

## 第12回

## 住まいと

## コミュニティ

## づくり

## 活動助成



活動地域：東京都多摩市他

概要：

当団体は、都市プランナーや建築士、ランドスケープ・アーキテクト、マンション管理士などの専門家で構成され、多摩ニュータウンにおいて多様なまちづくり活動を進めています。助成対象活動では、住み替えの難しい持ち家の高齢者世帯に利便性の高い駅の側に移住してもらうことによって、同ニュータウンの住まいの循環を牽引する役割を担うことを目的に、永山駅(小田急多摩線、京王相模原線)周辺での高齢者世帯向けのコーポラティブ住宅の建設を進めました。具体的な活動は、参加者募集と勉強会・ワークショップ、つまり、コーポラティブ住宅の基本である「人集め」と「人育て」を繰り返し実施しながら、コミュニティの醸成を図りました。プランは10回以上変更し、建物模型は3回作り直すなど、苦労も多くありましたが、予定戸数25戸のうち20戸の目処がつき、建設組合を立ち上げる直前まで来ました。2006年1～3月の建設着手をめざし、2005年度も継続して助成を受け、活動を展開していきます。

〔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〕

- ・ 代表者：秋元 孝夫
- ・ 連絡担当者：岸本 典之
- ・ 連絡先：〒206-0033 東京都多摩市落合1-24-1-403
- ・ TEL：042-337-5609
- ・ FAX：042-337-5599
- ・ E-mail：info@machisen.net
- ・ ホームページ：http://www.machisen.net/

## 1 団体の目的と経緯

目的：

地域で活動する専門家が住民との協働により様々なまちづくり活動を行う

経緯：

公的機関が多摩ニュータウン開発から撤退する中で、地域のまちづくり専門家の活躍する必要性が強まり、多様な事業を展開しながら“まち育て”を実践してきた。

「多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議（たま・まちせん）」は、個人や法人だけでは実現できない地域での事業への思いを推進させるために、その思いを共有する各々が応援し協力することで、その事業を具体化させることを目的にしています。

活動することになったきっかけは、NPO FUSION（NPO法人FUSION長池）のマンション管理セミナーを支援していた専門家集団が、個人や法人に係わらず対等に議論でき参加できる場を創りたいと考えたことと、多摩ニュータウン地域でのコミュニティ活動的な要素を組み込みつつ、より広くまちづくりや住まいづくりに貢献できる場が提供できるのではないかと考え、活動をはじめた経緯があります。

「たま・まちせん」の活動は、多くのまちづくり・住まいづくりに係わる個人や法人に広く参加していただくことが必要であり、コーポラティブ住宅プロジェクトの「永山ハウス（仮称）」事業の他にも、多摩市の「市民提案型まちづくり事業補助金（2005年度）」の支援を受けた「地域貢献型すまいとまちの循環事業」を展開中で、団地居住者の住まいの維持管理サポートを進めています。このように、参加者それぞれの多様な思いを実現する支援組織として、多様な事業が同時に展開することを前提に活動しています。

また、毎月「まちせん木曜サロン」と題して、多摩ニュータウンに係わる話題を中心に講演会を開催

しており、地域の情報を共有し、多くの人が参加できて自己実現可能な場を提供できることを望んで展開しています。

また、新たな事業としてマンション管理支援事業が加わります。NPO FUSIONが住見隊活動で支援していた団地の自主管理支援を「たま・まちせん」にバトンタッチを申し入れてきたことから、受け入れ態勢を整えることになり、マンション管理士を中心として新たな事業として展開します。

「永山ハウス（仮称）」の活動については、2003年10月に地域の専門家が集まり、多摩ニュータウンで住み続けられる居住環境を住民である自分たちの手でつくりあげたいという思いから出発したのが源となっています。そして今回の助成を受けて「永山ハウス（仮称）」事業に拍車が掛かり、その後の口コミでの評判や新聞報道などで参加者の輪が広がり、ようやく参加者が8割に達した段階に至り、いよいよ建設組合に進む段階に来たと考えています。

そして、組織としては2005年2月に特定非営利活動法人として都の認証を受け、また、多摩市の「まちづくり事業補助金」にも申請して応援を受けることになり、地域での勉強会も開催することになりました。小さな事業のきっかけをみんなの力で大きく発展させることができていると思っています。それが相乗効果となって「永山ハウス（仮称）」の実現にも結びつくものだと考えています。

## 2 活動の内容

永山ハウスの参加者募集、勉強会

助成期間の「永山ハウス（仮称）」の活動は、参加者募集と勉強会の繰り返しでした。コーポラティブ住宅の基本は、『人集め』であり『人育て』ですが、それを相互に繰り返し、戸別のチラシ配りからはじまり、計画案の提案や土地購入交渉、その他関係各所との協議など、多種多様な活動と多くの人々の協力により活動が成り立っていることとなります。



永山駅周辺



永山ハウス（仮称）プロジェクトのパンフレット1

そのおかげで、多くの応援団もでき、地元多摩ニュータウンで事業展開をする公的機関で業務に携わっている方々や、千葉大学・小林研究室の丁志映さんと院生達、コーポラティブ住宅コーディネーターの先輩である東京・神田の杉山昇さんや同・世田谷の甲斐徹郎さん、地元の保育園の理事長さんと園長先生等々、その他大勢の善意に助けられ活動が進んでいます。

既に募集予定戸数25戸のうち約20世帯の目処がつき、いよいよ土地の交渉に入っていく時期に来ています。しかし、ここまで来る道のりには数多くの曲折があり、2004年8月の準備組合設立時には7人が同意していたはずの調印が結局4人になり、かろうじて出発したという経緯があります。参加者募集説明会についても出席者より関係スタッフの人数の方が多い時があり、先行きを心配したこともあります。

一進一退を繰り返しながら、少しずつ参加者を増やし10人程が集まったときに、「朝日新聞」(2005年1月9日付)の記事に「永山ハウス(仮称)」の取り組みが紹介されました。全国紙での紹介ということで思いがけなく反響が大きく、掲載直後に開催した説明会には50人を越える参加者があり、その後も余韻が続いています。当日の会場だった保育園の会議室は満室で、一部のスタッフは部屋に入りきれず、外で待機するという状況になりました。こうして、それ以降順調に参加者の数をのばして今に至っています。

### 3 活動の成果

#### 3-1 評価

##### 募集について

紆余曲折はありましたが、説明会へ多くの参加者があり、これまでに通算100名の方々にお会いすることができました。「永山ハウス(仮称)」のコンセプトに共鳴していただいた方々の中には、残念ながら今回のプロジェクトには参加できなくても、将来



建物計画ワークショップ～その2

的なプロジェクトで参加の可能性の高い候補者でもあります。しかし、今回のプロジェクトで感じることは、「永山ハウス(仮称)」の考え方を如何に広めることが難しいかということです。その告知方法としては主に新聞折り込みチラシとしましたが、この方法は地域を限定して知らしめるには効果がありますが、広域な広報宣伝には資金的に限界があります。そこに突如出現したのが全国紙である朝日新聞での報道で、北は会津若松から南は福岡までの方が興味を持ち、問い合わせをいただきました。

既に新聞報道をきっかけに組合員になった女性は「どうして私たちの所までチラシを入れてくれないのですか?」と詰問され、返す言葉が出なかったのは何なのか、もしかしたら地域がそこまで求めていることをやってしまったのかなど不安に思うこともありました。確かに高齢化率の低い多摩ニュータウンであり、コンセプトは理解できても本当の意味のニーズがないのではないかとスタッフ一同苦悩しました。

##### 勉強会について

最初の勉強会が今年の4月から始めて概ね1ヶ月に1回の割合で重ねてきました。その間、最初の参加メンバー10人程で「永山ハウス(仮称)」の初期イメージを作り上げていきました。敷地の確認にはじまり、計画の考え方、「永山ハウス(仮称)」に対する思いを重ね合わせ、「かたち」を「形」にしていく課程をたどりました。建物模型も3度作り直し、プランは10回以上は変更しました。

##### コミュニティづくりについて

勉強会を通してコミュニティの醸成を支援することになるが、当初のメンバーはやがて準備組合を作るときには4人になってしまっていました。様々な都合で参加を断念された方々は勉強会にも来られない状況になります。もちろん、無理強いするつもりは毛頭ありませんが、地域の住まいづくりを標榜するならば、組合員でなくても参加できる雰囲気



新規参加者募集説明会の様子

気が欲しいのですが、現実には困難なのかもしれないと感じています。

### 3-2 成果

#### 活動の結果

少なくとも建設組合を立ち上げる直前までにこぎ着けられたことが何よりの成果となります。参加者の中には78歳の方もいて、早くプロジェクトを実現しなければならないという責任はスタッフには痛いほど感じていました。何もしなければ何も生まれません。求められるものを一所懸命進めることが使命であると勝手に思いながら進んできました。今後は、建設に向かって準備が必要であり、不足している参加者の募集と、建設組合へのサポートが同時に進行する段階に入ります。幸い引き続き助成を受けることになり、成果の報告を実現の報告に進めるため邁進することになります。

#### 地域で果たした役割

「永山ハウス(仮称)」プロジェクトについて、日頃から懇意にしている多摩市役所の課長に問いかけたところ、リスクのある事業へ係わることに懸念を示し、不動産業者まがいの事業を地域のNPOが係わることを心配してのことだったが、最近、その受け止め方が変化してきました。最初、今回の助成を受けることを報告したときに態度が一変し、協力的になったのを今でも覚えています。その後、多摩市のまちづくり補助金事業に応募したのですが、「たま・まちせん」を推薦してくれた市民審査員の方々には「永山ハウス(仮称)」の活動が写っていました。継続は力という言葉どおり、地域における地道な市民活動として人々の間に認知されたことを感じました。

#### 波及効果

プロジェクト自体がまだ途中であり、明確な波及効果は感じられません。しかしながら、多少期待になるかもしれないですが、これまでの「永山ハウス



見学会の様子 ~都市機構研究所でSI住宅の説明を受けている

(仮称)」の活動は多方面に知られているという環境の中で、地元の地権者との共同事業が可能でないかと思っています。先日、説明会の折りに地元の不動産業者に紹介されて説明会に来場された方がいて、思いがけない話で、まさか不動産業者が紹介するなんてという気持ちで一同、顔を見合わせました。

## 4 今後の取り組み

### 住民と地権者の調整、第二の永山ハウスの実現

多摩ニュータウンにおいては、駅近くの利便地区で高齢者等の生活に適当な敷地が残されていないのが現状です。そこで、区画整理区域の地主との共同事業で事業展開したいと思い、できれば定期借地や定期借家をからめたサスティナブルな住宅づくりを考えています。

土地は購入するものではなく利用するものであり、同様に建物のスケルトンも期間を限定して利用できるものと考えています。資産を売却しても「永山ハウス(仮称)」に入居できなかった幾人かの世帯の中には高齢者も多く、例え1000万円でもあれば入居できる住まいが実現できないかと何度も考えました。余剰資産を持つ誰かに土地代とスケルトン代を投資してもらえれば、その方は入居できたはずで、子供に美田を残すのではなく、子供に世話にならずに自立して生活することを高齢者は望んでいるのが現実です。それができてはじめて多摩ニュータウンで住み続けられる環境ができるのです。

しかし、土地を購入するというハードルは高く、そこをクリアできる定期借地での住宅づくりがまず基本となります。これを越えれば定期借家制度を組み入れることは可能で、地域からの投資環境を導入するなどの施策も取れます。折から多摩ニュータウン開発を規制してきた新住宅市街地開発事業法を外すとの検討がされており、ルールのなくなった市街地は方向性を失ってしまう可能性もあります。

既にその兆候は現れていて、開発に際して地域住



永山ハウス(仮称)の模型

民とのトラブルも発生しています。こうしたまちづくり規範の変更は、本来、安易に行われてはいけませんが、経済原則を重んじる地権者サイドの発想は、地域住民との摩擦を生み出しています。こうした状況に対して警告や啓発のメッセージを送るのも「多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議(たま・まちせん)」の役割であると思っていますし、その中で実践的な活動として第二の「永山ハウス(仮称)」をつくることも視野に入れた行動をすることになります。

## 永山ハウス

- 駅周辺の利便地区で、誰でもが安心して住み続けられる循環型コミュニティを提案します。
- 管理費用などの長期負担を軽減するための仕組みのある住まいを実現します。
- 非営利組織による安心サポートと建物管理が受けられる住まいを提供します。

●「永山ハウス(仮称)」はこんな人たちのために企画しました

早く家を築きたい **新婚世帯**

親の近くに住みたい **ファミリー世帯**

子育てが終わった **熟年世帯**

毎日の負担を軽減したい **高齢世帯**

高齢の親を呼び寄せたい **呼び寄せたい世帯**

エレベーターのない **団地に住む世帯**

子育てが楽な **片親世帯**

生活サポートが欲しい **単身世帯**

基本住戸プランや広さについては、夢の実現期での話し合いで決めます

- 親近性からファミリーまで対応可能な住戸プランを設定します。
- 専門家のサポートにより内装などの仕様変更が可能です。

●土地確保のしくみ

購入 → 借地 → 共同事業

↓ ↓ ↓

公団などの保有地      民間の土地

入居を希望する人達で建設費を出し、公団や民間の土地を共同購入または借地し、建物も建てます。なお、建物の権利は区分所有権となります。

●「永山ハウス(仮称)」のコンセプト

<p><b>コミュニティ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>★様々な年齢層と世代のコミュニティの形成</li> <li>★多様な居住環境間士の助け合いの育成</li> </ul>	<p><b>生活</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>★安否確認や介助などサポート支援</li> <li>★共用スペースでの職住分離生活の實現</li> </ul>
<p><b>食</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>★入居者のための食料サービスの提供</li> <li>★地域の配食サービス拠点としての活用</li> </ul>	<p><b>建物</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>★6F中心などの協力・支那による建物管理</li> <li>★月々の維持管理費用の削減・軽減</li> </ul>

●「永山ハウス(仮称)」の進め方

【ステップ1】賛同者を集める			【ステップ2】計画内容を決める			【ステップ3】建物を建てる		
賛同者の呼びかけ	参加者の募集		本団体の設立	土地の購入		建設工事	入居	
賛同会の開催	準備金捻出		基本計画の作成	用地の付		管理・運営計画の作成		
基本計画の作成	基本計画の作成							
1年目			2年目					

永山ハウスプロジェクトのイメージ



勉強会後の親睦を兼ねたお茶タイム