

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）を定期的を開催すること（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。