

平成27年度の年間の活動

1. 景観維持管理活動に対する住民意識の啓発・醸成

1) 住民のトータルの意識アップの醸成

(1) 住民ボランティア組織の結成

当団地におけるまちなみ景観の維持管理活動の担い手は、公園管理協力会、まちなみ景観委員会、湯の山グリーンくらぶ等が中心となって活動していますが、構成人員は65歳以上の高齢者が大半を占めており、活動内容にも限界が生じています。

4～5年後は、70歳を超える年齢構成となり若手のボランティア育成が喫緊の課題となっていることから、「現役をリタイヤし余暇を活かしたい方、日曜日等休日を地域活動に活かしたい方、将来地域活動を目指している方等、余暇を活かしてボランティア活動をしてみませんか？」と自治会の回覧板で呼びかけ、新たな住民ボランティア組織を立上げ、「まちなみ景観委員会 草刈隊」と命名しました。

「まちなみ景観委員会 草刈隊」の活動範囲は、団地内の公園の清掃、遊具点検、道路サイド、汚水処理場、斜行エレベータ、ホール駐車場、広大な法面の清掃、草刈、樹木伐採、植栽、ゴミ収集等の活動を行い、緑ある住みよい住環境の維持管理を行っていくこととしております。



揃いのユニホームで結団式



道路の側溝清掃

(2) 「花いっぱい運動」の実施

まちなみ全体の経年美化は、自然環境を大切にする住民の皆さんのボランティア精神による積極的な清掃、共用花壇、公園等の維持管理が大切であります。

継続してボランティア活動を遂行するためには、女性や子供達を含めた楽しい作業活動をしていく中で若手のボランティア育成が喫緊の課題であることから、住民の方が参加しやすい「花いっぱい運動」として、公園等の空きスペース、メイン道路の街路樹の下等に花苗を植えることとしました。

「花いっぱい運動」の参加者は150名となり、1人に花の土2袋、花苗13ポットを支給し草刈隊のメンバーが各家庭まで配達し花の植花を行いました。

この運動を継続して住民の方がボランティアに参加する風土を構築していきたいと思っています。



メイン道路の街路樹下や公園の空き地に
植花を行う住民



(3) 「湯の山の森」等緑化推進活動の継続実施

まちなみ全体の緑化推進活動は、自然環境を大切にする住民の積極的な緑へのまちづくりであり、住民の積極的な参加による維持管理活動が大切であることを踏まえ、平成26年から2年間は、住民のボランティア精神の育成も含め「湯の山の森」の緑化推進を進める観点から、桜の苗木を平成26年3月に100本、平成27年3月に150本、約250本の染井吉野を植樹しました。

夏場の水やり、下草刈り、葛の撤去作業を住民のボランティア作業で実施し、幸い

にして枯れ木は数本程度で収まり、平成28年2月に枯れ木の植替えを実施しました。
しばらくは、夏場の水やり、下草刈り、葛の撤去作業が続きますが、3～5年後は法
面でお花見ができる約700mの並列した桜並木になるものと期待しております。



桜の枯れ木を点検し植替えを行う住民ボランティア

(4) ゴミ出しマナーアップ作戦

当団地のゴミ集積場は、カラスや猫対策の観点からゴミステーションを全てスチールメッシュ製として管理組合法人が設置し、ゴミ集積場の周りを網で囲い徹底したカラスや猫対策を行い、毎日ゴミ集積場エリアの当番が清掃するなど整然としたゴミ管理がされてきたところであります。

しかしながら、近年、ゴミ出しルールを無視しゴミ出しルールが守られていないゴミ集積場を見かけることがあります。ゴミの分別がされていないゴミは収集されず、「ゴミ分別啓発シール」を貼って再分別をすることになります。ゴミが残されると町の生活環境や景観を損なうだけでなく、ゴミ当番さんやゴミ集積場の周りの皆さんに迷惑がかかることから「ゴミ出しマナーアップ作戦」としてゴミ集積場の入口に看板を取り付けて注意喚起を行うと共に「ゴミ出し啓発委員」を配置し、撤退したゴミ出しマナーの向上を目指しています。



スチールメッシュ製のゴミ集積場



ゴミ集積場に啓発看板を設置

★ ゴミ出しルール三原則

- ①ゴミカレンダーを見て、決められた日の朝に出す。収集後は、絶対に出さない。
- ②決められた場所に出す。
- ③正しく分別して出す。
- ④決められた方法で出す。ゴミ袋の色を守る。

(5) まちなみ景観に対する住民の意識の向上と活動状況

良好な住環境への願望は全住民が抱いており、まちなみ全体の経年美化は住民の積極的なまちづくりへの意識の向上と地域へのボランティア活動が大切であります。

まちなみ景観委員会では、「住まいのまちなみ賞」の受賞を契機にこの3年間は全住民に対してまちなみ景観への意識改革等の啓発活動に努めてきたところ、まちなみ景観向上に配慮する行動・活動が随所に現われています。



子供達も参加の住民一斉清掃



斜行エレベータ避難道の整備とチョット一服



公園の剪定作業





通学路の整備



団地周辺道路の草刈

2) 住民の積極的な自治意識の形成

(1) 避難誘導訓練、消火訓練、救命救急講習、挟まれ救出訓練等の実施

平成15年に湯の山団地自主防災組織を立ち上げたところではありますが、活動が低調であったことから人が集まるイベント時(夏祭り、文化祭)等を活用して訓練を実施し、住民の防災意識の向上と積極的な自治活動への参加の向上に努めています。

人が集まるイベント時等を活用することで、お年寄り、若者、子供達も参加が出来ることから住民から好評であり参加者が多くなっております。

今年度は、避難誘導訓練、消火訓練、救命救急講習、炊出し訓練、家具等転倒防止対策、挟まれ救出訓練など多彩な訓練を実施しました。



避難誘導訓練



消火器訓練



救命救急講習



負傷者搬送訓練



挟まれ救出訓練

2. 不動産業者と連携したまちづくり

1) 仲介不動産業者向けまちづくりパンフレットの作成

家屋の売却、中古住宅の購入、建替え、建物のリフォーム等に伴い、それに係わる不動産業者、建築・建設業者も多様となることを踏まえ、不動産業者等と連携したまちづくりが必要となっております。

管理組合法人においては、不動産業者からの問い合わせがあれば当団地の建築制限、管理費、提出資料等の重要事項を説明し、新たに中古住宅などに入居する住宅購入予定者に対し不動産業者から説明をお願いしているところではありますが、一部の不動産業者は住宅購入予定者に対し重要事項を説明せず販売するケースもあり、入居後において管理費等の納入等でクレームを申し出る住民も見かけられます。

当団地は、多彩な規約が存在し開発業者である積水ハウス㈱が新築入居者に対して重要説明事項として規約の「建築工事等に関する制限」を説明し、重要事項を遵守する人のみに住宅を販売しているのが現状であります。

まちづくり・まちなみ景観を守り育てていくためには、住民の皆さんが自治意識を持ってまちづくりに取り組む必要があることから、開発・販売業者（積水ハウス㈱）以外の仲介不動産業者等関係者向けのパンフレット等を作成し、業者に対して当団地の管理組合法人規約「建築工事等に関する制限」等を啓発・啓蒙していくために、管理組合法人とまちなみ景観委員会が連携しパンフレットを作成しました。



グリーンヒルズ湯の山団地 管理組合法人
グリーンヒルズ湯の山団地 まちなみ景観委員会

3. 防犯対策で安全・安心のまちづくり

1) 防犯灯の増設工事

団地内で管理組合法人が管理している115ヶ所の防犯灯は、防犯対策上安全で電力節減、エコ対策の観点から平成26年度で全てLED灯に変更が完了しましたが、交差点や団地内通学道路等で防犯灯が無く暗い場所が存在することから、学生の帰宅時の安全性、住民の方の散歩時等の防犯・安全対策の観点から平成27年度は40ヶ所の防犯灯の増設工事を実施しました。

受賞を契機に新たに取り組んでいること

1. グリーンヒルズ湯の山団地まちなみ景観委員会の存続

平成25年度から平成27年度の「グリーンヒルズ湯の山団地まちなみ景観委員会」は、住宅生産振興財団が主催した「第8回住まいのまちなみコンクール」に管理組合法人を主体とした5団体で応募し、平成25年に「住まいのまちなみ賞」を受賞したことに伴い、グリーンヒルズ湯の山団地の住民や住民組織によるまちなみ景観維持管理活動を活性化するとともに、本団地の良好なコミュニケーションの形成と美観の創出維持を目的とするため、管理組合法人、自治会、公民館分館、コミュニティホール、公園管理協力会、グリーンくらぶ、積水湯の山店の各役員等で組織し、三年間（平成25年度～平成27年度）の期間限定組織で住宅生産振興財団の支援金を受けながら綺麗で住みよいまちなみを目指した施策を展開してきたところであります。

平成27年度を最後に住宅生産振興財団からの支援は終わりとなりますが、現在の当団地のまちなみ景観等を維持していくためには、引き続き当団地のマネジメント組織等が中心となってまちなみ景観維持管理活動と良好なコミュニケーションの形成の創出維持を継続的に行っていく必要があることから「グリーンヒルズ湯の山団地まちなみ景観委員会」を再結成し活動していくこととしました。

なお、新たな「グリーンヒルズ湯の山団地まちなみ景観委員会」の目的は、管理組合法人の本来の目的である良好な住環境の保全等と相交わることから、「グリーンヒルズ湯の山団地まちなみ景観委員会」は管理組合法人の業務の一部を遂行することとし、管理組合法人の内部組織として活動していくこととしたものです。

具体的な内容は、

1 組織名	グリーンヒルズ湯の山団地まちなみ景観委員会
2 所属組織	管理組合法人
3 委員	8名（自治会会長、公民館分館長、コミュニティホール長、管理組合法人理事長、公園管理協力会会長、グリーンくらぶ代表、積水ハウス(株)湯の山店長、積和不動産中国(株)湯の山代表）
4 主たる活動	①まちなみの維持管理活動 ②「湯の山の森」等緑化推進活動 ③本団地の良好なコミュニティの推進 ④住宅生産振興財団が主催する「すまいのまちなみネットワーク総会」への参加
5 活動経費	管理組合法人からの支援、寄付金
6 規約	別添規約

2. 景観維持管理活動に対する住民意識の啓発・醸成

良好な環境のもと住みよい街への願望は全住民が抱いておりますが、「住まいのまちなみ賞」の受賞前は、住民の高齢化、若手住民の地域活動への意識の低さなどから、住民一人ひとりが意識して取り組む等の考えは希薄であると言わざるを得なかったと思います。

しかしながら、平成25年度は「住まいのまちなみ賞」の受賞を契機にまちなみ景観委員会を立ち上げ、当委員会が中心となって全住民に対しまちなみ景観への意識改革・啓発向上のための事業を展開し、全住民のまちなみの景観向上に対する意識アップに努めてきたところ、団地内一斉清掃への参加、ゴミ出しマナーの向上、他団地の視察研修の参加、住民による共用花壇の花植、公園・法面などに花苗・樹木の植樹、通学路の草刈等まちなみの景観に配慮した行動が随所に現れているところであります。

今後は、新たな「グリーンヒルズ湯の山団地まちなみ景観委員会」を中心として、まちなみ景観維持活動を継続して取り組んでいきます。

また、住民のボランティア精神の育成も含め「湯の山の森」の緑化推進維持活動を継続的に進める観点から、桜の育成・管理を継続的に行っていく予定であります。

調査検討費の使途

- 不動産向けまちづくりガイドブック作成費
- ボランティア組織再結成ユニホーム製作支援
- すまいのまちなみネットワーク総会旅費
- 「花いっぱい運動」花苗、花の土購入費
- 「湯の山の森」桜苗木植樹
- 法面散水弁設置整備
- 会議室使用料、事務用品購入

近い将来取り組まなければならない課題

1. 設備の更改・老朽化に向けた対策

当団地は販売から30年目を迎え当団地の共用施設である污水場、斜行エレベータ、松山市の管轄である湯の山コミュニティホールは設備の更改や一部老朽化に向けた対策が課題となってきております。

今後、老朽化に向けた污水場の設備更改、建屋等については、共用施設基金として積立を行っていることから建設等に掛かる経費に問題はありませんが、平成元年に積水ハウス(株)が建設した「斜行エレベータ」(平成4年に管理組合法人に移管)が建設から28年目を迎え、「斜行エレベータ」のメーカーの部品供給停止が平成29年12月から実施される予定であり、機能維持に要する保守部品の一部に供給困難となるものが生じる恐れがあります。「斜行エレベータ」のメーカーからは、当面の間(部品供給停止から3年~5年程度)、代替部品の調達や修理等で故障・破損に対応するとの回答を得ているところではありますが、耐用年数及び部品供給停止並びに安全運行等を勘案すればリニューアルの時期は来ている状況であり、リニューアルに向けた莫大な設備更改費用の捻出が大きな課題となっております。

2. 住民ボランティア組織の継続的育成

当団地におけるまちなみ景観の維持管理活動の担い手は、公園管理協力会、まちなみ景観委員会、湯の山グリーンクラブ等が中心となって活動してきましたが、構成人員は65歳以上の高齢者が大半を占めており、活動内容にも限界が生じています。

平成27年度は、ボランティアの育成を目的に「花いっぱい運動」として、メイン道路の街路樹の下や公園の空き地に花苗を植え、付近の住民の方が管理、育成することとしました。

今後は、女性や子供達が楽しい作業活動をしていく中で行政とも連携しながら継続的なボランティア活動家を育成していく必要があります。

3. 空き家、留守宅、高齢者宅の生垣、庭木の管理

まちなみ景観の維持管理上、空き家、留守宅、高齢者宅の生垣、庭木の管理、植栽ボックスの水遣りや剪定の管理は、これからますます増大すると考えられることから、他団地の施策等を参考に検討するチームづくりからはじめたいと思っています。

(別添資料)

【グリーンヒルズ湯の山団地 まちなみ景観委員会】規約

(目的)

第1条 この規約は、グリーンヒルズ湯の山団地管理組合法人を主体とした5団体で財団法人住宅生産振興財団が主催した「第8回住まいのまちなみコンクール」に応募し、「住まいのまちなみ賞」を受賞したことに伴い、グリーンヒルズ湯の山団地の住民や住民組織によるまちなみ景観維持管理活動を活性化するとともに、本団地の良好なコミュニケーションの形成と美観の創出維持を目的とする。

- 2 前項の目的を達成するため、本団地のマネジメント組織（自治会、公民館分館、管理組合法人、公園管理協力会）と湯の山グリーンクラブ及び積水ハウス湯の山店並びに積和不動産中国(株)湯の山代表の各団体の代表による委員会（以下「本会」という。）を設立するものとし、その委員会名称は「グリーンヒルズ湯の山団地 まちなみ景観委員会」とする。

(主たる活動)

第2条 本会の主たる活動は次のとおりとし、本会において具体的な年間活動計画を策定する。

- ① まちなみの維持管理活動
- ② 「湯の山の森」等緑化推進活動
- ③ 本団地の良好なコミュニティの推進
- ④ 財団法人住宅生産振興財団が主催する「すまいのまちなみネットワーク総会」への参加

(委員)

第3条 本会の委員については、本団地のマネジメント組織（自治会、公民館分館、管理組合法人、公園管理協力会）と湯の山グリーンクラブ及び積水ハウス湯の山店並びに積和不動産中国(株)湯の山代表の各団体の代表8名で構成し、具体的な委員メンバーは次のとおりとする。

自治会会長、公民館分館長、コミュニティホール長、管理組合法人理事長、公園管理協力会会長、グリーンクラブ代表、積水ハウス湯の山店長、積和不動産中国(株)湯の山代表

- 2 委員は、本会で決定された事項等を自組織の役員等に対して周知徹底を図り、委員会の目的に達成に寄与する。
- 3 本会の委員任期は無いものとし、各団体の役員の交替を持って任期終了とする。

(役員)

第4条 本会の設立目的を達成するために次のとおり役員をおく。

役員については、会長1名、事務局幹事2名、監査人1名とする。

- 2 役員の任期は2年間とし再任は妨げない。
ただし、各団体の役員交代時は、前役員の残任期期間とする。
- 3 会長は、本会の委員から互選により選出し運営の代表となり活動全般の業務を実施する責務を負う。

また、活動を円滑に実施するため必要に応じて委員会を開催し必要事項を決定することができる。

- 4 事務局幹事は、本会の業務を円滑に遂行するために第3条の委員外から選任し、会長を補佐して本会の業務執行及び「活動経費」の収納、保管、支出等の会計業務を行う。
- 5 監査人は、管理組合法人常任理事とし本会の収支状況等を監査して、本会及び管理組合に報告する。

(活動経費)

第5条 本会の活動経費は、本会において具体的な年間活動計画を策定した後、管理組合法人から年度当初に支援される「活動経費」及び他組織からの「寄付金」等を活動経費に充てることとする。

なお、管理組合法人から支援される「活動経費」は、事務局幹事名義の口座に振込される。

(会計)

第6条 本会の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日とする。

- 2 本会で収納した「活動経費」は、全て本会の活動運営資金として使用する。
- 3 事務局幹事名義の口座を開設し、事務局幹事が管理する。

なお、事務局幹事は、毎会計年度の収支決算書を作成して監査人による監査を受け、本会に会計報告書を毎年提出する。

(監査)

第7条 監査人は、年度期間の4月から翌年3月までの収支状況等を監査し、本会及び管理組合法人理事会に報告しなければならない。

(その他)

第8条 本会の活動に伴う委員等の派遣については、交通・宿泊実費・日当等を「活動経費」から支払うものとする。

- ① 財団主催の会議、表彰、式典等への参加
- ② 他団体等交流等
- ③ 宿泊を伴う委員等派遣については、一日5,000円の日当を支払う。

付 則

- 1 この規約は、平成28年4月1日から効力が生じ、本会は同日付けで成立したものである。