

## 埼玉県鴻巣市北鴻巣駅西口地区

# エリアマネジメントの先駆けとして



「花とお話できるまち」というコンセプトを住民公募により選定。公園や駅前広場といった公共空間を中心とした、地域住民の手でまちを管理・運営する「エリアマネジメント」の発想を先駆けて展開しました。まちの資産価値を将来にわたって維持し続けることで、子や孫の世代に故郷を引き継ぐことができると考えているからです。

DATA

事業名称 : 北鴻巣駅西口土地区画整理事業

事業期間 : 平成17年12月9日~平成24年3月31日

施行面積 : 約9.3ha

総事業費 : 約24.6億円

合算減歩率 : 47%

## "できることから始める"で事業を推進

本地区は、埼玉県鴻巣市のほぼ中央に位置する北鴻巣駅に 隣接した農地を中心とする面積約9.3haの組合施行による事業です。

本地区は、長年滞っていた地権者の合意を得られ、組合準備会設立から約1年4ヶ月で事業化し、認可後約5年という早さでまち開きに至りました。早期事業化と短期事業完了の背景には、事業を約束通りに完了させるための計画を、認可前から地権者の生活設計の観点に立ち、戸別ヒアリングを通して土地利用意向を的確に把握し、事業計画に反映してきたことに起因します。加えて、停滞原因となっていた事業区域の設定についても柔軟に見直すことで、未同意者が混在した広域な区域から「できることから始める」というキーワードに基づき、事業賛同が得られる確実な区域の設定をし、事業を推進しました。



### 事業参画者のリスク回避に寄与するために

本地区では、当社が業務代行者に先駆けて、事業立ち上げを担っていたことで、 地権者の合意形成や行政協議に目処が立ち、事業費や保留地単価、位置、使用収 益時期といった事業参画者にとってのリスクを排除。これより、一括業務代行者を 認可前に選定でき、本地区の早期事業化・短期完了という実績に寄与しています。

## まちを育てるという概念を地権者と共有

また、地権者を始めとする事業参画者に対して、事業完了時期を明確に示してきました。これによって具体的な土地利用の要望を引き出し、まち開きに向けてまちづくりに対する高い意欲を持ったまま、事業完了後のまちのあり方についても検討することが可能となりました。

事業当初から「花とお話できるまち」というタウンコンセプトを掲げ、事業完了後のまちの維持管理、運営について議論を重ね、まちの顔となる「すみれ野中央公園」を地区中央に配し、施設整備に併せて地域の維持管理活動についても順次展開して参りました。

## エリアマネジメントという理念を導入

本地区の最大の特徴として、事業期間中に設立した地域住民を中心に構成された「NPO法人エリアマネジメント北鴻巣の設立が挙げられます。彼らが中心になって公共空間と民地空間の一体的な自主管理活動を行っています。

当初から、本地区のタウンコンセプトを実現するためには、地区中央に位置する都市公園や駅前広場といった公共空間を利用者たる地域住民自らの手で管理運営を行っていくことが重要であると考えていました。また、民地空間となる宅地についても、公園空間との借景の関係性を築き、空間として一体となる様に、外構ガイドラインを策定し、民地空間の整備誘導も併せて行いました。

#### ソフトが下支えするまちの資産価値

こういった活動の背景には、経年劣化により資産価値として目減りしてしまうハードの施設に対して、景観や維持管理の活動というソフトは、時間をかけて継続する程、成長、定着してゆき、まちの資産価値の下支え要因になると考えているからです。先進的な取り組みであるからこそ、事業当初からコンセプトを明確に示し、賛同者と協働してきたことで活動が実現しました。

#### 行政の業務を代行する有償ボランティア

地域の維持管理とは、日々の地道な作業の積み重ねにより実現するものであり、 活動従事者のボランティアでは成立し得ないと考えていました。そこで、公園の指定











管理者や駅前広場の管理業務受託を始めとする、活動財源を確保した上で、まちの維持管理に貢献している活動従事者に対して収益の一部を「有償ボランティアという考え方に基づき還元できる仕組みを構築しました。活動従事者に、地域に必要としていると色々な場面で実感してもらえることで、「わがまち」に対する責任感や愛着が生まれるはずです。

このように、人を中心とした取り組みを1つずつカタチにしてきたことで、エリアマネジメントを通じた地域性が育まれてきました。将来にわたり継続できるよう、今後も地域とともに考えてゆきます。