

2-6. 先進地視察会及び合同勉強会

取組み方針①：先進地のまちづくり事例を習得し、知見の共有を図る。

(1) 先進地視察会及び合同勉強会の企画・開催

1) 開催概要

若手の会が今年度に検討する各テーマについて、国内先進地事例情報の収集・蓄積及び議論の深化を目的として、先進地視察会及び合同勉強会を企画・開催した。

○開催日程

現地視察会：令和4年11月10日（木）～11月12日（土）

○視察テーマ

●周辺市街地と連携したまちづくり

周辺市街地の状況を踏まえ、みどりの連続性や道路ネットワーク、周辺機能との連携を図り、周辺エリアも含めた住民へのサービス提供によりまち全体の価値を高めている地域を視察することで、まち全体の価値を高める持続可能なまちづくりに関する知識の習得を図る。

●地域との協働によるまちづくり

周辺地域と一体的にまちづくりの担い手を育て、市民が主体的にまちづくりに関わる地域を視察することで、地域との協働によるまちづくりに関する知識の習得を図る。

①視察先

月 日	視 察 先
11/10 (木)	■ 柏の葉アーバンデザインセンター
11/11 (金)	■ 二子玉川エリアマネジメント ■ グリーンスプリングス
11/12 (土)	■ グリーンスプリングス

②視察スケジュール

日 時	内 容	備 考
11/10 (木)	<p>8:15 那覇空港 集合 9:15 那覇空港 出発 11:25 羽田空港 到着 ↓貸切バスにて移動(約80分) 昼食(車内) 柏の葉(千葉県柏市) 到着 ◆座学(40分) ◆現地視察(貸切バス)(90分) ◆現地視察 終了 ↓貸切バスにて移動(約150分) 19:00 宿泊先ホテル到着(東京都立川市)</p>	<p>・ 柏の葉アーバンデザインセンター (UDCK) 三牧様(副センター長)</p>
11/11 (金)	<p>8:00 宿泊先ホテル出発 ↓貸切バスにて移動(約120分) 10:00 二子玉川(東京都世田谷区) 到着 ◆座学(90分) ◆現地視察(徒歩)(60分) ◆現地視察 終了 ↓貸切バスにて移動(約90分) 昼食(車内) 14:00 グリーンスプリングス(東京都立川市) 到着 ◆合同勉強会(60分) ◆現地視察(徒歩)(60分) ◆現地視察 終了 ↓貸切バスにて移動(約20分) 17:00 宿泊先ホテル到着(東京都立川市)</p>	<p>・ (一社) 二子玉川エリアマネジメント 田行様</p> <p>・ (株)立飛ストラテジーラボ 美馬様(戦略企画本部マネジメントオフィス シニアオフィサー)</p>
11/12 (土)	<p>9:30 宿泊先ホテル出発 ↓ 徒歩にてグリーンスプリングスや国営昭和記念公園及び周辺まち並みの視察 14:30 羽田空港 集合 15:30 羽田空港 出発 18:30 那覇空港 到着 解散</p>	

③参加者名簿

NO	所属	氏名
1	普天間飛行場の跡地を 考える若手の会	大川 正彦
2		伊佐 力
3		新垣 裕輝
4		宮城 政司
5		大川 ^{すくる} 賢
6	ねたてのまち ベースミーティング	呉屋 勝広
7	宜野湾市軍用地等地主会	砂川はるか
8	宜野湾市役所 基地政策部	永山 拓朗
9		高良 夏美
10		与那嶺 真吾
11		昭和株式会社
12		池村 さつき

2) 視察内容

【視察先位置図】



3) 各視察先の概要

① 柏の葉アーバンデザインセンター (UDCK) (千葉県柏市)

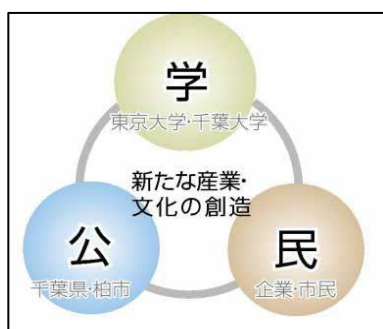
【背景】

千葉県柏市柏の葉地区の新規開発地において、公・民・学連携による都市デザインを推進する拠点として「柏の葉アーバンデザインセンター (UDCK)」が2006年に創設された。

柏の葉地区では、UDCKが中心となり都市デザインとマネジメントの方法、仕組みの構築を進め、研究・教育とまちづくりをつなぐ社会連携・地域連携を推進している。

その取組みは、日本都市計画学会石川賞 (2016年度)、米国LEED-NDのプラチナ採択 (2016年)をはじめ、数々の受賞や表彰を頂くなど国内外で高く評価されている。

【UDCKの特徴】



◆ 公・民・学のステークホルダーによる共同運営

公・民・学の8つの構成団体による共同運営を基本としており、様々な経費は各構成団体の持ち寄りにより賄っている。加えて関係公共団体や各種専門機関が、協力団体としてUDCKの活動を支えている。

◆ プラットフォーム型の組織運営

独立した事業体ではなく、まちづくりに係わる多様な主体がUDCKという場に柔軟に関与し、連携するプラットフォーム型の組織運営を志向している。

◆ UDCKを支える二つの法人組織

【一般社団法人柏の葉アーバンデザインセンター】

……………調査研究・計画提案・デザイン調整等を担う

【一般社団法人UDCKタウンマネジメント】

……………公共空間の管理運営を担う



UDCK(柏の葉アーバンデザインセンター)

地域をベースに、市民と行政、企業、大学など多様な主体が連携して街づくりを進めていくための拠点



柏の葉アクアテラス

自然共生型の親水空間として貯水池を整備。柏市や地域との役割分担による管理運営を行っている。



ピノキオプロジェクト

秋の休日に町中のお店で子供たちが働く体験型のイベント。小学生で体験した子が高校生や大学生になり、企画・運営に参加している。



まちの健康研究所あ・した

「あるく」・「しゃべる」・「たべる」のテーマに沿ったまちの健康づくり拠点。施設内にはそれぞれのテーマに関わるブースがあり、どの年代にも役に立ち、楽しめる最先端の健康体験/情報の提供が行われている。
2022年2月末現在の会員は約3,200名。



こんぶくろ池自然博物館

広さ約18.5ha(東京ドーム約4個分)の、森と湧水からなる自然公園。都市に残された貴重な自然の森に4つの池がある。
NPO 法人こんぶくろ池自然の盛を中心に、生態系の調査並びに園路等利用環境の整備が継続的に進められている。
また、NPO と UDCK が共催でイベントを開催し、若い世代からの多数の参加を獲得するなど、積極的な取組が進められている。

【柏の葉キャンパスタウン構想について】

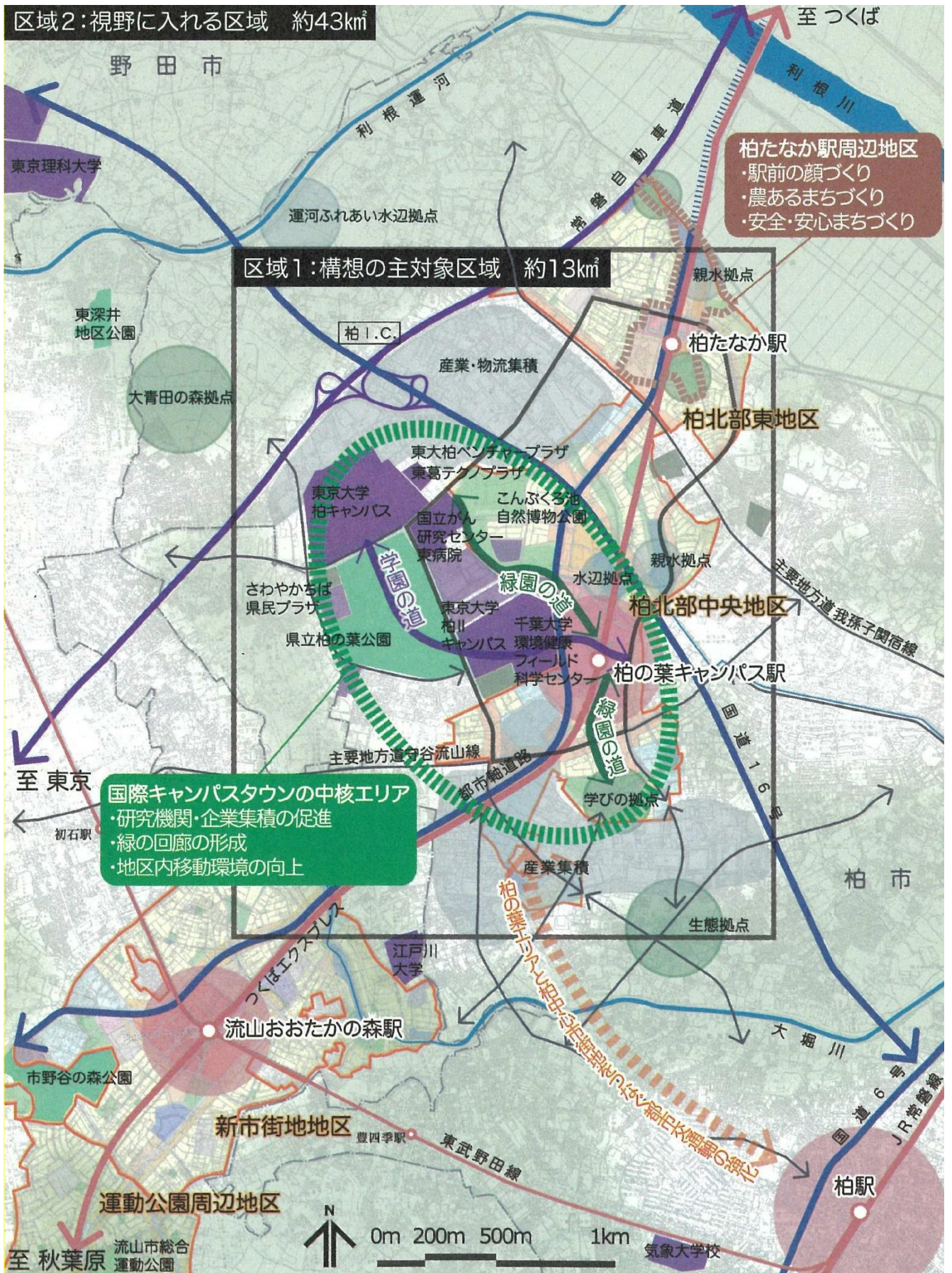
国際学術都市づくりに向け、柏の葉エリアにおいて、重点的に学術研究資源の活用と国際化を推進するため、具体的な目標と方針を定めた「柏の葉国際キャンパスタウン構想」が千葉県、柏市、千葉大、東大の四者によって2008年3月に策定された。

理念：公民学連携による国際学術研究都市・次世代環境都市

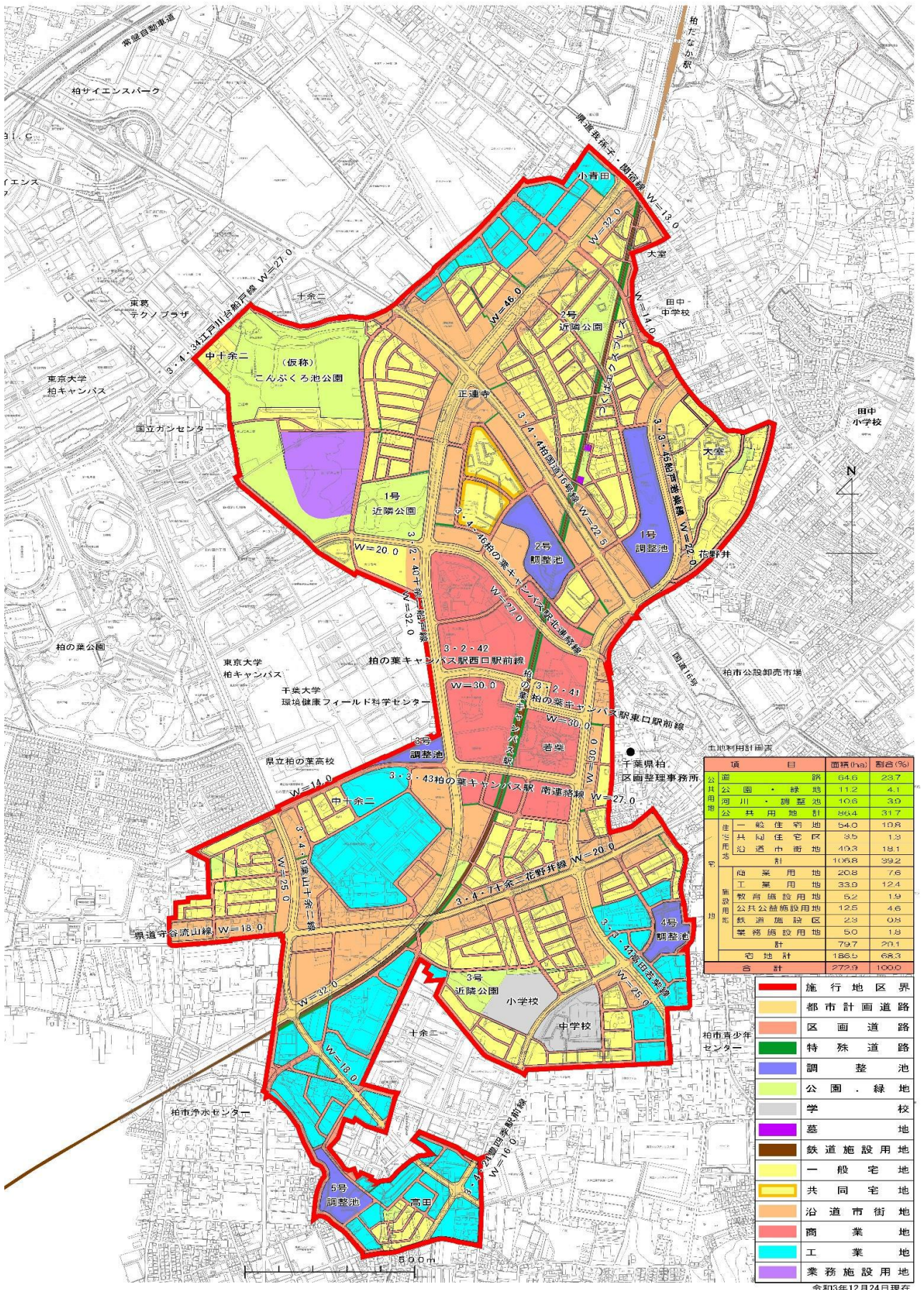
構想の理念は、「公・民・学連携による国際学術研究都市・次世代環境都市＝柏の葉国際キャンパスタウン」である。自然と共生し、質の高いデザインを実現した持続性の高い次世代の環境都市づくり、そして、市民や企業、自治体と最先端の大学や公的研究機関が双方向に連携・交流するなかで、新たな産業や文化的価値を創造していく都市づくり、さらには、地域に暮らす全ての人々が大学と係わりを持ち、創造的環境の中で環境に優しく健康的なライフスタイルを実現できる都市づくりを目指し、8つの目標を掲げている。

2014年3月に内容の充実化を行い、2019年11月に内容の改定がなされたが、まちづくりの基本的な理念は変わっていない。

【柏の葉キャンパス構想の対象範囲】



【柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業 土地利用計画図】



土地利用計画表

項目	面積(ha)	割合(%)
道路	64.6	23.7
公園・緑地	11.2	4.1
河川・調整池	10.6	3.9
公共用地計	86.4	31.7
住宅用地		
一般住宅地	54.0	19.8
共同住宅地	3.5	1.3
沿道市街地	40.3	18.1
計	106.8	39.2
商業用地	20.8	7.6
工業用地	33.9	12.4
教育施設用地	5.2	1.9
公共施設用地	12.5	4.6
鉄道施設用地	2.3	0.8
業務施設用地	5.0	1.8
計	79.7	29.1
宅地計	186.5	68.3
合計	272.9	100.0

- 施行地区界
- 都市計画道路
- 区画道路
- 特殊道路
- 調整池
- 公園・緑地
- 学校
- 墓地
- 鉄道施設用地
- 一般宅地
- 共同宅地
- 沿道市街地
- 商業地
- 工業地
- 業務施設用地

令和3年12月24日現在



座学のように



歩道には歩きたくなる工夫が凝らされている。



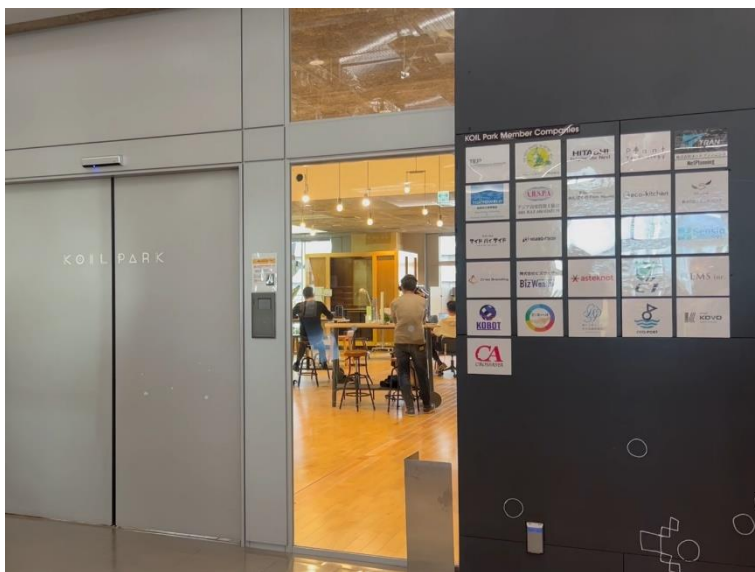
線路の高架下には店舗が立地しており、駅とその周辺部の賑わいに寄与している。



柏の葉アクアテラス。大雨時には調整池として機能するが、平時は憩いの場として整備の高質化が図られている。



こんぶくろ池自然博物公園。都市に隣接して里山として管理されている自然公園であり、まちを一步踏み出せば手つかずの自然が残っている。



駅前の建物「KOIL」では、様々な企業が入居しており、ビジネス活動を支えるための多様な視察や設備、交流・共創のための仕組みやスタートアップ支援のプログラムが揃っている。

②一般社団法人 二子玉川エリアマネジメント（東京都世田谷区）

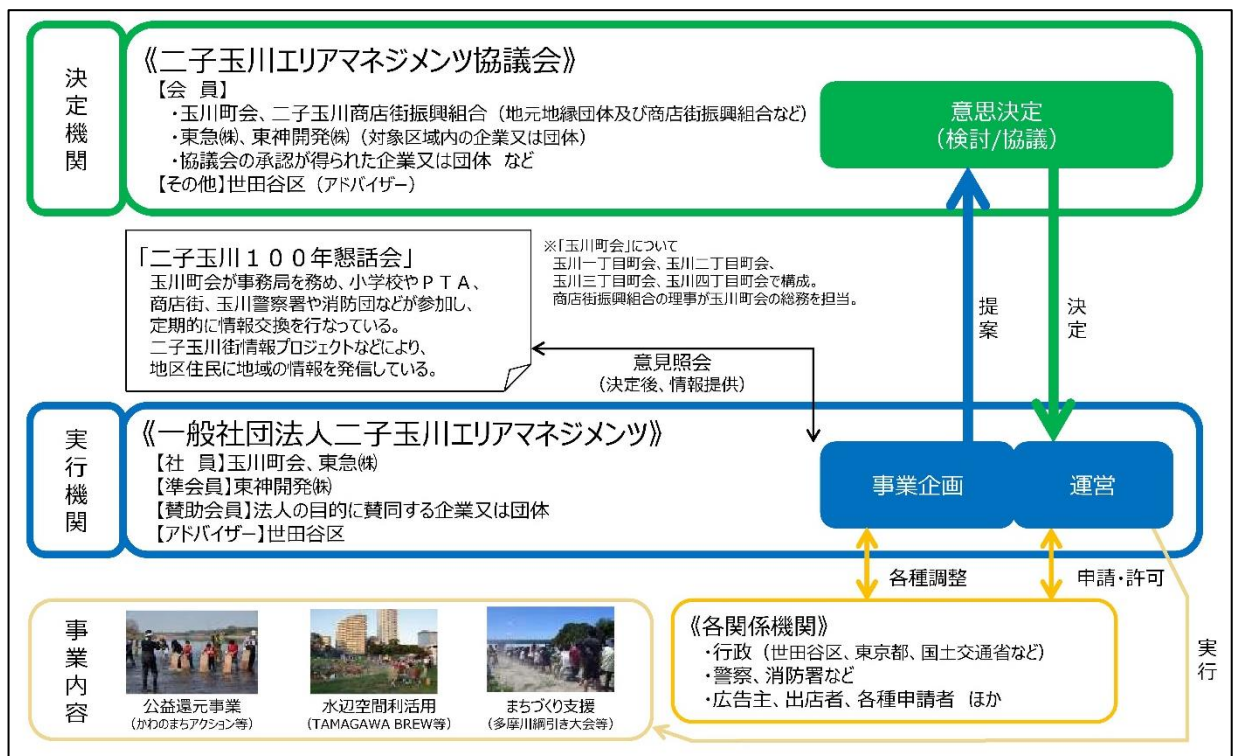
【背景】

東京の西の玄関口に位置する二子玉川では、住民や企業など地域が行政と連携しつつ、主体性と一体性を持って取り組むまちづくりが行われている。

2009年に世田谷区が策定した「二子玉川まちづくり基本方針」を契機に、「100年先を見据えたまちづくり」を考える「二子玉川100年懇話会」が発足され、この懇話会からまちづくりの課題に取り組む有志のプロジェクトも生まれ、市民が主体的にまちにかかわる活動が実施されている。

また、既存のまちづくり活動のうち、一部を事業化し収益を得る仕組みを構築するなど、自立的で持続性のあるまちづくりを目指し2015年に任意団体の「二子玉川エリアマネジメント」が発足した。

【二子玉川におけるエリアマネジメント活動推進体制】



◆水辺空間利活用

住民・企業からの企画提案を取り入れた水辺空間利活用のイベントなどを実施し、利益を地域へ還元する。

◆公益還元

二子玉川の自然資産である多摩川と水辺環境の保全と安全利用の意識を普及・啓発することを目的とした活動「かわのまちアクション」を定期的に行う。

◆まちづくり支援・協力

まちづくり活動を支援し、まちの新たな魅力向上をめざして水辺とまちなかをつなぐ企画などを推進する。

タウンマネージメント活動の主な取り組み

多彩な広場空間の活用

二子玉川ライズの広場では、季節を感じられ、安全・安心で賑わいのある空間づくりを行っています。

広場(全体管理部分)を活用したイベント運営と維持管理

■噴水広場

一人でも、誰かとも心地よさを感じられる憩いの広場。



■中央広場

街の中心に位置し、二子玉川ライズの象徴となる広場。



■ガレリア

街の顔として人々を出迎え、人や地域との触れ合いを提供する広場。



商業施設に面して設けられた賑わいの場としての広場。

■ハナミズキ広場



■カシノキ広場



■パースモール広場



■ルーフガーデン

季節と育みを感じ、ゆるやかな時間消費を提供するエリア。



菜園広場



原っぱ広場



青空デッキ



めだかの池

街の安全・安心・快適への取り組み

■美観維持(権限管理・清掃)



■不法駐輪への取り組み



コミュニティづくり

■コミュニティ形成イベントの実施



二子玉川ライズ体育祭

二子玉川ライズの関係者が自ら参加する交流イベント。

■地域活動への参加



瀬田玉川神社例大祭

町会主催の例大祭に二子玉川ライズも参加。

ブランディング

■広場を活用したシーズナルイベントの開催



太陽と星空のサーカス
ワークショップ、マルシェ、ミニライブなどが楽しめるGWの複合型イベント。



PREMIUM Beer Terrace
写真映える上質な空間で特製フードや限定ドリンク等を提供。



季節の環境演出
四季折々の環境演出をガレリアに設置。



スケートリンク
広さ300m超えの本格的なアイススケートリンク。

情報発信・PR

■媒体活用による情報発信とまちづくりへの評価



タウンガイド



WEBサイト



デジタルサイネージ



第2回先進のまちづくりシティコンペ 国土交通大臣賞受賞

(二子玉川ライズ紹介パンフレットより抜粋)

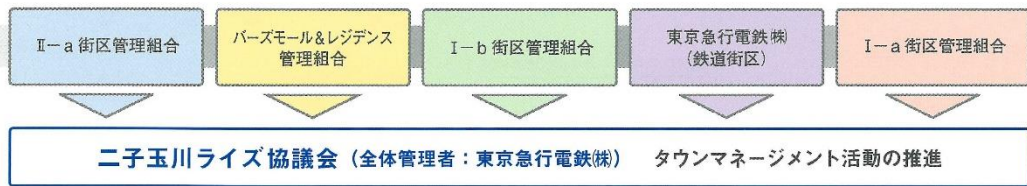
タウンマネジメント活動の推進体制

二子玉川ライズのタウンマネジメント活動は、二子玉川ライズを構成する5つの街区の管理主体によって組織される「二子玉川ライズ協議会」によって運営されています。「二子玉川ライズ協議会」

では、各街区の代表者が参画し、二子玉川ライズの街づくり方針を策定し、タウンマネジメント活動の企画・運営を行っています。

■二子玉川ライズ タウンマネジメントの組織体制

— タウンマネジメント
活動範囲

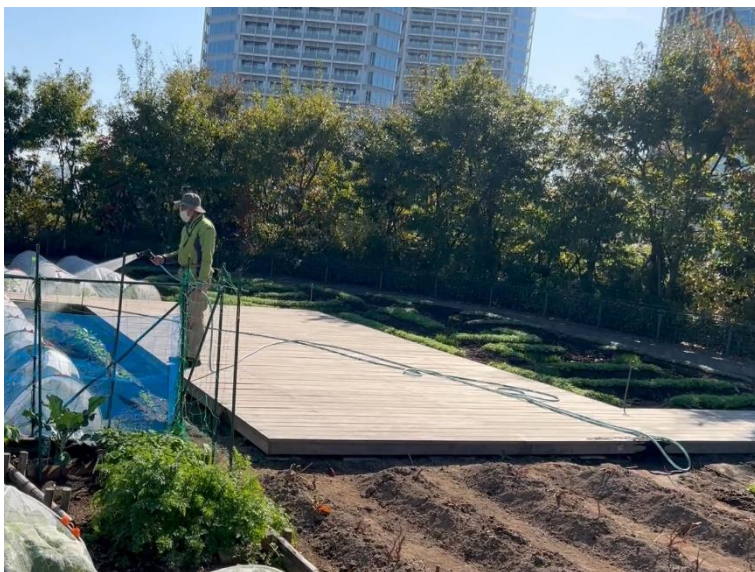


有効空地を活用したイベントの実施

二子玉川ライズでは、「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づき、全体管理者である東京急行電鉄株が街づくり団体とし

て登録されています。これにより、イベント等で有効空地をより効果的に活用することができ、街の賑わい創出を実現しています。

(二子玉川ライズ紹介パンフレットより抜粋)



青空デッキ。
駅前から続くペDESTリアンデッキ上に、市民農園が整備されている。



2F ペデストリアンデッキの歩道空間両側には様々な樹種や植物が植えられており、緑豊かな空間が創出されている。



駅前ではシェアサイクルの設備が整っており、数台は既に貸し出されていることから、駅周辺での自転車利用が盛んであることが窺える。



二子玉川河川敷では、河川敷を活用したフードトラックやスペースのレンタルなど、水辺空間が新しい地域の交流拠点となるようにまちづくりプロジェクトが進められている。

③グリーンスプリングス（東京都立川市）

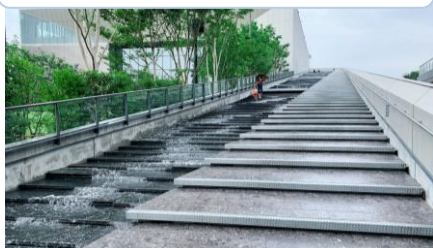
【背景】

立川の新スポットとして、旧国有地跡地（旧立川飛行場）に建てられたGREEN SPRINGS（グリーンスプリングス）は、商業施設やホテル、多機能ホール、オフィス等で構成された大規模複合施設である。

隣接する国営昭和記念公園の緑と街区内の緑を連続的に繋ぎあわせ、さらに1階に駐車場を集約させることで歩車分離の図られた広場環境は、多くの市民の憩いの場になっている。目先の利益ではなく「空と大地と人がつながる、ウェルビーイング」を軸に、街全体の価値を高めるまちづくりを目指した取組を進めている。

【グリーンスプリングスにおけるまちづくりの特徴】

かつてこの地にあった飛行場の“滑走路”をモチーフした階段状のスロープ



なだらかな階段状の「カスケード」（長さ約120m）には水が流れ、開放感がある。

まちの“リビングルーム”



広場に面する商業エリアの一等地をまちの“リビングルーム”として開放し、来訪者が自由に利用できる。

自然を感じられる広場



地域の在来種を植栽し、併せて配置されたビオトープにより豊かな水景が楽しめる。

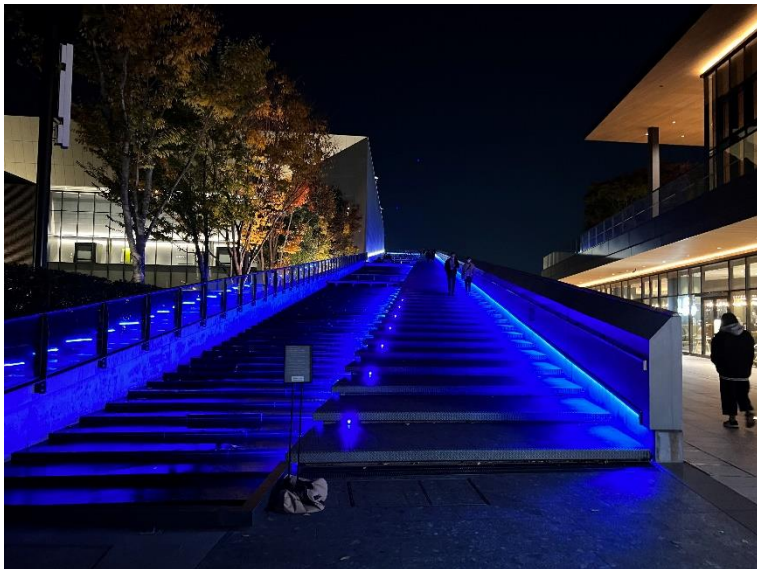


【事業名称】(仮称)立飛みどり地区プロジェクト

【事業主】株式会社立飛ホールディングス



座学のようす



ライトアップされたカスケードは周囲の雰囲気とうまく調和し、良好な都市景観の形成に寄与している。



夜間でも、まちの「リビングルーム」は人でにぎわっている。



隣接している国営昭和記念公園の銀杏並木。紅葉が美しく、来訪者を心地よく出迎えてくれる。



昭和記念公園内では、市の地場産業などを活用した楽市が開催されており、多くの人でにぎわっている。

4) 受入先への質問事項

① 柏の葉アーバンデザインセンター (UDCK)

【周辺市街地との関わりについて】

1. 地区整備を進めていくにあたって、周辺市街地に居住する人と新しい地区に居住する人に対し配慮した点はありますか。
→そこまで配慮はしていない。2006年からUDCKが活動しているが、最初に議論に参加していただいたのは周辺に住まわれている方々であった。徐々に人が増え始めると、マンションに住んでいる若い世代の方も加わって議論を膨らませていったが、あまり大きな軋轢はない。
初期段階から議論する仕組みや場づくりをし、徐々に新しい人を巻き込んでいくことが大事である。全員の意向を十分にフォローしきれてないのが実態である。
また、元々は周辺在住のシニア世代の方達と対談することが多かったが、子供向けの行事が増え、バランス的にシニア世代との議論が減っており、改善の要望がある。
2. 新たにまちをつくっていく中で、例えば小学校の移転など、周辺市街地と一体となった公共公益施設の再編などはあったのでしょうか。
→統廃合ではなく、当初想定していた人口を受け入れる小学校を建設したが、児童数が増えすぎて超マンモス校になり、大丈夫かという所はある。北側の柏たなかという地区である。新しく建設する小学校に、昔の小学校の児童も入れている。
大きな公共施設再編はない。むしろ、新居住者向けの公共施設が不足しており、空いている地域がない中でどう公共施設を整備していくのかが大きな課題である。
3. まち全体で学ぶプロジェクトを実施していますが、地区内に居住する住民のみではなく、周辺市街地の地域住民と連携した取組みがあればご教示ください。
→UDCKの活動に関しては駅前で実施し、参加者はオープンで隣町からの参加も可能である。
イベント情報発信は、駅前マンションにお住まいの方にはポスティングを行うが、駅前より周辺の方に対しては市報に載せ、あるいはUDCKホームページを見てくださ程度の情報発信しかできていない。バランスのよい情報発信の仕方が課題である。
4. 緑地配置の考え方について、「周辺とのつながりを考慮して、広域的に取組む必要がある」と国際キャンパスタウン構想で示されておりますが、具体的にはどのように配慮されましたか。
→千葉大学の中を貫通して桜並木などを整備し、新しくできる公園など道路や敷地内の通路で新しく整備する緑を繋いでいくようにした。この北側にあるアクアテラスを整備する時には、新たな軸線を北側に設定して、アクアテラスを介して緑地や

公園を繋ぎ、水と緑と街道を新たに位置づけて広げていくという視点で、随時拡大しながら進めている。行政ができることは限られている、提案しながらはなるが、行政ができないことに関しては民間の投資を促したり、管理に関しては市民活動や市民の方と連携しながら実施している。

5. 「アクアテラス」は、調整池の高質化を図り、周辺の方々に対して憩いと交流の空間を提供した事例と伺っています。他にも公共施設を活用し、まちの魅力を高める取組をなされたものがあればご教示ください。
→駅前通りの事例の1つである。高架下の空間は、元々駐輪場が入っていたが北側に向かう軸線で、壁と駐輪場の中を歩くのはあまりに寂しく、楽しくないため駐輪場を隣の街区に移すことで、高架下に屋台街や飲食店を整備することを民間と連携しながら進めていきたいと考えている。

【共通質問】

6. まちづくりを進めていくなかで、持続可能な公園の運営・維持管理を目指した取組があれば、その考え方と具体的な内容をご教示ください。(例えば、稼げる公園を目指した取組など)
→民間と連携して活用したところまではまだ進んでいない。稼げる公園維持管理までは、まだできていないのが正直なところである。民間と公共を繋ぎながら整備を進めてきた横にある広場空間と、アクアテラスはできるだけ有料でイベントや撮影などに活用いただいたり、少しでも収益が見込めるように取り組んでいる所である。
7. 駅まち空間と周辺市街地を一体的に移動可能とし、滞在しやすい空間をつくりあげするための取組や留意している点などがあれば、ご教示ください。
→基本的には歩行者が歩きやすい軸線を築き上げながら、少しずつでも改善していくことを徐々に取り組んで行くことが大切である。歩きやすく楽しくすることももちろんであるが、その沿道は非常に大切になってくるため、通り沿いの開発を行うにあたっては、店舗を入れてほしい、できるだけ外に開いた空間にしてほしいなど、厳しめのガイドラインを策定しながら、ガチャガチャしていない明るい町にしていきたいと考えている。

②一般社団法人 二子玉川エリアマネジメンツ

【周辺市街地との関わりについて】

1. まちの賑わい創出や、ブランド向上を目的としたイベントを実施しておりますが、周辺市街地に居住する住民と連携した取組みがあればご教示ください。

→二子玉川ライズでは周辺住民と連携した取組は行っていないが、「GREETINGS」は周辺住民に楽しんでもらう趣旨のイベントである。

また、瀬田玉川神社の例大祭で二子玉川ライズの中を通りたいと希望があったため、通れるよう配慮した。コロナ収束後に祭りが再開すれば、リボンストリートを中心にガレリアに来ていただく予定である。なお、清掃活動は協力している。

2. 再開事業を行っていく中で、周辺地域に与えた影響があればご教示ください。
→悪い影響としては、風害と騒音があった。良い影響としては、道路整備を行ったことで渋滞が緩和したことが挙げられる。また、世田谷区が整備した二子玉川公園は、家族連れの利用者が多くなった。
3. 昔から住まわれている方と新しく住まわれる方とをむすびつける取組として実施されたことがあればご教示ください。
→元々地域には玉川町会があり、二子玉川ライズの住民も一部入会して町会活動に参加している。玉川町会の努力もあり、10年経過した今では大分打ち解けてきてはいるが、時間はかかるものと思われる。
4. 持続可能なまちづくりを進める中で、特に気にしている点（留意点）があればご教示ください。
→持続可能なまちづくりの鍵は「資金」と「人」である。二子玉川エリアマネジメントと一緒に活動していただける近隣住民が徐々に増え、人的には活動の継続が少しずつ可能なようになってきている。資金面では、交通広場の広告収入が資金源となっている。この資金は共にまちづくりを行う方や団体のために活用したいと考えている。
5. 地域住民が主体的にまちづくりにかかわるために必要な手法についてご教示ください。
→これといった具体的な手法はないが、二子玉川エリアマネジメントの活動に対する地域住民の協力体制ができつつあり、活動していく中でつながりを少しずつ広げているところがある。
6. 自立化に向けた組織体制を構築するために必要なことがあればご教示ください。
→活動には地域の総意が必要であり、現在は資金調達の方法など手探りで進めている。体制としては、「二子玉川エリアマネジメント協議会」を発足し、地域住民がどういうまちにしたいか検討・協議・決定して「二子玉川エリアマネジメント」が実行していくという両輪体制を採っているが、まだうまく機能せず「二子玉川エリアマネジメント」が先行してしまうことが多々ある。現在、まち全体の流れをしっかりと受け止める体制を模索している段階である。

7. 「水と緑と光」をコンセプトに環境配慮を強く意識した計画に方向転換されたと伺っていますが、具体的な取組内容についてご教示ください。
- 再開発の初期段階から「水と緑と光」を軸として、自然に配慮した開発を進めた。多摩川の光が入るまちは、都会とは違う明るく開けたイメージであり、自然豊かな環境を目指して開発を進めた。

【共通質問】

8. まちづくりを進めていくなかで、持続可能な公園の運営・維持管理を目指した取組があれば、その考え方と具体的な内容をご教示ください。(例えば、稼げる公園を目指した取組など)
- 資金不足のため、公園の維持管理には取り組んでいない。世田谷区と協議して公園を借り、公共空間の利活用を進めている。兵庫島公園では広場にキッチンカーを入れ、市民部活動ができる状態をつくっている。
9. 駅まち空間と周辺市街地を一体的に移動可能とし、滞在しやすい空間をつくりあげるための取組や留意している点などがあれば、ご教示ください。
- 歩車分離を目指し、東西が一体となる動線を考えている。また、国道 246 号(玉川通り)を挟んで東西に位置する玉川高島屋南館と、二子玉川 1-a 街区をつなぐデッキを整備した。あわせて、スクランブル交差点の下に地下道を設けた。

③グリーンスプリングス

【地区整備、タウンマネジメントについて】

1. 建物と一体化したみどりの配置や空間構成を検討していく中で、特に留意した点があればご教示ください。

→建物の色彩を抑える事と、日本家屋の縁側のような建築が、この地域が持つポテンシャルにあっていると考えた。また、広めの空間構成を意識し、隣接する国営昭和記念公園の緑の動線をこの場所にもつなげるよう考慮した。動植物に関する観点では、多摩地域の多様な生物をこのエリアに集めて残し、生物多様性を保存すること、昔植林を行った木が多く残っているため、地域の林業をサポートするために多摩地域の材木を購入したりすることを心掛けた。

2. まちの「リビングルーム」として商業エリアの一部を開放するにあたって、特に留意、配慮された事項があればご教示ください。

→普通、不動産デベロッパーの立場としては、床を作れば作った分だけ賃料が欲しいが、グリーンスプリングスに関しては、買い物や飲食などの目的がなくても、ただ散歩だけのために訪れるなどで利用していただく場所であるべきという考えが強くある。景色が美しい、広くて木が多いなど、特に理由もなく車で走り、回り道をして通ってほしいという場所があるように、このグリーンスプリングスもそういった場所を目指している。

3. 現在取り組まれているタウンマネジメントの内容、効果についてご教示ください。また、今後取り組んでいきたい内容についてもあわせてご教示ください。

→グリーンスプリングスの開発の目的は、エリア全体の価値を高めていくことにある。単体ではなかなか難しいが、開発をして様々な取組みを進めることによってエリアの価値が上がればよいと考えている。言い換えれば、立川全体の価値を高めることが我々運営チームの仕事と理解している。ここでイベントを開催すると、非常に多くの方が訪れる。特に広い中庭は、共有部としてお金を生み出さず、樹木も1,000本以上植えており、お金を生まない場所にこれだけお金をかけた開発は前例がないと言われたこともある。そういったこともあって、来訪者の滞在時間が非常に長く、笑顔の方も多い。やはりこれだけの空間を整備したことにより、このような結果になっており、お金では買えないものが得られている。

また、グリーンスプリングスの存在を地元の自慢の施設と言う距離に捉えていただいている、読売広告社という広告代理店がある。そこでは毎年シビックプライドの調査を行っているが、グリーンスプリングスの開業を皮切りに、立川のシビックプライドランキングが急上昇した。我々としては、経済効率を追及する代わりに、お金では買えない周辺のシビックプライドを醸成できたと考えている。

現在、モノレール沿い歩行者線道路両サイドの地権者は、我々も入れて10社いるが、共にまちづくりを考えて行動することが大切であると考えている。地域全体の

活性化につなげていくにはさらに西側の公園と東の庭園を結ぶ、東西の人流が必要であるため、共に取り組んでいく必要があると我々から声掛けを行って組成したのがちょうど1年前である。組織としては任意団体である。我々は長期的な視点で考えているが、沿道には伊勢丹や高島屋など小売業の方もいらっしゃるため、最初は価値観が我々と全く異なっていた。最初は資金がない中で開催したイベントとしてアロハイベントがあり、これは沿道の皆でお金を出し合って実施したが、お金は出すがどのくらい効果があるのかという発言もあった。しかし皆でアロハシャツを着用して来て一緒に作業し、イベントが終了した時には、学生時代の学園祭が終わった後のような一体感が徐々に芽生え、最近では共に考えて行動することが大事という考え方が皆に浸透してきたと考えている。

現在は、任意団体としてのビジョンを設定し、目標とするゴールを定めてそこにどうやれば到達できるのか検討しているところである。エリアマネジメント組織は全国に非常に数多くあるが、上手く機能しているのはごく一部であり、一番大きな問題は人、資金の問題である。誰がやるのか、お金をどうするのか。そのため、我々の直近の目標としては早期の法人化である。法人化して指定管理の業務を受託することにより、組織として定期的な収入の確保につながる。利益を出すことは難しいかもしれないが、さまざまな活動の足しになる。まずは法人化して財務面の安定化と人の問題をクリアするため、色々と話し合っているところである。最終的には都市再生推進法人まで発展させていきたいと考えている。

【共通質問】

4. まちづくりを進めていくなかで、持続可能な公園の運営・維持管理を目指した取組があれば、その考え方と具体的な内容をご教示ください。(例えば、稼げる公園を目指した取組など)

→公園を整備するのはいいが、その地域で過ごす人達が公園と自主的にどう関わらべきか、これまであまり考えられていなかったと思っている。それが今では、人にとって豊かに過ごせる環境はどうあるべきなのか皆が考え始める世の中になり、公園の価値も大きく変わってきている。

我々は、公園が持っている価値と、公園に面しているエリアの持つ価値、空間がどう地域に関わってくるのかを真剣に考えていくべきと思っている。それを見つけたとき、持続可能な公園として存続していくのではないか。実は我々もまだ具体的な答えをもっておらず、今後もより深く公園との関係を築いていくことで、結果として稼げる公園になっていくものと考えている。

5. 駅まち空間と周辺市街地を一体的に移動可能とし、滞在しやすい空間をつくりあげるための取組や留意している点などがあれば、ご教示ください。

→民間企業が何か施設を建築すると、どれ位客を囲いこめるかに注目しがちであるが、自身はよくても周辺への波及はあまりないことが多い。そのため、グリーンス

プリングスの企画段階から市と色々調整し、意識した部分がいくつかあった。まず入場料は取らない、市がメインストリートの整備を行ったり、歩行者専用道路が近接していたりしたので、そことの連携を大切にしたい。

また、東京は、一昔前はあまりテラス席がなく、客も室内の方が価値があると考えていた。ところが最近は、暑くても寒くても外側の席から埋まってくるようになった。日本人が忘れていた、空気に触れたり、自然環境の中で過ごすことのありがたみを改めて思い出しているからと考えている。そのため、店舗前の共用部に椅子やテーブルを意識的に配置し、周辺市街地との一体性を創出している。

5) 合同勉強会

日時：令和4年11月11日（金）15時00分～16時00分

場所：リビングルームW

グリーンスプリングス開業までの経緯と概要、取組について、株式会社立飛ストラージラボ 横山友之執行役員、工藤寿哉マネージングディレクター、美馬哲郎シニアオフィサーより説明を受けた。



（合同勉強会のようす）

【説明概要】

① 立川市について

- ・都心（立川新宿）から約25分でアクセスでき、高尾山まで20分程の距離に位置しており、自然と都心を賑わうちょうど中間エリアにある立地特性を有している。

② 立飛グループ（敷地所有企業）について

- ・現在、約98万㎡の敷地を所有している。戦前は飛行機メーカーであったが、戦後は貸付倉庫業を営むも2012年に上場していたグループ内の2社を非上場化して合併するという転機があった。戦前の建物を使い続けているというハードの限界、立川市が商業の町として発展している中で立飛エリアだけが倉庫街として取り残されているという企業としての限界を2つ抱えたことを機に、所有不動産の一体開発へ着手した。

③ グリーンスプリングスについて

- ・2020年に立川の土地価格を向上させることを目的として、グリーンスプリングスをオープンさせた。
- ・立川の市全体から見ると、サイズ的には国営昭和記念公園の緑と立川駅前の賑わいを結ぶ中間点に位置するポテンシャルを有している。元は国有地であったが、2015年1月に土地を取得し、土地の持つポテンシャルを最大限活用した開発ができないか考えた。このエリアには、航空法の高さ制限がかかっていることに加え、厳しい地区計画による

土地利用の制限、さらには3年以内に着工の条件もあり、急ピッチでの検討を進めたプロジェクトである。そのため、初期段階からマスターデザイナー、業者など主要なメンバーが企画段階から関わってきたのが、このプロジェクトの特徴である。

④ グリーンスプリングの特徴

- ・2018年2月に着工し、2020年2月に竣工、4月にオープン。約1万㎡の中央広場を中心にショップ、レストラン、ホテルなどが配置されており、水と緑豊かな中央広場には四季を感じさせる年間350種類の植栽、天川に接続する生き物を流出させた利用、光と音楽と共に水が踊るマウンテン、そして約120mの水が流れる階段、カスケードなど、ここにしかない人々の活動の拠点が生まれている。

(コンセプト)

- ・コンセプトは「空と大地と人が繋がるウェルビーイングタウン」。ウェルビーイングとは、心も体も心地よい状態のことを意味しており、次の時代に求められる価値観である。ウェルビーイングをテーマにすることで100年先も続く街づくりにしたいという思いを込め、開発した。

(施設の特徴)

- ・2階に人々の憩いの場所、中央広場を設けた。グリーンスプリングスの世界観にそぐわない駐車場棟は、影響の少ない場所として1階に設けた。
- ・目玉施設として立川ステージガーデンがあり、これは地区計画で求められていた、多摩地区オンリーワンの施設である。民間でホールを運営するのはなかなか難しく、収益的にも困難であったが、音楽やエンターテイメントを導入することによって立川の地価や文化度が上がるのではないかと期待し、開発した。
- ・ソラノホテルについて。ホテルマーケットとして、立川はビジネスホテル程度しか成り立たないと言われていたが、ウェルビーイングで立川の地価をあげることを目指し、立川に宿泊すること自体が目的になるような、都市型リゾートホテルを建設することで企画を進めた。

(デザインコンセプトは町の縁側)

- ・日本家屋の縁側に例え、地域レベルでの縁側を建物のコンセプトとした。
- ・グリーンスプリングという建物が、西側に広がる国営昭和記念公園の緑と東側に広がる立川駅前の賑わい、屋内空間と屋外空間を柔らかく繋ぐ。
- ・各建物から軒を伸ばして、屋内と屋外を優しく繋ぐとともに、建物の一体感を作り上げている。軒天井には、多摩地域の木材を活用して多摩川の林業の応援、森林の保全に貢献している。
- ・容積率は最大500%確保できるが、50%しか使用していない。この余剰容積は空の容積率と捉え、空を大事にした開発を実施した。その結果、開放感のある空間が生まれ、空や風、緑を感じながら過ごせるウェルビーイングを実現させた。
- ・立川市自体が、「まち全体が美術館」と言う構想を掲げ、市内全域にアートを取り入れている。100以上のパブリックアートを投入し再開発されたファーレ地区が隣にある

こともあり、グリーンスプリングスもパブリックアートを設置している。公募作品も多く取り入れ、平均年齢40歳未満という制限を設けて応募作品を世界中から募集したこともある。

- ・24時間楽しめるまちとして、極力24時間開放している。照明にこだわったライトデザインで、昼と夜の印象が違うような施設をつくりあげている。その結果、早朝は散歩やエクササイズ、昼はランチやカフェ、夜はゆっくりと語り、お酒を楽しむなど、様々な年齢やシーンに利用される空間となっている。
- ・毎月、様々なイベントを実施している。マルチイベントを中心に、ウェルビーイングを発信する各種イベントをしている。ウェルビーイングクラスという、街区の環境を活かした体験プログラムがあり、ウェルビーイング発信に向けた様々な取組みを実施している。
- ・グリーンスプリングスだけのイベントだけにとどまらず、街区西側の都市地区、モノレール下の道路、サンサンロード沿線の事業者とエリアマネジメント団体を設立し、イベントやまちづくりに関する勉強会など様々な取組みを実施し、地域の人々の交流を作り上げる賑わいの創出、回遊性の創出を目指している。

【質疑応答】

○どの程度利用者数が増えたなど数値が分かれば教えていただきたい。例えば土地価格の上昇率やアパートの家賃など。

→実数は分からないが、国営昭和記念公園の中に設置している自動販売機の売り上げが1.5倍になったということは把握している。

確実にエリアの地価が上昇しており、2021年の住宅地における地価上昇率の一位が立川市である。これはグリーンスプリングスだけの影響でなく、スポーツ施設、ショッピングセンター等の増加など各種支援や様々な取組みによって上昇したものと考えられる。

賃料について、例えばオフィスが集積しているファーレ地区の賃料は、賃料水準の倍以上の状況である。これは希少性の高い床であることが理由である。我々が高い賃料を設定することで、周辺も便乗して賃料が上がってきている。

また、ホテルの宿泊価格について、周辺のホテルが大体1万2千円程度であるが、我々のホテルは1泊6~7万円である。

○安いアパートに住みたい人が住みづらくなるという逆効果があったりしないか。次に、シビックプライドやコンセプトなど、参考にした事例はあるか。

→おっしゃる通り、元々賃貸で住んでいた人にとっては、賃料が高くなって怒ると考えられる。これはある程度まちの価値が上がっていく時にどうしても起きる問題である。

シビックプライドの観点について、我々が所有しているのがグリーンスプリングスだけならば、そこで採算を取る必要があるのではなかったと思う。

立川市の25分の1の大きさの敷地であるため資金調達も非常に苦労した。広大な土地を所有する立場として、長期で見たときには、より大きな収益が得られると説明してきた。その結果として、採算性に走っていない場所が整備されることで、地域に住まわれている方にとっては自分達のまちにも格好いい場所があるということがプライドになり、それが土地の価格に繋がっていく。地価の高いまちは、まちの名称を聞いた時に格好いい感じがしていると考えている。宜野湾市においても、那覇市よりも格好いいことをすると、凄く光るまちになるのではないかと。

参考にした場所としては特にはないが、インスピレーションを受けた場所としては、ニューヨークのセントラルパークである。ビル群が塙まであるが、公園に入ると突然憩いの場となる、そういったコントラストが参考になった。我々は、東京の都心における開発と一線を隔てたいとの思いで、国内事例を真似るのは意図的に避けていた。

○2015年から土地を取得し建設に至るまでの経緯を教えてください。また、その際に周辺の事業主や住民に対して開発内容を公表し、ディスカッションを重ねて計画に反映された部分はあるのか。

→2015年2月時点で、プランは全くなかった。土地を取得した段階からカウントダウンが始まったような着工で、完全にゼロスタートであったため、そこから企画を考えた。都心の開発とは一線を画し、かつこの地域の持つポテンシャル（公園が隣にあり、高崎線のおかげで空が建物に覆われていないなど）を生かして、空に近い環境を作ろうということを中心にしながら、限られた期間で企画、設計を進めて何とか3年以内に着工できた。

次に、企画段階から周辺の方達の声を取り入れたかということであるが、地方公共団体が資金を投入するものではないため、周辺地域の意見を伺う義務はなかった。多少のリサーチは行ったが、ほぼ皆さまが想像できる内容であり薄い意見しか出なかった。そのため、ここではこうあるべきだという点に拘って、やり切ることができた。

○今後こういった開発を考えているか。

→我々は、立地の優位ではなく環境の優位で戦うことを選択した。グリーンスプリングスは最初の一步である。立川市が都市軸と呼んでいる軸が伸びている。この都市軸を中心に、立川の環境に有利な開発を進めていく。意識的に環境を作る事が、コンテンツ以前に非常に重要である。人の心を豊かにするコンテンツを導入していくこと、それがスポーツ、エンターテインメント、カルチャーであると考えている。

優れた環境に人の心を豊かにするコンテンツを盛り込んでいく事で、まちの価値が高まっていくものとする。行政と民間がそういった関わり方をすることで、まちの価値を創りあげていくと考えれば非常によいものになると考えている。

【追加質問（後日先方からメールにて回答）】

○緑の維持のための管理組織、費用、緑の種類や年中植え替えしない理由、敷地内に占める緑の割合についてご教示いただきたい。

→管理組織について、(株)日比谷アメニス様に管理を依頼している。また、ランドスケープデザイナーには、開業後の植栽及び生態系の維持コンサルティング業務を委託しており、管理会社や弊社を含めた協働巡回を年4回（四半期毎）実施し実施記録をまとめ、改善方針の協議や技術的な指導を受けながら、植栽・生態系の管理を行っている。

→費用については非公開情報のため、回答は難しい。

→緑の種類について、年間植え替えを含めて350種類程である。

→植え替えをしない理由については、四季を楽しんでいただけるよう、開花時期や見頃となる時期をずらしたランドスケープデザインとなっており、人工的に植栽を植えて見せるようなデザインではない。但し、例えば球根植物であれば、翌年も自然と生えてくるが、ボリュームが足りない場合もある。そのため、球根の補植は実施している。

→緑の割合は、敷地面積 38,900.20 m² に対して緑被面積 7,080 m² である。

6) 視察参加者の感想

A氏

■柏の葉アーバンデザインセンター

街づくりのトリガーはつくばエクスプレスの開通。公民学連携は公(行政)メインの街づくりよりも、住民や利用者の要望を取り込むことができるように思える。また「学」の存在は街の価値を高める要素だと感じた。

一方で、公民学の民は三井不動産という業界最大手、学は東京大学、千葉大学と国内最高峰の大学と、それぞれのトップクラスが参画することでバランスが取れたと思う。普天間基地返還後の街づくりの規模を考えると難しさもあるかもしれないが、沖縄、宜野湾という環境で行政のみではない街づくりの方法も期待したい。

■二子玉川エリアマネジメンツ

水、緑、光、と自然を大切にしている街づくり、というか、施設作りと感じた。維持できる自然の環境は残しつつ、立てる施設にも、自然環境を取り込み、育むことは、これからの街づくりで大切なことだと思う。普天間基地の返還後の街づくり、施設づくりでもそのようなルールがあるといいと思った。

■グリーンスプリングス

グリーンスプリングスだけではないが、立川の印象が大きく変わったように感じた。20年以上前、立川の印象は、競輪場、ウインズ、そこに集まる方々、その方々向けの商業施設など、暗い街のイメージだった。が、今回訪れて、街並み、施設、人々を見て、とてもおしゃれな街のイメージとなった。

街づくりのコンセプトとして、都市格、エリアバリュー、シビックプライドなど素晴らしいキーワードがあった。このような考え方やキーワードを今後の若手の会の考え方にも加えていけたらと思った。立飛のみなさまの説明はいい意味でイケイケな感じがあり、ビジネスだからこそ、また成功したと感じているからこそそのイケイケ感かなと思った。普天間基地返還後の街づくりでもそのような勢いのある気持ちは大切にしたいと思った。

参考にした街づくりにニューヨークのセントラルパークが挙がっていた。若手の会のユンタクでもセントラルパークの話が出てくることがあるので、夢かもしれないけれど、いつか、若手の会でセントラルパークに視察できたらいいなと思った。

B氏

【柏の葉アーバンデザインセンター(UDCK)】

公民学連携のまちづくりを目指していると聞き、動線等を考えながらまちづくりをしているのを視察して分かった。景観も同色で考えられているので歩いていて楽しかった。

【二子玉川エリアマネジメンツ】

地域と協調しながら二子玉川ライズをつくっている。イベント等も充実していてよかった。元々ある商店街を活かしている点だが、歩道等が狭く歩いて楽しむ感じではない。自然環境を守りながらまちづくりしているのは伝わる。リーフガーデンはよく手入れされておりランチ等したいと思った。

【グリーンスプリングス】

短い期間でまちづくりしているとは思えないほど素敵でした。24時間開放していると聞いてびっくり。夜景も良い感じでデートするのもいいなと思った。建物も低く作られていて開放があり、歩いていて気持ちが良い、何時間でも居たいと思った。

普天間もこういう感じになるとみんなが来たいと思えると思う。

自然と笑顔になる気持ちがわかる。ペットもOKだったので散歩しながら見るだけでもリフレッシュになりそうな感じ。

C氏

今回の視察先3か所ともにコンセプトがあり地域にあった理想の街づくりが出来ていると感じました。今回の視察地を普天間飛行場跡地の街づくりを考えた場合、柏の葉の公・民・学連携され街づくりとグリーンスプリングの縁側的な施設を取り入れた街づくりができればリビング型と応接型で地域の方はもちろんの事、観光客も誘客できると思います。

特にグリーンスプリングは立地の良さ駅を中心とした繁華街があり、昭和記念公園など緑地も近くにあり年齢問わず楽しめるエリアだと思いました。

D氏

柏の葉アーバンデザインセンター (UDCK)

柏の葉アーバンデザインセンター手前で車内から見て感じた事、車イスの方やベビーカーを押して歩く若いお母さんなど人の通りも多く歩道、車路等も整備され木樹、緑も有り良く見ると周囲に防犯カメラも多く設置され安全、安心なまちに見受けられた。

UDCKセンター内にて三牧副センター長の事前説明を受け、その後歩きながらの視察、公民学のまちづくりキャンパス構想、実現音持続性の高い公共物の集約、雨水調整池、アクアテラス オープンイノベーション、水辺の自然環境にやさしい周辺市街地、地域住民方々も利用しやすくコミュニティの最適な場になっている。跡地利用大規模公園などへ知識として繋げて行けるのではないかと習得有り。

二子玉川エリアマネジメンツ

都市と施設の中にデザインされた空間に歴史、近代と（水・緑・光）テーマとして自然と植生を活かし生物多様性と生活利便施設の集約によりエリアマネジメンツ、企画、運営「100年先」を見据えたまちづくり、周辺市街地に関わり地域交流会活動コミュニティと賑わいの魅力的な二子玉川ライブショッピングセンター施設の利便性、車路と歩行空間を分けてあり二子玉川百景、素敵な風景などをヒントに飛行場跡地、周辺市街地、住民、地権者、行政等々連携して取り組むまちづくりについて。

エリアマネジメンツ活動 一般市民の目線から参考になりました。

環境と魅力ある外実証実験とまちづくり

モビリティ循環児童運転バス編入

エネルギーセンターAI 見守サービス

健康サポート、公民学の産業商成

跡地利用と周辺市街地も価値のある魅力的なまちづくりに興味を持たせる

資料としてNBMへ活せる用繋げたい

グリーンスプリング立川

グリーンスプリング、多機能的なホール

商業施設、ホテル、オフィスなど大規模複合施設、歩道分離、緑が多く広場の環境も最適で市民の多くがつかい憩いの場所、目先の利益ではない取組に理解と努力、合意点など市民目線ではとても難しく施設の中に緑の森、水、光、風を感じられるデザインされた環境施設はとても魅力的に思えた。周辺市街地との関連にどう活かすか参考にしたい。

E氏

1. 柏の葉エリアマネジメント



理念：公民学連携による国際学術研究都市・次世代環境都市として、しっかりした街づくりが連携のもとになされている。

拠点となる UDCK(柏の葉アーバンセンター)が設置され、話し合いができる場所があることが大事である。普天間飛行場の跡地利用においても拠点となる事務所等の設置が必要である。また、まちづくりを先導するため課題としての資金源として企業が賛同する必要があり同地域では、三井不動産が公民学の連携を先導していると感じた。

柏の葉の企業誘致について、国の機関(警視庁、財務省、国交省、厚生省、国立大学、政府研究所、UR 等)を始め大手民間企業(三井不動産、富士フィルム、JA 等)日本を代表する組織が立地しており、「東京都心から近い」地理的優位性が魅力となり企業誘致に成功していると感じた。普天間飛行場の跡地利用における企業誘致については、東京都心より離れており地理的優位性は期待できない。そのため大規模公園等の自然等の魅力を発信し付加価値をつけて PR していく必要がある。また、平成30年度の先進地視察で学んだ関西文化学術研究都市(大阪府、京都府、奈良県)における、京都府の企業立地優遇制度(補助金、税の特別措置、融資)、木更津市の企業立地促進条例(事業場設置醸成金、雇用創出助成金、産業支援助成金)等を例に企業を引き付ける手法を設置し、まちづくりとしては発信していかななくてはならないと思った。

線路下の利用について、家賃の高いビル等への飲食店の入居が小規模飲食店は厳しい等、線路下に簡易プレハブ構造の飲食店舗を設置し地元飲食店等の商業の連携が UDCK での取組みとして行われておりすばらしいまちづくりとなっており感動した。

2. 二子玉川エリアマネジメント(2日目午前)



二子玉川について、東急(株)という鉄道大手が昔から同地域に根ざしており主体となっていた。更に、同社の人事異動より組織が構成されていた。

街を散策していると、女性の割合が多く目につき特に20代~30代の女性が目につくほど若者で賑わう街であった。

多摩川の水辺環境を利用し保有する河川敷の広場をイベント等に使用してもらうことにより使用料等を得ていた。また、駅や道路の目につく場所は、広告を掲示し広告料の聴取行われていた。また、同マネジメント組織においても東急(株)の人事異動より組織されていたが事務局長以外の職員は若い女性で構成されていた。

同エリアの中央には大手企業の楽天本社が位置しており、街の発展に寄与していた。

再開発地域の旧市街地の境界線付近は旧商店街が位置していたが連携がありイベント会場や人の流れ等の配慮がうかがわれた。

3. グリーン スプリング(2日目午後)



同視察により学んだことは、若手の会共通質問の中で持続可能な公園の運営・維持管理目指した質問に回答した(株)立飛ストラテジーラボ戦略企画本部マネージングディレクター工藤氏が、「お金では買えない公園の広場空間を大切に、立川にしかない自慢のまちづくりを目指す。訪れる人々がその空間をどう判断するかが将来への道である」との回答に感銘を受けた。貴重な視察会であるにもかかわらず、質問をしなかったことについて大変後悔している。(株)立飛ストラテジーラボ執行役員横山氏、同社戦略企画本部マネージングディレクター工藤氏、及び同社シニアオフィサー美馬氏の三名の方から熱心なご説明を受けたにも関わらず何一つ質問ができなかった。1社によりこのような素晴らしい街づくりがなされており自分が質問することにより、同社の批判になるような気がして質問を控えてしまったのか。また、2日目の午後の視察で食後のバス移動で疲れが発生し午後の視察に集中できていなかったのか、更に、資料綴りの同視察資料が少なくユーチューブ等が紹介されていたが携帯電話の不具合で動画が視聴できなかったことから中身を把握していなかった可能性もある。それにしても残念でなく後悔しているところです。視察後に考えると、次々に質問が浮かんできた。まず第1に、緑の維持のための管理組織、費用、緑の種類・年中植え替えしない理由等、更には、敷地内に占める緑の割合など基本的なことによいので質問すべきであった。

グリーンスプリングスの位置的役割として、駅と昭和記念公園を結ぶ絶好の位置的条件がメリットとしてあり、それを活用した駅のペDESTリアンデッキから歩者分離の燦燦通りからグリーンスプリングを通り昭和記念公園への緑の回廊を形成している。しかし、周辺地域との連携として燦燦通り会とのイベントの数が少ないように感じた。また、昭和記念公園との連携も少ないように思えた。

最後に、今回の先進地視察をとおして、新たにまちづくりの手法等の勉強ができたことまた、参加された皆さんとともに行程を終了できたことは今後の普天間飛行場跡地利用における関係地権

者等の意向醸成・活動推進の一步となったことと確信しています。そして更なる発展を祈念申し上げ結びとします。
大変ありがとうございました。

F氏

本年度の先進地視察会は次の1～3の三例について現地へ赴き視察を実施しました。

本視察の目的は「周辺市街地との連携したまちづくり」「地域との協働によるまちづくり」の二つの観点で当該視察先の事例を習得することでした。

本報告書はこの二つの観点と、これらに対する三者一まちづくりの主体と想定される行政、市民、民間一の関連とを報告の枠として設定します。この三者は、まちづくりに必要な主体として、これまでの若手の会の議論の対象とされていました。そこでこれら三者を本視察の目的のもとに置くことで、どのようなかわりがあったか報告します。

また視察の目的である二つの観点に対して三者がかかわっている強度を示しています。これは私の主観によることが多く、他の視察参加者の報告とともに評価を加えるべきところだと思います。他の視察参加者が私と同じような観点で報告しているか不明ですが、参考にとどめてご一読いただきたいです。

1 柏の葉アーバンデザインセンター (UDCK) @千葉県柏市

主体		周辺市街地との連携	地域との協働
千葉県、柏市	中	○視察地は柏市の北部にあたり、南部は市街化調整区域で工業地区である。南部は過疎化が進んでいる。 ○開発前から存在する小学校から開発地域の小学校に生徒を受け入れている。再編するものではなかった。	○開発予定地の近くにある東京大学に千葉県、柏市が計画を相談し、試行錯誤の末、現在のよう な形ができた。 ○駅からほど近いこんぶくろ池公園は現地で環境保護活動を行っている団体がある。今後は公園までの通りをデザインし、水と緑の通りを描きたい。 ○駅前には三井不動産と市が建物や道路を整備していたが明るい通りにするためにデザインを後から加えた。資金は三井不動産の広告宣伝費の予算からあてられている。 ○住民参加を狙ったイベントはあるが、幾分近隣に住むマンションの住民の意向に傾いている。
柏市民	中		
東京大学、千葉大学、三井不動産 (株)	強		

今後は国立がん研究センターと連携しライフサイエンスの拠点にするべく動いているそうです。三井不動産は研究施設と連携するホテルを建設しすでに稼働しています。また駅周辺から北と南にデザイン地域を拡大する意向のようです。

地域より学术界の東京大学や千葉大学、民間の三井不動産の働きかけが強いと感じました。柏市が整備し、学術的なデザインや民間による街の付加価値で、街の魅力が増したように感じました。地域住民は緑の保護活動やイベント参加であらわれていますが、街づくり全体を担う立場にはないように見えました。

2 (一社) 二子玉川エリアマネジメント@東京都世田谷区

主体		周辺市街地との連携	地域との協働
世田谷区	強	○昭和 57 年に再開発を考える会が発足し、昭和 62 年に世田谷区が計画を発表し今日にいたる。 ○多摩川を挟んで川崎市（神奈川県）と隣接している。玉川町と川崎市の綱引きイベントを行い、勝った街に 1m 境界が増えるという企画もしている。 ○近くを走る道路の渋滞が残っている。川崎市の交差点にあたる。	○兵庫島公園（多摩川の川岸）を拠点に、キッチンカープロジェクトやスペースレンタル事業、アウトドアオフィス事業などを実施している。 ○MizubeFunBase という企画は都市再生整備計画をもとに実施し、生き物とのふれあいを意図している。 ○開発地は約 200 名の権利者がいた。開発後は地域外に出た方もいるが、新しく整備した店舗やマンションに移った方もいる。 ○台風のときに水害があったが、開発地域に被害はなかった。当時は地域住民を受け入れた。
世田谷区民	中		
玉川町会、東急(株)、東神開発(株)	強		

生物多様性を意識したビルは鳥類など生物の立ち寄る場所にもなっていました。カラスによる被害はないが、鳩の糞で困っているそうです。

周辺を見てまわると、従来の商店街通りは道が狭く、人や自転車、トラックの往来が多く、事故が起きかねない状況でした。開発されたことで往来しやすくなっていますが、開発地域と従来地域との接点が隠れているようにも感じました。駅周辺は駐輪場、駐車場があり、人が多く集まる場所からは離れていました。

二子玉川エリアマネジメントは玉川町会、東急、東神開発で構成し、それぞれの職員が移籍した形で運営されているようです。人件費はそれぞれの所属団体が工面しており、団体の収入は駅前の広告収入のようです。

手がけている事業には東京都観光財団の資金を得て実施するものもあるようで、資金の工面に工夫されているように感じました。

3 グリーンスプリングス@東京都立川市

主体		周辺市街地との連携	地域との協働
立川市	中	<p>○当施設はすでに整備された駅前の施設から昭和記念公園にかけての間にあたる。この区間を整備することで魅力のある地域にしたいと考えていた。</p> <p>○施設が面するサンサンロードの他の施設と協力してイベントを実施した。</p>	<p>○周辺の地権者 10 者で街づくりしたいと任意団体として 2021 年から活動している。しかしまだビジョンがなく、今後の課題である。将来的にエリアマネジメントの都市再生推進法人を目指したい。</p> <p>○土地を取得した際、立川市から固定資産税減免を受けられるよう 3 年以内に着工する話があった。当初は減免を受けず時間をかけて計画を立てる予定だったが、立川市の意向もあり 3 年以内に着工することを目指した。</p> <p>○施設は日本家屋をイメージし、軒を設計し、その建材に多摩産材を使用した。</p>
立川市民	弱		
(株)立飛ホールディングス	強		

地域住民と手がけたイベントはありませんでした。もともと立地が駅に近く、周辺もオフィスビルが多いため、住民を意識する必要はなかったように思います。

一方で施設をつくることで街の魅力(「街の格を上げる」「エリアヴァリュー」)を高めたいという意図があり、周辺地価の上昇やシビックプライドの順位上昇などにあらわれているようです。

立飛ホールディングスは法人ですが、地元・立川で育った会社という自覚があるようで、街のためにできることを手掛けたいという気持ちを感じました。

7) 取組み成果と今後の課題

【取組み成果】

●周辺市街地と連携したまちづくりに関する知見の習得と共有

- ・ グリーンスプリングスのように、コアとなる建物の存在を地域自慢の施設という観点で地域が捉えることで、多くの人を訪れることとなり、そのこと自体が周辺と連携したまちづくりにつながるとともに、当該地区及び周辺市街地のまちの価値の向上につながるという事例から、まち全体の価値を高めるための取組に関する知識を習得し、知見の共有を図る事ができた。

●地域との協働によるまちづくりに関する知見の習得と共有

- ・ 地域と協働でまちづくりを進めていくために必要な持続可能なまちづくりに必要な事項に関する知識を習得し、知見の共有を図る事ができた。

●シビックプライドの醸成に関する知見の習得と共有

- ・ 進出する企業自体がまちに対する愛着を強く持つことで、我々がまちを何とかしようという思いが沸き、それが企業と周辺の商店や住民と連携したまちづくりの取組につながるという事例から、シビックプライドの醸成に関する知識の習得と共に知見の共有を図る事ができた。

【今後の課題】

●産学官民の連携のあり方について

- ・ 行政としてできること、地域ができること、企業ができることはそれぞれ限られているため、普天間飛行場返還後のまちづくりについて具体的な検討を進めていく段階においては、各々の立場でできることを提案しながら進めていくことになると考えられる。そのため、今回習得した知識をもとに、現時点から産官学民の連携のあり方について少しずつでも検討を進めていく必要がある。