特集≫≫　都市環境の向上，都市基盤整備

竹芝地区における都市基盤・環境整備とエリアマネジメントを中心とした生きた景観づくりの取組み

鹿　毛　瑛　文

東京都港区に位置する竹芝地区は，中枢業務拠点である大丸有地区や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た約 28 ha の地区である。また，三方を水辺に囲まれ，地区内には旧芝離宮恩賜庭園や竹芝ふ頭が立地する，豊かな自然に恵まれたウォーターフロントである。本地区は，2013 年の都有地活用事業「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，多用途が混在する魅力ある地区に変容しつつある。

本稿では，再開発に伴う都市基盤・環境整備とエリアマネジメント活動の両輪により，人々の生き生きとした活動が地区に表出し，生きた景観が育まれつつある事例として，竹芝地区の取組みを報告する。

キーワード：竹芝地区，都市景観，都市基盤整備，都市環境の向上，エリアマネジメント（地域の価値向上）

1. はじめに

我が国の都市づくりは，成長社会から成熟社会への移行のなかで，「つくる時代」から「つかう・育てる時代」への転換が求められている。

従来，景観行政は，建築物や土木構造物等を主たる対象として扱ってきたが，「つかう・育てる時代」においては，人の活動やふるまい等の日々変化する要素も含めて景観資源と捉え直した，生きた景観の重要性が指摘されている[1)]。そして，生きた景観を継続的にマネジメントするために，地域の賑わいづくり等のまちづくり活動と連動した取組みが必要となる。

本稿では，再開発事業に伴う地域特性を活かした都市基盤・環境整備や，公共空間利活用によるエリアマネジメント活動が一体となり，生き生きとした景観が育まれつつある事例として，竹芝地区の取組みを報告する。

2. 地区の位置づけ

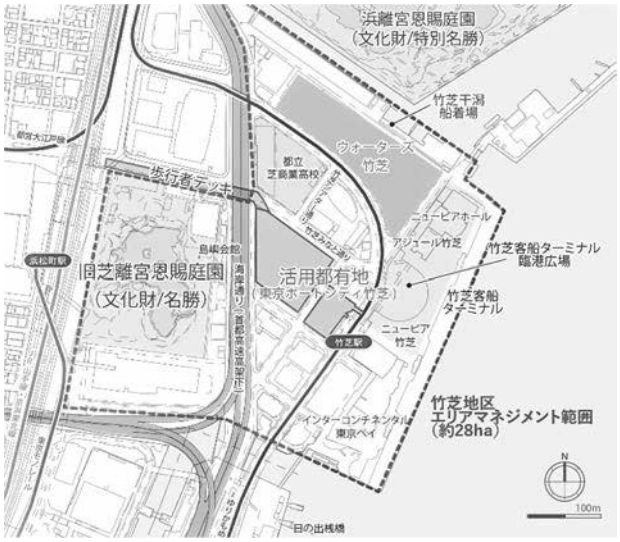
東京都港区に位置する竹芝地区（以下，本地区）は，中枢業務拠点である大手町・丸の内・有楽町地区や，東京と国内外各所を結ぶ交通拠点である品川といった国際競争力の高い拠点に囲まれ，また，東京国際空港（羽田空港）や東京臨海部へのアクセス性に恵まれた立地にある。

三方を東京湾･汐留川･古川といった水辺に囲まれ，地区内に旧芝離宮恩賜庭園（文化財／名勝），隣接地には浜離宮恩賜庭園（文化財／特別名勝）が立地し，豊富な環境資源を有したウォーターフロントである（**写真―1，図―1**）。

本地区は江戸時代から明治時代にかけて，旧芝離宮恩賜庭園を除いた大半が海であった。1906 年より隅田川口改良工事として進められた東京港築港計画により埋め立てが開始され，1934 年に竹芝ふ頭が完成するともに，地区内は倉庫や港湾関連施設等の公有地が大半を占めていた。2010 年頃には倉庫や公有地等が更新期を迎え，人口減少により町会が休会され，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，魅力が低下していた。

そこで，東京都は，本地区の中心に位置する都有施設の再編整備を契機に，本地区全体の活性化と魅力向

写真―1　竹芝地区概観



図―1　竹芝地区位置図

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業務を二軸とした「都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）」（以下，本事業）を立ち上げた。2013年に本事業の事業者が選定され，2020年に当該都有地に複合施設「東京ポートシティ竹芝」が開業し，2022年に浜松町駅と竹芝ふ頭を繋ぐ港歩行者専用道路8号線（以下，歩行者デッキ）が開通した。

また，同時期に複合施設「WATERS takeshiba」も開業し，大規模な土地利用更新が2箇所同時に進行した。両事業を皮切りに地区内各所で機能更新が進み，オフィス・住宅・ホテル・劇場等の多用途が混在する地区に変容しつつある。

3. 再開発事業とエリアマネジメントの経緯

本地区の概況は3つのフェーズに分けることができる（**図―2**）。①まちづくり黎明期は，本事業に伴い，地区の目指すべき景観形成の方向性が示される等，まちづくりの機運が高まった。②まちづくり団体組成期は，本事業者を中心にした「竹芝地区エリアマネジメント準備室」や地域関係者による「竹芝地区まちづくり協議会」（以下，まちづくり協議会）をはじめとしたまちづくり団体が複数発足し，地域への理解を深め，地域資源の発掘・活用に向けた実験的な取組みが開始された。そして，③まちびらき期には，複合施設が開業し地区への来街者の状況にも大きく変容が見られる中で，2020年に「竹芝 Marine-Gateway Minato 協議会」が設立され，公共空間等を活用した多岐にわたる取組みが官民連携で推進されている。

西暦	計画・組織	公共空間活用
	まちづくり黎明期	
2010 ‐ 2012	・「竹芝地区まちづくりガイドライン」策定 ・都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）公募	
2013	**まちづくり団体組成期** ・事業予定者決定	
2014	・「竹芝地区エリアマネジメント準備室」設立 ・「竹芝地区まちづくり協議会」設立	
2015	・「一般社団法人 CiP 協議会設立」設立	
2016		・竹芝客船ターミナル臨港広場を活用した 地域交流イベント「竹芝夏ふぇす」実施（1回／年）
2017	・「一般社団法人竹芝エリアマネジメント」設立	・汐留川の河川占用許可に向けた社会実験開始
2018	・「一般社団法人竹芝エリアマネジメント」の 都市再生推進法人認定	・旧芝離宮恩賜庭園を活用した 夜間ライトアップイベント開催（1回／年）
2019	・「一般社団法人竹芝タウンデザイン」設立	・汐留川の河川占用許可
	まちびらき期	
2020	・官民連携組織「竹芝 Marine-Gateway Minato 協議会」設立 ・「東京ポートシティ竹芝」開業	・竹芝干潟の利用開始 ・「竹芝みなとフェスタ」開催（1回／年）
2021	・「WATERS takeshiba」全面開業	・「ちょっと先の面白い未来」開催（1回／年）

図―2　再開発事業とエリアマネジメントの経緯

4. 都市基盤・環境整備と活用による景観づくり

本地区では，再開発に伴い，地域特性を活かした都市基盤・環境整備とまちづくり団体による利活用が進められている。

(1) 回遊性向上と新たな価値を付加する歩行者デッキ

本事業では，地区の課題である鉄道や首都高高架による浜松町駅西側からの賑わいの分断を解決するため，地上16ｍ幅員6ｍの歩行者デッキが整備された。

「浜離宮・旧芝離宮恩賜庭園景観形成特別地区」区域内に位置しているため，旧芝離宮恩賜庭園内からの見え方に配慮して，歩行者デッキを白色のトーンを基調に統一し，橋脚や桁を面が小さく見える多角形（橋脚：6角形，桁：5角形）とする等，景観へ溶け込むことが企図された（**写真―2，3**）。

また，地区を縦断する歩行者デッキは，浜松町駅から竹芝ふ頭までを繋ぐ歩行者ネットワークとして機能するだけでなく，それ自体が庭園の四季折々の景色や東京タワー，レインボーブリッジの夜景等，従前地上部では見ることのできなかった地区の様々な景観資源を顕在化した。

さらに，地域へ開かれた空間が整備されたことにより，バリアフリーで安全な歩行者デッキがJR浜松町駅西側の保育園児の散歩コースとして，その先の民間施設のテラス空間が遊戯空間として活用されている。また，占用許可を受けて地区の写真展示が実施されるなど，歩行者デッキ自体がまちの活動舞台として地域に根付き始めている。

写真―2　歩行者デッキ俯瞰

写真―3　歩行者デッキ

(2) 地域特性を活かし，一体的利用が可能な道路空間

本事業では，道路空間の電線地中化と，歩道上空地と道路のインターロッキングを表層整備で統一し，空間的かつ機能的にも一体的に利用可能な空間として整備されている（**写真―4**）。

特に，竹芝みなと通りには，東京諸島や企業からの寄贈品（モニュメント，樹木等）や各島のデザイン平板や案内板について再配置が行われ，東京諸島への玄関口としての地域特性を活かした整備が行われた（**写真―5**）。また，整備後には，竹芝地区のブランドイメージを醸成するフラッグの設置や賑わい創出を目的にしたオープンカフェ社会実証等が実施されており，人々の活動が道路上にまで滲み出すことで，日常的に賑やかなアクティビティが見える景観づくりが進められている。

写真―4　竹芝みなと通り

写真―5　東京諸島の看板

(3) 環境教育の場となる竹芝干潟・竹芝新八景

WATERS takeshibaの広場・テラスと連動する形で竹芝干潟・船着場が整備され，都心では貴重な親水空間が創出されている。本水域の利用は，河川管理者

である港区が，河川敷地占用許可準則に基づく都市・地域再生等利用区域指定を活用し，都市再生推進法人竹芝エリアマネジメントに河川敷地占用許可を出し，本施設開発を行った民間企業が船着場・干潟の整備を行った。また，施設等のマネジメントは，「(一社) 竹芝タウンデザイン」が行っている。

特に，「竹芝干潟」は，東京湾の生態系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，月に一度の地域開放日「竹芝干潟オープンデイ」等を実施し，地域協働の環境教育が行われている（**写真―6**）。

また，東京ポートシティ竹芝の連続したテラス空間には，都市の生物多様性の保全や雨水の循環に寄与できる8つの環境拠点「竹芝新八景」が整備されている。水田での田植えや稲刈りの農体験，養蜂体験等オフィスワーカーや地域住民が参加する環境教育の場として利用されている（**写真―7**）。

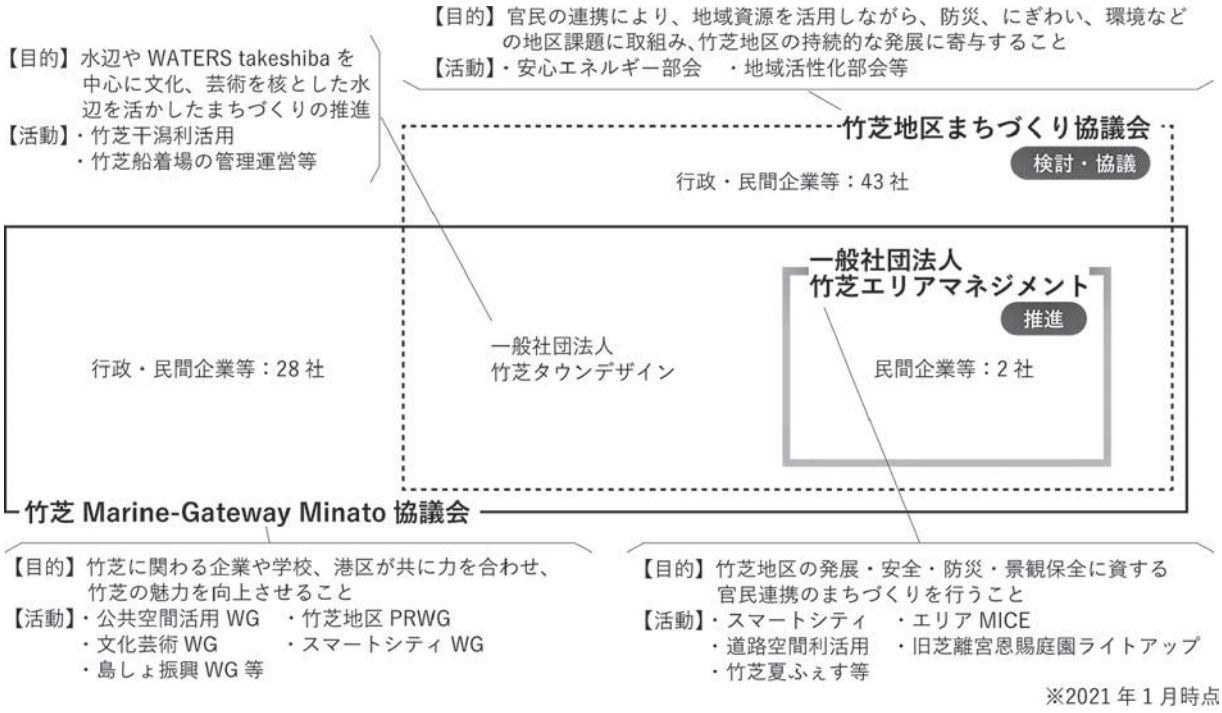
5. 多核的なまちづくり活動主体による景観づくり

本地区では，まちづくり活動主体である①「まちづくり協議会」，②「(一社) 竹芝エリアマネジメント」，③「(一社) 竹芝タウンデザイン」，④「竹芝 Marine-Gateway Minato 協議会」が連携し，地域関係者の声を拾い上げながら魅力的な景観づくりを推進している（**図―3**）。

①「まちづくり協議会」は，当時休止してい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ことを目的とし，マンション管理組合を含む地権者や主要テナント，東京都が加入している。また，②「(一社) 竹芝エリアマネジメント」は，まちづくり協議会の方針に基づいて，事業運営する主体としての役割を担っている。また，2018年に東京都港区より都市再生推進法人指定を受け，地域のまちづくり活動の推進

写真―6　竹芝干潟

写真―7　竹芝新八景

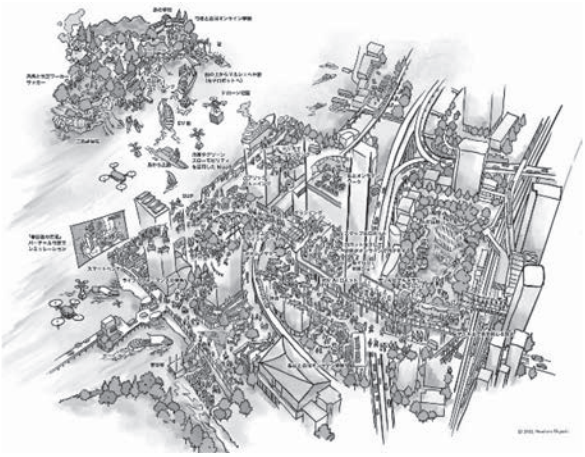


図―3　まちづくり活動主体の概要と関係性

主体として，活動の幅を広げている。

さらに，2019 年には水辺や WATERS takeshiba を中心としたまちづくりを推進する「(一社) 竹芝タウンデザイン」が設立され，また，2020 年には港区と官民連携エリアプラットフォーム「Marine-Gateway Minato 協議会」が設立された。本地区に関わる多岐にわたる活動主体が参画し，2040 年頃までに目指す未来ビジョン「世界的な水辺」(**写真―8**) を共通認識として描き，連携体制が構築された。

行政や地域関係者，民間企業が，共通の目標を緩やかに共有することで，活動主体が多核化する中でも継起的な賑わいが見られ，生きた景観づくりに繋がっている。



写真―8　未来ビジョン「世界的な水辺」

6. 地域資源である公共空間の利活用による景観づくり

本地区では，地域資源となる様々な公共空間の利活用を進めている。

竹芝客船ターミナル臨港広場は，東京諸島への貨客船ターミナル施設の一部であるが，海が望める開放的な公共空間として活用し，東京諸島の情報発信・産業振興を目的として，2015 年より年 1 回，音楽と飲食を基軸にした夏の野外イベント「竹芝夏ふぇす」を開催し，竹芝地区の魅力・賑わい創出にも寄与した (**写真―9**)。

また，国指定名勝の文化財庭園である旧芝離宮恩賜庭園では，通常は昼間のみの開放で夜間は未利用空間となっていた庭園を先端テクノロジーの活用により価値化し，夜間ライトアップイベントを 2018 年より開催している (**写真―10**)。

こうした地域資源である公共空間の利活用により，

写真―9　竹芝夏ふぇす

写真―10　旧芝離宮恩賜庭園ライトアップイベント

当初イベント参加者数は計約 2,000 人 / 年程度だったが，2021 年度は約 20,000 人 / 年程度にまで大幅に増加し，地域資源の認知度向上に繋がっている。

7. おわりに

本地区では，機能更新期における再開発に伴い，①地域特性を活かした都市基盤・環境整備とその活用，②活動主体の多核化による継起的なまちづくり活動の創出，③人中心の都市を目指した公共空間の利活用の取組みが行われてきた。

現状は地域活動が根付いてきた段階であり，今後さらなる公共空間を活用する活動主体の多様化によりまちづくり活動が日常的に展開され，持続的な生きた景観づくりへと向かうことが期待される。

JCMA

《参考文献》
1) 日本建築学会，生きた景観マネジメント，鹿島出版会，2021 年 2 月

[筆者紹介]
鹿毛　瑛文 (かげ　あきふみ)
(一社) 竹芝エリアマネジメント
(鹿島建設㈱　開発事業本部)