

2020年度の年間の活動

1. 建築協定の見直し、地区計画移行

1) 建築協定の見直しに向けた体制づくり

(1) 自治会内の「建築協定部」の創設

柏ビレジは5つの建築協定からなり、それぞれの建築協定運営委員会が個別に運営を行ってきた。しかし開発当初から歳月が過ぎ、今までのルールの見直しを含むまちづくりには、ビレジ全体で一貫したビジョンやルールが必要とされる。そこで、各建築協定の動きを共有し、円滑な見直し作業を進めるために、2020年度より自治会内に「建築協定部」を創設し、集中的に取り組めるよう体制を整えた。

しかし、コロナ禍により自治会活動自体をストップせざるを得ない時期が続いたため、建築協定部と専門家チームでオンラインを使って、ビレジ内のまちづくりの動きを共有し、当初予定していた今後の活動方針の軌道修正等を行ってきた。

(2) 協定検討会議の開催

建築協定部は自治会の規約上、部を増設しても、役員数の上限が定められているため、実働部隊として、「協定検討会議」を同時に設置し、5つの建築協定と緑地協定の各委員会の状況や今後のビレジとしてのルール見直しの方針について、情報共有を行った。今年度は、対面とオンラインのハイブリッドによる会議を2回開催した。



(3) 未来まちづくり協議会の開催

2018年より柏ビレジ自治会が中心となり、自治会傘下で活動するさまざまな団体が集まり、これからのまちづくりを議論する「未来まちづくり協議会」を設立し、地域ニーズ調査や課題の整理、取り組むべき課題の把握を行ってきた。主な団体は、住民支援NPO団体「ビレジサポート」をはじめ、老人会の「新樹会」、自主運営コミュニティサロン「はなみずき」、5つの「建築協定運営委員会」、「緑地協定代表委員会」、「子ども会」などの諸団体から構成し、ビレジのまちづくりについて、横断的に議論する場を設定してきたが、コロナ禍により今年は1回のみオンラインと対面のハイブリッドによって開催した。今回は、建築協定の見直しの進捗状況と関係者ヒアリングをふまえた課題の共有、そして安心して住み続けるための24時間介護・看護システム構築に関する意見交換を行った。

2) 建築協定の見直しに対する住民のアウトリーチ

(1) 建築協定・緑地協定運営委員長へのインタビュー

5つの建築協定運営委員会には、建築協定見直しのプロセスで住民への情報提供や

意見収集のハブになるため、ビレジのまちづくりに対する課題認識や建築協定の見直しの進め方に対して、各委員長にオンラインや電話を使ったインタビューを実施した。インタビューの結果、建築協定の地区によって開発時期や規模、更新要件が異なることもあり、問題意識に差があることが明らかになった。

(2) キーパーソンへのインタビュー

2019年度は、説明会やオープンハウスなど対面式による意見交換の場を設定してきたが、ごく一部の人に参加者が限られていた。地区計画へ移行するには、ビレジの住民の多くの人への理解関心と合意形成が不可欠であるため、アウトリーチの工夫が求められたなかでのコロナ禍であった。

柏ビレジでは、まちづくりを担うNPOや住民活動が活発であることも特徴で、種々の団体のキーパーソンへインタビューを行った。インタビューでは課題の共有のほか、今後のルール見直しに対する地域住民への意識啓発に対して、連携・協力も再確認することができた。

柏ビレジの未来を考えるうえで若い世代のニーズや声が重要だが、対面式の場面には都合がつかなかったり、敷居が高いということもあり、接点を持つことができなかった。今回、オンラインによるコミュニケーションが一般化したことで、若い現役世代とのコミュニケーションもLINEやビデオ通話を積極的に活用し、意見交換することができた。意見交換をつうじて、ビレジのまちへの将来像に新しい視点を得られ、また若い人へのアウトリーチの方法に対して、さらに工夫が必要と痛感した。

(3) 全戸アンケートの実施

2020年秋に、東京大学と筑波大学による住まいとみどりに関するアンケート調査に協力し、ビレジの重要な要素である緑豊かな街並みに対するビレジの住民の意識をさぐる基礎的情報を得ることができた。

また、2021年2月より自治会主催による「建築・緑地協定に関するアンケート調査」を実施した。これはビレジの住民が、建築協定や緑地協定をどのように捉え、今後どのようなまちの姿をイメージしているかを把握する基礎的調査となる。コロナ禍により、なかなかアウトリーチする機会が得られなかったなか、これまで建築協定や緑地協定を意識していなかった方にとって、アンケートを通じて、改めて考えていただく機会になることもねらいとしている。

今回ビレジでは初めてWebによる回答方法も採用し、これまで意見を表明しづらかった方にも参画する機会ができ、アンケート回収率と様々な世代の声が期待される。

3) 建築協定の当面の維持管理

(1) 花野井建築協定の失効と再締結

柏ビレジで最も初期に締結された花野井建築協定が2020年9月に失効し、自動更新要件がなく、一方で建築協定の見直しには時間を要することが明らかになったため、空白期間内での地域のスプロール化等を防ぐために、同じ内容で自動更新付きでの再

締結に向けた作業を行っている。

(2) ビレジ建築協定他の自動更新

花野井以外の4つの建築協定でも、これから順次建築協定が自動更新されてくる時期になるため、一旦ここでは建築協定をそのまま更新し、円滑な見直しに移行できるよう各建築協定運営委員会で調整を継続して行っている。

2. 自治会館のオンラインシステム環境構築

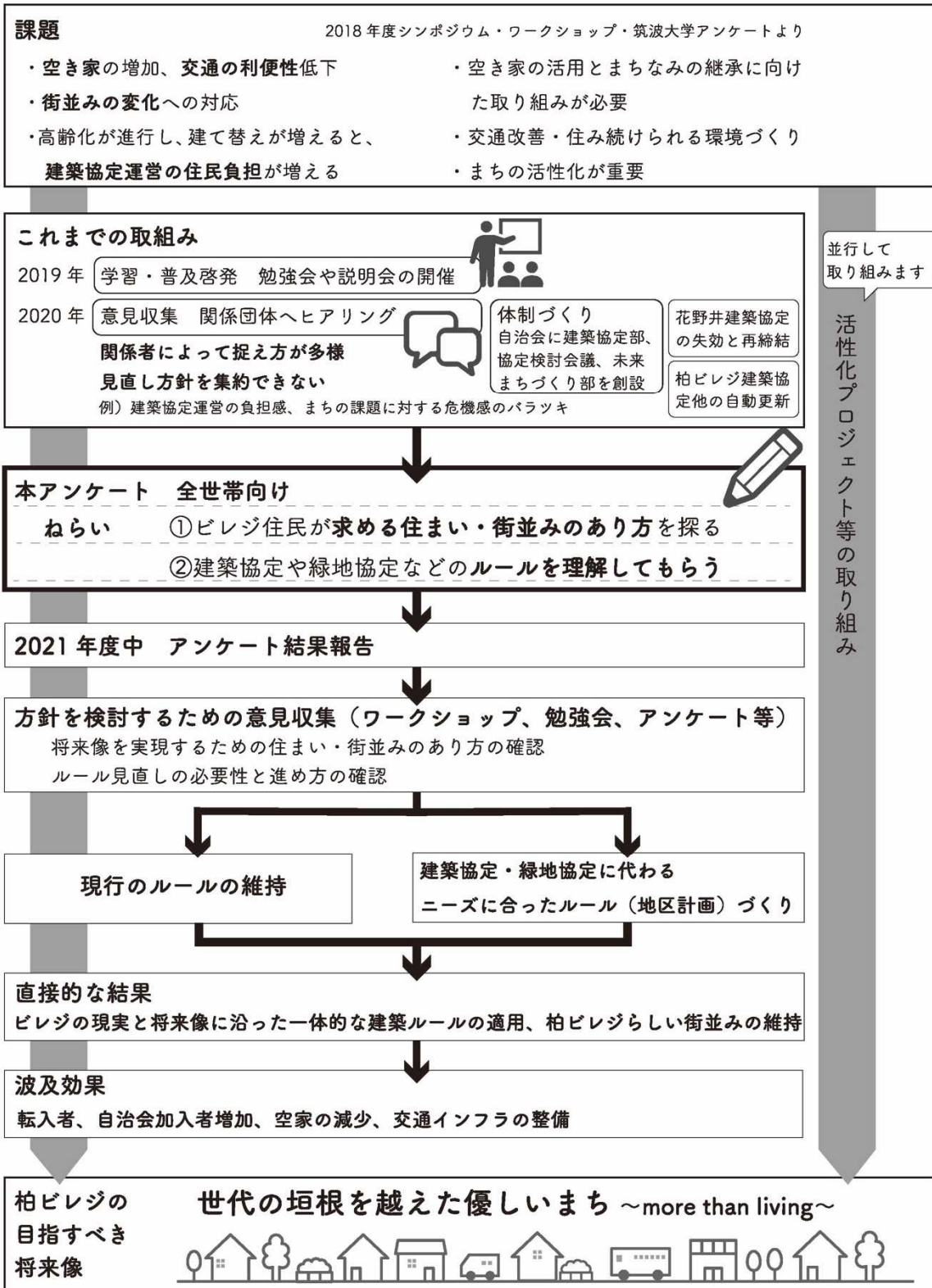
自治会活動は、自治会館を拠点としているが、コロナ禍で対面会議が出来なくなり、今年度は上半期活動が滞ってしまった。そこで、自治会館をハブとした関係者会議用として、オンライン会議ができるようシステム環境を見直したところ、40年前に開設された会館のネットワーク環境が、オンライン会議に対応していないことが判明した。そこでシステムの専門家より技術支援を受け、システム環境を見直し、不測の事態でも対面以外の方法で継続して活動できるよう整備した。

3. 住民管理用のデータベースシステム構築

これまでビレジでは、自治会と建築協定運営が並行して行われており、自治会の区割と街区番号、一般的な住居表示が同時に使われているといった特殊な環境下で、自分がどの建築協定に属しているかもよくわからないという方も多くみられる。

初期に開発された地域では、建て替えが進み、現在の所有者がどうなっているのか、建築協定への加入状況なども変化している。今後の建築協定の見直しや自治会活動の円滑化に向け、これまでバラバラになっていた各々が持つ情報をデータベースとして整理し、且つ永続的にメンテナンスが出来るようにした。

これまでの取り組み・今後の進め方



受賞を契機に新たに取り組んでいること

1. 自治会の組織改革と見直し

1) 自治会改組

柏ビレジのまちづくりの中核組織として「未来まちづくり部」を新設し、その下にまちづくりの実行部隊である「活性化プロジェクト」を位置づけ、自治会として本格的にまちづくりを遂行する体制を構築した。さらに「建築協定部」を新設し、建築協定委員会5団体及び緑地協定委員会のまとめ役をすることで自治会との一体化を図った。

2) 自治会主催行事と運営方法の見直し

新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、これまで例年開催していた行事はほぼ中止にすることになった。住民が集まる機会が減少してしまったが、今一度自治会として担うべき活動を見直す機会となった。また、ウィズコロナ、ポストコロナの対応として対面会議に代わる方法が必要となり、自治会組織では難しいオンライン会議環境整備をはじめとするIT化を推進した。今後、組織改革に合わせ、より地域のニーズにあった活動を行なっていくとともに、運営方法の見直しを継続して行う。

2. 柏ビレジ活性化活動

1) 24時間介護看護サービスに向けた政策提言

高齢化しつつあるビレジが安心して住み続けられる地域福祉システムの構築として、活性化プロジェクトが中心となって、地域包括支援センターとの定期的な情報交換や、柏市高齢者福祉計画素案に対して自治会、ビレジ内の主要グループと連名でビレジへの定期巡回随時対応型訪問介護看護サービスの早期導入のパブリックコメントを行なった。

2) ビレジ地区のランドデザインを柏市へ提案

まちづくりルールの見直しにあたっては、インタビューをつうじて住民間の考えに多様性があることが鮮明になったため、具体的な建築協定の見直し作業を行う前に、ビレジとしてのまちの将来像を明確にし、それを位置付けることが不可欠であった。

一方、ビレジが抱える高齢化対策や商店街の活性化、交通対策など、まちづくりの課題の解決にあたるために、柏市との包括的な連携がさらに重要とされる。柏市では、段階的に地域別のランドデザインを策定していることから、ビレジ自治会としてのまちのビジョンを住民発意の提案を行い、今後のビレジの地域だけでなく市にも理解共有する機会とした。

3. 未来まちづくり協議会の活動

2018年より柏ビレジ自治会では、自治会傘下で活動するさまざまな団体が集合してまちづくりを議論する「未来まちづくり協議会」を設立し、筑波大学とともに、地域ニーズ調査や課題の整理、取り組むべき課題の把握を行っている。

維持管理活動支援費の用途

- 建築協定見直し準備のための専門家支援
 - ・インタビュー実施委託
 - ・連絡調整にかかる専門家委託
- 住民管理用データベース構築作業費
- 活動用オンラインシステム構築作業費
 - ・パソコン設定費
 - ・リモートアクセスサポート
 - ・メモリ、SSD環境移行、機能確認作業費(4h)
 - ・通信確認作業
 - ・作業費 4日間分
 - ・Webサイト移管作業
 - ・ドメインメール設定作業

近い将来取り組まなければならない課題

1. 建築協定の見直し後の新しい管理体制づくり

約40年間にわたって維持されてきた柏ビレジの美しい街並みと自然環境は、建築協定（及び緑地協定）が大きく貢献してきたが、一方で、それに付随する厳しい用途制限や形態制限により、現在のニーズにあった住まいが供給できない状況が課題となっている。一方、現在の整った街並みに対する愛着や価値を損ないたくないといったニーズや、コロナ禍によりより豊かな住環境へのニーズの高まりといったこともあり、持続可能でかつ新しいニーズにかなったまちづくりルールの方針づくりが急務となっている。

2. 自治会活動の円滑化

高齢化が進展する中で（自治会役員やサポーターなど）担い手の確保と、業務のスリム化が求められる。さらに若い住民にも自治会活動へ積極的参加を促すため、さらなる自治会の組織改革が必要となっている。

高齢化による新型コロナウイルス感染防止の観点から、回覧板による広報、対面活動の自粛、自治会館の閉鎖などが続き、オンライン化を進めたが、地域住民のオンライン利用のハードルがまだまだ高く、新しいコミュニケーション手法の浸透が大きく課題となる。

3. 高齢化対策

これまで、新樹会、ビレジサポート、はなみずきとビレジ住民主体で高齢になってもいきいきと過ごせる場をつくってきた。一方、柏市によるKネット（住民による見守りネットワーク）では支援者と要支援者70名余りのマッチングをビレジ自治会が担当することになっているが、要支援者が増える一方、支援者が減りマッチングはほとんど不可能になっている。介護、看護の事業所をビレジ内に誘致するなど、民間事業者と協働による高齢になっても安心して住み続けられるまちづくりが課題となっている。

4. 防災対策

2019年、各地に甚大な被害をもたらした台風19号で再認識させられた柏ビレジにおける防災対策上の課題に加え、今回の感染症防止の視点も加えた、避難所対応や連絡方法など防災対策の見直しが必要となる。

5. 柏ビレジの交通対策

柏ビレジにおける主要課題の一つ、柏ビレジの最寄り駅であるつくばエクスプレスの柏たなか駅までの交通アクセスを実現させるために、柏市との交渉をさらに継続させる。