

地域の資源や思いを束ね、
住民主導で持続発展可能な
街のプラットフォームづくり。

本事業の活動が行われるまでの背景

課題

[稲城南山]

高度成長期の採掘、森の伐採により、
危険な崖地となった。
また、未利用地には不法投棄がされるなど、
管理上の問題もあった。



課題

[地権者]

税金対策から、土地の切り売りが進み、
地域のスプロール化が進行。



VS

課題

[市民・自然保護団体]

豊かな稲城南山地域の森を残したい。
開発は反対。



課題

[デベロッパー] (野村不動産)

街の完成形が見えない

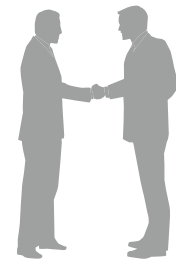
約87haに及ぶ広大な地域全体が造成地であったため、
街の将来像が見えにくく、販売上訴求がしにくい。

開発事業の長期化

マンション分譲事業(412戸)に始まり、
戸建・商業施設など開発事業が長期化する予定

街づくりに関与できない

最初のマンション開発事業の敷地面積は1.7ha、
稲城南山地域の2%にも満たない。
地域全体の街づくりへの関与が難しい。



20年以上に渡る
話し合いを経て
エリアマネジメント組織の
設立へ

課題

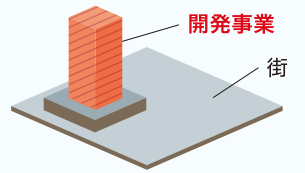
[エリアマネジメント南山] 設立

街を良くしていきたいという
思いは共有したものの、
街づくりのマネジメントが
行えていない。

「ヒト・モノ・カネ」の単純な提供ではなく
ノウハウを提供し、住民自らが活動できるよう
「エリアマネジメント南山」に協力・参画

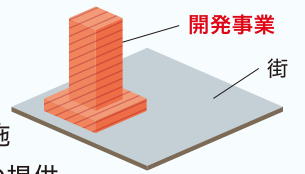
■一般的な開発事業

・開発事業(ハード)のみで
街づくりには関与せず



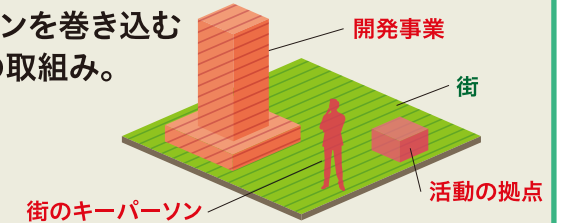
■一般的な自治形成支援の事例

開発事業者が行う一般的な
イベント運営や自治形成支援事業等
期間/開発期間中のみ実施
対象/開発事業の住民のみを対象として実施
運営/住民が関与しない一方的なイベントの提供



■本プロジェクトでの取組み

街と街のキーパーソンを巻き込む
将来を見据えた街の取組み。



それぞれの課題を
解決するために
想いを共有

デベロッパーが裏方となり、住民が主導して行う街づくり

VISION 【街のビジョンを共有する】

地域に散在する魅力の発掘



ばらばらの活動を組み合わせることで可能性を抽出

ワークショップを通じて想いを集める



「現代の里山再生」ビジョンを共有



みどりと関わりあう豊かな暮らしをイメージしたイラストを作成

SPACE 【活動の拠点の提供】

街の未来を先行体験



マンションの販売センターで活動を体験。

活動拠点「クラブハウス」



工事費を野村不動産が負担し、市に寄贈。
クラブハウスの維持管理をエリアマネジメント組織が受託する。

クラブハウス完成に向けたワークショップ



設計：WAKUWORKS

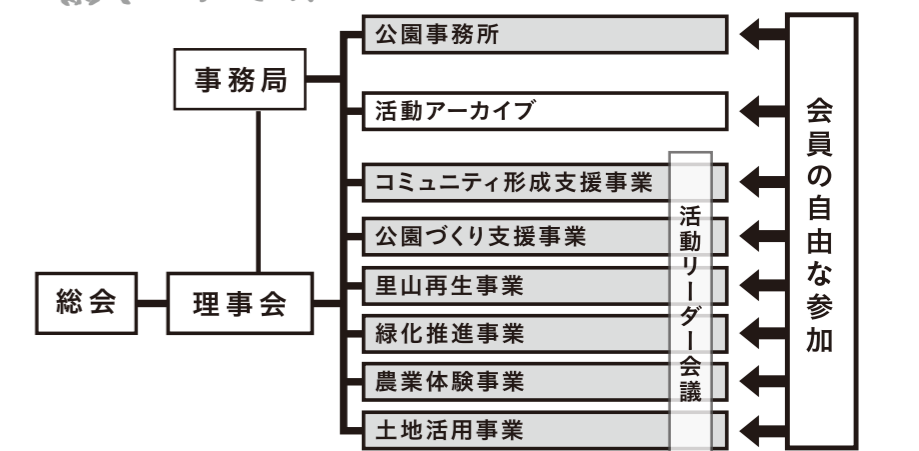
SYSTEM 【自走できる仕組みの構築】

街の担い手の発掘・育成



約87haに及ぶ広大な地域全体が造成地であったため、街の将来像が見えにくく、販売上訴求がしにくい。

想いを実現するための事業化



街の魅力と資産価値の向上のため、デベロッパーが事業用地を超えて活動を支援。
地域住民が集う「拠点」と、「プラットフォーム」を提供した。

VISION

街のビジョンを共有する

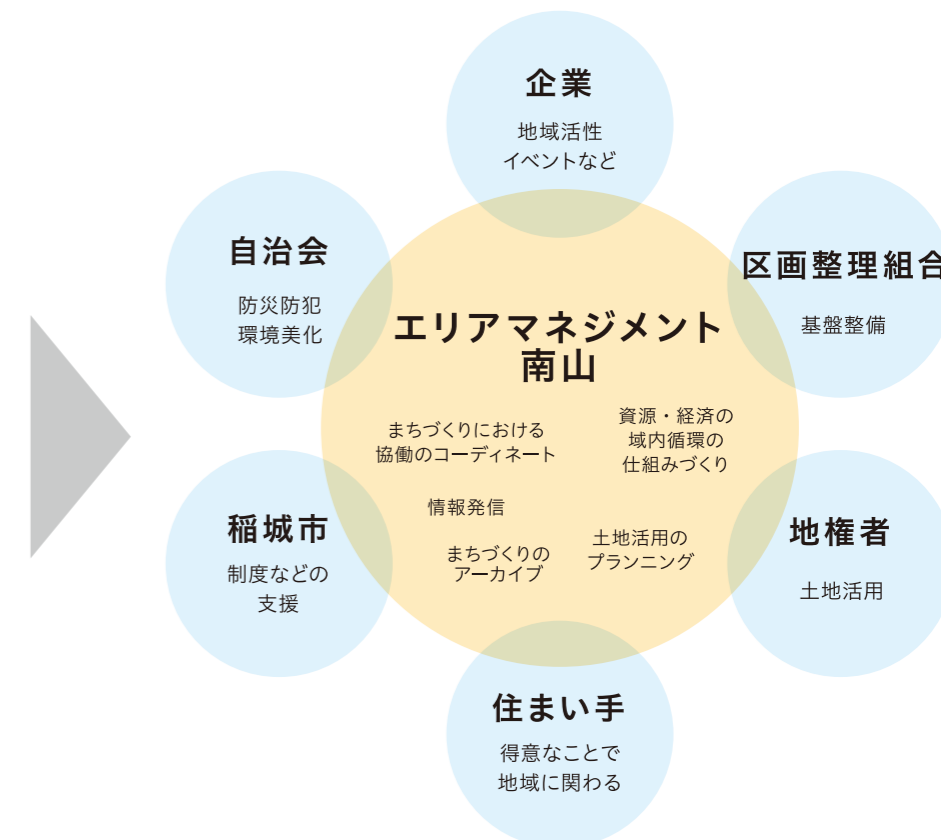
地域内外の方々とワークショップを開催
様々な意見を集める。



稲城南山の魅力を抽出
つなぎ合わせることで可能性を探る。



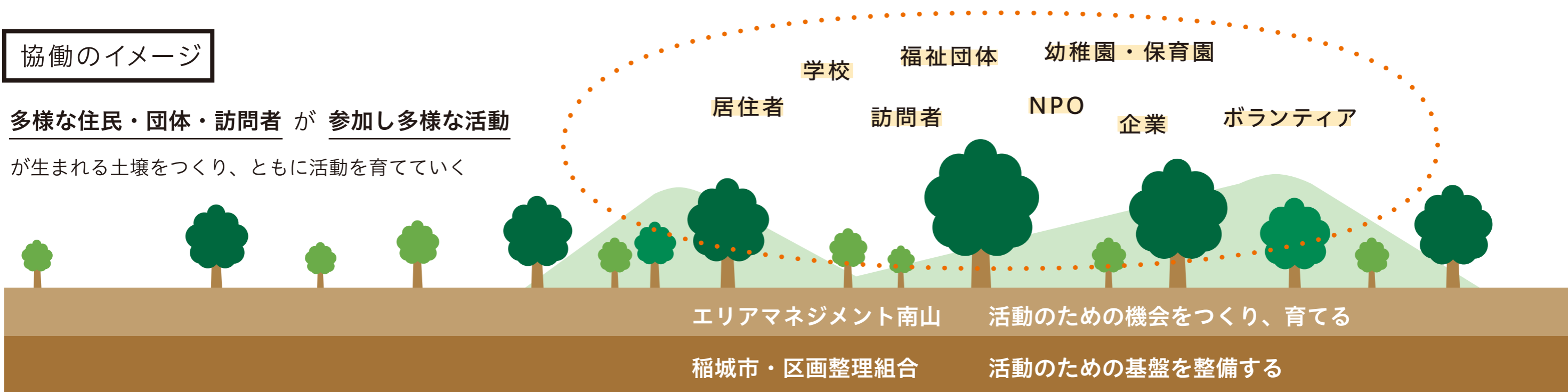
既存のエリアマネジメント組織を通じて
関係団体と運営する。



協働のイメージ

多様な住民・団体・訪問者が参加し多様な活動

が生まれる土壌をつくり、ともに活動を育てていく



「現代の里山再生」というテーマを、街の夢として共有

里山の恵みが循環するまち、南山



奥畑谷戸公園で駆け回るこどもたち、
休日にピクニックしている家族や
野菜づくりを楽しんだり、里山の手入れに勤しんだり、
このまちで暮らす人たちは里山やまちなかのみどりと親しみます。

クラブハウスは、
里山とつながる地域の交流拠点として、
里山の恵みをいかした季節の手仕事をしたり、
自然にふれる機会が盛りだくさん。

SPACE

活動の拠点の提供

[街の未来を先行体験]

野村不動産が「マンション販売センター」を「イベント広場」として提供



エリア内外の方に催した先行体験型イベント

農業

里山



地域の農園での農業体験や稲城の山や森で行った里山体験

眺望

広さ



稲城南山の財産である眺望を見学するバスツアー

夢

ワーク
ショップ



模型展示や街への希望を伺い街づくりにフィードバック

[永続的な拠点を整備]

工事費のみ野村不動産が負担し、活動の拠点となる「クラブハウス」を地域住民たち自らの頭で考え、自らの手で完成



クラブハウス完成に向けて、複数回のワークショップ等を開催

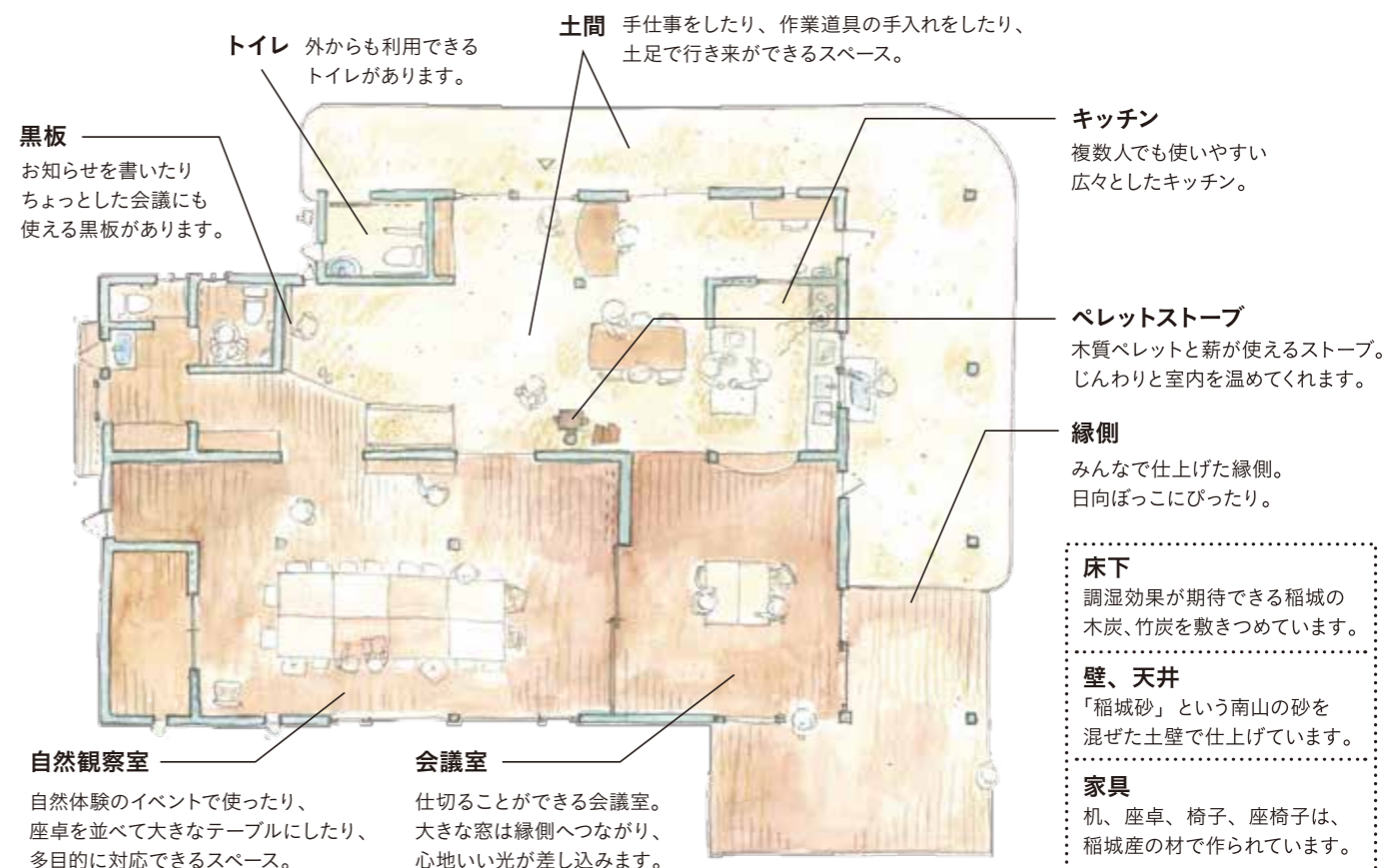
設計
ワークショップ



縁側の
仕上げ



外構
整備



SYSTEM

自走できる仕組みの構築

街の活動を自分ごと化
してもらうために、
マンションの住民を含め
参加者から会費を徴収

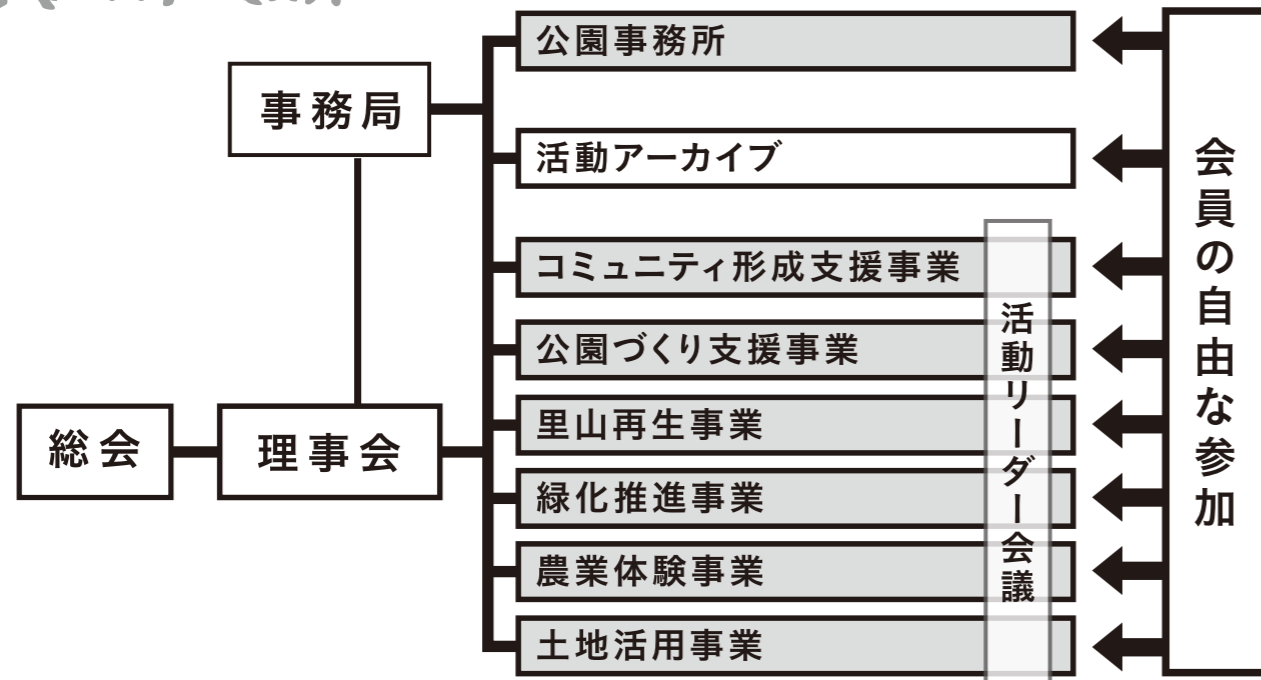


“想い”を実現するために循環式事業を組織化

稲城の里山を
再生したい！

新しい
コミュニティで
街づくりをしたい！

稲城の魅力を
多くの人に
知ってほしい！



街の活動の「担い手」の発掘・育成



クラブハウスにて行われた「エリアマネジメント南山」の理事会風景



「市に信頼して頂ける組織をつくらないと。
まだ、目指していることのほんの一部。」
森理事長



「今後は次の旗振り役になってくれる人を探していきたい。」
公園づくり支援事業リーダー 梁川



「エリアマネジメントの組織が地域の中で収入を得て、
持続可能になれるよう、考えていきたい。」
川島理事



「最初は1人だった苗木育成も、今では10数名に。」
緑化推進事業リーダー 和田



「ただ保全するのではなく、
暮らしの中で育まれた自然環境をもう一度つくりたい。」
里山再生事業リーダー 宇野理事



「建物は完成しましたが、
外構や家具も稲城の間伐材で製作しています。」
クラブハウス設計 和久



「街づくりに関心のある方をつなげることができました。」
事務局 井手



「住んでいる人が自分の街を育てる感覚が生まれるのが
とても大事で、その機会をつくるのがエリマネの活動です。」
首都大学東京 川原教授



ワークショップ等の参加者から
将来の担い手を発掘、
理事会が発足した事業を
軌道にのせている。

市民が行う、街の魅力と資産価値の向上のための事業



土地活用事業

目的/地権者の土地活用を支援し、街の資産価値を向上。

- 活動内容
- ・地権者の疑問や悩みの相談窓口となり、各種セミナーの開催や税金対策、土地の活用方法などを指南。
 - ・共につくり、共に暮らす「コーポラティブハウス」を提案し、実現に向けて人員を募っている。



里山再生事業

目的/南山の豊富な自然を現代の暮らしに活かして里山を再生する。

- 活動内容
- ・薪や炭の材料になるクヌギ・コナラなどの落葉広葉樹が育ちやすいよう間引く作業を実施。
 - ・間伐材を用いてバイオマス燃料「木質ペレット」を製造、クラブハウスのストーブに使用し資源の循環を。



農業体験事業

目的/農業体験を通して稲城南山の豊かな自然の再発見・コミュニティ形成。

- 活動内容
- ・稲城南山に数多く存在する農家を訪れ、梨・里芋・ジャガイモなどの収穫イベントを実施。
 - ・普段地元に住んでいても知らなかった豊富な自然に触れ、地元コミュニティの強化にも寄与。



公園づくり支援事業

目的/完成形の公園を設置するのではなく、使いながら造っていく公園を。

- 活動内容
- ・里山の良さを残したうえで、希少種の保護を進めながら、住民参加型の公園づくりを進行中。
 - ・この街の大きな資源である「眺望」を体感できるよう、丘の上にウッドデッキを整備。



緑化推進事業

目的/里山の再生に向けて、街の緑地や公園の樹木を一から育てる。

- 活動内容
- ・将来的に街の緑地や公園に移植する目的で、南山で取れたドングリを植え、クヌギ・コナラの幼木を育成。
 - ・暮らしの中に緑を積極的に取り入れていくために、ハーブ苑づくりなども同時に進行中。



コミュニティ形成支援事業

目的/既存の市民と新しくこの街に暮らす人々の交流を積極的に支援する。

- 活動内容
- ・最初のまとまった転入者である「プライドシティ南山」の中でも、特に多い子育て世代のご家族を対象に交流会を実施。また、防災訓練やクリスマスコンサートなど、新たなコミュニティを形成する場を提供。



エリアマネジメント南山の活動記録



エリアマネジメント南山 開催行事一覧

開催日時	イベント内容	参加人数	主体事業部
2015.09.19	梨もぎ	99	農業体験事業
11.08	里芋掘り	40	農業体験事業
2016.01.09	焼き芋	41	農業体験事業
03.13	子育て交流会	132	コミュニティ形成支援事業
05.31	子育て情報交換会	81	コミュニティ形成支援事業
06.18	ジャガイモ掘り	25	農業体験事業
07.24	まちびらきウェルカムパーティー	150	コミュニティ形成支援事業
09.17	梨もぎ	70	農業体験事業
11.03	展望デッキ整備 / 自然観察会	20	公園づくり支援事業
11.12	オリエンテーション	12	緑化推進事業
12.03	クリスマスコンサート	110	コミュニティ形成支援事業
12.10	苗木のポット苗移植	6	緑化推進事業
2017.01.14	苗木のポット苗移植	6	緑化推進事業
02.12	焼き芋	75	農業体験事業
02.12	木質ペレットふれあいフェスタ	120	里山再生事業
03.11	広場の花植え	13	緑化推進事業
04.02	竹林整備	5	公園づくり支援事業
04.08	ミーティング	5	緑化推進事業
04.09	公園事務所 庭の手入れ	6	緑化推進事業
04.30	竹の子掘り / 1 回目	32	公園づくり支援事業
05.07	竹の子掘り / 2 回目	23	公園づくり支援事業
06.08	みなみやま・さとやま・こそだて交流会	21	コミュニティ形成支援事業
05.07	公園事務所 5月開放日	19	コミュニティ形成支援事業
05.13	オープンガーデン	6	緑化推進事業
05.14	みんなの広場 花植え	14	緑化推進事業
06.09	ラベンダースティックづくり	7	緑化推進事業
06.10	公園事務所 庭の手入れ ラベンダースティックづくり	7	緑化推進事業
06.12	公園事務所 6月開放日	15	コミュニティ形成支援事業
06.17	梅もぎ・じゃがいも掘り	40	農業体験事業
07.03	公園事務所 7月開放日	18	コミュニティ形成支援事業
07.08	ハーブを暮らしの中に	22	緑化推進事業
07.09	公園事務所 庭の手入れ	7	緑化推進事業

合計 1,247 名 ※2017年7月現在

コミュニティデザインのプロフェッショナル 首都大学東京 川原 晋教授に伺った 住宅地開発を契機としたエリアマネジメントのモデルになりえる特徴

Q 「エリアマネジメント南山」の特筆すべき特徴を教えてください。

**1 住宅地型エリアマネジメント組織が抱えがちな課題の多くを
新規住民の入居前にクリアしたこと。**

第一の課題は、活動資金の確保です。企画、各種調整、情報発信と行った活動を支える人の人件費や、多様な事業やイベントの実施のための最低限の資金を、マンション入居世帯全員が払う会費とできたことで安定財源を確保できたことです。任意加入でないことは、今後、活動内容によっては会員からの多様な声が出てくることも予想されますが、皆がまちの運営に意識的になる機会を生むことになるでしょう。

第二の課題は、活動を主体的に担う人材の存在です。地域に思いを持つ周辺地域の住民や専門家が具体的な活動のリーダー兼、実動者として、新住宅地のまち開きの時点で活動がスタートできた点は重要です。今後、新規入居者がイベント参加を通して活動のリーダー側になっていくことが期待されます。

第三の課題は、民地や公共用地・施設の公益的活用の準備です。エリマネ南山の活動理念でもある「自分たちの街は自分たちで守り育てる」というような、まちへの踏み込んだ環境整備や活動をしようとする際に突き当たるのがこの課題です。これに対して、区画整理事業組合やエリマネの働きかけで、地権者から暫定活用の協力を得て緑化事業の苗畑として活用したり、プレイパーク的な活用ができる里山公園にむけて、行政の制度的制約を乗り越える道筋をつけていることです。

**2 まちに思いのある人達が糾合し自走するために、
デベロッパーとしてできる支援の仕方を本気で考え悩み実行したこと。**

上記のような取り組みを支えるために、デベロッパーである野村不動産が、第一に、町に思いのある人があつまり議論する「南山倶楽部」と当時呼んだ組織の立ち上げに尽力したことは重要です。第二に、通常マンション内につくる交流スペースをマンションの外に出し、開発エリア全体のコミュニティ拠点として建設する英断です。この2つによって、具体的な活動意欲を持つ住民、里山保全活動者、地産地消カフェ経営者、ミュージシャン、デザイナー等みなさんが、まちでの具体的な活動を行うことに繋がる求心力ある機会、空間イメージ、活動イメージを生み出しました。第三に、その「地域住民の思い」の実現にむけて、彼らの経験から「デベロッパーの開発ノウハウ・対行政交渉」を活かしてくれたことです。第四に、マンションの販売活動をまちづくりのスタートアップとして位置づけたことです。仮設の販売センターは一時的なまちづくりの拠点となり、コミュニティ形成活動やイベントの拠点として購入予定者に訴求し、最終的に野村不動産のマンション入居者がエリアマネジメント会員になるような状況づくりをしていったプロセスはモデルになり得ると思います。



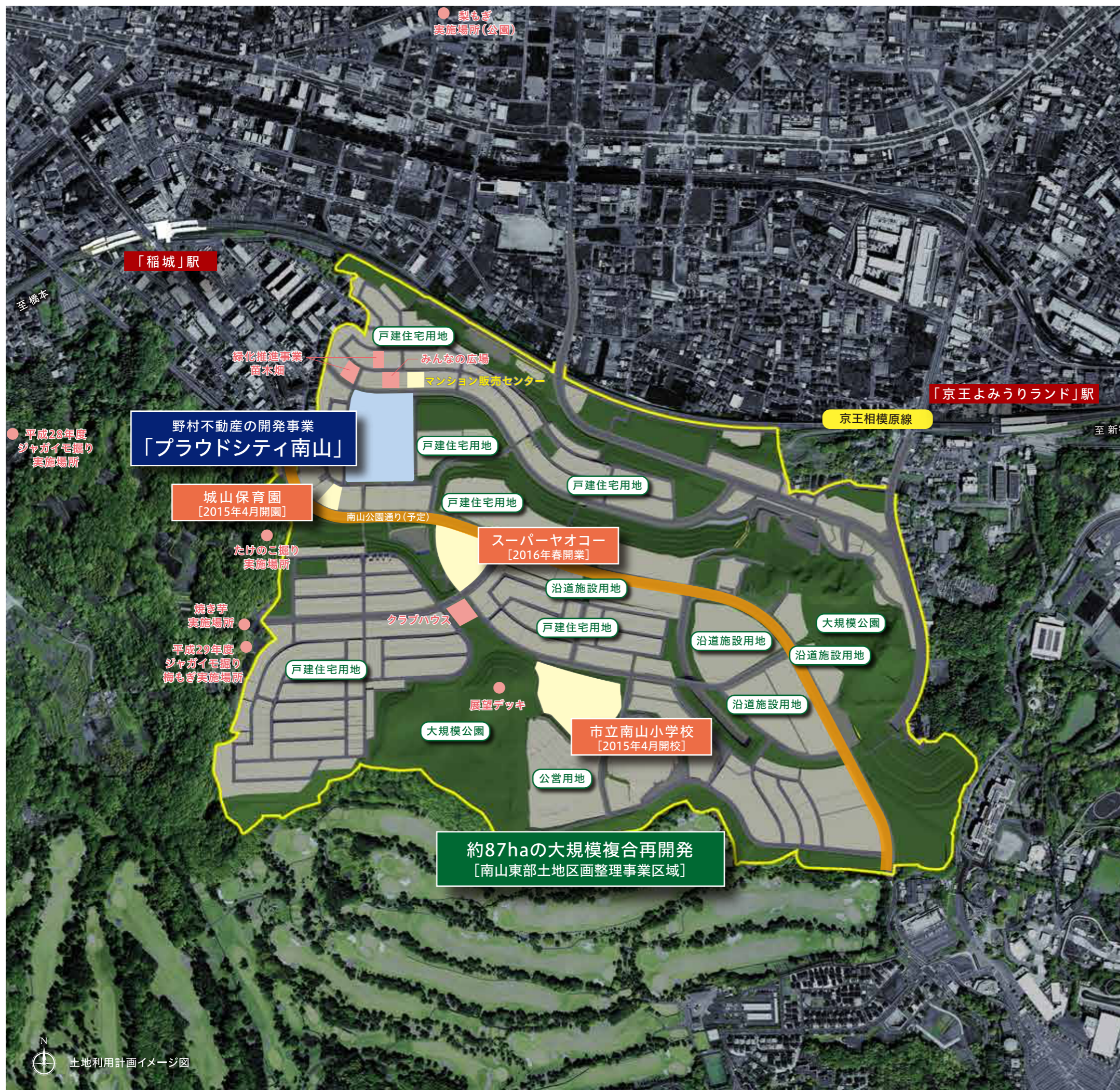
首都大学東京
都市環境科学研究科
観光科学域
川原 晋 教授

専門分野：都市デザイン、市民主体のエリアマネジメント、観光まちづくり。藤沢市都市景観アドバイザー、鶴岡市山王商店街まちづくり会社コーディネーター、八王子市景観審議会委員等を歴任。日本都市計画家協会 楠本洋二賞 優秀賞受賞(2013)



仮設の販売センターで行われたワークショップ

区画整理事業エリアと エリアマネジメント南山の活動展開図



事業主体
野村不動産株式会社
一般社団法人エリアマネジメント南山

事業概要
場所：東京都稲城市南山地区
事業名：南山東部土地区画整理事業
総事業費：200,000,000 円
利用開始日：2013年5月

プロデューサー
野村不動産株式会社 住宅事業本部
小実 晃・東 伸明・新谷 雅樹・白井 真理子

ディレクター
首都大学東京大学院
都市環境科学研究科観光科学域
川原 晋 教授
観光まちづくり研究室
中川 望・山本 大地・李 鏞遠・川端 南実希
岡田 愛・中村 結花・賀 佳恵・永島 奨之

デザイナー
一般社団法人エリアマネジメント南山
森 俊勇・川島 實・宇野 健一・井手 大