

■千代田区エリアマネジメントのすすめ（素案）に対するご意見の概要と区の考え方

NO	該当箇所	意見提出者の区分	意見内容	区の考え方
1	第1章	1.区内に住所を有する方,2.区内に事務所または事業所を有する個人および法人その他の団体,3.区内の事務所または事業所に勤務する方,4.区内の学校に在学する方	<p>大変恐縮ながら、不動産事業者的一人としての観点から、本素案には強い違和感を感じました。エリマネに対する本質的な誤解を与えるように見えます。検討委員会には著名なエリマネの専門家の方々が加わっておられる中で素人同然の私が知る限りで恐れ入りますが、エリマネは、多くの場合は、大規模な不動産開発を契機に周辺地権者や地元関係者と事業者が集まって、開発エリア周辺の資産価値を高め、効果的に資源資産を管理運用することを目的に組成されるもので、数十年単位での「継続的な取り組み」を進める協議体です。チームや仲間を集めて行われるショートトライな「単発的な活動」はエリマネではなくボランティアによる地域貢献で所謂まちおこしです。特に概要版の第三章の各ステップは、過去の神田のプレイスメイキング事業をベースにしたのかなど感じましたが、行政がエリマネを間違ったかたちで一般化するべきではないと思います。</p> <p>エリマネはまちづくりを中心に地域の価値を高め進化させる「取り組み」をするもので、まちおこし的なイベント等の「活動」に限定するものではありません。さらに、地域の資源資産の管理運用(マネジメント)をする権限を持つ地権者、不動産管理会社やマンション管理組合・ビルオーナー・企業等を主体に加えなければエリマネは成立しません。各地域のお祭りもそういった地域の地権者や企業の協賛で成り立っているように思います。本素案のエリマネの主体からは、最も重要な要素である地権者が除かれてしまっています。本素案の内容では、何ら権利を持たず責任を負うこともない単なるユーザー(極端に言えば身勝手なまちづくり会社や一部団体のチーム)に、このエリアのマネージャーは私達ですと勝手に名乗られてしまう状態もあります。そんなものを区に推進されたら、地権者の方々からすると、迷惑であろうと思います。</p> <p>無理のない可能な範囲で、本素案の改訂を推奨します。せめて主体には国交省のエリマネ推進ガイドラインに沿って地権者を加えるべきですし、単なる「活動」という表現も減らし、取り組みや意見交換、まちづくりという表現をもっと増やすべきだと思います。できれば、千代田区のエリマネは、丸の内等と同様に、地権者等(マンション管理組合・区分所有者、不動産管理会社、ビルオーナー、邸宅オーナーなど)を主体とする権利者とその使用者で構成された協議体とし、町会や学校や商店街その他団体を支える土台となる組織になることが望ましいです。千代田区のエリマネは、建物管理費や賃料等の収納を通じて町会費の収納を補助し、町会等が地域の土地建物を有効活用するための使用許諾などの意思決定と、必要な合意形成を促進し、長期的なまちづくりの取り組みを進めるため、調整窓口として機能するべきと考えます。賃貸居住者や学生などエリアの使用者に留まるも方も参画する町会等(地域ユーザー組織)とエリマネ(地域オーナー組織)は明確に区別し、ユーザーはまちおこし、オーナーはまちづくり、公共機関は両者のサポートと、役割分担と責任分担をすることで、地域の活性化と、より良いまちづくりの促進が見込めるものと考えます。</p> <p>千代田区が不動産協会に5年間の転売規制を要請したように、区は、大手不動産管理者各社に対し、各地域のエリマネ組織の立ち上げを水面下で相談すれば良いのです。隣接するマンション同士、建物同士が連携することで、建物の隙間のデッドスペースが活用できたり、歩行者の障害となる無駄な壁や段差を減らしたり、空き駐車場や清掃員を共有したりできます。管理効率上昇による人手不足対応と、利便性向上が可能になります。地域地権者への窓口としてのエリマネ組織があれば、町会や地域住民が公開空地や私有地を活用しやすくなります。不動産管理会社が主体的且つ積極的にエリマネと地域連携をやりたくなるような制度設計をすべきだと思います。千代田区マンション管理認定制度の認定基準にエリマネへの参画を加えて良いと思います。</p> <p>区の予算は効率よく効果的に活用しなければならず、草の根のボランティア支援のような地道で費用対効果の悪い使い方は避けて頂きたいです。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、「活動」という表現については一部を「取組み」に修正しました。</p> <p>なお、エリアマネジメントの主体として「地権者」が必要であるとのご意見については、区も同様に考えており、P2のエリアマネジメントの説明に地権者を明記しております。</p> <p>本すすめでは、大規模開発に起因するエリアマネジメントだけでなく、住居系地域でのエリアマネジメントや小規模な活動を継続的に実施することもエリアマネジメントとして考え、千代田区でチャレンジしやすいような内容を記載しております。</p> <p>また、継続的な取組みや様々な課題の解決、地域力のさらなる強化のためにはエリアマネジメント団体と町会等の地縁組織が連携することが重要であると考えております。ご指摘いただいた内容はご意見として受け止めさせていただきます。</p>

NO	該当箇所	意見提出者の区分	意見内容	区の考え方
2	第3章	1.区内に住所を有する方	<p>1 国交省のガイドラインの骨子では、ガイドラインを条例化する事で、各関係者が内容を理解して行動をする事の重要性を書いてあります。また条例化する事で議会の関与を求め、ガイドラインの変更をする場合には、議決が必要になるからだと思います。</p> <p>過去にガイドラインの一部が変更になり、ガイドラインの正当性に問題点が出て、住民との間で意見と見解に齟齬がでた事もあるからです。</p> <p>2 今の千代田区でエリアマネジメントが、どれだけ有り都市計画で決められた事に合致しているかが明確に解る事が大事です。今まで同様な役割を果たしていた町会との関わりからも、エリアマネジメントの運営が誰にでも公開される事が重要なので、公開性を高める様にガイドラインに明記すべきです。</p> <p>3 特にエリアマネジメント運営組織の公開性を高める方策が書かれて無いです。</p> <p>以上です、明確にわかる様にして欲しいです。</p>	<p>本すすめでは、これからエリアマネジメントに取り組むことを検討しているなどショートトライしたい方にも向けて、参考となる事項をまとめております。そのため、都市再生推進法人等公共性の高い団体に限らず、幅広い方・団体に活用いただくことを想定して記載しております。</p> <p>なお、ウォーカブルなまちづくりに関しましては、活動を支援した団体の報告書をHPに掲載するなど情報の公開・発信を行うことで、主体間の連携を促進し、また、新たな活動を考える主体に先行事例の成果や課題を共有しています。</p> <p>エリアマネジメントの支援策としても、本すすめP41に記載のとおり情報発信の仕方について検討してまいります。</p>
3	その他	1.区内に住所を有する方	<p>民間事業者（デベロッパー）が参画したいエリアのエリアマネジメントは民間事業者の推進力で形成されているように見受けれる。</p> <p>他方、民間事業者が注力していない（し難い）エリアは中長期的な視点での取り組みが滞っているように見受けられる。</p> <p>滞っているエリアこそ行政が主導的に、積極的な意思形成の働きかけと、推進に向けての課題解決のファシリテーターを担うことが不可欠と考えれる。</p>	<p>本すすめについては、千代田区においてエリアマネジメント活動にチャレンジする際の一助となるような内容を記載しています。</p> <p>また、地域のまちづくりの指針や具体的なまちづくりについて話し合うまちづくり協議会等への支援の考え方や仕組みをまとめた「千代田区まちづくり支援ステーション～シティハブ～のあり方」を令和7年6月に策定しております。</p> <p>今後はこれらの考え方に基づき、具体的な支援策について検討を進めてまいります。</p>
4	その他	1.区内に住所を有する方	<p>横断歩道に信号機を設置すべき</p> <p>神田明神通り</p> <p>住友不動産秋葉原ビルと秋葉原カルチャーズゾーンの間は信号機のない横断歩道がある。千代田区外神田1-7-6付近国道17号と中央通りの間にあり昔から歩行者が多く、白バイも待機しているなか厳密に道交法を守り歩行者妨害要件に抵触しないようにすると車は通過出来ない。信号がないため斜め横断する歩行者や自転車も多く極めて危険かつ非効率的な道路設計となっている。</p> <p>観光客も増える中つまらない交通事故を起こさない為にも付近の信号と連動した信号機を設置して欲しい。</p>	<p>横断歩道の所管は警察であるため、ご意見については、警察へ情報共有いたします。</p>

NO	該当箇所	意見提出者の区分	意見内容	区の考え方
5	その他	1.区内に住所を有する方	<p>エリアマネジメントの基本のキは治安だと考えます。治安が保障されなければ来て欲しい人が集まらず、地域の魅力も発揮できません。私自身、ここ2年ほどで体感治安の急速な悪化を感じています。</p> <p>私は3年ほど前から秋葉原駅・神田駅から徒歩10分圏内に住んでいます。2022年から2023年前半はコロナ禍の影響もあり人が比較的少なく、とても暮らしやすかったです。2023年後半から街が許容できるレベルを超えた人が来始め、2024年からは完全にオーバーツーリズムの様相を呈し、本当に暮らしにくくなつたと感じるようになりました。</p> <p>この意見を裏付けるように、X（旧Twitter）で「秋葉原 治安」で検索すると、毎日のように秋葉原の治安が悪く近付きづらいという投稿が見られます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ゴミのポイ捨て ・路上喫煙 ・コンカフェや風俗店の客引き ・夜間の車やバイクの集まり ・ナンバープレート不装着のモペット <p>などはいつでも一通り目撃しています。</p> <p>昨年から区に対して治安改善の要望を続け、警察などとの連携も進めていただいているとは承知していますが、残念ながら未だに十分な効果を実感できていません。そのため、エリアマネジメントの枠組みを積極的に活用して治安改善に取り組むことが重要だと考えます。地域一体となった清掃活動や防犯パトロール、事業者との協力による秩序づくりを通じて、まずは「安心して暮らし・訪れることができる街」と感じられる環境を取り戻すことが、千代田区の特に秋葉原・神田エリアの持続的な発展につながると考えます。</p>	区としても、地域の皆様や来街者が安心して過ごせる環境づくりは重要と認識しており、これまでも関係機関と連携しながら、ポイ捨てや路上喫煙などのマナー違反行為の防止、客引き行為の指導などに取り組んでおります。
6	その他	1.区内に住所を有する方	<p>千代田区のエリアマネジメントに関する意見公募につきまして、秋葉原地区の現状について、住民として以下の点を懸念しており、改善に向けた取り組みを提案したく、意見を提出いたします。</p> <p>■治安の悪化と生活環境の低下 秋葉原駅周辺では、ホームレスの方々の増加や、ポイ捨てゴミが目立つといった問題に加え、ガールズバーなどの客引き行為が依然として多く、他の区と比べても改善が見られず地域全体の治安や生活環境の悪化が懸念されます。</p> <p>エリアマネジメントにおいては、地域住民が安心して暮らせる環境整備が重要です。ホームレス問題への支援、ポイ捨て防止活動の強化、そして客引き行為の抑制に向けた啓発や取り締まりの強化など、多角的なアプローチによる改善策を検討していただきたい存じます。</p> <p>■スーパー・マーケットの不足による居住環境の課題 神田・秋葉原地区では、スーパーが極めて少なく、地域住民の利便性を著しく損なっています。快適なまちづくりには、多様なニーズに応える生活関連施設の充実は不可欠です。スーパーの誘致など、地域住民が快適に生活できる環境整備を進めていただきたい、要望いたします。</p> <p>これらの課題に対して、地域住民、事業者、行政が連携し、秋葉原地区がより魅力豊かで、誰もが安心して暮らせるまちとなるよう、エリアマネジメントの推進をお願い申し上げます。</p>	今後も、関係各所との連携を強化し、地域の実情の把握に努めるとともに、エリアマネジメントの支援策について検討してまいります。

NO	該当箇所	意見提出者の区分	意見内容	区の考え方
7	その他	1.区内に住所を有する方	<p>千代田区エリアマネジメント素案の方向性に賛同いたします。そのうえで、地域に住む一市民として、以下の課題について特にご検討をお願い申し上げます。</p> <p>1. ファミリー層の定着支援と地域文化の継承 独身時代から地域に暮らし、神田祭ではお神輿を担ぐなど地域文化に参加してきた住民も、結婚や出産を機にファミリー向け住宅が極端に少ないため、そのエリアに住み続けられず他区へ転出せざるを得ない現状があります。この結果、地域文化を次世代に継承する基盤が失われつつあります。再開発にあたっては、商業機能のみならず、「今そのエリアに住む人々が家族と共に住み続けられる選択肢」を必ず残すことを強く求めます。</p> <p>2. 子育て環境の整備 区内の一部学区（例：お茶の水小学校エリア）には児童館や保育園が存在せず、子育て世帯にとって大きな不安要素となっています。本来であれば児童館や地域拠点を通じてファミリー同士や地域と自然につながれるはずですが、現状では基盤が欠如しています。児童館や地域子育て拠点の新設・充実を通じて、子育て世帯が安心して住み続けられる環境を整備していただきたいです。</p> <p>3. 地域活動への参画導線の不足 マンション中心の居住形態では町会加入の導線がなく、特に少数派であるファミリー世帯が孤立しやすい現状があります。児童館や交流施設に町会と連動したプログラムを組み込むこと、あるいは全戸配布される区の広報誌に地域活動情報や参加方法を定期的に掲載することにより、誰もが自然に地域活動へ参画できる仕組みを整えていただきたいです。</p> <p>4. 再開発における住宅と文化資源の保全 駿河台交差点周辺などで予定されている再開発では、数少ない住宅や歴史的店舗が失われ、大型商業施設中心となる懸念があります。地域の魅力は、ビジネスと歴史・文化・暮らしが共存してきた点にあります。今後の再開発では、ファミリー向け住戸や地域文化を継承する仕組みを組み込むことを強く求めます。</p> <p>これにより千代田区が、子育て世帯が安心して住み続けられ、地域の文化や歴史も息づく、多世代に開かれた持続可能なまちとして発展することを願います。</p>	<p>区としても、地域の文化継承や子育て環境の充実、地域コミュニティの活性化は重要と認識しており、これまで地域コミュニティの活動や子育て、地域文化の保全等様々な支援に取り組んでおります。</p> <p>今後も、関係各所との連携を強化し、エリアマネジメントの支援策について検討してまいります。</p>
8	その他	1.区内に住所を有する方	<p>千代田区行政にはいつもきめ細やかな対応をいただき、深く感謝しております。</p> <p>今回エリアマネジメントについて意見公募がありましたので、以下の通り提出いたします。</p> <p>麹町地区の現状認識ですが、地区の再開発等の意見相違から、町会・千代田区行政と一部の区民が対立し、その影響もあって区民同士の意思疎通が難しくなっているかと思います。</p> <p>もともとマンション世帯が多いなか、区民の太宗はできるだけ関わらないように町会に加入しなかったり、近隣とのコンタクトを避けているのが現状かと思います。</p> <p>ただ、防災や児童・障害者・高齢者支援（セルフネグレクト対策等）の観点からもそのような状況は望ましくないかと存じます。</p> <p>以下の通りの提案をいたしますのでご検討いただければ幸いです。</p> <p>① 防災訓練を各避難所単位に実施して、近隣と顔見知りになる。 以前は各避難所単位に防災訓練が実施されましたが、最近は麹町小学校に集約化され同学校関係者・卒業生や近くの住民・商店街のメンバーに参加者が限られるようになりました。酷暑・厳寒の時期は避けて、各避難所単位に防災訓練を実施されたほうが顔見知りになる機会が増えるかと思います。地震体験車等の大規模なイベントやセミナーも不要で、区長が来られる必要もないと思います。なお、町会に加入していない人も多いので、参加申込みは町会経由でなく、区に直接可能なようにお願いします。</p> <p>② 防災訓練以外にも小・中学校単位に区のイベントを設定する。 地域のつながりは学校がキーステーションになると思いますので、学校関係者でなくても参加したくなるイベント（各種セミナー～産直野菜の販売も含めて）を開催されるとよいかと思います。</p> <p>③ 子供食堂の活用 地区の住民相互のコミュニケーションを復活させるには、子供食堂を増設され、子供でなくても高齢者を含め誰でも参加できる場とすることも考えられます。その場合に子供以外は参加を有償にする等も考えられます。孤立やセルフネグレクトの防止の観点からも有効かと存じます。</p> <p>以上、特に①は過去に実践していたと記憶していますので、ご検討よろしくお願いします。</p>	<p>区としても、地域コミュニティの活性化は重要と認識しており、コミュニティ活性化事業や町会への補助金等地域コミュニティの活動支援などに取り組んでおります。</p> <p>今後も、関係各所との連携を強化し、エリアマネジメントの支援策について検討してまいります。</p>
	その他、本意見公募と関連しない意見 1件			

※いずれのご意見も原文のまま掲載しています。