

地域価値を創り・担保するコミュニティ マネジメントについての一論考

ーエリアマネジメント・住環境マネジメントとの関係性をみながらー

大 家 亮 子

0. 本論文の目的

本論文の目的は、街の持続可能な発展、あるいは街のさらなる発展をめざして、より身近な生活圏、具体的には住区や地区を原単位として成立するコミュニティを念頭におき、そのコミュニティのマネジメントのあり方を探ることである。

1. コミュニティのマネジメントを求めて

コミュニティデザイン・コミュニティディベロップメント・コミュニティマネジメント

コミュニティに関しては、いろいろな文脈の中で「コミュニティデザイン」や「コミュニティディベロップメント」、「コミュニティマネジメント」といったいろいろな語彙が現れ交錯している感があるが、それぞれの定義やその解釈さらにはそれらの間での違いを明確に定めているものは意外と少ない。

コミュニティデザインは、いわゆる「コミュニティづくり」を、人と人とのつながり、人のネットワーク化や活動のプラットフォームづくりを促すアプローチとして捉えることができるであろう。例えば、山崎亮が提唱する「コミュニ

ティデザイン」⁽¹⁾がその例としてあげられるだろう。また、西上ありさは、最近朝日新聞紙記事⁽²⁾でコミュニティデザインについて「人と人がつながる仕組みを生み出すことで地域を豊かにするのがコミュニティデザインという仕事」、と表現している。

また、「コミュニティディベロップメント」は、地域のコミュニティを、建築行為や都市開発を時間軸の中で捉え、建設後20年、50年、時としては100年というタイムスパンの中でどういう市街地を形成していくかというフィジカルプランニングの視点に立った、コミュニティをあつかうまた別のアプローチである。具体的には、個々の敷地の上に、どういう形態やボリュームの建物をどういうふうに建築し、それらが集団として面的な広がりを持って存在したときに、地域や都市にどういう効果を与えていくかという、都市インフラの水準や景観の質に関わるフィジカルプランづくりである。「コミュニティディベロップメント」は、住宅地開発という言葉に置き換えができればよい。

それでは、今回、本稿の中で取り上げたい「コミュニティマネジメント」の言葉をどう解釈すればいいのだろうか。

街をマネジメントする単位として、自治体全域よりも、1つの小学校区や小学校区を複数束ねて単位とした〈住区〉やさらにそれを束ねた〈地区（エリア）〉という広がりを、コミュニティとして認識し、街のマネジメントの原単位として取り扱うのが現実に即しているのではないかということで、この新しい方向性が共有されつつある。

それは、より地域の小さい単位のほうが、地域の課題をくみ取り対応しやすいから、またある程度住民の顔のわかる街の広がりの中で住民参加のプロセスも含めたより民主的なまちづくりの運営が期待されるから、と考えられる。

都市計画分野においても、そうした小さな計画の原単位により、行政だけではなく地域に馴染みのある民間企業・NPO法人⁽¹⁾・関係団体などの主体を取り込んで、地域に根差したところでまちづくりや街のマネジメントを展開していくという姿勢は理解されやすく、社会においても受け入れられやすい。また行政改革という面を通じて、地方分権一括法⁽²⁾が2000年に施行されたのをうけて、これまでの自治体が国の一機関という立場から国と対等の地方政府という立場に変化したことで、世間がより身近な〈地域〉に目を向けさまざまな主体が関わる機会が増えたといえる。

これまでの行政区域を対象とした地域運営から、成熟型社会に突入して久しい今日では、基本となる従来型行政運営に追加的に登場するものとして、地域組織を主体に自律的な性格を有する住区・地区等エリア単位の生活圏のマネジメントにも、議論の遡上で、その役割が期待されるようになってきている。

2. エリアマネジメントと住環境マネジメントとは

ここでは、我が国で着実に発展をしてきたエリアマネジメントと住環境マネジメントの2つのまちづくりの手法についてまず概観し、後に生活圏のコミュニティマネジメントの話に繋げていきたい。

前者のエリアマネジメントは、地区（エリア）を限定して、混合・住宅市街地で地域活性化を戦略的に仕掛ける総合事業であるし、後者の住環境マネジメントはエリアマネジメントの住宅市街地版とも、住宅市街地の地域価値の向上をめざした総合事業とも解釈することもできよう。

2-1. エリアマネジメントとは

まずエリアマネジメントは、一般の行政が担う市街地整備・運営に対して、地域価値の創造・向上のための戦略性、「仕組みの構築」があることを前提に出発している。

小林重敬が座長を務める「エリアマネジメント推進マニュアル検討会」の『街を育てる：エリアマネジメント推進マニュアル』（国土交通省監修）⁽³⁾⁽³⁾ は、エリアマネジメントを「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み」と定義づけている。

後述するアメリカやイギリスのビジネス活性化地区 BID (Business Improvement District) (以降、BID と略して表記。) に端を発した我が国のエリアマネジメントは、一定のエリアを定めてその特質を見極め、シティープロモートという都市経営的観点から戦略を仕掛けるマネジメント手法である。エリアマネジメントの導入により、市街地整備から市街地整備＋市街地経営というステージに移行し、地域活性化の為の事業手法にはイノベティブな展開が見られる。

我が国のエリアマネジメントの初期の代表例としては、東京の東京駅周辺の大丸有地区⁴⁾ や横浜市のみなとみらい21地区⁵⁾ などの事例があげられよう。

これらの地区は、いずれも業務・商業中心の混合市街地である。一方、エリアマネジメントには、強力な成長戦略やシティープロモートとは趣きを異とする、住宅市街地で展開する地域価値の創造や街の持続可能性を担保する日常をベースとするマネジメント手法も生まれているが、それについては後述することにする。

2-2. エリアマネジメントの特徴

ここでは日本のエリアマネジメントの特徴を概観していきたい。

[概要]

日本のエリアマネジメントは、イギリスの BID とほぼ同様、街の公共空間施設の充実、公共サービスの充実、ソフトなプロモート事業によって、賑わいの創出・街の活性化をはかり、地域経営をおこなう事業プログラムである。エリアを囲い込んで、その独自性・時としては優位性・国際的地位を獲得するために、あるいは地域価値の創造・向上のために、一般市街地とは一線を画する特徴のある市街地を対象に独自のプロモートをおこなう。すなわち一般の行政による公共施設整備や公共サービス提供とは異なり、特定のエリアを対象に、地権者の合意により「受益者負担」の考え方に基づいて、追加的かつグレードの高い施設整備やサービス提供や必要に応じてエリアプロモートをおこなうものである。

[事業内容]

エリアマネジメントの内容は、大きく「都市づくり」段階と「地域管理」段階から成るとされている。すなわち、街ができるまでの開発プロセスと街ができてからのマネジメントプロセスの2つである。

開発により一旦街が出来上がると事業の主軸はマネジメントプロセスへと移行し、そこでの事業の柱は、「エリアサービス」、「エリアメンテナンス」、「ソフトマネジメント」の3つで構成されることになる。「エリアサービス」とは、言ってみれば、新しいインフラ整備を伴ってのサービス提供で、例えばコジェネレーション⁶⁾、ごみ真空輸送システムなどがある。「エリアメンテナンス」は、ハードなインフラ整備をしたのちの運営管理等が主となる。また「ソフトマネジメント」とは、エリアの持続可能な発展のための諸活動・広報活動・イベント等によるプロモーション活動がそれにあたる。

[組織]

日本ではエリアマネジメントの推進母体となる組織の構成は多様である。推進組織には、基本的には総会・理事会・事務局があり、事務局はテーマごとに設置される専門委員会や部会等の実働部隊を束ねるプラットフォームとしての役割も担っており、組織全体は「協議会」と呼ばれることが多い。協議会は、設立初期においてはまちづくりの基本理念等を考え、まちづくりの全体的な方向性やガイドラインを策定し、のちの発展段階では全体的な事業計画の策定や、事業者間の開発計画やマネジメントの調整などの中核機能を担っていくのが一般的である。

推進組織は、任意団体、NPO 法人（特定非営利法人）、一般社団法人、一般財団法人、株式会社などのさまざまな形式がみられる。エリアマネジメントの発展のプロセスで、推進組織は初期には任意団体としてスタートして後に一般社団法人、財団法人、株式会社へと組織変更をして姿を変えていくこともめずらしくない。事業の複雑高度化につれて、税制上の優遇措置等を受けやすいかたちに変容するためである。

[財源]

イギリスの BID では、地方自治体はそのエリアの事業者・地権者に、資産評価額に応じて課税する事業所税の上乗せ課税（追加的税）を強制的に課し、国を経由したのち当該エリアの BID 団体に支払われる、という資金調達の基本仕組みが存在している。BID 団体は一民間組織であるにもかかわらず、公的資金という税収を基本とする資金調達が認められている点、そのほか街の中の公共空間の管理権限を有する点などから、地方自治体相当の権限を有したり業務代替機能を果たしたりしており、法的に見て相応の公的地位が付与されていることを確認することができる。イギリスの BID では、財源に税収という公的資金が充てられることが事業の安定性と継続性に大きく寄与している。その財源は事業所税の上乗せ課税の税収が 8 割以上も占めて安定的資金源になっている点は特筆すべきで、残りの部分は助成金・寄付金、受託事業費収入などで構成される⁽⁴⁾。このように、イギリスの BID は、特定エリアの活性化の為の制度であるが、資金調達のしかたや事業内容の範囲もわかるように国の行財政制度と連動しながら制度が成立している。

一方、日本のエリアマネジメントでは、イギリス BID のように安定財源と

しての税収が充当されたり又半公的地位が付与されているという状況には至っていない。財源は、エリア地権者からの会費・負担金・出資金、自らの事業収益金、寄付金、行政からの補助金・助成金など多岐にわたる。税収そのものには期待できない分、資金調達は多様でハイブリッド性が見られ、推進組織毎にかなりの差異がみられるのが実情である。エリア地権者からの会費・負担金・出資金にしても、地元自治体からの補助金・助成金にしても、その財源の安定性という点からは脆弱さが指摘されるところである。

2-3. 住環境マネジメントとは

ここではエリアマネジメントに続き、斎藤広子により構築された住宅市街地のマネジメント手法である『住環境マネジメント』の特徴をみていきたい。

「開発」の時代から「管理運営・マネジメント」の時代へ、まちづくりにおける全国一律水準の達成から地域の独自水準の達成へ、開発行為と環境の対峙から開発と環境の共存へ、「所有」一辺倒の価値観から「所有」と「利用」を上手に使い分ける価値観へ、等我々を取り巻く環境の変化がある。社会構造も成長型社会から成熟型社会へと大きく変わっている。こうして外的要因がドラスティックに変化する社会においては、都市計画やまちづくりで市街地の地域価値の創造・担保は、これまでとは異なる新たな仕組み・仕掛けが必要になると考えられる。

住環境マネジメントという住宅市街地の価値創造に向けて方法論の構築をした斎藤広子は、著書『住環境マネジメント』⁽⁵⁾の中で住宅地市街地整備の方策のパラダイム転換が必要不可欠だとし、考慮すべき点10項目を以下のように挙げている。

1. 地域による地域の経営
2. 市場価値と利用価値の向上
3. 「開発」から「管理・更新」を一連に
4. 管理を重視
5. 公・共・個の価値のバランス
6. ハードとソフトの両面を対象
7. 地域自治
8. 地域の個性を尊重
9. 環境への配慮

10. 可逆的土地利用

前述の10項目の内容は、簡潔に以下のようにまとめることができる。

「1. 地域による地域の経営」は、まずある地域からの発意があり、その地域の主体を中心に地域をマネジメントする動きが担保される必要があるということである。

「2. 市場価値と利用価値の向上」は、適切に管理されマネジメントされた住宅市街地はそのインフラ水準・利便性などの指標が適切に市場価値に反映されなければならないが、住宅市街地の価値の総体は、必ずしも市場価値でのみ評価されるものばかりではなく、その住民たちが、どれだけの満足感をそのコミュニティから受けているか、どれだけの安心感を得ているかという市場価値に反映されにくい利用価値もあり、その双方の充実が求められているとしている。

「3. 「開発」から「管理・更新」を一連に」は、市街地の開発の段階から、すでに街のその後の変容を見越して、市街地の長期にわたるライフサイクルマネジメントを考えるということである。

「4. 管理を重視」は、市街地を想定すれば、開発に関わるステージは一時なのに対して、管理に関わるステージはその後のすべての時期で長期にわたるので、その長期の管理に関する仕組みをどう構築するかがポイントであるとしている。

「5. 公・共・個の価値のバランス」は、公・共（地域）・個の3つの価値が同じように価値を高めていけるようなバランスをめざすものとしている。

「6. ハードとソフトの両面を対象」は、多くの市街地に対してあてはまる考えであるが、市街地はハード面の整備と同時にソフト面の充実も不可欠であるとしている。

「7. 地域自治」は、地域の自律を要とし、地域の決まりごとを地域全体で共有するためコンセンサスづくりや仕組みづくりが肝要であるとしている。

「8. 地域の個性尊重」は、地域でこれまでのように行政の通達に基づくような一律の整備や管理をおこなうのではなく、地域に存在する地域価値を見つめてそれを育みその街の個性としていけるよう努めるということである。

「9. 環境への配慮」は、住宅市街地では、他の市街地で優先順位の劣る場合も多い環境というものに対しては特別に配慮するという姿勢である。

「10. 可逆的な土地利用」は、開発という「もの」を作りだすベクトルだけ

でなく、反対に「もの」を取り壊して更地利用・自然保全のベクトルも活用するという動きも今後は必要になり得ると指摘している。

2-4. 住環境マネジメントの特徴

斎藤広子は、住宅市街地をエンパワーメントする際の論点を明らかにしながら制度的枠組みを示し住環境マネジメントについて以下のように説明している⁽⁵⁾。

「行政や個人の財産的な負担を増加させず、地域が主体となり、地域の問題を予防・解決することが、我が国で大きな課題であるにもかかわらず、そのための手法が確立されていない。ゆえに、住宅の単体建築レベルを超え、地区・地域レベルとして、ハード面とソフト面の両面にわたる総合的な機能を担い、地域の問題を予防・解消し、さらには地域の価値・住環境をつくり、育て、向上させる仕組みが必要である。これを「住環境マネジメント」と定義する。」

住環境マネジメントは、従来一般的であった住環境管理や住環境整備と一線を画するものであるとしている。住環境管理は個々の住み手主体の行為であるし、住環境整備は行政が面的広がりを持って改善をおこなう事業であるが、これに対し住環境マネジメントは地域組織が、自らの地域価値を創造し高めるために、個々の財産権をコントロールする場合も含みながら、地域の不動産の市場価値と利用価値を守るマネジメント手法であるとしている。

さらに、斎藤が住環境マネジメントをおこなうにあたっては、これまでの行政・市場・個人という地域に関わる3主体に加えて、新しい主体として地域組織の介在の必要性を主張している点は注目に値する。

3. 地域をエンパワーメントするエリアマネジメントと住環境マネジメント

小林重敬は、著書『最新エリアマネジメント』⁽⁶⁾で、エリアマネジメントはその趣旨・手法の日本への導の際の経緯からも、戦略性のある都市経営であり相対的に大きな都市力をもつ都市のエリア（例えば大丸有地区や横浜みなとみらい21地区）においてはもちろんのこと、それとは異なる特徴をもつエリアにおいての並行的展開についても述べている。それは住宅市街地を対象としたエリアマネジメント、すなわち従来型のある意味競争的な都市のプレゼンスを

喚起させることもあるパワフルなエリアマネジメントとはやや対極にある「やわらかな」エリアマネジメントの展開を示唆している。

市街地を対象に、そのエンパワーメント・地域価値の創造をめざすマネジメントには、街のプレゼンス獲得のため競争原理も強く打ち出すエリアマネジメントもあれば、地域のステークホルダーたちが頭を寄せ合って協働する「皆で街を創り育てる」的なやわらかなエリアマネジメントもある。いずれにせよ、市街地の豊かな地域価値を創り育てるマネジメントには、小林重敬等がイノベーション手法を駆使して我が国でその裾野を広げてきたエリアマネジメントや斎藤広子が実践を重ねる個別的な魅力や環境水準を満足させるための住環境マネジメントが存在する。

両者に共通して言えるのは、2つのマネジメント手法が、地域価値の創造・さらなる価値の向上をめざしたエンパワーメント手法であり、プラットフォームとしての事業推進主体に相応の大きな力があることが前提に成立する、ということである。

4. すべての住宅市街地を視野にいれたマネジメント手法としてのコミュニティマネジメント

これまでのエリアマネジメントと住環境マネジメントという事業手法の理念と実効性を確認した上で、最後にみていきたいコミュニティマネジメントは、一般的な人々が暮らす街のコミュニティというエリアを想定して、そのマネジメントは必要不可欠であるが今後どういう課題に直面してどういう方向性で進んだらいいのだろうかという問題意識から始まっている。水準の高くないものも含んだ、一般的な住宅地を対象とする普遍的な住宅市街地のマネジメントは今後どう展開されるのだろうか。

考察したいコミュニティマネジメントは、税収や交付金を財源に行政区域でインフラ整備をおこなったり生活サービスを提供する自治体運営を基本とし、自治体運営の在り方のバリエーションとして存在したり、あるいはと併存して存在するものと捉える。行政区域より狭い範囲を対象とする地域（エリア）があり、その範疇には（1）近隣住区論⁷⁾のように小学校区を基本とする住区や地区という空間単位のもの、（2）自治組織に着目して町内会・自治会ベースのもの、また（3）マンション等の集合住宅の建物単位の管理組合ベースのもの

もあろうが、住宅市街地を対象とし普遍性が高いという点では前者の2つのコミュニティが現実的であろうか。

ここで、「コミュニティマネジメント」という語彙を敢て引き出した理由を述べたい。

①「エリアマネジメント」は、すべての種類の市街地を範疇に入れたうえでその定義を満足するものがその対象となる。

(住宅市街地対象のエリアマネジメントも例外ではない。)

②「住環境マネジメント」は、住宅市街地を範疇としたうえで、地域価値を創造・担保するため一定水準をクリアすることをめざし相対的に高い水準の市街地が対象となる。

①については明確な定義が、②についてはめざすべき明らかな方向性があり、その意味で①②ともに一定水準以上のものが対象となる。より理想的な地域価値の創造・醸成をおこない、豊かで望ましい市街地像を創り上げ維持していく試みは、都市の中の地域資産を守る行為で高く評価されるべきことである。優良市街地という地域資産のストックの積み重ね・またそれを行おうとする意識やマンパワーや資金の積み重ねが、〈地域力〉を長年に渡り涵養し続け、持続可能な発展とさらなる価値提供を保障するからである。

①②の事業の理念を高く評価しながら、①②に該当しない住宅市街地も多く存在することからここでは、

②「コミュニティマネジメント」は、一般的なごく普通の市街地を対象に、街の持続可能性を担保する市街地整備と運営の手法としてみていきたい。

5. コミュニティマネジメントを読み解く

5-1. 住宅・市街地の評価軸

これまで市街地の評価軸として、さまざまなものが状況に応じて提示されてきている。市街地評価は、当該都市の他都市に対しての優位性や確固たる基盤を形成すべくその街の存在価値を客観視するための評価で、都市ランキングすなわち、安全性・快適性・経済性・利便性等をとりまとめた都市の総合診断として用いられることもある。

住む街を自分の意思で決める、自分の好きな街への住み替えを可能とする時代であり居住地選択の自由度が高いとされるが、実際、容易に転居してその都

度住み替える選択肢は、定住する選択肢よりも少ないと言える。転居の可能性は、単身者世帯や世帯成長期・形成期の若年世帯が該当するライフサイクルの初期のステージでは相対的に高いが、一般的にそれ以降のステージでは、人は住む街を定めそこでの定住性を前提に行動することになる。

住宅市街地の評価では、WHOの4つの住環境の理念にあてはめ、①安全性、②保健性、③利便性、④快適性が大きなものとして挙げられる。ここで新しく「住環境の再価値化」という観点からみると、住宅市街地の評価項目では①安全性、②保健性、③利便性、④快適性に加えて、⑤) 持続可能性に関する指標が追加的に挙げられている。

野澤康は、「住宅建築や住空間の物的評価のみではなく、地域として評価すべき住環境の対象とその要素をどのように評価していくのか、またそれを用いた住環境ストックの計画、再生、事業、運営の方法論をどう組み立てるのか、これらを「住環境の計画科学」として研究・解明していく。」と述べ⑤持続可能性の重要性を強調している⁽⁷⁾。まちの持続可能性 *sustainability* に関する評価軸では、経済持続可能性・社会持続可能性・環境持続可能性に関する3つを統合した包括的な新たな新機軸が必要だと指摘がなされている。

この⑤持続可能性の中の経済持続可能性に関する評価軸は、これまで「都市計画」の領域ではあまり論じられてこなかったが、「地域経営」の領域では必要不可欠の視点であったといえる。「地域経営」が重要視されつつある背景には、我が国で近年しばしば難しさも見られるようになった従来型の税金投入を前提とした自治体運営の先に、自治体政策を中心としながら地域のステークホルダーすべてを束ねて地域力に仕上げる「地域経営」の実効性・有用性に評価点を見出したからだと推測される。居住地エリアのコミュニティレベルでは、街の運営において、公的サービスの質と量の在り方、費用対効果の検証等をおこなうことで住民がマネジメントの在り方を選び取る、という居住地経営の可能性にも議論が及び始めている。居住地経営をおこなう自治組織 *CMA: Community Management Association*⁽⁸⁾ が公共サービスの仕様・水準を選び取ることもあり得るというシビアな状況も紹介もされ、地域・コミュニティにおける持続性を担保するシナリオライティングを地域の住民が協働でおこなう可能性も浮上してきている。

5-2. 「市街地の再価値化」

昨今、新規に市街地が開発される余地は少なくなり、これからは既存の市街地を対象に、価値の組み換えすなわち逡減した価値を新たな価値に置き換えて高める市街地の「再価値化」という概念を通じて街をマネジメントしていく必要があるとされる⁽⁸⁾。

成長型社会の局面では、市街地評価は住宅地をできるだけ多く開発することに主として重きが置かれていた。人口は増加し住宅需要・オフィス需要も多く、需給バランスでは需要が供給を遥かに上回った時代が続いた。市街地で新たに供給できる建築面積の総量が開発力ということになり、貨幣換算されて市場価値となっていた。また、こうした局面では、市街地の開発・整備では、「土地の高度利用」が優先される場合が多かった。

今後の成熟型社会に突入した局面では、前提条件が変化し、状況は変わってくると考えられる。社会的にはデモグラフィーの変化や地価の変動を経験し、各地の住宅市街地では、集合住宅比率の上昇、敷地規模の混在、空き家・空き地等の管理、低未利用公的資産の出現等の諸現象が現れ、そこでは現実に即した有効なコミュニティの運営と空間整備のありかたを模索しなければならない。

市街地の個々の敷地の市場価値を損なうことなく、同時に地域の人々が求める利用価値の総体の意味をも、追求しなければならない。そこでは、高度利用という一元的価値に代わる様々な価値の間の調整作業そのものが「再価値化」であり、求められるマネジメント手法になると考えられる。

今後、全国的に見れば中長期的には地価が緩やかな下落傾向を見せるのではないかと予測され、土地と利活用する市街地再編手法にも影響が及ぶと推測される。

住宅のストック対策では、高経年不動産の物理的価値の逡減問題だけではなく、現在ストックの大部分を占めている標準世帯向け住宅ストックと縮小し続ける平均世帯規模との乖離の問題もクローズアップされ、そのミスマッチ解消に向けた細分化・統合等を伴う積極的な宅地再編計画や住宅内部のリノベーションなどの具体的動きも加速するであろう。宅地再編計画・住宅リノベーションでは、住宅市街地に長年継承されてきた有形・無形の地域資源を活かしながら、今後市街地整備や地域管理をどう現場の状況に具体的に落とし込んでいけるかが問われている。市街地の再価値化・住宅地の再価値化には、多くのステークホルダーが関与し、その調整は容易ではないがそれなくして街の持続可能

性は担保されないであろう。心地いい社会関係資本の構築や醸成も求められるところである。

【参考文献】

- (1) 山崎亮 (2011) 『コミュニティデザイン—ひとがつながるしくみをつくる—』, 学芸出版社
- (2) 西上ありさ (2015) 2015年10月27日朝日新聞朝刊火曜日おびによん「声を拾い再生例えばお寺」, 朝日新聞社
- (3) エリアマネジメント推進マニュアル検討会 (座長: 小林重敬) (2008) 『街を育てる: エリアマネジメント推進マニュアル』, 国土交通省
- (4) 保井美樹 (2015) 「イギリスにおけるエリアマネジメントの仕組みと展望」, 『最新エリアマネジメント』, 学芸出版社
- (5) 斎藤広子 (2011) 『住環境マネジメント—住宅地の価値をつくる—』, 学芸出版社
- (6) 小林重敬編 (2015) 『最新エリアマネジメント』, 学芸出版社
- (7) 野澤康 (2012) 「住環境の再価値化のための計画科学の考え方」, 『住環境の再価値化とそのデザイン—俯瞰と発見—』, 日本建築学会都市計画委員会
- (8) 有賀隆 (2012) 「住環境の再価値化とそのデザイン」, 『住環境の再価値化とそのデザイン—俯瞰と発見—』, 日本建築学会都市計画委員会
- (9) 大野秀敏 (2014) 「縮小する日本の都市イメージ: 多島海またはモザイク」, 『人口減少時代に向けた都市の再編モデルの構築』, 日本建築学会
- (10) 大西隆編 (2010) 『人口減少時代の都市計画—まちづくりの制度と戦略—』, 学芸出版社
- (11) 海野進 (2009) 『地域を経営する—ガバメント, ガバナンスからマネジメントへ—』, 同友館
- (12) 小泉秀樹・矢作弘編 (2005) 『定常型都市への模索』, 日本経済評論社
- (13) 小林重敬 (2005) 『エリアマネジメント』, 学芸出版社
- (14) 横浜市・鈴木伸治著 (2010) 『創造性が都市を変える—クリエイティブシティ横浜からの発信—』, 学芸出版社
- (15) 菊田道夫監修 NTT データ・コミュニティ・プロデュース編 (2003) 『コミュニティ・イノベーション—魅力と活力ある地域をデザインする—』, NTT 出版
- (16) 稲葉陽二 (2007) 『ソーシャル・キャピタル—信頼と絆で解く現代経済・社会の諸課題—』 生産性出版

【補注】

- 1) NPO は Non-Profit-Organization の略で, 社会貢献活動をおこなう団体が団体の構成員に収益を配分しないという性格を有する。NPO 法人とは, 旧認定特定非営利活動促進法 (NPO 法) (1998年12月施行), 新認定特定非営利活動促進法 (2012年4月施行) に基づいて法人格を取得した団体のことを指すが, 法人格を取得すると団体名義での契約締結や土地等の財産保有が可能になり団体の社会的信用が得られるなどのメリットがあるが, 会計処理や情報公開などの義務も課される。
- 2) 正式な名称は「地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律」(2000年

4月施行)である。地方分権型の行政システムでは、①国と地方の関係の上下関係から対等・協力関係への移行、②中央省庁主導の縦割り画一的行政システムから住民主導の個性的、総合的行政システムへの移行がめざされた。制度改革の内容としては、機関委任事務の廃止、国と地方公共団体の関係性の新たなルールづくり、地方税財源の充実確保・課税自主権の尊重等が挙げられる。

- 3) 小林重敬が座長を務める「エリアマネジメント推進マニュアル検討会」の策定マニュアル『街を育てる：エリアマネジメント推進マニュアル』（国土交通省監修）では、エリアマネジメントの特徴として以下の4点が記されている。特徴1：「つくること」だけでなく「育てること」。特徴2：行政主導ではなく、住民・事業者・地権者等が主体的に進めること。特徴3：多くの住民・事業者・地権者等が関わりあいながら進めること。特徴4：一定のエリアを対象にしていること。
- 4) 大丸有地区：我が国のエリアマネジメントの初期の代表例で成熟市街地型に分類される。大手町・丸の内・有楽町一体のエリアを大丸有地区の名称で対象地区として絞り込んだ。明治期の近代的都市計画の象徴の煉瓦街に始まる地区と周辺業務地区を中心に、国際化に対応しつつ日本の都市機能の中核としての屈指の業務・商業集積を誇りや賑わいや高い拠点性を創出することがめざされた。エリアマネジメントの「都市づくり」の過程は、1959年の丸の内総合改造計画にまで遡る。「地域管理」は、1966年の美化委員会に遡り、その後再開発推進協議会、まちづくり懇談会、NPO法人エリアマネジメント協会と発展を遂げている。
- 5) みなとみらい21地区：大丸有地区同様に、初期のエリアマネジメントの代表例である。大規模跡地型に分類される。従来の横浜市の集積は、横浜駅周辺地区と神奈川県の官庁街の関内地区に2分されていたが、その間の造船所跡地の土地区画整理事業と埋立事業で事業用地を確保し、2地区を繋いで一体的に都市整備をおこないながら横浜市の新しい中心市街地エリアを作り出した。初期の「都市整備」段階では事業者は国・県・地元横浜市が中心で、後の「運営管理」段階では横浜市や多数の第3セクターや民間事業者の参画がみられる。基本データでは、来訪者5,900万人/年、就労者数7万8,000人、進出企業1,420社と示されている（2011年現在）。1983年に事業着手され約30年経過している。土地利用については、宅地（業務・商業・住宅）87ha、道路・鉄道用地42ha、公園・緑地など（46ha）、ふ頭用地（11ha）で合計186haの用地が充てられている。目的は、①横浜の自立性の強化、②港湾機能の質的転換、③首都圏の業務機能の分担、の大きく3点が挙げられる。地権者である地元企業を中心に協議会を立ち上げ、民間活力を最大限活かしまちづくりに関する理念や目標像、ガイドラインを共有した上で、そこに一定の公共性を付与しているのが大きな特徴である。
- 6) 新しいエネルギー供給システムとして注目されているものである。
- 7) 近隣住区論 Neighborhood Unit は、アメリカのアーサー・ペリーが提唱した郊外住宅地開発のモデルである。当時、都市間交通を重要視しモータリゼーションの進むアメリカ社会において、都市の中における住宅地開発を居住者オリエンティッドに計画したものである。
- 8) 居住地マネジメント組織 CMA: Community Management Association 国土交通省は、2013年8月に「国土交通省におけるコンパクトシティの取り組みについて」を発表した。コンパクトシティは、少子高齢化に対応し行政コスト削減を図るため、市域を決め直しそ

地域価値を創り・担保するコミュニティマネジメントについての一論考

のエリアにおける再構築された都市縮小スキームをつくるものである。その関連で、新しい地域マネジメントの手法としての『居住地マネジメント組織 CMA』の導入も議論されている。『居住地マネジメント組織 CMA』が現実化した場合は、日本の公共サービスのありかたにも変化が現れることになる。基礎自治体よりも小さく互いに構成員同士が認識し合える地域自治区を基本単位とするサービスのあり方の検討も議論の上では出てきている。公共サービスの質や量、そのあり方を居住地のエリアごとに選び取る。内容的には、これまでの公共サービスの一部の権限を行政からエリアが委譲されて実施するものと、エリアが自ら選び取る追加的なもの、又はその両者になると想定されている。