

エリアマネジメント推進調査 報告書

平成20年3月

国土交通省 土地・水資源局 土地政策課

エリアマネジメント推進調査 報告書 目次

I. はじめに	1
I-1 目的	1
I-2 調査概要	2
II. 調査方法	5
II-1 応募・選定	5
(1) 応募方法	5
(2) 調査団体の選定	6
II-2 モニタリング手法	11
(1) 開始時における確認	11
(2) 定期報告シートによるモニタリング	12
(3) 中間段階における課題の提示	12
III. 調査団体による成果	13
III-1 調査団体による一年間の活動内容の概要	13
(1) 成果報告会開催概要	13
(2) 調査団体の成果概要	13
III-2 調査報告書：各団体が提出する報告書	27
(1) 「新屋表町通り」景観まちづくりに向けた推進組織の設立・活動支援 ：新屋商店会	29
(2) まぜこぜのコミュニティによる団地再生をめざす、「地域のトータルなコミュニティ・ マネジメントシステム」“まぜこぜ懇談会” ：多摩ニュータウンまちづくり・専門家会議	67
(3) 郊外の新都市『彩都』における地域活動支援組織の運営開始 ～公益性・継続性をも った組織 事業形態を目指して～ ：コミュニティ彩都	95
(4) 都心のコミュニティづくり 10 年の検証 ：北大江地区まちづくり委員会	125
(5) 「ガーデンシティ舞多聞」みついけ地区における「信頼できる自立した持続可能なコ ミュニティづくり」と「地域活性化」 ：舞多聞東3丁目みついけ地区協定運営委員会	147
(6) エリアマネジメント調査（桃園） ―長寿命ストック型住宅市街地の形成に向けて― ：次世代システム研究会・ストック型街区研究部会	181
III-3 意見交換会	205
(1) 実施概要	205
(2) 意見交換会の討議概要	207

IV. 調査団体の活動から見るエリアマネジメントのポイント・課題	209
IV-1 調査団体の位置づけ	209
(1) エリアマネジメントの体系	209
(2) 活動団体の機能	218
IV-2 エリアマネジメントの推進に向けた検討課題	219
(1) 合意形成	219
(2) 人・組織	219
(3) 活動資金	222
(4) 核となる活動内容	222
(5) 行政との関係	223
(6) 地域の状況ごとの対応	223
V. 効果的な支援方策の検討	225
(1) 補助・助成等の支援	225
(2) 専門家等の派遣	225
(3) 地域と地方公共団体との連携	225
(4) 制度的な環境の整備	226

I. はじめに

I-1 目的

近年、わが国においては、少子・高齢化が進展するとともに、人口減少社会の到来を迎えている。市街地においては、空地・空家が目立つ地域が発生するとともに、これらが、犯罪の温床になるなど、良好なコミュニティの維持管理が困難な状況が生じている。

これに対し、地域においては、地域固有の課題に対し、自治会・町内会、NPO法人、協議会等の任意団体等により、行政に依存しない形で、住民や事業主、地権者等によるエリアマネジメントに関する様々な取組みが展開されつつある。

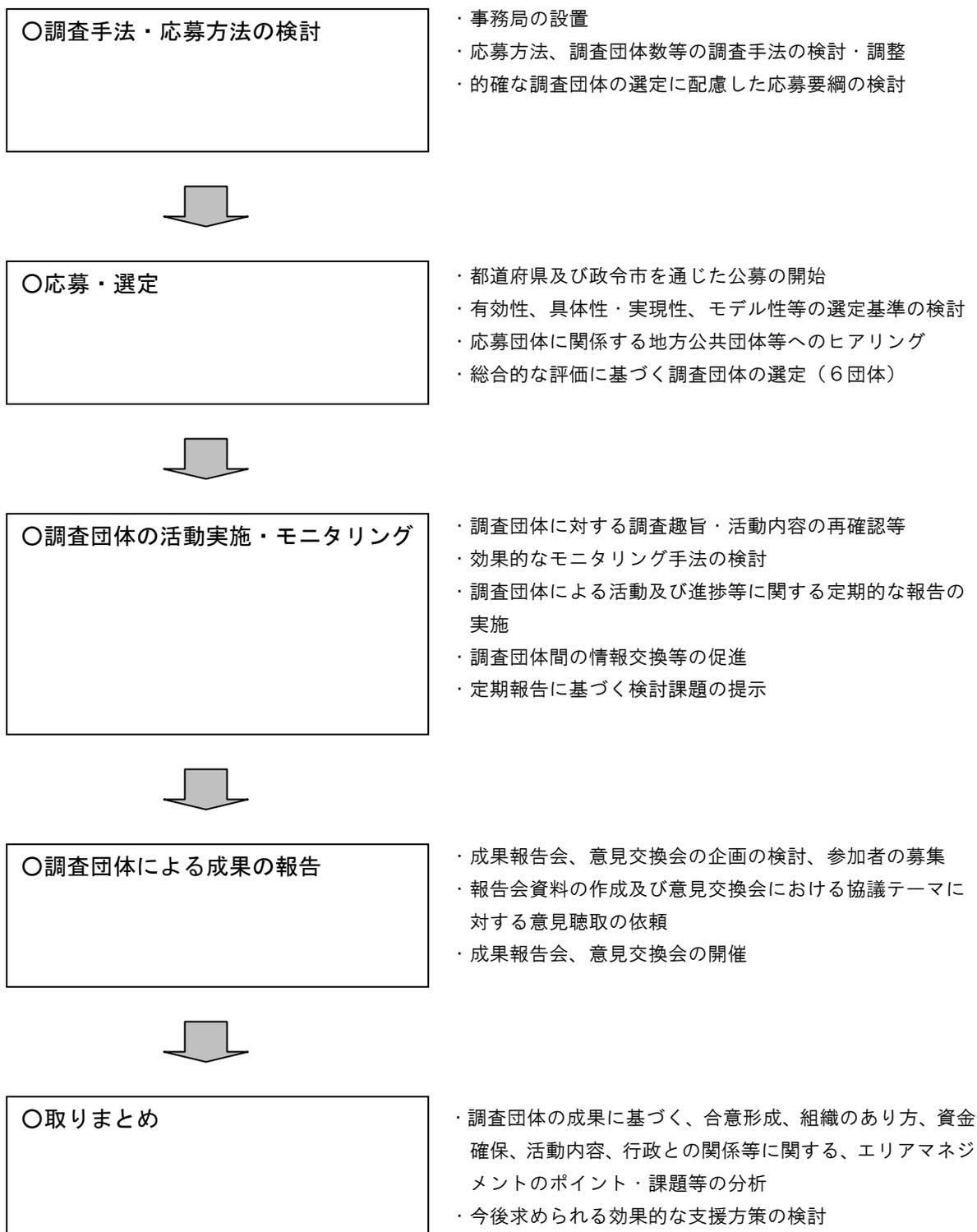
また、行政においては、平成15年に創設された指定管理者制度を活用し、公共施設の民間による適正かつ効率的な維持・管理を行う事例が増える傾向にあるなど、今後、地域による管理・マネジメントは一層広まるものと考えられる。

今後、郊外住宅地を含め、様々な地域で居住環境をめぐる多様な課題が本格的に発生し、エリアマネジメント及びそれを支える担い手は、さらに重要な役割を果たしていくものと考えられる。

そのため、本調査では、エリアマネジメントとそれを支える担い手の活動をより推進していくために、地域の自立と活性化、安全・社会の形成等のために、良好な宅地環境の維持・向上、管理に関するエリアマネジメントを実際に行っている団体の活動のモニタリングを行い、エリアマネジメントの推進のための課題の抽出、効果的な支援方策の検討を行うことを目的とする。

I-2 調査概要

本調査では、実際に地域でエリアマネジメント活動を行う複数の団体をモニタリングすることで、その活動のステップアップに向けてのポイント・ノウハウ及び今後の展開に向けた課題の抽出・分析等の調査を行うものである。調査は以下のフローに基づき行われた。



なお、調査団体の選定等は、以下のスケジュールで行った。

	事務局	調査団体
4月	○応募方法、応募書類等の様式の検討	
5月	○応募開始（都道府県・政令市へ応募要綱を郵送） ○選定手法の検討 ○質問受付締め切り（5/22）	○応募・申請書類の作成、地方公共団体からの推薦状の取得
6月	○応募締め切り（6/1） ○調査団体の選定	○応募・申請書類の提出
7月	○調査団体の調査内容の調整	
8月	○調査団体の調査実施とモニタリングの実施	○調査の実施
9月		
10月		
11月	○調査団体からの定期報告等に基づく、各団体が重点的に検討すべき課題の提示	この間、定期的に事務局に作業進捗状況を報告
12月	○成果報告会・意見交換会企画の検討開始	
1月	○別途作成するエリアマネジメント推進マニュアルに関する各調査団体からの意見聴取	
2月	○成果報告会発表用資料、意見交換会における事前の意見聴取等の実施	○成果報告会発表用資料の作成 ○他の団体に聞きたいこと等の意見・質問等の提示
3月	○成果報告会・意見交換会の開催（3/3） ○全体報告書の取りまとめ（3/28）	○成果報告会・意見交換会への参加（3/3） ○報告書の提出（3/11）

Ⅱ．調査手法

Ⅱ－１ 応募・選定

(１) 調査団体の公募

調査団体の公募にあたっては、地方公共団体の協力のもと行うこととした。事務局で作成した応募要綱を都道府県・政令市の担当部局に郵送し、市区町村への周知を依頼、市区町村は協力関係にあるエリアマネジメント活動団体に周知し、申し込む団体について事務局に推薦するというプロセスをとることとした。

以下、応募実施に向けた検討のポイントを示す。

① 応募の対象とする団体

調査を行うことを考慮すると、なんらかの法人格を有していることが望ましいが、実際に地域で活動を行う団体においては、法人化しているとは限らないため、任意の団体でも可とすることとした。ただし、組織の活動目的や運営手法等を把握し、組織としてのガバナンスを確認するため、組織の規約・定款等があることを条件とした。

② 活動をする地域

本調査の対象は、一定のエリア内でのマネジメント活動を行うことを前提とするため、活動範囲を明確にすることが可能な組織であることを条件とした。

③ 応募の対象とする活動

エリアマネジメントとは、住民や地権者等が、地区内の総合的な環境の維持・向上を志向する活動であり、共有地や公園の管理をはじめ、建築や生活のルールづくり、コミュニティサービスの提供等の活動を組織的、継続的に行おうとするものである。ただし、地域の状況、活動の成熟度等において、その活動内容は多様となることが想定されるため、応募の対象は以下に示す内容に該当するものとした。

- ・新規の住宅地等の開発などで、エリアマネジメントの導入を行おうとしているもの。
- ・既存の住宅地等で、新たにエリアマネジメントの導入を行おうとしているもの。
- ・既にエリアマネジメントを行ってきた住宅地等で、これまでの取り組みの評価や見直し、及び新たな取り組みを行おうとしているもの。

④ 調査内容等について

本調査は、それぞれの団体の活動を通じて報告書をまとめるものである。具体の調査内容や調査の進め方については事務局と調査団体が十分に事前に調整を行い、それぞれの調査団体の取り組み毎に調査のポイントを絞るものとした。

⑤ 報告書の精度の担保

本調査は、それぞれの団体から報告書の提出を受けるものである。まちづくり活動団体においては、活動自体は有益であっても、その団体に報告書を作成する能力を有していないものもあることが考えられるため、応募書類において、これまでに活動経緯、調査年度の活動企画等の記載

を求め、報告書を作成する上での能力等の評価を可能とするものとした。

また、これまでの活動の内容及びそのプレゼンテーション能力を確認するため、過去に団体が作成したパンフレット・報告書等の提出を求めるものとした。

⑥応募段階で想定する選定方法

審査は、各団体から提出される上述の応募書類に基づくものとし、必要に応じて応募者にヒアリングを行うことや、地方公共団体に対して参考意見を聴取することとした。

本募集の主旨と目的、及び条件に適合しているとともに、以下の観点から、国土交通省土地・水資源局において審査を行い、5団体程度を選定するものとした。

- ・提案された活動内容に具体性がみられ、実現性が高いもの。
- ・提案された活動内容が、対象地区のエリアマネジメントの推進にあたって、有効であること。
- ・提案された活動内容が、今後のエリアマネジメントの取り組みにあたって、モデルとなるもの。

(2) 調査団体の選定

(1)に基づく手法で応募を行った結果、応募団体数は、15団体となった。事務局及び国土交通省土地・水資源局においては、前記審査基準による審査を行い、このうち6団体を選定した。

なお、選定のプロセスは、まず、事務局で選定に関する基準を策定し、それぞれの団体が提出した応募書類を評価・採点し、その結果を踏まえ、国土交通省土地・水資源局が最終決定を行うこととした。

選定基準は、以下のようなものとした。

①活動内容の有効性について

⇒評価項目

- a : 調査趣旨に適合する活動内容となっているか。(調査趣旨への適合性)
- b : 地区の状況・課題に適合する活動内容となっているか。(地区の状況・課題への適合性)
- c : 今後とも継続する、あるいはその成果を活用して次に展開するような活動内容となっているか。(活動の継続性・展開性)

②活動内容の具体性、実現性について

⇒評価項目

- a : 実績・経験や合意形成の状況、過去の活動との継続性等を踏まえ、その団体で実行可能な活動内容が提案されているか。(活動の実行可能性)
- b : 調査目的に見合う活動内容となっているか。
- c : 活動の中心メンバーが複数人位置づけられているか。(中心メンバーの人数)
- d : 活動の中心メンバーの年齢等から専任性・専門性が高いスタッフ構成となっているか。(中心メンバーの専任性・専門性)
- e : 活動のバックアップ体制が予定されているか。その専門性は高いか。(バックアップ体制の有無)

③活動内容のモデル性について

⇒評価項目

- a : Plan、Do、Check のプロセスを踏み、他の地域での活動の展開の参考となるものとなっているか。(活動の汎用性)
- b : 既往の事例等では見られない新しさがあるか。(活動の新規性)

④その他（ある程度絞った段階でヒアリング等により確認）

⇒評価項目

- a : これまで助成を受け、報告書の提出を行ってきた経験があるか。

●選定された調査団体の概要

応募団体名称・テーマ等		団体の概要							
【設立年月】 団体名 (活動地域) 〔支援体制〕	AM推進 調査の活 動テーマ	規約等名称及び活動内 容	会員数 年会費 (円/年、 円/月)	活動内容及び予算規模			国及び公共団体等の支援状況		
				H18		H19		H19の 支援内容	過去の実績 (金額:万円)
				事業費 (万円)	主な活動内容	予算 額 (万 円)	主な活動内容		
【H10.10】 北大江地区 まちづくり実 行委員会 (大阪府大 阪市中央 区) 〔大阪市中 央区役所〕	都心のコ ミュニティ づくり10 年の検証	【北大江地区まちづくり 実行委員会規約】 ・歴史を継承しクリエイ ティブに展開するま ちづくりを行うための 必要な調査・研究、関 係機関との協議等を行 い、北大江地区の整 備・改善及び保全等 にかかるまちづくり構 想を策定する。	約160 人 1口1,000	150	・(財)東教育財団提案型事業平成17 年度報告書、精算報告書の提出 ・平成17年度再開発コーディネーター 協会関西活性化支援事業による「花と緑 の観光都心づくりー大阪城・大川・北大 江ー」活動まとめ ・(財)東教育財団提案型事業平成18 年度助成申請 ・北大江公園改造に関する活動 ・上町台地マイルドHOPEゾーン協議 会まちづくり提案事業助成応募、「春夏 秋冬、都心を楽しむ北大江」活動の実施 ・島町沿いプランターの維持管理 ・花と緑の北大江公園づくり(花と緑の まちづくり活動) ・生ごみ乾燥処理機利用による公園の土 づくり活動 ・人にやさしいまちづくり推進部会検討 会 等々	86	・街並みづくりに関する部会の設置 ・まちづくりイベント(あったか北大江 まち祭り、北大江公園たそがれコンサ ート)の継続 ・地方公共団体等が実施するプロジェク トとの連携、取り組みの検討 ・花と緑のまちづくり活動の継続・推進 ・北大江公園の適切な維持管理に向けた 大阪市との協議・調整 ・違法路上行為防止活動の継続 ・人にやさしいまちづくり検討会の継続 等々	・予算的 支援なし ・総会、 意見交換 会、イベ ント等へ の参加等	・平成14年度 大阪市まちづ くり動支援事 業(50) ・平成15年度(上 半年期) 大阪市まちづ くり活動支援事 業(25) ・平成16年度 全国都市再生モ デル調査(500)
【S53.8】 新屋商店会 (秋田県秋 田市) 〔秋田公立 美術工芸短 期大学〕	「新屋表 町通り」 の景観ま ちづくり に向けた 推進組織 の設立・ 活動支援	【新屋商店会規約】 ・商店街の近代化を図 るため必要な調査・研 究 ・会員の事業経営改善 のため必要な研修会・ 講習会等の実施 ・地域住民消費者サー ビス向上のための共同 事業 ・地域商業環境の調和 と整備を図るため、県、 市、関係団体への意見 要望活動	39名 (H18実 績) 一般 1,000 大型店 2,000	194	・新屋表町通りまちなみ景観ワークショ ップの開催(6回) ・新屋比内町市営住宅建替えに伴う建設 関係者との懇談 ・秋田市都市整備部公園課との「やすら ぎの森整備事業」打ち合わせ ・美短ももさだ祭りへの出店協力	94	・新屋景観まちづくり事業の推進 ・新商品開発 ・ももさだ街中文化教室の検討 ・秋田市商業振興ビジョンの策定 ・商店街活性化ソフト事業資金の活用 ・関係機関が行う事業への協力支援 ・まちづくりのための意見、要望活動	・予算的 支援(秋 田市) :200 万円 ・その他 技術的援 助	なし

応募団体名称・テーマ等		団体の概要							
【設立年月】 団体名 (活動地域) 〔支援体制〕	AM推進 調査の活 動テーマ	規約等名称及び活動内 容	会員数 年会費 (円/年, 円/月)	活動内容及び予算規模				国及び公共団体等の支援状況	
				H18		H19		H19の 支援内容	過去の実績 (金額:万円)
				事業費 (万円)	主な活動内容	予算 額 (万 円)	主な活動内容		
【H17.2】 特定非営利 活動法人 多摩ニュー タウン・ま ちづくり専 門家会議 (東京都多 摩市) 〔地域の大学(法政大 学、首都大 学東京、多 摩大学他、 諏訪・永山 商店会、諏 訪団地自治 会)〕	まぜこぜ のコミュ ニティに よる団地 再生をめ ざす、「地 域のトー タルなコ ミュニテ ィ・マネジ メントシ ステム」=“ まぜこぜ 推進円卓 会議(仮 称)”	【特定非営利活動法人 多摩ニュータウン・まち づくり専門家会議定款】 ・まちづくりの推進を 図る活動 ・環境の保全を図る活 動 ・経済活動の活性化を 図る活動 ・以上の活動を行う団 体の運営又は活動に関 する連絡、助言又は援 助の活動	24人 正会員： 8,000 学生会 員：4,000 賛助会員 (個人)： 3,000 賛助会員 (団 体)：20, 000	420	・L L P 制度導入調査受託業務 ・まちせん木曜サロン ・ウェブサイトの開設運営 ・高齢者の生活支援、多世代の居住を 実現する「永山ハウス(仮称)」プロジ ェクトの事業化支援、コーディネート ・お困りごとお助けプロジェクト	560	・多摩ニュータウンの住宅分譲履歴の実 態調査 ・まちせん木曜サロン ・ニュータウン再生シンポジウム ・ウェブサイトの開設運営 ・高齢者の生活支援、多世代の居住を 実現する「永山ハウス(仮称)」プロジ ェクトの事業化支援、コーディネート ・諏訪2丁目住宅管理組合事業協力者選 定専門委員会事務局 ・困助工房プロジェクト推進事業 ・お困りごとお助けプロジェクト	・予算的 支援なし ・WS、勉 強会、シ ンポジウ ム等への 参加	・平成17年度 多摩市市民提案 型まちづくり事 業補助金(22)
【H19.3】 有限責任中 間法人 コミュニテ ィ彩都 (大阪府茨 木市・箕面 市) 〔UR、NPO コミュニテ ィ・サポー トセンタ ー神戸、大 阪大学大 学院工学 研究科環 境・エネル ギー工学 専攻 澤木 昌典研究 室〕	郊外の新 都市「彩 都」にお ける地域 活動支援 組織の運 営開始 ～公益 性・継続 性をもつ た組織・ 事業形態 を目指し て～	【有限責任中間法人コ ミュニティ彩都定款】 ・住民向けウェブサイ トの運営 ・まち供用施設の運営、 管理 ・サービス提供窓口の 運営 ・各種サークル活動、 講習会等の企画 ・自動車共同利用シ ステムの運営等々	1,008世帯 700円/ 月・戸 (団体加 入は500 円/月) (彩都ス タイルク ラブ)	1,250 (彩都 スタイ ルクラ ブ)	・彩都住民専用の地域ポータルサイト 「彩都NAV I」の運営 ・「彩都スタイルクラブ提携教養施設」 を利用した各種教室・イベントの開催 ・自動車共同利用システムの運営 ・コンシェルジュによるサービス提供窓 口「彩都サービスフロント」の運営	2,300	・彩都スタイルクラブ事業(H18参照) の継続 ・棚田ファーマークラブ事業 ・その他活動費(イベント等)	・予算的 支援なし ・ネット ワークミ ーティン グへ参加 予定。	なし

応募団体名称・テーマ等		団体の概要							
【設立年月】 団体名 (活動地域) 〔支援体制〕	AM推進 調査の活 動テーマ	規約等名称及び活動内 容	会員数 年会費 (円/年, 円/月)	活動内容及び予算規模				国及び公共団体等の支援状況	
				H18		H19		H19の 支援内容	過去の実績 (金額:万円)
				事業費 (万円)	主な活動内容	予算 額 (万円)	主な活動内容		
【H18.4】 舞多間東3 丁目(みつ いけ7'ロ'エ 外)地区協 定運営委員 会・地中化 運営委員会 (兵庫県神 戸市) 〔神戸芸術 大学大学院 芸術工学研 究科、UR西 日本支社神 戸西開発事 務所〕	「ガーデ ンシティ 舞多間」 みついけ 地区にお ける「信 頼できる 自立した 持続可能 なコミュ ニティブ リ」と「地 域活性化」	【協定運営委員会規約】 ・住民自らがつくった 「建築協定運営委員 会」「緑地協定運営委員 会」の組織及び議決 の方法、委員に関する 必要な事項を規定。 【地区地中化運営委員 会規約】 ・舞多間東3丁目内の 電気及び通信関連の地 中管路等の管理に関す る事項等について規 定。	68名 (協定運 営委員 会) 300 (地中化 運営委員 会) 700	4,000 円	・規約の検討、策定 ・管理費等徴収方法の検討 ・協定の解説、ガイドラインの変更・周 知 ・県民まちなみ緑化事業の導入検討 ・協定アンケートの実施 ・まちびらきイベントの検討 ・バス停設置要望の提出 ・まちづくりアドバイザー派遣要請 ・商業者への要望提出	160	・協定の事前審査 ・協定・ガイドラインの周知活動 ・共同管理のための準備 ・市民化段の定期的水遣り ・祭り等の実施 ・自治会の発足 ・地域集団回収の実施	・予算的 支援(兵 庫県): 480万 円	・平成18年度 県民まちなみ緑 化事業(1,000)
【H12.4】 次世代シ ステム研 究会・スト ック街区 研究部会 (福岡県北 九州市) 〔(社)日本 プロジェクト 産業協議 会、九州国 際大学、住 宅団地管理 組合〕	桃園地区 における エリアマ ネジメント 事業の導 入調査	【次世代システム研究会 会則】 ・「自然による資源の 生産」と「人間社会に おける資源消費」を同 調させるために必要な 「ロングライフ・資源スト ック型社会システム」 を実現していくための 調査・研究 ・上記研究成果の広報 活動	10団体 個人会員 3,000 法人会員 10 10,000以 上 学生会員 1,000	26	・都市再生モデル調査「長寿命ストック 型市街地形成の事業化調査」の受託 ・国土交通省住宅局「住宅・建築関連先 導技術開発助成事業「ステンレス鋼鉄筋 による建築用高耐久RC造の開発」の受 託 ・九州経済産業局「平成18年度産官学 連携事業「産官学連携による九州地域 における「ゆたかな社会の作り方」の受 託 ・新日鉄都市開発株式会社等「ストック 型街区研究」の受託 ・宗像市農業振興課「さつき松原調査 研究業務」の受託	34	・定例研究会の開催 ・平成19年度の調査・研究活動(2050 年ストック型地域(北九州)モデル設計) の実施 ・シンポジウム等による世論形成 ・国、地方公共団体に向けた具体的な政 策提言	・予算的 支援なし ・研究活 動への参 加	・平成18年度 都市再生モデル 事業(610)

Ⅱ－２ モニタリング手法

(1) 開始時における確認

本調査は、エリアマネジメントに関する活動を展開する上でのポイント、ノウハウ、課題を抽出・分析することを目的するものであり、一般的な活動費助成に見られるような個々の活動事例を収集するものではない。そのため、選定された調査団体と調査内容に関する調整を行う際に、この旨について再度確認を行うとともに、報告書の構成を示す仕様書等の作成、提示を行った。仕様書及び報告書イメージの構成は以下のものとした。

<仕様書>

- ①業務名称：〇〇地区エリアマネジメント推進方策検討調査
- ②調査区域：〇〇地区
- ③履行期間：調査開始の翌日から平成19年3月14日まで
- ④調査の目的：当該地区におけるエリアマネジメントの推進に資する活動を企画立案及び実施し、その有効性や課題を実証的に把握することを目的とする。
- ⑤調査内容：
 - ・活動の背景とこれまでの経緯の整理
 - ・エリアマネジメントに資する活動の企画立案
 - ・実証的活動の実施
 - ・エリアマネジメントの推進に向けた課題と対応策、及び今後の展開方向の検討
 - ・意見交換会議への出席と報告、及び報告に必要となる資料の作成
 - ・報告書の作成
- ⑥成果品等提出部数：
 - ・調査報告書 2部（A4版・20ページ程度、平成20年3月2日提出）
 - ・報告書電子データ一式（CD-ROM）
- ⑦その他：
 - ・活動期間中に、発注者から進捗状況の報告、意見交換等を求められた場合、調査団体はこれに協力すること。
 - ・本仕様書に記載のない事項等、疑義が生じた場合には、その都度事務局と協議すること。

<報告書目次イメージ>

- ①活動の背景とこれまでの経緯
 - ・エリアマネジメントの観点からみた新屋地区の現状と課題
 - ・景観ガイドラインの策定経緯
- ②エリアマネジメントに資する活動の企画立案
 - ・地区におけるエリアマネジメント推進の考え方
 - ・実証的取り組みの企画とエリアマネジメントにおける位置づけ
- ③実証的取り組みの内容
 - ・提案された個々の実証的取り組みにおける企画内容、活動結果、成果と課題、今後の方向性等

④今後の展開方向

- ・実証的取り組みから得られたエリアマネジメントに関する課題と対応の方向
- ・今後の展開の方向

最終的に、報告書提出期日等の変更はあったが、この確認プロセスを経ることで、本調査の目的が各調査団体に理解され、最終成果の基本的な構成が統一されることとなった。

(2) 定期報告シートによるモニタリング

調査開始前後から、各団体においては活動を展開することとなるが、その一方で、事務局側においても、各団体の活動の実施状況を定期的にモニタリングし、検討課題の明示を行うことが必要となる。

そのため、9月以降、事務局で定期報告シートの書式を作成し、原則月2回、各団体からの記載、提出を求めた。調査団体からの協力を得ることで、概ねの団体からの報告を授受し、進展状況等の確認がなされた。

ただし、団体により、月1回の会合をベースに活動の展開方針を定める団体もあり、月2回の定期報告シートの提出は、それら団体において負担をかけることとなり、提出・報告が十分になされなかったこともあった。そのため、今後の調査においては、報告の回数を月1回に減らす等の工夫が必要となる。

(3) 中間段階における課題の提示

調査団体から提出された定期報告シートをもとに、11月に事務局で各調査団体に対する課題として「まとめの方向性に対する要望」（以下参照）を作成し、その明示を行った。

団体名	まとめの方向性に対する要望
北大江地区まちづくり実行委員会	①既成市街地におけるエリアマネジメントの展開の困難な点の整理 ②当該地区におけるエリアマネジメントの一例としての公園の管理・活用手法の整理、今後のさらなるエリアマネジメントへの発展・展望
新屋商店会	○エリアマネジメントとしてのイベントベースの活動からの発展の方向性、活性化推進委員会の今後の機能、役割についての展望・課題
特定非営利活動法人多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議	○まちづくり懇談会の運営基盤（特に財政基盤）のあり方の方向性、課題の検討
有限責任中間法人コミュニティ彩都	①リーダーの育成等の地域への啓発についての課題 ②中間法人の現状、中間法人の機能、今後の組織運営等に関する展望、課題
舞多間東3丁目（みついけプロジェクト）地区協定運営委員会・地中化運営委員会	○エリアマネジメントの発展プロセスに対応した自治会、協定委員会の関係、役割分担及び今後の展望・課題
次世代システム研究会・ストック型街区研究部会	○管理サービス提供主体から見た居住者等の地域の組織等のあり方に対する提言・課題

Ⅲ. 調査団体による成果

Ⅲ-1 調査団体による一年間の活動内容の概要

(1) 成果報告会開催概要

各調査団体による一年間の成果の報告を行うため、成果報告会を開催した。成果報告会においては、あわせて、地方公共団体等への情報提供、意識の啓発へも配慮し、都道府県・政令市関係部署を通じて、広く参加を呼びかけることとした。開催概要は以下の通りである。

日 時：平成 20 年 3 月 3 日 13 時～

場 所：中央合同庁舎第 2 号館地下 2 階講堂

参加者：調査団体関係者（31 名）、エリアマネジメント推進マニュアル検討会関係者（8 名）、
地方公共団体（36 名）、国土交通省（19 名）、都市再生機構（37 名）、事務局（5 名）



(2) 各調査団体の成果概要

①「新屋表町通り」景観まちづくりに向けた推進組織の設立・活動支援

○発表者：新屋表町通り活性化推進委員会委員長

秋田公立美術工芸短期大学助教 石垣 充

- ・活性化推進委員会の委員長として、新屋のまちづくりに関わっている。新屋は宿場町で通り沿いには醸造業などの建物が残されており、登録有形文化財に登録された建物もある。街の産業を支えてきた湧水もあるなど、資源に恵まれた地域であるが、近年、空店舗、空き地が増えつつある。
- ・この状況に対し、活性化推進委員会が中心に街ににぎわいを取り戻す活動に取り組んでいる。活性化推進委員会は 31 名の組織で、商店会、町内会等から構成され、行政、市の大学と連携し様々な支援を受けながら活動を展開している。

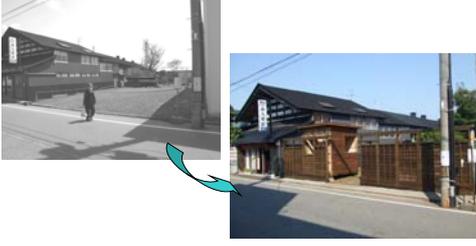


<取り組み1：屋台塀>

- ・通り沿いの空き地に板塀を設定し、景観の連続性の創出を図った。単に塀を設けるのではなく、コミュニケーションの場として活用することを目的とした。
- ・隣地する商店の集客数増加や「まち飲み」で交わされた議論が実現するなどの効果があった。
- ・金銭的負担、冬季には雪深いため、活動が滞るという課題がある。

取り組みの目的

- ・屋台塀設置による通りの景観向上効果を検証。
- ・まち飲みワークショップ、朝市、夜店等のイベント会場として、対話型まちづくりの場、にぎわい再生の場として活用。



設置効果と課題

●効果

- ・板塀設置が隣地の商店の誘客力(売り上げ)増加に貢献
隣地の商店は登録有形文化財に登録されており、板塀設置により一体的な景観が形成され、通りの景観イメージが向上、誘客力の増加につながったものと推察される。
- ・板塀の設置によって今後の夜店通りの具体的なイメージが創出された
周辺住民の景観形成に対する関心の高まりが感じられた。
- ・「まち飲み」によって様々なまちづくりの夢が語られた。
そのうちの幾つかは実現。(わなり場における短大OBの作品展示、コーヒー等の提供)

●課題

- ・各種イベント開催に頼った集客狙いと継続的なまちづくり活動には限界がある
イベントに頼った集客狙いは、経費と時間がかなり継続的なまちづくり活動は困難
- ・冬期(11月～4月)の利活用に課題が残った
初冬から積雪にかけて気温が低く、屋台塀の利活用(イベント等)が困難。



<取り組み2：わなり場>

- ・空き店舗を活用して地域のたまり場を創設した。新屋表町通りには、当初、若い人が来ない所であったが、大学のOBがわなり場に居るということで、若者が来るようになった。
- ・課題としては、現在のわなり場が取り壊されるので、新たな拠点整備が必要になっていることがある。
- ・また、運営上の問題として、OBの仕事の関係などで、管理者が不在となり、情報発信が滞る場合があることと、光熱費などの活動資金の確保が上げられる。

取り組みの目的

- ・景観まちづくりや活性化を考えるワークショップの場所、まちなか教室など、地域の人々が気軽に集える場所を提供。
- ・美短生やOBの作品の制作・発表の場として、地域と学生の交流拠点としての役割も果たす。



効果と課題

●効果

- ・地域住民の「たまり場」として定着化
住民が写真や記念品、お茶などを持ち寄って、スタッフと談笑するなど住民のたまり場として地域に定着化しつつある。
- ・若者が立ち寄り寂しかった通りに変化の兆候
スタッフの友人達が立ち寄るなど、わなり場の周辺に若い世代の人たちが見られるようになり、僅かではあるが通りに変化の兆しが現れている。
- ・市中心部の有カギャラリーとの連携が生まれた。

●課題

- ・現在の建物は4月以降取り壊し予定、活動継続には新たな拠点が必要。
- ・常駐者がいないため情報伝達が滞る場合がある。
- ・次年度以降、建物の賃借料、水道光熱費等の活動資金の確保が大きな課題



<取り組み3：勝手にライトアップ>

- ・テレビ塔が地域のシンボルであった。仙台等でも同様な取り組み見られるが、常設ではなく、人の手で照らすものとして企画した。
- ・美術大学の学生が実施。テレビ塔が改めて地域のシンボルとして認識され、住民意識の高揚へと繋がった。
- ・不規則の取り組みであったため、一部住民からは見られなかったという話があるなどの苦

情があった反面、イベントに対する関心の高さが確認できた。

- ・ 今後、継続的に行う上で、やはり活動資金の確保が課題となる。

取り組みの目的

- ・ 地域のシンボル(大森山TV塔)を照らすことで、地域をみつまなおすきっかけづくりとなることを目指す。
- ・ ライトアップは、集合の合図やイベント開催の合図として活用、学生が自分の手でライトアップをすることで地域との関わり合いを認識させる。



効果と課題

●効果

- ・ 地元民放TVでも報道されるなど、話題性になった
- ・ ライトアップを見た地域の人々からは、夜空に浮かび上がる鉄塔を、地域のシンボルとして改めて認識したと話しており、地域への愛着とまちづくりに対する意識を向上するための効果があった。

●課題

- ・ 住民への周知不足、PR方法が課題
- ・ 住民へ参加の呼びかけ
- ・ 住民もライトアップに参加することにより地域を見直すきっかけづくりにならないか。
- ・ 活動費確保方法の検討

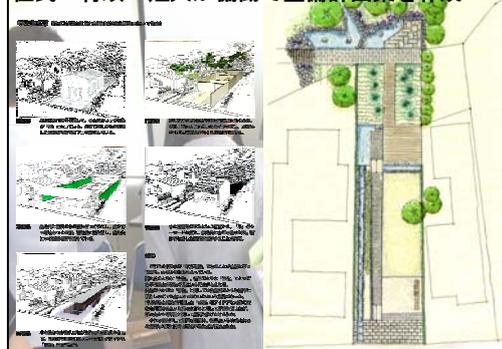
例えば有料で、依頼された建物などを手持ちライトでライトアップする



<取り組み4：湧水広場の整備>

- ・ 湧水は、かつて、この地域において、生活の一部として活用されていた。昔のように人々が集う場所を作ろうという声の高まりを受け、地元の街路灯組合が、湧水隣の空き地を購入し、大学、住民、行政が協働で整備計画案を作った。
- ・ 学生が住民にプレゼンし、住民はそれを受けて案を作成することで、両者の連携基盤が強化されたとともに、湧水が重要な地域資源であることが再確認できた。
- ・ 市が制度化した基金を活用し、整備されることとなっているが、今後の維持管理が課題である。

住民・行政・短大が協働で整備計画案を作成



<今後の活動の展開>

- ・ 4つ活動を中心としたまちづくり活動を継続するための拠点を維持することが課題となる。今年度設けたわなり場は所有者の都合からなくなることとなる。
- ・ そのため、地域のシンボルとなっている「三角屋」という建物を、寄付金などを得ながら新たなまちづくり拠点として整備を進めることを検討している。
- ・ 自立的に活動できるようにカフェなどの事業や、併せて、美術短期大の学生・教員等の作品の展示販売なども考えている。
- ・ 新たなまちづくり拠点でカフェを営業したいという飲食業関係者も出てきているなど、エリアマネジメントの取り組みで人々の繋がりが広がってきている。

②まぜこぜのコミュニティによる団地再生をめざす、「地域のトータルなコミュニティ・マネジメントシステム」

○発表者：「まぜこぜ懇談会」 NPO多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議事務局長
松原 和男

- ・まちづくり専門会議は多摩NT内の地域の専門家の集まりである。主に諏訪・永山地区を活動の対象としている。
- ・一部の誤った報道において、多摩NTは、高齢化が進みオールドタウン、ゴーストタウンとなっていると言われていたが、多摩NT全体を見れば、マンションも新たに出来ており、若者も来ている。
- ・高齢化が顕著なのは諏訪・永山地区である。諏訪・永山地区も容積は50%程度で建物は古いものの良い環境である。今はUR賃貸よりも都営の方において、管理が良いといった実態も見られる。諏訪・永山地区の近隣センターも空き店舗の写真が使われるが、今は、埋まってきている。



<取り組み1：地域の未活用資源の発掘と活用>

- ・地域の中には活用されていない資源があり、それを皆で探し出し、活用の方向について検討を行った。
- ・具体的には、「地域の宝物ウォッチング」を企画・実施し、地域の人が参加する中で、大学連携の一環として進めてきた。
- ・3地域に分かれて、ウォッチング、マップの作成・発表、活用の仕方に関するWSを実施した。
- ・WSの中で、都営住宅団地の集会所やオープンスペースの活用やスーパー・近隣センターの活用・リニューアルなどがあげられ、今後のテーマとしていきたいと思っている。



<取り組み2：まぜこぜ懇談会の発足>

- ・我々の活動のテーマは、まぜこぜと、ミックス、複合という考え方に基づいている。基本的な懇談会の考え方は、市民、商店街、NPOなどで話し合っ、問題点を出してもらい、

行政やURの事業等につなげていくのが役割としている。

- ・今年度はまぜこぜ懇談会を住民に浸透させていくことを目的とした。都市再生モデル調査や厚生労働省の在宅介護などモデル事業、大学の関わりがあるが、これまでの活動では、地域の住民に伝わっていないところがある。
- ・これまでも、当地区は調査フィールドとして様々な研究において対象とされているが、地域に成果が還元されていないし、PRされていない状態にあった。そのため、懇談会では地域に対するPR活動として懇談会だよりを地域に全戸配布することとした。



<取り組み3：地域と大学との連携>

- ・地域と大学の連携を進めている。国士館大学のウェルネスリサーチセンターも、NPOが借り上げている店舗で活動している。
- ・商店街が行うクリスマスイベントも法政大などと連携して取り組んだ。
- ・地域の宝物探しを地域、大学連携の一環でやってきた。ウォッチングをしてワークショップを行ったりしている。
- ・宝物活かし方ワークショップの成果を活かし、諏訪五丁目、商店街において活動を展開したいと考えている。



<今後の活動の展開>

- ・課題として、やはり活動が地域に浸透していないことがある。今後懇談会に、我々が中心になりながら住民を入れていきたいと考えている。
- ・また、活動資金の確保も課題となっている。
- ・今後の方向性としては、宝物に関するプロジェクトを進めたいと考えている。
- ・また、URなどや行政との連携も欠かせないのでもっと取り組みたい。
- ・大学との連携、その継続については課題がまだありそうである。
- ・懇談会による活動は緒に着いたところであり、まだまだこれからである。

③郊外の新都市「彩都」における地域活動支援組織の運営開始～公益性・継続性をもった組織・事業形態をめざして～

○発表者：有限責任中間法人 コミュニティ彩都 畦田 昌宏

- ・彩都は、大阪府の茨木市と箕面市にまたがる740haの国際文化公園都市で、現在6千人程度の街となっている。開発は、阪急電鉄とURが主体となって行われた。
- ・開発から数年経過し、住民主体の活動、まちの課題も出てきた。これに対応するために中間法人を設立し、住民のサポートを行っている。

1-2. 彩都の現状と課題

- ・ **都市的要因**
彩都は新都市であるので、段階的に整備が進み新たに住民が増えていくことや、周辺地域との関わりが課題となる。
- ・ **2つの開発者の存在**
長期的な開発であり魅力向上のため、阪急電鉄とUR都市機構がそれぞれコミュニティ支援活動を実施してきた。
- ・ **自主的な住民活動の広がり**
まちひらきから3年が経過し、阪急電鉄の住民会員組織「彩都スタイルクラブ」、URのひろば活動それぞれが転換期にきた。さらに、住民主体の活動も芽生えてきた。

彩都西部地区
2007年8月撮影

2008年1月末人口
2,060世帯、5,901人

<取り組み1：彩都スタイルクラブ>

- ・阪急は彩都スタイルクラブを設けている。スタイルクラブの活動内容は、共用施設の運営、5台のカーシェアリング、コンシェルジュサービスの提供等である。住民の65%が会員として参加している。
- ・今後の継続性のため、組織が必要となり、中間法人で住民活動を支援することを目的としている。

1-3. 彩都スタイルクラブ
～入居後のコミュニティづくりをサポートする会員組織～

- ①ポータルサイト「彩都NAVI」の運営
- ②彩都スタイルクラブ提供共用施設の導入
- ③コミュニティ活動支援(料理・陶芸・欄田)
- ④カーシェアリングの運営
- ⑤サービスフロント運営
- ⑥セキュリティサービス

通称サービス

・2008年1月末現在で、彩都2,060世帯中1,300世帯、約65%の方が入会。

2-1. 中間法人の設立とその意義

- ・将来にわたってコミュニティを持続し、住民参加により街の環境を維持・向上するため
⇒公益性・継続性を持った「街のための法人」が必要だと考えた。
- ⇒2007年4月、阪急電鉄、阪急不動産、シー・ブラッド、都市再生機構を構成員として設立

中間法人とは・・・

- ・公益法人と会社の中間的立場
- ・共通の目的を持つ構成員で成立する法人で、営利を目的としない、株式会社のよう収益の分配を目的としない。

住民の自立的な活動の芽生えから、将来にわたって活動を支えられるように体制(中間支援組織)を整備

<取り組み2：ファーマークラブ>

- ・ファーマークラブは、コミュニティ維持を目的とした活動である。ファーマークラブは30世帯が参加している。最後に採れた米は作り酒屋でお酒にする。
- ・今後の活動のリーダーの育成に向け、アンケートで担い手となるかを聞いている。アンケートの結果として、参加の満足度は高いものとなった。
- ・ファーマークラブの魅力として、実際の活動の他に色々な人とのコミュニケーションがで

3-1. 活動①彩都欄田ファーマークラブ

- ・地元農家のサポートのもと、彩都近くの欄田で野菜や米を育てる農業体験イベント
- ・2002年から活動開始
- ・2007年度参加者 30世帯80名

野菜収穫

田植え

種刈り

きて良かったという意見が多く見られた。もっと本気で農作業したいという不満もあった。

- ・クラブに参加して変わったこととしては、「緑、自然環境に触れたくなった」ということがある。また、日常管理をしたいという人も増えている。
- ・この活動をサポートするボランティア会員の人たちは、子供たちの交流などを評価している。ボランティアも棚田以外の野菜などの栽培もするなど能動的な取り組みが見られた。

3-2. 今年度の具体的な活動内容

- ・地元近隣農家の農業指導
- ・彩都住民ボランティア(7名)の日常管理サポート
- ・地元の造り酒屋に醸造を依頼



(活動の目的)
・住民同士や周辺集落とのコミュニティ形成
・地域の環境・景観維持に対する住民意識の向上

(活動後の分析)
参加者の意識変化や、活動を通して将来の担い手となるキーパーソンが生まれたか、育成を図れたかを分析・調査する。

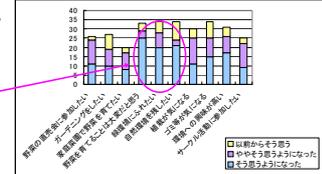
アンケート実施: 参加者44名(大人)⇒36名回答
彩都住民ボランティア(7名)⇒5名回答

3-4. アンケート結果② 参加者意見

参加者意識の変化

- ・野菜を育てることは大変だと思う
- ・緑環境にふれたい
- ・自然環境を残したい

⇒活動前比べて、意識が大きく変化した。

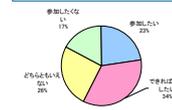


来年度活動に対して、イベントだけでなく、日常管理に参加したいと答える方が50%を上回った。
※今年度参加者の2倍。

来年度のイベント参加意識



来年度の日常管理参加意識



<取り組み3：団体間の調整>

- ・サークル活動については、30 団体ぐらいのサークルが活動している。
- ・彩都内で活動している様々な団体と、ネットワークミーティングをして意見交換した。まちの文化祭としてサークルの発表をしたい。サークルの交流、挨拶、ゴミなどのマナーなどの意見あった。
- ・中間法人としての支援は共用施設、ポータルサイトによる告知などでサークル支援が可能と考えている。

4-2. 彩都まちそだてネットワークミーティング

- ・2007年12月9日(日)開催
彩都の住民団体・サークル・各種団体・事業者等の交流の場
主催: 彩都コミュニティひろば、共催: コミュニティ彩都



1. 講演「彩都まちそだてに期待するもの」



2. 各団体等からの活動アピール



3. コミュニティ彩都の紹介



4. 交流、意見交換会

各団体の活動PRポスターも展示

<今後の活動の展開>

- ・中間法人として期待されているが、地域への浸透はこれからである。
- ・公益施設の指定管理者の指定意向も行政から打診を受けており、これらを核に地元と連携することで一歩進むことが出来るのではないかと考えている。

4. 都心のコミュニティづくり10年の検証 北大江地区まちづくり実行委員会

○発表者：(株)都市空間企画研究所 三木 啓正

- ・エリアには近畿地方整備局や大会社といったビジネス街を含めたエリアである。
- ・3千人の人口となっており、高齢者は少なく、勤労者層は都心回帰で戻ってきている。
- ・就業者は3万人、通学は9千人という街で、昼夜間人口の差が大きい。
- ・これまでは、事が起こると企業や住民が直接行政にもの言う形であったため、そこには地域がなかった。
- ・そこで活動をしながらか地域の課題を探してきた。その中で公園の再整備をワークショップで、地域で行い市に花壇の設置・管理を許可してもらい一定の成果を得ている。



<取り組み1：公園をベースとした活動>

- ・これまでの日常の活動は公園のワークショップにつながり、ボランティアで公園の清掃をしたい人も出てきたり、イベントなどに繋がった。
- ・ワークショップで公園を作り、実際に公園内にそこに花壇を設置した。
- ・公園の管理に関する議論も行われ、その中で、公園内でのゴミ収集を実現するという話もできている。
- ・また、イベントとして公園を中心としたコンサートを開催した。近隣の商店も協力してくれるところもあり、収益に可能性ありと考えている。



<取り組み2：街路等の美化活動>

- ・地域で広告物の撤去活動、放置自転車対策をしたところ、放置禁止区域に指定されるなどの効果が得られている。
- ・景観づくりにはほど遠いが、軒先(建物の前)の緑化ぐらいの取り組みを考えている。

<取り組み3：活動に関するアンケートの実施>

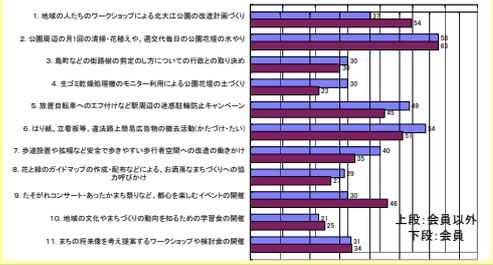
- ・自分たちの活動の検証の意味も含め、地区でアンケート調査を実施した。その際には、配布

先さえ困った。活動も回答者の半分程度であった。

- ・まちの環境、維持の取り組みの評価はするが自分で言うということには繋がらないという結果がでた。
- ・イベントに関する実行委員会の評価されている一方で、自治会がエリアマネジメントをする組織として評価する傾向にあり、今後の対応が難しい状況となっていることが把握された。

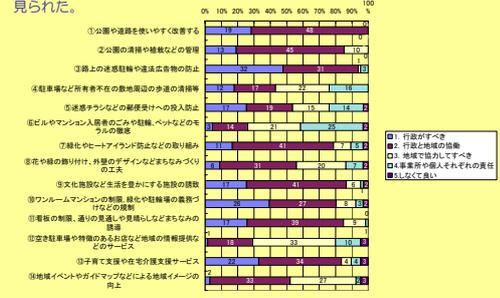
アンケート調査 2

現在実行委員会が取り組んでいることについて、環境形成・管理に役立っているかどうかを訊ねたところ。会員以外で、公園の花植えや水やり、かたづけ・たい、クリーンUPなどの活動が上位になっている。会員では公園の改造計画づくりとイベントなどの開催が相対的に高い。



アンケート調査 4

まちの環境を維持・向上する取り組みを誰がやるべきかについては、行政と地域との協働が多い中で、行政がすべき、地域の協力等が多い項目も見られた。



<今後の活動の展開>

- ・我々は行政とのパイプ役、行政活動の対象とならない地域プロモーションへの取り組みといったものが役割と思っている。

5. 「ガーデンシティ舞多聞」みつけ地区における「信頼できる自立した持続可能なコミュニティづくり」と「地域活性化」

○発表者：神戸芸術工科大学大学院博士課程宮代 隆司（齋木研究室）

- ・ガーデンシティ舞多聞は神戸市垂水区にある計画人口 8,400 人の 100ha あまりの地区である。みつけプロジェクトはこのうちの 6 ha の住宅地で、200～500 坪のゆとりのある敷地となっている。
- ・元は神戸市営の舞子ゴルフ場で、舞多聞の少し上にある学園都市に当大学がある。そのような立地関係もあり、神戸芸工大はみつけ地区に関わってきている。
- ・みつけ地区では、①空間デザイン、②コミュニティデザイン、③コミュニティ・マネジメントの3つを目標としている。
- ・空間デザインはレッチワースや東アジアの伝統的な環境感に学んだものとしている。



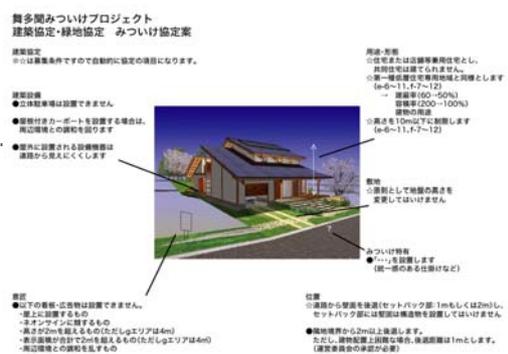
<取り組み1：ワークショップに基づく街づくりのルール>

- ・応募段階から、ワークショップで住まいの価値観を共有してきた。向こう三軒両隣でグループを形成し、ワークショップを進めていく中で、街づくりのルールとして、建築協定などを定めた。ただし、がちがちのルールにしないために、細かい部分までは、決めすぎないことに留意した。
- ・また、民地を歩道として提供する仕組みとしている。
- ・ガイドラインは全員合意に至らなかったため協定にならなかったものの三分の二の合意が得られたものをまとめている。
- ・これらのワークショップなどを神戸芸工大の齋木教授がコーディネーターとして取りまとめている。



<取り組み2：街づくりのルールの運営>

- ・協定はチェックシートで確認できるものとなっている。ガイドラインについてもチェックして説明を行うこととなっている。
- ・実際に入居が進むと、ルールに反するが環境

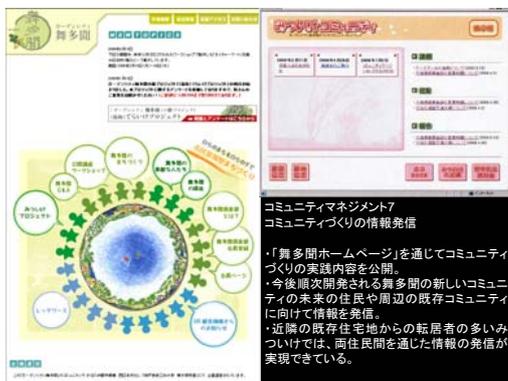


には良いものも出てきたりしている。

- ・また、2mの一律セットバックについては住民から是非を問う意見が出ている。
- ・敷地の状況もたような中、一律なルールで縛ることが難しくなっており、柔軟にルールを考えていく必要がでてきている。

<取り組み3：自治会設立の検討>

- ・ゴミステーションの管理なども住み始めるといろいろと意見が出てきている。近隣の商業施設との協議も始めている。その中で、自治会が必要という話があり、現在議論を行い、今後設立を予定している。
- ・旧来の自治会というイメージから区別するため、自治会という名前ではなくコミュニティとするなど通常の自治会と異なる取り組みを目指すこととしている。



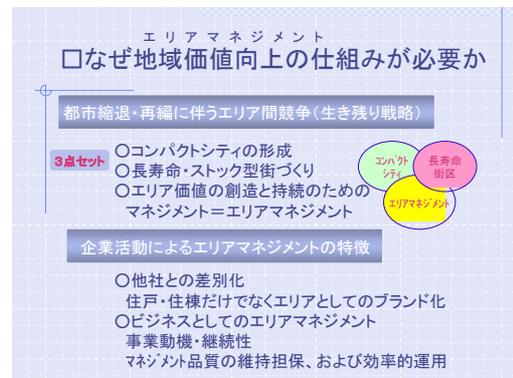
<今後の活動の展開>

- ・今後とも、ホームページで実践内容の公開など実施していく。
- ・運営委員会はルールの運営、自治会はコミュニティ活動という形で役割分担を図っていきたい。
- ・また周辺との連合自治体と言った形を目指したい。
- ・大学としても地区の周辺も含めて広がりを持ったサポートをしていきたい。

6. エリアマネジメント調査（桃園）－長寿命ストック型住宅市街地の形成に向けて－

○発表者：早稲田大学工学研究所客員教授 五十嵐 健

- ・次世代システム研究会のうち、街区レベルで考える研究会である。まちを長期的に維持していくということの実現することを目的としている。
- ・北九州市の課題として人口 100 万人が 20 年後には 80 万人に減少し、中心部の空洞化がおこなっている。同様のことは今後全国でも起こる。北九州市では、産業インフラ等の既存ストックを活用して対応していくことが課題となっている。
- ・いろいろな施設が整備され、新しい形の街の核が形成されるようになってきている。
- ・エリアマネジメントは、地域ブランド、住みやすさ等の地域価値の向上の仕組みとして捉えている。今後、都市間の競争が激しくなる中で、いかに、魅力的な街をつくっていくかが課題となる。
- ・コンパクトな都市の構造、長寿命ストック型の街づくり、ソフトとしてのエリアマネジメントの3つがセットになって地域価値の向上が図られると考えている。



<取り組み1：企業によるエリアマネジメントの展開>

- ・企業によるエリアマネジメント活動の特徴として、他との差別化、エリアとしてのブランド化、ビジネスとしてのマネジメントの継続がある。その中で、地域の価値をあげ、また、マネジメントコストを軽減していくということが重要となる。
- ・桃園はもともと社宅であった。この開発に伴い街並みルールをつくるということで、地区計画を策定することとした。
- ・さらに、安全性を担保するためタウンセキュリティやインターネットを導入した。それらのインフラを維持するための管理もビジネスとして取り入れることとした。
- ・I期は街並みルールのみを導入したが、これ



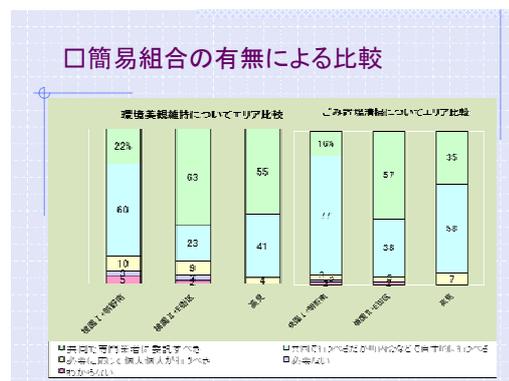
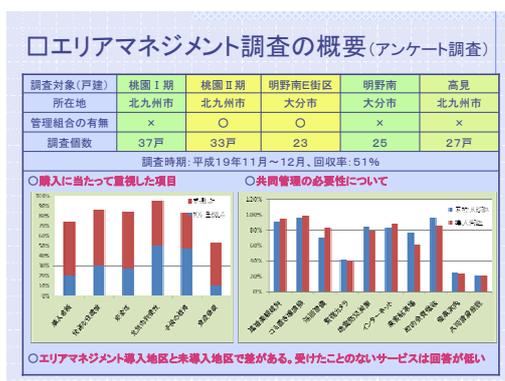
に同意しない人には売らない方針とした。

- ・ゴミのないときのゴミ置き場や通過交通の少ない街路は、ちょっとした広場にも使えるような形に工夫することで、住みやすい街をつくっている。
- ・また、宅地と街路の間にちょっとした緑地を設けることで、景観形成をしている。
- ・こういうものをつくっても、後々守られなくなるのではという恐れがある。そのため、第Ⅱ期では更に踏み込み、合意しない人には売らない方針とし、住宅地における管理組合のようなものをつくり、それをベースとしてエリアマネジメントを導入することとした。
- ・新日鉄都市開発では、大分の明野地区でも同様の取り組みをしている。狭い範囲ではあるが、私権の制限までも行っている。



<取り組み2：居住者へのアンケート調査の実施>

- ・購入動機は、利便性、子どもの教育、快適性に配慮している傾向にある。将来の資産価値への購買動機は必ずしも高くない。
- ・マネジメントの必要性について、管理組合導入地区、未導入地区の両方に聞いたところ、ゴミ置き場の清掃、環境美化については、それほど評価に差は出なかったが、導入されている地区においてより評価が高くなっている。
- ・催事の案内、コミュニティ施設の貸し出し等については、必要とする評価は低い。
- ・ただし、やはり、実際にそのようなサービスを受けている人とそうでない人とでは、だいぶ差がある。

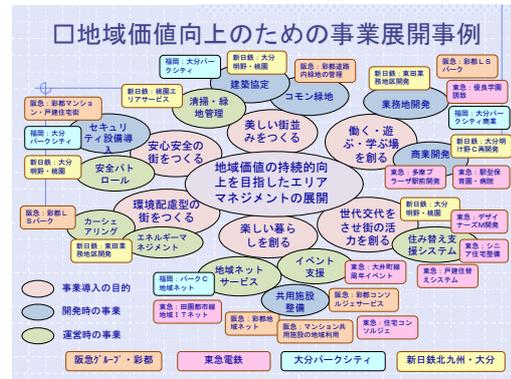


<取り組み3：事業者間での意見交換>

- ・東急電鉄、阪急電鉄、福岡地所の開発した住宅地等を視察し、どのようなエリアマネジメントを行っているか調査した。
- ・その中で抽出された課題としては、街が加齢していく中で、新しい人を入れていかなければ

ばならないということ、人口減少でも安定する魅力ある住宅地にしていかなければならないということがある。

- その課題に対応するために行ってきたエリアマネジメントの内容としては、セキュリティ・安全パトロールの導入、美しい街並みの形成・美化、カーシェアリングやエネルギーマネジメント等を含めた環境配慮型の街の形成、楽しい暮らしをつくるためのイベント・地域のネットワークサービスの提供に向けた共同施設整備、世代交代を促進する住み替えシステムの構築・高齢者向け住宅の整備、働く・遊ぶ・学ぶ場所の整備、商業施設のリニューアルといったことが整理された。



＜今後の活動の展開＞

- 地域価値の向上に向けたエンジニアリングへのニーズは高まっている。地域密着型のデベロッパーは、エリアマネジメントを事業ベースで取り組んでいる。
- サービスの受け手である住民にとって、サービスのメリットはわかりにくいといったこともあり、モデル事業の促進等により、実際に体験させていくことが大事になる。
- 指定管理者制度は、必ずしも地域の主体が選定されるものではないので、地域の主体に管理を委託することができるような制度が必要となる。また、NPO等のすぐれたコーディネーターの存在も大事である。費用の徴収等を考えると、B I Dのような仕組みが必要となっていくであろう。
- 事業としては、継続性、成果の確実性、責任を明確にする受益性、発展性のあるものについては、企業が行っていくこととなる。これを実現する上で、他の主体との連携も必要であり、検討を進めていきたい。

Ⅲ－２ 調査報告書：各団体が提出する報告書

- (1) 「新屋表町通り」景観まちづくりに向けた推進組織の設立・活動支援
：新屋商店会

- (2) まぜこぜのコミュニティによる団地再生をめざす、「地域のトータルなコミュニティ・マネジメントシステム」“まぜこぜ懇談会”
：多摩ニュータウンまちづくり・専門家会議

- (3) 郊外の新都市『彩都』における地域活動支援組織の運営開始 ～公益性・継続性をもった組織・事業形態を目指して～
：コミュニティ彩都

- (4) 都心のコミュニティづくり 10 年の検証
：北大江地区まちづくり実行委員会

- (5) 「ガーデンシティ舞多聞」みつけ地区における「信頼できる自立した持続可能なコミュニティづくり」と「地域活性化」
：舞多聞東3丁目みつけ地区協定運営委員会

- (6) エリアマネジメント調査（桃園） —長寿命ストック型住宅市街地の形成に向けて—
：次世代システム研究会・ストック型街区研究部会

(1)「新屋表町通り」景観まちづくりに向けた

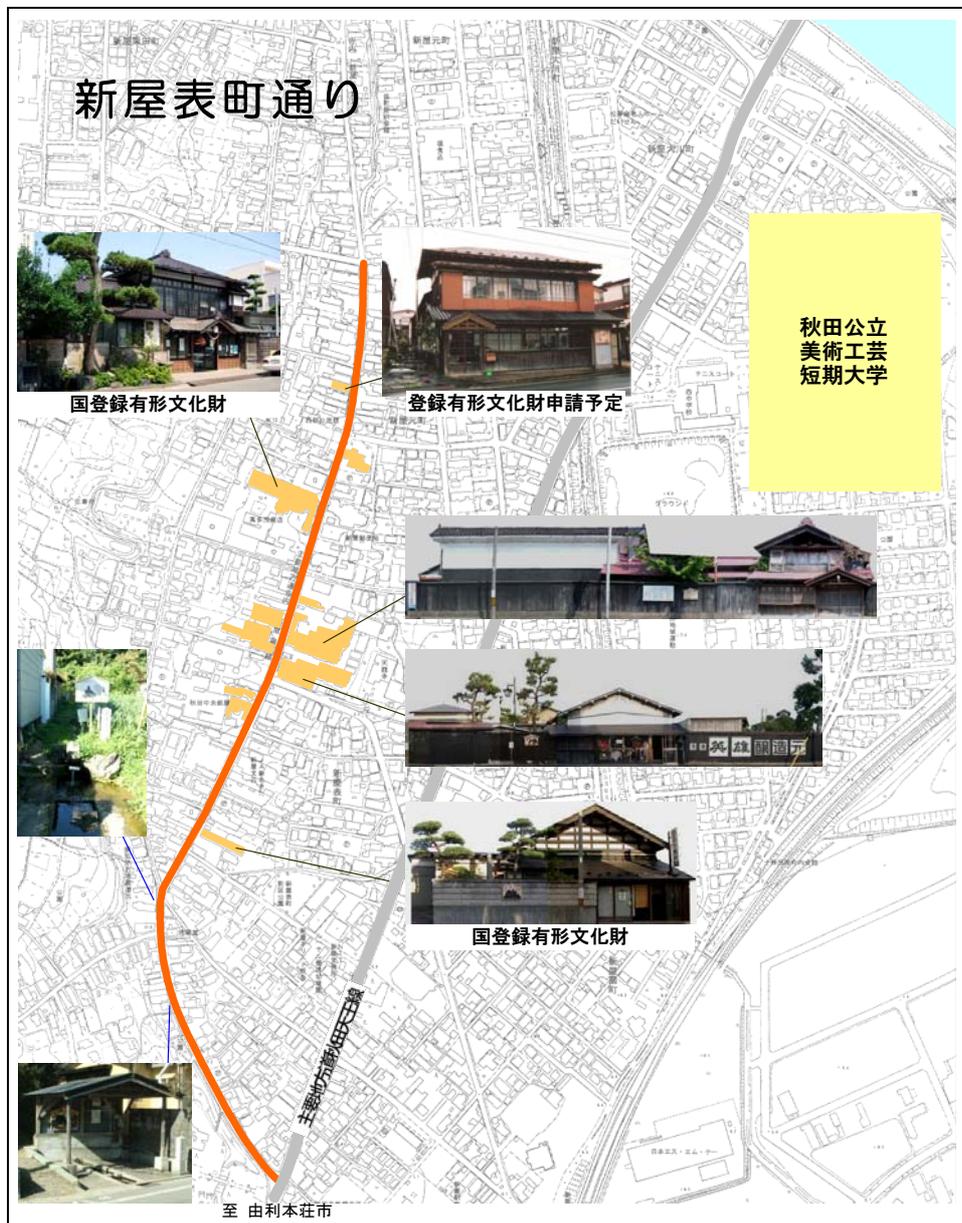
推進組織の設立・活動支援

1. 活動の背景とこれまでの経緯

1.1. 地域資源の継承、保存の必要性

新屋表町通り地区は、かつて酒造元や味噌、醤油などの商店が立ち並び醸造の商店街として栄えた。現在、その数は減少したが、通りにはなお木造の妻入り古建築が多く残っており、往時を偲ばせる。こうしたまちの形態とまちの産業とが一体となったまちなみは、新屋表町通りの象徴的な景観となっている。古建築の中には、国の登録有形文化財として登録されているものもあり、地域文化を形成しているともいえる。

また、かつて酒造りに活用された湧き水は、今も通りに生き続け、昭和初期までは生活の中にも浸透し、洗い水としても利用されてきた。こうした貴重な地域資源は、新屋の歴史を後世に伝えるまちの文脈となるものであり、これからも大切に継承、保存していく必要がある。



資料：景観まちづくりガイドライン(秋田市)

1.2. 地域の現状と課題

● 地域商業の衰退

表町通り商店街は現在、モータリゼーションの進展、郊外の大型店の立地等による生活スタイルの変化や、店主の高齢化の進行、後継者不足により衰退が見られ、シャッターを下ろしたままの空き店舗や空き地が目立っている。

商店会はこの傾向に歯止めをかけようと、これまでイベントの開催や新たな商品開発へのチャレンジ等努力を続けているが、にぎわい再生のための有効な対策となっていないのが実情である。



● 通りの景観の変化

近年は空き地に建て売り住宅が建ちはじめ、通りの景観も変化し、昔の通りの面影がなくなりつつある。湧水によって形成された趣きのある表町通りの景観についてのあり方が問われている。



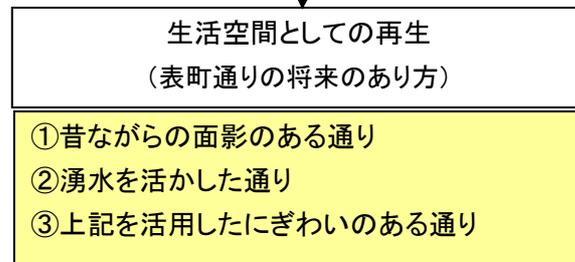
● 地域の課題と再生の方向性の整理

▽ 地域の現状・課題

課題	現状
商店街の衰退	空き地、空き店舗の増加 (店主の高齢化・後継者不在、大型店の郊外立地)
景観の変化	建て売り住宅等が立地、昔の通りの面影がなくなりつつある

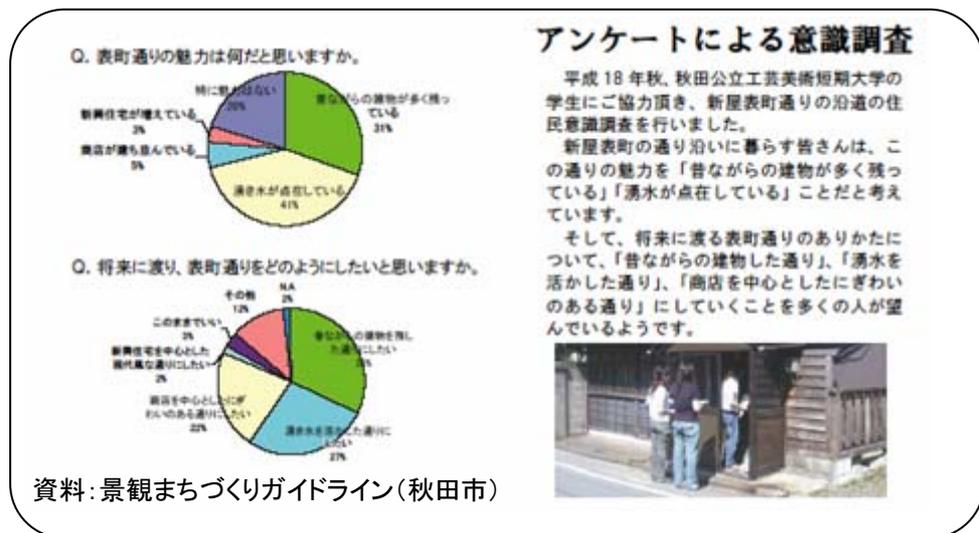
▽ 地域資源

地域資源	湧水 歴史的まちなみ(町屋) 秋田公立美術工芸短大
------	---------------------------------



1.3. まちづくりへの住民参加と新屋表町通りまちなみ景観ワークショップの開催

住民の目でまちづくりを考えるに際して、その契機をいろいろな側面から創っていくことが重要である。新屋まちづくりアンケート調査結果（H18）にも見られるように、地域住民は、通りの魅力を「昔ながらの建物が多く残っている」「湧水が点在している」ことだと考えており、将来に渡る表町通りのありかたについては、「昔ながらの建物した通り」、「湧水を活かした通り」、「商店を中心としたにぎわいのある通り」にしていくことを多くの人が望んでいる。



秋田公立美術工芸短大では、新屋表町通りの中に「佐竹本三十六歌仙」の絵札をかける実践的なまちづくり活動を行ってきた実績があり、地域住民も短大との交流を通じたまちづくりへの期待は大きかった。

こうした経緯を背景に、表町通りの景観まちづくりは、学と地域がまちづくりを一緒になって考え、それを秋田市がサポートする形で、公立秋田美術工芸短大の石垣助教の指導の下、まちづくりワークショップを地域住民の参加を得て開催した。

これらのワークショップを通じて、地域住民が地域資源と向き合い、地域資源を如何にまちづくりに活かしていくか、さらに古建築と湧水まち・新屋表町の街並み景観について住民の意見や提案を受けながら、これからの景観まちづくりの出発点となるガイドラインを作成した。



資料: 景観まちづくりガイドライン(秋田市)

■これまでの活動経緯

2006(H17)	全国都市再生モデル事業調査：秋田市と「大学コンソーシアムあきた」による『学官連携によるまちづくり方策調査』	表町通りにおける景観形成のためパイロット事業を行うことが提言
2007(H18)	売りに出されていた湧水がある表町通り沿いの空き地を、活性化の起爆剤にしようとする新屋商店会が取得、活用方法を模索	
	新屋表町通り景観ガイドラインの作成（秋田市が企画）	公立秋田美術工芸短大と地域の住民参加によるまちづくりワークショップを開催(6回)、自由にまちづくりの議論を行い、住民自身が景観の議論を通じて得られた成果を景観まちづくりガイドラインとしてまとめた
2008(H19)	ガイドラインで提案された3つの提案の実現化を目指して新屋表町通り活性化推進委員会を立ち上げ（商店会が先導するよりも、住民主導の方が活動が広がると判断し、商店会は縁の下の力持ち的な役割を担っていくこととした）	

1.4. 景観まちづくりガイドラインと生活景の提案

1) 新屋地区における景観まちづくりガイドラインの特徴

新屋地区の景観まちづくりガイドラインは、6回のワークショップにより作成された。新屋におけるまちづくりガイドラインの特徴は、住民の協定による景観や色彩等の統一を最終目標としながらも、そこに住んでいる生活者の視点に立って、古い建築物と新しい建築物の融合、通りに点在する湧き水での井戸端会議や子どもたちの水遊びなど、通りで展開する「情景」、日常生活の景観を第一に考えたことである。

2) 生活景の提案

ワークショップではガイドラインの作成と併せて生活景の提案も行った。生活景の提案は、参加した住民が、どのようなまちに住みたいか、どのような表町通りを目指していきたいかを話し合い、デザインし、提案として3案まとめられた。

提案① 醸造街道

表町通りに残る酒造や味噌、醤油などの醸造所、蔵を景観資源と位置づけ、「醸造街道」として全体的な景観形成を図る。

また、通り全体の活性化を目指して空き店舗などを活用した「案内所」を設置する。



提案② 交流の場づくり

表町通りに増えつつある空き地の通り沿いに板塀を設置して景観の統一を図る。

また、空き地を活用した屋台や露店による活性化や、通り沿いにベンチなどを設置する。



提案③ 湧水の利活用

新屋を代表するイメージのひとつである湧水を活かし、周辺の景観に調和したポケットパークを整備する。

また、景観形成の一環として通り沿いに水路を整備し、潤いのある景観づくりを行う。



2. エリアマネジメントに資する活動の企画立案

2.1. 新屋表町通り活性化推進検討委員会の設立

新屋地区の景観まちづくりは、平成 18 年度の市民・産学官協働景観形成事業による景観まちづくりワークショップからで、ワークショップの中で示された住民提案を、新屋表町通りを守り育てる景観まちづくりの方向性を示すものとしてとりまとめ、可能な限り景観的な要素に配慮してもらうための指針として景観ガイドラインを作成した。さらにワークショップの場ではなかった議論でも、新屋表町の景観にとって重要な要素については、指針としての方向性を示すものとして位置付けを行った。

19 年度は、これまでのワークショップでの生活景の提案、景観ガイドラインを踏まえ、これらを推進し、実証するための推進組織として、新屋表町通り活性化推進検討委員会を設立し、同委員会が中心となって各種活動の企画・立案を実施した。

1) 新屋表町通り活性化推進委員会の設立

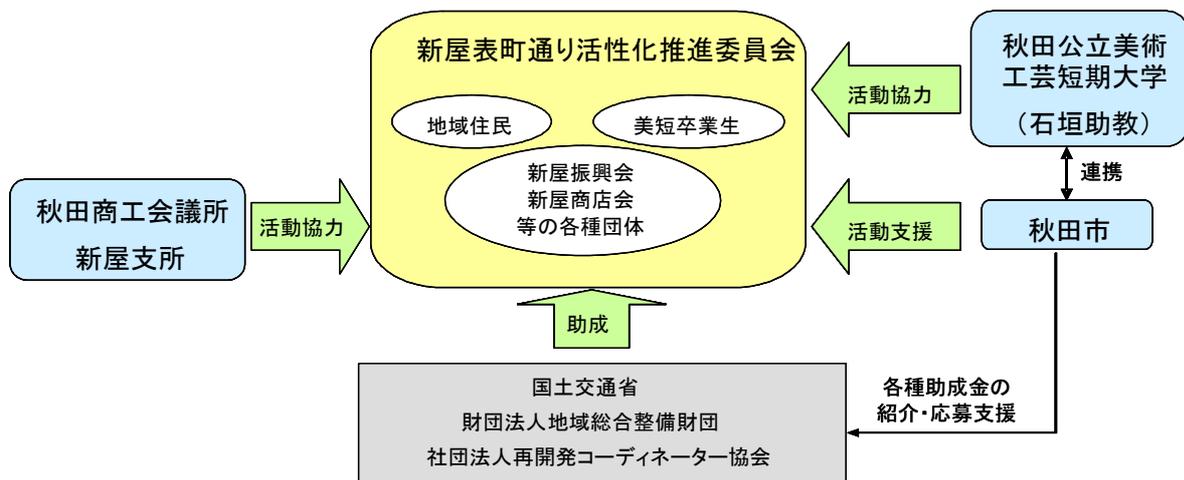
・設立の目的

新屋地区表町通り活性化推進委員会は、地域と学生との交流を大事にしながら、新屋表町通りの活性化並びに賑わい・景観向上に係るまちづくり事業の推進を図ることを目的とする。

・委員会の構成

会長：美術工芸短大産業デザイン学科助教 石垣 充

地域住民および美術工芸短大卒業生、商店会、街路灯組合等の各種団体に属する 31 名
秋田市、コンサルがオブザーバーとして参加



△新屋表町通り活性化推進委員会体制図

2) 事業推進体制

・委員会の役割

委員会やワークショップ等を開催し、まちづくり活動の企画・立案、実施等、活動の中心的な役割を果たす。

・行政（秋田市）の支援

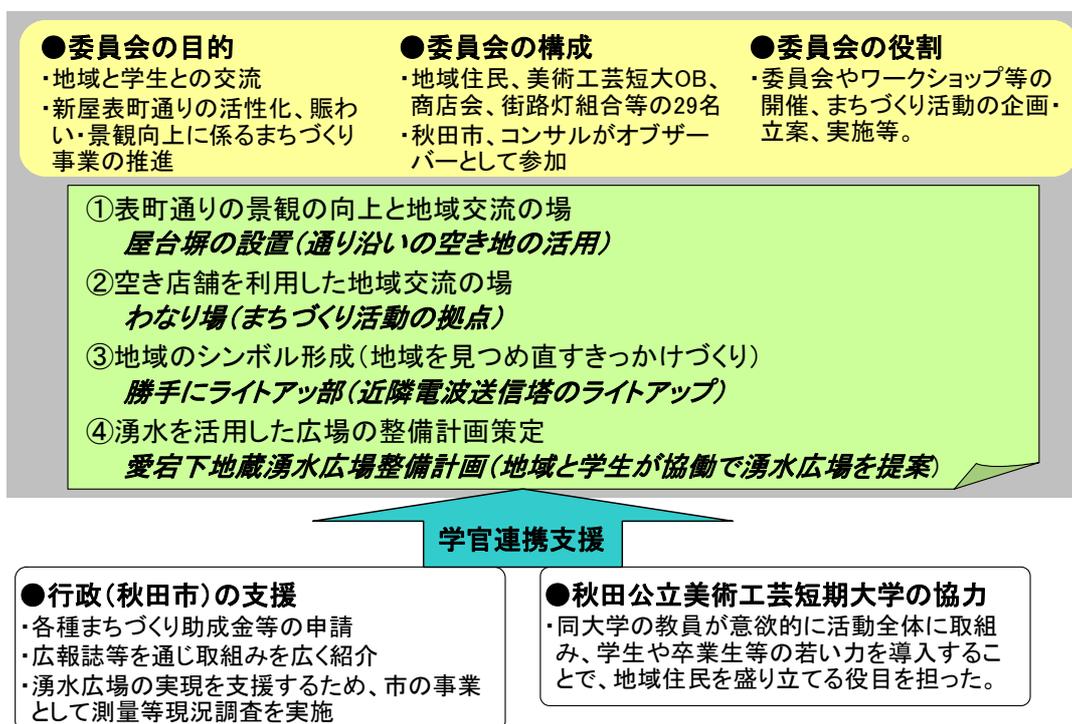
国等の各種まちづくり助成金の応募・紹介を行い、活動資金の確保を支援するとともに、広報誌等を通じ取組みを広く紹介し、活動への市民の参加や訪問を促した。

湧水広場の実現を支援するため、市の事業として設計をコンサルタント委託し、測量等現況調査を実施、湧水広場整備計画策定の基礎資料となった。

・秋田公立美術工芸短期大学の協力

秋田公立美術工芸短期大学の協力は新屋地区に立地しており、新屋地区の住民にとっては「地元の大学」として身近に感じられる美術系短大である。

同大学の教員である石垣助教が意欲的に活動全体に取組み、委員会の委員長として、また、学生や卒業生等の若い力を導入することで、地域住民を盛り立てる役目を担った。



△学官連携支援による委員会活動

新屋表町通りのまちづくり活動のポイント

活性化委員会で、表町通りのまちづくり活動を展開していく上で、ポイント（キーワード）となる事項を話し合った。

①表町通りにおける景観まちづくりのコンセプト

単に古い建築物を保存し、景観を規制・誘導するのではなく、それらを活用して、「生活者が楽しめるまち」をつくる。

②秋田は酒文化、キーワードは「飲み」

- ・「飲み」は大事な住民同士の（秋田流）コミュニケーションの場
- ・「まち飲み」の場をつくる（まち飲みの場によるまちなみ形成）

③地域の物的・人的資源の活用と接点づくり（ヨソモノ・ワカモノ・バカモノ）

- ・近隣美術系短期大学・OB、教員による参加・・・・・・・・（ヨソモノ・ワカモノ）
- ・湧水、空地、空き店舗の提供と利活用
もっと地域の大学である美短を活用する。現在は地域と美短との関わり合いは薄いですが、お互いに意識的な距離感が無くなれば、もっと新屋は元気になれるはず。

④商店会活動から住民や若者中心の活動へ

- ・地域住民を巻き込む（商店会中心の活動から住民主体の活動へ転換）
- ・若者を巻き込む（美術系短大 OB の参加）



新屋表町通り活性化推進委員会の設立

2.2. 第1回新屋地区表町通り活性化推進委員会（6月28日）

- ・第1回委員会では、新屋地区表町通り活性化推進委員会の設置規則の説明、新屋地域の今後のまちづくり事業について話し合われた。
- ・オブザーバーとして参加した秋田市から、湧水広場の整備について、市の単独事業であるやすらぎの森整備事業の概要や、「大学と連携した地域づくり」助成事業の概要等について説明を受けた。
- ・また、平成19年度の事業内容と推進体制について話し合った。

2.3. 第2回新屋地区表町通り活性化推進委員会（7月31日）

- ・第2回委員会では、新屋地域全戸を対象とした愛宕下地蔵湧水整備アンケート調査結果（P20参照）の報告を行った。
- ・湧水広場の提案を5人の学生から説明を受け、それぞれの案について質疑した。（P22参照）
- ・愛宕下地蔵湧水他3箇所の水質検査結果から、愛宕下地蔵湧水から基準値を超える細菌が検出され、飲料水として不適であることが報告された。



7/31 第2回委員会



7/31 第2回委員会 学生提案(湧水広場)

2.4. エリアマネジメントの活動内容

新屋地区の取り組みの特徴は、きっかけは行政がつくり、その後は地域住民と地元商店街、地元住民団体、地域の短大等の協働作業によるもので、行政は支援側に回ったことである。

19年度の助成金は以下のとおりである。

- ・ 「藤田記念まちづくり企画支援事業」(社団法人再開発コーディネーター協会)自主応募
- ・ 「大学と連携した地域づくり」助成事業(財団法人地域総合整備財団)
(秋田市が応募)
- ・ 秋田市新屋地区におけるエリアマネジメント推進調査(国土交通省土地・水資源局土地政策課)
(秋田市が推薦し新屋商店会が応募)

なお、秋田市では他の自治体からの情報収集等、地域住民と美術工芸短大の連携を支援する役割を担った。また、広報誌等を通じ取り組みを広く紹介し、市民の通りへの訪問を促した。

湧水広場整備においては、その大枠の設計を市の事業としてコンサルタント委託し、測量等現況調査を実施し、湧水広場整備計画策定のための基礎的資料を作成した。

また、湧水広場の整備工事施工は市が単独で実施する予定であったが、活用する市の「やすらぎの森整備事業」を「緑のまちづくり活動支援基金(仮称)」に再編することにより、基金の助成を受け住民団体が工事施工を実施する実施主体となり、美短の協力のもと地域住民と大学による連携事業として取り組むことが予定されている。

2.5. 新屋地区エリアマネジメントの活動実績

	6月	7月	8月	9月	10月	11月	2月
<p>新屋表町通り活性化推進委員会</p> <p>6/28第1回委員会 ①新屋地域まちづくり事業について ②新屋湧水広場整備計画について</p> <p>新屋地区表町通り活性化推進委員会は、地域と学生との交流を大事にしながら、新屋表町通りの活性化並びに賑わい・景観向上に係るまちづくり事業の推進を図ることを目的とする。</p>	<p>7/31第二回委員会 (1)湧水公園に関するアンケート調査結果 (2)学生課題発表・意見交換会 (3)水質調査結果について (4)各助成金の説明と今後のスケジュールについて</p>	<p>8/12空き店舗でのワークショップ開催</p>	<p>9/12第3回委員会 (1)湧水広場整備計画グループワーク (2)グループ案のまとめと発表 9/28空き店舗活用ワークショップ</p>	<p>10/10 秋田市公園課と打合せ ・湧水広場の整備の方向性について話し合い 10/26 新聞折込チラシ配布 新屋地区約3800世帯に、27日開催のチラシを配布 イベント案内と湧水広場整備案をPR</p>	<p>11月27日 湧水活用の先進事例視察(岩手県盛岡市) 湧水を活用した先進事例を視察し、今後の湧水広場整備の参考とする。 11月29日 第4回委員会 (1)「湧水広場整備計画」アンケート調査結果について (2)水質検査結果について</p>	<p>2月25日第5回委員会 ・今後の活動について ・報告事項</p>	
<p>屋台塀</p> <p>「まちで飲み、まちを語り、まちを創る屋台塀による対話型まちづくり」事業を実施し、表町通りの景観シュミレーションをする。 森九商店隣の空地进行し屋台塀を作り、8月10日の花火大会までに完成させ、完成後はまち飲みワークショップ、朝市や夜店の会場として使用する。</p>	<p>空き地の土地所有者と賃貸契約締結</p>	<p>8/12 空き店舗でのワークショップ開催 ・パンクカーを例にアーティストコロニーの創出(若いアーティストに場所を開放、入居したアーティストは来訪者に親切に対応することが義務化) ・塀を作る過程で通りかりのひとや周辺の家との間に会話が発生、これを利用して学生が制作した作品を展示・販売の場所として活用する 屋台塀を活用したの夜店開催 ・新屋商店会が主催して夜店を開催(板塀内で飲みながら新屋のま</p>	<p>9/28 空き店舗オープニング・ワークショップ (1)空き店舗の今後のスケジュール ・陶芸教室の開講について (2)「湧水広場整備計画」2案についての意見交換 (3)「愛宕下地蔵湧水」の清掃実施について</p>	<p>10/27 ・午前:屋台塀の黒塀化(ペンキ塗り) 屋台塀のペンキ塗りにわたり場の美短OB、地元住民や中学生が参加。 ・午後:湧き水広場の手こぎポンプのお披露目と神事 神事は湧水広場の関係者約15名が出席し、今後の広場整備に係る安全を祈願した。 ・午後:屋台塀で地元婦人会の協力による模擬店、街飲み開催 「街飲み」は屋過ぎから開催され、多数の地元住民でにぎわった。</p>			
<p>空き店舗活用(わなり場)</p> <p>表町通りの景観を考えるワークショップの場所として活用しながら、まちなか教室としても使用できる。地域の人々が集う場所を提供する。 また、美短生やOBの作品の制作・発表の場として、地域と学生の交流拠点としての役割も果たす。 今年度は試行期間として実施し有効性が確認出来れば、来年度本格的に整備を行い、地域の人々がくつろぎ集う場所、またイベント開催会場として活用してもらいたい。</p>	<p>空き店舗所有者と賃貸契約締結</p>	<p>7月3日、7月10日、7月19日、7月24日、ライトアップ実験</p>	<p>8月1日 ライトアップ実験(ライト20台) 8月10日新屋花火大会に併せライトアップ(大会中にアナウンス) 8月12日WS.板塀内の夜店開催に併せライトアップを実施 学生による手持ちライトのライトアップは、夏の夜空に鉄塔を浮かび上がらせ、約3km離れた雄物川からも視認できた。また地元民放TVでも報道された。</p>				
<p>地域シンボル形成(ライトアップ)</p> <p>美短サークル「とかけのたまご」の活動として、AAB大森山電波中継塔をライトアップする。6月12日に1回目の実験をした。駅前からはライトアップが見えた。地域内を照らすことで、集合の合図やイベント開催の合図として活用。学生が自分の手でライトアップをすることで地域との関わりを持つことが出来る。</p>	<p>5/24秋田朝日放送にTV塔ライトアップの協力依頼 6/12第一回ライトアップ実験</p>						
<p>湧水広場</p> <p>新屋地区全世帯アンケート実施 (配布5,156世帯 回答901世帯) (回収率15%)</p> <p>新屋の代表的な地域資源である湧水の一つである「愛宕下地蔵湧水」の土地有効利用案の作成。 コンペ形式で学生に案を募りワークショップで最終案を絞り込んでいく</p>	<p>8月12日の屋台塀での朝市・夜店開催に併せ、12日～17日まで商店会の主催で、新屋版佐竹36歌仙絵灯ろうが湧水広場で展示された。</p>	<p>8月12日の屋台塀での朝市・夜店開催に併せ、12日～17日まで商店会の主催で、新屋版佐竹36歌仙絵灯ろうが湧水広場で展示された。</p>	<p>10月2日 愛宕下湧水箇所の清掃 ・地域住民20人余りが湧水広場の清掃に参加した。委員の呼びかけに応じて、初参加の地元住民も加わり、湧水広場の清掃実施 10月20日手こぎポンプ設置 10月27日湧水広場安全祈願神事</p>	<p>11月17日 湧水広場2回目清掃(愛宕下湧水箇所の清掃) 落ち葉等が堆積した愛宕下地蔵湧水箇所の清掃を行い、再度飲用に適するかどうか試みる。</p>			

3. 実証的取り組みの内容

3.1. 表町通りの景観の向上と地域交流の場（H19.6月～H20.3月）

－屋台塀の設置（通り沿いの空き地の活用）－

(1)取り組みの目的

- ・屋台塀設置による通りの景観向上効果を検証。
- ・まち飲みワークショップ、朝市、夜店等のイベント会場として、対話型まちづくりの場、にぎわい再生の場として活用。



(2)取り組み状況

- ・活性化推進委員会の承認を経て6月に土地所有者と賃貸契約を締結、7月塀制作を業者発注した。
- ・8月初旬、塀が完成。
- ・塀の完成に合わせ、恒例の新屋商店会主催の夜店、朝市を屋台塀とその周囲で開催し、多数の来場者でにぎわった。
- ・10月 板塀にペンキを塗り黒塀化した。黒塀にしたことで全体的に「趣き」が加わった。
- ・午後からは商店会主催し、新屋婦人会の協力による秋の「街飲み」を開催、来場者から定期的な開催を要望されるなど、好評を博した。





(3)成果と課題

●効果

- ・板塀設置が隣地の商店の誘客力(売り上げ)増加に貢献

隣地の商店は登録有形文化財に登録されており、板塀設置により一体的な景観が形成され、通りの景観イメージが向上、誘客力の増加につながったものと推察される。

- ・板塀の設置によって今後の表町通りの具体的なイメージが創出された

隣接する商店との景観の連続性が再現されたことにより、景観向上効果が実証され、周辺住民の景観形成に対する関心の高まりが感じられた。

- ・「まち飲み」によって、アーティスト村の創出、短大学生が制作した作品の展示・販売、カフェ等々、空き店舗の活用方策が語られた。

そのうちの幾つかは実現。(空き店舗活用(わなり場)における短大OBの作品展示、コーヒー等の提供)

●課題

- ・各種イベント開催に頼った集客狙いと継続的なまちづくり活動には限界がある

イベントに頼った集客狙いは、経費と時間がかかり継続的なまちづくり活動は困難

- ・冬期(11月～4月)の利活用に課題が残った

初冬から積雪時にかけて気温が低く、屋台塀の利活用(イベント等)が困難。

3.2. 空き店舗（旧米穀店）を利用した地域交流の場（H19.8月～H20.3月）

－わなり場（まちづくり活動の拠点）－

1) 取り組みの目的

- ・ 景観まちづくりや活性化を考えるワークショップの場所、まちなか教室など、地域の人々が気軽に集える場所を提供。
- ・ 美短生やOBの作品の制作・発表の場として、地域と学生の交流拠点としての役割も果たす。

2) 取り組み状況

●7月 空き店舗の賃貸契約締結



●7月～8月 空き店舗内の清掃および塗装



●8月～3月 「わなり場」の誕生

- ・ 美短卒業生が主となって、空き店舗を「わなり場」と命名し活動をはじめた。
- ・ 「わなり場」では美短の卒業生4人が交代で常駐し、自分たちの制作した作品等を展示するとともに、新屋の湧水を使ったコーヒーやお茶も準備、小さなカフェコーナーも設置して、飲食代は1円以上の寄付金とした。
- ・ 地域住民の気軽な「立ち寄り」「たまり場」として機能している。

新屋の町に溶け込むアトリエ…

新屋の美味しい湧き水と、昔ながらの町並みを堪能しつつ、一息ついでに「わなり場」でご休憩でもいかがですか？小さなカフェ空間でもてないたします。お気軽に「わなり場」をたまり場にお使いください。

わなり場では、制作活動をされる方の作品展示、貸し工房、体験教室などの活動をしています。

成

まちなかアトリエわなり場

秋田市新屋表町の商店街にある元米穀店を利用して、新屋の皆さんと美短卒業生が協力して始めたアトリエです。この企画は10月～12月までという短い期間での開放となっており、新屋の活性化や学生と地域の交流の一環で作られました。

わなり場

お問合わせ：018-853-9432
10:00～19:00 日・月曜定休
〒010-1638 秋田市新屋表町10-9
バス停 新屋西端 上表町の向かい P有り

●8月12日 ワークショップ開催

- ・わなり場でワークショップを開催し、その活用方法について話し合った。
- ・バンクーバーのアーティストコロニーを事例として、新屋でも空き店舗を、アーティストの卵達を育てるコロニーとして活用する案も出された。
- ・その際は誰が来ても応対や休める場を提供すること、また、学生が制作した陶芸・ガラス工芸・絵画などの展示や販売の場としての活用等の案が出された。



ワークショップで話し合った主な空き店舗の活用案

○バンクーバー(グランビル)のアーティストコロニーを事例とした空き店舗活用

バンクーバーでは美短と類似する学校の近くに、カナダ政府直轄で、木工・繊維など様々な種類のアーティストコロニーが多く存在する。

訪ねた人に対して、親切に説明をすることが入居条件となっている。

若いアーティストは大概初めは、金銭にゆとりがなく発表の機会も限られているため、美短のある新屋でも、空き店舗などを利用した「アーティストコロニー」のような場が生まれればよいと考えている。

○販売の場としての活用

塀をつくる過程で、通りがかりの人や周辺の家との間に変化(会話)が生まれている。こうしたものが向かいにあるわけだし、活用しない手はない。例えば、学生が制作した陶芸・ガラス工芸・絵画などの展示や販売の場としての活用があるのではないか。

また、外へベンチを並べるなどして、誰が来ても嫌な顔をせずに休める場の提供もどうか。このような場所は、現在の新屋の街においては違和感を放つ場所になると思うが、これを街がのみこむことにより、今後の発展につながると思う。例えば、カフェなどへの発展も考えられる。

○日常生活と融和しながら、新屋にある資源を活用した使い道を模索

ここで言う活動は、あまりに日常からかけ離れたものではなく、日常にとけ込めるものでは長続きしないと思う。この点には注意する必要があると思う。

新屋には湧水をはじめとして、蔵などの資源が多く残されている。県外などの例を取り入れるなどして、これらの資源を活用し、発展させたらどうか。

○継続の重要性

カフェにしても店舗にしても、短期間やるのではなく継続していくことによって、まちへの波及効果が現れてくるのではないか。

利益を求めるのではなく、例えば地域の子供見守り隊などのメンバーの協力を得、シフトを組むなど、やり方を考えればできないことではないのでは。

また、美短の学生とふれあう場は、年に一度の学園祭だけであるため、何とかしていきたい。

●9月27日 秋の「街飲み」開催

- ・わなり場と屋台塀が完成し、本格的な活動を開始したことの周知を図ることを目的に、事前に新屋地域全域を対象に新聞折り込みチラシを作成、配布して「街飲み」を屋台塀とわなり場で開催した。
- ・屋台塀では地元婦人会の協力により、焼鳥や焼きそばを販売し、わなり場では湧水広場の整備模型や整備イメージ図等の展示を行った。
- ・当日は肌寒く、時折小雨が降るあいにくの天気で、参加者はやや少なかったが、2回目のイベントということもあり、車いすのお年寄りを連れてくる家族もあり、食べながら、飲みながら住民同士和気藹々で会話を楽しんでいる様子だった。

10月27日(土) PM13:00~PM16:00

新屋表町通り 秋の「街飲み」開催

昨年から取り組んできました新屋表町通りの街づくりが徐々に動きだしました。そのなかの一つでもある屋台塀で秋の味覚を味わいつつ街で飲みませんか？

新屋地区住民の新しい「まわり場」が新屋表町通りに誕生！！
屋台塀とわなり場（空き店舗活用）
湧水広場手こぎポンプおひろめ記念

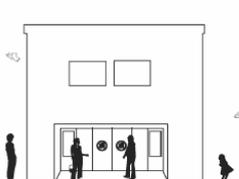


裏面の湧水整備計画案もご覧下さい。

🍂 街飲みメニュー 🍂

- ・大鍋一杯100円（豚汁200杯限定）
- ・やき鳥
- ・イカ焼き
- ・やきそば
- ・ビール
- ・大仙市田沢湯きのご販売など





開催場所
新屋表町通り
屋台塀（森九商店さん隣）&わなり場（旧横山米穀店）

主催：新屋表町通り活性化推進委員会
 協賛：新屋商店会 新屋振興会 新屋街路組合

わなり場スタッフが作成した新聞折り込みチラシ



●12月30日 商店会活動に協力

- ・恒例の、「新屋表町の年末の大売り出し」に「わなり場」スタッフが協力、わなり場の前にテントを設営して販売に協力した。
- ・また、スタッフも独自に自分たちが調理した「玉こん」を販売するなど、商店会の人たちと関わりが深まった。



わなり場スタッフによる玉こん

まちなかアトリエ「わなり場」ブログより

●10月～12月 まちなか文化教室の開催(陶芸教室)

- ・まちなか文化教室は、わなり場で美短の陶芸の先生が講師となり、10月から全22回開催された。参加人数は会場の都合上、1回当たり約6名の少人数だったが、参加者から今後も継続して欲しいとの要望が出されるなど、好評が得られた。



まちなか文化教室
～陶芸教室～

〒930-1838 福井県美速野町10-6
六上原 倉庫跡 上野町 向かい

場所：わなり場
対象：初心者～中級者5,6人
コース初回は新卒です。
他は欠席、途中参加が可能です。
スズロン専用トイレも近い場所で参加下さい。

TEL:018-828-6535
TEL:090-5727-4432は日6時

受講料 ¥5000
材料費 ¥1000

10月 日 月 火 水 木 金 土

	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

花瓶コース 全6回
6 全体説明・成形
7 成形・削り・化粧掛け
19 窯入れ・あぶり
20 素焼き
22 窯出し・釉掛け
26 窯入れ・あぶり
27 本焼き
30 窯出し・削り

11月 日 月 火 水 木 金 土

				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	

植木鉢コース 全6回
3 全体説明・成形
4 成形・削り・化粧掛け
22 窯入れ・あぶり
23 素焼き
24 本焼き
27 窯出し・削り

12月 日 月 火 水 木 金 土

						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29

水盆コース 全8回
1 全体説明・成形
2 成形・削り・化粧掛け
7 窯入れ・あぶり
8 素焼き
10 窯出し・釉掛け
14 窯入れ・あぶり
15 本焼き
17 窯出し・削り

まちなか文化教室の募集チラシ

3) 成果と課題

●効果

・地域住民の「たまり場」として定着化

住民が写真や記念品、お茶などを持ち寄って、スタッフと談笑するなど住民のたまり場として地域に定着化しつつある。

・若者が立ち寄り寂しかった通りに変化の兆候

スタッフの友人達が立ち寄るなど、わなり場の周辺に若い世代の人たちが立ち寄ることで、寂しかった通りに変化の兆しが現れている。

・市中心部の有力ギャラリーとの連携が生まれた。



●課題

・現在の建物は4月以降取り壊し予定、活動継続には新たな拠点が必要。

・常駐者がいないため情報伝達が滞る場合がある。

・次年度以降、建物の賃借料、水道光熱費等の活動資金の確保が大きな課題

本年度は各種助成金の適用により、空き店舗の賃貸や水道光熱費等の経費が確保できたものの、次年度以降について、これら活動資金をいかに確保するかが大きな課題となる。

3.2. 地域のシンボル形成 ライトアップ部（学生活動・・とかげのたまご）

1) 取り組みの目的

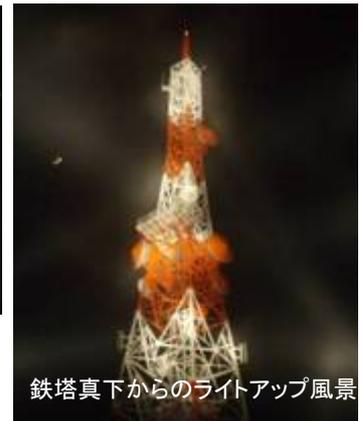
- ・ 美短サークル「とかげのたまご」の活動として、地域のシンボルである大森山のテレビ鉄塔（A B大森山電波中継塔）をライトアップする。
- ・ 地域のシンボルを照らすことで、改めて地域をみつめなおすきっかけをつくる。
- ・ ライトアップは、集合の合図やイベント開催の合図として活用し、学生が自分の手でライトアップをすることで、「地域（新屋）」を認識するきっかけをつくる。



2) 取り組み状況

- 5月24日 秋田朝日放送（AAB）に大森山テレビ中継塔をライトアップするための許可依頼
- 6月24日 ライトアップ用のライト購入（2台）
- 6月12日 7月3日、ライトアップ実験
- 7月10日 ライト8台追加購入即日ライトアップ実験
- 7月19日 ライトアップ実験
- 7月22日 ライト10台追加購入、ライト10台では光量が不足だったため)即日ライトアップ実験
- 7月24日 8月1日 ライトアップ実験
- 8月10日 新屋花火大会に併せライトアップ（大会中にアナウンス）
- 8月12日 WS,板埦内の夜店開催に併せライトアップを実施





3) 成果と課題

●効果

- ・地元民放 TV でも報道されるなど、話題性になった
- ・地域のシンボルとして改めて認識

ライトアップを見た地域の人々からは、夜空に浮かび上がる鉄塔を、地域のシンボルとして改めて認識したと話しており、地域への愛着とまちづくりに対する意識を向上するための効果があった。

- ・ライトアップによる景観形成

仙台市では八木山のテレビ等ライトアップが、個性と魅力ある都市空間を形成する重要な景観として仙台市都市景観大賞に選ばれており、新屋でもライトアップをはじめ、住民の景観形成に向けた盛り上がり期待される。



●課題

- ・住民への周知不足、PR 方法が課題
- ・住民へ参加の呼びかけ
- ・空き店舗の水道光熱費等の維持費確保方法の検討

例えば有料で、依頼された建物などを手持ちライトでライトアップする

3.3. 湧水広場整備計画策定

3.3.1. 愛宕下地蔵湧水整備アンケート調査

平成 18 年度に「生活景の提案③」で提案された湧水の利活用について、愛宕下地蔵湧水広場の具体的な整備を検討推進する上で、地域住民の湧水に対するイメージや考えかたを反映させるため、新屋地区全世帯に対してアンケート調査を実施した。

1) アンケート実施時期および対象等

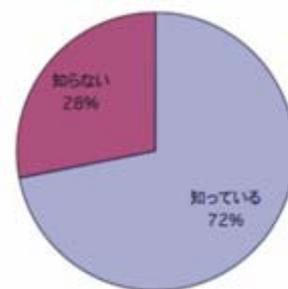
実施時期：平成 19 年 6 月

配布 5,156 世帯 回答 901 世帯（回収率 15%）

2) アンケート結果の概要

■あなたは「愛宕下地蔵の湧き水」を知っていますか？

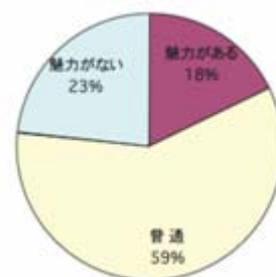
新屋地域全体の人々の 7 割が愛宕下の湧き水を知っている。しかし、地理的に遠い所では認識率が低い数字になっている。下表町では 100%の認識率だが十條団地では 43%まで落ち込んでいる。意外にも地理的に遠く、若い世代が多い地域の認識率が高くなっている。これは子供の登下校や学校での湧水の授業が影響していると考えられる。



■「愛宕下地蔵の湧き水」は魅力のある場所ですか？

ほとんどの人が普通と答えている。地理的に遠い所では魅力が無い、が高い数字になっている。愛宕町では魅力がある、が半数であるのに対し、緑町では魅力があると答えた人が 8%まで落ちている。

若い世代の多い地域や、他からの転入者の多い土地では、魅力が無い、と答えた人の比率が高く、湧水に対する無関心、愛着の無さが伺える。



■愛宕下の湧き水の魅力とは…(上位 5 回答)

愛宕下湧水の魅力について、住民は思い出の場所、魅力的な場所として捉えていることが分かる。

- ・懐かしく、思い出がある場所。思わず立ち止まる場所（17 件）
- ・新屋には湧水が多数あり、湧水の里というイメージがある。町中に湧水が出る他の地域にはない特色である（14 件）
- ・昔から憩いの場として様々な人が語り合える。人が集まる場所（12 件）
- ・湧水はそれだけで魅力がある。貴重な場所、資源である（11 件）
- ・味わいあるおいしい水。清々しい、綺麗なだと思ふ（9 件）

■愛宕下の湧き水に魅力がない点とは…（上位 5 回答）

場所がわからない、認知度が低い。清潔感がない等の意見が多く、住民は整備が必要と考えていることが分かる。

- ・地名が変わり場所が分からない。認知度が低く、PR が無い。見た事がない。近隣の人しか知らない (36 件)
- ・大腸菌が含まれ、水質が悪く飲用できない。安全でない水を飲みたいと思わない。(28 件)
- ・活気、明るさと清潔感がない。雑草が生い茂り不衛生である。虫が来る。(24 件)
- ・住んでいる地域から離れているので関心、愛着が無い。行くのが大変 (14 件)
- ・情緒、風情が無い。手入れも無く雑草が生い茂り、騒然としている。景観が悪い (13 件)

■提案イメージに対する賛成・反対意見

広場の整備に関しては様々機能を希望していることが分かる。

	賛成	反対
・皆が集まり語り合える場にする	30	1
・湧き水利用のカフェ、飲用可能な水汲み場	37	6
・秋田市内で解体された古民家の建材を再利用	18	3
・建築方法は地域ボランティアにより時間をかけて作り続ける	20	1
・水車や井戸、水力を利用したモニュメントの設置	30	4
・子供の遊び場整備 (池に鯉を放す等) 大人は足湯でくつろぐ	44	7
・秋田公立美術工芸短大の作品を展示する。彫刻、彫像、36 歌仙等	30	4

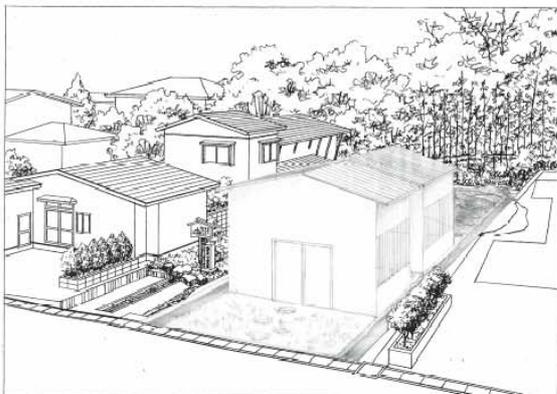
■湧き水の飲用について (上位 3 件)

「飲める水」「安心な水」を望む声が圧倒的に多いことが分かる。

- ・飲用可能であれば人集まる。飲用可能な水飲汲み場 (32 件)
- ・定期的な水質検査の公表。安全対策。衛生的に保ってほしい (25 件)
- ・安全に飲めるようにしてほしい。もしくは煮沸して飲んでもいい事にする事 (7 件)

3.3.2. 学生作成案（第2回新屋表町通り活性化推進委員会において発表）

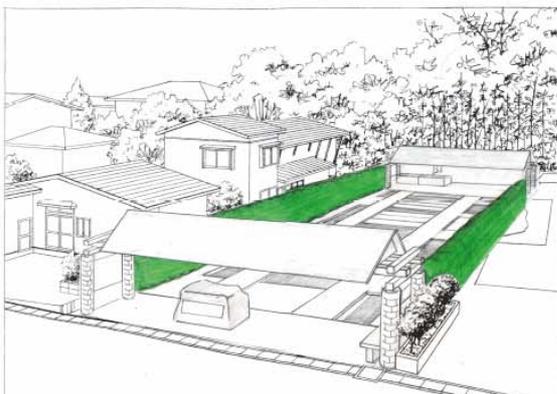
秋田公立美術工芸短大の学生による愛宕下地蔵湧水広場に対して5案の提案があり、委員会で意見が交わされた。



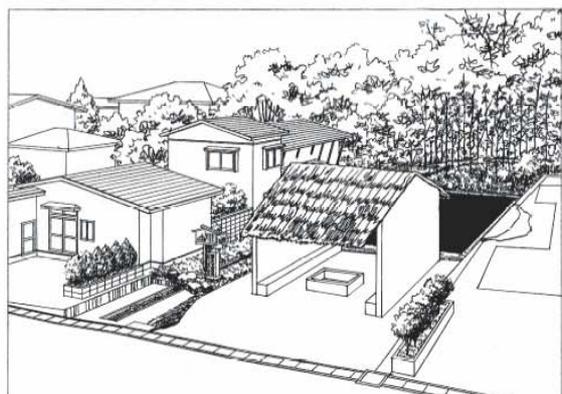
成田案 敷地の奥行きを利用して、手前にカフェその奥が「畑」になっている。畑でできた作物を利用した飲食が可能なカフェを想定している。



門脇案 敷地に塀を設け静かな囲われた庭をつくる案。塀の上部に黒色に塗ったパイプを配し、太陽熱を利用した温水をつくり足湯に利用する。



立花案 敷地内に自然の水の流れをつくりだし、虫が育つ環境をつくる案。道路側に門を配し、敷地奥に水を汲む場所を設けている。



佐藤案 水と醸造業のまちという背景から、「米」をキーワードと捉え、敷地奥に水田を設けた案。稲作とおした交流を促進することを想定。



宮本案 水を飲みながら人が交流できる仕組みとして、利用者が自由に使い方を選ぶことができる「長屋」を設けた案。

総評

いずれの案も水が「飲料可能」であることが前提となっており、水汲み場が設けられている。更に虫のような「生物」、稲作のような「作物」によって水の奇麗さを表現するという特徴がみられる。委員の中からは「作物」に関しては佐藤案のような稲作に限定しなくても良いのではないかと指摘があった。門脇案は太陽熱を利用した「足湯」のアイデアと周辺の建物も利用するという案の広がりに対して評価を受けたが、塀の高さや閉鎖性に関して疑問も投げかけられた。

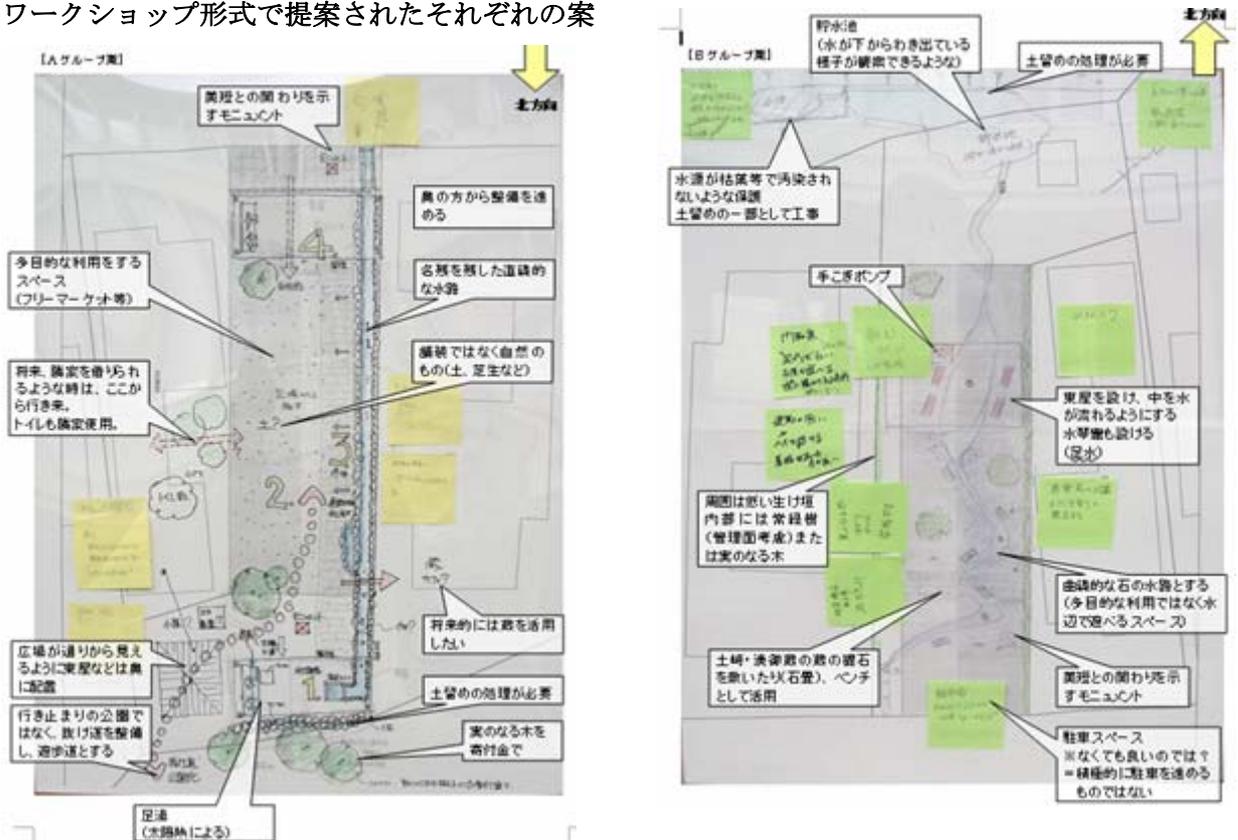
全体の案を通して計画の閉鎖性、秋田という地域特有の冬期間の利用に関する配慮不足などが指摘された。

3.3.3. ワークショップ形式による湧水広場整備計画案の作成 (9月12日)

第2回委員会の美短学生による提案を元に、9月12日に開催された第3回委員会では、2班に別れてワークショップ形式で湧水広場の整備案を作成した。



●ワークショップ形式で提案されたそれぞれの案



●グループ案についての主な話し合いの内容

- ・斜面に木を植えるなどして土留めをしっかりとし、湧水を汚染から守ることが必要。
- ・飲める水の確保がまず大事。湧水と井戸による2本立てで考えるとよいのではないかな。
- ・駐車場は向側を利用した方がよいのではないかな。敷地内部で事業を完結させる考え方がよい。
- ・イベントは商店街でやり、ここでは別の役割をさせることを考えるべきではないかな。
- ・広場は憩いの広場として残すべき。B案はそのため水路を直線的に残す提案をした。
- ・イベントをやるのには舗装のように地面を整地して、硬くすることが必要。
- ・土のまま残すには、雑草の対策が必要だ。管理が大変。
- ・整備後、広場を管理するための「愛護会」のようなものを設立するのはどうか。
- ・広場を整備、管理するためのお金を管理する組織が必要。
- ・整備に関して、単に寄付をあつめるというより、木1本につきいくらかという集め方もあるのでは。

3.3.4. 湧水広場整備に関するワークショップ (9月28日)

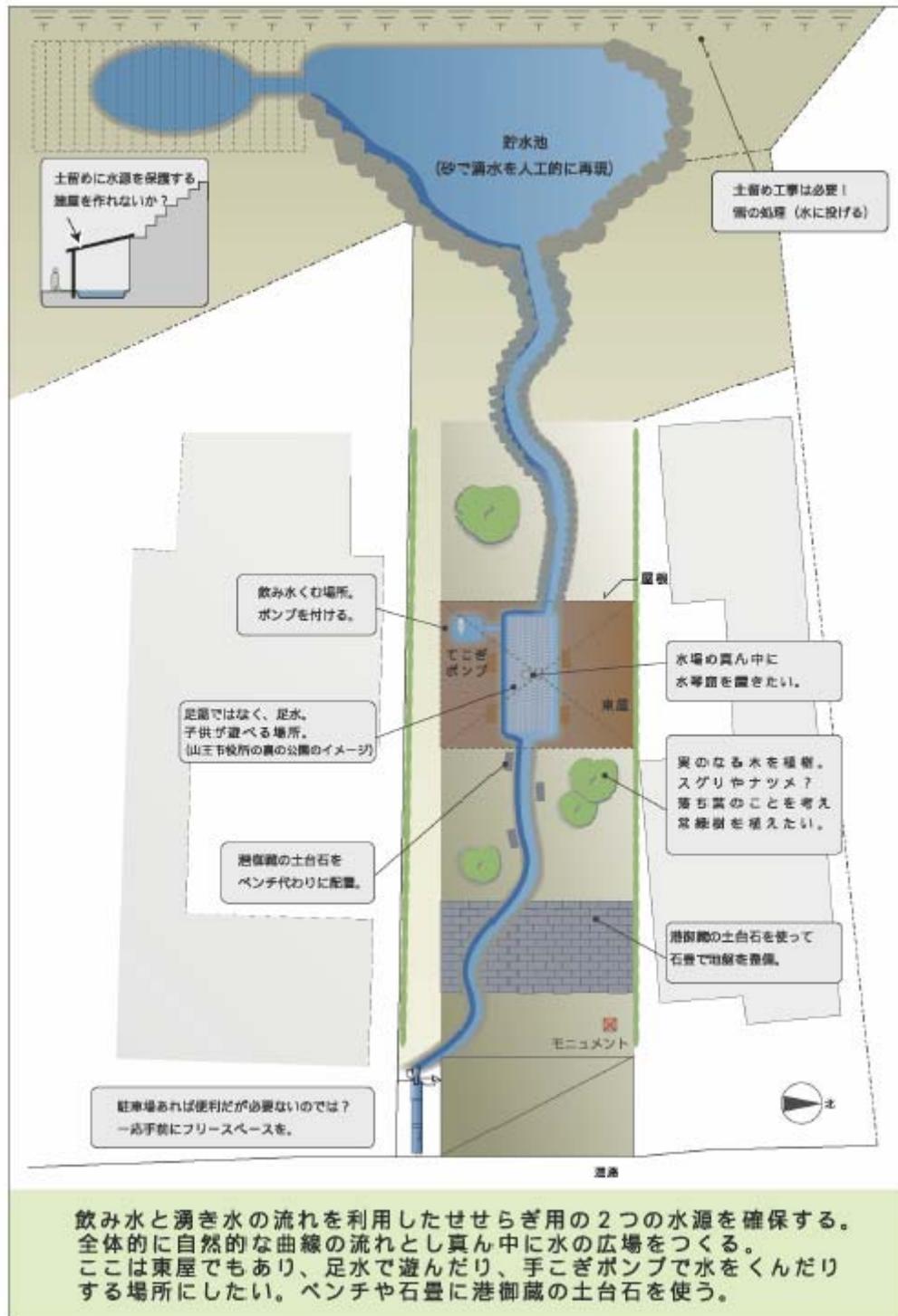
- ・湊御蔵の土台石を使った石畳とあるが、検討の結果、困難と判断した。
- ・A案の散策路について、昔は散策路としてあったので、草等を取り除けば、道は出てくるはず。
- ・A、B案に共通しているのは、北側斜面の土留めで、水源を守るために必要。また、法面の保護のために木や草花を植えたらよいと思い、提案した。
- ・秋田市公園課との話し合いの結果、土留め等の計画には市有地を含めてよいが、管財課等の許可が必要となる。北側の斜面は崩壊が激しく、急傾斜地崩壊危険区域に指定されており、専門家の設計が必要（秋田市がコンサルに依頼中）。
- ・湧水部分は図上ではかなりの面積→官地を含めると所有している土地の約2倍近い面積となる。
- ・新屋の湧水は醸造をはじめとして、町の発展に大きく関わってきた。アンケート結果からも「飲める水」は重要であり、昔は至る所から湧水があって、水量も2倍程はあった。そのため、各家の間には水路があり、道路へ流している状態であった。つり井戸も多く、国萬歳酒造の蔵には、そのときの滑車も残っている。
- ・湧水を飲まないようになったのは、0157が問題になってからで、それまでは飲用として使用している家庭が多かった。
- ・湧水を飲料用とするためには、定期的な検査が必要で、それなりの費用がかかることになる。飲用と宣言すると制約がでてくるが、そのまま飲んでも実際にはそれほど問題は起こらないのではないか。
- ・清掃後、水源の再検査をする予定だが、飲料用に井戸を掘ってみてはどうかと思っている。



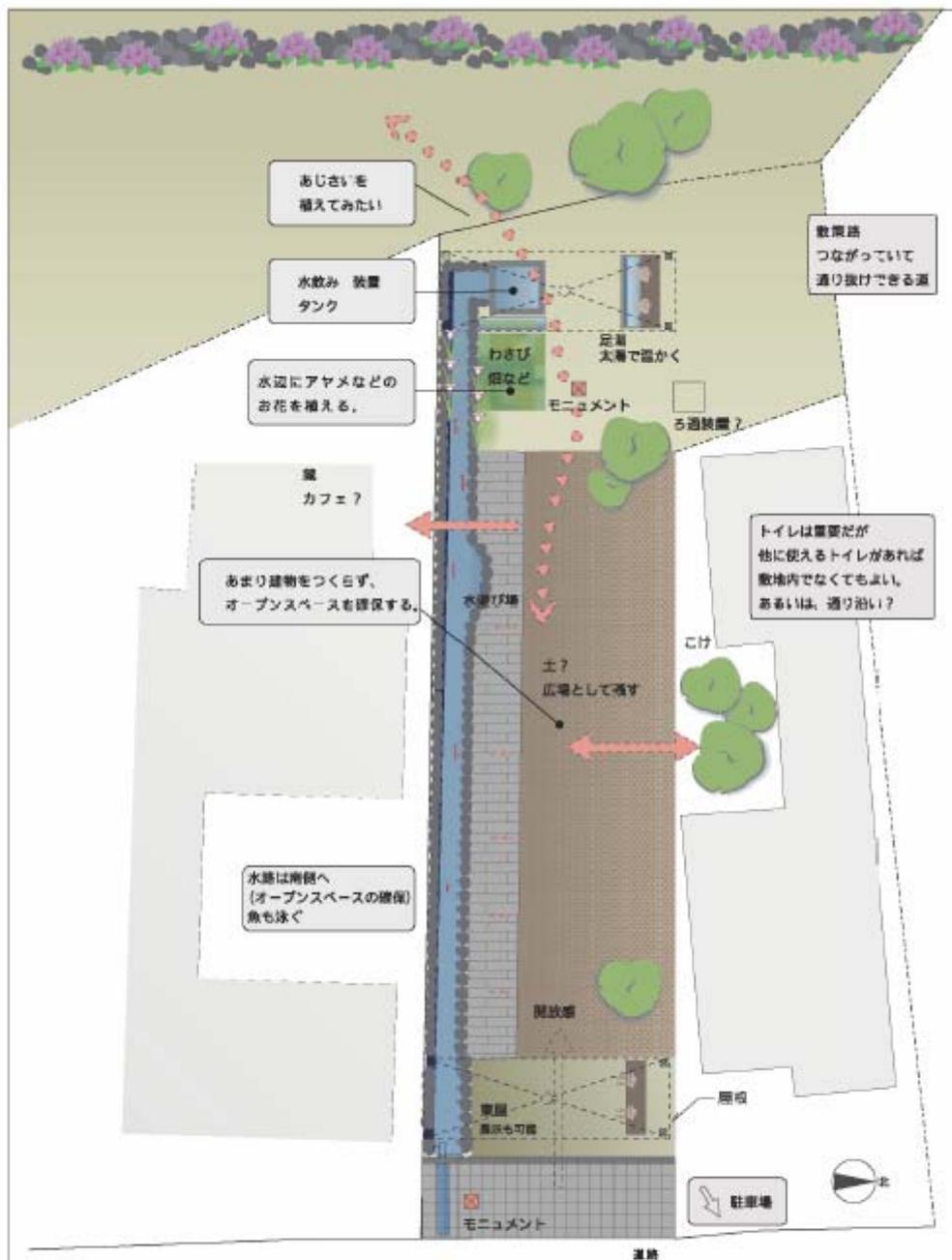
3.3.5. 湧水広場 2つの整備案の住民に対する告知（10月25日秋田魁新聞折込）

- ・ 第2回委員会で提案された2案を整理して、広く地域住民の周知を図るため、10月27日に屋台塀で開催した「秋の街飲み」のイベント紹介と併せ、提案された2案をチラシの裏に印刷して、新屋地区の新聞折込に入れて配布した。

●A案



●B案



敷地内にまとまった広場を確保するため水路を南側に寄せた。道路側の東屋は表町通りの景観要素として機能をするとともに広場のゲートの役割を果たす。水飲み場は敷地奥に配置され、同じ様な東屋も設置し足湯を設ける。袋小路ならないように散策路を整備するなど、地域全体を考えた。

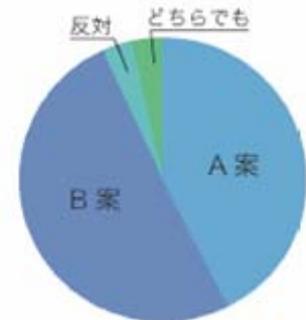
3.3.6. 整備案 2 案に対する第 2 回アンケート調査 (10 月下旬)

第 2 回アンケート調査は表町通り沿いの住民約 100 世帯を対象に、絞り込んだ整備案 2 案に対して、どう感じたかについて把握するため 10 月下旬に行った。結果、87 人から回答が寄せられた。

■A 案と B 案についてどちらが良いと思うか

回答数 87 票の内、A 案が良いとの回答が 37 票、B 案が 44 票、反対 3 票で B 案が良いとした回答が A 案を上回った。

A 案が用地のほぼ中央に水の流れを配置したのに対し、B 案は片側に寄せて配置し、その分を広場（多目的スペース）として活用することが提案されており、住民は広場として多目的に活用する案を支持したものと考えられる。



■提案 2 案に対するコメント

コメント内容	
<p>A 案</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 自然な感じがする。 ・ 自然を生かせる。 ・ 水琴窟の音で大人も子供も癒される。 ・ 水の流れを両方から楽しめる。 ・ 植樹にグミ、ハマナス、ツキミソウ、スグを加えて欲しい。 ・ シンプルで誰もが気軽に入りやすいような気がする。 ・ 手こぎポンプの発想が良いと思う。 ・ 秋田の季節を考えていると思った。 ・ 飲み水と遊び水を分けたほうがよい。 ・ 貯水池は昔、枯れ葉が入らないように網をかけていた気がする。 ・ 実の成る木、ベンチ、水のせせらぎだけあった方がよい。 ・ 子供達が流れの中の生物を覗き込む姿などを想像する。 ・ 管理が B より難しいのでは？ ・ 新屋の街並にとけこむのではないかと思う。 ・ 利用するデザイン。 ・ 土留めに水源を保護する建屋に大賛成。 (建屋でないと災害で押し流される可能性大なので) ・ 石が長く使用されてるところで落ちつく感じがする。 ・ 水をメインテーマにしている所が良い。 ・ 散策路を取り入れて欲しい。 	<p>B 案</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 広場の広さが確保出来てるところが良い。 ・ イベントをしたときに有効に活用できそう。 ・ 花を植えると明るい感じがして良い。 ・ 袋小路にならない工夫が良い。 ・ 散策路があり、東屋もあって地域全体の要素がある。 ・ 足湯が良い。 ・ 朝市が出来そう。 ・ 散歩コースとして利用できそう。 ・ 街路灯もあれば夜の雰囲気のでそうな気がする。 ・ 真っすぐがいい。 ・ 東屋を和風ではなくレンガ調の洒落た作りがいいな。 ・ 手前にも東屋があるところが良い。 ・ 環境に気を使っている。 <p>共通</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 現状の流れ井戸は残す。 ・ 自然の残し方。 ・ 安心、安全。 ・ 維持の仕方。 ・ 雪捨て場を今まで使える？ ・ 駐車スペースはいらぬ。 ・ トイレは敷地内につくらない。

■アンケートからの愛宕下地蔵湧水広場整備の方向性

アンケート結果から愛宕下地蔵湧水広場整備にあたり、基本的な方針を次のように設定した。

- ・ 現状の流れ井戸は残す。
- ・ 誰もが安心して安全な広場を整備する。
- ・ 維持・管理の仕組みも併せて検討する。
- ・ 駐車スペースは敷地内に設けない。
- ・ トイレは敷地内につくらない。

3.3.7. 湧水広場整備に関するその他の活動

1) 第1回湧水広場清掃（10月2日）

地域住民20人余りが湧水広場の清掃に参加した。委員の呼びかけに応じて、初参加の地元住民も加わり、湧水広場の清掃が行われ、まちづくりへの参加意識の高まりが垣間見られた。



2) 秋田市公園課と打合せ（10月10日）

（石垣助教、佐々木新屋商店会長、藤沢新屋振興会副会長、市側3人参加）

- ・湧水広場の整備の方向性について打合せを行った。
- ・ワークショップで提案された2案の整備案について説明を行い、手こぎポンプの位置等について話し合いを行った。



3) 手こぎポンプ設置と神事（湧水広場の安全祈願）（10月27日）

- ・10月27日に開催した秋の「街飲み」に合わせ、手こぎポンプのお披露目と今後の湧水広場整備の安全祈願を行った。
- ・飲料を目的に井戸を掘って手こぎポンプを設置したものの、鉄分が多く飲用には適さないことが判明した。このため今後濾過装置の検討を行いながら、当分は「水遊びの場」として活用を図ることとした。



4) 第2回湧水広場清掃 (11月17日)

- ・ 2回目の清掃は、湧水箇所を中心に清掃を行って湧水の量を増やすことと、湧水箇所が落葉等で清潔でないことから、清掃により飲用に使用できないかを確認するために実施した。
- ・ 湧水量は以前と比較すると増加したものの、水質検査の結果、大腸菌が検出され、飲用とするためにはさらなる検討が必要との結果に至った。



5) 湧水活用の先進事例視察 (岩手県盛岡市、11月27日)

湧水を活用したまちづくりを行っている先進地を視察して、今後の活動の参考とするため、盛岡市の大慈寺（環境保護地区に指定、原敬の墓所として有名）付近にある大慈清水と青龍水を視察した。

●大慈清水周辺のまちなみ

大慈清水がある盛岡市鉾屋町は、伝統的な町屋建築が残っている地区で、現在建物やまちなみの保存活動が官民で積極的に行われている。



●大慈清水のヒアリング結果

- ・ ポンプアップで湧水（地下水）を提供している。
- ・ 大清水の敷地規模は約 60 坪、大清水と 3 台分の駐車スペースがあり、駐車スペースは月貸駐車場として、収入は運営資金に活用。
- ・ ポンプアップに要する電気代、管理費等は周辺住民 80 世帯が年間 2400 円（月 200 円）を負担し、年間約 40 万円の子算で運営し、利用者の負担はない。
- ・ 1 週間に一度清掃を行っているが、高齢化のため管理が大変になってきている。
- ・ 水質に関しては、無料提供のため責任は持たないこととしている。（水質検査等は特に実施していない）
- ・ 行政からの支援は受けていないが、固定資産税は免除となっている。



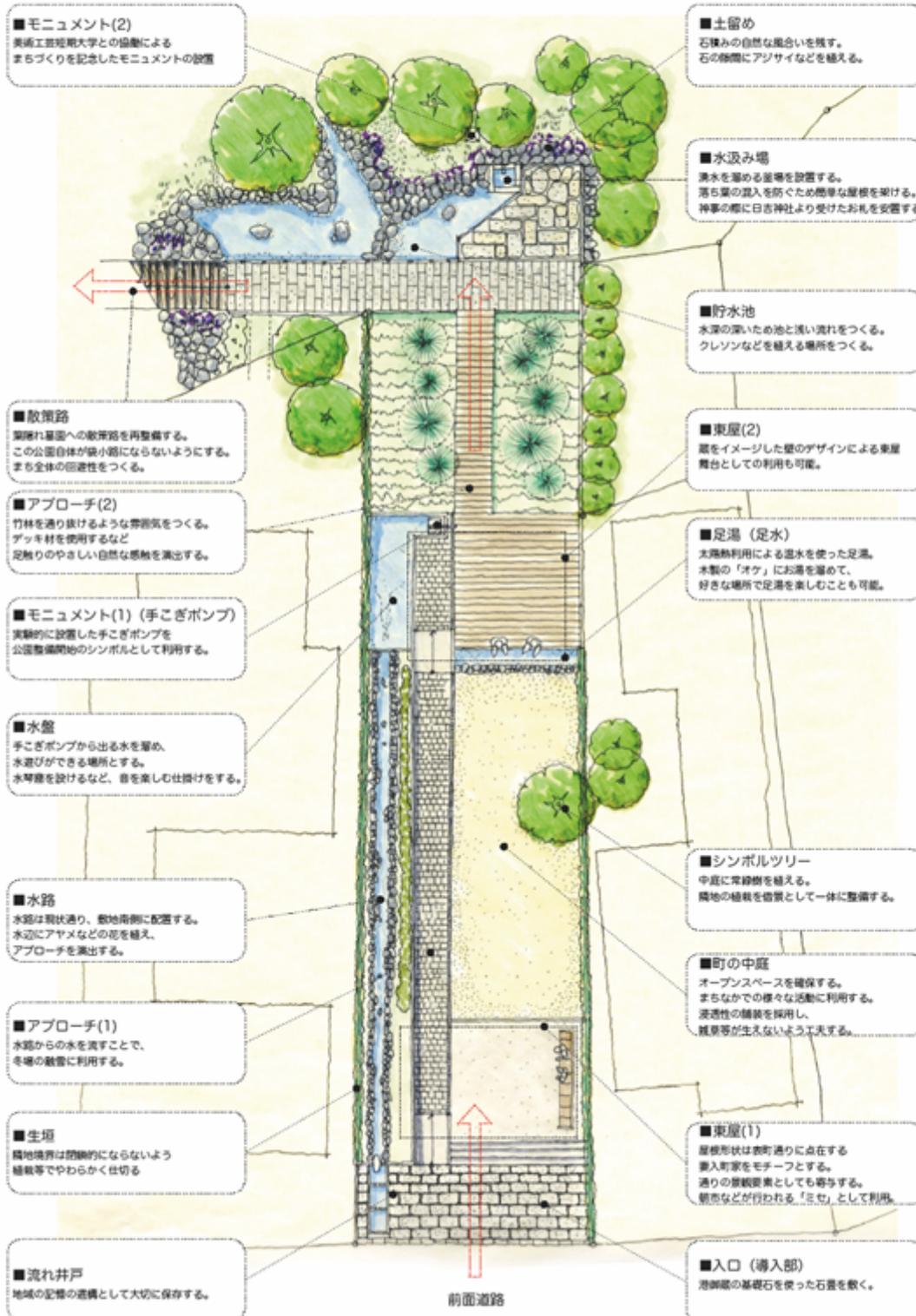
3.3.8. 委員会整備計画案

愛宕下地蔵の湧き水 湧水広場整備計画 (案)

■計画趣旨

第3回新屋表町通り活性化推進委員会により作成されたA,B,2案に関してアンケートを行った。
A案37人、B案44人の得票であり両案ともほぼ同等の評価を得ていると考えられる。
今回は両案の評価点を活かして下図のような折衷案にまとめた。

道路側入口にはゲートの役割を果たす東屋を設けた。東屋のデザインは通り沿いに点在する町家の屋根架構をモチーフとする。水路は敷地南側に配置しオープンスペースを確保する。手こぎポンプを遊具的モニュメントとして利用し、足湯を設けた東屋を設置する。既存竹林を通り抜けるアプローチを整備し敷地奥は現状の自然の状態を活かした貯水池として修景する。また広場が袋小路とならないように葉隠れ墓園までの散策路を復活させる。



071129



3.3.9. 効果と課題

●効果

- ・湧水広場の整備手法や費用支援に関する市との話し合いが積極的に行われ、住民発意の計画に対する行政支援のあり方のモデルとなることが期待できる。

(整備費用は秋田市の新事業である「緑のまちづくり活動支援基金(仮称)」の適用を検討)

- ・計画案作成に至るまで、様々な対話や清掃活動などを行い、住民同士の一体感と地域資源に対する意識の高まりが醸成された。
- ・対話を通して、手こぎポンプの設置など、「夢」が一步一步実現していく過程で、住民の自己決定に対する自信と満足感の形成につながった。
- ・水質の向上につながる活動が発生した。(住民による湧水箇所の協働清掃)
- ・湧水を自己管理する類似事例を視察することで、新屋での実現可能性とその自信が高まった。

●課題

- ・湧水広場の整備・管理費用等の捻出方法、管理組織のあり方についての詳細検討、連合町内会等関係団体への協力依頼や調整等が必要。

緑のまちづくり活動支援基金(仮称)の創設

現状と課題

- ◎公園や緑地、街路樹など緑の豊かさに対する市民の評価は高い*
- ◎現行の都市緑化施策は種類かつ多岐にわたっており、市民にとってわかりにくい
- ◎近年、市民による都市緑化の取組みが多様化し、現行の都市緑化施策では機動的に対応できない
- ◎都市緑化施策について、「市民協働・都市内地域分権」および「受益と負担の適正化」の観点から見直しが必要とされている
- ◎都市緑化活動を通じた「家族や地域、人の絆づくり」への期待

緑に対する市民満足度を維持しつつ、「緑あふれる環境を備えた快適なまち」を効率的に実現する仕組みを構築する必要
多様化する市民による都市緑化の取組みを支援できる、わかりやすい制度へと再編する必要



市民による植樹(新城川)



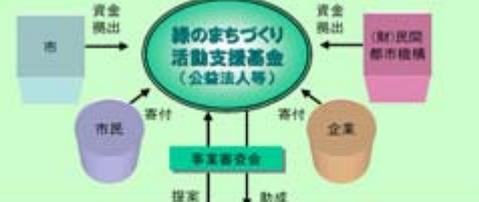
市民による広場整備(新屋)

*「秋田市しあわせづくり市民意識調査」(H17)において、公園や緑地、街路樹などの緑の豊かさについて「よい」「どちらかといえばよい」と回答した市民は42.9% (全分野中2位)。

施策の概要

「緑のまちづくり活動支援基金(仮称)」の創設

- ◎市からの資金拠出とあわせて、市民・企業などから幅広く資金を調達し基金を造成。さらに、(財)民間都市開発推進機構の「住民参加型まちづくりファンド支援制度」を活用。
- ◎緑のまちづくり活動を実践しようとする個人・団体から企画提案を受け、事業審査会の審査を経て、基金から助成(取り崩し型)。



市からの資金拠出と(財)民間都市機構からの資金拠出が中心となり、市民からの寄付と企業からの寄付も受け入れられる。市民と企業からの寄付は事業審査会を経由して基金に提供される。基金からは事業審査会へ助成が行われ、事業審査会が市民と企業に提案を行う。

市民自らが提案・実践する「緑のまちづくり活動」を支援

〔例〕オープンガーデン



〔例〕まちなか緑化



〔例〕ポケットパーク



住民参加型まちづくりファンドの導入事例(全国18自治体)
《名古屋市》名古屋緑化基金建築物等緑化助成制度
建築物の新築等に合わせた屋上緑化、壁面緑化などの緑化空間の確保などに関する事業に助成。
《東京都》東京都都市緑化基金
建物緑化による都市環境の改善・良好な都市景観の創出、コミュニティ活動等を通じた緑豊かな都市環境改善などに関する事業に助成。

施策の効果

- 都市緑化制度をわかりやすいものとし、市民協働による都市緑化活動を機動的に支援
- 受益と負担の適正化により、緑の豊かさに対する市民満足度を効果的に維持・向上
- 都市緑化活動を通じた「家族や地域、人の絆づくり」の推進

3.3.10. 次年度以降の湧水広場整備計画の課題

委員会やワークショップでの検討、アンケートの意見等を集約して、新屋表町通り活性化推進検討委員会としての愛宕下地蔵湧水広場整備計画案はまとまった。

具体的な整備に向けて以下の課題を解決する必要がある。

- ・事業費等を考慮した整備計画案の見直し

本年度作成された整備計画案は、まだ理想型に近いもので、今後事業費等を明らかにしながら、個別の案の必要性等について再度議論を積み重ねる必要がある。

- ・「緑のまちづくり活動支援基金（仮称）」の活用

平成 20 年度以降、秋田市の新規事業である「緑のまちづくり活動支援基金（仮称）」を活用しながら、基礎的な整備を実施する予定である。（これまで秋田市の単独事業である「やすらぎの森整備事業を活用する予定だったが、秋田市が同事業および他の緑化事業を再編することとなったため」

- ・実施主体の決定と事業推進方法の検討

基金を活用するためには、事業主体が住民団体となることから、受け皿となる団体を決定する必要がある。

さらに、基金による支援額は未定であるが、上限でも 500 万円前後と推定されるため、それを上回る整備費は住民側の負担となる。その整備費や整備手法、整備期間等について、次年度以降改めて検討する必要がある。

- ・整備後の維持管理方法の検討

湧水広場整備後、広場の維持費の負担方法、清掃等を含めた維持管理方法について、主体的に活動する団体等検討する必要がある。

3.4. 積極的な広報・PRの展開

本活動において、活動全体が一部の住民のみの活動とならないよう、また、他の地域住民が積極的にまちづくり活動に関心を持ち、参画できるように積極的な広報・PR活動を心がけ、特にイベント開催時には、秋田市の協力を得ながら、事前に市役所に常駐する報道機関各社に活動やイベント開催の情報提供を行った。

積極的な広報・PRによって、活動の中心になっている委員会のメンバーにとっては、自分たちの活動が新聞やテレビ、ラジオ等に取り上げられることで、活動に対する自信と弾みにつながったものと考えられる。

1) 自主的な広報・PR

- ①愛宕下地蔵湧水整備アンケート調査（6月 新屋地区全戸対象）
- ②ライトアップ（6月～8月 大森山TV塔、8月の花火大会の際にライトアップ実施を呼びかけ）
- ③イベントチラシ新聞折込配布（秋の「街飲み」&湧水広場整備2案）

2) 秋田市による広報等

①「広報あきた 11月2日号」に活動が大きく紹介された。

②平成19年11月25日（日）放送の「おはよう秋田市長です」で取り組みが紹介された（秋田放送）



3) 新聞等による報道



H19.10.25 秋田魁新聞 60



H19.10.24 読売新聞秋田版

4. 今後の方向性

4.1. 新たな拠点づくりと今後の方向性

4.1.1. まちづくり活動の維持・継続を図るための課題

- ①新たな活動拠点づくり(現在の旧米穀店を利用した活動拠点「わなり場」は取り壊し予定のため)
 - ・地域のシンボリックな建物である三角屋を維持・保全して、「新わなり場」として活用
 - ・三角屋は昭和初期の建築と想定され、国の登録有形文化財の対象ともなりえる
- ②建物補修費の確保(現状の三角屋は屋根の補修、耐震補強等が必要)
 - ・新屋振興会を通じて建物補修の寄付を集める
 - ・商工会議所等の空き店舗活用の助成金適用とならないか検討
- ③自主自立の運営を模索(賃貸料、水道光熱費等の負担)
 - ・自立した活動のためには収益事業が必要
 - ・カフェ、居酒屋、制作した作品の販売等の導入を検討中



4.1.2. より多くの住民参画と活動・運営組織の今後のあり方

- ①より多くの住民参加
 - ・湧水広場整備やまちづくりの取り組みを拡大するためには、より多くの住民参加が必要。
 - ・そのために取り組みや事業のPRを積極的に行い、参画を広く募集することが必要。
 - ・参加のあり方として、例えば湧水広場の清掃等の管理への参加、参画(三角)屋の運営に関する参加、活動の趣旨に賛同する参加(賛助会員)など、活動に対する参加方法を分かりやすく説明し、気軽に参加できるような体制づくりが必要。
- ②法人格を持った組織化(NPO)への移行
 - ・今後の活動や運営に関して、公的補助金や助成金を活用する必要がある。
 - ・そのためにも法人格を持った組織化が必要で、自立した運営のための収益事業の展開を考慮すると、次年度以降NPOの設立も視野に入れた準備を行う。

4.1.3. 参加を呼びかける効果的なPR強化と今後の委員会機能

- ①地域のPR強化
 - ・新拠点となる参画(三角)屋には看板を掲げるなど、地域の人たちに存在や活動をアピールするとともに、地区内の商店やスーパーでのポスター掲示、口コミによる参加の呼びかけなど、まちづくり活動の地域住民に対するPRを一層強化する必要がある。
- ②表町通りの景観形成の推進役(大学と連携した景観形成のアドバイザー)
 - ・表町通りの景観形成に関して、大学と連携した景観形成のアドバイザーとして、個別の問い合わせ等に対し対応。

4.2. エリアマネジメントのまとめ

4.2.1. 受益と負担の関係、位置づけ等について

- ・ 空き店舗を活用して活動の拠点となるわなり場を整備した。短大 OB にアトリエとして無料で空き店舗を利用できるかわりに、店に常駐し、お客様(住民)が立ち寄ったら接待することを条件とした。
- ・ 短大OBが4人で当番制で常駐、若い人たちがいることにより、地域住民が立ち寄る(周辺に気軽に茶が飲めるような店がない)など、たまり場として活用され始め、通りに僅かではあるが変化(活気)の兆しを感じられるようになった。
- ・ まちづくりの拠点として、活動を継続するためには、①空き店舗の賃料および水道光熱費等の負担問題、②空き店舗の補修・改装費の負担問題、③自立のための方策検討 等の課題が問題となったが、委員会で現在の活動(わなり場の運営)を維持しようとの結論に至った。
- ・ 現在のわなり場(旧米穀店を活用した空き店舗)は春以降取り壊されるため、地域のシンボリックな建物である「三角屋」を新たな拠点として借り上げ、新わなり場として活用し、その補修費は地域住民の寄付金で賄うこと、賃料や水道光熱費等については委員会を組織化(NPO 設立)し、会費収入や収益事業で賄うことが話し合われた。
- ・ また、建物の一部を短大学生から要望の多いカフェや居酒屋として活用することも検討中で、事業者との交渉を始めている。
- ・ 三角屋の所有者とは、建物の補修を借り主側が行うことで、賃貸の合意は得られている。

4.2.2. 運営資金について

- ・ 今年度は本調査費をはじめとして、3本の助成金等の支援に恵まれ、活動費を確保することが出来たが、次年度以降の活動資金については未定の状況で、4月以降、活動資金の確保が課題であるが、これを解決する方法として次年度以降はNPOの設立を目指し、会費徴収による活動費の確保、また作品の展示販売による収益事業を検討中。
- ・ 基本的には助成金等に頼らない運営方式(会費等)とすることを考えているが、資金的な余裕は必要と考え、次年度においても秋田市や商工会議所等の協力を得ながら、各種助成金や補助金も積極的に応募、活用を検討。ただ、助成金等は競争倍率が激しく、確実な収入源としては見込めない。
- ・ 湧水広場の整備については、秋田市の新事業である「緑のまちづくり活動支援基金(仮称)」の適用を予定。

4.2.3. 人材について

- ・ これまで本まちづくり活動に実際に協力してもらったのは60代以上の高齢者が多く、30~50代の働き盛りの世代は少ないのが現状である。次年度以降予定している湧水広場整備やまちづくり活動の拠点(三角屋)整備に当たっては、これまで以上の幅広い世代の協力とより多くの人員が不可欠で、活動

への参加を積極的に呼びかける必要がある。

- ・活動自体の PR や周知を強化することと、ロコミによる活動への参加呼びかけを行い、気軽に活動できるような雰囲気作りも欠かせないと考えており、それには秋田の代表的な文化の一つである「飲みのコミュニケーション」を大切にして、行事が終わったら飲み、楽しみながら気軽に参加できる仕掛けづくりをしたいと思っている。
- ・小学校などの児童と地域との関わり合いが希薄になり、児童の安全が問題となっている中で、児童やその親と地域との関係を密接にする意味でも、今後こうした児童やその家庭の参加を積極的に呼びかけていく方針であり、現在つくしんぼ学童保育クラブと話し合い中である。

4.2.4. 組織について

- ・新屋表町通り活性化推進委員会は 29 名の限られた構成で、他の住民にとっては委員会という名称から閉鎖的な印象を受けるのか、これ以上のメンバーの広がりにはあまり期待できない。また、委員会に出席するメンバーも固定化しつつあり、次年度以降の本格的な事業運営（湧水広場整備、新わなり場の運営等）を考えると、多くの住民に気軽に参加してもらえるような組織形態に改変する必要がある。
- ・まちづくり活動への参加のあり方として、例えば湧水広場の清掃等の管理への参加、新わなり場（三角屋）の活動・運営への参加、活動の趣旨に賛同する参加（賛助会員）など、参加者があまり重荷に感じない活動形態を考える必要がある。
- ・現在の活動は、空き店舗活用（わなり場）や空き地活用（屋台塀の運営）、湧水広場の整備等、活動全体が多岐に渡っており、限られた構成での委員会活動には限界をきたしていることから、活動全体を統括する組織化が必要となっている。
- ・組織化については、活動に賛同するより多くの参加者を必要としており（会への加入条件は必要としない）、運営資金確保のための収益事業（カフェ、作品の販売等）展開も念頭に入れているため、NPO の設立を検討中である。
- ・NPO の移行により、①会費徴収 ②収益事業の展開 ③各種助成金等への直接応募 等が可能となり、自立した展開が図れるようになる。

4.2.5. 継続性・負担金等について

- ・平成 19 年度から新たに組織した「新屋表町通り活性化推進委員会」は、秋田公立美術工芸短大の石垣助教が会長となって中心的な役割を果たし、委員は地域住民、短大の卒業生、商店会等の各種団体の構成で、委員会形式やワークショップ形式で討議を行いながら活動中である。
- ・委員からは、目に見える形で設定したテーマが具現化しているため、活動の継続を求める声強いが、それは地域全体の声とはなっていないように見受けられる。（これまで TV・新聞等の活動紹介記事により、以前より周知は図られたものの、地域全体に定着しているとは言えない）

- ・また、前項(4.2.4)と同様に委員会方式では、メンバーの広がりに限界があるため、より多くの住民が気軽に参加できるような仕掛けづくりを必要としている。これまでの活動を継続していくためには、活動の拠点が必要である。
- ・助成金等に頼らない自立した活動とするためには資金が必要である。そのために、活動に賛同する会員募集(個人・法人)と会費の徴収、美短 OB が制作した作品を販売して、管理費に充当するなどの収益事業必要ではないかとの意見もあることから、NPO の設立を視野に入れながら検討を行っている。
- ・本まちづくり活動の目的は表町通りの活性化で、公益的な意義はあるが、活動資金のために、例えば町内会費のような住民からの強制的負担はできない(町民から賛同を得られにくい)という意見が大勢を占め、拠点維持のための必要な資金の一部を行政負担で支援できないか等の意見が委員会で見出されている。

4.2.6. 役割分担・連携等について

- ・委員会では湧水広場の整備について、市が新事業として展開予定の「緑のまちづくり活動支援基金(仮称)」の適用を受けながら、事業資金として寄付金、材料の現物提供、地域内の建設系企業からの労働提供等の案が出されたが具体的な結論には至っていない。また、整備後の管理についても、委員会から移行するNPO が管理する、もしくは町内会や振興会での管理という意見もあるが結論には至っておらず、今後町内会や振興会等の関係団体との話し合いを進め、調整が必要である。
- ・委員会では整備費用の負担方法、管理方法は定まっていないものの、市からの支援は基盤的な整備が主であると仮定(現在支援金でどこまで整備可能か検討中)すると、「未完」の公園として、住民の手により少しずつ整備すると愛着がわく、との意見があり、結論にはまだ時間を要するものと思われる。

4.2.7. 地域特性への対応等について、および担い手に対する支援、パブリシティについて

- ・新屋地区の特性は歴史的町なみと美術系短大が立地していることである。
- ・空き店舗活用(わなり場)したまち飲みワークショップでは、通りの空き店舗を若いアーティストに安い賃料で活用してもらい、「アーティスト村」として活性化を図ってはどうか、との意見もあった。わなり場ではアーティストの卵ともいえる美短 OB が管理しており、地域住民が気軽に立ち寄ってお茶を飲みながらスタッフと談笑している。
- ・スタッフが制作した作品の販売も始めているが、販売開始から日が浅いため収益にはつながっていないのが実情である。
- ・新屋地区全体の中でも表町通りの商業の衰退は激しく、空き店舗活用も進展しない中で、賃料が安ければわなり場のスタッフのようなアーティストの卵達が、アトリエとして利用できることが実証できた。
- ・今後、彼らに対して、空き店舗所有者理解、地域で支える支援制度等のようなものを創設すれば、空き店舗活用のアーティスト村形成も期待できる。

4.2.8. その他

①地域の大学など教育機関の協力

- ・今年度のまちづくり活動における美術短大教員の協力は、計画立案に対するアドバイスなど、活動に欠かせない存在であったが、教員の個人的な協力によるもので、今後は短大全体との協力関係を持つことで、美術系短大が持っているデザインや工芸などの専門知識や創造力を、例えば表町通りにストリートファニチャーやモニュメントとして展開できれば、短大と一体化した地域として活性化が期待できる。
- ・そのステップとして次年度は、デザイン関係の教員に協力を呼びかけ、新屋独自の商店会のパッケージ制作し、各商店で利用できれば地域商業の活性化につながることを期待できる。地道ではあるがこうした活動を持続的に続けて、相互の信頼関係を構築していくことが重要と考えている。

②行政の役割と支援

- ・行政は、住民活動に粘り強く支援することが重要で、新屋のように行政が様々な助成制度等の紹介や企画・提案書の応募、作成等を支援することは有効である。
- ・今後は NPO の管理・運営や経営、建物の補修など、それぞれ専門的な分野の人材の橋渡しの役割、または行政から直接、人的な支援等も必要とする。

(2) まぜこぜのコミュニティによる団地再生をめざす、
「地域のトータルなコミュニティ・マネジメントシステム」

“まぜこぜ懇談会”

1. 活動の背景とこれまでの経緯

(1) NPO 多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議の活動

多摩ニュータウンは誕生から既に 35 年が経過し、少子化や高齢化が進展するなかで、多様な世帯が地域に根ざして住み続けることができるまちづくりが求められています。一方、ニュータウンのまちづくりは、公的機関から地域の豊富な人材をはじめとする多様な主体の協働によるまちづくりへと担い手が変わってきています。

このような状況にあって、地域で活動する様々な分野の専門家が集まり、地域が抱える問題や課題を解決し、住民との協働によるまちづくりに取り組むことを目的として、「多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議」（略称「たま・まちせん」）を 2005 年 2 月に設立しました。

「たま・まちせん」は、地域に責任を持つまちづくりの専門家集団として、具体的・実践的な事業プログラムを提案し、継続的・持続的にまちづくり事業の実現を支援するため、現在までに次のような活動を行っています。

①コーポラティブ住宅「(仮称)永山ハウス」建設事業

(仮称)永山ハウスは、これまでの民間デベロッパー中心のファミリー層を主体とした住宅建設から一線を画し、単身世帯や夫婦世帯などの小規模世帯を含んだ住まいづくりにより、高齢者、熟年世代、若い世代など幅広い居住者相互の助け合いのコミュニティを実現することをめざしています。永山駅に近い生活利便性の高い立地条件の敷地を確保し、2009 年夏の完成を目指して計画を進めています。

②木曜サロン

設立当初から続けている一般の人たちも含めた勉強会で、毎月第 3 木曜日に開催していることから「木曜サロン」と名づけています。まちづくりの専門家や研究者、地域の活動家のほか、地元自治体の市長や首長経験者、たま・まちせんのメンバーまで多彩な分野の人たちの話を聞きながら、和やかな雰囲気の中で懇親を図っています。

③住まいとまちのお困りごと、お助けプロジェクト（通称「困助プロジェクト」）

管理組合では、各住戸の専用部分についてはなかなか取り組めない、行政は特定の業者や製品を斡旋したり紹介したりしにくいといった問題に対し、地域で活動する住まいの専門家として、中立・公平な立場から、管理組合と協力しながら専門業者の紹介や住戸内のお困りごとを解決しようという取り組みです。困助プロジェクトは、多摩市の「平成 17 年度市民提案型まちづくり事業補助金」を受けて立ち上げたものです。

④地域住民による住まいと暮らしのサポートシステム（通称「困助工房」）

住民の高齢化や住宅の老朽化などの問題が顕在化している多摩ニュータウンの初期開発地区である諏訪・永山地区を対象に、「住まいとまちのお困りごと、お助けプロジェクト

(^{こんすけ}困助プロジェクト)」との連携を図りながら、地域住民と技術者や専門家とで構成する「(仮称)^{こんすけ}困助工房」を設置し、地域の相互サポートの仕組みをコミュニティビジネスとして継続的に事業化することを目的としています。

(2) まぜこぜプロジェクトの発想とこれまでの経緯

①「既存共同住宅団地の再生に関する提案募集」における NPO 内の議論

2005 年 12 月から 2006 年 1 月にかけて、財団法人ベターリビングが国土交通省及び UR 都市機構の委託を受けて、「既存共同住宅団地の再生に関する提案募集」を行いました。たま・まちせんでも、これに応募するため有志が集り提案をまとめました。残念ながら、提案は選外でしたが、このときに議論した“まぜこぜのコミュニティによる団地再生”というテーマが「まぜこぜプロジェクト」の原点となりました。

②団地再生シンポジウムにおける決意表明

2006 年 10 月 14 日ベルブ永山（多摩市永山公民館）において、多摩市との共催により、「活力ある多摩ニュータウンを未来に継承するために ～団地再生の手がかりを探る～」というテーマでシンポジウムを開催しました。シンポジウムでは、各地の団地再生の取り組み事例や上記のベターリビング主催の提案募集において選定された提案を市民の皆さんに紹介しました。たま・まちせんは、「まぜこぜのコミュニティによる団地再生」の提案を行い、今後の諏訪・永山地域での取り組みの決意を表明することとなりました。

③近隣センター調査への協力

2006 年度に国土交通省による「計画的に開発された住宅地の状況を左右する要因と改善方策に関する調査研究」が実施されましたが、たま・まちせんは多摩ニュータウンで活動するまちづくり NPO として、この調査における諏訪・永山地区の近隣センターのあり方の検討に参加する機会を得ました。この一環として、諏訪・永山商店街の方々との意見交換会を開催し、諏訪・永山地区での活動基盤の一つとしての人的ネットワークを形成することができました。

(3) まぜこぜの概念とまぜこぜプロジェクトの背景

まぜこぜ懇談会の企画内容について説明するにあたり、たま・まちせんが既存共同住宅再生に関する提案募集からシンポジウムを開催するまでに、検討し提案してきた「まぜこぜのコミュニティによる団地再生」の概念を整理しておきます。

①まぜこぜの概念

人や世帯、土地・建物の利用、管理運営組織・形態などについて複合化、融合、総合化することを「まぜこぜ」と表現しています。

ミックス、複合化、融合 = 【まぜこぜのコミュニティによる団地再生】

均一・単一の団地から多様性・融合のコミュニティへの転換

賃貸・分譲、都営・公社・UR 都市機構などの様々な所有形態、管理者で区分された住宅をミックスして、多様な居住者による融合したコミュニティを形成することが必要

同質的なゾーニングから複合的な土地利用への転換

スーパーブロックで構成されたゾーニングや住機能に特化した土地利用を平面的にも立体的にも複合的に利用できるミックス・ユースの土地利用へと誘導することが必要

団地単位の管理から地域による総合的な管理への転換

団地単位の公共団体や UR 都市機構による遠隔的な所有者管理から、住民のニーズを身近に汲み取ることでできる地域主体のマネジメントへと転換することが必要

②まぜこぜの背景と地域の問題・課題

大規模な賃貸住宅の集積やスーパーブロックによる住機能に特化した土地利用は、高齢者や低所得層などの偏在を生み、偏ったコミュニティが形成されています。また、老朽化した共同住宅は、設備の陳腐化や高齢化への対応の困難さなど、時代ニーズに対応できなくなっています。これらの住宅や土地利用を再編し、多様な世代や階層の人たちが共存する「ソーシャル・ミックス」を実現するとともに、さまざまな機能や施設の利用が可能な「ミックス・ユース」を実現することが必要となっています。

まぜこぜは、ソーシャル・ミックス（人やコミュニティのまぜこぜ）、ミックス・ユース（土地利用や建物利用のまぜこぜ）を実現するための事業概念といえることができます。

- S40 年代後半～S50 年代前半の比較的古い共同住宅が大半
⇒ 老朽化、設備の陳腐化、住民の高齢化・少子化の急激な進展
- 大規模な都営、UR 都市機構賃貸住宅団地の偏在
⇒ コミュニティの偏り、住民層の偏り、狭小で貧弱なストック
- スーパーブロックによる大規模団地
⇒ 比較的ゆとりのある敷地利用
- 計画開発による良質な都市基盤
⇒ 道路、公園、学校等の基盤施設の充実
- 丘陵地における大規模開発
⇒ 斜面の豊かな緑、高低差が大きく高齢者には暮らしづらい環境

- 都営住宅群
 - ・ 狭小・低質な大量の住宅ストック（36～38 m²、1500 戸あまり）
 - ・ 所得や世代などの偏った住民層を形成
- UR 都市機構賃貸住宅群
 - ・ 手狭で老朽化した住宅ストック（52～56 m²）
 - ・ 高齢者世帯などの住民層の偏在
- 分譲住宅群
 - ・ 老朽化や陳腐化
 - ・ 大規模な区分所有と多様な住棟構成のため団地再生の合意形成が困難
- 地域施設
 - ・ 小中学校の統廃合、近隣商店街の空き店舗
 - ・ 歩車完全分離による利便性の不足
 - ・ 地形の高低差、大規模施設の連続による安全性の不足

2. まぜこぜ懇談会の企画立案

(1) まぜこぜ懇談会推進の考え方

① まぜこぜ懇談会の基本的な考え方

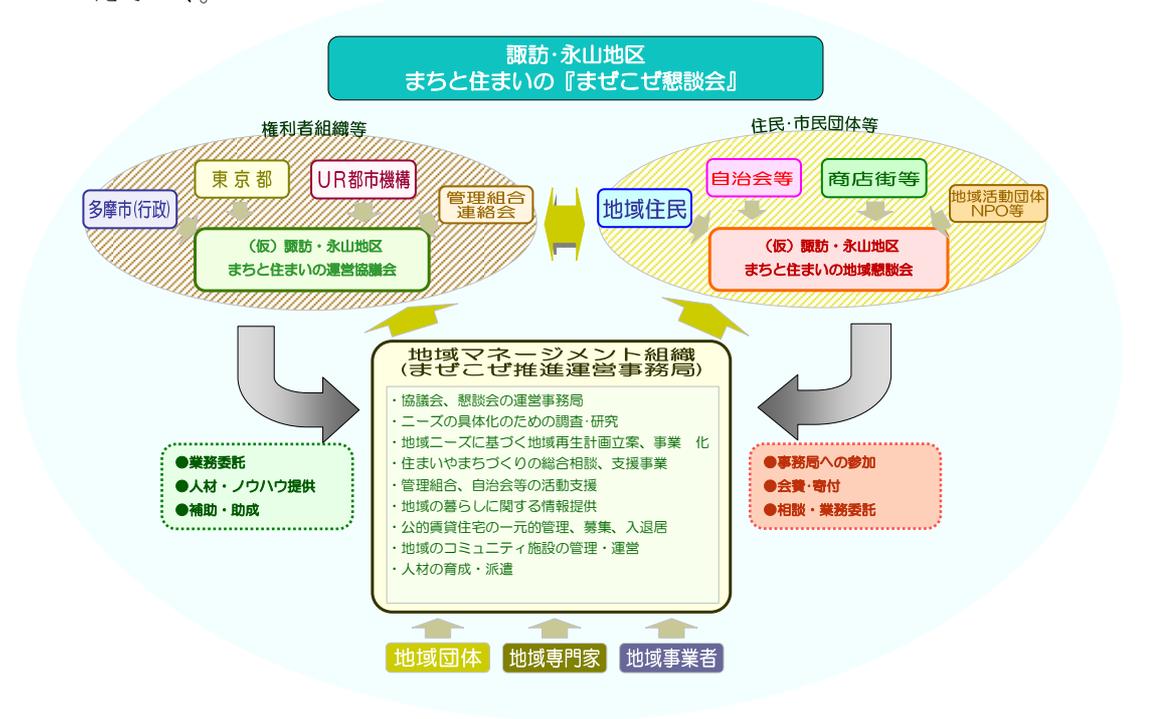
まぜこぜ懇談会は、地域住民や住民組織を中心とした「地域懇談会」と、地域懇談会からでてくるニーズを具体化するためのテーマに対応し、関係機関・地権者等により構成される「運営協議会」、この二つをつなぐ役割の運営事務局からなり、この全体のしくみをまぜこぜ懇談会と称します。

『まぜこぜ懇談会』の目的

- 管理主体別の団地・施設単位のバラバラな管理から、相互の連携や協働によるネットワーク型の地域管理システムへ
- UR 都市機構、民間、都営の賃貸住宅のトータルの管理による相互活用
- 団地の枠組みを超えた敷地活用や施設の運営の実現

懇談会組織のあり方

- 市民や商店街、NPO、市民活動団体などによる「まちと住まいの地域懇談会」を構成
 - ・テーマに応じて、ワークショップ、シンポジウム、地域会議などを開催
 - ・コアとなるメンバー＋自由参加
- 行政と土地・住宅の主要な権利者による「まちと住まいの運営協議会」を構成
 - ・地域懇談会から提起された問題に対し、テーマに応じて協議会を設ける。
 - ・公共施設の所有者である多摩市
 - ・UR 都市機構 (UR 賃貸住宅のオーナー)、東京都 (都営住宅のオーナー)、団地管理組合 (集合住宅権利者による管理組織)
- 地域懇談会と運営協議会を運営し、相互につないでいく役割を持つ事務局
 - ・地域マネジメントの運営主体となる
 - ・地域の団体、専門家、事業者からの参加
 - ・地域懇談会や運営協議会からのスタッフ派遣や参加
 - ・地域住民に責任を持ち、きめ細かく対応するために、地域の NPO などがフォーラムを支えていく。



②まぜこぜ懇談会の立ち上げに向けた組織形態の提案

前述した①の概念は、最終的な目標とする組織の概念といえますが、当面、地域に対してはゼロからの出発になるため、立ち上げに向けて、地域住民が参加しやすい組織形態として、下記のように提案しています。

●まぜこぜ懇談会の目的

まぜこぜ懇談会は、諏訪・永山地域における様々な問題や課題を、地域の住民が主体的に解決するため、話し合いや協議を行い、問題解決のための具体的な活動や、関係者との協議・調整、働きかけを協働して行うことを目的とします。

また、地域で活動する様々な市民、団体、事業者が、各々の情報を共有し、様々な主体が連携し交流することを目的とします。

様々な問題・課題のテーマに応じて、地域会議やワークショップ、シンポジウム、イベントなどの最もふさわしい形態で懇談会を開催します。

●まぜこぜ懇談会の構成

まぜこぜ懇談会は、地域の住民、自治会、管理組合、商店街、NPO や市民活動団体などの諸団体など、諏訪・永山地域に関わりのある方や、その活動に関心のある方は誰でも参加できるものとします。

懇談会の構成メンバーは固定ではなく、テーマに応じて、かかわりのある方や団体、関心のある方や団体が参加できるものとします。

●まぜこぜ懇談会の運営

まぜこぜ懇談会の運営は、「まぜこぜ懇談会事務局」が責任を持って行います。また、懇談会の運営に携わっていただける方であれば、どなたでも事務局メンバーに参加できるものとします。

③まぜこぜ懇談会の取り組み

今年度は、地域マネジメントのしくみづくりとして「まぜこぜ懇談会」を立ち上げ、地域で具体的な活動を始めることを取り組みの目標とします。したがって、過大な目標ではなく、できることから始めようという考え方に立って、次のような取り組み方針で臨むことにしました。

●まぜこぜ懇談会準備会の開催と参加の呼びかけ

まぜこぜ懇談会の活動を始めるに当たり、何もないところからの出発であるため、まず懇談会の主旨や目的をピーアールするとともに、たま・まちせんと一緒に懇談会の活動を担っていただけるコアメンバーを確保するため、準備会を開催しました。

準備会の開催に当たっては、地域の様々な団体や活動組織、住民の方々、地域の専門家の方々に声をかけ、そのうち約 15 名の方に参加いただきました。また、その中の 4 名の方

懇談会の必要性と背景

- 既存の商店街活動、地域活動
+
- 今年度の地域において予定されている活動
 - ・首都大学東京上野研究室による近隣センター再生調査・研究(7~8月にアンケート実施)
 - ・NPO Eマムによる都市再生モデル事業
 - ・NPO まち・せんによるエリアマネジメント推進調査
 - ・東京都による認知症生活支援モデル調査
 - ・在宅長寿のまちづくり

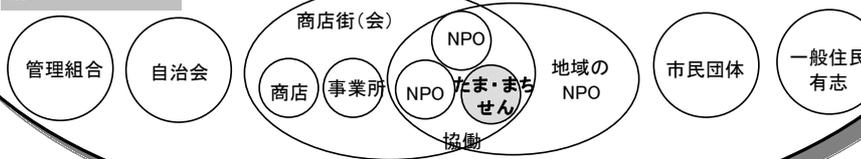
- 現状の問題・課題
 - ・居住者の世代等の多様性に乏しいコミュニティ
 - ・住宅、施設の老朽化による時代ニーズへの対応困難
 - ・様々な管理主体によるトータルな地域管理の難しさ
- 地域の資源
 - ・豊かな緑の環境
 - ・計画開発による良質な都市基盤
 - ・地域の未利用・未活用資源

諏訪・永山地域 まぜこぜ懇談会

会の目的

- 地域の多様な主体による活動の情報の共有化及び交流と連携
- 地域のまちづくりや様々な問題・課題の解決に向けた協議・調整

構成メンバー



サポーター

大学
児童館
地域の専門家
新都市センター開発等

連携・支援

事務局

懇談会の構成メンバー
+たま・まちせん

オブザーバー

多摩市
都市機構
国・東京都

●まぜこぜ懇談会事務作業

- ・会の開催・運営
- ・地域への広報
- ・HP運営等

●地域連携事業の企画・懇談会への提案

- ・地域まちづくり事業
 - 例) 地域の宝物(未活用資源)再発見事業
(地域住民、大学との連携、マップづくり等)
 - ・写真コンクール、ワークショップ
 - ・地域のまちづくり提案
- ・大学連携事業
 - 例) サテライト・ラボ
 - ・地域連携活動
(クリスマスイベント、シャッター・キャンパスリニューアル作戦、出前講座等)

たま・まちせんの役割

●まぜこぜ懇談会事務局のコアスタッフとしての作業

- ・会の開催・運営
- ・地域への広報
- ・HP運営等
- ・地域連携事業の企画・懇談会への提案
(地域まちづくり事業、大学連携事業)

●商店街の一員としてのたま・まちせん独自事業

- ・困助工房プロジェクト
(住民ネットワークによる住まいの相互サポート)
- ・住まいとまちのお困りごと相談室
- ・商店会のメンバーとして継続的な地域づくりの活動を実践

●(仮称)まぜこぜスクエア(空き店舗)の運営

- ・まぜこぜカフェ、まぜこぜサロン、まぜこぜグルメ

(仮称)まぜこぜスクエア(諏訪空き店舗)

- ・大学連携活動拠点
- ・まちづくり懇談会(まぜこぜ円卓会議)事務局
- ・まちづくり情報拠点(地域情報、行政情報、住宅・住替え情報、お買物情報など)
- ・たま・まちせん独自事業

から事務局への参加を表明していただき、当日、まぜこぜ懇談会事務局を発足することができました。

○日時：2007年9月29日(土) 19:30～21:30

○場所：諏訪地区市民ホール 2階第1会議室

○参加者：約15名

●まぜこぜ懇談会の活動拠点の確保

まぜこぜ懇談会事務局を担うのはたま・まちせんですが、たま・まちせんは諏訪・永山地域に活動の拠点を持っていませんでした。しかしながら、商店街の人たちや地域住民と一緒に活動するうえで、地域の仲間として受け入れてもらうためには地域に活動拠点が不可欠だという認識をもっていました。

そこで、準備会の発足とともに、地域の活動拠点を確保するため、空き店舗を借りるための準備を始め、具体的にUR都市機構のチャレンジスペース応募の協議を開始しました。この活動拠点は、後述の大学連携の活動拠点ともなるものです。

●まぜこぜ懇談会の活動の地域へのピーアール

地域の人たちへ、まぜこぜ懇談会の活動をお知らせし、参加を呼びかけるために「まぜこぜ懇談会だより」（資料編参照）を発行することにしました。今年度は、まずまぜこぜ懇談会の存在と活動を少しでも多くの人に知ってもらい、興味を持ってもらうことが必要だと考え、活動の節目で、2008年3月までに4回程度、諏訪・永山地域の約6,500世帯に全戸は配布することにしました。

●まぜこぜ懇談会の連絡体制

まぜこぜ懇談会事務局では、メーリングリスト【mazekoze】を開設し、情報の共有と意見交換を行いました。また、まぜこぜ懇談会に参加された方々には、随時メール及びFAX等で活動の情報を提供してきました。

今年度は、権利者組織（東京都、多摩市、UR都市機構など）による協議会の立ち上げには至りませんでしたが、特に本調査の進行に係りの深い多摩市、UR都市機構の関係課等の担当者の方、及び地域のまちづくり専門家等のサポーターに【mazekoze】メーリングリストに参加していただき、情報の共有化を図りました。その他、関係機関（国、東京都、多摩市、UR都市機構の約10部・課）の関係の約20名の方々に活動の情報をメールにて提供してきました。

●懇談会の活動目標

まぜこぜ懇談会の具体的な活動として、今年度は

- ・まぜこぜ懇談会の活動の拠点を設け、その運営の基盤をつくること
- ・地域課題を見つけ、地域の人たちと共有し、次年度以降の活動に結びつけることを目標として、後述の2つのテーマを基本に取り組むことにしました。

(2) 今年度のまぜこぜ懇談会の活動の企画内容

①地域と大学の連携の拠点づくり

●企画の目的

諏訪・永山地域については、これまでも多くの大学や学生が研究テーマとして取り上げ、またボランティア活動やゼミの一環として地域で活動しています。地域と大学の連携拠点は、これまで大学や研究室が個々に活動していたものを、地域のニーズにあった形で協働で取り組むための拠点となる場をつくろうという活動です。

このために、諏訪商店街の空き店舗をたま・まちせんが賃貸し、大学・研究室とシェアするためのしくみや、まぜこぜ懇談会の拠点としての店舗の活用方法を検討していこうという取り組みです。

また、これまで大学や研究室が個々に地域にアプローチしてきましたが、まぜこぜ懇談会事務局が調整役となって、地域との橋渡しや地域での活動や大学間の連携をより円滑かつ効果的に行っていきます。

●企画の内容

1) 地域と大学との連携の可能性の検討

多摩市及び周辺の8大学に呼びかけ、諏訪・永山商店街の空き店舗を活用した、“たま・まちせん”との協働による活動展開の可能性の検討を行うものとしました。

2) 大学との協働方策の検討

連携可能な大学・研究室及び商店街や地域住民を加えたワークショップを通じ、大学・研究室とたま・まちせんの連携による、諏訪・永山地域の再生に関わる活動展開の方向性を検討しました。

3) 事業計画の作成

具体的に事業を展開していくための事業計画を作成し、UR都市機構との賃貸交渉、賃貸契約を行うこととしました。

4) 事業実施

2007年度内に、店舗の内装工事を行い、具体的な事業展開の試行を行うことを目標として活動を開始することとしました。

②磨けば光る「地域の宝物」探し

●企画の目的

諏訪・永山地域は、公園や歩行者空間などの恵まれた都市の基盤があり、大きく育った豊かな緑もあります。そして、まだまだ活用しきれていない、利用の仕方次第ではもっともっと豊かな地域の財産になる可能性を秘めた、眠った資産や未利用資源が存在しているはずです。

このような隠れた地域の秘宝を探し出し、地域の人たちにとって生きた使い方を地域の人たちや学生と協働で検討してみようという活動です。その中から実際に事業として起こせることや地域の方々との協働でできる活動に結び付けていく方策まで検討しようという試みです。

この企画は、まぜこぜ懇談会の主催、国交省土地・水資源局、多摩市、UR 都市機構の後援で進めました。

●企画の内容

1) 地域の宝物探し

地域住民や大学に参加を呼びかけ、諏訪・永山地域を対象に、眠っている宝物や大切にしたい資源、十分に利用されていない施設などを「地域の宝物」として探し出すためのウォッチングを行うこととしました。

2) お宝マップの作成

ウォッチング参加者のほか、一般の方々も呼びかけ、ワークショップによりお宝マップの作成を行いました。

3) 宝物展示会

お宝マップを地域の方々に公表し、また、さらに眠っている宝物を探り出すため、「秘宝展示会」と称して、宝物の発表会、品評会を開催しました。

4) 宝物生かし方ワークショップ

地域で見つけた宝物を、地域のためにどう生かすか、地域住民の日常的な生活課題に応えることのできるような有効な使い方を検討することを目的として、生かし方ワークショップを行い、年度内に発表会を行うこととしました。

ここで提案した生かし方の中から、次年度以降のまぜこぜ懇談会で取り組む活動を決定していくことになります。

3. 実証的取り組みの内容

(1) 実証的取り組み1：地域と大学の連携の拠点づくり

①地域と大学の連携可能性に関する検討

1) 法政大学現代福祉学部地域づくりゼミによる諏訪商店街との連携活動

法政大学現代福祉学部地域づくりゼミ（指導教員：保井美樹准教授）（以下、法政大・保井ゼミとする）は、たま・まちせんが大学連携事業の呼びかけを行う以前に、諏訪商店街の活性化をめざして商店会と一体となった取り組みを行っていました。

多摩諏訪名店街（以下、諏訪名店街）は、店主の高齢化や店舗の減少などにより、商店街のイベントを中止していましたが、法政大学・保井ゼミは諏訪名店街の同意のもと、学生の調査研究と発表の機会を持つことで商店街における今後についての話し合いのきっかけにし、学生が支援することでイベントの復活ができないかを模索することとなりました。

この調査研究活動の一環として、2007年6月に諏訪名店街の諏訪近隣交流フェスタ・七夕セール（以下、七夕イベントとする）が復活しました。この七夕イベントにおいて、法政大学・保井ゼミの呼びかけで、多摩美術大学の学生との協働による七夕飾りや、たま・まちせんとの共同開催による、商店街のスーパーの店舗跡地を利用したシンポジウムの開催などが実現し、その後の大学連携活動の取り組みの基礎となりました。

2) 大学連携連絡会の発足

2007年8月から9月にかけて、たま・まちせんのメンバーのネットワークを通じて、多摩ニュータウン内や周辺地域に立地する大学や研究室に対し、まぜこぜ懇談会とともに地域と連携した活動を継続的に進めていく可能性があるかどうかについてのヒアリングや呼びかけを行ってきました。その結果、8つの大学、研究室から賛意を得て、2007年9月15日（土）に「大学連携連絡会」を開催することができました。また、大学連携事業の情報の共有化のために、メンバーリスト【renkei】を立ち上げました。

○参加大学（研究室）

- ・大妻女子大学（社会情報学部 松本暢子研究室）
- ・恵泉女学園大学（たまたま多摩の会）
- ・国士舘大学（ウェルネス・リサーチセンター）
- ・首都大学東京（都市環境学部建築都市コース 上野淳研究室）
- ・多摩大学総合研究所（松本祐一研究室）
- ・多摩美術大学美術館（小林宏道学芸員）
- ・法政大学（現代福祉学部 保井美樹研究室）
- ・明星大学（理工学部環境システム学科 西浦定継研究室）

これらの大学や研究室との話し合いを通じて、次のような大学連携事業のさまざまなアイデアが出てきました。

◆大学連携事業例

分類	具体例
●学生の学習フィールド	・ゼミテーマのフィールド
●学生の研究・学習の発表の場	・修士論文・研究の発表 ・ゼミ活動等の結果発表
●学生が地域から学ぶ場	・地域の“専門家”（リタイアした方等）の学生を対象とした講座
●大学・研究所の専門的蓄積の地域還元	・大学教員による地域出前講座 ・地域住民のための指導・相談支援活動 ・特色ある物産の即売
●地域イベントとの連携活動	・商店街のイベントへの参加・支援
●地域住民との交流活動	・子どもや高齢者等を対象とした企画
●地域のまちづくり活動への参画	・地域の宝物再発見事業（「地域の宝物探し」との連携（ゼミとして取り組む） ・地域住民とのディスカッション、ワークショップの開催 ・商店街シャッターのペインティングによるリニューアル
●学生による空き店舗の改装	・建築・デザイン系学生によるプランニング&DIY

②地域と大学との連携事業の取り組み

大学連携連絡会における話し合いを通じ、今年度のいくつかの取り組みが実現することになりました。まだまだ、地域との連携という意味では十分なものとはいえませんが、大学や研究室が地域に出て行って活動する、また、地域から大学に対して様々な働きかけを行っていくためのきっかけとなる活動になったと感じています。

1) 大学連携による「地域の宝物探し」イベントの開催

たま・まちせんが主催した「地域の宝物探し」イベントを、多摩大学総合研究所の松本祐一准教授の指導するプロジェクトゼミ（「地域のオリジナルマップ製作」）と共同開催することとしました。さらに、大妻女子大学松本暢子教授のゼミの学生も「宝物探し」に参加することになりました。

多摩大学のプロジェクトゼミとの連携においては、オリジナルマップ作成のための多摩ニュータウンや諏訪・永山地域のガイダンスをたま・まちせんが行うなど、地域の専門家と大学のゼミ活動との協働も実現しました。

大妻女子大学の学生は、宝物探しウォッチング、マップ作成ワークショップ、マップ発表会の一連のイベントに参加し、ゼミ活動と地域イベントの連携の可能性を実証できました。



2) 国士舘大学による「健康・体力づくり相談」開催と「運動プログラム」実施

国士舘大学ウェルネス・リサーチセンターは、永山地域に立地する大学であり、体育学部、スポーツ・システム研究という専門性を活かした、高齢者の健康相談や体力づくり指導、救急救命の指導などの地域活動に取り組んでいます。

今回、大学連携事業として諏訪商店街の空き店舗において2007年11月から週2日のペースで、教員、学生による血管年齢測定や健康相談会を行ってきました。2008年1月以降は、仮オープンした諏訪商店街の大学連携の拠点スペース「すくらんぶる一む」で、毎週月曜日と木曜日に開催しています。



3) 諏訪名店街や地域と大学の連携によるクリスマスイベントの実施

法政大学・保井ゼミの学生が中心となって、七夕イベントに続いて諏訪名店街のクリスマスイベントの支援を行いました。

クリスマスイベントでは、学生が主体となって、準備段階の作業から12月8日(土)、9日(日)の二日間にわたるイベント当日の様々な事業まで担ってきましたが、他にも地域や大学とのコラボレーションが実現しました。

- ・ 諏訪中学校の美術の教員の指導のもとで生徒会によるクリスマスツリーの作成
- ・ 諏訪児童館の協力による、子供たちを対象としたクリスマス工作教室の開催
- ・ 国士舘大学陸上部の学生の指導によるミニウォークラリー、健康ウォーキング教室の開催
- ・ 国士舘大学の学生が子供たちと一緒に遊ぶ「こども遊び広場」の開催



◆空き店舗での諏訪児童館による工作教室



◆国士舘大学によるミニウォークラリー

また、諏訪名店街とは陸橋をはさんで永山商店街がありますが、両商店街の共同や連携はこれまで活発ではありませんでした。今回、永山商店街にも働きかけ、両者をつなぐ陸橋上に手づくりの紙灯籠「夢灯り」をともしという共同事業が実現でき、今後の商店街同士の連携の可能性を見出すことができました。

③大学連携活動拠点の確保

地域と大学の連携事業を、より地域のニーズに即した活動として継続していくためには、活動の拠点となる場が必要となります。このため、諏訪商店街の空き店舗をたま・まちせんが賃貸し、まぜこぜ懇談会や大学連携の拠点スペースとして活用していこうと考えています。

たま・まちせんは、諏訪商店街内の空き店舗を借用するため、UR 都市機構のチャレンジスペース制度を活用することとし、11月に申込みの申請を行い、12月から2008年1月にかけて内装工事を実施しました。12月15日には、改装中の店舗を使って、宝物展示会の日程に合わせ、プレオープンのお披露目パーティを開催しました。

2008年1月からは、拠点の名称を「諏訪・永山 すくらんぶる一む」として試行的に運用しています。

「すくらんぶる一む」は「すくらんぶ=scramble、 る〜む=room」の合成語で、様々な人が集い、出会い、交じり合っただけでなく、地域が楽しく元気になる活力を創造しよう、「すくらむ組んで！」という思いを込めて名付けました。

「すくらんぶる一む」はまぜこぜ懇談会事務局活動及び大学連携の活動拠点としてだけでなく、地域の住民やサークル、団体、行政との協働事業などの場として活用していきます。2008年3月までは試行期間として、様々な人たちや団体に利用していただきながら、利用方法や利用料などのしくみを検討していくこととしています。

既に、商店会の会合や地域団体の定期的な会合、住民の方による木のおもちゃによる親子の交流会の開催などに利用されています。また、大学連携の活動としては、すでに国士舘大学ウエルネス・リサーチセンターによる健康相談、体力づくり指導が開催されている他、2008年度は法政大学・保井ゼミの地域研究や多摩大学総合研究所の新プロジェクトゼミの活動に利用しようという動きが出てきています。

また、大学連携の拠点となることから、明星大学、国士舘大学・ウエルネス・リサーチセンターからは備品等の環境整備の協力を得ています。

④大学と地域の協働方策の可能性

●老人会などの住民団体との協働方策

七イベントをきっかけに諏訪名店街に隣接する諏訪五丁目団地の老人会（しあわせ会）とつながりができ、まぜこぜ懇談会に相談がもちかけられています。

高齢化する団地自治会では、盆踊りや餅つきなどのイベントもできなくなり、コミュニティ維持が困難になっているということです。そこで、商店街と共催の祭り計画や、近隣の自治会・管理組合から道具をレンタルし、大学生が応援して餅つきを行うなどのアイデアが出ました。他にも老人会による防犯活動、ボランティア活動、子ども達の見守りなど、老人会と近隣大学の学生や地域のボランティア団体などの協働の可能性がありそうです。

●商店街イベントの連携と協働

商店街のイベントに大学の学生が参加し、支援していくことで、商店会の負担を軽減し、体力の必要な様々なイベントや事業を学生が担っていくことができました。

今後は、まぜこぜ懇談会が仲立ちとなって、商店街、大学、老人会、地域住民が連携した活動の可能性が生まれてきました。

また、クリスマスイベントでは、まぜこぜ懇談会が橋渡し役となり、諏訪名店街と永山団地名店街の協働の「夢灯り」イベントが行われました。今後、様々なかたちで商店街の共同が実現できると、より地域にとって魅力のある商店街となっていく可能性があります。



●地域の小・中学校や児童館との連携

地域の小・中学校や児童館なども、子供たちと地域との交流の機会を模索しているようです。クリスマスイベントでは、法政大学の提案により諏訪中学校との協働でクリスマスモニュメントを制作しました。中学校側では、モニュメントのデザインをコンペで選定、教員と児童、そして大学生が一緒になって制作し、商店街の協力で据え付けやイルミネーションの飾りつけが行われました。



中学校としては地域貢献のきっかけとなり、後日、商店街から感謝状も贈られ、次年度においてはさらなる協働策も期待されています。児童館の協力によるイベントも実現し、子供たちと大学生のふれあいの機会の提供などの効果もあり、今後は、さらに地域の小、中学校や児童館、子供たちとの連携やふれあいの活動が期待できます。

⑤今後の課題

●大学との継続的な協働

今年度賛同を得た8大学との関係は、教授・準教授個人としての関係が中心になっており、大学の組織としての参加はごく一部です。従って、教授・準教授の移動などを考慮すると、連携の継続性が長期的に保証されているものではありません。

しかし、近年、大学の実績や評価を高めるために、地域とのかかわりを重視する傾向は顕著になっており、各教授・準教授との連携の実績を積み重ねる中で、大学としてのより積極的な関わりを促していくことが可能であると考えています。

●学生の地域活動参加へのインセンティブ

今年度の大学との連携の一つの形として、ゼミ活動のフィールドを諏訪・永山地域として学生が参加するものがありました。

その中で、ゼミの履修意識が学生により異なり、受身的な学生が地域に入ることによる地域側の戸惑いも問題となりましたが、逆に、積極的に地域と係りながらゼミ活動を深めようとする学生にとっては、キャンパスに通う以外に地域に通うために費やす時間の負担や交通費の負担が増し、地域での活動や役割に限界も見えました。

今後は、大学側のキャンパス外の活動の環境整備と地域との調整役が存在が重要となります。そのような現場での調整役をまぜこぜ懇談会の事務局であるたま・まちせんが大学の協働事業として担っていくことが期待されています。

さらに、大学の対応として、学生自身が選択した課題・テーマに沿ったプロジェクトチームを組織し、運営するなど、学生の探究心・知識欲に柔軟に対応した実践参画型の授業の位置付けや単位取得、プログラム修了証授与等によるインセンティブを高めることが望まれます。

●大学の研究成果の地域還元

これまで諏訪・永山地域では、様々な大学が調査・研究を行ってきました。地域住民もアンケート調査、ヒアリング調査などに協力をしていますが、調査結果、研究結果については、地域に報告されることが少ないのが現状です。

大学側からも、結果を報告する場や機会がないことがネックとなっているという指摘もあります。

大学が地域に入るときの窓口としての、まぜこぜ懇談会の役割も重要ですが、その結果を地域に報告する窓口としても役割が期待されています。「すくらんぶる一む」が諏訪・永山地域に係る調査・研究報告書のミニライブラリーとしての機能を果たすことも考えられます。

また、今年度の国士舘大学・ウエルネス・リサーチセンターの「健康・体力づくり相談」のように、各大学の専門性を活かした実践的な地域活動の展開も期待されています。

●大学連携におけるエリアマネジメントとしての役割

地域のマネジメントを行う上で、大学のノウハウや人材は地域にとって重要な資産であり、パワーとなります。また、大学にとっても地域との関わりや学外活動を活発化していきたいというニーズも大きく、双方をつなぐコーディネータとして、まぜこぜ懇談会の果たす役割も重要になってくると考えられます。

地域のニーズや住民の大学に対する要求を把握し、大学の研究活動や地域活動とうまく結びつけるための情報交流や意志疎通の場として「すくらんぶる一む」も有効に機能させていくことが必要です。

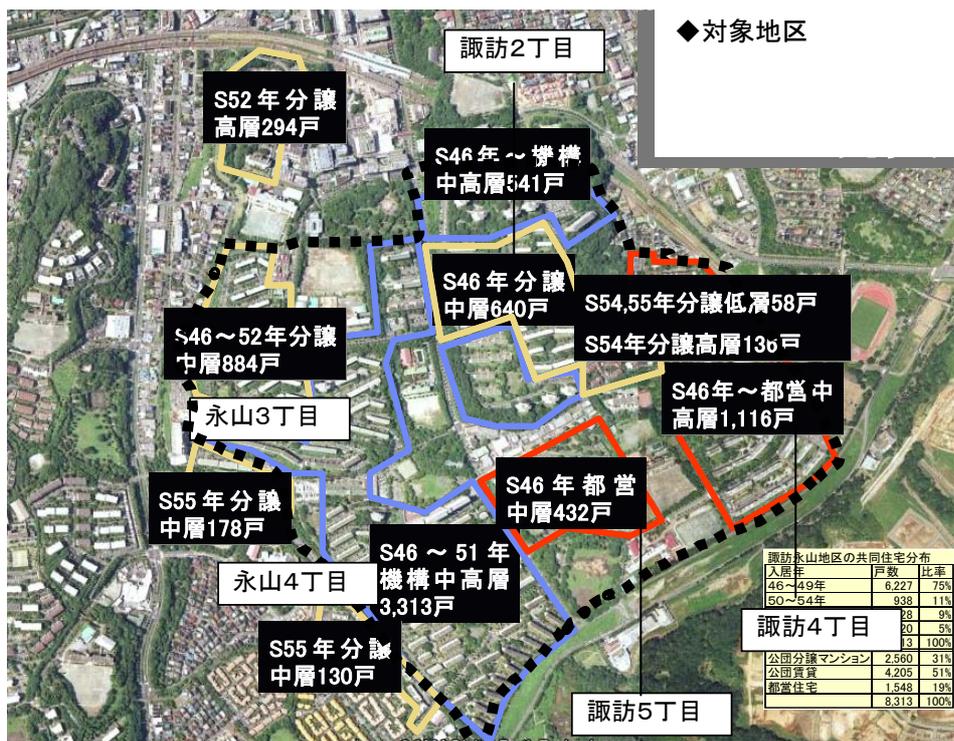
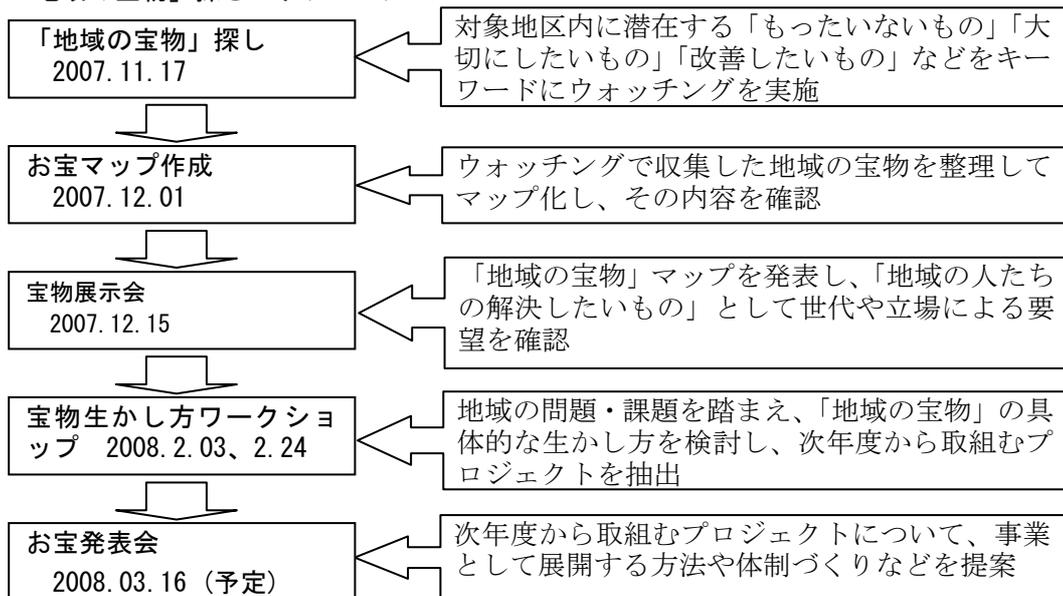
(2) 実証的取り組み2：磨けば光る「地域の宝物」探し

①「地域の宝物」探しの対象地区とスケジュール

宝物探しの対象地区は、諏訪・永山地域の内、昭和46年開発のエリアを中心として選定しました。その中で、現在、諏訪2丁目の分譲住宅640戸は建替事業が進行しており、いずれ大規模な改変が予想されるため、今回の宝探しの対象から除き、永山3丁目、永山4丁目、諏訪4丁目、諏訪5丁目地区を対象地区としました。

「地域の宝物」探し全体のスケジュールは下記のとおりです。

◆「地域の宝物」探しスケジュール



②「地域の宝物」探しウォッチング～お宝マップの作成

1) 「地域の宝物」探しウォッチング

ウォッチングは、対象地区を「永山3丁目」、「永山4丁目と諏訪5丁目」、「諏訪4丁目」の3地区に分け、地域の方々や学生（大妻女子大学・松本暢子教授ゼミ生）など約20人が参加して行いました。建設当初からずっと使われていないスペース、時代と共に使われなくなった空間などの発見など、多くの収穫がありました。

具体的には、使われていない空き校舎や住棟のピロティ、子供達の遊んでいない公園、利用すればもっと良いプレイエリアが確保できそうな緑地、団地居住者のためにと準備しているのですが、実はあまり利用されていない談話室など、「もったいないもの・空間」が多く見られました。また、地域に居住する高齢者や商店主、自治会活動など多くの地域に住み続けようとする方々の活動も地域の「人の宝物」です。



2) お宝マップの作成

「地域の宝物」探しウォッチングの結果を復習し、再確認すると共に、初参加の地域の自治会会長や学生（大妻女子大学・松本暢子教授ゼミ生）、まぜこぜ懇談会のアドバイザーの参加により、ウォッチング情報に加えて、地域の問題・課題についての情報交換の有意義な機会となりました。

お宝マップの完成には至りませんでした。が、宝物展示会に向けてマップ作成作業を進めることとなりました。

③宝物展示会

多摩大学総合研究所・松本祐一準教授ゼミ、大妻女子大学・松本暢子教授ゼミの学生35名の他、地域内外の方々や行政の方々などの参加で70名を超える参加者で会場が埋まり、地域資源の情報の共有と大学と地域との交流の機会となりました。





◆住民のウォッチングによるお宝マップ



◆お宝マップの発表（住民・大学生）

永山3丁目お宝マップ



◆参加者からの意見(上)・大学生作品の表彰(下)



④宝物生かし方ワークショップ

あいにく当日は大雪となりましたが、隣接する団地の老人会の方、まぜこぜ懇談会のアドバイザーなどが参加し「地域で見つけたお宝リスト」と「地域の人達の解決したいこと」を列記し、議論しました。

自分たちの地域が置かれている立場を意識し、「地域の宝物」を生かしつつ再生に取り組むことの重要性を共有し、さらに宝物の生かし方に向けた示唆を受け取る場となったと共に、地域を元気にするために何かしたい、自分達の力を活かしたいという「人の宝物」と出会う貴重な機会となりました。

また、来年度以降具体的な事業として取り組むプロジェクトとして、以下が候補として挙げられました。



● 諏訪五丁目都営住宅団地いきいきプロジェクト

- ・都営住宅のあまり活用されていない集会所や1階ピロティなどを、自治会や老人会、住民の方たちと一緒に生きた使い方を検討しようというプロジェクトです。
- ・市や団地を管理する東京都へ働きかけ、活用にあたっての問題や課題を明らかにするとともに、住民が自主的に管理使用できるしくみを検討します。

● 諏訪商店街スーパー跡地活用プロジェクト

- ・諏訪商店街のスーパーが撤退した空き店舗の有効な活用方法を、商店街や地域住民と一緒に考えようというプロジェクトです。
- ・市や空き店舗を管理するUR都市機構等へ働きかけ、地域のニーズに即した利用方法や管理・運営の方法を検討します。

● 永山南公園もっと楽しくリニューアルプロジェクト

- ・永山南公園を、お年寄りや子供たち、子育て世代の人たちなど、様々な人たちが使いやすい公園になるよう、ワークショップを通じて再生計画を提案しようというプロジェクトです。
- ・市といっしょになって、提案の実現に向けての問題や課題を明らかにするとともに、事業化の方策を検討します。

⑤「地域の宝物」探しの成果と今後の展開

今回の「地域の宝物」探しへの参加者は、まだまだ地域全体としては少ない状況ですが、企画を進めるごとに、新たな参加を得ています。

「地域の宝物」探しは、地域の問題・課題を住民自らが関係機関との連携のもとに解決していく第一ステップですが、同時に地域住民や団体の、地域のまちづくりに対する意識をボトムアップさせる活動であるとも位置付けられます。

「地域の宝物」とは端的に表現すると「人」「もの」「金」の三つに分けられますが、

今回の「地域の宝物」は主に「もの」（施設や空間）に着目して抽出・確認を行い、その過程で、「人の宝物」との出会いの機会ともなりました。宝物生かし方ワークショップで候補として挙げられた次年度以降のプロジェクトについては、その実現化に「金（資金）」が欠かせません。地域で循環する経済活動なども視野に入れ、地域の問題・課題の解決が生き生きとした地域の生活を生み出すような事業の展開をも目指していきます。

4. 今後の展開方向

(1) 実験的取り組みから得られた地域マネジメントに関する課題と対応の方向

①まぜこぜ懇談会の認知度と広がり

一昨年より、たま・まちせんは諏訪・永山地域に係ってきましたが、まだまだ地域にとっては落下傘的な存在です。そのような状況の中で、まぜこぜ懇談会立ち上げ時においては、たま・まちせんメンバーのこれまでの個人的な地域活動でのつながりによる地域のキーパーソンの参加が得られたことは貴重な第一歩となりました。また、地域の団体・組織については、賃貸住宅団地自治会、分譲住宅管理組合、商店会等に可能な範囲で呼びかけを行いました。全てに呼びかけが行き届くには至っていません。また、これらの団体・組織では、参加について役員会等における組織としての意思決定が必要である場合が多く、さらに、代表者が年度単位で交代することなどから、組織としての参加が容易でないケースが多いため、一部の管理組合理事等の個人的な参加や商店会としてではなく商店単位の参加に留まっています。さらに、一般の地域の人々の参加はまだまだ少ないのが現状です。

一方、今年度の様々な活動を通して、地域の二つ商店街の連携によるイベント実施、地域とのかかわりを深めたい中学校・児童館等のイベントへの参画、建替を計画している分譲団地から地域への計画説明の場としての利用の依頼等、地域の人々や団体・組織が、まぜこぜ懇談会について、「地域の住民、団体、組織を繋ぐ新しい場」としての可能性を見出し始めている動きもあります。

まぜこぜ懇談会の主旨や目的についてはまだまだ、地域に理解、浸透している状況ではありませんが、地域からの期待・活用イメージを受け止めながら、まぜこぜ懇談会の地域への浸透をいかに進めていくかが課題です。

今後は、地域のキーパーソンの一層の参加を呼びかけ、多様な組織・団体の参加機会の提供を行うとともに、地域の人々が身近に感じられる、具体的な問題・課題の解決に向けて、「宝物生かし方プロジェクト」を地域の人々が主体になって展開していくことで、さらに参加の輪を広げていくことが重要であると考えています。また、様々な地域での活動の情報を共有するための地道な広報活動や、新たに活動に参加しやすい環境を整えていく方針です。

②まぜこぜ懇談会事務局の組織のあり方

現段階では、まぜこぜ懇談会は事務局としてたま・まちせんが運営する任意の集まりです。

一方、今年度の活動においても、地域懇談会で出された「地域の声」や地域の方々から参加してまとめた「地域の宝物」(地域資源)等の貴重な情報が集まっています。また、今後は、まぜこぜ懇談会への活動資金の提供や、様々な地域課題の解決に向けたコーデ

ィネートの依頼も増えてくると考えられます。

地域マネジメントの運営主体として活動を継続していくためには、まぜこぜ懇談会が地域に対して責任の持てる組織形態を検討していく必要があります。

今年度はたま・まちせんが中心となって事務局を担ってきましたが、現在、まぜこぜ懇談会参加者の中から、地域の4～5人の方が事務局メーリングリストに参加し、運営についての意見発信という立場で、運営に参加しています。今後も、たま・まちせんは事務局の中核として運営を担っていきますが、地域の多様な立場の方々の意見が反映され、また、活動のチェック機能を持たせるためにも、現在の参加メンバーを核として、多様なメンバーによる事務局構成と実働面に積極的に係る人材の確保が課題です。

③活動拠点の継続的な運営

大学連携事業については前述のとおり、様々な活動が展開されましたが、今後も各大学ごとの特色ある研究・ゼミ活動等により拠点の活用を促進するとともに、地域との交流・協働の場としての展開を進め、拠点をさらに活性化させていくことが課題です。

今年度は大学同士また大学と商店会・地域住民の連携を試みましたが、継続的に地域に密着した拠点としていくために、大学と行政との連携等による展開を進めることも課題です。今年度の実績を活かした展開としては、国士舘大学・ウエルネス・リサーチセンターの「健康・体力づくり相談」「運動プログラム」が高齢者を中心に好評であったことから、今後、市の高齢者福祉関係の相談とのジョイントの案もあり、地域の高齢者が健康で安心して暮らすことができる情報及びサポート拠点（「街の保健室」など）としての展開も検討していきます。また、8大学との連携を進めていることから、生涯学習面からの市の市民大学講座等の事業との連携も考えられます。これらの連携を円滑に進めるためにも、調整役としてのまぜこぜ懇談会の役割が重要になると考えられます。

また、活動拠点である「すくらんぶる一む」は、地域住民やサークルの活動の場としての利用も可能としています。そのため、大学を含めて様々な主体の利用が増えつつあり、拠点の企画・コーディネートを担う人材の確保も課題です。今年度の活動の展開の中で、地域とのかかわりの機会を求めている元気な高齢者の方々などの参加もあり、身近な地域の方々や利用者による運営委員会方式の運営も検討していくことが考えられます。

④活動資金の確保

活動拠点の維持・管理費用、活動情報を共有化するための広報活動等の経常的経費の確保については、今年度は委託金とたま・まちせんの自己資金を充当しましたが、今後は、地域からの参加者も含めた事務局メンバーが負担なく係っていくことができるような活動に見合った報酬等も含めて、継続的な運営資金の確保が大きな課題です。

活動資金の受け皿として、当面はたま・まちせんが責任を持って事務局体制を維持していくこととなりますが、長期的には独自に管理・運営を行う組織をつくることも検討

する必要がありますと考えています。

活動資金は、地域マネジメントの意義・メリットが地域の関係者に認識されるに至れば、地権者（東京都、多摩市、UR 都市機構、管理組合）、住民、商店会等が拠出する負担金で、「街の共益費」とでもいう運営資金をまかなっていくことが考えられます。しかしながら、関係者のメリットに結びつくような活動を展開し、また、資金提供を受けただけの地域の信頼を得るまでには、まだまだ時間がかかりそうです。

当面の資金確保の活動としては、大学連携事業のなかで、大学や研究室との共同研究や、学生の地域活動の支援事業などが考えられます。また、多摩市や UR 都市機構と高齢者支援や情報提供サービス等の共同事業を実施することなども考えられます。

（２）今後の展開の方向

①地域の宝物生かし方プロジェクトの事業化

次年度以降は、本年度の宝物探しの活動から導かれた、地域の宝物生かし方プロジェクトを具体的に事業化するための活動を展開していくこととなります。また、今年度のワークショップからでてきたプロジェクト以外にも、今後の地域の人たちとの議論や相談ごとなどから、新たなプロジェクトが生まれてくることも想定されます。

プロジェクトの具体化にあたっては、関係する地域の住民や組織と連携し、話し合いやワークショップ等によりプロジェクトのイメージを具体化していく必要があります。さらに、プロジェクトを進めていく上での関係者や関係機関との協議・調整を行い、事業化に当たっての課題を明確化していかねばなりません。事業として成立するか、誰が事業を担っていくか、資金はどうするか、といったフィージビリティを重ねながら、事業化に向けて活動を展開していきます。

②東京都、UR 都市機構、多摩市などの権利者組織・行政との連携

まぜこぜ懇談会は、地域住民や住民組織を中心とした「地域懇談会」と、地域懇談会からでてくるニーズを具体化するための、関係機関・地権者により構成される「運営協議会」を二つの柱として想定しています。今年度の活動は、地域ニーズを掘り起こすことが中心となり、運営協議会を開催するまでには至りませんでした。

次年度は、①のプロジェクトの事業化に当たって、関係機関や行政との協議・調整の場が必要となります。従って、これを契機としてテーマに応じた「運営協議会」が開催できるところまでたどり着きたいと考えています。

③大学や行政との共同事業・連携事業の検討

大学連携事業は今年度から具体的な動きが始まっていますが、さらに多くの大学への参加拡大や、様々な形態での連携事業のプログラムなどを提案していきたいと考えています。

また、多摩市や UR 都市機構との連携事業や共同事業についても具体化を検討していきたいと考えています。今年度は多摩市の高齢福祉課の福祉相談を、国士舘大学・ウエ

ルネス・リサーチセンターの「健康・体力づくり相談」と同時に開催するという提案も出ています。具体的な内容は、さらに詰めていく必要がありますが、まぜこぜ懇談会の資金確保の手段としても、行政や UR 都市機構との共同事業を具体化していきたいと考えています。

参 考 资 料

◆まげこぜ懇談会だより (No. 1 ~ 3)

諏訪・永山地域

「まげこぜ懇談会」だより No.1

●2007年10月30日発行●

発 行：諏訪・永山地域「まげこぜ懇談会」事務局
連絡先：NPO法人 多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議
Eメール：info@machisen.net
TEL 042-337-6822 FAX 042-338-2020

■諏訪・永山地域「まげこぜ懇談会」スタートのご挨拶■

多摩ニュータウンの初開入居地区である諏訪・永山地域は、公園などの恵まれた街の基盤や豊かな緑などの優れた環境があります。一方、開地建設後30年以上が経ち、老朽化や最近の生活様式に対応できない住宅や高齢世代・子育て世代など様々な世代の課題、安心・安全の課題なども見られます。

これまでも、様々な取り組みが行われてきたところですが、このたび、さらに地域の課題を住民の方々と一緒に考え、行政や事業者と協力して課題解決に向けた取り組みを行うことを目的として、「まげこぜ懇談会」を発足することとしました。

「まげこぜ懇談会」は、NPO法人 多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議が、地域の住民有志、管理組合など地元組織、地域活動を実践されている方・団体、商店会・商店等に呼びかけ、その中からご賛同いただいた方々とともに9月末にスタートしたものです。

まだ、十分に地域の皆様方に伝わっているわけではありませんが、今後さらに諏訪・永山地域に関わりのある方や、活動に関心のある方に広くご参加いただき、地域の住民が主体となって、地域のニーズに沿ったまちづくりを実現する取り組みを行っていただきたいと考えております。多くの皆様にご参加いただけますよう、ご挨拶とともにお願い申し上げます。

1. まげこぜ懇談会の目的

- 諏訪・永山地域における様々な課題・課題の解決のための活動と、市民、団体、事業者の地域情報の共有と連携・交流を図ることが目的です。
- 様々な課題・課題のテーマに応じて、地域会議やワークショップ、シンポジウム、イベントなどの最もふさわしい形態で懇談会を開催します。

2. まげこぜ懇談会の構成

- 地域の住民、自治会、管理組合、商店会、NPOや市民活動団体などの諸団体など、諏訪・永山地域に関わりのある方や、その活動に関心のある方などでも参加できます。
- 懇談会の構成メンバーは固定ではなく、テーマに応じて、かわりのある方や団体、関心のある方や団体が参加できます。

3. まげこぜ懇談会の運営

- まげこぜ懇談会の運営は、「まげこぜ懇談会事務局」が責任を持って行います。また、懇談会の運営に関わっていたりの方であれば、どなたでも事務局メンバーに参加できます。



◆まげこぜとは？

様々な人がいっしょに暮らすことのできるコミュニティ、いろいろな機能や用途の施設が共存した便利な地域、誰もが安心して交流しながら暮らせることのできる、近所づきみの住居や憩い場所。このような地域をつくるためのキーワードとして、「まげこぜ」ということばを使っています。

協力機関
多摩市
国土交通省土地・水資源局
独立行政法人 都市再生機構

諏訪・永山地域

「まげこぜ懇談会」だより No.2

●2007年11月30日発行●

発 行：諏訪・永山地域「まげこぜ懇談会」事務局
連絡先：NPO法人 多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議
〒206-0024 多摩市諏訪5-6-3-102
Eメール：info@machisen.net
TEL 042-337-5609 FAX 042-337-5599

◆◆ 諏訪・永山地域「まげこぜ懇談会」事務局、諏訪に開設！ ◆◆

9月のスタートした「まげこぜ懇談会」事務局の拠点を、諏訪商店街の中の〈飯粉〉まげこぜスクエア*内に開設します。(12月中旬プレオープン)

今後は、「まげこぜ懇談会」の開催、地域情報の発信を行っていくとともに、地域の皆様からの地域の課題・課題情報の受け皿として事務局活動を行ってまいります。どうぞ、お気軽にお立ちよください。

〒206-0024 多摩市諏訪5-6-3-102
Eメール：info@machisen.net
TEL 042-337-5609 FAX 042-337-5599

*〈飯粉〉まげこぜスクエア
NPO法人 多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議が運営するまちづくり拠点です。



1. まげこぜ懇談会とは

- NPO法人 多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議が、地域の住民有志、管理組合など地元組織、地域活動を実践されている方・団体、商店会・商店等に呼びかけ、その中からご賛同いただいた方々とともに9月末にスタートした任意組織です。

2. まげこぜ懇談会の目的

- 諏訪・永山地域における様々な課題・課題の解決のための活動と、市民、団体、事業者の地域情報の共有と連携・交流を図ることが目的です。
- 様々な課題・課題のテーマに応じて、地域会議やワークショップ、シンポジウム、イベントなどの最もふさわしい形態で懇談会を開催します。

3. まげこぜ懇談会の構成

- 地域の住民、自治会、管理組合、商店会、NPOや市民活動団体などの諸団体など、諏訪・永山地域に関わりのある方や、その活動に関心のある方などでも参加できます。
- 懇談会の構成メンバーは固定ではなく、テーマに応じて、かわりのある方や団体、関心のある方や団体が参加できます。

◆まげこぜとは？

様々な人がいっしょに暮らすことのできるコミュニティ、いろいろな機能や用途の施設が共存した便利な地域、誰もが安心して交流しながら暮らせることのできる、近所づきみの住居や憩い場所。このような地域をつくるためのキーワードとして、「まげこぜ」ということばを使っています。

協力機関
多摩市
国土交通省土地・水資源局
独立行政法人 都市再生機構

参加者募集！ 磨けば光る「地域の宝物」探し 2007

諏訪・永山地域には、公園や歩行者空間、大きく育った豊かな緑など恵まれた地域の資産がたくさんあります。そして、さらに利用の仕方次第ではもっと豊かな地域の財産になる可能性を秘めた、眠った資産や資源が存在しているはず。このような隠れた地域の宝物を探し出し、地域のみんなにとって生きた使い方を一緒に考えてみませんか。大切にしたい地域の魅力や、もったいないと思うような可能性の再発見につながると思います。

11月17日(土) 10時00分～16時 (少人数制)	午前：お宝探しウォッチング、午後：お宝品評会 ・集合場所：諏訪地区市民ホール1階第2会議室 ・参加対象者：誰でも参加可(小学生以下は保護者同伴) ・持ち物：弁当、筆記用具、できればカメラ(地図を事務局で用意します。) ・費用：100円(保険代・資料代) ※午出又は午後からの参加でも大丈夫です。
12月1日(土) 13時30分～16時	お宝マップの作成 ・場所：諏訪地区市民ホール1階第2会議室 ・参加対象者：誰でも参加可(ウォッチングに参加していない方も大丈夫です) ・費用：無料
12月15日(土) 13時30分～16時 (秘密展示会は午前中からオープン)	秘密展示会・お宝自慢発表会 ・場所：諏訪商店街の空き店舗を使用する予定です(秘密展示会は午前中からオープン) ・参加対象者：誰でも参加可(ウォッチングに参加していない方も大丈夫です) ・多摩大学松本ゼミの発表会との共同開催となります。

主催：諏訪・永山地域まげこぜ懇談会
共催：多摩大学・松本ゼミ
後援：多摩市、国土交通省土地・水資源局、独立行政法人都市再生機構
申込・問合せ：諏訪・永山地域まげこぜ懇談会事務局連絡先
NPO法人 多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議
TEL 042-337-5609 又は 042-337-6822
Eメール：info@machisen.net

地域の大学との連携拠点づくり

まげこぜ懇談会では、地域の8つ大学との連携拠点づくりにも取り組んでいます。諏訪・永山地域においては、これまでも多くの大学や学生が研究テーマとして取り上げ、またボランティア活動やゼミの一環として地域で活動しています。地域と大学の連携拠点は、これまで大学や研究室が個々に活動していたものを、地域のニーズにあった形で協働で取り組むための拠点となる場をつくらうという活動です。

このために、諏訪商店街の空き店舗をNPO法人 多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議(通称：たま・まちせん)が賃貸し、大学・研究室とシェアするためのしくみや、「まげこぜ懇談会」の拠点としての店舗の活用方法を一緒に検討していこうという取り組みです。今後の企画の詳細については、決まり次第お知らせします。

◆磨けば光る「地域の宝物」探し 2007

諏訪・永山地域には、公園や歩行者空間、大きく育った豊かな緑など恵まれた地域の資産がたくさんあります。地域の住民や大学生が発掘した諏訪・永山地域の「宝物」(大切な資産・もったいない資源など)のマップ展示・発表とこれからの活かし方の意見交換を行います。

12月15日(土) 13時30分～16時30分 (秘密展示会は午前中からオープン)	秘密展示会・お宝自慢発表会 ・場所：諏訪地区市民ホール2階第1会議室 (秘密展示会は午前中からオープン) ・参加対象者：どなたでも参加できます！ ・参加費：無料 ・コメンテーター： 松本祐一氏(多摩大学総合研究所准教授) 松本穂子氏(大妻女子大学教授) 地域の方々
---	--

主催：諏訪・永山地域まげこぜ懇談会
共催：多摩大学・松本ゼミ
後援：多摩市、国土交通省土地・水資源局、UJX都市機構
申込・問合せ：諏訪・永山地域まげこぜ懇談会事務局連絡先
NPO法人 多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議
TEL 042-337-5609 又は 042-337-6822
Eメール：info@machisen.net

▼11月17日に行われた「宝物探し」のウォッチング



◆地域の大学との連携活動

「まげこぜ懇談会」では、地域の8つ大学との連携拠点づくりにも取り組んでいます。

- 健康・体力づくり相談—
(国士舘大学・ウェルネスリサーチセンター)
簡単な体力測定と健康・体力づくりの相談を、諏訪商店街で12月中旬まで、試験的に週2日行っています。
- 「地域の宝物探し」への参加—
(多摩大学松本ゼミ先生ゼミ・大妻女子大学松本穂子先生ゼミ)
12月15日の秘密展示会に向けてマップの作成中です。



諏訪・永山地域
「まぜこぜ懇談会」だより No.3
 ●2006年1月20日発行●

発行：諏訪・永山地域「まぜこぜ懇談会」事務局
 連絡先：NPO法人 多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議
 〒206-0024 多摩市諏訪5-6-3-102
 Eメール：info@machisen.net
 TEL 042-337-5609 FAX 042-337-5599

◆◆ 磨けば光る「地域の宝物」生かし方ワークショップ開催！ ◆◆

昨年11月から実施した「磨けば光る「地域の宝物」探し2007」は、12月15日の秘密展示会での学生、住民による資源マップの発表で、多くの地域資源を確認しあうことができました。ご参加いただいた皆様、ありがとうございました。
 今年は、いよいよ「地域の宝物」を地域のためにどのように生かしていくか、皆さんとともに考えていきます。まず、第一歩として「地域の宝物」生かし方ワークショップを開催します。地域の皆さんの思い、アイデアで、「地域の宝物」を磨き、光らせていきましょう！

日時：2月3日(日) 13:30~16:00
 場所：すくらんぶる一む(諏訪商店街内・かんじ鍼灸院と石塚精肉店の間)
 参加：どなたでも参加できます。(無料)
 問合せ：諏訪・永山地域「まぜこぜ懇談会」事務局
 【連絡先】NPO法人 多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議
 多摩市諏訪5-6-3-102 Eメール：info@machisen.net
 TEL 042-337-5609 FAX 042-337-5599
 ・すくらんぶる一む
 NPO法人 多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議が運営するまちづくり拠点です。(募集要項をご覧ください)

1. まぜこぜ懇談会とは
 OPO法人 多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議が、地域の住民、管理組合など地域組織、地域活動を実現されている方、団体、商店会・商店街に呼びかけ、その中からご関心いただいた方々とともに9月策定スタートした市民組織です。
2. まぜこぜ懇談会の目的
 O諏訪・永山地域における様々な問題・課題の解決のための活動と、市民、団体、事業者の地域情報共有と連携・交流を図ることが目的です。
 O様々な問題・課題のテーマに応じて、地域会議やワークショップ、シンポジウム、イベントなどの最もふさわしい形態で懇談会を開催します。
3. まぜこぜ懇談会の構成
 O地域の住民、自治会、管理組合、商店会、NPOや市民活動団体などの諸団体など、諏訪・永山地域に関わりのある方や、その活動に関心のある方はどなたでも参加できます。
 O懇談会の構成メンバーは固定ではなく、テーマに応じて、かわりの方や団体、関心のある方や団体が参加できます。

◆磨けば光る◆
 様々な人がいっしょに磨らすことのできるコミュニティ、いろいろな価値や用途の発見に思い入れのある地域、誰もが安心して交流しあえる住みやすいことのできる、更なる思いや住居環境、このような地域をつくるためのキーワードとして、「まぜこぜ」ということばを使っています。

◆協力機関◆
 多摩市
 国土交通省土地・水資源局
 UJリサーチ機構

◆「諏訪・永山 すくらんぶる一む」オープン！◆

O「諏訪・永山 すくらんぶる一む」とは
 NPO 法人多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議(総称：たま・まちせん)が運営する、まちづくり拠点の愛称です。
 「すくらんぶる=scramble 一む=room」様々な人が集い、出会い、混ざり合って、交流する中から、地域が楽しく元気になる活力を創造しよう、「すくらんぶる一む！」そんな思いが込められています。



O「諏訪・永山 すくらんぶる一む」は何をするところか...



- ・地域の皆さんやまぜこぜ懇談会の利用
 地域の皆さんのおしゃべりや話し合い、サークル活動の場としてご利用いただけます。
- ・近隣大学の利用
 多摩ニュータウン内及び近隣の大学の研究活動や地域貢献・交流活動の場として利用します。
- ・たま・まちせんの利用
 NPO法人たま・まちせんの独自事業を実施する場として利用します。

★「健康・体力づくり相談」主催：国土院大学ウェルネスリサーチセンター
 健康な体力測定と健康・体力づくりの相談などを行います。(無料)
 毎週/月曜日 10時~12時/木曜日 14時~16時 (3/17まで)

O「諏訪・永山 すくらんぶる一む」の利用方法は... (地域の皆さん、サークル・団体の方に利用していただきやすいしくみを検討するため、1月~3月を試行期間として、下記の要項でご利用いただけます。)

- ・利用可能日・時間 月曜日~金曜日 午前10時から午後8時まで (飲食可)
 - ・土日、祝日、夜間については、無休。
 - ・利用料 試行期間中につき、光熱費程度のカンパをお願いします。
 - ・申込方法 原則として、利用日の1週間前までに電話又はFAXでお申込ください。(なお、初回の利用のみ、事前連絡の上、ご来所ください。)
- 【申込先】TEL: 042-337-5609 FAX: 042-337-5599

「諏訪・永山 すくらんぶる一む」利用 FAX 専用予約申込書
 FAX (042)337-5599

利用者・団体	代表の方	お名前	(ご住所)
	連絡先	TEL() - FAX() -	E-Mail
	団体名		
利用希望日時	月・日	()月()日()曜日	曜日
	時間帯	午前(10:00~12:00) 午後(12:00~18:00) 夜間(応相談)	
利用目的・人数			

◆「地域の宝物」探しポスター

磨けば光る たからもの **2007**
「地域の宝物」探し
参加者募集!

地域で大切にしたい場所やモノ? 上手に利用されていないくもったいない場所やモノ?

皆さんと一緒に 諏訪・永山地域をもっと楽しく! もっと元気に!

11日(土) 午前10時~12時(お昼休み) お宝探しウォッチング 午後1時30分~4時 お宝品評会 持ち物：弁当、筆記用具、できればカメラ 参加費：100円(保険・資料代) 会場：諏訪地区市民ホール1階第2会議室	12日(日) 午後1時30分~4時 お宝マップの作成 参加費：無料 ※誰でも参加できます 会場：諏訪地区市民ホール1階第2会議室
17日(土) 午後1時30分~4時 お宝品評会 持ち物：弁当、筆記用具、できればカメラ 参加費：100円(保険・資料代) 会場：諏訪地区市民ホール1階第2会議室	15日(土) 午前、午後のみの参加でもかまいません ※誰でも参加できます

主催：諏訪・永山地域まぜこぜ懇談会
 共催：多摩大学 桜木館一ゼミ
 後援：多摩市、国土交通省 土地・水資源局、独立行政法人 都市再生機構

問合せ：諏訪・永山地域まぜこぜ懇談会事務局
 NPO法人 多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議 内
 TEL 042-337-5609 Eメール：info@machisen.net
 ホームページ <http://www.machisen.net/mazekoze/>

磨けば光る たからもの **2007**
「地域の宝物」探し
秘宝展示会・お宝自慢発表会

12日(土) 午後1時30分~4時30分
 (秘宝展示会は午前中からオープン)
 参加対象者：どなたでも参加できます
 参加費：無料
 会場：諏訪地区市民ホール2階第1会議室

15日(土) 午後1時30分~4時30分
 (秘宝展示会は午前中からオープン)
 参加対象者：どなたでも参加できます
 参加費：無料
 会場：諏訪地区市民ホール2階第1会議室

地域に住むや大学生が発掘した諏訪・永山地域の「宝物(大切な資源、もったいない資源など)」のマップ展示、発表とこれからの活かし方の意見交換を行います

主催：諏訪・永山地域まぜこぜ懇談会
 共催：多摩大学 桜木館一ゼミ
 後援：多摩市、国土交通省 土地・水資源局、UJリサーチ機構

問合せ：諏訪・永山地域まぜこぜ懇談会事務局
 NPO法人 多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議 内
 TEL 042-337-5609 Eメール：info@machisen.net
 ホームページ <http://www.machisen.net/mazekoze/>

◆諏訪名店街「諏訪近隣交流フェスタ・クリスマスセール」チラシ
 (法政大学・保井ゼミ、国士館大学陸上部、諏訪児童館、諏訪中学校等の参加)

多摩諏訪名店街

諏訪近隣交流フェスタ・クリスマスセール

12月8日(土)・9日(日) 企画協力 法政大学現代福祉学専攻保井ゼミ

デント屋台村
 8日(土)・9日(日) 13:00~19:00
 場所: 諏訪名店街南側横街
デント屋台が出現! おでん各種
 出場で販売! その場で食べられる!
 無料でご提供する七福と御ちまき
 ので、自由に食料を持ち込んでくだ
 さい! 商店では、おしるこ・豆腐・
 焼き物・揚げなども販売! デント
 で接客となりながら交流しましょ
 う! **無料参加!**

**サンタクロースにお願いする
 書くコーナーを設け! 書いた
 お願い事項サンタに見える
 ように貼り付けます!**

クリスマス工作教室
 8日(土) 13:30~15:30
 場所: 諏訪児童館
アツクってオリジナルグッズを作ろう!
 ◎先着順の参加費無料イベントです!
 ◎無料 無料です!
 あわせて、当日夕方に行われる
 れん! 申込)

協力: 諏訪児童館

三角くじ実演!
 各店舗でセール期間中にお
 買い上げいただいたお客様に
 は、三角くじに挑戦していただ
 けます!
 ◎ゲームセット・駄洒落セット・洗剤・
 洗剤ラップ・その他キッチン用品
 などが当たります!
 諏訪名店街でのお買い物は
 是非楽しみてください!
※早く早く実演終了します!

琴灯し-cx12-9-0
 8日(土)・9日(日) 10:00~12:30
 場所: 諏訪名店街南側横街
「琴灯し」を体験しよう!
 ◎12月8日(土)・9日(日)の2日間、琴
 灯しを体験しよう! 体験は無料!
 ◎12月8日(土)・9日(日)の2日間、琴
 灯しを体験しよう! 体験は無料!
 ◎12月8日(土)・9日(日)の2日間、琴
 灯しを体験しよう! 体験は無料!

ミニウォークラリー
健康ウォーキング教室
 9日(日) 10:30~12:30
 参加費: 100円(税込) 参加費がかかります。
 国士館大学陸上部による指導付き、完成され
 た方には専用のオリジナルグッズをプレゼント! こと
 さんからお年寄りの方まで皆さんで参加して
 楽しみましょう! **参加無料!**

協力: 国士館大学

商店イベント

藤澤子育中庭 (おしるこ・甘酒販売)
 8日(土)・9日(日) 両日
富士電機内店 (販売品80円 送料100円で販売)
 8日(土)・9日(日) 両日

どんぐりパン (手作りパン教室)
 8日(土) ワークパンをつくろう!
 9日(日) 手作りパンをつくろう!
 各日2回(10時~13時~)
 場所: どんぐりパン教室
 費用: 8日回 **無料**、9日回 **200円**

ココロよい学び (こども向け読書会)
 8日(土)・9日(日) 両日 11時~15時
 場所: 青木屋なまめ軒近所

かんじ習字教室 (家庭で出来る習字教室)
 8日(土) 13時45分~14時半
 場所: かんじ習字教室 (無料)
 協力: 法政大学学生

横浜カメラ (コーヒーと飲み物販売)
 8日(土) 10時~18時半
 9日(日) 12時~18時

ステージイベント予定表 場所: 諏訪名店街南側横街にて(すべて無料です)

■ 8日(土)	■ 9日(日)
13:30~ ジャックリソング	12:15 ~ 吹奏楽 (コニオンプラス)
14:00~ ハンドベル (どんぐりパン)	13:30 ~ 手話うた・手話うた体験 (法政大学サークル「しわしわわ」)
14:30~ 手話うた・手話うた体験 (法政大学サークル「しわしわわ」)	14:00 ~ ジャックリソング
15:00~ ジャックリソング	14:45 ~ 英語 慶福家御右衛門 慶福家のん太 慶福家真太 ◎お年寄りの参加も歓迎です。様々な服装でお出でください。
15:30~ 手話うた・手話うた体験 (法政大学サークル「しわしわわ」)	16:00 ~ 聖歌隊讃美歌 (めぐみバプテスト教会)
16:00~ 聖歌隊讃美歌 (めぐみバプテスト教会)	

※都合により、出演者・出演予定時間の変更になる場合がございます。
 ※雨天の場合、中止、場所の変更が行われることがあります。

(3) 郊外の新都市『彩都』における地域活動支援組織の

運営開始

～公益性・継続性をもった組織・事業形態を目指して～

第1章 活動の背景とこれまでの経緯

1. 『彩都』の現状と課題

彩都（国際文化公園都市）は、大阪府の北部、茨木市と箕面市にまたがる丘陵地で2004年4月にまちびらきした新都市である。1970年に大阪で開催された日本万国博覧会会場およびそれに先駆けて整備された千里ニュータウンのエリアから数kmに位置し、広域交通幹線に隣接した利便性を持つ一方、後背を明治の森箕面国定公園に連なる里山の豊かな緑に囲まれている。

都市全体は西部・中部・東部の3地区に分かれており、全体で742.6ha。居住人口として50,000人、都市内に立地される施設への就業者・通学者など、施設人口として24,000人が計画されている。



開発手法は独立行政法人都市再生機構を施行者とする土地区画整理事業で進められている。土地所有者は、都市再生機構や民間の開発事業者の他、周辺集落に居住する一般の方々など数百名にのぼり、各々、区画整理事業の進捗に合わせて順次、換地という形で造成された宅地を得て、住宅・施設の開発や販売を行っている。

まちびらきから3年を経て、約1,700世帯、5,000人が居住され、都市内にモノレールが延伸して駅前には商業施設が開設されるなど、今後も一層まちの成長が加速していくこととなる。（2008年1月末現在、2,060世帯、5,901人増加）。



2. 彩都スタイルクラブの活動内容・成果

(1) 彩都スタイルクラブの活動内容

彩都における主要な開発事業者の一つである阪急電鉄㈱では、住民参加型のまちづくりをコンセプトに、良好なコミュニティづくりのため、様々な取り組みを進めてきた。

特に、彩都の住民を対象として設立された会員組織「彩都スタイルクラブ」では、まちびらき以降、会員から月額会費を徴収し、以下の 5 つのサービスメニューのもとに、住民のコミュニティづくりのきっかけを提供してきた。

① 地域ポータルサイト彩都 NAVI の運営

会員専用の地域ポータルサイトであり、「おしゃべり広場」という掲示板をメインに、地域の情報・イベント紹介、共用施設の予約状況の閲覧・予約、サークルの立ち上げ・参加者募集・活動報告、街のセキュリティ情報の発信、近隣の店舗紹介やクーポン発行、などのコンテンツを持つ。また、2006 年 1 月末からは携帯電話向けサービスも開始し、彩都 NAVI の情報をリアルタイムに配信している。

② 彩都スタイルクラブ提携共用施設の導入

現在、地方公共団体設置のコミュニティセンターがない彩都で、マンション管理組合の協力を得て、マンションの共用施設を「彩都スタイルクラブ提携共用施設」として、会員が利用することができる仕組みを導入している。

③ 各種教室・イベントの開催

前項の提携共用施設を利用して、キッチンスタジオではホテルシェフによる料理教室、クラフトルームではプロの陶芸家による陶芸教室を継続実施するほか、エクササイズ教室、健康づくりイベントなど様々なイベントを開催し、コミュニティの形成と、施設の利用促進を図っている。

④ 彩都カーシェアリングシステムの運営

会員で自動車を共同利用するカーシェアリングサービスを提供しており、現在 3 ヶ所のステーションに 5 台のシェアリングカーを設置している。

インターネットでの予約、IC カードでの無人貸出しを実現し、気軽に使えるセカンドカーの共有として、環境へ配慮したライフスタイルの浸透を目指している。

⑤ 彩都サービスフロントの運営

新たな住民への情報提供や、コミュニティの窓口として、インターネットだけではなく、コンシェルジュによるサービス提供窓口「彩都サービスフロント」をモノレール駅前の施設に設置している。

(2) 彩都スタイルクラブの成果・課題

この彩都スタイルクラブは、3 年間の活動を通し、会員数が 2006 年度末で約 1,000 世帯となり、まちの約 75%が加入するという広がりを見せており（2008 年 1 月末現在約 1,300 世帯に増加）、住民によるサークル活動も 30 団体を数えるなど、一定の成果が挙げ

っている。

しかし、今後のコミュニティの持続的発展に向けては、以下のような課題が考えられ、これらに対応していく方策が今年度の取り組みとして浮かび上がってきた。

① 都市的要因

長期にわたって段階的に開発が進むため、今後も常に新たな住民が加わることへの対応が必要であり、新都市であるため、周辺集落など既存のコミュニティとの関わりかたも課題となる。

② 開発者による2つのコミュニティ支援の存在

前述の阪急電鉄による「彩都スタイルクラブ」とは別途、都市再生機構においては、サークル活動・自治会の立ち上げ支援や、住民のつどいの場づくりを、「彩都コミュニティひろば」という名称で運営してきており、2者によるそれぞれのコミュニティ支援体制が、住民からするとわかりにくい部分がある。また、現在までの活動を通して、両者の支援体制の欠点・限界も明確となりつつある。

③ まちの成長に伴う住民意識の高まり

まちびらきから3年が経過し、サークル活動など住民主体の活動が活発化を見せている一方で、彩都のまちや暮らしに対する問題意識が住民の中で顕在化しつつある。

このような背景を踏まえ、将来にわたって良好なコミュニティを持続することを目的に、「まちのための法人」として中間法人を設立し、課題解決に向けた取り組みを始動することとした。

3. 中間法人設立と、それによるエリアマネジメントの展開の意義・必要性

(1) 中間法人設立の背景

そもそも、なぜ中間法人を設立してまで、コミュニティの持続的発展を図る必要があるかを述べる。

彩都は長期にわたる開発であり、開発事業者の中でも最大土地所有者である阪急電鉄にとっては、既にまちびらきしたエリアが年数を経ても都市環境を維持・向上していることが、次のエリアの価格や売れ行きに直結することとなるため、そのマネジメントの必要性は比較的強く認識している。

しかし、彩都のような新規住宅地においては、以下の点で都市環境を維持することが難しい部分がある。

① ゼロからのまちづくりである点

新規住宅地においては、成熟した市街地のように長年培われた地元意識や、それに基づく住民組織がない。

② 長期にわたる大規模開発である点

常に新たな住民や、新たなエリアが加わり、既存エリアとのギャップが生じる。

③ 多様な開発主体・土地所有者が存在する点

地方公共団体、都市再生機構、民間の開発事業者から個人の土地所有者まで存在し、合意形成が難しい。

このような点から、長期にわたるまちの発展のためには、良好なコミュニティを形成・持続し、住民参加によってまちの環境の維持・向上が図られるようなアプローチに至ったわけである。

(2) エリアマネジメントの展開の意義・必要性

次に、阪急電鉄とは別の法人格を得て、それによりコミュニティ支援を展開する意義は以下のとおりである。

① 公益性ある支援活動の開始

阪急電鉄が運営する彩都スタイルクラブは、会員向け有料サービスであり、会費徴収という財源を確保して、安定・継続的な活動が可能となる反面、会員以外の彩都住民に対する支援活動が行えない。

② 中間支援組織というスタンスの確保

住民の自主的な地域活動を促進することが目的であり、主体はあくまで住民で、その支援を行いたいのが、阪急電鉄として関与すると、どうしても開発事業者のアフターフォローもしくはプロモーションと同一視されるため、サービス提供者と顧客の関係が抜けきれず、上手く機能しない恐れがある。

これらを踏まえ、新たに「まちのための法人」を設立し、彩都スタイルクラブという収益事業により組織を維持しつつ、住民に広く支援活動を行うことのできる体制を整備することとなった。

次に、中間法人を選んだ理由であるが、中間法人とは、不特定多数への利益供与を目的とした公益法人と、営利を目的とする会社の中間的立場であり、共通の目的を持つ構成員で成立する法人で、営利を目的としない。

会員を彩都住民に限定することが可能となる一方、株式会社のように収益の分配を目的としないので、彩都のコミュニティの発展が共同の利益となる構成員で設立することができ、目的と合致した法人格であると判断した。

4. 中間法人コミュニティ彩都設立に向けたニーズの把握、合意形成等

有限責任中間法人コミュニティ彩都は、彩都で開発事業を行う阪急電鉄、阪急不動産(株)、彩都スタイルクラブの運営を一部受託している(株)シー・ブラッド、開発事業者であり土地区画整理事業の施行者でもある都市再生機構、の4者を構成員として2007年4月に設立された。

実際に地域活動を行う住民により組織される法人ではなく、まちづくりに関わる事業者によるものなので、住民側のニーズの把握や合意形成は不要であり、構成員は中間法人の目的がそれぞれの利益につながるため、比較的合意形成はスムーズであった。

第2章 エリアマネジメントに資する活動の企画立案

1. 『彩都』における中間法人によるエリアマネジメントの考え方、中間法人の位置づけ

中間法人では、彩都の住民が持つ問題意識の共有や活動立ち上げ・運営の支援を通して、地域の都市環境の維持・向上をマネジメントすることを目指している。

エリアマネジメントとは「地域ごとの課題を地域住民が主体となって考えていこう」という取り組みだと認識しており、地域ごとの課題とは、例えば地域の美化であったり、安全・安心などが挙げられようが、あくまでも住民のニーズや問題意識に根差していなければならない。開発事業者や行政側の押し付けであってはならない。

住民の自主的な活動の芽生えから将来にわたって、活動を支えられるような中間支援組織というスタンスを地域において浸透・確立させていきたい。

2. 実証的取り組みの企画とエリアマネジメントにおける位置づけ

(1) 今年度行う活動の概要

① 農作業体験活動「棚田ファーマークラブ」の実施

彩都に隣接した里山の棚田をフィールドに、周辺集落のボランティアや造り酒屋等と連携して、住民を対象とした酒米・酒造りイベントを行う。

田植えから収穫までの活動を通し、住民同士や周辺集落とのコミュニティ形成や、地域の環境・景観維持に対する住民意識の向上を図る。

活動後は、住民の意識変化や、活動を通して将来の担い手となるキーパーソンが生まれたか、育成を図れたかを分析・調査する。

② 自主的な地域活動・サークルとの連携

彩都で自立した、もしくはこれから立ち上げられる各種サークルに対して、集いの場を提供し、情報交換や活動支援などの連携を行う。

また、自治会組織、各種サークル、小学校、行政関係者、立地施設など彩都の関係者が広く集まるネットワークミーティングにおいて、中間法人の取り組みを紹介する。

これらを通じて、各団体との相互理解を形成し、キーパーソンの発掘を進める。

③ 彩都スタイルクラブの包括的受託運営

阪急電鉄が事業主体として運営している彩都スタイルクラブ事業を受託し、将来的な中間法人への事業移管に向け、試行期間として課題抽出を行う。

(2) これまでの活動内容との関係性、位置づけ

① 農作業体験活動「柵田ファーマークラブ」の実施

これまでは、阪急電鉄が運営主体となって実施してきたが、今年度は中間法人が運営主体として取り組んだ。過年度は新たな住民のためのコミュニティ形成支援の観点が強かったが、今年度は活動を通じて、参加者の自然環境への意識を高めることや、活動の将来の担い手を育てることを企図して進めている。

この活動を端緒として、地域の環境や景観の維持管理に関する住民の問題意識が顕在化し、自主的な活動が芽生えることを期待している。

② 自主的な地域活動・サークルとの連携

今後、中間支援組織として様々な活動に取り組むにあたっては、地域コミュニティとのネットワークの構築や、中心となるキーパーソンの発掘は、欠くべからざるファクターであり、中間法人が目指すべき方向へ進めるかどうかの第一歩として取り組んだ。

③ 彩都スタイルクラブの包括的受託運営

これまでは、阪急電鉄が運営主体となって実施してきたが、今年度は同社から受託を受け、中間法人が実質的に運営を行う体制としている。

設立初年度の中間法人ということで、彩都の住民、行政その他に対する認知度・信頼性向上のため、まずは運営受託者として実績をつくる必要がある。

また、将来的に中間法人が当活動を収益事業として運営できるかどうかの試金石の一年という位置づけである。

第3章 活動の内容

1. 実証的取り組み1：農作業体験活動「彩都棚田ファーマークラブ」の実施

(1) 活動の背景、概要

棚田での農業体験活動が始まったのは2002年、阪急彩都のポータルサイト「e3110.com」内で集まった彩都 Style Circle 会員を対象として、周辺地域の方との交流、自然との共生をテーマに阪急彩都開発(株) (2005年に阪急電鉄に吸収合併) と都市整備公団(現、都市再生機構) との共催で実施された。

翌2003年には、対象を彩都 Style Circle 会員と阪急の分譲マンション契約者に広げ、阪急単独で開催した。1年を通して、初夏に田植え、野菜の苗付けを行い、夏場に野菜収穫、秋に稲刈りを行う。さらに、刈り取られた酒米を茨木市内の蔵で醸造し、「いわさか」という酒を造ることを一連の流れとして、現在のイベント運営形態を確立した。イベント開催にあたっては、彩都周辺の岩阪集落の住民で結成されている岩阪 NVC(なんでもやろうボランティアクラブ) に協力を仰ぎ、農業指導や日常管理などをお願いした。

そして、3年目となる2004年春には彩都がまちびらきしたことを受け、岩阪 NVC の協力に加えて、前年度の参加者から募った彩都住民サポーターの協力も得て、入居者や分譲住宅等の契約者を対象として、コミュニティイベントを実施した。

その後も阪急電鉄が主催となって、イベントを継続してきたが、6年目となる2007年度に有限責任中間法人コミュニティ彩都が設立されたのを受け、中間法人が主催となってイベントを開催した。

(2) イベントへの参加者数、昨年度との違いについて

2007年度のイベント参加者は、28世帯77名であった。そのうち、日常管理に参加した方は22名である。岩阪 NVC の7名に継続して農業指導をお願いし、彩都楽農の会(彩都スタイルクラブが運営する共同農園) 会員の有志7名に、彩都住民サポーターとしてイベント開催時のお手伝いや日常管理業務をお願いした。

イベント内容に関して昨年度との相違点は、野菜収穫イベントをミニイベントとして、4週にわたって開催したことである(昨年度は2回実施)。年によって、気象条件により野菜の生育が変わるので、昨年までの方法ではどうしても野菜の熟れ時に収穫できないことも多々あった。また、逆に2回のイベント時では収穫できずに無駄になってしまうこともあったためである。

さらに、自身で食べられる分だけ野菜をとり、持参したマイバックに入れてそのまま持ち帰るという形態をとり、他の参加者との協調性や自身の主体性を持つことを重視し、「用意されたイベント」からの脱却を図ったのである。そして、収穫後には草引きを行い、日常管理の大切さを知ってもらうと同時に、真夏日における日常管理の大変さを実感してもらった。

(3) アンケート調査の実施について

2007年度のイベント参加者及び彩都住民サポーターの意識変化や、活動を通して将来の担い手となるキーパーソンが生まれたか、育成を図れたかを分析・調査するため、アンケートを実施した。アンケート実施にあたっては、参加者と彩都住民サポーターそれぞれに設問を用意し、回答してもらった。

【対象】 彩都棚田ファーマークラブ参加者及び彩都住民サポーター

【期間】 2008年1月29日（火）～2月12日（火）

【対象者数】 参加者：44名（大人のみ）、サポーター：7名

【回答者数】 参加者：36名、サポーター：5名

【回答率】 参加者：82%、サポーター：71%

(4) アンケート調査の結果の分析（参加者）

問1. 彩都棚田ファーマークラブに参加された動機について

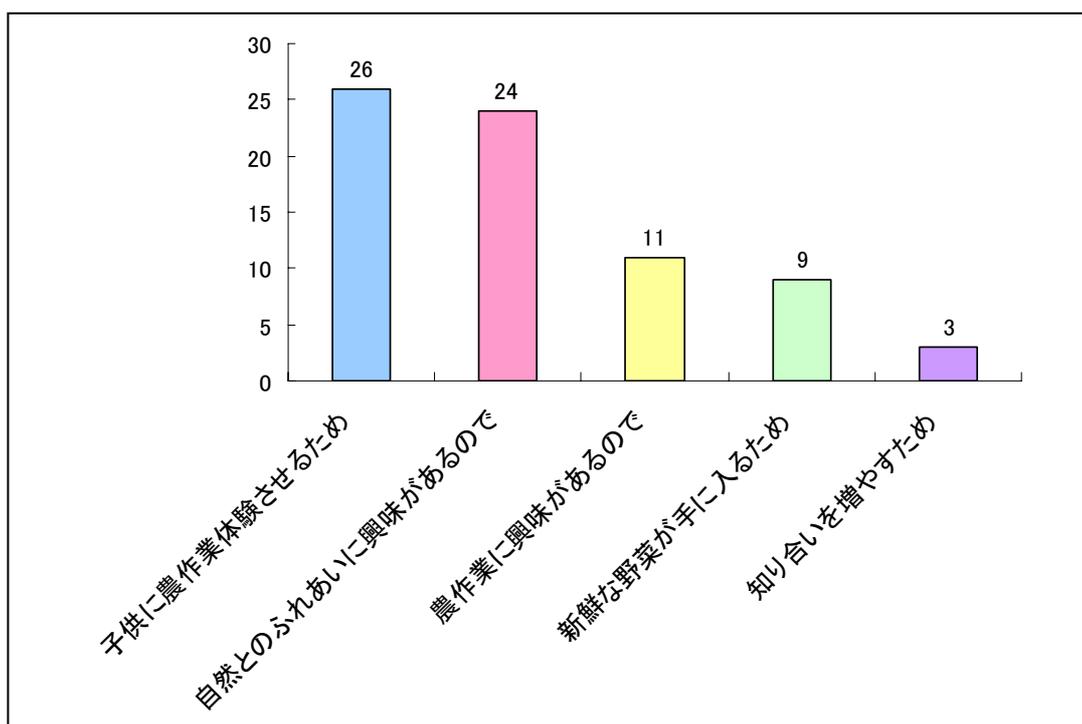


図1. 彩都棚田ファーマークラブの参加動機

(分析) 「子供に農作業を体験させたい」という割合が非常に高くなっているのは、参加者の約8割が家族連れでの参加であることから理解できる。また、活動に参加する以前より「自然とのふれあいに興味がある」参加者が多いこともわかる。一方で、「知り合いを増やす」ことを当初から目的として参加された方は少ないようである。

問2-1. 農作業の経験について

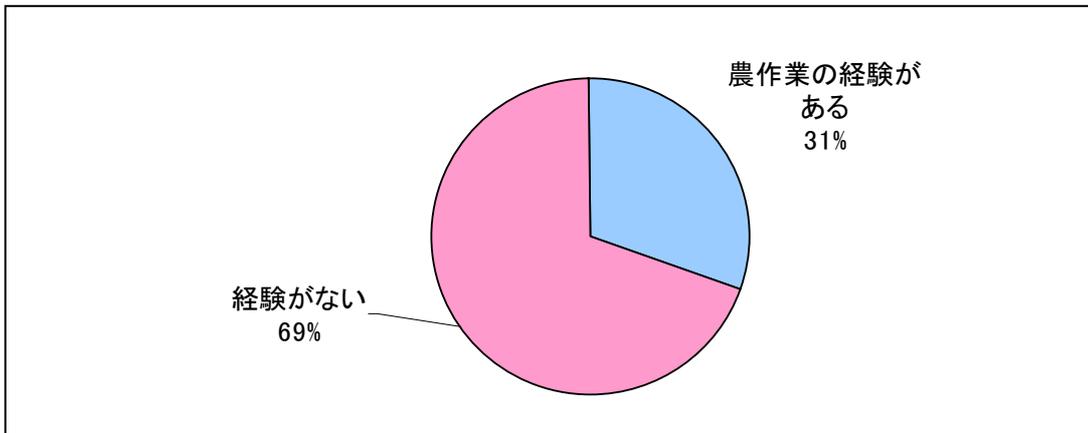


図2. 農作業の経験

(分析) 農作業の経験がない人が約7割であり、経験がなくても気軽に参加してもらえるイベントとなっていることがわかる。また、前問の動機において「農作業に興味がある」と答えた11名のうち、5名は農作業経験がある方で、6名は経験がない人であった。

問2-2. 彩都棚田ファーマークラブへの参加回数について

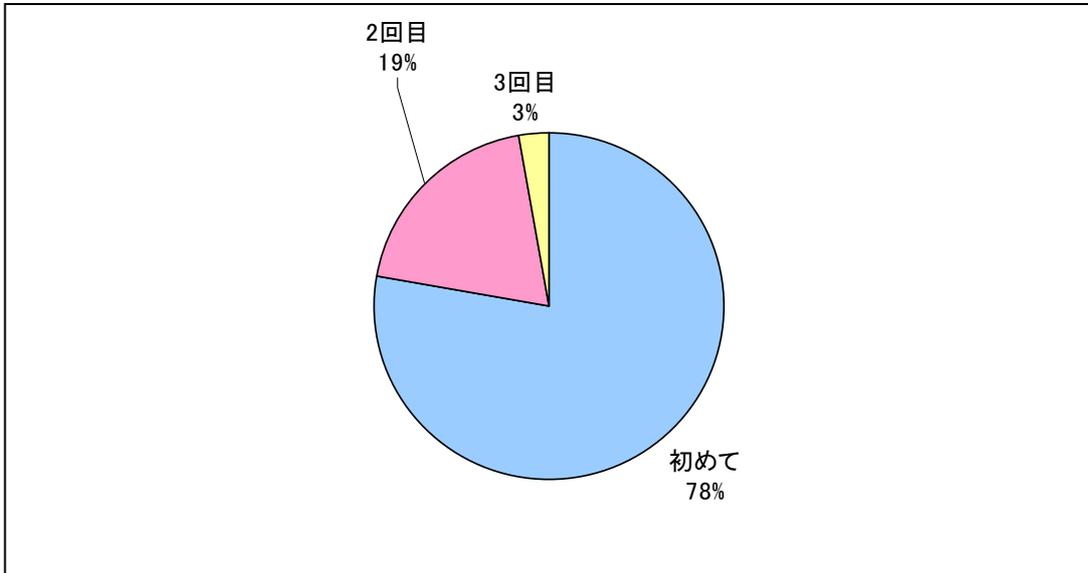


図3. 彩都棚田ファーマークラブの参加回数

(分析) リピーターが少なく、約8割の方が初めての参加であることがわかる。今年度は3月にモノレールが開通し、3月と11月にマンションの大量入居があったことで、昨年までに比べて新たな参加者が多かったものと考えられる。

問3. 彩都棚田ファーマークラブ活動への出席回数（全8回）について

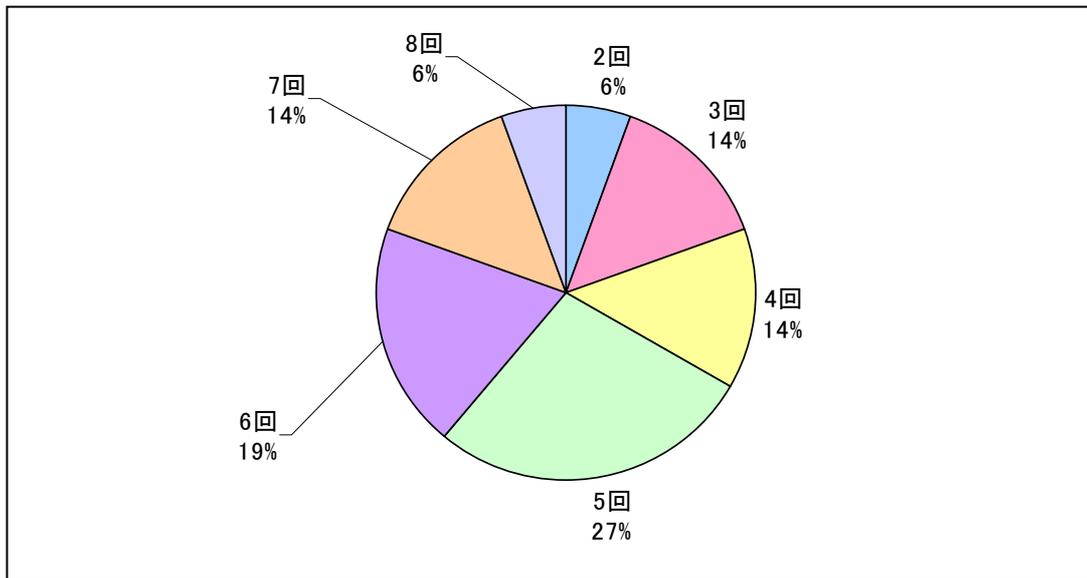


図4. 活動への出席回数

問4. 彩都棚田ファーマークラブの満足度について

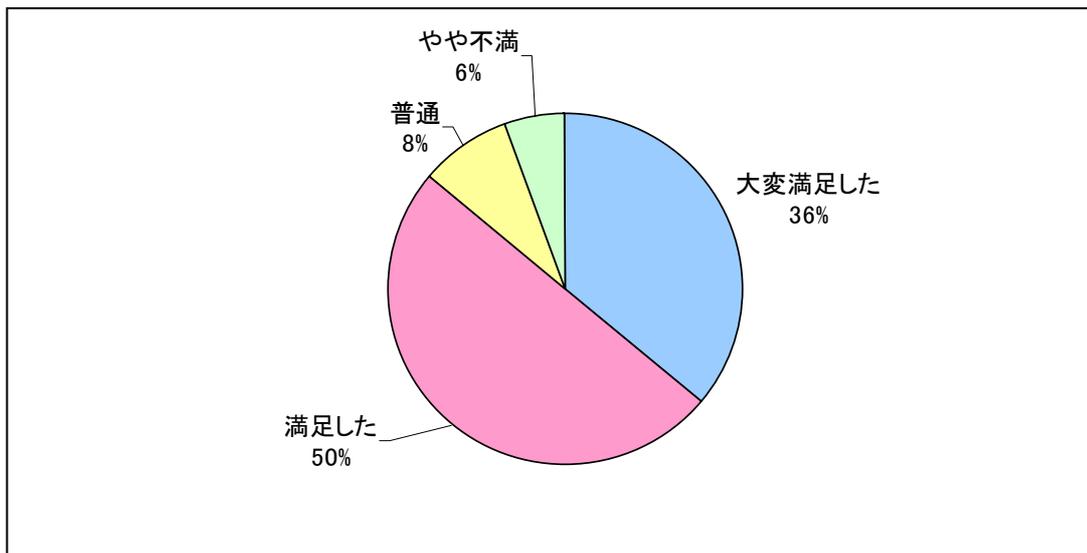


図5. 彩都棚田ファーマークラブの満足度

(分析) 平均参加回数は5回であり、野菜収穫をミニイベントにしたために、全8回参加した人は少なかった。しかし、田植えや稲刈り、お餅つきなど一度限りのイベントへの参加率は非常に高くなっている。「大変満足した」「満足した」で86%を占め、イベントに対する満足感がうかがえる。また、問4で「やや不満」と答えた方の参加回数は2回となっており、日程が合わずにあまり参加できなかったこと自体を不満に感じていたようである。

問5. 活動における良かった点、悪かった点について

■ 良かった点

参加者からの意見を大別すると、以下の3点に集約することができる。

① 子供への環境教育としての意義

子供たちに農作業のおもしろさや食べ物大切さなどを伝えることができる活動として意義があった。また、田畑には蛙や昆虫などがいたり草花が咲いていたり、身近な自然にふれることができたことについても評価が高かった。

② 農作業体験自体の魅力

田植えや稲刈りなど家庭菜園では経験できない農作業に初めて取り組めたことに満足されていた。自身で野菜を育てたことで日常管理の大変さを知り、これまで何気なく食べていた食物の生産者への感謝の気持ちを持ったとの意見もあった。

③ 参加者同士との交流、コミュニケーション

スタッフが優しくサポートして子供が一緒でも安心して参加できたことや、家族のコミュニケーション、参加者同士の交流が図れたことについて評価が高かった。

■ 悪かった点

農作業知識の習得という観点では、日常管理に参加できなかった参加者は、田畑の手入れや管理などについて知ることができず、特にシニアの参加者や農作業に興味があつて参加した人には少し不満が残る結果となった。また、酒米を飯米やもち米にしてほしいという意見もあった。

問6. 彩都棚田ファーマークラブの魅力について

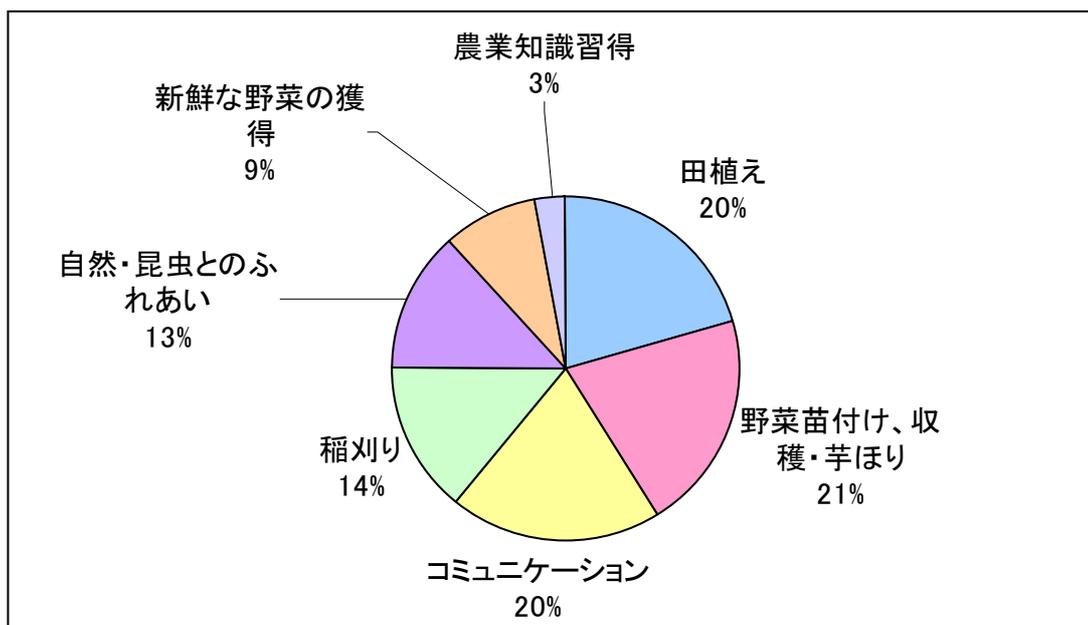


図6. 彩都棚田ファーマークラブの魅力

(分析) 農作業を初めて経験する方が多かったので、「田植え」や「野菜苗付け、収穫・芋ほり」、「稲刈り」など農作業を体験できたこと自体に魅力を感じている割合が高かった。ただ注目すべき点は、参加の動機ではほとんど期待されていなかった「コミュニケーション」について、活動を通して家族とのふれあい・参加者同士の交流・スタッフや地元住民との交流など様々な形態で実感され、魅力として挙げられていることである。

問7. 活動参加以前に比べての意識変化について

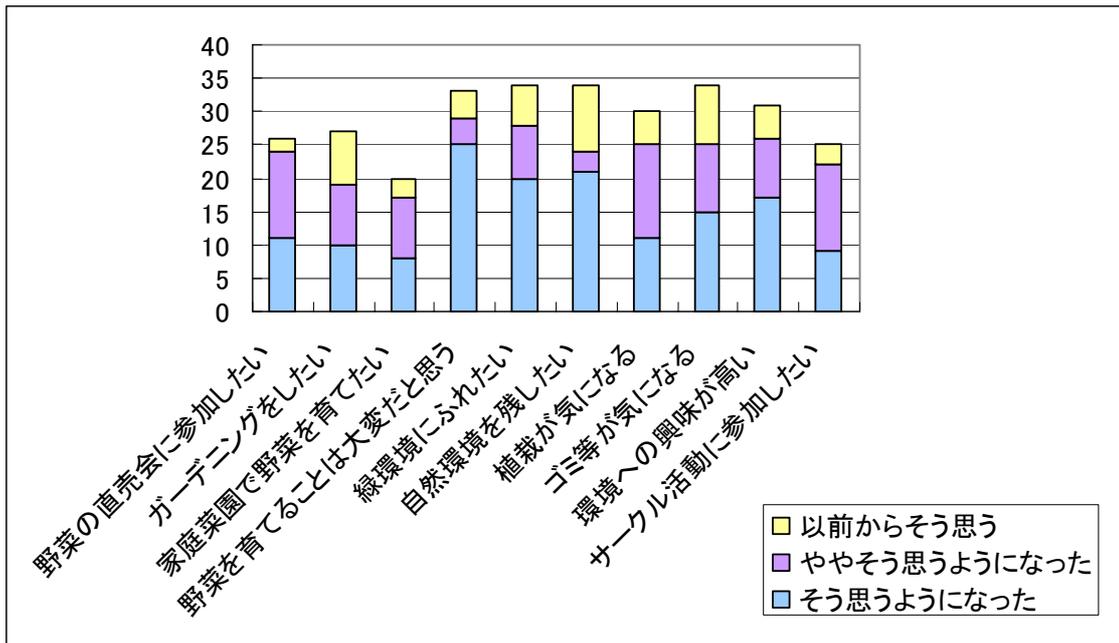


図7. 活動参加以前に比べての意識変化

(分析) 「野菜を育てることは大変だと思う」、「緑環境にふれたい」、「自然環境を残したい」という3項目について特に、「そう思うようになった」と強く意識が変化したことが読み取れる。野菜収穫イベントは、7月・8月の真夏に開催しており、暑い日に草引きなど畑の手入れを行ったことで、その大変さを強く実感したものと思われる。また、彩都のまちから10数分歩いた場所に多くの自然が残っていたことを認識し、またその自然環境の中で様々な生物とのふれあいを持てたことで、自然環境を残したいという思いが強くなったと考えられる。しかし、様々な形でコミュニケーションを持てたことに対する評価は高かった一方で、「サークル活動に参加したい」という意識の変化にまでつながらなかったことは残念であり、来年度の活動では意識変化を促すような仕掛けを考える必要があると思う。

問8. 来年度の参加意欲について

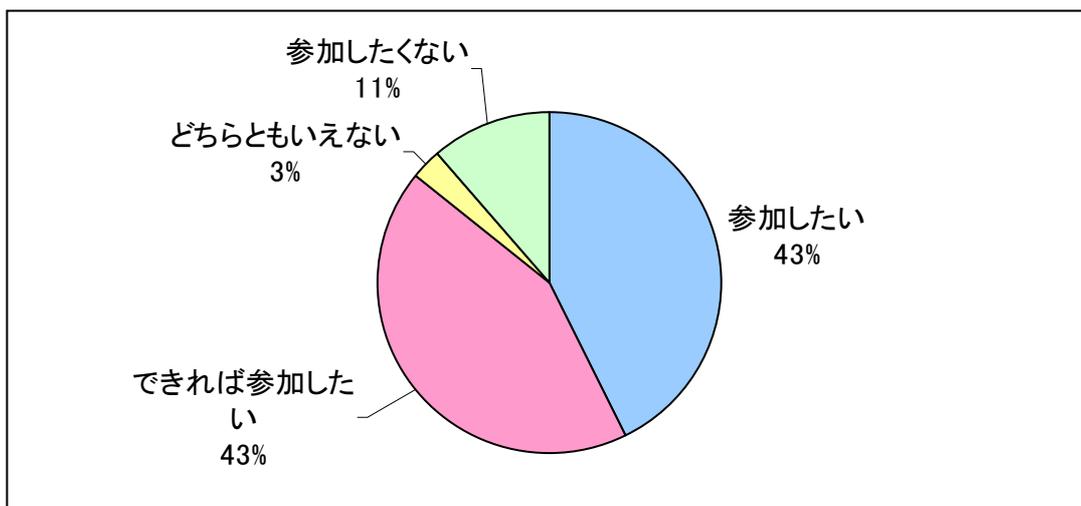


図8. 来年度のイベント参加意欲

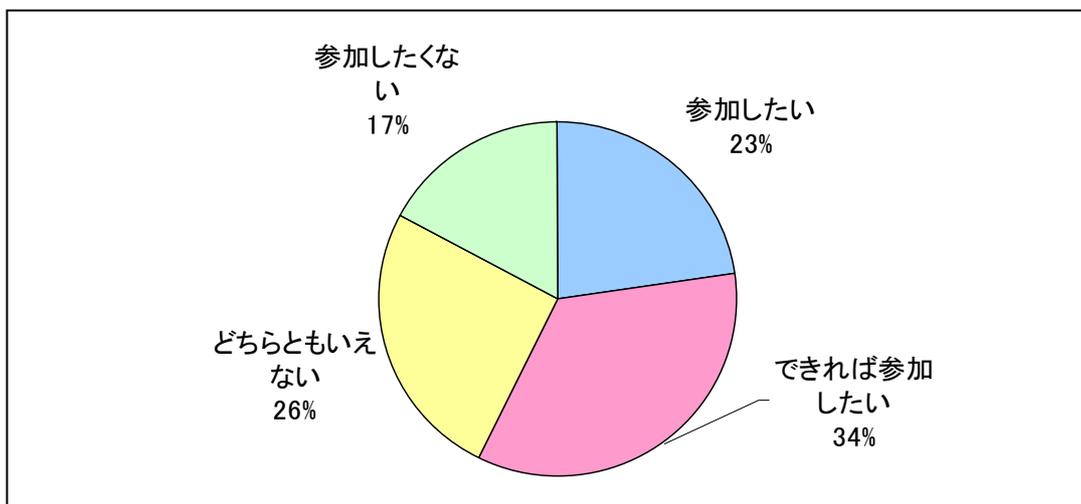


図9. 来年度の日常管理参加意欲

(分析) イベントに関しては 86%の人が来年度の参加に対して前向きな姿勢を持っており、今年度活動への満足度の高さが読み取れる。但し、今年度参加者の中にリピーターが少ないように、同様のイベント内容ではリピーターの期待には応えられないかもしれないという危惧もある。

さらに、イベント参加意欲に比べると低いものの、日常管理への参加意欲の高さも読み取れる。今年の活動時には彩都入居予定者であったために日常管理まで参加できなかった方も多く、また農作業の知識を習得するためにも、来年度は日常管理までお手伝いしたいとの声が多かったことは喜ばしい結果である。一方で、子供さんがまだ小さい家庭では、日常管理までは難しいという意見も多かった。

(5) アンケート結果の分析（彩都住民サポーター）

今年度の彩都住民サポーターの大半は、彩都棚田ファーマークラブ活動場所の隣地で共同農園活動を行っている「彩都楽農の会」会員である。サポーター経験は1～3年目の人々である。

表1に「手伝ってよかったと思う瞬間」及び「改善すべき点」を列挙している。手伝ってよかったと思う瞬間の中に、親子の満足顔を見たときや参加者との交流などが挙げられており、参加者の喜ぶ姿がやりがいへとつながっていることが読み取れる。また一方で、野菜収穫時期や日常管理方法、イベント時のチーム分けを推奨するなど、イベントの運営の改善点についても言及しており、活動への積極的な姿勢が感じられる。さらに、日常管理の中でサポーターが中心となって秋野菜を育てて収穫したということからも、自発的な行動の芽生えを読み取ることができる。

表 1. 彩都住民サポーターの意見

手伝ってよかったと思う瞬間	改善すべき点
<ul style="list-style-type: none"> ・植付時の親子の満足顔を見た時 ・収穫時の笑顔 	<ul style="list-style-type: none"> ・棚田ファーマークラブは最初に日程を決めて行うが、野菜等の収穫時を考えてあまり大きくならない時に取るようにした方が良いと思う。 ・弁当でも食べながら親睦をはかるのも良いと思う。
<ul style="list-style-type: none"> ・作物が実った時 	<ul style="list-style-type: none"> 稲作りは酒米でなく、もち米を作り、もちつき大会に使った方が子供に理解されると思う。
<ul style="list-style-type: none"> ・棚田ファーマー参加者や子供が喜んでくれた時 	<ul style="list-style-type: none"> 特になし
<ul style="list-style-type: none"> ・世話した野菜がうまく育ったとき ・イベントで皆様が喜んで収穫したとき 	<ul style="list-style-type: none"> 野菜栽培について一般会員は、苗植えと収穫がメインですが、育てる世話をすることもやってほしい。（例えば畑の準備、畝作り、間引き、芽かき、支柱立て、草取り、追肥、土寄せ等）
<ul style="list-style-type: none"> ・一般参加者の笑顔を見たとき ・一般参加者との交流 	<ul style="list-style-type: none"> イベントごとに班長を選出し、各班長がその班をまとめる。一般参加者間の交流が深まる。主催者側人員が削減できる。

(6) イベントを通じた参加者意識の変化、担い手の育成状況等の評価

(4)の分析より、半年間の活動を通じて参加者の意識が変化していることがわかる。また、(5)の分析より、今後の活動の担い手として彩都住民サポーターが育ちつつあることが読み取れた。この2点からも今年度の掲げた活動目標について、ある程度成果を挙げたと考えられる。

しかし、彩都住民サポーターについてはまだまだイベント全体運営の担い手としてではなく、あくまで日常管理などサポートスタッフとして協力してもらっている段階である。次のステップとして、子供の環境教育や自然環境を残すこと、さらにコミュニケーションなどに意義を感じ、イベント自体を推進することにも関心を抱き、「担い手」となるよう育成することが重要である。

(7) 今後の展開、課題

① イベントの形態

もともとデベロッパーが入居者のために開催するイベントとして始まった経緯や、月1回のペースで開催される「農業体験イベント」であるので、参加者をお客様扱いする傾向がある。小さい子供がいる参加者家族には喜ばれる反面、農作業知識の習得を目指すシニアなど物足りなさを感じる参加者も存在する。さらに、今年で6年目となるが、イベントがマンネリ化しているという意見もある。今後も活動を継続していくためには、リピーターでも楽しく参加できるような工夫が必要となる。

② 活動の運営体制

前項で述べたようなイベント形態の課題を解決し、今後継続して活動を続けていくためには、住民主体の運営にどこまで移行していけるかがポイントとなる。住民主体の運営体制への移行の中で、よりイベント色を薄めて日常管理にも積極的な参加を促せるかによって、当活動が目的とする「自然環境の保全を通じた住民同士の交流」というものを達成できると考える。

③ 担い手の育成、新たな担い手の発掘

継続した活動のためには、彩都住民サポーターの継続的協力と自発的な行動の促進が重要となる。現在の彩都住民サポーターが継続して活動を行いやすい環境づくりや、また今年度の参加者（特に日常管理に参加していた方）から彩都住民サポーターへのステップアップを促す仕掛けなどを考え、事前に呼びかけていくべきである。さらに来年度は参加者自体の日常管理参加率を高められるように、誰もが無理なく参加できるような体制づくりを検討することが必要である。



2. 実証的取り組み 2：自主的な地域活動・サークルとの連携、持続的な地域活動支援組織に関する住民意識調査

(1) 各種サークルの設立状況、施設利用状況等の報告

前述の通り、彩都では阪急電鉄による「彩都スタイルクラブ」並びに、都市再生機構による「彩都コミュニティひろば」という 2 方面から、コミュニティづくりの支援が行われてきた。そして、2つのコミュニティ支援の中で、2004年春のまちびらき以降、着実に住民主体のサークル活動が増えてきている。

例えば、彩都 NAVI を通じて立ち上がった団体が「彩都花の会」である。彩都 NAVI 内の住民専用掲示板「おしゃべり広場」上で、「公園のトイレが汚い」という書き込みを見つけた住民が、茨木市にかけあって道具を借りて、掃除を始めた。そのうちに、ゴミ拾いをしている住民たちとも知り合いになり、「新しい綺麗なまちを守っていきたい」という人の輪が、「彩都花の会」に発展。彩りの都「彩都」にふさわしく、花でいっぱいのもちにしようと、街路や公園などの美化、植栽活動を目的とするサークルとしてチューリップの植え付けなどの活動を行っている。

また、彩都コミュニティひろばが 2004 年 6 月に開催した「ウエルカムパーティ」の場に出た意見から、彩都シニア倶楽部「き・ら・り」は立ち上がった。現在会員 112 名、13 個のサークルがあり、各々が月に 1~2 回活動している。また、花見や月見の会、新年の会といった会員全員で集まる季節行事も開催するなど大きな活動へと発展してきている。

表 2. 彩都内で活動中のサークル一覧 (2007 年 12 月現在)

彩都子育てサークル「かぜっこ」	子供バレエサークル クララ
子育て支援 あっぶるはうす	ヨガ教室
彩都シニア倶楽部「き・ら・り」	コーラス彩都
彩都里山サークル	押し花サークル
彩都棚田サークル「かかし」	お菓子くらぶ
彩都楽農の会	お菓子の教室 poire poire
ボーイスカウト茨木第9団	Rainbow 彩都
郡山フレンズ スポーツ少年団	初級スペイン語会話「エスペランサ」
日本空手道「拳龍会」	絵手紙教室
琉球少林流空手道「月心会」	楽しい英会話
ウイング体操クラブ	子供クラブ
彩都バドミントンサークル	バイクサークル
ミニ・バドミントンサークル	彩都花の会
ヨーガ健康体操	お掃除ボランティア
福威剣友会	夏まつり実行委員会

その他にも 2007 年 12 月時点で、表 2 に示すように 30 団体が活動を行っている。その内容を見てみると、バドミントンや野球などのスポーツ系から、コーラスやお菓子づくり、英会話といった文化系サークル、さらには夏まつり実行委員会という地域全体の取組みまで、実に 30 ものサークル・団体が立ち上がり、積極的に活動を行っている。

次に、彩都スタイルクラブ提携共用施設となっている、キッチンスタジアム及び集会室の利用状況をそれぞれ表3、表4に示す。どちらも一ヶ月平均で15回前後、2日に1回のペースで利用されている。一般的な市街地マンションの共用施設は、利用者が特定され利用率が低いことが多い中で、この2つの施設の利用率は非常に高いといえる。キッチンスタジアムでは料理やお菓子づくりといったサークル活動が、また集会室ではヨガや子育てサークルなどが活動を行っている。そして、2007年3月に竣工したジオ彩都のぞみ丘にあるミニ体育館では、バドミントンやバレエサークルなどが今年度から新たに活動を開始したところである。

表3. キッチンスタジアム（彩都スタイルクラブ提携共用施設）利用状況

利用者	2005年度		2006年度(9月～3月)		2007年度(4月～7月)	
	利用件数 (件)	利用割合 (%)	利用件数 (件)	利用割合 (%)	利用件数 (件)	利用割合 (%)
ジオ彩都みなみ坂 居住者	139	89%	125	95%	65	93%
居住者以外	7	4%	0	0%	2	3%
彩都スタイル クラブ	10	6%	6	5%	3	4%
合計	156	100%	131	100%	70	100%
1ヶ月平均件数	13		19		18	

表4. 集会室（彩都スタイルクラブ提携共用施設）利用状況

利用者	2005年度(11月～3月)		2006年度		2007年度(4月～7月)	
	利用件数 (件)	利用割合 (%)	利用件数 (件)	利用割合 (%)	利用件数 (件)	利用割合 (%)
ジオ彩都みなみ坂 居住者	39	78%	184	95%	65	98%
居住者以外	2	4%	1	1%	1	2%
彩都スタイル クラブ	9	18%	8	4%	0	0%
合計	50	100%	193	100%	66	100%
1ヶ月平均件数	10		16		17	

さらに、この他にもサークルだけでなく、住民が先生となったり外部から先生を招聘して書道教室や学研教室など各種お稽古事も活発に行われている。しかし、これらの活動は営利・非営利の判断基準が難しく、マンションの共用施設での開催が難しいという面を持つ。したがって、住民ニーズは高いのに、開催するために場所を確保することが難しいというジレンマが生じていた。そこで、2007年4月に阪急電鉄がマンション管理組合からジオ彩都みなみ坂コミュニティ棟（別棟）を賃借し、住民をはじめ各種団体に貸し出すこととなった。

現在は、阪急電鉄が建物を管理し、自治体設置のコミュニティセンターのように各団体に時間貸ししている。2007年4月からサービスを開始したところ、幼児向けのリトミック教室や小学生向けの珠算教室、書道教室、さらには大人向けのヨガ教室など幅広

い活動が実施され、合計 11 団体が定期使用（毎週決まった曜日、時間帯に定期的にご利用できるように別途契約を締結）をして活動を行っている状況である。

（2）意見交換会の概要の報告

2007年12月9日（日）に、彩都のまちで活動する住民団体・サークル・各種団体・店舗・事業者・行政関連など（合計119団体）多彩な彩都メンバーでテーブルを囲み、まちの発展に向けた交流を深める意見交換会として「彩都まち育てネットワークミーティング」を開催した。この意見交換会は、彩都コミュニティひろばによって2005年から開催され、今年で第3回目となるが、今回は有限責任中間法人コミュニティ彩都も共催として一緒に企画から当日の運営までを行った。

当日は22団体、34名の方が参加され、欠席された団体からもアピールポイントを集め、壁面にはポスター・チラシの展示を行った。彩都の生い立ちをスライドで紹介した後、神戸でまちづくり活動をされている野崎隆一氏より「彩都まちそだてに期待するもの」と題して講演をいただいた。



その後、各団体やサークル等からの活動アピールを行い、互いの活動について情報を共有した。そこで、まさにアピールしてもらった各種活動をはじめとするコミュニティ活動や地域の課題解決のお手伝いをする団体として、有限責任中間法人コミュニティ彩都を立ち上げ、2007年度活動を行ってきたことについて紹介し、参加者に対してアピールした。そして最後に4つのテーブルに分かれて意見交換会を行い、彩都への思いやまちの課題を互いに共有して、交流を深めるという流れで進行された。



最後の意見交換会では、大きく以下の4つのテーマの意見が出され、それについて話し合われた。まず1つ目に、サークル活動を実施している方々から、各サークルの発表の場として「まちの文化祭」が欲しいとの意見が出た。現在、彩都住民主催で夏まつり実行委員会を組織して、年に1回夏まつりを開催している。それに次ぐまちの大きなイベントとして文化祭があれば、活動を行う上でも目標となり、さらにコミュニティ活動が活発化するのではないかと考えられる。次に、現在行われている子育て世代同士、シニア世代同士それぞれの活動から、今後は交流へと発展させたいという「世代間の交流」である。多様な世代の人が互いに心を開いて情報を発信していくことで、活動を補完し合うことができると考えられる。また3つ目に、彩都の子供たちはすれ違うと自然に挨拶をしてくれるという意見がある一方で、声をかけても挨拶しない子供もいるという意見が出た。家庭の中から、大人から積極的に挨拶を心がけるように啓発活動する「挨拶のあるまち」となってほしいというふうに話し合われた。そして4つ目に、彩都のまちなかに犬の糞や空き缶などのゴミが落ちていることをよく見かけるとの意見があった。犬のマナー教室を開催したり、空き缶などゴミ拾い運動をするなど「ゴミのポイ捨てやペットマナー等」に取り組んでいくことの重要性を互いに共有した。

そして、参加者から出た意見をそのまま放置しないためにも、意見交換会終了後には、彩都コミュニティひろばから企画ボランティアを募集した。そうして集まった3名を中心に、今後少しずつ活動を展開していこうと考えている。



(3) サークル等との連携のあり方に関する分析

彩都で自立した、もしくはこれから立ち上げられる各種サークルに対して、集いの場（彩都サービスフロントに併設）を提供し情報交換を行ってきた。今年度は前述の通りジオ彩都みなみ坂コミュニティ棟の運営を開始したこともあり、新たにサークルを立ち上げようと活動場所を探している住民さんから相談される機会も多かった。そこから実際にコミュニティ棟で活動を始めた方もいれば、ジオ彩都のぞみ丘のミニ体育館の利用を希望された方もいた。後者については、コミュニティ彩都が管理組合理事会とのつなぎ役となり、バレーサークルやフットサルサークル立ち上げのお手伝いを行った。また、活動開始後は彩都 NAVI を通じてメンバー募集や活動案内を行うなど、広報の面からも活動のお手伝いをした。

今回、自治会組織、各種サークル、小学校、行政関係者、立地施設など彩都の関係者が広く集まるネットワークミーティングにおいては、各団体・活動紹介を行ったことで、参加者が互いにそれぞれの活動に関心を抱いた。例えばボーイスカウトとあっぷるはうす（子育て支援団体）の間では、何か課外活動を連携して行えないかという話が生まれたり、空手チームからは地域ボランティアに積極的に参加したいといった発言もあった。また小学校校長先生からシニアサークルに対して、放課後支援プログラムのボランティアの協力を呼びかけるなど様々な連携の可能性が生まれた。

一方で、意見交換会で「ゴミのポイ捨て」の話になるなど、まちの環境に対する意識を持っている人が多いこともわかった。ただ、今回のようにそういう思いや考えを共有する場がないと、一人で考えているだけでなかなか行動につながらず、事態が改善しないということになる。したがって、より良い地域環境を維持・管理していくためには、住民でまちの課題を共有し皆で取り組んでいかなければならない。そのような活動を支援する組織として、彩都では中間法人が存在し、サークルや各種団体と連携していくことになる。まちの課題解決のために、多くの人への情報発信や活動場所の提供、活動推進方法に関するアドバイス、さらには行政など関係者との橋渡し役・ネットワークづくりなど、お手伝いの方法は多様に考えられる。今回のネットワークミーティングのような意見交換の場を開催することもまさにその1つであり、顕在化した各団体の連携ニーズを、中間法人が橋渡し機能を発揮することにより、具体化するといった活動も考えられる。

テーマがサークル活動であってもまちの課題解決であっても、どちらにしても中間法人はあくまで中間支援組織であり、活動の中心となる組織がいて、その活動がスムーズに進むようにお手伝いすることになる。そうすることで、まちの環境向上に一役買うことが意義である。今回の意見交換会についてみると、各団体同士の相互理解が進み地域のネットワーク形成に寄与したことや、今後地域が一体となって活動を始める際にキーパーソンとなる各団体の代表者に中間法人の存在をアピールしてつながりを持てたことが非常に重要であった。

(4) 今後の展開、課題

① ネットワークの構築と維持管理

前述のように、意見交換の場において各団体が活動紹介を行ったことで、参加者の相互理解が進み、様々な連携の可能性が生まれた。せっかく生まれたその連携の可能性を、今後実際に活動へとつなげていくことを通じて、確固たるネットワークを形成していくことが重要となる。

② 交流の場の定期的な開催

現在、ネットワークミーティングは年1回の開催として、第3回目を迎えた。しかし、共有したまちの課題や問題意識を解決するためには、もっと頻繁に集まり具体的な活動として落とし込んでいく必要がある。その際にはキーパーソンを中心として、実行委員会を立ち上げ広く参加を呼びかけていかなければならない。

また、まちの課題共有の場にしても、年1回の開催ではなかなかニーズを汲み取れないと思われるので、年2回や3回など定期的に交流の場を設けることが必要である。さらに、日常的な「交流の場」自体は存在するので、今後もそこを活用して住民との情報交換を図ることが重要である。

③ 全戸アンケートでのニーズ調査

今後の展開として、意見交換会で出た4つの意見をベースに、全戸にアンケート調査を実施して住民ニーズを把握することが考えられる。住民の多くが感じているニーズや課題であれば、アンケート調査の結果をもとにテーマを絞り込んで呼びかけるといった次への展開もある。具体的には、意見交換会参加者を中心に実行委員会を立ち上げ、彩都 NAVI を通じて委員会メンバー募集等を行い、活動を開始していくというようにつながっていく。

3. 実証的取り組み 3：彩都スタイルクラブ事業の包括的受託運営

(1) 彩都スタイルクラブ事業において実施するサービスの利用状況等について

これまで阪急電鉄が事業主体として運営してきた彩都スタイルクラブ事業を 2007 年 8 月よりコミュニティ彩都が受託を受け、将来的な事業移管に向けて実質的に運営を開始した。第 2 章で述べた 5 つのサービスそれぞれについて、会員の利用状況や費用負担、今年度の取組みについて述べる。

① 彩都 NAVI

彩都スタイルクラブのメインサービスである地域ポータルサイトの彩都 NAVI は、会員であれば無料で利用することができる。図 10 に示す通り、会員数の増加と共に、登録者数は順調に伸びている。一方で、閲覧者数の増加は少なく、登録だけして見ていないという人も多く存在することがわかる。

そこで今年度は、一番の人気コンテンツである住民専用掲示板「おしゃべり広場」への投稿数を増やし、閲覧率をアップさせるため、11 月の新入居者（ジオ彩都のぞみ丘第 2 期入居）を迎えるタイミングで、システムの改変と投稿によるポイント増加キャンペーンを実施した。また同時に、彩都地区内 5 店舗において、彩都 NAVI 投稿でためたポイントによるお買物券で買物できるようにした。結果的に、おしゃべり広場投稿数はキャンペーン実施以前の 3 倍に増加し、お買物券の利用も進み早速反響があった。11 月からは 217 世帯の新たな会員が増加し、彩都 NAVI 上でも新たな入居者の書き込みもでてきた。

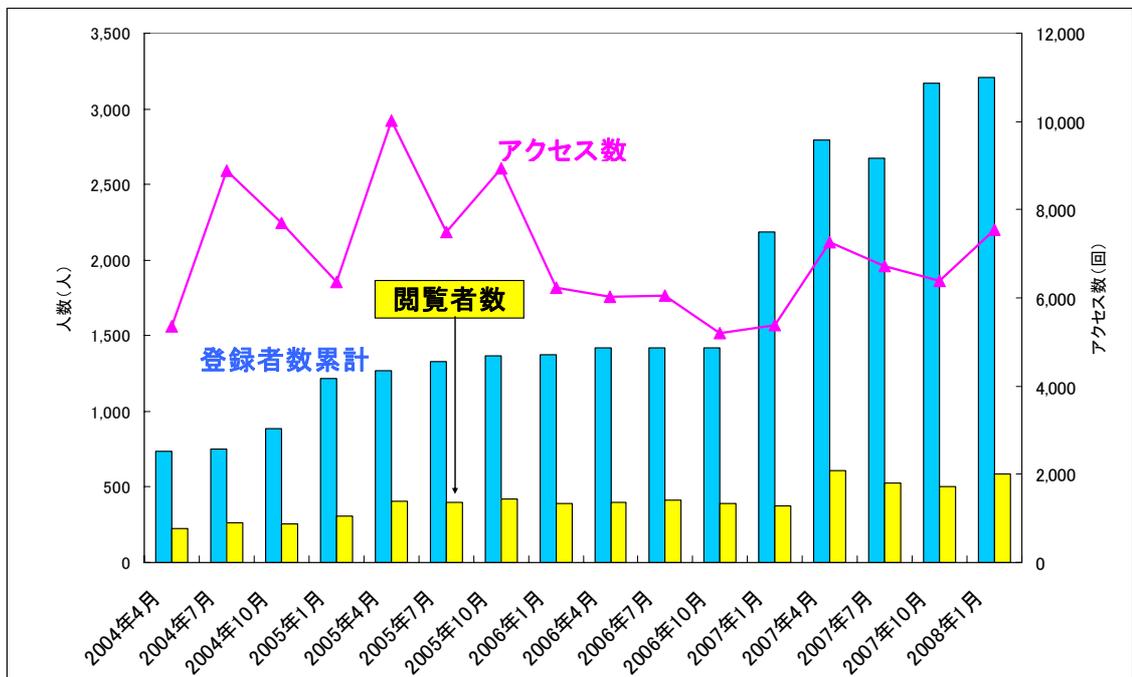


図 10. 彩都 NAVI 利用状況 (2004 年 4 月～2008 年 1 月)

② 彩都スタイルクラブ提携共用施設

一般的には、マンションの共用施設はマンション居住者しか利用することができない。但し、彩都においては、ジオ彩都みなみ坂管理組合及びジオ彩都のぞみ丘管理組合に理解・協力いただき、各マンションの資産である共用施設をスタイルクラブ会員が使用することが認められている。会員が提携共用施設を利用する際には、マンション居住者の2倍の利用料を支払うことになっており、利用料はそのまま管理組合の収入となる。

しかし、利用料金については、ジオ彩都みなみ坂居住者のスタイルクラブ加入継続の際に、キッチンスタジアムの利用料が適正でないとの意見が理事会側から出された。そこで、理事会と協議を行って料金の改訂に取り組み、キッチンスタジアムなどの一部共用施設については2007年8月より利用料金が適正価格に変更となっている。利用状況については、キッチンスタジアムや集会室はどちらも一ヶ月平均で15回前後、2日に1回のペースで利用され、各種サークル活動が行われている（前述表3、表4参照）。

③ 教室・イベント

2004年から継続開催されている彩都スタイリッシュセミナー（毎月1回、全5回の料理講習）は、今年度も第5期（参加者18名）、第6期（参加者19名）と継続して実施している。さらに、以前から要望が多かった「親子クッキング教室」を単発イベントとして、雪印乳業㈱と連携して開催した。

一方で、サービスメニューを広げるため、6月にはミズノ㈱と連携して健康づくりイベントを開催し、9月からは毎週1回の定期講習として、彩都スタイリッシュエクササイズを開始した。参加者が入替わりながらも常時20～25名の方が参加されており、これまでの料理講習とはまた違う層から支持を受けている。

これら彩都スタイルクラブが主催する教室・イベントに関しては受益者負担で有料とし、スタイルクラブならではの質の高いサービスを安価で提供していることが特徴である。

④ 彩都カーシェアリング

3月のモノレール開業により既存会員が減った一方で、大量入居に伴い新規会員が増加した。また、ジオ彩都のぞみ丘の入居時には、これまで3台だったシェアリングカーを2台増車して、計5台を3つのステーションに配備している。さらに、7月からはこれまで30分単位での利用であったところを、15分単位での利用を可能にするなどサービスの改良を実施した。

カーシェアリングは通常、基本月会費の他に利用料（時間料金＋距離料金）が加算される仕組みとなっており、利用頻度にあわせて2パターンの料金体系が用意されている。そこに加えて、12月からはカーシェアリングの土日終日パック料金を開始

した。既存会員の利用率アップ、新規会員獲得を目指して実施したところ、これまで利用の少なかった土日利用が増加し一定の効果が現れた。

⑤ 彩都サービスフロント

新入居者への情報提供、コミュニティの窓口としてコンシェルジュがサービスを提供している（利用料無料）。これまではジオ彩都みなみ坂のコミュニティ棟にあったが、駅の開業とともにまちの中心部となる駅前施設に移転した。まちびらきから3年がたち、まちの中に商業施設も充実してきたことから、クリーニング・宅配便申込みなどの生活支援業務というよりは、よりコミュニティ活動の支援窓口として機能している。



(2) 中間法人が同事業を受託する上での課題の抽出

① ヒト・モノ・カネの担保（永続性）

スタイルクラブは会員向け有料サービスであり、会員から月会費を徴収して財源を確保して、5つのサービスメニューを提供するというビジネスモデルで運営している。教室・イベント、カーシェアリングに関しては参加者の受益者負担としているが、現在彩都 NAVI 運営費用やコンシェルジュの人件費、また各種イベントの開催にかかる経費などの支出をすべて会費と参加費との収入で賄っていない状況である。将来予測としては、2,000世帯で収支が一致する予定であるが、それまでは中間法人の構成員である阪急電鉄などが経費を負担する必要がある。そこで、「まちのための法人」として住民に支持されることで、今後彩都を開発していく他の開発事業者に対しても基金拠出を依頼するなど、活動継続のために資金の確保が課題である。

② 法人の信頼性・信用度

現在阪急電鉄がジオ彩都みなみ坂管理組合と締結しているコミュニティ棟賃貸借契約などは、他の業者ではなく、阪急だから管理運営を任せたいという話が管理組合側にあり実現した。また、カーシェアリング事業者はレンタカー業として免許を取得して営業しており、この2面から考えても中間法人がスタイルクラブ事業の運営主体となるためには、法人の信頼性・社会的信用度を高めなければならない。そして何よりも中間支援活動を行うにあたって、住民との関係においては、まず中間法人そのものの認知度を向上し、信頼関係を構築していくことが必要となる。

(3) 今後の展開、課題

① サービスメニューの見直し

現在メインサービスとなっている「彩都 NAVI」や教室・イベントの開催に関しては、30～40歳代の主婦の利用は多いものの、お父さんやシニア層へのメリットが少ないとの意見もある。既存会員の継続並びに今後も新規会員を獲得していくにあたっては、これまで手薄となっていた世代へのPRも考えて、より一層のサービスメニューの向上に努めるべきである。

② 信頼の醸成

前述の通り、中間法人として中間支援活動を行うにあたって、住民との関係においては、まず中間法人そのものの認知度・信頼性の向上が必要となる。これまで阪急電鉄が行ってきた彩都スタイルクラブ事業について、今年度は運営受託者として実施することで実績を積むことができた。また、ネットワークミーティングのように住民が集う場で中間法人の活動について紹介できたことで、少しずつ信頼を醸成してきた。すぐに運営主体へ移行することは難しいが、どのような流れで移行していくかを検討すると同時に着実に進めていくことが重要となる。

第4章 今後の展開方向

1. 実証的取り組みから得られたエリアマネジメントに関する課題と対応の方向

(1) 中間法人の組織としてのあり方についての課題と対応の方向

これまで及び今年度の実証的取り組みから、今後、中間法人がエリアマネジメント活動を展開するにあたっては、以下のような重点的な課題が挙げられる。

① 住民との相互理解の形成

・中間法人の認知度・信頼性向上

中間法人として中間支援活動を行うにあたって、住民との関係においては、まず中間法人そのものの認知度・信頼性の向上が必要となる。住民から発生したわけでも、住民により構成しているわけでもない組織が、自分たちの地域に関して何か活動しようとしていることを、どのように多くの人に知ってもらい、胡散臭く捉えられないようにするか、そこから重要なスタートとなる。

・中間法人のスタンス、中間支援の概念の理解獲得

また、住民に中間法人の存在を浸透させていく際に、同時に、中間法人のスタンスや、中間支援という概念を理解してもらうことが、大きなハードルとなる。

前項においては、構成員である阪急電鉄や都市再生機構の名称が、中間法人に対する信頼性であったり、地域のために何か活動をするという行為に対する信憑性の獲得に少なからず寄与する。また、従来3年ないし5年続けてきた彩都スタイルクラブの事業受託であったり、柵田ファーマークラブの主催をすることによっても、同じ効果が得られる。しかし、これは両刃の剣であり、また「この法人がほっといても自分らのために何かをやってくれるのだ」と思われる危険性も常にはらんでいる。

このような誤解、中間法人への依存意識を招かないよう、あくまでも住民が主体となって、自らのニーズや問題意識を解決する活動を「お手伝いする」という、中間法人のスタンスを周知し、また実践・確立していく必要がある。

具体的には、彩都スタイルクラブとの混同を避ける方策や、柵田ファーマークラブでの住民主体への段階的移行を進めるほか、実際に中間支援による地域活動立ち上げの実例を一つ手掛けることが、早期に求められよう。

・都市環境維持・向上における住民の主体的活動の必要性の啓蒙

前項と併せて重要となるのが、住民の意識向上である。いくら中間法人・中間支援の理解が得られても、地域の都市環境を自らが主体となって維持向上していくという意識がなければ、活動は生まれない。

また、前項に述べた中間法人への誤解、依存意識を避けるためにも、意識の向上

は不可欠となる。

とはいえ、一朝一夕にどうこうする手立ては難しいが、実際の取り組みとしては、今年度、棚田ファーマークラブにおいて、景観維持や環境保全、住民交流などの意識向上を図ったほか、来年度から「緑のアドプトフォレスト制度」（大阪府）の活動において、環境保全やふるさと意識の醸成を促し、住民の自発的な活動のきっかけづくりに努める予定である。

・住民のニーズ・問題意識を把握する関係性・仕組みの構築

今年度の取り組みを通して感じたことは、住民の中に自分たちの街や暮らしに対する「思い」は確実に存在するという点である。ただ、それらの多くは個人の心の中に仕舞われており、それを共有し組織化し具体的な行動を起こして解決しようとはなかなか発想できるものではないので、活動にはつながらずに終わってしまう。中間法人のあり方としては、このような小さな芽生えの存在を看過しないよう汲み上げて、活動につながるプロセスを示唆し、支援できるメニューを提示することが肝要であり、定期的な交流の場の設置など、従来以上に住民のニーズや問題意識を把握する緊密な関係性・仕組みづくりに取り組みたい。

② 活動に必要な人材確保・人材育成

・地域内外の団体等とのネットワーク構築・人材確保

現在、彩都をフィールドとするサークル等が 30 団体ある他、自治会も次々と設立されているが、今年度のネットワークミーティングでもわかったように、各団体の連携は、潜在的ニーズが確認されたにも関わらず、殆ど行われていない状況である。

中間法人としても今年度の活動メニューにおいて、これら団体との連携はあまり有効に出来ていないが、今後、中間支援を行う上では、情報交換や広報、活動への参加、専門人材の発掘・提供などが不可欠となってくるため、緊密なネットワークと協力体制の構築が課題となる。

この中で、中間法人がどのようにパフォーマンスを示し、各団体へ還元できるメリットを創出できるかが、実のある連携ができるかどうかのカギになると思われる。例えば、ネットワークミーティングで顕在化した各団体の連携ニーズを、中間法人が橋渡し機能を発揮することにより、具体化するという活動が挙げられる。

・既存イベント・新たな活動からの人材発掘・人材育成

今年度は棚田ファーマークラブにおいて、中間法人の主催に変更したのを機に、住民主体の活動への移行という将来イメージを宣言し、将来の担い手となる人材の発掘や、現在ボランティアスタッフとして従事してもらっている人材の育成を意識して、活動を進めてきた。

結果、中間法人としても把握していなかった、ボランティアスタッフと日常管理

参加者による秋野菜の栽培・収穫実施が事後に確認されており、彼らの自主的な活動がもっと有効に円滑に進められるような環境づくり（連絡体制の整備、スケジュールの柔軟化等）をしていれば、さらに発展していたのではないかという可能性を感じさせられた。

今後は、住民の活動を中間支援するにあたり、その新しい取り組みとともにその人自身に成長してもらい、また参加者の中から次のキーパーソンを発掘していけるよう、取り組みを阻害せず促進するような環境づくりを意識していきたい。

③ 行政との連携

・中間法人のスタンスに対する行政の理解獲得

彩都に関わる行政として、地方公共団体である大阪府や茨木市・箕面市の他、大阪府が中心となって関係者で組織されている協議会、関連施策における各省庁などが挙げられるが、今年度、中間法人を設立することにより、行政側からは、地域管理の新たな担い手の登場と捉えられ、様々な場面で期待を持たれるところがあった。

ただ、行政側が考える地域管理のあり方や、その中で期待する中間法人の役割と、当法人のスタンスとはまだ齟齬がある状況なので、今後の意見交換を通して、よりよい連携体制を模索していくつもりである。

先に述べた住民による自主的な地域活動と中間支援との関係の中で、行政には、地域が課題解決に取り組む際の関係部局へのつなぎ機能を担ってほしいと考えており、その必要性を実感してもらうためにも、住民のニーズ・課題認識の生の声を汲む機会への積極的な参画を要請していきたい。

・適切な施策設計と支援制度の要求

エリアマネジメントがクローズアップされる背景の一つとして、行政におけるコストダウン意識の高まりが指摘されているが、逆に、担い手となる住民や組織など、地域の負担増加について、行政側はどう捉えているのか。これが、今年度、取り組みを進めている中で、大きく疑問を感じたところである。

B I D が実現できない日本においては、地域価値の向上により地方公共団体に固定資産税等の税収増大という恩恵がもたらされても、エリアマネジメントに取り組んでいる地域に還元される仕組みはない。ならば、地方公共団体からの支援のあり方としては、エリアマネジメントに取り組む主体が円滑に活動できるような環境づくりが期待される。

例えば、それぞれの活動に係る条例・規制などについて、その活動の趣旨を勘案し、阻害せず促進するような変更や適用をしたり、さらにはそれを活動主体と地方公共団体が一体となって検討するなど、個別的・柔軟な対応を求めたい。

また、国からの支援としては、地方公共団体が意欲を持って能動的に、エリアマネジメント組織のための環境づくりに取り組むよう、啓蒙や指導、必要な施策設計

などを通じた誘導を求めたい。

中間法人としては、現在、株式会社と同じ納税義務を課せられているため、構成社員からの負担金や、本調査における調査受託報酬など、年度中に得た収益を年度中に費用化しないと、法人税として徴収されてしまい、資金の柔軟な運用ができなくなってしまうので、税制の見直しを強く求めていきたい。

また、今後、地域で継続的に住宅開発を行う事業者に対して、地域の付加価値アップのため、中間法人への基金拠出の協力を求めていく際、エリアマネジメント組織への協力に対するインセンティブ制度があれば望ましい。

2. 今後の展開の方向

今後、上に述べたように重点的課題およびその対応に取り組んでいくわけだが、たまさか、現在、地方公共団体から彩都に設置する公益施設について、中間法人として指定管理を受けることができないか打診され、検討を開始したところであり、来年度はどのようにすればそれが可能か見極める重要な年となる。

その検討を進めるにあたっては、住民の当該施設に対するニーズや、その指定管理を中間法人が受ける際の意識などについて把握し、緊密に意見交換していく必要がある。

また、実際に指定管理を受けた際の人材確保についても、一定の目星をつけておく必要があり、彩都地域内で活動している自治会、サークルなどの各種団体はその有力な候補となるため、緊密なネットワークと協力体制の構築が不可欠である。

さらに、公益施設の指定管理については、地方公共団体の条例によって、その運用方法が画一的に縛られているため、このまま中間法人として受けるのは事業性の面で厳しいことが予想されており、より有効な活用ができるよう制度の見直しを地方公共団体に求め、共同で検討を進めるよう誘導していかなければならない。

このように、中間法人がエリアマネジメント活動を展開していくための課題の克服が、まさに公益施設の指定管理の検討を進めるプロセスで試金石のように存在しており、これらを検討・課題解決していくことにより、中間法人が目指すべき姿に一步前進することが、当面の目標である。

(4) 都心のコミュニティづくり 10 年の検証

はじめに

i) 調査の目的

北大江地区におけるエリアマネジメントの推進に資する活動を企画立案及び実施し、その有効性や課題を実証的に把握することを目的とする。

ii) 調査内容

1. 活動の背景とこれまでの経緯の整理

…本報告書第1章

2. エリアマネジメントに資する活動の企画立案

…本報告書第2章

3. 実証的活動の実施

…本報告書第3章

4. エリアマネジメント推進に向けた課題と対応策、及び今後の展開方向の検討

…本報告書第4章

5. 意見交換会議への出席と報告、及び報告に必要なとなる資料の作成

…平成20年3月3日意見交換会議に、本会を代表して協力専門家(会員)が出席し、報告。
報告に必要なとなる資料を事前に作成しエリアマネジメント推進調査事務局へ提出。

6. 報告書の作成

iii) 対象区域

大阪市中央区北大江地区(北大江連合振興町会の区域=北大江地区まちづくり実行委員会の活動対象区域)



1. 活動の背景とこれまでの経緯

(1) 北大江地区の概要と北大地区まちづくり実行委員会設立の経緯

北大江地区は、大阪城の西側、上町台地が大川に接する位置にあり、古墳時代とされる大川（旧淀川、難波の堀江）の開削以来、難波津、渡辺津、八軒家船着場、天満橋駅などを擁し、交通の要衝・交流の拠点として時代をリードしてきた新陳代謝の激しいまちである。

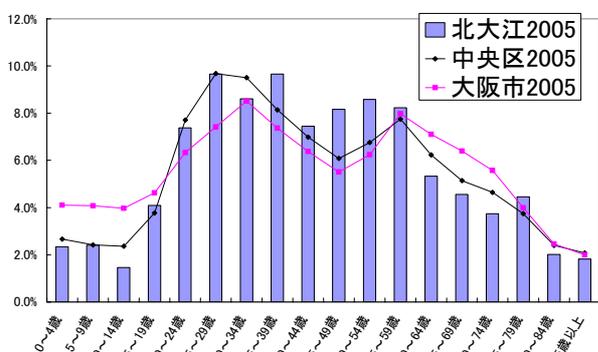
居住者の年齢構成は、大阪市の年齢帯別比率と較べ、20～60歳の比率がおおむね高く、15歳未満が少ない。平成7年から17年に1.5倍に人口が増加した。

居住者の年齢帯別の推移を見ても、おおむね20歳～60歳で流入超過となっている。

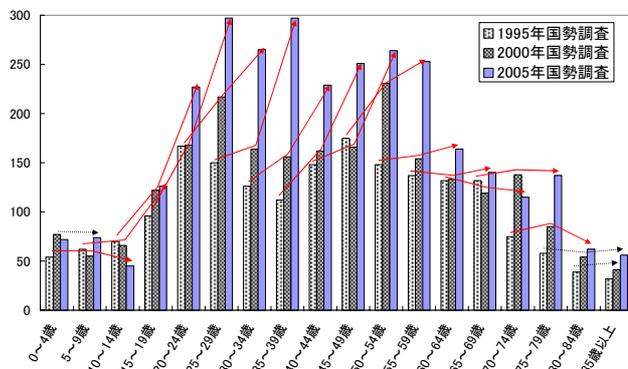
北大江地区の人口・世帯数(国勢調査)

	平成7年	平成12年	平成17年
人口	2,112	2,309	3,076
世帯数	1,069	1,245	2,001
世帯人員	1.98	1.85	1.54

北大江地区年齢帯別人口比率



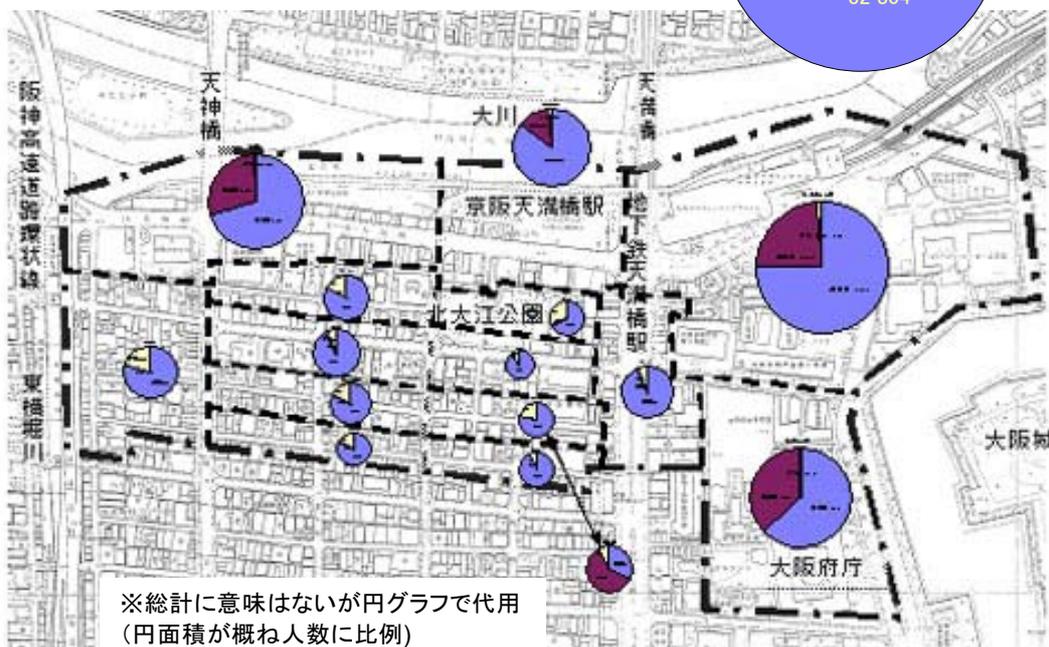
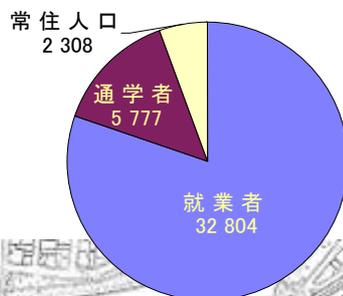
北大江地区の年齢帯別人口の推移



常住人口の2,000～3,000人のオーダーに対し、就業者は3万数千名、通学者は9千人前後である。

このように、入れ替わりのある就業者や学生が圧倒的に多く、古い住民の転出と新しい住民の流入の見られるまちで、住民等による自主的な環境形成・管理を目指す発意が北大江地区まちづくり実行委員会の活動の発端となった。

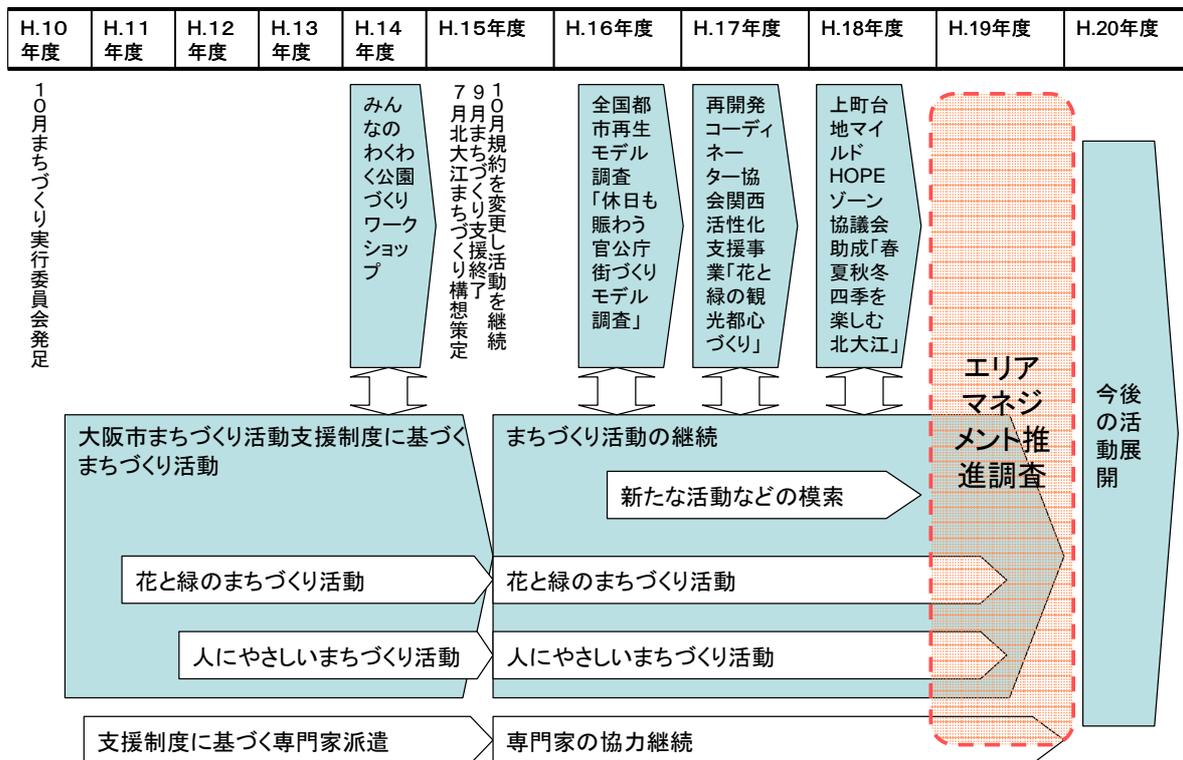
北大江地区(昼間人口・常住人口;平成12年)



(2) 北大地区まちづくり実行委員会の活動経緯

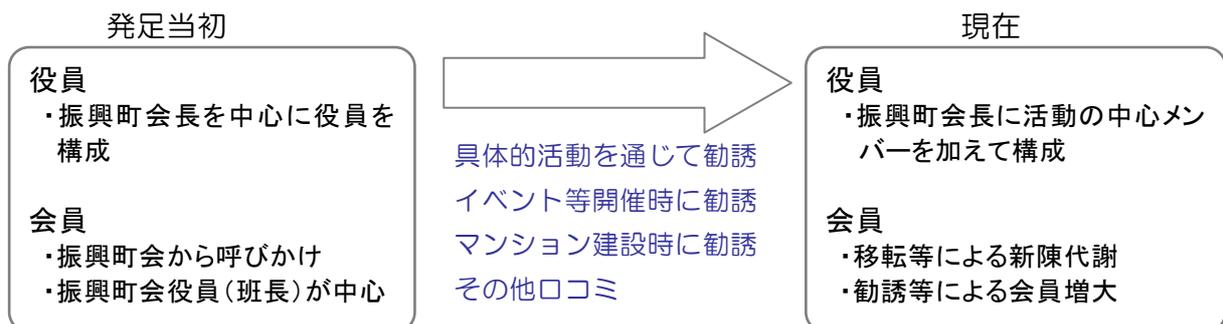
北大江地区まちづくり実行委員会は、北大江連合振興町会（自治会）が、商店会や学校、企業などに呼びかけて、平成10年に発足したまちづくり団体で、「住み、働き、学び、遊ぶ、全てが快適な都心づくり」を目指し、住民と企業や官公署、学校等の事業所、従業者等が分け隔てなく協力しあって活動をしている。

当初5年間は、大阪市のまちづくり活動支援制度による助成と専門家の派遣を受け活動を行い、平成15年7月にはまちづくり構想を作成して提案した。平成15年10月以降は、まちづくり構想に賛同する会員が残り、活動を継続している。団体の運営等の資金は、会費をベースとして、年度ごとに各種の支援事業に応募して確保しようとしてきたが、専門的、技術的な業務を、会員専門家のボランティアに頼る状況が続いている。



会員は、現在約170名で、事業所、個人、従業者等さまざまな形で参画しており、当初の振興町会中心から、具体的な活動、イベントなどを通じての勧誘、マンション建設時の働きかけなどにより徐々に振興町会以外の会員が増えている。

事業所名の会員	約40
代表者名の事業所	約50
個人	約60
従業者	約10
管理組合など	約10
合計	約170



2. エリアマネジメントに資する活動の企画立案

(1) 地区におけるエリアマネジメント推進の考え方

1) 現行の取り組み体系からみた将来のエリアマネジメントのあり方

国土交通省土地・水資源局で検討中のエリアマネジメント推進マニュアルを参考に要素別のエリアマネジメントの進行状況とこれまでの考え方を以下にまとめた。取り組み姿勢としては、まず公物の維持管理に関する具体的な活動に取り組むことにより、課題や目的を共有し、この解決や実現を図る具体的な取り組みを通じ、合意形成を図ろうとしてきた。

具体的な活動は公園の改造や自転車等放置禁止区域指定等に結びつき、地域の環境の形成・管理に成果をあげており、これに対する評価も受けているが、地区全体の住民等による主体的な取り組みへ展開するため、これまでの成果や現状の課題等を整理しなおして、新たな方策を検討する時期にきている。

～要素別のエリアマネジメント推進の考え方～

要素	エリアマネジメント推進の考え方	
i) エリア全体の環境に関する活動	①地域の将来像・プランの策定・共有化	・H.15に北大江まちづくり構想を作成・提案、賛同する会員で活動を継続し、徐々に会員数を増やす。 ・エリア全体で合意された構想ではないため、さらに広く意見を求め合意形成を図っていく。
	②街並みの規制・誘導	・今後順を追って導入を検討する。
ii) 共有物・公物等の管理に関する活動	③共有物等の維持管理	・現在共有物はない。 ・団体所有の財産として花壇の灌水装置があり設置場所を調整中。
	④公物（公園等）の維持管理	・北大江公園の清掃、花壇の花植え・水やり等管理を実施。 ・ワークショップによる北大江公園改造計画の作成。 ・大阪市の認定団体として路上違法簡易広告物撤去活動を実施。
iii) 居住環境や地域の活性化に関する活動	⑤地域の防犯性の維持・向上	・公園の改造、店先・玄関先などの装いなどで、人目が増えることにより防犯性を向上する。
	⑥地域の快適性の維持・向上	・花と緑で店先・玄関先を装う活動の呼びかけと、協力店舗等のパンフレットでの紹介。 ・街路樹剪定についての学習会の実施。 ・迷惑駐車・駐輪の防止キャンペーン。
	⑦地域のPR・広報	・ホームページ(ブログ)、会報(月報)等による情報発信 ・地域に関する学習会・ワークショップの開催。 ・北大江公園を拠点とするイベント「たそがれコンサート」「あったかまち祭り」の開催
	⑧地域経済の活性化	
	⑨空家・空地等の活用促進	
	⑩地球環境問題への配慮	・生ゴミ乾燥処理機の利用によるごみの減量と公園花壇の土づくり活動 ・緑化を推進する公園植樹
iv) サービス提供、コミュニティ形成等のソフトの活動	⑪円滑な地域生活の推進	
	⑫地域の利便性の維持・向上、生活支援サービス等の提供	
	⑬コミュニティ形成	

2) アンケートによるニーズの把握と検証

エリアマネジメントへのニーズ等を調査するため、会員対象アンケートおよび地区内居住者・事業者（会員外）対象アンケートを実施した。

会員対象アンケートは訪問配票・郵送回収、会員以外の区域内居住者・事業者対象は郵送配票、郵送回収で、留置自記方式とし、配票開始は11月26日で、郵送回収の締め切りは12月15日とした。

1月7日現在の配票・回収状況は、会員で約47%、非会員で約17%である。

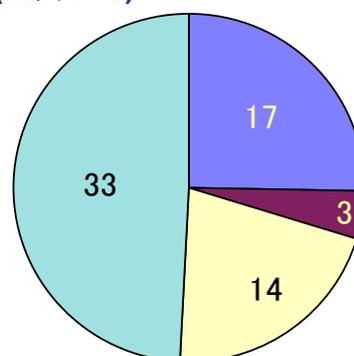
非会員対象アンケートでは、管理事務所宛に郵送したものに於て先に行き当たらず返送されたものが多く、賃貸マンションでは4割にのぼった。返送分等を母数から除外すると、個人他宛のものものの回収率が約4%と低かった以外は、20%前後の回収率であった。

<配票・回収状況（1月7日現在）>

		配票数	送戻し等 (含む)	回収数	回収率 (対送付)	回収率 (送戻し等除く)
地域 アン ケート	事業所	206	● 8	42	20.4%	21.3%
	貸ビル（管理事務所宛）	117	■ 22	18	15.4%	18.9%
	賃貸マンション（管理事務所宛）	35	▲ 14	4	11.4%	19.0%
	分譲マンション（管理組合宛）	23	◆ 1	5	21.7%	22.7%
	個人他	25		1	4.0%	4.2%
	合計	406		70	17.2%	19.5%
会員アンケート		162		76	46.9%	



北大江地区まちづくり実行委員会や実行委員会の活動を知っていましたか。該当する番号に○を付けてください。
(会員以外)



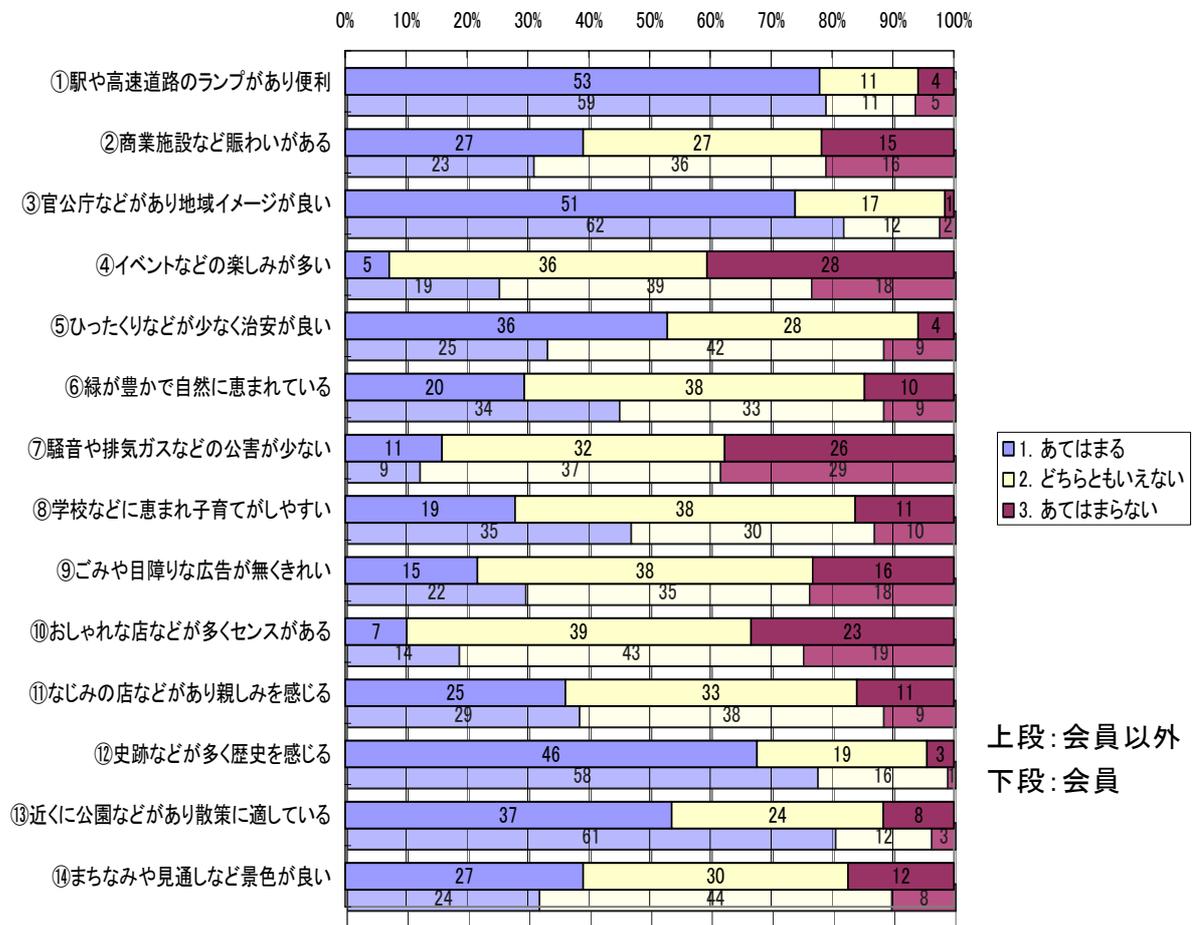
また、会員以外に実行委員会を知っているかどうか尋ねたところ、ほぼ半数が知らなかった。

- 1. 名前を聞いたことがある
- 1.かつ2.
- 2. 活動を見たことがある
- 3. 知らなかった

地区の特徴としてあてはまることの上位には、「①駅や高速道路のランプがあり便利」、「③官公庁などがあり地域イメージが良い」、「⑫史跡などが多く歴史を感じる」、などが上位にあげられているが、会員で「⑬近くに公園などがあり散策に適している」の比率が高いのが特徴である。

このほか、会員と会員以外の評価を較べると、会員の方があてはまるという比率が相対的に高い項目は、「⑧学校などに恵まれ子育てがしやすい」、「⑥緑が豊かで自然に恵まれる」、「④イベントなどの楽しみが多い」などで、会員以外のほうがあてはまるという比率が高い項目は、「⑤ひたくりなどが少なく治安が良い」である。あてはまらないという回答で差がついたのは「④イベントなどの楽しみが多い」という項目である。

■ 下欄の特徴が北大江地区にあてはまると思われますか。それぞれ該当する番号に○を付けてください。・・・・（1. あてはまる 2. どちらともいえない 3. あてはまらない）

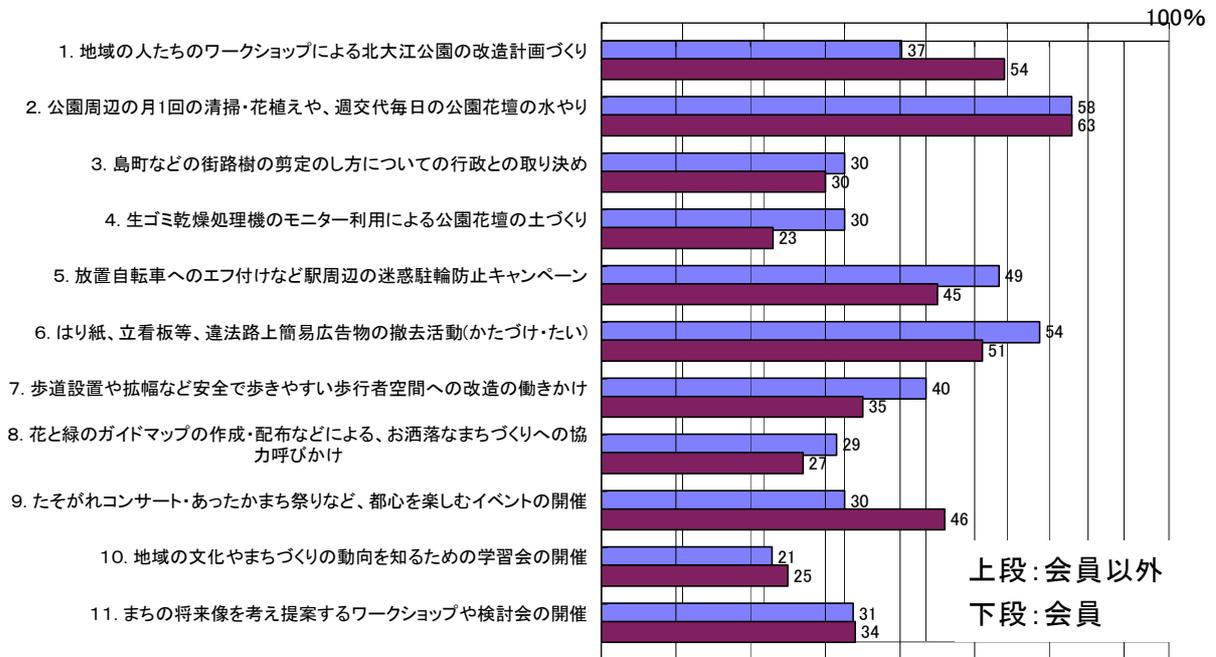


上欄の特徴のうち北大江地区の地価や家賃に影響を与えていると思うものを3つ選び上位から順に記入を求めたところ、最上位にあげられたのは、「①駅や高速道路のランプがあり便利」と「③官公庁などがあり地域イメージが良い」であるが、会員以外のほうが①の比率が高い。

2位以外では、会員で「⑧学校などに恵まれ子育てがしやすい」、「⑫史跡などが多く歴史を感じる」、「⑬近くに公園などがあり散策に適している」が相対的に多く、会員以外では「②商業施設など賑わいがある」、「⑤引たくりなどが少なく治安が良い」、「⑭まちなみや見通しなど景観が良い」が多い。

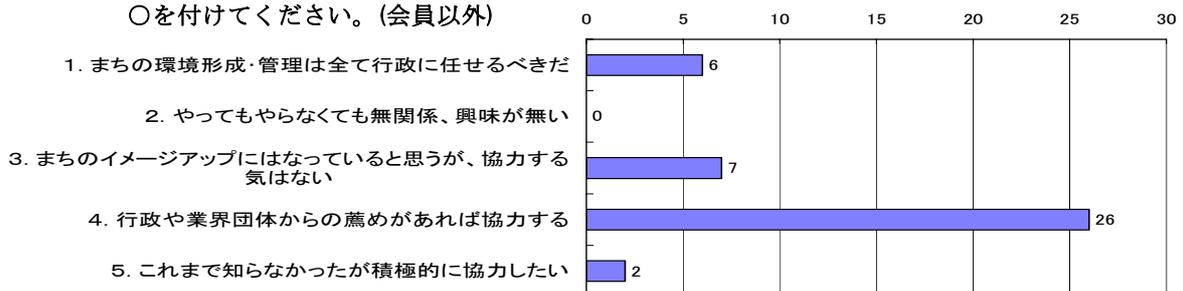
現在実行委員会が取り組んでいることについて、環境形成・管理に役立っているかどうかを訊ねたところ。会員以外で、「公園の花植えや水やり」、「かたづけ・たい、クリーンUPなどの活動」が上位になっている。会員では「公園の改造計画づくり」と「イベント」などの開催が相対的に高い。

■北大江地区まちづくり実行委員会は以下の活動をおこなっています。この中で、まちの環境形成・管理に役立っていると思う活動の番号すべてに○を付けてください。

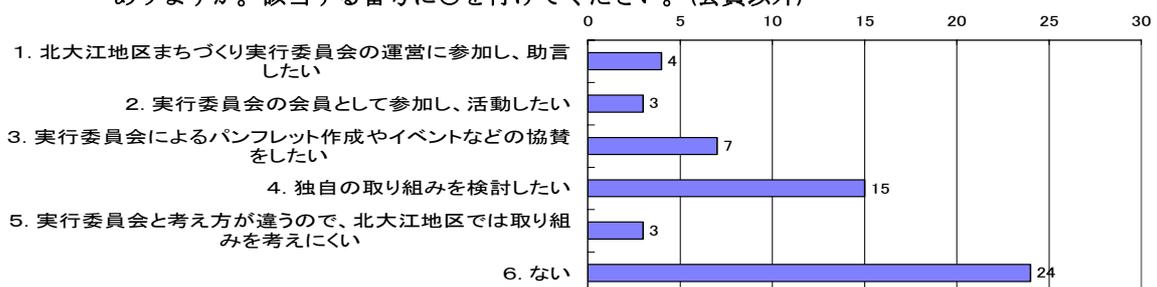


実行委員会の取り組みを、環境形成・管理に役立っていると評価していても、会員以外では、実行委員会への参加には消極的なものが多く、せいぜい「行政や業界団体からの薦めがあれば協力する」という姿勢である。

■北大江地区まちづくり実行委員会の取り組みについてどうお考えですか。該当する番号に○を付けてください。(会員以外)



■あなたの事業所またはあなたがまちの環境形成・管理に関する取り組みを行なう可能性はありますか。該当する番号に○を付けてください。(会員以外)



まちの環境を維持・向上するために行なう取り組みを誰がすべきかという問いに対しては、全体的に「2. 行政と地域の協働」という回答が多いが、「①公園や道路を使いやすく改善する」、「②公園の清掃や植栽などの管理」、「⑦緑化やヒートアイランド防止などの取り組み」、「⑨文化施設など生活を豊かにする施設の誘致」、「⑪看板の制限、通りの見通しや見晴らしなどまちなみの誘導」で、その比率が高い。

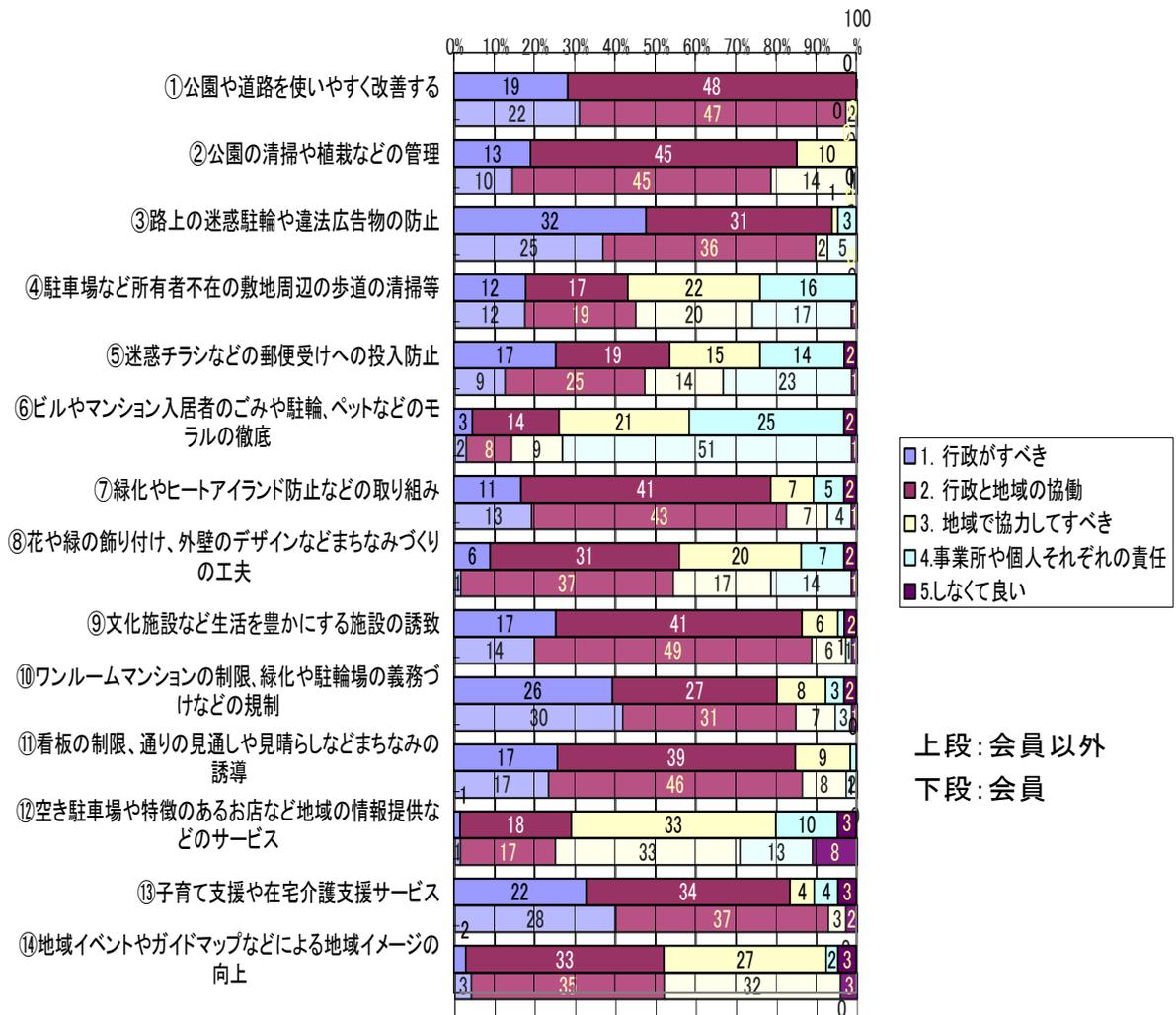
「1. 行政がすべき」の比率が相対的に高い項目には、「③路上の迷惑駐輪や違法広告物の防止」、「⑩ワンルームマンションの制限、緑化や駐輪場の義務づけなどの規制」、「⑬子育て支援や在宅介護支援サービス」があげられる。

「3. 地域で協力してすべき」の比率が相対的に高い項目には、「⑫空き駐車場や特徴のあるお店など地域の情報提供などのサービス」、「⑭地域イベントやガイドマップなどによる地域イメージの向上」があげられる。

「4. 事業所や個人それぞれの責任」の比率が相対的に高い項目には、「⑥ビルやマンションの入居者のごみや駐輪、ペットなどのモラルの徹底」があげられ、特に会員の回答にこの比率が高い。

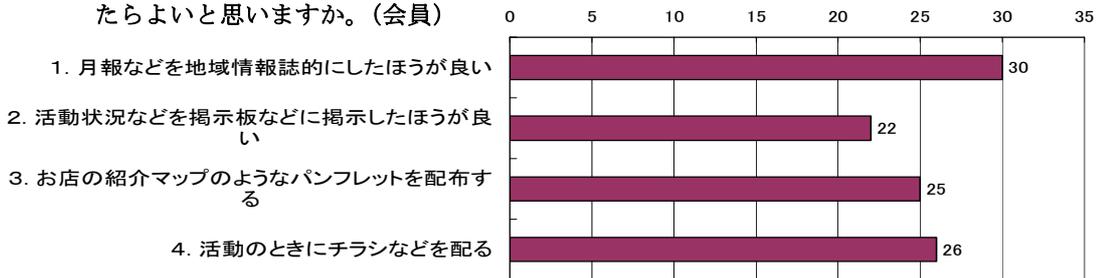
「④駐車場など所有者不在の敷地周辺の歩道の清掃」、「⑤迷惑チラシなどの郵便受けへの投入防止」では回答が分散している。

■まちの環境を維持・向上するために行なう下欄の取り組みは誰がすべきだと思いますか。それぞれ該当する番号に○を付けてください。・・(1. 行政がすべき 2. 行政と地域の協働 3. 地域が協力してすべき 4. 事業所や個人それぞれの責任 5. しなくて良い)



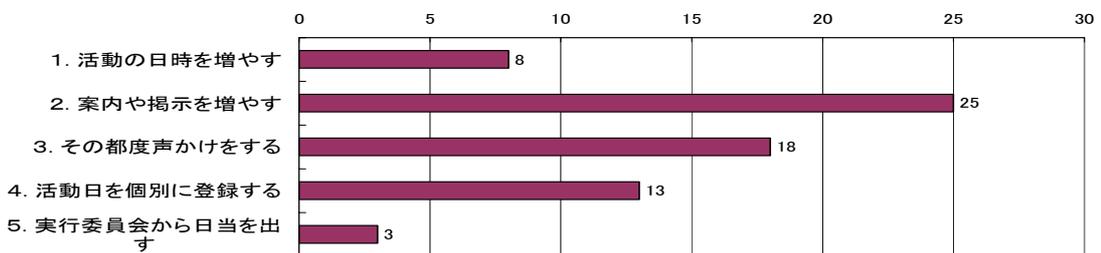
会員への広報改善への問いかけでは3割～4割で意見が分散した。

■北大江地区まちづくり実行委員会の広報をより多くの人に見てもらうにはどうしたらよいと思いますか。(会員)



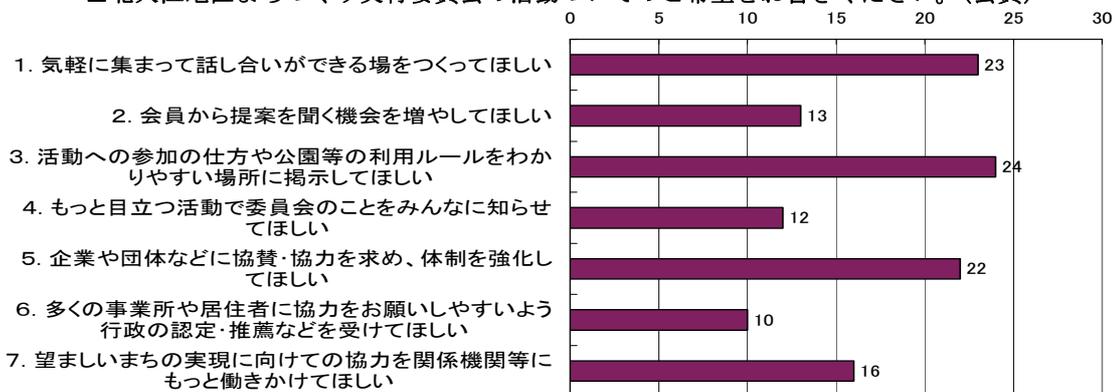
どのようにすれば、参加しやすくなるかについては、「2.案内や掲示を増やす」が第1位で、「3.その都度の声かけ」がこれに次ぐ。

■どのようにすればもっと活動に参加しやすくなりますか。(会員)



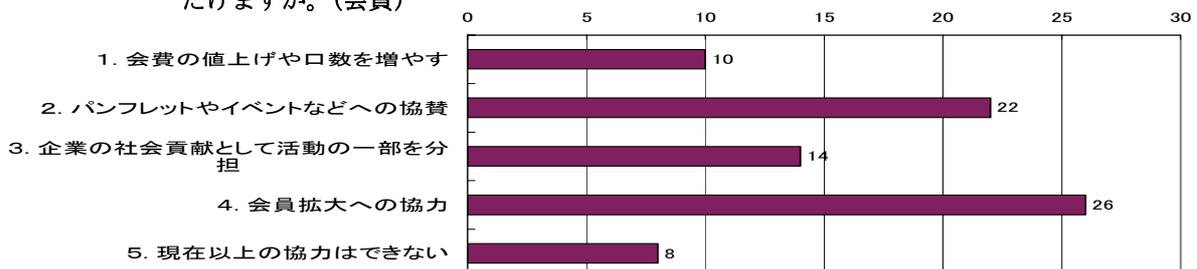
活動への希望では、「1.気軽に集まって話し合いができる場」、「3.活動への参加の仕方や公園等の利用ルールをわかりやすい場所に掲示」、「5.企業や団体などに協賛・協力を求め、体制を強化」、の3項目が多く、回答者の約3割となっている。

■北大江地区まちづくり実行委員会の活動についてのご希望をお書きください。(会員)



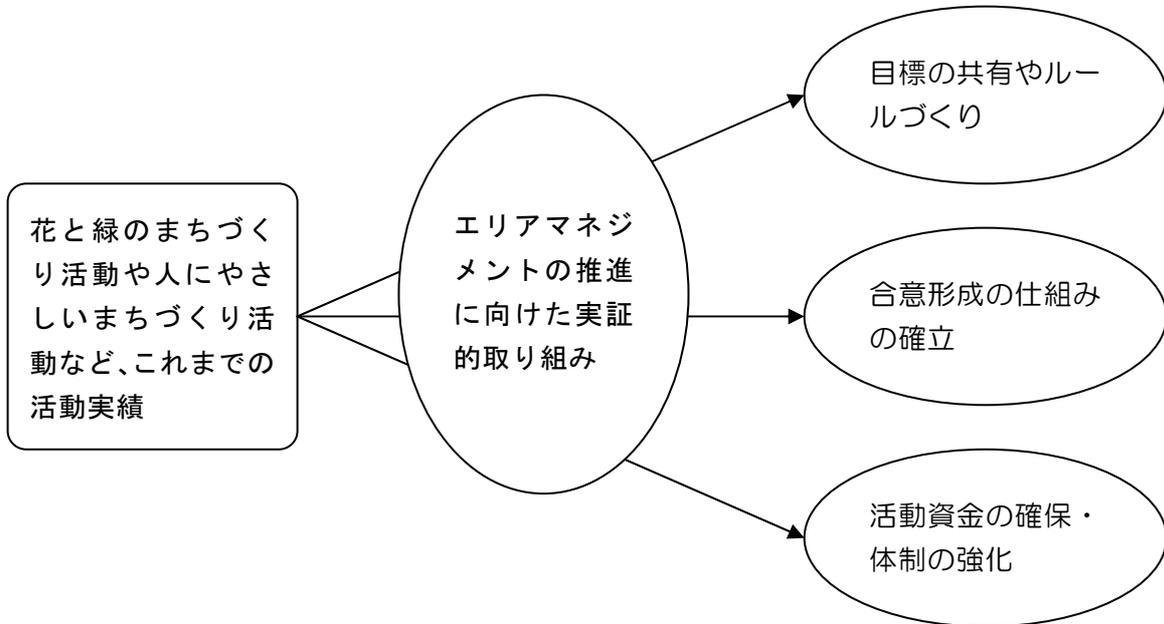
協力できる方法では、「4.会員拡大への協力」、「2.パンフレット等への協賛」があげられている。

■北大江地区まちづくり実行委員会の活動をさらに進めるため、どのような方法に協力をいただけますか。(会員)

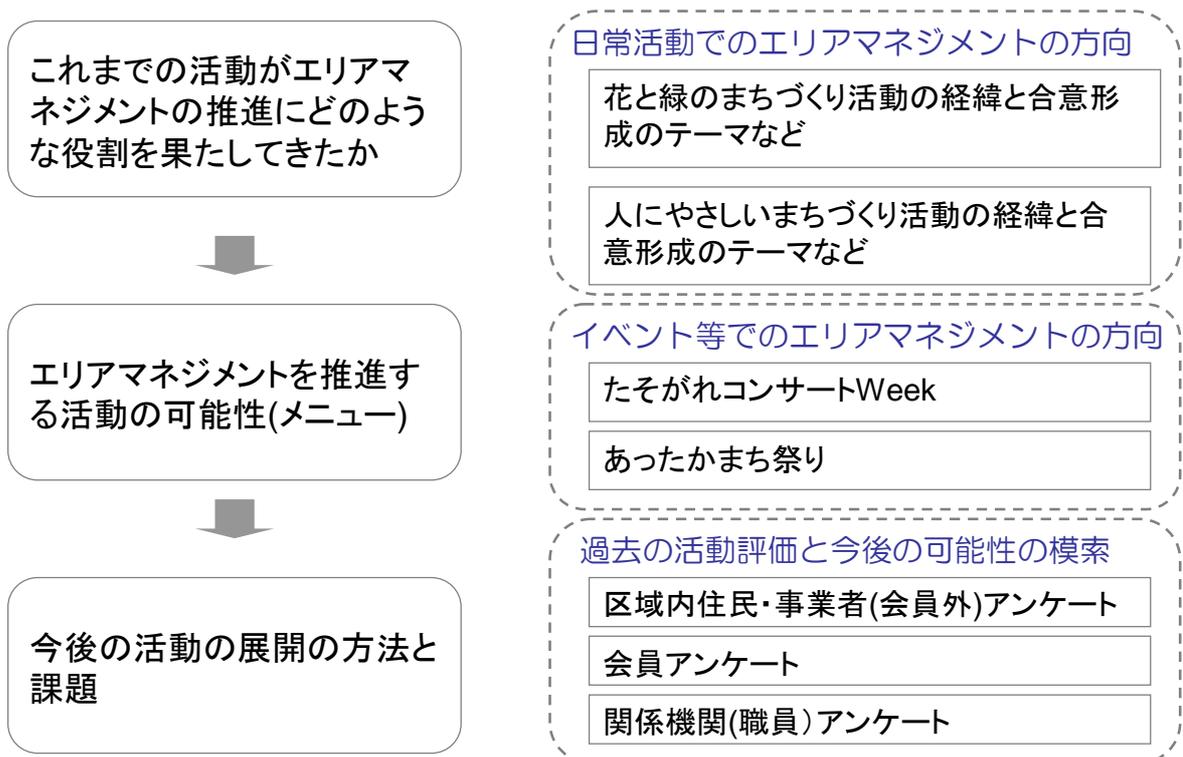


(2) 実証的取り組みの企画とエリアマネジメントにおける位置づけ

本年度の活動では、これまで行なってきた地域の環境形成・管理に関する活動の実績を活用して、エリアマネジメントの推進に向けた実証的な取り組みを行ない、これまでの活動や新たな取り組みを検証することにより、今後の課題である、目標の共有やルールづくり、合意形成の仕組みの確立、活動資金の確保・体制の強化などに向けての方策を検討した。



実証的な取り組みとしては、日常活動面での取り組み、イベント等における取り組み、評価・検証のためのアンケートを企画して実施した。



日常の活動面での取り組みでは、毎月の活動と並行して、関係機関等の参画する検討会・部会を開催し、検討を行なった。イベントでの取り組みでは、10月、1月に団体の活動拠点である北大江公園を中心に実施したイベントを活用した。また、地区内の居住者や事業所を対象とするアンケートと会員アンケートを11月下旬に、関係機関(職員)アンケートを2月上旬に実施した。

	未知普請	人やさ活動	花緑活動	部会・検討会	10年の検証活動
4月	6日	11日	20日		
5月	11日	9日	18日		
6月	1日	13日	15日	6/5花緑部会	
7月	13日	11日	20日		
8月	3日	8日	17日		
9月	7日	12日	21日		9月5日企画ミーティング 9月13日活動ミーティング
10月	5日	10日	中止	10/3花緑部会	10月11日活動ミーティング 10月22日～26日コンサートWeek
11月	2日	14日	16日	11/8人やさ検討会	11月5日企画ミーティング 11月下旬まちづくりアンケート
12月	7日	12日	21日		12月14日企画ミーティング
1月	11日	9日	18日		1月9日活動ミーティング 1月27日あったか北大江まち祭り
2月	1日	13日	15日	2/5人やさ検討会 2/15花緑部会	2月上旬関係機関アンケート
3月	7日	12日	14日		

活動の実施に当たっては、当地区や当団体にこれまでに関与した下記関係機関の職員等に指導・助言をお願いし、企画ミーティングおよび活動ミーティングを開催して、活動全体の企画や具体的な活動内容等を検討した。

・ 大阪ガスエネルギー・文化研究所	弘本客員研究員様
・ 国土交通省近畿地方整備局建政部都市整備課	田雑課長様
・ 国土交通省近畿地方整備局道路部地域道路課	脇本課長補佐様
・ 国土交通省近畿地方整備局河川部地域河川課	岡山課長様
・ 大阪府都市整備部河川室河川環境課	野添課長補佐様
・ 大阪府西大阪治水事務所工務課水都再生グループ	山野総括主査様
・ 大阪府都市整備部港湾局	川路主査様
・ 大阪府都市整備部東部流域下水道事務所	灰原主査様
・ 大阪府環境農林水産部環境農林水産総務課	薬師寺総括主査様
・ 大阪市計画調整局開発調整部まちづくり支援担当	阿部課長様 西尾係長様
・ 大阪市阿倍野再開発事務所補償担当	松崎係長様
・ 大阪府中央区役所区民企画担当	北井課長様 平元係長様

3. 実証的取り組みの内容

(1) 日常活動での新たな仕組みの試行

1) 花と緑のまちづくり活動

北大江地区中央部の北大江公園は、不特定多数の人が利用するという意識から、その維持管理が行政任せになり、逆に日常の生活の場として利用する人が少なく、ごみのごみを呼ぶという状況であった。

まちづくり実行委員会では、まず月1回の清掃活動と花壇づくりから、周辺住民・事業所の交代による毎日の水やりと活動を展開した。公園に人の目が増えることにより、ホームレスは居つかなくなり、利用する人が増えた。

清掃用具に鍵をかけずいつでも掃除ができるようにしたため、実行委員会とは別に自主的に掃除をする人もおり、ごみは非常に減っている。(ごみ放置がなくなったわけではなく清掃する機会が増えたことによる。)

これらの活動と併行してワークショップによる公園改造計画づくりを大阪市に働きかけ、見通しのよい公園に改造することができた。(ワークショップにおいては日ごろの活動による課題の認識が役立った。)

現在まちづくり実行委員会は、ワークショップで計画作成をした公園改造で設置された花壇(ふれあい花壇)を、大阪市と覚書を締結して自主管理している。

花とみどりまちづくり活動の概要

(日常の活動)

(プロジェクト)

北大江公園、島町沿いプランター等の花植え・清掃等(月1回)
水やり(週交代毎日)

ワークショップによる北大江公園の改造計画づくり
→いろいろな人が楽しめる公園に



いろいろな人が、都合のいい時に公園などを掃除をする動き

花と緑のガイドマップ
→まち全体を花と緑で装う意識

大阪市の公園には、通例「公園愛護会」という「公園の環境美化（清掃活動）、利用の促進、緑化普及の推進を地域住民で結成されたボランティア団体」があり、月1回以上の活動を行なって、年額6万円の助成金を受けている。

公園での団体的な活動には愛護会の了解を得ることが通例となっている。まちづくり実行委員会の清掃・水やり管理等の活動は、北大江公園愛護会とともに実施するという形を取っており、また、公園の使用に関する申請をはじめ、公園に関する関係機関等への働きかけは、連合振興町会(自治会)も含めた連名で行なっている。

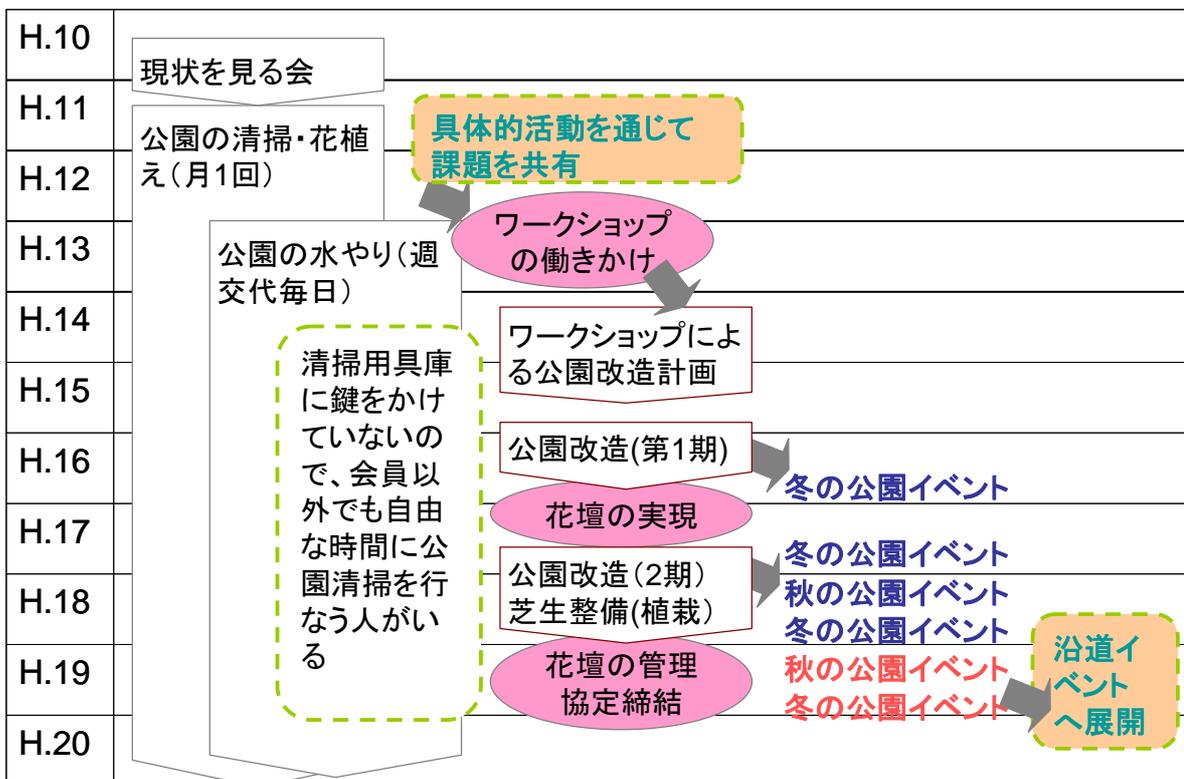
公園を使ったイベントでは、北大江公園愛護から活動資金の一部負担を受けている。

現在、大阪市と覚書を締結して自主管理をしている花壇は、ワークショップにより計画を作成したものであるが、これを実現するためには、一定の自主管理が可能であるという実績を示す必要があった。

大阪市には平成14年度まで、民間の活動団体に対し、50基のプランターを貸し出し、半年に1度花苗を提供する制度があり、まちづくり実行委員会は、北大江公園の清掃・水やり管理だけでなく、平成12年度からこの50基のプランターの水やり管理を行なっており、花壇の自主管理の実績を示すことが可能であった。

また、ワークショップにおける計画案の検討においては、日常の清掃・水やり管理等の経験が活かされ、見通しの良い誰でもが使いやすいような雰囲気、放置ごみを招きにくい植込みの高さ、水やりのしやすい花壇などが実現した。

花と緑のまちづくり活動の経緯



北大江公園に関する活動の本年度の実証的取り組みとしては、

- ①公園改造の締めくくりとなる植栽工事の完了から1年を経て、緑の管理を含む行政との連携のあり方の検討
- ②芝生ゾーンなどせっかくの改造を活用したイベント等による、地区の魅力のアピールや公園利用の促進

があげられ、具体的な方策等について花と緑のまちづくり部会を開催し、関係機関を交えて意見交換した。

具体的なイベントの内容などに関する意見交換以外の、花と緑のまちづくり部会のテーマは下表の通りである。

花と緑のまちづくり活動(部会のテーマ)

テーマ	意見交換内容	関係者
北大江公園花壇の管理についての協定締結	<ul style="list-style-type: none"> ・「北大江公園ふれあい花壇」に関する覚書を締結(平成19年11月30日付) ・都市公園法第5条第2項に基づく設置許可を受けて設置する花壇 	<ul style="list-style-type: none"> ・大阪市東部方面公園事務所
北大江公園のごみ収集場所	<ul style="list-style-type: none"> ・現在の路上回収は、便乗ごみ助長などの問題があり、公園内の収集場所での回収を要望する実行委員会と、回収業務に危険が増大するため困難とする環境事業センターの意見が平行線。 ・構造変更等を含め大阪市内で検討予定。 	<ul style="list-style-type: none"> ・大阪市東部方面公園事務所 ・大阪市中部環境事業センター出張所
北大江公園の芝生・地被類の管理	<ul style="list-style-type: none"> ・平成20年芽吹きの際に芝生を養生する。 ・利用者への協力お願い文について意見交換。 ・公園外や園路にはみ出し通行等の障害となる地被類、灌木等は、実行委員会で自主的に切るのではなく公園事務所に連絡し、任せる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・大阪市東部方面公園事務所
街路樹の剪定	<ul style="list-style-type: none"> ・街路樹に関する学習会以来大阪市内で行なっている写真サンプルを示しての剪定は、個別のクレームが減るなどの成果をあげており、今後も引き継がれるよう実行委員会から文書で申し入れる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・大阪市東部方面公園事務所(大阪市中央工営所)

公園の管理に関する連携のあり方については、当面管理者が以下の方針を示しており、まちづくり実行委員会では④についての改善を求めていく方針である。

- ①公園の管理は基本的に大阪市
- ②覚書を締結した花壇部分はまちづくり実行委員会が自主管理
- ③清掃、草取り、水やりに、まちづくり実行委員会を含むボランティアが協力
- ④公園内(または歩道上)のごみ集積場所でのごみ集積は公園管理者およびボランティア、車道(または車道際)のごみ収集場所からのごみの収集は清掃事業者、ごみ集積場所からごみ収集場所までのごみの運搬はボランティア

地区の居住者及び事業者対象のアンケートおよび会員アンケートにおいても、北大江公園の改造及び北大江公園の花植えや水やり等の活動に対する評価が高く、まちのイメージの向上に大きく寄与している。

公園での住民等の自主的な活動に対するハードルの高さを知る人からは、イベントの開催なども高く評価されている。

都心の環境の形成・管理において、公園を拠点とする活動の波及効果は非常に大きいですが、一方、不特定多数の人が24時間利用するため、その管理のリスクも大きくなり、管理者による制約も厳格になりがちである。

今後、活動資金の確保に向け、公園を活用した活動も視野におくことが考えられるが、まちづくり実行委員会では、現在のところ、無償使用の許可の範囲内での活動にとどめている。直接的に公園内で金銭の受け取りのあるのは以下の2種である。

(ア) 当日入会者からの会費支払い

(イ) 緑化募金の実施（募金の一部が後に交付されこれを活動費に活用）

ただし、公園イベントなどが定着し動員力が增大すると、その波及効果による以下のような周辺店舗等の売り上げ増が期待できるので、本年度試行的に取り組んだ協賛・協力の獲得について、さらに協力しやすい仕組みを検討することが望まれる。

① コンサートでの飲食物の持ち込み

② リレーライブなど連携イベントでの収益

本年度の取り組みでは、ライブ場所を提供した店舗以外に人々が回遊するという動きにまでは結びつかなかった。イベントを楽しむ人が、色々な店に立ち寄るような企画を検討し、まち全体としての賑わいが生まれる工夫が望まれる。

さらに、これらの活動がまち全体の魅力向上に資することへの理解を求め、大規模な在籍企業や団体等に、会員としての参画や活動全体へのバックアップを求めていくことについても、その方策について検討が必要である。

また、次のステップとして、都心における生活のサービスの提供としての公園イベントが、一定の収益性を有する事業として成立するかどうかを検討することになるだろうが、本来の公園としての趣旨や周辺からのクレームなどのリスクへの配慮が必要である。

2) 人にやさしいまちづくり活動

人にやさしいまちづくり活動は、具体的に地域の環境の形成・管理を行う日常の路上の迷惑行為の防止活動と、地域環境の形成・管理に向けて関係機関等との連携を図る検討会の開催や環境改善の要望活動で構成している。

路上の迷惑行為の防止活動では、大阪市の違法簡易広告物撤去員（かたづけ・たい）制度の認定団体として実行委員会単独で行なう違法簡易広告物撤去活動と、行政機関（工営所・区役所・警察署）と一緒に行動する迷惑駐輪等の防止活動を月1回実施している。

併行して自転車等放置禁止区域指定と駐輪場の整備を大阪市に働きかけてきたが、中之島新線の整備と天満橋駅周辺の改造に伴ない京阪電鉄による駐輪場の整備が進められ、平成20年3月1日に自転車等放置禁止区域の指定を受けることになった。

本年度のエリアマネジメント推進に向けての実証的取り組みとしては、自転車放置禁止区域指定に伴い、約1,600台の自転車にエフ付けを行ってきた迷惑駐輪防止活動の負担が軽減されるため、今後の活動をどのように展開していくかについて、路上の迷惑行為防止啓発ビラの配布など具体的な活動の試行を行いながら、関係機関と検討会を開催して話し合った。

3月以降、活動の比重を店先、玄関先の美化呼びかけに移す方針である。

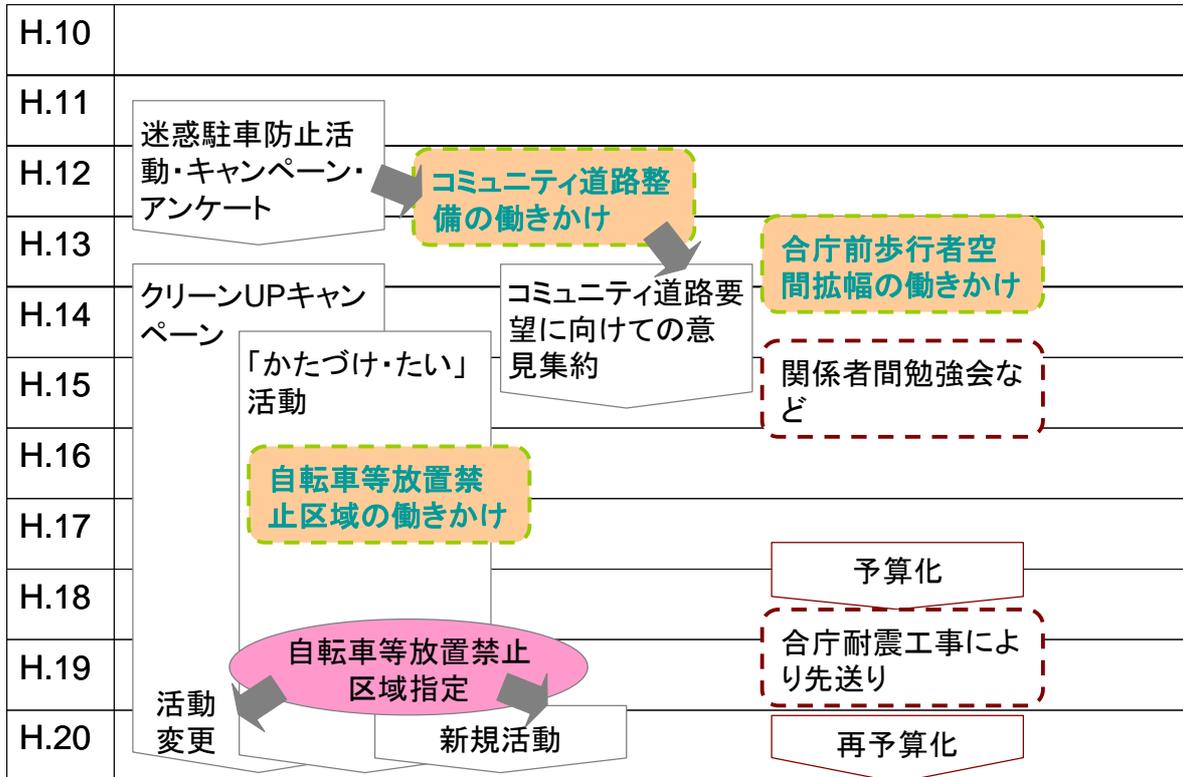
人にやさしいまちづくり活動

(日常の活動)

(プロジェクト)



人にやさしいまちづくり活動の経緯



人にやさしいまちづくり活動 (検討会のテーマ)

テーマ	意見交換内容	関係者
自転車放置禁止区域指定(平成20年3月1日)以降の取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ・「かたづけ・たい」活動の継続(実行委員会独自) ・クリーンUPキャンペーンは、駐輪防止啓発を民地中心とし、店前・玄関前の美化呼びかけにシフト ・クリーンUPキャンペーンのうち年2回程度を「ゆめまちロードOSAKA」とし、道路清掃も含む重点美化活動とすることを検討する。 ・民地内の啓発エフ作成を京阪電鉄の協力を受け作成予定。 ・大阪市の啓発チラシが道路の不正使用防止に限定された内容なので、実行委員会としては道路・民地を問わず店前・玄関前の美化を呼びかける内容とする必要性を感じるが、現在の関係者では費用負担をできないとのことで、今後費用負担先を探す。 	<ul style="list-style-type: none"> ・大阪市建設局 ・中央工営所 ・中央区役所(大阪府警) ・京阪電鉄 ・大阪府
釣鐘町のコミュニティ道路化要望	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車違反の取締りの強化と沿道のマンション増加によって交通状況に変化が見られ、コミュニティ道路に限定せずに、再度交通安全対策の計画案を検討する方針。 	<ul style="list-style-type: none"> ・大阪市建設局

(2) まちづくりイベントにおける新たな仕組みの試行

1) 北大江たそがれコンサート Week

たそがれコンサートは、せっかく美しくなった公園を積極的に使い、まち全体のイメージを向上するためのイベントであり、平成 18 年秋に、北大江公園たそがれコンサートとしてスタートした。公園での平日夕刻のライブコンサートは非常に好評であり、老若男女、勤め帰りの人にも楽しめる行事となった。

平成 18 年度には、ミュージシャンの紹介、ポスターのデザインなど、当日のボランティアスタッフ以外にも、公園周辺の事業所等の協力を得ることができ、また、公園周辺に楽器を扱う事業者が多いことが再認識された。

本年度は、エリアマネジメント推進への実証的取り組みとして、以下の展開を行った。

- ① 公園でのライブコンサートをフィナーレとする週間イベントとし、周辺の飲食店舗等でのライブコンサートを毎夕開催
- ② 沿道等の事業所等に積極的に協賛を呼びかけ、協賛事業所をプログラムパンフレットで紹介（協賛金一口 5,000 円）

リレーライブは連日満員の盛況で、活動資金面での協賛金 19 万円のほか、さまざまな形での協力を得ることができた。（協賛金収入で沿道ライブをまかなうことができた。）演奏場所、ミュージシャンのジャンルにも広がりができ、今後の展開にバリエーションが増えた。

北大江たそがれコンサートWeek 公園コンサートから沿道ライブへ展開

★	ライブスペースの提供等
○	ミュージシャンの紹介、ポスターデザイン、印刷協力等
●	協賛(プログラム記載、協賛金19万円)
▲	協力お願いのみ

2) あったか北大江まち祭り

あったか北大江まち祭りも、美しくなった公園を積極的に使い、まち全体のイメージを向上するイベントであり、北大江公園改造の第1期工事完成を契機に平成17年冬にスタートした。大阪国際女子マラソンのコースが公園近くを通過することから、沿道応援の人が公園を楽しみながらゴール風景のTV観戦ができるよう工夫した。

休日、親子連れが楽しめる都心の公園ならではの体験イベントとして、バームクーヘンやまきまきパンづくり、親子のこぎり体験やクラフト体験、福引などのイベントと、その場でバームクーヘンを楽しむオープンカフェ風のしつらえをしている。

本年度は、エリアマネジメント推進に向けての実証的取り組みとして以下の展開を行った。

- ① アンケートで学生のボランティア活動を示唆する学校があったため、地区内の学校8校に対しボランティア募集ポスターの掲示を郵送でお願い
- ② 公園の芝生ゾーンにふさわしいイベントとして「竹の工作・竹の遊び」を企画し、竹を介しての地域間やボランティア活動間の連携を模索

ボランティア募集に対しては、1校5名（教師含む）が、新たに参加。竹を介しての交流では、まちづくり実行委員会のメンバーが竹の提供をいただく地域へ行って、いっしょに竹の準備を行い、イベント当日には竹の工作の指導のボランティアに参加してもらうことができた。

あったか北大江まち祭り 新たなつながりづくり

**アンケートに区域内学校の
学生ボランティアの可能性
募集ポスター郵送8校
ボランティア参加1校5名**

**芝生にふさわしい新規イベント
協力専門家より竹の工作・竹の
遊びボランティアの紹介を受ける**

**ボランティアの紹介で和歌山で
竹の準備交流の実施(1月20日)**

竹炭のポプリ記念品

ボランティア募集

2008年1月21日(日)

子どもたちの心が笑顔で季節を楽しめる人
心と体で自然とつながるボランティア
学校で活躍するボランティアの紹介
ボランティアの募集ポスターを郵送
ボランティアの募集ポスターを郵送
ボランティアの募集ポスターを郵送

開催日:平成20年1月21日(日)
時間:午前10時~午後5時(午後5時~6時:無料体験)
場所:大塚中央公園(西1丁目)
北大江公園
※お申し込みは必ずこのチラシを添付してください
※お申し込みは必ずこのチラシを添付してください
※お申し込みは必ずこのチラシを添付してください

4. 今後の展開方向

(1) 実証的取り組みから得られたエリアマネジメントに関する課題と対応の方向

1) 関係機関アンケート

実行委員会では、エリアマネジメント調査にあたり関係機関へミーティング等への出席をお願いするとともに、関係機関(職員)へのアンケートを実施した。

回答によると一般的に、振興町会がエリアマネジメントを主導するというコンセンサスはないが、まちづくり実行委員会の活動に対しては、行政としては振興町会の一員としての活動を望んでいる。

大阪市には、連合振興町会(自治会)を通じて地元意向を確認するしくみがあるが、まちづくり実行委員会の委員長は連合振興町会(自治会)長が兼務し、また役員には振興町会の役員を兼ねている者がおり、部会や検討会等にはこれらの者も出席するため、ここでの合意形成は、行政にとって地元意向の確認の場と位置づけることが可能である。

実行委員会の今後の取り組み方向についての意見では、公園の自主的な管理など環境形成・管理に向けての活動の強化と、地区イメージの向上などまちのプロモーションが上位に上げられた。

○関係機関(職員)アンケートの集計より

本来エリアマネジメントは振興町会(自治会)の役割と考えられますが、都心では振興町会主導のエリアマネジメントがあまり活発ではないと言われていています。この原因をどのようにお考えですか。	○記入数 ↓
1. エリアマネジメントの必要がない(行政が適切に対応している)	0
2. 制度上振興町会が主導する立場になっていない	0
3. 振興町会が主導すべきというコンセンサスが無い	5
4. 振興町会の活動の引き受け手が減っている	5
5. 振興町会役員等に雑務が多く手が回らない	2

北大江地区まちづくり委員会の会員は、個人あるいは事業所として、振興町会から独立した組織であるという意識で主体的に参加している人が中心ですが、関係機関等との連携や調整においては、連合振興町会や公園愛護会と連名で行うことが大半です。北大江地区まちづくり実行委員会と連合振興町会の関係についてどのようにお考えですか。	○記入数 ↓
1. 実質的な活動を行なうのは実行委員会のメンバーであっても、外部との連携や調整は連合振興町会・公園愛護会などの一員として行なうのがよい	4
2. 連合振興町会から諮問や委託を受ける独立した団体として活動するのがよい	1
3. 連合振興町会との役割分担を明確化して独立してエリアマネジメントの主体として活動するのがよい	1

北大江地区まちづくり実行委員会が今後どのような取り組みをすればよいと思いますか。(該当する項目があればすべてに○。以下同じ)	
1. 活動区域全体のまちづくりの目標を示すまちづくり憲章などをつくり広くアピールする	3
2. 区域に住む以上、事業を行なう以上は守るべきルールを定め啓発を行なう	1
3. 建替えや改造などのときにまちなみを誘導するガイドラインを作成	1
4. 地区計画、建築協定など一定の私権の制限をとるルール策定	0
5. 地区イメージの向上やPRなどまちのプロモーション	4
6. 公園の自主的な管理など環境の形成・管理に向けての活動の強化	5
7. NPO法人の設立など持続性の高い体制づくり	3

2) 既成市街地におけるエリアマネジメント展開の課題

実証的取り組みを検証し、北大江地区でのエリアマネジメント展開の方向と、既成市街地における展開の課題を下表に整理した。

～要素別のエリアマネジメント展開の課題～

要素	北大江地区での展開方向	既成市街地における展開の課題
i) エリア全体の環境に関する活動	①地域の将来像・プランの策定・共有化	<ul style="list-style-type: none"> ・治安の維持や環境美化など直面する課題がある場合は、この課題が活動の目的や区域を規定することになるが、自治会の区域などをベースとする場合は、地区の課題や目標をどのように共有するかが課題である。 ・活動団体内部でも立場の違いにより合意形成が難しい場合もある。 ・目標やルールレベル、区域の設定、合意形成の範囲などについて、行政等とも連携しながら、地域の事情に合わせて柔軟に対応する必要がある。
	②街並みの規制・誘導	
ii) 共有物・公物等の管理に関する活動	③共有物等の維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・都心(既成市街地)では一般に共有物は少なく、公園・道路等の公物の管理等が、地域の環境を大きく左右する。 ・基本的には、住民等の自主的活動がどこまで公物の維持管理に参画するパワーを持っているかについて、認識を共有した上で連携を検討することになる。 ・公物の管理については制約が多いため、既存制度の活用からスタートし連携の場を形成するののも一つの考え方である。
	④公物(公園等)の維持管理	
iii) 居住環境や地域の活性化に関する活動	⑤地域の防犯性の維持・向上	<ul style="list-style-type: none"> ・都心(既成市街地)では、居住環境や地域の活性化に関する活動なども含め、公共の役割と考える向きがあり、自主的な活動への意識が低い。 ・環境の維持・向上に関する負担の必要性についていかに理解を求めるとが課題である。 ・スタートとして、具体的なPR効果の見込める協賛などの方法で協力を求めることが考えられるが、企業や住民のステータスを守るため、みんなができることをやろうという意識を育てていくことが望まれる。
	⑥地域の快適性の維持・向上	
	⑦地域のPR・広報	
	⑧地域経済の活性化	
	⑨空家・空地等の活用促進	
iv) サービス提供、コミュニティ形成等のソフトの活動	⑩地球環境問題への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・協賛・協力呼びかけへの反応など、本年度の実証的取り組みの成果を踏まえ、北大江公園を拠点とするイベントの波及効果をさらに活用し、まち全体の魅力を向上する地域イベントに展開する。 ・都心生活の楽しみ、地域の歴史文化や魅力店舗・事業所等を総合的に情報発信するなど、まちのプロモーションを行なう事業を検討する。 ・このためには、新たな事業部門を検討する必要がある。
	⑪円滑な地域生活の推進	
	⑫地域の利便性の維持・向上、生活支援サービス等の提供	<ul style="list-style-type: none"> ・スタンスとしては、iii)の活動の延長線上にニーズを模索することになるが、ニーズが寄せられようになると、団体の活動アピールを先行させる。 ・サービス提供、コミュニティ形成等の活動は、民間による市場ベースのサービスと公共サービスの狭間にあり、住民等の自主的サービスへのニーズについて検討が必要である。
	⑬コミュニティ形成	

(2) 今後の展開の方向（案）

既成市街地のエリアマネジメントの推進においては、活動団体の取り組みだけではなく、地域で住み、また事業を行なう以上は果たすべき役割への意識など、社会的な取り組みも必要であり、意識ある関係機関と協力してこれを働きかけていきたい。

今年度の実証的取り組みを通じ考察できた、主な内容は以下の通りである。

- ①まちづくり実行委員会の活動は、知る人には高く評価されているが、地域の環境を形成・管理する住民等の自主的な活動への参画意識には十分結びついていない。
- ②実行委員会は連合振興町会の役員が参加する議論の場を提供しており、合意形成の上で重要な役割を持っている。
- ③行政と地域が協働で行うことと、地域が協力し合っで行なうことの仕分けについては比較的合意形成が可能と予測される。
- ④協賛による収益の可能性、事業所の専門領域による協力の可能性がある。また地区の魅力をアピールできる人的ネットワークが潜在している。

これらを踏まえ、北大江地区まちづくり実行委員会としての今後の展開方向についての基本姿勢を以下に提案する。

- ①行政との協働のパイプ役として、活動により裏付けられた課題を共有しつつ議論できる場を提供していく。
- ②地元意向の確認の仕方の変化が予測される中、無関心層の取り扱いについて行政と意見交換する。
- ③在籍地への責任感のある、事業所・住民等を育むための方策等について関係機関に働きかける。
- ④地区のプロモーションなど、地域での協力を中心とする活動について新たな体制を検討し積極的に展開をはかる。

(5)「ガーデンシティ舞多聞」みついけ地区における
「信頼できる自立した持続可能なコミュニティづくり」と
「地域活性化」

0. 本報告書について

本報告書は、「ガーデンシティ舞多聞」みつけプロジェクト（舞多聞東3丁目）のエリアマネジメントの実践内容について報告する。

まず、本プロジェクトの概要、「空間デザイン」「コミュニティデザイン」「コミュニティマネジメント」の3つの課題と実践内容を説明したのち、「コミュニティマネジメント」の一貫として行われた、本年度の「エリアマネジメント推進調査」に基づく実践内容と、今後の課題、まとめについて言及する。

1. 「ガーデンシティ舞多聞」及び「みつけプロジェクト」の概要

(1) 「ガーデンシティ舞多聞」の概要

「ガーデンシティ舞多聞」（事業名称：神戸国際港都建設事業 学園南土地区画整理事業）は、神戸市垂水区舞多聞東及び舞多聞西で展開されている、独立行政法人 都市再生機構西日本支社（以下、都市機構）を施行者とした、新規住宅地開発プロジェクトである。また、都市機構が2002年から提唱している「新・郊外居住」の一環としても進められている。（図1-1）

六甲山系西端の丘陵地の神戸市垂水区西北部に位置する。神戸市の中心地「三宮」まで約14km、大阪の中心地「梅田」まで約41kmの距離にある。神戸芸術工科大学は約1km北に位置する。全域は旧舞子ゴルフ場、敷地規模は約108ha。南の垂水から伸び上がる既存住宅地のエッジにあり、西側には神戸市西区伊川谷の田園地域が控え、田園地域と都市地域の中に位置する。

工区はA～Fの6工区。A工区は最東端の一般住宅用地（A-1）と商業施設用地（A-2）、B工区が商業施設用地（B-1-1, B-2-1）とみつけプロジェクト（B-1-2, B-1-3）、及びみつけ南プロジェクト（B-2-2）。事業期間は2002年から2015年度（清算期間5年を含む）。

土地利用は、一般住宅、低層・中高層住宅、商業施設、教育施設（小学校、幼稚園）、公益施設が計画されている。計画人口は約8,400人、計画戸数は約2,600戸。造成工事は2003年7月に着手している。2006年春にみつけプロジェクト、2007年春にみつけ南プロジェクトの宅地引き渡しが行われ、2007年3月20日にまちびらき記念式典が開催された。



図1-1 「ガーデンシティ舞多聞」位置図



図1-2 「ガーデンシティ舞多聞」みつけプロジェクト位置図



図1-3 「ガーデンシティ舞多聞」空撮（写真：都市機構、2007）



図1-4 旧舞子ゴルフ場空撮

(2) みついでプロジェクトの概要

みついでプロジェクトは「ガーデンシティ舞多聞」の南東部、神戸市垂水区舞多聞東3丁目に位置する。東及び南東隣接地は商業施設となっている。北側から西側にかけて三ツ池川が接し、南西部には天然の溜め池を擁している。2003年秋に着工し、2006年春に完工した。

2002年度から、神戸芸術工科大学 齊木崇人研究室が都市機構より、みついでプロジェクト事業計画策定業務の委託を受け、産学協働で進められた。同時に、大学では、「新しい住まい方を提案する『新・田園都市構想』に基づいた実践的研究」をテーマとした学内共同プロジェクトとしても位置づけ、「ガーデンシティ舞多聞」プロジェクトをサポートしている。

事業面積は約6ha、宅地68画地、都市計画緑地（学園南緑地）、街区公園（舞多聞みついで公園、2007年3月完成）、共有施設（舞多聞まちづくり館、2007年3月完成）が配置されている。

全画地が一般定期借地権方式の供給、それにより約400㎡～約1,600㎡、平均約700㎡のゆとりある画地面積が可能となった。借地価額（月額）は4万4千円～12万8千円（保証金200万円の場合）。また、現在は、一般所有権による土地の買い取りも可能となっている。

みついでプロジェクトの68画地は、8～12世帯の向こう三軒両隣を基礎単位とした、a～gの7つのコミュニティによって構成されている。また、各コミュニティの5～8画地、計40画地には、事前に形成したグループごとに応募する「グループ向け募集」が採用された。残りの28画地は一般的な個人募集（28区画）が採用された。2004年12月に入居者募集。グループ向け募集、個人向け募集共に全画地の入居予定者が決定した。

2005年2月から、宅地引き渡しの2006年3月まで、都市機構と神戸芸術工科大学主催の「みついでコミュニティワークショップ」が全7回開催され、住まう前の住民自らの意思による「建築・緑地協定」「ガイドライン」の構築、街区公園（舞多聞みついで公園）のデザイン策定を目的とした「公園づくりワークショップ」が行われた。

2006年春の宅地引き渡し以降、各自住まいづくりが行われている。2007年7月に入居者第一号、2008年3月現在、68画地中、45画地が入居している。（図1-2）

2. みついでプロジェクトの3つの課題

みついでプロジェクトの実践にあたり、齊木崇人研究室は、都市機構が提言する「新・郊外居住」と、研究室がまとめた「新・田園都市構想」の内容に基づき、「空間デザイン」「コミュニティデザイン」「コミュニティマネジメント」の3つの課題を整理した。

(1) 「新・郊外居住」とは

都市機構は、「新・郊外居住」実現に向け、7項目の提案を整理している。（「新・郊外居住」パンフレットより）

提案[1] 日本の美しい風景を再生し創造する
長い歴史に裏打ちされた日本の風景を再生し、また創造し、必要に応じて保全していく。

提案[2] 暮らしの中心に出会いの空間がある
居住者の共有の空間を配置し、人びとの出会いの空間をシンボルやランドマークとして機能させていく。

提案[3] 広い庭があるゆとりの敷地に住む
「家庭」とは「家」+「庭」であり、家ばかりでなく広い庭がなくてはならない。

提案[4] 環境に負荷を与えない生活を営む
地球環境問題に意識の高い居住者と協働して、低負荷循環型の生活を実現する。

提案[5] 自分のまちを自分でつくる・育てる
居住者自らデザインするオリジナリティ豊かなコーポラティブ・タウンへの取り組み。

提案[6] まちの世話人がいる
プロフェッショナルな「世話人」的スタッフによる緩やかなコミュニケーションの実現。

提案[7] 豊かな生活を手頃な価格で実現する
定期借地の活用、住替システムの構築、さらに相互扶助的な取り組みなどでコストを低減する。

(2) 「新・田園都市構想」とは

「新・田園都市構想」は、2001年9月に、世界初のガーデンシティ「レッチワース」（図2-1）の100年の経験に学び、新しい田園都市「新・田園都市」の構想を目的として開催された「新・田園都市国際会議2001」（主催：神戸芸術工科大学他）の成果物としてまとめられた18項目によって構成されている。（図2-2）

① 土地に敬意を払う土地利用計画と道路づくり

- ②共有する豊かな緑地と眺望を優先的に確保
- ③歴史的経験を尊重し新しい計画に取り込む
- ④適正規模のコミュニティ形成
- ⑤多様な規模の敷地に多様な家と家族の共存
- ⑥自然の生態と豊かな緑を生かす
- ⑦健康な生活を保障する自然豊かな環境
- ⑧一体的な建築計画と敷地計画により
- ⑨住まいづくりの目標を共有化
- ⑩地域社会像の目標やテーマを共有化
- ⑪優しい表情の安全・安心なコミュニティづくり
- ⑫既存コミュニティとの新しい連携
- ⑬地域コミュニティの独自のルール形成
- ⑭コミュニティの共有財産の活用と
- ⑮人的資源の発掘と教育により次世代を育成
- ⑯持続可能な成長と発展をプログラムする
- ⑰個人よりコミュニティの共有利益を評価
- ⑱経済的で持続的な生活の安定的確保

(3)「空間デザイン」「コミュニティデザイン」「コミュニティマネジメント」の3つの課題

齊木崇人研究室は、「新・郊外居住」と「新・田園都市構想」に基づき、「ガーデンシティ舞多聞」みつけプロジェクトの「自立した持続可能な地域コミュニティの実現」を目指した3つの課題を整理した。(図2-3)

①住む人が誇りを持てる魅力ある「空間デザイン」

持続可能な地域コミュニティを実現するためには、住む人が誇りを持てる、魅力のある空間デザインを提案しなくてはならない。

②住まう人々が居住環境に対する価値観を共有できる「コミュニティデザイン」

魅力ある空間は住まう人々によって命を与えられる。住まう人々は、居住環境に関する価値観を共有し、孤立した不安な生活からの脱却を図らなくてはならない。

③魅力ある空間デザインと住まう人々の暮らしを持続させる「コミュニティマネジメント」

魅力のある空間が持続し、住まう人々が生き生きと暮らしていくためには、自立した持続可能な地域コミュニティづくりを目指した、経済の仕組みを取り込んだ地域コミュニティのマネジメントが必要不可欠である。

以上の3つの課題を目標として、「ガーデンシティ舞多



図2-1 ガーデンシティ「レッチワッシュ」空撮(写真:齊木崇人,1998)

New Community / New Design	地域 / Region・Town	集住とコミュニティ / Human Settlement・Community	家族と家 / Homes・Houses
自然 / Human Society	①自然生態と豊かな緑を生かす ②歴史的経験を尊重し、新しい計画に取り込む	⑤土地に敬意を払う土地利用計画と道路づくり ⑥共有する豊かな緑地と眺望を優先的に確保する	⑩健康な生活を保障する自然豊かな環境 ⑪一体的な敷地計画により、敷地に緑と庭のある暮らし
営み / Sustainable Management	③持続可能な成長と発展をプログラムする ④適正規模のコミュニティ形成	⑦個人よりコミュニティの共有利益を評価する ⑧コミュニティの共有財産の活用とマネジメント手続の確立	⑫優しい表情の安全・安心なコミュニティづくり ⑬面的的で持続的な生活の安定的確保
人間 / Nature Ecology	⑨既存コミュニティとの新しい連携(ディベロッパー/官公庁) ⑩地域社会像の目標やテーマを共有化する	⑧地域コミュニティの独自のルール形成 ⑨人的資源の発掘と人材教育により次世代を育成する	⑭多様な家と家族の共存 ⑮住まいづくりの目標を共有化する

図2-2「新・田園都市構想2001」コンセプトマトリクス

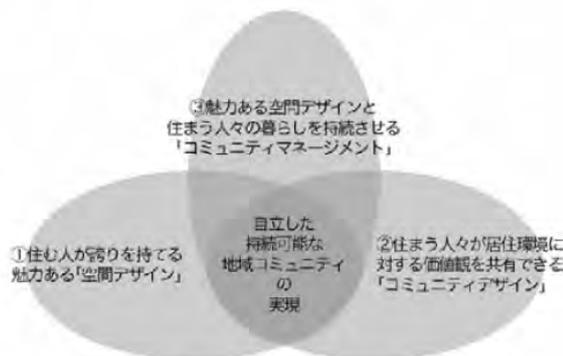


図2-3「ガーデンシティ舞多聞」みつけプロジェクトの3つの課題

「ガーデンシティ舞多聞」みつけプロジェクトの実践がスタートした。

3.「空間デザイン」「コミュニティデザイン」「コミュニティマネジメント」の実践

3-1. 住む人が誇りを持てる魅力のある「空間デザイン」

(1)みつけプロジェクトのデザイン策定

みつけプロジェクトの工区は以前、低中層の集合住宅地として計画されていたが、都市機構が展開している「新・郊外居住」の実践例として、「新・田園都市構想」を採用入れたまちづくりが実現することになった。

研究室はまず、計画地と類似した地形をもつ、中世から続く近隣の集落「多井畑(たいのはた)」をスタディした。建物の配置構成、敷地の割り方、入口の分布、道路のパターン、庭や緑地の分布が確認された。

続いて、ゴルフ場跡地の地形と植生の調査を行い、地域の伝統的な地形の「環境単位」の概念を採り入れた。地形や水系の構成を読み、土地改変を出来るだけ抑え、周辺地域の既存集落に倣った適正規模のコミュニティづくりや、視覚的価値を持つ空間の共有と、歩行者のネットワークづくり等を考慮した。

造成前の当該地は東西を軸として南北に尾根や谷が繰り返す、起伏に富んだ地形であった。標高の高い地点では広がりのある眺望を可能とし、谷部は季節風から守られる空間形成が予想された。(図3-1-1)

北側に沿って三ツ池川が流れ、南西部の溜め池は、周辺の森林帯と共にビオトープを構成していた。南側は緩やかな尾根線・谷線を描いていたが、計画幹線道路と接しており、切土は不可避であった。それ以外では微地形を生かす道路を計画。尾根線の主幹部はクルドサックを提案。尾根の中腹や谷線はそのラインを描くループ型道路で宅地内を循環させ、計画幹線道路との接道を図った。また、地区内外の歩行ネットワークを生み出すフットパスも計画された。

宅地割りは曲線を描く道路に沿って配置した。また、溜め池周辺の保全林と宅内緑地に一体感を持たせ、コミュニティの共有財産とした。造成による平坦地も必要限度に留め、保全林に面する部分では、斜面地住宅によって対応するようにした。また保全林も宅地内に含め、管理は各住民によって行うことを提案した。

宅地割りによって約60世帯のコミュニティが形成された。これは「向こう三軒両隣」を最少単位とし、住宅の配置はまずこの単位の中で計画された。各住宅のバランスを、遮光や視線、住宅同士が構成する視覚的なリズム感から検討し、各单位同士の調整を行った上で住宅の配置計画を構築した。

起伏に富んだ地形を生かすデザインは結果として、様々な立地条件をもった宅地群生み出した。研究室では立地条件に応じて4つのライフスタイル、1. 樹木の中にたたずむ美しい風景のある暮らし、2. 広々とした庭に菜園をもつゆとりのある暮らし、3. 美しい景色が望め、



図3-1-1「ガーデンシティ舞多間」みつけプロジェクト造成前の空撮



図3-1-2「ガーデンシティ舞多間」みつけプロジェクトデザイン策定案(第1案)

広いテラスのある暮らし、4. 緑豊かな環境に生まれ、お店もできる出会いのある暮らし、を提案した。

以上のプロセスを経て2003年初頭にデザイン策定案を完成させ、これを第1案として都市機構に提案した。(図3-1-2)

(2) 宅地内道路計画決定

しかし、第1案における宅地内道路計画は変更を求められた。神戸市の条例では新設道路に関してクルドサックを認めておらず、採用した場合、管理を住民が行うことになる。代替案としてループ式道路を持つ第二案が計画された。クルドサック式と比較すると、切土面積が増加し、その分現況緑地が減少したが、ループの位置を調整し、可能な限り現況地形を生かした。また、第一案では南東部に計画された街区公園を、利用面や安全面を考慮し、第二案では南面の中央部に配置した。

都市機構と齊木崇人研究室が協議を重ねた結果、2003年5月、第2案をもとに検討された宅地内道路計画が決定した。

(3) 宅地割り決定

2003年10月には宅地割りが決定した。当初は58画地が計画されていたが、面積の多様性を考慮し68画地とした。敷地面積は363.70㎡(約110坪)～1,637.48㎡(約495坪)、平均707.81㎡(約215坪)が確保された。造成箇所が増加により平坦地も増加し、建築有効面積の増加につながった。(図3-1-3、3-1-4)

(4) 斜面緑地の確保

第1案から2案に至る過程で残される緑地の面積は減少したが、当初都市機構が提案していた計画と比較するとその面積は増加している。主なものとして区域の中央部と南側中心部に位置する街区公園(舞多聞みつけ公園)周辺の斜面地が挙げられる。このことにより、両斜面の間に位置するゾーンはゴルフ場当時の谷部の形状の名残を確保することができた。街区公園は旧ゴルフ場の斜面緑地を可能な限り残し、そこに植生している桜などの樹木も残すように計画された。これらの緑地の確保や再生により、保全林・緑地公園と合わせた緑地帯を区域内に形成することが可能となった。また、造成によって失われる緑地は、植栽や移植、表土の確保と再敷設や、各住民の緑化によって補完される。(図3-1-5)

(5) 住民による斜面緑地の管理

第1案からの提案「住民による保全林の管理」が正式に採用された。また、保全林以外にも緑地が確保され、この管理も住民が中心となって行う。これらの保全林や緑地は規模や保全の制約条件の差はあるが、ほぼ全画地に取り入れられている。また、緑地公園や街区公園も、住民主体で維持・管理を行うことも検討された。

(6) 一般定期借地権制度の活用

世界初のガーデンシティ「レッチワース」では、99年契約期限付きのリースホールド制度が採り入れられた。「共同でコミュニティを所有する」という意識を住民が持つことによって良好な環境が維持され、100年を経た現在もその魅力を保ち続けている。みつけプロジェクトでも、「土地の共有」という概念を住民間で共有するため、一般定期借地権制度が導入された。この制度は少



図3-1-3「ガーデンシティ舞多聞」みつけプロジェクトイメージCG(作成:ヒメネス ベルデホ・ホアン ラモン, 2003)

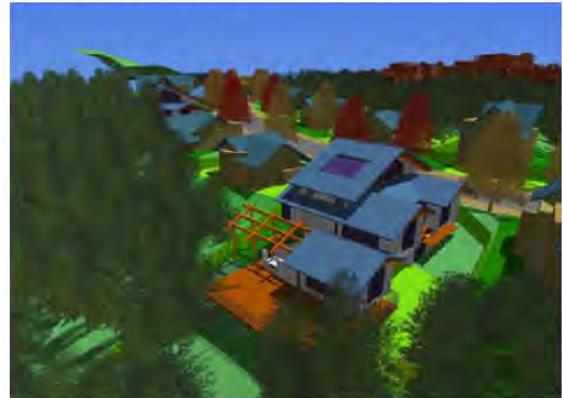


図3-1-4「ガーデンシティ舞多聞」みつけプロジェクトイメージCG(作成:ヒメネス ベルデホ・ホアン ラモン, 2003)



図3-1-5 北側に残された旧ゴルフ場の斜面緑地(写真:齊木研究室, 2007)

ない資金でゆとりのある敷地を借りることができ、余剰分を建築費用に充てることも可能としている。

(7) 敷地と建物を一体で計画

齊木崇人研究室では、仮説案として住宅とその周辺のデザインについての検討も行った。ここでは「敷地と建物を一体で計画する」ということを考慮した。一つの住宅はまちなみやコミュニティを構成する要素である。これは宅地造成と住宅建設が分離している日本の住宅地開発においては理解されにくい部分であるが、良好

なまちづくりを行う上では、必要不可欠な視点である。

住宅とその周辺のデザインにおいては以下の項目が検討された。(図3-1-6)

a セットバック :各画地は道路境界線から平坦部の20%分をセットバックし、オープンスペースを確保。各画地の住民が敷設・管理をする「宅地内歩道」を提供し、また視覚的な開放感をもたせる。

b コミュニティ内の調和 :隣家や向かいの家に対し、お互いに建物や間取の配置、開口部への配慮をし、コミュニティ内の調和を図る。

c 隣棟間隔 :一定の隣棟間隔を空け、開放感を維持し、隣地境界周辺と建物間のデッドスペース化を避ける。

d 隣地境界 :隣地境界の生垣の高さの調節によって、私的空間と半公的空間の住み分けを行う。

e 緑化 :オープンスペースや前庭は半公的空間とみなし、花壇や街路樹を植栽し、緑化を行う。

f 住宅の表情 :アプローチやポーチ、玄関は人を迎え入れるような表情づくりをする。

g 自然と建物の一体化 : デッキの設置や開口部のデザインの工夫によって、建物⇄内庭⇄森、というつながりを確保し、森や緑地と建物に一体感を持たせる。

h 農村の民家や町屋の屋敷構えに学ぶ :地域の歴史的要素を採り入れるため、神戸市内の農村に見られる、撰丹型(妻入型民家)やの播磨型(平入型民家)空間構成要素や屋根形態をスタディする。

i 屋根のデザイン :屋根は日本建築の特徴である。各住宅における屋根勾配の統一や棟高、軒先のライン、葺材の選択に留意。

j 建材・色彩 :建材は自然素材を積極的に用いる。また、建材は「素材感」を生かす。色彩は人肌色を基調とし、緑地などの区域内に残される自然環境と各住宅間の調和を図る。

k 持続可能な建物 :建物は仮設的なものではなく、耐久性のあるものとし、年月と共に価値が増す建物をつくる。また、ライフスタイルの変化に応じた可変性をもった建物をつくる。

l 付属建物 :物置や離れ、ガレージをつくる場合は主屋と調和したデザインとし、オープンガレージにする場合は前庭との調和に留意。また、路上駐車を避けるために来客用等の駐車スペースを確保。



図3-1-6「ガーデンシティ舞多聞」みついいけプロジェクト住宅イメージ案(作成:ヒメネス ベルデホ・ホアン ラモン, 2005)



図3-2-1「新しい住まい方への提案」パンフレット

3-2. 住まう人々が居住環境に関する価値観を共有できる「コミュニティデザイン」

(1) アンケート調査から「舞多聞倶楽部」結成まで

2003年4月、みついいけプロジェクトで提案した、コミュニティづくりのニーズを確認するために、研究室が主体となり、舞多聞の計画地周辺の約4万5千世帯に、「新しい住まい方」を提案するコンセプトとそれらをビジュアル化したものを記載したパンフレットを同封したアンケートを配布した。約480世帯からの回答があり、みついいけプロジェクトのニーズが把握できた。(図3-2-1)

その後、アンケートの回答者を主な構成員とした「舞多聞倶楽部」を結成し、「舞多聞ホームページ」(<http://www.maitamon.jp/>)を開設した。現在の会員数は、約1,600世帯を数えている。

(2) 公開講座・ワークショップの開催

2003年9月から、神戸芸術工科大学主催の「ガーデンシティ舞多聞」公開講座を継続的に開催。舞多聞倶楽部会員の居住環境に対する価値観の共有や、参加者同士のコミュニケーションの促進を目的としている。

テーマは「住まい」「コミュニティ」「環境」の3項目を基本とし、参加者が各テーマを実際のコミュニティづくりとリンクさせながら学ぶことができるプログラムとなっている。(図3-2-2)

また、公開講座と平行して都市機構と大学主催の現地ワークショップを開催。これは現地で行われる下草刈りや樹木の移植等を通じて、みつけプロジェクトが提案する「環境共生型の住まいと暮らし」を実体験してもらうこと、将来コミュニティを形成する参加者間のコミュニケーションを図ることを目的とした。(図3-2-3)



図3-2-3 「ガーデンシティ舞多聞」現地ワークショップ (写真: 齊木研究室, 2003)

(3)「舞多聞倶楽部ニュース」

研究室では公開講座や現地ワークショップが行われた後に「舞多聞倶楽部ニュース」を発行している。これは「広報」と「記録」の2つの役割を持つ。「広報」としてはユーザーに対し、現在のプロジェクトの動きを伝える媒体としての役割を持つ。また、プロジェクトに途中から参加した会員もしくは途中欠席した会員に対する経過報告書としても利用されている。

「記録」は、プロジェクトの動きを記録する役割を持つ。記録はストックされ、造成が終了し住民主体でまちが運営されるようになった後も、プロジェクトのバックグラウンドを紐解くアーカイブとして利用される。尚、ニュースの内容は「舞多聞ホームページ」においてもアップデートされている。



図3-2-4 グループ向け募集、個人向け募集ゾーニング図

(4)グループ向け募集方式の採用

①グループ向け募集とグループワークショップ

みつけプロジェクトの全68画地は、「向こう三軒両隣」を基準に分けられた、7つのコミュニティから構成さ



図3-2-2 「ガーデンシティ舞多聞」公開講座 (写真: 齊木研究室, 2003)

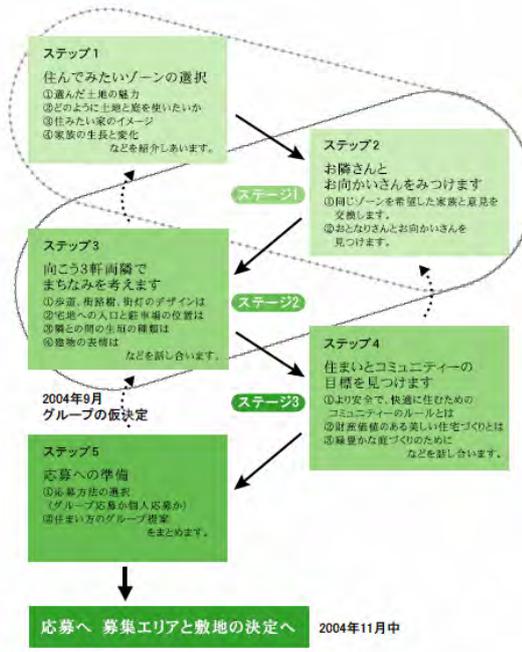


図3-2-5 グループ向け募集のプロセス

れている。各コミュニティの5～8画地、計40画地は事前にグループを形成し、その単位で応募をする「グループ向け募集」方式が採用された。(図3-2-4)

これは、従来の抽選で行われている応募方式では、転居後に初めて「お隣さん」や「お向かいさん」を知ることになり、そこから始まる地域コミュニティ形成は、比較的個に撤退し閉じた関係を生み出しやすい、と仮説し、みついけプロジェクトではワークショップにより共有意識を持った持続可能なコミュニティを育成したいという観点から、グループ向け募集方式が採用された。残りの28画地は、従来通りの個人向け募集が行われた。

グループワークショップは40画地8グループのコミュニティ形成促進のために行われた。参加者は希望するグループ分かち、住まい・コミュニティ・環境について意見を交換し合った。ここでの成果を「グループ協定書」としてまとめ、グループの代表者を定めた上で応募時に提出することが、各グループに求められた。(図3-2-5)

②入居者募集・入居者決定へ

2004年11月～12月、みついけプロジェクトの入居者の募集が行われた。グループ向け募集では、8グループ中4グループは複数の応募は無く、自動的に当選が決定。残りの4グループには2～4件の応募があり、公開抽選(回転抽選機)によって居住グループが決定した。

(5) コミュニティワークショップを通じたみついけプロジェクトのルールづくり

①宅地引渡しまでのコミュニティワークショップ

2005年2月に入居予定者が正式に決定。入居予定者は宅地引渡しまでの約1年間(2005年2月～2006年3月)、都市再生機構と神戸芸術工科大学主催により約2ヶ月に1回開催される「みついけコミュニティワークショップ」の参加が求められた。持続可能な地域コミュニティを実現するために、住宅・まちなみ・自然環境に関して学習しながら、「建築協定」や「緑地協定」「ガイドライン」を構築すること、入居までの参加者のコミュニケーションを図ることを主な目的とした。

②コミュニティワークショップの内容

a～g各コミュニティごとに分かち、各々でルールづく



図3-2-6「みついけコミュニティワークショップ」(写真:齊木研究室, 2005)



図3-2-7「みついけコミュニティワークショップ」(写真:齊木研究室, 2005)



図3-2-8「みついけコミュニティワークショップ」(写真:齊木研究室, 2005)

りに関する話し合いをワークショップ形式で行った。話し合い終了後は全入居予定者が集合し、各コミュニティの代表者により、個別のワークショップで話し合われた内容の紹介を行った。

ルールづくりに関しては、①ルールを決めすぎずに最低限度のものに留めること、②将来新しく入ってくる世帯を迎え入れることのできるものとする、③将来必要な事項が生じた時には適宜対応できるようにすること、といったことが留意された。(図3-2-6、3-2-7、3-2-8)

舞多間みついけプロジェクト 建築協定・緑地協定 みついけ協定案

建築協定

※☆は募集条件ですので自動的に協定の項目になります。

建築設備

- 立体駐車場は設置できません
- 屋根付きカーポートを設置する場合は、周辺環境との調和を図ります
- 屋外に設置される設備機器は道路から見えにくくします



用途・形態

- ☆住宅または店舗等兼用住宅とし、共同住宅は建てられません。
- ☆第一種低層住宅専用地域と同様とします (e-6~11、f-7~12)
 - 建蔽率(60→50%)
 - 容積率(200→100%)
- 建物の用途
- ☆高さを10m以下に制限します (e-6~11、f-7~12)

敷地

- ☆原則として地盤の高さを変更してはいけません

みついけ特有

- 「…」を設置します (統一感のある仕掛けなど)

意匠

- 以下の看板・広告物は設置できません。
 - ・屋上に設置するもの
 - ・ネオンサインに類するもの
 - ・高さが2mを超えるもの(ただしgエリアは4m)
 - ・表示面積が合計で2㎡を超えるもの(ただしgエリアは4㎡)
 - ・周辺環境との調和を乱すもの

位置

- ☆道路から壁面を後退(セットバック部:1mもしくは2m)し、セットバック部には堅固な構造物を設置してはいけません
- 隣地境界から2m以上後退します。ただし、建物配置上困難な場合、後退距離は1mとします。(運営委員会の承認が必要)

図3-2-9 みついけプロジェクト「建築協定」(案)

緑地協定

※☆は募集条件ですので自動的に協定の項目になります。

制限

- ☆「保全を義務づける緑地」と「保全を行う緑地」での行為を制限します。
 - 「保全を義務づける緑地」…原則、伐採等はできません。ただし、管理のための通路や菜園等10m未満の規模の建築物・工作物、これらの整備のために必要な最小限の伐採はこの限りではありません。
 - 「保全を行う緑地」… 管理のための通路や菜園等10m未満の規模の建築物・工作物の整備、これらの整備のために必要な最小限の伐採以外は行ってはいけません。ただし、斜面住宅や離れ等建築計画やむを得ない場合はこの限りではありません。(運営委員会との事前協議が必要)



緑化

- 樹木・芝生を積極的に植えます
- セットバック部に接する敷地内に「街の木」を植えます
- 隣地との境界に仕切りを設置する場合は、生垣または透視可能なフェンス(ただし高さは1.2m以下)を設置します
- オープンスペース率を20%以上とします。

修景

- セットバック部は、別図Aの箇所は、歩行者が歩ける空間とし、○○とします。別図Bの箇所は、○とします。また、車両等の保管場所(常時使用のもので、臨時用は除く)としての利用はできません。
- 駐車場、車路、玄関への通路等は、緑化、自然素材の利用等にて、積極的に修景します
- 敷地とセットバック部との境界に仕切りを設置する場合は、生垣または透視可能なフェンス(高さ1.2m以下)とします

維持管理

- 既存の樹木を保存します
- 良好に維持・管理します
- 周辺の公園や緑地などの公共地の緑も維持・管理します

図3-2-10 みついけプロジェクト「緑地協定」(案)

③建築協定・緑地協定・ガイドラインの決定

2005年11月、約9ヶ月間の協議を経た第5回目のワークショップにおいて、「建築協定」「緑地協定」「ガイドライン」が入居予定者全員の合意によって決定した。

a. 建築協定の内容

住宅の位置は、道路から壁面を後退すること（セットバック部：2mもしくは1m）、セットバック部には堅固な構造物（門・塀・フェンス等の工作物）を設置してはいけないこと（ただし、周辺の敷地に供給するために設置される変圧器等電気・通信機器類および一部例外は除く）、隣地境界から建築物の外壁仕上面を1m以上後退させることが決まった。

意匠においては、屋上に設置するものやネオンサインに類するもの、幟・垂れ幕に類するもの、高さが2mを越えるもの（ただし建築物として一体として設置するものは除く）、表示面積が合計で2㎡を越えるもの（一部例外エリアあり）、周辺環境との調和を乱すものといった看板・広告物は設置できないことが決まった。

建築設備においては、立体駐車場は設置できないこと、屋根付きカーポートを設置する場合は、周辺環境との調和を図ること、屋外に設置される設備機器は道路などから見えにくくすること、屋外に自動販売機は設置できないことが決定した。（図3-2-9）

b. 緑地協定の内容

緑化に関しては、樹木・芝生等を積極的に植えること、隣地との境界は可能な限りオープンにするが、防犯面・安全面等から仕切りを設置する場合は、生垣または透視可能なフェンスとすることが決まった。

修景に関しては、セットバック部は、歩行者が歩ける空間とし、芝生とブロック舗装（一部芝生のみまたは芝生と統一した低木植栽とします）とすること、また車両等の保管場所としての利用はできないこと、駐車場、車路、玄関への通路等は、緑化、自然素材の利用等にて、積極的に修景することが決まった。さらに、敷地とセットバック部との境界は可能な限りオープンにするが、防犯面・安全面等から仕切りを設置する場合は、生垣または透視可能なフェンスとすることも決まった。

維持管理に関しても、敷地内の既存樹木や周辺の公園や緑地など、運営委員会を中心とした住民全員によ



図3-2-11 みついきプロジェクト「みついきガイドライン」

り、良好に維持管理することが決定した。（図3-2-10）

c. まちづくりの「ガイドライン」の内容

「ガイドライン」とは、全員合意に至らなかったため、建築協定・緑地協定の項目とはならなかったもののうち、入居予定者の2/3以上の同意を得た項目についてまとめたもので、位置に関しては、隣地境界から壁面（建築物の外壁仕上面）を2m以上後退させること、緑化に関しては、敷地とセットバック部との境界から敷地側1m以内に、シンボルツリーを1本以上植えること、修景に関しては、敷地とセットバック部との境界に設置する仕切りの高さは1.5m以下とすること、隣地との境界に設置する仕切りの高さは1.5m以下とすること、オープンスペース率を20%以上とすること（オープンスペース率＝道路境界線から建物前面間のスペース/敷地面積（ただし平地部のみ））が決まった。（図3-2-11）

(6) 住宅基本構想プラン提案のための個別ヒアリング

① 住宅基本構想プラン提案の主旨

コミュニティワークショップと平行して、研究室が中心となり、みつけの入居予定世帯を対象に住宅基本構想プラン提案のための個別ヒアリングが行われた。

ヒアリングを行う理由は二つある。第一に、入居予定者の多くは、70坪前後の正方形に近い平坦な敷地に建てられる住まいをモデルとしており、約110～500坪の多様な宅地割りと緩やかなスロープを持つみつけの空間を生かした計画立案を生み出したいこと。第二に、コミュニティワークショップで建築・緑地協定のルールづくりを行う際に、個々の家族が希望する住まい方が反映されたプランをもって、ルールをつくりたいこと。

② 個別ヒアリングの実践

2005年2月26日の第1回コミュニティワークショップで、都市機構と研究室が協働で作成した住宅プランに関するアンケートが配布された。以降、コミュニティワークショップと平行して、2005年9月まで研究室が中心となり、個別にヒアリングが行われた。

ヒアリングを通じて提案された住宅基本構想プランは、各入居者が建築家や工務店に実施設計を依頼する際に「参考プラン」として扱われるものとした。また、ヒアリングは希望世帯のみを対象とした。

約半年をかけ、計62世帯に対し、個々の要求を採り入れた「住宅基本構想プラン」を提案した。また、個々のデザインをa～gのコミュニティ、更にみつけ全体で集約し、これらを参考資料として、入居予定者たちは建築協定・緑地協定・ガイドラインを構築した。

プランニングの際、入居予定者と研究室のメンバーは、お隣やお向かいとの関係を考慮しながら、シンボルツリー・出入口・駐車場・アプローチ等の位置について共に検討した。これにより、コミュニティという「総論」と住宅という「各論」を同時に考えながら、固有価値をもつ住まいづくり・コミュニティづくりを行う仕組みを構築することができた。(図3-2-12、3-2-13)

3-3. 魅力ある空間デザインと住まう人々の暮らしを持続させるための「コミュニティマネジメント」

(1) 「ガーデンシティ舞多聞」の推進体制

「ガーデンシティ舞多聞」は、都市再生機構、神戸芸



図3-2-12 住宅参考プラン個別ヒアリングの成果物に基づいて作成された1/200の模型（作成：齊木研究室、2005）



図3-2-13 住宅参考プラン個別ヒアリングの成果物（作成：齊木研究室、2005）



図3-3-1 「ガーデンシティ舞多聞」推進体制図

術工科大学、住まう人たち、そして各分野の専門家たちとの連携でこれまで進められてきた。ここで、「舞多聞」の推進体制図について説明する。(図3-3-1)

下段のグリーンは、プロジェクトの基本コンセプトである「新・田園都市構想」を指針とし、国土交通省や地方公共団体の支援を受けながら、都市再生機構と神戸芸術工科大学によって構成される、「ガーデンシティ舞多聞」の連絡調整会議を示す。

中段のブルーは、中心の舞多聞の居住者や居住希望者を構成員とした「舞多聞倶楽部」を、計画デザイン策定を行う神戸芸術工科大学と、プロジェクト推進事業を行う都市再生機構西日本支社が支え、三者をつなぐ神戸芸術工科大学教授・齊木崇人と齊木研究室が、プロジェクトのコーディネーターとしての役割を担っている。また、「舞多聞倶楽部」内の小さな「玉子」は舞多聞の各工区を表し、宅地引渡しを終了している「みつけ」や「みつけ南」が自立し始めていることを示している。

上段のレッドとオレンジは、「ガーデンシティ舞多聞」の自立した持続可能なコミュニティづくりをサポートするネットワーク組織である。まずレッドの「建築ネットワーク」と「住み替えネットワーク」は、大学と専門家との連携により、舞多聞に住まう人の住まいづくりと住み替えのサポートを行っている。オレンジの、インターネットによる住民間のコミュニケーションツール「コミュニティネットウェア」、緑地管理について検討する「グリーンネットワーク」やエコロジカルな暮らしを目指す「エコ倶楽部」は、都市再生機構や大学、専門家のサポートを受けながら住民が主体となって活動している。また、向こう三軒両隣を基本とした7つの各コミュニティの代表者からなる「みつけ役員会」「協定運営委員会」「地中化運営委員会」が住民組織の中心としての役割を果たしている。

(2) まちづくりアドバイザーの派遣

みつけプロジェクトは、宅地引き渡し後の2006年5月、「まちづくりアドバイザー」の派遣を神戸市の「こうべまちづくりセンター」に依頼した。アドバイザーは、住民が住まいづくりを計画する際に、お隣同士の住宅や窓の位置、隣地境界付近の生垣やフェンスの仕様、通りに面した前庭の一体的なデザインのアドバイスなどを行

う。委員会は、既に神戸市の登録アドバイザーであり、みつけプロジェクトのデザイン計画の提案者でもある筆者(齊木)を指名し、2006年7月に正式に任命された。以降、県民まちなみ緑化事業(後述)やエリアマネジメントの申請等のサポートも行っている。

(3) 舞多聞建築ネットワークと住み替えネットワーク

2005年7月、研究室では、「舞多聞建築ネットワーク」を構築した。このネットワークは、舞多聞に住まう人たちが建築家との住まいづくりを行う際に、研究室とコーディネートの専門家(幸田真生子氏)が、建築家選びから入居までをサポートするプログラムである。現在、兵庫県と大阪府の建築士会を通じて集まった舞多聞のコンセプトに賛同する約40名の建築家と11社の工事会社がネットワークに登録している。建築ネットワークでは定期的にミーティングを開催し、今後の舞多聞での建築家の役割に関するディスカッションや、建築家同士のネットワークづくりを行っている。(図3-3-2)

さらに、2005年8月、研究室では不動産の専門家の協力を得て、「舞多聞住み替えネットワーク」を開始した。これは舞多聞の入居予定者に対して、現在の住まいから舞多聞へのスムーズな住み替えをサポートすることを目的としている。具体的には、現在の住まいの売却時期や、依頼する不動産会社の選択等に関するアドバイスを行っている。また、既存のニュータウンから転居する場合、現在居住している土地を隣の住民に定期借地で提供することも提案している。これにより、既存のニュータウンが直面している土地の細分化によるさらなる過密化を防ぐことができる。



図3-3-2 「舞多聞建築ネットワーク」のサポートによるみつけの住宅の一例(写真:齊木崇人、2007)

(4)舞多聞のグリーンネットワーク

①植生調査2004

2004年4月から6月まで、神戸芸術工科大学大学院共同研究の一環として、小玉祐一郎教授及び長瀬安弘助手(当時)を中心として、造成前のみつけプロジェクトの植生調査を行った。

調査結果に基づき、みつけプロジェクトの植栽計画を検討した。まず北側の斜面には40～50年生のコナラの樹林が残され、今後住民が50年住んだ頃には樹齢が100年となることから、このエリアを「100年の森」と名付けた。このエリアの多くの敷地では、さほど細やかなケアがなくても、樹林のある住環境を享受できるようになる。

また中心部とその南側にはそれぞれ「住まいの森A・B」と名付けたエリアがある。Aは造成により大分地形が変化するが、このエリアにはコナラの根株移植が行われ、ひこばえから、コナラの林が育っていく。つまり住民と一緒に歩む森となる。ここでは、コバノミバツツジやネジキなどの花木も植栽してそれらも一緒に育てて行く。Bは地形が大分残ることになるが、若いアカマツやコナラなどの林(3～8mの亜高木が中心の林)となる。ここには造成箇所からコナラを移植するが、植林や下刈りなどの細やかな手入れをし、大きな森に育てていく場所である。街区公園を中心としたエリアは南からの風が穏やかに吹きぬけることが予想されることから「そよぎの丘」と名付けられた。高木(8m以上)のコナラやアカマツが残っているエリアである。また土地利用から見ると、商業地を飾る背景林の役割も果たすことになる。

「100年の森」や「住まいの森」「そよぎの丘」と、住宅地に内包される樹林の植栽計画を立てたが、一方で、各住民のライフスタイルによって樹木との付き合い方にもいくつかのパターンが考えられる。一つは「現存樹林保存型」で、元の姿を保って放置していくもの、二つ目は「選択的保存型」、三つ目は「積極的更新型」である。樹林への関わりの程度は、後のものほど高くなる。(図3-3-3)

②商業施設東側斜面緑地の保全・活用モデルの提案

みつけプロジェクトに隣接した商業施設の東側に、ゴルフ場当時の斜面緑地が残された。2005年



図3-3-3 「ガーデンシティ舞多聞」みつけプロジェクト植生調査図(作成:長瀬安弘,2004)



図3-3-4 「ガーデンシティ舞多聞」商業施設東側斜面緑地保全・活用モデル案(作成:下田あづさ、上原三知,2006)

8月から翌年3月に、齊木崇人研究室を中心に神戸芸術工科大学の下田あづさ助手(当時)、上原三知助手(当時)、同学芸術工学研究所のヒメネス・ベルデホ・ホアン・ラモン特別研究員は、この緑地の保全・活用モデルの提案を行った。

現地調査の結果、この緑地は自然度と人との関係性の度合いにより、1) 保護エリア、2) 保全エリア、3) 管理エリア、4) 創造エリア、の4種類に分類され、また、この緑地は環境と景観の多様性を有していることから「人と自然の結節点」として機能する、と仮説した。前記の4つの属性に基づき、それぞれの期待される将来像(イメージ)、管理内容、期待されるアクティビティ、生体的機能について、提案及び定義を行った。

特に、自然度は低い、人間の手によって創られる余地を残した4) 創造エリアにおいては、住民参加による生垣の植栽等を提案している。また、立ち入りの可能な2) 保全エリアにおいては、ウッドデッキやベンチとテーブルを配置し、商業施設との関係性をつくることにより、店舗利用と緑地利用の相乗効果を提案した。

③共有財産としての街区公園（舞多聞みつけ公園）、
都市計画緑地（学園南緑地）

a. 現地ワークショップ（2004年3月、4月）

宅地募集（2005年11月、12月）前の2004年3月と4月に、舞多聞倶楽部会員を対象とした、公園づくりの現地ワークショップが、造成前のみつけプロジェクトの現場で開催された。入居者決定以前にも関わらず、3月は49組89名、4月は73組142名が参加し、溜め池周辺の都市計画緑地の笹刈り、街区公園（舞多聞みつけ公園）計画地周辺の下刈り、桜の木の移植、などを行った。（図3-3-5）

b. 公園づくりのワークショップ（舞多聞みつけ公園）

2005年9月から、これまで研究室が行ってきた現地ワークショップ、植生調査、デザイン計画策定を基に、みつけの中心部に位置する街区公園（舞多聞みつけ公園）のデザイン計画や管理計画を、住民の意見を採り入れながら行う、「公園づくりワークショップ」を実践した。この公園敷地は、ゴルフ場時代からの斜面や緑地を残し、小高い丘を持つ地形になっている。（図3-3-6）

公園内には30㎡の市民花壇を設け、神戸市の補助を受けながら、住民主体で管理が行われる予定である。

街区公園は、デザイン計画が確定した後、2006年11月に神戸市により着工され、2007年3月の「ガーデンシティ舞多聞」のまちびらきに合わせて整備が完了した。（図3-3-7）

c. 都市計画緑地（学園南緑地）

また、みつけの南東部にある、兵庫県の環境アセスメントにより保全が定められた溜め池と周辺緑地は、都



図3-3-5 「ガーデンシティ舞多聞」現地ワークショップ（写真：齊木研究室、2004）



図3-3-6 街区公園（舞多聞みつけ公園）デザイン策定案（作成：齊木研究室、2004）



図3-3-7 舞多聞みつけ公園（写真：齊木崇人、2007）

市計画緑地として、一部保全エリアを確保し、造成されることが決定している。2008年1月に造成計画が確定し、同年秋に完成の予定である。

街区公園と都市計画緑地は、後述の緑地管理や緑化を考える「グリーンネットワーク」や、エコロジカルな住まいづくりを目指す住民組織「エコネットワーク（みつけエコ倶楽部）」の拠点として活用されることが期待されている。(図3-3-8)



図3-3-8 都市計画緑地(学園南緑地) (写真: 齊木研究室, 2007)

④ 県民まちなみ緑化事業を生かした植栽計画

みつけでは、兵庫県の「県民まちなみ緑化事業」を活用して緑化を行っている。兵庫県は、2006年度より県民緑税を導入し、それを財源とする県民まちなみ緑化事業を開始した。本事業には「防災緑化」「環境緑化」「修景緑化」があり、このうちの「環境緑化」においては、住民が、公園、学校、広場、住宅地や空き地などで共働して実施する緑化活動に対して、兵庫県から苗木の提供や緑地整備費などの助成が行われる。

2006年度後期は3グループ12世帯でこの助成を活用し、住民と研究室との協働により、「同一樹種による生垣の植栽」「斜面緑地や隣地境界付近の緑化」「グラスパークによる一体的な駐車場の整備」を実行した。

みつけプロジェクトの住民たちは、ルールづくりのワークショップでの経験から、個々の希望である「各論」とまちなみを考慮する「総論」を同時に考える習慣を身に付けている。今回の申請でもこの経験が生かすことにより、助成を獲得することができた。(図3-3-9)



図3-3-9 「県民まちなみ緑化事業」を活用した一体的な生垣 (写真: 齊木研究室, 2007)

⑤ みつけエコ倶楽部の結成

2006年6月、みつけの住民3世帯を中心としたエコネットワーク(みつけエコ倶楽部)の第1回目の会合が、神戸芸術工科大学で開かれ、今後の活動方針について議論された。内容としては、堆肥づくりやシイタケづくりなどの体験学習、里山などの見学会、園芸や溜め池や周辺の緑地の環境保全などの勉強会が提案されている。また、活動内容の記録のために、会報の配布、エコブックの作成、後述のコミュニティネットワークを活用した広報や、情報の蓄積などについても検討された。(図3-3-10)

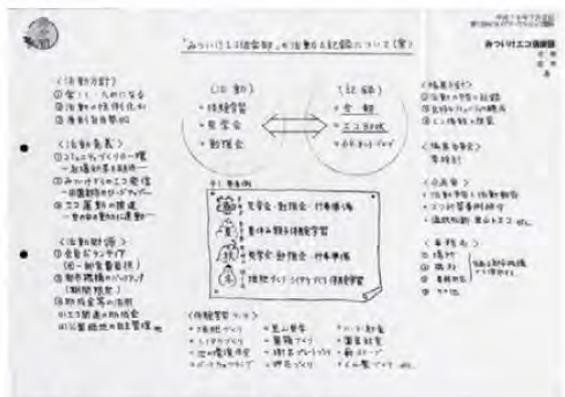


図3-3-10 「みつけエコ倶楽部」活動方針案

(5) インターネットを駆使したコミュニティネットワーク

みつけでは、インターネットを介した住民同士のコミュニケーションの促進や、情報のストックを目的としたコミュニティネットワークの開設が準備されている。このシステムは、現在試行段階であるが、当初は大学が運営をサポートし、一定の時期が経過してからは段階的にコミュニティへと主体を移し、やがてコミュニティネットワークのNPOを設立しコミュニティをサポートすることも提案されている。現在、みつけの住民から3名がサポートの名乗りを挙げ、研究室やインフォメーションテ

クノロジーの専門家と共に、本格的な活動に向けての準備を進めている。(図3-3-11)

(6) 舞多聞まちづくり館 (コミュニティマネジメントの拠点として)

2007年3月、みつけプロジェクトの南西部に「舞多聞まちづくり館」が完成した。研究室が提案したデザインをベースに、都市機構との調整を経てプランを確定し、その後研究室が仕様やディテールについての設計調整を行った。

背後にある都市計画緑地を意識し、外壁は杉板縦貼りクリア塗装仕上げ、4m以上の勾配天井を持つ8m四方の多目的ホールは3方に4m四方の開口部を持ち、緑地を含む外部との一体性が感じられるようにした。

この施設は、都市機構による舞多聞の販売拠点として利用するとともに、可能な限り、舞多聞住民も使用可能となっている。(図3-3-12)

3-4. 舞多聞「まちびらき記念式典」住民主体の「まちびらきフェスタ」(2007年3月25日)

2007年3月25日、「舞多聞まちづくり館」と「舞多聞みつけ公園」にて、舞多聞の「まちびらき記念式典」と、住民主体の「まちびらきフェスタ」が開催された。

午前の「まちびらき記念式典」は、都市再生機構西日本支社長による挨拶と事業紹介、神戸市長による祝辞、みつけに住まう子供たち3名による「まちびらき宣言」、来賓による公園の園銘石の除幕が行われた後、舞多聞の住民によって公園の丘の上から鳩を模した白い風船が放たれた。

午後の「まちびらきフェスタ」は、「舞多聞まちづくり館」における齊木崇人による基調講演「ガーデンシティ舞多聞のこれまでとこれから」、緑の専門家、栗本修滋氏による里山樹木の植樹に係る講義の後、都市再生機構が舞多聞地区内で採取した苗木の住民への配布、住民たちによる市民花壇への花の植え付け、樹木のネームプレートの作成、餅つき大会等が行われた。(図3-3-13)

また、公園の市民花壇とまちづくり館の一隅に、レッチワースから贈呈された、レッチワース100周年記念のバラ「Letchworth Centenary」が植えられた。



図3-3-11 コミュニティネットウェアトップページ案



図3-3-12 「舞多聞まちづくり館」 (写真: 齊木研究室, 2007)



図3-3-13 「ガーデンシティ舞多聞」まちびらきフェスタ (写真: 齊木崇人, 2007)

4. エリアマネジメントの実践

4-1. 「協定運営委員会」「地中化運営委員会」から「自治会設立準備委員会」まで

4-1-1. 「みつけ役員会」の活動

(1) 「みつけ役員会」(「協定運営委員会」「地中化運営委員会」役員)の結成

2006年1月の第6回みつけコミュニティワークショップで、「みつけ役員会」のメンバーが確定した。役員は、a～gの各コミュニティから1名ずつ計7名選出されている。役員は、まちづくりのルールを見守る「協定運営委員会」と、電柱が地中化埋設された時に、管理を行うにあたって組織化が義務付けられている「地中化運営委員会」の役員としての役割を兼務している。(図4-1-1)



図4-1-1 みつけ役員会 (写真：齊木研究室、2006)

(2) 協定運営委員会

役員会は定期的に会合を開き、都市再生機構や神戸芸術工科大学のサポートを受けながら、各住民から提出される「建築・緑地協定」「ガイドライン」の事前申請の審査、協定及びガイドラインの運用細則の作成、住民総会の準備・開催等を行っている。

協定の事前申請の審査では、協定運営委員会に申請された案件に対し、役員がチェックシートを用いて、建築・緑地協定との整合性を審査している。ガイドラインをクリアしていないものについては、該当箇所を指摘し、書面を添付して申請者に回答している。(図4-1-2)

なお、2007年6月時点では43件の事前申請の審査が終了していたが、そのうちのガイドラインの遵守状況は、「隣地境界から建物を2mセッバックする」が22件、「全面道路から平坦地の20%をオープンスペースとする」が39件、それぞれ遵守していた。(図4-1-3)

また、運用細則の作成においては、「ガイドライン」を「守るべきもの」か「単なる目標値とする」が議論の対象となった。これを契機に、ルール(建築・緑地協定、ガイドライン)を分かりやすく説明する「デザインガイダンス(ルールブック)」の必要性が指摘されるようになった。

(3) デザインガイダンス作成

みつけは、「曲線を描く道路に沿った宅地割り」「スロープを持った宅地」「宅内斜面緑地」「セッバックにおける歩道の提供」「住まう前のルールづくり」など、既

建築協定

- 項目① 店舗等専用用途の場合、密接性の制限が違反していないか？
- 項目② 建ぺい率・容積率が基準を違反していないか？
a=0.1 → 0.15以下 → 0.2/0.3
a=0.2 → 0.25以下 → 0.3/0.4
- 項目③ 新築時と面積が基準を違反していないか？
a=1 → 既築物の1/2未満かつ200㎡以下
a → 床面積150㎡以下
- 項目④ 建築物の高さが基準を超過していないか？
a=1 → 10.0m以下
a → 15.0m以下
- 項目⑤ 地盤面の勾配のある家屋がある場合、どのような対策か？
- 項目⑥ 2階以上の階層がないかどうか？
(注) 屋根や露出物等以外に設置があるかどうか？
- 項目⑦ 敷地(有効面積で1.0m以上)を新築しているかどうか？
ガイドラインと比較してどうか？
- 項目⑧ 屋根・吹き抜け等が基準に違反していないかどうか？
- 項目⑨ 土留めが違反していないかどうか？
ガイドラインと比較してどうか？(高さ、土留め箇所、土留、掘削対策…)
- 項目⑩ 設置が正しいかどうか？
- 項目⑪ 設置する場合、隣地との距離が保たれているかどうか？
- 項目⑫ 運用細則に準拠するかどうか？
設置する緑色の記述方法は？
- 項目⑬ 設置がないかどうか？

[チェック]

図4-1-2 建築協定事前申請のチェックシート



図4-1-3 「ガーデンシティ舞多聞」みつけプロジェクトの風景 (写真：齊木崇人、2007)

存の住宅地にはない固有性を持っている。

また、ガイドラインの「全面道路から平坦地の20%をオープンスペースとする」「隣地境界から建物を2mセッ
トバックする」といった項目も、具体的な前例が無い
ために、住民がその効果を理解することも困難であっ
た。実際に、「20%」「2m」といった数字は「非現実的」「過剰
」と指摘する住民も少なくなかった。

そこで、役員会では、「ガイドライン」を「単なる目標値」
ではなく、「可能な限り守るべきもの」というスタンスに
立ち、「建築・緑地協定」も含め、それらの内容を視覚化
した「デザインガイダンス」の作成を決議した。

デザインガイダンスは、実際にみついで建てられた
住まいの中で、「みついでを価値化する」事例を紹介し
ながら「建築・緑地協定、ガイドライン」を解説してい
る。また、みついでが目指すまちな姿を表現したイラストも
挿入している。(図4-1-4、4-1-5、4-1-6)

このデザインガイダンス作成は、神戸芸術工科大学
齊木崇人研究室がサポートした。



図4-1-4 「ガーデンシティ舞多間」みついでプロジェクトデザインガイ
ダンス表紙



ガイドライン：生垣又は透視可能なフェンスを設置する場合は、掘削と調整を行い、高さについては1.5m
以下とします。

協定：掘削との境界部分および敷地とセッ
トバック区域との境界部分は可能な限りオープンとしますが、新
犯罪・安全面等から仕切りを設置する場合は、生垣、透視可能なフェンスに換するものにし
ます。また、駐
車場、車路、玄関への道路等は、緑化、自然素材の利用等にて、積極的に修景します。

防犯用-安全面から、生垣を設置する場合は、以下の点に留
意します。
◆土留めに必要な構造物を設置する場合は、20cm以下が
好ましい。できる限り自然素材で修景を誇ります。

防犯用-安全面から、透視可能なフェンスを設置する場合は、
以下の点に留意します。(ネットフェンス、アルミフェンス、
スチールフェンス、網柵など設置は問わない)
◆高さを調整する場合は、20cm以下が好ましい。できる
限り自然素材で修景を誇ります。

◆透視可能な葉が密着しないものは設置しません。
◆お隣との境界部分に設置する場合は、匠意の調整・維持管
理については、お隣との調整に努めます。(調整事項例：高さ、
デザイン、費用、設置主体(宅地が強い方など)、統一的な
修景、等)



図4-1-5 「ガーデンシティ舞多間」みついでプロジェクトデザインガイ
ダンスの内容



- (1) 立体式駐車場は設置しません
- (2) 屋根付きカーポートを設置する場合は、周辺環境との調和を図ります。
- (3) 屋外に設置される設備機器は、道路などから見えにくくします。

- (1) 立体式駐車場とは、機械式および自走式の駐車場で、
屋外にて立体的に保管するものをいいます。

- (2) 屋根付きカーポートとは、上層を放棄して、その下に
自動車を保管するものをいい、設置する場合には、デザイ
ンのほか、周辺への圧迫感を考慮して設置します。
(奇抜な色調のものや不必要に大規模なものなどは設置しま
せん。)
また、2台以上のスペースで設置する場合は、カーポートを
支える柱が2箇所を越える場合は、その設置数・位置等に十
分配慮のうえ設置します。

- (3) 少なくとも道路に面する建築物の前面部には室外機な
どの設備機器を設置しないこととし、やむを得ず設置する
場合は、視認等にて目隠しを行います。



図4-1-6 「ガーデンシティ舞多間」みついでプロジェクトデザインガイ
ダンスの内容

(4) みつつけ「協定運営委員会」「地中化運営委員会」の住民ミーティング「みつつけワークショップ」

役員会は、宅地引渡し後の2006年5月から2007年5月までの1年間、約2～4ヶ月に1度の割合で、都市再生機構や大学のサポートを得ながら、「協定運営委員会」「地中化運営委員会」の住民ミーティングを開催した。

ミーティングにはみつつけプロジェクトの全世帯に参加を呼びかけ、主にルール（建築・緑地協定、みつつけガイドライン）の解釈や修正についての話し合いが行われた。



図4-1-7 みつつけ「協定運営委員会」「地中化運営委員会」住民ミーティング（写真：齊木研究室、2007）

4-1-2. みつつけ「協定運営委員会」「地中化運営委員会」の住民総会（2007年5月20日）

2007年5月20日の住民ミーティングは、協定運営委員会「地中化運営委員会」の住民総会として行われた。

当日は、「平成18年度の収支決算および事業報告」「平成19年度収支決算および事業計画」「役員の選出」といった住民総会のプログラム終了後、通常の住民ミーティングが行われた。ミーティングでは、ルール（建築・緑地協定、ガイドライン）の解釈や修正、生活に関すること（ゴミ回収やゴミステーションの管理等の課題、近隣商業施設への要望（騒音、営業時間、サイン計画、交通規制、斜面緑地の雑草等））について話し合いが行われた。（図4-1-7、4-1-8）



図4-1-8 みつつけ「協定運営委員会」「地中化運営委員会」住民ミーティング（写真：齊木研究室、2007）

(1) ルール（建築・緑地協定、ガイドライン）の解釈や修正について

みつつけプロジェクトは、この時点で68世帯中35世帯入居していたが、住まう前にルールを確定したために、実際に住みはじめてから不便を感じる項目や、各画地の立地や形状が異なることによる不都合が住民から指摘されはじめていた。ここでは、自ら構築したルールをいかにして住みやすく運用するか、が課題となった。



図4-1-9 セットバックは芝生の緑地帯と歩道に提供している（写真：齊木素人、2006）

①ルール（建築・緑地協定、ガイドライン）の解釈について

特に「ルールに反しているが、よりよい環境を生み出している事例」がコミュニティを賛否両論に分けた。この事例は、協定では、前面のフットパスからのセットバックは植栽は芝生のみとされているが、景観面の効



図4-1-10 協定見直しに関するアンケート結果。セットバックの緑化を芝生に限定するか否かを問うた。

果を期待し、低木を植栽していた。賛成派は「芝生のみよりも景観が豊かになったので、例外的に認めるべき」という意見で、反対派は「これを契機としてルール拡大解釈が広まると困る」という意見であった。この事例は、暫定的に役員により「運用範囲」とみなされて、現在に至っている。

②ルール（建築・緑地協定、ガイドライン）の修正について

また、協定で定められている「全面道路から2mセツトバックし、芝生帯と歩道に提供する」という項目の是非が問われた。これは、各画地の平坦地の面積や間口の長さが立地によって大きく異なり、一定のルールの下での不公平感が生じたためである。

ここでは、役員会から「芝生帯と歩道の提供の解消」「芝生帯と歩道の入れ替えを可能とする」「芝生帯には低木の植栽を可能とする」という、3種の修正案が住民に提示され、参加者に是非を問うた。最終的には、68世帯中35世帯しか入居していない段階での判断は時期尚早で、実際に居住しないと判断できかねる、という意見が多く、総会では7～8割が入居した時点で再度検討する、という結論に達した。

建築・緑地協定の改定は、全員合意を旨としているため、役員会では、今後、修正が必要となった時の対処方法について、現在も検討が進められている。(図4-1-9、4-1-10)

(2)生活に関すること

住み始めるとゴミ回収やゴミステーションの管理等の課題が生じる。特に、ゴミステーションの管理については、先に住み始めた住民がa～gのコミュニティ単位でそれぞれ、回覧板や掲示板を用いた当番制の導入などを実践しており、その内容を総会・ミーティングの参加者に紹介した。また、神戸市が行っている、資源ごみ回収の助成制度についての紹介がなされ、導入が決定した。ゴミネットについては都市機構がサポートした。(図4-1-11)

また、近隣商業施設への改善要望（騒音、営業時間、新設のサイン計画、交通規制、雑草）も発生した。これらをまとめて、意見書・要望書を役員会が提出し、改善・



図4-1-11 神戸市の資源ごみ回収の助成制度に関するパンフレット



図4-1-12 みつつけプロジェクトに隣接する商業施設（写真：都市機構、2007）

修正等の回答を得た。だが、役員会では、近隣商業施設とは敵対するのではなく、同じ舞多聞のコミュニティの一員として、共にまちやコミュニティを価値化しながら歩む、というスタンスを心がけている。(図4-1-12)

(3)自治会設立に向けて

宅地引き渡しから1年が過ぎ、住まいづくりという協定やガイドラインに関する運営がピークを迎え、実際に住み始める人が増えると、前述の生活に関することや、住民同士の交流といった課題が主となりはじめた。これを契機に自治会設立の機運が高まり、総会で設立準

備開始が決定した。この時点では、役員会が運営委員会としてその役割を兼務してきたが、自治会設立後は、運営委員会は、協定の運営に専念し、役割を明確化することとした。

また、自治会が中心となり、子供会や婦人会の活動を支えていくことも視野に入れられている。

4.1-3. 自治会設立準備委員会

まず、運営委員会役員が中心となって「自治会設立準備委員会」を設立した。役員7名の他、住民有志6名が加わっている。準備委員会では、2週間～1か月に一度の割合で会合を行い、2008年5月の自治会設立総会開催（「協定運営委員会」「地中化運営委員会」住民総会と同日開催の予定）を目指し、趣意書や規約案の作成、運営体制の検討などを行っている。規約案は、2008年3月中旬に確定予定。前文に自治会設立の趣旨と、目指すまちやコミュニティの姿を明文化すべく検討している。（図4-1-14、4-1-15）

みついけでは、既存の自治会の定義にこだわらない組織を目指し、団体名を「舞多聞みついけコミュニティ」

とすることが決定した。

また、「協定運営委員会」「地中化運営委員会」は強制加入であるが、本来、自治会は任意加入である。しかし、みついけでは、自治会の重要性を説くことにより、全世帯加入を目指している。

なお、自治会役員は協定運営委員会役員と兼任とする予定である。



図4-1-13 自治会設立準備会



私たち「舞多間みつけコミュニティ」は、

私たちの

山井

神戸芸術工科大学 舞多間人研究室
舞多間人 若林 啓
2008年3月12日

百年の森とともにいつまでも暮らしたいまちとして成長しつづけるまち

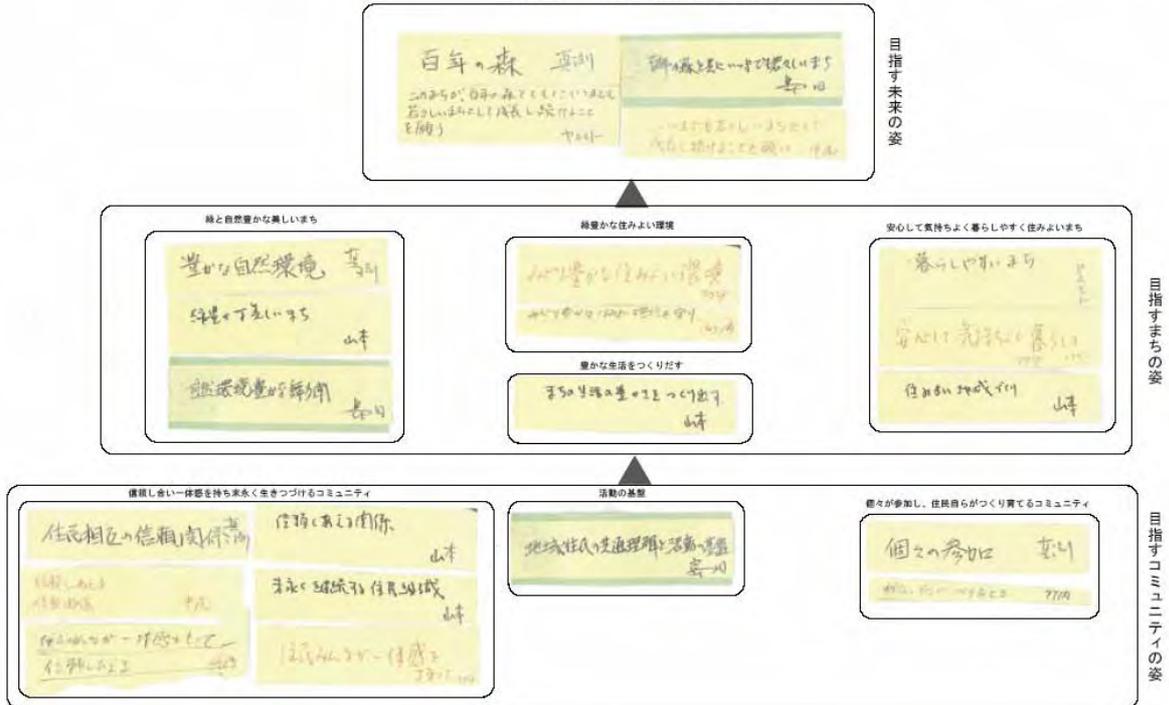


図4-1-15 「舞多間みつけコミュニティ」規約案の前文を検討

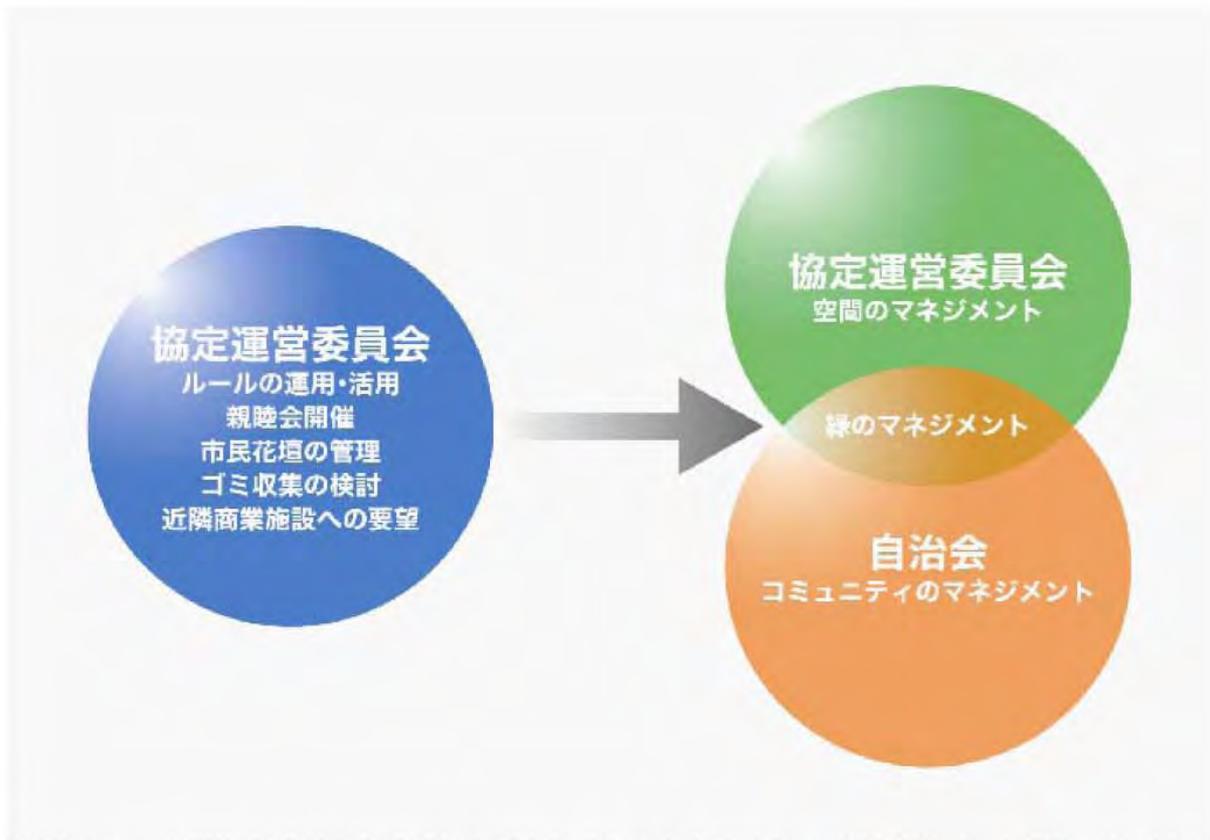


図4-1-16 みつけでは、2006年以降、役員会（協定運営委員会）が、協定の運用・活用以外にも、生活のマネジメントに関する「世話人」としての役割を担ってきた。今後は、新しく設立される自治会（舞多間みつけコミュニティ）が「コミュニティのマネジメント」について、協定運営委員会が「空間のマネジメント」について、それぞれの役割を担うことになる。また、公園や宅内緑地の管理に関しては、両者がマネジメントの役割を担うことから、それらをつなぐ役割を果たすことになる。

4-2. みついでけのグリーンネットワーク

(1) 舞多聞みついでけ公園 市民花壇の管理

舞多聞みついでけ公園では、都市機構のサポートを受けながら、神戸市「美緑化ボランティア」の補助（年間2万～3万円）を受けて管理を行っている。市からは年3～4回の苗木の支給がある。

花壇植付け後は参加者で公園のゴミ拾いや、除草作業、水遣り当番等ミーティングを行っている。

現在水遣りボランティアは約40名である。(図4-2-1、4-2-2)

【第1回植替え】2007年3月25日

約20名参加。マリーゴールド・ゼラニウム植付け。花壇植付け後、みんなで公園のゴミ拾い・除草作業。

【第2回植替え】平成19年8月5日

約20名参加。日々草等植付け。花壇植付け後、水遣り当番等ミーティング

【第3回植替え】平成19年12月1日

約30名参加。パンジー植付け。

※次回は平成20年5月ごろの予定

(2) 「県民まちなみ緑化事業」補助金の活用

2006年度に引きつづき、2007年度も前述(3-3.(4)④)の、兵庫県「県民緑税」財源とする「県民まちなみ緑化事業」の補助金を活用し、コミュニティ内の緑化を行った。(図4-2-3)

2007年前期は、4組13件(¥3,094,623)、2007年後期は3組14件(¥7,006,929)が補助金を活用した。

緑化の内容は、一体的な生垣や統一的なシンボルツリーの植栽、オープンスペースの緑化、となっている。

2006年度、2007年度の申請を通じ、全68世帯中、10グループ39世帯が実施し、計20,575,838円の補助金を得ている。(図4-2-4)

2008年度前期は、2組6世帯が申請を予定している。

この申請には、神戸芸術工科大学 齊木崇人研究室がサポートした。

(3) 「学園南緑地」緑地管理ワークショップ



図4-2-1 舞多聞みついでけ公園市民花壇の活動 (写真：都市機構、2007)



図4-2-2 舞多聞みついでけ公園市民花壇の活動 (写真：都市機構、2007)



図4-2-3 「県民まちなみ緑化事業」を活用したオープンスペースの緑化 (写真：齊木研究室、2007)



図4-2-4 「県民まちなみ緑化事業」による緑化実施世帯

都市再生機構と神戸芸術工科大学主催のワークショップ。各戸の宅地内に取り入れられた斜面緑地の管理手法（剪定、下草刈り等）を学ぶことを目的としている。また、みついけと学園南緑地を挟んで隣接するみついけ南プロジェクトの住民も参加している。

また、子供向けの自然親しむアートワークショップも同時開催している。

第1回ワークショップ

2007年6月17日（日）

学園南緑地、舞多聞まちづくり館にて開催。『学園南緑地の管理』を題材としたワークショップ。17世帯36名参加。将来の住民による学園南緑地の管理へ向け、専門家の講義や緑地の下草刈りを行った。

第2回ワークショップ

2007年12月1日（土）

学園南緑地、舞多聞まちづくり館にて開催。11世帯29名参加。前回に引き続き、学園南緑地予定地の下草刈りを行うとともに、子ども達が自然とふれあい、楽しむ事を目的に舞多聞ネイチャーアート「自然と出会おう。オブジェをつくらう。」と題して、学園南緑地予定地内の素材を使ってオブジェを製作。

4-3. コミュニティづくりの情報発信

みついけプロジェクトでは、「舞多聞ホームページ（<http://www.maitamon.jp/>）」を通じてコミュニティづくりの実践内容を公開している。これは、今後順次開発される舞多聞の新しいコミュニティの未来の住民や周辺の既存コミュニティに向けての情報発信を目的としている。

また、近隣の既存住宅地からの転居者の多いみついけでは、両住民間を通じた情報の発信が実現できている。68世帯中の内訳は、神戸市垂水区からの転居者が20世帯、神戸市西区17世帯、神戸市須磨区7世帯、明石市5世帯、その他神戸市内10世帯、兵庫県内4世帯、大阪府3世帯、京都府1世帯となっている。



図4-2-5「学園南緑地」緑地管理ワークショップ（写真：齊木研究室、2007）



図4-2-6「学園南緑地」緑地管理ワークショップ（写真：齊木研究室、2007）



図4-3-1. 「舞多聞ホームページ（<http://www.maitamon.jp/>）」

4-4.「まちづくり」「コミュニティづくり」のイベント開催

(1) みつつけ懇親会 (2007年9月22日)

みつつけ役員会主催による、住民間の交流を目的とした会。85名参加。(図4-4-1、4-4-2、4-4-3、4-4-4)

今後の活動内容のためのアンケートを実施。「自然環境」「社会環境」「人的環境」について大事だと思うことの質問、その他のまちづくりやコミュニティづくりのアイデア、懇親会の感想を尋ねる。

「自然環境」では、「緑地の管理」「公園の維持管理」、「社会環境」では、「自治会の組織化」「資源ごみの回収」、「人的環境」では、「ご近所同士の交流」、が上位を占めた。(図4-4-5)

アンケートの集計結果

今後の活動の参考にするために、よろしければアンケートにお答えください。

1. 環境づくりに今大事だと思う順に番号で3つ以上書いてください。

自然環境

- ① 建築協定、緑化協定審査 (月1～2回) 7世帯
 - ② 協定ガイドラインの課題 6世帯
 - ③ 公園緑地市民花壇の植え替え、水遣り、草引きなど維持管理について 8世帯
 - ④ 地域内の緑地の維持管理 9世帯
 - ⑤ 近隣商業施設との交流連携協力依頼 2世帯
 - ⑥ 隣地造成地区の騒音防塵 1世帯
 - ⑦ 県民緑化事業応募 6世帯
- その他 (防災設備と訓練、ペットについての取り決め、情報伝達ルール、回覧インターネット、口コミ電話)

社会環境

- ⑧ 資源ごみの回収 8世帯
- ⑨ クリーンステーションの維持管理 5世帯
- ⑩ 自治会組織の編成 10世帯
- ⑪ 自治会と協定運営委員会 4世帯
- ⑫ 広報紙の編集と発行 5世帯

人的環境

- ⑬ ご近所同士の交流 13世帯
- ⑭ 年齢を超えた交流 9世帯



図4-4-1 みつつけ懇親会 (写真: 齊木研究室, 2007)



図4-4-2 みつつけ懇親会 (写真: 齊木研究室, 2007)



図4-4-3 みつつけ懇親会 (写真: 齊木研究室, 2007)



図4-4-4 みつつけ懇親会 (写真: 齊木研究室, 2007)

⑮地域行事による交流 9 世帯

⑯近隣商業施設との交流連携協力依頼 4 世帯

2. その他に入るアイデアを書いてください。

- ・隣接地域で将来同じ校区となる地域との交流も考えておくべきことと思います。
- ・K's デンキの敷地の雑草、景観上よくないので有料できれいにし、自治会の資金にできないか。
- ・町ぐるみでイツでも挨拶しあい顔見知りになる。
- ・フリーパトロール(腕章やたすきを全戸に配る。いつでも挨拶、いつでもパトロール)
- ・子供会の発足・安全・安心なまちづくり=子供たちの見守りや不正・危険行為の防止のため警察や自警団などの対応を考える。
- ・地域社会に貢献できるボランティア活動
- ・ブルメールに地域住民として意見をまとめて出してはどうか?もって活気がほしいです。
- ・ネットを使った日常的な連絡網
- ・今日のお話にあったクラブ活動的なものを作って、グループのちがう、世代のちがう方とどんどん交流していきたいです。(テニス希望)

3. 住みよい舞多開東3 丁目を作るためにどんなことをしていきますか。できましたら具体的にお書きください。

- ・安全、安心のまちづくりのために、夏休み冬休み期間に、火災発生の防止をかねて自分たちで防犯夜警パトロールを実施してはと思います。
- ・住民以外の通行進入を防ぐには。
- ・外部からの見学者が増えてきている。きちんとした形での見学方法はないか。
- ・明るく緑に囲まれた環境作り。温かみのある町のため。
- ・隣近所との笑顔で挨拶し緑化を積極的に進める。
- ・不害者対策のためにも積極的に声をかけたいです(あいさつ)。
- ・W.S を通じた町の中の発見やエコ活動の啓蒙など。
- ・セットバック等雑草が気になります。毎月第1日曜日をNo 雑草デー等日を設定してたとえ1日30 分でも空いている時間に雑草を引く日を作ってはどうでしょう?まちづくり館の周りも気になります。
- ・ゴルフなどのサークル活動、各種イベント

今後の活動の参考にするために、よろしければアンケートにお答えください。

自然環境

1. 緑地保全、緑化協定書(月1〜2回) [7]

2. 協定がイライラの課題(5)

3. 公園緑地 市民花壇の植え替え、水通り、草引きなど維持管理について(8)

4. 地域内の緑地の維持管理(9)

5. 近隣商業施設との交流連携協力依頼(2)

6. 防犯夜警パトロール(1)

7. 監視カメラ導入(5)

その他(防犯設備と関係)

ペットについての取り決め、
情報伝達メール、防災 インターネット ログを 電話)

社会環境

8. 夏祭りへの参加(8)

9. クラスタインの維持管理(6)

10. 自治会組織の編成(10)

11. 自治会と協定書作成委員会(4)

12. 広報誌の編集と発行(5)

その他()

人的環境

13. ご近所づきの交流(10)

14. 年齢を超えた交流(9)

15. 地域行事による交流(8)

16. 近隣商業施設との交流連携協力依頼(4)

その他()

回答欄 名前欄 []

1. 環境づくりに今大事だと感じる項目に番号でつづら上書いてください。
自然環境
社会環境
人的環境
2. その他に入るアイデアを書いてください。
・ 隣接地域で将来同じ校区となる地域との交流も考えておくべきことと思います。
・ K's デンキの敷地の雑草、景観上よくないので有料できれいにし、自治会の資金にできないか。
・ 町ぐるみでイツでも挨拶しあい顔見知りになる。
・ フリーパトロール(腕章やたすきを全戸に配る。いつでも挨拶、いつでもパトロール)
・ 子供会の発足
・ 安全・安心なまちづくり=子供たちの見守りや不正・危険行為の防止のため警察や自警団などの対応を考える。
・ 地域社会に貢献できるボランティア活動
・ ブルメールに地域住民として意見をまとめて出してはどうか?もって活気がほしいです。

・ ネットを使った日常的な連絡網
・ 今日のお話にあったクラブ活動的なものを作って、グループのちがう、世代のちがう方とどんどん交流していきたいです。(テニス希望)
3. 住みよい舞多開東3 丁目を作るためにどんなことをしていきますか。できましたら具体的にお書きください。
・ 安全、安心のまちづくりのために、夏休み冬休み期間に、火災発生の防止をかねて自分たちで防犯夜警パトロールを実施してはと思います。
・ 住民以外の通行進入を防ぐには。
・ 外部からの見学者が増えてきている。きちんとした形での見学方法はないか。
・ 明るく緑に囲まれた環境作り。温かみのある町のため。
・ 隣近所との笑顔で挨拶し緑化を積極的に進める。
・ 不害者対策のためにも積極的に声をかけたいです(あいさつ)。
・ W.S を通じた町の中の発見やエコ活動の啓蒙など。
・ セットバック等雑草が気になります。毎月第1日曜日をNo 雑草デー等日を設定してたとえ1日30 分でも空いている時間に雑草を引く日を作ってはどうでしょう?まちづくり館の周りも気になります。
・ ゴルフなどのサークル活動、各種イベント
4. 今日のような活動についてご意見をお聞かせください。
・ 大変有意義だと思えます。近山の方と知り合えました。ありがとうございます。
・ 内閣の組織が大変有意義でした。今後ともみなさんが参加できる行事(出見、ハイキング等)の開催をお願いします。
・ これからは具体的な協定で交流を求めたい。
・ 多岐の入居者は情報伝達や促進後は積極的として希望。また交流の場としても希望。役所関係は、毎日明かすいかも。
・ 隣のグループ(園遊会)の活動に参加を希望する。(園遊会にはグループ編に参画)
・ 連絡を深める良い機会でした。
・ 自治会を作り自治前に進出した活動の支援や情報の提供を
・ 有意義であった
・ 参加なので話が中心で良いと思うが今後いろいろな活動を取り入れて交流を求めたい。楽しみはありがたいが負担が大きい。
・ 高層と顔を会わされるので、時々交流会があることよい。
・ 近隣の方と楽しく交流できました。またお聞かせください。
・ 親睦を深める意味で大変良かったです。
・ いろいろな方と知り合いになれる機会なので参加させてください良かったです。
5. 次回はいつまで考えています。いつごろからか、〇印をつけてください。
12月22日、23日、29日、30日 [1月月中旬、下旬 2月上旬、中旬、下旬
2 2 3 4
引續し線に考えます。(おつかいなので次回は遅延します) 3
待ちつきは準備や後片付けが大変なのでクリスマス会でもよいのでは?

図4-4-5 みついで懇親会のアンケート結果の内容

・今日のような会で話し合う和やかな場を設け、コミュニケーションをとって行けたら、もっともつとよりよい町になると思います。

4. 今日のような活動についてご意見をお聞かせください。

・大変有意義だと思います。沢山の方と知り合えました。ありがとうございました。

・今回の親睦会大変有意義でした。今後もみんなが参加できる行事(花見、ハイキング等等)の開催をお願いします。

・これからは具体的な活動で交流を深めたい。

・全体の大所帯は情報伝道や意思疎通は組織として有効。また交流の場としても有効。反面騒がしい。年2回が良いかも。

・個々のグループ(班)程度の活動回数を増やす。(活動内容はグループ毎に決める)

・親睦を深める良い機会でした。

・自治会を作り住生活に密着した活動の支援や情報の提案を

・有意義であった

・最初なので話が中心で良いと思うが今後はいろいろな活動を取り入れて交流を深めたい。

・差し入れはありがたいが負担が大きい。

・名前と顔を覚えられるので、時々交流会があるとよい。

・近隣の方と楽しく交流できました。またお願いします。

・親睦を深める意味で大変良かった。

・いろいろな方と知り合いになれる機会なので参加させていただいてよかったです。

5. 次回は餅つきを考えています。いつがよろしいか。○印をつけてください。

12月23日 2世帯、12月29日 2世帯、1月中旬 1世帯、1月下旬 4世帯

・引越し後に考えます。

・持ちつきは準備や後片付けが大変なのでクリスマス会でもよいのでは？

また、当日は、運営委員会委員長により、サークルづくりの声掛けがなされ、後日ゴルフサークルが結成された。その他のサークル活動の活性化が課題となっている。



図4-4-6 ゴルフサークルの打ち合わせ(写真:齊木研究室、2007)



図4-4-7 親睦餅つき会(写真:齊木研究室、2008)



図4-4-8 親睦餅つき会(写真:齊木研究室、2008)

る。(図4-4-6)

(2)「親睦餅つき会」(2008年1月20日)

みつつけ役員会主催による住民間の交流を目的とした会。70名参加。(図4-4-7、4-4-8)

「住民間の交流」というステージをクリアし、現在はそこから一歩進んだ、「意見交換の場」の提供が求められている。硬軟のバランスのとれた「意見交換の場」をいかにして提供するか、が新しい自治会の課題となっている。

5.「ガーデンシティ舞多聞」みつけプロジェクトの今後の課題

5-1. ルール（建築・緑地協定、ガイドライン）の解釈や修正について

現在、みつけの住民たちは、自らがつくった建築・緑地協定の解釈について議論し、さらに今後の修正について検討している。建築・緑地協定の変更には、全世帯の同意が必要なため、協定運営委員会は、まちづくりアドバイザーや都市再生機構とのミーティングを重ねながら、打開策を模索している。

住民たちは、これを契機として、環境の質や固有価値について議論をしていると言える。その中で、従来の「環境の質を落させないため」という、与えられたルールではなく、「いかに質を向上させ、それをいかに将来に向けて共有できるか」という、自らがつくり活用するまちづくりのルールのあり方を求めている。

建築・緑地協定で示されたまちづくりのルールは、環境の質を向上させるための方法の一つであり、まちづくりの「目標」は守られるべきであるが、それに縛られるのではなく、運用し、住まいながら時代の要請に応じて修正できるものでなくてはならない。

ここでは、「個人か、公共か」という概念を超えて、住民同士が信頼しあい、民主的な議論が行われ、いかに解決へと導くことができるか、が課題となっている。そして、住民、まちづくりアドバイザー、行政のメンバーが時と共に更新されていくことを前提に、環境の質を向上させる「方法」やまちづくりの「目標」を、将来に引き継ぐ仕組みが求められている。

住まう人が自らのまちを誇りに思え、そして、その環境の価値を共有できるまちをつくれるか。次の世代を見据えた提案が、今後のまちづくりの課題である。

5-2. 舞多聞の他工区、そして周辺の既存コミュニティとの連携

(1) みつけ南プロジェクト

「ガーデンシティ舞多聞」では、2006年から、みつけプロジェクトの南西部に位置する、みつけ南プロジェクトが実践された。ここでは、「グループ申込型宅地募集」「一般宅地分譲」「民間事業者分譲」の3ゾーンを混成させた新しいプロジェクトである。



図5-1 「ガーデンシティ舞多聞」みつけプロジェクト（写真：齊木崇人、2007）



図5-2 みつけ南プロジェクト「顔合わせ会」（写真：齊木研究室、2008）

「グループ申込型宅地募集」のコミュニティづくりは、神戸芸術工科大学が、みつけでの経験を生かしながら、都市再生機構をサポートし、2007年春に宅地引き渡しが行われたが、特に、みつけ南では、異なる3ゾーンに住まう人たちの間の連携が課題となっている。

その第一歩として、2008年2月24日、先行して入居した「グループ申込型」の住民が中心となって、3ゾーンの住民の「顔合わせ会」が舞多聞まちづくり館で行われ、35世帯110名が集まった。ここから、3ゾーンの連携によるコミュニティマネジメントがスタートした。（図5-2）

また、みついけプロジェクトとの連携も今後の課題となっているが、「舞多聞まちづくり館」やその背後にある都市計画緑地を拠点とした、「みついけ」「みついけ南」合同の緑地管理ワークショップがスタートし、今後の両者連携によるまちづくりが期待されている。

(2) 舞多聞の他工区、そして周辺の既存コミュニティとの連携

「ガーデンシティ舞多聞」は、現在までに「みついけ」「みついけ南」、そしてそれらをつなぐ立地にある「近隣商業施設」等を含む、「舞多聞東」ゾーンが完成している。ここでは、「みついけ」「みついけ南」との連携に加えて、商業施設との連携も課題となっている。従来の既存のニュータウンでは、住民と商業施設のコミュニティ間の意思の疎通が難しく、営業方針などが住民から受け入れられず、対立関係となる場合も少なくない。「舞多聞」でも、商業施設の営業時間や看板の設置、斜面緑地の管理状態などが、目指すまちの景観と異なることから、住民は役員会を通じて商業施設に改善を求める意見書を提出した。しかし、「舞多聞」の住民は商業施設



図5-3 「ガーデンシティ舞多聞」空撮（写真：都市機構、2007）



図5-4 「ガーデンシティ舞多聞」（仮称）てらいけプロジェクトイメージスケッチ（作成：齊木研究室、2007）

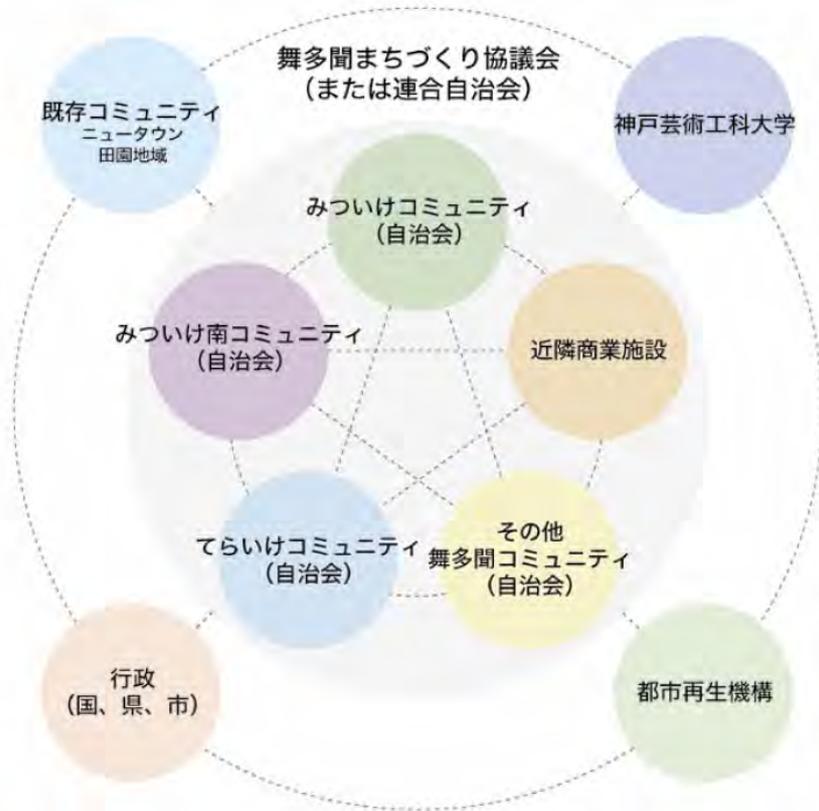


図5-5 「ガーデンシティ舞多聞」が目指すエリアマネジメントの推進体制

との共存の道を求めている。今後、「みつけ」につづき、「みつけ南」も自治会設立に向けて動きは始めているが、これらと商業施設をつなぐ主体として考えられているのが「まちづくり協議会」または「連合自治会」である。それぞれが自立したコミュニティを営みながらも、「舞多聞」全体のまちの質を上げることににおいては同じ立場に立ち、価値観を共有し、連携する「まちづくり協議会」または「連合自治会」の設立が求められている。

また、「舞多聞」では、新しい工区「(仮称)てらいけプロジェクト」が2011年までに順次造成される。ここでは、「みつけ」や「みつけ南」で創出された、「コミュニティづくり」「まちづくり」「住まいづくり」の価値をいかにして新しい工区へと引き継ぐか、が課題となっている。

さらに、「舞多聞」に隣接した既存ニュータウンや伊川谷の田園集落のコミュニティとの連携も求められている。少子高齢化の時代に入り、これらのコミュニティは衰退の兆しを見せはじめているが、「舞多聞」で蓄積された経験を周辺にも発信し、創出された価値を共有し、神戸芸術工科大学をはじめとする地域の大学や、都市再生機構、行政等のサポートを得ながら、一体的な地域の活性化を図らねばならない。(図5-3、5-4、5-5)

6. まとめ

「ガーデンシティ舞多聞」みつけプロジェクトは、都市再生機構、神戸芸術工科大学、そして住まう人たちの連携によって、実験的に実践されてきた。

本プロジェクトの特色は、「空間デザイン」「コミュニティデザイン」「コミュニティマネジメント」「サポート体制」の観点から以下のようにまとめることができる。

(1) 魅力ある「空間デザイン」の提案

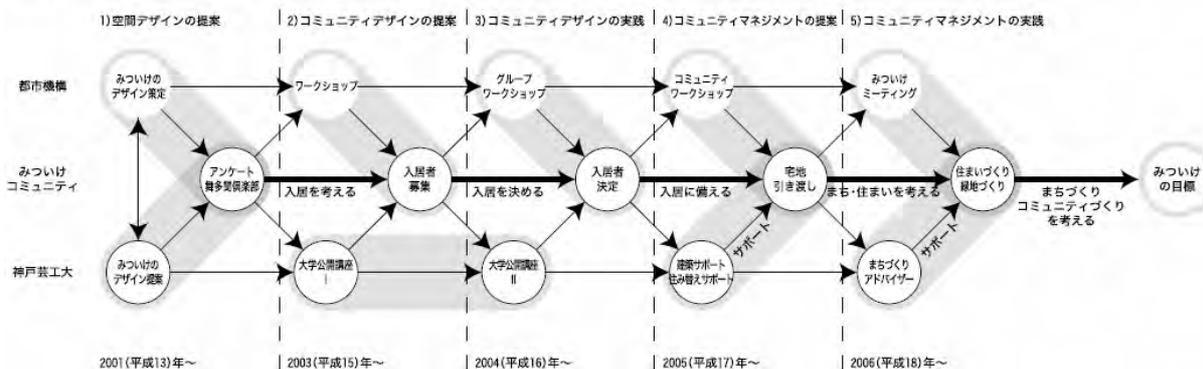


図6-1 「ガーデンシティ舞多聞」みつけプロジェクトの流れ

伝統的な環境観やガーデンシティの経験に学び、ゆとりのある自然豊かな「まち」と、その「まち」を価値化する「住まい」や「共有財産(公園、緑地等)」を提案し、新しい郊外居住環境を求める人々の関心を得た。

(2) 信頼し合える「コミュニティデザイン」の提案

入居者の居住環境に対する価値観の共有を目的とした継続的な公開講座やワークショップ、さらに「グループ向け募集」を通じて、信頼し合い、自らの手でまちをつくる意志を持った地域コミュニティづくりへの足掛かりを得た。

(3) 生きつづける「コミュニティマネジメント」の提案

まちの質を上げ、生きつづけるコミュニティを目指した、住まう前に住民自らの意志で構築するルールづくり、そしてコミュニティを運営する組織づくりを通じて、コミュニティマネジメントの基盤をつくった。

(4) まちやコミュニティを見守りつづける「サポート体制」の提案

ディベロッパー(都市機構)や地域の大学(神戸芸術工科大学)が、継続的に「空間デザイン(住まい、緑等)」「コミュニティ」「マネジメント(ルールづくり、組織づくり等)」といった専門分野のサポートを行うことより、安定し、持続的なまちづくりやコミュニティづくりを実現している。

今回のエリアマネジメント推進調査は、(3)の「コミュニティマネジメント」を、(4)の「サポート体制」がサポートすることにより、実践された。

7. あとがき

日本の戦後のニュータウンの建設は、1958年の大阪・千里ニュータウンから始まった。以降、名古屋・高蔵寺ニュータウン(1961年)、茨城・筑波研究学園都市(1963年)、東京・多摩ニュータウン(1965年)、横浜・港北ニュータウン(1974年)などが開発されてきたが、日本のニュータウンは、50年にも満たずして衰退が始まってしまったのである。

ここで、「オールドタウン」と化した日本のニュータウンに5つの問いを投げかけたい。1. 住まいは時代の変化に耐え得たか。2. 住宅生産の量的評価だけでなく、住まいの質や価値を維持するためのスキームがあったか。3. 住宅地の風土性・固有性を読み取った、住まいのプランニングやデザインがなされていたか。4. 隣接する既存コミュニティとの連携があったか。5. 住まいに自力型の再生プログラムがあったか。

一方で、ファーストガーデンシティ「レッチワース」はまちびらきから100年をかけて開発が行われてきた。しかし、レッチワースも一貫して順調に発展してきた訳ではない。戦前の大恐慌や戦後のニュータウン政策に影響された住宅の質の低下、1970年から80年代のアメリカンスタイルの住宅の林立による固有性の喪失、タウンセンターの衰退など、今日の日本のオールドタウンと同様の問題に直面してきた。だが、レッチワースはその都度修正を繰り返しながら、今日まで生きつづけ、更なる質の向上を目指している。ハウードの「田園都市思想」に基づいて生み出された、初期のレッチワースの質や固有性が、「ガーデンシティ」の目標となり、評価されることによって、修正を可能としたのである。

これからのまちづくりにはこのような「質や固有性を創出する仕組み」「修正可能な仕組み」が求められている。また、人口減少期を迎えた今、既存の日本のニュータウンの中でも、このような仕組みと価値を自ら創生する地域だけが選別され、生き残っていくであろう。

「ガーデンシティ舞多聞」 関連事項年表

2001年

09月10日～15日 新・田園都市国際会議2001開催、10日、11日つくば会議、13日、14日神戸会議

12月00日 齊木崇人研究室が旧舞子ゴルフ場跡地(神戸学園南地区)のマスタープランを都市公団から受託

2002年

01月00日 マスタープラン完成・提案

春 神戸学園南地区の最西端のF工区にて齊木研究室のプランが採用決定

年末 B工区の一部においても採用が検討され、齊木研究室が改めてマスタープランのデザインを受託

2003年

02月00日 B工区マスタープラン(第1案)完成

04月00日 齊木研究室主体で計画地周辺4万5千世帯にアンケートを配布

04月15日 アンケート締め切り。約480世帯から回答

05月00日 B工区の道路計画決定

08月02日～06日 敷地見学会開催 45組84名参加

09月20日 第1回公開講座 29組38名参加

10月11日 第2回公開講座 30組38名参加

10月00日 B工区宅地割り計画決定

11月22日 第3回公開講座 19組28名参加

同日 第1回現地ワークショップ

11月00日 全体名称が「ガーデンシティ舞多聞」、B工区名称が「みついでけ」に決定

12月06日 第4回公開講座 22組28名参加

12月00日 「ガーデンシティ舞多聞」ホームページ開設

2004年

01月24日 第5回公開講座 22組36名参加

同日 第2回現地ワークショップ

02月00日 阪神地区を中心とした70万世帯に「ガーデンシティ舞多聞」の新聞折り込み広告が配布される。

02月21日 第6回公開講座 65組107名参加

03月20日 第7回公開講座 119組179名参加

03月28日 第3回現地ワークショップ

04月25日 第4回現地ワークショップ

05月15日 第8回公開講座 78組119名参加

06月19日 第9回公開講座 108組181名参加

06月00日 「ガーデンシティ舞多聞」ロゴマークが決定

06月00日 齊木研究室において5世帯の住宅デザインのヒアリングが行われる

06月00日 みつけプロジェクト全区画の定期借地価額が決定

07月01日 都市基盤整備公団が独立行政法人 都市再生機構に名称変更

08月01日、02日、07日 グループワークショップ(ステージ1) 76組159名参加

08月21日、22日、26日 グループワークショップ(ステージ2) 83組143名参加

09月18日 第10回公開講座 72組120名参加

11月07日 現地見学会 168組343名参加

11月20日 最終グループワークショップ 70組111名参加

11月00日 齊木研究室による住宅モデル提案集作成

11月27日～12月19日 みつけプロジェクト入居者募集

12月05日 グループ募集区画(48画地)抽選

12月19日 個別募集区画(20画地)抽選

2005年

01月23日 eグループによる住宅デザインワークショップを実験的に行う

02月26日 第1回みつけコミュニティワークショップ及び第11回公開講座開催 49組76名参加

02月～09月 住宅参考プランヒアリングを行う(60世帯)

04月24日 みつけコミュニティワークショップ(現地見学会)開催

05月21日 第2回みつけコミュニティワークショップ及び第12回公開講座開催 29組40名参加

07月07日 みつけプロジェクト1世帯目の入居者

07月16日 第3回みつけコミュニティワークショップ及び第13回公開講座開催 30組44名参加

09月18日 第4回みつけコミュニティワークショップ及び第14回公開講座開催 29組38名参加

11月20日 第5回みつけコミュニティワークショップ及び第15回公開講座開催 34組57名参加

2006年

01月22日 第6回みつけコミュニティワークショップ及び第16回公開講座開催 29組44名参加

02月11日 第1回みつけ役員会

02月26日 第2回みつけ役員会

03月19日 第7回みつけコミュニティワークショップ及び第17回公開講座開催 26組38名参加

05月13日 みつけ南プロジェクトミーティング①

05月14日 みつけコミュニティミーティング

05月21日 みつけ南プロジェクトミーティング②

05月25日 ケーズ電器(近隣商業施設)オープン

06月03日、18日 みつけ南プロジェクトミーティング③

07月01日 みつけ南プロジェクトミーティング④

07月07日 みつけ入居者第1号

07月02日 みつけ公園づくりワークショップ

07月22日 みつけ南プロジェクト入居者募集

07月25日 ブルメール舞多聞(近隣商業施設)オープン

08月04日 みつけ役員会

09月02日 第1回みつけワークショップ及び第18回公開講座開催 9組10名参加

10月27日 みつけ役員会

10月28日 第1回みつけ南コミュニティワークショップ

11月18日 第2回みつけワークショップ及び第19回公開講座開催 11組17名参加

11月29日 みつけ役員会

12月09日 第2回みつけ南コミュニティワークショップ開催

12月23日 みつけ役員会

2007年

02月07日 みつけ役員会

02月14日 みつけ役員会

03月03日 第3回みつけワークショップ及び第20回公開講座開催 20組31名参加

03月28日 みつけ役員会

05月16日 みつけ役員会

05月20日 みつけ住民総会

06月17日 みつけ役員会及び第1回緑地管理ワークショップ 17世帯36名参加

07月03日 みついで役員会
07月30日 みついで役員会
08月29日 みついで役員会
09月14日 みついで役員会
10月03日 みついで役員会
10月24日 みついで役員会、自治会設立準備会
11月07日 みついで役員会、自治会設立準備会
11月28日 みついで役員会、自治会設立準備会
12月01日 第2回緑地管理ワークショップ 11世帯
29名参加
12月12日 みついで役員会、自治会設立準備会
2008年
01月09日 みついで役員会、自治会設立準備会
01月20日 みついで「親睦餅つき会」開催
01月30日 みついで役員会、自治会設立準備会
02月13日 みついで役員会、自治会設立準備会
02月24日 みついで南「顔合わせ会」
02月27日 みついで役員会、自治会設立準備会
03月12日 みついで役員会、自治会設立準備会

(6) エリアマネジメント調査 (桃園)

—長寿命ストック型住宅市街地の形成に向けて—

桃園地区におけるエリアマネジメント事業の導入調査 報告書

次世代システム研究会・ストック型街区研究部会

第1章 概要

1-1 調査の背景

成長型社会から成熟型社会への転換に伴い、長寿命・低コスト型で良好な生活環境が持続する住宅市街地の形成が望まれている。その施策として近年、コンパクトシティの形成に関心が集まっているが、単に街なかに市街地を集約しただけでは良好で持続的な市街は形成されない。ハードである長寿命・ストック型の住環境の形成と、エリア価値の創造と持続のためのソフトであるエリアマネジメントの3点がセットになって、初めてそれが実現される。

次世代システム研究会・ストック型街区研究部会では、そうした考え方に基づいて北九州市の八幡東区を対象に、平成18年度に全国都市体制モデル調査事業「長寿命ストック型市街地形成の事業化調査」を行ったが、本年度は、具体の住宅開発地で良好な住環境の持続の仕組みを考えるために、開発事業者である新日鉄都市開発の協力を得て北九州市桃園地区で行なっているエリアマネジメント事業の調査を行った。

1-2 調査の目的等

製鉄所社宅跡地の再開発地である桃園地区では、良好な住環境を持続させるために第1期戸建住宅販売街区において、街並みルールの設定やハードである長寿命・ストック型の住環境の形成を目指してきた。しかし、そうした環境を持続させるためには、それを管理・運営していく仕組みが不可欠である。そのため第2期販売街区では、セキュリティやコモン施設の管理、街並みルールの維持のために戸建て住宅地には珍しい管理組合を設立した。今回の調査では、エリアマネジメント導入のニーズと制度充実の課題を探るために、事業者へのヒアリングと住民へのアンケートを行った。

なお、住民調査の対象戸数が少なく、また2期街区は調査時点では一部しか入居していないこともあって、このほか同社が開発した大分明野地区および北九州高見地区の戸建て住宅についても同様の調査を実施した。

1-3 事業化調査

事業主へのヒアリング結果からは、戸建て住宅では共有部分が少なく、住民全体で費用負担し維持管理する意識が希薄で、かつ平面的に展開しているため採算性が悪いなどの課題が明らかになった。ただ住民へのアンケート調査では、環境美観維持やゴミ置き場清掃などについて必要とする回答が多く、管理形態についてはエリアマネジメントの導入地区では専門業者への委託管理を是とする意見が多かった。

ただ、未導入地域では町内会の自主管理で良いとする意見が多く、受けたことのないサービスについてその意図が分かりにくく的確な答えができていないことがわかった。エリアマネジメント事業の普及のためには、モデル事業の促進などによって体験の機会を増やす必要があると考えている。

また、複数のマンションや戸建て住宅で構成される街区に適用するためには、団地管理組合の立法化や官民の役割分担い手法の整備が必要であることがわかった。

1-4 住宅市街地におけるエリアマネジメント展開の動向

本研究会では、広範な視点でエリアマネジメントについて検討するために、本調査と並行して地域密着型デベロッパーの地域価値の向上を目指す事業について、大分パークシティ、阪急・彩都、東急電鉄・たまプラーザの3つの事業地を対象に視察調査を行った。

それに新日鉄都市開発の北九州と大分の事業地を加え、エリアマネジメント事業の内容を目的別に整理すると、①美しい街並みを造り維持していく、②安心安全の街をつくる、③環境配慮型の街をつくる、④楽しい暮らしをつくる、⑤世代交代をさせ街の活力をつくる、⑥働く・遊ぶ・学ぶ場をつくる、の6つがあることがわかった。

調査地域は東京・大阪の大都市圏、北九州や大分などの地方中核都市にあるが、いずれも都市の加齢による空洞化の防止や都市の縮退する状況のもとでの開発地区の差別化など、地域価値向上の明確な目的を持って行っていることが分かり、成長型社会から成熟型社会への転換に伴いエリアマネジメントの必要性が高まることが確認された。

1-5 まとめ

以上の調査から、成熟型社会の進行に伴い住宅市街地の空洞化や縮退が進んでおり、それを防止するための地域価値向上のエンジニアリング（エリアマネジメント）の重要性が高まっていることが確認された。

その普及のために、団地管理組合に関する制度整備、B I Dのような地域別の費用徴収の仕組み、モデル事業の展開などその仕組みを理解してもらうための機会整備などが必要であることがわかった。

第2章 調査の背景

2-1 背景

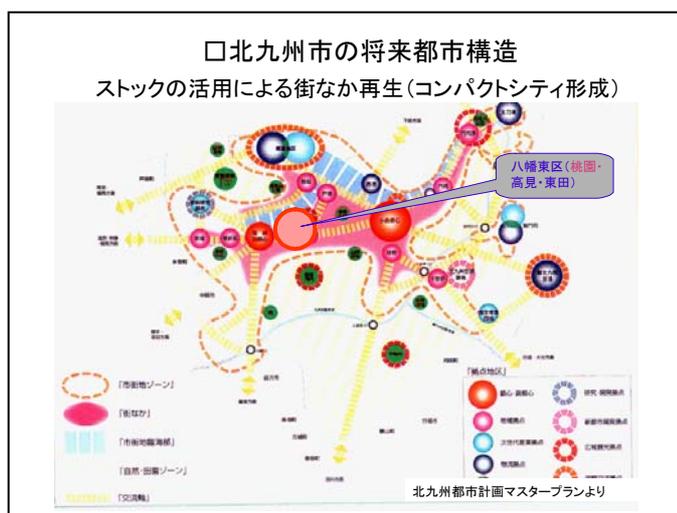
1) 北九州市における住宅市街地開発の現状と課題

都市のスプロール化と構成人口の高齢化

北九州市は20世紀初頭から日本を代表する産業都市として発展してきた。その過程で人口は急増したが、79年の107万人をピークに以降は100万前後で推移している。今後は人口の減少とともに高齢化が進み、2030年には人口が80万人前後に減少し、65歳以上の老年人口が30%を超えるという予想もある。また、70年代ごろよりモータリゼーションの発達によって市街地のスプロール化が起これ、そのために街なかでは商店街の衰退や構成人口の高齢化が進んでいる。

街なかの再生

しかし、街なかには都市の発展期に形成された鉄道や道路・公園などの都市基盤が整っており、「北九州市都市計画マスタープラン」(2003年)では、そうしたストックを活用して街なかへの人口の集約化を行い、都市の活力を維持していくことが方針として示されている。街なかに人口の再集積を図ることは、駅を中心とした歩行型市街地形成による車利用の削減による環境負荷の軽減、地域にある都市基盤の活用、安全・安心な市街地の形成の面からも好ましく、これからの街づくりにとって重要な課題である。



2) 桃園地区の開発経緯・現状と課題

周辺地域の状況

桃園地区のある八幡東区は製鉄所とともに発展してきた街で、製鉄所の縮小に伴う人口の減少と高齢化が特に著しい地域である。その再生のためには、域外からの就業年代人口の転入促進や、高度成長期に形成された急傾斜地宅地に住む高齢者の移転による街なかの再生が急務となっている。

旧社宅用地である桃園地区は、JR九州の八幡駅から直線で約1kmのところであり、周囲は戸建住宅を中心に共同住宅が点在する住宅地域である。また、敷地の西500mの処には広い運動公園があり、山を背にした緩傾斜の地形で自然景観にも恵まれ、市の発展課程で整備された道路網や都市施設も充実しており、街区内の住環境や生活利便面の再整備が行わ

平成19年度より販売が開始された第2期戸建街区（桃園公園通りⅡ街区）では、そうした街並みルールの持続性や街区環境の維持をより確実化させるために管理組合を設立し、セキュリティサービス（機械警備＋巡回警備）、共用部ゴミ置き場の清掃、インターネット導入、町内会費徴収、管理統括業務などのエリアマネジメント事業を一貫して行う体制をつくった。そうした管理業務は（株）日鉄コミュニティが行うこととし、その費用を約6,700円／戸・月に設定した。

第1期販売では、購入者に統一された街並み景観の良さやその仕組みを理解してもらうために時間がかかり、完売まで2年半ほど要したが、第Ⅱ期販売では1期の住宅が出来上がり街並みの良さが理解されかつエリアマネジメントの導入もあって販売は好調に推移した。

3) エリアマネジメントの展開の意義と必要性

都市の縮退・再編に伴うエリア開競争の激化

今後、日本の人口構成は高齢化しその数も減少する。このため、都市の縮退や再編に伴うエリア間の競争が激化すると思われる。これに対処するために、現在コンパクトシティの形成や長寿命ストック型の街づくりが進められているが、こうしたハード面の整備に加え、地域価値の創造と持続のための仕組み、すなわちエリアマネジメントが必要であり、社会の成熟化に伴い今後ますますその重要性は高まると思われる。

事実、都市の成熟化に伴い、近年同じような立地条件でも生活環境の良好な街とそうでない街とでは、その価値に大きな差ができてきている。今後は人口の減少に伴い住宅地の需給はさらに緩和されるため、その差はますます拡大するものと思われる。そのため、街の景観や安全・安心、生活サポート施設の維持などのエリアマネジメントの必要性が高まる。

企業活動によるエリアマネジメントの意義

100万都市圏である北九州地域には常に一定の住宅需要がある。かつ近年、周辺地域への自動車やIT関連産業の立地も盛んで新たな就業世代向けの住宅需要も発生している。こうした需要に対応し依然住宅開発は盛んであるが、バブル崩壊後の傾向として安値競争の激化が著しい。そうした競争激化の結果、価格を重視し質を落とした供給が主流を占めている。

桃園の開発事業者は、そうした他社との差別化を図るために、価格よりも質の確保を重視しブランド化を進める供給を行っている。すでに高見地区や大分県野地区などにおいてそうした戦略を採用し街区のブランド化に成功しており、今回の桃園開発においても基本的にその戦略を踏襲している。

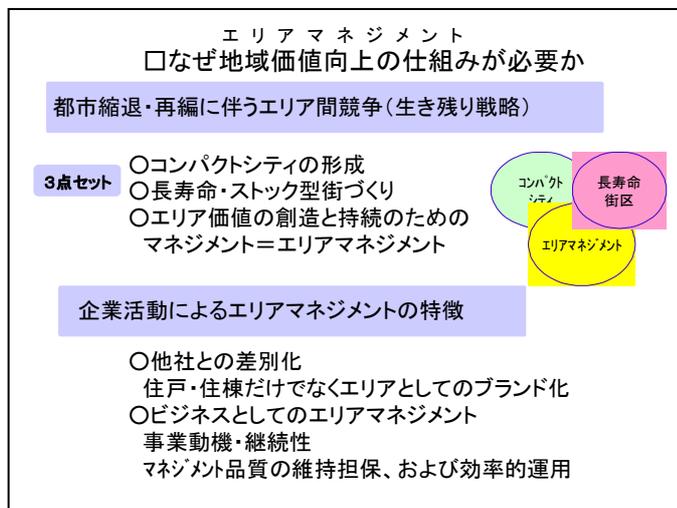
これまでの住宅開発事業ではその開発・供給に重点を置いていたが、これからの事業では開発された市街地環境の維持管理や安全・安心の確保事業、その結果としての地域価値の向上による利益創出が重要な事業分野になると思われる。今回の桃園地区でのエリアマネジメント試行は、その意味からも先進的なものであると言える。

エリアマネジメントの必要性

これまで、民有不動産については個々の不動産所有者やマンション管理組合が、公共施設については公共団体が、それぞれ独自の管理方針や管理レベルで管理するために、いくら長寿命化を図りその管理を適切に行っても、やがて周囲の街区の陳腐化や環境不整合によって取り壊されてしまう。また、緑化や清掃、セキュリティ管理については規模のメリットが発揮できなかった。

これに対してエリアマネジメントの手法を導入することで、街区全体の民有不動産や公共施設を一体とした効率的な管理を実現することが可能になり、全体のコストを下げながら地域価値の向上を図ることができる。

ここでは、都市の縮退時代に生き残る良好な市街地形成・持続の手段として、①コンパクトシティの形成、長寿命・ストック型の街づくり、③エリア価値の持続のための仕組みであるエリアマネジメントの3つを、3点セットで考えていきたい。



2-2 これまでの検討経緯

1) これまでの経緯

全国都市再生モデル調査

当研究部会では、平成 18 年度に全国都市再生モデル調査事業に採択され『長寿命ストック型市街地形成の事業化調査』を行った。この調査研究の中では、①長期的な視点による八幡地区の街づくり構想の検討、②桃園・東田ストック型街区の事業化調査、③大学の地域連携とソーシャルキャピタルの構築の社会実験、④八幡地区における地域活性化資源の調査を行った。

このうち、桃園・東田ストック型街区の事業化調査では、持続型街区の形成・普及に求められる社会システムについて研究し、これを25の項目に整理した。さらにそのうちから重要と思われるコモン空間の整備、管理組合法人の設置、ストック型建築物対応の事業手法、街区レベルでの管理体制の整備など5つの項目について詳細な検討を進め提案をおこなった。

さらにそれと並行して、社団法人「日本プロジェクト産業協議会」の「ストック型街区勉強会」に参加して、広域的な視点でその検討を深め、『ストック型街区研究に関する事業化手法の検討—持続的街区価値向上のエンジニアリング—』をまとめた。

得られた知見の整理

上記の活動の結果、①持続型街区形成の社会的ニーズの高まり、②実現に向けた技術・制度など環境条件の整備の必要性、③実現した実証事例の少なさ、が明らかとなった。

特に、持続型街区形成の社会的ニーズの高まりについては、高度成長期に開発された市街地が時間の経過とともに構成人口の高齢化や生活利便施設の陳腐化が起きさまざまな問題が生じているが、それを積極的に取り上げ改善していく主体がないため、その動きが顕在化しにくいことがわかった。しかし、電鉄会社や地域に密着した開発事業者の中には、そうした「都市の加齢問題」に危機感を持ち、住宅の住み替え事業や商業施設のリニューアルなどの事業に積極的に取り組んでいる企業がある。

ここではそうした事業者を、用地を購入して住宅開発を繰り返すだけの開発事業者と区別して「地域密着型のデベロッパー」と呼び、ストック型街区形成のためにはそうした企業の事例を研究しながら、実現に向けた技術・制度などの環境条件の整備を進めていくことの必要性を感じた。

2-3 検討課題

以上の検討経緯を踏まえ、ストック型市街地形成のためのエリアマネジメント調査の検討項目を下記の3点に整理した。

- ・桃園地区でのエリアマネジメント手法の開発（ケーススタディ調査による事業性の検証）
- ・市街地環境の持続的向上（エリアマネジメント）の仕組みの事例調査とその整理
- ・エリアマネジメント事業の今後の展開と課題

第3章 桃園での事業化調査

3-1 調査の目的

桃園第1期販売街区では、良好な街区形成のため街並みルールを設定し、販売の際にその実行の徹底を図った。しかし、世代を超えた街区環境の持続を考えると、それを確実に維持するための仕組みが必要であることがわかり、第2期販売街区では管理組合を設立してその管理業務を統括し、業務を管理サービス事業者に委託する仕組みを導入した。

管理組合による一元的な街区管理は、マンションにおいては一般的に行われているが戸建住宅街区ではまだ少ない。本調査では、戸建住宅街区におけるエリアマネジメント事業の効果と課題およびその解決方法を明らかにするため、住民へのアンケート調査を行い住民側のニーズの実態を明らかにする。

3-2 調査の体制

本会の主力会員で、桃園地区の宅地開発を行う(株)新日鉄都市開発及び開発エリアの管理を行う(株)日鉄コミュニティと連携し、実際の事業活動の中で実証実験を行う。

3-3 調査の構成

本調査は、次の3つから構成される。

実証的取組1:「事業化調査」…開発業者等によるエリアマネジメント事業のあり方の調査

- 開発業者サイドの課題・問題点の整理
- 管理業者サイドの課題・問題点の整理
- エリアマネジメント体制及び費用等の事業スキームの検討

実証的取組2:「事業導入」…新エリアマネジメント事業の導入

- エリアマネジメント導入に関するアンケート調査の実施
- 未導入地域との比較による課題の整理

実証的取組3:「事業検証」…効果等の分析及び課題の整理

- エリアマネジメント導入の効果
- 経済性と導入事業分野の検討
- 今後の事業課題

3-4 調査対象地

桃園第1期・2期街区だけでは戸数も少なく、より客観的な傾向を把握するために、同一事業者である新日鉄都市開発が大分明野地区で行った戸建住宅開発のなかで、エリアマネジメントを導入している明野E街区と、導入していない明野南地区を、さらに同事業者が開発

した高見地区について同様の調査をおこなう。

調査対象地区の概要を以下の表に示す。

名称	街区の概要	エリアマネジメントの導入
桃園第1期 名称：桃園公園通り 場所：北九州市八幡東区	区画数：58区画 販売時期：H16.1～H19.7 平均区画規模：215㎡	街並みルール（外構・用途等） 地区計画（高さ制限・道路後退等） ゴミ置き場をフットパスに設置。
桃園第2期 名称：リビオシティ桃園の杜Ⅱ街区 場所：北九州市八幡東区	区画数：61区画 販売時期：H19.1～現在 平均区画規模：203㎡	上記と同様のほかタウンセキュリティ、インターネットの全戸導入。 ゴミ置き場清掃、巡回警備。 管理組合設立。
明野南 名称：リビオタウン明野南 場所：大分市明野	区画数：*45区画 販売時期：H16.10～H17.11 平均区画規模：208㎡	待並みルール（高さ制限、外構等） 管理組合未導入
明野南E街区 名称：リビオタウン明野南E街区 場所：大分市明野	区画数：*36区画 販売時期：H18.10～H19.9 平均区画規模：223㎡	待並みルール（高さ制限、外構等） コモングリーンの設定と緑化協定 ゴミ置き場の設置、巡回警備 管理組合設立
高見戸建開発 名称：高見3条・5条 場所：北九州市八幡東区	区画数：*100区画 販売時期：H13.4～H16.3 平均区画規模：330㎡	待並みルール（高さ制限、外構等） 地区計画・建築協定・緑化協定 管理組合未導入

第4章 事業化調査の結果

4-1 事業化調査の概要

開発業者、管理業者に対してヒアリング等の調査を実施し、その結果から課題・問題点を整理した上で、新エリアマネジメント事業のスキーム検討を行う。以下、各調査対象についての調査概要を示す。

① 開発業者

(調査目的)

分譲マンションでは、開発段階から管理規約(案)等の基本的なフレームが組み込まれており、分譲後、区分所有者による組織的管理がスムーズに進められる。この点は、戸建住宅団地での組織的マネジメントにおいても、開発業者の役割が極めて重要である。

本調査では、開発業者に対してヒアリング調査等を実施し、開発業者から見たエリアマネジメント制度の導入の問題点や課題を整理する。

(調査概要)

調査対象: ㈱新日鉄都市開発

調査方法: ヒアリング

調査時期: 平成19年9月

② 管理業者

(調査目的)

エリアマネジメントの具体的実行に当たっては、住民による自主管理だけでなく、専門的な分野等を管理会社に委託することが予想される。

マンション等の場合と異なり、戸建住宅や様々な形態の建物等が混在する街区全体での管理事業については、事業性が十分に確立されていない。

本調査では、管理業者に対してヒアリング調査等を実施し、管理業者から見たエリアマネジメント制度の導入の問題点や課題を整理する。

(調査概要)

調査対象: ㈱日鉄コミュニティ

調査方法: ヒアリング

調査時期: 平成19年9月

③ 住民

(調査目的)

分譲前の段階で基本的なエリアマネジメントのフレームがあり、それへの同意を前提に居住者が分譲地を取得する場合は分譲後の組織的管理体制をスムーズに立ち上げることが可能である。

しかし、既に分譲済みの団地への事後的なエリアマネジメント制度の導入する場合、費用負担の間

題など点から導入に向けた既存住民の合意形成が大きな課題となる。

本調査では、既導入と未導入の戸建て分譲宅地の購入住民に対してアンケート調査を実施し、エリアマネジメント制度に関する住民の意向を把握する。

(調査概要)

調査対象：桃園Ⅰ期 (58戸)：エリアマネジメント制度 未導入
桃園Ⅱ期 (58戸)：エリアマネジメント制度 導入済
大分明野南 (45戸)：エリアマネジメント制度 未導入
大分明野南E (36戸)：エリアマネジメント制度 導入済
高 見 (100戸)：エリアマネジメント制度 未導入
計 (297戸)

調査方法：アンケート

調査項目：別紙資料

配布時期：平成19年11月中旬

回収時期：平成19年12月中旬

回収率：145戸(48%)

4.2 ヒアリング結果の整理

以下、調査結果から得られた課題は以下の通りである。

① 開発業者から見た問題点・課題

ヒアリング調査等から得られた課題等を以下に整理する。

(問題点)

- 分譲マンションに対しては区分所有法により管理組合等の管理体制が規定されているが、戸建団地に対しては対応しておらず、十分な管理体制を整備するのが困難である。
- 管理費について、これまで戸建の住民が負担する慣習が無いために抵抗感がある。また集約的に住民が居住する分譲マンションと異なり、戸建団地は住民が拡散的に居住するために、管理費回収の方法や管理に関する情報の提供方法について工夫を要する。

② 管理業者から見た問題点・課題

ヒアリング調査等から得られた課題等を以下に整理する。

(問題点)

- 戸建団地は共用部分が少なく、住民全員で費用負担し管理組合として維持管理する認識が希薄である。
- 戸建住宅は購入価格が高く、購入費に加えて管理費を毎月負担することに対して戸建住民は違和感を持つ傾向にある。
- マンション住民と同じく戸建住民もセキュリティに関する必要性は感じているものの、密室性

や費用対効果の認識では双方に温度差がある。

○管理組合組織と町内会組織の違いが分かりにくく、とりわけ戸建団地では管理会社の位置づけが理解されてにくい。

○マンション及び戸建共に役員のなり手が少なく、また役員に就任しても日常の仕事が多忙で、会議対応が出来ない等、管理組合運営が困難である。

(今後の展開)

○スケールメリットを活かしたエリアマネジメントにより、コストダウンを図りながら、提供するサービスの多様化・向上を実現する。(コンシェルジュサービス等)

○警備会社と連携して、マンションや戸建に限定せずに地域でのセキュリティサービス事業を構築する。

○街並み全体の統一などのハイグレード化を行い、資産価値の向上を実現する。

○居住者のコミュニケーションを促進する場づくりのサポートを行う。

4-3 アンケート調査の整理

1) アンケート概要

エリアマネジメントの可能性を探るために、5 設問 38 項目で北九州 3 団地(桃園Ⅰ、桃園Ⅱ、高見)、大分 2 団地(明野南、明野南 E 街区)計 5 団地でアンケート調査を平成 19 年 11 月末～12 月 10 日にかけて実施した。有効回答件数は 145 件(①桃園Ⅰ：37、②桃園Ⅱ：33、③明野南：25、④明野南 E 街区：23、⑤高見：27)である。

アンケート項目は下記のとおりである。

問 1.住宅購入に当って重視した項目(購入金額、快適な住環境、安全性、生活の利便性、子どもの教育、資産としての価値)

問 2.地域の管理上、今後重視したい項目(快適な住環境の維持向上、安全性の維持向上、生活の利便性の維持向上、子どもの教育環境の維持向上、資産としての価値の維持向上)

問 3.住宅団地における住環境等の共同管理について考えられる取組みを例示しています。それぞれの取組みの必要性や具体的実施方法について(環境美観維持、ごみ置場などの清掃、団地内の巡回警備、団地内への監視カメラ設置、ホームセキュリティ 1、ホームセキュリティ 2、セキュリティ管理センター設置、地震などの防災対策、インターネットの導入、来客等の駐車場の確保、町内会費などの徴収、コンシェルジュ・サービス、共同賃貸施設や貸室の整備、その他、管理費)

問 4.共同管理を行う組織のあり方について(住環境を共同で管理するための組織について、共同管理のための組織を設置する場合の権限や強制力について、組織の構成について、組織の活動にどの程度参加しますか)

問 5.回答者の年齢・性別など(年齢、性別、職業、世帯収入、家族構成、住所・居住年数、前住所)

分析にあたっては、単純集計、クロス集計、因子分析の結果から、5 団地全体、地域別で北九州①桃園Ⅰ・②桃園Ⅱと大分③明野南・④明野南 E 街区、管理組合の有無別で組合無①桃園Ⅰ・③明野南と組合有②桃園Ⅱ・④明野南 E 街区、団地別で行った。

2) 設問 1「住宅購入に当って重視した項目」についての分析

「住宅購入に当って重視した項目」について、6 項目(購入金額、快適な住環境、安全性、生活の利便性、子どもの教育、資産としての価値)に絞り、住宅購入前の意識に答えてもらった。

「購入に当って重視した項目」は「利便性 > 住環境 > 安全性 > 教育 > 購入金額 > 資産」の傾向が見られた。

5 団地全体では上記の傾向があるが、因子分析で全体をみると「住環境・安全・利便性」と「教育・資産」で関連性がみられ、地域別でみると北九州は特徴がみられず、大分は「安全・利便」と「教育・資産」で関連性があり、組合有無別で組合有は「安全・住環境・利便」の関連で、組合無は「安全・住環境」の関連がみられる。

単純集計・因子分解でも同様の結果がみられ、「利便性、住環境、安全」は重要な要因である。また大分では「教育・資産」との関連性が表れている。

3) 設問 2「地域の管理上、今後重視したい項目」についての分析

今後重視したい項目は「安全性> 住環境 > 利便性 > 教育環境 > 資産」の傾向が見られ、重みづけをおこなうと「住環境」と「教育関係」が入れ替わる。購入時点に比べると「安全性」への意識が大きく変わり、「資産」も伸びている。

地域別でみると、北九州は「安全性」が非常に高く、北九州・大分とも「教育環境」が重視の傾向であり、「住環境」は北九州がやや高い。

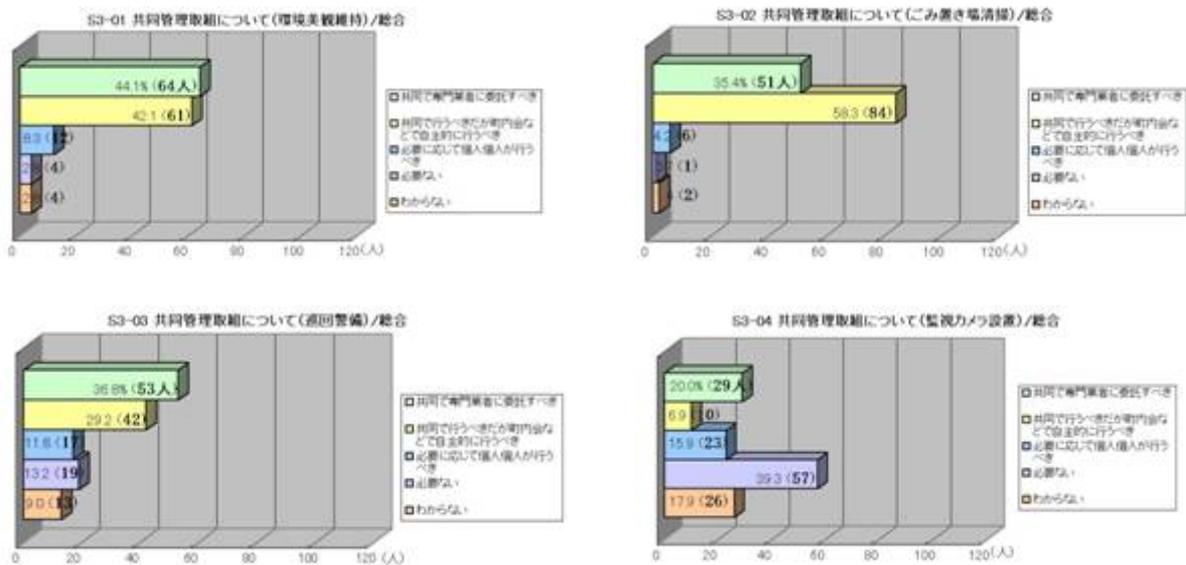
管理組合別では「安全性」では組合無が「特に重視」が高く、「資産」は組合有が高い。

今後重視したい項目で「安全性」が高いのは世相を反映したものである。また、重視したい項目の割合が高いのは、現状では満たされていないと感じており、この各項目が満足されてくれば「資産」への意識が高くなると考えられる。

4) 設問 3「それぞれの取組みの必要性や具体的実施方法について」についての分析

団地内のそれぞれの共同管理について、「委託、町内会、個人、不必要」を問う設問群である。

全体 5 団地においての概要をみてみると、「委託」に極めて強い傾向がでていいる項目はなく、傾向のでていいるのは「美観、ごみ置場、巡回警備、監視カメラ」の 4 項目である(グラフ 1)。



グラフ1 全体5団地の「美観維持・ごみ置き場・巡回警備・監視カメラ」の項目

「委託」の弱い傾向は見られるが、「町内会」の選択肢がなく、「個人」が特化した傾向のあるものは「ホームセキュリティ 1、ホームセキュリティ 2、インターネット」の3項目があげられる。

「個人」の傾向が強く、次点の「町内会」に次いで「委託」の極めて弱い傾向の見られるものが「防災対策、駐車場確保」の2項目である。

「不必要」の傾向が強い中で「委託」の極めて弱い傾向のみられるものは「セキュリティ管理センター、共同賃貸施設、コンシェルジュ・サービス」の3項目である。

地域別でみると、「委託」全般では、北九州が大分に比べると「委託」の回答が非常に高い。北九州はサービスに支出することに慣れている傾向がみられ、大分は「自分たち」ないしは「町内会」で一緒にやるという傾向がみられる。

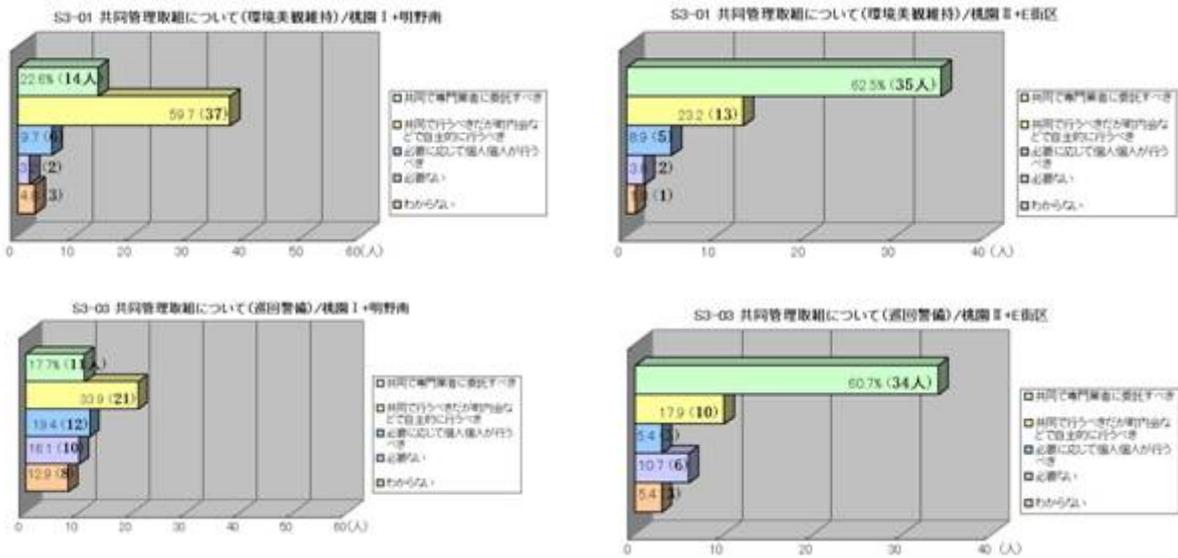
特に北九州は「安全性」、「日常的な共同作業(美観維持・ごみ置き場清掃)」については強い傾向がみられる。

管理組合別でみると、組合有団地が他項目にわたって「委託」の傾向が強い(グラフ2)。サービスに支出することに慣れ、その恩恵等が理解できているとみることができる。

因子分析では、全5団地では「管理費・美観・ごみ置き場清掃・巡回警備」と「ホームセキュリティ1・ホームセキュリティ2」それぞれで関連性がみられる(グラフ3)。

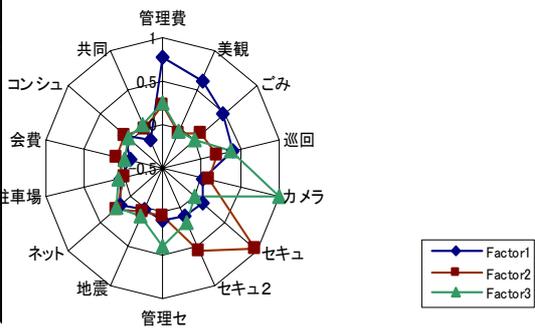
地域別では、北九州は「美観・巡回警備」、「防災対策・共同賃貸施設」、「監視カメラ・セキュリティ管理センター」でそれぞれ関連性がみられる。

大分では「ホームセキュリティ1・ホームセキュリティ2」それぞれで強い関連性がみられ、「管理費・美観・ごみ」、「防災対策・駐車場・巡回警備」それぞれで高い関連性がみられる。



グラフ2 住宅管理組合有無別の比較 / 美観維持 巡回警備

	Factor1	Factor2	Factor3
管理費	0.77361818	0.227569226	0.247842747
美観	0.63220848	-0.058530637	-0.026364839
ごみ	0.47902126	0.13401514	0.037027137
巡回	0.40291652	0.189567986	0.382069655
カメラ	0.02977215	0.089380338	0.99241327
セキュ	0.14207734	0.986955847	-0.000289061
セキュ2	0.09910326	0.549576897	0.203612184
管理セ	0.10837194	0.06206658	0.394187781
地震	0.03486166	0.049585269	0.13470167
ネット	0.18076669	0.238259883	0.228094582
駐車場	0.0523522	0.011478358	0.079091118
会費	-0.09079327	0.103749465	-0.003547364
コンシュ	0.09455628	0.090160544	0.043405817
共同	-0.14342945	-0.001274182	0.048165187



グラフ3 5団地の設問3の因子分析

管理組合別有無でみると、組合有団地が「ホームセキュリティ1・ホームセキュリティ2」、「管理費・美観・ごみ」で関連性がみられる。組合無は「ホームセキュリティ1・ホームセキュリティ2」、「セキュリティ管理センター、インターネット、町内会費徴収」、「巡回警備・監視カメラ」がそれぞれで高い関連性をもつ。

「委託」に強い傾向を示す団地群は「管理費」負担においても明確な負担傾向を示している。

安全性にかかわる「巡回警備、監視カメラ」と日常的な共同作業にかかわる「美観維持、ごみ置場清掃」は委託への可能性は高い。

「個人」、「町内会」や「不必要」に強い傾向がみられても、「委託」の弱い傾向は「住宅団地の資産化」結びついてくれば、「委託」の領域はひろがってくると考えられる。また、「委託」は住宅団地のコミュニティの支援的視点が強い。

5) 設問4「共同管理を行う組織のあり方について」についての分析

共同管理をおこなう組織は「既存の町内会」でその組織の権限は「ゆるやかな強制力をもたせる」か「住民の自主性を尊重」で運営し、その組織の構成は「全ての住民参加」か「住民の自主的な判断にまかせるべき」となる。

活動の参加は「都合があえば」か「参加義務があれば」参加する、という回答の流れになる。共同管理の組織の必要性は感じながらも活動の参加になるとブレがみられる。

地域別でも概ね同じ傾向で、活動の参加が「参加義務があれば」参加するが、大分が多い。

管理組合有無別でみると組合有は「既存の町内会」に次いで「新しい組織」の割合も高い。活動の参加が「参加義務があれば」参加するが組合無に多い。

6) まとめ

購入段階は生活全般にかかわる「利便性」が重視されたが、購入後生活が落ち着くと変化がみられるのか、「住環境」に向けられている。「安全性」は治安悪化や突発的な事件が多発しているので、その影響も強いと考えられるが、今後ますます、この傾向は強まるものであろう。

「教育環境」は経年変化の中で、家族年齢が上がっていけば、変化も生じる項目である。

「利便性、住環境、安全性、教育環境」は重要な項目で、これらが充実していけば必然的に「資産」に連動していく。

エリアマネジメントにかかわってくる事項は安全性にかかわる「巡回警備、監視カメラ」と日常的な地域活動の「美観維持、ごみ置場清掃等」が極めて強い。

「ホームセキュリティ1・ホームセキュリティ2」も安全性の社会問題と関係するが、今後、住民へ浸透していく項目であると考えられる。

「セキュリティ管理センター、防災対策」はもう少し広域的か、また経験して感じる項目であるようである。

「コンシェルジュ・サービス、共同賃貸施設」はなじみが薄いか、経験がないのでイメージしにくいことが考えられる。

「共同管理を行う組織のあり方について」は分析が難しいが、「活動参加」で「都合が合えば参加」の意識が強まれば、結果として「委託」の傾向が高くなると考えられる。

住宅管理組合有無別でみると、組合有団地は「委託」は自然な選択肢の一つであると言える。

プロフィール	1. 購入にあたって重視した項目	2. 今後重視したい項目
<p>① 桃園Ⅰ 37 ② 桃園Ⅱ 33 ③ 明野南 25 ④ 明野南 E 街区 23 ⑤ 高見 27 ⑥ 全体 145</p>	<p>①購入金額 ②快適な住環境 ③安全性 ④生活の利便性 ⑤子どもの教育 ⑥資産としての価値</p>	<p>①快適な住環境の維持向上 ②安全性の維持向上 ③生活の利便性 ④子どもの教育の維持向上 ⑤資産としての価値の維持向上</p>
<p>回答者年齢別 20～30代 68 40～50代 60 60代～ 14</p> <p>性別 男性 91 女性 51</p>	<p>分析 設問 1.の①～⑥において ○「特に重視・重視した」の度合いの高い順にみると ④利便性(95%) > ②住環境(9割弱) > ③安全性(87%) > ⑤教育(8割強) > ①購入金額(75%) > ⑥資産(5割強) となっている。 ④利便性は②桃園Ⅱの「特に重視」が突出している。①②桃園、①③桃園Ⅰ・明野南の組合せ、⑤高見も高い割合である。 ②住環境は②桃園Ⅱ、⑤高見が高く、②④桃園Ⅱ・明野 E 街区も高い。 ③安全性は②桃園Ⅱ、⑤高見が高く、②④桃園Ⅱ・明野 E 街区も高い。①②⑤の北九州の方が③④の大分よりも高い割合がでている。 ⑤教育は③明野南の「特に重視」が高い。③④明野も高い。⑤高見は他に比べれば低い。 ①購入金額は①②③は④⑤に比べると高い。①②桃園は高い。 ⑥資産は全般的には弱い。そのなかで①②桃園、①③桃園Ⅰ・明野南の組合せは高い割合である。</p>	<p>分析 設問 2.の①～⑤において ○「特に重視・重視した」の度合いの高い順にみると ③安全性(95%) > ④利便性(91%) > ②住環境(9割強) > ⑤教育(87%) > ⑥資産(7割強) となっている。 ③安全性は①～⑤で「特に重視≧重視した」となっている。①③、①②の組合せと⑤は高い。 結果として北九州の方が高い割合を示す。このことは北九州の抱える問題でもあり、全国的にも治安悪化現象が増えたことに対する反応でもある。 ④利便性は①②、⑤が高い。 ②住環境は②、⑤、①②、②④が高い割合を示す。購入時の傾向と変化はない。 ⑤教育は①～④で「特に重視≧重視した」となっている。①③、①②の組合せは高い。 ⑥資産は⑤>③④>①②、⑤>②④>①③の関係がみられる。購入時に比べれば全団地で高い伸びを示している。</p>
<p>職業別 会社員 65 公務員 23 会社役員 04 自営業 03 自由業 10 無職 36</p> <p>世帯収入 1500万超 08 1000万～1500万 21 800万～1000万 22 500万～800万 40 300万～500万 07 ～300万 04</p>	<p>参考グラフ</p>	<p>参考グラフ</p>
<p>想定世帯主年齢別 20代～30代 63 40代～50代 64 60代～ 14</p> <p>想定家族型別 核家族 121 大家族等 6 その他 11</p>	<p>小結: 設問1～5の項目については、それぞれ重要な項目である。「特に重視・重視した」でみると購入段階では、利便性(95%)、住環境(87%強)、安全性(87%弱)、教育環境(81%強)、資産(53%強)であったが、今後の重視項目としては、安全性(95%)、利便性(91%)、住環境(90%弱)、教育環境(87%)、資産(70%強)となっている。「安全性」と「教育環境」は「特に重視したい」の回答が多い。購入段階、今後の重視項目の割合を見比べると「利便性」がやささがっているが、それ以外は上っている、なかでも「資産」の上昇は高い。一方、今後の重視項目の割合が高いのは、現行で不十分と感じているし、また住民の認識が高まることによって視点が上り、欲求意識が強くなっていることが考えられる。管理組合の有無についての強い傾向はみられない。</p>	

3. 住宅団地内の住宅環境等の共同管理への取り組みの必要性について

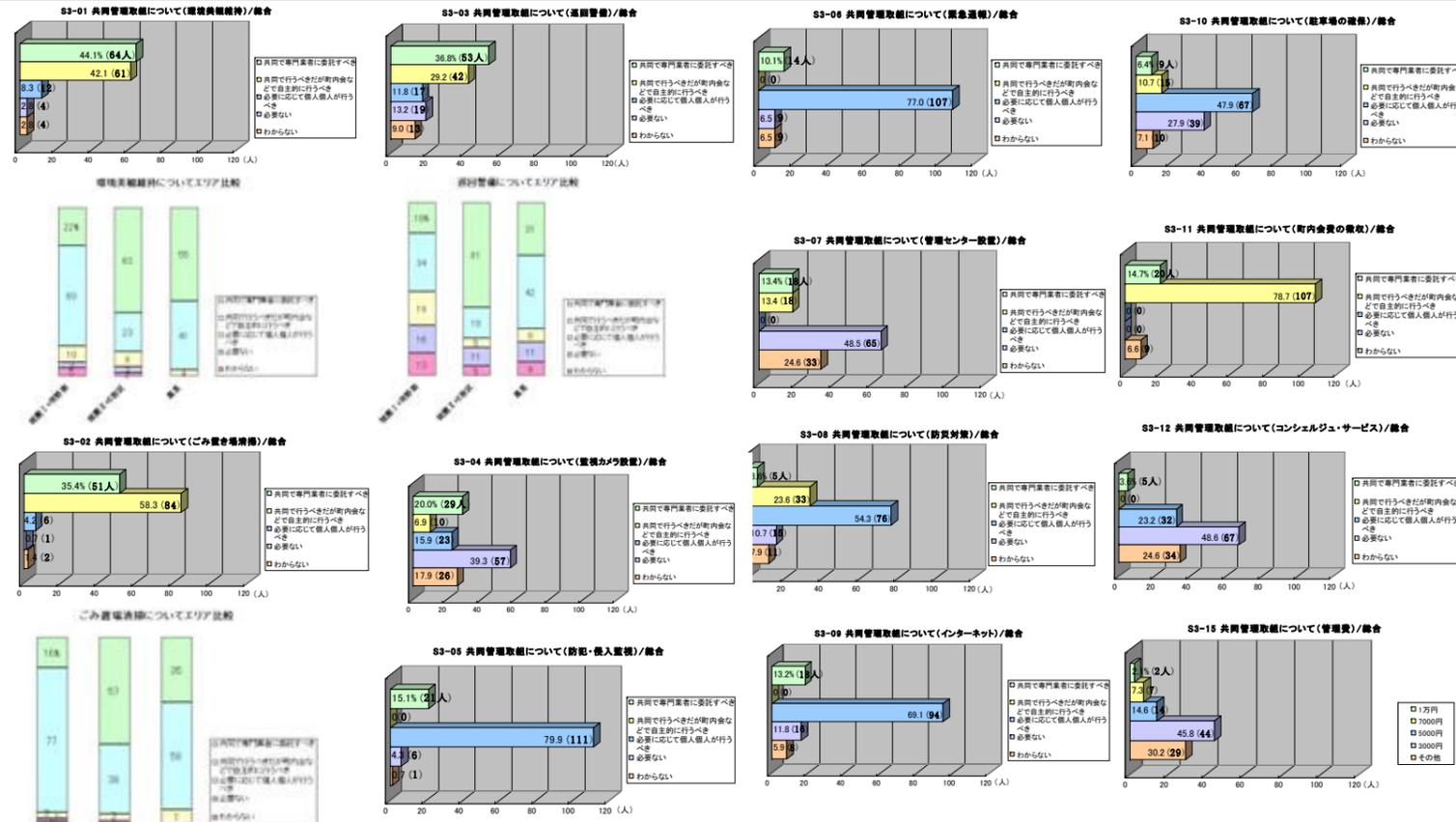
- ①環境美観維持 ②ごみ置場等の清掃 ③巡回警備 ④監視カメラ ⑤防犯・侵入監視 ⑥緊急通報 ⑦管理センター ⑧防犯対策 ⑨インターネット ⑩駐車場確保 ⑪町内会費徴収 ⑫コンシェルジュ サービス ⑬共同賃貸施設等 ⑭負担管理費額

設問 1.の①～⑮において

分析

①環境美観維持は「委託」、「町内会」がほぼ同じ4割台である。②④、⑤が「委託」が高い割合を示す(エリア比較図)。
 ②ごみ置場等の清掃は「町内会」が6割弱である。②④が「委託」が高い割合をしめす(エリア比較図)。
 ③巡回警備は分散傾向を示す。その中で、①②、②④が「委託」が高い割合を示す(エリア比較図)。
 ④監視カメラは分散傾向が強く表れ、「必要ない」が4割弱と高い。③④で「必要ない」の強い傾向あり。②、⑤で「委託」の傾向をもつ。
 ⑤防犯・侵入監視は「個人がおこなうべき」が8割弱の高い割合を示す。①、③、④、⑤は「個人」が8～9割と高い。
 ⑥緊急通報は「個人がおこなうべき」が8割弱の高い割合を示す。
 ⑦管理センターは分散傾向が強いが「必要ない」が5割弱を占める。①～⑤で「必要ない」が首位を占める。
 ⑧防犯対策は「個人がおこなうべき」が5割強の割合を示す。
 ⑨インターネットは「個人がおこなうべき」が7割弱の高い割合を示す。
 ⑩駐車場確保は分散傾向が強いが「個人がおこなうべき」が5割弱の割合を示、「必要ない」が3割弱と続く。
 ⑪町内会費徴収は「町内会」が8割弱の高い割合を示す。
 ⑫コンシェルジュは「必要ない」が5割弱と高い。
 ⑬共同賃貸施設等は「必要ない」が5割弱と高い。
 ⑭負担管理費額は全体としては分散傾向がみられ、「約3000円程度」約46%、「その他」が約30%、「5000円程度」約15%、「7000円程度」は約7%と続く。①②桃園は3000円・5000円・その他であるが、③④⑤は二極化で3000円・その他である。

参考グラフ



小結:「委託」の傾向が強いのは設問①～③であるが、その中で、すでに管理組合のあるエリアはより強い傾向を示している。又なじみの少ないサービスは「必要ない」の傾向が強い。社会の動向と居住者の高齢化によって変化の可能性が生じる。

4. 共同管理をおこなう組織のあり方について

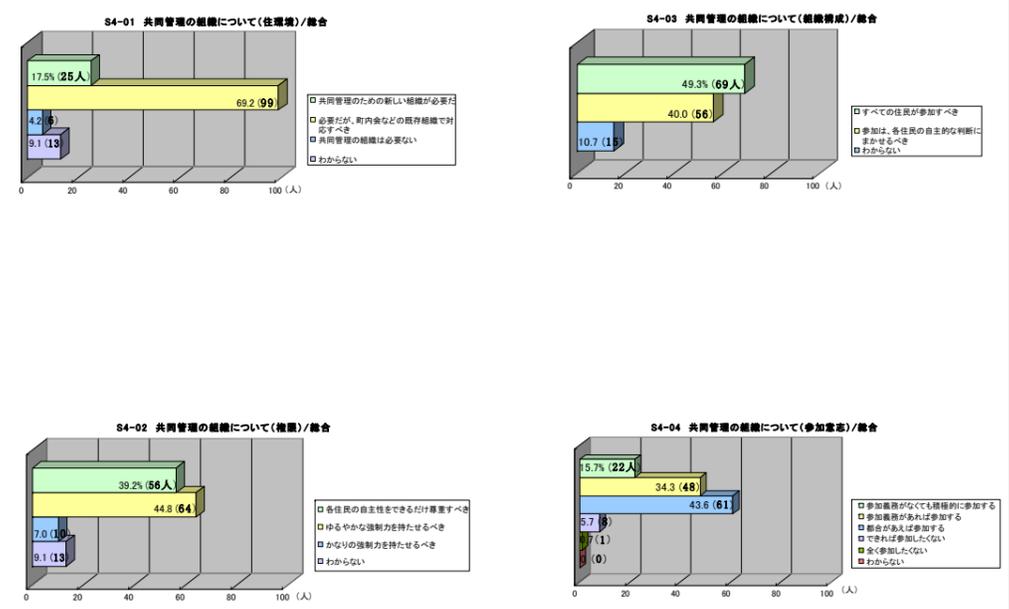
- ①管理するための組織 ②組織の権限 ③組織の構成 ④組織活動への参加意識

設問 1.の①～④において

分析

①管理するための組織は「既存の町内会等」が約7割の高い割合を示す。2割弱が「新しい管理組織必要」と答えている。①③⑤は「既存の町内会等」が約7～8割と突出。
 ②組織の権限は「ゆるやかな強制力」と「自主性尊重」はゆるやかに肩を並べている。
 ③組織の構成は「全ての住人参加」が少し高く、「自主的判断」が続く。①②③④は上記とほぼ同じ傾向を示すが、⑤のみ「自主的判断」の方が高い。
 ④組織活動への参加意識は「義務あれば参加(43.6%)」「都合合えば参加(34.3%)」「できれば参加したくない(5.7%)」で約84%を消極的参加意志の傾向が強い。「都合合えば参加」は北九州に特筆され、「義務あれば参加」は大分が優位である。地域性が浮彫りにされている。

参考グラフ



小結:地域別、住宅管理組合有無別でも差異は少ない。共同管理の組織の必要性は感じながらも活動の参加にはプレがみられる。

第5章 住宅市街地におけるエリアマネジメントの動向

5-1 エリアマネジメント実施地域の調査

今回調査を行ったエリアマネジメント導入街区は、住宅の建設途中または完了後入居間もない状態であり、また回答戸数も少なく実施事項も街区の美観や安全の維持に限られていた。そのため、対象事業に対するニーズや未導入地域との意識の差を把握することができたが、地域に加齢による空洞化を防ぎ、良好な居住環境が持続する地域をつくるためには、より広域のエリアマネジメントの在り方や業務の内容を明らかにする必要がある。

そのため本研究会では、新住宅街区におけるエリアマネジメントの調査と並行して、地域価値向上を目的にエリアマネジメントを展開している「地域密着型のデベロッパー」の住宅市街地の事例調査を行い、事業関係者と意見交換を重ねてきた。その中で、事業の共通性やエリアマネジメント事業の可能性について明らかになったので紹介したい。

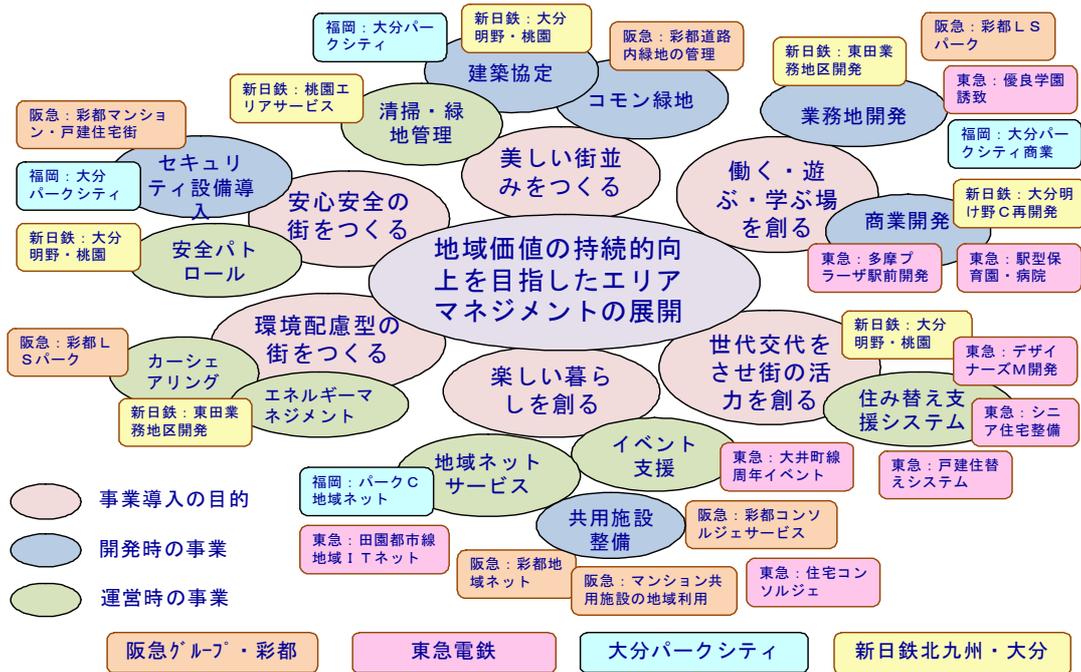
調査対象地の概要

調査地域・事業者	エリアマネジメントのニーズ	エリアマネジメントの概要
大分パークシティ 場所：大分市 事業者：大分パークシティ株式会社（福岡地所） 現地調査日時：平成19年12月10日	大分市郊外の丘陵地での新市街地開発で、既成市街地や競合する住宅開発地に対し差別化を図り、良好な住宅地を形成するため。	豊かな緑地や公園を共有財産とした住宅団地を開発。 戸建て団地組合を結成し、緑地維持、地域コミュニティの活性化、セキュリティ管理などの事業を展開。
阪急・彩都 場所：茨木市 開発事業者：阪急電鉄、阪急不動産 現地調査日時：平成20年1月10日	大阪府北部の丘陵地での新市街地開発で、既成市街地や競合する住宅開発地に対し差別化を図り、良好な住宅地を形成するため。	景観や環境を重視した新駅周辺の住宅地開発。 新しい街にふさわしいライフスタイルの形成を通じて地域価値の向上を図ることを意図した事業を展開。
東急電鉄・たまプラーザ 場所：横浜市 開発事業者：東急電鉄 現地調査日時：平成19年7月10日	東京近郊にある私鉄沿線の良好な住宅市街地を、加齢による衰退化傾向から防止するため。	地域の利便性や美しい街並みの維持、地域活力の持続のために、商業地再開発、域内の開発事業者の連携、住宅住み替え事業の展開などを実施。

5-2 エリアマネジメント事業の展開事例

各地域の地域価値向上のためのエリアマネジメント事業の展開事例を整理すると下図のようになる。

□地域価値向上のための事業展開事例



エリアマネジメントの導入を目的別に見ていくと、①美しい街並みをつくり維持していく、②安心安全の街をつくる、③環境配慮型の街をつくる、④楽しい暮らしをつくる、⑤世代交代をさせ街の活力をつくる、⑥働く・遊ぶ・学ぶ場をつくる、の6つのニーズがあることがわかる。

①美しい街並みをつくり維持していく

美しい街並みをつくるためには、建築協定の締結やコモン緑地の整備を行い、さらにそうした景観や環境を維持していくために、清掃や緑地管理を行う事業が生まれ、そうした活動を運営していくために団地管理組合のような組織が必要になる。

そうした美しい街並みの創出や維持管理は地域価値向上のための重要な項目であり、最近一定規模の住宅団地開発で採用されだしている。

②安心安全の街をつくる

安心安全もこれからの住環境にとって重要でマンションだけでなく戸建て住宅団地にも採用されつつあり、阪急彩都・大分パークシティ・新日鉄都市開発大分明野・桃園の各団地でも販売段階でのセキュリティ設備の装備や地域巡回がセールスポイントになっている。

③環境配慮型の街をつくる

環境配慮についても価値づくりの重要なテーマになってきており、透水性舗装やエコ住宅の採用など各地域とも様々な工夫をしているが、エリアマネジメント事業の視点で見ると、カーシェアリングやエネルギーマネジメントなどがある。カーシェアリング事業は、セカンドカーの需要に対しCO₂排出削減のほか駐車場面積の抑制のために阪急彩都・新日鉄東田・桃園地区のマンションで使用されているが、現在は試行段階であり運営上の課題や事業としての効率運用などはこれからの課題である。戸建て住宅では現在のところ採用されていないが、環境意識の増大やより使いやすい事業システムの開発により、将来検討課題になると考えている。

また、街区内でのエネルギーの効率利用を図るエネルギーマネジメント事業も、将来のエリアマネジメント事業の主要な柱にあると思われるが、住宅街区レベルでは需要の時間変動が同一傾向となるため難しく、商業・業務など住宅と異なる需給傾向を示す施設のある都市レベルでの運用を考える必要がある。その点、新日鉄都市開発・東田地区でのマンションへの業務用コジェネ発電電力の利用はその試金石になると思われる。

④楽しい暮らしをつくる

地域価値向上のためには、良好なコミュニティの形成や楽しい暮らしの演出、魅力的なライフスタイル情報の提供は重要なテーマであり、地域ネットサービスやイベント支援事業は住宅市街地においてもエリアマネジメント事業の大きな柱になると考えられる。

阪急・彩都や大分パークシティでは、きめ細かな地域情報を住民に提供するためにコンシェルジュサービスを行っている。地域のサークルやイベントなどの情報が頻繁にのるため地域コミュニティの形成に役立っているが、一方で利用者が限られた人に集中しており、今後いかに利用者の拡大に努めるかが課題である。

⑤世代交代をさせ街の活力をつくる

住宅市街地は住人の定住性が高いため、街の加齢とともに構成人口の年来も高くなる傾向にある。それは、街の活力の低下や社会負担の増加さらには人口の減少が起これ、街の空洞化につながっていく。こうした傾向を防止し、持続的な市街地にしていくためには、若い世代を意図的に地域に転入させる仕組みをつくる必要がある。

東急電鉄の田園都市線沿線の市街地は魅力ある街区形成で知られているが、区画整理事業による市街地形成からすでに数十年が経過しており、その予防策として戸建て住宅をリニューアルして仲介事業を行う「アライエ」や、地元地主の土地を有効活用したデザイナーズマンション「トップリート」など、地域ストックを活用した住み替えを支援する事業を積極的に展開している。

社宅跡地を再開発した新日鉄大分明野や桃園の開発地の実績からもわかるように、交通が便利で良好な住環境が形成された既成市街地は、商業施設や生活利便施設などを新しいライフスタイ

ルに合わせ更新していくことにより若者や就業世代にとっても暮らしやすい、魅力的な街に変えることができる。既成住宅市街地で地域ストックを活用した住宅ビジネスはこれからの街づくりの重要な事業になる。

⑥働く・遊ぶ・学ぶ場をつくる

さらに、単に住宅市街地やそのコミュニティをマネジメントするだけでなく、新しいライフスタイルに合った就業の場や商業施設、学ぶ場さらには医療や保育などの生活支援施設を整備することも持続的な街をつくるための重要な要素である。

商業施設は時間の経過による変化が大きいと陳腐化が激しい。そのため、施設のリニューアルだけでなく、中に入る店舗の業態や営業スタイル、デザインなどを常に更新していく必要がある。今回の調査では、そうした商業施設のリニューアルについて、商業開発者だけでなく地域価値の向上の面から地域開発者の側からもこれに着目し、積極的に関与していることがわかった。

また、新日鉄東田地区、阪急彩都ではIT産業やライフサイエンス産業など、21世紀型の産業を整備しているが、そうした産業ゾーンの整備は産業振興だけでなく、地域住民の働く場の創出や就労世代の地域への転入、さらにはそうした産業の存在による街の多様性・発展性の創出など様々な効果があることがわかった。

5-3 エリアマネジメント事業の発展性

以上の検討結果から、「地域密着型のデベロッパー」では、すでに多くのエリアマネジメント事業を展開しているが、そのニーズを整理すると以下のことがいえる。

- ①美しい街並みをつくる、安心安全の街をつくる、環境配慮型の街をつくるなど、地域の全員が一体となって運営していくことで、地域価値の向上や運営の効率化が図られる事業では、管理組合方式など地域を限定し全員参加型の仕組みをつくる必要がある。
- ②楽しい暮らしを創るイベント支援や情報サービス、施設利用サービスなどについては、それを享受する側の意向によってサービスの内容は頻度が大きく異なるため、会員制のような仕組みがなじみやすい。
- ③世代交代をさせ街の活力をつくる住み替え事業や、働く・遊ぶ・学ぶ場をつくる商業再開発や企業誘致などの事業は地域の価値を上げる事業であるが、事業性の責任が事業者側にあるため、事業者の側でビジネスモデルを造り、展開していく必要がある。

地域価値を上げるためのエリアマネジメントにも多くの種類があり、いずれも今後発展が期待される事業であり、その特性を考えながら、その事業化の仕組みを考えて行きたい。

第6章 まとめ

6-1 課題と対応の方向(実証的取り組みから得られた課題と対応の方向を整理)

- ▶ 成熟型社会の進行に伴い、地域価値向上のエンジニアリング（エリアマネジメント）のニーズが高まっていることが確認された。
- ▶ **地域密着型のデベロッパー**はすでに事業ベースでそれに取り組み、**地域価値向上の実績**を上げていることが確認された。
- ▶ その活動は①環境配慮・②美しい街並み創出・③安心安全の確保・④楽しい暮らしの創造・⑤世代交代による活力維持、⑥働く・遊ぶ・学ぶ場の整備の多岐に及び、**事業的発展性も高い**ことがわかった。
- ▶ ただ、サービスの受け手である住民には、その良さがわかりにくいことからモデル事業の促進など、**体験の機会を増やす**ことが必要。
- ▶ 複数のマンションや戸建住宅などで構成される街区に適用するためには、**団地管理組合の法整備や官民の役割分担い手法の整備**が必要。
- ▶ 市民・NPO・企業・行政など多様な主体が連携して取り組み・効果を挙げるためには、**優れたコーディネータの存在が重要**。
- ▶ 既成市街地で広く展開していくためには、米国で実施されているような**B I D**（構成員の参加義務づけと負担金の公的徴収）の**導入**も有効。

6-2 今後の展開方向

今回の調査から、成熟型社会に向けたエリアマネジメントニーズの増大、その有効性、目的とそれを実現するための多様な手法があることが確認された。また、エリアマネジメントを促進していくための制度整備の必要性やその方向性も明らかになった。

今後は、最も導入可能性の高い新規住宅開発地でのより高度なエリアマネジメント事業の導入、より広域でのエリアマネジメントのあり方などを実証的に研究していきたい。

Ⅲ－３ 意見交換会

(1) 実施概要

各調査団体がこの一年間で得たノウハウや、抽出された課題等について協議し、今後のエリアマネジメントの推進に向けた検討を行うため、意見交換会を開催した。

開催に当たっては、事前に調査団体に対して協議したいテーマについての提案を依頼した。その結果、意見交換会の協議のテーマは、以下のものとなった。

- テーマ①：活動が地域の課題解決につながっているとどのような場面で実感しているか
- テーマ②：活動資金の確保について
- テーマ③：周辺地域との関わり合いについて
- テーマ④：行政の支援について

開催の概要は以下の通りである。

日時：平成20年3月3日(月) 15:20-17:15

場所：国土交通省土地・水資源局会議室(合同庁舎2号館11階)

出席者：選定団体関係者(下表参照)、エリアマネジメント推進マニュアル検討会委員(小林座長、齊藤座長代理、中村委員)、土地政策課(佐々木課長、釜谷調整官、片山補佐、矢吹補佐)、市浦H&P(川崎、仁科、三井所)、他オブザーバー



<団体関係者 出席者リスト>

○新屋商店会

	名前	団体での役職・所属等
1	石垣 充	委員会委員長 公立秋田美術工芸短大 助教
2	小野 隆三	委員会副委員長 新屋商店会
3	中津川 正次郎	委員会 委員
4	石田 敬太郎	委員会 委員 わなり場 代表
5	河村 守信	委員会オブザーバー (株)都市環境計画研究所
行政	保坂 悟	秋田市都市総務課都市環境担当

○多摩NT・まちづくり専門家会議

	名前	所属等
1	秋元 孝夫	理事長
2	松原 和男	事務局長
3	松原 友子	理事
行政	鈴木 恭智	多摩市市民活動推進課

○コミュニティ彩都

	名前	所属等
1	松本 利典	有限責任中間法人コミュニティ彩都
2	畦田 昌宏	同上
3	堀池 真二郎	同上

○北大江まちづくり実行委員会

	名前	所属等
1	三木 啓正	(株)都市空間企画研究所
行政	阿部 正和	大阪市計画調整局開発調整部

○舞多聞東3丁目(みついけ)地区協定運営委員会

	名前	所属等
1	中尾 幸雄	舞多聞東3丁目(みついけ)地区協定運営委員会委員長
2	眞淵 和美	舞多聞東3丁目(みついけ)地区協定運営委員会委員
3	宮代 隆司	神戸芸術工科大学大学院博士後期課程3年
4	橋本 大樹	神戸芸術工科大学大学院芸術工学研究所特別研究員

○次世代システム研究会・ストック型街区研究部会

	名前	所属等
1	岩科 健一	ストック型街区研究部会会長・新日鉄都市開発顧問
2	五十嵐 健	早稲田大学理工学研究所客員教授
3	赤井 直也	新日鉄都市開発九州支店長
4	藤田 祐	新日鉄都市開発九州支部長
5	勝瀬 信	新日鉄都市開発九州支部
6	網岡 健司	新日本製鉄八幡製鉄所総務部部長
7	小椋 泰三	日鉄コミュニティ九州支店長
8	成田 高一	日本プロジェクト産業協議会常務理事
9	小伊藤 主税	日本プロジェクト産業協議会主任
10	東浦 亮典	東急電鉄エリア開発事業部課長
11	佐藤 俊郎	環境デザイン機構代表取締役
行政	神野 直樹	北九州市建築都市局総務企画部計画調整課

(2) 意見交換会の討議概要

テーマ①：活動が地域の課題解決につながっているとどのような場面で実感しているか

- ・新規開発において、デベロッパーは良い街をつくることを意識して、まちづくり等に取り組んでいる。それが地域の住民のニーズと本当に適合しているかが、デベロッパーとしては不安と感じている部分がある。
- ・一方で、既成市街地においては、議論の場を形成することが課題となり、メンバー（地元、行政等）を集めて議論できるようになった時が、ひとつの課題解決につながる場面として認識されている。
- ・また、多様な機能・役割を持つ地元大学や専門家等が、新たな参加者として参加することも課題解決に向けた大きな原動力となることが認識されている。

テーマ②：活動資金の確保について

- ・彩都では、中間法人を主体として、生活支援サービス等を提供し「まち」の魅力を高めながら、受益者負担として会費を集める方式が採られている。
- ・また、桃園では管理サービスへの対価の徴収を、開発及び売上の段階に仕組みとしてビルトインすることで、サービス提供に向けた資金確保を図っている。
- ・ただし、会費、管理費を継続的に徴収していくための仕組みの構築が課題となっている。
- ・一方で、既成市街地等においては、団体の活動資金について、新たに費用負担を地域の住民等に課すことは困難であり、助成等の支援に頼ることが多い状況にある。
- ・専門家に積極的にフィーを払うというも難しいために、今以上の活動は止めるという流れになる傾向もある。
- ・助成や支援を安定的に受けることが必ずしも可能ではない中、イベント等への協賛費を募る、収益性のある施設等の運営を行う等の資金確保に向けた工夫が見られる。
- ・また、地域密着デベロッパー等は地域や企業のブランドイメージを維持のために、地域に投資する可能性があり、これをうまく活用していくことも有効となる。

テーマ③：周辺地域との関わり合いについて

- ・当該地域を活性化の中で、周辺地域の活性化をも目指すという意向が見られる。
- ・生活をする、あるいは活動をする上で、地域の中で完結することはなく、周辺地域との共同活動、周辺との協議に向けた体制の検討等、様々なレベルでの関わり合いが見られる。

テーマ④：行政の支援について

- ・NPO助成の活用で地域主体のまちづくりを促進する例はある。しかし、一団体に対する支援期間を限定するものも見られ、助成を受ける期間内で、団体が自立できるような体制・環境を整備していくことが課題となる。
- ・地域のマネジメント活動により地域価値が上昇するところに税（賦課金）を還元させるB I Dのような制度は、マネジメントを行う団体の資金調達に有効であり、制度の検討が求められる。
- ・指定管理者制度も、地域がマネジメント活動を行う上で有効ではあるが、地域の状況や活動内容等によっては制度の活用には壁がある。また、行政の提示する金額も厳しい傾向にある。

IV. 調査団体の活動から見るエリアマネジメントのポイント・課題

IV-1 調査団体の位置づけ

(1) エリアマネジメントの体系

本調査の調査団体の状況は多様である。地域の住民等が主体となって、活動を展開するものもある一方で、法人格を持ち会費を集めて地域に対するサービス提供主体となるものもあり、エリアマネジメントとは、マネジメントの要素となる活動を地域住民が自ら行うパターンだけではないことが分かる。

今後、エリアマネジメントの推進を検討する上で、その地域の状況・特性、主体のあり方等に着目して整理を行い、それぞれのパターンでどのような対応をしていくか、さらなるステップアップに向けてどのような促進方策を展開していくかについて留意する必要がある。

そこで、ここでは、従来型のまちづくりとの比較の中で、エリアマネジメントの体系・パターンを提示し、それぞれの調査団体の活動内容をその仮説に基づき評価し、活動のポイント、ノウハウ、課題等の抽出・分析を行うものとする。エリアマネジメントのパターンは以下のように整理できる。

①従来型のまちづくり的な活動

- ・個人や任意団体等が地域の課題に関するコンセンサスを形成し、行政に対して、まちづくり等の提案を行う。
- ・行政は、それを受け都市計画等への位置づけや事業の実施を行う。
- ・想定される主な住民側の主体としては、自治会・町内会の地縁コミュニティ等。
- ・住民等は、行政等に対して交渉、連絡、調整等を行い、事業の主体は行政に依存する
→特定の地権者が集まり組合等による再開発事業等を実施するケースもある。

②エリアマネジメント1：地域の自助・共助に基づく活動

- ・個人や任意団体等が地域の課題に関するコンセンサスを形成し、地域の住民が自ら主体として活動を展開する。
- ・地域が判断して活動を実施・展開するため、多様化・高度化した地域のニーズに対応したサービスを実施・展開することが可能となる。
- ・地域住民がサービスを提供することにより、住民が行政に求める支援は限定的なものとなっていく。
- ・テーマ性を持った活動となることも多く、NPO等が担い手になると想定される。
- ・自助、共助の観点からの活動の実施・展開も見られる。

③エリアマネジメント2：地域主体による重層化した活動

- ・エリアマネジメント1が多様化し、時間の経過にともない活動を重層的に展開する。
- ・個人（任意団体）が自ら地域にある資源を有効活用し、個々の活動を連動させることにより、より高い効果を得る。
- ・多様なニーズに応えるために、追加する活動に応じて地域内の多様な主体間の連携・重層化が重要となる。

- ・活動資金は、特定の者等の持ち出しや地方公共団体等からの補助・助成等に依存する場合が多い。
- ・総合的なマネジメント、コミュニティ・マネジメントを自立的に継続することが課題となる。

④ エリアマネジメント 3：システム化された活動

- ・①～③の活動は、サービスによる効果を楽しむ者と活動に関する費用を負担するものとの関係が不明確になっている。エリアマネジメントより継続的かつシステム化された状態で展開していく上で、これらの関係を契約の締結等により明確にしていくことが有効となる。
- ・サービスを一部アウトソーシングする等の工夫により、より効率化・合理化されたサービスを享受する。
- ・活動への人的な参加自体は必ずしも義務とはならず、適正な費用負担を行うことでサービスを受けることも可能となる。
- ・地域の中でより強い合意形成や継続性の確保、契約主体となる組織が必要となり、地域の主体間の調整、合意形成をもとにサービスを、契約行為等のともなう外部化等により享受していく。
- ・地域による自主管理のためのシステムを構築していく場合も見られる。
- ・自立的な活動のため収益性を担保する、あるいは、必要な経費に相当する会費を徴収する等の、資金確保のための仕組みが構築されている。
- ・エリアマネジメントをシステム化することで、自立性、持続性、専門性、発展性、効率性を担保することを目指す。

このパターンをもとに、今年度選定された調査団体の活動の段階等の評価を行う（下表）。

エリアマネジメントのパターンに基づく調査団体の活動の評価

	従来型の まちづくり的な 活動	エリア マネジメント 1： 地域の自助・共助に 基づく活動	エリア マネジメント 2： 地域主体による重層 化した活動	エリア マネジメント 3： システム化された活 動
①新屋商店会		●商店会、町内会、 大学等の地域の多 様な主体からなる 協議組織の設立	●協議組織を中心と した多様なイベン ト・活動等の展開	○収益性を備えた人 が集える場の設置 の検討
②多摩ニューター ウンまちづくり・ 専門家会議	●地域と行政・都市 再生機構等との調 整を図るためのネ ットワーク組織の 設立 ●まちづくりイベン トの開催	●多主体連携による イベントの開催	●大学と連携した生 活サービス等の提 供	○地域の多様な主体 間の調整、ネット ワーク化による事 業の展開、資金確 保に向けた検討

- ：行われている活動
- ：今後展開すると想定される活動

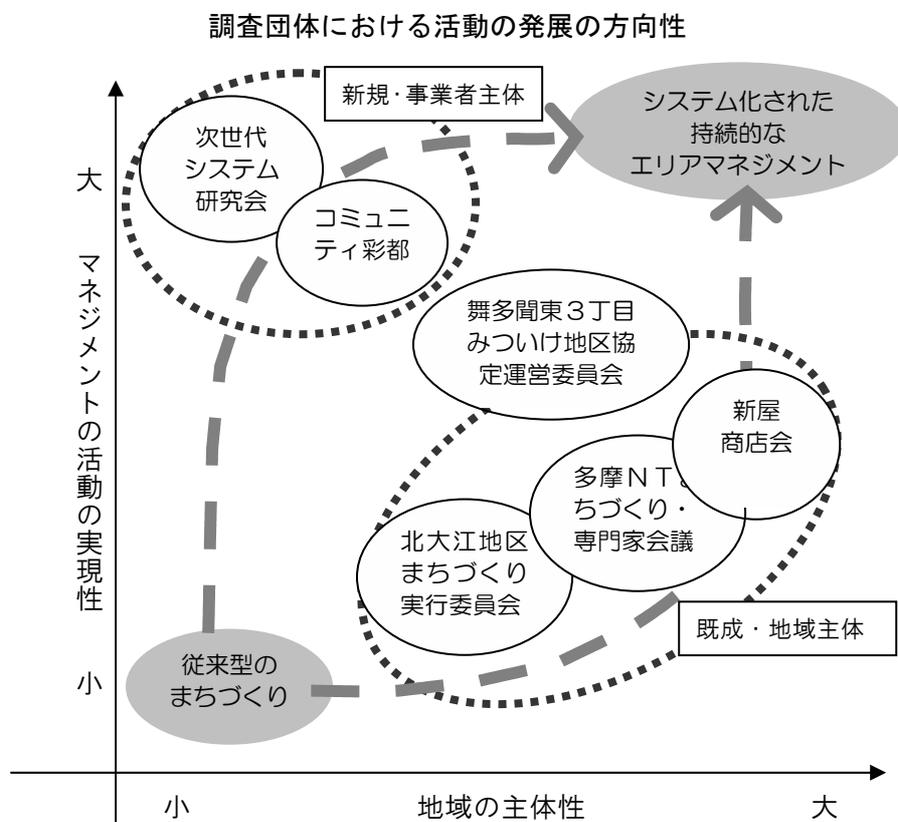
	従来型の まちづくり的な 活動	エリア マネジメント1： 地域の自助・共助に 基づく活動	エリア マネジメント2： 地域主体による重層 化した活動	エリア マネジメント3： システム化された活 動
③コミュニティ 彩都				<ul style="list-style-type: none"> ●受益者負担に基づ く生活支援サービ スの提供 ●地域の主体間のネ ットワーク形成支 援 ●ファーマークラブ の開催、リーダー 育成 ○公共施設の管理受 託の検討
④北大江地区ま ちづくり実行委 員会		<ul style="list-style-type: none"> ●公園の整備計画へ の参画、花壇等の 管理 ●緑化・美化活動の 推進 <p style="text-align: center;">活動の発展</p> <p style="text-align: center;">実績等をもとした地域の主体としての位置づけ</p> <ul style="list-style-type: none"> ○行政との調整を果 たしてきた自治会 機能の補完・再構 築の検討 	<ul style="list-style-type: none"> ●公園を核としたイ ベントの拡大、 ●資金確保に向けた 検討 	
⑤舞多聞東3丁 目みつつけ地区 協定運営委員会		<ul style="list-style-type: none"> ●協定、ガイドライ ンの策定 ○入居後の状況に対 応した適切なルー ルの運営手法の検 討 <p style="text-align: center;">活動の発展</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●さらなるコミュニ ティ形成等に向け た新たな組織の設 立の検討 	
⑥次世代システ ム研究会			<ul style="list-style-type: none"> ●地域主体の確立 ○継続的な地域の契 約主体の確立に向 けた検討 <p style="text-align: center;">活動の発展</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●管理サービスの一 元的な提供 ●管理サービスに対 するニーズ・評価 の把握 ○公共施設の管理受 託の検討

- ：行われている活動
- ：今後展開すると想定される活動

調査団体はいずれも、本年との活動を通じて、その活動段階を発展させる方向にある。ただし、「新規開発／既成市街地」、「住民・事業者・地権者等の地域主体／事業者・開発者主体」等の別によりその発展のプロセスに差があると考えられる。

「新規開発」かつ「事業者・開発者主体」である次世代システム研究会やコミュニティ彩都では、活動の実現性の高いマネジメントシステムを住宅地の開発段階でビルトインしつつも、住民等が、地域内で展開されるマネジメントの内容等について決定する等の主体性や継続的な関与を担保するための持続的なシステム・体制の構築を目指している。

一方、「既成市街地」かつ「住民・事業者・地権者等の地域主体」である新屋商店会、多摩NTまちづくり・専門家会議、北大江地区まちづくり実行委員会では、地域の主体性を上げ、より多くの主体間での合意形成等を図りつつ、マネジメント活動の実現性を高めることを目指す方向にあると考えられる（下図）。

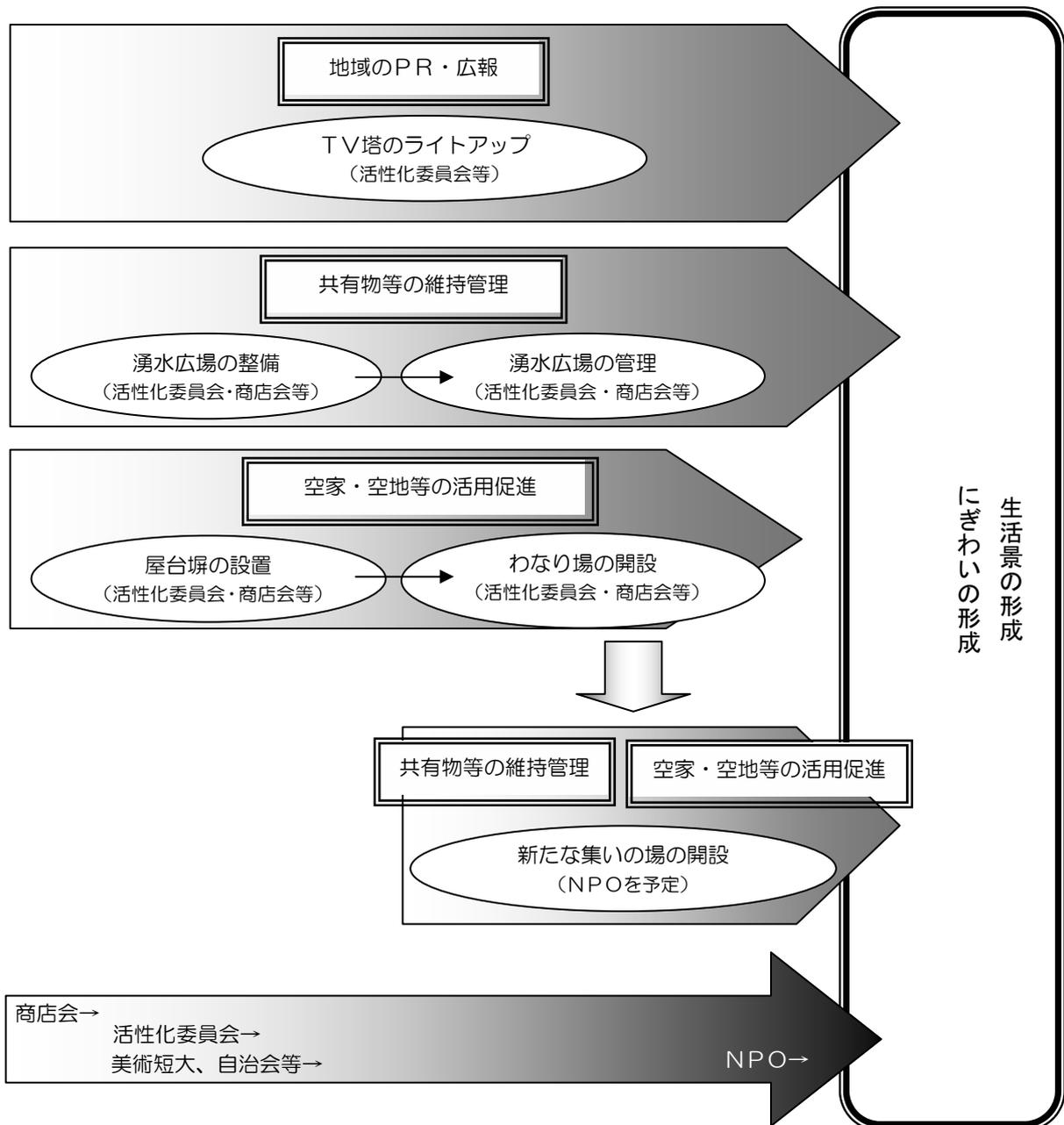


以上の地域性による発展プロセスの違い等に留意し、次ページ以降、各団体のエリアマネジメントの展開の方向性を整理する。

①新屋商店会

新屋地区では、商店会、町内会、大学等の多様な主体の参画のもと、協議組織を設立し、地域のことを地域自ら考えていくための環境をつくり、賑わいづくり、シンボルづくりの形成を目標としている。その委員会を中心として、多様かつ重層的なイベント等の活動を実施し、今後は、賑わい・シンボルの両方の目標を実現する施設の整備・運営を検討していく。その施設運営については、運営主体のあり方、運営資金等について、システム化の検討を行っていくとしており、新屋地区においては、エリアマネジメントの活動が着実にステップアップしている状況にある。

●エリアマネジメントの展開

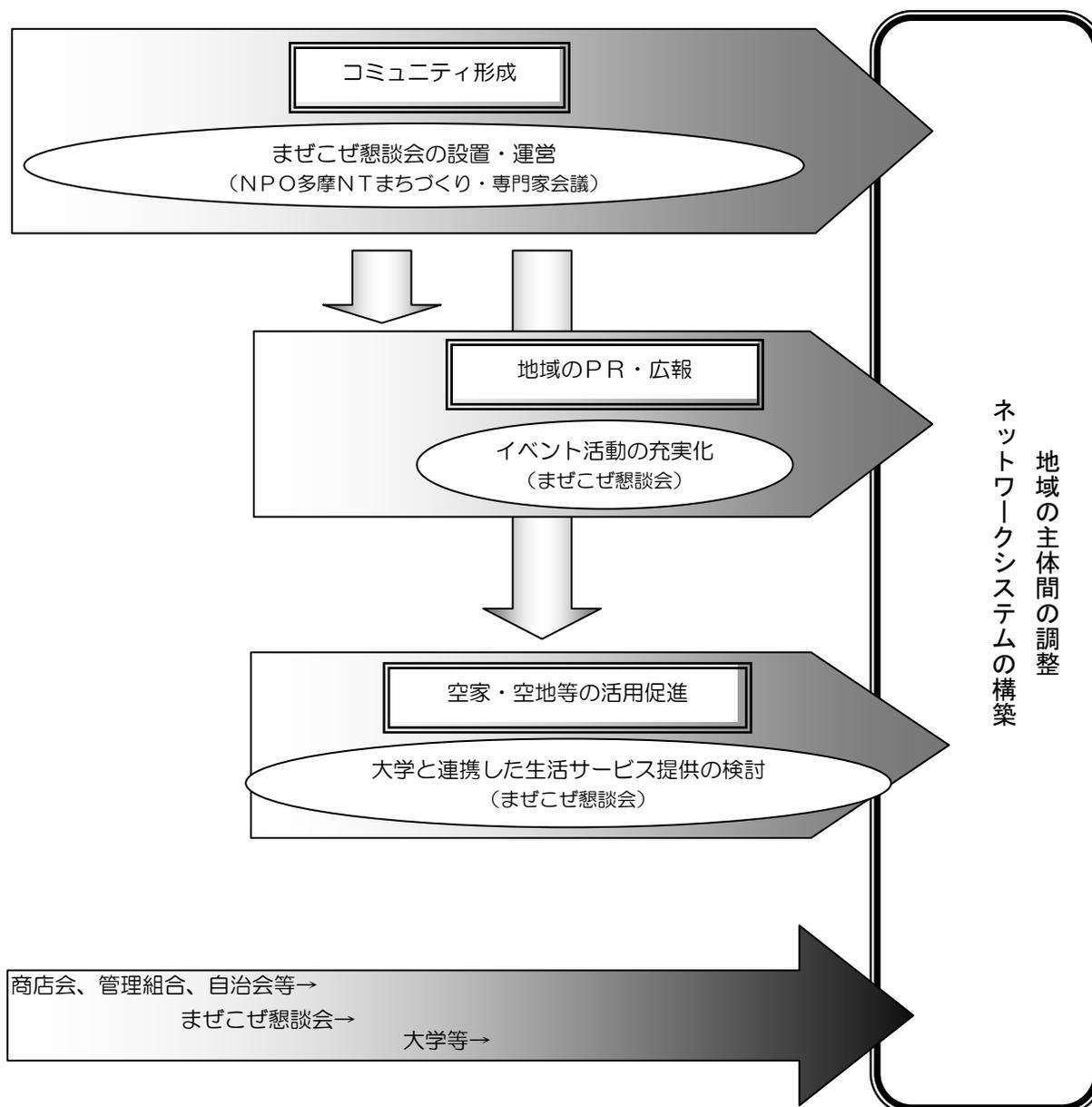


②多摩ニュータウンまちづくり・専門家会議

諏訪・永山地区では、すでに地域に多様な住民組織等がある中で、多摩ニュータウンまちづくり・専門家会議が事務局となりネットワーク形成組織（懇談会）を立ち上げ、行政や事業者（都市再生機構）との調整等を行うための環境を整備した。また、懇談会の調整のもと、地域の主体間の連携が図られ、地域内のイベント、事業、活動等が拡大化、充実化されるなど、地域の活動として発展する傾向が見られる。

今後は、懇談会の担うネットワーク機能に対する地域の認識を高め、地域がこの組織の存在を必要とし、地域がこの組織を支えていくような環境の整備が課題となる。

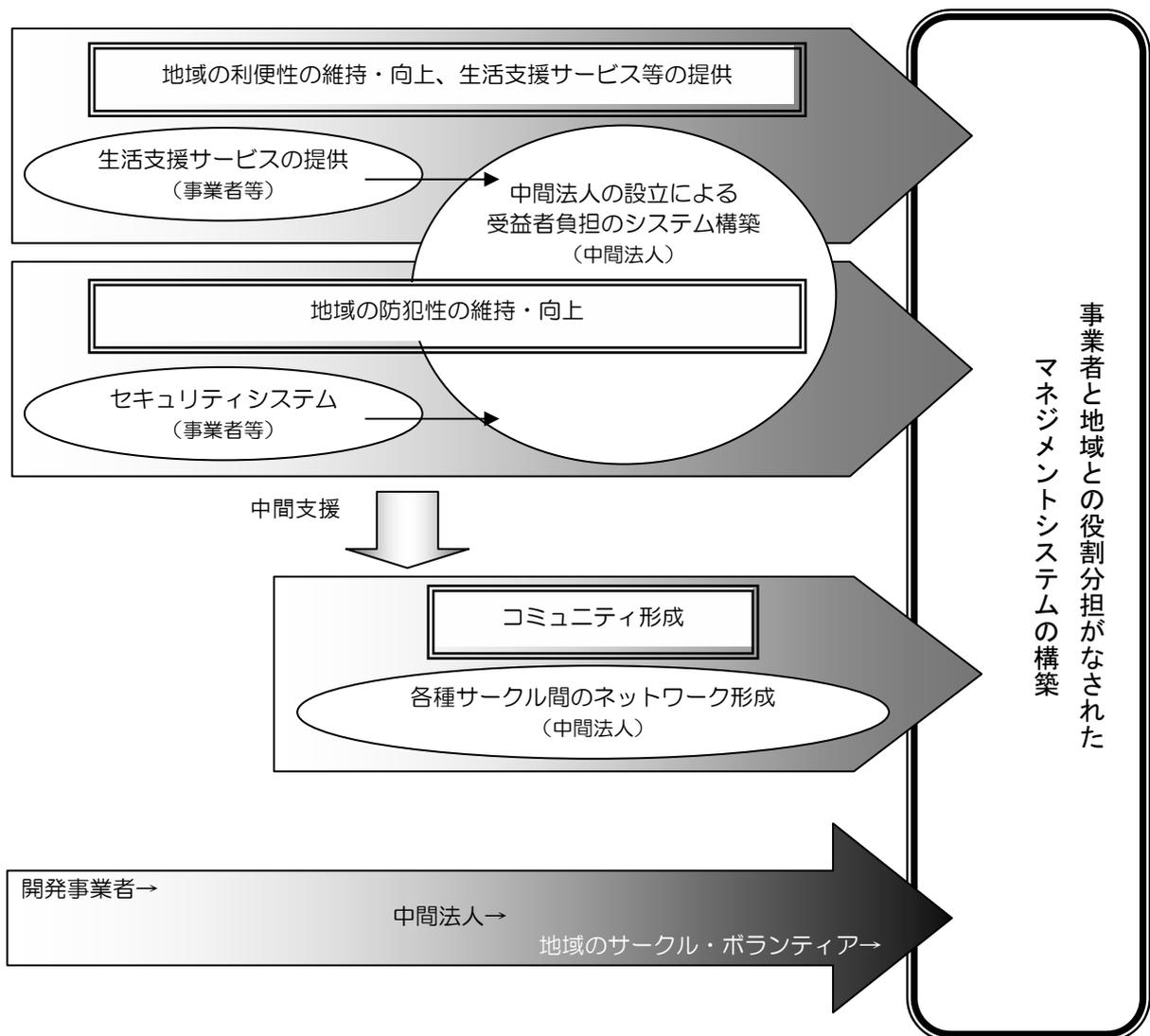
●エリアマネジメントの展開



③コミュニティ彩都

彩都では、開発当初から、事業者が地域の魅力を高めることを目的として、生活支援サービスの提供、コミュニティ形成支援等を、住民の会費をもとに展開してきたが、今後は受益者負担のビジネスとして成立する環境の構築、事業者による中間支援の展開を目指し、中間法人を設立しコミュニティ形成等の地域活動の担い手としての役割を地域に移転する方向を検討している。

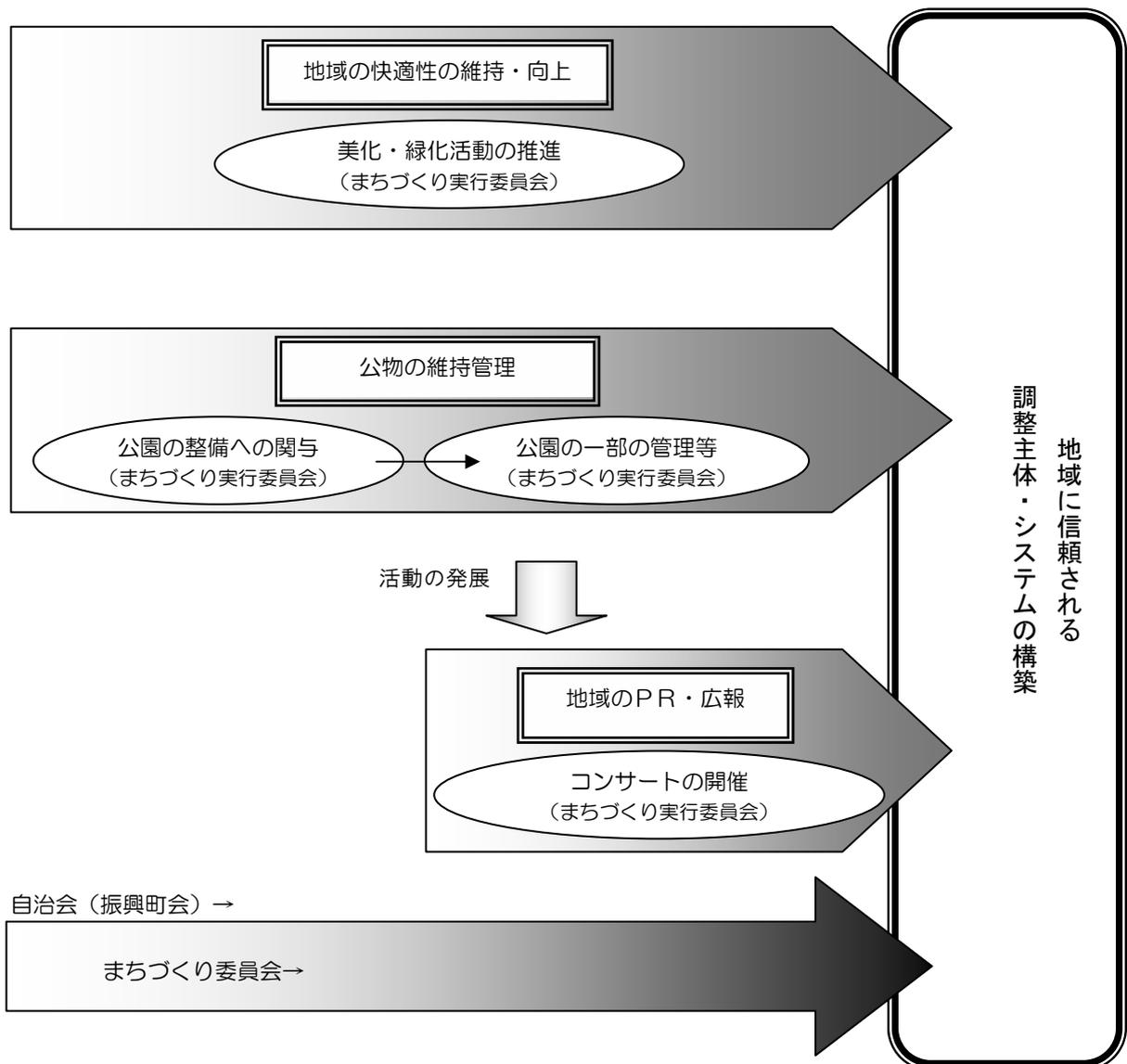
●エリアマネジメントの展開



④北大江地区まちづくり実行委員会

北大江地区では、商業・業務地区としての性格も強く、行政を含めた多様な主体との調整を果たす役割を担う主体の存在が求められている。これまでの自治会では、行政等との調整機能が十分に働かなくなっている状況になっている中、公園の整備、管理、地域美化、それらを経緯としたイベントの拡充・地域プロモートの展開などの実績を重ねていくことにより、地域での認識・評価を徐々に高めつつある。

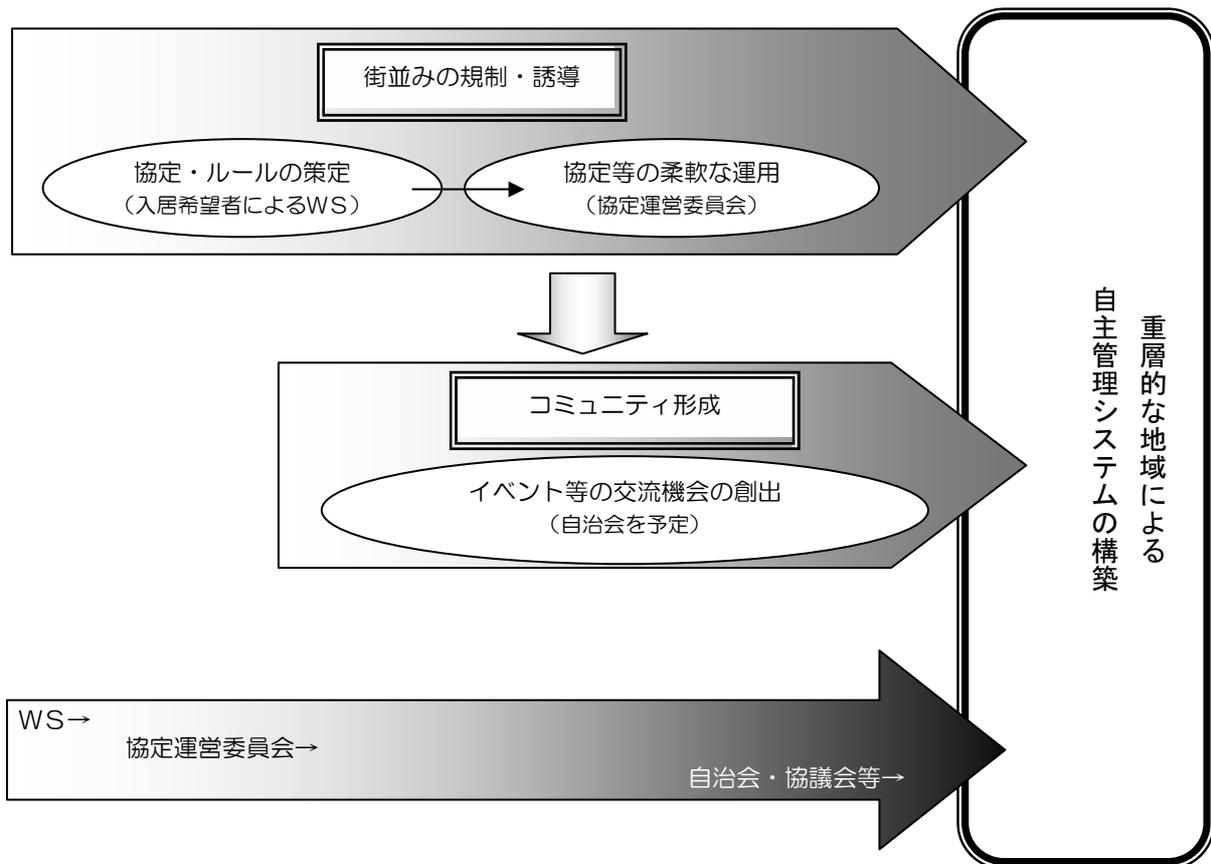
●エリアマネジメントの展開



⑤舞多聞東3丁目みついけ地区協定運営委員会

みついけ地区では、入居前から行われてきたワークショップ等をもとに街づくりルールを策定し、運営組織を設立してきた。入居が進み、実際に暮らしは始める中で、ルールの限界点が明らかになってきており、また、地区内のコミュニティの形成、周辺地域との調整など、開発時には想定していなかった課題も生じるようになっており、新たな組織の設立が求められ、現在その検討が進められるなど、ステップアップの兆しが見られるようになっている。

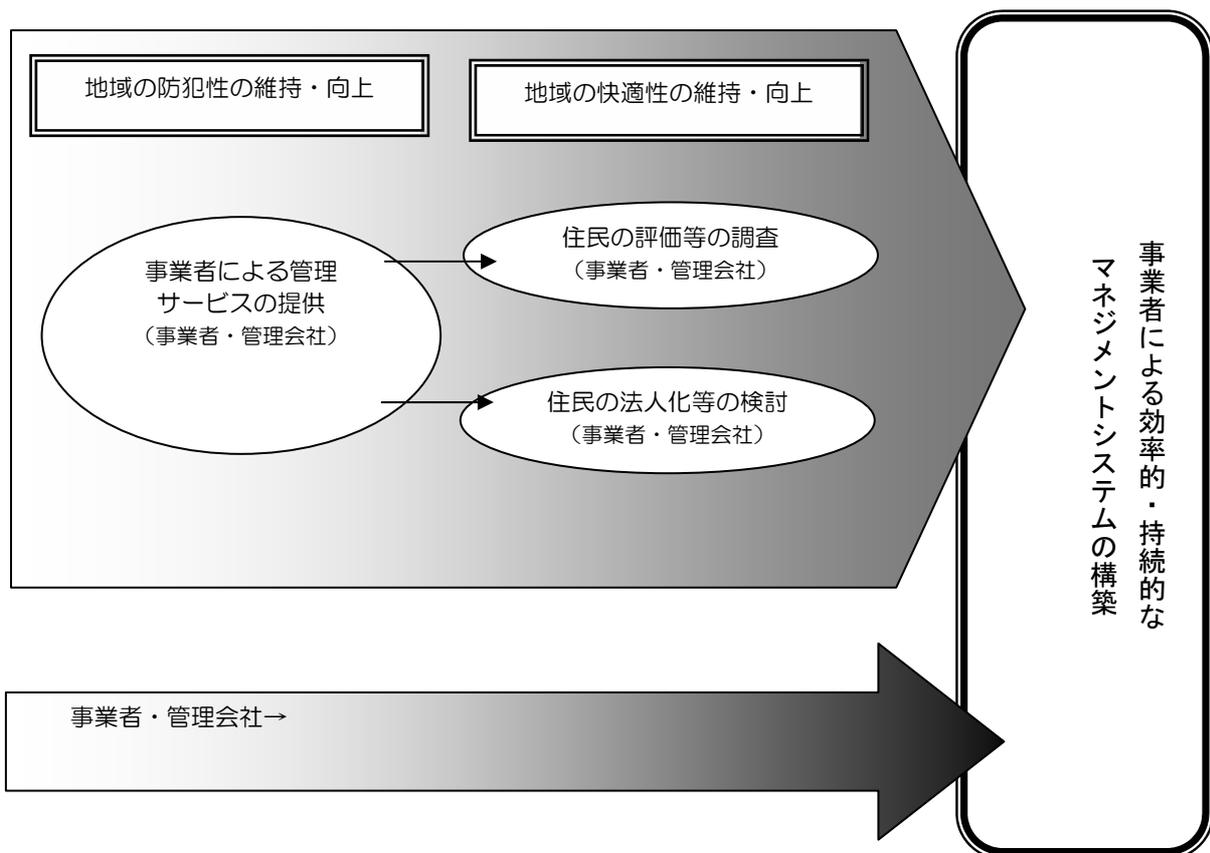
●エリアマネジメントの展開



⑥次世代システム研究会

桃園では、良好な街並みを持った住宅地であり、販売時の契約で月に6,700円の会費を徴収し、ゴミ置き場の清掃、タウンセキュリティ、インターネットのインフラ提供・管理等の管理サービスを一元的に提供している。居住者の管理サービスに対するニーズや評価も高い中、事業者として、管理サービスを継続的なビジネスとして成立させていくため検討をさらに行っていくこととしている。

●エリアマネジメントの展開

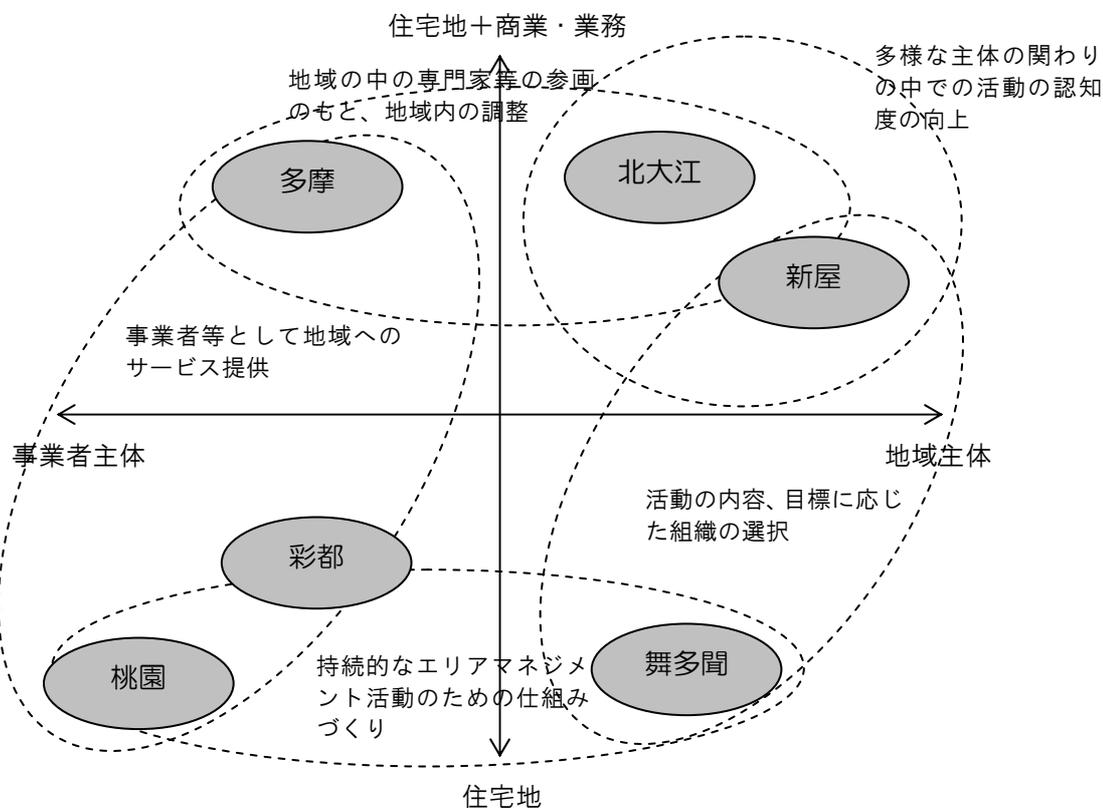


(2) 活動団体の機能

地域の状況、活動団体の構成により、その団体の機能に差が見られる。

地域の状況別に見ると、新規開発等に伴い、開発当初からエリアマネジメントの仕組みがビルトインされている住宅地においては、居住者の入れ替わりに対してその仕組みの継続性、持続性を担保する方向で、関係者等との調整、検討を行っている。特に、今後入れ替わり等が進み、住民の地域に対するニーズも多様化することが想定される中、今ある仕組みを継続性のあるシステムとしていくことが重要な機能となる。一方で、既成市街地等の用途が混在している地区においては、明確なエリアマネジメントの仕組みを構築しえず、それに向けた地域内の調整が主な機能となっている。その中で、今回の調査からも団体内でのコンサルタント等の専門家の役割は大きいと考えられるが、業として成立させていくことは難しく、機能による地域のメリットを示しながら、地域の専門家としての職域を成立させていくことが課題である。なお、専門家派遣や地域の大学が社会貢献として取り組むことが既に行われている。

次に団体の構成別に見ると、地域が主体となっている団体においては、その団体の活動に対する地域の認知度の向上や、活動の内容・目的に応じた組織形態の選択・新しい組織の設立等を検討する傾向にある。特に、専門性の弱い地域主体の組織において、収益性を有する組織形態を成立させていくことが求められる。一方、事業者を主体とした組織においては、地域へのサービス提供機能を有しており、その機能を強化していく上でも、地域の主体を育て、契約主体として確立していく、あるいは、一部のサービスについて地域主体と連携していくことが求められる。



IV-2 エリアマネジメントの推進に向けた検討課題

(1) 合意形成

①新規の住宅地における合意形成

- ・新規住宅地における合意形成には、大きく2つのアプローチがある。一つは、募集・販売段階で、合意形成やサービス提供の仕組みをビルトインし、それに賛同するものに販売するものである（舞多聞、桃園）。これは、既成市街地におけるまちづくり的な合意形成プロセスとは大きく異なるものとなる。
- ・もうひとつは、活動主体を地域に移行させるため、開発事業者が自らの役割を中間支援に移行させるもので、中間支援団体となった事業者が交流の場の提供・運営等を行う中で合意形成が行われていくものである（彩都）。

②既成の住宅地等における合意形成

- ・既成市街地においては、地域に関わる主体も様々であり、地域に求めるものも多様となる。その状況において、多様な主体の存在を踏まえ、合意形成の範囲、内容、順番等を工夫していくことが必要となる。
- ・そのため、既成市街地等においては、意欲のある一部の人間によるまちづくり的な活動をベースとして、それを周辺に波及させる中で、地域の合意を徐々に得るということがベースとなっている（新屋、北大江）。
- ・また、新規住宅地においても時間の経過、居住者の状況の変化・入れ替わり等により、継続的な活動に向けた合意形成を図っていくことが困難となる場合も多い。

③活動主体と地域との情報交換

- ・それとは別に、活動を行う主体とその他の地域住民等との情報交換を実施していくことも、長期的な視野に立つと合意形成をする上で有効となる。
- ・活動内容に関する情報発信、まちづくりイベント（街歩き等）の開催、アンケートの実施、その結果の公表等を通じて、活動が地域にとって直接的、間接的にメリットがあることを示していくとともに、地域のニーズの把握、意識啓発等を行っていくことが重要となる。
- ・また、外部へのPR、外部からの活動の評価等により、地域内における活動のステータス向上につながり、地域内の合意形成に寄与することもある。

(2) 人・組織

①活動主体の傾向

- ・今回の調査においては、地域の居住者が全員参加してマネジメントを行っている事例は少なく（舞多聞（桃園））、一部の人間による活動の実施をベースとしている状態が多い。
- ・エリアマネジメントを行っていく上で、専門的な知識、技術、マンパワーを必要とする場面が多く見られ、アドバイザー等として専門家の一定の関与が活動を適切に実施していく上で重要となる。

②活動内容に応じた組織の選択

- ・一つの地域においても、活動する組織の形態が複数存在する、あるいは新たな組織の設立を検討する傾向が見られる。活動内容、機能、目的等に応じて、柔軟に組織を設立する方向が伺える。
- ・舞多聞では、協定運営機能を強化、特化させるために、自治会や協議会の設立を進めている。
- ・新屋では、共用の場となる施設の整備・運営に向け、より多くの住民等の賛同を得るために、NPO法人の設立の検討を行っている。
- ・多摩NTでは、より総合的に地域の問題・課題を検討するために、自治会、団地管理組合、商店会等からなる協議組織（まぜこぜ懇談会）を設立させ、多様な主体による様々なニーズを一つの場で協議する体制を構築している。
- ・北大江では、自治会機能を補強し、新たな活動を推進していくために、任意団体であるまちづくり委員会が設立されている。
- ・彩都では、事業者がより地域に密着し、地域との融合を図る上で、中間法人を設立している。
- ・組織の形態・性格と活動内容との整合を図ることに留意するとともに、組織形態の持つ「イメージ」にも配慮しながら、適切な組織形態を選択していくことが重要となる。

③関与する専門家等

- ・地域を支える専門家の一つとして、大学が大きな役割を果たしている。その関わり方として、立ち上げ段階のファシリテーター、実際の活動の担い手、専門的な知見を活かしたサポート等、地域の状況に応じ、多様な関わり方となっている（新屋、多摩、舞多聞）。
- ・ただし、地域が活動を継続的に行うための体制を築くことが求められるのと同様に、大学側でも、地域に関わっていくための仕組みを用意していくことが重要となる。
- ・また、専門家として、建築士、まちづくりコンサルタント、それらの専門家からなるNPO等が、活動主体のメンバーになっていることも多く見られる（新屋、多摩、北大江）。
- ・これらの専門家の場合、活動主体の事務局や、活動の企画・立案等を担うこととなり、専門家の果たす機能は、地域が主体となってマネジメントを行う上で重要となっている。
- ・デベが地域に関わる上でも、デベと地域の利害を調整するコーディネーターとしての専門家の必要性も指摘されている。
- ・また、専門家が継続的に地域に関与することが重要となるが、活動主体の財政状況から、専門家の継続的な雇用が困難となる場合もあり、専門家が地域に関与するためのメリットや有効性を地域に示し、専門家への報酬に向け「地域の共益費」を徴収する等のシステムの構築が求められる。

④事業者サイドから見た地域の体制のあり方

- ・事業者は、居住者のニーズに応じたサービスを提供する、居住者の自主的な活動をサポートするといった立場にあり、事業者が継続的に地域に関わるためには、地域が主体となった組織・体制が構築されることが求められる（彩都、桃園）。
- ・特に、事業者がサービスを提供していく上で、地域が主体となった組織は、地域のニーズの把握や契約等、調整をおこなう相手として、その役割は重要なものとなっていくことが想定され

る。

- ・そのような点からも、より多くの居住者等が参画する組織構築を誘導していくことが事業者にとっても課題となる。

(3) 活動資金

- ・エリアマネジメントの活動を行う上での原資として、会員からの会費・管理費の徴収やサービスを受けるものからの費用・経費の徴収、協賛金等の寄付、業務委託、収益事業の実施、助成金の獲得等がある。
- ・新規住宅地において会費等を徴収する場合、募集・販売時にシステムとしてビルトインさせることが有効となる。
- ・ただし、全国的に自治会・町内会への加入率が減少すると言われるなど、住民等の地域社会への参加が減退する状況において、会費を払うに値する活動を行い、その効果・メリットを適切に示していくことが重要となる。
- ・ただし、桃園でのアンケート結果に見るように、住民等は実際に負担し、実際にサービスを体感しないと、そのサービスや活動の有効性を十分に認識しない傾向にあり、既成市街地等においては、最初のプロセスをどのような形で展開するかが課題となる。
- ・業務委託の一つとして公物管理における指定管理者制度の活用が有効となると考えられるが、地域の活動実態と指定管理者の役割との差、委託額の面等において、条件を整えることが難しいといったことも見られる。
- ・(2)に示すように、専門家等の地域への関わりは有効である一方で、一般的に地域から専門家等へのフィーが発生しにくい状況にあり、専門家等のボランティア的な活動に頼っている部分も見られる(多摩、北大江)。
- ・専門家が継続的に地域に関与していくためには、専門家が関与することのメリット、専門家が関与した活動の有効性を示し、「地域の共益費」を徴収するシステムの構築が求められる。
- ・「地域密着型のデベ」等、民間企業の一部においては、企業イメージの向上、自らが開発した地域のブランド力の増進等に向けて、投資をする場合もあり、これらの企業の資金を積極的に活用していくことも、今後の課題となる。

(4) 核となる活動内容

- ・地域により活動内容は大きく2つに大別できる。
- ・一つは、システムとして成立している活動を核とするものであり、セキュリティ、IT等のインフラの供給・管理、ごみステーション等の清掃サービス等を中心としている。これらの活動については、外部化(アウトソーシング)が可能であり、ビジネスとして成立するということがわかる。
- ・もう一つは、システムを構築することが困難な地域におけるまちづくり的な活動を核とするものである。これらの活動については、資金確保を含め、継続性に不安な面がある。
- ・今回の調査では、まちづくり的な活動として、集まる場、協議の場の形成を核とするものが見られる(新屋、多摩、北大江)。
- ・ただし、彩都では、中間法人がサービスとして提供しているITインフラ等を活用し、それを

基盤としながら、協議の場の形成を図るなどしており、基幹のシステムが地域の価値の向上に資することを地域にアピールしながら、システムとしてそれを地域で（あるいは地域の負担で）維持していくことが重要となる。

（５）行政との関係

- ・ 行政による支援（資金助成、人材派遣）が、地域の活動において大きな役割を果たしている。
- ・ その一方で、行政が一団体、一地域に継続的に支援を行うことは、今後困難となっていくことが想定される中、行政に頼る形での活動に限界がある。
- ・ 地域が行政に依存しない状況をつくること、対等な立場で連携を図ることが、今後求められる。
- ・ ただし、行政においても、活動している地域にのみB I Dのような行政による費用の徴収や税制優遇措置を図ること等は難しいことから、地域が自立していくことを支援する制度的な仕組みの必要性も求められている。

（６）地域の状況ごとの対応

①新規開発された住宅地

- ・ 会費や管理費等の徴収並びにそれを原資とした管理や生活支援サービス等の提供の仕組みをビルトインすることで、地域の価値・魅力の向上を図ることが可能となる。
- ・ その一方で、時間の経過や住民等の入れ替え等に伴い、サービス等の提供を拒否する世帯の発生に対応するための、仕組みの構築等を図る必要がある。

②既成市街地

- ・ 寄付や任意の人の持ち出し、あるいは行政等の助成・補助等を原資として活動を展開する傾向がある。
- ・ 持続的な活動を展開する上での基盤が不安定であり、また、専門家等の支援も受けにくい状況となっており、地域が自立を目指していくことが必要となっていく。
- ・ そのために、特に、収益性の高い事業を展開すること、あるいは、地域のニーズに適合し、適切な対価を得られるような活動を展開することが重要となる。

V. 効果的な支援方策の検討

(1) 補助・助成等の支援

地域の住民、地権者、事業主、さらには、まちづくり等に関する専門家等が主体となってエリアマネジメント活動を展開していく上で、地方公共団体等からの資金等の補助・助成等は有効となる。特に、初期段階においては、活動する者等の持ち出しなど、ボランティアな部分に依存する傾向にあり、活動が地域にある程度認められ、システム化されるまで、これらの補助や助成等がないと、途中で活動が立ち消えになる可能性が高くなる。

ただし、長期的に同一地域に補助・助成等を行っていくことは、その地域主体の地方公共団体等への依存を強めることとなり、自立した地域を形成していくことが困難となることが想定される。また、地方公共団体の立場においても、公平性、効率性の観点から、同一地域への長期的な補助等を行うことは難しいことから、補助、助成期間には期限を設け、その期間中に、成果について情報発信を行うなど、早期に地域の活動が周囲に認められ、自立的な活動となるよう誘導していくことが求められる。

(2) 専門家等の派遣

エリアマネジメントには、専門的な知識、技術を要する場面が多く見られ、景観指針の策定や組織の立ち上げなど地域の住民のみでは、十分に対応できないことが想定される。このような状況に対し、地方公共団体等が地域の状況に合った適切な専門家等を派遣していくことが、エリアマネジメント活動を円滑に展開する上で、有効となる。

そのため、地方公共団体等においては、大学等学識経験者、建築士、街づくりコンサルタント、弁護士、会計士等、地域の取り組みを支援する志向を持つ様々な専門家等に関する情報を蓄積し、派遣を的確に行うための環境整備を図ることが重要となる。

ただし、専門家等の派遣においても、資金の補助・助成と同様に、長期的に派遣することは困難であり、その専門家等が地域において、どれぐらい重要な役割を担っているかを示しながら、地域でその専門家の働きに対して応分の負担をし、専門家等を適切に活用しながら自立的な活動ができるような環境を形成していくことが求められる。

(3) 地域と地方公共団体との連携

エリアマネジメントにおける地域と地方公共団体との連携の一つとして、指定管理者制度等を活用した地域による公物管理があり、このような連携を行っていくことは有効である。

その場合の留意点として、民間事業者への委託とは異なり、地域が主体となるため、管理に関するノウハウや事業を展開する基盤等を十分に有していないことも想定されるため、日頃の必要な管理・指導による技術の向上を図ることや業務範囲の設定、選定にあたっては、地域の特性などを踏まえて総合的な評価を行うこと等が考えられる。

(4) 制度的な環境の整備

本調査の中で、アメリカ等に見られるB I D的な税と地域による管理との関係を明確にした制度、地域の主体に関する法人制度等、制度的な環境整備の必要性を取り上げた。今後も、エリアマネジメント活動の促進を図ること等により普及していく中でエリアマネジメントの必要性、エリアマネジメントを支える制度の必要性が、より明確になってくることと思われる。引き続き、国、地方公共団体、地域等との連携のもと、エリアマネジメントに関する先導的な事例を発掘・整理し、情報提供に努めること等、エリアマネジメント活動の普及に努め、活動実例を蓄積していくことが課題となる。