

# 商業系ストリートのデザイン・マネジメントの持続要因に関する研究

## －横浜元町通りの街づくりから－

堀田 桃子

指導教員 高見沢実教授 野原卓准教授 尹莊植助教

### 1. 研究の概要

#### 1.1 研究背景・目的

ウォークアブルなストリート<sup>1)</sup>を創造するため、全国各地でストリートの空間再分配や利活用事業が行われているが、持続性に課題が残る取組みが多い。中でも商業地のストリートを対象にしたものが多く、商業系ストリートのデザイン・マネジメント<sup>2)</sup>を継続して行う方法や能力、知識を明らかにする必要があると考える。

持続的にストリートデザイン・マネジメントが行われている商業系ストリートの事例として、横浜元町通りをあげ、商業系ストリートのデザイン・マネジメントの持続性を保つための示唆を得る。

#### 1.2 研究方法

商業系ストリートのデザイン・マネジメントを①商業地の街路空間とその沿道空間の計画・整備②人のアクティビティを生む空間の活用・管理③計画・整備と活用・管理の担い手づくりの三つの項目に分ける。①-③について文献・資料調査と街づくり関係者の方へのヒアリング調査を行う。その実態から元町通りのストリートデザイン・マネジメントの持続的発展の要因を明らかにし考察する。

### 2. 対象地の概要

横浜元町は横浜開港の影響で横浜村の90戸を本村に移築してできたもので、大正初期にエキゾチックな商店街が形成された。元町商店街のメインストリートが元町通りである。主に元町通りに店舗を持つ事業者で構成されるSS会が、70年ほどにわたり元町通りのデザイン・マネジメントを行う。

### 3. 街づくりの担い手の実態

SS会の資金制度と組織体制について述べる。SS会の年間財源は表1の通りであり、元町通りの整備に用いる街づくり負担金を徴収する点が特徴である。また第1期街づくりから事業収入に繋がる投資を積

表1 SS会の年間財源

	内容
会費	売り場面積、売上高、業種による等差会費
街づくり負担金	店舗の間口の長さによる等差負担 (3600円/m)
事業収入	家賃収入 (テナントビルとして販売している建物2つ) 駐車場収入、クレジットカードの手数料収入

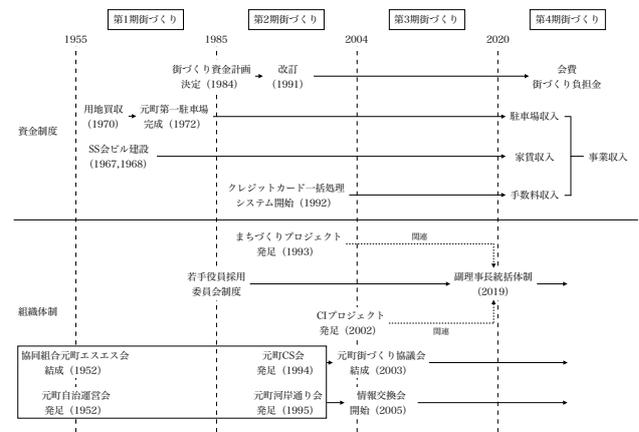


図1 担い手の実態の推移

極的に行っている。組織体制は、2019年から理事長よりひと世代若い副理事長が室を統括することで組織の若返りを図っており、若手の教育・育成を積極的に行う。また元町地区の他組織との連携を重視し、多くの協議が行われている。

### 4. 街路空間とその沿道空間の計画・整備

整備内容、事業費、協力体制について述べる。

#### 4.1 第1-4期街づくりの展開プロセス

第1期街づくりのセットバック、第2期街づくりのストリートファニチャー・石畳の歩道等に第3,4期街づくりで手が加えられ、持続的な更新が行われている。事業費に関しては、第1期街づくりにSS会全組合員の口座を横浜銀行元町店に置き、以降そこからのみ融資を受ける。第2期街づくりで街づくり負担金の導入、第3期街づくりから補助金制度の活用により、円滑な事業費調達が実現できている。

#### 4.2 第4期街づくりの計画・整備

歩道の石畳修繕・ストリートファニチャー<sup>3)</sup>改

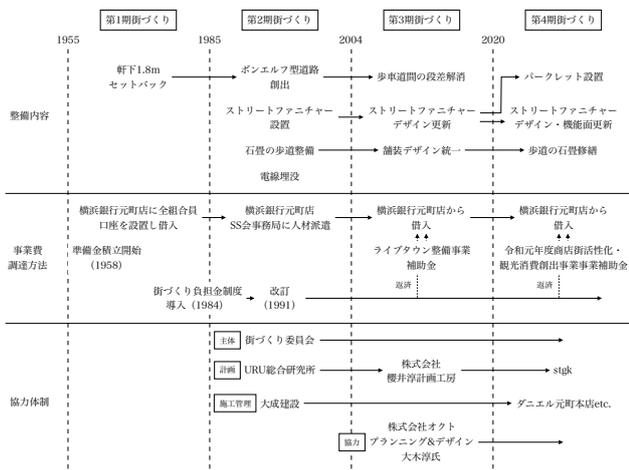


図2 計画・整備の推移

変・パークレット設置を行った。補助金制度を十分に活用し、不足分を街づくり負担金にて返済する。協力体制は、SS会街づくり委員会を中心にstgkや第3期街づくりから関わっているオクトプランニング&デザインの大木淳氏と協力して進めた。

## 5. 人のアクティビティを生む空間の活用・管理

### 5.1 管理・イベント活動の実態

第2期街づくりで作成された街づくり協定はハードとソフトの両面で規定され、行政を交えた事前協議や理事会で協定の運用状況を報告することで効力の強化を図る。また、元町では各店舗が清掃や街路樹・植木鉢の手入れに積極的に協力している。植木鉢は季節ごとに年4,5回で植え替え、その他のストリートファニチャーは定期メンテナンスを2,3年に一度実施し、問題が生じた際はSS会で即日対応する。自主的な管理体制が整う一方、交通管理は警備会社に任せ安全面の強化を図る。イベントはストリートの新しい活用方法を導入しながら、継続して

開催されている。

### 5.2 第4期街づくりの活用・管理

パークレットの活用・管理について述べる。パークレットは休憩、飲食、会議等のアクティビティを想定して整備された。現在イベントでの活用を検討しており、イベント時に活用しやすくするため、計画段階での議論を重ねデザイン面で様々な工夫が施されている。管理に関しては、他のストリートファニチャーと同様のシステムで行われ、安全チェーンは警備会社の管轄下にある。

## 6. 総括

元町通りのストリートデザイン・マネジメントの持続要因となっている要素を考察し、表2にまとめる。全体として、担い手づくりの資金制度と組織体制が重要であることがわかった。

SS会の各店舗が街に関心を持ち、多くの来街者に楽しんでもらうため街をよくするという精神面で同じ方向にベクトルが向いていること、そして何代にもわたって経営してきている店舗の横のつながりの強さがあつての持続的発展であるともいえる。

表2 持続性の要因

		内容
担い手づくり	資金制度	①ストリート整備事業を用途とした資金確保の仕組みの導入 ②付加的な収入を見越した新たな事業・システムの導入
	組織体制	①積極的な若手の教育・育成 ②若手が活躍できるような組織の仕組みの整備 ③情報・知識共有、合意形成のためのコミュニケーションづくりの場の設置
計画・整備	整備内容	①ニーズや要望を汲み取る柔軟なデザイン実践 ②元町らしさを維持しつつメンテナンスを簡易化するカスタマイズ
	事業費調達方法	①継続した金銭的援助を受けるための地元金融機関との連携 ②経済的負担を軽減するための補助金制度の十分な活用
	協力体制	①街づくり組織の体制整備 ②ストリート整備事業に対する一貫した主体的な取組み ③過去のストリート整備事業関係者との協力
活用・管理	管理体制	①各店舗の日常の手入れや清掃による管理の習慣化 ②拘束力のある管理に関するルールの確立 ③管理の質向上のためのケースバイケースの外部委託
	イベント活動	①イベント実施のための豊かな資金力と若手の担い手づくり ②計画段階からのイベント活用のための議論 ③時代の流れに沿ったストリートの活用方法の導入

### 【注釈】

- 1) 街路空間とその沿道空間
  - 2) 商業地の街路空間とその沿道空間の計画・整備と人のアクティビティを生む空間の活用・管理およびこれらの担い手づくり
  - 3) ボラード・植木鉢・ベンチ・案内板・街灯・フラッグ・造形物
- 【主な参考文献】
- 1) 林志典「商業街路における持続的発展を導く管理に関する研究－韓国、日本の商業街路の比較分析を通して－」2010年度東京大学修士論文
  - 2) 神奈川新聞社編集局『元町の奇跡～元町SS会50周年～』協同組合元町SS会,1997
  - 3) 矢作弘, 瀬田史彦『中心市街地活性化 三法改正とまちづくり』学芸出版社,2006

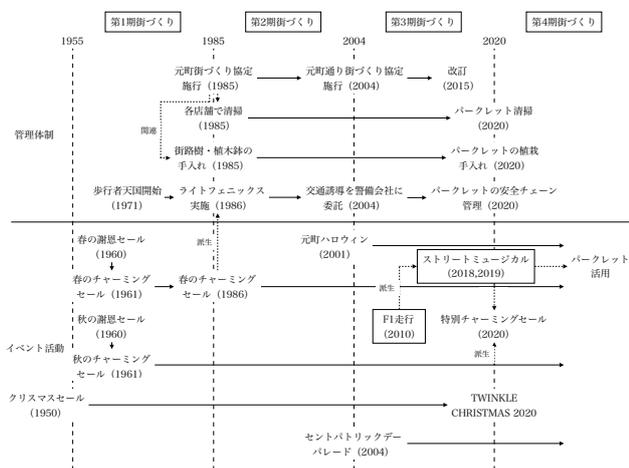


図3 活用・管理の推移