事例

26

緑化・保全

島熊山の雑木林を守る会

大阪府豊中市［調査年度：H14 年度］

身近な自然に親しもうと観察会を行ってきた団体が、自ら雑木林の整備・管理活動を展開。今回の調査では、間伐や雑木林再生のための苗移植など、具体的な整備活動を進めるとともに、活動に伴う雑木林復元状況についての調査を行い、また整備手順を手引書としてまとめた。

団体・活動概要

千里ニュータウン外周の島熊山丘陵の自然環境の保全と再生のための活動を行い、その活動を通して、地域住民が昔ながらの里山の動植物に親しめる環境づくりを目指す市民活動団体。観察会、雑木林の整備・管理など、市民が自ら身近な自然に関わる活動を継続している。

活動経緯

①活動の開始（1991 年） 千里緑地に隣接する雑木林が開発される際、その保全の提案を契機として結成。

②自然観察会活動（1991～1998 年） 身近に残された『歴史の山』の自然に親しみ学ぼうと、近隣の小中学生や住民に呼びかけ、毎月定例の自然観察会を開催。8 年間の観察会で、この山が非常に豊かな生態系を持っていることが確認された。

③竹間伐－雑木林再生の活動（1999～2003 年） 島熊山尾根筋より千里ニュータウン側は保全緑地として残されているが、反対側は開発可能なためマンション建設等で生き物の棲息範囲は狭まる一方である。加えて雑木林内にモウソウチクが拡大し、他の樹を枯らし、単一な植生へと変化している。もとの豊かな雑木林の復元を目指して、竹間伐の活動を続けている。

調査年度の活動概要

①モウソウチクの間伐：雑木林内に侵食、拡大しているモウソウチクを伐採。伐った竹は竹細工や竹炭としても活用する。

②ドングリの苗床作りと林内への苗の移植：雑木林内にあるドングリや実のなる木の苗を植える。

③コドラート調査：モウソウチク間伐後の雑木林復元の状況を確認するため、10m×10m のコドラートを 7 つ設定し、植生調査を行う。

④クズ、ササ刈り：アカマツ等にからまるクズを刈り、林床に広がるネザサも随時刈りとる。

この他、雑木林での整備活動手順等をまとめた「雑木林管理 作業の手引き」を作成。

活動の特徴・ポイント

- 先駆性：一般的な里山管理はここ数年市民の手で行われているが、タケ間伐作業はあまり例がない。今後、北大阪地域でも放置された竹林間伐の活動が多くなると思われる。
- 住民と身近な自然との新しい関わり方：単に観察するだけではなく、手入れ作業を通して身近な自然に親しみ、大切に思う心を育む。
- 今回の調査で作成した「雑木林管理 作業の手引き」を活用し、より広い市民参加をめざす。

出典：
「大阪府豊中市千里ニュータウン外周緑地での竹林間伐と雑木林再生を通したまちづくりの展開に向けた調査 報告書」H15.3 島熊山の雑木林を守る会

1 活動の背景

1 島熊山の位置

島熊山は豊中市の北部に広がる丘陵である。かつては現在の緑丘2丁目にあった山の名前であったが、開発でその形が失われ、現在では周辺に残された丘陵全体を示す呼び名になった。

緑丘と新千里西町の境界線に沿い、千里ニュータウンを取り囲むように残り、ほぼ全域が千里緑地に指定されている。高さ50～130メートルの稜線が、新御堂筋線をはさみ新千里北町2丁目の市の最高点（133.71メートル）へと連なっている。

古くから見晴らしのよい山として知られ、今も晴れた日には北は箕面連山から五月山、遠く六甲山まで見渡せる。西には町並みの向こうに大阪湾が光り、東に千里ニュータウンを一望できる。

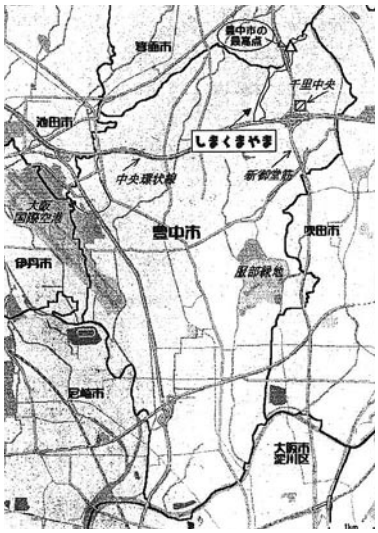


図1　島熊山の位置

2 歴史に登場する島熊山

島熊山周辺には窯跡がいくつか残されている。新千里南町1丁目の島熊山窯跡、北緑丘2丁目の桜井谷窯跡は現在も保存され、これらの他にも、緑丘3丁目や北緑丘3丁目から須恵器が多数見つかっている。須恵器は5世紀半ば頃から後半にかけて作られ、登り窯で焼く際に島熊山のアカマツやコナラなどの木が燃料としてたくさん使われたと思われる。

なだらかな低い山が続く千里丘陵は「寝山」とも呼ばれ、山道は現在の上野坂から箕面へと続いていた。『万葉集　巻十二』（8世紀後半）では「玉かつま　島熊山の夕暮れに　ひとりか君が　山道越ゆらむ」と謳われている。その時代、山を越えて遠くを旅する夫を案じた妻が詠んだものだが、当時の島熊山の、人里離れた寂しい風景が伝わってくる。

また『摂津名所図絵』（1800年）では「島熊山　熊野田村の北にあり　一名鬼ケ嶽という　千里山の山脈つづきて険岨催鬼たり　山中大巌多し」と記され、谷や崖、大きな岩が多い険しい山だったことも分かる。

3 開発されてきた島熊山

豊中市域は鉄道（阪急電鉄）の開発に伴い、その周辺部に住宅の開発が進んだ。耕地の整理等で市南部の低地、中央部の台地を中心に住宅都市としての形を整えていく。1961年、大阪府企業局による千里ニュータウンの開発で、市北部の千里丘陵をなしていた山々が一挙に失われていく。

ゆるやかな起伏の丘陵に、池がぽつぽつとあり、四季折々の山歩きが楽しめた大きく広い里山は、道路を作るために各所で寸断され、また住宅地を造成するために削られていった。島熊山の尾根筋だけが千里ニュータウンの外周緑地として辛うじて残された。

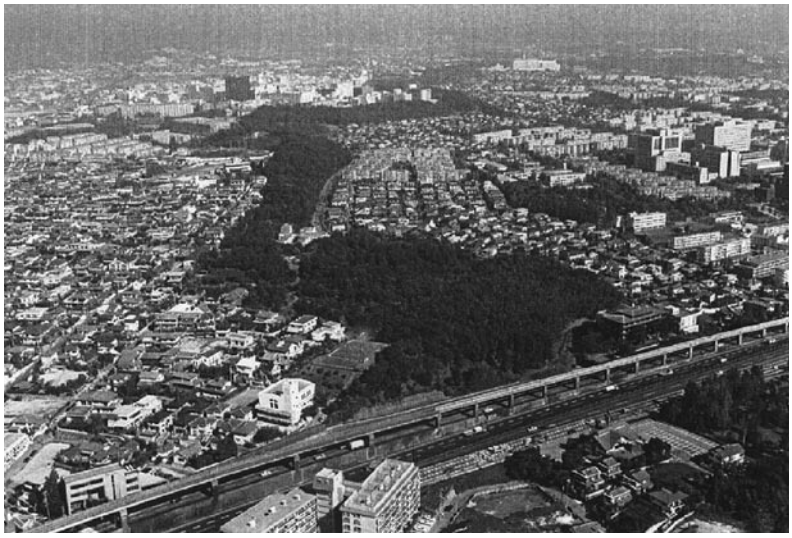


写真1　上空から見ると緑の回廊になって続く島熊山

山の尾根筋をはさんでニュータウン側の30haは保全緑地として残されたものの、反対側は公有地と民有地が入り組み、開発が可能である。当会が発足してからの12年間だけでも、マンション等で9ha失われてしまった。現在、ぎっしり立ち並んだ住宅の中で、島熊山の尾根筋は緑の回廊のようになっている。

島熊山周辺の図（1953年）　（1972年）　（1990年）

図2　島熊山周辺の変遷

2　活動の経緯と目的

1　活動の経緯

●活動の開始（1991年）

1991年3月、千里緑地に隣接する雑木林が開発される際に、その保全の提案を契機に当会が結成された。この時は、開発用地内の大木を中心に26本の木が移植され、雑木林奥の水場を壊さないよう、設計図が変更された。以後、開発計画がある度に保全の提案と話し合いを重ねてきている。

●自然観察会活動（1991～1998年）

身近に残された自然に親しみ学ぼうと、近隣の小中学生や住民に呼びかけ、毎月定例の自然観察会（とよなか自然ウォッチング）を催してきた。季節を違え、様々なテーマで観察を続ける中で、タヌキのため糞やカヤネズミの巣を発見したり、多く

図3　雑木林再生作業地

の種類の野鳥や昆虫がこの山に寄り添い、養われていることを知った。

●竹間伐と雑木林再生の活動（1999～2003年）

島熊山尾根筋より千里ニュータウン側は保全緑地として残されているが、反対側は開発可能なため、マンション建設等で森がなくなり、動物の棲息範囲は狭まる一方である。毎年秋には、千里緑地を分断する自動車道路でタヌキやホンドイタチの交通事故死が報告されるようになった。また、餌場が少なくなったタヌキやキツネは人家にも現れるようになっている。

加えて、雑木林内にモウソウチクが侵食－拡大し、他の木を枯らし単一な植生へと変化している。タヌキやキツネなど在来の動物たちが棲みよい、もとの豊かな雑木林の復元を目指して、毎月竹間伐の活動を続けている。

●清掃活動とクズ刈り・ササ刈り（1991～2003年）

道路から捨てられる空き缶や煙草の吸殻などを毎月清掃している。同じ時にアカマツ等に絡みついて弱らせてしまうクズ刈りと林床のササ刈りも行っている。

2　活動の目的

今回の竹間伐作業の目的は次の2点である

①3ケ月で成長してしまう竹は他の木の樹幹を覆い、光を独り占めし、竹以外の木を枯らしてしまう。成長した竹を測定してみると節は77節、全長18メートル、重量約52キログラムである。雑木林を構成する他の木は5年経っても1メートルに満たないものが殆どである。新しい実生が生まれても、光が当たらず、大きくなることができないので一方的に竹が増殖するばかりである。現在作業を行っている林も、暗い林内に残されている木は竹の上背を越す大木のみで、それらも光が届く上部だけに葉が繁り、途中に枝葉をつけていない不安定な状態である。

全国的にも里山での竹林の拡大は著しく、雑木林やスギ・ヒノキ林がモウソウチク林に置き換えられつつある。単一な植生にはそれを好む昆虫や野鳥しか生息できない。

より多くの種類の昆虫や野鳥、哺乳動物を養うために、より多くの種類の植物で構成される雑木林の再生に着手した。生き物たちが賑わう豊かな森として保全していくために、モウソウチクを間伐し、もとの雑木林へと復元を図る。

②千里ニュータウン外周緑地は、現在保全緑地である。しかし一部で竹林化が進み、暗く密生した状態となっている。住民にとって親しみが持てない自然は、開発対象になりやすく、また犯罪が起こる可能性もあるということで他用途へ変更という事態も起きてくる。景観上からも美しく、自然の豊かさを実感できる森であることで、将来的に市民の財産として保全しやすい。

写真2　車にはねられ亡くなった雄タヌキ

写真4　自動車道側から見た現場。モウソウチクが繁茂し、暗い林となっている

写真3
タヌキやキツネの交通事故死を防ぐため「タヌキ横断注意」の看板を市に立ててもらう

3　活動の内容

雑木林内に侵食ー拡大を続けるモウソウチクを伐採する

第2千里緑地（豊中市所有）の一部15,000㎡において、雑木林内に侵食しているモウソウチク139本を伐採した。1班を約3～5人編成として作業にあたりタケが混み合っている場所や光を当てたい木の回りを中心に伐っていった。伐ったタケはノコギリやナタで枝を払ってから約3mの長さに切り、所定の場所に積み上げる。

積み上げ方は、乾くとはねて危険な枝は下に積み、その上から重い幹で押さえるようにする。林床に広がらないように杭を打ったり切り株を利用したりして底面積を小さくし、高く積み上げる。

自動車道に沿った細長い林であるため、道路側から10mは伐採せず、現在は奥の林を間伐中である。奥が雑木林として復元した段階で、道路側の伐採も行う予定である。短期間で環境を変えることなく、徐々に竹林からもとの雑木林へと転換を図っていきたい。

図5
倒れる方向を考えて伐る。3～5人の班を編成し、協力して作業する

写真6　伐ったタケは枝をはらい3mの長さに切る

伐採跡地に雑木林内にあるドングリや実のなる木を植える

島熊山の雑木林を構成している樹種はアカマツ、コナラを中心として、常緑樹ではソヨゴ、シャシャンボ、ヤマモモ、ヒサカキ、アラカシ、アオキ、ヤブニッケイ等、落葉樹ではアベマキ、ネジキ、ナツハゼ、ヤマザクラ、コバノミツバツツジ、モチツツジ、リョウブ、カキ等である。今回は昨秋落ちたコナラとアベマキのドングリを採集し、2㎡程度の苗床を数箇所耕してそこに埋めて養生した（実生が出てくれば、さらにそれを林内に移植する予定）。また広い場所がとれない場合は、タケの輪っか1つ分の中に4～5個のドングリを埋め、小さな苗床とした。

更に、ドングリから育てなくとも、すでに実生の苗が林内にあるので、より育ちやすい環境の場所へ移植も行った。黄色いテープを巻いたタケの杭を150本準備し、誤って踏んだりしないよう、また経年変化が見られるよう、移植した日付けを記して傍に立てた。

上記の苗は今後適宜水をやる必要がある。そのためには、雨水を溜めて使えるようにしなければいけない。タケを半分に割り、節を抜いて樋とし、45リットルのポリバケツに溜められるよう、簡易雨水取水装置も作製中である。

写真7　光や水分などの条件の良い場所に実生の苗を移植する

写真8　移植苗の傍に、杭を目印になるように打ちつける

写真9
タケを使って雨水を受けとめる樋を作る

モウソウチク間伐後の雑木林復元の状況を確認するため、コドラート調査を行う

一定区域の植生の変遷を調査するため、毎年同じ場所を調べている。道路側から尾根筋に向かって、10m×10mの区画を7個（実際には6.5個）作る。2m毎に印をつけた10mの縄ひもを2本用意し、2本の縄ひもの間を2mあけ、その間の2m×2mの区画を順に調査していった。

これまで3年間の調査結果との比較分析はこれから行うが、今年度だけの結果では大木は健全な状態で残っているものの、中木以下の木は枯れる寸前のものが多い。

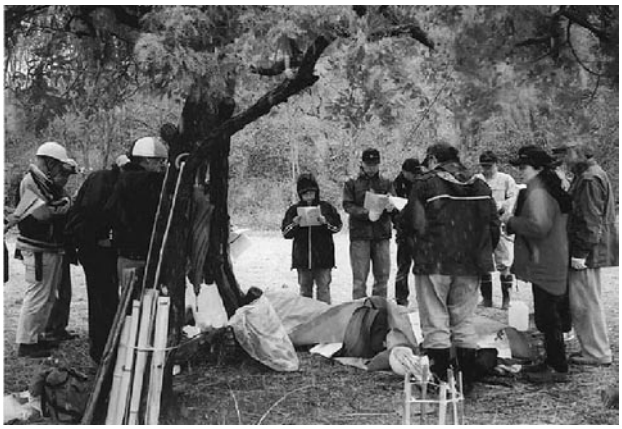


写真10 作業前の打合せ。この後、準備体操をする

アカマツ等にからまるクズを刈り、林床に広がるササを随時刈りとる

一部尾根筋の周辺にクズが繁茂し、ここ数年アカマツやスギ、コバノミツバツツジ等にからまり、その成長を脅かしている。とりつかれた木の頂上部にまでツルがはい登り、枝葉に光が当たっていない状態である。そのツルを下からひっぱり、取り除いた。

クズは根が深いので根ごと取り除くわけにはいかず、切り口に廃油を塗布するなどの方法を試みているものの、毎年新しい芽を出しツルが伸びる。定期的に手入れをして、健康な林を維持していきたい。

写真12 上部をクズで覆われたスギ。林床は一面のササ原

記録用紙に記載した木の根をよく見るとグラグラなので、調査をしながら抜いて整備するような状態であった。タケに暗く覆われていた期間が長く、持ちこたえられなかったと思われる（ネジキ、アカメガシワ等）。30cm程度に成長している実生の木はヒサカキ、ヒイラギ、クス、シャリンバイ、イヌツゲ、アオキ、ヤブニッケイ、マンリョウ、マキ等で、これらはある程度光が少なくても成長できる樹種である。タケの影響が少なくなったこれからの林が、どう変化していくのか、継続的に調査を重ねて見守っていきたい。

写真11　2m×2mの区画内にある植物の位置と名前を記録

林床に広がるネザサは遊歩道を中心に刈った。山を散策する住民が歩きやすいように、人ひとりがゆっくりと歩ける幅にして、その両側を刈っている。

間伐したタケを竹炭として活用する事前の準備を行う

伐採したタケは林内に積み上げているが、自然の素材を生活に取り入れることができないかと竹用品をこれまで作製してきた。青竹踏みや花入れなどの簡単なものから小物入れ、箸、短冊かけ、竹馬、竹こっぽり、鉢カバー等を作り、展示会等で紹介してきた。

今期は竹炭に取り組む。秋から春にかけての竹は水分

写真13　3mの竹を半分の1.5mにしているところ

が少なく固く良質な竹炭になる。炭焼き窯は大阪府豊能郡能勢町の「豊中市立少年自然の家」に3窯あり、3月29～30日の2日間で焼く予定にしている。そのための準備として、タケの幹の部分を3mの長さに切り揃え、さらにそれを半分にして現地へ運んだ。実際の窯に詰める時は75㎝にして4～5つ割りにし、中の節を取り除く。

写真14　林内に美しく積み上げる

「雑木林管理　作業の手引き」の作成

より広い市民が参加し、作業の内容を事前に学習し、安全に活動を行うことができるよう、下記の内容を掲載した「雑木林管理　作業の手引き」を作成した。

- 作業時間配分と工程
- 服装
- リーダーの選任と役割
- 道具の使い方
- 道具の手入れ方法
- 竹の伐採方法
- 樹木の伐採方法
- 林床整備の作業方法
- 間伐の作業方法
- 自然観察路（階段道）を作る方法
- 植生調査の方法

4　活動の成果

○林床が明るくなった。光が差し込むようになり、キンランやトンボソウ等が復活し始めている。

○これまでモウソウチクが密植していて間を飛び交うことができなかった林が、間伐により適当な間隔があくようになり、クロアゲハの飛翔なども見られるようになった。

○竹林の中に辛うじて生き残っていたコナラやクスの大木は、下部に枝葉を持たずヒョロヒョロと上部のみに葉を繁らせている状態であった。現在、大木周辺のタケを伐採したことにより、この森のシンボルツリーとしての風格を備えつつある。

○竹材を使ったガーデニング用の柵、七夕の季節の笹飾り、老人デイサービスでのミニ門松作り等に伐ったタケを欲しいという団体や小学校、老人ホームなどの申し出でがあり、その都度豊中市公園緑地課とも相談して提供している。タケを通じた人の輪が広がっている。

○とよなかアジェンダ21推進会自然部会でも、2003年度4月から島熊山の別な場所での竹林の手入れを行うことになっている。タケを間伐して健康な林を取り戻す活動が、他地域でも広がりだした。

5　今後の展開

- 今回作成した「雑木林管理　作業の手引き」を今後現場で徹底する。夏には研修会も持つ予定である。これまで見て習った技術を、文字と図で確かめることで再確認し、事故や怪我を予防したい。今後、より広い市民の参加も考えられ、また他の竹林でも同様の試みがされると思う。そのためにも、作業の内容を事前に学習し、均質化する必要が出てくることだろう。この「作業の手引き」をもとに、その都度ポイントを押さえた確認を行いたい。
- 竹林間伐と苗移植が一段落した後、本格的な雑木林の手入れに入る。そのための学習内容や山の遊歩道作りもこの「作業のてびき」に盛り込み、将来的に対応できるものとした。
- 間伐等の手入れを通じて、市民が身近な自然に親しむ活動は、これから増えてくると思われる。市民団体の手に委ねるだけでなく、市も運営面、資金面で協力する必要が出てくるだろう。市民と行政とのパートナーシップで、他地域でも周辺住民とともに、同様な試みを展開したい。

事例

27

緑化・保全

特定非営利活動法人
つくばアーバンガーデニング

茨城県つくば市［調査年度：H14 年度］

「女性庭師講座」から始まった花と緑のまちづくり活動が展開し、産官学民が協力する組織を設立して市民が主体となった公共用地の花壇整備、環境デザイン、交流活動を推進。この調査では、5 年間の活動実績を検証し評価を試みるとともに、新たに NPO 法人として発足する上での今後の活動の方向性について、市民の意見収集やワークショップを開催し検討した。

団体・活動概要

市民が中心となり、花のあるまちを育むため、市民をベースに産官学が協力して推進する組織を設立。つくば産の花を活用して、市民の立場に立つ専門家「アーバンガーデナー」が市民ボランティアとともに花壇整備・管理を実施。また、環境デザインや交流活動も行っている。

活動経緯

①活動の開始（1991～93）　事務局を担う暮しの企画舎が、女性庭師講座を開講したところ、自分たちの力でまちを美しく住みよくしたい、という女性たちの力強い支持を受けた。

②継続的な活動へ（93～98）　活動助成を受け、「花と緑のまちづくりを女性庭師たちの手で」委員会を発足。公共の場所での花壇づくり、剪定の実習、起業の可能性の模索、ネットワークづくりなどを進めるうちにNPO「花と緑のまちづくりセンター」を構想するようになった。

③TUG の設立（98～）　市が、つくばの農家生産の花を市民の手で植えることにより、都心部を活性化したいと考えた。「女性庭師」の活動との意向が重なったことが発端となりTUG が誕生。

調査年度の活動概要

- 継続的な活動：公共用地の花壇整備、園芸セラピー勉強会、環境デザイン部会（花の似合うまちのデザインを市民の視点から実現する活動）、交流部会（「つくば100本のクリスマスツリー」、「花のフォーラム」の開催）など
- TUG活動5年間の実績検証：これまでの活動記録を作成し、5年間の活動で当初の目標の達成状況や活動の費用対効果について検証
- 今後の展開に向けてのプラットホーム開設による意見収集・ワークショップの開催

活動の特徴・ポイント

①事務局、花の選定や管理について責任を持って担うアーバンガーデナー、潅水作業のスタッフ、デザイナーなど、有償のスタッフが活動を支えている

②市の各課、公的な団体（つくば都市交通センターなど）、企業、筑波大学や筑波技術短大などの専門家、市民が協働して進めている

③①、②によって、市民の労力やアイデアや希望が、公共の場所の活用や手入れに活かされている

出典：
「つくば市都心部における住民参加の花と緑のまちづくり事業5年間の実績検証と今後のあり方に対する意見収集のためのまちづくりプラットフォームの開設を通したまちづくりの展開に向けた調査　報告書」H15.3　つくばアーバンガーデニング実行委員会
＊この報告書の時点では「つくばアーバンガーデニング実行委員会」として活動し、平成15年3月末に「特定非営利活動法人　つくばアーバンガーデニング」となった。

1 活動の背景

1963年の閣議決定によりスタートした筑波研究学園都市の建設は、1980年に一応の「概成」を見て、さらに1985年に開かれた科学万博前後に都市的な体裁も整った。1987年には4町村が合併、翌年には1町が加わり、研究学園都市のまわりを、その約5倍の広大な田園地域が取り囲むつくば市が誕生した。

1997年、建設事業の中心であった住宅・都市整備公団が、つくば開発事業を清算することとなり、つくばは大きな節目を迎えた。同時に国土庁大都市整備局大都市圏整備局特別整備課も、筑波研究学園都市はほぼ目標を達成したと語った。いよいよつくばのまちづくりは、市と市民に全面的に委ねられることになった。

では、つくばは十分魅力的なまちになっただろうか。つくばの中心地区には、磯崎新設計のつくばセンタービルはじめ、有名建築家の作品が建築博物館のように並んでいる。また公園の1人あたり面積は9.65㎡（2003年2月現在）で他都市のそれを大きく上回っており、しかも公園と公園は計画的にペデストリアンデッキで結ばれている。広い大通りに立ち並ぶ街路樹は、大きく成長してまちに風格を与えている。それでも、「自分たちのまちという感じがしない」「あたたかみがない」「歩く人がいない…」そんな思いを市も、市民も共有していた。しかも、建築後10数年を経た建物や広場は老朽化が始まり、敷石はひび割れ、黒ずみ、雑草ははびこって、荒れて見捨てられた雰囲気が広がりつつあった。

一方、右肩上がりの時代につくられた「常磐新線と沿線開発」という計画が、現実のものとなって目前に迫りつつあった。「東京都心とつくばという2大国際情報発信拠点を直結し、沿線を開発する」というコンセプトのもとに、筑波研究学園都市に対し、面積で4倍弱、人口5、6倍の大事業が遂行されようとしている。人口減少、都心回帰の時代と言われながら、始まってしまった事業は止められず、大きな負債と不安、漠然とした期待をはらみながら、工事は急ピッチで進められている。

2 活動の経緯と目的

1 活動の経緯

①市の方針

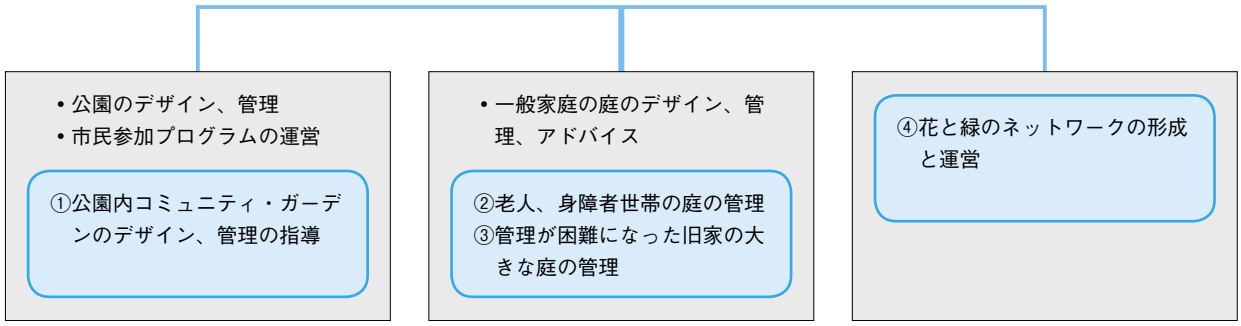
このような状況の中で、1998年のつくば国際会議場のオープンを前に、市内農家生産の花を、市民の手で植えて、中心地区を活性化し、国内外からのお客様を温かく迎えようという考えが市から出された。それを、行政が直接ではなく、市民を中心に、産官学が協力して進めていこうというのである。

②花と緑のまちづくり活動

市民の間には、もともと様々な緑に関わる活動があったが、その一つに女性の企画グループ暮しの企画舎が始めた「女性庭師講座」があった。1991年に、造園会社の後援を受けてつくばで始まったこの講座は、大きな反響を呼び、水戸、取手など各地で、市民や造園会社の要請を受けて数回にわたって行われた。1993年に講座の

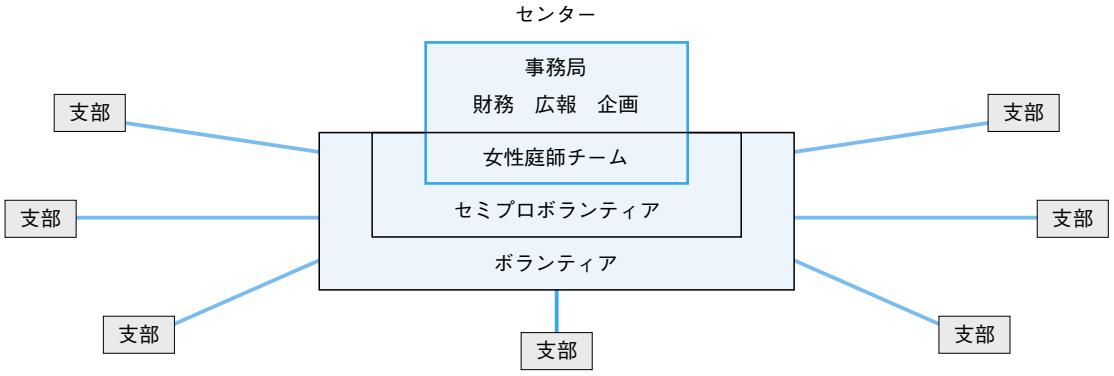
花と緑のまちづくりセンター構想

業務内容



試みるのは①②③④

受講生が集まって「花と緑のまちづくりを女性庭師たちの手で」委員会をつくり、ハウジングアンドコミュニティ財団の第一回住まいとコミュニティづくり活動助成を受けて、講座は継続的な活動へと発展した。やがて参加者の中からは、技能を身に付けて、造園施工管理技士、造園技能士、樹木医などの資格を取得して、自ら造園業を営んだり、造園会社に就職したりするプロの道にはいる人たちがあらわれた。一方、自分たちがつくった花の庭にお年寄りを招いたり、花苗の交換会をしたりするボランティアの輪も広がり、この両方の力を地域に生かすために、「花と緑のまちづくりセンター」の構想が活動から生まれた。



いろんな公園に支部がある。でも、それは公園管理のための支部ではなく、いろんな庭と庭とをいろんなかたちで結ぶためのもの。毎年、ボランティアを募集し、セミボランティアを育てていく。例えば小さい子を持つお母さんもボランティアになれる。時期がくれば、他の職業につくことも、女性庭師になることもできる。

③TUGの誕生

しかし、この構想は実現することなく、数年間にわたって市の空き地を借りてのボランティア活動が続いていた。そこへ、市の、花による中心市街地活性化の構想が生まれ、「花と緑のまちづくりを女性庭師たちの手で」委員会の活動を支えてきた暮しの企画舎に相談が持ち込まれた。そこで生まれたのが、図2のようなつくばアーバンガーデニング実行委員会（略称TUG）である。

④TUGの組織

組織の特徴は、

- 産官学民が幅広い協力体制をとっていること
- 市も窓口は市民活動課だが、関係する各課が実行委員となって横断的な体制を取っていること
- 「女性庭師講座」、「花と緑のまちづくりを女性庭師たちの手で」委員会から育った「女性庭師」たちが「アーバンガーデナー」となり、市民の立場に立つ専門家として、有償で花と緑の管理の中核を担っていることなどである。

アーバンガーデナーが責任を持って、花を選定し、農家に育苗を依頼し、花壇をデザインし、市民ボランティアを指導して花植えをし、その後も市民ボランティアと共に手入れをしていく。そして、暮しの企画舎が担うことになった事務局も、実行委員会の意見を反映させつつ、有償で事業を推進していく。花と緑のまちづくりセンターの一部が、形を変えて実現したと言える。

図2　組織図

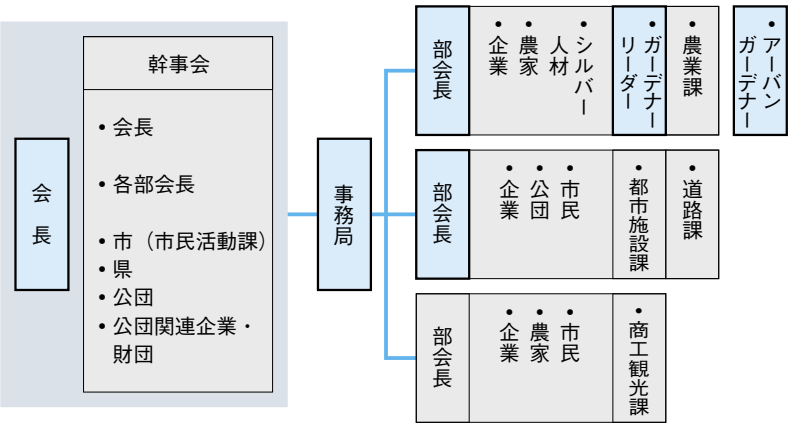


図3

■TUGをささえる強い味方
アーバンガーデナー

7 NIN NO SAMURAI

◆TUG事業にとって、花うえとその後の管理は最も重要な活動の一つです。市民の先頭にたって花うえをし、花壇を常に美しく保つために管理していくのがアーバンガーデナーの仕事。

◆現在アーバンガーデナーは7人。TUGのために素敵なユニフォームを揃えました。それぞれガーデニングに長年携わり、プロとして活躍する力を備えた方々です。

◆皆さんも、アーバンガーデナーをめざしてみませんか？

2 TUGの目的

市から要請された目標は、次のとおりであった。

○つくばの玄関口であるセンター地区をセンスのよい花で飾り、訪れる人につくば市民の温かい心を伝える。
○園芸農業の振興。
○都市住民と農村住民の交流。
○市民参加の象徴的事業とする。

上記を踏まえて、TUGは次の基本方針を打ち出した。

○市民が中心となって、花のあるまちを育むことで、まちづくりの心を育て、つくばらしさを創生していく。
○市民をベースに、産・官・学が協力して推進することで、一体感のある美しいまちをつくる。
○花の魅力をとおして、つくばに住む人、訪れる人、すべての人々の交流をはかる。

3 活動の内容

1 継続的な活動

前述の基本方針のもとに、図のような活動を展開している。

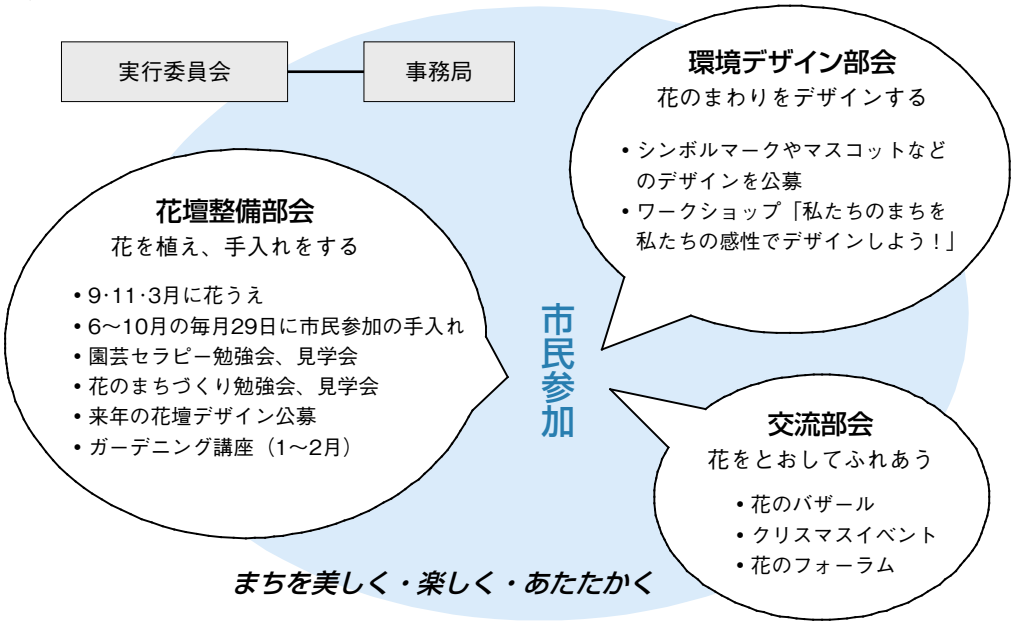


図4　TUGの事業

①花壇整備部会

a. 花壇整備

毎年拡大して5年目の2002年度は計3500平米の花壇、プランターに、花を植え管理している。年4回の「みんなで花をうえよう！」と週1回の手入れ、春～秋は毎日、冬は週2回程度の潅水作業がある。アーバンガーデナーは、現在10名、潅水作業員は4名のシルバー世代の男性と筑波大学の学生グループが交代で行っている。

2月23日に、今年最初の「みんなで花をうえよう！」を実施した。つくばセンタービルペデストリアンデッキの46本のケヤキの根元に、パンジーを植えた。

写真1　みんなで花をうえよう

b. 園芸セラピー勉強会

2001年に、高齢者や障害者もふくめて、すべての人が園芸を楽しむことができるユニバーサルデザインの「いやしの庭」を市民参加でデザインし、(財)都市緑化基金等が主催する緑のデザイン賞に応募、入賞して、副賞の緑化助成により、「松見公園」に建設した。土地は市のもので、上物はTUGが所有しているという珍しいケースである。

「松見公園」は市内で最も人気のある公園の一つだが、造られてから20年以上になり老朽化が進んでいる。展望塔のある建物にテナントとしてはいっていた喫茶店も今は撤退し、公園を囲むコンクリートの造形物に埋め込まれたライトも切れたままになっている。「いやしの庭」の完成以来、「自閉症青年の自立を助ける会」が、「いやしの庭」の手入れを活動の中心とするようになり、建物も拠点として活用している。コンクリートの造形物は、市内の中学生の石彫作品の展示スペースとして使われ、息を吹き返した。隣の病院で療養中の患者さんなど、車椅子の人々もしばしば庭を訪れ花や緑を楽しんでいる。

2002年度は、この庭をさらに活用する方法を学ぼうと1年間にわたって「いやしのガーデナー講座」を開講した。1～3月は、その3学期にあたり、1月18日、2月15日、3月15日と講座を行い、園芸療法のプログラムの立て方を学び、3月にはお年寄りを対象とするプログラムを実際に行った。

写真2　いやしの庭に春の花を植える

写真3　シニアガーデンにて

②環境デザイン部会

花の似合うまちにふさわしい「まちの家具」を市民の感覚でデザイン、制作する。1～3月は、「いやしの庭」の看板兼掲示板のデザインと制作を行った。公園を訪れる一般の人々に、この庭を、誰が、どんな目的のために、どのようにして作ったのかをわかってもらうことと、高齢者や障害者と花と緑を通して交流するイベントへの参加の呼びかけを掲示することが目的である。

③交流部会

暮れに「つくば100本のクリスマスツリー」という一大イベントを行っているので、1～2月は小休止の時期だが、3月には、毎年、活動のまとめとして「花のフォーラム」を開催し、活動の報告と講師を迎えての講演会を行う。今年は5年目の節目なので、講演会は行わず、これまでにTUGに関わった人々に声をかけ、いっしょに「いやしの庭」に春の花を植え、その後一品もちよりのなごやかなパーティーを開き、TUGのこれまでと今後について意見を交換した。

写真4　つくば100本のクリスマスツリー

写真5　花のフォーラム

2 TUG活動5年間の実績検証

TUG発足時に、実行委員会として5年間の事業を行い、その間補助金を拠出するという議会に対する市の説明があったところから、5年間を過ぎた後は、別の形での事業の継続が想定されていた。NPO法人となり、これまで行ってきたいくつかの事業について、市が委託するという形を取りたいとの市の要望があり、2003年度からは再出発をすることとなっている。

そこで、プロカメラマンによる5000枚の記録写真、スタッフによる3000枚の記録写真、資料を整理し、5年間の実績を振り返り、実績を検証すると共に、パワーポイントにまとめることにした。

次に実績についての議論のあらましを記載する。

①TUGは目標をクリアしたか

○センター地区を美しくセンスのよい花で飾り、訪れる人に市民の温かい心を伝える。

- 発足2年目の1999年、全国花のまちづくりコンクール団体部門最優秀となり建設大臣賞を受けた。その際、「空間構成が巧みで、周囲の建物とよく調和したデザイン」が評価された。
- つくば市社会福祉協議会の「つくばまちづくりコンクール…やさしいまちってどんなまち？」においても、子供たちの作文や絵に、「やさしい風景」として取り上げられることが多い。

以上から、センター地区が花で美しくなり、市民の温かい心が伝わる雰囲気が生まれたと言える。

○園芸農業の振興／都市住民と農村住民の交流

- つくば市花卉生産者連絡協議会を通じて、できるかぎり地元で生産される苗を植えている。毎回の花植えの数ヶ月前に、つくば市花卉生産者連絡協議会、農業改良普及センター、アーバンガーデナーリーダー、TUG事務局が話し合いの場を持ち、どんな苗を何株、いくらで、誰が生産するかを決め、花植え当日に、それぞれの農家が、TUGが指定した場所に届けるという方式がとられている。
- 公共の場所に、毎年約5万株、約400万円の地元生産の苗が植えられている。

TUG活動前は、花の量がずっと少なかった。それが地元産であることもなく、農家は市場に出荷していたし、業者は市場から仕入れていた。その点では非常に画期的であった。

- 農家の側から、普段作り慣れている一般的な花苗を大量に買ってほしいという希望があった。これまで作ったことのない苗を200～300株程度の単位で作らされるのは効率が悪いという不満が出た。
- TUGの側では、農家に、これから人気が出ると思われる目新しい花にチャレンジしてもらいたい希望があった。
- TUGの側では、市場を通さないこと、注文生産であることから、市場価格より安い値段で取引したかったが、農家としては、少しでも高く売りたがった。
- 意見の一致しない点はあったものの、真剣なやりとりを通してお互いを理解するという意味で、有意義だった。
- 取引以外にも、「寄せ植えでまちを飾ろう」などの企画では、市民がバスで数軒の農家をまわって思い思いの苗を買い、寄せ植えをつくって、市民手作りのプランターが数ヶ月間センターを飾るという試みをし、市民につくばの花に親しみを持ってもらう機会とした。
- センターに植えた花が盛りになると、農家の人たちが見に来てくれ、自分たちの育てた花がセンターを美しくしていることを大変喜んでくれた。

以上から、課題はあるものの、これまでになかった交流が生まれていると言える。

○市民参加の象徴的事業になったか

- TUGは、個人が自由意志で参加することが原則なので、数百人、数千人の市民が一斉に花を植えるという光景は見られない。しかし、毎回の花植えには平均40名が集まり、和気藹々と作業が進められる状況が定着している。幼児から高齢者まで、また学生から主婦まで、幅広い参加がある。
- 「つくば100本のクリスマスツリー」には、小学生を中心に多く（2002年度759点）の応募があり、そのうち約60点が選ばれて、ツリーづくりに参加する。子供が応募して、つくるのは家族ぐるみなので、「まちづくり」などに特に関心のない、一般の人たちを誘い込む仕掛けとなっている。残りの40本も、福祉団体などのツリーで、1本1本に数人から数十人の人々

写真6　農家による花苗の搬入

が関わっている。作品を作るというだけでなく、公共の場を、自分たちの作品で飾り、賑やかにすることで、まちへの帰属意識が生まれる。「住んで20年になるが、初めて住民という意識を持てた」という感想が、今年の参加者のアンケートに見られた。

以上から、特にこの点に関しては、十分な効果があったと考える。

②費用対効果は

下図は、TUGニュースに掲載した2001年度の年次報告と4年間を通しての会計報告である。

- 1年間の会計について見ると、2300万の事業費は市民活動としては大きく見えるが、有償スタッフ61人の経費と家賃、光熱費等の経常経費が含まれることを考えれば、決して余裕のある額ではない。
- 有償スタッフのほか、無償のボランティアが協力してくれているので、実際にはもっと大きな事業を行っている。
- さらに、4年間に市が拠出した補助金は7100万円と巨額ではあるが、TUGがその他の方法で集めた資金も4478万円にのぼり、公共の場作りや市民活動のためにそれだけの額が使われたことは、つくば市にとって大きなプラスであったと考える。

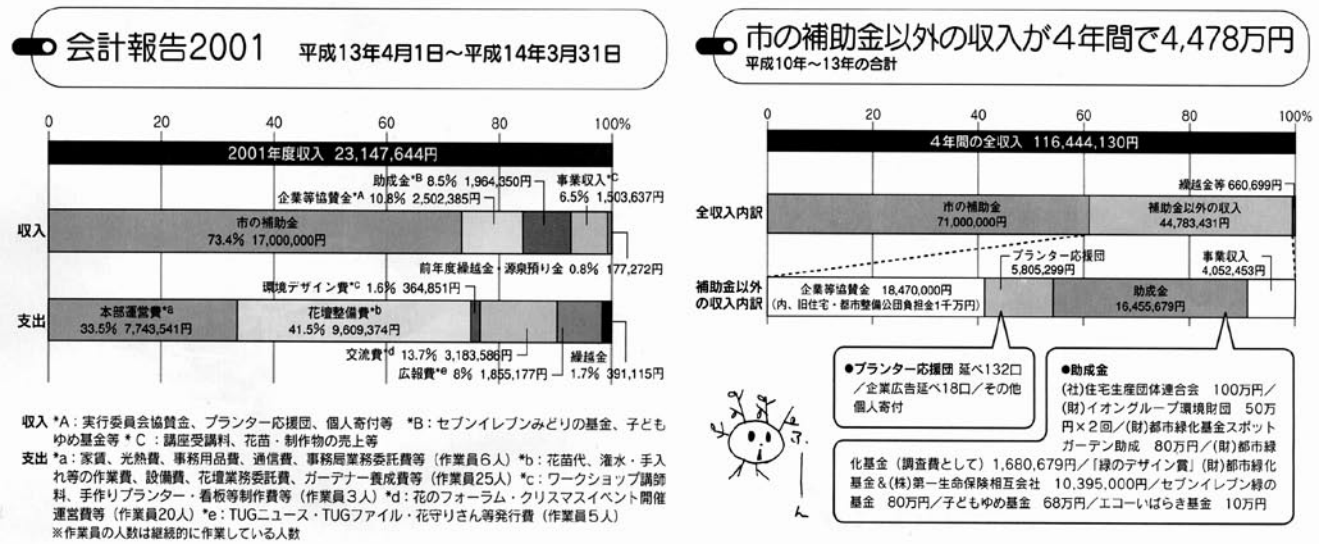


図2

3　今後の展開に向けての活動

①プラットホームの開設による意見収集

初めに述べたように、つくばエクスプレス沿線には、筑波研究学園都市の4、5倍という、常識的に考えれば不可能と思われる大規模な開発の予定がある。この計画をできる限りよい方向に導くためには、つくばの魅力である緑と広々とした空間を最大限に活かすことが鍵となる。

緑と空間が魅力であるためには適切な手入れが必要であり、そのために、TUGの体験が参考になると思われるところから、「まちづくりプラットホーム」を開設し、今後の緑の管理のあり方について、意見を収集した。

イメージを持ちやすいように、住宅地〔庭・住宅地内の共有地・児童公園〕、公共地〔公園・道路〕、公共・民間地〔施設周辺・駅前広場〕、その他〔学校の庭・保健保安林・商店街等〕に分けて、それぞれについて、以下のような質問をした。

○どんなふうに使われるとよいか
○どんなふうに管理するとよいか
○誰が管理するか
○誰が費用を負担するか

その結果、多くの意見、アイデアが集まった。

代表的な意見「19世紀までの日本列島に生きた地域管理の知恵を発掘、再評価してみよう。例えば、入会地の管理などはみごとな先例。それを土地公有化の中で、地域の連帯すら見失って、官任せの慣れを身につけてしまった」に見られるように、住む人が、自分の家だけでなく、地域を守り育てることに、主体的に関わっていくべきだという認識を、多くの人が持っていることがわかった。またそれを賄う費用についても、「“ごちボラ”システムつくば版（たとえばつくばの物産を購入すると5％は指定団体に寄付される）」など、新しいアイデアも数多く提案された。

その中から、アメリカの住宅地に見られるホームオーナーズアソシエーション（HOA）への関心が生まれ、

HOA研究の第一人者である明海大学助教授の齊藤広子氏を招いてのワークショップを開催することになった。

②ワークショップ開催

日時：3月14日午後5時半～8時半
場所：都市公団会議室
参加者：一般市民、筑波大教員、学生、つくば市新線推進室、茨城県企画部新線沿線整備課、都市公団つくば整備部事業計画課など沿線開発関係者計35名

1. つくばアーバンガーデニング5年間の報告
2. HOA研究の第一人者齊藤広子氏による講演

HOAは、単純に言うと、マンションの管理組合を平たくしたような組織。そこに住む全員が参加し、集まって住むメリットを生かして、住民自身が、主体的に、質の高い、多様性に富む住環境をつくっていくための組織であること。阪神淡路大震災の際、あらためて、近隣の重要性が意識されて、日本でもHOAのある新しい住宅地のすばらしい例が増えつつある。

1. そもそもアメリカでは？
   - クラスター開発やＰＵＤ
   - 付加価値をつける⇒地域制と宅地分割規制とカベナント
   - アメリカHOAの発祥の地、ラドバーンでは？
2. 日本の場合は？
   ○個別事例
   - グリーンタウン高尾
   - グリーンテラス城山
   - 大分パークシティ
   - 横浜緑園都市

   ○全体的傾向

3. 筑波大学外国人教師ブライアン・ベーカー氏によるアメリカのHOAについての考察

- 訴訟好きな社会であるアメリカにおいては、HOAは悪評が高い。もっと協調性のある日本のような社会では、HOAは、コミュニティにサービスを提供したり、コミュニティの質を高めたりする役割を果たす、よりよいものとなる可能性がある。
- HOAのルールや禁止事項は、単純で、理解しやすく、そのコミュニティに即していなくてはならない。
- 個人の権利を制限することなしに、コミュニティの規律を生むこととの間に調和が保たれることが重要である。本来の目的である、住む人みんなによって維持されるコモンスペース（建物であれ、風景であれ）のある質の高いコミュニティは、住む人にそこに住むことの心地よさを感じさせる。

4. 筑波大学助教授渡和由氏による「セルスケープ」についての考察

「セルスケープ」は普通、「売らんかな」の姿勢の悪い風景の意味に使われるが、逆に良質なランドスケープを「セルスケープ」と呼んでみる。米国住宅地にみられるランドスケープ—セルスケープの役割と重要性は顕著である。その手法は、以下のとおり。

- ランドスケープによるアメニティと眺望の明確化
- 地域、地区、区画レベルでの特徴づけと多様化
- 公園を視覚的焦点とし、顕在化する配置と道路計画
- まちなみを親密化する建築計画と外観・室内計画
- 商業と住宅がオープンスペースに面する敷地計画
- ライフスタイルの混在と複合化に適した地域計画
- 自然享受と農や花と共存する管理運営組織の設置

「セルスケープ」の概念は、わが国でも良好な生活感と社会資本形成のために適用可能である。

5. 意見交換

HOAを、これからの住宅地建設に生かして行きたいという意見が多く出された。また、HOAとTUGの組み合わせによるまちの管理、あるいは、地方自治体とHOAとの関係をどのように築いていくかが課題などの意見もあった。

4 今後の展開

プラットホームとワークショップから集まった声、学んだことを踏まえ、TUGはNPOつくばアーバンガーデニングとして、新しい歩みを始めなくてはならない。住む人の組織であるHOAとTUGは本来異なるものだが、共通する点も多く、「住む人」をまちじゅうに広げたのがTUGであるとも言える。

まちの緑について、

- 誰が、どの部分を、どのように、担うのか。
- お金を出すのが誰か。
- 労力を提供するのは誰か
- マネジメントをするのは誰か

常に、これらを問い、明らかにしながら、活動を進めていくのが、まちを市民のものにしていく上で必要なことだと考える。

事例

28

団地再生

特定非営利活動法人

ちば地域再生リサーチ

千葉県千葉市［調査年度：H15年度］

地域の建築系大学教官・大学院生により設立された、団地・地域の再生をテーマとして活動する団体。具体的な対象地域（団地）を設定し、専門的な調査活動等を行ってきており、今回の調査では、団地内空き店舗を活用した情報拠点を開設したりワークショップを開催するなど、地域と連携を深め、具体的な団地再生を検討していく上での基盤づくりの活動を展開している。

団体・活動概要

地元の建築系大学教官・大学院生による専門家グループとして設立。団地・地域の再生をテーマとして、専門的な調査活動とともに、地域と連携した実践的な活動を行っている。
長期的・持続的・総合的な視点に立ち、市民、公共団体、都市公団、企業、大学と地域再生や新たなまちづくりの具体的な目標像を共有し、その実現に向け連携して、調査・計画立案・推進をすることによって、まちづくりと地域再生を実践することを目的としている。

活動経緯

1970年代からベッドタウンとして形成されてきた郊外ニュータウンや団地では、人口減少や高齢化が進み始めている。そうした団地のひとつである稲毛海浜ニュータウン内の高洲・高浜団地を対象として、地域課題の実態を探るために、団体メンバーはNPO設立以前の2001年2月より、継続的に地域課題・施設利用・住環境評価などの基礎調査を行ってきた。2003年8月にNPOを設立し、設立後1～2年は立ち上がり期として、海浜ニュータウンを対象としつつ、まず居住者とともに地域の課題を把握し、地域に頼りにされるNPOを目指すことを目標として活動を進めている。

調査年度の活動概要

- 団地ショッピングセンター内の空き店舗を活用した情報ステーションの実験的な開設
- 街と住まいの情報バンク：居住者参加型の地域課題の収集
- 小学生を対象としたまちづくりワークショップ、専門家による講演会の開催
- ショッピングセンターとの共同による共同宅配サービスニーズ調査の実施、コミュニティビジネスのフレームワークづくり　等

活動の特徴・ポイント

- 居住者自身が、自らの団地内での住生活の課題を発見し、改善意識を高めるプログラムを内在した活動が特徴。結果として、居住者の私的なニーズが、団地全体の改善に連鎖的・相乗的に連動することを目指している。
- 活動が大学教官という専門家集団と若い感性をもつ大学院生とで行われること。特に、再生の方向性は若い世代の判断が重要であるという点からも、本NPO活動の意義がある。
- ショッピングセンターや小学校など、地域とのネットワークをつくり連携を深めていること
- 大学とのネットワークを持つこと。高洲ショッピングセンターの建替えを大学授業の設計課題として取り上げ優秀作品を展示したり、大学の人脈による講演会の開催などに活かされている。

出典：
「高洲・高浜団地における空き店舗を活用したライフエリア評価情報の収集・発信を通したまちづくりの展開に向けた調査　報告書」H16.3　特定非営利活動法人 ちば地域再生リサーチ

1 活動の背景

1970年代から開発が進んできた稲毛海浜ニュータウン内の高洲・高浜の両団地は東京を中心とした高度経済成長下の経済活動を支えるベッドタウンとして形成されてきた。この地区（高洲1～4丁目、高浜1～7丁目）は、約2km四方の中に公団分譲、公団賃貸、県営住宅、市営住宅、民間分譲、民間賃貸、戸建てなどのあらゆる住宅形式と大型商業、公共施設が集積している。

空家が全国的に住宅ストックの1割を超え、世帯数に対し過剰な住宅ストックを抱えている中で、都心回帰現象や最寄り駅直近の新規マンション供給により、団地内の人口減少や高齢化が進み始め、築年が古いものから見捨てられていくと予想されている。そうした衰退性を潜在的に持っている団地では、居住者を団地内に留め、さらに新たな居住者を地域に呼び込むような魅力をもつ再生計画が求められる。

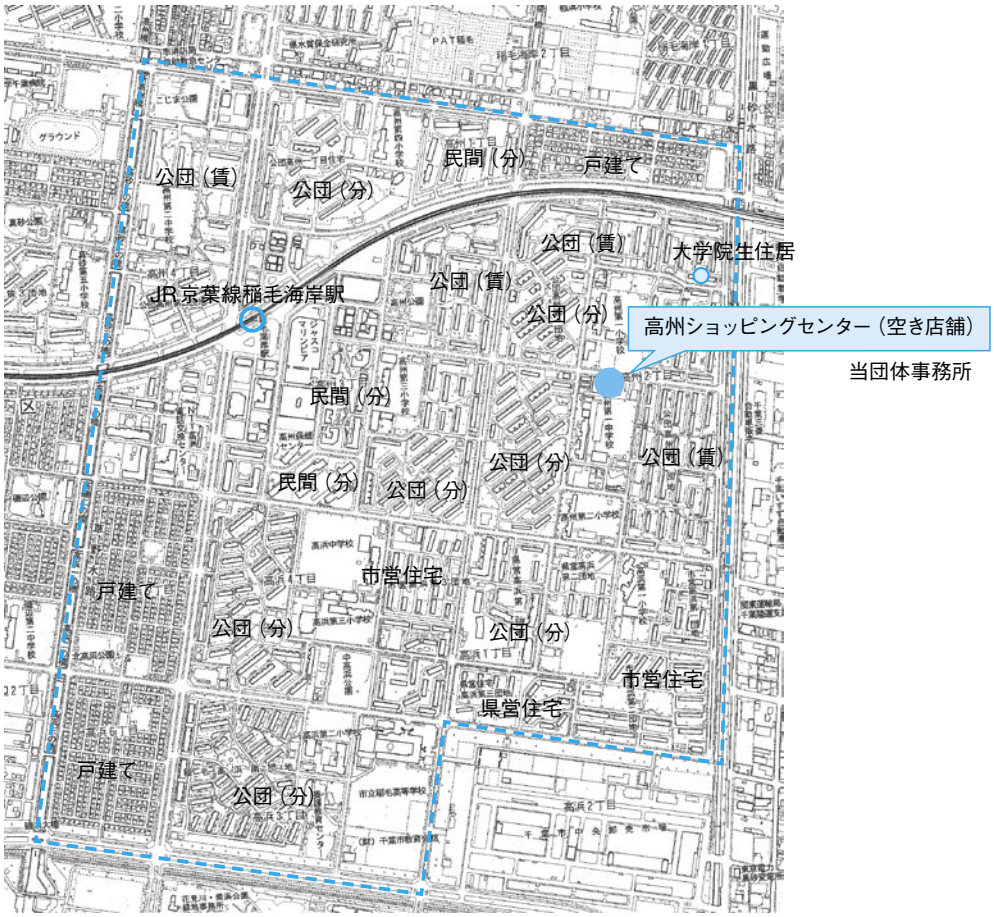
現在この地区には、約18,000世帯、約44,000人の人口が住み、高齢化率は約10.0%である。（2004年1月時点）

図1　対象地区の位置

公団賃貸	7,369戸
県営住宅	516戸
市営住宅	1,422戸
社宅等	288戸
公団分譲	4,240戸
民間分譲	1,849戸
戸建て	842戸

地図MAPION

図2　対象地区の範囲



2 活動の経緯と目的

1 活動の経緯

対象地域において潜在的な地域課題があることから、その実態を探るために、当団体メンバーはNPO設立以前の2001年2月より、断続的に地域課題・施設利用・住環境評価などの基礎調査を行ってきている。

○地域評価・施設利用実態調査（2001年2月、2002年2月）
海浜ニュータウンにおける住民の聞き取り調査を行い、地域評価と地域資源活用のための提案を行った。また、稲毛海岸駅圏の居住者にアンケート調査を行い、施設利用実態、住環境評価を明らかにした。

○団地内の事務所設立（2003年6月）
対象地域内拠点の第一号として、高洲第一団地内に当団体事務所を開設した。千葉大学大学院生が居住し対象地域内の情報収集を始める。

○「東京湾岸における資源循環型生活環境の再生・創新デザイン」（2003年1～3月）
等身大のライフエリアを再生することを目標として、ライフエリアのあり方を提案した。

○団地内ゼミ開催（2003年8月～、月1回）
団地内集会所等において、千葉大学建築系研究室と共同で団地再生方法を討議した。

2 活動の目的

当団体の活動の目標は、居住者を地域に呼び込むような魅力ある団地の再生計画を実践するものである。当団体は2003年8月に設立されたばかりの立ち上がり期にあるので、まず居住者とともに地域の課題を把握し、今後の取り組みの方向を検討することを今年度の目的としている。

その中で今年度の活動の主要な特色は次の3点である。

①居住者参加型の地域課題発見

等身大のライフエリアというこれまでにない視点から、居住者参加型で地域評価を行い、地域課題を発見すること。居住者自身が、自らの団地内での住生活の課題を発見し、改善意識を高めるプログラムを内在している。結果として、居住者の私的なニーズが、団地全体の改善に連鎖的・相乗的に連動することを計画していた。

②空き店舗の有効活用との連動

団地内ショッピングセンターの空き店舗を拠点として行う。店舗の一部の利用について、団地ショッピングセンターを活性化させるための、居住者参加型の利用実験を行う。

③専門的技術と若い感性の融合

すべての活動は、活動が大学教官という専門家集団と若い感性をもつ大学院生とが一緒になって行う。これは、他の団体とは異なる特色で、特に、再生の方向性は若い世代の判断が重要であるという点からも、本調査の意義は大きいと考えられる。

3 活動の内容

今年度の活動は、高洲ショッピングセンターの「空店舗活用」を核として、「街と住まいの情報バンク」「ワークショップ」「イベント」を、地域の住民、商店会、小学校などと連携をとりながら行った。それぞれの活動について詳しくみていく。

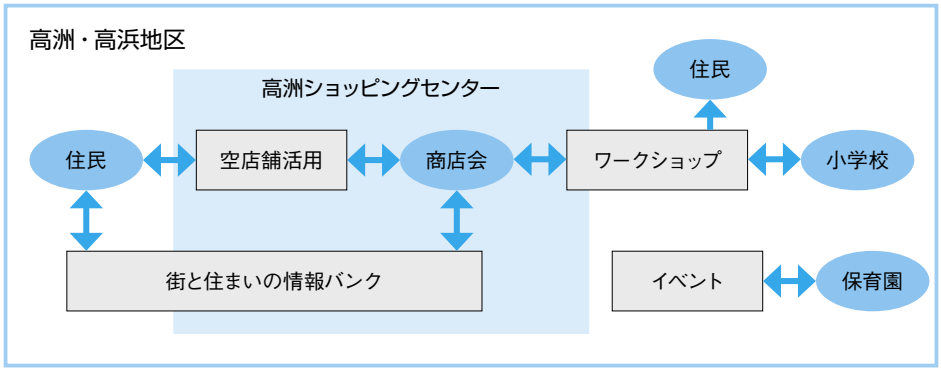


図3　活動の全体フレーム

1　団地ショッピングセンター空き店舗活用実験

①情報ステーションの開設

高洲団地のショッピングセンターの空店舗を学生がDIY改修し、様々な活動の拠点となる情報ステーション開設した。名称は、街づくりのための道具とレシピが詰まっているという意味の「街の道具箱<レシピ>高洲店」とし、2004年1月18～3月7日までの50日間（月曜定休）オープンして活動した。来店者数は延べ145人を数えた。

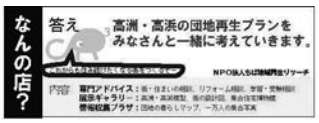


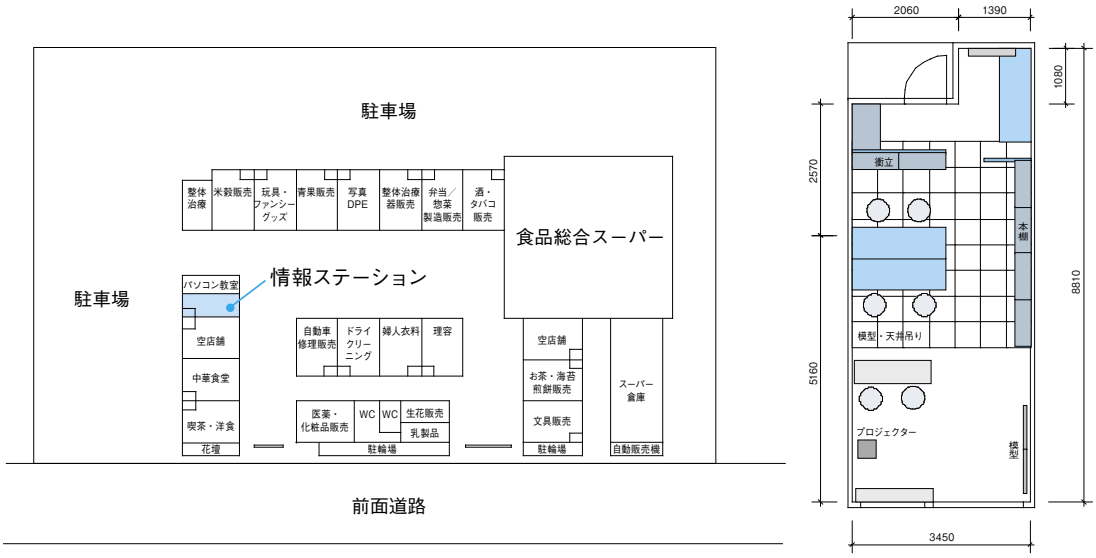
写真1　空店舗の状態

写真2　学生によるDIYの様子

写真3　改修後の情報ステーション

図4
ショッピングセンター

高洲ショッピングセンターの全体像と情報ステーションの位置、プランを示している。



②ライフエリア情報発信

畳2畳分の大きさの高州・高浜地区の1,000分の1模型に、「暮らしやすい地域と住まい」アンケート調査の結果や「街と住まいの情報バンク」で集めた情報をプロジェクターで投影した。

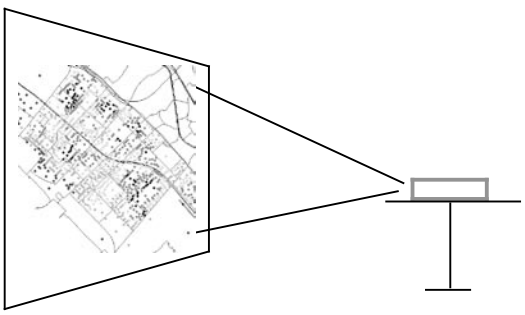


図5　投影の仕組み

写真4　模型に投影している状態

③アンケート結果展示

2004年1月に高洲・高浜地区で実施した「暮らしやすい地域と住まいアンケート」結果を展示した。アンケートの概要は次ページを参照。

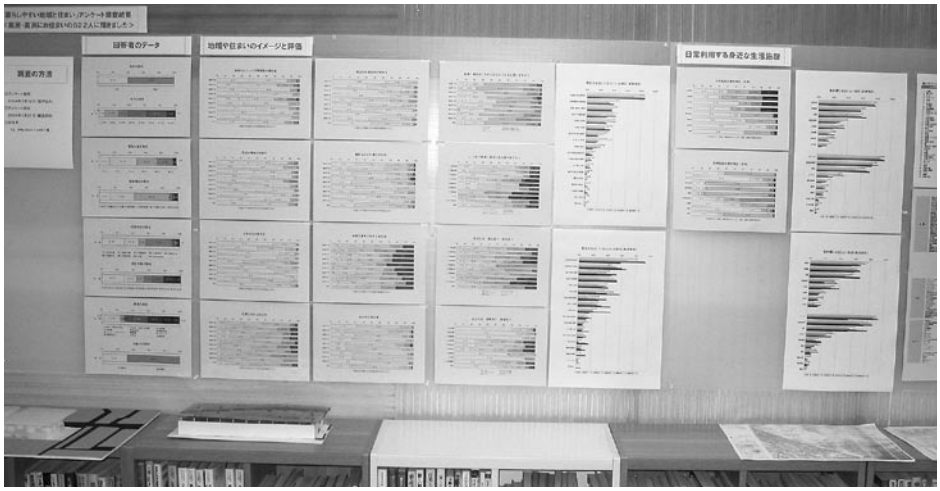


写真5　アンケート結果の展示

④ショッピングセンター建替え課題（千葉大学）の優秀作品の展示

千葉大学工学部デザイン工学科2年生の設計課題作品のなかから優秀作品を展示した。設計テーマはショッピングセンター建替え。

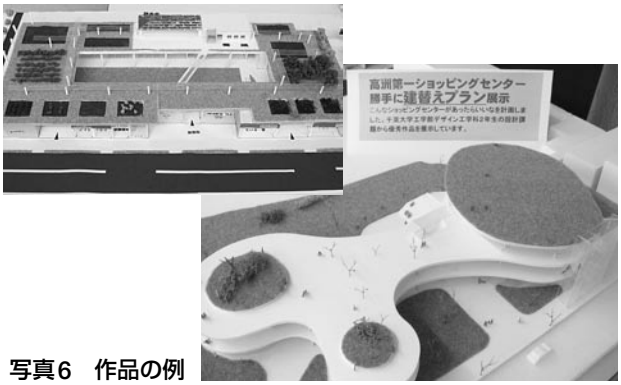


写真6　作品の例

写真7　作品の展示風景

⑤一万人の集合写真

一人一人では必ずしも集合写真にはならないが、壁一面に貼っていくことによって、集合写真が完成されるというコンセプトをもつコミュニケーションツールを作成した。来店者した居住者や取材者、関係スタッフ、ワークショップの派遣先の小学生、保育園児などを対象として撮影し、撮影人数は延べ224人となった。

写真8　人物写真展示の様子

⑥リフォーム相談

集合住宅の居住者を対象としてリフォーム相談を随時受け付け、3名の相談者があった。見積書の見方、業者選定の方法、材料・設備機器の選定方法などのリフォームに関する相談を受けた。

⑦街と住まいの専門図書コーナー

街と住まいに関する本や雑誌が、入門書から専門書までの図書を揃え、自由に閲覧可能とした。

写真9　専門図書コーナー

2　街と住まいの情報バンク（居住者参加型の地域課題の収集）

①地域環境・ライフエリア評価に関するアンケート調査

2004年1月に高洲・高浜地区の居住者を対象として「暮らしやすい地域と住まいアンケート」を実施した。4,857票を配布し622票の回収を得た（回収率は12.8%）。アンケートのテーマは「地域や住まいのイメージと評価について」「ふだん利用する身近な生活施設について」「身近な施設の利用のしかたについて」の3つとして、それぞれ次のような項目を尋ねた。

○「地域や住まいのイメージと評価について」
　地域の満足度・今後の住みやすさの程度・現在の地域や住まいに住み続けている理由・永住志向・都心－郊外居住の志向・持家－賃貸の志向

○「ふだん利用する身近な生活施設について」
　生活施設利用上の重視項目・歩いて行くことができる距離にあると良い施設

○「身近な施設の利用のしかたについて」
　利用している生活施設名・利用手段

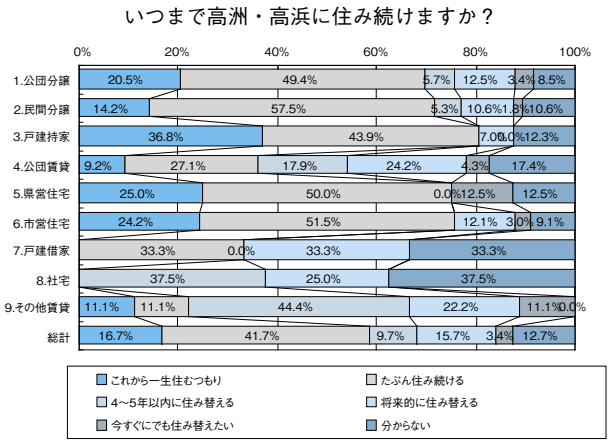


図6　回答の例（永住志向）

②情報ステーションにおける情報収集

様々な居住者から地域の情報を集めるために、下のような情報シートを作成し、ヒアリングを行った。誰かの意見に共鳴したり、誰かの悩みの解決策を思いついたりしたら教え合い、はじめの小さな情報がドンドンと大きな情報に膨らんでいくことを期待した。項目は以下の内容である。

- よく行く場所
- 特別な場所
- 思い出の場所
- 地域の悩み
- ヒヤッとした場所

集めた情報は、整理して地図に貼り込んだ。

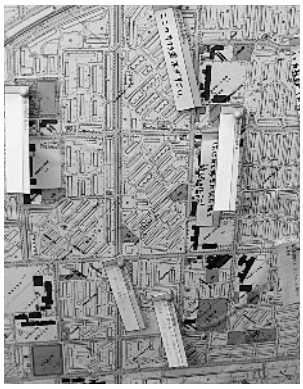


図7　情報を貼り込んだ地図

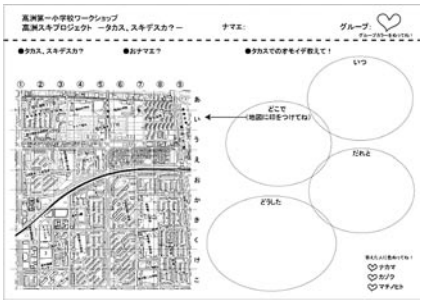
図8　街の情報ヒアリングシート

3　ワークショップ

①小学生を対象としたまちづくりワークショップ

街としての歴史は浅いが、それでも居住者それぞれの胸のうちにはたくさんの思い出が刻まれている。蓄積された「思い出」を整理し、歴史の浅い街の歴史を模型で表現するツールを作成した。高洲第一小学校5年生の総合学習の時間を使い、小学生の思い出、家族の思い出、街の人の思い出など、この街に散在するたくさんの「思い出」を収集し、どんな時、どんな場所に「思い出」が生まれるのかを調査した。5年生を6グループに分け、それぞれ大学

図9　思い出がつまった街の模型



院生1～2名を担当として割り当て、以下の作業を行った。
- 子供たちどうしの思い出調査（調査シートの作成）
- 家族の思い出調査（宿題）
- まちの人の思い出調査
- 思い出の場所の確認（まち歩き）
- 1/1000模型に思い出の場所をプロット（ハート形ポップを差し込む）

②専門家による4週連続イブニング・トーク

高洲・高浜団地居住者とともに、地域や住まいの課題や今後のあり方について専門家による話題提供と討議をするイブニング・トークを4回開催した。

各回のテーマ・講演者は以下の通りである。

「建築や都市づくりの大学教授の仕事」2004.1.24
服部岑生　千葉大学大学院自然科学研究科教授
「高齢社会の新しい住まい方、暮らし方」2004.1.31
園田眞理子　明治大学理工学部建築学科助教授
「世界の集合住宅日本の集合住宅」2004.2.4
鈴木雅之　千葉大学工学部デザイン工学科助手
「団地におけるリフォームと建替えの知恵」2004.2.14
小林秀樹　千葉大学工学部都市環境システム学科教授

写真10　イブニング・トーク

4　ショッピングセンターとの協同活動

①共同宅配サービス（買物代行サービス）のニーズ調査

高洲ショッピングセンターでは、駅近くの大型店の出店に対し、独自の活性化の方策を探っていた。一方で、地域には外出がしにくい高齢者や、買い物している時間がない共働き世帯が存在する。この調査は居住者の意見や要望を参考に、居住者とショッピングセンターとを橋渡しする新しいサービスを考えるための基礎データを収集するために行ったものである。

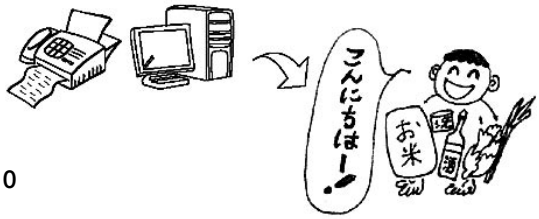


図10

調査項目は、宅配サービスの要望・サービスに対する対価の程度等である。情報ステーション前にアンケート票を置くとともに、ショッピングセンター全体の入口において対面アンケートを行った。

②コミュニティビジネスのフレームワークづくり

共同宅配サービスの調査については、高洲ショッピングセンター理事会と2回の打合せをもち、作業の方向性などを検討した。また、情報ステーションに来店した居住者のうち、リフォームのノウハウをもつ人、福祉ボランティア活動に対し積極的な意志をもつ人をキーパーソンとして、高洲ショッピングセンターと共同で地域の居住者に役立つコミュニティビジネスのフレームの検討を重ねた。

5　イベント

○季節行事の支援活動（節分の鬼派遣）

現代社会では、季節の行事を行なうことも少なくなり、季節感を喪失している。この活動は2月3日の節分に鬼を出前し、思い出づくりに一役買おうというものである。高洲第3保育所、個人宅に出前を行った。

写真11

4 活動の成果

1 当NPO活動方針の宣言と地域へのアピール

当NPOは、以前から高洲・高浜地区で研究活動を進めてきたものの、地域の中に入り、情報を収集する作業は始めてであった。また、2003年8月に設立したばかりで立ち上げ期にある当NPOの知名度は当然ゼロであった。そのため、今回の活動を通じ、地域と地域住民に対して、当NPOのミッションと活動方針を示すことができたことが最大の成果である。

第一段階目のアピールとして、オープン前日の1月17日に、該当地域の各新聞でチラシ配布を行った。この時点ではチラシに対しての反応はほとんど見られず、認知はされたものの、地域の活動団体としては受け入れられてはいないということだったのであろう。

その後、千葉日報（2004.1.16）、産経新聞（2004.1.18）、日経新聞（2004.1.21）、東京新聞（2004.1.28）、千葉ケーブルテレビ（2004.2.10～16まで10回）などで好意的に取り上げられた。これによって、新聞記事に対する反応としての来店者が少なからずあり、地域への当団体の認知は格段に広がったと考えられる。

そして、高洲ショッピングセンターの店舗で活動を続けたこと、アンケート調査を行ったこと、によって当NPOのミッションと活動方針が徐々に居住者に広まり、当初の予想よりは少ないものの、来店者145人という実績につながったと思われる。

千葉日報 2004年1月16日

一緒に考えよう 団地再生プラン

住民に情報発信

千葉大「ちば地域再生リサーチ」

産経新聞 2004年1月18日

千葉大のNPOが再生計画

愛着ある街 再発見

千葉・美浜 高洲・高浜団地

活性化目指す 節分の"鬼"派遣も

日経新聞 2004年1月21日

住民高齢化・目立つ空室

千葉市の団地再生

千葉大研究者らNPOが拠点

住民の交流促進

図11　新聞記事の一部

2 キーパーソンからの団地再生への提案

情報ステーション「街の道具箱<レシピ>高洲店」への来店者は当初期待していた数よりも大幅に下回った。しかし、そういう状況の中で、来店してくる居住者は、街づくりや団地再生に対する意識が高い人ばかりで、これらの人々と出会えたことは、今後のNPO活動にとって大きな宝となった。

彼らは、高洲・高浜地区の情報を提供してくれるだけでなく、さまざまなアイディアやノウハウを惜しみなく提供してくれた。皆が、会社をリタイア、あるいは個人で活動している中高年の方ばかりであった。例えば、次のような人々と出会え、アイディアが得られた。

- リフォームの地域技術者…公団住宅リフォームの癖、地域高齢者に何が必要かのアイディア
- 建替えに頓挫した管理組合理事…建替え時の仮住居を地域内で確保するアイディア
- 元自治体企画調整局長…街歩きの達人、都心部とのライフエリアの違いを地図で図解
- 失業中の男…安否確認とショッピングセンターの宅配事業を連携させるアイディア

いずれの人も幾度となく情報ステーションに来店し、NPOの今後の活動方針に大きな方向性とヒントを提供してくれた。

3　コミュニティビジネスのフレームづくり

キーパーソンとの情報交換は、情報ステーションの閉店（3月7日）以降も続いている。前述の通り、NPOの今後の活動方針を検討するための意見を提供してくれている。同時に、ショッピングセンター理事会との連携も深め、地域に根付いたコミュニティビジネスのフレームを検討した。

それにより、各キーパーソンの得意分野やショッピングセンターの機能を最大限に生かしたビジネスモデルのフレームが完成した。それは、「安否確認」「共同宅配サービス」「高齢者向け小修繕」などを地域の中高年の参加を得ながら、ネットワークをつくって推進するビジネスモデルを検討した結果である。

4　自治体・民間とのパートナーシップの手がかり

当NPOの活動に対する反応は、マスコミだけでなく、自治体や地域の民間企業からの関心も高かった。自治体担当者がヒアリングに来るなど今後のパートナーシップの可能性も伺えた。また、地域内の銀行支店、大型店、タクシー会社、フィットネスクラブなどの社長が開催する例会において活動報告を行い、支援をいただく手がかりができた。

5　今後の展開

1　居住者の団地再生に向けた意識向上への働きかけの継続

今年度の目的の一つであった、居住者自身が、自らの団地内での住生活の課題を発見し、改善意識を高めるプログラムの実践は、残念ながら成功したとはいえない。情報ステーションへの来店者そのものの数が少なかったこと、情報発信が不十分であったことが一因としてあるが、高洲・高浜地区の居住者の意識が、まだ街づくり、団地再生に向いていないことが大きいと考えられる。

当NPOの活動目標が、団地居住者が住み続けたいと思い、さらに新たな居住者が移り住みたいと思うような魅力ある団地再生計画の構築にあるので、今後も居住者の団地再生に向けた意識向上への働きかけの必要性は大きい。

一方、千葉大学の設計課題であったショッピングセンターの建替え計画展示には、多くの居住者の関心が向けられた。自分の身の回りに起こりうる動きには敏感であることの証明であったが、このような身の回り的な話題の導入による働きかけとその効果の分析が重要であろう。

今後は、今年度の活動の反省をし、より合理的、効果的な方法を検討しながら、居住者の団地再生に向けた意識向上への働きかけの活動を強化していこうと考えている。

2　コミュニティビジネスの事業化

地域に頼りにされるNPOを目指すことを今後の目標とする。今年度は、まず地域に入り挨拶をした程度である。当NPOに何ができるのか、地域にとってどのように役に立つのかは、居住者には伝わっていない。

今後の展開として、今年度の活動で得られたキーパーソン、ショッピングセンター、地域の中高年とのネットワークを図りながら、「安否確認」「共同宅配サービス」「高齢者向け小修繕」などを推進する地域に根付いたコミュニティビジネスを事業化していこうと考えている。そのための事業性評価や資金調達の積極的な活動を開始する予定である。

3　情報収集の継続と団地再生プランの構築

今年度の活動で多くの協力者・キーパーソンを得たように、情報ステーション活動はNPO活動の一翼であり、今後も情報ステーション「街の道具箱〈レシピ〉高洲店」を拠点とした情報収集の活動を継続し、様々な協力者や情報を得て、より強力な地域内ネットワークを構築しようと考えている。

また、最終的な目標の団地再生プランについては、情報やアイディアをとりまとめ、千葉大学、自治体、都市機構、民間企業とも連携しながらまとめていく予定である。

事例

29

団地再生

特定非営利活動法人
神戸まちづくり研究所

兵庫県神戸市・明石市　［調査年度：H16 年度］

復興まちづくりに活躍した専門家等が、まちづくり活動を行う個人や団体への支援を目的に設立したＮＰＯ。各地でワークショップを行うなど、地域における新しいネットワークづくりに貢献している。この調査では、団地再生のモデル地区として、明舞団地においてアイデアコンペを実施し、郊外マンションの再生の手法を検討した。

団体・活動概要

阪神･淡路大震災の復興まちづくり･住まいづくりに活躍したコンサルタント、学識経験者等が､中間支援のまちづくり系 NPO として設立。兵庫県下において、地域でまちづくり活動を行う個人や団体に対する支援を行うとともに、まちづくりに関する調査・研究及び政策提言を行い、地域住民の住みよいまちづくりに寄与している。

活動経緯

昭和 30 年代に開発されたニュータウンは、物理的・社会的にも老朽化し、高齢化が進行していることからも、バリアフリーも考慮に入れた団地の再生は喫緊の課題であり、明舞団地もそのひとつである。しかし、現下の社会経済情勢では保留床の売却による事業費を確保する従来型の建替手法の適用は極めて困難な状況であるため、建替えのみに頼らないマンションの再生・長寿命化の仕組みを探ることが必要となっている。研究所では、明舞団地再生計画策定のための「明舞まちづくりワークショップ」、「明舞街開き 40 周年記念シンポジウム」、「明舞まちづくり公開講座」の実施や「明舞まちづくり広場」の設置などを兵庫県とともに行ってきており、当団地をモデル団地として郊外マンションの再生の手法を検討している。

調査年度の活動概要

郊外マンションである明舞団地の分譲マンションをモデル地区として、アイデアコンペを導入して広く再生のアイデアを募集し、それを踏まえつつ再生手法のあり方を検討した。検討にあたっては、住民参加が不可欠であることから、アイデアの募集から審査に至るまでその参加を求め、より現実的な検討を試みた。また、選定された作品と、二次審査の検討内容をまとめたパンフレットを作成し、住民に広く周知するとともに、全国的にマンション再生手法の開発の起爆剤となるよう、インターネットでも情報発信している。

活動の特徴・ポイント

メンバーは都市計画家、建築家などのハード分野の専門家に加えて、都市民俗学や商業などの大学研究者、医者、ジャーナリスト、NPO 関係者からなり、その時々のテーマを選んで会員が講師となる勉強会を年 6 回開催している。国内外のまちづくり団体との交流を積極的に行うほか、「ひょうご・まちづくりプラットフォーム」を提案し、専門家、研究者、行政と既存の地縁組織とのネットワークづくりに貢献している。

出典：
「神戸市・明石市明舞団地地区における郊外マンション再生手法の検討を通したまちづくりの展開に向けた調査報告書」H17.3　特定非営利活動法人神戸まちづくり研究所

1 活動の背景

1 明舞団地の概要

明舞団地は、神戸市と明石市の市境に位置する広さ約197haの団地で、昭和40年前後に、兵庫県及び兵庫県住宅供給公社により開発された。

人口は、昭和50年の約3万7千人をピークに減少を続け、平成12年には約2万6千人となり、その間の世帯数は、約1万と横ばいで推移しているものの、1世帯あたりの人員は減少している。また、65歳以上の人口比率は、平成12年で22.2％となっており、兵庫県平均16.9％を大きく上回り、他の地域に比べ高齢化が進んでいる。

明舞団地全体の住宅ストック総数は約1万1千戸で、うち2/3は公共賃貸住宅が占めている。あとの1/3は、分譲集合住宅などである。街開きから40年以上が経過している現在、それらの住宅・施設は物理的・社会的に老朽化し、多くの課題を有することとなった。例えば、集合住宅では、エレベーターが設置されていないなど、主にバリアフリーに関する課題があり、戸建住宅では、敷地の細分化、空き家・空地の進行が課題となっている。

表1

開発手法（開発主体）	開発面積・開発期間
新住宅市街地開発事業 （兵庫県）	・開発面積：兵庫県 ・開発期間：昭和39～44年度
一団地の住宅施設 （兵庫県）	・開発面積：兵庫県 ・開発期間：昭和35～39年度
土地区画整理事業 （兵庫県住宅供給公社）	・開発面積：兵庫県住宅供給公社 ・開発期間：昭和45～47年度

表2　住宅種別・戸数等

住宅種別		戸数（戸）	備考
公共賃貸住宅	公営住宅	3,210	兵庫県
	機構賃貸住宅	2,742	都市再生機構
	公社賃貸住宅	188	兵庫県住宅供給公社
	小計	6,140	
分譲マンション		2,754	兵庫県住宅供給公社が分譲
戸建住宅		1,461	宅地分譲、建売分譲による住宅
その他の住宅		455	県・公社職員住宅ほか
合計		10,810	

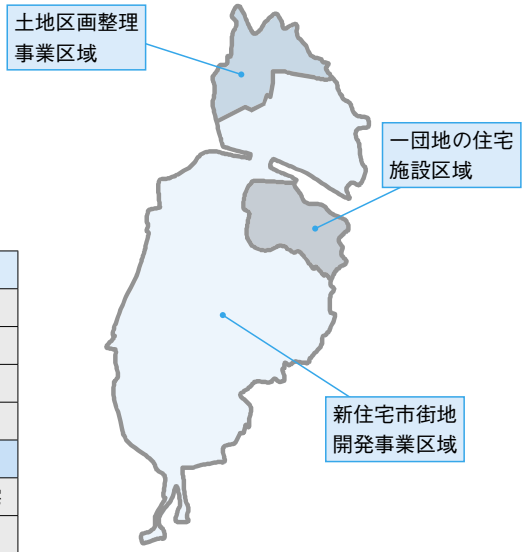


図1　区域図

2 これまでの取り組み

明舞団地の再生・活性化を進めるため、これまで次のような取り組みが行われてきた。

①既存団地再生方策検討調査（平成13年度）

明舞団地、三木緑が丘団地及び芦屋浜高層団地の3団地をケーススタディ地区として、既存住宅団地の再生・活性化方策が検討された。その中で、明舞団地等において住民グループヒアリングが実施され、団地再生のイメージシナリオ及び「わたしたちの団地再生マニュアル」が作成された。

②団地再生フォーラム（平成14年度）

明舞団地及び三木緑が丘団地の2団地において、団地住民の意識醸成・普及啓発を目的とした住まい・まちづくりフォーラム「団地再生フォーラム」が開催された。

③NPO誘致事業の実施（平成15年度）

公募により、明舞センター等の空き店舗で、まちづくり活動、生活サービス提供事業を実施するNPOの3グループが活動している。

④明舞まちづくりワークショップの開催（平成15年度）
「明舞団地再生計画」の策定に住民意見を反映するため、明舞まちづくりワークショップを計4回開催し、その内容を記載した概要版を全戸配布した。

⑤明舞団地再生計画の策定（平成15年度）
明舞団地全体を対象として、住宅、商業施設、公共施設等の再生の方向性と団地再生運営のあり方及び当面のアクションプログラムを示す明舞団地再生計画が策定された。

⑥明舞団地街開き40周年記念事業の実施（平成16年度）
記念事業として、記念シンポジウムの開催、まちづくり公開講座の開設、明舞まちづくり広場の設置等、具体のまちづくり活動への支援を実施した。

3　明舞団地再生計画

平成15年度に策定された明舞団地再生計画は、明舞団地全体を対象として、住宅・施設等の再生の方向性と団地運営のあり方を示し、併せて、明舞団地に関わる行政・住宅管理者・住民・NPO等が実施していく必要がある取組事項をアクションプログラムとして定めたもので、「団地再生の基本方針」、「団地再生ビジョン」、「団地再生アクションプログラム」で構成されている。

「団地再生の基本方針」は、明舞まちづくりワークショップによる居住者意見（約950件）、現況課題と地域資源の整理に加え、社会・経済情勢の動向とライフスタイルの変化への対応、20世紀の都市づくりの反省点を踏まえ、団地再生の基本方針を次のとおり整理している。

①全ての世代の人々が豊かで自立した居住生活を実現する
②住民主体のマネジメントのもと共助による居住生活を実現する
③既存ストック・地域資産の活用による持続的な再生・更新を推進する
④住まい・まちづくりを先導する再生・活性化を推進する
⑤安全・安心に暮らせる住まい・まちづくりを推進する

「団地再生ビジョン」は、基本方針の実現に向け、「まちの構造の再生」、「住宅・住宅地の再生」、「商業・生活サービス機能の再生」、「公共施設等の再生」、「団地運営システムの構築」の項目ごとに基本的な取組指針を提示している。

「団地再生アクションプログラム」は、基本方針・ビジョンの実現に向けて、また一般の住宅市街地が将来直面する課題への先行的な取組として、明舞団地を新たな住宅施策のモデル的展開の場として、次のような施策を推進することとしている。

①PFI的手法による民間ノウハウ・民間資金の活用：公共賃貸住宅等の建替に際して、PFI的手法を積極的に活用し、民間事業者の特徴を活かした良質かつ低廉な公共サービスの提供、多様な住宅・施設の供給等を目指す。
②住宅管理者の連携による効率的な管理・ストック活用等の推進：公共賃貸住宅の効率的な管理・ストック活用を進めるため、兵庫県・都市再生機構・兵庫県住宅供給公社による連携・協議体制を構築するとともに、団地活性化に資する住み替え等の誘導を目的として地域再生計画・構造改革特区制度の活用を検討する。
③地域団体が担う住宅地の運営・管理の推進：NPOとの連携等による生活サービスの提供を図り、地域全体として高齢者の居住を支える仕組みづくりを提案する。また、行政や施設管理主体との連携を図りつつ、住民が主体的に住宅地の管理・運営に取り組む体制を整備する。

2　活動の経緯と目的

1　経緯

平成13年度の既存団地再生方策検討調査、平成14年度の団地再生フォーラムは、神戸まちづくり研究所のメンバーがそれぞれの立場で関わってきた。研究所としては、平成15年度の明舞まちづくりワークショップの開催を兵庫県との協働事業として、また平成16年度の明舞団地街開き40周年記念事業の実施を、兵庫県・（独）都市再生機構・兵庫県住宅供給公社と、住民・商店会・NPOとの協働事業として行ってきた。これらの活動は、「明舞団地再生計画」の策定に住民意見を反映するためであったり、明舞団地街開き40周年記念事業を通した

まちづくり活動への支援であったり、ソフト面での活動が主であった。

しかし一方で、大部分の住宅の老朽化が一斉に進行してきている。また、その大部分が中層階段室型で、現在の居住水準と比較すると住戸面積も狭く、居住者ニーズに対応できないままとなっており、建替え・大規模改善等の検討・実施が必要な時期となってきている。そうした中で、長期積立分譲住宅として販売された明舞団地の分譲マンションは、35年の長期割賦後に県公社から住宅購入者へ所有権が移転することとなっており、現時点では、4団地で所有権移転が完了して管理組合が設立され、居住者による管理がスタートしている。

管理組合設立直後に直面する課題も類似することが予想され、その解決に向けて各管理組合間で情報の共有や意見交換を実施するため、今年度、分譲マンション居住者が主体となって、相互連携を図る組織として「明舞マンション管理組合ネットワーク」が設立された。分譲マンションをテーマとした活動の基盤ができ、マンション再生へ向けての居住者の意識啓発の必要性がより大切になってきている。

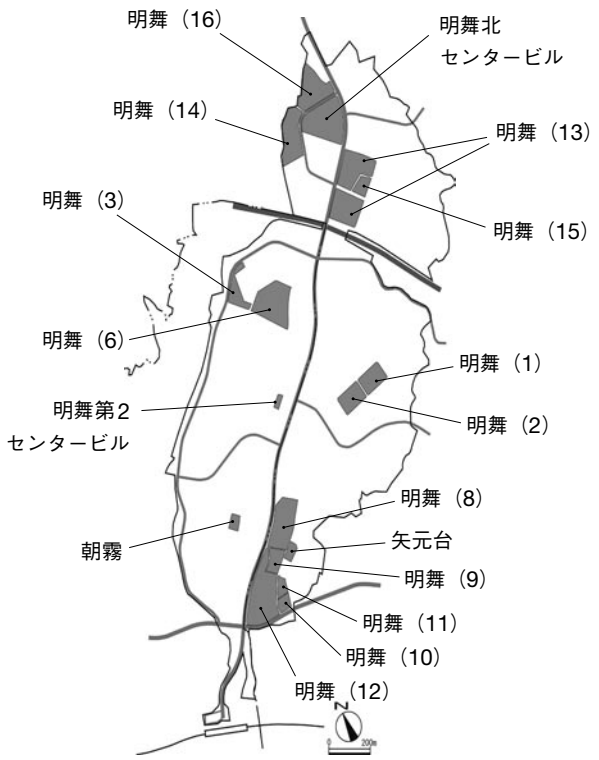


図2　明舞団地内分譲マンションの概要

表3　管理組合設立済の団地

H14年度	明舞（1）	120戸	計2団地
	明舞（2）	120戸	
H15年度	明舞（3）	100戸	計2団地
	明舞（6）	290戸	

表4　管理組合設立予定団地

H16年度	明舞（8）	260戸	計5団地
	明舞（9）	100戸	
	明舞（10）	32戸	
	明舞（11）	24戸	
	明舞（12）	380戸	
H17年度	矢元台	22戸	計3団地
	朝霧	22戸	
	明舞（15）	70戸	
H18年度	明舞（13）	380戸	計3団地
	明舞（14）	200戸	
	明舞第2センター	64戸	
H20年度	明舞北センター	351戸	計2団地
	明舞（16）	180戸	

2　目的

明舞団地のような郊外立地型のマンションでは、現下の社会経済情勢の中では、「保留床の売却によって事業費を確保」していく従来型の建替え手法の適用は極めて困難な状況にあると言える。そのため、明舞団地内の一団の公社分譲マンション団地をモデルとして、建替えのみに頼らないマンションの再生・長寿命化の仕組みを探ることを目的に当アイデアコンペを実施した。また、コンペ案の作製に際しては、可能な限り当該マンション居住者の課題意識等を把握し、居住者との協働のなかで検討を進めることにより、アイデアコンペの結果の実現可能性を高めることに努めた。

居住者との協働で進めるために、「明舞マンション管理組合ネットワーク」との共催、「明舞団地連合自治協議会」、「明舞まちづくり推進協議会」、「明舞まちづくりサポーター会議」の後援をいただいた。また、これまでの活動と同様に兵庫県とも共催し、優秀作品を県のホームページに載せて、今後の団地再生モデルとして全国に向けて情報発信していくこととする。

3 活動の内容と成果

1 アイデアコンペ募集

1）目的

街開きから40周年を迎えた明舞団地のハード面の再生イメージを探る手段として、郊外マンションである明舞団地の分譲マンションをモデル団地としてアイデアコンペを導入し、広く再生のモデルを募集する。そのために、説明会を実施し、応募希望者と居住者とが意見交換できる場を設定し、居住者の思いとマンションの状況を応募希望者に伝えるとともに、マンション再生へ向けての居住者の意識啓発を図る

2）コンペ対象団地（明舞12号団地）の概要

	第12団地	備考
所在	神戸市垂水区狩口台4丁目31～43番地	
建設年度	昭和44年	
敷地面積	28,629.77㎡	公簿上
延べ面積（住戸のみ）	22,263.2㎡	容積率77.8%
延べ面積（共用部含）	27,718.2㎡	階段・バルコニー含む
棟数	13棟	
総戸数	380戸	
構造	ＲＣ造5階建て　階段室型	
管理組合	Ｈ17年4月1日管理組合設立予定	
建築面積	5,244.49㎡	建坪率18.3%

3）説明会の開催

2005年1月22日（土）13時30分～15時30分、明舞センター松が丘ビル3階大会議室において、参加者79名（応募予定35団体61名、居住者14名、スタッフ4名）にて説明会を開催した。案を作成する前に、居住者の思いをコンペ応募予定者に伝えるような場を設定することは、今までのコンペではあまり行われていなかった。

以下はその記録である。

1. コンペ趣旨説明

野崎隆一 特定非営利活動法人神戸まちづくり研究所事務局長

県では、平成13年に既存団地再生方策検討委員会で県下のいくつかの団地をモデルとしていろいろな検討をし、平成15年には明舞団地再生検討委員会で再生の取り組みを進めている。

研究所としては、平成14年からひょうごボランタリープラザの行政・NPO協働事業助成を得て、「兵庫まちづくりプラットフォーム」事業を3年間展開してきた。その中で、神戸地区で団地再生をテーマに、特に明舞団地再生を県住宅宅地課と協働で取り組んでいる。県が作成する明舞団地再生計画のお手伝いとして、平成15年に4回のワークショップを実施し、今年度は明舞団地街開き40周年事業としてシンポジウムと公開講座の実施と、明舞センター内での明舞まちづくり広場を設置している。今回のコンペは、専門家の方から具体的にイメージを出していただくために実施する。実施にあたっては、ハウジングアンドコミュニティ財団の調査委託も受けている。

40年が経った明舞団地をどのように再生していくのかが大きな課題となっている。団地についての考え方や手法についても当時から大きく変化してきている。明舞団地でいろいろな提案を考えることは、全国各地にある同じような郊外型団地の今後を考えることにもなる。

玉田一成　明舞12団地管理組合準備会理事長（居住者代表）

公社分譲団地の半分弱で管理組合が設立され、半分強がこれからという状況。コンペには、明舞マンション管理組合ネットワークとして共催している。ネットワークは、マンション管理について共通する問題が多いので昨年12月に設立した。

2. 募集要項説明

川村憲之　特定非営利活動法人神戸まちづくり研究所事務局

- 当コンペはアイデアコンペであり、すぐに事業に結びつくものではない。
- 明舞12号団地を対象とする。改造については6戸並びの住戸とする。
- 提出図面はA1パネル（記入事項詳細は要項参照）と連絡先一覧表。要項にないものとして、A1パネルをA3に縮小コピーした用紙またはPDF形式のデジタルデータの提出をお願いしたい。
- 応募資格は問わない。1グループで複数提案も可。
- エントリーの登録受付締め切りは、2月7日（月）17時まで（研究所へ）。
- 提出期限は、2月28日（月）18時まで（研究所へ）に必着。
- 一次審査で優秀作品6作品を決定する。優秀作品は、3月13日（日）にプレゼンテーションを行い、プレゼンテーション経費として1作品10万円を支払う。
- 作品は県のホームページに掲載し、明舞まちづくり広場で展示する。

3. 明舞団地概要･再生計画説明

大町勝　兵庫県県土整備部まちづくり局住宅宅地課

詳細は省略。『明舞団地のまちづくり 情報発信基地！』HPを参照のこと。

http://hyogo-jkc.or.jp/support/m/

4. 居住者との意見交換兼質疑応答

居住者の意見（対象団地以外の方も含む）

- 平成2年から建替の取り組みを紆余曲折の中で進めている。このコンペで改造や建替が早まるのではないかと期待している。
- 14棟の内、震災で建替えた1棟を含めた管理組合設立を進めている。
- 団地内の建物は部屋数や間取りはほぼ同じなので、アイデアは同じように当てはまる。
- 居住者は、管理組合に興味がある方と人任せの方とにはっきり分かれている。
- 集会所を必ず考えてほしい。
- 年齢構成はかなり高齢化しており、階段しかなく4～5階の方が困っている。
- 建蔽率・容積率では240%まで戸数を増やせるが、日影の関係で1棟だけでは120%までしかできない。転がし方式の場合、団地内に一時避難用のマンションができないかという話がある。
- 役員のなり手がいない。区分所有法を知らない方が圧倒的なので、かなり勉強する必要がある。
- 必要がなくなった駐車場を、舗装という意見と土を大事にという意見とに分かれている。
- 一生の内に家を2回建てるのは大変で、年金生活者が多くなってくると建替えは大変。
- 明舞団地に住み続けたいという方がほとんど。
- 半分以上が一人暮らしで、60歳以上の方が70%ぐらいを占めている団地もある。
- バリアフリーを重要視してほしい。
- 景観や交通の便がよい場所で、明舞団地は好き。子どもたちにも住みやすい団地になるアイデアを考えていただきたい。
- 共用部分だけの改修でも、専用部分で必要となる概算額を但し書きで入れてほしい。

居住者への質問と回答

問：1棟だけを建替えたところは、建替えた方と周りの方とがお互いをどう見ているのか。

答：軋轢や妬みがないとは言えないが、これというような問題が起きることはないと思う。同じ団地だということを常に啓蒙している。

問：いい団地だということだが、具体的に教えてほしい。

答：集合住宅として共用部分の土地が他に比べて広く、緑が多い。住環境や交通の便がいい。

問：集合住宅の問題として、音の問題がどの程度あるのか。

答：上階との隙間がなく全部コンクリートなので、新築欠陥マンションよりは問題は少ないと思う。この問題は、住民同士のコミュニケーションが一番大事だろう。

問：結露対策がどの程度行われているのか。

答：結露は気密性が低いので現状ではそんなに問題はない。今までに対策工事はしていない。建物によっては結露がひどいところもある。

問：休日をどういう過ごし方をしている方が多いのか。

答：車がある方は郊外へ買い物に行くがなければ行かない。私の団地の車の保有台数は360戸の200台程度という割合で判断してほしい。

4）エントリー登録作品数と応募作品数

95の団体・個人から募集要項の請求があった。エントリー登録を2月7日に締め切った段階で、50団体、建替え提案29作品、改造提案43作品の、合計72作品が登録された。2月28日の作品応募締め切りでは、30団体、建替え提案12作品、改造提案29作品の、合計41作品の提出があった。

2　アイデアコンペ一次審査

1）目的

以下の審査基準で学識者と行政審査員による審査会を実施し、優秀作品6作品を選定する。

①多様な具体的再生イメージで団地再生が住民にとって身近なものとなること。
②市場原理に頼らない郊外型ニュータウンの再生モデルとなること。
③今ある資源を活かした経済負荷の少ない再生モデルとなること。
④人口減少への対応を提示していること。
⑤ユニバーサルデザインを織り込んでいること。
⑥住民の参画の仕組みを考慮していること。

2）一次審査会の開催

2005年3月6日（日）9時55分～12時30分、ひょうごボランタリープラザにおいて一次審査会を開催した。審査員は以下の通りである。

審査員長　小森星児（ひょうごボランタリープラザ所長）
審査員　高田光雄（京都大学大学院教授）
小浦久子（大阪大学大学院助教授）
髙田弘志（兵庫県住宅宅地課課長）

審査する上で、実現性とアイデアのどちらを重視するのかということ、建替え部門と改造部門の両部門に作品を応募している場合にどう扱うかということが問題となった。コンペの性格が、実施コンペではなくアイデアコンペとして住民の意思決定をサポートするために行うものなので、可能性や方向性を提示するものを選ぶこととなった。一点一点の作品ごとに講評をいただき、それぞれの審査員の審査点の合計をもとに優秀作品を決定した。

3）一次審査の結果

決定された優秀作品（建替え案3作品、改造案4作品）は以下の通りである。

部門	応　募　団　体　名
建替部門	千葉大学チーム
建替部門	江川直樹＋現代計画研究所・大阪
建替部門	西天満倶楽部
改造部門	株式会社ミラクルスリーコーポレーション
改造部門	西天満倶楽部
改造部門	星田逸郎空間都市研究所
改造部門	関西学生団地再生研究会

3　ワークショップ開催とマンション再生手法の検討

1）目的

一次審査で選定された優秀作品のプレゼンテーションをもとに、明舞マンション管理ネットワークメンバーをはじめとする居住者と学識経験者によるワークショップを開催する。一次審査の審査基準を踏まえ、建替えのみに頼らないマンションの長寿命化・再生手法のあり方を検討する。居住者を含めて検討することにより、マンション再生のイメージを居住者相互で共有できるようにする。

2）ワークショップ（二次審査会）の開催

2005年3月13日（日）13時～16時、明舞センター松が丘ビル3階大会議室において、参加者86名（分譲マンション居住者31名、入賞団体24名、審査員4名、マスコミ4名、その他18名、スタッフ6名）にて二次審査会を開催した。

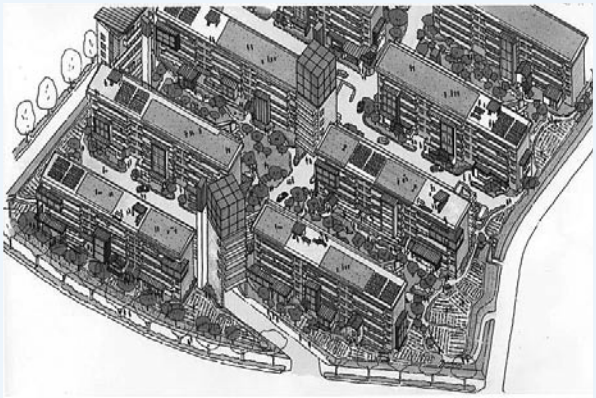
選考経過等の報告の後、建替え提案、改造提案の順にプレゼンテーションと質疑応答を行い、分譲マンション居住者の投票により両部門それぞれで最優秀作品を決定した。以下のプレゼンテーションと質疑応答が行われた。

[建替案] 江川直樹＋現代計画研究所・大阪

「いろいろある再生計画」として、既存の建物に迷惑をかけない建物と、既存の建物に取り付く自由な増築や共用部分が提案された。

質疑応答

問：2戸1化やメゾネットのために耐力壁を撤去した改造だが大丈夫か。
答：ブレースや鉄骨で補強すれば問題ない。ただし、屋上庭園の緑化は薄いものしかできない。
問：ピロティ形式の建物に住んでいて地震時に一番被害が多かった。そのピロティを含んだ提案だが大丈夫か。
答：そういう建築方法があるし、震災時に問題がなかったところもある。構造計算をして、ちゃんとした建物になると考えている。
問：提案されたような再生計画で、見れば参考になるものが他にあれば教えてほしい。
答：明舞団地で、最初の先駆者としてつくろう。



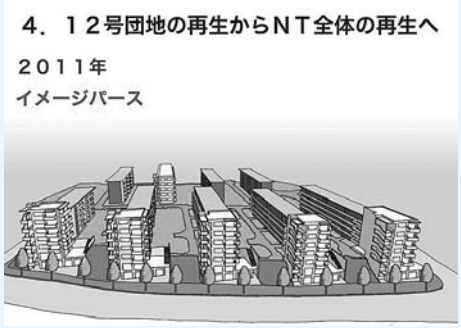
江川直樹＋現代計画研究所・大阪

[建替案] 千葉大学チーム

明舞団地『段階的』再生計画として、3年ごとの段階的建替え、個々の意向を尊重した合意形成、移転型建替え、全体への再生へ、一部既存団地のバリアフリー化が提案された。

質疑応答

問：資産価値など、どの程度の資料を示せば住民の意思決定に役立つと思うか。
答：居住者と話さないとわからない。提案外の質問なので答えるのが難しい。
問：仕組みをつくるという案だが、もう少しこうすればいいということを聞かせほしい。
答：基本的に合意形成は時期の制限がネックであり、3年ごとに参加するかを選べるのが一番大きな仕組だ。他人に影響をなるべく与えずにやっていこうというのが提案の趣旨だ。
問：建替える時に建替え組合の役員が、10年間続けなければ駄目なのではないか。
答：一つやれば機運が盛り上がるので、それをしやすいように考えた。ノウハウだけを引き継ぎ、同じ人だけが役員をしないようにすればいいと思う。
問：良い案だが、住民負担の問題に触れられていない。その点はどう考えているのか。
答：財政的問題は未定だが、戸建の建替え程度の予算という簡単な計算はしている。ただ自分たちの持ち物なので自分たちのお金で建替えるというのが基本だと思っている。



[建替(改造)案] 西天満倶楽部

「ゆっくり、ゆったり…」という必要に応じて再生を進めていくというコンセプトの建替え案と、ハングコリドーという廊下とエレベーターを設置する改造案が提案された。

質疑応答

問：容積率85%から102%という提案だが、できるだけ容積率を使った方がいいのではないか。
答：住宅事情にも絡んでくるが、380戸の方が自分で自分の建物を建替えるという前提で考えた。環境の良さと住む住戸とのバランスなので、住民の方々で議論してほしい。
問：区分所有の権利を法人に集めてという提案だが、実現の可能性をどう考えているのか。
答：所有という形態から、法人に移すことで自分は株主のようになって家を利用するという形態になり、実際にはかなりの抵抗があるのではないかと考えている。
問：建替えで実際に考えるのはお金だ。そのお金を生み出す手段は、おそらく余剰部分の販売しかないと思うが、余剰部分をどれだけ増やせるかということがどこの案も出ていない。
答：外部の資金を入れるのは一つの方法だが、前提はマイホームの建替えで、売ることにこだわりすぎると事業が進まない可能性もある。その辺は良く考えてほしい。

［改造案］株式会社 ミラクルスリーコーポレーション

古いものを保存しながら再生する、住みながらの再生をテーマに、屋上6階部分を1階から柱を立ち上げて増築する改造案が提案された。

質疑応答

問：持参された模型はどういうものか。

答：新しく構造体を、古い5階建てに引っ付けずにかぶせてしまう方法だ。増築した部分に下に住んでいた人たちが上がると、空き家になった部分をスケルトンにして全部直してしまえる。コミュニティプラザをつくるのに撤去した2棟50戸の方が、6階部分の66戸に入っても残る16戸を利用して3階部分を空中回廊でつないでもいいのだが、直してしまうと、引越しして戻ってこられるという、まさにミラクルな提案をしている。

［改造案］関西学生団地再生研究会

住民参加による再生のプロセスとして、階段室のつながりを利用しての合意形成の円滑化と、同じユニットを使っての再生手法のメニュー化が提案された。

質疑応答

問：他の提案にもあるが、ほとんど道路専用の中央通りに面して店舗などをつくることは、団地全体から見てどうなのだろうか。

答：団地全体としての視点も大切だが、主に合意形成のプロセスを中心に提案している。全体を意識したデザインにも見えるが、階段室ごとの要求でバラバラになることもあり得る。よくある団地全体としてという考え方は、いつも合意形成は行われない。明舞団地の将来のためにとお金を出す人は、自分というものがあるのでそういないと考えている。全体として考えると失敗するのではないかと最近考えている。

［改造案］星田逸郎空間都市研究所

「はじっこ」と「つなぐこと」にこだわり、団地の周りの余剰地に建てた戸建て住宅を少しずつ分譲しながら、その収入で住棟を少しずつ改修するという改造案が提案された。

質疑応答

問：余剰地に建てる一戸建ては、そんなに大きなものはつくれるか。

答：事業者も損はできないので、具体的にいくらにすれば売れて、どうしたら売れるのかを一緒に議論するしかないと思う。

問：どの案にも共通するが、戸数を増やすのか、安定させていくのか。今後、人が増えない中で仮想のマーケットを想定しても仕方がない。その辺はどう考えているのか。

答：必ずしも戸数を増やす必要は無いと思うが、経済的な戦略が無いとできない。ただし、増やすにしても街並みや暮らしが良くなるようにしたい。マーケットはなかなか予測ができないが、おそらく事業者は物次第だと言うのではないか。

答：増やす意義は、増床分の分譲で資金負担を軽くするためと、若い力をこの団地に持ってくることだと思う。

3）二次審査の結果

決定された最優秀作品は以下の通りである。

部門	応募団体名
建替部門	千葉大学チーム
改造部門	株式会社ミラクルスリーコーポレーション

4）審査員長の講評

明舞や千里などの初期のニュータウンは40歳を越え、大きな曲がり角を迎えている。募集期間が短かったにもかかわらず、今回のコンペに予想を上回る応募があったのは、この問題への関心の高さを反映するものだと思われる。応募作品はいずれ劣らぬ力作揃いで事務局は嬉しい悲鳴をあげていたが、住民の評価が高かったのは手法や成果が分かりやすい提案であった。実現の可能性や費用のことを考えると別の案が浮かび上がってくるかもしれないが、専門家の知恵を生かすために、ここに寄せられたアイデアをいろいろな角度から住民の皆さんと一緒に検討していきたいと思う。

4 報告パンフレットの作成

1）目的

選定された作品と二次審査での検討内容をまとめたパンフレットを作成し、自治会や明舞まちづくり広場で配布することで居住者に広く周知し、全国的にマンション再生手法の開発の起爆剤となるよう、インターネットでも情報発信する。

2）パンフレットとインターネットでの情報発信

入選作品の優れたアイデアを分譲マンション居住者に知らせるためのパンフレットを作成し、明舞マンション管理組合ネットワークを通じて配布する。明舞団地連合自治協議会、明舞まちづくり推進協議会、明舞まちづくりサポーター会議にも協力を要請し、掲示や回覧を行う。また、明舞まちづくり広場にも置き、誰でもが見ることができるようにし、併せて出品されたパネルの展示も行う。

明舞団地内だけではなく、全国へ情報発信するために、兵庫県の協力を得て、県が団地居住者やNPO、行政・住宅管理者との間でまちづくり等の情報を共有することを目的に開設しているホームページ『明舞団地のまちづくり 情報発信基地！』（http://hyogo-jkc.or.jp/support/m/）でも、入賞作品を紹介する。

4 今後の展開

当団地の分譲住宅は、長期割賦金方式で返済完了後にしか所有権が移転されないため、30年以上経過しているにも関わらず管理組合の設立されていないマンションが多くある。また、設立されているところでも日が浅く、運営はまだ軌道に載っていないのが現状である。こうしたことから、昨年初めに「明舞団地マンション管理組合ネットワーク」を設立、マンション管理組合の設立及び運営についての勉強会を重ねている。神戸まちづくり研究所としても、側面からの支援を行っている。

今後は、コンペの提案を刺激剤としてマンション再生の勉強会を続けて行くことが重要であると考える。震災後、いくつかの団地で再生への動きがあったが不発に終わっていることもあり、過去の経験を検証しながら慎重に進めていかなければならない。

具体的には、「まちづくり広場」にて応募作品の展示会を続けながら、勉強会の形で提案者と地区住民との交流の場を作っていきたい。

事例

30

団地再生

草加松原団地自治会

埼玉県草加市　［調査年度：H16 年度］

団地の建て替えを機に、団地自治会から「草加松原団地の建て替えを考える会」が派生。都市再生機構、自治体と定期的に意見交換を持ちながら、まちづくり活動の輪やコミュニティを広げることで、安心して住み続けられるまちづくりを目指している。この調査では、住民の案による集会所の設計を行ったり、団地内に快適な散歩道を整備したほか、快適散歩道ロードマップを作成した。

団体・活動概要

草加松原団地自治会では、従来から居住者が安心して住み続けられるまち、よりよい魅力あるまちづくりを目標に自治会活動を行ってきたが、団地の建て替え事業に先立ち、平成13年1月に自治会を母体に「草加松原団地の建て替えを考える会」を結成。建て替えにおいて住民が安心して住めると共に、この団地をふるさととして育っていく子どもたちのためにも、快適な空間のあるまちづくりを住民の要望として都市再生機構と草加市に提案していくことを目的としている。

活動経緯

「草加松原団地の建て替えを考える会」の結成以降、建て替えに関する月1回の勉強会の開催、また、建て替え事業の主体である都市再生機構、地元自治体である草加市との二者懇談会や三者懇談会を通して、要望活動、意見交換などを行ってきている。平成16年6月には、まちづくり活動のハード的展開を念頭においた「まちづくり部会」を新たに発足させ、月に1回、定例会やワークショップを行っている。

調査年度の活動概要

平成16年2月より、住民間のふれあいを重視した集会所案を検討するワークショップを行っており、引き続き設計案を検討するとともに、管理運営についても検討を行った。また、高齢者の健康増進を図るため、団地内の快適散歩道ロードマップを作成した。

- 「みんなが集える集会所」づくりのためのワークショップの開催
- サークル・団体等のヒアリング調査
- 快適散歩道ロードマップの作成
- まちづくり活動の情報ニュース発行

活動の特徴・ポイント

団地の建て替えに対して、住民自ら「草加松原団地の建て替えを考える会」を設立し勉強会を開催する傍ら、新しい集会所をコミュニティ形成の拠点とするためのワークショップを行い、都市再生機構に働きかけた。一方で、集会所を利用するサークル・団体等への調査を通じて、今まで希薄だった団体間の横のネットワークを構築するなど、住民間の新たなコミュニティ形成も図っている。草加市、大学関係者などが専門家として積極的に参加し適切なアドバイスを与えていることも、活動の特徴といえる。

出典：
「草加市草加松原団地地区におけるみんなが集える集会所およびおすすめ散歩道づくりを通したまちづくりの展開に向けた調査報告書」H17.3　草加松原団地自治会

1 活動の背景

草加松原団地は平成15年3月に都市基盤整備公団（平成16年7月に独立行政法人　都市再生機構に移行、以下「都市機構」という）より住民に対し第1期建て替え事業の説明会が行われ平成17年4月より建て替え工事が着手される。

草加松原団地は、昭和37年12月に第一次入居が開始され、すでに41年が経過している。総戸数5,926戸を数える大規模団地であり、大きくA・B・C・Dの4地区に分かれ、建て替え事業完了の予定は平成28年である。建て替え事業のため、全地区が入居停止となっており、また団地外に移転する人も多く、現居住者は5,000戸強、65歳以上が24.6%の高齢社会となっている。

2 活動の経緯と目的

1 活動の経緯

草加松原団地自治会（以下「自治会」という）では、従来から居住者が安心して住み続けられるまち、よりよい魅力あるまちづくりを目標に、自治会活動を行ってきた。

平成15年度は財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団の調査協力団体に選定され、「草加松原団地40年の歩み」写真集の発行と「新しい集会所づくり」ワークショップを実施した。

これを機にまちづくり活動に対する認識が高まり、従来以上に活発な活動を展開している。主に、下記のような活動を行ってきた。

- 自治会報の発行、全戸配布（毎月1回）
- 「草加松原団地40年の歩み」写真集の発行（平成16年3月）
- 「新しい集会所づくり」ワークショップ（5回）
- A北側地区の新集会所に関する「住民の七つの提言」を都市公団に提出（平成16年6月）
- 建て替えを考える会（毎月1回）
- 建て替えを考える会・まちづくり部会（平成16年6月より毎月1回）
- 都市機構との建て替えに関する二者懇談会（毎月1回）
- 建て替え進行情報ニュース全戸配布（2回）
- 都市機構主催の緑のワークショップへの参加（平成16年6月）
- 公園の除草活動（4月、6月、9月、10月）
- 団地祭り「打ち上げ花火、手づかみ金魚つかみ、ソシアルダンス等」（8月）
- 新・山車づくりプロジェクト（9月より毎月1回）
- 防犯パトロール（毎週土曜日実施）

以上のまちづくりに関する活動のほかに、月1回のふれあい喫茶や敬老会、竹とんぼづくり、餅つき大会など、長年住民とともに行ってきた活動が定着している。

平成13年1月に自治会を母体に「草加松原団地の建て替えを考える会」（以下「考える会」という）を結成し（自治会役員は建て替えを考える会会員兼務）、近い将来に建て替え事業の指定をされることを想定して月1回の学習会を行ってきた。

それ以後、建て替え事業の主体である都市機構、地元自治体の草加市とは、二者懇談会を進める中で要望活動、意見交換などを行ってきている。また、都市機構、草加市、自治会の三者懇談会も適時、実施している。

草加松原団地内での、まちづくり活動のハード的展開を考える時、地権者たる都市機構との協議が必要不可欠であることと、当面の活動の担い手が自治会役員と考える会会員であることから、平成16年6月に考える会の中に「まちづくり部会」を発足させ、月1回の定例会（課題に応じてワークショップ化）を実施している。今後、まちづくり部会をさらに発展させていくことで、建て替えにおいて住民が安心して住めると共に、この団地をふるさととして育っていく子どもたちのためにも、快適な空間のあるまちづくりを住民の要望として都市機構と草加市に提案していきたいと考えている。

2　平成16年度の活動の目的

草加松原団地の建て替え事業は、平成17年4月より第1期工事が着手される。

平成16年2月から行ってきた、新しい集会所づくりのためのワークショップでは、主として間取り、設備などの機能（ハード）面についての内容を検討してきた。

これらを基に、さらに都市機構と協議検討を重ね、居住者が使いやすい集会所をつくりあげたいと考えている。また、今回はハード面のみならず、集会所を介したコミュニティの形成を目指した、ソフト面でのワークショップを実施する。

現在、集会所を活動拠点とするサークル・団体が多くあるので、各サークル・団体に対して、ヒアリング・アンケート調査を行い、新しい集会所づくりを進めるための参考とする。また、集会所を利用するサークル・団体間の連携、コミュニケーションはほとんどない状態であるので、今回のヒアリング・アンケート調査をネットワークづくりの出発点としたいと考えている。

また、入居開始から40年を過ぎた草加松原団地の高齢化率は24.6%（草加市平均13.6%）と飛びぬけて高くなっており、居住者の健康保持が大きな課題となっている。自治会は、建て替え後、団地内に安全で快適な散歩ができる道路を整備するよう都市機構に提言しているが、第1期の工事完成まで5年を要し、全体では10数年要するため、第1期（A地区）外のB・C・D地区において散歩コースを選定し、団地内を歩いてもらい健康増進に役立てることを計画した。

幸いにして、団地内には、四季折々に花を咲かせる樹木が点在し児童公園や緑道の緑が豊かであることから、これらのビューポイント（点）を「快適さんぽみち」として線で結び、写真で紹介しガイドとしての「快適散歩道ロードマップ」を作成する。

その他、「新しい集会所づくり」のためのワークショップや「快適散歩道ロードマップ」作成、まちづくり部会の状況と成果を居住者に伝え、活動の輪を広げていくために、「まちづくり活動ニュース」を発行する。

3　活動の内容と成果

1　「みんなが集える集会所」づくりのためのワークショップの開催

1）第1～5回集会所づくりワークショップの流れ

平成16年に計5回実施したワークショップでは、他団地の事例を学んだり、夢を描きながら、集会所のコンセプトを中心に、住民間の意見を「七つの提言」としてまとめてきた。

第1～5回集会所づくりワークショップの概要

平成16年2月	**第1回集会所WS開催**	他団地の事例について学んだ。また、新しい集会所へ希望することについて、意見を出し合った。
3月	**第2回集会所WS開催**	「既存集会所の使い勝手」と「草加松原団地の魅力と課題」について、意見を出し合った。
5月	**第3回集会所WS開催**	「葬儀所班」と「集会所班」にわかれて話し合い。 葬儀所班：現在のA葬祭所の使い勝手を確認 集会所班：他団地の集会所の図面を見て、使い勝手を確認
6月	機構へ「草加松原団地集会所・大切にしたい七つの提言」提出	
9月	機構より、集会所素案が提示される	
10月	**第4回集会所WS開催**	「部屋と部屋」、「部屋と外部環境」のつながりで、大切なことについて確認。また、機構から示された計画案について、長所・短所・改善案を検討
11月	**第5回集会所WS開催** 機構へ、住民案を提出	住民案たたき台図面を元に、意見出し （住民案は、千葉大の協力により作成）
平成17年1月	機構より改善案を示される	

これらのワークショップを通じて思い描いてきたイメージを設計内容に反映してもらうため、引き続き専門家の技術的支援を受けながら、具体的な設計案について、ワークショップ形式で検討を進める。また、いつでも誰でも気軽に寄れる、交流を大切にした集会所をつくるため、地域での管理を視野に入れ、集会所の管理運営についても検討していく。

2）第6回集会所づくりワークショップ

多摩ニュータウンでまちづくり活動を実践している松原氏を講師に招き、多摩のまちづくりの話を聞きながら、松原団地の集会所の今後について意見交換を行った。

- 日時：平成17年2月19日（土）16時～18時　ハーモネス集会所　出席者17名
- 講師：松原和男氏（多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議　理事・事務局長）
- 紹介内容：つるまき・まちひろばプロジェクト、カフェ・ドゥードゥー、つるまきおちあいガーデンクラブ、多摩ニュータウンの地域通貨「COMO倶楽部」、団地内空き店舗を活用した高齢者や地域のたまり場「永山福祉亭」、保育園のおやじの会の活動

●地域通貨「COMO倶楽部」の活動の特徴

高齢化への不安がきっかけ。団地内での交流よりも団地外との交流が多いかもしれない。

- 自分たちのことは自分たちでやる
- 不特定多数の活動である（仕組みなど）
- 手作り、楽しんでいる

●松原団地の活動の特徴

- ふれあい喫茶・・担い手不足　COMO倶楽部のように押し付けない活動が継続のポイント
- 松原団地では情報交換の場が不足

写真1　第6回ワークショップ

●質疑応答

Q：多摩ニュータウンでの活動には、自治会のような母体はなかったのか。

A：分譲の管理組合は財産管理が目的であるため、地域活動のようなことは行わない。COMO倶楽部の活動は既存組織とは関係ない。

Q：COMO（地域通貨）の仕組みについて。

A：地域通貨はちょっとしたふれ合いを、より楽しくするためのもの。地域通貨だけではダメ。他の仕組みも必要。

Q：インターネットは使えない。

A：確かにインターネット（メーリングリスト）は便利だが、やり方は地域ごとであっていい。
もしかしたら、それを教えるために地域通貨を利用できることもあるかもしれない。

Q：活動の参加者は？

A：COMO倶楽部の会員は、多摩ニュータウン中からまんべんなく来ている。そこでの人間関係ではいろいろ問題もあるかもしれないが、そこには介入しない。むしろ、もっと新しい人たちが入ってきてくれるような楽しみを提供していく。

●その他の意見

- 自治会組織率が低いならば、新しい楽しみなどで盛り上げることが大切（団地外との交流も必要）
- おしゃれな方がいい。だが、プロによるデザインではなくても、コミュニティの中でできたデザインの方が、温かみがあっていい。
- 全ての活動が福祉、奉仕でなくていい。楽しむ気持ちをもって、とりあえずやってみるということが大切。失敗しても失うものは何もない。

3）第7回集会所づくりワークショップ

2月～3月上旬に実施した各サークル・団体へのヒアリング・アンケート調査の結果報告および今後の活動について、意見交換を行った。

日時：平成17年3月19日（土）16時～18時30分　ハーモネス集会所　出席者17名

●各サークル・団体へのヒアリング・アンケート調査の分析結果報告および意見交換

＊調査の概要は「サークル団体等へのヒアリング調査」（次ページ）参照

- 会員10名以下の小さなサークルが51％……仲良し、友人だけが集まって趣味的活動を行っている所も多い
- 女性66％……男性は会社退職後も、地域にとけ込まない。老人会で男性が多いと支配的・命令調が多くな

り、雰囲気が和まず全体もまとまらない
- 60代以上が72%……若い人が参加してくれるようフラダンスを始めた（野ばら会）
- 団地内利用者57%、団地外利用者33%……団地居住者のための集会所であるが、サークルの広がりと共に団地外の人も参加しており、地域で使う集会所となりつつある
- 利用料金……「安い」営利を目的としないサークル、「高い」月謝をとって教えている塾的な団体の場合は料金設定が高い
- 利用回数、月1～2回の活動51%、ほぼ毎週36%……活発な活動を行っているサークルが多い
- 新しい集会所のオープニングイベントについて……8団体から10件のアイデアが出された。この団体を中核として、まとめるだけでイベントはできそうだ

●今後のまちづくりの目標（3年後）、新集会所での交流（イベント）、まちづくり部会のスケジュールについて
- まちづくり活動の展望

3年後……　自治会会員を増やす・身近に感じられる自治会

持ち家に住んでいる割合が多い町内会と違って賃貸住宅である松原団地には地域の一体感が乏しい。自治会に未加入の人が多いのも、その表れだと思われる、もっと多彩なイベントや活動を行って自治会の存在をアピールしていくことで自治会への加入者を増やす取り組みをすべきだ。

その過程を含めて地域が一体感を共有し盛りあがってくると思う。

- 平成19年10月の新集会所オープンに向け、住民主体のオープニングイベントを企画

オープニングイベントでの他団体とのタイアップ

—アンケート調査で回答のあった8団体
—独協大学、学生の部活への働きかけ
—栄中学校ブラスバンド
—栄小学校鼓笛隊
—防災訓練と合わせトン汁の炊き出し
—フリーマーケット

1年前にプレイベント、今年10月にプレ・プレイベントを実施する

年1回……文化祭、発表会の場を企画

月1回……ふれあい喫茶と他の催しとの組合せ

週1回……ふれあい喫茶（主催サークル持ち回りで）の実施

ほぼ毎日……自治会の相談窓口、草花の手入れ

- 今後のまちづくり部会のスケジュール
  - 快適散歩道ロードマップ作成記念の「歩こう会」イベントの実施
  - 4月のまちづくり部会で、プラン、日程を決定（楽しめるアイデアと共に、今後に活かせる散歩道の調査も行う）
  - A北集会所の間取り、設備、運用について具体化
  - オープニングイベントでの他団体とのタイアップの具体化

写真2　第7回ワークショップ

2　サークル団体等へのヒアリング調査

団地内には、40団体を越えるサークルが、集会所等を利用しながら多様な活動を繰り広げている。個々に活動する団体との交流を深めながら地域のネットワークを強化していくため、サークル団体を中心にヒアリング行い、活動サークルの実態を把握すると同時に、ヒアリングを通してまちづくり活動のPRを行った。

1）ヒアリング・アンケート調査準備会議

4回実施

2）ヒアリング・アンケート調査実施

平成17年2月上旬～3月上旬

配布数：52件、回収数：45件

3） 主な調査結果

Q7　活動内容		
・会議	8件	定例会、保護者会、勉強会
・音楽	9件	三味線、カラオケ、民謡
・演芸	15件	ストレッチ、社交ダンス、日本舞踊、囲碁、将棋
・創作	13件	絵手紙、布絵、書道、造形、アートフラワー、手芸
・福祉系	10件	ボランティア活動、談笑、お話、交流会、親睦旅行
Q10-1　現在の集会所の良い点		
・建物	7件	広い、和室は落ち着いてちょうど良い広さ、段差が少ない、平屋、独立しているので音を気にしなくていい
・使いやすさ	10件	分りやすい、集まりやすい、借りやすい
・設備・備品	7件	冷暖房、備品
・料金	4件	安い
・立地	15件	近い、駅・バス・店舗に近い、庭が見える、環境が良い
・雰囲気	7件	きれい、静か
Q10-2　現在の集会所の悪い点		
・建物	6件	狭い、展示ができない、道具の置き場がない
・使いにくさ	9件	鍵管理、手続きが大変、日曜日に使いにくい、集会所の位置が最奥部にあってわかりづらい〔ハーモネス集会所〕、他団体の後片づけができていない
・設備・備品	33件	収納、暖房・給湯設備、備品、子どもには備品が危ない集会所、イベント案内板がわかりにくい、鍵付ロッカーがない、荷物持込のための駐車場がない、ドアが重く鍵がかけにくい、ドアのデザインが悪い、バリアフリーでない、床がタイルですべる、高齢者には座る施設はつらい、テーブルの出し入れが大変、土足厳禁
・料金	3件	高い
・雰囲気	9件	汚い、トイレ・台所・給湯室が汚い、騒音
Q10-3　集会所への希望		
・建物	16件	広い部屋、和室、さまざまな大きさの部屋、会議だけでなく交流も念頭に入れたやわらかいデザイン
・設備・備品	28件	スロープ、鏡の壁、防音、給湯設備の充実、椅子座、フローリング、洋式トイレ、収納、出し入れしやすいテーブル、きれいで明るく
・使い方・雰囲気	21件	高齢者向けの食事会、発表会、文化祭、土足可、誰でも気兼ねなく使える
・管理	8件	安く、地区ごとに管理人
Q15　新しい集会所でやってみたいこと		
・展示・発表	6件	コーラス、ミニバザー、介護用品、木彫、絵画、書道、踊り、絵手紙
・パーティ・食事会	5件	新年会、忘年会、食事会、立ち寄りやすい喫茶
・交流全般	6件	老人のたまり場、相談受付、運動会、文化祭、いろいろなイベント、大勢で集まれる場所がほしい

3　快適散歩道ロードマップ（松原団地快適さんぽみち）の作成

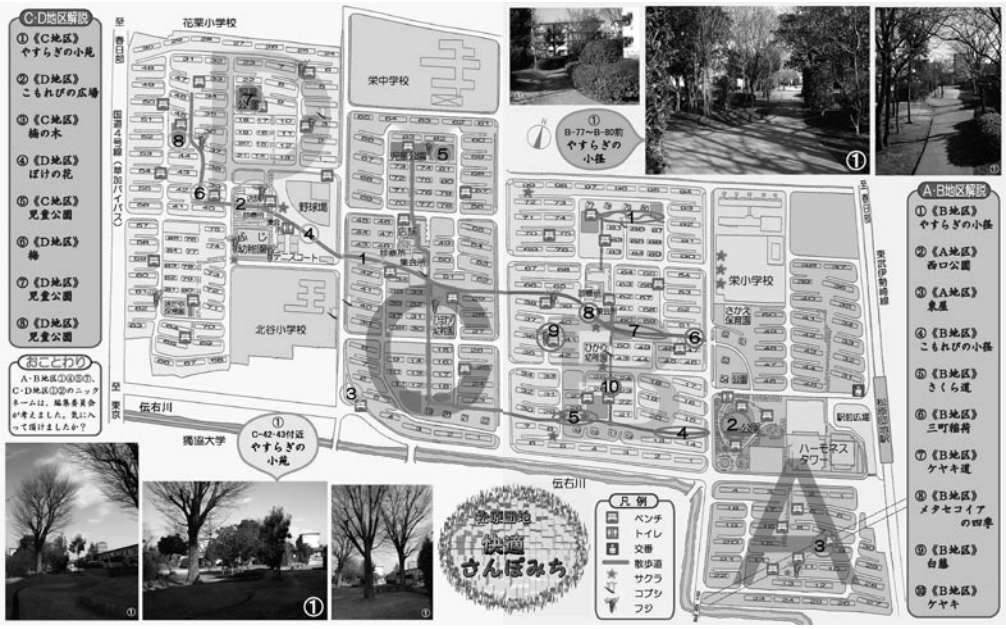
団地内は、児童館や保育園、商店を横に繋ぐ形で緑道が整備され、団地建替後も緑道を保存する方向性となっている。そこで、多くの住民が利用している緑道や、緑道から枝分かれている緑の小径、点在する緑豊かなオープンスペース等の資源を見つめ直し、「よく歩く道」「隠れ小径」「花が咲き誇る道」等、住む人のみぞ知る情報を収集しながら、おすすめ散歩道のロードマップを作成した。

①まちづくり部会　2回実施
②ロードマップ編集会議　8回実施
③ロードマップ完成　平成17年3月

写真３　散歩道ルート集計作業

写真４　氷雨のなかでの実地検証

図１



今後、高齢者が健康づくりのために気軽に散歩できるよう段差解消の改修や、散歩途中に休憩できるベンチの設置、花植え活動等により、出歩きたくなる快適散歩道づくりを進めていく。

これらの活動を通して、まちづくり活動の輪を広げていく。

4 まちづくり活動の情報ニュース発行

集会所ワークショップやまちづくり部会の状況、成果を広く居住者へ伝えると同時に、活動の輪を広げていくため、活動内容を魅力的にアピールするまちづくりニュースを発行した。

5 活動の成果

平成15年度に財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団から受託した調査事業で展開した「新しい集会所づくり」のワークショップを、その後も継続させ、都市機構に「新しい集会所に関する住民の七つの提言」を提出し、都市機構との数度の話し合いの後、住民のふれあいと交流をコンセプトにした「A北地区、新集会所の住民プラン」図面を提出した。都市機構から、住民案を尊重した設計を行うとの回答を得たことは、大きな成果である。

今回、新しい集会所をコミュニティ形成の拠点としてつくりあげていくための基礎となるワークショップが実施できたことは、集会所を利用するサークル・団体のネットワーク化など、新しい展開を図る上で有意義だった。

また、各サークル・団体に対して、ヒアリング・アンケート調査活動を行ったことで、今まで、個々に活動していたサークル・団体等の人たちの「新しい集会所づくり」や「まちづくり」活動への関心が高まったことも、大きな成果だった。

快適散歩道ロードマップは、今後、自治会会員に配布することで団地内を改めて見直し、建て替え事業においても住民の立場でより良い住環境を考える機会を提供するものと考えられる。また、広い団地であるがゆえに、他地区の細部まで知らない人も多く、今回作成したロードマップを見ることで、団地内のビューポイントに興味を抱いてもらえるものと確信する。高齢者の中で散歩する人や回数が増えることにより、健康増進につながるものと期待している。

今回は自治会役員だけでなく、快適散歩道ロードマップ編集委員やサークル・団体等へのヒアリング・アンケート調査に「考える会」メンバーが重要な役割を果たしてくれた。一年前からまちづくり活動を展開してきたことで、まちづくりへの関心を持ち幅広く活動を担ってくれるメンバーとして着実に育ってきている。今後、サークル・団体等への働きかけを重ねていくことで、この中からも、まちづくり活動への参加があるものと考えている。

また、草加市の都市計画課、みんなでまちづくり課の職員、千葉大学の学生が本事業に積極的に参加し、適切なアドバイスを得ることができたことも、円滑な運営を行う上で有効だった。

4 今後の展開

平成17年も草加市の「第2回草加市ふるさとまちづくり応援基金助成事業」に応募し、4月以降も本事業を継続発展させていく。

1)「みんなが集える集会所」づくりのためのワークショップの開催

A北の新集会所をコミュニティ拠点として形成していくためのワークショップの継続。平成19年10月オープンに向け、交流をコンプセプトにしたオープニングイベントを企画していく。

今後、他地区につくられていく集会所についても検討していく。

2) 快適散歩道づくり

快適散歩道ロードマップ作成記念の「歩こう会」イベントの実施、ルート上の段差やコンクリートの割れ目などを調査し、整備していくよう都市機構に働きかける。また、散歩途中に休憩したい場所のアンケート調査を行い、ベンチ設置に取り組んでいきたい。

3) サークル・団体等への働きかけ

「みんなが集える集会所」づくりのためのワークショップやオープニングイベントへの参加、協力を働きかけ、ネットワーク化を行っていく。

4) まちづくり活動の情報ニュース発行

自治会報の紙面にまちづくりコーナーを設け、活動内容を魅力的にアピールしていく。サークルの紹介も適時行いたい。

住まい・まちづくり活動事例集

住まい・まちづくり活動団体の
実践的な取り組みに関する調査事業から

発行日　平成17年3月31日

編集・発行　財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団
〒107-0052
東京都港区赤坂1-5-11　新虎ノ門ビル5階
TEL 03-3586-4869　FAX 03-3586-3823
http://www.hc-zaidan.or.jp/