

# 受賞団地調査から見えてくること


## ——住宅地マネジメントに向けて

大月敏雄(東京大学大学院准教授)

住宅生産振興財団では、「住まいのまちなみコンクール」受賞団地の活動の経緯を詳細な記録としてまとめ、その記録の中から、今後の「住まいのまちなみコンクール」の実施・運営、そして、「すまいのまちなみネットワーク」の運営において資する知見を抽出・整理することを目的に、第1回から第3回までに受賞した、全15団地を対象とした悉皆調査を、東京大学大月研究室と共同で2010年に行った。今回はその報告書から、第3章「全団地調査から見えてくること」を抜粋し掲載する。

### 1. はじめに

ここでは、調査した15団地すべての情報から、今後の団地の住宅地マネジメントに向けて、有効と思われる知見について、整理しながらまとめていくこととする。

なお、開発主体、環境運営主体に限らず、他の組織体への参考となりうる事例に関しては、のしるしを付して、個別に参照しうるように記述している。

### 2. 居住者組織の種別構成

今回の調査から、住環境マネジメントをめぐる多様な主体の関与が明らかになった。また、単に自治会や町内会と言っても、その活動範囲や活動形態はさまざまである。

結論的に言えば、単独の主体が、単独で住宅地をマネジメントすることはほとんどなく、もちろん主体となる組織は必ず存在はするものの、大部分は、他の組織体との関連の中で、マネジメント活動を実施している。

以下、受賞団体の名称、本稿での略称、そしてその組織形態種別の一覧を掲げる。じつにさまざまな組織を用いて運営されていることが分かる(次頁右上表)。

### 3. 空間運営の単位と複合

たとえば、コモンシティ星田HUL-1地区は広域で単一の自治会の中の一部であるが、自治会としては広域のまま活動をしている。HUL-1地区だけで独立しようという意見もよく出てくるが、一斉清掃などでは、戸建て住宅地は女の人、集合住宅は男性の若い人が参加する傾向にある。このように、活動の範囲が広く、さまざまな住宅種別を包摂していると、居住者層もさまざまになり、一斉清掃などの時にはこのほうが都合がよい時もある。

また、隣の団地との交流の機会も増えるので、そうした点では、広域の自治会のメリットがある。

このように、対象となる団地そのものを活動エリアとし

ている組織と、活動エリアが異なる組織が、どううまく連携していくかが、ポイントである。

#### 同じ悩みを持つ町会同士で連携

既成市街地や、既成市街地を含みながら開発された土地区画整理事業地では、町内会自治会のエリア設定が古くから決まっており、なかなか動かしづらいこともしばしばある。このため、ある特定のまちの課題に対して、機動的に対応できないケースもある。

横浜の山手まちづくり推進協議会は、隣り合う2つの地域住民組織、すなわち、東部町内会と西部自治会の、いわば連合町会組織である。さらに、この連絡会議では、横浜山手地区の看板でもある各種名門学校法人も加入している。

この連絡会議は、地域の歴史的まちなみの存続という特定目的のために、同じ関心を持つ地域組織が連携してできたものである。

また、まちづくり推進会議の全体会は、自治会とは別に年に1、2回やっているが、これは最高議決機関ではない。最終的な実行権限はあくまでも町会、自治会が持っている。こうすることで、環境形成主体としての、町会、自治会の主体性が確保されると同時に、より広域に同じ目的で活動していくための支援が充実していくのである。

このことは、自治会における推進会議の位置づけにも表れている。西部自治会規約の中の第5条2項に「会議は特別な事情活動が必要な時は理事会議の同意を得て特別委員会を設置することができる」と記載されており、自治会が認めた特別委員会としてまちづくり推進会議が設置されている、という解釈なのである。つまり、推進会議は自治会の上部組織なのではなく、下部組織なのである。

このように、既存の枠組みでは解決できない課題に取り組むために、協議会のような組織が有効に機能することも多いが、往々にしてそれらは、「官制」であることが多い。

これに対して、山手では「連絡会議」という地元発の協議会をつくっているところが、大きなポイントである。

### 🤝 組織構成の中に地域力を担保するNPO

たいとう歴史都市研究会（たい歴）は、NPO法人である。NPO法人の活動は、一般的には「愛好家やボランティアの集まり」と見られがちではあるが、たい歴の活動は、確かに、谷中や上野桜木町界隈の歴史と伝統を守り伝えていくというソフトなものである一方で、具体的には、歴史ある建物を責任を持って管理し、維持するという意味で、かなりハードな活動でもある。

したがって、まちの中でまちの人々に情報発信をしたり、活動に対する協力をまちの人々に仰がなければならない場面もある。

そこで、地元と町会との付き合い方として、たい歴では、地域顧問に町会連合会会長、副会長2名がなっている。まち全体に波及させたい公共的な催しをする場合は月1回町会連合会開催時にイベントなどを宣伝すると、掲示板などに掲示してもらえる。さらに、顧問としては地域に詳しい人、全国的に詳しい人、専門家がなっている。

このように、「顧問」のようなポストを有効に、したたかに活用することが、実際には極めて大事なのである。

### 🤝 地域に根差した事業者がリードする

茨城県の真壁では、茨城県建築士会桜川支部が、まちなみづくりに取り組んでいる。もちろん、伝統的な古いまちなみの継承は、文化財行政マターとして前から取り組まれてきていたが、ここでは、それに呼応するように、「実業」を営む、地域在住の事業者たちが、具体的な活動を始めた。

活動のきっかけは、建築業界が低迷する中で、地元密着の工務店や大工の仕事が減ってきたという問題を解決するために、ユーザーに顔を知ってもらうことを目標に最も有効な手段であるまちづくり、ボランティア作業から始めて、営業活動につながってほしいという思いであった。真壁のまちの重要な要素である、古い建物を守っていくためには大工さんの技術が必要であり、継承していくことが大切であることはもちろんであるが、何しろ、職人さんたちは概してシャイであることが多い。でも、この不況の中、新規事業の開拓は、切実な問題である。

そこで考え出されたのが、小さな街づくりの「実践」であった。真壁の伝統的なまちなみの継承をめざして、駐車場のブロック塀を木造の黒板塀とすることが実験的に手掛けられたが、これが一般の人々の関心を引き付け、継続的な事業となっていった。

これをリードしたのが、地元の建築士会であった。さらに、「まちづくり真壁」という組織や、商工会の中のまち

受賞団体名称	本原稿での略称	種別
コモンシティ星田HUL-1地区 建築協定運営委員会	星田	建築協定運営委員会 (自治会とは別)
青葉台ぼんえるふ 団地管理組合法人	青葉台	管理組合
埴の丘住宅団地管理組合法人	埴の丘	管理組合
青葉美しが丘中部地区計画街づくり アセス委員会	美しが丘	アセス委員会 (自治会内組織)
特定非営利活動法人 たいとう歴史都市研究会	たい歴	NPO法人
三輪緑山管理組合	三輪緑山	管理組合
山手まちづくり推進会議	山手	推進会議 (自治会連携)
布佐平和台自治会	布佐平和台	自治会 (地縁団体)
スウェーデンヒルズビレッジ地区 建築協定運営委員会	スウェーデン	建築協定運営委員会 (町内会とは別)
オーナーズコート守谷・維持管理組合	守谷	維持管理組合
団地管理組合法人 諏訪野会	諏訪野	管理組合
茨城県建築士会桜川支部	真壁	県建築士会支部
新千里南町3丁目住宅自治会	新千里南町	自治会
オーナーズビル奈良青山団地管理組合法人	奈良青山	管理組合
新海浜自治会	新海浜	自治会

づくり部門とも、地元事業者として付き合いがあるため、自然と活動が連携していく。商工会とは、まちのあちこちにフラワーボックスを設置することで連携していく。

とかく、新開発住宅地は、住宅のみから形成されることが多く、そこに「地元事業者」とうアクターは登場しないのが、一般市街地において忘れてはならないのが、地元で暮らし地元で活動することを決意している「地元事業者」たちである。

## 4. 組織同士の連携

住宅地によっては、管理組合と自治会が、同時に存在することもある。これらの組織は、役員がほぼ同じということもあれば、役割が違うということで、異なる役員配置となっているところもある。今回の調査では、後者のケースが多かった（青葉台、三輪緑山など）。

さて、こうした場合、ある問題について、どちらの組織が主導権を握るか、微妙な判断を迫られる場合もあるが、結局は、仲良くやること、互いに連携することしか、打開策は望めない。

青葉台では、各種情報の伝達において、管理組合と自治会が連携している。管理組合の総会の案内などは自治会の回覧板に挿入してもらっている。これは、管理組合から組長（回覧板を回す係）のポストに手紙付きで入れておくことで手はずは完了する。こうした自治会と管理組合の連携は、ほかの個所でも見受けられた。

## 5. 住宅地マネジメント 組織内部のマネジメント

組織の役員は、基本的に「長」のつく人と、「平」の役員がいる。理事長、会長などは、単年度としないで、1年

目に平の役員を経験した人の中から選ぶほうが、継続性の面からも良いようである(星田)。

また一方で、これとは逆の方法もある。理事長は新人に任せ、その代わり、前理事長が理事として残るというやり方である。いずれにしても、理事長となる人が2年連続役員になるやり方であり、継続性確保のためには有効な手段と言えよう。

また、青葉台のように、優秀な役員に出会ったら、役員のポストを増やしてでも、そのまま留任願う、もしくは、顧問という形で継続的にかかわっていただくことが、有効のようである。

一方で、平の役員を選ぶ場合、普通居住者は役員をやりたいくないので、その人選は難しいが、やはり居住者全員にまんべんなく役員を担当してもらおうほうがよさそうである。青葉台では、「入居した順に役員をやってもらいます」という触れ込みで人選している。これなら、文句を言う人があまりいない。奈良青山でも、役員を「入居順」ということで選んでいるが、同様に、文句は出ていないという。一般に区分所有マンションでも、役員未経験者から役員を選ぶような細則を決め、運用しているところも多い。

### みんなが自治会長のつもりで

新千里南町には自治会があり、当然自治会長もいるのだが、自治会長だけが一生懸命働いているわけではない。たとえ、「平」の自治会員であっても、一人ひとりが自治会長のような実行力と責任感をもって、まちのことをいろいろ考えているという人が、結構いる。もちろん、場合によっては自治会長にいろいろ箴言したりもする。

どんな組織でも組織構成上、執行部と平がいるものだが、しよせん住宅地の運営は、自分たちのためにやっている自分たちの活動なので、基本的な心構えはやはり「みんなが自治会長のつもりで」ということが、大事なのだ。

## 6. 地区内のいろいろな「会」

地域の住宅地管理と言った時に、なにも、町内会自治会や管理組合だけが住宅地の運営にかかわっているわけではない。地区内にはさまざまな形のサークル的組織が存在し、それぞれが団地の形成にかかわっているので、それらの活動を連携させながら、総体として住宅地の環境の向上をめざすべきだろう。今回の調査で抽出された組織としては、以下のようなものが挙げられる。

### 「マダム会」のつながりが アートのまちづくりを呼び込む

美しが丘は、横浜の北部に位置するが、地元の横浜美術大学で横浜トリエンナーレの「地域版」が企画され、美しが丘地区がとり上げられた。緑区、青葉区、港区、磯子区



青葉美しが丘でのイベント。青葉トリエンナーレの風景

の4つの地域が参加している。美しが丘地区では、過去2回「青葉アート」という取り組みを行っていて、「マダム会」のメンバーの人が、写真などをやっている人もいる関係で、その人に話があり、自治会にもそれが伝わった。

具体的には、民家の空き地やクルドサック、公園を使ったアート展示であるが、個人宅でも、30軒くらいがメッセージボードや晩御飯メニューを出していた。

住宅地の中には、いろいろな人材があり、それらの人材をつなげることにより、広域連携的なまちづくりの輪が広がる可能性が見える。

### 「わんわんの会」と「ペロの会」

東西の住宅地で、期せずして、同様の目的で同様のまちづくり活動を行っている任意団体があった。いずれも、地区内外の町内会自治会と連携して、住宅地の運営に深く携わりつつある。

新千里南町には、犬を飼っている人の有志で隣の町会の有志と一緒に「わんわんの会」が結成され、8年前から活動を開始した。自治会と連携して月1回、竹林の遊歩道の掃除(竹の伐採や落ち葉回収)を行っている。市に鍵を借りて落ち葉は竹やぶの中に捨てる。犬の散歩などで迷惑をかけるかわりに掃除を始めたのがきっかけで、始めたものだ。このような努力もあり、竹林を管理する市からも、特別に、竹林の中を通ることと筍堀りを容認されているということである。

一方、三輪緑山では、10年間継続しているという「ペロの会」という組織が結成されていた。会員制で、この住宅地に住んでいる人、もしくは周辺地域の方に入ってもらって、犬の糞の清掃を中心として活動している。犬は住宅地の中で500頭いるが、実際に活動している人は10人程度。中央公園に集合して、トングをもってゼッケンをつけて、目立つように、月に1回(第1土曜日)に行っている。

ここで話題になるのが、ドックラン。10年前から町田市に頼んでいて、去年の10月から週1回火曜日に仮設のフェ



新千里南町の掃除風景

ンスをつくって、試行したりしている。常設のドックランをつくることを町田市に願ひ出たが、自治会を通して申請してほしいということで、自治会の中にペロの会を入れて、市長へのお願いをしている（その後、2010年にドックランは見事に実現した）。その他にも、防災訓練の際は、ペロの会でペットの扱いをレクチャーしてほしいというお願いが逆にあたりして、自治会と連携している。

このように、一種の「趣味の会」のような任意団体がまちづくりに携わっていくことの可能性は、いろいろと広がっているのである。

### 🤝 賃借人にも参加してもらう

たい歴では、いくつかの歴史ある建物を定期借地契約などをして地主から借り、その建物が気に入った人々に住ませたり有効活用したりしながら、地域固有の空間文化を後世に伝えようとしているが、このように地域の中に「異質」な人が入り込むことはどのような住宅地でも起こることである。それは、分譲マンションにおける借家化、戸建住宅地における借家化の問題とも軌を一にしていると言える。

こうした中、たい歴では、借家人にいくつかの居住上のルールを守ってもらっている。

まず大事なものは、「定借で家が戻ってくること」、「家が焼けないこと」、「周囲と揉め事を起こさないこと」、という3大要求。近隣関係をしっかりとつくることもたい歴の目的なので、借家人にも地域の一員として町会組織や会合、お祭りへの参加を促している。

近隣トラブルが起きないように普段から気をつけてもらうように呼びかけ、何かあったら大家さんに対してたい歴がフォローする（イベント時の騒音など）。

また、町会単位で消防活動や夜の火回りなどまちの消防活動は盛んに行っているため、住んでいる人は必ず参加するように呼びかけている。その他、自動火災報知機設置、バケツに水ストック、ホース散水栓の準備などは入った当

初から呼びかけている。

たい歴が管理している、間間間（さんけんま）では、1階に住む8人に対して、「連名で」こうした内容を含む契約書を交わしている。一種の「連帯責任」を設けることで、こうした借家人の責任ある参加を担保しているのである。

どんな住宅地も、借家化はある程度避けて通れないが、借家に住む人々も地域の一員として参加できるような仕組みづくりが、特に「家主」に求められている。こうした働きかけは、建物を仲介する「不動産業者」にも、自治会、町内会、管理組合から求めていっていいのではないだろうか。

## 7. 柔軟なルールの運用

建築協定などの各種のまちなみにかかわるルールは、あればよいわけではなく、実際に運用しなければ、その効果は発揮できない。ここで、その運用の際に、厳しく運用すべきなのか、柔軟に運用すべきなのかという問題が生じる。

こうした問題はどこにでも生じる問題ではあるが、ゆるがせにできない大事なことのみ協定本体に明文化し、その他、状況によって解釈が分かれそうな課題の場合は、「協定委員会規則」「運用規則」などの細則を活用する、いわば、2段階の運用方法が有効と思われる。

特に建築協定の場合、協定の内容を変えるのは原則全員合意なので、非現実的であるが、細則等での対応なら機敏に、執行部の判断で実行できる場合が多い。

青葉台では、駐車場を個人の敷地内に増設する場合、生垣や石垣を取ってしまい、建築協定違反となるケースが問題となったが、協定を変更せずに建築協定運営委員会規則を変更する方針で検討した結果、生垣も石垣も運営委員会規則を変更すれば変えられ、運営委員会が認めれば変えられるということがわかった。

また、布佐平和台でも同様に、建築協定の更新の際に、建築協定会則を定め、2段階方式で運用しようとしている。

しかし、細則による運営委員会の独断を許してしまうと際限がなくなるので、どこまで読み変えるか。運営委員会規則できちんとルールをつくっておいたほうがよい。この場合、どこまでを認めて、どこまでを認めないのかという、統一したイメージを形成させるために、イラストなどで明示的にモデルを示しておくことは、重要な手段になりうる。

また、布佐平和台のようにこれまで行ってきた各種の判断の「判例」を積み重ねていくことによって、緩やかな合意形成プロセスを重視しようという考え方もある。

## 8. まちの財産

まちには、いろいろな財産がある。財産は、所与のものだけではない。つまり、時間が経てば自然に生まれてくる財産もたくさんある。また財産は、目に見えるものだけで

はない。つまり、人間関係や地域に住む専門家などは、地域の重要な「ソフトな財産」なのである。

### 共有財産である集会所は地域の財産でもある

埴の丘は、開発時に市に提供した底地に、共有という形で集会所を建設している。この集会所があったおかげで、現在に至るまで、多様な活動がここで催されている。近年では、来るべき高齢化へ向けて、「お食事会」などが催されている。

このように、埴の丘の集会所は自分たちばかりのために使われているわけではない。災害時に備えて、近隣の人も利用できるように、ここには災害用の備蓄などの備えがしてある。また、集会所のない近隣の分譲マンションに、集会所を総会の場所として貸し出したりもしている。

団地の外の空間や資源にアクセスすることは、のちに述べるが、このように、団地内の空間や資源を外にオープンにすることも、地域にとっては重要なことである。

### 地方自治法「地縁による団体」

布佐平和台では、自治会館を自治会所有とするために、地方自治法で定められている、「地縁による団体」として認可を受け、法人格を取得している。

地方自治体によっては、既存の町内会自治会に積極的にこの法人格を取得するように促しているところもある。従来、自治会町内化の財産、特に自治会館やその敷地の登記や課税については、問題の原因となることも多かったが、法人格を取得することで、こうした問題に有効に対処できるようになりつつある。

### 立木を共有財産にする

よいまちなみを成立させるのに、樹木の手入れの統一を図ることは有効な手段である。

そのために、管理組合が樹木そのもの（立木）を所有し、その所有関係をベースに、統一的なまちなみ整備のために管理を行っているスケールがある。今回の調査でも、以下のような3例が確認できた。

まずは、私有地上に共有樹木が建っている場合。これは、三輪緑山で見られた。戸建住宅の道路に沿った敷地周辺部の幅50cm程度に緑地帯を設け、そこにさつきのグリーンベルトを植えるのである。このさつきが、組合の所有となり、長期にわたってまちなみ全体を底支えている。

次は、公有地上に共有の樹木が植えられている例である。諏訪野では、公有地上、具体的には公道の端や、公有地たるコモンの脇などに、組合供給の樹木を植えている。これらは設計上、景観上のポイントとなるように樹木が配置されているので、ここを組合が管理することによって、重要なまちなみが維持できるという仕組みである。



全戸統一した三輪緑山のさつきの植栽は全長約12km。組合が所有

最後は、共有地の上に立つ共有の樹木である。埴の丘は、団地全体の敷地が共有となっているので、その上に立つ樹木はおのずと共有樹となり、管理組合が一括してメンテナンスを行っている。

このように、土地の所有にかかわらず、樹木を共有にすることにより、統一されたまちなみの保全を図っている手法は、新規住宅地でも、場合によっては、既存住宅地でも、活用可能な方策であると思われる。

このほかにも、立木を「共有」とはせず、「私有」のままでも統一的管理を行っているところがあった。奈良青山である。ここでは、住宅地を形成する最小単位である街区の周囲に「グリーンベルト」がある。この形状は、三輪緑山と一緒なのだが、その所有は、地面も樹木も、「私有」である。しかし、グリーンベルトに関しては、管理組合のほうで一括して選定を行っている。

このように、取り決めさえしっかりしていれば、「私有」のままでも、統一した管理ができないわけではない。

### わが町の集会場は文化財

横浜の山手まちづくり推進会議は、2つの町内会、自治会の連携組織であるが、いずれの組織も独自の集会施設があるわけではない。

しかし、この地域には横浜の近代化を象徴する洋館が多数ある。その代表格が、日本の近代建築の黎明期をつくったアントニン・レーモンド設計のエリスマン邸であるが、推進会議は、この2階にある貸会議室や、ブラフ18番館の会議室で集会を行ったりしている。

推進会議の目的のひとつは、こうしたエリスマン邸のような文化を後世に伝えることであるが、その目的物そのものの一部を、有意義に活用している。一種のアウトソーシングだとも言える。

近年に形成された、計画住宅地では、計画当初の設計者の意図を尊重し、それに沿うまちなみの形成を行ったり、当初決められた地区計画や建築協定を守っていくことが目



横浜の山手まちづくり推進会議は、山手エリスマン邸の2階にある会議室などで集会を行ったりしている

的とされるケースが多い。

しかるに、数十年、あるいは数百年経過したらどうなるだろうか。当初の計画意図よりもむしろ、その時代状況にあった、まちなみのつくり方や暮らし方を追求したほうが、いいかもしれない。または、それまで蓄積されてきた生活の積み重ねそのものが、すでに「文化」と呼べる域まで達している可能性だってある。

こうした、いわゆる既成市街地におけるまちなみづくりで課題となるのが、「この街にはどんないいところがあるのだろうか?」ということ、居住者が共通認識として持つということである。

先にも述べたように、近年開発された団地は、アブリオリに、まちの「いいところ」が明示されているが、時を経るにつれて、まちの「いいところ」は居住者が発見していくものである。

居住者が、まちの「いいところ」を共通認識しているところでは、きっとまちなみづくりは実効力を持って進められていくことだろう。

### 🤝 まちの財産がなんであるかを知る活動

たい歴では、毎年1回、まちのいいところ探しを、主要な行事として行っている。25年ほど前、東京芸術大学の学生と谷根千（地域誌）の共同でこれに似た調査を行ったこともあるが、現在も継続して活動している人と一緒に、もう一度まちのいいところを再確認しようという意図で始まった。

具体的には、まちのいいところのアンケートをとることから始める。PTAや町会、町会のOB会など新旧、老若の各団体に5部ずつぐらい配る。アンケートの主催は、たい歴で行っても良かったが、町全体の話としてやるためにアンケートは連合町内会長の名前で、技術協力としてまちづくり協議会の環境部会が参加、環境部会の活動をたい歴がバックアップする、という参加体制をとった。こうした組織構成上の有効な人選が、効果あるアンケートを生



たいとう歴史研究会は、毎年3回、まちのいいところさがしを実施している

み、いいところ探しを実行力あらしめるのだろう。

今は新しい団地でも、「なぜこのまちのまちなみが大事なのか」を改めて確認するために、こうした「いいところ探し」的な活動は、継続して行われる必要があるだろう。

## 9. 清掃

ほとんどの団地が一斉清掃を行っている。年2～4回程度でやっているところが多い。清掃の範囲は、道路、公園などのような公共用地から、共有地であるコモン空間まで、さまざまである。

一斉清掃が公共用地でも行われるのは、近年特に行政による清掃回数が減っていることの代替えとしての理由もさることながら、居住者が一斉に顔を合わせ、話ができる数少ないチャンスであるからだ。もちろん、年に1回組織の総会はあるものの、そこは気楽に話せる場でもない。やはり一緒に汗をかいて初めて、気楽にしゃべりあえるのだろう。

### 🤝 異なるコモンをあえて掃除する

青葉台では、年に4回、団地の一斉清掃を行っている。一斉清掃と言っても、清掃はコモンごとのグループで行う。このグループで、1時間は自分のコモンを清掃し、もう1時間は少し離れたところのコモンを清掃するというやり方である。これは団地内の顔見知りを増やす狙いがあり、当初は総会で、自分のところだけを掃除したいとの意見も出たが、趣旨が理解されたのちは、異論が出なくなった。このシステムにたどり着くまで、10年かかったという。

### 🤝 コモンで葉っぱが混じり合うから一緒に掃除する

計画住宅地で、さまざまな意図で形成されるコモン空間は、共有地の場合もあれば公有地の場合もある。しかし、玄関の前回りの日常の掃除は、自然とコモンにまで及ぶことがある。それが共有地であっても公有地であっても。

奈良青山で面白い話を伺った。ここのコモンは共有地になっているが、秋になって大量に降ってくる落ち葉は、私



奈良青山ではコモン緑道の樹木の剪定などを自主的に行っている

有地とコモンの境目で、車の出し入れなどのために混じり合うことがある。また、自宅の落ち葉がコモンで隣の家に混じり合ってしまうので、清掃をみんなでまめにしなくてはという意識が生まれる、というのだ。こうした話は、アメリカの伝説的な住宅地、ラドバーンでも聞いたことがある。また、隣がやっているのでも自分もやらなくてはという意識も当然芽生え、植栽の伐採を一緒に行うというところまで発展していく。

このように、じつに自然に、時間をかけて、コモンが私有地と共有地の葉っぱを混ぜていくように、互いに異なる価値観が、コモンを通して似通ってくることもあるのだろう。

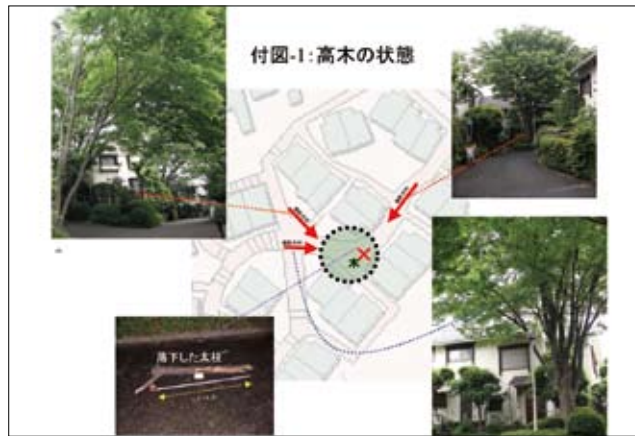
## 10. 樹木の管理

私有地である個人の敷地に植わる樹木の管理責任は、基本的にはその所有者にあるが、どのような業者に委託していいかわからない場合が多い。そこで、いろいろな業者の情報交換を、団地内で行うことが功を奏する。より安い業者、よりサービスのよい業者、ユーザーが業者に関する情報をオープンに流通させることによって、自然と競争原理が働く(星田)。

また、消毒は1軒だけで行っても虫が隣に逃げてしまうこともあるので、近所で一斉にやったほうがよい。こうした時にも、上述の業者情報によって適切な業者を選定でき、共同で申し込む分費用も安くあげることが可能となる。

また、計画時に、良好なまちなみを形成するという意図を込めて植えられるシンボルツリーやコーナーツリーは、途中で枯れることもあれば、居住者が植え替えてしまうこともある。シンボルツリーは、景観上、みんなの財産でもあるということの意識形成が欠かせない。

一方で、樹木は15年もすれば、当初想像もしなかったような大木になる場合がある。大木、高木になれば、低木に比べて費用がかさんでくる。また、こうした樹木が共有地やそれに類するところに生えている場合は、居住者間の



埴の丘の高木の状態。時間を経るにつれて木が育ちすぎてしまい、枝の剪定、伐採方法が課題となった

トラブルとなるケースも考えられる。

桜の木の太木は、桜の木の南側に離れたところの家から見るときれいだし、切ってほしくはないが、桜の木の真下の家は、日陰になるし夏になると虫が出たりするので、思いっきり切りたい。こうした利害関係が、別の場面で住宅地マネジメントの合意形成を阻むケースにもよく直面する。こうした場合、下記の埴の丘で取り組まれているような、「樹木医」を活用することも一案である。

### 🤝 樹木医の活用

埴の丘は、もともとは緑豊かな雑木林を造成してつくられたので、もともと住んでいた周辺居住者からの目もあり居住者は入居当初はせっせと緑を植えていた。しかし、15年目あたりから、樹木を伐採するか、どのように枝を剪定するかなどで、問題が起こることもあった。

そこで、埴の丘では近年、樹木医に来てもらって、低木の管理・手入れのポイントについての講義を受けた後、居住者と一緒に住宅地内の樹木を見て周り、伐採したほうが良い、などの診断を受けている。

このように、あいだに専門家が入り、客観的な知識に基づいて樹木管理計画を立てるならば、それに関する合意形成が得やすくなる。

### 🤝 ガーデニング・剪定講習会

奈良青山では、管理組合主催のガーデニングと剪定の講習会を行っている。講師は、植栽を担当してもらっている業者に組合として委託した。そして、寄せ植えを各家庭に98個配った。

なにも遠いところから高名なデザイナーを呼ぶ必要もない。いつも来てもらっている業者に、組合のほうから話を持ちかけてもよい。相手も商売だから、営業の一環として一生懸命取り組んでくれるはずだ。

## 🔗 シンボルツリー登録

三輪緑山では、当初、各住宅一軒一軒にシンボルツリーを植えていたが、現在はすでにシンボルツリーがないお宅もある。それでも個人ベースで、シンボルツリーを含めて庭の木を大事にしているから、まちなみがよくなっている。それを今後も続けていくにはどうしたらいいか、という話題の中で、管理組合では、シンボルツリーを登録してもらおうということにして、樹種の多い木の順にその木を年間計画の中でどのような管理をしていくかのシンポジウムを行おうと考えている。そして、シンボルツリーをめぐる散歩コースもつくりたいということになっている。

お金をかけずに、知恵を出して、個々の居住者のまちなみ形成意識を高めるには、このほかにもいろいろな手法がありそうである。

## 11. 空地・空家の管理

団地内の空地は、手入れが行き届かない場合、次に示すような、さまざまな害を住宅地環境に及ぼす可能性がある。

- ・雑草が生い茂り、道の見通しが悪くなって交通事故が発生しやすい危険がある。
- ・冬の枯れた雑草に、タバコのポイ捨てなどにより発火する危険がある。
- ・ゴミの不法投棄の場所になりやすい。
- ・不審者などが出没しやすい場所になりやすい。
- ・水たまりなどがあると、蚊などが発生する原因になる。
- ・樹木が成長すると、地下埋設物などに悪影響を及ぼす可能性がある。

これらの問題は相互に関連し、ほかにも悪影響はいろいろとありそうだが、こうした空き地の管理問題にも、住宅地管理として取り組まなければならないケースがある。

なお、もうひとつ今後重要となってくるのは、空家の管理である。空家は、空いている家そのものの危険性（放火の危険性、不法侵入者の危険性など）と、空家の庭の手入れが問題となる。

これについては、個人資産の管理となるので、現段階では積極的な取り組みは見られなかった。長時間経過すれば、谷中のたい歴で行っているような、地域の空家の再利用などが現実味を帯びて議論されることになるだろう。

## 🔗 空家を自治会で管理する

グリーンベルトである、住宅地の周囲の私有地・私有木を、管理組合で統一的に管理する事例は、奈良青山で見えてきたが、団地に点在する空き地も当然ながら私有地である。私有地をどのように他者が管理できるのかについては、今後の大きな課題となろう。

空地を適切に管理する方策は、布佐平和台で見られた。ここでは、空地の草を自分で刈らない人のために、我孫子



オナーズコート守谷にある高圧線下の空間

市の消防に頼み、費用は持ち主負担で刈ってくれるシステムがある。このため苦情はないという。

さらに一歩進んで、自治会自体が個人所有の空地の管理を行っているところがある。新海浜自治会である。ここでは、空き区画について、自治会が道路側1mを刈り取っている。そもそも、自治会として空き区画の問題をどう管理するかという話になって、災害防止ということで1m刈ることになった。その前は年に何回か消防車が来ることもあった。1mをきれいにすれば、ポイ捨ての抑制にもなるだろうということから始めた。その後、1度もボヤ騒ぎはなく、刈り取りの際に樹木の枝もついでに刈っている。つまり、個人の土地も緑地の一部という考え方でやっているのだ、そして今は、その緑を借景していると考えてもよいと思う、という話であった。

他人の土地ではあるが、ここを管理することは、住んでいる人々の生活を守ることである。また、空地の木々は「借景」と考えれば、地域の財産に見えてくることもあるのだ。

## 🔗 高圧線の下利用法

大規模な布佐平和台では、団地の中を高圧線が走っており、その下の帯状の敷地には、以前は開発業者によってプールが運営されていたが、今では駐車場、空き地、公園、テニスコートになっていて、プール跡地などは、そのままとなっている。現在のところ、この高圧線下の空間の利用法に対して、自治会からは申し入れなどはしていないが、建築協定の更新の際に、ここも協定地区に入れたので、今後の住宅地運営を考える時の一つの大きな要素となる可能性がある。

布佐平和台とは対照的に、小規模な団地である守谷にも高圧線下の空間がある。この団地の敷地中央上空に高圧線があり、また敷地の片隅には鉄塔がある。高圧線の下には、東京電力によって幅2m程度で地役権が設定されている。



そもそも、計画段階で、この地役権設定箇所を中心に歩行者専用空間（緑道）が計画されているのだが、この緑道がこの団地の骨格を成す空間となっている。

また、鉄塔の足回りは市が、「2号緑地」として、公園の一種として管理しているのだが、近年では管理組合が市の「公園里親制度」を利用して、このスペースを緑化、管理しつつある。しかし、この制度は個人と市が契約するものなので、樹木の水やりは隣のお宅にお願ひし、そのお礼を組合が行っているということである。すなわち、「公」「共」「私」が相携えて、管理している空間と言える。

このように、一般的には住宅地計画上忌避されがちな空間も、うまい計画手法、うまい管理法によって、まちの財産としての空間に変わりうるというよい例である。

## 12. コミュニケーションの促進

住環境を運営していく際の基本となるのが、住民間のコミュニケーションである。このためには、より多くの住民が「顔見知り」であることが望ましい。

そのことは、地域の合意形成のしやすさにも貢献するが、何より、地域に顔見知りが多いことは防犯性の向上にも役立つ。

このために、各地でさまざまにコミュニケーション促進のための事業が取り組まれているが、どの組織でも簡単に取り組みそうで、なおかつ効果の大きい例を挙げてみよう。

### さまざまにコミュニケーションの機会を仕組む

布佐平和台は大規模団地である。個々の住環境運営を担う布佐平和台自治会が、団地全体を一元的に運営するには物理的な限界があるので、丁目ごとの活動が実質的な活動となっている。

布佐平和台では、平成16年に泥棒にたくさん入られたことがあり、丁目ごとのパトロールを実施し始めた。この際、パトロール部隊は空き缶を拾うなどの清掃活動も同時に行う。丁目でパトロールの頻度は違うが、週2回くらい行っていて、道路の損傷などを発見した場合、自治会を通じて行政に申し出る。つまり、住環境のチェック機能も果たしているのだ。

また、このパトロールなどを通して、居住者同士のコミュニケーションが新たに起きているようだ。近年は、退職する人も多くて、地域で何かしたい人が増えてきたのも一因である。コミュニケーションのきっかけは、犬の散歩の人や車を洗ってる人に声かけしたりと、自然な機会が多い。

また、たとえば、住宅への火災報知機の設置を自治会主体で共同購入するために希望者を募った時に、いままで口を利いたことのないような人に出会うことができ、顔見知りの輪が広がったという。

さらに、こうした丁目ごとの活動の横のつながりをつくるために、現在「合同交流会」が開催されていて、必ず毎月第3日曜日の午後に催すことを決めている。そこで自然とフリーディスカッションが起これ、いろいろなアイデアが出てくる。毎月決まった時間と場所に、集まれる人が集まるだけ。いたって単純な仕組みで、特に義務などはない。何回すっぽかしても、会合の日時が決まっているので、きちんと復帰できる。

こうした布佐平和台の活動から学ぶことは、1丁目を形成するくらいの規模（200～300人）で具体的な活動を行うこと。その活動の中で、積極的に挨拶を行っていくこと。毎月、決まった曜日と時間にすべての丁目から人が出てきて、フリーディスカッションを行うこと。この3つである。

3つ目のフリーディスカッションは、あくまでも情報交換とアイデア出しに終始するが、この場で育まれてきた人間関係やアイデアの蓄積が、今後のまちの運営の課題に柔軟に対応できていくための、組織としての能力を涵養しているのだと言ってよいだろう。

## 13. 開発主体との継続的關係

大規模な住宅地になると、宅地の販売、住宅の建設を一気に終了することは難しい。時間をかけて行うことになる。その期間は、数年、場合によっては数十年にも及ぶこととなる。

こうした時、開発主体は必然的にその住宅地に主体的にかかわらざるを得なくなるのだが、そのかわりようが、住宅地の環境運営に大きな影響を及ぼすことがある。

以下、その「良き例」を挙げてみよう。

### 開発者のちょっとした配慮、組合事務所

三輪緑山では、自治会の集会所があり、管理組合もこの集会所を利用している。しかし、ここの管理組合では、独自に事務所スペースを確保している。住宅地内の商業施設内に、外部から直接出入りできる部屋があるのだが、組合は、ここを家主である開発業者から無料で間借りしているのである。

最初は、開発業者の作業場所として事務所を使っていたが、その後、管理組合の運営が居住者による自主管理に移った時に、開発業者と話し合いが持たれ、そのまま事務所として使わせてもらっているということである。

住民組織にとって、たまり場のようなちょっとした空間は、極めて重要なスペースである。開発業者のちょっとした配慮が、このように大きなまちなみづくりの起点になることは十分にあるのである。

### 開発者も会議に参加

星田では、いまだに開発業者のハウスメーカーのスタッ

フが、運営委員会の会議に参加している。もちろん、オブザーバーであるが、居住者がメーカースタッフに建築の専門家としての意見を聴くこともある。開発業者にとっても、開発後にどのような課題を住民が抱えることになるかなどについての、有効な情報を得る場となっている。

たとえば、外付けの階段を付ける場合、景観的に建築協定に反するものがあるかもしれないので、合わない部分があるところがあるのかを把握するために、一度モデル設計してもらおうことにしているという。これは、居住者にとっては良き相談相手であり、業者にとっては今後の事業開発につながるというメリットを持つだろう。

### 🤝 長期にわたる開発では 開発主体も住環境運営主体

スウェーデンヒルズでは、1980年代初頭から開発をはじめ、すでに30年近く経過しようとしているが、いまだに少しずつ開発を進めている。こうした、少しずつ長期にわたって開発を行うことは、まち全体の人口構成をいびつなものとしなないための、一つの重要な計画であると考えられる。

また、こうした長期にわたる開発で欠かせないのが、開発業者の継続的な住環境運営への積極的にかかわりである。スウェーデンヒルズでは、そのために開発業者の1部門として、地区内に「管理センター」を設立しており、管理対象エリアをスウェーデンヒルズに限定している。建築協定運営委員会や町内会の方に、「もし事業者が開発を終了して、管理センターを引き上げることになったらどうしますか?」と、質問をすると、「どんなことがあっても管理センターは逃げられない、逃がさない」とのお答え。

管理センターが日常的に行っていることは、清掃などの環境管理業務と、まちに移管されているテニスコートの管理運営業務、それから冬場の除雪。この3つが主要な業務である。

こうした業務は、基本的に「町からの補助」と「町会費」と「管理センターが出す費用」で賄われている。しかし、ご多分にもれずここでも、まちの財政事情は年々厳しくなってきた事実である。

冬場の除雪も、基本的には管理センターが行っている。除雪車は管理センターで4台所有しており、そのための除雪センターがイースト地区の東側の端にあり、常時待機させ出動できるように管理している。除雪費用(1年間で1,000万円超程度)の中で町の助成金は4分の1、残りは町内会の会費でまかなっている。当然、会費の中で除雪の負担は大きい。周辺の地域では町内会で費用を出して市に除雪を頼んでいる。このほか、まちが除雪を担当している箇所もある。

一方で、管理センターは建築協定の内容を熟知している



スウェーデンヒルズの冬場の除雪

ので、建築申請はまず管理センターで一次処理を行って、問題のあるものを運営委員会で検討するという手順を踏んでいる。

このようにスウェーデンヒルズでは、アメリカの優良なHOAのように、住民の会費をベースに、公共空間の管理業務を専業として引き受けているが、不安定な町からの補助金、開発終了後の課題などが残されてはいるものの、日本の管理組織としてはきわめて先駆的な存在であると言える。

## 14. 税金の話

住宅地の運営を考える時には、やはり、税金の問題も話題となる。特に、固定資産税や相続税がよく出てくる。

道路・公園などは普通、造成終了の段階で所有が管理業者から公共団体へ移管するが、コモン的な空間の場合は、行政が移管を拒否したり、逆にあえて共有地になっているケースでは、その部分の固定資産税の負担が問題となる。青葉台では、共有地は固定資産税がかからない。開発当初から市民が利用する通路として、公共に極めて近いとみなされている。これは、開発の段階での、行政と開発事業者との折衝でそのような結論を導いたのだろう。

これに類することとして、第4回の受賞団地であるアルカディア21では、団地中央の公園状の共有地の固定資産税が数割減免されているという。

共有地の場合、その地域への開かれ具合、行政の対応などによりさまざまではあるが、固定資産税の税率を改めて行政に相談することも考えていいかもしれない。

## 15. 高齢化対策

いずれの住宅地でも、今後の課題は何ですかと聞くと、「高齢化です」という答えが返ってきた。

特に、都市郊外の団地の場合、丘陵地を開発したところが多く、必然的に団地内に階段が多い(星田、美しが丘)。

また、ひな壇造成をした場合も、敷地と前面道路のあい

だに必ず段差が生じる。こうした段差は、階段で解消されるのだが、車いす対応に改造しようとして、玄関にスロープをつけることが必要となる場合がある。この時、建築協定などに抵触するという事態が生じるのだ。

また、ホームエレベーターを増設する場合にも、景観上問題となるような場合がある（星田、美しが丘）。

このような場合、協定の更新時に該当箇所を見直し、緩和したり、業者やコンサルに、目立たないスロープやエレベーター設置のモデルスタディを頼んだりするのも有効な手法である。

今回対象となった団地では、高齢者の見回りなどはなされていないが、別の団地の話として、高齢者が多い住宅地では毎朝旗を出して、自治会の役員が安否を確認しているところもあるようだ。このほか、玄関周りの、外部からよく見えると枯れやすい植物を植えておくのも、安否確認を日常的に行う手段となろう。

今後進んでいく高齢化対策の一つとして、団地内に、高齢者向けグループホームのようなものを誘致して、「緩やかな定住」を図っていかうという意向も議論される。布佐平和台やスウェーデンヒルズでは話題にもものぼったが、いずれも建築協定上できないという結論に達している。

必ずしも団地内に建設する必要はなく、団地に隣接した形での建設でも可能だが、こうした場合には、建築協定の不自由さが出てくる可能性もある。建築協定の見直し時などに、こうした高齢化対策をも踏まえた議論をしておくことが肝要と言える。

## 高齢化しても樹木管理は近所が手伝ってくれるかも

新千里南町では、高齢化した世帯の樹木が管理されないまま、公道にはみ出しているケースがある。このため、自治会では高齢化して樹木の管理を自分でできない人については、自治会ではみ出している部分だけでも剪定しようという計画が議論されている。

絶対不可侵の領域と思われがちな「私有地」でも、高齢化対策の一環として、隣近所が「手入れ」してしまうことも、許容される場合があってもよいのではないだろうか。

## 近居と循環居住

星田では、HUL-1地区の隣に、同時期に開発した戸建住宅地がある。しかし、こちらの住宅地はデザインが若者向けで、住宅規模も小さい。HUL-1地区には、ここから引っ越した人も何世帯かいて、ここに子供が住んでいる人もいる。

また、布佐平和台では、空き家が出てすぐ埋まるという。購入者は、近くのマンションの人など。だから、当面、空家問題とは縁遠い。しかも、団地内や団地の近くのマンションに、自分の子供世帯がいるケースも結構あり、

こうした意味でも、地域の人口構成バランスがうまく取れるようなシステムが実現しているとも言える。

戸建住宅地とマンションを隣接させることに、景観上の配慮は当然必要であるが、このように、戸建が空いた所に、近くのマンションに住む比較的若い人が引っ越すというのは、「緩やかな定住」を担保する上でも、重要な現象であると言える。

このように、少し違った世代層を住まわせることができる住宅地が、近隣にあることにより、3世代近居や循環居住が可能になると考えられる。

## 16. 情報伝達

住宅地マネジメントにおける情報伝達は、主として2種類想定できる。執行部から居住者へ行方情報伝達と、居住者から執行部へ行方情報伝達、そして居住者相互の情報伝達である。ここでは前二者を見てみよう。

一般的に、住宅地マネジメントで課題として挙がるのは、前者のほうである。執行部で決まったことを回覧板や掲示板を通して伝達することが多い。また、近年では自治会や管理組合が独自にHPを開設し、そこにおいて情報伝達を行うケースも増えているが、今回の調査対象地では、ほとんどがその導入を検討しているものの、断念しているケースが多い。

その最大の理由は、「人材」と「反対者」である。「人材」とは、HP開設と維持のためのスキルを持った人材を確保できないという問題である。このため、HP開設に成功しているところは、ボランティアに近い形で居住者のどなたかが、ほぼ一人で管理されていることが多い。しかし、こうした奇特な方がいても、「反対者」がいれば開設できない。反対の理由は、「プライバシー」であることが多い。こうした、漠然としたプライバシー保護への要求が、本当に正当なものであるかどうかは、もっと社会的に議論を喚起すべきであろう。この問題に限らず、漠然としたプライバシー保護が、各種の問題の社会的解決を阻んでいる例は多い。

逆に、居住者から執行部への情報伝達は、直接「苦情」などの形で執行部に持ち込まれることが多いが、そうした苦情や問題や課題が、どの程度居住者全体の問題になっているのかを把握するには、やはり「アンケート」が有力である。しっかり管理されている事例は、「アンケート」を有効に活用している。居住者の方もアンケート慣れしている。

本来、居住地のマネジメントはみんなの仕事なので、本来住宅地マネジメントをめぐる情報は相互通行でなければならない。これが物理的にできないとするならば、アンケートを介した密な相互情報交換は、一見原始的ではあるものの、やはり重要な手段である。

## 🏠 終の棲家アンケート

スウェーデンヒルズでは、近年「終の棲家アンケート」というものを実施した。これは建築協定運営委員会として行ったものであるが、「終の棲家」などというプライベートな問題にまで建築協定運営委員会が口を出すのか、という意見もあった。しかし、どんなまちなみに住むかはその人の生き方につながるのではないかという思いから、このアンケートは実施されたのである。

成人居住者を対象とした無記名調査であったが、回答率は35%であった。この調査によって、これまで漠然と考えていた、居住者の老後の生活における心配点が、さまざまな形で浮かび上がってきた。

このアンケート調査の結果そのものを、具体的な活動にすぐさま結び付けようとしているわけではないが、こうしたアンケートを実施すること自体に大きな意義があると言える。つまり、普段は避けがちな、自らの高齢化問題について、考えるきっかけをつくり、それが地域的解決ができるのかそうでないかを考えさせることは、今後のまちなみづくりにとっても極めて重要なことであろう。

このようなアンケート調査は何かの特定目的のためというのではなく、アンケートという、いわば一種の「時間差・空間差ワークショップ」を通して、まちの人々と一緒に老後を考えるきっかけを提供するということだ。別の言葉で言えば、アクションリサーチと言えるのかもしれない。すなわち、アクション（行動）しながら、問題を発見し（リサーチ）、それに基づく行動をしながら、また問題を発見していく。

こうした循環する取り組みが、長期的なまちの運営にとっては、重要なのである。

## 17. 団地外空間の利用

居住者の生活が、すべて計画された団地内で完結することはあまり考えられない。

青葉台では、団地に隣接する畑を個人で借りたり、駐車場を借りている人がいたり、倉庫を建てて管理組合で利用する器具などを保管している。青葉台ではさらに、組合として隣接地に集合駐車場を借りることが検討されていた。

同様に、居住者全員には内部の駐車場が確保できていないために、埴の丘内では、外部で借りている人の分の差額を管理組合費から補填している。

また、計画開発団地は周辺が農村部であることも多い。こうした場合、周辺の農地に不耕作地があることも一般的である。たとえば、諏訪野では、周辺の不耕作地について個人的に6、7世帯共同で土地を借りて耕作している例もある。

駐車場に限らず、団地内で賅えないものは、団地外にアウトソーシングするために、居住者組織が一肌脱ぐという



アンケート表紙

こともありうるのだ。

## 18. 外部資金の獲得

今回の調査対象団地は、いずれも活動資金の支援を3年間、財団を通して受けるのだが、こうした資金以外にも、下記のような団体で、外部資金の獲得を行っているところ、めざしているところがある。

- 青葉台 200年住まい・まちづくり担い手事業に応募（国交省）
- 埴の丘 助成金を得て「埴の丘ふれあいサロン」実施中（町田市社会福祉協議会）
- 守谷 助成金を得て緑の管理に充当（県の外郭団体「エコーいばらき」）

このように、住宅地マネジメント組織自体が、その活動を展開するために、積極的に外部資金を調達する動きが今回確認できたが、自治という意味で、極めて重要な傾向を示していると言えよう。

## 19. まとめ

以上、15団地の調査全般より、ヒアリング調査ならではの拾われた、今後の長期住環境運営に有効な知見となる事柄を整理し、記述した。

今後、第4回目以降の受賞団地からの知見をも含めて、より一般的な形で、こうした項目を精査していくことにより、汎用性の高い「住環境運営のためのテキスト」が形成されていくことだろう。

こうした意味で、本調査は、その基礎をなすものである。