

東京都竹芝地区における 水辺を活かしたまちづくり

松田 恵理子¹

¹非会員 一般社団法人竹芝エリアマネジメント（鹿島建設株式会社）
（〒107-8348 東京都港区赤坂六丁目 5 番地 11 号）
E-mail:matsudae@kajima.com

東京都心でありながら豊かな自然に恵まれたウォーターフロントである竹芝地区は、東京諸島（伊豆諸島・小笠原諸島）への定期航路の発着点「竹芝ふ頭」を有する「東京諸島への玄関口」である。本地区では、都有地活用事業「都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）」を皮切りに地区内の機能更新が進み、豊かなオープンスペースを活かした、多用途の混在する魅力ある地区に生まれ変わりつつある。さらに、一般社団法人竹芝エリアマネジメントは、ハード整備にとどまらない持続的な地域の発展を目指し、2014年よりエリアマネジメント活動を進めている。本稿では、変わりゆく竹芝地区において推進される、公共空間を中心とする地域資源を活かした官民連携のまちづくりの紹介と、今後の展望について記述する。

Key Words: エリアマネジメント、みなとまちづくり、ウォーターフロント、官民連携、公共空間利活用

1. 竹芝地区の概要

東京都港区に位置する竹芝地区は、日本経済の中枢である大手町・丸の内・有楽町地区や、東京と国内各所を結ぶ交通拠点である品川といった国際競争力の高い拠点に囲まれ、また東京国際空港（羽田空港）や東京臨海部へのアクセス性に恵まれた立地にある。さらに、三方を東京湾・汐留川・古川に囲まれ、地区内には旧芝離宮恩賜庭園（文化財/名勝）が立地し、汐留川を挟む対岸には浜離宮恩賜庭園（文化財/特別名勝）を望む、都心でありながら豊かな自然に恵まれたウォーターフロントであるとともに、世界自然遺産である小笠原諸島や伊豆諸島（以下、東京諸島）への定期航路の発着点「竹芝ふ頭」を有する「東京諸島への玄関口」として、固有のポテンシャルを有する地区と言える。（図-1,2）

一方で、昭和初期に隅田川口改良工事として推進された東京港修築工事により埋め立てられた本地区は、大半を港湾区域等の公有地が占めている。2010年頃より、立地する事業所や倉庫、マンションの多くが更新期を迎え、人口減少により町会も解散し、さらに、地区内を南北に縦断する首都高速都心環状線（以下、首都高）や海岸通りにより地区は分断され、街の魅力が低減していた。

そこで、東京都は本地区の中心に位置する都有施設の



図-1 竹芝地区の鳥瞰写真



図-2 竹芝地区の位置図

再編整備をきっかけに本地区全体の活性化と魅力向上を図るべく、2010年に「竹芝地区まちづくりガイドライン」を策定し、「豊かな緑、海、文化を実感できる、活気ある業務・商業等の拠点を形成」をコンセプトに、都有地活用事業とエリアマネジメント活動を二軸とした「都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）」（以下、本プロジェクト）を立ち上げた。2013年に東急不動産株式会社・鹿島建設株式会社が事業者として選定されて以降、官民連携で本プロジェクトを推進し、2020年に当該都有地に複合施設「東京ポートシティ竹芝」が開業、2022年に浜松町駅前から竹芝ふ頭をつなぐ歩行者デッキが開通している。

本プロジェクトを皮切りに本地区内は各所で機能更新が進み、地域に開かれた豊かなオープン空間と、オフィス・住宅・ホテル・劇場等の多用途が混在する魅力ある地区に生まれ変わりつつある。

2. 地域の魅力を引き出すハード整備

前述の通り、本地区内では近年各所で機能更新が進んでいるが、その中でもウォーターフロントならではの魅力や東京諸島の玄関口としての特性を活かした、更なる地域価値創出を促す場として地域の核となる新たな機能を紹介する。

(1) 駅から海へのアクセス性を高める歩行者デッキ

本プロジェクトでは、地上約16m幅員、6mの歩行者

デッキが整備され、浜松町駅から首都高を跨ぎ、東京ポートシティ竹芝を介して竹芝ふ頭まで接続した。これにより、首都高や海岸通りにより分断されていた東西がスムーズに繋がるとともに、これまでは竹芝ふ頭の先端に来るまで見ることができなかった海辺の景観を、デッキの上から望むことができるようになった。（図-3,4）

(2) 海や水辺を望む環境教育の場

東京ポートシティ竹芝には、豊かな自然に囲まれた立地特性を活かした「竹芝新八景」という8つの生物多様性保全の場として、約6,300㎡の階段状の緑地空間「スキップテラス」が整備されている。ミツバチの養蜂や、水田や菜園における食物等の栽培を行うとともに、環境教育・地域交流・情報発信の場として、地域の児童等による田植え・稲刈り体験会やセミナー等のプログラムを実施している。（図-5,6,7）

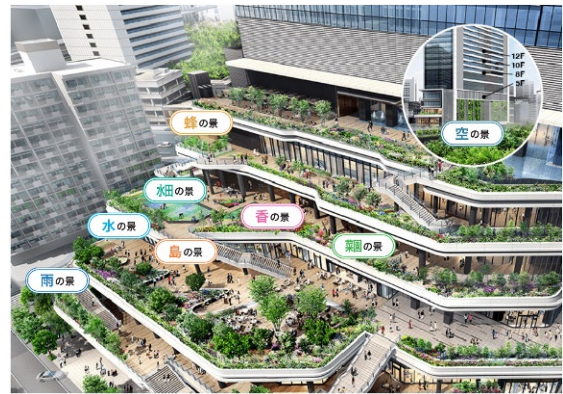


図-5 竹芝新八景



図-3 歩行者デッキ（浜松町駅方面を望む）



図-6 スキップテラスにおける田植え体験会



図-4 歩行者デッキ（駅前から東京湾方面を望む）



図-7 環境教育プログラムの提供

また、東日本旅客鉄道株式会社（以下、JR 東日本）が 2020 年に開業した「ウォーターズ竹芝」は、対岸に浜離宮恩賜庭園を望む、汐留川に面した複合施設で、劇場や商業施設、ラグジュアリーホテル、オフィス等で構成される。本施設には汐留川に開かれた「芝生広場」や、干潟・船着場が整備され、一般社団法人竹芝タウンデザインにより水辺空間を活かしたまちづくりが進められている。

「竹芝干潟」においては、東京湾の再生を目指した環境づくりとして、大学等と連携した調査研究を行うとともに、月に一度の干潟開放日「竹芝干潟オープンデー」やハゼ釣り体験等の干潟活用イベント、座学プログラム等を実施し、地域に向けた環境教育が行われている。

(図-8)

(3) 水辺の魅力を発信する舟運拠点

ウォーターズ竹芝に整備された船着場「竹芝地区船着場（ウォーターズ竹芝前）」からは、隅田川を浅草・両国方面へ上るルートや、レインボーブリッジをくぐるお台場・葛西方面ルート、羽田空港へのアクセス船、東京湾の夜景を望むナイトクルーズ船等、多様な船が就航している。

舟運活性化による水都としての東京の魅力発信や、MaaS 連携による東京湾を跨ぐ地域間のアクセス性向上を目指す。

(4) 人々の多様な活動の受け皿「公開空間」

東京ポートシティ竹芝には、まちづくり活動拠点である「まちづくりプラザ」や、キッチンカーやイベント開催によりまちに賑わいが滲みだす約 1,000 m²の屋外広場「ポートプラザ」が整備されている。これらやスキップテラス、ウォーターズ竹芝の芝生広場は、イベント開催時を除いて誰でも自由に入出りでき、人々の多様な活動の受け皿となっている。本地区ではこのようなオープンスペースを、公有地と民有地をシームレスにつなぐ「公開空間」として位置づけ、その使い方を提案し続けている。(図-9,10)



図-8 竹芝干潟

(5) 施設価値を最大限活かすための制度活用

本地区内には多くの魅力的な空間が整備されたが、これらの整備および利活用には各種制度を駆使している。

a) 河川敷地占用許可

ウォーターズ竹芝の干潟・船着場は、河川管理者である港区から河川法準則に基づく河川敷地占用許可を受けて整備された。当該許可は、干潟・船着場の整備および利活用に関し本地区内の合意形成を得ていることを条件に下付されており、後述する「竹芝地区まちづくり協議会」を合意形成の場とし、その事務局を担う一般社団法人竹芝エリアマネジメント（以下、竹芝エリアマネジメント）が河川占用したうえで、整備・運営を JR 東日本が行う体制となっている。整備後の利活用についても港区・竹芝エリアマネジメント・JR 東日本の三者で「港区汐留川干潟・船着場利活用意見交換会」を定期開催し、利活用方針や実態について官民連携で検討・推進している。

b) 東京のしゃれた街並みづくり推進条例

東京ポートシティ竹芝は、都市再生特別地区を用いたプロジェクトであり、スキップテラスやポートプラザは有効空地として位置づけられている。東京都には「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づくまちづくり団体の登録制度があり、有効空地等の賑わいを向上させる活動を主体的に行う団体を登録し、その活動を促している。本施設においてもこの制度を活用し、上記に掲げる環境教育や賑わいの滲みだしに資するイベント実施・キッチンカー誘致を行っている。



図-9 多様な活動の受け皿「公開空間」スキップテラス



図-10 多様な活動の受け皿「公開空間」芝生広場

3. エリアマネジメント活動

(1) 推進体制

本プロジェクトの二軸の一つであるエリアマネジメント活動は、ハード整備にとどまらない、地域価値の持続的な向上を目的に、「竹芝地区まちづくりガイドライン」の範囲（約 28ha）を対象とし、2013 年より準備始動した。2014 年には、当時休会中であった町会に代わる組織として、まちづくりの方針を検討協議する「竹芝地区まちづくり協議会」（以下、協議会）が発足し、マンション管理組合を含む地権者や主要テナント、東京都が加入した。現在 43 会員が官民連携で本地区のまちづくりに参画している。

一方、協議会の事務局を担いながら、協議会の方針・提言に基づき、事業運営主体としてイベントや実証実験、地域清掃活動等を実践する組織が「一般社団法人竹芝エリアマネジメント」である。本プロジェクトの事業者により 2014 年に準備室として開設後、2017 年に一般社団法人化し、2018 年には都市再生推進法人として港区の指定を受けた。本地区のエリアマネジメント活動の大きな特徴は、このように検討組織と実践組織を分けることで機動力の高い運営が行われている点であると言える。

(図-11)

(2) 活動始動期 - 公共空間の利活用 -

協議会発足と併せて会員を対象に実施されたアンケート調査により、地域関係者が感じている本地区の主な課題として、高潮・津波・液状化等への災害対応や、機能更新期を迎えた倉庫やオフィスによる暗いイメージに対する不安、地域資源を活かしきれていないことや人口減少による賑わい不足等が挙げられた。これを踏まえ、協議会では「安心安全」と「地域活性化」を軸に活動を進めている。各会員から選出された防災担当者を対象に、防災訓練や座学講座を行う「防災担当者会議」を開催し、有事の対応力や地域ネットワークの強化を図るとともに、舟運や旧芝離宮恩賜庭園、東京諸島の魅力を体験する「会員交流イベント」を実施してきた。さらに、担ぎ手不足で数十年間参加が途絶えていた芝大神宮例大祭（通称だらだら祭り）連合渡御において、2019 年に本地区の町神輿を修復し、協議会会員の各企業から参加者を集

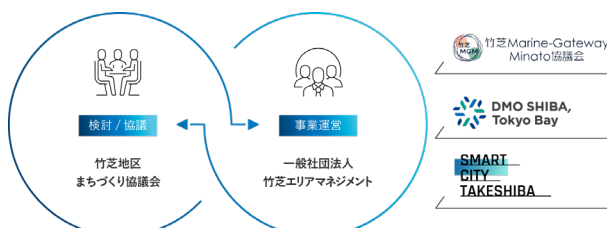


図-11 竹芝におけるエリアマネジメント体制

い、再び「竹芝」としての参加を果たすなど、地域としての交流・結束が徐々に強まってきている。

さらに竹芝エリアマネジメントは、特に地域資源としてのポテンシャルを有する公共空間の利活用を進めてきた。2015 年より毎夏開催されてきた「竹芝夏ふえす」がその代表例である。東京湾に臨む竹芝ふ頭は、1990 年代の再開発により公園と港が一体となった空間として整備され、汐風とともに臨海部・レインボーブリッジ等の夜景や東京諸島への船が望める趣深い空間であるが、あまり活用されていなかった。そこで竹芝エリアマネジメントは、海辺空間のポテンシャルを活かした地域の賑わい創出を目的に、音楽と飲食を海辺で楽しめる社会実験として「竹芝夏ふえす」をスタートした。本イベントは、島しょ振興として東京諸島の特産品も飲食提供し、その魅力を発信している。新型コロナウイルスの蔓延により 2020、21 年はリアル開催は中止となったものの、2022 年には第 7 回竹芝夏ふえすを開催した。(図-12,13)

竹芝ふ頭の利用にあたっては、東京都港湾管理条例に基づく占用許可を得ている。東京港港湾計画²⁾において物流機能ゾーンとして位置づけられている竹芝ふ頭は、本来イベント利用を認められていない。本イベントは、港湾管理者である東京都港湾局および指定管理者である東京港埠頭株式会社と綿密な協議を行い、東京都や港区、島しょ関係団体の後援を得ることで、地域活性化や課題解決に資する取組みとして認められ、許可を得ている。



図-12 竹芝夏ふえす 1F 中央広場会場



図-13 竹芝夏ふえす 3F ふ頭デッキ会場

また、もう一つの公共空間利活用の取組みとして、竹芝エリアマネジメントは 2018 年より旧芝離宮恩賜庭園の夜間ライトアップイベントを実施している。江戸初期に作られた回遊式庭園である旧芝離宮恩賜庭園を、地域の賑わいを創出に資する重要な地域資源として位置づけ、通常は日中のみの開園であるところを、イベント中は夜間も開園し、ライトアップすることで新たな庭園の魅力を発信している。(図-14)

(3) まちびらき後の活動 -さらなる官民連携強化-

東京ポートシティ竹芝の竣工により、施設内のオープン空間もエリアマネジメント活動の場として利用できるようになった。一方で、各施設における賑わい創出だけでなく、まちなかへ賑わいが広がるよう、拠点間をつなぐ道路空間についてもシームレスに活用することで、面として地域の魅力の向上も目指している。

このような公共空間の利活用のほか、劇場のリニュー



図-14 旧芝離宮恩賜庭園ライトアップイベント

ール開業および IT 企業の本社移転等を契機とした文化芸術・スマートシティ等のテーマ性や東京諸島のポテンシャルも活かしたまちづくりを目指し、2020 年には港区と官民連携エリアプラットフォーム「竹芝 Marine-Gateway Minato 協議会」を設立した。本地区や東京諸島に関わる行政、企業や学校など多様な主体が集結し、地域資源を最大限に活用しながら竹芝のブランディング確立・魅力向上を図る。これまでは各主体がそれぞれの形でまちに関わってきたが、本エリアプラットフォームの設立により、その趣旨に賛同し参加している会員が共に本地区の未来ビジョン³⁾を考え、その実現に向けてそれぞれが当事者として可能な範囲でリソースを提供し合い、役割分担しながら連携する体制が構築された。未来ビジョンにおいては、2040 年頃までに「ワクワクを超えるまち 世界的な水辺」となることを目標に掲げている。(図-15,16)



図-15 ビジョン推進体制

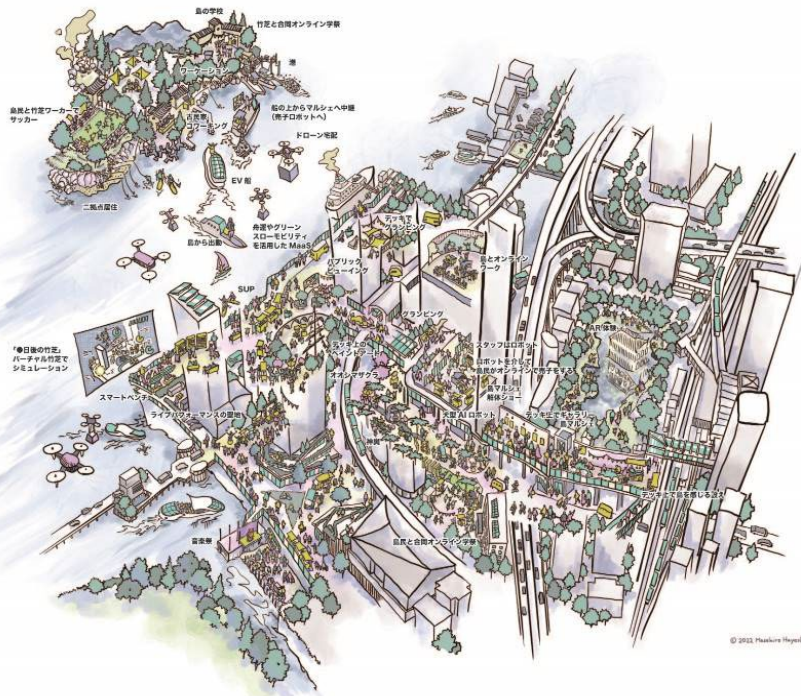


図-16 竹芝 Marine-Gateway Minato 協議会で策定・採択された未来ビジョン

また、2021 年には隣接する浜松町地区・芝浦地区と連携し、「DMO 芝東京ベイ」を設立した。本団体は、地域の多様な主体が一体となって、地域資源を活かしたビジネスイベントの開催に取り組むべく、その誘致活動及びワンストップ窓口を担うものである。エリア全体でのビジネスイベント開催により、地域の活性化を図るとともに、地区の魅力である海辺や芝離宮恩賜庭園等のユニークベニューを活かし、国際競争力強化を目指す。

4. 今後の課題と展望

竹芝地区は、ふ頭の後背地の機能更新やエリアマネジメント活動により、多様な人々の集う、賑わいのある地域となった。自然豊かなウォーターフロントという本地区の魅力をもっと活かし、地域関係者とともに掲げた未来ビジョンを実現するためには、より一層の公共空間利活用が欠かせないと思う。これまで多くの方々の協力や理解を得ながら実証実験等を開催し、

少しずつ利活用を進めてきたが、海辺を感じられるふ頭空間も含めた一体的な賑わいを日常化するためにも、実証実験の枠を超え、恒常的な取組みへの発展を図りたい。

謝辞：本地区のエリアマネジメント活動にあたり、ご理解・ご協力を頂いております地域および関係行政機関の皆様、事業当初よりご助言を頂いております有識者の皆様へ、この場を借りまして改めて御礼申し上げます。

参考文献

- 1) 東京都都市整備局：竹芝地区まちづくりガイドライン，平成 24 年 7 月改訂。
- 2) 東京都港湾局：東京港港湾計画書，平成 26 年 12 月改訂。
- 3) 竹芝 Marine-Gateway Minato 協議会：竹芝 Marine-Gateway Minato ビジョン，令和 4 年 3 月。