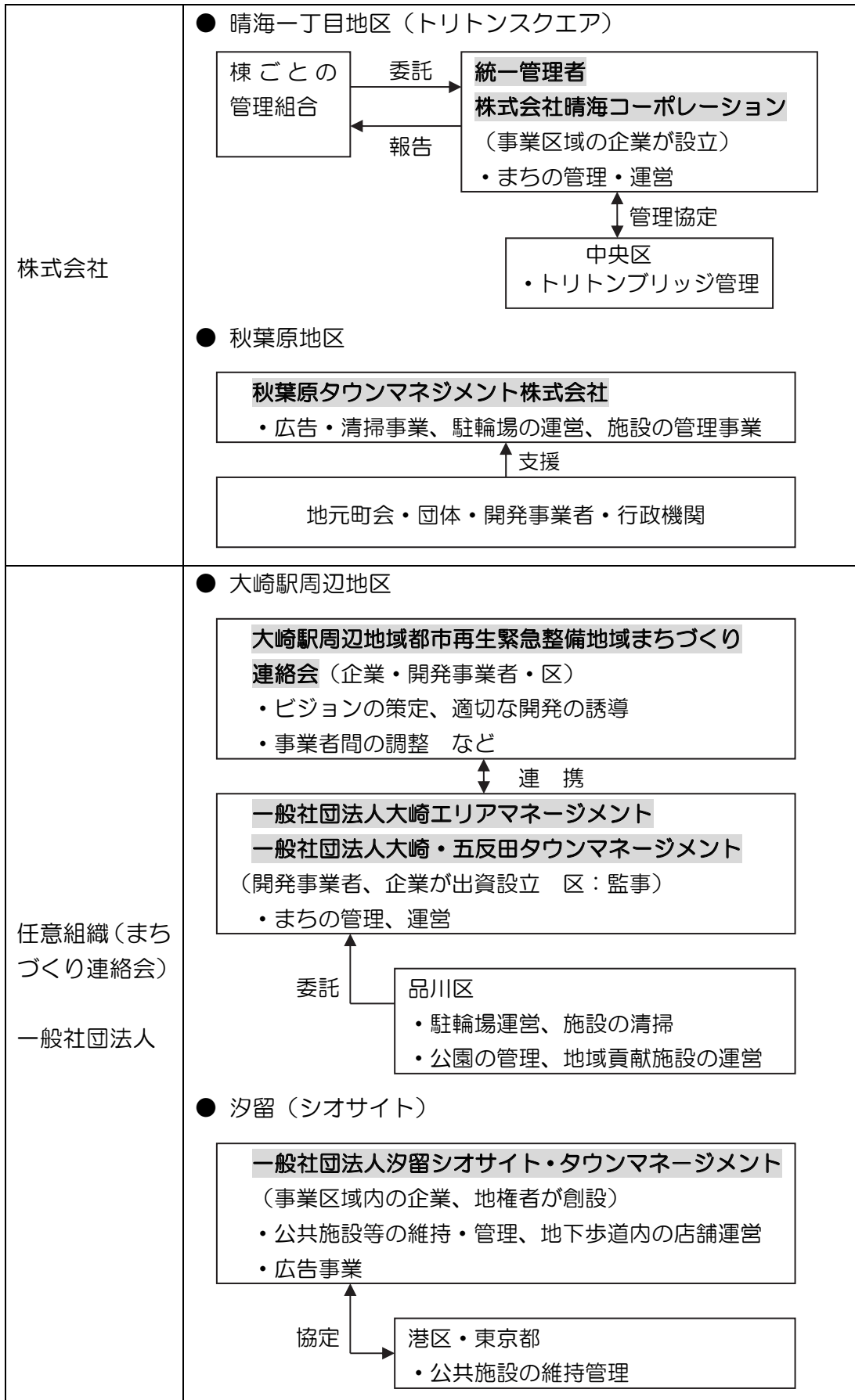
事業におけるエリアマネジメントは、地権者や企業、開発事業者等が設立した「株式会社」や「一般社団法人^{注4}」、「まちづくり協議会及びまちづくり連絡会などの任意組織」、事業区域内の「管理組合」などが、町会や商店会と連携して実施している。

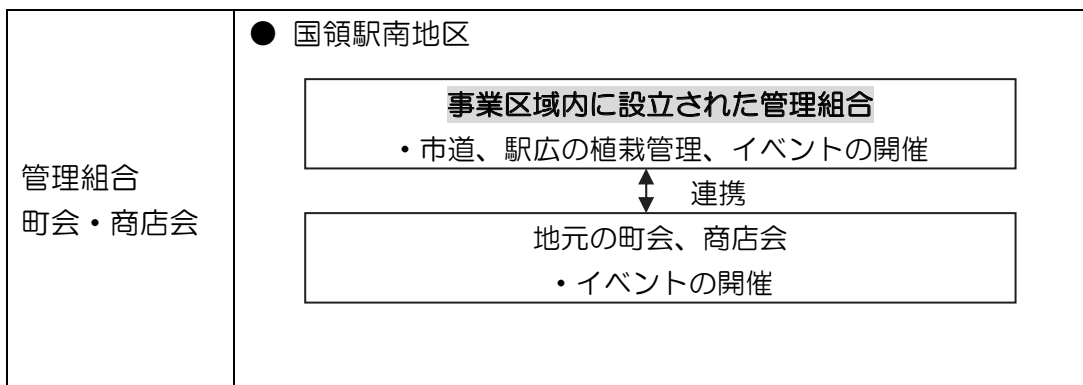
地区ごとの状況を整理すると表-2となる。

表-2 エリアマネジメントの実施主体 (部分)

組 織	事業における事例
株式会社	<p>● 六本木六丁目地区（六本木ヒルズ）</p> <p>● 上目黒二丁目地区（中目黒GT）</p>

注4 一般社団法人：「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号）」に基づいて設立された社団法人のことで、設立の登記をすることによって成立する法人である。





(3) エリアマネジメントの区域設定の考え方

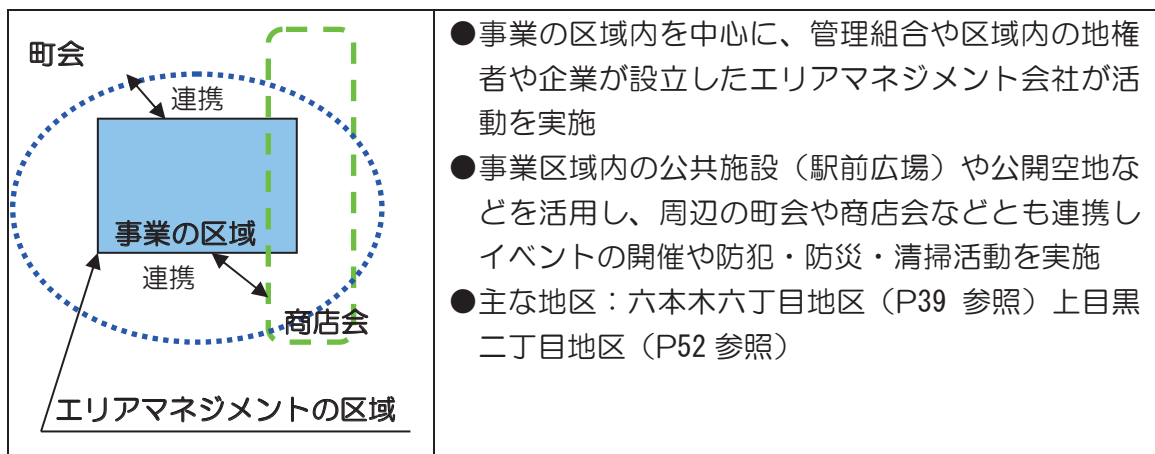
エリアマネジメントの区域は、エリアマネジメントを実施する主体や活動の目標、内容などによって異なってくる。

大崎駅周辺では、都市再生緊急整備地域約 60ha を対象に、エリアマネジメントを実施する一般社団法人が設立されており、エリアマネジメントの区域は、市街地再開発事業の区域を含み広い範囲を対象としている。(表-3 参照)

また、晴海一丁目地区(トリトンスクエア)などでは、市街地再開発事業の区域内の企業や地権者によりエリアマネジメント会社が設立されており、エリアマネジメントの区域は事業区域内を中心としている。ただし、防災活動やイベントの開催などは、周辺の地域とも連携して活動している。(P3～ 表-2 参照)

表-3 範囲の設定の事例

区域設定の概念図	エリアマネジメントの区域設定と取組
<p style="text-align: center;">エリアマネジメントの区域</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 将来の開発動向や地域の特性などを踏まえ、事業区域を含む一定の範囲をエリアマネジメントの区域として設定し、その区域内の地権者、企業、開発事業者などによってエリアマネジメントの一般社団法人やエリアマネジメント会社を設立し活動を実施 ● まちづくり方針や地域ルール(ガイドライン)などの策定、地域ルールに則して開発を誘導 ● 事業や個別開発により創出された公共施設(ペDESTリアンデッキ等)や敷地内の公開空地を一体的に活用し、イベント(お祭り、コンサート等)の開催や防犯・防災・清掃活動を実施 ● 主な地区: 大崎駅周辺地区(P56 参照)



1-2 都内の事業における主なエリアマネジメントの実施地区の概要

都内の主な事業で実施されているエリアマネジメントの概要を取りまとめたものが、表-4である。地域の特性を踏まえ、様々な取組が実施されている。（詳細についてはP39～103のエリアマネジメントの事例を参照）

表-4 都内の事業における主なエリアマネジメントの実施地区の概要

施行者	地区名	主要用途	マネジメント実施主体	主な取組	公共施設管理	運営費
市街地再開発事業						
市街地再開発組合等	六本木六丁目（六本木ヒルズ） ※事例：P39	業務・住宅・商業・文化・ホテル・公共等	森ビル株式会社 エリアマネジメント事業室	民地と区道（六本木けやき坂通り）等の一体管理 公開空地の活用（イベント） 広報活動	○	管理費 共用部の運営（イベント）による収益
	赤坂・六本木（アークヒルズ）	業務・住宅・商業・文化・ホテル・公共等	アークヒルズ管理組合 森ビル株式会社 エリアマネジメント事業室	区道、歩道橋、地下道の管理 公開空地の活用（イベント） 広報活動	○ —	管理費 共用部の運営（イベント）による収益
	晴海一丁目（トリトンスクエア） ※事例：P46	住宅・業務・商業・工場・公共等	株式会社 晴海コーポレーション	区道（トリトブリッジ）の管理 公開空地、トリトブリッジ、桜の散歩道の活用（イベント） 広報活動	○	管理費
	上目黒二丁目（ゲートタウン） ※事例：P52	業務・住宅・商業・公共等	株式会社 中目黒シーティー	公開空地の活用（中目黒夏まつり、桜祭等のイベント）	—	管理費 公開空地の活用（イベント）による収益

施行者	地区名	主要用途	マネジメント実施主体	主な取組	公共施設管理	運営費
市街地再開発事業						
市街地再開発組合等	大崎駅西口中 (大崎ウエストシティタワーズ) ※ 事例：P56	住宅・業務・商業・公共等	まちづくり協議会、まちづくり連絡会	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き、段階的な開発をコントロール	—	
			一般社団法人大崎エリアマネジメント	交通広場、東西自由通路(夢さん橋)の清掃 公共駐輪場の管理 夢さん橋、公開空地の活用(イベント)の開催 情報発信事業 広報活動 まちづくり支援活動	○	公共施設の管理委託費 情報発信事業収益(広告)
	白金一丁目東 (白金アイルシティ)	住宅・業務・商業・工場等	白金プラザ会(商店振興組合)	公開空地の活用(天の川虫祭などのイベント)	—	商店会費
			白金志田町倶楽部(区登録ボランティア団体)	公開空地の活用(イベント) 防犯、防火パトロール 小学校活動への応援、協力		町会、企業等からの協賛金
			白金アイルシティ全体街区連絡協議会	共用部の管理に関する協議、調整		
	東五反田二丁目第2 (東京サザンガーデン) ※ 事例：P56	住宅・業務・商業、公共等	まちづくり協議会、まちづくり連絡会	大崎駅周辺都市再生ビジョンや地区景観ガイドラインに基づき、開発計画をコントロール	—	
			一般社団法人大崎・五反田エリアマネジメント	公園(親水広場)、地域貢献施設の管理・運営 情報発信事業 広報活動	○	公園及び地域貢献施設の管理委託費 情報発信事業収益(広告)
	国領駅南 ※ 事例：P73	住宅・商業・公共	国領商盛会(商店街振興組合)	市道、駅広の植栽管理 公開空地と駅広の活用(サマーフェスティバル・イベントの開催)	○	商店会費 協賛金
	西神田三丁目 北部東、北部西	業務、商業、住宅	管理組合	広場の維持・管理 町会の催事、お祭り	○	管理費

施行者	地区名	主要用途	マネジメント実施主体	主な取組	公共施設管理	運営費
市街地再開発事業						
組合等	後楽二丁目西部地区	業務、商業、住宅	住友不動産飯田橋ファーストタワーズ・ラ・トゥール飯田橋管理組合	町会と連携した防災備蓄倉庫及び災害時トイレの維持・管理 区と連携した防災井戸の維持、管理 町会の催事、お祭り	—	管理費
	淡路町二丁目西部地区（ワテラス） ※事例：P76	業務、商業、住宅	一般社団法人淡路エリアマネジメント	再開発で整備された地域コミュニティ施設、広場を拠点としたイベントの開催（マルシェ、夏祭りなど） 地域情報誌の発行などの情報発信 ※イベント運営・情報発信には学生マンションに居住する学生の力を活用	—	再開発組合活動拠出金 広場貸出料 賛助会費 管理組合、商業振興委員会等協賛金 他
東京都	白鬚西 ※事例：P81	住宅、商業、業務、工場、病院	リバーパーク汐入町会	防災施設を活用し、区、警察、防災訓練の実施 防災備蓄倉庫の管理 道路の清掃等まちの美化 公園や河川のテラスの巡回 学校と連携した運動会の開催 「汐入まつり」「文化祭」等のイベント開催	○	町会費
土地区画整理事業						
東京都	汐留地区 ※事例：P88	業務、商業、住宅	社団法人汐留サイト・タウスマネジメント	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（店舗）の運営 地下歩道空間の活用（イベント） 地下歩道空間の広告収益事業	○	企業の負担金 道路管理者の委託金 利便施設（店舗）の収益金 広告の収益
	秋葉原地区 ※事例：P93	業務、商業、住宅、公共、ホテル	秋葉原タウスマネジメント株式会社	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	○	出資金（地域・行政） 公共空間での広告事業の収益
市	中野西部地区 ※事例：P99	住宅	町会	事業用地を公園及び農園として開放	○	町会費 協賛金
UR	八王子みなみ野地区 ※事例：P101	住宅、商業等	町会、自治会、市民グループ等	施設の清掃、除草、樹木の手入れ 広報活動	—	

※：事例作成地区（P39～103 参照「都内の事業における主なエリアマネジメントの事例」）

- ② 行政にとっても資産価値が維持・増大することで、安定的な税収が確保できる。

参考

汐留地区 東京ツインパークス（分譲マンション）

分譲後 10 年以上経過しているが、販売当初の 94% の価格を維持している。
 エリアマネジメントの実施による効果も要因の一つと考えられる。

竣工年月日	当初の平均坪単価	最新中古価格坪単価
2002. 10. 31	406 万円	382 万円

協力：一般財団法人日本不動産研究所 データ提供：株式会社東京カンテイ（H23. 7 時点）

(5) 地域への愛着、満足度の向上

- ① 良好な景観や市街地環境の維持・管理、イベント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。
- ② 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。

コラム1

エリアマネジメントの必要性

森ビル株式会社 タウンマネジメント事業室

国内のみならず国際的な都市間競争が激化している今、東京を世界から人や企業をひきつける魅力的な都市にしていくことが大きな課題となっている。

魅力的な都市にするためには、都市空間を有効利用する街づくりが一つの方法である。建物の高層化や地下空間の利用を促進することで、多彩な都市機能の集積や地上空間に緑やオープンスペースを設けることができる。その結果、経済利便性の向上、都市ならではの生活環境やビジネス環境の場を創出することができる。しかし、これらは、ハードを用意して完結するものではなく、都市を利用する人々にとって、より魅力的な場所となるように、様々な文化的刺激、新しいコミュニティネットワークを育み、発信していくソフト部分の活動が、とても重要になると考えている。

タウンマネジメントやエリアマネジメントとは、対象となる都市空間を一体的に管理運営し様々な人々の参加と協力により、街の活力を高め発展させるための手法の一つである。森ビルでは、六本木ヒルズ等において、街のブランディング^{注5}、街のにぎわい創出や活性化、地域交流やコミュニティの育成、サービス、そして安全・安心な街づくりに至るまで、街のトータルプロデューサーとして、タウンマネジメントに先駆的に取り組んでいる。

タウンマネジメントを実践することで、他の街にはない、この街だけの特徴を創出ことができ、その場所を核にして、人と人が出会い、交流し、多彩で活発な経済活動や文化活動などが生まれ、世界中から人や企業が集まる魅力ある街へと変化する。

注5 ブランディング：その街の文化や周辺環境のすばらしさをPRし、街のイメージアップを図ろうとする活動

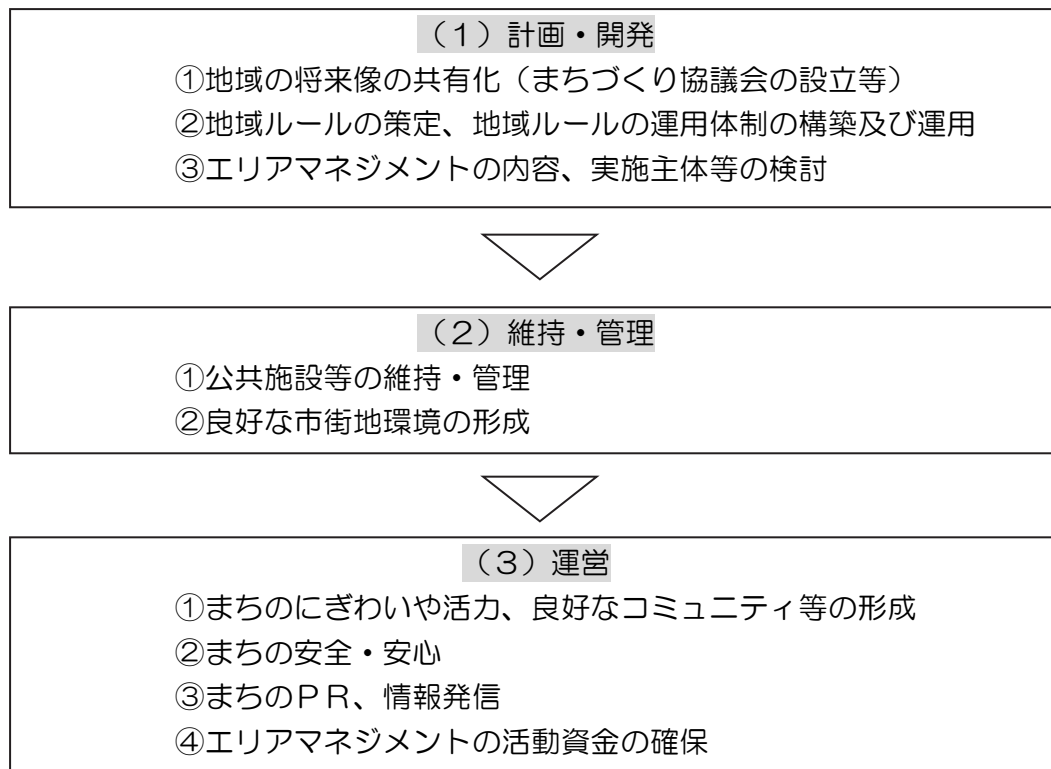
第2章 エリアマネジメントの進め方

第1章で述べたように、エリアマネジメントとは、地権者や企業、開発事業者などの民間が主体に行う、良好な開発の誘導や環境及び地域の価値を維持・増進する取組である。

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。

計画の早い段階から、エリアマネジメントの内容や実施主体、活動資金の確保について検討を行う必要がある。

ここでは、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について、進め方を整理する。



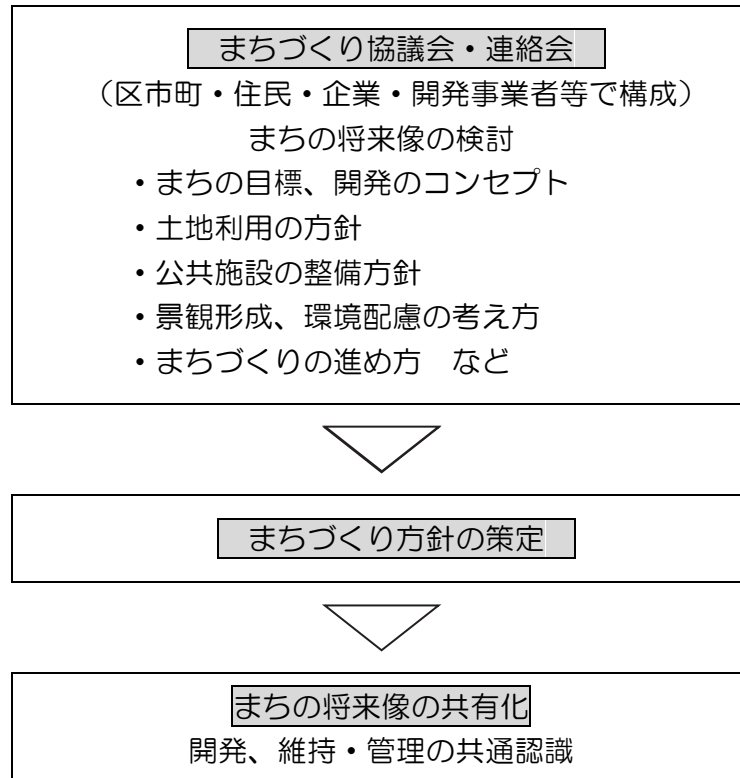
2-1 段階ごとの取組

(1) 計画・開発

① 地域の将来像の共有化

地元の区市町や住民、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、地域のまちづくりの方向性について話し合いを行い、まちの将来像を示した「まちづくり方針」を策定する。

「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、開発を行う場合やまちの維持・管理・運営に対する共通の認識が生まれる。



② 地域ルール of 策定、運用体制の構築及び運用

市街地再開発事業などの場合、「まちづくり方針」に基づき、地区計画などの都市計画を決定し建築条例を定め、都市計画や条例の規制により行政が主体となって開発の規制、誘導を行うことが一般的である。

しかし、都市計画や建築条例では一定の規制、誘導は可能であるが、きめ細かな誘導には限界がある。

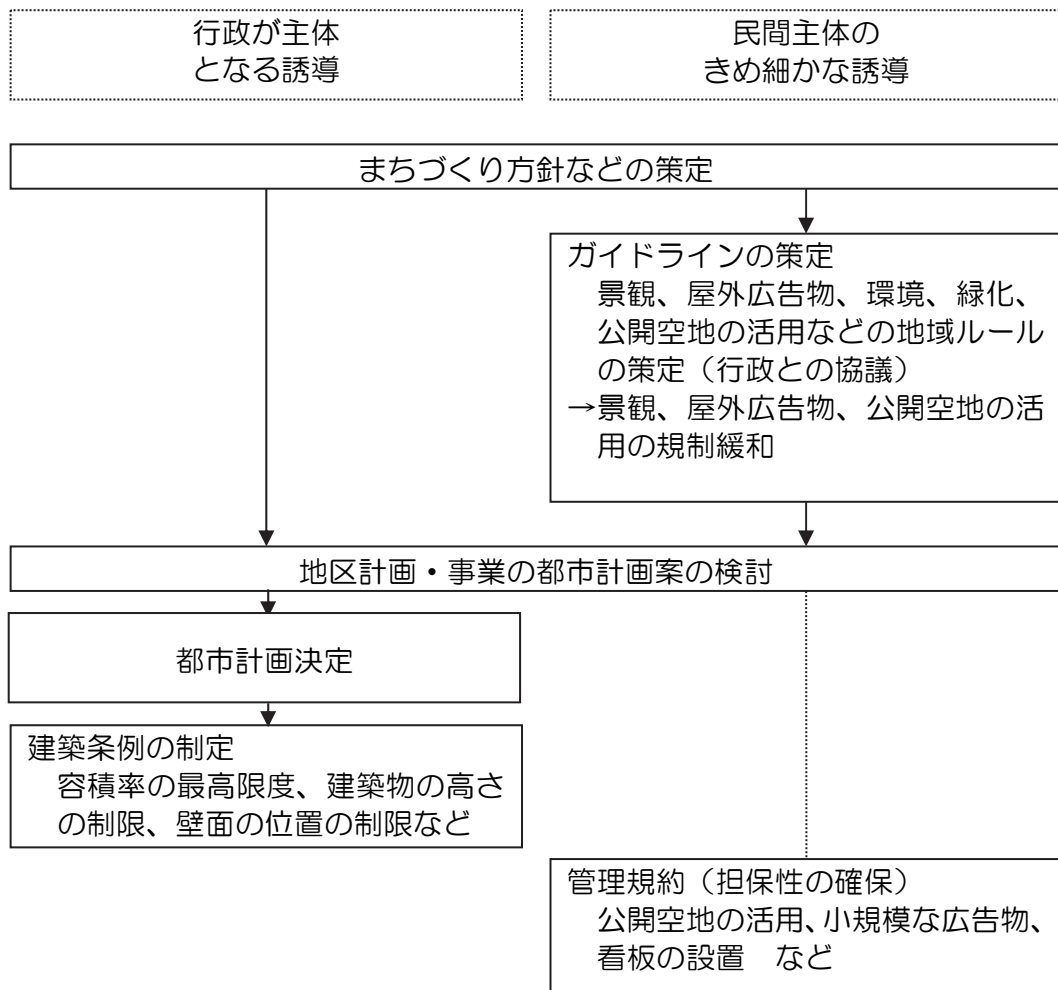
このため、民間が主体となって、地域特性を生かしたきめ細かな地域ルールを策定することが有効である。

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・運営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る。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により、担保性を高めることができる。

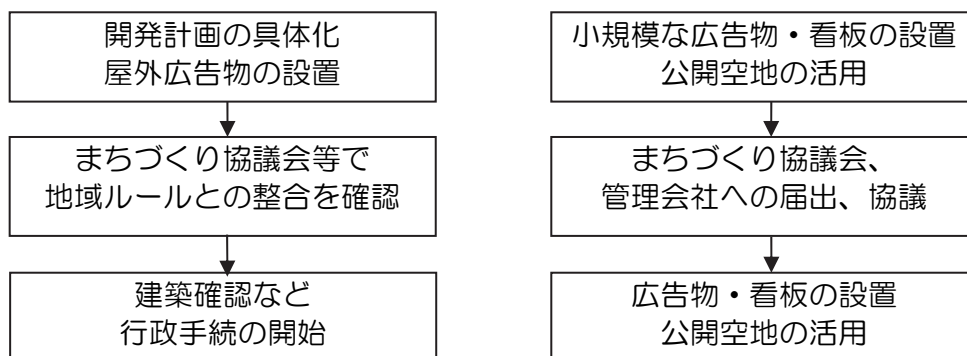
なお、地域ルールは、まちづくり方針に即して、まちづくり協議会などで検討及び策定し、景観ガイドラインなどの策定に当たっては、有識者の意見を聞いて作成することが有効である。

まちづくり協議会などで、地域ルールに基づき複数の事業等の適切な誘導や開発後のまちの維持・管理を行うため、地域のルールとの整合を審査する仕組みを構築する。

地域ルールの方針



地域ルールとの整合を審査する仕組み



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し実施することとなるが、その実施に当たっては、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。

コラム2

エリアの人々と築いていく街づくり

三井不動産株式会社 開発企画部

我々総合ディベロッパーは、常に新たな開発プロジェクトを手掛け、そのエリア全体の魅力・付加価値を高めていく街づくりを目指しています。どんなに大規模な開発プロジェクトでも、それだけで生み出せる魅力や付加価値は限られています。プロジェクトを含む街全体の魅力が人々をひきつけ、その人々の活動が付加価値を生んでいくのです。

東京ミッドタウンの開発に当たっても、いかに六本木・赤坂の街に溶け込めるか、そして、いかに新しい街づくりに貢献できるかをまず考えました。そのためには、周辺にお住まいの方々や商店を営まれているの方々とのコミュニケーションと価値観の共有化と、開発計画を練る段階から地域の皆さんが主催される清掃活動やパトロールに積極的に参加し、この街をどんな街にしていきたいか日々話しあって、プロジェクトの方向性を定めていきました。

オープンしてからは、オフィスワーカーやマンション、サービスアパートメントにお住まいになるの方々に加えて、新しく創り出した緑豊かなオープンスペースや、その空間を活用した多くのイベント、大規模な商業施設やラグジュアリーホテルなどに、ともすれば夜の街の印象が強かった六本木・赤坂にこれまで来られていなかった方々が多く集まるようになり、まさに皆さんとともに目指してきた街の実現に一役買うことができたと思っています。

我々は、エリアマネジメントを、プロジェクト単体のみならず、こうしたエリアのこと街のことを考え、関係者の皆さんと築きあげていく街づくりのことと捉えています。他にも、大崎・五反田地区では25年前の事務所開設以来、地区の街づくりの事務局となっていますし、三井グループの発祥の地である日本橋地区では、我々より古くからこの地に店を構えていらっしゃる多くの老舗の方々やビジネスを展開されている企業の皆さんとともに、より活気あふれる日本橋の実現に向け活動しています。こういった活動そのものがその街の文化の一部と言われるよう、これからも日々努力していきたいと考えています。

(参考) 東京ミッドタウン

港区の旧防衛庁跡地約7.8haと隣接する区立檜町公園などを併せた地区計画区域面積約10haに、ホテル、オフィス、住宅、商業施設、美術館などの施設が入る複合開発。檜町公園を含む約4.0haの緑地のほか、道路拡幅、歩行者専用道、地下歩行者通路等の周辺環境整備も実施。

(2) 維持・管理

① 公共施設等の維持・管理

- 事業区域内の道路等の公共施設は、組合が事業の中で整備することとなる。整備に当たって、地域特性を生かした街並みの形成や敷地内の公開空地と一体的な整備を行う場合などでは、舗装や植栽、街路灯など一般的な仕様（グレード）によらず、高い水準としていることがある。

こうした場合は、計画の段階から将来の維持・管理を踏まえ、道路整備の仕様について検討を行う必要があり、組合は計画の段階から区市等の道路管理者等と協議、調整を行い、整備や維持・管理、費用負担に関する協定等を締結する。

また、区市等の維持・管理においては、植栽の選定や清掃などの日常管理も一定の水準にとどまることから、更にきめ細かな維持・管理を行うために、民間が主体となって維持・管理を実施している事例もある。

- 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。

また、民間の敷地内と一体的な維持・管理を行うことで、管理委託業務を一括して発注することが可能となるなど、維持・管理の経費縮減が期待できる。

公共施設等の維持・管理を行う主体は、株式会社（マネジメント会社）、一般社団法人、管理組合（管理会社）などである。（P3 表-2 参照）

- 民間による維持・管理の費用負担については、民間が全て負担する場合や、高い水準の維持・管理を行う際には、一般的な維持・管理に係る費用を区市等が負担し一般的な維持・管理を上回る経費を民間が負担する場合がある。

- 指定管理者制度^{注6}やアダプト制度^{注7}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り、区市等が、清掃や剪定に必要となる物品の貸与、支給などを実施している事例もある。

^{注6} 指定管理者制度：平成15年6月の地方自治法改正に伴い創設され、公の施設について、地方公共団体の指定を受けた指定管理者が、その管理を代行する制度。従来の管理委託制度と異なり、民間事業者等の参入が可能となったほか、指定管理者がその施設の使用許可を行うことができるようになった。

^{注7} アダプト制度：自治会や町会などの団体が、身近な道路や公園について、公共施設管理者と協働して、清掃や植栽の刈り込み、除草などを行う制度（アダプト制度ともいう。）。

表－５ 民間が公共施設を管理する事例

	地区名	民間が管理する施設	費用負担
管理協定	六本木六丁目	区道・公園	区・民間
	赤坂・六本木	区道・地下道	区・民間
	晴海一丁目	区道（歩行者専用橋・トリトンブリッジ）	民間
	大崎駅西口中	交通広場嵩上部 東西自由通路（夢さん橋）	民間
	東五反田二丁目第2	公園・地域貢献施設	民間
	西神田三丁目北部	広場	民間
	国領駅南	市道・交通広場の植栽	民間
	汐留	地下歩行者道・地下通路	都・区・民間
アダプト制度	八王子みなみ野	公園	—



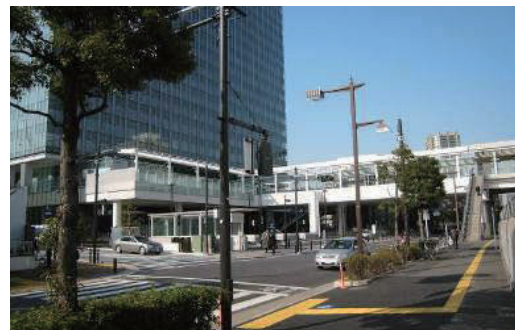
東五反田二丁目第2地区 公園
地域貢献施設（ギャラリー等）



晴海一丁目地区 トリトンブリッジ



大崎駅東西自由通路 夢さん橋



大崎駅西口中地区 交通広場嵩上部

コラム3

エリアマネジメント運営によるメリット

一般社団法人 大崎エリアマネージメント

○公共空間の維持管理業務

- 維持管理対象施設が事務局の近隣であるため、日常的にチェックできるので不都合箇所や損傷箇所等の早期判明・発見ができ、迅速な対応が可能となった。
- 施設利用者からの意見、維持管理上の問題点等について、委託者（区）に対し業務改善提案を行うことにより、施設の改善や管理仕様の追加変更（グレードアップ）が適宜可能となった。
- 地域内の民間施設の清掃業務を行っている会社が複数あり、これらの会社を対象にした指名競争入札による再委託業者選定を行うことで、各社が人員や用具を活用することにより低価格で発注することができた。

② 良好な市街地環境の形成

■ 良好な景観形成や緑化、公開空地などの維持・管理

□ 良好な景観形成

看板や広告塔、広告板などの屋外広告物は、都市景観の重要な要素となっており、屋外広告物条例等に基づき、禁止区域及び禁止物件の規定や広告物の種類ごとの規格などの規制がある。

しかし、東京の都市景観は多様であり、地域特性にきめ細かく対応していくには、条例の基準だけでは必ずしも十分とはいえない。そこで、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、地域が主体となって自主的な規制を内容とする東京のしゃれた街並みづくり推進条例（平成15年東京都条例第30号）に基づく「街並み景観重点地区」の制度を活用した景観形成の取組も行われている（P18・36参照）。

また、「東京都景観計画」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特定区域景観形成指針を定め、この指針に基づき地域の個性を生かした景観を誘導する仕組みもある（P37参照）。

このほか、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（P20参照）。

表－6 良好な景観形成

	概 要
街並み景観重点地区	汐留西地区（汐留シオサイト5区イタリア街）では、街並み景観ガイドラインを策定し、アースカラーを基調として壁面後退による街並みの連続性の確保などの規準を定めている。
任意のガイドライン	大崎駅周辺や東五反田地区では、地権者等が景観ガイドラインを策定し、良好な街並みの形成を図っている。

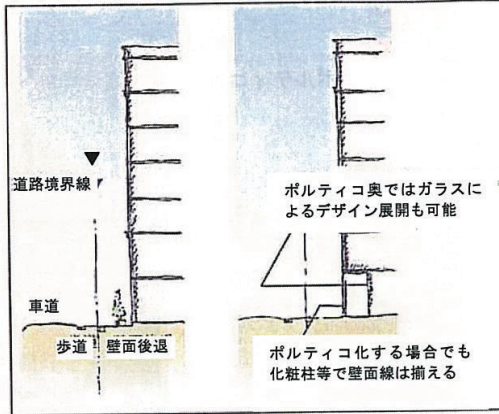
- 街並み景観重点地区で街並み景観ガイドラインを策定し街並みを形成
 名称：汐留シオサイト5区イタリア街（汐留西地区 土地区画整理事業区域内）
 重点地区の区域面積：約 5.5ha
 ガイドラインの概要：施設のデザイン計画として壁面の位置やファサードのデザインなど 23 項目のガイドラインがあり、汐留地区対策会議（現在のコムーネ汐留）においてデザイン会議を設けてガイドライン運用と各種調整が行われてきた。土地区画整理事業による公共施設整備もこのガイドラインに基づき設計・施工されてきた。

イタリア街の街並み

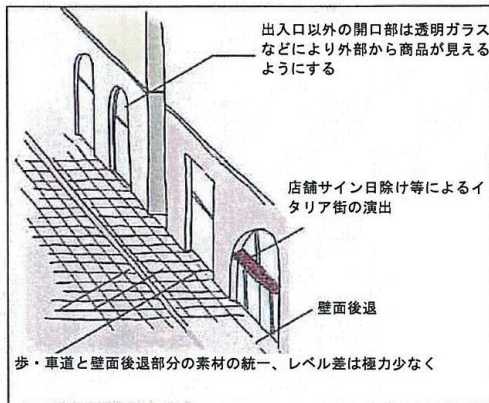


汐留シオサイト5区街並み景観ガイドラインによる街並みの形成

① 建物1階のポルティコ^{注8}空間



② 50cm以上のセットバック空間



③ タウンコーナー部

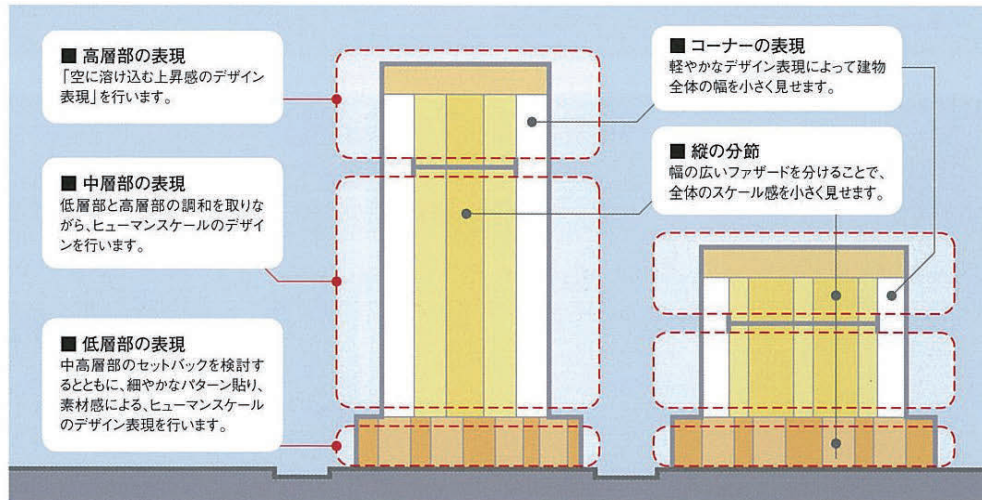


建物のファサードや緑等により街角の風景として印象に残る空間を創る。



注8 ポルティコ：建物の玄関に導く、又は柱列として広がるポーチであり、柱で支えられるか壁で囲まれた歩道上に屋根がある構造である（ポルチコ又はポーチともいう。）。

○ 任意のガイドラインを活用した街並み形成（東五反田地区市街地再開発事業）



建物外観においては「三段構成」を採用し、一貫性を持った風景を形成するとともに、歩行者への圧迫感を低減させるデザインを行う。

壁面は、色彩パターン、素材の組合せを工夫し、低層部から高層部に向かって軽快感を演出する。

また建物のセットバックにより歩行者の視界を広げて街の開放感を創出する。

出典

「東五反田地区のまちづくり」
東五反田地区街づくり推進協議会策定



□ 民間による公開空地やみどりの維持・管理

事業で創出された公開空地やみどりは、事業完了後も良好な環境に維持する必要がある。手入れの行き届かないみどりが死角を生むこともあり、防犯上の観点からも十分な維持・管理が必要である。

また、公開空地でのイベントの開催や条例等の規制の対象とならない小規模な立て看板や広告などの設置についても、一定のルールを定め管理規約に活用するルールを定め維持・管理を行っている事例がある。



晴海一丁目地区 民間による公開空地やみどりの維持管理

□ 清掃活動による美化

事業区域内の道路や公開空地などの清掃活動は、管理組合が管理会社に委託して行うことが一般的であるが、事業区域内の住民や企業が町会などと連携して、周辺の道路と併せて、清掃活動を実施している事例もある。

まちを美しく維持することにより、街並みや地域の価値の向上が期待できる。



六本木ヒルズ周辺 清掃活動

(3) 運営

① まちのにぎわいや活力、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

事業で創出された公共施設や公開空地を活用して、周辺の町会や商店会などとも連携し、お祭りなどの伝統行事やコンサート、イルミネーションの設置など、地域特性を生かした様々なイベントが開催されており、東京の新たな名所となっている。

これらのイベント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。

公開空地等を活用したイベントの開催



汐留地区 イベント



六本木ヒルズ TOKYO M. A. P. S



白鬚西地区 汐入祭り

□ 公共施設の活用

公共施設を活用したイベント等の開催については、道路や公園等の公共施設管理者（区市等）の占有許可や警察の道路使用許可が必要となることから、区市等の管理者や警察と十分な協議、調整が必要である。

路上イベントに伴う道路占用の取扱いについて、国土交通省から通達やガイドラインが示されている（P33 参照）。

公共施設管理者や警察への協議・調整の時期は、将来の活用の内容を踏まえ実施する。

活用の内容によっては、公共施設と公開空地の一体性を確保するなど、公共施設管理者や警察との調整内容を施設計画に反映する必要があることも想定されるので、施設計画の具体化に併せて実施することが望ましい。

表ー7 公共施設を活用した事例

地区名	公共施設の種類	活用方法	許可等
晴海一丁目 （トリトンスクエア）	桜の散歩道 トリトンブリッジ（区道）	イベントの開催	占有許可
六本木六丁目 （六本木ヒルズ）	六本木けやき坂通り （区道）	イベントの開催 イルミネーション	占有許可
大崎駅周辺	東西自由通路 （区所有）	イベントの開催 情報発信事業	使用許可 運営協定
東五反田二丁目第2	親水公園（区公園）	地域貢献施設（レストラン、ギャラリー）イベント	使用許可 運営協定
西神田三丁目北部	広場	イベントの開催	占有許可
国領駅南	市道、駅前広場	イベントの開催	占有許可
白鬚西	汐入公園（都公園）	イベントの開催 防災訓練	占有許可
汐留	地下歩道（都道）	利便施設（店舗）イベントの開催、広告	占有許可
秋葉原	区道	広告 イベントの開催	屋外広告物許可 占有許可



晴海一丁目地区 インフィオラータ（区道）



六本木六丁目地区 東京国際映画祭（区道）
©TIFF2010



国領駅南地区 サマーフェスティバル
（駅前広場）



東五反田二丁目第2地区 イルミネーション
（公園）

□ 公開空地の活用

事業により創出された公開空地は、地権者等の共有財産であることから、まちづくり方針などにに基づき、まちのにぎわいや活力の創出に活用していくことの地権者間の合意形成を図り、その活用について管理規約に位置付け担保性を高める必要がある。

市街地再開発事業で創出された公開空地については、都市開発諸制度の基準に基づき、広く一般への公開も義務付けられ、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、都市開発諸制度の基準によらず、有料のイベントの開催や物品販売など一定の条件の下、公開空地の活用が可能となる（P36 参照）。

建築物のアトリウムなどで、演劇、映画その他の催し物等を行う場合は、火災予防条例（昭和 37 年条例第 65 号）に基づき、消防署への届出が必要となることがあるので、消防署との事前の協議、調整が必要となる。

② まちの安全・安心

■ 防災及び防犯活動による安全、安心の確保

近年、防災性や防犯性の維持・向上は、地域の重大な課題となっており、住民や企業などによる防災及び防犯活動が実施されている。

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。

□ 防災活動

白鬚西地区では、都立汐入公園において、毎年、区・警察・消防等と連携し防災訓練を実施している。防災訓練は、汐入公園が荒川区の防災拠点となっていることから、周辺からの避難民の受入れや炊き出しなど、実践的な災害初期の救援・救護活動を想定した内容となっている。また、地区内のリバーパーク汐入町会は、荒川区の区民防災組織として登録し、区の防災活動の一翼を担っている。



白鬚西地区 救命訓練の様子



白鬚西地区 防災訓練での炊き出しの様子

晴海一丁目（トリトンスクエア）では、地区内の住民や企業による防災訓練の他に、周辺地域と合同で防災訓練を実施している。また、超高層棟の屋上に設置されたカメラを地域の防災対策に活用している。

後楽二丁目西地区では、町会と連携して防災備蓄倉庫を整備している。

また、区との協定による防災井戸の整備や地域貢献として災害時の仮設トイレと設置スペースを提供するなど、町会や区と連携して防災対策に取り組んでいる。

東京においては、直下型地震などの災害等への備えが急務であり、事業において整備された公共施設や公開空地などは、災害時の復旧活動などの場となる重要な空間である。

このため、平時より公開空地などを活用して、防災訓練の開催など民間が主体となった活動を実施するとともに、災害時に防災備蓄倉庫や防災井戸、仮設トイレなどの機能が発揮できるよう、維持・管理や災害時の対応者等について、地域と行政の役割分担を明確にしておく必要がある。



後楽二丁目西地区仮設トイレ

コラム4

「白鬚西地区 東日本大震災発生当日の状況」

(リバーパーク汐入町会 町会長 萩原賢蔵)

平成 23 年 3 月 11 日の大地震発生時は、エレベーターの停止や家具の転倒等は発生したものの、防災再開発事業が施行後であったため、建物や道路等の公共施設に大きな被害はありませんでした。また、避難場所に指定されている汐入公園には約 300 人が避難してきたので、荒川区防災課、汐入消防署と連携して、汐入ふれあい館を避難場所として開放、誘導しました。

一方で、毎年 1 回訓練している安否確認は、訓練どおりに行えない場面も一部ありました。今回の経験を活かして、今後は家具の転倒防止金具の設置を促したり、安否確認訓練を改善したり、通信手段や避難民の宿泊施設の確保などの課題に取り組んでいきます。



3月11日の汐入公園の状況（約300人が避難）

□ 防犯活動

事業で創出された公開空地は、日中は憩いの場として近隣住民や就業者など多くの人々に利用されているが、夜間においては、都市の危険性の要因の一つにもなりかねない。このため、こうした公開空地では街路灯や防犯カメラの設置などの取組と併せて、周辺町会や商店会などと連携した防犯パトロールなどが実施されている。



六本木ヒルズ 巡回



白鬚西 テラスの巡回

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もPRしている。

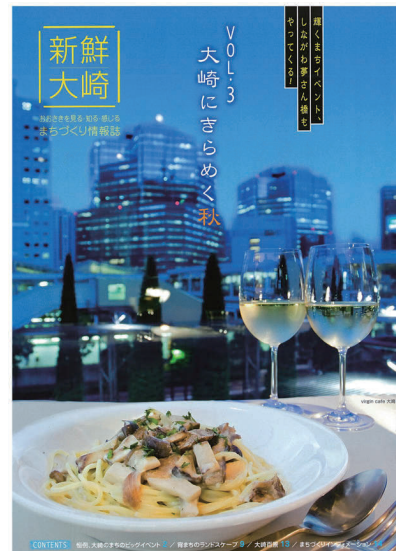
これらの情報を発信することにより、地区への関心が高まり集客性の向上や進出企業、住宅購入希望者の増加などが期待できる。

□ 情報発信は、計画の段階から取り組まれており、まちづくり方針など開発の方向性や開発の概要について、情報を発信している地区もある。

計画の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。

環境影響評価や都市計画決定手続なども併せて周知することで、更に事業の透明性を確保する効果も期待できる。

開発の段階においては、工事のスケジュールや工事中の交通規制、工事車両の搬出入ルートなどの情報を周知することで、工事に伴うトラブルの防止や円滑な事業推進を図る効果がある。



季刊まちづくり情報誌 新鮮大崎
発行 一般社団法人
大崎エリアマネジメント

コラム5

「エリアマネジメント運営によるメリット」

一般社団法人 大崎エリアマネジメント

○情報発信事業・イベント支援

- まちづくり情報以外の地域内の企業や商店、開発事業者に関する情報を発信するに当たり関係者との接点ができ、まちの運営に関する意見交換や情報交換が可能となった。
- イベント支援では、会場となる施設管理者と主催者との協議、調整業務を行うことで、両者間のトラブルを未然に防ぐ効果も出ている。
- 隣接地域での開発検討地区へもまちづくり情報を積極的に発信し、どのような方針で開発を進めてきたかを説明し、隣接地域でも協調した開発計画となるよう提言できる。

④ 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により、まちを維持・管理・運営し、まちの価値を向上させるには、継続的にエリアマネジメントを実施する活動資金が必要となる。

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（P6～8参照）。

表－8 エリアマネジメントの活動資金

活動資金	留意点														
管理組合費 企業支出金	<p>計画の段階からエリアマネジメントの必要性について、地権者や企業、開発事業者が共通認識を持ち、高水準の管理を行う場合には、一般の管理費以上の一定の負担を行うことに合意し、その支出をあらかじめ管理規約などに位置付ける必要がある。</p> <p>その場合、事業完了後に施設建築物を取得する企業や住宅購入者（保留床取得者）へエリアマネジメントについて説明し周知する必要がある。ホームページなどでエリアマネジメントの内容や地権者及び企業などに一定の負担があることを周知することも効果的である。</p>														
イベントや 情報発信事 業収益金、そ の他	<p>イベント開催時の公開空地の使用料やホームページや広報誌、公共空間における広告収入などである。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地 区 名</th> <th>活動資金</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>六本木一丁目（六本木ヒルズ） 赤坂・六本木（パークヒルズ） 晴海一丁目（トリトンスクエア） 上目黒一丁目（ゲートタウン）</td> <td>公開空地等の使用料</td> </tr> <tr> <td>大崎駅周辺</td> <td>施設管理委託費 広告の収益</td> </tr> <tr> <td>白金一丁目東（白金アイルシティ） 国領駅南</td> <td>商店会費</td> </tr> <tr> <td>白鬚西</td> <td>町会費</td> </tr> <tr> <td>汐留</td> <td>企業負担金 利便施設（店舗）収入、 広告の収益</td> </tr> <tr> <td>秋葉原</td> <td>区有地を活用した駐輪 施設の収益</td> </tr> </tbody> </table>	地 区 名	活動資金	六本木一丁目（六本木ヒルズ） 赤坂・六本木（パークヒルズ） 晴海一丁目（トリトンスクエア） 上目黒一丁目（ゲートタウン）	公開空地等の使用料	大崎駅周辺	施設管理委託費 広告の収益	白金一丁目東（白金アイルシティ） 国領駅南	商店会費	白鬚西	町会費	汐留	企業負担金 利便施設（店舗）収入、 広告の収益	秋葉原	区有地を活用した駐輪 施設の収益
地 区 名	活動資金														
六本木一丁目（六本木ヒルズ） 赤坂・六本木（パークヒルズ） 晴海一丁目（トリトンスクエア） 上目黒一丁目（ゲートタウン）	公開空地等の使用料														
大崎駅周辺	施設管理委託費 広告の収益														
白金一丁目東（白金アイルシティ） 国領駅南	商店会費														
白鬚西	町会費														
汐留	企業負担金 利便施設（店舗）収入、 広告の収益														
秋葉原	区有地を活用した駐輪 施設の収益														

活動資金の確保の事例



秋葉原地区 街路灯フラッグによる広告



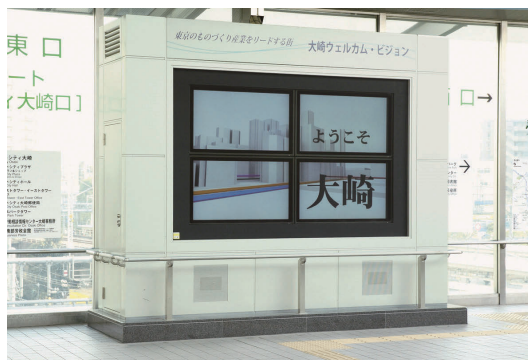
晴海一丁目地区 バナーコンテスト



汐留地区 利便施設（広告）



秋葉原地区 デジタルサインによる広告



大崎駅周辺 ウェルカムビジョン



大崎駅周辺 ギャラリーボード

コラム

「地上 100mの上空にこいのぼりを泳がせよう」

「晴海一丁目地区第一種市街地再開発（西地区）事業史 晴海アイランド トリトンスクエアの誕生」より

オフィスタワーの建設が本格的になった平成 11 年、市街地再開発組合では晴海トリトンスクエアを地元の人々に知ってもらい、また地元で愛される施設としてPRするため、工事中の超高層ビルのお天井にあるクレーンを使い、晴海トリトンスクエアの空を大海原に見たて、こいのぼりを泳がすアイデアを出した。

工事中の現場からは、もしこいのぼりが外れて運転中のクルマのフロントガラスを覆ったら危険だ、と反対の声が上がり、組合の大方の意見も同様であった。

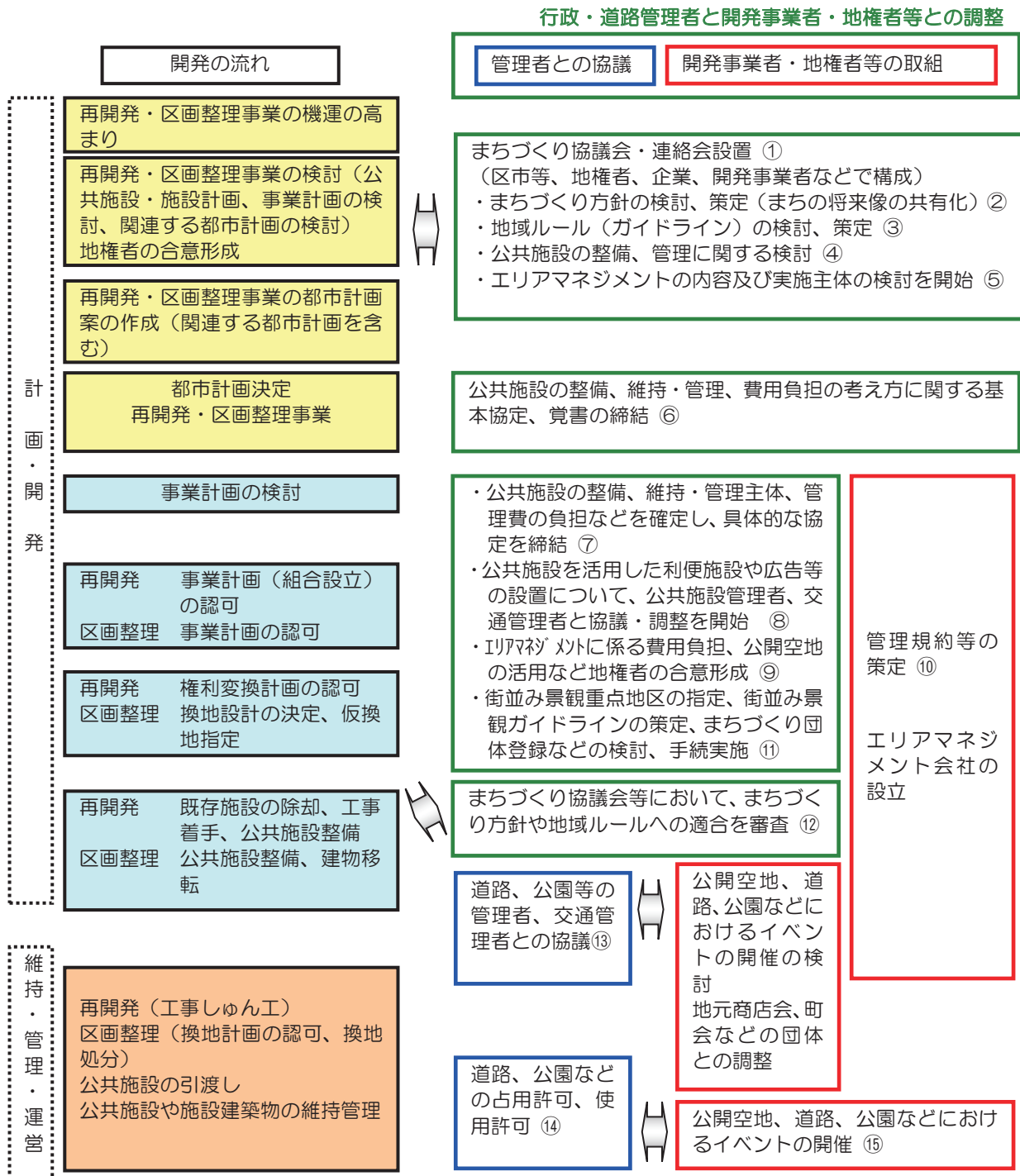
しかし、担当者の熱意が組合を動かし、平成 11 年のゴールデンウィーク（4月 28 日～5月 6 日）に、工事中の超高層ビル Y、Z 棟の一番上に取り付けられたタワークレーンにロープが取り付けられ、こいのぼりが空を泳いだ。こいのぼりは、地権者各社への呼び掛けや一般公募も行い、なかでも東京電力の協力によって各地の職員から集められ、併せて 164 尾が寄せられた。

こいのぼりを付けるロープの角度が意外に難しかった。ロープを水平にするとこいのぼりはだらりと縦にぶら下がり、まるでメザシに見える。といって垂直にすると、絡まり合ってしまう。その角度を現場の人々が苦労しながらロープを程良く斜めに調整することで、元気に泳ぎだしたのであった。そのときのこいのぼりは今も保管されている。予算は 50 万円だったが、計り知れない効果をもたらした。

2-2 事業とエリアマネジメントの主な流れ

都市計画決定や事業計画認可（組合設立認可）、権利変換計画の認可などの事業の流れに即したエリアマネジメントの進め方について整理すると、表-9となる。

表-9 事業とエリアマネジメントの主な流れ



表一 9 で示した流れは、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進め方を整理したものであり、エリアマネジメントは、立地条件や開発の規模などの地域特性に応じて、地元の地権者や企業などが検討して地域に応じた内容を選択することとなる。

比較的小規模な事業の場合は、開発の誘導は行政が主体となって行い、公開空地の活用などを町会や商店会と連携して実施している地区もある。

表一 9 の事業とエリアマネジメントの主な流れは以下のとおりである。

(1) 事業の気運の高まり～都市計画決定

- ① 地元での事業の気運の高まりに合わせて、地権者、企業、開発事業者、区市等などで構成するまちづくり協議会や連絡会などを設立する。
- ② まちづくり協議会などでは、まちづくりの目標や開発コンセプト、土地利用の方針、公共施設の整備の方針、今後のまちづくりの進め方などを整理したまちづくり方針を検討、策定し、まちの将来像の共有化を図る。
(まちづくり方針や地域ルールをまちづくり協議会等のホームページなどで情報を発信し、計画の周知を図ることも事業推進上有効である。)
- ③ まちづくり方針の策定後は、まちづくり協議会などにおいて、方針をより具体化し、方針に即したまちづくりが行われるように、景観や環境、緑化、公開空地の活用など地域特性に合わせた地域ルール(ガイドライン)を策定し、地域ルールを運用する体制を構築する。
- ④ 公共施設の整備や将来管理について、地権者、企業、開発事業者は、区市等の公共施設管理者と協議し、道路や街路灯、植栽などの整備の仕様(グレード)、維持・管理の主体、管理費の負担などについて検討を開始する。
- ⑤ 地権者、企業、開発事業者は、公共施設及びまちの維持・管理、イベントの開催などエリアマネジメントの内容及び実施主体の検討を開始する。
- ⑥ 都市計画決定までに、区市等と地権者、企業、開発事業者の間で、公共施設の整備、維持・管理に関する基本協定又は覚書を締結する。基本協定では整備主体や費用負担の考え方などを整理し、今後、事業計画の検討と併せて再度、詳細な協定等を締結する。

ポイント

- 計画の初期の段階から、まちの将来像について共通認識を持つ。
- 将来の公共施設やまちの維持・管理、運営について、区市等を含め地権者等で十分に話し合い、検討する。
- まちの維持・管理、運営にかかる費用について、公共施設を活用した収入源の確保や区市等との役割分担、自己負担について計画の段階から検討を実施する。

(2) 事業計画の検討～権利変換計画の認可

- ⑦ 事業計画の認可に向けて、地権者、企業、開発事業者は公共施設管理者と協議し、公共施設整備の仕様（グレード）や維持・管理主体、管理費の負担などについて確定し、具体的な協定を締結する。
- ⑧ にぎわいの創出や将来のエリアマネジメントの活動資金となる公共施設を活用した利便施設や広告、バナーの設置について、区市等の公共施設管理者及び警察（交通管理者）と協議・調整を開始する。
- ⑨ 権利変換計画に対する地権者の合意形成と併せて、エリアマネジメントにかかる費用負担、公開空地の活用について、地権者の合意形成を図る。また、エリアマネジメントの実施主体の設立に向けて検討する。
- ⑩ 公開空地の活用や地域ルールについて、必要な事項を管理規約などに位置付ける。
- ⑪ 権利変換計画認可後は、速やかに建築基準法に基づく許認可及び確認等の手続に移行できるよう、街並み重点地区の指定や街並み景観ガイドラインの策定、まちづくり団体登録について、都と協議・調整し手続を実施する。

(3) 工事着手～工事しゅん工

- ⑫ 建築基準法に基づく許認可及び確認の手続の前に、開発計画について、まちづくり協議会などにおいて地域ルールへの適合を審査する。
- ⑬ 地元町会や商店会などとも連携し、公共施設や公開空地などにおけるイベントの開催について、区市等の道路管理者、警察（交通管理者）と協議・調整を実施する。

(4) 事業のしゅん工後

- ⑭ 工事しゅん工後は、イベントの開催に合わせて道路の占用許可や使用許可などの手続を実施する。
- ⑮ 道路などの公共施設の管理及びイベントの開催などのまちの運営を開始する。

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、計画コーディネートや、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）＞ （地方公共団体を經由した補助）

民間事業者等

② 路上イベントに伴う道路占有に関する国の通達等

国土交通省道路局から、平成17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有の取扱いについて」（P34・35参照）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。

（参考）

通達及びガイドラインは、国土交通省道路局のホームページを参照

<http://www.mlit.go.jp/road/sisaku/senyo/senyo.html>

ホームページには、以下の事項についても紹介されている。

- ・路上イベントにおける道路占有の好事例等の紹介
- ・地域における公共的な取組に要する費用への充当を目的とする広告物の道路占有の取扱い

通達

国 道 利 第 2 8 号
平成17年3月17日

各 地 方 整 備 局 長
北 海 道 開 発 局 長
沖 縄 総 合 事 務 局 長 } 殿

(地方公共団体へは参考送付)

国土交通省道路局長

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

近年、地域の活性化や都市における賑わいの創出等の観点から、地方公共団体や地域住民・団体等が一体となって取り組むイベントの活用場として、道路が注目されており、このようなイベントに伴う道路占用の許可については、別添の参考資料のとおり「規制改革・民間開放推進3か年計画（平成16年3月19日閣議決定）」や「地域再生推進のためのプログラム（平成16年2月27日地域再生本部決定）」において、その弾力化に向けた措置が求められているところである。

しかしながら、道路が国民の負担により建設管理される公共用物であることや、道路上への物件の設置は、特定人による排他的な使用となる要素があることから、道路の活用に当たっては、公共的な要素等を判断基準としているところである。

このため、道路の活用に対する要請に応えつつ、適切な道路の管理が図られるよう、別紙のとおり許可基準を定めたので、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許可に当たっては、下記事項に留意の上、その取扱いに遺憾のないようにされたい。

なお、本通知の内容については、警察庁交通局と調整済みである。

また、路上イベント等の地域活動を実施しようとする者を対象に、本通知と同趣旨の内容を盛り込んだ地域活動の円滑化のためのガイドラインを別途策定、公表することとしており、当該ガイドラインについても追って送付するので参考とされたい。

記

1 地域の活性化等に資する路上イベントは、一時的に実施されるものに限らず、特定の曜日等に継続的かつ反復的に行われるものも見込まれることから、このような路上イベントに伴う道路占用の許可申請に当たっては、その都度申請を行わせるなど申請者に必要以上の申請を求めることのないようにすること。

なお、許可の判断に当たっては、当該道路の交通状況等を勘案し、関係機関と緊密な連携を図ること。

2 別紙の基準は、地域の活性化や都市における賑わいの創出等の観点から、道路占用の許可に当たり弾力的な判断を行うことにより、道路管理者として支援するものとしての要件を定めたものであるが、当該基準に該当しない場合であっても、個別具体の事例に応じて、実施主体等に対し適切な助言、情報提供等を行い、道路占用の円滑化に配慮すること。

地域の活性化等に資する路上イベントに伴う道路占用許可基準

1. 趣 旨

路上で行おうとするイベント（以下「路上イベント」という。）に伴う道路占用の許可に当たり、当該路上イベントが以下の要件を満たす場合においては、地域の活性化や都市における賑わいの創出等の観点から弾力的な判断を行うことにより、道路管理者として当該路上イベントを支援するものとする。

2. 要 件

(1) 路上イベントの目的

路上イベントは、地域の活性化や都市における賑わいの創出等の観点から、地方公共団体及び地域住民・団体等が一体となって取り組むもの（路上イベントについて、地方公共団体が実施するものでない場合や地方公共団体が協議会等に参加していない場合であっても、地域住民・団体等が一体となって取り組み、かつ、地方公共団体が、地域の活性化等の観点から当該路上イベントを支援するもの（支援する理由及び内容並びに当該路上イベントに係る占用の許可に関する意見を占用許可申請書に付しているもの）を含む。）であること。

(2) 占用主体

路上イベントに伴う占用は、以下のいずれかの者が一括して占用するものであること。

イ 地方公共団体

ロ 地方公共団体を含む地域住民・団体等の関係者からなる協議会等

ハ 地方公共団体が支援する路上イベント（地方公共団体が支援する理由及び内容並びに当該路上イベントに係る占用の許可に関する意見を占用許可申請書に付しているもの）の実施主体

(3) 占用の場所

イ 道路の構造又は道路交通に著しい支障を及ぼさない場所であること。

ロ 歩道上に路上イベントに伴う占用物件を設置する場合には、原則として、十分な歩行空間（交通量が多い場所にあつては3.5m以上、その他の場所にあつては2m以上）を確保すること。ただし、曜日若しくは時間を限って実施する場合又は交通規制を伴う場合で、歩行者の円滑な通行が確保される場合については、この限りではない。

(4) 占用物件の構造

道路の構造に支障を及ぼさないものであり、かつ、周辺の景観、美観等を妨げるものでないこと。

3. 占用許可の条件

占用の許可に当たっては、占用の許可を行うに際しての一般的な条件のほか、必要に応じて次に掲げる条件を付すこととする。

イ 迂回路や駐車場等の交通案内を行うこと。

ロ 路上イベントにより多数の来客が見込まれる場合は、十分な駐車場等を確保すること。

ハ 路上イベント終了後は、道路の清掃を行い、原状回復すること。

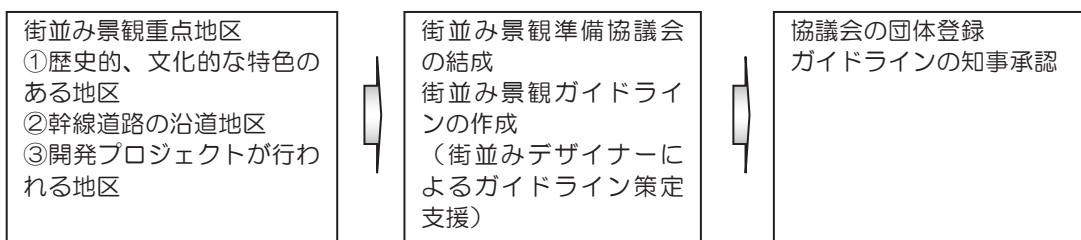
ニ その他道路管理者が必要と認める事項。

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。

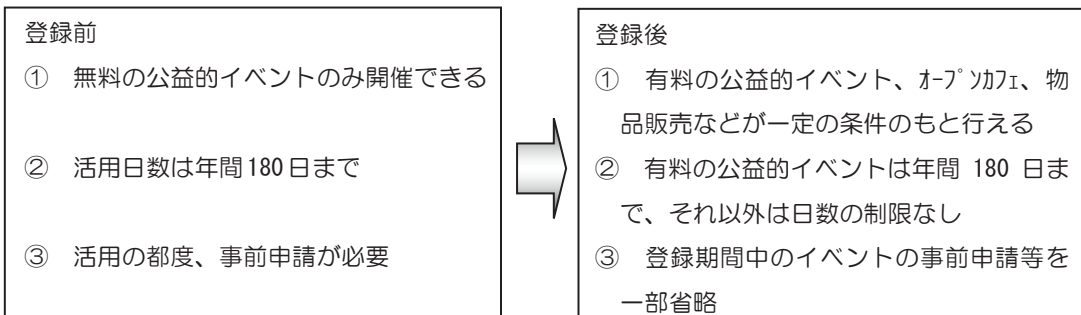


協議会による建築行為等の誘導
 建物の配置・色・デザイン、広告物の大きさや形などを定めた街並み景観ガイドラインが景観づくりの地域ルールとして承認された場合には、当該地区の街並み景観づくりのコントロールを自主的に行うことができる。
 事例：汐留西地区、大手町・丸の内・有楽町地区、赤坂九丁目地区、豊洲二・三丁目地区など

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制度（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。

- 再開発等促進区を定める地区計画（Ka）、都市再生特別地区等の区域
- 公開空地等（＜1,500㎡）を活用
- まちの活性化に資する活動を行う法人格（NPO法人、一般社団法人、株式会社等）を有する団体を登録



事例：六本木ヒルズ、汐留シオサイト、晴海トリトンスクエア、アークヒルズなど

③ 屋外広告物を活用したエリアマネジメント支援事業 (東京都屋外広告物条例)

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、上記の仕組みを利用できるものである。

エリアマネジメント支援事業のモデル事業として、平成 22 年に大丸有地区及び秋葉原地区の 2 地区で実施した。また、平成 24 年に新宿区歌舞伎町でも実施するなど、実績を積み上げてきた。

平成 27 年度からは、大丸有地区、秋葉原地区（モデル事業より継続）及び渋谷駅中心地区（新規）について、エリアマネジメント支援事業を本格実施することとした。

④ 大規模建築物等を対象とする地域の個性を生かした景観誘導 (東京都景観条例)

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

〈特定区域景観形成指針に基づく景観誘導の流れ〉

