全国エリマネ

エリアマネジメント研究交流会 第２回 論文梗概集

2022.07.02

【調査報告部門】

二子玉川における河川空間活用にいたるプロセスについて
大森文彦 / 三木裕子

地方小都市におけるエリアマネジメントの持続性に関する考察
高木悠里 / 嘉名光市

メインストリートの空間再編に伴う回遊性向上にむけた多主体連携の取組み
西上魁人 / 絹原一寛 / 小松靖朋

【研究報告部門】

エリアマネジメント団体による「エリアビジョン」の策定プロセス及び将来像実現に向けた取り組みの傾向
一之瀬大雅 / 藤田涼平 / 泉山塁威 / 宇於崎勝也

ウォーカブル推進に向けた滞在型ストリートの自動評価手法の一提案
渡邉るりこ / 石黒卓 / 藤井信忠

【事例報告部門】

「地権者リスト」と「あきんどリスト」で商店街は商人街へと
片山進平

ご当地かるたづくりから始めるエリアマネジメント
西山徹

「米国メインストリートプログラム」実施地区の事例にみる自助によるエリアマネジメント運営スキームの考察
明石達生 / 松本博之

温熱環境シミュレーションを活用した気候変動適応まちづくりワークショップの方法
山崎潤也 / 似内遼一 / 真鍋陸太郎 / 村山　顕人

Area
Management
Research Award

エリアマネジメント研究交流会 とは

「エリアマネジメント研究交流会」は、エリアマネジメント研究の深化、すそ野の拡大、研究者と実務者の意見交換・交流の場の提供を目的に、全国エリアマネジメントネットワーク、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、UDC ネットワークの 3 者にて 2021 年 5 月に立ち上げたものです。
本研究交流会では、エリアマネジメントに関する調査、研究や実践について広く発表者を募り、研究者同士、研究者と実務者での議論を通じて、エリアマネジメントの役割や価値・評価、実践知等についての知見を深め、共有していきたいと考えております。
本研究交流会は、出来るだけ多くの発表が行われるよう、厳格な審査等は行いません。また、一定の結論や独創性、先駆性を求めるものでもありません。着手したばかりの調査、研究でも広く受け付けます。

【研究交流会の募集対象】

募集対象は、エリアマネジメントに関する報告です。ここでは「エリアマネジメント」として、以下のような内容を想定しています。また、応募者の資格は問いません。本研究交流会の趣旨を良くご理解頂いた研究者、実務者の応募を期待します。

✓特定の地域（エリア）を対象としている
✓エリア内の地権者・事業者・住民などエリアの関係者が集まって活動している（組織がある）
✓エリアの現状や課題を議論、共有しながらその解決に取組む活動を展開している
✓エリアの将来ビジョンを関係者と議論し共有しながら活動を展開している（共有を目指している）
✓道路や公園等の公共空間や民地の空地等のオープンスペースでの活動に取組んでいる
✓対象としているエリアの自治体と連携しながら活動をしている

応募して頂く報告は未発表のものに限りますが、以下に記載するもので、著作権上の問題を生じないものについては、未発表とみなします。

✓学会等で開催されたシンポジウム、研究発表会、国際会議等で梗概または資料として発表したもの
✓卒業論文、修士論文、博士論文、授業の成果物として大学等で部内発表したもの
✓大学の紀要、研究機関の研究所報等で部内発表したもの
✓国、自治体、業界、団体からの委託調査・研究の成果報告書
✓速報、資料、試論、ノート等として雑誌等に発表したもの

【募集カテゴリー】

報告は、以下の 3 つのカテゴリーで行います。

調査報告	研究報告	事例報告
エリアマネジメント組織やその活動についてアンケートやヒアリング、文献等の調査を行い、一定の分析、考察を加えて取りまとめたもの	エリアマネジメント組織やその活動についての調査をベースとして、理論的または実証的に分析、考察を重ねて取りまとめたもの	エリアマネジメント活動の実践について、そのプロセスや具体的な内容、活動の結果を取りまとめたもの

※ 2021 年度は、「調査・研究報告部門」「事例報告部門」の 2 つのカテゴリーで実施

【アワードの贈呈】

各カテゴリーにおいて優れた内容の報告には、実行委員会よりエリアマネジメントにちなんだトロフィーが進呈されます。
また、発表において優れた内容に対してもトロフィーの進呈を主ないます。

目次
index

エリアマネジメント研究交流会　第２回　開催報告 p.01

Area Management Research Award 2022　受賞作品 p.03

研究発表梗概

調査報告部門

1. 二子玉川における河川空間活用にいたるプロセスについて ◎大森　文彦 / 三木　裕子 p.06

2. 地方小都市におけるエリアマネジメントの持続性に関する考察 ◎高木　悠里 / 嘉名　光市 p.08

3. メインストリートの空間再編に伴う回遊性向上にむけた多主体連携の取組み ◎西上　魁人 / 絹原　一寛 / 小松　靖朋 p.10

研究報告部門

4. エリアマネジメント団体による「エリアビジョン」の策定プロセス及び将来像実現に向けた取り組みの傾向 ◎一之瀬　大雅 / 藤田　涼平 / 泉山　塁威 / 宇於崎　勝也 p.13

5. ウォーカブル推進に向けた滞在型ストリートの自動評価手法の一提案 ◎渡邉　るりこ / 石黒　卓 / 藤井　信忠 p.15

事例報告部門

6.「地権者リスト」と「あきんどリスト」で商店街は商人街へと ◎片山　進平 p.18

7. ご当地かるたづくりから始めるエリアマネジメント ◎西山　　徹 p.20

8.「米国メインストリートプログラム」実施地区の事例にみる自助によるエリアマネジメント運営スキームの考察 ◎明石　達生 / 松本　博之 p.22

9. 温熱環境シミュレーションを活用した気候変動適応まちづくりワークショップの方法 ◎山崎　潤也 / 似内　遼一 / 真鍋　陸太郎 / 村山　顕人 p.24

エリアマネジメント研究交流会 第２回 全発表者の講評 p.26

エリアマネジメント研究交流会　第２回
開催報告

実施概要

1．スケジュール

研究交流会 第２回の日程は以下の通りであった。

2022 年４月 22 日　実行委員会よりリリース開始
　　本会ホームページに募集要領掲載
　　５月　９日　エントリー受付開始
　　６月　６日　エントリー受付締切
　　６月 15 日　応募者への参加通知
　　６月 29 日　発表資料、梗概締切
　　７月　２日　研究交流会
　　９月 14 日　受賞者へのトロフィー授与（郵送）
2023 年３月 21 日　「第２回論文梗概集」発刊

2．応募数

応募総数は９件であった。

3．開催方法

本年の研究交流会も、昨年に引き続き新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、オンライン開催とし、zoom ウェビナーを利用しての発表とした。

4．発表方法

発表時間は１件あたり 15 分（発表 10 分、質疑５分）とした。質疑では、各セッションの司会者から受ける質問と、聴講者からの質問を受ける形式で実施した。聴講者からの質問はオンラインチャットにて受付た。

5．アワード選考方法

各発表を受け、実行委員により以下の項目について採点し、得点の高い研究を本年度のアワードとして選出した。

【評価項目／大項目のみ掲載】

発表内容：①方法の妥当性、②課題・テーマの妥当性、
　　③結論の有用性、④論理性

発表技術：①表現力、②説得力、③時間配分

本年度のアワードは『調査報告部門』として１件、『研究報告部門』として１件、『事例報告部門』として１件、そして、最も良い発表に対する『ベストプレゼンテーション部門』を１件選出した。

6．アワードトロフィー

アワード受賞者に進呈するトロフィーは、昨年の第１回に引き続き東京 丸の内仲通りの歩道の舗装に使用されている "アルゼンチン斑岩" を用いて制作。論文のタイトルと発表者氏名を彫り込み、受賞者に郵送にて授与した。

写真：第２回アワード トロフィー

7．講評

第２回も、どれも優れた報告、プレゼンテーションでレベルの高い研究会になったと思う。

テーマとしては、『公共空間の活用とそのプロセスを追った研究』、『地方都市でのフレキシブルなエリマネ活動』、『社会実験を通じた主体連携・データ共有』、『多様なバリエーションのあるエリアビジョンの分析』、『データ把握共有のためのテクノロジー技術開発、地域資源の再認識・可視化』、『シビックプライドに繋がる実践的取組』、『気候変動の可視化と地域での応答』、『SSMID の実践報告』であった。これからエリマネ活動を展望していく上でどれも重要で興味深いテーマだったと思うが、中でも SSMID は４万人のまちでエリアマネジメントを実践しているという、これからの日本において適用していく上で参考になる事例だったと思う。各地での最先端の実践が盛り込まれており、それをご報告頂いたことは大変勉強になった。

実行委員会の中でも色々議論があったが、今回も新型コロナウイルス感染症を鑑み、対面開催を見送った。次回の第３回は現地で皆さんの顔を見ながら意見交換が出来ればと考えている。

ご参加頂いた皆様には心より御礼申し上げます。

エリアマネジメント研究交流会実行委員会

実行委員長	大阪公立大学 教授	嘉名　光市
委員	和歌山大学　講師	上野　美咲
	東京都市大学 准教授	丹羽　由佳理
	横浜国立大学 准教授	野原　　卓
	岡山大学 准教授	堀　　裕典
	東京大学 准教授	村山　顕人
	京都大学 特定教授	要藤　正任
事務局	全国エリアマネジメントネットワーク	関口　泰子
	全国エリアマネジメントネットワーク	長谷川　隆三
	UDC ネットワーク	三牧　浩也
	日本都市計画学会エリアマネジメント人材育成研究会	泉山　塁威
	日本都市計画学会エリアマネジメント人材育成研究会	宋　　俊煥
	日本都市計画学会エリアマネジメント人材育成研究会	籔谷　祐介

（敬称略）

Area Management Research Award 2022
受賞作品

調査報告部門

地方小都市におけるエリアマネジメントの持続性に関する考察
－奈良県桜井駅周辺エリアマネジメントにおける人材・財源の確保に着目して－

◎高木 悠里（大阪公立大学大学院工学研究科）、嘉名 光市（大阪公立大学大学院工学研究科）

【選定理由】

調査ー計画ー実現手段という枠組みの下、人材と財源の状況が丁寧に調査されていた。持続的なエリマネの１つのモデルを提示しており、必ずしも地方小都市だけでなく、多様な街で適用可能だと思う。エリマネの共通課題である人材と財源に着目した点も評価される。

村山　顕人（東京大学 准教授）

本発表は“小都市らしい人材ネットワーク”というフレーズがとても印象的でした。 空き家、公共空間、観光の活動を支える人材はエリアマネジメント活動のなかで極めて重要だと思います。どのような財源を核として、どこまで活動を展開するかということを丁寧に考察しつつ、戦略的に活動を展開されている様子が理解できました。本発表のなかで「本地区では持続的にエリマネを展開する素地は構築されつつある」という言葉が出ていましたが、“小都市らしい人材ネットワーク”の要点を整理されると良いと感じました。国・市の補助など新たな取組を展開する際には、確かに行政の補助金等は必須ですが、すでに構築されているネットワークをいかして、小都市らしい人材・財源の確保メソッドの構築を目指して頂きたいと思いました．今後の活動に期待します。

丹羽　由佳理（東京都市大学　准教授）

研究報告部門

エリアマネジメント団体による「エリアビジョン」の策定プロセス
及び将来像実現に向けた取り組みの傾向－全国 35 エリアビジョンの分析－

◎一之瀬　大雅（日本大学大学院理工学研究科・院生）、 藤田　　涼平（横浜市住宅供給公社）
泉山　　塁威（日本大学理工学部建築学科）、宇於崎　勝也（日本大学理工学部建築学科）

【選定理由】

エリアビジョンの策定プロセスと将来像実現に向けた取り組みの全国傾向を整理した興味深い研究で、近年、エリアプラットフォームを構築しビジョンを策定しようと全国各地で取り組まれている中での時宜を得た意義のある研究課題である。ビジョンの策定時期によって関連法や社会的状況、調査時の団体の状況も異なるため、策定時期による分析があるとなお明瞭化される。さらに、ビジョンがうまく機能している事例や地域特性・活動特性・組織特性ごとの内容の違いが整理されると、今後様々なエリマネ団体が参照できる有用な知見となると感じる。また、今後多くの地域でエリアビジョンが策定されることが予想されるため、継続的な研究が期待される。

籔谷　祐介（富山大学　講師）

日本全国のエリアビジョンの策定状況について、網羅的に調査し、その傾向と特徴を整理していることを興味深く、今後エリアマネジメント団体が、エリアビジョンを策定する上で、参考になる知見を多く含まれている。岡崎 Quruwa のヒアリング調査の話をされたが、今後さらなるヒアリング調査を重ね、調査を深めることが期待される。

宋　　俊煥（山口大学　准教授）

事例報告部門

「地権者リスト」と「あきんどリスト」で商店街は商人街へと

◎片山進平（協同組合中之町商店会）

【選定理由】

エリアマネジメント活動において地権者等を関係者として巻き込んでいく方策の一つとして興味深い事例。また、「地権者リスト」「あきんどリスト」をつくることで、関係者間でもお互いの顔が見えるネットワークをつくり、かつそれが商店街の個性や魅力の PR にもつながっている。商店会の理事長が取り組み、自ら報告いただいた事例であり、地域におけるエリアマネジメントとして今後の展開も期待される。

要藤 正任（京都大学 特定教授）

当たり前の様で、（再開発などでも起こらない限り）確かに多くの地域が手を付けていない、手間のかかる関係者の把握・対話の大切さ、その意義を改めて認識する取り組み。このリスト、つながり、意識の高まりがどのような活動につながっていくのか、大変楽しみである。

三牧　浩也（UDCK　副センター長）

ベストプレゼンテーション部門

温熱環境シミュレーションを活用した気候変動適応まちづくりワークショップの方法

－名古屋市中区錦二丁目地区における実践を通じて－

◎山崎　潤也（東京大学）、似内　遼一（東京大学）、真鍋　陸太郎（東京大学）、村山　顕人（東京大学）

【選定理由】

都市空間の温熱環境シミュレーションを行う技術を活用してヒートアイランドの現状を分かりやすく可視化し、その結果を示しながら環境対応について考えながらまちづくりを議論する WS を行った事例であり、まちづくりにおいて環境と絡めて取り組めることを企業・行政・大学などからの参加者と議論することでまちづくりのアイディア出しにつながっている事例として興味深い。zoom を活用した WS のやり方としても丁寧な解説があり参考になる。

要藤 正任（京都大学 特定教授）

暑熱環境という地球レベルの課題をエリアに引き付けながら、丁寧に分析、可視化することから始まる、エリアマネジメントの新たなアプローチの可能性を示している。データオリエンテッドなエリアマネジメントの一つの形としても大変興味深い。

三牧　浩也（UDCK　副センター長）

調査報告部門

Investigation report

【調査報告】

二子玉川における河川空間活用にいたるプロセスについて
- 関係主体の役割と相互作用に着目して -

The process of the riverside utilization in Futako Tamagawa area
- Focusing on the roles and interactions between organizations -

大森文彦[1)]，三木裕子[2)]
Fumihiko Omori,　Yuko Miki

Keywords：河川空間活用　都市再生推進法人　都市再生整備計画
多摩川　二子玉川エリアマネジメンツ

1. 本調査の背景と目的

東京都世田谷区の二子玉川地域は、二子玉川駅を中心として商業・業務施設や集合住宅が集積する一方で，一級河川である多摩川や，その河岸段丘である国分寺崖線などの豊かな自然に恵まれた地域である。同地域では，一般社団法人二子玉川エリアマネジメンツ（以下，二子エリマネ）が，多摩川の河川空間を活用したエリアマネジメント活動に取り組んでいる。しかし，現在のこうした活動を行うに至った経緯は明らかにされていない。

本調査では河川空間活用型というエリアマネジメントの類型に着目し，関係主体の活動・役割・相互関係等を当時の担当者等へのヒアリングから時系列に整理する。その上で，河川空間活用型エリアマネジメントを進めるプロセスにおける特徴的要素と今後の課題について考察し，一事例として共有したい。

2. 河川空間活用に至るプロセス

二子エリマネが河川空間活用に至るプロセスを①準備期,②始動期，③実証期の三段階に区分し，各フェーズにおけるプロセスを以下に記す。また一連の組織・活動の変遷を表-1 にまとめた。

2-1. 準備期（2009 年～2015 年）

二子玉川駅東側エリアで進められていた市街地再開発事業（現二子玉川ライズ等）が 2011 年に竣工開業することを見据え，世田谷区は 2008 年に「二子玉川まちづくりへの基本的な考え方」[1)]を策定した。これを受け，地元の玉川町会を中心として地域の関係団体，小学校や PTA，世田谷区，警察署，商店街，玉川高島屋，東神開発㈱，東急電鉄㈱（以下，東急）は、「二子玉川 100 年懇話会」と呼ばれるまちづくり協議会を翌 2009 年に設立した。

2011 年の二子玉川ライズが開業すると、100 年懇話会を中心に同地域のエリアマネジメント組織の設立と活動を求める声が高まり，運営体制や活動内容などについて議論が交わされた[2)]。

2014 年からは国土交通省の河川活用ムーブメントである「ミズベリング」活動の一環で「二子玉川未来会議」が市民有志の発起で複数回実施されるなど，次第に河川空間の魅力や可能性についての議論が蓄積され、活用に向けた機運が醸成されていった[3)]。

2-2. 始動期（2015 年～2018 年）

この間もエリアマネジメント組織設置の議論は進み, 2015 年に町会・東神開発㈱・東急が会員，世田谷区がアドバイザーとなり任意団体の二子エリマネが結成され, 東急が事務局機能を担った。

2016 年には東急による芸術祭「Tokyo Art Flow 00」が二子玉川地域で開催され，河川敷も複数の美術展示やインスタレーションの会場となったが，これはミズベリング会議以降徐々に，東急と国土交通省関東地方整備局および同省京浜河川事務所との関係が築かれてきたことが奏功した。こうした経緯から，2017 年に国交省と多摩川流域の自治体や立地企業が一同に会した「Tamagawa Open Meet-up」が，川崎市側の河川敷で開催された[4)]。以降 2018 年にかけて 2 回の「多摩川流域まちづくり勉強会」が開催され，流域のまちづくりに向けて河川敷を積極的に活用する構想が話し合われた。いずれも東急が事務局を務めた。

二子エリマネは，構成３者が従来取り組んでいた防災や交通安全などの地域活動を支え, 街の魅力向上につながる事業を志向し，2016 年に「マルタウグイ産卵床整備」「水辺ヨガ」「キッチンカー社会実験」といった河川空間活用の試行を始め，2017 年には，地元の市民有志の発意によるイベント「River Side Beer Party」を世田谷区および国交省京浜河川事務所の後援を受けて開催した[5)]。

2-3. 実証期（2018 年～2021 年）

東急は，まちづくり勉強会の検討結果を受け，2018 年から川崎市高津区側の河川敷でキャンピングオフィス・シェアサイクルポート設置・ドローン活用実験を連続的に主導して実施した。また前年の Beer Party の発展拡大形である「Tamagawa Brew」を二子エリマネとともに実行委員会を組成して 2018 年 6 月から 2019 年 9 月にかけて複数回主催した[6)]。

世田谷区は河川空間が区立公園でもあることからそれぞれのイベントを後援し、制限行為許可と公益性の論理を整理していった。

2018 年より二子エリマネの一般社団法人化について，国交省・世田谷区を交えての都市再生推進法人指定に向けた協議が進められたが，同法人による河川空間活用の事例はまだ少なく，世田谷区でも初の事例であったことから，慎重な検討が進められた。

[1)] 横浜市立大学国際都市協力研究センター
[2)] 東京都市大学大学院環境情報学研究科都市生活学専攻 博士後期課程

2019 年には一般社団法人の「二子玉川エリアマネジメンツ」が発足, 2020 年に世田谷区によって二子エリマネの都市再生推進法人の指定と，河川敷地占用許可に関わる都市再生整備計画の策定が行われた [7]。さらに収益事業を実施するための国交省による「河川のオープン化区域」指定を受け，2021 年から河川空間を活用したキッチンカー事業等がイベントではなく常態として開始されるに至った。現状，河川空間でのキッチンカー事業・アウトドアオフィス事業は，収益性は高くない一方で，日常的な水辺の賑わいや交流の拠点としての認知が徐々になされてきている。こうした収益をわずかでも公益活動に還元する循環を実現していくことで，本来のエリアマネジメントの意義を地域に示していく必要がある。

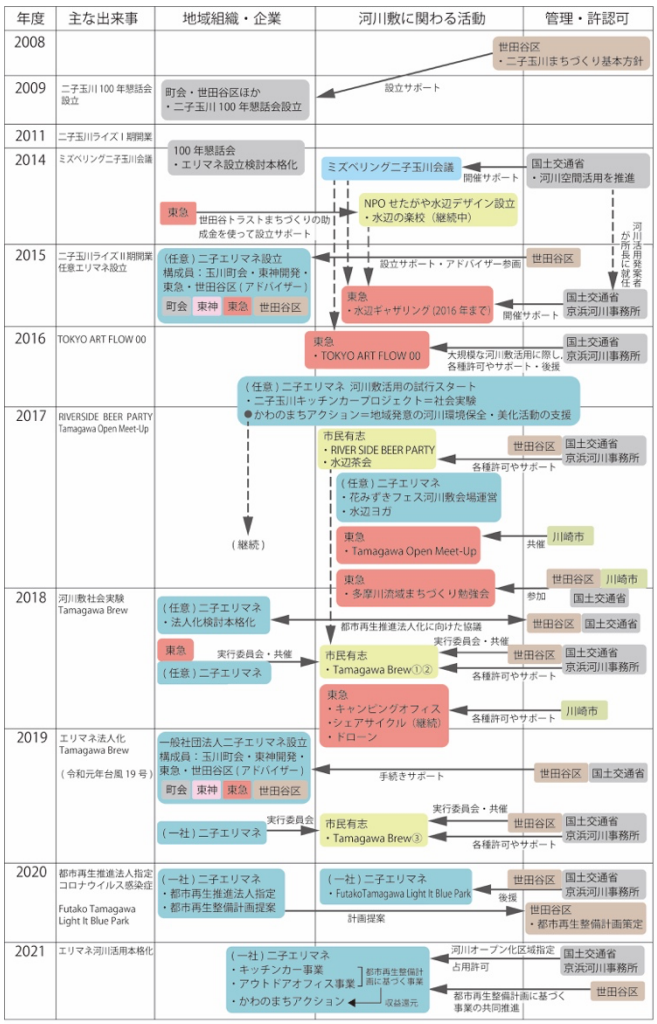
3. まとめ

二子エリマネが現在のような河川空間活用に至った経緯は非常に複雑であるが，概ね下記のような特徴が見られる。

3-1. 活動の変遷

多摩川河川敷では以前より，多様な主体による様々な活動が実施されており，全てを網羅することは難しいが，現在の二子エリマネの活動につながるものとして, 2014 年のミズベリングを契機とした国交省と地元や東急との関係が端緒であった。

表-1　多摩川河川敷活用に関連する組織や活動の変遷



東急は，国交省の協力を得ながら，2016 年～2018 年にかけて比較的大規模なイベントや予算を要する社会実験を河川敷で実施したが，「Tamagawa Brew」の共同企画などをきっかけに，次第に市民有志による企画をサポートする側に回っていった。

二子エリマネはその発足と活動の中で，環境美化といった公益還元事業で行政機関との信頼関係を構築するとともに，東急や市民有志の活動に依拠しつつ，次第に実現可能性や継続性の高い河川空間での活動に収束していったといえる。

3–2. 組織と役割

まず，100 年懇話会や二子玉川エリマネいずれにも深く関与している地元玉川町会の一貫した協力が大きい。100 年懇話会では，地域に関係する人や組織が意見交換できる場が作られ，エリアマネジメント活動に対する地域の意識が醸成されることになった。

市民有志も様々な河川空間活用のアイディアと行動で，エリアマネジメント活動を後押しし，次第に参加層が多様化している。

河川管理者の国交省京浜河川事務所，関東地方整備局が，河川敷活用の促進と二子エリマネの都市再生推進法人化を積極的にサポートした点も，二子玉川の河川空間活用において重要である。

世田谷区は河川空間活用に対して比較的中庸の立ち位置であったが 2015 年の二子エリマネのアドバイザー参画や，その後の各種イベントへの後援，都市再生整備計画策定・推進など，基礎自治体としての公的な関与の度合いは強まっている。

東急が企画開発系部署やエリマネ事務局といった立場も使い分けつつ，様々な河川空間活用実験を重ねたことが，現在の二子エリマネの事業に繋がっており，コミットメントの比重は大きい。

3–3. 総括

以上のように，二子エリマネの河川空間活用は複数の組織・活動の変遷によって現在の事業に至っているが, 2014 年のミズベリング会議や2016 年のアートフロー開催後の国交省との関係継続, 2018 年の複数の社会実験の盛り上がりと, 市民有志活動との二子エリマネ・東急の協働など，いくつかの契機があったことが分かった。今後の持続的展開に向けては、エリアマネジメント活動への共感を地域に広く醸成していく取り組みや円滑な河川空間活用を支える制度的対応、企業を含め新たなパートナーの参画などが必要となろう。河川空間という地域資産を中心に据えた新たな協働のステージがどのように展開されていくか、継続して同様の事例調査を進めていきたい。

【参考文献】

1) 世田谷区，「二子玉川まちづくりへの基本的な考え方」, https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/sumai/003/002/003/d00138481.html, 2008 年
2) 玉川町会・二子玉川 100 年懇話会（2015 年）,「二子玉川 100 年の未来ブック」
3) ミズベリング, https://mizbering.jp/archives/11374, 2014 年
4) クリエイティブ・シティ・コンソーシアム, https://creative-city.jp/news/2018/0202_182717.html, 2018 年
5) 二子玉川経済新聞, https://nikotama.keizai.biz/headline/1249/, 2017 年
6) Tamagawa Brew, https://www.tamagawabrew.com,2019 年
7)世田谷区,「都市再生整備計画　二子玉川駅周辺地区」, https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/sumai/003/002/003/d00188088_d/fil/toshisaiseiseibikeikaku.pdf

【調査報告】

地方小都市におけるエリアマネジメントの持続性に関する考察
奈良県桜井駅周辺エリアマネジメントにおける人材・財源の確保に着目して

A Study on the Sustainability of Area Management in Small Local Cities
Focusing on Securing Human and Financial Resources for the Sakurai Station Area

高木裕理[1)]、嘉名光市[2)]
Takagi Yuri 1、 Kana Koichi 2

Keywords：地方小都市、人材、財源、空家改修・活用、観光振興

1. 本稿の背景・目的

エリアマネジメント(以下、エリマネ)の取組は大都市を中心に全国に広がっているが、人材と財源の確保[(1)]は常に課題として挙げられている[1)]。このような傾向は人口規模や経済規模が小さい地方小都市で特に顕著と考えられるが、近年は地方都市でも独自の資金や手法を用いたエリマネの例が目立つようになってきた[2)]。

奈良県桜井市は人口約 5 万人の地方小都市である。市中心部の桜井駅周辺エリア(以下、本地区)は、エリマネ団体として桜井市本町通・周辺まちづくり協議会(以下、協議会)と都市再生推進法人・桜井まちづくり株式会社(以下、まち会社)が中心となり、行政・大学等と連携し、空家改修・活用、公共空間の活用など、様々な分野に係るエリマネを展開している。本稿では、桜井駅周辺のエリマネにおける人材・財源確保の方法やスキームを解明し、地方小都市におけるエリマネの持続性について考察する。

2. 桜井駅周辺エリアの概要

本地区は、JR/近鉄桜井駅南側に位置し、地区中心部を東西に旧伊勢街道である本町通りが走る。現在、本町通りは商店街になっているが、町家などによる歴史的な町並みも残っている(図 1)。往時は「材木のまち」として栄えたが、近年は人口減少により空家の増加や商店街のシャッター化がみられる。このような課題に対し、2011 年に協議会、2016 年にまち会社が設立された。

図 1 本地区の町並み

3. 桜井駅周辺エリアマネジメントにおける人材・財源の確保

本地区のエリマネを活動の分野に分け時系列で整理すると、概ね、調査−計画−空家活用−観光振興−公共空間活用 という流れで活動が本格化した(表 1)。それぞれの活動の詳細は誌面の都合上省

表 1 桜井駅周辺エリアマネジメントの概要と人材・財源の確保状況

分野	エリマネ活動		期間(年度)	人材									財源			
				エリマネ団体※1		関連主体※2							必要経費の出処			収支・収益※3
	事業名	概要		協議会	まち会社	奈良県	桜井市	奈良県建築士会	畿央大学(建築系研究室)	大阪工業大学(建築系研究室)	大阪工業技術専門学校(インテリア)	都市計画・建築コンサルタント(A)	都市計画コンサルタント(B)	独自財源	公的財源	その他財源	
調査	地域資源発掘発信事業	町家等の地域資源の調査、まち歩き(本事業を通じて協議会が立ち上げ)	'10－'12	●	未	●	－	■	■	－	－	－	－	特になし※4	県補助	－	－
調査	ｴﾘｱﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ推進事業	景観ﾜｰｸｼｮｯﾌﾟ、駅前活性化などｴﾘｱﾏﾈ検討	'13－'14	●	未	●	－	－	■	－	－	■	－	特になし※4	県補助	－	－
空家活用	はならぁと 2013	空家・空町家を活用したｱｰﾄﾌﾟﾛｼﾞｪｸﾄ	'13 実施	●	未	●	－	■	－	－	■－	－	－	寄付、会費等	県補助	－	②
公共空間活用	ソラほんまちフェスタ	本町通りの屋台出店等のイベント(年 1 回)	'14 -継続	●	●	－	○	－	－	－	－	－	－	ｲﾍﾞﾝﾄ出店料、広告料等	市補助	商工会補助	①
計画	2020 桜井駅南口ｴﾘｱ将来ﾋﾞｼﾞｮﾝ策定	本地区全体のまちづくりのビジョン(本ﾋﾞｼﾞｮﾝに「まちづくり会社の設立」を明記)	'15 策定	●	未	－	●	－	－	－	－		－	特になし※4	－	－	－
計画	地区まちづくり推進ビジョン策定	2020 ｴﾘｱﾋﾞｼﾞｮﾝに基づくまち会社のﾋﾞｼﾞｮﾝ	'16 策定	○	●	－	－	－	－	－	－	－	－	特になし※4	－	－	－
空家活用	空町家改修・活用①:櫻町珈琲館	旧八百屋を町家ｶﾌｪに改修、ｻﾌﾞﾘｰｽで運営	'17 開業	－	●	－	●	■	－	■	－	－	－	まち会社支出	国・市補助	－	②
観光振興	ふるさと納税業務	ふるさと納税返礼品の発送業務受託、まち会社独自の返礼品開発による地元産業振興等	'17 -継続	－	●	－	●	－	－	－	－	－	－	業務経費等はまち会社支出	－	－	③
計画	桜井駅前ヒロバ整備・活性化構想策定	駅前広場の利活用や将来的な再整備の構想	'18 策定	●	●	－	●	－	－	－	－	－	■	特になし※4	国補助	－	－
計画	桜井駅周辺景観ガイドライン策定	市景観計画を踏まえた本町通り沿いの建築物等に対する景観ｶﾞｲﾄﾞﾗｲﾝ(市と協働で策定)	'18 策定	●	－	－	●	－	－	■	－	■	－	特になし※4	市の事業	－	－
空家活用	空町家改修・活用②:レストラン櫻町吟	旧銀行をレストランに改修、サブリースで運営	'18 開業	－	●	－	●	■	－	■	－	■	－	まち会社支出	国・市補助	－	②
空家活用	空町家改修・活用③:蔵の宿・櫻林亭	旧邸宅を高級宿に改修、まち会社直営で運営	'18 開業	－	●	－	●	■	－	－	－	■	－	まち会社支出	国・市補助	民都機構出資	②
観光振興	駅前 LED ビジョン設置	駅前商業施設の壁面にエリマネ広告として設置	'19 設置	－	●	－	－	－	－	－	－	－	－	特になし※4	GCF※5	－	②
観光振興	観光プログラム開発	ｻｲｸﾘﾝｸﾞ観光ﾌﾟﾛｸﾞﾗﾑ等の企画・運営	'20 -継続	－	●	－	○	－	－	－	－	－	－	まち会社支出	市補助	－	①
空家活用	空町家改修・活用④:ｹﾞｽﾄﾊｳｽ和櫻	旧花屋をｹﾞｽﾄﾊｳｽ、ｻｲｸﾙｽﾃｰｼｮﾝ等に改修、まち会社社長(個人)の直営で運営	'20 開業	－	●	－	○	■	－	－	■	－	－	まち会社社長支出	国・市補助(外観修景)	－	②
空家活用	空町家改修・活用⑤:さくらｽﾃｰｼｮﾝ	旧布団屋の一部をサテライトオフィスに改修、まち会社直営で運営	'20 開業	－	●	－	○	－	－	－	－	－	－	まち会社支出	市補助	－	①
公共空間活用	まちなかウォーカブル推進事業(駅前社会実験)	駅前広場の滞留設備の設置(ﾍﾞﾝﾁ等)、木製屋台によるマルシェ等の社会実験(年 3 回程度)	'21 -継続	○	●	－	●	－	■	■	■	－	■	まち会社支出	国・市補助 GCF※5	－	－

※1 ●:中心的役割 ○:補助的役割 －:対象外 未(まち会社):まち会社設立前 ※2 ●:協働・連携(資金提供含む) ○:主に資金提供のみ ■:技術的な支援 －:対象外(当該の活動に関係しない)
※3 事業収入がある場合、右記のとおり分類 ①:収入が必要経費と概ね均衡 ②:収入が当該事業に係る借入金の返済等に充てられている ③:収益化
※4 独自財源が特にない場合も協議会・まち会社の主要メンバーの持ち出し等により事業実施 ※5 GCF(Government Crowdfunding):ふるさと納税の寄付金の使途をプロジェクト化する仕組み

1) 大阪公立大学工学研究科都市系専攻 講師
2) 大阪公立大学工学研究科都市系専攻 教授

略するが[2]、特徴的な活動として、空町家改修・活用、ふるさと納税返礼品の開発、まちなかウォーカブル推進事業の駅前社会実験などが挙げられる(図 2)。社会実験では、「材木のまち」として、木製ベンチや木製屋台による駅前マルシェ等が取り組まれている。

3-1. エリマネにおける人材確保について

1)エリマネ団体(協議会・まち会社)：協議会は商工会や青年会議所等の地元経済コミュニティを基とし、協議会の主要メンバーがまち会社の役員を構成する。このため協議会・まち会社には、県建築士会所属の建築士、大工、木材商、鉄工業者、元金融業者等が所属し、空家改修や木製ベンチ・木製屋台の製作等を協議会・まち会社のメンバーやその関係者が担うことが可能となっている。また、空家・公共空間・観光は協議会よりもまち会社が主体となっており、そのような中、まち会社は市ふるさと納税業務(詳細は 3-2)の収入から正社員を雇用し、事務局機能が担われている。

2)関連主体：県・市のほか建築士会や地元の大学、都市計画系のコンサルタント等と連携している。これら関連主体が本地区に関わった経緯、内容等は様々であるが[2]、複数の活動に跨って協議会・まち会社と連携しており、継続的な連携体制のなかでエリマネが展開されてきた。また空家活用に対し建築系の大学研究室が

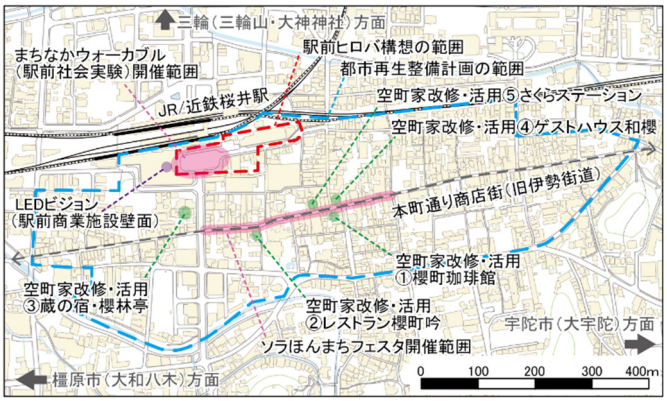


図 2 主なエリマネ活動の様子と実施位置

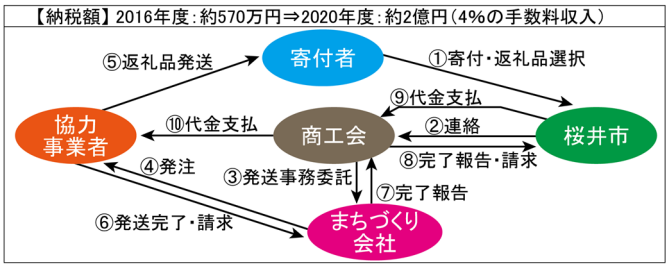


図 3 ふるさと納税返礼発送業務のスキーム

継続的に支援するなど、関連主体がそれぞれの特性を活かして連携しており、地域外の様々な人材がエリマネ団体を支援している。

3-2. エリマネにおける財源確保について

当初は県補助事業により地域資源調査等に取り組んでいたが、2016 年のまち会社設立後、空家・公共空間・観光の活動が本格化すると、行政の補助に加え、まち会社が収入を確保し事業経費を支出するものが多くなる。本地区の特徴はふるさと納税業務であり、そのスキームを図 3 に示す。また、ふるさと納税 Government Crowdfunding(表 1-※5)の仕組みで駅前社会実験に係る費用が賄われている。さらに、収益化に至っていない事業であっても、収支が均衡し赤字は出ないよう運営されている点も特徴である。

4. まとめ：人材・財源からみた地方エリマネの持続性について

本地区のエリマネを概観すると、行政による調査事業及び協議会立ち上げの支援、ビジョンの明確化とまち会社の設立を経て、空家・公共空間・観光の活動が本格化していった。これを支える人材は、地元経済コミュニティを基礎に、継続的に連携してきた関連主体が多様な活動を支援している。財源は、ふるさと納税業務を核とし、各事業で収支の均衡が保たれている。以上を踏まえ、本地区では持続的にエリマネを展開する素地は構築されつつあると言えよう。一方、駅前社会実験における国・市の補助など、新たな取組を展開する際には行政の補助金等は必須であり、GCF など協働の仕組みによって財源を確保することも重要である。

また将来、協議会・まち会社はメンバーの世代交代を考える必要がある。本地区では地元経済コミュニティを基礎にするため、各事業者の事業継承と併せてエリマネ団体を担う人材を育成することが考えられる。さらに、本地区ではこれまで、空家活用やふるさと納税返礼品の開発と地域産業の振興、観光振興など様々な取組を行ってきたが、このなかで構築した地域の様々な生産者・事業者等とのネットワークや、行政・大学・金融機関等との連携体制を活かし、まち会社とこれに関連する事業者による自律的な地域経済を構築できるのではないだろうか。これに伴い、雇用の創出や空き店舗への新規事業者の参入、駅前の活性化等も進むだろう。このような模索が地方小都市におけるエリアマネジメントを持続的に展開する一つの方向と考える。エリマネ団体中心の取組から、関連事業者が中心となった地域経済の構築に向けて、桜井駅周辺の取組がさらに発展していくことが望まれる。

【謝辞】
本稿は、協議会、まち会社、奈良県、桜井市等の方々へのヒアリングに基づきます。ここに感謝の意を表します。

【補注】
(1) 本稿で扱う人材とは、エリマネ団体とその構成員に加え、団体と連携する組織や個人を「関連主体」とし、これも含める。
(2) いずれも参考文献 3 に詳しい。

【参考文献】
1)丹羽 他 5 名：エリアマネジメント組織の団体属性と課題に関する考察 -全国エリアマネジメントネットワークの会員アンケート調査に基づいて, 都市計画学会論文集, 52(3), pp508-513, 2017.
2)上野：地方版エリアマネジメント, 日本経済評論社, 2018.
3)高木・嘉名・蕭：歴史的町並みを有する地方都市中心部における景観マネジメントの展開プロセス -桜井市本町地区における地域関係者の連携体制及び役割からみた分析, 日本都市計画学会都市計画論文集, No. 57(1), pp20-32, 2022.

【調査報告】

メインストリートの空間再編に伴う回遊性向上にむけた多主体連携の取組み
-社会実験・御堂筋チャレンジ２０２１を対象として-

Efforts of multi-subject cooperation to improve mobility due to space reorganization of the main street
-For the social experiment Midosuji Challenge 2021-

西上　魁人[1)]、絹原　一寛[2)]、小松　靖朋[3)]
NISHIGAMI KAITO、KINUHARA KAZUHIRO、KOMATSU YASUTOMO

Keywords：メインストリート　面での回遊　滞留　道路空間再編　多主体連携

1. はじめに

近年、ウォーカブルな都心をめざし、道路空間や広場の再編や活用の取組が進められている。2020 年 5 月に歩行者利便増進道路（以下、ほこみち）制度が導入され、全国の駅周辺や市街地中心部で活用が進んでおり[1)]、歩行者が安心で快適な通行・滞留空間の構築を目指し、エリア内の複数の街路が指定される事例もある。

大阪市･御堂筋でも側道閉鎖や道路空間活用の取組を継続的に続けてきた[2)]。また、近年は社会実験「御堂筋チャレンジ」を通じて御堂筋・なんば駅前広場からナミエリア全体への回遊創出へ研究･実践を重ねてきた。社会実験「御堂筋チャレンジ 2021」では、滞在空間の創出とともに実験時の回遊状況について、企業や地元組織、大学、専門機関等多くの主体が連携・分担して携帯 GPS データによる人流分析や周辺エリアの滞留実態調査も実施した。本稿では、これら面での回遊創出に向けた多主体連携での取組・検証結果について報告する。

2. 社会実験の実施体制・御堂筋のこれまでの取組

御堂筋の取組を進める沿道協議会は周辺商店街や沿道建物の地権者、関係団体で構成し、道路管理者の大阪市や大学、鉄道事業者等多主体と連携を図り、社会実験等の検証を行っている（図-１）。

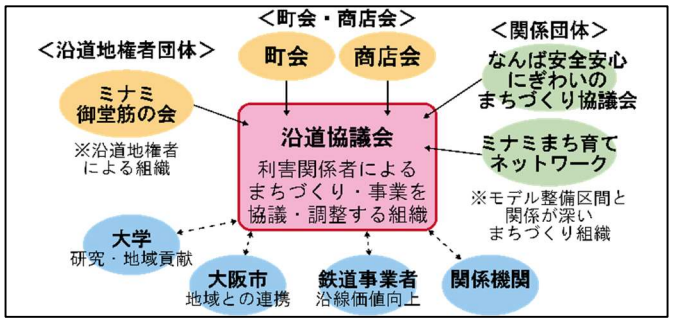


図-１　沿道協議会と連携している多主体

御堂筋では 2016 年 11 月に難波西口～難波交差点/東側（モデル整備区間）の再編が完成して以降、拡幅した歩道空間の活用方法の検証のための社会実験「御堂筋チャレンジ」を 2017 年に初めて実施し、2020 年には周辺エリアを含めた回遊性の向上や活性化について議論を行う回遊性創出研究会を発足させ、分析や連携施策について議論を進めてきている（図-２）。

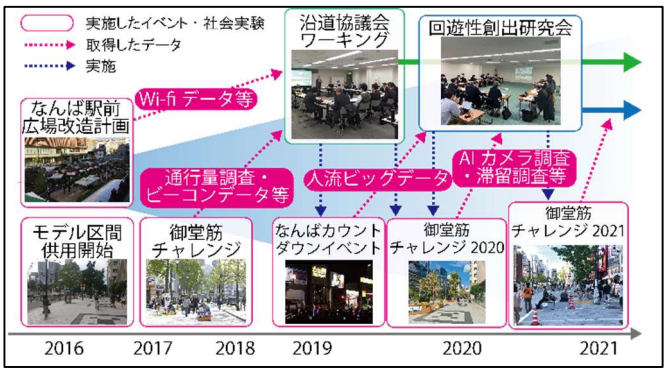


図-２　これまでの社会実験等のデータ取得と検証の流れ

3. 御堂筋チャレンジ 2021 における取組・調査概要

図-３　御堂筋チャレンジ 2021 の実施概要・主な調査項目

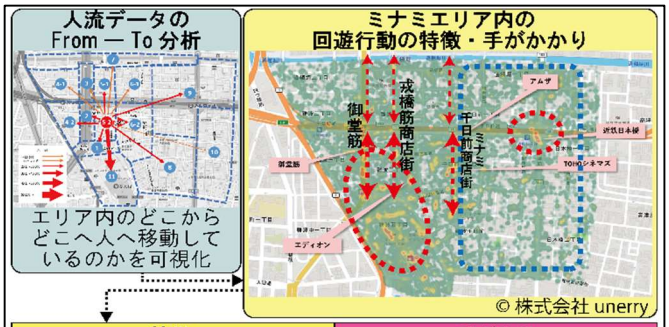
「御堂筋チャレンジ 2021」はこのうち「①ベンチ配置や歩車分離等の道路空間の将来形の検証」、「②ほこみちの利活用形態の検証」、「③エリアの回遊創出への検証」を主なテーマに、大阪市建設局および道路協力団体が実施した。実施概要・主な調査項目を図-３に示す。

1) 大阪市高速電気軌道株式会社
2) （株）地域計画建築研究所（アルパック）
3) 大阪市建設局

4. 御堂筋チャレンジ 2021 の検証結果・今後の課題

エリア全体の回遊性向上にむけて課題を明らかにするため実施したエリア内の回遊（人流）状況の把握、滞留行動の実態調査、地元組織へのヒアリング調査（図３内赤枠）の結果を報告する。

4-1. GPS データを用いた人流調査結果（大阪市実施）



特徴	手がかり
1. 駅・広場周辺の回遊が多い	歩行者空間・滞在空間を広げる
2. 駅から通り・筋へ直線的	東西方向への動線を創出する
3. エリアの東側には人が行かない	黒門市場等東側への人流を作る
4. 南北・東西で分断要素がある	御堂筋や千日前通の分断解消

図-４　エリア内の人流分析結果と今後への手がかかり

スマートフォンにインストールされているアプリの GPS データを利用し、地上を通行する歩行者等（一部、地下通行者や公共交通利用者等を含む）地下と地上行き来の人流分析を行い、今後の整備にむけての手がかりを整理した（図-４）。

4-2. 滞留行動の可視化調査結果（大阪市実施）

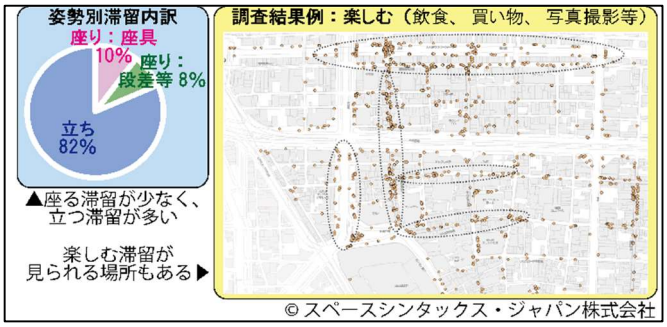


図-５　滞留行動調査結果例（姿勢別滞留・楽しむ滞留の分布）

次にエリア内の滞留行動の調査結果を図-５に示す。御堂筋を含めてエリア全体でベンチ等休憩機能・環境が少なく、滞留を促すため積極的にを整備する必要と、周辺商店街等と連携し、エリア内で楽しむスポットや施策が重要であることが明らかになった。

4-3. 地元組織へのヒアリング調査・横道街路の滞留調査（筆者実施）

筆者は滞留・回遊状況の調査(4-2, 4-3)を踏まえ、地元組織である周辺商店街と近隣町会の代表者へのヒアリング調査と御堂筋に接する横道街路での滞留行動の通常時と社会実験時の変化について調査を行った。結果を図-６に示す。

ヒアリングでは、まちの課題である放置ゴミや違法駐輪について御堂筋のみではなくエリア全体で包括的に取り組み、商店街同士などの地域の主体間での連携が重要である認識が強く、御堂筋整備を通じて、エリア全体の資産価値を期待する意見が多かった。

また、滞留調査では、社会実験時において横道街路での「喫煙」による滞留の増加が見られた一方、オープンカフェを実施した街路では「複数人での滞留人数の増加」も確認できた。

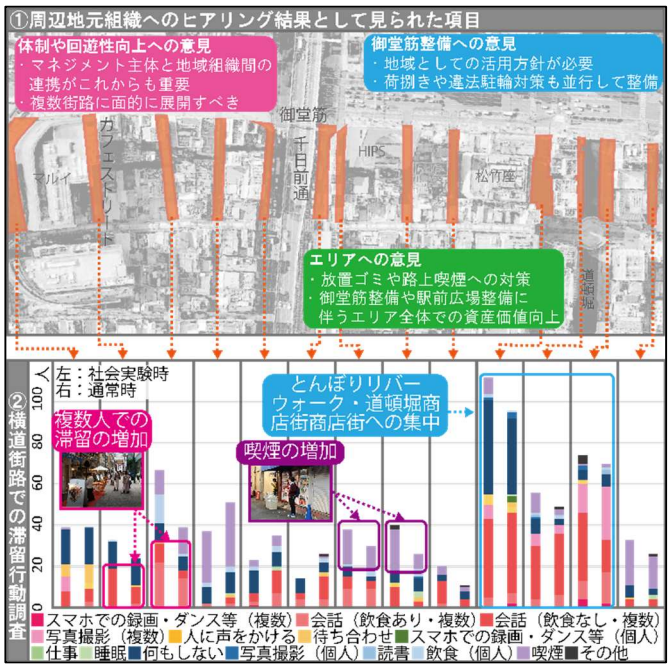


図-６　ヒアリング調査結果・横道街路での滞留結果

5. 今後のミナミの回遊性向上にむけて

大阪ミナミでは御堂筋のみではなく、南海難波駅前の「なんば駅前広場」でも国際集客都市・大阪の玄関口を目指して、社会実験・道路空間再編が進められている。エリア全体で回遊性を向上させるためには、多くの人々がはじめに訪れる駅周辺の滞在空間を充実させ、そこからまちを回遊できるように御堂筋やとんぼりリバーウォーク、カフェストリートなどの駅周辺の街路でも一息休める空間づくりが必要になる。また、地上の歩きやすい環境づくりに留まらず、モビリティポートの設置や地下空間と地上空間のアクセス性を向上させることも重要である。そして、歩きやすい、移動しやすいまちの形成を目指しながら、商店街や周辺商業施設・店舗と連携して、行きたいスポットや歩いて楽しいまちを形成していくことが大切であり、地元組織も参加し、データ等を用いながら多主体が連携した体制下での取組は今後も継続すべきであると考える。

協議会では、今年度もえエリアの回遊性向上と活性化にむけて商店街や観光名所での AR スポットの設置や横道街路や路地でのオープンカフェの実施等の施策が検討されている。

大阪では、2025 年に大阪・関西万博が開催される。御堂筋は開発が進むキタの梅田と繁華街であるミナミの難波を結ぶ全長約３km の幹線道路である。沿道のまちの特性もオフィスビルが並ぶ淀屋橋やブランドショップが並ぶ心斎橋、繁華街である難波と変化する。世界に誇れるブランドストリートを目指し、沿道地域と連携したまち・道路空間の形成には、周辺の地元組織を巻き込み、多主体の連携体制下で社会実験を繰り返し、検証していくことが重要である。

【参考文献】

1)国土交通省, ほこみち指定箇所一覧,(2022 年６月)
https://www.mlit.go.jp/road/hokomichi/pdf/ichiran.pdf,
2)大阪市,御堂筋,(2022 年６月)
https://www.city.osaka.lg.jp/kensetsu/page/0000239158.html

NISHIGAMI KAITO、KINUHARA KAZUHIRO、
KOMATSU YASUTOMO

Efforts of multi-subject cooperation to improve mobility due to space reorganization of the main street

研究報告部門

Research report

【研究報告】

「エリアビジョン」の策定プロセス及び将来像実現に向けた取り組みの傾向
－ 全国 35 エリアビジョンの分析 －

The process of developing the "Area Vision" and trends in efforts to realize the future vision
-Analysis of 35 area visions across the country-

一之瀬大雅[1)]、藤田涼平[2)]、泉山塁威[3)]、宇於﨑勝也[4)]
Taiga Ichinose、Ryohei Fujita、Rui Izumiyama、Katsuya Uozaki

Keywords：　エリアマネジメント、公民連携、公共空間、将来像、都市再生推進法人

１.序論
１−１.研究の背景および目的
近年、民間団体と協力した公民連携まちづくり及びエリアマネジメント（以下、エリマネ）が進められている[1)]。しかし、エリマネ活動は、行政や民間など異なる主体が協力して進めるため、目指すべき方向性や双方の利害の相違が生じることが懸念される。そこで、エリマネ活動を持続的に進め、地域のまちづくりの方向性を一致させる「エリアビジョン[(1)]」が必要であると考えられる。

しかし、エリアビジョンは地域単位で策定されることから、その構成・内容は多様である。また、将来像実現に向けた取り組みの有効な手立てが明らかにになっていないため、エリアビジョンが「絵に描いた餅」になる懸念もある。

そこで本研究ではエリアマネジメント団体によるエリアビジョンの策定プロセス及び将来像実現にむけた取り組みの傾向を明らかにすることを目的とし、今後策定する地域へ一定の指針を示すことを目標とする。

１−２.研究対象の選定
エリアビジョンを策定しているエリアマネジメント団体を抽出するために都市再生推進法人、全国エリアマネジメントネットワーク会員[14)]、エリアマネジメント人材育成研究会の内、エリアビジョンを掲げる 37 団体、35 件のエリアビジョンを抽出。抽出したエリアビジョン及び団体のうち、アンケート回答のあった 25 団体が調査対象となる。

２.エリアビジョン策定における発意及び検討事項の傾向
エリアビジョンの策定主体に対してアンケート調査を行い、エリアビジョン策定における発意及び検討事項の傾向を把握した（図１①-⑦）。

２−１.エリアビジョンの発意
公共空間活用が 12 件、公共空間整備が 11 件、駅前開発が７件、土地区画整理事業が７件、市街地再開発事業が５件の回答を得た（図１①）。公共空間整備・活用は、エリマネ団体や行政、民間、地域など、多様な主体が関わり行われており[2)]、市街地再開発事業では、開発に伴い周辺のオープンスペースの活用や開発地と周辺の公共空間の連携が検討されるケースがある。どちらも複数主体の連携が必要であり、それぞれが同じ方向性を向き、将来像を共有する必要があると考えられる。そのため、公共空間整備・活用や市街地再開発事業などの複数団体の連携が必要な事業時においてエリアビジョンが策定される傾向にあると考えられる。

２−２.エリアビジョン策定における検討事項
エリアビジョン策定における検討事項の傾向を把握した。エリアビジョンの目的は、主体同士のまちづくりの方向性の共有（24 件）や地域の課題解決（16 件）、魅力向上（17 件）が多いことがわかる（図１②）。エリアビジョンの策定主体及び関係団体に着目すると、行政、民間、地域など異なる主体が連携して策定しているものが多く（18 件）（図１③）、策定には行政（19 件）や民間事業者（22 件）が関わる傾向にあることがわかる（図１④）。エリアビジョン策定時の事業費の拠出先としては、エリマネ団体が事業費を拠出し策定されたエリアビジョンが多いことがわかる（15 件）（図１⑤）。エリアビジョンの位置付けについては、行政計画との違いの有無が半数程度（14/25 件が「違いはある」）と大きな差はなかったが、行政計画と整合性を図るエリアビジョンが多いことがわかる（18 件）（図１⑥）。以上より、エリアビジョンはまちづくりの方向性を共有することを目的として策定するため、行政や民間、大学、住民などの多様な主体が協働し、主導して策定する傾向にある。しかし、地域独自で掲げるものでありながら、行政計画との整合性を図る傾向や連携して策定を行うが、主にエリマネ団体が事業費を負担している状況が確認できた。

２−３.エリアビジョン策定までの活動傾向
エリアビジョン策定に向けて行った活動は、協議会等の設立（15 件）、WS の実施（関係者のみ：13 件、地元企業や住民も含む：15 件）との回答を得られた（図１⑦）。前述した通り、エリアビジョンを策定する際には異なる主体同士が連携して策定を行う傾向にあるため、協議会・懇談会等を設立し協議の場を設けることや、WS によって地域関係者などと意見交換や意見収集を行う傾向にある。しかし、資料や言葉だけではできないイメージの作成や実際の街

1) 日本大学大学院理工学研究科博士前期課程建築学専
2) 横浜市住宅供給公社
3) 日本大学理工学部建築学科　助教
4) 日本大学理工学部建築学科　教授

の問題点を感じとることのできる社会実験を実施してから策定されているエリアビジョンは少ない状況にある。

３. 将来像実現に向けた取り組みの傾向

将来像実現に向けた取り組みの傾向を明らかにするために、アンケート調査結果(図１⑧-⑪、表１)より、将来像実現に向けた取り組みの内容、対象とする空間、課題に着目し、整理する。

将来像実現に向けた取り組みの内容については、イベント(21件)、情報発信(21件)、公共空間活用(21件)、社会実験(18件)が多い結果となった(図１⑧)。イベント、社会実験、公共空間活用は、将来の公共空間整備に向けた課題の共有や担い手の育成、空間体験の実感を目的として行われていると推察できる[2)]。また、活動の円滑化や公共空間整備に向けて、住民へイベント、社会実験、公共空間活用の内容を共有することや、活動の認知度を高めるための手段として、情報発信が行われていると考えられる。そのため、調査対象としたエリアビジョンの多くは、エリアビジョンの初動期であり、将来像実現に向けて取り組みを周知する段階にあると考えられる。

取り組みの課題としては、エリアビジョンに法的拘束力や強制力がないことが挙げられている(３件)(表１)。これにより、エリアビジョンで掲げた将来像を全て実現できるとは限らないことや、取り組みを縛ることができないといった課題が生じると考えられる[(4)]。一方、法的拘束力や強制力がないことにより、エリアビジョンに定めていない取り組みでも柔軟に実施できる利点もあると考えられる。

表１. 取り組みにおける課題

柏アーバンデザインセンター	法的拘束力の無い エリアビジョンをどのように実現させていくか
博多まちづくり推進協議会	ガイドラインの将来像は、目標とするまちの形であって強制力は伴わないもの であること
We Love天神協議会	ガイドライン自体の 実効性の向上

４. 結論

本研究ではエリアビジョンの策定プロセスとエリアビジョンで掲げる将来像実現に向けた取り組みの傾向を明らかにした。

エリアビジョン策定プロセスにおける傾向は以下の２点があきらかとなった。エリアビジョンは、開発事業や公共空間の活用整備といった、異なる主体の連携が必要な事業を行う際に、策定を行うことが明らかになった。また、まちづくりの方向性を共有することを目的として策定されているため、策定の際は、多様な主体が、連携して主導する。しかし、事業費については主にエリマネ団体が負担する状況となっている。エリアビジョンの策定の際には、協議会・懇談会等を設立し協議の場を設けることや、ワークショップによって地域関係者などと意見交換や意見収集を行っているが、社会実験の実施などを通じた意見収集を行なっているエリアビジョンは少ない状況にある。

将来像実現に向けた取り組みは、将来の公共空間整備に向けた課題の共有や担い手の育成、活動の円滑化のために、イベント社会実験などの短期的な取り組みで成果を示していること、また、

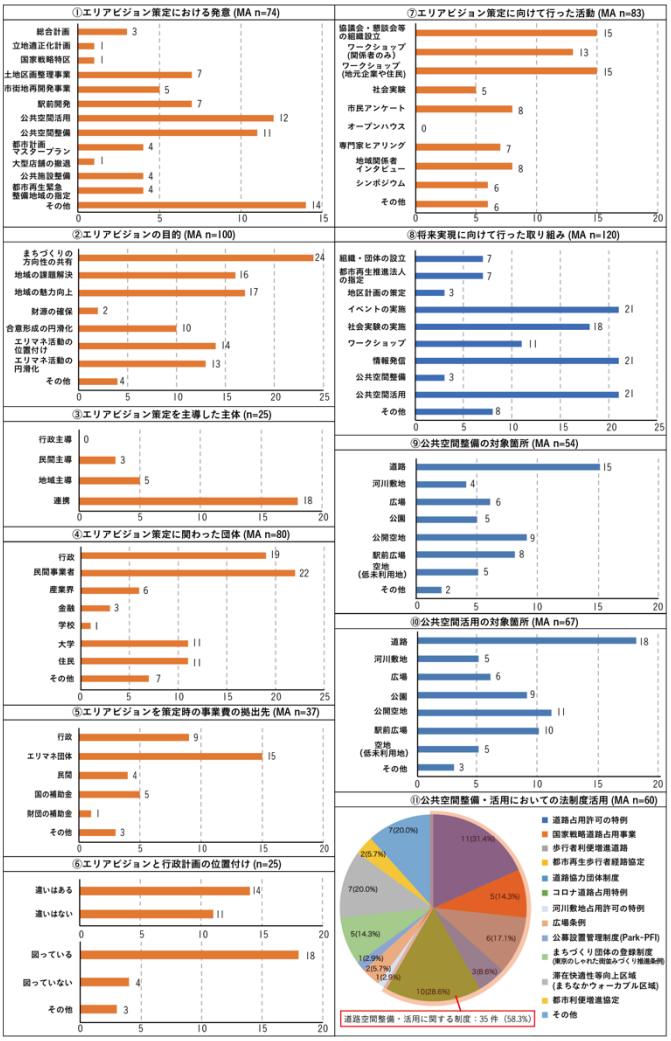


図 1. アンケート回答一覧

その活動を周知するためにも並行して、情報発信を行っていることが明らかになった。

これらのことから、策定前から社会実験などの活動も通じて、市民意見を得ることや、策定後は短期的な取り組みを通じて、住民や地権者などにビジョン実現に向けて活動していることを伝える必要性があるのではないかと考える。

【補注】

(1) 本研究のエリアビジョンの定義は、行政や民間事業者等の異なる主体が、ある一定の地域の利活用を行う上での方向性を示す「将来像や目標」である。なお、「エリアビジョン」は、「エリアビジョン」の他に、「グランドデザイン」、「まちづくりガイドライン」などその名称や位置付けは多様であるため、本研究ではそれらを総称して「エリアビジョン」と定義する。

(2) 博多まちづくり推進協議会の兼子慎一郎氏(2022 年 1 月 6 日)へのヒアリング調査及び一般社団法人柏アーバンデザインセンターの安藤哲也氏(2021 年 12 月 21 日)へのヒアリング調査より

【参考文献】

1) 国土交通省(2019)「『官民連携まちづくり』のすすめ https://www.zenken.com/kensyuu/kousyuukai/H31/658/658_miura.pdf (最終閲覧日：2021 年 5 月 12 日)

2) 小林重敬・一般社団法人森記念財団(2018),「まちの価値を高めるエリアマネジメント」,株式会社学芸出版社

Taiga Ichinose、Ryohei Fujita、Rui Izumiyama、Katsuya Uozaki

The process of developing the "Area Vision" and trends in efforts to realize the future vision
-Analysis of 35 area visions across the country-

【報告カテゴリー】

ウォーカブル推進に向けた滞在型ストリートの自動評価手法の一提案
－ 駅周辺を対象とする UDC の技術連携報告 －

A Proposal of Automatic Evaluation Method for Stay-type Streets for improvement of walkability
- A report on the technical collaboration of Urban Design Center targeting on the surrounding area of terminal station -

渡邉　るりこ[1)]、石黒　卓[2)]、藤井　信忠[1)]
Ruriko Watanabe、 Suguru Ishiguro、 Nobutada Fujii

Keywords： UDC 連携、人流解析、機械学習、ウォーカブル

1. はじめに

令和元年に国土交通省から「居心地が良く歩きたくなるまちなか」というまちづくりの方向性が打ち出され，ウォーカブル推進施策が全国で展開されている[1]．ウォーカブルの推進にあたり，滞在型ストリートにおけるウォーカブル指標が提案されているが，調査方法はアンケートなど人手によるものが多い[2]．本稿では，街路空間を記録した動画から機械学習を用いた人流解析を行うことにより，滞在型ストリートを自動評価する手法を提案する．本研究は，大宮において公共空間利活用の社会実験「おおみやストリートテラス」を実施する UDCO と，システムズ・アプローチを用いて都市生活をデザインすることを目指す UDC078 の技術連携によるものである．

2. 対象プロジェクト：おおみやストリートテラス

UDCO による大宮駅周辺地位域の街路沿道一体利活用「おおみやストリートテラス」は，2021 年から大宮駅東口の大宮中央通線において展開している．中央通りは現況幅員 26-30m であり，滞在快適性の高い街路空間を形成するため，ストリートプランツの仕組みを基軸としながら，植栽生産者や沿道商店会との協働による道路空間の緑化滞在空間の創出に取り組んでいる．さいたま市は，ウォーカブル推進都市として積極的な公共空間利活用を進めており，都市再生推進法人等による街路空間利活用を通じて、駅前から駅周辺の地域に向かう回遊性を高めることで，周辺の都市更新事業と併せた地域全体の相乗効果を得ることが期待されている．UDCO と UDC078 は、段階的な街路空間利活用の効果として、街路空間利活用時の人流動向をモニタリングすることでより効果的な街路空間利活用の計画に取り組んでいる．

3. 提案手法

本稿では街路空間を記録した動画から機械学習を用いた人流解析を行うことにより，滞在型ストリートを自動評価する手法を提案する．提案手法の流れを Fig. 1 に示す．

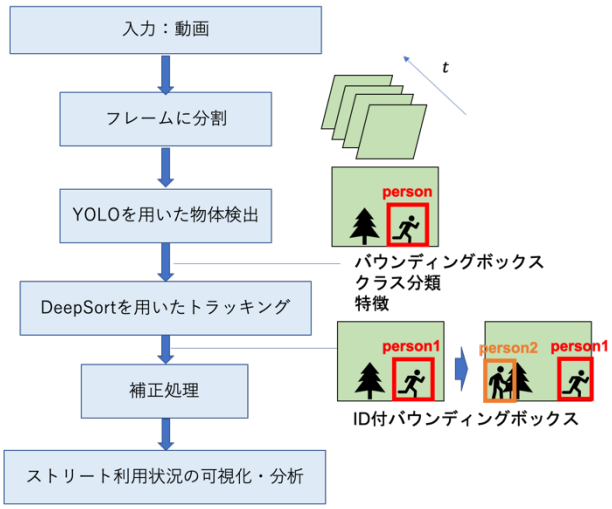


Fig. 1 提案手法の流れ

街路空間を記録した動画を入力として，フレームごとに分割する．分割された各フレームに対して，YOLO(You Look Only Once)を用いて物体検出を行う．YOLO は推論速度が他のモデルより高速な物体検出アルゴリズムの一つである[3]．本研究では，歩行者，自転車に乗っている人，車両の 3 クラスを検出する．検出された物体の位置情報を表す矩形の境界線をバウンディングボックスと呼ぶ．物体検出ではこのバウンディングボックスとクラス分類の結果が出力されるが，街路空間の通行者数や滞在行動を解析するためにはフレーム間における物体の紐付け，トラッキングが必要である．フレーム間における物体の紐付けのために，DeepSort を用いる．DeepSort で紐付けの判定を行うための関数を式(1)に示す．

$$cost = Sort_distance * \lambda + ReID_distance \qquad (1)$$

1) 神戸大学　大学院システム情報学研究科，UDC078
2) UDCO

DeepSort では，フレームの前後で近い大きさと近い動きのバンディングボックスを対応づける Sort と，各物体の画像から特徴ベクトルを用いて同一人物であるか判定する ReID の 2 種類の距離を用いて，同一物体であるか判定する．λ は重み係数である．YOLO と DeepSort を用いて人流解析を行うことにより，本研究ではウォーカブル指標と関わる以下の 3 点に着目し分析する．

(1) 通行者数：道路空間を通行する人数をカウントする．
(2) 滞留行動：滞留人数，滞留時間を特定する．
(3) 道路空間の利用状況：道路の利用率を描画したヒートマップ図と人流の軌跡描画を用いることにより，道路空間の利用状況を把握する．

4. 計算機実験

おおみやストリートテラスの 2 日間を記録した動画に対して，提案手法を用いて解析する．目視によるカウントと比較することにより，手法の有効性を検証する．また，滞留行動や利用状況を解析することにより，滞在型ストリートの自動評価を検討する．

4-1. 実験条件

記録実施期間：2 日間
時間：朝(6:00 - 10:00)，
　　昼(10:00 - 14:00)，
　　夜(19:00 - 23:00)
動画:1fps

4-2. 通行者数

ある平日の朝(6:00 - 10:00)，昼(10:00 - 14:00)，夜(19:00 - 23:00)の時間帯について，通行者数をカウントした結果を Table 1 に示す．

Table1 通行者数

時間帯		目視	提案手法	誤差
朝	6:00 - 7:00	174	164	1%
	7:00 - 8:00	402	384	4%
	8:00 - 9:00	403	403	0%
	9:00 - 10:00	261	245	6%
昼	10:00 - 11:00	187	171	9%
	11:00 - 12:00	211	257	-22%
	12:00 - 13:00	296	235	21%
	13:00 - 14:00	294	303	-3%
夜	19:00 - 20:00	419	405	3%
	20:00 - 21:00	319	312	2%
	21:00 - 22:00	195	184	6%
	22:00 - 23:00	128	125	2%

朝，夜については誤差 10%以内でカウントできることを確認した．昼については誤差が大きくなったが，人通りが多く通行者が重なること，大きな荷物やベビーカーなど人以外の物体が多いことなどが影響していると考えられる．

4-3. 滞留行動

時速 1km 以下を滞留行動とし計測したところ，昼(11:00 - 14:00)3 時間において歩行者通行量 648 人/3h で延べ 87 分間の滞在行動(飲食・休憩等)が見受けられた．

4-4. 道路空間の利用状況

昼の時間帯(11:00 - 12:00)1 時間における人の占有率のヒートマップを Fig.2 に示す．

Fig.2 11:00 - 12:00 における道路占有率

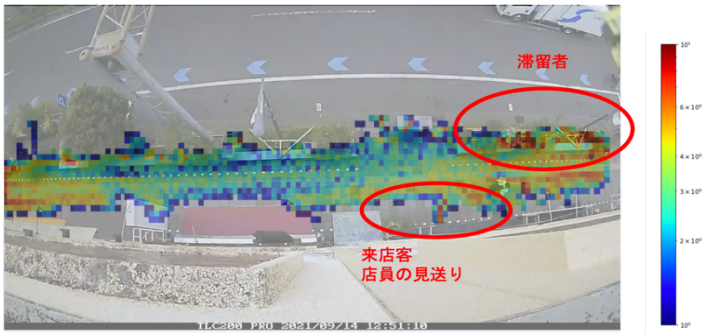


Fig.2 より，本プロジェクトで設置されたベンチの辺りが赤くなっていることより，対象のお昼の時間帯においてベンチが利用されていることが確認できる．道路の中央下位部分に赤くなっているところがあるが，これは店舗の出入り口であり店員が来店客を見送りしていることによるものであることを確認した．このように占有率を描画することにより，道路空間内で滞在が発生する場所や，よく利用されているルート，反対にあまり利用されていない空間を分析することができる．

5. まとめ

本研究では，街路空間を記録した動画から機械学習を用いた人流解析を行うことにより，滞在型ストリートを自動評価する手法を提案した．目視の結果と比較することにより，人流計測の有効性を検証した．また，通行者数，滞留行動，道路空間の利用状況について可視化することにより，道路空間の利用状況を分析した．分析結果は，街路計画，ウォーカブル評価に用いることができる．今後の展望として，学習データを積み重ねることによって個人の属性（年代・性別）や行動内容を特定できる必要がある．

最後に本研究は，大宮において公共空間利活用の社会実験「おおみやストリートテラス」を実施する UDCO と，システムズ・アプローチを用いて都市生活をデザインすることを目指す UDC078 の UDC 間における技術連携によるものである．

【参考文献】

1) まちなかウォーカブル推進プログラム，国土交通省，2019.
2) まちなかの居心地の良さを測る指標（案），国土交通省，https://www.mlit.go.jp/toshi/content/001337960.pdf，2019.
3) Simple Online and Realtime Tracking with a Deep Association Metric, Nicolai Wojke, Alex Bewley, Dietrich Paulus, Computer Vision and Pattern Recognition, 2017.

1) 神戸大学　大学院システム情報学研究科，UDC078
2) UDCO

事例報告部門

Case report

【事例報告】

「地権者リスト」と「あきんどリスト」で商店街は商人街へと

“Landowner list” and “merchant list” turn the shopping street into a merchant street.

片山進平/Shimpei Katayama
協同組合中之町商店会　理事長

1. はじめに

地方商店街の衰退は顕著であり、2009 年の 1 年間で国内 400 の商店街が消滅したというデータもある（ウィキペディア）。要因は多岐にわたり、これまで議論し尽くされてきた。再開発を軸としたエリアマネジメントについては、商業床が減少傾向となっており、また専門化派遣や賑わい創出事業も、助成金に反応したその場限りの施策となってしまっている。加えてエリアの歴史背景、規模や立地などが異なることから、商店街再生の手法はマニュアル化が困難といえる。後に挙げる事例は、これまでのようなソフトやハードといった手法の内容ではなく、成り立ちや地域特性に関わらず全てのエリアマネジメントの基礎となり、かつ必要不可欠な考え方となる。尚、大手ディベロッパー主導または数名（数社）規模のエリアマネジメントを除くこととする。

2. 地権者の意識改革なくしてエリマネ成らず

エリアマネジメントには当然のことながら、対象のエリアが設定され、該当エリアには地権者（物件所有者）が存在している。物件直接使用の有無問わず、地権者に影響を伴うすべての事業について、実施に向けた許可や合意が必要である。また、どんなに意義深いイベントも稼げる事業も「実施者の自己満足」「関係者が他人事」として捉えていたりするケースが多く、結果として単発の賑わいと話題作りに留まり本質的なマネジメント体制の構築とは言い切れない。企業及び少数の地権者であれば難易度は低いが、商店街のように個人者による集合体、また歴史が長く人間関係における確執や個人の感覚・気分で判断が左右される場合は困難を極める。大きな要因として考えられるのは街への無関心であり、フリーライダーを増加させる懸念も挙げられる。そこで組織的、かつ永続的なエリア価値の向上につなげていくため、街の最終責任者である地権者の意識改革をおこない、その上でしっかりと魅力を伝える情報配信にも努めていくことが必要である。

3. 「地権者リスト」

地権者が街への関心をもち当事者意識をもつことにより街は動き出す。そのために地権者と対面でのヒアリングをコツコツと積み重ね、データ化し組織的なマネジメントが可能となる「地権者リスト」を作成した。アーケード面の全 53 地権者のうち、理事や理事経験者などヒアリングが不要な方を除き、過半数を終えて結果として表れてきたのが以下となる。最も大切な点は人と成りを双方把握することである。長い時間をかけて壊れていったコミュニティの再構築は当然時間がかかる。さらに個人資産に係るデリケートな場合もあり、誠意をもって丁寧に進めていくことも求められる。また情報の集約は組織メンバーの変更時も再活用することが可能である。結果として、街への関心が生まれた地権者は、物件稼働に向けた経済条件の見直しを進め、町内行事へ参画し始めるなどの事例が見受けられた。また、物件の将来を見据え後継者と話し合いをおこなう方もいた。動きが具体的に見えていくことで、ヒアリング前の地権者からヒアリングの実施を求めるケースもあった。以上のことからフリーライダーの抑制や空き店舗の解消等、即ち組織的なエリアマネジメントは、当事者意識のある地権者の集合体により実現されるといえる。加えてエリアマネジメントは、コミュニティと密接に関係しており、コミュニティが欠落している状態では、いかなる方法を議論しても空虚である。現在の中之町では新店開業が続き、空き店舗が減少している。フリーライダーも 2 名にまで減少した。地権者ヒアリングは、開発事業時におこなうのではなく、日常的に実施しておくことが必要と考える。

4. 「あきんどリスト」

地域に根差した商業者は、歴史を背負い信用を価値として顧客様の生活を支えてきた。また日々の積み重ねで、信頼を得ているのは紛れもなく「あきんど」と呼ばれ「人」が生み出している。その価値は類似化が不可能であり、ナショナルチェーンの管理指導に基づいたサービスでは決して提供する事ができない。何故なら、同じ人は存在しないからである。サービスや価格が同質化され、瞬間的に比較される現代社会にて「人」を価値とした商いは臨機応変を実現し不変的といえる。「あきんどリスト」は、お店紹介ではなく人紹介に特化した記事となっており、商人個人の歴史や想い、ビジョンに至るまで丁寧にインタビューしたうえでまとめている。必ず固有名詞と肩書を明記し、時には趣味等も聞き出す。すでに趣味を把握したうえで、初めて来店するお客様から話しかけられて、店主が照れるような場面も見受けられる。そもそもこの「あきんどリスト」の作成には大変な労力がかかり、時間と経費をかけ全店舗 80 人程度の商人を網羅していく街

は、なかなか存在しない。だからこそ街の情報資産となり、インナー向けの情報共有にも大いに寄与している。ライターやカメラマンも同じ方ではなく、県内のプロにその都度交渉し、雰囲気が異なる記事になっていることも面白さを生み出している。お馴染みの話として、地域商業者は宣伝や発信が疎い傾向がある。さらに個人の想いを写真付きでまとめ発信する機会も少ないため、各商人からも喜ばれている。定期更新も不要なため、コレは正に商店街の財産となっている。

5. BID を必要としないコミュニティ型エリマネ

都心を除いた地方都市におけるエリアンネジメントについては、どうにも割に合わない動きが必要である。情報共有に明け暮れ、愚痴や不満を黙って聞く。謎の批判も多く受けることになり、これまで共に活動してきた仲間は一線から退いていった。エリアマネジメントを含む商店街再生は、決してスマートで格好良いものではない。まして鮮やかな解決施策があるとすれば、それは永続的かと問いたい。忍耐と足を使う誰もが避けて通る領域だからこそ、価値があるではないかと感じている。そんな活動を何故私は続けるのかを振り返ると、故郷への貢献しか見当たらない。若者・馬鹿者・よそ者が街を変えるとは聞いていたが、このようなペルソナ的存在ではなく、自身を育ててくれた街への恩返しこそが動機である。幼少期に感じていた楽しかった思いを承継しなければ歴史が止まる。結論コミュニティが存在していた街を再構築したいわけである。外部から根ざして活動を続けているプレイヤーも多く、彼らにはお金や実績ではない、動機が生まれる瞬間があったと考えられる。
一方で BID が必要となる場面も今後想定されるが、どうしても強制力を用いた施策ではコミュニティという観点で綻びを生むのではないかと危惧している。

まだまだ終わらない、そもそも終わることがない活動ではあるが、負けない地域プレイヤーが各地に根差し、コミュニティ型エリマネを推進していくことで、地方は魅力的となり、その暁に日本全体が活気に溢れることを期待する。
「地権者リスト」と「あきんどリスト」は何れも「人リスト」と言い換えることができる。この２つのリストがエリアマネジメントに有効であるということは、これ正に商店街から商人街へとリブランドをしていく中之町商店街が実証し、素晴らしき日本各地の伝統や歴史を後世へ繋げていきたい。

○ 片山進平　協同組合中之町商店会　理事長

Title 英文

【事例報告】

ご当地かるたづくりから始めるエリアマネジメント
－ 吉祥寺イーストサイドの事例から －

Area Management starting with Local Caruta-Making

- A Case in Kichijoji east side -

○西山 徹 [2)]　　徳永 健 [1)]
Toru Nishiyama　　Ken Tokunaga

Keywords：ご当地かるた　地域らしさ　地域で生きる価値観　市民参加

1. 吉祥寺を題材としたご当地かるた“吉祥寺かるた”

“吉祥寺かるた”は吉祥寺のデザイン会社である(株)クラウドボックス（以下、クラウドボックス）が 2019 年に企画・製作し、地域を題材にしたゲームとして、また「あ」から「ん」までの札ごとに吉祥寺の風景や人の営みを紹介するガイドブックとして機能するツールである。

製作にあたっては、よりリアルな街を描くため SNS を通じて集めた市民目線の読み札から面白いものを選び、ユーモアを込めたイラストで絵札をデザインしてかるたを完成させた。

図－1 吉祥寺かるた

2. ご当地かるたづくりから始めるエリアマネジメント

2-1. キッカケとしてのご当地かるたづくり

まちづくり会社の(一財)武蔵野市開発公社(以下、開発公社)では、エリアマネジメント活動を広げられる人とつながり、活動場所を見つけ、そして“地域らしさ”や“地域に生きる価値観”（以下、地域らしさ等）を認識することが重要だと考えている。

開発公社とクラウドボックスは「ご当地かるたづくりが、エリアマネジメントのキッカケになるのではないか」と仮説を立て、2021 年 9 月より地域を巻き込む「吉祥寺イーストサイドかるた製作プロジェクト」に取り組んだ。

2-2. 吉祥寺イーストサイドかるた製作プロジェクト

このプロジェクトは、吉祥寺の中でも注目されることが少ないイーストサイドを対象に、市民と共にご当地かるたを製作するものである。このエリアは「風俗店の集積で悪化した治安を文化施設の整備によって改善してきた」「老舗の商店やライブハウス等が残りつつ、オシャレな店も増え始めている」というのが一般的なイメージである。

2-3. かるたづくりの仲間集め

エリア内の商店会、店舗等のオーナー、市立図書館スタッフに対して「このエリアのご当地かるたを作るので、一緒に取り組まないか」と声を掛けた。このシンプルな声掛けによって、市民が元々抱いていた「エリアを盛り上げたい。」という想いが「かるた大会でエリアを盛り上げたい」というアイディアに具体化され、また図書館職員の「言葉に親しむ機会を創出したい」という想いとも共鳴し、プロジェクトチームが立ち上がった。

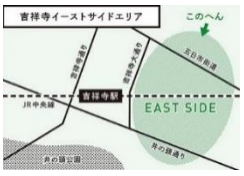


図-2 対象エリアの位置

写真-1 プロジェクトチーム発足

2-4. 読み札（案）の検討・募集

かるたづくりワークショップ（以下、WS）を開催し、参加者はエリアでの暮らしを思い返し、また改めて街を観察しながら、地域の特徴・魅力・風景などを読み札として言語化していった。

WS と一般公募を通じて集まった 500 を超える“個人の体験や解釈に基づいて表現した読み札”を共有すると、市民も知らない情報が多数あり、WS メンバー内で驚きと感動が生まれた。

2-5. 共感が集まる札の選出

WS では集まった読み札に込められた背景やユーモアを共有し、採用する札を選んでいった。選ぶ基準は「共感が得られるもの」とし、このエリアのかるたとして相応しいものを選んでいった。札を選ぶ過程で“地域らしさ”が抽出され、複数の案から 1 つを選ぶ時に“地域に生きる価値観”が見えてきた。

2-6. 絵札のデザインと「吉祥寺かるた　行くぜ！イースト」完成

読み札に込められたメッセージをわかりやすく伝えること、メッセージを空間的に再構成すること、ユーモアを込めることを大切にしながら絵札をデザインし、2022 年 4 月に「吉祥寺かるた　行くぜ！イースト」(以下、イーストかるた)が完成した。そして、WS メンバーや札の題材になった店舗等にかるたを配布し、多くの笑顔が生まれた。

1) 一般財団法人武蔵野市開発公社
2) 株式会社クラウドボックス

写真-2 かるた完成のひとコマ

図－3 平日 2h だけ開く店の札

図－4 小区画の物件の札

写真-5 小区画物件の現地写真

3. かるたづくりを通じて得られた成果

3-1. 活動を広げられる人とつながった

まず WS メンバーとは、協働を通じて互いの立場や考え方を理解し、関係性が深まった。次に、札の題材になったお店等には「かるたの題材になる喜び」を提供し、今後コミュニケーションを取れる関係性ができた。中には“エリアマネジメントに興味を持っている人”がいたことも特筆したい。最後に、既に地域を意識して活動していた人とも異なるプロジェクトを相互に面白がったことでつながり、協働による新たな取り組みに発展した。

3-2. エリアで使える場所が見つかった

札になった店等のうち「イベントの際にはうちのスペースを使ってよい」と言ってくれたところが複数あり、今後のエリアマネジメントの活動場所を見つけることができた。

写真-3 寺本堂の畳

写真-4 材木屋の駐車場

3-3. 地域らしさ等を認識した

かるたづくりの過程や、人、空間、生活、風景、歴史などが描かれた札を通じて認識できた地域らしさ等を一部紹介する。

(1) エリア内の店舗はビジネスを通じた自己表現の場となっており、今の商業環境を大事にしたいと考えていること。

(2) 子どもが学習塾に通う風景や、音楽や演劇に励む若者が行き交う風景に親しみ、未来に向かって努力する人たちの成長を見守り、応援したいと考えていること。

(3) 外国人が経営する様々な国の飲食店が集積し、エリア内の学校に通う留学生が地域の消費者であることを認識するなど、生活者の多様性と地域内の共生意識があること。

3-4. 地域らしさ等を支えている空間特性

地域らしさ等を踏まえて、絵札の分析を通じて見えてきた“地域らしさ等を支えている空間特性”を紹介する。

(1) 道路に向けて建物の１階を開くことで、店舗という場でのオーナーによる自己表現が街ににじみ出ている。

(2) 外からの音を完全に遮断することで上質な音楽を聴ける喫茶店のように、空間を閉ざすことでエリア内でも際立った個性を存分に発揮する内部空間が実現され、隠れ家的な楽しみをエリアにもたらしている。

(3) 空間を小さく区切ることで、個店が出店できる賃料を実現し、自己表現で満たせる広さの物件が提供されている。

4. かるたづくりから発展した取り組みと今後の展開

4-1. かるたコラボバンダナ製作

かるたづくりをキッカケにつながった地域のファッションデザイナーと協働して、イーストかるたの札の要素を地図に描いたデザインバンダナを製作した。かるたとバンダナのセットが、イーストサイドを巡るツールとなっている。

4-2. “吉祥寺かるた　知ってる？イースト展”の開催

前述のファッションデザイナーを加えた三者の共催でイーストかるたの展示を行った。観覧をキッカケにかるたに描かれたイーストサイドを知り、実際にエリアを訪れた人がいた。

写真-6 コラボバンダナ

写真-7 地域ギャラリーでの展示

4-3. 今後のエリアマネジメント活動

ご当地かるたづくりから始まったエリアマネジメントとして、今後実施したいと考えている取り組みを紹介する。

(1) かるたに描かれた情報を幅広く伝える

寺の本堂などでかるた大会を開催し、地域らしさ等の情報を、ゲームを通じて幅広く伝えたいと考えている。

(2) 地域らしさ等を活かした活動を行う

地域らしさ等を活かした活動をしたいと考えている。例えば 3-3(2)を念頭に、木材屋の駐車場での「子どもが販売員を体験できるマルシェ」の開催である。

(3) 地域らしさ等の情報を街のキーパーソンに伝える

街のキーパーソンである不動産オーナーに地域らしさ等の情報を伝えると共に、「地域らしさを支える空間的工夫を取り入れた不動産経営セミナー」を開催したいと考えている。

5. おわりに

エリアマネジメントにとって地域らしさ等を知ることは重要であるが、その手段として認識されているものは少ないと思われる。その中で、市民に「エリアを題材にした読み札を考えてほしい」という投げかけから始まり、共感を集める札を選ぶご当地かるたづくりは、効果的な手段であると実感した。また人や場所とつながり、地域らしさ等を支えている空間特性が見えてきたたことも大きな発見である。紙面の関係で省略した内容も多かったが、この事例報告が多くの団体の参考になれば嬉しい限りである。

【報告カテゴリー】

米国メインストリートプログラム」実施地区の事例にみる 自助によるエリアマネジメント運営スキームの考察
-アイオワ州シダー・フォールズ地区の担い手組織とその財務-

A case analysis of an active Main Street Local Program in IOWA, US.
- Cedar Foalls District in view of its Self-Supported Financing -

明石達生[1)]、松本博之[2)]
Tatsuo Akashi、 Hiroyuki Matsumoto

Keywords：メインストリートプログラム、アイオワ州 SSMID　BID、自助・共助・公助

1. はじめに

エリアマネジメントの活動資金の調達については、2018 年より地域再生法に基づく「地域再生エリアマネジメント負担金制度」が始動した。この制度は、検討過程において北米等の「BID 制度」が参考にされたことがよく知られている。しかし、紹介されてきた事例は、大部分が大都市の業務地のケースであり、中小都市の商店街でのケースはほとんど紹介されていない。

そこで、本稿では、米国の中小都市の中心商店街を対象とした「自助によるエリアマネジメント」の仕組みと事例を、運営財務の概要を含めて紹介したい。

併せて、米国メインストリートプログラムについて、日本の各種施策との本質的な違いについても、触れておきたい。

2. メインストリートプログラムのしくみ

2-1. 登録商標「メインストリート」

メインストリートプログラムは、米国の中小都市のダウンタウン活性化に広く活用されている取組みである。2022 年 6 月時点において全米の 1,246 地区が認証を受けて実施中である。

メインストリートプログラムのとくにユニークな点は、非営利の非政府団体が保有する登録商標「Main Street®」の名称使用権が基軸になっていることである。

「メインストリート」の語は、一般的な用語のように見えるが、これは「Main Street®」として商標登録されている。そのため、団体名やイベント名などにこの用語を用いる場合には、商標権を有する非営利団体「National Trust for Historic Preservation」（以下「ナショナルトラスト」という）の許可を受けなければならない。

2-2. 活動団体の認証基準

メインストリートプログラムの運営は、民間非営利団体のナショナルトラストが全米レベルで統括しながら、州および大都市のレベルを統括する推進機関（Coordination Program）とライセンス協定に基づくネットワークにより実施されている。

活動団体の認証は、審査により、組織体制や活動内容の熟度に応じて「Affiliates」（加入資格団体）と「Accredited」（認証取得団体）の２段階で行われる。2022 年 6 月時点で、Affiliates が 363 団体、Accredited が 863 団体となっている。

Accredited の認証は 10 項目の基準で審査されるが、日本との違いで特に重要な点は、統括担当者(Professional Program Manager)を有給で雇用する要件があることである。

3. アイオワ州「ＳＳＭＩＤ」（自助による改善地区）の概要

SSMID(Self Supported Municipal Improvement District)は、アイオワ州法に基づき、特定地区内の民間まちづくり活動の持続的な安定財源を確保するための課税制度である。

SSMID の仕組みは、特定地区内の毎年のまちづくり活動に用する費用の財源を、その地区内の不動産にかかる固定資産税の上乗せ課税として行政がいったん徴収し、これを地区の街づくり活動団体に戻す形で交付するものである。この仕組みは、他州で BID（Business Improvement District）と呼称される制度と内容的には同様の制度であるが、「セルフサポーテッド」は「自助」と訳すことができるので、この名称の方が目的が明快で日本人にはわかりやすいと思われる。

SSMID の導入は、対象区域内の不動産所有者の４分の１以上が発起人となって、行政に請願（petition）を行うことが出発点となる。つまり、課税という形式をとるものの、徴収される地元側からの発意と要請に基づくものである。

なお、SSMID はアイオワ州法に基づく制度であって、メインストリートプログラムとは独立の仕組みである。

４．シダー・フォールズにおける自助によるエリアマネジメント

4-1. シダー・フォールズ市の活動団体

シダー・フォールズ市は、アイオワ州にある人口約４万１千人（2020）の小都市で、隣接するウォータールー市とともに約 16 万人都市圏の 2 つの中心のひとつである。市の中心部には、29 ブロックの範囲に計 159 軒の店舗等があり、そのうち商店街通りの店舗は 26 軒ほどである。集積規模は大きくないが、伝統

[1)] 東京都市大学都市生活学部 教授
[2)] メインストリート・マネジメント・リサーチ合同会社 代表

Title 和文

的な街並みの残る商業地として地域の顔になっている。

中心地区におけるまちづくりの活動団体（Main Street Local Program）は、Cedar Falls Community Main Street Inc.（以下「コミュニティメインストリート」と呼ぶ）という非営利団体である。設立は1987年で。2002年にGAMSA（アメリカメインストリート大賞）の表彰を受け、全米でも模範的なローカルプログラムと評価されている。

4-2.活動団体の会計上の特徴

活動団体コミュニティ・メインストリートの会計上の特徴は、財源にSSMIDを導入している点にある。これのメリットは、安定的な活動財源が得られるだけでなく、活動を行うインセンティブともなっている点にある。即ち、区域内で新たな不動産投資が行われたり、歴史的建物が改修されたりすることによって、区域内の不動産価値が増加すると、それが徴収税額の増加に反映され、活動資金の増加につながるという、正のスパイラルが構築されている。つまり、「自助努力がさらなる財源を生み出す」というインセンティブが働くことになる。

4-3.活動団体の財務の内訳

コミュニティメインストリートの財務状況については、断片的な資料しか入手できていないが、経常的な活動経費（歴史的建造物の補修や歩道関係の工事費およびイベントなど事業活動の費用を除いたもの）は、毎年およそ20万ドル程度と見込まれる。表１と表２は、公表している税務申告書をベースに、コニュニティーメインストリートから入手した情報を加えて作成したものである。

SSMIDは、前述のとおり、不動産価額に対する上乗せ課税の仕組みである。その税率は、シダー・フォールス市の条例では不動産価値1000ドルに対して3.5ドルとされている。諸資料から推察すると、活動団体はSSMIDによって毎年12～15万ドル程度の収入を得ている。この金額は、スタッフの給与等の人件費をほぼカバーしている。

5. まとめ

本稿では、米国におけるエリアマネジメントの活動資金の調達について、米国中小都市の中心商業地における取組みを、メインストリートプログラムの仕組み、アイオワ州のＳＳＭＩＤ制度、シダー・フォールズ市の事例から、活動団体の財務の内訳を含めて解説した。要点をまとめると次のとおりとなる。

(1) 米国メインストリートプログラムは、登録商標「Main Street®」を基軸にして、審査基準に適合する活動団体にのみ「メインストリート」の名称使用を許可する仕組みによって、まちづくり活動にブランド価値を与えている。

(2) メインストリートの審査基準では、有給の統括担当者（Director）を雇用することが要件のひとつとされ、研修を受けた専属職員による運営が重視されている。

(3) アイオワ州では、いわゆるBID制度を「SSMID（Self Supported Municipal Improvement District）」（自助による改善地区）という名称で推進している。シダー・フォールズ市の中心商業地は、SSMIDを適用している。

(4) SSMIDは、地区内の固定資産税に定率の上乗せをする課税によって資金を徴収し、これを地区内の活動団体に還元する仕組みである。地区の構成員自らが地区の活動資金を拠出するとともに、活動の結果不動産価格が上がれば、SSMIDで徴収される資金も増えていくといった正のスパイラルによるインセンティブが働く。

(5) シダー・フォールズでは、SSMIDによる資金の額と、活動団体のスタッフの人件費とが概ね釣り合っており、活動団体の運営経費を安定的に確保できる仕組みが整っている。

(6) 日本では、商業地の活性化において、行政による財政支援が追及されるが、その財源は当該地区以外から徴収した税によるものであり、自助努力を引き出す仕組みになっていない。この文脈において「地域再生エリアマネジメント負担金制度」は受益者と負担者が一致している点で評価に値する。しかし、受益者負担金という形をとるのではなく、市街化区域を対象とする都市計画税の地区版として、条例で定める特定地区内の固定資産税に対する定率の上乗せ課税とした方が、活動によって不動産価値が上がることと徴収額が連動するインセンティブが働くなど、制度運用上の様々な課題が明快に整理できると考える。

表１ Cedar Falls Community Main Streetの収入（単位＄）

項　目	2016/6月期	2017/6月期	2018/6月期
市助成金	12,000	12,000	13,000
イベント収入	115,000	161,000	128,000
寄付金収入	6500	8700	38,000
助成金収入	55,000	10,000	225,000
SSMIDの収入	155,000	173,000	170,000
その他	3,500	5,300	2,000
合計金額A	347,000	370,000	576,000

表２ Cedar Falls Community Main Streetの支出（単位＄）

項　目	2016/6月期	2017/6月期	2018/6月期
理事会・委員会	24,000	29,000	26,000
イベント費用	83,000	127,000	89,000
職員給与	126,000	116,000	138,000
専門家費用	3,000	3,800	9,800
家賃	7,000	7,000	7,000
旅費・研修費	2,800	3,000	4,600
各種会費等	3,400	2,300	1,900
電気・ガス等	5,600	5,600	6,000
原価償却費	5,400	5,400	5,400
助成金事業費	55,000	0	75,000
その他	26,000	21,000	125,000
合計金額B	333,000	320,000	487,000
収支(A-B)	△14,000	△50,000	△89,000

【事例報告】

温熱環境シミュレーションを活用した気候変動適応まちづくりワークショップの方法

－ 名古屋市中区錦二丁目地区における実践を通じて －

Method of Community Planning Workshop for Climate Change Adaptation by Using Thermal Environment Simulation

- A Practice in the Nishiki 2 District, Naka-ku, Nagoya -

山崎 潤也 [1)]、似内 遼一 [2)]、真鍋 陸太郎 [1)]、村山 顕人 [1)]

Junya Yamasaki, Ryoichi Nitanai, Rikutaro Manabe, Akito Murayama

Keywords：ワークショップ　まちづくり　気候変動適応　CFD 解析　既成市街地

1. はじめに

昨今、気候変動に伴う気温上昇が顕在化しており、ヒートアイランド現象と相まって特に建築密度の高い都心部では夏季日中の高温化が顕著である。これらの影響に対しては地区スケールのまちづくりにおける「適応策」の検討が重要であり、従来の計画策定や取り組みに対して将来的な気候変動へ適応するための視点を組み込む必要がある。他方、環境工学の分野においては数値流体力学（以下 CFD）の理論に基づき都市空間の温熱環境シミュレーションを行う技術が構築されているが、その技術が既成市街地のまちづくりにおける適応策検討に実用的に活用された事例は乏しい。そこで、本報では地区スケールの屋外空間を対象とした CFD 解析を実施し、その結果を基に気候変動適応のまちづくりに向けたアイデアを創出する多主体参加型のワークショップ（以下 WS）を実施した際の内容を報告する。なお、対象地は名古屋市中区の商業業務地である錦二丁目地区とし、筆者らが WS 運営の一端を担う形で参与観察調査の方式を採った。

2. 温熱環境シミュレーションの概要

本研究では、WS の準備として錦二丁目地区の屋外空間を対象とした夏季日中の温熱環境シミュレーション（CFD 解析）を実施した。その解析条件を表－1 に示す。都市空間のモデル化においては名古屋市が管理する都市計画基礎調査データを利用し、各建築物の平面図と高さ情報を基に 3D モデルを構築した。建築物表面の材料は参照データから木造・非木造に分類し、さらに現地調査によって把握した各表面のガラス面積割合を反映させる形で熱的物性値を決定した。以上の条件に基づくシミュレーションの結果を図－1、図－2 に示す。表面温度は直達日射の当たる場所で高くなり、地上 1.2m 空気温度は駐車場など空気の温まりやすい場所で高くなる傾向にあることが示された。

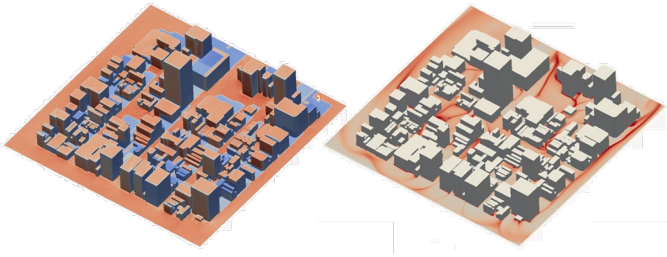
3. WS の内容

3-1. まちづくりにおける WS の位置付け

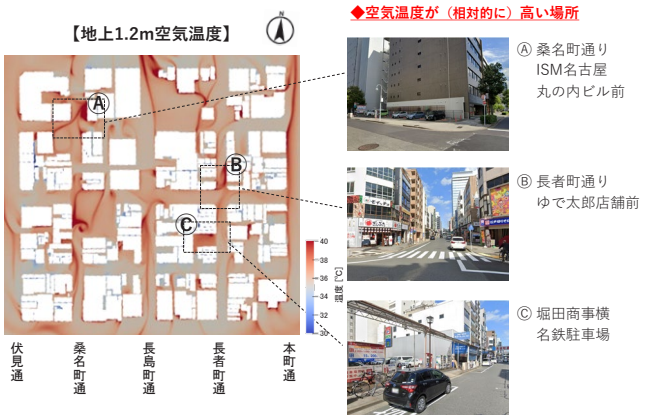
錦二丁目地区では、錦二丁目まちづくり協議会によって 2011 年

表－1 解析条件の概要

解析コード	Altair AcuSolve™
解析要素	速度・温度・放射（日射を含む）
数値解析法	有限要素法
乱流モデル	1 方程式 RANS モデル（Spalart-Allmaras モデル）
放射の設定	形態係数法、灰色体放射
解析範囲	900m(X)×900m(Y)×400m(Z)
メッシュ数	11,993,995
サーフェスメッシュ	建築物・地面表面にて平均 1.0m
解析対象日時	2021 年 8 月 5 日 12:00
気象条件	気温：35.0℃、全天日射量：765W/m^2、風速：南 1.0m/s



図－1 錦二丁目地区の解析結果
（左図：表面温度、右図：地上 1.2m 空気温度）



図－2 錦二丁目の解析結果（地上 1.2m 空気温度の平面図詳細）

1) 東京大学大学院工学系研究科
2) 東京大学先端科学技術研究センター

に採択された「錦二丁目長者町まちづくり構想」等に基づき様々なプロジェクトが展開されており、その事業運営の多くは錦二丁目エリアマネジメント株式会社が担っている。さらに、同社はその活動の推進にあたり、企業・行政・大学など様々な主体が構想・研究・共創を実験できるまちづくりの場（基盤）として「錦 2 丁目エリアプラットフォーム（N2/LAB）」を 2020 年に設立した。同プラットフォームは官民連携まちづくりや地区実装型オープンイノベーションを推進することを目的としており、これまでに関連する研究会や WS が複数回開催されてきた。本報の WS はこの活動の一環として『N2/LAB ワークショップ#5「気候変動その 1」』として 2022 年 2 月 22 日に開催されたものである [1]。同 WS の目的は、多主体によって気候変動の影響を認識し、同地区の適応策を検討するためのアイデアを創出することと位置付けた。

3-2. WS の方法

本報の WS は Web 会議サービス「Zoom」を利用したオンライン開催とし、参加条件を設けず一般から広く参加者を募集した。なお、開催案内は N2/LAB の HP に公開するとともに、これまでの錦二丁目地区のまちづくりに関わった主体を中心に個別に告知を行った。WS 全体は 120 分とし、主なプログラムは運営者が前提知識や研究内容を紹介するレクチャー①②と、参加者が意見やアイデアを出して運営者を含む全員で議論する WS①②で構成した（図―3）。レクチャー①では昨今の気候変動影響の実態や、それに適応するまちづくりの重要性について説明した。レクチャー②では特に錦二丁目地区の温熱環境について着目し、2 節で述べたシミュレーションの結果を紹介しながら今後暑熱リスクが高まると予想される場所について説明した。各レクチャー後に行った WS①②では、運営者が設けた問いに対して参加者から出されたコメントをオンライン上のスクリーンに整理する形で議論を行った。その進行方法を図―4 に示す。

3-3. WS の成果

WS には企業・行政・大学などから約 40 名が参加し、プログラム内の WS①②では参加者からのべ 55、43 のコメントが出された。それらを整理した結果を図―5 に示す。WS②では参加者から出された暑さ対策に関するアイデアを運営者がその場で「うえ」「よこ」「した」「まんなか」などのカテゴリに分類した [2]。これはヒューマンスケールにおいて対策が施される空間的な位置を示すものである。例えば「よこ」では「建物への遮熱塗料の塗布」「緑のカーテンを育てる」、「した」では「雨水を利用した打ち水」「駐車場を緑化」などのアイデアが出され、各々の暑さ対策の方法を整理して議論することができた。

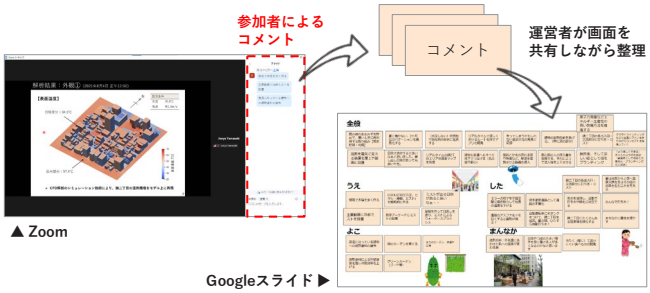
4. まとめと今後の展望

本報では CFD 解析の技術を活用してまちづくりのワークショップを実施した内容について報告した。CFD 解析の結果を多様な主体が共有して既成市街地のまちづくりを議論する機会はこれまでに少なく、先進的な事例を創出できたものと捉える。今後は WS 内で出された暑さ対策をシミュレーション上に再現し、その効果を定量的に把握してまちづくりへ反映していくことを試みたい。

【謝辞】
本研究は、(独) 環境再生保全機構の環境研究総合推進費 (JPMEERF20S11817) により実施した。N2/LAB 関係者、WS 参加者の皆様に謝意を表する。

0. 趣旨説明（5分）
1. レクチャー①：気候変動は私たちの暮らしにどう影響するの？（10分）
2. WS①：身近な暮らしへの気候変動の影響を深堀りしよう！（35分）
   問い『暑さと集中豪雨がひどくなったらどのような問題が起こるか？』
3. レクチャー②：錦二丁目の夏の暑さは将来どうなるの？（20分）
4. WS②：夏の災害レベルの暑さを乗り越えるアイデアを議論しよう！（40分）
   問い『暑さを乗り越えるためにできることは？今すぐから2090年まで！』
5. まとめ（10分）

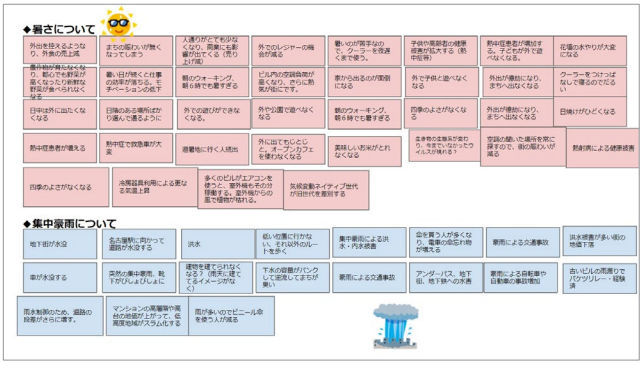
図―3 WS 全体のプログラム



1. 参加者がZoomのチャット欄にコメントと名前を短文（20字程度）でポストする
2. 運営者2名（A・B）が各コメントをGoogleスライド上の付箋にコピー&ペーストする
3. 運営者1名（C）がGoogleスライド画面を共有しながらペーストされた付箋を整理する
4. 運営者1名（D）が司会進行し、整理されたコメントを基に参加者に意見を求めながら議論する

図―4 WS①②の進行方法

『問い：暑さと集中豪雨がひどくなったらどのような問題が起こるか？』



『問い：暑さを乗り越えるためにできることは？今すぐから2090年まで！』

図―5 参加者からコメントを整理した結果
（上図：WS①、下図：WS②）

【参考文献】
1) 錦 2 丁目エリアプラットフォーム：#5 気候変動その 1 N2/Lab ワークショップ報告, <https://n2-lab.jp/report/report-778>
2) 環境省：まちなかの暑さ対策ガイドライン改訂版, 2018.3

エリアマネジメント研究交流会　第２回
全発表者の講評

調査報告部門

■ 二子玉川における河川空間活用にいたるプロセスについて

大森　文彦（横浜市立大学）/ 三木　裕子（東京都市大学・院生）

【司会者からのコメント】
河川空間活用型エリアマネジメントの事例について、その成立過程と特徴が整理された。空間活用方策と水害対策のバランス・両立、駅と複合開発と河川が近いという空間的特性など、他にもいくつかのポイントがあるように感じた。調査報告よりも事例報告という印象を受けた。

本発表は，河川空間活用に至るプロセスを準備期，始動期，実証期の三段階に区分し，各フェーズを丁寧にまとめた点は高く評価できると思いました．一方で，治水など流域全体の課題を環境的な視点から捉える必要があるのではないかとも感じました．二子玉川エリアは，魅力的な水辺環境を保持しているものの，水害に対して脆弱であると思われます．エリアが抱えている課題に対してエリアマネジメント活動がどのような便益をもたらすのか，このエリアで何が必要なのか，ということを「災害」という目線から考えてみると良いのではないかと感じました．ご発表のなかで河川空間活用の事例が多く報告されていましたが，河川空間に対する人々の意識を醸成する取り組みとして，とても良い機会だと思います．エリアの課題に対して，住民や地元組織と取り組むことができる素地があると思います．今後の活動に期待します．

■ メインストリートの空間再編に伴う回遊性向上にむけた多主体連携の取組み
－社会実験・御堂筋チャレンジ２０２１を対象として－

西上　魁人（大阪市高速電気軌道株式会社）/
絹原　一寛（株式会社地域計画建築研究所）/
小松　靖朋（大阪市建設局）

【司会者からのコメント】
御堂筋の社会実験におけるデータ収集とその結果の考察が丁寧になされており、データ駆動型エリマネの事例として興味深い。周辺市街地の土地利用や街路の状況などとの関係を見るなど、回遊性向上という目的とその実現手段を踏まえた分析枠組みがもう少し洗練されるとよかった。

本発表は，エリアの回遊創出に向けた多主体連携でさまざまな取り組みを行なっており，多角的な検証をしている点が評価できます．特に関心を持った点は，回遊（人流）状況の把握，滞留行動の実態調査をおこなった点です．人流解析は多くの研究で行われていますが，駅から通り・筋へ直線的な動きをしていること，南北・東西で分断要素があることを示唆しており，これらは大変わかりやすい結果だと感じました．このようにエリアの特性がデータで説明できることは，とても良い気付きになると思います．また質疑のなかで「これまで学生として調査研究を進めてきたが，今後は事業者側の立場になり収益を考えながら沿線全体を考えていく必要がある」というコメントは，素晴らしいと思いました．

研究報告部門

■ ウォーカブル推進に向けた滞在型ストリートの自動評価手法の一提案　－駅周辺を対象とする UDC の技術連携報告－

渡邉　るりこ（神戸大学 大学院システム情報学研究科，UDC078）/
石黒　　卓（UDCO）/
藤井　信忠（神戸大学 大学院システム情報学研究科 , UDC078）

【司会者からのコメント】
社会実験においては、いかにお金をかけずに手軽にできるかが重要であり、その点で今後の発展性が期待できる研究課題である。研究の新規性について、これまでに関連のある研究はないのか、それらとの違いが気になった。また、通行者が多いと正確なデータが得られない点が課題として挙げられていたが、軒や街路樹、パラソルなどがあると同様の課題があると考えられる。様々な角度からのカメラを連携させたり、GPS データ等の他の調査データと組み合わせることで、そのような課題は解決できないのだろうか。

ウォーカブルにむけたまちづくりを広がっている中で、映像分析による通行者の行動について調査を行ったことに新規性があり、今後の研究の展開性も高いと評価できる。実際にアーバンデザインセンターで様々な実践を行っている研究メンバーであり、今後実践につながる調査と、調査結果の計画案への反映が期待される。

事例報告部門

■ ご当地かるたづくりから始めるエリアマネジメン

西山　　徹（一般財団法人武蔵野市開発公社）/ 徳永　　健（株式会社クラウドボックス）

【司会者からのコメント】
これも地域のネットワークを作っていく具体事例。「かるた」というツールに着目している点がユニーク。
かるたづくりを通じて、人と人とのネットワークを作りつつ、地域の資源の再発見と共通認識の醸成につながっているところが効果的。また、地域への愛着を高める上でも効果的。
エリアごとに多様な性格を持つ吉祥寺の中で、最もディープと思われるイーストエリアで「かるた」という方法を活用された当初の目論見などをもう少し丁寧にうかがえると良かったが、その成果には納得することが多かった。プレゼンテーションは大変わかりやすかった。

■「米国メインストリートプログラム」実施地区の事例にみる自助によるエリアマネジメント運営スキームの考察
－アイオワ州シダー・フォールズ地区の担い手組織とその財務－

明石達生（東京都市大学）/ 松本博之（メインストリート・マネジメント・リサーチ合同会社）

【司会者からのコメント】
自主財源により活動している小規模エリアマネジメントの事例は、日本にも応用できれば更なるエリアマネジメントの展開に有用。我が国への適用可能性について更なる考察を。
「自助」をいかに活性化するか、メインストリートプログラムの基本的なアプローチを再認識するとともに、自主財源としての SSMID の意義を理解することができた。質疑の中で、制度からではなく、まずは地域のコンセンサスからという言葉に大変納得した。

発行年月　2023 年 4 月

発　　行　エリアマネジメント研究交流会実行委員会

編　　集　全国エリアマネジメントネットワーク事務局

全国エリマネ