
全労済協会
「つながり暮らし研究会」
概要

第3回（2018年3月22日 開催）

1. 住宅地の「エリアマネジメント」

エリアマネジメントとは、従来の「まちづくり」とは異なり、行政主導ではなく、行動の主体が住民や事業主、地権者にあります。また、ハード面のみではなく、安全・安心な地域づくり、良好なコミュニティの形成、快適で魅力に富む環境の創出や美しい街並みの形成、資産価値の保全・増進、人をひきつけるブランド力の形成、地域の伝統・文化の継承といった、「育てること」までを考えたまちづくりの手法です。今回は、様々なかたちのエリアマネジメントについて、アメリカと福岡県の事例からご紹介します。

2. 委員発表

(九州大学大学院人間環境学研究院 助教 柴田 建 氏)

(1) 維持型マネジメント ～アメリカのHOA～

日本の戸建て住宅地は、明確な主体による制度に基づいた管理の仕組みはありませんが、アメリカでは次の3つのツールを用いた仕組みが、住宅の市場価値を維持・向上させる仕組みとして必須条件になっています。①コモン：道路・公園・池・プールなどの共有財、②ルール：建物の色や洗濯物の干し方まで規制される厳格な住環境維持のための規則、③アソシエーション：HOA (Home Owner's Association) という、共有財産の管理や住民にルールを守らせるための管理組合。

(2) 共同編集型のマネジメント ～青葉台ぼんえるふ～

青葉台ぼんえるふは、コモン広場中心の街並みです。住民は街並みのデザインを守るためにルールを強化してきましたが、高齢化による様々な不安が生じてきたことから、変化は許容しつつもその方向を共有するための「デザインガイド」を共同で編集し、維持よりむしろ成熟する方向へ街並みの誘導を行いました。



また、同じようにコモン広場も、住民の意見で「子どもの遊び場」や「共同花壇」など個性化しています。このように、コモンや街並みとは、計画当初のものをそのまま維持するものではなく、居住の中でよりよい方へ誘導する「共同編集」の対象なのだと思います。そしてよりよい共同編集のためには、専門家の介入も必要でしょう。

(3) 創発型のマネジメント ～ボン・ジョーノ～

ボン・ジョーノでは、“ベットタウンからシェアタウンへ”をテーマに、帰って寝るだけではない、魅力あるまちづくりに取り組んでいます。ここでは専門家も、個々の状況に合わせて提案するタウンエディターとして関わっています。



“シェアタウン”のために①まち育てをシェア(みんながまちづくりに参加できるよう「城野ひとまちネット」を組織し、まちの人が維持管理に関わる)、②居場所をシェア(くらしの製作所「TETTE」など、心地よい第3の居場所を提供)、③活動をシェア(まちの部活動「くらしラボ」を立ち上げ、料理、キャンプなど色々なラボが活動)の3つの仕組みをつくっています。

(4) 郊外のリ・ブランディング ～日の里ニュータウン～

郊外のニュータウンでは、少子高齢化や空き家などの問題が進行しており、中古住宅の若い世代への継承が課題となっています。福岡県で1970年代にできた日の里ニュータウンも同じような問題を抱えています。ただし、中古住宅のリノベーションのみを促進する取り組みはあまり効果的とはいえません。そこで、ニュータウンでの暮らし自体をもう一度魅力的なものにする、つまり「郊外暮らしのリノベーション」に取り組んでいます。

まずは、昨年7月に、空き店舗を活用しみんなの秘密基地「日の里サードベース」をつくりました。そこでは、DIYサークル活動や大人の部活動、リノベーション講座等を行ってきました。今後は、特に子育て中の女性等のスタートアップ拠点として運営し、帰って寝るための街ではない、多様なアクティビティを日の里で生み出していきたいと思っています。



こういったことから、郊外の再ブランディングのポイントは、①担い手の発掘と連携（従来の自治会に加え女性や若いクリエイター等、担い手を増やし連携していくこと）、②空き空間を活用した新しい担い手の拠点づくり、③多様なサードプレイスの創発と暮らしのリノベーション（活動の拠点が創発的に発生させることで多様な活動を誘発し、暮らしが魅力的に変わる、④ネットワーク型のエリアマネジメント（公共、大学、クリエイター、民間などとネットワークを組んで、お金を循環する仕組みをつくる）、だと考えます。

<文責：全労済協会調査研究部>