



地域再生
 エリアマネジメント
 負担金制度
 ガイドライン

2026年3月

内閣官房

地域未来戦略本部事務局

内閣府地方創生推進事務局

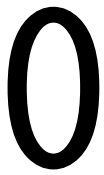
地域再生エリアマネジメント負担金制度 ガイドライン

目次

はじめに ～本ガイドラインの目的と対象・構成～	1
第1部 地域再生とまちづくり	2
第1章 エリアマネジメントの概要	2
1 エリアマネジメントの背景・定義及び活動内容	2
2 地域再生とエリアマネジメントの促進	6
第2章 海外における取組事例	11
1 海外におけるB I D制度	11
2 B I D制度における合意形成	13
第2部 地域再生エリアマネジメント負担金制度の活用方法	14
第1章 地域再生エリアマネジメント負担金制度について	14
1 地域再生エリアマネジメント負担金制度の概要	14
2 地域再生エリアマネジメント負担金制度の骨格	15
第2章 制度活用のポイントと進め方	23
1 制度の活用にあたってのポイント	23
2 制度の活用に関係する主体とその役割	25
3 制度活用のプロセス及び手続	26
第3章 制度活用に必要な計画の内容	34
1 市町村で作成する計画	34
2 エリアマネジメント団体で作成する計画	35
3 負担金条例	40
第4章 制度活用において想定される法的論点	45
第3部 エリアマネジメントの効果及び受益の把握・算定方法	49
第1章 エリアマネジメント活動と経済効果	50
第2章 受益と負担の把握・算定方法	58
1 経済効果と受益の関係	58
2 受益額の把握・算定方法	59
3 エリアと受益事業者の特定の仕方	71
4 負担金の設定	72
第3章 データの把握とレポート	77
1 データ収集方法について	77
2 活動報告書について	83

<参考資料>

はじめに ～本ガイドラインの目的と対象・構成～



本ガイドラインの目的と対象・構成

本ガイドラインは、地域再生エリアマネジメント負担金制度の活用にあたって参考となる考え方を整理したものです。

(1) ガイドラインの目的

- ・地域再生エリアマネジメント負担金制度（以下「本制度」といいます。）の理解の促進
- ・本制度の活用に向けて必要な手続等の解説

(2) ガイドラインの対象者

- ・市町村（特別区を含む※）のまちづくり担当部局の職員の方々
- ・エリアマネジメント団体の方々

※以下、本ガイドラインにおいては、特段の断りのない限り、「市町村」に特別区を含みます。

(3) ガイドラインの構成

- ・第1部では、エリアマネジメントの意義・必要性、本制度の創設の背景を解説し、本制度の活用に取り組むにあたっての基本的な知見を得ることを目指しています。
- ・第2部では、本制度の骨格と市町村及びエリアマネジメント団体の役割、諸手続・プロセスを解説し、本制度の活用に向けて必要な理解を深めることを目指しています。
- ・第3部では、特に、エリアマネジメント活動による経済効果及び受益の把握・算定の方法について解説し、合意形成や計画作成に資することを目指しています。
- ・参考資料では、本制度関係条文や地域再生計画の記載例を掲載し、さらに、受益の把握・算定の手法の具体例について、ケーススタディ調査や本制度導入事例とあわせて解説しています。

第1部：地域再生とまちづくり

- ・地域再生の課題とエリアマネジメントの必要性及びその概念について

↓ ベースとなる考え方

↓ ベースとなる考え方

第2部：地域再生エリア マネジメント負担金制度の活用方法

- ・本制度の骨格と各主体の役割、活用にあたってのプロセスの解説

→ 受益の
捉え方

第3部：受益と負担の 把握・算定方法

- ・活動による経済効果の把握・算定についての解説

第1部 地域再生とまちづくり

～地域の価値を高める仕組みとしてのエリアマネジメント～

第1章 エリアマネジメントの概要

1

エリアマネジメントの背景・定義及び活動内容

全国各地で、幅広い多様な主体により、地域の価値を高める様々な活動が行われています。そうしたまちづくり活動としての「エリアマネジメント」について解説します。

(1) エリアマネジメントの背景・定義

我が国の都市が成熟期を迎える中、今後は、これまでの「つくる」まちづくりから、「育てる」まちづくりに転換していく必要があります。「つくる」まちづくりの段階では、開発をコントロールする公的規制（ハード・ロー）が中心となりますが、「育てる」まちづくりでは、エリア内の関係者が課題認識を共有し、合意の下につくる自主的規制、地域ルールなどの民間発意のソフト・ローが必要となります。

こうした背景から、まちづくりは、従来は行政が主体となった都市計画や公共施設整備が中心に展開されてきましたが、近年、市民・企業・NPOなどが担い手となって、地域の価値の向上に取り組む「エリアマネジメント」が活発になってきています。

「エリアマネジメント」とは、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組と定義されます*。

快適で魅力的な環境の創出や美しい街並みの形成による資産価値の保全・増進等に加えて、ブランド力の形成や安全・安心な地域づくり、良好なコミュニティ形成、地域の伝統・文化の継承等、ソフトな領域のものも含まれます。

※出典：国土交通省土地・水資源局「エリアマネジメント推進マニュアル」（2008）

(2) エリアマネジメントの活動内容

エリアマネジメントの活動内容は、エリアの特性に応じて様々であり、多様なエリアマネジメント活動が地域や団体に応じて行われていることが確認できます。主な類型と事例について、以下のとおり掲載しています。

① まちの賑わいづくり

(イベント・アクティビティ)

季節等に応じたイベントの開催等により、多くの人を呼び込み、まちの賑わいを創出するための取組です。企業、学校、地域団体等、様々な組織の連携が進められています。



▲季節ごとのテーマに合わせたイベントの企画・運営（東京都千代田区）（写真提供：（一社）日比谷エリアマネジメント）



▲公共空間を利用したイベント『ヨコハマニグチOPENPARK』（神奈川県横浜市）（写真提供：（一社）横浜西口エリアマネジメント）

② 防災・防犯、環境維持

②-1 まちの清掃・防犯

まちの快適性を高めることを目的として、ゴミ拾い等の清掃活動や花の植栽運動のほか、防犯講習会を実施するなど就業者等が共同してエリアの清掃・防犯に取り組んでいます。



▲東京都中央区の「まちかどクリーンデー」に合わせた清掃活動（東京都中央区）（写真提供：（一社）東銀座エリアマネジメント）



▲みなとみらいの玄関口「桜木町駅前広場」における季節に合わせた花植え（神奈川県横浜市）（写真提供：（一社）横浜みなとみらい21）

②-2 まちの防災

企業やテナント間の連携を強化することや帰宅困難者を受け入れるための備蓄倉庫を整備するなどにより、地域の防災能力向上を目指しています。合同避難訓練の実施や、行政との連携によって様々な活動が行われています。



▲安全・安心のまちづくりに向けた防犯・防災活動（東京都千代田区）（写真提供：秋葉原タウンマネジメント(株)）



▲災害時情報共有WEBシステム運用訓練（大阪府大阪市）（写真提供：（一社）御堂筋まちづくりネットワーク）

③ 地域ルールづくり・コミュニティづくり

③-1 地域ルールによる

良好な景観の形成等

まちづくりの方針やガイドライン等に基づいて、統一感のある景観を形成するための取組です。街並み、緑化空間、公開空地等を適切に維持・管理することにより、快適で質の高い景観づくりが行われています。



▲まちづくりのルールに基づく、街並みと調和した景観の形成（北海道札幌市）（写真提供：札幌大通まちづくり(株)）



▲まちづくりのルールに基づく、街並みと調和した景観の形成（北海道札幌市）（写真提供：札幌大通まちづくり(株)）

③-2 まちのコミュニティづくり

多様な関係者による地域特性に応じた魅力ある地域づくりを推進するため、関係者の信頼を醸成しながら、「育てること」を視野に入れた、自主的な地域ルールをつくる活動のほかに、関係者の交流を促進するとともに、地域づくりの担い手を育成する新たなコミュニティを生み出す取組も進められています。



▲地域の歴史・文化と全国のまちづくり事例を学ぶ「宇部まちづくりリーダー塾」(山口県宇部市) (写真提供: (株)にぎわい宇部)



▲市民参加型の交流会「マチミチミーツ@おのみや」(埼玉県さいたま市) (写真提供: (一社)アーバンデザインセンター大宮)

④ まちの情報発信

まちに関する情報を広く発信し、知名度向上が図られています。また、来街者・就業者・地域住民等に対して効果的なまち案内ができるようなインフォメーションボードやウェブサイト等の運営に取り組んでいます。



▲道路管理者と連携したデジタルサイネージの活用(大阪府大阪市) (写真提供: (一社)ミナミ御堂筋の会)



▲地域の情報を発信するウェブマガジン「TRIX MAG」(茨城県水戸市) (写真提供: (株)まちみとラボ)

⑤ 公共施設・公共空間の整備・管理(エリアマネジメント広告・オープンカフェ等)

道路、広場等の公共施設や公共空間、私有地において、屋外広告物を企業に販売することや、オープンカフェやイベント等利潤が上がる事業を実施し、得られた広告収入等をエリアマネジメントの財源に充てる活動です。デザイン性の高いフラッグを掲出すること等により、結果的にまちの賑わいづくりにも役立っています。



▲新虎通り 旅するスタンド(東京都港区) (写真提供: 森記念財団都市整備研究所)



▲社会実験を経てエリアマネフラッグ広告事業を実施(宮城県仙台市) (写真提供: (一社)定禅寺通エリアマネジメント)

⑥ 民間施設の公的利活用(空き家・空き地等)

使われていない空き家・空き地を地域の手で再利用し、まちの拠点として再生するなどの活動が行われています。



▲宿泊・飲食・コワーキングスペース等が一体となった複合施設「RICO」(和歌山県和歌山市) (写真提供: (株)ワカヤマヤモリ舎)



▲空きビルをリノベーションした複合商業ビル「コンシェルジュフラノ」(北海道富良野市) (写真提供: ふらのまちづくり(株))

(3) エリアマネジメントの要素

エリアマネジメントの基本的な考え方、活動のポイントは以下のとおりです。

① 地域の関係者が主体的に取り組む活動である

- ・ エリアマネジメントは、(1) で示したとおり、「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組」と位置付けられています。
- ・ つまり、地域にいる人々が責任を持って、その地域のことを考え、地域に必要な取組を実践していくという、考えることと実践することの両面を担うことが特徴です。単に協議するための組織とは異なり、実践も伴うことが重要となります。

② 「絆と信頼」がベースとなる

- ・ エリアマネジメント活動は、①のように地域に関わる様々な主体が参画し、共に考え実践する活動です。
- ・ その際、最も重要となるのが「絆と信頼」です。共に活動していくためには、お互いの信頼関係を構築し、関係性を高めていくことが重要となります。特に、本制度を活用していくに当たっては、まずは地域において「絆と信頼」を確立し、それに基づき様々な協議、検討、実践を進めていくことが重要となります。

③ 経済的価値のみならず様々な価値を創出する

- ・ (2) で示したとおり、エリアマネジメント活動は賑わいの創出などにより、経済的な価値を高めていくことに寄与するものと考えられますが、それ以外にも地域における良好な環境の維持や、まちのコミュニティづくり、地域活力の回復・増進、地域への愛着や満足度の高まりなど、様々な地域価値の創出、向上に貢献します。
- ・ 例えば、エリアマネジメント活動により、まちの中に様々な空間、サービスや交流が生まれます。それらは快適性の向上や安心感の醸成、まちに対する満足度の向上など、様々な効果を生み出し、まちの価値の向上を実現していきます。

2

地域再生とエリアマネジメントの促進

本制度は、地域再生に向けて官民連携で取り組んでいくための制度です。制度創設につながった地域再生に関する課題認識やその解決策の一つとしてのエリアマネジメントの必要性について解説します。

(1) エリアマネジメントにおける財源確保の課題

エリアマネジメント活動を行う団体の収入源としては、自主事業や不動産管理収入、指定管理等の公共からの委託料、イベント収入などが挙げられます。

しかし、半数以上のエリアマネジメント活動を行う団体が、継続的な活動や運営を図っていく上で、財源不足を課題として認識しており、特に、エリアマネジメント活動に対する費用を負担しないにもかかわらず、活動による利益を得ている「フリーライダー」が大きな課題と考えられます。

エリアマネジメント活動を促進する上では、こうした課題に対応し、エリアマネジメント団体の活動の財源について、安定的な確保を図る必要があります。

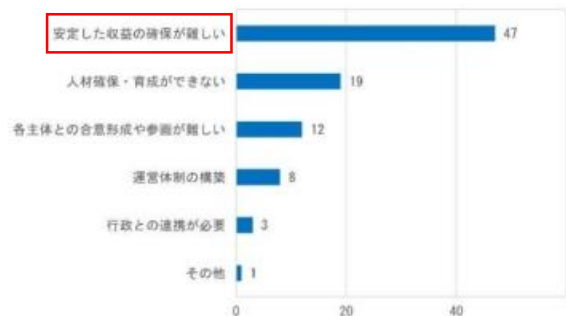
【団体・法人の主な収入】

N = 79 (複数回答)



【継続的な活動や運営を図っていく上での課題】

N = 90 (複数回答)



※国土交通省都市局「多様な地域における継続的なエリアマネジメント及び「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりの推進に関する調査・検討業務 報告書」(令和7年3月) p. 2-122、p. 2-175

(2) 本制度の創設

こうした課題に対応するため、2018年に地域再生法(平成17年法律第24号。以下「法」といいます。)が改正され、官民が連携してエリアマネジメント活動を促進することにより地域再生を実現する本制度が創設されました。

法は、地方公共団体が行う自主的かつ自立的な取組による地域経済の活性化、地域における雇用機会の創出その他地域の活力の再生(地域再生)の取組を支援する法律です。

具体的には、地方公共団体が地域再生計画を作成し、国(内閣総理大臣)の認定を受けることで、地方公共団体は当該計画に基づく支援措置を受けることが可能となります。また、民間事業者を含めた地域の関係者が地域再生計画の作成について提案できる制度や、地域の関係者が参画する地域再生協議会制度を設けるなど、官民連携による取組を推進する仕組みも講じられています。

人口減少やそれに伴う地域経済の縮小という課題に対応し、地域再生を実現していくためには、企業の経済活動や人々の生活の基盤となる「まち」の活力を維持・向上していくことが求められ、その際、行政だけでは限界があるため、いかに地域を構成する多様な関係者の力を引き出し、活躍してもらうかが重要となります。

この点、エリアマネジメント活動は、来訪者や滞在者の増加による賑わいの創出等を通じて、地域における就業機会の創出や経済基盤の強化に寄与し、ひいては地域の価値の向上を実現するものであることから、法において、エリアマネジメント活動を促進するための本制度を位置付けることとしたものです。

地域再生制度の概要

○ 地域再生法（平成17年法律第4号）

- 地方公共団体が作成する**地域再生計画**を内閣総理大臣が認定し、認定計画に基づく措置を通じて、自主的・自立的な地域の活力の再生に関する取組を支援
- 地域再生の施策は、「**就業の機会の創出**」「**経済基盤の強化**」「**生活環境の整備**」が3本柱
- 地域再生法は、**各府省横断的・総合的な施策**を載せる共通プラットフォームとして機能
- 計画認定には、**地域再生基本方針**（閣議決定）への適合を確認

主な支援措置メニュー

- ① 地域未来交付金(地域未来推進型) (R7創設)
- ② 企業版ふるさと納税(まち・ひと・しごと創生寄附活用事業) (H20創設)
- ③ 地域再生支援利子補給金(H20創設)
- ④ 企業の地方拠点強化の促進に係る課税の特例等
(地方活力向上地域等特定業務施設整備事業) (H27創設、H30改正、R改訂)
- ⑤ 地域再生エリアマネジメント負担金
(地域未訪者等利便増進活動計画)(H30創設)
- ⑥ 商店街活性化促進事業 (H30創設)
- ⑦ 「小さな拠点」の形成に係る手続・課税の特例
(地域再生土地活用計画) (H27創設)(小さな拠点税制) (H28創設、H30改正)
- ⑧ 生涯活躍のまち形成事業 (H28創設)
- ⑨ 地域住宅団地再生事業 (R1創設、R改訂)
- ⑩ 既存住宅活用農村地域等移住促進事業 (R1創設)
- ⑪ 民間資金等活用事業推進機構(KPF推進機構)の業務特例 (R1創設)
- ⑫ 補助対象施設の有効活用
(付随処分制限に係る承認手続の特例) (H17創設)

○ 地域再生計画の認定プロセス



- 平成17年の法制定以降、**9度の法改正**(H19,20,24,26,27,28,30,R1,6)により、支援措置メニューを充実
- 特に、**平成26年からの地方創生の流れ**に応じ、支援措置メニューの強化が加速
- 地方創生全体の方向性を定める「まち・ひと・しごと創生法」(平成26年法律第136号)と、個別地域における具体的な支援措置を提供する「地域再生法」の2法が両輪となって地方創生を推進

地域再生エリアマネジメント負担金制度の創設

平成30年地域再生法改正関係
平成30年6月1日公布・施行

- ◆ 近年、民間が主体となって、賑わいの創出、公共空間の活用等を通じてエリアの価値を向上させるためのエリアマネジメント活動の取組が拡大。
- ◆ 他方、エリアマネジメント活動では、安定的な活動財源の確保が課題。特に、エリアマネジメント活動による利益を享受しつつも活動に要する費用を負担しないフリーライダーの問題を解決することが必要。
(民間団体による自主的な取組であるため、民間団体がフリーライダーから強制的に徴収を行うことは困難)
- ◆ このため、海外におけるB I Dの取組事例等を参考とし、**3分の2以上の事業者の同意を要件として、市町村が、エリアマネジメント団体**が実施する地域再生に資するエリアマネジメント活動に要する費用を、**その受益の限度において活動区域内の受益者(事業者)から徴収し、これをエリアマネジメント団体に交付する官民連携の制度(地域再生エリアマネジメント負担金制度)**を創設し、地域再生に資するエリアマネジメント活動の推進を図る。

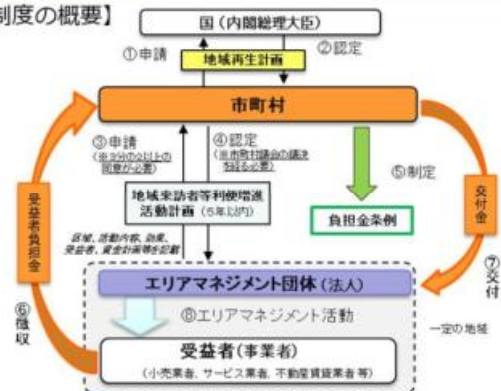
※ B I D…Business Improvement District. 米国・英国等において行われている、主に商業地域において地区内の事業者等が組織や資金調達等について定め、地区の発展を目指して必要な事業を行う仕組み。

【地域再生に資するエリアマネジメント活動】

地域の来訪者又は滞在者の利便の増進やその増加により経済効果の増進を図り、地域における就業機会の創出や経済基盤の強化に資する活動



【制度の概要】



※ 3分の1超の事業者の同意に基づく計画期間中の計画の取消等についても、併せて規定

来訪者等の増加により事業機会の拡大や収益性の向上を図り、地域再生を実現

(3) 地域再生におけるエリアマネジメントの意義

地域再生を実現する上でエリアマネジメントに取り組むことは、以下の観点から有益と考えられます。

① エリアの関係者が連携して取り組むことにより大きな効果を創出

- ・エリア内のそれぞれの事業者は、その収益の増加を目的として、個々に事業活動（販促活動等）を行っていますが、まちづくりで取り組むべきことは極めて幅広く、個々の事業者での取組や行政のみでの取組では、人員や財源に限りがあり、十分な効果を得ることは期待できません。
- ・エリア内の事業者を緩やかにつなぐ組織（エリアマネジメント団体）が取り組むことにより、それぞれの持つ資源（人材、資金など）を活用し、個別の事業者では実施できなかった事業や活動に関係者が連携して取り組んでいくことで、より大きな効果を生み出していくことが可能になると考えられます。

② 官と民の連携のプラットフォームを構築

- ・エリアマネジメント活動は民間が主体となる活動ですが、地域の価値を高めていくという目的は行政も共有するものであり、活動の実施に当たっては、民間と行政がまちづくりの大きな方向性を共有し、信頼感を構築しながら進めていくことが重要となります。
- ・また、地域経済の活性化等を通じて地域再生を実現する上では、行政の取組だけではその目的を達成することは難しく、民間の経済活動をいかに活性化させるかが重要となります。その際、行政と民間事業者が同じ方向性を共有して取り組むエリアマネジメントは、両者をつなぐプラットフォームとして大きな役割を果たすことになると考えられます。

③ 都市・地域圏全体をけん引するエリアでのエリアマネジメント活動を促進することにより、全体の価値の向上を実現

- ・大都市の国際競争力の中心となる業務地区や、地方都市の経済を支える中心市街地・商店街は、経済・商業活動の拠点として、都市・地域圏全体をけん引することが期待されるエリアです。
- ・人口減少に伴う税収の減少、高齢化に伴う社会保障費の増大等により、行政の財源にも制約が生じている中、都市・地域圏全体の活性化を実現するためには、こうした経済・商業活動の拠点となるエリアを重点的に支援し、その効果を都市・地域圏全体に波及させていくという視点が重要となります。
- ・その際、行政は自ら事業を実施するだけでなく、エリア内の民間の活力を有効に活用すること、すなわち、エリアマネジメント活動を促進することが重要となります。また、行政がエリアマネジメント活動を促進する手法は、民間が活動しやすい環境の整備など、必ずしも財政負担を伴うものに限られません。
- ・このように、経済・商業活動の拠点となるエリアにおいて、行政がエリアマネジメント活動を促進することは、財政制約の下で、エリアの価値の向上を通じて都市・地域圏全体の活性化を実現するという、我が国の多くの都市・地域が抱える課題を解決する最善の手法です。

- ・本制度を活用するに当たり、エリアマネジメントの一般的な理解を深める上では、以下に示す内閣官房・内閣府及び国土交通省が公表している資料や、エリアマネジメントに関する書籍などが参考となります。

【参考資料】

- ・内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局、内閣府地方創生推進事務局『日本版B I Dを含むエリアマネジメントの推進方策検討会（中間とりまとめ）』2016
<https://www.chisou.go.jp/sousei/about/areamanagement/h28-06-30-areamanagement-chuukan.pdf>
- ・内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局、内閣府地方創生推進事務局『地方創生まちづくり—エリアマネジメント—』2017
https://www.chisou.go.jp/sousei/about/areamanagement/areamanagement_panf.pdf
- ・国土交通省土地・水資源局『エリアマネジメント推進マニュアル』2008
https://www.mlit.go.jp/kisha/kisha08/03/030425_.html
- ・国土交通省土地・水資源局『エリアマネジメントのすすめ（全体）』2010
<https://www.mlit.go.jp/common/001206668.pdf>
- ・国土交通省土地・水資源局『エリアマネジメントのすすめ（共有地管理等）』2010
<https://www.mlit.go.jp/common/001206669.pdf>
- ・国土交通省都市局まちづくり推進課官民連携推進室『官民連携まちづくりの進め方 ～都市再生特別措置法等に基づく制度の活用手引き～』2024（官民連携まちづくりポータルサイトに掲載）
https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000047.html
- ・国土交通省都市局まちづくり推進課『エリアマネジメントの評価ガイドライン』2024（官民連携まちづくりポータルサイトに掲載）
https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000047.html
- ・小林重敬編著『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、2005
- ・小林重敬編著『最新エリアマネジメント 街を運営する民間組織と財源』学芸出版、2015
- ・小林重敬＋森記念財団編著『まちの価値を高めるエリアマネジメント』学芸出版、2018
- ・小林重敬＋森記念財団編著『エリアマネジメント 効果と財源』学芸出版、2020
- ・保井美樹・泉山壘威・公益社団法人日本都市計画学会・エリアマネジメント人材育成研究会編著『エリアマネジメント・ケースメソッド 官民連携による地域経営の教科書』学芸出版、2021
- ・後藤太一＋リージョンワークス著『経営戦略としての都市再生 チームによるエリアマネジメントの実践と手法』学芸出版、2025

第2章 海外における取組事例

1

海外におけるB I D制度

本制度の創設に当たっては、海外におけるB I D (Business Improvement District) 制度を参考としました。ここでは、本制度を理解する上で一助ともなる、海外のB I D制度について紹介します。

(1) B I D制度とは

B I Dは欧米諸国を中心に実施されている制度で、主に商業地域において地区内の事業者等が地区の発展や、価値の向上に向けて必要な取組やその負担等について定め、事業者等から負担金や租税等の形態で金銭を徴収し、その事業者等によって設立された組織（B I D組織）に交付してその取組を進める仕組みです。

B I D制度は、地区の発展や価値の向上に向けた取組の財源を確保することと、様々な取組を一体的にマネジメントする組織を位置付けることを大きな目的としていますが、その際、「地権者や事業者の負担による安定的な財源確保」と、「フリーライダー問題の解決」を仕組みとして内在している点に特徴があります。

つまり、地区内の事業者から負担金、租税等の形で公権力を背景に強制力をもって金銭を徴収する制度となっており、これにより、安定的かつ継続的な資金の確保を図るとともに、負担を拒む事業者からも金銭を徴収することが可能となっています。

具体的な運用においては、一定の事業者の同意を得ることや、負担金等を負担する事業者の事業規模を定めること等により、地区内の関係者とのコミュニケーションや民主的な手続・プロセスを重視した運用が行われています。

各国のB I D制度について

	アメリカ (ニューヨーク市)	イギリス	ドイツ (ハンブルク州)	日本 (本制度)
特徴	<ul style="list-style-type: none"> 公衆衛生の悪化や犯罪増加等の課題への対処を契機として開始された経緯から、clean&safe を第一の目的として活動しているケースが多い（ニューヨーク市では、清掃は約9割、警備は約6割の地域で実施） 	<ul style="list-style-type: none"> 事業者の負担によって実施されるため、マーケティングやプロモーションなど、商業活性化に対する投資の側面が比較的強い 	<ul style="list-style-type: none"> 道路の歩行空間を拡張した敷石の設置等、街区管理という側面が比較的強い 判例法理により、税や分担金ではない、特別賦課金という形式を採用 	<ul style="list-style-type: none"> 地域の「稼ぐ力」を高め、「自助の精神」に基づく地域再生を実現するまちづくり活動として位置付け
同意水準	過半数	過半数 (投票総数と負担金額の両方)	申請時：不動産所有者の33%以上かつ面積の33%以上の賛成 公告縦覧手続時：33%以上の反対がない	3分の2以上
徴収の対象	不動産所有者	事業者 (テナント)	不動産所有者	エリアマネジメント活動により利益を受ける事業者 (例：小売業者、サービス業者、不動産賃貸業者等)
徴収の方法	資産税に上乗せして市が負担金を徴収	事業所税に上乗せして市が負担金を徴収	市が賦課金を徴収	市町村が負担金を徴収

2

B I D制度における合意形成

海外のB I D制度では、合意形成をどのように進めているのかについて紹介します。

(1) 合意形成

各国のB I D制度は、負担金等の徴収対象や同意を得る者の割合、徴収方法等に違いがありますが、同意の取得や合意形成については、共通点が見受けられます。

事業者等からの同意の取得に当たっては、B I D組織が示す事業計画について投票を行うという形式をとる場合がほとんどとなっています。

投票を行う際に、B I D組織はこれまでの実績や今後の活動内容について丁寧に説明し、賛成を得るよう努めます。この際、地区内の様々な事業者を回り、要望を聞くなどしながら、信頼関係の構築に努めています。

ドイツのハンブルク市では、市にB I D担当官を置いて、B I D組織や地権者と密接に連携し、事業計画の作成や各事業者への説明会の開催、個別説明などを行政担当者とB I D組織と一緒に動いていくことで信頼関係を構築し、合意形成を図っています。B I D組織や地権者は信頼できるプロのタスクマネージャー（コンサルタントなど）を雇用することが多く、そのノウハウが大きな役割を果たしています。

また、イギリスでは、制度の開始に際して、いくつかのエリアにおいてパイロット的に事業を実施し、B I Dの成果を確認し、適用エリアを広めるべく横展開しています。

このように、B I Dの立ち上げにおいては、行政と民間事業者の組織が緊密な連携を取り、個別の説明や実験的な事業実施などの積み重ねを経て展開されているという例が多く見受けられます。

・ハンブルク市のB I D説明ページ（独語）

<https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/themen/stadtentwicklung/konzepte-und-strategien/business-improvement-districts/bid-projekte-hamburg-184378>

第2部 地域再生エリアマネジメント負担金制度の活用方法 ～制度の全体像と使い方～

第1章 地域再生エリアマネジメント負担金制度について

1

地域再生エリアマネジメント負担金制度の概要

はじめに、本制度の目的や基本的な仕組みについて解説します。

(1) 背景と目的

一定のエリアで活動し、その地域の価値を向上させるエリアマネジメント活動を推進するためには、安定的な財源の確保を図ることが必要となります。

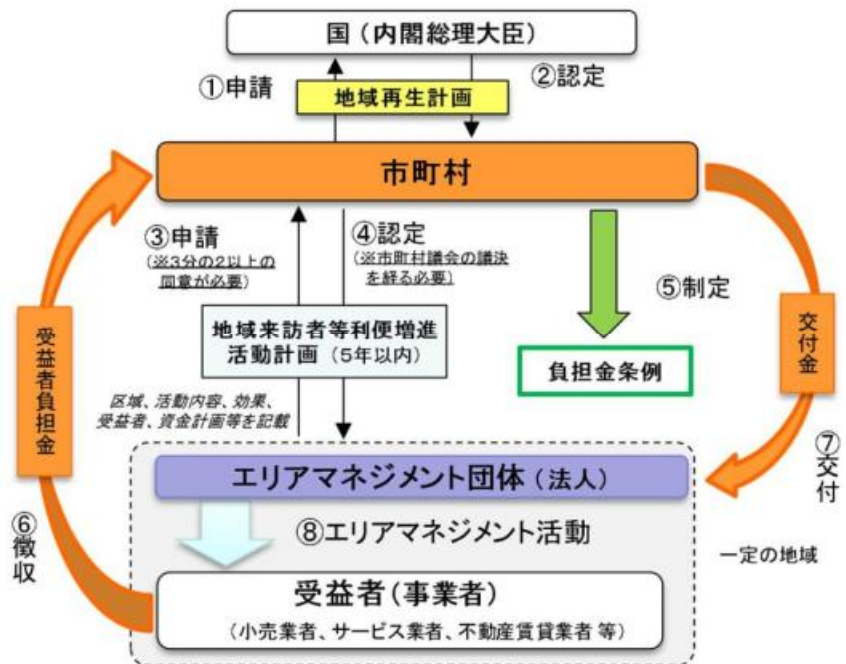
また、エリアマネジメント活動による価値の向上を利益として享受しつつも活動に要する費用を負担しないフリーライダーの問題を解決することも必要となります。

本制度は、フリーライダーの問題をできるだけ解決し、活動に必要な安定的な財源を確保することにより、賑わいの創出等の活動を行い、地域への来訪者の増加や就業機会の創出など地域の経済基盤の強化を目指すことを目的としています。

(2) 仕組み

本制度は市町村とエリアマネジメント団体が共に取り組む「官民連携」の仕組みです。

- ①市町村が本制度の活用について記載した地域再生計画を国（内閣総理大臣）に申請し、②国（内閣総理大臣）からの認定を受けます。
- 市町村が③エリアマネジメント団体から地域来訪者等利便増進活動計画（以下「活動計画」といいます。）に係る申請に対し、④認定します。あわせて⑤条例を制定し、⑥エリアマネジメント活動の費用（負担金）をその受益の限度において受益者から徴収します。
- エリアマネジメント団体は、⑦市町村から交付金の交付を受け、⑧活動計画に基づいた活動を実施します。



2

地域再生エリアマネジメント負担金制度の骨格

本制度の活用にあたっては、制度を正確に理解し使いこなすことが必要となります。ここでは、法の規定を参照しながら、本制度をどのように理解すればよいかについて解説します。

(1) 制度の全体的な理解

本制度は、エリアマネジメント活動を、来訪者や滞在者の増加を通じて地域内の事業者の事業機会の拡大や収益性の向上が図られ、経済効果の増進を通じた地域再生を実現するものと捉え、この活動により利益を享受する事業者から負担金を徴収する制度です。

したがって、本制度の本質として、エリアマネジメント活動により地域の価値が向上するという期待をベースに、地域のステークホルダー（受益者）から活動に要する費用を負担してもらうという考え方を理解することが重要となります。

そのため、負担金を財源とした交付金の交付を受けるエリアマネジメント団体は、その活動に対する評価を行った上で、対外的な説明責任を果たすことが求められます。

一方、エリアマネジメント活動に対する期待の一つである経済的な効果（売上高や賃料、地価の上昇等）は、複合的な要因によるものであり、エリアマネジメント活動のみで直ちに得られるものではないという理解を共有することも重要となります。さらに、エリアマネジメント活動による効果の顕在化は、一過性のイベントの効果として捉えるだけでなく、継続的な活動の成果として中長期的に効果が顕在化してくるものもあることから、時間軸を考えて理解することも重要となります。

また、本制度は、実施するエリアマネジメント活動の全部又は一部のみを対象として活用することも可能です。負担金の徴収について関係者の同意が得られた活動や区域から徐々に進めていくことが望ましいと考えられます。

(2) 用語（法第5条第4項第6号）

本制度の対象について、法ではそれぞれ次のように呼んでいます。

- ・エリアマネジメント活動・・・地域来訪者等※利便増進活動
- ・エリアマネジメント団体・・・地域来訪者等※利便増進活動実施団体

※法において「来訪者等」は、「自然的経済的社会的条件からみて一体である地域であって当該地域の来訪者又は滞在者」と定義され、買い物客や観光客のほか、就業等で滞在している人も含むものと解されます。

(3) 対象となる区域（法第5条第4項第6号）

本制度の適用対象となる区域は、地域の事業者がエリアマネジメント活動により受益すると見込まれるような地域となります。

制度上は、自然的経済的社会的条件からみて一体である地域で、来訪者等の増加により事業機会の増大や収益性の向上が図られる事業を行う事業者が集積している地域において、地域来訪者等利

便増進活動が実施される区域を対象としています。

他方、住宅地などの事業者が集積しているとはいえない地域は、制度の対象外となります。

（４）活動の実施主体（法第５条第４項第６号）

エリアマネジメント団体は、負担金を徴収した市町村から交付金の交付を受け、その交付金に基づき、エリアマネジメント活動を行うこととなります。このため、交付金を適正に管理、執行する体制を整えるとともに、エリアマネジメント団体内での責任関係等が明確であることが必要となります。

そこで本制度では、その実施主体を、法人格を有するエリアマネジメント団体に限定しています。

- ・ 特定非営利活動法人（NPO法人）
- ・ 一般社団法人、一般財団法人
- ・ その他の営利を目的としない法人
- ・ 地域再生の推進を図る活動を行うことを目的とする会社

(5) 対象となる活動と活動のターゲット（法第5条第4項第6号）

本制度において対象となるエリアマネジメント活動は、法において以下のように定義されています。

- ・ 来訪者等の利便の増進に資する施設又は設備の整備又は管理に関する活動
- ・ 来訪者等の増加を図るための広報又は行事の実施その他の活動

つまり、地域を訪れ、滞在する人々の増加やそれらの人々の利便性の向上をもたらす活動が本制度の対象となります。

以下に、これまでのエリアマネジメント活動の事例からどのようなものが想定されるのかを示します。

イベント系事業	公共空間整備 運営系事業	情報発信系事業	公共 サービス系事業	経済活動基盤 強化系事業
<ul style="list-style-type: none"> ・ お祭りやマルシェ、イルミネーションなど来訪者を直接的に呼び込むことにつながる事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 歩行者空間の充実化、各種設備の整備や日常的な管理運営など来訪者、滞在者の利便性や憩いの場を提供することにつながる事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・ エリアに係る様々な情報の集約や発信（WEBやマップ等）、エリア限定のメディア構築など来訪者、滞在者の利便性を高めるとともにエリアのプロモーションにつながる事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 交通に関するサービスやビジネスサポートなどエリア内の企業、滞在者等の利便性を高めることにつながる事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・ エリア内の清掃や警備、防災対応力強化などエリアへの企業立地や新規店舗誘致など経済活動の活性化を支える基盤の形成につながる事業
<p>来訪者等の増加を図る活動</p>		<p>来訪者等の利便増進に資する活動</p>		

以下、①～⑤については想定されるエリアマネジメント活動として掲載しています。

① イベント系事業

○「梅田ゆかた祭 ゆかた de 盆踊り」の様子（大阪府大阪市）
（写真提供：梅田地区エリアマネジメント実践連絡会）



○公園を活用したイベントの実施（千葉県柏市）
（写真提供：（一財）柏市みどりの基金）



② 公共空間整備運営系事業

○デポアイランド・ボードウォーク（沖縄県北谷町）
（写真提供：（一社）デポアイランド通り会）



※令和8年度より、本制度導入予定

○「（一社）SWITCH」との共同によるアートの展示（東京都渋谷区）
（写真提供：（一社）渋谷駅前エリアマネジメント）



③ 情報発信系事業

○大型サイネージ「YAESU VISION」（東京都中央区）
（写真提供：（一社）八重洲二丁目北地区エリアマネジメント）



○エリア回遊マップの配信（兵庫県神戸市）
（写真提供：（株）神戸ウォーターフロント開発機構）



④ 公共サービス系事業

○中心市街地活性化バスの運行（茨城県土浦市）
（写真提供：（特非）まちづくり活性化土浦）



○子連れコワーキングスペースの整備（山口県下関市）
（写真提供：（一社）からまち）



⑤ 経済活動基盤強化系事業

○防犯カメラ付き自動販売機の設置（静岡県静岡市）
（写真提供：（一社）草薙カルテッド）



○ストリートガーデンの設置（和歌山県和歌山市）
（写真提供：（一社）市駅グリーングリーンプロジェクト）



（6）本制度を活用する活動の目的設定・効果の捉え方（効果指標の考え方）（法第5条第4項第6号）

法では、本制度の対象となるエリアマネジメント活動を、「地域の来訪者等の利便を増進し、これを増加させることにより経済効果の増進を図り、もって当該地域における就業の機会の創出又は経済基盤の強化に資する活動」と定めています。

つまり、本制度の対象となる活動の目的は、来訪者等の利便の増進と来訪者等の増加であり、地域を訪れ滞在する人が増え、利便性を感じる（満足感を持つ）ことが求められます。

そして、それらが事業者の経済的な効果につながることであります。

（7）活動による利益（法第5条第4項第6号）

法では、「地域来訪者等利便増進活動により生じる利益を受ける事業者から市町村が負担金を徴収」することとされており、活動により生じる利益をどう捉えるかが重要となります。

（6）で示したとおり、本制度の対象となる活動の目的は地域への来訪者等の増加や満足度の向上であり、特定の事業者の利益ではなく、あくまでも地域全体に対して利益を生じさせることが想定されています。

また、エリアマネジメント活動の効果については、来訪者等の増加や満足度の向上など、エリアマネジメント活動から直接的に導きやすいものもあれば、地域における売上高の増加や地価の上昇など、複合的な要因から成り立つものであり、エリアマネジメント活動のみでは因果関係を説明することが難しい効果もあります。

そこで、活動の効果として、主に以下のようなものを目標として設定することが考えられます。

直接的な効果 (本制度で想定する目的で、かつ、 エリアマネジメント団体が関与しやすい)	間接的な効果 (効果の発現が複合的な要因で成り立っており、 エリアマネジメント団体の活動のみでは説明しきれない)
<ul style="list-style-type: none"> ● 来訪者等の増加 ● 街ブランドの向上 ● 満足度向上 (ステークホルダー《受益者》、来訪者等) ● 事業コスト削減 等 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 売上高増加 ○ 新規ビジネス創出 ○ 空室率低下 ○ 賃料上昇 等

(8) 受益事業者 (法第5条第4項第6号)

法では、本制度の対象地域について、「来訪者又は滞在者の増加により事業機会の増大又は収益性の向上が図られる事業を行う事業者が集積している地域」としています。

このことから、エリアマネジメント活動によって利益を得て、負担金の徴収を想定できる事業者として、地域での来訪者等の増加によって自らの事業にメリットが生じる事業者と捉えることができます。

このため、一般的に想定される小売・サービス事業者のほか、不動産賃貸業や対事業者サービス業、賃貸ビルや自社ビルのビルオーナーなども、就業者の利便増進等による事業機会の増大という観点から、受益事業者に含まれると考えられます。

(9) 計画の同意 (法第17条の7第5項)

本制度は「総受益事業者の3分の2以上であって、その負担することとなる負担金の合計額が総受益事業者の負担することとなる負担金の総額の3分の2以上となる受益事業者の同意を得なければならない」としています。

そのため、エリアマネジメント団体と市町村が緊密に連携し、丁寧な説明を進めて合意形成を構築していくことが求められます。

(10) 負担金設定の考え方 (法第17条の8第1項)

法では、「地域来訪者等利便増進活動により受けると見込まれる利益の限度において、受益事業者から負担金を徴収することができる」としています。

あくまでも、受けると見込まれる利益を前提に、負担金の水準を考えることとなります。

第3部において詳述しますが、エリアマネジメント活動に必要な経費を算出した上で、地域全体

にもたらされると見込まれる利益を想定し、その全体の経費と全体の利益について比較し、合理的な説明によって各受益事業者の納得を得た上で、個々の受益事業者に負担を割り振るという形で設定していくことが望ましいと考えられます。

また、負担金には、市町村の徴収コストを含めることも可能です。

(11) 交付金で活用できる経費（法第17条の9第1項）

法では、「認定市町村は、負担金を徴収したときは、これを財源の全部又は一部として、認定地域来訪者等利便増進活動実施団体に対し、認定地域来訪者等利便増進活動計画（以下「認定活動計画」といいます。）に基づき実施される地域来訪者等利便増進活動に必要な経費の財源に充てるため、交付金を交付するものとする」としています。

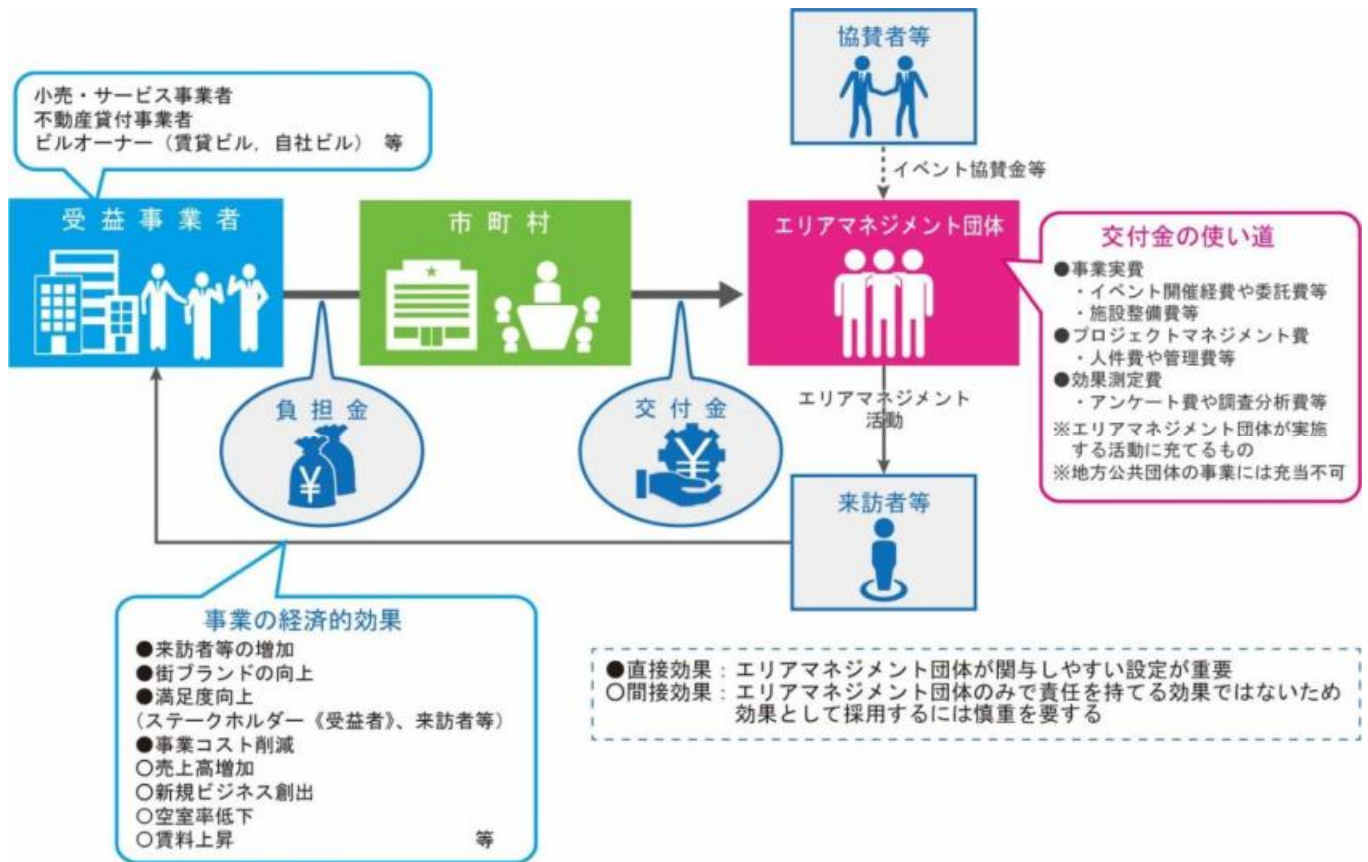
エリアマネジメント団体が受け取る交付金については、来訪者等の増加やその利便増進につながる活動に必要な経費の財源に充てるために交付することとされ、具体的には以下のような費用項目が考えられます。

- ・事業実費（イベント等の開催経費や委託費、施設整備費等）
- ・プロジェクトマネジメント費（マネジメントスタッフの人件費や管理費等）
- ・効果測定費（効果測定に用いる各種調査費やレポート作成費等）

なお、本制度の対象となる「地域来訪者等利便増進活動」は、エリアマネジメント団体が実施する活動であり、負担金を原資とした交付金は市町村の事業に充当することはできません。

また、エリアマネジメント団体の活動を支援するため、市町村が負担金として徴収した額に上乗せして交付金として交付することは可能です。

前項までに整理した本制度の骨格に基づいて、エリアマネジメント団体と受益事業者の関係を整理すると、以下のとおりとなります。



第2章 制度活用のポイントと進め方

1

制度の活用にあたってのポイント

本制度の活用にあたり、市町村とエリアマネジメント団体をはじめとする地域の関係者が合意を形成する過程において、認識を共有しておくべきと考えられるポイントについて解説します。

(1) エリアの将来像・方向性の共有

- ・本制度の活用を検討するにあたっては、そのエリアがどのような特徴や強み、あるいは課題を有している場所で、エリアにおいてどのような役割を担い、どのような将来像を目指していくのかといった点について、大きなビジョンとして事業者間で、そして事業者と市町村間で共有していくことが重要となります。
- ・必ずしもマスタープランやガイドラインという形で取りまとめる必要はありませんが、ビジョンが共有されることにより、具体的なエリアマネジメント活動の検討やその先の合意形成に向けて信頼感のベースが構築されるものと考えられます。
- ・ビジョンは社会の変化に伴い、またエリアの環境の変化により改変していくものであることにも留意する必要があります。

(2) 官と民の緊密な連携による準備と実践

- ・本制度の活用に向けての具体的な第一歩は、市町村のまちづくり担当者とエリアマネジメント団体が緊密に連携していくことです。
- ・エリアマネジメント活動はあくまでも民間主導の活動ではありますが、それらは第1部第1章で示したとおり、地域の再生に寄与するものであり、高い公益性を有しているといえます。そのため、本制度では市町村が重要な役割を担うことを求めています。
- ・したがって、本制度の活用に向けた準備段階で、ステークホルダーとなる受益事業者とのコミュニケーションを図るにあたっては、エリアマネジメント団体と市町村が一緒になって進めていくことが、受益事業者からの信頼を得る上で望ましいと考えられます。
- ・実施の段階においても、エリアマネジメント活動をスムーズに進めていくためには、交付金の交付やエリアマネジメント団体からの報告など、常に市町村の担当者とエリアマネジメント団体が密にコミュニケーションを取ることが必要となります。
- ・また、エリアマネジメント活動は、都市計画・まちづくりや地域の経済・商業・観光など、幅広い分野に関連するものであり、市町村の複数の部局に関連することも想定されます。
- ・市町村とエリアマネジメント団体の連携を進めていくためには、市町村内で対応窓口を一元化するなど、エリアマネジメント団体と協働・連携する体制を構築することも重要となります。

(3) エリアマネジメント活動の内容とその効果及び負担に対する丁寧な説明と納得感の構築

- ・本制度は、エリアマネジメント活動に要する費用を、利益を受けると見込まれる事業者から負担してもらう制度です。これまでエリアマネジメントは自主的な位置付けの中で進められてきましたが、本制度では一定の強制力を持つこととなります。
- ・そういった中で本制度の活用を進めていくためには、受益事業者に対して、実施する活動の内容や想定される効果、受けると見込まれる利益、活動に必要な経費と個々の負担について丁寧に説明を行い、納得感を築くことが重要となります。
- ・見込まれる効果や利益については、正確に把握することが困難な要素でもあるため、この部分については受益事業者の期待感を吸い上げつつ、丁寧な説明を行う必要があります。
- ・また、効果の内容や利益の水準、効果が顕在化されていくプロセス（時間軸）などについて納得感を得ることによって、計画を取りまとめることが重要となります。

(4) 地域の特性や状況に応じた効果・利益の把握と負担の配分

- ・見込まれる効果や利益については、地域の特性や状況に応じて様々な選択肢があると考えます。第3部において例を挙げますが、必ずしも直接的に経済的な利益に結びつく効果のみでなく、受益事業者がどのようなことを期待しているのか、エリアマネジメントとしてどのような活動を行うのかによって捉えるべき効果や利益に違いが出てくることは当然のことと考えられます。
- ・また、負担の配分についても、地域の特性や状況に応じて様々な選択肢があると考えます。第3部において例を挙げますが、一律に負担を求めることや、場合によっては事業規模、立地環境などによって合理的に按分することも考えられます。さらに、負担の配分を検討する際には、受益事業者への丁寧な説明を行い、納得感を得ていくことが重要となります。

2

制度の活用に関係する主体とその役割

本制度は、官民連携により実施されます。官民の主体が本制度を活用するために、それぞれの役割を果たす必要があります。

(1) 市町村

- ・市町村は、本制度の活用の入口となる「地域再生計画」を作成し、国（内閣総理大臣）の認定を受ける必要があります。多くの市町村で既に「地域再生計画」が作成されていますが、改めて本制度の活用に関する事項を記載した「地域再生計画」を作成する必要があります。
- ・そして、負担金の徴収に関する「負担金条例」の制定、受益事業者からの負担金の「徴収」・エリアマネジメント団体への交付金の「交付」という手続きが発生します。
- ・このほか、エリアマネジメント団体から申請された活動計画の認定や事業の監督等という役割もあります。
- ・複数の市町村域を越えたエリアで本制度を導入する場合、市町村で協働・連携し、連担した区域について「地域再生計画」を作成することは考えられます。一方で、「負担金条例」の制定や「徴収」「交付」の手続きについては、市町村ごとに行うこととなります。

(2) エリアマネジメント団体

- ・エリアマネジメント団体は、本制度の活用についてその活動内容や想定される利益等の事項を記載した「活動計画」を作成し、市町村長の認定を受ける必要があります。
- ・次に、負担金を財源の全部又は一部とした交付金の交付を市町村から受け、エリアマネジメント活動を「実施」します。また、市町村長の求めに応じて活動内容を「報告」する必要があります。

(3) 事業者（受益事業者）

- ・エリアマネジメント活動により利益を受ける事業者は、負担金条例に基づいて、「負担金の徴収」に応じる必要があります。

▶ 制度に係る主体とそれぞれの主な役割

市町村	地域再生計画の作成 負担金条例の制定 負担金の徴収と交付金の交付 エリアマネジメント団体の監督等
エリアマネジメント団体	活動計画の作成 活動の実施と報告
事業者（受益事業者）	負担金の徴収に応じる

3

制度活用のプロセス及び手続

本制度を活用していくに当たっての基本的なプロセスについて解説します。ここでは、制度活用に最低限必要と思われる一般的な事項と流れについて解説しますが、具体的な進め方や必要な手続については、それぞれのエリアの状況に応じて、市町村とエリアマネジメント団体が協議しながら進めていくことが望まれます。

▶ 制度の活用に向けたプロセス

	市町村	エリアマネジメント団体
(1) 発意 (p. 27)		活用意向の表明 地域再生計画の提案（必要に応じて）
(2) 準備・ 計画作成 (p. 27～28)	地域再生計画の作成（変更）	
	地域未来交付金（地域未来推進型）の申請（必要に応じて） ・活動計画作成費／社会実験費など	
		活動計画の検討 社会実験の検討（必要に応じて）
		社会実験の実施（必要に応じて） ・受益算定につながる各種データ収集 ・エリアマネジメント活動の内容、資金計画、受益額の算定など ・受益事業者の特定
	受益事業者リストの作成	
	合意形成の支援	活動計画の作成と関係者の合意形成
(3) 計画申請・ 認定 (p. 28～29)	公告・縦覧	活動計画の申請
	活動計画の認定（議会の議決を経る）	
	負担金条例の制定	
(4) 活動実施 (p. 29～31)	負担金納入通知書等の送付など	
	負担金の徴収	
	交付金の交付	
	地域未来交付金（地域未来推進型）の申請（必要に応じて）	エリアマネジメント活動の実施
	監督等	エリアマネジメント活動の報告（市町村長の求めに応じて）
		精算（活動計画の計画期間終了時）
(5) 継続準備 (p. 31)		エリアマネジメント活動の評価の取りまとめと合意形成（5年目等）
(6) 変更手続 (p. 31～32)	上記の【準備・計画作成】と【計画申請・認定】のプロセスを実施 ただし、軽微な変更の場合はその限りではない	

(1) 発意

本制度の活用にあたっては、多くのケースではエリアマネジメント団体がこの制度の活用意向を市町村に対して表明することから始まるケースが想定されます。

(2) 準備・計画作成

① 地域再生計画の作成

- ・ エリアマネジメント団体又は市町村から本制度の活用の意向を受けて、当該市町村は本制度に関する事項を記載した地域再生計画を作成し、国(内閣総理大臣)の認定を受ける必要があります。
- ・ この際、地域再生計画を作成した市町村は必要に応じて、活動計画の作成や合意形成、社会実験等の費用に充てるための地域未来交付金(地域未来推進型)をあわせて申請を行うことができます。
- ・ 法第5条第7項により、エリアマネジメント団体から地域再生計画の作成について提案された場合は、遅滞なく地域再生計画の作成を行うか否かを通知する必要があります。エリアマネジメント団体からの提案を受けた市町村はできるだけ速やかに対応することが望まれます。

※地域再生計画の記載内容については、第3章1参照。

② 活動計画の検討及び社会実験

- ・ 地域再生計画の認定後、エリアマネジメント団体は活動計画の作成プロセスに入ります。活動計画は5年を超えない期間を計画期間として作成します。
- ・ ここでは、具体的な活動内容と資金計画及び受益の把握・算定が重要な要素となります。受益の把握・算定のため、必要に応じて社会実験等を行い、エリアマネジメント活動の効果について検証していくことも有効な手段になると考えられます。

※活動計画の記載内容については、第3章2参照。

- ・ 社会実験については、受益の把握・算定につながるデータを収集することが重要となります。エリアマネジメント団体が行うイベントや公共空間整備等にあわせて、来訪者等の増加量やエリアマネジメント活動に対する評価アンケートなどの調査を行うことが考えられます。
- ・ これにより、次のステップである合意形成に向けて有効なデータやエリアマネジメント活動のイメージを提示することにつながると考えられます。

③ 受益事業者リストの作成

- ・ エリアマネジメント活動によって利益を受けると見込まれる事業者については、活動計画の検討段階から想定していくことが重要となります。検討プロセスの中で、あるいは社会実験等を踏まえて、そのエリアマネジメント活動により利益を受ける事業者と地理的範囲を見極め、最終的な受益事業者としてリスト化する必要があります。
- ・ リスト化にあたっては、地理的範囲に含まれる事業者の登記情報を取得することやエリアマネジメント団体で既に把握している事業者リスト(協議会名簿等)から作成することが考えられます。また、必要に応じて任意の現地調査を行い、事業者の情報を補足していくことも考えられます。

- ・リストについては、まずはエリアマネジメント団体が自ら作成することが求められます。リストに掲載された事業者が同意を得る対象となるため、一般的には「法人の所在地・代表者名」が必要と考えられます。また、受益事業者として特定するためには、エリアマネジメント活動の実施区域内の「所在地」や「事業内容」といった情報も必要と考えられます。
- ・これらの作成に際しては、エリアマネジメント団体だけでは難しい面もあるため、市町村の担当者の協力を得て、関係法令に基づきながら、市町村が持つ情報とエリアマネジメント団体が持つ情報を効率的に活用し、作成することが望ましいと考えられます。
- ・また、市町村は、活動計画の認定に当たっては、エリアマネジメント団体から提出されたリストについて、同意の要件を満たしているか確認する必要があります。

④ 活動計画の作成と合意形成

- ・エリアマネジメント団体は、検討した内容を基に活動計画として取りまとめ、受益事業者からの同意を得る必要があります。
- ・市町村への認定申請に当たっては、受益事業者の3分の2以上（受益事業者の総数及びその負担金総額両方に対して）の同意を得なければなりません。
- ・受益事業者リストの作成や最終的な合意形成については、地域の状況に応じて適切な方法を選択する必要があります。
- ・合意形成プロセスは丁寧に行われるべきであり、例えば、徴収対象となる事業者に対して説明や周知が行われず、自らが徴収対象であることを、負担金の納入通知書を受け取ることによって初めて認識するような状態は不適切です。
- ・負担金の徴収対象となる可能性がある事業者については、制度導入に向けた検討や協議の段階から協議会メンバーといった形で参画を求め、まちづくりのビジョンの共有など、丁寧なプロセスを経ることが望まれます。
- ・こうした望ましい合意形成のあり方については、法第17条の7第8項の認定基準（(3)①（ア）参照。）に規定する以外にも、市町村が独自に認定基準として望ましいプロセスを定めることも考えられます。
- ・エリアマネジメント活動は賑わいの創出等を通じて地域再生を実現する公共性の高い事業であることから、エリアマネジメント団体による事業者の合意形成や活動計画の検討・作成段階においても、そのプロセスは官民連携で行われることが望まれます。ドイツ・ハンブルク市の事例（第1部第2章参照。）でも見られるように、合意形成の主体となるエリアマネジメント団体だけでなく、市町村も合意形成に関与することが望ましいと考えられます。

（3）計画申請・認定

① 活動計画の申請と認定

- ・活動計画の案について、受益事業者の同意が得られ、条件が整った時点で、エリアマネジメント団体は市町村に対して活動計画に対する認定を申請することができます。
- ・市町村長は、エリアマネジメント団体から提出された活動計画について、認定基準を満たすと認められる場合には、市町村議会の議決を経た上で、活動計画を認定するものとしています。認定

基準は以下のとおりとなっています。

(ア) 認定基準（法第 17 条の 7 第 8 項）

- ・認定地域再生計画に適合するものであること。
- ・受益事業者の事業機会の増大又は収益性の向上及びエリアマネジメント活動の実施区域における経済効果の増進に寄与するものであると認められること。
（確認内容の例：活動計画の記載事項のうち、受益の内容や程度、受益者である事業者の範囲等の妥当性など）
- ・円滑かつ確実に実施されると見込まれるものであること。
（確認内容の例：エリアマネジメント活動の実施区域やその活動内容、計画期間の適切性、負担金の額の妥当性など）
- ・エリアマネジメント活動により受益事業者が受けると見込まれる利益の限度において、受益事業者が負担金を負担するものであること。
（確認内容の例：利益の内容や程度、資金計画、負担金の額など）
- ・特定の者に対して不当に差別的な取扱いをするものでないこと。
（確認内容の例：一部の受益事業者の利益だけを目的とした活動ではなく、広く区域内の事業者に利益が及ぶか、活動の実施区域や活動内容の適切性、負担金の額が事業者間で公平かつ妥当か、など）
- ・ただし、(2) ④で示したとおり、これら以外にも市町村独自で認定基準を規定することも考えられます。

(イ) 認定に当たって行う手続（法第 17 条の 7 第 6、7、9～13 項）

- ・活動計画を公告し、公告の日から 1 か月間公衆の縦覧に供しなければなりません。
- ・公告は、市町村の公報への掲載やインターネットの利用その他市町村が適切と認める方法により行います（地域再生法施行規則（以下「施行規則」といいます。）第 41 条）。
- ・受益事業者は、縦覧期間中に、市町村に意見書を提出することができます。
- ・認定市町村の議会の議決を経なければなりません（その際、意見書の要旨も提出）。
- ・活動計画を認定したときは、遅滞なく、公表しなければなりません。

② 負担金条例の制定（法第 17 条の 8 第 2 項）

- ・市町村は、認定活動計画に基づき、「受益事業者の範囲」並びに「負担金の額」、「徴収方法」を定める条例を制定することが必要となります。

※負担金条例に盛り込むことが想定される内容については、第 3 章 3 参照。

(4) 活動実施

① 負担金の徴収（法第 17 条の 8）

- ・市町村は受益事業者リストを基に、活動計画の認定後に把握した情報を適宜更新しながら、受益事業者に対して負担金の賦課手続を行う必要があります。

- ・その後、市町村は負担金徴収を行います。また、負担金が納付されない場合は納付期限を指定して督促を行った上で、なお納付期限までに納付されない場合は、地方税の滞納処分の例により強制徴収することが可能です。

※地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 243 条の 2 第 1 項関係により、負担金の収納の事務は、以下の要件に該当する者に委託が可能となります（エリアマネジメント団体が収納の事務を受託することも可能です）。

- ①公金の徴収若しくは収納又は支出に関する事務（以下「公金事務」といいます。）を適切かつ確実に遂行することができる財産的基礎を有すること。
- ②その人的構成等に照らして、公金事務を適切かつ確実に遂行することができる知識及び経験を有し、かつ、十分な社会的信用を有すること。

※負担金の収納の事務を私人に委託したときは、委託を受けた者の名称、住所又は事務所の所在地、委託した公金事務に係る歳入等又は歳出その他総務省令で定める事項を告示しなければなりません（地方自治法第 243 条の 2 第 2 項）。

② 交付金の交付（法第 17 条の 9）

- ・市町村は負担金を徴収したときは、これを財源の全部又は一部として、エリアマネジメント団体に対して、認定活動計画に基づき実施されるエリアマネジメント活動に必要な経費の財源に充てるため、交付金として交付します。
- ・交付金は、エリアマネジメント活動が適正かつ円滑に実施されるよう、市町村が交付要綱などで必要な事項を定め、交付していくことが考えられます。
- ・交付金の交付を受けたエリアマネジメント団体は、認定活動計画の計画期間が終了したときは、遅滞なく、当該交付金について精算しなければなりません。

③ 活動の実施と監督（法第 17 条の 12）

- ・エリアマネジメント団体は、交付された交付金を財源として認定活動計画に記載されたエリアマネジメント活動を実施していくことが求められます。
- ・市町村長は、エリアマネジメント団体の活動や会計が法令又は認定活動計画に違反する疑いがあるなど、監督上必要があると認めるときは、エリアマネジメント団体に対して、その活動又は会計の状況の報告を求めることができます。
- ・また、受益事業者の 10 分の 1（受益事業者の総数又はその負担金総額に対して）以上の同意を得て、エリアマネジメント団体の活動又は会計が法令若しくは認定活動計画等に違反する疑いがあることを理由として、エリアマネジメント団体に対する報告の徴収を受益事業者から請求されたときは、市町村はエリアマネジメント団体に対して、その活動又は会計の状況について報告を求める必要があります。
- ・この報告を求めた際に、エリアマネジメント団体の活動又は会計が法令若しくは認定活動計画等に違反していると認めるときは、違反を是正するために必要な措置を取るよう命ずることができ

ます。そして、エリアマネジメント団体がその命令に従わないときは、活動計画の認定を取り消すことができます。

- ・活動計画の認定が取り消された場合、エリアマネジメント団体は、遅滞なく交付金の精算を行わなければなりません。また、市町村長は認定を取り消したときは、遅滞なくその旨を公表しなければなりません。

④ 活動報告

- ・エリアマネジメント団体は、(4) ③に基づいて市町村長から求めがあった際は活動や会計の状況について報告を行う必要があります。
- ・また、法に規定するほかにも、エリアマネジメント活動に対する受益事業者の納得感を構築し、5年以内の計画期間の後、引き続き当該活動を継続することを想定すれば、活動報告は丁寧に行われることが望まれます。
- ・エリアマネジメント活動の実績について、受益事業者や市町村に対して1年ごとに報告することも一つの方法として考えられます。
- ・検討段階や合意形成の際に、エリアマネジメント団体と受益事業者、市町村の間で本制度を活用し、推進していく上でどのような報告が必要なのかについてあらかじめ整理し、活動報告の具体的内容を決めておくことが重要となります。その活動報告の内容は、市町村の条例などに規定することも考えられます。

⑤ 受益事業者の請求による計画の認定の取消し（法第17条の11）

- ・市町村長は、受益事業者が3分の1（受益事業者の総数又はその負担金総額に対して）を超える受益事業者の同意を得て、活動計画の認定の取消しを請求したときは、当該認定を取り消さなければなりません。
- ・活動計画の認定が取り消された場合、エリアマネジメント団体は、遅滞なく交付金の精算を行わなければなりません。また、市町村長は、認定を取り消したときは、遅滞なくその旨を公表しなければなりません。

（5）継続準備

認定活動計画の計画期間終了後もエリアマネジメント活動を継続したい場合、計画期間の最終年度において、再度活動計画の認定手続が必要となり、受益事業者からの同意を得る合意形成プロセスを経ることが必要となります。

そのため、(4) ④で示したとおり、年度ごとの活動報告を丁寧に行うことはもちろん、最終年度においてエリアマネジメント活動の内容や効果を取りまとめる作業を行っていくことが望まれます。

（6）変更手続

認定活動計画を計画期間中に変更しようとするときにおいても、再度認定手続が必要となり、受益事業者からの同意を得る合意形成プロセスを経ることが必要となります。

ただし、下記の場合は、軽微な変更として、認定手続が不要となります（施行規則第42条）。

- 一 地域の名称の変更又は地番の変更に伴う範囲の変更
- 二 資金計画の変更であって、次に掲げるもの
 - イ 総受益事業者の負担することとなる負担金の額の百分の十以内の減少による変更
 - ロ 収入金又は支出金の額の百分の十以内の増加又は減少による変更
- 三 前二号に掲げるもののほか、地域来訪者等利便増進活動計画の実施に支障がないものとして条例で定める軽微な変更

(7) 地域未来交付金（地域未来推進型）

- ・ これまでに解説したプロセスの中で、「(2) 準備・計画作成」段階や「(4) 活動実施」中においては、エリアマネジメント団体による活動計画の作成に当たっての各種検討や受益事業者との合意形成、エリアマネジメント活動の効果を検証する社会実験などの作業が必要となります。これらの作業に要する費用負担の軽減のため、国が地方公共団体に交付する交付金を利用することが可能です。
- ・ 第1部第2章で示したとおり、海外のB I D立ち上げのプロセスにおいては、パイロット事業の実施や行政とともに丁寧な合意形成がポイントとなっていました。地域未来交付金（地域未来推進型）を用いて、このプロセスをそれぞれのエリアの状況に応じて検討、実施していくことが考えられます。

地域未来交付金（地域未来推進型）	
事業概要・目的	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地方の大きな伸び代と地域特性を最大限に活かし、地場産業の付加価値向上等を通じて、地方の暮らしの安定を実現し、「強い経済」を構築するため、地方公共団体の自主性と創意工夫に基づく地域独自の取組を、計画から実施まで後押しする ①地方の暮らしの安定を実現し、各自治体による産業クラスター計画や地場産業の成長戦略が、真に地方の活力を最大化することに繋がるような、地方公共団体の地域独自の取組等を支援 ②ソフト+ハードや分野間連携の事業を一体的に支援 ③事業の検討・実施・検証の各段階において、地域の多様な主体が参画
資金の流れ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国から地方公共団体に対し、事業費の2分の1等を交付
手続	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地方公共団体が地域再生計画を作成し、内閣総理大臣が認定 ・ 地方公共団体が地域未来推進型実施計画を作成し、内閣総理大臣に提出
留意点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 他の国庫補助金等を受けている又は受けることが確定している事業に要する経費は、原則として支援の対象外であり、他の国庫補助金等の対象となる可能性のある事業については、補助率等にかかわらず他の国庫補助金等を優先して活用することを原則とする

想定されるプロセスと対象となる費用の例

想定されるプロセス

エリアマネジメント団体の立ち上げ

- ・ イベント開催等の社会実験の実施、受益額の試算
- ・ 本制度の導入に向けた事業者の合意形成

- ・ 活動計画の作成
- ・ 市町村による活動計画の認定

- ・ 市町村による負担金の徴収
- ・ エリアマネジメント活動の実施

発生する費用負担の例

- ・ 先進事例の視察
- ・ 有識者等の招へい
- ・ 地方部と都市部が連携したイベントの開催準備
- ・ 歩行者通行量や売上高増加等のデータ収集、見える化
- ・ ワークショップの開催

等

- ・ イベント開催などのためのオープンスペースの確保
- ・ エリアマネジメント活動の更なる深化に向けた、周辺地域を巻き込んだイベントやワークショップの開催、データ収集、見える化

等

第3章 制度活用に必要な計画の内容

1

市町村で作成する計画

市町村で作成する地域再生計画に記載する項目を解説します。

(1) 地域再生計画

本制度を活用するため、市町村は以下のような内容を記載した地域再生計画を作成し、国（内閣総理大臣）の認定を受ける必要があります。

地域再生計画については、エリアマネジメント団体から市町村に対し、作成の提案が可能です。

① 必須記載事項（法第5条第2項）

- ・ 地域再生計画の区域
- ・ 地域再生を図るために行う事業に関する事項
 - 受益事業者からの負担金の徴収及びエリアマネジメント団体への交付金の交付に関する事項を記載する必要があります。
 - このほか、地域再生基本方針に基づくその他の支援措置（ただし、地域未来交付金（地域未来推進型）及びまち・ひと・しごと創生寄附活用事業に関連する寄附を行った法人に対する特例を除く。）や地域独自の取組（市町村の一元的な窓口設置、エリアマネジメント団体に対する助成や公共空間・公共空地の利活用促進策等）についても記載できます。
- ・ 計画期間

② 努力記載事項（法第5条第3項）

- ・ 地域再生計画の目標
- ・ 法第5条第4項第6号に規定する事業の内容及び当該事業の実施による地域における就業の機会の創出又は経済基盤の強化に資する程度（施行規則第2条第1項第8号）

参考 地域再生計画 記載例（地域再生エリアマネジメント負担金制度）

参考資料2. 地域再生計画 記載例（地域再生エリアマネジメント負担金制度） p. 参一8 参照。

2

エリアマネジメント団体で作成する計画

エリアマネジメント団体で作成する活動計画に記載する項目と内容のイメージを解説します。

(1) 地域来訪者等利便増進活動計画（法第17条の7）

本制度を活用するためにエリアマネジメント団体が作成する活動計画には、以下のような内容を記載する必要があります。

① 必須記載事項

(ア) 活動を実施する区域

- ・ 商業・業務などの事業者が集積し、自然的経済的社会的条件からみて一体である地域の中で、エリアマネジメント活動に応じて区域を設定します。
- ・ 既に活動しているエリアマネジメント団体の活動範囲の全てや、その一部を切り出して区域として設定することもできます。
- ・ 設定した区域の区域図を添付する必要があります。

(イ) 活動の目標

- ・ 活動計画に記載するエリアマネジメント活動による目標を記載する必要があります。
- ・ 本制度の目的は来訪者等の増加や利便の増進であることから、以下のような目標を設定することが考えられます。

（目標例）

- ・ 来訪者等（歩行者通行量）の増加
- ・ 来訪者等の滞在時間の増加
- ・ 地域への来訪者等の満足度の向上 等

(ウ) 活動の内容

- ・ 来訪者等の増加や利便の増進につながるエリアマネジメント活動を記載する必要があります。
- ・ 活動の内容については、第1章2（5）で示したとおり、種類ごとに以下のような例が挙げられます。
- ・ 資金計画の作成も必要なことから、活動の規模やどの範囲で行うかといった点についても検討し、記載する必要があります。

イベント系事業	公共空間整備 運営系事業	情報発信系事業	公共 サービス系事業	経済活動基盤 強化系事業
<ul style="list-style-type: none"> ・お祭りやマルシェ、イルミネーションなど来訪者を直接的に呼び込むことにつながる事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・歩行者空間の充実化、各種設備の整備や日常的な管理運営など来訪者、滞在者の利便性や憩いの場を提供することにつながる事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・エリアに係る様々な情報の集約や発信（WEBやマップ等）、エリア限定のメディア構築など来訪者、滞在者の利便性を高めるとともにエリアのプロモーションにつながる事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・交通に関するサービスやビジネスサポートなどエリア内の企業、滞在者等の利便性を高めることにつながる事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・エリア内の清掃や警備、防災対応力強化などエリアへの企業立地や新規店舗誘致など経済活動の活性化を支える基盤の形成につながる事業
<p style="text-align: center;">来訪者等の増加を図る活動</p>		<p style="text-align: center;">来訪者等の利便増進に資する活動</p>		

- ・活動の内容には、都市公園への自転車駐車場、観光案内所その他の施設などの占用の特例に係る事項を記載することもできます（法第17条の10。参考資料2．地域再生計画 記載例（地域再生エリアマネジメント負担金制度）p. 参一8参照。）。

(エ) 活動により事業者が受けると見込まれる利益の内容及び程度

- ・エリアマネジメント活動の内容に応じて、その経済効果及び見込まれる利益について記載する必要があります。基本的には効果を貨幣換算したものを基に記載することが想定されますが、貨幣換算に馴染まないものについては、その限りではありません。
- ・利益の内容やその程度については、想定されるものとして記載することとなります。

(オ) 活動により利益を受ける事業者の範囲

- ・受益事業者の事業者名のほか、店舗等がある場合はその名称及び所在地等を記載する必要があります。

(カ) 計画期間

- ・活動計画の期間は5年を超えない範囲で設定する必要があります。
- ・活動計画の初年度は負担金の徴収と交付金の交付が始まる年度からとなり、準備・検討期間は含まれません。

(キ) 資金計画（施行規則第 39 条）

- ・ エリアマネジメント活動の内容を踏まえて、必要な支出と収入を検討した上で記載する必要があります。
- ・ 支出は目的に従って区分した上で記載する必要があります。なお、記載できる項目は基本的には「事業実費」、「プロジェクトマネジメント費」、「効果測定費」となります。この中の細目について、どこまで資金計画に記載するかについてはエリアマネジメント団体と市町村の協議の中で決めていくことができます。
- ・ また、収入については性質ごとに区分し、「負担金（交付金）」のみで賄うのではなく、他の収入源を加えることも可能です。例えば、「補助金」や「自己資金」、「協賛金」といった収入源を加えて、支出全体を賄っていくこともできます。
- ・ それぞれの受益事業者が負担することとなる負担金の額及び徴収方法の素案を添付する必要があります。
- ・ さらに、次項に示すとおり、エリアマネジメント団体が本制度の対象とするエリアマネジメント活動以外の活動についても、その収支を記載する必要があります。

	収入項目	金額	支出項目	金額
本制度の 対象活動	負担金 (交付金)	〇,〇〇〇千円	事業実費	〇,〇〇〇千円
	補助金	〇,〇〇〇千円	プロジェクト マネジメント費	〇,〇〇〇千円
	協賛金	〇〇〇千円	効果測定費	〇,〇〇〇千円
	自己資金	〇〇〇千円		
	合計	〇,〇〇〇千円	合計	〇,〇〇〇千円

(ク) エリアマネジメント団体が行う地域来訪者等利便増進活動以外の事業の概要、規模及び損益の状況（施行規則第 40 条）

- ・ 本制度の対象とするエリアマネジメント活動以外にエリアマネジメント団体が行う活動についても、その内容や事業規模、損益について記載する必要があります。

	活動 内容	収入 項目	金額	支出項目	金額
本制度の 対象以外の 活動	〇〇〇	自己資金	〇,〇〇〇千円	事業実費	〇,〇〇〇千円
		協賛金	〇,〇〇〇千円		
		補助金	〇〇〇千円		
		合計	〇,〇〇〇千円	合計	〇,〇〇〇千円

② 添付書類（施行規則第 38 条）

- ・活動計画の認定申請の際には、以下の書類を添付する必要があります。
 - ① エリアマネジメント団体の定款、登記事項証明書
 - ② 認定申請の日の属する事業年度の直前の事業年度の貸借対照表、損益計算書及び当該事業年度末の財産目録又はこれらに準ずるもの
 - ③ 受益事業者からの同意を得たことを証する書類
 - ④ その他参考となる事項を記載した書類
- ・このうち、受益事業者からの同意を得たことを証する書類については、各事業者からの同意書などが考えられますが、具体的には市町村と調整し、必要な書類を整えることが望ましいと考えられます。

③ その他（都市公園の占用の特例）

- ・活動計画に都市公園の占用の許可の特例について記載する場合の取扱いについては、以下のとおりです。

（ア）活動計画への記載

- ・活動計画の「地域来訪者等利便増進活動の内容」の項目に、都市公園における来訪者等の利便の増進に寄与する施設又は物件（以下「来訪者等利便増進施設」といいます。）であって次に掲げるものの設置（都市公園の環境の維持及び向上を図るための清掃その他の措置であって当該施設又は物件の設置に伴い必要となるものが併せて講じられるものに限る。）に関する事項を記載することができます。
- ・来訪者等利便増進施設としては、地域再生法施行令（以下「施行令」といいます。）第12条において、以下のとおり定めています。
 - ① 自転車駐車場で自転車を賃貸する事業の用に供するもの
 - ② 観光案内所
 - ③ 路線バス（主として一の市町村の区域内において運行するものに限る。）の停留所のベンチ又は上家*
 - ④ 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）第 7 条第 1 項第 6 号に掲げる仮設工作物

※いわゆるコミュニティバスを想定していますが、どのような運行形態、運行区域の路線バスが対象となるかについては、公園管理者が、活動計画の認定に当たっての協議段階において、地域の実情に応じて個別に判断することとなります。例えば、学校や病院、鉄道駅など来訪者等が日常生活で利用する施設が隣接する市町村にあり、市町村の区域をまたいで運行区域が設定されているコミュニティバス等も対象になると考えられます。

（イ）公園管理者への協議

- ・地域再生計画の認定を受けた市町村は、都市公園における来訪者等利便増進施設の設置に関する事項が記載された活動計画について認定しようとするときは、あらかじめ公園管理者に協議

し、その同意を得なければなりません。

- ・活動計画が認定を受けた日から2年以内に、エリアマネジメント団体から認定活動計画に基づく都市公園の占用について許可申請があった場合においては、公園管理者は、都市公園法第7条の規定にかかわらず、占用が来訪者等利便増進施設の外観及び構造、占用に関する工事その他の事項に関し施行令第14条に定める次の技術的基準に適合する限り、当該許可を与えるものとします。

- ①来訪者等利便増進施設の外観及び配置は、できる限り都市公園の風致及び美観その他都市公園としての機能を害しないものとする。
- ②地上に設ける来訪者等利便増進施設の構造は、倒壊、落下その他の事由による危険を防止する措置を講ずることその他の公園施設（都市公園法第2条第2項に規定する公園施設をいう。以下同じ。）の保全又は公衆の都市公園の利用に支障を及ぼさないものとする。
- ③地下に設ける来訪者等利便増進施設の構造は、堅固で耐久力を有するとともに、公園施設の保全、他の占用物件（都市公園法施行令（昭和31年政令第290号）第13条第1号に規定する占用物件をいう。）の構造又は公衆の都市公園の利用に支障を及ぼさないものとする。
- ④来訪者等利便増進施設のうち、施行令第12条第1号に掲げる自転車駐車場にあってはその敷地面積が30平方メートル以内、同条第2号に掲げる観光案内所にあってはその建築面積が50平方メートル以内、同条第3号に掲げる停留所の上家にあってはその建築面積が20平方メートル以内であること。
- ⑤来訪者等利便増進施設の占用に関する工事は、次に掲げるところによること。
 - (i)当該工事によって公衆の都市公園の利用に支障を及ぼさないようできる限り必要な措置を講ずること。
 - (ii)工事現場には、柵又は覆いを設け、夜間は赤色灯をつけ、その他公衆の都市公園の利用に伴う危険を防止するため必要な措置を講ずること。
 - (iii)工事の時期は、公園施設に関する工事又は他の占用に関する工事の時期を勘案して適当な時期とし、かつ、公衆の都市公園の利用に著しく支障を及ぼさない時期とすること。

3

負担金条例

市町村で制定する、負担金の徴収を定める「負担金条例」の記載内容例を解説します。

(1) 負担金条例（法第 17 条の 8 第 2 項）

① 負担金条例に定める内容

- ・「受益事業者の範囲」並びに「負担金の額」、「徴収方法」について定める必要があります。このほか、本制度の一般的な運用を想定すると、以下のような項目について規定することが考えられます。

(趣旨・定義)
(受益事業者)
(賦課及び徴収)
(賦課期日)
(負担金の額)
(徴収の手続)
(徴収猶予)
(減免)
(受益事業者の申告・不申告の取扱い)
(受益事業者に変更があった場合の取扱い)
(過誤納金・還付)
(立入検査)
(延滞金)
(罰則)
(実績報告) など

② 各項目の説明

- ・法第 17 条の 8 第 2 項では「受益事業者の範囲並びに負担金の額及び徴収方法については、認定市町村の条例で定める」としています。これらの項目に加えて、本制度の運用に当たって必要な内容を条例で規定する必要があります。

以下では、負担金条例の制定において、本制度の円滑な運用を目指すために規定することが考えられる項目について示します。

(ア) 趣旨・定義

- ・条例の根拠や用語の定義について定めます。

【説明】

根拠法となる法第 17 条の 7 第 8 項や第 17 条の 8 を示すとともに、負担金条例の内容を示した認定活動計画について特定することが考えられます。

認定活動計画は、法第 17 条の 7 第 8 項及び第 9 項に基づき、市町村の議会の議決を経た上で、市町村が認定を行うもので、負担金条例で規定すべき内容が記載されると想定されます。

負担金徴収の運用に当たっては、認定活動計画の内容について、条例の各項目で規定する必要があります。

認定活動計画については、法第 17 条の 7 第 12 項において、市町村が認定後遅滞なくこれを公表することと規定されていますが、認定活動計画は負担金条例の対象区域や徴収期間の根拠となるため、負担金の徴収対象となる受益事業者が容易に知り得るよう、必要に応じて認定後遅滞なく告示することなどを規定するとともに、インターネットその他の適切な方法により、情報を閲覧できる環境を整えることが望ましいと考えられます。

(イ) 受益事業者

- ・負担金の徴収対象となる受益事業者の範囲について規定します。

【説明】

本制度では、認定活動計画に受益事業者の範囲について定めることとされており、その中で負担金の徴収対象となる受益事業者の定義について記載されます。

負担金条例では、必要に応じて認定活動計画に記載する内容を引用しながら、受益事業者について規定する必要があります。

(ウ) 賦課及び徴収、賦課期日

- ・受益事業者への負担金の賦課、受益事業者を決定するための賦課期日及び賦課を行う期間について規定することが考えられます。

【説明】

受益者負担金制度においては、賦課対象区域の公告の時点を「賦課期日」として、その時点における区域内の土地所有者等を受益事業者として規定する場合があります。

本制度における賦課期日については、エリアマネジメント活動の年間の実施スケジュールや受益事業者の確定と納入通知書等の発行事務も考慮した期日を設定する必要があります。

負担金の賦課については、活動計画の認定が前提となります。このため、認定活動計画の計画期間以外では、負担金を賦課することができないように規定することも考えられます。

(エ) 負担金の額

- ・受益事業者が負担することとなる負担金の額とその決定方法を規定する必要があります。

【説明】

負担金の額については、第3部第2章4において詳述しますが、負担金の総額について、個々の受益事業者へ割振りを行う際に、算出する方法を規定することなどが考えられます。

いずれの場合においても、認定活動計画の計画期間中に、どのようなルールで負担金の額を設定するかについて、その金額と決定方法を記載する必要があります。

(オ) 徴収の手続

- ・市町村が各受益事業者から徴収する手続について規定する必要があります。

【説明】

市町村が、各受益事業者の納付する金額を徴収する際には、地方自治法第231条において、「普通地方公共団体の歳入を収入するときは、政令の定めるところにより、これを調定し、納入義務者に対して納入の通知をしなければならない。」と定められており、負担金条例においても、納付額の通知について規定する必要があります。

納付方法については、年度ごとに一括して負担金を納付するケースや、分割納付のケースなど、負担金の金額規模や内容に応じて納付方法を設定することが考えられます。

(カ) 徴収猶予

- ・災害その他の事由により、受益事業者の事業の継続や生活の維持が困難となる場合に、負担金の徴収を猶予することについて規定します。

【説明】

受益者負担金制度においては、災害その他の事由により負担金の納付が困難と認められる場合において、徴収を猶予する規定を設けることが一般的であり、受益事業者の実情に応じて適切に措置されるよう規定することが考えられます。

また、運用に当たっては、猶予の取消しをあわせて規定することが考えられます。

(キ) 減免

- ・負担金の徴収の対象外となる減免について規定します。

【説明】

受益の考え方を整理した場合や他の徴税制度との整合を考えた場合に、負担金の徴収の対象外となる受益事業者は、減免の扱いとすることが考えられます。

負担金条例では減免についても規定されている事例が多く、この条例においても、必要に応じて規定することが考えられます。

減免については、負担金条例では国及び地方公共団体の公用に関して負担金の対象外として
いる事例があります。

(ク) 受益事業者の申告、不申告等の取扱い、受益事業者に変更があった場合の取扱い

- ・受益事業者については、変更の状況を把握することが難しいことも想定されます。こうした状況において、適切に市町村が受益事業者について把握できるよう、申告について規定することが考えられます。

【説明】

本制度では、当初エリアマネジメント団体（地域来訪者等利便増進活動実施団体）により活動計画が認定申請された時点で、受益事業者の把握が行われます。

この受益事業者については、時間の経過に伴い変更となる可能性があります。そこで、本制度を運用するためには、市町村がこのような変更の状況を的確に把握しつつ、受益事業者の変更や申告に関する取扱いを規定しておくことが望ましいと考えられます。

「受益事業者に変更があった場合の取扱い」については、下水道負担金条例でも多くの場合で規定されており、受益者の地位承継などについて規定していますが、納付の方法を分割とするなど、徴収・納付方法に応じて規定を検討することも考えられます。

一方、受益事業者の申告や不申告等の取扱いについては、下水道負担金条例では条例又は施行規則で規定される場合が多く、受益事業者に課する義務の程度や罰則の有無を勘案しながら、適切に規定する必要があります。

(ケ) 過誤納金・還付

- ・負担金徴収後に受益事業者が変更となる場合に対応できるよう、還付について規定するものです。

【説明】

エリアマネジメント活動（地域来訪者等利便増進活動）が実施される前に、事業者に変更が生じ受益事業者該当しなくなることも想定されます。このような場合は、市町村が賦課期日時点で受益事業者として歳入調停を行った内容に過誤が生じる可能性もあります。

このように、負担金徴収の根拠となる事実に変更が生じる場合に、徴収金を受益事業者へ還付する手続を規定しておくことが考えられます。

(コ) 立入検査

- ・負担金の徴収に当たり、市町村が事業者に対して質問や検査を行うことが可能となるよう規定するものです。

【説明】

本制度では、受益事業者該当する要件について、登記事項では確認できない場合も想定さ

れます。

そこで、よりの確に受益事業者である事実を認定し、公平に負担金を徴収するために、前項の申告制度とあわせて、市町村職員に本制度に関する質問検査権を付与することも考えられます。

(サ) 延滞金

- ・法第 17 条の 8 第 4 項に基づき、延滞金の徴収に関して規定します。

【説明】

負担金について法第 17 条の 8 第 3 項に基づいて督促を行った場合でも、納付すべき金額が納付されなかった場合に、延滞金を徴収できるよう規定することも考えられます。

(シ) 罰則

- ・不正行為により負担金の徴収を免れた場合に罰則を設けるよう規定します。

【説明】

本条例の適切な運用のため、関係機関と調整の上、罰則を規定することも考えられます。

(ス) 実績報告

- ・市町村がエリアマネジメント団体（地域来訪者等利便増進活動実施団体）を適切に監督しながら、毎年度交付金を交付するために、年度ごとの実績報告を規定することも考えられます。

【説明】

法第 17 条の 9 では、認定活動計画の計画期間が終了した際に、交付金を精算することが規定されています。また法第 17 条の 12 では、市町村が必要に応じてエリアマネジメント団体から活動や会計の状況について報告を求めることができることを規定しています。

市町村がエリアマネジメント団体に交付金を交付する場合は、年度ごとに執行することが想定されます。そこで、負担金条例の適切な運用のため、上記の監督規定に加えて、年度ごとの実績報告を義務付けることを規定することが考えられます。

(セ) その他 施行規則などにおいて規定する事項

- ・負担金の算定に用いる数値の定義（例：下水道負担金条例における「受益者の地積」）
- ・納期や納付方法
- ・徴収猶予や減免の手続の詳細
- ・還付手続
- ・賦課徴収に係る職務の委任
- ・条例で規定する各手続書式

第4章 制度活用において想定される法的論点

本制度を活用するに当たり、想定される法的論点について解説します。市町村はエリアマネジメント団体が作成した活動計画を基に、負担金条例において、受益事業者から負担金を徴収する根拠として、「受益事業者の範囲並びに負担金の額及び徴収方法」を定めることとなります。ここでは、本制度の運用に当たって法的リスクを低減するため、配慮すべき点について解説します。

(1) 受益事業者の範囲

- ・受益事業者の範囲設定については、エリアマネジメント団体に第一義的な裁量を与えられており、市町村長には、その範囲設定が法で定める基準に適合するかどうかの判断が委ねられています。このため、範囲設定が不合理なものでなく、裁量の範囲内と認められる限り、法的リスクを回避できるものと考えられます。
- ・なお、下記のような範囲設定を行う際には、「特定の者に対し不当に差別的な取扱いをするものではない（法第17条の7第8項第5号）」よう留意する必要があります。

① 地理的な範囲

- ・地理的な範囲設定を行う際には、「自然的経済的社会的条件からみて一体である地域（法第5条第4項第6号）」である必要があります。その上で、活動計画は「円滑かつ確実に実施されると見込まれるものである（法第17条の7第8項第3号）」必要があること、エリアマネジメント活動には関係者の積極的・能動的な協力が重要であることなどを踏まえると、活動計画に対する同意が得られている者の地理的範囲も一定程度考慮することはあり得ると考えられます。
- ・エリアマネジメント活動による効果は、例えば、イベント等の集客活動であれば活動場所から空間的に波紋状に及ぶ性質があると考えられるなど、正確に把握することが難しいことから、受益事業者の範囲設定については、合理的な根拠を説明できるのであれば、裁量の逸脱・濫用の事情がない限り、法的リスクを回避できるものと考えられます。その際には、社会実験等において、地区や業種・業態等を一定程度区分した上で利益の有無や程度を把握し、範囲設定の判断根拠となるデータを蓄積することが望ましいと考えられます。

② 業種・業態・事業規模の範囲

- ・エリアマネジメント団体が、実施する活動の性質等に照らし、利益を受ける見込みがない又は低い業種・業態があると判断する場合、特定の業種・業態を受益事業者の対象外とすることも可能と考えられます。
- ・さらに、市町村の負担金徴収コストが、一部の受益事業者についてはその負担金の額に比して著しく大きくなるような場合には、負担金徴収対象の基準額を設け、負担金の額が当該基準額以下となる小規模事業者等を徴収対象外とすることも可能と考えられます。

(2) 負担金の額

① 利益の算定の根拠

- ・活動計画に記載される「事業者が受けると見込まれる利益の内容及び程度（法第 17 条の 7 第 2 項第 4 号）」は、実績値ではなく推定値です。そのため、例えば、小売店については来訪者等の増加により売上高が増加するという前提の下で利益の程度を算定することとなります。一方、小売店の売上高等のデータは当該事業者しか把握できず、データ提供に応じられる場合でなければ、実際の売上高増加の有無を確認することは容易ではありません。
- ・上記のようなデータを入手する代わりに、社会実験におけるアンケート調査等を通じて来訪者等の消費行動を把握し、受益額を推定することが考えられます。アンケート調査等の結果を基に利益を算定する場合には、その算定方法の合理性を説明するためにも、収集したデータや当該データに基づく判断過程を記録し、事後的に検証可能な状態にしておくことが望ましいと考えられます。また、活動計画に基づくエリアマネジメント活動を開始した後も、その実施状況等を記録することが望ましいと考えられます。
- ・受益者負担金制度の先例である下水道事業受益者負担金に係る訴訟事件の判例によれば、負担者からの賦課処分取消請求等が訴訟リスクとして想定されるところ、これらの既往の判例においては負担金の妥当性についての具体的な根拠が検証されています。
- ・すなわち、「利益（都市計画法第 75 条 1 項）とは必ずしも金額として算定し得る経済的利益ばかりでなく、事業施設を利用することによって生ずる生活上の利便をも含む」（行田市に関する浦和地判昭和 57 年 5 月 14 日）ことを前提とし、「その事業施設を利用することによって生じる便利性、快適性という主観的利益を含む」（大和郡山市に関する奈良地判昭和 56 年 6 月 26 日）こと、「要は、受益の性質、程度、事業の性質及び事業費等を勘案し、社会通念からみて、受益者の受益の限度をこえないものと容認できる賦課額を決定すべきものと解するのが相当である」（同上）との判断がなされており、その上で、具体的な金額による検証ではなく、それぞれの要素を総合的に判断してその妥当性が評価されています。
- ・貨幣換算（金銭的評価）が困難な内容についての詳細は後述しますが、ガイドライン記載の検証方法（第 3 部以降）において、多方面から、また、先行事例の比較の中で検討がなされていることから、ガイドラインに沿って検証・算出されたものであれば、訴訟上の根拠として効果を有するものと考えられます。

② 経済効果の貨幣換算が困難な活動・事業

- ・来訪者等の利便増進に資する活動については、経済効果の貨幣換算が難しい場合がある一方、来訪者等一般に対して広く利益が存在し、公共事業としての色彩を帯びているという考え方により、当該活動を公共事業のように捉え、受益・経済効果が少なくとも事業費を上回ると推定し、負担金の額とすることも考えられます。
- ・これは、エリアマネジメント活動の総経済効果（B）は（B 1）受益事業者に対する経済効果と（B 2）受益事業者以外の来訪者等を含む地域社会一般に対する経済効果に分けられると概念し、総事業コストを（C）とした場合、 $(B 1) > (C)$ であることが負担金徴収の前提であり、（C）

によって（B2）ももたらされていることを勘案し、下限としての事業費の全部又は一部を負担金の額として徴収できるという考え方によるものです。

- ・ただし、このような対応をするためには、当該エリアマネジメント活動の費用が適正に算定されたものであり、濫費された等の事情がないことを確認する必要があると考えられます。また、受益事業者に対する経済効果が事業費を上回ることについて、CVM調査等によりできる限り検証に努めることが求められるほか、相当割合の受益事業者の理解が得られていることも傍証になると考えられます。
- ・なお、判例を参照すると、芦屋市に関する判例（神戸地判昭和57年4月30日（大阪高判昭和58年9月30日も同旨））において「公共事業の故をもって、常に当該事業に投資された事業費の総額相当額が即ち当該事業によって生じる利益の総額であるということとはできない」としており、公共事業であることから事業費（費用）を直ちに受益とみなすことは慎重であるべき一方、同判例は、事業の性質から「当該事業等が、ことさら不経済、不合理な内容、方法で施行される等特別の事情がない限り、公共下水道事業によって配する区域内に生じる利益の総額は、投資された事業費の総額を下回るものではないと推定してよい」と判示しています。また、行田市に関する判例（浦和地判昭和57年5月14日）は、「公共下水道事業のもたらす利益は、事業区域内全域にわたる生活環境の改善、右区域内の住民の個人的な住生活の向上があげられるが、これを経済的に評価すると、その総量は、投下された事業費総額に対応すると考えられる」との判示があり、上記の点に留意した説明方法を用いることが適切であると考えられます。
- ・このほか、事業の共同化や設備などの共同利用によりコストが削減されるのであれば、その分利益が生じたとみなし、コスト削減分の費用を負担金の額とできると考えられます（例：個々の事業者がサービスや施設を利用する場合100万円×10社=1,000万円かかるが、一括で利用すれば800万円にコスト削減される場合、200万円を利益とみなす。）。
- ・この「共同化」「共同利用」には、（ア）事業者が個別で行えるサービスや施設の利用を共同化し、それによりコストが削減できた場合、（イ）性質上単独事業者では行えない活動を共同で行った場合の二種類があると考えられ、（イ）については個別の場合のコストが観念できないため、受益事業者に対する経済効果が総事業コストを上回ることを確認できることが前提になると考えられます。

③ 負担金の額の算定方法

- ・受益事業者ごとの負担金の額については、あらかじめ受益事業者と定めたルールに則り算出することとなりますが、負担金の徴収根拠となる条例においても、受益事業者が自己の負担金の額を事前に把握できるようにする必要があるため、算定基準等を明確に規定する必要があります。

（3）徴収方法

① 受益事業者の変更

- ・市町村は、負担金を確実に徴収するために、受益事業者を把握している必要がありますが、事業者の転出入により受益事業者の入れ替わりが生じることも想定されます。負担金の徴収対象を正確に把握するためにも、負担金条例において、転出入により受益事業者該当しなくなる・新た

に該当する場合には、エリアマネジメント団体に申告又は届出をするよう規定し、エリアマネジメント団体経由で把握することも考えられます。このような規定を設ける場合には、転出入する事業者が自身は受益事業者であった・あることを把握していることが必要であるため、受益事業者の範囲の周知性が担保されることが重要となります。

② 活動計画に記載した利益と実績の乖離

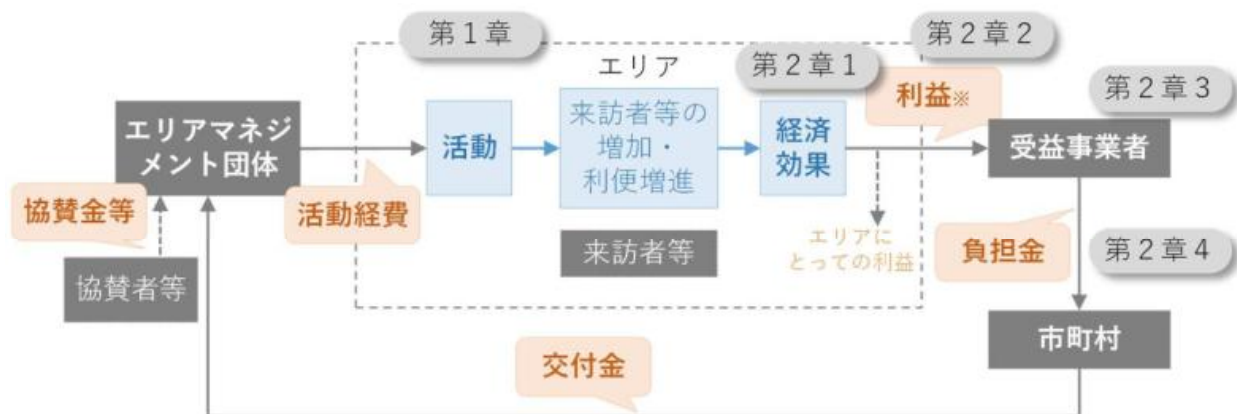
- ・活動計画に記載する利益はエリアマネジメント活動前に算定する推定値であり、活動計画の運用において、エリアマネジメント活動が計画通りに実施できなかったことなどにより、実績値と乖離する場合も想定されます。このような活動計画の性格に鑑みれば、当該乖離が、活動計画の作成・決定、負担金条例の制定時点で容易に想定され得るものであったなどの事情がない限り、直ちに不当性を追及されるものではないと考えられます。一方で、受益事業者による負担の公平感を担保する観点から、負担金条例において、予定されていた活動が全て中止された場合など、受益事業者が利益を受ける見込みが失われた場合には、負担金を納付事業者に還付することを規定することも考えられます。

第3部 エリアマネジメントの効果及び受益の把握・算定方法 ～負担金設定の考え方～

第3部では、特に、エリアマネジメント活動による経済効果及び利益の把握・算定の手法について解説します。

第1章では、エリアマネジメント活動と経済効果の関係について解説し、第2章1では経済効果と受益の関係について、第2章2では受益額の把握・算定方法について、第2章3ではエリアと受益事業者の特定の仕方について、第2章4では負担金の設定について、それぞれ解説しています(下図参照)。

また第3章では、エリアマネジメント活動内容の報告等に必要データ収集の方法や活動報告書について解説しています。



※事業者が受けると見込まれる利益。経済効果を貨幣換算し、活動経費も踏まえて算定。

第1章 エリアマネジメント活動と経済効果

本制度で求められる経済効果を示すためには、エリアマネジメント活動と経済効果がどのような関係なのかについて理解することが重要となります。ここでは、既往の調査・研究等からエリアマネジメント活動と経済効果の関係について解説します。

(1) エリアマネジメント活動と経済効果の関係性

① 活動の種類と経済効果のつながり

- ・本制度では、エリアマネジメント活動によってどの程度の経済効果があるのかを示すことが求められます。ここでは、本制度において経済効果を捉える際の基本的な考え方について解説します。
- ・エリアマネジメント活動は、第2部第1章で整理したとおり、大きく①イベント系、②公共空間整備運営系、③情報発信系、④公共サービス系、⑤経済活動基盤強化系に分類することができます。
- ・そのうち、来訪者等の増減に直接関係するものは、①、②と考えられます。③、⑤は間接的に関係し、④は来訪者等の利便増進に寄与するものと考えます。

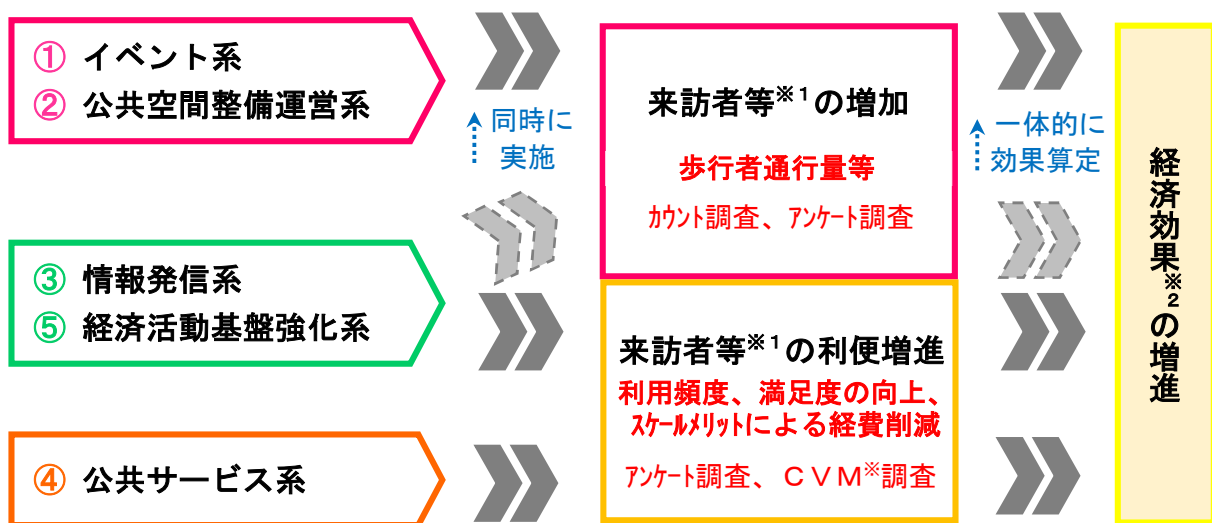
	①イベント系事業	②公共空間整備運営系事業	③情報発信系事業	④公共サービス系事業	⑤経済活動基盤強化系事業
エリアマネジメント活動の種類	<ul style="list-style-type: none"> ・お祭りやマルシェ、イルミネーションなど来訪者を直接的に呼び込むことにつながる事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・歩行者空間の充実化、各種設備の整備や日常的な管理運営など来訪者、滞在者の利便性や憩いの場を提供することにつながる事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・エリアに係る様々な情報の集約や発信（WEBやマップ等）、エリア限定のメディア構築など来訪者、滞在者の利便性を高めるとともにエリアのプロモーションにつながる事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・交通に関するサービスやビジネスサポートなどエリア内の企業、滞在者等の利便性を高めることにつながる事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・エリア内の清掃や警備、防災対応力強化などエリアへの企業立地や新規店舗誘致など経済活動の活性化を支える基盤の形成につながる事業
	<ul style="list-style-type: none"> ・集客イベント（マルシェ、お祭り等） ・一時的な環境整備（イルミネーション等）等 	<ul style="list-style-type: none"> ・歩行者空間の拡大 ・歩行者環境の整備 ・オープンカフェ ・コミュニティ拠点の整備運営 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・メディア構築運営 ・情報連携体制構築 ・マップ作成 ・案内機能構築運営 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・交通サービス（エリア内巡回バス等） ・ワーカー支援サービス（ビジネス・ウェルネス・子育て等）等 	<ul style="list-style-type: none"> ・防災・防犯活動 ・清掃活動 ・警備活動 等

(来訪者等の増加) 効果	○	○	△	◇	△
-----------------	---	---	---	---	---

○：来訪者等の増加に直接関係するもの △：間接的に関係するもの

◇：来訪者等の増加よりも利便増進に寄与するもの

これらの各種の活動と経済効果の増進との関係性を整理すると、以下のとおりとなります。



※CVM (Contingent Valuation Method、仮想的市場評価法) 調査…アンケート調査を用いて人々に支払意思額 (Willingness to Pay, WTP) 等を尋ね、市場で取引されていない財 (効果) の価値を推計する手法。

※1 来訪者等の定義

- ここでいう「来訪者等」とは、来訪者又は滞在者のことを指します (法第5条第4項第6号)。
- ➡来訪者：買物客や業務、観光等で訪れた人 (比較的短期間エリアで活動する人々)
- ➡滞在者：就業者や中長期の観光等で訪れた人 (比較的中長期間エリアで活動する人々)

※2 経済効果の設定の考え方

- 経済効果については、来訪者等の増加を目指すエリアマネジメント活動だけでなく、来訪者等の利便増進を目指す活動によるものも対象となり得ます。経済効果の捉え方は、以下のとおり、主に来訪者等の増加を目指すものであるのか、あるいは来訪者等の利便増進を目指すものであるのかによって異なってくると考えられます。
- ➡主に来訪者等の増加を目指すエリアマネジメント活動については、そのエリアマネジメント活動による経済効果を貨幣換算する。

→主に来訪者等の利便増進を目指す活動など、必ずしも収益は見込めず、貨幣換算が難しいエリアマネジメント活動については、利用頻度の多さが見込めることや、利用者の満足度、スケールメリット(規模拡大効果、規模の利益)により経費が低減されることなどの経済効果を示す。

- ・以上のような考え方にに基づき、そのエリアにおいて、把握することが可能で、かつ受益事業者からの理解が得られる経済効果を示すことが必要となります。

② 来訪者等の増加に直接関係する活動と経済効果

エリアマネジメント活動による経済効果については、第2部第1章で示したとおり、その活動により来訪者等が増加し、そのことがその先の経済的な効果を生み出すと考えられます。

- ・①イベント系や②公共空間整備運営系といった活動と経済効果については、来訪者等の増加を通じて、直接的な関係性があると考えられます。
- ・来訪者等の増加と経済効果の関係性については、既往の研究^{※1}（「参考1 歩行者通行量と経済効果」p.56 参照。）において歩行者通行量増加と売上高、地価との関係が示されています。
- ・さらに、広報活動や清掃、警備など、情報発信や活動基盤を整えるといった活動については、来訪者等の増加とは間接的な関係にあり、イベント実施の際や公共空間の整備の際に一体的に行うことで、その効果を高めると考えられる活動となります。そこで、活動の種類③と⑤については、①や②と同時にその経済効果を算定する方法を推奨します。

エリアマネジメント活動



来訪者等の増加^{※2}



経済効果の増進

来訪者等の増加^{※2}によって経済効果が増進

(売上高の増加、地価の上昇など)

※1 国土交通省都市局都市計画課「まちの活性化を測る歩行者量調査ガイドライン (ver1.1)」(平成31年3月)
pp. 3-7

※2 来訪者等の増加数を示す指標として、歩行者通行量やイベント参加者数、来場者数、駐車場利用台数を基にした換算などが考えられます。

③ 来訪者等の利便増進に寄与する活動と経済効果

エリアマネジメント活動によって、防災・防犯・安全への効果、住民等の意識向上・相互理解、街並みや景観の形成への効果が一定程度認められるという調査結果や、これらが地価にも影響を及ぼしているという研究成果もあります。

- ・活動の種類③と⑤については、来訪者等の増加に寄与するだけでなく、利便増進に寄与する面もあると考えられます。また、活動の種類④の公共サービス系に係る活動についても、来訪者等の増加よりも利便増進に寄与する活動であり、利便増進の程度を把握することで、経済効果との関係性を整理すべきものと考えられます。
- ・利便増進の程度は、貨幣換算が難しいため、利用頻度の増加や満足度の向上が確認され、それらがそのエリアの経済効果の増進につながっていることを、受益事業者との間で共有することが必要と考えられます。
- ・また、これらの活動はスケールメリット（規模拡大効果、規模の利益）が働くことが想定されることから、個々の事業者にとっては経費の低減につながると考えられ、これも経済効果として理解されるべきものと考えられます。

エリアマネジメント活動



来訪者等の利便の増進^{※3}

- ・ 防災・防犯
- ・ 良好な景観の形成 等



経済効果の増進

※3

エリアマネジメント活動が防災・防犯・安全や住民等の意識向上・相互理解、街並みや景観の形成に効果があるとしている調査結果の例：

- ・ 京都大学経営管理大学院、国土交通省都市局まちづくり推進課、和歌山大学経済学部（2015）「エリアマネジメントの実施状況と効果に関するアンケート調査」
- ・ 齊藤広子（2018）「戸建て住宅地開発におけるエリアマネジメント導入のプロセスと課題、住民の評価」、都市計画論文集、Vol. 53、No. 1、pp. 57-66、公益社団法人日本都市計画学会
- ・ 深谷昌代（2017）「防犯カメラの設置による窃盗犯罪の抑止効果について」、政策研究大学院まちづくりプログラム修士論文

エリアマネジメント活動が防災・防犯・安全や住民等の意識向上・相互理解、街並みや景観の形成が地価に影響しているという研究成果の例：

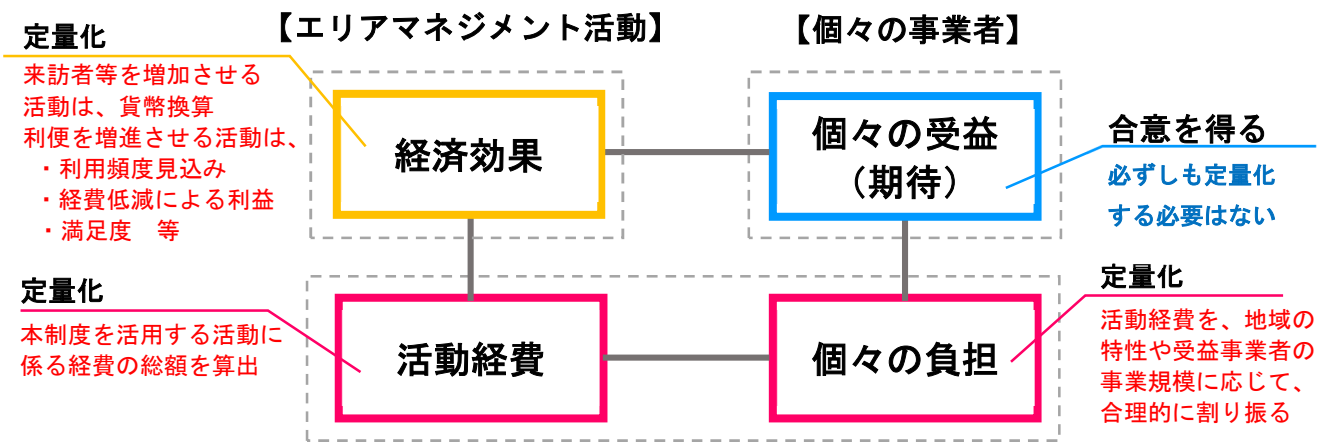
- ・ 国土交通省都市・地域整備局都市計画課（2007）「景観形成の経済的価値分析に関する検討報告書」
- ・ 沓澤隆司・山鹿久木・水谷徳子・大竹文雄（2007）「犯罪発生の地域的要因と地価への影響に関する分析」、日本経済研究、56、pp. 70-91、日本経済研究センター
- ・ 山鹿久木・中川雅之・齊藤誠（2002）「地震危険度と地価形成：東京都の事例」、応用地域学研究、7、pp. 51-62、応用地域学会
- ・ 平山一樹・御手洗潤（2016）「エリアマネジメントが地価にもたらす影響のメカニズムの分析」、都市計画論文集、Vol. 51、No. 3、pp. 474-480、公益社団法人日本都市計画学会
- ・ 宮崎薫・御手洗潤・宋俊煥（2019）「都市の人口規模と人口動態によるエリアマネジメントの効果とその態様による差異の分析」、都市計画学会論文集、Vol. 54、No. 1、pp. 30-40、公益社団法人日本都市計画学会
- ・ 諸富徹（2010）「地域再生の新戦略」、中公叢書

対象となる活動の種類 組み合わせ例		経済効果の例	貨幣換算例（手法及び受益額の例） ※算定手法の詳細は第2章2参照
来訪者等の増加に直接関係する活動のみの場合			
①	・イベント実施	エリア内の売上の増加	社会実験及びアンケートの実施により、来訪者等の消費単価に来訪者数を乗じて算出
来訪者等の利便増進に寄与する活動のみの場合			
⑤	・清掃活動	経費の削減	単独で実施する場合の経費と共同化して実施する場合の経費を比較し、経費の削減額を算出
⑤	・警備		
④	・交通サービス	利用頻度の増加・満足度向上	CVMにより、来訪者等の支払意思総額を算出
来訪者等の増加に直接関係する活動及び来訪者等の利便増進に寄与する活動を総合的に把握する場合			
① ② ③ ⑤	・イベント実施 ・公共空間整備運営 ・情報発信 ・清掃	事業環境の維持改善	CVMにより、来訪者等の支払意思総額を算出
① ② ③	・イベント実施 ・公共空間整備運営 ・情報発信	エリア内の売上の増加	社会実験及びアンケートの実施により、来訪者等の消費単価に来訪者数を乗じて算出
① ② ③	・イベント実施 ・公共空間整備運営 ・情報発信	エリア内の売上の増加	DID法により、売上の増加額を算出
① ② ③ ④ ⑤	・イベント実施 ・公共空間整備運営 ・情報発信 ・交通サービス ・清掃・警備	地価の上昇	ヘドニック・アプローチにより地価の上昇額を算出
① ⑤ ⑤	・イベント実施 ・清掃 ・防犯・防災活動	事業価値の向上	年間の売上額に、エリアマネジメント活動が貢献したと思われる割合を乗じる ※より多くの検証や手法の精査が必要

4 定量的に把握すべき内容の考え方

- ・まず、エリアマネジメント活動による「経済効果」は上記②及び③の考え方に基づいて設定し、把握します。これについては、あくまでも将来の見込みであり、「推計」となります。
- ・次に、エリアマネジメント活動に係る「活動経費」の算出が必要となります。これは、その活動の内容や活動量に応じた全体としての活動経費として算出します。
- ・その活動経費を個々の受益事業者がどのように負担するかについては、個々の事業者ごとに割り振った「個々の負担額」を算出します。これについては、均等に負担をしてもらうのか、あるいは受益事業者の事業規模に応じて合理的に差をつけるのか等、エリアの状況に応じて、受益事業者の理解を得ながら整理をしていきます。

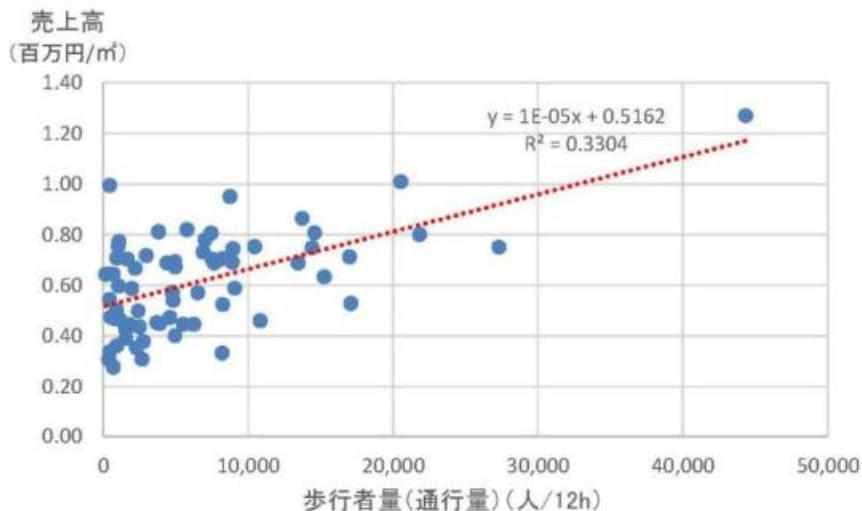
- ・個々の受益事業者が受ける利益については、必ずしも定量化する必要はないと考えられます。これは、第2部第1章2(7)で示したとおり、個々の受益事業者において出現する利益に対して、エリアマネジメント活動は間接的であると考えられるためです。定量化されたエリアマネジメント活動の経済効果が活動経費を上回り、個々の負担額が事業者間で公平かつ妥当に算定されるのであれば、その負担は個々の事業者が受ける利益の限度内であるとしてよいと考えられます(「参考2 エリアマネジメント活動と売上高(エリアマネジメント活動と売上高の関係について補論)」p.57参照。)
- ・上記の定量化すべき内容については、以降で解説します。
- ・上記以外に、経済効果を推計する際に、そのエリアの過去の経済状況等のデータの把握や社会実験によるデータの計測、活動報告の際のデータの計測などが必要になる場合もあります。



定量化	対象	項目	概要
必要	エリアマネジメント活動	経済効果	<ul style="list-style-type: none"> ・受益額算出のため、推計(将来の見込み)として定量化 ・基本的に来訪者等を増加させる活動は、貨幣換算 ・来訪者等の利便を増進させる活動は、総体的又は個別の活動ごとに定量化するか、利用頻度見込みや経費削減による利益、満足度等を把握することも考えられる
		活動経費	<ul style="list-style-type: none"> ・受益額算出のため、本制度を活用するエリアマネジメント活動に係る経費の総額を算出
	個々の事業者	個々の負担	<ul style="list-style-type: none"> ・負担金設定のため、活動経費を地域の特性や受益事業者の事業規模に応じて合理的に割り振る
必須ではない(合意を得る)		個々の受益(期待)	<ul style="list-style-type: none"> ・必ずしも定量化する必要はない

参考1 歩行者通行量と経済効果

参考1-1 歩行者通行量と売上高の関係



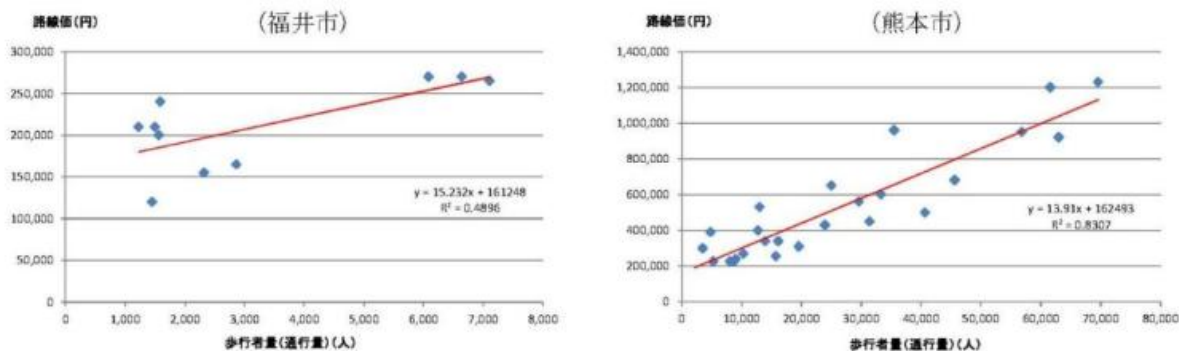
各都市の中心市街地の歩行者量（通行量）と小売業売上高

(注) 歩行者量（通行量）は、計測地点のうち通行量が最も多い地点の数値（平成26年度またはそれに最も近い年度を引用）を12時間通行量に換算。売上高は、中心市街地がに含まれる商店街の年間商品販売額を売場面積で除して算出

出典) 認定された中心市街地活性化基本計画における各都市（対象68都市）の歩行者量（通行量）計測数値、経済産業省「平成26年商業統計調査」から国土交通省作成

国土交通省都市局都市計画課「まちの活性化を測る歩行者量調査ガイドライン（ver1.1）」（平成31年3月）p. 5

参考1-2 歩行者通行量と地価の関係



中心市街地の歩行者量（通行量）と路線価

資料) 各調査地点の歩行者量（通行量）（福井市（H29）、熊本市（H28））、国税庁「平成29年分路線価図」から国土交通省作成

国土交通省都市局都市計画課「まちの活性化を測る歩行者量調査ガイドライン（ver1.1）」（平成31年3月）p. 6

参考2 エリアマネジメント活動と売上高

(エリアマネジメント活動と売上高の関係について補論)

店舗等事業者の売上高の増加は、エリアマネジメント活動による来訪者等の増加と、個々の事業者の営業努力によって達成されると考えられます。つまり、エリアマネジメント活動のみでは捉えきれない経済効果であると考えられます。

売上高は、一般的には次のような要素で構成されると考えられます。

売上高の構成要素＝店舗前通行人数、入店率、滞在時間、視認率、買上げ率など

→店舗前通行人数

- ・店舗前通行人数の増加に影響を与えるのは、街への来訪者等（入込客）と、その店の立地やアクセス環境である。

→入店率＝入店客数／店舗前通行人数

- ・通行人数が少なくても、店舗イメージ、知名度、看板の出来具合、ブランド戦略、信用力などにより入店率は上がる。

→滞在時間

- ・店舗の滞在時間と売上は比例し、滞在時間が長いほど売上は上がる。
- ・滞在時間は、客導線、商品構成や売場の演出、スタッフの声かけのタイミング、接客マナーなどにより変わる。

→視認率＝客が商品に関心を持ち、立ち止まる確率

- ・POP（商品の説明などを行う店内広告）は視認率を上げる有効なツールである。

→買上げ率＝客が商品等を実際に購入する確率

- ・価格設定を含め、ここで買いたいと思わせる工夫や仕組みが必要。

売上高の構成要素を見ると、「店舗前通行人数」以外の項目は、店舗の独自努力に関するものとなります（好立地を求めて店舗を移転することも、店舗の独自努力であるが、ここでは負担の大きさからそこまでは考えないものとします。）。

本制度の必要性は、第1部第1章で示したとおり、商業エリアの活性化は各事業者個々の取組では限界があり、エリアで来訪者等の増加に取り組むことによって、より大きな経済効果が発揮されることが考えられることから、市町村も関与し、官民連携で対応することにあります。

エリア全体の売上高は、エリアマネジメント活動による経済効果が反映される部分と、各店舗の独自努力が反映される部分があると考えられますが、個々の事業者の取組では限界があり、エリアマネジメント活動により改善すべき項目は、店舗前通行人数の増加をもたらす、エリアへの来訪者等の増加と考えられます。

第2章 受益と負担の把握・算定方法

1

経済効果と受益の関係

最終的に負担金を設定するためには、受益額を算定するとともに、受益事業者を特定することが必要です。そのためには、各エリアマネジメント活動を通じて得られる経済効果により、具体的にどのような受益が想定されるのかを適切に把握することが重要となります。ここではまず、経済効果と受益の関係について整理します。

(1) 基本的な考え方

本制度における経済効果とは、第2部第1章2(7)で示したとおり、来訪者等の増加や利便増進を通じて、区域内における事業者の事業機会の増大又は収益性の向上が生じ、あわせて当該区域の経済効果の増進が図られることを指します。

また、受益とは、エリアマネジメント活動によって個々の事業者が具体的かつ見込まれる利益を受けることを指します(法第17条の7)(受益事業者については第2部第1章2(8)参照)。

したがって、経済効果は区域全体に波及する概念である一方、受益は負担金制度の前提として、一定の範囲の事業者に帰属する利益として整理されます。

本章では、次項で経済効果の把握・受益額の算定方法について、第3項でエリアと受益事業者の特定の仕方について、また第4項で負担金の設定について、それぞれ解説します。

(2) 経済効果と受益事業者・受益額の設定例

具体的には、例えば次に示すようなものが想定されます。

※あくまでも事例の一つであり、これらに限定されるものではありません。

経済効果	売上の増加	人流の増加	賃料の上昇	事業環境の改善	地価の上昇
受益額	売上増加額	売上増加額	店舗売上増による賃料収入の増加額	関係者の支払意思総額	地価増加額
受益事業者	小売・飲食事業者等	小売・飲食事業者等	小売・飲食店舗への不動産賃貸事業者(歩合賃料が設定されている場合)	小売・飲食事業者等 ※土地所有者等とすることも可能	土地所有者

2

受益額の把握・算定方法

エリアマネジメント活動については、前項までで解説したとおり、来訪者等の増加や利便増進を通じて経済効果を生み、エリア全体に利益をもたらしていると考えられます。ここでは、そのような考え方をベースにエリアマネジメント活動による受益額をどのように算定すべきかについて解説します。

(1) 基本的な考え方

受益額の算定に当たっては、検討するエリアに応じて多様な手法を取り得ると考えられます。既にエリアマネジメント活動を行い、その経済効果が受益事業者を理解されている場合は、これまでの実績をベースに経済効果の見込みを貨幣換算するなど、定量的に整理し、活動計画として取りまとめ、受益事業者の合意を得る方法が考えられます。

一方で、新しくエリアマネジメント活動を始める場合や、これまで行っていたエリアマネジメント活動であっても、改めて経済効果を把握して受益事業者の理解を得る場合は、活動計画を取りまとめる前に、将来の経済効果を推計する作業が必要となります。その推計を通じて、受益事業者が合意できる形で経済効果が示されることが望まれます。

ここでは、第1章及び前項の考え方を踏まえて、受益額を推計する方法を示します。ただし、これはあくまでもガイドラインとして、一つの考え方を示すものであり、個別のエリアの状況により、これらによらない方法をもって推計する場合もあり得ます。より簡易な方法や逆に詳細な方法も含め、受益事業者の合意が得られやすい方法で推計することも検討すべきです。

(2) 受益額の把握・算定方法の全体像

① 算定方法の全体像

経済効果を貨幣換算して受益額を算定する方法には様々なものがあります。例えば、第1章(1)③の表では、本制度の対象となるエリアマネジメント活動の内容や得られる経済効果、受益額の算定手法の組み合わせの例を示しています。これらについて、

- ・社会実験を経て経済効果を算定するか、社会実験を経ずに算定するか。
- ・実施しているエリアマネジメント活動の種類が複数ある中で、個別の活動ごとに把握するか、総合的に捉えて把握するか。
- ・顕在化したデータを用いて分析するか、価値を尋ねるか。

の3つの視点から分類し、整理すると、以下のとおりとなります。

■算定方法の全体像 (イメージ)

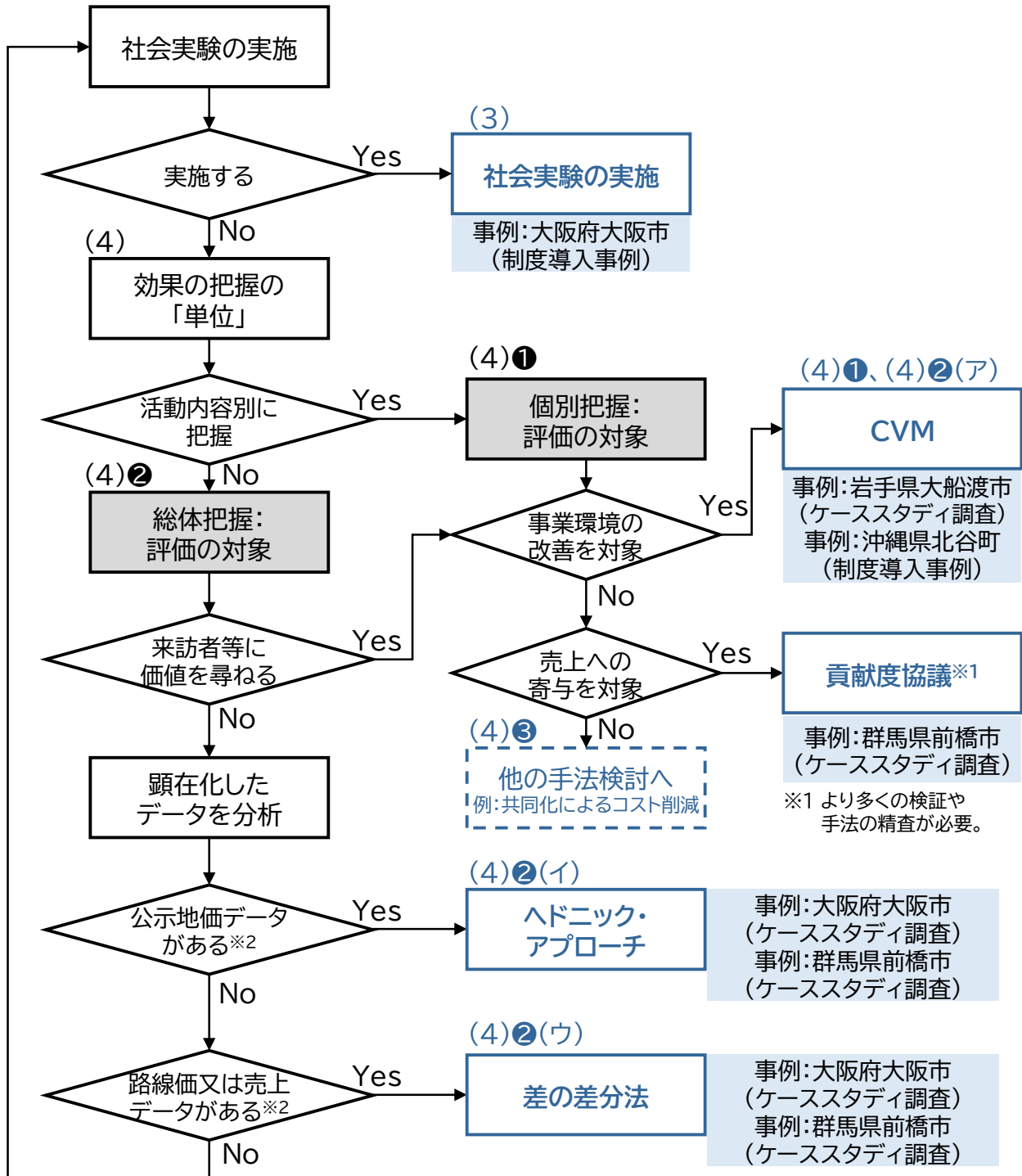
エリアマネジメント 活動の捉え方※1	(3)	(4)		組み合わせ (例)								
	社会実験あり	社会実験なし										
	顕在化したデータを分析する	来訪者等に価値を尋ねる										
個別の活動ごとに把握	(3) 社会実験	(4)③ 共同化 (見積)	(4)① CVM 貢献度協議※2	<table border="1"> <tr> <td>売上の増加</td> <td>←社会実験</td> </tr> <tr> <td>事業環境改善</td> <td>←CVM</td> </tr> <tr> <td>事業環境改善</td> <td>←CVM</td> </tr> <tr> <td>経費削減</td> <td>←共同化</td> </tr> </table>	売上の増加	←社会実験	事業環境改善	←CVM	事業環境改善	←CVM	経費削減	←共同化
売上の増加	←社会実験											
事業環境改善	←CVM											
事業環境改善	←CVM											
経費削減	←共同化											
1・・・	売上の増加		事業環境改善									
2・・・			売上への寄与									
3・・・												
4・・・		経費削減										
5・・・												
総体的に把握	—	(4)②(イ) ヘドニック	(4)②(ウ) 差の差分法	—								
		(4)②(ア) CVM	貢献度協議※2									
1・・・		地価の上昇	事業環境改善									
2・・・		売上の増加	売上への寄与									
3・・・		人流の増加										
4・・・												
5・・・												

※1 「エリアマネジメント活動の捉え方」の1～5は活動の種類。また、各算定方法における着色箇所は、算定対象範囲の例を示している。

※2 より多くの検証や手法の精査が必要。

② 算定方法のフロー図

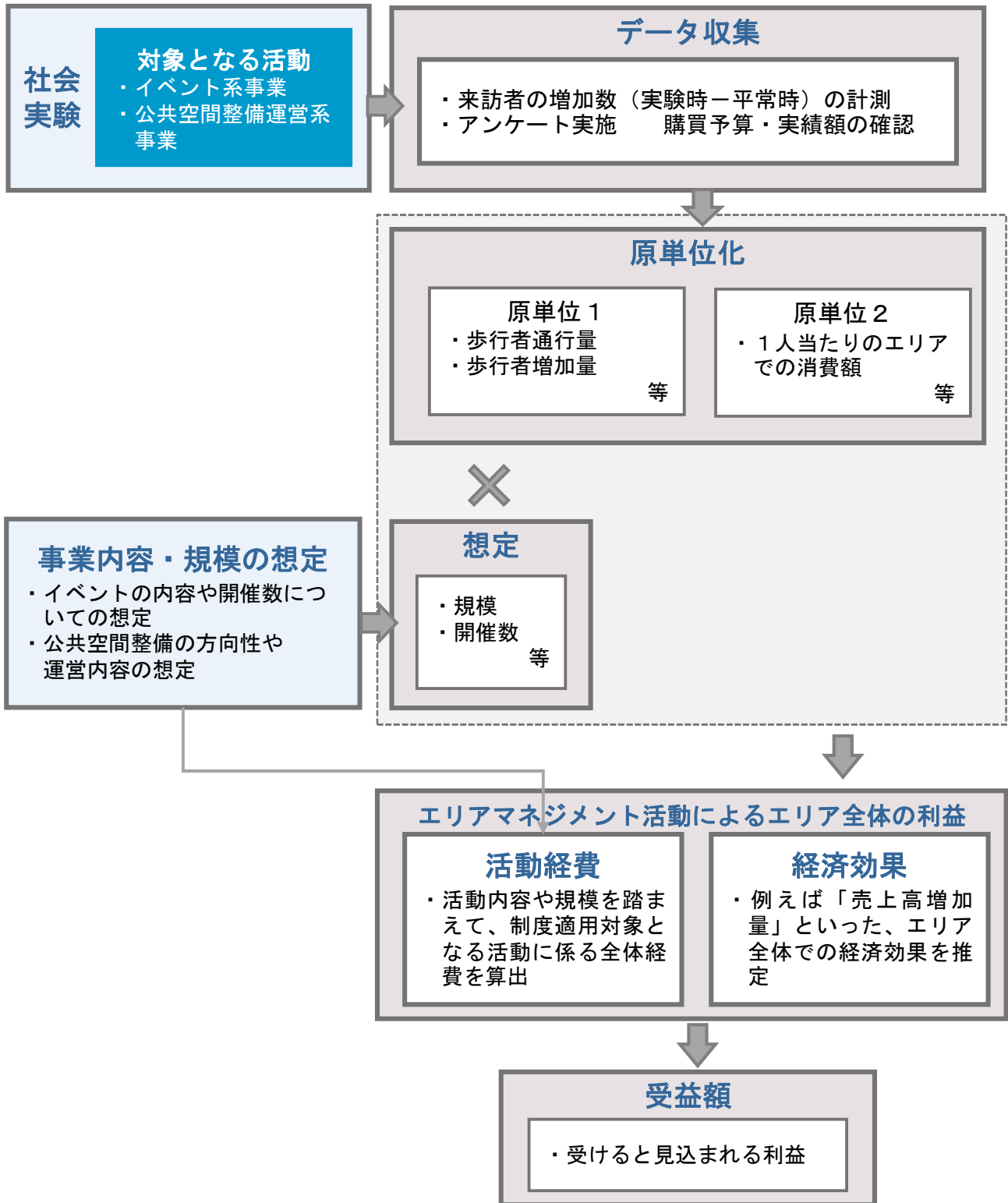
前項では、複数ある算定方法の全体像を体系的に示していますが、実際にいずれかの方法で受益額を算定する際には、これらの中から望ましい算定方法を選択する必要があります。以下に、その手がかりの一つとして、想定される検討手順を段階ごとにフローチャートの形で整理したものを示します。



※2 算定を行うために必要なデータが十分にある。

(3) 社会実験を経た経済効果の把握及び受益額の算定

- ・イベント系や公共空間整備運営系の活動を企画する場合には、社会実験として具体的なイベントの実施や一時的な公共空間の改変（例：道路上でのオープンカフェ、パークレット設置）などを行い、その際の歩行者通行量などの計測を行うことが考えられます。
- ・また、その際にアンケートを実施し、来訪者等がそのエリアでどの程度の金銭を消費したか又は消費する予定なのかを把握することにより、そのエリア全体の受益額（エリアマネジメント活動の経済効果）の算定につながります。
- ・例えば、社会実験を行い、来訪者等の増加量を計測することにより、イベントによる来訪者等の増加量の原単位的なものを作成し、イベント等をどのような内容・規模で行うのか想定した上で、全体的な来訪者等の増加量を推計します。なお、これは活動計画における目標として設定することも考えられます。
- ・そして、アンケートにより把握した購買予算や購買実績のデータを基に「1人当たりのエリアでの消費額」を想定し、来訪者等の増加量と掛け合わせることにより、「売上高増加量」といった経済効果を推定することができます（「参考1 梅田地区におけるイベント目的来場者数とアンケートによる平均購買予算から算出したイベント売上金額」p. 64 参照。）。
- ・また、第1章（1）で示したとおり、広報や警備、清掃などの活動は、イベントや公共空間整備運営と一体となって効果を高めるものと考えられます。このため、これらの活動も本制度の対象の活動の一部として、エリアマネジメント活動の活動経費に含め、一体的に負担金を徴収することも考えられます。その場合は、イベントや公共空間整備運営とあわせた全体としての活動経費を算出するとともに、得られる経済効果を示し、受益額の算定につなげることが考えられます。



参考1 梅田地区におけるイベント目的来場者数とアンケートによる平均購買予算から算出したイベント売上金額

来訪者等にアンケート調査を実施して経済効果の算定を行った例を示します。

▶スノーマンフェスティバル

年		2012	2013	2014	2015	2016	2017
来場者数 (人)	A	32,877	35,857	47,412	71,301	60,975	40,790
イベント目的来場者数 (人)	B	27,452	26,176	36,981	54,902	49,390	30,185
購買予算 (円)	C	13,470	7,950	7,746	10,109	8,529	5,707
想定通常来場者数 (人)	$D = A - B$	5,425	9,681	10,431	16,399	11,585	10,605
イベントによる来場者増加率	$B / D \times 100$ (%)	506	270	355	335	426	285
最大売上金額 (億円)	$A \times C / \text{億円}$	4.43	2.85	3.67	7.21	5.20	2.33
予想売上金額 (億円)	$B \times C / \text{億円}$	3.70	2.08	2.86	5.55	4.21	1.72

平均イベント目的来場者数	37,514 人
平均想定通常来場者数	10,688 人
イベントによる来場者平均増加率	351 %
平均購買予算	8,919 円
平均イベント売上金額	3.35 億円

▶ゆかた祭

年		2013	2014	2015	2016	2017	2018
全コンテンツ参加者数 (人)	A	24,636	27,045	17,286	22,651	25,982	21,448
イベント目的参加者数 (人)	B	18,477	23,800	-	19,706	22,085	-
購買予算 (円)	C	6,339	7,647	10,109	5,532	8,278	6,428
想定通常来場者数 (人)	$D = A - B$	6,159	3,245	-	2,945	3,897	-
イベントによる来場者増加率	$B / D \times 100$ (%)	300	733	-	669	567	-
最大売上金額 (億円)	$A \times C / \text{億円}$	1.52	0.88	-	0.67	1.01	-
予想売上金額 (億円)	$B \times C / \text{億円}$	1.17	1.82	-	1.09	1.83	-

平均イベント目的来場者数	21,017 人
平均想定通常来場者数	4,062 人
イベントによる来場者平均増加率	517 %
平均購買予算	7,389 円

※梅田地区エリアマネジメント実践連絡会ヒアリングを基に作成



梅田ゆかた祭 (写真提供: 梅田地区エリアマネジメント実践連絡会)

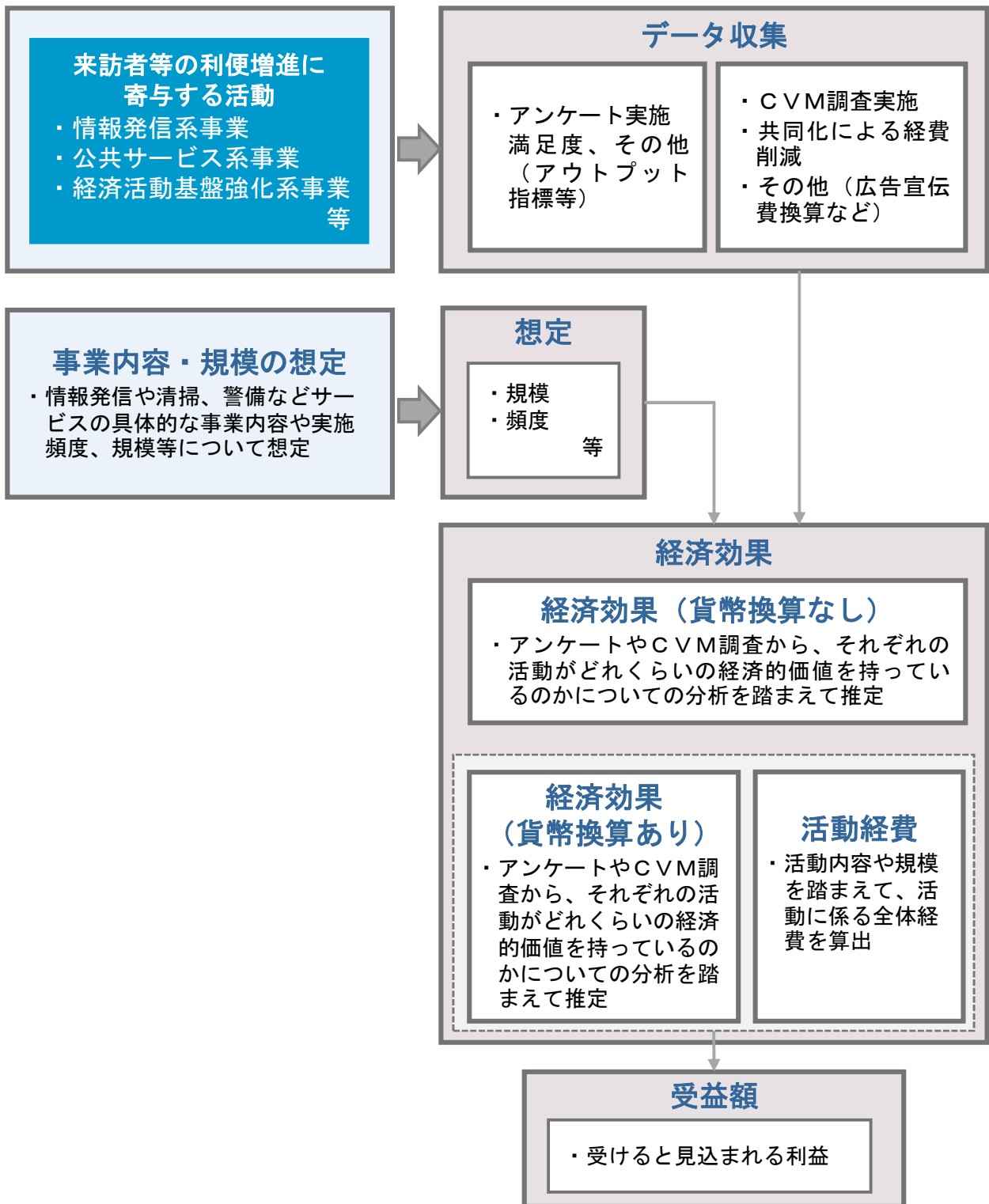
参考2 エリアマネジメント活動の評価の対象となり得る指標と歩行者通行量との関係

- ・イベントや公共空間整備運営といったエリアマネジメント活動の評価については、新規出店数や地域での滞在時間、立寄り場所の増加などの指標を挙げる研究もありますが、これらの指標は、歩行者通行量等との代替や相関があると考えられます。
- ・新規出店数や立寄り場所が増加すれば、歩行者通行量等は増加します。また、歩行者通行量等が多いため新たに店舗を出店したり、立ち寄る場所も多くなったりすると考えられます。
- ・エリアへの滞在時間が長ければ、歩く時間も増加し、歩行者通行量等は増加すると考えられます。また、歩行者通行量等が多ければ、エリア内の滞留人口も増加し、エリア滞在時間も増加します。

(4) 社会実験を経ない経済効果の把握及び受益額の算定

- ・情報発信系のエリアマネジメント活動や防災、警備、清掃活動、公共サービス系の提供などの来訪者等の利便増進に寄与する活動については、貨幣換算が難しい傾向にあります。
- ・そのため、(3)の社会実験における活動の一部として扱うことも考えられますが、経済効果を把握するに当たっては、一般的に、その実施や各種データの収集について多くの時間と費用を要することが想定されます。
- ・社会実験を経ることなく経済効果を把握しようとする場合や、イベント系や公共空間整備運営系の活動と切り離し、単独で本制度の対象として経済効果を把握しようとする場合は、アンケート等を活用して経済効果を推計することが考えられます。
- ・例えば、市場で取引されていない財（効果）を計測する手法（CVM調査、代替法[※]など）を用いて貨幣換算して推計することも考えられます。
- ・さらに、貨幣換算の難しいエリアマネジメント活動を含む複数の活動を総体的に捉え、「地価」をはじめとする各種統計調査などの顕在化したデータを基に、これら複数の活動によってもたらされる受益を算定することも考えられます。

※代替法：評価対象とする事業活動と同様の便益をもたらす他の市場財の価格を基に便益を計測する方法で、例えば、情報発信系の活動を広告宣伝費に換算する方法などが考えられます。



① 個別のエリアマネジメント活動ごとに経済効果を把握・受益額を算定する場合（CVM（来訪者等の評価に基づくもの））

個別のエリアマネジメント活動ごとに、もたらされる経済効果を把握し、受益を推計する方法の一つとして、CVM（Contingent Valuation Method、仮想的市場評価法）調査が考えられます。

これは、アンケートを用いて来訪者等に支払意思額（Willingness to Pay, WTP）等を尋ね、市場で取引されていない財（効果）の価値を推定する調査となります。留意点として、相当数のサンプルを確保する必要があることが挙げられます。

なお、CVM調査は、個別のエリアマネジメント活動ごとに分けることなく、複数のエリアマネジメント活動を総合的に捉えて価値を推定することも可能な手法です。

参考3 大阪梅田駅周辺エリアにおけるCVM調査結果

大阪府大阪市の梅田周辺地区で行った調査では、CVM調査を用いて、エリアマネジメント団体によるイベント実施の経済効果や情報発信活動、防災活動の経済効果を推計しています。

▶大阪梅田駅周辺エリアにおけるCVM調査概要

対象エリア：阪急梅田駅・茶屋町エリア、JR大阪駅エリア、JR大阪駅南エリア、西梅田エリア、うめきたエリア

調査方法：インターネット調査

調査時期：2018年10月

サンプル：大阪府在住の20～69歳の男女各170サンプル

シナリオ：エリアマネジメント活動は、現在、主に立地する民間企業の分担金で賄われています。仮定の話として、これらの分担金が集まらなくなり、活動の実施が困難になったとします（スノーマンフェスティバルなどの賑わいイベントは中止され、ホームページなどを使ったまちとしての情報発信もなくなり、広告物に関する自主ルールもなくなった結果、今より賑わい感の乏しい雑然とした都市景観に変わっていくものとします。また、防災啓蒙活動も中止されてエリアの安全意識のレベルが今より低下していくものとします）。エリアマネジメント活動を継続するために寄附を求められたとして、あなたなら1年間にいくらかまで寄附できるとお考えですか？

一人当たりWTPから価値総額の計算：
(対象エリア就業者数)*(そのWTP)+(来訪者数)*(そのWTP)

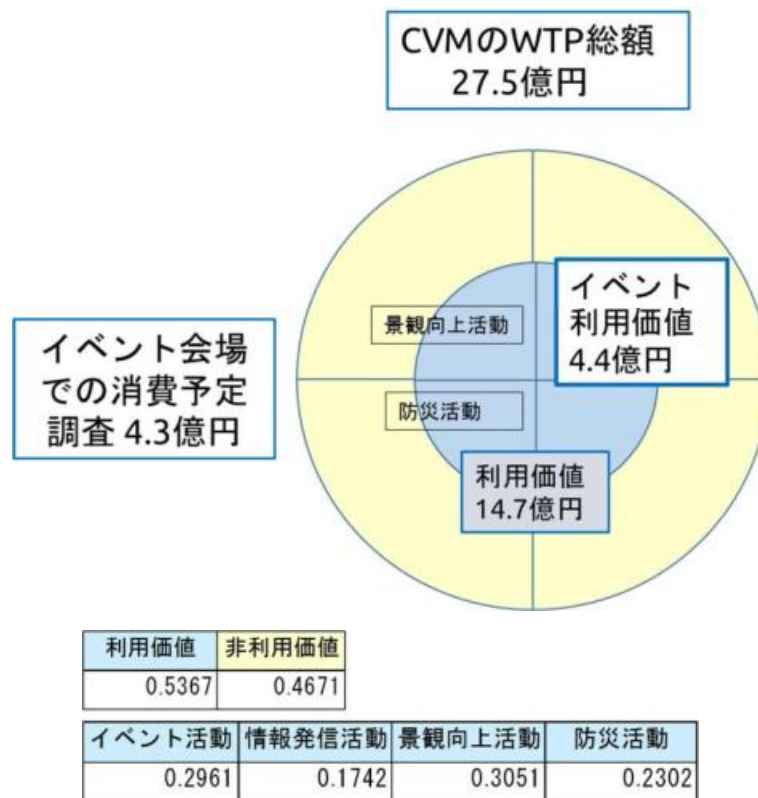


大阪府在住の20～69歳の男女各170名を対象に、大阪梅田駅周辺エリアのエリアマネジメントに対する支払意思額についてインターネット調査を2018年10月に実施しました。

▶大阪梅田駅周辺エリアにおけるCVM調査結果

支払意思額の総額を出した上で、調査回答を基に、利用価値と非利用価値を分離しました。続いて、活動の種類ごと（イベント活動、情報発信活動、防災活動、景観向上活動）の価値を算出し、市場で取引されていない財（効果）を貨幣換算しました。

特に、防災活動のような金銭評価の難しい活動の評価に利用可能で、イベント会場での消費予定調査に加え、CVM調査で金額面から裏付けが取れると評価の信頼性を高めることができます。



出典：「大阪梅田駅周辺エリアにおけるCVM調査の結果について」（京都大学経営管理大学院 吉田恭）

② エリアマネジメント活動を総体的に捉えて経済効果を把握・受益額を算定する場合

個別のエリアマネジメント活動ごとに経済効果を把握・受益額を算定する方法では、貨幣換算が難しい情報発信系や経済活動基盤強化系の活動の効果を捉えることは困難な場合があります。そこで、複数の個別の活動を総体的に捉え、それらの経済効果を把握し受益額を算定する方法によって、エリアマネジメント団体が継続的に行う小規模な活動や複数の活動の効果を総体的に捉えることが可能となります。

(ア) CVM（来訪者等の評価に基づくもの）（再掲）

①「個別のエリアマネジメント活動ごとに経済効果を把握・受益額を算定する場合（CVM（来訪者等の評価に基づくもの）」参照。

(イ) ヘドニック・アプローチ（顕在化したデータに基づくもの）

ヘドニック・アプローチとは、地域間の収益性・利便性・快適性の水準の差は地価水準の差に表れるというキャピタリゼーション仮説に基づき、便益を地価という指標を用いて貨幣尺度で計測する手法であるとされます（国土交通省「市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル（案）〈平成30年度改訂第2版〉」参照。）。便益を間接的に貨幣換算するための費用便益分析手法の一つであり、事業によって生じる価値が土地の市場価格である地価に影響を与えることに着目して評価

するものです。地価を被説明変数、地価に影響を及ぼす環境条件を説明変数とする地価関数を推計し、それぞれの説明変数が地価に及ぼす影響を定量化します。

ヘドニック・アプローチによってエリアマネジメント活動の効果としての地価の上昇を把握する場合、単年度のデータのみでは効果を適切に把握できないことがあるため、複数年度のデータを用いることが推奨されます。

(ウ) 差の差分法（顕在化したデータに基づくもの）

差の差分法（Difference in Differences：DID。以下「DID法」といいます。）は統計分析手法の一つであり、政策による因果効果を抽出する手法として、近年、活用が進んでいます（国土交通省総合政策局「インフラ経営の実践によるストック効果の分析のためのガイダンス」（令和6年5月）参照。）。調査対象を、処置を行う処置群と行わない対照群に分け、処置群の前後の差から対照群の前後の差を差し引くことにより処置の因果効果を計測する手法です。

DID法では、エリアマネジメント活動によって売上が増加したか又は人流が増加したか等を分析することが考えられます。また、ヘドニック・アプローチと同様にキャピタリゼーション仮説に基づき地価の上昇を把握することも考えられます。一方で、売上や人流については分析に必要な統計情報を容易に入手できるとは限らないため、データの収集方法も検討する必要があります。

③ その他の経済効果の把握及び受益額の算定（共同化による経費削減）

エリアマネジメント活動の共同化については、スケールメリットにより削減される経費を経済効果とみなし、経費削減額から受益額を算定することが考えられます。例えば、高松丸亀町商店街振興組合では、警備や清掃を共同で行うことにより、受益事業者の経費の大幅な削減が図られています。なお、共同化によるメリットは経費削減という比較的明確な形で発現されるため、エリアマネジメント活動に対する合意形成を円滑に運ぶ材料にもなり得ます。

高松丸亀町商店街振興組合では、電気・ガス・損害保険についても共同化することにより、1事業者当たりの経費を削減しています。

また、一般社団法人海老名扇町エリアマネジメントでは、テナント事業者向けの一般廃棄物処理を包括契約とし、1事業者当たりの経費を削減しています（「参考4 共同化による経費削減の事例」参照。）。このような活動は、本制度の対象となるエリアマネジメント活動（来訪者等の増加や利便増進を目指す活動）ではありませんが、エリアマネジメント活動の有益性について、地域の事業者の理解を得るための有効な手段でもあると考えられます。

参考4 共同化による経費削減の事例

香川県高松市丸亀町 共同化事業による各経費の比較

項目	単位	通常経費	共同化事業経費	削減額	削減率【%】
警備：高松丸亀町商店街区域内	万円/年	2,400	1,020	1,380	57.5
清掃・ごみ収集：同上	万円/年	2,475	1,404	1,071	43.3
電気・ガス共同契約	円/kw	29	19	10	34.5
損害保険	指数	100	50	50	50.0

神奈川県海老名市扇町 共同化事業による経費の比較

項目	単位	通常経費	包括契約金額	削減額	削減率【%】
テナント事業者向け一般廃棄物処理	円/回	1,500	800	700	46.7

(資料) 高松丸亀町商店街振興組合ヒアリング、(一社) 海老名扇町エリアマネジメントヒアリング、通常経費は一軒ごとに契約した場合の単価や契約額等

警備・清掃（高松市丸亀町）

- 来訪者等の利便増進活動を共同で行うことにより、受益事業者が負担する経費を削減
- スケールメリットにより明確に経費が低減される受益額算定の例

電気・ガス・損害保険（高松市丸亀町）

一般廃棄物処置（海老名市扇町）

- 来訪者等の利便増進活動とはいえないが、共同化により事業者が負担する経費を削減
- エリアマネジメント活動に参加するメリットを明確な形で示す（合意形成を円滑に運ぶ材料となり得る）例

3

エリアと受益事業者の特定の仕事

エリアマネジメント活動の経済効果を把握・受益額を算定した上で、それを上限として負担金を求める際には、徴収対象となる受益事業者を特定する必要があります。ここでは、受益事業者の特定に当たっての基本的な考え方、留意点を解説します。

(1) 基本的な考え方

① 対象地域の要件

- ・本制度は、以下の地域を対象としています。
 - ➡自然的経済的社会的条件からみて一体であること
 - ➡来訪者や滞在者（就業者も含む）の増加により事業機会の増大又は収益性の向上が図られる事業を行う事業者が集積していること（商業エリア、業務エリアなど）

② 区域の特定

- ・負担金を徴収するエリアは、エリアマネジメント活動を実施する区域となります。必ずしも既存のエリアマネジメント団体が活動している区域全域とする必要はなく、負担金を徴収することになる活動が関係する区域を切り出して設定することが可能です。

③ 受益事業者の特定

- ・受益事業者は上記区域で事業を行い、当該エリアマネジメント活動により受益が見込まれる事業者となります。具体的には以下のような事業者等が想定されます。
 - ➡小売・サービス事業者…来訪者等の増加で事業機会が拡大し、売上の増加が期待できる事業者
 - ➡不動産貸付事業者…テナントの売上増加により家賃の上昇が期待できる事業者
 - ➡ビルオーナー（賃貸ビル、自社ビル）…来訪者等の増加や利便増進により、一定の経済効果（地域ブランドの向上による事業機会の増大等）が期待できる事業者

④ その他（留意点）

- ・どのような事業者から負担金を徴収するかは、エリアマネジメント団体が地域の事業者の同意を得ながら作成する活動計画の内容によって決まります。また、市町村の徴収コスト等の観点から、小規模事業者を徴収の対象外とすることも可能です。

4

負担金の設定

エリアマネジメント活動による受益額の算定と受益事業者の特定を踏まえて、負担金の総額を算出し、個々の受益事業者への割振りを行っていくことが必要となります。ここでは、負担の割振り等の考え方について解説します。

(1) 負担金の総額は受益額の総額を超えない範囲で設定

- ・本制度を利用するエリアマネジメント活動に係る経費の総額を算出し、受益額の総額と他の財源の獲得可能性を勘案した上で、受益額の総額を超えない範囲で負担金の総額を設定します。
- ・なお、受益事業者が負担する負担金は、一般的に市町村が強制的に徴収する租税公課に該当するものと考えられるため、法人税上は損金の額として算入されると考えられます。

参考1 法人が支払った負担金の法人税における課税上の取扱い

- ・法における地域来訪者等利便増進活動に係る負担金は、市町村がその公の目的のために条例を定めて課するものであり、受益事業者が負担金を納付しない場合においては、地方税の滞納処分の例により強制的に徴収することとされています。
- ・負担金の具体的な内容は、市町村が定める条例において定められることとなりますが、地域来訪者等利便増進活動に必要な経費の財源に充てるため、一定の地域に属する受益事業者である法人から市町村が強制的に徴収するものであれば、一般的には、租税公課に該当し、その賦課決定のあった事業年度等において損金の額に算入されることとなります。

詳細は、国税庁ホームページ「No. 5300 租税公課等の損金算入の可否と租税の損金算入時期」をご確認ください (<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/hojin/5300.htm>)。

(2) 個々の事業者の負担金額の決定

- ・負担金の総額を基に、あらかじめ受益事業者で決めた合理的なルールに則り、個々の事業者の負担金額を算出します。

▶ 負担金額の算出方法の例（ただし、分担金及び賦課金等の負担金以外の例を含む。）

- ・面積割（グランフロント大阪）
- ・面積×利便性係数（デンバー市）
- ・定額の年会費と面積規模による組み合わせ（We Love 天神協議会の会費）
- ・面積×業種・距離による補正（沖縄県北谷町美浜駐車場）
- ・敷地の接道距離（間口）×係数（ニューヨーク市）

① 面積割（大阪市うめきた先行開発地区（グランフロント大阪））

- ・地区の土地面積に容積率の最高限度を乗じた値を「総面積」とし、総面積に対し各受益者の所有分が占める割合を算出し、徴収総額に乗じた額を各受益者の分担金としています。

$$\text{各受益者の分担金} = \frac{\text{各受益者の所有地面積} \times \text{容積率}}{\text{総面積 (地区の土地面積} \times \text{容積率)}} \times \text{徴収する総額 (当該年度の事業費)}$$



(写真提供) 森記念財団都市整備研究所

② 面積×利便性係数（メインストリートからの距離による補正）（デンバー市ダウンタウン）

- ・ 賦課金の額を中心街である 16 番ストリートモールから受ける便益（benefits）に応じて配分するため、モールから遠くなるほど賦課金が低くなるよう利便性係数で補正しています。

$$\text{賦課金の額} = [(\text{LSF} + 15\% \times \text{BSF}) \times \text{SZD}] \times \text{PPSF}$$

※ LSF = 敷地面積 (Land Square Footage)

BSF = 建築面積 (Building Square Footage)

SZD = 特別地区割引 (Special Zoning Discount)

PPSF = 課税対象床 1 平方フィート当たりの価額 (Price Per Assessable Square Foot)



ゾーンごとの PPSF の額

Zone 1	\$0.616117
Zone 2	\$0.481430
Zone 3	\$0.405009
Zone 4	\$0.340867
Zone 5	\$0.284187
Zone 6	\$0.469213
Zone 7	\$0.432306
Zone 8	\$0.358432
Zone 9	\$0.326672
Zone 10	\$0.278455
Zone 11	\$0.232710
Zone 12	\$0.232582



デンバー市の 16 番ストリートモールの様子



(写真提供) 森記念財団都市整備研究所

デンバー市のダウンタウンの 16 番ストリートモールは、トランジットモールになっており、フリーモールライドという無料バスが、シビックセンターと、ダウンタウンと空港を結ぶ高速鉄道のターミナルであるユニオン・ステーションとの間を早朝から夜中まで運行しています。昼間の運行間隔は 5 分で、バス停は 1 ブロックごとにあり必ず停まるので、市民だけでなく来訪者の便利な足になっています。16 番ストリートモールはフリーモールライド専用道で、緊急車両と B I D の清掃車両以外は進入できず、ベンチが設置される等、飲食店が出店し賑わいを創出しています。そのため、B I D 賦課金は 16 番ストリートモールからの距離が遠くなるほど下がるように設定されています。

③ 定額の年会費と面積規模による組み合わせ（We Love 天神協議会（福岡））

- ・協議会の地区会員には、年会費として定額の拠出を要請した上で、当該会員が所有する建物等の登記簿床面積に応じ、自治活動費を別途負担してもらう形としています。

年会費一覧表

会員区分	年会費		
	金額	口数	負担義務
地区会員	5万円		あり
一般会員			
一般団体	一口 1万円	3口以上	あり
個人	一口 1万円	1口以上	なし
非営利団体	一口 1万円	1口以上	なし

自治活動費一覧表

ランク	年間金額（単位：千円）	地区会員の建物等の登記簿床面積 （単位：㎡）
A	100	0以上5,000未満
B	200	5,000 以上10,000未満
C	300	10,000 以上20,000未満
D	500	20,000 以上30,000未満
E	700	30,000 以上40,000未満
F	1,000	40,000 以上55,000未満
G	1,300	55,000 以上75,000未満
H	1,500	75,000 以上



（資料提供）We Love 天神協議会

（写真提供）森記念財団都市整備研究所

④ 面積×業種・距離による補正（沖縄県北谷町美浜駐車場）

- ・沖縄県北谷町の美浜駐車場では、建物延床面積・駐車場面積等を基に、業種、駐車場からの距離、公共利用補正を加味して分担金としています。

$$\text{算式} \quad A \div B \times A \times (C \times D \times E)$$

▶算式の符号

- A 建物等延床面積（同建物内に屋内駐車場が設置されている場合は当該駐車場面積を除くものとし、同建物敷地内に屋外付帯施設が設置されている場合は、その施設面積を面積に加えるものとする。）
- B 駐車場等面積（敷地面積－建築面積－屋外付帯施設面積＋屋内駐車場面積＋屋上駐車場面積）
- C 業種補正（ホテルの業種にあつては0.2、物販、飲食、ボウリング場等の業種及び情報産業にあつては1.0、ライブハウスの業種にあつては1.5、映画館の業種にあつては2.5）
- D 距離補正（事業所入口から最も近い駐車場までの距離が50m以内の事業所にあつては1.0、50mを超え150m以内の事業所にあつては0.8、150mを超え200m以内の事業所にあつては0.6、200mを超える事業所にあつては0.5）
- E 公共利用補正（美浜駐車場を公共及び分担区域外の者が利用する割合を差し引いた後の利用割合）0.65（1-0.35）

⑤ 敷地の接道距離（間口）×係数（ニューヨーク市）

- ・ニューヨーク市における商業地のB I Dでは、道路に面する建築間口の長さの合計に係数を掛けて算出しています。
- ・ニューヨーク市スモールビジネスサービス局が作成するB I D設立計画書の雛形では、負担主体が商業不動産（オフィスや店舗、ホテル、倉庫、工場、駐車場など）の所有者である場合の算定式は以下のとおりとなっています。

$$\text{年間負担金} = \text{係数1} \times \text{敷地接道距離} + \text{係数2} \times \text{課税評価額}$$

係数1は「50%×B I D年間予算額／地区内敷地接道距離の合計」で\$23未満

係数2は「50%×B I D年間予算額／地区内課税評価額の合計」で\$0.0024未満

（B I D年間予算額の半分は敷地接道距離に応じて配分し、残りの半分は課税評価額に応じて配分）

【引用・参考文献】

北崎朋希（2018）「エリアマネジメント活動における負担金算定方式の基礎的分析-ニューヨーク市及びシアトル市におけるB I Dを対象として-」公益社団法人日本都市計画学会 都市計画報告集、No. 17、pp. 129-133

- ・特にB I Dの活動において来訪者等の増加を重視している地区では、負担金の算定に当たって、人通りのある道路に接する程度がより反映されるように係数を設定する例が見受けられます。

参考2 海外都市におけるB I D税の負担金額

- ・海外都市におけるB I D税の負担感を明らかにするため、公開されているデータに基づき、B I D税を推計しました。
- ・各国・各都市の状況やB I Dの活動内容・規模によりB I D税の負担水準は様々で、月額円換算すると、69円/㎡～483円/㎡と幅がありますが、平均値で200円前後/㎡となっています。
- ・ハンブルクの単価が高いのは、歩道の整備費が含まれているためであると考えられます。

敷地面積（建築面積）1㎡当たりのB I D負担金額

	デンバー	ニューヨーク			プリストル	ハンブルク
		NYC平均	ブライアントパーク	タイムズスクエア		
月額平均	69円/㎡ (2018年)	94円/㎡ (2017年)	216円/㎡ (2017年)	301円/㎡ (2017年)	175円/㎡ (2018年)	483円/㎡ (2017年)
備考欄	敷地面積あたり	建築面積あたり			敷地面積あたり	敷地面積あたり

出典：2018年度（第2回）エリアマネジメント活動評価小委員会資料（森記念財団、2018年10月）

第3章 データの把握とレポーティング

1

データ収集方法について

本制度では、エリアマネジメント団体は市町村長の求めに応じて、その活動内容等について報告を行うことが必要となります。また、受益事業者の納得感や信頼感を築くためにも、エリアマネジメント活動とその結果の報告を行うことが重要となります。ここでは、その活動内容等の報告に必要なデータ収集の方法についての考え方を解説します。

(1) 基本的な考え方

交付金を活用したエリアマネジメント活動の実施中におけるデータの把握や活動報告については、第2部第2章で示したとおり、エリアの必要性に応じてその内容は異なります。受益事業者や市町村との合意の上で、エリアマネジメント活動の実施状況について報告を行うことや、より多くのデータを収集し、そのエリアの変化の状況を報告することも考えられます。

あくまでもエリアの状況に応じて必要なデータの把握・報告が必要となりますが、ここでは、一つの考え方として、来訪者等の増加量や購買額、満足度を把握する手法を記載します。

(2) データ収集の内容

本制度に基づくエリアマネジメント活動の計画・実施段階においては、以下のようなデータを収集していくことが考えられます。

① 来訪者等の増加数

- ・平常日とイベント日の歩行者通行量等（駐車場利用台数、イベント参加者数、来場者数など）から来訪者等の増加数を計測。

② 購買予算・実績額

- ・イベント開催時に来訪者等に対してアンケート調査を行い、購買予算額・実績額を確認。

③ 満足度やエリアマネジメント活動の評価

- ・イベント開催時や平常時において、アンケート調査を行い、エリアの環境に対する満足度やエリアマネジメント活動が実施されることの評価を確認。

これらのデータを収集、蓄積していくことで、エリアマネジメント活動の実施中や本制度の継続に当たって必要となる受益事業者や市町村に対する説明等に当たり、有効な情報が得られるものと考えられます。

また、第2部第2章で示したとおり、エリアマネジメント活動による効果の顕在化は時間のかかるものもあることから、これらのデータ収集は定点的、継続的に行っていくことが望ましいと考え

られます。

(3) 歩行者通行量の調査手法

調査手法の概要と調査事例についてまとめます。事例は、エリアマネジメント活動（大阪府大阪市、愛知県豊田市、北海道札幌市）及びデータ利活用のまちづくり（愛媛県松山市）の取組を行っている地区における歩行者通行量並びに行動の把握手法のヒアリング調査に基づいています。

① 従来の人手によるカウント調査

- ・人手によるカウント調査は、歩行者通行量の計測のために調査地点に人員を配置して、その前を通過する歩行者を数取器でカウントしていく調査手法です。コスト面の制約から年間のうち調査日や時間帯、調査地点数を限って実施されることが一般的です。

→調査日

- ・ i) 時期 年間の平均的な通行量を把握する場合には、通常、5月下旬～7月上旬又は9月下旬～11月上旬に行う。
- ・ ii) 調査日 調査日の設定は、イベント日とイベントが行われない平常日が比較できるように行う。

→調査時間帯

- ・ 7時～19時とすることが一般的である。イベントの開催時間と事業者の営業時間等にあわせて調査を行う。

【引用・参考文献】「交通調査実務の手引」一般社団法人交通工学研究会 交通技術研究小委員会
国土交通省都市局都市計画課「まちの活性化を測る歩行者量調査ガイドライン(ver1.1)」
(平成31年3月) pp.15-16

② 新技術を活用した計測手法

- ・新技術を活用した人流を計測する方法としては、大別して端末発信型と定点観測型があります。

▶ **(ア) 端末発信型**：スマートフォン（端末）の利用基地局から捕捉する「モバイル空間統計」と、スマートフォンから発信されるデータをGPS、Wi-Fi、BLE（ブルートゥース）等によって入手する2つのタイプがあります。前者はプライバシーの問題はなく、統計上の推計により全数カウントができますが、計測精度が荒くなります（都心部で125mメッシュ）。後者はスマートフォン利用者のアプリ導入及びそのデータ活用の同意を必要とし、絶対数の把握はできませんが、属性や個別の追跡は可能となります。データはプロバイダーから購入します。

▶ **(イ) 定点観測型**：センサー、カメラ画像からデータを取得し、同意なく利用できますが、カメラ画像はプライバシー保護のための処理が必要です。

新技術等を活用した歩行者量（通行量）の計測手法

	計測手法	概要	取得方法	主な特徴
端末発信型	1) GPSデータ	<ul style="list-style-type: none"> GPSを搭載した機器等により、継続的に緯度経度情報を取得 	<ul style="list-style-type: none"> GPS機器もしくはスマートフォンアプリ等を用いて調査を実施 データ保有主体からデータを入手 	<ul style="list-style-type: none"> 緯度経度により移動経路を詳細に把握できる 屋内や地下では位置情報が取得できない場合がある 絶対数の把握は困難
	2) Wi-Fiデータ	<ul style="list-style-type: none"> 通過したWi-Fiアクセスポイントの位置情報を取得 	<ul style="list-style-type: none"> Wi-Fiセンサーを設置することによる調査を実施 データ保有主体からデータを入手 	<ul style="list-style-type: none"> どのアクセスポイントを通過したのかに基づき、移動経路を把握可能（GPSほど精度は高くない） 屋内、地下、階数別でも位置情報を取得できる 絶対数の把握は困難
定点観測型	3) レーザーカウンター	<ul style="list-style-type: none"> 人やモノからの反射状況から通過人数を計測 	<ul style="list-style-type: none"> レーザー機器を設置し、調査を実施 	<ul style="list-style-type: none"> 独自の人認識アルゴリズムで認識しているため、個人は特定されない
	4) カメラ画像	<ul style="list-style-type: none"> カメラ画像から識別処理等を行うことにより、歩行者数を計測 	<ul style="list-style-type: none"> 任意に撮影した人が映り込んだ画像等を入手 既設のカメラの活用も可能 	<ul style="list-style-type: none"> 画像を残さない場合は個人情報にならない（画像が残る場合は留意が必要）

出典：国土交通省都市局都市計画課「まちの活性化を測る歩行者量調査ガイドライン（ver1.1）」（平成31年3月） p.21 を基に作成

参考1 人手及び新技術を活用した4地区の調査内容の比較

- ・大阪市、豊田市、札幌市、松山市の各地区における歩行者通行量及び行動の把握手法の調査をまとめたものは以下のとおりとなります。

計測手法	大阪市 大阪梅田エリアマネジメント	豊田市 豊田商工会議所 豊田まちづくり	札幌市	松山市
人手	<ul style="list-style-type: none"> ●カウント調査 <ul style="list-style-type: none"> -年数回、イベントや社会実験時に実施 -歩行者・車両交通量を把握 ●アンケート調査 <ul style="list-style-type: none"> -回答者属性、来街目的、消費額、エリアマネ活動への評価を把握 	<ul style="list-style-type: none"> ●カウント調査 <ul style="list-style-type: none"> -中活目的で実施 -（カメラ設置前に）年2回実施 -イベント時にも実施し、歩行者通行量、属性、滞在時間等を把握 ●アンケート調査 <ul style="list-style-type: none"> -回答者属性、来街回数、空間の評価、要望等を把握 	<ul style="list-style-type: none"> ●カウント調査 <ul style="list-style-type: none"> -商店街の調査で実施 -年1回実施 -歩行者通行量を把握 	—
新技術	<ul style="list-style-type: none"> ●Wi-Fiビーコン（端）* <ul style="list-style-type: none"> -IIR?団体の社会実験で設置 -歩行者通行量、立ち寄り先、滞留時間を把握 ●監視カメラ（定）* <ul style="list-style-type: none"> -民間（グランフロント大阪）が歩道に設置・維持管理 -データは警察に提出 -防犯用に設置したものであるため、IIR?としては活用できない 	<ul style="list-style-type: none"> ●カメラ型自動計測装置（定）* <ul style="list-style-type: none"> -市が中活目的で設置 -24h365日 19地点24台 -歩行者通行量を把握 ●駐車場サービス管理システム（定）* <ul style="list-style-type: none"> -来訪者等の利便増進のため、市民の駐車場サービスを一元化 -駐車台数、滞在時間等を把握 -店舗等利用による駐車料金割引制度があるため、消費行動の把握も可能 -ナンバープレートから住所の把握も可能 	<ul style="list-style-type: none"> ●人流センサー（定）* <ul style="list-style-type: none"> -24h 365日 5断面300個 -歩行者通行量を把握 ●ビーコン（端）* <ul style="list-style-type: none"> -スマホアプリ「さつちか」と連携させ、地下街の案内のために設置 -移動経路を把握 -属性の登録は任意のため、全数は把握できていない -さっぽろ健康ポイントプロジェクトと連携 <p>〔エリマネ・観光・ビジネス・防災目的で、地方創生推進交付金を活用して設置〕</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●レーザーセンサー等（定）* <ul style="list-style-type: none"> -国土交通省スマートシティモデル事業として、松山スマートシティ推進コンソーシアムが設置 -歩行者通行量、移動経路を把握 ●プロフパ-リ-調査（端）* <ul style="list-style-type: none"> -市が実施 -移動経路や、移動目的、移動手段等を把握 -駅前広場改変や居住誘導施策のシミュレーションモデル構築に活用する意向

（端）*：端末発信型 （定）*：定点観測型

参考2 人手によるカウント調査事例

事例：神田警察通り賑わい社会実験 2017

- ・人手による公共空間活用の活動調査の実施例。活用する公共空間（道路）に調査員が張り付いて、人数・性別・姿勢・活動の種類・滞留時間を計測。さらにアンケートや歩行者通行量調査、ベンチ利用調査などの従来の人手による調査とあわせて、散歩アプリ利用者の回遊行動調査、モニター調査、SNS調査など新技術による調査も実施。

【引用・参考文献】 泉山墨威ほか「公共空間活用における「参加型社会実験手法」としての「神田警察通り賑わい社会実験 2017」の成果と課題」（公益社団法人日本都市計画学会 都市計画論文集 vol.53 No.3 2018年10月）

事例：豊田市駅前ペDESTリアンデッキ広場運営の効果検証

- ・目視により性別・年代・滞留時間・時間帯別滞留人口を調査し、賑わいを創出する策としての手軽に遊べるツール（卓球台）の設置の効果を確認。
調査日：2017年2月16、17日（金、土）及び2018年3月15、16日（金、土）
- ・アンケート調査により利用回数、今後の利用、魅力、要望等を把握し、市民の意識の向上と期待度を確認。

調査日：2019年2月1-20日 アンケート収集件数：177件

参考3 新技術を活用した調査事例

▶ 端末発信型

▶ 松山市の例：専用スマートフォンアプリによる生活行動調査

- ・2019年、JR松山駅及び松山市駅前の広場改変事業を進めるに当たり、駅周辺の居住者や事業所従業者、高校通学者、駅利用者などを対象として、日頃の生活行動や駅との関わりなどを把握するために、専用スマートフォンアプリを用いたプローブパーソン調査を実施。スマートフォンからのGPS位置情報と時刻を自動取得し、活動種類・場所等を入力してもらった。

▶ 定点観測型（センサー）

▶ 松山市の例：大手町駅周辺のレーザーセンサーによる歩行者行動の把握

- ・2019年、駅と郊外電車の電停が近接している大手町駅の歩行者の通行量や移動経路を、周辺の建物に設置したレーザーセンサー（5か所）とステレオカメラ（1か所）により計測。

▶ 札幌市の例：地下道における音波式人流センサーによる人流センシング

- ・札幌駅前通地下歩行空間（通称：チ・カ・ホ）の天井に音波式人流センサーを5断面2列ずつ設置し、人流（人数・方面別）をカウント。24時間365日データを取得し、チ・カ・ホの開放時間に限定したデータを抽出。2019年10月より通行量合計（15分間隔）と方向別データを一般公開。

▶ 豊田市の例：カメラ型歩行者通行量計測装置によるデータ取得

- ・2007年に豊田市駅周辺の18地点にカメラ型の歩行者通行量自動計測装置を設置し、2008年より毎日データを取得。映像データは残らず、人数のみを方面別にカウントし一日単位で報告され、豊田市中心市街地の歩行者通行量の状況として公表し、イベント時の効果測定の参考資料に用いられている。

【参考：豊田市でカメラを活用している事例の紹介】

豊田市中心市街地歩行者通行量自動計測事業

①事業の目的

中心市街地で実施する各種事業の効果を検証し、今後の中心市街地活性化施策を検討するための基礎資料とするため。

②自動計測（カメラ画像解析）のメリット

年間を通じた計測が可能であり、計測結果が正確である。また、過去の計測結果との比較が容易である。

③事業の概要

- ・地点：21地点
- ・計測日数：365日
- ・計測時間帯：午前5時～午後12時



図5-13 計測装置



豊田市中心市街地歩行者通行量自動計測装置設置位置図

出典：国土交通省都市局都市計画課「まちの活性化を測る歩行者量調査ガイドライン（ver1.1）」（平成31年3月）p.33

③ 歩行者通行量の調査手法のまとめ

(ア) エリアマネジメント活動における来訪者等の測定の現状

- ・ 人手によるカウント調査やアンケート調査は、イベント時等の年数回、数百万円の費用で実施することができます。
- ・ 新技術を活用した計測手法は、24 時間 365 日データを取得することができ、センサー等設備は約 1,000～3,000 万円の設置費用と維持管理費がかかりますが、スマートシティや防災等の活用目的で国庫補助等を活用して設置することも考えられます。

コスト面を考慮すれば人手による調査が中心で、新技術については、受益算定の目的のみで設置するには費用が過大であるのが現状です。

(イ) エリアマネジメント活動における新技術の活用の今後の展望

- ・ 定点観測型として防犯・防災等の目的で設置する設備を、人流や歩行者通行量の把握に活用することも可能です。
- ・ 端末発信型のスマートフォン利用の場合、技術によっては、人流以外に歩行者の属性や行程データの把握が可能となります。
- ・ 予測シミュレーションによる施策の有効性検証への活用だけでなく、アプリ・サイネージ等との連携による来訪者等の回遊誘導に発展する可能性も持っています。

利活用の仕組み・情報プラットフォームを構築して、オープンデータ化や会費徴収などで持続可能な取組としていくことが期待されます。

2

活動報告書について

エリアマネジメント活動の報告については、エリアの状況に応じて必要な内容を報告することとなります。ここでは参考として、基本的な考え方や報告書の例を紹介します。

(1) 活動報告書の捉え方

活動報告書については、第2部第2章3で示したとおり、基本的には、エリアマネジメント団体と受益事業者、市町村との間でどのような内容をどのようなタイミングで報告するかについて、あらかじめ整理を行い、それに基づいて活動報告書を作成することとなります。

活動の実施状況や目標の達成度、会計の状況といった内容を計画期間の最後に報告する場合もあれば、1年ごとにエリアマネジメント団体の様々な活動実績や関連する様々なデータを報告するような形も想定されます。

エリアマネジメント団体、受益事業者及び市町村が納得感を持ち、互いに信頼関係を継続できるように活動報告書を活用していくことが重要となります。

海外のB I D組織では、豊富なデータや分かりやすいデザインを用いた活動報告書が作成されています。海外のB I D制度では、5年など、一定期間ごとに費用を負担する事業者等からの投票を経て、活動が継続されるかどうかが決まることとなります。そのため、B I Dによってエリアがどのように変わったのか、どのような成果があったのかを丁寧に説明し、再び投票によって信任を得るための努力を行っています。

本制度も受益事業者からの理解を得ることが重要となるため、必要に応じて、より積極的に活動報告書の意義を捉え、様々なデータを提示した分かりやすい活動報告書を作成していくことが考えられます。

(2) より積極的な活動報告書の作成に向けて

① 基本的な考え方

➡多様なデータを載せる（定量データ／定性データ）

- ・エリアマネジメント活動やその意義を「見える化」するために、エリアマネジメント活動の実施内容のみならず、エリアそのものがどのように変わったのか、エリアの価値がどうなったのかについて、エリアマネジメント団体自らでアンケート調査等（満足度等の定性データ、来訪者数等の定量データ）を実施することや、一般的に公開されているデータ等（定量データ）を継続的に収集し、グラフ化していくことが考えられます。

➡分かりやすく発信する

- ・多くの人々から、エリアマネジメント活動について理解や共感を得るために、写真やインフォグラフィックス、ピクトグラムなど、ビジュアルを使ってエリアの魅力を伝えるとともに、分かりやすいものにもすることも有効な手段になると考えられます。

➡経年的な蓄積を進めていく

- ・エリアマネジメント活動による成果は短期的には捉えきれない面もあることや、エリアマネジ

メント活動は経済的な効果に限らず、様々な価値を生み出す面があることから、多様なデータを継続的に収集・蓄積し、エリアマネジメントの活動年表とあわせて比較参照できるようにしていくことも重要と考えられます。

② 活動報告書の作成に当たってのポイント

- ・活動報告書の作成に当たっては、エリアマネジメント団体が中心となって作成することとなりますが、可能な限り受益事業者や市町村、外部の専門家や大学等の教育機関と連携し、データの収集や分析、発信を行っていくことが重要と考えられます。
- ・活動報告書の作成に当たっての、受益事業者との連携については、データの提供依頼という関係性だけでなく、活動報告書の作成プロセスを共にすることにより、信頼関係の更なる構築等につなげていくことが期待されます。
- ・専門家や大学等の参画を得ることは、外部の目線も入れた活動報告や評価につながり、活動報告書の信頼性向上が期待されます。さらに、効率的な調査手法等のアドバイスを受けながら活動報告書の作成につなげていくことも期待できます。

(3) 日本のエリアマネジメント団体の活動報告書の例

① 活動報告書の目次の例

- ・現状の日本におけるエリアマネジメント団体の活動報告書は以下のとおり、団体の情報や活動内容の記載に留まっているものが多い状況となっています。

<p>活動報告書 目次</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ご挨拶 2. 沿革 3. エリアマネジメント団体について <ul style="list-style-type: none"> ・ 概要 ・ 決算状況と推移 ・ 主な業務内容の説明 4. 取り組んでいる事業内容 5. 中心市街地活性化協議会との連携事業 6. 市とエリアマネジメント団体の連携事業 7. データ集 	<p>活動概要 目次</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 会の構成 <ul style="list-style-type: none"> ・ 会員 ・ 会議開催 2. 情報発信 3. 活動 <ul style="list-style-type: none"> 【環境】 【交流】 【活性化】 【その他】 4. 地区内の他団体への参加等 5. 協力・後援 6. 協力関係 <ul style="list-style-type: none"> 行政、協議会、NPO、企業など
--	--

② 一般社団法人海老名扇町エリアマネジメントの活動報告書の例

・海老名駅西口においてエリアマネジメント活動を進める一般社団法人海老名扇町エリアマネジメント（2014年9月設立）は、毎年、活動内容や財務状況等を取りまとめた事業報告書を作成・公表しています。当該団体は地権者や住民等から集めた会費等を財源に活動していることから、会員の種類ごとに取組と価値提供を明確にするとともに（下表参照。）、それらの取組について事前に設定した目標値に対する達成状況を4段階（◎120%以上 ○100%以上 △100%未満～80%以上 ×80%未満）で自己評価し、事業報告書で公表しています（下図参照。）。また、事業報告書には歳入と歳出等の決算報告や財務目録等も掲載しており、こうした情報発信により、エリアマネジメント活動の透明性を確保し、会員や地域の関係者の理解の醸成を図っています。

表 海老名扇町エリアマネジメントの提供価値と年会費

役割	対象者	提供価値	年会費
資産（不動産）管理運用	センター 用地	<input type="checkbox"/> 税制改正説明会(年1回) 講師・税理士 <input type="checkbox"/> 地価動向報告会(年1回) 講師・不動産鑑定士 <input type="checkbox"/> 経済マーケットレポート(年1回) 講師・横浜銀行 <input type="checkbox"/> 事例研究 不定期 参考になる宮づくりを実施する <input type="checkbox"/> 懇話会(年1回) 会員間および三井不動産との親睦を図る <input type="checkbox"/> 個別運用相談 相談内容により専門家を紹介	別紙 土地会費テーブルに基づく 所有する土地面積に応じた口数 4,000円/口
	センター 用地以外	<input type="checkbox"/> 駅周辺まちづくり助成金を活用した設備の設置・改修 （防犯カメラの設置/プリンター&ベンチの設置/駐輪場の設置など） <input type="checkbox"/> 研習によるスケールメリットを活かした土地利活用に係る費用の削減 （火災保険/建物清掃業務/建物警備業務/電気保安業務 防火扉点検業務/資源ごみ回収業務/防犯カメラ設置費用 AED設置費用/その他） <input type="checkbox"/> 会員優待サービス （プロムナード店舗優待券/リコフチャーハウス利用割引 リコクリエイティブショップ利用割引など） <input type="checkbox"/> テナントリーシング <input type="checkbox"/> 各種情報発信サービス （イベント・セミナー開催のご案内/ホームページ作成割引引きなど）	別紙 土地会費テーブルに基づく 所有する土地面積に応じた口数 5,000円/口 未利用地→未利用地(住宅・その他)テーブル使用
	海老名市	<input type="checkbox"/> イベント受付窓口業務 <input type="checkbox"/> 警備業務(安心・安全) <input type="checkbox"/> 清掃業務(清潔) <input type="checkbox"/> 施設維持管理業務(奇麗) <input type="checkbox"/> 放置自転車過剰業務	業務委託費
住人	分戸 連立	<input type="checkbox"/> 自治会機能による暮らしのサポート(回覧板の配布など) <input type="checkbox"/> 各種イベント開催による住人同士コミュニケーションの活性化 <input type="checkbox"/> 防犯パトロールの実施 <input type="checkbox"/> 防災訓練の実施 <input type="checkbox"/> 扇町まちづくり情報誌「そらかせ」の配布	3,000円/戸 (月額 250円)
	賃貸 貸合	<input type="checkbox"/> 支払い決済用カードリーダーの支給(クレディセゾン) <input type="checkbox"/> 店舗の広告整備(広告フラッグ利用/サインネジ利用) <input type="checkbox"/> ホームページ作成費用割引 <input type="checkbox"/> クリニック診察予約システム初期投資割引 <input type="checkbox"/> エリマネ鑑賞イベント情報の提供	36,000円/店 (月額 3,000円)
ソリ 会員の 課題解決 サービス	テナント 事業者	<input type="checkbox"/> エリマネ鑑賞イベント情報の提供	別紙 建物会費テーブルに基づく 延べ床面積に応じた口数 5,000円/口
	BTS	<input type="checkbox"/> 海老名駅西口地区まちづくりガイドラインの運用による景観維持 <input type="checkbox"/> 店舗イベントの開催によるまちの賑わい創出 <input type="checkbox"/> まちの安全、安心、綺麗の確保	

BTS(ビルド・トゥ・スツ)型・特定企業向け賃貸施設
 マルチテナント型・複数企業向け賃貸施設

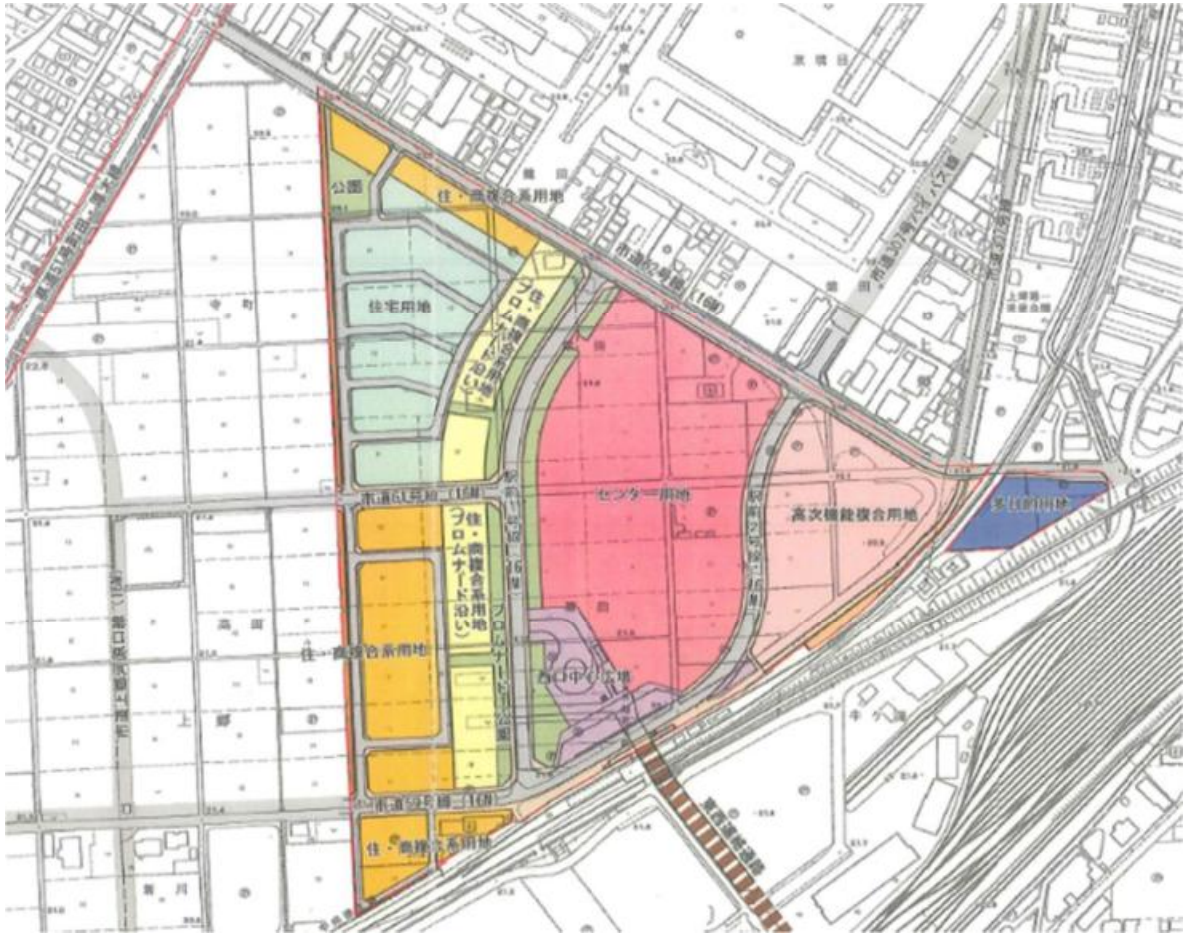


IV-3 2018 年度 活動報告 (サマリー)

事業区分	事業名	施策名	成果指標	活動報告				評価	方向性	担当課	
				目標値	実績	達成率	前年比				
アセット マネジメント	A1 不動産管理運営	1. 扇町エリアマネージング窓口	利用率	98%	99%	101%	100%	達成	◎	総務	商業
		2. 資産運用研修会(1回)	参加人数	20名	11名	55%	100%	H30/5	×	総務	センター・店舗
		3. 資産運用研修会(2回)	参加人数	20名	12名	60%	86%	H30/11	×	総務	センター・店舗
		4. 資産運用推進委員会・資料交換会	参加人数	20名	19名	95%	95%	H31/2	△	総務	センター・店舗
	A2 景観維持	1. 「まちづくりガイドライン」の運用(審査)	審査件数	3件	3件	100%	100%	活動	◎	総務	環境美化
		2. 扇町周辺地区計画	回収/参加人数	127/240名	137/307名	128%	153%	毎月	◎	総務	環境美化・住宅
	A3 海老名駅西口地区 施設管理運営	1. バックスペース活用事業	有料利用	5件	15件	300%	500%	達成	◎	拡大	公共施設
		2. 自転車駐輪場	月額収入	2000円	2,039円	102%	121%	達成	◎	拡大	公共施設
		3. 海老名駅西口特定公共施設特定管理	実施率	100%	100%	100%	100%	達成	◎	維持	公共施設
	A4 まちづくりファッド活用	1. まちづくりファッド活用	事業実施	事業実施				達成	◎	拡大	公共施設
	A5 賑わい創出	1. 「海老名扇町アウトドアパーク2018」	来場者数	1,500名	1,500名	100%		H30/5	◎	拡大	公共・プロ
		2. 「扇町おもしろ祭り2018」	来場者数	10,000名	12,500名	125%	128%	H30/8	◎	拡大	公共・プロ
3. 「扇町おもしろ祭り2018」		来場者数	10名	2名	20%	100%	H30/10	×	見直し	公共・プロ	
4. 「おでんナイトイベント」		来場者数	3,200名	3,200名	100%		H30/11	◎	拡大	公共・プロ	
5. 扇町おもしろ祭り2018		来場者数	6,711名	6,711名	100%		H30/11	◎	維持	プロ	

図 海老名扇町エリアマネジメント 2018年度事業報告書

【対象区域】



出典：海老名扇町エリアマネジメントHPほか

(4) アメリカ・イギリスのB I D活動報告書の例

① デンバーダウンタウンパートナーシップ (アメリカ)



デンバー市のB I D団体による年次報告書は、B I Dの範囲のみならず、ダウンタウン全体の基本的な統計データの変化や、B I D活動の実績等が分かりやすいピクトグラムやグラフによって表現されています。

報告書では、①開発及び投資、②オフィス床及び企業、③雇用、④大学及び学生数、⑤住民数及び住居、⑥人口動態、⑦小売業及びレストラン、⑧モビリティ、⑨パブリックスペース及びそこで行われる活動、⑩観光及びアトラクション等が設定され、特にB I Dに関連する活動としては、⑨のパブリックスペースの利用として、パブリックスペースごとに年間どれだけ稼働したか、イベントへの参加人数、主なイベント名等が挙げられ、前年比でどれだけ増加したか等の統計も公表されています。

出典：小林重敬+森記念財団編著 (2018)「まちの価値を高めるエリアマネジメント」、学芸出版、pp. 100-102

▶効果測定項目など (2016 年度アニュアルレポートより)

▶清掃

- ・回収したゴミ袋の数、落書きを消した数、高圧洗浄・清掃活動の延べ時間

▶安全

- ・治安の改善度 (アンケート)、警備員数、安全関連のミーティング数、アウトリーチ回数、セキュリティプランの達成度

▶賑わい創出活動

- ・イベント開催数、ベンダー (屋台など) 数、歩行者数の増減、公園を訪れた犬、人、子どもの数等
- ・樹木保全プログラム (手入れされた樹木の数、敷地数、メンテナンスコスト、植樹数)

▶経済発展

- ・雇用数、居住者増加数、企業誘致 (指標：企業名)

▶マーケティング

- ・ニュースレター受信者数、イベントフライヤー (チラシ) 発行数、マップ配布数等

▶特別イベントの広告

- ・新聞、メディア、イベントガイド、モールのバナー広告、折込広告等 (インプレッション数)

② ダウンタウンボストンB I D（アメリカ）

ダウンタウンボストンB I Dでは、5年間の活動報告書として、毎年の成果を経年で示しています。①街の美化、②おもてなし活動、③清掃、④ダウンタウン内のマンション立地、⑤ボストンのマーケットトレンドとして、評価資産額や賃料、その他の変化、⑥ハイテク産業の立地数なども示されています。

例えば、B I D活動の成果については、①街の美化では、プランターの数、ハンギングバスケット、ホリデイリース等の設置活動の数をカウントしています。

特に、ボストンにおいては、⑥ハイテク産業の立地について、B I Dがダウンタウンの目標と掲げて活動を後押しすることで、官民連携による世界レベルの金融都市となるべく、ダウンタウンの環境を整え、ビジネスをしやすい環境を作り出すことで、より一層の投資も呼び込んでいくといった、サイクルを作り出しています。

出典：小林重敬+森記念財団編著（2018）「まちの価値を高めるエリアマネジメント」、学芸出版、pp.100-102

▶ ダウンタウンボストンB I D 5か年活動レポート



③ ノッティンガムB I D（イギリス）

ノッティンガムB I Dでは、デザインを非常に重視した5か年報告書／計画書を作成しています。特徴として、ファッション雑誌に用いられるようなクオリティの高い写真を用いており、インパクトの強いデザインとなっています。

エリアマネジメント活動については、地図とアプリの連動や広報活動、無料・割引駐車、イベント、防犯活動、ナイトタイムエコノミー（パープルフラッグ認定）、清掃等に加え、商業プロモーションに力を入れており、B I DメンバーによるV I Pロイヤリティシステムの開発を行っています。

一方で、デザインのみならず、これまでの活動を踏まえた今後のB I Dメンバーの求めることについてのアンケート結果も公表されており、プレイスメイキング（Place Making：46%）、管理（Place Management：33%）、許認可等（Licensing：21%）の順となっています。要望の多いものは、イベントやキャンペーン、オンラインのプレゼンス等、外部発信に関するものが多く見受けられます。

出典：小林重敬+森記念財団編著（2018）「まちの価値を高めるエリアマネジメント」、学芸出版、pp.100-102



參考資料

参考資料

目次

1. 地域再生エリアマネジメント負担金制度関係条文（平成30年6月1日公布・施行、令和2年1月5日、令和6年4月1日、令和6年4月19日一部改正）	参-1
① 地域再生法（平成17年法律第24号）（抄）	参-1
② 地域再生法施行令（平成17年政令第151号）（抄）	参-6
③ 地域再生法施行規則（平成17年内閣府令第53号）（抄）	参-7
2. 地域再生計画 記載例（地域再生エリアマネジメント負担金制度）	参-8
3. エリアマネジメントの情報発信・普及啓発	参-15
① 全国エリアマネジメントネットワーク	参-15
② 国土交通省・内閣府関連	参-15
③ 地方創生カレッジ	参-16
4. エリアマネジメント活動による経済効果算定ケーススタディ	参-17
① ケーススタディ調査 対象地区一覧	参-17
② 岩手県大船渡市でのケーススタディ調査	参-18
③ 大阪府大阪市でのケーススタディ調査	参-34
④ 群馬県前橋市でのケーススタディ調査	参-51
5. 地域再生エリアマネジメント負担金制度導入事例	参-67
① 制度導入事例：大阪府大阪市大阪駅周辺地区	参-67
② 制度導入事例：沖縄県北谷町デポアイランド周辺地区	参-70

1. 地域再生エリアマネジメント負担金制度関係条文（平成30年6月1日公布・施行、令和2年1月5日、令和6年4月1日、令和6年4月19日一部改正）

① 地域再生法（平成17年法律第24号）（抄）

（地域再生計画の認定）

第五条 地方公共団体は、単独で又は共同して、地域再生基本方針に基づき、内閣府令で定めるところにより、地域再生を図るための計画（以下「地域再生計画」という。）を作成し、内閣総理大臣の認定を申請することができる。

2 地域再生計画には、次に掲げる事項を記載するものとする。

- 一 地域再生計画の区域
- 二 地域再生を図るために行う事業に関する事項
- 三 計画期間

3 前項各号に掲げるもののほか、地域再生計画を定める場合には、次に掲げる事項を記載するよう努めるものとする。

- 一 地域再生計画の目標
- 二 その他内閣府令で定める事項

4 第二項第二号に掲げる事項には、次に掲げる事項を記載することができる。

- 一 まち・ひと・しごと創生法第九条第一項に規定する都道府県まち・ひと・しごと創生総合戦略（次号において単に「都道府県まち・ひと・しごと創生総合戦略」という。）に同条第二項第三号に掲げる事項として定められた事業又は同法第十条第一項に規定する市町村まち・ひと・しごと創生総合戦略（次号において単に「市町村まち・ひと・しごと創生総合戦略」という。）に同条第二項第三号に掲げる事項として定められた事業であって次に掲げるもののうち、地方公共団体、事業者、研究機関その他の多様な主体との連携又は分野の異なる施策相互の有機的な連携を図ることにより効率的かつ効果的に行われるものその他の先導的なものに関する事項

イ 地域における就業の機会の創出、経済基盤の強化又は生活環境の整備に資する事業（ロに掲げるものを除く。）であって次に掲げるもの

- (1) 結婚、出産又は育児についての希望を持つことができる社会環境の整備に資する事業
- (2) 移住及び定住の促進に資する事業
- (3) 地域社会を担う人材の育成及び確保に資する事業
- (4) 観光の振興、農林水産業の振興その他の産業の振興に資する事業
- (5) (1) から (4) までに掲げるもののほか、地方公共団体が地域再生を図るために取り組むことが必要な政策課題の解決に資する事業

ロ 地域における就業の機会の創出、経済基盤の強化又は生活環境の整備のための基盤となる施設の整備に関する事業であって次に掲げるもの

- (1) 道路、農道又は林道であって政令で定めるものの二以上を総合的に整備する事業
- (2) 下水道、集落排水施設又は浄化槽であって政令で定めるものの二以上を総合的に整備する事業
- (3) 港湾施設及び漁港施設であって政令で定めるものを総合的に整備する事業

二～五 （略）

六 自然的経済的社会的条件からみて一体である地域であって当該地域の来訪者又は滞在者（以下この号及び第十七条の七第四項において「来訪者等」という。）の増加により事業機会の増大又は収益性の向上が図られる事業を行う事業者が集積している地域において、当該地域の来訪者等の利便を増進し、これを増加させることにより経済効果の増進を図り、もって当該地域における就業の機会の創出又は経済基盤の強化に資する次に掲げる活動であって特定非営利活動法人等（特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人又は地域再生の推進を図る活動を行うことを目的とする会社をいう。以下この号において同じ。）が当該事業者の意向を踏まえて実施するもの（以下「地域来訪者等利便増進活動」という。）に必要な経費の財源に充てるため、地域来訪者等利便増進活動が実施される区域内において当該地域来訪者等利便増進活動により生ずる利益を受ける事業者から市町村が負担金を徴収し、当該地域来訪者等利便増進活動を実施する特定非営利活動法人等（以下「地域来訪者等利便増進活動実施団体」という。）に対して交付金を交付する事業に関する事項

イ 来訪者等の利便の増進に資する施設又は設備の整備又は管理に関する活動

ロ 来訪者等の増加を図るための広報又は行事の実施その他の活動

七～十八 （略）

5 （略）

6 次に掲げる者は、地方公共団体に対して、地域再生計画を作成することを提案することができる。この場合においては、地域再生基本方針に即して、当該提案に係る地域再生計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

一 当該提案に係る地域再生計画に記載しようとする第二項第二号に規定する事業を実施しようとする者

二 前号に掲げる者のほか、同号の地域再生計画に関し密接な関係を有する者

7 前項の規定による提案を受けた地方公共団体は、当該提案に基づき地域再生計画を作成するか否かについて、遅滞なく、当該提案をした者に通知しなければならない。この場合において、地域再生計画を作成しないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

8～18 （略）

（まち・ひと・しごと創生交付金の交付等）

第十三条 国は、認定地方公共団体に対し、当該認定地方公共団体の認定地域再生計画に第五条第四項第一号に掲げる事項が記載されている場合において、同号に規定する事業に要する経費に充てるため、政令で定めるところにより、予算の範囲内で、交付金を交付することができる。

2 前項の交付金（次項及び次条において「まち・ひと・しごと創生交付金」という。）を充てて行う事業に要する費用については、道路法（昭和二十七年法律第一百八号）、土地改良法（昭和二十四年法律第九十五号）その他の法令の規定に基づく国の負担又は補助は、当該規定にかかわらず、行わないものとする。

3 まち・ひと・しごと創生交付金の交付の事務は、政令で定める区分に従って内閣総理大臣、農林水産大臣、国土交通大臣又は環境大臣が行う。

(地域来訪者等利便増進活動計画の認定等)

第十七条の七 第五条第四項第六号に規定する事業が記載された地域再生計画が同条第十五項の認定を受けたときは、当該認定の日以後は、地域来訪者等利便増進活動実施団体は、内閣府令で定めるところにより、地域来訪者等利便増進活動の実施に関する計画（以下「地域来訪者等利便増進活動計画」という。）を作成し、当該地域来訪者等利便増進活動計画が適当である旨の認定地方公共団体である市町村（以下「認定市町村」という。）の長の認定を申請することができる。

- 2 地域来訪者等利便増進活動計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。
 - 一 地域来訪者等利便増進活動を実施する区域
 - 二 地域来訪者等利便増進活動の目標
 - 三 地域来訪者等利便増進活動の内容
 - 四 地域来訪者等利便増進活動により事業者が受けると見込まれる利益の内容及び程度
 - 五 前号の利益を受ける事業者の範囲
 - 六 計画期間（五年を超えないものに限る。）
 - 七 資金計画
 - 八 その他内閣府令で定める事項
- 3 前項第七号の資金計画には、同項第五号の事業者（以下「受益事業者」という。）が負担することとなる負担金の額及び徴収方法の素案を添えなければならない。
- 4 第二項第三号に掲げる事項には、都市公園（都市公園法（昭和三十一年法律第七十九号）第二条第一項に規定する都市公園をいう。以下同じ。）における自転車駐車場、観光案内所その他の来訪者等の利便の増進に寄与する施設又は物件であって政令で定めるものの設置（都市公園の環境の維持及び向上を図るための清掃その他の措置であって当該施設又は物件の設置に伴い必要となるものが併せて講じられるものに限る。）に関する事項を記載することができる。
- 5 第一項の規定による認定の申請をしようとする地域来訪者等利便増進活動実施団体は、当該地域来訪者等利便増進活動計画について、総受益事業者の三分の二以上であって、その負担することとなる負担金の合計額が総受益事業者の負担することとなる負担金の総額の三分の二以上となる受益事業者の同意を得なければならない。
- 6 認定市町村は、第一項の規定による認定の申請があったときは、内閣府令で定めるところにより、その旨を公告し、当該地域来訪者等利便増進活動計画を当該公告の日から一月間公衆の縦覧に供しなければならない。
- 7 前項の規定による公告があったときは、受益事業者は、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された当該地域来訪者等利便増進活動計画について、認定市町村に、意見書を提出することができる。
- 8 認定市町村の長は、第一項の規定による認定の申請があった場合において、当該地域来訪者等利便増進活動計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をするものとする。
 - 一 認定地域再生計画に適合するものであること。
 - 二 受益事業者の事業機会の増大又は収益性の向上及び第二項第一号の区域における経済効果の増進に寄与するものであると認められること。
 - 三 円滑かつ確実に実施されると見込まれるものであること。
 - 四 地域来訪者等利便増進活動により受益事業者が受けると見込まれる利益の限度において、受益事業者が負担金を負担するものであること。

五 特定の者に対し不当に差別的な取扱いをするものでないこと。

- 9 認定市町村の長は、前項の認定をしようとするときは、あらかじめ、当該認定市町村の議会の議決を経なければならない。
- 10 認定市町村は、前項の議決を経ようとするときは、第七項の規定により提出された意見書の要旨を当該認定市町村の議会に提出しなければならない。
- 11 認定市町村は、第四項に規定する事項が記載された地域来訪者等利便増進活動計画について、第八項の認定をしようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該都市公園の公園管理者（都市公園法第五条第一項に規定する公園管理者をいう。以下同じ。）に協議し、その同意を得なければならない。
- 12 認定市町村の長は、第八項の認定をしたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 第八項の認定を受けた地域来訪者等利便増進活動実施団体（以下「認定地域来訪者等利便増進活動実施団体」という。）は、当該認定を受けた地域来訪者等利便増進活動計画の変更（内閣府令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、認定市町村の長の認定を受けなければならない。
- 14 第三項及び第五項から第十二項までの規定は、前項の認定について準用する。

（負担金の徴収）

第十七条の八 認定市町村は、前条第八項の認定を受けた地域来訪者等利便増進活動計画（同条第十三項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下「認定地域来訪者等利便増進活動計画」という。）に基づき認定地域来訪者等利便増進活動実施団体が実施する地域来訪者等利便増進活動に必要な経費の財源に充てるため、当該地域来訪者等利便増進活動により受けると見込まれる利益の限度において、受益事業者から負担金を徴収することができる。

- 2 前項の場合において、その受益事業者の範囲並びに負担金の額及び徴収方法については、認定市町村の条例で定める。
- 3 第一項の負担金（以下単に「負担金」という。）を納付しない受益事業者があるときは、認定市町村は、督促状によって納付すべき期限を指定して督促しなければならない。
- 4 前項の場合においては、認定市町村は、条例で定めるところにより、年十四・五パーセントの割合を乗じて計算した額を超えない範囲内の延滞金を徴収することができる。
- 5 督促を受けた受益事業者がその指定する期限までにその納付すべき金額を納付しない場合においては、認定市町村は、地方税の滞納処分の例により、負担金及び前項の延滞金（以下この条において単に「延滞金」という。）を徴収することができる。この場合における負担金及び延滞金の先取特権の順位は、国税及び地方税に次ぐものとする。
- 6 延滞金は、負担金に先立つものとする。
- 7 負担金及び延滞金を徴収する権利は、これらを行使することができる時から五年間行使しないときは、時効により消滅する。

（交付金の交付等）

第十七条の九 認定市町村は、負担金を徴収したときは、これを財源の全部又は一部として、認定地域来訪者等利便増進活動実施団体に対し、認定地域来訪者等利便増進活動計画に基づき実施される地域来訪者等利便増進活動に必要な経費の財源に充てるため、交付金を交付するものとする。

- 2 前項の規定により交付金の交付を受けた認定地域来訪者等利便増進活動実施団体は、

計画期間が終了したときは、遅滞なく、当該交付金について精算しなければならない。

(都市公園の占用の許可の特例)

第十七条の十 第十七条の七第四項に規定する事項が記載された地域来訪者等利便増進活動計画が同条第八項の認定（同条第十三項の変更の認定を含む。）を受けた日から二年以内に、認定地域来訪者等利便増進活動実施団体から当該認定地域来訪者等利便増進活動計画に基づく都市公園の占有について都市公園法第六条第一項又は第三項の許可の申請があった場合においては、公園管理者は、同法第七条の規定にかかわらず、当該占有が第十七条の七第四項の施設又は物件の外観及び構造、占有に関する工事その他の事項に関し政令で定める技術的基準に適合する限り、当該許可を与えるものとする。

(受益事業者の請求による認定の取消し)

第十七条の十一 認定市町村の長は、受益事業者が、総受益事業者の三分の一を超え、又はその負担する負担金の合計額が総受益事業者の負担する負担金の総額（次条第二項において「負担金総額」という。）の三分の一を超える受益事業者の同意を得て、第十七条の七第八項の認定の取消しを請求したときは、当該認定を取り消さなければならない。

2 前項の規定により認定を取り消された地域来訪者等利便増進活動実施団体は、遅滞なく、第十七条の九第一項の規定により交付された交付金について精算しなければならない。

3 認定市町村の長は、第一項の規定により認定を取り消したときは、遅滞なく、その旨を公表しなければならない。

(監督等)

第十七条の十二 認定市町村の長は、認定地域来訪者等利便増進活動実施団体の活動又は会計が法令若しくはこれに基づく行政庁の処分又は認定地域来訪者等利便増進活動計画に違反する疑いがあると認めるときその他監督上必要があると認めるときは、当該認定地域来訪者等利便増進活動実施団体に対し、その活動又は会計の状況について報告を求めることができる。

2 認定市町村の長は、受益事業者が、総受益事業者の十分の一以上又はその負担する負担金の合計額が負担金総額の十分の一以上となる受益事業者の同意を得て、認定地域来訪者等利便増進活動実施団体の活動又は会計が法令若しくはこれに基づく行政庁の処分又は認定地域来訪者等利便増進活動計画に違反する疑いがあることを理由として当該認定地域来訪者等利便増進活動実施団体に対する報告の徴収を請求したときは、当該認定地域来訪者等利便増進活動実施団体に対し、その活動又は会計の状況について報告を求めなければならない。

3 認定市町村の長は、前二項の規定により報告を求めた場合において、認定地域来訪者等利便増進活動実施団体の活動又は会計が法令若しくはこれに基づく行政庁の処分又は認定地域来訪者等利便増進活動計画に違反していると認めるときは、当該認定地域来訪者等利便増進活動実施団体に対し、当該違反を是正するために必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

4 認定市町村の長は、認定地域来訪者等利便増進活動実施団体が前項の規定による命令に従わないときは、第十七条の七第八項の認定を取り消すことができる。

5 前条第二項及び第三項の規定は、前項の規定による認定の取消しについて準用する。

② 地域再生法施行令（平成 17 年政令第 151 号）（抄）

（来訪者等の利便の増進に寄与する施設又は物件）

第十二条 法第十七条の七第四項の政令で定める施設又は物件は、次に掲げるものとする。

- 一 自転車駐車場で自転車を賃貸する事業の用に供するもの
- 二 観光案内所
- 三 路線バス（主として一の市町村の区域内において運行するものに限る。）の停留所のベンチ又は上家
- 四 都市公園法（昭和三十一年法律第七十九号）第七条第一項第六号に掲げる仮設工作物

第十三条 削除

（来訪者等の利便の増進に寄与する施設又は物件に関する技術的基準）

第十四条 法第十七条の十の政令で定める技術的基準は、次のとおりとする。

- 一 法第十七条の七第四項の施設又は物件（以下この条において「来訪者等利便増進施設」という。）の外観及び配置は、できる限り都市公園の風致及び美観その他都市公園としての機能を害しないものとする。
- 二 地上に設ける来訪者等利便増進施設の構造は、倒壊、落下その他の事由による危険を防止する措置を講ずることその他の公園施設（都市公園法第二条第二項に規定する公園施設をいう。以下この条において同じ。）の保全又は公衆の都市公園の利用に支障を及ぼさないものとする。
- 三 地下に設ける来訪者等利便増進施設の構造は、堅固で耐久力を有するとともに、公園施設の保全、他の占用物件（都市公園法施行令（昭和三十一年政令第二百九十号）第十三条第一号に規定する占用物件をいう。）の構造又は公衆の都市公園の利用に支障を及ぼさないものとする。
- 四 来訪者等利便増進施設のうち、第十二条第一号に掲げる自転車駐車場にあつてはその敷地面積が三十平方メートル以内、同条第二号に掲げる観光案内所にあつてはその建築面積が五十平方メートル以内、同条第三号に掲げる停留所の上家にあつてはその建築面積が二十平方メートル以内であること。
- 五 来訪者等利便増進施設の占用に関する工事は、次に掲げるところによること。
 - イ 当該工事によって公衆の都市公園の利用に支障を及ぼさないようできる限り必要な措置を講ずること。
 - ロ 工事現場には、柵又は覆いを設け、夜間は赤色灯をつけ、その他公衆の都市公園の利用に伴う危険を防止するため必要な措置を講ずること。
 - ハ 工事の時期は、公園施設に関する工事又は他の占用に関する工事の時期を勘案して適当な時期とし、かつ、公衆の都市公園の利用に著しく支障を及ぼさない時期とすること。

③ 地域再生法施行規則（平成 17 年内閣府令第 53 号）（抄）

（地域来訪者等利便増進活動計画の認定に係る手続）

第三十八条 法第十七条の七第一項の規定により認定の申請をしようとする地域来訪者等利便増進活動実施団体（法第五条第四項第六号に規定する地域来訪者等利便増進活動実施団体をいう。以下同じ。）は、別記様式第二十五による申請書に、次に掲げる書類を添えて、これらを認定市町村（法第十七条の七第一項に規定する認定市町村をいう。以下同じ。）の長に提出しなければならない。

- 一 定款及び登記事項証明書
- 二 申請の日の属する事業年度の直前の事業年度の貸借対照表、損益計算書及び当該事業年度末の財産目録又はこれらに準ずるもの（申請の日の属する事業年度に設立された地域来訪者等利便増進活動実施団体にあつては、その設立時における財産目録又はこれに準ずるもの）
- 三 法第十七条の七第五項の同意を得たことを証する書類
- 四 前各号に掲げるもののほか、その他参考となる事項を記載した書類

（資金計画の記載事項）

第三十九条 法第十七条の七第二項第七号の資金計画は、資金計画書を作成し、収支予算を明らかにして定めなければならない。この場合において、収入予算においては、総受益事業者の負担することとなる負担金の額を収入金として計上しなければならない。

- 2 前項の収支予算は、収入にあつてはその性質、支出にあつてはその目的に従って区分しなければならない。

（地域来訪者等利便増進活動計画の記載事項）

第四十条 法第十七条の七第二項第八号の内閣府令で定める事項は、地域来訪者等利便増進活動実施団体が地域来訪者等利便増進活動以外の事業を営んでいる場合には、その事業の概要、規模及び申請の日の属する直前の事業年度における損益の状況とする。

（地域来訪者等利便増進活動計画の公告）

第四十一条 法第十七条の七第六項の規定による公告は、地域来訪者等利便増進活動計画について、認定市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他の認定市町村が適切と認める方法により行うものとする。

（法第十七条の七第十三項の内閣府令で定める軽微な変更）

第四十二条 法第十七条の七第十三項の内閣府令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 地域の名称の変更又は地番の変更に伴う範囲の変更
- 二 資金計画の変更であつて、次に掲げるもの
 - イ 総受益事業者の負担することとなる負担金の額の百分の十以内の減少による変更
 - ロ 収入金又は支出金の額の百分の十以内の増加又は減少による変更
- 三 前二号に掲げるもののほか、地域来訪者等利便増進活動計画の実施に支障がないものとして条例で定める軽微な変更

2. 地域再生計画 記載例（地域再生エリアマネジメント負担金制度）

この記載例は、地域再生エリアマネジメント負担金制度に関する地域再生計画の記載例です。

- ※1 活用する支援措置等により、記載内容が異なる場合がございますので、地域再生計画の作成に当たっては、必ず活用する支援措置に係る地域再生計画認定申請マニュアル（各論）等のマニュアルを確認してください。
- ※2 地域再生計画は、Word文書で作成してください。一太郎やExcelで作成した地域再生計画は、申請を受け付けることができません。
- ※3 数字は、1桁数字は全角、2桁以上の数字は半角で記載してください。
- ※4 詳細については、内閣府ホームページをご確認ください。
(<https://www.chisou.go.jp/tiiki/tiikisaisei/sinsei.html>)

地域再生計画

1 地域再生計画の名称

〇〇地域再生エリアマネジメント計画

- ・ 計画名称が2行に及ぶ場合は、改行せずに記載してください（調整が必要な場合はスペースではなく、インデントで調整してください）。
- ・ 半角英数文字、記号及び環境依存文字は使用しないでください。

2 地域再生計画の作成主体の名称

〇〇市

- ・ 作成主体が政令指定都市又は都道府県と同名の市の場合は、都道府県名を付けずに記載してください。
- ・ 上記以外の市、町村又は東京23区の場合は、「〇県〇郡〇町」と、都道府県名から記載してください。

3 地域再生計画の区域

〇〇市の全域

〇〇市の区域の一部（〇〇地区）

- ・ 地域再生計画に記載された事業の効果が波及する区域を記載してください（事業を実施する区域のみではありません。また、地域来訪者等利便増進活動などの事業を実施する区域を漏れなく含む範囲を設定してください）。
- ・ 行政区画として特定できない範囲を区域設定する場合は、既にまちづくり活動が行われている区域や、他のまちづくりに関する法律や計画により位置付けられた区域と整合させれば、より合理的な区域設定となり、まちづくりの一貫性を高められると考えられます。
- ・ 地方公共団体名の記載方法は、「2 地域再生計画の作成主体の名称」と同じです。
- ・ 区域を地方公共団体の全域とする場合は、「〇〇市の全域」としてください。

- ・ 区域を地方公共団体の一部とする場合は、「〇〇市の区域の一部（〇〇地区）」等、区域が特定できる記載としてください。

4 地域再生計画の目標

- ・ 地域の現状と、それに紐づく地域の課題を的確に把握し、地域再生計画により解決する方法及び目標を記載してください。
- ・ できるだけ具体的に記載してください。

4-1 地域の現状

- ・ 地域の地理的及び自然的特性、文化的所産、多様な人材等の地域の特性、資源等を顕在化させて記載してください。
- ・ 記載する地域の特性、資源等は、網羅的に記載するのではなく、地域の課題に紐づくもののみ記載することで差し支えありません。
- ・ できるだけ具体的に、データを用いて記載してください。
- ・ 図表、グラフ等を用いた分かりやすい記載に努めてください。

記載イメージ

【地理的及び自然的特性】

〇〇市は、〇〇県、〇〇市の北西に位置する。本市の〇%は市街化区域であり、市域の東部は〇〇湾に面し、沿岸南東部にかけて工業地帯が広がる。

【産業】

本市の中心地〇〇周辺では〇〇製品を取り扱う〇〇関連企業が立地してきた。発達・集積してきた〇〇業は〇〇の商業を支え、〇〇年の〇〇業年間商品販売額は全国の都道府県の中で〇位と大きな比重を占めた。その後、〇〇産業の衰退や事業所の東京移転などもあり、直近の業種別販売額で〇〇製品は〇割弱にとどまる。

【人口】

本市の人口は、〇年の〇人をピークに減少が続いており、直近の国勢調査（〇年実施）では〇人まで落ち込んでいる。国立社会保障・人口問題研究所によると、現状のペースでは、〇年には〇年比で総人口が約〇%減、生産年齢人口では〇%減となる見込みである。（[表1]参照。）

（図表、グラフ等を用いた分かりやすい記載に努めてください。）

[表1] 〇市人口推移

出典：総務省「国勢調査」（〇年）

国立社会保障・人口問題研究所「地域将来推計人口」（〇年）

4-2 地域の課題

- ・ 地域の現状と紐づく地域の課題を的確に把握し、記載してください。
- ・ 地域の課題は、このまま放置すると、地域再生に支障を来すものであることを具体的に記載してください。

- ・ できるだけ具体的に、データを用いて記載してください。
- ・ 図表、グラフ等を用いた分かりやすい記載に努めてください。

記載イメージ

〇〇地区は、本市の中心市街地として、都市の魅力や国際競争力を高め、経済活動を牽引する中心的な役割を担う地区として、これまで〇〇などの施策を行ってきた。また、近年では民間団体が主体となり、〇〇などのエリアマネジメント活動を行うことにより、新たに人の流れが創出され、まちに賑わいを呼んでいる。このように、地域価値を向上させ、来訪者・滞在者の増加を通じて地域の収益力の向上を図る、地域再生を実現する取組が進められているところである。

一方、こうした活動の主たる担い手となる団体の資金構成は、会員企業からの会費が大半を占め、また活動団体の組織としても特定の企業からの派遣者が業務を担っており、活動のための自主財源や有能なマネジメント人材が確保される仕組みが不足し、自立的かつ持続的な好循環が確立されていないことが課題となっている。

4-3 目標

- ・ 「4-2 地域の課題」で分析した課題に直接的に応える解決方法及び解決するための取組の目標を記載してください。
- ・ 目標のうち、地域来訪者等利便増進活動に係る部分については、エリアマネジメントを通じて達成すべき数値目標を設定するよう努めてください。
- ・ 目標は、定量的な指標（K P I：数値目標）を記載してください。
- ・ 指標（K P I：数値目標）は可能な限り、割合（〇%増等）ではなく実数（〇千円の増等）とし、かつ、アウトカムベースのものを設定してください。

【概要】

- ・ 地域の課題の具体的な解決方法及び解決するための取組を記載してください。
- ・ 記載する取組は、5-2及び5-3の記載を踏まえたものとしてください。
- ・ 地域来訪者等利便増進活動に係る部分については、経済効果の増進や、就業機会の創出又は経済基盤の強化に資する程度として掲げる目標を記載してください。

記載イメージ

4-2に記載した課題に対応するため、エリアマネジメント団体の財源確保及び官民連携のまちづくりの推進を図るとともに、エリアマネジメント活動による来訪者・滞在者の利便性向上などにより、新たな賑わいを創出し、まちを活性化することを目標とする。

【数値目標】

- ・ 【概要】で記載した目標が達成されているか否かが直接検証できる目標値を設定してください。
- ・ 地域再生基本方針及び「2 地域再生計画の作成主体の名称」で記載した作成主体が作成している地方版総合戦略と整合性がとれた目標を設定してください。
- ・ 5-2及び5-3に記載する事業を踏まえた目標を設定してください。

- 目標値は、
 - できる限り実数
 - 測定可能
 - アウトカムベース
 - 達成可能
 - 明確かつ具体的
- であるものを設定してください。
- 目標値は、最終年度の目標値のみでなく、できるだけ毎年度の数値を設定するよう努めてください。

記載イメージ

K P I	事業開始前 (現時点)	n年度増加分 1年目	(n+1)年度増加分 2年目
〇〇〇 (単位)			

(n+2)年度増加分 3年目	(n+3)年度増加分 4年目	(n+4)年度増加分 5年目	K P I 増加分 の累計

(K P I の例)

- 歩行者交通量増、地域への交通機関利用者増、駐車場利用台数増
- 地域の売上高の増、立ち寄り箇所増、滞在時間の増
- 歩行者空間の魅力向上 (アンケート)
- イベント開催件数
- 設立した法人の数

5 地域再生を図るために行う事業

5-1 全体の概要

- 5-2及び5-3に記載する事業の概要を端的に記載してください。
- 次のような記載としても差し支えありません。
 - 地域再生計画に記載する事業が地域来訪者等利便増進活動に関する事項のみの場合
5-2のとおり。
 - 地域再生計画に記載する事業が地域来訪者等利便増進活動に関する事項及び5-3に記載する事業もある場合
5-2及び5-3のとおり。

記載イメージ

〇〇地区のエリアマネジメント活動に、地域再生エリアマネジメント負担金制度を導入し、〇〇、〇〇など、まちに新たな賑わいを創出し、地域価値を向上する取組を進める。

5-2 第5章の特別の措置を適用して行う事業

- ・ 地域再生法（平成17年法律第24号）第5章に掲げる特別の措置を活用する場合に記載してください。
- ・ 当該特別の措置は、地域再生計画認定マニュアル（各論）において、支援措置番号が【A〇〇】であるものが該当します。
- ・ 具体的な記載方法や記載事項については、必ず活用する支援措置に係る地域再生計画認定申請マニュアル（各論）等のマニュアルを確認してください。

地域来訪者等利便増進活動計画に基づく特例（内閣府・国土交通省）：【A3012】

① 地域来訪者等利便増進活動の内容

〇〇、〇〇等の活動

② 地域来訪者等利便増進活動を実施する区域

〇〇駅周辺、〇〇地区

③ 地域来訪者等利便増進活動実施団体

〇〇

④ 地域再生エリアマネジメント負担金制度導入に向けた取組

記載イメージ

エリアマネジメント団体によって、〇～〇年度にかけて、〇〇地区内の〇〇において社会実験を実施し、地域来訪者等利便増進活動として想定するエリアマネジメント活動による経済効果を把握し、地域来訪者等利便増進活動計画を策定する。

地域再生エリアマネジメント負担金制度の導入は、〇年度を予定。

⑤ 重要業績評価指標（KPI）及び目標年月

記載イメージ

KPI	事業開始前 (現時点)	n年度増加分 1年目	(n+1)年度増加分 2年目
〇〇〇 (単位)			

(n+2)年度増加分 3年目	(n+3)年度増加分 4年目	(n+4)年度増加分 5年目	KPI増加分 の累計

- ・ 4-3と同じ数値目標であれば、表を省略し、次のような記載としても差し支えありません。
4-3の【数値目標】に同じ。

⑥ 事業実施期間

地域再生計画の認定の日から〇〇年〇月〇日まで

5-3 その他の事業

- ・ 地域再生を図る事業として行う事業のうち、「5-2 第5章の特別の措置を適用して行う事業」以外の事業がある場合は、記載してください。
- ・ 記載の対象となる事業は、地域再生基本方針（平成17年4月22日閣議決定）別表において地域再生計画と連動する施策のうち、地域再生法第5章に掲げる特別の措置を除く施策、及び「2 地域再生計画の作成主体の名称」に記載した地方公共団体が地域再生を図るために独自に実施する事業です。

5-3-1 地域再生基本方針に基づく支援措置

○ ●●● (〇〇省) : 【B〇〇】

- ・ 地域再生基本方針（平成17年4月22日閣議決定）別表において地域再生計画と連動する施策のうち、地域再生法第5章に掲げる特別の措置（地域再生基本方針4の5）に掲げる地域再生計画の認定制度に基づく法律上の特別の措置を除く施策を活用する場合に記載してください。
- ・ 当該施策は、地域再生計画認定申請マニュアル（各論）において、支援措置番号が【B〇〇】又は【C〇〇】であるものが該当します。
- ・ 活用する施策ごとに区分して記載してください。活用する施策が2つ以上ある場合は、それぞれに（1）、（2）等ナンバリングし、記載してください。
- ・ 具体的な記載方法や記載事項については、必ず活用する施策に係る地域再生計画認定申請マニュアル（各論）等のマニュアルを確認してください。
- ・ 当該措置を活用しない場合は、「該当なし」と記載してください。

5-3-2 支援措置によらない独自の取組

- ・ 実施する事業ごとに区分して記載してください。実施する事業が2つ以上ある場合は、それぞれに（1）、（2）等ナンバリングし、記載してください。
- ・ 事業の概要、実施主体及び事業実施期間を必ず記載してください。

記載イメージ

○ 〇〇事業

① 事業概要

〇〇により〇〇を〇〇することで、〇〇を〇〇し、〇〇を目標とする。

② 事業実施主体

〇〇市

③ 事業実施期間

〇〇年〇月〇日から〇〇年〇月〇日まで

6 計画期間

地域再生計画の認定の日から〇〇年〇月〇日まで

7 目標の達成状況に係る評価に関する事項

7-1 目標の達成状況に係る評価の手法

- ・ 「4-3 目標」で設定した目標について、どのように評価を行うか記載してください。
- ・ 評価を行う主体を明確にして記載してください。

記載イメージ

4に掲げるKPI〇〇について、実績値を公表する。また、〇〇委員により、事業の結果を検証し、改善点を踏まえて次年度の事業手法を改良することとする。

7-2 目標の達成状況に係る評価の時期及び評価を行う内容

- ・ 評価は少なくとも中間年度及び最終年度に実施してください。
- ・ 評価は毎年度実施することに努めてください。

記載イメージ

毎年度〇月に外部有識者（〇〇委員）による効果検証を行い、翌年度以降の取組方針を決定する。

7-3 目標の達成状況に係る評価の公表の手法

- ・ 地方公共団体のHP等、第三者がアクセスできる媒体で公表することに努めてください。

記載イメージ

目標の達成状況については、検証後速やかに〇〇市公式WEBサイト上で公表する。

3. エリアマネジメントの情報発信・普及啓発

① 全国エリアマネジメントネットワーク

全国のエリアマネジメント組織による連携、協議の場を提供し、エリアマネジメントに係る政策提案、情報共有及び普及啓発を行い、行政との連携を通じてエリアマネジメントの発展を支えることを目的とし、2016年7月に発足したエリアマネジメント団体の全国組織です。全国各地でシンポジウムを開催し、アンケート調査や分科会、海外視察等を通じて、エリアマネジメント活動の先進的な取組や課題について情報共有しています。



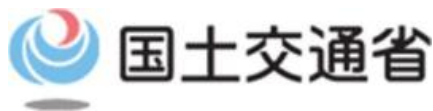
ウェブサイト参考：<https://areamanagementnetwork.jp>

② 国土交通省・内閣府関連

国土交通省では、『官民連携まちづくりの進め方 ～都市再生特別措置法等に基づく制度の活用手続き～』を公表し、実務担当者がまちづくりの現場でより実践的に使えるよう、都市再生特別措置法等に基づく各種制度の内容やメリット、活用プロセス、運用実績・運用事例などを具体的に解説するなど、官民連携のまちづくりを推進しています。

参考：都市再生推進法人^{※1}／地域再生推進法人^{※2}

都市再生推進法人は、都市再生特別措置法に基づき、地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であり、地域再生推進法人は、地域再生法に基づき、地域再生を担う法人として地方公共団体が指定するものです。地方公共団体（都市再生推進法人については市町村のみ）は、まちづくりや地域再生の新たな担い手として行政の補完的機能を担い得る団体を指定できます。メリットとして、まちづくりや地域再生の担い手として公的位置付けを付与されることのほか、都市再生推進法人の場合、市町村に対する都市再生整備計画の提案ができること、都市利便増進協定を締結することができること等があります。



※1 国土交通省 官民連携まちづくりポータルサイト

ウェブサイト参考：https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000047.html

※2 内閣府 地域再生推進法人関連

ウェブサイト参考：<https://www.chisou.go.jp/tiiki/tiikisaisei/houjin.html>

参考：内閣府 エリアマネジメント活動の推進関連

ウェブサイト参考：<https://www.chisou.go.jp/sousei/about/areamanagement/index.html>



③ 地方創生カレッジ

内閣府では、地方創生の本格的な事業展開に必要な人材を育成・確保するため、実践的な知識をeラーニング講座で提供しています。

2019年2月22日に公開を開始した「エリアマネジメント～立ち上げから自走まで～（講座制作：法政大学）」では、地域再生エリアマネジメント負担金制度の紹介も含め、エリアマネジメントを実践する方を対象とした講座を受講できます。

▶ コース概要

- ・このコース（講座）は、エリアマネジメントに挑戦しようとしている人、既に実践を始めている人を対象としています。
- ・本コース（講座）ではエリアマネジメントの立ち上げから自走までの一連の流れを学習します。実践する際に留意する点のイメージを掴んでもらい、日々の活動への活力を得ることを目指します。

第1章（ユニット）：エリアマネジメント基礎・主要な政策

- ・エリアマネジメントの基礎の習得
- ・国内での実用的な政策を知り、実践に活かす術を習得

第2章（ユニット）：海外の取り組み

- ・海外事例の紹介でエリアマネジメントの可能性を知る。

第3章（ユニット）、第4章（ユニット）：国内の取り組み

- ・国内事例の紹介により、より実感値を得る。

第5章（ユニット）：エリアマネジメントの立ち上げから自走まで

- ・エリアマネジメント従事者や専門家の考え方を理解し、エリアマネジメント活動を始める心構えを身につける。



ウェブサイト参考：<https://chihouseisei-college.jp/>

4. エリアマネジメント活動による経済効果算定ケーススタディ

① ケーススタディ調査 対象地区一覧

令和3年度から令和7年度にかけて実施したケーススタディ調査のうち、本項目では下記の事例を取り上げる。

対象地区	対象地区で活動しているエリアマネジメント団体	受益額の算定手法	対象とした活動	活動の種類
岩手県大船渡市 大船渡駅 周辺地区	(株) キャッセン大船渡	CVM	キャッセン大船渡に関する仮想空間の構築	情報発信系事業
		CVM	次世代モビリティによるエリア内回遊促進	公共サービス系事業
大阪府大阪市 梅田地区(大阪駅 周辺地区)	梅田地区エリアマネジメント実践連絡会 等	ヘドニック・アプローチ 差の差分法	(複数のエリアマネジメント活動を総体的に捉えて経済効果を把握・算定)	
群馬県前橋市(アーバンデザイン策定区域及び前橋中心商店街協同組合を構成する9つの商店街)	・(一社) 前橋まちなかエージェンシー 等	ヘドニック・アプローチ 差の差分法		
		(補論) 貢献度協議		

② 岩手県大船渡市でのケーススタディ調査

(1) 調査対象の概要

① 大船渡市の概要

- ・ 人口：34,728人、世帯数：14,124世帯（令和2年国勢調査）
- ・ 総面積：322.51km²（大船渡市総合計画2021）
- ・ 大船渡市は岩手県の南東部に位置し、北は釜石市、西は住田町及び陸前高田市に接し、東、南は太平洋に面する。海岸線は総延長159kmで岩手県の海岸線全体の5分の1を占める。気候は冬季でも積雪はほとんど見られず温暖である。
- ・ 三陸町との合併を経て、三陸沿岸地域の諸都市を結ぶ三陸縦貫自動車道の供用開始、新たな多目的国際ターミナル港湾整備の進展、大船渡港と韓国・釜山港を結ぶ県内初の国際貿易コンテナ定期航路の開設など、交通、物流基盤の強化が図られ、県内最大の漁業生産量を誇る水産業（さんま、ワカメ養殖など）や窯業（太平洋セメント株式会社 大船渡工場）などの地場産業の振興、市民文化会館を中心とした文化の香り高いまちづくりなどにより、三陸沿岸地域の拠点都市として発展してきた。
- ・ 東日本大震災の被災地であり、2011年10月には、2020年度を目標年次とする市復興計画を策定し、市民生活や産業・経済の復興、都市・産業基盤の再建など、復旧・復興に向けて、官民一体で災害に強いまちづくりに取り組んできた。2020年度をもって、市復興計画に登載した事業は、ほぼ終了している。



② 調査対象地区の概要

調査対象地区であるキャッセン大船渡エリアは、かつての大船渡の中心市街地である大船渡駅周辺地区に位置する。当該エリアは、2011年の東日本大震災時の津波により甚大な被害を受けた。大船渡市は、この駅周辺地区の復興まちづくりに当たり、2012年度に、①土地区画整理事業を進めつつ、換地等で駅の海側区域に市有地を集約し、②当該市有地（10.4ha）に復興を先導する市街地をつくることを目的として「津波復興拠点整備事業」を導入することを決定した。



出典：大船渡市HP

③ 活動団体の概要

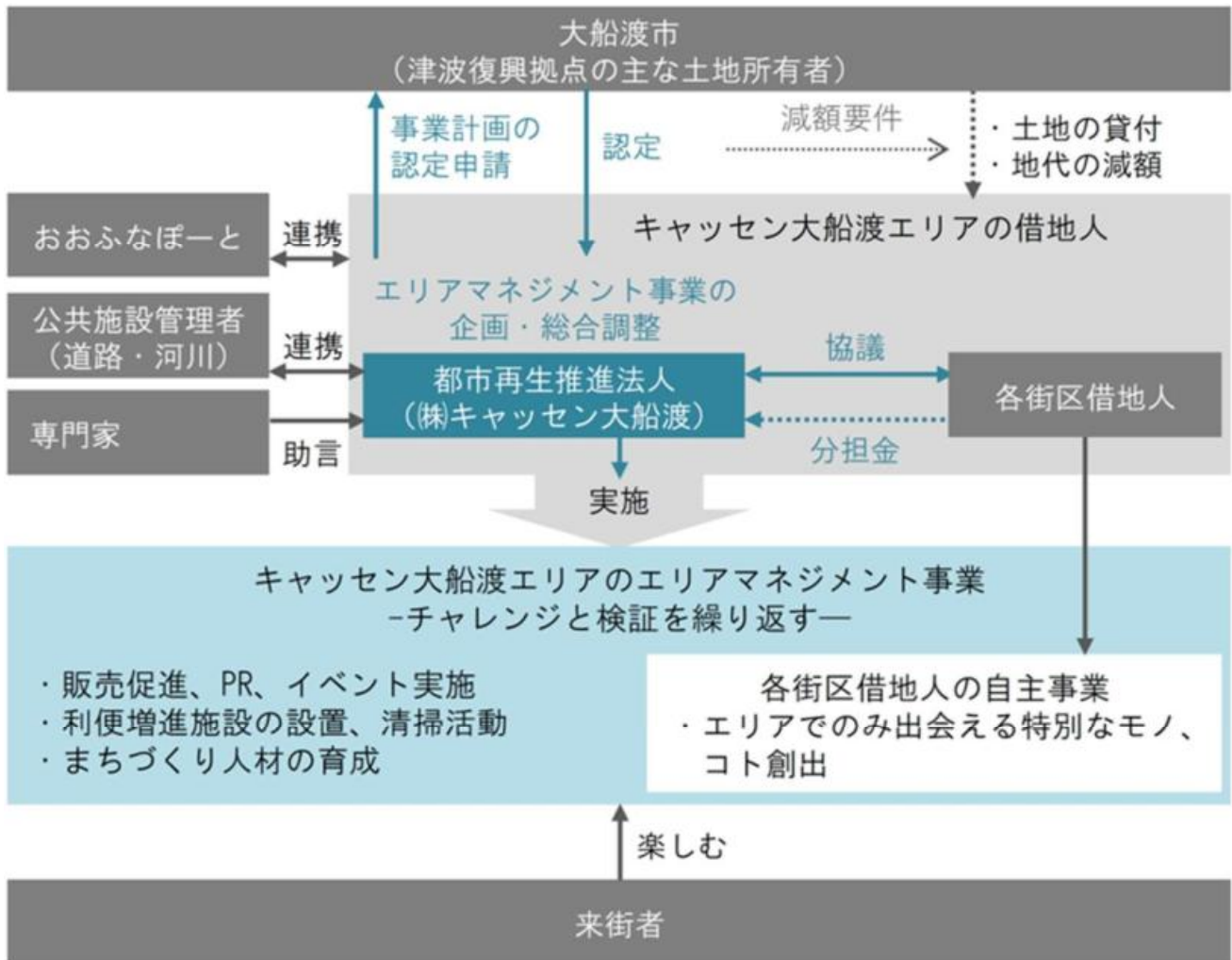
(ア) 沿革

大船渡駅周辺地区の復興まちづくりに当たり、行政・各種団体・住民等により形成されたワーキンググループにおける2年近い議論を経て、2014年7月、意思決定機関として「大船渡駅周辺地区官民連携まちづくり協議会」を創設した。

津波復興拠点整備事業区域で事業を予定している2社4団体と、大船渡市、商工会議所、大和リース株式会社（市が選定した「エリアマネジメント・パートナー」）で構成する同協議会は、以下のような方針を決定。

- 1) 気仙地域（大船渡市、陸前高田市、住田町）の中心地として、商業機能と交流機能を重視した土地利用を図る。
- 2) 大規模津波の際浸水が想定されるため、住宅、教育機関、医療機関等の立地を制限する。
- 3) 拠点区域を先行整備する。
- 4) 拠点区域を9つの街区に分割して事業用定期借地権を設定し、事業主体に貸与する。
- 5) 事業者、大船渡市、商工会議所、金融機関等からなる「まちづくり会社」を設立し、拠点区域全体のエリアマネジメントを展開する。

2015年12月、駅周辺地区復興まちづくりの推進主体である株式会社キャッセン大船渡が設立された。また、2018年には、株式会社キャッセン大船渡は大船渡市により「都市再生推進法人」に指定された。引き続き大船渡市と連携して、津波復興拠点整備事業区域であるキャッセン大船渡エリアの魅力向上や商業活性化等のエリアマネジメント活動を推進している。



出典：大船渡市HP

(イ) 主な事業

- ・ 株式会社キャッセン大船渡が借地人となる街区における商業施設運営のほか、エリアマネジメント団体として、各街区借地人との間でエリアマネジメント活動・事業の企画総合調整を行い、大船渡市に事業計画の認定申請をして、市はそれを認定している。
- ・ エリア全体の販売促進やプロモーション、キャッセン・キャラバンなど、いわゆる賑わい創出、エリアの基盤づくりを行っている。
- ・ 年間100回程度の自主企画を実施する等、各店舗から売上や客数の報告を受けて、個別施策の検証とブラッシュアップを行っている。
- ・ 人材育成・次世代の育成、プロジェクト・ベースド・ラーニングの場として「大船渡まちもり大学」を運営している。事業者の次の担い手である高校生世代が、自ら感じた街の課題について、解決のためのプロジェクトを立案し実行する学びの場を運営している。
- ・ 公共空間を含むエリアの清掃、景観保全にも取り組んでいる。

④ 調査対象事業の概要

(ア) キャッセン大船渡に関する仮想空間の構築

株式会社キャッセン大船渡のWEBサイトについて、キャッセン大船渡エリアの店舗の商品を取り扱うeコマース機能を強化すべく再構築。併せて、株式会社キャッセン大船渡が復興事業等を通じて今まで大船渡と関わりのあった個人や企業と「次の繋がり」を意識して進めてきた会員化について、WEBアンケートにより会員による会費の支払意思額を把握し、有料化を検討した。

本ケーススタディでは、会員へのWEBアンケート調査により、会費の支払意思額を把握し、年間会費収入を推計した。なお、eコマースによる売上については、本事業期間内では対象を限定して試行するに留まっているため、経済効果の推計対象外とした。

(イ) 次世代モビリティによるエリア内回遊促進

巡回モビリティ実証事業の一環として無料の交通実験を実施。エリア内で無料の回遊バス・デマンドバスを運行し、来訪者の街区間の移動利便性を高めることを目的とした。

本ケーススタディでは、実証実験参加者へのアンケート調査により、本事業への運輸支払意思額を把握し、通年稼働とした場合の年間運賃収入を推計した。

なお、本事業は来訪者の利便性の向上に寄与する事業として位置付けているため、利用者へのアンケート調査や、分担金拠出者へのヒアリング調査で把握する満足感や納得感などを重視して評価した。

(2) キャッセン大船渡に関する仮想空間の構築（情報発信系事業）

① 実施概要

(ア) 事業名

キャッセン・キャラバン・オンライン

(イ) 事業実施日

2022年5月10日（火）～16日（月）

(ウ) 事業実施場所

株式会社キャッセン大船渡WEBサイト（キャッセン大船渡エリアの総合案内）（<https://kyassen.co.jp/>）にて、eコマースのキャッセン・キャラバン・オンライン（<https://kyassencaravan.raku-uru.jp/>）の正式リリース前に、会員限定でアクセス許可をした上で、アンケート調査を実施。

(エ) 事業概要

株式会社キャッセン大船渡では2019年より「キャッセン・キャラバン」活動を開始。まちのPRとエリア内事業者のテストマーケティングの機会として、百貨店催事や他の商店街イベントなどと連携し、物販やトークライブ形式でのプロモーションを実施してきた。その活動の一環として、「キャッセン・キャラバン・メンバーズ」（以下「KCM」という。）として、復興事業等を通じ

て今まで大船渡と関わりのあった個人や企業との「次の繋がり」を意識した会員化を進めるとともに、社販などを通じた新しい関わり方を構築してきた（会員数：1,740人（2022年5月末日時点））。

2年のコロナ禍を経て、株式会社キャッセン大船渡では「キャッセン・キャラバン」についてもオンラインでの提供を検討してきた。従前もキャッセン大船渡エリア内の店舗案内ページは存在したが、eコマースの再構築、キャッセン大船渡エリアで販売できる新たな名産品の商品開発など、新たなサービス提供のあり方を含む方向でのリニューアルを行い、公開準備を進めてきた。

今回のアンケート調査は、株式会社キャッセン大船渡のWEBサイトにて、これまで社販などで応援してくれていたKCMを対象として、これらの新しい方針についてのアンケートを実施したものである。大船渡の様々な情報発信やeコマースの展開など踏まえて、KCM限定のサービスの有料化について提示し、会費の支払意思額を把握した。

(オ) 参加人数

WEBアンケート回答者：448名

② データ収集方法

KCMに対して、WEBアンケートを実施。株式会社キャッセン大船渡のWEBサイトを見ていない人に対してもアンケート回答をしてもらうため、WEBサイト上では告知をせず、SNS（Facebook）のみでのリリースとした。

アンケート項目（調査はWEB上のフォーム形式にて実施）

（アンケート）キャッセン大船渡のネットプロモーションについて

いつも、キャッセン大船渡の取り組みを応援して頂き、ありがとうございます。

本アンケートは、日常的な利用者さまのみならず、遠方から関わって下さっている方、関わりを深めたいと考えて下さっている方などを対象として、キャッセン大船渡のネット上の展開についての改善点やご希望を伺うためのものです。

ぜひアンケートにご協力頂き、発信力向上のためにお力添えください。

キャッセン大船渡ではWEBサイトを活用して情報発信を行っています。下記3点についてご回答ください。

Q1 WEBサイトの閲覧頻度

①毎日 ②週に1、2日程度 ③月に1回程度 ④思い出した時にごくまれに ⑤閲覧しない

Q2 （1で「⑤閲覧しない」以外を選んだ方）よく見るページを教えてください（2つまで）

①トップページの更新情報や新着情報 ②イベント情報 ③店舗情報

④エリアマネジメントの取り組み ⑤進めているプロジェクトの経過報告

⑥その他（ ）

Q3 発信内容について、ご希望のコンテンツがあれば教えてください。(複数選択可)

- ①ネット通販 ②お得意様限定の情報発信とメンバー化 ③機関紙のような定期情報配信
④お店の店主の素顔などを掘り下げた情報
⑤キャッセン大船渡エリア以外の大船渡に関する情報発信 ⑥その他 ()

Q4 (Q3で「②お得意様限定の情報発信とメンバー化」と回答した方へ)

毎月エリア内事業者の商品(500円程度相当)の付いた会報発行、会員限定の商品購入サービス(10%割引)が受けられるとしたら、月会費いくらまでお支払い頂けますか?

- ①500円 ②1,000円 ③2,000円 ④3,000円 ⑤その他 ()

Q5 将来あったらいいなと思う機能についてお聞かせください(※複数選択可能)

- ①商店街の中をWEB上で歩き回り、商品が購入できるバーチャル商店街
②オンライン参加できるイベント
③動画配信などのコンテンツ提供
④その他 ()

Q6 その他情報発信に関するご意見があればお聞かせください

(自由記述)

Q7 以下、回答者さまについてお聞かせ下さい

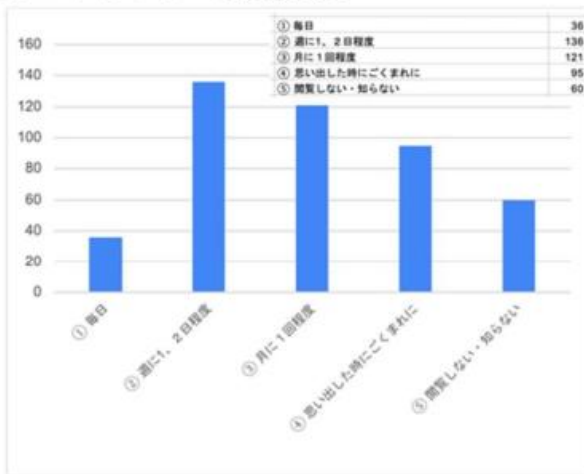
- ・年代：①10代以下 ②20代 ③30代 ④40代 ⑤50代 ⑥60代 ⑦70代以上
- ・性別：①男性 ②女性 ③答えたくない
- ・お住まい：①大船渡市内 ②隣接市町 ③その他県内沿岸部 ④その他県内内陸部
⑤その他 ()
- ・よく使うSNS：①Twitter ②Instagram ③Facebook ④TikTok
⑤その他 ()

③ 調査の結果

- ・ イベント情報など、アクティブなページがよく閲覧されている。
- ・ ネット販売で実際に街を訪問しなくても商品を手に入れることに対しての要望も高い。
- ・ 会員限定の有料コンテンツは、回答者の48.7%が希望した。
- ・ 仮想空間上での買い物といった新規技術の実装よりも、現時点での技術を用いた情報提供を希望している。

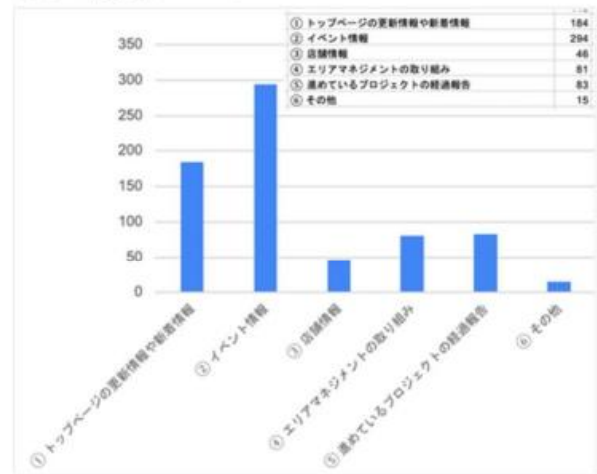
アンケート結果

■ウェブサイトの閲覧頻度



週に1、2回、更新頻度と同じ程度、閲覧されている状況があった

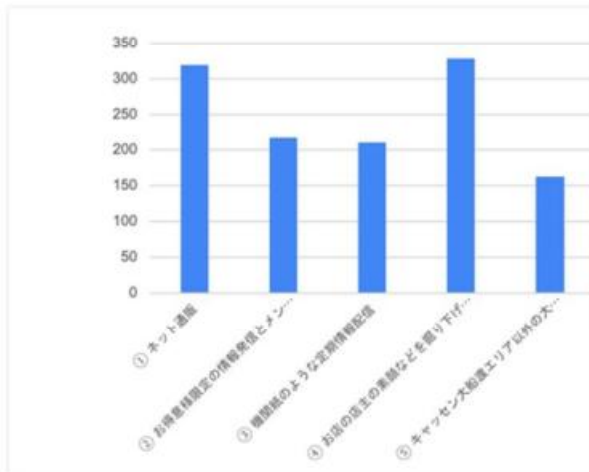
■よく見るページ



イベント情報など、アクティブなページがよく閲覧されていることがわかった

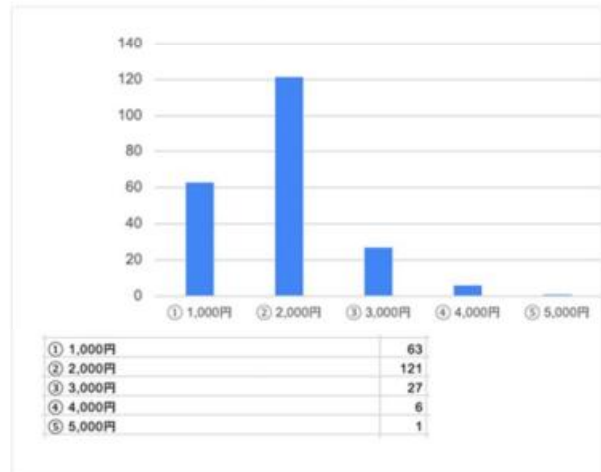
■キャッセン大船渡の発信内容について、「こういうのがあったらいい」というもの

発信内容	件数
① ネット通販	319
② お得意様限定の情報発信とメンバー化	218
③ 機関紙のような定期情報配信	211
④ お店の店主の素顔などを盛り下げた情報	328
⑤ キャッセン大船渡エリア以外の大船渡に関する情報	163



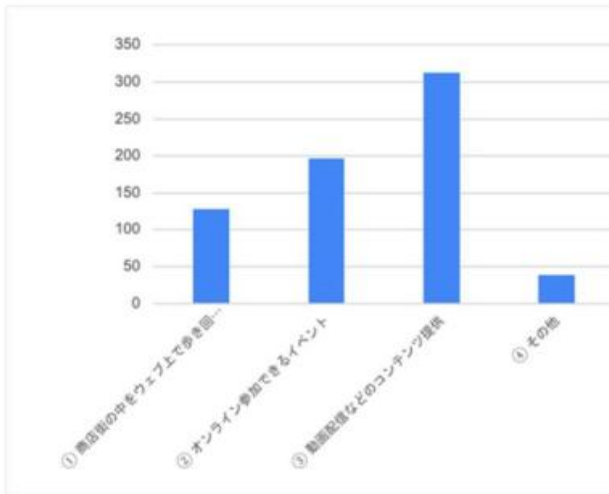
ネット販売で実際に街を訪問しなくても商品を手に入れることに対する要望が高く、また、店主の素顔など、お店とお客以上の関係を望む声も比較的高かった

■（3で「② お得意様限定の情報発信とメンバー化」と回答した方へ）毎月エリア内事業者の商品（500円程度相当）の付いた会報発行、会員限定の商品購入サービス（10%割引）が受けられるとしたら、月会費いくらまでお支払い頂けますか？



メンバー化した際の支払意志額は平均1,903円と出ているが、インセンティブの内容にもよると考えられる

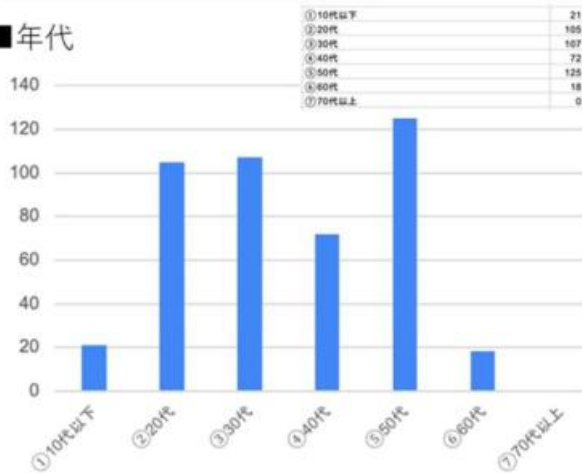
■将来あったらいいなと思う機能についてお聞かせ下さい



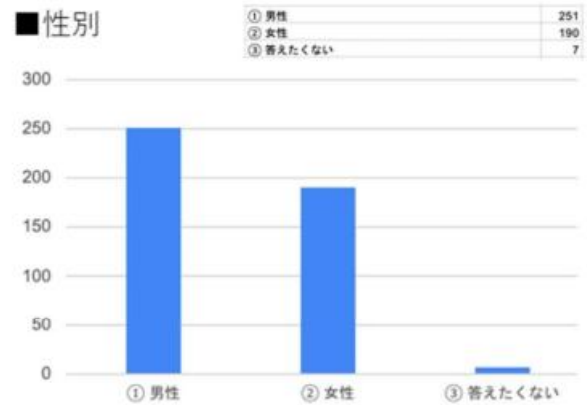
① 商店街の中をウェブ上で歩き回り、商品が購入できる	128
② オンライン参加できるイベント	197
③ 動画配信などのコンテンツ提供	312
④ その他	38

回答者の年齢層は分散していたものの、新しい技術よりも今ある技術でエリアの魅力を高めることに対するニーズが多かった

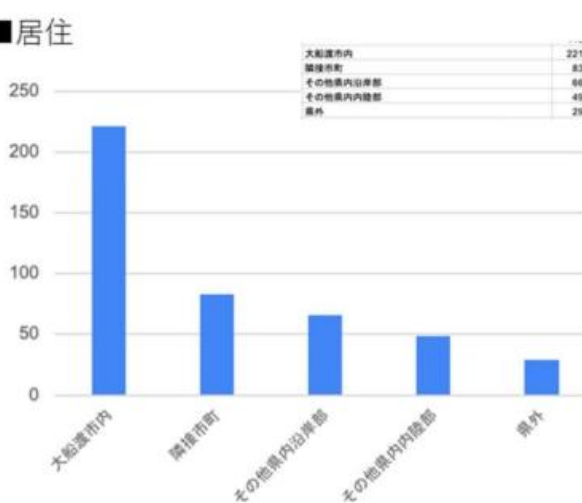
■年代



■性別



■居住



■よく使うSNS



④ 経済効果の算定

(ア) 経済効果の算定方法

KCMの有料化を想定し、月会費の支払額をアンケート調査により収集した。

(イ) 本アンケート結果を踏まえた経済効果

- ・ 回答者のうち、48.7%が会員限定の有料コンテンツを希望。
- ・ 有料会員化した際の支払意思額は平均1,903円/月。
- ・ 現在のKCM (N=1,740) の48.7%がこの金額を支払ったとすると、年間の会費収入は約1,900万円と推測された。

$$1,740人 \times 48.7\% \times 1,903円/月 \cdot 人 \times 12月 = 19,350,770円/年$$

(3) 次世代モビリティによるエリア内回遊

① 実施概要

(ア) 事業名

キャッセン大船渡ぐるぐるバス

(イ) 事業実施日

2022年3月10日(木)～13日(日) 10:00～18:00

(ウ) 事業実施場所

キャッセン大船渡エリア

(エ) 事業概要

キャッセン大船渡エリア内にて、市内の4事業者による6人乗りの乗合タクシーをチャーターした無料巡回バス(ジャンボタクシー)「ぐるぐる号」を、4日間、10:00～18:00の間、20分間隔で走行させた(1周約2km)。

「ぐるぐる号」は、利用方法の異なる2種類を用意した。

- ・ ぐるぐる号①: オンデマンドぐるぐる号

利用者のリクエストで送迎する、エリア内限定の無料移動手段。市内の4事業者による無料ジャンボタクシー(8人乗り)をオンデマンドで運行。利用者がエリア内の専用電話で呼び出すと、エリア内の希望場所まで移送してもらえる仕組みで、利用者の自由な移動をアシストしたもの。

- ・ ぐるぐる号②: エリア内巡回ぐるぐる号運行

乗り降り自由の専用ジャンボタクシーによるエリア内無料移動手段を提供。エリア内の9か所の乗り場を20分間隔で無料巡回しており、利用者は9か所のいずれの乗り場でも自由に乗り降りができる。

ぐるぐる号案内チラシ

無料
ぐるぐる号
タクシーのりば
3/10~13
期間限定 予約不要

ご利用方法

ぐるぐる号 I
 エリア内の1~10ご希望ののりばへ行けます

- 1 のりばから専用番号へ電話する
- 2 その場でぐるぐる号を待つ(待ち時間約5分)
- 3 ご希望ののりばを伝える
- 4 目的ののりばへ

ぐるぐる号 II
 エリア内の1~10ののりばを約20分間隔で巡回します
 ※専用電話は使いません

- 1 のりばから巡回するぐるぐる号へ乗ります
- 2 お好きなのりばで降ります

※ 巡回モビリティ委託業務の無料交通体験です。案内で簡単なアンケートに回答いただきます。(当日の回答も可)

TEL 0192-22-7910

参加者の協力を得てアンケート調査を実施し、得られた回答データは、来訪者の利便向上、高齢者の買い物支援、防災、賑わい・観光、代替交通等の将来ニーズの把握に活用し、キャッセン大船渡エリア全体の空間的価値の向上に活かすものとした。

(オ) 参加人数

期間中、調査員がエリア内でチラシを計400枚配布し、チラシを受け取った方のうち64名が乗車した。

ぐるぐる号運行の様子



② データ収集方法

ぐるぐる号の利用者に、利用中の車内でアンケート票にご記入いただいた。

ぐるぐるバスアンケート項目

(アンケート) キャッセン大船渡エリア内の回遊促進について

いつも、キャッセン大船渡の取り組みを応援して頂き、ありがとうございます。

本アンケートは、3/10 - 3/13の間に、キャッセン大船渡エリア（かもめテラス、キャッセン大船渡フードヴィレッジ、大船渡プラザホテル、大船渡夢商店街、キャッセン大船渡モール&パティオ、キャッセン大船渡ショッピングセンター、バンザイファクトリー、スリーピークス、海の幸ふるまいセンター、及びその周辺）を回遊するためのバス運行を利用した方向けのものです。今後のエリア内回遊性向上のため、ぜひご回答ください。

Q1 使用したバスについて

①エリア内の巡回バス ②デマンド運行（専用電話にかけて呼ぶ方式）

Q2 本日の利用ルート

（※地図上に記入いただく）

Q3 利便性についての感想（エリア内や街区間の移動手段として）

①便利 ②まあまあ便利 ③普通 ④少し不便 ⑤不便

（上記回答の理由）

有料化について

Q4 一日乗り降り自由の場合、いくらならお支払いいただけますか？

0円 50円 100円 150円 200円 それ以上（ ）円

Q5 実際に運行した場合の利用頻度

①毎日 ②週に1、2日程度 ③月に1回程度 ④その他（ ）

Q6 どのような運行形態だと便利だと思いますか？

- ①好きな時に好きな場所へ呼べて、エリア内の行きたい場所へ行けるデマンド交通
- ②等間隔に停留所に来て、決められた経路でエリア内を回る巡回バス

Q7 どのような乗り物の種類だと便利だと思いますか？

- ①大型で大人数が乗れる乗合バス
- ②定員6人程度で小回りのきく乗合タクシー
- ③家族や知人とのみで利用できる2～4人乗りのモビリティ
- ④低速度ながら自動運転する2～4人乗りの次世代モビリティ

Q8 その他あったらいいなと思う交通手段はありますか？

- ①レンタサイクル
- ②カーシェアリング
- ③その他（ ）

Q9 その他、エリア内の回遊に関するご意見があればお聞かせください

（自由記述 ）

Q10 回答者さまについてお聞かせ下さい

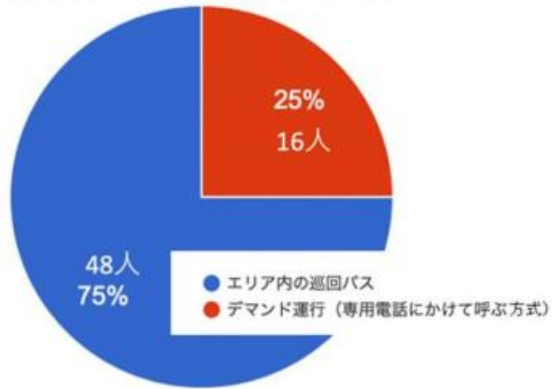
- ・年代（①10代以下 ②20代 ③30代 ④40代 ⑤50代 ⑥60代 ⑦70代以上）
- ・性別（①男性 ②女性 ③答えたくない）
- ・お住まい（①市内 ②隣接市町 ③その他県内沿岸部 ④その他県内内陸部 ⑤県外（市町村名）
- ・キャッセン大船渡エリアの訪問頻度（①毎日 ②週2、3回程度 ③週1回程度 ④月2回程度 ⑤月1回程度 ⑥半年に数回程度 ⑦半年に1回程度 ⑧年に1回程度 ⑨初めて）

③ 調査の結果

乗車した64名全員より、アンケート回答を得た。主な回答は以下のとおりとなった。

アンケート結果（抜粋）

■利用したバスについて（N=64）

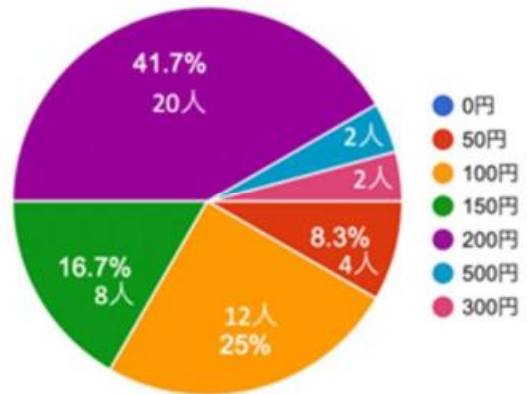


エリア内巡回バス利用者の回答（N=48）

■利便性



■支払意志額

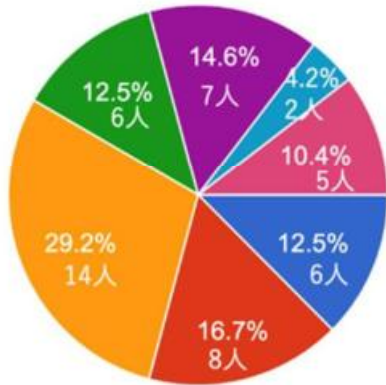


【理由】

- ・ ラク
- ・ 店の前から乗れる
- ・ 歩かなくても短時間でいろいろ回れる
- ・ 普段タクシーに乗らないので
- ・ 面白い
- ・ 良かった
- ・ 足がない人にとっては助かるから

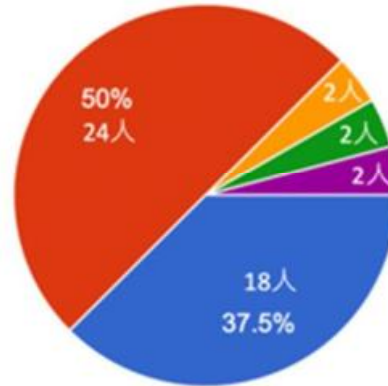
$$(20 \times 200 + 2 \times 500 + 2 \times 300 + 4 \times 50 + 12 \times 100 + 8 \times 150) / 48 = \underline{171 \text{円}}$$

■実際に運行した場合の利用頻度



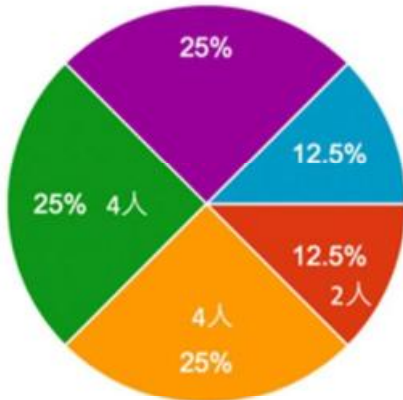
- 毎日
- 週に1、2回程度
- 月に1回程度
- 無回答
- その他①観光で来た時
- その他②親戚などの来訪に応じて同乗
- その他③仕事で来訪した時、必要に応じて

■どのような運行形態だと便利か



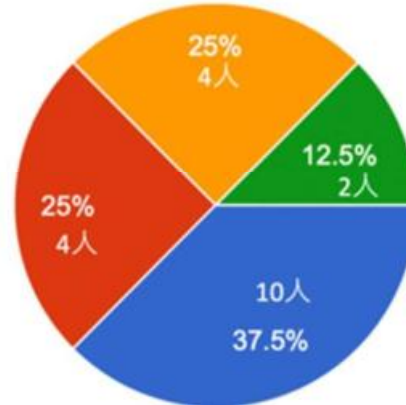
- 好きな時に好きな場所へ呼べて、エリアを回遊できる
- 等間隔で停留所に来て、決められた経路で巡回する
- どちらにも〇
- 駅から乗れるのもほしい
- 町内巡り

■実際に運行した場合の利用頻度



- 毎日
- 週に1、2日程度
- 月に1回程度
- 観光利用
- 無回答
- 観光に来た時

■どのような運行形態だと便利か



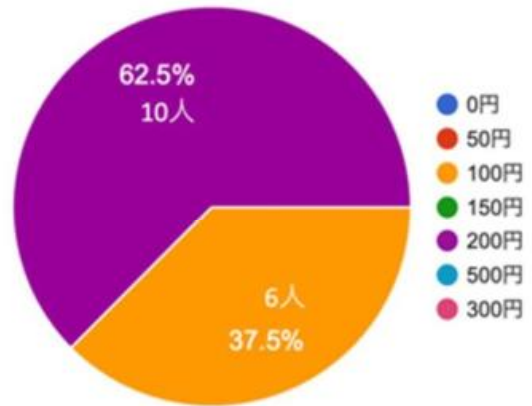
- 好きな時に好きな場所へ呼べて、エリアを回遊できる
- 等間隔で停留所に来て、決められた経路で巡回する
- どちらにも〇
- 駅から乗れるのもほしい

デマンド運行利用者の回答 (N=16)

■ 利便性



■ 支払意思額



$$(10 \times 200 + 6 \times 100) / 16 = 163 \text{円}$$

【理由】

- ふるまいセンターに行くには便利。きちんと巡回していない。
- 助かります！
- 子ども連れで時間があるときは、子どもが喜ぶので良いかも！！
- あるくと遠い距離をすぐ移動できたから
- 悪天候時など、大変便利だと思います！

④ 経済効果の算定

(ア) 経済効果の算定方法

サンプル数は少ないが、アンケートにより捕捉した利用者の支払意思額に、利用者数を乗じて、事業単独での収入をエリアマネジメント団体からエリアに還元される受益とみなして算出した。

(イ) 本実証事業における受益の試算

アンケートにより把握した支払意思額を用いて算出した。

4日間の合計運賃収入=10,800円

エリア巡回バス (N=48) : 8,200円 (単価: 約171円/回)

デマンドバス (N=16) : 2,600円 (単価: 約163円/回)

(ウ) 実証実験を基に一年間運行した場合の受益の推計

今回の実証実験を基に、通年運行した場合を想定して受益を推計した。

利用者数は、年間10,000人とした(根拠は以下のとおり。)

- 実証実験での利用者が4日間で64人。1日当たり16人/日であるが、実際には大半が往復で用いると仮定して、延べ人数を30人/日前後と仮定。

$$30 \text{人/日} \times 365 \text{日} = 10,950 \text{人}$$

- ・ 1年運行時の単独事業の経済効果としては、アンケート結果を踏まえて、数字を丸めて以下のように概算した。

$$\underline{170\text{円}/\text{回} \times 10,000\text{回} = 170\text{万円}}$$

③ 大阪府大阪市でのケーススタディ調査

(1) 調査対象の概要

① 大阪市の概要

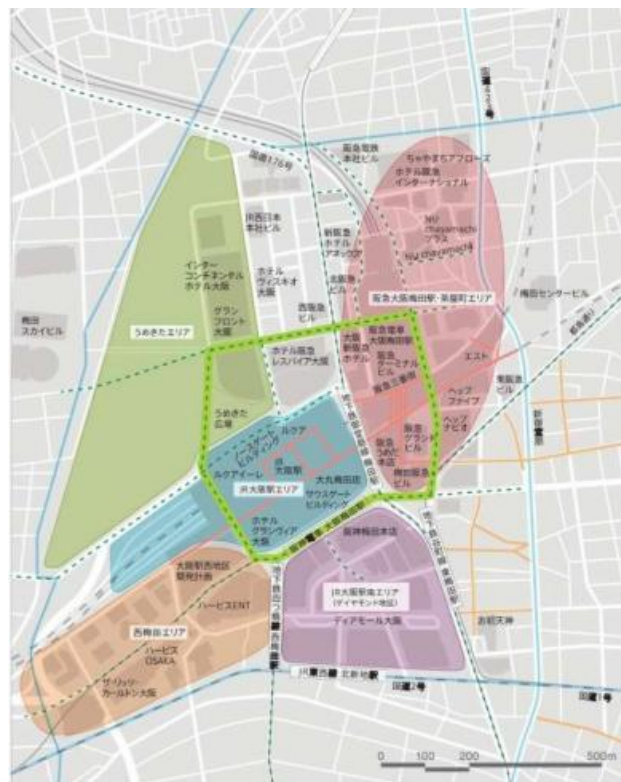
大阪市は、大阪府の中心部に位置しており、西は大阪湾に面し、北は北摂山地、東から南を生駒・金剛・和泉の諸山脈で囲まれた大阪平野の要地を占めている。市内中心部においては、鉄道の交通結節点として大阪の北の玄関口たる大阪駅、水の都・大阪のシンボルである中之島、メインストリートである御堂筋沿道を中心に、既存の都市基盤の蓄積等を活かした風格ある国際的中枢都市機能が集積しており、関西空港に直結する主要交通拠点である難波・湊町駅周辺においては、人・情報・文化の交流・結節拠点が形成されている。

② 調査対象地区の概要

本ケーススタディ調査では、大阪市梅田地区のうち、大阪市北区角田、芝田1丁目、大深町、梅田1丁目・同2丁目・同3丁目、茶屋町7丁目を対象区域として受益額を算定することとした。

大阪駅周辺では複数のエリアマネジメント団体による活動が行われており、「梅田地区エリアマネジメント実践連絡会」がそれらの団体を包括した広域的な団体として中心的な役割を果たしている。

「梅田地区エリアマネジメント実践連絡会」活動エリア



各施設情報は2021年3月現在のもの。

出典：梅田地区エリアマネジメント実践連絡会HP

「梅田地区エリアマネジメント実践連絡会」活動エリアでは、以下の2つのエリアにおいて、それぞれ異なる種類のエリアマネジメントに関する支援制度が導入されている。

(ア)「大阪駅周辺地区地域来訪者等利便増進活動計画」区域

地域再生エリアマネジメント負担金制度が導入されており、大阪市北区梅田1丁目・同3丁目、角田町の各一部が該当する。「一般社団法人大阪梅田エリアマネジメント」により、「梅田あるくフェス」等のエリアマネジメント活動が行われている（「5. ① 制度導入事例（大阪府大阪市大阪駅周辺地区）」p. 参—67参照。）。



出典：大阪駅周辺地区地域来訪者等利便増進活動計画

(イ)「地区運営計画（うめきた先行開発地区）」区域

大阪市エリアマネジメント活動促進条例に基づく既存の法制度をパッケージ化した制度（以下「大阪版B I D」という。）が導入されている。大阪市北区大深町200番ほかが該当し、「一般社団法人グランフロント大阪TMO」により、エリア内の巡回警備や放置自転車対策等のエリアマネジメント活動が行われている。



出典：一般社団法人グランフロント大阪TMO HP

活動団体の概要

(ア) 梅田地区エリアマネジメント実践連絡会

2009年11月に発足し、梅田地区で大規模施設を運営する4社（西日本旅客鉄道株式会社、阪急電鉄株式会社、阪神電気鉄道株式会社、一般社団法人グランフロント大阪TMO）及び大阪メトロが連携することで、エリア全体の競争力、集客力、地域力を高め、梅田地区の持続的な発展を目指す。

阪急大阪梅田駅・茶屋町エリア、うめきたエリア、西梅田エリア、J R大阪駅エリア、J R大阪駅南エリア（ダイヤモンド地区）の5つのエリアにおいて、下記の3種類のコンセプトに基づき幅広い取組を実施している。

コンセプト	主な取組
コンセプト1 駅から広がるまちづくり	駅広場空間・オープンスペースにおけるエリアイベントの実施 エリアマップの発行・改訂 WEB・SNSでの情報発信など 梅田エリア内施設インフォメーション担当者間での情報交換会の開催
コンセプト2 歩いて楽しいまちづくり	防災啓発活動 車両通行規制による休憩スペースの設置 地元警察や消防署と連携した取組 「梅田まち洗い」の実施
コンセプト3 新しい時代のまちづくり	梅田各所にて「打ち水大作戦」 地域の学校と連携したイベントの実施 地域の企業と連携したイベントの実施 留学生と連携したインバウンド向けプロモーション

出典：梅田地区エリアマネジメント実践連絡会HP

(イ) 一般社団法人グランフロント大阪TMO

大阪版B I D制度において策定している「地区運営計画（うめきた先行開発地区）」及び「年度計画書（うめきた先行開発計画）」に基づき、取組を実施している。具体的には、質の高い都市空間の創出、良好な都市景観の形成、華やかで賑わいのある歩行者空間の創出、歩行者・自転車空間の円滑化、安心・安全な都市環境の整備を目的に、うめきた先行開発地区都市利便増進協定に基づき、清掃・点検・巡回、違反広告物の撤去の実施、放置自転車の整除などの管理を実施している。

このほか、様々なイベントの実施やメディア（バナー、フラッグ、広告など）整備・運営による情報発信・プロモーション、歩道空間を利活用したオープンカフェ等による賑わいづくり、交通事業者との連携やシェアモビリティの拡充等による交通環境の改善・回遊性向上の支援等を実施している。

(ウ) 一般社団法人大阪梅田エリアマネジメント

大阪駅周辺地区地域来訪者等利便増進活動計画に基づきイベントの実施、公共空間整備運営、情報発信等を行っている。

K P Iとしてイベント開催時における歩行者通行量の増加、イベントへの来訪者数の増加、イベント開催時における活動区域の売上高の増加、イベント来訪者等の満足度向上の4点を掲げている。

(2) 調査の方法

本ケーススタディ調査では、ヘドニック・アプローチ及び差の差分法（Difference in Differences：DID。以下「DID法」という。）の手法を用いることで梅田地区エリアマネジメント実践連絡会の活動区域において行われている複数のエリアマネジメント活動を総体的に把握し、それらの活動に伴う地域の価値の向上に係る効果等を分析した。

① ヘドニック・アプローチによる受益の算定

(ア) 推計方法

本ケーススタディ調査では、国土交通省『市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル（案）＜平成30年度改訂第2版＞』（以下「国交省マニュアル案」という。）¹や先行研究を踏まえ、利便性に係る説明変数として、エリアマネジメント地域・業務施設・商業施設へのアクセシビリティ指数を、地点特性に係る説明変数として、最寄駅までの道路距離、地積、前面通りの幅員、容積率、主要駅ダミーを設定した。アクセシビリティ（接近性）は、都市部のエリアマネジメント地域へのアクセスについて交通手段は大きな問題とならないと考えられることから、距離を基準とすることとした。

以上により推計された地価関数に基づき、大阪市梅田地区のエリアマネジメント活動による地価の上昇率を試算した。

(イ) 各変数の概要

項目	内容等
被説明変数	
地価データ（対数）	<ul style="list-style-type: none">・対象地は、大阪市内の地価の動向を反映させるため、市内全域とした。・エリアマネジメント活動は概ね市内の商業地域で行われていることから、市内の商業地に存在する地価公示の標準地167地点²の地価データを被説明変数とした。・対象年は、2024年は「梅田地区では、堅調なオフィス需要及びうめきた2期の開発への期待から、上昇率が拡大した。」とされており³、エリアマネジメント活動以外の要素による影響が多いと考えられることから、2023年の公示地価とした。

¹ 国交省マニュアル案の推計方法の特徴は以下のとおりである。国交省マニュアル案は市街地再開発事業の費用便益分析を行うことを目的に作成されているため、市街地再開発事業で整備することが想定される様々な施設（道路、駅前広場、駐車場・駐輪場、商業床、業務床、住宅床、公共・公益床、街路樹、公園、公開空地等）を前提として便益の内容・受益者・計測方法が提示されている。また国交省マニュアル案では、市街地再開発事業による地価変化分が波及する圏域を、狭域圏（事業区域内・隣接部・周辺部の3つによって構成される。）と広域圏の大きく2つに分け、それぞれ狭域地価関数と広域地価関数という地価関数を算出している。具体的には、狭域地価関数ではサンプル数が多い相続税路線価を使用し、都市機能までの接近性は距離が採用されている。広域地価関数では、サンプル数は少ないが標準地に関する情報量が多い公示地価を使用し、都市機能までの接近性は交通手段別のアクセスに関する一般化費用が採用されている。

² 全168地点のうち、調査当時空地であった1地点は除外した。

³ 国土交通省「令和6年公示地価 説明資料 50-4 大阪圏—商業地」参照。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ダミー変数以外の説明変数が1%増えたときに被説明変数が何%増減するのかを把握することを目的としているため、地価関数の推計に際してはダミー変数以外の説明変数とともに自然対数を取った。
説明変数	
エリアマネジメントの有無	
梅田地区ダミー	<ul style="list-style-type: none"> ・梅田地区エリアマネジメント実践連絡会の対象範囲に属するエリアの標準地について1、それ以外について0を取るダミー変数とした。
その他のエリアマネジメント地区ダミー	<ul style="list-style-type: none"> ・大阪エリアマネジメント活性化会議による「大阪におけるエリアマネジメントの展開」（令和6年3月）に記載される以下のエリアマネジメント団体（（1）を除く。）の対象エリアの標準地について1、それ以外について0を取るダミー変数とした。 （1）梅田地区エリアマネジメント実践連絡会（※参考） （2）西梅田地区開発協議会 （3）一般社団法人中之島まちみらい協議会 （4）中之島ウエスト・エリアプロモーション連絡会 （5）一般社団法人御堂筋まちづくりネットワーク （6）特定非営利活動法人御堂筋・長堀21世紀の会 （7）ミナミまち育てネットワーク （8）一般社団法人大阪ビジネスパーク協議会 （9）一般社団法人船場倶楽部 （10）一般社団法人ミナミ御堂筋の会 （11）天王寺・阿倍野ターミナル連絡協議会
利便性	
業務施設アクセシビリティ指数	<ul style="list-style-type: none"> ・アクセシビリティデータ（指数）とは、その地点の利便性を表す概念であり、以下の式で表される⁴。
商業施設アクセシビリティ指数	<p>エリアマネジメント地域Xのアクセシビリティ $=$エリアマネジメント地域の規模A_n \divエリアマネジメント地域までの距離$L_n^{1.2}$</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地点Xの用途別（エリアマネジメント地域、業務施設、商業施設）のアクセシビリティデータX_{acc}は以下の算式で計算される。

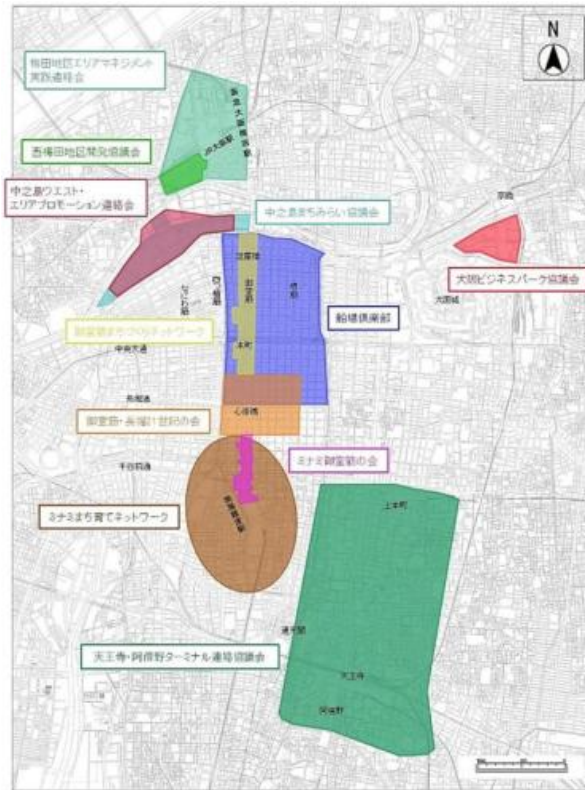
⁴ 国交省マニュアル案II-7 参照。

	$X_{acc} = \sum_n A_n / L_n^{1.2}$ <ul style="list-style-type: none"> ・ 業務施設：CBRE「大阪市のビジネスエリア分析」（2018年12月18日）にリストアップされているオフィスビル19か所とした。 ・ 商業施設：日本ショッピングセンター協会「全国SC一覧」（2022年末時点）に掲載されているショッピングセンターのうち、当該資料中の店舗面積1ヘクタール以上のショッピングセンター25か所とした。
地点特性	
最寄駅までの道路距離（対数）（m）	・ 各地価公示地点からの道路距離に基づく最寄駅を設定。
地積（対数）（㎡）	・ 公示地価の標準地が存在する敷地の面積。
全面通りの幅員（対数）（m）	・ 公示地価の標準値が存在する敷地の前面通りの幅員。
容積率（対数）（%）	・ 公示地価の標準値が存在する敷地の容積率。

（ウ）大阪市の地価

大阪市では梅田地区のほか、概ね大阪環状線内の様々なエリアでエリアマネジメント活動が行われている。

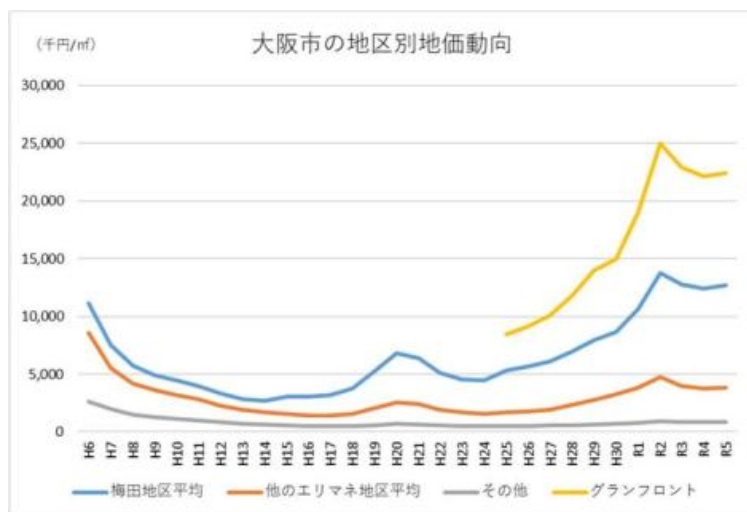
梅田地区とそれ以外のエリアマネジメント地区



出典：大阪エリアマネジメント活性化会議『『大阪におけるエリアマネジメントの展開』～大阪エリアマネジメント活性化ガイドライン』（2024年3月）

また、大阪市の地価はバブル崩壊後に下落した後、2014年頃から大きく上昇し、新型コロナウイルス感染症の流行を経てやや下がるも上昇に転じつつある。

過去30年の大阪市の地区別地価動向（原数値、千円/m²）



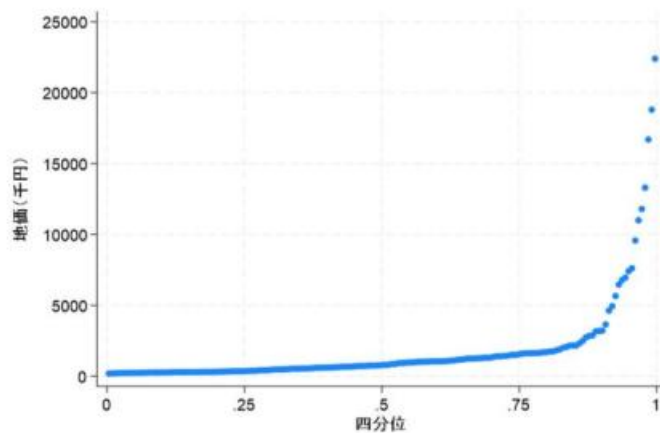
2023年時点で公示価格の標準地は梅田地区で5か所、その他のエリアマネジメント地区で32か所、その他地区で130か所であり、それぞれの平均値は1,267万円、382万円、86万円と大きな隔ちがある。

2023年地価の基本統計量（原数値、千円/㎡）

	全地点	梅田地区	その他の エリアマネジメント地区	その他地区 (千円/㎡)
平均	1,776	12,670	3,816	856
中央値（メジアン）	785	11,800	2,085	626
標準偏差	3,178	6,989	4,259	799
最小	192	5,660	468	192
最大	22,400	22,400	18,800	6,470
データの個数	167	5	32	130

大阪市の商業地域では上位20%の地点の地価が高く、公示地価の高い上位6地点のうち、3地点が梅田地区にある。

2023年地価の分位点プロット図（原数値、千円/㎡）



2023年地価が1,000万円以上の地点の基本統計量（原数値、千円/㎡）

住居表示	最寄り駅	価格(千円/㎡)
大深町4-20	大阪	22,400
宗右衛門町7-2	なんば	18,800
梅田1-8-17	大阪	16,700
心斎橋筋2-8-5	心斎橋	13,300
角田町7-10	梅田	11,800
西心斎橋1-4-5	心斎橋	11,000

(エ) 推計結果

エリアマネジメント活動が行われている地域のうち、梅田地区であることについてダミー変数を置いたモデルでは、梅田地区のダミー変数に対する係数が0.404であったことから、梅田地区であることの地価への影響は49.7%⁵であった。

推計結果（梅田地区であること等の地価への影響）

	係数	標準誤差	t値	P> t	95%信頼区間	
梅田地区ダミー	0.404 *	0.241	1.67	0.096	-0.072544	0.8797418
ln業務施設ACC	0.152 *	0.089	1.71	0.089	-0.023203	0.3266662
ln商業施設ACC	0.513 ***	0.089	5.79	0.000	0.3382253	0.6883553
ln最寄り駅まで(m)	-0.079 *	0.042	-1.88	0.062	-0.162673	0.0040458
ln地積(m ²)	0.259 ***	0.044	5.87	0.000	0.1720701	0.3466499
ln前面通りの幅(m)	-0.023	0.057	-0.41	0.683	-0.135364	0.0889266
ln容積率(%)	1.13 ***	0.144	7.86	0.000	0.8462369	1.414568
切片	2.504 ***	0.747	3.35	0.001	1.028843	3.978647
観測数	167					
決定係数	0.827					
自由度修正済み決定係数	0.82					

理論価格の比較による差額（受益額）

（その他のエリアマネジメント地区ダミーを含まない）

	エリアマネジメント 活動有り理論価格（円/㎡）	エリアマネジメント 活動無し理論価格（円/㎡）	差額（円/㎡）
角田町7-10	15,508,756	10,358,485	5,150,271
芝田1-4-14	4,807,354	3,210,889	1,596,464
茶屋町12-6	4,684,825	3,129,051	1,555,774
大深町4-20	27,087,698	18,092,199	8,995,498
梅田1-8-17	17,929,911	11,975,603	5,954,308

梅田地区のみならず、他のエリアマネジメント活動を行っているエリアであることも説明変数に含めたモデルでは、梅田地区であることが地価に及ぼす影響は、係数が0.621であったことから86.1%⁶、その他のエリアマネジメント地区であることの影響は、係数が0.278であることから32.0%⁷であった。

⁵ 被説明変数が対数であるため、係数を原数値に変換しそこから1を控除した値に100%を乗じて得られる値（exp(0.4036)-1=0.49720）を用いた。以下同様。

⁶ exp(0.6212)-1=0.86079

⁷ exp(0.2781)-1=0.32049

推計結果（エリアマネジメント地区であること等の地価への影響）

	係数	標準誤差	t値	P> t	95%信頼区間	
梅田地区ダミー	0.621 **	0.253	2.46	0.015	0.122312	1.119994
その他のエリアマネジメント地区ダミー	0.278 **	0.111	2.51	0.013	0.058929	0.497268
ln業務施設ACC	0.218 **	0.091	2.39	0.018	0.037875	0.397433
ln商業施設ACC	0.418 ***	0.095	4.39	0.000	0.229986	0.605836
ln最寄り駅まで(m)	-0.079 *	0.042	-1.9	0.060	-0.16071	0.003315
ln地積(m ²)	0.208 ***	0.048	4.31	0.000	0.112565	0.302695
ln前面通りの幅(m)	0.014	0.058	0.24	0.813	-0.10044	0.127752
ln容積率(%)	1.057 ***	0.145	7.31	0.000	0.771711	1.342647
切片	3.171 ***	0.781	4.06	0.000	1.627697	4.714625
観測数	167					
決定係数	0.834					
自由度修正済み決定係数	0.823					

エリアマネジメント活動を行っている他の地域のダミー変数を含めないモデルにおいて、梅田地区におけるエリアマネジメント活動がある場合を1、ない場合を0としているエリアマネジメント梅田ダミー変数について、回帰分析により得られた係数の値を用いて地価の理論価格を比較した場合、その差額、すなわち土地所有者の受益額は、226万円/㎡～1,199万円/㎡となった。

理論価格の比較による差額（受益額）
（その他のエリアマネジメント地区ダミーを含む）

	エリアマネジメント 活動有り理論価格（円/㎡）	エリアマネジメント 活動無し理論価格（円/㎡）	差額（円/㎡）
角田町7-10	14,451,575	7,765,186	6,686,389
芝田1-4-14	5,297,139	2,846,283	2,450,856
茶屋町12-6	4,894,694	2,630,039	2,264,655
大深町4-20	25,917,825	13,926,284	11,991,542
梅田1-8-17	17,468,246	9,386,117	8,082,129

（オ）留意点

「梅田地区ダミー」という説明変数は、「梅田地区でエリアマネジメント活動を行っていること」ではなく、より広く「梅田地区であること」を意味するため、エリアマネジメント以外の要素であり、かつ梅田地区に均一に影響を及ぼすものも含むことになる。その結果、梅田地区ダミーの係数の推計結果は過大評価されている可能性があり、推計結果はエリアマネジメント活動として行われている複数の活動を総体的に把握することによる影響の上限値として機能すると考えられる。

梅田地区は開発事業等の規模が大きいため、推計結果も非常に大きくなったと考えられる。地価に影響を及ぼす特殊な要素が少ない地域であれば、過大評価の程度も小さくなる可能性がある。

② DID法による受益の算定

(ア) 推計方法

エリアマネジメント活動による来訪者等の増加により利益を受ける主な事業者として、小売事業者及び飲食事業者が考えられ、また、それらの事業者が受ける明確な利益として、売上の増加を挙げることができる。そのため、第1に、エリアマネジメント活動が、活動実施区域内の小売店・飲食店事業者の売上にもどのような影響を及ぼすかを明らかにした。なお、複数の小売・飲食店事業者の、複数の年度の売上を把握することは容易ではないことを踏まえ、本ケーススタディ調査では、梅田地区及びそれ以外の地区に店舗を構え、かつ決算資料から店舗ごとの売上を把握することができる、株式会社阪急阪神百貨店の売上を分析対象とした（以下「DID (Difference in Differences) 売上分析」という。）。

この方法は、サンプルサイズが小さく正確な分析が難しいほか、百貨店という業態に限られるため、必ずしもエリアマネジメント活動実施区域全体の傾向を反映するとは限らない。そこで、地域再生エリアマネジメント負担金制度が来訪者等の増加に着目していることを捉え、エリアマネジメント活動がエリアマネジメント活動実施区域の人流にもどのような影響を及ぼすかについても検証した（以下「DID人流分析」という。）。

エリアマネジメント活動は、具体的な活動時期や活動規模を異にする複数の細かい活動によって構成される。そのため、DID法における処置の内容には、「処置群（梅田地区）に対して行われ、かつ従前は行われていない、イベントなどのソフト事業や再開発などのハード事業全て」が含まれる。また、エリアマネジメント活動によって引き起こされ得る売上の増加や人流の増加という効果は、小売店・飲食店事業者の取組や、社会動向、国や自治体の施策等によって引き起こされ得る。

推計には、2期間（複数期間）のパネルデータを利用することとし、以下の固定効果モデル⁸を用いた。

$$\ln Y_{it} = \alpha + \beta_1 DT_i + \beta_2 D 2_t + \beta_3 (DT_i \times D 2_t) + \beta_X X_{it} + \mu_i + \varepsilon_{it}$$

DT_i : 処置群ダミー

$D 2_t$: 時点ダミー

$DT_i \times D 2_t$: 処置効果

X_{it} : 属性

μ_i : 個体固定効果

⁸ 分析者に観察できず、時間を通じて一定の固有な要因。

(イ) D I D売上分析

1) 処置群及び対象群

処置群は、梅田地区エリアマネジメント実践連絡会のエリアマネジメント活動実施区域に立地する阪急百貨店 阪急うめだ本店（以下「阪急本店」という。）及び阪神梅田本店とした。

対照群は、エリアマネジメント活動実施区域以外に立地する株式会社阪急阪神百貨店の店舗とした。また、人流を被説明変数とした推計では、処置群以外で大阪市北区にある商店街とした。

サンプルサイズは小さくなるが、処置群と対照群それぞれで、複数地点、複数時点の売上データを入手することは容易ではないため、このようなデータ制約の下で推計を行った。

2) 被説明変数

株式会社阪急阪神百貨店が経営する各百貨店の売上とした。なお、売上額については、エイチ・ツー・オー リテイリング株式会社の決算資料に記載された額を使用した。

インフラ経営が地価に与える影響表 阪急阪神百貨店の店別・年度別売上⁹

	店舗	年度別売上（百万円）					
		2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
1	阪急本店	250,747	241,290	175,103	200,646	261,077	314,028
2	阪神梅田本店	51,383	46,335	27,805	28,292	55,343	66,088
3	千里阪急	15,999	15,207	12,851	13,144	13,749	14,238
4	高槻阪急		10,224	18,418	18,498	21,858	23,755
5	川西阪急	15,682	14,788	12,250	12,257	12,749	12,806
6	宝塚阪急	7,565	7,368	6,734	7,021	6,762	6,859
7	西宮阪急	25,748	24,892	20,974	22,137	24,241	24,979
8	神戸阪急		18,868	28,467	28,573	33,209	40,429
9	博多阪急	51,624	49,194	33,989	41,422	50,563	62,339
10	阪急メンズ 東京	14,218	12,884	8,692	9,672	12,016	13,613
11	大井食品館	4,518	4,539	4,589	4,534	4,466	4,538
12	都筑阪急	4,776	4,560	3,069	3,264	3,209	3,211
13	あまがさき 阪神	2,962	2,922	2,844	2,971	3,045	3,124
14	阪神・にしの みや	4,558	4,480	4,143	4,259	4,126	4,096
15	阪神・御影	531	524	477	509	517	572

⁹ グレー網掛け部分のデータは本ケーススタディ調査では使用していない。

3) 説明変数

属性については、被説明変数に影響を与える説明変数が種々考慮されるが、時間を通じて一定の要因（例えば、売場面積や最寄駅距離等）は、固定効果に須らく反映されるため、D I D法で利用可能なのは、時間によって変化する変数となる。一方で、こうした変数であって、処置群、対照群における「位置」等の個別実態を考慮したデータは、取得が困難な面がある。したがって、説明変数には、時点ダミー、D I D法の交差項、及び固定効果のみを用いた。

4) 対象期間及び処置時点

梅田地区エリアマネジメント実践連絡会のエリアマネジメント活動実施前／後の2時点を取ることが理想的だが、当該団体のエリアマネジメント活動の開始時期は2009年であり、売上又は人流のデータを入手することができない。また、新型コロナウイルス感染症が流行していた期間にはエリアマネジメント活動の規模が縮小され、その効果も十分発現されなかった可能性がある。さらに、処置群に含まれる阪神梅田本店は2022年4月に建替え工事を終えてグランドオープンしており、エリアマネジメント活動以外の事由による影響が大きい。

以上を踏まえ、2023年度当初にエリアマネジメント活動が開始されたものとし、2022年度を処置前、2023年度を処置後と捉えることとした。

D I D売上分析の概要

①処置群及び対照群	②被説明変数	③説明変数	④対象期間及び処置時点
処置群：阪急本店・阪神梅田本店 対照群：上記以外の株式会社阪急阪神百貨店の店舗	店舗の売上	時点ダミー、D I D法の交差項及び固定効果	対象期間：2022年度 ～2023年度 処置時点：2023年度当初

5) 推計結果

売上を被説明変数とした推計結果は、以下のとおりであった。

なお、処置効果の1単位の変化に対する売上の変動率(%)を分析するため、売上は対数変換を行っている。

売上を被説明変数とした推計結果

処置効果	0.1169*** (0.0213)
時間ダミー	0.0641** (0.0211)
固定効果	Yes
Adj. R ²	0.9995
Num. Obs.	30

注：*** p<0.001, ** p<0.01, * p<0.05 括弧内は頑健な標準誤差

結果として、エリアマネジメント活動の売上に対する影響は、統計上、有意であることが分かった。

また、処置効果の係数から、売上に対する影響、つまり平均処置効果（ATE=Average Treatment Effect）を見ると、約12.4%であると推計された（処置効果がダミー変数を取ることを考慮して、 $\exp(0.1169) - 1 = 0.1240$ となる。）。エリアマネジメント活動による処置効果の額、すなわち受益額は、阪急本店で約324億円、阪神梅田本店で約69億円であった。

一方で、本推計の処置効果とは、梅田地区において、2022年度には実施されなかった（あるいは効果が得られる程の活動とならなかった）が、2023年度には実施された各種のイベントや販売促進活動の総体と捉えられる。したがって、この処置効果は、そうした施策全ての影響を含む上限値として解釈されるべきものである。

推計結果を基に算出した 2023 年度のエリアマネジメント活動の
売上額の処置効果（百万円）

店舗	2022 年度実測値 (a)	エリアマネジメント活動 による処置効果 (a*0.124)
1 阪急本店	261,077	32,374
2 阪神梅田本店	55,343	6,863

(ウ) DID 人流分析

1) 処置群及び対象群

RESAS（地域経済分析システム）の「流動人口メッシュ」では、500mメッシュで「流動人口」、すなわち「ある地点に滞留している人の合計値」を、月別、時間別、平日・休日別に把握することができる。本ケーススタディ調査では、1つの500mメッシュ単位で把握できる流動人口（ある時点に滞留している人の合計値）そのものを処置群及び対照群とした。

具体的には、処置群は、梅田地区エリアマネジメント実践連絡会によるエリアマネジメント活動実施区域を含むメッシュ（8メッシュ）の流動人口とした。

対照群は、梅田地区が立地する大阪市北区に位置し、かつ処置群以外の地域にある商店街を含むメッシュ（19メッシュ）の流動人口とした。北区の商店街が所在するメッシュは、令和3年経済センサスより北区内の商店街の名称を確認し、当該商店街等のホームページ等より位置を確認し特定した。

2) 被説明変数

対象となるメッシュの流動人口の合計値とした。

推計結果を基に算出した2023年の人流（人）

地区（メッシュ）	2022年実測値(a)	2023年実測値
梅田地区1	63,700	60,800
梅田地区2	70,000	71,500
梅田地区3	119,000	140,800
梅田地区4	23,800	27,500
梅田地区5	29,400	35,800
梅田地区6	47,000	51,600
梅田地区7	145,900	151,600
梅田地区8	254,900	294,500
梅田地区を除く北区1	157,000	171,500
梅田地区を除く北区2	49,700	56,700
梅田地区を除く北区3	71,300	74,900
梅田地区を除く北区4	41,600	45,300
梅田地区を除く北区5	132,300	134,800
梅田地区を除く北区6	122,100	119,000
梅田地区を除く北区7	117,400	117,300
梅田地区を除く北区8	43,700	45,800
梅田地区を除く北区9	47,800	49,500
梅田地区を除く北区10	65,600	66,000
梅田地区を除く北区11	56,500	53,000
梅田地区を除く北区12	32,000	32,100
梅田地区を除く北区13	40,700	42,500
梅田地区を除く北区14	58,400	57,800
梅田地区を除く北区15	70,000	71,500
梅田地区を除く北区16	71,300	74,900
梅田地区を除く北区17	23,800	27,500
梅田地区を除く北区18	22,300	20,900
梅田地区を除く北区19	132,300	134,800

3) 説明変数

DID売上分析と同様に、時点ダミー、DID法の交差項、及び固定効果とした。

4) 対象期間及び処置時点

人流については得られるデータの制約上、2022年を処置前、2023年を処置後とした。

D I D 人流分析の概要

①処置群及び対照群	②被説明変数	③説明変数	④対象期間及び処置時点
処置群：エリアマネジメント活動実施区域を含むメッシュ（8メッシュ）の流動人口 対照群：上記以外の大阪市北区の商店街を含むメッシュ（19メッシュ）の流動人口	対象となるメッシュの流動人口の合計値	時点ダミー、D I D 法の交差項及び固定効果	対象期間：2022年～2023年 処置時点：2023年当初
D I D 売上分析と同じ			

5) 推計結果

人流を被説明変数とした推計結果は、以下のとおりであった。なお、売上と同様に、人流は対数変換を行っている。

人流を被説明変数とした推計結果

処置効果	0.0672* (0.0289)
時間ダミー	0.0271 (0.0133)
固定効果	Yes
Adj. R ²	0.9976
Num. Obs.	54

注：*** p<0.001, ** p<0.01, * p<0.05 括弧内は頑健な標準誤差

結果として、エリアマネジメント活動が人流に対する影響も、統計上、有意であることが分かった。

また、処置効果の係数から人流に対するA T Eを見ると、約7.0%であると推計された（exp（0.0672）-1=0.0695）。この効果も、売上の結果と同様に、2022年に実施されず、2023年に実施された各種施策の効果を全て含む上限値として解釈される。

推計結果を基に算出した 2023 年の人流の処置効果（人）

地区（メッシュ）	2022 年実測値(a)	エリアマネジメント活動による処置効果 (a*0.0695)
梅田地区 1	63,700	4,427
梅田地区 2	70,000	4,865
梅田地区 3	119,000	8,271
梅田地区 4	23,800	1,654
梅田地区 5	29,400	2,043
梅田地区 6	47,000	3,267
梅田地区 7	145,900	10,140
梅田地区 8	254,900	17,716

③ 留意点

以上のとおり、本推計の結果からは、エリアマネジメント活動が売上及び人流に影響を与えている可能性が示唆された。

しかしながら、エリアマネジメント活動による効果をD I D法で明らかにしようとする、処置群における処置の内容に、エリアマネジメント団体以外の主体によるエリアマネジメント活動と同種の取組が含まれることとなり、それらがエリア全体にもたらす効果についてもエリアマネジメント活動を行うことによる効果と見なされ、過大評価される可能性がある。本地域においても、梅田地区全体に効果を及ぼすと考えられるソフト・ハード事業が別の主体によって行われていると考えられるため、エリアマネジメント活動以外による効果も含まれやすい状況といえる。

④ 群馬県前橋市でのケーススタディ調査

(1) 調査対象の概要

① 前橋市の概要

前橋市は、群馬県の中央部よりやや南に位置しており、北部は上毛三山の雄・赤城山へ至る山地、南部は関東平野の平坦地が広がり、利根川が市街地を南流する地勢を有する。市域の標高は赤城山の1,823mから下阿内町の約64mまで変化し、多様な自然環境が広がる。

県庁所在地として行政機能を担う中核市である一方で、全国有数の農業都市でもあり、畜産をはじめ、キュウリやバラなどの産出額は全国でもトップクラスとなっている。生活面では市街地に商業・医療機能が集積しつつ、郊外には山や川が近接するなど都市と自然が調和している点が特徴である。交通面では高崎経由で都心から約1時間とアクセスも良い。

② 調査対象地区の概要

本ケーススタディ調査では、民間主体のまちづくりを推進し、中心市街地を市民の都市活動の核として存続させるための指針として策定された「前橋市アーバンデザイン」策定区域内のエリアを調査対象とした。

区域内には複数の商店街が立地しており、とりわけ「中央通り商店街」及び「馬場川通り商店街」においては、活発なエリアマネジメント活動が実施されている。

前橋市アーバンデザイン策定区域



出典：前橋市HP

③ 活動団体の概要

調査対象地区及びその周辺では、主に3つの団体がエリアマネジメント活動を行っている。

(ア) 公益財団法人前橋市まちづくり公社

2011年に前橋市が100%出資し設立した公益法人であり、地域社会の健全な発展と市民福祉の向上を目的に、まちづくり支援やスポーツ・健康推進、芸術文化教養事業、地域活性化、公共施設管理運営等の事業を中心に取り組んでいる。

具体的には、情報ポータル「まえばし i g o o」やSNSなど複数媒体を通じたまちなか情報発信や広告看板事業、地域団体と連携したイベント支援など、賑わい創出に向けた多様な取組を行っている。また、シェアサイクル「c o g b e (コグベ)」の運営サポートを通じ、回遊性向上や環境負荷の低減を図り、地域の利便性向上にも寄与している。

(イ) 一般社団法人前橋まちなかエージェンシー

2016年に設立された、前橋市の中心市街地を拠点に活動するまちづくり団体であり、デザインの力を軸に「まちなか」と向き合い、ヒトモノコトの価値をつなぎ、より創造的で豊かな地方の暮らしを育むことで地域に力と誇りを与えることをミッションとして活動している。

活動内容は多岐にわたり、まちなかのアート・食・カルチャーを掛け合わせたイベントの企画やプロモーション、グラフィック制作等のほか、地域おこし協力隊「ローカライフデザイナー」の受入や「前橋デザインスクール」の運営による地域人材育成も進めている。

(ウ) 一般社団法人前橋デザインコミッション

前橋市の将来ビジョン「めぶく。」を具体化するための戦略「前橋市アーバンデザイン」及び「Green&Relax構想」の推進母体として2019年に設立され、ビジョンを共有するための場づくりと、住民たちの主体的アクションを促すサポートを軸としてエリアマネジメント活動を行っている。

代表的なプロジェクトとして、「馬場川通りアーバンデザイン・プロジェクト」を推進し、約200mの公共空間を、都市再生特別措置法に基づく都市利便増進協定の活用等により、民間整備・市民自治的管理へと転換した。資金調達に当たっては、まちづくり分野では全国初となる成果連動型民間委託契約方式（P F S (Pay for Success)）のS I B (Social Impact Bond) を導入し、歩行者通行量などの成果指標に連動した委託で賑わい創出の実効性を高めた。

活動の開始時期

前橋市アーバンデザイン策定区域では、以前より様々なまちづくりに関するエリアマネジメント活動が行われてきたと考えられるが、統計的手法によりエリアマネジメント活動によってもたらされる経済効果を分析するためには、活動を開始した時期を明確にする必要がある。そこで、前橋市のまちづくりの方針を定めた前橋ビジョン「めぶく。」が策定された時期が2016年8月であること、また、一般社団法人前橋まちなかエージェンシーのホームページにおいて、当該法人が設立

された2016年6月が「街を想い楽しむ同志が集まり始めた」時期と位置付けられていることを踏まえ、今回の評価対象とするエリアマネジメント活動が開始された時期を2016年とした。

(2) 調査の方法

本ケーススタディ調査では、ヘドニック・アプローチ、DID法及び貢献度協議といった手法を用いることで前橋市アーバンデザイン策定区域並びに同策定区域のうち前橋中心商店街協同組合を構成する9つの商店街のエリアにおいて行われている複数のエリアマネジメント活動を総体的に把握し、それらの活動によってもたらされる受益額を推計した。

① ヘドニック・アプローチによる受益額の算定

(ア) 推計方法

本ケーススタディ調査では、4. ③大阪府大阪市でのケーススタディ調査及び平山・要藤・御手洗(2015)¹⁰を踏まえてエリアマネジメント活動前後を含む公示地価のパネルデータを用いることとし、公示地価地点ごとの地点特性を表す「地点固定効果」を設定するとともに、調査対象地域において年ごとに一律に及ぼされた影響を捉える「年次固定効果」を加える。ただし、最寄り駅までの道路距離や地積、前面通りの幅員、容積率は時間を通じて一定であることから、固定効果モデルによるパネルデータ分析においては全て地点固定効果に反映される。推計する地価関数モデルは以下のとおりとなる。

$$\ln \text{公示地価}_{it} = \beta_0 + \beta_1 \times \text{エリアマネジメントダミー}_{it} + \sum \alpha_t \times \text{年次固定効果}_t + \text{地点固定効果}_i + \text{誤差項}_{it}$$

以上により推計された地価関数に基づき、2011年～2025年までの公示地価を用いて、前橋市のエリアマネジメント活動による地価の上昇率を試算した。

(イ) 前橋市における商業地の公示地価

公示地価の「周辺の土地利用の状況」の項目に「商業地域」又は「店舗」を含む標準地26か所を調査対象とした。

¹⁰ 平山一樹・要藤正任・御手洗潤「エリアマネジメントによる地価への影響の定量分析」公益社団法人日本不動産学会2015年秋季全国大会(第31回学術講演会)論文集(2015)。

ケーススタディ調査の対象とした標準地

住居表示	周辺の土地利用の状況	都市計画の用途地域	都市計画区分	UD域内
駒形町字東高島 62 番 4	小売店舗、住宅などの混在する路線商業地域	近商	市街化	
昭和町 2 丁目 230 番 3	小売店舗のほか住宅等も混在する近隣商業地域	近商	市街化	
総社町総社字町屋敷南 1513 番 2	店舗、事務所、住宅等が混在する路線商業地域	近商	市街化	
富士見町小暮字西所替戸 231 番 1 外	店舗、住宅等が混在する路線商業地域	近商	非線引	
元総社町字稲葉 106 番	中低層の事務所、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	近商	市街化	
大利根町 2 丁目 31 番 23	中小規模の店舗が見られる郊外の近隣商業地域	近商	市街化	
鼻毛石町 198 番 7	小売店舗、営業所等が混在する近隣商業地域	—	非線引	
荒牧町 2 丁目 24 番 17	中規模な沿道サービス店舗等が多い路線商業地域	近商	市街化	
石倉町 5 丁目 14 番 10 外	事務所、店舗、住宅が混在する路線商業地域	近商	市街化	
総社町総社字大屋敷 2018 番 1 外	店舗、営業所等が混在する路線商業地域	準工	市街化	
天川大島町字大道東 1100 番 20	店舗や事務所等が混在する県道沿いの地域	準工	市街化	
小相木町字村西 580 番 1 外	中規模店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	準工	市街化	
柏川町西田面 208 番 3	店舗兼住宅、市役所施設が混在する近隣商業地域	—	非線引	
三俣町 3 丁目 2 番 26	営業所、店舗等の混在する路線商業地域	準工	市街化	
千代田町 4 丁目 7 番 18 外	小売店舗や百貨店等が建ち並ぶ商業地域	商業	市街化	1
西片貝町 1 丁目 215 番 3 外	量販店・外食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	—	調区	
本町 2 丁目 2 番 15 外	事務所ビル、金融機関等が建ち並ぶ商業地域	商業	市街化	2
本町 3 丁目 2 番 5	店舗、事務所等が混在する国道沿いの商業地域	商業	市街化	3
城東町 2 丁目 9 番 14 外	小売店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域	商業	市街化	
千代田町 4 丁目 1 番 26	中低層のビルに飲食店舗等が見られる商業地域	商業	市街化	4
新前橋町 17 番 34 外	小売店舗、雑居ビルが建ち並ぶ駅に近い商業地域	商業	市街化	
南町 3 丁目 36 番 3 外	中層ビルのほか駐車場等が混在する駅前商業地域	商業	市街化	
千代田町 1 丁目 12 番 7	小売店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	商業	市街化	5
大手町 2 丁目 53 番 3 外	中層の事務所ビルが多い国道沿いの商業地域	商業	市街化	6
大胡町 58 番 4	中小規模な小売店舗が建ち並ぶ商業地域	商業	非線引	
南町 3 丁目 59 番 9 外	店舗、事務所、営業所等が混在する路線商業地域	商業	市街化	

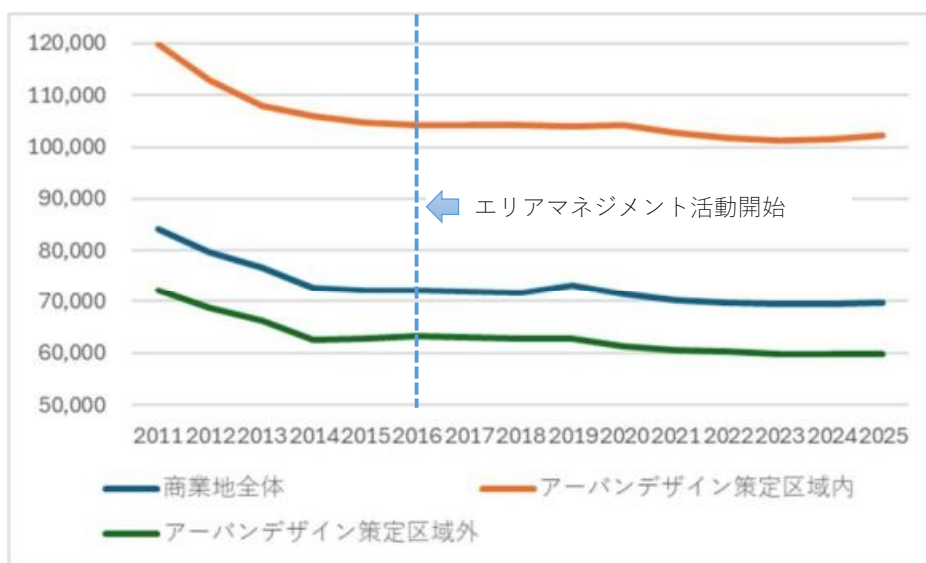
注：表頭の「UD域内」は前橋市アーバンデザイン策定区域内に存するものをいう。

前橋市アーバンデザイン策定区域内の標準地の対応箇所



調査対象とした標準地26か所について、商業地全体、前橋市アーバンデザイン策定区域内及びアーバンデザイン策定区域外における各年地価の平均の推移は下図のとおりである。いずれも2011年以降に下落を続けたが、2016年以降はほぼ横ばいで推移している。

前橋市の商業地の公示地価推移（円／㎡）



公示地価の平均は、アーバンデザイン策定区域内の6地点で102,250円／㎡、アーバンデザイン策定区域外では59,915円／㎡であり、両者には大きな隔たりがあった。

前橋市中心部における2025年地価の基本統計量（原数値、円／㎡）

	商業地全体	アーバンデザイン 策定区域内	アーバンデザイン 策定区域内外
平均	69,685	102,250	59,915
中央値（メジアン）	66,500	89,950	63,750
標準偏差	32,162	37,370	23,626
最小	20,400	72,400	20,400
最大	172,000	172,000	121,000
データの個数	26	6	20

（ウ）推計結果

エリアマネジメント活動が行われている地域であれば1、そうでない地域であれば0をとるダミー変数（エリアマネジメントダミー）を置いたモデルでは、同ダミー変数の推計係数が0.0143であり、有意水準10%で有意であった（なお、公示地価取得地点数が26とパネルデータとしては少ないことから、標準誤差はHC3を用いた）。したがって、前橋市内においてエリアマネジメント活動が行われていることの地価への影響は1.44%¹¹であった。

推計結果

被説明変数：	ln（公示地価）
エリアマネジメントダミー	0.0143* (0.0073)
固定効果：	
地点	Yes
年次	Yes
標準誤差	HC3
観測値数	351
標準地の箇所数	26
標準値のうちエリアマネジメント活動の対象エリア内箇所数	6
決定係数	0.99665
Within 決定係数	0.01057

注：推計係数の右肩は、***1%水準、**5%水準、*10%水準で有意であることを示す。また、括弧内はHC3標準誤差を示す。

前橋市アーバンデザイン策定区域内6か所における平均受益額は1,435円／㎡であり、中心市街地のうち前橋中心商店街協同組合を構成する9つの商店街（約25ha）のエリアの受益額は3.6億円、

¹¹ 被説明変数が対数であるため、係数を原数値に変換しそこから1を控除した値に100%を乗じて得られる値（exp(0.0143) - 1 = 0.01440273）を用いる。以下同様。

前橋市アーバンデザイン策定区域全体（約158ha）を対象として算出する場合の受益額は22.7億円であった。

理論価格の比較による差額（受益額）

	エリアマネジメント		差額（円／㎡）
	活動あり	活動なし	
	理論価格（円／㎡）	理論価格（円／㎡）	
前橋市千代田町4丁目7番18外	118,195	116,516	1,679
前橋市本町2丁目2番15外	160,815	158,532	2,283
前橋市本町3丁目2番5	71,638	70,621	1,017
前橋市千代田町4丁目1番26	97,464	96,079	1,385
前橋市千代田町1丁目12番7	75,089	74,023	1,066
前橋市大手町2丁目53番3外	82,851	81,674	1,177
平均			1,435

② DID法による受益額の算定

（ア）推計方法

①の公示地価を用いたヘッドニック・アプローチによって明らかとなったエリアマネジメント活動による相対的な地価上昇（下落幅の縮小）の効果について、エリアマネジメント活動の開始後、いつ、どの程度の効果が発現するかを明確にすることは、エリアマネジメント活動がもたらす効果に関する理解を深めるために意義があると考えられる。そこで、公示地価を用いたイベントスタディ型のDID法での分析により、エリアマネジメント活動の効果（地価への影響）を分析した。推計のモデルは以下のとおりである。

$$\ln \text{公示地価}_{it} = \sum \beta_T \{ \text{イベントタイムダミー}_T \times \text{エリアマネジメントダミー}_i \} + \text{年次固定効果}_t + \text{地点固定効果}_i + \text{誤差項}_{it}$$

ここで述べている「イベントタイム」とは、処置年（エリアマネジメント活動が開始された年＝2016年）と、各年の差（リード・ラグ）である。係数 β_T は、処置前年（2015年）に対する各イベントタイムにおける平均効果を表す。

年数の経過によって、エリアマネジメント活動が効果を現すとすれば、手法上、 $T < 0$ （処置年前＝リード）においては、効果の差がなく、 $T \geq 0$ （処置年後＝ラグ）においては、効果が生じていることが確認できる。

(イ) 処置群及び対象群

前橋市における商業地にある標準地のうち、アーバンデザイン策定区域内にある標準地を処置群、それ以外を対照群とした。処置の時期はヘドニック・アプローチによる分析と同じ2016年とした。

(ウ) 推計結果

イベントタイムごとのエリアマネジメント活動に関する推計係数は以下のとおりとなった。2016年～2018年及び2021年～2025年は、結果が有意でないことに留意が必要だが、処置前(リード)において、係数は概ね0に近いものの、処置後(ラグ)において、増加していく傾向が見受けられた。ラグ5(2021)～7(2023)において係数が減少したが、この期間(2021年～2023年)は新型コロナウイルス感染症の流行時期に該当するため、エリアマネジメント活動そのもの又は活動によってもたらされる効果が低減していたことが示唆された。

なお、今回は有意水準を10%としても有意な結果とならなかった期が多い。イベントスタディでは、イベントタイムダミーを用いる関係上、イベントスタディではないDID法の分析に比べてサンプルサイズが大きいことが推奨されており、サンプルサイズの確保は課題となる。

推計結果

被説明変数：	ln(公示地価)
エリアマネジメントダミー*イベントタイム -5 (2011)	0.0059 (0.0217)
エリアマネジメントダミー*イベントタイム -4 (2012)	0.0050 (0.0196)
エリアマネジメントダミー*イベントタイム -3 (2013)	0.0022 (0.0172)
エリアマネジメントダミー*イベントタイム -2 (2014)	-0.0030 (0.0166)
エリアマネジメントダミー*イベントタイム 0 (2016)	0.0076 (0.0139)
エリアマネジメントダミー*イベントタイム +1 (2017)	0.0121 (0.0132)
エリアマネジメントダミー*イベントタイム +2 (2018)	0.0149 (0.0128)
エリアマネジメントダミー*イベントタイム +3 (2019)	0.0213* (0.0117)
エリアマネジメントダミー*イベントタイム +4 (2020)	0.0240** (0.0119)
エリアマネジメントダミー*イベントタイム +5 (2021)	0.0175 [^] (0.0126)
エリアマネジメントダミー*イベントタイム +6 (2022)	0.0162 (0.0150)
エリアマネジメントダミー*イベントタイム +7 (2023)	0.0176 (0.0173)
エリアマネジメントダミー*イベントタイム +8 (2024)	0.0214 (0.0201)
エリアマネジメントダミー*イベントタイム +9 (2025)	0.0274 (0.0235)
<hr/>	
固定効果：	
地点	Yes
年次	Yes
<hr/>	
標準誤差	H C 3
観測値数	351
標準地の箇所数	26
標準値のうちエリアマネジメント活動の対象エリア内箇所数	6
決定係数	0.99668
Within 決定係数	0.01848

注：推計係数の右肩は、***1%水準、**5%水準、*10%水準、[^]15%水準、[^]20%水準で有意であることを示す。また、括弧内はH C 3標準誤差を示す。

受益額の算定

	期 (イベントタイム)	基準期 (2015年) 価格 (円/㎡)	受益額 (円/㎡)
前橋市千代田町4丁目7番18外	+3	123,000	2,309
	+4	123,000	3,013
前橋市本町2丁目2番15外	+3	162,000	3,041
	+4	162,000	3,968
前橋市本町3丁目2番5	+3	73,900	1,387
	+4	73,900	1,810
前橋市千代田町1丁目12番7	+3	77,400	1,453
	+4	77,400	1,896
前橋市大手町2丁目53番3外	+3	86,700	1,628
	+4	86,700	2,124

※1地点(前橋市千代田町4丁目1番26)は、参照可能なデータが2019年以降のみのため除外した。

【補論】貢献度協議による受益の算定

(ア) 貢献度協議の概要

エリアマネジメント活動の対象エリアに事業所を構える小売店・飲食店等の事業者は、エリアマネジメント活動によって又はエリアマネジメント活動による事業所の立地特性の改善(エリアのイメージの向上、前面道路やエリアの歩行者数の増加、賑わいの創出等)を通じて「売上額が増加する」という利益を受け得る。そのため、エリアマネジメント活動による受益事業者は、一次的には小売店・飲食店等の事業者であると考えられる。また、土地又は建物を賃借して小売店・飲食店等を営む事業者の売上額が増加した場合、賃貸借契約の内容又は契約の更新時における賃料改定によって、それらの事業者不動産を賃貸する不動産事業者の売上額も増加し得る。そのため、これらの土地又は建物を所有するオーナー(土地・建物所有者)も二次的な受益事業者になると考えられる。

長期間にわたり継続的又は断続的に実施される多様なエリアマネジメント活動が小売店・飲食店等の売上額に具体的にどの程度貢献したかを明らかにすることは容易ではない。

そこで、「売上額の増加」による小売店・飲食店等の事業者の受益額を簡便に算出する方法として、小売店・飲食店等の売上額に、受益事業者自身の「エリアマネジメント活動が売上額にどの程度貢献しているか」という評価を乗じて算出する方法が考えられる。

この方法は、エリアマネジメント団体と受益事業者による対話を促し、また「売上額の増加」に係る複合的な要因やその程度について受益事業者自らに検証・承認する機会を提供するものであり、地域再生エリアマネジメント負担金制度の導入に当たり受益事業者に対して高い説得力を持つことが期待される。

(イ) 推計方法

本ケーススタディ調査では、対象とするエリアの小売店・飲食店等事業者に対するアンケート調査により「事業所の売上に対してエリアマネジメント活動が何%貢献していると評価するか」を把

握し、各回答者の想定売上額に対して回答された貢献度を乗じて得られた金額の総和を、そのエリアの最低限の受益額とした。また、本アンケート調査では、関係者の負担が過度にならないよう、想定売上額の設定には経済センサス等の国の統計を用い、重要な要素のみアンケート調査で把握することとした。

経済センサス等とアンケート調査により得られた受益額の妥当性については、エリアマネジメント団体や受益事業者、その他の関係者間における協議により確認することが望ましい。

【小売店・飲食店等】

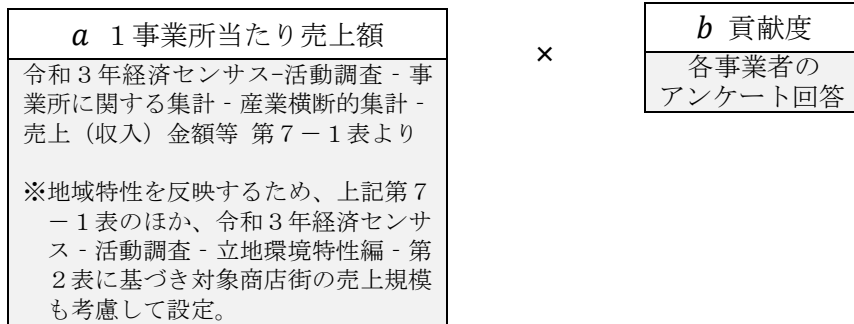
$$\text{アンケート回答者における受益の総額} = \text{当該エリアにおける受益の最低額} = \sum_{i=1}^n a_i \times b_i$$

ただし、以下のとおり。

- ・ **a**は回答者の産業小分類・従業者規模別の経済センサス上の1事業所当たりの売上額。
- ・ **b**は回答者が評価するエリアマネジメント活動の売上に対する貢献度。
- ・ **n**はアンケート回答者数。

※全国の商業集積地区と、前橋中心商店街の経済センサス上の想定1事業所当たり売上額を比較して前橋市の立地特性に合致した金額とする。

《イメージ図》



【土地・建物所有者】

$$\text{小売店・飲食店等の当該エリアにおける受益額のうち、地代・賃料増加連動の想定最大額} = \sum_{i=1}^n a_i \times b_i \times c_i$$

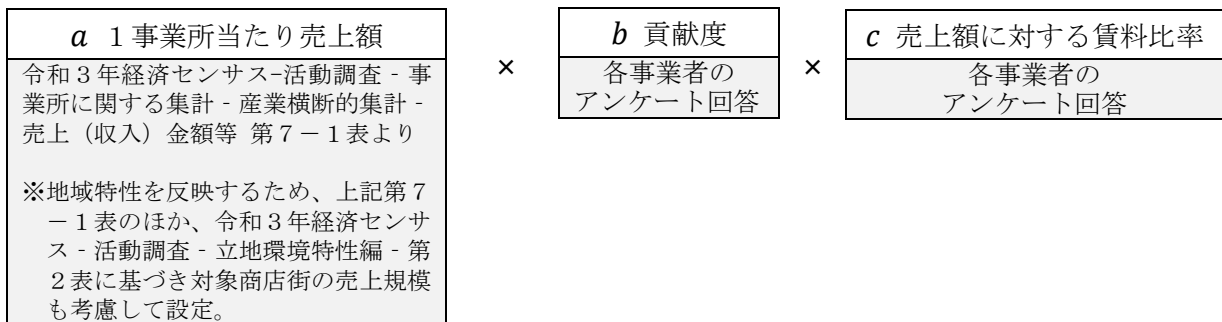
ただし、以下のとおり。

- ・ **a**、**b**及び**n**は【小売店・飲食店等】と同じ。
- ・ **c**は回答者における売上額に対する地代又は賃料の割合。

※事業者へのアンケート調査で、地代又は建物賃料を支払っていると回答した事業所の売上額に対する賃料比率を問う。

※売上額に比例して賃料が増額される仕組みが採用されていると仮定する。

《イメージ図》



前橋市アーバンデザイン策定区域のうち、活発にエリアマネジメント活動が行われている前橋中心商店街協同組合を構成する9つの商店街(約25ha)を対象として、アンケート調査を実施した。

アンケート調査実施概要

目的	前橋市中心市街地におけるエリアマネジメント活動が地域の事業所の売上に及ぼす影響(貢献度)を、事業者に対するアンケート調査により明らかにする。
対象	前橋中心商店街協同組合を構成する9つの商店街(弁天通り、中央通り、立川町大通、堅町通り、オリオン通り、千代田通り、銀座通り一丁目、銀座通り二丁目、馬場川通り)及び広瀬川沿いに立地する事業所。
方法	WEBアンケート(戸別訪問による入力依頼及び現地での聞き取り入力を含む。)
期間	回答受付期間:2025年11月27日~12月21日(戸別訪問日は12月8日及び11日)



- ① 弁天通り商店街
- ② 中央通り商店街
- ③ 立川町大通商店街
- ④ 堅町通り商店街
- ⑤ オリオン通り商店街
- ⑥ 千代田通り商店街
- ⑦ 銀座通り一丁目商店街
- ⑧ 銀座通り二丁目商店街
- ⑨ 馬場川通り商店街

(ウ) アンケート調査結果

9つの商店街及び広瀬川沿いの店舗より106件の回答を得られた。業種別には、小売業が62.3%、飲食サービス業が34.0%、生活関連サービス業が3.8%であった。

項目	回答数	割合
小売業	66	62.3%
飲食サービス業	36	34.0%
生活関連サービス業	4	3.8%
合計	106	100.0%

※割合については、四捨五入の影響で内訳の総和と合計値が一致しない。

事業者に対するアンケート調査又は戸別訪問時の聞き取りにおいて、業種や従業者数に関する設問に続けて、以下の質問を行った。

エリアマネジメント活動の売上に対する貢献度を問う質問

前橋市では転入者が増え、また市の中心部ではまさに賑わいをもたらす様々な取組により①歩行者通行量の増加、②地価の上昇、③複数の新店舗の開業などの効果が見られます。これらの賑わい創出は、貴事業所の事業価値（売上額）に対して、約何%貢献していると評価されますか。

この設問に対して、0%よりも大きい割合又は金額を回答した回答者が72%を占めた。回答数が多かったのは、1%（21件）、0%（20件）、5%（15件）、10%（10件）、不明（10件）であった。

貢献度に関する回答結果（n=106）



貢献度に関する回答割合（n=106）

貢献度	回答数	割合
0%	20	18.9%
0.5%	1	0.9%
1%	21	19.8%
2%	8	7.5%
2.5%	2	1.9%
3%	8	7.5%
4%	5	4.7%
5%	15	14.2%
6%	1	0.9%
10%	10	9.4%
13%	1	0.9%
20%	1	0.9%
30%	1	0.9%
40%	1	0.9%
90%	1	0.9%
不明	10	9.4%
合計	106	100.0%

※割合については、四捨五入の影響で内訳の総和と合計値が一致しない。

業種別には小売業では0%の回答が16件であり、小売業66件の24%を占めた。飲食サービス業では0%の回答は3件で、飲食サービス業36件の8%にとどまった。

貢献度に関する業種別回答件数 (n=106)

	0%	0.5%	1%	2%	2.5%	3%	4%	5%	6%	10%	13%	20%	30%	40%	90%	不明	合計
小売業	16	1	14	5	1	3	3	9		4	1			1		8	66
飲食サービス業	3		7	3	1	4	2	5	1	5		1	1		1	2	36
生活関連サービス業	1					1		1		1							4
合計	20	1	21	8	2	8	5	15	1	10	1	1	1	1	1	10	106

(エ) 推計結果

エリアマネジメント活動による受益額は、小売業で7,452万円、飲食サービス業で1,902万円、生活関連サービス業で125万円となり、合計9,478万円であった。土地・建物所有者の受益の総額（売上額に比例した賃料歩合制があると仮定した場合の総額）は426万円であった。

前橋市中心商店街におけるアンケート結果に基づいた受益額推計結果

	受益額 (千円)	
小売業	74,518	94,782
飲食サービス業	19,018	
生活関連サービス業	1,246	
土地・建物所有者 (賃料が売上に比例すると仮定した場合の増収分)	4,257	

(オ) 留意点

貢献度協議は、比較的簡易に受益額を推計することが可能な手法であり、(ア)でも示したとおり、受益事業者自身の主観に基づくものであるため、地域再生エリアマネジメント負担金制度の導入に当たり、受益者に対して高い説得力を持つものとして期待される。

一方で、地域再生エリアマネジメント負担金制度は、地域を一種の「共同体」として捉え、当該地域全体に利益が生じた場合に「共同体」の構成員の持ち分に応じて構成員が費用を負担するという制度であるものと解される。複数の物を1つのパッケージで販売する際に、パッケージの価格が各構成物の価格の積み上げにより決まるということがあり得るように、個別の金額を積み上げるにより全体の価格を決定すること自体は許容されると考えられる。しかし、パッケージの一部の構成物の価格が0円であると評価される場合、つまり、受益額が0円と主観的に評価する事業者がエリア内に存在する場合において、「他の事業者の受益額を、受益額が0円と評価する事業者を対象に含むエリア全体の最低の受益額とする」ということは、先に述べたそのエリアの「共同体」として利益を享受しているとはいえない可能性がある。

さらに、「統計情報から想定される売上額」に「アンケート調査で把握されるエリアマネジメント活動の事業者の売上に対する貢献度（評価）」を乗じて受益額を算定するという新たな方法が事業者負担金を課す根拠となるかについて、今後も慎重な検討が求められる。

以上のように、貢献度協議については、簡易に受益額を試算でき、また地域における合意形成を促す等の一定の合理性は認められるものの、今後もより多くの検証や実例等を積み重ねることで、その有用性を明らかにする必要があるものと考えられる。

5. 地域再生エリアマネジメント負担金制度導入事例

① 制度導入事例：大阪府大阪市大阪駅周辺地区

(1) 地域再生エリアマネジメント負担金制度導入の経緯

大阪市内では各地域においてエリアマネジメント団体がエリアマネジメント活動を行っているが、その活動を支える安定した財源の確保が課題となっていた。そこで、地域再生エリアマネジメント負担金制度を活用し、安定した財源確保の基で公共的空間を活用したイベント活動などにより、様々な人々の交流を促進し、地域価値を向上させる取組を進めている。

地域再生エリアマネジメント負担金制度導入までの経緯

(出典：大阪市作成資料を基に作成)

年度	地域再生エリアマネジメント負担金制度導入までの経緯
平成30年度	地域再生エリアマネジメント負担金制度の創設
令和元年度	大阪市地域再生計画「大阪市地域再生エリアマネジメント計画」の認定
令和2年度	地方創生推進交付金（現在の地域未来交付金（地域未来推進型））を活用した
令和3年度	社会実験の実施
令和4年度	①地域来訪者等利便増進活動実施団体作成の「大阪駅周辺地区地域来訪者等利便増進活動計画」の認定申請（6月30日） ・有識者への意見聴取（7月7日、28日）※任意実施による ・公衆縦覧（9月1日～30日）※意見なし ・議会議決（12月14日） ②同活動計画の認定（12月22日） ③「大阪市大阪駅周辺地区地域再生エリアマネジメント負担金条例」の議会議決（3月15日）
令和5年度	大阪駅周辺地区において、地域再生エリアマネジメント負担金制度の運用開始

(2) 地域来訪者等利便増進活動を実施する区域

大阪市北区梅田1丁目・同3丁目、角田町の各一部

(3) 地域来訪者等利便増進活動実施団体

一般社団法人大阪梅田エリアマネジメント

(4) 地域来訪者等利便増進活動の内容

① イベント系事業

健康増進イベント「梅田あるくフェス」の実施（年1回、毎年10月頃開催）

(ア) 特設会場（3会場）：健康をテーマとした

「運動」「食」「心」にまつわる出店

・JR大阪駅（大阪ステーションシティ）付近



出典：大阪駅周辺地区地域来訪者等利便増進活動計画

「運動」や「身体」の視点から、身体を使った測定等の体験型コンテンツ

- ・阪急うめだ本店（大阪梅田ツインタワーズ・ノース）付近

「食」の視点から、阪急うめだ本店と連携した防災やニューノーマルな食事をテーマに楽しめるコンテンツ

- ・阪神梅田本店（大阪梅田ツインタワーズ・サウス）付近

「心」の視点から、阪神百貨店等と連携した心と身体がリフレッシュできる体験型コンテンツ

(イ) ラリーコンテンツ：各会場に設置されたラリーポイントを巡る回遊促進施策
専用アプリを活用したデジタルスタンプラリーを実施

(ウ) 上記イベントにおける効果測定

② 公共空間整備運営系事業

当該イベントの開催時における公共空間のあり方・利活用手法に係る調査・検討

- ・新たな規制緩和による公共空間の活用（阪急うめだ本店西側歩道等）
- ・AIによる人流データの解析・計測（公共空間を含む）

③ 情報発信系事業

イベントを活用したエリアプロモーション

- ・公式WEBサイト・SNS・サイネージにおける発信
- ・各会場で連携した団体との相互発信（出店者や大阪府が提供する健康サポートアプリ「アスマイル」と連携した広域的発信など）

(5) 受益額及び負担金の額の設定

① 受益額の設定（推定）

受益額については、当該活動により生じる来訪者数の増加によってもたらされる活動区域内の大規模小売店における売上増に伴う「家賃収入の上昇額」として、以下の式により算出している。

$$(i) \text{ イベント来訪者数} \times (ii) \text{ 1人当たりの消費額} \times (iii) \text{ 賃料水準} (\%) \\ (i) 14,116 \text{ 人} \times (ii) 6,600 \text{ 円} \times (iii) 7\% = 6,521,000 \text{ 円}$$

※ (i) …令和3年度社会実験におけるイベント参加者

(ii) …令和3年度社会実験における1人当たりの買物飲食平均消費額

(iii) …当該活動区域内の大規模小売店舗における賃料水準を参考に算出

② 負担金の額の設定

各受益事業者の店舗面積に基づいて算出した受益の割合に応じて、各受益事業者の負担金の額を算出している。当該地区における受益事業者は、大規模小売店への不動産貸付事業者の3者と設定し、推定した受益額について、受益事業者各々の負担金の額を算出している。なお、1円未満は切り捨てとし、不足が生じる場合は店舗面積が一番大きい受益事業者に加算することとしている。

(6) 交付金の活用状況

算出した負担金の額を、大阪市が各受益事業者から一括で徴収した上で、当該活動実施団体に交付金として交付し、同団体はその交付金を上記(4)に記載の活動に係る委託費や人件費等に活用している。

② 制度導入事例：沖縄県北谷町デポアイランド周辺地区

(1) 地域再生エリアマネジメント負担金制度導入の経緯

沖縄県北谷町では、これまで美浜アメリカンビレッジ内のデポアイランド地区にて、地域来訪者等利便増進活動実施団体（以下「エリアマネジメント団体」という。）が中心となり、各種イベント事業をはじめ、公共空間整備や情報発信、清掃・警備等の景観維持活動等を行ってきた。これらの活動は、主にエリアマネジメント団体の会員企業からの会費等により収入源を確保しているが、会員の高齢化や世代交代、地位承継による所有者の変更等を踏まえると、任意の徴収のみでは活動に必要な財源を安定的に確保することが困難となる可能性があるため、活動の持続性を確保するための仕組みとして、地域再生エリアマネジメント負担金制度を導入することで、安定的な財源確保を図ることとしている。

地域再生エリアマネジメント負担金制度導入までの経緯

（出典：北谷町作成資料を基に作成）

年度	地域再生エリアマネジメント負担金制度導入までの経緯
平成30年度	地域再生エリアマネジメント負担金制度の創設
令和4年度	北谷町地域再生計画「北谷町地域再生エリアマネジメント計画」の認定
令和5年度	「公共空間の整備運営・利活用等の効果測定に係るケーススタディ調査」の実施
令和6年度 令和7年度	①エリアマネジメント団体作成の「デポアイランド周辺地区地域来訪者等利便増進活動計画」の認定申請（令和7年2月20日） ・公衆縦覧（令和7年2月28日～3月31日） ※意見なし ・議会議決（令和7年6月19日） ②同活動計画の認定（令和7年6月19日） ③「北谷町デポアイランド周辺地区地域再生エリアマネジメント負担金条例」の議会議決（令和7年12月25日）
令和8年度	デポアイランド周辺地区において、地域再生エリアマネジメント負担金制度の運用開始（予定）

(2) 地域来訪者等利便増進活動を実施する区域
北谷町宇美浜 9 の一部

(3) 地域来訪者等利便増進活動実施団体
一般社団法人デポアイランド通り会

(4) 地域来訪者等利便増進活動の内容

① 公共空間の創出及び利活用活動(公共空間整備運営系事業)

活動区域において、利用されていないスペースを活かし居心地のよい公共空間を創出することで、来街者の増加及び滞在時間の延長を図り、当該エリアの活性化へ寄与する取組を実施。

- ・植栽の整備・管理運営(既存植栽を除く)
- ・ストリートファニチャー等の整備・管理運営
- ・オープンスペースの管理運営
- ・イルミネーションの整備・管理運営
- ・フリーWi-Fiの提供
- ・BGM放送の管理運営
- ・道路照明の管理運営

② 維持管理等の活動(経済活動基盤強化系事業)

公共空間整備運営系事業にて創出した公共空間内を安全安心、快適に過ごすことができるよう警備・清掃等の景観維持活動を実施。

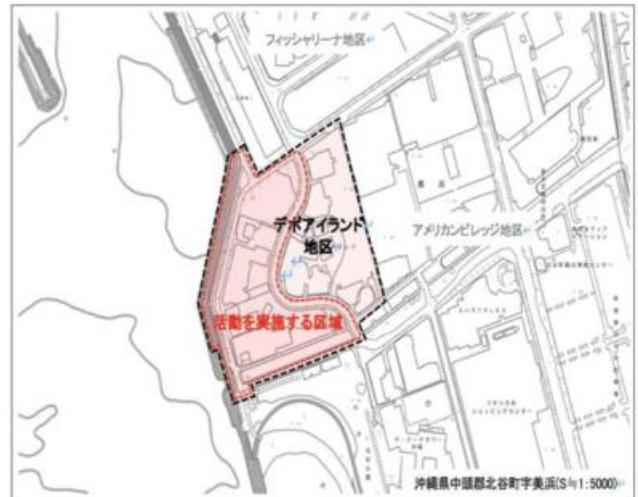
- ・定期的な清掃活動
- ・共有トイレの清掃
- ・警備員の夜間常駐・巡回警備
- ・防犯カメラの設置等

(5) 受益額及び負担金の額の設定

① 受益額の設定(推定)

(ア) 算定手法

地域来訪者等利便増進活動(以下「エリアマネジメント活動」という。)を貨幣換算するために、「清掃活動」「警備・防犯活動」「植栽整備、イルミネーション、フリーWi-Fi提供、BGM放送等」のそれぞれの活動に対し、「デポアイランドの良好な環境・景観の維持、居心地の良いまちづくりの継続のためにいくらまで支払う意思があるか」という設問を聴取するCVMを用いたアンケート調査を実施した。



出典：デポアイランド周辺地区地域来訪者等利便増進活動計画

アンケート実施に当たっては、公共空間整備運営系事業や清掃・防犯・景観向上の活動に係る効果測定を実施することから、イベント等が行われていない11月の平日を含む日程にて調査を実施した。また、近隣の米軍基地やアジア圏をはじめとする海外からの観光客も一定数見込まれることから、アンケートは日本語のほかに、英語と中国語の3か国語にて実施した。

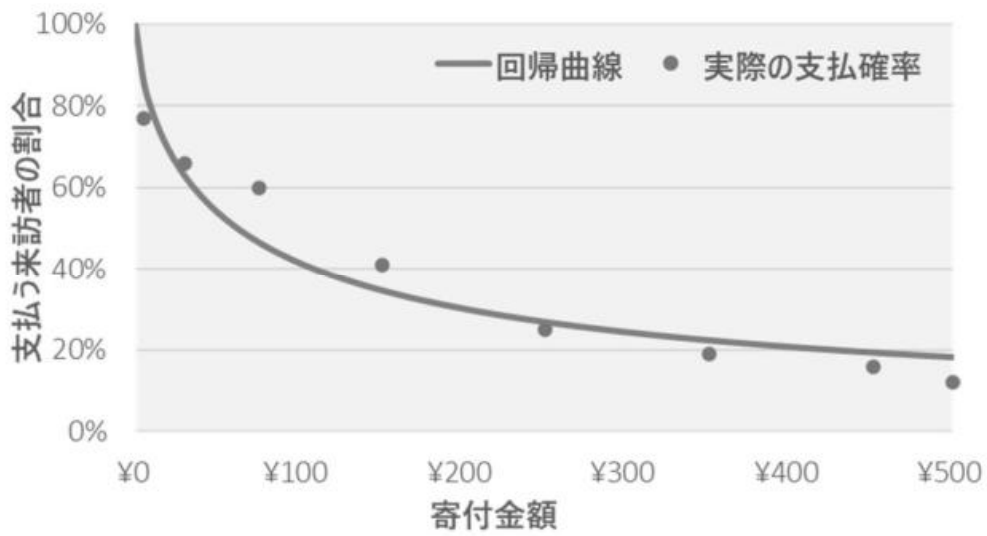
アンケート調査概要

アンケート調査場所	北谷町デポアイランド地区 ボードウォーク		
実施日時	①令和5年11月22日（水）、23日（木・祝） 10:30頃～19:00頃 ②令和5年11月24日（金）、25日（土） 10:30頃～19:00頃		
実施方法	WEBより回答 (街頭にて通行人に依頼/店舗にアンケートフォームURLを設置)		
回収サンプル数	日本語	511人（街頭502人、店舗9人）	
	英語	56人（街頭55人、店舗1人）	
	中国語	58人（街頭58人）	
	合計	625人（街頭615人、店舗10人）	
質問内容	デポアイランドの良好な環境・景観の維持、居心地の良いまちづくりの継続のために寄附を求められたとした場合、あなたなら来訪1回につき以下のそれぞれの活動に対していくらまでなら支払えますか。 (1) 清掃活動 (2) 警備・防犯活動 (3) 植栽整備、イルミネーション、フリーWi-Fi提供、BGM放送)		

アンケート調査結果により、来訪者が支払える寄附金額の上限が分かることから、これを基に一定の寄附金の金額ごとに来訪者が支払に応じる確率を計算した上で、下図のようにモデル（今回は一般的にCVM調査で用いられている対数線形ロジットモデルを採用）への回帰を行い、支払意思額の分布を推定した¹²。これにより、金額ごとに、最低でもその金額の寄附を行うことのできる来訪者の割合を算定することができる。

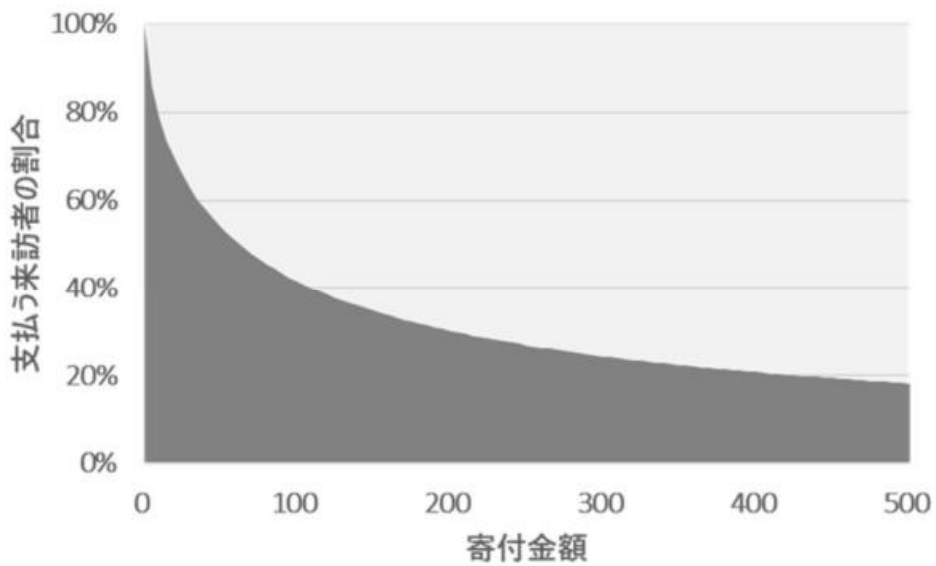
¹² なお、回帰分析、平均支払意思額の算定に当たっては、栗山浩一「ExcelでできるCVM Version4.0」(<http://kkuri.eco.coocan.jp/>)を用いた。また、計算に当たって用いたアンケート結果は、一部のサンプルに対する調査であり、異なるサンプリングが行われた場合には分析結果が異なる可能性がある。

モデルへの回帰結果



受益額の算定に当たっては、アンケートに回答した者の平均支払意思額ではなく、（支払意思額の分布を踏まえた）来訪者全体の平均支払意思額を用いた。この平均支払意思額は、上記の回帰分析の結果を用いて、下図の塗りつぶし部分の面積として算定することができる。

平均支払意思額の計算



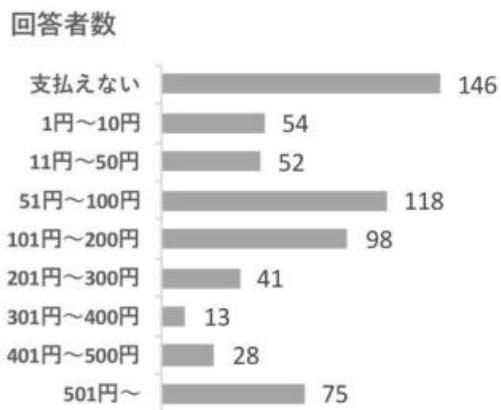
(イ) アンケート調査結果

各エリアマネジメント活動に対する来訪者の支払意思額（回答者平均）は以下のとおりとなった。また、アンケート調査結果を用いて、来訪者の支払意思額を国籍別に分析したところ、日本人がより高い金額を提示する結果となった。

各活動内容に対する支払意思額

(1) 清掃活動

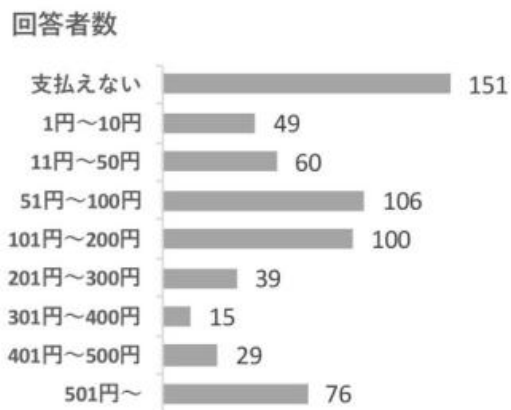
(毎朝の清掃や落書きの除去等)



回答者平均：145円

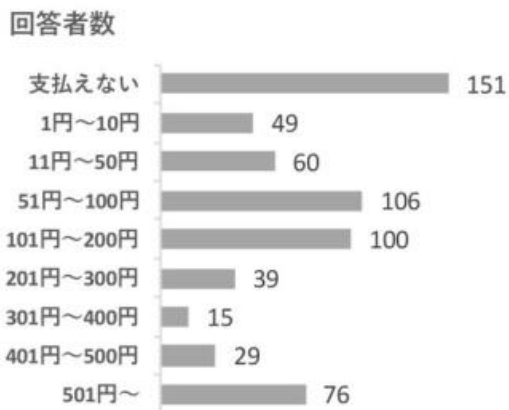
(2) 警備・防犯活動

(防犯カメラ設置や夜間の常駐・巡回警備)



回答者平均：146円

(3) 植栽整備、イルミネーション、
フリーWi-Fi提供、BGM放送



回答者平均：143円

アンケート結果分析（国籍別）



(ウ) 受益額の算定

アンケート調査結果の分析において、日本人と外国人の間で支払意思額に比較的大きな差があったことから、受益算定の精緻化を図るため、日本人及び外国人の支払意思額並びに日本人及び外国人の来訪者数を用いて以下のとおり現状の全体の受益額を算出した。これらの結果から、デポアイランド地区ボードウォークにおける清掃・防犯・景観向上の活動による受益額を、796,810円/日と推定した。

受益額の算定結果

	清掃活動		警備・防犯活動		植栽整備、イルミネーション、フリーWi-Fi提供、BGM放送等	
	日本人	外国人	日本人	外国人	日本人	外国人
①支払意思額	172 円	122 円	175 円	114 円	167 円	122 円
②一日当たり来訪者数	1,016 人	767 人	1,016 人	767 人	1,016 人	767 人
受益額（小計①×②）	174,752 円	93,574 円	177,800 円	87,438 円	169,672 円	93,574 円
受益額（合計）	796,810 円/日					

② 負担金の額の設定

(ア) 負担金の総額

地域再生法第17条の8により、受益事業者から負担金を徴収することができるのは、当該地域来訪者等利便増進活動により受けると見込まれる利益の限度においてとされているため、負担金の額については、当該活動に伴う事業実費である8,000,000円とした。

(イ) 各受益事業者の負担金の額

エリアマネジメント活動による来訪者の増加や滞在時間の向上によって生じるテナントの収益向上が、長期的に不動産賃貸事業者に還元されると仮定した上で、受益事業者を活動区域内の店舗等への不動産賃貸事業者又は建物を所有し自ら事業運営を行っている5者とし、各受益事業者の建物面積に基づき負担金の額を算出した。

また、テナントの事業内容別に、エリアマネジメント活動の影響の大きさに基づき係数（宿泊業：0.01、その他商業：0.1）を設定するとともに、所有する建物が、活動の中心となるボードウォークから最も離れた受益事業者の負担金については、その他の受益事業者4者の総意により負担金の一部（概ね1%程度）を負担することとした。