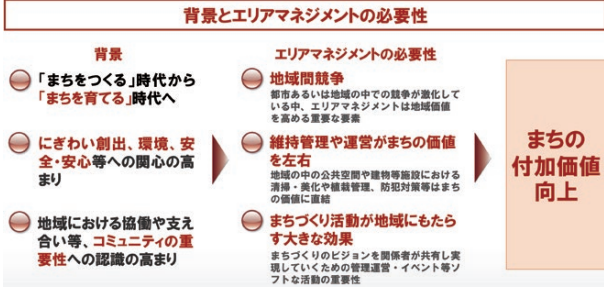




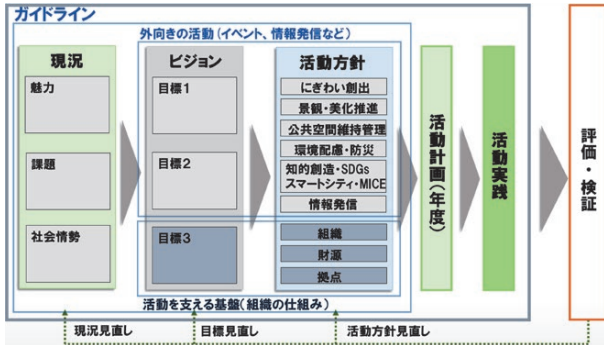
これからのまちづくりに不可欠なエリマネ

時代背景として、「まちを育てる」時代となり、にぎわい創出、環境、安全・安心などへの関心の高まりと、コミュニティの重要性への認識が高まっている。こうした状況の下、地域間競争への対応、まちの価値に直結する維持管理や運営、地域に大きな効果をもたらすまちづくり活動の3つのニーズからエリマネの必要性が謳われており、それらの活動が結果的にまちの付加価値向上につながる。

エリマネでは計画から実践までのプロセスが最重要視される。地域の魅力を伸ばし、課題を解決し、社会情勢の変化に対応するビジョンを作成し、それを実現するための活動方針を、外向きの活動とそれを支える基盤について作成し、ガイドラインとする。そのガイドラインに基づいて活動計画を作成し、一つひとつ丁寧に実践する。その結果を評価・検証し、ガイドラインの見直しを行うことによって、活動のブラッシュアップを図っていく。



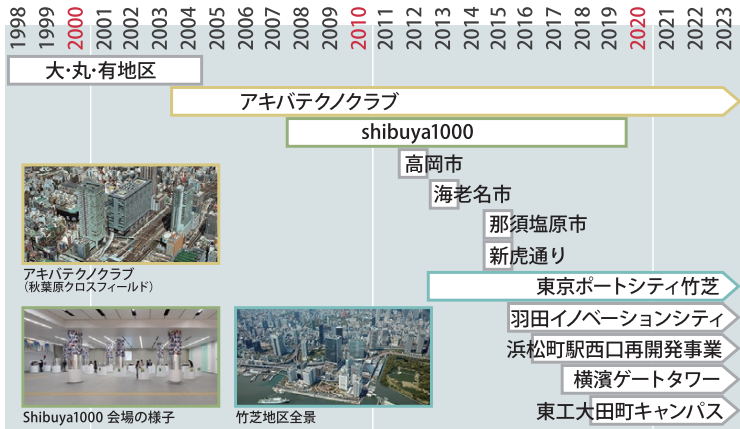
エリアマネジメントの考え方



エリマネ・ヒストリー@アバン

アバンアソシエイツでは、「エリアマネジメント」という概念・手法が一般的になる以前から、大手町・丸の内・有楽町地区(まちづくり懇談会)や秋葉原(アキバテクノクラブ)、渋谷(shibuya1000)での先行的な実践に始まり、高岡市、海老名市、那須塩原市をはじめとして、全国各地でエリアマネジメント機能について導入検討を行い、まちづくりのプラットフォーム推進支援を手掛けてきた。

そして竹芝地区で東京都が進める「都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)」を契機として、2013年からはエリマネ事業を本格的に推進支援することとなった。その後も羽田イノベーションシティ、浜松町駅西口再開発事業、横濱ゲートタワーなどの開発事業プロジェクトにおいて、コンペ段階から参画してエリマネ事業を推進支援している。



アバンのエリアマネジメント関連年表

エリマネ座談会

テーマ 「つくる時代」から「つかう時代」へ

～ From Era of Building to Era of Management ～

「エリアマネジメント」の第一人者である小林重敬横浜国立大学名誉教授を囲んで、エリマネ実務のエキスパートの3人が、エリアマネジメントのこれまでとこれからのついて熱く議論してもらいました。

エリアマネジメントのあけぼの

松下 まずは「エリアマネジメント」という言葉を日本で初めてお使いになった小林先生からお話をお願いいたします。



小林重敬
横浜国立大学名誉教授

小林 エリマネのそもそも論の話をしますと、30年以上も前になりますが新聞の1面に「丸の内たそがれ」という大きな記事が出ました。ショックを受けた丸の内最大地権者の三菱地

所は、超高層ビルが建ち並ぶ「丸の内マンハッタン計画」を発表しました。この計画はバブル崩壊とともに挫折して、もう一度一から丸の内をどうするか考える委員会をつくりました。

伊藤滋先生を座長に日本都市計画学会が大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画への提言として『丸の内』の新生」というレポートを書きました。丸の内をどう再生するか考える時には、「つくる」という発想からのみでまちづくりを考えるのではなく、「育てる」あるいは「つかう」というコンセプトを入れて丸の内の将来を考えていきましょうと、私が提言をして、レポートはまとめられました。「風の道」や日本橋川上の高速道

出席者

横浜国立大学名誉教授 小林重敬様

エリアワークス株式会社代表取締役 明珍 令子様

昭和株式会社企画部 営業開発室 室長 堀江 佑典様

株式会社アバンアソシエイツ 計画本部 部長 松下 幸司(司会)

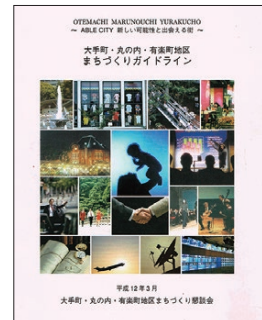
2023年4月6日 アバンアソシエイツ大会議室

路地下化、東京駅丸の内駅舎復原などが掲げられ、同時にまちをつくるだけではなく、まちをどうマネジメントしていくかという議論が始まりました。

そして東京都の都市ビジョン委員会の委員長をやっていた私が、大丸有のエリアマネジメント組織の委員長を囁かれて引き受けました。それから大丸有のエリアマネジメントが始まっています。まず、エリマネ組織の上部組織である協議会がまちづくりガイドラインをつくり、ガイドラインは数回の改定を行っております。

松下 大丸有の初期のガイドライン取りまとめでは、アバンもお手伝いさせていただきました。確かその前の「ゆるやかなガイドライン」からです。小林 そうですか。それがある意味このベースに

なっています。エリアマネジメントは社会関係資本と私たちは言っています。このエリアにいる主体がお互いに関係を結んで、信頼と互酬性の関係をつくること。それをエリマネがつくり出すということを掲げて、大丸有エリアマネジメント協会として活動を始めました。そのあとに秋葉原での取組みが続いてきます。



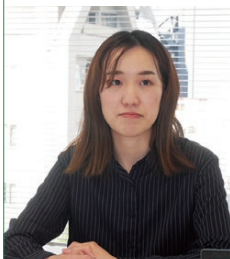
大手町・丸の内・有楽町
まちづくりガイドライン (2000年)

エリマネの次世代担い手 私の視点①

エリアマネジメントの現場で取り組む若い担い手3人にこれからのビジョンを語ってもらいました

多彩なネットワークで身につく調整力 鹿島建設株式会社 開発事業本部 事業部4 主任 松田 恵理子

2021年度までアバンに出向し、コンサルタントとしてエリアマネジメントを担当していましたが、今も立場変わって事業者として取り組んでいます。担当している竹芝地区では、事業者がしっかり時間とお金をかけ、継続的にブランディングしていくスタンスです。今年の「竹芝みなとフェスタ」で実施したトークショーでは、自らが推進者として道路利用の検討・協議や調整に取り組んでいるからこそ、行政担当者とも実務レベルで熱い議論ができました。



他社の方と話していると、ゼネコンが実務推進者としてエリマネに取り組んでいることに驚かれるので、鹿島の強みとしてもっと情報発信し、強化すべきポイントだと感じます。社会構造の変化により商店会や自治会等の自治組織が弱まっていくなか、地域を繋ぐネットワークのハブとして、専門的ノウハウを持つエリマネ組織への期待が大いに高まっています。

近年ほとんどの大規模開発事業でエリマネ実施が求められる状況を踏まえると、エリマネの知識はまちづくりの基礎として共有し、エリマネに最も必要な「調整力」を備えた人材を、常日頃から育成すべきなのかもしれません。

まわりを巻き込み、「つくる」から「つかう」へ

松下 小林先生、ありがとうございます。それでは次に明珍さんのお話をお聞かせください。



明珍 令子
エリアワークス株式会社
代表取締役

明珍 いま話に出ていた秋葉原のまちづくりですが、秋葉原駅前再開発のビルの中に東京都の政策で産官学連携センターをつくり、産学のいろいろな研究施設が入りました。一方で

地域にも受け入れられる再開発——まちづくりでみんなが潤うように、みんなで一緒にまちをつくっていくという考えもありました。

松下 産学連携推進機構でご活躍の時ですね。

明珍 大丸有を経験した千代田区が、秋葉原で新しいマネジメントの可能性を見出して、企業者から町会、振興組合、振興会までありとあらゆる地域の関係者を巻き込んで、「秋葉原タウンマネジメント」がつけられました。その事業マネージャーとして関わったのがエリマネのきっかけです。

町場の方と関わっていく中で何かと相談されることが増えました。やってみたらおもしろくて外の町でもやってみたいという欲が出てきました。

松下 そこでエリアでワークする会社を興した。

明珍 会社を立ち上げてご縁が広がっています。

松下 頼もしいです。それではコンサルタントの立場から、堀江さんよろしくお願ひします。

堀江 都市計画コンサルですが、それ以外にもエリマネに関して社外活動しています。元々専門は建築デザインでしたが、いい建築であっても全然使われておらず、すごくもったいないと思いまし

た。まちでもきれいな公園・道路なのに人がいない、使われていない。「つくる」部分には地区計画や土地区画整理事業、市街地再開発事業など様々な制度・手法があるのに、小林先生がおっしゃった様に「つかう」仕組みができていません。なぜできないのだろうとと思っている時に出会ったのが、まさにエリマネの本でした。



堀江 佐典
昭和株式会社
企画部営業開発室室長

松下 『エリアマネジメント—地区組織による計画と管理運営』（小林重敬編著;2005年）ですね。

堀江 読み込んでいます。競争力のあるまちというのはつくって終わりではありません。まちを使う仕組みを検討する中で、エリマネをしっかり埋め込んでおくべきと考えて、行政や地元の方に提案してきたのがスタートです。

松下 エリマネのエバンジェリストですね。最近では若い人たちも集まってきました。

堀江 今の学生は、まちというのは「つくる」だけじゃなくて「つかう」ものとして、既に教科書にも載っていて、大前提になりつつあります。

エリアに限られたビジョンで価値をつくる

松下 小林先生と2010年から社内で4年間「渋谷エリアマネジメント研究会」をさせて頂いて以来、十数年のエリマネ担い手になりました。エリマネの有用性や価値、魅力はいかがでしょうか。

小林 有用性の観点から公共空間を「つかう」仕組みについて、大丸有で最初に考えたのは丸の内通りをどう使うかです。当時、公開空地は、民

エリマネの次世代担い手私の視点②

QoL 向上に繋がるアイデアを手練り寄せる 株式会社アバンアソシエイツ プロジェクト推進部 主査 永田乃倫子

アバンで5年目、産休・育休を挟んで昨年5月から復職しています。産休に入る前は、コンペ段階も含めてエリマネの実践業務をやってきました。イベント企画運営の実務も多く、評価基準が明確にあるわけでもないでエリア価値創出に繋がっているのか確信が持てないまま行っている部分もあり、もやもやすることも多々ありました。



復職した今は、エリマネ評価やデザイン思考活用、スマートプランニング等に関する調査・分析を主に担当しており、俄然仕事が面白くなってきました。例えばまちにいる人が何を思っているのか、「デザイン思考活用」により深層心理を探り出すことや先進技術活用により感情や行動を客観的に評価すること等を目指しています。何れもフワッとしたことの定義づけを目的にしているのですが、エリマネの実践業務の経験が今の研究に活かしていると思います。また、その過程においても多くの人と議論・相談することで様々な展開し、物事が進んだ経験から、色々な考え・協力をもらうことの大切さを以前より実感しています。鹿島グループがもつ様々な技術等と連携しながら、アバンならではの定義に基づいた QoL 向上に繋がるアイデアを手練り寄せていきたいです。

間の土地を提供する仕組みですが、民間は勝手には使えませんでした。ところが、石原慎太郎都知事の東京都が、「しゃれた街並みづくり条例」をつくってくれ、民間利用が活性化しました。

全員 あれはすごく大きいインパクトでした。

小林 これによって公開空地について民間の希望を取り入れて、長期間使えるようになりました。

堀江 20年たって「使い方」が変わってきました。

明珍 それでもイベントの飲食などではまだ課題があります。オープンカフェでテーブル席に屋台の人が持って行って販売しちゃいけません、とか。

松下 「エリマネあるある」ですね。

小林 ちょっと視点を変えてエリアに限られたビジョンをつくることの重要性です。エリアに限られた空間の中では先端的なモノをつくり出すことなどの中で、新しい先端的なモノを生み出すきっかけをエリマネが創出しています。それがうまく動けば都市全体に拡大していく。そのきっかけづくりとして、エリマネの価値があると思います。最近では地方都市で「クリエイティビティ」等の新しいコンセプトでエリマネを展開しています。

松下 宮崎県日南市油津や岩手県大船渡市ですね。

小林 油津ではIT事業者を町中に招聘し十数社となっており、日南の高校生はそういうところに就職して地元に残まるようになったそうです。

松下 素晴らしいですね。

小林 新しい都市づくりのきっかけづくりのようなものが、エリアを限ることによって誕生する。これは地方都市にとって極めて重要で、そこにエリマネの大きな価値があります。

松下 地方都市同士で情報交換してブラッシュ

アップしていく、全国エリアマネジメントネットワークも一役買っていますね。

堀江 そうですね。そしてプレイヤーとマネージャー、さらに来街者・サポーターを生み出すことですね。地域の関係人口を増やしていく仕組み、人と人を「つなぐ」仕組みがエリアマネジメントの一つの形になっていくと思います。

明珍 行政の人とも町場の人とも話ができる。まさに多種多様な人たちのプラットフォームとしての価値が重要ですね。

小林 冒頭でエリアマネジメントは社会関係資本と申しあげました。その社会関係資本を形成している主要なコンセプトの一つに信頼性があります。信頼には二つあって、一つは人的信頼で、それだけでは限界があります。エリマネにはそれだけではなく、システムの信頼があります。それは外向きで、外部資本との連携、社会的な亀裂問題をまたいでネットワークするということです。それを「橋渡し型社会関係資本」といいます。ちなみに前者の人的信頼の社会関係資本は「結束型社会関係資本」で閉じて内向きですが、今後のエリアマネジメントの活動は、内向きから外向きに活性化していくことを目指すべきだと思います。

松下 外部とも連携しながらエリアとの新しい関係をつくり、新しいクリエイティビティをつくっていくことですね。

今日は大変勉強になりました。皆さん、有意義なお話をありがとうございました。



松下 幸司
株式会社アバンアソシエイツ
計画本部部长

エリマネの次世代担い手私の視点③

担い手を巻き込んでもっと未知の領域に 株式会社アバンアソシエイツ 計画本部 主任 田邊 一己

一年前まで鹿島で都市計画提案など行政協議を担当し、行政・デベロッパーの方と仕事をしてきました。今は鹿島で担当していた案件のエリアマネジメントを担当しており、地域に入り込んで地元の方とも一緒に取り組むのが新鮮です。

エリマネによってエリアの価値をどう高めるのか。答えは模索している最中です。エリマネは個人のアイデアで柔軟に提案できる部分も大きく、主体的に周囲を巻き込みながら進めていくことができます。

例えば横濱ゲートタワーのイベントでは、テナントや近隣の小学校、アーティスト、大学の先生といった様々な人たちと意見を交わし、回を重ねるごとに相互に信頼が深まり、エリア一帯を盛り上げる機運が醸成されていると感じます。竹芝地区では次々と新しい組織ができています。2020年に竹芝 Marine-Gateway Minato 協議会という官民連携プラットフォームが、2021年にはより広域の浜松町・竹芝・芝浦エリアでMICEの開催支援などを行うDMO 芝東京ベイが設立され、まちづくりにも広がりが出ています。これからはメタバースなどの新しい取組みも取り入れながら、より多くの担い手の皆さんと連携してチャレンジしていきたいと思っています。

