

開発を通じたエリアマネジメント事例：東京ミッドタウン日比谷エリア

森記念財団研究員
滝 典子

2018年3月29日に、日比谷エリアに新たな商業施設「東京ミッドタウン日比谷」がオープンしてから早くも1年が経った。2007年3月30日に赤坂9丁目にオープンした「東京ミッドタウン」とは、Diversity、Hospitality、Creativity、Sustainabilityという価値を共有する一方、In The Park(緑やオープンスペースと街が連続した空間となり、心を豊かにする街)、Entertainment(新たな芸術文化・エンターテインメントを発信する街)、Elegance(文化的刺激にあふれ、本物を知る大人たちが集う街)といった「東京ミッドタウン日比谷」固有の価値を持つ。ビジネス拠点の大丸有エリア、官庁街の霞ヶ関エリア、開発が進む虎ノ門エリア、多くの観光客を惹きつける商業拠点の銀座エリアに囲まれた立地を活かし、ここでは「日比谷の地歴が持つ、常に時代の先をゆく国際ビジネス・芸術文化が創り上げる“未来志向の新たな体験や価値の創造”」をコンセプトとした地域ぐるみのまちづくりが進められている。今回は、その主体である「一般社団法人日比谷エリアマネジメント」の活動に着目した。

■一般社団法人日比谷エリアマネジメント

2015年3月、三井不動産は、地元企業や町会等と「一般社団法人日比谷エリアマネジメント」(以下、本エリマネ団体という)を設立し、再開発に先立ち、日比谷の将来を議論してきた。同年6月24日に千代田区により都市再生推進法人に指定され、現在では日比谷の賑わいの中心となる「日比谷ステップ広場」で様々なイベントを開催するとともに、周辺施設と連携し、日比谷の魅力である芸術文化やエンターテインメントを発信している。

また、エリアマネジメント活動(以下、エリマネ活動という)を行う上で課題とされている財源確保だが、本エリマネ団体はステップ広場等の運営収入を活動費に充当している。



エリアマネジメント範囲 (出典)東京ミッドタウン日比谷ウェブサイト

■開発期間のエリアマネジメント活動

本エリマネ団体の活動は、日比谷エリアの開発期間にも行われていた。三信ビル跡地を利用して開放した広場「日比谷パティオ」、日比谷の特色を活かした「エンタの街 日比谷打ち水月間」のほか、丸の内・有楽町・日比谷エリアで開催した「東京味わいフェスタ」や地元町会・商店会の協力のもと実施した「日比谷バルナイト」のような連携した取り組みも見られた。



「日比谷パティオ」

(出典)東京ミッドタウン日比谷ウェブサイト

再開発、建物の改修やリノベーションは、まちの活性化や建物の安全性の維持という点で避けることができない。しかし、そのような期間であっても、エリマネ活動は可能であり、寧ろ普及傾向にある。日比谷のようにエリア資源の活用やイベントの開催により、足が遠のきがちな開発エリアに賑わいを創出することも、その一手法といえる。

工事期間中のエリマネ活動例として、大丸有エリアや名古屋駅前エリアでの取り組みが挙げられる。これらのエリアでは、工事仮囲いをうまく利用した屋外広告物事業を行い、この広告出稿料も、街路灯柱フラッグやポスター同様、地域・まちづくり活動支援に充当されている。これらは、社会貢献をしながら活動財源を得られる取り組みであり、全国的に広がりがつつある。

東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会に向けて、再開発や工事を行う都市が増える中、このような期間をうまく利用し、賑わいの創出やエリマネ団体の財源確保に取り組むことも、その後のまちづくりには重要だといえる。

■2018年の主な取り組み

東京ミッドタウン日比谷オープン後の4月26日から1ヶ月にわたり、日比谷全体で観劇を身近に体験してもらうイベント「[Hibiya Festival](#)」が開催された。オープニングセレモニーでは、宮本亜門氏が演出を手掛けた特別ショーのほか、周辺施設の協力のもと、ダンス、舞踊、ミュージカル、オペラ等の観劇プログラムといった、まちづくりのコンセプトに合ったイベントも行われた。初回から約80万人を動員しており、エリマネ活動の成功事例といえるのではないかと。今年も4月26日より開催が予定されており、賑わい創出が期待される。



オープニングセレモニーの様子

(出典)東京ミッドタウン日比谷ウェブサイト

また、2018年11月14日から2019年の2月14日までの3ヶ月は、冬の風物詩であるイルミネーション「[Hibiya Area Illumination](#)」を開催し、「日本のブロードウェイ」にふさわしい日比谷エリア全体(東京ミッドタウン日比谷／日比谷仲通り／日比谷シャンテ／日比谷ゴジラスクエア)を彩った。クリスマスからバレンタインデーまでの季節の移り変わりに合わせ、ライトアップのテーマカラーを変える等、再訪したくなる工夫も凝らされていた。

■2019年の取り組み



2月20日(水)～3月17日(日)、本エリマネ団体が主催する日比谷エリアを巻き込んだ今年初のイベント「[日比谷グルメフェスタ 2019 春](#)」が開催された。カジュアル店から高級店といったバラエティに富んだ飲食店が軒を連ねるエリアにて、ミッドタウン日比谷(合計17店舗)、日比谷シャンテ(合計12店舗)、日比谷エリア(合計7店舗)が参加する本イベントでは、お得なグルメチケットの販売や抽選会、スタンプラリー等も実施した。

中には、5店舗分のスタンプを集めると、日比谷ならではのエンターテインメント(東京宝塚劇場、日生劇場、シアタークリエのペアチケット、TOHO シネマズ日比谷・シャンテ映画観賞券、東京ミッドタウン日比谷や日比谷シャンテで使用できる券)が当たる大抽選会に参加できる特典もあり、本エリアを回遊し、新たなグルメを開拓する好機となったのではなかろうか。レストランでの食事のみならず、ベーカリーでの手軽な買い物やお惣菜の購入でもスタンプを集めることができ、週末の来訪者のみならず、日頃からこのエリアで飲食をする日比谷のワーカーにもやさしい。丸の内に代表されるように、働きたいと思えるエリアのブランド確立のためには、ワーカー(ビジネスマン)向けのエリマネ活動も欠かせない。



しかし、ビジネス街として昼間賑わう日比谷の夜は、新橋に近い立地でありながら、必ずしも賑やかとは言えない。本イベント期間中の金曜日には、東京ミッドタウン日比谷「日比谷ステップ広場」でジャズの演奏「FRIDAY NIGHT JAZZ」が開催された。広場に移動可能なテーブルや椅子を増設し、しばらく音楽に耳を傾けることのできる憩いの空間を設けた。

ジャズの演奏開始前、広場は単なる通過点であり、ほとんどとどまる人はいなかったが、演奏が始まるや否や次々と人が集まり、賑わいが生まれた。日比谷は明治時代の鹿鳴館に端を発する「社交と文化のまち」に始まり、現在の劇場を多く集積するまちであるという土地柄上、ふらっと立ち寄るにはやや敷居の高いエリアだという印象がぬぐい切れない。しかし、今回のジャズの演奏

では、誰しも一度は聞いたことのあるような名曲を無料で手軽に聞くことができた。このタイミングで日比谷グルメフェスタのガイドブックを配布する等、イベントの周知に取り組む様子も見られ、観劇を目的としない来訪者やワーカーの巻き込みも順調のようである。

ジャズの演奏開始前



ジャズの演奏開始後



■賑わい創出を目指した取り組み

週末には、本エリマネ団体と丸の内警察署の協力により東京ミッドタウン日比谷エリアの一部が歩行者専用となる。これにより、家族連れでも安心して歩くことができ、エリア内の連続性のある賑わい創出が可能となっている。

また、「日比谷グルメフェスタ 2019 春」開催期間中には、新たに整備された日比谷ゴジラ広場にて、近くにアンテナショップのある鹿児島県による焼酎のイベント「[鹿児島焼酎ストリート 2019 in 東京](#)」が開催されていた。本イベントには、サラリーマンの聖地新橋という土地柄と東京駅からのアクセスの良さも手伝い、訪日観光客を含む多くの人が集い、エリア全体への賑わいの波及効果が見られた。



休日の歩行者専用道の様子



日比谷ゴジラスクエアで開催された
「鹿児島焼酎ストリート 2019 in 東京」

■まとめ

東京日比谷ミッドタウンエリアのエリマネ活動には、土地柄を活かしたコンセプトづくり、開発期間を有効活用したビジョンの共有と賑わい創出、臨機応変な憩いの場の形成を見ることができた。開発を機にエリマネ団体が立ち上がり、活動を開始するケースは多々あるが、エリマネ活動についてエリア内の関係者から協力を得るには時間を要する。そのため、開発後の事業計画の構想構築のみならず、開発期間をうまく利用し、その後のまちづくりに向けてエリア内の関係者を巻き込み、まちづくり方針に対する納得感の醸成に向けて動き出すことも、エリマネ活動を展開するうえで重要になるといえる。

また、エアーマネジメント活動に欠かせない財源の確保について、本エリマネ団体は日比谷ステップ広場の運営収入等により、安定した都心型のエリマネメントを実現しようとしている。