

## 都市部のエリアマネジメント活動における空間活用に関する研究

## A study on the use of space in urban area management activities

○小島大祐<sup>1</sup>, 小木曾裕<sup>2</sup>, 山崎晋<sup>2</sup>\*Daisuke Kojima<sup>1</sup>, Yutaka Kogiso<sup>2</sup>, Shin Yamazaki<sup>2</sup>

Abstract: The purpose of this study is to clarify the space use of area management activities and acquire knowledge to improve the space use of future area management activities. In the town development registration group of Tokyo's fashionable cityscape promotion regulations, activities and space utilization were classified and interviewed with the group. The importance of outdoor plazas became clear in the area management activities. It was also revealed that there was a problem with the activity space.

## 1. 背景と目的

近年、地域環境や居住環境を維持管理し、地域の価値を向上および保全していくエリアマネジメント（以下、エリマネ）の必要性が指摘されており、実際の活動は様々な各地でも広がっている。

東京都において、東京のしゃれた街並みづくり推進条例（以下東京しゃれた街条例）におけるまちづくり団体登録制度がある。上記の制度に登録した団体は、公開空地等で無料の公益的イベントに加えて、内容等がまちの活性化に資すると認められる有料イベントも一定の条件下で行うことができる。2019年3月現在で72の団体が上記の制度に登録している。

既往研究では、「民有地の公共空間」の活用マネジメントに関する研究<sup>1)</sup>や都市のエリアマネジメント効果の研究<sup>2)</sup>、エリアマネジメントの収益事業に関する研究<sup>3)</sup>、都心型エリアマネジメントに関する研究<sup>4)</sup>などがあるが、エリマネの活動と活動空間および実際の運営に着目した研究は見当たらない。

本研究では、エリマネ活動において、活動および活動場所の特徴、空間に関する課題を明らかにし、今後の

エリマネ活動の空間活用性を高めるための知見を得ることを目的とする。

## 2. 調査方法

はじめに、東京しゃれた街条例の登録団体（72団体）において、公開情報から活動内容について1年以上継続して行われている活動を抽出し、活動種別と活動空間の分類した。活動内容はTable 1の定義に従い、9つに分類した。同様にTable 3の定義に従い、活動の使用空間を8つに分類した。また分析方法に関しては、泉山らの研究<sup>1)</sup>を一部参考にした。

また、その分析において活動数・屋外空間の利用が多かったワテラス（一般社団法人淡路エリアマネジメント事務局）に、空間活用に関してのヒアリングを行ない、実際の活動における空間活用の課題を調査した。

## 3. 結果と考察

(1) 東京しゃれた街条例登録団体の活動について

Table 2は、72団体の中でHP等のイベント掲載数が10以上のものを抽出したものである。72団体の中で、10以上の記載があるのは14団体であった。

全体の傾向としては、合計記載数は644件であり、体験型・展示型・物品販売型がそれぞれ153件、127件、146件であった。また空間活用の割合は屋外広場が132件で室内空間が324件であった。

1団体ごとの傾向としては、活動における記載数の多い順にワテラスが134件、GINZASIXが89件、アークヒルズが81件であった。活動分類では展示型・物品販売型の活動数が多い団体がそれぞれ4団体ずつあり、続いて鑑賞型が2団体、体験型・祭り型がそれぞれ1団体であった。空間活用では室内空間を除いて屋外広場の活動数が多い団体が5団体、続いて半屋外広場・屋内広場がそれぞれ2団体、半屋外通路・屋通路がそれぞれ1団体であった。このことからエリマネ活動においてのイベントでは、屋外広場の活用が多く、収益

Table 1 Defining activity classification for events

分類名	定義
体験型イベント	主にワークショップ体験や運動などのイベント 例: ワークショップ, ヨガ, スポーツなど
地域保全型イベント	地域環境を保全するイベント 例: 清掃活動, 防災・交通安全, 植栽活動など
祭り型イベント	お祭りなどの大規模なイベント 例: お祭り, フェスなど
鑑賞型イベント	音楽ライブやコンサート, 芸術公演などのイベント 例: 音楽ライブ, コンサートなど
聴講型イベント	学術的な講演やセミナーなどのイベント 例: 講演会, セミナーなど
展示型イベント	芸術やその他の作品の展示会などのイベント 例: 作品展示会, イルミネーションなど
物品販売型イベント	出店や販売会などのイベント 例: マルシェ, フリーマーケット, 物産展など
食事型イベント	机や椅子を配置し、飲食等が行えるイベント 例: オープンカフェ, ピアガーデンなど
その他・不明	上記に当てはまらないまたはHP上では判別がつかないイベント

1: 日大理工・学部・まち 2: 日大理工・教員・まち

Table 2 Activity classification table (partial excerpt) for the Tokyo Floating Street Ordinance Registration Group

No.	施設名	活動数 (記載数)	体験	地域 保全	祭り	鑑賞	聴講	展示	物品 販売	食事	その他・ 不明	屋外 広場	半屋外 広場	屋内 広場	屋外 通路	半屋外 通路	屋内 通路	室内 空間	その他・ 不明	データ対象期間(調査日か ら過去最大一年間分)
1	六本木ヒルズ	12	1			3	2	4	1		1	2	3					6	1	2019/4~2019/9
2	汐留シオサイトA、BCI A、BCI-2街区	13			2	3		1	7								12			2018/9~2019/9
6	アークヒルズ	81	1		1				77	2		3	78							2018/9~2019/9
10	東京ミッドタウン	76	19	2	2	1		39	7	4	2	15	5	10				42	4	2019/1~2019/9
18	新国立劇場	63	19			39		3			2							62	1	2018/9~2019/9
19	霞が関ビルディング、霞会館、東京倶楽部	14	3	1		1	1	1	5		3	1						12	1	2018/11~2019/9
25	中野セントラルパーク	29			14	2	1	3	7	2				1				6		2018/9~2019/9
27	渋谷ヒカリエ、渋谷キャスト	16			3	1	2	3	7			4			1			10	1	2019/3~2019/9
28	サンシャインシティ	13	4		2	1	1	5				3		2				7	1	2019/7~2019/9
29	ワテラス、JR神田万世橋ビル	134	69	19	2	11	5	5	22	1		59						71	4	2018/9~2019/9
31	東京ステーションシティ	24	9	1		13	1					1			22	1				2018/9~2019/9
50	東京ガーデンテラス紀尾井町	48	9		1	23	12	3				12		16				19	1	2018/9~2019/9
56	GINZASIX	89	11		3	3	6	51	13		2	4		1				82	2	2018/9~2019/9
62	東京ミッドタウン日比谷、東宝日比谷ビル	32	8		5	4	2	9		2	2	5		15				7	5	2019/2~2019/9
合計		644	153	23	35	105	32	127	146	11	12	132	86	45	1	22	13	324	21	

Table 3 Cross tabulation of event activity classification and space used

空間の定義		体験型		地域保全型		祭り型		鑑賞型		聴講		展示		物品販売		食事		その他・不明		合計	
		件	割合	件	割合	件	割合	件	割合	件	割合	件	割合	件	割合	件	割合	件	割合	件	割合
広場	屋外広場	28	18.3%	16	69.6%	17	48.6%	16	15.2%	0	0.0%	17	13.4%	30	20.5%	9	81.8%	0	0.0%	133	20.7%
	半屋外広場	1	0.7%	1	4.3%	1	2.9%	2	1.9%	0	0.0%	3	2.4%	80	54.8%	0	0.0%	0	0.0%	88	13.7%
	屋内広場	13	8.5%	0	0.0%	3	8.6%	15	14.3%	0	0.0%	11	8.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	42	6.5%
通路	屋外通路	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.7%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.2%
	半屋外通路	9	5.9%	0	0.0%	0	0.0%	12	11.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	21	3.3%
	屋内通路	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
その他	室内空間	99	64.7%	1	4.3%	9	25.7%	58	55.2%	32	100.0%	93	73.2%	34	23.3%	1	9.1%	10	83.3%	337	52.3%
	その他・不明	3	2.0%	5	21.7%	5	14.3%	2	1.9%	0	0.0%	3	2.4%	1	0.7%	1	9.1%	2	16.7%	22	3.4%
合計		153	100.0%	23	100.0%	35	100.0%	105	100.0%	32	100.0%	127	100.0%	146	100.0%	11	100.0%	12	100.0%	644	100.0%

を上げる空間として、重要性が高いことがわかる。

(2) イベント別の活動空間について

Table 2 は Table 1 の活動分類と活動空間をクロス集計したものである。

活動分類ごとの傾向は聴講型・展示型・体験型・鑑賞型の割合が高い空間は室内空間でそれぞれ 100.0%、73.2%、64.7%、55.2%であった。食事型・地域保全型・お祭り型は屋外広場でそれぞれ 81.8%、69.6%、48.6%、物品販売型は半屋外広場で 54.8%であった。体験型・鑑賞型・展示型では、室内空間の活用が多いものの、室内空間を除くと屋外広場の割合が高いことがわかる。また屋外広場・半屋外広場では、物品販売型の活動数が多く、屋内広場・室内空間では体験型の活動数が多い。

(3) ワテラスにおける空間活用について

ヒアリングでは空間利用に関して空間の有効活用の問題と天候の問題が明らかになった。空間の有効活用に関しては、イベントの際に緑地の関係で客席を増やせない等が挙げられた。天候の問題としては、雨天時の対応や強風への配慮が挙げられた。また屋外広場の設計の際に、活動のことは検討されておらず、実際の

の活動の課題といえよう。

4. まとめ

本研究では、エリマネ活動における屋外広場の重要性が明らかになった。また、イベントが活発に実施している施設においても、活動空間に課題があることが明らかになった。屋外空間の活動がいかにか継続して行うことができるか、またそれらの問題に対応できる空間の設計が必要である。今後は、屋外空間において細部の空間的要素の抽出や実際の対応方法に関して他事例との比較等、エリマネ活動と屋外空間の関係性の調査を行う予定である。

5. 参考文献

[1] 泉山豊威・秋山弘樹・小林正美：「都心部における「民有地の公共空間」の活用マネジメントに関する研究—東京のしゃれた街並み作り推進条例・まちづくり団体登録制度の調査・分析を通して—」, 日本都市計画学会都市計画論文集, Vol.80, No.710, pp.915-922, 2015  
 [2] 宮崎薫・御手洗潤・宋俊煥：「都市の人口規模と人口動態によるエリアマネジメント効果とその態様による差異の分析」日本都市計画学会都市計画論文集, Vol.54, No.1, pp.30-40, 2019  
 [3] 松田東子・加藤優一・田中正和・石原菜穂子・曾田朋恵：「都市部におけるエリアマネジメントの収益事業に関する研究」, 日本建築学会学術講演梗概集(九州), pp805-806, 2016  
 [4] 雨宮克也・瀬田文彦：「東京都心部の都市開発事業と都心型エリアマネジメントに関する研究」, 都市計画論文集, Vol.48, No.3, pp.477-482, 2013