

稲城の自然とまちづくりを考える

稲城市南山のコモンを持つコーポラティブ住宅事業

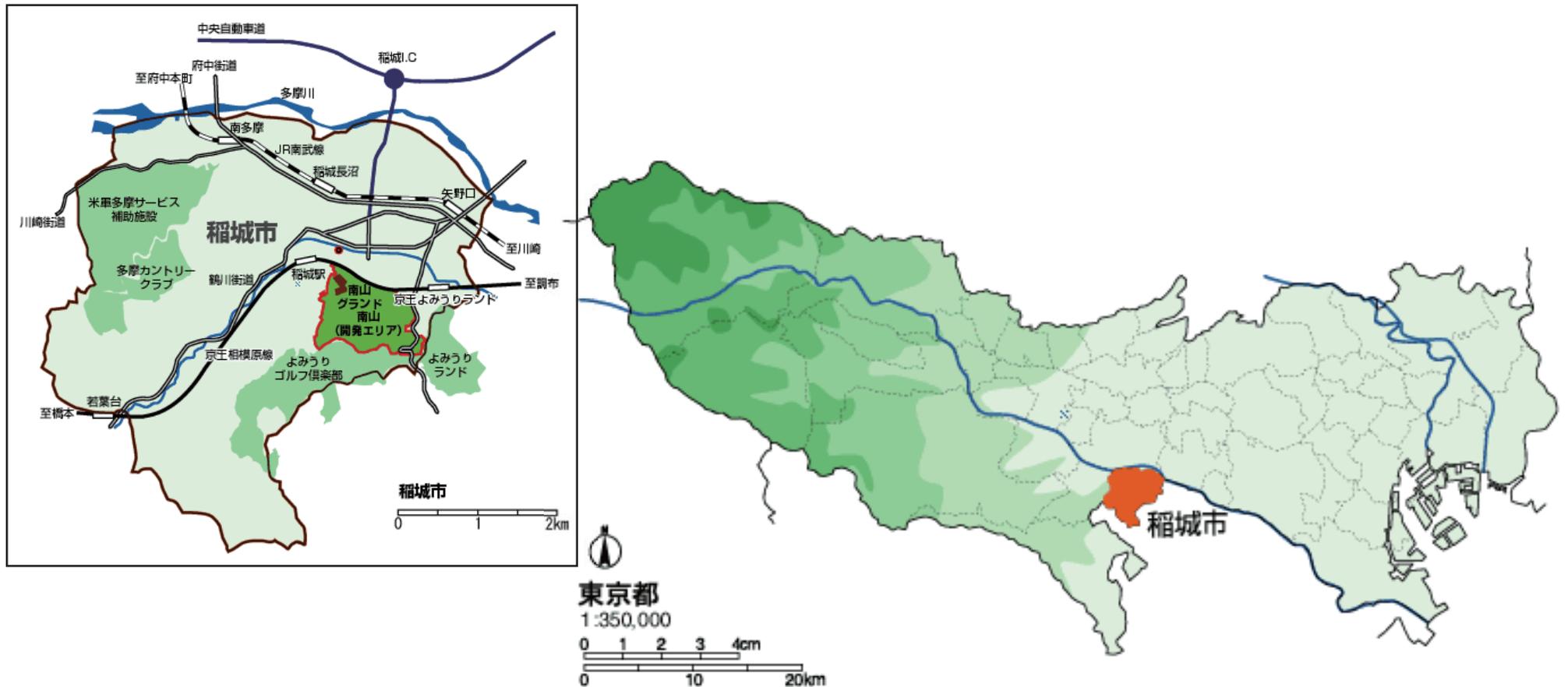
比較住宅政策研究会

2013.03.11

南山の自然を守り育てる会 坂本太郎

埋蔵文化財調査中
立入禁止
ふさいで、いらないものを
南山東部土壌改良管理組

稲城市の位置と区画整理の場所



新宿から電車で約35分

南山土地区画整理事業の概要

施行者	:	南山東部土地区画整理組合
設立認可日	:	2006年4月12日
事業計画変更認可日（1回目）	:	2008年9月29日
	（2回目）	: 2012年2月24日
着工	:	2009年5月
事業期間	:	2006年から2019年
施行面積	:	約87.46ha
事業費	:	約406億円
組合員数	:	260人（企業地主2社を含む。 全て所有権者で借地権者なし）
合算減歩率	:	68.16%

2009年～2019年の13年間

育てる会と南山土地区画整理事業の主な歴史

南山の自然を守り育てる会

- 1987年:稲城の自然と子どもを守る会発足
 - 1991年:南山全域調査を考える
 - 1995年:基本構想に対する陳情署名を提出
議会審議により趣旨採
 - 2000年:南山懇談会発足
保全地域陳情を取り下げ
 - 2001年:アセス案へ意見書提出
「南山東部地区における緑地保全に関する陳情」署名を提出、趣旨採択
保全地域陳情を取り下げ
- 南山の自然を守る会発足
- 2002年:オオタカ営巣発見、都へ報告、地権者との話し合いの場
 - 2004年:里山 commons 案作成
 - 2005年:市民へ里山 commons 案発表
 - 2006年:専門家による市民講座5回開催
 - ・都市整備局民間開発課へ commons 案指導要請
 - ・準備会へ環境保全エリア検討協議会へ審議を遵守する要望書提出
 - ・日本不動産学会視察、学会、育てる会、準備会の合同勉強実施
 - ・日本不動産学会「環境資産形成研究会」主催シンポジウム参加
 - 2007年:サンショウウオ保全の取り組み
 - 2008年:里山 commons の勉強会、市民報告会
 - 2009年:NPO 南山の自然を守り育てる会になる
 - 2010年:「里山 commons 前進をさせる会」を設置
 - 2011年:会長交代、エリアマネジメント南山準備会と公園WS
 - 2012年:「前進をさせる会」から「合同会社夢はらっぱ」を設立
エリアマネジメント南山準備会と公園WS開催

南山土地区画整理事業

- 1970年:南山東部地区が市街化区域に決定
- 1976年:長期総合計画前期基本計画策定、南山の区画整理検討
- 1985年:PR紙「梨の木便り」配布
- 1991年:南山全域調査、144ha 予定、第二次長期総合計画策定
- 1993年:南山東部地区組合設立準備会発足、87ha
- 1998年:環境影響評価調査を開始
- 2001年:環境影響評価書案の住民説明会開催
第三次稲城市長期総合計画策
- 2002年:環境影響評価書公示
- 2003年:都市計画マスタープラン策定
- 2005年:事業計画の縦覧。
意見口頭陳述会を東京都が開催
- 2006年:組合設立認可。
守る会と組合において協議会設立の調印
- 2008年:第1回事業計画変更の縦覧。
意見口頭陳述会を東京都が開催
- 2008年:第1回事業計画変更認可
- 2009年:南山問題市民連絡会から
「南山開発見直しを求める請願」陳情署名提出不採択
南山起工式
- 2011年:第2回事業計画変更の縦覧。
意見口頭陳述会を東京都が開催
- 2012年:第2回事業計画変更認可
第1段階(概ね地区西側)用途地域変更説明会開催
エリアマネジメント南山が認知
- 2015年:まちびらき
- 2020年:事業終了

時代背景とキーワード

- 1957年:薪炭林需要のピーク
- 1962年:原油の輸入自由化、レイチェル・カーソンの「沈黙の春」
- 1964年:東京オリンピック開催
- 1970年:第二次高度経済成長長期
- 1970年:多摩ニュータウン第1次入居開始
- 1974年:京王相模原線稲城駅開業
- 1985年:稲城市人口5万人
- 1987年:パルテノン多摩開館、バブル景気
- 1988年:「となりのトトロ」公開1953年舞台、向陽台まち開き
- 1991年:サンリオピューロランド開業
- 1991年:トトロの森1号地(トラスト)、限界集落
- 1992年:バブル崩壊、地球サミット(リオ)、日本ナショナル・トラスト協会
- 1993年:駒沢女子大学設立
- 1994年:「平成狸合戦ぽんぽこ」公開
- 1995年:今森光彦「里山物語」発刊、阪神・淡路大震災、地下鉄サリン事件
- 1997年:地球温暖化が注目される、環境アセスメント法制定、少子社会到来
- 1999年:若葉台まち開き
- 2000年:稲城市人口7万人、ビオトープが一般認知、カフェブーム
- 2003年:企業にCSRの専門部署が設置されはじめる
- 2004年:スローライフ、ロハス、mixi、となりのトトロ9回目放映_23%
- 2005年:愛・地球博、稲城市人口7万人、ALWAYS 三丁目の夕日1958年舞台
- 2006年:構造計算書偽造問題、オオタカ絶滅危惧II類(VU)から準絶滅危惧種(NT)、地域コミュニティ
- 2007年:稲城市長選挙、世界金融危機、不都合な真実公開
- 2008年:東京都「海の森」、リーマン・ショック、Facebook
- 2009年:民主党政権、八ツ場ダム中止問題、山ガール
- 2010年:第10回生物多様性条約締約国会議(名古屋) SATOYAMA イニシアティブ、稲城市人口8万人
- 2011年:東北大地震・稲城市長選挙

1987年～2012年まで25年間の活動

なぜ里山を守りたいのか？

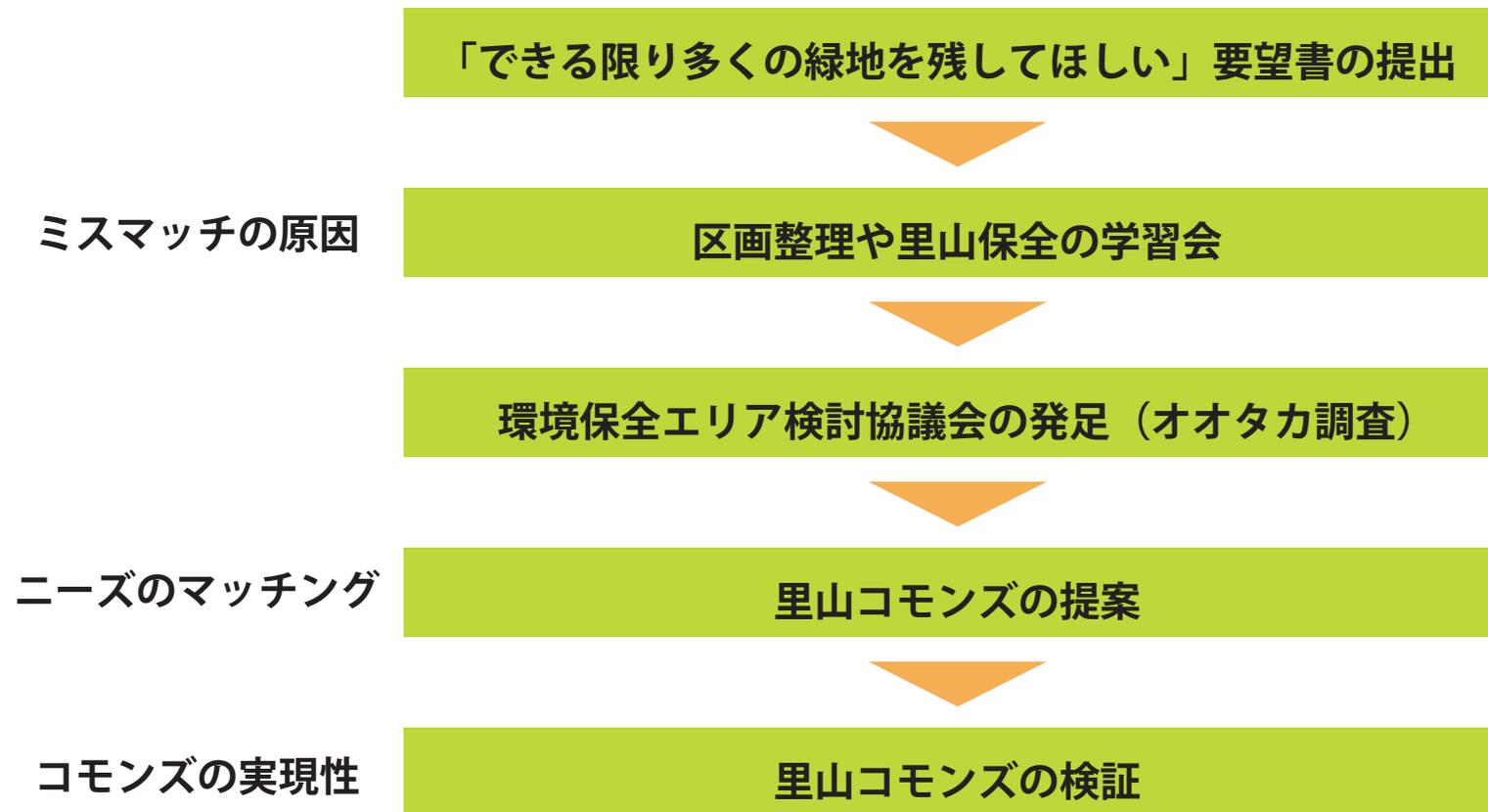
生態系システム、気候の安定、身近な自然、市民活動の場、見慣れた風景



薪炭林など農家の生産・暮らしの関係は失われた = 社会経済的基盤の脆弱
崖問題、市街化区域になり区画整理を選択

市民のニーズと地権者のニーズのミスマッチ

要望～里山保全の手法～代替案



区画整理事業の進行に並走しながらの活動

環境保全エリア検討協議会の開催

2002年5月 オオタカの営巣を確認。 都へ検討会を要請。
環境保全エリア検討協議会(オオタカ検討会)の開催へ。

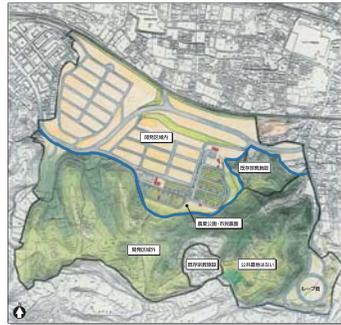
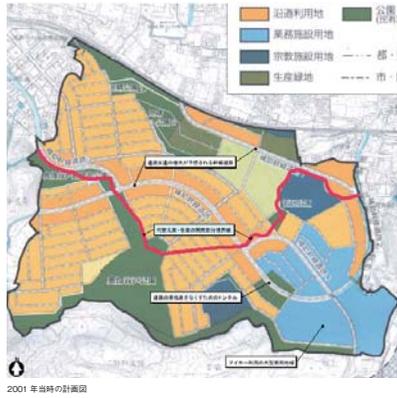
2003年 第1回守る会が市民3案を提示、組合が拒否
第2回守る会が里山 commons 案を提案
2005年 第3回組合が理解を示す

2006年4月 組合と協議会設立の調印

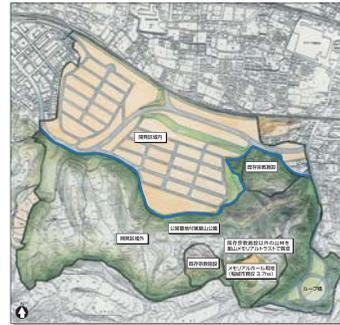
- ①南山 commons エリアの協力
- ②オオタカ調査及び対策の検討の協力など約束

区画整理事業と協同しながらの活動

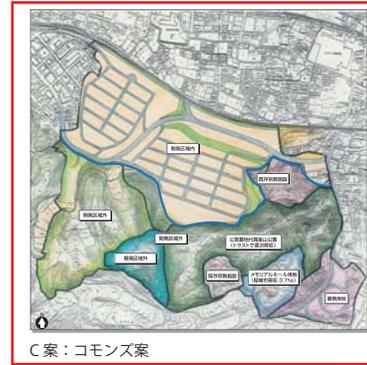
2003年



A案：保全地域指定案



B案：公営基地トラスト案



C案：コモンズ案



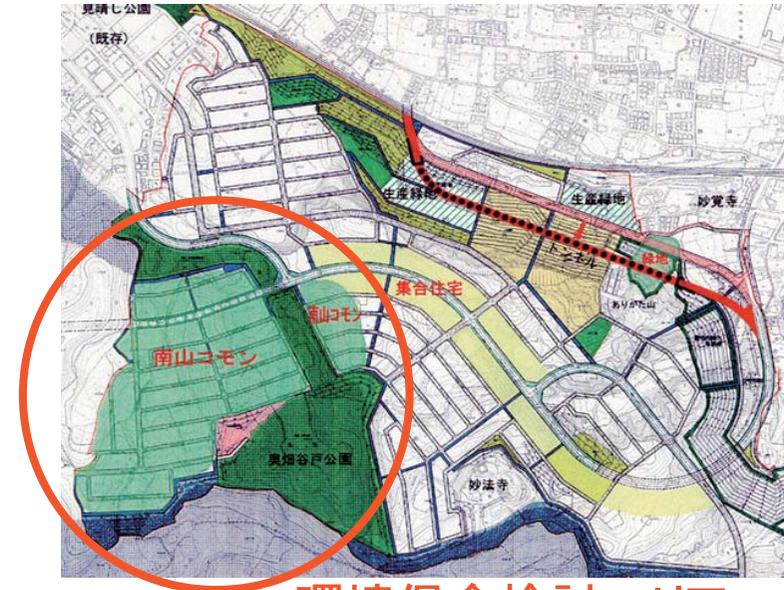
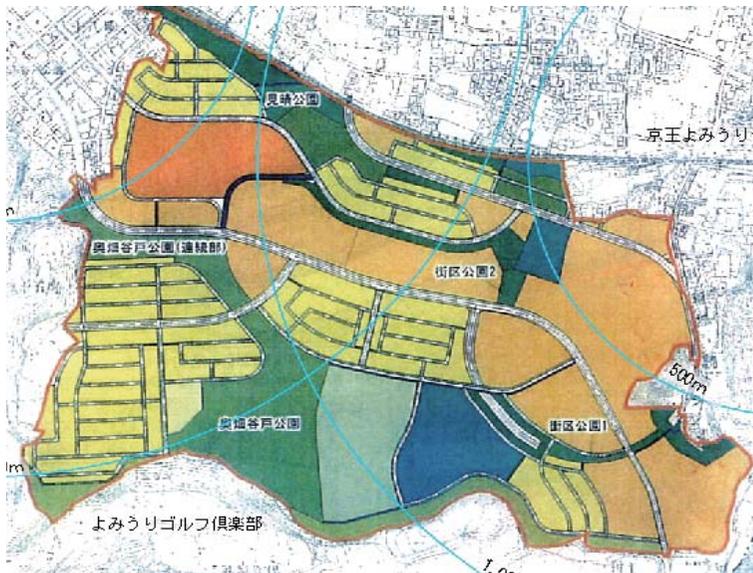
D案：コモンズ一時的・全面保存案

2005年

里山コモンズ案



事業計画図



環境保全検討エリア

協 議 書

南山東部土地区画整理事業について、南山東部土地区画整理組合設立準備会（以下「甲」という）と南山の自然を守る会（以下「乙」という）は、環境保全エリア検討協議会の結果に基づき、下記の事項について協議を取り交わす。

記

1. 南山コモンエリアの協力について

南山コモンエリアについて、甲及び南山東部土地区画整理組合（以下「組合等」という）は、乙の要請により当該地に保留地を計画し、乙が計画する別紙協議報告書の南山コモンズエリアの実現に向けて、誠意をもって協力する。その協力の方法については、別途規約書に定める。

2. オオタカ調査及び対策の検討の協力について

組合等は、平成 18 年 3 月 31 日付け東京における自然の保護と回復に関する条例第 47 条第 5 項の規定に基づく協議について（回答）に従い、絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律を遵守し、猛禽類の保護の進め方（旧環境庁 1996 年 9 月発行 P16）に示されている主体ごとの役割として、事業者である組合等の要請により、現地の自然環境や猛禽類の状況に詳しい NGO 等である乙は、組合等と合同で調査を継続して行い、対策の検討に協力する。

3. 環境保全エリア検討協議会報告書の遵守

組合等と乙は、環境保全エリア検討協議会報告書の協議結果を遵守する。

4. その他

この協議書に記載されていない事項で疑義が生じた場合、組合等と乙は双方が誠意をもって協議して、その対応方針を決定する。

以上

上記の協議内容を約束した証として、この協議書を二通作成し、おのおのが協議書の一通を所有する。

平成 18 年 4 月 11 日

(甲)

南山東部土地区画整理組合設立準備会
代表 笹久保 茂

(乙)

南山の自然を守る会
代表 菊池 和

里山commonsという言葉

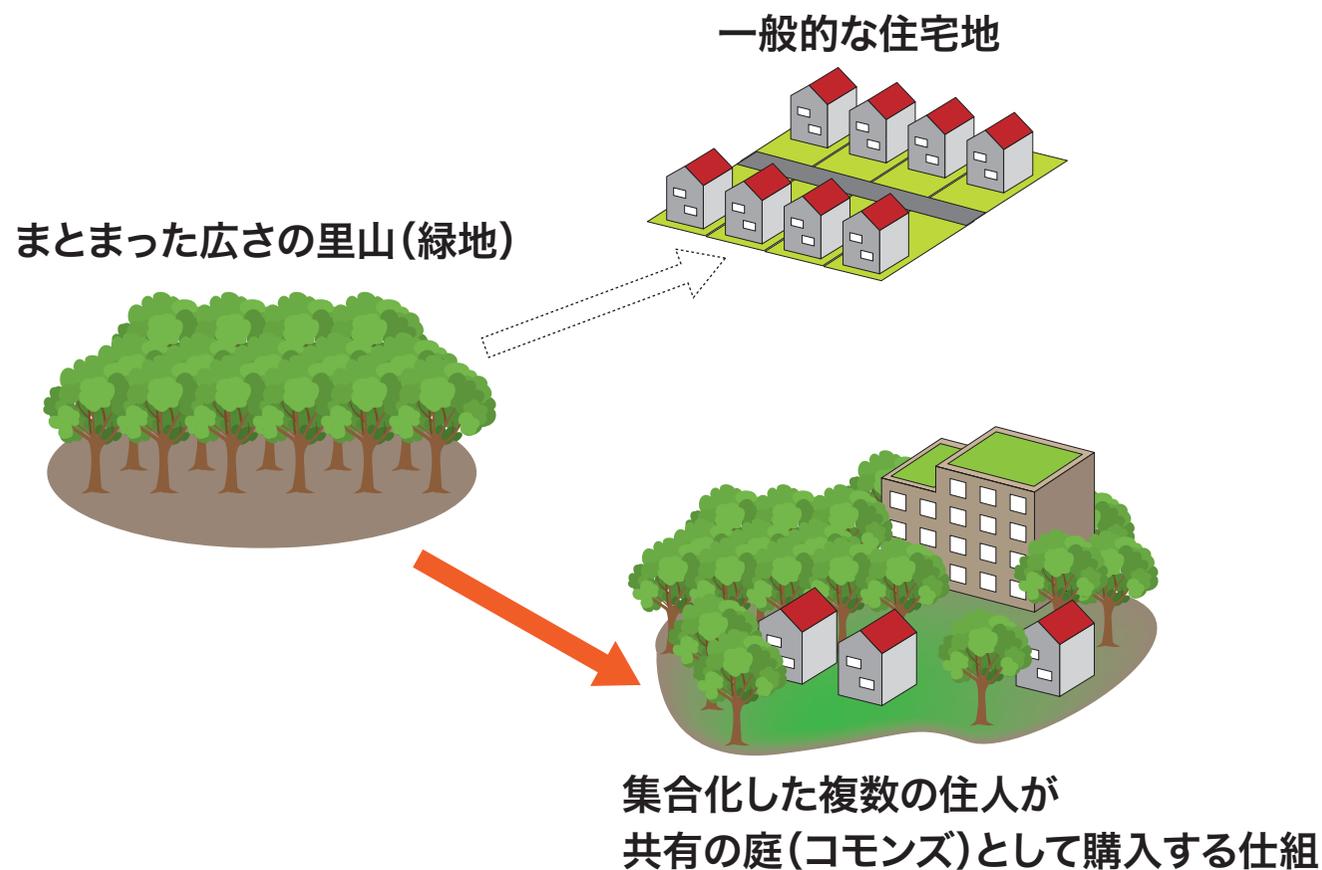
【里山】 + 【commons】

原生的な自然を
人間の働きかけを
通じて形成された空間

共通、共同

現代版「入会地」としての言葉

里山コモンズの考え方



共有地として里山をみんなで守る

里山コモンズの実現にむけて 場所

2010年4月



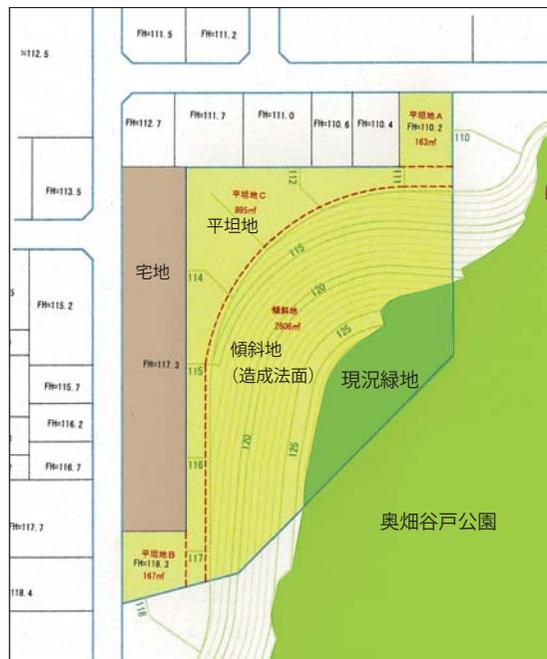
2013年2月



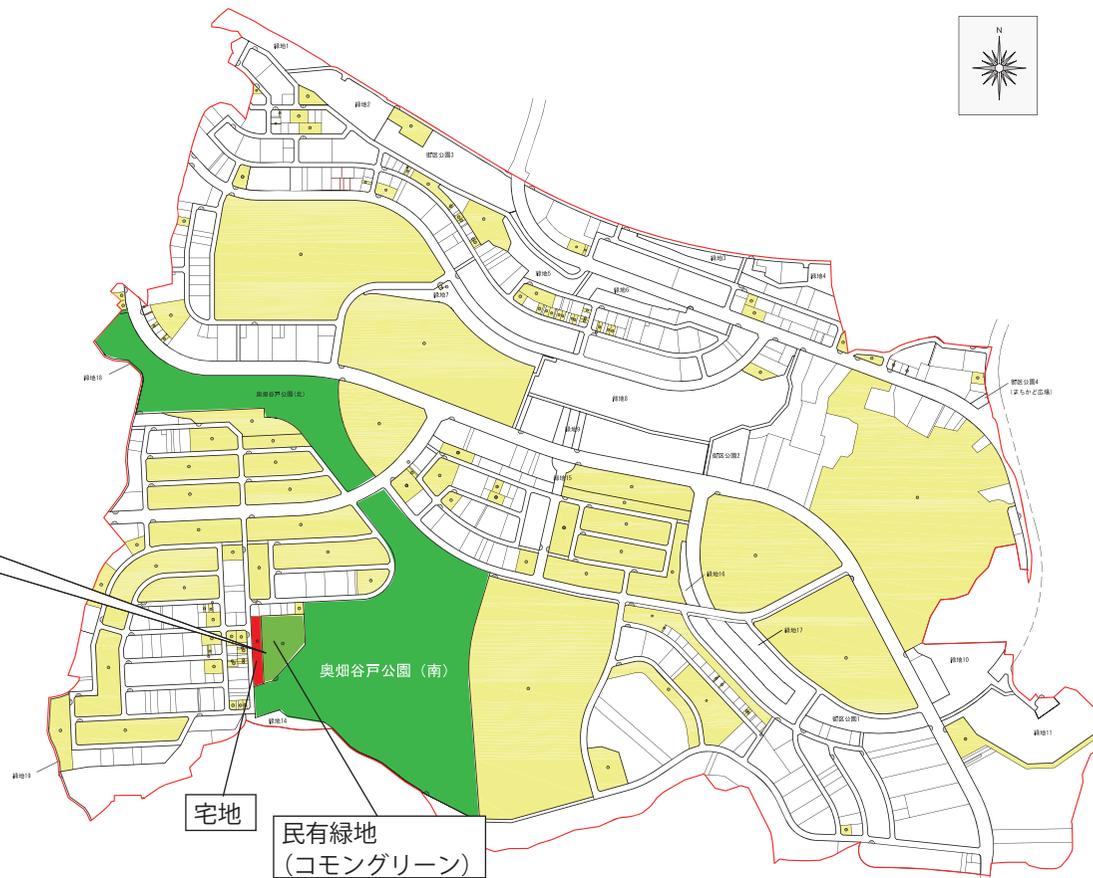
候補地の状況

里山コモンズの実現にむけて 場所

拡大図



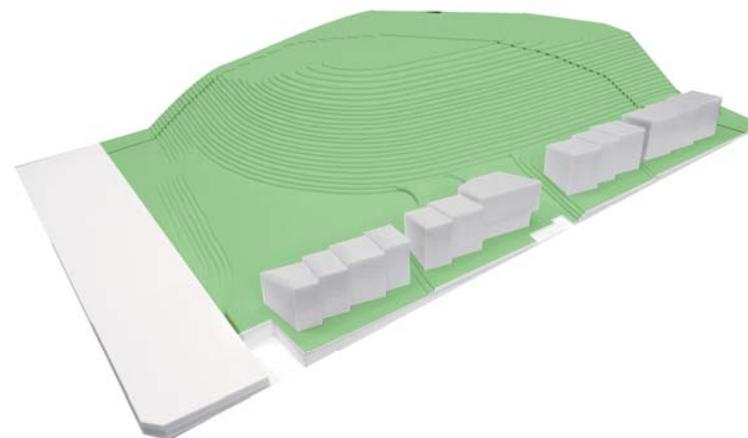
共有地の構成



おくばた 奥畑谷戸公園の隣接地

里山コモンズの実現にむけて 場所

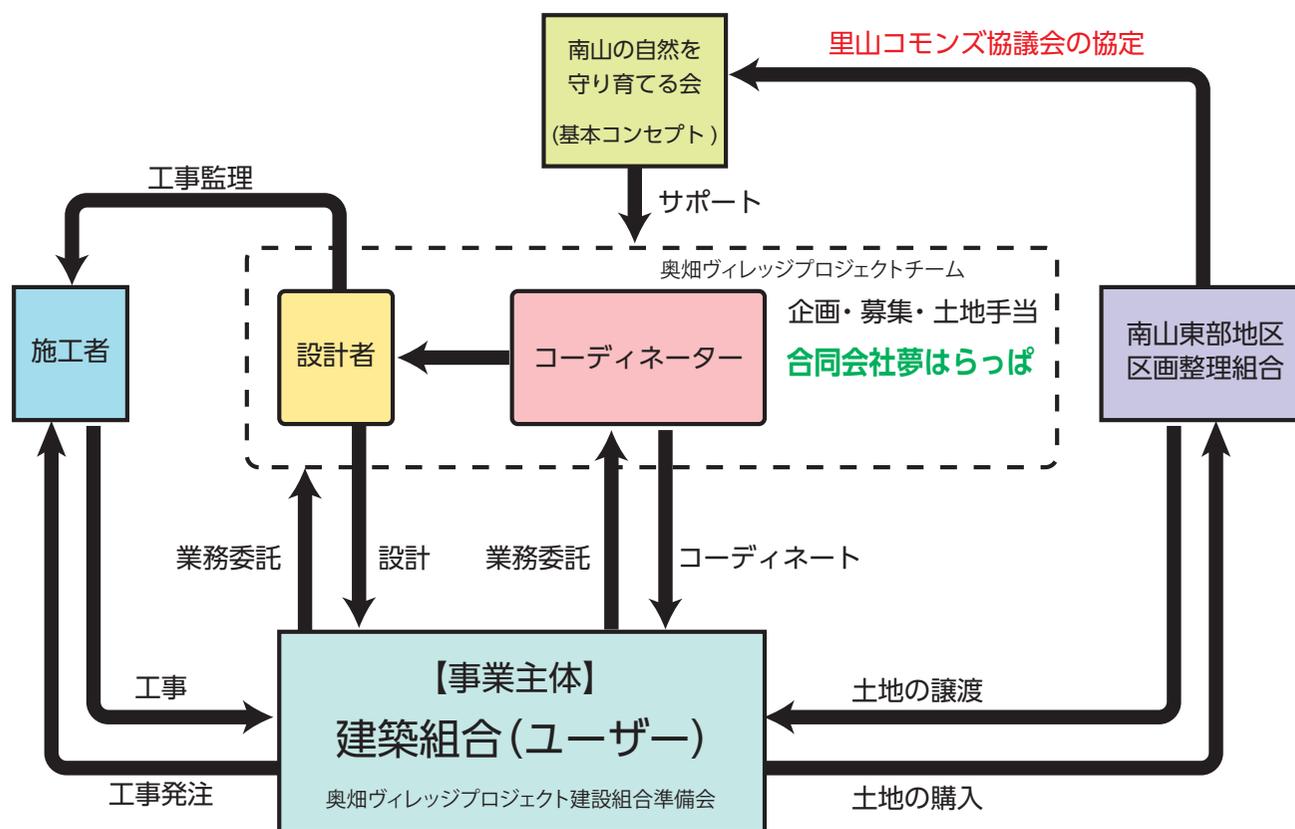
奥畑谷戸公園と連続した民有緑地の隣



民有緑地は元水道施設用地、広さは約1ヘクタール

プロジェクト用地の承認

里山コモンズの実現にむけて 手法



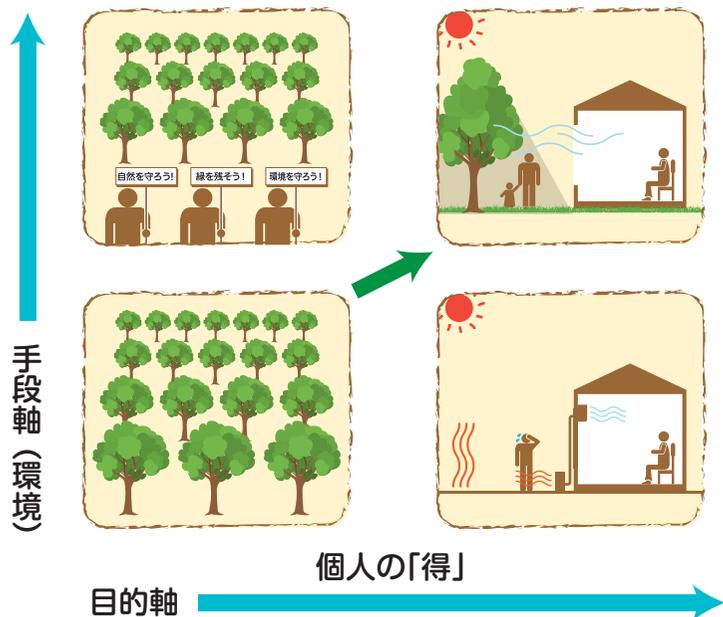
コーポラティブ方式を採用

住まい手の満足度と環境度が同時に高めるには

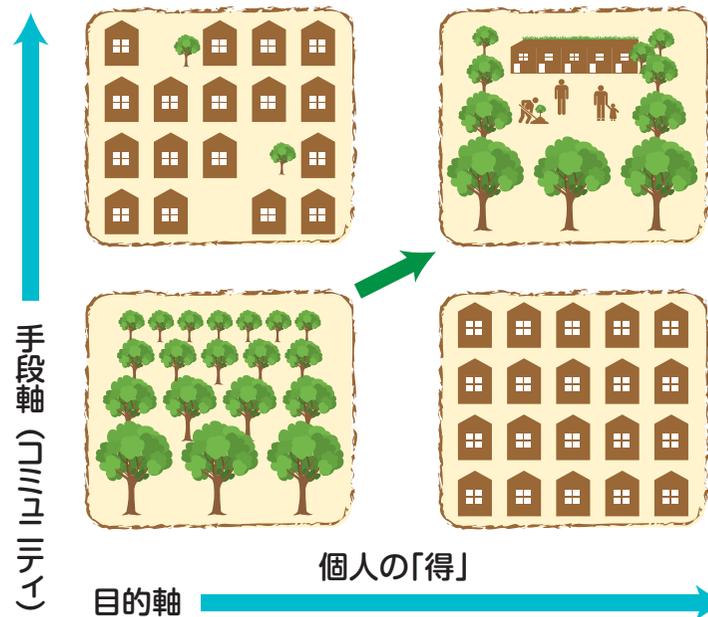
環境を纯粹に目的として追求すると、
運動になってしまう。

緑は家の中を涼しくするための
天然の空調装置。

個人単位でなく「コミュニティ」を手段として
複数の人と組むことで、「個人」の得をさらに
大きくすることができます。



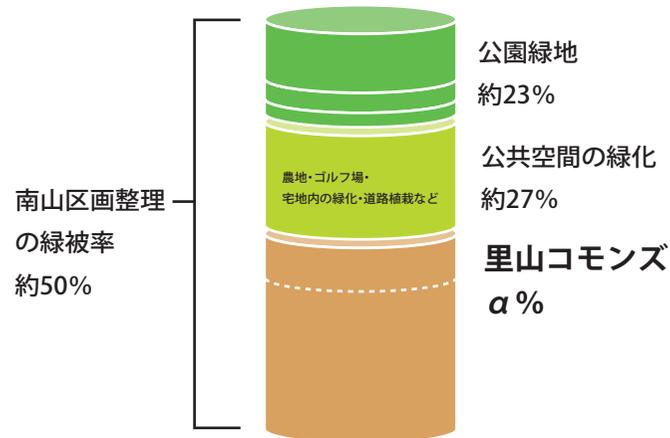
環境ということをもっと手段とせずに、
「得」だけを追求していくような現状では、
必然として個人は室内に閉じこもってしまいます。
結果として、家の存在が外の環境自体を阻害してしまう。



個人単位で「得」を追求した場合の
限界を示しています。
特に都心の地価が高いところでは、
いくら外部環境を活かそうとしても
限られた個人の土地スペースでは
限界があります。

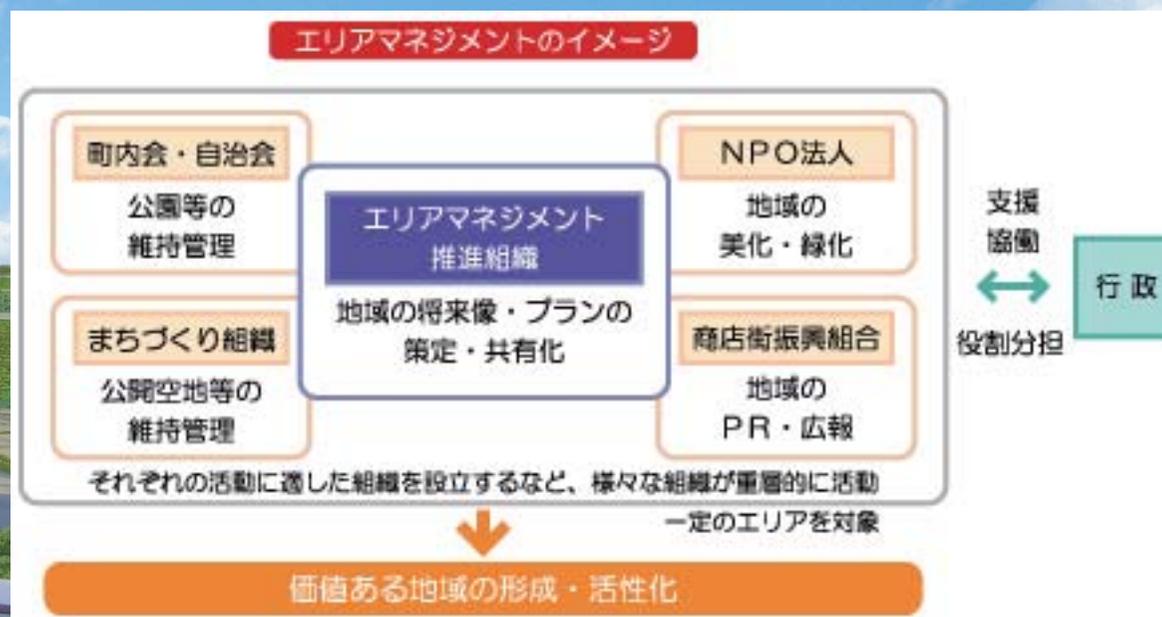
環境とコミュニティ」を手段とし、より高いレベルの個人の価値、恩恵を追求

南山の緑被率の目標



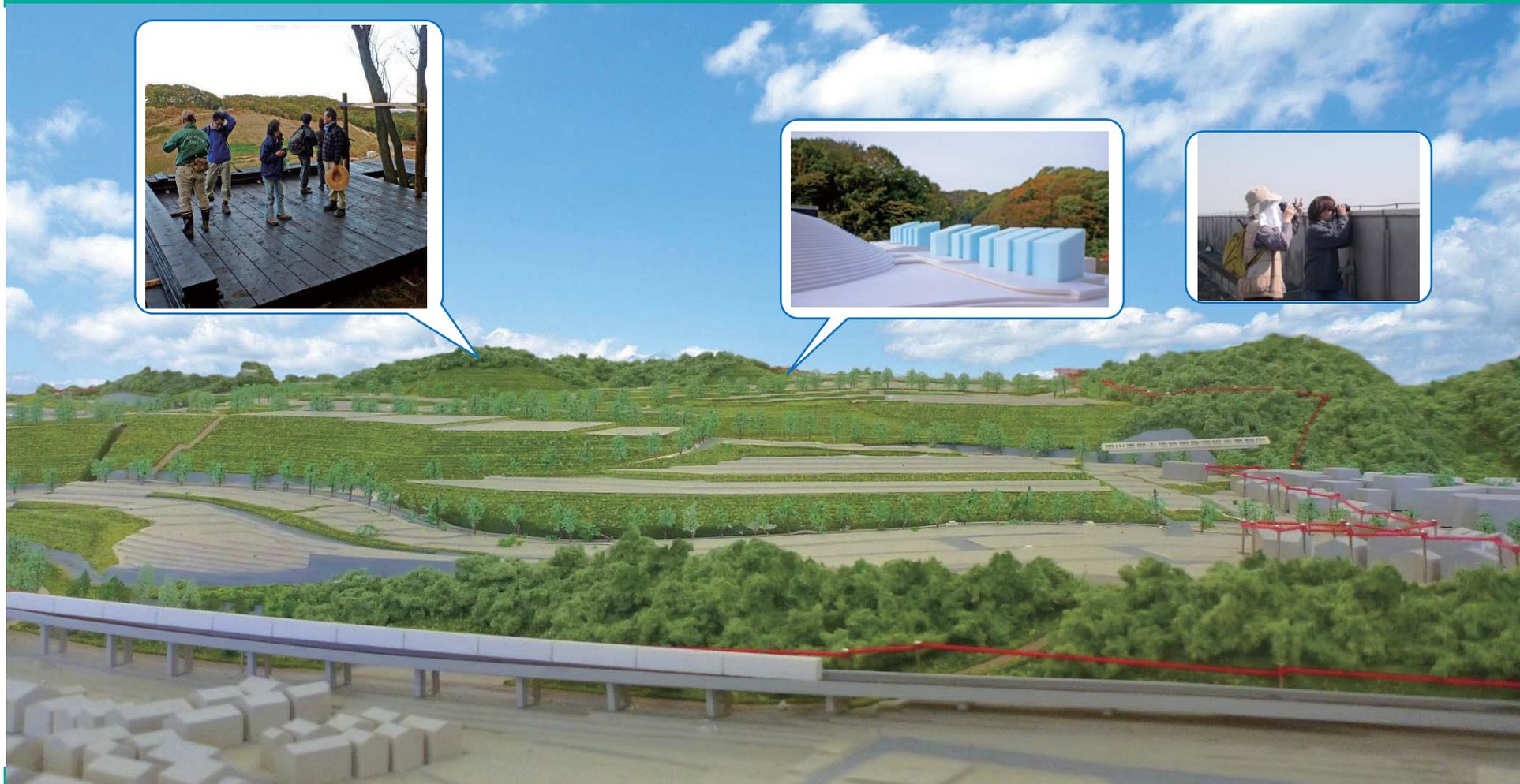
緑の「質」と「量」の捉え方

エリアマネジメント南山と育てる会



自分たちの街は自分たちで守り育てていく

エリアマネジメント南山と育てる会



ウッドデッキ作り、PJ里山 commons 住宅、オオタカ調査