

## 標題「公有地等を活用した駅前のにぎわい創出プロジェクト」

氏名（所属）公益財団法人東京都都市づくり公社

◎多摩西部区画整理事務所移転工事課工事係長 木下 大輔  
区画整理部事業課事業第三係主任 宮崎 いづみ

### 1. はじめに

#### 1) 東京都都市づくり公社の成り立ち

東京都政策連携団体である公益財団法人東京都都市づくり公社（以下「公社」と表記する）は、昭和36年の設立以来、土地区画整理事業を中核的事業として位置付け、東京都、特別区、市町村等から受託し施行してきています。特に東京都多摩地域にて多くの事業を実施しており、これまでに42地区、2,932.2haが完了し、令和5年度末現在、16地区566.6haを施行中です。この完了地区の面積は、多摩地域における公共団体施行面積の約80%に相当するものです。

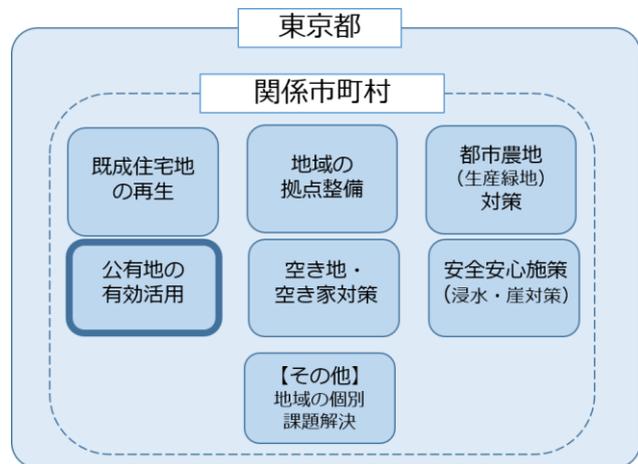


【写真1】サザンスカイタワー八王子  
(再開発事業)

#### 2) これからの東京のまちづくりの課題は何か

公社はこれまで、土地区画整理事業、下水道事業、用地買収事業など基盤整備事業を主に進めてきました。

東京都の総人口が減少を迎える中、公社は、関係市町村からのヒアリングを行い、多摩地域における今後のまちづくりの展開において想定される課題を、【図1】の項目にあるように抽出したところです。この課題のうち本論文では、自治体を永年支援してきた公社の役割の一つとして、基盤整備完了後のまちづくりにも取り組む必要があると考え、地域住民とともに地元を盛り上げようと動き出しており、公社が携わっている箱根ヶ崎駅西土地区画整理事業（以下「本地区」と表記する）における「公有地の有効活用」について、自治体と公社が主導する形でスタートしたプロジェクトをその一例として紹介します。



【図1】今後の多摩のまちづくりの展開において想定される課題

### 2. 箱根ヶ崎駅西土地区画整理事業について

本地区の位置する東京都西多摩郡瑞穂町は、東京都心から西へ約40キロメートル、新宿駅から電車で約1時間20分の距離にあり、東部には「トトロの森」として知られる狭山丘陵が広がり、東京都でありながら豊かな自然に恵まれた町です。町の中心部から北側にかけては、都内随一の生産量を誇る東京狭山茶の茶畑が広がり、東京のお茶処としても知られています。



【図2】瑞穂町位置図



【写真2】JR箱根ヶ崎駅西土地区画整理事業

## 1) 地区の概要

本地区は、瑞穂町の玄関口となる JR 八高線箱根ヶ崎駅西口に位置し、国道 16 号線や新青梅街道、青梅街道に隣接するアクセス性の高い地域です。平成 8 年から地方公共団体施行として区画整理事業に着手し、公社は瑞穂町より事業を受託しています。

## 2) 事業の概要

- ① 施行面積…約 27.4ha
- ② 事業費…約 199 億円
- ③ 施行期間…平成 8 年 3 月 6 日から  
令和 14 年 3 月 31 日まで

## 3) 事業の進捗と課題

事業費ベースの進捗率は約 97%（令和 5 年度末）で、主要な建物移転・街路築造はほぼ完了しました。今後、令和 8 年度(2026 年度)の換地処分に向けて残保留地の分譲等を鋭意進めていく予定ですが、本地区は南西側に横田基地が立地しており、高度制限や騒音などの影響を受けるため、保留地の売却、公有地活用等の弊害になっています。また、多摩都市モノレール（以下「多摩モノ」と表記する）の開業時期が明確化されていなかったことから、事業完了が近づいているにも関わらず、駅前開発は様子見の状態が続き、コンビニなどの商業施設が 1 軒もなく、さらに、土地利用が決まっていない大規模公有地（写真 3）が 10 年ほど更地の状態で事業地管理されており、事業完了に向けた大きな課題となっていました。



【写真3】JR箱根ヶ崎駅前の大規模公有地

## 3. まちづくりの進捗に合わせた段階的な土地利用の推進

### 1) 箱根ヶ崎駅西地区の公有地活用検討に関する協定の締結

このような状況から、平成 7 年度(1995 年度)の事業認可から 25 年余りが経過、事業完了を見据え、駅前の土地利用が決まっていない大規模公有地を活用し、箱根ヶ崎駅西口のにぎわい創出を図り、地区のポテンシャルを上げて将来的な土地利用転換につなげることを目的に、瑞穂町と公社は令和 4 年 3 月「箱根ヶ崎駅西土地区画整理事業完了を見据えた箱根ヶ崎駅西地区の公有地活用検討に関する協定」を締結しました。協定に基づき、地区内の公有地の活用について、連携・協力して駅周辺のまちづくりの進捗に合わせた土地利用方策の検討に着手しました。

## 2) 箱根ヶ崎駅西地区の段階的なまちづくりのコンセプト

前述 2-3) に記したとおり、閑散としている駅前に、まずはにぎわいを呼ぶことを目標に掲げ、「多摩モノ延伸等を見据えた、地元との協働によるコミュニティ拠点づくり」をまちづくりのテーマとし、検討段階では多摩モノ開業を10年後と仮定（後に、正式に多摩モノが2030年代半ばの開業を目指すという東京都の方針が公表されることとなります）、①1年以内実施できる短期的な活動の検討、②多摩モノが開業するまでの中期的な暫定利用の検討、それ以降の③長期的・恒久的な土地利用の検討に基づく、各段階の到達目標、スキーム等を提案しています。

① 短期的な取り組みとして、「にぎわいの創出」を図ることを目標に、箱根ヶ崎駅西地区の駅前の土地利用が決まっていない大規模公有地を活用し、「瑞穂町らしさ」をコンセプトに地域と協働でイベントを開催する。

② 中期的な取り組みとして、①のイベントから町の魅力（ヒト・モノ）を発掘、創造し、シティプロモーションによる地域ブランディングに取り組む。さらに、多摩モノ開業までを見据え、地域の方々が集える「コミュニティ拠点づくり」を行う。

③ 長期的な取り組みとして、上記を実施することで、にぎわい空間の創出を図り、ポテンシャルを上げ、「将来的な土地利用方針」を策定する。

【図3】箱根ヶ崎駅西地区まちづくりのテーマ

【短期】箱根ヶ崎駅西土地区画整理事業完了に向けて駅前・地区内の  
①にぎわいの創出

【中期】多摩都市モルール延伸等を見据えた、地元との協働による  
②コミュニティ拠点づくり

【長期】公有地のポテンシャルを上げ、  
③将来的な土地利用方針の検討

## 3) 公有地活用検討実行委員会の発足

取り組みを実施するため、瑞穂町、公社の部課長級の職員で構成された「公有地活用検討委員会」（以下「検討委員会」と表記する）を設置しました。また、検討委員会の下部組織として、にぎわい創出を図るイベントを開催するため、瑞穂町、公社の若手職員で構成された「公有地活用検討実行委員会」（以下「実行委員会」と表記する）が立ち上げられ、地域との協働による町おこしイベントの企画が検討・立案されました。

## 4) 町おこしイベント瑞穂の「OHAKO（おはこ）」の開催

実行委員会が主催する「町おこしイベント OHAKO」が令和5年2月に開催されました。実行委員の思いの詰まった「OHAKO」には、箱根ヶ崎の「箱」と十八番（おはこ）という意味を込めており、町の特産品等を扱う「みずほブランド」や地元の都立瑞穂農芸高校、新規就農者、地元のマウンテンバイク団体など、町にとっておきのモノや人が会場の人々を魅了し、イベントには瑞穂町内外から多くの方々が来場し、オープニングから大盛況となりました。



【写真4】会場の様子（都立瑞穂農芸高校ブース）

また、イベントではこれからの人口減少・少子高齢化社会の到来に備えるとともに、多摩モノ延伸後の公共交通体系のあり方を考えるきっかけになればと、公社主催のグリーンスローモビリティ試乗会を同時開催しました。4時間程の運行でしたが、多くの方が乗車し、「こんな乗り物があるとは知らなかった。」「思ったよりも乗り心地が良かった。」「これならコミュニティバスが通れないような狭い道でも通れるね。」といった好印象の感想を多くいただき、将来の導入に向けた足がかりとなりました。

### 5) 箱根ヶ崎駅西公有地活用プロジェクト

「町おこしイベント OHAKO」は、瑞穂町と公社の職員の協働による企画・運営でスタートした事業でしたが、このイベントをきっかけに、町の魅力である「ヒト・モノ」が動き出し、令和5年度からは地域の皆さんが参加し、イベント等の実施母体となる「箱根ヶ崎駅西公有地活用プロジェクトチーム」（以下「プロジェクトチーム」と表記する）が発足することになりました。プロジェクトチームが軌道に乗るまでは、民間のコーディネーターを投入し、意見交換を重ねることで、公有地を人が集まる空間として有効利用するためのイベントが企画され、シティプロモーションによる地域ブランディング等にも取り組み始めています。令和6年2月にはプロジェクトチームによる「OHAKO MARKET」が開催され、前年は新型コロナの影響で実施できなかった

飲食も解禁、地元飲食店やキッチンカーも出店し、前年を超える来場者があり、にぎわいのなかった空間に活気が生まれ始めました。

### 6) コミュニティ拠点づくり

短期的な取り組みとして、箱根ヶ崎駅周辺のにぎわいの創出と公民連携での即効性のある利活用を展開する一方で、検討委員会では日常的にコミュニティ活動のできる拠点づくりの検討を行ってきました。この暫定的な拠点



【写真5】グリーンスローモビリティ試乗会



【写真6】OHAKO MARKET



【写真7】コミュニティ拠点「OHAKO BASE」

施設の最大の課題は建築資金の捻出でしたが、これまでの検討内容を再整理し、東京都の子供・長寿・居場所区市町村包括補助事業補助の交付決定を受けることが出来ました。この補助金を活用したコミュニティ拠点となる「OHAKO BASE」の建設は、令和6年5月に着工し8月に完成しました。今後、プロジェクトチームのOHAKO運営チームで試行的に活用した後、10月以降を目途に一般からの使用申請開始を検討しています。

#### 4. 最終段階に向けた今後の展開

##### 1) 多摩都市モノレール延伸計画の進展

こうした中、令和4年10月、多摩モノ延伸計画の都市計画素案説明会が開催され、新駅の整備計画の公表、2030年代半ばの開業を目指すという東京都の方針が示されました。これにより、多摩地域にとって数十年来の悲願であった多摩モノの延伸が本格的に始動しました。

##### 2) 長期的検討「将来的な土地利用方針の検討」

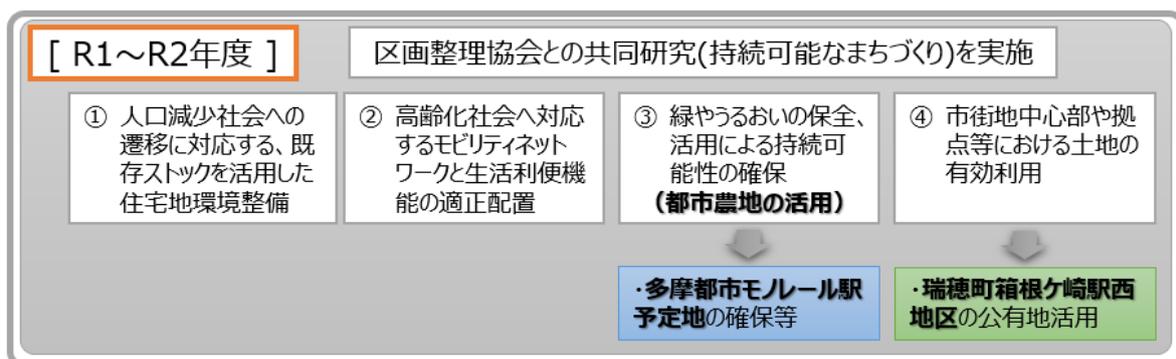
多摩モノの箱根ヶ崎方面への延伸や箱根ヶ崎駅西土地区画整理事業の完了を見据え、箱根ヶ崎駅西口のにぎわい空間の創出を図り、地区のポテンシャルを上げながら、将来的な利用転換につなげることを目的に実施しているプロジェクトも、最終段階に入ります。令和6年度からは、検討委員会において、多摩モノ開通後の将来的な土地利用方針の検討に入っていきます。

#### 5. 最後に

##### 1) 先を見つめるまちづくり

この間、公社においては、土地区画整理事業の終了等による施行地区数の減少、それに伴う区画整理に携わる人材育成が課題となっていました。長年培われてきた区画整理の経験によるノウハウの継承、区画整理手法の活用、社会情勢の変化に対応した持続可能なまちづくりに向け、従来の市街地整備手法だけでなく様々な手法を組み合わせた新たな事業などを模索していました。その中で、1-2)でも記したとおり、多摩地域の自治体別等のカルテを作成、市街地形態別の特性把握とその「見える化」を図り、これからの多摩地域のまちづくりの方向性を導き出し、公益社団法人街づくり区画整理協会（以下「区画整理協会」と表記する）と公社とで、平成31年度（令和元年度）から「持続可能なまちづくり」について共同調査研究を実施しました。（寄稿：月刊区画整理2021年6月一わだいー「まちの賑わい創出に向けた柔軟な区画整理手法等の活用について」）

【図4】多摩地域のまちづくりの方向性



その共同調査研究テーマの1つ「市街地中心部や拠点等における土地の有効利用」のモデル地区として箱根ヶ崎駅西地区を公有地活用の調査対象としました。同じ頃、瑞穂町では、都市計画マスタープランの改定（令和2年度末）を行っており、地区の将来像とまちづくりの実現手段との整合を図りながら調査研究を進めました。

## 2) 結果として得られたもの

調査検討を進めるにあたっては、モデル地区である箱根ヶ崎駅西地区の公有地活用の対象地は、

- ① 民間施設立地は進んでおらず、民間投資を呼び込む市場性が醸成されていない状況であること。
- ② 厳しい財政状況から行政が主導して、公共施設等を建築する取り組みは難しいこと。
- ③ 多くの町民の意見をまちづくりに反映する仕組み作りが必要であること。

以上の点から、公有地活用を市場性に委ねる民間投資のみに頼ったり、行政計画に拘らずに考えていく必要があると方向づけ、「公民連携」によるまちづくりを視野に検討を進めてきたことは、前述したとおりです。

公有地を活用したにぎわい創出プロジェクトを実施してきた結果、東京都がその活動を認め、補助金が交付されたことなど、資金面での成果はもちろんのこと、より大きな効果としては、職員や地域の「ヒト」の力が得られたこと、すなわち人財の育成という効果が得られたことが大きかったのではないのでしょうか。1つは、瑞穂町、公社の若手職員で構成された実行委員の主催で、「町おこしイベント OHAKO」を開催し、職員がまちづくりに携わる経験が得られたこと。2つ目は、瑞穂町と公社の職員の企画・運営でスタートした事業がきっかけで、地域の皆さんが参加し、イベント等の実施母体となる「OHAKO 運営チーム」が発足したことと考えます。

この活動を通じて箱根ヶ崎駅西地区のコミュニティ拠点となる「OHAKO BASE」がにぎわいを創出し、地域のポテンシャルが上がることを期待して、今後とも多摩モノ開通後の将来的な土地利用転換の検討に取り組んでいきます。冒頭に述べたように、東京都政策関連団体に位置付けられている公社には、これまでの自治体からのハード事業の受託に加えて、地域との協働によるソフトなまちづくりに向けた役割が期待されていると考えています。

自治体でもなく、民間でもない東京都都市づくり公社は、自治体と民間企業や地域の人々とを繋ぐ組織として、その役割を果たし機能を発揮していく所存です。

