

エリアマネジメントの地域特性に関する分析  
An analysis on regional characteristics of “Area Based Management”

Graduate School of Management, Kyoto University  
○ Graduate School of Advanced Integrated Studies in Human Survivability, Kyoto University  
SHOWA Co., Ltd

Jun, MITARAI  
Kazumasa, HIRAO  
Yusuke, HORIE

京都大学経営管理大学院  
○京都大学大学院総合生存学館  
昭和株式会社

御手洗 潤  
平尾 和正  
堀江 佑典

This study aims to clarify distinctions of “Area Based Management” by regional characteristics. Consequently, we obtain suggestions for its further enhancement. We analyzed the activities and characteristics of area based management organizations and their problems from the viewpoint of the population of cities and their land usages by using specialization coefficient. The key finding is that “Area Based Management” is different by regional characteristics from the four viewpoints, which are the complexity of organization, business intention, relations with public sector, and activity level of founding organization.

Keywords: “Area Based Management”, city management, Public-Private Partnership,  
population of cities, land usages

キーワード：エリアマネジメント、まちづくり、官民連携、都市規模、土地利用属性

## 1. はじめに

### 1.1. 研究の背景

人口減少や高齢化、継続する地価の下落といった課題に直面している我が国では、地域価値や資産価値の維持・向上や地域の活性化が重要な課題となっている。そうした中、近年、全国の様々な地域で、「エリアマネジメント」と呼ばれる「地域の良好な環境・価値の維持・向上を目的とした住民・事業主・地権者等による主体的な取組み」<sup>①</sup>が行われており、今後、大都市都心部、地方都市中心部、住宅市街地等様々な地域でその推進が必要であると言われている<sup>②</sup>。

エリアマネジメントに関する先行文献としては、大都市都心部における個別事例や事例の比較研究である浅井ら<sup>③</sup>、李ら<sup>④</sup>、李ら<sup>⑤</sup>、長ら<sup>⑥</sup>、雨宮ら<sup>⑦</sup>、泉山ら<sup>⑧</sup>や、住宅地におけるマネジメント制度について論じた齊藤<sup>⑨</sup>、エリアマネジメント総体の定量的な効果分析である平山ら<sup>⑩</sup>がある。

エリアマネジメントは、地域ごとに様々な課題に取り組みつつ個性を磨くことにより地域価値の維持・向上等を目指すものであり、第2章で後述のように実際の活動や団体特性等も様々であるため、その推進のためには全国一律に施策を講じるよりも、個別の状況に応じた施策のほうが有効と考えられる。しかし、地域特性ごとのエリアマネジメントの個別の状況の差異が推察されるものの、多数のデータを基に、地域特性の視点から分析した研究は見られない。

### 1.2. 研究の目的

本研究は、エリアマネジメントが行われている都市の人口（都市規模）と土地の属性（土地利用属性）<sup>⑪</sup>という二つの地域特性に着目し、全国のエリアマネジメントの組織化の活発性、活動の種別や団体特性、主な課題の異同を明らかにすることを目的とする。これにより、今後のエリアマネ

ジメントの促進策の方向性について示唆を得るものである。

### 1.3. 研究の構成及び手法

本研究では、京都大学経営管理大学院等で実施したアンケート<sup>(2)</sup>（以下「アンケート」。）で得られた都市再生整備計画の区域内の574のエリアマネジメント団体（以下「団体」。）に係る表1に示す活動の種別、団体特性及び主な課題（以下「分析項目」。）並びに都市規模、土地利用属性のデータを用いる。なお、自治体が策定する官民連携まちづくりの一般的・基本的な計画である都市再生整備計画の区域（以下「地区」。）を分析の対象とする<sup>(3)</sup>。

本研究では、まず第2章でアンケートデータの集計を行い、都市規模、土地利用属性及び分析項目それぞれに係るエリアマネジメントの全体的な特性を把握する。次に、第3章で都市規模に応じた地区数に対する団体数の割合、及び都市規模と分析項目とのクロス集計から得られた特化係数を、

**表1 分析項目の定義**

活動の種別 (複数回答)		A まちづくりルール等 B イベント・アクティビティ C 情報発信 D 防災・防犯、環境維持 E 公共施設・公共空間の整備・管理 F 民間施設の公的利活用
団 体 特 性	法人形態	①任意組織 ②一般社団、③公益社団、④一般NPO、 ⑤認定NPO、⑥株式会社 ⑦商店街振興組合又は連合会 ⑧その他の法律に基づく法人
	設立経緯	設立時に ①民間発意で設立されたか ②公共発意で設立されたかの別。
	拠点有無	専用の活動拠点の①有、②無。
	事務局員の属性	①会員企業、会員団体等から派遣されている ②自治体又は自治体の関与する第三セクター等の公的団体から派遣されている ③商工会議所等の民間団体から派遣されている ④専属で雇っている ⑤その他
	主な収入源 (複数回答)	①会員や地権者等からの会費その他の出捐金 ②活動B-Fによる自主財源 ③自治体からの補助金、委託金等 ④寄付金 ⑤財源無し
	主な課題 (複数回答)	①財政面の課題、②人材面の課題、 ③認知面の課題、④制度面の課題、 ⑤その他の課題

第4章で土地利用属性に応じた地区数に対する団体数の割合、及び土地利用属性と分析項目とのクロス集計から得られた特化係数を用いて、都市規模と土地利用属性それぞれによるエリアマネジメントの異同の分析を行う。そして第5章において、地区数に対する団体数の割合についての都市規模と土地利用属性のクロス集計、並びに都市規模と土地利用属性と団体数または分析項目の三変数によるクロス集計を用いた二つの特化係数を用い、都市規模及び土地利用属性による詳細な異同の分析を行う。最後に第6章で、地域特性ごとのエリアマネジメントの異同をまとめることとする。併せて、そこから得られる施策の方向性への示唆も述べる。

特化係数は、各項目の構成比を全体の構成比で割って算出する<sup>(4)</sup>。1を平均値として、1より大きいほど相対的に割合が大きく、小さいほど相対的に割合が小さいといえる。本研究では、都市規模や土地利用属性による基本的な団体数の差違（どの分析項目でも5~20万人未満の都市が多い、商業系地域が多い等）といった影響を除き、各地域が全体平均に比べてどの程度特徴的かという相対的な特性を明らかにするため、この手法を採用した。

### 2. アンケートの集計結果

都市規模、土地利用属性及び分析項目それぞれに係るエリアマネジメントの全体的な特性を把握するため、回答のあった574団体について、都市規模、土地利用属性及び分析項目別に集計したものが表2、表3及び表4である<sup>(5)</sup>。

**表2 都市規模別集計**

	5万人未満	5~20万人未満	20~50万人未満	50~100万人未満	100万人以上
団体数	159	257	92	29	34
割合	27.7%	44.8%	16.0%	5.1%	5.9%

**表3 土地利用属性別集計**

	商業系	住宅系
団体数	336	211
割合	58.5%	36.8%

表2と表3から、5~20万人未満、次いで5万人未満の都市と、商業系地域で団体が多いことがわかる。

表4からは、団体が取り組むエリアマネジメント

活動は様々であり、法人格を持たない団体が最も多いことがわかる。また、「民間発意」で設立される団体が多く、専用拠点を持つ場合と持たない場合が拮抗しているが、持つ場合は事務局員を専属で雇う場合が比較的多いことが明らかとなつた。主な収入源では、「自治体からの補助金、委託金等」がやや多く、団体の中心的な課題は「人材面の課題」と「財政面の課題」であることが読み取れる。

### 3. 都市規模による分析

まず、都市規模に応じたエリアマネジメントの組織化の活発性を明らかにするために、アンケートに回答のあった地区数に対するエリアマネジメント団体数の割合を算出したが（表5）、都市規模に応じた特段の傾向は見られなかった。

表5 都市規模に応じた組織化の状況

	5万人未満	5~20万人未満	20~50万人未満	50万人以上100万人未満	100万人以上
地区数に対する団体数の割合	36.8%	49.3%	39.3%	38.7%	63.0%

続いて、都市規模に応じた相対的なエリアマネジメントの異同を明らかにするために、都市規模と分析項目のクロス集計を用い、特化係数を算出した（表6）<sup>(6)</sup>。なお、以降の分析で示す特化係数表では、総サンプル数の1%以下の区分は数が少ないので斜線で除外した。また、本章及び次章においては、算出された値を①～0.8（低い）、②0.8～1.0（やや低い）、③1.0～1.2（やや高い）、④1.2～

表4 分析項目の集計

項目	回答数	割合
活動の種別 (複数回答)	A	175 30.5%
	B	316 55.1%
	C	154 26.8%
	D	208 36.2%
	E	144 25.1%
	F	61 10.6%
法人形態	①	402 70.0%
	②	11 1.9%
	③	0 0.0%
	④	66 11.5%
	⑤	1 0.2%
	⑥	53 9.2%
	⑦	13 2.3%
設立経緯	①	360 62.7%
	②	200 34.8%
拠点有無	①	279 48.6%
	②	281 49.0%
事務局員の属性 (複数回答)	①	38 6.6%
	②	23 4.0%
	③	21 3.7%
	④	134 23.3%
	⑤	233 40.6%
主な収入源 (複数回答)	①	210 36.6%
	②	322 56.1%
	③	43 7.5%
	④	35 6.1%
	⑤	29 5.1%

～（高い）の4つに区分し色を分けて示している。

表6から、都市の規模が大きくなるほど、相対的に「A まちづくりルール等」「C 情報発信」「F 民間施設の公的利活用」が取り組まれやすい<sup>(7)</sup>。また、相対的に、民間発意で団体が設立されやすく、数は少ないが法人格を持った団体が組織されやすい傾向にある<sup>(8)</sup>。事務局を持つ場合、相対的に、事務局への会員企業・団体からの派遣が行われやすく、収入源は会費その他の出捐金や活動による自主財源が多い傾向にある<sup>(9)</sup>。さらに、財政面の課題のほか、数は少ないが制度面の課題が相対的に認識されやすい傾向がある<sup>(10)</sup>。

これと比較して、都市の規模が小さくなるほど、相対的に、「B イベント・アクティビティ」のほ

表6 都市規模による特化係数表

回答 数計	特化係数表	特化係数表				
		5万人 未満	5~20 万人 未満	20~ 50万人 未満	50~ 100万人 未満	100万 人以上
1040	A まちづくりルール等	0.75	1.00	0.94	<b>1.52</b>	<b>1.65</b>
	B イベント・アクティビティ	1.05	1.06	0.97	<b>0.84</b>	<b>0.63</b>
	C 情報発信	0.99	0.94	1.06	<b>1.37</b>	152
	D 勤災・防災、環境維持	1.09	1.01	0.90	<b>1.09</b>	205
	E 公共施設・公共空間の整備・管理	<b>1.32</b>	1.00	0.97	<b>1.37</b>	143
	F 民間施設の公的利活用による地域の魅力・価値、利便の確立	<b>0.85</b>	<b>1.58</b>	<b>1.09</b>	<b>1.09</b>	60
562	G 任意組織	1.06	1.00	0.92	0.95	0.95
	H ①～④の法人格を持った団体	0.83	0.99	1.19	<b>1.23</b>	1.14
	I ②～⑤の施設運営組合法に基づく商店街振興組合又は連合会	<b>1.02</b>	<b>1.02</b>	<b>1.02</b>	<b>1.02</b>	13
557	J 小民間発意	0.87	1.03	0.95	<b>1.39</b>	1.19
	K ②～⑤の公共発意	<b>1.24</b>	0.94	1.10	<b>1.21</b>	0.66
275	L ①専用の拠点となる場所をもっている	0.85	1.08	1.02	0.79	1.18
	M ②専用の拠点となる場所をもっていない	1.15	0.92	0.98	<b>1.21</b>	0.82
	N ③会員企業、会員団体等から派遣されている	0.56	0.98	1.10	<b>2.53</b>	38
892	O ④～⑦の自治体又は第三セクター等の公的団体から派遣されている	0.55	<b>1.26</b>	1.04	<b>1.26</b>	23
	P ⑤商店街運営所等の民間団体から派遣されている	<b>1.61</b>	1.08	<b>1.61</b>	<b>1.61</b>	21
	Q ⑥専属で雇っている	1.05	0.98	<b>1.21</b>	0.75	0.62
478	R ①会員登録者からの会員その他の出資金	0.79	1.06	0.99	<b>1.25</b>	<b>1.25</b>
	S ②自主財源によるもの（活動B～F）	1.04	0.94	0.99	<b>1.21</b>	1.10
	T ③自治体からの補助金、委託金等	0.97	1.07	0.97	0.97	0.77
	U ④寄付金	<b>1.27</b>	0.88	<b>1.20</b>	<b>1.20</b>	43
	V ⑤財源無し	<b>1.45</b>	0.95	<b>1.45</b>	<b>1.45</b>	35
204	W ⑥財政面の課題	0.97	1.04	0.80	1.11	<b>1.27</b>
	X ⑦人材面の課題	1.08	1.09	0.82	0.87	0.78
	Y ⑧認知度の課題	0.78	1.04	1.19	<b>1.27</b>	42
29	Z ⑨制度面の課題	<b>0.64</b>	<b>1.92</b>	<b>2.50</b>	<b>2.50</b>	29

か、「E 公共施設・公共空間の整備・管理」も取り組まれやすい傾向がみられる<sup>(11)</sup>。また、相対的に公共発意で団体が設立され、法人格を持たない任意組織が設立されやすい傾向がある<sup>(12)</sup>。事務局員は専属雇用のほか、数は少ないが商工会議所等の民間団体からの派遣が相対的に多く<sup>(13)</sup>、人材面の課題が持たれやすい傾向が見られる<sup>(14)</sup>。

#### 4. 土地利用属性による分析

続いて、土地利用属性による分析を行う。

まず、土地利用属性毎のアンケートに回答のあった地区数に対するエリアマネジメント団体数の割合（表7）より、商業系地域の方が住宅系地域よりも団体が活発に組織化されていることが分かる。

さらに、土地利用属性と分析項目とのクロス集計を用い特化係数を算出した（表8）。結果、商業系地域では、住宅系地域と比較して、全体では数の少ない「F 民間施設の公的利活用」が取

表7 土地利用属性に応じた組織化の状況

	地区数に対する 団体数の割合
商業系地域	52.7%
住宅系地域	34.0%

り組まれやすい傾向があり、法人格を持った団体、そして民間発意によって団体が設立されやすい傾向が見られる<sup>(15)</sup>。また、専用拠点を持つ傾向があり、拠点を持つ場合、数は少ないが商工会議所等の民間団体からの派遣が相対的に多く、会費その他の出捐金や活動による自主財源が主な収入源となる傾向がある<sup>(16)</sup>。そして財政面の課題、認知面の課題のほか、全体数の少ない制度面の課題についても相対的に認識されやすい<sup>(17)</sup>。

これと比較して、住宅系地域では、相対的に「D 防災・防犯、環境維持」のほか、「E 公共施設・公共空間の整備・管理」が取り組まれやすい<sup>(18)</sup>。また、相対的に、任意組織として活動を行う傾向がより強く、公共発意で団体が設置されやすく、専用拠点を持たない傾向にあり、事務局を持つ場合、数は少ないが公的団体からの派遣が見られやすい<sup>(19)</sup>。さらに、自治体からの補助金・委託金が主な

収入源となりやすく、人材面の課題が多い傾向にある<sup>(20)</sup>。

5. 都市規模と土地利用属性による特性の分析

ここまで分析により、活動の種別、設立経緯、事務局員の属性、収入源を見ると、

商業系地域の場合、そして都市規模が大きいほどその反対の属性と比較して民の役割が強い傾向にある。また、商業系地域の場合、そして都市規模が大きいほど、法人格を持つ団体、会費その他の出捐金や活動による自主財源、財政面や制度面の課題等で、その反対の属性より特化の傾向がみられる。このように、規模が大きな都市と商業系地域のエリアマネジメントには、一部に類似傾向がみられる。そこで、都市規模と土地利用属性の両方を用いてより詳細に分析する<sup>(21)</sup>。

まず、地区数に対する団体数の割合について、都市規模と土地利用属性によるクロス集計を表9に示す。表9より、地域特性を大きく4類型に分けると、大規模な都市の商業系地域で最も高い割合で団体が組織され、続いて小規模な都市の商業系地域、小規模な都市の住宅系地域、大規模な都市の住宅系地域という順で団体が活発に組織化されていることがうかがえる。

表8 土地利用属性による特化係数表

種別	特化係数表	回答数		
		商業系	住宅系	
A 活動の種別	A まちづくりルール等	1.04	0.93	168
	B イベント・アクティビティ	1.06	0.90	300
	C 情報発信	1.04	0.93	147
	D 防災・防犯、環境維持	0.80	1.35	192
	E 公共施設・公共空間の整備・管理	0.87	1.24	135
1000	F 民間団体の公的利活用による地域の魅力・健強、刊行の懸念	1.45	1.45	58
形態	G 住民組織	0.92	1.14	387
類人	H 会の法人格を持つ団体	1.27	0.57	123
541	I 商店街振興組合法に基づく商店街振興組合又は連合会	1.50	1.50	13
経営	J 戸建発展	1.03	0.95	347
537	K 公共発展	0.94	1.10	190
有拠点	L 事業用の拠点となる場所をもっている	1.07	0.89	267
535	M 利用用の拠点となる場所をもっていない	0.93	1.11	268
の事務局属性	N 会員登録、会員団体等から派遣されている	1.00	0.99	38
性質	O 会員登録又は第三セクター等の公的団体から派遣されている	0.66	1.64	23
な収入	P 会員登録又は第三セクター等の公的団体から派遣されている	1.37	1.37	20
入金	Q 諸課で雇っている	0.97	1.07	128
861	R 会員登録又は第三セクター等の公的団体から派遣されている	1.17	0.70	228
な課題	S (2) 自主財源によるもの(活動B～F)	1.08	0.86	203
問題	T (3) 自治体からの助成金、委託会等	0.89	1.19	310
861	U 会員登録	0.83	1.29	42
の問題	V 会員登録	0.71	1.49	31
465	W 財政面の課題	1.05	0.90	157
な課題	X 人材面の課題	0.93	1.14	198
問題	Y 認知面の課題	1.04	0.92	41
465	Z 制度面の課題	1.16	0.65	29

**表9 都市規模と土地利用属性に応じた組織化の状況**

クロス表	5万人未満	5~20万人未満	20~50万人未満	50万人以上
商業系地域における地区数に対するエリマネ団体数の割合	42.0%	57.9%	45.5%	73.9%
住宅系地域における地区数に対するエリマネ団体数の割合	32.2%	39.8%	32.0%	20.0%

団体数に係る特化係数を表10に、都市規模と土地利用属性と分析項目の三変数による特化係数を表11に示した。表11は表10の特化係数表を分析項目ごとに細分化したものである。したがって本章では、団体数に係るそれぞれの地域特性の特化の状況と比較した各項目の特化の状況を把握するため、地域特性ごとに表10で示された特化係数を基準として、表11の特化係数が基準より高いものに色を付けて表した。すなわち、色を付けた項目は、

**表10 都市規模と土地利用属性による団体数の特化係数表**

特化係数表	5万人未満	5~20万人未満	20~50万人未満	50万人以上
商業系地域にあるエリマネ団体数	0.86	1.00	1.01	1.31
住宅系地域にあるエリマネ団体数	1.23	1.00	0.98	0.50

より特化していることを表している。また本章では、より分かり易い分析を目指し、分析項目から、組織性、事業性、公共との関わりという3つの視点に関連するものを抽出して分析する。

組織性の視点として、法人格有、専用拠点有、事務局員の専属雇用有の項目について特化の傾向がみられる(=基準より係数が高い。以下同様)場合、その地域では相対的にエリアマネジメント団体が複雑ないし高度であると考えができる。任意組織と専用拠点無については、基準より係数が低い場合に同様に考えられる。会費その他の出捐金への特化傾向がみられる場合、その地域の団体は会費が徴収できる強固な繋がりの組織である傾向が相対的に強いと考えられることから、本項目を組織性の視点に分類する。人材面の課題への特化傾向が見られる場合、当該地域の団体は組織を中心的・主体的に運営する人材につ

続い  
て、都  
市規  
模と土  
地利  
用屬  
性別の

**表11 都市規模と土地利用属性による特化係数表**

		特化係数表	5万人未満	5~20万人未満	20~50万人未満	50万人以上	回答数
活動の種別	A まちづくりルール等	0.49	1.03	1.03	1.74	112	
	B イベント・アクティビティ	0.93	1.03	1.01	1.00	203	
	C 情報発信	0.75	0.90	1.24	1.49	98	
	D 防災・防犯・環境維持	1.02	0.91	0.67	1.81	99	
	E 公共施設・公共空間の整備・管理	1.10	1.09	0.96	1.10	75	
	F 民間施設・公的利用による地域の能力・価値・利便の促進	0.34	1.63	1.81	54		
	A まちづくりルール等	1.47	0.87	0.62	1.23	53	
	B イベント・アクティビティ	1.44	1.11	0.80	1.11	96	
	C 情報発信	1.37	1.07	0.70	1.20	47	
	D 防災・防犯・環境維持	1.10	1.11	1.20	1.20	92	
993	E 公共施設・公共空間の整備・管理	1.53	0.91	1.10	1.10	60	
	F 民間施設・公的利用による地域の能力・価値・利便の促進	1.10	1.10	1.10	1.10	4	
法人形態	①任意組合	1.05	0.98	0.82	1.23	218	
	②～⑥の法人格を持つ団体	0.56	0.99	1.35	1.54	96	
	⑦商店街振興組合法に基づく商店街振興組合又は連合会	1.08	1.08	1.08	1.08	12	
	⑧任意組織	1.12	1.03	1.04	0.57	167	
538	⑨～⑯の法人格を持つ団体	1.41	1.12	1.12	1.12	27	
	⑩商店街振興組合法に基づく商店街振興組合又は連合会	1.10	1.10	1.10	1.10	1	
経営構立	⑪期間発展	0.86	1.00	0.97	1.26	221	
	⑫公共発展	1.28	1.01	1.06	0.48	110	
	⑬期間発展	0.94	1.05	0.91	1.22	125	
	⑭公共発展	1.10	0.92	1.14	1.14	78	
専用拠点無	⑮専用の拠点となる場所をもっている	0.68	1.02	1.22	1.32	175	
	⑯専用の拠点となる場所をもっていない	1.08	0.95	0.80	1.29	153	
	⑰専用の拠点となる場所をもっている	1.10	1.22	0.67	1.10	91	
	⑱専用の拠点となる場所をもっていない	1.30	0.86	1.19	0.61	113	
532	⑲会員企業、会員団体等から派遣されている	0.81	1.40	2.38	2.38	25	
	⑳自治体又は自治体の関与する第三セクター等の公的団体から派遣され⑵商工会議所等の民間団体から派遣されている	1.21	1.21	1.21	1.21	10	
	㉑商工会議所等の民間団体から派遣されている	1.54	1.12	1.12	1.12	18	
	㉒商議所等で雇っている	0.97	0.87	1.52	0.84	81	
事務局員の属性	㉓会員企業、会員団体等から派遣されている	1.24	1.24	1.24	1.24	13	
	㉔自治体又は自治体の関与する第三セクター等の公的団体から派遣され⑵商工会議所等の民間団体から派遣されている	1.24	1.24	1.24	1.24	13	
	㉕商議所等で雇っている	1.20	1.14	0.76	1.20	46	
	㉖会員や職業者等からの会員その他の出捐金	0.76	0.98	0.99	1.57	169	
主な収入源	㉗自主財源によるもの(活動B～F)	0.77	0.97	1.00	1.56	139	
	㉘自治体からの補助金、委託金等	0.73	1.05	1.13	1.15	174	
	㉙寄付金	1.13	0.99	1.13	1.13	22	
	㉚財源無し	1.40	1.40	1.40	1.40	14	
858	㉛会員や職業者等からの会員その他の出捐金	1.05	1.21	0.88	1.21	59	
	㉜自主財源によるもの(活動B～F)	1.61	0.88	1.00	1.00	64	
	㉝自治体からの補助金、委託金等	1.17	1.12	0.82	0.48	134	
	㉞寄付金	1.65	0.76	1.65	1.65	20	
465	㉟財源無し	1.94	1.94	1.94	1.94	17	
	㉛財政面の課題	0.86	0.96	0.80	1.59	112	
	㉜人材面の課題	0.90	1.05	0.80	1.25	126	
	㉝認知面の課題	0.87	1.11	1.11	1.41	29	
465	㉞態度面の課題	0.70	1.46	2.68	2.68	23	
	㉟人材面の課題	1.21	1.22	0.67	1.21	45	
	㉞認知面の課題	1.40	1.15	0.86	1.40	72	
	㉟態度面の課題	1.40	1.40	1.40	1.40	12	

いての課題意識<sup>(22)</sup>が他地域に比して高いと考えられることから、本項目も組織性の視点とする。  
事業性の視点については、活動による自主財源

や財政面の課題への特化傾向がみられる場合、その地域の団体は他地域と比較して事業経営への傾注傾向があると考えられる。「F 民間施設の公的利活用」については、初期投資その他の支出も多いが収益を生み出しやすいと考えられるため<sup>(23)</sup>、当該活動への特化傾向もその地域の団体の事業経営への傾注度合いの一つと考えられる。制度面の課題も、その多くが事業経営を行うための課題と考えられるため<sup>(24)</sup>、事業性の視点に分類する。

公共との関わりについては、公共発意、事務局への公的団体からの派遣、補助金・委託金等、「E 公共施設・公共空間の整備・管理」への特化傾向がみられる場合、その地域の団体は、相対的に公共の関与ないし公共への依存が強いと考えることができる。民間発意については逆となる。これらをまとめると、表 12 の通りである。

表 12 視点毎の分析項目の整理

	組織性	事業性	公共との関わり
活動の種別	F(+)	E(+)	
団体特性	①任意組織(-) ②～⑥法人格(+)		
		①民間発意(-) ②公共発意(+)	
	①有(+) ②無(-)		
	④専属雇用(+)		③公的団体派遣(+)
	①会費等(+)	②自主財源(-) ③補助金等(+)	
主な収入源	①人材面(+)	①財政面(+) ④制度面(+)	
主な課題			

表 11 から、まず大規模な都市の商業系地域では組織性が強く、他地域と比較して組織の複雑化、高度化、強さの度合いが高いことがわかる<sup>(25)</sup>。また、事業性が強く、相対的に事業経営への傾注の度合いが高いこともうかがえる<sup>(26)</sup>。一方、公共との関わりは他地域と比較して弱く、民間による主導的・主体的な傾向が強いと考えられる<sup>(27)</sup>。

次に小規模な都市の住宅系地域を見ると、他地域に比して、組織性がやや強く<sup>(28)</sup>、事業性は中程度であり<sup>(29)</sup>、公共との関わりはやや強いことがうかがえる<sup>(30)</sup>。

小規模な都市の商業系地域では、相対的に、組

織の複雑化、高度化、強さの度合いは低く<sup>(31)</sup>、組織性は弱いと言えよう。また、他地域に比して、事業経営への傾注度合いは低く<sup>(32)</sup>、一方で公共との関わりは強いと考えられる<sup>(33)</sup>。

最後に、大規模な都市の住宅系地域は、他地域と比較して、組織性は弱いが<sup>(34)</sup>、公共との関わりは中程度<sup>(35)</sup>と考えられる。なお、事業性については傾向がうかがえない<sup>(36)</sup>。

## 6. まとめ

以上、都市規模及び土地利用属性に応じたエリアマネジメントの異同について分析してきた。これをまとめると、表 13 の通りである。

エリアマネジメントの更なる推進の必要性を前提に<sup>(37)</sup>、その支援機関に対し、地域特性ごとに以下の促進策の方向性が示唆される。

まず、大規模都市の商業系地域における課題の解決の促進である。当該地域では他地域と比較して、事業性と組織性が強く、また制度面の課題をはじめとする多くの課題を認識する傾向にある。したがって、この地域の団体は、比較的の課題も多く、内容も事業や組織や制度に係る複雑・高度なものと考えられる。例えば、国その他の全国的な組織も含めた産官学連携等、エリアマネジメント団体以外も含めた総合的な取り組みが求められる。これらの課題の解決により、類似の課題を現在・将来抱える団体の参考となり、エリアマネジメントの進展も期待される。小規模都市の住宅系及び商業系地域においても、人材面の課題等内容は異なるものの相対的に多くの課題を認識する傾向にある。これらの地域は相対的に公共との関わりが大きいため、自治体のスキルを上げる等自治体からのアプローチの方向性が有効と考えられる。

また、エリアマネジメントの裾野を拡大するため、比較的の組織化が低調な大規模都市の住宅系地域へのエリアマネジメントの普及の促進である。これらの地域の団体は、組織性・事業性が強い傾向が見られないことから、他地域に比べれば普及

表13 地域特性ごとのエリアマネジメントの異同

の促進により団体数を増やしやすいと考えられる。

本稿の結論は、先行研究には見られない多数の団体の分析の結果であるため一定の一般性を有する点、及び先行研究や従来の政策提言等では見られない地域特性ごとのエリアマネジメントの異同と促進策の方向性の示唆を示した点で意義がある。今後は、本研究で明らかになった地域特性ごとの異同や促進策の方向性を実例と結びつけた検証が求められる。

〔脚注〕

本論文に用いたアンケートの企画・実施・とりまとめに際し、小林重敬(横浜国立大学名誉教授)、足立基浩(和歌山大学教授)はじめ官民連携まちづくり研究会の方々、国土交通省まちづくり推進課の皆様、昭和株の皆様、アンケートにご回答いただいた市町村の皆様他多くの皆様に多大なご協力をいたたいた。ここに感謝の意を表す。

〔脚注〕

- (1) アンケート上での8つの土地利用属性 (①駅周辺型商業集積地地区、②市街地型商業集積地区、③住宅地背景型商業集積地区、④その他商業集積地区、⑤オフィス街地区、⑥住宅地区(既成市街地)、⑦住宅地区(郊外)、⑧工業地域) のうち①~⑤を商業系地域、⑥と⑦を住宅系地域として分析している。なお、工業地域は地区数・団体数とも少ないので、本研究からは除外した。
- (2) 都市再生特別措置法に基づく都市再生整備計画を策定済み地区のうち、平成24年度末までに計画が終了した地区等合計1524地区を対象として、2014年11月から2015年1月にかけて826の市区町村に対して行われ、市区町村の担当者によって回答された。一地区に複数団体が存在することを想定し、一地区当たり3団体まで回答可能とした。回答市区町村数は746(回答率90.3%)、回答地区数は団体がない地区も含む1322(回答率86.7%)であり、計574団体のデータが収集された。なお、国土交通省都市局まちづくり推進課及び和歌山大学経済学部と共に実施した。
- (3) 国土交通省は、都市再生整備計画を官民連携まちづくりのプラットフォームとして位置付けている。都市再生整備計画の区域内のエリアマネジメント団体のみを用いて全国のエリアマネジメントを分析した論文として、参考文献10)、11)がある。
- (4) 例えば、地域による地域産業構造の特性分析に用いられ、その地域が全体の平均的な産業構造と比べどの産業に特化してい

	都市規模 小 <→ 大		
商業系地域	組織性 弱 事業性 弱 公共との関わり 強 組織化の活性化○	組織性 強 事業性 強 公共との関わり 弱 組織化の活性化○	強 弱 組織化の活性化 →
住宅系地域	組織性 やや強 事業性 中 公共との関わり やや強 組織化の活性化△	組織性 弱 事業性 - 公共との関わり 中 組織化の活性化×	弱 活動 D、E 会員登録 会員からの事務局派遣 会員からの出資金 活動による自主財源 主な課題 財政・制度
	活動 B、E 会員登録 会員からの事務局派遣 会員からの出資金 活動による自主財源 主な課題 財政・制度	活動 A、C、F 会員登録 法人格有	

るかを示す。都市における地域特性の分析に特化係数を用いた研究として、参考文献12)、13)の研究等がある。

- (5) 各表の割合は574団体に対する割合を表す。団体数は各項目で無回答の団体を除いている。表4の各項目では、紙面の都合上表1の「その他」の回答を記載していない(表6、8、11も同様)。表4の項目の詳細は表1を参照。
- (6) 左欄の数字は各項目の母数であり、複数回答やクロス集計の性質上、574より増減がある。
- (7) 活動Aは50万人以上の都市で係数が高く(1.52、1.65)、100万人以上の都市では活動Cについても係数が高い(1.37)。また活動Fについては20~50万人未満の都市(1.58)で係数が高く、サンプル数が少なく表3から除外されているものの50~100万人未満の都市の係数も高い(2.67)。
- (8) 民間発意は50万人以上の都市において係数が高めもしくはやや高い(1.39、1.19)。法人格を持つ団体は20万人以上の都市で、係数がやや高いもしくは高い(1.19、1.23、1.14)。
- (9) 50万人以上の都市では専属雇用の係数が低く(0.75、0.62)、100万人以上の都市では、会員企業・団体等からの派遣で係数が高い(2.53)。また50万人以上の都市では会費その他の出資金(1.25、1.25)、活動による自主財源(1.21、1.10)で係数が高いもしくはやや高い。
- (10) 財政面の課題は、50万人以上の都市で係数がやや高いもしくは高い(1.11、1.27)。制度面の課題も、20万人以上の都市において係数が高く(1.92、2.50)、サンプル数が少なく除外されているが50~100万人未満の都市でも係数が高い(1.88)。
- (11) 活動Bは20万人未満の都市で係数がやや高く(1.06、1.05)、活動Eは人口5万人未満の都市で係数が高い(1.32)。
- (12) 設立経緯では公共発意が5万人未満の都市(1.24)で係数が高く、任意組織の係数が5万人未満の都市でやや高い(1.06)。
- (13) 事務局員の属性は、5~20万人未満の都市では公的団体からの派遣(1.26)、5万人未満の都市では商工会議所等の民間団体からの派遣が高い(1.61)。
- (14) 人材面の課題が20万人未満の都市でやや高い(1.09、1.08)。
- (15) 商業系地域では、活動Fの係数が高く(1.45)、法人格を持つ団体の係数が高く(1.27)、民間発意の係数もやや高い(1.03)。
- (16) 商業系地域では、専用拠点有の係数がやや高く(1.07)、事務

- 職員は商工会議所等の民間団体からの派遣の係数が高い(1.37)。また、会費その他の出捐金や活動による自主財源でやや高い係数を示している(1.17、1.08)。
- (17) 商業系地域では、財政面、認知面、制度面の課題でやや高い係数を示している(1.05、1.04、1.16)。
- (18) 住宅系地域では、活動D、活動Eの係数が高い(1.35、1.24)。
- (19) 住宅系地域では、任意組織、公共発意でやや係数がやや高い(1.14、1.10)。また、専用拠点無しの係数がやや高く(1.11)、事務局員は公的団体からの派遣の係数が高い(1.64)。
- (20) 住宅系地域では、主な収入源について自治体からの補助金、寄付金、財源無しの係数がやや高いもしくは高い(1.19、1.29、1.49)。また人材面の課題の係数がやや高い(1.14)。
- (21) 本章以降の分析においては、各区分のサンプル数が少なくなることから、第3章の都市規模の人口区分のうち100万人以上と50万～100万人未満を合わせ、50万人以上とした。
- (22) アンケートの人材面の課題の自由回答では、このような記述が多くみられる。
- (23) 活動Fの具体例としては、駐車場の共通化、空き店舗対策(家守)、不動産事業(開発・管理)、地域交通事業などが挙げられる。アンケートの分析により、活動B～Fを行っている団体のうち、活動B～Fによる収入を主な収入源としている団体の割合は活動Fが最も大きく、活動Fが他の活動より自主財源を生み出しやすいことが明らかになっている。
- (24) アンケートの制度面の課題の自由回答では、物販イベントやオープencafeに係る道路占用・道路使用等の公共施設・空間の利活用に関する手続や制度に係る記述が多数見られる。
- (25) 20万人以上の都市では、任意組織の係数が基準より低く(0.82、1.23)、法人格有の係数が基準より高い(1.35、1.54)。また専用拠点有の係数が基準より高く(1.22、1.32)、無が基準より低い(0.80、1.29)。また特に50万人以上の都市では会費の収入が基準より高い(1.57)。
- (26) 20万人以上の都市では、活動種別のFの係数が基準より高く(1.63、1.81)、50万人以上の都市では自主財源の係数が基準より高い(1.56)。また主な課題として財政面の課題は50万人以上の都市で係数が基準より高く(1.59)、制度面の課題は20万人以上の都市で基準より高い係数を示している(1.46、2.68)。
- (27) 50万人以上の都市について、民間発意も基準より低いものの、公共発意が基準より非常に低い(0.48)。また活動Eについては20万人～50万人未満の都市の係数が基準より低く(0.96)、サンプル数が少なく表11から除外されているものの、50～100万人未満の都市の係数も基準より非常に低い(0.54)。
- (28) 5万人未満の都市で任意組織の係数が基準より低い一方(1.12)、法人格を持つ団体は20万人未満の都市で基準より高く(1.12、1.41)、人材面の課題も基準より高い(1.15、1.40)。
- (29) 5万人未満の都市で自主財源が基準より高い(1.61)ものの、その他の事業性に関する分析項目に傾向はみられない。
- (30) 公共発意の係数は20万人未満の都市で基準より低いものの(0.92、1.10)、活動種別のEの係数が5万人未満の都市で基準より高く(1.53)、5～20万人未満の都市で公的団体からの派遣職員の係数が基準より高い(1.24)。
- (31) 20万人未満の都市で、人材面の課題の係数が基準より高い(1.05、0.90)ものの、法人格有(0.99、0.56)と会費その他の出捐金(0.98、0.76)の係数が基準より低い。
- (32) 5万人未満の都市の活動F(0.34)、20万人未満の都市の自主財源(0.97、0.77)、20万人未満の都市の財政面の課題(0.96、0.86)と5～20万人未満の都市の制度面の課題(0.70)の係数がいずれも基準より低く、基準を上回る項目はない。
- (33) 20万人未満の都市で、活動Eの係数は基準より高く(1.09、1.10)、公共発意の係数は基準より高い(1.01、1.28)。
- (34) 20万人以上の都市で、任意組織(1.04、0.57)と専用拠点無(1.19、0.61)の係数が基準より高く、20～50万人未満の都市で、会費その他の出捐金(0.88)と人材面の課題(0.86)が基準未満。
- (35) 20～50万人の都市で活動Eと公共発意の係数が基準より高い(1.10、1.14)ものの、20万人以上の都市の補助金・委託金等の係数は基準より低い(0.82、0.48)。
- (36) 20～50万人未満の都市の自主財源(1.00)で基準を上回るもの、財政面の課題(0.87)は基準より係数が低い。その他、サンプル数が少なく表11から除外されている項目が多い。
- (37) 「(エリアマネジメントは)地域の発展の重要な要素となっている。」、「いまだ、エリアマネジメント活動の普及は十分とは言えない状況である。」、「エリアマネジメント活動の円滑化やその活動領域の拡大を図る…べきである。」<sup>14)</sup>また、1.1.に述べた参考文献2)も参照。

#### [参考・引用文献]

- 国土交通省土地・水资源局(2008)「エリアマネジメント推進マニュアル」pp.9、国土交通省土地総合情報ライブラリー、<http://tochi.mlit.go.jp/wp-content/uploads/2011/02/021.pdf>最終閲覧:2016.6.9。
- 小林重敬編(2015)『最新エリアマネジメント 街を運営する民間組織と活動財源』、pp.3、学芸出版社。
- 浅井孝彦・森田佳綱・内海麻利・小林重敬・南珍(2002)「大都市都心部におけるエリアマネジメントの実態に関する研究」日本都市計画学会都市計画論文集、37、pp.601-606。
- 李三洙・小林重敬(2004)「大都市都心部におけるエリアマネジメント活動の展開に関する研究：大手町・丸の内・有楽町(大丸有)地区を事例として」日本都市計画学会都市計画論文集、39、pp.745-750。
- 李三洙・小林重敬(2005)「大都市都心部における地域類型別エリアマネジメント推進組織に関する研究—組織の特徴及び組織間の連携とネットワークを中心として」日本都市計画学会都市計画論文集、40(3)、pp.481-486。
- 長聰子・出口敦(2009)「都心地区的計画・運営におけるエリアマネジメント組織の役割」都市・建築学研究、15、pp.1-7。
- 雨宮克也・瀬田史彦(2013)「東京都都心部の都市開発事業と都心型エリアマネジメントに関する研究－東京ミッドタウンを事例として－」日本都市計画学会都市計画論文集、48(3)、pp.477-482。
- 泉山晃威・秋山弘樹・小林正美(2015)「都心部における「民有地の公共空間」の活用マネジメントに関する研究－「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」・まちづくり団体登録制度の調査・分析を通して－」日本建築学会計画系論文集、80(710)、pp.915-922。
- 齊藤広子(2005)「地域マネジメント実現のための課題 アメリカHOA制度を中心に」日本不動産学会誌、19(1)、pp.47-56。
- 平山一樹・要藤正任・御手洗潤(2015)「エリアマネジメントによる地価への影響の定量分析」日本不動産学会第31回学術講演会論文集、pp.13-20。
- 宋俊煥・泉山晃威・御手洗潤(2016)「組織・活動特性から見た我が国のエリアマネジメント団体の類型と傾向分析－全国の「都市再生整備計画」の区域を対象として－」日本都市計画学会都市計画論文集(印刷中)。
- 鈴木宏紀・吉川徹(2007)「情報メディアが構築する街のイメージに関する研究－店舗情報の空間分布に着目して－」日本都市計画学会都市計画報告集、5-4(0)、pp.121-126。
- 川口暢子・村山顯人・清水裕之・高取千佳(2014)「名古屋市における街区ごとに見る非建蔽地／綠被地規模・変化の実態と分布の特徴」日本都市計画学会都市計画論文集、49(3)、pp.207-212。
- 国土交通省社会資本整備審議会新たな時代の都市マネジメント小委員会(2015)「新たな時代の都市マネジメントはいかにあらるべきか(中間とりまとめ)」国土交通省ウェブページ、<http://www.mlit.go.jp/common/001101779.pdf>最終閲覧:2016.9.19。