

鎌ヶ谷駅東口駅前プロジェクト

地権者主体のNPO法人による官民施設の一体管理・運営

2020年

 takuya.hara

NPO法人 KAOの会 事務局長 原 拓也

認定NPO法人日本都市計画家協会 理事

一般社団法人まちづくり推進機構 代表理事

株式会社 シグマ開発計画研究所 常務取締役



東武野田線 鎌ヶ谷駅
都心から約1時間圏



東武野田線 鎌ヶ谷駅
乗降客数 約2.2万人/日

東武鎌ヶ谷駅東口土地区画整理事業

事業期間 1988年10月～2007年3月
(清算期間5年間含む)
事業面積 78,407.32㎡
事業費 4,719百万円
減歩率 21.52% (公共減歩のみ)

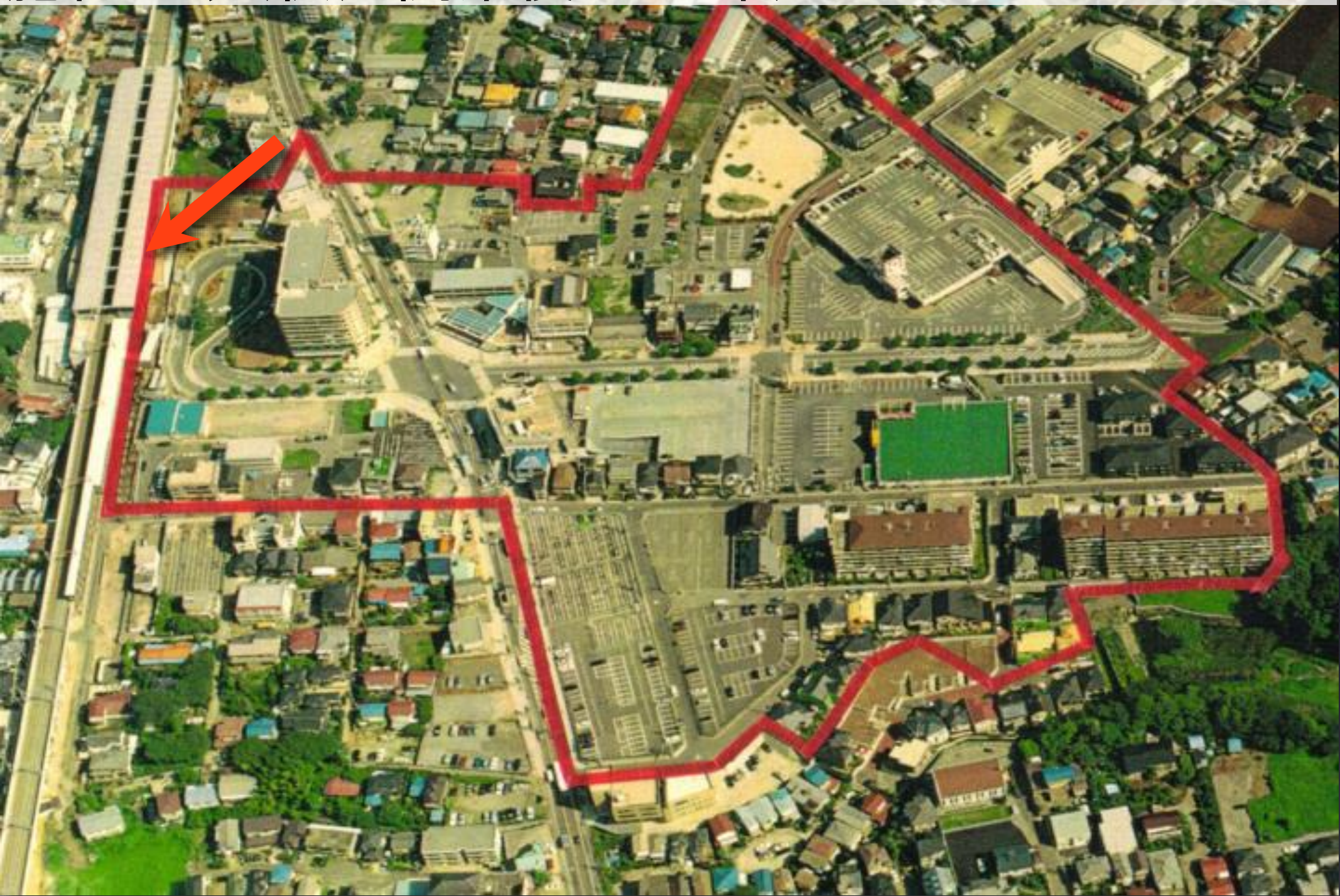


事業概要

施行区域(従前:1985年)



施行区域(供用開始後:2001年)



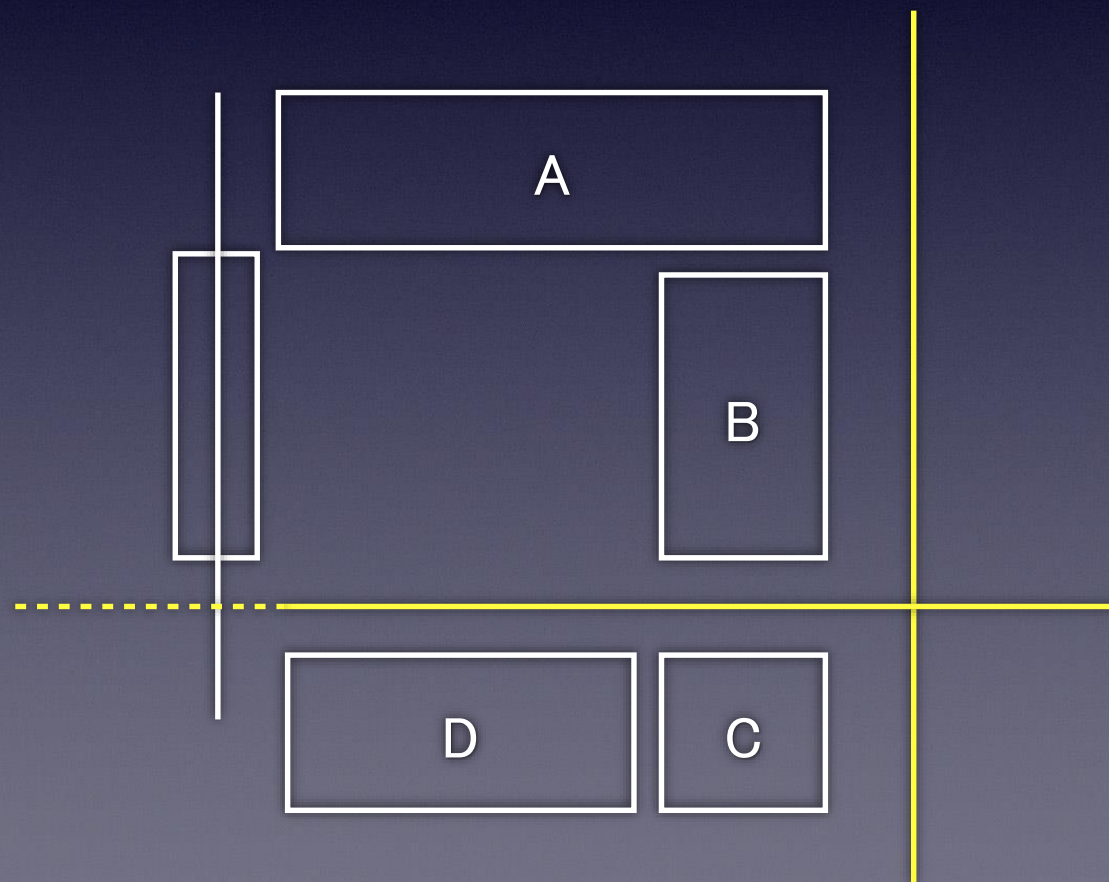


✓設立の経緯

1997年11月

第一回まちづくり懇談会（地権者約10名）

❖ 区画整理事務所長の発案（良質な有活を）



1997年12月

第二回まちづくり懇談会

❖ めざすべき姿に関する議論

「KAOの会」

Kamagaya Amenity Organization

街の「顔」づくりをめざして

1999年09月

「鎌ヶ谷駅前空間整備指針」作成

東武鎌ヶ谷駅東口土地区画整理事業実施設計等
鎌ヶ谷駅東口駅前整備構想における空間整備指針へのご提案



I. 前提となる条件整理と駅前空間整備の考え方	… 1
II. 駅前空間整備の基本コンセプトの策定	… 2
III. 駅前広場の整備指針の策定	… 3
IV. 駅前広場周辺の建物外観と駅前広場との整合性について	… 18
V. 駅前広場周辺の土地に相応しい利用策の検討	… 19
VI. 良質な駅前空間を維持するための管理体制の検討	… 21

平成 11 年 9 月
株式会社シグマ開発計画研究所

Concept

『市民の庭』『水と緑と賑わい』

- (1)建物デザインの協調
- (2)建物と公共空間の統一感
- (3)緑地・植栽空間の形成
- (4)使い易い広場の整備
- (5)良質なテナントミックス
- (6)官民施設を一体的に管理
する民間組織の設立

2000年11月

「カーラシティ鎌ヶ谷」竣工



カーラシティ鎌ヶ谷

敷地面積: 1,448.33㎡

建築面積: 1,089.13㎡

延床面積: 6,534.05㎡

構造: RC造地上9階

総戸数: 58戸

デベ・手法: 匿名組合(地権者)・等価交換

営業者: 東急リバブル(株)

設計施工: 三井建設(株)

管理: (株)東急コミュニティー

竣工: 平成12年(2000年)11月

2006年3月

「カーラシティ鎌ヶ谷式番館」竣工



カーラシティ鎌ヶ谷式番館

敷地面積: 683.12㎡

建築面積: 540.13㎡

延床面積: 3,142.95㎡

構造: RC造地上9階

総戸数: 29戸

デベ・手法: 三和ライフ(株)・等価交換

設計施工: 三井住友建設(株)

管理: (株)東急コミュニティー

竣工: 平成18年(2006年)3月

2006年3月

「サンクタス鎌ヶ谷ステーションファースト」竣工



サンクタス鎌ヶ谷ステーションファースト

敷地面積: 1,166.47㎡

建築面積: 566.54㎡

延床面積: 5,761.37㎡

構造: RC造地上14階

総戸数: 61戸

デベ: オリックス・リアルエステート

設計施工: 三井住友建設(株)

管理: オリックス・ファシリティ(株)

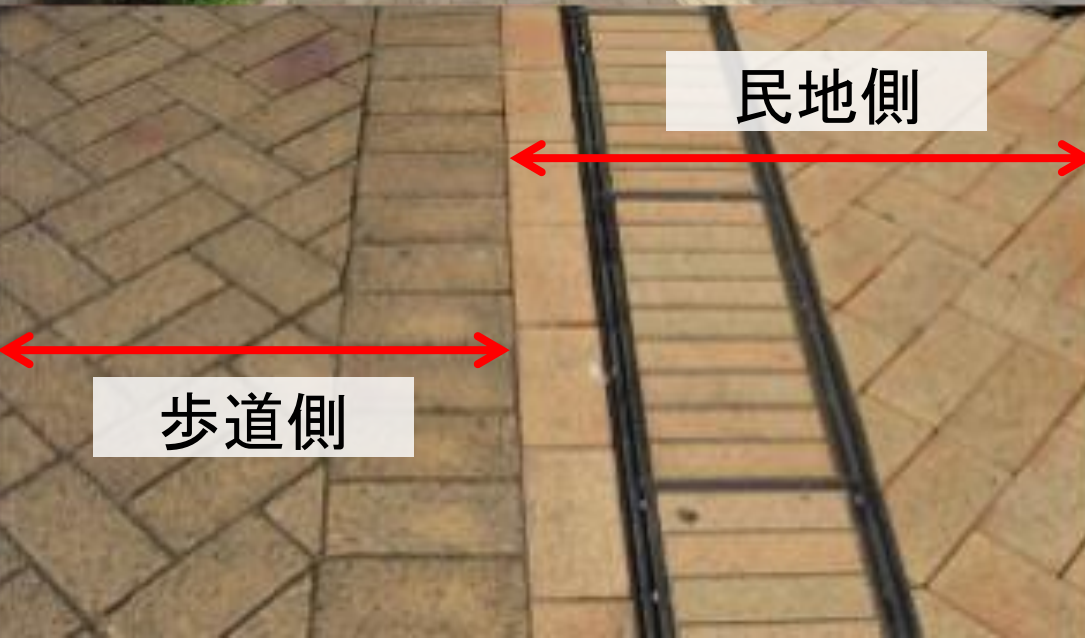
竣工: 平成18年(2006年)7月



東武野田線鎌ヶ谷駅東口駅前広場(2006年)

景観の統一感

- (1) 民間建物同士のデザイン協調
- (2) 民間建物と公共施設(歩道等)のデザイン協調



理念

市民が「自分の庭」と感じるように…





地元中学校の教育の場として







マネジメント基盤

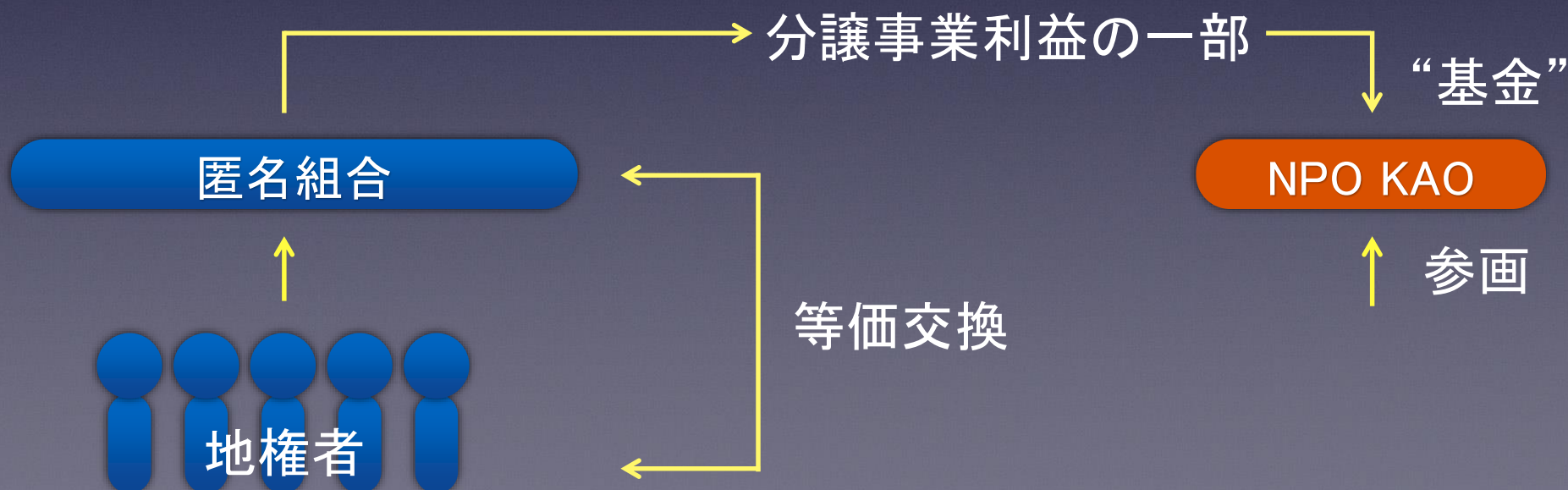
(NPO法人KAOの会)



✓先行開発事業に仕組みを組み込む

(懇談会KAOの会;平成09-12年) 先行街区開発における仕組みづくり

匿名組合型で分譲事業 & 等価交換



(NPO法人KAOの会;平成12年～)

地権者所有床の管理業務を収益事業として受託

法人設立 : 2000年11月

正会員 : 12名

理事/監事 : 7名

(地権者;等価交換床のオーナー)

事務局 : 事務局長(非常勤)
経理担当(常勤)

NPO KAO

管理運営業務費
(賃料の10%)



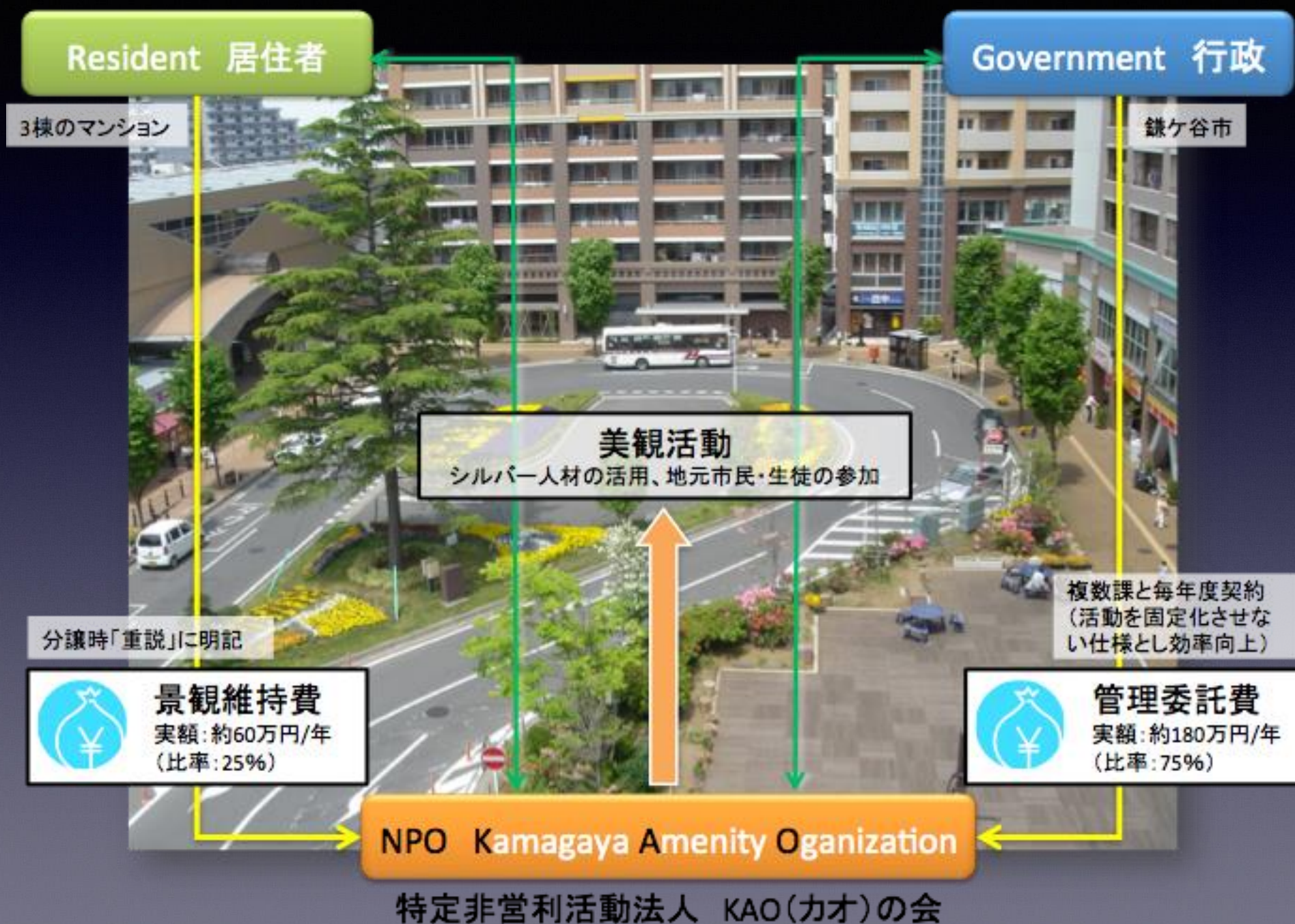
分譲住宅

分譲住宅

等価交換床

等価交換床

官民連携による公共空間管理の仕組み

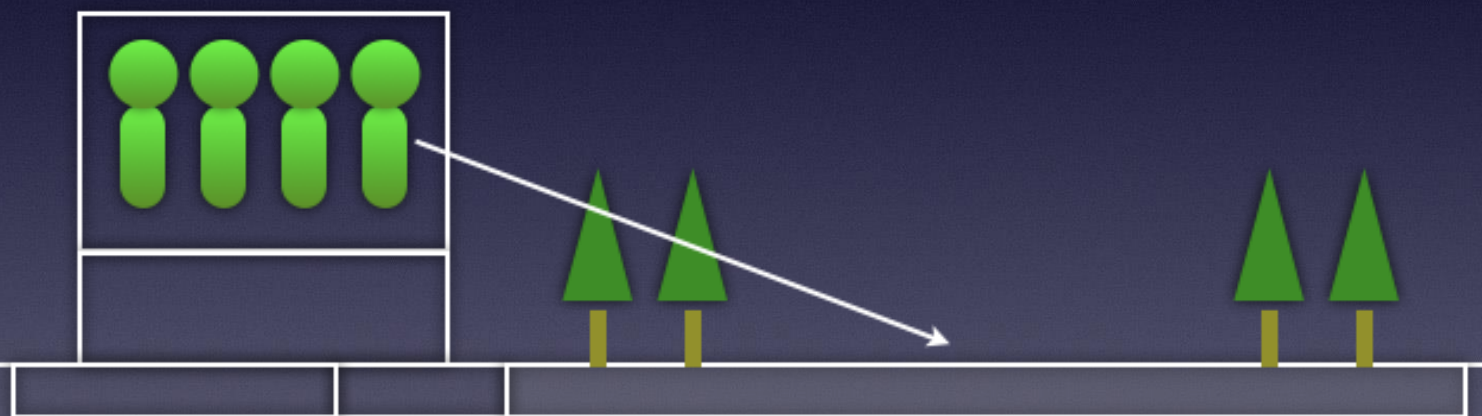


マンション管理組合による景観維持費負担



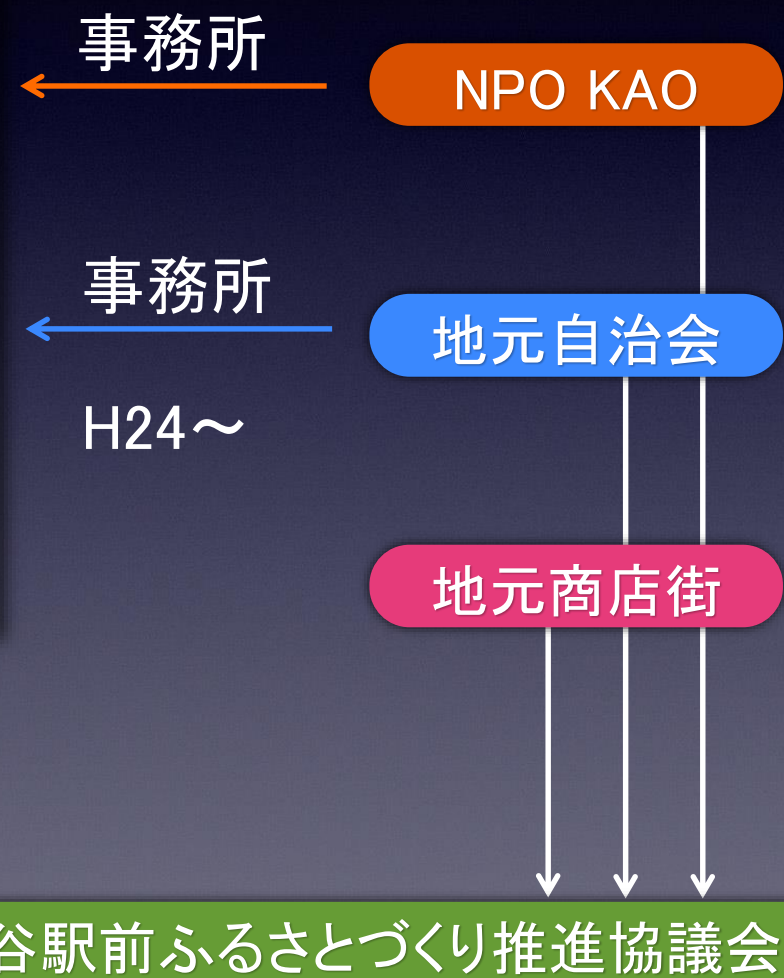
駅前広場の美観は、マンションの価値を
左右する大切な要素

居住者



各管理組合が負担する委託費は、NPO法人
KAOの会が、駅前管理業務に充当。
⇒明確な用途

運営体制の見える化・強化



鎌ヶ谷駅東口駅前エリアマネジメントにおける官民連携

	鎌ヶ谷市	民間
都市基盤整備	○ (区画整理)	
管理運営主体		○ (NPO)
管理費用	○ (委託)	○ (景観維持費)
運営費用		○ (テナント管理業務)

3つの契約に基づく仕組みづくりと背景にある理念

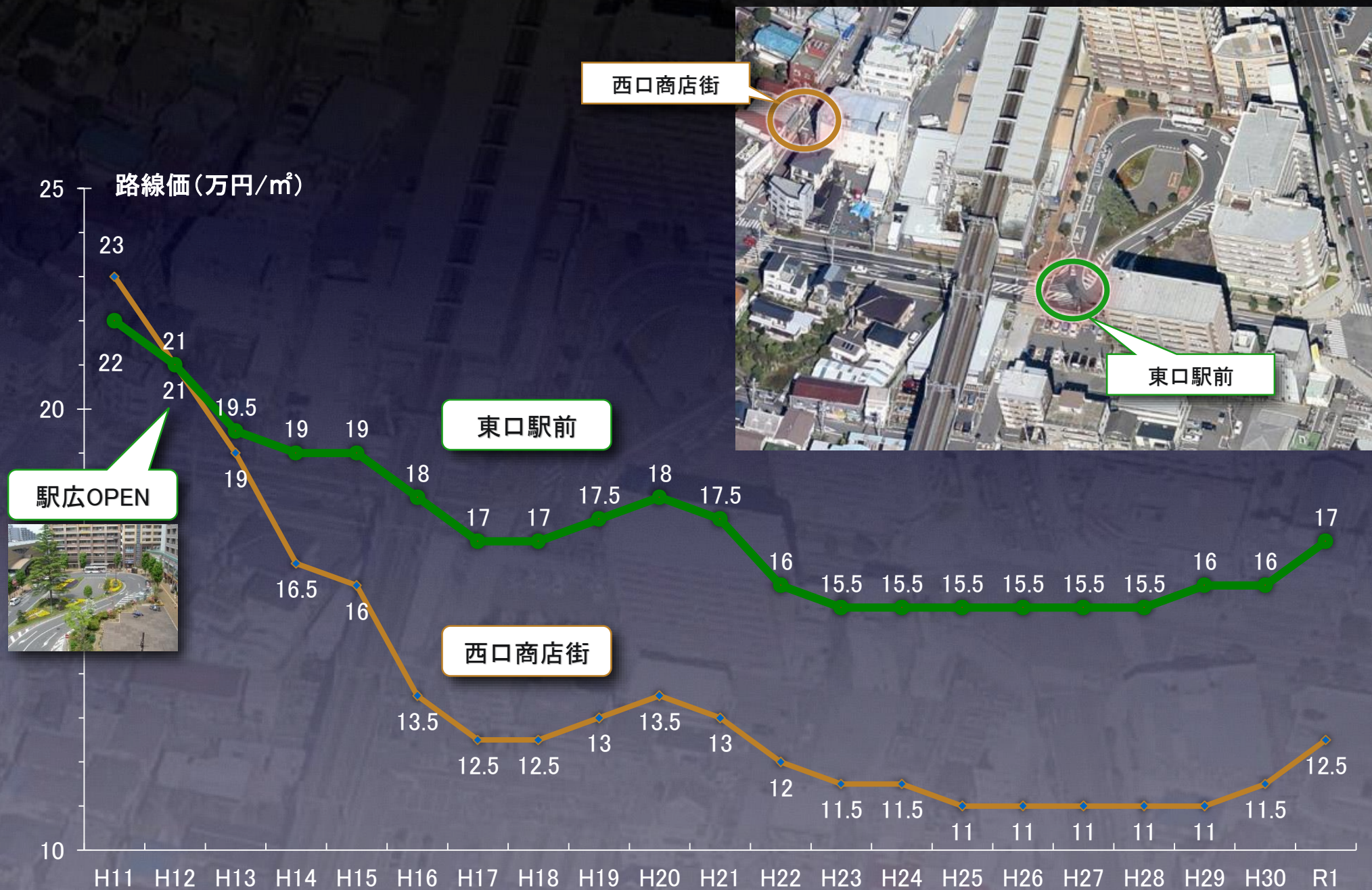
3つの契約

- (1) 地権者（収益不動産所有者）との契約
- (2) 住民（マンション管理組合）との契約
- (3) 行政（駅前広場管理者）との契約

理念

まず旦那衆が支える。市民には価値を提供する。

自己評価



明日に向けて

その幸福感は、土地に付着する

この高い志を、次世代に継承すること

