

第 IV 部門

公民連携による都市開発・運営システムに関する研究

立命館大学大学院 学生員 ○中瀬 聡
 立命館大学大学院 学生員 姫野貴司
 立命館大学 フェロー会員 村橋正武

1. はじめに

今後日本においては人口減少時代に突入し、それに伴い都市間における競争が激化していくと考えられる。同時に経済等のグローバル化により、都市間競争は国内だけでなくグローバルなレベルとなる。このような中で、より優れた都市開発を推進するには、これまでの都市施設・空間の開発に重点を置いた取組みから、整備後の運営や管理にも十分考慮した取組みが重要となる。既に大都市都心部における再開発等では、開発から運営までを一体的に取り扱うエリアマネジメントと呼ばれる取組みが始まっている。

しかし、日本におけるエリアマネジメントは緒についたところであり、いまだ概念・手法が確立しておらず、各地区が創意工夫を凝らしつつ試行している状況にある。そこで本研究では、日本における代表的なエリアマネジメントの現状を分析するとともに、海外の制度である BID を参考に新たなエリアマネジメントシステムを検討することを目的とする。

2. エリアマネジメントの必要性

本研究ではエリアマネジメントを「持続的な視点に立ち、地区の魅力向上のために公民間で将来像を共有しつつ、ハード・ソフト両面について地区の建設から運営・管理すること」と定義する。

地区の魅力向上のためには、公民が一体となりそれぞれの役割を分担しながらエリアマネジメントを行うことが望ましい。その理由として、公共は特定の地区を優遇することは公平性の観点から難しく、また企業は利益を優先し、地区全体の魅力向上の取組みを二の次とする傾向がある。これに対し、フリーライダーを排しつつ他の企業と協力して地区の魅力を向上させることが、企業の新規立地や訪問客の増加といった長期的な利益をもたらすと考えられるからである。

3. 日本におけるエリアマネジメント

日本のエリアマネジメントの事例として大手町・丸の内・有楽町地区（大丸有地区）、汐留地区、横浜みなとみ

らい 21 地区（MM21 地区）の 3 例を選定する。また、それぞれの地区内の代表的な組織として、大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会（大丸有協議会）、大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会（大丸有懇談会）、大丸有エリアマネジメント協会（大丸有協会）、汐留地区対策協議会（対策協議会、後にコムーネ汐留）、汐留地区街づくり協議会（街づくり協議会）、汐留シオサイト・タウンマネジメント（シオサイト）、横浜みなとみらい 21（YMM21）、みなとみらい 21 街づくり協議会（MM21 協議会）を取り上げる。各地区内におけるそれぞれの組織の特徴と組織間の連携を表 1～表 3、図 1～図 3 に示す。

日本においてエリアマネジメントに携わる組織はいずれも任意組織である。任意組織は全ての地区において地権者間もしくは公民間で話し合うための場として設置され、活動資金は会員の会費でまかなわれている。また、任意組織であるため自由に設立でき、会員を限定することもできるが、逆に組織の設立を担保する法的根拠がないため、組織の社会的基盤が弱い。さらに、資金調達の上で補助金等の公的助成が得られにくい。このため、地権者間や公民間での協議・協力を目的とする場合に限られている。しかし、協議を通じて実効性に富んだエリアマネジメントシステムの確立が望まれることから、組織の法的基盤を整備する必要がある。

組織は公共施設の管理、地区内のイベントの開催等を主な活動内容としているが、組織形態は事例で異なり、大丸有地区は NPO 法人、汐留地区は中間法人、MM21 地区は第三セクターである。全て法人格を有しており、条件付ではあるが公共空間の維持管理を担っている。この中で NPO 法人と中間法人は活動を通じて得た収益を地区内へ再投資することができるようになっている。しかし、NPO 法人は構成員を限定できず、中間法人・株式会社は優遇税制を受けられない。そもそもこれらの組織は当初からエリアマネジメントを目指して設立されたものではない。

エリアマネジメントの主な収入源である会費だけでは十分な活動資金を確保することは困難である。しかも会費を徴収する担保は組織の定款であるが、これには強制力はない。したがって、今後は組織の法的基盤整備と共に、収益性事業も可能としつつ多岐に亘る資金調達の仕組みを模索することが重要である。

4. 海外の制度 (BID)

BID はアメリカ等におけるエリアマネジメントの先駆的な制度であり、既に 400 近くの BID が設立されている。日本でも汐留地区において BID を参考にして中間法人が設立されている。BID の最も大きな特徴は、活動資金を地区内の資産所有者から税制に基づいて強制的に徴収することができる点にある。BID では組織を設立する前に資産所有者（資金負担者）間で設立について話し合い、自らの負担等についての合意を得る。つまり事前に関係になることを前提として組織が設立されるため、組織が設立した時点で地区の将来像について十分に話し合いが行われている。また、組織の設立後も 5 年程度のサイクルで活動の見直しと組織の継続が投票によって決められる。つまり BID では 5 年という短期間にある程度の実感できる成果を残す必要があるため、事前に戦略的な計画を立て、成果を数字等で明確に評価している。

5. エリアマネジメントシステムの検討

日本における課題として、そもそもエリアマネジメントを前提とした組織が存在しないことである。そこで BID のような地区を自主的に運営・管理する組織の設立が不可欠であるが、日本において活動資金の強制徴収は現状制度下では極めて難しい。しかし、資金を強制的に徴収するのではなく、関係者にとってメリットがある仕組みであることが明示されると、関係者の合意が得られ資金負担が図られる。積極的に資金提供するためには、出資に対するリターンが明確に示される必要があり、そのためにもエリアマネジメント活動による成果の評価が重要である。さらに、活動による利益を関係者間で分配するのではなく、次の活動に再投資する仕組みがあれば持続的なエリアマネジメント活動が可能となる。

6. おわりに

本研究では日本において重要性が徐々に認識されつつあるエリアマネジメントについて、組織面と資金面から課題を明らかにした。今後はより多くの事例を分析した上でその地区独特の問題も併せて考察し、効果が高く実

表1 大丸有地区における組織の特徴

大丸有地区			
名称	大丸有地区再開発計画推進協議会	大丸有地区まちづくり協議会	大丸有エリアマネジメント協会
形態	任意組織	任意組織	法的組織
資金	任意組織 会費(役員)	任意組織 協議会負担	法的組織 会費(会員資格)・寄付・事業収入
役割	民間地権者間の意見調整の場	公民間の意見調整の場	市民参加の場
活動	整備方針の検討・提案	ガイドラインの作成と運用	ソフト面(イベント開催等)

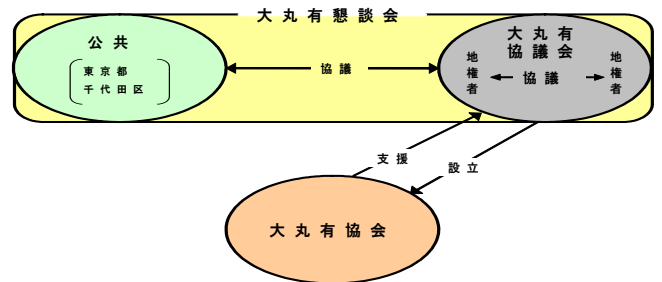


図1 大丸有地区における組織間連携

表2 汐留地区における組織の特徴

汐留地区		
名称	汐留地区開発協議会、コムーネ汐留	汐留地区まちづくり協議会
形態	任意組織、後に法的組織化	任意組織
資金	任意組織 会費(会員資格)	任意組織 会費(延べ床面積比)
役割	西街区住民の勉強会・意見調整	地区内地権者間の協議調整及び地権者と公共との意見調整の場
活動	街並みデザインガイドライン作成 街づくり計画(基本構想)(西街区のみ)	中間法人の設立

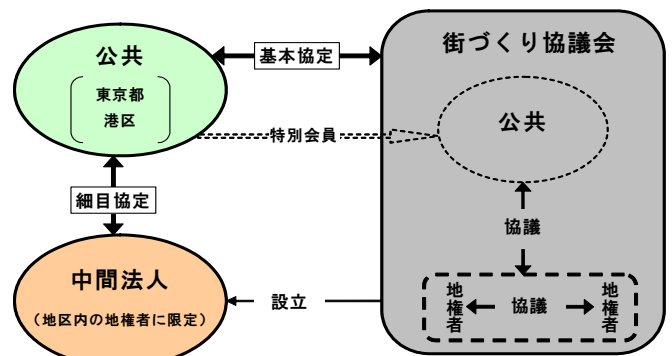


図2 汐留地区における組織間連携

表3 MM21 地区における組織の特徴

みなとみらい21地区		
名称	横浜みなとみらい21	みなとみらい21まちづくり協議会
形態	法的組織	任意組織
資金	事務局費・公共からの委託金、等	会費(土地面積)
役割	開発の調整・誘導、公共施設の管理、広報等	地権者と横浜みなとみらい21が協議・調整する場
活動	基本協定の締結	協定の運営、見直し

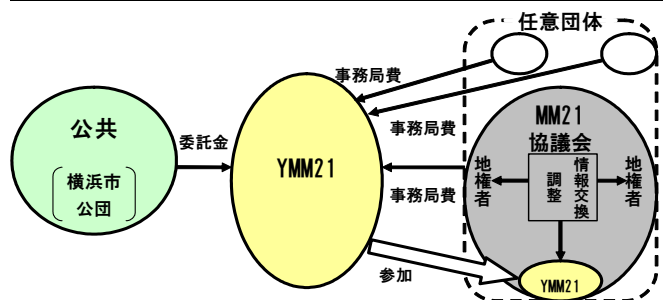


図3 MM21 地区における組織間連携

効性に富んだエリアマネジメントシステムの構築を図りたい。

参考文献

- 1) 小林重敬編 (2005)「エリアマネジメント 地区組織による計画と管理運営」学芸出版社
- 2) 依田和夫編 (1999)「都心改創の構図 東京業務地区再生の論理」鹿島出版会