

歴史とまちづくり活動の経緯

1. 「サトヤマヴィレッジ」の成り立ち

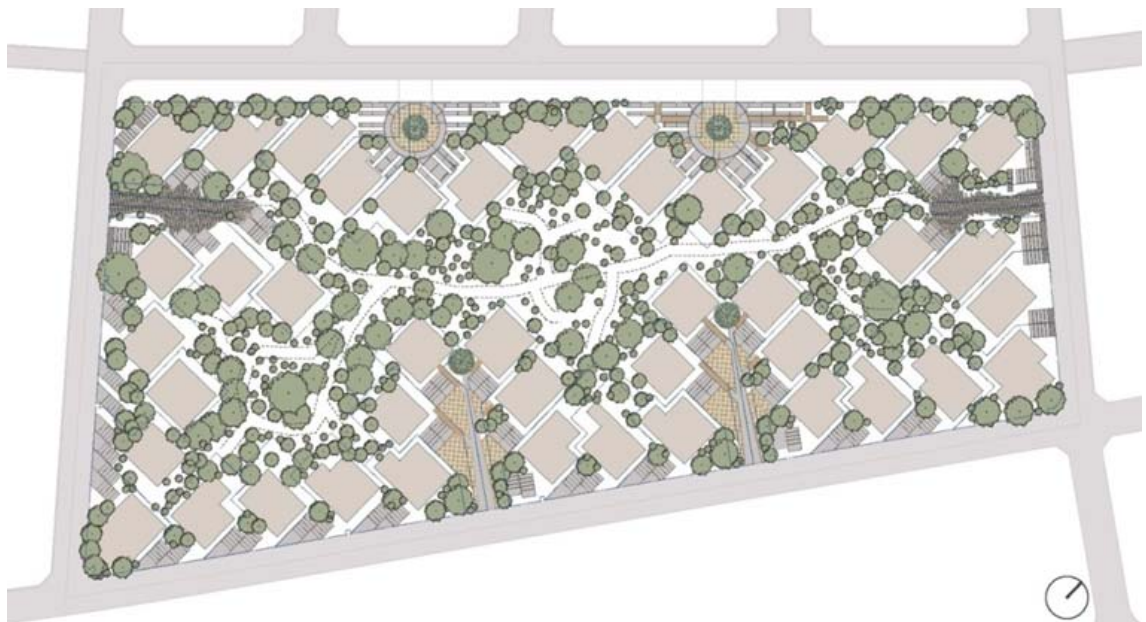
1) サトヤマヴィレッジが生まれるまで

この住宅地は、2002年から北九州市が施行する「北九州学術・研究都市北部地区区画整理事業」の一環となるモデル街区整備事業である。

2007年に民間事業者からのプロポーザルにより選定された事業者が、北九州市・九州大学・北九州市立大学などの協力のもと、企画から設計、宅地の分譲、管理組合の組成までを一貫して行った、いわゆる産学官の連携により生まれた団地です。2008年に販売を開始し、2013年4月に管理組合が設立し、今に至っています。

2) サトヤマヴィレッジとは

まちのかたちとしては、1.2haの1ブロックの街区内に道路を造らず、約半数の宅地は敷地延長により外周道路に接道させている街区構成となっています。敷地延長のいわゆる竿の部分等はまとめて、駐車場や車路を配置するとともに、サークル状やツリー状に計画されたコモンスペースとしています。そして、街区の中央部分に生まれた中央の大きな敷地（2949㎡）を共有地とし、大きなコモンスペースとしていることが大きな特徴となっています。



サトヤマヴィレッジ全体図

その大きなコモンスペースを「サトヤマ」と称し、600本を超える樹木で雑木林をつくり、各宅地はその雑木林の周りを取り囲むような構成となっています。

サトヤマヴィレッジにおいて、住宅と「サトヤマ」の間にはフェンスや塀などはなく、

また、住宅と住宅の間にもフェンスや塀がありません。（管理規約上は60cm以下のフェンス等は設置して良いということになってはいますが、結局のところ誰も取り付けてはいません。）

区画を囲う塀がないことで、不審者が隠れることができるような死角がなくなり、防犯面にも有効となっています。住民は、自分の家から自由に「サトヤマ」にアクセスすることができ、「サトヤマ」には当然ながら車は入れない形になっています。住民以外の方は住戸の間を通り抜けないと「サトヤマ」には入れないため、心理的に入りにくい構造になっており、「サトヤマ」はここに住む住民たちのプライベートなコモンスペースとなっています。

この「サトヤマ」には、山から切り出した雑木と、わずかな数ではあるが区画整理地内の切り倒される筈だった樹木を移植しています。また、木の実がなる木々や、花が咲いたり紅葉したりする木々も配し、四季折々の自然を色々な形で感じられるようになっています。

2. 管理組合の設立

1) 管理組合のできるまで

販売当初から、開発事業者であるエス・コンセプトにより、各種イベント（BBQや餅つきなど）を幾度となく開催したことで、徐々にコミュニティの輪が広がっていきました。

2011年より管理組合設立に向けて、開発事業者のエス・コンセプトにより説明会が行われました。購入時に管理規約の説明は受けているものの、再度管理規約の説明を受け、意見や要望を出し、第2回目の説明会時には、その意見や要望についての説明などが行われ、あらためて意見や要望を出していきました。ここで争点となったことは、設立当初の組合の役員の問題と、管理を委託するかどうかという点でありました。

エス・コンセプトからの説明によると、販売開始前より管理を委託する会社を色々を探したが、サトヤマヴィレッジを全面的に管理委託できるような会社などが見当たらないという話がありました。理由としては、管理組合の運営の補助を行った上で、この雑木林を適切に管理ができる、管理機能と同時に植栽を適切に維持できる会社などがなく、管理と植栽の維持は別の会社に委託することは、コスト面から考えても難しいということでありました。

可能な方法として、エス・コンセプトが当面の管理を引き受けようという提案もありました。（当面というのは、植栽に関して設計当初から関わっていないと分からない部分もあり、また、常時見ていないと植栽の維持が難しい部分もあり、長期的なスパンで管理を受託することは難しいとの説明もあり、また最終的には住民が管理していくことが望ましいのではとの説明もありました。）

アンケートをとると、エス・コンセプトに委託すべきという住民も多数いましたが、将来的には自分たちで管理すべきという意見も多くありました。一方、設立当初の役員に関しては、有志の役員にて管理組合の運営が落ち着くまでやってみようという意見があり、

この意見にほぼ全員が賛同し、この有志の役員で管理の委託方法等は検討していくこととなりました。

2) 管理組合の設立

立候補により設立準備委員会の役員が決まり、その役員会をエス・コンセプトの協力のもと、何度も開催しました。この役員会での協議内容は、回覧板を通じて住民全員に伝え、またこれに対する意見を回覧板に記入するという方法により、出てくる意見もオープンにしながら、管理組合の運営方法を決めていきました。

(1) 管理組合の運営方法

コスト面からも考えると、最終的には自主管理が望ましいのではないかという意見もあり、また少なくとも販売完了するまではエス・コンセプトが、管理組合の運営補助を行うという提案もあったこともあり、自主管理でやってみようということになりました。

(2) 管理費の設定

購入時に承認していた規約には、月額4,000円の管理費が設定されており、これに関してもあらためて協議を行いました。自主管理を行うことになると、管理を委託する前提で設定してあったこの金額が、妥当なのかという意見も当然出ることになりましたが、将来的な大きな修繕なども考えられ、余剰金を修繕積立金として考えようということになりました。また、管理費の徴収方法なども決めていきました。

(3) 役員について

管理組合が落ち着くまで、3年程度はかかるのではないかとということもあり、当初の役員は3年を任期とすることとしました。また、設立準備委員会の役員がそのまま管理組合の役員となることにより、準備委員会でしっかり協議してきた内容を実行し、ルーティン化することにより、その後の役員の負担を軽減していこうという考えになりました。ただ、役員の選定方法については、管理組合を運営しながら考えていこうということになりました。

(4) 管理組合の設立

上記のような決め事を回覧板で告知しつつ、役員以外の意見も取り入れながら決定していき、設立総会を2013年4月14日に開催し、管理組合としてのスタートとなりました。

3. 管理組合の設立後

1) 管理組合の運営

管理組合の運営が始まり、定期的に理事会を行っています。設立準備委員会の時と同じように、協議内容は回覧板で住民に伝え、また意見ももらいながら進めていくことになりました。まず直面したことは、植栽の剪定などを行ってもらう業者の選定でありました。できる限り地元の業者を探し、数社の金額や内容を比較検討し、数年委託しながら委託する内容や時期、金額などを調整し、現在では内容や方法なども一番いい方法で定着してきています。

役員の選定方法については、輪番でという方法も考えましたが、時期的に役員が難しい住民もいることもあり、また、管理組合の運営上やりたい住民がする方が運営がうまくいくのではないかという意見もありました。最終的には、管理組合を4ブロックに分け、各ブロックから2名ずつ役員を選出すること、再選は妨げないが、役員の半数は2年毎改選することとなり、管理規約の改正も行いました。

2) 管理組合としての活動

管理組合設立以前よりエス・コンセプトが行ってきたイベントは、管理組合が引き継いで行うことになりました。とは言え、内容は見直し、現在では管理組合総会後のBBQ、ハロウィンパーティー、餅つき大会といった内容です。



その他、まちなみをきれいに保つため、またコミュニティの一環として、月1回の草むしりを行っています。ただ、仕事の関係などで参加が困難な方も多く、強制参加にできないこともあり、また、強制的にすることが心理的な負担になることが、管理組合の運営上、障害となる懸念もあり、出席できる方だけでやっという考えで進めています。また、フェイスブックなどを利用し、お知らせ事項などの告知も行っています。