

土地区画整理事業における事業後のタウンマネジメントの展開手法に関する研究

- 地権者主導による土地区画整理事業を実施した川崎市麻生区新百合ヶ丘地区の事例 -

A Study on Town Management Following the Development of the Land Readjustment Project

- Case Study of Shinyurigaoka District Land Readjustment Project Carried Out by Landowners -

末繁 雄一* ・ 平本 一雄**
Yuichi Sueshige, Kazuo Hiramoto

The objective of this study is to identify the effects of the land readjustment project led by landowners on town management. Following the implementation of the land readjustment project, the landowners who led the project, without exception, established a foundation to fund the remaining money obtained by the disposal of reserved land. Using this fund, town management activities after the project have been strongly supported. In the process of implementing the project, the district was greatly changed, and landowners, as the major stakeholders of this project, have been promoting community development in cooperation with the government, developing professional and external capital, and attracting new residents to the district. It is apparent that these activities have played an important role in ensuring the sustainable prosperity of the district.

Keywords: land readjustment project, town management, agricultural housing concept

土地区画整理事業, タウンマネジメント, 農住都市構想

1. はじめに

1-1. 研究の背景

土地区画整理事業（以下「区画整理」）は、震災、戦災、火災からの復興、中心市街地再編、郊外の宅地開発など、我が国の都市計画において中心的な役割を果たしてきた。近年、都市づくりは開発中心の時代から、街の管理運営（タウンマネジメント¹⁾）に配慮することの重要性が認識され始めているが、区画整理は都市基盤整備のための仕組みであり、事業後のタウンマネジメントを行う仕組みのことは考慮されていないと言われている²⁾。区画整理を契機に街の姿が大きく変わり、新たな権利主体も加わる中で、事業前からの街づくりの連続性が途切れることが課題であるが、区画整理と一体的にタウンマネジメントが展開される事例は多くない。組合施工による区画整理の場合、開発ノウハウがない地権者はディベロッパー等と共同で組合を組織することが一般的であるが、ディベロッパーは事業が完了し分譲した宅地が完売した段階で街づくり主体ではなくなり、残された従来の地権者と新規に分譲された宅地に入居した新住民とで新しい街をマネジメントして行かなくてはならず、前述のような課題に直面している。

1-2. 研究の目的と方法

本研究では、区画整理における事業後のタウンマネジメントの展開手法を明らかにすることを目的に、街づくりのノウハウの無い地権者が区画整理を推進し、事業後のタウンマネジメントに関与してきた実績のある、川崎市麻生区新百合ヶ丘地区（図1）に着目し、区画整理後のタウンマネジメントを展開するための街づくり組織の成立条件、人材と組織のあり方、財源のあり方の視点から考察する。

本研究は資料分析と関係者へのヒアリング調査を通して行い、次の構成で進めていく。新百合ヶ丘地区の街づくり

プロセスを4段階に分けて、2章では第1期と第2期として、区画整理後のタウンマネジメントの展開を捉える前提となる区画整理竣工までのプロセスと地権者の動向を明らかにする。3章では第3期と第4期として、区画整理後の街づくりプロセスを明らかにし、事業前からの街づくりの連続性がどのように担保されたかを検証する。4章では、地権者由来の街づくり主体の活動分析および、区画整理後に新たに参画した主体の分析から、区画整理を主導した地権者がどのようにタウンマネジメントを展開してきたかを明らかにする。最後に5章にて、まとめと考察を行う。



図1. 新百合ヶ丘地区の位置

1-3. 既往の関連研究と本研究の位置付け

既往の関連研究には、新百合ヶ丘地区およびその周辺地区の区画整理プロセスの事例研究と、区画整理と事業後のタウンマネジメントに着目した研究がある。

本研究で対象とする新百合ヶ丘地区の区画整理の事業プロセスについては新百合ヶ丘駅周辺土地区画整理組合や同地域の街づくり主体がまとめた文献^{2) 3) 4)}にその記録が残っている。新百合ヶ丘地区周辺の事例として、多摩ニュータウン（以下「多摩NT」）と多摩田園都市が挙げられる。多摩NTは、新住宅市街地開発事業と公共団体施行による区

* 正会員 東京都市大学 都市生活学部 都市生活学科 (Tokyo City University)

**正会員 東京都市大学 (Tokyo City University)

画整理によって整備された日本を代表するニュータウン開発であり、多くの文献⁵⁾でその事業プロセスが紹介されている。一方、多摩田園都市は3200haの計画区域を55地区に分け、組合施行により電鉄会社がディベロッパーとして一括代行した事例である。石橋ら⁶⁾は同地区の事業プロセスについて、多摩NTと比較しながら考察した。これらから、新百合ヶ丘地区は近接する多摩NTや多摩田園都市とは区画整理の主体やその特徴が異なっていることが明らかになった。このように同じ多摩地域だが主体や特徴の異なる区画整理の中で、新百合ヶ丘地区の事業後のマネジメントプロセスについては未解明である。

なお、区画整理と事業後のタウンマネジメントに着目した研究として、金城⁷⁾は大阪郊外の住宅地を対象に、区画整理後の街の付加価値向上のためにタウンマネジメント活動として、「まちづくりしつらい集」という独自の街づくりルール策定や、マネジメント組織の設立などの活動内容を明らかにした。多田⁸⁾は、東京郊外の住宅地を対象に、公民館整備を通じた区画整理完了後の住環境マネジメント計画のスキームを明らかにした。全国的に区画整理事業地であつた住宅地において事業後のタウンマネジメントを実践している事例が少なく、開発規模も小さいものが多い。新百合ヶ丘地区のような地権者主導で大規模な区画整理を行った特徴的な地区でのタウンマネジメントの展開を明らかにすることは意義が大きいと言える。

2. 新百合ヶ丘地区の区画整理事業プロセス

区画整理後のタウンマネジメントの展開を探るにあたり、その背景となる区画整理竣工までのプロセスと地権者を含む街づくり主体の動向を明らかにする(図3)。

2-1. 第1期：農住都市構想と地権者の組織化

多摩丘陵の農村風景が広がっていた新百合ヶ丘地区は、1960年代に入り宅地開発による都市化の波に晒されていた。隣接する柿生地区では農家地権者による無計画な農地売却が行なわれ、その生活が脅かされる事態となっていた。柿生農協の組合長で地権者のリーダーであったA氏⁹⁾は「決して土地を手放してはならない」と主張した。また、小田急電鉄は小田急小田原線 百合丘駅-柿生駅間のこの地区に新駅を作り、新駅を起点に多摩NTまでの多摩線を新設する計画を発表した。一方、川崎市は多摩区を将来分区分し、この地区を市の副都心と位置付ける構想を持っていた。以上の状況の中で、農家地権者はA氏を中心に「農住都市構想¹⁰⁾」に基づいた街づくりを目指し、1970年に「農住建設西百合丘地区相談会(会長:A氏)」を結成した。これにより、それまで所有する土地の運用を個々で対応してきた農家地権者はA氏のリーダーシップにより組織化された。鉄道事業者である小田急電鉄は沿線開発に対しては消極的で街づくりのノウハウのない農家地権者は自らの手で構想を実現に導かざるを得ない状況だった。

2-2. 第2期：区画整理計画策定と事業着工

組織化された農家地権者らは行政との協力なくして構想

の実現は難しいと判断し、副都心構想を持つ市との協調開発に同意した。計画手法は土地区画整理事業が選択され、1972年に「農住柿生百合丘土地区画整理組合準備会」が設立された。次に、市と農家地権者と小田急電鉄による官民のパートナーシップでの事業推進を目的に1974年に「百合丘南部地区総合開発協議会(会長:A氏)」が設立された。同会は準備会がまとめた基本計画を協議し、1976年に市によって「新百合丘周辺地区土地区画整理事業基本計画書」としてまとめられた。それを踏まえて準備会は「新百合丘駅周辺土地区画整理組合準備会」に名称変更された。構成員は農家地権者に加え、法人地権者として小田急電鉄も加わった。地権者と地元企業と行政が協調したこれら一連の動きに対し、町会、自治会、商店会などを中心に、1974年に「新百合丘駅周辺問題協議会」が組織され、住民の意向を取り入れる場を設けるよう求める動きが出た。区画整理の計画策定に当たっては、都市設計の専門家を擁する農協系シンクタンク「社団法人地域社会計画センター」の支援を受けた。区画整理計画は駅中心に百貨店やホテルを含む商業業務用地、周辺部に集合住宅、外縁部に戸建住宅用地を配置している。また農住都市構想に沿って集合農地も計画された。駅前にペDESTリアンデッキを設け、豊かで安全な都市空間が構想された。さらに市の副都心機能の確立を目指し、区役所、市民館、警察署等の公益機能が計画された。このように地権者は主導的に取り組みつつも、行政および農協系組織の協力を得ながら計画を推進した。準備会による区画整理組合設立許可申請書が市によって受理され、1977年5月に「新百合丘駅周辺土地区画整理組合(理事長:A氏)」が設立され、区画整理が着工した。途中、同組合の理事長はA氏から同じく地権者であるB氏⁴⁾に引き継がれ、リーダーとして事業を推進した。そして、1984年4月に区画整理事業は竣工した(図2)。換地処分が完了し、同年7月に区画整理組合は解散した。

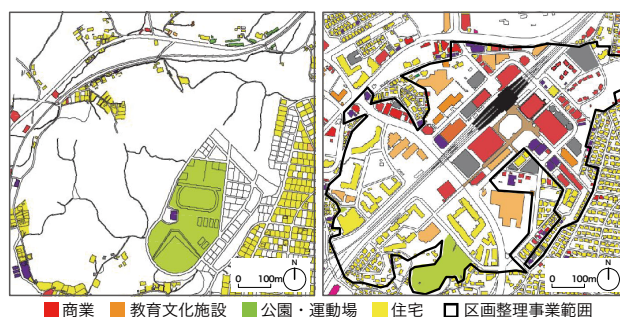


図2. 区画整理前後の土地利用の変化(左:1971年、右:2008年)

2-3. 区画整理事業プロセスの小括

開発ノウハウの無い地権者が区画整理を推進できた要因は次のように整理できる。

- ①区画整理組合の長を務めたキーマンのリーダーシップにより土地を手放さないことを目標に農家地権者が組織化したこと。
- ②副都心構想を持つ市と協調して事業を推進できたこと。
- ③都市設計専門家による積極的な計画支援があったこと。

以上より地権者である2人のキーマンのリーダーシップと、専門家の計画支援、官民のパートナーシップが地権者主導型の区画整理実現の背景にあることが明らかになった。

3. 区画整理事業後の街づくりプロセス

区画整理後の街づくりプロセスと街づくり主体の動向を分析し(図3)、事業前からの街づくりの連続性がどのように担保されたかを検証する。

3-1. 第3期：ハード面での街づくりの取り組み

区画整理組合は区画整理の着工後にそこに建設される施設の方針を定めた上物建設マスタープランを市とともに策定した。1981年の第1次マスタープランでは主に建物の建設指針について定め、1984年の第2次マスタープランでは街並みや植栽など景観形成に関する指針が定められ、これは後に市の都市景観条例に基づく「新百合ヶ丘駅周辺景観形成協議会」(以下「景観形成協議会」)の指針に移行した。

これらの計画を実現するため、1981年に地権者の出資によって「新百合ヶ丘農住都市開発株式会社(社長:B氏)」(以下「農住都市開発株式会社」)が設立された。同社は区画整理後の街づくりの方向性として、単なる住宅団地ではなく商業業務機能を備えた総合的土地利用を目指していたが、これらの建設および管理を地権者個人で対応することは困難であり、共同組織が必要であった。また、農家であった地権者の委託を受けて集約して所有地を開発し、維持管理・賃貸することで、地権者の財産保全と経済的安定を図り、土地の分散を防ぐことも大きな目的であり、これは区画整理の背景となる農住都市構想とも一致する。1982年には「新百合ヶ丘駅周辺広域的街づくり推進協議会」が地権者、行政、住民団体、商業者団体によって組織され、街づくり

の調整、協議の場となった。具体的には商業・業務マスタープランを策定し、商業・業務施設の面積などの量的基準、業種配置などの質的基準等を定めた。これら一連のマスタープランの策定は区画整理計画同様に「社団法人地域社会計画センター」が支援した。「新百合ヶ丘駅周辺広域的街づくり推進協議会」は2002年に「川崎新都心街づくり推進協議会」(以下「街づくり推進協議会」)に組織変更された。

施設整備は着々と進み、1982年に多摩区から分区して麻生区が誕生し駅北口に区役所が建設された。その後も計画に沿って市民会館などの公益機能が整備された。1986年には「日本映画学校」が、1989年には「昭和音楽芸術学院」が移転・開校した。1997年には百貨店用地として計画されていた地権者の共有地に、「農住都市開発株式会社」により大手流通グループを核テナントとする商業施設が建設された。ホテル用地は1983年に具体的な事業者も決定していたが、経済情勢の変動などから同事業者が撤退し頓挫した。しかし、地権者のリーダーであるB氏自らが経営する地域密着型コミュニティホテルを含む商業施設が1997年に開業した。このように施設建設とテナント誘致には紆余曲折もあったが当初の計画を実現するべく地権者自らがリスクを負いながら計画を推進した。「農住都市開発株式会社」は所有物件の維持管理をしながら現在も存続し、設立目的であった総合的土地利用の推進、農家地権者の財産保全と土地の分散防止の役割を果たしている。

「農住都市開発株式会社」が上物整備など主にハード面での街づくりを担うのに対し、基盤整備後のソフト面の街づくりの重要性を認識していた地権者らは、区画整理事業費の残余金を街の共有財産として事業後の街づくりのための基金として提供し、1986年に「財団法人川崎新都心街

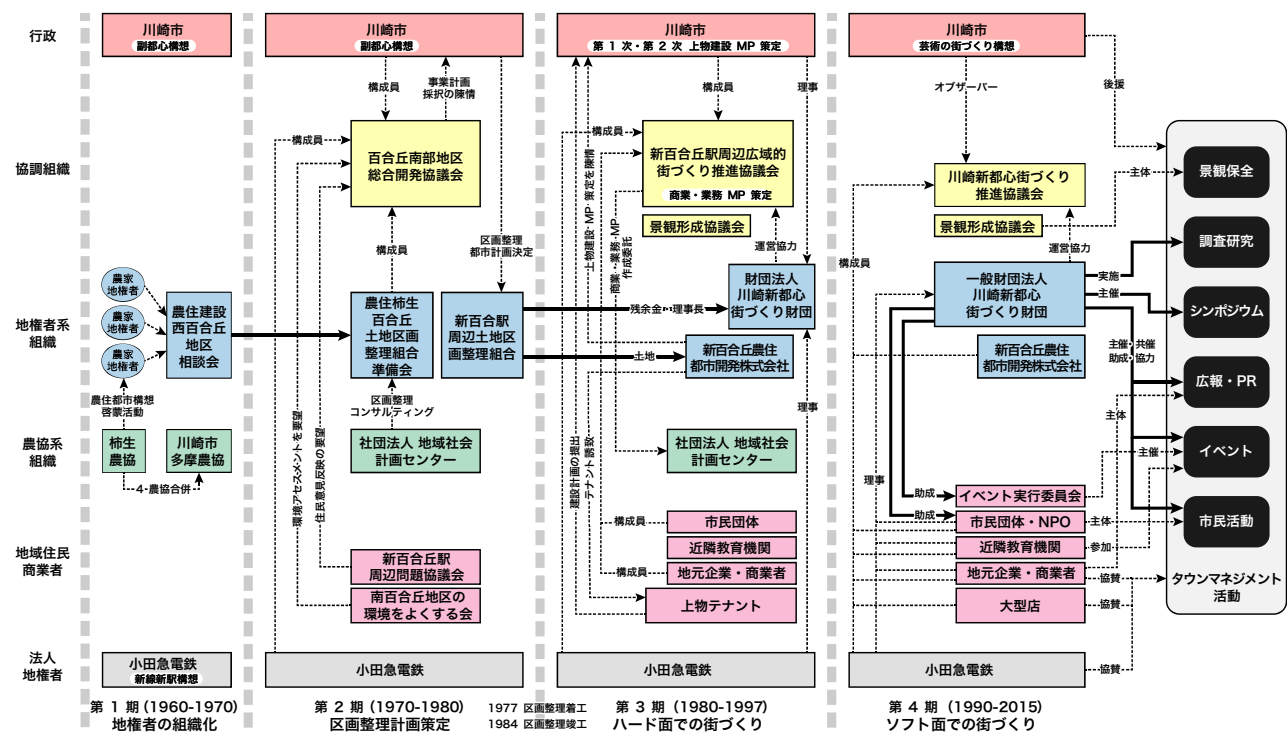


図3. 区画整理前から現在までの街づくり主体の変遷とタウンマネジメント活動

くり財団^⑤（理事長：B氏）（以下「街づくり財団」）を設立した。

3-2. 第4期：ソフト面での街づくりの取り組み

1991年に市は、地域に多く居住していた文化人らを含む市民グループのかねてからの要望に呼応する形で、芸術による新都心づくりを目指す「芸術のまち構想」を発表し、その対象地として新百合ヶ丘地区を選んだ。同構想に沿って、1995年には映画を中心とした祭典「しんゆり芸術フェスティバル（現：KAWASAKI しんゆり映画祭）」が開催された。同イベントは、区画整理後に同区域内に設立された日本映画学校（2011年より日本映画大学に改組）が中心となって開催されている。2007年には昭和音楽大学が厚木市から新百合ヶ丘地区に移転した。また、同年には市によって小劇場と映画館を有する文化施設「川崎市アートセンター」がオープンした。2008年には、行政、市民、商業者団体による協調組織「しんゆり芸術のまちフォーラム（会長：B氏）」が設立された。2009年には同フォーラムをより地域に根ざし活動していく組織とするために「NPO法人しんゆり・芸術のまちづくり」が発足した。同年には、昭和音楽大学の施設をはじめ、地区に集積した9のホールを活用した新百合ヶ丘の特徴を生かしたイベント「アルテリッカしんゆり」が初めて開催された。2007年には、駅前ペDESTリアンデッキのイルミネーションイベント「Kirara@アートしんゆり」が始まった。同イベントは地域からの協賛金を主要財源とし、街の若い担い手を中心となって商店会や地元企業などの協力で運営されている。

これらの街づくりイベントは、地域住民の文化意識の高さに加え、区画整理後に流入した新住民や商業者らによって生まれた。また、区画整理によってもたらされたペDESTリアンデッキやその後の施設整備によって生まれた劇場やシアターなどの9つの各種ホールなど地区が持つハードウェア資源ともマッチしていた。こうして、「芸術のまち」をコンセプトとして街づくりを推進していく体制がつけられた。各イベントは特定の主体が単独で運営するのではなく、イベントごとに実行委員会を組織しそこに各主体が参画する形式が多かった。区画整理後、地権者の発意で設立された前述の「街づくり財団」はイベント運営の中心になることもあれば、資金面で支援することもあった。

3-3. 区画整理後の街づくりプロセスの小括

地権者が区画整理を主導したことにより、事業後の街づくりに次のような影響を与えたと考えられる。

- ①区画整理組合は都市計画決定後も、地域の財産となるような施設建設の指針を定め、景観保全のためのルールを定め、現在の良好な都市空間形成の礎を築いた。
- ②区画整理に端を発して計画的に整備されたペDESTリアンデッキや音楽ホールなどのハードウェアを活用し、良質な街づくりイベントを開催することができた。
- ③区画整理の残余金を以後の街づくりのための基金とし、イベント等の市民活動を資金面から支援した。

以上より、区画整理組合が区画整理後の施設整備や景観

形成の指針を作り、その指針に沿って生まれたハードを活かしたソフト施策を区画整理の残余金によって支援するというサイクルがあったことを明らかにすることができた。

4. 区画整理事業後の街づくり主体の活動

前述の街づくりプロセスの検証を踏まえて、地権者由来の街づくり主体および、区画整理後に新たに参画した主体の活動分析、および両者の関係について詳細に分析する。

4-1. 地権者由来の街づくり主体の活動

区画整理着工後に、前述の「農住都市開発株式会社」と「街づくり財団」の2つの組織が誕生した。「街づくり財団」の発足当時の構成員は、農家地権者、川崎市、区町会連合会、農協関係者等であった。すなわち地権者が得るべき区画整理事業の残余金を基金としているが、構成員は地権者以外も含む横断的な組織である。ここでは、「街づくり財団」の活動内容を、設立された1986年から2014年までの事業報告書から分析する。

4-1-1. 街づくり財団の活動内容

「街づくり財団」の事業内容を細分化し、5年ごとの活動項目を分析した（図4）。最初の5年間は、ペDESTリアンデッキ等の公共空間管理、緑化推進活動などを含む市街地環境整備の比率が高くなっている。また、地域史調査やアメニティ調査などの調査研究活動の比率も高い。その後1990年代は文化芸術活動やイベントなどの活動比率が増加している。2001-2005年は活動件数がピーク時の半分となっている。これは主な活動原資である基金の利回り収入が低金利により減少し資金捻出が困難となったことが原因である。その後は徐々に活動件数は増加している。以上より、活動内容は当初はハード関連が中心であったが徐々にソフト関連にシフトしていることがわかる。

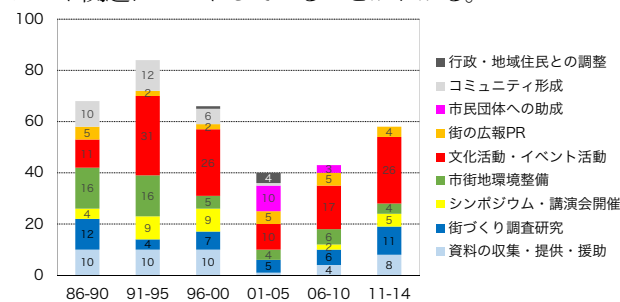


図4. 街づくり財団の活動種類の推移

4-1-2. 街づくり財団の活動形態

「街づくり財団」の活動には、単独での活動、共同での活動、助成、協賛、協力、後援など様々な活動形態がある。その形態別の推移を5年ごとに集計した（図5）。設立当初は他の街づくり主体が少ないこともあり単独の活動がほとんどであった。その後、共同・共催の比率が増加している。また、2001年以降は助成、協力、協賛の比率が増加している。以上より、設立当初は自らイベントを主催するなど単独活動が多かったが、様々な街づくり主体が育ってきた近年は、それらの主体に対する金銭的もしくは人間的なバックアップに回る実態が読み取れる。

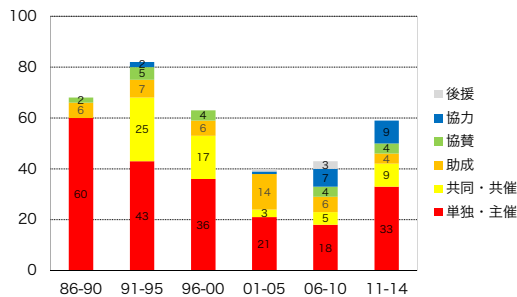


図5. 街づくり財団の活動形態の推移

4-1-3. 街づくり財団の単独での活動内容

「街づくり財団」の活動の中で単独での活動に絞ってその活動内容を集計した（図6）。設立直後は市街地環境整備に積極的に取り組んでいることがわかる。また、どの年代においても活動の半分程度が地域の資料収集や街づくりに関する調査研究活動に充てられている。その具体的な内容は、設立当初は地域史調査やアメニティ調査など地域背景やポテンシャルの基礎調査が中心だったが、近年はタウンマネジメント組織設立のための調査研究など街の持続発展のための将来像検討案件が増加している。さらに、街づくりの機運を醸成するシンポジウムや講演会、街づくりの担い手を育成するセミナーを開催している。一般の市民団体や商店街組織がイベントなどを催すことが多い中において、長期的に視野に立った活動に特化していることがわかる。

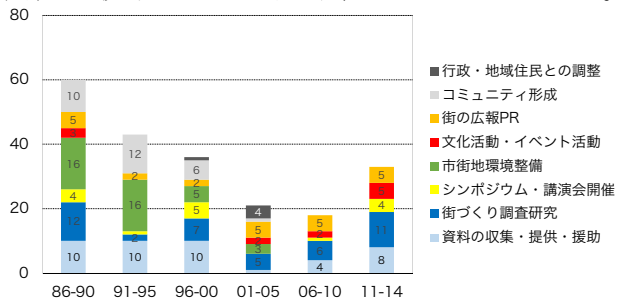


図6. 街づくり財団の単独活動の活動種類の推移

4-2. その他の街づくり主体も含めた活動

区画整理後の街づくり主体は前述の「街づくり財団」に加え、川崎市などの行政、芸術の街づくりをテーマに活動する NPO 等の組織、小田急電鉄や大型店などの民間事業者、大学などの近隣教育機関、イベント毎に組織される実行委員会等がある。それぞれの街づくり主体がタウンマネジメント活動のどの部分を担ってきたかを分析した（表1）。

規制・ルール策定、施設などのハードの管理運営については行政に頼るところが大きい。ペDESTリアンデッキの維持管理を当初は「街づくり財団」が行っていたが、その後は市に移管されている。また、区画整理後の施設整備で生まれた地区の特色である9つのホールは、近隣教育機関である「昭和音楽大学」が所有しているものが多い。広報については、地元企業が地域情報を発信するミニコミ誌の発行や Web での発信を行っている。また、芸術関連 NPO がアート情報の発信をしている。イベントについては前述のとおり、市民団体や NPO など、区画整理後に新たに参画した多様な主体が中心となっており、「街づくり財団」は

行政とともにこれらを支援している。行政や地域住民との調整については、2007年に銀行跡地に「昭和音楽大学」が移転する際や同跡地に「市民交流館やまゆり」が建設される際に、「街づくり推進協議会」が行政との調整や地域の合意形成の役割を果たした。しかし、区画整理竣工から時間がたち、施設整備が概ね終了した同地区において、協議会の開催頻度は減少しており、その役割は薄れつつある。

4-3. 地権者由来の街づくり主体とその他の主体の関係

次に、地権者由来の街づくり主体とその他の主体の関係を分析する。区画整理を主導した地権者のリーダーB氏は、区画整理後に新たに組織された多くの街づくり主体やイベント実行委員会の長を務めている（表2）。一方で、地権者由来の街づくり主体である「街づくり財団」の設立時の構成員は、地権者や市関係者や農協関係者など、区画整理時の関係者が中心だったが、現在の理事は近隣教育機関関係者、芸術のまちづくり関連 NPO の代表、地域情報誌発行企業の代表など街づくりの新たな担い手が名を連ねている。

以上より、区画整理をきっかけにして生まれた地権者を中心とする人間関係は区画整理後の街づくりでも維持され、地区のリーダーとして継続して街づくりに関与し続けたことが明らかになるとともに、地権者由来の街づくり主体も、区画整理後に育った新たな街づくりの担い手を柔軟に組織に取り込みながら共存している実態が明らかになった。

表1. 新百合ヶ丘地区の街づくり主体と活動内容

活動分類	活動主体 活動内容	活動主体										
		行政系 川崎市／麻生区	地権者系 川崎市外郭団体 新百合ヶ丘住居者開発株式会社	横断組織 川崎新都心街づくり財団	横断組織 景観形成協議会	NPO・市民団体・商業団体 しんゆり・芸術のまちフォーラム 芸術のまちづくり関連NPO 商店会 近隣教育機関 市民団体 地元企業	各イベント実行委員会	その他	その他	その他	その他	その他
規制・ルール	地区計画	●										
	条例	●										
	景観コントロール	○			●							
	公園	●										
公共空間管理運営	新ゆりアートパークス	●										
	ペDESTリアンデッキ	●		○								
	新百合山手中央通り	●										
	9つのホール	●										
施設運営管理	川崎市アートセンター	●										
	市民交流館やまゆり	●										
	美化	●										
	開発	●										
広報（紙媒体）	マイタウン21	●										
	MisMo	●										
	商店会オフィシャルガイド	●										
	マイタウン21	●										
広報（Web）	しんゆり・芸術のまち	●										
	MisMo net	●										
	新ゆり・ねっと	●										
	しんゆりポータルサイト	●										
イベント	あさお区民まつり	●										
	麻生区文化祭	○	●									
	アルテリッパしんゆり	○	○									
	麻生音楽祭	○										
	KAWASAKIしんゆり映画祭	○										
	しんゆりオリブまつり	○										
	Kirara@アートしんゆり	○										
	各種コンサート	○										
	しんゆりマルシェ	○										
	街づくりシンポジウム	○										
機運醸成	セミナー・講演会	○										
	地域資源	○										
	主体間調整	○										
	組織間交流	○										
その他	麻生区6大学公学協働N	○										
	フロンタール麻生アシスト	○										

●：主体・主催・管理 ○：共催・助成・協力・参加

表2. 区画整理のキーマンB氏が長を務めた区画整理後の街づくり主体

組織分類	組織名
区画整理関連	新百合丘駅周辺土地地区画整理組合（A氏から引き継ぎ） 万福寺土地地区画整理組合
地権者系	新百合丘農住都市開発株式会社 財団法人川崎新都心街づくり財団
地域管理関連	新百合ヶ丘地域管理組合 新百合山手街管理組合
町会	川崎市全町内会連合会 麻生区町会連合会
横断組織	「しんゆり・芸術のまち」フォーラム 川崎フロンターレ麻生アシストクラブ
イベント等 実行委員会	あさお区民祭り実行委員会 麻生音楽祭実行委員会 芸術のまちづくり推進委員会 麻生区区政30周年事業委員会 禪師丸柿サミット実行委員会

4-4. タウンマネジメント展開の課題と展望

区画整理を主導した地権者らが事業後の街づくりに与えた影響を明らかにしてきたが、課題も顕在化している。具体的には、「街づくり財団」の活動原資は基金の利回り収入が主で、低金利下において運用が困難な局面もあった。一般財団移行後はその財産は使い切ることが原則であり、永続的に街づくりを支援するためには財源の安定確保を模索する必要がある。次に、現在の各主体によるイベントはそれぞれの連携が弱く、強い街ブランドの形成や地域外からの集客には至っていない。さらに、区画整理を主導した地権者の高齢化や世代交代の進行により地区の街づくり思想の継承の問題や、地域住民の高齢化も進み持続的な街の発展に対する危機感も芽生えている。これらより、包括的なタウンマネジメントの取り組みが必要となってきた。

これらの課題を踏まえて「街づくり財団」は、2011年に学識者などを委員とする「新百合ヶ丘タウンマネジメント研究会」を組織した。さらに2014年には「街づくり財団」が中心となり、地域活性化イベント「しんゆりマルシェ」を開催した。このイベントは個別の主体で行われていた活動の連携を促すとともに、地区にある3つの大型店と2つの商店会が初めて足並みを揃えて協力し、その他の街づくり主体も実行委員会に一堂に名を連ねるなど、単なる集客イベントではなく、包括的なタウンマネジメントのために各主体を繋ぎきかけとしての役割も果たしている。今後は「街づくり財団」が中心となり多様な人材を含めたタウンマネジメント組織の設立を目指している。

5. まとめと考察

本研究では、地権者が区画整理を主導し、事業後のタウンマネジメントにも関与した先駆的事例である新百合ヶ丘地区の街づくりプロセスを分析した。農家地権者は農住都市構想の実現という明確なビジョンを持ち、キーマンのリーダーシップにより組織化し、官民のパートナーシップによって区画整理を推進することで、土地をディベロッパーに売却すること無く、街のために提供し基盤整備を行った。そして単なる住宅団地整備としての区画整理ではなく、商業・業務施設、文化施設、行政センター、安全で開放的なペDESTリアンデッキなど、貴重な空間資産を残すことができた。地権者組織は区画整理竣工後も離散することな

く、上物建設と維持管理のための組織である「農住都市開発株式会社」と、街づくり活動のための組織である「街づくり財団」を作った。一般的に区画整理の保留地処分で得た残余金は地権者に分配清算されるが、それを街づくりのための基金としたことで、事業後の街づくり活動を資金面で強力にサポートできた。区画整理後にまだ土地に慣れない新住民らも加わって、組織をゼロから立ち上げ、資金力が乏しい中での活動を余儀なくされる他の事例とは異なった特徴であると言える。「街づくり財団」は新たに流入した住民や事業者らの多様な主体が企画する個々の街づくりイベントを支援するだけでなく、包括的なタウンマネジメント展開に向けて、将来を見据えた活動を展開している。

以上より、区画整理後のタウンマネジメントの展開手法について、新百合ヶ丘地区における「街づくり財団」や「農住都市開発株式会社」のような組織の必要性や成立条件、人材と組織のあり方、財源のあり方の視点から考察する。

1) 組織成立条件

事業後のタウンマネジメントを有効に展開するためには、地権者などの区画整理前のステークホルダーが地区の将来ビジョンを持ち、それを関係者が共有していることが前提となる。その上で、新百合ヶ丘地区における「街づくり財団」のような区画整理後のタウンマネジメント展開を担う組織設立が重要となる。新百合ヶ丘地区では地権者が区画整理を主導したが、現在ではディベロッパーらによる業務代行方式が一般的である。近年ではディベロッパーもエリアマネジメント機運の高まりに代表される地域価値向上による長期的な利益を考える傾向があり、地権者主導、業務代行どちらの方式においても、前述の前提が満たされれば、タウンマネジメント展開のための組織設立は可能であると考えられる。一方、区画整理後に将来ビジョンに沿った土地利用を推進するためには、地権者主導の場合は個々の土地を集約し共同運営する「農住都市開発株式会社」のような組織を設立することで各地権者の財産保全と経済的安定が可能となる。

2) 人材と組織のあり方

区画整理後のタウンマネジメント展開と関係者間の合意形成にはキーマンのリーダーシップが重要であり区画整理後も地区の街づくり組織に積極的に関与していくことが重要である。一方で世代交代による街づくり思想の継承と新たな担い手育成が課題である。タウンマネジメントを展開する組織は公益性が高く、構成員は区画整理直後の主体だけでなく、街の成長とともに新たに育つ街づくりの担い手も取り込むなど柔軟なものとすることが望ましい。組織の活動は街づくりの段階に応じてハード・ソフト両面から支援するとともに、住民らが自主的に実施することが難しい、街の人材・知財育成のための長期的視野に立った活動とすることが重要である。

3) 財源のあり方

区画整理の事業計画の中に事業後のタウンマネジメントの展開を考慮して事業利益をプールして財源を確保し、前

述の街づくり組織にその資金を適切に管理・運用させることが重要である。資金運用には経済情勢などの外的要因に影響を受けることもあり、永続的な活動の継続のためには財源の安定的確保が必要である。

<謝辞>

ヒアリング調査に協力いただいた一般財団法人川崎新都心街づくり財団専務理事 稲垣陽一氏、資料分析に協力いただいた東京都市大学大学院環境情報学研究科修士 鰐淵久美氏に感謝申し上げます。

【補注】

- (1)本研究では研究対象地区において街づくり主体が使用している用語が「タウンマネジメント」であるため、それに準ずることとする。ただその活動内容はエリアマネジメントの考え方を多く含んでいるため、参考文献等においては「エリアマネジメント」と記載されているものも取り上げる。
- (2)鈴木新之助氏
- (3)協同合経営研究所理事長の一楽照雄が提唱した、農地を協同組合方式により共同利用を進め、農家自身の手で街づくりを行なうという構想。
- (4)中島豪一氏
- (5)公益法人制度の改正に伴い、2011年に一般財団法人に移行した。

【参考文献】

- 1) 小林重敬 (2010 年)、「エリアマネジメントの展開—社会資本整備と社会関係資本整備—」, 区画整理 53 卷 (11 号), pp.6-12, 社団法人街づくり区画整理協会
- 2) 新百合ヶ丘駅周辺土地区画整理組合 (1985 年):「ふるさとの心が鼓動するまちづくり 新百合ヶ丘駅周辺特定土地区画整理事業のあゆみ」
- 3) 社団法人地域社会計画センター (1988 年),「大都市周辺における地域社会形成のあり方に関する実証的研究」, 総合研究開発機構
- 4) 小場頼令二, 大塚洋明, 稲垣陽一, 平本一雄, 岩倉宏司 (2010 年),「JA 総研 REPORT 郊外都市構想の歴史から見た農住都市構想と郊外都市論」, 社団法人 JA 総合研究所
- 5) 細野助博, 中庭光彦 (2010 年):「オーラル・ヒストリー多摩ニュータウン」, 中央大学出版部
- 6) 石橋登, 谷口汎邦 (2005 年),「多摩田園都市開発の計画プロセスに関する研究—土地区画整理事業の組み合わせによって作られた郊外住宅地計画に関する研究 その 1—」, 日本建築学会計画系論文集, 598 号, pp.129-136, 日本建築学会
- 7) 金城昌幸 (2010 年),「貝塚市東山丘陵におけるエリアマネジメントの取組」, 区画整理 2010 年 11 月 区画整理事業と連携したエリアマネジメント, 53 卷 (11 号), pp.33-36, 社団法人街づくり区画整理協会
- 8) 多田豊 (2011 年),「区画整理事業完了に持続する住環境マネジメント—公民館の整備および指定管理者制度の活用—」, 日本建築学会大会学術講演梗概集 F-1 分冊, 2011, pp.541-544, 日本建築学会