

# III

## エリアマネジメント編



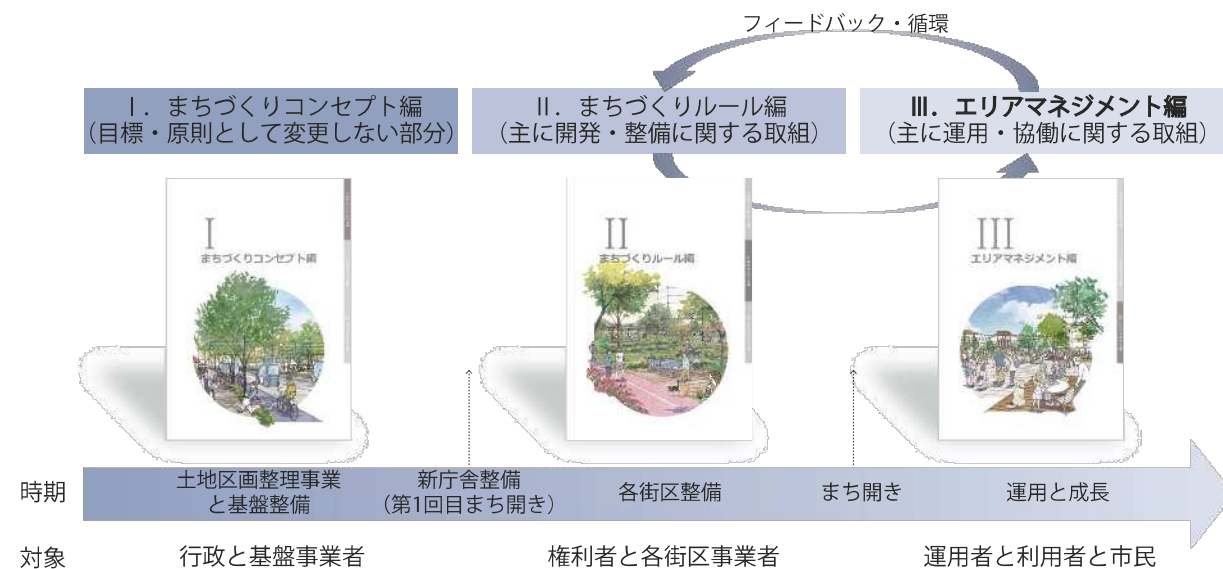
## 1. エリアマネジメントのルール

## 1-1. エリアマネジメントの位置付け、目的

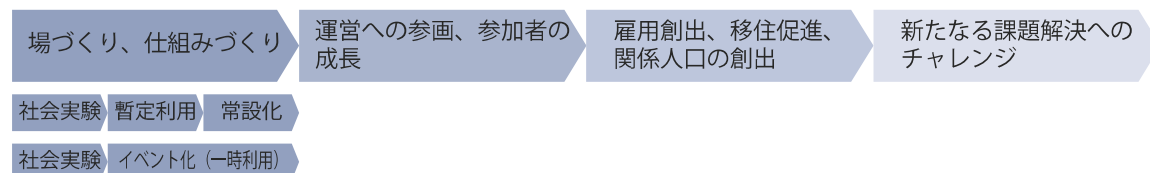
鎌倉市深沢地区まちづくりガイドラインにおける  
エリアマネジメントの位置付け

## まちづくり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した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、安全で快適な住みやすい、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、屋内空間、屋外空間の利活用
- ・ こどもや若者、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

## 道路を活用した地域活動の例

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。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、いずれも対象です。  
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、広告板



公共空間広場におけるイベント



道路空間の利活用

## 1-1. エリアマネジメントの位置付け、目的

### 深沢の目指すエリアマネジメントの方針

参考：「鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン基本方針」

#### 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、本市で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たビッグデータ\*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や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。

まち開きの前段階から、土地の暫定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事化します。

また、スマートシティに相応しい最先端のデジタル技術を活用するために、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。



3つの視点を実現する  
エリアマネジメントのターゲット

\*ビッグデータ：膨大かつ多様で複雑なデータのこと。スマートフォンを通じて個人が発する情報など、日々生成されるデータの集合を指す。

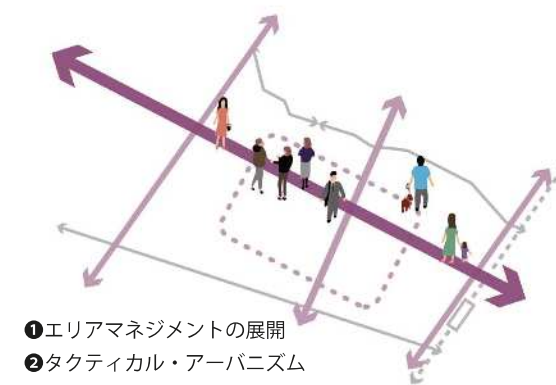
### エリアマネジメントの方向性、主体、実施時期

#### 「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ぐ骨格を形成します。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を促すことで、＜公共空間と民地内空地から多様な活動が展開され、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。

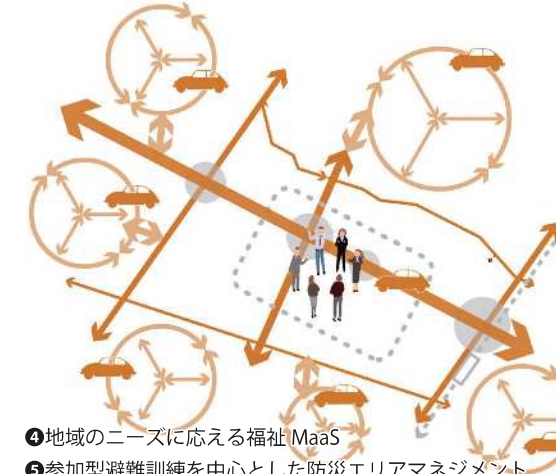
8つのエリアマネジメント（案）	まちづくりのルール				主体			時期	
	賑わい	移動	防災・環境	緑・景観	行政	事業者	市民	整備前 暫定利用	本活用
①シンボル道路（仮）、オープンスペースを中心としたエリアマネジメントの展開					●				
②タクティカル・アーバニズム							●		
③新モビリティ社会実験と展開						●			
④地域のニーズに応える福祉 MaaS						●			
⑤参加型避難訓練を中心とした防災エリアマネジメント					●				
⑥環境エリアマネジメント					●				
⑦グリーン・コミュニティを育てるエリアマネジメント						●		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



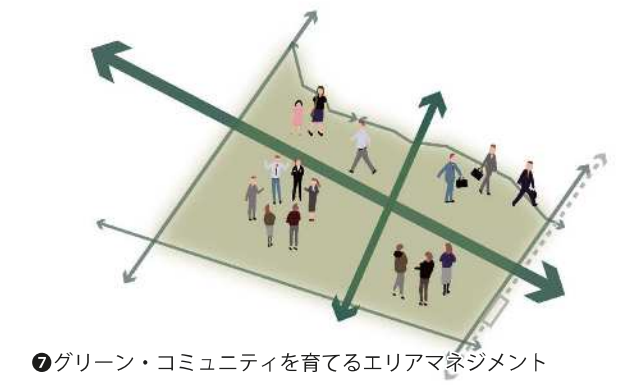
- ①エリアマネジメントの展開
- ②タクティカル・アーバニズム
- ③新モビリティ社会実験と展開

#### 周辺地区と連携して実施



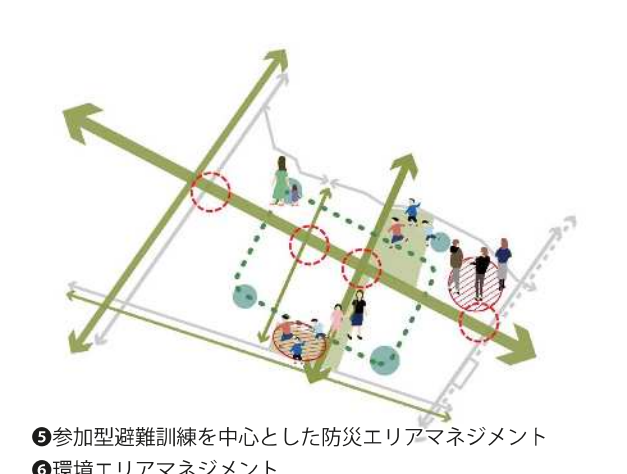
- ④地域のニーズに応える福祉 MaaS
- ⑤参加型避難訓練を中心とした防災エリアマネジメント
- ⑥環境エリアマネジメント

#### 主に深沢地区で実施



- 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

#### 主に深沢地区で実施



- 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

## 1. エリアマネジメントのルール

## 1-2. エリアマネジメント運営組織事例

## 組織形態、財源

## 形態：法人

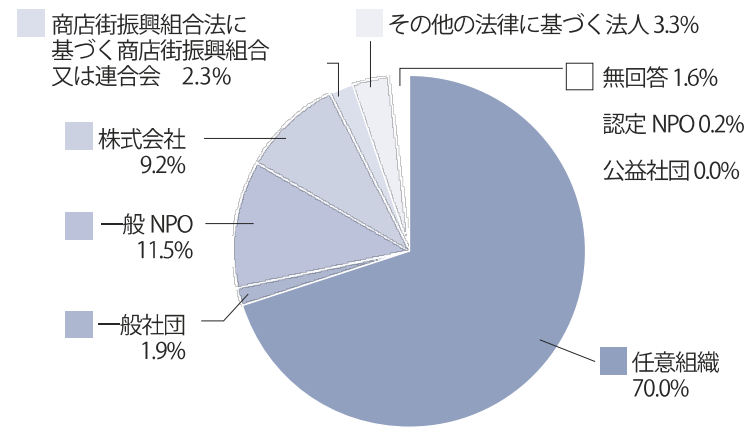
- ・NPO（事業収益、会費）
- ・社団法人（事業収益）

## 財源：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（行政と民間が出資）
- ・クラウドファンディング
- ・メタバース\*による課金
- ・UDC（アーバンデザインセンター）



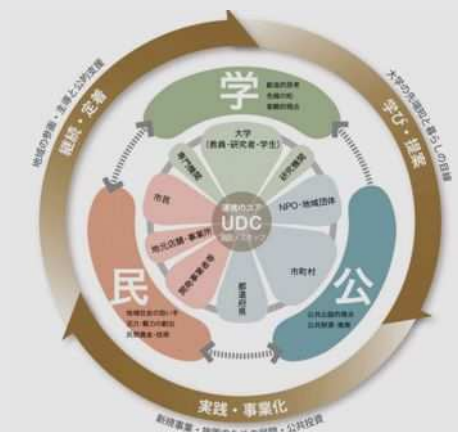
法人形態の種類  
 「エリアマネジメントの実施状況と効果に関するアンケート調査（2014年度京都大学、国土交通省、和歌山大学）」をもとに作成

## UDCにおける産官学民連携の例

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。

行政による都市計画や市民による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拠点に展開されています。

「学」によるリーダーシップ、「民」による資金提供で運営されています。



出典：一般社団法人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と活動

\* BID（ビジネス活性化地区）：民間のエリアマネジメント活動の資金を再配分し、公共空間の管理も含めて一体的にまちづくりを推進する制度。  
 \* メタバース：インターネット上の仮想空間にアバター（自分の分身であるデジタルキャラクター）で参加し、他者とコミュニケーションすることなどを指す。

## 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

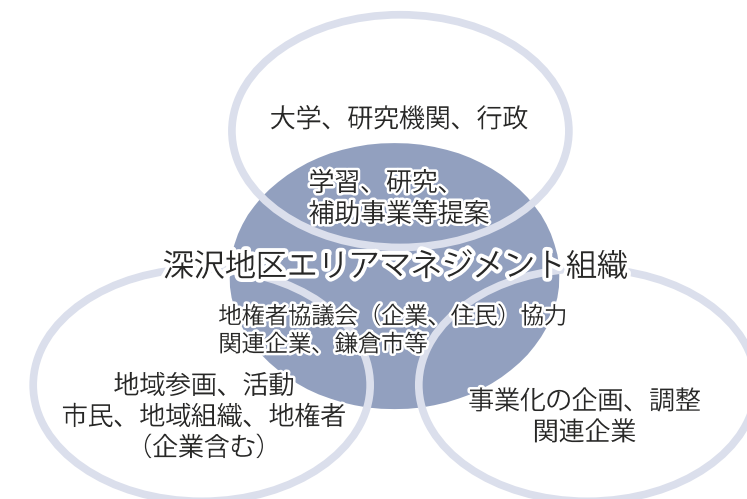
## エリアマネジメント協議会（商業、業務地区特定の民間組織）

- ・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の担い手
- ・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：ソフト面の取組が中心

## 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（柏の葉アーバンデザインセンター）  
UDCIC（アイランドシティ・アーバンデザインセンター）：新規開発型  
UDCM（松山アーバンデザインセンター）  
UDC2（柏アーバンデザインセンター）：中心市街地型
- ・運用：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

\* シンクタンク：諸分野に関する政策立案・政策提言を主たる業務とする研究機関のこと。

## 1. エリアマネジメントのルール

1-3. 深沢地区エリアマネジメントイメージ  
(他地区の活動事例)賑わい  
移動  
防災・環境  
緑・景観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

## ニューヨーク市「プラザ・プログラム」

## &lt;活動内容&gt;

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

## &lt;運営組織・財源&gt;

- ・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」

賑わい  
移動  
防災・環境  
緑・景観

## 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。海外での先進的な事例のほか、近年は日本でも道路空間の規制緩和などにより道路、公共空間での社会実験が増えています。

## バンクーバー「シティリペア」

## &lt;活動内容&gt;

- ・建物の改築等は費用がかかるため、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。
- ・ストリートピアノの設置
- ・路肩駐車スペースの臨時カフェ化 等

## &lt;運営組織・財源&gt;

- ・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を実施）



日本における道路空間利活用 (©Furusato Hiromi)

賑わい  
移動  
防災・環境  
緑・景観

## 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、湘南ヘルスイノベーションパーク、三菱商事株式会社、三菱電機株式会社、株式会社マクニカが共同で、湘南ヘルスイノベーション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



自動運転バス

<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

賑わい  
移動  
防災・環境  
緑・景観

## 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

SW MaaSの活用イメージ  
(出典：一般社団法人 SMART ふくしラボ)

### 1-3. 深沢地区エリアマネジメントイメー (他地区の活動事例)

## 賑わい 移動 防災・環境 緑・景観 5 参加型防災訓練とワークショップ

### 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
- <ワークショップ：「逃げ地図」作成>
- ・ 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
- <ワークショップ：「防災小説」作成>
- ・ 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



在宅避難マニュアル  
(出典：NPO 法人プラス・アーツ)



参加型防災訓練のイメージ (出典：NPO 法人プラス・アーツ)

## 賑わい 移動 防災・環境 緑・景観 6 感覚環境によるまちづくり

### 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す
- ・ “いい感じ”は環境を知るセンサーと位置づけ、音、香り、光、熱といった感覚環境（モノ、カタチにならない人間の感覚により認識される環境）のモノサシをまちづくりに活用

#### <実践内容>

- ・ まちを歩きながら、音、香り、光、熱を発見
- ・ 見つけてきた感覚環境を仲間と分かち合う
- ・ 感覚の複合化をまちづくりに活用
- ・ 例) 情景、時間の変化、相乗効果



感覚の複合化の例  
(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 官民連携のエネルギーマネジメント

### 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 削減方策の提供と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、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または関連する事業



エネルギーマネジメントのイメージ (出典：仙台市)

## 賑わい 移動 防災・環境 緑・景観 8 花と緑による景観づくり

### 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、地域の人たちが関わり合いながら「花のまちづくり」に取り組む



「福博花しるべ事業」の取り組み事例 (出典：福岡市)