

【論文】

地域に根差した再開発と学生参加型のエリアマネジメント活動 －神田淡路町を事例に－

萩下 愛彩

I はじめに

1. 研究背景と目的

近年都心の大規模開発では建設と共にエリアマネジメント団体を設立し、開発した地域のエリアマネジメント活動を行う事例が増えている。エリアマネジメント推進マニュアル（国土交通省土地・水資源局 2008年）では、エリアマネジメントとは「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」と定義されている。つまり街をつくるだけでなく、育てる傾向が見られるのである。雨宮・瀬田（2013: 479）は「東京都心部の都心型エリアマネジメントにおいては、民間企業による都市開発事業者≒都心型エリアマネジメントの実施者」であり、企業活動に基づきエリアマネジメント活動が行われていると指摘する。そのためか、エリアマネジメント活動の内容としては、開発した自社の建物に人を呼び込むためのプロモーション活動が多いように見受けられる。地域活動を行う事例もあるが、地域というより開発された建物が主役になっているように見て取れる。

本稿で対象とする東京都千代田区で再開発された淡路町ワテラスでは、エリアマネジメントは既存のエリアマネジメントとは違い、学生が参加した活動を展開している。ワテラスを中心に学生と地域住民が交流しており、地域コミュニティを形成する上で重要な場となっている。学生によるエリアマネジメントは、神田淡路町二丁目の再開発と深く関わっており、本研究では再開発の経緯および、エリアマネジメント活動の仕組みと実態、その効果について検討する。

2. 対象施設の概要

ワテラスは東京都千代田区神田淡路町二丁目101番・103番・105番に位置する複合施設である。旧淡路小学校（以下、淡路小）跡地の活用のため都市再生特区の適用を受け、千代田区から指定された淡路町二丁目西部地区第一種市街地再開発事業により、2013年に建てられた。

土地利用は、北街区と南街区に分かれており、前者にはワテラストワー・ワテラスアネックスの2棟、広場、区立淡路公園があり、後者には神田淡路町保育園と淡路にこにこフォーユープラザ（高齢者福祉施設）がある。土地の権利は区立淡路公園・保育園・高齢者福祉施設が千代田区、それ以外の土地は安田不動産株式会社（以下、安田不動産）である。ワテラストワーは建物高が164.80m、地上41階地下3階である。建物構成は1～3階がコモンと呼ばれるコミュニティ施設¹⁾、4～19階が事務所の入るオフィスフロア、20～41階が住宅部分であるタワーレジデンスである。ワテラスアネックスは建物高が65.05m、地上15階地下2階である。建物構成は地下1階～地上3階が商業施設の入るモール、4階～13階がオフィスフロア、14～15階が学生マンションであるスチューデントハウスである。

ワテラスの完成と同時に一般社団法人淡路エリアマネジメント（以下、淡路エリアマネジメント）が設立され、地域の活性化や新旧住民・就労者・学生の交流促進を目標としワテラスを中心にさまざまなエリアマネジメント活動を行っている。スチューデントハウスの入居条件は淡路エリアマネジメントの学生会員となり地域活動に参加することであり、学生がまちづくりに関わる仕組みが取り入れられている点が特徴的である。

II 対象地域の歴史と町会について

1. 淡路町の概要

ワテラスが立地する淡路町を含む神田地域は、江戸中期から神田川の舟運の拠点であり、商業中心地として発展していた。淡路町一帯は武家屋敷が立ち並んでいた。1872年町内の淡路坂を由来として神田淡路町二丁目と正式に名付けられる。このような江戸時代にさかのぼる歴史的な地域の再開発を見ていくため、この地域の歴史を以下に概説する。1871年淡路町に正岡子規などが通った共立高校（のちの開成学園）が創設される。大正末期から昭和初期にかけては活動常設館の神田シネマパリスがあり、昌平橋の先には東京市電の駅も設置され、賑や

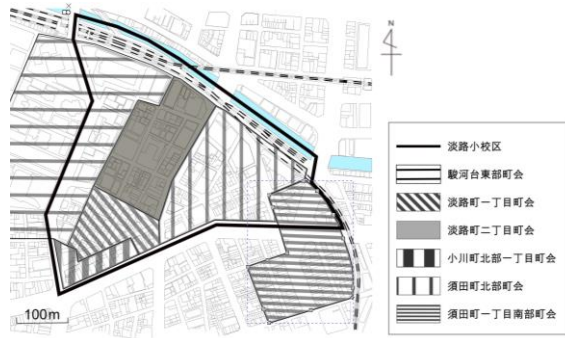


図1 淡路小学校区と校区内の町会

(ゼンリン住宅地図および安田不動産提供資料から作成)

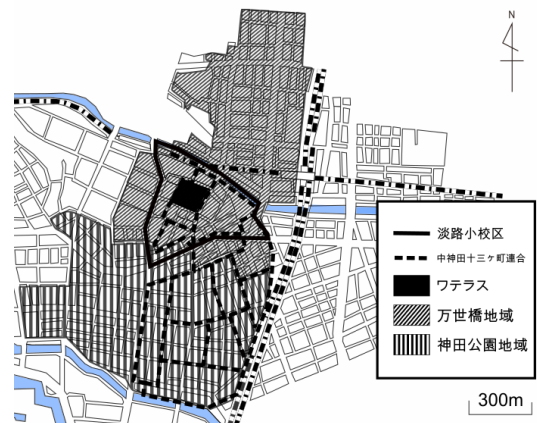


図2 中神田十三ヶ町連合所属町会

(ゼンリン住宅地図を基に作成)

かな街並みであった。現在のワテラスが建つ土地には淡路尋常小学校と共立高校があった。淡路尋常小学校の創立は1875年11月で、当初は小川町一丁目に立地していたが、1878年11月に淡路町二丁目に移設した。共立高校は1924年に西日暮里へ移設した。淡路小は1993年に芳林小学校と統合し昌平小学校となり外神田三丁目に建てられた。その後、淡路小の跡地は淡路広場として使用されていた。

2. 対象地域のコミュニティ

1) 町会の立地関係

淡路小の校区と町会の範囲を図1に示した。なお、校区内の住宅等の立地が分かるよう校舎がある1993年時の住宅地図を使用し地図を作成した。また、それぞれの町会の範囲を住所に基づき表1にまとめた。淡路小の校区には、淡路町二丁目町会、淡路町二丁目町会、須田町北

表1 淡路小学校区内の町会住所

駿河台東部町会	神田駿河台三丁目, 四丁目
淡路町一丁目町会	淡路町一丁目奇数番地
淡路町二丁目町会	淡路町二丁目1~29までの奇数番地 101~116番地
須田町北部町会	神田須田町一丁目1・3・9~25までの奇数番地 神田淡路町一丁目2・4番地 淡路町二丁目2~12までの奇数番地
須田町一丁目南部町会	神田須田町一丁目5・7・16~34までの偶数番地
小川町北部一丁目町会	神田小川町一丁目2~10までの偶数番地

(駿河台東部町会・淡路町一丁目町会・淡路町二丁目町会・須田町北部町会・須田町一丁目町会は「万世橋地区町会マップ」<https://www.city.chiyoda.lg.jp/koho/mansebashidocuments/mansebashichokai.pdf> (最終閲覧日: 2020年12月20日), 小川町北部一丁目町会は「大好き神田/小川町北部一丁目町会」<http://www.daisuki-kanda.com/guide/association/ogawa-n1/> (最終閲覧日: 2020年12月20日) を基に作成)

部町会全体と駿河台東部町会、小川町北部一丁目町会、須田町一丁目南部町会の一部が入っている。表1から、神田の町会は多くが行政の区画とは異なる複雑な町会の分け方になっている。地域行事は町会ごとに行われており、古くから続くコミュニティが維持されている。行政による地域の組分けでは、淡路町二丁目は万世橋地域に属する。

2) 神田明神と地域コミュニティの関係

神田の町会は神田明神の氏子としての歴史がある。神田祭では80の氏子町会が12の地区連合に分かれ、それぞれの町会を巡行し神田明神に宮入りする。淡路町二丁目は中神田十三ヶ町連合²⁾に属する(図2)。中神田十三ヶ町連合は行政で地域分けされている万世橋地域と神田公園地域の町会が属しており、神田明神の氏子という繋がりがりから共同体が形成されている。淡路小の校区内に入っている6町会のうち、駿河台東部町会のみ神田祭に参加していない。神田祭の連合分けでは小川町北部一丁目町会が神田中央連合に、上記2町会以外が中神田十三ヶ町連合に属しており、周辺町会との関係性はそれぞれ複雑である。

以上から、神田淡路町では「町会・小学校校区(淡路小)」「行政の組分け(万世橋地域)」「神田祭の連合(中神田十三ヶ町連合)」の三つのコミュニティが存在すると考えられる。

聞き取りをした地域住民によると、地域の関係は歴史的に神田川を境として外堀の内側と外側で分かれており、その地域性を無視した行政の組分けによる万世橋地域としての一体感は薄いという。また、神田祭は街の伝統として賑わうが、2年に一度の開催であるため、コミュニティの繋がりとしてはあまり強くないという。祭礼行事

でのコミュニティよりも日常的に交流するのは淡路小を中心とした地域コミュニティだという。日々の行事は小学校で行っており、小学校が地域コミュニティの核であったといえる。

3) 小学校跡地の活用の現状

淡路小が地域コミュニティの核であったが、その場所が再開発で生まれ変わってしまうことに対する問題はないのだろうか。過去の廃校跡地の利用事例と淡路小跡地の活用を比較し、ワテラスの開発の特徴を検討する。

東京における廃校跡地の利用について、村井（2010: 634）は「廃校跡地の利用に際し、自治体は一般に、公共・公益性の高い施設への転用を企図する」と指摘する。千代田区で廃校となった小中学校は9校（小学校6校、中学校3校）あり、すべて区立学校の仮校舎としての使用や、区の広場・福祉施設、区営住宅などになっている。廃校の9校のうち小学校5校は解体され、新しい建物が建てられているが、その中で小学校の建物自体がなくなっても地域の中心という役割を果たそうとしているのはワテラスのみである。

千代田区の区立小学校の廃校跡地に対する住民運動の展開の研究として宮澤（1996）がある。宮澤によると、「淡路小学校の存続をよびかける会」として住民の反対組織があったが、神田地区全体として組織の構成員は少数で、反対運動は穏やかなものだったという。また町会は定住人口の減少による町会組織機能の衰退を危惧し、人を呼び込む施設を望んでいたとのことである。

以上から淡路町において、地域の中心であった小学校跡地を再開発することは地域の意向でもあったと分かる。

III ワテラスに関する再開発制度と再開発の流れ

1. 淡路町周辺の都市開発の状況

ワテラスに関する開発計画が、区の都市計画として決定される2007年以前に決定していた千代田区の地区計画および東京都総合設計制度許可の実績を図3にまとめた。東京都都市整備局東京都総合設計許可要綱によると、総合設計制度とは、建築計画において容積および形態の制限を緩和する統一的な基準を設け、建築敷地の共同化および大規模化を可能にする制度とされる。したがってこの制度が許可されている地域は開発が進んでいると予想できる。図3から、周辺地域で次々と開発が進められていることが分かる。

2. ワテラスに関する都市開発制度

本項ではワテラスを建設する際に利用された都市開発

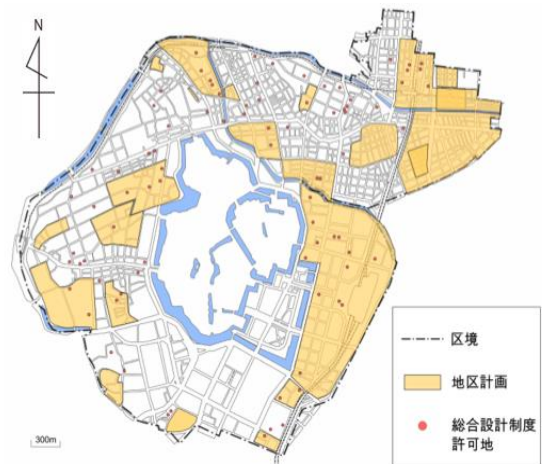


図3 千代田区の地区計画および総合設計制度許可地
(ゼンリン住宅地図, 「千代田区地区計画図書一覧」)

<https://www.city.chiyoda.lg.jp/koho/machizukuri/toshi/chikukekaku/gaiyo.html> (最終閲覧日: 2020年12月20日), 「東京都都市整備局/東京都総合設計許可実績一覧表」
https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/cproject/intro/list_sogo01.html (最終閲覧日: 2020年12月20日) を基に作成)

制度を説明する。

まず、秋葉原・神田地域は都市再生緊急整備地域に指定されている。国土交通省HPによると、都市再生緊急整備地域とは「都市再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として、政令で指定する地域」とされる³⁾。この地域では法制上の規制緩和等の支援措置、財政支援、金融支援、税制支援が受けられる。

さらに、淡路町二丁目西部地区は都市再生特別地区に指定されている。東京都都市整備局HPによると、都市再生特別地区とは、「都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく用途、容積率等の規制⁴⁾を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定めることができる都市計画制度」のことである⁵⁾。淡路町二丁目西部地区は北街区が容積率990%⁶⁾、南街区が容積率550%と変更され、建築の自由度が高まった。また都市再生特別地区は都市開発事業者による提案のもと、都道府県が審査し都市計画を決定するものであり、東京都都市整備局HPによると「地域固有の立地条件や整備課題を踏まえた独自の都市再生効果の高い事業計画の実現を目指すもの」と述べられている⁷⁾。都市開発事業者の提案の審査は共通の基準ではなく、地域の特性や課題、都市計画地域マスタープラン等に適合しているかといった視点から個別

に審査される。つまり地域に合わせた独自の開発を行いやすくする制度だといえる。

3. ワテラスの開発の経緯と流れ

ワテラスの開発を担った安田不動産の社員を対象としたヒアリングによると、淡路町二丁目の再開発の話は安田不動産が再開発を提案したのではなく、もともと土地をこの地に多く所有していた安田不動産に対し淡路町の関係者が提案するかたちで始まったという。その背景としては住民の中で、地域に子供がいないこと、夜に人がいないこと、地域コミュニティの核だった淡路小がなくなってしまうことで地域のコミュニティ自体がなくなる恐れや、都市防災面での脆弱性（道路幅が狭く古い家が密集）などを地域課題として抱えており、淡路町が周囲から取り残されるのではないかという危機感があったのである（淡路町二丁目西部地区市街地再開発組合 2014: 24-27）。淡路町二丁目西部地区市街地再開発組合の記念史によると、ワテラスの開発の話が初めて出たのは、1976年に行われた淡路小100周年記念の座談会だという。「住民有志で研究会を開き、再開発について勉強する動き（があった）」とあり、IIでも述べたように、住民の意見としても再開発を受け入れる姿勢だったようである。その後1993年に淡路小が閉校し、再開発が進んだ。

淡路小跡地の再開発は2007年に千代田区の都市計画として決定されるが、ここで千代田区のまちづくりの方針および都市計画の詳細を確認する。

まず1997年に策定された千代田区都市計画マスタープランの地域別構想では、本研究対象地域が含まれる万世橋地域は「下町風情と先端性が調和する活気に満ちたまち」を将来像として設定された。その中でも神田淡路町一・二丁目、神田須田町一丁目は中高層の複合市街地として住宅と商業・業務施設が調和した、活気あるまちをつくること、淡路小跡地を地域コミュニティの核として市街地形成を進めることが目標とされた。

次に2007年に決定した都市計画について述べる。この時、四つの都市計画が決定された。1点目は東京都による都市再生特別地区の変更、2点目は千代田区による第一種市街地再開発事業の決定、3点目は千代田区による地区計画の変更（整備計画の決定）、4点目は都市計画公園の変更（区域変更）である。特筆すべきは1点目の都市再生特別地区の変更の際の特区提案内容である。この提案には表2に示した九つの地域貢献が述べられている。表中の⑧⑨の項目が特徴的である。⑧に関しては、実際に整備されたワテラスコモンと広場、区立淡路公園がエリアマネジメント活動の拠点になっている⁸⁾。また学生

表2 9つの地域貢献の提案内容

①	オープンスペースと歩道状空地
②	多世代住宅の整備
③	スーパーの整備
④	地域防災及び帰宅困難者支援の活動拠点整備
⑤	屋上緑化・保水性舗装等のヒートアイランド対策
⑥	公園機能の再編・拡充 (2,500→3,000 m ²)
⑦	周辺道路の無電柱化等による街並み形成
⑧	地域活性化の為にコミュニティ施設、学生マンションの整備
⑨	タウンマネジメント組織によるまちづくりの新たな取組み

(安田不動産提供資料から作成)

マンションの整備により36人の学生の入居が可能となった。この学生マンションの整備は地域住民からの要望により都市計画に取り入れられた。多くの大学があり学生街としても名高い地域であるのに、学生が住める環境が整っていないことを問題視した地域住民の思いが実現したのである。⑨に関しては、淡路エリアマネジメントは安田不動産を事務局とし地域交流活動や学生居住推進活動に取り組んでいる。開発を担った安田不動産が、竣工後も周辺町会と連携しながら再開発地域に中心的に関わっていることは珍しい事例であるだろう。

再開発の範囲は淡路小の校区と重なっている(図参照)。淡路小はこの地域のコミュニティの核であったが、再開発時の権利変換では権利者197名全員の合意が得られた。地域住民が再開発に前向きだったこともあり、全地権者の同意を得るのに13ヵ月しかかからなかった。安田不動産によると、交渉に時間がかかった地権者もいたが、開発に反対しているからというより金額等の条件に不満があったためだとのことである。これは安田不動産が権利者の多種多様なニーズに個別に綿密に相談を重ねたことも大きいという。

4. 淡路エリアマネジメントとは

ワテラスと共に淡路エリアマネジメントが設立された。淡路エリアマネジメントはワテラスを拠点に淡路町二丁目およびその周辺地域の良好なコミュニティの維持と地域活動の推進・支援を設立目的としている。住民側に自分たちで動かなければ良好な地域の維持ができない、地域の個性がなくなってしまうという危機意識があり現在も持続的に活動が行われている。なお活動資金は再開発組合から再開発組合活動拠出金として30年分を提供されており、それに加え広場貸出料や撮影使用料等から確保されている。

淡路エリアマネジメントの活動は地域交流活動、地域連携活動、環境共生・美化活動、学生居住推進活動の四つに分けられる。地域交流活動はワテラスの施設を用い

て淡路地域の交流の場を設けるものである。地域連携活動は町会やNPO団体などの既存団体と連携して行うものである。環境美化活動はワテラス内および周辺地域を含めた清掃活動等を行なっている。これらの活動の一部にワテラスチューデントハウスの学生が参加し、地域交流の場を設けているものが学生居住推進活動である。

5. ワテラスの開発における特徴

ワテラスの開発で特徴的なのは「地域住民と一緒に進めていること」「エリアマネジメント組織に開発した安田不動産が中心的に関わり、継続的に運営されていること」「学生マンションの整備」の3点だろう。

地域住民が再開発に積極的に関わることは、地域をより良くする鍵である。住民の意見がなければ地域に寄り添った開発にはならず、開発会社の意向ばかりが反映され地域の個性が失われた地域になってしまうだろう。エリアマネジメント組織を立ち上げ、地域の伝統やコミュニティを継続させている点は評価されるべきである。

加えて、エリアマネジメント組織に開発を担った安田不動産が関わっていることも珍しい点である。多くのディベロッパーが開発までに重きを置いているのに対し、安田不動産は開発後の地域の活性化に取り組んでいる。建物を建てるだけで街は成長したり活性化したりはせず、それよりも新しく開発された場所をどう活用し地域に根付かせるかに力を注ぐことで街は育っていくと考える。その点で安田不動産の取組みは画期的である。

さらに、千代田区にあえて学生マンションを作ったことは特異な点である。住民の要望があっても、利益のことを考えれば学生マンションの整備は難しい。また前例がないため都市計画の提案時に最初は否定されたという。それでも学生街であるのに学生の住む場所がないという矛盾や、地域活動を盛り上げる若い力の不足など、地域の意見を尊重し実現に至った。これには地域住民が地域の将来を真摯に考え、また開発会社も利益ではなく街のことを第一に考えた結果である。双方の街への強い思いがあったからこそ実現されたのだろう。

IV 学生活動とエリアマネジメント

1. ワテラス学生マンションの仕組み

ワテラスチューデントハウスの入居は、満17歳以上満25歳以下の大学・大学院・専門学校の学生が対象である。地域活動に取り組むことを条件に月75,000円という周辺相場よりも安い価格で住むことができる。所有と管理は安田不動産である。入居者は淡路エリアマネジメントによる書類審査と面接から選考される。部屋数は36戸

で、完全個室のワンルームマンションであるが、14階に共用スペースの中庭とラウンジが整備されている。定期建物賃貸借契約で契約期間は1年間。必要数の地域活動を行っていれば再契約ができ、最長4年まで住むことが可能である⁹⁾。ただし、地域活動に一定以上参加していなければ退去になる場合もある。

入居する学生に求めることは、積極的な地域活動の参加・取組みであり、審査時その点を重視している。多様な考え方を取り入れることや学生同士の交流の幅が広がることなども目的としており、周辺の大学に限らず、多くの大学の学生が入居している。

2. エリアマネジメントの内容とその反響

1) 学生活動の事例

学生の地域活動は「必修活動」と「選択必修活動」と「選択活動」の3種類に分けられる。活動一覧を表3にまとめた¹⁰⁾。選択活動にはポイントが設定されており、活動の種類によってポイント数は異なるが、1年間で合計12ポイント以上取得することが必須である。ただし選択活動で12ポイント以上取得していても、必修活動と選択必修活動に参加していなければ入居条件は満たさない。

まず「必修活動」だが、これは神田祭または太田姫稲荷例大祭（毎年交互に行われる）と年2回のワテラス防災訓練への参加である。地域貢献を目的とした学生マンションであるため地域を代表する祭の参加が必須となった。

次に「選択必修活動」だが、これは納涼大会などの町会行事、千代田区体育大会、夜警のうち二つ以上への参加が求められる。全て地域住民との交流が図られる活動である。

最後に「選択活動」である。これは活動内容が最も多岐に渡り日常的に行われている。活動内容は学生が自主的に企画・運営を行うものから、設営など補助業務でアルバイト活動のようなもの、地域住民と交流することが中心のものや学生同士の交流で完結してしまうものなどさまざまである。そのため、活動によって参加者数の偏りが生じた。この問題を解決するため、2020年度から選択活動をさらに内容ごとに4種類に分け、それぞれでポイントを取得する仕組みになった¹¹⁾。

選択活動が行われる範囲はワテラス内でのイベント活動だけでなく、ワテラス周辺の町会、神田川を渡った先の万世橋地区内の町会や御茶ノ水駅周辺なども含まれる（図4）。学生活動を管理している淡路エリアマネジメントの考えとして、ワテラスは神田淡路町二丁目に位置しているが、学生によるエリアマネジメント活動をその範

表3 淡路エリアマネジメント活動一覧

活動種類	活動	場所
必修活動	神田祭	神田明神ほか
	太田姫稲荷例大祭	太田姫稲荷神社
	ワテラス防災訓練	ワテラス広場ほか
選択必修活動	須田町北部町会納涼会	須田町一丁目周辺
	外神田納涼大会	芳林公園 (外神田3-5-18)
	千代田区体育大会	外堀公園総合グラウンド
	夜警	ワテラス, 淡路町二丁目町内
選択活動	はあとサロン	かんだ連雀 (神田淡路町2-8-1)
	スマイルちよだ	千代田区立障害者福祉センター (神田駿河台2-5)
	放課後支援事業 和テラス	ワテラスコモン1階サロン
	WATERRAS BOOK FES	ワテラス広場
	ワテラスキッズ	ワテラス広場
	ワテラスの夏祭り	ワテラス広場
	ガーデニングクラブ	ワテラス内ほか
	ワテラスマルシェ設営補助	ワテラス広場
	JAZZ AUDITORIA運営補助	ワテラス広場
	カレーグランプリ運営補助	小川広場 (神田小川町3-6)
	雪だるまコンテスト	小川広場 (神田小川町3-6)
	クリーンアップ	JR御茶ノ水駅周辺
	防犯キャンペーン	JR御茶ノ水駅周辺
	新春神田明神将門太鼓	ワテラス広場
	栄佐亀餅つき大会	外神田五丁目
	つるし雛展 設営補助	ワテラスコモン2階ギャラリー
	ワテラス神田そば研	ワテラスコモン1階サロン
	FREE AWAJI BOOK 8890	

(入居時の資料から作成)

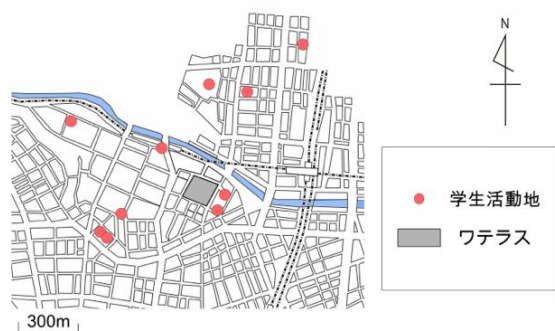


図4 ワテラス敷地外での学生活動地

(範囲外の千代田区体育大会は除いて記載した。ゼンリン住宅地図および入居時の資料を基に作成)

囲だけで行うのではなく、都市計画地域以外の周辺にも波及させたいという。活動範囲はワテラスを中心とした

周辺の神田地域とされ、特に範囲が決まっているわけではない。今後活動が盛んになれば、その範囲は広がっていく。学生の活動範囲が広がるほど、学生が居住するワテラスや淡路エリアマネジメントの名前が広まり、ひいては淡路町二丁目の知名度が上がる。

これらの活動以外にもラウンジで料理会や映画鑑賞をするなど学生同士の交流は盛んである。この理由として、ポイント活動が学生同士で交流するきっかけになっていることが大きいと考える。実際にスチューデントハウスの学生の中には、ポイント活動で仲良くなったという声や、ラウンジの使用に対しポイント活動で交流するまでは行きにくかったという声がある。ポイント活動が地域交流だけでなく学生同士のコミュニティを形成する大きな要素になっている。

2) エリアマネジメントに対する学生の意識調査

ワテラスのエリアマネジメント活動に対する学生の意識を明らかにするため、Web上でのアンケート調査を行った。対象は過去のスチューデントハウス入居者（以下、OB・OGとする）と現在の入居学生である。OB・OGからは33人、現役学生からは15人の計48人の回答が得られた。質問内容は、地域活動の参加と地域愛着の関係を調査した青柳（2019）および、居住者のまちと施設への愛着について調査した鈴木ほか（2011）の質問項目を参考にした。

まず、入居前の神田に対する意識に関する質問への回答結果を見る。入居前に神田を訪れていたのは約40%の19人である。入居前の神田の印象は「古書店街などの個性のある地域」「学生街」という回答が多かった。神田の名前や街のイメージはあっても馴染みがない場所だったととらえられていた。また、「住宅街」「地域活動が盛んな街」という回答は少なく、加えてスチューデントハウスに入居できなかった場合でも神田に住むことを検討していたと答えたのは4人だけであり、神田は学生の住む場所という印象は薄いといえる。スチューデントハウスの入居志望理由は「立地・交通の便の良さ」が一番多い回答であり、次に「大学に近い」という生活利便性の高さが回答された。「まちづくり・地域活動に興味があった」という回答は3番目に多いものの、「神田が好き、住みたいと思っていた」の回答は少なく、地域活動への意欲はあるが神田に愛着があるわけではないようである。

次に入居後の神田に対する意識に関する回答結果を見る。「退去後も神田に行きたいか（行っているか）」「将来神田に住みたいか」という質問に対しては、「よく訪れる」「たまに訪れる」の回答が85%を占め、入居前後での神

田の来街に対する意欲の差が見て取れる。また「将来神田にとっても住みたい」が14人、「まあまあ住みたい」が25人、「現在住んでいる」が2人（OB・OG）と合計約80%を占めている。その理由として多いのは「立地の良さ」と「神田の街が好き」という2点である。入居時には神田への愛着は低かったことを示唆する先の回答とは対照的に、ワテラスでの生活が学生の意識を変えたといえる回答が得られた。「神田淡路町に対する印象や思いについて」という設問でも全て半数以上が好意的にとらえていた。「自分のまちという感じがする」「まちに自分の居場所がある」という項目に対しては「そう思わない」の回答が多く、自身と地域の繋がり意識は比較的弱いのかも知れないが、地域に対して好印象であることが分かる。

また、地域活動に対する意識調査も行った。まずスチューデントハウス入居以前に地域活動に取り組んでいたか、という質問に対し、90%弱の42人が「いいえ」と答えている。続いて、地域活動はどのような内容が好評なのか調べた結果、どの活動も人気が高く差は見られなかった。しかしポイント制の対象ではない活動に参加するのは約半数の23人であり、自由参加の場合はエリアマネジメント活動に関心が薄くなる学生もいると考えられる。

続いて、地域交流に関する意識調査として町会関係の質問に対する回答を見る。地域活動時に町民と積極的に交流するか、の問いに対して「よくしている」「たまにしている」と答えたのは約70%の32人であった。町会員に対する印象としては「話す機会が充分にあり、もっと交流したいと思っていた」との回答が最も多い。地域交流が全くない活動への不満の声も見られたが、地域交流の場自体は充分に設けられているといえる。次に多かった回答は「親しみやすい」「話す機会が少なく、もっと交流したい」であった。一方「近寄りやすい」「交流したいとあまり思わなかった」という回答は各々1人と少なかった。学生側には地域の人との交流に対し前向きな姿勢があり、それに対する苦手意識は低いと考えられる。退去後の神田に限らない地域活動に対し約80%が参加したい、参加していると回答している。入居前に地域活動に取り組んでいた学生はほとんどいなかったが、このような変化が生まれており、スチューデントハウスでの地域活動は街への愛着を形成するだけでなく、活動自体に対する積極性の向上にも寄与していると分かる。

これらの結果から、エリアマネジメント活動を通して神田地域への親しみが生まれたと考えられる。地域住民との交流の機会も充分との回答が多く、新旧住民の交流ができていることが分かる。地域活動自体への取り組みの意欲を高めることにも繋がっている。

3) エリアマネジメントに対するレジデンス住民の意識調査

レジデンスの住民を対象に、ワテラスやエリアマネジメントに関するWebアンケート調査を行った。全333戸のうち49戸から回答が得られた。質問内容は学生アンケートと同様に青柳（2019）および鈴木ほか（2011）を参考にした。

まず地域への関わりについて、淡路町二丁目町会に所属しているか否かの質問では「はい」が24人、「いいえ」が24人、無回答1人であった。所属している24人のうち2人はワテラスの再開発以前から所属している旧住民である。

次にワテラスのコンセプトに対する関心についての質問の回答を見ると、ワテラスがまちづくりに力を入れていることに対しては、全員が「いいと思う」と回答している。しかしワテラスを中心に活動を行う淡路エリアマネジメントの理念である「新・旧住民、就労者、学生を交えたコミュニティづくり」が入居の決め手の一因になったか、という質問では「いいえ」「知らなかった」の回答が46人と全体の9割以上を占めた。現在の住まいの選択に関する質問では「現時点でワテラスから移住するつもりはない」が33人（70.2%）、「いずれ移住するかもしれないが、まちづくりに力を入れているところを選ぶつもりだ」が8人（16.7%）であった。これらから、まちづくり活動や神田のエリアマネジメントに惹かれて入居を決めたわけではないが、その後の生活においてエリアマネジメント活動が好意的に受け止められていることが分かる。

またエリアマネジメント活動に関して「活動を知っているもの」と「活動に参加したことがあるもの」を尋ねたところ、前者の回答で多かったのは「まちづくりのための活動」「スポーツ・文化・芸術・学術に関連した活動」「地域の伝統に関連した活動」であり、地域色が強い活動が上位に並んだ。反対に「健康や医療サービスに関連した活動」「ワテラス内の企業と関連した活動」などの開催回数自体が少ないものや、「福祉をテーマにした活動」といったワテラス外の周辺地域で主に学生が参加しているものは知っている人が少なかった。「活動に参加したことがあるもの」でも、上位四つの回答は「活動を知っているもの」と同じであった。交流を促進させる目的の「まちづくりの活動」は広場を使ったり、周辺地域と連携したり大規模なものが多いためであろう。「スポーツ・文化・芸術・学術に関連した活動」「地域の伝統に関連した活動」は、「神田はカレーの街」のような一般的なイメージや著

名な神田祭などもともと地域に備わっていた強い個性を反映したものである。地域に対するイメージと近いイベントは参加しやすいのかもしれない。反対に、「ワテラス内企業と関連した活動」「自然・環境活動」への参加は見られず、「健康・医療に関連した活動」「福祉活動」の回答は各1という結果であった。開催回数自体が少ないものや学生の参加が主な活動は前述の通りであるが、「自然・環境活動」は定期的で開催され、レジデンスの住民も参加可能である。以上から、開催回数が多く、かつ地域らしさが強い、街を盛り上げるようなイベントが人気であると分かる。またどの活動においても、参加数が認知数を下回っている結果となった。知っているも参加しない人が一定数存在するのである。

3. エリアマネジメント活動の今後の課題

ワテラスのエリアマネジメント活動の大きな課題は「レジデンス住民の参加増加」「学生活動の改善」である。まずレジデンス住民の参加に関してだが、学生と違いレジデンス住民をエリアマネジメント側が選別することはできない。淡路町は生活利便性が非常に高いため、それを理由に居住する人が多い。地域活動に興味がない人も多く、安田不動産へのヒアリングによると実際にレジデンス住民が淡路町二丁目町会に入ったり、エリアマネジメント活動に参加したりする事例は少ないという。前掲のレジデンス住民のアンケート結果でも、イベントの存在は認知していても参加しない人が確認できる。ワテラスが新旧住民等を交えたコミュニティの形成を目標としている以上、レジデンス住民の積極的な参加を促す必要がある。

次に学生活動の改善である。参加する意義が感じられない内容の活動や、学生間で完結する内容の活動¹²⁾に対して学生側から問題視する声が上がっている。活動主体側が学生をどう使えばいいかわからず、仕事がない状態になる等の状況が生じている。また近隣住民の中には、学生をお金のかからない労働力として雑用をやってくれる存在、として認識する人もいる。単純な労働力としての働きはエリアマネジメントではない。学生を町会活動に参加させる場合にはスチューデントハウスの存在意義を認識し、地域交流を中心とした関わりをさせてもらえるようにしなければならない。それを可能にするためにも、現在町会活動に積極的に参加できている活動の中で学生が働きを見せ、他の町会にも共に町会活動を行いたいと思われるような行動を取っていかなければならない。

また、学生側にも改善点はある。たとえば楽な内容でポイントが取れる活動ばかりに学生が集中する、来年は

退去するため必要ポイント数を獲得しない学生がいる、といったものである。これらに対し、必修活動と選択活動に分ける、活動を内容ごとに分類しそれぞれで一定数のポイントを取ることを必須とする、といった対策を取っている。また、退去時にポイントが足りない学生にはペナルティを設けることも検討しているという。このような対策がなくても学生活動が健全に成り立つことが理想ではあるが、そうはいかないのが現状であり、都度対応していかなければならない。現在スチューデントハウスに入ることは容易でなくても、入った後の更新は基本的に活動のポイント数さえ満たしていれば可能である。学生からは、その点を変更し、活動の取組み状況などに基づき判断するべきとの意見もある。

学生マンションを設置し、そこに住むことになる学生をエリアマネジメント活動に関与させるという前例のない取組みであるため、学生が積極的に地域活動に貢献するシステムができるまで、まだ手探りが続いている状態である。地域住民の理解や、地域活動に熱意を持つ学生を集めるためにも、さまざまな層から興味を持ってもらえるような魅力的な活動を行い、地域を盛り上げていかなければいけないだろう。

V まとめと考察

1. 再開発に至るまでの流れ

淡路町の住民の交流は、小学校を中心とした地域コミュニティが主だった。淡路町では淡路小が地域コミュニティの核であり地域のシンボルであったが、廃校になる際は人口減少に伴う児童数の減少などの現実問題から廃校を受け入れていた。廃校に伴い地域コミュニティの核がなくなるため、新たな地域コミュニティを形成できる場が必要であるとの声が上がった。また、淡路町周辺地域の都市開発が次々と進められていく中、淡路町は周囲から取り残されるのでは、という危機感が住民にあった。このような背景から地域住民は再開発に対し積極的な姿勢であり、勉強会を開いたり事例調査を行ったりしていた。街を自分たちの手で守っていかなければならないという意識が住民全体にあり、住民が主体的に動きながら開発が進められた。

また、ワテラスの開発を行った安田不動産が、開発後も淡路エリアマネジメントの事務局としてエリアマネジメント活動に関わっていることも特徴的である。建てた後も継続的に街と関わっていく姿勢は開発を行ったものの責任を果たしているのではないかと。淡路町の関係者が安田不動産に再開発を提案したように、街と不動産会社の良好な関係を築くことも住民が納得できるまちづくり

には必要であると考えられる。

2. 再開発制度の利用

ワテラスの開発で特徴的なものは、都市計画の提案時に「学生マンションの整備」と「タウンマネジメント組織によるまちづくり」の案を入れた点である。これらは地域住民の声から実現されたものである。開発以前の淡路町二丁目は、学生街であるが学生の住居者が少なく、人口自体も減少し、特に若い世代が減り、地域が衰退する危険性があった。このような地域特有の課題に対処できたのは都市再生特別地区に指定されたことが大きいだろう。都市再生特別地区では都市開発事業者による都市計画の提案が行われる。淡路町二丁目では安田不動産が事務局として淡路町二丁目地区再開発準備組合が設立された。組合には町会長なども参加しており、地域色が強い。地域のことを理解し、より良くしたいと考える人々による都市計画の提案が可能な制度だからこそ、地域に受け入れられる開発が可能となったのだろう。

都市再生特別地区は、都市再生の拠点として指定された特定の地区のことである。しかしワテラスにおけるエリアマネジメントはその範囲を超えて、周辺地域にも活動を広げており、地域活性化の一助となっている。まさに「都市再生の拠点」としての役割を果たしている。都市再生特別地区は地域課題への柔軟性が高い一方で、大規模な建築も可能であり景観や来街者の変化など街への影響が大きいと考えられる。一概に都市再生特別地区を増やすべきだとはいえないだろう。だからこそ都市再生特別地区では、ワテラスのように開発地域だけでなく周辺地域への波及効果が高く、都市再生の拠点の役割をしっかりと果たす開発が重要であるといえる。

3. エリアマネジメント活動

淡路エリアマネジメントの特徴は学生をエリアマネジメント活動に巻き込んでいることである。その方法として、学生マンションを整備したことは前例にない。学生マンションの入居は容易ではなく、地域活動の参加回数も多い。それでも毎年多くの学生の申し込みがあるのは、淡路町の立地の良さが関係している。また学生街であるのに学生が住める場所がないという地域の欠点は、ワテラスに学生を集める一因になっただろう。地域の長所と短所を活かし、入居条件が厳しくても学生を呼び集めることを可能にしているのである。

都心の好立地において、学生マンションの整備よりも一般向けのマンションや企業向けのオフィスを整備する方が高い収益が得られる。それでも学生マンションを整

備することで得られるメリットは、街の担い手の確保に寄与することといえる。学生の参加する活動は地域交流ができるものが中心である。これは学生側がまちづくり活動に中心的に参加できるという利点だけでなく、人手不足であった神田町会に安定した若い人材の提供を可能にしている。つまり学生が街の伝統を守る一助になっているといえる。たとえば学生企画の「ブックフェス」は神田の特徴の一つである「古書店街」の印象と通ずる部分があり、地域の伝統に新しいものを加えながら街をつくっているといえる。従来特徴にあふれたこの地域ではたくさんのまちづくりの可能性が秘められている。学生マンションの整備により、まちづくりを精力的に進める存在が安定的に供給される。街を豊かにする仕組みが整ったと言える。このような街を盛り上げる存在は一般的なマンションやオフィスの整備だけでは得るのは難しい。

しかし、淡路町のエリアマネジメントは、旧住民と学生以外の繋がりはまだ弱い。新住民のエリアマネジメント活動の参加は多くない。学生が地域活動に積極的に取り組んでいるのは、そのような人材を選抜し入居条件としているためであるが、これは地域活動をするので安い賃料で住めるというメリットが学生に生まれているとも言え換えられる。学生のようにレジデンス住民を選抜することは難しいが、地域活動に参加する利点をつくることでレジデンス住民の参加増加に繋がるかもしれない。

ワテラスの誕生により新住民や学生、事業者など街の構成員が増加したため、地域のコミュニティの核となるには住民同士だけでなく多様な属性の人々を繋げる場にならなければならない。さまざまな活動に参加することが可能で、時間の自由度が高く行動力も持つ学生は、それぞれの潤滑油として動き、コミュニティを形成する力に成り得るのではないかな。

VI おわりに

本研究では再開発地域におけるエリアマネジメント活動の実態とその効果について調査した。東京都千代田区神田淡路町のワテラスを研究対象とし、ワテラスの居住者と安田不動産、エリアマネジメント団体への聞き取りを基に調査を行った。学生を地域活動に参加させる仕組みづくりとして学生マンションを導入することで、街の活性化や地域コミュニティの形成に大きく寄与していることが判明した。学生を街の一員として取り入れることは新しいまちづくりのあり方として有効なものとなるだろう。

謝辞 本研究を進めるに当たり、調査にご協力いただいた株式

会社安田不動産, 一般社団法人淡路エリアマネジメント, ワテラスタワーレジデンスの入居者の皆様, ワテラスチューデントハウス入居者の皆様にお礼申し上げます.

注

- 1) 1階にサロン, 2階にギャラリー・ライブラリー, 3階にホールが設置されている.
- 2) 司町一丁目町会, 司町二丁目町会, 内神田鎌倉町会, 多町一丁目町会, 多町二丁目町会, 内神田美土代町会, 内神田旭町町会, 須田町中部町会 (女神輿), 神田鍛冶三町会, 須田町北部町会, 須田町一丁目南部町会, 淡路町一丁目町会, 淡路町二丁目町会が所属している. 神田祭特設サイトによる. <https://www.kandamyoujin.or.jp/kandamatsuri/event/mikoshimiya-iri/> (最終閲覧日: 2020年12月22日)
- 3) 国土交通省 HP 都市再生関連施策「都市再生緊急整備地域・特定都市再生緊急整備地域とは」による. https://www.mlit.go.jp/toshi/crd_machi_tk_000008.html 2020年 (最終閲覧日: 2020年12月22日)
- 4) 用途地域および特別用途地区による用途制限, 用途地域による容積率制限, 斜線制限, 高度地区による高さ制限・日影規制を適用除外.
- 5) 東京都都市整備局 HP 東京都における都市再生特別地区の運用について「都市再生特別地区の概要」による. https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/tokku/pdf/toku_gaiyou.pdf (最終閲覧日: 2020年12月22日)
- 6) ただし, 住宅の用途に供する部分の容積率を 31/10 以上, 地域コミュニティ施設の用途に供する部分の容積率を 1/10 以上とする.
- 7) 東京都都市整備局 HP 東京都における都市再生特別地区の運用について「本文」による. https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/tokku/pdf/tokku_honbun.pdf (最終閲覧日: 2020年12月22日)
- 8) 権利はワテラスコモンが安田不動産, 広場が管理組合, 区立淡路公園が千代田区である. 淡路エリアマネジメントは, ワ

テラスコモンを優先的に使用可能, 広場を無償で使用可能, 区立淡路公園を地域交流活動で使用可能である.

- 9) 3年目まではポイント活動を必要数行い, 書類を提出することで再契約が可能. 4年目の契約には必要ポイント数が増え, また面接等を行い再契約が可能か判断される.
- 10) 筆者は 2019 年度から 2 年間チューデントハウスに入居している.
- 11) 福祉交流, 地域連携, イベント運営, イベント企画の 4 種類である. 2020 年度はコロナウイルスの感染拡大による影響で, 活動自体が少なかったため, 4 種類ごとのポイント獲得制度は本格的には来年度から開始される予定である.
- 12) テントの設営・片付けのみのマルシェや, 仕事がほとんどないそば研等が挙げられる.

文献

- 青柳涼子 2019. 地域活動への参加が地域愛着意識に与える影響—活動の効用に着目して—. 淑徳大学大学院研究紀要 26: 57-70.
- 雨宮克也・瀬田史彦 2013. 東京都心部の都市開発事業と都心型エリアマネジメントに関する研究—東京ミッドタウンを事例として—. 公益社団法人日本都市計画学会 都市計画論文集 48-3: 477-482.
- 淡路町二丁目西部地区市街地再開発組合 2014. 淡路町二丁目西部地区第一種市街地再開発事業 記念史
- 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
- 鈴木崇之・石川 徹・貞広幸雄・浅見泰司 2011. 都市施設が居住者のまちへの愛着に及ぼす影響に関する研究. 都市計画論文集 46: 117-123.
- 宮澤 仁 1996. 東京都千代田区における区立小学校の「再編成」と住民運動の展開. 地理科学 51: 109-126.
- 村井昂志 2010. 東京大都市圏における公立中学校の廃校跡地利用. 地理学評論 83A: 618-637.

はぎした・あや (68期卒)

The Redevelopment Rooted in a Local Community and the Area Management with Students Participation: A Case Study of Kanda-Awajicho, Tokyo

HAGISHITA Aya