

第28回住生活月間協賛

まちなみ シンポジウム in東京

〈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

住まいのまちなみコンクール50選の知恵に学ぶ

パネリスト

柴田 建 (九州大学大学院人間環境学研究院 助教)

浅香充宏 (フィオーレ喜連川管理組合 理事長)

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)

モデレーター

大月敏雄 (東京大学 教授)

福岡県「宮脇3姉妹」での 取り組み

大月 後半のパネルディスカッションでは、まずはじめにパネリストの方々の取り組みをそれぞれご紹介いただきたいと思います。

はじめに、柴田さん発表をお願いします。

柴田 私は福岡県にある3つの住宅地——福岡市の百道浜4丁目戸建地区、北九州市の青葉台ぼんえるふ、新宮町のコモンライフ新宮浜で、住民の方々のまちなみ維持管理活動のサポートをさせていただいています。

3つの住宅地のまちなみを設計されたのは、いずれも宮脇檀さんという建築家です。まちなみという連続体としてどう設計するか、日本ではじめて本格的に取り組んだ方なのですが、私たちがそれをどう継いでいくのかということを考えながら活動しています。

サポートといっても特別なノウハウがあるわけではなく、住民の方々と話し合うなかで何をやるべきか試行錯誤しています。

百道浜は福岡市の高級住宅地で、10年ごとに建築協定を見直しなが

更新されています。住民の中に弁護士さんがいらっしゃるので、その方が非常に細かいルールもつくられており、まちなみをしっかりと守ってられます(写真1)。

日本の場合、建築協定を守っているからといって、それで地価が上がることはあまりないのですが、このエリアでは、協定をしっかりと遵守した上で、花壇等の美化活動にも力を入れており、その結果、不動産価値も高水準でキープされています。

アンケート調査をみてみましても建築協定については大半の住民の方



写真1 百道浜4丁目戸建地区のまちなみ

建築協定のビジュアル化

- ・ 宅地のデザイン
 - ・ 壁面後退
- ・ 建物のデザイン
 - ・ 建物の高さと色
- ・ 緑のデザイン
 - ・ 緑化ゾーンとシンボルツリー
- ・ 宮脇のまちなみのノウハウ・ツボ + ルールの図化



図1 建築協定をわかりやすく解説する冊子



写真2 青葉台にふさわしい色を考える

がほぼ理解をされている、もしくはある程度は理解されているのですが、最近入居した方は、ルールがあるのは知っているが中身はよくわからないと言います。ではそれならばこの機会にということで、建築協定をわかりやすくビジュアルで説明する冊子をつくりました(図1)。宮脇さんのスケッチなどを取り入れながらルールを紹介し、なぜルールがあるのか、まちなみとは何か、何が大事なのか、あらためて全戸で共有しました。

それとこのまちは、町内会、自治会、建築協定委員会、管理組合、まちづくり団体などがありますがこれら団体の活動範囲がずれているため、うまくいかないこともあります。そこで、コンクールで受賞したのを機にそれを何とかしようと委員会を立ち上げて、連携をとるような取り組みを行っています。

次に、北九州の青葉台ほんえるふですが、ここはコミュニティ活動が熱心です。自分たちで勉強会を開いたりしながら、一生懸命まちなみを守ってこられていました。

しかし、それが10年以上過ぎると、守るだけでいいのだろうか、時代に置いていかれて子ども世代がまちに帰ってこなくなるのではないかという疑問が生まれていました。また、スロープなど高齢化対応の検討の必要性も出てきたころでした。そこで、まちをより成熟した姿へ誘導



図2 情報発信に力を入れているホームページ

するためのデザインガイドをつくることになりました。

このまちでもう一つ大事なことであるのは、街医者として、宮脇さんのお弟子さんである建築家の二瓶さんがずっと関わり続けてきたことです。

住宅の色に関しては、二瓶正史さんがレクチャーをされ、子ども世代の感覚も踏まえたうえで青葉台にふさわしい色は何色か、みんなで考えました(写真2)。最終的に投票で30色を決め、色見本をつくりました。みんなで参加してつくっていくので、自分の家は色が大事なのだということに誰もが気づきます。そのこと自体が大事です。また、高齢化対応としてのスロープや手摺の設置の仕方などもデザインガイドで誘導しています。

まちの特徴であるコモン広場の使い方も現在のニーズに合わせて変えています。当初はバーベキューなどをやっていたのですが、子どもが大きくなるにつれてそうした活動も減っていました。ですので、今のニーズに合わせて、花壇とテーブルを設けてお茶会ができる広場をみんなでつくったりしました。

3つ目のコモンライフ新宮浜は、入居から30年が経過し、すでに住み替えが始まっています。松林や緑化空間を守りつつ、若い人たちがわりと自由に中古住宅に手を加えてリノベーションされていますが、主役の松が残されているので、まちなみは守ら



写真3 松の木に囲まれたコモンライフ新宮浜

れています(写真3)。この団地の方々は、よいまちなみを次世代にどう伝えていくか、その情報発信に最も力を入れています。新しい入居者向けの情報を載せたホームページをつくることで、古い住宅地を再ブランディングし、まちのコンセプトを継承する人を迎え入れようとしています(図2)。

以上3つの住宅地での取り組みをご覧いただくとわかりますように、住宅地ごとによって求められるものが異なっております。私も学ばせてもらいながら、居住のプロである住民の方たちが自ら決めていくプロセスのサポートをしています。

フィオーレ喜連川の 運営と今後の展望

大月 ありがとうございます。では次に、フィオーレ喜連川管理組合理事長の浅香さんお願いします。

浅香 私どもが暮らすフィオーレ喜連川は栃木県さくら市にあります。緑豊かで広大な敷地をJR東日本が開発し、2,115区画あります(写真4)。開発から20年くらいを経過していますが、建築協定を遵守しながら、まちなみは住民によって長く守られて

きました。住宅は個性的な温泉付き住宅で、温泉システムや下水道施設、ケーブルテレビシステムの管理なども、住民らによる積立金を使って計画的に補修しています。また、地理情報システム (GIS) も利用し管理しています。

2013年時点で、住民の高齢化率は40%になりました。これは日本の2050年ごろの推定高齢化率と重なり、少子高齢化が深刻な問題となっています。

しかし、まちも人も活動的です。近年は、公道を利用した自転車レース「温泉ライダー」が毎年開催されています。ケーブルテレビを活用して地域の動向を映像でお伝えしたり、月1回、広報誌も発行しています。

唯一の集合住宅「フィオーレ・ガーデン」は、移住者や店舗利用者に対する補助、子どもの人数に応じて行う割引制度など、ユニークな企画が注目を集めています。実際に徐々に若者が移住しており、デイサービス施設などが相次いで事業を開始しています。まちの活性化の拠点として、大きな役割を果たしています (図3)。

しかし当初は、管理組合と自治会、そして事業主との対立がありました。時系列で三者の関係を整理しますと、まず平成4年に自治会が28

世帯で発足、そして平成10年に管理組合を設立し、建築協定を運営することとなりました。しかし、ケーブルテレビの維持運営が自治会ではできないことや、管理組合による建築協定の運営が厳しく行われておりましたため建築協定悪玉論が生まれ、対立が生じました。また、下水処理施設を市に移管できるのではないかという話にもなり、三者がさまざまな意見を言い合い、混乱している時代がありました。管理組合発足時は、本来、公共施設の管理は事業主がやるべきと都市計画法で定められているにもかかわらず、それをすべて管理組合に押しつける要素を含んでいました。

平成23年ごろ、自治会事務局と管理組合を統合してはどうかという話がお互いの組織から出ました。その結果、使用管理費から自治会費を支出することとし、家を建てた人は自治会へ加入もしくは加入費用を負担してもらうこととしました。これは自治会の強化にもつながりました。さらに、管理組合が選挙をバックアップし、女性市議の誕生を実現することができました。こうしたことにより、行政に対しても足並みを揃えた協議活動ができるようになりました (写真5)。

現在は、平成26年に建築協定が満了になり地区計画に移行しておりま

図3 さまざまな試みを取り入れた賃貸住宅の入居者募集チラシ

す。管理の内容はかなり緩和したものにしました。これにより、さまざまなニーズが解決されたと思っています。

今後は管理組合、自治会、それから事業主、この3者が一体になって、これからの住宅地のあり方を見つけていく必要があると思っています。

点から面へ ——谷中の生活文化・まちの魅力 再発見と人のつながりから

大月 ありがとうございます。では、NPO たいとう歴史都市研究会の権原さんよろしくお願ひします。

権原 私たちは台東区谷中の歴史文化資源としての古い建物やまちなみ、人々の生活文化を大事にしたいと思っています。ただ古いのが好き



写真4 フィオーレ喜連川のまちなみ



写真5 各組織が足並みを揃えて維持管理

というのではなく、勝手な趣味ではなく、それはみんなのまちを大事にすることにつながるものだと常々考えてきました。

谷中は江戸東京の暮らしを体験できる場所で、今では多くの人を訪れるまちです。一方で、細い路地が多く防災上の危険があったり、大きなマンション計画が立つこともあります。観光客も増え過ぎており、生活の場としての落ちつきがなくなってきました。

まちづくりの取り組みとしましては、まちのいいところ探しアンケートを行い、まちの人たち自身にそれを把握してもらっています。回答をみてみますと、古い建物など地域資源も含め、みなさん生活文化に価値を置かれていて、これは区の行政に把握しておいてもらおうと、台東区にも報告をしました。

しかし、防災まちづくりが区の優先的課題であるため、私たちが把握した地域資源の古い建物は早く取り壊して建替えを推奨されるものでした。たとえ古い建物が地域の資産だとしても、それを守るためには総合的な制度や仕組みが必要だとこのときに痛感しました。

そうかといって黙って諦めたら何も起こりません。価値がないと言われるものも磨けば光る、楽しくやっていたらそこに人が集まる、人が自分からやることはきっと永く続くはず。こうした持続性を踏み台に、将来へとつなげていこうと活動しています。

私自身、大学生のときに谷中に関わるようになったのですが、やはり外から来た人間がまちに馴染むためにはきっかけが必要です。「谷中学校」や「谷中芸工展」と名づけた活動の取り組みでは、新旧住民が交流で

きる路上パーティやコミュニティ祭りの開催、スタンプラリーや生活文化の発見を重ねました。さらには、家の中でひっそり行われていた伝統工芸士さんや職人さんたちによるものづくりを外に見せる「まちじゅう展覧会」の開催をしたところ、「谷中はものづくりの好きな人がいっぱいいるまちらしい」と評判になり、自分で店や工房を持ちたいという人が外から入ってくるようになり、地元の人にも元気になっています。

しかし一方で、地域の歴史的な建物が減っています。十数年ごとに悉皆調査をしていますが、15年間で30%ぐらい減ってしまいました。相続税などの関係で、所有し続けることが難しいのです。

でもそこで諦めないで、歴史的建物をNPOが借り上げ、それを上手に使ってくださる方を探し、家主さんに家賃などをお渡ししながら維持管理のサポートをするという仕組みをつくりました(図4)。やみくもにやるのではなく、古い建物再生のモデルをめざしています。

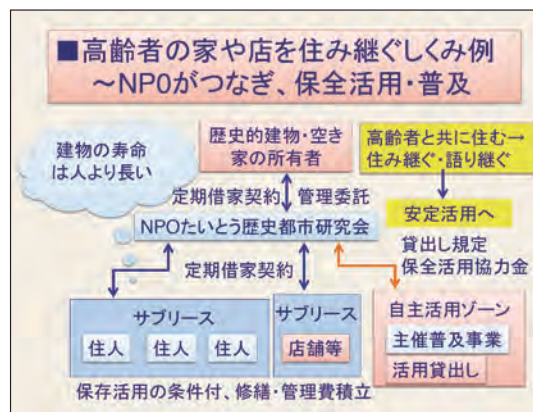
明治屋敷市田邸では、学生が住んで日常的な維持管理をしながら、1階は地域の文化施設にしています。学生が家賃を払い、1階で活動する方からは保全活動協力金をいただき、

その収入で大家さんへの家賃と維持管理費、人件費などを支払う形です(写真6)。

私たちは、所有者と入居者両方が主役になれるようにコーディネートをしています。その新しい例が「上野桜木あたり」という、3棟の空き家再生事例です。モデルとしてさまざまな要素を入れながら、2015年に複合施設として再生しました(写真7)。

このはじめは、持ち主の方が3棟の空き家の再生は難しいので、駐車場にしようと思われていたところでした。そこでうまく活用してくださる人を募ってみたところ、15人ぐらい集まりましたので、家主さんには建物の歴史などを、借りたい人には思いや熱意を語っていただき、再生へと向かいました。

現在、ここには住居とコミュニティスペースと店舗と事務所が入っています。まちの人がみんなで楽しめる貸出し路地もあります。私どもが管理運営委託を受けておりますが、コミュニティスペースは大家さん自身運営主体となっています。時には地方の方が産物を持ち寄り、東京との生きた関係ができます。実際にそのイベントにきた家族がその地区に移住しました。見るまちから住むまちへつながっています。



(上) 図4 NPOがつなぎ、保全活用・普及の仕組み
(右) 写真6 歴史的な建物の再生事例(カヤバ珈琲店)





写真7 3棟の空き家が複合施設として再生した「上野桜木あたり」

こうした取り組みは広がりを見せ、谷中界隈で約30棟ほどの古い建物が再生活用されています。その一方で、新しいマンション計画も立ち上がり、これを機に、まちの作法やルールをまち全体で見直して、まちの方向性を共有することも行っています。

地域にはいろいろな不文律の生活文化がありますが、このマンション計画の見直しをきっかけに、「谷中・上野桜木地区まちづくり憲章」の制定へと至りました。そのマンションには地域の一員になりたいと思う方が入居され、さらに、マンション役員から町内会の役員になった方も4、5人おられます。まさに地域共生型のマンションです。

そのような取り組みの結果、谷中地区のまちづくりの体制としては台東区と地域住民の代表である町会連合会が連携し、その元にまちづくり協議会を設けて、さらに防災や環境、交通などテーマごとの分科会があります。また、地域にはたくさんの団体があって、しかしそれぞれの関わりは必ずしも強くなかったのですが、交流の場をまちづくり協議会

やNPOが提供することで、団体同士がつながりを見せはじめています。

丁寧なまちづくりをやっている、地上げ屋さんを買われて更地になってしまうことがあるかと思いますが、私たちは少しでもそうならないように取り組んでいます。若い人たちと町内会の人たちとの交流を目的とした交流会を、古いアパートを改装した文化施設 HAGISO で開催したりもしています。

こうした取り組みを通じて、その地域に住みついてくれる人を地域内で探したり、地域でリノベーションしてつないでいく仕組みができれば、やる気のある地域は自力で回っていくと思っています。

多様性の確保が 地域に持続性をつくる

大月 みなさんの地域に共通しているのは、近い将来高齢化の波が押し寄せてくるということですね。次の世代が見つからないということには、どの地域も遅かれ早かれ直面していく問題です。どうやって次の世代を生み出していくのか、若い人を

どうやってよぶのか、もしくは産んでもらうのか、その環境をつくってあげるのか。いろいろなことがテーマになってくると思います。

では一体どうすればいいのでしょうか。皆さんに示唆を伺いたいです。

柴田 古い住宅地でも、長く住まれてきた方のコミュニティの個性やまちなみなど、まちのアイデンティティを磨き直して若い世代に伝えれば、そのまちに住みたいと思う人もできます。ただし、「駅から〇分、角地〇坪」等の一般の不動産情報のみでは、その魅力を伝えることができません。まちの個性を、物語として発信していくことが大切です。例えば、大きな木が一本あるだけで、気持ちの良い木陰や葉を風が揺らす音などの物語が生まれます。そのような場所の魅力を、丁寧に読み取って、魅力的なストーリーを次の世代に伝えていくことに取り組んでいます。

大月 今の若者は自分も参加できるストーリーみたいなものに非常に魅力を感じていますね。とても現実的な話ですね。

フィオーレ喜連川は、古くなりつつある住宅地がある一方、新しい賃貸アパートのチャレンジをされていますが、それをうまく一体化して、まちを循環させる仕組みが必要だなどお話を聞いて思っておりました。そのあたりについてはいかがでしょうか。

浅香 高齢になりますと車の運転ができなくなりますから、高齢者には住みにくくなります。だから東京をはじめとした首都圏に戻ろうというときに、その空き家に新しい若い人に賃貸で借りて入ってもらいながら、何年後かには購入してもらおうという契約方式を新しく編み出しました。賃貸契約と同時に売買契約を結ぶわけです。まだ購入された事例はない

のですが、現在、お試して住んでみようという実績が3例あります。そうした成功例ができて、それをどんどんアピールしていけば、若い人にも伝わっていくはずだと思っています。

大月 これまでは、家は借りるものか、買うものか、その二者択一なイメージしかなかったわけですが、仮住まい的でもよくて、気に入ったら長く住んでもらう。そうした新しい借り方や買い方を模索しながら地域にいろいろな人を呼び込むことを、まさに実践されておられますね。

谷中ではリノベーションを以前からずっとおやりになっていて、確かに地域に若い人が住み始めておられますが、果たして彼らは定着しそうですね。新旧の混ざり方の混じり具合が非常に大事なところなのか

など思っているのですが、いかがでしょうか。

椎原 市田邸や間間間のように、私たちが関わる建物の住居部分には学生や若い人が入居しますので、卒業すると同時に就職と引越して離れることもあるのですが、なかには地域活動に引き続き関わる人もいますし、この地域で家を借りて、結婚したり、職場を持つという形で定着していく人もいます。

「子はかすがい」と言いますが、歴史文化資源の家が1つのかすがいになり、人口減少や高齢化、産業が衰退したりしても、自分のまちだから盛り立てて次世代につないでいこうという気持ちになれるのではないかと思います。

自分の居場所として思えるところ

が、自分のふるさととなる。一人ひとりの充実した人生が持続的な発展へとつながるのではないのでしょうか。

大月 さまざまな多様性が確保されていないとワンパターンのモノトーンなまちがまたできていってしまいます。皆さんのお話を聞いておまして、まちへのいろいろな入り方とさまざまな出方が重要であると思いました。

地域にアパートをつくってはいけないという条例がたくさんありますが、事と次第ではそういうことも含めながら、地域の多様性を確保しながら地域に持続性をつくっていく。これは今日の共通したお話だったと思います。では今日はこれで終わりたいと思います。どうもありがとうございました。



柴田 建 (しばた・けん)

九州大学大学院人間環境学研究院助教。1971年福岡市生まれ。2000年九州大学大学院博士課程修了。博士(工学)。日本(福岡、東京、沖縄等)および世界(カリフォルニア、上海、マニラ等)各地の住宅地をめぐってフィールドワークを行うとともに、地域コミュニティの継承や脱ベッドタウンの仕組みを組み込んだ新しいまちづくりのプロジェクトにも関わっている。



浅香充宏 (あさか・あつひろ)

フィオーレ喜連川管理組合(栃木県さくら市)理事長。

【団体概要】温泉付き大規模林間住宅地(総区画数1,117戸)として開発され、1992年の販売と同時に建築協定が締結された。現在は協定の有効期間を終えたため、協定に代わって「建築・まちづくりデザインルール」が定められており、管理組合内の委員会が柔軟性ある運用を行っている。現在は、施設管理の問題や高齢化に伴う問題が現れ始め、これに対し問題や環境をデータベース化し、地図として可視化・共有化できる地理情報システム(GIS)を導入しており、経験と情報を組み合わせた新しい住宅地マネジメントに力を入れている。第9回「住まいのまちなみコンクール」住まいのまちなみ賞受賞。



椎原晶子 (しいはら・あきこ)

特定非営利活動法人たいとう歴史都市研究会(東京都台東区)副理事長。

【団体概要】大規模マンション計画を契機に、地域全体でまちなみを考える機運が高まり、まちづくり憲章や建築協定の締結、そしてまちづくり協議会が設立された。その後、地域の生活文化にあった家とまちなみを守るためにNPO法人を結成し、歴史的建物や空き家を借り受け、維持・管理・活用する活動を始めた。持ち主と借り主をつないで家を再生し、コミュニティや旅行者ともつなぐ。町会や大学など地域のさまざまな組織と連携し、地域の人々と一緒に活動を継続している。第1回「住まいのまちなみコンクール」住まいのまちなみ賞受賞。「上野桜木あたり」にてグッドデザイン賞2015受賞。