

# 景住ネット NEWS



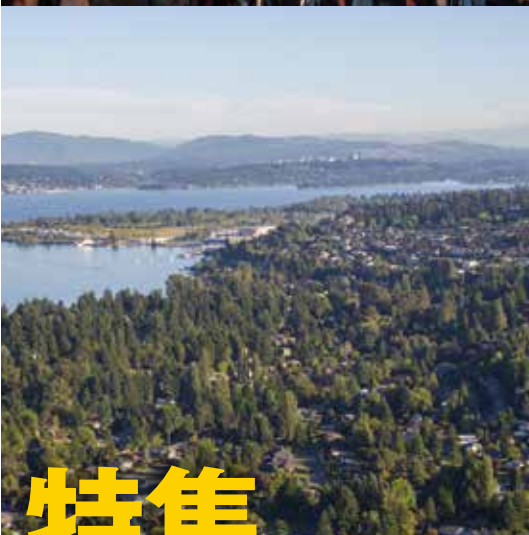
都市計画法・  
建築基準法を変えて  
未来に向けた  
美しい都市へ

会員募集中!!

個人=年間2口以上  
(1口1000円)  
団体=年間2口以上  
(1口10,000円)  
専門家=年間1口以上  
(1口10,000円)  
(専門家は学者・弁護士・建築士・議員  
などの方で、自己申告です)

<http://machi-kaeru.com/>

no.12 2015. 9.15



特集

# まちづくりと コミュニティ



特集・まちづくりとコミュニティ

# ベレビューの コミュニティとまちづくり

ベレビュー在住 伊藤博樹さん

ベレビューの住宅地は森のように見えますが、良く見るとほとんどは住宅の敷地に植えられた樹木。この大きな木を守るルールが、ベレビューの風景を創っています。

## シアトルのベッドタウンから発展

私が住む米国のワシントン州ベレビュー市はシアトル市と湖を挟んだ対岸に位置する、人口約13万人の美しい街です。もともとはシアトルで働く人たちのベッドタウンでしたが、今では州で4番目に大きなダウンタウンを持つ市へと変貌して来ました。ダウンタウンに職場となるオフィス群が増えたために周辺市からベレビューに通う人が急増し、典型的なベッドタウンではなくなって来ている、そんな状況にある街です。住んで20年になりますが、建物や道路は新調して拡張したものの、緑豊かな街並みは20年前と殆ど変わっていません。この市が緑豊かな美しい街を維持してられる秘密とは何なのか。住んでいて身の回りに起きた出来事を例に取り、アメリカのコミュニティ、ひいては街づくりがどんな感じか、日本の皆様に少しでもお伝えできたら嬉しい限りです。

まず、ここ20年での近郊の企業群（マイクロソフト・ボーイング・アマゾン・コストコ・スタバなど）の急成長に比例して雇用も急激に伸び、周辺市はかなりの人口増となりました。しかし、ベレビュー市内に限って言えば、20年前の10万人が今13万人ですから、人口増は20年で30%に押さえられています。急激な人口増加にならないよう、どのように抑えられているのでしょうか。

15年ほど前に家を買おうとした時の話です。てっきり不動産業者から買うものだと思っていたら、「買い手側のリアルター」と呼ばれる「物件探しと価格交渉のプロ」を雇って家探しをするものだと教えられました。リアルターに予算や住みたい地域などの希望を言うと、該当する家々へ一軒一軒連れて周ってくれるのですが、30軒ほどの物件は全て中古。それも築20年・30年が普通で、人が住んで生活している状態の家を個人から直接買う習慣です。「新築は無いの?」と聞くと、「無いです。市外の田舎に行けばありますが、景気後退時に遠隔地から価格崩壊するのでリスクが高いですよ」との事でした。家を建て直す方法も、「より重税になるので大金持ちかマニアしかやらない」と。それにしてもこんな古い家の中から選ばないといけないのか、と当時は正直言って不満に思いましたが、「家はきちんとメンテナンスしてれば100年以上もちますよ」とか「インスペクターと呼ばれる「建物検査専門業者」を雇ってメンテナンス状態を確認してから買えば安心ですよ」と教えられ、妙に納得した次第です。確かにシアトルの家々はベレビューのより更に何十年も古い。家の保険を扱う友人にも「新しければリスクが低いというわけでもないよ。」と言われました。つまり年式に囚われず、実際のメンテナンス状態と投資リスクを見るのが大事だよ、と。そして、

市内は様々な規制で新築物件は殆ど無いため、皆当然のように中古物件を買うのだ。と分かったわけです。

結局ダウンタウンに近くて美しいコミュニティの一角にある、築23年の家を買う事にしました。購入直後は色々改装が必要で大変後悔したのですが、翌年にはその後悔も吹き飛びました。近所と同じような家々が、私が買った値段よりも30%以上も高い値段で取引されていたのです。新築が無く中古ばかり、という事は、反対に言うと、自分たちが数年後・数十年後に売る立場になった時、きちんとメンテナンスしていれば中古だからといって安く買い叩かれる心配がない、という事です。私の日曜大工にも熱が入り、数年後には、周りからも驚かれるほど内外の改装をやり終えました。現在の我が家の査定は15年前に買った価格の3倍になっており、大変驚くとともに、なるほど、こういう事なのか、老後を心配しなくて済む社会の仕組みになっているのか、と目から鱗が取れた気分でした。ちなみにこの近辺の家をもし40年前に買っていたとしたら既に10倍以上の価格になっている計算で、インフレを考慮しても大変な利益です。市や州によるこれらの新築規制は、人口の急激な増加を抑えるだけでなく、市民の不動産資産を守る効果もあるのだと実感しました。これなら新築に住まなくてもいいや、と納得した次第です。

## コミュニティは運命共同体

市内には100以上もの「ネイバーフッド」と呼ばれる「コミュニティ」が存在し、殆どの家々はこのどれかに属しています。各々きちんと法人化された「HOA」と呼ばれる家主会を中心にルール決めや助け合い、市との交渉などを行います。コミュニティはまるで運命共同体のようです。コミュニティがイメージアップすると、その中の家々の値段はほぼ一律に急上昇し、それによって、より高収入の世帯が入居し、彼らは財力に任せて次々と自宅を改装するので家々の見栄えが更に良くなり、それがまたコミュニティ・ステータス向上につながるという好循環が起きます。反対に一度悪いイメージが定着してしまうと家がなかなか売れず、移動社会のアメリカですから、余裕のある人たちはどんどん出て行ってしまい更にイメージが悪くなる、という悪循環が生じます。そうならないよう、住民たちは互いに目を配り、コミュニティの見た目にも敏感に気を使い、街づくりを大切にする意識が存在します。コミュニティはブランド化しており、ある意味「ショーケース」の側面があるわけです。

また、各コミュニティとも競って市の予算で自分たちの地区がよ

り良い地域になるよう、市に様々なリクエストをします。継ぎ接ぎだらけの道路面を全面舗装してくれ、とか、近所の公園の充実化、狭すぎる歩道の改善、電線の地中化、など、コミュニティによってニーズは様々です。コミュニティ内を安全・安心な場所にするリクエストはもちろんですが、見た目をより立派にするためのリクエストも非常に多いそうです。行政のほうも、コミュニティ全体の資産価値が上がると税金が増えるので、各コミュニティと調整を取り、リクエストには出来るだけ協力しようとしています。我がコミュニティも例外ではなく、コミュニティ内部を走る道路をヨソ者が近道に使わないよう、「地域住民専用道路」という道路標示を出したり、スピードバンプを設置したりしましたが、一向に改善の兆しが無いため、現在、理事会は道路を行き止まりにする事によって「ショートカット」されないようにする道路変更を市に提案しています。

コミュニティは金銭的な損得のためだけのシステムではありません。域内の助け合いも当然活発です。数年前、珍しくご近所の庭の植木などが伸びすぎて大変みっともない状況となり、コミュニティ内で問題となった事がありました。家主はお年寄り介護施設におり、とても庭の手入れどころではない事情。家を売ろうにも、こういう状態では個人に買ってもらえず、業者に安く買い叩かれてしまいます。コミュニティとしては業者が買い取って新築の家が建った方が見た目も良くなって良いわけですが、HOAで話し合った結果、何とか高く売れるよう助けてあげよう、という事になりました。コミュニティ内に「売り側専門のリアルター」が住んでおり、相談すると、「まず庭の手入れが必要」との事で、十数名（私も）がボランティアし、丸一日かかって庭を伐採・剪定しました。次に家の内部の掃除や「化粧」もボランティアでやりましたが、大変だったそうです。でも、ご近所の皆さんの助けの甲斐あって、家は悪くない値段で売れ、新家主の改装努力もあって、今では当時の倍近い査定が付いています。

それぞれのコミュニティ内ではイベントも活発です。例えば各コミュニティにはよく非営利のプール施設があるのですが、ご近所の親5名がボランティア理事として監督する他は、毎日のプール運営は受付もライフガードも施設の開け閉めも全て夏休み中の地元高校生たちに任せています。そして、それらプールを本拠地として、6週間に渡りコミュニティ対抗の競泳リーグ試合が開催されます。試合ではもちろん年齢別に泳ぐのですが、6歳から18歳までが1チームとなってコミュニティを代表して競い合うため、毎夏のコミュニティ内の一大イベントになっています。まるで大きな家族どうしで試合している錯覚に陥ります。ここでも親たちが、試合のタイム計測・審判・試合進行係・売店係、順位記録係など、総勢50名以上のボランティアとなって試合を動かし

ています。こういう習慣のおかげでコミュニティ内の人間同士がより親密になり、地元愛の一因となっているのは間違いなさそうです。

## コミュニティで養われる子どもと社会との関係

前述のとおり、子供は親が頻繁にボランティアをする姿を見て育つわけですが、子供たち自身もかなりのボランティアをします。まず、市内の高校生は卒業までに最低80時間の「地域ボランティア」を満たさないと卒業できません。大学側も受験生がどのようなボランティア活動をやったのかを大変参考にします。高校生がどんなボランティアをするかという、コミュニティ内の文化イベントの手伝い、地元の病院や非営利団体、身体障害者施設、老人介護施設、市営ブルーベリー農園でのお手伝いなど様々あるようです。高校生たちは、これらのボランティア活動を通じて、コミュニティ内で自身が役に立つ事を知り、大変感謝もされ、コミュニティ貢献が好きになると同時に、ボランティアの意義を理解します。活動先も念入りな推薦状を希望大学や企業に書いてくれたり、その子の将来を応援してくれます。ちなみに私の娘はまだ中学生なのですが、夏休み中に、小学生補修クラスのアシスタントに応募して合格し、ボランティアとして小学校で週4日の勤務をエンジョイしていますが、大変楽しいそうです。

それ以外にも、中高生は地元で大変重宝される機会があります。アメリカでは11歳以下の子供だけで留守番をさせる事が違法なのですが、毎回業者を雇うのは面倒で費用も嵩んでしまいます。そこで活躍するのが近所の中高生で、彼らなら最低賃金が相場だし、彼らにとっても良いお小遣い稼ぎになっています。シッターを依頼する親たちも、近所の子供に仕事を与えるのはコミュニティメンバーとしての義務だという意識があります。中高生はコミュニティ内で確固とした評判が無い事には、誰も雇ってはくれないという事を肌で理解しているせいか、普段から近所づきあいも大変しっかりしており、近所の子供たちの面倒見も大変良いです。中高生の親たちも、自分の子供がシッターとしての経験や信頼が定着するまでは指南をし、依頼主の親たちが心配しないように手助けします。一度近所で評判が付くと、他の親たちからもどんどんお呼びがかかるようになり、一人前のシッターに成長します。

こうやって中高生の時から、コミュニティの大切さ、周りから信頼されることの大切さ、普段からの近所でのコミュニケーションの大切さ等を実感するわけですが、彼らが将来大人になった時、こういった経験のおかげで自然に地元のコミュニティや街並みを大切にしてくれるだろうと期待しています。また、ベレビューが美しい街であり続けるのは、根底にこういった積み重ねがある事も大きいのだと感じています。



高速道路への近道になって渋滞している道路。住民の8割が賛成する対策を住民から提案。現在市と協議中。



コミュニティ対抗の競泳リーグ戦。50人以上の親がボランティアとして運営に参加。



ボランティアで再生したご近所の住宅

# 新景観政策の深化と逆流

弁護士 飯田 昭さん

## はじめに

京都の歴史的な中心市街地では、1980年代後半からの「第1次マンションラッシュ」に対し、町内会を単位に、40を超える地域住民が「まちづくり憲章」を作成して対抗し、多くの地域でマンション計画を縮小・変更させた。京都市はこの経験を経て、バブルが崩壊した90年代に、高さ・景観規制の強化を検討していたにもかかわらず、これを見送った。このため、1990年代後半からの「第2次マンションラッシュ」では、2階建ての町家や路地の横に11階建てのマンションが乱杭状に建てられ、景観と住環境が破壊された。この時期の業者の大半は外部資本であり、住民の抵抗もほとんど無視されてしまった。その中で、新景観政策を生み出した契機となった地域ぐるみの取り組みをしてきた中京区の「明倫学区」と「姉小路界限」について、経過と新景観政策後の「深化」について紹介する。

新景観政策の「深化」については、新景観政策による高さ・景観規制でなお不十分な点について、地区計画の活用と、市街地景観整備条例に基づく「地域景観づくり協議会」が、ハード面とソフト面の車の両輪と言ってよい。

## 明倫学区～リクルートマンション問題から始まったまちづくり運動の到達点

「田の字型」北西部の職住近接地域（用途は商業地域）のほぼ中央部、一町街区（120メートル四方）の真ん中の袋小路にリクルート・コスモスにより高さ規制一杯の11階建て、134戸の大型マンションが計画された【写真1】。

北側の釜座町は、1991年1月に町内の高さを6階までとする建築協定を実現し、東側の三条町は祇園祭の八幡山を出す町内で、京都市指定有形文化財の町家「紫織庵」が隣接している。3町の住民は、マンション建築差止めを求める仮処分（京都地裁）と、建

築確認取消を求める審査請求（京都市建築審査会）を行ったが、仮処分は2000年3月30日に「却下」、審査会は同年4月25日に「棄却」に終わった。しかしながら、建築審査会は「付言」で、京都市に抜本的な対策を強く求めた。即ち、「付言」は、「この建築計画は京都市が進める都市景観・町並み保全・そのための建築協定などを無意味にするほど規模・形態がふさわしくない」とし、「このような建築物を規制できないようでは、京都市が進める『まちづくり』は根底から破壊される危機をはらんでおり、歴史都市として京都の保存・発展に市民の叡智を結集して対策を打ち出すべき」とした。同付言が新景観政策（2007年）に結びついたのである。

新景観政策により、大通り沿い（45メートルから31メートル）から中に入った歴史的な街区では、景観規制とともに、高さ規制が31メートル（11階建て）から15メートル（5階建て）に引き下げられた。

明倫学区自治連合会は、明倫まちづくり委員会を中心に、京都市も支援して、「地区計画」を制定・強化し、京都市は、新たなマンション建設計画等につき、まちづくり委員会との事前協議を求めた。更に、これを担保するものとして、市街地景観整備条例に基づく、「景観まちづくり協議会」の認定を受けた（2015年6月）。明倫学区は、現在では約8割の住民がマンション住民であり、マンション住民と地域住民の交流する「明倫マンションネットワーク」がつけられており、祇園祭や地蔵盆にも、マンション住民の参加が図られている。また、祇園祭の山鉾町の地域でもあることから、景観地区の規制に加え、「地域景観づくり計画書」では、「幔幕や提灯を飾れる外観」や「玄関に厄除けちまきをかける」などのしつらえを求めている【写真2】。その結果、繊維産業の不況・郊外への人口流出により1990年代には1970年代と比較して明倫学区の人口は半減していたが、倍増して、70年代を上回る人口集積地域となっている。

## ①コスモシティ三条西洞院（柳水町リクルートマンション）問題



## 姉小路界限～大阪ガスマンション問題から始まったまちづくり運動の到達点

「田の字型」北西部の職住近接地域（用途は商業地域）の姉小路通り周辺は、町家及び歴史的な看板が集積しているが【写真4】、旧大阪ガス本社跡地の大阪ガス子会社による31メートル、11階建てのマンション計画（1995年3月）を契機に、地域住民がまちづくり団体「姉小路界限を考える会」を結成した。

1996年3月、業者は計画を一旦白紙に戻し、京都市景観・まちづくりセンターも仲介に入って、住民、学識経験者らも交えた「地域共生の土地利用検討会」がつけられ、2年以上検討を繰り返す中で、最終的には、容積率240パーセント、8階建て、4階以上を階段型にして日照に配慮した100年耐用・地域共生型マンション、「アーバネックス三条」の建設合意に至った。



②明倫学区(地域住民)の持つアイデンティティとして  
祇園祭



路地(濃密な人的交流空間)



祇園祭

新町通は、巡行で全ての鉾が通り、京町家が建ち並ぶ街並み景観の中心地

ところが、2001年になると、堺町通から柳馬場通りにまたがる11階建て(31メートル、80戸)と、御池通の柳馬場通から富小路通にまたがる15階建て(約44メートル、161戸)の大型マンション計画【写真3】が出現し、これらデベロッパーは、大阪ガスとは違い、住民側の対案主張にも耳を貸さず、建築を強行した。

「考える会」は既に2002年4月に自主協定である「町式目」を締結していたが、建築協定を推進し、2002年7月、5階建て(一部6階建て)の建築秩序を含む建築協定を実現した。

2003年2月、姉小路界隈を中心としたまちづくりNPO「都心界隈まちづくりネット」も結成され、様々なイベントを開催しながら、行政、住民、地元企業が共同したまちづくりを展望している。2013年7月には地区計画の都市計画決定を実現させ、2015年3月には地域景観づくり協議会の認定を受けた。

まちづくり運動の詳細は「会」のHP (<http://www.aneyakouji.jp/>) を参照されたいが、高さや景観規制に加え、「地域景観づくり計画書」を基礎に事業者は「会」と協議するシステムができるようになった。姉小路界隈のよさを引き継ぐために、意見交換を通じて、次の三点を建築主や事業者に伝えている。即ち、「京都は千年の都ですが、その背景にあるのは文化です。まちづくりも、根底に流れるのは文化創造です。自分たちの社会や日常生活の中に美を意識し、文化を創造していくことがまちづくり」とし、「①伝統ある落ち

③



「巨大な壁」となった大型マンション

着いた町並みを保全・再生します。②心地よく歩くことができる道路にします。③店舗は、静かで品格のある環境に貢献をします。」が「大事にすること(配慮事項)」の3本柱となっている。

### 地域景観づくり協議会の到達点

地域景観づくり協議会は、2012年6月の修徳学区の認定が第1号で、現在7地域で認定されている。地域でのすべての建築行為について、協議会との「意見交換」が必須で、それが終了するまで景観手続きに入れない。既に景観法との関係では京都市の中心市街地全域は美観地区(=景観地区)内であり、建築確認とは異なり、市長権限で認定という一定の裁量があるため、比較的有効に機能している。マンション等の事業者側にとっても、町家景観との調和を売り物にした中低層の町家

型マンションとして宣伝した方が、人気が出るという判断もあるようである。

### 新景観政策の逆流

京都市の景観政策部門は新景観政策を深化をさせようとしている。京都市景観・まちづくりセンターもまちづくりに関わる人材の育成・支援を図っている。しかしながら、他方で、岡崎地区の京都公会館建て替え問題を始め、京都市は「一人地区計画」を緩和のために利用することを始めた。更に、「エコ・コンパクトシティ」を名目にした駅周辺の規制緩和(高さ、容積率の緩和)や、京都駅周辺一帯を都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域に指定することによる規制緩和が図られている。

人口減少時代であるにもかかわらず、我が国では、「持続可能なまちづくり」、「歩いてくらせる公共交通中心のまちづくり」よりも、中心市街地や駅周辺における更なる高さや容積率の緩和が未だに図られようとしている。本来、コンパクトシティのためには、横への拡大だけでなく、縦(高さ)においても、ヒューマンスケールの中低層なものでなければならない。紹介した明倫学区や姉小路界隈の取組みこそが、本来のコンパクトシティの取組みであるにもかかわらず、京都市においてもいまだ逆流とのせめぎ合いが続いている。

④



姉小路通のまちなみ

# 向ヶ丘遊園の緑を守り、 市民いこいの場を求める会

事務局長 松岡嘉代子さん

①



神奈川県川崎市北部にあった小田急向ヶ丘遊園は2002年、惜しまれつつ閉園となりました。保全の運動を立ち上げて、今年で13年目になります。

## 向ヶ丘遊園跡地問題の経過

・2001年9月 小田急電鉄(株)(以下:小田急)は、2002年3月で向ヶ丘遊園を閉園と発表

・2002年2月「向ヶ丘遊園の緑を守り、市民いこいの場を求める会」結成(写真②)

・2002年3月 向ヶ丘遊園閉園(写真①)

・2004年2月 運動が始まって2年目、成果がありました。

向ヶ丘遊園跡地(29.2ha:東京ドーム6個分)の内、4分の1(7.4ha、ばら苑を含む)を川崎市が購入決定。市民は大喜び。

ばら苑は市民ボランティアに支えられ、春と秋の年2回花が咲く季節のみ、無料で一般公開。

・2004年11月 残り4分の3に対して川崎市と小田急は「向ヶ丘遊園跡地に関する基本合意」を締結。前進面は、約14.6haの現存する緑は行政と企業の協力で保全する、ということ。ただし7.2haの「事業ゾーン」は小田急が事業に使うゾーン、という問題点も。(写真④)

・2007年1月 小田急は事業ゾーンに閉園後初めての開発計画を発表。3か所に5階建て合計850戸の巨大マンション計画。市民は猛反発。(写真⑤)

・2008年12月 計画を撤回。理由はリーマンショックで経済状況が悪化したため。

・2010年3月 見直しの計画を発表。今度は1戸建60戸と3階建て160戸に減少。

・2011年9月 川崎市藤子・F・不二雄ミュージアム開館(0.5ha)。市民は歓迎。

・2014年4月 2010年の見直しの計画を撤回。理由は東京オリンピック特需で資材費などの高騰により採算が取れない、など。

以上のような劇的な展開をたどりましたが、結局事業ゾーンを撤回した訳ではありませんので、2004年11月の「基本合意」に戻った事になります。

・2015年7月 開発計画は出ていません。跡地の約4分の3は未解決です。現在立ち入り禁止区域となっていて、緑豊かなまま次



②

の出番を待っています。

## 保全運動を立ち上げる

「向ヶ丘遊園が閉園!」と聞いた時には本当にショックでした。「まちの記憶が無くなってしまう」と表現した人もいました。向ヶ丘遊園は自宅から200mの隣接地に生まれたときから在り、地域に愛された美しい遊園地でした。新宿から小田急線に乗って多摩川を渡ると左側に観覧車が見え、ああ家に帰って来た、と実感したものでした。愛着は人一倍です。

「閉園」と聞いて「何もしなかったら一生後悔する。ダメでもよいから何かできることをしたい」と思いました。友人達と跡地保全の準備会を作り、紹介してもらった沢山の団体・個人に、片っ端からfaxをして運動への参加を呼びかけました。

2002年の閉園時は企業も行政も再開発計画案を出しませんでした。

従って反対運動ではなく、「向ヶ丘遊園の緑を守り、市民いこいの場を求める」という市民共通の“想い”に支えられた合意形成運動として出発したことは幸いでした。

2007年に850戸のマンション計画が持ち上がった時は、遊園跡地にふさわしくない、と「反対」しましたが。

呼びかけへの反応は素早く、たくさんの方が賛同して下さいました。それを力に、様々なイベント:向ヶ丘遊園や生田緑地のウォッチング、跡地の夢を語る会、シンポジウム、よその公園ウォッチング等々、を当初は毎月のように開きました。マスコミも好意的で、イベントには遠方からも含めて、たくさんの方が参加して下さいました。



③

その取り組みを毎週のようにニュースレターで会員にお知らせし、次のイベントのお誘いをする。事務局会議も頻繁に開いて意見交換をしました。欠席したメンバーには必ず資料を届ける、メールで相談するなど、情報の共有は大切にしました。

活動は楽しかったです。

署名運動は、署名用紙が独り歩きをして、どんどん広がりました。駅頭やばら苑内での時やイベント時には署名用紙を封筒に入れて呼びかけました。連日のように返信が届きました。(写真③)

町内会・自治会には、こちらから積極的に足を運びました。1つの自治会で署名用紙を回覧してもらうには、役員会用、全会員用、回収と少なくとも3回は足を運ぶことになります。中古の軽自動車は1年間で12万キロ走り、乗り潰しました。

お蔭様で署名は1年間に4団体で約6万集まり、跡地4分の1を川崎市が購入するのに役立ったようです。川崎市の担当局長からはお礼を言われました。

運動の1年目、事務局員一人の提案で本を出すことにしました。

当時から、誰かが何かを提案すると、すぐに皆で飛びつき、どうしたら実現するかをじっくり考える人、それを実行するに当たって行政・市議会に根回しをする人、広く情報を広める人など、チームワーク良く、自然と得意分野の役割分担ができました。

本は、原稿・資料を公募した想い出集「わたしの向ヶ丘遊園」と、市民意見集「向ヶ丘遊園跡地によせる あなたの夢・私の夢」の2冊を発行。マスコミにも大きく取り上げられ、反響を呼びました。向ヶ丘遊園ファンである投稿者100名余の方々はその後の運動の心強い協力者となってくれました。

7年前からは市内にある高校2校から授業の要請を受け、生田緑地と向ヶ丘遊園跡地周辺など、一日がかりのフィールドワークを

行っています。若い感性豊かな生徒さんに市民運動や環境問題などに関心を持ってもらうのは大切です、私達の楽しみの一つにもなっています。

このような取り組みをする中で最終的に100団体とネットワークを組み、個人会員800名の組織に育てて頂きました。

### ネットワークへ

運動は遊園跡地問題にとどまらず、広がりも見せています。

まず行政主導のネットワークです。跡地のある生田緑地は、東京23区、横浜18区、川崎7区の中で最大級の緑地です。この保全管理について10年余の紆余曲折を経て、2013年「生田緑地マネジメント会議」(50団体が参加)が立ち上がりました。会は準備会の段階から参加して、この会長は向ヶ丘遊園の会の代表が務めています。

市民団体側は2007年、市内の緑を保全管理する団体や乱開発から緑を守る団体:14団体で「多摩丘陵緑地保全ネットワーク」(通称 たまよこネット)を結成しました。

この初代代表も向ヶ丘遊園の会の共同代表のもう一人(当時)が就任して、結成・活動の中心的役割を果たしました。

それ以外にも「まちづくり・環境運動川崎市民連絡会」等にも参加をして、様々な分野の人達と交流をしています。

初めにまちの記憶と書きました。実は公表されませんでした、閉園前、小田急は、跡地を区画整理事業として、丘を削り谷戸を埋め、約300戸の戸建て住宅の計画を市に提案したという記録を入手しました。もしこれが実現していたら、まさに「まちの記憶」がなくなってしまったでしょう。この計画は幸い行政内の緑の関連部局などの努力で食い止めることが出来ました。ここにも向ヶ丘遊園跡地を大切に思っている人々が存在したのです。

その行政との協働も大切に、13年間毎年4月に7局(延べ)の局長・部長・課長クラスと2つの行政区にご挨拶に伺っています。

企業の中にも自社創業地への愛着があります。

思えば、向ヶ丘遊園の運動を通じてネットワークが形成されたり、見知らぬ人どうしが仲良くなったりと、目に見えるコミュニティが作られたのもありますし、見えないけれどいつの間にか地域コミュニティに貢献していることもあるのかも知れません。

まちの愛着を通じて人はどのようにつながっていくのか、今後どう活かされるのか、向ヶ丘遊園跡地の全面保全はまだ道半ばなのです。

### 閉園から5年後、初めての開発計画 ⑤ 350戸、5・6階建ての巨大マンション計画!

市民は大反発! 2007年1月26日発表



### 大きな問題: 未計画の事業ゾーン①②がどうなるのか ④



「基本合意」は現在も継続中

特集・まちづくりとコミュニティ

# 街の大事件とコミュニティー力

大田区 高橋 伸継さん

2014年5月に都市工学関係の公開シンポジウムが開催されました。内閣官房参与の泉氏が出席されていて、政府としての住宅行政を説明されていました。聴衆からも質問できる場が与えられたので、国全体の動きは解ったが、今私の住んでいる大田区山王は住宅紛争に巻き込まれている、これをどのように考えるのか質問を試みたのです。「点の問題」が彼の答えでした。また建築家からは「これを機に社会勉強してみてください」との激励の言葉がありました。若い女性から、湾岸地域開発を担当しているが、空き家率等社会的に指摘される中で自分が今やっている事は間違っていないのかと質問が出されました。これに対する答えは「自信を持ってどんどん進めてください」でした。シンポジウムの帰り道で業者と思われる方々が、今日は自分達にとってとてもよい会だったとの言葉が私の耳に聞こえてきました。これが日本の住宅行政なのだと感じました。

## 街の大事件

私が暮らしている大田区山王は、東京近郊の別荘地として自然発生的に生まれた街です。

今となっては、その後かたはなかつての別荘地としての美しさを感じる事は既に困難です。御年配の方々のお話ですとかつては森の中に生活していたという実感があった様です。世代が変わりいく中で1区画の土地が2区画となりさらに細分化されていく中でその美しさも同時に失われていった様です。暮らしている中で感じるのは、一軒一軒の家が他人に対して干渉をしない為にとっても個としての存在が認められている感触があるのです。これは戦中の5人組制度があった時代もそうであった様です。おそらく一軒一軒の建物間が物理的に離れていることから不必要に衝突することがなかったのでしょう。また自身や自分の家族の問題について人に頼らず自力でどうにかする自律性もあるようです。またそれが故に、いざ地域のコミュニティー力を試される時にどうしてもこの個の主張が強くなりコミュニティーのまとまりをつけるのが難しい様です。そしてこの街に、ある日突然マンションが建つことを知り、地域住民の苦闘が始まったのです。業者説明では高さ27.23m（地下1F、地上8F）が示されたのです。

運動の初期段階で決めていたことがあります。近隣住民の個人々の権利や自由を束縛せずに全ての住民が共通となる目標（Goal）をもつことにありました。そのために情報の共有場を設けて、一人一人が他人の立場にたつてこのマンションが建つ事によって何が困るのかを知ってもらいたかったのです。住民の結論は高さや大きさが共通の問題となりました。しかしながら、業者側が行政と共にいつもの手順で事を進めていく中で個人々の抱える問題点がより現実味を帯びて行く（体感的にもビジュアルにも）中で、どうしても個人々の利害での動きが主体となり、それが業者や行政の目論見通りに団結が崩れ個別交渉に持ち込まれていったのです。地域住民コーポレートのゴール（目標）として行政一次素案高さ制限20m（地下1F、地上6F）を設定しました。

## あっせん協議で住民全員が発言

業者説明会や行政が開いてくれた「あっせん」では新たな試みをしてみました。業者は説明会を開いた事実を残そうとするので、説明会終了間際に出席者の中で質問がある人数をカウントしさらに行政に対して説明会が終了しておらず紛争状況にあることを宣言したのです。業者から個別交渉をしたいとの申し入れがありましたが、殆どの住民の方にはこれを拒みました。家屋調査についてもぎりぎりまで多くの方に受け入れ拒否にご協力戴けたのです。個別交渉の代わりに、少人数交渉と全員での確認交渉を組み合わせる提案をしたのですが、近隣対策会社がこれを拒みました。業者説明では高さ22.9m（地下1F、地上7F）が示されました。

業者側からみると扱い辛い住民のためか、業者から行政に「あっせん」の提案があったようでした。「あっせん」では非公開で録音不可、議事録無の条件でした。デベート形式を提案し、出席者全員に3分の持ち時間で発言をしてもらい、同内容を質問用紙に記入して戴き、その回答を業者側から書面で提出するよう要請したのです。競技デベートの立論と反論の応酬を試みたのですが、業者側は空かしの戦法でありかつ行政自体にデベートの経験がないため住民側全員の自己主張は実現できたのですが、デベートを通しての話





緑豊かな落ち着いた住宅街が続く

し合にはできませんでした。

### 事業者との知恵比べ

「あっせん」は3回で一旦終了となり、その後住民側から行政にもちかけても受け入れられませんでした。しかしながら、この「あっせん」の中で行政は住民には関係のない業者のスケジュールを持ちだし、住民が本来申し出る事（窓の位置等）として業者の個別交渉を住民側に促したのです。緊急の事項として住民は受け入れたはずなのですが、この後に業者は住民の団体交渉に応じない姿勢を今日まで貫いているのです。業者に議論で負けたのではなく「行政手抜きあっせん」に騙された感覚があります。建築調整窓口は苦情処理の専門部署として機能しており、そのアドバイスは私達の意志を軽視していたのです。この「あっせん」の中で唯一住民側が勝ち得たゴミ置場については業者から改善が提示されましたが、初回の建築確認概要書にはまったく反映されていませんでした。業者側からは次の申請で設定するとの回答で、この「あっせん」での話合内容は無視されてしまい、住民の説得に利用された形となってしまったのです。スケジュールに間に合わないとの理由で「あっせん」の場

で住民は歩み寄ったのですが、業者側は個別交渉を勝ち取り、行政は住民運動を鎮めたと感じていた様子でした。行政は「あっせん」は終了ではなく中断との説明でしたが、「大きさ」と「高さ」に関しての話し合いはこれ以上できないとの判断で「あっせん」再開や「調停」についての相談を受け付けなかったのです。業者や行政は住民に対して不遜な態度を取り続けたのです。

私達は審査請求を提起しました。口頭審査で、東京都安全条例で前面道路が6mの幅員が結節点間で必要となるにも拘わらずそれを切った部分があること、また図面と実測での官民境界が一致していない条件下で求積されている事が明らかとなったのです。新たな目標として高さ15m（地下1F、地上5F）が出てきたのです。東京都内であればこのような場所はあちらこちらにあるはずですが。建築審査会はこの審査請求を棄却としたため、私達は6月に国土交通省に再審査請求を行いました。一部住民から、この争点であればこの地域のためだけではなく、より多くの人々のためにも裁判で争う価値があるのではとの意見もあり、2015年8月10日付けで東京地裁に提訴しました。同様な問題で苦しむ人々のためにも、なんとかして1歩を踏み出したいと思います。



色や書体に山王らしさを出したのぼり



周辺には有名建築家の設計したふるい住宅もみかける

# 神楽坂と城端人が集まるコミュニティ 祭りと文化

地域の再生と保全に必要な要素とは 弁護士 日置 雅晴さん



まち飛びフェスタのメインイベント 坂にお絵かき



神楽坂の阿波踊り



城端 曳山祭り

日頃都会のマンション紛争に関わっていると、建築物の大きさの格差など物理的なところに視点が向いてしまいがちで、地域の文化やお祭りまで目を向ける機会は少ないが、実は地域の文化やお祭りは良好なコミュニティを維持再生していく上できわめて重要な要素として、町づくりに不可欠なものではないだろうか。

大都市東京の山手線内に位置する神楽坂と、富山県の高岡からローカル線で1時間あまりの人口1万人に満たない集落城端（今は行政上は南砺市城端町）、縁があって両方の地域に関わりを持つこととなった。

神楽坂は住まいでもあり、事務所も構えた生活の場であり、まちづくりのイベントなどに関わる機会も多い。城端は縁あって毎年連休のお祭りに通う場所であるが、そこに地元の人と東京や京都の人からお金を集めて明治時代の町屋を買い取り、修復と活用する機会を持つこととなった。

神楽坂は、特に関東大震災以降東京の中心的な繁華街として栄え、東京の花街の一つとなり、戦災で焼失したものの、路地を残して復興を果たし、今では数は数なくなったものの料亭が残り、芸者さんも残っている。逆にバブル時代などに開発の波に乗らなかったことから、90年代以降少し寂れかけた時期があったが、路地や戦後の建物が残され、独特の町並み景観が魅力として見直されてきた。

特に、近年の町の魅了アップには、商店会や花柳界など既存の組織委に加え、地域で結成されたまちづくりを担うNPO「粋なまちづくり倶楽部」や様々なイベントをボランティアとして支える「まちとびフェスタ実行委員会」その他の自主的な活動が多きな力を果たしている。背景には地域に建設された超高層マンションを巡る反対運動の中から、反対しているだけでは地域の活性化はないという思いが高まったことがある。

神楽坂では7月後半に神楽坂祭りが開かれるが、前半2日はほおずき市として、多くの露店が出店して賑わう。露天は、かつてはどこでもあるように外部の露天商が出店していたが、今は地元商店街がかかわり、多数ある地域の飲食店が中心となり出店、独自のフードが魅力的だ。またNPOなどは浴衣でコンシェルジュなどの町案内企画を提供し、これも好評である。後半の2日は阿波踊り、戦後始まったものだが、地域内外の多くの連が参加し、車道を使った踊りと、比較的広い歩道の観客の距離感が臨場感を生み出している。

秋には、地域を巻き込んだ「町飛びフェスタ」



城端庵 三味線を囲んで盛り上がる



城端 庵屋台と米田亭

が行われるが、まだ始まって20年にも満たないイベントであるが、有志の活動が次第に拡大し、今では地域を巻き込んだ参加型の楽しいイベントとなっている。

城端は、江戸時代より、加賀前田藩の城端別院といわれた善徳寺の門前町でもあり、絹や硝石の集積地としても栄え、その経済力を背景として当時制作された豪華な曳山6基と城端独特の庵屋台（屋台のなかに若者が入り、笛、三味線、端唄を演奏する）が一体となった曳山祭りと、それを支える文化が今に継承されてきた。毎年5月の連休に行われる曳山祭りは個人的には高山祭りなどに比べても引けをとらないと思うが、地域に宿泊施設もないことなどから、ほとんど地元の人たちだけのお祭りとなっている。

城端も地方のたいていの小都市がそうであったように、背景とした産業構造の変化と過疎化の波のなか、人口が減少し、広域合併や空き家問題などを抱えているが、近年空き家となっている町屋の保全と活用を目指した動きが始まりつつある。地元の有志がメインストリートの空き家を3年前に買い取り、城端庵として地域活動に解放（城端庵）したことをきっかけに、祭りの景観上重要な町屋が売却解体の危機にあったものを、筆者が言い出して友人中心に買い取り資金を集めて買い取りを試みたところ、地元からも出資が集まり、持続性を考えて社団法人を設立するに至った。（米田亭）将来を見据えて買い取りや活用を進めていく試みが始まりつつある。

全く異なる場所にある両者であるが、共通するのは地域に根ざした文化と歴史があり、かつて栄えた記憶と継承された文化という無形の価値を地域コミュニティの魅力として見直し、それを背景としたお祭りが地域コミュニティの重要な節目として地域を結びつけている点と、地域住民を中心とした自主的な活動が活力になり始めている点である。

最後に、城端の曳山祭りで歌われる江戸時代から伝わる端唄の一つに、神楽坂を唄ったものが残されていることを両者を結ぶ不思議な縁として伝えたい。



# 新国立競技場計画「白紙撤回」を呼び込んだ2年間の市民運動

神宮外苑と国立競技場を未来に手わたす会 共同代表 清水伸子

国立さんを囲む会主催のアピール

2013年10月28日、歴史的町並みや文化財の保存活用、自然景観の保全やまちづくりに関心を持つ女性11人が集まり神宮外苑と国立競技場を未来へ手わたす会（手わたす会）を設立。景住ネット関係者では、私のほかに事務局の上村千寿子さん、代表の日置先生も参加しました。以来1年10ヶ月、国立競技場を改修して使い続けようという主張の下、勉強会の開催、日本スポーツ振興センター（JSC）、文科省、文化庁、東京都、内閣府、IOCと関係諸機関へ公開質問状や要望書、意見書を送付し、風船を持ち競技場を取り囲んだりと様々な活動をしてきました。

2015年3月、競技場の解体工事が始まり手わたす会の主張は潰えました。会を閉じるという選択肢もありましたが、JSCの言うとおりに建設は進むのか、収支計画や維持管理は行えるのか、検証しつづけることが必要と考え、出来ることを出来る範囲で勉強会を続けました。そして7月6日、「新国立競技場は、本当に使えるものになるのか？」と題した勉強会での有森裕子さんの発言が大きく取り上げられ、また翌7月7日にJSC有識者会議が2520億円の競技場建設費を了承したことから世論は大きくうねり、新国立競技場建設計画を大きくマスコミが取り上げるようになりました。

会のメンバーにとりザハ案は巨額の建設費もさることながら、神宮の景観を阻害すること、また風致地区における高さ規制緩和の手法など納得しがたいものでした。そこで7月12日、国会請願を始めました。請願事項は1. 計画の中止、2. 簡素で使いやすい競技場の建設を求めるといもので、署名開始当初は話題性もあり、署名の集まりに手ごたえを感じました。また請願の紹介議員依頼で議員会館をめぐっている時、早い時期での署名簿提出と院内集会の開催を勧められました。

7月17日、安倍首相は計画白紙撤回を発表しました。国民の反対に政府が方針をかえざるをえなかったわけです。でも私たちは諸手を挙げて喜ぶことはできませんでした。これだけ大きな計画が簡単にいい方向に行くはずがないからです。協議の結果、請願事項1は達成したので、2を請願事項として署名は継続し7月30日に1次提出を兼ね院内集会開催を決めました。準備期間はわずか1週間ほどでしたが、当日は



会場を満員にした参加者に加え、20人超の衆参議員が参加する中、無事に署名簿を付託することができました。

大型公共事業は裁判を起こすことさえ難しく、JSCや文科省のオウンゴール的な白紙撤回ではあるものの、おかしいことはおかしい、と言い続けてきたことの意味を改めて感じています。また、競技場問題を最初に世に問いかけた横先生が、「競技場の結果が目指すべきものの60%に終わったとしても、これからの公共性のあるプロジェクト遂行のあり方を変えるものになるだろう」とおっしゃられたことが市民への最大のエールではないかと思っています。

## 7月30日に発表した新競技場の基本原則 (神宮外苑と国立競技場を未来へ手わたす会)

1. 建設費は 世界のスタジアム建設に要した費用と同等、上限1000億円以下とし、建設費だけでなく維持管理費、ライフサイクルコストも考慮する。
2. 神宮外苑の歴史と景観に考慮した旧国立競技場を手本とし、神宮外苑の景観とヒートアイランド対策としての風の道を確保するため、出来るだけ高さを抑えること。
3. 屋根は客席の上部のみとして、芝の育成と維持管理を考慮してフィールドを被うような可動式屋根はつけない。
4. 固定座席は5万席程度とし、それ以上は仮設座席とし、オリンピックパラリンピック終了後は減築により維持費削減をはかり、幅広い年代の人が利用しやすい競技場とする。
5. VIP用施設やホスピタリティスペースの割合は 諸外国のオリンピックスタジアムの実績に準じた広さに縮小する。
6. 常設のサブトラックを設置する。絵画館前の軸線を壊す仮設サブトラックは認めない。
7. JSC 新社屋ビルの建設計画を見直す。
8. totoの売り上げは本来の目的である地域スポーツ振興に使い、競技場建設費には使わない。
9. 新国立競技場計画において関連敷地とされ、強制立ち退きを迫られている霞ヶ丘アパートは改修して一部を存続させ、森の中に高齢者が居住できるモデル住居とする。
10. 日本学術会議の提言を尊重して、神宮外苑の深い森の創出を実施する。樹木から建物が突出しないような高さ制限に見直す。
11. 以上のことをふまえ、建築、環境の専門家、市民、アスリート、法律家などを含む第三者委員会を設置し、基本条件を作り直す。

## 私たちはどのように 21 世紀のまちをつかっていくべきか

2015 年 4 月～7 月の毎月 1 回計 4 回、五十嵐敬喜法政大学名誉教授の呼びかけによる「まちづくり連続講座」が開催され、景住ネットも後援のかたちで協力しました。人口減少と高齢化が始まり、これからどう都市をつくるのが大きな課題になっています。ニュータウンやマンション開発を続けた従来の手法はしばしば住民を置き去りにし、マンション紛争を生んできました。拡大の仕組みから転換し、地域を住みやすく、安心できるものにする仕組みへ。長期的な視点で考える連続講座。毎回活発な議論が行われました。

### 第 1 回 人口減少時代の到来。町がなくなる～ ～安倍政権の「地方創生」の行方は

パネリストは大野秀敏 東京大学前教授・建築家、野口和雄：都市プランナー、五十嵐敬喜 法政大学名誉教授。人口減少化社会において、望ましい地域・都市のイメージはどのようなものか、2020 年の東京オリンピックに向かう中、都市への集中を加速化させることで果たして良いのかを議論。法政大学ポアソナードタワースカイホールに多くの人が集まり、これからの日本に起こる問題を改めて共有しました。

### 第 2 回 戦後都市と国土はどのように創られてきたか ～田中角栄の功と罪

パネリストは大澤昭彦・高崎経済大学准教授、東郷和彦・京都産業大学教授・元駐オランダ大使、大西隆・豊橋科学技術大学学長、日本学術会議議長、五十嵐敬喜・法政大学名誉教授。内容は戦後の国土政策の策定過程における手法の創出とそのオリジナリティにおいて、田中角栄は突出したキーパーソンであった事実と背景、そして戦後国土政策思想の変遷をたどり、その評価と現状の突破に向けて何が必要かが論じられ、田中角栄の突出したキャラクターとその吸引力、戦略に驚き、私たちが守りたくても守れない景観は、制度が大きな壁であることを改めて痛感しました。

### 第 3 回 魅力的な都市とその制度的保障～ 都市法改革の提案

岡部明子・東京大学教授、神田順・日本大学教授、松本昭・(株)市民未来まちづくりテラス代表取締役、宮崎一徳・参議院事務局管理部副部長、五十嵐敬喜・法政大学名誉教授。内容は課題設定から解決手段に至るまで、その選択を現状の制度・システムに委ねた



ままで良いのか、その矛盾が一番形となって表れている被災地での復興の状況、また議員立法の状況をも踏まえて、地域や都市の問題における制度的保障の必要性とその方向性について論じられ、岡部先生の「日本はアメリカ型の制度を取り入れてきた所に歪みに問題があり、アジアモンスーン型風土や文化に合ったオルタナティブな計画制度が求められていて、その計画制度というのがひょっとすると今の欧米型の計画制度の行き詰まりを打破するポテンシャルがあるのでは？」という言葉がとても印象的でした。

### 第 4 回 21 世紀都市ビジョンの形成 ～「現代総有の提案」と田園都市」

パネリストは金子勝・慶應義塾大学教授・経済政策、加藤裕則・朝日新聞記者、荘林幹太郎・学習院女子大学教授、岡部明子・東京大学教授、杉崎和久・法政大学教授、五十嵐敬喜・法政大学名誉教授。五十嵐先生の言葉をお借りすると、「内容は総有都市と都市再生、人々は今後個別・分散的に生活するのではなく、相互に密に依存しあって生活していくという点については、形式的、外形的には、多くの共通点も有している。そこで今回はこれを経済学、農業論、被災地などから検証してもらい「21 世紀のまちをどのようなまちをつかっていくか」という問いに対する、確かな手がかりを構築する」という意気込みで、多くのパネリストが登壇されました。加藤記者の被災地からのレポートはその自治体によって全く復興度合が違うことを痛感し、ここに総有の考え方との結びつき、また総有を制度にも落とし込んで実際にを行う現場を作ることが出来ればと心から思います。

これからのまちづくりに、シンポジウムで交わされた意見が反映され、新しい仕組みが出来るように、私たち市民の声をあげていかなければならないのだろうと、改めて思った 4 回の講座でした。

各回の録画は下記アドレスをご参照下さい。

<http://soyu-igarashi.sakura.ne.jp/pg30.html>

## 景住ネット NEWS no.12 2015.9.15

発行 景観と住環境を考える全国ネットワーク  
<http://www.machi-kaeru.com/> メールアドレス 510@machi-kaeru.com  
〒162-0825 東京都新宿区神楽坂 3-2-5 SHK ビル 4F  
TEL (090) 3904-7371 / FAX (03) 5228-0392  
※お問い合わせはできるだけメールまたはファクスで。土・日・祝祭日は休みです。

編集後記 ■今年度から事務局のお手伝いで今回の編集にも少し関わらせて頂き、編集後記を書く機会を頂いたので、まず一番に申し上げたいことは、景住ネットの皆さんへの感謝と心からの尊敬の念です。私が泉岳寺マンション問題の運動をしてきて、痛切に感じたのは地域コミュニティが本当に大切だということでした。これが無ければ何も始まり、あっても継続することはものすごくエネルギーのいることだと知りました。色々なことの原因が地域コミュニティにはある気がしたのです。なので、今回のニュースの特集は地域コミュニティの力にしたいと強く思った次第です。100 あれば 100 のそれぞれのコミュニティの形があると思います。余所の地域のことを自分の地域でそのまま活用できることは少ないかも知れませんが、想いは心底共有できるものだと感じています。今回、記事に投稿して下さいな皆さんは、視点も事例も様々にそれぞれの想いでその地域コミュニティのことを書いて下さいました。この記事を読んで、ご自身の地域と照らし合わせてみた時に、もしかしたらいつもの地域コミュニティがいつもと違うように見えたり、違うかんじを持つかも知れない。そんな風になったら、編集に少しかけ携わらせて頂いた身としてはこの上ない喜びです。景住ネットの環をこのニュースからも掛けられるように、これからも貢献させて頂けたらと思っています。(吉田)