

歴史と街づくり活動の経緯

1. まちなみ形成の時期

1) マスター・アーキテクトの設定

1994年に鹿島建設株式会社は、東京都日野市の高幡不動尊から多摩動物公園へと連なる北斜面に立地する社宅の跡地に、住宅地を造成し分譲する計画を立てた。1984年竣工の隣接住宅地である高幡鹿島台ガーデン54(以下、ガーデン54と記載)の全体設計を行った有限会社宮脇檀建築研究室にマスター・アーキテクトとして開発の全体統括を依頼した。

2) 基本コンセプト

宮脇檀建築研究室は、ガーデン54が直線的なコミュニティ道路を中心に人工素材を多用し外構細部まで作りこんだ住宅地だったため、それとは対照的に周辺の雑木林とつながる「森の復活」というキーワードで曲線と自然素材を生かした緑豊かな住宅地をコンセプトとし、道路と広場を兼ね備えたコモン広場を各住戸が囲む基本的なアイディア(図1)をまとめた。

3) デザイン・ガイドライン

さらに、各住宅については、北側に隣接する住宅の南側眺望に配慮して、トイレ、浴室などが集中しがちな住宅の北側壁面に大窓や出窓等の配置の努力を求めるなどの詳細を規定し、外構についても、駐車場とコモン広場に境を設けずに、広場の広がり演出するなどを規定したデザイン・ガイドラインをまとめた。そのうえで、各住宅メーカーと間取や窓の位置、外壁色等の全体調整を行い、一社の住宅メーカーで全てを建てたような画一的な住宅地でもなく、雑多な住宅が並ぶ無秩序な住宅地でもない、一定の枠の中で静かに個性を主張する住宅が緑の中に連なる穏やかな統一感を感じさせるまちなみを実現(図

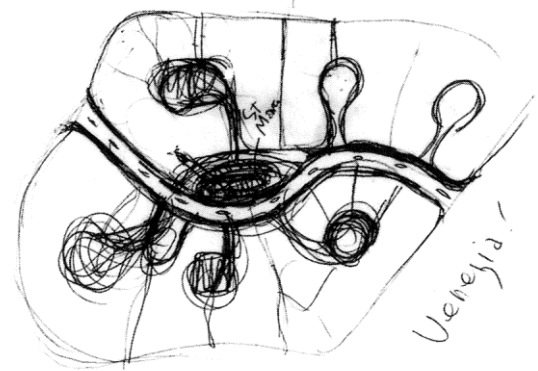
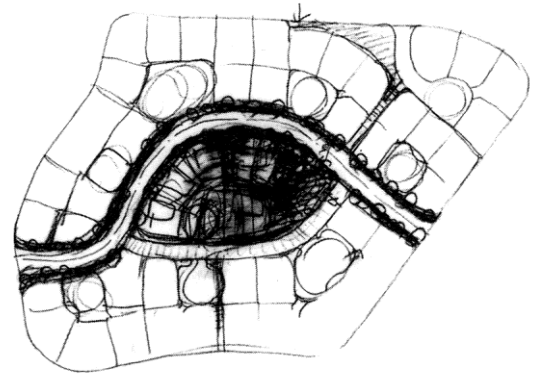
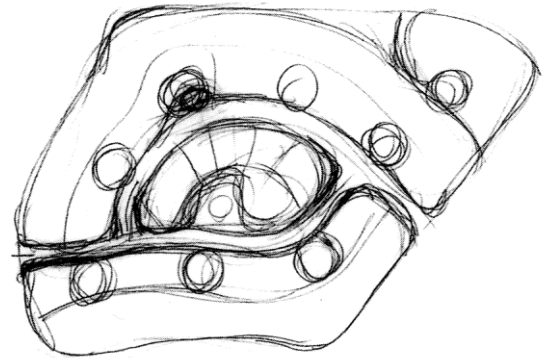


図1. 宮脇檀氏のアイディアスケッチ
「コモンで街をつくる」
宮脇檀建築研究室編
丸善プラネット発行 P193 より

2)した。

4) 管理の枠組み

ガーデン54での実績を参考に、住民による管理組合の設立と、管理組合と日野市の分担による植栽管理等の基本的な枠組みを設定し、1998年に全53戸のフォレステージ高幡鹿島台(以下、フォレステージと記載)として分譲が開始された。販売に際しては、管理組合の柔軟で永続的な運営を担保するために、1戸当たり30万円の管理基金が徴収された。

なお、1998年に宮脇檀氏が逝去した後は、同研究室のメンバーを中心とする有限会社アーバンセクションがマスター・アーキテクトを引き継ぎ、建売だけでなく、注文建築へのデザイン・ガイドライン適用を支援した。



図2. フォレステージ高幡鹿島台区画図

2. 活動の開始時期と活動の経緯

1) 管理組合の発足

33戸の販売がなされた2001年に、共有名義の駐車場8台分の維持管理と、日野市公道部分の植栽及び街灯設備の管理を中心とした住環境の維持管理を目的としてフォレストエージ高幡鹿島台管理組合(以下、管理組合と記載)を設立した。組合員が負担する管理費と、駐車場収入、さらに分譲時に各戸30万円を拠出した管理基金を運営基盤とし、街灯設備管理、植栽管理、会計管理を業者に委託し、一年交代の役員持ち回りの理事会で活動を開始した。

2) 植栽管理区分を明確化

2002年には、当初の植栽管理分担の枠組みに従って、メイン道路の植栽とコモンツリー及び公園の管理は日野市、それ以外の公道の植栽管理は、管理組合とする確認書を日野市と交わし、管理区分を明確にした。

3) 建ぺい率緩和を阻止

2003年に日野市まちづくり推進部都市計画課にて、フォレストエージなど地区計画が定められていて良好な住環境の整った住宅地については用途地域等の見直しを行い、建ぺい率40%、容積率80%を、各々50%、100%に緩和するという計画があることを伝え聞き、市へ説明会の開催を求め、情報収集した。この緩和はフォレストエージの住環境を悪化させる要因となると判断し、組合員への説明会を開催したところ、ほぼ全員が現状維持に賛成したが、この機会を見逃すと次に見直すチャンスは20年後との話もあり、緩和賛成または態度保留が1名以上いることが判明したため、管理組合ではなく、「フォレストエージの環境を守る会」の名前で90%以上の署名を集め、現状維持を日野市に申し入れ、結果として、フォレストエージの建ぺい率、容積率の緩和は見送りとなった。

4) コモン代表者会議の設置

2004年には、4名の理事会と組合員の間でのコミュニケーションと、さらに各コモンでのコミュニケーションの改善を目指して、各コモンよりコモン代表者を一年交代の持ち回りで選出し、コモンの意見をコモン代表者が吸い上げ理事会とつなぐ仕組みを構築した。

コモン代表者会議は年2~4回程度開催されており、文章による意見の表明などと異なり顔を見て面談するため、意見の裏側の細かな事情や、本音の議論がなされる特徴があり、臨時総会の前での事前調整や、翌年度予算の策定などに際して、各コモンの問題意識の吸い上げや、意見調整の場として有効に機能している。

なお、コモンでの意見交換は、主に毎月の清掃日に、コモン広場で立ち話として行われている。

5) 植栽管理の費用の低減、質の向上

当初、植栽管理業務委託先は、会計など組合運営業務の委託業者に一任していたが、2004年に、管理組合が費用対効果进行评估して業者を選定し、直接発注することで、植栽管理費用を低減（図3）した。

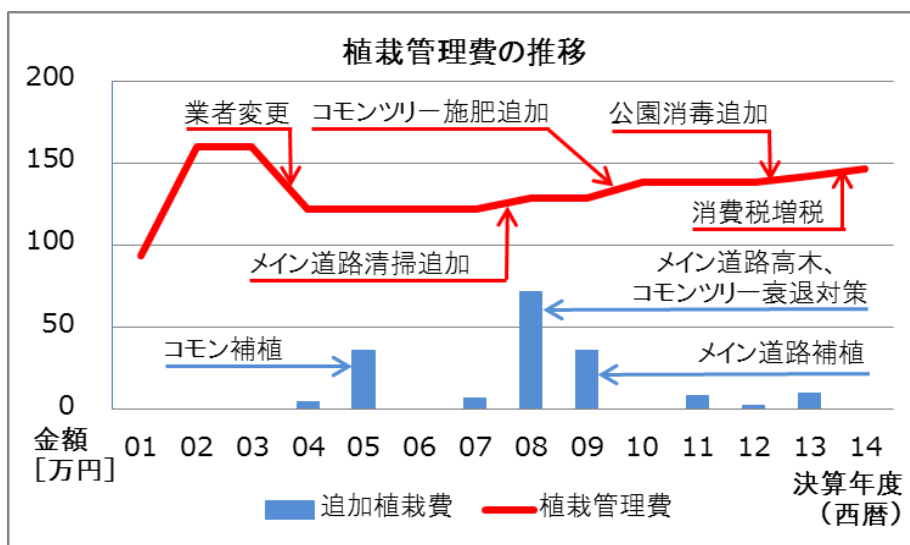


図3. 植栽管理費の推移

併せて、植栽担当理事が、業者に詳細な指示を行い、管理の質を高めることが出来た。

また、作業内容も日野市管理部分の消毒や清掃などを適宜追加している。

6) 柔軟な管理費の設定

組合員が負担する管理費は月額3,400円でスタートしたが、当初はメンテナンスも不要で必要額が低かったため、駐車場収入と合わせた管理費は積み上がり、2010年には、その余剰金は835万円にまで達した（図4）。

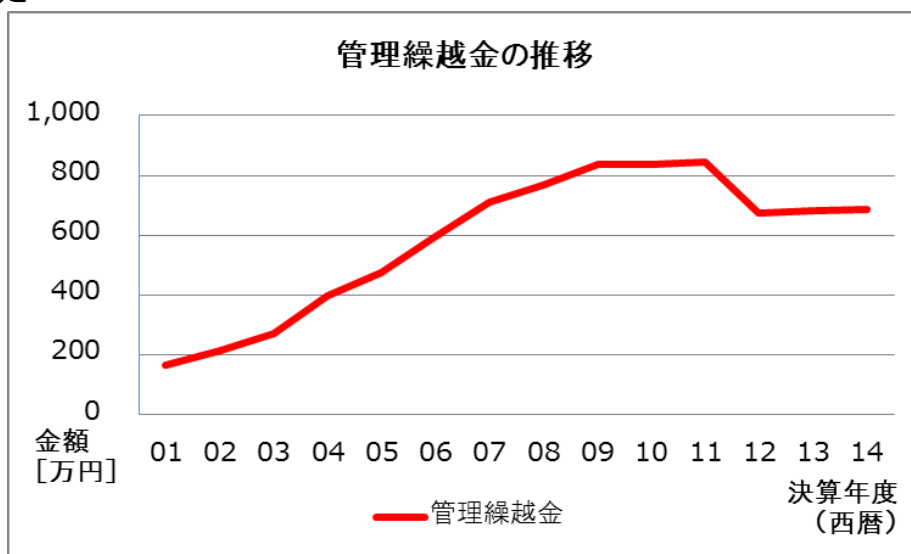


図4. 管理費繰越金の推移

管理組合としては、管理費の他に分譲時に徴収した管理基金1,590万円も所有しており、これ以上の剰余金は望ましくないと判断し、当時の収支状況より判断して、組合費を月額2,000円に減額した。

その後、街灯設備の補修工事や、植栽の補植などの支出が増え、剰余金は徐々に消化されており、現在の剰余金は680万円まで縮小されてきた。

3. 最近の活動状況

1) 市管理部分にまで踏み込んだきめ細かな植栽管理

フォレストエージの植栽管理は、日野市が担当する公園の植栽、メイン道路の植栽、コモンツリーと、管理組合が担当するその他の市道の植栽、駐車場の植栽とに分かれている。しかし、日野市の管理部分については限られた予算での作業となるため、その作業効果を高めるために、日野市より作業に際して事前に植栽担当理事に連絡を頂き、市の受託業者へ細かい要望を植栽担当理事から伝えるようにして、フォレストエージ全体の植栽を統一した雑木林のイメージに近づけている。

また、植栽の消毒時には、組合員へ各戸内の消毒斡旋も行い、一回2,000円と低費用での消毒を斡旋するとともに、日野市管理部分の公園、メイン道路、コモンツリーも含む全域を管理組合で負担することで全体の消毒の効果を高めている。現在は、年2回の消毒を実施しているが、斡旋に対して毎回53戸中、ほぼ半数の応募がある。

管理組合では、担当部分植栽の枯れた樹木の補植を行うとともに、日野市管轄のメイン道路の樹木、コモンツリーに関しても、市の予算では実施しきれないメイン道路の補植、施肥や樹形を整える丁寧な剪定作業等を適宜実施している。

日常の植栽管理としては、毎月の地区清掃日に管理組合分担部分の植栽のみならず、日野市管理分担のメイン道路、公園、コモンツリーも含めて、清掃、雑草除去、低木な簡易な剪定を組合員全員で行っている。公園の清掃は、コモン単位の当番制としている。

2) 街灯設備の維持管理の向上

街路灯の光源を白熱電球から電球色蛍光灯、LEDと変更して省電力化を進めた。コモンツリーなどのライトアップはまだハロゲン球を使用しているが、代替可能なLED器具の出現を待って交換予定としている。

また、夜間、照明が十分でない部分に対しては、地中埋設電線で点灯される街路灯の増設を行った。

3) 管理組合による市道の自費拡幅工事

コモン広場への出入り道路の自然石舗装部分の一部、屈曲している上に狭隘となっている箇所があり、自動車の通行に支障をきたしていた。さらに、このカーブの内側の地被類が枯れて土が痩せ自然石舗装面と段差ができ、曲線部をショートカットする歩行者が段差に躓く事故が発生した。対策として日野市は土を補充したが雨です



写真1. 自然石舗装拡幅部分（白い石の部分）

ぐ流され、根本的な対策が必要となった。このため、狭隘部の舗装拡幅について日野市に打診したが、自然石舗装での拡幅工事は不可能との回答があった。やむなく管理組合は臨時総会の決議を経て、竣工図面を基に工事仕様を作成し、日野市に自費工事を申請し許可を得、複数の施工業者から見積もりを取り、提案書を評価して業者を選定して、管理組合の費用で拡幅工事を実施（写真1）した。

4) 道路補修用石材ストックの補充

自然石舗装の道路用に、鹿島建設は補修用の自然石のストックを日野市に提供したが、竣工より15年以上経過しサイズによってはストックが底をついたため、管理組合で補修用の石材を購入し、日野市に提供（写真2）した。



写真2. 管理組合提供の石材
（日野市資材置き場）

5) 外周笹植え込みの一括剪定 （近隣への景観上の配慮）

フォレストエージは幅員6mの外周道路をミニバスが運行するため、外周の擁壁は約40cmほど道路境界より後退して設置されている。さらに、北側の擁壁後退部分では、隣接する住宅（ガーデン54）の南側眺望に配慮し、笹が植えられている。この笹は各戸個人の所有地であり組合員が各々刈り込んでいたが、刈り込みの時期、刈り込みの高さが不揃いになり、折角の緑が効果を上げずに見苦しくなっていたため、各組合員と覚書を交わし、管理組合の負担で一括して笹の剪定を行っている（写真3）。



写真3. 笹植え込みの一括剪定

6) 各戸生垣剪定作業の斡旋（各戸外構部分を含めた景観の維持）

各戸の植栽管理に関しても、組合員の高齢化に伴う擁壁上の生垣剪定の困難さなどを受け、管理組合で一括して剪定作業を斡旋することにして、安価な剪定を斡旋しつつ、フォレストエージ全体の植栽管理の質を高めるように努めている。斡旋の選定作業は、複数戸まとめた作業となるため、一戸で見ると半日の作業が数日に亘ることもあるが、作業員や車両の手配に関して無駄を省いた効率化が可能となり、各戸単独で発注するより費用を低減できる。

53戸中、ほぼ半数の組合員が斡旋を利用しており、現在は年に1回、剪定を斡旋しているが、今後は希望者があれば、年2回の斡旋も検討したい。