

# エリマネによる民間敷地の公共的空間の運営

- エリアマネジメント南山の取組み -

○正会員 芦澤 侑哉\* 正会員 川原 晋\*\*\*

井手 大\*\*\*\* 鎌田 菜穂子\*\*\*\*

\*首都大学東京大学院都市環境科学研究科観光科学域博士前期課程

\*\* 同観光科学域教授

\*\*\* エリアマネジメント南山事務局

\*\*\*\* (特非) ツナグバヅクリ

# THE CHALLENGE OF PUBLIC SPACES MANAGEMENT

-Housing land development with SATOYAMA conservation-

○ ASHIZAWA Yuya\* KAWAHARA Susumu\*\*\*

IDE Masaru\*\*\*\*

KAMATA Naoko\*\*\*\*

\* Graduate Student, Dept. of Tourism Science, Tokyo Metropolitan Univ.

\*\* Dept. of Tourism Science, Tokyo Metropolitan Univ., Prof., Dr., Eng.

\*\*\* Area Management Minamiyama

\*\*\*\* NPO TsunagubadWukuri

## 1 はじめに

東京都稲城市南山地域では、地権者による区画整理事業に伴い、里山再生事業やコミュニティ形成事業などを推進するために2013年に「一般社団法人エリアマネジメント南山」(エリマネ南山)が立ちあがっている。本稿では、このエリマネ南山が管理・運営する、民間が提供した土地や建物などの公共的空間の整備・運営について報告する。「仮称 奥畑谷戸公園事務所」は区画整理事業組合の土地に野村不動産が資金を提供して整備された。今後整備予定の奥畑谷戸公園の管理事務所として市に移管し、運営は引き続きエリマネ南山が行うことを想定している。「みんなの広場」は区画整理事業途中で不足する公園を補うための暫定的な広場であり地権者が土地を提供している。今後、行政の財政が充分でない時代になる中で民間が公共的空間の整備から管理・運営することは増えると考えられ、本事例の知見を整理するものである。

## 2 エリアマネジメント南山の組織構造と事業内容

エリマネ南山は、図1の主に6つの事業を推進しており、事業ごとに理事とリーダーが置かれている。エリマネ南山全体の方針や各事業の承認機関として理事会が置かれ、事務局はイベント開催や広報、施設の管理を公園事務所を拠点に行っている。エリマネ南山の活動は、会員からの会費収入によって運営されることを目指している。その会員は、エリマネ事業の担い手となっている個人と、

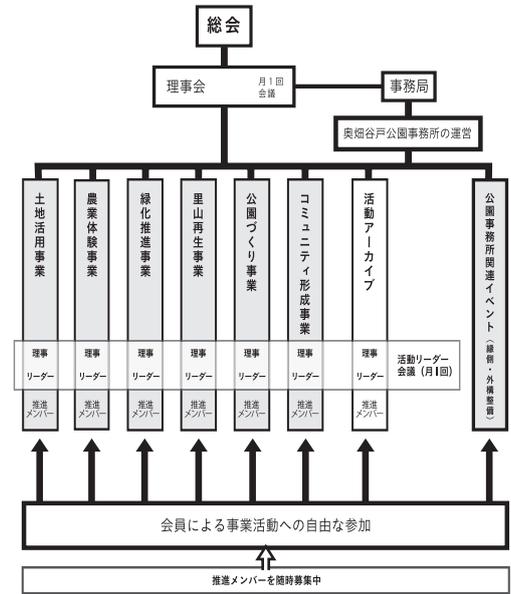


図1 エリアマネジメント南山の組織図

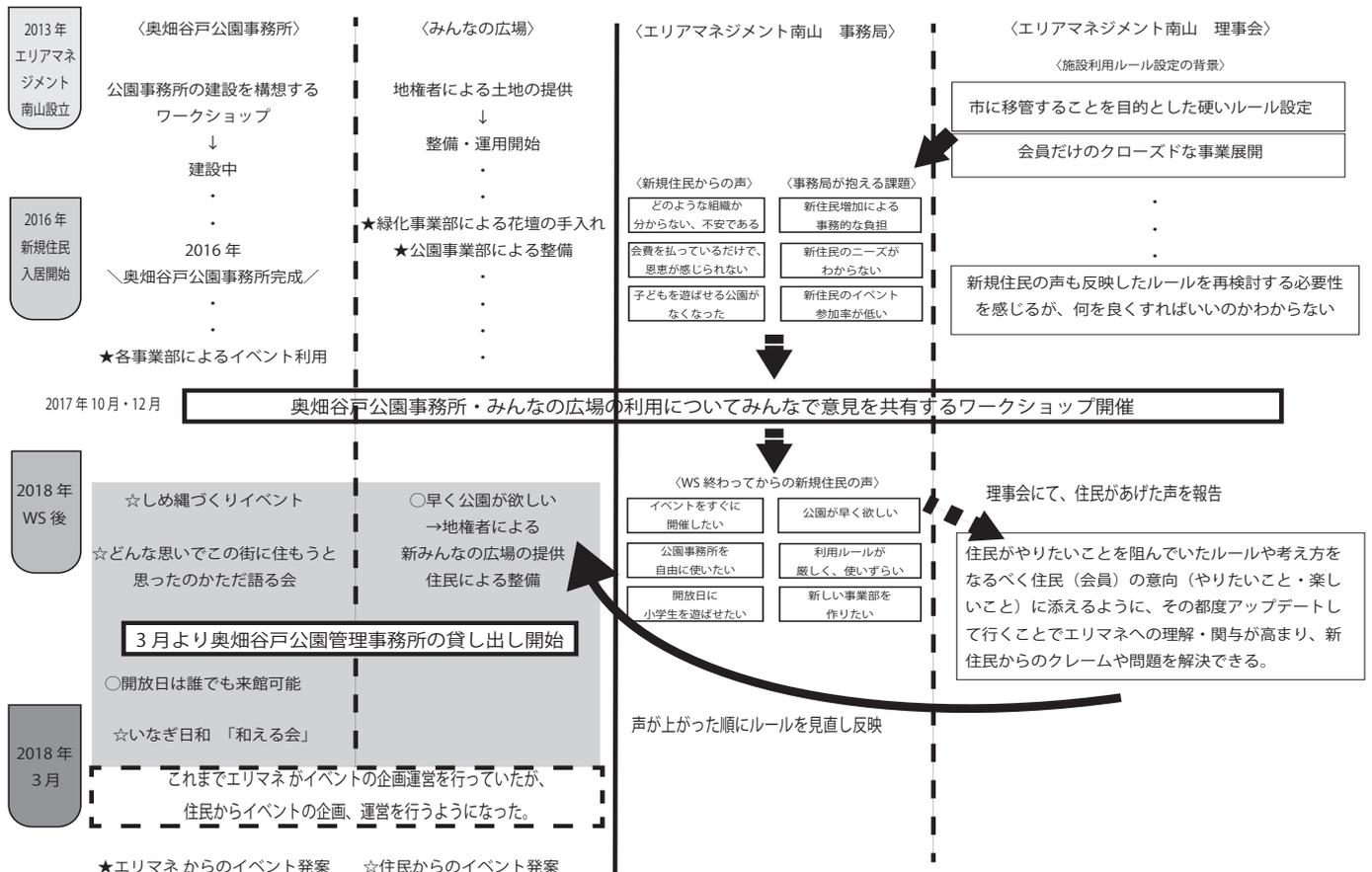


図2 エリアマネジメント南山を取り巻く状況の変化

所在地：東京都稲城市 東長沼他

主な用途：組合施工型土地区画整理事業による住宅、  
公園、緑地、集会室等

建築面積：187.25㎡

延床面積：190.46㎡

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, Meeting Space

Building Floor Area : 187.25㎡

Total Floor Area : 190.46㎡

Keywords : SATOYAMA woodlands, Community, Area Management

区画整理組合内に2016年から新規に居住し始めた一般住民が会員となっている。前者はエリマネ立ち上げに関わった活動家や専門家が中心である。

2013年から活動が始まり、公園事務所は住民ワークショップを経て2016年に竣工した（参考文献1,2）。その後はイベント時のみ暫定的に利用してきた。みんなの広場は地権者が土地を提供し、エリマネの緑化・公園事業の活動拠点として利用された。（図2左上）。

### 3 両施設の管理・運用体制の変遷

奥畑谷戸公園事務所はエリマネ南山が管理しているが、当初は、今後想定している市に移管時も利用の仕方に大きな変化がないような利用や、会員へのサービスや会員のみの利用を前提とした運営ルールが設定されていた。

#### ■新規住民への利用、運営への拡大を目指した取り組み

2016年の新規住民が入居を始めた。当初は住民のイベントへの自由な参加を図りながら、エリマネ南山への理解を促し、ゆくゆくは運営にも参加してもらおうという活動の展開を設定した。しかし、2016年度1年間は、新規住民のイベントなどへの参加者は一部のひとにとどまった。また、「参加の仕方がわからない」、「施設を利用できるのかわからない」などの声が上がリ、進め方の改善が求められた（図2参照）。不足する公園のニーズも高まっていた。マンション購入時に任意ではあるが会員になることを推奨されるようなことも、そのメリットが感じづらいために疑問視する意見もあった。こうした意見を良い機会と捉え、これまで区画整理区域内の入居が始まる前に立ち上げたエリマネのビジョンや方法を、新規入居者を含めて再構築し、再度スタートアップするためのワークショップを行った。「南山の魅力の発見」や「南山でしてみたいこと」の共有と、公園事務所の使いこなし方や南山の歴史をレクチャー形式で行った。

その結果、住民同士の交流が深まり、「イベントを行いたい」や「自分の手で公園を造る手伝いをしたい」という声が上がった。特に季節のイベントを行いたいとの声が多くあげられたが、イベントを行う場合、事前に理事会を通して行うことがルールであつ

た。しかし理事会まで許可を待つことは、住民のモチベーションを下げ参加率を落としてしまうことや、住民も企画や、当日の運営、広報など進んで取り組む姿勢が伺えたことから、異例ではあるが理事会前に住民と地権者、事務局が協力イベントを開催することができた。（しめ縄づくりイベント）

公園については住民の声を聞いた地権者が新しい土地を提供し、住民がどのような公園にしたいかを発案。その後、地権者と住民で公園を整備し運用が開始された。

これらの流れを受け、理事会側でも住民の意向（やりたいこと）に添えるようなルールが大切と考え、ルールは、想定外の状況やニーズに合わせて、柔軟に更新していく方針となった。

こうしたことを通して、公園管務所で自分の発案したイベントを行いたいとの声は実現し、2018年3月から住民（会員）に対し、貸し出しを開始した。ここでもルールが住民の自由な活動を妨げたが、理事会での共通認識のもと、ルールを再考し住民に使いやすい施設を目指した。さらに週一回設けられている開放日はこれまで住民（会員）のみしか利用できなかったが、「友だちを呼びたい」や「小学生を遊ばせたい」などの声があり、誰でも来館して良いことが理事会で可決されるなど、住民の声に即した迅速な対応が可能になってきている。

### 4 まとめ

今回の事例のように、民間が公共的空間を整備し、エリマネが管理・運用することは、行政より柔軟な対応が可能と考えられがちであるが、多様な意見や懸念、柔軟な利用をしてもらいたいという想い、といった中でのバランスをどう調整していくか、これをどのように話し合いオーソライズしていくか、といった不断の試行錯誤が必要なことが分かった。

現在、公園事務所の貸し出し要請は増加傾向にある。これも住民の意向を汲んだ運営が実現し始めているためと考える。



写真1 奥畑公園事務所にて行われるイベントの様子



写真2 地権者の未利用地での苗木の育成イベント

#### 参考文献

- 1) 川端南実希, 川原晋ほか (2015): 「(仮称) 南山ハウス計画」, 日本建築学会 建築デザイン発表梗概集,
- 2) 川原晋, 川端南実希ほか (2015): 「里山と地域人材を活かす宅地開発」, 日本建築学会 建築デザイン発表梗概集