

●○○ 第164回あすか倶楽部 定例会 ●○○

テーマ：より良いまちなみ景観づくりとコミュニティ

～消費生活アドバイザーとしての地域コミュニティへの関わり方～

講師：第1部 (有)コミュニティデザイン代表 浅川 潔氏

染井野S1建築協定運営委員会総務委員 吉田 豊孝氏

第2部 若江 均氏 (消費生活アドバイザー 30期)

日時：2014年7月19日(土) 14:00～17:00

場所：トヨタ自動車(株)池袋アマラックスビル6階604会議室

住み易さ、快適さは、自分の住宅が良いだけでは駄目で、その街全体の醸し出す風景・景観、街全体の機能、価値感を共有・維持する自治会組織や住む人々の人間関係等、総合的な快適さが求められます。この為、建築基準法、都市計画、地区計画等と共に、行政やデベロッパー、自治会等による様々な計画とその実現の為の長期間に渡る継続した努力が必要です。

第164回定例会は、①コンサルタントとして地区計画を担当して来た方や、②自治会で建築協定、緑化協定等の合意形成に取り組んで来られた方々から、街づくりをしていく上でどの様な事が必要か、具体的事例をもとに、地域コミュニティでの活動の仕方、合意形成の取り組み方等をご紹介します。

第I部：基調講演

(有)コミュニティデザイン代表 (街づくりアドバイザー) 浅川 潔氏

1) 住環境としての、近隣とのトラブル例

周辺の建て替えて、日があたらなくなった。境界線沿いに物置や駐車场上屋等が出来た。植栽のはみ出しや管理能力の低下。敷地の細分化、クーラー室外機や給湯器の温風、騒音。ピアノの音やペットの鳴き声がうるさい。開口部からの視線が気になる。高層マンションやビル建設での、眺望障害や日陰となる。3F建て等戸建以外の建物の増加。商業施設建設や老人ホーム・保育園等の建設等々戸建住宅地の景観が悪化する等、多種多様なトラブル・クレームが発生する。

その解消策：クレーム産業と言われている住宅地の開発・販売・維持には、その地区の住環境の課題を把握し、その解決策を探る事が必要である。建築基準法だけでなく、地区計画～景観協定～緑地協定～建築協定等や、各地の事例を参考に、将来を見越して先にルールを作る必要がある。ガイドラインを早く作る。そして方向性を早く定める必要がある。これにより、資産価値を高める街並みを目指すことが解決の糸口となる。

2) 最近の3つの事例紹介

①田園調布：

自然を多く取り入れた都会、農村と都会を折衷した田園趣味豊かな街。駅前ロータリーと放射状に配置された、緑豊かな街路空間設計。緑地・公園・道路面積が18%と、当時の他分譲地の約3倍。

当時の建築規制：街全体を公園のイメージに。他人の迷惑にならない建物。塀は瀟洒、典雅なもの。

建物は3階以下。宅地は敷地の5割以内 工費は1坪当たり120円以上等風代わりな規制もある。社団法人の自治会組織 住宅地の環境方針等地域の基盤を形成

地区計画の内容：敷地50坪以上、建物のセットバック（道路より2m 隣地境界より1.5m）境界線から1mは緑化エリア。（工作物を設置してはいけない。）環境緑地内は樹木による緑化。敷地の接道長の1/2以上を緑化する。1mにつき1㎡以上の植栽。

特徴のある街づくりの為、特徴のある規制が行われ、それを守った事が街の価値を高めた。

②浦安市美浜：合意形成モデル

一般に、不動産屋が個人の土地を取得すると、地を分割して販売するが多い。単位区画が小さくなる為、その地域の地価が下がる傾向となる。美浜地区の「土地分割による販売」問題を契機に、住民へのアンケート実施し、2分割販売反対運動を盛り上げた。数度のアンケート調査を通して住民の意志を確認し、意見を集約して合意形成を図り、街造りガイドラインが造られた。その後、美浜15自治会「地区計画素案」が承認され、市に要望書が提出される等、自治会の合意形成方式が確立された。

建築規制：「地区計画素案」には、①土地利用方針、②公共施設の整備・保全方針、③工作物の整備方針、④建築物等の用途の制限、⑤建築物の敷地面積最低限度、⑥壁面の位置制限、⑦建築物の高さ最高限度等、各種の規制がされている。

③佐倉そめい野

開発規模：約110Ha（33万坪；含商業区域）計画人口：10,730人 計画住宅個数：2,618戸 1992年発売開始 S1地区：大林組開発（1～3丁目850区画）と、S2地区：東急不動産開発（5～7丁目1,518区画）の2つのデベロッパーが開発・販売。

特徴：道路を軸として街区形成（ループ道路）、住宅デザイン別の街並み形成（和、洋、折衷）宅地規模別の配列（60坪～300坪）、統一外構による街並み形成（生垣、植栽）ガイドライン・街区デザイン指針による景観形成（**建築協定**）、道路沿い緑地の共同管理（**緑地協定**）等、街全体の景観維持の為の可なり厳しい2つの協定がある。5つの自治会（1&2, 3, 5, 6, 7）があり、夏祭りや餅つき大会等各種催事や、防犯パトロール、樹木管理講習会（剪定、肥料、薬剤散布、庭造り相談）、各種同好会的な活動も多い。

大きな努力：協定の満期は各地区により異なるが、満期を迎えた地区では、以降の契約の延長・維持は住民の自由な意志にまかされていた。街全体が各協定趣旨を守ってより良い環境の維持を図る為に、有志が委員会を立ち上げ、残りの地区を巻き込み新協定に継続された。20年以上経った今でも協定が維持・継続されているが、その為の活動はかなりの努力が必要であった。

3) これからの景観まちづくり

住宅の資産価値に影響を与える要素：特徴ある街の骨格、街並み形成のルール、街の個性、身の回りの心地よさ、コミュニティの充実、地区計画制限 広い敷地面積、壁面後退（セットバック）や高さ制限、良好な景観、地域マネジメント（生活管理、空間管理、行政との協働、利害調整、利便性向上） より良い景観を維持する為、規制を強化する方が資産価値が高まる傾向にある。

合意形成の仕方：街づくり組織をつくる 組織の作り方に問題があると「何でも」反対される、（短期に無理に課題解決やルールを決めると持続しない。）反対意見にも丁寧に耳を傾ける、住民の意見に対し検討するルール案を提案し、意見を聴く 自治会との連携 地域住民からの信頼 信頼関係が大切 合意形成には、結論より、（お互いが理解し共に考える）プロセスが大切

4) 佐倉市染井野 S1・S2 地区の活動概況について S1 建築協定運営委員会総務委員 吉田豊孝 氏

佐倉染井野は分譲開始から 20 年が経過し、二つの開発事業者が佐倉市と締結していた緑地協定及び建築協定の満期を迎えつつあった。(これらの協定は開発事業者の方針の違いから、微妙に異なっている部分があり、統一すべきとの声もあった。) この間、協定に従わない住民によるトラブルも発生したが、行政まかせでは解決出来ない事があった。平成 10 年には、佐倉市が地区計画を制定したものの、良好な住環境を維持するには、行政だけでなく住民自らも活動する組織が必要との声も多く、住民の合意形成を図り、新たな建築協定を佐倉市と締結する活動を行う組織、建築協定運営委員会を設立した。3 年余にわたりアンケート調査、説明会、同意書等の必要書類の作成・受付を行った。アンケート調査では、92% が建築協定に賛同していたが、実際の参加率は S1 地区で 76%、S2 地区で 88% となった。S2 の加入率が高かったのは、町内会組織との緊密な連携もあった為と思われる。

処で、佐倉市の制定する「地区計画」と、染井野の「建築協定」「緑地協定」は趣旨は同じだが別の規制であり、非常に判りづらかった。そこで、この度内容を一冊に纏め、イラスト等を用いて解りやすく解説した『**住まいの手引書**』(A4, 54 頁 H26 年 6 月発行)を作成し、全戸配布した。(参考回覧)

地区計画に制定されていない独自の規制の例:

区画分割の禁止、地盤の高さの変更の禁止、屋根面へのアンテナの設置の禁止、色彩指針(規約)、コンテナを用いた建築物の制限(S2)、屋外広告物の規制(S2)、隣地北側斜線制限の独自基準(S1)、植栽帯・シンボルツリーの樹種(S1 規約)等

第Ⅱ部：消費生活アドバイザーとしての実践例の紹介

アドバイザーとして知っておきたいまちなみづくりの知恵 若江 均 氏 (30 期)

2010 年染井野 6 丁目の自治会長をお引き受けしたが、主な任務は、①安心安全、②景観保全、③行政の窓口に関する事。景観保全、即ち街並み作りの中に、緑地協定の更新と S2 地区建築協定の更新(現行の廃止と新規への変更)があったが、これは短期間に終わる仕事ではなく、会長任期終了後も建築協定更新問題にタッチすることになった。残念ながら、コミュニティの担い手や人づくりの為の意識が希薄であった。1 年交替の役員以外に、話し合う場づくりの要望が役員 0B 等から出た事から、「いきいきまちづくりサポーター」(有志公募制)を提案、総会で承認された。23 年度から 4 期目で 10 数名が 6 丁目町内会の役員会の下部組織として、景観維持・保全や防犯・防災、福祉面で活動中である。

染井野には 1~7 丁目の町内会があるが、3 丁目の空き地に地主がレンタルコンテナ設置を計画中。工事開始迄僅かであることが判り、景観・防犯・交通上問題ありとのことから反対運動が起こった。問題点の整理、便益性との関係、行政の地区計画との整合性、地域社会への事前説明会や地主の社会的説明責任(CSR)等を討議し、短期間に民意の方向性を出す必要があった。レンタル会社・地主・建築協定委との数度の協議の結果、レンタル会社がコンテナ設置を諦めた。又、この時得られた諸経験を建築協定に反映がさせる事が出来た。この時の全町内会の合意形成の手法として、公益活動(街並みづくり)のマネジメントの POIM【Planning 計画, Organizing 組織化, Integrating 統合, Measuring 効果測定: (P ドラッカー等)】を使うことが有効であることが判った。

・ 今後の課題

短期 1~ 2 年 住宅生産新興(財) 住まいのまちなみコンクールへ応募(住まいのまちなみ賞受賞)

中期 3～ 5 年 ①染井野地区連絡協議会の傘下で、組織の一元化（緑地／建築協定委員会）

②空地地主との、景観に相応しい有り方等、関係改善

③空地・空家実態調査・分析により行政条例化の提言（パブリッシュコメント等）

長期 6～10 年 地区計画見直しの提言。緑地／建築協定更新手続き

・活動を通じての感想：

独善的にならない。手順を踏む。至誠の精神。健康管理。家族の理解が重要であることが判った。

以上

報告者 17 期 渡部 英宣