

住民組織の変遷に見るまちづくりの展開における開発事業者の関わり
—めじろ台住宅地を事例として—

21219012 鹿毛 絵梨花
指導者 葉袋 奈美子 准教授

まちづくり 宅地分譲 住民組織
私鉄 ヒアリング

1.序章

1-1.研究の目的と背景

民間鉄道会社は、戦前に郊外住宅地開発による不動産事業に参画した。開発主体のディベロッパーが分譲後も関わることは少ないが、沿線価値向上のため持続的マネジメントが望まれる。開発主体の郊外住宅地への関わり方について、開発主体へのヒアリングをもとに、マネジメントタイプを考察した研究*はあるが、住民に主軸をおいて考察したものはない。本研究では、居住者へのヒアリングや町会誌等により、まちづくりの展開を調査し、開発主体の関わり方の程度を考察することで、その実態を明らかにする。対象地は、京王電鉄株式会社（以下、京王）による「めじろ台住宅地」とする。選定理由は①開発主体の京王が住まい関連事業に注力②最大規模住宅地③早期に地区計画策定の3点である。

1-2.論文の構成

分譲開始から始まる住民組織の変遷（図 1）を住環境の変化から、1967~1981 年、1982~1988 年、1989 年~現在の I、II、III 期に分割し、住民組織の成り立ちより、各期における組織の特徴と開発主体との関わり方を考察する。

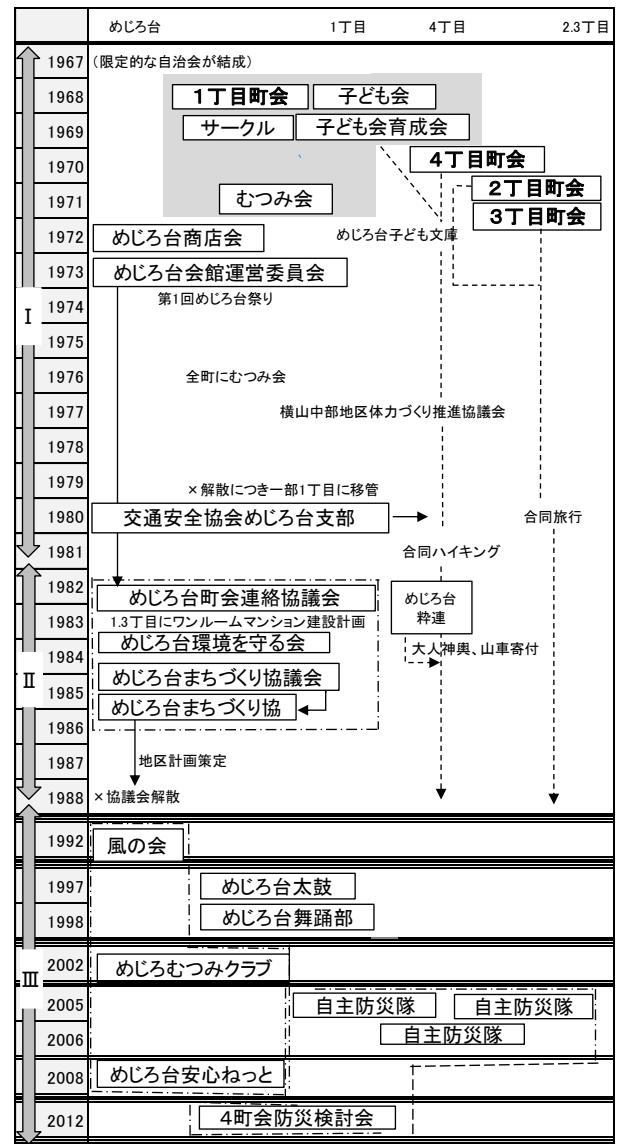
2. I 期

2-1.住民の関心

新興住宅地における初動期であり、第一次分譲地であるめじろ台 1 丁目は、住民同士の交流をはかるため、町会結成の翌年から町会誌「めじろ台」を発行した。内容は、町会組織の活動報告、近隣店舗広告の他、住民による自由記述の投稿で構成される。第 1 号~7 号について、住民による自由記述の

内容項目を集計し、当時の関心をみる。（表 1）評価は、記録、感想・紹介、提案・注意の順に関心が高いものとする。自然環境と、めじろ台の歴史に関しては一貫して関心が高い。また、段々と住民組織への関心も高まり、第 7 号では町会の在り方に対して注意・提案がされている。

図 1 組織変遷図



分類	項目	1	2	3	4	5	6	7	関連組織
めじろ台	歴史				○	○	○	○	町会、むつみ会
	宅地開発 (商業)施設	○					○	◎	外部、町会
自然	万葉公園	○	◎	◎		○	○	◎	むつみ会
	その他自然	○	○	◎	◎			◎	町会、子ども会
居住	住み心地			◎	○	○	○	○	
	子ども文庫				○	○	○		育成会
住民組織	老人クラブ				○		○	○	町会、むつみ会
	祭り						○	○	全組織
	町会							◎	
住民運動	建設問題		○	○					
	交通問題			◎	◎	◎			町会、育成会

表 1 町会誌項目

る自由記述の投稿で構成される。第 1 号~7 号について、住民による自由記述の

- 【凡例】
- 記録
 - 感想、紹介
 - ◎ 提案、注意

2-2.組織概要

I 期に結成した組織は、主に町会与商店会である。各組織の集会が行われた 4 町共同集会所である「めじろ台会館」は、京王により建物付きで譲渡された。この管理のために結成しためじろ台会館運営委員は、各町会長等で構成され、唯一の合同機関となった。4 町合同開催であるめじろ台祭りは、駅前ロータリーへの開催場所変更に伴い、多数の外部組織が関連することとなった。

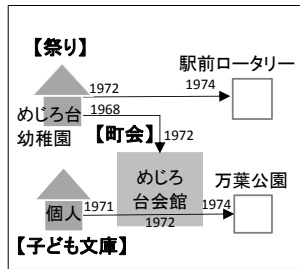


図2 場所の変遷

3. II 期

3-1.住環境保全に向けた動き

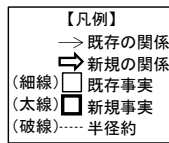
II 期は、外部組織による乱開発に対する組織が結成され、めじろ台地区地区計画策定を主導するめじろ台まちづくり協議会ができた。めじろ台町会連絡協議会は、名称変更に伴い 4 町会共通事項を協議可能となった。地区計画項目である高さ制限、商業用途、住居用途が論点となるに至った問題を、住宅地開発主体である京王との関連について整理する。(表 2) それぞれ、住民の主張となったものは、京王電鉄が住民にかわした契約や約束である。

呼称	1)京王ビル	2)F街区	3)リースマンション
	開発主体 市 住民	開発主体 市 住民	開発主体 市 住民 企業
年	1946	1981	1983
論点	高さ制限	商業用途	住居用途
主張	分譲契約	商業地区総合開発プラ	売買契約
代案	めじろ台会館譲渡	めじろ台会館増築	

表 2 住民運動

3-2.京王ビル問題概要

新規ビルの開発主体である京王は、めじろ台駅前に 11 階建て約 300 世帯の大型マンション群を計画し、市のみに許可を得たところ、住民が反発した。ビル開発主体である京王に対し、分譲当時約束の完成イメージ図や、アパート制限を主張した。説明会後京王は、高さ規制について、1 棟が 7 階建て、他棟は 5 階建てに下げることと、公共施設について、(1)集会所「めじろ台会館」の譲渡(2)小公園を設ける、という住民の意見を反映したものと変更した。

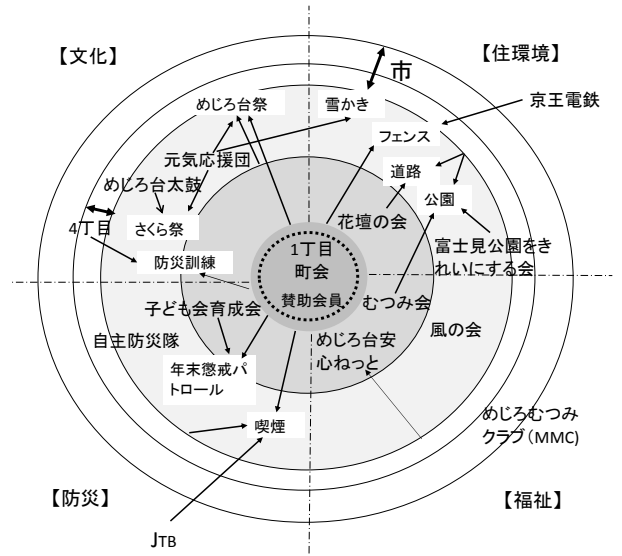


4. III 期

4-1.現在の主な組織と関連行事

III 期における新たな組織は、福祉と防災によるものである。現在の 1 丁目における組織図 (図 3) は、これに文化、住環境を加えた 4 分野に分類される。賛助会員は、財政的援助を行う 53 会員であり、京王グループの京王不動産も含む。むつみ会など 4 団体は、町会から助成金を受ける協力団体である。京王電鉄は外部組織にあたり、主な出来事として、景観に配慮したフェンスの設置を行った。住民組織内での関連が多く、住民の自主性が強いと言える。

図 3 組織図



5.まとめ

各期における京王の関連について整理する。
I 期：中核組織・行事発生に影響を与えた空間的関連
II 期：住環境保全に対する制約的関連
III 期：フェンス設置事例

I 期、II 期は、現在にも影響を与える関連を持ち、III 期は限定的な関連のみを持つ。

また、ヒアリング調査ではあるが、まちづくりにおける京王の姿勢は、I 期、II 期に居住を開始した住民については、大変評価するという意見があった。これは分譲当時の開発事業者に、住民の協働姿勢を尋ねても、同様の意見があった。

参考文献 *金令牙 (2012) 「住宅地開発における民間主導型マネジメントの持続性に関する研究—開発事業者の責任と役割—」

引用文献 ¹⁾ 一丁目町会(1969)(1970)(1971)(1972)(1974)(1976)(1978) 『めじろ台』「1」「2」「3」「4」「5」「6」「7」

注*京王電鉄に名称変更したのは 1998 年であるが表記は京王電鉄で統一

※住民運動とは、住民間で問題視され、町会外組織に抗議したものとする

