



国家戦略特区の活用などによるエリアマネジメントの新たな展開 品川区大崎周辺エリアにおける取組み

一般社団法人大崎エリアマネジメント
綱嶋 竜太

1. 一般社団法人大崎エリアマネジメントの概要

当法人は大崎駅周辺地域内において、地域住民、企業、団体及び行政等の様々なまちづくりに係る主体との連携を図り、都市空間の効率的な維持管理や地域活性化のためのまちづくりを展開することにより、当該地域の付加価値を高め、東京の副都心としての持続的な発展に資することを目的に設立されました。「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律」に基づく一般社団法人で、剰余金の分配を目的としていません。社員資格は、下記の事業対象地域内における建築物の所有者等で構成する団体です。

<p>【設立登記】 平成 19 年 9 月 6 日に設立登記</p> <p>【基金】 総額 600 万円(設立時点 400 万円)</p> <p>【社員】 (株)明電舎 (株)世界貿易センタービルディング 日本土地建物(株) 大崎ウエストシティタワーズ全体管理組合 大崎ウイズシティ管理組合 (株)NBF オフィスマネジメント ※監事の1人に品川区部長が就任しています (平成 27 年 3 月時点)</p>	<p>【事業対象地域】 都市再生特別措置法第 2 条第 3 項の規定に基づき定められた大崎駅周辺地域都市再生緊急整備地域(約 60ha)を対象としています。</p> <p>【事業】 当法人は、上記の設立目的達成のため、対象地域内において次の事業を行っています。</p> <p>(1) 公共公益施設または公共的空間の維持、管理及び運営 (2) まちづくりに関する情報共有、発信及び広告事業 (3) 上記(1)、(2)の事業に付帯または関連する事業</p>
---	--

(1) 設立経緯 ～魅力ある都市空間の形成～

かつて目黒川に沿って交通・物流の利便性と消費地の近接性を活かした産業集積が進められ、現在でもものづくりに関わる企業集積や研究開発型産業の集積が高い「大崎駅周辺地域」は、昭和 57 年には東京都の長期計画に副都心として位置づけられました。以来、大崎ニュー・シティなどの市街地再開発が進められてきたこの「大崎駅周辺地域」では、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域の指定を契機に、“魅力とにぎわいのある都市空間の形成”を目標として、地権者や事業者、品川区により一体的なまちづくりの戦略的展開を目的とした「都市再生ビジ

ョン」が策定されました。

都市再生ビジョンでは、「東京のものづくり産業をリードする拠点機能を担いつつ、多様な人々が共に、住み、働き、学び、親しみ、楽しむ都市」づくりを目標に、都市再生に向けた5つの重点戦略(※下図参照)を策定しています。

ここには「地域全体で協調し、個性的な都市景観をつくる」という戦略に基づき、各地区が協力して「歩きたい」「住みたい」「働きたい」まちづくりを推進することを基本理念とすること、さらには継続的に発展するための体制として、地域の付加価値を高める「まち運営組織」(＝大崎エリアマネジメント)の組織化が謳われました。

その後、都市再生ビジョンに沿ったまちづくりが着々と進む中で、大崎駅周辺地域(都市再生緊急整備地域)の開発整備は目覚ましい進展を見せ、ここ数年に至ってはビジョンが目指した“歩きたい、住みたい、働きたい”魅力あるまち“へと大きな進化を遂げつつあります。

まちづくりは今や「開発」から、完成したまちの「運営管理」の段階に入ったとされ、新たに「エリアマネジメント」の視点での地域一帯となった取り組みが求められてきています。こうした状況の中から新たに打ち出されたのが「大崎駅周辺まち運営プラン」です。当プランでは、大崎駅周辺地域の各まちづくり組織が「まち運営協議会」のもとに一本化され、当協議会のもとで大崎のさらなる付加価値づくりを目指したエリアマネジメント活動を展開していくこととなりました。

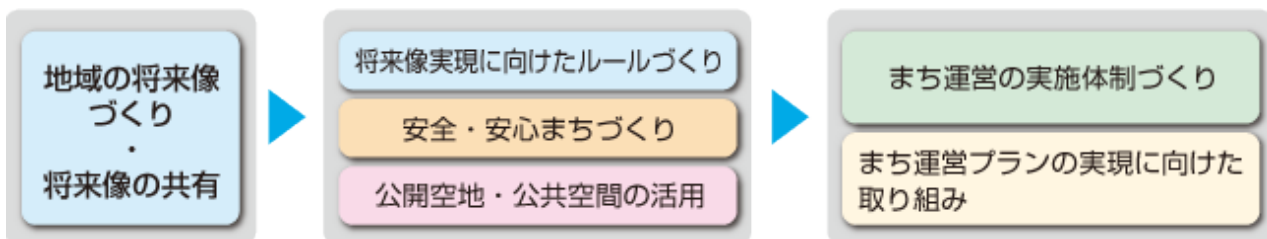
「都市再生ビジョン」からさらに「まち運営プラン」へ、大崎のまちづくりへの取り組みは新たなステップを迎えています。



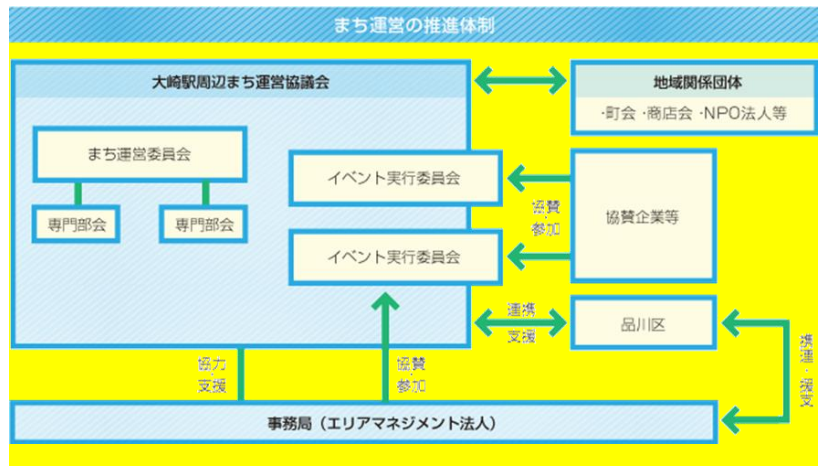
(2) まち運営プランとは

当プランは、大崎駅周辺におけるこれまでのまちづくり活動の実績を継承しつつ、その成果を踏まえ、さらに地域が一体となって行うエリアマネジメント活動の指針として、活動の内容や活動主体についてとりまとめたものです。当プランに基づくエリアマネジメント活動の展開により、地域の新たな魅力づけや付加価値の向上(ブランディング)を目指しています。また、個別の街区単位では対応できない、または十分な効果が期待できないことも、街区や地域が連携することにより成果が期待できると思われる課題を取り上げ、今後のエリアマネジメント活動のテーマとして掲げていくこととしました。

なお、まち運営活動を展開していく際の方針や方策、取り組みの要諦については、基本的には以下に示すものとなりました。



当プランの中で注目される取り組みの一つは、地域全体の協力連携のもとで実現する「にぎわいの創出」です。各街区の公開空地や大崎駅南改札口とその東西のビル群をつなぐ自由通路(愛称: 夢さん橋)等の歩行者デッキ、公園・広場、目黒川沿いの公共空間等を活用し、イベントやオープンカフェ等を展開することにより、さらなるにぎわいの創出と魅力向上につなげていくことを目指しています。品川区や町会、商店会、NPO 法人等との連携のもと、地域の幅広い参加により、まち運営プランに基づく活動を担っていきます。



2. 賑わい創出、公共空間・公開空地の具体的な活用事例

(1) 「しながわ夢さん橋」

《活用制度》

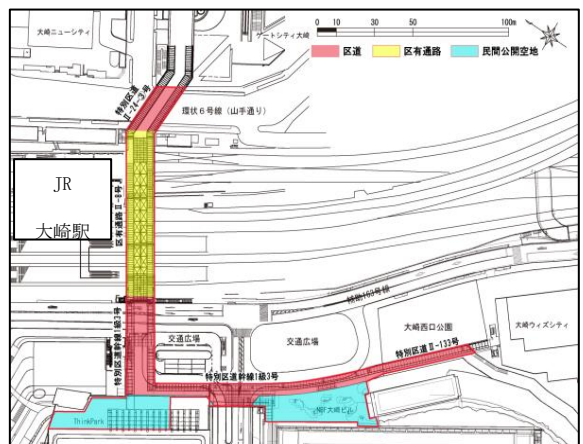
国家戦略特区道路占用特例、東京のしゃれた街並みづくり推進条例

※しゃれた街並みづくり推進条例は平成 23 年から ThinkParkTower、ソニーシティー大崎の公開空地(下記図ブルーの区画)に適用。国家戦略特区は平成 27 年から夢さん橋(赤、黄の区画)に適用されている。尚、イベント等では一体的な運用を行っている。



《概要》

大崎駅南改札前東西自由通路の愛称の元となった、大崎で最も規模が大きく 30 年にも渡り続いている名物イベントです。「ひと、まち、企業が奏でるシンフォニー」をテーマに、体育の日を含む 3 連休で毎年行われています。当初は大崎ニュー・シティ オーパティオ広場で実施していましたが、現在は大崎駅南口改札を起点に夢さん橋、ゲートシティ大崎、シンクパークビル、NBF大崎ビルにかけて行われています。大崎において、行政、地元企業、商店主、住んでいる方や就労者それぞれをつなぎ合わせる懸け橋となっています。



メインイベントは山手線を 1 編成貸し切ってノンストップで 1 周する「夢さん橋号」の運行です。どこにもとまらず大崎発大崎どまりで、車内では音楽演奏の方や大道芸人によるパフォーマンス、ゲーム大会等を実施します。最後は乗客 1300 人で手をつなぎ、1つの輪を作りフィナーレとなります。

そのほかにも、未成年対象のバンドコンテストでは関東地区屈指の規模となった「パワードリームミュージックフェスタ」、地域の商店街や企業の方達、さらには地方物産の皆様による「青空バザール」、話題のキャラクター達が一同に集まる「ご当地キャラサッカー大会」等の企画を同時に開催しています。すべてのスタッフをボランティアで賄い、何かを「成したい」と思う人たちが主体的に集まって行われるイベントとなっています。

- 日程:10 月体育の日を含む連休3日間(年 1 回)
- 通算実施回数:30 回
- 動員数:3 日間で延べ7~10 万人
- URL:<http://www.shinagawa-yume.com/>
- 経済効果:2. 2億円(2015年東京都試算)



大崎駅のステージ



今年の一駅長は、男子の声優「林りんこ」さん



BULLで行われた「暮遊シオラマ展」



プレイベントの「パワードリームミュージックフェスタ」

(2) 大崎コミックシェルター

《活用制度》

国家戦略特区道路占用特例・・・夢さん橋(道路)

《概要》

東京お台場にて3 日間で80 万人以上を動員する世界的な同人誌即売イベント「コミックマーケット」の実施にあわせ、お台場への乗り換え駅である大崎に下車してもらおうと始まったイベントです。お台場のコミックマーケット会場の雑踏に疲れた人達の避難所という意味を込めて「コミックシェルター」と名付けています。それでいわゆる「オタク」と呼ばれる人達への親和性の高いコンテンツを提供しています。キーワードは「百万人がスルーするまち大崎」。アニメ作品のプロモーション、パソコンを使用した合成音声のデモンストレーション、主催者及び地元有志連合によるおもてなしブースを設置しています。また品川区在住の人気声優、山口勝平氏及びご当地キャラクターデザイナーの第一人者、犬山秋彦氏の全面協力によりイベント期間中のJR大崎駅の構内放送を終日ジャックします。さらに、地元大崎の飲食店のにぎわいの為、クーポン券「コミ割」を発行し地域に人を誘引しています。今ではSNS等で話題となりこれまで大崎に来る事の無かった人達がまちを訪れるきっかけとなっています。

- 実施日:コミックマーケットの実施日に合わせて8 月中旬、12 月下旬それぞれ3 日間ずつ
- 動員人数:1 万人
- URL:<http://comishel.osakinishi.tokyo/>



(3)リーチクラフトマーケット

《活用制度》

国家戦略特区道路占用特例・・・夢さん橋(道路)

《概要》

夢さん橋は道路ですが国家戦略特区の特例により手づくり作品のクラフト市を定期的に行っています。駅前の立地をフルに生かす為、あえて平日に開催しメイン客層を就労層に絞っています。また、平日に開催することで他イベントとのバッティングを避け、多くの作家が参加できるようなしくみとしています。さらに出店者への独立支援セミナー等も実施し「作家支援」の側面も持たせています。2016年より出店者枠を50店舗から80店舗へと増やしてさらなる充実を図っています。

■日程:毎月第2水曜日 12時～20時(ノーマル営業デー)

■動員数:6万人(改札前で実施しているという特性上、交通量全体で換算)

■出店者数:1回につき平均80団体(出店申し込み多数の場合は抽選)

■URL:<http://reach.osakinishi.tokyo/>



(4)おもしろ同人誌バザール

《活用制度》

国家戦略特区道路占用特例・・・夢さん橋(道路)

《概要》

同人誌の即売会です。アニメや2次創作の物ではなく、食べ物、飲み物、旅行、本、映画、スポーツ、学問、世界の国と地域、文化、家電、雑貨、ライフスタイル等、作者の伝えたい「情報」に特化した同人誌の販売を行います。上記「大崎コミックシェルター」と連携したイベントも今後実施予定です。

■日程:4/2(次年度以降も年1回程度開催予定)

■出店サークル数:約40



(5)「大崎二十四節季祭」

《活用制度》

国家戦略特区道路占用特例・・・夢さん橋(道路)

《概要》

マルシェ(野菜市)を開催しています。

大崎の飲食店や店舗と地方の生産者を駅前でコラボさせることで、頑張るお店や頑張る生産者を応援するというコンセプトでイベントを行っています。出店者にはイベント終了後に



陳列や店づくりの勉強会も合わせて実施しています。

顧客へは日本の年中行事から旬の食材を紹介し生活のうらおいや季節を大事にする気持ちを提案しています。

■日程:毎月第2 および第4 金、土曜日 (月2回開催)

■URL:<https://www.mukumoto.biz/example>

(6) オープンカフェ

《活用制度》

東京のしゃれた街並みづくり推進条例・・・ThinkParkTower、ソニーシティー大崎の公開空地

《概要》

大崎駅周辺ビルの公開空地を利用したオープンテラスカフェを各ビル入居テナントが運営しています。大崎駅西口エリアで3か所実施しています。



(7) 大崎さくらまつり

《活用制度》

東京のしゃれた街並みづくり推進条例・・・ThinkParkTower、ソニーシティー大崎の公開空地

《概要》

地元マンション自治会が主催するお花見イベントです。当社は会計業務、設営ボランティア募集、現場運営を行い支援しています。道路も使用していますが諸制度の指定外の場所の為、通常の道路占用許可、道路使用許可を取得して実施しています。



(8) その他の地域イベント

まちづくりの諸制度は活用していませんが、当社団が支援している活動を簡単にご紹介します。

①お花いっぱい大崎

地域企業のCSR活動及び周辺学校や児童センター、保育園等と連携した歩道花壇への花植え活動。植え替えを年2回、手入れや水やり等を年間を通して実施。

②小学校対抗バレーボール大会

地元中学校主催の周辺小学校対抗のバレーボール大会。景品の抛出、協賛企業の募集等の事務局支援業務を行っている。

③ママかつ

地元任意団体が主催。子育て中の親子達の楽しめる企画や、交流する場、講座等を提供する企画。様々な資格をもった育休中のママ等の活躍の場にもなっている。会場提供や広報関係の支援を行っている。

3. おわりに

大崎周辺地域では開発が進む中で就労者、住民は増え続けています。まちの事をよく知らない新しい人が増える中で如何にまちとのかかわりを持ってもらえるかが今後の課題です。沢山のイベント企画などで「まち」に出てきてもらう事が大切と考えています。

上述のように大崎周辺エリアでは数多くのイベント企画を実施しています。まちづくりの諸制度を使っているもの、使っていないもの含めて企画は非常に多くなっており、2017年現在、年間100日前後のイベントを実施していることとなります。

これらの企画は地域住民や、やる気のある商店主の発想が元となっています。「まちづくり」とは人づくりだと思います。このまちで住む人や働く人等、それら沢山の人々を繋ぎながらまちを好きになってもらう。その中で「まちづくり」を実行したい人を支援したり、一緒に動き汗をかいたりする事が「まちづくり」の会社としての役割であると考えています。

■ 筆者略歴

昭和 57 年生まれ、東京都品川区大崎生まれ大崎育ち。父親が周辺地域街づくりの第一人者であり、幼少の頃から区内のイベントやその運営等を多数経験。在学中に区内商店街を応援する任意団体「商店街イベント推進室」を同志で結成し商店街を通して地域を支援する活動を行う。

平成 16 年 3 月学校法人文化学院専門課程美術科卒業。テーマパーク従業員、(株)アール・シージャパン テーマレストラン事業部を経て (一社) 大崎エリアマネジメントの事務局員となり現在に至る。

発行元・問合せ先 公益財団法人都市活力研究所
〒530-0011 大阪市北区大深町 3 番 1 号
グランフロント大阪 ナレッジキャピタル タワーC 7F
TEL 06-6359-1322/FAX 06-6359-1329