

## 再開発時のエリアマネジメント導入による新住民の地域関心への影響

横浜市立大学大学院都市社会文化研究科 教授 齊藤 広子  
横浜市立大学 福田 航士

### 1. はじめに

都市を再開発したら同じようなまちになり、個性が失われる。そしてつくられたマンションには地域に関心がなく、たまたま立地が良い所にマンションができたので購入したという人が入居してくる。再開発が行われる度に、まちのらしさが失われ、新旧住民が分断したままというまちになりがちである。そんな思いを持っている人は少なくないだろう。そこで、地域の文脈を踏まえた再開発事業とし、その意向を新規に入居する人にも理解してもらえる場と機会を提供する手段としてエリアマネジメントを導入する事例がある。本稿では、再開発時のエリアマネジメント導入による新住民の地域への関心（以下、地域関心）への影響をみることで、再開発時におけるエリアマネジメント導入の効果を明らかにしていきたい。

### 2. 再開発事業におけるエリアマネジメントの設定

再開発時にエリアマネジメントが導入される事例が増えてきている。エリアマネジメントとは、国土交通省の『エリアマネジメント推進マニュアル』によると、「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」である。地域の価値の維持向上のために、地域が主体と

なることであり、主体は行政ではない。この点が大きな特徴であり、活動の内容は、地域により異なることになる。

上記に示した問題意識から、本研究の対象のエリアは、再開発の手法として、再開発事業あるいは土地区画整理事業が行われ、そのうち住宅が建設された地区とし、その中で、エリアマネジメントが導入された地区とする。対象となる事例がどの程度あるのかを把握し、その傾向を分析する。具体的には、①市街地再開発事業を行なっている、あるいは土地区画整理事業を行っている、②その事業によって住宅、分譲マンションが整備されている、③再開発に伴い、エリアマネジメントの導入されている、以上の①～③の条件にあうものとする。③に関しては事業と組織の設立年度が同一、もしくは事業完了直後に組織が設立されているものを対象とし、「全国エリアマネジメントネットワーク」の会員、「エリマネこ」のエリマネ活動団体、エリアマネジメント人材育成研究会等の情報等からエリアマネジメント組織の存在を把握した〔2024年11月〕。

結果、対象エリアとそのエリアのマネジメント組織として38事例把握した(表-1)。なお、上記の②の分譲マンションに注目した理由は、再開発を契機にできた駅前のマンションを立地のみを評価し購入する居住者が一定いると考えられること、居住者は賃貸住宅に比べて居住期間が長く、地域への関心が高いあるいは高くなる可能性がある

表-1 再開発等によりできた分譲マンションを含むエリアマネジメント事例

番号色付き土地地区画整理事業、  
組織の構成員；エリアマネジメント組織の構成員にマンションの管理組合、住民の加入が位置付けられているか

	所在地	設立年	エリアマネジメント組織	エリア内分譲マンション	組織の構成員	主な活動内容
1	北海道 札幌市	2009年	札幌大通まちづくり株式会社	有	無	駐車場運営、広告事業、EV点検、ごみ回収、コワーキングスペース運営
2	北海道 札幌市	2017年	一般社団法人 さっぽろ下町づくり社	有	無	マルシェ、地域の情報発信、地域の交流（まちづくり勉強会等）
3	宮城県 仙台市	2013年	一般社団 荒井タウンマネジメント	有	無	エコタウン事業、公営住宅の管理、不動産賃貸事業、マルシェ
4	東京都 港区	2003年	六本木ヒルズ統一管理者 （森ビル）	有	無	イベント、施設運営、広告事業、情報発信、清掃・美化、環境等
5	東京都 中央区	2014年	一般社団法人日本橋室町 エリアマネジメント	不明(事業中)	-	広告事業、イベント
6	東京都 江戸川区	2020年	一般社団法人小岩駅周辺 地区エリアマネジメント	有	管理組合	イベント、情報発信、テラスの運営、エリアブランディング、公共空間の利用の検討
7	東京都 品川区	2007年	大崎駅周辺まち運営協議会・一般社団法人大崎 エリアマネージメント	有	管理組合	駐輪場などの運営、イベント、広告事業、まちの情報の発信
8	東京都 千代田区	2012年	一般社団法人淡路エリア マネジメント	有	無	地域交流活動、学生居住推進活動、地域連携活動、環境共生・美化活動
9	東京都 稲城市	2013年	一般社団法人エリアマネ ジメント南山	有	管理組合	農業体験事業、公園・緑化事業、里山再生事業、コミュニティ形成事業
10	東京都 府中市	2016年	一般社団法人、まちづくり 府中	有	無	イベント、商業活性化、回遊性創出事業、情報発信、ふるさと納税支援事業
11	東京都 渋谷区	2013年 2015年	渋谷駅前エリアマネジメ ント協議会・一般社団法 人渋谷駅前エリアマネジ メント	有	管理組合	イベント、施設店舗の運営、広告事業、まちの情報発信、清掃美化、防災・防犯、コミュニティ支援、交通関連
12	東京都 千代田区	2007年	秋葉原タウンマネジメント 株式会社	有	無	美化、植栽、駐車駐輪対策、治安維持、空きビルリノベ、広告事業
13	東京都 港区	2014年 2015年	新虎通りエリアマネジメ ント協議会・一般社団法 人新虎通りエリアマネジ メント	有	無	イベント、公共空間の運営、広告事業、まちの情報発信、清掃美化
14	東京都 目黒区	2013年 2020年	中目黒駅周辺地区街づく り協議会・一般社団法人 ナカメエリアマネジメ ント	有	無	イベント、施設店舗の運営、公共空間の運営、コミュニティ支援、清掃・美化
15	東京都 世田谷区	2015年	二子玉川エリアマネジメ ンツ協議会・一般社団法 人二子玉川エリアマネジ メンツ	有	無	護岸清掃、河川利用（イベントやキッチンカーなど）、アウトドアオフィス、情報・広報、広告事業コミュニティ支援
16	千葉県 千葉市	1999年	千葉市中心市街地まちづ くり協議会	有	無	中心市街地の活性化事業
17	千葉県 習志野市	2011年	一般社団法人 奏の杜パー トナーズ	有	個人、取りまとは管理組合	HP・広報誌、集会所や防犯カメラの維持運営、防犯パトロール、奏の杜カフェ、奏の杜マルシェ、夏休みラジオ体操、地元企業とのコラボイベント、景観形成ガイドラインの運用、見守りガーデニング大作戦、スマートペットプロジェクト、防災訓練イベント等
18	神奈川県 横浜市	2009年	一般社団法人 横浜みな とみらい 21	有	無	まちづくり協定の運営、環境対策、差災害対策、文化・プロモーション
19	神奈川県 横浜市	2000年	一般社団法人横浜北仲エ リアマネジメント	有	管理組合	魅力向上・持続的発展のために、協定の運営、イベント
20	神奈川県 海老名市	2014年	一般社団法人海老名扇町 エリアマネジメント	有	個人	施設の管理運営プランター植樹、シンボルツリーの維持、シネマ、マルシェ
21	神奈川県 横浜市	2017年	一般社団法人 横浜西口エ リアマネジメント	有	無	イベント、ワークショップ、プロモーション、防犯、美化、オープンカフェ
22	神奈川県 川崎市	2007年	一般社団法人武蔵小杉エ リアマネジメント	有	個人	地域交流、サークル、マンション理事会交流、広告事業、地域活性化
23	富山県 富山市	1987年	株式会社富山市民プラザ （旧株式会社まちづくり とやま）	有	無	再開発ビルの運営、不動産賃貸事業、駐車場運営事業、コミュニティバス運営事業等
24	福井県 福井市	2000年	まちづくり福井株式会社	有	無	にぎわい交流施設・屋根付広場・多目的ホール・駅西口地下駐車場の指定管理業務、観光交流センター、カルチャースクール、空き店舗情報等

25	静岡県 浜松市	2010年	浜松まちなかにぎわい協議会・浜松まちなかマネジメント株式会社	有	無	広告・駐車場等のにぎわい支援、ギャラリーなどの運営（指定管理）、回遊促進事業
26	静岡県 静岡市	2014年	一般社団法人草薙カルテッド	有	無	にぎわい事業、謎解きウォーク等のイベント等
27	愛知県 名古屋市	1987年	広小路セントラルエリア活性化協議会	有	無	まちづくり憲章にそったまちづくり、商店街の活性化の研究等
28	愛知県 名古屋市	2018年	錦二丁目エリアマネジメント株式会社	有	無	まちづくり拠点の運営、イベント、コミュニティ支援、店舗保有等
29	愛知県 豊田市	2006年 2008年	豊田市中心市街地活性化協議会・一般社団法人TCCM（豊田シティセンターマネジメント）	有	無	マーケットの実施、まちの広報、イベント、まちなか宣伝会議の開催等
30	滋賀県 長浜市	2009年	長浜まちづくり株式会社	有	無	町家再生バンク、暮らし案内所の運営、エアリアルノベーション等
31	大阪府 大阪市北区	2012年	一般社団法人グランフロント大阪	有	無	イベントプロモーション、まちメディアの運用、まちのコミュニティ形成、公共空間の管理・運営、交通サービス、梅田地区全体の魅力アップ
32	大阪市 北区	2004年	一般社団法人、中之島まちみらい協議会	有	無	まちづくり活動、プロモーション活動
33	大阪市 中央区	2002年	ミナミまち育てネットワーク	有	無	観光集客、イベントの企画運営、雑誌の発行等
34	岡山県 岡山市	2018年	おかやま未来まちづくり株式会社	有（事業中）	無	道路の占用許可を利用したイベント、eスポーツ事業、遊休不動産のテナント誘致
35	広島県 広島市	2015年	エキキタまちづくり会議	有	無	イベント、清掃など
36	広島県 広島市	2018年	広島駅周辺地区まちづくり協議会	有	無	広告事業、イルミネーションの実施、イベント、案内マップ作製等
37	香川県 高松市	1949年 1999年	高松丸亀町商店街振興組合/高松丸亀町まちづくり株式会社	有	無	再開発事業、販売促進、イベント、駐車場事業、防犯・交通対策等
38	福岡県 北九州市	2015年	一般社団法人 城野まちまねっと	有	管理組合	タウンマネジメント、グリーンマネジメント、セキュリティ、エネルギーマネジメント、地域施設の運営

HPで内容を確認し、不明なものは組織に問い合わせを行った  
なお、再開発等のエリアではないが、エリアマネジメントのエリアに分譲マンションが含まれている事例も含んでいる

ると考えられること、さらに管理組合があり、そのため居住者(法的には区分所有者)を取りまとめる団体が存在しており、団体を通じてエリアマネジメントとの地域連携の可能性あることを考慮してである。

対象のエリアマネジメントの組織は、設立時期は1980年代が2、1990年代が2、2000年代が12、2010年以降は22である。組織の形態は、一般社団23、株式会社10、任意組織5であり、定款で目的に沿った規定がしやすい、一般社団法人という形態が約6割と多い。一方で、利益を追求する形の株式会社の事例も約3割ある。なお、把握した事例のうち、約3割が土地区画整理事業で行われている。

収集した事例のうち、マンションの管理組合がエリアマネジメント組織の構成メン

バーになる場合は多くはなく、6地区である。多くは、地区の中にマンションも存在しており、マンションの存在がエリアマネジメントの鍵となっているわけではない。

本稿では、地域文脈を踏まえた再開発時にエリアマネジメントを導入した事例のなかで、7つのエリアの組織と活動を紹介する。なお、ここではエリアマネジメントの構成メンバーにマンション、管理組合がどう位置付けられているのか、マンションとエリアマネジメントの関係を主にみていく。

①一般社団法人荒井タウンマネジメント  
(土地区画整理事業、2024年5.6月聞き取り調査実施)

①エリアマネジメント導入の経緯：土地区

画整理事業を行い、震災復興先導地区として位置づけられる地区において、思いを共有し、新しいことにチャレンジしたまちをつくり、長期的なまちの価値の向上につながる事業をめざす。

②構成メンバー：区画整理組合のメンバー（一部）および地元企業等

③エリアマネジメントの活動内容：1. コミュニティ形成事業としてマルシェや町内会・自治会の支援、2. にぎわい創出事業として地域と連携したイベントの実施、3. エコタウン事業として休耕田に太陽光発電所をつくり売電、公営住宅でエネルギーマネジメント、4. 官民連携事業として、公営住宅の管理、公園一部を借りて、スポーツ施設を整備し、そこの使用料等の収益の一部を公園の維持管理に還元するなどのパークマネジメント、5. 土地を借りて複合施設を建設し不動産経営。

④費用負担等：会費は特になく、不動産収入、売電事業、官民連携事業などの収益等による。

⑤その他：地区内に分譲マンションがあるが、マンションの居住者、管理組合とは特に連携はない。

②一般社団法人小岩駅前周辺地区エリアマネジメント<KOITTO>（再開発事業、2023年8月聞き取り調査実施）

①エリアマネジメント導入の経緯：小岩駅周辺で3つの再開発事業が起こり、再開発事業を契機に新しいまちをつくるには、3

つの地区を横断したまちの運営組織が必要だと考え、3つの再開発組合によりエリアマネジメント組織が設立された。前身は2010年に立ちあげた、町会・自治会、商店会からなるまちづくり協議会である。エリアマネジメント組織が各種の地域団体をつなぎ、人々の交流を促す役割を果たす。

②構成メンバー：正社員は再開発組合、事業関係者、区、地区内居住者、地権者等。マンション完成後は管理組合も構成メンバーとなる。

③エリアマネジメントの活動内容：  
1. KOITTO テラスの運営（レンタルスペースの運営、レンタルラックの運営等）、2. イベントの企画・運営実施、3. 情報の発信（情報誌による地域の情報発信、店の紹介など）、ブランディング、4. 再開発の進歩にあわせた、公共的空間の利用検討等、5. マンションのイベントの支援。収益活動は貸室・貸しスペース（公共からの無償貸与）の運営、広報事業等、非収益活動は地域と連携したイベントや既存地縁組織の支援。

④費用負担等：会費を収入源とする。特別賛助会員（不動産会社）の会費が多くを占める。管理組合は構成メンバーではあるが、費用負担はない。

⑤その他：地区内にある分譲マンションの管理組合は組織の構成メンバーであるが、居住者は個別に個人会員として加入することになる。

③一般社団法人武蔵小杉エリアマネジメント（再開発事業、2023年9月聞き取り調査実施）

①エリアマネジメント導入の経緯：川崎市まちづくり局主導で高層の分譲マンション群（13マンション）の町内会的な受け皿としてNPO法人を2007年に設立した。エリアは主に分譲マンションで構成されている。組織設立後に運営をしていくなかで川崎市が設定した会費制のスキームがマンション内で課題となる。市から各マンション分譲事業者に開発マンションの重要事項説明と規約でエリアマネジメント組織への入会と会費の支払いをするように位置付けることが依頼され、年3600円/戸の会費の全住戸分を管理組合から1年に1回一括で組織は徴収していた。しかし、NPO法人として会費を公益事業にも使用していることや、2016年に国土交通省作成のマンション標準管理規約改正（コミュニティ条項の削除）に伴い、組織加入と費用徴収を強制にしていることが課題となり、個人会員制に変更した。さらに、NPO法人では共益活動に馴染まないことから一般社団法人へと組織形態を変更した（2021年）。

②構成メンバー：マンションの区分所有者が個人会員になる。NPO法人設立当初は組織に区分所有者の100%が加入する状態であったが、個人会員制となり、全体の約10%加入の状態になる。組織の会員には、正会員（個人）、サポーター会員（個人）、マンション理事会会員（会費無料）、協賛会員（団体）、特別会員（行政、会費無料）が

ある。エリアには13のマンションがあり、活動はマンションを中心にしていたが、地域活性化事業や交流事業と、活動の範囲をだんだん広げてきている。

③エリアマネジメントの活動内容：1. マンション理事会部会では、防災などの情報の共有、災害時に助け合える関係作り。2. エリアプラットフォームでは公共空間を民間団体に貸し出し地域活性化を図るとともに維持管理を創出する社会実験を実施。3. その他：地域活性化事業（フェスタ、盆踊り、河川敷プロジェクト）、パパママパークこすぎ、ちょっと小さな交流会、趣味と遊びのサークル活動、マンション防災プロジェクト等。

④費用負担等：協賛会員（企業）、正会員（個人）、サポーター会員（個人）などの会費と広告収入。組織の収入の多くは13のマンションにあるサイネージでの広告収入である。その他、公共空間を貸し出すなどによる収入がある。

⑤その他：マンションの管理組合の理事会が組織にはいり、各区分所有者は個別に個人会員となる。活動内容も管理組合、マンションを前提としたものが多く、マンションを中心にしたエリアマネジメントである。

④一般社団法人エリアマネジメント南山（土地区画整理事業、2023年9月、2025年4月 聞き取り調査実施）

①エリアマネジメント導入の経緯：土地区画整理事業を行う際に、地元から里山を守

りたいという意向があり、市からの依頼もあり、里山を残す、活かす形での開発を検討することになり、その実現手段としてエリアマネジメント組織をつくった。

②構成メンバー：地権者、地元企業、管理組合等で、構成員には正会員（個人、団体）、賛助会員（個人、団体）、集合住宅の管理組合、戸建て住宅地の居住者団体などである。

③エリアマネジメントの活動内容：1. 里山保全、緑化事業、2. コーポラティブ住宅などの土地活用相談事業、3. パーククラブ運営事業、4. 木質ペレットづくり・活用事業、5. コミュニティ形成支援事業等である。

④費用負担等：会費で運営する。

⑤その他：マンションの管理組合単位で加入している事例もあるが、エリアにあるすべてのマンションが組合単位で加入しているわけではない。マンションでは原則は個人単位の加入となり、組合が一括して費用を集めエリアマネジメント組織に支払う。戸建て住宅地でもマンションのように一括して加入している事例もある。エリアにはマンションや戸建て住宅地がある。

なお、2025年4月の時点で、管理組合単位で加入しているマンションで総会にてエリアマネジメント組織への強制参加の解除が可決された事例がある。よって、今後は個人単位で会員となり、管理費からエリアマネジメントの会費が支払われていたがでなくなる予定である。

#### ⑤ 錦2丁目エリアマネジメント株式会社

（再開発事業、2025年3月、6月聞き取り調査実施）

①エリアマネジメント導入の経緯：繊維問屋が多くあるエリアで繊維問屋が大きく衰退し、再開発の事業が検討され始めた。しかし、エリア全体を考えるプラットフォームがないことからまちづくり協議会をつくり（2004年）、まちのビジョンづくりをはじめ、さらに町内会等地縁組織でつくる一般社団法人錦2丁目まち発展機構（2018年）が100%株主となる錦2丁目エリアマネジメント株式会社（2018年）を設立する。なお、組織の運営には経営的センスは必要だと考え、株式会社としている。

②構成メンバー：当初は再開発組合、協同組合、町内会、まちづくり協議会が構成メンバーであるが、事業が終わり、2つの組合はすでに解散している。再開発組合から、再開発で建設されたマンションの管理組合に、組織の構成メンバーが移行することや行政との協定内容が引き継がれていないという課題がある。

③エリアマネジメントの活動内容：1. まちの拠点（カフェ、キッチン、会議室など）運営、2. コミュニティ支援事業、公共空間の活用と維持管理（町内会や地縁団体の事務局支援、地域一斉清掃活動、公共空間のベンチ・植栽管理、苺びす菜園事業、フリーペーパーの発行等）、3. 既存空間のリノベーション事業、4. まちの仕事づくり、そのほかに、5. 路地に面した店舗4店舗を保有し、賃貸として貸し出す。

④費用負担等：再開発組合、まちづくり協議会、協同組合などから出資され、エリアマネジメント組織は必要な費用は銀行から借り入れ、経営は自立するようにしている。また、不動産賃貸収入などがある。

⑤その他：マンションの管理組合、居住者は構成員にはなっていない。ただし、エリアマネジメント会社が運営している空間（まちの拠点）は、1階〈カフェ〉および2階（会議室等）部分は再開発でできたマンションの全体共用部分であり、無償で借りている。路地部分の店舗を、エリアマネジメント会社が保有しているので、会社はマンションの管理組合の構成メンバーである。

⑥一般社団法人横浜北仲エリアマネジメント（土地区画整理事業、2024年10月・2025年4月聞き取り調査実施）

①エリアマネジメント導入の経緯：2000年に北仲通北地区再開発協議会として発足し、北仲地区の魅力向上・持続的発展のためのエリアマネジメント活動を実施する。

②構成メンバー：企業、マンションの管理組合等である。

③エリアマネジメントの活動内容：1. デザインガイドラインの運営、2. 公共空間の効果的な活用、3. 地区全体の防災、防犯活動、4. プロモーション・地域イベント、5. 環境活動、6. HPをつかった情報発信、7. 地区内の文化活動の推進などを行う。

④費用負担等：会費が主な収入源である。マンション管理組合は組合ごとに組織に加

入している。各区分所有者から管理費等にあわせて会費を徴収し、管理組合から一括して組織に支払われる。

⑤その他：マンションの管理組合がエリアマネジメント組織の構成員となっている。管理組合活動とエリアマネジメント活動の具体的な連携はない。

⑦一般社団法人 城野ひとまちネット（土地区画整理事業、2025年6月調査実施）

①エリアマネジメント導入の経緯：区画整理事業として開発された地区で、事業者及びマンションや戸建て住宅等がある一帯のエリアをカバーし、タウンマネジメント、エリアマネジメント、エネルギーマネジメントを実施するための仕組みとして組成される。

②構成メンバー：土地・建物を所有している事業者及び住民（戸建て住宅・マンション・サービス付き高齢者向け住宅居住者等）を正会員とする。マンション、戸建て住宅地にも管理組合があり、管理組合が組織の構成員となる。なお地区外の事業者・住民も賛助会員・準会員として関わることがある。

③エリアマネジメントの活動内容：1. 防犯活動として、まちの防犯カメラの運営など、2. グリーンマネジメント、3. エネルギーマネジメント。住宅地に、くらしの製作所 TETTE（テッテ）があり、暮らしづくりをサポートする道具があり、貸し出しなどや、イベント等を実施している。

④費用負担等：正会員からの会費。会費の支払いのスキームは、個人単位ではなく各

管理組合ごと（戸建て住宅地・マンション）に会費を支払う。

④その他：管理組合単位での加入となる。

### ⑧まとめ

分譲マンションを含む形で多様なエリアマネジメントの組織形態、活動がみられる。上記の中で、マンションの管理組合を構成メンバーとする場合としない場合、さらに費用の徴収の仕方も管理組合を経由する場合と、個々人の場合とがある。管理組合活動とエリアマネジメント活動が連携している場合とまったくない場合もある。マンションが主となる再開発の場合でも管理組合活動とエリアマネジメント活動が連携していない場合がある。その原因の一つとして、エリアマネジメント組織の法的位置づけがある。自治会や町内会と同様の組織で、任意参加の地縁組織と位置付けられると、全員参加の強制加入ができないことになる。よって、組織加入を前提にしたマンションの規約などを設定しても、規約改正により任意加入とした事例も上記の中で2例あり、それを想定し当初から強制加入としていない事例もある。

活動内容は、組織設立の経緯が異なるこ

とから、不動産を所有し経営する場合から、イベント等が中心の場合等と幅広い。

また、行政との連携として、市町村がリーダーシップをとる、市町村がエリアマネジメント組織の構成員となる、市町村がエリアマネジメント組織に空間を無償貸与する（上記事例②）などがある。

## 3. エリアマネジメント活動による新住民の地域への関心への影響

### ① 調査対象エリアの概要

上記の中で、マンションにおいて管理組合とエリアマネジメント組織が連携しつつも、エリアマネジメント組織への加入を強制にせず、地域の情報や地域のらしさを、あらたな形で維持・創造する取り組みがある小岩地区に注目し、エリアマネジメント活動がマンションに転入してきた新住民（ここでは再開発マンション居住者）の地域への関心（地域関心）にどのように影響を与えるのかをみていく。

小岩地区のエリアマネジメント組織（KOITTO）の発足などの経緯は表-2である。活動は2007年から再開発のまちづくりを考える会として出発し、2020年に再開発エリア全体をカバーする形で、組織ができている（活動内容は、図-1.2.3）。

表-2 小岩地区のエリアマネジメント組織の活動

2007年	まちづくり意見交換会の開催
	世話人会（南小岩六丁目地区）の発足
2008年	北口駅前地区勉強会（JR小岩駅北口地区）の発足
	南小岩七丁目地区勉強会（南小岩七丁目地区）の発足
	JR小岩駅周辺地区まちづくり全体会の発足
2009年	「JR小岩駅周辺地区まちづくり基本構想」の策定
2010年	JR小岩駅周辺地区まちづくり協議会の発足
2014年	「JR小岩駅周辺地区まちづくり基本計画2014」の策定
	「JR小岩駅周辺地区景観形成ガイドライン」の策定
2019年	「JR小岩駅周辺地区まちづくり基本計画2019」の策定
2020年	JR小岩駅周辺地区エリアマネジメント準備会の発足
	一般社団法人小岩駅周辺地区エリアマネジメント（KOITTO）の設立



左上「レンタルシート」客席の予約利用サービス

右上「レンタルスペース」屋内スペースの貸出サービス

右下 「レンタルラック」ハンドメイド商品を販売できる場所の貸出

左下 「屋外スペース」屋外広場スペースの貸出

図-1 活動の場所と様子 1 (HPより)



KOITTO の活動は以下のとおりである。

・KOITTO TERRACE の運営

再開発エリアの建物の1階に KOITTO TERRACE を運営する。テラスには、カフェ、レンタルスペース・レンタルシート・レンタルラックなどがある。

・KOITTO シート (レンタルシート) の運営

会員はレンタルシートを予約して利用できる。主に打ち合わせ、レッスン、オンライン会議などの目的で利用される。また、利用

時には「KOITTO TERRACE」に併設された「ドトールコーヒーショップ」のワンドリンクがつく。

・レンタルスペースの運営

会員は普段はコーヒーショップの客席として使用されているスペースを貸切で利用できる。物販イベント、イベントスペース、各種懇親会、誕生日パーティなどの多様な目的での利用が可能で、イベントで使う広さや時間は目的に応じて変えられる。

・屋外スペースの運営

屋外広場スペースを貸切で利用できるよ

うに運営する。物販などのイベントに利用が可能である。

- ・レンタルラックの運営

ハンドメイド作家の作品を展示・販売するためのレンタルラックを運営する。ハンドメイド作家は1カ月単位で専用のラックを借りることが可能である。

- ・エリアマネジメント視察ツアーの実施

エリアマネジメント導入に至る経緯や背景、KOITTOの概要、KOITTO設立後の活動や今後の展望を説明する小岩のまち歩きツアーを実施する。

- ・空き地の利活用等の社会実験

地区内の空き地を使ってキッチンカーの誘致、町内会のイベント、KOITTOの自主イベント、シェアサイクルのステーションの設置や、道路空間の利活用を検討する社会実験を実施する。

- ・町内会、商店街等イベントへの参加・協力

町内会・自治会、商店街連合会が主催するイベントのチラシ作成や手伝いや「小岩STARTING ACT」等に参加する。

- ・「小岩酒話会」の開催

地域で活動する人々同士の接点を作ることを目的に「小岩酒話会」という交流会を奇数月で開催する。小岩の飲食店の料理を立食形式で並べ、会話を楽しむことで参加者同士の新たなつながり、新たな企画を行うきっかけづくりの場にする。

- ・フリーペーパー「MOVE」の発行

エリアブランディングとして、小岩地域の店舗や人、文化を紹介するフリーペーパー「MOVE」を発行する。小岩駅周辺地区の関係者、住民に配布する。

- ・「#こいわの日」への参加

まち呑みイベント「#こいわの日」に実行

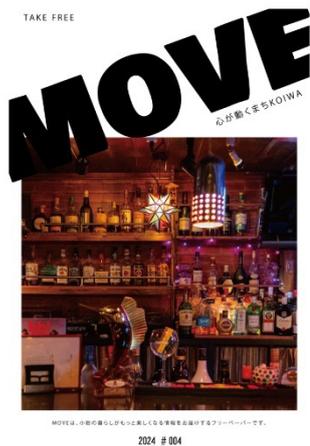
委員会メンバーとして参加し、住民有志や地域組織との連携のもとでイベントを実施する。コラボレーションとして、「こいわ物産展」、ハンドメイド雑貨販売&クラフトワークショップ「KOITTOクリエイターズショップ」等のイベントを同時開催する。



まち呑みイベント「#こいわの日」の開催



図-2 イベント時の様子 (KOITTO HPより)



小岩の店舗、人、文化を紹介するフリーペーパー「MOVE」の発行

図-3 活動の情報誌 (KOITTO HP より)

・「KOITTO マルシェ」、「KOIWA こどもハロウィン」の開催

小岩駅周辺の店や江戸川区にゆかりのある店が出店し、広場や屋内スペースを活用したマルシェを行う。他に、ハロウィンイベント「KOIWA こどもハロウィン」を開催する。

・マンション住民向けコミュニティ醸成イベントへの参加

再開発によって建設された分譲マンションの住民を対象にしたコミュニティ醸成イベントを定期的に支援する。イベントは「小岩のまちを知る」をテーマに実施する。

## ② 調査の実施方法

エリアマネジメント地区内にあり、再開発事業によってつくられた分譲マンションの居住者に、アンケート調査を2024年11月～12月に実施した。配付数230、回収率73%で、回収率31.7%である。

## ③ 調査対象マンション居住者の属性

居住者の属性は表-3である。居住者は30代が多く、未就学児・小学生の子供のいる家族が多い。新築時に分譲マンションを購入し、小岩地区以外から来た人が約8割であ

る。入居前に小岩を名前を聞いたことある程度と全く知らなかった人で約半数である。また、小岩を居住地に決めた理由は、交通の利便性に続き、再開発がされたことの評価が高い (図-4)。

表-3 調査回答居住者属性

性別：	男性：52.1%，女性：41.1%，回答しない：6.8%
年齢：	～20代：0.0%，30代：52.1%，40代：13.7%，50代：16.4%，60代以上：17.8%
職業：	公務員：4.2%，会社員：68.1%，自営業：11.1%，パート：2.8%，専業主婦・主夫：6.9%，学生：0.0%，無職：2.8%，その他：4.2%
同居人：	一人暮らし：13.9%，配偶者・パートナー：77.8%，子供：59.7%，親・祖父母：4.2%
子供の詳細：	（複数回答） 未就学児：55.8%，小学生：9.6%，中学生：3.8%，高校生・大学生・その他各種学生：9.6%
購入形態：	新築で購入：81.7%，中古で購入：2.8%，権利変換：4.2%，賃貸：11.3%
前の居住地：	小岩地区：22.2% 小岩地区以外の江戸川区：12.5% 江戸川区以外の東京都：48.6% 他の都道府県：16.7%
入居前の小岩に対する認知：	よく知っていた：48.6% 少し知っていた：5.6% 名前や場所を聞いたことがある程度：37.5% 全く知らなかった：8.3%

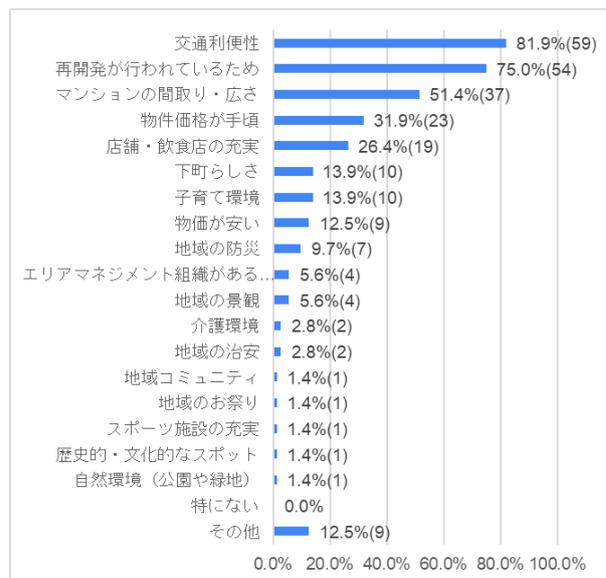


図-4 小岩に居住を決めた理由 <複数回答>

#### ④ KOITTO の活動について

エリアマネジメント組織である KOITTO の活動を、「よく知っている」「ある程度知っている」「名前は知っている」をあわせると、9割以上の人認知している。組織の存在は、マンション購入時に知ることが多く、購入前・購入後も含めて、購入に伴う説明で理解している事例が半数以上になる。しかし、4割以上の人が入居後に知っている。購入時のほかには、広報活動を通じての理解やイベントを通じての理解が多い。

参加するイベントは子供がいる家庭が多いことから子供向けのものが多く、全体としてはイベントに参加したことがない人は全体の約3割で、約7割が何らかのイベントに参加をしている。イベントによっては認知状態に大きな違いがある。住民によく認識されているのは、ハロウィン、こいわの日、マルシェ、小岩 STARTING（スタンプラリー等）であり、参加者も多い。

広報誌を認知しているのは約6割で、そのうち、毎号読んでいる約3割、時々読んでいる約4割、たまに読んでいる約2割で、約9割が読んでいる。そのため、全体的には約半数の人が読んでいることになる。

こうした活動の結果、地域のエリアマネジメント組織である KOITTO の評価として、8割以上の人活動が「よいと思う」と評価している。「よくないと思う」人はなく、「わからない」は15.2%いる。

表-4 エリアマネジメント組織 KOITTO の活動について

<b>●KOITTO の認知</b>		
・認知の程度		
よく知っている		: 13.7%
ある程度知っている		: 49.3%
名前は知っている		: 34.2%
全く知らない		: 2.7%
・いつ知ったのか		
マンション購入前に知った		: 11.3%
マンション購入後、入居前に知った		: 43.7%
入居後に知った		: 43.7%
覚えていない		: 1.4%
・どのように、誰から聞いたのか		
マンション購入時		: 45.7%
KOITTO による広報活動を見て		: 28.6%
近所の人から聞いて		: 1.4%
イベントを通じて		: 14.3%
レンタルスペースのコーヒージョップ利用時		: 8.6%
その他		: 1.4%
<b>●KOITTO のイベントの認知と参加、参加回数</b>		
	認知率	参加率
	↓	↓
・イベントの認知、参加状況		
KOIWA こどもハロウィン	84.5%	33.3%
#こいわの日	82.2%	28.2%
KOITTO マルシェ	76.4%	34.3%
小岩 STARTING	66.7%	32.9%
おつまみフェス	37.0%	5.6%
ベビファムパーク	28.8%	3.0%
居心地良い空間づくり実証実験	16.4%	-
・参加したイベントの回数		
イベントの参加なし		: 32.9%
1つのイベントに参加		: 28.8%
2つのイベントに参加		: 19.2%
3つのイベントに参加		: 13.7%
4つのイベントに参加		: 4.1%
5つのイベントに参加		: 1.4%
<b>●KOITTO の広報誌の認知と読む頻度</b>		
・認知		
知っている		: 64.8%
知らない		: 35.2%
・読む頻度（知っている中のうちわけ）		
毎号読んでいる		: 28.3%
時々読んでいる		: 43.5%
たまに読むことがある		: 21.7%
読んだことない		: 6.5%
<b>●マンション内イベントの参加 認知率 参加率</b>		
防災マンション探検ツアー	92.8%	29.0%
ワイン試飲交流会	85.7%	18.8%
マンションウェルカムパーティー	69.6%	33.8%
COFFEE WORKSHOP	68.6%	13.2%
甲和焼絵付け体験	55.1%	18.8%
子育て広場&子育てセミナー	43.5%	11.9%
<b>●KOITTO の評価</b>		
よいと思う		: 84.7%
よくないと思う		: 0.0%
わからない		: 15.3%

### ⑤ エリアマネジメント活動が地域関心に与える影響

新住民にエリアマネジメント組織の活動がどのような影響を与えるのか。居住者の地域への関心や交流、地元の店の利用や、愛着、今後の活動への参加意向を把握した。

エリアマネジメント組織が実施しているイベントに参加している居住者は地域への愛着が高まっている。

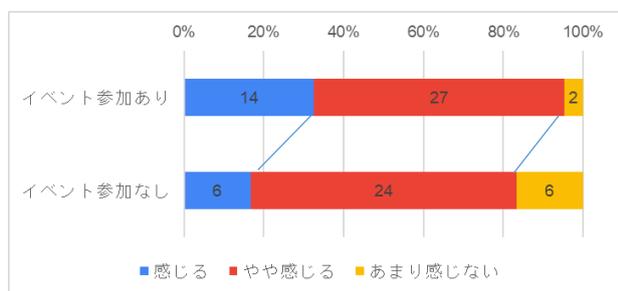


図-5 イベント参加別地域への愛着

また、広報誌を見ている人は、地域への愛着がある人が多い。なお、地域への愛着は、「感じる」、「やや感じる」、「あまり感じない」、「全く感じない」の4段階で質問した結果、「全く感じない」と回答した人はいなかった。

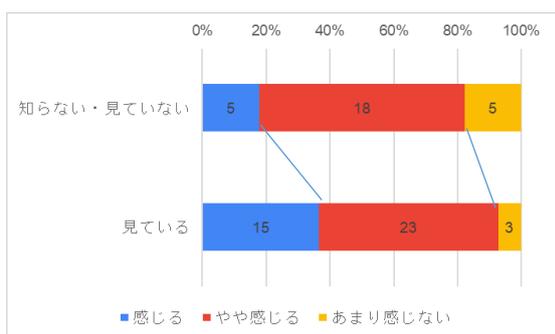


図-6 フリーペーパー 広報誌の認知別地域への愛着

エリアマネジメント組織が実施しているイベントに参加している人は、マンション

外の知り合いが多くなり、会話をする人、顔を知っている人が増えている。イベントに参加したことがない人はマンション外の人との付き合いがないという人がいる。

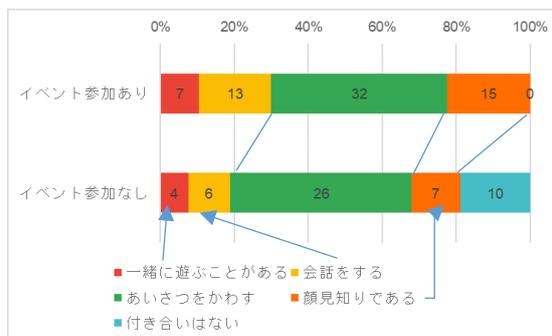


図-7 イベント参加別 マンション外の人との交流

エリアマネジメント組織が実施しているイベントに参加している人は地元の店を利用する回数が相対的に多い。

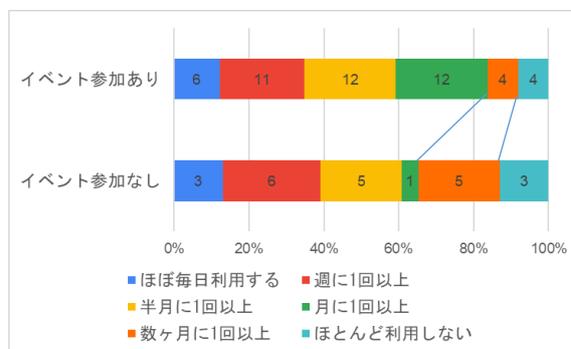


図-8 イベント参加別 地元の店の利用

エリアマネジメント組織が実施しているイベントに参加している人は、今後地域の活動への参加意欲が高い。なお、参加したいものは、飲食・物販、地域のお祭り、子育て、防災などが多く、半数以上の人に参加を希望している。

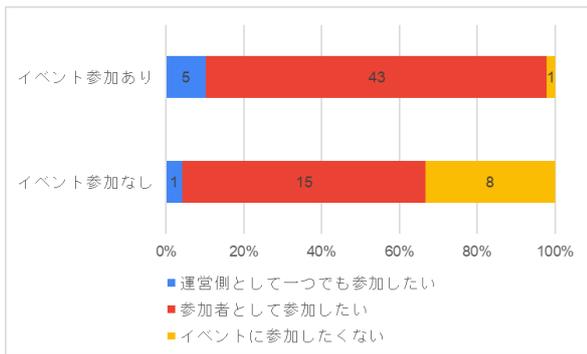


図-9 イベント参加別 今後の地域活動（イベント）への参加意向

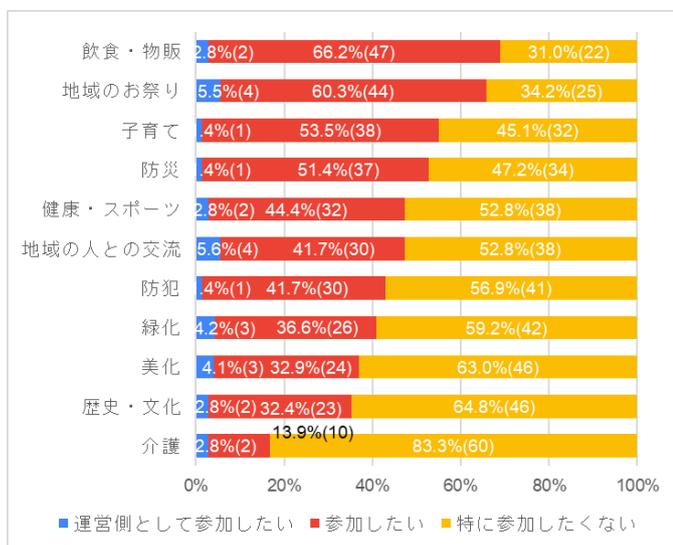


図-10 参加したい今後の地域活動（イベント）

地域に対して愛着を感じている人は、地域の活動に参加する、特に運営者として参加する意向が高くなっている。

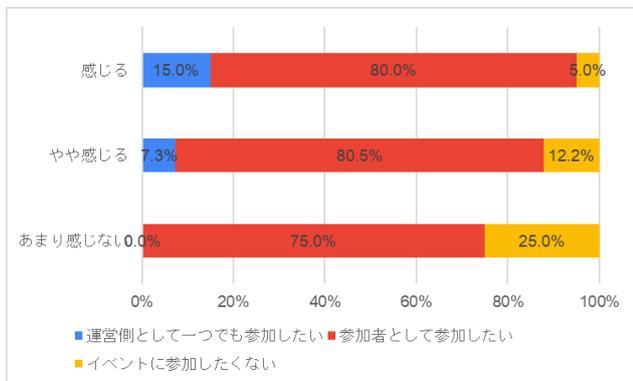


図-11 地域への愛着別 地域のイベントへの参加意向

#### 4. 結論

再開発を契機にエリアマネジメントが導入される事例がある。導入の経緯は様々であり、それゆえに活動内容も様々である。行政からの指導の場合と民間事業者や地域が自主的な場合がある。再開発でできた分譲マンションの管理組合がエリアマネジメント組織に位置付けられる場合とそうでない場合がある。

分譲マンションの管理組合がエリアマネジメント組織の構成員に位置づけても、管理組合総会決議でエリアマネジメント組織からの脱会が決議され、個人加入となり、会費収入が大幅に減る事例があることから組織運営が困難になる可能性がある。エリアマネジメント組織があることが前提で、地元自治体や地域との協議があり、開発が認められている等があることから、エリアマネジメント組織の加入を、任意参加の町内会・自治会と同様の扱いとするのではなく、存立を認める制度が必要であると考えられる。

次に、再開発時にエリアマネジメントを導入した事例を通じて、エリアマネジメントの活動が再開発を契機に地域に転居してきた住民の地域への関心を高めること、地域に根差した暮らしの促進に寄与する可能性があるのかを、地域への関心、地域との交流や地元の施設の利用や今後の地域活動への参加意向からみてきた。

エリアマネジメントの活動（イベントや広報誌の発行等）は、立地を評価し、マンションに転居してきた新住民に、地域と地域の人を知る機会となり、地域への愛着、友

人、地元の店を知る機会となり、地域活動への参加意識を高めている。新住民がイベント企画にも関わり、新住民の関心にあった形でイベントの実施が増えると、より関心を持つ住民が増加するとも考えられる。新住民の多くは、エリアマネジメントの認知はマンション購入時であることから、分譲会社によるエリアマネジメントの説明が重要になる。マンション分譲時の重要事項説明や管理組合運営の管理規約での位置づけを行うことを、地元自治体が指導することが重要になる。

住宅地系のエリアマネジメントの場合に、業務系のエリアマネジメントの運営と異なり、運営資金の確保が難しい。多くは会費で成り立つが、会員減少により、持続可能な運営が困難になることがある。今回取り上げた KOITTO では再開発事業によって生み出された公共保有のスペースをエリアマネジメント組織が無料で貸与され、運営するなどの工夫がある。また、イベントスペースを保有することの難しさも、日常的にはコーヒョップとして運営するなどの工夫がある。また、エリアマネジメント組織があることで、公共空間の活用も可能となっている。行政と地域との新たな関係を創るエリアマネジメント手法の検証とさらなる検討が必要である。

#### 参考文献

1. 齊藤広子：マンションを核とした地域のマネジメントを エリアマネジメント推進体制の構築に向けて マンション学 75 号、73-82 2023 年 10 月
2. 齊藤広子他：住民主体で進めるための住宅地

のエリアマネジメントの課題と求められる支援体制 開発事業者主体から住民主体に移行した N 住宅地を対象に 都市計画論文集 2024 年

3. 齊藤広子：戸建て住宅地開発におけるエリアマネジメント導入のプロセスと課題 都市計画論文集 2018 年 4 月
4. 齊藤広子：戸建て住宅地の住環境マネジメントにおける管理初動期の開発事業者の役割と課題 都市計画論文集 2010 年
5. 齊藤広子：住宅地における法的根拠がない管理組織の活動の課題と住民の評価 20 年間の活動と住民評価の変化を通じて 都市計画論文集 2023 年