

# 里山と地域人材を活かす宅地開発

-南山東部土地区画整理とエリアマネジメント南山の特徴-

- 正会員 川原 晋\* 正会員 川端南実希\*\*
- 正会員 山本大地\*\*\* 正会員 中川 望\*\*\*\*
- 正会員 東 伸明\*\*\*\*\*

\* 首都大学東京大学院 都市環境科学研究科 観光科学域 教授  
 \*\* 同 観光科学域博士前期課程  
 \*\*\* (株)シグマ開発計画研究所 \*\*\*\* (株)アール・アイ・エー  
 \*\*\*\*\* 野村不動産(株)

# AREA MANAGEMENT MINAMIYAMA

-Housing land development with SATOYAMA conservation-

- KAWABATA Namiki\*\* KAWAHARA Susumu\*
- YAMAMOTO Daichi \*\*\* NAKAGAWA Nozomi\*\*\*\*
- HIGASHI Nobuaki\*\*\*\*\*
- \* Dept. of Tourism Science, Tokyo Metropolitan Univ., Prof., Dr., Eng.
- \*\* Graduate Student, Dept. of Tourism Science.
- \*\*\* SIGMA Planning Institute, Inc. \*\*\*\* Research of Institute Architecture
- \*\*\*\*\* Nomura Real Estate Development Co., Ltd

## 1. はじめに

本稿では、東京都多摩地域東部に位置する稲城市で進められている、将来計画 約 1000 戸の大規模宅地開発の中で取り組まれている、里山再生とコミュニティ形成の取り組みの報告をする。

この事業が立ち上がった背景には、第一に、地元地域での里山保全を争点とした開発の是非を問う長年の議論あった(加藤 2011) ことがある。また第二に、東北大震災以降、コミュニティの重要性が一般市民や若年世代にも大きく着目される中で、大手ディベロッパーも販売戦略や既存地域社会への責務として、入居者のコミュニティ形成支援に力を入れてきたこと(川端/川原 2015) がある。こうした背景のもとで、宅地や公園・緑地整備(区画整理事業中: 施工期間 2006 年~2019 年予定)と、「一般社団法人エリアマネジメント南山」が設立されており、本稿ではそれらの特徴を解説する。

## 2. 「エリアマネジメント南山」設立の経緯と事業構想

南山東部地区は 1970 年の市街化区域編入以来、薪炭林等の役割を終えて荒廃した山林の開発をめぐり、里山保全を求める市民運動などとの紆余曲折の経緯の中、2006 年に複数地権者による土地区画整理組合が設立認可を得た。その後も議論が続く中で、都市プランナーの宇野健一氏が関わり、「情緒的になりがちな里山保全を冷静に科学的・経済学的観点から検証する」場をつくり、地域住民が自然資源を調達する為の場=コモンズとしての里山をいかに市民生活に取り戻すかが議論された。並行して、地元の山林の地権者であり果樹園農家である川島氏は里山再生のために NPO 法人「いなぎ里山グリーンワーク」を設立して「めぐみの里山」とよぶ農用林で、現代において、里山を使い倒す実証実験をスタートさせていた。一方、里山保全側が様々な提示した代替案の一部は、複数の専門家による事業性や組合事業との整合性が検証される。これら開発と保全の考え方や活動を受け止めつつ、南山東部地区の価値向上と持続可能なコミュニティを実現するために、2009 年より、国土交通省、稲城市、組合、市民(団体)の協力の下、エリアマネジメント組織の設立に向けた活動がスタートし、2013 年に地権者有志により上記等の活動主体や構想を受け止めた緑化事業と、地権者の土地活用事業の 5 事業に取り組むことを目指した一般社団法人エリアマネジメント南山が設立された。また、区画整理計画にもこの事業用地が確保される(後述)。

## 3. ディベロッパー支援によるコミュニティ形成支援事業の追加

さらに、上記の 5 事業に加え、設立の次年度の 2014 年度には、区画整理地内に、最初にマンションによる約 400 戸の住宅供給を行うことになった野村不動産からの提案で「コミュニティ支援事業」を立ち上げた。

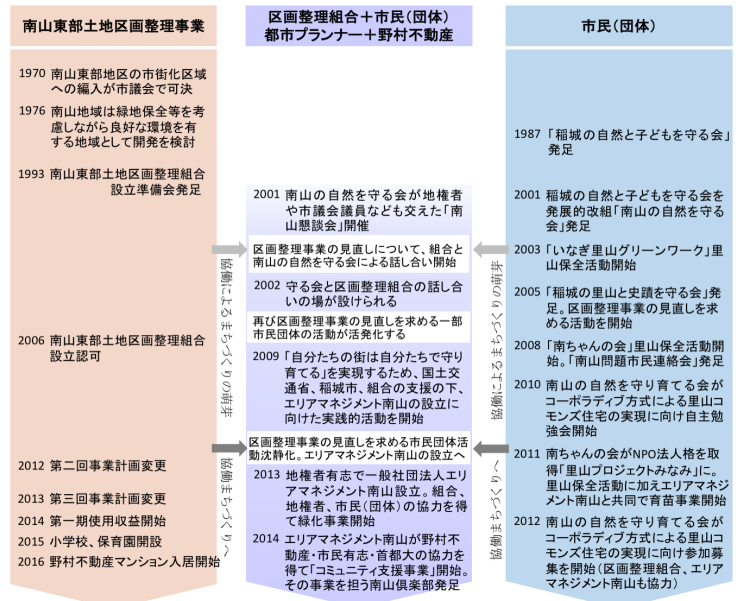


図1 南山東部地区開発にともなう地域の動き

## MISSION (事業の全体像)

私たちは、南山エリアの資産価値を向上させる以下の5つの事業に取り組むことにより、都心から一番近い森の丘「スカイテラス南山」の実現をめざします。

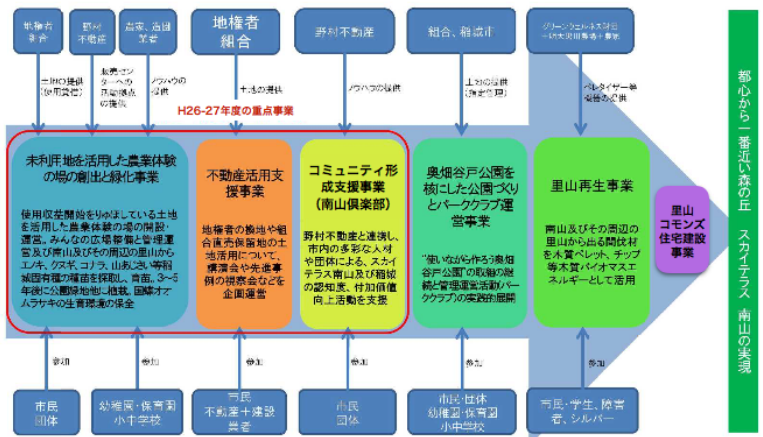


図2 エリアマネジメント南山の事業構想(2014年~)

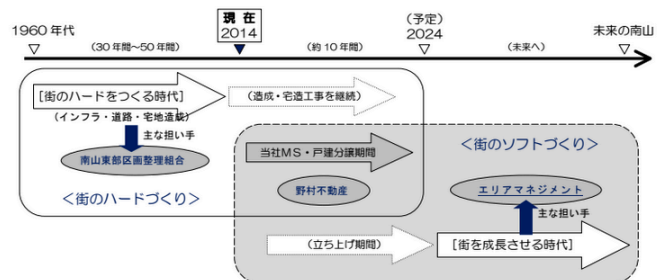


図3 ディベロッパーの果たす役割(野村不動産企画資料より)

都心から一番近い森の丘 スカイテラス 南山の実現

所在地：東京都稲城市 東長沼他  
 主な用途：組合施行型土地区画整理事業による住宅、公園・緑地、  
 小学校、商業施設等  
 施行面積：約 87.46 ha  
 計画戸数：集合住宅約 400 戸、戸建て住宅約 600 戸、合計約 1000 戸  
 キーワード：里山、コミュニティ、エリアマネジメント

Location : Higashi-Naganuma ,Inagi-shi,Tokyo  
 Main Use : Housing, Park, Green space, Elementary school,  
 Commercial facilities  
 Site Area : 87.46 ha  
 Planed households : about 1000 households  
 Keywords : SATOYAMA woodlands, Community, Area Management

ディベロッパーの視点では、本事業は「街の知名度が低い」「住宅供給が細切れ」かつ「10年以上の長期に渡る」という、従来の分譲住宅内で完結する「単独のコミュニティ形成支援」では対応困難な課題があった。そこで、野村不動産は、開発住宅地全体及び内外を対象にした「コミュニティ支援事業」の実践組織としての南山倶楽部の設立と拠点施設である仮称南山ハウス建設の資金等支援を行った。（南山倶楽部と南山ハウスについては次項で詳説する。）ここに建設することで奥畑谷戸公園の管理・運営を担うパーククラブとの事業連携や、より多くの市民に開かれた活動を展開することを目指している。また、新規の入居が始まる前からディベロッパーがコミュニティ活動支援を行うことで、稲城に多く存在する「地域づくり人材」等によるサークル活動が盛んであるということ自体が住宅地のブランドとなることを目指した。

以上の経緯から、エリアマネジメント南山は、図2のように、里山再生・緑化関連事業とコミュニティ形成事業、地権者土地活用支援という特長的な事業をもつ組織となった。また、加えると、その資金として、マンション等の開発地の新規入居者にエリアマネジメント南山の会員になってもらうことを依頼し、安定収入を確保する計画となっている。

#### 4. 区画整理事業としての特徴

エリアマネジメント南山が推進するこうしたコンセプトと呼応して、都市プランナー宇野氏の尽力により、南山東部土地区画整理事業は、空間計画としてもいくつか特徴的な要素をもつに至っている。最後にこれを列記する。

- ・地域住民が自然資源を活用する場としての里山公園内包型の宅地開発であること。
- ・里山型ライフスタイルの実現の場としてのコーポラティブ方式による里山コモンズ住宅建設用地の確保していること。
- ・現代における里山・里人関係を構築するための、緑化事業用地として斜面緑地を位置づけていること。
- ・(使う森としての) 里山公園 (奥畑谷戸公園) を空間計画に盛り込み、これを市民共に作り続けるまちづくりの舞台として設定した点
- ・保留地や使用収益開始前の土地での地域固有種の実生育成を推進していること。



#### 参考文献

加藤 晃生 (2011) : 都市空間における里山の再創造：稲城市「南山東部土地区画整理」の事例から考える、立教大学『応用社会学研究』 53, 109-121, 2011  
 川端南実希, 川原 晋 2015: 大規模集合住宅開発時におけるコミュニティ形成手法に関する研究〜ディベロッパーの実践事例からの手法のモデル化, 日本建築学会 梗概集 2015( 都市計画 ), 667-668, 2015-09-04

図4 南山東部土地区画整理事業全体図／公園・緑地整備構想



# (仮称) 南山ハウス計画

-地域づくり人材と協働でのエリアマネジメント南山の活動拠点計画-

- 正会員 ○川端南実希\*\* 正会員 ※川原 晋\*
- 正会員 山本大地\*\*\* 正会員 中川 望\*\*\*\*
- 正会員 東 伸明\*\*\*\*\*

\* 首都大学東京大学院 都市環境科学研究科 観光科学域 教授  
 \*\* 同 観光科学域博士前期課程  
 \*\*\* (株)シグマ開発計画研究所 \*\*\*\* (株)アール・アイ・エー  
 \*\*\*\*\* 野村不動産(株)

# MINAMIYAMA HOUSE (tentative)

- A Center for Area Management Planned by Citizens -

- KAWABATA Namiki\*\* ※KAWAHARA Susumu\*
- YAMAMOTO Daichi \*\*\* NAKAGAWA Nozomi\*\*\*\*
- HIGASHI Nobuaki\*\*\*\*\*

\* Dept. of Tourism Science, Tokyo Metropolitan Univ., Prof., Dr., Eng.  
 \*\* Graduate Student, Dept. of Tourism Science.  
 \*\*\* SIGMA Planning Institute, Inc. \*\*\*\* Research Institute of Architecture  
 \*\*\*\*\* Nomura Real Estate Development Co., Ltd

## 1. はじめに

前稿では、東京都稲城市で進められている、将来計画 約 1000 戸の大規模宅地開発事業（土地区画整理）のなかで、「自分たちの街は自分たちで守り育てる」というコンセプトの下に誕生した「一般社団法人エリアマネジメント南山」による里山再生等緑化事業とコミュニティ形成支援事業の構想概要、および、これと対応する宅地開発の整備内容を報告した。本稿では、「エリアマネジメント南山」の実際の活動の一端を担うべく、開発周辺地域で、まちづくりの視点をもって仕事や活動をする様々な分野の「地域づくり人材」有志によって組織された「稲城南山倶楽部」の活動を報告する。

## 2. 稲城南山倶楽部の活動目的と体制

稲城南山倶楽部は、エリアマネジメント南山のコミュニティ形成支援事業として、新規入居者同士や周辺地域の人々と豊かなコミュニティ活動、サークル活動の立ち上げを検討し、牽引する役割を担うことを目指して作られた。また、2014 年度の活動の目玉として、南山地域のコミュニティ活動や里山再生活動の拠点として奥畑谷戸公園内に「(仮称) 南山ハウス」と呼ぶ施設を計画することであった。本活動の事務局資金と拠点施設の建設・設計資金は、コミュニティ形成事業のパートナーとなった野村不動産が提供した。参加メンバーとして、すでに本事業の計画に関わる地元都市プランナー宇野健一氏等の声かけから、里山保全活動者や子育て支援活動者、コミュニティ・カフェ経営者、稲城市に根付いて活動するデザイナーやミュージシャンなどが集まった（図 1）。南山ハウス設計者として WAKUWORKS 和久氏、首都大学東京は、検討のプロセス、各回のプログラムの企画を担当した（図 2）。

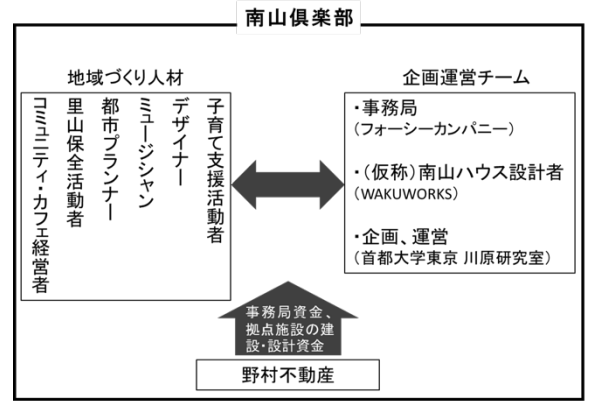


図1 南山倶楽部の構成



	目的・内容 (プロセス設計・運営 首都大)
第1回 (4/8)	南山倶楽部の位置づけ確認、1年の進め方確認 ・参加メンバーの紹介 ・事務局、大学より、目標としての (仮称) 南山ハウスのイメージ提示
第2回 (5/13)	(仮称) 南山ハウスでの活動イメージを膨らます ・参加メンバーが日頃行っている活動のプレゼンテーション ・活動イメージを膨らます。・稲城や南山のまちへの想いを語る
第3回 (6/16)	南山倶楽部でやりたいことを図化する ・メンバーの活動の位置づけ <環境・交流・発信> ・新規住民を迎えるにあたり、今後の活動の展開の仕方を考える
第4回 (7/14)	南山倶楽部の目標・理念を明文化 ・稲城全体の中での南山ハウスの役割の確認 ・公開イベントに向けての企画作成、役割分担
第5回 (9/28)	公開イベント「おいでよ南山」：ハウスでの活動イメージ試行 ・稲城の魅力や魅力を伝え、訪れた人々に楽しんでもらう。 ・WS/パネル展示/マルシェ/音楽ライブ/スライドショー
第6回 (10/28)	活動イメージを空間イメージにつなげる ・WS第5回までの活動内容等をカード化 ・場所と関連づけながら活動シーンを図面に落とし込む
第7回 (12/16)	運営・利用する人々の動きを模型・図面上で可視化する ・設計者の提案2案に対して、ロールプレイで利用者、運営者になり、人型のピンを動かしながら、建物の計画内容を吟味、改善する
第8回 (1/17)	公開イベント「おいでよ南山vol2」 ・第6回、第7回WSを公開型で行い、様々な人々の意見を聞く ・南山ハウス施工WS体験 竹割など
第9回 (2/27)	南山ハウス設計のまとめと運営方法の検討 ・南山倶楽部やエリアマネジメント南山の今後の活動について議論 ・南山ハウスの施設運営等の検討
第10回 (3/24)	今後のエリアマネジメント南山やクラブハウスの運営について ・南山倶楽部のメンバーが、エリアマネジメントの各事業に関わっていく形を議論。役割分担ができた。
5月～11月	エリマネ個別事業の推進模索 ・各事業の運営企画担当者の決定 ・事務局の運営体制づくり。活動会員に。
11月～3月	活動の開始へ。緑化事業から推進 ・新規入居者会員を迎えたい活動計画を検討

図2 稲城南山倶楽部 2014～2015 年度の活動プロセス

所在地：東京都稲城市 東長沼他  
 主な用途：集会室  
 建築面積：187.25m<sup>2</sup>  
 延床面積：190.46m<sup>2</sup>  
 キーワード：里山、コミュニティ、エリアマネジメント

Location : Higashi-naganuma etc ,Inagi-shi,Tokyo  
 Main Use : Community center  
 Building Floor Area : 187.25m<sup>2</sup>  
 Total Floor Area : 190.46m<sup>22</sup>  
 Keywords : SATOYAMA woodlands, Community, Area Management

### 3. 南山倶楽部 2014～2015 年度の活動とその内容

様々な活動の経歴やアイデアをもつ地域まちづくり人材がメンバーであるため、南山倶楽部の活動は、当初より、「step1:活動目的の共有と明文化」、議論だけで終わらないよう「step2:アイデアの実験的イベント開催」、これら共通の議論と体験を経た後の「step3:拠点施設設計ワークショップ」、「step4:具体的な施設やイベント運営の役割の議論」と進めることを想定した。Step1 は、活動コンセプトブックとして結実し、step2 は、当初想定を上回り、参加者みながそれぞれこの町でやりたいことをマンション購入検討者や地域住民に見せる公開イベント「おいでよ南山！」として実施できた。これらの活動イメージや理念・目的整理をふまえて、第6回会合では、公園予定地の一角に活動イメージから機能やゾーニング、動線を議論し、第7回では、建築家の提示した2案を元に、運営者・多様な属性の利用者の行動をシミュレーションするワークを行って、プランを理解、改良した。その後、基本計画は建築家によって公園管理棟扱いとして市に移管するための条件を組み込んで実施設計が進められ、2016年4月着工、夏に竣工予定である。これら一年間の検討を通して、活動拠点と活動内容のイメージが具体化したので、エリアマネジメント南山のコミュニティ形成支援事業として立ち上がった南山倶楽部の参加者の活動希望内容によっては、エリアマネジメント南山の他の緑化や里山再生事業への関係づけがなされた。そして南山倶楽部は発展的に解散し、同時に、その大部分の方がエリアマネジメント南山の活動会員となった。例えばデザイナー井手氏は、エリアマネジメント南山の事務局として現在活躍している。このように南山倶楽部の活動を通して、地権者を中心とする区画整理組合員の有志メンバーが中心であったエリアマネジメント組織に、地域まちづくり人材が実践人材として加わった意義は大きい。

### 4. (仮称) 南山ハウスの計画の特徴 (民間発案+民間資金建設+民間団体運営)

計画された(仮称)南山ハウスは、民間の土地区画整理組合の事業の中で、エリアマネジメント南山による民間発案と野村不動産による民間資金で建設し、これを市に移管後、エリアマネジメント南山という民間の団体が管理運営するスキームを描いており、全国初の試みである。また、民間発案から用途地域制限を緩和し、第一種低層住居専用地域内の公園用地に規模の大きな集会室を建設可能としているのも異例である。これらは、「地域住民(民意)」+「デベロッパー(開発ノウハウ・対行政交渉)」という協働が功を奏している。このことにより、エリアマネジメント南山の特徴的な事業の拠点として、屋内外に具体的な活動を想定された場が用意されている。間伐材をペレット化する装置を入れ、将来的に居住者のペレットストーブに活用するなど、現代の里山として自然資源を使いこなす仕掛けも組み込まれるなど、里山の管理を必要とする公園のパークマネジメントの拠点という観点においても特徴的である。将来的にはコミュニティ・カフェ等が可能な計画、外構部分では、建築事業としての外構部分と、エリアマネの緑化事業として進める部分とに区分された。

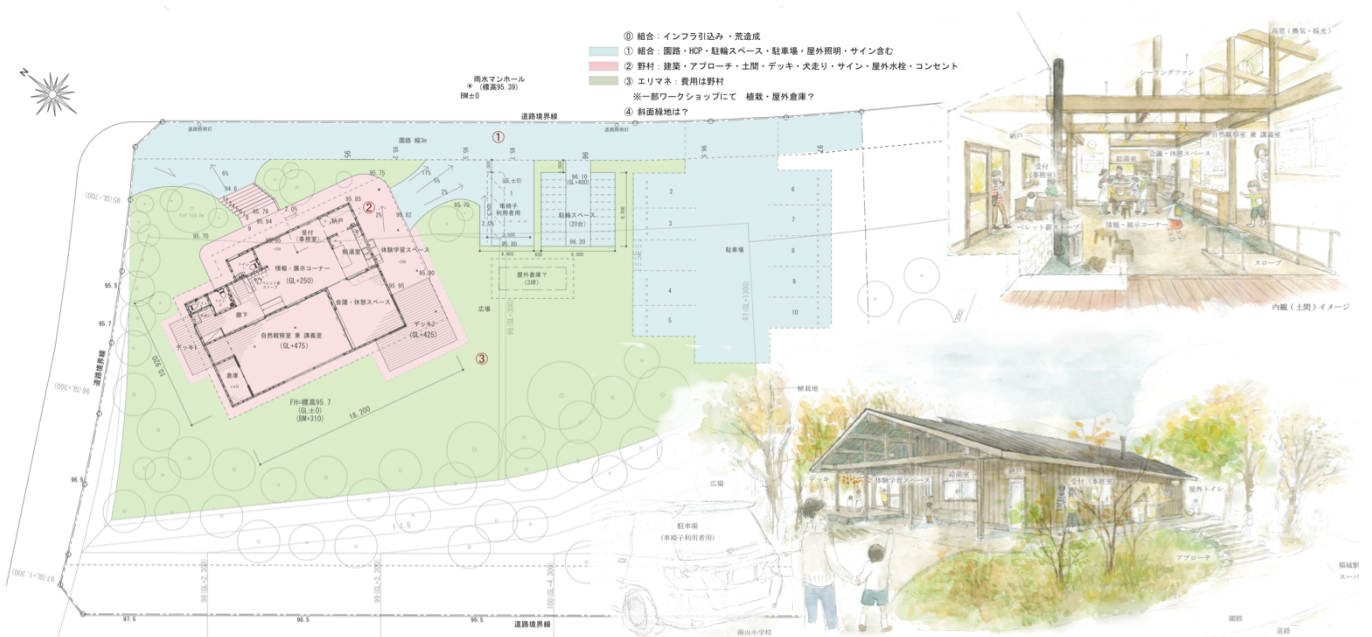


図3 (仮称) 南山ハウス (移管後は奥畑谷戸公園管理事務所扱いの予定) 計画図 (2016年夏竣工予定): 図面作成 WAKUWORKS