

汐留地区での地権者の連合体を核としたエリアマネジメント(区域内共同管理)		面談年月
汐留地区街づくり協議会、有限責任中間法人汐留シオサイト・タウンマネジメント 本山雄一郎氏		H18年2月
(活動のフィールド) 東京都港区 汐留シオサイト		H7年 土地区画整理事業区域内の宅地の所有者と宅地の借地権者全員と東京都、港区は、特別会員。汐留地区街づくり協議会設立 H14年 街の維持管理を目的に協議会が母体になる有限責任中間法人「汐留シオサイト・タウンマネジメント」を設立
活動内容		
<p>1. 汐留地区の街づくりについて</p> <ul style="list-style-type: none"> 旧汐留貨物駅跡地から浜松町駅に至る31haにおよぶ敷地を11街区の集合体として開発。「汐留シオサイト」と名付けられている。完成時の就業人口6万1000人、居住人口6000人。 <p>2. 汐留地区街づくり協議会設立について</p> <ul style="list-style-type: none"> 西側地区は、地権者約80名で汐留地区対策協議会を結成。現在の会長は、2代目の会長で、西側地区(イタリア街)の代表でもある。(初代会長は日本国有鉄道清算事業団) 11街区からそれぞれ幹事を選出し、20者の幹事からなる幹事会が中心組織。(汐留地区対策協議会は1者として、20者に参加している、残りは大企業地権者)その下に、インフラ部会、防災部会、防犯部会、広報部会を設置。 有限責任中間法人「汐留シオサイト・タウンマネジメント」では、公共施設の維持、補修等も主体的に行っている。道路の清掃などだけでなく、維持管理は一般的な行政水準よりも高いレベルで実施している。(ゴミの回収・清掃の回数など) 公共施設整備のグレードアップ分の費用と竣工後の維持管理手法は、アメリカのBID(ビジネスインフラ・ディストリクト)システムを参考にした。 各街区の開発を推進する事業者と街路や地下歩道をはじめとする都市インフラを整える行政とが連携し、官民協働で街づくりを行っている。 		
「都市再生の担い手」として事務局が目撃した発言等		
<p>自分たちの街をつくるという意識のある企業が多い。よりよい街を作ろう、よりよいことをしようとするこ とについて、表立った反対をする地権者なかった。</p> <p>31ha全体の費用負担を1つのルール(最大許容延べ床面積比率に応じて負担)で全員で負担しあ うことにした。全体として共通する費用負担ルールを定めたことが、その後の活動をスムーズに進める のに寄与した。</p>		
(写真1)	(写真2)	(写真3)
		

インタビュー概要

(本山氏からの活動内容についての説明)

エリアマネジメントへの取組・展望について

< エリアマネジメントを手がけた理由、経緯 >

区画整理事業と民間ビル建設が同時進行する中で、公共施設も含めグレードの高い街づくりを進めようということで、地権者が中心となり、行政も含めて街づくり協議会を設立。公共施設の整備にあたっては、地権者が負担してもグレードの高いものを実現していこうという考えが出てきた。

結果として、イニシャルコストはグレードアップ分も区画整理事業費で負担して施工し、ランニングコストは行政と地権者が負担しあい、地元が主体となって公共施設の維持管理を行う仕切りになった。

ランニングコストでは、地下歩道分が圧倒的に多い。地下歩道の清掃は3回/日、路上清掃は1回/日行うなど、維持管理のレベルは都との間で細かく決められている。地元が日常維持管理を行うことで、きめ細やかな管理が可能。

ニューヨークの BID のように、清掃員が町の案内や治安活動をするのが理想だが、そこまではできていないが、清掃員にはシオサイトマーク入りのユニフォームを貸与しており、街の案内等にも対応している。

< エリアマネジメントに関連する組織の構成 >

街が公共施設の維持管理をするにあたり、非営利法人格が必要となった。当初、NPO法人格を取得しようと、東京都の認証担当部局と協議したが、次のような問題点があり、なかなか認証が取れなかった。議決権を有する会員の限定ができないこと。(年間数億の財源が必要で、費用負担者が地権者であることとの関係)

NPO法の趣旨から活動地域が汐留限定にできないこと。

協議の過程で、都から有限責任中間法人の形態にしたらどうか、と示唆を受けた。NPOか、中間法人かの大議論をやり、最後は中間法人を選択した。

< 街の魅力をさらに向上させるための今後の取組 >

区画整備がほぼ終わりに近づいている。ハードからソフトに主眼が移ってきている。

有志でキャンドルツリーなどのクリスマスイベントを開催するなど、まちを認知してもらうためのイベントがかなり多くなってきている。協議会メンバーに、イベント等のプロもいるので、連携して行っている。

< テナント企業も協議会に参加するのか、企業も町会に参加するのか >

イベントなどソフト面が増えたので、今後テナントの企業にも参加してもらうよう働きかけていく。

再開発エリアと既存町会との関係はまだ整理がされていない。

地権者との関係

自分たちの街をつくるという意識のある企業が多い。よりよい街を作ろう、よりよいことをしようとする事について、表立った反対をする地権者なかった。

テナント斡旋・出店調整は企業間での利害関係があるため、中間法人では情報提供は行うが、基本的には取り扱わない。つまり、入居テナントの選別については、各地権者の事業の本業に関わる部分でもあるので、協議会としては干渉しない。

イタリア街区の地権者 20 数名が共同ビル化した建物に、JRA の場外馬券場が入居しているが、レース開催日には、周辺の警備や清掃を強化するように JRA と約束しているようで、目立ったトラブルはない。

費用負担については現在のところ問題は起きていない。財源の安定的な確保を図るには公共施設の負担費用なのだから、地方税に含めて徴収する等、公的執行力が入ると安心できるところ。

地域イベントについては住宅の負担はない。イベントに参画する商業ビル有志で負担という形にしている。従って、協議会全体としての共通の負担ルールに基づいていない。

他地域での実現可能性

第二、第三の汐留を作るのに応用は可能である。ただし、費用負担の問題等を含めた街づくりへの意欲と合意形成が課題。

以上