

都心地区の計画・運営におけるエリアマネジメント 組織の役割

長, 聡子
九州大学ベンチャー・ビジネス・ラボラトリー

出口, 敦
九州大学大学院人間環境学研究院都市・建築学部門

<https://doi.org/10.15017/20687>

出版情報：都市・建築学研究. 15, pp.1-7, 2009-01-15. 九州大学大学院人間環境学研究院都市・建築学
部門
バージョン：
権利関係：

都心地区の計画・運営におけるエリアマネジメント組織の役割

Roles of Area Management Organization in Planning and Management of City Center

長 聡子*, 出口 敦**

Satoko CHO* and Atsushi DEGUCHI**

In recent years, organizations of private sector practice area management in city center, Japan. This study aims to analyze how roles area management organization has in planning and management of city center. First, through the research concerning urban plans and guidelines by 17 advanced area management organizations at 10 districts, we show the trend and characteristics of ways to develop plan, contents of plan and techniques for realizing plan. Secondly, we review the actions of four private sectors organizations at Tenjin District of Fukuoka City, where they have practiced area management for a long time, and point out that they work on emergency problems and take actions to realize plans by them as they coordinate with local government.

Keywords : Area Management, Guideline, City Center, Fukuoka City, Tenjin District

エリアマネジメント, ガイドライン, 都心, 福岡市, 天神地区

1. はじめに

1.1 研究の背景

これまで地区の管理運営は行政に委ねられてきたが、従来の行政の公平・平等の下に行われる対応だけでは、これからの時代に適した魅力を創出することは難しくなっている¹⁾。このような社会背景を受け、近年では地権者や事業者、行政など多様な主体が一体となって組織を設立し、地区の管理運営や集客活動、広報活動等も含めた幅広い活動を行い、地区の魅力向上を目指すエリアマネジメントに注目が集まっている¹⁾。カナダ、アメリカに端を発した取り組みであるが、国内でも多様な地区関係者によるエリアマネジメントの事例が多く見られるようになってきている。

また近年では、地区の地権者や事業者、行政などが一体となって地域主体の将来計画を策定し、それに基づいた活動を実行するエリアマネジメントの事例も都心地区を中心に多数見られるようになってきている。

このような動向を受け、都市経営や都市計画分野でのエリアマネジメントに関する研究の蓄積が進んできているものの、地区の管理・運営を担う組織の組織体制や活動実態について調査・分析し、課題を整理しているものが多く、都心地区の計画・運営におけるエリアマネジメ

ント組織の役割について分析した研究はまだ数少ない。

1.2 研究の目的と方法

そこで、本研究ではエリアマネジメントの先進事例を調査・分析対象に、都心地区の計画・運営におけるエリアマネジメント組織の役割や課題を整理することを目的とする。具体的には、以下の3つを目的とする。

①国内の10地区、17組織のエリアマネジメントの先進事例を対象に、これら組織の都心地区の計画・運営に関わる活動内容の傾向や特徴を整理する。

②戦後、複数の民間事業者組織が順次設立され、事業者間の競争と協調の中で発展してきた福岡市都心の天神地区を対象に、これら組織の当地区の計画・運営に対する役割を考察する。

③上記①②に基づき、都心地区の計画・運営におけるエリアマネジメント組織の役割やそれを実行するための方法や仕組みについて考察することとする。

1.3 研究の位置づけ

国内の都市のマネジメントについて論じた既往研究としては、TMOやエリアマネジメント組織などを対象に、その組織体制や活動内容について分析したものや、都市空間の計画・整備に関わる組織の活動内容を整理したものがあ

る。前者については、TMOと他組織や市民との活動の連携状況について分析したもの²⁾や、まちづくり公社の事業

*九州大学ベンチャー・ビジネス・ラボラトリー

**都市・建築学部門

内容の実態分析より行政との分担領域について考察したもの³⁾、エリアマネジメントの組織体制と活動内容の実態を整理したもの^{4) 5) 6)}、また様々な組織形態の市民組織を対象に、その発足経緯や活動の展開の実態を整理した研究⁷⁾や、複数組織によるプラットフォーム的合意形成の場を形成する体制について論じた研究⁸⁾がある。

また後者については、町づくり会社による再開発事業の事業手法を分析し、その成立条件を考察した研究⁹⁾や、行政の計画策定における関係主体の組織化の実態¹⁰⁾や関連組織間の連携状況について分析した研究¹¹⁾がある。

しかしながら、これらの多くが組織体制や活動内容、活動資金の調達手法等、マネジメントの仕組みに関する調査・分析であり、また地区の計画・運営に関わる研究についても、プロジェクトを単位としたものや行政計画策定に関するものであり、都心地区一帯の計画・運営に対する地域主体のマネジメント組織の活動の役割について分析したものはほとんど見られない。そのため本研究では、エリアマネジメントの国内の先進事例を対象に調査を行い、地域主体のマネジメント組織の都心地区の計画・運営に対する役割について分析することとする。

2. エリアマネジメントによる地区将来計画の策定

2.1 調査・分析の対象

文献¹⁾や既往研究^{4) 5) 6)}において取り上げられているエリアマネジメントの事例の中より、地域主体の将来計画の策定や運用、またその計画内容に沿って整備された空間の維持・管理等の都心地区の計画や運営に関わる活動を継続的に行っている事例を抽出し、本研究での調査対象としている。分析に用いた情報は、①エリアマネジメント組織からの資料提供やインターネットの活用によって収集した、エリアマネジメント組織によって策定された地区の将来計画に関する情報、②文献資料やインターネットを活用し収集した、エリアマネジメントの組織体制や活動内容に関する情報である。具体的調査・分析対象は、表1aに整理した10地区、17組織である。以下、地区名、エリアマネジメント組織名については表1a内の記号を用いることとする。

2.2 地区将来計画の策定経緯と策定体制

地区の将来計画の策定経緯や策定体制については、地区の再開発方法別^{注1)}で違いが見られたため、これに合わせて特徴を整理する。

エリアマネジメントの対象地区内で一体開発や段階的開発が行われる場合は、それらの開発が契機となってエリアマネジメント組織が設立され、その組織が関係主体の協議や合意形成の場を設け、地区の将来計画を策定している(図1)。関係地権者が限られているため地権者のみ、もしくは行政担当者も交えて将来計画が策定されている。

また、段階的開発の進められているE地区では、地区の一部で具体化した事業を推進する組織として、関係地権者によってE2が設立され、事業の実施とともに事業完了後の公共空間の維持管理業務を担当している(図1、表1ab)。

一方、既成市街地などの個別更新を基本とした地区の場合は、地区の街並みを阻害する開発の発生したH地区や、地区発意の計画案を行政へ提案し開発誘導を試みたI地区などのように、都市計画や都市デザイン上、何らかの課題の発生を背景に、地区内で目的意識が共有され、地区の将来計画が策定されることが多い。

次に、これらの将来計画を策定したエリアマネジメント組織について見てみると、以前から存在した地区自治組織や、将来計画の検討を契機に設立された組織、将来

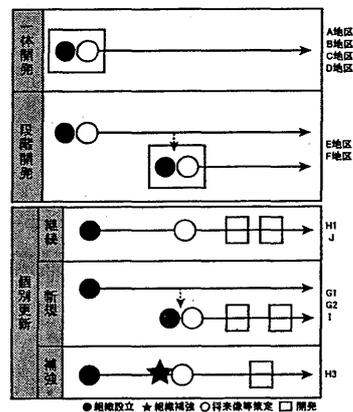


図1 エリアマネジメント組織設立と将来計画の策定の関係

表1a エリアマネジメント組織及び将来計画の概要

地区	開発方法	組織	設立年
横浜みなとみらい21地区	一体開発 (跡地)	(株)横浜みなとみらい21	A1 1984年
		みなとみらい21街づくり協議会	A2 1988年
汐留シオサイト地区	一体開発 (跡地)	汐留地区街づくり協議会	B B1 1995年
		中間法人汐留シオサイト・タウンマネジメント	B2 2002年
大阪ビジネスパーク地区	一体開発 (跡地)	大阪ビジネスパーク開発協議会	C C 1970年
天王洲アイル	一体開発 (跡地)	天王洲総合開発協議会	D D 1985年
晴海地区	段階開発	晴海をよくなる会	E1 1984年
		(株)晴海コーポレーション *地区内一部	E2 1988年
東五反田地区	段階開発	東五反田地区街づくり推進協議会 (5街区を中心に設立されており、街区毎に再開発組合が設立され事業実施)	F F 1993年
大丸有地区	個別更新	大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会	G1 1988年
		大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会	G G2 1996年
		NPO法人大丸有エリアマネジメント協会	G3 2002年
銀座地区	個別更新	銀座通達会	H1 1919年
		全銀座会	H2 2001年
		銀座街づくり会議	H3 2004年
大阪市長堀地区	個別更新	長堀21世紀計画の会	I I 1982年
神戸旧居留地	個別更新	旧居留地連絡協議会 (1983年に現名称に変更)	J J 1946年

像の検討を契機に以前から存在した地区自治組織を補強したものなど様々である(図1)。

既成市街地の場合、地権者等関係者の数が多く、加えて既に多くの就業者や来街者も存在するため、計画内容の周知活動やこれらの人々の意見を反映する機会を設けることも重視されており、G地区ではシンポジウムの開催、ホームページでの計画内容や協議内容の公開、また就業者・住民等へのアンケートやパブリックコメントの募集も行っている(表2)。

また、全地区を通じて言えることは、各エリアマネジメント組織が中心となって地権者や行政担当者等が協議する場を設けていることであり、更に10地区中8地区が将来計画の策定や運用を専門に担う別組織や下部組織を設けている(表1b)。

2.3 地区将来計画の内容

地区の将来計画の内容については、記された計画内容の具体性の面から、文章やイメージ図によって地区の目指す将来像を明示した「基本方針型将来計画」、具体の

表2 大丸有地区の将来計画に関する周知・意見収集活動^{注2)}

年月	実施活動	概要	対象者
1998年5月	第1回シンポジウム	「ゆるやかなガイドライン」の策定を機に市民への内容の発表	市民
1998年11月～1999年1月	就業者アンケート調査	地区のイメージ、特性、将来のあり方等についての調査	当地区就業者
1998年12月～	ホームページの公開	活動内容の周知と市民意見の把握	
1999年8月	区民アンケート調査	地区のイメージ、特性、将来のあり方等についての調査	区政モニター
1998年～2000年	有識者・文化人・企業家ヒアリング	地区の役割や将来のあり方に関する広範な意見把握	区政モニター・OB 有識者・文化人・企業家
1999年11月	第2回シンポジウム	「ガイドライン」中間案の策定を機に市民への内容の発表と意見交換	市民
2005年7月	第3回シンポジウム	「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドライン」中間案の策定を機に市民への内容の発表と意見交換	市民
2005年6月～2005年7月	パブリックコメントの募集	「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドライン」中間案をHPで公表し、市民意見募集	市民

場所を特定して整備方針や整備手法を明示した「整備方針型将来計画」、また建築物等のデザインに関する基準等を明示した「デザインルール」の3つのタイプに分けられるため、この点から整理することとする(表1b)。

①基本方針型将来計画

基本方針型将来計画の場合は、地区全域を対象に、地区の目指すべき将来像や理念についての基本的考え方を中心に記されている。地区の特性や課題を整理し、そこから地区の目指す将来像を明確にし、イメージ等を提示している。具体的な規制事項やデザイン・マニュアルが含まれることはなく、地区全体の今後の計画・運営の方向性に対する意見の共有を図ることが重視されていると言える。

②整備手法型将来計画

整備手法型将来計画では、①基本方針型将来計画同様に地区の目指すべき将来像や理念を整理した上で、それを具現化するための都市基盤や建築物の改善・(再)整備方針や整備手法の提案を具体の場所を特定して行っている。「新・晴海アイランド計画」や「晴海アイランド計画2001」では、各丁目ごとの分会での協議を通じて策定された具体的な開発計画が提示され、また「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドライン」では、計画の実現に向けた手法として法制度の活用や官民の分担する役割についての記述も見られる(図2)。

③デザインルール

デザインルールについては、ほとんどが①や②を補足する規準、規則として設定されている。地区計画や建築

表1b エリアマネジメント組織及び将来計画の概要

将来計画策定・運用組織	将来計画	地区の将来計画		実現化手法
		作成年	計画内容 [*]	
みなとみらい21街づくり協議会	「みなとみらい21街づくり基本協定」 (基本協定を補う各種基準や指針、ガイドプランを策定)	1988年	①	・基本協定の運用 ・施設の建設・設置における計画の策議
	・街並み整備計画		③	・計画段階における協議会発案の反映(公共施設・公共空間の高質化) ・公共施設・公共空間の維持・管理費用の半額負担を条件とした公共施設・公共空間の高質化の実現(行政との「基本協定」)、「基本合意書」締結
・大阪ビジネスパーク企画グループ ・建築協定ワーキングチーム会議	・「互いに共同して本計画地における市街地の造成を図り、大阪ビジネスパーク計画の実現を期する」協定書	1970年	①	・建築協定(地区全体の協定とブロック単位の協定の2段階構成)
	・建築協定(地区全体の協定とブロック単位の協定の2段階構成)	1984年	③	
T目分会	・東品川二丁目(天王洲アイル)マスタープラン	1986年	①	・地区計画ならびに用途地域、容積率変更の都市計画決定
	・「晴海アイランド計画」	1986年	①	「晴海アイランド計画」に代表される地元発案計画の協議の場を設定 ・地元発案内容の一部を都市計画決定
	・「新・晴海アイランド計画」	1990年	②	
	・「晴海アイランド計画2001」	2001年	②	
一丁目全地権者	・「開発に関する覚書」(1987年) ・「開発に関する基本協定書」(1988年)			
アーバンデザイン部会	・「東五反田地区街づくり協定」	1996年	①	・街づくり協定の締結
	・「東五反田アーバンデザイン・ガイドライン」	1999年	③	
	・「東五反田地区景観形成ガイドライン」	2005年	③	
ガイドライン検討会	・「大手町・丸の内・有楽町地区街づくり基本協定」	1994年	①	・東京都への計画案の提案
	・「ゆるやかなガイドライン」	1998年	①	・官民協議の場を設定
大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会	・「ガイドライン」	2000年	②	
	・「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドライン」	2005年	②	
	・「銀座街づくりヴィジョン」	1999年	①	
・銀座街づくり会議 ・銀座デザイン協議会	・「銀座ルール」	1998年	③	・地区計画による壁面後退・建物の高さ制限 ・駐車場附属義務特例制度 ・銀座デザイン協議会による協議型まちづくり
	・「NAGAHORI-MALL21」	1983年	①	・行政への計画案の提案・協議
街づくり委員会	・「長瀬・心斎橋都市再開発提案書」	1990年	①	
	・「おしゃれな大人の散歩まちづくり憲章」	2000年	①	
都心づくり推進委員会	・「旧居留地まちづくり計画」	1990年	①	・行政への要望書の提出 ・行政担当部局と協議会との定期的意見交換
	・「神戸旧居留地復興計画」	1995年	①	・神戸市景観形成市民団体連絡協議会への参画
	・「都心づくりガイドライン」	1997年	①	・地区計画による壁面後退・建物の高さ制限及び主要交差点における広場型地区施設の設置
	・「広告物ガイドライン」	2003年	③	

* 1地区の将来計画の計画内容については、本文中2.3の分類に従った類型番号を示している。

協定等の法的効力を備えたルールや地区内の規範としてのルールなど強制力は様々である。

2.4 地区将来計画の更新

E1 や G2, J のように、エリアマネジメント組織設立の初期段階においては、まずゆるやかな計画内容の①基本方針型将来計画を共有し、その後協議を進めることでより具体的な整備手法等をまとめた②整備手法型将来計画を策定しているものや、A1, A2 のように地区全域の大枠の計画を補う各種規準やガイドプラン等の③デザインルールを適宜策定しているものが確認できた (図3)。

このように、まずは地区の多様な関係者の意思の共有が重視され、計画内容の充実化や具体化については、その後の協議の進展に合わせて、更新・補強を行っている。

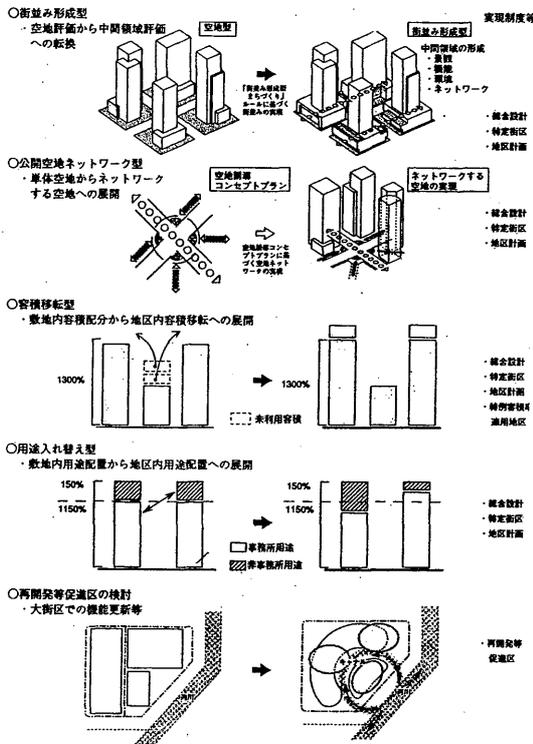


図2 法制度の活用の提案 (「大丸有地区まちづくりガイドライン」¹²⁾)

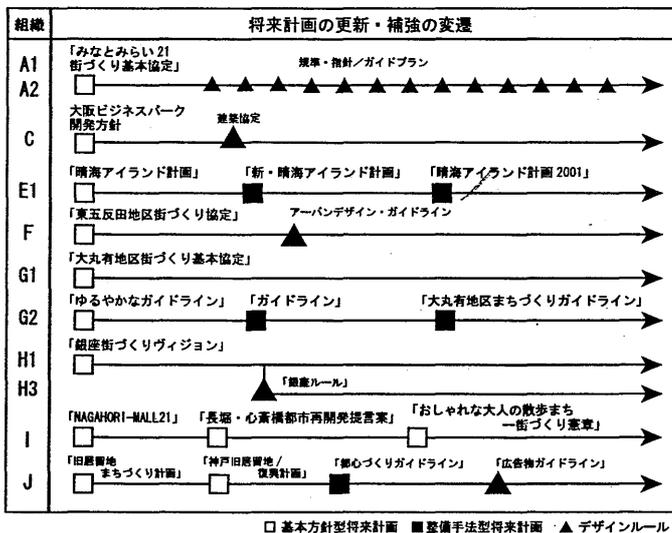


図3 地区の将来計画の更新・補強の変遷

加えて、将来計画の内容について適宜見直し、更新を行うことで、社会・経済の情勢やその時々々の地区のニーズに適合した内容へと進化させている?

2.5 まとめ

以上より、エリアマネジメント組織による地区の将来計画の策定の傾向や特徴を整理すると、まずエリアマネジメント組織は地区の多様な主体が公平に協議する場を設ける役割を担っており、協議内容や策定プロセスを関係者へ広く公開している事例も確認できた。

また将来計画の内容については、まずは関係者間の意思の共有を図ることが重視された基本方針型将来計画が策定され、その後協議を進展させることで計画内容の充実化、具体化にも目を向けた整備手法型将来計画やデザインルールの策定を行っていた。加えて、地区内の再開発の機運の熟度に合わせて部分的に詳細計画を策定する事例も見られ、地区一律の計画だけでなく、地区内の部分毎の計画検討も必要であることが窺える。

3. エリアマネジメントによる地区将来計画の運用

3.1 地区将来計画の実現化手法

次に、策定した地区の将来計画を実現させるための手法を整理する。実現化手法については、エリアマネジメント組織自体やエリアマネジメント組織を含む関係者が開発事業を実施する「プロジェクト型」、地区全体の街並みやデザインに関する法的効力のあるルールを策定する「法的効力担保型」、また開発行為の発生する時にエリアマネジメント組織を含む関係者で協議を行う「協議型」に大きく分けられるため、これに基づき整理することとする。

① プロジェクト型

プロジェクト型は、一体開発や段階的开发で見られるタイプである。このタイプの例としては、E地区の一部での一体的再開発事業が挙げられ、関係地権者によって設立されたE2が事業推進を支援した。事業完了後にはE2が共同利用施設の維持・管理を担っている (図4)。

また、B地区では公共施設・公共空間の事業計画検討段階から官民による協議を行うことで、より質の高い空間を創出し、更に、これらの維持・管理業務を行政がB2へ委託している。なお、公共施設・公共空間の高質化の条件として、維持・管理費の半額をB1が負担する

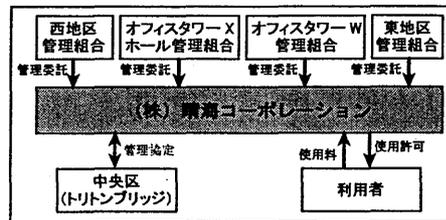


図4 晴海地区におけるエリアマネジメント組織と地権者・行政との関係

こととなっており、会員からの会費によって賄っている。

②法的効力担保型

法的効力担保型は、10地区中6地区で実践されている。一体開発や段階的開発の場合は、計画初期段階で地区の全体計画が策定されるものの、事業時期に開きが出てくる場合があるため、エリアマネジメント組織や関係主体、また行政も交えて協議、調整を行い、計画内容の一部を行政の都市計画に位置づけたり（D、E地区）、街づくり協定（F地区）、建築協定（C地区）を締結することで、法的効力の下で計画内容の実現化を担保している。また、既成市街地における個別更新を基本としたH、J地区の場合は、地区特有の街並みを維持することを目的に地区計画を活用して建築物の高さや壁面線の位置の統一を図っている。

一方で、このような行政の都市計画への位置づけを行っていないエリアマネジメント組織においても、定期・不定期で官民協議の場を設けることで、エリアマネジメント組織発案の計画の提案やまちづくりに関する情報の共有化を図っている事例（G、I地区）も見られる（表1b）。

③協議型

協議型については、A、H地区で実施されている手法であり、エリアマネジメント組織やエリアマネジメント組織内の専門組織と開発関係者が事前に開発の計画内容について協議する場を設け、地区の将来計画や街並みへ配慮したデザインとなっているか審議を行う手法である。

H地区の場合は、H3の中に位置づけられた銀座デザイン協議会が東京都中央区の市街地開発事業指導要綱の規定に基づくまちづくり協議組織として認定を受けており、当協議会と事業計画者が開発の計画内容について事前に協議し、両者の合意をもって中央区へ報告書を提出し、事業が実施される仕組みが整備されている（図5）。

3.2 まとめ

地区の将来計画の実現化手法については、どの地区においても地域主体で策定された将来計画自体には法的な強制力はないものの、計画内容の一部を行政の都市計画へ反映させたり、地区計画、建築協定などの法制度を活用することによって計画の実現化を担保させたものや、エリアマネジメント組織と開発関係者が開発の計画内容

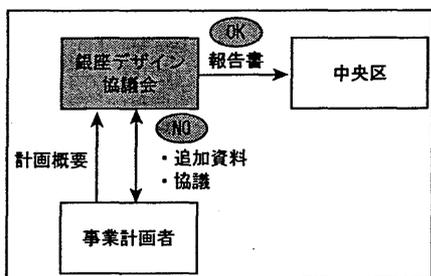


図5 銀座地区の協議プロセス^{注3)}

について事前審議を行う仕組みを確立させることで計画の実現化を担保させたものが確認でき、このような手法を活用することで地域主体の将来計画に適合した都心地区の実現を目指している。

4. 福岡市天神地区における都心地区計画・運営に対する民間事業者組織の役割

続いて、実際の都心地区の計画・運営におけるエリアマネジメント組織の役割について整理するため、本章では戦後から複数の民間事業者組織が順次設立され、事業者間の競争と協調の中で発展を遂げてきた福岡市都心の天神地区に焦点を当て、これら組織の活動の変遷を当地区の計画・運営との関係に着目して整理することで、これら組織の役割について考察することとする。

4.1 民間事業者組織の設立と活動の変遷

戦後、天神地区内に商店街が複数建設されたのを機に、秩序ある競争と緊密な連携体制のもと当地区全体の発展に寄与することを目的に、商店街の有志数人が発起人となり、「都心連盟」（後に都心界と改名）（1948）が設立された。これに続いて、天神地区の事業者を中心とした法人約100社によって「天神発展会」（1955）が設立された。

商業事業者から構成される都心界は、協同宣伝等の商業活動はもちろんのこと、天神地下街の延長案に関する請願書の福岡市への提出や再開発計画の初期段階における要望書の提出など、行政へ積極的に働きかけることで、

年	民間事業者組織の都心地区計画・運営に関する動き
1958	●街路灯建設
1969	●旧日本生命九州支店の赤煉瓦建築保存運動 → 国の重要文化財指定
1972	▲天神地下街の南側への延長等請願書を福岡市に提出 【請願書の内容】 ・南は国体道路まで拡張すること。 ・岩田屋西側 10m道路地下開発の同時着工 【地下街の初期構想】 天神交差点を中心として 南北に255m、幅42m、約10,000㎡
1975	▲県庁舎移転反対の陳情書を提出 ↓ 道路占用許可認可
1976	天神地下街 完成（南北360m、幅43m、36,370㎡）
1977	▲●県庁舎移転反対請願書を提出 → 東公園移転が決定
1984	▲てんじんファイブ跡地利用に関する要望書を福岡市に提出
1986	▲●新しい天神の街づくりへの要望書を福岡市に提出
1987	▲●都心（天神地区）構想に関する提言を福岡市に提出 → 「福岡都心構想」へ反映 ▲県庁跡地利用に関する陳情書を提出
1989	→ イムス完成 ▲県庁跡地利用に関する陳情書を再度提出
1990	▲天神地区総合駐車場の建設を福岡市に陳情
1991	▲ベスト電器所有空きビルの早期活用を陳情 ↓ ベスト電器福岡本店店舗として活用
2003	■「快適なモビリティの実現に向けて」策定
2004	■天神ピクニック 2004 社会実験の実施
2005	◆天神ピクニック 2005 社会実験の実施
2006	◆天神ピクニック 2006 社会実験の実施
2007	◆天神ピクニック 2007 社会実験の実施
2008	◆「天神まちづくりガイドライン」策定

▲都心界 ●天神発展会 ■天神モビリティタウン協議会 ◆We Love 天神協議会

図6 都心地区計画・運営に対する活動の変遷^{注4)}

表3 天神地区の民間事業者組織の概要

組織名	都心界 (旧都心連盟)	天神発展会	天神モビリティタウン 協議会	We Love 天神 協議会
設立年	1948年	1955年 *2006年にWe Love 天神協議会と統合	2002年	2006年
設立目的	商業事業の秩序ある競争と連携体制のもと地域社会の発展に寄与すること	天神地区を政治・経済・文化などすべての面の中核都市にすること	天神地区の発展を目的に、企業・市民・行政がパートナーシップを発揮し、交通問題を総合的に解決すること	天神地区の様々な活動主体と共に、生活文化や人に優しい環境の創造、集客力の向上、及び地域経済の活性化を図ること
構成団体	百貨店、大型専門店、商店街など12商業者団体	法人約100社(1957年に都心界加入) →現在はWe Love 天神協議会に同じ	鉄道事業者、都心界、福岡市など6団体	法人81社、自治連合会、福岡市、九州大学など
主な活動	・市への天神地下街延長願書の提出(1954) ・県庁舎移転反対請願書の提出(1977) ・天神発展界と連名の新しい街づくりへの要望書の提出(1986)	・街路灯の建設(1956) ・旧日本生命九州支店の赤煉瓦建築保存運動(1969)	・「快適なモビリティの実現に向けて」策定(2003) ・天神ピクニック2004社会実験の実施(2004)	・天神ピクニックの実施(2004~2007) ・「天神まちづくりガイドライン」策定(2008)

当地区の発展に力を注ぎ、またこれらの提案が当地区の都市政策に実際に反映されてきた。一方、天神発展会は、街路灯の整備や文化財の保存運動といった都市空間の快適性の向上を目指した活動に取り組んできた。1957年に都心界が天神発展会に加盟してからは、共同で天神地区の街づくりに関する要望書や提言を提出し、積極的に行政へ働きかけてきた(図6)。

1990年後半以降は両組織の目立った活動は見られないが、当地区内に新たな組織(「天神モビリティタウン協議会」(2002)、「We Love 天神協議会」(天神発展会と統合)(2006))が設立され、これらの組織が積極的にまちづくり活動を実施している。

天神モビリティタウン協議会やWe Love 天神協議会には構成団体として行政や大学が入っており、特にWe Love 天神協議会には地域住民組織も参加している。これらの組織は、個別の課題を解決する活動の実施だけではなく、天神地区の街づくりに対する提言やガイドライン¹⁵⁾を策定し、更にここで示された施策の一部を社会実験^{16) 17)}として経年的に実践し、計画内容の検証も行なうなど、地区の目指すべき将来像の構想やその実現に向けた活動にも取り組んでいる(表3, 図6)。

4.2 民間事業者組織の都心地区の計画・運営に対する役割

上述するように、戦後間もない時期から民間商業者間によって独自の組織体制が整備され、民間事業者間での協調や行政への働きかけによって、様々な施設整備や取り組みが実践されてきたことが分かった(図6)。

これらの活動を担ってきた複数の組織は、構成団体の業種や活動目的等が異なり、それぞれ独自の活動を行ないつつも、活動内容によっては連携した取り組みも行ない、協働して地区の計画・運営を支援してきた。

近年では、当地区の民間事業者に留まらず、行政や大学も構成団体に加えた組織が設立されるようになり、これまでの民間事業者組織から行政へ陳情、要望するという関係から、産官学が協働して当地区の課題解決や目指すべき将来像の実現に向けて取り組む体制になってきている。

4.3 まとめ

福岡市天神地区のように、長期間に渡って都心地区の計画・運営に関して民間事業者組織の活動の変遷を整理することで、これら組織が各時点における地区に関する緊急の課題の解決や地域を目指す将来像に向けた取り組みの実施の面で推進役、調整役としての役割を担ってきたことが分かった。

1990年代後半までは、民間事業者組織が地区に関する緊急の課題に対する地域の意見を集約し、行政へ陳情、要望することで課題解決に取り組んできたが、近年では組織自体に行政や大学が加入することで、産官学の協働体制が整い、単に緊急の課題解決だけではなく、地区の目指すべき将来像の構想や将来計画の策定、またその実現に向けた活動へと取り組みが展開されていることが確認できた。

5. おわりに

本研究では、国内のエリアマネジメントの先進事例調査と福岡市天神地区での民間事業者組織の長期に渡る活動実績の変遷を整理することで、都心地区の計画・運営におけるエリアマネジメント組織の役割やそれを実行するための方法や仕組みについて考察した。そこから得られた知見を以下にまとめる。

(1) エリアマネジメントの先進事例調査より、これらの地区では事業者や住民の提案による地域主体の地区将来計画づくりの仕組みが確立しつつあることが確認できた。また地区の将来計画の策定・運用過程では、多様な関係者間の意志疎通、目標の共有を図ることが重要となるが、エリアマネジメント組織が様々な関係者が参加する協議の場の設定や調整役としての役割を担うことで、地域主体の将来計画の策定・運用が推進されていると言える。

(2) 策定された計画の実現に向けては、行政の法制度の活用や、エリアマネジメント組織と開発関係者が事前に計画内容について協議できる仕組みの確立が重要であることを指摘した。

(3) 福岡市天神地区での民間事業者組織の長期に渡る活動実績の変遷を整理することで、これらエリアマネジメント組織が中心となり、民間事業者間の協調や産官学の協働の基で、都心地区の計画・運営に地域が継続的に関わってきたことを示した。

地域主体の地区将来計画の策定は、地区の多様な関係者の意志疎通、目標共有を図る貴重な機会であり、エリアマネジメント組織の担うべき役割は大きい。地域の代表であるエリアマネジメント組織が都心地区の計画・運営に積極的に関わっていくためには、まずは構成員や協議団体に行政を加え、官民が協働して地区の課題解決や目指すべき将来像の実現に向けて協議・実践できる体制とする必要がある。また、計画の実現に向けては、上述

のような計画内容の実現を担保する手法を確立する必要がある。そして、地域が主体となって策定する将来計画は、地区の課題に即応することが求められるため、社会状況や関係者の問題意識の変化に合わせ適宜弾力的に変容させることのできる運用の仕組みにしておくことが重要である。

注

注1) 地区の開発手法を、参考文献4)を参考に、次の3種に区分した。エリアマネジメントの実施される地区全体を一度に一体的に開発する①一体開発、再開発によって地区全体を段階的に開発する②段階的开发、既成市街地において各建物が個別に再開発する③個別更新。

注2) 参考文献12)を参考に作成。

注3) 参考文献13)を参考に作成。

注4) 参考文献14)を参考に作成。

参考文献

- 1) 小林重敬, 内海麻利, 村木美樹, 石川宏之, 李三洙: エリアマネジメント-地区組織による計画と管理運営-, 学芸出版社, 2005.4
- 2) 小林敏樹, 水口俊典: 中心市街地におけるタウンマネジメントへの市民参加の実態に関する研究-TMOへのアンケート調査の分析から-, 日本都市計画学会学術研究論文集, No. 37, pp. 319-324, 2002.10
- 3) 後藤善太郎: 都区内まちづくり公社の実態に関する研究, 日本都市計画学会学術研究論文集, No. 33, pp. 559-564, 1998.10
- 4) 浅井孝彦, 森田佳綱, 内海麻利, 小林重敬, 南珍: 大都市都心部におけるエリアマネジメントの実態に関する研究, 日本都市計画学会学術研究論文集, No. 37, pp. 601-606, 2002.10

- 5) 李三洙, 小林重敬: 大都市都心部におけるエリアマネジメント活動の展開に関する研究-大手町・丸の内・有楽町(大丸有)地区を事例として-, 日本都市計画学会学術研究論文集, No. 39, pp. 745-750, 2004.10
- 6) 李三洙, 小林重敬: 大都市都心部における地域類型別エリアマネジメント推進組織に関する研究-組織の特徴及び組織間の連携とネットワークを中心に-, 日本都市計画学会学術研究論文集, No. 40, pp. 481-486, 2005.10
- 7) 野嶋慎二, 松元清悟: まちづくり市民組織の発足と展開のプロセスに関する研究-長浜市中心市街地の事例-, 日本都市計画学会学術研究論文集, No. 36, pp. 7-12, 2001.10
- 8) 倉知徹, 小林英嗣: 複数組織の糾合によるソフトマネジメント事業の実施体制の形成-札幌市大通地区を事例として-, 日本建築学会技術報告集, 第25号, pp. 267-270, 2007.6
- 9) 福川裕一, 西郷真理子: 民間非営利組織(町づくり会社)による再開発; その必要性と成立条件, 日本建築学会計画系論文集, 第467号, pp. 153-162, 1995.1
- 10) 倉知徹, 小林英嗣: 都心再編における関連計画の体系化と関係主体の組織化-札幌都心部を事例として-, 日本建築学会技術報告集, 第18号, pp. 277-280, 2003.12
- 11) 倉知徹, 小林英嗣: 都心再編を担う公民協働のまちづくり主体の形成と方向性-札幌都心を事例として-, 日本都市計画学会都市計画報告集, No. 5, pp. 5-8, 2006.5
- 12) 大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会: 大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドライン, 2005.9
- 13) 銀座街づくり会議 銀座デザイン協議会 HP: <http://www.ginza-machidukuri.jp/design/index.html>
- 14) 福岡天神 都心界五十年の歩み編集委員会, 西日本新聞社: 福岡天神 都心界五十年の歩み, 1999
- 15) We Love 天神協議会: 天神まちづくりガイドライン 天神ブランドの確立に向けて, 2008.4
- 16) 天神社会実験実行委員会: 『憩いと魅力』の道路文化創造社会実験-天神モデルの形成と発信-, 2005.2
- 17) 出口敦: 福岡市天神地区における社会実験からエリアマネジメントへの展開, 交通工学, Vol.43 No.6, pp.26-31, 2008.11

(受理:平成20年12月4日)