

# III

## エリアマネジメント編





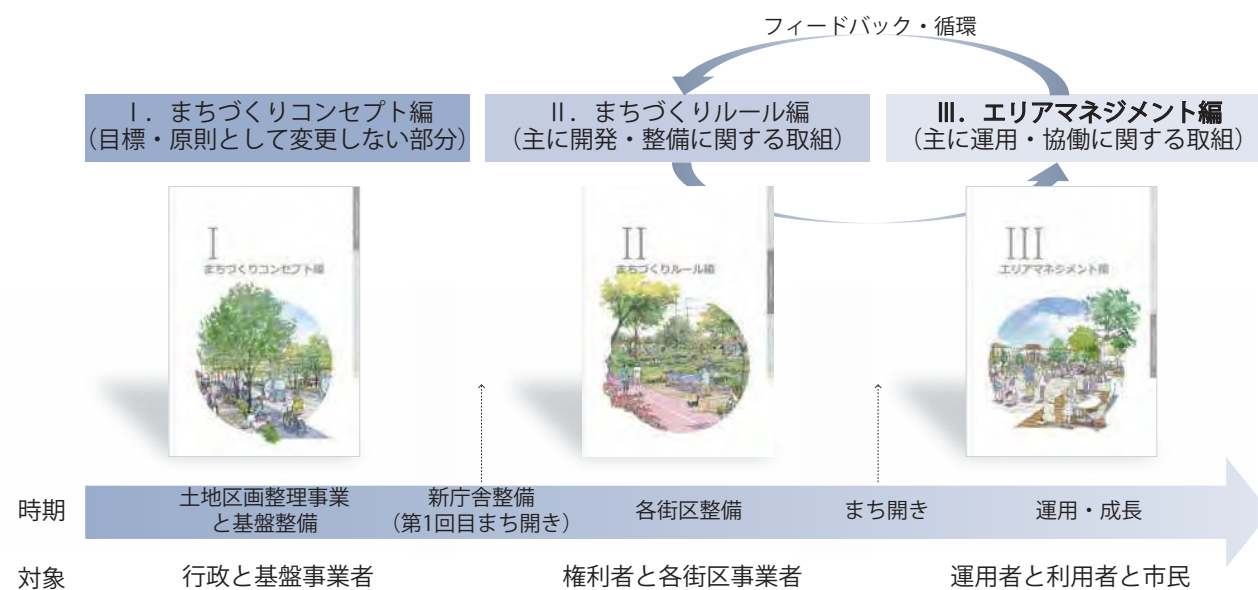
# 1. エリアマネジメントのルール

## 1-1. エリアマネジメントの位置付け、目的

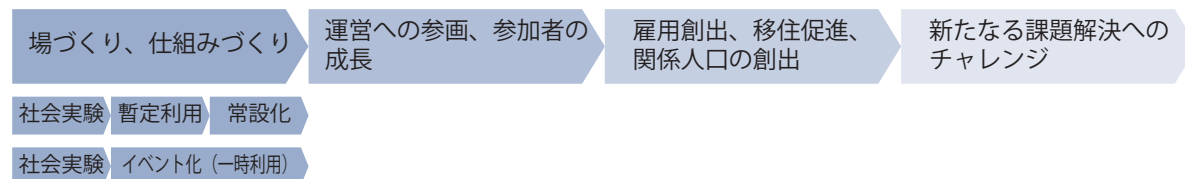
### 鎌倉市深沢地区 まちづくりガイドラインにおける エリアマネジメントの位置付け

#### ガイドラインが活用・運用される時期と対象による区分

まち全体の完成までの時間が長く、各街区で異なる時期に整備されることが予想されるため、社会潮流の変化にも柔軟に対応できるよう、まちづくりガイドラインを以下の3部で構成しています。「III. エリアマネジメント編」は、社会潮流に応じて見直し、変更が可能な部分として構成します。



#### エリアマネジメントのタイムライン



## エリアマネジメントの目的

エリアマネジメントとは、「地域の価値を維持向上させ新たな地域価値を創造するための市民・事業者・地権者などによる連携をもとに行う主体的な取組とその組織、官民連携、共創の仕組みづくり」です。官民を越えて連携し、皆で安全快適で住みやすく賑わいのある美しいまちを維持管理していきます。

#### <活動例>

- ・ まちの将来ビジョンやガイドラインの作成
- ・ イベント等の賑わい事業
- ・ SNS やホームページによる情報発信
- ・ 防犯、防災活動や清掃など環境の維持管理
- ・ 公共空間（道路、公園、河川）の維持管理と利活用※
- ・ 地域交通サービスの実施、運営
- ・ 民間施設、屋内スペース、屋外空間の利活用
- ・ こども、高齢者の居場所づくり、子育て支援、介護サービス提供、健康活動イベントなど



エリアマネジメントの拠点と活動

※ 2011年に道路占用許可の特例が認められ、公共空間の利活用の事例が急増しました。

#### <道路を活用した地域活動の例>

収益活動、非収益活動、または両方の活動を組み合わせたもの、どれも対象となります。  
例) オープンカフェ、休憩施設、コミュニティサイクル、街路市、売店、歩行者天国、祭、パレード、ストリートライブ、ミスト装置、音響装置広告版



公共空間広場におけるイベント



道路空間の利活用



# エリアマネジメントの目的：深沢の目指すエリアマネジメント

(「鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン基本方針」より)

## まちの将来像の3つの視点を実現するエリアマネジメント

産官学民がまちの将来像を共有し、地域資源を最大限に活用した様々な協働を通じ、将来像の実現を目指します。住む人、働く人、訪れる人たち全てに向けた健康増進プログラム、スポーツ振興プログラムを通じて、こころとからだの健康を育むまちを実現します。

現在、本市の推進している産官学民共創によるスマートシティの取組を踏まえてビッグデータ\*の収集、デジタル技術の有効活用や産業人材の交流プログラムを通じて、市民生活の質の向上と、イノベーションを生み出すまちを実現します。

産官民が連携した防災、防犯活動や持続可能なクリーンエネルギーマネジメント（環境負荷の少ないエネルギーの活用管理）を通じて、あらゆる人と環境にやさしいまちを実現します。

## コミュニティの賑わいづくり、生活の質の向上につながるエリアマネジメント

街路空間を人々の居場所とすることなどにより、人々が立ち止まり、賑わいと交流と予期せぬ体験を生み出す「場」づくりを図ります。

連続、連携した公共空地（道路、公園、緑地、調整池など）の維持管理、鎌倉リビングラボなどの共創の取組から得た知見の有効活用により、人々の居場所づくりと賑わいづくりに取り組みます。

街路空間を出会いと交流の場とすることにより、予期しなかった新しい体験を生み出す、魅力あふれるまちを演出します。

## 持続的で柔軟性のあるまちを育てるエリアマネジメント

持続的なマネジメントを可能とする仕組みを設計するとともに、自由で多様性に富んだ活動を支援し、多様な主体の参画を促します。

持続的なマネジメントを可能とする組織、収益の望ましいあり方を設計し、まちも人もエリアマネジメントも、共に成長する未来を目指します。

まちびらきの前段階から、土地の暫定利用、短期利用を地域住民との協働で手掛けることにより、まちづくりとまちの運営を自分ごと化します。

また、スマートシティに相応しい最先端のデジタル技術の利活用のため、必要なデータの収集等を可能とする環境整備に努め、誰一人取り残すことのない共生社会の共創の実現を先導します。行政は、地域、地区の個性を尊重する考え方に立ち、エリアマネジメントを積極的に支援します。



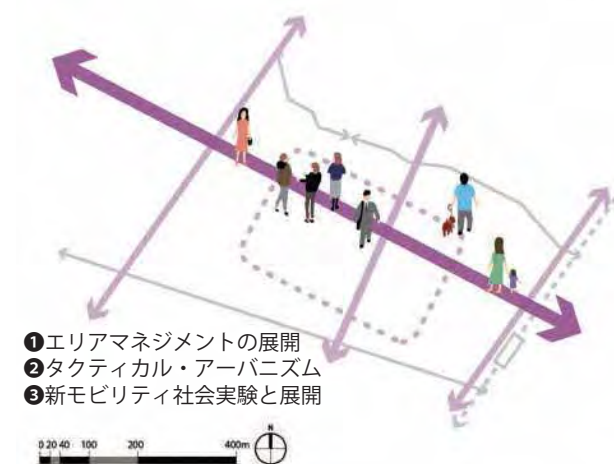
# 方向性、関係者、実施時期

## 「鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン基本方針、まちづくりのルール」の実現

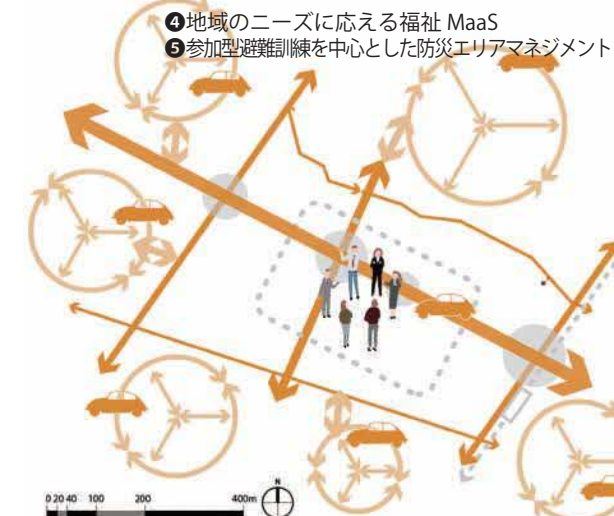
地区のポテンシャルを最大限に活かすため、まちの各要素をオープンスペースでつなぎ骨格を形成します。オープンスペースの骨格を中心にまちづくりルールを適用し、さらに多様なエリアマネジメント活動を中心に積極的な活用と促すことで、＜公共空間及び民地内空地から多様な活動や取組が展開され、ウェルネスを実現するウォークラブルなまち＞を「8つのエリアマネジメント（案）」により目指します。

8つのエリアマネジメント（案）	まちづくりのルール				主体			時期	
	賑わい	移動	防災・環境	緑・景観	行政	事業者	市民	整備前 暫定利用	本活用
①シンボル道路（仮）・オープンスペースを中心としたエリアマネジメントの展開	●				●				
②タクティカル・アーバニズム	●						●		
③新モビリティ社会実験と展開		●				●			
④地域のニーズに応える福祉 MaaS		●				●			
⑤参加型避難訓練を中心とした防災エリアマネジメント			●		●				
⑥環境エリアマネジメント			●		●				
⑦グリーン・コミュニティを育てるエリアマネジメント				●		●			
⑧緑・景観関連のエリアマネジメント				●		●			

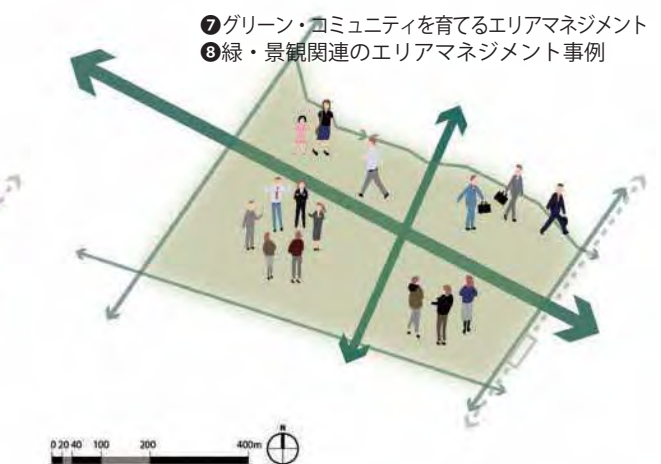
シンボル道路（仮）を中心に実施



周辺地区と連携して実施



主に深沢地区で実施



主に深沢地区で実施





# 1-2. エリアマネジメント運営組織事例

## 組織形態、財源

### 法人

- ・NPO（事業収益、会費）
- ・社団法人（事業収益）

### 会費、管理費、組合費

- ・自治会、町内会（会費）
- ・商店街振興組合（組合費）
- ・団地管理組合（管理費等）

### その他

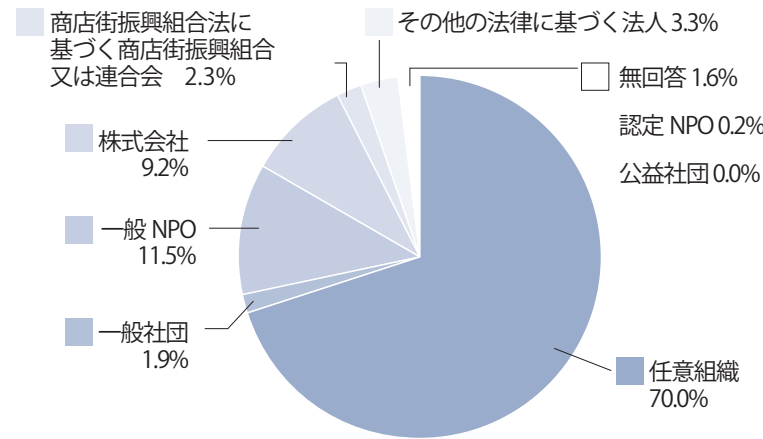
- ・任意組織としてのまちづくり協議会（地権者が主に出資、BIDとして行政が税金を徴収）
- ・まちづくり株式会社（行政および民間が出資）
- ・クラウドファンディング
- ・メタバース\*による課金

- ・産官学民連携  
（アーバンデザインセンター／UDC）

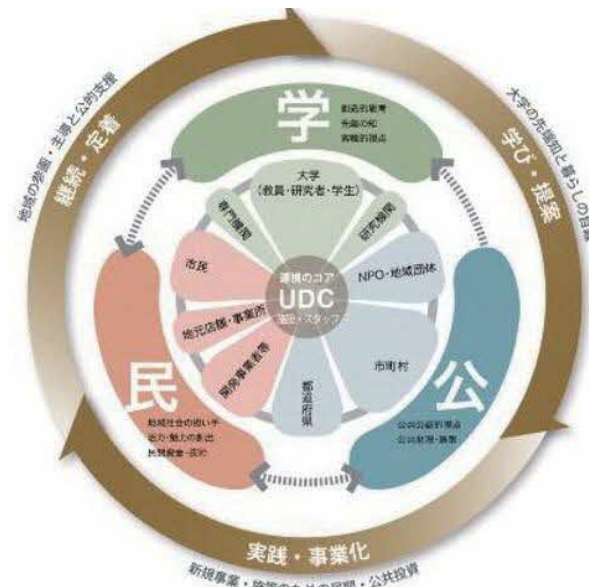
UDCは、アーバンデザインセンター（Urban Design Center）の略称であり、2006年11月の柏の葉アーバンデザインセンター（UDCK）創設時に構想された、課題解決型＝未来創造型まちづくりのための公・民・学連携のまちづくりプラットフォームです。

行政都市計画や市民まちづくりの枠組みを超え、地域に係る各主体が連携し、都市デザインの専門家が客観的立場から携わる新たな形のまちづくり組織や拠点として、2021年4月現在で全国23拠点到展開されています。

「学」によるリーダーシップ、「民」による資金提供を行っています。



出典：「エリアマネジメントの実施状況と効果に関するアンケート調査」（2014年度京都大学、国土交通省、和歌山大学）



出典：UDC イニシアチブ、ウェブサイト



UDC エリアマネジメントの拠点及び活動

## これまでの組織とこれからのデザイン・マネジメント組織の方向性

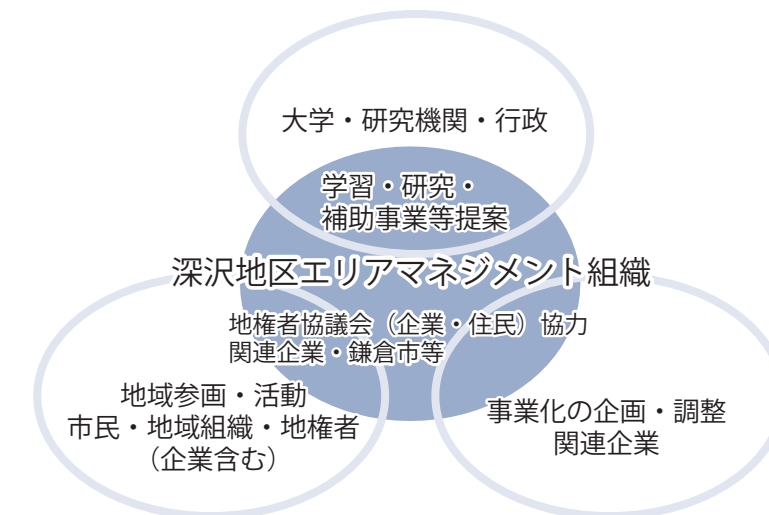
### エリアマネジメント協議会：商業、業務地区特定の民間組織

- ・組織：地権者、事業者、タウンマネージャーの民間会員組織
- ・機能：公共サービス低下に備え、行政に代わり地域ニーズに応えるサービス担手
- ・理念：BID\* 制度をモデルとする自主財源によるボトムアップ的な地区マネジメント  
例) 大丸有まちづくり協議会、博多まちづくり推進協議会、We Love 天神協議会
- ・運用（ソフト）がメイン

### アーバンデザインセンター：拠点地区特定の公・民・学連携組織

- ・組織：行政、民間、大学、アーバニストの公・民・学共同組織
- ・機能：センター機能（プラットフォーム、シンクタンク\*、プロモーション）
- ・理念：自立的都市デザイン・マネジメント「公・民・学」連携による自立組織  
例) UDCK、UDCIC（新規開発型）UDCM、UDC2（中心市街地型）
- ・民間が空間整備（ハードづくり）に投資

### 深沢エリアマネジメントのイメージ（案）



全体組織に多種多様な専門性を持つ人材を置く必要があります。

例) 会計・事務、接客サービス、経済経営マーケティング、都市・建築デザイン、メディア、WEB デザイン、不動産、教育、医療福祉、健康スポーツ等



# 1-3. 深沢地区エリマネイメージ（活動事例）

## 1 シンボル道路（仮）、オープンスペースを中心としたエリマネの展開

### ニューヨーク市「プラザ・プログラム」

<活動内容>

まちの主角を歩行者とし、多彩な広場を計画しています。(約70か所)

- ・車道や駐車空間を「プラザ」化。公園、駅、文化施設の近くやメインストリートの交差点等が対象
- ・「プラザ」の基本要素は、可動イス、車止めにもなる植栽鉢や大きな石

<運営組織・財源>

ニューヨーク市交通局とパートナーの民間組織10者（BID、公園管理団体、環境ボランティア等）



ニューヨーク、「プラザ・プログラム」

## 2 タクティカルアーバニズム

### タクティカルアーバニズムとは

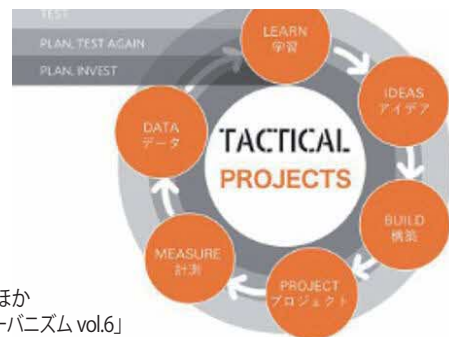
「まずは市民の手で小さなアクションを起こし、長期的な変化やムーブメントにつなげよう」という、プロジェクトベースのまちづくりの考え方です。

<活動内容>

- ・バンクーバー「シティリペア」  
建物を触ると費用がかかるため、道路にベンチを設置。居心地のよい空間することで人が集まり、コミュニケーションが生まれ、サードプレイス(自宅でも職場でもない第3の場所)を形成。
- ・ストリートピアノ
- ・路肩駐車スペースの臨時カフェ化 等

<運営組織・財源>

バンクーバービエンナーレ非営利の慈善団体。助成金、企業スポンサー、現物贈与、慈善寄付を通じての資金提供、各展示会でのアート販売収益。



出典：泉山 壘威ほか「タクティカル・アーバニズム vol.6」



出典：ソトノバ

## 3 新モビリティ社会実験と展開

### 各都市の事例

<鎌倉 / 藤沢エリアにおけるスマートシティの実現に向けた実証実験>

- ・湘南鎌倉総合病院、湘南アイパーク、三菱電機、マクニカが共同で、湘南 アイパークの敷地内において自動運転技術と医療を組み合わせたサービスに係る実証実験を実施

<ポートランド：「マイクロモビリティ」向けのデータサービス事業>

- ・自転車、電動キックスクーター等が対象
- ・市の交通当局であるPBOT (Portland Bureau of Transportation) が支援
- ・スマートフォン上のアプリで走行状況を確認
- ・GPSの位置データから乗車履歴を収集



出典：湘南アイパーク



出典：Ride Report

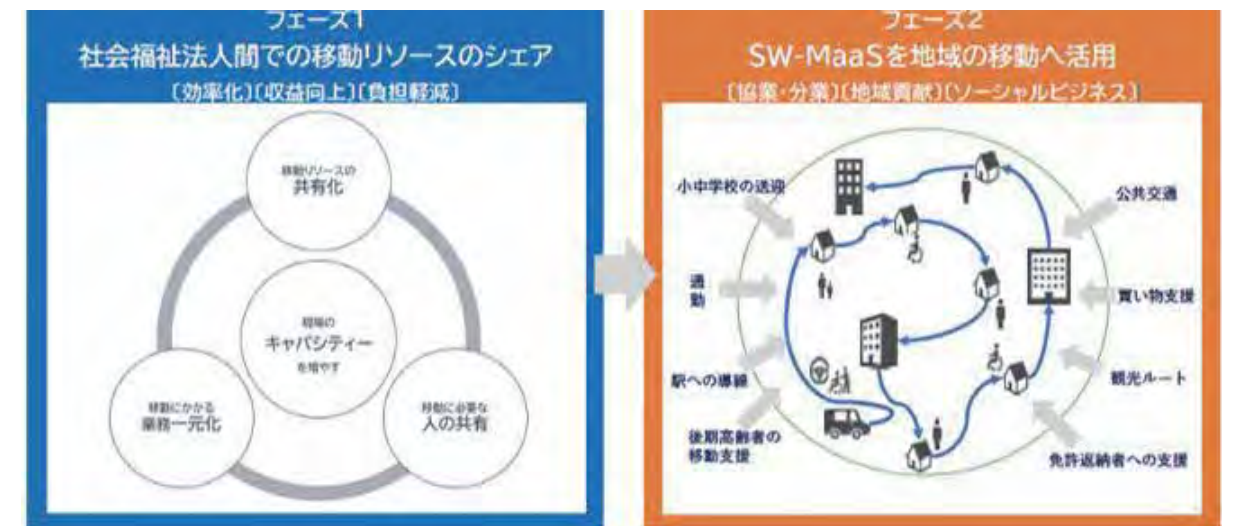
## 4 地域のニーズに応える福祉 MaaS

### 福祉法人の連携から社会の連携へ

福祉版移動シェアサービス SW MaaS (Social welfare Mobility as a service)

- ・福祉事業における移動(送迎、通勤、お出かけ) 資源をシェアする仕組み
- ・福祉版移動シェアサービス(自家用車・バスなど)、福祉モールの展開

出典：一社社会福祉法人 SMARTふくしうほ





賑わい 移動 防災・環境 緑・景観

## 5 参加型避難訓練を中心とした防災エリアマネジメント

### 楽しい参加型防災訓練

- ・ 楽しみながら防災訓練
- ・ 防災訓練におもちゃと一緒に参加可能
- ・ 周辺町内会の防災訓練とも連携
- ・ キャンプによって災害時に必要なことを学ぶ
- ・ 段ボールでものづくりを通して、避難生活のQOL（クオリティ・オブ・ライフ）を考える
- ＜「逃げ地図」作成ワークショップ＞
- ・ 目標避難地点までの時間を色鉛筆で塗り分ける手づくりの地図
- ＜「防災小説」作成ワークショップ＞
- ・ 自身が災害に遭遇することを「自分ごと」として考えることを目指した教材
- ・ 在宅避難マニュアルの配布



出典：NPO 法人プラスアーツ



出典：サクラボックス株式会社

出典：NPO 法人プラスアーツ

賑わい 移動 防災・環境 緑・景観

## 6 環境エリアマネジメント

### 環境省「いい感じのまちづくり」

- ＜活動内容＞
- ・ 人の感覚（五感など）という視点からまちを見つめ直すことにより、身近な環境の“いい感じ”を再発見したり、新しく作り出していく手がかりを探します。
- ・ いい感じ、が環境のセンサー。音、香り、光、熱といったモノ・カタチではない環境の物差しを使います。
- ・ 感覚環境のモノサシをまちづくりに活かします。
- ＜実践内容＞
- ・ まちを歩きながら、音、香り、光、熱を発見します。
- ・ 見つけてきた感覚環境を仲間と分かち合います。
- ・ 感覚の複合化をまちづくりに活かします。
- 例) 情景、時間の変化、相乗効果



出典：環境省「いい感じのまちづくりテキスト」

賑わい 移動 防災・環境 緑・景観

## 7 グリーン・コミュニティを育てるエリアマネジメント

### 仙台グリーン・コミュニティ推進協議会

- ＜活動内容＞
- ・ 災害に強い地球に優しい低炭素まちづくりを目指し、エネルギー起源のCO2削減方策の提供及び長期インフラ停止時における最低限のエネルギー供給が可能な設備の提供を実現
- ・ 建築物の維持管理のほか、他の地域におけるスマートシティ開発の補助
- 1. 創エネ、省エネ、蓄エネ設備のリース
- 2. 高圧一括受電サービス提供
- 3. 水と低温水の提供サービス
- 4. エネルギーマネジメントシステムによるエネルギーの見える化サービス及びエネルギー需給制御サービス
- 5. 施設維持管理メンテナンス業務
- 6. 前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
- ・ GPSの位置データから乗車履歴を収集



出典：国際航業株式会社ウェブサイト

賑わい 移動 防災・環境 緑・景観

## 8 緑・景観関連のエリアマネジメント

### 花のまちづくり“福岡”

- ＜活動内容＞
- ・ 「花」による都市景観の形成、身体や精神面に対する効用、緑化によるヒートアイランド現象の緩和等の効果を暮らしの質の向上につなげる。地域の人たちが関わり合いながら取り組む「花のまちづくり」を行います。



出典：花のまちづくり“福岡”