

⑤ 横浜型コミュニティガーデンの展開について—平成12年度自主研究—

■河岸茂樹

1 研究の動機とグループの編成

① 1000円パーキングの街

横浜の中心市街地である関内・関外地区を歩くと、驚くほど多くの土地が1000円パーキングになっていることに気付く。

現在の景気の動向から投資をためらいがちな土地所有者にとって、慢性的に駐車場が不足している中心市街地にある土地を、1000円パーキングにすることは自然なことかもしれない。また、休日に車でこの地区に来ると、1000円パーキングは便利でありがたい存在である。だから、1000円パーキングが悪いと思われているわけではないが、ただ、中心市街地において、土地利用の変化の過渡的な形態として発生する未利用地のすべてが1000円パーキングになってしまっているのか、という疑問が研究の出発点であった。

② コミュニティガーデン

1000円パーキングの問題はすなわち、商業活性化、景観形成、土地の有効利用、オープンスペースの確保、都市環境という中心市街地の一般的な課題に共通する。

これらの課題を解決するアイデアとして、同様の課題を抱えている都市であるニ

ューヨークで発達した「コミュニティガーデン」に着目し、市街地で魅力ある空間をつくりだす、横浜型コミュニティガーデンのモデルを構築し、事業の可能性について検証、提案することを目的とした。

③ メンバーの構成

研究にあたり、多角的な検討が効率よく進められること、またなにより、事業実施の可能性をにらんだメンバー構成とした。都市景観・土地利用の観点から都市計画局、商業活性化の観点から経済局、オープンスペースの確保、都市環境の観点から緑政局の各担当に呼びかけ参加メンバーを募り構成した(注)。

2 研究の流れ

本研究にあたっては、上述のような課題解決の参考とするため、欧米で展開されているコミュニティガーデンについて文献等により調査を行った。また、国内他都市および横浜市で行われている類似事例についても、文献やヒアリングにより調査を行った。

同時に、本市の中心市街地を抱える課題について議論し、課題の整理を行うとともに、「横浜型コミュニティガーデン」に求められる

る役割について整理を行った。

以上の調査・整理等を踏まえ、「横浜型コミュニティガーデン」について提案を行った。

3 コミュニティガーデンとは

① 海外のコミュニティガーデン

文献調査および講演会の聴講などにより、アメリカをはじめとした海外でのコミュニティガーデンの成り立ち、運営のしくみ、ベースとなる土地の所有形態などを調べた。

② アメリカのコミュニティガーデン

アメリカでは、インナーシティに空き地が増え、生活環境が荒廃したことを背景に、80年代から全米規模に広がった。現在では、2万カ所を超え、ガーデンは300万人を上回ると言われている。

近隣の美化、自給自足の促進、レクリエーション機会の創出等を通じ、人々の生活を向上させることを基本理念としている。

ホビー需要を満たす市民農園的なのが圧倒的に多いが、中にはホームレス、麻薬、失業、貧困などのコミュニティの抱える課題を解決することに主眼を置いたものもある。

行政、公共機関、NPOが所有の土地を、期間を決めて借り受けているケースが多い

- 1 研究の動機とグループの編成
- 2 研究の流れ
- 3 コミュニティガーデンとは
- 4 横浜型コミュニティガーデンの役割
- 5 横浜型コミュニティガーデンの提案
- 6 推進の課題と施策の提案
- 7 おわりに

(注) 自主研究グループメンバー

都市計画局都市デザイン室	小田嶋	鉄明
都市計画局都市デザイン室	梶山	祐実
都市計画局都市整備課	山下	恭子
都市計画局都市整備課	田川	和弘
経済局商業・サービス業課	浦崎	真仁
緑政局計画課	得能	千秋
緑政局計画課	山本	有紀子
緑政局建設課	河岸	茂樹
緑政局建設課	藤田	隆之
緑政局西部公園緑地事務所	北洞	絵美
都市計画局都心部整備課・課長補佐	緒賀	道夫
緑政局建設課・課長補佐	横	重善

が、中には、借り受けている土地に開発計画が持ち上がり、買い取った事例もある。

アメリカのコミュニティガーデンの最大の特徴は、NPOによるサポートシステムが確立されており、開設、運営の基本的な事項はNPOが担っている点である。この背景には、NPOを支える仕組みが整っているアメリカの社会状況があることは言うまでもない。

① イギリスのコミュニティガーデン

イギリスでは、「あるグループにより耕されている小規模な土地で、行政設置ではないもの」と定義されている。

食物を育てる体験の場、地域景観の改善、他世代の交流などを設置目的としている。

土地については、アメリカと同様、公有地を無償で貸与している事例がほとんどである。

運営面では、コミュニティガーデン連盟という組織が情報提供、ネットワークづくり、資金獲得のアドバイスを行っている。

② 国内の類似事例

ア 国内他都市の事例

神戸市では、市が空地を借り上げ、地元組織が無償で貸し付け、地域のコミュニティ形成に貢献する空間として活用する制度がある。行政は、用地の無償貸付に加え、施設整備の設計費、整備費の1/2助成、光熱水費など管理費の3年間助成などの支援を行う。

広島市では道路や公園などの公共空間を、人々が集まり、遊び、憩う空間として活用する事業を展開している。現在は、社会実験の位置づけで実施されており、法的な規制が強

い道路、河川、公園などの公共空間を、本来の使用目的以外に、どのような条件を整えば、多様な使用が可能になるかを探っている。

① 横浜市の事例

本市では、市民局がはらっぱ・広場・遊び場制度を実施しており、民有地または事業開始予定のない市有地を借り上げ、こどもの遊び場やスポーツ広場として活用している。

神戸市の事例と異なる点は、地域で土地を探し、無償で借り受けるか、借地料を払って借り受ける点で、用地の担保については行政からの支援がないことである。遊具などの設置費用や管理費に対する助成は行っている。

また、広島市と同様の事例としては、鶴見駅西口で実施のオープンカフェがあげられる。これは歩行者専用道路を使い、地元の商店が中心に結成している協議会が運営を行っている。しかし、オープンカフェは道路法の許可対象でないため、違法駐輪対策という公共性を理由に法を運用している状況である。

4 一横浜型コミュニティガーデンの役割

現在の横浜の中心市街地が抱えている課題を大きく4項目に分け、コミュニティガーデンに求められる役割を検討した。

① にぎわいの創出

都心部における「にぎわい」は、存在意義そのものともいえる。しかし、昨今の経済状況から空地や平面駐車場の増加、低層部に商店等が入らないマンションの増加が進み、連続した「にぎわい」が創出できず、街全体の

「にぎわい」が失われている。横浜市の地区別観光施設入り込み客数や商業の年間販売額等のデータからもその傾向は明らかである。

このような状況を踏まえ、横浜型コミュニティガーデンには、現在、中心市街地における建設活動の大半を占めているマンション開発に対する低層部への商業・業務機能の誘導と連携し、暫定的な土地利用がなされている場所や空地、道路空間等を対象として、軽易な商業空間、イベント空間などとして活用できる機能が期待される。

② コミュニティの形成

コミュニティガーデンの基本的な姿を検証していくと、文字通りコミュニティの形成に主眼をおいた事例が多く見受けられる。

横浜の中心市街地においては、近年のマンション建築と連動し、居住者の増加が見受けられる。また、中心市街地、こと関内・関外地区では、居住者の高齢化も進んでいる。

一方、中心市街地の特徴として、サラリーマンやOL、観光客などに代表される昼間人口が夜間人口より多いことがあげられる。

しかし、中心市街地においては、一部の商店街組織等を除くと、コミュニティ意識が希薄であり、街としてのコミュニティが形成されているとはいえないのが実態と言える。

このことから、中心市街地のコミュニティガーデンには、中心市街地に在住・在勤する人達のコミュニティの形成、交流する場としての役割が求められる。

③ 魅力的な都市景観の形成

都心部において魅力的な都市景観を形成して

ていくためには、建築物の形態や色彩等を調整し全体として整えていくことはもちろんのこと、地域での活動や生活、文化に視点を置きにぎわいのある都市空間としての景観を演出していくことも大きな課題と考えられる。

また、都市部では、土地利用の変遷の過程として高度利用がなされていない土地が発生している。特に、空地として残っている空間は都市景観にも大きな影響を及ぼすものであり、現在は多くの未利用土地が時間貸し駐車場となり、魅力的な都市景観の形成に寄与しているとは言い難い状況である。よって、コミュニティガーデンには、これらの未利用土地等を活用し、魅力的な都市景観を形成していくことが求められる。

④ 広場・緑の創出

高度利用が求められる中心市街地において、これ以上の公園を面的に配置していくのは困難な状況にある。よって、既存の公園を財産として効率よく活用すべきである。しかし、公園に対する多様なニーズに既存の公園のみで対応していくことも困難であり、機能分担を検討する必要性が生じてきている。

また、中心市街地においては公園に対するニーズも変化しやすく、機能更新のしやすさも新たな公園のあり方として求められてくるであろう。このことから、コミュニティガーデンには、公園利用を活性化させること、公園整備の対象とならないような立地や規模の未利用土地等を、暫定的オープンスペースとして活用する機能が求められると考えられる。

る。

⑤ その他

海外の事例の中には、アルコール依存症、薬物依存症の人達のセラピーを目的としたものも見受けられた。これらの課題は現在大きなものではないが、将来切実な課題となることも予見される。現在の市民に歓迎されるプラス要素のみの機能のほか、将来予想される都市における課題解決の場としての機能を持たせることも必要ではないかと考える。

5 横浜型コミュニティガーデンの提案

事例調査や課題等の整理を踏まえ、各メンバーから横浜型コミュニティガーデンの提案を行った。提案にあたっては、サービスの対象、想定される事業主体、事業イメージ、問題点、その解決方法などを記載するシートを用いた。ここでは提案の中の数例を紹介する。

① 開港シンボルカフェ

日本大通りや横浜公園などの公有地に、テーブルやイスを置き、物販などを行い、昼はオープンカフェ、夜はビアガーデン風に活用する。

課題としては、公園や道路などの公有地の占用許可をとるためには、一定の公益性を持たせる必要がある、ハードルが高いことが考えられる。外郭団体などの公益団体が事業主体となり、一時的なイベントとして許可を受けることで実現が可能になると考えられる。

② モデルガーデン

庭・エクステリアの展示場のようなものを

設け、関連の民間事業者が花壇や庭、ガーデニングなどの見本を展示する。

課題としては、民有地では賃料が高くなり、公共用地では公益性を持たせることが必要になる点である。民有地緑化の推進といった公益性を持たせ、公共用地の暫定利用などにより実現できると考えられる。

6 推進の課題と施策の提案

① 土地に関する課題

民有地でコミュニティガーデンを展開していく場合には、その土地の所有者に承諾・許可を得て、または所有者自らが主体となることが前提条件となる。土地所有者は、当然に、土地を最大限に利用することを求める。また、現在土地利用が未確定で、暫定的な土地利用の土地についても、将来的には高度利用をし、収益をあげることを前提としている。

現在、中心市街地の暫定的な土地利用の多くが100円パーキングとなっており、事業主体が土地所有者の要請にこたえ、収益性だけでなく、単年度での契約や、解約の自由、現状復旧を確約している点にあるといえる。よって、コミュニティガーデンの展開には、事業の収益性だけでなくこれらを担保していく仕組みが必要になる。

このことから民有地における横浜型コミュニティガーデンの推進においては、可能な限り現状の土地利用を変化させないで展開する手法の開発や、事業の公益性に見合った、収益も含めた担保が求められる。

一方、公共用地においては、その事業の公益性が強く求められる。しかし、土地利用が未定で暫定的な土地利用となっている公共用地に限らず、公園や道路、河川などは、周辺のまちづくりに対応した利用の活性化が求められるのも現実であり、民間資本やノウハウを取り入れた柔軟な対応が必要となっている。よって、公共用地における横浜型コミュニティガーデンの推進においては、柔軟に対応しつつも、展開にともなうリスクを予期し、その事業の公益性と比較し、展開の可否を決める一定のルール作りが求められる。

② 運営に関する課題

コミュニティガーデンの実施主体は、市民個人から公共団体まで幅広い可能性が考えられるが、土地所有者である民間企業や個人、また公共団体との信頼関係が構築できることが前提となる。また、事業の独立性を担保するためにも一定の収益をあげるためのノウハウが求められる。このことから、横浜型コミュニティガーデンの主体は、公益的な目的や性格をもつ団体や実行委員会等がなじむものと考えられる。TMOなどの一事業として、まち全体の取組として展開することも可能である。また、公園などにおいては、市の外郭団体が主体となることも実現可能性が高い。

③ 施策の提案

⑦ コミュニティガーデン設置に対する支援

まず、運営主体の設立を助成する必要がある。具体的には、設立費用の一部助成のほか、運営のノウハウを獲得するための専門家の派

遣などが考えられる。

次に、団体運営に対する助成が必要である。運営費の一部助成のほか、用地の提供、民有地を借り上げる際の保証などが考えられる。

また、ボランティア募集などの広報による側方支援なども効果的であると考えられる。

④ 法令等の運用緩和

道路法、道路交通法、食品衛生法、都市公園法、河川法などの法令を厳密に運用すると、本来の法の目的に適わない施設等の設置は困難となる。他都市や鶴見区の事例のように、法令の運用緩和が横浜型コミュニティガーデンの実現には不可欠である。

⑤ 公益的な目的の基準と評価

行政が、総合的なまちづくりの視点に立ち、「公益的目的」を設定し、認定する仕組みを作る必要がある。また、その仕組みを社会実験による評価によりフィードバックし、見直しを行うことが重要である。

7 おわりに

① 事業化を目指して

研究の成果は、自主研究グループ発表会で一段落となった。しかし、事業化を目指していたわたしたちは、それぞれの所属で、あらゆる機会を通じて提案を行ってきた。そして、平成14年5月に日本大通りでワールドカップサッカー大会の関連イベントとしてオープンカフェを実験的に実施するにいたった。

② 「日本大通りパラスルカフェ&ギャラリ」

2002

関内地区の中央部を貫く日本大通りは、横浜公園と横浜港・象の鼻地区を結ぶ全長430mのイチョウ並木である。この道路は、大火災を契機に、我が国初の西洋式街路として、英国人技師プラントンの設計により整備された。沿道には、横浜開港資料館（旧横浜英国総領事館）、横浜情報文化センター（旧横浜商工奨励館）などの歴史的建造物が集積し、趣のある景観を形成している。

「みなとみらい21線」の新駅や「日本大通り地下駐車場」の整備にあわせて、日本大通りも再整備され、平成14年5月にオープンした。再整備された魅力的な空間を活用し、にぎわいのある空間を形成することが課題となっていたが、その試みとして同年5月25日から6月2日にかけて「日本大通りパラスルカフェ&ギャラリ2002」を実施した。

このイベントでは、広い歩道をいかし、オープンカフェやフラワーショップ、パラスルギャラリ、野外演奏会等を実施した。アンケートも実施したが、大変好評で今後とも続けて欲しいという意見が多く見受けられた。

③ 今後の展開

日本大通りでのイベントはまずまずの成功といえるが、まだまだ課題は多く、100円パーキングが素敵な憩いの空間になるには、まだまだ時間がかかりそうだ。しかし、この実験を足がかりに、多様な視点で新たな取組がなされることを期待する。

△緑政局公園部建設課▽