

都市居住再生に資する中間領域組織活動に関する調査

これまで行ってきた活動（最近の活動を中心に）に関する報告書

1. 活動の背景 - 地域の状況やまちづくりの現状など -

本法人は、地域コミュニティを形成するに値する一定規模の地域のまちづくり事業を対象に、整備するに必要な技術並びに情報に関する支援（と資金的支援にあたるNPOと協力しながら実効ある支援を行うこと）により、新しい時代の地域コミュニティの形成にあたるインターミディアリーの役割を担っています。

その活動の一例として新横浜長島地区があります。本地区はJR新横浜駅から約1km北に位置し、「よこはま2010プラン」で新横浜都心を構成する新羽地区の一部として位置づけられ、地区に隣接する市営地下鉄3号線北新横浜駅及び周辺の都市計画道路等による優れた交通アクセスを活かした業務・商業施設等の立地が見込まれています。また周辺のハイテク産業等と連携した研究開発機能の集積を図り、土地区画整理事業による基盤整備の推進を行うことにより、本地区を業務・研究開発機能等の集積地として整備していくこととされています。

まちづくりについては、昭和62年5月に地権者組織として「長島地区開発委員会」が発足して以来、「長島地区土地区画整理準備委員会」を経て、発展改組された「新横浜長島地区街づくり協議会」に至るまで、研究会などにおいて継続的に検討されており、その結果申出換地の採用や地区を選択するための判断基準となる土地利用の条件を決定しました。その後、「土地利用の申出」を受け、それに基づき土地区画整理事業の換地設計が行われ、更に平成12年に協議会の中に土地活用部会が発足し、街区毎に本格的な土地活用の検討が行われており、街づくりの機運は着実に高まっております。

そこで周辺の整備状況及び土地区画整理事業の進捗に併せて、土地区画整理事業区域について、用途地域、高度地区、防火・準防火地域などの都市計画を変更するとともに、良好な市街地環境を形成し維持していくことを目的として地区計画の導入、具体的なまちづくり憲章等の制定、事業化・共同化フレームの策定等の地域コミュニティ形成活動について、関係地権者との検討を重ねているところであります。

2. 活動の経緯と目的 - この活動が始まったきっかけや、活動の目的 -

本法人の賛助会員である（株）タカハ都市科学研究所が、平成14年1月に新横浜長島地区でのコンサルタント業務を横浜市より受託し、土地区画整理事業に伴う地域コミュニティの再構築を行うためのまちづくり計画案を作成中である。

この計画作成と推進活動の中では、新横浜長島地区における市民、行政、企業らが互いに協働し、現在まで活動してきた「新横浜長島地区街づくり協議会」を改組してNPO法人長島まちづくり協議会（仮称）を設立してまちづくりを管理推進することを目的に決定した。その開

始期にあたってはNPOとしての本法人が持っている技術、情報をもって、その設立支援をはじめ、全街区に転借地権を設定して合目的な共和的活動を実施することなど、集団的に合意された立地向上策を実現するため、会員コンサルタント企業とともに協力しつつ全面的な協力を行うこととなった。

3. 活動の内容 - 活動の内容を具体的に紹介し、活動の特徴となっている点をあげる -

(1) NPO法人長島まちづくり協議会(仮称)設立のための地元説明会

「新横浜長島地区街づくり協議会」役員会で、なぜNPOにおけるまちづくりなのかを、以下の視点を通して説明を行った。

- 1) 従来型コミュニティ組織(まちづくり協議会、権利者法人等)におけるまちづくりの現状での課題
 - ・時代変化(経済的荒波)に対する適応力の減退
 - ・保守的な意思決定
 - ・非多様化
 - ・非創造的(経営の後継者不足)
 - ・資金力の弱小(専門家の不在) 等々
- 2) 求められる組織像
 - ・客観公平な法人格を持つ組織
 - ・地権者と第三者(専門家)で構成される開かれた組織
 - ・資金力の強化と経費削減可能な組織
- 3) NPO法人の特徴
 - ・会員特性(不特定多数)
 - ・透明な経営
 - ・中立性

(2) まちづくり基準(案)の策定とその運用の検討

地域コミュニティ構成員すなわち土地所有者、建物所有者のみならず、同使用者などを加えた住民自らの自治によって、立地向上策の立案ならびに計画への導入を行い、コミュニティ経済基盤の確立を図ることを目的に、構成員自らが建設的かつ創造的に遵守すべき、貢献すべき必要事項をまちづくり基準(案)として具体的に検討した。

(参考として、次にその概要を示す)

またこのまちづくり基準の運用は、事業計画の実行と併せ、地権者財産の保護や地権者の意向を尊重するため、地元コミュニティ構成員個々の同意取得を行った上で、NPOの役割を明確にするために、その業務内容(業務内容は多岐に及ぶ、選択方式)に合わせて、コミュニティ・トラスト契約の締結を行うものとする。

まちづくり基準（案）概要

- 1) 立地向上の基本的な同意と構成員の資格
- 2) まちづくり基本計画の策定
- 3) 環境変化に対応する計画の修正
- 4) 役割分担と多様性
- 5) まちづくりのルールとその展開
 - 土地利用のルール
 - 共同化推進のルール
 - タウンアーキテクツ・景観形成のルール
 - まちの管理運営のルール
 - まちの管理費分担と収益の再配分
- 6) 中心市街地の役割
- 7) コミュニティ・トラスト特約
- 8) 他の地域コミュニティとの積極的な連携

4. 活動の成果 - その活動によって得られた成果 -

(1) NPO法人長島まちづくり協議会（仮称）設立のための地元説明会

市民自らがまちづくりを進めるためには、行政でも民間でもない団体組織が必要であり、かつ常に公平な立場でまちを運営するためにはNPOが持つ特性が最適であるとの認識が「新横浜長島地区街づくり協議会」役員に芽生えてきた。これにより総会での承認を受け、平成15年5月（早ければ4月）にはNPO法人長島まちづくり協議会（仮称）の設立申請を目指すことになった。また、横浜市をはじめとする公共団体や地元企業等からの参加も期待されるようになってきている。

(2) まちづくり基準（案）の策定とその運用の検討

日本でも類を見ない、まち全体の建設とその運営計画は、合目的に展開する住民自治によるNPOの運用によって、地域コミュニティの果たすべき目標を具体化し、構成員自らの分担事項を明確にして、目指すべき役割が見えるようになってきた。

社会の多様化に伴い、一地方自治体では手に負えなくなってきた、まちづくりに内在する多岐に亘る課題に対する対応を、市民自らが様々な連携と調和を伴いながら、地権者、民間企業、行政と協働し合い、解決する新しいまちづくりの仕組みの検討を行っている。

5. 今後の展開 - 活動について課題となった点や今後の展開として予定または検討している内容 -

(1) 新横浜長島地区の今後

まちづくり基準並びに細則の制定

まちづくり基準並びに細則は、まちづくり憲章とともにまちづくりの凡てを決定つける重要な規定であり、プランナー側にはこれなくして計画がないことは熟知されるものの、受け手側である地権者に、これがない時点の具体化活動とこの原案の部分提示した後の展開とは大きく異なり、未解決の課題が解決しやすく意識の上の大きな前進があることが判明すると思われる。更に討議を続け、一般解にまで高めて実施することを重視している。

また、まちづくりの地権者や権利者と参画企業との協働によって繁栄するまちを創り上げるためには、生活便益施設として出店する企業の公募基準が重要であり、ここに必要な各街区各棟の各商業機能の館内規則と連動し制御するまちづくり基準は、まちの繁栄の主要な部分を取り仕切る基準としてきわめて重要であることが関係者の新しい認識を生み、理解につながる。

コミュニティ・トラスト特約の街区別締結準備

コミュニティ・トラスト特約とは、地域コミュニティの形成のために集团的合意で策定された計画を実行するにあたり、経済的競合にうち勝つ戦略的な展開を図るために、面的、時系列的に秩序ある事業の展開を図らねばならないこと、それにはある種の事業信託的、或いは特定業務代行的事業手法として、その具体的内容を街区別の特性に合わせた同特約を締結する必要性がある。地域コミュニティにおける生活便益機能の整備を図る本事業は、市民のある種の信託を受けて事業化する役割を持つゆえに、市民の意見を常時把握する機能を自己維持する必要があること、そしてコミュニティの内部にある経営者の世代交代に際しても長期に亘って機能できる中枢機能の重要性と育成手段が改めて必要であることを認識した上で着手しなければならない。

地元NPO設立手続き支援と設立後のコミュニティ・トラスト契約の引継ぎ

現在まで長期に亘って活動してきた地元長島地区まちづくり協議会を、NPO法人長島まちづくり協議会（仮称）に改組し、まちの立地を常設した組織体制として構築し、その機能の維持拡大を図りつつ与件変化に対する迅速な対応力をもち、共同化や街区管理システムの育成を図ろうとするものである。

またNPO法人長島まちづくり協議会（仮称）設立支援活動、序動期においての人材育成が間に合わず、併せて当法人が併動して技術的支援を行うものである。

スケジュール案

平成15年3月末	まちづくり基準制定
平成15年4月	まちづくり協議会総会開催、NPO設立方針の決議
平成15年5月以降	NPO法人長島まちづくり協議会（仮称）の申請
平成15年夏頃	地元長島NPO（仮称）の設立認証、法人格取得

(2) 他の活動予定について

他地区での活動展開

1. 浦和東部地区土地区画整理事業に伴うNPO設立支援活動
2. 岡崎地区再々開発事業に伴う西三河地区中核機能整備によるNPO設立支援活動
市民主権者の手になる既成市街地整備事業の進め方（概要版）の執筆、広報

概要： 地域NPOに参画する市民との交流によって市民自らが計画し推進するための序動期における事業展開の進め方をできる限り詳述し、また市民が活動を始めたときの専門家支援のあり方などに関して、特定のプランナーに限定される知見の現状を効果的に拡大し、必要人材を育成する縁とするものである。

また本検討に重ねて、科学的な判断を欲する社会的要請に少しでも応えられるような、事業後の成果（例えば計画諸元と換地状況の概算値）の認識活動のための予測的技術（街路計画換地・即時応答GISシステム等）をワークショップなどに活用可能なシステムとして構築するものである。

6. 活動のポイント

活動の人材 - どのような人材が参加したか、どうやって人を集めたか、その人が参加したことによる効果 -
当法人の正会員及び賛助会員であるまちづくり専門家
地元街づくり協議会役員

地元地権者の意向を左右する街づくり協議会での役員会、総会の適時開催
地元地権者代表との意見交換
オピニオンリーダーの発掘

活動のための資金調達 - 活動資金をどのように調達したか -
支援業務並びに業務代行による委託収入
会員による会費収入
有志による寄付収入

活動のネットワーク・支援 - 活動に関して有効であったネットワークや支援組織があれば、その内容やどのようにそのネットワークをつくったか・支援組織を知ったか 等 -
地元組織として、土地区画整理事業における地元地権者で構成される街づくり協議会という母体があったため、地元地権者がある程度組織化されており、まちづくり活動を行う上で有効であった。

その他

NPO先進国として、米国、英国等におけるNPO活動事例の参照