

# 住環境形成に係る民間主導型地域管理の実態に関する研究

- 佐倉市ユーカーが丘地区・臼井地区の事例に着目して -

Study on the Realities of Area Management Led by Private Associations

- Cases in Yukarigaoka District & Usui District, Sakura City -

關 佑也<sup>\*</sup>・小林重敬<sup>\*\*</sup>・内海麻利<sup>\*\*\*</sup>

Yuya Seki · Shigenori Kobayashi · Mari Uchiumi

In 1960s, many developments had been carried out to supply houses for citizens; however, several problems have been arisen such as decline of city centers, the growth of aging population and collapse of local communities. To deal with such problems and make the world sustainable, establishment of management system in the developed area is now essential. The purpose of this study is to consider “Area Management” in a suburban city by examining two types of partnership as its agents in order to clarify the issues or potential of the attempt in Japan. The study first reviews the analysis of the contents of Area Management and the role of each sector, followed by the developing processes of local organizations and the transition of the designated sites of Area Management.

**Key Words:** Area Management, Public & Private Partnership, Private Firm, Citizen's Group

地域管理、パートナーシップ、民間企業、市民団体

## 1. はじめに

### 研究の背景

近年、行政と民間(企業、市民団体、住民等)のパートナーシップによるまちづくりの重要性が認識されつつある。これまでは行政が主体となることで公共性があると見なされ、財源、権限、責任を行政が一手に負ってきたが、財源不足、行政による公共サービスの質的低下などの理由から、行政主導のまちづくりに限界が見えてきている<sup>1)</sup>。また、住民主体で高齢者福祉施設を建設、運営を行う例<sup>2)</sup>が出る等、民間側も公共性を担う実態がある。つまり、公共性のあり方が変化してきた現在においては、以上の限界への対応を民間主導で行うことにも公共性が認められつつある。

とりわけ、地域管理という観点から、1960年代に各地で開発が行われ、住宅供給が図られたが、郊外化、中心市街地の衰退、高齢化の進展、地域コミュニティの崩壊といった問題が各地で浮き彫りになっている。したがって、都市型社会において、地域の新規開発後の住環境の向上を図る総合的な管理(「地域管理」と定義)は大きな課題であり、その主体として民間が重要な役割を担うことが考えられる。

こうした課題に対し佐倉市ユーカーが丘地区(民間企業主導タイプ)・臼井地区(市民主導タイプ)では、民間主導により地域管理がなされ、住環境の向上が図られている。これらの2地区は、その同じ社会情勢、同行政区域に属しながらその主体及び地域管理の方法は異なる。すなわち、民間主導のまちづくりにおいて2つの側面での実態を把握することができる。とりわけ、ユーカーが丘地区については、民間企業主導による先進的なまちづくりと

して全国でも評価されている<sup>1)</sup>。

こうした民間主導のまちづくり・地域管理の研究については、海外では保井(1999)<sup>3)</sup>、国内では福澤(2000)<sup>4)</sup>がある。また、地区まちづくりを取り上げたものには田中・久(1999)<sup>5)</sup>や岡崎・原科(1994)<sup>6)</sup>がある。BID制度をベースにしたといわれる日本のTMOは、将来的に地域管理を担う組織の一つであろう。しかし、個々のTMOやまちづくり会社を取り上げた研究は、西郷(1999)<sup>7)</sup>を始めいくつか見られるが、特定の地区の住環境の向上を図る総合的な管理に着目し、その事例を取り上げた研究は少ない。さらに、一行政区域内の地域管理において異なるタイプの実態を比較検討するものはない。

そこで本研究では、民間の協力により異なるパートナーシップのタイプ(形態)により地域管理が行われている、千葉県佐倉市を取り上げ考察することで、住環境形成における民間主導による地域管理の実態とその方向を明らかにすることを目的とする。なお、ここでいう「パートナーシップのタイプ」とは、“行政・企業・住民が一体となったまちづくりの体制”とする。また「まちづくり」を、“ハード整備+地域管理(新規開発後の管理)”と定義することにする。

### 研究の視点と方法

佐倉市では、民間企業主導タイプ(ユーカーが丘地区)と市民団体主導タイプ(臼井地区)の2タイプの民間主導型の地域管理が、それぞれの地区で行われている。そこでこの両タイプの実態を、資料と各主体へのヒアリングをもとに、まちづくり組織の発展経緯、地域管理の内容と各主体の役割、対象エリアの変遷、の3つの視点から考察を加え、地域管理における各組織の課題

\*東京大学大学院工学系研究科 (University of Tokyo)

\*\*横浜国立大学大学院工学府 (Yokohama National University)

\*\*\*地方自治総合研究所 (Japan Institute for Local Government)

と可能性を明らかにする。

## 2. 開発経緯

まずはこの2地区で、どのようにまちづくりが行われてきたかを明らかにしたい。

1960年国民所得倍増計画をうけ、昭和40年代から開発の波が佐倉市にも押し寄せてきた。東京に最も近い佐倉市西部の志津地区にまず開発の波が寄せ始めたが、当時は郊外での市街地の急速な拡大に伴う乱開発を抑制する手法を持ち合わせていなかったため、たちまちスプロール化してしまった<sup>8)</sup>。ちょうどその頃、この2地区で住宅供給が始められた。表1は両地区でのまちづくりの変遷を示している。

### 2-1 両地区におけるハード整備

#### (1) ユーカリが丘地区

ユーカリが丘は千葉県佐倉市の西部に位置し、八王子、戸塚、相模大野とほぼ同じ都心38km圏にある。大手町まで電車で49分という、都心へのアクセスが便利な住宅地である。

ユーカリが丘ニュータウンは民間ディベロッパー・山万株式会社(以下山万と記す)により1970年に開発着手され、1979年から分譲がスタートした。広大な山林、原野だった開発当初から30年がたち、自然豊かな土地に高層マンションがそびえ、新交通システムが走り、CATVが導入され、ホテル・シネマビルをはじめとする駅前商業施設や、各商業施設間を結ぶペDESTリアン・デッキの建設がおこなわれ、街はめざましい変化を遂げている。H13年4月末現

在、人口14,000人、4,600世帯がこの地で生活している<sup>9)</sup>。

#### (2) 白井地区

昭和40年代当時、土地を手放した農家の農業経営の安定化のための政策が何もなかった。住宅問題を解決する為に農家を犠牲にしてしまう方法に問題があると考えていたN氏は、公正平等に全ての立場の人が良くなるようなまちづくりを行うべきだと考え、組合施行による土地区画整理事業という方法を選び、住民自らの手でまちづくりを始めていった。一般地権者として組合に参加していた大林組、京成電鉄の協力も経て、金融危機等の苦難を乗り越え、京成臼井駅移転・駅広整備、臼井ショッピングセンター、行政施設(臼井出張所、公民館)の設置を実現し、終了し、昭和58年1月に組合は解散した<sup>10)11)12)13)</sup>。現在、3,300人がこの地区に在住している。

### 2-2 両地区における地域管理

#### (1) ユーカリが丘

一般的なニュータウン開発では、施設整備が完了と同時にディベロッパーは撤退し、その後の街の運営管理については住民任せになるのだが、ここではディベロッパーも一緒になってハード面(ペDESTリアン・デッキ、ユーカリが丘線の建設)、ソフト面(警備、環境美化等)共に充実させ、街を発展させていくという思想によるまちづくりが進められている。

#### (2) 白井地区

臼井駅南土地区画整理事業終了後の剰余金を佐倉市の今後

表1. まちづくりの変遷(ハード整備・地域管理) :ハード整備 :地域管理 :組織発足

	ユーカリが丘	白井地区
開発/組織の発展経緯	1971. ユーカリが丘ニュータウン開発着手(第1期)	1969. ニッコー団地開発(-70)着手 1970. 松ヶ丘団地(-75)、イトーピア団地(-72)、八幡台団地開発(-76)着手 1972. 根郷角栄団地開発(-74)着手 1973. 臼井駅南土地区画整理事業(-83)、臼井北部土地区画整理事業(-85)着手 1974. 臼井生谷土地区画整理事業(-84)、江原台土地区画整理事業(-82)着手 臼井駅南土地区画整理組合、商店街近代化研究会設立 1978. 京成臼井駅移転
	1982. 京成電鉄ユーカリが丘駅開業 第1回ユーカリ祭り開催	1983. 臼井ショッピングセンター、市民音楽ホール、歩道絵タイル設置 公益信託佐倉街づくり文化振興白井基金、臼井街づくり研究会、臼井城跡研究会設立
	1987. 南ユーカリが丘開発着手(第2期) 東関東CATV296開局	1985. 佐倉都市環境整備白井基金、臼井文化懇話会設立 会誌「うする」発行、印旛沼シンポジウム開催 1987. 飯重団地(染井野)開発(-95)着手、宿内公園整備 1988. 臼井城址と印旛沼をとりまく公園構想作成 1989. 臼井八景の案内板設置 1991. 八幡台地区地区計画
	1992. ユーカリが丘1・7丁目地区計画	1992. 郷土史講座、現地学習会開催
	1993. NHK文化センターユーカリが丘教室オープン	1993. 印旛沼広域公園整備構想研究会 印旛沼広域公園整備計画基本構想案作成
	1996. タウン誌「わがまち」発行、ユーカリ清掃 ユーカリが丘駅前土地区画整理事業着手	1994. 佐倉ふるさと広場整備
	1997. ユーカリが丘駅周辺地区地区計画、ハウジングフォーラム・お客様相談室開設	1997. 臼井駅南口電線中化工事
	1998. ユーカリが丘夢百科発行	1998. 臼井城址公園整備 . 染井野地区地区計画
	1999. 宮ノ台2丁目地区地区計画、駅前託児所開設、ユーカリフェスタ'99開催 ユーカリが丘シネマビルオープン、ペDESTリアン・デッキ前面供用開始	
	2000. クライネサービス創立	2000. 印旛沼広域環境研究会発足 印旛沼環境フォーラム開催
	(計画中: 井野東土地区画整理事業、井野南土地区画整理事業、福祉のまちづくり計画、第3期開発)	

のまちづくりのために住民が自由に使えるよう基金化し、日本で最初のまちづくり公益信託(佐倉街づくり文化振興白井基金)が設立された。その基金に支えられ、白井文化懇話会をはじめ、住民が主体となりまちづくりを考えていく市民団体が次々と立ち上げられ、様々な活動が行われている。



図1. 二地区の位置

### 3. 地域管理の形態

ここでは、両地区における地域管理の形態の特徴を、その主体との関係で整理する。

#### (1) ユーカリが丘地区

ユーカリが丘地区では、地域管理のサービス提供及びそれに関連する企画調整を、山万とその関連企業が行っている。このサービス及び調整対象は、開発区域内の住民に限定されている。

また、山万や関連企業が提供するサービスの対価を受益者が払うという、地域管理における受益と負担の関係が明確である。その受益者の大部分は開発区域内の住民である<sup>[2]</sup>。

つまり、特定地区に限定された地域管理が行われる「クローズタイプ」であるといえよう。

#### (2) 白井地区

白井タイプの場合は、地区を限定せず、先に述べたように、公益信託などの公共的な財源により、全市的な地域管理を行うタイプである<sup>[2]</sup>。その中心的な役割を市民団体が担っている。

つまり、地区を限定しない「オープンタイプ」であるといえる。

また、公共的な財源を有することにより、その活動主体、管理内容、用途などが明確である必要がある。

### 4. 地域管理の内容と各主体の役割

次に、2地区で行われている地域管理の内容の特徴と、それに対する各組織の役割を明らかにしたい<sup>[3]</sup>。

#### 4-1 地域管理の内容

表2は両地区の地域管理の内容を示したものである。

#### (1) ユーカリが丘

ユーカリが丘地区における地域管理では、事務所・商店・一般家庭のホームセキュリティや巡回パトロールといった警備、地域の環境美化といった行政の上乗せ・重複的なサービス、駅前託児所の設置や高齢者を介護する方の家事代行、介護のお手伝いといった福祉的サービス、さらにイベントの開催や手芸・ダンス・語学といった各種講座の開設等、地域の魅力向上に関わる独自のサービスまで、多様な公共的サービスを提供している。住民の生活の質を向上させるサービスが多く見られる。また、タウン情報誌の発行や、住民からの意見を常に募集する情報ボックスの設置、自治会と山万の間での懇親会の開催のように、まちづくりのコンセプトを常に地域に流し、情報を共有しようとする試みもある。

表2. 地域管理の内容と各組織の役割

地域管理の内容		行政	企業	市民	
ユーカリが丘	イベント	ユーカリ祭り、ユーカリフェスタ等のイベントの開催。	×	○	
	東関東CATV296	ケーブルテレビの開設。	×		×
	NHKセンターユーカリが丘教室	各種講座の開設。	×		×
	タウン誌「わがまち」	ユーカリが丘地区のタウン情報誌の編集・発行。	×	○	
	お客様相談室	住宅のことはもとより、周辺環境や生活に関する相談を受け付けている。	×		×
	ハウジングフォーラム	注文住宅・インテリア・リフォーム・外構、造園等住まいの総合住宅展示場。	×		×
	YMホームセキュリティ	毎日24時間地区内を巡回、何かあればすぐに駆けつける。(警察のサービスに上乗せ)	×		×
	巡回パトロール	ユーカリが丘内のパトロール。(警察のサービスに重複)	×		×
	グリーン光陽	庭・植栽のメンテナンス。	×		×
	ユーカリが丘夢百科	山万のまちづくりのコンセプトを住民に公開。	×		×
	駅前託児所	駅前に託児所を開設。	×		×
	ユーカリ清掃	地元住民によるユーカリが丘地区内の清掃。	×	○	
	クライネサービス	住民自ら防災・防犯・福祉等のあらゆる面で活動。	×	○	
	ベデストリアン・デッキの建設	駅前と地区内の主要施設を結ぶ空中歩廊の建設。行政からの補助金も出ている。	○	○	×
地区計画	地区計画の作成		許可		
白井	講演会の開催	懇話会主催。まちづくりの専門家を呼んできて講演をしてもらう。	×	×	
	会誌「うすむ」発行	白井文化懇話会の活動内容や、会員の提言をまとめた冊子の編集・出版。	×	×	
	公園構想の作成	印旛沼広域公園整備構想、白井城跡整備計画等を住民が中心となり作成し、市に提出した。		×	
	白井八景の案内板	白井八景の案内板の設置。	×	×	
	研究・調査	白井地区の歴史・植栽等の調査。	×	×	
	本の出版	白井に関する本の出版。	×	×	
	印旛沼開発文庫	印旛沼の開発の歴史に関する資料を収蔵している。	×	×	
	白井郷土史講座・現地学習会の開催	白井の歴史について数回に渡り講座をひらき、住民に知ってもらう。	×	×	
	電線の地中化	白井駅前の電線地中化工事。	○	×	×
	白井城址公園整備	白井城址を公園として活用。	○	×	×
地区計画	地区計画の作成		許可	×	

## (2)白井地区

一方白井地区では、案内板の設置や白井地区における歴史や植栽等の研究・本の出版といった歴史的、自然的資源を生かそうとする試みや、まちづくりの専門家を招いて講演会を開催したり、新住民を対象とした白井郷土史講座・現地見学会を開催するといった、新旧住民のまちづくりに対する意欲をひきだそうとするものが見られる<sup>14)</sup>。また、白井地区でのまちづくりの中核ともいえる懇話会の活動内容や会員の提言をまとめた会誌の発行によって、まちづくりの情報も発信している。これは会員やO氏の知人が主に購入(内輪で売買)しており、一般の方は図書館や市役所で閲覧できる<sup>12)</sup>。

### 4-2 各主体の役割

#### (1)ユーカリが丘地区

ユーカリが丘地区における地域管理の運営への各主体の関わり方には、次の2タイプがある。

##### 1)山万や関連企業によるアフターメンテナンス

山万や関連企業が提供するサービスに対して、利用者が対価を支払うことでサービスを受けるタイプ。

基本的に各企業は独立採算で経営しているが、各サービスがバラバラに行われているのではなく、定期的に各社代表が情報交換・意見交換する場を設けており、常にまちづくりの理念を共有し、その上で行われている<sup>12)</sup>。

##### 2)自治会による活動

山万が自治会の自主的な活動に対し、ノウハウの提供、賛助会員の派遣といった技術的な支援をすることで、地域コミュニティの形成などのソフト的な、山万にはできない自主的な活動を展開している。これらの活動資金は、自治会費でまかなわれている<sup>12)</sup>。

## (2)白井地区

一方白井地区においては、主に次の2タイプがあげられる。

##### 1)白井文化懇話会が提案、実行団体により実行

白井文化懇話会がまちづくりに関心のある住民である会員の意見を集約し、諸策を提案する。実行団体が提案を更に具体化し、行政と協議しながら実現を図る。印旛沼広域公園整備構想、白井城跡整備計画等はこの様にして作られ、行政と協議して実現が図られた<sup>13)</sup>。

##### 2)個人または団体による活動

懇話会とは関連のない個人または団体が、市内で活動するタイプ。公益信託がそれらの活動を財政面で支援している。助成適格かどうかを審査する公益信託運営委員会には、市の都市部長・教育長も参加しており、助成対象となったまちづくり活動には

行政の意見も反映されている。

## 5. 組織の発展経緯と対象エリアの変遷

次に両地区で地域管理に関わる組織が、どのように発展してきたか、そしてそれらの組織の行う地域管理の対象エリアが、どう変化してきたかを明らかにしたい。

### 5-1 組織の発展経緯

#### (1)ユーカリが丘地区

開発主体である山万は開発後もその地区に残り、住民と共に地域管理を行っていることは先に述べた。山万は表 2-1 のように、7つの部門から成り立っている民間企業である。

表2-1 山万の骨格を成す7部門

ディベロッパー部門	総合ディベロッパーとして大規模なニュータウン開発を推進
マンション部門	「スカイプラザ・ユーカリが丘」は、千葉県下初の100m級超高層マンション。このほか「グランフォート・ユーカリが丘」や「ユーカリハイツ」シリーズなど、多彩なプランで快適な都市生活の舞台を創造している。
住宅部門	個性あふれる建売住宅を提案し、同時に美しい街並みづくりに貢献している。また、住宅総合展示場「ハウジングフォーラム・ユーカリが丘」をオープンさせ、注文住宅をはじめ、リフォームや増改築の提案・展示も充実している。
不動産賃貸部門	首都圏を中心にオフィスビルの不動産賃貸業務を展開。ユーカリが丘では、「サティ」「ウイシュトンホテル」「シネマビル」「ピーアーク」「アクア・ユーカリ」など、まちづくりに必要な商業施設すべての賃貸業務を手掛け、商業集積をはかっている。
不動産流通部門	さまざまな住み替えをバックアップ。成長するお子様をお持ちのご家族、シニア世代を迎えたご夫婦等、お客様のニーズに合った「より広い家」「より良い環境の家」「より機能的な家」を提案している。
不動産コンサルティング部門	土地の有効活用や資産などの“トータルコンサルティング”業務を行っている。賃貸物件、商業施設の企画・建築計画から収益試算など、豊富な不動産ノウハウを駆使した提案をしている。
鉄道部門	ユーカリが丘を約13分で一周する「ユーカリが丘線」を運営。民間ディベロッパーとして日本で初めて鉄道免許を取得し、新交通システムを導入した。

ユーカリが丘ではさらに、表 2-2 に示す6社の関連企業と連携し、山万だけでは賄いきれない地域管理に必要なサービスを各社が提供し、山万と住民が説明会等を通じて共有している理想の生活像の実現に取り組んでいる。これらの関連企業は、山万の事業体制やまちづくりの過程の中で、住民からの要望も受け、必要と思われるサービスを提供する企業を、山万の中から発生させるか、他企業を子会社化してきた<sup>14)</sup>。これらの各企業は定期的に地域管理に関する情報交換・意見交換を行う場を設けており、常にまちづくりの理念<sup>14)</sup>を共有し、各サービスに励んでいる。

また、住民の増加とともに自治会が組織化され、現在では、自治会と山万との連携により地域管理が行われている。山万と自治会の間では、懇親会や中長期計画説明会の開催により、常にまちづくりの情報・コンセプトを共有し、意見交換を積極的に行っている<sup>12)</sup>。

表2-2 地域管理に関わる6つのグループ企業

YM メンテナンス株式会社	清掃、保安警備、環境衛生、ビル・マンション統括管理などを主な業務とし、不動産の総合管理業務を遂行している。ユーカリが丘においては、すべてのテナントビルや住宅のセキュリティを統括し24時間の管理体制で暮しの安全を守っている。また、ライフサポートセンターや駅前託児所の運営もやっている。
山万ウィシュトンホテル株式会社	「ウィシュトンホテル・ユーカリ」を運営。
光陽緑地株式会社	個人住宅や大規模施設の造園の設計・施工、外構工事、宅地造成等の土木工事、測量・登記業務、植栽維持管理などの事業を展開。ユーカリが丘ではとくに公園、庭園の樹木や芝生の手入れ、草刈り、除草、消毒など街の景観を美しく保つ大切な業務を請け負っている。
山弘住建株式会社	在来工法等の注文住宅の施工、ユーカリが丘内の住まいのアフターサービス、さらにライフステージの変化に対応するリフォームや増改築などを事業の主な柱としている。
新日住建株式会社	ビル・住宅関連設備、車輛等に対する総合リース業務を中心とし、土地・マンション・戸建住宅取得資金についての融資業務、住宅ローンに対する保証業務、並びに損害保険代理店業務、不動産の媒介・賃貸業務等を行っている。
ハイランドレジャーセンター株式会社	総合温浴レジャー施設「アクア・ユーカリ/ユーカリポウ」を運営。

(2) 臼井地区

土地区画整理事業終了後、臼井のこれからのまちについて、新住民と一緒に考え行動していくこと、また、臼井の歴史・文化の伝統を次代に伝えていくことが重要であるという認識にたち、まちづくり活動の担い手として新しい団体の設立の必要性が議論された。そこで1984年に、元組合理事・副理事・組合員、学校校長、芸術家、環境デザイナー等幅広い新旧の有志の地元住民からなる、臼井文化懇話会(以下懇話会と記す)が結成された。

懇話会の主目的は、住民同士の親睦、まちづくりについての懇話である。まちづくりの提言誌としての会誌の発行、シンポジウムや講座・学習会の開催等の活動をしている。

懇話会で提案された案を実現に向けより具体化する時、懇話会のメンバーを中心に「実行団体」が立ち上げられる。主な実行団体を表2-3に示した。

表2-3 主な実行団体

商店街近代化研究会	土地区画整理事業の柱の一つであった臼井ショッピングセンターの実現にむけ、昭和50年3月に発足。区画整理組合の呼びかけで関係商店と本研究会を結成し、自分達のお店を企業的眼地から捉え、それぞれの事業の基礎からの勉強をすると同時に、先見地の視察を頻繁に実施した。後に法人格を取得し、「臼井ショッピングセンター共同組合」となった。
臼井街づくり研究会	区画整理事業後の臼井のまちづくりの、主にハード面を考えていくことを目的として、地元住民により結成された。
印旛沼総合開発研究会	印旛沼とその周辺の有効な利用計画である、印旛沼総合開発利用計画の具体化を推進し、「印旛沼周辺開発構想」(臼井城址公園計画、印旛沼なぎさ公園計画)を作成し、行政に提出した。
印旛沼広域公園整備構想研究会	地域のシンボルの環境である印旛沼の再生をめぐり、臼井文化懇話会が中心となり、他の住民諸団体(臼井環境整備委員会、臼井SC協働組合)との共同で新たに印旛沼広域公園整備構想研究会(実行団体)が結成され、行政に先んじて「印旛沼広

印旛沼広域環境研究会	「印旛沼の浄化沼をとりまく広域環境の整備を目的とした活動(研究活動及び講演会、懇談会等の開催、広報活動)地域住民及び行政との意見交換を行っている。会員は印旛沼周辺の住民や専門家から構成され、現在200余人が参加している。
------------	--

特に公共空間を扱うハード面での提案の場合、行政の関与が必要であるから、行政と協議しながらハード整備を進めてきた。また、懇話会とは関連のない個人や団体も、まちづくり公益信託の助成をうけたことをきっかけに、公益信託の運営委員長であり、懇話会会長であるO氏の働きかけで懇話会に入会し、懇話会は徐々に会員数を増やしていった<sup>15)</sup>。入会しなくとも、市内にどのような人材、団体がいるかを把握する上で、いい機会となっている<sup>2)</sup>。それにより懇話会は、諸団体を束ね、ネットワークを形成していった。

5-2 対象エリアの変遷

(1) ユーカリが丘地区

図2-1に示すようにユーカリが丘では、地区内の自治会(住民)と山万が協議しながら地域管理を行ってきた。その過程の中で山万の関連企業も新たに発足してきた。



図2-1. 組織と対象エリアの変遷(ユーカリが丘)

基本的には、地域管理の形態は変化しておらず、その対象規模は拡大するものの、一貫してサービス対象は地区内の住民であるのがクローズタイプの特徴である。

(2) 臼井地区

図2-2は臼井地区の組織と対象規模の変遷を示したものである。

先に述べたように、懇話会で出た提案を実行に移すときに実行団体が立ち上げられ、実現が図られてきた。懇話会は徐々にその活動範囲を拡大し<sup>16)</sup>、現在では佐倉市全域から会員を募り、市全域のまちづくりを考えている。

このように臼井地区では、対象地区も拡大し、地域管理組織も変化している。これは、オープンタイプは公益信託を財源としているため公共性を持ち、全市を対象としたものであり、その拡大と共に地域管理の活動を支える組織が必要なためである。



図2-2. 組織と対象エリアの変遷(臼井)

6. 考察

(1) ユーカリが丘地区

1) 地区内の組織間で、常に地域管理の情報が共有されており、



全ての地域管理に関わっている山万のコーディネイトにより、地域管理が集中的、効率的に行われている。

- 2) 山万は地区内の自治会と協議しながら、また、自治会に技術的支援をしながら地区内の地域管理を進めている。つまり民間企業が持ち合わせている地域管理のノウハウが、対象地区内だけに限定されてしまうことになる。
- 3) 行政の上乗せ的なサービス(ライフサポートセンター等)や、重複するサービス(巡回パトロール)もしているが、行政からの関与はない<sup>[6]</sup>。
- 4) 山万が自治会の活動を支援することで、自治会も徐々にノウハウを蓄積し、表1及び表2からもわかるように、活動に幅が出てきている。

## (2) 臼井地区

- 1) 表2からもわかるように、地元住民の意見をまとめて行政に提案しようとする姿勢が見られる一方で、地元の意見が全く反映されていない、行政による単独事業がいくつかある。つまり、地元住民による組織と行政との協働により、一体的にまちづくりを行っていくための明確な仕組みはない<sup>[7]</sup>。
- 2) 懇話会の性質から、実行団体を立ち上げ行政と協議していく体制ではあるが、全市的に活動するには、まちづくりあるいは地域管理に関するノウハウ、人材、また各地域の実情の把握が不十分である。
- 3) 全市域を視野に入れた構想の下で、市民団体による活動を拡大するにあたっては、先の組織の考察で示したように、組織編成が必要になるとともに、組織の調整や合意形成が図られる必要がある<sup>[8]</sup>。

## 7. まとめ

以上の考察から、次のような課題と可能性が考えられる。

### (1) 行政の役割

ユーカリが丘地区のようなクローズタイプの場合、受益者と負担の関係について調整機能を持ち、明確であるため、具体的な内容に行政が関与する必要性はない。しかし、より地区の魅力を高めるためには、行政の上乗せ、重複的なサービスに対して公共的な意味を持たせて、業務委託や支援などを行う可能性が考えられる。

臼井地区のようなオープンタイプの場合、全市を対象とし、また公共的な意味をもつので、政策や施策との整合性・連携を図り、人材派遣、情報提供、場所の面で行政が支援を行うことが望ましい。

### (2) 公共性

臼井地区のオープンタイプでは公益信託を財源とするため、

公共的な活動が条件とされる。この場合、活動主体、管理内容、用途などを明確、透明化しなければならない。例えば、活動主体の合意形成や、管理内容や用途の決定プロセス、提案から実現に至るプロセスの透明化、情報公開などのルールや仕組みが必要である。

### (3) クローズタイプとオープンタイプの連携

市全域を対象としている臼井文化懇話会のような団体が、市内の各地で活動している市民団体や民間企業との連携が可能ならば、それら組織が活動している各地区の実情の把握や、持ち合わせているノウハウの共有ができ、さらにそれらが実行団体化し、地域管理をしていくことで、より効率的に各地区で地域管理が行われるだろう。例えば、臼井文化懇話会のような団体には、情報のネットワークサポート機能、シンクタンク機能、市民団体・企業等のコーディネイト機能が期待できる一方で、山万は技術的なノウハウがある。これらが連携することにより、人材やノウハウが不足している地区にも、適切な技術的支援が行われるだろう。

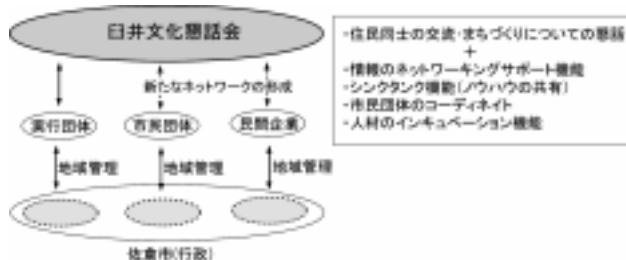


図3. 両者の長所を活かした連携の可能性

#### 【引用文献】

- 1) 小林重敬編 計画システム研究会著「協議型まちづくり」, 学芸出版社, p.31
- 2) 建築資料研究社「造景」第23号「公益フロンティアに挑むNPO」, p.36-40
- 3) 保井美樹(1999)「アメリカの中心市街地における郊外に対抗できるまちづくり」, 都市計画 no.48 p.45-48
- 4) 福澤武(2000)「丸の内経済学」, PHP 研究所
- 5) 田中晃代・久隆浩(1999)「住民主体のまちづくりプロセスの体系化とまちづくりの段階別にみた支援方策のあり方に関する考察」, 都市計画 no.34 p.319-324
- 6) 岡崎篤行・原科幸彦(1994)「歴史的街並みを活かしたまちづくりのプロセスにおける合意形成に関する事例研究」, 都市計画 no.29 p.697-702
- 7) 西郷真理子(1999)「TMO(タウンマネジメント機関)の役割と実践的課題」, 都市計画 no.220p.37-40
- 8) 「臼井文化懇話会「うすみ」第1号, p.47-50
- 9) 山万株式会社「ユーカリが丘夢百科」第4号 p.4-5
- 10) 臼井文化懇話会「うすみ」第1号, p.47-50
- 11) 佐倉市臼井駅南土地区画整理組合「伸びゆく姿」
- 12) 佐倉市生谷土地区画整理組合「豊かに穫る大地」
- 13) 佐倉市都市部区画整理課「佐倉市の区画整理」, p.26-29
- 14) まちづくり公益信託研究会(1994)「まちづくり公益信託研究」, p.100-119
- 15) まちづくり公益信託研究会(1994)「まちづくり公益信託研究」, p.100-119

#### 【註】

- [1] 日本都市計画学会賞計画設計賞(1999)、日本不動産学会賞(1999)他受賞している。
- [2] ヒアリング; 矢島悦嗣氏 山万株式会社総務部取締役部長 (6/28)
- 太田勲氏 元臼井駅南土地区画整理組合副理事長 公益信託佐倉街づくり基金運営委員長 (10/29、11/29)
- 黒川哲也氏 山万株式会社企画部課長代理 (12/10)
- 吉見文之氏 元宮ノ第2丁目地区計画策定推進委員会委員長 (10/2)
- 佐倉市都市部計画課 大野直道氏 商工観光課課長代理 (10/19)
- 大川靖男氏 志津豊園対策室室長 (12/17)
- ユーカリが丘インフォメーションセンター (12/21)
- [3] 結果的には大規模プロジェクトの見直しの際に、中止となってしまった。
- [4] 「全ての世代にやさしく安心して住み続けられる街、千年先までも発展しつづけられる街」というまちづくりの理念を共有し、更なる快適環境を目指してまちづくりに取り組んでいる。
- [5] 懇話会は当初、臼井地区内在住の住民から構成され、当地区内のまちづくりを考えていくことを目的としていたが、より広域から多くの人材を集め、より広域的にまちづくりを考えていこうということで、活動対象範囲が次第に拡大されてきた。
- [6] 生活支援等のサービス供給に対し、行政から補助金、もの、人等の支援は全くない。
- [7] 公共性という観点から、公的な事業については市民(地域住民等)や事業者の意向を反映させる仕組みが重要であり、さらには市民・事業者・行政の協働による事業展開が望まれる。
- [8] とりわけ、公益信託等の基金による活動、すなわち、公共の意味をもつ活動であるがゆえに、管理内容、用途等に関する合意形成が必要であると考えられる。

