

エリアマネジメント 3.0 ～共創とリーダーシップによるまちの再創造～

第Ⅰ部 “エリマネ 3.0”の理念と方向性

1. エリアマネジメントの進化と「3.0」の意義

エリアマネジメント（エリマネ）とは、エリアの将来ビジョンを共有し、それを実現するための組織・仕組み・実践の場である。その役割は、この20年の間に社会的要請の変化に応じて領域を拡張しながら発展してきた。

その発展は、これまでに培われてきた取組や考え方を土台として1.0、2.0、3.0と積み重なってきたものである。すなわち、官民連携の組織づくりや方針検討、公共空間の利活用といった取組を基盤に、経済・社会・環境を横断的に結び付け、地域全体の持続可能性を高める統合的な役割を担う段階が“エリマネ 3.0”である。

エリマネ 1.0：官民連携の組織づくりや活動方針・ガイドラインづくりを通じ、エリアマネジメントの基盤を整備した段階。

エリマネ 2.0：公共空間の利活用を通じ、市民や事業者の活動の場を広げ、地域に新たな価値を創出した段階。

エリマネ 3.0：これまでの官民連携による組織づくりや公共空間活用の取組を基盤としつつ、公共空間を市民の共有資産として捉え、空間のみならずソフトも含めた民間資産を統合的に活用しながら、官民が連携してエリア全体の都市経営を推進する段階。

2. エリアを「新しい挑戦が芽吹く舞台」として捉える

“エリマネ 3.0”の最大の特徴は、これまでの空間整備やイベント開催といった取り組みの域を超え、エリアそのものを「新しい挑戦や営みが芽吹く舞台」として位置付ける点にある。

地域の特性や歴史を活かしながら、新しい活動や人材、価値を継続的に引き出し、エリア固有の価値を絶えず更新していく姿勢が求められる。

この段階の根底にあるのが、【Co-Creation（共創）】という視点である。

街なかを多様な主体が「共に創造する場」として捉えることで、新しい出会いや結合が誘発され、起業や新規事業、アート、コミュニティ活動など、多様な営みとイノベーションが次々と生まれていく。

その成果は必ずしも直接的にマネタイズに結びつかなくとも、社会的価値として蓄積され、やがて経済的価値に転化していく循環を生み出す。

“エリマネ 3.0”は、このような「価値が更新され続けるまち」のエコシステム（生態系）を設計し、実装していく試みである。

3. リーダーシップと資産の拡張

エリアマネジメント組織は、地域の合意形成を支えるだけでなく、まちの未来を多様なステークホルダー（関係者）と共に構想し、行動で導くリーダーシップを発揮する存在である。

単なる調整者ではなく、ビジョンと意思をもって地域をデザインし、まちの価値を更新し続ける推進者となることが求められる。

そのために扱うべき資産も、これまでの空間や施設といった有形資産（ハード）に限られず、人・関係性・知恵・文化・信頼といった無形資産（ソフト）も戦略的に扱い、地域社会全体の価値を高めていくことが重要である。

“エリマネ 3.0”は、ハードとソフトを統合的にマネジメントし、地域の創造性を最大化する「都市経営」の役割を担うことが求められる。

4. 現代社会におけるエリアマネジメントの必然性

人口減少や財政制約、気候変動に伴う脱炭素型社会への構造改革（GX）の要請など、社会の変化はかつてなく複雑化している。

こうした環境のもとでは、行政の枠組みだけでは地域の課題に迅速かつ柔軟に対応することが難しい。そのため、エリアマネジメントの役割は、ますます重要になっている。

近年、エリアマネジメントの対象領域は、都市計画や建築、空間整備といった分野にとどまらず、地域経済の活性化、コミュニティ形成、社会的包摂、環境・気候対応といった多様な分野へと広がっている。

また、テクノロジーの不連続かつ急速な進展（DX）は、こうした複雑な課題に対応し、都市経営の高度化や競争力向上を実現するための有力な変革ポテンシャルであると言える。

都市のハード・ソフトのみならず、それらを統合するミドルウェアとしての DX インフラを官民連携で整備・活用することで、まちづくりのさらなる進化が促され、単なるデータ利活用に留まらず、この変革のポテンシャルを本質的に引き出し、現場に実装していく主体として、エリアマネジメントの重要性はますます高まっていると言える。

以上のような観点から、地域に根ざし、現場の知見とネットワークを活かして都市経営を担う「中間組織」としてのエリアマネジメント組織の存在が不可欠となる。

そして、その実効性のためには、官民の協調をベースにまちの方向性を提案し、実行していく戦略的リーダーシップがエリアマネジメント組織に求められる。

これらの理念を社会に根付かせ、持続的に機能させていくためには、官民が協調して制度と仕組みを整備することが不可欠である。次の第 II 部では、その具体的方向性を示す。

第 II 部 実装に向けた制度・財源・権限の枠組み

5. 財源と権限：官民協調による公共性の実現

“エリアネ 3.0”が目指すのは、単なる空間の活用や賑わいの創出ではなく、地域経済や地域社会の持続可能性を高める公共的な役割を担うことである。

この公共的な取組は、行政が単独では対応しきれない課題に対し、民間の柔軟性と実行力を活かすものであり、結果として民間事業者にとっても中長期的な利益と機会を生み出す。

すなわち、エリアマネジメントが地域の共通基盤として社会的価値を高めることによって、個々では実現し得ない環境的価値・経済的価値の創出につながるのである。

その実現には、官民が協調して策定するエリアの将来ビジョンや計画に基づき、持続的に活動を支える財源と権限の確立が不可欠となる。

具体的には、以下のような仕組みづくりが求められる。

○財源の多層化・循環化（多層的で循環的な資金構造を構築）

- ・国や自治体による公的支援の活用
- ・民間開発からの負担金や寄附の基金化
- ・公共空間・データ活用による収益事業の再投資

○権限の明確化・付与（官民の合意に基づき、計画を着実に実行できる体制を整備）

- ・空間の利活用に関する計画・実施権限
- ・公共領域におけるデータ取得・活用権限
- ・社会実験や実証事業を行うための特例的権限

○期待される成果

- ・エリアマネジメントを「まちの持続性を共に支える公的主体」として位置づける
- ・官民が信頼に基づいて協働する新たな都市経営モデルを形成する

補足：本文書の位置づけ

本文書に記載している考え方は、全国エリアマネジメントネットワーク幹事会において、これまでのエリアマネジメントを振り返り、今後の方向性を議論していく中で生まれてきたものである。そして、この議論の成果を第 10 回通常総会（2025 年 9 月開催）のシンポジウムで提起したことをベースとしている。更にシンポジウムでの議論も踏まえながら、幹事会で継続的に議論を重ね、本文書として取りまとめたものである。

本文書は、そういった議論の積み重ねを踏まえて、全国エリアマネジメントネットワークとして、各地のエリアマネジメント組織が自らの使命と立場を再定義し、より強いリーダーシップを発揮するための共通基盤として整理したものである。

内部的にはエリアマネジメント組織の自立と経営力強化の指針として、外部的には国・自治体などへの権限・財源の拡充に向けた提言の拠り所として位置づける。