第２部　エリアマネジメントのこれからの展望

｜セッション１：持続可能なエリアマネジメント活動を進めよう
～公的空間の活用を中心に～｜

コーディネーター：星　卓志氏／工学院大学　建築学部　教授
パ ネ リ ス ト ： 藤井　宏章氏／NPO 法人大丸有エリアマネジメント協会
中原　　修氏／三井不動産株式会社
八木澤　徹氏／一般社団法人　横浜みなとみらい 21
廣野　研一氏／一般社団法人　グランフロント大阪 TMO

（星卓志氏　以下、星）皆様こんにちは。工学院大学の星と申します。私はもともと札幌市役所の職員でした。2013 年に工学院大学に移るまでは、札幌市役所にて主に都市計画の仕事に従事しておりました。

札幌では、都心の再生に 2000 年ごろから力を入れており、その仕事にも長い間携わっていました。

札幌の大通まちづくり株式会社や駅前通まちづくり株式会社の立ち上げにも携わっていました。このセッションでは公共空間を上手に活用し、地域価値を高めていく事を議論していければと考えております。まずはご登壇頂いた 4 団体の皆様に、どのように公共空間を活用しているのかをお話し頂こうと思います。

地域交流・賑わい創出の場としての公的空間活用と収益等のまちへの還元による「まち育て」の実践

（藤井宏章氏　以下、藤井）1988 年、まちの地権者が集まって、まちの再開発の方向性を決める議論を始め、1994 年にまちづくり協定を締結しました。

そして行政の方々と一緒にまちづくり懇談会を立ち上げ、1998 年にまちづくりガイドラインを作成いたしました。そのまちづくりガイドラインの中で、建物を建てて終わりではなくて、まちを育てていくというソフト面の改善が必要という事で、2002 年に大丸有エリアマネジメント協議会が設立され、現在まで活動を行ってまいりました。

地域の方々の交流を進め、イベントなどでまちの賑わいを創出、或いはまちのガイドなど様々な活動を展開しております。

以前はなかなか公共的な空間での展開が出来ず、民地での展開、あるいは一時的な公的空間のみを活用しておりましたが、近年公的空間を活用してまちを活性化していこうという機運の高まりの中で我々も様々な取り組みをしております。

そのメインの舞台が、丸の内の仲通りという通りです。この通りは、高度成長期には車の導線が中心で周りは銀行の店舗であり、土日は人がいなくなるような空間でした。

それが現在では、車道幅員を狭め、歩道を広げ、人が中心の空間、様々なアクティビティの場として活用していく空間に変わっています。

昨年 2015 年の 3 月に国家戦略道路占用事業の適用区域という事で、丸の内仲通り、行幸通りの地上・地下とそれに続く地下広場、そして、大手町川端緑道が指定を受けました。その指定を受けて、仲通りの歩行者天国の時間を平日は 11 時から 15 時まで、土日は 11 時から 17 時までという事で拡大し、その時間の中で社会実験という形で様々な取り組みを行っています。

3 つポイントがありまして、1 つはどのような取り組みが行え、それを行うにはどのような障害があるのか、2 つめはエリマネ団体の担い手としての信頼性の確認、3 つ目は新たな仕組みづくりで収益を上げ、どのようにまちに還元していくのかといった事を念頭に置きながら活動しています。

様々なことを進める中で、通りを活用できるようになった場合のルールの草案作りを現在進めています。

点から面へ、地域が一体となった“日本橋オリジナル”のまちづくりの展開

（中原修氏　以下、中原）日本橋のまちづくりのエリアマネジメントについてご説明させて頂きます。2000 年前後から地元と行政が話し合いながら、「残しながら、蘇らせながら、創っていく」というまちづくりのコンセプトを掲げまして官民共同でまちづくりを進めています。

「残しながら」という事で、具体的には日本橋の伝統ある老舗、まちの文化、建造物を残しながら失われたまちの景観や水と緑、賑わいを蘇らせ、次世代に向けた新たなまちの魅力を残していくために、地元とともにまちづくりを進めている所でございます。

日本橋においても歩いて楽しいまちづくり、面としてのまちづくりという事。開発にあたっては、通りの整備や歩行導線の確保を進め、回遊性の向上、歩いて楽しいまちづくりをエリア全体で取り組んでいる所です。

日本橋の全体を面でとらえる、個々の店舗・施設が点であったところを、開発によってようやく点が線で繋がり、面となり、地域が一体となった日本橋オリジナルというものを作っていきたいと思っています。

エリアマネジメントの取り組みという事で、このエリアの特徴的な事は、このエリアは古くからのまちという事で、連合町会というまちの組織が発達しており、エリアの中に 7 つの連合町会が存在しております。その連合町会がエリアマネジメントの機能を果たしています。

「名橋日本橋保存会」は、東京オリンピックが終了してすぐに、日本橋川にかかる首都高速地下に移設するなどの方法で日本橋を蘇らせようと、地元が団体を作り活動している組織であります。

またルネッサンス委員会も 1999 年に設立され、エリアの再活性化や川の再生を目指して

地域として活動しています。既にこういった地元の既存団体もありながら、エリアマネジメントを進めている所です。

新しく道路空間が出来た部分について、こういった地下空間を管理する会社として、当社および地元と一緒になってエリアマネジメント団体を作ったところであります。

地下歩道空間という新たにできた空間を、災害時には帰宅困難者の 1 次避難所になるようにしています。こういった空間で収益活動を行いながら活動を進めています。タウンマネジメントにつきましては、にぎわいや良好な環境維持、アクセス向上、安全・安心に取り組んでいる所です。エリア間で、地域の連携という事で三越や高島屋と連携して活動をしております。

公民連携による公的空間活用の新たな仕組みづくりの推進

（八木澤徹氏　以下、八木沢）公開空地の活用の取組をお話しさせて頂きます。みなとみらい 21 公共空間活用委員会というものを組織しており、それについてお話しさせて頂きます。

平成 25 年 9 月に制度を改正し、横浜市市街地環境設計制度の第 5 章公開空地の一時使用という規定の中に、賑わいの創出や憩いの場の形成など、地域のまちづくりに資するもので市長が認めた場合、という項があるのですが、この項は実際に使われたことはないという事で、この項に関して運用基準を新たに設けています。

ア）エリアマネジメント団体が申請するもの。イ）地域活性化や環境整備に寄与する仕組みが設けられているもの。という事が書かれております。

具体的には、みなとみらい 21 公共空間活用委員会を組織しており、こちらが申請団体という位置づけです。メンバーは YMM や公開空地を活用する施設・ビル、グランモール公園愛護会というものがメンバーになっております。

グランモール公園はみなとみらいの主要歩行者動線の一つになっておりまして、横浜駅方面と桜木町駅方面を結ぶ都市公園として整備されています。

公共空間活用委員会は年 2 回、3 月と 6 月に総会というものが開催されています。主に事業計画・報告や予算・決算などを審議しています。その他、みなとみらいオープンカフェ実施要領や、みなとみらい公開空地活用審査要綱といったものを別途定めております。

また、実際に公共空間を活用する前に利用計画書を所轄に提出し許可申請しますが、委員会で会議を開催しまして審査承認という手続きをしております。

広場の普段使いによるシーズナブルな運営とエリア全体を活用した財源抄出による「まち育て」

（廣野研一氏　以下、廣野）公的空間の運用を通じてまちを育てるという事で、説明させて頂きます。まず、グランフロント大阪の都市機能と公的空間をご説明いたします。

グランフロントは大阪駅前にあり、2013 年 4 月にオープンしています。1 日 10 万人を超える方々がいらっしゃるという事で、1 日の乗降客数約 250 万人の大阪・梅田駅に直結しております。

敷地 7ha という事で、オフィス・ホテル・ショップ&レストラン、ナレッジキャピタル等からなる複合機能型のまちです。駅前の大きな公的空間の特徴として、安藤忠雄さん設計の 1ha のうめきた広場があります。奥の北館にはナレッジプラザ、1,000 平米、7 層吹き抜けのナレッジプラザというアトリウム広場があります。

うめきた広場周辺の道路などの公的空間は様々な制度を活用させて頂いております。日本で 2 番目、関西で初の都市再生特措法を使いまして、オープンカフェ、広告板を道路上に出せるようになっております。

さらに国家戦略特区は、関西初という事で、2015 年に認可を頂きまして、車道・歩道で健康・医療をテーマにしたイベントを 2015 年、2016 年と行っております。

2014 年 4 月からは大阪版 BID 制度が日本初で導入されました。2015 年度より対象エリアとなったグランフロント大阪の地権者が分担金を大阪市に払い、それを補助金という形でグランフロント大阪 TMO が頂いています。この制度の大きな問題点としては補助金は公的な空間の維持・管理にしか使用できないという事です。

ただし地権者のメリットとしては道路占用料が全額免除になるという事があげられます。

収入財源という事で、TMO はうめぐるバスを運営しているのですが、副産物として 3 台のバスのうち 2 台が企業広告でラッピングされています。

うめきた広場は都市計画的には、その他の交通施設に位置づけられており、大阪府が所有、維持管理協定を結んでおり、TMO が運営することになっています。シーズナブルな運営が行われており、夏は盆踊りや、メディアと組んで秋にビーチバレーや冬にはスケートリンクなども開催されています。前述の屋内外の広場はスペース貸をすることで大きな財源創出に繋がっています。さらに OOH（アウトオブホーム）も財源創出の一助となっておりまして、まちの中に様々な形で OOH が出せるようになっているのが地域の大きな特徴でございます。

公的空間活用の流れを拡大する先進団体が知りたい他地域の状況とは

（星）公共空間をいかに使っていくのかをお話し頂きましたが、ここで登壇者の方から別のエリアの方に質問してもらう形で、順番に質問に答えて頂きたいと思います。

（廣野）日本橋は「歩いて楽しいまちづくり」を目指されていますが、道路空間の所有と運営維持管理について特徴があれば教えてください。

（中原）開発に伴って新しく完成した地下通路があります。地下の空間でありながら、中央区の区道という形になっております。

日本橋エリアは従来、なかなか公共空間を活用する空間がないという事が課題としてありましたが、今後は地下だけではなく地上部や、この秋には神社の隣に広場空間の森が出来ます。

そちらは民有地の公的空間となりますが、そちらと連動したシームレスな形で今後も道路空間を活用していきたいと考えております。

（八木澤）大丸有と現在のグランフロント大阪との違いはありますか。

（廣野）大丸有は三菱地所が約 3 割のビルを持っております。リーダーシップを取りながら様々な採択を図ってくることが出来ました。それに対して、グランフロント大阪というのは 12 社の地権者で同じようなシェアを持ちながら組成されており、みんなの合意を基に事柄を進めています。

代表幹事は三菱地所・オリックス不動産ではございますが、毎週木曜部に合議の会が行われております。そのため、意思決定を行っていくのは骨が折れる作業でございます。

ただこれまでに活動を進めてくる中で、どの会社が何を得意とするのかが分かり、組織として成熟していく中で、エリアマネジメントの推進者として当社の信頼を醸成している所です。

大阪市と東京都の違いは、大阪は特に地盤沈下が激しいので、基本的に地域を活性化するものであればどんどん行ってくださいという背景があり、都市計画局のご理解を頂きながら、我々の方で様々な規制緩和の提案、挑戦をさせて頂いております。

（中原）日本橋エリアでの地元の商店の方や商業主の方などはエリマネの意味合いやエリアとして得られる付加価値の共有は、エリアとして共有しやすい部分はあると思うのですが、今後業務系のテナントをエリマネに取り込むことを考えているのですが、大丸有さんはテナントに対して、どういう形でエリマネの意義や意味合いを共有しているのかをお聞きしたいです。

（藤井）この点に関しては我々も重要だと考え、色々と試行錯誤をしております。エリマネ団体の母体である協議会は地権者の集まりなので、ご指摘のテナントを含めた大丸有に立地する企業 4,000 社のポテンシャルをいかに引き出すかはとても重要であると考えております。

打ち水などのイベント開催時は企業の総務を通じて数百人が集まることもあります。企業の窓口である総務に積極的にアプローチするという事が 1 つあります。

もう一つは、これまでなかなか使えなかった地域のコミュニティ空間としての仲通りが活用できるようになるので、各社の CSR 関係部署といった社会活動を推進している部署にアプローチして協働できるように仕掛けていきたいと考えております。

またメルマガを通じても参加を促しております。さらに具体的に実施して見せていく事で、それが誘因となって巻き込みが図れるのではないかと考えております。

（藤井）公的空間活用の制度が一歩進んでいるように感じましたが、質の高い公的空間形成といったある規定がありますが、その質のコントロールはどのように行っておられますか。

（八木澤）公共空間活用委員会で公開空地を活用される方から場所使用料を徴収しておりまして、それをまちに還元しているという仕組のため委員会が存在しているのですけれども、もう一点は皆様の自主性にお任せすることで、切磋琢磨できる場として委員会を設けております。

そういった意味で皆様の善意に任せているという意味合いが大きくあります。

（星）大丸有は仲通りを利用の内容や仕組みを拡大していこうというのが活動の中心ですし、日本橋は地下の道路の管理・活用を任せてもらっている、みなとみらいは総合設計で出来た公開空地をエリマネの活動を通して利益活動を行う事でエリアの価値を向上させています。

グランフロントは BID の制度を活用し、道路をどんどんと活用していく、あるいはうめきた広場を一番の核として様々に使用していくという事です。

ここでご紹介頂いた事例は、様々な制度を駆使して公共空間の活用を拡大するという意味で、いずれもブレイクスルーしている取り組みをされているのかなと考えております。

エリアマネジメント組織が、持続的に公的空間を活用していくために重要なこととは

（星）最後に 3 つお聞きしたい事があります。1 つはエリアマネジメント組織であるがゆえに可能となっている事。2 つ目はエリマネ組織であることを活かして公共空間の活用をさらに展開していくために、どのような戦略をお持ちなのかという事。3 つ目にエリマネの持続可能性を考えた時に財源確保が重要となりますが、どのように行っていくのかについてです。全てではなくて結構ですので、強調なさりたい点をお話し頂きたいと思います。

（藤井）エリマネ団体だから出来る事に関しましては、国家戦略特区の指定を受け、従来行政が主催者に入っていなければ公的空間が使えなかったものが、エリマネが入る事により使用できる可能性が出てきた事。もう一つはそこからの収益をまちづくりに還元していく事の可能性が大きなポイントかなと思っております。

2 つ目の公共空間の活用は、その地域、地域の資源をどのように掘り起こしていくのかが重要な点でありますので、大丸有においては企業集積の力をどのように引き出していくのかという事。

もう一つは東京駅の真ん前という立地を生かして東京の顔となるようなイベントを誘致することで、次の展開に持っていけるのではないかと考えております。企業集積と立地を生かして活動していきたいと考えております。

（中原）公共空間の今後の活用戦略は、エリマネ自身がコモディティ化するのではなく、エリマネ自身が切磋琢磨しながら、日本橋ならではのエリマネを展開していきたいと考えております。

このエリアは水辺と通りが上手にコネクトしたエリアだと考えていますので、そういった点においてうまく差別化していければと考えております。また全国エリアマネジメントネットワークを通して広いエリアでの連携等、連携できるところはしっかりと連携していきたいと考えております。

（八木澤）社団法人が出来たときに、みなとみらいの良さについてネットで調査したことがございます。その結果、1つは海・港という広々とした快適な空間というのが魅力の一つであると指摘されています。また、横浜にあるということで、みなとみらいがイメージを良くしている、ということがあります。エリアマネジメント団体として、エリアの魅力を創出して発信していくというのが一つ重要な役割だと認識しております。

特に横浜の場合は、東京に近いというのが良い意味でも悪い意味でも条件づけているというものがございまして、東京にはない横浜の魅力をどうやれば見出せるのかを常に考えていかねばなりません。

そういった点でみなとみらいの公共空間活用は重要な意味を持つと考えておりまして、今後も取り組んでいきたいと思っております。

（廣野）最初のエリマネ組織であるが故に可能となったことですが、TMO が官民のワンストップの窓口であるということで国や府市との協議を推進し国家戦略特区が設置されました。

また 7 月の 30、31 日でゆかたまつりを行うのですが、国家戦略特区を活用して西側道路沿いで、今度は夜のナイトバーとしてせせらぎに足をつけながら、お酒を飲んでもらおうというイベントを企画しております。

財源の面に関しては OOH を増やしていこうとしております。例えば大階段などは景観形成委員会にオーソライズを取った後に、大階段の活用のメニューを増やしていこうと考えております。

公共空間のさらなる活用ですが、1ha の空間があってもその空間の周囲には座るけれども中心には誰も座らない。その活用に向けて、広場の半分を人工芝、もう半分にテーブルやチェアを置いた時に人はどのようなくつろぎ方をするのかといった調査を行い、分析しています。

広場にはシンボル的な広場と憩いとしての広場の 2 面性がありますが、イベントが無い

平常時にその憩いの側面をどのように創出していくのかが、重要であると考えています。

（星）20 世紀のまちをつくる時代から、21 世紀の地域資源を使って価値を高めるという時代に入り、2000 年頃は道路の上に椅子や机を置く事はですらなかなか難しかったのですが、公共空間を活用していくという流れが急速に拡大しています。

今日、ご登壇頂きました皆様が活動されているところは、その最先端でいろいろと壁をこじ開けているエリアかなと考えています。これらを含め、公共空間活用の流れを拡大しているのはエリアマネジメント組織であることは間違いないと思います。

今後このような動きはますます重要になり、全国各地で広まっていくと思いますが、それをエリアマネジメントネットワークで情報共有し工夫をお互い学び合い、広げていく事が期待されますし、行政が勇気をもってエリアマネジメント団体に任せるという事を行えば、様々なことは急速に動いていくと思いますので、少なくともこの団体に参加されている皆様はこの動きを広げていってもらいたいと思います。