

## 4. 住民自身の手による住環境創造の指標づくり（建築協定地域をベースにして）

下馬3丁目・6丁目建築協定を乗り越える会

（助成開始後、「建築協定をきっかけとする街並づくり支援ハウス」に名称を変更）

（東京都世田谷区）

### I. 活動の目的と背景

私たちの活動目的は、住民自身の手による創造的なまちづくり指標小冊子「環境パターン」づくりであり、当初、その対象地区を世田谷区下馬3・6丁目建築協定区域とその周辺とし、将来的に他の協定区域とのネットワーク化も図っていくことを想定していた。

しかし、活動助成の決定後、1～2か月の活動の立ち上げ作業、他の協定区域の代表者との連絡や活動メンバー間の検討の中から、地価高騰を受けた相続税対策、住み続けることの困難さ、世代交代に伴う意識の希薄化などが指摘され、協定をベースとした創造的なまちづくりへの住民の合意形成は予想以上に難しい状況が明らかになった。このことは、下馬3・6丁目建築協定区域に限らず、他の多くの協定区域においても予想されることであり、こうした状況に対処していくためには専門家の協力を得ながら住民同士の支援体制をつくっていくことが必要なのではないか、さらに私たちの活動はこれからまちづくりの手法を検討することを通して、支援活動の一環として関わることが可能ではないかと認識するに至った。（グループの名称が変更されたのもこの認識を新たに発展させるためである。）

その結果、対象地区を世田谷区内14か所の建築協定区域とその周辺に拡大することになった。また、まちづくり指標としての小冊子をそれぞれの地域で実際に活用していく必要があることから、まず各地域の抱える問題や住民の意識を把握する必要に迫られ、協定加入者を対象としたアンケート調査を実施することになった。

### II. 環境パターンの内容と作成方針

環境パターンは、住民自らが作成の過程に参加していくことで実際に活用していくことができるという基本的な考え方に基づき、協定住民の参加を募って現地視察のワークショップを行う中で進められた。現地視察のワークショップ（モービル・ワークショップ）は、二つの建築協定区域（下馬3・6丁目、中町1丁目）、良好な環境の住宅地として有名な成城地区（建築協定は締結されていない）の以上三つの地区を対象に実施した。

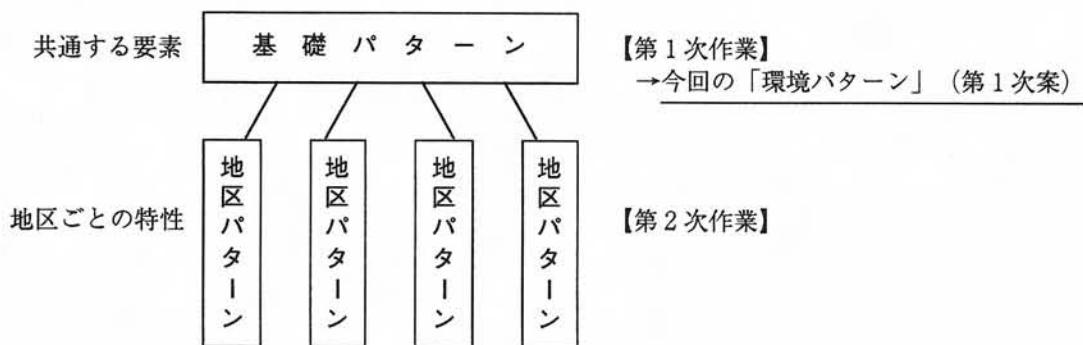
建築協定区域は、それぞれの地域ごとに特色があり、その地域の環境や居住している住民の個性にあった環境パターンとなることが望まれる。しかし一方で、いずれも住宅地を対象に、現在の良好な環境を維持しようという目的から結ばれていることから、「住宅地」さらに「住む」ということに共通するパターン（構成要素）があると想定される。

そこで、環境パターンをそれぞれの地域に共通するパターン（基礎パターン）と基礎パターンをベースに各地域に固有のパターン（地区パターン）の二つに分けて作成することとした。

また、作成の方法を以下のように設定した。

まず、「基礎パターン」の作成を第1次作業として、これを今回「環境パターン（第1次案）」として作成する。

次に、「地区パターン」の作成を第2次作業として、今回作成する「基礎パターン」をもとに、次回以降作成の作業を進める。



【第1次作業】各地区に共通するベース部分（共通する要素）を確認、抽出してパターンとして取りまとめる作業

【第2次作業】共通するベース部分に地区ごとの特性、地区の目指される将来像を加えて、地区固有のパターンを作成する作業

### III. 環境パターン作成のプロセス

今回の「環境パターン」（第1次案）作成のプロセスは、主に以下の四つの工程作業によって作成された。

1. 協定地区へのアンケート調査及び建築協定地区代表者事前ヒヤリングの実施
2. モービル・ワークショップの実施（観察ボードへの記入）
3. 観察ボードによる集計・検討、写真分析とキーワードの抽出
4. 環境パターンの検討、文章の作成

#### 1. 協定地区へのアンケート調査及び建築協定地区代表者事前ヒヤリングの実施

協定区域の協定者を対象とするアンケート調査を実施し、協定の評価、現在抱えている問題、協定に替わる新たな手法の関心などの意識を把握する。また、協定の代表者にヒヤリングを行い、最近の建替えの動向や協定地権者の変動の実態、協定に関する問題点などを把握する。

#### 2. モービル・ワークショップの実施（観察ボードへの記入）

協定地区内の住民、専門家、学生、研究者、行政など広範な人々に呼びかけ、現地観察の



モービル・ワークショップ  
ボードを持って街並を観察



各自の観察ボードの発表会

ワークショップ（モービル・ワークショップ）を開催する。ポラロイドカメラと書き込みボードを持って、協定地区を中心に移動しながら、建物、街並を見て空間の構成、デザイン等についてチェックする。

### 3. 観察ボードによる集計・検討、写真分析とキーワードの抽出

ワークショップで作成されたボードをパソコン入力して数量的に分析したり、参加者の撮影した写真を用いて定性的な分析を行う。これに基づいて「環境パターン」のキーワードをメンバー全員で抽出する。

### 4. 環境パターンの検討、文章の作成

環境パターンの具体的な作成を行う。ブレーンストーミングの後、概ねの方向づけをして、メンバーがそれぞれ分担して文章化する。

## IV. 結果と考察

### 1. 環境パターンの作成／基礎パターン

当初の企画としては、いずれの住宅地にも共通するであろう「基礎パターン」の抽出を今年度の目標としていた。しかし実際にモービル・ワークショップを開催し、3) 観察ボードの集計・分析、キーワードの抽出を行っている過程で、「基礎パターン」なるものを表現しようとした場合、どうしてもありきたりの「街並づくりの事例集」になってしまふのに気付いた。

私たちの目標は、あくまで住民・市民の目にとって本当に共感できる、あるいは分かり易く・使い易い「街並づくりのための小冊子」づくりである。これまで行政等が作成している「デザインカタログ」や「街並づくりの事例集」とは違うハズだという意識があった。

皆で検討した結果、それは「作成プロセスの違いにあるハズだ。」という認識に至り、いたずらに成果をあせるより、じっくりその基本にそって作成していくことになった。そのため私たちのグループで1次案としてまとめたが、それで終わり・完成とせず、このまとめをモービル・ワークショップ参加者全てに配付し、コメントや意見・修正などをいただきて、再度まとめるということにした。スケジュール的な面があって、1次案の段階での貴財団への提出となっているが、そこら当たりを了解していただきたい。

また、基礎パターンといつても3地区からの抽出であり、もっともっと多様な基礎パターンが

あるハズと想定される。こうした活動を通じて、よりパターンが豊かになっていければ良いと考えている。

ただし、個々の地区において単純にこの基礎パターンを当てはめればよいというわけではもちろんない。基礎パターンは、あくまで住民相互で街並形成を考える際のヒント、固く表現すれば「共有できる環境言語」を提示したにすぎない。最も大切なことは、「共通語」で住民相互が話し合うことであり、その結果としての地区パターンは、基礎パターン以上に生き生きと環境づくりを語るハズだと私たちは認識している。そのため、提出した基礎パターン1次案についても、作成のプロセスをその中に表現している。

## 2. まちづくり制度のあり方や公的組織について

次にアンケート結果や協定委員長へのヒアリングを行った上での、制度や行政との関係での考察である。

この活動の発端は建築協定の締結であり、建築基準法に位置づけられた制度を活用してのまちづくりである。しかし、この建築協定は公法である建築基準法に定められており認可権者は区長であるが、拘束力は公的なものとはなっておらず、協定委員会が違反者に対してその措置を定めるという構造になっている。位置付けは公的でありながら、実際の規制行為の管理は民法的になっているのである。

それはそれで、住民主体のまちづくり手法として意味高く考えているが、例えば新たに1建築敷地を協定区域内に取り込もうとする場合、「協定区域の変更」として、全ての地権者から同意の証としての実印を取らなければならないなど、運用面でのやや硬直的な面が指摘されている。た



環境パターン（第1次案）

とえ新たに協定に参加したい者が現れても、その手続きの大変さに加入を見送ってしまっている事例等を聞いて、「制度疲労」を感じている。もし建築基準法の改正が時間要するのであれば、区独自の建築協定とほぼ同じ「まちづくり協定制度」を開発し、協定区域の拡大をよりスムーズにさせるなどの工夫が必要と考える。

また、行政組織との関連でも、建築協定は建築基準法にのっとっているため、多くの区で建築単体を扱うセクション（世田谷区では建築調整課）が担当となっている。建築協定のみの活動の場合はそれでよいかもしれないが、私たちのように任意のまちづくりやデザインコントロールまで活動を発展させていくと、どうしても都市計画課あるいはまちづくり課との連携も必要となっている。このあたりは、私たちのような住民・市民グループがある時は建築課、ある時はまちづくり課と右往左往するのではなく、何らかの総括的な窓口を設けてもらうことを期待したい。住民、市民の運動・活動にとって、役所内のセクショナリズムは「街並形成を図っていこうとする際の、障壁以外の何物でもない。」のである。

### 3. 活動を支援されて

多くの自主的住宅・まちづくり活動のグループの中で、私たちグループは幸い貴財団からの助成を受け、さらに世田谷区のまちづくりファンドからも助成を受けている。

しかし、活動をより展開していこうとした場合、人件費は当然のこと、必要な文具費や交通費等も十分に確保できない状況である。自主的活動の助成ということでの限界であるが、やはりこうした社会的に意味のあると思われる、つまり営利を目的としない公益性の高い活動や組織には、それなりのバックアップが必要と考えられる。

よくアメリカのノンプロフィットが話題となるが、社会的慣習としての寄付行為の有無、あるいはそうした行為を促す税システム、また連邦税法501条C項該当のノンプロフィット認定による税制優遇や郵送料などの各種優遇など、社会全体としてのサポート体制の違いは明白である。イギリスのグランドワークの運動についても、活動事業費の収支のバランスは1／3が寄付により、1／3が政府の助成により、そして1／3が各組織の独自事業での収益ということを目標においていると聞いている。

私たちの活動、つまり建築紛争からまちづくりへの展開へのアドバイスや、街並形成への支援



モービル・ワークショップの打ち合わせ

活動に、相談料としての収入は今のところ期待できない以上、何らかの独自収益の確保を考えなければと思っているが、どういう方法があるか模索中である。

いずれにせよ、今まで個々人の職能確立の意識やボランティア意識でここまで活動を続けてきたが、こうして活動内容が高度化、日常化してくると、今までの体制ではこれ以上の展開に限界を感じている次第である。次なるステップに進むためにも、そうした面にも注意を払っていきたい。

#### 4. 多様な人々の参加による活動の展開

私たちの活動の中での特徴として、多様な人々の参加により活動が進められていることがよく指摘される。確かに、地域の主婦や建築協定委員長、あるいは地元の建築家、都市計画や土木の世界に携わっている専門家、行政マン、弁護士、不動産業を営む者、学生……いろいろな顔が見られる。活動を行う中で知り合った者が、アンケートの集計まで引き受けてくれるようになったりと、人の輪が広まっていくことが楽しい。また、各専門家としての意見は、街並づくりを考える上で、それぞれに貴重なものとなっている。

この活動の当初のイメージから比べ、やや専門家の構成が大きくなってしまっているが、ごく普通の住民の方の参加をさらに得つつ、多様な専門家のネットワークも広げていきたい。

#### 5. 今後の活動の展望

今後は、基礎パターン1次案を、ワークショップ参加者全員の意見等を集約した上で、1次成果物として一旦まとめ、それを特定地区での住民との街並づくりの検討に活用し、本来の最終目標である環境パターンにつくり上げていきたい。また、その過程で、実際にその環境パターンを適用した際の空間像（2～4街区程度）を、模型を使って建設シミュレーションを行う予定である。なお、これについても、もちろん地域住民の参加を得ての活動であることは言うまでもない。