

## 第2編 エリアマネジメントの普及・促進

### 第1章 パンフレットの作成・配布

本業務において、次の二つのパンフレットの作成等を実施している。

#### ①エリアマネジメントのすすめ パンフレット

昨年度作成した、一般住民等専門家以外の方を対象としたパンフレット「エリアマネジメントのすすめ」（8 ページ、オールカラー）を改定し、平成 21 年度エリアマネジメント成果報告会で配布した。また、PDF 版をホームページ（ポータルサイト）に掲載した。

#### ②団地管理組合法人の活用促進のためのパンフレット

「エリアマネジメントのすすめ」と同様の構成（8 ページ、オールカラー）で、団地管理組合法人の活用促進のためのパンフレット「エリアマネジメントのすすめ 住宅地の優れた居住環境を支える地域による公物・共有物等の維持管理の取り組み」を作成した。



# エリアマネジメント

のすすめ

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、  
住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み

エリアマネジメントとは  
エリアマネジメントのポイント  
エリアマネジメントのメリット  
土地・水資源局の施策  
詳しく知るための手引き

国土交通省土地・水資源局

# エリアマネジメントとは

## なぜ今エリアマネジメントなのでしょう？

近年、「エリアマネジメント」という、住民・事業主・地権者等による自主的な取り組みが各地で進められています。例えば、住宅地では、建築協定を活用した良好な街並み景観の形成・維持や、広場や集会所等を共有する方々による管理組合の組織と、管理行為を手掛りとした良好なコミュニティづくりといった取り組みがあります。また、業務・商業地では、市街地開発と連動した街並み景観の誘導、地域美化やイベントの開催・広報等の地域プロモーションの展開といった取り組みもあります。



建築協定の運用等により緑豊かで美しい街並みを形成  
コミュニティ星田HUL-1地区【大阪府交野市】



ガイドラインによりオフィス街に店舗等を導入  
大手町・丸の内・有楽町地区【東京都千代田区】

## エリアマネジメントの背景

環境や安全・安心  
への関心

環境や安全・安心等への関心が高まってきています。住民等によるNPOの設立や、ボランティア活動への興味・関心の高まりなど、自分達の手で地域を変えていこうとする気運が高まりつつあります。

維持管理・運営の  
必要性

人口減少社会において、新しい開発が抑制される中、つくったものをいかに活用するかという視点が重要となります。既存ストックの有効活用、開発したものの維持管理・運営（マネジメント）の必要性が高まっています。

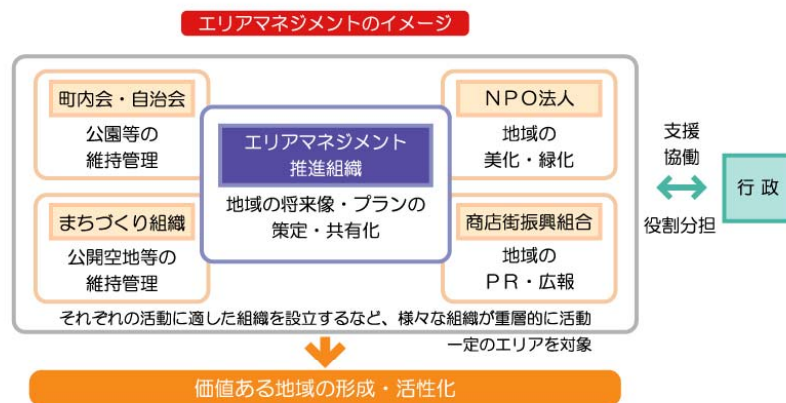
地域間競争の進行に  
伴う地域の魅力づく  
りの必要性

活かに富む地域を持続させていくための地域の魅力づくりの重要性が地権者や行政等に認識されつつあります。また、地域全体の魅力が高まることによって、地域の資産価値の維持・向上という相乗効果が期待されるようになってきました。

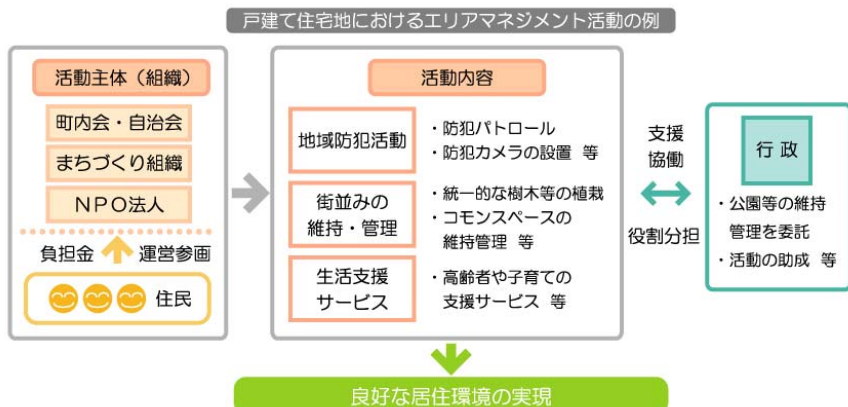
## エリアマネジメントの定義

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、  
住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み

「良好な環境や地域の価値の維持・向上」には、快適で魅力に富む環境の創出や美しい街並みの形成、資産価値の保全・増進等に加えて、人をひきつけるブランド力の形成、安全・安心な地域づくり、良好なコミュニティの形成、地域の伝統・文化の継承等、ソフトな領域のものも含まれます。



例えば、戸建て住宅地において、快適で魅力的な環境の創出、美しい街並みの形成、安全、安心な地域づくりなど、多彩なエリアマネジメント活動が展開されることにより、総合的な地域環境の質が高まることが期待できます。



# エリアマネジメントのポイント

## ポイント1

「つくること」だけでなく「育てること」

これからは、開発（「つくること」）だけでなく、その後の維持管理・運営（マネジメント）の方法、つまり「育てること」までを考えた開発を行うこと、また、既成市街地等においても維持管理・運営を行い、地域を「育てること」が必要とされています。

アイランドシティ 照葉のまち（福岡県福岡市）



住民と行政が分担して管理する街並み



住民による環境美化活動

公園、緑地、緑道等のある環境の良い住宅地を、公・民が連携して「育てていくこと」が開発の基本方針とされた。

3 エリアマネジメントの取り組み

## ポイント2

行政主導ではなく、住民・事業主・地権者等が主体的に進めること

成熟した都市型社会の地域づくりにおいては、「個性豊かな地域」や「住民・事業主・地権者等に身近な地域」を実現することが重要です。また、地域の問題が多様化し、その解決方法も様々になりつつあることから、行政主導ではなく住民・事業主・地権者等の地域の担い手の主体的取り組みが重要となっています。

雲雀丘山手地区（兵庫県宝塚市）



公園と周辺の日常管理



苗木の配布による植樹活動



緑の木陰の勉強会



キッズガーデンの設置

自治会の下部組織として、雲雀丘 YAMATE 倶楽部（公園の管理等の実施）や、雲雀丘山手緑化推進委員会（緑の保全と育成に向けた様々な活動の実施）が設立されるなど、重層的に多彩な活動が展開されている。

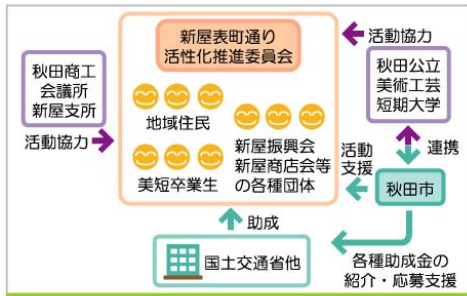


ポイント3

多くの住民・事業主・地権者等が関わり合いながら進めること

エリアマネジメントは、地域が一体となって、地域に関する様々な活動を総合的に進めるものです。そのために、「地域の総意を得る」、「活動メンバーとして主体的に参画する」、「活動に対して費用負担をする」等、様々な関わり方が求められています。さらに、エリアマネジメントは住民・事業主・地権者等の他に、必要に応じて行政や専門家・他組織等と関わり合いながら進めることも特徴です。

新屋表町通り〔秋田県秋田市〕



地域が主体となった新屋表町通り活性化推進委員会を組織し、地域の活性化、賑わい・景観向上などのまちづくり活動に取り組んでいる。



屋台塀設置による景観向上

屋台塀の設置や、歴史的な街なみを形成している空き店舗を利用した「わなり場」を設置し、地域資源を活かし、保存していく活動を行っている。



地域交流施設「わなり場」

ポイント4

一定のエリアを対象にしていること

エリアマネジメントは地域の多くの住民・事業主・地権者等が関わり合いながら進めるものですので、一定のエリアを対象にすることが基本です。活動の目標や内容、活動段階や熟度といった特性に応じて設定しますが、明確なエリアを設けない場合もあります。

天神地区〔福岡県福岡市〕



重点取り組みエリア

戦略的に、重点的に取り組むエリア。エリアの関係者の十分な理解と協力が必須。

まちづくり連携エリア

天神のまちづくりを検討・実施する上で、考慮するエリア。ガイドライン実施に向けての連携を進めていくエリア。

天神まちづくりガイドライン最終報告書（2008）

We Love 天神協議会は、ゆるやかなエリア設定でまちづくりの大きな方向性を示し、地域としての目標の共有化を図っている。

# エリアマネジメントのメリット

## メリット1

快適な地域環境の形成  
とその持続性の確保

住民・事業主・地権者のみならず、就業者・来街者にとっても快適で質の高い環境の形成が図られ、そしてその環境を維持する仕組みが整いつつあります。建築物や道路・公園等の公共施設の整備とあわせて、その場所にふさわしい活動がなされるような継続的な仕組みを整えることで、真に生き生きとした環境が形成されています。

### 建築物や公共施設の整備

- 快適で魅力的な環境の創出
- 将来像に基づく新たな機能の誘導
- 美しい街並みの形成 等

### 環境を維持する仕組み

- 共有物等の維持管理
- 街並みに関するルール策定
- 地域の美化・防犯活動 等

### 生き生きとした環境の形成

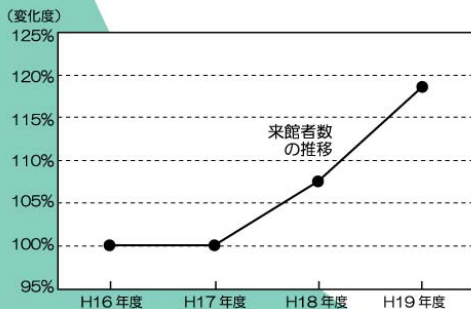


団地管理組合による自主管理の公園  
パークプレイス大分公園通り〔大分県大分市〕

## メリット2

地域活力の回復・増進

地域の活力が回復・維持、さらには増進することが期待されます。例えば、中心市街地においては、来街者が増えて活気を取り戻したり、空き店舗が減少して経済活動が活性化していくことが期待できます。居住人口や就業人口の回復、地域における空家・空地の減少やオフィス等の空室率の改善、犯罪発生率の低下、NPOやボランティア等の市民活動の活発化も考えられます。



H16年度の丸の内ビルディング月平均来館者数を100%とした場合の来館者数の推移 (資料：三菱地所データ)  
大手町・丸の内・有楽町地区〔東京都中央区・千代田区〕



公開広場におけるイベントの開催  
汐留地区〔東京都港区〕

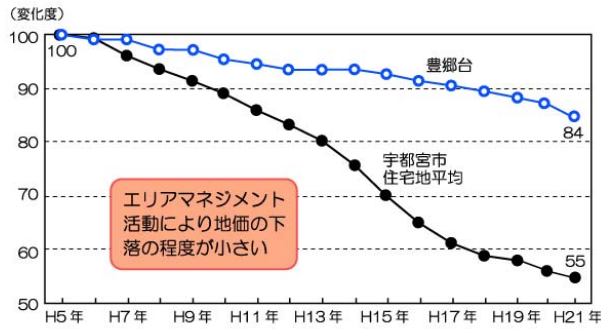




### メリット3

#### 資産価値の維持・増大

エリアマネジメントの実施に伴い、土地・建物の資産価値が高まることが期待されます。美しい街並みや安全で快適な環境が形成されることで、土地・建物の不動産価格が下落しにくくなったり、不動産の売却が比較的容易になったりする等、市場性を維持することができます。



H5年時の宇都宮市住宅地平均地価と「豊郷台」地価を100とした場合の経年推移  
資料：国土交通省「地価公示」

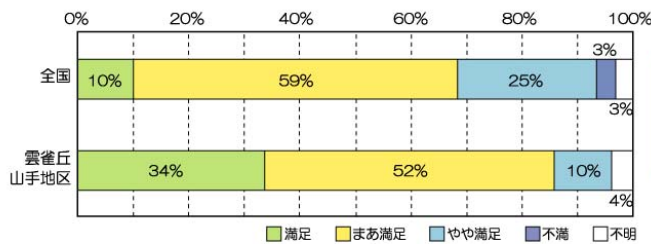


美しい街並みにより資産価値を維持  
豊郷台【栃木県宇都宮市】

### メリット4

#### 住民・事業主・地権者等の地域への愛着や満足度の高まり

地域の主体である住民・事業主・地権者等の地域への愛着や満足度が高まることが期待できます。その結果、エリアマネジメントへの参画意識が一層高まり、活動が充実化していくとともに、地域における住民の定住の促進や事業主による事業の継続等、地域の求心力が高まることによるさらなる効果が期待できます。



エリアマネジメントが実施された団地では、住民満足度が高くなる

全国と「雲雀丘山手地区」における住民の住宅・住環境に関する総合評価  
資料：平成15年住宅需要実態調査  
平成16年度住宅建設事業調査「居住者組織による住環境の整備・管理手法に関する研究」  
(国土交通省)



## 土地・水資源局の施策

国土交通省土地・水資源局では、持続的社会の形成を目指して、エリアマネジメントとそれを支える担い手の活動を普及・促進する様々な取り組みを行っております。

### エリアマネジメント推進マニュアルの策定・出版

エリアマネジメントとは何かを広く普及させ、エリアマネジメントに取り組んでいる団体がステップアップをするための手助けとなることを目的としたマニュアルを策定・出版

### エリアマネジメントの普及・啓発・情報発信

シンポジウムの開催、「エリアマネジメント推進マニュアル」説明会の開催、ポータルサイトの整備等

### エリアマネジメント推進調査

意欲のあるエリアマネジメント活動団体に対し、ステップアップのための取り組みをモデル的に支援

### 住宅団地におけるエリアマネジメント推進のためのプラットフォーム整備

エリアマネジメントを導入した住宅団地の供給促進・普及に向けて、公民等が連携した組織（プラットフォーム）の形成に向けた取り組みを支援

## 詳しく知るための手引き

### ■エリアマネジメント推進マニュアル

—「街を育てる エリアマネジメント推進マニュアル」

エリアマネジメント推進マニュアル検討会編著/コム・ブレイン/2008

### ■参考情報

1. 土地総合情報ライブラリー：

<http://tochi.mlit.go.jp/>

2. エリアマネジメントホームページ「エリアマネジメントのすすめ」：

[http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/areamanagement/web\\_contents/index.html](http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/areamanagement/web_contents/index.html)

3. 「平成19年度エリアマネジメント推進調査」報告書：

[http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/areamanagement/19\\_chousa/index.html](http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/areamanagement/19_chousa/index.html)

4. 「平成20年度エリアマネジメント推進調査」報告書：

[http://www.mlit.go.jp/tochimizushigen/tochimizushigen\\_tk2\\_000012.html](http://www.mlit.go.jp/tochimizushigen/tochimizushigen_tk2_000012.html)

5. 「新たな担い手による地域管理のあり方について」報告書：

<http://tochi.mlit.go.jp/ninaite/index.html>

6. 「エリアマネジメント・シンポジウム - エリアマネジメントの現状・課題と今後の展望 -」/2007 資料：

[http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/areamanagement\\_symposium/index.html](http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/areamanagement_symposium/index.html)

7. 「安心して暮らせるまちにするために～地域防犯活動からはじめるまちづくり～」冊子：

<http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/anzen/index.html>

8. 安全・安心まちづくり施策：

<http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/tobou/anzen.htm>

### ■参考文献

1. エリアマネジメント 地区組織による計画と管理運営 小林重敬編著/学芸出版社/2005

2. 都市計画はどう変わるか—マーケットとコミュニティの葛藤を超えて— 小林重敬著/学芸出版社/2008

3. コモンでつくる住まい・まち・人 住環境デザインとマネジメントの鍵 齊藤広子、中城康彦著/彰国社/2004

4. 住宅 VOL.56 特集エリアマネジメント 西岡喬編/日本住宅協会/2007

5. 地方分権時代のまちづくり条例 小林重敬著/学芸出版社/1999

6. 公共空間の活用と賑わいまちづくり (財)都市づくりパブリックデザインセンター編著/学芸出版社/2007



## エリアマネジメント

のすすめ (平成22年2月)

国土交通省土地・水資源局土地政策課  
〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-2  
TEL：03-5253-8111 (代表)  
<http://tochi.mlit.go.jp/>

# エリアマネジメント

## のすすめ

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、  
住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み

住宅地の優れた居住環境を支える

地域による公物・共有物等の維持管理の取り組み

地域で取り組む公園・集会所などの維持管理について  
地域住民等の共有財産である施設を維持管理する方策  
地域による公物・共有物等の維持管理の取り組み事例  
公物や共有物等の維持管理からひろがるエリアマネジメント活動  
エリアマネジメントを詳しく知るための手引き

国土交通省土地・水資源局

# 地域で取り組む公園・集会所などの維持管理について

地域の住民等が、公園や緑地、道路、集会所などの維持管理に積極的にかかわることによって、住宅地の良好な生活環境を実現している例が見られます。

国土交通省では、「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み」を「エリアマネジメント」として推進していますが、このパンフレットでは、エリアマネジメントの一つの類型として、地域で公園や緑地、道路、集会所などの維持管理を行う取り組みについて紹介します。



公園と周辺の日常管理  
〔雲雀丘山手地区（兵庫県宝塚市）〕



自治会による道路上の花壇の植栽・管理  
〔モリタヒ皇田地区（大阪府交野市）〕

1 地域で取り組む公園・集会所などの維持管理について

## 地方公共団体が所有する施設と地域住民等が所有する施設

公園や緑地、道路、集会所などには、地方公共団体が整備し所有しているものと、宅地開発事業等のなかで事業者が整備し完成後は地方公共団体が所有しているもの、事業者が整備し宅地等の購入者に所有権が移されているものがあります。

地方公共団体が所有する施設の場合には、維持管理を行うのは地方公共団体ですが、管理業務の中で地域住民等が積極的にかかわりをもつものがあります。一方、地域住民等が所有する施設の場合には、地域住民等が所有権に基づいて維持管理を行います。

## 地域住民等による施設の維持管理の促進に向けて

自分たちの生活環境を良好なものにしていこうとする地域住民等の意識の高まりや活動の具体化、公物の維持管理に地域住民や民間活力を生かそうという地方公共団体の意識等を背景として、地域住民等が公園や緑地、道路、集会所などの維持管理に積極的な役割を果たす事例が見られます。

地方公共団体が所有する公園や緑地、道路、集会所等については、対象施設や条件などを決めて契約や協定等を締結し、地域住民等が維持管理にかかわる取り組みが広がっています。地方公共団体によっては指定管理者制度の活用やアダプト制度等としての制度化などを行っています。

また、地域住民等が所有する公園や緑地、道路、集会所などについては、地域住民等の共有財産として設置し、維持管理する取り組みが各地で見られます。

### ■ 指定管理者制度

- 指定管理者制度は、公の施設のより効果的・効率的な管理を行うため、その管理に民間の能力を活用すること等を目的に平成15年に創設された制度です。この制度を活用して、地方公共団体の指定した者が、公の施設の管理を代行することができます。
- 指定管理者に指定された自治会・町会、NPO法人等が、公園、集会所その他の維持管理を行う事例が見られます。

## ■ 地方公共団体が所有する施設を地域住民等の管理に委ねる各種制度

- 地方公共団体が、自治会・町会、市民グループ、学校、企業等に、道路や公園、河川敷をはじめとする公共施設の一定の区域の清掃や美化を委ねるものとして実施しています。管理に関する協定を締結して自治会等が地域で実行可能な管理を展開する場合のほか、地方公共団体等が制度化している代表的なものとしてアダプト制度や愛護会制度があります。
- 自治会等は、清掃、除草、植物の維持管理を行い、地方公共団体は、物品の貸与・支給、表示板の設置、傷害保険等の加入等の支援を行う事例が見られます。

## ■ 地域住民等の共有財産である施設

- 地域住民等にとって必要な機能を果たす施設や、優れたデザインを備え、敷地内の建築物とあいまって良好な街並みを実現している施設である公園や緑地、広場や道路、集会所等を、開発事業等を通じて住民が土地等を少しずつ負担し共有物として設置している事例が見られます。
- このような地域住民等の共有財産である施設は、愛着をもって管理することにより、コミュニティの醸成や資産価値の維持向上に寄与する効果が指摘されています。

### ～戸建て住宅団地における地域住民等の共有財産である施設～

- 住民等が共有する施設の例として、公園、緑地、ポケットパーク、広場、道路、通路、集会所、共有地の付属施設（植栽、照明、ゴミステーション等）、その他施設（CATV施設、調整池等）などがあります。
- このような施設は、「共有施設」・「コモン」などと呼ばれています。



共有広場  
[常総NT守谷御所ヶ丘  
(茨城県守谷市)]



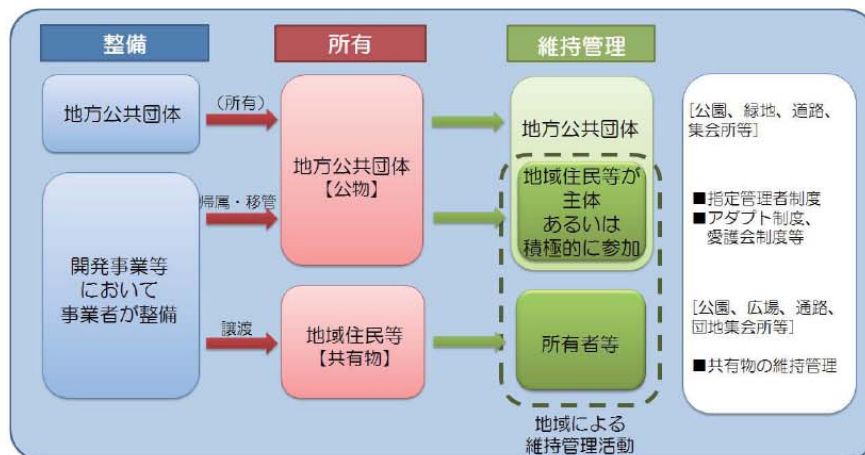
共有公園  
[フアークソールティア21  
(兵庫県三田市)]

(住宅生産振興財団編「日本のコモンとボンエルフ」、「家とまちなみ50」より)

2

地域で取り組む公園・集会所などの維持管理について

## ■ 整備・所有・維持管理の関係



# 地域住民等の共有財産である施設を維持管理する方策

## 地域住民等の共有財産である施設の維持管理に適した組織形態

地域住民等の共有財産として設置された公園や緑地、広場や道路、集会所等の施設は、地域住民等が維持管理する必要があり、適切に維持管理することによって自らの資産や地域の価値を高めることが期待されます。このためには、関係者間で所有・管理・費用負担等についてのルールを定め、時間が経過してもそのルールが引き継がれていくようにすることが重要です。

地域住民等の共有財産である施設については、各地の実情にあわせて維持管理が行われています。ここでは、エリアマネジメント推進マニュアルで共有物等の維持管理を行う場合に適した組織とされている「認可地縁団体」と「団地管理組合法人」を紹介します。

①自治会・町内会	②任意のまちづくり組織等（任意の管理組合等）	③自治会・町内会（認可地縁団体）	④団地管理組合法人	⑤その他法人等（NPO、LLC、一般社団法人、株式会社等）
○	○	◎	◎	○

(◎: 適している ○: 条件によっては適している)

### 3

地域住民等の共有財産である施設を維持管理する方策

#### ■認可地縁団体【地方自治法】

- 自治会・町内会は、地方自治法（第260条の2）に基づき市町村長の認可を受けた場合、認可地縁団体として法人格を取得することができます。自治会・町内会は不動産登記の主体になれませんが、認可地縁団体はなることができます。
- 自治会・町内会の所有する不動産について、会長の個人名義や役員の共有名義で登記を行った場合、登記名義の変更や遺産相続などの問題が発生することがありますが、認可地縁団体の名義で登記を行うことにより、そのような問題を避けることができます。
- 認可地縁団体は、「その区域に住所を有するすべての個人は、構成員となることができるものとし、その相当数の者が現に構成員となっていること」が条件とされているので、地域住民が共同で利用する施設の管理を行うのにふさわしい主体と考えられます。
- 認可地縁団体は、「区域が客観的に明らかなものとして定められていること」が条件とされており、その区域は「当該地縁による団体が相当の期間にわたって存続している区域の現況によらなければならない」とされているので、継続されてきた自治会・町内会が法人化するときに利用される制度と考えられています。

#### ■団地管理組合法人【建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）】

- 団地内の住宅所有者が公園・集会所等を共有地として所有している場合には、一般的な共有形態ではそれぞれの所有者が共有物の自分の持ち分のみあるいは住宅等の個人所有の部分のみを別々に売却することが可能であり、住宅の所有権の移転にあわせて公園・集会所等の共有持ち分の移転が行われないと、利用者が共有物の所有権をもたず、維持管理に要する費用を負担しないようになるなどの問題が発生します。
- 一団地に複数の建物があり、その団地内の土地又は付属施設等がそれらの建物の所有者の共有に属する場合には、区分所有法に基づき、所有者全員で団体を構成し、集会で所定の決議を行うことができます。公園・集会所等の共有財産について、法律に基づく規約（ルール）を定め、合理的に運営することができます。

- また、この団体は、法人になることを決議し、登記することで団地管理組合法人になることができます。法人となることで、不動産登記、預金、管理委託契約等の行為が法人名義で行うことができるようになります。
- このような点から、公園・集会所等の共有財産について、住宅所有者が組合員となる団地管理組合法人を設立し、団地管理組合法人の名義で登記し、上述の問題を避けつつ、定められた規約に基づき管理運営している事例が見られます。

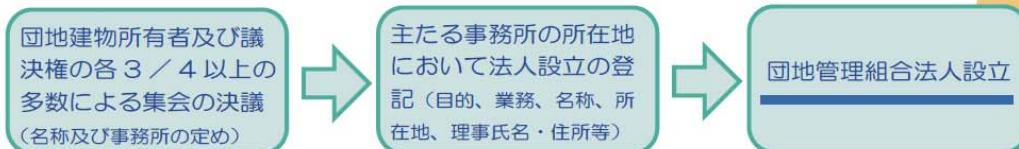
※ 団地管理組合法人は、区分所有法の第2章「団地」（第65条～第70条）に規定されており、団地を管理するために、同法第1章の規定の中から読み替えて規定を準用しています。読み替えが複雑なので、不明な点は、専門家にご相談ください。なお、各準用される規定の読み替えは、ホームページ「エリアマネジメントのすすめ」に掲載していますのでご参照ください。

参考：「団地」とは ～区分所有法で規定される団地～



区分所有法では、数棟の建物が建っている土地の区域内において、土地または附属施設を共有していることで関係付けられたものを「団地」としています。この場合の建物は区分所有建物（いわゆる「マンション」）でも戸建建物でも構いません。また、これらの建物が混在していても、土地や附属施設が共有物であれば、「団地」とみなされます。

【団地管理組合法人設立の手続き】



【団地管理組合法人の活動内容】



※参照：マンション標準管理規約（団地型）

# 地域による公物・共有物等の維持管理の取り組み事例

## ■ 指定管理者制度

—指定管理者による  
公園（公物）の管理の事例—

- 八王子市は、長池公園の指定管理者を公募し、NPO フェュージョン長池のほか 2 事業者で構成される「フェュージョン長池公園」を選定し指定管理者として指定。
- NPO フェュージョン長池は、地域住民の暮らしに関わる事業を実施するために住民が設立した NPO 法人。公園管理のほか、地域における情報発信、国・地方公共団体からの受託事業等を実施。



指定管理者が管理する長池公園

【多摩ニュータウン長池公園（東京都八王子市）】

5

地域による公物・共有物等の維持管理の取り組み事例

## ■ アダプト制度

—行政が制度化する  
アダプト制度の事例—

- 磐田市は、公共施設全般を対象に、行政との役割分担のもと自治会・企業等の団体が清掃や美化活動を行う、「まち美化パートナー制度」を展開。
- 「清掃活動」、「花壇の世話・花植え」等の基本的な取り組みメニューに加え、「道路の簡易舗装」「ガードパイプ塗装」等のユニークな取り組みを実施。



アダプト団体が行うガードパイプ塗装の様子

【磐田市「まち美化パートナー制度」（静岡県磐田市）】

## ■ 協定に基づく公共施設の管理

—住民等で構成する組織による  
公園、緑地等（公物）の管理の事例—

- 福岡市は、照葉のまち内の公園、緑地、街路樹等の維持管理について、地区内に居住する住民全員を正会員とする照葉まちづくり協会（TCA）と管理協定を締結。両者は、役割を分担しつつ維持管理を実施。

管理の対象	福岡市		TCA	
	管理活動の内容	頻度	管理活動の内容	頻度
公園	○高木・低木の剪定 ○病虫害防除 ○芝刈（草刈程度・機械使用）	必要時 // 2回/年	○清掃 ○除草 ○地被類の管理	必要時 2回/年 //
フットパス（植栽帯）	特に管理しない		○清掃 ○除草 ○地被類の管理	必要時 2回/年 //

※エリアマネジメント推進マニュアルより一部抜粋、編集



一斉清掃の様子

【アイランドシティ照葉のまち（福岡県福岡市）】

## ■ 愛護会制度

—公園愛護会による  
緑道（公物）の管理の事例—

- 河川改修により生じた旧河川敷を活用して横浜市が整備した帷子川親水緑道について、3つの愛護会が連携し、それぞれの担当エリアで維持管理活動（地区の清掃・除草、樹木の剪定・伐採、危険個所の補修等）を実施。



愛護会による清掃活動の様子

【帷子川親水緑道地区（神奈川県横浜市）】



■ 認可地縁団体

—認可を受けた町会・自治会による  
集会施設等の所有・管理の事例—

- 多摩ニュータウンN-Cityでは、事業者からの設置の提案を受け、コミュニティ活動の拠点施設としてコモンスペースと一体となった集会施設が、住民参加のワークショップ方式で設計され、建設された。(西町会「クラブウエスト」(平成14年竣工)、東自治会「ハーモニーホール」(平成17年竣工))
- その後、両町会は市長の認可を受け、法人として集会施設・緑地を所有し維持管理を実施。



認可地縁団体で所有・管理する集会施設  
[多摩ニュータウンN-City(東京都八王子市)]

■ 団地管理組合法人

—団地管理組合法人による  
斜行エレベーター等の所有・管理の事例—

- グリーンヒルズ湯の山では、建物所有者が斜行エレベーター等を共有。建物所有者が区分所有法に基づき結成したグリーンヒルズ湯の山団地管理組合法人は、規約に基づき施設等の維持管理を実施。
- また、住民有志による公園管理協力が、市の補助金を受け、団地内の公園の管理を実施。



法人で所有・管理する斜行エレベーター  
[グリーンヒルズ湯の山(愛媛県松山市)]

■ 団地管理組合法人

—団地管理組合法人による  
大規模公園等の所有・管理の事例—

- パークプレイス大分公園通りでは、建物所有者が地区中央部の公園や環状道路沿いの広幅員の緑地帯など地区内に配した5つの公園等を共有。建物所有者が区分所有法に基づき結成したパークプレイス大分公園通り管理組合法人は規約に基づき公園等の維持管理を実施。



法人で所有・管理する大規模公園  
[パークプレイス大分公園通り(大分県大分市)]

■ 団地管理組合法人

—団地管理組合法人による  
調整池等の所有・管理の事例—

- プレイズスクエアセンター北では、建物所有者が地下式調整池・上部広場、緑地、ごみ集積所等を共有。建物所有者が区分所有法に基づき結成したプレイズスクエアセンター北団地管理組合法人は規約に基づき調整池等の維持管理を実施。



法人で所有・管理する地下式調整池・上部広場  
[プレイズスクエアセンター北(神奈川県横浜市)]

## 公物や共有物等の維持管理からひろがる エリアマネジメント活動

このパンフレットでは、住宅地において地域住民等が公園や緑地、道路、集会所等の維持管理に積極的にかかわる方策について紹介しています。こうした活動を行う地域では、地域住民等が、維持管理活動のみならず、さらにそれぞれの敷地内の建物や緑化について協定を結んだり、コミュニティ活動に取り組んだりする事例が見られます。

全国各地で「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み」として、様々なエリアマネジメントが進められています。国土交通省では、エリアマネジメント推進マニュアルやホームページを通じた事例紹介など情報提供を行っていますので、各地の取り組みの参考にしてください。

■エリアマネジメントに関する組織と各組織に適した活動の要素（※エリアマネジメント推進マニュアルより抜粋）

	A 自治会・ 町内会	B 任意の まちづくり 組織等 (注)	C 協定運営 委員会	D 有限責任 事業組合 (LLP)	E 自治会・ 町内会 (認可地縁 団体)	F 団地管理 組合法人	G 一般社団 法人	H NPO 法人	I 商店街 振興組合	J 合同会社 (LLC)	K 株式会社
① 地域の将来像・ プランの策定・ 共有化	◎	◎	-	-	◎	-	○	-	◎	-	-
② 街並みの規制・ 誘導	◎	◎	◎	-	◎	-	○	-	◎	-	-
③ 共有物等の維 持管理	○	○	-	○	◎	◎	○	○	○	○	○
④ 公物(公園等) の維持管理	◎	◎	-	○	◎	○	◎	◎	○	○	○
⑤ 地域の防犯性 の維持・向上	◎	◎	○	○	◎	○	○	○	◎	○	○
⑥ 地域の快適性 の維持・向上	◎	◎	○	○	◎	○	○	○	◎	○	○
⑦ 地域のPR・広 報	◎	◎	○	○	◎	○	○	○	◎	○	○
⑧ 地域経済の活 性化	-	○	-	◎	-	-	◎	◎	◎	◎	◎
⑨ 空き・空地等 の活用促進	-	○	-	◎	-	-	◎	◎	○	◎	◎
⑩ 地球環境問題 への配慮	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
⑪ 生活のルール づくり	◎	○	-	-	◎	○	-	-	○	-	-
⑫ 地域の利便性 の維持・向上、 生活支援サー ビス等の提供	-	-	-	◎	-	-	◎	◎	◎	◎	◎
⑬ コミュニティ形 成	◎	◎	○	-	◎	○	-	○	◎	-	-

注：ここでは、自治会・町内会とは異なりますが、特定の地域においてエリアマネジメントを推進していくための組織で、一定の加入率のあるもの、条例に基づくまちづくり協議会等を想定しています。

## エリアマネジメントを詳しく知るための手引き

### ■エリアマネジメント推進マニュアル

一「街を育てる エリアマネジメント推進マニュアル」

エリアマネジメント推進マニュアル検討会編著/コム・ブレイン/2008

### ■エリアマネジメントホームページ

「エリアマネジメントのすすめ」(土地総合情報ライブラリー内)：

[http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/areamanagement/web\\_contents/index.html](http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/areamanagement/web_contents/index.html)



## エリアマネジメントのすすめ (平成22年3月)

住宅地の優れた居住環境を支える地域による公物・共有物等の維持管理の取り組み

国土交通省土地・水資源局土地政策課  
〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-2  
TEL: 03-5253-8111 (代表)  
<http://tochi.mlit.go.jp/>

## 第2章 ホームページの整備

### 2-1 ホームページの更新内容

昨年度整備を行ったエリアマネジメントのホームページ（ポータルサイト）の内容を整備・拡充するため、適宜更新を行った。今年度の主な更新内容は以下の通りである。

- 平成20年度エリアマネジメント推進調査報告書を追加
- 平成21年度エリアマネジメント推進調査に向けた実施団体の募集
- 平成19年度、20年度の推進調査の事例を再構成
- 平成21年度エリアマネジメント推進調査成果報告会の開催概要の掲載
- 「エリアマネジメントのすすめ」パンフレットの更新
- 各ページ図内のフォントの拡大・修正

#### （1）更新内容

以下に、日付別の更新内容（概要）を示す。

##### 1) 2009年8月6日

更新箇所	内容
トップページ	○新着ニュースに、「平成21年度エリアマネジメント推進調査実施団体を募集します。」を追加 ○「平成21年度の取り組み」へのリンクを追加
「平成21年度推進調査」のページを新規作成	○ページを新規作成し、以下のファイルを掲載 ①「エリアマネジメントの推進に向けた実施団体の募集」 ②「推進調査応募書類」 ③「応募書類記入例」
「詳しく知るための手引き」	○「平成20年度エリアマネジメント推進調査報告書」へのリンクを追加

##### 2) 2009年8月25日

更新箇所	内容
トップページ	○新着ニュースの、「平成21年度エリアマネジメント推進調査実施団体を募集します。」を募集終了に変更
「平成21年度推進調査」	○募集終了に変更

##### 3) 2009年9月3日

更新箇所	内容
「参考事例」	○平成20年度推進調査の事例を追加し、リンク先、フォントを修正 ○「代表事例の要素」に、平成20年度推進調査の事例を追加し、表を再構成

4) 2009年9月4日

更新箇所	内容
トップページ	○新着ニュースに、「平成 21 年度エリアマネジメントの推進に向けた実施団体の募集」に係る実施団体を選定しました。」を追加
「平成 21 年度推進調査」	○「実施団体の選定結果について」のリンクを追加

5) 2009年9月15日

更新箇所	内容
トップページ	○新着ニュースに、「高齢者居住安定化モデル事業の提案の募集（平成 21 年度第 2 回）が始まりました。（9/25 消印有効）」を追加

6) 2009年10月5日

更新箇所	内容
トップページ	○新着ニュースに、「平成 21 年度まちづくり計画策定担い手支援事業の第 3 次募集が始まりました。（随時募集）」を追加

7) 2009年10月7日

更新箇所	内容
トップページ	○図内のフォントの拡大 ○アンケートへのリンク先の位置を修正 ○「支援情報」枠内の文字の拡大
各ページ	○図内のフォントの拡大 ○「支援情報」枠内の文字の拡大

8) 2010年3月18日

更新箇所	内容
トップページ	○平成 21 年度の取り組みに「平成 21 年度エリアマネジメント推進調査 成果報告会の開催 [2/22(月) 開催済]」を追加 ○「エリアマネジメントのすすめ」パンフレットへのリンクを追加
「平成 21 年度推進調査」	○「平成 21 年度 エリアマネジメント推進調査 成果報告会」の開催状況のページを追加

なお、上記に加えて、エリアマネジメントホームページ上の有識者インタビューのコンテンツとして、2人の有識者にインタビューを行い、とりまとめをおこなっている（2-2参照）。

## (2) 今年度更新した主なページ

### ■ トップページ



国土交通省土地・水資源局では、持続的社会の形成を目指して、エリアマネジメントとそれを支える担い手の活動をより普及・促進する様々な取り組みを行っております。

#### ■ 新着ニュース

2010.3.18 UP

- エリアマネジメントのすすめ パンフレット(PDF)を更新しました。
- 「平成21年度 エリアマネジメント推進調査 成果報告会」を開催しました。
- 平成22年度マンション等安心居住推進事業の募集が始まりました。(〆切:5/26必着)
- 高齢者等居住安定化推進事業の提案の募集(平成22年度第1回)が始まりました。(〆切:4/23消印有効)
- 平成21年度エリアマネジメント推進調査 成果報告会を開催します。<平成22/2/22(月)開催:終了しました>
- 平成21年度まちづくり計画策定担い手支援事業の第3次募集が始まりました。(随時募集)

アンケート  
ご意見・ご感想をお聞かせください

■ ホームページに関するアンケートを実施中  
アンケートについて

#### ■ 平成21年度の取り組み

- 平成21年度エリアマネジメント推進調査 成果報告会の開催(2/22(月)開催済)
- 平成21年度エリアマネジメントの推進に向けた実施団体の募集(締切済)

#### ■ 平成20年度の取り組み

- 平成20年度エリアマネジメントの推進に向けた実施団体の募集(締切済)
- 平成20年度エリアマネジメント推進のための プラットホーム実施団体の募集(締切済)
- エリアマネジメントシンポジウム2008
- エリアマネジメント推進マニュアル 説明会

#### ■ 支援情報

- エリアマネジメントとは
- エリアマネジメントの特徴
- エリアマネジメントの成果
- エリアマネジメントの進め方
- エリアマネジメントの要素
- エリアマネジメントの仕組み
- エリアマネジメントの支援策
- 参考事例
- 推進マニュアル
- 詳しく知るための手引き
- リンク集

#### エリアマネジメント・インタビュー



エリアマネジメントの動向を、有識者の方々に伺いました。

#### エリアマネジメントのすすめ パンフレット(PDF)



## ■平成21年度の取り組み 平成21年度エリアマネジメント推進調査 成果報告会の開催

# 平成21年度の取り組み



## 平成21年度エリアマネジメント推進調査 成果報告会の開催

今年度、国土交通省土地・水資源局土地政策課では、エリアマネジメントに取り組んでいる団体を6団体選定し、その活動の有効性や課題を実証的に把握し、分析を行うなど、今後のエリアマネジメントの推進に資する調査を実施してまいりました。

この度、調査実施団体による今年度の調査成果の報告と、各団体の取り組み等に関して意見交換を行う成果報告会が一般公開の中、開催されましたのでご報告致します。

ご来場頂いた皆様には、厚く御礼申し上げます。

開催日時	平成22年2月22日(月) 13:00~16:30
会場	すまいるホール(住宅金融支援機構本店1階)東京都文京区後楽 1-4-10
主催	国土交通省土地・水資源局
出席者数	253名

### <プログラム>

#### 第1部 成果報告会(調査実施団体による調査成果の報告) 13:05~14:50

##### — 成果報告団体名と発表テーマ —

- 特定非営利活動法人ひらかわマイバスの会  
(香森県平川市) 「新屋発！未来を運ぶバス」

---

- 盛岡まち並み研究会  
(岩手県盛岡市) 「盛岡市鉦屋町界隈における歴史的資源を活用したまちづくりの推進」

---

- 旧東海道戸塚宿「まちづくり拠点」管理運営委員会  
(神奈川県横浜市) 「旧東海道戸塚宿「まちづくり拠点」管理運営委員会」

---

- えんま通り復興協議会  
(新潟県柏崎市) 「中越沖地震被災地柏崎市 えんま通り商店街の復興まちづくり」

---

- 敦賀商工会議所  
(福井県敦賀市) 「舟溜り地区の景観を活かしたコミュニティの形成」

---

- 明野・パークプレイス街づくり協議会  
(大分県大分市) 「明野地区およびパークプレイス地区を包含させた「広域型」エリアマネジメントの導入予備調査」

#### 第2部 意見交換会「エリアマネジメントの取り組みと今後の展開について」 15:05~16:30

##### ○登壇者

平成21年度エリアマネジメント実施6団体

中村哲也(国土交通省 土地・水資源局 土地政策課宅地整備調整官)

○コメンテーター:小林重敬(東京都市大学教授)

■ エリアマネジメントの支援情報 代表的事例で展開されているエリアマネジメントの要素



代表的事例で展開されているエリアマネジメントの要素

住宅地、業務・商業地の代表的事例(※参考事例に掲載している事例)で展開されているエリアマネジメントの要素を整理します。

■ 住宅地で展開されているエリアマネジメントの要素

	コモンシティ 星田/HUL- 1地区	青葉美しが 丘中部地区	雲雀丘山手 地区	アイランドシ ティ照葉の まち	グリーンヒル ズ湯の山	シーサイドも ち/中2街 区	八王子みな み野シティ
①地域の将来像・プランの策 定・共有化							●
②街並みの規制・誘導	●	●	●	●	●	●	●
③共有物等の維持管理		●		●	●	●	
④公物(公園等)の維持管理	●	●	●	●	●		
⑤地域の防犯性の維持・向上				●			
⑥地域の快適性の維持・向上		●	●	●		●	●
⑦地域のPR・広報	●	●	●	●			
⑧地域経済の活性化							
⑨空家・空地等の活用促進							
⑩地球環境問題への配慮							
⑪生活のルールづくり							
⑫地域の利便性の維持・向 上、支援サービス等の提供							
⑬コミュニティの形成	●	●	●	●	●		●

	ガーデンシティ 舞多聞/みつ いけ地区	多摩ニュータ ウン	コミュニティ 彩都	桃園地区	千葉海浜ニ ュータウン	千里ニュー タウン
①地域の将来像・プランの策 定・共有化						
②街並みの規制・誘導	●			●		
③共有物等の維持管理			●			
④公物(公園等)の維持管理						
⑤地域の防犯性の維持・向上				●	●	



## 2-2 エリアマネジメント・インタビュー

エリアマネジメント・インタビューは、エリアマネジメントについて、有識者やエリアマネジメントに取り組んでいる方々からお話を伺い、エリアマネジメントホームページにおいて、その結果をインタビュー形式の記録として掲載しているものである。

昨年度は、小林重敬先生（東京都市大学教授）、齊藤広子先生（明海大学教授）、廣野研一氏（NPO 法人大丸有エリアマネジメント協会理事）、社団法人田園調布会にインタビューを行った。

今年度は、ニュータウンの再生や計画的住宅地の持続とエリアマネジメントのあり方について問題意識をおくこととし、鈴木雅之先生（千葉大学）に「団地再生とエリアマネジメント」をテーマとして、大月敏雄先生（東京大学）に「戸建て住宅地とエリアマネジメント」をテーマとしてお話を伺った。

### （1）千葉大学 鈴木雅之先生

○テーマ：団地再生とエリアマネジメント

○インタビュー日時：平成 22 年 2 月 19 日（金）10:00～12:00

○インタビュー場所：千葉大学

#### 1. 先生は団地再生・エリアマネジメントにどのように関わってきたのですか

私は千葉大学に 10 年前に赴任しました。今の仕事は大学のキャンパス計画や大学施設のファシリティマネジメントなどです。2002 年頃から、大学のキャンパスが地域においてどのような貢献ができるのか検討をしています。その中では地域住民が大学のキャンパスをどのように考えているかアンケートを行いました。これらにより、地域に密着して検討することや、地元の力、地域の課題を吸い上げまとめる組織が必要なのではないかと考えるようになりました。

ちば地域再生リサーチの活動地域である千葉海浜ニュータウンは、大学の研究活動として係わったことが、接点を持ったきっかけです。当時、住宅地を研究する研究室にいて、海浜ニュータウンや団地も研究の対象でしたので、住民にいろいろなアンケート調査をしていました。また、2003 年 7 月には、海浜ニュータウンの夏祭りを盛り上げようと学生と参加した際に、思っていたこととは逆に団地全体が非常に盛り上がっていました。そこには、子供や孫が大勢、団地に帰ってきており、アンケート調査からはわからない多くの発見があり、まだまだ地域のことを知らないのではないかと思うようになりました。

#### 2. NPO 法人 ちば地域再生リサーチの活動内容はどのようなものですか

服部岑生先生（理事長）や教員仲間と一緒に NPO 法人として「ちば地域再生リサーチ」を設立し、2003 年 8 月に本格的な活動を始めました。私はその中で事務局長をしています。事務局長というのは、スタッフが地域の中で活動しやすいように考えたり、いわゆる事務作業をする役割です。

そして、始動期にちょうど活動助成金を得ることができました。最初の活動は、海浜ニュータ



ウン内の高洲団地にあった 25 m<sup>2</sup>程度の空き店舗を活用し、「街の道具箱」として様々な活動の拠点となる情報ステーションを開設し、大学生が順番に常駐して地域住民の声を聞くことでした。2004 年の 1 月から 3 月の 50 日間に、延べ 150 人の来訪者がありました。来訪者のうち 3 人の方から一緒に地域活動をしたい（リフォームの仕事をしていて退職した人、高齢者の安否確認をしたい主婦、共同宅配をやりたい人など）という申し出があったことが、活動が広がるきっかけとなりました。この時感じたことは、地域に人が常駐していることで、様々な情報が入り、新たな活動に結びつけられるということです。団地に住む高齢者が世間話をしにくることもあり、情報が入るようになりました。地域に根ざした活動をするためには、どのように地域に対してアンテナを張るかが重要ではないでしょうか。

2004 年度には、国の補助事業に採択されました。このとき、地域の人と私たちは、「住まいのサポート・暮らしのサポート」として住宅リフォーム、買い物支援、暮らしのサポートの 3 つを組み合わせることで、新たな地域サポートになるのではないかと考えました。住宅リフォームは、地元の住民でリフォーム業をリタイアされた方がおり、団地の住民を対象に DIY 講座を開きました。幼稚園で豆まきなどのイベントを行ったり、小学校の総合学習の時間にワークショップを開催したりしました。これらの活動を行っていく中でも、私たちはビジネスのプロではありませんので、できるところから始めました。

初めは住まいのサポートと暮らしのサポート、それぞれに人を雇っていましたが、仕事の量がそれほど多いわけではありませんので、効率が良くないことがわかりました。そこで、2006 年に活動助成を受けて、新たに「レディース隊」という、住まいと暮らしのサポートを両方やるチームを立ち上げました。一日数件ある買い物支援の待ち時間に、活動拠点でできる襖紙、障子、いすの座面などの貼替えなどをデュアルワークとしてするようにしました。また、リフォーム内容によっては団地に出張して行くこともあります。出張リフォームの依頼は年間 100 件程度あり、内容により専属のスタッフが行う場合と業者に発注する場合があります。また、ハイブリッドリフォームという商品があり、それは住宅リフォームは業者と DIY を使い分け、業者にしかできないことは発注し、その他は DIY で行うようにすることで比較的安く仕上げるリフォームを目指しています。

買物支援は団地の住民がスーパーなどで買い物した商品を預かって、1 回 50 円で自宅まで届けるサービスです。当初は 1 回 200 円と設定しましたが利用者が少なく、料金を値下げしたところ、利用者が増加しました。また、2007 年からは商店やスーパーから一袋 50 円の協力金をもらうようにしました。

これらの活動が続いているのは、窓口を毎日開いていると人が来ることから、地域住民との関係が持続できるからではないでしょうか。そして、リフォームの依頼があると住民の家に入ることになりますので、住宅内部の変化など、普段声にならない課題が見えます。住宅を訪問した際、ちば地域再生リサーチのチラシが貼ってあったときは嬉しかったです。どこかで私たちの活動を気に掛けてくれているのだと思いました。

### 3. ちば地域再生リサーチと民間企業との関係はどのようなものでしょうか

2007年度の国の補助金に採択され、私たちは、そこで様々な活動や情報のワンストップサービスの仕組みをつくろうとしました。こういう地域で事業を継続的に進めていくためには、再投資される仕組みをつくらないとお金がまわりません。そこで、民間企業が、地元に着目してこの地域の再生に係わっているちば地域再生リサーチと組んだときに何ができるのか調査を行いました。約20社へヒアリングをしたところ、例えば、集合住宅の管理会社のフロントサービスを戸建て住宅にも広げたいといった要望や、ちば地域再生リサーチを活動拠点として、携帯電話の機能を高齢者の安否確認に使うといった提案がありました。また、ホームセンターと一緒にDIY講習会を開催した時は、各支店から多くの異なる錠と鍵の講習キットを持ち寄ってもらい、華やかなカギの交換のDIY講習ができました。こういったことは、連携しなくてはできないことです。

このような民間企業との協力の際は、大学の先生たちが関わるNPOということが、信頼につながっている面が多少はあるのかなと思います。また、企業とNPOの活動とがWin-Winの関係にならなくてはいいけませんので、NPOとしてのマネジメントが難しいと考えています。

### 4. ちば地域再生リサーチによるコミュニティ形成について、どのような取り組みをされていますか

私たちは、4カ所の拠点（本拠地、2箇所のコミュニティルーム、1箇所の集会所）を中心として、地域の住民や団体と一緒に活動しています。

2003年からの「街の道具箱」は、初めは地域の情報収集のためでしたが、次第に人が集まるようになり、現在は年1回NPO活動を報告する場になっています。

2007年度には千葉市の補助金を用い、稲浜ショッピングにあった50㎡の空き店舗を活用してコミュニティルーム「アチキチ」（みんなの空き地、私の基地）をオープンさせました。その時、私たちは、ショッピングセンターの活性化の主役は地域住民が担うというプログラムを作成しました。その結果、商店街全体の前年比売上高110%が約1年続きました。また、高洲ショッピングセンターで同じようにコミュニティルーム「クラカラ」（みんなのクラス、私のカラー）をオープンし活動を続けています。

高浜ショッピングセンターについては、空き店舗が60%にも達しており、所有者である（株）千葉経済開発公社から、ちば地域再生リサーチに再生計画の作成が依頼されました。調査したところ、新たにテナントを誘致することはとても困難だとわかりましたので、建物を減築し、空地となった場所を駐車場にする計画にしました。そして、スーパーも小規模なものとし、残りのスペース約500㎡を、文化活動の拠点としました。従来の団地は寝る場所と消費の場所があるだけで、文化的な場所がありませんでしたので、文化活動の場所を提供することで、生きがいの場になるのではないかと私たちは考えました。

このような計画が採り入れられて、2009年8月にオープンしたのが「アート・コミュニティ美浜」です。現在8人の地域の住民がアーティストとしてアトリエを持っており、ギャラリーやワークショップをする部屋もあります。ちば地域再生リサーチが、所有者から施設の管理運営を受託しており、アーティストのプロモーションも行っています。

以上の4カ所の拠点では「団地学校」として、比較的安い値段で参加できる地域課題解決型の講座や、文化芸術の講座、クラブ活動的なものまで様々なことを行っています。例えば、この地域に多い中国人の住民に日本語を教えたり、高齢者が折紙を教えあい引きこもらないようにしたりするといったことです。講座の内容は、初めの頃は住民からの持ち込みでしたが次第に種類が増え、全体のプログラムをちば地域再生リサーチが作成しています。

団地学校の目的は生活の向上、地域問題の解決なので、講師は団地の住民ですが、ある程度ボランティア的にできる方に活動してもらっています。

## 5. ちば地域再生リサーチの組織の現状を教えてください

現在のちば地域再生リサーチの構成メンバー（2010年2月現在）は、常勤のスタッフが2人、パートが8人おり、その内5人がレディーズ隊で3人は団地学校とアート・コミュニティ美浜の担当です。理事は5人います。

現状では、買い物支援やリフォームなどの「住まいのサポート・暮らしのサポート」からの収益だけでは運営できません。「住まいのサポート・暮らしのサポート」を行うためには、事業の核となることを見つけなければならないと思います。ちば地域再生リサーチの事業の核はコンサルタント業務といえます。福祉系のNPOであれば補助金が多くあります。まちづくりのNPOでほんとうに活動ができそうなのは、長浜市の黒壁など地域資源が収入源になるようなところだと思います。地域にある資源を発見し、有効に使えるようにすることが必要になります。残念ながら買い物支援や安否支援では、利用者からは多額の負担金は取れません。

このように、コミュニティビジネスだけで活動を発展させることは難しいと感じていますが、地域資源をビジネスとして使えるものがあればうまくいくのではないのでしょうか。例えば、四国では、高齢者が葉っぱを集めて東京の料亭に何百種類も卸しているビジネスがあります。まちづくりにもなり、高齢者の健康づくりにもなります。このように高齢者の生き甲斐をうまく引き出せば、ビジネスとして発展できる可能性はあると思います。

また、海外ではイギリスやオランダのNPOも、私たちと同じような活動をしています。NPOを構成する同じメンバーが営利会社を設立しそこの売り上げを自分たちのNPOに寄付して回しています。日本とは税制が違うので比較はできませんが、私たちのような普通のNPOでは税控除できませんので、収益事業から非収益事業への内部補填をしている状況です。

## 6. エリアマネジメントを行う上での視点と課題について、どのようにお考えですか

エリアマネジメントを行うときの視点としては、次の5つがあると考えています。一つは、活動には長期的な視点が必要だということです。二つ目は、地域にある課題は行政区分や地図上の境界を超えて存在していることから、ある程度広い地域を総合的に見られる主体である必要があることでしょうか。例えば、町会ごとに行われているパトロールは、隣接する町会と合同で行えるようになると良いのではないのでしょうか。三つ目は、包括的な視点が必要なことです。住まいや暮らしだけでなく、商業、教育、文化など、ジャンルをまたいで捉えた方が良いと考えていま

す。四つ目は、活動をサステイナブルにするために再投資をどうするかということです。資金を集めて民間が再投資しても良いと思えるような地域ブランドをつくる必要があります。そして、五つ目は地域資源の活用をどう行っていくかです。

ちば地域再生リサーチですが、順調に活動を展開してきているように見えるでしょうが、2007年に経営的に危うくなりました。当初は大学の研究室活動の延長として地域に入り、ボランティア的な手弁当での活動でしたが、活動を続けるうちに、この地域にずっと関わらなければならないと思うようになりました。

継続的に地域と関わって活動するためには、事業性を考えなければなりません。しかし、ボランティアとして関わっているスタッフのなかには事業性を考えられない、考えたくない意識がある人もいます。変わらなければならない組織と、変われない、変わりたくないスタッフで議論になりました。その時に地元のスタッフに言われたことは、「あなた達はこの地域を出て行くことができるが私たちはそうではない。やめたとき一番非難されるのは私たちである。」ということでした。地域から離れられる人と残らなければならないスタッフとでは大きな違いがあることに気づかされました。

このとき、住民が主体となってエリアマネジメント活動を行うことは容易ではないのではないかと感じました。もし何か行って失敗したら、その当事者はその地域に住みにくくなってしまいかもしれません。なので、住民はなかなか行動に移せなくなっているように感じます。そう考えると、幅広くエリアマネジメント活動をするのにふさわしいのは、エリアマネジメントの専門会社のようなものになるのかもしれない。

## 7. 団地再生とエリアマネジメントについて、どのようにお考えですか

団地再生においてエリアマネジメントを考える際、先ほどの5つの視点を取り入れることにより、包括的な活動となり、また、他の団体との連携ができるのではないのでしょうか。課題としては、先ほども述べましたが地域住民だけで行うのには限界があるということです。地域で行うことができることとの限界と、自分自身が当事者になることへの限界です。また、どういう風にリスクヘッジできるか、どう組織化できるかも課題だと思います。もし資金があるのなら、NPOなどに業務委託をすることも方法の一つです。まちづくりアドバイザーの派遣と同じように、エリアマネジメントアドバイザーの派遣も可能性があると思います。

ちば地域再生リサーチの活動地域には、公団の団地だけではなく県営住宅、市営住宅、そして民間の事業者もいます。行政との連携はまだこれからの話ではありますが、行政が参加しやすい仕組みをつくるようにしています。ただ、住宅や都市計画、福祉、文化など地域では包括的に活動しなければなりません。行政が縦割りなので、大変なことがあります。行政側に包括的に団地再生を担当するチームのようなものができると、新しい団地再生をリードできると思います。

## 8. 最後に

今後は、継続性をどう見つけられるか、知恵比べだと思います。地域の継続性と、ちば地域再生リサーチの活動の継続性です。既に課題は出尽くしていて、それをどうやって実行していくかではないでしょうか。補助金がなくなり民間企業に力がなくなっても、地域はなくなりません。これからも実践活動を通じて継続性を追求していきたいと思います。

### ●鈴木先生プロフィール

鈴木雅之

千葉大学キャンパス整備企画室助教

NPO法人ちば地域再生リサーチ理事・事務局長

1967年栃木県生まれ。1991年千葉大学大学院工学研究科終了。建築計画コンサルタント事務所で、集合住宅、住宅地の建築計画のコンサルタントに従事。2001年より現職。千葉大学のキャンパス計画、FMに従事。博士（工学）。2003年よりNPO法人ちば地域再生リサーチ理事・事務局長。団地再生活動に対し都市住宅学会業績賞受賞。主な著書に、『イギリス集合住宅の20世紀』（著訳）、『事例で読む現代集合住宅のデザイン』（編著）、『団地再生まちづくり』（共著）、『建築設計テキスト 集合住宅』（共著）、『地域と大学の共創まちづくり』（共著）などがある。

### ●リンク先

NPO 法人ちば地域再生リサーチ <http://cr3.jp/>

## (2) 東京大学 大月敏雄先生

○テーマ：戸建て住宅地とエリアマネジメント

○インタビュー日時：平成 22 年 3 月 23 日

○インタビュー場所：東京大学

### 1. 住宅地とエリアマネジメントの関係についてどのようにお考えですか

私は、同潤会アパートのように何十年も住み継がれてきた住宅を調査してきました。住み継がれるプロセスの中では、当初想定されていなかったような住宅の利用が起きていました。例えば、一家族が 2 戸の住戸を利用し、共用階段をあたかも戸建住宅の屋内階段のように使いながら、1 階を寝室、2 階を 3 部屋の子供部屋にするといったことです。また、壁を抜いて複数の住戸を一つの家族で利用している場合もありました。

このようなことは、長期間建物を利用した結果、生じることではないかと思います。今の建築基準法から見れば違反になるとは思いますが、建築基準法は、約 50 年の歴史しかありません。しかし、人間が都市に集住してきた歴史は数千年になります。例えば、イタリアの街に行くと、どこからどこが建物なのか都市なのか、わからないようなところに人々は住んでいます。

私たちは都市や建築を計画して、幸せな生活を実現するために住宅の供給をしようとしていますが、必ずしも一家族は一つの住宅に住んでいるわけではないということが、集合住宅を調査してきた中でわかってきました。これまで何家族分の住宅が不足しているから、住宅を何戸つくらなければならないといったプログラムを計画してきましたが、これからもそれで良いのだろうかという疑問に思います。家族の構成を調査して標準化し、それに合うような住宅を大量につくってきたのが 20 世紀のハウジングでしたが、今では限界がきていると思います。標準的な家族構成を基準としてつくり、それを大量生産させるという意味でのハウジングを検討する意義が、これからの日本に本当にあるのか、深く検討されるべきではないでしょうか。

その時に重要になってくるのは、個々の住宅をどうするかというよりは、人は家に住んでいると同時に、地域の中にも住んでいるという側面を意識することです。現在、地域の中で、若者も高齢者も居場所を探しています。このような人々に自分たちの居場所をどう提供するかも、重要なハウジングのワンシーンだと思います。今までは、これは都市計画局、これは住宅局といったように仕分けをして、都市をつくり上げてきました。しかし、個人は家の中でも住もうし、都市の中でも住もうわけです。今までの計画には、都市の中にどう住むかという点が、忘れ去られていたのではないのでしょうか。そういう背景の中で、エリアマネジメントの必要性が高まっているのだと思っています。

### 2. 郊外住宅地で発生しつつある現象とそこでの取り組みについてどのようにお考えですか

ある住宅団地に空き家ができるとき、その空家に、地域としてどのような人に住んでもらいたいのかということを、考えることが求められているのではないのでしょうか。レッセフェール（「なすに任せよ」という意味のフランス語）の自由市場の中で、買いたい人が競争して値付けし合うことも一つの手だとは思いますが、例えば、この団地は高齢者ばかりなので若者に住んでもらいたい

たい、と考える場合も多いのではないかと思います。その際に、そうした地域の人に対して、どういう政策、制度があるかを、発信することが求められています。国では、外国人にどのように居住してもらうのか検討され、政策が実施されています。同じことが、地域でも起こりえてくると思います。その上で、新たな制度が組み立てられれば良いのではないのでしょうか。

過去、ある町の都市計画マスタープランの策定に係わったことがあります。その町のある団地では、住宅地全体の半分近くの区画が空き地になっていました。それを、今後5年の都市計画マスタープランとしてどのように位置づけるか検討した際、「失敗した団地」と呼ばれているこのような場所が増えたとき、どういうことが問題として生じるのか、大変気になりました。

しかし、実際に調べてみると、空き地、つまり空地があるので、ある意味、環境はすごく良好なのです。

例えば、1970年代の開発基準は、現在よりずっと緩やかでスペックも低いものです。車がすれ違えない道路で、今とゴミ出しのルールが違いましたから、ゴミ置き場が設置されていません。だから、ごみの回収が始まりますと、狭い道路に建つ電柱の足元にゴミの山ができるわけです。そうすると、車が通れなくなったりもします。このような地域で住民がいろいろな要求を言った時、対応するのは町内会です。ゴミ収集所の近くの空き地の持ち主に、町内会長が電話して、毎週何時から何時までゴミ置き場として使わせてほしいと調整して、上手く使用したりします。また、駐車場が一台分しかないから、お客さん用の駐車場としてお宅の宅地を使わせて欲しい、あるいは空き地に畑をつくらせてほしいと言った要望があります。放っておくと草がぼうぼうになりますから、信頼のおける近所の人に畑として使ってもらった方が良い場合があります。

これらの話は、市場としては顕在化しませんが、住民のニーズから物々交換的な現象が生じています。このような、顕在化しないことをつぶさに観察することから、エリアマネジメントは始まるのではないのでしょうか。また、このような団地の空き地は、ある人の財産ですが、地域の人々のものでもあるという意識により、地域の安全・安心のために有効に利用することにつながっていくものだと思います。

また、このような話もあります。ある住宅団地の当初からの住民が、空き地が増え地価が下落した結果、安価な値段で自宅近くの宅地を買うことができます。その奥さんが、家の隣の空地を買って、小さなプレハブを建て商売を始め、儲けると、またその隣の空き地を購入し、家庭菜園をつくります。さらに息子がクリニック兼住宅を近くに建て、お金が貯まると、また隣の空き地を購入し、商店とクリニックの駐車場にしました。このような小さなことの積み重ねにより、街は少しずつ整備されるのだと思います。こういうことは、地域のミクロな市場原理で成立しており、経済的に循環して街が成立しているともいえるでしょう。

このような場所に、誘導と規制を仕掛けていくのがエリアマネジメントではないのでしょうか。地域においてニーズが何もない住宅地で、エリアマネジメントをしようといっても状況は変わりません。細くて長い、人々の自然の営みをどう調整するかが、住宅地におけるエリアマネジメントだと思います。

人口数万人規模の町では、町内会や自治会、不動産会社の社員が地元のことを詳しく知っていることが多く、自然体のエリアマネジメントができています。このような町では、活動主体は町内会や自治会の人々です。かつては、町内会という名目で、自ら地域のために行動することには抵抗がある人が多かったと思います。しかし、最近はニュートラルな考えの人々が増え、地域のことを慮って行動を起こしている人もいます。

例えば、大都市の中心部は田舎と同様、意外に保守的で、古くからお祭りをやっています。田舎のお祭りは、誰から頼まれもせぬに継続しているわけですが、夏休みに都会から孫が遊びにやってきました。こういったことは、決してお金には変えられない価値のあることです。同様に、都会の町内会でもお祭りをやると、郊外から子供や孫が参加してきます。たとえば、こうしたことがある意味ではエリアマネジメントの一つを実行しているのだと、解釈できないでしょうか。

ただ、課題は、自分たちが地域のために本当に良いことをやっているかどうか、当事者はわからないことが多いということです。たとえば、まちなみづくりなどに活動してる人は、地区計画や建築協定などについて、すごく勉強していますが、他の地域との関係が希薄な感じがします。一人ががんばっていても、ネットワークがないと繋がりができず情報が入手できません。ネットワークがあれば情報を入手でき、自分たちの地区がどのような状況なのか、より客観的にわかってくるのではないかと思います。

### 3. 「住まいのまちなみコンクール」はどのようなものですか

私が審査委員をさせていただいている「住まいのまちなみコンクール（(財)住宅生産振興財団他主催）」は、今年で5回目になります。1回に5団地、計25地区が選定されています。今年度は、今まで選定された団体が一堂に会して、他の団体と共通の話題が持てる場（住まいのまちなみネットワーク）を設定し、懇親会を開きました。団体間で情報を共有し、他の団体の現状や活動内容を知ってもらうことで、自分たちの活動に役立ててもらえればと考えたからです。

コンクールに応募してくる団体・団地は、立地の状況や街の生い立ち、その後の経過によって大きな違いがあります。例えば、公団住宅と公営住宅、その他の住宅地では状況が大きく違います。また、土地の所有や利用の形態がどうなっているかによっても、変わってきます。

このようにして、まちなみコンクールに採択された地区が増えていけば、自然に多様な住宅地の類型が蓄積されていき、それぞれの固有の経緯に応じた、マネジメントのノウハウが蓄積していくことを期待しています。

### 4. 戸建て住宅地におけるエリアマネジメントについてどのようにお考えですか

戸建住宅地では、すでに町内会、自治会、管理組合、建築協定運営委員会、NPO法人、等々実に様々な組織がすでに、全体としてのマネジメントを実践されています。まずは、そうした組織自体のマネジメントが重要だと思います。地域の中で、法律に詳しい人、建築に詳しい人、行政に詳しい人がいれば、自治会や町内会の理事や役員、あるいは相談役になってもらうようにし



たらしいと思います。そのために理事や役員の定員も柔軟に変えたいと思います。マネジメントには様々な情報が必要で、そのような人に地域の情報が集まってきやすいからです。

また一方、自主的に人々が集まって地域で活動している、サークルのような組織もあります。例えば、犬の散歩をする人々が集まって、自然発生的に会がつくられることは多くの住宅地で目撃されます。このような活動は、町内会や自治会の枠を超えて広まる場合があります。そうすると、住宅地間の連携が取れやすくなり、一つ一つの小さな活動が積み重なって地域の大きな活動に発展する可能性があります。

住宅地によって課題は様々です。5年後、10年後、15年後の見通しをつけて考えることが重要だと思います。

例えば、あるコーポラティブ住宅では、当初は木を植えて自然豊かな住宅にしましたが、子供が成長していなくなる頃になると、木が大きくなりすぎてちょっとしたトラブルの種となりました。木は15年先を考えて植える必要がありますが、初めはそこまでは考えられないのが現状ではないでしょうか。この「15年」というのは、実は重要な期間だと考えています。家族構成も、15年たつとかなり変わってきます。建物も15年前後で本格的なメンテナンスを入れないと長持ちしなくなります。住宅地のインフラ関係もそうです。分譲マンションの、長期修繕計画の様に精密でなくとも、戸建住宅地の長期運営計画のようなものが、それぞれの地域にあってもいいかもしれません。

このように、将来何が切実な問題になるかは、医学と似ています。ある意味では、予防医学と同様の考え方が住宅地にも必要だと思います。

昔の住宅双六は、人間の住替え行動を、一本の直線のようなものとしてとらえており、最後に庭付き一戸建て住宅に住むのが目標でした。しかし、今は様々なルートがあります。これを地域空間の中で起こる出来事としてとらえるとどうなるのでしょうか？空家が発生した場合、新たに転入してくる人々がどんな人なのかということにより、その住宅地の将来がかかっていますから、どのような人に住んでもらうかを想定した考え方が重要になります。

まだ定量的なデータはないのですが、割りと遠くの方が、少し年老いた親の近所に住んで、あるいは親を近所に呼び寄せて、自分の子供の面倒を見てもらいながら、共働きしていたりするのではないのでしょうか？また、その次は自分が親の面倒をいくばくかは見ようと思っているのではないのでしょうか？そうしたことを繰り返していくうちに、新しく住み始めた街が、世代継承され、多様な世代によって、循環的に住み継がれるというような現象が起こるのではないのでしょうか？こうした、町への住まい方のありようを、私は「地域循環居住」と呼んでいます。

ストック型社会で地域に多様な住宅ストックが空家という形で存在する今、地域循環居住を成り立たせる器は、多様に選べるようになってくるはずです。もし、地域の住宅ストックに多様性がなければ、それこそ、地域的なマネジメントで持って、若者が住みそうな住宅、子育て世帯が住みそうな住宅、元気な高齢者が住める住宅、など、その地域ごとに異なる目標像を立てて、それにふさわしい、住宅を誘導的に建てていくということが、求められていると思います。

こうした、地域循環居住こそが、これからの街の向かうべき姿であり、そこに目標を置きつつ、住宅地のエリアマネジメントが議論されるべきではなかろうかと考えています。

## 5. 住宅地で継続してエリアマネジメントを行うためにはどのようなことが求められますか

エリアマネジメント活動を行う際には、資金確保はやはり重要な課題です。資金を確保するためには、地元の事業者や商店の人と話し合える関係をつくることが重要ではないでしょうか。行政の財政が厳しいことから、これからは地域の課題は、住民自ら解決することが必要になります。今までは、行政が行っていた道路や歩道の木の手入れ、雪かきなどは住民の手で行うことが求められ始めています。このような状況で、地元の事業者と良い関係が構築できれば、課題の解決にもつながる可能性があると思います。

住宅生産振興財団のまちなみコンクールに応募してくるような団体は、補助金に敏感で、多くの資金源を常に調べています。しかし補助金を得ることは、目的ではなく手段です。初めは補助金に頼っていても、地域のため、自分のために何かしたいと考える人々が増えることが重要です。そして同じような志を持つ人々が集まってくれば、継続的な活動につながると思います。

また、日頃から住民同士がコミュニケーションをとり、話し合うことが必要です。なぜなら、まだ地域にある課題を発見できていない場合があるからです。お互いにあいさつをすることから始めてもよいでしょう。コミュニケーションが常になければ、エリアマネジメントのような活動にはつながりませんし、課題もみえてきません。コミュニケーションをとることは、セーフティネットにもなります。

今までの都市や地域、建築は何かの指標を用いて、将来の需要を予測して計画していました。しかし、これからは現在あるものをどのように作りかえるかが、必要になります。住民自らが、高齢化や少子化、単身者の増加などに対応するには、自分たちの住宅地を将来、どのようにしたら良いのかという意識をもつことから始まるのではないのでしょうか。

## 6. 最後に

地域を良くするためには、住民一人一人が将来どのようなまちをつくっていくのか考えることが大切です。そして、20年先を見越した計画をつくり、5年毎に見直すことにより、地域の課題を把握することができ、より良い住宅地になるのではないのでしょうか。

また、いつも、まちづくりに関して地域の方々と話し合って落ち着く先が「挨拶から始めよう」ということです。今日からでもできるまちづくりは何だろうかという議論が出ると、そこに落ち着くことが多いようです。こうした議論は何度も経験しました。たぶん、こうしたこと、つまり、普通のまちの生活者が異口同音に唱えるようなことが、まちについての本当の真実なんだろうなと思っています。

### ●大月先生プロフィール

東京大学建築学専攻 准教授。博士（工学）。

1967年福岡県生まれ。1991年東京大学工学部建築学科卒業。1996年東京大学大学院工学系研究

科博士課程単位所得退学。1999年東京理科大学工学部建築学科専任講師。現在、東京大学大学院工学系研究科建築学専攻、准教授。

主な研究分野は、建築計画・住宅地計画・ハウジング。

著書：「住まい論'10」（共著）（放送大学教育振興会）、「奇跡の団地 阿佐ヶ谷住宅」（共著）（王国社）、「現代住宅研究の変遷と展望」（居著）（丸善）、「集合住宅の時間」（王国社）、「近現代都市生活調査同潤会基礎資料Ⅲ第1－12巻」（共編著）（柏書房）、「事例で読む現代集合住宅デザイン」（共著）（彰国社）、「消えゆく同潤会アパート」（共編著）（河出書房新社）、「20世紀の建築における災害と防災技術」（共著）（技法堂出版）、「幻の住宅営団－戦時・戦後復興期住宅政策資料目録・解題集」（共著）（日本経済評論社）等。

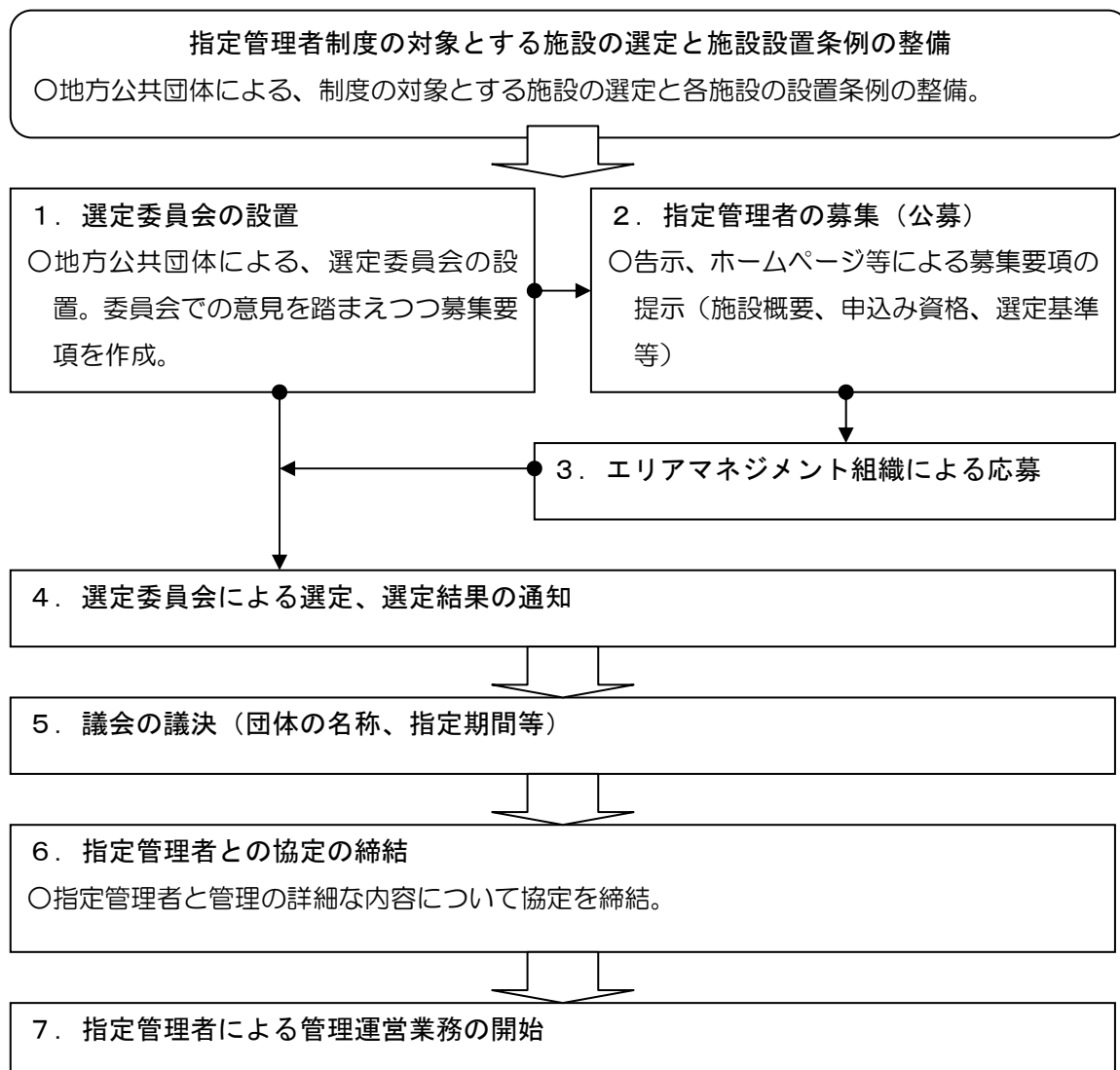
### 第3章 指定管理者制度の適用事例の収集

#### 3-1 住宅地における指定管理者制度

指定管理者制度とは、平成15年6月の地方自治法の改正により制度化されたもので、地方自治法第244条の2第3項に基づくものである。同項においては、「普通地方公共団体は、公の施設の設置の目的を効果的に達成するため必要があると認めるときは、条例の定めるところにより、法人その他の団体であつて当該普通地方公共団体が指定するもの（以下本条及び第二百四十四条の四において「指定管理者」という。）に、当該公の施設の管理を行わせることができる。」とされており、制度の適用には、地方公共団体における条例の制定が前提となる。

本制度は、多様化する住民等のニーズに、より効果的・効率的に対応するため、公共施設の管理に民間のノウハウを活用しながら、サービスの向上と経費の節減を目的とするものであり、一般的に、次のような流れで指定管理者の選定が進められている。

#### ■指定管理者選定の基本的な流れ



指定管理の対象は「公の施設」であり、我が国においては、公園等の公共施設や、地域交流・活動支援施設等の公益施設について指定管理者制度に取り組んでいる事例がある。

商業地や住商混在市街地においては、商業振興や観光資源を活用したまちづくりにおいて、歴史的文化資源を活用した施設等に関する事例もあるものの、住宅地においては、地域の居住機能を向上させるような公園や地域コミュニティ施設に関する事例が中心となっている。

以下、本調査においては、計画的住宅地における公園について、指定管理者制度を活用して、より広がりのある展開に取り組んでいる長池公園（東京都多摩市）における取組みを詳細に掘り下げ、文献及び、NPO法人NPOフュージョン長池へのヒアリングにより、現在までに至る経緯と取組みのポイント等を整理することとする。

### 3-2 多摩ニュータウン長池公園における取組みの調査

#### (1) NPO法人 NPOフュージョン長池の活動経緯

##### 1) 目的

- 多摩ニュータウン南西部の長池公園を中心に、住民の暮らしを様々な角度から支援することを目的としている。
- 地域活性化支援、住宅管理支援、住まいづくり支援、高度情報化支援、地域広報支援などに取り組んでいるほか、2001年7月からは八王子市より委託を受けて、八王子市長池公園自然館（長池ネイチャーセンター 以下「自然館」と略記）の管理運営を行っている。
- 今後も地域住民の様々な活動に役立つ施設となるよう管理運営を目指すこととしている。

##### 2) 活動経緯

- 1994 ・長池公園せせらぎ通り北団地管理組合 コミュニティ委員会設立
- 1995 ・（4月）住宅・都市整備公団（現独立行政法人 都市再生機構）による地域情報誌「FUSION見附ヶ丘」配布をきっかけに、コミュニティ委員会が近隣団地（5団体（現在6団体）・800世帯）の管理組合等の間で「見附ヶ丘地域情報交換会」設立。「FUSION見附ヶ丘」編集会議を兼ねる。  
→現在はまちづくり情報誌「ぼんぼこかわら版」。（年4回発行、約10,000世帯配布 2010.03 現在65号発行）
  - ・（7月）多摩ニュータウンを舞台とした「平成狸合戦ぼんぼこ」上映。
- 1996 ・「見附ヶ丘地域情報交換会」は「見附ヶ丘連絡協議会」となる。（「自由に自立した人々の楽しい活動」を目指す）
- 1997 ・第1回多摩ニュータウン学会発表。
- 1998 ・メーリングリスト「ぼんぼこネット」開始。メールを通じて、地域情報の交換が活発となり、参加者が増加し、さまざまなニーズ発生と多様な活動展開がなされるようになる。
- 1999 ・（4月）NPOフュージョン長池設立総会実施。（多摩ニュータウン地域の住民

- の暮らし全般を支援する目的)
- ・ホームページ「ぼんぼこウェブ」開設。
  - ・(12月) NPO法人格取得。
- 2001
- ・自然館の管理・運営を受託。
- 2002
- ・インターネットライブカメラで自然館での活動の中継開始。より多くの地域情報発信、地域活動の「見える化」に挑戦。
- 2003
- ・NPO法人「NPOフュージョン」設立。八王子市の一部地域(長池地域)を主とする活動と多摩ニュータウン全体をベースとした活動を独立させた。自然館以外の自主活動をNPO法人フュージョンへ移行。
- 2006
- ・長池公園全体(自然館含む)の指定管理者として管理受託(3年契約)。株式会社富士植木、株式会社プレイスと連携。
- 2008
- ・自然館と長池公園の指定管理者を継続して管理受託(5年契約)。

### 3) 活動概要

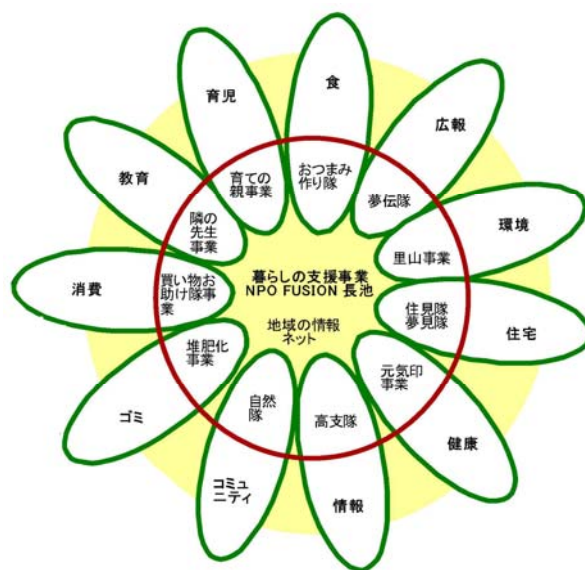
#### ①定款に定められた内容

<b>目的</b>	この法人は、主に多摩地域の住民に対して、暮らし全般に関する事業を行い、公益に寄与することを目的とする。
<b>特定非営利活動の種類</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 保健、医療又は福祉の増進を図る活動</li> <li>(2) 社会教育の推進を図る活動</li> <li>(3) まちづくりの推進を図る活動</li> <li>(4) 文化、芸術又はスポーツの振興を図る活動</li> <li>(5) 環境の保全を図る活動</li> <li>(6) 災害救援活動</li> <li>(7) 地域安全活動</li> <li>(8) 人権の擁護又は平和の推進を図る活動</li> <li>(9) 国際協力の活動</li> <li>(10) 男女共同参画社会の形成の促進を図る活動</li> <li>(11) 子どもの健全育成を図る活動</li> <li>(12) 前各号に掲げる活動を行う団体の運営又は活動に関する連絡、助言又は援助の活動</li> </ul>
<b>事業の種類</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 地域活性化支援事業</li> <li>(2) 広報支援事業</li> <li>(3) 住宅支援事業</li> <li>(4) 教育支援事業</li> <li>(5) 少子高齢化対策支援事業</li> <li>(6) 環境保全支援事業</li> <li>(7) 情報化支援事業</li> <li>(8) その他、この法人の目的を達成するために必要な事業</li> </ul>

## ②NPOフュージョン長池の活動パラダイム

○特定の活動に限定せず、地域の生活全般に対し非営利な生活支援事業の幅広い展開を目指しているため、ニュータウンの諸課題に関する事業がある場合は、活動パラダイムが広がりを持つことになる。

○2003年から暮らしの支援活動においては、NPOフュージョンが活動しており、将来的にはニュータウン全体の各地で類似の活動パラダイムを行い地域相互の関係性を構築することを想定している。



## ③これまでに展開している暮らしの支援事業

### (1)地域活性化支援事業

#### 地活隊（ちいきたい）

長池ぼんぼこ祭りへの協力、スポーツ大会、街並み探検隊、多摩丘陵散歩隊、芸術作品展、夏休み40日学校開放に挑戦等々、地域の顔が見える人間関係の構築を目指して活動をしている。最近では自然館からさまざまな活動を支援。

### (2)長池公園支援事業

#### 自然隊（しぜんたい）

長池公園自然館の管理・運営。長池里山クラブ、スタジオ・ジブリ（平成狸合戦ぽんぽこの原画常設展）、障害者通所施設などと連携。

### (3)高度情報化支援事業

#### 高支隊（こうしたい）

※2003年よりNPO法人「NPOフュージョン」活動内容

最適な高速インターネット接続環境を構築し、PCレスキュー隊(ボランティア)と高支隊(有償)を組織した、住民のITの活用サポート。

### (4)広報支援事業

#### 夢伝隊（ゆめつたえたい）

※同上

地域活動を応援するため、1995年4月住都公団創刊の「かわら版」を1998年春号より継承発行し、ぼんぽこかわら版を1部（季刊）発行、1998年4月から「ぼんぽこネット」（メーリングリスト）、1999年4月から「ぼんぽこウェブ」ホームページを運営。

### (5)住宅管理支援事業

#### 住見隊（すみたい）

※同上

団地の管理を支援、質の向上を図るため、窓口管理業務、団地会計業務、管理組合や入居者の相談役となるコンサルタント業

務基本としているが、すぐに必要な管理組合や入居者の相談役としてのコンサルタント業務を中心に展開。相談のあった団地の自主管理活動を達成し、現在は休止。(相談があれば再開の予定)

(6) 夢の住まいづくり支援 夢見隊 (ゆめみたい)

事業  
※同上

夢の住まいづくりを支援するため、多摩ニュータウンでコーポラティブ住宅を作るプロジェクトを実施。(第1号・第2号実施、第3号の計画は現時点ではない)

(7) その他の事業

インターネットカメラの活用

企業と協力して、自然館、高尾山頂上部にカメラを設置し、活動状況や高尾山の様子などをライブ中継している。

- ・NPO法人NPOフュージョン長池は長池公園を中心としたコミュニティ形成活動(地域活性化支援事業と自然館自然事業)、NPO法人NPOフュージョンは八王子市を中心としたコミュニティ形成活動(住宅管理支援事業、住まいづくり支援事業、広報支援事業)を展開している。

(2) 長池公園の管理運営事業

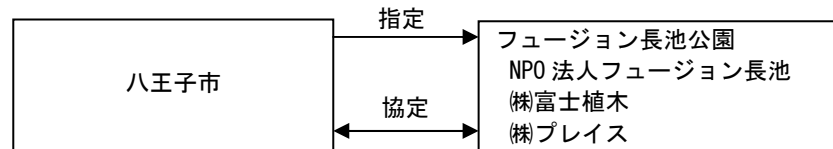
1) 概要

- 「自由に自立した人々の活動の場を提供する」をコンセプトに主に自然や環境に関する活動を支援し、コミュニティ活動の拠点として利用できるよう「場の管理人」を運営方針として活動。
- 長池公園は、多摩ニュータウン(八王子市別所)に残された雑木林と、長池、築池の2つの池を中心として、せせらぎや湧水を利用した自然型の総合公園。
- 面積は19.7ha。主要な施設としては、自然館、広場、休憩所、炭焼き小屋、水田、畑、せせらぎ、観察デッキ、展望台、駐車場等から構成。





- 公園内の主要施設である自然館は、広さ 1,400 m<sup>2</sup>。里山に関する常設展示室、企画展示室、工作や工芸のための工作室、講演会等も行えるレクチャールームや会議室（3つ）、事務室など。
- 公園の管理と運営は、特定非営利活動法人NPOフュージョン長池、株式会社富士植木、株式会社プレイスの三者の連合団体としての「フュージョン長池公園」が指定管理者として八王子市から受託。



- 自然館を中心とする公園内の施設運営全般と公園内で開催されるイベントの企画運営は、主に特定非営利活動法人NPOフュージョン長池が担当。
- 剪定や草刈、倒木の撤去作業などは株式会社富士植木が担当。
- 植生調査や自然観察会等の促進については、動植物コンサルタントである株式会社プレイスが担当。
- 公園内では、特別保全ゾーンを主要なフィールドとして里山の自然観察や体験講座を定期的で開催するなど、市民に開かれた様々な催しを展開。
- 自然館内では、市民や企業、他のNPOの協力を得てアロマセラピー教室、書道教室、植物勉強会、絵手紙の教室などの様々な体験教室を開催。
- 企業の協力によりインターネットライブカメラを設置。展示室の様態をインターネット上で中継する試みが行われている。
- 当初予想の10倍の来館者を得る成果。月間約5,000人で年間約60,000人が来館。
  - スタジオジブリ「平成狸合戦ぽんぽこの原画常設展」や地域人による自主企画は成功を収めている。
  - 費用は、受益者負担の原則を徹底して参加費（100円/人）からのカンパで賄う。
  - 行事の殆どが「やりたい人の持ち込み企画」であるため、事務局スタッフの負担が最小になるだけでなく、やりたい人が主役となるため「やりたい人の喜び」が満足できる。

## 2) 経緯・背景

1999年12月 ○NPOフュージョン長池設立（法人格取得）。

2000年1月～ ○市長選挙が行われ、新市長に交代し、今後の八王子市行政はNPO活動に協力することが方針として出され、市独自の事前調査と調整が行われる。

- ・前市政より自然館建設が受け継がれ、市内部で自然館管理について検討されており、直営、市の外郭団体による管理の時代ではなく、第三者機関、市長方針でもあるNPOに任せる方針を固めた。
- ・当時長池エリアにはNPOフュージョン長池以外にNPOがないことから、地域の社会福祉法人はじめ都市公団（現UR都市機構）などに

市がヒアリング調査を行い、良好な評価が得られたことから議会を通してフュージョン長池に管理委託する方向となる。

※このほか、地域支援活動を通して、せいがの森幼稚園からは八王子市福祉部へ、長池小学校からは市の教育委員会へNPOフュージョン長池の活動が地域生活支援に寄与している評価が上がっていったことも背景にあると考えられる。

※入居当初から、夏に1回せせらぎの掃除を自主的かつ継続して行っていたことから、これが実績として認められたことも管理委託につながっている。

- ・地方自治法により、公共施設管理受託は、行政直営以外では公益団体に任せることが記述されており、第三セクターも若しくは町会・自治会、労働組合、生活協同組合に限られていた。NPO法（1998年3月）施行後、NPO法人が公益法人に含まれるのかが議論となり、当時の内閣府に見解を求め、「今日的にはNPO法人も入りうるのではないか。ただし、現時点では個別判断によるため、市議会が議決することが必要。」という見解を得る。

2001年1月 ○八王子市より3月議会の結果次第では、長池公園自然館の管理委託が決まる可能性があること、その際に受託意思について相談があり、これを了承。

2001年3月 ○議会にて管理委託を承認。

- ・このとき、八王子市公園条例を改正し、NPOフュージョン長池の名称が条例に記載されることになる。このことにより、当初の管理委託を確定的なものとしている。
- ・特命随意契約による管理委託業務となる。

2001年7月 ○自然館の管理・運営を開始。

2005年8月～10月 ○八王子市は自然館を含む長池公園（約19.8ha）について平成18年度からの指定管理者募集を行い、当該団体を選定（応募4団体）。

- ・指定管理者制度を導入する際、八王子市は市民協働も視野に入れ、さまざまな事業者幅広く門戸を開いた柔軟な施設管理を目指し募集を行う。
- ・この時点で、すでに自然館管理実績が5年程度経ており、「利用の充実・サービスの向上」、「公共性・公平性・公正性の確保」、「効率的な管理運営と経費の削減」などの選定基準により選定。

2006年4月～ ○長池公園第1期指定管理。

2009年3月末

2008年 ○第2期指定管理者募集を行い、当該団体を選定（応募1団体）。

9月～10月  
2009年4月～ ○長池公園第2期指定管理。  
2014年3月末

### ①当初管理委託について

- ・当初予算は市が組み立てたものであり、その範囲内で行う必要があったが、経営基盤・活動基盤を欲していたこともあり、どうあっても引き受けるという気持ちを固めて臨んでいる。  
また行政内部で、NPO活動のために働きかけをしている職員にリスクを負わせないためにも、富永氏自身が館長を務めることで全責任を負うこととした。
- ・公園管理を受託にするにあたって、目標や活動展開を検討したが、試行錯誤しながら展開することとなる。限られた予算の中で事業を組み立て、活動を展開するなかで、できること、できないことを整理してパッチワークで進めていった。

### ②2006年度指定管理者制度への対応について

- ・自然館の管理を受けた4年9カ月の中で、試行錯誤しながら築きあげたノウハウがあり、その成果があったために指定管理者を行う自信につながっている。
- ・当初自然館の管理を受ける時にNPOの名前が条例に組み込まれたため、条例が改正されない限り、特命随意契約になり2～3年は安心して活動できると考えた反面、NPOが行政財産管理において条文化されることは適当でないこと、2～3年の猶予はあるだろうが、近い将来、長池公園と一体になったプロポーザルコンペがあると即座に思い至り、すぐに次の体制構築に取り掛かっている。
- ・2003年6月に国から指定管理者制度が打ち出されてきた時点では、すでに長池公園全体を受託することを想定し、都市公団と相談、都市公団が指定を受けた場合の草刈りなどの管理行為の予算等を計算していた。
- ・スタッフと協議の上、長池公園より前に公募された近隣の自然管理型の都立公園小山内裏公園（約45ha）の指定管理者に試み、落選したものの上位の結果を残し、長池公園の指定管理を受けるための試金石として指定管理者募集に自信を得る。

### ③2009年度指定管理者制度への対応について

- ・不安を抱えながらも、なすべきことが見えている中で管理活動を積極的に展開したことで、2回目の指定管理者募集時には競争相手がいないところまで来ていた。
- ・3年後に再度指定管理者公募があることから、はじめの1年で管理企画を編み出すことに注力している。指定管理者2年目の2007年5月から国土交通省国土交通大学校（小平市）のバス視察研修が始まり（2010年度の視察予定）、外部専門家の視察に能うだけの成果を残している。
- ・通常仕様書にある管理行為だけではなく、次の展開を想定しつつ仕様以上の管理行為を展開し、営利目的の民間企業では成し得ない高スペックの管理実績を作ることで、他者では同等の管理行為ができないところまでレベルを引き上げていった。

地域支援活動を展開してきたこともあり、地域の応援団がたくさんいるため、無償でも力を貸してくれる環境にあり、低コストで高スペックの管理を達成している。

また、自然館ができるまでは、まちなかのいろいろな場所で活動していたボランティアの活動拠点を自然館に移したため、すぐに来館者数が増えることにつながった。

#### ④当初管理から指定管理 1 期目、指定管理 1 期目から 2 期目、各段階におけるポイントについて

##### ア)各段階での目標

- ・第 1 期目の長池公園の管理に関しては、草刈りができていなかったことから草刈りをして、除草してきれいにするというのが最大目的であった。
- ・第 1 期目の運営に関しては、それまでの地域支援活動を基盤に地域のコミュニティ形成を継続すること。それまでのコミュニティ形成は自然館によるインドア向きのことだけであったため、第 1 期目の目標はアウトドア向きのコミュニティ形成活動を手探りで新たに作り出す挑戦をするということであった。
- ・長池公園の管理に関しては、第 2 期目は余裕ができてきたので、多摩丘陵の原風景を残した自然保全型公園らしい絶滅危惧種などの種の保全など、きめの細かい多摩丘陵らしい公園管理を目指すことがテーマとなっている。
- ・運営に関しても第 2 期目は、公園管理を助けるために大学の研究者や大学院生などが研究テーマとするなど、研究材料になることで、協力し合い、コストをかけない運営をするということに挑戦し、グレードアップを図っている。

##### イ)公園のあり方、楽しみ方

- ・満足度調査では散歩が一番多いが、これを裾野とすると、頂上には自然の研究を特化してやりたいと考える利用者もいるため、1 期目に「山」としての利用者層の構成を想像して、2 期目は山全体を大きくできるかどうか重要であると捉えている。
- ・自然緑地系団体が行う公園管理の場合、自然研究に特化してしまうことに陥りがちであるため、公益的な公園ではなく、特定目的の公園になる傾向が見える。  
一方、行政管理を想定した場合は、一般人向けとなり、自然研究の分野までは手が届かず、管理が平均化する。市内に 900 の公園があることから、長池公園らしさを表現できなくなる。
- ・パブリックパークとして、普通の人々が普通に楽しむことが公園でなければいけない。専門用語を使わず、誰にもわかりやすい言葉にすること。案内板一つにも配慮している。
- ・裾野が広い分だけ、それぞれの趣向に応じた人すべてがやってくる。普通に遊びに来る方、大学で研究している学生、一緒に活動したい、手伝いたいと言ってやってくる人も出てきている。そのため、10 代から 80 代まで幅広い年齢層の人が集まってきている。
- ・多くの人に開かれているということを大切に活動展開している。

#### ⑤指定管理者制度活用の課題

- ・良い指定管理者とは何かという「評価制度の確立」が喫緊の課題として捉えている。世の中へ波及することが重要であり、誰にもわかりやすい適正な管理者による適正な管理行為を適正に評価できるシステムの構築と導入が、指定管理者制度活用における課題と考える。

- ・企業レベルが評価・判断できる材料（財務諸表や事業計画書など客観的に経営状況が判断できる資料）と同様のものが必要であり、管理対象によって、その管理の仕方や指定管理者の向き・不向きを判断する必要がある。
- ・公園のように特に公益性の高い施設管理に関しては、仕様通りに行うことが必要で、コスト的にもそれ以上のことはしない傾向にある。これは当然のことであるが、行政としては、よりクオリティの高い管理を期待している現状を考慮する必要がある。
- ・民間事業者による公園管理では、結果的に民間事業者の益につながるため、ボランティアの協力が得にくい状況が考えられる。非営利組織であるNPOが管理者となることで、明確な目的を持って管理行為を行う、自らの目的達成のためにクオリティを上げるために仕様以上の管理行為も可能となり、ボランティアの協力も得やすい。
- ・施設管理における課題解決や目的達成のために、どのような公共施設に対して、どのような管理が適切なのか、また、これを実現するために、どのような管理組織が適当なのかを判断することが重要になり、適切な団体が適切な管理を行うことで効果が上がることになる。
- ・NPOフュージョン長池では、利用者の満足度、来園者数、来館者数、各種イベントの開催数と参加人数等様々な評価指標があり、データも日々の業務日報でまとめている。ボランティア等の労力提供から物品の提供なども評価の一つとしてカウントでき、これらを適正に評価する判断基準をイメージしている。
- ・指定管理の善し悪しの判断は、管理者がまじめに上手に管理を行うことにつきる。そして、誰にも追いつけないほどの圧倒的な活動を展開することが必要である。
- ・一般的に受け入れることのできるシステム、政府補助制度等を活用して、公共の承認を得た誰にもわかりやすいシステム構築が望まれる。

#### ⑥指定管理を行うことの強み・利点

- ・経営の4資源である「人・物・金・情報」を行政より提供受けることがメリットである。
- ・発注者は行政であるため、そのことだけでは受託者は行政の一端を担うだけとなり、地域に対して有益な情報発信ができなくなる。そのために、社会に向けて自らの活動情報を自由に発信することが必要であり、自らの広報活動に加えて、学識者等の調査等による報告書や研究成果の発表を活用することも重要な広報活動になる。
- ・誰からもわかりやすい活動を展開することで、行政との関係も良好になり、圧倒的な管理行為を展開して質の向上を達成することで、次の指定管理も受託できる体制が整い、必要な「人・物・金・情報」を行政より十分に提供できることになる。

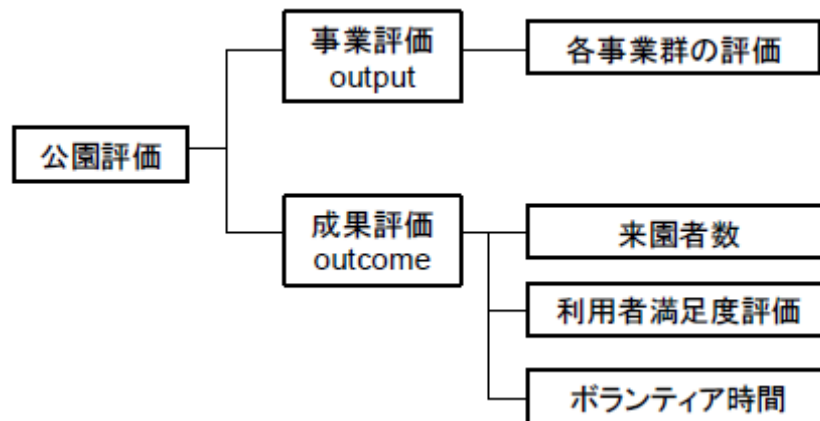
### 3) 評価

- 平成19（2008）年度に、国土交通省都市・地域整備局公園緑地課が八王子市長池公園を事例とした参加型公園管理評価のための基礎調査を実施している。
- 都市公園は住民の共有資源であり、指定管理者は地域の暮らし手や行政と協働し、公園を効率的・効果的に運用することが求められる。そのためには、指定管理者等による公園の当事者評価と、利用者等による第三者評価を統合させ、評価そのものが公園管理に結びつくよう

な「参加型公園管理」(Participatory Park Management and Estimation:以後 PPME と略す)が必要であるとし、以下の手法による評価を実施している。

- ①年間業務の事業評価(公園管理業務の整理と自己評価)
- ②成果指標の策定(地域ボランティアも含む公園管理スタッフによるアンケート検討から成果指標の策定と、長池公園に望ましい水準の合意形成)
- ③アンケート調査・事例調査の実施(春・夏・秋の3回実施による公園利用者の特性把握)
- ④評価モデルの構築(①～③データをもとにした長池公園の外部評価規準設定)
- ⑤長池公園の成果評価実施(平成19年度1月末時点での長池公園管理の成果評価を内部・外部評価の機能を持つ参加型評価として実施)

○評価については、事業(output)評価と成果(outcome)評価の二つから行っている。成果評価は事業が的確かつ状況に適応して実施されているかどうか、事業評価は、事業が初期の目的通りに行われているかどうかを確認している。



○調査結果を踏まえ、事業評価指標、成果評価指標、事業達成度評価の水準を明確にし、現状の評価を5段階評価で行っている。評価は公園コミュニティ参加者の討議により実施。

○「参加型公園管理・評価(PPME)」を導き出すために、「利用者満足度」をアンケートで調べた。その結果は、他の一般的なアンケート調査と異なり、自由記述欄へのコメントがきわめて多く、利用者の本公園への関心が高いことの反映がうかがわれる。

○事業者としては、「利用者の満足」という「求め」に応じた管理・運営が出来ているか否かを見いだすために「アンケートと業務日報」から様々な具体的事象を捉えている。

※来園者数・来館者数の推移、利用者特性、利用頻度、利用目的、快適利用度、緑地管理の状況、施設利用、展示サービス・情報提供、スタッフの対応、変化の認識、他の公園との差異の認識、あつたら参加したいと思うイベント、公園への要望・要望、体験学習・作品展事業、総合学習支援事業、視察・インターンシップ受け入れ事業、広報事業、ライブラリー事業、施設使用事業、福祉支援事業、出版事業、ボランティア時間・人数等々を詳細に分析。

○現時点での「事業評価と達成度」は、予想以上に高い満足感と達成度を利用者が抱いていることを示している。

○本調査は、評価手法の妥当性をスタディするものであり、今後当該手法を応用するには、いくつかの視点が指摘されているが、当該方法による、長池公園の評価は、すこぶる高く、5段階評価においても4と5の高評価のみの得点となっている。

- 当該評価方法の是非は別途確認を行う必要があるが、NPO法人フュージョン長池による公園管理は利用者及び管理者自身においても満足のいく状況であると判断できる。

#### 4) 今後の展開

- すでに、長池公園の第3期指定管理者への活動継続を決めている。
- そのために、2期の長池公園管理を続けながらも、次世代の人材育成に取り組んでいる。
- 活動の継続を図るためには、それを担う人間の連鎖が必要であることを危機感として持っている。そのために幅広い年齢層の関与を求め続けてきており、10代から80代までの参加者がいる事業体になっている。  
現在、若手のリーダーがおり、3期目の5年間は現体制が伴走すること、リーダーの信頼できる若手を引きこむことで、次世代の体制を整えることを目論んでいる。活動を継続することは、このような終わりなきレンジに挑戦することであると認識されている。
- ぼんぼこかわら版から長池公園かわら版への2010年4月より移行する。長池公園スタッフを育成してきたこともあり、スタッフでニュース発行ができるようになっている。  
長池公園スタッフが行い、公園から発信する以上、地域のかかわら版ではなく、長池公園の広報とする必要がある。4月以降のかかわら版には、NPOの活動は記載しないという方針を出している。
- ホームページではNPO活動を掲載していく。また、NPO自体の活動は、各種調査等の視察・調査が頻繁に行われていることから、その結果が何らかの形で公表されるため、以前ほど広報活動に支障がない状況になっている。  
八王子市との関係では、NPOが広報活動を継続することが重要になる。指定管理者で、安心していただく一方で、無関心とならないように広報活動を継続し、行政とNPOの間を持続可能にすることが重要であると考えている。

#### 5) その他のヒアリング事項

##### ①地域支援活動での展開

- 暮らしの支援活動を展開することにおいて、フュージョンの掲げる活動パラダイムの連鎖を目指しているが、なかなか、同じように考えられる方が少ない。
- 「見附ヶ丘連絡協議会」という地縁組織から始め、地域のお祭りというテーマを取り入れて地縁組織を動かしてきた経緯がある。地縁組織という「横糸」に対してテーマ型コミュニティ活動である「縦糸」を取り込み、これを織り上げてきた。今後必要な人材としては、この「織手」であり、これを現館長である富永氏が演じてきたわけであるが、一代限りで終わらせないために、地域の人材育成に注力することとしている。
- 今後も長池公園という事業体を残したいと強く考えるとともに、次の世代に残すための人材育成機関を作りたいと考えている。次の10年の主たる事業となる人材育成センター（「エイビットスクエア」）のオープニングを2010年6月1日に行う予定である。
  - ・お金だけでない価値、お金では得られない価値を、無尽蔵にあると思われるほどの地域資源（人・物・金・情報）を活用する人たちを集めて教育するために、「Do First Think Tank」

として、「行動」を先にする実践的な教育施設を作ることとしている。

- ・民間企業のフロアを活用して「地域密着型人材育成センター」を準備し、民間企業が場所を提供し、他の企業が運営、NPOフュージョン長池は地域連携と広報活動、八王子市市民活動推進部協働推進課が後方支援する形で「エイビットスクエア」という任意団体を形成し、同じ文化圏を持つ甲府から三鷹あたりまでのメガリージョンで推進にすることとしている。
- ・メガリージョンは約480万人、事業所数15万か所、従業員数約16万人、大学71校（学生約25万人）がある場所で、地域発ボトムアップ型リージョナルオフィスを作ることとしている。
- ・ここで、多様な講座等を行い、雇用や就労、起業などが即座に求められる時代に対応して、大学生のインターンシップ、多摩地区の中小企業等の若手の流通、壮年世代の再学習等を通して、新規ビジネス起業、人的活性化をすることで流動性を生み出そうとしている。
- ・地域にスタンドアロンで活動している企業や団体、大学、人などをつなぐ、プロバイダー的な役割を果たすことで自由な連携を行い、活性を目指している。エイビットスクエアが、すべてを行うのではなく、メガリージョンにおける地域資源をつなぎ合わせて、実践的教育施設を作ることになる。
- ・現在、地方自体は財政が厳しい。そのため、自分たちがメガリージョンを作り、できることを示すことが必要で、延長線上には新たな公共を作ることのできる組織を作ること、地方自治は地方自治体だけに任せるものではなく、受益する住民等の手で汗をかいて、自らの幸せを自らの手で勝ちとろうとするものである。そのために、自分の持っているものを出す、昔学校を作ったときのようにすることを想定している。
- ・地域密着型人材育成センターにインターネットカメラを入れて、誰でも見られるように無料で見られること、講座のアーカイブに関しては、賛同していただける方にオンディマンドで出資をしてもらうこと、これらを新ビジネスモデルにすることなどを想定している。
- ・将来的には単位取得なども視野に入れており、年齢に関係なく学べること、それを社会に還元すること、この繰り返しでスパイラルアップを図ることを考えている。

※詳細は、「平成21年度 地域経営人（ソーシャル・アントレプレナー）の育成・誘致のための基礎調査」平成22年3月 国土交通省による。

## ②NPOフュージョン長池の活動と考え方

- 長池公園の指定管理者としての活動とNPOフュージョン長池としての地域支援活動の両立において難しいものがあつた。ただし、すべての活動を富永氏が行っているわけではなく、夢見隊、住見隊、夢伝隊、高支隊各プロジェクトにチームリーダーが展開し、富永氏が糾合していった。
- スタッフやボランティアなど、NPOフュージョンの活動を支えている人間は、自分のできることをできる範囲で行っている。したがって、できることをできる人が行い、これをまとめることが大切になる。前のめりになって、すべてを一人や一NPOがこなすことはできない。



- また、活動とは必要な時に生じ、それを達成したら必要無くなるものである。無理に続ける必要はない。次の展開に移ればよいと考える。
- やりたくてもできないことはたくさんあるが、自分の足元を固めないと、やりたいことでもできないことになる。
- 「÷2の大原則」。NPOの活動は継続することに力があるので、最初は物足りないくらいがちょうど良く、物足りないということが分かってきてから活動を増やすことはいつでもできる。やる気に逸る人で、対価も要求しない志の篤い人に多い傾向があるので、このような提案を行う。
- 常に、最大ポジティブに行うには、最初に最大ネガティブなリスクはどこで止まるかということを考える。多くの方はネガティブリストを先に出し、人の気持ちを冷めさせて、何もしないのがちょうどよいという感じにさせてしまう。  
ポジティブリストに載せることで、リスクヘッジを考え、アンカー位置を想定する。手元の命綱を離すには、次のポイントにアンカーを立てる。自然館までは何とかあったので、手元を外して、長池公園へ挑戦する、その前にもっと大きな小山内裏公園に挑戦をしておいて、ちょっと下がったところに手が届くようする。これが、実はジャンプになっている。そこでまた自信をつけることになる。
- NPOの行う地域活動は、小さく生みだして、大きく育てるのではなく、風呂敷を大きく生みだして後は絞り上げていくものだと考えている。
- 企業経営は「人・物・金・情報」という経営の4資源を特定のテーマに一極集中で売り出し、一転突破全面展開を図る。  
地域経営の地域活動の考えは逆で、暮らしの支援事業で示すヒマワリの図のようになる。  
当初は無謀と言われ、人も物も金も情報も欠落しているNPOは企業よりももっと限定的にとらえるべきだと指摘された。何もないから風呂敷を広げる。人・物・金・情報のすべてが地域にあるが、それがばらばらだから役に立たないだけで、できるプレイヤーがそれを行うこと、それをうまくつなげること、東京都や国までオーソライズしてくれるようになったら、立派なパッチワークが展開できる。地域は宝の山である。この10年の実績を持っているため説得力があるが、10年前にそれをイメージできた人は誰もいなかった。
- 活動を特化することは、それが終わったら、活動も終わる。全方位でやっていれば、どこかが元気がなくてもどこかが活性化していれば、継続していけることになる。  
1市民、1住民として感じ取ることとして、行政や資源や人・物・金・情報が全部手を取り合って、一つの形として提供できたら、どれだけか心地が良いか。その間に入って取り繋ぐことができれば最高と思い活動を継続してきた。

## 出典・参考文献ほか

1	特定非営利活動法人 NPO・FUSION 長池 HP	<a href="http://www.pompoco.or.jp/profile/index_about_fusion.html">http://www.pompoco.or.jp/profile/index_about_fusion.html</a>
2	ニュータウンでの暮らしやすさを求めて	<a href="http://www5.cao.go.jp/seikatsu/whitepaper/h16/01_honpen/hm43000.html">http://www5.cao.go.jp/seikatsu/whitepaper/h16/01_honpen/hm43000.html</a>
3	NPO・FUSION HP	<a href="http://sumai.judanren.or.jp/elderly/07_report/no.11_top.htm">http://sumai.judanren.or.jp/elderly/07_report/no.11_top.htm</a>
4	一般社団法人 移住・住み替え支援機構 HP	<a href="http://www.jt-i.jp/">http://www.jt-i.jp/</a>
5	書籍 多摩ニュータウン発 市民ベンチャー NPO 「ぼんぼこ」	富永一夫著 NHK出版 2000年4月20日 <a href="http://www.pompoco.or.jp/profile/2002/npo_pompoco_nhk.pdf">http://www.pompoco.or.jp/profile/2002/npo_pompoco_nhk.pdf</a>
6	報告書 住まい・まちづくりNPOと指定管理者制度	住まい・まちづくり活動推進協議会研修会記録 住まい・まちづくり活動推進協議会(財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団内) 編集・発行 平成19年5月18日 <a href="http://www.aihc.jp/file/file0/h18kiroku.pdf">http://www.aihc.jp/file/file0/h18kiroku.pdf</a>
7	報告書 まちづくりNPOの行う収益性事業に関する事例調査報告書(概要版)	財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団 2006年3月 <a href="http://www.hc-zaidan.or.jp/publish/npo/report-npo-jirei.pdf">http://www.hc-zaidan.or.jp/publish/npo/report-npo-jirei.pdf</a>
8	NPOによる住宅関連事業の発展可能性の考察	<a href="http://www.iengo.ne.jp/online/npo/">http://www.iengo.ne.jp/online/npo/</a>
9	八王子市長池公園を事例とした参加型公園管理評価のための基礎調査	<a href="http://fusion-nagaike.cocolog-nifty.com/npofusion/file/200803kouenhyouka.pdf">http://fusion-nagaike.cocolog-nifty.com/npofusion/file/200803kouenhyouka.pdf</a> 平成20年3月 国土交通省都市・地域整備局公園緑地課
10	エリアマネジメントの支援情報	<a href="http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/areamanagement/web_contents/shien/shikumi/manual123_137/manual129_130.pdf">http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/areamanagement/web_contents/shien/shikumi/manual123_137/manual129_130.pdf</a>
11	八王子市長池公園の管理運営事業	彩の国さいたまづくり広域連合政策管理部 「平成18年度政策課題共同研究報告書」 <a href="http://fusion-nagaike.cocolog-nifty.com/npofusion/file/sainokuni1.pdf">http://fusion-nagaike.cocolog-nifty.com/npofusion/file/sainokuni1.pdf</a> <a href="http://fusion-nagaike.cocolog-nifty.com/npofusion/file/sainokuni2.pdf">http://fusion-nagaike.cocolog-nifty.com/npofusion/file/sainokuni2.pdf</a>
12	八王子市長池公園	<a href="http://www.pompoco.or.jp/nagaike/index.htm">http://www.pompoco.or.jp/nagaike/index.htm</a>
13	e コミュニティを日常性としてとらえる。	「NPOと地域活性化～e-Japan 戦略の新しい流れ『e コミュニティが変える日本の未来』出版記念シンポジウム」講演 2003年5月21日 <a href="http://www.fmmc.or.jp/ejf/kouenkai/20030521/tominaga.pdf">http://www.fmmc.or.jp/ejf/kouenkai/20030521/tominaga.pdf</a> 財団法人マルチメディア振興センター
14	多摩地域の人と人、団体、企業、行政をつなぎ、コミュニティを育む取組	都市再生本部 都市の担い手ポータルサイト <a href="http://www.toshisaisei.go.jp/ninaite/pdf/3_4.pdf">http://www.toshisaisei.go.jp/ninaite/pdf/3_4.pdf</a>
15	防災まちづくりポータルサイト 事例案内	財団法人 都市防災研究所 防災まちづくりポータルサイト <a href="http://www.udri.net/portal/matidukuri/jirei/jireinew/syousai6.htm">http://www.udri.net/portal/matidukuri/jirei/jireinew/syousai6.htm</a> <a href="http://www.udri.net/portal/matidukuri/jirei/jireinew/jirei04.htm">http://www.udri.net/portal/matidukuri/jirei/jireinew/jirei04.htm</a> <a href="http://www.udri.net/portal/fyu-kyon.htm">http://www.udri.net/portal/fyu-kyon.htm</a>
16	人間と自然が共生する多摩ニュータウンのまちづくりを支援するNPO FUSION 長池	秋元孝夫著 新都市 57(1) (672) pp.46-53 2003/1 都市計画協会 <a href="http://www.pompoco.or.jp/chiikeitai/report/npo_fusion/20030122_toshi_keikaku_kyoutikai.pdf">http://www.pompoco.or.jp/chiikeitai/report/npo_fusion/20030122_toshi_keikaku_kyoutikai.pdf</a>
17	都市再生モデル調査活動シート	<a href="http://nrb-www.mlit.go.jp/toshisaisei/sc/actsht.php?a_code=a07040&amp;pg=1">http://nrb-www.mlit.go.jp/toshisaisei/sc/actsht.php?a_code=a07040&amp;pg=1</a>
18	八王子市立長池公園に関する基本協定書	<a href="http://www.city.hachioji.tokyo.jp/dbps_data/_material/_localhost/soshiki/koenka/shiteikanrися/kyoutei-n-1.pdf">http://www.city.hachioji.tokyo.jp/dbps_data/_material/_localhost/soshiki/koenka/shiteikanrися/kyoutei-n-1.pdf</a>
19	八王子市立長池公園指定管理にかかる事業計画書	<a href="http://www.city.hachioji.tokyo.jp/dbps_data/_material/_localhost/soshiki/koenka/shiteikanrися/jigyouna.pdf">http://www.city.hachioji.tokyo.jp/dbps_data/_material/_localhost/soshiki/koenka/shiteikanrися/jigyouna.pdf</a>
20	書籍 市民ベンチャー NPOの底力	富永一夫・中庭光彦共著 水曜社2004年9月1日
21	講演資料 地域づくりにおけるNPOの役割	<a href="http://www.pompoco.or.jp/profile/chiiiki_npo.pdf">http://www.pompoco.or.jp/profile/chiiiki_npo.pdf</a>
22	家族再生・地域再生・多摩ニュータウン再生・都市再生から国際交流へ～一人の人間として、少子・高齢化社会を豊かに生きるために～	富永一夫著 新都市 SHIN TOSHI / Vol.60, No.5 / May 2006 <a href="http://fusion-nagaike.cocolog-nifty.com/npofusion/file/tokuron.pdf">http://fusion-nagaike.cocolog-nifty.com/npofusion/file/tokuron.pdf</a>
23	書籍 『e コミュニティが変える日本の未来 地域活性化とNPO』(NTT 出版) 第二章 心の通い合うまちづくりを目指して～NPOフュージョン長池	<a href="http://www.pompoco.or.jp/profile/2003/20030205_npo_book2.pdf">http://www.pompoco.or.jp/profile/2003/20030205_npo_book2.pdf</a>
24	2009 NPO フュージョン長池 定款	<a href="http://www.pompoco.or.jp/profile/teikan/2009_teikan.pdf">http://www.pompoco.or.jp/profile/teikan/2009_teikan.pdf</a>
25	NPO フュージョン、フュージョン長池のまちづくりの取り組みと分譲型コーポラティブ住宅「ヴィレッジ浄瑠璃14」等の見学	<a href="http://www.jinken-osaka.jp/matizukuri/pdf/shien/06/p02.pdf">http://www.jinken-osaka.jp/matizukuri/pdf/shien/06/p02.pdf</a>
26	地域情報化事例	<a href="http://www.mlit.go.jp/crd/daisei/daikan/kangaku_report/13bunka_1_2.pdf">http://www.mlit.go.jp/crd/daisei/daikan/kangaku_report/13bunka_1_2.pdf</a>
27	ニュータウンでの暮らしやすさを求めて～200年コミュニティへの挑戦～	建設コンサルタンツ協会 協会誌、「Consultant」VOL.241 October 2008 <a href="http://www.jcca.or.jp/kaishi/241/241_toku2.pdf">http://www.jcca.or.jp/kaishi/241/241_toku2.pdf</a>
28	私たちのまちづくり～NPO フュージョン長池のチャレンジ	<a href="http://blhrrr.org/info/book_guide/kiyou/ronbun/kiyou_0145-05.pdf">http://blhrrr.org/info/book_guide/kiyou/ronbun/kiyou_0145-05.pdf</a>
29	ニュータウン人・縁卓会議	雑誌 住宅 2009 7月号 <a href="http://fusion-nagaike.cocolog-nifty.com/npofusion/file/200907jutaku.pdf">http://fusion-nagaike.cocolog-nifty.com/npofusion/file/200907jutaku.pdf</a>
30	多摩ニュータウンタイムズ	2004.06.01 <a href="http://www.tamatimes.co.jp/article/3997">http://www.tamatimes.co.jp/article/3997</a>

## エイビットスクエア(4つの視点)

- 視点 1** 地域中小事業者の持続的成長支援

現役経営者のさらなるマネジメント能力の向上、後継者の育成、社員のビジネススキル向上を目指した、新たな中小事業者向け講座を実施します。
- 視点 2** シニア世代の地域人材開発支援

組織人が、地域で役立つ人材になることを目指した「はちおうじ志民塾(主催:八王子市協働推進課)」を支援します。
- 視点 3** 大学生の地域人材開発支援

大学生がキャンパスの外の地域を学びの場とすることができるよう、インターシッピングやボランティア等を希望する大学生に対するコーディネートを実施します。
- 視点 4** 地域人向けの社会人大学院の誘致

住居や職場と比較的近接した地域の大学院で高度な学びの場を得ることを目指し、社会人大学院サテライトキャンパスの開設を計画しています。

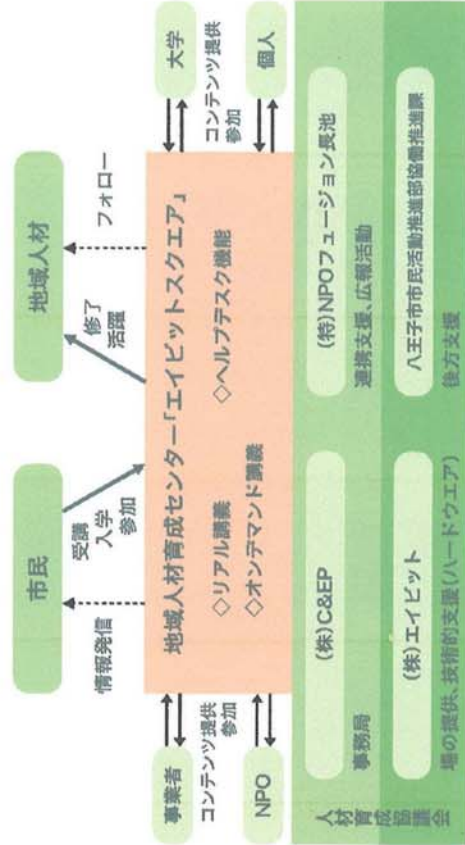
## メガリージョン多摩



## メガリージョン多摩の概要

■人口	約480万人(平成21年現在)
■事業所数	約15万ヶ所(平成18年現在)
■従業員数	約160万人(平成18年現在)
■研究教育機関	大学数:71校(含短大) 学生数:約25万人(平成20年現在)
■留学生数	八王子市:約3,300人 相模原市:約400人(平成20年現在)
■外国人登録者数	約70,000人(平成21年現在)
■NPO法人数	約1,300ヶ所(平成21年現在)

## 地域社会における多様な関係主体との連携・協働



## エイビットスクエア（地域密着型人材育成センター）の概要

### 「エイビットスクエア」とは

「エイビットスクエア」は、2010年春に、八王子市の支援を受けて、市内の民間企業2社：株式会社エイビット、株式会社C&EPとNPO法人エヌピーオー・フュージョン長池が、JR八王子駅北口より徒歩10分以内に運営開始を予定している、地域密着型人材育成センターです。

2009年11月には、「エイビットスクエア」設立に向けて実施されている「八王子市を中心とする多摩地域における連携・協働による地域経営人材の育成・誘致に関する基礎的調査」が、国土交通省の「平成21年度地域経営人（ソーシャル・アントレプレナー）の育成・誘致のための基礎調査」に採択されました。尚、本年8月には、内閣官房地域活性化統合事務局の公式プロジェクトにも認定されています。

現在、私たちは、本調査にご協力いただきたく、日ごろ地域人材育成に取り組んでいらっしゃる方々に、「エイビットスクエア」の取り組みをご紹介します。ご意見やご感想をお伺いしています。

### 「八王子市を中心とする多摩地域」とその課題

JR八王子駅及び京王八王子駅から電車移動時間約60分圏内の東京都南多摩、山梨県東部、埼玉県南西部、神奈川県北部には、約480万人が居住しています。地域内には、中小企業を中心とする事業所が約15万ヶ所あり、約160万人の従業員が働いています。また、大学（含む短大）は約70校、学生数は約25万人で、多くの教員も居住していると推測されます。NPO法人は、約1,300団体あり、市民活動が活発な地域でもあります。

地域内には、団塊世代及び団塊ジュニア世代が多く居住しています。中小の事業主は、事業の継続性のためにも後継者や従業員の育成を望んでいます。都心で行われる経営のスキルアップ講座等には、時間的にも経費的にも参加させる余裕がありません。また、団塊世代の人たちは、60才という「組織人」としての定年を過ぎても、個人として、何らかの社会貢献を望んでいます。「地域人」としての経験が無いため、具体的にどうしたらいいか解らないで困惑しています。また、大学生や教員の多くも、地域とのつながりを希望しつつも、どうしたらいいか解

らないでいます。さらに、団塊ジュニアの中には、居住地近隣での学び直しを指向する人も多くいますが、多くの大学は都心で社会人大学院を開設しており、当該地域における社会人大学院は少ないのが現状です。

### 「エイビットスクエア」が目指すもの

こういった地域の課題に着目しつつ、「エイビットスクエア」では、①地域中小事業者の持続的成長支援、②シニア世代の地域人材能力開発支援、③大学生の地域人材能力開発支援、④地域人向け社会人大学院の誘致、の4つの視点から、地域人材育成を考えています（図）。

#### 視点1：地域中小事業者の持続的成長支援

現役経営者のさらなるマネジメント能力の向上、後継者の育成、社員のビジネススキルの向上を目指した、新たな中小事業者向け講座を実施します。

#### 視点2：シニア世代の地域人材能力開発支援

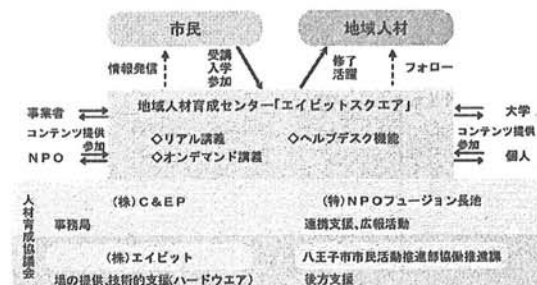
組織人が、地域で役立つ人材になることを目指した「はちおうじ志民塾（主催：八王子市協働推進課）」を支援します。

#### 視点3：大学生の地域人材能力開発支援

大学生がキャンパスの外の地域を学びの場とすることができるよう、インターンシップやボランティア等を希望する大学生に対するコーディネートを実施します。

#### 視点4：地域人向け社会人大学院の誘致

住居や職場と比較的近接した地域の大学院で高度な学びの場を得ることを目指し、社会人大学院サテライトキャンパスの開設を計画しています。



図：地域社会における多様な関係主体との連携・協働

(2009.12 エイビットスクエア作成)

## 第4章 エリアマネジメントの課題の整理

ここでは、今年度のエリアマネジメント推進調査で得られた知見等も含め、エリアマネジメントの普及・促進に向けた課題を整理するとともに、国や地方公共団体に求められる支援の方向性を検討する。

### (1) エリアマネジメントの普及・促進に向けた課題

・エリアマネジメントとは、「地域における良好な環境や地域の価値を維持・持続させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み」（「エリアマネジメント推進マニュアル」より）である。「良好な環境や地域の価値の維持・向上」には、快適で魅力に富む環境の創出や美しい街並みの形成、資産価値の保全・増進等に加えて、人をひきつけるブランド力の形成や安全・安心な地域づくり、良好なコミュニティの形成、地域の伝統・文化の継承等、ソフトな領域のものも含まれており、全国各地で取り組みが進められつつある。

一方、エリアマネジメントの現場では、次のような問題に直面している。

◇活動の担い手不足、後継者問題

◇地域からの理解の不足と限定的な活動内容・範囲

◇活動資金の問題

◇行政や地域からの支援や連携の不足

◇無関心層・フリーライド（エリアマネジメントの外部経済にただ乗りするもの）の存在

◇仕組みや取り決めが継承されないこと 等

今後は、こうした問題点を解消していくうえでも、地域（エリア）の主体が「自律性」の高いエリアマネジメントを、「実効性」と「継承性」を備えて実践していくことが重要となってくる。そのためには、エリアマネジメントを進める組織体制や仕組みづくり、取り組みを持続させるための活動資金の確保が最も重要な課題といえる。

### (2) 支援の方向性

上記のような課題認識のもとに、エリアマネジメントを推進するための国や地方公共団体による支援の方向性は次のようなものが考えられる。

#### ①住民等が主体となった組織の担い手の育成に関する支援

地域の住民等のエリアマネジメントのきっかけがあるが、地域の既往組織やキーパーソンが動き出してはじまることが多い。エリアマネジメントを持続していくためにはキーパーソン等を支える仲間を増やし、組織としての運営の仕組みを整えていくことが重要である。

国や地方公共団体においては、とりわけ、取り組みの活動初期において、なるべく多くの地域住民が関わり合いを持てるような、ワークショップやイベント、事業等を通じた住民等の交流機会を設け、意識啓発や担い手となるきっかけづくりを進めていくことが重要と考えられる。また、担い手の育成に関するセミナーや情報提供、相談窓口の設置も求められる。

#### ②専門家等との連携に関する支援

エリアマネジメントを行っていく上で、専門的な知識、技術、マンパワーを必要とする場面が

多く見られる。専門家は、活動団体の事務局や活動の企画・立案等を担っている場合があり、アドバイザーとして専門家の一定の関与が取り組みを継続的かつ効果的に実施していく上で重要となる。

国や地方公共団体による支援策としては、専門家の派遣、専門家情報の整備・提供、マッチング等を進めることが考えられる。

### ③初期の活動資金に関する支援

エリアマネジメントの活動を行う上での原資としては、会員からの会費・管理費の徴収やサービスを受けるものからの費用・経費の徴収、協賛金等の寄付、業務委託、収益事業の実施、助成金の獲得等が挙げられる。このうち、初期の活動費用としては、本推進調査の補助金も含めた行政等の補助・助成金を得て活動する団体が少なくない。

国や地方公共団体による支援策としては、公平性や客観性の確保を前提として、良好な取り組みを進める組織に対して活動費補助・助成等を行うことが考えられる。特に、初動期においては、主要メンバーによる持出しやボランティア的な活動に依拠しているのが実態であり、逆にこのような補助や助成等がない場合には途中で活動が頓挫する可能性も高くなる。そのため、活動がある程度軌道に乗り、資金調達が安定するまでの間は、補助・助成金等の支援策があることが望ましい。

### ④ウェブサイト等による情報発信を通じたエリアマネジメントの普及啓発

エリアマネジメントを推進する上では、住民等や関係主体間が地域の課題や価値等を共有することが極めて重要となるが、そのためには、住民等に地域に対する関心やエリアマネジメントに対する理解を深めてもらうこと第一歩となる。

そうした観点から、全国におけるエリアマネジメントの取り組みやその経緯、手法や資金調達方策等について、広く、情報提供していく仕組みが必須である。既に、国においては「エリアマネジメントのすすめ」のウェブサイトの運営やパンフレットの作成を進めている。こうした動きが、地方公共団体にも拡大していくことが望ましい。

また、開発事業者や活動団体に対しても、エリアマネジメントを事業として実施・継続していくための仕組みや手法など、ノウハウの普及・促進に向けた情報交換や交流の場を設けることが重要である。