

# 提 言

昨年度より、業務商業機能が集積している大規模ターミナル駅周辺で活動を行っているエリアマネジメント組織の方々が集い、今後の大都市都心部におけるエリアマネジメントの取組みのあり方や、取組みを推進していくために必要な制度等について有識者とともに議論する「環境まちづくりサロン」を開催してきました。

それらの議論の内容を基に各地のエリアマネジメント組織や国、地方自治体に対して、エリアマネジメントの更なる展開に向けてのメッセージ発信や政策提言を行っていくこととし、その議論を集約する場として「環境まちづくりフォーラム2012」が企画されました。

本フォーラムは、東京・名古屋・大阪のまちづくり団体による実行委員会のもとで、国及び多くの自治体、関係機関の後援並びに協力を得て開催されてきました。

第1回目の名古屋フォーラム(10月3日)は、名古屋駅地区街づくり協議会を中心に開催されました。ここでは今後のエリアマネジメント活動として力を注いでいかなければならない防災について、森ビル佐野衆一氏より基調講演をいただき、その後トークセッションが持たれました。

第2回目の大阪フォーラム(10月30日)は、梅田地区エリアマネジメント実践連絡会を中心に開催され京都府立大学の青山公三教授からまちづくり活動の財源について基調講演をいただき、その後トークセッションが持たれました。

第3回目の東京フォーラム(12月4日)は、大丸有エリアマネジメント協会、エコツツェリア協会、大丸有まちづくり協議会を中心に開催され、東京都心部及び国内各地の大都市都心部でのエリアマネジメント活動の取組み状況についてパネルディスカッションを行いました。そして、エリアマネジメント組織が現在抱える共通する課題や改善策、および継続的活動を進めるための組織、財源などの制度的な仕組みについて議論が展開されたことを踏まえ、本フォーラム実行委員会として以下の提言をとりまとめました。

## I エリアマネジメントの考え方

サロンおよびフォーラムの議論では、これまでのエリアマネジメント活動の取組みが、どのような方向性で展開されてきたのか、さらに今後の取組みとしてどのような点が大事になるのかについて多くの意見が出されました。それらをまとめると以下ようになります。

- ①エリアの計画段階からエリアマネジメントを考え、活動・空間・体制をリンクさせるために開発にあたって必要な空間を生み出していくとともに、運営していく組織体制を同時に考えていくことが必要です。
- ②取組みの第一歩として、エリア内の様々な主体との緊密な関係性を構築し、さらに課題、価値観を共有する必要があります。したがって、エリアマネジメントを担う主体はエリア内の関係者をつなぎ、価値観の共有を促すような取組みから始めていくことが必要です。たとえば様々な分野での社会実験的な試みなどがその事例です。
- ③具体的な取組みとして、まずエリアが抱えている課題を共有し、その解決に向けて行動する必要があります。さらにエリアが擁している資源を活用し、エリアの活性化に関係者が協働して取組む必要があります。そのことが実現すると関係者の絆は強まり、エリアマネジメント活動は深化します。

## Ⅱ 近年の社会動向に対応するエリアマネジメントの新たなテーマ

これまで進められてきたエリアマネジメント活動は、多くの場合、エリアの課題解決やエリアの活性化を目指してきました。そのような活動は今後も必要であると考えます。しかしサロンやフォーラムでは、エリアマネジメント組織が、近年の社会動向から生まれてきて、今後取り組んでいく必要がある重要なテーマについて議論を行い、参加者は以下のように認識を共有し、エリアマネジメント組織として活動を展開していくことが必要と考えました。簡潔に述べるならば、これまでのエリア内を対象とした「内向きのエリアマネジメント活動」から、新しい社会動向を見据えた「外向きのエリアマネジメント活動」への展開であります。

- ①社会的な課題である「環境・エネルギー」及び「防災・減災」に関する取組みをエリアマネジメント活動の重要な取組みとして実践する必要があります。すなわち、環境への配慮や大災害への対応といった、近年急速に意識されている社会的課題は、都市の作り方や都市の活動と密接に関係しており、エリアの地権者をはじめとする多くの主体が連携して取組むことによって効果が上がる課題であります。したがってエリアマネジメント活動の今後の重要な取組み領域として実践していくことが必要です。
- ②「環境・エネルギー」と「防災・減災」を掛け合わせて考え、マイナス(リスク)を減らしプラス(魅力)を生み出すことが必要です。「環境・エネルギー」と「防災・減災」は個別に考えるのではなく、平時の「環境・エネルギー」への対応と有事の「防災・減災」への対応を掛け合わせていくことが必要です。

## Ⅲ エリアマネジメントに関する政策・制度

先に述べたように、これまでのエリア内を対象とした「内向きのエリアマネジメント活動」から、新しい社会動向を見据えた「外向きのエリアマネジメント活動」への展開を考えると、エリアマネジメント組織が、いわば「新たな公共」を担う組織として活動することになります。特に業務商業機能が集積している大規模ターミナル周辺などで活動を行っているエリアマネジメント組織が、そのような活動を行うことは次のような意味があると考えます。

我が国の拠点都市の中心部は、有事、すなわち大災害が起きた時には日時をおかずに復活するエリアであること、また平時には、地球環境問題を常に意識した活動を行っているエリアであることの情報の世界に向けて発信することです。

そのようなエリアマネジメント活動の展開を考えると、活動を支える、様々な制度的支援や規制の緩和等が必要になると考えます。そこで、以下のような政策・制度について提案していくことが重要になります。

### 提 言 1 エリアマネジメント組織に対する支援・優遇策の強化

エリアマネジメント組織は基本的には民間が主体となった組織ですが、今後の活動は環境や防災等、極めて公共的な部分も担うことになります。つまり、公共的な活動を機動的、継続的に展開する民間組織が、エリアの特性に応じてよりきめ細かく担っていく活動となります。そのため、エリアマネジメント組織が円滑に活動を行えるように、組織に係る税の優遇や各種行政手続きの簡素化等の支援・優遇策を強化していくことが必要です。

## **提 言 2 取組み実践に向けた基盤として、 様々な情報の収集・蓄積・活用に関する仕組みを作る**

「環境・エネルギー」に関する取組みを実践していくためには、何処でどれくらいの資源を消費しているのかについて把握することが求められます。また「防災・減災」対応についても、災害時において適切な行動が出来るように、安全な待機場所や備蓄物資等の情報を把握し、その情報を共有していくことが重要となります。これらは、エリアマネジメントを担う主体がエリア内の環境や防災に関する具体的な情報を収集、蓄積し環境性能や防災性能の向上に向けて適切な対応を図っていくことの必要性を示すものです。しかし「環境・エネルギー」や「防災・減災」対応に関する情報は、新しい社会的課題に関わる情報であるため、国や自治体が先導的に確保している情報も多いと考えられます。そこでまずは、国や自治体が保有している様々な情報を行政内部で整理し、蓄積、共有化していくことが必要となります。そして、それら情報にエリアマネジメント組織が容易にアクセスできる仕組みを作ることが必要です。

## **提 言 3 公共空間の管理・活用に関する制度構築・運用改善**

現在、エリアマネジメント活動は公共空間を使って様々な活動を行っており、今後も公共空間を活用した各種イベントや収益活動、各種システムの設置、民地と公共空間の連携した活用等が必要であり、公共空間が非常に重要となります。一方で現状では、様々な社会実験等の取組みの中で公共空間の活用が行われるようになってはいますが、本格的な活動を展開するには様々な障壁が依然として残っていると考えます。今後のエリアマネジメント活動の充実に向けては、公共空間の活用についてより柔軟な対応が行われるよう制度構築、運用改善していくことが必要です。

## **提 言 4 環境・防災対応という公共性をベースにした新たな資金確保方策の構築**

海外におけるエリアマネジメント活動は、防犯・災害予防や地域再生等、極めて公共性の高い領域を担っており、それがエリアマネジメント組織の存続と継続的な活動を進める財源確保につながっています。日本においても、上に述べたように社会的な課題である「環境・エネルギー」や「防災・減災」についてエリアマネジメント活動として取組むことや、より高い公共性を持った「外向きのエリアマネジメント活動」を推進していくことへの官民からの期待の高まりが顕著になってきています。これに応えるには、エリアマネジメント活動を継続的に支える多様な財源を確保する必要があります。そのため、(ア)これまで我が国のエリアマネジメント組織が進めてきたエリアマネジメント広告事業や公開空地活用等に加えて、(イ)海外で一般的に導入されている BID のように、一定のエリアを限って、固定資産に対する上乗せ課税による税収を当該エリアで活用する仕組みを我が国で実現することも必要と考えます。さらに、(ウ)都市計画税の当該エリアでの活用など既存税収からの財源確保も本格的に進めることが必要です。また、海外で TIF と呼ばれる手法のように、(エ)一定のエリアに対して将来の固定資産税上昇分を見込んだ公共投資を進めることによって民間投資を誘発していくような動きを作り出していくことも必要です。

## 提 言 5 エリアマネジメント活動に関する評価方法の検討と評価の仕組み構築

エリアマネジメント活動がエリア内の様々な主体の理解を得て展開していくとともに、しっかりとした財源を確保していくためにも、エリアマネジメント活動によって、エリアにどのような成果が生まれるのか、どのようなメリットが生まれるのかについて把握し、それを外部に示していくことが重要です。そのため、エリアマネジメント活動によってどのような成果があがるのか、それをどのように把握し、評価するのかについての手法を確立するとともに、それを公的に評価する仕組みを構築していくことが必要です。

## 提 言 6 エリアマネジメント活動を担う新たな法人制度の創設

これまでのエリアマネジメント活動を担っている組織は、それに適した組織の仕組みがないため、NPO組織、株式会社組織、社団法人組織、任意組織など様々な形態をとってきました。現時点でエリアマネジメント活動を進めている組織にとっても、新たな法人組織が期待されてきましたが、さらに「環境・エネルギー」や「防災・減災」などの新しい公共性を担った活動を進めるエリアマネジメント組織には、より本格的な組織形態を実現する制度の構築が必要になります。そのような活動に対応していくということは、エリア内の様々な主体に対して、環境や防災についての公共的なサービスを提供していくために、エリアマネジメント組織が行政を含め様々な主体をつないでいくコーディネーターとして動いていくことが重要となります。そこで、エリアマネジメント組織が担う今後の具体的な活動についての検討を踏まえて、必要に応じて公共的な領域を担いつつ、民間の視点で機動的に活動できる法人制度の創設とそれに行政の認証を与える制度を構築していくことが必要です。

## 提 言 7 エリア単位の計画を位置づける新たな計画制度の検討

Iのエリアマネジメントの考え方で示したように、エリアマネジメント活動と空間形成をリンクさせて活動を進めるためには、適切な空間を生み出し、それを計画的に位置付けていくことが必要であり、ガイドラインなどのエリア計画を作成していくことが重要です。それは、これまで多くのエリアマネジメント組織が作成しているまちづくりガイドラインを一步進めて、新しい公共を担うためのスペイシャルプランニング（空間計画）へ向かうものと考えます。そして、そのようなエリア単位の計画を都市計画マスタープラン等、都市計画行政の仕組みの中に位置づけることによって、官民が連携して都市づくりを進めていくための計画制度に作り上げていくことが必要です。

2012年12月4日

### 環境まちづくりフォーラム実行委員会

委員長 小林 重 敬(NPO法人大丸有エリアマネジメント協会理事長)

構成団体 NPO法人大丸有エリアマネジメント協会

一般社団法人大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会

一般社団法人大丸有環境共生型まちづくり推進協会

名古屋駅地区街づくり協議会

梅田地区エリアマネジメント実践連絡会