

1. エリアマネジメント等に関する取組事例

(1) 大阪市エリアマネジメント活動促進制度（グランフロント大阪）

＜制度概要＞：大阪市エリアマネジメント活動促進条例

大阪市うめきた先行開発地区エリアマネジメント活動事業分担金条例

①制度の目的

- ・民間団体による道路等の公共空間での継続的で自由度の高い活動や質の高い維持管理が可能となるよう、公的権力を元に、エリアマネジメント活動事業分担金として安定的な財源を地権者から確保する。
- ・徴収した財源を民間団体に補助金として交付し、民間団体は地区運営計画に基づく事業に財源を活用する。

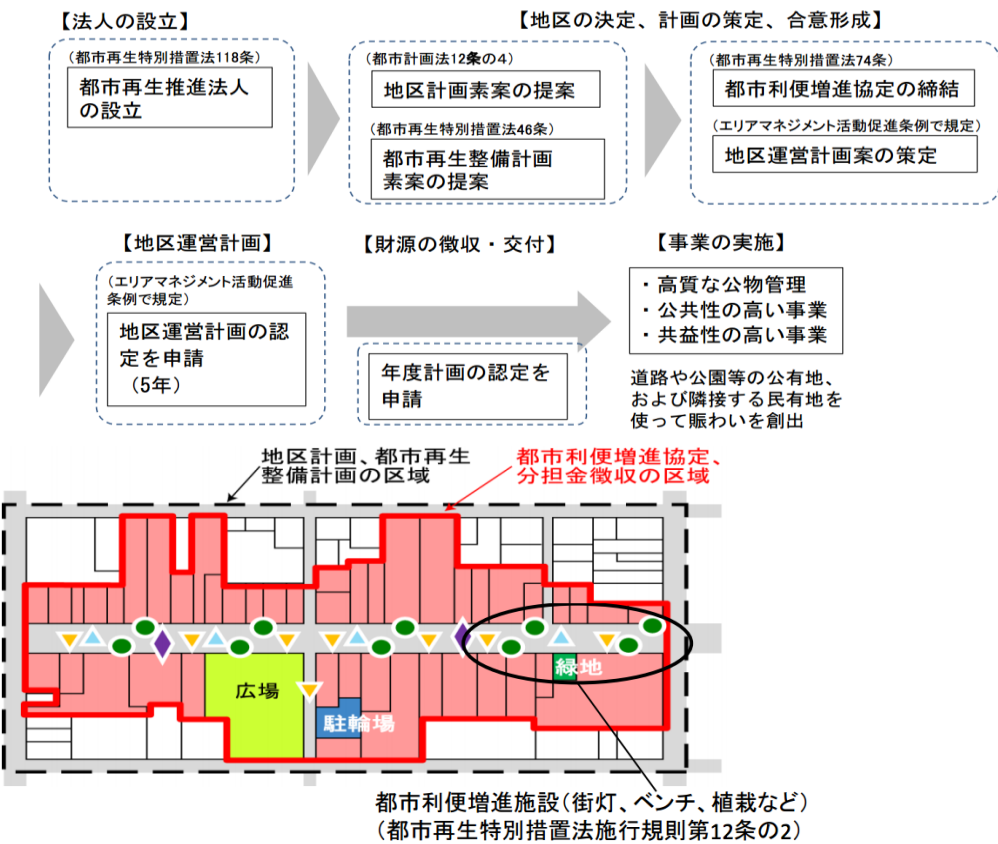
②制度活用の要件等

- ・都市再生推進法人の設立、及び市による指定が必要。

都市再生推進法人の指定を受けられる団体	一般社団法人、一般財団法人、特定非営利活動法人（NPO法人）、まちづくり会社
---------------------	--

- ・活動団体による地区計画及び、都市再生整備計画の素案の作成、及び自治体による策定が必要。
- ・都市利便増進協定の締結、地区運営計画の策定が必要。

③スキーム、手続の手順



＜活動エリア＞：大阪市 うめきた地区

＜取組主体＞：一般社団法人グランフロント大阪 TMO

＜取組概要＞

①公共施設の管理

- ・大阪市エリアマネジメント活動促進制度を活用し、分担金を用い、地区運営計画に基づく歩道施設や、案内サイン、街路照明、屋外ベンチ等の管理、違反広告物・放置自転車の撤去等を実施。
- ・分担金として、31,261,000円（平成31年度）の事業費を獲得。

②歩道空間を活用したオープンカフェ

- ・都市再生特別措置法に基づく道路占用許可を活用し、公共空間（道路）を活用し、オープンカフェを実施。

③公共空間を活用したイベントの実施

- ・国家戦略特区の指定を受け、公共空間を活用した企業のPRや賑わいづくりのイベントを実施。

④公共交通サービスの提供

- ・レンタサイクル、巡回バス、パークアンドライドの総合交通システムであるウメグルを実施。

⑤屋外広告物事業

- ・「グランフロント大阪街並み景観ガイドライン」という自主ルールを策定し、広告掲出審査基準を定めている。
- ・上記ルールに基づき、敷地内外の媒体を一体的に掲出希望の広告物の審査を行っている。
- ・広告物による収益については、エリアマネジメントの財源として活用している。



道路占用によるオープンカフェ



公共空間を活用したイベント



バナー広告

審査の視点	1. 空間特性を踏まえた街並み景観の向上に資するものとなっているか。 2. 情報内容やビジュアルデザインは市民に好感を与えるものとなっているか。		
審査基準	1. 掲出審査基準／一般基準・内容基準	2. ビジュアル表現基準	3. 業種基準（内規）
	(一般基準) 第1条. 次の要件を満たすものでなければならない。 (1) 通行者の安全を阻害する恐れのないもの。 (2) 都市景観との調和を損なうものでないこと。 (3) 関係法令に則ったものであること。 (4) その他、本審査会が必要と認めた要件。 (内容基準) 第2条. 広告物の内容が次の各号のいずれかに該当するときは、原則としてこれを掲出しない。 (1) 公の秩序または善良な風俗に反するもの。 (2) 人権の侵害、差別、名誉棄損に当たるもの。 (3) 青少年保護、消費者被害防止の観点からふさわしくないもの。 (4) 通行者に健康上被害を与える恐れのあるもの。 (5) たばこ、風俗営業、パチンコ等に係る広告。 (6) 宗教、思想、政治に関わるもの。 (7) その他ふさわしくないと認めた場合。 (ビジュアル表現基準) 第3条. 一般広告のビジュアル表現について次の各号のいずれかに該当するときは、原則としてこれを掲出しない。 (1) 情報過多、文字情報が多いもの。	(2) 赤・青・黄などの原色や高彩度の色（けげげばしい色彩）が多用され、かつ景観と調和しないと判断されるもの。 (3) 見る人に著しく暗いイメージを与えるもの。 (4) 道路交通の安全を損なう恐れや注意表示と誤認 される可能性があるもの。 (5) 金額訴求が主たるデザインとなるもの。 (6) 性的表現・暴力的表現・差別的表現がなされていると判断されるもの。 (7) その他、審査会が不適切と思われるもの。 (映像装置等の放映基準) 第4条. 映像装置等を用いる場合は、第1条、第2条の要件に加え、以下の要件を満たすものでなければならない。（審査は、適宜「日本民間放送 連盟放送基準」を参照する） (1) 短時間毎に連続して同じ内容を繰返し、見る人 に不快を与えることがないこと。 (2) 情報内容が第2条の各項に該当しないこと。 (3) 音量や音色が見る人に不快感を与えないこと。 (4) 視覚的に強い表現等をしないこと。 (掲出不可業種) 第5条. ※個別にご相談ください。	

（２）御堂筋（大阪市）

＜活動エリア＞：御堂筋（土佐堀通～長堀通区間）

＜取組主体＞：大阪市（御堂筋デザイン会議）

＜取組概要＞

①建築物等の誘導等

【地区計画（主な制限の内容）】

（高さ制限の緩和）

- 御堂筋沿道においては、平成７年に高さの最高限度が、軒高 31m（塔屋含み 43m）から 50m（塔屋含み 60m）に緩和され、さらに、御堂筋本町北地区においては、地区計画により、壁面後退距離の２倍の高さまで建築できるよう緩和がなされている。

（認定容積率）

- 基本 1,000％の容積率の最高限度を認定により緩和している。

【認定要件】

- ・誘導用途（事務所、店舗等）の積極的導入
- ・壁面後退・低層部へのにぎわい施設の導入
- ・防災施設等の整備（備蓄倉庫等）
- ・特定施設（文化施設等）の整備 等

【加算できる容積率の限度】

- i）敷地面積が500㎡未満の場合・・・加算なし
- ii）敷地面積が500 ㎡以上1,500 ㎡未満の場合・・・+200％まで
- iii）敷地面積が1,500 ㎡以上の場・・・+300％まで

※ただし、事務所、店舗、飲食店、展示場、美術館、博物館及びホテルの床面積の合計が、建築物の延べ面積の3分の2以上であるものに限る。

（用途の制限（低層部のにぎわい用途））

- 御堂筋に接する敷地においては、御堂筋に面する 1 階部分を店舗、飲食店、展示場、美術館、博物館の用途（廊下、階段等を含む。）、上質・高級なにぎわいや交流のように供するもの（要市長認定）以外のは建築できない。

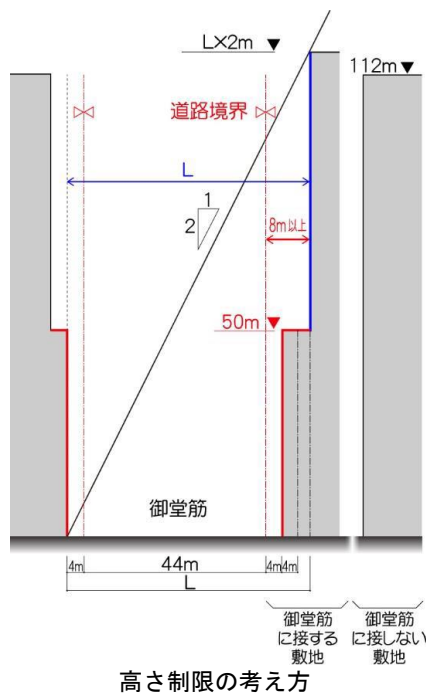
（壁面位置の制限）

- 道路境界線より 4 m の範囲には、建築物の壁若しくは柱又は建築物に附属する門若しくは塀で高さが 2 m を 超えるものは設置できない。

⇒壁面位置の統一　＋　賑わい空間の創出

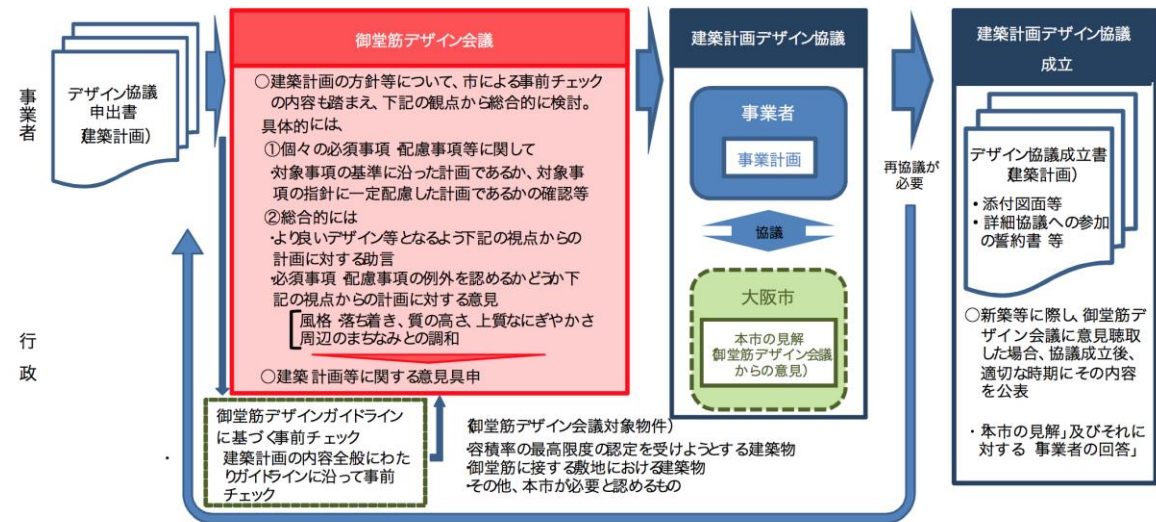
【デザインガイドライン】

- 御堂筋地区においては、地区計画に加え、形態や用途、意匠や賑わい質等のデザイン検討のための指針等を示した御堂筋デザインガイドラインを策定している。
- 地区計画においては、御堂筋デザインガイドラインに則することを定めている。



【デザイン協議】

- 御堂筋デザインガイドラインに定める事項については、要綱に基づき、デザイン協議を行うことが定められている。
- 建替え等を検討する事業者は、基本設計及びテナント・デザインに係る詳細設計の段階において、デザイン協議の申出書を提出する必要がある。
- 行政、学識経験者等により構成されるデザイン会議において、意見具申を決定し、協議を行う。



②建築物等の誘導等と合わせた地域貢献

（低層部の賑わい空間の創出）

- 御堂筋本町北地区においては、地区計画により定められた 4 m の壁面後退部分のイベントやオープンカフェ等への活用を可能としている。
- 活用にあたっては、要綱により協議を定めている。



壁面後退部分を活用したマルシェ

壁面後退部分をカフェ

③取組の進め方

- 地元のエリアマネジメント団体である「御堂筋まちづくりネットワーク」から「御堂筋の新しい規制のあり方」の提言が提出され、御堂筋まちなみ誘導制度の考え方を継承しつつ高層部のセットバックに自由度を持たせる主旨の要望がなされたことを背景とし、地区計画による緩和やデザインガイドラインの策定が検討された。
- 現在、「御堂筋まちづくりネットワーク」では、大阪市の制度である「地域景観づくり推進制度」を活用し、景観に関する独自ルール策定と、市の認定に基づくルールの運用（事業者と地域団体の意見交換等）に関する検討が進められている。

（３）銀座地区（東京都中央区）

＜活動エリア＞：銀座１丁目～８丁目

＜取組主体＞：全銀座会（銀座デザイン協議会）、中央区

＜取組概要＞

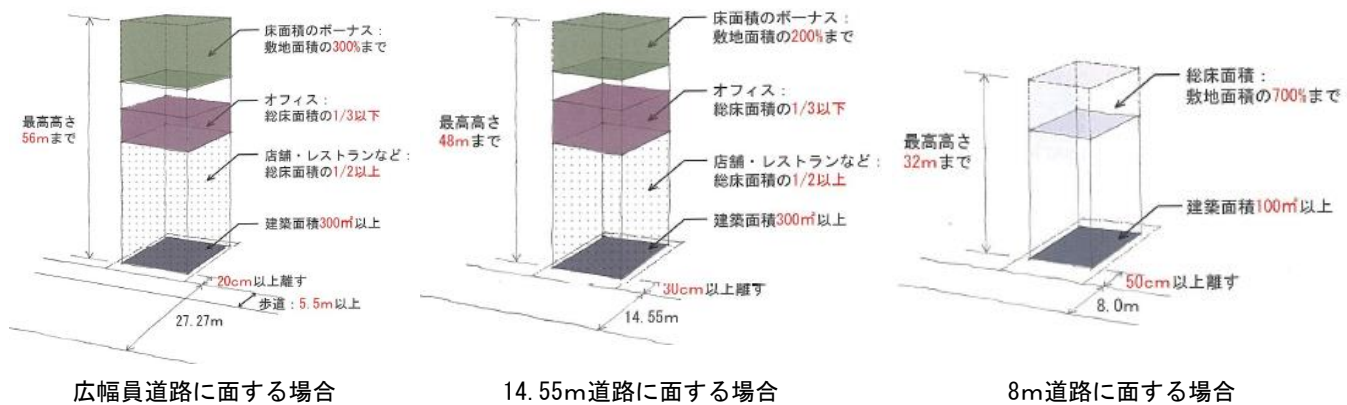
①建築物等の誘導等

【地区計画（主な制限の内容）】

- ・商業活動をより活発にするため、「にぎわいと風格の再生」をコンセプトに、建物の高さ制限の緩和、容積率の緩和、最小限の壁面後退、商業以外の用途の制限等を定めた地区計画「銀座ルール」が導入された。
- ・さらに、都市再生特別措置法による大規模プロジェクトへの対応として、最高高さや屋上工作物の高さ規制を追加するとともに、地区をサブゾーニングし、地域の実情に応じて大規模開発を許容するため、高さの緩和を行う（Ｂ地区）といった変更を行っている。

（高さ、容積率、壁面後退等の制限）

- ・斜線制限の緩和（街並み誘導型地区計画）及び容積率の緩和（機能更新型高度利用地区）等を用い、通りの特性に応じた規模・形態の誘導を行っている。



- ・さらに、屋上広告物を設ける場合においては、建物の高さ制限に 10mを加えたものとしている。

（大規模開発に対する高さ制限）

- ・昭和通り以東の地区においては、「文化等の維持・継承に寄与する」大規模開発に限り、高さ制限の特例を認めている。

（用途の規制）

- ・1 階部分における店舗や飲食店等以外の用途や、共同住宅、墓地等、動物霊園等に加え、近年、増加するカプセルホテル等の低質な宿泊施設を規制している。



【要綱に基づく事前協議】

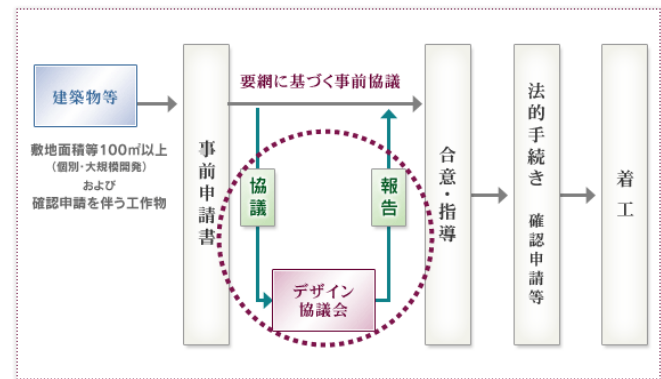
- ・既存の街並みを維持することだけを目的とするのではなく、「にぎわい」を生む新しい試みやデザインを積極的に受け入れ、革新を続ける街づくりを掲げており、原則として、中央区市街地開発事業指導要綱に基づく協議による柔軟な誘導を行っている。
- ・要綱においては、建築行為や広告物の掲出を行おうとするものとは、区との協議に並行し、デザイン協議会との協議を行うことが定められている。
- ・銀座にふさわしい景観やデザインの指針がデザインガイドラインに示されており、協議は、原則、これを参照の上、行われる。
- ・年間 306 件（2017 年度）の協議を行っており協議実績の内訳としては、協議対象として定められた申請は 4 割程度であり、広告物のデザイン変更や軽微な変更など任意での協議申請が多数を占めており、事業者についても協力的である。
- ・銀座デザインルールは、原則、社会情勢や街の変化に応じて変更していくことを原則としており、近年では広告技術の進展に応じ、「デジタルサイネージ・音声などのルール」を設け、建築物や他の広告物と同様に協議に基づく誘導を行っている。

②建築物等の誘導等と合わせた地域貢献

- ・通りに面し、駐車場が設置され賑わいを損なうことがないように、敷地規模 500 ㎡以上の建築物に駐車場の集約する銀座地区独自ルールを定める附置義務駐車施設整備要綱を中央区が整備。

③取組の進め方

- ・母体である地元組織 全銀座会の委員会として、「銀座街づくり委員会」が設置されており、その中の会議体である「銀座街づくり会議」において、まちづくりに関する議論を行っている。ここで議論されたルール等については、区と連携し制度化が図られる。
- ・「銀座デザイン協議会」は、「銀座街づくり会議」が運営する協議の場として位置づけられており、専門家、委員（地元青年会の歴代代表者）7 名、及び事務局 2 名により、開催されている。



出典：中央区資料

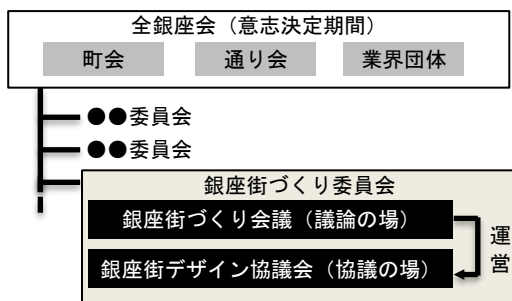
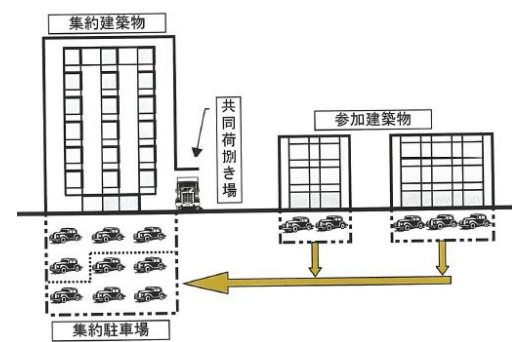
デザインガイドラインの構成

銀座全体に共通する街の特徴	銀座の社会的・空間的文脈、「面」としてのまとまりと広がり、「通り」の特徴、
通りの空間構成に対する考え方	建物用途が多様である、分節化された多様な空間単位による複雑さがある、包まれた空間としての通りの魅力をつくる
デザインの方向性	デザイン全体に共通する考え方、建築を取り巻く空間デザインのあり方、銀座らしい広告のあり方、大規模開発における銀座らしさの実現、街並みの維持・生成についての考え方、エリア・通りごとの観察



デザイン協議で誘導したメディアファサード

基本的仕組みのイメージ



2. エリアマネジメント等に関する制度事例

地域再生エリアマネジメント負担金制度

<担保となる法令>：地域再生法（平成30年2月改正）

<制度概要>

①制度の目的

- 市町村が、エリアマネジメント活動に要する費用を、その受益の限度において活動区域内の受益者（事業者）から徴収する。
- 徴収した活動費用をエリアマネジメント団体に交付し、地域再生に資するエリアマネジメント活動の推進を図る。

②制度活用の要件等

■自治体に求められる事項

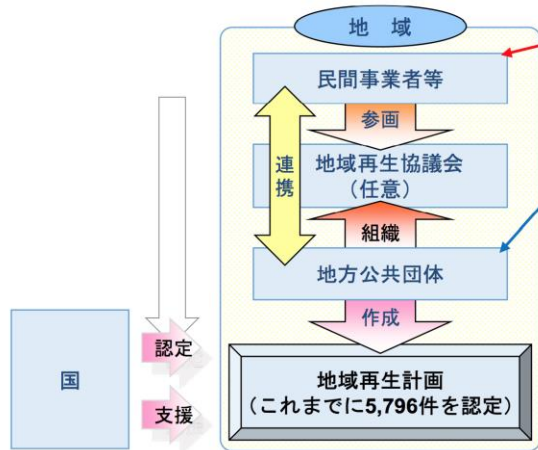
- 自治体において、エリマネ負担金制度を定める条例の制定が必要。
- 自治体において、地域再生計画の策定及び、計画の大臣認定が必要。

■活動団体に求められる事項

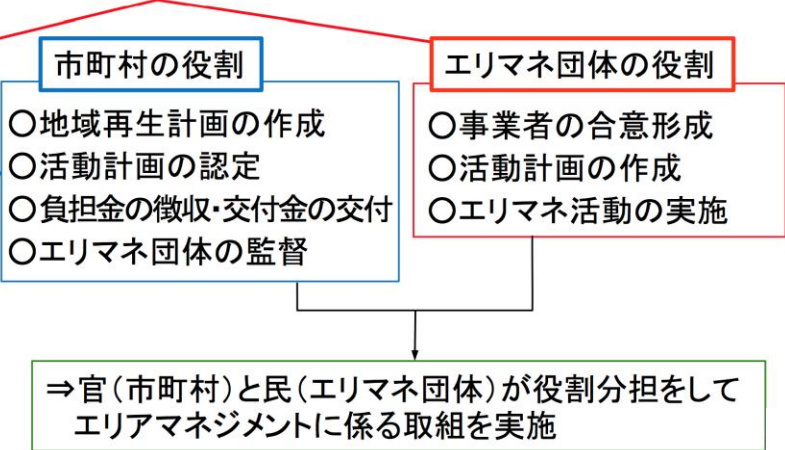
- 自治体による、エリアマネジメント団体としての認定が必要。
- 地域来訪者等利便増進活動計画の策定が必要。
- 指定する区域内において、3分の2以上の事業者の同意が必要。

③活用スキーム及び役割分担

【地域再生計画のスキーム】



【市町村とエリマネ団体の役割分担】



<活用が想定される取組>

①イベントの開催等

- 公共空間等を活用したまちの賑わいを創出するためのイベント等の実施



福岡ストリートパーティー

②防災活動、環境維持・防犯の取組

- 備蓄倉庫の整備や、地域合同での防災訓練、帰宅困難者への対応等の防災活動
- ゴミ拾いやゴミ箱の設置、植栽管理等の環境維持活動や、賑わいの創出にともない必要となるエリアにおける警備等



警備員の配備



清掃活動

③公共空間の整備・管理、空き家等民間施設の公的利用

- 公共空間を活用したエリアマネジメント広告やオープンカフェ等による収益事業等
- 空き家・空き地等の民間施設を活用したまちづくりの拠点や公共スペースの整備



河川空間を活用したオープンカフェ



バナーフラッグによる広告事業

④景観等の地域ルール策定・運用

- 景観形成、ライトアップ、公共空間の管理等に関する地域の独自ルールを策定し、運用していくにあたり必要な資金を充填



景観形成のルール



ライトアップのルール