



こしがや・四季の路管理組合

■面積・戸数：約0.6ha、21戸

1. 団体の概要

- ① 団体の種別：管理組合、建築協定に基づく運営委員会
- ② 団体全体の予算：年間約200万円（そのうち、まちなみの植栽維持管理などに年間約90万円）。光熱費15万円、施設費36万円、活動費30万円、外部委託費24万円
- ③ 外部委託：株式会社博進（管理費集金業務）
- ④ 共有地・共有施設
共有地：共同駐車場
共有施設：共同浄化槽・共聴アンテナ・ゴミ置場
- ⑤ 管理規約
地区計画：2001年6月29日決定
建築協定：1988年8月29日認可
緑化協定：1988年3月29日埼玉県と「緑の協定」締結
その他：1988年6月30日越谷市と「公共施設等維持管理協定」締結

2. 維持管理活動の概要

1) まちなみ形成の時期

1987年に越谷市のアメニティタウン計画に基づき開発された21戸の分譲住宅である。当初の団地名は千間台・四季の路であったが、土地区画整理事業により地名が馴染まなくなり、本年3月の建築協定更新の際に現名称とした。開発当時は市街化調整区域内の既存集落の中であり、300本以上の屋敷林に囲まれた旧家のお屋敷であった。既存樹をできる限り残した緑豊かな住宅地で、井戸水を利用した泉のある公園から、ボンエルフ道路に沿ってつくられた掘り割りに水が流れ、街全体にせせらぎがある景観となっている。住宅は白壁と和瓦の和風デザインで統一し、現代のお屋敷街を提案している。

また、「この街は世紀を超える」をキャッチフレーズに、21世紀を見据え長期に住み続けることができる街づくりをコンセプトとしている。開発事業者は販売後も管理組合の設立や運営支援に係わっている。

2) 活動の開始時期と活動の経緯

開発事業者が設定した一人協定による建築協定や越谷市公共施設等維持管理協定および埼玉県との緑の協定を基に、住民が1989年1月に管理組合を結成した。さらに（財）日本野鳥の会のミニバードサンクチュアリー認定（1988年度）が加わり、住環境や緑地空間に対する住民意識を向上させる効果があった。

道路および公園等は越谷市に帰属されているが、公園の樹木や街路樹、ボンエルフ道路の洗い出しブロック舗装や街路灯、さらに公園の泉と小川の循環装置等は、当初3年間は管理組合による自主管理を条件に開発された。3年後、管理組合は越谷市、開発者と協議し、1991年6月に基本的に公共施設の管理は越谷市に移管した。しかし、高度な管理には住民の協力が必要なことから越谷市公共施設等維持管理協定が更新された。結果、住民・開発者・行政の三者共同の管理システムが構築された。

1998年、土地区画整理事業地内となり、まちなみ形成や保全に危機が訪れたが、建築協定地区として住民の維持管理実績が評価され、換地後も従前の区画と変更なく保全されるとともに、地区計画においても建築協定に準じたルールが制定され、特別な地区となっている。

2002年、（財）住宅生産振興財団の住宅地における参加型地域管理とコミュニティ活動に関する研究でも取り上げられ、日本型HOAの原型として評価された。

2003年、水路の維持管理のためにビオトープ委員会を発足。小京都をコンセプトに水路を手づくりで改修した。それまでは浄化槽で循環していたが効果不十分であり、これをビオトープの自然浄化により活性炭を入れなくとも水質管理ができるように改善した。

維持管理活動を通してコミュニティが醸成され、2008年9月に建築協定期限切れの際にも全員の合意を得て協定を更新できた。協定運営委員会も発足させ、建築協定の運営をより効果的に行う体制が整った。

3) 現在の活動状況

管理組合は全員参加で、基本的には自主管理である。主な活動は、区域内の清掃、洗い出しブロック舗装の補



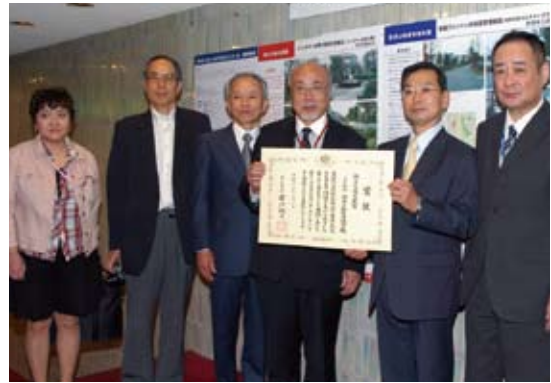
修、水路の管理、植栽の消毒および手入れ等である。本年度からは月1回協同作業日を設け、平均20人の住民が参加している。樹木・植栽等や特に水路の管理はビオトップ委員会により行われている。

文化活動としては、四季の写真を撮りカレンダーを作成、水彩画を絵はがきにしている。また、毎年5月開催の定期総会（平均出席率90%）終了後や各種共同作業後には、バーベキューや芋煮会等の親睦会を実施している。このほか桜の花見会やゴルフ同友会もある。

自治会の行事にも管理組合から2名の役員が参加している。土地区画整理事業により入口のシンボルである桜が伐採されることになり、この保存の陳情を自治会に働きかけ400名近くの署名をいただいた。現在越谷市に計画見直しをお願いをしている。

建築協定運営委員会の役員は管理組合役員が兼任していたが、協定更新を契機に10名の専任役員を選任した。併せて建築協定運営細則を策定し、協定の運営が円滑に進むように検討中である。この運営委員会は専門家による諮問委員会等も設置し、外部団体や越谷市からも助言をもらえる体制を検討している。

管理組規約も現状に合わせた改正を検討し、将来的には法人化をめざしている。これは本年5月に更新された越谷市との公共施設等維持管理協定による、区域内の道路、公園、樹木の維持管理を効率的に実施するためには、指定管理者制度により一体的に管理する必要があると思われるためである。特に高木をはじめ植栽の管理は、個人、管理組合、越谷市と3種類に別れており、一体



こしがや・四季の路管理組合。左から山口こずえ、若色欣爾、新福隆雄、山根寛、増子和則、木村恵洋

的な管理が望まれる。樹齢30年以上の古木も多くなり、長期的な管理計画が必要になってきている。このため、今年度は外部の専門家に依頼し緑のワークショップを実施し、長期的な維持管理計画の策定をめざしている。

4) 今後の活動方針

小規模であることから住民同士のまとまりも良く、まちなみの保全についての意識は高いので、活動を今後も継続して行く。外部団体や市の助言や支援を得て、周辺にも美しい景観のまちなみづくりを拡げていきたい。

現在の課題は次の3つであり、これらの対策を進めることが、具体的な今後の活動目標である。

1. まちなみルールの見直し
2. 当該地区内の公共施設等の維持管理
3. 土地区画整理事業との調整



(2009年9月提出図書より一部を抜粋)