

街みち覽版



密集市街地情報ネットワーク

街に、ルネッサンス



UR都市機構

第16号 平成27年11月発行

「街みち覽版（かわらばん）」は、官と民とが密集市街地の整備・改善等に関する情報を共有する場を提供するための情報ネットワーク（名称：「街みちネット」）の会報です。

「街みちネット」は、密集市街地での共同建替え、道路拡幅整備などの事業に携わり、地域に密着したまちづくり活動を行っている自治体等の担当部局、事業者、団体などの皆様に参加を呼びかける密集市街地整備情報ネットワークです。皆様の積極的な参加やご意見、事業情報等をお待ちしております。

第16回見学・交流会を開催しました（埼玉県鴻巣市すみれ野地区）

住民主体のエリアマネジメントを、NPOによる管理の仕組みを導入するなど、継続的に取り組むための工夫を取り入れて運営されている事例ご紹介しました。

■開催概要■

日時：平成27年10月6日(火)14:00～17:00 参加人数：26名 会場：すみれ野集会所

内容：①「すみれ野地区事業概要」（株式会社サポート 西村 雅博 氏） ②現地見学 ③「すみれ野地区におけるエリアマネジメントについて」（NPO 法人エリアマネジメント北鴻巣事務局 一瀬 隆一 氏）



見学の様子



すみれ野中央公園に設けられたスポンサー花壇



会場の様子

すみれ野地区の事業概要

西村 雅博 氏(株式会社サポート)

北鴻巣駅西口土地区画整理事業の経緯

【事業概要】施行面積 約 9.3ha、施行期間 平成 17 年 12 月～平成 24 年 3 月

- **事業前の状況**：東京駅から約 50 キロ圏で、駅に隣接しているにも関わらず、従前は田畑として利用されていた。以前から事業化の検討はされていたが、事業区域が 24ha と広く、中には移転対象も多く、事業の負担のリスク等があり、権利者の生活設計の目途が立っていないことから、事業が実現しなかった。
- **コンサルタントとしての取組み**：合意が図れる区域への縮小、負担リスクをなくすよう柔軟な区域の指定、地権者 1 人 1 人との個別面談による土地利用ニーズの把握により、合意形成を進めていった。特徴として、まちの付加価値を高めるために土地利用の目的に応じて換地を配置していく「目的換地」を行い、平成 17 年に認可を迎えた。認可前に土地利用の概ねの合意を得ていたため、認可後すぐに仮換地指定を行い、速やかに工事に着手することができ、工事期間中に事業後のまちづくりについての話をする時間を作ることができたことも特徴である。



西村氏：都市計画コンサルタントの立場で区画整理事業の事務局として事業に携わる。株式会社サポートは現在もアドバイザーとして NPO と一緒に活動している。

エリアマネジメントの取組みの主旨・目的

- 通常、市街地整備事業が完了した段階がまちの価値が一番高く、住民がまちの管理に意識を向けないとゆくゆくはまちが劣化して負の循環を生み出してしまふ。道路や建物の劣化は避けられないが、公園や外構の緑地などの景観要素は維持管理を重ねることによって魅力、価値が増大していくことから、この地区では、景観要素の質を上げて適切に管理を行う。また住民がその活動に携わることで地域性が生まれ、住環境が向上するという考え方をしている。景観要素と維持管理をセットにして取組むことで、まちの資産価値を引き上げていくという考え方によりまちづくりがスタートしている。

施行前



施行前は、駅の反対側は開発が進められていたが、すみれ野側は田畑となっていた。

事業を通じた取組みの舞台づくり

- **配置計画の工夫**：資産価値を上げていく取組みに向けて、土地利用計画に留意し、すみれ野中央公園がまちのシンボルとなるようなプランを採用した。公園と住民の接点をなるべく増やすために、公園が住民の動線となるように駅前広場から連続させて地区の中央に配置している。公園の周りに住宅を配置しオープン外構としたり、区画道路も公園に行き着く配置計画とすることで、住宅からも視覚的にも公園が感じられる工夫している。
- **建物外構ガイドライン**：公園と個々の宅地との借景の関係性を生み出すために「建物外構ガイドライン」を策定した。緑地の確保により夏場の路面温度の上昇を 3℃抑えることを目標に、紳士協定として運用されている。



まちの中心に位置する「すみれ野中央公園」

管理の仕組みと体制

- **NPO の立ち上げ**：土地利用計画や宅地の外構などのハード面の整備に加え、そこで活動する組織や仕組みが必要ということで、事業期間中に活動の受け皿となる住民組織「NPO 法人エリアマネジメント北鴻巣」の立ち上げに取り組んだ。NPO は住民 5 名からスタートし、まちのコンセプトや住み方のマナー等を固め、現在は施行区域の住民皆さんに入会してもらっている。
- **指定管理者制度等による公園管理**：公園は NPO が指定管理者の指定を受けて管理を行っている。管理水準は市直営よりも非常に高く、費用も NPO で管理しており、管理業務を官民でうまく分担した事例となっている。また、公園に「スポンサー花壇」も配置し、継続的に地元企業の支援をいただける地域のつながりもつくっている。

このまちの安心・安全

- 住民との対話の中でこのまちでの安心・安全を定義し、こうした取組みを共有することに重点を置いて進めた。
 - ① エリアマネジメントによって資産価値の下落を防ぐ、資産として安心なまち、
 - ② オープン外構を主体とした死角が少ない防犯・交通上、安全なまち、
 - ③ 住むための最低限のルールが決まっている安心なまち

すみれ野地区におけるエリアマネジメントについて

一瀬 隆一 氏 (NPO 法人エリアマネジメント北鴻巣 事務局長)

すみれ野地区について

- **すみれ野地区のまちづくり**：この地区は「誰もが暮らしたくなるまちに」という思いで区画整理が始まった。区画整理後、調整池の上に 4,300 m²のすみれの中央公園がつけられた。そのアイデアを行政が認めてくれた非常に価値があるものだと思う。公園の他にも本日の会場でもある気軽に立ち寄れる集会所、宅地をセットバックしていただいたスペースを利用したストリート花壇などを整備し、美しい景観が出来上がっている。こうしたハード整備は他地区でもできると思うが、維持管理が難しい。管理を自治会でなく NPO が行うことからすみれ野のまちづくりは始まっている。
- **すみれ野中央公園**：この公園はみんなの居場所にしたいということで、つくる段階から住民の方が参加しており、木道通路などは皆さんがボランティアでつくっている。管理についても、NPO が指定管理の指定を受けて住民自ら行っている。遊具は設置せず、花壇やイベントにも使える球技広場を設けている。公園マネジメントという考え方で、スポンサー花壇やルールやガイドラインを設けることで陳腐化を緩和している。また、地域の人が関わることで思い出なども生まれると思っている。

まちづくりのコンセプトと鴻巣市との関わり

- **まちづくりに込めた想い**：コンセプトの「花とおはなしできるまち」は地域の人からの公募で決められた。花と緑と共に人も育つ、世代を超えた豊かな交流、このまちに暮らす人が主役、挨拶などのマナーや街並みが守られるまちの 4 つの考え方で「まちづくり=ひとづくり」という文化があるまちを目指している。
- **NPO と鴻巣市との関わり**：鴻巣市には、ガイドラインの普及・促進、集会所の管理運営を自治会へ開放、公園の指定管理、スポンサー花壇の設置の許可、道路占用の弾力化によるテラコッタ設置の許可、公園でのイベントの開催の許可などで協力していただいている。

エリアマネジメントの取組み

- **具体的な取組み**：建築・外構ガイドラインの審査、環境整備巡視、公園・花壇の植栽管理、まちのイベントの企画などを行っている。
- **NPO が目指すもの**：まちづくりを通したみんなの居場所づくりや良好な街並み景観の維持などにより、資産価値の低下を防ぎ、いいコミュニティ、防犯効果にもつながっていく。まちとしてそういう文化ができれば、住み続けたいまちに発展していけると思う。当然、持続可能なまちづくりとするには、住民主導で、できないところを行政にお願いする形にしなければならない。NPO は会員からの年間 6,000 円の会費と、指定管理、スポンサー花壇で事業展開をしている。住み続けたいまちにするには、次の世代や隣近所にうまくバトンタッチしていけるような仕組みが必要である。
- **活動の実績**：季節イベントとしてストリート花壇にご協力いただいた方にお花をお分けしたり、夏には流しそうめん、秋には 500 人以上の規模のコンサートなどを開催している。また、清掃活動として、たばこの吸い殻やガムの清掃、犬のフンの放置されていたところにフラッグを立てる「イエロー作戦」などを行っている。
- **活動の発信**：行政や区画整理の組合の視察対応や、国交省などのヒアリングへの参加などを行っている。また、埼玉県「彩の国埼玉環境大賞奨励賞」、国土交通省「都市景観大賞景観づくり活動部門特別賞」で表彰された。

すみれ野のこれから

- 将来的には、子どもたちが大きくなった時に第 2 のすみれ野をつくるような人が出てくれるといいと思っている。イベントを続けていけばそれがすみれ野の文化になる。まちづくりがよくないと地方再生はできないと思う。



一瀬氏：北鴻巣駅ができた時期から 30 年弱、すみれ野地区の近隣に居住。定年退職後に NPO の事務局長となり、3 年以上活動に取り組んでいる。



すみれ野中央公園の 4 月の様子。
芝桜が見ごろになる。



ベンチのペンキ塗りイベント。子どもたちも参加することで備品に愛着を持ってもらえる。



宅地のセットバックで生まれたストリート花壇



【見学の様子】まちの様々なところで緑化の工夫がなされている。(写真左から、駐車場、アパートの敷地、道路)

<質疑応答>

○参加者:景観ガイドラインをつくる際に建物の色や形についての議論はあったのか。

⇒西村氏:基本的にガイドラインの中では建物自体に対しては厳しい規制はかけていない。東京都の景観ガイドラインを参考に、色彩を景観形成地区に準拠することとした。すみれ野の中で大事にしたのは、建物を取り巻く余白空間の統一性で建物よりも緑について細かく言及しているのが特徴である。

○参加者:エリアマネジメントを前面に出した合意形成で、特徴的な議論はどんなことがあったのか。また、区画整理の準備会の立ち上げから組合設立まで1年半ぐらいあるが、その間に合意が得られたエリアに変動はあったのか。

⇒西村氏:エリアマネジメントの議論としては、花を日常的に身近に愛でられるような環境をつくっていかうということ、花から発想を広げていき、活動として取り組めるものをまず実践して、トライ・アンド・エラーをして、試行錯誤をしながら参加者を少しずつ増やし、テーマを具現化していったところが特徴的だと思う。

⇒鎌滝氏(株式会社サポート):区画整理の区域を縮小する前の計画では、鉄道に対して軸線が斜めに入っており、移転対象が多く合意を得るのが難しい状況だった。そこで、区域を24haから5haに縮小し、まず駅前広場を開いてそれを起爆剤に周辺の開発を進める提案をして合意形成を進め、最終的に現在のエリアとなった。また、高齢の地権者が多く時間があまりなかったので、認可申請までの間に5年間で区画整理をしましょうという話をずっとさせていただいた。そのため、認可の段階で土地利用についての概ねの合意が取れており、エリアマネジメントの話をする時間が取れた。



皆様と共に育む「街みちネット」

都市再生機構 東日本都市再生本部 密集市街地整備部 企画チームリーダー 石川 朝弘

「街みちネット」については、これまで約8年半に亘り活動を継続することができました。その間、計16回の見学・交流会等を通じて、地方自治体、NPO、事業者等の様々な団体に属する多くの方々との交流を深めることができましたこと、この場を借りて厚くお礼申し上げます。

密集市街地の整備改善は、UR都市機構においても、首都直下地震の発生が予測される現下の重要な取り組みの一つとなっておりますが、URを含めた参画団体が個々の長所を生かしつつ連携・協働を図り、地方自治体の施策を支援していくことで効果的に改善を進められるものと考えております。

「街みちネット」の運営事務局としましては、活動を通じて密集市街地整備に関与する皆様との交流をより深め、情報交換をより密にしていくことで、相互連携の発展に結びつけられるよう、今後も「街みちネット」を皆様と共に育み、運営を効果的に進めてまいりたいと考えておりますので、引き続きご支援を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

次回、第17回見学・交流会は、平成28年2月上旬に、足立区関原一丁目地区の防災まちづくりをテーマとして行う予定です。詳細は、年明けに街みちネットホームページに掲載いたします。

意見・お問い合わせはこちらまで

感想や今後「街みち壁版」で取り上げてほしい情報、街みちネットへの要望等をお寄せ下さい。また、街みちネットでは会員を募集しております。入会方法についてはホームページをご覧ください。事務局までご連絡下さい。

- 街みちネット事務局● UR都市機構(独立行政法人 都市再生機構)東日本都市再生本部 密集市街地整備部 企画チーム 株式会社URリンケージ 都市・居住本部 基盤整備部
TEL: 03-5323-0350 FAX: 03-5323-0354 Mail: machimichi-net@ur-net.go.jp
- 街みちネットホームページ● <http://www.ur-net.go.jp/machimichi-net/>