住まい活動助成

柏ビレジ自治会

千葉県柏市

熟成期を迎えた郊外住宅地の「住み継がれる住宅地へのまちづくりルール」の見直し活動

2021年9月、「未来まちづくり協議会」を対面・オンラインのハイブリッドで開催した

団体設立経緯

柏ビレジ自治会は、区域住民の福祉の増進、親睦、防犯防災、環境の美化・整備、文化の向上、施設の維持管理など、区域内の自治を図り、豊かで潤いのある住みよい町づくりを目的とし（自治会規約）、1982年に設立しました。現在1528世帯、4500人が会員となっています。

開発から約40年間、活発な自治会活動と建築協定、緑地協定により、良好な景観と住みやすいまちを維持してきました。近年では担い手の多くが70代となり、まちの熟成期を迎えています。

活動概要と活動対象範囲

これまで建築協定により厳しい用途制限、敷地規模や形態の制限、レンガとアイビーの設置などを規定し、住民自らが審査しながら、ビレジらしい街並みと環境を守ってきました。しかし、担い手の高齢化やライフスタイルの変化にともない、景観や住環境を損なわない形での柔軟な建物利用への対応や、運営の負担軽減が求められてきたため、まちづくりルールの見直しに向けた活動を柏ビレジ全域（次ページ左上の図）で実施しました。

(1)守るべき資源の明確化
(2)現行ルールの効果と課題の整理
(3)具体的なルール見直し方法の検討

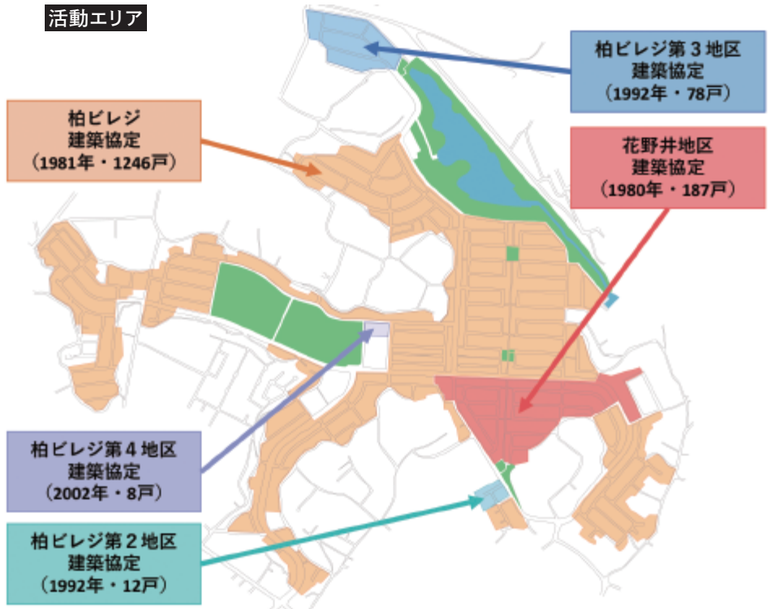
活動に至った理由や背景

柏ビレジは、建築家の故・宮脇檀氏の監修により東急不動産が開発した、レンガとアイビーの街並みが特徴的な住宅地です。住民の自治努力により、良好な景観と住みやすいまちを維持してきました。

担い手の多くが高齢化を迎え、長年守り続けた魅力的な景観と環境を、熟成期に合わせて維持・継承していく仕組みの必要性が問われてきました。

そこで、2018年より全戸アンケートやワークショップなどを実施し地域ニーズの把握に努め、課題の洗い出しをしてきました。その結果、空き家化の懸念、交通手段の改善に加えて、建築協定・緑地協定の見直しが必要であることが浮き彫りとなりました。

活動エリア



（上）住民の自助努力で守られてきた、レンガ塀と街路樹の特徴的な街並み　（下）家と家の間には、緑あふれるフットパスを計画的に配置

活動内容と成果

●2020年4月：自治会の改組～「建築協定部」「未来まちづくり部」の創設

柏ビレジは5つの建築協定からなり、それぞれの建築協定運営委員会が個別に運営にあたってきました。開発当初から歳月が過ぎた現在、今までのルールを総体的に見直すには、ビレジ全体での一貫したビジョンやルールが前提となります。

そこで、各建築協定の動きを共有し円滑な見直し作業を進めるために、2020年度より自治会内に「**建築協定部**」を創設。集中的に取り組めるよう体制を整えました。しかし自治会の規約上、部を増設しても役員数は増やせないため、実働部隊として「**協定検討会議**」を同時に設置しました。5つの建築協定と緑地協定の各委員会の現状や、今後のビレジとしてのルール見直しの方針について情報共有を進めました。

また、建築協定部と協働で持続可能なまちづくりを考える「**未来まちづくり部**」も創設しました。これまで「（まちの）活性化プロジェクト」という呼称で位置づけられていたチームを実行部隊として迎え入れ、グランドデザインを考えるコア部として自治会体制を整えました。

新しい組織での話し合いは、オンラインと対面を併用する形で実施しました。しかしながら、オンラインの会議になじめない方が一定数あり、自治会の拠点である自治会館のオンライン環境も整っていないなどの状況で、軌道修正してスタートを切るのにも時間を要しました。

●2020年4月～7月：特設Webの開設（専門家チームとの協働）

前年度に開催した勉強会や説明会では、地域在住である程度時間に余裕のある、一部の人しか参加できませんでした。そこで、現役世代や、離れて居住する建物所有者にも情報が届くよう、専門家のサポートを受けながら**特設Webページ**（https://kashiwavillagekenchiku.1net.jp/）を開設しました。

Webページでは、まちづくりルールの解説や掲示板を設置し、継続的に意見交換ができるように整備しました。

●2020年7月～2021年1月：ステークホルダーへのヒアリング（専門家チームとの協働）

5つの建築協定運営委員会は建築協定見直しのプロセスで、それぞれの地域住民への情報提供や意見収集のハブとなります。そこで各委員長に、ビレジのまちづくりに対する課題認識や建築協定の見直しの進め方に対して、**オンラインや電話でのインタビュー**を実施しました。

インタビューは、第3者的な立場である専門家チームが聞き手となりました。インタビューの結果、建築協定の地区によって開発時期や規模、更新要件が異なることもあり、問題意識に差があることが明らかになりました。

2019年度は、説明会やオープンハウスなど対面による意見交換の場を設けましたが、参加者は、建築協定・緑地協定に興味関心を持つ、ごく一部の方々に限られていました。協定よりも法的な強制力がある**地**

建築協定のステークホルダーへの情報発信を目的として開設した特設Webサイト（前ページ参照）

区計画へ移行するには、ビレジの住民の多くの人への理解関心と合意形成が不可欠です。そのアウトリーチの工夫を模索していたところにコロナ禍があり、事態はより難しい局面となっています。

柏ビレジでは、まちづくりを担うNPOや住民活動が活発であることも特徴です。活動の方向性を探るため、種々の団体のキーパーソンにもインタビューしました。インタビューでは課題の共有のほか、今後のルール見直しに対する地域住民への意識啓発に対して、連携や協力をしていくことも、再確認できました。

若い現役世代とは、LINEやビデオ通話を積極的に活用して意見交換し、ビレジのまちへの将来像に新しい視点を得られました。アウトリーチの手法に対して、さらに工夫が必要と痛感しました。

●2020年9月：未来まちづくり協議会の開催

自治会傘下で活動するさまざまな団体が集まり、これからのまちづくりを議論する「**未来まちづくり協議会**」で、建築協定の見直しの進捗状況と関係者ヒアリングを踏まえた課題を共有しました。オンラインと対面のハイブリッドで開催し、安心して住み続けるための24時間介護・看護システム構築に関する意見も交換しました。

協議会では、今後の見直しに対する地域のステークホルダーとの合意形成と、住み続けられるまちに対する福祉サービスの方向性を確認することができました。

●2020年9月～：花野井地区建築協定の失効と再締結作業

柏ビレジで最も初期に締結された**花野井地区建築協定**は、2020年9月に失効を迎えました。自動更新要件がなく、一方で建築協定の見直しには時間を要することが明らかになったため、空白期間内での地域のスプロール化などを防ぐために、同じ内容で自動更新の項目を加えた協定の再締結に向け、作業を進めました。

建築協定の再締結にあたっての参加戸数は、前回の約7割にとどまっています。印鑑証明や登記簿謄本を各自で取得しなければならないといった手間や、今後の建築協定の運営への負担感が影響していることは否めません。こうした先行地区の反応を踏まえ、今後の建築・緑地協定の見直しの進め方を検討する必要があります。

今後、他の建築協定でも更新の時期を迎えます。花野井地区以外の4つの建築協定では自動更新の要件は盛り込まれているので、一旦そのまま更新し、その後円滑な見直しに移行できるよう各建築協定運営委員会で継続した調整に取り組んでいます。

●2020年10月：住まいとみどりに関するアンケート調査協力（東京大学・筑波大学実施）

東京大学と筑波大学が共同で実施した「**住まいとみどりに関するアンケート調査**」に、自治会として協力しました。ビレジの重要な要素である緑豊かな街並みに対する、ビレジの住民の意識を探る基礎的情報を得ることができました。

●2020年10月：ビレジ地区のグランドデザインを柏市へ提案

インタビューを通じて、住民の考えに多様性があることが鮮明になりました。そのため、具体的な建築協定の見直し作業に取りかかる前にビレジとしてのまちの将来像を明確にし、それを位置付けることがとても重要でした。

一方、ビレジが抱える高齢化対策や商店街の活性化、交通対策など、まちづくりの課題を解決していくためには、柏市との包括的な連携がさらに重要です。柏市では、段階的に地域別のグランドデザインを策定していることから、ビレジ自治会としてのまちのビジョンを住民発意で提案しました。今後のビレジの地域内だけでなく、市にも理解を共有する機会としました。

●2021年2月～3月：建築・緑地協定に関する全戸アンケート

自治会主催で「**建築・緑地協定に関するアンケート調査**」を実施しました。これはビレジの住民が、建築協定や緑地協定をどのように捉え、今後どのようなまちの姿をイメージしているかを把握する基礎的調査として位置づけられます。コロナ禍により、なかなかアウトリーチする機会が得られなかったなか、今まで建築協定や緑地協定を意識していなかった方にとって、アンケートを通じて、改めて考えていただく機会になることも狙いとしました。

今回ビレジでは初めてWebによる回答方法も採用し、これまで意見を表明しづらかった方にも参画を促しました。ビレジ内にあるコンビニエンスストアの協力を得て回収箱を置かせてもらい、買い物ついでに提出できるようにしたり、商店街内のベーカリーにポスターを貼ってもらったりするなど、回収率を上げる工夫もしました。

課題と解決方策

(1)各建築協定との調整

これまで建築協定委員会、緑地協定代表委員会、自治会の動きは個別となっていました。これらを自治会に開設した建築協定部の下部組織として、5建築協定委員会と緑地協定委員会とで調整していきます。

(2)建築協定に関わってきていない層への理解・啓発

今回若年ファミリー層へのヒアリングやWeb方式も採用したアンケートで、これまで建築協定に直接関わっていない層の意見を収集することができました。今後は、オンラインやSNSをさらに積極的に活用し、多様な意見を吸い上げ、建築・緑地協定の見直しに反映するように進めていきます。

(3)戦略的な建築ルール見直しのプロセス設計

全戸アンケートでは60代を除いては、建築・緑地協定の運営への協力が難しい傾向が見られました。一方、長く居住し年齢が高い人ほど、建築ルール見直しに対して否定的な傾向が見られ、想定していた以上に見直しプロセスに工夫が必要であることが明らかになりました。今後は、段階的な合意形成を重ねながら、多様な世代がより納得できる方針を示していきます。

今後の予定

(1) 全戸アンケートの結果報告（ニューズレターなど）

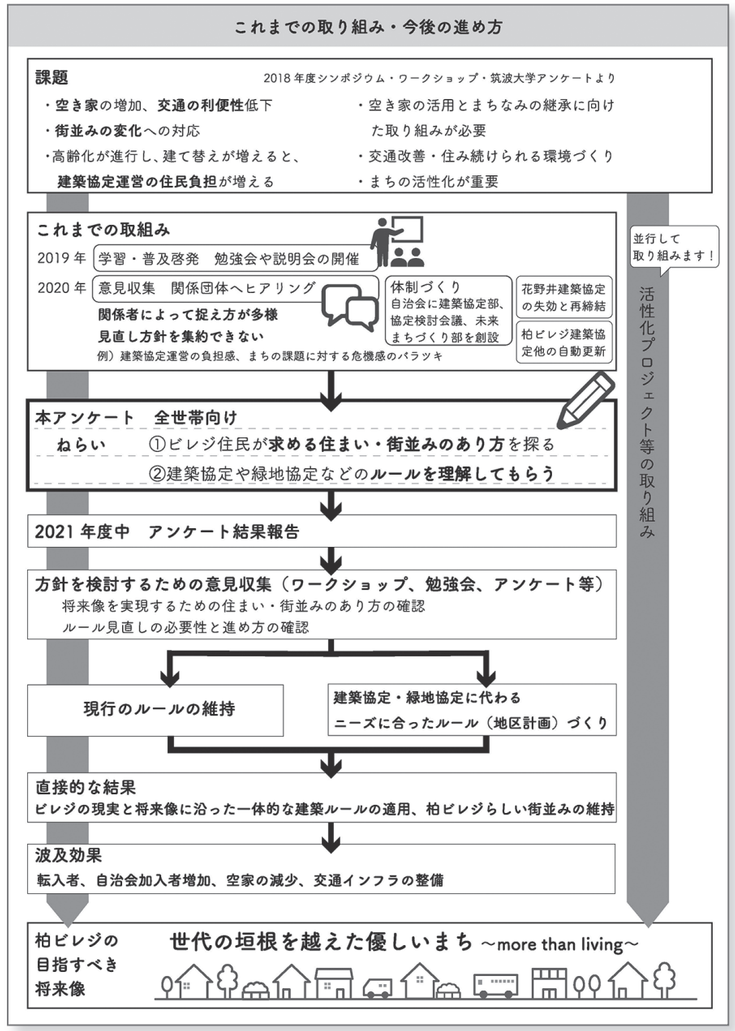
アンケート結果は、単なる多数決の結果として伝えるのではなく、より説得力を持った形でのフィードバックを目指します。

具体的には、居住年数や年齢層などによって異なる回答傾向をもとに、地域の皆さんのニーズをニューズレターやWebなどを活用し、わかりやすく伝えていきます。

(2)方針を検討するための意見交換

全戸アンケート結果報告に合わせて、地域内のコミュニケーションを再開させていきます。またアンケート結果をもとに、「世代の垣根を越えた優しいまち」を実現するための①住まい・街並みのあり方、②ルールの見直しの必要性、③進め方を専門家チームの協力を得ながら検討していきます。

【図1】柏ビレジの目指す将来像に向けた取り組みのフロー



柏ビレジ自治会

1982年4月設立／メンバー数：約4000人／代表者：シュピンドラー千恵子（しゅぴんどらー・ちえこ）

●〒277-0813 千葉県柏市大室1311-48
☎04-7132-1925 FAX04-7132-1965 ✉jichikai@kashiwa-village.com
kashiwa-village.com

柏ビレジ自治会は、区域住民の福祉の増進、親睦、防犯防災、環境の美化・整備、文化の向上、施設の維持管理など、区域内の自治を図り、豊かで潤いのある住みよい町づくりを推進しています。