



T O K Y O

O S A K A

# 第28回 住生活月間協賛 まちなみシンポジウム〈東京〉〈大阪〉 これからの住宅地の マネジメントのあり方

住まいのまちなみコンクール50選の知恵に学ぶ

期日：〈東京〉平成28年10月24日(月)

〈大阪〉平成28年11月21日(月)

会場：〈東京〉独立行政法人住宅金融支援機構 すまい・るホール

〈大阪〉大阪府立国際会議場(グランキューブ大阪)

主催：(一財)住宅生産振興財団、日本経済新聞社

後援：国土交通省、住宅金融支援機構、都市再生機構、

(一社)プレハブ建築協会関西支部〈大阪〉

## まちなみシンポジウム in 東京

〈第1部〉基調講演 「住宅地運営マニュアル」 大月敏雄(東京大学 教授)

〈第2部〉パネルディスカッション 「これからの住宅地のマネジメントのあり方」

パネリスト 椎原晶子(特定非営利活動法人たいとう歴史都市研究会 副理事長)

浅香充宏(フィオーレ喜連川管理組合 理事長)

柴田 建(九州大学大学院人間環境学研究院 助教)

モデレーター 大月敏雄(東京大学 教授)

## まちなみシンポジウム in 大阪

〈第1部〉基調講演 「住宅地運営マニュアル」 大月敏雄(東京大学 教授)

〈第2部〉パネルディスカッション 「これからの住宅地のマネジメントのあり方」

パネリスト 谷口親平(姉小路界限を考える会 事務局長)

川崎典夫(桂ヶ丘自治会)

柴田 建(九州大学大学院人間環境学研究院 助教)

モデレーター 大月敏雄(東京大学 教授)

第28回住生活月間協賛

まちなみ  
シンポジウム  
in東京・大阪

〈第1部〉基調講演

# 地域住民が取り組む 住まいのまちなみ マネジメント

住まいのまちなみコンクール50地区の知恵

大月敏雄 (東京大学 教授)

## 住まいのまちなみの問題と ヒューリスティクス

「住まいのまちなみコンクール」は今年度で12回目を迎えました。これまでに受賞された地区の皆さんの取り組みのお話をお聞きしていると、「他のまちで悩んでいる問題の解決にも使えそうだな」という“知恵”がたくさんあります。

世の中には、どこにでも起きる問題があって、その解き方は多様にあるかと思っています。ただし、「こう解いたら早く解に近づけるのかも」という共通の知恵のようなものがあって、数学の世界ではそれをヒューリスティクス(解法)とよんでいます。これが、住まいのまちなみのマネジメントにもあてはまります。

そうした知恵を集めてみますと、10項目のテーマに大きく分けることができそうです。そこで今日はその一端をご紹介します。

## 10項目のテーマの概要と 知恵の事例

1つ目は地域の運営に必要な「居住

者組織の構成と運営」です。どのようにして人間関係をつくっていくと、よいまちなみづくりができるのか。また、その運営方法も悩みの種かと思っています。

2つ目は「他の組織・人材の活用」です。高齢化しているまちでは若い人が少ないですから、他の組織と連携して、その組織の人材をうまく活用したり、その人が持っている知恵を生かすことが重要になります。

3つ目は「情報共有」です。まちというのは共通・共存の問題を共有する場です。そうした情報をどのように全員に伝えるのか。また、新たに住む人や、これから住もうと思っている人への情報提供も重要です。

4つ目は「人々を巻き込む」ことです。住まいのまちなみづくりの活動に若い人が参加しなかったり、全体の参加率が低いというお話はありがちなことです。より多くの人を巻き込むことは、住民組織を運営していくうえで大きなテーマです。

5つ目が「活動の動機付け」です。いかにしてモチベーションをもって

もらうか。特に、若い人が自然とついてくるような動機付けは大事です。

6つ目は「合意形成」です。互いの意見が対決する構図ではなく、いろいろな見方で物事を見ながら、さまざまな条件も含めつつ合意形成をしていくことが求められるかと思っています。いつもケンカ腰でいたら、特に今の若い世代はついてきません。

7つ目は「安心安全」です。まちのパトロールなど防犯活動もそうなのですが、最近は地震や台風などへの災害対策を皆さん本気で考えておられるかと思っています。

8つ目は「まちを美しく」です。これはどの団地もこの活動に力を入れておられるかと思っています。

9つ目は「公私の境を超えた活動」です。日本では土地や建物の個人所有が絶対不可侵のものとしてあります。でも、たとえば周りに不経済を及ぼすような空き家があるとしたら、税金を使ってでも壊していこうという動きに変わりつつあります。一方で、生活に大事な空間であるからという理由で、たとえば公共の土

地である街路樹の足元に善意で花を植えたりされている方々もおられます。これまでのように公・共・私を分けて議論することの限界が見えてきている気がしています。

最後の10番目は「まちなみのルールと計画」です。まちなみのメンテナンスにはルールが必要ですが、ルールは永久にそのままというわけにいきません。変化するニーズへの対応は重要です。

では、受賞団体の方々の事例を交えながらお話ししたいと思います。

### (1) 居住者組織と運営

私たちにとって身近な居住者組織といえば、町内会や自治会、さらには班や組分けです。単純に丁目や街区ごとに班や組を構成してしまふことがありがちなのですが、それよりもむしろ、道路をはさんで向かい側の、たとえば京都の両側町のように顔を合わせる機会が多い人同士で班や組分けをしたほうがスムーズに活動することができます。大阪の「新千里南町」では、そのようなお話を聞くことができました。

次に大事なのは役員の決め方です。福島の「いわき中央台」には複数の班があり、ローテーションで班長を決めておられます。また、それとは別に、まち全体の役員がおられます。このまちの役員は、役員選考委員会という委員会で選んでいます。役員選考の時期になりますと、それぞれの班にいる優秀な人材に関する情報が委員会にあがってきます。そのなかから適任と思われる人を絞り込んでいくのです。そのようにして、まちの優秀な担い手が誕生し、活動が引き継がれています。

そうした役員の引き継ぎも悩みの種かと思いますが、千葉の「佐倉染

井野」では、前会長と副会長が議決権をもたないアドバイザーとして3カ月残って出席されています。これはちょっとした知恵ですけど、じつは重要な知恵です。

それと、1つのエリアに自治会と管理組合という2つの似た組織があることもよくあります。ただしこうした場合、両者の意思疎通がなかなかうまくいなくて、お悩みをもっておられる方も多いです。これを解決するために栃木県の「喜連川」では両者の事務局を統合されています。収入を一体化し、管理費の一部を自治会費に充てておられ、たとえば公民館の鍵の受け渡しに管理組合事務所を使うことで利用の自由度が増し、結果的に公民館の利用率が高くなるという効果も生まれています。

### (2) 他の組織・人材の活用

他の組織や人材とコラボレーションすると、通常ではできないこともできるようになります。埼玉の「こしがや」では、町内会や行政と協力し、区画整理で新設された道路の街路樹の管理や植樹活動を展開しています(写真1)。台東区の「たい歴」では、地域の連合町会長と副会長を自分たちNPOの地域顧問として迎えることで、地域の課題を早く知り、地域の文脈に即した解決方法を探るようになっています。国の防災集団移転プロジェクトによりできた茨城の「旭ヶ丘」は、国と市と住民の3者で協議して、国有地である高台の法面環境を良くするために、法面に桜並木を植樹されています。

また、栃木の「喜連川」では、管理業務を分離発注することで、管理会社が緊張感を持ち、適正な価格で、行動的に管理してくださっています。大分の「大分公園通り」では、緑



写真1 隣接自治会と街路樹を植樹(こしがや・四季の路)

地を手がけた造園屋の社員の方が専属のグリーンキーパーになられています。つまり、生みの親である専門家がそのまま引き継いでいるのです。専門家が専門的な見地から意見を述べることで、住民同士ではうまくいかないこともうまくいきます。

### (3) 情報共有

行政と一緒にまちづくりをするときに困るのは、行政の担当者が変わって、今までやってきたことができなくなるということです。ですから、覚書を行政と交わしておくことは大切です。茨城の「旭ヶ丘」では、市や自治会、河川事務所やロータリークラブなどさまざまな団体との覚書があります。それによりまちづくりの継続性が生まれます。

一方、まちも10年ぐらいいつと、入居者の入れ替わりが起り始めます。新しい人が入った途端にまちづくりが違う方向へ向いたり、まちなみが壊れてしまうこともあります。それを未然に防ぐために千葉の「佐倉染井野」では、建築協定の情報を冊子にしたりホームページに載せた



写真2 異なる組織の事務局が机を並べる  
(湯の山団地)

りして、情報共有をしています。こうした文面をつくっておくことは、協定違反時の対応のときにも役立ちます。また、茨城の「光葉団地」では事業者にも協力してもらい、物件の引き継ぎに自治会の役員さんが参加しています。こうすることで、新しい入居者にまちの重要な事柄をもれなく知らせています。

松山の「湯の山」では、公民館の事務室に公民館長さんの机だけでなく、自治会や管理組合の机も置かれています(写真2)。こうして机を並べておくだけで、情報を効率良く交換できて、地域の問題を共有できるわけです。このかたちにする事で相当スムーズに事は進むということです。

#### (4) 人々を巻き込む

出雲の「木綿街道」では、まちに暮らしていない30～40代の若手のお母さんたちが「このまちが好きだから」という理由でワークショップをや



写真3 路地景観の美化活動(大城地区)

ったり創作紙芝居を学校で披露したり、まさに部活とよべるような活動をされています。この活動は、自分の能力や特技を生かしたいという人の受け皿になっていて、広がりを見せはじめています。

沖縄の「大城地区」には、街路沿いにランの花を植える「花咲爺会」というグループがあります。有志による自主的な景観美化活動は、周囲にも良い影響を与えています(写真3)。

#### (5) 活動の動機付け

大阪の「新千里南町」は、荒れていた公有緑地である竹林の清掃を提案し、引き換えに竹林の里道の利用やタケノコ掘りを行政に容認してもらいました。これにより、市と住民がウィンウィンの関係になりました。いかに活動を進めるか、それが重要です。

静岡の「蒲原宿」では、宿場町を彷彿とさせる家屋を大事に使い続けている所有者に感謝状を贈る活動をされています(写真4)。感謝状を受け取った所有者も喜び、自主的な修景につながっています。こういう気持ちの問題も、誰にでもできることなのです。

#### (6) 合意形成

横浜の「美しが丘」には歴史ある建築協定がありましたが、30年以上経



写真4 維持管理された伝統家屋が残るまちなみ  
(蒲原宿)

ち、まちなみが保てなくなることも出てきました。ですから地区計画に移行されたのですが、そのときに住民アンケートを複数回とり、意思確認をされました。アンケートを駆使して客観的なデータを収集し、合意形成をはかられたわけです。

#### (7) 安心安全

金沢の「みずき団地」では、車上荒らしの多発をきっかけに、戸締まりの抜き打ち検査を実施しました。すると83軒中、4軒が無施錠でした。掛け声だけでは動かない人もいるという事実を認識するということから始められています。

福島の「いわき中央台」では自主防災組織が組織されていたのですが、いざ本当に地震がきたときに動けませんでした。防災時の計画があっても、それがあったことすら忘れてしまったのが現実でした。その経験をもとに、いまは自分たちでマニュアル作成と全戸配布を行い、毎年内容を改定されています。また、千葉の「碧浜」では、東日本大震災のときに給水車の時間などの情報交換をメールでやりとりされました。

高齢者が多い茨城の「光葉団地」では、災害弱者情報などを書いた「気配りカルテ」というカルテを地域の民生委員さんと自治会長さんたちがつくっておられます。こういうものが防衛の策となるのです。こうした地域防災に関する仕組みづくりがこれからは大切です。

#### (8) まちを美しく

大阪の「新千里南町」では、腕章をつけて犬の散歩をされています。「わんわんパトロール隊」と名づけておられ、これにより犯罪が減りました(写真5)。また、月に一度ごみ拾いをさ

れて景観美化に努められています。

ごみ集積所問題もありがちです。福島県の「いわき中央台」では、組長宅の前をごみ集積所にさせています。組長を経験すると自分の家前でごみの臭いやカラスの問題を経験します。ですから、みんながきちんとごみを出すようになるのです。当たり前なことなのですが、なかなか気づかない知恵です。

埼玉県の「こしがや」では、樹木の老齢化が深刻になったため、専門家のサポートを受けて、緑の長期修繕計画を立てられています。長期的なビジョンでまちを美しくしていこうとされています。また、福島県の「七日町」では、最近話題の電線地中化の予算がつくのに20年かかったらしいです。県知事や議員さんたちとにかくお願いし続けたそうです。頑張れば何とかできるという例です。

### (9) 公私の境を超えた活動

兵庫県の「ワシントン村」には、私有地の芝生と行政の所有する緑地が連続している部分があります。管理組合が委託した会社が行政の土地の芝刈りを一緒に行うことで、その境が美しく保たれています。岐阜県の「桂ヶ丘」には、開発途中で事業者が潰れてしまったため未完で放置された公園があります。それを住民の皆



図1 桂ヶ丘公園整備事業(桂ヶ丘)



写真5 わんわんパトロール隊の腕章(新千里南町)

さんが整備されています(図1)。行政に頼ってばかりでは進まないこともありますので、自分たちで頑張っておられるのです。

滋賀県の「新海浜」では、空き地の所有者の了解を得て、空き地を1mだけ除草されています。これにより防災や景観面の効果を得ています。

栃木県の「喜連川」では、旧雇用促進事業団の賃貸アパートを買い取り、若い世帯に入居してもらったり、デイサービスなど地域が欲しいサービスを誘致するなど、地域経営的なことをやっておられます。

### (10) まちなみのルールと計画

まちなみを意識して将来の計画をつくっていくことは重要です。滋賀県の「新海浜」では、着工前に工事保証金を自治会に提出してもらうことで、建築協定や緑地協定の運営を確実にされています。奈良の「奈良青山」では、スロープやソーラーパネルの設置など新たなニーズが建築協定上問題がないかどうかを議論し、合意の上で協定を改定されています。

町田の「埴の丘」では、共用地と私有地の間に「準専用地」という独自の緩衝帯を設定して、住宅地全体を居住者全員でつくるという意識をもたれています(写真6)。

北海道の「スウェーデンヒルズ」は、別荘としてではなくここに移り住



写真6 独自に設定された緩衝帯としての準専用地(埴の丘住宅)

もうという方が最近増えています。アンケートをとって見たところ、終の棲家になりたいという意見が多かったそうです。いま、皆さんがその目標を示しながら、居住者の意識づけなどに取り組んでおられます。

各地区と似た問題を抱えておられる地区の人にとっては、こうした事例にみられる知恵はとても有効なものであると思います。また、どこの教科書にも載っていない知恵であるからこそ、私たちがここから学ぶべきことはとても多いと思います。



大月敏雄(おおつき・としお)

東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 教授。博士(工学)。昭和42年生まれ。東京大学卒業、同大学院修了。横浜国立大学、東京理科大学を経て、2014年より現職。建築計画・住宅地計画を専門とし、近代日本の集合住宅や住宅地、海外のスラムなどを対象に、住環境の変化や利用の工夫など、時間経過の中での変化や価値の向上に着目した研究をしている。住まいのまちなみコンクール審査委員。著書に『集合住宅の時間』、『近居』(共編著)など。