

参考資料

開発当初より防犯に配慮したまちづくりを行っている JR 津田沼駅南口「奏の杜 (かなでのもり)」地区 (千葉県習志野市)、及び NPO によるエリアマネジメントを行っている JR 北鴻巣駅西口地区 (埼玉県鴻巣市) の取り組み概要を紹介する。

事業名称	JR 津田沼駅南口特定土地区画整理事業（まちの名称：「奏の杜（かなでのもり）」）	
事業概要	事業の名称	習志野都市計画事業JR津田沼駅南口特定土地区画整理事業
	施行者の名称	習志野市JR津田沼駅南口土地区画整理組合
	施行地区面積	約35ha
	施行期間	平成19年度～平成26年度
	計画人口	約7,000人
	事業スケジュール ※平成22年度以降は予定	平成19年7月27日 組合設立認可 平成20年度 基盤整備工事本格着工 平成21年3月28日 仮換地指定 平成22年度～ 順次使用収益開始 平成24年度 まちびらき 平成25年度 基盤整備工事完了→換地処分 平成26年度 組合解散
業務代行者	株式会社フジタ東京支店	
<p>「奏の杜」のまちづくりは、基盤整備だけでなく、「まちのルールづくり」からエアーマネジメント(まちの維持・管理)の観点で取り組む「まち育て」までを一体的にとらえ、このまちの“あるべき姿”を実現しようとするものです、良好な環境や地域の価値を維持・向上させるため、「緑・景観」「安全・安心」「環境配慮」「エアーマネジメント」をテーマにまちづくりを進めています。そのなかで土地区画整理事業の開発規模では他に例の少ない「電柱の無い街並み」を創出しました。また、防犯まちづくりの取り組みについては、全国でも4地区、新規開発地区としては唯一、警察庁による「重点地区」指定を受けています。</p> <p><土地利用計画図></p> 		

事業概要

<まちのイメージ>

※下記スケッチは想定のイメージであり、実際の計画とは異なります



■戸建て住宅地のイメージ

通過交通を排除する道路網計画、視覚的効果で車のスピードを抑制する工夫を施した路面整備等によって安全な街区をつくります。高いレベルで統一感のある、緑豊かでゆとりのある環境共生型の住宅地形成を目指します。



■幹線道路沿道のイメージ

植栽帯により車道と歩道を明確に分離し、歩道幅員を大きくとって安全性を確保するとともに、緑豊かな環境整備を図ります。沿道では中高層住宅の1階部分や単独の立地も含めて、店舗等の配置を許容・促進して、にぎわいのある空間を形成します。



■16mプロムナードのイメージ

区域中央の歩行者専用道路。幅員を16m確保して、車とは分離された緑豊かな空間整備を図ります。駅から各ブロック及び近隣公園へのスムーズな動線としての機能に加えて、オープンスペースの確保、ベンチ・モニュメントの設置などにより市民の憩いの場を提供します。



■複合型サービス地のイメージ

JR津田沼駅の最寄のゾーンに、地域の玄関口にふさわしい“シンボル性”と“賑わい性”を兼ね備えた複合的な機能集積を図り、「文化都市の顔づくり」を目指します。

地域の価値を維持・向上させるための主な取り組み	
申出による集約換地	<p>当地区においては、約 250 名という多数の地権者が存在しますが、あらかじめ土地活用の大まかな方針を決めたうえでその方針に相応しい場所(ゾーニング)を申し出てください、その申出に従って換地設計を行うこととしました。これを「申出による集約換地」と呼びますが、施行地区全体でこの方式を採用している例はほとんどありません。(通常の方式では、事業施行前のそれぞれの位置に照応する場所に換地を定めることになっており、これを「原位置換地」といいます。)</p> <p>この手法を用い、小規模な土地をまとめて大街区化を図ることにより、大きな建物と広いオープンスペースを有する、効率的・効果的な土地活用を図ることが可能になります。本事業では、地区の中心に位置する街区を「共同で土地活用を行う街区」と位置づけて大街区化を図り、そこへの参画を希望した地権者の土地を集約することで、「魅力ある街の核づくり」と「地権者の長期・安定的な土地活用」の実現を目指しています。</p>
グレードの高い公共空間の整備	<p>土地区画整理事業により整備する道路・公園は、街全体のデザインコンセプトに基づき、舗装のデザインや植栽、照明の計画、サインやストリートファニチャー・遊具の設置など、景観形成における先導的な役割を担うものとして、質の高い施設整備を実施しています。</p> <p>①幹線道路</p> <ul style="list-style-type: none"> ○都市計画道路 3・4・19 号線 JR 津田沼駅から谷津干潟、海浜へと続く道であることから「海浜へ誘うみち」をテーマとし、歩道の舗装形態及び植栽を施すツリーサークルにおいて「波打ち際」を表現しています。 ○都市計画道路 3・4・8 号線 JR 津田沼駅から船取線へ抜け、都心に向かう道であることから「はばたきのみち」をテーマとし、緩やかな傾斜と広がりを感じさせる眺望を持つ空間を生かして直立型の街路樹(ケヤキ)を整備することで「未来に向かっての発展」を表現します。 ○市道 00-101 号線 谷津小学校から第一中学校を経て中野木交差点に向かい、既存の住宅地に接する道路であることから「地域文化の香るみち」をテーマとし、通学路としての利用頻度の高さも考慮して入学期の春を彩る街路樹(サクラ)を整備します。 <p>②ループ状道路 地区の北・中央・東ブロックを環状に結ぶ道路は、散歩やジョギング利用に適した質の高い空間を目指し、1年を通して様々な樹木、花木を楽しめる、緑豊かな散歩道として整備します。</p> <p>③16m プロムナード まちの骨格、地区の重要な資産として中央に整備する歩行者専用道路は、幅員を 16m 確保し、車とは分離された緑豊かな空間整備を図ります。駅から各ブロック及び近隣公園へのスムーズな動線としての機能に加えて、オープンスペースの確保、ベンチ・モニュメントの設置などにより住民の憩いの場を提供します。</p> <p>④イメージハンブ 交差点部の舗装形態を変え、視覚的な効果によって、区画道路の歩行者の安全性や住宅地としての領域性を確保するものですが、そのデザインには「海の波」「畑の畝」あるいは“音楽のまち”からイメージされる「五線譜」といったモチーフを採用し、当地区の特性を表現します。</p> <p>⑤照明計画 照明デザイナーとして国内の第一人者である内原智史氏を設計監修に迎え、質の高い夜間の光環境に加えて、歩道照明・車道照明・街路照明・防犯灯の灯具そのものも洗練されたデザインとなるよう計画しています。</p> <p>⑥サイン計画 掲示板や案内板、道案内といった情報提供を行うサインについては、「やさしい」「たのしい」「力強い」をコンセプトにまちの魅カアップ(差別化)に貢献するようなデザインを目指しています。</p> <p>⑦街区公園 ※近隣公園(約 2.2ha)は習志野市の事業で平成 24 年度以降建設予定</p>

	<p>街区公園(約0.2ha×2箇所)は、公園としての機能を充足しながら、「空」や「風」をテーマとして居住者が共有の“庭”と感じられるような施設として整備します。</p> <p>(関連キーワード：A7 まちの顔、B5 歩車共存、B6 領域境界の演出、B8 街路灯・防犯灯、B9 サイン)</p>
緑豊かな街並み景観形成	<p>①電柱の無い街並み 公共空間における特筆すべき取り組みとして、当地区は35ha全域において電線類の地中化、つまり電柱の無い街並み形成を行うこととしています。景観の阻害要因、あるいは震災・火災時に被害を拡大させる要因を排除するため、電線類の地中化は大変有効ですが、土地区画整理事業という手法を用いた開発で、これだけの規模で実施するのはあまり例がありません。</p> <p>②環境緑地の整備 民有地(宅地)においては、宅地内の道路より50cm又は1mの部分を環境緑地として整備することを義務付け、この植栽を組合事業にて当初より一体的に整備することとしています。 これにより統一感のある緑豊かな街並みを実現するとともに、まちの完成以降もこの街並みを維持するために、環境緑地を共同で維持管理する方向で仕組みづくりを進めています。</p> <p>③景観形成ガイドラインの制定 法律に基づく地区計画の制定と合わせて、「景観形成ガイドライン」という、建物をつくる際の自主ルールを地区ごとに制定し、建物の屋根や外壁の色彩、駐車スペースの配置、広告物サインなどに関するルールを制定すると同時に、建築確認前に組合がチェック・指導する仕組みを運用しています。</p> <p>(関連キーワード：A13 街並みのルール、D2 維持管理活動への参加)</p>
タウンセキュリティ(防犯)の装備と仕組みづくり	<p>日常生活の中でお互いに思いやり見守りあうことで、犯罪や事故のない安全で安心なまちを目指します。</p> <p>公共空間における施策の一例として、住民の見守りを補完するために地区内の要所に組合事業にて防犯カメラを設置します。</p> <p>その他、民有地での取り組み、まちづくりという視点からの取り組みとして、地区内で建物をつくる際の指針となる「防犯環境設計マニュアル」、及び防犯パトロールをはじめとする地域コミュニティ活動を促進させるための「防犯まちづくり活動計画」の策定を進めています。</p> <p>独立行政法人建築研究所の協力により、すでに県警・習志野警察署・習志野市役所・居住者・地権者の代表による検討組織を立ち上げて継続的に検討を進めており、防犯まちづくりに関して警察庁による「重点地区」指定も受けています。これは、全国でも4地区、まだ住民のいない新規開発地区としては唯一の指定ということで注目されています。</p>
環境への配慮	<p>環境・防災に関する取り組みでは、地球環境への貢献ということで、「環境性能自主評価」の実施、習志野市と官民のルールとなる「環境配慮マニュアル」の制定、及び各種環境配慮施策(ビオトープの整備、自然エネルギーの利用促進等)の導入の検討を進めています。</p> <p>今後は、これらの環境配慮施策を、費用対効果を測りながら組合事業に組み入れていくとともに、市の事業である近隣公園においても環境施策が導入されるよう働きかけていきます。</p>
エリアマネジメント体制によるコミュニティ形成	<p>コミュニティ形成に関する取り組みとして、将来のまちの維持管理体制、すなわちエリアマネジメント体制を新住民が住み始めるより前の段階より構築することを目指しています。</p> <p>現在の地権者による区画整理組合解散後も「環境緑地」「防犯カメラ」等の共有財産については、維持管理・運営をしていくため、エリアマネジメント組織を設立し、組合の組織を承継して共有財産の維持管理業務を行うとともに、「景観形成ガイドライン」その他のマニュアル等まちのルールの管理・運用、さらには通常の自治会活動に加えて、情報発信やホームページの運用、イベント開催などのコミュニティ形成に関わる活動を行っていく仕組みを検討しています。</p> <p>このエリアマネジメント組織は35ha全体を対象地区として、この地区内の地権者・居住者・事業者すなわち当地区の関係者全てを構成員とするものです。</p> <p>(関連キーワード：D1 エリアマネジメント組織)</p>

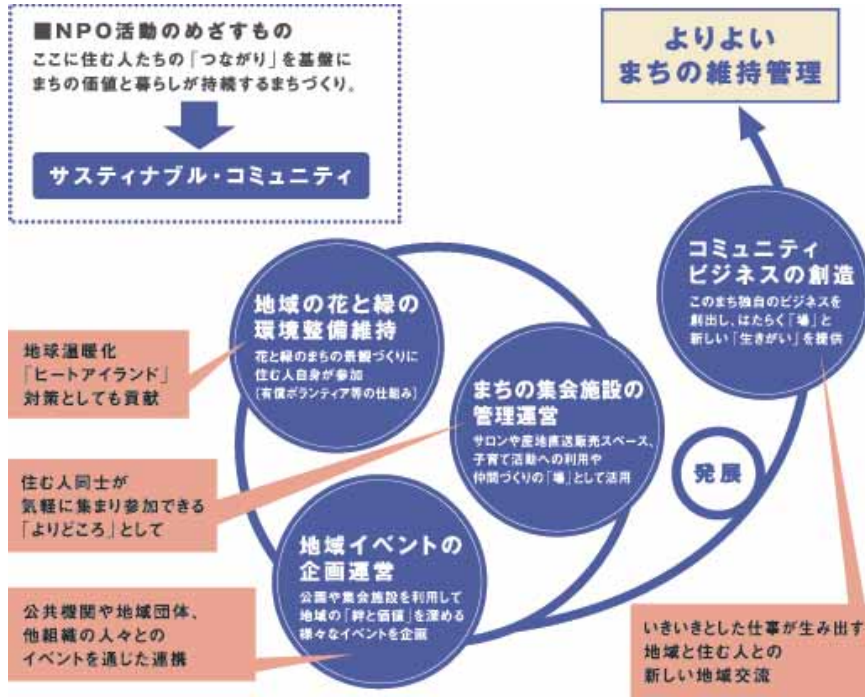
[2010.11.29 ニュースリリース(習志野市 JR津田沼駅南口土地区画整理組合)を基に作成。]

事業名称	北鴻巣駅西口土地区画整理事業 (まちな名称:「花とおはなしできるまち すみれ野」)	
事業概要	事業の名称	北鴻巣駅西口土地区画整理事業
	施行者の名称	鴻巣市北鴻巣駅西口土地区画整理組合
	施行地区面積	約 9.3ha
	施行期間	平成 17 年 12 月 9 日から平成 23 年 3 月 31 日 (約 5 年)
	総権利者数	77 名
	総事業費	約 25 億円
	合算減歩率	46.91%
<p data-bbox="355 674 579 703"><土地利用計画></p> <p data-bbox="355 710 1390 846">土地利用は、駅前街区の立地特性を活かし、駅前広場を中心とした地域生活の充実と活力を生み出すための賑わいのある交流拠点として複合商業施設用地としている。また、その周辺の北側及び南側街区は、利便性の高い良好な住宅地の形成を図るものとしている。</p> <p data-bbox="355 853 1390 990">公共施設は、主要地方道鴻巣・川島線と北鴻巣駅西口駅前広場を結ぶ道路は幅員 16m の幹線街路とし、それ以外の区画街路は 6m、その他 4m の歩行者専用道路を設けることとしている。また、地区中央部に約 4,300 平方メートルの街区公園を配置し、地下は調整池として利用されている。</p> <div data-bbox="370 1070 1369 1697"> <p data-bbox="470 1541 502 1563">凡例</p> <ul data-bbox="395 1563 571 1686" style="list-style-type: none"> 一般住宅系街区 集合住宅系街区 土地利用系街区 公園 区画道路 歩行者専用道路 </div> <p data-bbox="774 1715 970 1744">土地利用計画図</p>		

主な取り組み（NPO 法人 エリアマネジメント北鴻巣）

地区のエリアマネジメントを行う「NPO法人エリアマネジメント北鴻巣」は、地域の花と緑の環境整備維持、まちの集会施設の管理運営、地域イベントの企画運営、及びコミュニティビジネスの創出などを目的に活動している。

まちの維持管理における活動スキーム



サイトプランでは、地区の中央に約 4,300 m²の「すみれ野中央公園」を配置し、花と緑のまちづくりの中心に据えている。園内や公園周辺には「スポンサー花壇」や「まち角花壇」を設けている。花と緑の美しい景観をつくと同時に、樹木のもつ自然な冷却効果でヒートアイランドの抑制を図っている。

建築物のルールとして「建築・外構ガイドライン」を作成しており、ヒートアイランド対策を基底として、敷地内の緑化や敷地沿道部の整備（接道部の緑化）、駐車スペース、アプローチ、建築物の色彩・素材等について基準を設定している。

人にやさしいまちのルール



（関連キーワード：A7 まちの顔、A8 まんなかの公園、A13 街並みのルール、D4 表出・花）

NPO 法人 エリアマネジメント北鴻巣

「NPO法人エリアマネジメント北鴻巣」の会員数は200名を超え、事業区域内加入率は87%（世帯ベース）である（H22.8月現在）。また、事業区域外の住民も会員となることができる。

会員は正会員、一般会員、賛助会員、ボランティア会員の4つに区分され、そのうち正会員のみ議決権を有する。

エリアマネジメント組織

	対象者	資格	入会方法	まちの 管理費 (年単位)	備考
①正会員	個人	運営に従事 (各部会に所属)	「正会員用」入会申込書を提出 (所属部会の明記)	6,000 円	議決権あり
②一般会員	個人	活動参加	「一般会員用」申込書を提出	6,000 円	議決権なし
③賛助会員	個人・団体	組織賛助を目的	「賛助会員用」申込書提出	6,000 円	議決権なし
④ボランティア会員	公共教育機関 (吹上秋桜高校)	ボランティア として活動に参加	「ボランティア用」会員 申込提出	0円	議決権なし

※販売時に NPO 会員になり年会費を支払うことを重要事項説明している。

(関連キーワード：D1 エリアマネジメント組織)

エリアマネジメント活動内容

活動部会としては広報活動部会、資金計画部会、まちづくり部会、イベント部会、及び景観指導部会の5つの部会がある。正会員はいずれかの部会に所属し、定期会議、及びNPO運営会議に出席する。

部会名称	活動内容	
①広報活動部会	(1) 視察対応(まちの紹介) (2) スポンサー企業報告資料作成及び募集活動 (3) イベント告知、各種案合活動(HP、広報) (4) 公園の指定管理者制度検討	組織統括部門
②資金計画部会	(1) 会費徴収及び案内送付 (2) 日々の資金管理(予算消化状況の定期報告) (3) 決算報告(總會)及び事業報告(件) (4) 収入管理(スポンサー花壇振込案内、会費納付状況管理)	資金管理部門
③まちづくり部会	(1) スポンサー花壇、テラコッタ、コモンガーデン、公園植栽の維持管理活動 (2) ストリート花壇の植え替えイベント、地域クリーン活動実施 (3) アップルパーク駐車場の芝目地のメンテナンス ※維持管理活動…植え替え、草刈り、雑草抜き、水やり	維持管理部門
④イベント部会	(1) 各種イベントの企画・運営(ラジオ体操、クリスマスイベント、交流会等)	レクリエーション部門
⑤景観指導部会	(1) 外構ガイドラインによる地区内建物・外構の審査及び指導 (2) 防犯パトロール兼巡回、パトロール中の軽微な清掃(ゴミの確認)	住環境管理部門

*各部会内部で活動を留めるのではなく、各自携帯して活動協力をしていくことを前提とします。

[鴻巣市HP(北鴻巣駅西口土地区画整理組合)、NPO法人エリアマネジメント北鴻巣作成資料、およびNPOへのヒアリング結果(平成22年8月実施)を基に作成。]

