

## 第6章 エリアマネジメント組織に移行する準備会の設立支援

### 6-1 エリアマネジメント組織の必要性

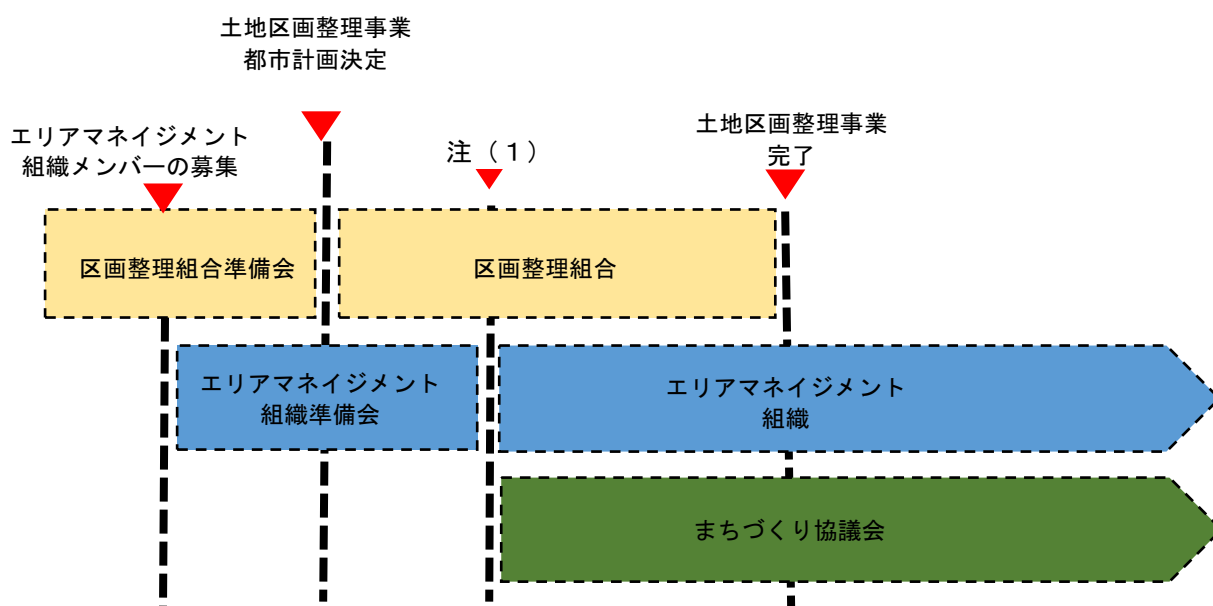
持続可能なまちづくりを実現するためには、3つのまちづくりの組織が必要である。1つ目は土地区画整理事業を推進するための区画整理組合である。本業務では区画整理の議論は省略する。

2つ目はエリアマネジメント組織であり、建物建設後に収益事業を持ちながら、イベントや緑の維持管理など、エリアの価値向上に資する業務を行う。

3つ目はまちづくり協議会であり、上記のエリアマネジメント組織を中心に町内会や商店会と共にまちづくりビジョンによって創り上げられたまちの価値を永続的に向上させていく組織である。

区画整理組合とエリアマネジメント組織にはそのための準備会が必要である。それぞれのまちづくり組織を設立させるスケジュールを下記に記す。

図表 6-1 まちづくりの組織の組成スケジュール



注（1） 区画整理法第76条の許可を経て、建物が立ち並んでいく時期

それぞれのまちづくりの組織の役割を下記に記す。

図表 6-2 まちづくり組織の役割

|     |                |  |
|-----|----------------|--|
| —   | 区画整理組合準備会      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区画整理組合を設立するための準備会</li> <li>・ 地権者との調整において中心的な役割を担う<br/>(説明省略)</li> </ul>                                   |
| —   | 区画整理組合         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地区画整理法に基づく組合</li> <li>・ 土地区画整理事業の事業主体<br/>(説明省略)</li> </ul>  |
| 6-2 | エリアマネジメント組織準備会 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発事業者およびエンドユーザーへの説明。</li> <li>・ テナントリーシング</li> <li>・ 組合及び地権者との契約補助</li> <li>・ エリアマネジメント組織の設立準備</li> </ul> |
| 6-3 | エリアマネジメント組織    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家空き室に対するテナントリーシング</li> <li>・ まちづくり協議会の運営</li> <li>・ まちづくり事業(イベント・清掃等)の経営・運営</li> </ul>                  |
| 6-4 | まちづくり協議会       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商店会、町内会、各SPCとの連携</li> <li>・ 静岡市との調整</li> </ul>  |

## 6-2 エリアマネイジメント組織準備会の組成準備

エリアマネイジメント組織準備会は、土地区画整理事業組合準備会の設立後、準備会の委託を得て公募などにより設立される。

### ①概要

- ・ エリアマネイジメント組織準備会は、まちづくりビジョンを実行するために、開発事業者やエンドユーザーとの交渉を行う。組合や地権者の意向を踏まえて、組合事業の補助を行う。
- ・ SPC の組成、エリアマネイジメント組織の事業計画などの多様な課題を解決していく使命がある。
- ・ エリアマネイジメント組織準備会のメンバーは、区画整理組合準備会からの公募などによって決定する。
- ・ エリアマネイジメント組織準備会からエリアマネイジメント組織への移行時期は、区画整理法第 76 条の許可を経て、建物が立ち並んでいく時期。エリアマネイジメント組織としての事業が見えてくる時期と考えられる。
- ・ エリアマネイジメント組織のメンバーは、テナントリーシングも業務として行うことから、エリアマネイジメント組織準備会の段階から専門的見識が必要である。
- ・ 静岡市やコミュニティとの連絡調整が必要であることから、地元の方々も参加して運営することが望ましいと考えられる。

### ②メンバーの想定

メンバーは、組合及び地権者の意向を踏まえ、以下のような知見見識が求められる。

- i 区画整理事業に精通する事
- ii 都市計画法、建築基準法、商業条例などの法令
- iii デベロッパーやエンドユーザーとの交渉の実績
- iv SPC 組成の知識
- v 各種エリアマネイジメント組織の事業計画書の作成
- vi エネルギーマネジメント
- vii ポイントサービス事業
- viii 市や県・国との折衝
- ix 高齢者や児童の見守りなど福祉
- x イベント企画
- xi まちの清掃維持管理
- xii ビル管理事業

エリアマネジメント組織とエリアマネジメント組織準備会では求められる機能が多少異なると考えられる。当初は、開発系の見識（i～vi）エリアマネジメント組織設立後は維持系の見識（vii～xi）に移行していく。

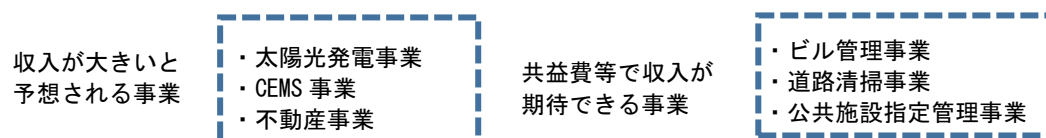
何名かによって、なるべく全ての知見見識を持つことが求められるが、企業との連携によって遂行していく事も想定できる。

### 6-3 エリアマネジメント組織の事業概要

将来に向けて創出したまちの価値を未来まで維持し、常に新しい価値を生み出していくためには、地域の価値をマネジメントする具体的な組織づくり及び資金計画が必要である。その組織のことを「エリアマネジメント組織」と呼ぶ。

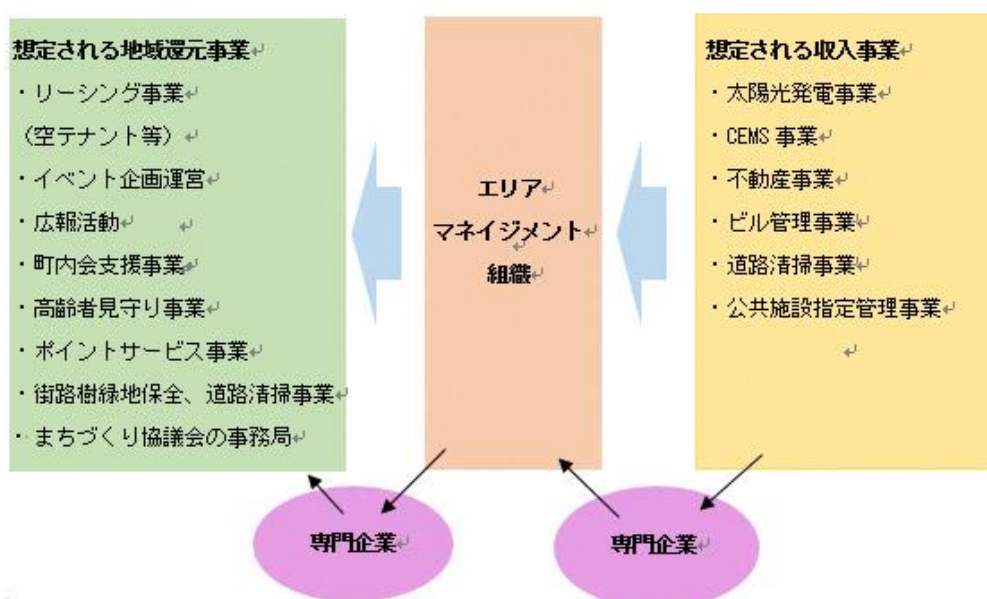
#### ①概要

- ・ エリアマネジメント組織は地元企業等の出資により組成する。
- ・ メンバーは、地権者の代表や地元企業の代表、コンサルタントなどが考えられる。維持可能な事業とするためには経営感覚が最も重要であり、メンバーを構築することは大きな課題となる。
- ・ 太陽光発電事業や不動産事業など、事業によっては、エリアマネジメント組織のメンバーだけでは運営できない事が想定され、その場合には、外部の専門協力企業との連携・協定が必要である。
- ・ エリアマネジメント組織は太陽光発電事業や不動産事業により収益を得て、空きテナントのリーシングやイベントの企画運営などを行う。
- ・ 収入に応じて、地域に還元できる事業の選定を行う。



#### ②事業スキーム

図表 6-3 エリアマネジメント組織 事業スキーム



#### 6-4 (仮称)まちづくり協議会の提案 — “交流”の持続維持に向けて

本計画の維持は、4つのパークが相乗効果を持って発展させていくことで成立する。したがって、関係者は、エリアマネジメント組織を中心に緊密なコミュニケーションを定期的にとっていくことが必要と考えられる。

まちづくり協議会は、任意団体であり、まちづくりビジョンによって創り上げられたまちの価値を永続させるために、設立が期待される。

メンバーは以下の関係者であり、事業スキームによる。

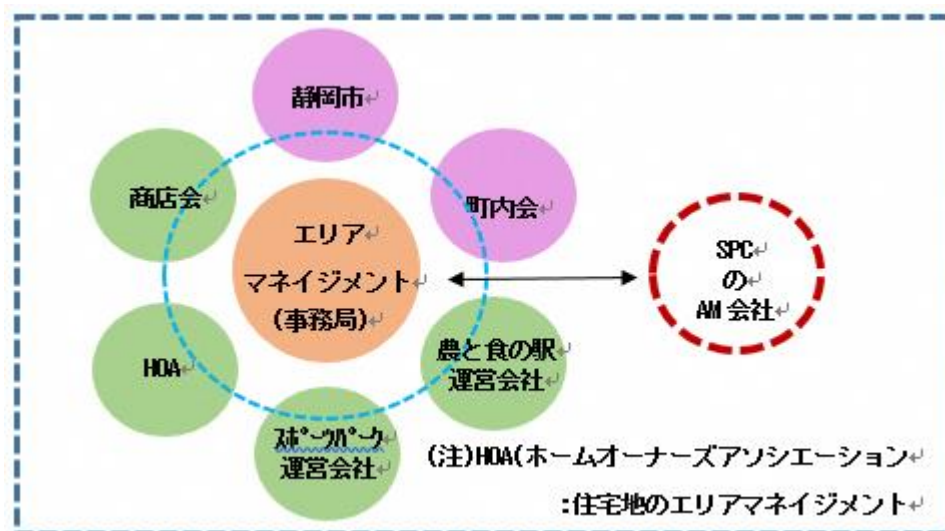
エリアマネジメント組織は、その事務局の役割を担う。

##### ① 概要

- ・静岡市並びに地域の商店会・町内会及びスポーツパークや農と食の駅の運営会社等との定期的な会合を実施（まちづくり協議会）、地域の問題点の洗い出し・解決方法の打ち合わせを通じて一体感を創出、まちの価値の維持を共有しながら新たな価値を付加していくことが重要である。
- ・本計画のテーマは“交流”である。交流を維持し持続する為には、コンテンツの再生・リノベーションが定期的に必要な。エリアマネジメント組織は、各テナント・オーナー企業・静岡市との協議を定期的に行い。新テナントの誘致やトレンドの調査なども行う。

##### ②事業スキーム

図表6-4 (仮称)まちづくり協議会 事業スキーム



## 6-5 エリアマネジメント組織に関する代表的組織形態

以下にエリアマネジメント組織の種類を延べる。

図表6-5 エリアマネジメント組織の種類

|      |                      |        |
|------|----------------------|--------|
| 法人格無 | H. → 自治会・町内会         | 非営利    |
|      | I. → 任意のまちづくり組織      | 非営利    |
|      | J. → 協定運営委員会         | 非営利    |
|      | K. → 有限責任事業組合        | 営利     |
| 法人格有 | A. → 自治会・町内会(認可地縁団体) | 非営利    |
|      | B. → 団地管理組合法人        | 非営利    |
|      | C. → 一般社団法人          | 営利・非営利 |
|      | D. → NPO 法人          | 非営利    |
|      | E. → 商店街振興組合         | 営利     |
|      | F. → 合同会社(LLC)       | 営利     |
|      | G. → 株式会社            | 営利     |

出所：国土交通省 エリアマネジメント推進マニュアル

- ・ 想定する事業を照らせば、収入が明確にあるため営利団体にすべきと考えられる。
- ・ 営利団体の中でも、エリアマネジメント組織の想定する事業が収益事業と非収益事業をバランスよく成り立たせようとする事からすれば、一般社団法人が望ましいと考えられる。株式会社のような株主の利益を優先する法人は相応しくないと考えられる。
- ・ 今後土地区画整理準備組合設立に合わせ、「エリアマネジメント組織準備会」を設立し、組織形態も検討することが必要である。

## 6-6 エリアマネジメントに対する国の制度・支援

都市空間の計画、整備から管理運営までの一連の継続したマネジメントの推進・都市空間の形成は、ハード整備や施設管理のみならず、ソフト的な活動などを含めて地域を長期的に「運営」する視点が必要であり、また、「運営」を念頭において施設等の計画・整備・管理を行うべき。具体的には、防災性・安全性の確保や賑わいの創出などエリアの課題を意識しつつ、関係者が連携し、管理、利用、更新の方法等に関するルールづくりを推進し、それが引き継がれていくことが必要。

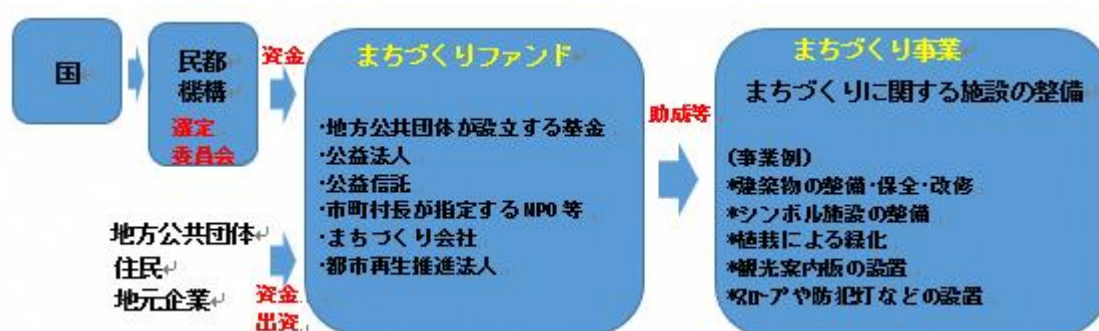
新たな時代の都市マネジメント小委員会中間とりまとめに向けた構成（案）  
国土交通省 都市局 平成 27 年 5 月

上記にあるように、エリアマネジメントは、整備から管理運営までの一連の継続した事業運営によってなされるべきであり、本計画は、その趣旨を遂行できる良い機会であるといえる。

制度支援について、国土交通省のみならず、経済産業省、総務省など支援策があるが、代表的な制度支援を以下に述べる。

### (1) 住民参加型まちづくりファンド

図表 6-6 住民参加型まちづくりファンド



出所：国土交通省

### (2) 都市再生推進法人

都市再生特別措置法に基づき、都市の再生に必要な公共公益施設の整備等を重点的に実施すべき土地の区域のまちづくりを担う法人として、市町村が指定するものをいう。



図表 6-7 都市再生推進法人

| メリット   | 実施する事業イメージ  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・まちづくりの担い手として公的位置づけを付与。</li><li>・市町村に対する都市再生整備計画の提案が可能。</li><li>・都市利便増進協定を締結することが可能。</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>・オープンカフェ</li><li>・自転車共同利用事業</li><li>・広告塔等の整備管理</li><li>・まちなか美化清掃活動</li><li>・歩行者天国等のイベント開催</li></ul> |

出所：国土交通省

## 6-7 エリアマネジメント組織の収入源および地域への還元方策(例)

### (1) 収入源について

収入源については、事業の進行に合わせての計画が期待されるが、ここでは、太陽光発電事業(屋根借り)について、概略収支を述べる。

#### 【前提】

\*屋根勾配、形状: 2寸 切妻

\*屋根面積 67,214 m<sup>2</sup> (20,332 坪)

|           |    |         |    |              |    |
|-----------|----|---------|----|--------------|----|
| ファクトリーパーク | 4棟 | 商業モール   | 7棟 | スポーツコンプレックス棟 | 1棟 |
| 温浴スポーツクラブ | 1棟 | エンタメパーク | 4棟 | キッズパーク       | 1棟 |
| スンプテラス    | 6棟 | オーヤテラス  | 5棟 | 農と食の駅        | 7棟 |

#### 【計画】

\*設置規模 300kW/1,000 坪 (荒井 TM 富谷発電所実績値)、屋根切妻

∴ 3,050kw

\*年間発電量 380,000kw/1,000 坪 (荒井 TM 富谷発電所実績値)、屋根切妻

∴ 3,863,000kw

\*初期費用 坪単価 110 千円

∴ 1,120,000 千円

\*売電収入/表面利回り 18 円/年間発電量

69,534 千円/6.2%

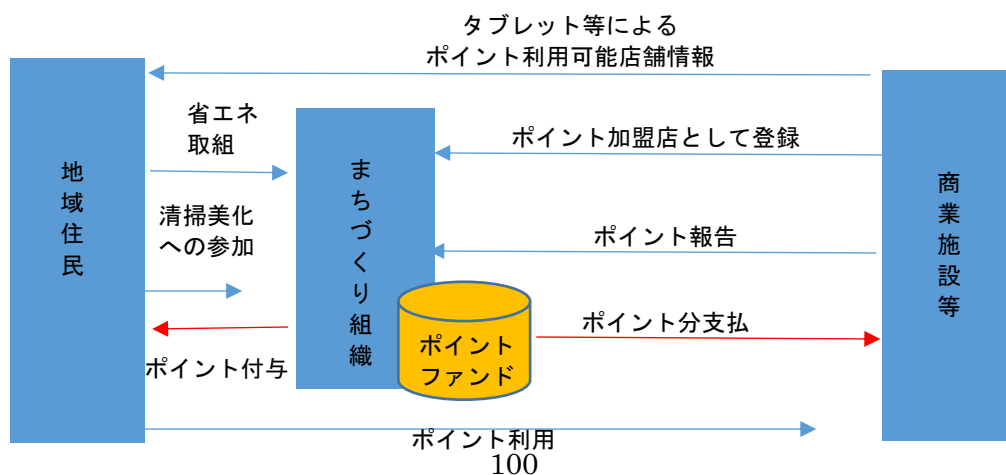
\*CO2 削減量

1,952t-CO2 [JPEA (表示ガイドライン) 27年]

### (2) 地域への還元方法

住民及びテナントの省エネへの取組・清掃及び美化等のまちづくり活動への貢献に対してポイントを付与し、獲得ポイントに応じて地域内の特定店舗で使用できる仕組みを提案する。

図表 6-8 ポイントサービス概要



## 6-8 エリアマネジメント組織組成のための課題

### (1) 出資企業の獲得

仙台市の一般社団法人荒井タウンマネジメントでは基金 56,000 千円のうち、50,000 千円を出資する地元企業があったため、スムーズな組織の組成が可能となった。静岡市においても、地元でまちづくりの主体となるエリアマネジメント組織に、企業の参加を促していく必要がある。

### (2) 中心となる人材の獲得

6-2 ②にあるように、エリアマネジメントでは、多様な人材が求められる。人材を分類すると

#### 1、行政との折衝役

\*市や県・国の政策との調整・補助金の交渉

#### 2、民間企業との折衝役

\*土木・建築計画、デベや進出企業への事業計画書作成、テナント誘致等

#### 3、エネルギーやビル管理等の計画、清掃維持管理に精通する人材

\*エネルギーマネジメント、ポイントサービス、清掃維持管理等

#### 4、土地区画整理組合及び地権者との折衝役

\*まちづくり協議会の司会役、高齢者や児童の見守りなど福祉等

こうした領域に横断的に対応できる人材を今後獲得する必要がある。