11. 公民連携によるコミュニティガーデンを用いた街区公園の利活用に関する研究

- 東京都江東区の事例を対象として -

A study on the utilization of block parks in the use of the community garden with the public private partnership.

- Case study on Koto Ward, Tokyo -

岩瀬貴也*・小泉秀樹**・後藤智香子**

Takaya Iwase*・Hideki Koizumi**・Chikako Goto**

In this study, we figured out that the pioneer characteristics the potential for expansion, and the problem in the utilization of block parks in the use of the community garden with the public private partnership. We did the literature search, the internet search, the interview survey, and the questionnaire survey.

The community garden with the public private partnership can be evaluated as the redevelopment of the block park, and a model of the development burden system to the new the regional contribution. However, there still remain the problems with the fund and the shortage of the participates.

Also, it is necessary to support the building of the connect of various group, and make the system of the new regional contribution.

Keywords: Community garden, public private partnership, utilization, block park

コミュニティガーデン, 公民連携, 利活用, 街区公園

1. はじめに

1-1. 研究の背景と目的

近年、少子高齢化や、人口減少、そしてこれらに関連して生じている自治体の財政的制約の増大に対応したまちづくりが求められている。例えば、公共施設整備においては新規建設よりも、既存施設の維持や利活用が必要となってくる。これまで、自治体では、新規の開発や高層建築物の建築に際して要綱や条例などにもとづき、公共・公益施設の設置やそれに代えて負担金を求めてきた。

しかし、上記の背景から考えれば、むしろ既存施設の利活用という観点から、民間開発事業者の協力を取り付けることが、今後は必要となってくると考えられる。特に、一定の開発圧力が当面期待される、大都市の都心部ではそうした観点からの制度の再構築は有効なものだろう。

また、既存施設の再整備にあたっては、利用者の立場に立った整備・管理・運営の観点から、地域住民の参加が求められ、そうした参加過程を通じて地域コミュニティを再生することも期待されている¹⁾。

こうした背景に照らして、本研究では東京都江東区と民間デベロッパーが協働した、東京都初の公民連携型の街区公園を利用したコミュニティガーデン（以下 CG）の整備とそこでの活動支援を事例として取り上げて、その先駆性、モデル性、発展可能性、および課題について論じる。

この事例は、ある民間デベロッパーが、行政（江東区）の用意したコミュニティガーデン活動制度（以下 CG 活動制度）を活用することを前提に、マンション建設に伴い地域で CG 作りのワークショップ（以下、WS）を開催し、WS の内容に基づいて公園改修工事計画立案及び改修工事を実施、工事完了後の区民参加による公園維持管理活動に向けたボランティア育成までをサポートしている。

本研究で取り上げる 2 事例は江東区の亀戸 7 丁目南公園での活動団体「亀七南ガーデンクラブ」と、江東区立金森公園での活動団体「金森フラワーガーデン」である。なお、当該事例は、2013～2015 年にグッドデザイン賞を受賞しているなど社会的にも高く評価されているものである。

CG に関する研究としては、一般事例の研究²⁾や団地³⁾やニュータウン⁴⁾など特定の場所に絞ったものが多く見られるが、マンション開発と一体となった事例を扱った研究は見られない。連携面でも小学校⁵⁾等はあるが、民間デベロッパーとの連携という視点に着目した CG についての研究は見られない。また、公共施設の再整備に関する近年の研究としては、行政や市民の取り組みに関してまとめたもの⁶⁾や住民参加による公園の再生における課題を考察したもの⁷⁾はあるものの、民間デベロッパーとの連携をつうじた既存の公園の利活用についての研究は見当たらない。こうしたことから本論文で当該事例をとりあげ、その先進性や発展可能性を論じることには、都市計画制度や技法発展にむけた意義があり、また冒頭で述べた背景に照らして適時性があると考えられる。

1-2. 研究方法と構成

研究方法は、主に文献調査やインターネット調査に加え、区や民間デベロッパーなどの各関係主体へのインタビュー調査と活動参加者へのアンケート調査により研究を進める。まず、東京都江東区の CG 活動制度と実態の概要について述べ(2 章)、今回取り上げる公民連携型の 2 つの CG の整備・活動支援の取り組み事例について整理する(3 章)。その上で、当該事例の先進性と発展可能性、課題について論じる(4 章)。

* 学生会員 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 (The University of Tokyo)

** 正会員 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 (The University of Tokyo)

表1 インタビュー調査対象事例⁽²⁾

事例	ヒアリング対象	実施日
亀七南ガーデンクラブ	亀七南ガーデンクラブ 代表	2015年12月1日
金森フラワーガーデン	金森フラワーガーデン 代表	2015年12月3日
2事例共通	民間デベロッパー 担当者	2015年11月25日
	専門家NPO 担当者	2015年11月27日
	コンサルタント会社 担当者	2015年12月11日
	江東区施設管理課庶務係	2015年11月5日、2016年1月29日

2. 東京都江東区のCGの概要

2-1. 江東区CG活動制度

東京都江東区では埋立てと市街地開発に伴い、公園整備や緑化政策を推し進め、緑豊かな区となっている。「江東区 CITY IN THE GREEN」⁸⁾と呼ばれる江東区の緑化推進事業の一つに江東区みどりのボランティア活動があり、その中に江東区CG活動制度というものがある。

江東区CG活動制度は、約30年前から行われている駅前花壇事業が始まりである。平成16年にCG活動指導要綱が作られ、平成25年からボランティアを募って始まった緑化政策がCG活動として一本化されたという経緯がある。

江東区みどりのボランティア活動支援要綱⁹⁾によると、CG活動は、「公共緑地に区が設置するCGで、草花の育成管理を行い、景観の向上を図るとともに参加者同士の交流を深める活動である。」と定義されており、区が管理者である公園等の公共緑地の一部でCGが行われている。

江東区CG活動制度を用い活動を承認された活動団体は、区から園芸作業器具の貸与や、リサイクル堆肥・肥料の提供などの物的支援を受けることが出来るが、花苗の支給はない。

2-2. 江東区内のCG活動実態

平成27年度4月現在、江東区内では約30か所の活動場所に31団体、1066人がコミュニティガーデン活動に登録されており、活動を展開している。

図2に示すように江東区のCGは区の北東部と中央部に多い。24団体は公園内での活動であり、活動内容は花壇作りが主だが、ハーブの管理やバラ園の管理など様々である。

図2 CG活動位置図

31団体は主に区の講座やボランティア募集、活動者の発意によって活動が開始された。そのため、活動参加者はもともと花壇整備やガーデニングに大変意欲があると考えられる。また、平日の午前中に活動しているため、主な活動参加者は高齢者の女性であることが多い。

資金面に着目すると、10年以上活動が継続している団体の中には、駅前花壇事業から発展したという経緯があり現在も区のサポートがある団体がある。こういった団体は活動が安定して継続している。一方で多くの活動団体は企業の助成金や活動参加者の寄付・カンパに頼る面が大きく、活動の安定的な継続には難しい面がある。

地域との交流実態では、活動場所に通りがかった人から挨拶をかけられることはあるものの、基本的にはガーデニングや花壇整備に興味のある参加者がつながっている。共通の目的や関心で結びつく、いわゆる「テーマ型コミュニティ」である。

3. 民間デベロッパー発意のCGの取り組みについて

3-1. 亀七南ガーデンクラブ

亀七南ガーデンクラブは江東区亀戸7-40-2にある亀戸7丁目南公園でCG活動を行っている。

3-1-1. 地区の概要

JR総武線亀戸駅から東へ徒歩10分の所に亀戸7丁目南公園は位置しており、周辺には都営住宅やマンションが立ち並んでいる。長年地域での利用がない公園であった。

公園隣接マンションであるパークフロントテラス亀戸は地上13階建てのファミリー向け民間分譲マンションで174世帯が居住している。公園の北側と東側を取り囲むように設計されている。(図3)

図3 亀七南ガーデンクラブの周辺環境

3-1-2. 経緯

活動の始まりは2011年の冬に民間デベロッパーが「パークフロントテラス亀戸」というマンション開発を亀戸7丁目南公園の隣接敷地で行う際に、同時に公園改修を計画したことである。当時の亀戸7丁目南公園は利用者が少なく暗い印象であった。民間デベロッパーは、区やNPO、コンサルタントの協力を仰ぎつつ2012年2~3月にかけて3度のWSを行い、5月に公園改修工事を実施、6月に第

1 回目の CG 活動を行った。12 月には江東区から承認を受け、2013 年の 3 月にはマンションが竣工し、マンション居住者も含めた CG 活動が展開され現在に至っている。

表 4 亀七南ガーデンクラブの活動経緯

年次	経緯	
2011年冬	マンション開発と同時に公園改修計画	
2012年1月17日	町民説明会	
2012年2月21日	第1回ワークショップ(公園のテーマ)	
2012年3月9日	第2回ワークショップ (ガーデン・デザインと公園の愛称)	
2012年3月19日	第3回ワークショップ(詳細デザインの方向性)	
2012年5月	公園改修工事	
2012年6月10日	第1回コミュニティガーデン活動 (40名参加、花の植え付けやガーデンツアー)	
2012年12月10日	江東区「みどりのボランティア」正式承認	
2013年3月	「パークフロントテラス亀戸」竣工・入居開始 「亀七南ガーデンクラブ」正式にスタート	民間デベによる 活動サポート
	「パークフロントテラス亀戸」入居後	
2013年6月	資金面を助成金に移行	
2015年4月	代表・会計をパークフロントテラスの居住者に	

3-1-3. CG 活動内容

■概要

活動は主に毎月第1火曜日の午前中に行われており、内容は主に公園の草花のメンテナンスである。年に2回、一年草の植え替えを行う他、季節の行事としてハーブ料理教室やクリスマス前の飾り付け等がある。

■参加者

参加者は10名程度で地域住民が中心であるが、パークフロントテラス亀戸の居住者からの参加もあり、参加者の年齢層は高齢者の女性だけではなく、子供連れまで幅広い。主に回覧板や区報、マンションの掲示で活動は周知されている。

第1回目のCG活動では民間デベロッパーも巻き込んだ宣伝活動や目新しさもあり、40人もの人が参加した。しかし、月1回平日の午前中という活動日程・頻度のため、主要なマンション居住者層である子育て世帯は参加しづらく、第2回目以降は極端に減ってしまい、現在では10名程度となっている。

■活動場所

公園面積1500㎡のうち、115㎡がCG活動場所となっている。公園の西側と南側の2か所の出入口に花壇を設置しており、ハーブを始めとした様々な草花が育てられている。(図5)

■運営体制

主に専門家NPOが講師として草花の管理・運営及び季節の行事の企画を仕切っているが、2015年度から代表者、会計ともにパークフロントテラス亀戸の居住者が務めている。

■資金面

民間デベロッパーは公園改修工事費だけでなく、2013年6月まで亀七南ガーデンクラブのサポート費も負担しており、総額で約1000万円に達する。なお、公園の改修はCG活動場所となる花壇のみの整備であり、公園改修費とその後の活動サポート費の比は約7:3である。

また、江東区では、マンション等の建設に関する指導要綱¹⁰⁾において、30戸以上のマンション建設の際には、公共施設整備協力金の寄付について、1戸あたり125万円、区に支払うこととなっているが、CGの整備と活動支援の費用は、公共施設整備協力金とは別に支出している。

現在のCG活動の費用は、セブンイレブン記念財団より「東京の緑を守ろうプロジェクト」の助成を受け、年間30万円助成金を申請・獲得し、そこから講師料、花苗代、資材代等を捻出している。

図5 亀七南ガーデンクラブの活動場所
(NPO Green Works 提供資料より筆者作成)

3-1-4. 参加者の活動実態と参加者による活動評価³⁾

参加者の活動実態を把握するため、2016年1月5日に活動参加者向けにアンケート調査を行った。活動参加日に直接調査票を手渡しして回答を得た。有効回答者は男女5名ずつの計10名であり、内訳は15歳以下が3名、16~65歳が4名、66歳以上が3名である。

■参加のきっかけ

最も多かった意見はマンション等の掲示で4人という結果だった。その他回覧板やマンションの説明会という意見もあったが、区の講座での参加は1人しかいなかった。

■活動の感想

CG活動の楽しさを「非常に楽しい」「楽しい」「どちらともいえない」「楽しくない」「全く楽しくない」の5段階で評価したところ、最高評価である「非常に楽しい」という回答が6人、次点の「楽しい」が3人、「どちらともいえない」が1人という結果だった。CG活動を通して植物に癒されるという意見や、人とのコミュニケーションがとれるという意見があった。

CG活動の大変さを同じく、「非常に大変だと感じる」「大変だと感じる」「どちらともいえない」「大変だと感じない」「全く大変だと感じない」の5段階で評価したところ、「全く大変だとは思わない」という回答が3人、「大変だと感じない」が6人、「どちらともいえない」が1人という意見があった。専門家NPOの存在が大きく活動に大変さは感じないという声が多数を占めた。

■活動の課題

参加者が10名ほどで少ないことやCG活動がまだ周知されていないことが挙げられている。

■CG 活動に伴う地域での変化

CG 活動により、公園の雰囲気が良くなり、公園の利用者が増えたという声が多い。CG 活動によって活動参加者内のつながり以上に、公園利用者が増えたことによって間接的に地域住民同士のつながりが生まれたとの声が聞かれた。

■民間デベロッパーが関わることについての影響

民間デベロッパーが CG 活動に関わっていることに関して、「非常に良いと感じる」「良いと感じる」「どちらともいえない」「良いと感じない」「全く良いと感じない」の5段階で評価した。回答は10名中5名であり、そのうち3人が「非常に良いと感じる」と答え、1人が「良いと感じる」、1人が「どちらとも言えない」という回答だった。ただ無回答が多く、民間デベロッパーの関わりが日々の活動の中では認識されていないことが分かる。

3-1-5. 関係主体の整理

この事例の中で、民間デベロッパーは WS の運営をしたコンサルタントや専門家として活躍する NPO、江東区との調整を主な役割として担っていた。また、現在は助成金で活動費用を賄っているが、最初の1年間の活動費と公園改修費について負担しているため、CG 活動の提案を強く推し進める立場として活動を支えることが出来たと考えられる。

また、本取り組みに関わったコンサルタントはコミュニティデザインに精通した不動産コンサルタントであり、民間デベロッパーと各関係主体との調整役が主な役割であった。WS の運営では司会進行を担当して円滑に会が進行することに貢献した。

専門家 NPO は、園芸の専門家がボランティアでガーデニング指導や自治体の花壇管理をすることで、地域のコミュニティを活性化させようとしたことが始まりであり、民間企業と共同で取り組むために NPO 化したものである。民間デベロッパーと先述のコンサルタントとは別事業で関わりがあったことにより本取り組みに参画しており、本取り組みの当初においては、CG という手法を民間デベロッパーに説明し、計画に反映させたことが専門家 NPO の大きな役割である。WS では内容を企画し運営をした。また、CG 活動開始後は地域住民の活動サポートを行っている。

図6 亀七南ガーデンクラブにおける関係主体図

3-1-6. 民間デベロッパー側の狙いとメリット

民間デベロッパー側の狙いとして、公園隣接の住環境を生かすためだけではなく、新規マンション入居者と元々の

地域住民を公園で交流できるような仕組みを模索していた。また、民間デベロッパーは、本取り組みによって住環境の改善や新旧住民のコミュニティ形成が達成できただけでなく、2013年と2015年にグッドデザイン賞を受賞するなど、本取り組みが社会的に評価されたと考えている

3-2. 金森フラワーガーデン

金森フラワーガーデンは江東区南砂 5-19-13 にある区立金森公園で CG 活動を行っている。なお、亀七南ガーデンクラブの後に同じ民間デベロッパーが始めた CG 事例であるため、主に亀七南ガーデンクラブとの相違点を述べる。

3-2-1. 地区の概要

JR 東京メトロ東西線南砂駅から北へ徒歩10分の所に区立金森公園は位置しており、周辺には都営住宅やマンションが立ち並ぶ。地元町会の催しが行われるなど、地域一体の中心的な公園である。公園西側には工場が隣接しており、南側隣接の仙台堀川公園という緑道公園とは双方入りできる。

公園の東側に隣接の「クレヴィア南砂」は地上14階建てのファミリー向け民間分譲マンションであり125世帯が居住している。

図7 金森フラワーガーデンの周辺環境

3-2-2. 経緯

クレヴィア南砂の開発をする際に、亀七南ガーデンクラブと同様に CG 制度を利用しようとしたのが活動の始まりである。亀七南ガーデンクラブとの大きな相違点は、前述の通り、地元町会にとって区立金森公園が祭を開くほどの重要な公園だったことである。そのため、区立金森公園に民間デベロッパーが介入することに当初町会側は抵抗が強く、意見交換会を地域住民向けと町会向けで別々に行う必要があり、合意形成に時間を要したのが特徴と言える。

表8 金森フラワーガーデンの活動経緯

年次	経緯	
	亀戸7丁目南公園の事例を経て	
2013年6月8日	町内役員会議でCGについて説明	
2013年7月26日	第1回コミュニティガーデン作り意見交換会 (町会役員対象)	
2013年9月10日	第2回コミュニティガーデン作り意見交換会 (地域住民対象)	
2014年4月	公園改修工事	
2014年4月27日	第1回コミュニティガーデン活動 (近隣住民80人参加)	民間デベによる 活動サポート
2014年5月	江東区「みどりのボランティア」正式承認	
2014年6月	「金森フラワーガーデン」の名称となる	
2014年11月	「クレヴィア南砂」竣工・入居開始	
	「クレヴィア南砂」入居後	
2015年4月	資金面を助成金に移行	

3-2-3. CG 活動内容

■概要

活動は毎月第3火曜日の午前中に行われている。作業内容や季節の行事などは亀七南ガーデンクラブと概ね同様である。

■参加者

第1回目のCG活動では亀七南ガーデンクラブの評判もあり、80人もの人が参加したが、金森フラワーガーデンでも亀七南ガーデンクラブと同じく、月1回平日の午前中という活動日程・頻度のため、主要なマンション居住者層である子育て世帯は参加しづらく、第2回目以降は極端に減ってしまった。

現在の参加者は亀七南ガーデンクラブと同じく10名前後であり、年齢層は幅広い。ただ、亀七南ガーデンクラブと比べ、マンション住民より地域住民が多い傾向にある。

■活動場所

公園面積2050.69㎡のうち、88㎡がCG活動場所となっている。公園の西側と東側の2か所の出入り口と水道付近に花壇が設置されており、ハーブを始めとした様々な草花が育てられている。(図9)

■運営体制

主に専門家NPOが講師として草花の管理・運営及び季節の行事の企画を仕切っている点は亀七南ガーデンクラブと同様だが、町会の影響が強い公園での活動のため、代表者は現在町会長が務めている。

■資金面

亀七南ガーデンクラブと同様に、民間デベロッパーが公園改修工事費だけでなく、2015年3月まで金森フラワーガーデンのサポート費も負担しており、その額は約1000万円に達している。公園の改修はCG活動場所となる花壇のみの整備であり、公園改修費とその後の活動サポート費の比は約7:3である。これも、公共施設整備協力金とは別に支出している。

現在はセブンイレブンの助成金を獲得し、年間30万円の助成金から講師料、花苗代、資材代等を捻出している点も同様である。

図9 金森フラワーガーデンの活動場所

(NPO Green Works 提供資料より筆者作成)

3-2-4. 参加者の活動実態と参加者による活動評価³⁾

亀七南ガーデンクラブ同様、2016年1月19日に活動参加者向けにアンケート調査を行った。有効回答者は男性3名、女性4名の計7名であり、内訳は0~15歳が0名、16~64歳が3名、65歳以上が4名である。

■参加のきっかけ

有効回答者の7名は様々なきっかけで活動に参加しており、マンションの掲示板や回覧板、マンションの説明会といった回答があった。

■活動の感想

CG活動の楽しさを評価したところ、最高評価である「非常に楽しい」が4人、「楽しい」が3人という結果だった。CG活動を通して植物に癒されるという意見や、人とのコミュニケーションがとれるという意見があり、亀七南ガーデンクラブ同様、活動の満足度が高いことが伺える。

CG活動の大変さを評価したところ、「全く大変だとは思わない」は0人、「大変だと感じない」が2人、「どちらともいえない」が2人、「大変だと感じる」が1人で、残り2名は無回答であった。天候が厳しいときの作業の辛さを挙げた人が多かった。

■活動の課題

亀七南ガーデンクラブ同様に参加者が10名ほどで少ないことやCG活動がまだ周知されていないことが挙がっている。

■CG活動に伴う地域での変化

CG活動により、公園の雰囲気良くなり、公園の利用者が増えたという声が多い。また、町会長によると祭りなどの町会行事外でも公園を利用する人が増えたようである。

■民間デベロッパーが関わることについての影響

この項目に関する回答は7名中5名であり、「非常に良いと感じる」が3人、「良いと感じる」が2人と民間デベロッパーに対して好印象であった。CG活動に入りやすい基盤をつくってくれることや1年間のサポートがあるということの評価していた。亀七南ガーデンクラブの事例があったため、活動参加者は民間デベロッパーの関わりをある程度認識していることが分かる。

3-2-5. 関係主体の整理

亀七南ガーデンクラブ同様に、民間デベロッパーはWSの運営をしたコンサルタントや専門家として活躍する

NPO、江東区との調整を主な役割としている。

また、コンサルタント及び専門家 NPO の役割は亀七南ガーデンクラブと同様である。

図10 金森フラワーガーデンにおける関係主体図

3-2-6. 民間デベロッパー側の狙いとメリット

民間デベロッパー側の狙いとしては、亀七南ガーデンクラブの取り組みを一過性にしないようにすることであった。地域にとって有意義な取り組みであることに加え、本取り組みにおいても2014年と2015年にグッドデザイン賞を受賞するなど、社会的評価を得たことに民間デベロッパーは意義を見出していた。

3-3. まとめ

本論文で取り上げた2つの事例では、行政(江東区)の用意したCG活動制度を活用し、民間デベロッパーが既存の街区公園の一部を改修し、かつCG活動を展開するために必要な資金と専門性についても併せて提供していた。区の協議に基づきながら民間デベロッパーが主導しつつ、一連のWSなどはコンサルタントと専門家NPOに委託する形で行われており、多主体連携の形で行われていた。

WSやCG活動は竣工前から行われており、地域のニーズを汲み取りながら街区公園の公園改修工事計画(CGの整備計画)を取りまとめることで、町会との軋轢を生むことなく新たな地域活動であるCG活動の担い手を生み出すことに成功していた。

整備対象となった街区公園は、花壇が整備されて手入れさせることにより印象がよくなり利用がふえているなどの効果を住民は感じていた。また、ガーデニングは常に人の手が加えられなければならないため、治安維持につながるといったメリットもあると予想される。

2事例の最も大きな相違点は街区公園に対する地元町会の関わりの差であるが、関わりが大きいほどCG活動に対する理解を得ることに難航するが、公園改修及びCG活動による地域への波及効果は大きいことがアンケート調査から明らかになった。

4. 考察

以下、本事例の先駆性、発展可能性、そして課題についてまとめる。

4-1. マンション開発に伴う民間デベロッパーの地域貢献事業としての先駆性

利用度の低い既存の公共施設(街区公園)に着目し、地域

の資源とするために再整備を行っている点、かつ竣工前からWSを活用して新旧住民からなる利用・管理の主体の形成を促している点が、これまでにない新しい地域貢献の取り組みであり、また少子高齢化の進む現代日本の課題に対応した先駆的取り組みであるといえる。

CGに関わった民間デベロッパーは新しくマンションに入居する人と地域住民との交流を地域課題として捉えていた。そのため、取得用地外において地域で交流できる仕組みを模索していた。公園の改修費や1年間の活動サポート費など、民間デベロッパーが負担した金額は決して少額とは言えない。それでも費用負担しCGの整備と活動支援を推し進めたのは、住宅開発における地域貢献の一つの先駆的モデルとして実施することにあつた。

すぐに利益に結び付くわけではないが、マンション入居後にもサポートし居住環境を整えていくことは、企業のCSRとしての意義もあり、また他のデベロッパーとの差別化を図るという狙いに適ったものであり、企業に対して長期的には利益をもたらすとの判断で行われていた。パークフロントテラス亀戸やクレヴィア南砂は全戸完売を達成しており、公園を整備し居住環境が良くなったこと、更に加えて地域住民との事前の交流は、事業への直接的なメリットももたらしめている可能性もある。

4-2. 地域貢献型の新たな開発負担制度へと展開し得るモデル性・発展可能性

今回は、マンション等建築に際した開発負担金制度の枠外で行われたものであったが、既存の公共施設が一定程度存在する大都市の既成市街地や都心での新規開発に関連した開発負担の新しい展開の方向を提示しているという見方もできる。

前述の通り、民間デベロッパーの利益追求と地域課題解決の接点上に今回の事例は成立している。

住民の増加に応じて必要となる公共・公益施設の整備を負担するという考え方から、地域に現存する物的・社会的資源を最大限活用し、より良い地域づくりに貢献するという、少子高齢化の進む成熟社会である現代日本に適応した、地域貢献型の開発負担制度が成立する可能性を、具体的実践を行うことで示している。この点においてもモデル性があり発展可能性を見出すことができる。また、この取り組みは公民連携による既存公共施設の再整備と捉えることもでき、近年取り組みが盛んとなっている公共施設の再配置計画などと連動した政策にも応用でき、発展可能性がある。

4.3. 課題

4-3-1. CG活動の主体形成と活動の継続性の確保

調査時点では、CG活動に継続的に参加する住民はそれほど多くない。参加者が多くない理由としてはマンション居住者が主に子育て世代であり平日の午前中の作業に参加しにくいことなどが挙げられるが、本CG活動は民間デベロッパーが主導しつつコンサルタントや専門家NPOと連携しながら行われているため、住民主体性が低いことも一因として考えられる。

専門家 NPO の支援によって成立している現在の活動から発展して、住民が主体的に運営・維持する活動へと至れるかは不透明である。

また、資金面での不安も解消されていない。民間デベロッパーは活動最初の1年間は資金面でのサポートをしていたが、現在は亀七南ガーデンクラブ、金森フラワーガーデン共に助成金によって花苗を調達しており、この点は一般の CG 事例と大きな違いはない。前述の通り、2 事例とも住民主体性が弱く、活動のための寄付やカンパによる資金的手当がどの程度可能であるかは不明であり、助成金を与えられなくなると即座に活動が滞る危険性がある。

例えば、主体性をより高めることを目的とした支援プログラム(例えば、より多くの参加者の獲得や自主運営に向けた運営体制の整備等)に対する専門的支援)を行政が一時的に提供することは検討に値するだろう。また、民間デベロッパーはマンションの管理業務を続けていることから、地元の町会などと協力して公園の指定管理を受けるなどして、継続的に公園の管理に運営に関わる中で CG 活動を、時間をかけて発展させて行くなども検討に値するだろう。

4-3-2. 一般制度化にむけた行政制度・体制整備

■多主体連携の体制構築への支援：

今回の事例では、区との協議にもとづきながら民間デベロッパーが主導しつつ、一連の WS などはコンサルタントと専門家・NPO に委託する形で行われており、また、地元町会も巻き込みながら、多主体連携の形で行われていた。そして、今回、民間デベロッパーが CG 活動制度を活用することができたのは事業に関わったコンサルタントが CG 活動制度に詳しくあったことがあった。また、専門家 NPO がコミュニティガーデンの運営を始め、多くの場面で関わるようになったのも、元々、コンサルタントが他の事業で関係性を築き上げていたためである。

このような多主体連携の体制づくりは当該事例に特殊なことではなく、民間デベロッパーが地域貢献活動を行う際には、一般的に求められるものであるだろう。

こうした多主体連携の体制構築に際して、民間デベロッパーのコーディネーションだけではなく、地域で活躍する民間コンサルタントや専門家 NPO については、行政側が情報を提供するなどして、協働のコーディネーションを行うことも、広く一般化して行くためには必要だろう。

■開発負担制度から地域貢献制度への展開：

一方で、今回の事例では、既述のとおり、公園改修費及び1年間のサポート費は、マンション等の建設に関する指導要綱に基づく公共施設整備協力金(開発負担金)とは別に民間デベロッパーが支出している。

仮に同様の取り組みを一般制度と化して、広く推し進めることを考えた場合、地域への波及効果や民間デベロッパーのメリットを考慮すると、開発負担金との調整(例えば、地域貢献程度におうじて従来の開発負担金を減免するなど)は必須だろう。また、より広く民間デベロッパーに同様の活動を行うことを働きかけるためには、住民の増加に

伴い必要となる新規施設整備への負担という、これまでのマンション等の建設に関する指導要綱の設計理念そのものを改めて、既存の公共施設や社会的資源を活用した地域貢献事業を位置づけることのできる新しい地域貢献制度へと転じることも必要だろう。この際、先の多主体連携の体制構築への支援も包含するより総合的な制度とすることが求められるだろう。

【補注】

- (1) 主に、都市緑化基金監修(2005)「コミュニティガーデンのすすめ-花と緑のまちづくりガイド」を参照した。
- (2) 他の江東区の CG 事例に関しては以下の4者にヒアリング調査を行った。
 - ・清澄白河花壇の会 代表 2016年1月29日実施
 - ・豊住フラワーガーデン 代表 2016年1月22日実施
 - ・辰巳みどり基地 2016年1月22日実施
 - ・憩う★花海どうの会 2015年12月29日実施
- (3) アンケート調査の項目は以下の通りである。
 - ・年齢・性別
 - ・新規マンション居住か元々住んでいた住民かどうか
 - ・CG 活動を知ったきっかけ
 - ・CG 活動についての感想(楽しいか、大変か)
 - ・CG 活動の課題
 - ・民間デベロッパーが関わることについての影響
 - ・CG 活動に伴う地域での変化

【参考文献】

- 1) 日本建築学会(2004)「参加による公共施設のデザイン(まちづくり教科書第3巻)」丸善株式会社
- 2) 山田真大・森永良丙・武藤真守(2012)「コミュニティガーデンの活動・交流実態-コミュニティガーデンにおける地域の交流の場としての有効性に関する研究 その2-」学術講演梗概集 2012(都市計画),pp.325-326, 2012-09-12, 一般社団法人日本建築学会
- 3) 永岡沙樹・藤沢直樹・糸永浩司・藤岡泰寛・大島健司・大原一興(2011)「建替団地での住民主体による管理型コミュニティガーデンの設置にむけたワークショップの記録 団地再生にかかわる研究 その8」学術講演梗概集 E-2, 建築計画 II, 住居・住宅地, 農村計画, 教育, 2011,pp.179-180, 2011-07-20, 一般社団法人日本建築学会
- 4) 武田重昭・玉井一生・加我宏之・下村泰彦・増田昇(2015)「コミュニティガーデン活動によるニュータウンのコミュニティ再生や地域管理の可能性」：ランドスケープ研究, No.78(5), pp.749-754
- 5) 黒岡浩・林典生・阿部一博・平井宏昭・和田光夫・堀内昭作(1999)「コミュニティガーデンの設置・運営に関する基礎研究：第二報小学校へのコミュニティガーデン設置・運営について」：園芸学会雑誌 別冊, 園芸学会大会研究発表 No.68(2), pp.459
- 6) 長谷川直樹・鈴木博志(2010)「公共施設整備における市民参加の効果と課題についての考察」日本建築学会計画系論文集, 75, No.648, 419-425, 日本建築学会
- 7) 三浦浩之(2005)「地域住民による都市公園再生での課題についての一考察」人間環境学研究, p62-87
- 8) 江東区 HP・江東区 CIG ビジョン

<https://www.city.koto.lg.jp/seikatsu/douro/CIG/cigvision/CIGCON.html>

2016. 1. 20. 閲覧

- 9) 江東区みどりのボランティア活動支援要綱

https://www.city.koto.lg.jp/reiki-koho/reiki_honbun/ag10911511.html

2016. 1. 19. 閲覧

- 10) 江東区 HP・マンション等の建設に関する条例・同施行規則及び指要
網

<https://www.city.koto.lg.jp/seikatsu/toshiseibi/7794/23655.html>

2016. 1. 20. 閲覧