

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。



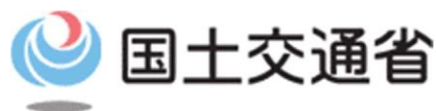
ウェブサイト参考：<https://areamanagementnetwork.jp>

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合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

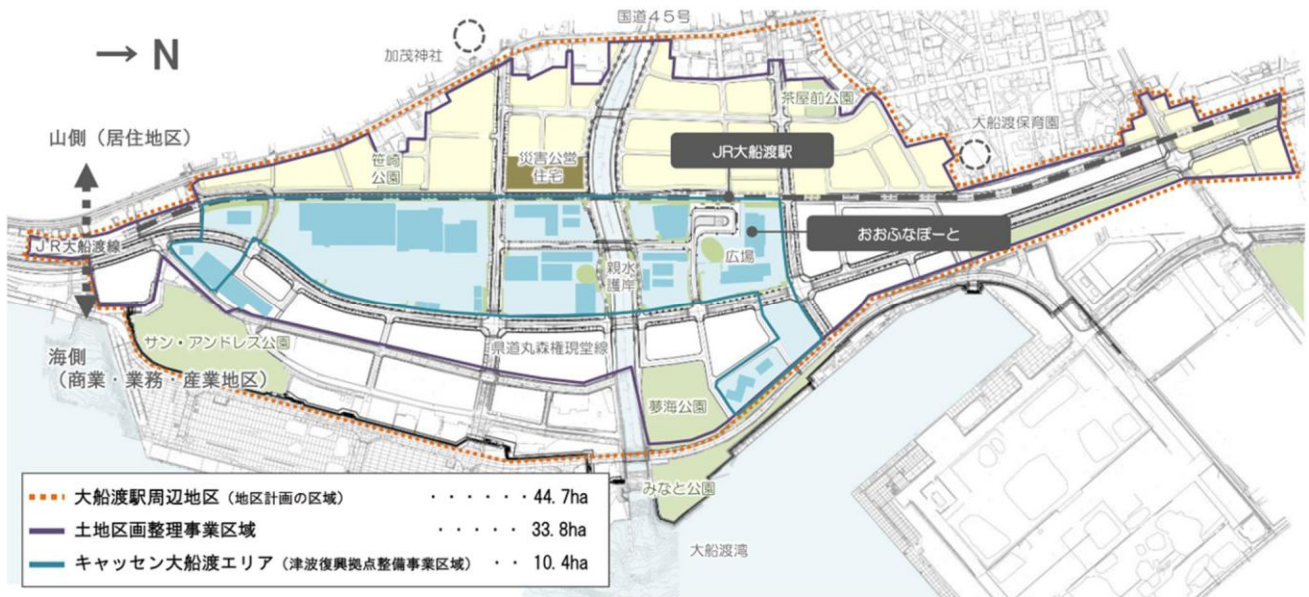
① 大船渡市の概要

- ・ 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

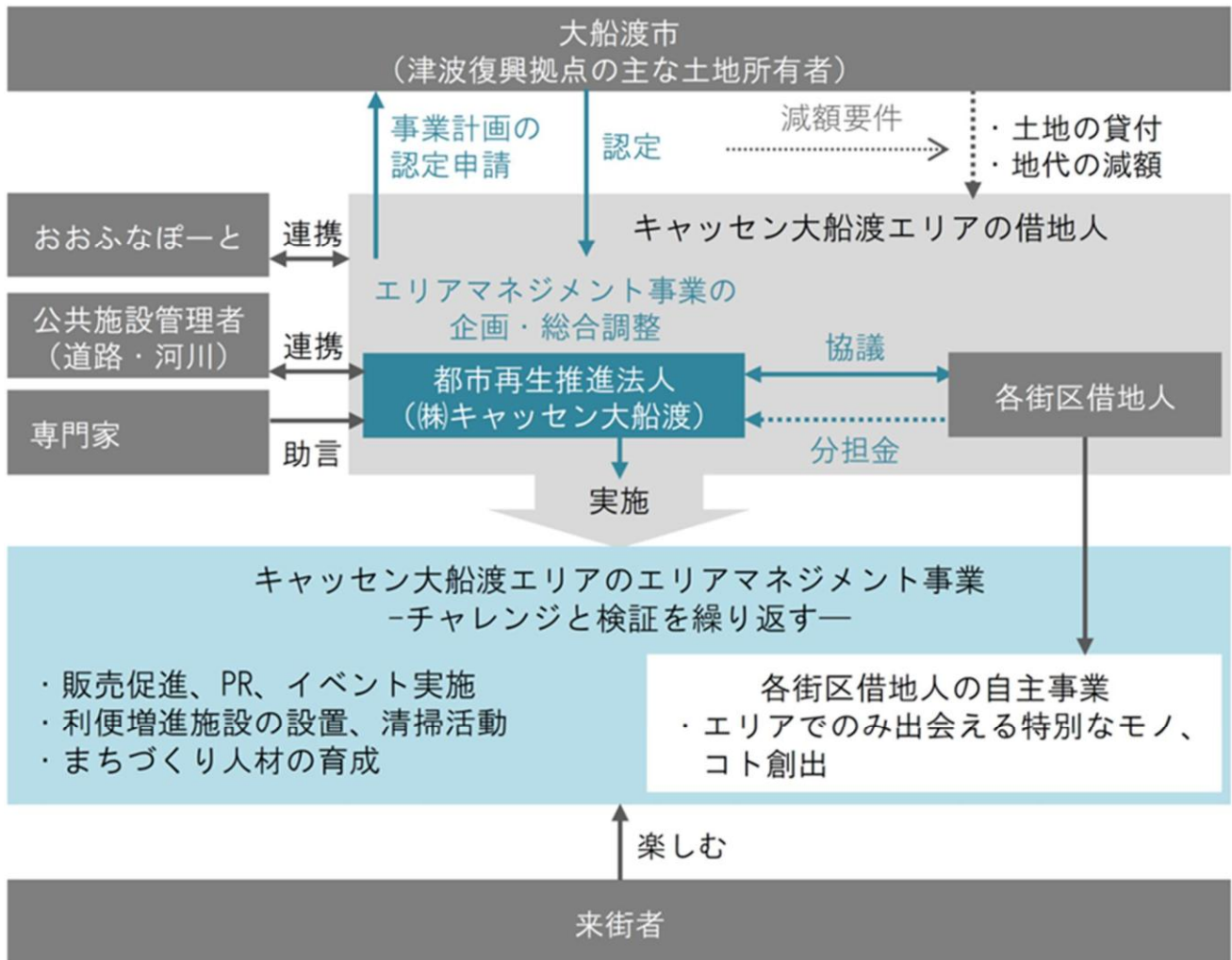
(ア) 沿革

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お客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お客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

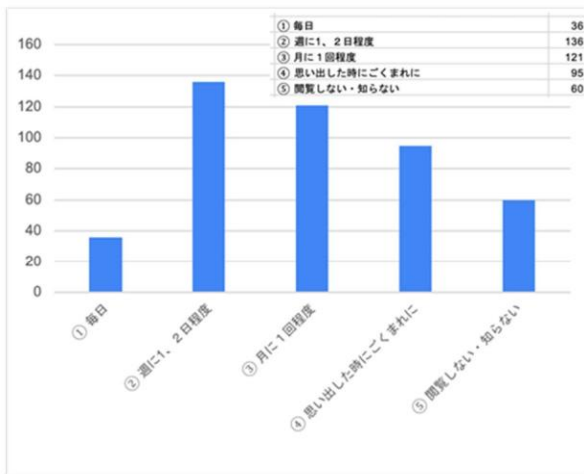
- ・年代：①10代以下 ②20代 ③30代 ④40代 ⑤50代 ⑥60代 ⑦70代以上
- ・性別：①男性 ②女性 ③答えたくない
- ・お住まい：①大船渡市内 ②隣接市町 ③その他県内沿岸部 ④その他県内内陸部
⑤その他 ()
- ・よく使うSNS：①Twitter ②Instagram ③Facebook ④TikTok
⑤その他 ()

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。

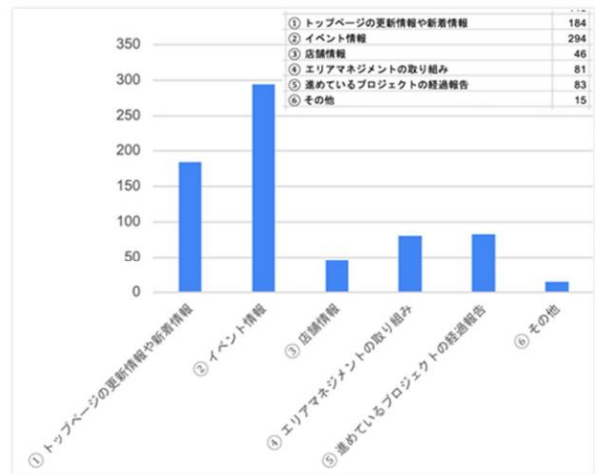
アンケート結果

■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

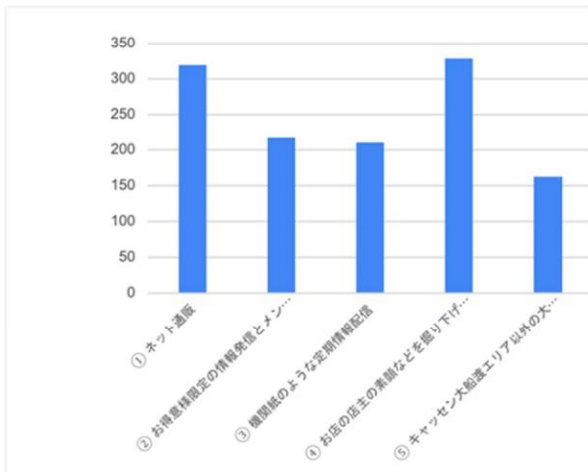
■よく見るページ



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

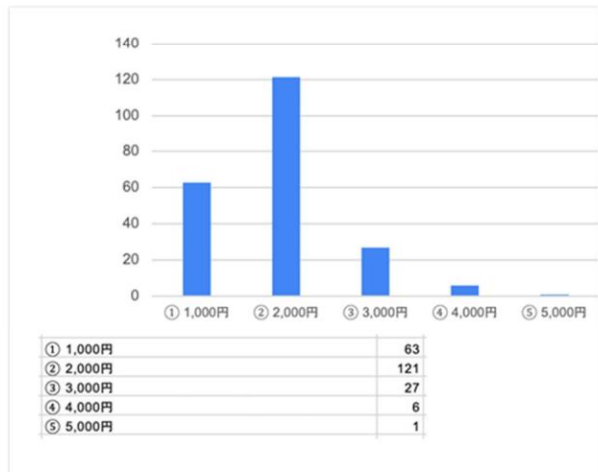
■キャッセン大船渡の発信内容について、「こういうのがあったらいい」というもの

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



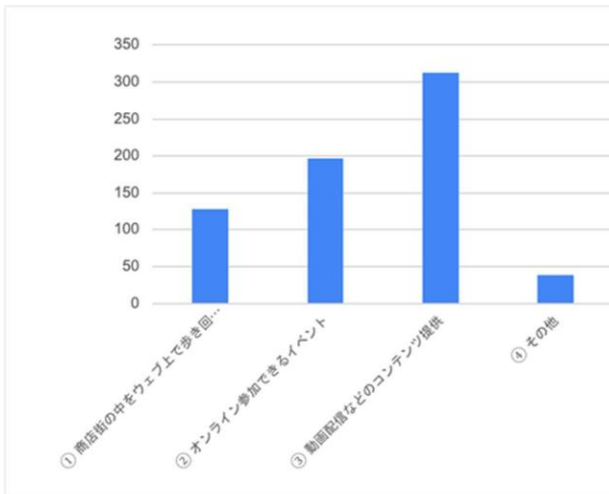
ネット販売で実際に街を訪問しなくても商品を手に入れることに対する要望が高く、また、店主の素顔など、お店とお客以上の関係を望む声も比較的高かった

■（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

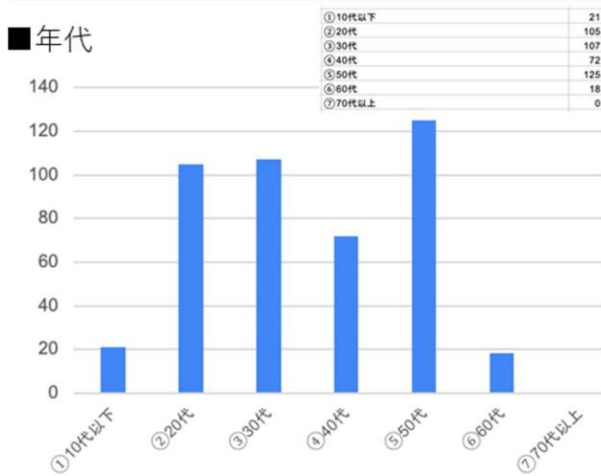
■将来あったらいいなと思う機能についてお聞かせ下さい



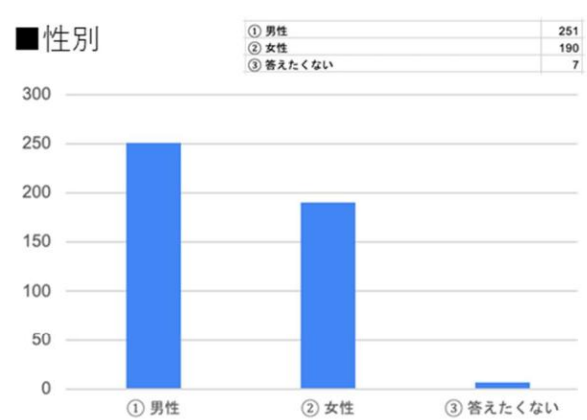
① 商店街の中をウェブ上で歩き回り、商品が購入できる	128
② オンライン参加できるイベント	197
③ 動画配信などのコンテンツ提供	312
④ その他	38

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

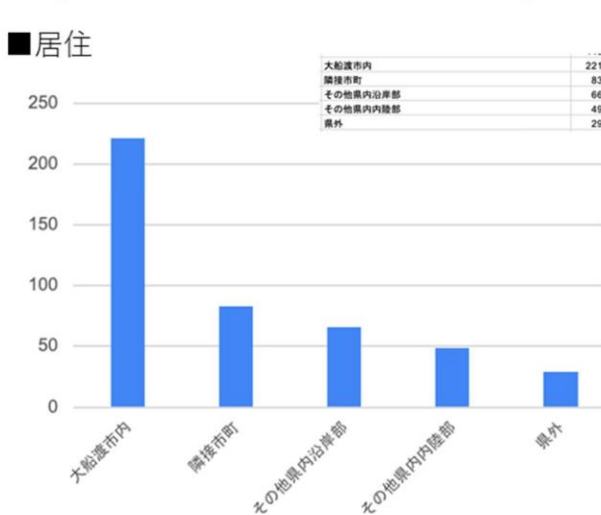
■年代



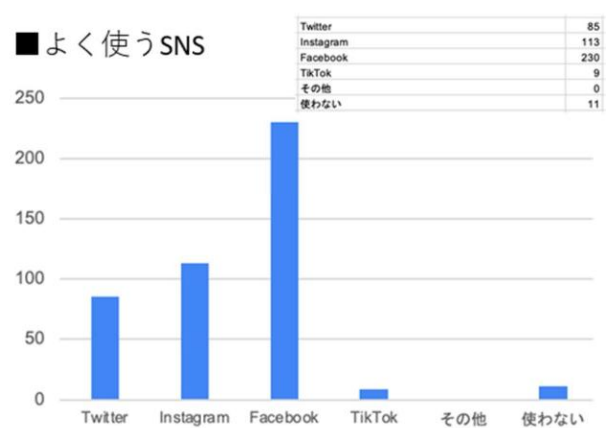
■性別



■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)

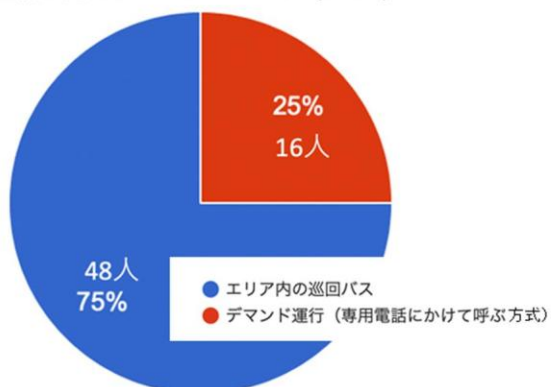
Q3 利便性についての感想 (エリア内や街区間の移動手段として)

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)

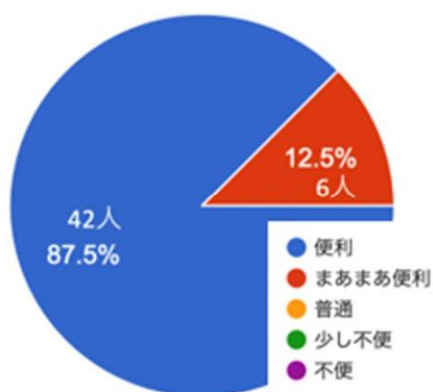
アンケート結果（抜粋）

■利用したバスについて（N=64）

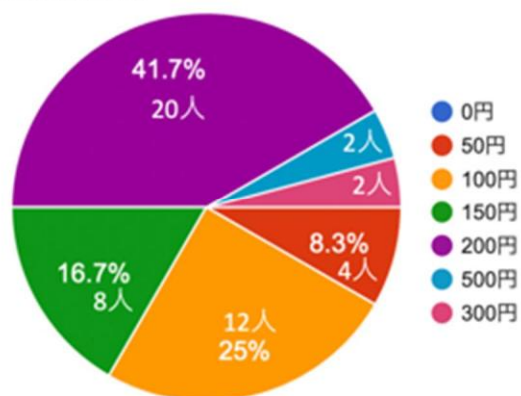


エリア内巡回バス利用者の回答（N=48）

■利便性



■支払意志額

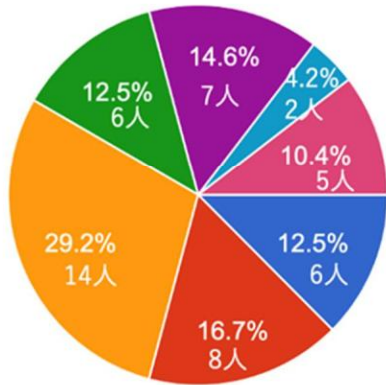


【理由】

- ・ 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

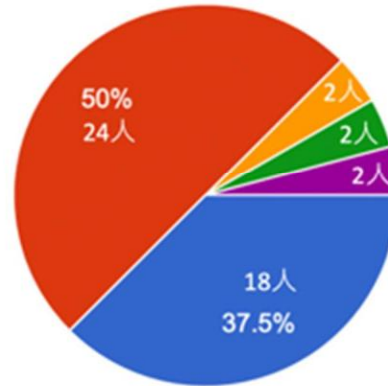
$$(20 \times 200 + 2 \times 500 + 2 \times 300 + 4 \times 50 + 12 \times 100 + 8 \times 150) / 48 = 171 \text{円}$$

■実際に運行した場合の利用頻度



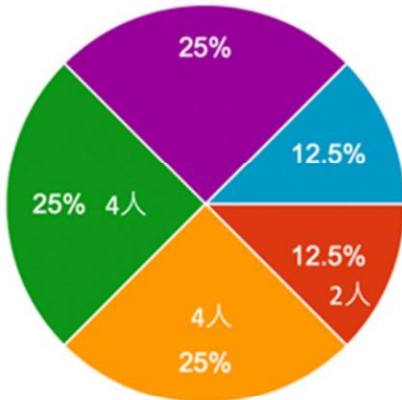
- 毎日
- 週に1、2回程度
- 月に1回程度
- 無回答
- その他①観光で来た時
- その他②親戚などの来訪に応じて同乗
- その他③仕事で来訪した時、必要に応じて

■どのような運行形態だと便利か



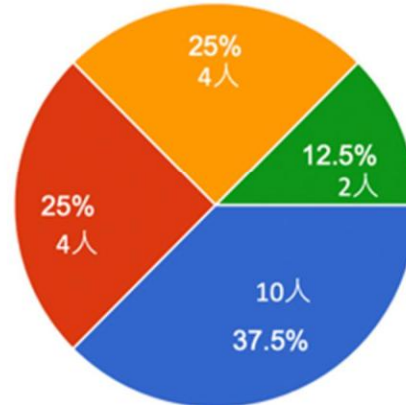
- 好きな時に好きな場所へ呼べて、エリアを回遊できる
- 等間隔で停留所に来て、決められた経路で巡回する
- どちらにも〇
- 駅から乗れるのもほしい
- 町内巡り

■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

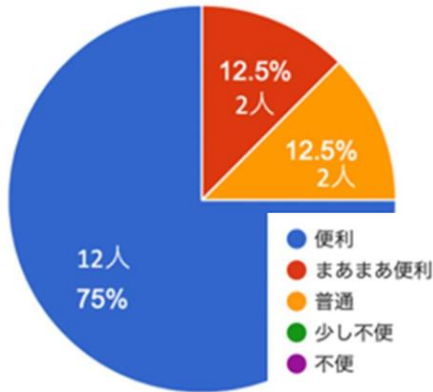
■どのような運行形態だと便利か



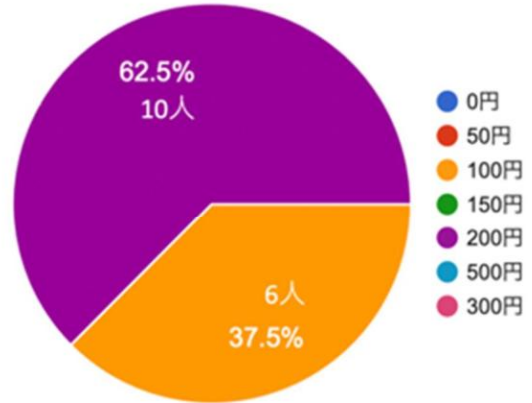
- 好きな時に好きな場所へ呼べて、エリアを回遊できる
- 等間隔で停留所に来て、決められた経路で巡回する
- どちらにも〇
- 駅から乗れるのもほしい

デマンド運行利用者の回答 (N=16)

■ 利便性



■ 支払意思額



【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！

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

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

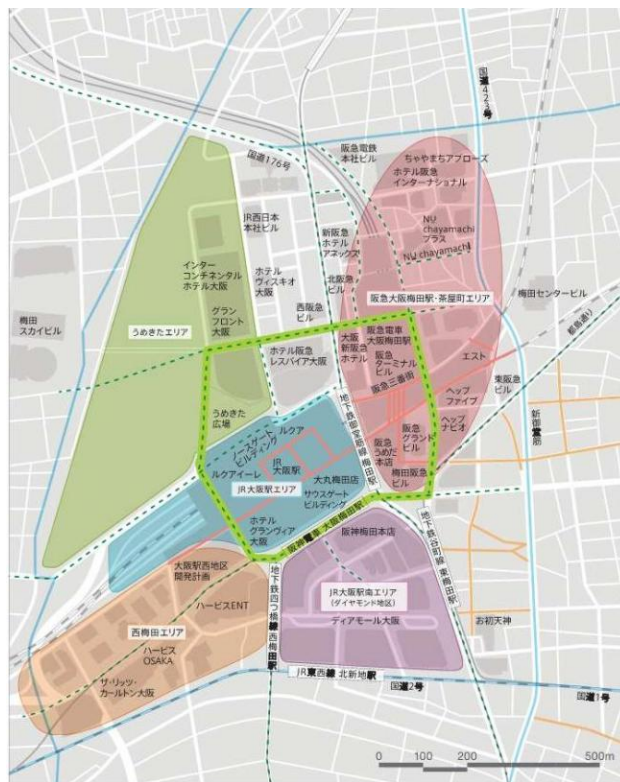
大阪市は、大阪府の中心部に位置しており、西は大阪湾に面し、北は北摂山地、東から南を生駒・金剛・和泉の諸山脈で囲まれた大阪平野の要地を占めている。市内中心部においては、鉄道の交通結節点として大阪の北の玄関口たる大阪駅、水の都・大阪のシンボルである中之島、メインストリートである御堂筋沿道を中心に、既存の都市基盤の蓄積等を活かした風格ある国際的中枢都市機能が集積しており、関西空港に直結する主要交通拠点である難波・湊町駅周辺においては、人・情報・文化の交流・結節拠点が形成されている。

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



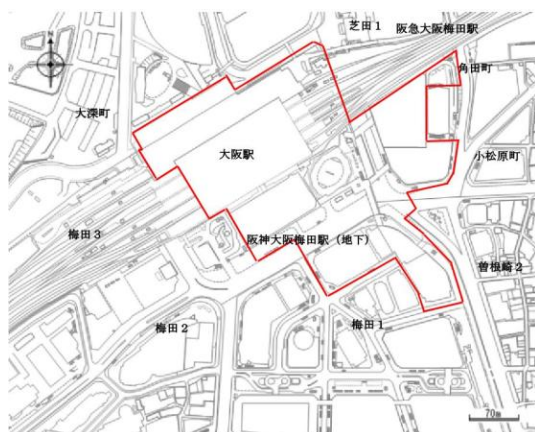
各施設情報は2021年3月現在のもの。

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：D I D。以下「D I D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	$\frac{\text{エリアマネジメント地域}X\text{のアクセシビリティ}}{\text{エリアマネジメント地域の規模}A_n \div \text{エリアマネジメント地域までの距離}L_n^{1.2}}$ <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。

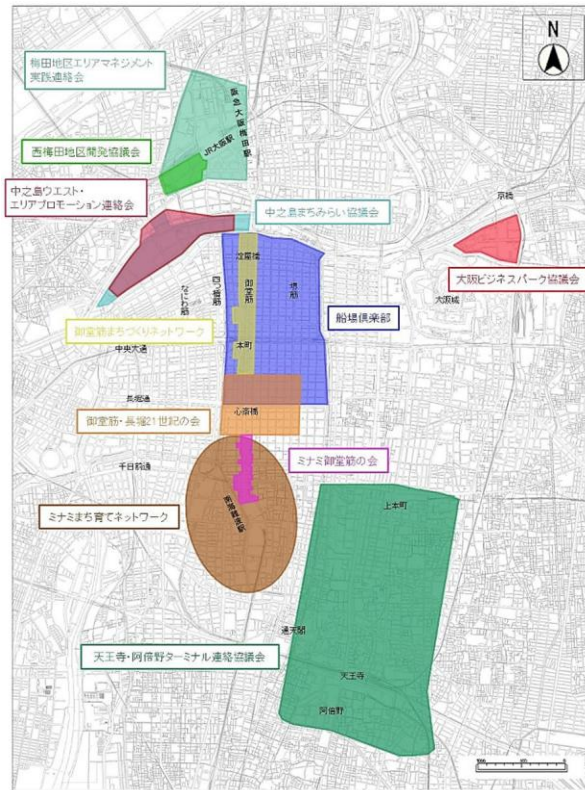
⁴ 国交省マニュアル案II-7 参照。

	$X_{acc} = \sum_n A_n / L_n^{1.2}$ <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。

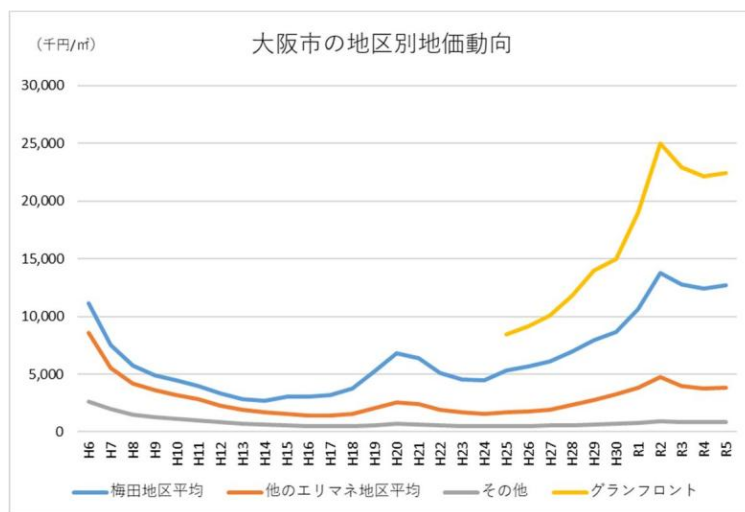
梅田地区とそれ以外のエリアマネジメント地区



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/㎡）



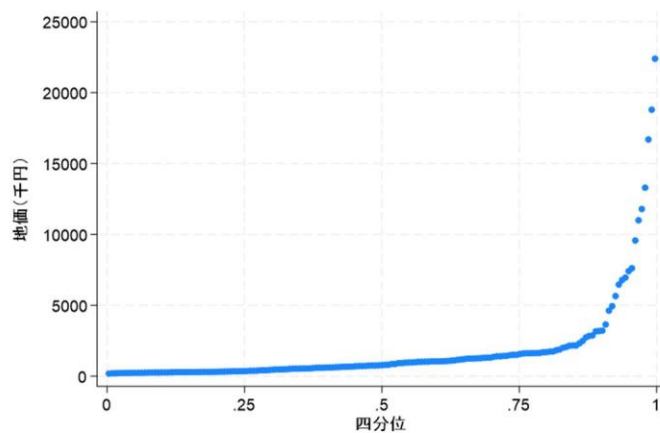
2023年時点で公示価格の標準地は梅田地区で5か所、その他のエリアマネジメント地区で32か所、その他地区で130か所であり、それぞれの平均値は1,267万円、382万円、86万円と大きな隔ちがある。

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。

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。

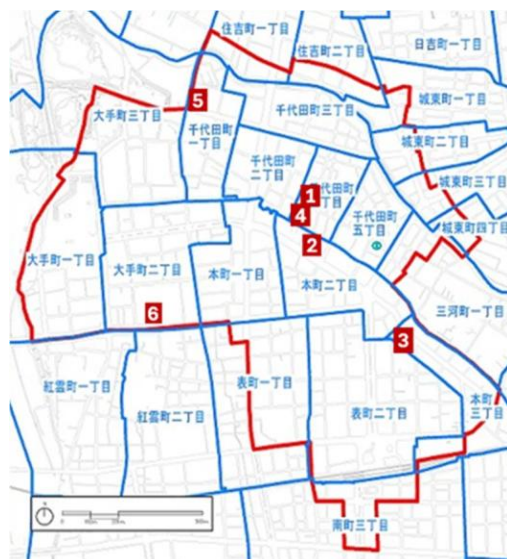
¹⁰ 平山一樹・要藤正任・御手洗潤「エリアマネジメントによる地価への影響の定量分析」公益社団法人日本不動産学会2015年秋季全国大会(第31回学術講演会)論文集(2015)。

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	

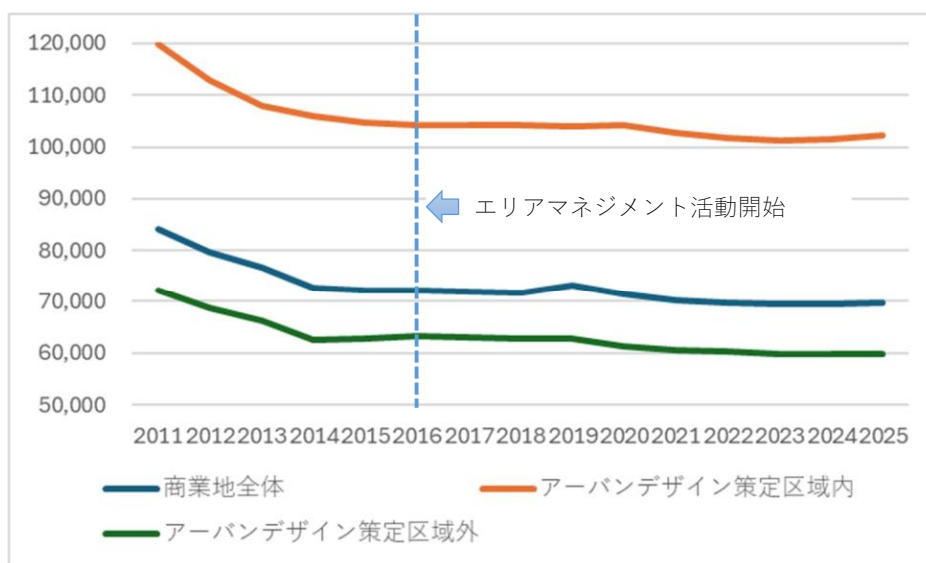
注：表頭の「UD域内」は前橋市アーバンデザイン策定区域内に存するものをいう。

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】

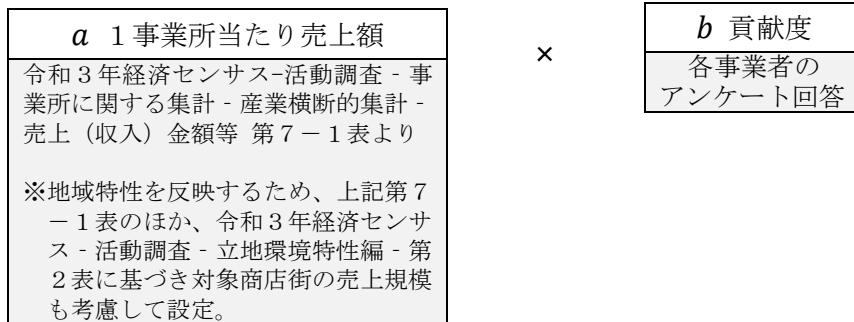
$$\text{アンケート回答者における受益の総額} = \text{当該エリアにおける受益の最低額} = \sum_{i=1}^n a_i \times b_i$$

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】

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

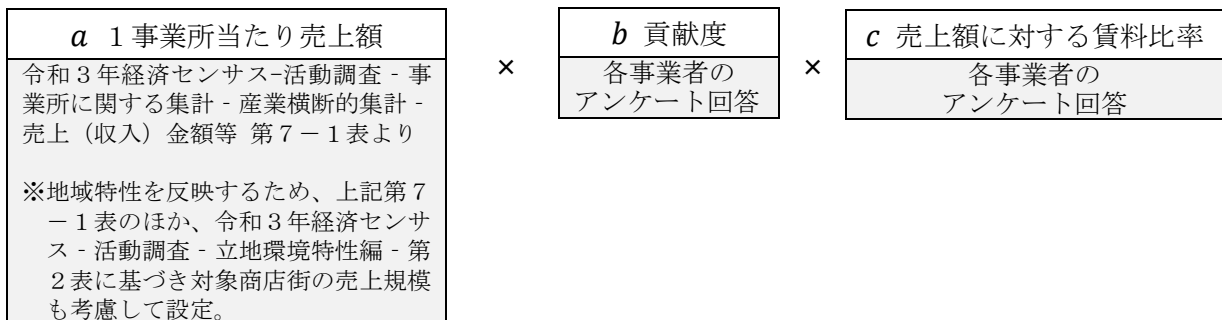
ただし、以下のとおり。

- ・ **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。

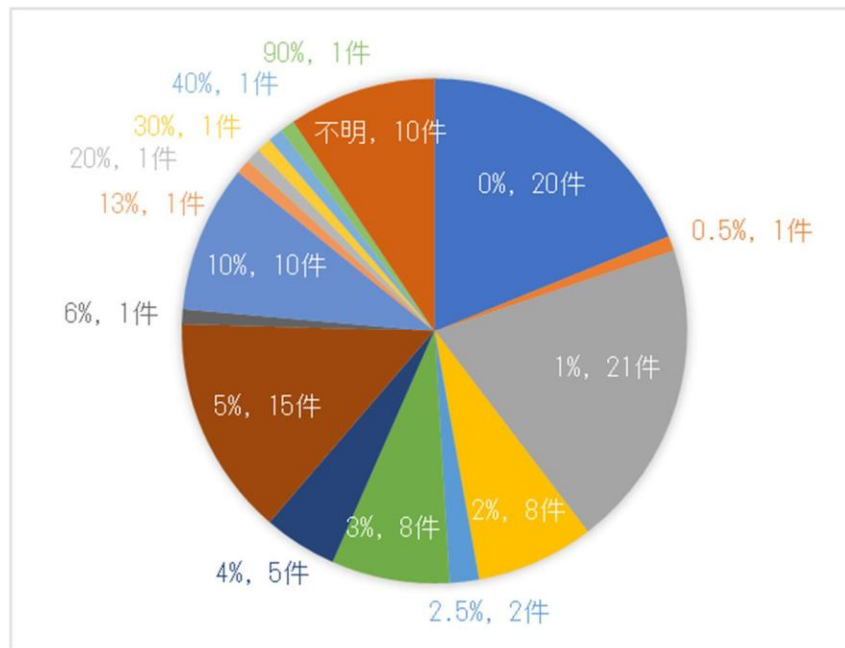
事業者に対するアンケート調査又は戸別訪問時の聞き取りにおいて、業種や従業者数に関する設問に続けて、以下の質問を行った。

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ふ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に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

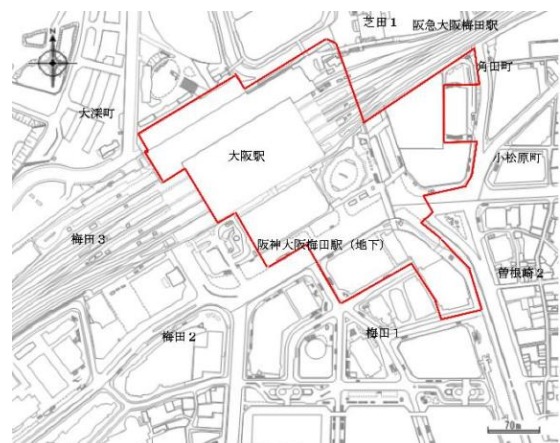
① イベント系事業

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。

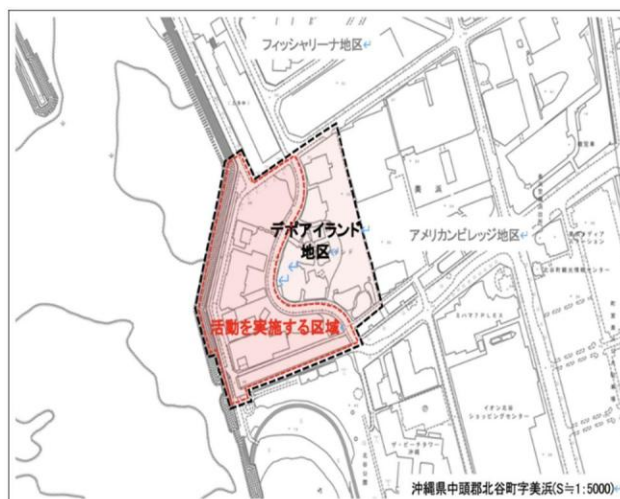
- ・定期的な清掃活動
- ・共有トイレの清掃
- ・警備員の夜間常駐・巡回警備
- ・防犯カメラの設置等

(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。

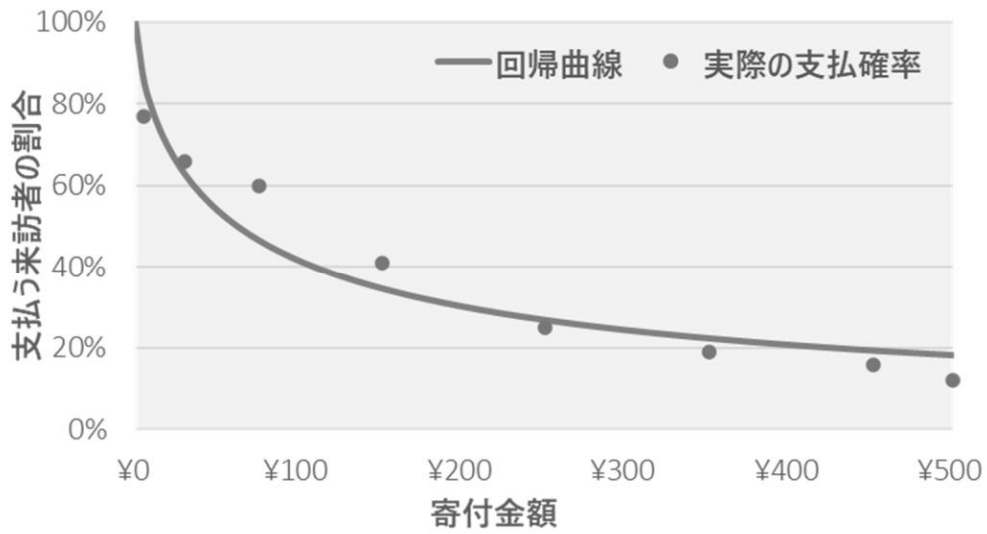
アンケート調査概要

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。

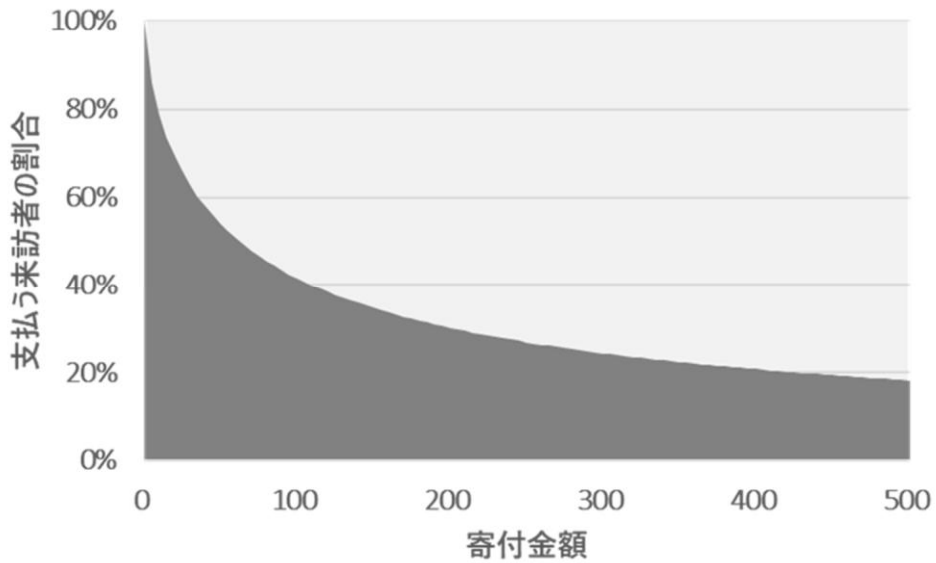
¹² なお、回帰分析、平均支払意思額の算定に当たっては、栗山浩一「ExcelでできるCVM Version4.0」(<http://kkuri.eco.coocan.jp/>)を用いた。また、計算に当たって用いたアンケート結果は、一部のサンプルに対する調査であり、異なるサンプリングが行われた場合には分析結果が異なる可能性がある。

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

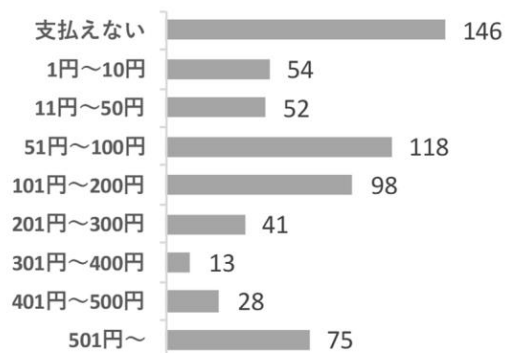
各エリアマネジメント活動に対する来訪者の支払意思額（回答者平均）は以下のとおりとなった。また、アンケート調査結果を用いて、来訪者の支払意思額を国籍別に分析したところ、日本人がより高い金額を提示する結果となった。

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)

回答者数

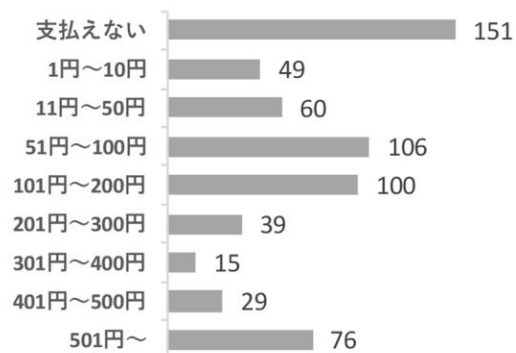


回答者平均：145円

(2) 警備・防犯活動

(防犯カメラ設置や夜間の常駐・巡回警備)

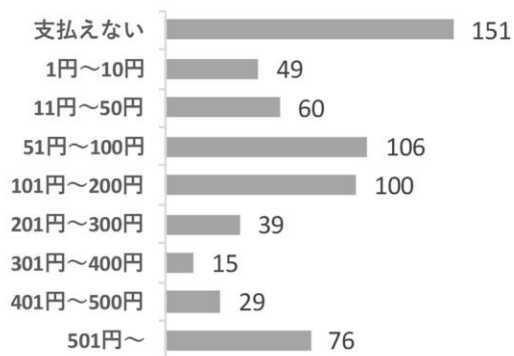
回答者数



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

回答者数



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。