

標題 新興住宅街におけるコミュニティ醸成に寄与するエリアマネジメント
～三郷インターA地区土地地区画整理事業を事例として～

氏名 (所属) 多田豊 (昭和株式会社)

1. 事業の概要

草加都市計画三郷インターA地区土地地区画整理事業は、三郷ICの北側に位置する約86.3haの地区を対象とした、平成21年2月現在583名の地権者による組合施行である。総事業費は約220.2億円で、平均減歩率は35.70%である。事業期間は平成10年度から平成24年度とし、事業完了時の計画人口は約5,900人を想定し、事業を推進している。(表1)

当該地区は、東京から20km圏内に位置し、東京外かく環状道路、常磐自動車道路、首都高速足立三郷線の結節点(インターチェンジ)というポテンシャルを積極的に活用するために、商業・流通・工業の集積を図るとともに、文化・レジャー・スポーツ・住宅を複合的に導入した土地利用を推進してきた。(図1～4)

事業の経緯を次頁表2に示す。平成5年に準備組合を設立し、平成10年12月に都市計画決定、平成11年2月に組合設立の認可を受けている。弊社では、ロードサイドに位置する多機能複合型商業地区(高次商業ゾーン)が事業の要になると考え、地権者に対し申出換地を提案するとともに、進出企業との交渉を進めることで、平成17年5月に多機能複合型商業地区の供用を開始させ、まちづくりのインパクトを与えることが出来た。しかし、近年では、つくばエクスプレス開通や、JR武蔵野線沿線の越谷レイクタウン(越谷レイクタウン駅)、ららシティ(新三郷)等の大規模商業・住宅開発が相次ぐ等、周辺都市・地区との地域間競争が激化しており、これまで以上に、景観、暮らし、安全性等により配慮し、地区全体の付加価値を向上させることが期待されるようになった。

2. エリアマネジメントの必要性

こうした期待に応えるため、組合内に景観検討委員会が設置された。景観検討委員会は、主に地区内の景観整備や近隣公園及び公共公益施設の整備に関する検討・調整を行うことを目的とした組織であり、組合理事及びアドバイザーとして三郷市職員も参加している。

景観検討委員会では、上記の検討・調整に併せて、地域内住民が主体となったまちづくり(エリアマネジメント)の推進が度々、議論にあがった。それは、理

表1 事業概要

施行種別	組合施行
施行面積	約86.3ha
権利者数	583人(H21年2月現在)
総事業費	約220.2億円
平均減歩率	35.70%(公共19.80%、保留地15.90%)
事業期間	H10年度～H24年度
計画人口	約5,900人

図1 周辺図



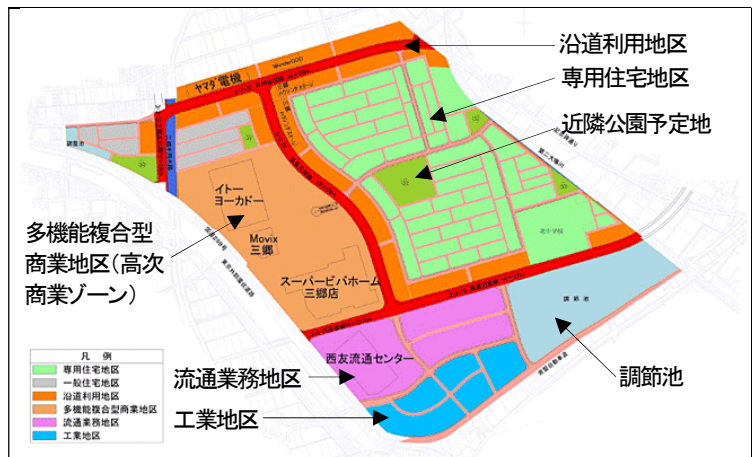
図2 多機能複合型商業地区(高次商業ゾーン)



図3 専用住宅地区(イメージ)



図4 土地利用計画図



事方には、先祖代々の田畑を高速道路の整備に明け渡し、喧々譁々の議論を重ねながら立派な街をつくっても、事業完了後（組合解散）に街を持続的に維持管理し、魅力を向上させていくための仕組みと担い手をつくらなければ、折角の苦勞が水に消えてしまうという「まちづくりへの思い」である。しかしながら、理事の多くが地区外に居住をしており、地域住民として積極的にまちづくりを行えないというジレンマがエリアマネジメントを考えるきっかけであった。

3. エリアマネジメントの方向性と段階（図5）

景観検討委員会では、委員が積極的に先進地への視察や、地区の基礎条件整理等の成果を用いた勉強会を重ね、平成20年度末に、当該地区が目指すべきまちづくりの方向性を「ココロつなぐまちづくり」と決定した。これは、住宅・商業・流通という多様な土地利用が計画されている当該地区において、新住民と旧住民、住民と事業者とが協働し、一緒に街をつくりあげていくことで、地区内の様々な課題を解決するとともに、地域資源をより有効に活用し、街を維持管理していくことを志向したものである。

地域組織の状況を見ると、多機能複合型商業地区では、地権者主体による土地管理会社の設立、及び事業者（店子）による協議会の設立等の組織化とまちづくり活動が行われている。しかしながら、住居系用途では、地区内に3つの町内会があるものの、新住民の加入率は低く、また町内会も積極的に加入を促していなかった。本地区でのエリアマネジメントを考えた場合には、商業系事業者と地域住民との協働が必要になるが、地域住民組織が商業系の諸組織と対等に話し合えるような体制を持っていないと地域住民の利益につながるエリアマネジメントにはならないと懸念された。

こうした課題を解決するため、景観検討委員会は、次のようなエリアマネジメントの3つの段階を設定し、住居系用途の地権者への働きかけを行うこととした。

- 1) まちづくりに関心のある住民を広く募集し、ワークショップを行い、まちづくりコンセプトの共有を図る。あわせて、将来のエリアマネジメントのリーダーとなる人物を探す。
- 2) リーダーとなる人物を集め、景観検討委員との協働によるまちづくり会議を開催し、当該地区の課題を整理するとともに、その解決策を議論する。
- 3) 解決策について、まちづくり実験をしながら、序々に様々な事業者等との協力関係を取りつけ、最終的なエリアマネジメント組織の体制を検討していく。

表2 事業の経緯

H5年 8月	準備組合設立
H10年 12月	都市計画決定告示
H11年 2月	組合設立の認可
H14年 12月	事業計画変更認可(第一回) 高次商業進出企業が内定 仮換地指定の実施
H15年 2月	実施計画書の承認
H15年 6月	道路築造等工事着工
H16年 3月	用途地域変更、地区計画決定
H16年 9月	事業計画変更許可(第二回)
H17年 5月	都市計画道路(4路線)、区画道路(2路線)の供用開始
H17年 5月	多機能複合型商業地域オープン
H18年 4月	都市計画道路(1路線一部)、区画道路(2路線)の供用開始
H18年 6月	事業計画変更認可(第三回)
H20年 1月	事業計画変更認可(第四回)
H20年 2月	景観検討委員会発足
H21年 3月	近隣公園及び公共公益施設基本構想承認(理事会・総代会)
H21年 6~8月	住民ワークショップ(4回)
H21年 11月~ H22年 3月	近隣公園及び公共公益施設基本設計の実施
H22年 1月	第1回イベント(もちつき)
H22年 1月~	まちづくり会議準備組織
H22年 8月	第2回イベント(夏祭り)

図5 エリアマネジメント組織設立に向けたフロー



4. ワークショップで語られた街への思い

平成21年6月から8月にかけて、近隣公園及び公共公益施設の計画策定にあわせて、地域住民ワークショップを開催した(図6)。4回のワークショップには地域住民計42名が参加し、理事、市職員と共に議論に参加した。新しく転居されてきた若い夫婦が子どもを連れて参加する等、活気があるワークショップとなった。

ワークショップでは、近隣公園及び公共公益施設が、「ココロつながり」を実現するための拠点施設となるために、地域住民がどのように活用をするのか、管理運営にどのように関わっていくべきかについて議論をしていった(図7)。こうした検討の結果を、基本設計に活用することが出来た(図8)。

ワークショップを進める中で、施設への要求を述べるだけでなく、自分達が街の将来像をどのようにつくっていくかという思いを述べあう機会が設けられた。地域住民の中から、「大きな家族のような笑顔とあいさつと笑い声にあふれた街」、「防災や福祉などを協力し、安心安全を自分たちでつくっていく街」、「事業の途中で幸せを味わえずに亡くなった方々を忘れない街」といった将来像が語られ、まちを自らつくっていくという景観検討委員のまちづくりへの思いが伝わり始めた。

5. まちづくり会議とまちづくりイベント

ワークショップの成果を受けて、地域住民の中で将来のエリアマネジメント組織のリーダーとなる人物と、景観検討委員とが協働でまちづくりをすすめていくための場として、準備組織を設置した。この準備組織は、参加者が漆を突き合わせて、本音で語り合える雰囲気をつくりながら、各回の議論を重ねてきた(表3)。

準備組織の中では、地域住民と商業者が協働したエリアマネジメント組織の体制(案)や、組織の役割(案)等が議論された。(図10、11)

図10 エリアマネジメント組織の体制(案)

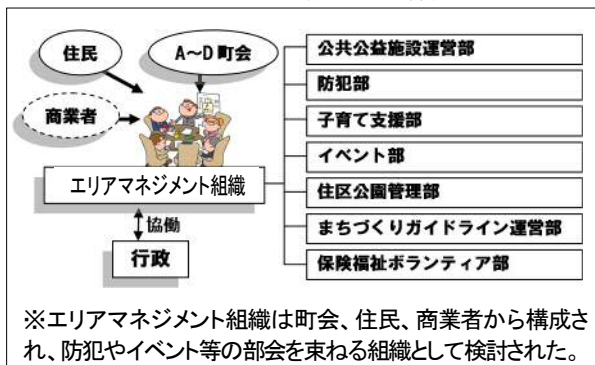


図6 ワークショップの様子



図7 施設の管理運営の在り方



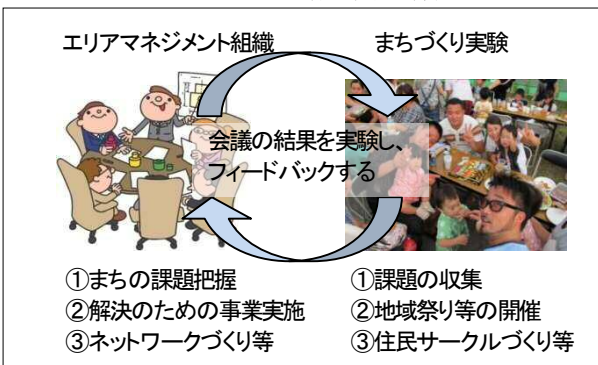
図8 基本設計段階のパス(参考資料)



図9 施設の計画案



図11 エリアマネジメント組織の役割(案)



エリアマネジメント組織の設立をめがけて、新興住宅地の地域組織である町内会を再構築することからエリアマネジメントをすすめていくことになった。

準備組織では、町内会の再編成の方針として、①新住民を中心に町会会員を増加させていくこと、②若い世帯が多く町内会活動に不慣れなため、体制づくりを支援すること、③地区内に3つの町内会があるため、概ね1つの町内会に再編成をしていくこと、が挙げられた。

このような方針をもとに、町内会役員と理事とが協働で検討し、以下の取り組みを行うことを確認し、一部イベント等を実施している。

- ①地域祭りを開催し、地区内に居住する者同士が顔見知りになってもらう。祭りの当日にはテント等で町会加入の案内し、後日地には地区内にまちづくりニュースを配布する等して、当日参加できなかった方々にも、町内会加入へのメッセージを伝える。
- ②子育てや防犯組織等の特定の関心をもった方々に対し、講演会やイベントの機会を提供し、サークル活動につなげていくことを計画する。サークル活動を通じて、仲間と共に活動することの楽しさや、会計等を経験することで、町内会の体制づくりをバックアップする。
- ③関係する町内会長の協議の場を用意し、地域との関係や、町内会費の納期等に考慮し、暫定期間を持たせながら、地区内を1つの町内会に再編していくこと等の説明会を行う。

6. 現在の評価と今後の取り組み

既成住宅地や商業地のエリアマネジメントでは、既に活動を行っている地域組織等の関係性をどのようにつuckingしていくのが課題になる。それに対し、当該地区のような新興住宅街では、まず地域住民の組織をつくっていくことから、エリアマネジメントが始まる。ここで、区画整理組合は積極的な協働姿勢を示し、まちづくりのリーダーとなる人物を育て、組合解散後にも街が適切に維持されるように準備をしていく必要がある。それが、コミュニティの醸成を高めることにつながる。

今後の取り組みとしては、町内会の体制が整った上で、まちづくり会議を開催し、地域住民がよりまちづくりに身近に関われるようにする必要がある。まちづくり会議を通じて事業者等との連携を進め、まちの将来像を共有し、イベント等で協力関係を結んでいくことを考えている。

また、地区内に設置予定の公共公益施設（組合が整備し市に移管する）を地域住民が積極的に活用して、まちづくりを行えるように、施設計画・設計の面だけでなく管理運営面についても提案することが必要である。エリアマネジメントでは活動資金が課題になるが、この点について、公共公益施設の一部の事業を地域組織に委託する仕組み等を検討したいと考えている。

最後に、当該組合が理事のまちづくりへの想いから、区画整理だけでなくエリアマネジメントの推進を始めてから、地域住民の方々との信頼関係が今まで以上に深まったと感じる。区画整理は事業完了によって終わるのではなく、地域住民の生活はそこから始まるのであり、将来もコンサルタントとして街の維持管理をお手伝いできるような仕組みをつくっていきたいと考えている。

表3 各回のまちづくり会議のテーマ

第1回 H22年2月	エリアマネジメント組織の活動内容と町内会との役割分担 町内会の加入率と現状の課題
第2回 H22年2月	周辺町会の圏域と再編成に対する意見交換 エリアマネジメント組織と公共公益施設運営組織との役割分担
第3回 H22年3月	町会再編成の方法論の検討 町会再編成に係る町会役員の負担軽減支援策の検討
第4回 H22年3月	町会再編成の方針の決定 エリアマネジメント組織の設置目的の検討
第5回 H22年4月	町会再編成の体制、予定の検討 エリアマネジメント組織構成員の検討
第6回 H22年4月	エリアマネジメント組織の目的の検討
第7回 H22年5月	エリアマネジメント組織の結成に向けた町会の基盤づくり
第8回 H22年9月	まちづくり実験の報告と反省 町会再編成の近況報告