
おわりに—エリアマネジメントの取り組み拡大に向けて—

専門アドバイザー 磯 洋一

本研究の最終目的は、めじろ台のみを活性化することではなく、本市の大規模戸建住宅団地のすべてが賑わいを取り戻すための契機となることである。それには、本提言のバンク制度を、まずめじろ台で展開し、そこで円滑な運用と効果的な活用が確認された後、市内各地の大規模戸建住宅団地へ拡大・発展することを検討することが効果的と考える。

もちろん、運用面を中心に改善点が出ることも予想される。得られた課題を克服することは当然であるが、それはあくまで「めじろ台モデル」であることも念頭に置き、それぞれの地域の特性を踏まえたしくみへと柔軟に変えていかなければならない。

本報告書で繰り返し述べてきたように、めじろ台は都心へのアクセスや生活に必要な各種の施設が十分に確保されている「恵まれた」大規模戸建住宅団地である。その一方で市内には、最寄りの駅からも遠距離に位置していたり、近くにスーパーマーケットや病院がなかったり、高齢化率が非常に高いなどの課題を抱えたところも存在する。こうしたところに対して、この「めじろ台モデル」がそのまま機能するとは考えにくい、事情に合ったカスタマイズを加えることで、一定の効果は出るはずである。ただ、必ずしもバンク制度に固執する必要はない。本提言におけるバンク制度は、エリアマネジメントに基づくまちづくりの一手法である。したがって、バンク制度より効果が高いと考えられる手法があれば、別の手法を積極的に取り入れるべきである。

例えば、駅から離れた場所に立地している大規模戸建住宅団地では、中心市街地などと結ぶ公共交通機関の充実などをさらに検討しなければ、土地利用の活性化自体が難しいと考えられる。また、大規模戸建住宅団地によっては、団地内の道路などが狭隘であるため、安心・安全の面などからの改善が必要な場合も想定できる。このような課題への対応策を検討していくことが、今後、本市全体の土地の有効活用には必要だろう。

ただし、その際にはエリアマネジメントの考え方を活かして、課題を含めた現状とまちの将来像を共有したうえで、問題の解決や目標の実現に取り組むことが重要であり、行政はそれをサポートする形で、エリアマネジメントに貢献していくことが効果的であると考えられる。

そして、本市が土地の有効活用を考えるうえで対象となるのは、大規模戸建住宅団地だけではない。各地域で土地の有効活用策を展開していくことを今後検討する必要があるだろう。様々な条件や個性をもった地域の集まりが本市なのである。本市の様々な地域特性などを踏まえた市全体としての土地の有効活用策を、これまで以上に深く考え、具体的な対応を進めていくことが求められている。

本市はこれまで「地区まちづくり推進条例」を施行するなど、市民による主体的なまちづくりへの取り組みを市が支援するための基盤整備を進めてきた。今回のバンク制度をその流れの一つと位置づけ、積極的に活用されることを望みたい。

最後になるが、本調査研究におけるヒアリングにご協力いただいた、めじろ台の不動産会社をはじめとする事業者の方々、めじろ台の各町会役員の方々、さらに、アンケート調査にご協力をいただいた皆様に改めて御礼を申し上げたい。