

横浜市市街地整備におけるエリアマネジメント計画策定の手引き

URBAN IMPROVEMENT YOKOHAMA
GUIDE OF AREA MANAGEMENT PLAN

第2版

令和2年4月
横浜市都市整備局

はじめに ～本手引き作成の背景と目的～

人口減少社会を迎え、これからのまちづくりは「つくること」から「育てること」へシフトしていく必要があると言われています。そのような中で、これからのまちづくりに関して次のような背景から全国的にエリアマネジメントが注目されています。

- 人口減少社会における維持管理・運営（マネジメント）の必要性
- 地域特性に応じた地域の魅力づくりの必要性
- 環境や安全・安心への関心の高まり、地域活動への参加意欲の高まり

横浜市では、みなとみらい21地区やヨコハマポートサイド地区等の都心臨海部での都市開発において、市街地開発事業等の手法を活用した面的開発や公共施設の整備を進めてきました。当該地区では、同時に、地区毎に地権者等を中心としたまちづくり組織の立ち上げを支援し、ハードとソフトが一体となった魅力あるまちづくりを段階的に推進していくことを先駆的に実践してきました。

また、郊外部の住宅地においては、大規模団地等の住宅の老朽化、高齢化、地域活動の担い手不足、コミュニティの希薄化等が顕在化しています。これらの課題に対応し、持続可能なコミュニティの形成を重視した既存住宅地の再生を進めるため、持続可能な住宅地モデルプロジェクトとして、団地の建て替え等の機運に合わせたエリアマネジメントの検討及び支援を行っています。

さらに、地域間競争が加速する状況において、都市の魅力をより一層高める社会的要求は年々高まっており、開発により整備した公開空地や道路等の公共空間についても、地権者・開発事業者等が、より主体的かつ積極的に良好な市街地環境の維持、管理及び活用に参画することが求められています。

こうした社会的変化を受けて横浜市は、平成28年4月1日より、エリアマネジメントを実施する組織と市が、協議の上に「エリアマネジメント計画」の策定を行い、相互に協定を締結することでエリアマネジメントを推進する事務取扱を定めた要綱「横浜市エリアマネジメントに係る協定等の事務取扱要綱」を新たに制定しました。

本手引きは、「横浜市エリアマネジメントに係る協定等の事務取扱要綱」の基本的な考え方を解説するものであり、新たに市街地整備に関わる地権者、開発事業者及び様々な利害関係者並びにエリアマネジメントを支援する本市職員に対して、検討初期段階において共通認識を持たせ、エリアマネジメントを円滑に推進することを目的にまとめたものです。

なお、本手引きの記載内容の基本的考え方としては、様々なエリアマネジメントの形態が試行されている中で、今後、市街地開発事業等や地区計画等の都市計画制度を活用した市街地整備と合わせてエリアマネジメントを実施する事案を想定した内容としています。これらによらず既にエリアマネジメントを実施している地区については、今後の活動の上での参考としてご活用ください。

目次

| | |
|---------------------------------------|----|
| 横浜市市街地整備におけるエリアマネジメント計画策定の手引き | 1 |
| はじめに ～本手引き作成の背景と目的～ | 2 |
| 第1章 エリアマネジメントの概要 | 5 |
| 1 エリアマネジメントとは | 5 |
| 2 市街地整備におけるエリアマネジメントに期待される役割 | 5 |
| (1) まち育てのエンジン | 5 |
| (2) 住民・事業者・地権者等が主体的にまちづくりに参画するための装置 | 5 |
| (3) 公民連携の仲人役 | 5 |
| 3 エリアマネジメントに期待される効果 | 6 |
| (1) 地域環境・景観の向上及び維持 | 6 |
| (2) 賑わいの創出、経済の活性化 | 6 |
| (3) 地域コミュニティの形成 | 6 |
| 4 エリアマネジメントの活動例 | 7 |
| 第2章 横浜市エリアマネジメントに係る協定等事務取扱要綱 | 8 |
| 1 要綱制定の趣旨 | 8 |
| 2 適用対象となるエリアマネジメント | 8 |
| (1) 地区計画等に基づいて実施するエリアマネジメント | 8 |
| (2) 公開空地等の利活用を行うエリアマネジメント | 8 |
| (3) 地域まちづくり活動団体が実施するエリアマネジメント | 8 |
| (4) その他市長が必要であると認めるエリアマネジメント | 8 |
| 3 エリアマネジメント組織の考え方 | 9 |
| 第3章 市街化整備におけるエリアマネジメントの進め方 | 10 |
| 1 エリアマネジメント計画の策定と協定による推進 | 10 |
| (1) 要綱に基づく手続全体の流れについて | 10 |
| (2) 地区計画等に基づいて実施するエリアマネジメントの標準的スケジュール | 11 |
| (3) 公開空地等の利活用を行うエリアマネジメントの標準的スケジュール | 11 |
| 2 ステップ1：事前の検討 | 12 |
| (1) エリアの状況を多角的に調べること | 12 |
| (2) 横浜市のまちづくりの方針等の確認 | 12 |
| (3) エリアマネジメントの理念・目標を設定すること | 12 |
| 参考：港北ニュータウンセンター地区のエリアマネジメントの検討事例 | 13 |
| (4) 活動拠点・活動資金・活動メンバーの確保及び活動ルールの整理 | 14 |
| (5) エリアマネジメント活動について | 15 |
| (6) 段階的なまちづくりの戦略の立案 | 15 |
| (7) 多様な主体とのプラットフォームの設置 | 15 |
| (8) パートナーと賛同者を増やすこと | 15 |
| (9) 活動場所のインフラ等の確認・確保 | 15 |
| 3 ステップ2：エリアマネジメント計画案策定・協議 | 16 |
| (1) 記載項目 | 16 |

| | |
|---|----|
| (2) 各記載項目の基本的な考え方 | 16 |
| ① エリアマネジメント計画の名称..... | 16 |
| ② エリアマネジメントの対象エリアの位置、区域..... | 16 |
| ③ 中長期的なエリアマネジメントの理念、目標..... | 18 |
| ④ エリアマネジメントで実施する事業の内容..... | 19 |
| ⑤ エリアマネジメント組織の構成..... | 20 |
| ⑥ エリアマネジメント組織の財務構成..... | 22 |
| ⑦ その他エリアマネジメントを推進するために必要な事項..... | 23 |
| (3) エリアマネジメント計画協議申出書の提出 | 24 |
| (4) 対象エリアを含む周辺住民・事業者・地権者等の意見聴取の基本的考え方 | 24 |
| (5) 横浜市エリアマネジメント計画調整会議 | 25 |
| 4 ステップ3：エリアマネジメント計画確定・同意書交付 | 25 |
| (1) エリアマネジメント計画の確定 | 25 |
| (2) エリアマネジメント計画同意申請書の提出 | 25 |
| (3) エリアマネジメント計画同意書の交付 | 25 |
| 5 ステップ4：協定締結 | 26 |
| 6 ステップ5：具体的事業の展開..... | 28 |
| (1) エリアマネジメント計画の公表 | 28 |
| (2) エリアマネジメントの実施と協定に基づく定期報告..... | 28 |
| (3) 事業効果の持続的向上について | 28 |
| (4) エリアマネジメント計画の更新手続き | 29 |
| 方法1：エリアマネジメント計画に関する軽微変更届の提出..... | 29 |
| 方法2：エリアマネジメント計画の再度の協議及び同意..... | 29 |
| 第4章 エリアマネジメントによる公開空地等の利活用..... | 30 |
| 1 占有可能となる行為 | 30 |
| 2 利活用の際に適用する判断基準..... | 30 |
| 3 エリアマネジメントによる一時占用の相談・申請等の窓口 | 30 |
| (1) 横浜市市街地環境設計制度における公開空地を一時占有する場合..... | 30 |
| (2) 特定街区における有効空地を一時占有する場合..... | 30 |
| (3) 地区計画に規定する地区施設及び1号施設※を一時占有する場合..... | 30 |
| 4 相談等に持参する必要書類と記載事項の概要..... | 30 |
| 巻末資料 | 31 |
| 用語の定義 | 31 |
| 横浜市エリアマネジメントに係る協定等の事務取扱要綱..... | 33 |
| エリアマネジメント計画の同意に関する評価の考え方 | 42 |

第1章 エリアマネジメントの概要

1 エリアマネジメントとは

本手引きにおいて、エリアマネジメントとは次の取組を指します。

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業者・地権者等による主体的な取組。（国土交通省『エリアマネジメント推進マニュアル』より）

2 市街地整備におけるエリアマネジメントに期待される役割

(1) まち育てのエンジン

本市ではこれまで土地区画整理事業又は市街地再開発事業等の市街地開発事業及び地区計画等の都市計画制度の活用により様々な場所で都市開発と合わせ都市基盤施設を整備してきました。

しかし、近年、人口減少に伴う地域間競争が加速し、地域社会の課題も多様化していく中で、開発整備後も持続的に地域価値を高め、まちを育てることの重要性が、より一層高まっています。

エリアマネジメントは、「つくる」と「育てる」の両輪でまちづくりを進めるため、従来の市街地整備手法と連動した「まち育てのエンジン」としての役割が期待されます。

(2) 住民・事業者・地権者等が主体的にまちづくりに参画するための装置

まち育てを積極的に推進し、対象エリアの環境や価値を向上させていく場合には、住民・事業者・地権者等が自分ごととしてより主体的かつ持続的にまちづくりに参画していく仕組みが必要です。エリアマネジメントは、住民・事業者・地権者等のまちづくりへの参画を円滑にし、好循環を生み出す「装置」としての役割が期待されます。

(3) 公民連携の仲人役

地域の課題解決や将来を見据えた段階的なまちづくりを進めるにあたり、都市計画制度や公共施設等を所管する行政機関との継続的な調整は大変重要です。エリアマネジメント組織には、継続的に地域の課題を吸い上げ、行政機関との対話を行うことにより、ハードとソフトが一体となった持続的なまちづくりを推進する上で、地域と行政との橋渡しをする「公民連携の仲人役」としての役割が期待されます。

3 エリアマネジメントに期待される効果

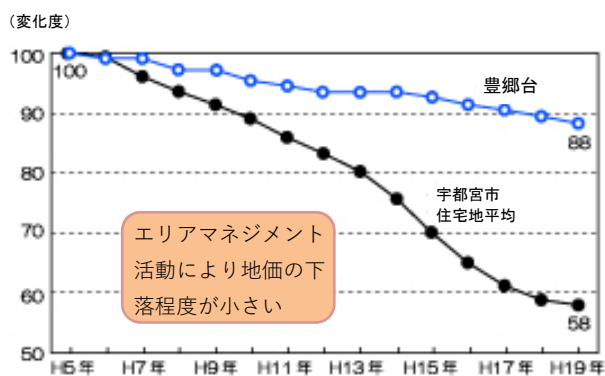
(1) 地域環境・景観の向上及び維持

建築物や道路・公園等の公共施設の整備とあわせて、それぞれの場や機能にふさわしい活動を継続的に行う仕組みを整えることで、豊かな地域環境・景観の持続的な向上及び維持が期待されます。



(2) 賑わいの創出、経済の活性化

地域内交流の活発化にとどまらず、新たな居住者や来街者などの人たちを地域に呼び込むことにより、賑わいの創出と経済活動の活発化が期待されます。その結果、店舗やオフィス等の空室率の改善が期待されるとともに、まち並みが整備されていくことによって、資産価値の維持・増大及び市場性が拡大する可能性を秘めています。



H5年時の宇都宮市住宅地平均地価と「豊郷台」地価を100とした場合の経年推移
資料：国土交通省「地価公示」



美しい街並みにより資産価値を維持
豊郷台【栃木県宇都宮市】

『エリアマネジメント推進マニュアル Web 版』 国土交通省より抜粋

(3) 地域コミュニティの形成

様々な関係者がエリアマネジメントに関わることによって、地域への関心や求心力が高まり、活動を通じた新たな地域コミュニティが形成されます。

地域環境・景観の向上、賑わいの創出、経済の活性化及び地域コミュニティの形成が行われることにより、地域に対する愛着の向上、定住意識の高まり及びリピーター増加等の現象が生じ、結果的に市民が都市に対してもつ自負と愛着＝「シビックプライド」の醸成に繋がることが期待されます。

4 エリアマネジメントの活動例

エリアマネジメントの活動内容は多種多様ですが、本市及び他都市の事例より概ね「地域環境・景観の向上及び維持」、「賑わいの創出、経済の活性化」及び「地域コミュニティの形成」と3つの活動領域に分類することができます。

ここで重要なことは、「様々な活動を組み合わせて総合的に展開すること」であり、それがエリア内の会員に対してだけでなく、非会員や外部エリアにも波及させていく必要があります。

エリアマネジメントの活動領域の分類及び活動内容の例

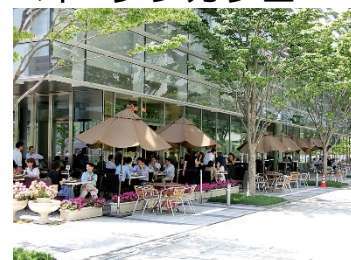
| | 項目 | 内容 |
|---------------------------|----------------------|---|
| (1) 地域環境・景観の 向上及び維持 | ① エリアコンセプト・ルール of 策定 | エリアコンセプトの策定。景観、環境、公開空地の活用方法等地域ルール（ガイドライン）の策定。 |
| | ② 良好な市街地環境の形成活動 | 植栽、緑化、公開空地の維持管理や清掃活動を行う。良好な都市景観を創出する美化活動の推進。 |
| | ③ 地域の安全安心の維持・向上 | 防災訓練、パトロールによる安全安心の確保。警備会社によるセキュリティシステムの導入。 |
| (2) 賑わいの創出、 経済の活性化 | ④ 公共施設・共有物の管理利活用 | 公共空地、道路、公園、共有駐車場又は駐輪場等の管理や利活用。 |
| | ⑤ 賑わいの創出・経済活性化 | イベントの企画、オープンカフェ等による賑わいの創出。地域の名産等の創出又は創業支援。 |
| | ⑥ 快適なモビリティ | 歩行者天国の実施、共有駐車場の整備、コミュニティバスの運営又はカーシェアリング等の実施。 |
| | ⑦ 地域のPR、情報発信 | ホームページ、広報誌等による情報発信。地域に関するシンポジウム等のイベントの開催。 |
| (3) 地域コミュニティ の形成 | ⑧ コミュニティの形成 | 参加型のイベント等を企画し、様々な人々の交流を促進。祭等の行事の開催又は参加。 |
| | ⑨ 地域資源の維持・活用 | 歴史的資源の保全、維持・活用を行うことで、地域の愛着を醸成。 |



清掃活動・催事



オープンカフェ



第2章 横浜市エリアマネジメントに係る協定等事務取扱要綱

1 要綱制定の趣旨

横浜市では、エリアマネジメントを実施する組織と市が、協議の上に「エリアマネジメント計画」の策定を行い、相互に協定を締結することでエリアマネジメントを推進する事務取扱を定めた要綱を制定しています。協定の締結後、エリアマネジメント計画は公表され、当該計画に基づきエリアマネジメント組織が活動を行うこととなります。

この要綱を適用することで、市として、エリアマネジメントに対して、その適格性を付与し、協定という形で活動内容の担保をとることにより、エリアマネジメント組織による公開空地等の公的空間の占有が可能となります。

2 適用対象となるエリアマネジメント

(1) 地区計画等に基づいて実施するエリアマネジメント

地区計画（関連する建築基準法に基づく許可及び認定に関する基準を含む。）又は都市計画法第21条の2に規定する都市計画の決定等の提案において、エリアマネジメントの実施について記載があり、これに基づいてエリアマネジメントを実施する場合に対象とします。

(2) 公開空地等の利活用を行うエリアマネジメント

持続的に都市空間の魅力を向上させる目的で、公開空地等（※1）の一部又は全部をエリアマネジメント組織が占用し、利活用するエリアマネジメントの実施を対象とします。

※1 公開空地等：横浜市市街地環境設計制度における公開空地、都市計画法第8条第1項第4号に規定する特定街区（以下「特定街区」という。）における有効空地並びに都市計画法第12条の5に規定する地区計画（以下「地区計画」という。）における同条第2項第1号に規定する地区施設及び同条第5項第1号（以下「1号施設」という。）に規定する施設のこと。

(3) 地域まちづくり活動団体が実施するエリアマネジメント

横浜市地域まちづくり支援制度要綱に規定する地域まちづくり活動団体が、本要綱に基づき横浜市と相互に連携しながら取組むエリアマネジメントの実施を希望する場合を対象とします。

(4) その他市長が必要であると認めるエリアマネジメント

市長が、エリアマネジメントが特に必要であると判断される地域におけるエリアマネジメントの実施を対象とします。

<事例1>北仲通北地区

北仲通北地区エリアマネジメント協議会により、「北仲通北地区デザインガイドライン」の運用、地区施設及び地域貢献施設の効果的な活用等の事業を行っています。



<事例2>みなとみらい21地区

一般社団法人横浜みなとみらい21により、開発事業の誘導調整ほか、エリア全体で道路、公園、公開空地等の公共空間を活用した賑わい形成の取組（ソトカフェみなとみらい）を展開しています。



<事例3>初黄・日ノ出町地区

NPO 法人黄金町エリアマネジメントセンターにより、黄金町バザール等のアートイベントの実施、アーティスト等の活動の場の提供などを行い、安心安全とアートによるまちづくりを推進しています。



3 エリアマネジメント組織の考え方

本手引きにおいて、エリアマネジメント組織とは次のものを指します。

エリアマネジメントを実施する組織で、原則として法人格を有するものをいう。

法人格とは、「法律に基づいて団体に与えられる法律上の人格」であり、株式会社、合同会社、一般社団法人、特定非営利活動法人（NPO法人）等、法人の種類は問いません。

エリアマネジメント組織は、市と相互に協定を締結し、エリアマネジメントを持続的に推進するにあたり、原則として法人格※2を有する必要があります。

※2：例外としては、例えば以下のような事案が考えられます。

- ・将来的に法人化を行うことが関係者の中で合意されている状態で、段階的に組織を発展させていくに際し、やむを得ず初期段階において協議会等の任意組織を経る必要がある場合
- ・既成市街地における既存の地域組織（商店会や自治会等）が中心となってエリアマネジメントの活動を実施し、かつエリアマネジメントの円滑な推進上やむを得ない場合

法人は、その種類によって、会員の構成、資金調達の方法や課税の考え方等が異なるため、エリアマネジメントの活動内容と照らし、最適な組織を選択する必要があります。

法人格を有する団体は、団体名義で契約の締結や不動産の取得をすることができ、市との協議や責務等に対しても、団体として対応することになります。一方、法人格を有しない「任意団体」は、代表者の個人名義で契約を締結することになり、持続的なエリアマネジメントの推進に際し、代表者等の個人に負担がかかる可能性があります。

また、エリアマネジメント組織は、一つの活動を実施するための組織ではなく、地域の活性化や価値の向上という目的のために、様々な活動を組み合わせて実施することを基本としていることに留意してください。

主要な法人の概要とエリアマネジメントの観点からみた組織特性

| | エリアマネジメントの観点からみた組織特性 |
|--------|--|
| 一般社団法人 | 基本的に公益性が高い組織となります。営利活動を目的としない限り自由な活動が可能で、基金制度を利用した資金調達が可能となります。また、組織構成員として法人、団体社員も可能で、多様な人材資源を活用することができます。 |
| NPO 法人 | 加入者の不当な制限をすることはできませんが、公益性が高く、会員という形式で個人・法人問わず幅広い参加が期待できます。また会員種別を定款で定めることができ、ボランティア等を活用するのに有効な組織とされています。 |
| 株式会社 | 営利活動を自由に行うことができ、資金調達性に優れていますが、組織構成員を考える際、法人役員は不可能である等の参加制限があります。近年では、CR 活動※3のひとつとしてエリアマネジメント活動に参加する株式会社も増えており、その活動内容が注目されています。 |

詳細なエリアマネジメント組織の法人種別の比較と特徴については、「第3章 市街地整備におけるエリアマネジメントの進め方」P.21で、参考に紹介しています。

※3 CRは、コミュニティー・リレーションズ（community relations）の略称。企業や行政が地域住民と良好な関係を築く為に行う広報活動のこと。

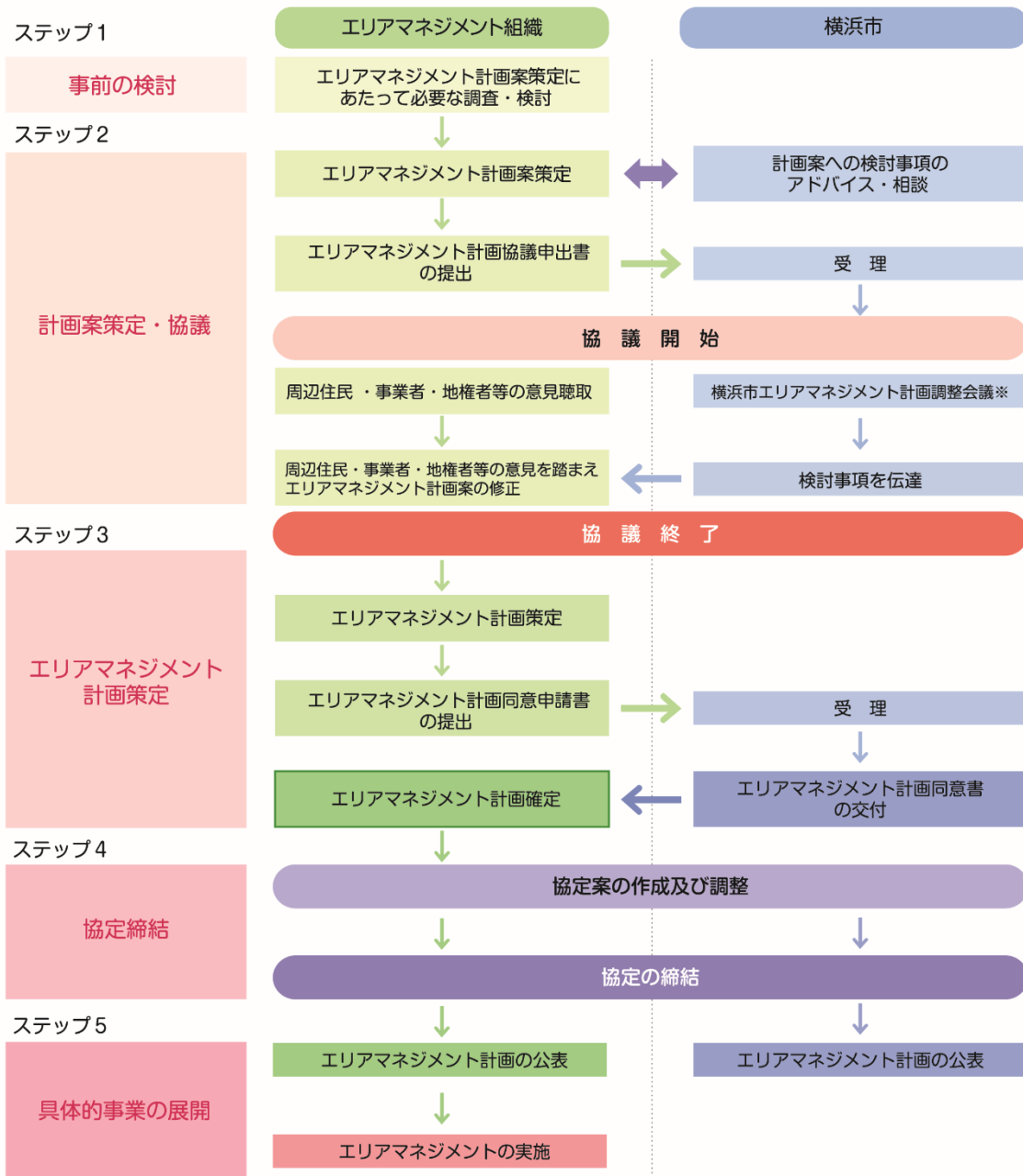
第3章 市街化整備におけるエリアマネジメントの進め方

1 エリアマネジメント計画の策定と協定による推進

エリアマネジメントは、公益性と収益性を両立させて、エリアの価値を高めていくことが望めますが、持続的にエリアマネジメントの活動を推進していくためには、対象エリアを所管する行政組織と住民・事業者・地権者等の関係者が、相互にエリアマネジメントの将来像を共有し、具体的な活動に取り組むことが大切です。

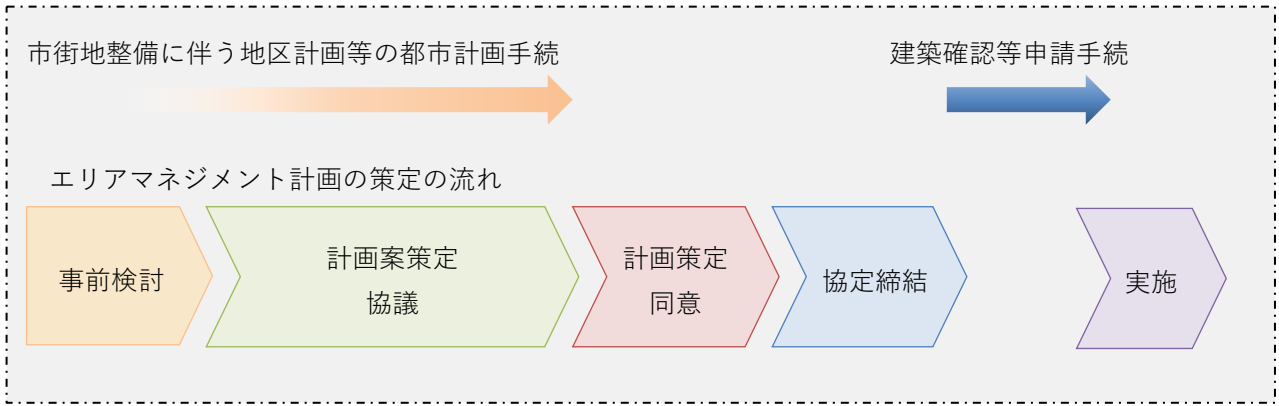
そのためにも、エリアマネジメント組織は、検討の初期段階において関係者等の意見を踏まえ、理念、目標、事業の内容、組織の構成などをエリアマネジメント計画としてまとめていくことが重要です。その上で、横浜市とエリアマネジメント組織は、持続的なエリアマネジメントの実現及び発展に向け、個別エリアごとの責任と負担の区分を明確にするため、相互に協定を締結し、活動を推進していきます。

(1) 要綱に基づく手続全体の流れについて



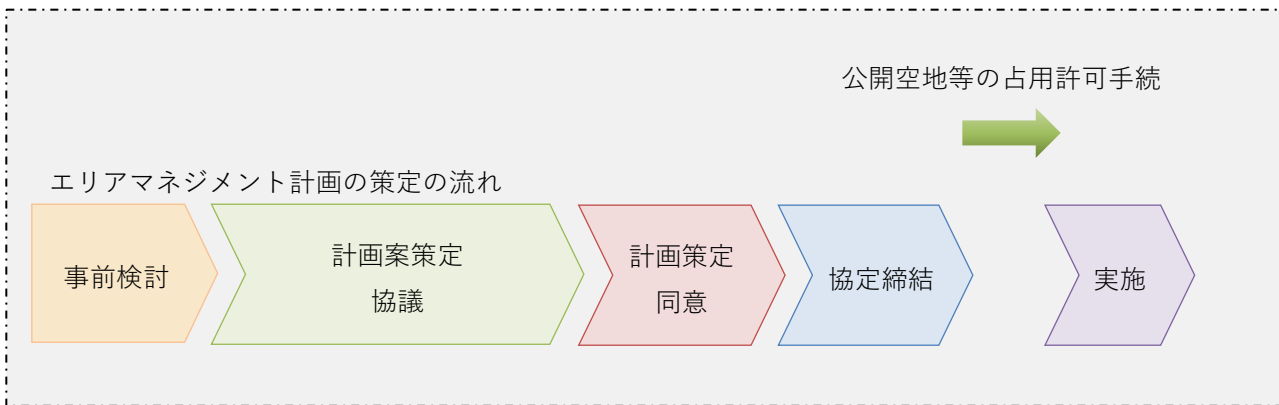
(2) 地区計画等に基づいて実施するエリアマネジメントの標準的スケジュール

地区計画等に基づいて実施するエリアマネジメントについては、地区計画等の都市計画手続に入る前に、エリアマネジメントの骨格的な要素を事前検討し、当該手続期間中にエリアマネジメント計画案の策定及び協議を行います。そして、地区計画等の都市計画決定後に、エリアマネジメント計画を策定し、同意を受け、協定の締結を行います。



(3) 公開空地等の利活用を行うエリアマネジメントの標準的スケジュール

公開空地等の利活用を行うエリアマネジメントについては、公開空地等の占用許可手続に着手する前に、エリアマネジメント計画の策定及び同意を受け、かつ協定の締結を行う必要があります。



2 ステップ1：事前の検討

ここでは、エリアマネジメント計画案作成にあたっての必要な事前の検討事項について説明します。巻末の「エリアマネジメント計画の同意に関する評価の考え方」も併せてご確認ください。

(1) エリアの状況を多角的に調べること

エリアマネジメントが必要だと考えるエリアの現状を多角的に調べるのが大切です。統計情報等の客観的なデータ又は GIS、現場写真等を用いて分析し、地域の主要な関係者とのヒアリングを踏まえ、地域の課題を明らかにします。その上で、関係者で共有することが重要です。

例えば、次のような分析が考えられます。

- ア 最寄り駅の乗降客数、商業施設の年間販売額及び事業所数等の増減
- イ 主な歩行者導線の状況把握
- ウ 空き店舗、空きオフィス・空き地等の空室状況
- エ 定住人口（観光・来街者人口）の増減
- オ 周辺に不足する施設の分析及び地元意見
- カ 駐車施設の立地状況、路駐及び交通渋滞等の現状分析
- キ 街並みや看板等デザインの統一性の状況
- ク 土地の利用状況（建物用途、容積充足率、高さ等）
- ケ 夜間の防犯、防災活動等の状況
- コ 地域コミュニティの活動状況
- サ 活動場所候補のリストアップ

なお、調査することが目的ではなく、地域の分析を行うことによって、対象地域の状況を理解し、地域の具体的な課題や必要とされる事業について、検討する上でのよりどころになります。

(2) 横浜市のまちづくりの方針等の確認

活動内容を検討するに際し、都市計画に定める方針、市町村の都市計画に関する基本的な方針及びその他まちづくりに関する方針（以下「横浜市のまちづくりの方針等」という。）の内容を確認し、対象エリアの市の中での位置付けを確認してください。次に主要なものを示します。

- ア 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- イ 都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針、防災街区整備方針
- ウ 都市計画マスタープラン（全体構想及び地域別構想（区プラン・地区プラン））
- エ 地区計画、景観計画、街づくり協議指針
- オ 地域まちづくりプラン、地域まちづくりルール、建築協定
- カ 横浜市都市計画提案評価委員会の評価結果（都市計画提案の場合）

(3) エリアマネジメントの理念・目標を設定すること

長期的にどのような活動を行っていくのかの議論を踏まえ、短期・中期的に解決していきたい地域課題に沿った理念・目標設定が重要です。その際、横浜市のまちづくりの方針等を踏まえ、自分たちの地域をどのようにしていきたいのか、活動の目的は何かをきちんと議論することが大切です。

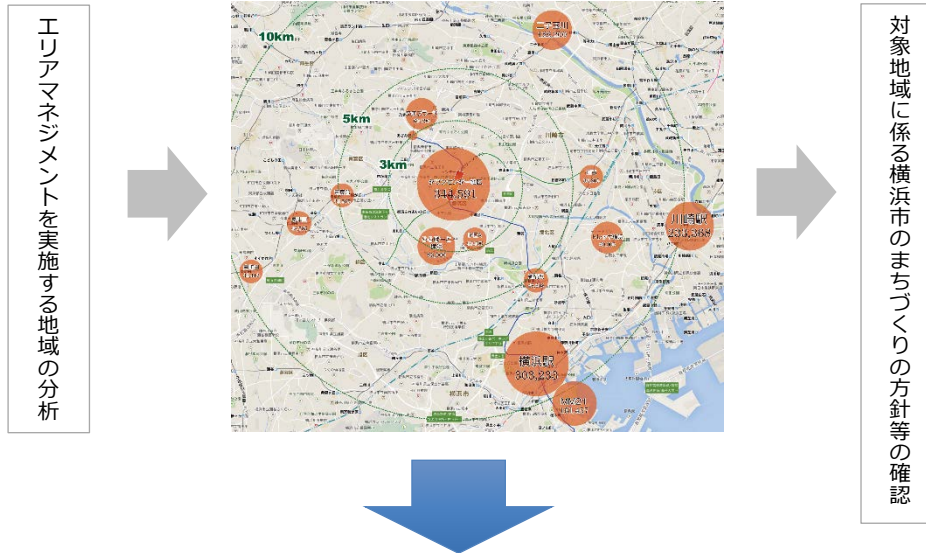
次のようなエリアの将来イメージから議論を深めることも考えられます。

- ア 来街者を増やして活気のある街にしたい
- イ 定住人口や就業者・就学者を増やして落ち着いた街にしたい
- ウ 地域のブランディングを図り、地域の魅力や価値向上を目指したい

参考：港北ニュータウンセンター地区のエリアマネジメントの検討事例

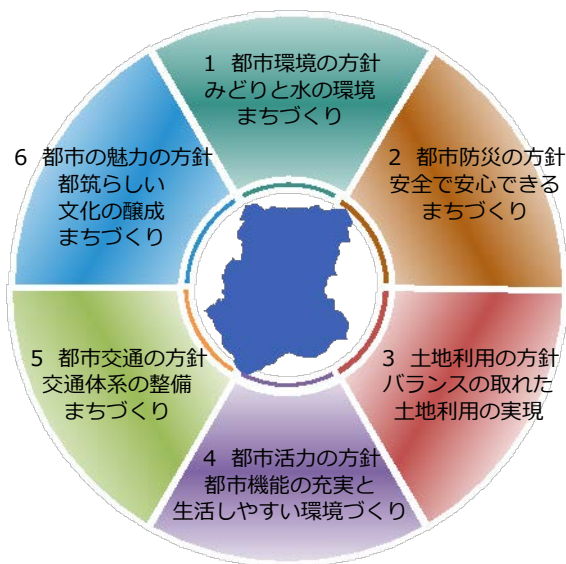
(1) エリアの状況を多角的に調べることの参考例

港北 NT タウンセンター地区を取り巻く商業の立地状況



(2) エリアマネジメントの目標を設定することの参考例

港北ニュータウンセンター地区において都筑区プランに基づき、対象地域で目指すべき将来像を平成26年度にエリアマネジメント憲章として、関係者に承認されました。



みどりと水の軸線を活かしたまちづくり
みどりと水の軸線が交差する地の利を活かし、新しい活動を創出すると同時に商業や催事によって四季折々の風景の変化を楽しむことができるエリアを実現します。

災害に強いまち、犯罪のない安全・安心なまちづくり
エリア内の関係者が協議して拠点防災計画を策定すると同時に日常の防犯活動、夜間パトロールを強化し、人の目が行き届くエリアを実現します。

社会変化に柔軟な土地利用と公共空間の質的向上を目指すまちづくり
公園、駅広、道路、歩道をはじめとした公共空間をエリアの活性化に資する活用によって全体の空間価値を高める先進的な取り組みを行うエリアを実現します。

様々な活動を繋げる回遊性を重視したまちづくり
現在は南北が分断され、それぞれの地区内でニーズを充足させるだけの施設が集積しますが、繋がることによってより大きなパワーが発揮できるエリアを実現します。

商業者と交通事業者が協力しあってお出迎えするまちづくり
高架下の有効活用により、街全体に賑わいを創出したり、鉄道やバス利用者へのサービス向上を目指し、公共交通利用の促進とリピーター確保を実現します。

地域資源が緩やかに連携する個性あふれるまちづくり
歴博や学校、企業事業所、病院、区庁舎等地域外からの来街を促す、資源が多々あります。それらが緩やかに連携することで全体としての魅力向上とブランド化、将来的には自立したエリアを目指します。

『平成26年度港北ニュータウン地区エリアマネジメント検討調査』より抜粋

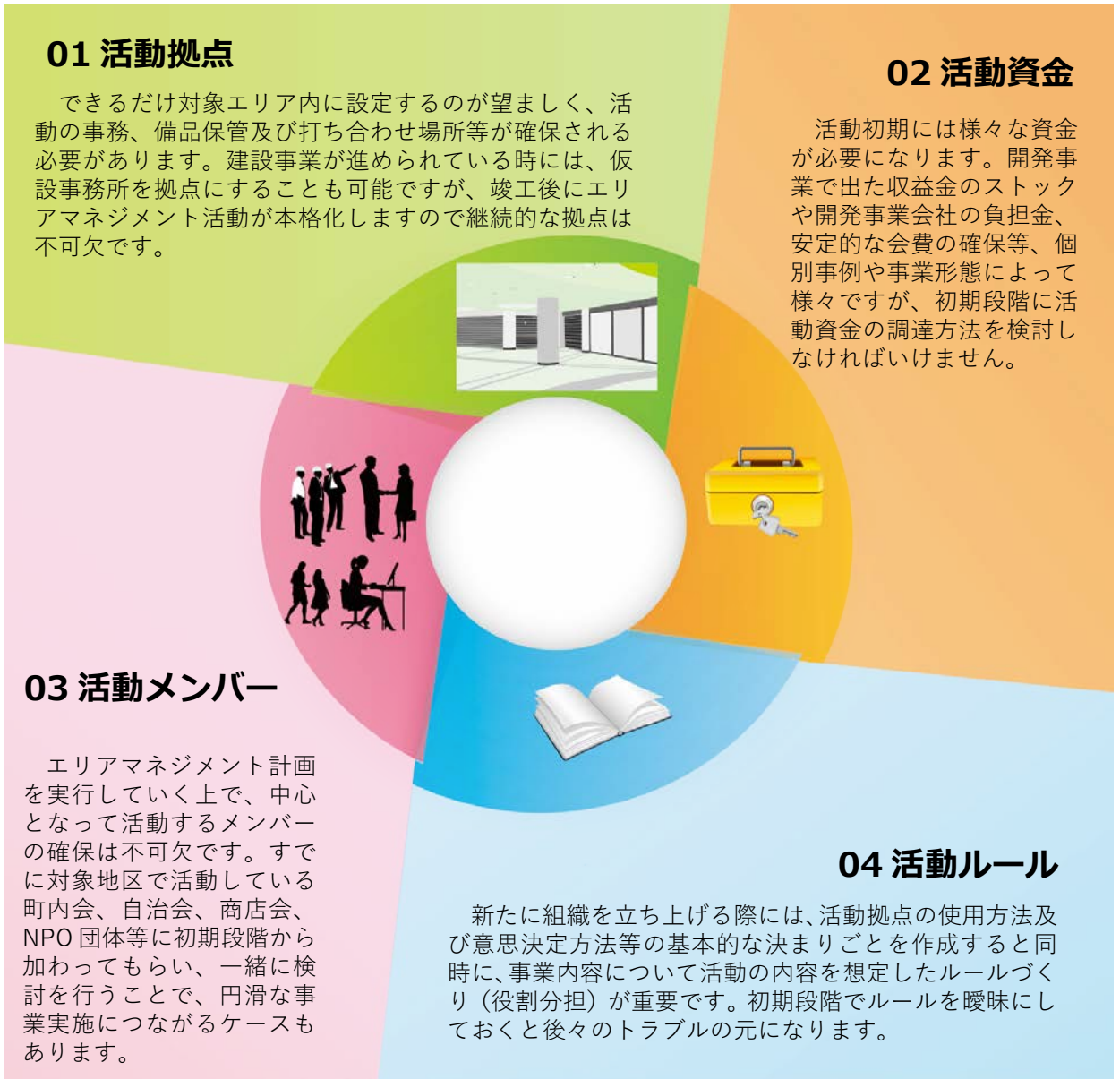
(4) 活動拠点・活動資金・活動メンバーの確保及び活動ルールの整理

エリアマネジメントの検討を行う際に、立案した計画を実施する活動拠点の確保（賃借料等取得費又は維持費を含む。）は必須の検討事項です。初期段階において、きちんと整理することが重要です。

同時に、必要な人材を集めて活動をスタートするための初期費用（活動資金）の確保及び組織維持のための資金源（会費等の見通し）について明確にしておく必要があります。

また、エリアマネジメントを行う中核となる活動メンバーの確保も必要です。初動期における活動メンバーは、エリア内に居住している人が望ましいですが、居住していても地域外に仕事を持っている場合や地域外居住者が担う場合なども想定されます。そのような場合は、具体的にメンバーの役割（事務連絡係、会計、情報発信（ホームページの更新等）、会員管理等）をあらかじめ決めておくことによってスムーズな組織運営が始められます。事業が始まると問い合わせ等に対応できる事務局機能の確保も必要となりますので、委託等の含めた組織運営について初動期から検討する必要があります。

様々な利害関係者が円滑に活動に関与できるよう、活動拠点・活動資金・活動メンバーを確保し、活動ルールについてもきちんと整理する必要があります。



(5) エリアマネジメント活動について

「(1)エリアの状況を多角的に調べること」、「(2)横浜市のまちづくりの方針等の確認」、「(3)エリアマネジメントの目標像を設定すること」及び「(4)活動拠点・活動資金・活動メンバーの確保及び活動ルールの整理」等の内容が固まってくると、自ずと何をすべきかの活動内容が見えてきます。

エリアマネジメントの活動は、地域価値向上を目標にした総合的な活動を指すものであり、既に行ってきた活動は、継続していく大切な取組ですが、それだけにとどまらず、(1)から(4)で検証した内容を踏まえて、改めて当該エリアで何をすべきか活動メンバーや関係者で十分に議論してください。

また、組織が自立した活動を継続するためにも、立地状況を勘案の上、例えば駐車場・駐輪場の管理運営、広告管理事業又はオープンカフェ・店舗の運営等の収入源を確保するような事業を多角的に検討することが重要です。

活動内容を検討する上での参考として、国土交通省「エリアマネジメント推進マニュアル Web 版」に、全国の既存のエリアマネジメントの事例が紹介されています。

URL：https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000068.html

(6) 段階的なまちづくりの戦略の立案

最初から何もかもと欲張らず、現在行っている活動があればそれを継承し、その効果を検証しながら段階的なまちづくり活動の戦略を立てることが重要になります。その戦略に基づいて組織や事業費について検討します。

(7) 多様な主体とのプラットフォームの設置

積極的に推奨したいものとして、当該エリアについて不動産所有者、商店街関係者、地方自治体、学識経験者、自治会及び住民などの産官学民横断で議論ができる継続的な場（プラットフォーム）の設置があります。このような場を設立の初期段階より継続して設けることで、持続的にエリアマネジメントが発展していくと考えます。

(8) パートナーと賛同者を増やすこと

様々な専門知識や技術を持った人が同じ目標に向かって活動することで、効果的なエリアマネジメント活動を行うことが可能になります。そのためにも、最初の段階から関わる人たちが集まって話し合いを重ねながら、同時に賛同者を増やすためにホームページや会報等により情報を発信することが肝要です。

(9) 活動場所のインフラ等の確認・確保

活動場所のインフラ等（電源、給排水設備、駐車スペース、音を出しても許容されるか、重量物の設置の可否等）の状況を事前に確認し、イベント・祭りの開催及び事業実施等の実現性の見通しを立てておく必要があります。特に、開発事業と合わせてエリアマネジメントを行う場合は、活動を想定したハードの設計及び施工を行う必要があります。

3 ステップ2：エリアマネジメント計画案策定・協議

ここでは、「エリアマネジメント計画案策定」について項目に沿って説明します。

(1) 記載項目

ステップ1で議論してきた内容をエリアマネジメント計画案としてとりまとめていくのがステップ2となります。エリアマネジメントを実施しようとするエリアマネジメント組織は、次に掲げる事項を記載したエリアマネジメント計画案を策定し、エリアマネジメント計画協議申出書に添え、市長に提出してください。

- ① エリアマネジメント計画の名称
- ② エリアマネジメントの対象エリアの位置、区域
- ③ 中長期的なエリアマネジメントの理念、目標
- ④ エリアマネジメントで実施する事業の内容
- ⑤ エリアマネジメント組織の構成
- ⑥ エリアマネジメント組織の財務構成
- ⑦ その他エリアマネジメントを推進するために必要な事項

(2) 各記載項目の基本的な考え方

① エリアマネジメント計画の名称

名称には、どこの地域のエリアマネジメント計画であるかがわかる名称が望まれます。

② エリアマネジメントの対象エリアの位置、区域

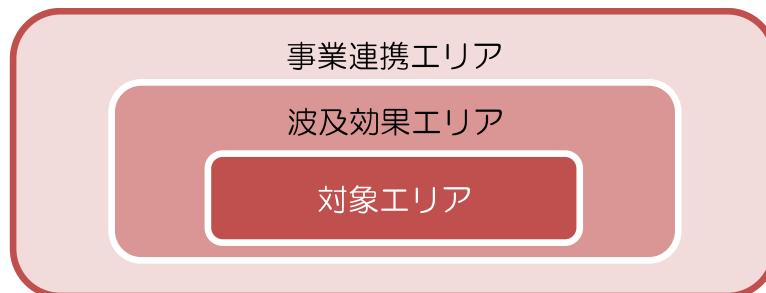
エリアマネジメントは、地域の様々な資源を生かした活動が望まれますので、対象エリア内の資源の位置を考慮した設定が必要です。

エリアマネジメントは、地域の居住者・事業者・地権者等が関わり合いながら進めるものであるため、中心となって活動するエリアを「対象エリア」として明確に規定することが必要です。対象エリアを定めることは、「活動に対して費用負担をする」という点において、将来的なトラブルを未然に防止する上でも重要です。必ず記載してください。

一方で、活動の成熟に伴い、その活動の影響や効果は、周辺に対し段階的に広がっていくことが想定されます。将来の開発動向や地域の特性などを踏まえ、そのような波及効果が期待される事業区域を含む一定の範囲は、「波及効果エリア」として設定してください。

また、事業実施上で連携するエリアがある場合は、「事業連携エリア」として規定してください。

例 対象エリア、波及効果エリア及び事業連携エリア等の考え方



参考：エリアの広がり事例（初黄・日ノ出町地区）

初黄・日ノ出町地区におけるエリアマネジメントの対象エリア等の考え方を下図に示します。重点的にエリアマネジメントを行うエリアを「地域再生まちづくり重点取組地区」とし、誰もが安心して歩ける健全な街に変えることを目指して、現在、様々な環境整備に向けた取り組みを行っています。さらに、街の賑わいの形成や、マンションの適正な居住水準の誘導などを行うため、重点取組地区を含む周辺地域を「街づくり協議地区」とし、建築計画の調整を行っています。また、アートイベント等の開催時には、BankART Studio NYK、急な坂スタジオなどの他の創造都市拠点と連携した事業展開を行っています。



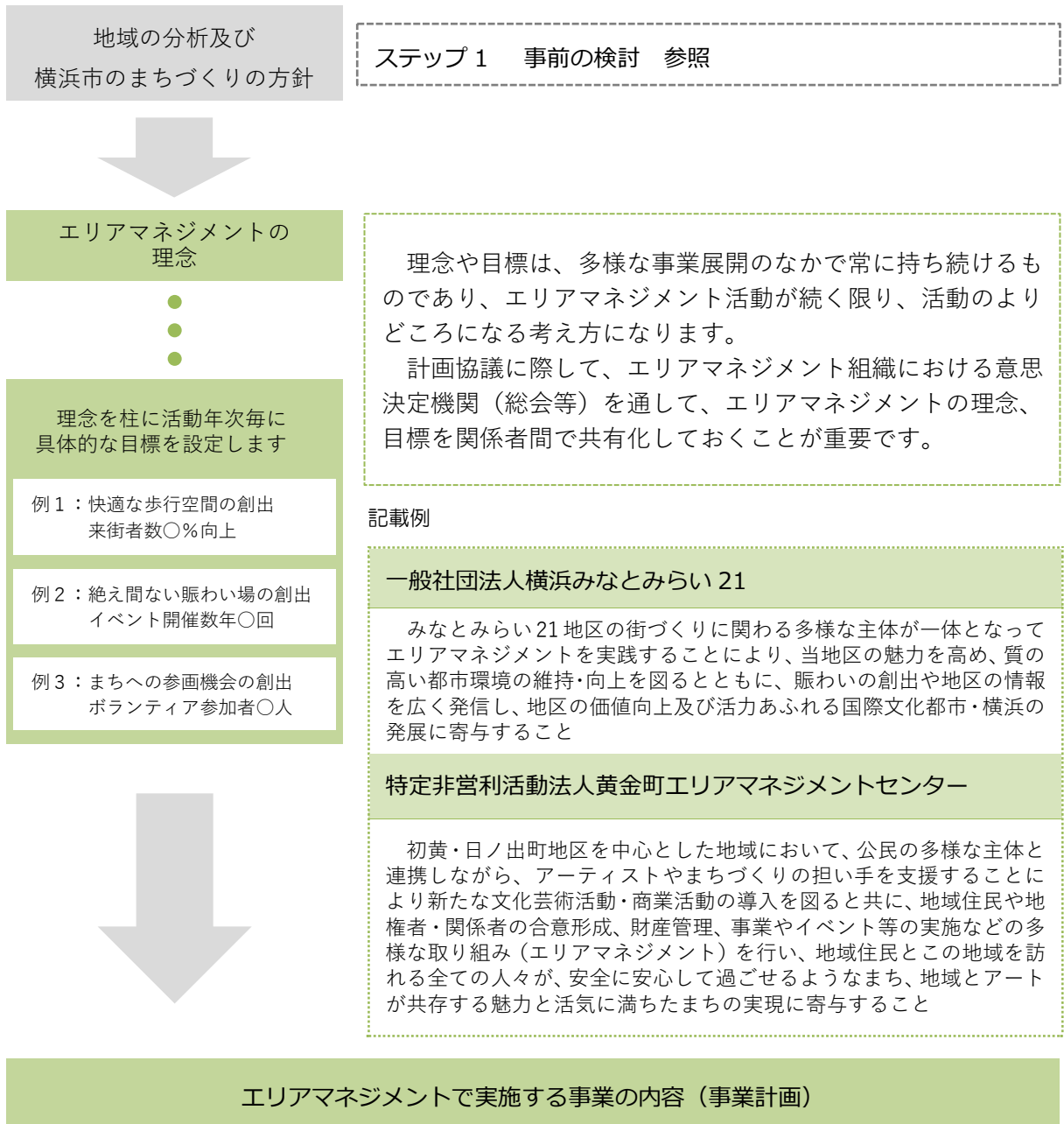
『Kogane-X 初黄・日ノ出町環境浄化推進協議会 第8版 発行日 平成27年6月』より抜粋

③ 中長期的なエリアマネジメントの理念、目標

エリアマネジメントには、様々な異なる利害関係をもった人が参加することを想定し、当該エリアで活動する人たちが、エリアマネジメントを実施する上での共通認識としての「中長期的なエリアマネジメントの理念、目標」を定める必要があります。長期的視点により、エリアマネジメント組織が、何のために活動し、横浜市のまちづくりの方針等に記載のまちの将来像や地域の課題等に対し、どのように貢献するかを示す根本的な理念を描きながら、理念を実現させるための中短期的な目標を設定してください。

なお、理念、目標はエリアマネジメント組織の定款等に記載している内容と整合を図ってください。

【エリアマネジメントの理念、目標から事業計画検討について】

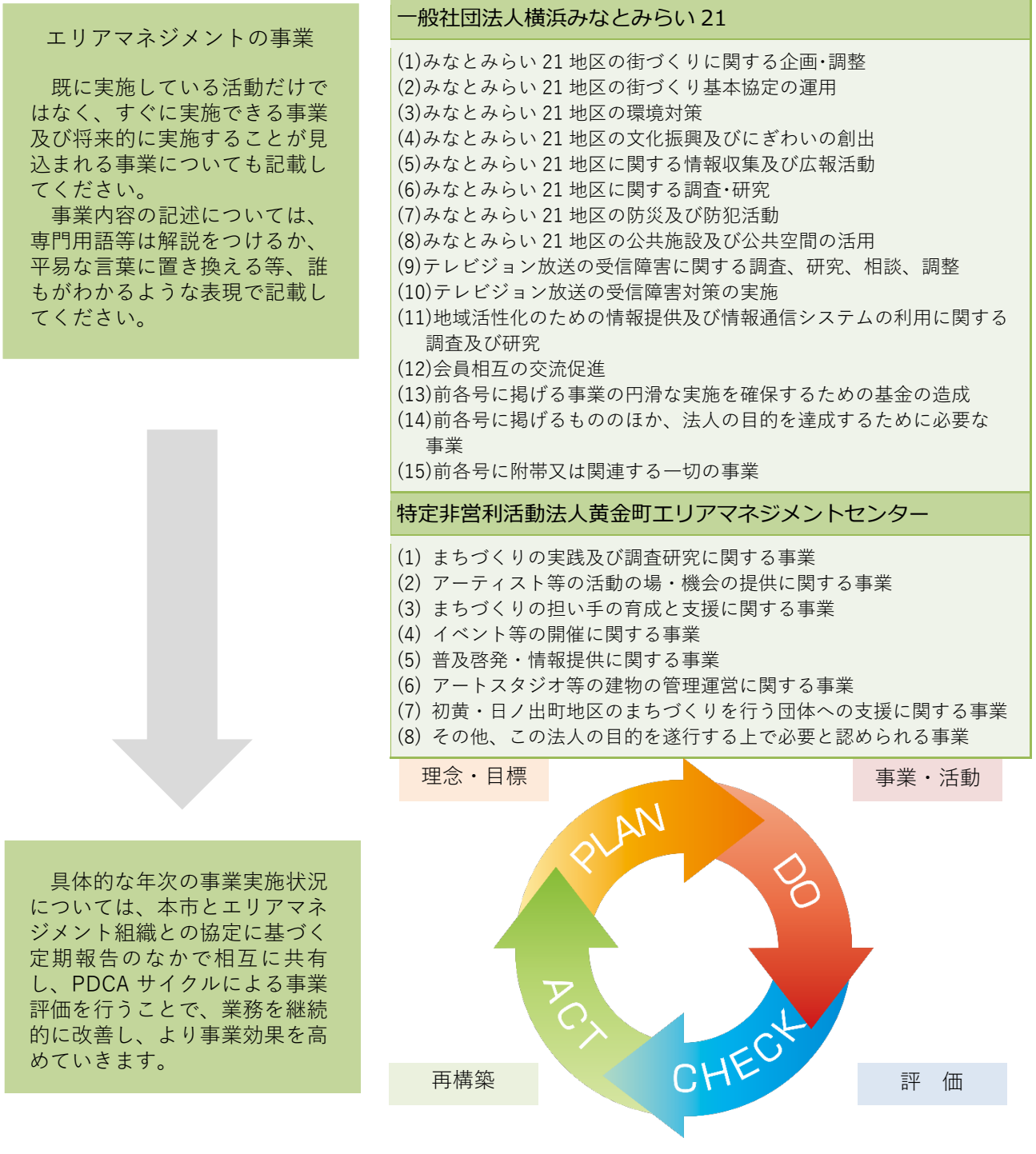


④ エリアマネジメントで実施する事業の内容

横浜市のまちづくりの方針等及び地域課題、エリアマネジメントの理念、目標を踏まえ、具体的に実施する事業の内容を記載してください。なお、理念、目標と同様に、基本的にはエリアマネジメント組織の定款等に記載している事業内容と整合を図ってください。

また、事業の対象は、会員だけでなく、非会員や外部エリアにも公開され、参加や申込の機会を提供することで、活動の持続的な発展や新たな担い手の発掘が期待できます。さらに、事業の中にエリアマネジメント活動を推進する人材の育成の視点も取り入れることは、活動の持続性の点で重要です。

記載例



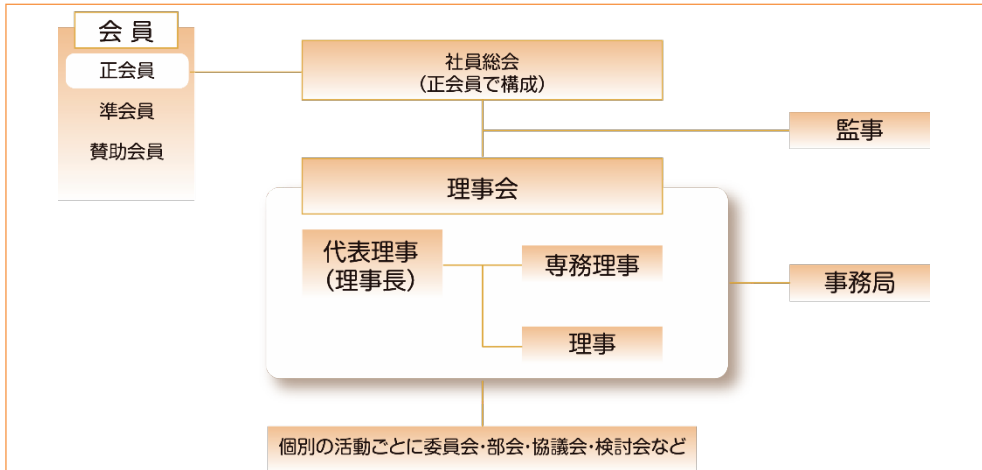
⑤ エリアマネジメント組織の構成

ア 組織図の記載

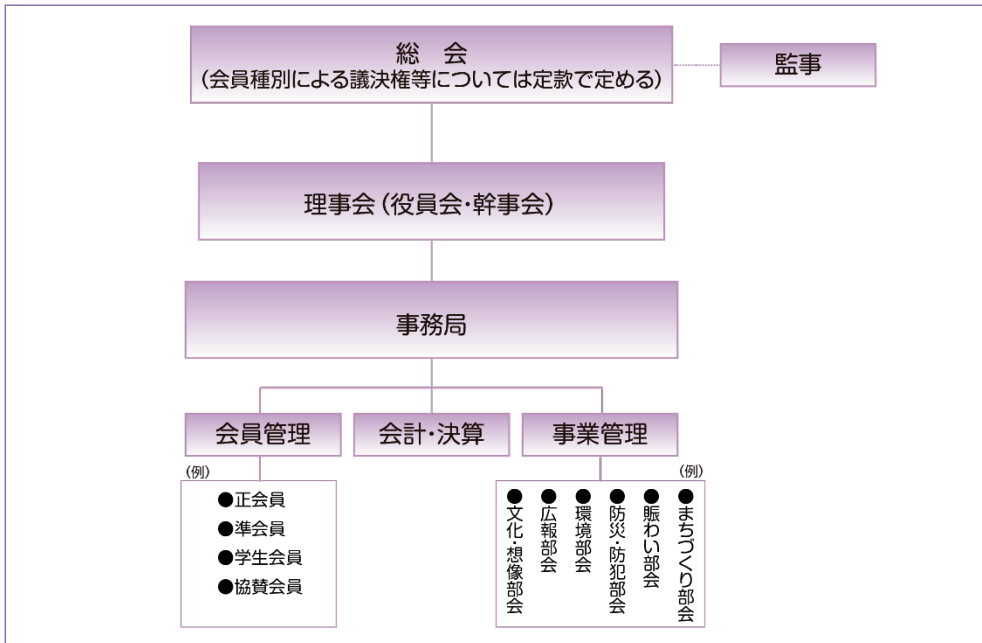
エリアマネジメントを持続的に進める上で、地域の構成員等の実情に合わせ最適な組織を選択し、エリアマネジメント計画には、選択した法人の組織図を記載してください。

ここでは、エリアマネジメント組織の典型として想定される一般社団法人とNPO法人を例として紹介します。また、ボランティアやサポーター制度など多様な参画手段を設けることで、活動の発展が期待できるため、必要に応じて組織図にそれらの位置付けも記載してください。

ア-1 一般社団法人の典型的な組織図



ア-2 NPO法人の典型的な組織図



イ 段階的に組織形態を変更する場合の記載

段階的に組織形態を変更することを予定している場合（株式会社から一般社団法人に移行へ等）は、その旨を記載してください。組織の構築及びその構成の検討に際しては、後の活動がより円滑に進むためにもエリア内及び周辺の既存の活動団体との関係性を検討の初期段階において整理する必要があります。

参考：エリアマネジメント組織の法人種別比較と特徴

| 法人名 | | 一般社団法人 | NPO 法人 (認定含む) | 株式会社 |
|-------------------------------------|-------------------------|--|--|--|
| 組織面 | 法人形態 | 非営利型/非営利型以外 | 非営利 | 営利 |
| | 目的事業 | 目的や事業に制約はない (公益事業、収益事業、 共益事業等可) | 特定非営利活動 (20 分野) | 定款に掲げる事業による 営利の追求 |
| | 設立要件 入会要件 (主なもの) | ・ 設立時社員 2 人以上 (個人、法人問わず) ・ 定款により入会を規定 することができる | ・ 特定非営利活動を行う ・ 営利を目的としない ・ 社員の資格の得喪に不当 な条件を付けない ・ 常時社員 10 人以上 (個 人、法人問わず) | ・ 設立時取締役 1 人以上 ・ 出資による株式の所有 (個人、法人問わず) ・ 取締役 (法人不可) |
| | 議決権 | 定款で定める (原則 1 社員 1 票) | 1 会員 1 票 | 株式所有比率による。 |
| | 余剰金の扱い | 分配できない。 | 分配できない。 | 分配できる。 |
| 資金調達方法 | | 会費、基金設立又は事業 収入 | 会費、寄付又は事業収入 | 株式、私債の発行又は事 業収入 |
| 税制面 | 課税対象 | 非営利型は収益事業から 生じた所得 非営利型以外は全所得 | 収益事業に係る所得 | 全所得 |
| | 法人税率 | 23.4% (所得金額年 800 万円以下の金額は 15%) | 23.4% (所得金額年 800 万 円以下の金額は 15%) | 23.4% (所得金額年 800 万円以下の金額は 15%) |
| | みなし寄附金 (損金算入限 度額) | なし | 認定 NPO 法人について、収 益事業に属する資産を特 定非営利活動事業に支出し た場合、収益事業から得た 所得金額の 50%又は年 200 万円を限度に損金算入可能 | なし |
| 寄附者の所得に係る所得 税等の優遇措置 (寄附金特別控除) | | なし | ・ 認定 NPO 法人への寄附者 に係る所得税 (寄附金額ー 2 千円) について、所得控 除又は 40%の税額控除 ・ 条例で指定すれば住民税 でも最大 10%の税額控除 | なし |
| エリア (活動区域) | | 自由に設定可能 | 不特定多数の利益増進が目 的であるため、特定のエリ アのみを対象とした活動は なじまない。 | 自由に設定可能 |
| その他の特徴 | | ・ 目的や事業に制限がなく、幅広い活動が可能。 ・ 行政との連携、補助 金、交付金、寄附金調達 の面では非営利組織が適 している | ・ 対象となる活動が特定非 営利活動 (20 分野) に限定 される。 ・ 行政との連携、補助金、 交付金を受けやすく、寄附 金調達の面で適している。 ・ 出資による活動資金の調 達や配当による利益分配は 不可。 | ・ 活動内容に制約がなく、出資等の資金調達に 適し、金融機関からの信 頼性も高めである。 ・ 株式所有比率に応じた 議決権であるため、エリ ア内の各利害関係者の意 向は、意思決定に対し平 等には反映されない。 ・ 出資者への分配を通じ て地域外に資金が流出す る可能性がある。 |

⑥ エリアマネジメント組織の財務構成

ア 財務構成の基本的な考え方

持続的にエリアマネジメント活動を展開するためには、その組織の財源確保について、組織立ち上げの初期段階において十分に検討することが必要です。

資金調達方法については、それぞれの法人特性によって異なってきますが、組織を持続させるためにも会費や出資金等の基本資金を確保した上で、補助金（助成金）、協賛金等を一部活用しながらも、事業実施による事業収益を上げていく必要があります。このため、エリアマネジメント計画にこれらの構成比を必ず記載してください。安定的な運営や活動が行われるよう内部留保することも重要です。

特に、組織を維持するために必須となる支出項目である「組織運営費」などの事務経費分については、原則として毎年の安定的かつ最低限の収入基盤（典型的なものとして「会費」を想定）により充当するよう財務構成を設計してください。

また、財務構成が段階的に変化する場合は、必ず経年変化が分かるような記載としてください。

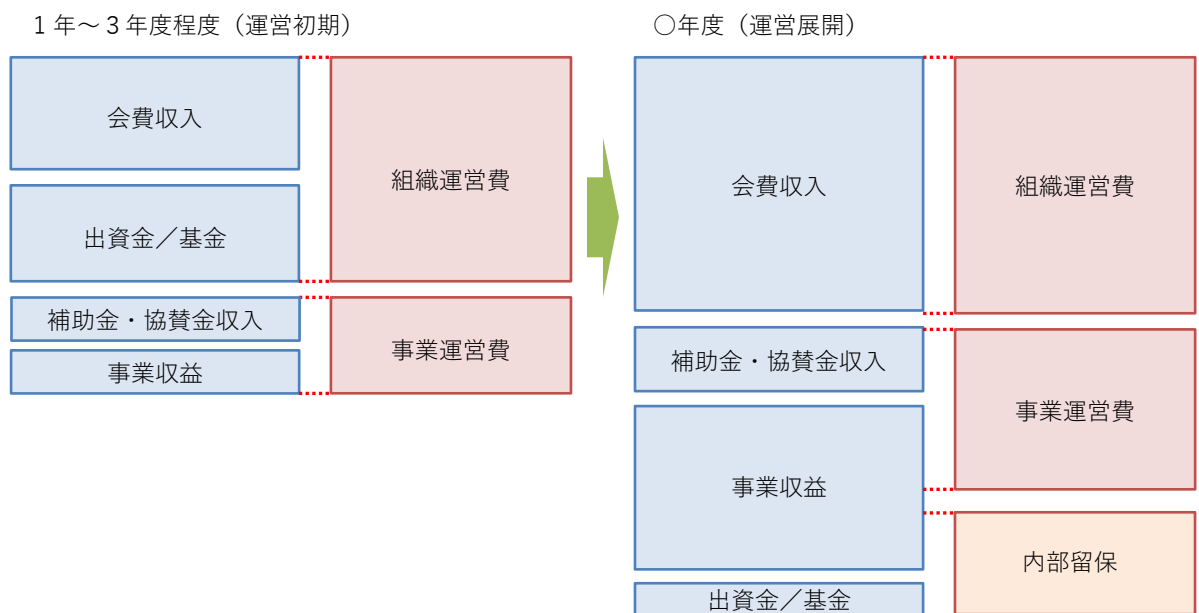
イ 収入例

- ・ 会 費：組織を維持管理、運営していく上で必要な経費を均等に徴収
- ・ 出資金／基金：設立初期段階に、主に開発事業者等による出資された資金又は基金
- ・ 事業収益：広告事業、公共空間活用事業（指定管理や維持管理、使用料等）、駐車場／駐輪場運営事業、特産品販売事業又は調査など委託事業等により得られる収入
- ・ 協賛金／寄附金：各活動（事業や催し物）に賛同する企業や個人からの収入
- ・ 補助金（助成金）：国又は地方公共団体による各種行政目的をもった金銭交付行為

ウ 支出例

- ・ 組織運営費：事務所等賃料、水道光熱費、人件費（委託費）及び業務管理費
- ・ 事業運営費：広告制作費、制作経費等の事業実施に係る経費
- ・ プロモーション事業費：印刷媒体費他

エ 典型的な財務構成例



⑦ その他エリアマネジメントを推進するために必要な事項

ア 公開空地等の占有がある場合の記載方法等について

公開空地等の公共的空間は、広く市民一般の利用に供するための空間であり、本来特定の団体が長期に占有することは原則できません。しかし、通常の利用者の利用経路等の確保を前提とした上で、一定の範囲で、まちのにぎわい創出等に資するために公共的空間の利活用を進めていくことは、豊かな都市空間の創出の上では、大変重要であると考えます。

そこで、エリアマネジメントによる公開空地等の占有行為を行う場合、要綱に基づくエリアマネジメント計画において、当該公開空地等の使用範囲、使用内容等をあらかじめ記載し、市の同意を受けることは、占有行為手続を進める上で必要となります。

この場合、市が当該計画に対し最終的な同意を行うに際し、公開空地等の土地及び建物の権利者（借地権者を含む。）の同意状況を確認します。公開空地等の土地及び建物の権利者によるエリアマネジメント計画に対する同意書（任意様式）等の写しをエリアマネジメント計画同意申請書に添え、提出してください。

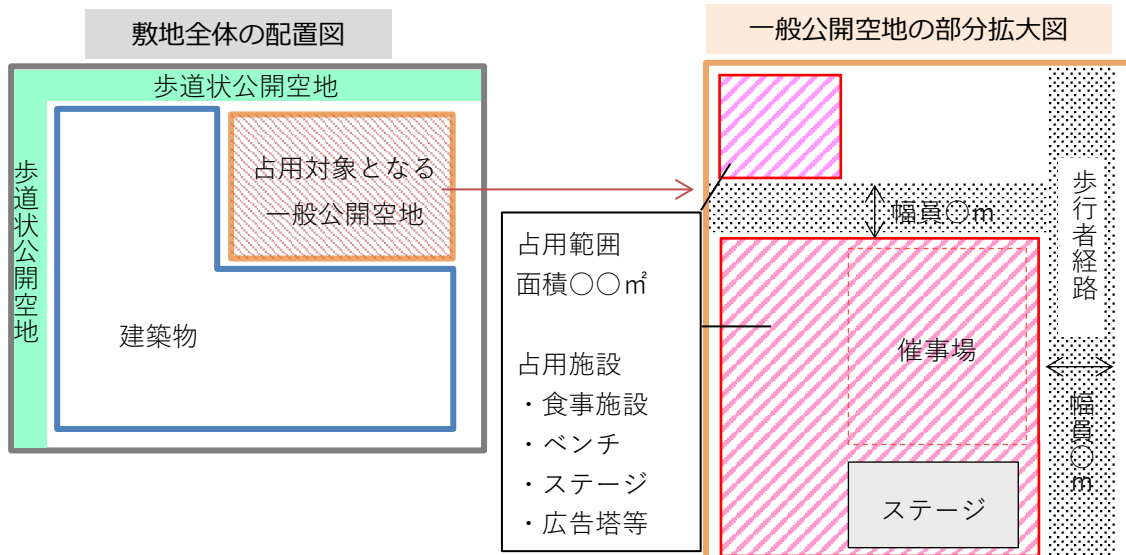
ただし、横浜市市街地環境設計制度における公開空地一時使用承認申請等については、各々の基準に適合する占有行為とし、別途所管課に申請を提出し、承認を受ける必要があります。

アー1 公開空地等の占有に際し、必要な記載事項

- (ア) 公開空地等を含む敷地の配置図（下図参考）
- (イ) 公開空地等拡大図（占有する範囲、面積、占有施設及び歩行者経路（例：建築基準法に基づく避難経路、横浜市福祉のまちづくり条例に基づく移動等円滑化経路、地区施設の歩行者用通路）等を記載）
- (ウ) 使用内容（以下の内容を計画書の中に記載）
 - a 実施する事業名称
 - b 使用期間（期間と使用頻度、あるいは1回あたりの使用時間等）
 - c 使用詳細内容（対象、具体的活動内容、歩行者安全対策（例 誘導員の配置等）、公開空地等利用基準の策定等）
 - d 当該公開空地等の使用により得られる収入の用途
 - e その他求められる事項

アー2 公開空地等を含む敷地の配置図の例

使用のイメージがわかるように記載してください。



イ 新規の開発に伴いエリアマネジメントを始める場合
開発の概要を記載してください。

ウ すでにエリアマネジメントを行ってきている場合
これまでの実績を記載してください。

(3) エリアマネジメント計画協議申出書の提出

要綱上、記載が必要な内容をまとめ、エリアマネジメント計画の案を策定し、エリアマネジメント計画協議申出書に当該計画の案を添えて市長に提出してください。(第1号様式) 必要に応じて、エリアマネジメント計画の内容に関する補足説明資料も添付してください。

(4) 対象エリアを含む周辺住民・事業者・地権者等の意見聴取の基本的考え方

エリアマネジメントの活動を持続的に発展させていくためには、対象エリアを含む周辺住民・事業者・地権者等に対し、きちんと活動の趣旨や内容をご理解いただくことが大切です。

特に、市街地整備におけるエリアマネジメントは、その立ち上げ期の関係者と事業実施時期の関係者が変わることも想定されるため、活動の先を見越した関係者への周知が必要です。

ここでは、対象エリアを含む周辺住民・事業者・地権者等の周知対象の考え方とエリアマネジメント計画の周知及び意見聴取方法の例を以下に示します。これを踏まえ、具体的に当該地域において実施する意見聴取方法を記載した「意見聴取計画書」を提出してください。(形式は任意ですが、下記①及び②の項目を網羅してください)

① 周知対象の考え方

- 住 民：対象エリア内及び波及効果エリアの居住者、自治会町内会
 - 事 業 者：開発事業等に関係する事業者、エリア内の店舗、事務所等の賃借人、商店会
 - 地 権 者：エリア内の土地建物の権利を有する者（借地権者を含む）
 - 利害関係人：エリアを所管する管理者、鉄道会社、市民活動団体等
 - そ の 他：活動に影響ある組織（事業連携エリアの組織等）
- ※周知対象については事前協議の際、担当にご確認ください。

対象エリア、波及効果エリア及び事業連携エリアについては、第3章3(2)②P.16 参照。

② エリアマネジメント計画の周知及び意見聴取方法の例

- ア ホームページ、事務所等で公表及び意見募集
- イ チラシ、ニュースレター等の各戸配布、自治会町内会等への回覧
- ウ エリア内の掲示板等への掲載
- エ 説明会（教室型又はオープンハウス型）、ワークショップ等の開催
- オ 個別ヒアリング

③ 意見への対応及び意見聴取結果の提出

意見聴取により得られた意見については、計画案の修正や詳細な説明の実施など、丁寧に対応することが重要です。また、対象エリア内の住民・事業者・地権者等には多数の支持を得る必要があります。特に、公開空地等の利活用に際しては、当該公開空地等の地権者の同意が必須です。

意見への対応はその内容と意見に対する考え方及び対応方法をまとめ、市との協議期間中に、市へ提出してください。なお、様式は任意です。

(5) 横浜市エリアマネジメント計画調整会議

提出されたエリアマネジメント計画の案の内容について、関係局課と共有の上、横浜市のまちづくりの方針等との調整を図るため「横浜市エリアマネジメント計画調整会議」を開催します。開催後、当該会議で出た意見をエリアマネジメント組織に伝えます。

<横浜市エリアマネジメント計画調整会議のメンバー>

都市整備局地域まちづくり部地域まちづくり課長

都市整備局企画部企画課長

都市整備局企画部都市デザイン室長

建築局企画部企画課長

建築局企画部都市計画課長

建築局建築指導部建築企画課長

建築局建築指導部市街地建築課長

都市整備局又は建築局のエリアマネジメントの対象区域を所管する担当課長

その他エリアマネジメント計画の内容に関連する局区の関係課長

4 ステップ3：エリアマネジメント計画確定・同意書交付

(1) エリアマネジメント計画の確定

ステップ2（4）（5）の意見を踏まえ、計画案を修正し、最終的なエリアマネジメント計画としてまとめてください。

(2) エリアマネジメント計画同意申請書の提出

エリアマネジメント計画がまとまりましたら、エリアマネジメント計画同意申請書に下記の書類を添え、市長に対し提出してください。

ア エリアマネジメント計画

イ 対象エリアを含む周辺住民・事業者・地権者等に対する意見聴取結果とその対応（任意様式）

ウ 協議期間中におけるエリアマネジメント計画案に対する市の意見とその対応（任意様式）

エ 要綱第3条（2）公開空地等の占用を伴うエリアマネジメントを実施する場合については、公開空地等の土地及び建物の権利者によるエリアマネジメント計画に対する同意書（任意様式）等の写し

オ エリアマネジメント組織の規約や財務構成の詳細、公開空地等の使用規定等その他エリアマネジメント計画等の補足説明資料

(3) エリアマネジメント計画同意書の交付

市長は、エリアマネジメント計画の内容が適正であると判断した場合には、エリアマネジメント計画同意書をエリアマネジメント組織に交付します。ただし、案件により同意条件を付ける場合があります。

5 ステップ4：協定締結

同意を受けたエリアマネジメント組織と市は、協定を締結します。協定書の内容はエリア毎に調整しますが、以下に一例を示します。

●●●●(※1)地区におけるエリアマネジメントに関する協定書(例)

横浜市(以下「甲」という。)と●●●●(※2)(以下「乙」という。)は、●●●●(※1)(以下「対象エリア」という。)におけるエリアマネジメントについて、「横浜市エリアマネジメントに係る協定等の事務取扱要綱」(以下「要綱」という。)第6条に基づき、次のとおり協定を締結する。

(目的)

第1条 この協定は、要綱第4条に基づき策定したエリアマネジメント計画(以下「エリアマネジメント計画」という。)の着実な実施及びその発展に向け、甲乙相互の責任と負担の区分を明確にするために締結するものであり、もって、対象エリア周辺地域の課題の解決や魅力の向上を図るものである。

(用語の定義)

第2条 この協定における用語の定義は、要綱の定めによるものとする。(※3)

(乙の責務及び実施事項)

第3条 乙は、要綱第4条第5項に基づき同意を受けたエリアマネジメント計画に基づき次の各号の事業を着実かつ誠実に実施し、エリアマネジメントの推進を図る。

(1) ●●●●(※4)

2 乙は、要綱第4条第5項に規定するエリアマネジメント計画同意書に記載された同意条件についても、誠実に対応するものとする。

(甲の実施事項)

第4条 甲は、乙が行うエリアマネジメント計画の円滑な推進のために、次の事項を実施する。

(1) ●●●●(※5)

(報告等)

第5条 乙は、エリアマネジメント計画を踏まえ、次の各号の事項を記載した次年度の活動計画書を甲と協議の上作成し、当該活動年度の始期の1か月前までに甲に提出するものとする。

(1) エリアマネジメントに関する組織構成

(2) エリアマネジメント年間活動計画

(3) エリアマネジメント年間収支計画

2 乙は、次の各号の報告書について、乙の会計年度終了後速やかに甲に提出するものとする。

(1) エリアマネジメント年間活動報告

(2) エリアマネジメント年間収支報告

3 乙は、活動計画書の内容に変更が生じた場合は、速やかに甲に対し、報告を行うものとする。

4 甲は、エリアマネジメント計画及び年間の活動計画の実施状況に関して、乙に対して、報告を求めることができる。この場合、乙は、求められた内容について、速やかに報告するものとする。

5 甲は、第3項及び前項に基づく報告に関し、必要があると認めるときは、乙に対し助言するものとする。

6 甲は、乙から求めがあったとき、その他必要に応じ、エリアマネジメントの実施に立ち会うものとする。

(公開の原則)

第6条 乙は、第3条に記載の事業の実施状況若しくは前条に記載の計画書及び報告書について、ホームページ等で広く一般市民に対し、公開することを原則とする。

(組織の継承)

第7条 乙は、エリアマネジメントの実施組織が、乙から第三者へ移行される場合、当該第三者に対して、協定の趣旨を十分に説明し、この協定に定める事項全てを継承させるものとし、甲はこれを認める。

(協定の有効期間)

第8条 本協定の有効期間は、本協定の締結日から●●●●(※6)までとする。

2 甲及び乙は、本協定の更新については、有効期間の満了日までに協議を行うものとする。

(立入調査及び改善の指導)

第9条 甲は、対象エリアのエリアマネジメントの推進に際し、重大な疑義が生じたときは、エリアマネジメント実施区域等に立ち入り、必要な調査を行うことができるものとし、乙は、これに協力すること。

2 甲は、前項の調査の結果に基づき、乙に対し、第1条の目的の範囲において改善を指導することができるものとし、乙は、これに誠実に対応するものとする。

(暴力団等の排除)

第10条 乙は、横浜市暴力団排除条例第7条に基づき、自ら又は自らの役員若しくは事業に実質的に関与するものが、暴力団、暴力団員等、暴力団経営支配法人等又は暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者(以下「暴力団等」という。)でないことを確約するとともに、エリアマネジメントの推進において、将来に渡り暴力団等を関与させないものとする。

(その他)

第11条 この協定の改訂に関する事項及びその他この協定に定めがないものについては、甲乙において別途協議を行うものとする。

この協定締結の証とするため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自1通を保有する。

※1：エリアマネジメントが対象とする地区名称を記載します。

※2：エリアマネジメントを実際に行う組織名称を記載します。

※3：その他必要な用語は、定義を加筆します。

※4：エリアマネジメント計画に記載されている事業その他必要な事項を記載します。

※5：横浜市の実施事項は、個別地区ごとに判断し、記載します。

※6：一般的には、締結日から概ね5年間とします。

6 ステップ5：具体的事業の展開

ここでは、協定締結後の具体的事業の展開について説明します。

(1) エリアマネジメント計画の公表

協定の締結後、エリアマネジメント組織及び横浜市は、共にエリアマネジメント計画を広く一般市民に対して公表し、閲覧可能とします。

① 閲覧に供する場所

- ・エリアマネジメント組織の事務所及びホームページ
- ・横浜市の担当窓口及びホームページ

(2) エリアマネジメントの実施と協定に基づく定期報告

具体的な報告の時期及び内容は、個別エリアごとに協定内で規定しますが、概ね次の内容を想定します。

① 報告の時期

エリアマネジメント組織の会計年度の始期より概ね1か月前程度

② 報告の内容

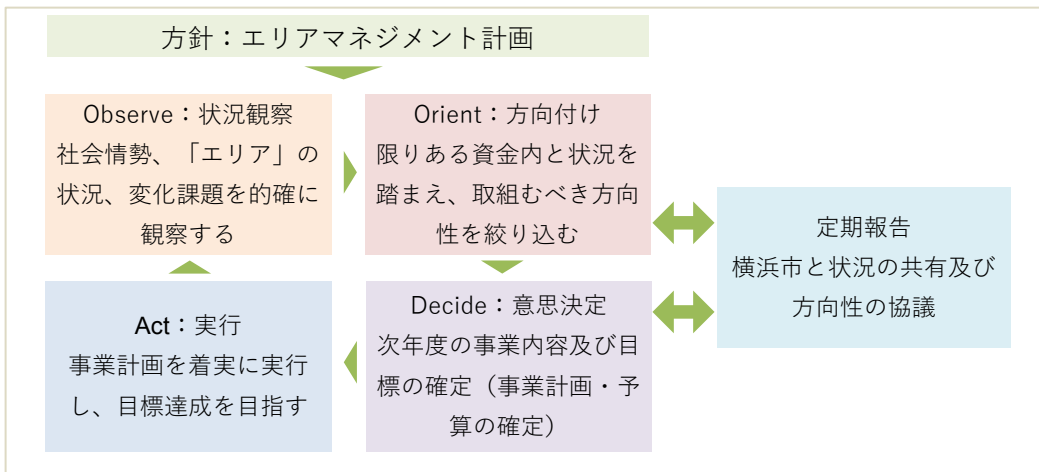
- ・当該事業年度の活動報告及び当該事業年度の収支報告
- ・次年度事業計画（年次目標、事業内容等）及び次年度事業予算
- ・その他必要な事項について

(3) 事業効果の持続的向上について

エリアマネジメント活動を、様々な関係者に対し共通の理解を得ってもらうために計画という形でまとめることは、大変重要です。その計画を元に、事業を実行し、検証を踏まえ、次の計画に反映させることで、事業効果がより一層高まります。一方で、エリアマネジメントは、社会情勢や立地店舗等の状況が刻一刻と変化するまちの「エリア」を対象に活動を展開します。その「エリア」での課題を解決し、「エリア」の価値の向上に持続的に取り組むにあたり、変化する状況を的確に捉え、効果的に展開させるため、年次の事業計画は柔軟かつ機動的である必要があります。

そのため、定期報告においては、P D C A サイクルと合わせ、O O D A ループ※4による点検を推奨します。（※4：OODA ループ（OODA Loop：ウーダ・ループ）は、アメリカ空軍のジョン・ボイド大佐によって提唱された意思決定理論。）

【エリアマネジメントの推進における OODA ループの適用イメージ】



(4) エリアマネジメント計画の更新手続き

社会情勢、組織構成等の変化に応じて、エリアマネジメント計画を更新する場合の手続として、次の2つの方法があります。

方法1：エリアマネジメント計画に関する軽微変更届の提出

要綱第5条ただし書きに規定するエリアマネジメント計画に関する軽微変更届に該当するかの基準は、次に掲げるものとします。

① エリアマネジメント組織構成の変更

例：代表者、理事等の変更、部会等の組織改編、事務局事務所位置の変更

② その他市長が軽微な変更と認めるものの変更

ア 事業内容に関する記載変更にあたっては、当初記載している事業内容の趣旨、方向性から逸脱しない範囲（事業活動の例示等）の変更で、全体のエリアマネジメントの理念、目標に影響を与えないもの。ただし、公開空地等の占用を伴うエリアマネジメントで、占用に際し、必要な記載事項（P.23参照）の変更については、この限りでない。

イ 要綱第4条第1項各号で要求する記載事項以外のものの変更

ウ その他市長が重要でないと認めたもの

方法2：エリアマネジメント計画の再度の協議及び同意

方法1による変更以外全てに適用されます。再度の協議及び同意については、本手引き第3章ステップ2及び3の手順を準用します。

第4章 エリアマネジメントによる公開空地等の利活用

ここでは、公開空地等（※1）の一部又は全部をエリアマネジメント組織が一時占用し、利活用する際の手続等について説明します。

※1 公開空地等：横浜市市街地環境設計制度における公開空地、特定街区における有効空地、地区計画に規定する地区施設及び1号施設

1 占用可能となる行為

エリアマネジメント計画に記載した事業による公開空地等の一時占用

2 利活用の際に適用する判断基準

横浜市市街地環境設計制度：「横浜市市街地環境設計制度許可基準」

特定街区：「横浜市特定街区運用基準」

地区計画：「地区計画の区域内における地区施設等の維持管理に関する取扱い」

その他、個別地区ごとの建築基準法に基づく認定又は許可基準

3 エリアマネジメントによる一時占用の相談・申請等の窓口

「横浜市エリアマネジメントに係る協定等事務取扱要綱」を適用したエリアマネジメントによる公開空地等の一時占用の相談・申請等の窓口は次のとおりです。

(1) 横浜市市街地環境設計制度における公開空地を一時占用する場合

事前相談先：都市整備局地域まちづくり課 045-671-2939

一時使用承認申請書提出先：建築局市街地建築課 045-671-4525

(2) 特定街区における有効空地を一時占用する場合

事前相談及び一時占用の届出先：都市整備局地域まちづくり課 045-671-2939

(3) 地区計画に規定する地区施設及び1号施設※2を一時占用する場合

事前相談先：都市整備局地域まちづくり課 045-671-2939

一時占用の届出先：都市整備局地域まちづくり課 045-671-2939

※2：建築基準法に基づく認定又は許可基準が適用される場合は、一時使用承認申請書提出先が、建築局市街地建築課（045-671-4525）となります。

4 相談等に持参する必要書類と記載事項の概要

| 必要書類 | 確認欄 | 記載事項 |
|-------|--------------------------|--|
| 使用概要書 | <input type="checkbox"/> | 事業名、占用期間、事業目的、事業内容（エリアマネジメント計画との整合性の記載を含む）、主催者等、事業対象者、参加想定人数 等 |
| 案内図 | <input type="checkbox"/> | 最寄り駅等からの位置関係及び対象敷地 |
| 全体配置図 | <input type="checkbox"/> | 建築敷地全体の配置及び公開空地等の位置 |
| 占用平面図 | <input type="checkbox"/> | 公開空地等の一時占用する範囲 |
| | <input type="checkbox"/> | 各占用部分に設置する占有施設及び当該部分の各占有行為の内容 |
| | <input type="checkbox"/> | 歩行者通行導線の範囲及び歩行者安全対策の内容 |
| 工事工程表 | <input type="checkbox"/> | 占有施設の設置及び撤去工事がある場合は、事業全体の工事工程等 |
| その他 | <input type="checkbox"/> | その他必要な事項 |

注：「2 利活用の際に適用する判断基準」の各基準についてもご確認ください。

巻末資料

用語の定義

【さ行】

市街地開発事業

都市施設の整備が市街地の骨格を線的、点的に整備することを目的としているのに対し、市街地開発事業は、一定のエリアを区切って、そのエリア内で公共施設の整備と宅地の開発を総合的な計画に基づいて一体的に行うもので、都市計画法第 12 条第 1 項各号に掲げる事業（土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、工業団地造成事業、市街地再開発事業、新都市基盤整備事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業）のこと。

市街地再開発事業

都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園・広場・街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る事業のこと。

持続可能な住宅地モデルプロジェクト

住み慣れた身近な地域で、誰もが安心して暮らし続けられるように、生活圏の拠点となる駅周辺等に、周辺住民の生活を支えるために必要な機能を集積し、郊外の住宅地の住環境を維持し拠点駅との交通を確保するなど、市民生活を支えるコンパクトな住宅地の形成を進める事業のこと。横浜市では、民間事業者（鉄道事業者、開発事業者）や大学等幅広い主体と連携することにより、取組内容を広げ、地域課題の解決を進めている。

シビックプライド

市民が都市に対してもつ自負と愛着のこと。

【た行】

地区計画

都市計画法に基づいて定める特定の地区・街区レベルの都市計画のこと。まちづくりの方針や目標、道路・広場などの公共的施設（地区施設）、建築物等の用途、規模、形態などの制限をきめ細かく定める。横浜市では、地区計画における建築物等の制限内容等について、建築基準法、都市緑地法及び景観法に基づき、横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例に定めている。

都市計画提案制度

都市計画法第 21 条の 2 又は都市再生特別措置法第 37 条の規定に基づき、都市計画の決定又は変更の提案ができる制度のこと。都市計画法に基づく提案制度では、一定規模以上の一団の土地の区域について、土地所有者やまちづくり NPO 法人等が一定の条件を満たした場

合に提案できる。都市再生特別措置法に基づく提案制度では、都市再生事業を行おうとする者が、一定の条件を満たした場合に提案できる。

土地区画整理事業

道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業。公共施設が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい（減歩）、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てるほか、その一部を売却し事業資金の一部に充てる。

【アルファベット】

CR 活動

CR は、コミュニティー・リレーションズ（community relations）の略称。企業や行政が地域住民と良好な関係を築く為に行う広報活動のこと。

横浜市エリアマネジメントに係る協定等の事務取扱要綱

制定 平成 28 年 3 月 31 日 都地ま第 1742 号（局長決裁）

改定 令和 2 年 4 月 1 日 都地ま第 1650 号（局長決裁）

（趣旨）

第 1 条 この要綱は、持続的な地域の活性化や賑わいの創出等により当該地域の魅力の向上を図るエリアマネジメントの実施に際し、協定の締結等の必要な事務手続について定めるものとする。

（定義）

第 2 条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) エリアマネジメント

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業者・地権者等による主体的な取組をいう。

(2) エリアマネジメント組織

エリアマネジメントを実施する組織で、原則として法人格を有するものをいう。

(3) 地域まちづくり活動団体

横浜市地域まちづくり支援制度要綱（平成 17 年 9 月 20 日制定）第 2 条第 2 項第 2 号に規定する団体のことをいう。

(4) 公開空地等

横浜市市街地環境設計制度（昭和 48 年 12 月制定）における公開空地、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 8 条第 1 項第 4 号に規定する特定街区（以下「特定街区」という。）における有効空地並びに都市計画法第 12 条の 5 に規定する地区計画（以下「地区計画」という。）における同条第 2 項第 1 号に規定する地区施設及び同条第 5 項第 1 号に規定する施設のことをいう。

（適用対象）

第 3 条 次のいずれかに該当する場合に限り、この要綱に基づく手続きを行うものとする。

- (1) 地区計画（関連する建築基準法に基づく許可及び認定に関する基準を含む。）又は都市計画法第 21 条の 2 に規定する都市計画の決定等の提案において、エリアマネジメントの実施について記載があり、これに基づいてエリアマネジメントを実施する場合
- (2) 持続的に都市空間の魅力を向上させる目的で、公開空地等の一部又は全部をエリアマネジメント組織が占用し、利活用を行うエリアマネジメントを実施する場合
- (3) 地域まちづくり活動団体が、本要綱の適用したエリアマネジメントの実施を希望す

る場合

- (4) 市長が、エリアマネジメントが特に必要であると認める地域においてエリアマネジメントを実施する場合

(エリアマネジメント計画の策定)

第4条 エリアマネジメントを実施しようとするエリアマネジメント組織（以下「実施組織」という。）は、次に掲げる事項を記載したエリアマネジメント計画の案を策定し、エリアマネジメント計画協議申出書（第1号様式）を添えて市長に提出するものとする。

- (1) エリアマネジメント計画の名称
- (2) エリアマネジメントの対象エリアの位置、区域
- (3) 中長期的なエリアマネジメントの理念、目標
- (4) エリアマネジメントで実施する事業の内容
- (5) エリアマネジメント組織の構成
- (6) エリアマネジメント組織の財務構成
- (7) その他エリアマネジメントを推進するために必要な事項

2 前項に基づきエリアマネジメント計画の案を提出した実施組織は、当該計画の案の内容について、市長と協議を行うものとする。

3 実施組織は、エリアマネジメント計画の案の内容について、対象エリアを含む周辺住民・事業者・地権者等の意見聴取を行うものとし、当該意見聴取にあたっては、予め次に掲げる事項を記載した意見聴取計画書を策定するものとする。

- (1) 意見聴取の対象者
- (2) 意見聴取の方法

4 実施組織は、第2項の協議及び前項の意見聴取をふまえ、エリアマネジメント計画を策定し、エリアマネジメント計画同意申請書（第2号様式）に次に掲げる書類を添えて市長に提出するものとする。

- (1) エリアマネジメント計画
- (2) 第2項の協議における市の意見とその対応
- (3) 前項の意見聴取結果とその対応
- (4) 公開空地等の土地及び建物の権利者によるエリアマネジメント計画に対する同意書等の写し（第3条第2号に該当する場合）
- (5) その他エリアマネジメント計画の補足説明資料等

5 市長は、前項の申請に同意するときは、エリアマネジメント計画同意書（第3号様式）を作成し、実施組織に交付するものとする。

6 実施組織は、前項の規定により市長の同意を受けたエリアマネジメント計画について、当該組織の事務所内及びホームページにて公表するものとする。

7 市長は、第5項の規定により同意したエリアマネジメント計画を、登録し公表するもの

とする。

(計画の変更)

第5条 前条の規定は、同条第5項で市長が同意したエリアマネジメント計画の内容を変更する場合に準用する。ただし、同条第1項第5号に係る変更その他市長が軽微な変更と認めるものの変更の場合は、エリアマネジメント計画に関する軽微変更届(第4号様式)を市長に届け出ることをもって足りる。

- 2 市長は、前項の規定による軽微変更届を受理した場合において、承認した旨をエリアマネジメント計画に関する軽微変更承認書(第4号様式)により届出者に通知するものとする。

(協定の締結)

第6条 第4条第5項で同意を受けたエリアマネジメント計画を策定した実施組織及び市長は、持続的なエリアマネジメントの実現及び発展に向け、個別エリアごとの責任と負担の区分を明確にするため、相互に協定を締結するものとする。

- 2 実施組織及び市長は、前項の協定において、エリアマネジメントに関する定期の報告について定めるものとする。

(横浜市エリアマネジメント計画調整会議)

第7条 市長は、第4条第2項に基づく協議を行う際、及び前条第1項に基づき協定を締結する際、当該エリアマネジメントにおけるまちづくりへの寄与や活動の持続性等の評価について参考となる意見を聞くため、必要に応じて横浜市エリアマネジメント計画調整会議(以下「調整会議」という。)を開催することができる。

- 2 調整会議は、別表に掲げる者をもって組織する。
- 3 調整会議は、都市整備局地域まちづくり部地域まちづくり課長が招集する。
- 4 調整会議の庶務は、都市整備局地域まちづくり部地域まちづくり課において処理する。

(適用の除外)

第8条 本要綱の規定は、本要綱の規定の施行又は適用の際、既にエリアマネジメントを実施しているエリアについては、適用しないことができる。

(運用)

第9条 この要綱の実施に関し必要な事項は、都市整備局長が定める。

附 則

この要綱は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

別表

横浜市エリアマネジメント計画調整会議

都市整備局地域まちづくり部地域まちづくり課長

都市整備局企画部企画課長

都市整備局企画部都市デザイン室長

建築局企画部企画課長

建築局企画部都市計画課長

建築局建築指導部建築企画課長

建築局建築指導部市街地建築課長

都市整備局又は建築局のエリアマネジメントの対象区域を所管する担当課長

その他エリアマネジメント計画の内容に関連する局区の関係課長

エリアマネジメント計画協議申出書（新規・変更）

年 月 日

（申出先）
横浜市長

申出者 住所
氏名 (印)
（法人の場合は名称、代表者の氏名）
連絡先

横浜市エリアマネジメントに係る協定等の事務取扱要綱第4条第1項の規定に基づき、
エリアマネジメント計画の案について協議したいので、関係書類を添えて申し出ます。

| | |
|----------------|--|
| エリアマネジメント計画名 | |
| 実施場所 | 区 |
| 実施組織名 | |
| 適用対象 | <input type="checkbox"/> 地区計画（方針） <input type="checkbox"/> 地区計画（許可・認定基準） <input type="checkbox"/> 都市計画提案 <input type="checkbox"/> 市街地環境設計制度の公開空地 <input type="checkbox"/> 特定街区の有効空地 <input type="checkbox"/> 地区計画の地区施設・一号施設 <input type="checkbox"/> 地域まちづくり活動団体 <input type="checkbox"/> その他（ ） |
| スケジュール （希望） | 説明会等開催 年 月 旬頃 |
| | 計画策定 年 月 日まで |
| | 協定締結 年 月 日まで |
| | 計画実施 年 月 旬頃から |
| 添付書類 | <input type="checkbox"/> エリアマネジメント計画の案 <input type="checkbox"/> エリアマネジメント計画の名称 <input type="checkbox"/> エリアマネジメントの対象エリアの位置、区域 <input type="checkbox"/> 中長期的なエリアマネジメントの理念、目標 <input type="checkbox"/> エリアマネジメントで実施する事業の内容 <input type="checkbox"/> エリアマネジメント組織の構成 <input type="checkbox"/> エリアマネジメント組織の財務構成 <input type="checkbox"/> その他エリアマネジメントを推進するために必要な事項 （ ） <input type="checkbox"/> その他 （ ） |
| 受付欄 | 備考 |

エリアマネジメント計画同意申請書（新規・変更）

年 月 日

（申請先）
 横浜市長

申出者 住所
 氏名 ㊟
 （法人の場合は名称、代表者の氏名）
 連絡先

横浜市エリアマネジメントに係る協定等の事務取扱要綱第4条第4項の規定に基づき策定したエリアマネジメント計画について、同意されるよう申請します。

| | |
|--------------|---|
| 協議番号 | |
| エリアマネジメント計画名 | |
| 実施場所 | 区 |
| 実施組織名 | |
| 適用対象 | <input type="checkbox"/> 地区計画（方針） <input type="checkbox"/> 地区計画（許可・認定基準） <input type="checkbox"/> 都市計画提案 <input type="checkbox"/> 市街地環境設計制度の公開空地 <input type="checkbox"/> 特定街区の有効空地 <input type="checkbox"/> 地区計画の地区施設・一号施設 <input type="checkbox"/> 地域まちづくり活動団体 <input type="checkbox"/> その他（ ） |
| 添付書類 | <input type="checkbox"/> エリアマネジメント計画 <input type="checkbox"/> エリアマネジメント計画の名称 <input type="checkbox"/> エリアマネジメントの対象エリアの位置、区域 <input type="checkbox"/> 中長期的なエリアマネジメントの理念、目標 <input type="checkbox"/> エリアマネジメントで実施する事業の内容 <input type="checkbox"/> エリアマネジメント組織の構成 <input type="checkbox"/> エリアマネジメント組織の財務構成 <input type="checkbox"/> その他エリアマネジメントを推進するために必要な事項（ ） <input type="checkbox"/> 市の意見とその対応 <input type="checkbox"/> 周辺住民・事業者・地権者等に対する意見聴取結果とその対応 <input type="checkbox"/> 公開空地等の土地及び建物の権利者によるエリアマネジメント計画に対する同意書等の写し（要綱第3条第2号に該当する場合） <input type="checkbox"/> その他エリアマネジメント計画の補足説明資料等（ ） |
| 受付欄 | 備考 |

エリアマネジメント計画同意書

第 号
年 月 日

（申出者） 様

横浜市長 印

年 月 日 に申請のありましたエリアマネジメント計画については、横浜市エリアマネジメントに係る協定等の事務取扱要綱第4条第5項の規定に基づき、次のとおり同意します。

| | |
|------------------|---|
| 同意番号 | |
| 同意するエリアマネジメント計画名 | |
| 実施場所 | 区 |
| 実施組織名 | |
| 同意条件 | |
| ※ 注意事項 | |

エリアマネジメント計画に関する軽微変更届

年 月 日

(届出先)
横浜市長

申出者 住所
氏名 ⑩
(法人の場合は名称、代表者の氏名)
連絡先

横浜市エリアマネジメントに係る協定等の事務取扱要綱に基づき市長の同意を受けたエリアマネジメント計画を、次のように変更したいので、関係図書を添えて届け出ます。

| | |
|--------------|----|
| 同意日・同意番号 | |
| エリアマネジメント計画名 | |
| 実施場所 | 区 |
| 実施組織名 | |
| 変更理由・内容 | |
| 受付欄 | 備考 |

エリアマネジメント計画に関する軽微変更承認書

第 号
年 月 日

（申出者） 様

横浜市長 ⑩

年 月 日 に届け出のあったエリアマネジメント計画に関する軽微変更届について、次のとおり承認します。

| | |
|--------------|---|
| 同意日・同意番号 | |
| エリアマネジメント計画名 | |
| 実施場所 | 区 |
| 実施組織名 | |
| 変更理由・内容 | |
| ※ 注意事項 | |

エリアマネジメント計画の同意に関する評価の考え方

制定 平成 31 年 3 月 28 日 都地ま第 1662 号（局長決裁）

横浜市エリアマネジメントに係る協定等の事務取扱要綱（以下「要綱」という。）第 4 条第 5 項の規定に基づき、市長が、エリアマネジメント計画に同意する場合は、以下に掲げる評価項目により総合的に評価するものとする。

第 1 横浜市のまちづくりの方針等との整合

- 1 エリアマネジメント計画の内容が、都市計画やまちづくりに関する方針等に反していないこと。
 - (1) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
 - (2) 都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針、防災再開発の方針
 - (3) 都市計画マスタープラン（全体構想・地域別構想（区プラン・地区プラン））
 - (4) 地区計画、景観計画、街づくり協議指針
 - (5) 地域まちづくりプラン、地域まちづくりルール、建築協定
- 2 エリアマネジメント計画の内容が本市の基本構想等に反していないこと。
 - (1) 横浜市基本構想（長期ビジョン）
 - (2) 横浜市中期計画
 - (3) 分野別基本計画（地域福祉保健計画、水と緑の基本計画、景観ビジョン等）
- 3 都市計画法第 21 条の 2 に規定する都市計画の決定等の提案に基づいてエリアマネジメントを実施する場合は、横浜市都市計画提案評価委員会の評価の結果と整合が図られていること。

第 2 適正なエリアの設定

- 1 対象エリアについては、開発事業の経緯、地区計画等のルールの状況、連続する商店街等の街並み及び活動費を負担する住民・事業者・地権者等の状況などを考慮し、一体としてエリアマネジメントを行うにふさわしい一団の土地であること。
- 2 波及効果エリアについては、エリアマネジメントの事業実施による経済波及効果や地域コミュニティの形成が期待できる範囲、参加者・利用者の範囲及び広報等の周知範囲などを踏まえて設定し、将来的な活動範囲の拡大が想定される場合は、その範囲を考慮し、かつ恣意的なエリア設定でないこと。
- 3 事業連携エリアについては、エリアマネジメントの事業実施に際し、特定の地域、拠点施設又は立地企業等と連携する必要がある場合に、そのエリアを設定すること。

第 3 的確なエリア課題の抽出とまちづくりへの寄与

- 1 エリアマネジメントの理念・目標及び事業内容の検討に際しては、エリア内のまちづくりの観点での課題を踏まえることとする。なお、エリア課題の的確な抽出方法については、次の各号のいずれかの方法が考えられる。

- (1) 統計情報等の客観的なデータ又はGIS、現場写真等を用いて分析を行う。
 - (2) 以下を中心とした地域の行政計画に掲載されている課題との整合を図る。
 - ア 横浜市都市計画マスタープラン地域別構想
 - イ 各区地域福祉保健計画
 - ウ その他地域毎のまちづくり構想等
 - (3) 要綱第4条第3項に基づく周辺住民・事業者・地権者等への意見聴取結果に基づき設定する。
- 2 エリアマネジメント事業内容のまちづくりへの寄与については、前項の方法により抽出した課題に対し、その課題解決に資する事業展開を行うとともに、エリアマネジメント組織が次に掲げる役割を担うことが望ましい。
- (1) 開発整備後も持続的に地域価値を高め、まちを育てる推進役
 - (2) 周辺住民・事業者・地権者等が主体的にまちづくりに参画するための機会の創出役
 - (3) 公民連携の仲介役
- 3 まちの将来像や地域の課題等を踏まえ、適切なエリアマネジメントの理念・目標及び事業内容を設定していること。なお、理念・目標及び事業内容はエリアマネジメント組織の定款に記載している内容と整合が図られていること。

第4 周辺住民・事業者・地権者等との調整及び対象エリア内の多数の支持

- 1 対象エリア、波及効果エリア及び事業連携エリアに属する周辺住民・事業者・地権者等に様々な方法で計画内容の周知を図り、意見聴取により得られた意向に対して、適切な対応が図られていること。
- 2 対象エリア内の住民・事業者・地権者等に対して、計画及び活動内容の説明を行い、多数の支持が得られていること。なお、民間所有の公開空地等の利活用に際しては、当該公開空地等の地権者の同意が得られていること。

第5 活動の公開性及び周辺への波及効果

- 1 エリアマネジメントの事業の対象は、対象エリア内の会員に対してのみだけでなく、非会員や外部エリアにも公開され、参加及び申込の機会が提供されていること。
- 2 エリアマネジメントの活動の周辺への波及効果については、次に掲げる活動効果が期待され、様々な活動を組み合わせて総合的に展開することが望ましい。
 - (1) 地域環境・景観の向上及び維持
 - (2) 賑わいの創出、経済の活性化
 - (3) 地域コミュニティの形成
- 3 エリアマネジメントの活動内容について、関係団体への周知と連携をより一層深めるため、商店街関係者、自治会・町内会、市民活動団体及び行政機関などの多様な主体と横断的に情報交換ができる場（プラットフォーム）を定期的で開催すること（既存の地域での会議体を活用する場合も含む。）が望ましい。

第6 段階的、持続的かつ発展的な組織体制及び人材確保・育成

- 1 段階的、持続的かつ発展的な組織体制とするためには、要綱第2条の規定に基づく法人格を有する組織とし、原則として次の各号の体制を有することとする。
 - (1) 活動の事務、備品保管及び打ち合わせ場所等の確保
 - (2) 問い合わせ等に対応できる人的体制（事務局機能）を有する組織構成（外部委託又は請負契約による機能確保を含む。）
 - (3) 組織及び事業内容の発信を行うホームページの整備
- 2 段階的、持続的かつ発展的な人材確保・育成を図るために、次の各号の内容を踏まえることが望ましい。
 - (1) 初動期における活動メンバーが確保されていること（外部委託又は請負契約による機能確保を含む。）。
 - (2) エリアマネジメントの事業内容に、人材確保・育成に関する視点を取り入れること。
 - (3) 組織の意思決定機関とは別に、周辺住民・事業者・地権者等がボランティアやサポーター制度等により組織の活動に参画する機会を多様な手段で確保すること。
 - (4) 活動への賛同者を増やすために、定期の情報発信について事業内容に盛り込むこと。

第7 持続的な活動を確保できる財務構成

- 1 初動期における活動資金が確保されていること
- 2 組織を維持するために必須となる支出項目である「組織運営費」などの事務経費分（主に第6第1項各号に関する経費）について、原則として毎年の安定的かつ最低限の収入基盤（会費、賃料収入・利用料収入等）により充当するよう財務構成が設計されていること。

第8 事業実施の実現性及び担保措置

- 1 実施する事業内容は、エリアマネジメント組織の定款等に記載している事業内容と整合が図られていること。
- 2 エリアマネジメントで実施する事業内容及び公開空地等の一時使用について、関係団体及び機関との事前協議を行い、事業の実現が見込まれていること。
- 3 活動場所が、エリアマネジメント組織の所有権に属さない場合は、当該場所利用の確保について、その土地及び建物の権利者との同意書、契約書、規約等のルールなどの取り決めが見込まれていること。

附則

この考え方は平成31年4月1日から施行する。



横浜市市街地整備におけるエリアマネジメント計画策定の手引き
第2版

令和2年4月（発行）

-
- 編集・発行 横浜市都市整備局地域まちづくり課
 - 〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10
 - 電話：045(671)2939
 - FAX：045(663)8641
 - E-mail：tb-areamanagement@city.yokohama.lg.jp
 - ホームページ：<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/plan-rule/areamanage/areamanagement.html>