

# 商住共存地域における住民と民間事業者の協働によるエリアマネジメントに関する研究 -世田谷区二子玉川におけるエリアマネジメントを事例として-

1363028 大隅 章裕

指導教員 高見沢実教授 野原卓准教授 和多治特別研究教員

## 1. 研究の概要

### 1.1 研究の背景

成熟都市の時代においては、開発や都市基盤のハード整備と同時に管理運営といったソフト面の整備も同時に行う必要があり民間により地域単位で行われるエリアマネジメント（以下エリマネ）が注目されている。また、コンパクトシティ化が進み多用途が混在する地域では、地域住民と企業が同じ街のメンバーとしてまちづくりに取り組んでいくことが地域全体の魅力向上に向けて重要であると考えられる。

エリアマネジメント推進マニュアル<sup>2</sup>によると、エリマネの定義は『地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み』であり、一定の地域単位での民間主体によるまちづくり全般をエリマネと捉えることができる。また、同マニュアルによるとエリマネは商業・業務地型と住宅地型に大きく分けることができ、前者は企業が主体である一方で後者は住民が主体である。

### 1.2 研究の目的と方法

二子玉川において行われるエリマネを商業・業務地型と住宅地型の間位置する新しいタイプの商住共存地域型のエリマネとして捉え、玉川町会、東神開発、東急電鉄、世田谷区へのヒアリング、文献によりその変遷、関係組織について整理することで、商住共存地域における住民と民間事業者の協働関係のあり方、それを行うためのプロセスについて示唆を得ることを目的とする。



図1 エリマネの分類

## 2. 研究対象地の概要

### 2.1 二子玉川地域について

二子玉川は多摩川と国分寺崖に挟まれた自然の豊

かな場所であり、自動車交通、電鉄の交通機能が集中する地区でもある。こうした立地から、世田谷区都市整備方針<sup>3</sup>では二子玉川駅周辺地域を広域生活・文化拠点と位置付け、住宅地との調和をとりながら商業地として発展させていく方針である。また、ビジョン実現の方策として区民主体の街づくりを挙げており、区民・事業者・区がそれぞれの責務に基づき協働で街づくりを進める方針を掲げている。

### 2.2 二子玉川における開発

#### (1) 玉川高島屋SCと東神開発

元々遊樂地、住宅街であった二子玉川地域が商業地として発展していったきっかけは玉川高島屋SCの開発である。その後、開発を行った東神開発は二子玉川駅の西側地域の複数街区にわたる開発を通して、街に向かって解放され、回遊できる商業空間を目指したまちづくりを行っている。

#### (2) 二子玉川ライズと東急電鉄

二子玉川ライズ（以下ライズ）の開発は二子玉川東地区第一種市街地再開発事業として進められ、インフラの再整備と大規模な土地利用の転換が計画された。ライズは商業施設、オフィス、マンションなどから構成される複合施設であり、オフィスには約1万人が就業しマンションには1000世帯が入居する大規模な開発である。開発区域内の管理運営は各街区の代表者と全体管理者の東急電鉄からなる「二子玉川ライズ協議会」が一体的に行っている。

## 3. 二子玉川で街に関わる組織

### 3.1 取りあげる組織

玉川においてまちに関わる主な組織としては地域の自治組織である「玉川町会」、玉川高島屋SCの開発を機に設立され、玉川町会と東神開発が協力してまちづくりを進める「二子玉川振興対策協議会」、ライズ1期完成を前に、二子玉川を見直し再出発するための組織として玉川町会を中心に二子玉川で街に

関わる多くの組織が参加して設立された「二子玉川100年懇話会」、ライズの開発全体の完了後、まちづくりを継続させるという目的で東急電鉄発意のもと設立された玉川町会、東急電鉄、東神開発による「二子玉川エリアマネジメント」が考えられる。また、多摩川河川敷の活用を考えるミズベリング二子玉川には地域住民や地元企業関係者らが有志で参加し、活動を行っており重要な組織の一つであると考えられる。

表1 開発と組織設立

開発	組織	
1965年 1969年 1982年	振興対策協議会設立	
2000年		二子玉川100年懇話会設立 ミズベリング二子玉川発足 二子玉川エリアマネジメント発足
2008年		
2011年		
2014年		
2015年		

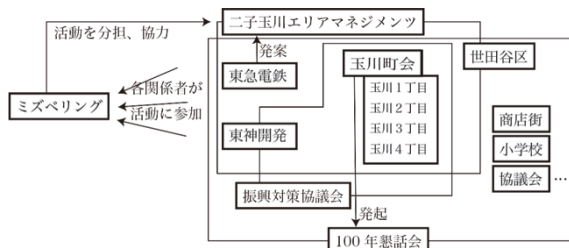


図2 組織の関係図

### 3.1 二子玉川エリアマネジメント

ライズの開発後、地域単位での魅力を向上させることを目的として、東急電鉄が設立を提案。東西一体で街づくりを行うという玉川町会、行政の方針から、東神開発も参加し、それぞれが単体ではできない街づくりに協働することにより取り組む組織として設立した。特徴としては3者が立場、金銭面で対等であることが挙げられる。

事業としては、現在のところ河川敷の活用に取り組んでおり、イベントを行うことにより町の活性化とともに収益を得、それをもとに持続的な運営、還元事業を行うことを目指している。



図2 二子玉川エリアマネジメントの運営方針

また、ミズベリング二子玉川にはのちに当組織の理事になるメンバーが参加しており、個人的な関係性が当組織の設立に繋がった可能性がある。

### 3.2 二子玉川におけるエリマネ

二子玉川では開発をきっかけとして作られた組織において住民と事業者の協力関係によるまちづくりが行われ、その最新の形として対等な立場でのエリマネを進めている段階である。住民のみでは規模の大きいイベントや事業の運営は難しく、事業者単体では開発エリア外のエリマネは行えない。協働でエリマネを行うことで公共空間での適切な事業運営を行うことができ、さらに住民と事業者が対等なレベルで参加する組織を作ることによってその活動に持続性を持たせることが狙いである。

表2 まちづくりを行う組織

組織の概念図	発足年	目的・方針	事業・活動
玉川町会	1932	・玉川1丁目から4丁目の統括 ・東西一体のまちづくり	・地域清掃 ・防犯パトロール
東神開発	1963	・地域密着で街全体の魅力を高め ・街に向かって解放され、回遊 できる商業空間	・玉川高島屋SCの開発 ・駅西側地域での複数街区に渡る開発により街並み形成
東急電鉄	(1929)	・「働きたい街」と位置付ける ・「住むひと、働くひと、訪れるひと」など様々なひとが行き交う多様性のある街	・二子玉川ライズの開発 ・開発区域内は「ライズ協議会」で運営
二子玉川振興対策協議会	1969	・元は玉川高島屋SCへの対策 ・高島屋開発後、東神開発と協力しながらまちづくりを行う	・年1回の「花ミズネフェスティバル」の運営 ・各種イベントの運営
二子玉川100年懇話会	2009	・「100年先を見据えたまちづくり」を行う ・新しくまちの構成員が従来の構成員と同等な立場で話し合い、情報交換ができる場所	・2ヶ月に1回の情報交換のための集会 ・「まちづくり基本方針」作成 ・住民有志による事業
ミズベリング二子玉川	2014	・「世界に誇るアーバンミズベリゾート「二子玉川」の活用と発信」 ・自由な河川敷空間をPR	・水辺利用について考えるワークショップ ・河川敷を利用したゲリラ的なイベント
二子玉川エリアマネジメント	2015	・3者が協力してそれぞれ単独では行えないエリマネを行う ・持続的なまちづくり ・河川敷の安全安心と賑わいの創出	・町の活性化とともに活動の持続性を持たせるための収益事業 ・収益を住民に還元する還元事業

### 4. 総括

現在二子玉川では発展途中ではあるものの二子玉川エリアマネジメントにより住民と事業者による対等な立場でのエリマネが行われており、それぞれ単独では難しい活動が実施されている。このようなエリマネは企業主体の商業・業務地型とも、住民主体の住宅地型とも異なり、商住共存地域型の新しいエリマネであるとする。また、このようなエリマネの成立要因としては、開発を機として作られた住民主体の組織において培われた企業との関係性や関わり方。ミズベリングという非公式な場で培われた住民と企業の個人との個人的な関係性などが考えられる。

#### 参考文献

- 彦坂裕編著(1999)「二子玉川アーバンイズム 玉川高島屋SC 界隈の創造と実験」
- 国土交通省土地・水資源局(2008)「エリアマネジメント推進マニュアル」
- 世田谷区(2014)「世田谷区都市整備方針(世田谷区の都市計画に関する基本的な方針) 第一部「都市整備の基本方針」」
- 世田谷区(2015)「世田谷区都市整備方針(世田谷区の都市計画に関する基本的な方針) 第二部「地域整備方針」」