

—— 坂と階段の緑豊かな郊外住宅地が持続可能であり続けるためのしくみをつくる ——

現状のまま何も対策をしないと、まちの近未来は、

空き家が増え、代替わりによるミニ開発や社会経済の停滞による貧しい開発が増え、緑が減少し、無機質な高いよう壁や安普請の小さな家やアパートが建ち、、、

まちの魅力が低下、宅地価値の下落、魅力店舗やサービスが減少、まちから活気や賑わい、安心安全が消え、若者に人気のないだけでなく高齢者にも住み難いまちになってしまう

2019年度事業

空き家・空き室調査とデータベース化

2019年度事業予定

対策案1

空き家・空き室を地域コミュニティで有効利用するためのしくみづくり

空き家・空き室を地域コミュニティで有効利用するためのしくみづくりの第一弾として、カフェを併設したまちかど図書館の開設する機会を模索する。
(図書資源については、地域の各事務所、各家庭、各学者の研究室に溢れている)

対策案2

若い世帯と高齢世帯の「住み替え支援」

玉川学園は急坂の多い丘陵地で、年を取ると坂の登り降りが大変になる。また、道路からかなり上がった土地に建つ家も多く、そのような家に住む高齢者はどうしても外出が滞り気味になる。そこで、駅から遠く坂の登り降りや部屋を持て余した高齢者の住まいと子育て家族の面積不足を解消する住み替えバンクや高齢化で増加する空き家バンク、子供の巣立ち等による空き室バンク等を立ち上げ、その仲立ちや改修を引き受け、高齢者と若手の居住環境改善と若い住み手の増加と仕事づくりにつなぐ。

2019年度事業

候補地の調査とデータベース化

2019年度事業予定

対策案3

路地状敷地の一部や広い駐車場のコモン化

意識啓発・利用（グランドカバー植樹や近隣集り）の啓発

地域ファンド（1口1万?）などで事業運営の資金を調達

初期の開発時に500坪と大きな単位で分譲されたこと、大規模開発が少ない地域であること、丘と谷戸が繰り返す坂のまちであること等から、長い路地状の敷地を持つ家や宅盤が道路よりあがっている家が多いのが、この地域の特徴である。この特徴を逆手に取れば、コモンの廻りの家のプライバシーは守りながら魅力的なコモンをまちのあちこちに出現させることができる。

2020年度事業予定

広報・技術情報、アイデア提供ができる人の組織化

趣味と小遣い程度の実益を兼ねた仕事（大工・塗装・左官・植木など）ができる人を集める

対策案4

古家の選別と価値の共有

古家を活かす仕組み

小さな丘と谷戸が繰り返すまちの景観やまだ緑が多く残る環境は、この地域の大きな資源のひとつである。

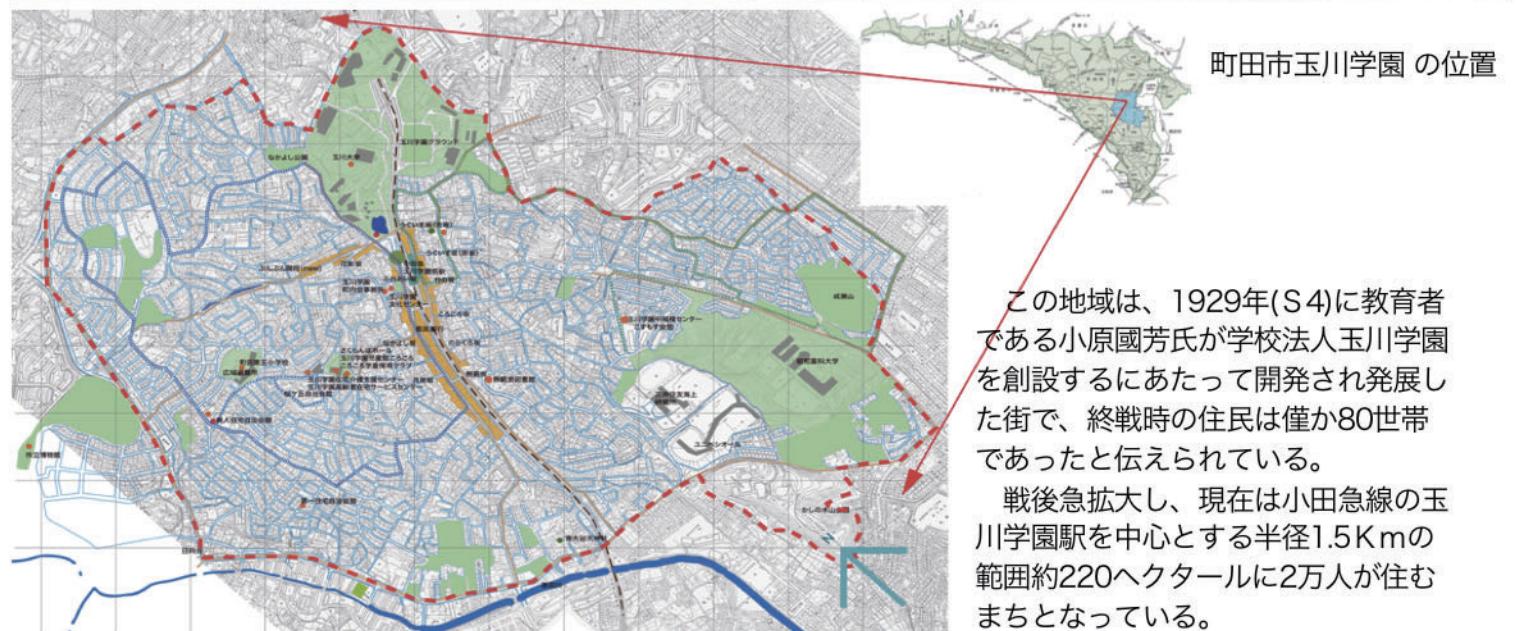
この環境を守り活かすべく、自然のしくみ、熱の振る舞い等を理解し、景観や環境を視野に入れた環境と共生する住まいと暮らしへの認識の広がりと地域につながる住まい方暮らしの必要を感じる。また、若い世代の地域参加、特に地域を良くする実践活動がなりわいとして成り立つ仕組みの構築の必要を感じている。

一メッセージ

よく目を凝らせば、地域にはその地域特有の多くの資源が眠っています。玉川学園地域の資源は、豊かな住民活動による経験と実績、なによりも課題を社会化して活動につなげる意識とマンパワーがあることです。組織に置き換えると部課長クラスにあたるような多くの人材や専門職、学者、芸術関係者など豊富な経験と見識を持つ人材が組織での役目を卒業して地域に貢献出来る状況にあります。子育て中の女性たちの活躍も盛んです。まちづくりに役立つ建築や都市計画関係者が多くいることも特徴です。

また、都心からいくらも離れておらず、隣駅は良くも悪くも西の新宿と言われる程何でも揃う商業の集積地にも関わらず、のんびり落ち着いた文教地区であり、小さな丘と谷戸が繰り返す起伏の多い地形が持つロケーションとまだ豊かと感じられる緑環境があることは、貴重な特徴です。つまり、玉川学園地域は、丘と緑のまちであり、そこに住む「人が宝」のまちです。

玉川学園地区まちづくりの会は、建築とまちづくりという社会デザインに大きく影響する仕事を持つ者が多く参加する会として、その得意分野を活かし、おだやかに楽しく住意識を変えていきたいと思います。互いの得意を活かしてフラットに、互いに止揚関係を築きながら、地域に貢献できる雰囲気や心得え、しくみをひろげていきたい。楽しくおもしろがって気持ちよく関われるまちづくりを目指したい。そして、次代の人へ「思いだけでなく、なりわいとして可能な活動」としてつなげていけるような実績を積み上げていきたいと考えています。



この地域は、1929年(S 4)に教育者である小原國芳氏が学校法人玉川学園を創設するにあたって開発され発展した街で、終戦時の住民は僅か80世帯であったと伝えられている。

戦後急拡大し、現在は小田急線の玉川学園駅を中心とする半径1.5Kmの範囲約220ヘクタールに2万人が住むまちとなっている。

別プロジェクトにて模索中

対策案5
緑の減少を防ぐための「緑ファンド」のしくみづくり

宅地の細分化は、緑の減少にもつながるため、住まい方提案や緑の管理ファンド等の事業を立ち上げる。

別プロジェクトにて模索中

対策案6

ミニ開発や乱開発を防ぐための「地域協議」のしくみづくり

大きな住まいは、代替わりによって3軒、5軒へと分割して売るミニ開発業者の狙い目に合い、まちのあちこちで宅地の細分化による居住環境の悪化（特に坂のまちであるため、コンクリートの垂直よう壁がまちの景観と安全性を著しく壊す）が問題になっている。事前に地域で開発の計画内容を協議できるしくみが必要である。

また、集まって住む仕組みやシェアの概念やコンパクトに住む意識などを地域に広めたり、開発業者に対して売り方のアドバイスや逆提案をおこなうことで、景観悪化の防止と既存建物の柔軟な活用や転用ができると考える。

ひいては、若い世代のすまいの確保がしやすくなる。

町内会と連携/模索開始済み

地域ファンド（一口一万）などで事業運営の資金を調達、拠点を各地区に一力所ずつ