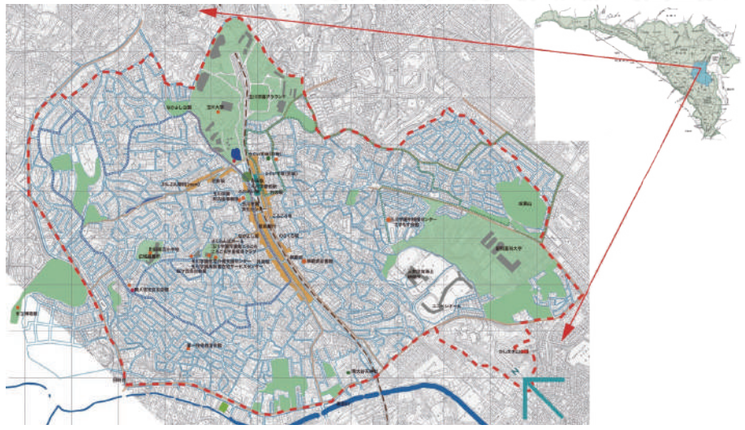
住まい活動助成

玉川学園地区まちづくりの会

東京都町田市

空き家予備軍やコモンズ可能空間等の資源マップの作成を介した住み継がれる住宅地への取り組み

地区内の典型的な風景。丘陵を切り拓いた坂の多い街だ



団体設立経緯

玉川学園は、昭和4年に学校法人玉川学園の創設者・小原國芳氏が氏の理想とする「教育ムラ」をつくろうと始めた手づくりの学園まちです。戦後急発展し、今では2万人が住む住宅地になっています。

1990年代以降、代替わりによる宅地の細分化や、企業跡地・山林農地といった大規模敷地を利用した大型マンション建設などの開発が、街の至るところで目立つようになりました。**玉川学園地区まちづくりの会**（以下、まちづくりの会）は、まちづくりのルールを整備し、開発事業者や建設事業者との地域協議に対応するために、2005年に発足しました。町田市住みよい街づくり条例に基づく「街づくり市民団体」として認定されています。

活動概要と活動対象範囲

会の活動範囲である玉川学園地域は、小田急線の玉川学園駅を中心とする半径1.5kmの範囲約220haに約9000世帯2万人が住む、坂と階段の緑豊かな住宅地を中心とした地域です。まち歩きやワークショップなどを企画して地域住民と一緒に地域の在り方を考え、2009年に「まちづくり憲章」「まちづくり方針」「住みよいまちと暮らしのデザインガイド」にまとめました。

2011年には、それらの一部が「建築協約」として、玉川学園地区町内会・自治会連合会により制定されました。以来、玉川学園町内会と連携して、宅地開発の地域協議に対応しています。

活動に至った理由や背景

今後予想される社会経済の停滞下では、既に地域にあるものを魅力ある資源として活かしていく姿勢が重要になってくると考えます。近年では、紳士協定である「建築協約」の限界も突き付けられています。まちの魅力を多様な団体と共有しながら、景観や歴史文化のみならず多方面から重層的に整え維持していくエリアマネジメントが必要です。

代替わりによる空き家や高齢化による空き家予備軍の存在を、否が応でも意識せざるを得なくなっています。こうした物件を地域の事情に無理解な事業者に渡さないための仕組みづくりや、住み替え支援、地域住民による空き家や空きスペースの有効活用、路地状敷地などの沿道部分の一部をコモン（みちコモン）化することで緑環境を確保するといった手法で、エリアマネジメント実践の布石としたいと思っています。

活動内容と成果

⑴ 空き家調査とデータベース化の実施

町田市役所が行なった全市空き家調査（空家対策等特別措置法に基づく「特定空家」の調査が主目的と思われる）の調査項目を、地区街づくり課を通して入手。参考にしながら、独自の調査項目によるデータベース化とマップ化を実施しました。

空き家調査は、玉川学園町内会各支部の班長さんに協力いただき、支部内の空き家についてヒアリングに出向く形でデータ化する予定でした。しかし町内会での合意がなかなか得らえず、苦戦することになりました。何のためのデータベース化かを考え直し、地域の空き家全体を網羅するのではなく、顔の見える関係の空き家（近隣住民や地域の福祉活動団体などとの関係が築けている持ち主であったり、元住民のゆくえが判る空き家）だけを対象にすることとしました。

地域の地区社会福祉協議会や福祉団体などの個人的な協力をいただき、信頼関係の下で情報を非公開とすることで、50件をデータベース化しました。今後も引き続き、データの更新を進めていきます。

⑵ 空き家予備軍へのチラシ作成と配布

空き家予備軍所有者への「啓発チラシ」や「空き家調査の主旨説明と協力依頼のチラシ」「相談窓口のチラシ」を作成し、配布しました。

我が家のゆくえについて身体が動くうちに準備しておくべきことや、使わなくなったら放置したり買い手構わず売却したりする前に、できることがあることを盛り込みました。たとえば経済ベースに乗らないような敷地や場所では、友人と集まれる場所としたり、地域で使う場所として貸し出したりといった方策です。予備軍の段階での対応を周知することで、本格的な「空き家」や将来の「負動産」にしないことが大切と考えています。

■空き家の状況（該当項目に○を記入）

判定基準	
1. 表札がない	7. 郵便受けにチラシ等が滞留
2. 電気メーターが不動	8. 外観が廃屋風
3. ポストが封鎖	9. カーテンがない（全窓）
4. 「売物件」等の看板	10. その他（理由記入）
5. 入口・門が封鎖	
6. 自治会等からの事前情報	

空き家調査の判断項目。記入シートから一部抜粋

⑶ 地道な顔の見える関係を築くためのイベント開催

●お庭カフェ（近隣住民との顔の見える関係構築と意識共有）

「お庭カフェ」を通して、「ご近所で顔がつながるそこそこフランクな関係を持つ」ことを目的とした活動です。主旨に賛同してくださる方に協力いただき、2018年秋から開催してきました。

小さな見栄は捨ててご近所ともつながっていくことが、誰もが気持ちよく安心して暮らせ、まちも良くなる第一歩だとの思いからです。暮らしのお困りごとや、今後の暮らしをどうするかといった情報の交換、非常時の対策や詐欺・空き巣対策の共有などにつなげていければと考えています。

●小さな道の駅（地域住民との顔の見える関係構築と意識共有）

「小さな道の駅」は、「お庭カフェ」のような情報交換を、もう少し広い範囲のご近所に呼びかけました。野菜の販売や物々交換などを通して、フラリと集まりやすい機会を意

自宅の庭に近所の人を招いて開催する「お庭カフェ」

（**左の写真**）2020年2月に開催した「小さな道の駅」。予定していた飲食などは中止したが、人がゆるりと集まる　（**右の写真**）「縁会議」は打ち上げだけの参加も歓迎

民地の余白をつないで緑化する「みちコモン」。候補地を調査し、マップにプロットした

図しています。

あいにく、新型コロナ感染防止への配慮から中止案内を出すことになったのですが、知ってか知らずか三々五々ご近所の方が訪ねてくださり、つながりを求めている方が多いことを実感しました。

⑷ 地域の多様な団体との交流と協働

●「縁会議」の開催

当会では、会の活動に感心があってもなくても参加できる「縁会議」と題した集まりを企画しています。定例会後の打ち上げのひとときだけの参加もOKということで、地域で活動する様々な団体に呼びかけています。年に数回開催し、他団体とのざっくばらんな交流を通した情報交換やアイデア交換、地域課題の共有の場としています。

毎回参加団体やメンバーは変わりますが、地域で活動するアート・福祉・子育てグループやPTA、町内会環境部、論説委員や研究者、作家、イベンターなど多様な人が入れ替わり立ち代わり集まります。近隣地域からの、活動仲間や起業家も集まります。地域で活動しようとする団体や個人、近隣地域で活動している人たちとの情報交換や活動連携、協働のきっかけとなり、活きたつながりが広がってきています。

●他団体の総会や理事会、催しへの参加や協働

玉川学園町内会だけでなく、玉川学園地区社会福祉協議会（以下、地区社協）や玉川学園・南大谷地区協議会、桜実会（地域住民が運営するデイサービス・高齢者支援施設）など、地域の主立った活動団体の総会や理事会、催しへもできるだけ参加しています。課題の共有や、協働体制が取れる課題については協働を模索提案するようにしています。

⑸ 空き家運用と空き家相談の仕組みの模索

●空き家の試し運用

建て替えの条件が不利なため空き家になっていた建物について、活用の機会を得ることができ、3年前から地域の有志で試し運用しています。その結果、場所貸しだけでは安定的な運用は難しいことや、廻りの家や住民の理解、利用者の選別や管理方法などの課題が見えてきました。

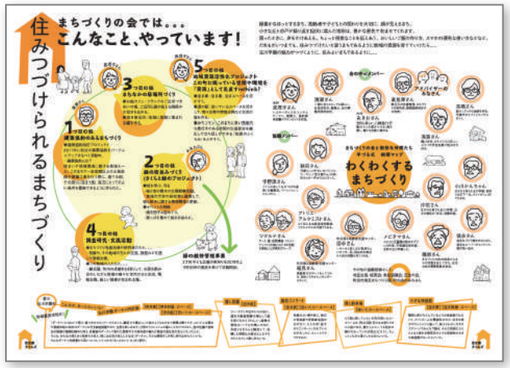
不特定ではない利用者との顔の見える関係や、志を共有したうえでの貸し借りの信頼関係、近隣の理解の必要性を感じています。

●他団体と連携した空き家相談

空き家相談については、地区社協と連携して取り組みを進めています。地域で暮らし続けるための相談一般を地区社協が受け、そのうちの住まいの維持や今後に関する相談については、まちづくりの会が対応するという形で、2019年秋より開始しました。今後は桜実会とも連携していく予定です。

⑹「みちコモン」化候補地調査とデータベース化の実施

ミニ開発の進行や、高齢化や共働きなどの生活形態の変化により緑の管理を負担に感じる家が増えたことを背景に、地域内の緑の総量は大幅に減ってきています。道を歩いて感じる（視野に入って来る）緑だけでも減らないようなアイデアとして、まちなかの効果的な場所に、グランドカバーなど管理がほぼ不要な緑を植えることで、緑環境を維持できないかと考えました。



会の活動やプロジェクトの内容を紹介するパンフレット

玉川学園は、坂が多い上に開発時の区画が大きかったこともあり、路地のように長いアプローチの家や、道から家まで階段で上がるような家が点在しています。道沿いの敷地の一部を「街路の膨らみ」のようにグランドカバーで緑化して椅子などを置けば、廻りの家のプライバシーは守りながら、緑を感じて散歩したりおしゃべりしたくなるような場所を、あちこちに生み出すことができます。これを「みちコモン」と呼ぶことにしました。

さらに、それらの緑を管理する「ファンドを利用した緑活動」を立ち上げ、緑好きな住民有志による、ちょっとしたお小遣い稼ぎを兼ねた緑の維持管理活動として、コミュニケーションの機会にできないかと思っています。

「みちコモン」の候補地をデータベース化し、マップ化をしました。

⑺ ホームページ立ち上げとプロジェクト紹介パンフレットの作成

まちづくりの会では、建築協約普及や地域協議など多様な活動をしていることもあり、会のお知らせページ（フェイスブックページ）とは別に、地域資源活性化プロジェクトの専用ホームページを立ち上げました。

併せて、地域のアート系活動グループと連携して、会の活動内容と地域資源活性化プロジェクトの内容をわかりやすく、親しみやすく紹介したパンフレットを作成しました。

課題と解決方策

●既成概念の壁をどう乗り越えるか？

玉川学園地域は、まだまだ不動産売買が成り立つ地域です。面開発された住宅地でなく、多様な住民層からなることもあり、「個人情報は、近隣住民や町内会が関わることではない」「空き家の放置も買い手構わずの売却も、個人資産だから仕方ない」と言った既成概念の浸透を実感しています。

しかしながら、「代替わりや高齢化、子供の巣立ちで空き屋や空きスペースが増えて、まちが寂れていくことも仕方ない」「広い家に独居で寂しく暮らすのも、老後の暮らしで仕方ない」とは、誰も思ってはいないはずです。

まちは1軒1軒の家が集まってできています。市民（住民）としての自覚・責任と信頼関係の下、空いた家やスペースを、暮らしを豊かにする地域資源として利活用し循環させていく。そしてそれは、持ち主にとっては経済資源ともなる。そのことが、まちを豊かにし自分も安心して暮らしていけることだという考え方を、アプローチを工夫しながら地道に広げていくしかないと思います。

●空き家予備軍へのやわらかな啓発

まずは、まちの持続可能な将来像と暮らしのあり方について、地域の主立った活動団体や住民との「意識共有と連携」を目指します。

具体的には、空き家予備軍の持ち主である高齢世代だけでなく、子や孫世代にも向けたやわらかな「啓発」、そして顔の見える「信頼関係」を地道に築くこと。その先の段階として、信頼される「相談体制」を整えることだと考えています。

今後の予定

⑴ 空き家に対する啓発イベントと相談体制づくり

空き家にしない事前対策をより多くの人に広め実行してもらうため、連続講座やイベント、定期的なパンフレットの配布、手遅れにならない相談窓口と良心的に対処できる専門家ネットワークの構築といった仕組みを整えたいと考えています。

⑵ 空き家・空きスペースの利活用提案と実現

目に見えるカタチにすることが活動を広げます。思いを共有する団体との連携や実働メンバーの発掘、利活用案の具体的提案などにより、空き家・空きスペースの活用例の実現を目指したいと思います。

玉川学園地区まちづくりの会

2005年5月設立／メンバー数：35人／代表者：木村 真理子（きむら・まりこ）
☎090-1292-6629（清瀬 壮一）　tamagakumachi@gmail.com
tamagaku.exblog.jp　www.facebook.com/tamagakumachiplan/
tamagawagakuenlra.blogspot.com
https://www.facebook.com/tamagawagakuen.LRA/

町田市住みよいまちづくり条例に基づく「街づくり市民団体」として、多様な団体と連携協働しながら主に専門性を活かした活動をしています。地域の成り立ちや地形、歴史文化の魅力を活かした住み続けられるまちを目指します。