

私たちがつくる 住まいのまちなみ

「住まいのまちなみコンクール」3年間のあゆみ [平成17年～平成19年]





周囲の自然環境も一体的に、住民の努力でまちなみを育成

新海浜自治会

所在地：滋賀県彦根市 面積・戸数：約 10.5ha（道路、歩道、遊歩道除く）、約 171 戸

団体の種別：自治会

団体全体の予算：年間約 1,100 万円（そのうち、まちなみの植栽維持管理などに年間約 430 万円）。光熱費 20 万円、施設費 220 万円、活動費 50 万円、外部委託費 440 万円

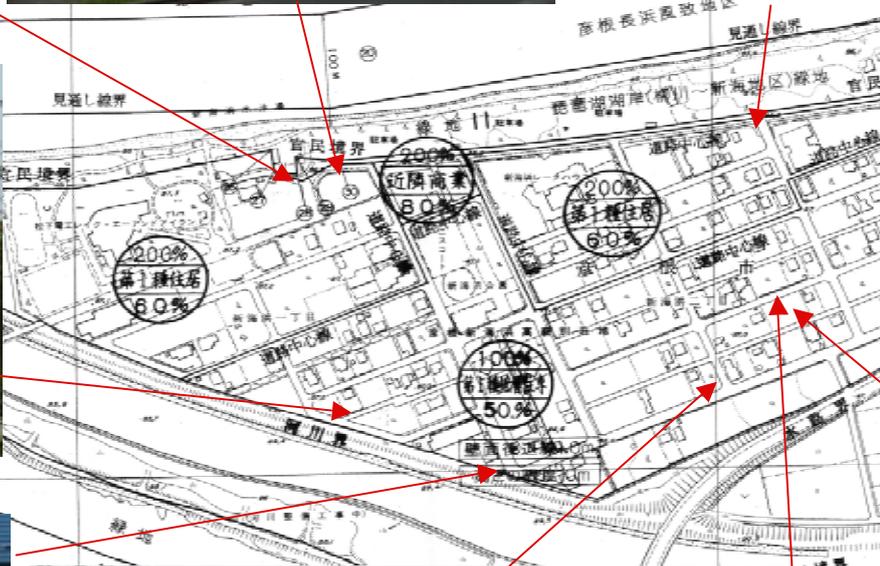
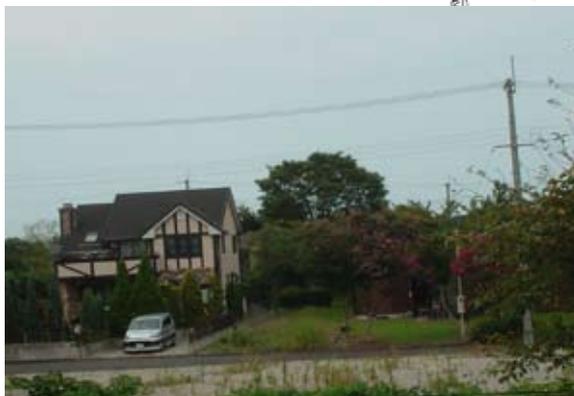
外部委託：作業委託が個人 4 名、事務委託が個人 1 名（共有地および空き地の除草などによる美化、事務所事務）

共有地：自治会館敷地（借地）、作業所、ごみ集積場

共有施設：自治会館、ごみ集積場プレハブ、倉庫、自転車置場

管理規約：地区計画（なし）、建築協定（昭和 48 年開始、維持管理規約、自主規定）、緑化協定（平成 12 年 11 月開始）、新海浜地区 緑と水辺に調和したやすらぎのある街づくり協定

■新海浜現況写真 緑と水辺に調和したやすらぎあるまちなみ





● 維持管理活動の概要

まちなみ形成の時期

>>> 70年代前半、新浜水泳場に隣接した、水と緑に囲まれた高級別荘地として岩谷産業が開発した。80年代から90年代にかけて、別荘利用者と定年後の世代が定住するようになり、平成10年以降になってからは湖周道路開通にもなって常住世帯が増加した。現在のまちなみは、平均270㎡のゆとりある敷地の住宅、別荘、保養所などによって形成されている。近年は環境の良さから子育て世代の住民が増えている。

活動の開始時期と活動の経緯

>>> 分譲時に業者ならびに自治会と購入者との間に結ばれた維持管理規約と特約事項に則って、開発者主体で組織された自治会により維持管理されてきた。しかし、90年代に業者が撤退してから住宅が増加し、当時の維持管理規約と特約事項では対応ができず、アパートなどの不適切な土地利用、迷惑駐車といった問題が発生した。そこで、景観協定を住民自ら策定し、平成12年11月に「彦根市快適なまちを創る景観条例」に基づく協定として第一号の認定を受け、問題を事前回避してきた。

>>> 地域内の公園改修時に行政とともにコンセプトとデザインを考えたことや、自治会館「浜風館」の建設も活動の成果である。

現在の活動状況

>>> 現在は、良好な環境の維持および資産価値の向上を目指し、新規土地購入者への要請、土地・建物の仲介業者には「街づくり協定」の周知を、建物建設時には図面などを事前にチェックしている。さらに、共有施設の簡単な整備・改修、空き地の除草、新浜公園、市道、排水路の除草・清掃および軽微な維持管理も手がけている。

>>> それ以外の活動として、①琵琶湖湖岸の緑地、浜、湖周道路土手、愛知川堤防下の官地の清掃活動、②琵琶湖湖岸の緑地と都市公園への松の植林およびハマゴウなど希少植物の保護活動、③住民の一部が滋賀県レジャー監視員となり、新浜水泳場付近の適正利用の啓発指導、④水泳場開設期間の新浜水泳場運営への参画がある。

今後の活動方針

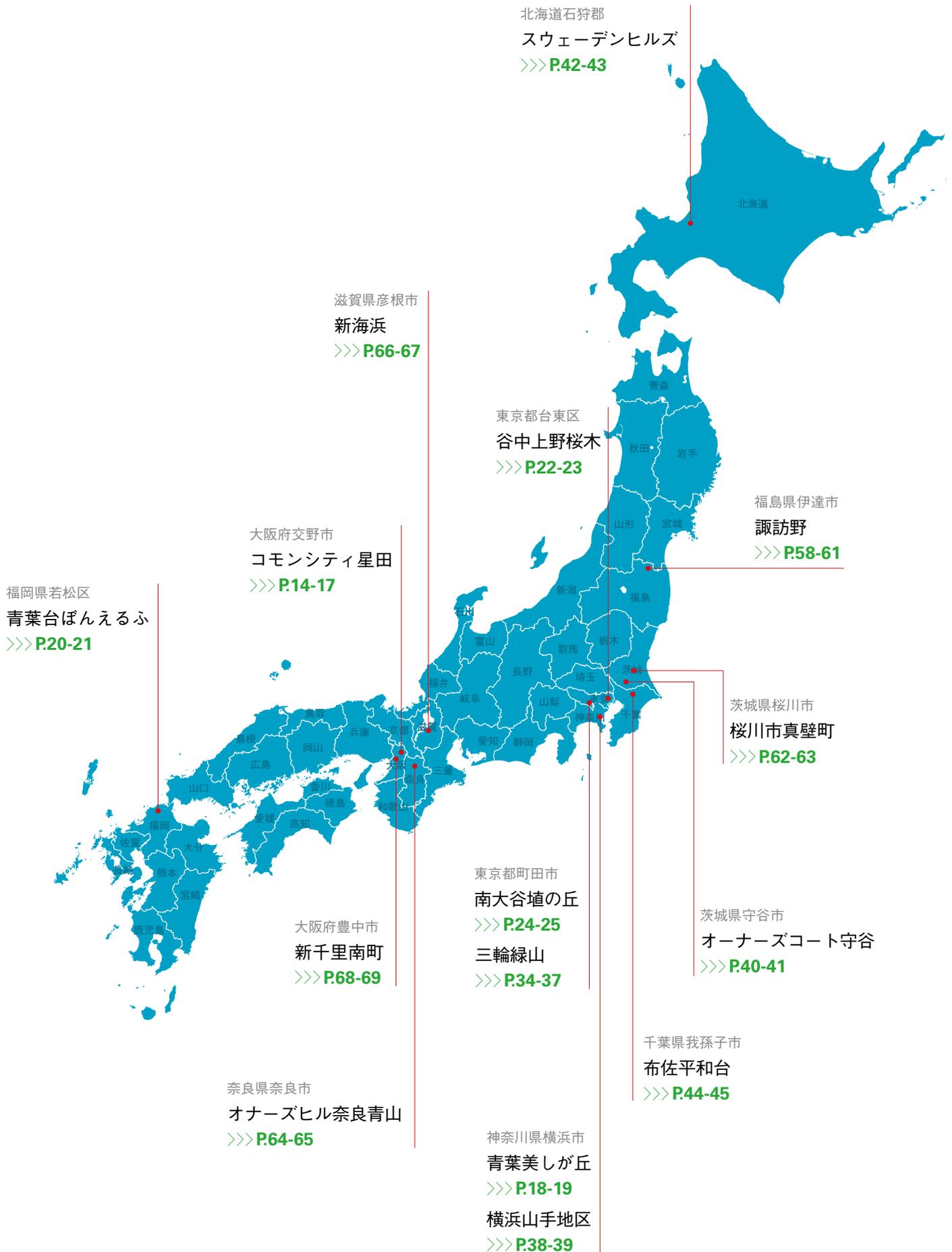
>>> 「新浜地区 緑と水辺に調和したやすらぎのある街づくり協定」を、都市計画法に基づく地区計画へ反映させることを検討している。また、①自主防災組織など地域の相互扶助活動の充実、②維持管理費の負担における公平性確保に関する研究、③住民、別荘、保養所、土地所有者らとの交流イベントの開催、④琵琶湖湖岸、愛知川など周辺環境の整備および維持管理への参画——これらを活動として掲げ、まちなみづくりを継続する。

>>> 将来的には琵琶湖や愛知川と一体となった美しい公園のような宅地になることを目指したいと考えている。



住まいのまちなみ全国マップ

受賞団体の活動地区



「住まいのまちなみ」のネットワーキング

このコンクールの受賞団体はすでに15団体である。せっかく全国各地から集まっていたいただいた選りすぐりの「住まいのまちなみ」の「育ての親」たちに、賞状を渡してそのまま帰っていただくにはあまりにももったいない。全国でもトップクラスのまちなみづくりに取り組んでおられる方々ばかりなので、まちなみづくりに悩んでいる他の住宅地のお役にたてる情報発信ができるようになればいいなと考えている。ということで、受賞団体を中心とした、「すまいのまちなみネット」の立ち上げに、現在取り組んでいる。

具体的には、年に一回、コンクール授賞式と重ね、いわば同窓会風に近況を語り合う場を設けたい。そしてホームページをつくって、より良い住まいのまちなみづくりの知恵を幅広くほかの住宅地にも伝えていきたい。さらには、ここで培ったノウハウを整理し、全国のまちなみづくりの初心者さんたちに、わかりやすく伝えていきたいと考えている。このため、受賞団体にいろいろとこれまでの経緯などについてお話をおうかがいしているところだ。

なお、あえて「まちづくり」ではなく「まちなみづくり」という言葉をつかっているのは、コミュニティ活動や地域の福祉活動、教育活動のいずれもが良くなれば、自然とまちなみは良くなるのであり、こうした意味でまちなみがよろしいということは、そこに住んでいる人々のまちづくりが成功している証であり、象徴でもあるという意味で、あえて、ありふれたしかも漠然とした「まちづくり」ではなく、「まちなみづくり」をつかっているのである。

東京大学 大学院 准教授

大月 敏雄

— ホームページ『すまいのまちなみネット』を開設する予定です。 —

すまいのまちなみネット

「住まいのまちなみコンクール」をきっかけに立ち上がった全国組織の活動を広く伝え、全国のまちなみの維持管理活動に寄与することを目的としています。

— 近年、戸建住宅地のエリアマネジメントに対する関心が高まっていますが、それに関する活動情報を整理・記録した例はこれまでほとんどありませんでした。そのような状況において、マネジメント面で優れたまちなみの紹介や、テーマ別トピックによる手法・成功談・失敗談といった内容をこのホームページを通じて全国各地の住民が知ることができれば、今後の管理運営に有意義なことと言えます。

謝 辞

財団法人 住宅生産振興財団では、普及啓発事業として「住まいのまちなみコンクール」「200年住まい・まちづくり担い手事業」「まちなみシンポジウム」を実施しております。「住まいのまちなみコンクール」も3回を終え、全国のさまざまな維持管理活動をされている団体よりご応募いただきました。

受賞された団体の方々が、専門家や事業者の思いを住まい手に受け継ぎ、住まい手によってまちを育て、豊かな緑や自然環境に恵まれたまちを維持しています。

そして、これから世代を超え、歴史を超えて受け継がれて成長し、地域を越えて維持管理の知恵が広がっていくことを期待していますので、当財団は全国のまちなみネットワークを発足させ、それが交流の場となるよう一役を担っていただければと思います。

また、この報告書がまちなみづくりの参考になれば幸いです。

最後に、後援・協賛をいただきました関係団体の皆さま、審査委員の先生、またご応募いただいた皆さまに改めて心より御礼を申し上げます。

財団法人 住宅生産振興財団
専務理事 石川 哲久

主催

まちづくり月間実行委員会
財団法人 住宅生産振興財団

後援

国土交通省
独立行政法人 住宅金融支援機構
独立行政法人 都市再生機構
社団法人 住宅生産団体連合会
社団法人 日本建築士会連合会
社団法人 日本建築士事務所協会連合会
財団法人 ハウジングアンドコミュニティ財団

協賛

旭化成ホームズ株式会社
エス・バイ・エル株式会社
三洋ホームズ株式会社
スウェーデンハウス株式会社
住友林業株式会社
積水化学工業株式会社
積水ハウス株式会社
ダイケンホーム株式会社
大成建設株式会社
大和ハウス工業株式会社
株式会社東急ホームズ
トヨタホーム株式会社
パナホーム株式会社
株式会社細田工務店
ミサワホーム株式会社
三井ホーム株式会社
(50音順)

審査委員会

——第1回～第3回審査委員長
藤本昌也（建築家／社団法人 日本建築士会連合会 会長）
——第1回審査委員
和泉洋人（国土交通省 大臣官房審議官）
上山良子（ランドスケープアーキテクト／長岡造形大学 名誉教授）
齊藤 親（国土交通省 大臣官房技術審議官）
陣内秀信（法政大学 教授）
森まゆみ（作家・エッセイスト）
森野美徳（都市ジャーナリスト）
——第2回審査委員
和泉洋人（国土交通省 大臣官房審議官）
上山良子（ランドスケープアーキテクト／長岡造形大学 名誉教授）
陣内秀信（法政大学 教授）
竹内直文（国土交通省 大臣官房技術審議官）
森まゆみ（作家・エッセイスト）
森野美徳（都市ジャーナリスト）
——第3回審査委員
上山良子（ランドスケープアーキテクト／長岡造形大学 名誉教授）
小川富由（国土交通省 大臣官房審議官（建築行政））
齊木崇人（神戸芸術工科大学 副学長）
竹内直文（国土交通省 大臣官房技術審議官）
森まゆみ（作家・エッセイスト）
森野美徳（都市ジャーナリスト）
(敬称略、50音順)

事務局

大月敏雄（東京大学大学院 准教授）
門馬 通（財団法人 住宅生産振興財団）
石川奈津子（財団法人 住宅生産振興財団）

本書は、財団法人 住宅生産振興財団が発行する『家とまちなみ』にて掲載した内容をもとに制作した(54号、56号、58号が該当)。なお、制作にあたっては、受賞団体から提出を受けた応募図書や活動実施報告書、ならびに審査委員会による現地調査・ヒアリング時に撮影した写真などを主として使用させていただいた。