

標題 居住環境の維持・発展を目指したエリアマネジメント ～津田沼奏の杜におけるまちづくり・まち育て～

氏名(所属) 鎔谷 聡 (株式会社フジタ 東関東支店 津田沼プロジェクト室)

## ■はじめに

千葉県習志野市に誕生したあたらしいまち「奏の杜」は、組合施行土地区画整理事業により基盤整備を行いながら、①地権者ニーズに対応した早期の市街化と効率的・効果的な土地活用の促進、②新たなまち良好な住環境の維持継続と発展、といった課題に対応すべく、様々なチャレンジを行ってきた。

その中で、「まちづくり・まち育て」と銘打った取り組みは、新たな生活環境の形成をより高いレベルで実現するための重点項目として、事業開始当初から基盤整備事業と並行して進めてきたものである。組合設立認可から足掛け7年、紆余曲折しながら進めてきたエリアマネジメント活動について、報告する。

## I. まちづくり・まち育ての概要

### ■土地区画整理事業の概要

事業の名称：習志野都市計画事業 JR 津田沼駅南口特定土地区画整理事業（組合施行）

施行場所：千葉県習志野市奏の杜1～3丁目他（当事業に併せて住居表示を変更）

施行地区面積：約34.99ha 地権者数：175名（認可時・法定）

事業期間：平成19年8月～平成28年3月（予定）

業務代行者・まちづくりコーディネーター：(株)フジタ首都圏支社

土地利用計画：高層・中層住宅地：8.7ha、複合型サービス地：2.5ha、中層・低層住宅地：6.7ha

沿道利用地：1.6ha、集合農地：0.9ha、中学校用地：3.1ha、近隣・街区公園：2.6ha（図-1）

特徴：地区内すべての従前地に対して「申出による集約換地」を実施。共同活用街区＝大街区【共同借地事業（商業街区）、等価交換方式マンション事業（共同住宅街区）、共同売却事業（中高層住宅街区）】を創出し、それぞれがまちの核づくりを担うものとした。

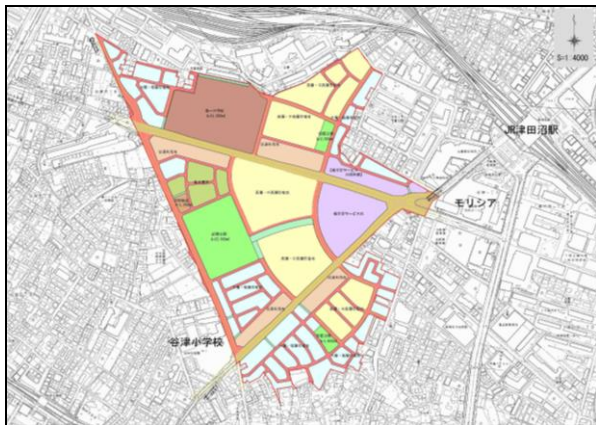


図-1 土地利用計画図

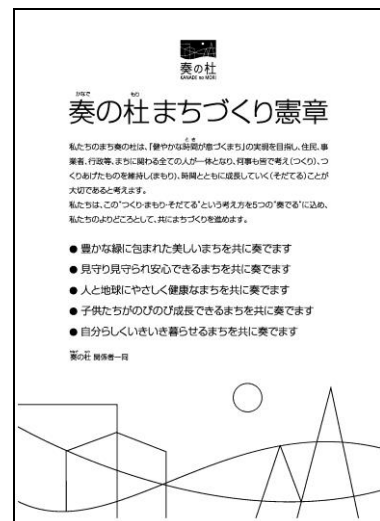


図-2 奏の杜まちづくり憲章

### ■まちづくり憲章の制定

当地区のまちづくりに関わる全ての人々が、まちのあるべき姿を共有しその実現を目指すとともに、理想とするまちを次世代へ引き継いでいくために、まちづくりに対する取り組み姿勢をまとめたものとして「奏の杜まちづくり憲章」を制定した。これは、検討を進めるにつれ、まちづくり・まち育て活動がより多岐にわたるものとなったため、関係者が目指すべき方向性を高いレベルで共有するためのものとして、すべての活動のよりどころとして掲げたものである。（図-2）

### ■3つの共有財産とエリアマネジメント

当地区においては、まちづくり憲章の中の具体的な3つのテーマ（景観・防犯・環境）に対して、ハード・ソフト両面からそれぞれ「3つの共有財産（資産、ルール、コミュニティ）」を創出することとし、それをまもり・育てていくことを「エリアマネジメント」と位置づけることとした。（図-3）

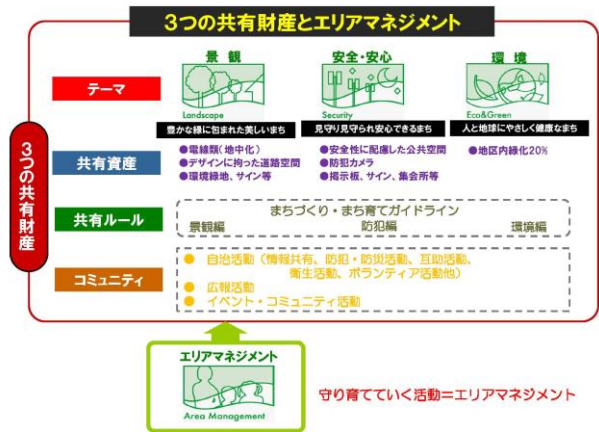


図-3 3つの共有財産とエリアマネジメント

### ■まちづくり・まち育てガイドライン

住む人、土地を所有する人、事業をする人、建物を建てる人等、このまちに関わる全ての人々が「奏の杜まちづくり憲章」に掲げたまちの姿の理解を深めるとともに、具体的なまちづくりの取り組みに関するルールや指針等（前出の共有財産の中の「共有ルール」）をまとめたものとして「まちづくり・まち育てガイドライン」を作成した。

景観編、防犯編、環境編で構成され、それぞれにおいて「まちの紹介」と「建物を建てる際のルール」を掲載している。各地権者等が区域内で建物を建てるにあたっては、このガイドラインに網羅されたルール・指針等に基づき計画することとした。これらは地区計画を基本に、より具体化・詳細化した民的ルールという位置づけとなるが、換地処分前においては、法76条許可にあたっての事前協議として、組合において運用することとした。（図-4）



図-4 まちづくり・まち育てガイドラインの構成

### ■エリアマネジメント組織「一般社団法人奏の杜パートナーズ」

#### 1. 組織設立の経緯

土地区画整理組合解散後においても継続してエリアマネジメント活動を展開していくためには、相応した組織が必



要である。一方で、新市街地において、生活価値を向上させるために、当初段階から「地域コミュニティ活動」を活性化させるための仕掛けが求められた。これは、特に当地における「防犯」の考え方が「地域の居住者・事業者等の横のコミュニケーションの充実による犯罪抑止力の向上」を目指したものであることにも起因する。さらに、市内他地区と同様のいわゆる町会・自治会機能も必要であったことから、これらを一体的に取り組む組織が求められることとなった。そこで、仮換地指定から2年後の平成23年6月、エリアマネジメント組織「一般社団法人 奏の杜パートナーズ」を設立した。

一般社団法人としたのは、将来の会員数約2,500名、年間収支数千万円規模の組織となる中で、法の規定に基づいて運営することによる公正性の確保・組織としての対外的評価の確立、法人化することによる資金管理の透明性・持続性の確保、等の理由によるものである。

## 2. 組織体制と会員構成

このエリアマネジメント組織の最大の特徴は、「土地所有会員」＝居住者以外の区画整理組合員と、「居住会員」＝組合員および非組合員、があり、双方が「正会員」であることであり、その活動を支援する形で「賛助会員」＝地区内事業者等、が存在する。そのそれぞれから会費・賛助会費という形で収入を得ることにより活動を行うものである。(図-5)

運営は、総会で選任された理事による理事会、その下部組織として組織した各委員会によって行うこととした。

## 3. 現時点での主な活動

組織設立から3年が経過し、徐々にではあるが活動範囲を広げ、現在に至っている。(図-6)

## II. 推進にあたってのポイントと課題

### ■計画段階における「区画整理事業の一環として」の取り組み

「まちづくり・まち育て」の計画においては、基盤整備事業の計画と並行して進めることにより、組織面・資金面で担保でき、より効率的・効果的な立案を目指すことができる。当事業においては、以下の2つについて、区画整理組合設立後、速やかに着手した。

#### 1. しくみの構築・組織設立準備

まずは、将来に向けての組織化の基礎検討、関係者の理解促進に向けた合意形成活動、軌道に乗せるための諸活動、等が必要となる。当地においては、事業コーディネーターが基礎調査、素案づくりを行った上で、土地区画整理組合役員で構成する「まちづくり検討部会」において議論・検討を行い、すべての方針立案～実施することとした。

#### 2. 必要となる「アイテム」の整備

事業計画の立案段階から、前出の「共有資産」については公共施設実施設計と、「共有ルール」については用途地

### ■組織概要

組織名称	一般社団法人 奏の杜パートナーズ	運営体制	・年1回の定時総会を開催(決算承認、理事の選任等) ・理事会の設置(業務の執行) ・監事を設置(業務の監査) ・委員会の設置(各種活動の計画、所管)
組織形態	会員で構成された、会員の相互運営による団体	活動内容	住みよいまちづくりの推進とまちの発展に寄与することを目的とした各種活動(自治会機能も含む)
法人形態	一般社団法人及び一般財団法人に関する法律(平成十八年六月二日法律第四十八号)にもとづく一般社団法人		

\*一般社団法人とは、営利を目的としない非営利法人の中で、人の集まりに対して法人格を与えるもので、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律で規定されています。登記のみで設立することができるため、行政庁が法人の業務・運営全体について監督することはありません。そのため、法人ごとに自主性、自律的な運営を行うことができます。

### ■会員になっていただく方と会員の区分

会員になっていただく方	例	会員区分
このまちに住む人	戸建住宅居住者、マンション居住者	居住会員 世帯主 ▶ 正会員 家 族 ▶ 家族会員
	賃貸住宅居住者	準会員 世帯主 ▶ 準会員 家 族 ▶ 家族会員
所有地で事業を行う人	アパート経営、テナントビル経営、駐車場経営、農業経営 等	土地所有会員 土地所有者、 ▶ 正会員 共有の代表者 ▶ 準会員 土地の共有者 ▶ 準会員
	このまちで事業を行う事業者	テナント店舗・事務所、借地での事業者 等

図-5 奏の杜パートナーズ 組織体制と会員区分

### 平成26年度の活動について

専門委員会ごとの協議内容を理事会を通じてパートナーズ全体の活動に反映させます。

委員会	主な検討事項・活動項目
防犯防災委員会	・通学時見守り活動 ・パトロールの実施(一中青連協、まち歩き点検) ・防犯講習会の実施 ・子供110番の設置推進 ・防災活動 ・防犯カメラ維持管理検討
環境美化・景観形成委員会	・景観形成ガイドラインの運用管理 ・環境緑地共同消毒 ・地区内一斉清掃 ・花と緑のイベント ・ペットマナー向上(スマートペットプロジェクト)
広報委員会	・広報誌(パートナーズNEWS)の発行 ・ホームページの運用、維持管理、グレードアップ ・広報ツール(掲示板、回覧、フォルダ事務所他)の活用
イベント委員会	・奏の杜グランマルシェの開催 ・スポーツCAFEの開催 ・クリスマスイベントⅡの開催 ・農業体験イベント
組織体制検討委員会	・会費基準、ルールの再見直し ・近隣町会、周辺諸団体との連携構築 ・組織運営体制の整備 ・賛助会員(事業者グループ)の組織構築
奏の杜子ども会(準備会)	・奏の杜子ども会準備会の立ち上げと活動開始(パートナーズの活動と連携) ・連合町会への加盟とその活動への参加

図-6 平成26年度の主な活動

域・地区計画の検討と、それぞれ並行して検討を進め、土地区画整理事業の一環として取り組むことの組合員の理解が得られるものについて、計画に含めることとした。「共有資産」においては、防犯カメラ、デザイン防犯灯、サイン、掲示板、集会所、環境緑地等、「共有ルール」においてはまちづくり・まち育てガイドライン等がそれにあたる。

## ■エリアマネジメント組織の立ち上げと運営

### 1. 土地区画整理組合員のコンセンサス

基盤整備事業の一環として取り組むためには、当初段階から地権者をはじめとする関係者が「将来のまちのイメージ」をいかに共有し、エリアマネジメントの必要性を認識するかがポイントとなる。当地区においては、準備会段階から勉強会や視察会、全体会合でのプレゼンテーション等により理解促進に尽力した。

一方、当地区の場合大多数を占めた農家地権者にとっては、エリアマネジメントの諸活動と自身の土地活用（賃貸住宅事業、テナント事業、土地売却事業等）との関連性や、どのようなメリット（会費に対する費用対効果）があるのか、が重要な判断材料である。これに対しては、組合の農家出身役員を中心に、特に「土地所有会費の設定ルール」等について議論を重ね、多数を占める農家地権者の納得の得られるルール設定を行った。

### 2. 組織の初動期推進体制の構築

組織の初動期においては、事業コーディネーターが全体調整を行う一方で、いかに将来の会員の自主運営に繋げていくかを見据える必要がある。一方、事業施行者である組合理事会と連携をとりながら進めていくかもポイントとなる。そこで、第1期の理事・監事は、地域においてリーダーシップを発揮される土地区画整理組合の理事・総代を中心に、区内居住者、農家地権者等、複数の属性の方々がバランスよく加わる形で組織化した。

### 3. 町会・自治会機能の取り扱い

当地区の取り組みの特徴のひとつが「地権者・事業者と居住者が一体となって『自治会・町内会活動』を含めたエリアマネジメント活動を進める。」というものである。しかし、市域の各組織体活動や行政の支援施策は、あくまで「町会・自治会組織＝居住者組織」が前提となったものであり、活動にあたっての連携等において多くの不具合が生じたこととなった。そこで、当組織においては、一般社団法人の内部組織として「居住者会」を設置し、いわゆる「町会・自治会」としての機能をこれに持たせることにより、行政からの支援措置等を受けられる形をとることとした。

### 4. 成長期に移行するにあたっての自立体制の構築

初期段階においては、「事務局」として組合事業の業務代行者である事業コーディネーターが深く関与し、その業務の一環として取り組んできた。成長期に移行するにあたっては、経済的な自立を含め、身の丈にあった継続可能な活動を行うことが重要であり、そのための組織体制の構築が必要である。当地区においては、組織設立以降、徐々に活動を広げていき、設立から3年を経過した現在においては、イベント活動・広報活動や各会議体の運営等については概ね会員の自主運営に移行した。一方で、専門知識が必要となるガイドラインの運用等については、区画整理組合解散まで移行すべく、行政と一体となって検討を続けている。

### 5. 土地区画整理事業残余財産の活用

区画整理組合解散段階において、その残余財産がある場合には、エリアマネジメント活動のために有効に活用していくべきであると考えている。特に「残余資金」が発生した場合には、整備した公益施設の維持管理のための基金として活用するなど、スムーズに移行できるよう、検討を進めているところである。

## ■おわりに

現在、区画整理組合は解散に向けて諸手続きを進める一方で、エリアマネジメント活動は創生期～成長期を迎えている。当地における地権者は、いわゆる企業等の「大口地権者」は存在せず、農家をはじめとした「一般の地権者」が大多数を占める。そのような状況下で進めてこられたのは、理事・監事の強いリーダーシップのもと、事業の初期段階から、区画整理組合・エリアマネジメント組織・事業コーディネーターの連携により、関係者が想いをひとつに組みこんできた結果であると考えている。