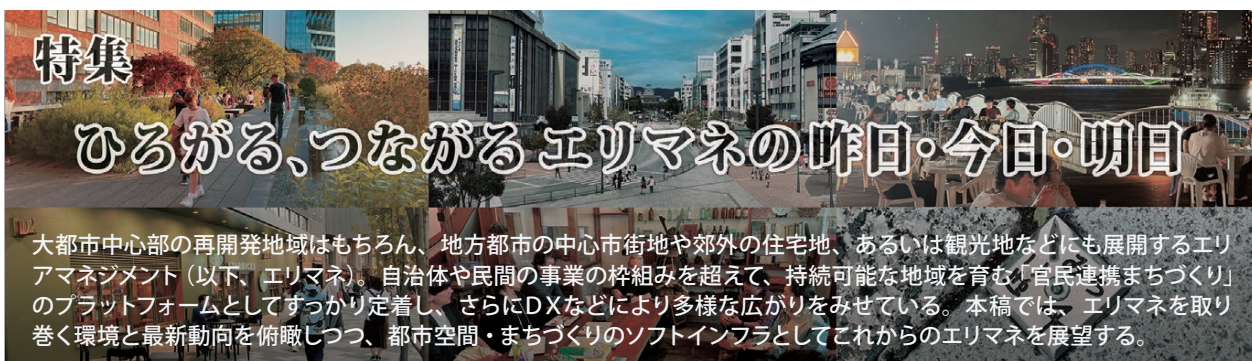




大都市中心部の再開発地域はもちろん、地方都市の中心市街地や郊外の住宅地、あるいは観光地などにも展開するエリアマネジメント（以下、エリマネ）。自治体や民間の事業の枠組みを超えて、持続可能な地域を育む「官民連携まちづくり」のプラットフォームとしてすっかり定着し、さらにDXなどにより多様な広がりをみせている。本稿では、エリマネを取り巻く環境と最新動向を俯瞰しつつ、都市空間・まちづくりのソフトインフラとしてこれからのエリマネを展望する。

エリマネの現在地

全国で都市再生推進法人、エリマネがひろがる

都市再生推進法人とは、都市再生特別措置法に基づき、地域のまちづくりを担う法人として、市町村が指定するもの。平成28年の都市再生特別措置法改正により、都市再生推進法人指定の要件が緩和された。

民間まちづくり団体が当該法人の指定を受けることで、まちづくりの担い手として公的位置付けが付与され、区市町村に対してエリアの将来像などの認識を共有する都市再生整備計画や景観計画の提案ができる。さらに都市利便増進協定等を活用して憩いの場やにぎわいの創出も可能となる。こうした市町村や民間デベロッパーだけでは十分に果たすことができない、まちのエリアマネジメント活動（公共空間の整備・管理、情報発信、イベントの実施等）を、より円滑に積極的に展開できるようになった。

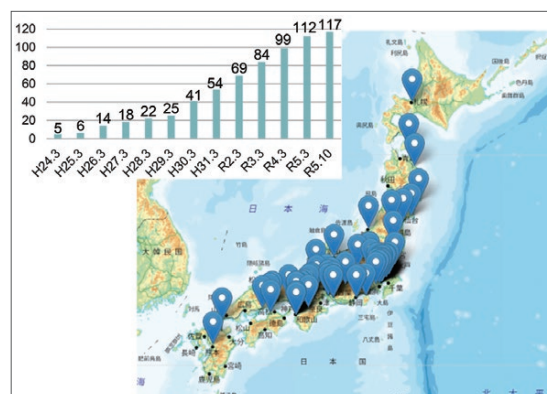
その後も都市再生推進法人の指定は伸び、令和6年には北海道から九州まで全国で120団体を超えている。

エリマネ諸制度の拡充による公共空間の利活用

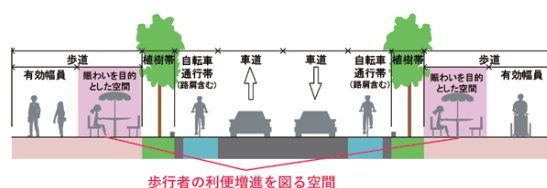
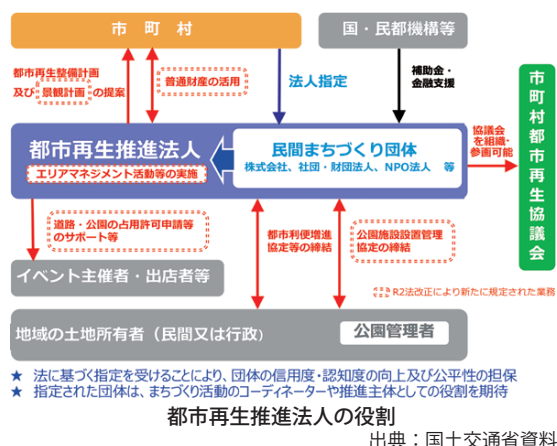
エリマネの活動が広がりを見せる一方で、諸活動における財源、担い手、そして空間の確保が課題となっている。

エリマネにおいて「道路空間を街の活性化に活用したい」「歩道にカフェやベンチを置いてゆっくり滞在できる空間にしたい」など、道路への新しいニーズの高まりから、道路空間の構築を行いやすくするため、令和2年に「歩行者利便増進道路制度（ほこみち制度）」が創設された。これにより道路占用許可が柔軟に認められ、カフェやベンチ等の占用物件が置きやすくなるほか、公募により最長20年の道路空間の活用が可能となる。すでに57市区町村139路線で指定を受け活用されている（令和6年3月末現在）。

東京都では「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」まちづくり団体の登録制度で、公開空地における地域の賑わいの活動が可能となるなど、エリマネの環境が整ってきた。



都市再生推進法人の指定状況（全117団体・R5年10月末現在）
出典：官民連携まちづくりポータルサイト



ひろがる様々な公共空間活用～海外の先進事例から

エリアマネジメントにおいて運営組織や諸制度とともに重要とされるのが、道路・河川・公園といった公共空間活用のデザインとマネジメント——。かつてジェイン・ジェイコブスは著書『アメリカ大都市の死と生』の中で「都市にはきわめて複雑にからみ合った粒度の近い多様な用途が必要で、しかもその用途が、経済的にも社会的にも、お互いに絶え間なく支え合っていることが必要」と記した。この原理が半世紀以上経った現代ニューヨークの都市空間再生で活かされている。最新事例から公共空間活用をひも解く。

コロナ感染拡大で発達した道路空間活用プログラム

米国ニューヨーク市ではかねてより BID 制度 (Business Improvement District; ビジネス活性化地区) によるエリアマネジメント活動が積極的に行われてきたが、新型コロナウイルス感染拡大を契機として、公共空間活用の担い手を支援するプログラムにより、道路や公園等の空間活用が促進された。

○プラザプログラム：オープンスペースが不足しているエリアにおいて、道路空間を広場化してゾーニングし、自主規制の下で運営していく。タイムズスクエアを端緒として道路と空間を転換した広場が次々と整備され、歩きやすい歩行者空間として街並みをネットワークさせていく。

○オープンストリートプログラム：コロナ禍の2020年5月から、時間帯を設定して自動車の出入りを禁止又は制限し、歩行者や地域コミュニティ活動、イベント活動などのために利活用する取組みとして段階的に実施された。コミュニティベース組織が、管轄地域の飲食サービス施設に代わって申請することができる。

○オープンレストランプログラム：コロナ禍による店内営業の抑制を受けて、屋外空間の使用を希望する既存の飲食店を支援することを目的に 2020 年 6 月から運用が開始された。

恒久化に向けて本格的に法整備が行われる

オープンストリートとオープンレストランの2つのプログラムは、パンデミックの期間中にともに発展し、12,000以上のレストランがオープンレストランに自己承認し、最初の2年間で100マイル以上のオープンストリートができたという。

これらのプログラムを恒久化するために、屋外での飲食を規制する法律を変更する必要がある、作業が進められている。法整備を行うことにより、プログラムはニューヨーク市交通局によって管理され、歩道と車道の両方で営業許可が必要となる。これにより市が提示するデザインガイドラインにのっとりながら、屋外空間を飲食に活用することができる。官民連携による賑わい創出の実現である。



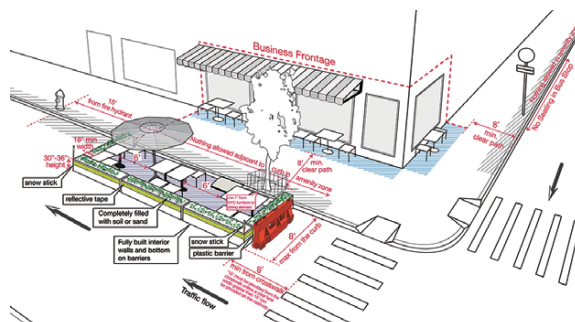
タイムズスクエアでのプラザプログラム



DUMBO 地区のオープンストリートプログラム



マンハッタンのオープンレストランプログラム



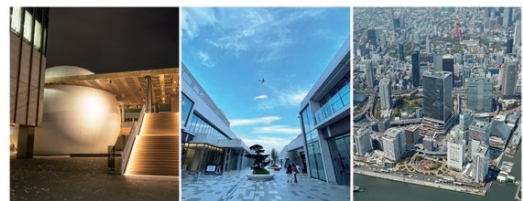
オープンレストランのデザインガイドライン

出典：ニューヨーク市交通局ホームページ

フェーズでひも解く、アバンのエリマネ実践

アバンは2009年から3年間にわたり、100年に一度の大規模な再開発が進む渋谷駅周辺地区をフィールドとして有識者、地域関係者、大学と共同でエリマネジメント研究を始めた。情報収集とノウハウの習得に努め、その後は官民からの委託により調査研究を行いつつ、2012年の東京・竹芝にはじまり、羽田、横浜、田町と実際のプロジェクトにおいてエリマネジメントを実践し、現場での試行錯誤の中でノウハウに磨きをかけてきた。この章では、エリマネジメントのフェーズ（初動期・試行期・実施期・展開期）に応じた実践活動の現況について、上記4つのプロジェクトに即して概説する。

エリマネ実践の段階（フェーズ）



I．初動期：田町

地域基礎調査（文献&ウェブ調査、ヒアリング、現地調査）を行った上で、エリマネ活動の規範となる行動指針を事業者ワークショップにより作成し、事業者間の認識を合わせることから始めた。その後、地域関係者との関係構築に向けて、町会、基礎自治体である港区地域キーマンへのヒアリング、地域イベントへの参加及びミニイベントの企画運営などを行っている。

II．試行期：横浜（横濱ゲートタワー）

開業時にまちびらきイベントを実施して以降、SDGsとアートの2軸をテーマとし、横濱ゲートタワーに入居するヨコハマSDGsデザインセンター、コニカミノルタプラネタリウム、BankART1929、（一社）横浜みなとみらい21と連携したイベントの企画運営を行っている。初動期の地域の就業者や住民へのビル認知度を高めるためのイベントに始まり、現在は「ビル栄えれば街栄える」をモットーに、ビル内就業者のコミュニティを高める取組みを重ねている。

III．実践期：羽田（羽田イノベーションシティ）

初動期に策定した行動指針において、事業コンセプトとして「シビックプライドの醸成」と「オンリーワンの創造（先端産業×文化産業によるイノベーション）」を掲げ、活動目標、計画を策定、実行、評価・検証を重ね、PDCAサイクルによる取組みの実践を重ねている。まちなみ景観、環境美化、安心安全に資するイベントを地域関係者と連携して行い、年々内容が深度化し、関係性が拡がりつつある。



地域ニーズを引き出す「みんなのやりたいことマップ」



地域ファミリー参加型「ミニヨコハマシティ」(横濱ゲートタワー)



「先端」と「文化」のコンテンツで賑わう HICity

IV. 展開期：竹芝（東京ポートシティ竹芝）

3つの地域組織（地権者組織／官民連携プラットフォーム／エリア MICE）が各々目的に応じた活動を展開している。地権者組織「竹芝地区まちづくり協議会」は竹芝地区の将来像、防災・環境及び地域活性化について検討し、事務局である（一社）竹芝エリアマネジメントが事業化と活動実践を重ねている。官民連携プラットフォームである「竹芝 Marine-Gateway Minato 協議会」は竹芝に関わる企業や学校、港区が連携し竹芝の魅力向上を目的とした組織で、公共空間、文化芸術、島しょ振興（P6参照）、スマートシティ、地区 PR をテーマとしてワーキングを行い、情報共有・発信、事業創出に取り組む。エリア MICE に取り組む「DMO 芝東京ベイ」は MICE 誘致を目的とした地域関係者 68 団体から成る組織で、国際会議等を誘致すべく、国内外見本市への出展、地域のユニークな資源を活かしたプログラムコンテンツ開発を推進している。

エリマネの明日 空間×時間×人間の「間」をつなげていく

エリマネジメントには一定の正解はなく、各地域で固有の答えを追求する必要があります。地域の課題、魅力、社会情勢の変化を素材とし、安全性の確保をベースとして地域価値を上げるための事業を生むという創造的な作業（組織づくり、活動展開）が求められます。竹芝地区で実践しているエリア MICE は、エリマネの継続的な実践や連携によって作られた地域基盤があるからこそ成り立っています。さらに国内外にも広げて地域と地域をつなぐことにより、その地域内に多様な価値観やイノベーションを生み出せるものと考えています。アバンは新たなエリマネ領域への挑戦を続けていきます。

（松下 幸司・田邊 一己）

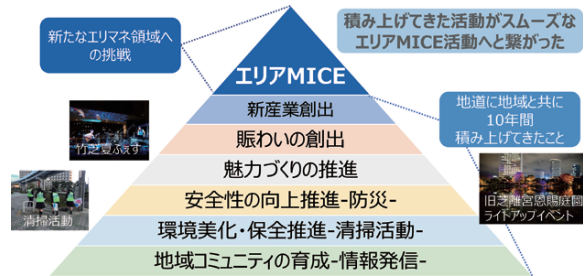


竹芝地区の夏の風物詩に定着する「竹芝夏ふえす」



エリア MICE について

出典：（一社）竹芝エリアマネジメント



新たなエリマネ領域への挑戦

出典：（一社）竹芝エリアマネジメント

「IBTM World 2024 @バルセロナ」に出展

MICE 専門の商談会「IBTM World 2024」が、11月19日から21日まで3日間、スペイン・バルセロナで開催されました。この MICE に特化した国際見本市・商談会は今年で 20 回目の節目を迎え、世界中から約 2,500 団体が出展し、将来的なビジネスイベント案件相談などの商談を世界中のミーティングプランナーと行います。

今回、東京ブースに DMO 芝東京ベイ事務局として参加。浜松町・竹芝・芝浦エリアだからこそ実現可能な都心型エリア MICE イベントや国際会議など、それぞれのニーズに合った最新情報を皆様にご案内し、48 社にのぼる商談を行いました。

DMO 事務局は、アバンが業務を受託する（一社）竹芝エリアマネジメントが中心となって MICE 活動を推進しています。2020 年度に（公財）東京観光財団「東京ビジネスイベント先進エリア」に指定された浜松町・竹芝・芝浦エリアでは、翌 2021 年度に DMO 芝東京ベイを組成し、MICE 誘致支援活動を行ってきました。今後も更なる MICE 誘致に向け、積極的に国内外見本市に出展していく予定です。



世界各国から2,500団体のブースが立ち並び大盛況



商談後の法被姿の記念写真が人気！



ブルーが鮮やかな「Tokyo」ブース