

標題

みなとみらい21地区におけるエリアマネジメントの展開

氏名(所属)

一般社団法人横浜みなとみらい21 宮浦 修司

1 はじめに

みなとみらい21事業は、昭和58(1983)年に着工し、臨海部土地造成事業(埋立事業)、土地区画整理事業、港湾整備事業を組み合わせ実施してきた。現在では基盤整備は概ね完了し、平成25(2013)年には事業着手から30年目を迎える。

この間、多様な都市機能の集積が進み、今や横浜を代表する質の高い市街地が形成され、多彩な活動が展開されている。今後は、残された街区開発を進めるとともに、これまでの蓄積を活かしながら、地区の環境や価値を維持・向上させるため、「街づくり・育てる」エリアマネジメントの取組が求められている。

本稿では、みなとみらい21事業の経緯を簡単に振り返るとともに、現在のエリアマネジメントの実施状況や今後どのように展開していくかについて紹介する。

2 みなとみらい21事業の創生期

(1) 都心部強化事業

横浜は、戦災、接収によって都心部の再整備が遅れたこと、その後の高度経済成長による東京への一極集中による郊外への急激なスプロール化と人口増加により、都市構造に大きな歪みを生じていた。特に横浜の都心部は、開港以来の都心であった関内・伊勢佐木町地区と、高度成長期から急速に発達した横浜駅周辺地区に二分されていた。

様々な面で脆弱な都市構造を打開し、自立都市

を目指すために、昭和40(1965)年に横浜市が打ち出した戦略プロジェクトが六大事業であった。そのうちのひとつが都心部強化事業で、2極化した都心の間には、ふ頭、鉄道ヤード、造船所があり、これらの機能を廃止または移転して、二つの都心を一体化し、そこに業務、商業、住宅、文化施設等を集積し、都心部機能を強化しようとするものであった。

(2) 実現に向けた調整

昭和43(1968)年頃から三菱重工業(株)横浜造船所の移転交渉が始められた。しかし、その後、交渉は難航を極めた。当初は大型タンカーの時代を迎え、造船所の拡充・強化策が求められていた面もあったが、その後、国外に大型造船所ができたことや、造船不況が到来するなど造船所を取り巻く情勢が変化し、移転のニーズが薄れてきたことも背景にあった。

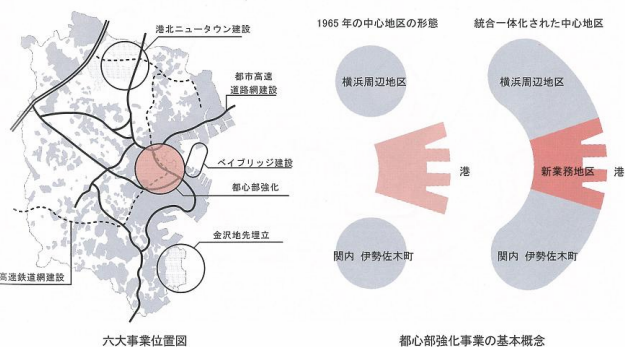
ただ、三菱重工としても、横浜市の再開発構想に協力する基本的姿勢に変わりはなく、跡地利用計画などが並行して検討され、幾多の調整を経て、交渉を始めてから10年以上経過した昭和55(1980)年に造船所の移転契約が正式に締結された。移転先は都心部強化事業と同様に六大事業の一つとして、既に事業化されていた金沢地先埋立地の一部が当てられた。

跡地利用計画については、昭和50(1975)年に、地区面積186ha、就業人口19万人、居住人口1万人をフレームとする基本構想が市内部検討案としてまとめられた。その後、「横浜市都心臨海部総合整備計画調査委員会」(委員長:八十島義之助東大教授)が設立され詳細な検討が行われ、昭和56(1981)年に基本計画(中間案)が策定された。同時に事業名称も、公募で「みなとみらい21」に定められた。

(3) みなとみらい21事業の始動

昭和57(1982)年には環境アセスメントが実施され、昭和58(1983)年に造船所の移転が完了し、同年、公有水面埋立免許と土地区画整理事業の認可があり、みなとみらい21事業が着工された。

基盤整備にあたっては、災害に強く快適な街を目指し、共同溝や地域冷暖房システム、耐震バース、地下給



マスタープラン

水タンクなど先進的なインフラが整備された。

3 建設期から成熟期への移行

(1) 街づくり運営組織の立上げ

地権者間の調整や企業誘致、街の活性化に向けた検討をする主体として、昭和 59 (1984) 年に、第三セクター(株)横浜みなとみらい21 (略称YMM) が設立された。

そこが中心となって都市景観に優れた魅力的な街を創出するため、地権者間で検討を重ね、昭和 63 (1988) 年に、自主的な街づくりのルールとして「街づくり基本協定」が締結された。この協定には、水と緑、スカイライン・街並・ビスタ、コモンスペース、アクティビティフロア、色調・広告物、駐車場・駐輪場など街づくりの基本的な考え方が盛り込まれており、その後、協定を補完するために定められた地区計画、景観形成ガイドラインのベースとなっている。

また、YMMが協定を運営し、その基本的な考えを皆で共有することで、より魅力ある調和のとれた街づくりが展開されてきた。実際に、横浜ランドマークタワーからパシフィコ横浜に向けて徐々に低くなるみなとみらい21地区ならではの景観が形成されたのは、この協定による大きな成果といえる。

(2) 街区開発の展開

街区開発にあたっては、民間の力を最大限に発揮できるように戦略的に進められた。まずは共同溝や地域冷暖房施設などの高次の都市基盤を整備するとともに、街のシンボルとなる美術館、コンベンション施設としてパシフィコ横浜や、臨港パーク、日本丸メモリアルパークなどの公共施設が先行的に整備された。また、平成元(1989)年の市政100周年、開港130周年を祝うイベントとして横浜博覧会(YES '89)が、みなとみらい21地区で開催された。そのため、街づくり事業は2年間ほど中断を余儀なくされたが、開発中のみなとみらい21地区に市民だけでなく、多くの人が足を踏み込むことができ、街づくりのPRとして大変意義があり、その後の街づくりの促進にも寄与したと考えられる。

もう一つの戦略としては、横浜駅側に比べポテンシャルが低かった桜木町駅側から整備をしてきたことが挙げられよう。横浜駅側はポテンシャルが高く、たとえ開発時期が後になっても企業誘致上問題はないと判断された面がある。

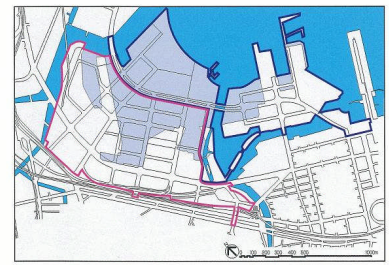
その結果、街区開発は比較的順調に進展し、近年の厳しい経済状況下にあっても、建設の槌音がとぎれることなく続いている。暫定施設を除くと、未だ60%程度の進捗率ではあるが、平成23(2011)年末時点では、就業者数は約78,000人、来街者数では約5,900万人を数えるに至っている。

(3) 街をつくり・育てる段階へ

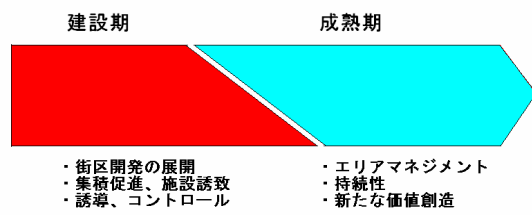
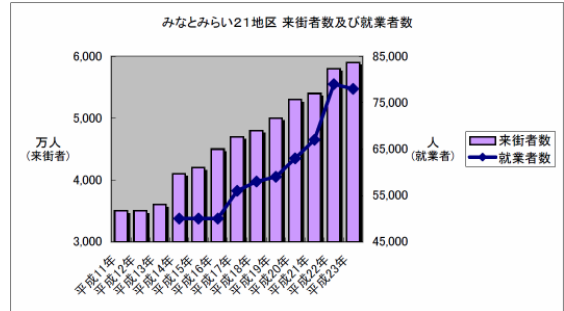
冒頭にも触れたが、事業着手から約30年が経過し、その間、基盤整備を始め、街区開発が鋭意進められ、マスタープランに沿って街並が形成されてきた。勿論、時代の要請等により、ディテールは変更されたところもあるが、当初描いた①24時間活動する国際文化都市②21世紀の情報都市③水と緑と歴史に囲まれた人間環境都市という三つの都市像を目指して、街づくりが進められてきた。

街区開発の展開により、集積が促進すると、そこには様々な活動が見られるようになる。みなとみらい21地区は、今や建設期から成熟期への転換時期にあり、街の持続性を確保しつつ、新たな価値の創造に向けてエリアマネジメントとして「街をつくり・育てる」ことが重要となってきている。

多様な主体がエリアマネジメントに取り組む上では、プラットフォーム的な役割をする組織や、皆で共有し、それに基づき活動できるような都市像とは別の拠りどころが必要とされてきた。



区分	事業名	事業主体
臨海部	臨海部土地造成事業	横浜市港湾局
土地区画	土地区画整理事業	独立行政法人都市再生機構
港湾	港湾整備事業	横浜市港湾局、国



4 エリアマネジメントの取組

(1) エリアマネジメント組織の立上げ

これまでは、街づくり運営組織である(株)横浜みなとみらい21が、街づくり基本協定の運営、企業誘致、地区の活性化事業など幅広く街づくり活動を展開してきたが、今後は街全体のエリアマネジメントを通じて、様々な課題とニーズに的確に対応していく必要がある。そのため、平成21(2009)年2月に、エリアマネジメントを担う一般社団法人横浜みなとみらい21に組織替えされた。

当社団では、①街づくり調整事業②環境対策事業③文化・プロモーション事業の三つの事業を主な柱に据えて、エリアマネジメントに取り組んでいる。街づくり調整事業では、時代の変化に適応した街づくりを進めていくため、地区全体の街づくりの方向性を議論し、共有化を図り、対応策を検討し実施している。環境対策事業では、地球環境への負荷軽減に向け、ハード面からソフト面まで幅広く多様な活動を展開している。

文化・プロモーション事業では、地区の状況や活動について情報発信するとともに、文化振興や賑わいの創出、ホスピタリティーの向上などを通じて、街の快適性の維持・向上を図る活動を推進している。

(2) エリアマネジメント活動の展開

当社団の会員は、地区内の企業・団体で構成され、現在、正会員64社、準会員14社、賛助会員35社となっている。基本的には正会員が中心となって、上記の3事業を担う委員会・部会を構成し、絶えず意見交換を行いながらエリアマネジメントの推進に努めている。様々な調査や活動を行っているが、ここではいくつか事例を紹介したい。

ア 地震対策の検討

当地区は、開発当初から災害に強いまちづくりを目指して基盤整備等を進めてきたが、東日本大震災を契機に、大地震等による大規模災害による混乱を最小限に抑えるため、自助・共助による対策が求められている。

特に当地区は来街者が多く、帰宅困難者対策や情報の受伝達方法等について、検討部会やワークショップ等で継続的に検討を行っている。



地震対策ワークショップ

イ セタあんどんキャンドルナイト

地球温暖化防止に向けた環境啓発活動の一環として、クールアースデーの七夕の日に実施しているイベントであり、3年目の平成24(2012)年は、グランモール公園・美術の広場をはじめ地区内5カ所で環境対策委員会のメンバーや住民が協力して実施した。

ライトダウンキャンペーンも併せて行われ、ライトダウンされた街にキャンドルの優しい灯りで、応募いただいた絵柄を映し出した。



美術の広場での様子

ウ 地域緑のまちづくり

当地区では、街路樹など基幹的な緑は充足されている面があるが、ヒューマンスケールの緑や花が少なく、歩いて楽しい街となるように、価値のある緑や花を増やしていくこととしている。

具体的には、横浜市の地域緑のまちづくり事業を導入し、今後5カ年に亘って、公有地だけでなく、民有地にも緑花を積極的に推進していくこととしている。



新高島駅付近での緑花生育実験

エ エリアマネジメント活動助成事業

当地区におけるエリアマネジメントに資する活動を募集し、選考委員会による公開選考を経て、応募グループに対して資金面での支援を行うとともに、その活動を広くPRしてエリアマネジメント活動の更なる展開を期待している。

平成24(2012)年で4年目となり、その前年からは年2回募集しており、活動グループによる成果の発表や相互に交流する場として成果報告会も開催している。



樹名板取付け作業



成果報告会

(3) エリアマネジメント憲章の策定

当社団の設立時から、エリアマネジメントを推進する上での拠りどころとなる「エリアマネジメント憲章」の策定を企図し、先ず、設立記念シンポジウムとして、基調講演と「みなとみらい21地区における持続可能なエリアマネジメント」と題したパネルディスカッションを実施した。

その後、2カ年ほどかけて憲章の策定に向けた準備作業として、地区全体の現状の把握や課題の抽出・共有化に努めるとともに、会員のニーズを通じて地区全体で共有する価値の体系をイメージし、その目標像について議論し、憲章の骨格を作成した。平成23(2011)年には、それを踏まえ憲章(素案)を作成し、当社団の会員間での議論を深めつつ、素案について地区住民をはじめ、広く市民から意見を募集し、寄せられた意見等を踏まえ修正し「憲章(案)」とした。最終的には平成24(2012)年3月の当社団の理事会に諮り了承され、「みなとみらい21エリアマネジメント憲章」が策定された。

この憲章は、当地区において、エリアマネジメントを推進する上での基本的な価値観、取組姿勢である3つの「基本理念」と、様々な関係者がエリアマネジメント活動を展開する上での指針として8つの「行動計画」で構成されている。併せて、12の「街の将来イメージ」を掲げているが、これは、エリアマネジメントの推進によって実現されるものであるとともに、基本理念を導き出す元となるものとして位置づけている。

□憲章の骨子

基本理念 (エリアマネジメントを推進する上での基本的な価値観、取組姿勢)

- 多様な活動が共存し豊かな都市文化を醸成する
- 安全で高質な心地よい都市環境を形成する
- 「みなとみらい21」のブランドを育成・確立・発信する

行動計画 (エリアマネジメント活動を展開する上での指針)

- | | |
|---------------------|---------------------|
| ① エリアの魅力づくり・個性化 | ⑤ 公的空間の維持管理、公共空間の活用 |
| ② エリアの快適・利便性の向上 | ⑥ 安全・安心の確保 |
| ③ 活性化のための催事・協働 | ⑦ エコ・地球環境への配慮 |
| ④ 端正で美しい街並み、都市景観の形成 | ⑧ エリアの情報発信・PR |



□街の将来イメージ

- ①時代を牽引する「先進性」「創造性」にあふれる街
- ②世界に目を向け、世界に発信する「国際性」をもつ街
- ③多様な活動が展開され感動と愉しさを感じる街
- ④ホスピタリティーにあふれ心地良さを感じる街
- ⑤誰もが愛着を持ち、コミュニティ意識が形成される街
- ⑥端正で美しい街並み、都市景観をもつ街
- ⑦海・港に面した開放感あふれる街
- ⑧歴史と現代、未来が共存した「時の蓄積」を感じる街
- ⑨安全・安心を感じながら時間を過ごせる街
- ⑩地球環境に優しい先進的な取組が展開される街
- ⑪街の姿、活動の情報が常に世界から注目される街
- ⑫皆が誇り憧れる「ブランド」を共有する街

5 おわりに

ハード面での美しい街づくりは、それ相応の費用をかければ、どこでも決してできないことはない。しかし、新都市を建設しても余りにも無機質で暖かみがなく、魅力に欠ける街も現に存在すると聞く。

ハードの街は単なる器に過ぎず、やはり就業者、住民、来街者等その街に係わる人々が、思い思いに街を楽しみ主体的に行動して初めて、本来の街の姿になり、街に魅力が出てくるといえる。

幸いみなとみらい21地区では、これまで30年近くに亘って地区内の企業・団体とともに街づくりを行ってきたという蓄積があり、これを活かして今後とも「ハード」面を充実させ、エリアマネジメント憲章に基づき、更に生き生きとした魅力的な街にしていけたらと考えている。