

第2回地区まちづくりフォーラム
～条例を活用した地区まちづくりの勧め～
記 録 集

平成 21 年 3 月 29 日
クリエイトホール視聴覚室

八王子市

◎司会 皆さん、こんにちは。これより第2回地区まちづくりフォーラムを開催いたします。

本日のフォーラムの進行を務めさせていただきます、まちづくり計画部都市計画室の久田と申します。よろしくお願いいたします。(拍手)

まず初めに、フォーラムの開催にあたりまして、まちづくり計画部長の西田よりごあいさつを申し上げます。

◎西田 皆さん、こんにちは。まちづくり計画部長の西田でございます。本日は、地区まちづくりフォーラムにご来場くださいまして、誠にありがとうございます。

このフォーラムは、平成19年の1月1日に施行いたしました「地区まちづくり推進条例」、これを市民の皆さんに広く知っていただくため、また、これを大いに活用していただく、こういうことを目的に開催しております。今年で2回目ということになります。

地域を一番よく知っていらっしゃるの、その地域にお住まいの市民の皆さん方ということは、これは当然のこととございまして、そうした皆さんの知恵あるいはアイデアというものをその地域のまちづくりに生かしていただいて、そして地域が主体となってまちをつくっていただく、そういう仕組みとして、この「地区まちづくり推進条例」というものが制定をされたわけでございます。

現在、この条例を活用いたしまして、八王子の地域の中で4つの準備会ができています。京王高尾山口駅の周辺、ここのまちづくりをしようということで、「高尾の里まちづくり準備会」ができておりますし、また、中央道の八王子インターの周辺、そこで「八王子インター北地区周辺まちづくり準備会」が、それから、西放射線のユーロードの一角でありますけれども、いわゆる黒塀を復活させようじゃないか、黒塀を使ったまちづくりをしようということで、「中町地区まちづくり推進準備会」ができております。さらには、八王子市役所の方から鶴巻橋を渡った左側、いわゆる西側ですけれども、清川団地というところがございまして、「清川・太陽地域再生まちづくり推進準備会」というのが今年度できました。この4つの準備会が現在、地域で活動していただいております。

また、そうした地域の取り組みをさまざまな専門的な立場から支えていただく「まちづくりアドバイザー」の方々、8名いらっしゃるわけですが、この方々も登録をいただいて、準備会をはじめいろいろなところでアドバイスをいただくような、そんな機会にご活躍をいただくということで登録をいただいているところでございます。

本日は、この「まちづくりアドバイザー」の方々のうち、宇野健一さんと多賀努さん、お二人にご協力をいただいて開催をしております。宇野健一さんには、この後、基調講演をお願いしておりますし、また、多賀努さんにつきましては、その後のパネルディスカッションのパネラーとして、いろいろとご意見をいただきたいと思っているところでございます。

また、パネルディスカッションでは、まちづくり審議会委員としてお願いをしております首都大学東京准教授の饗庭伸先生にコーディネートをお願いしております。饗庭先生におかれましても、都市計画や市民参加、協働のまちづくり等々、ご専門の先生でございます。

こうした方々のご協力と、それから今日参加をいただいております皆様のご参加によって、今後、条例

を運用していく新たなヒントをいただけたらというふうに思っているところでございます。

皆様のお力を借りながら、条例をさらに育てていくということで考えておりますが、ぜひ、この「地区まちづくり推進条例」を活用していただいて、地域のまちづくりを自分たちの力で進めていただく、平成21年度から準備会の前のいろいろなご相談のときにも、先ほど申し上げましたアドバイザーの方を派遣ができるように、そんな、この制度の変更もしてまいりますので、これから準備会をいろいろと考えていこうというような地域についても、ぜひご相談をいただいて、そして、自分たちの力で地域のまちづくりをいろいろなルール化を図っていこう、そういうことをご相談いただけたらというふうに思います。

本日は限られた時間ではありますが、ぜひ、後の質問等もしていただいて、そして意義のあるフォーラムにしたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。（拍手）

◎司会 本日のフォーラムにつきましては、皆様にお配りしておりますプログラムに従いまして進めさせていただきます。第1部、基調講演、第2部、パネルディスカッションの内容により開催させていただき、午後4時半に終了する予定でございます。

それでは最初に、「どんな街に住みたいですか？～地域でまちづくりに取り組むためのポイント～」と題しまして、宇野健一さんにご講演をお願いいたします。

講師の宇野健一さんは、ご自身で有限会社アトリエU都市・地域空間計画室を設立され、まちづくりや都市計画に関するコンサルタント業務に携わっております。そのような専門性、またご経験を生かし、昨年、八王子市まちづくりアドバイザーとして登録をしていただきました。

その他、プロフィールでご紹介させていただいておりますが、多摩ニュータウン地域に住み働く専門家により結成された「夢見隊(ゆめみたい)」のチームリーダーとして、コーポラティブ方式による夢の住まいづくり支援事業や、さらに、地域活動としてPTA活動のご経験や少年サッカークラブの監督なども務められております。

それでは、宇野さん、よろしくお願いいたします。

ご紹介いただきました宇野と申します。今日は「どんな街に住みたいですか？～地域でまちづくりに取り組むためのポイント～」ということで、私のつたない経験ですけども、約1時間足らずですが、何らかのヒントといいますか、手がかりをご提供できればなと思っていますので、どうぞよろしくお願いいたします。(拍手)

パワーポイントを準備してありますので、それに従って話を進めさせていただければと思います。まず、先ほどご紹介いただいたんですが、少し補足させていただきたいと思います。

私は、日本のチベットと言われる島根県の大田市出身でございまして、今50歳で今年51歳になるんですが、50になって初めて、50代の方々のお気持ち、60代の方々のお気持ち、その辺が理解できるようになったような気がします。まちづくりというのは、子供からお年寄りまで、できるだけ暮らしやすいまちをつくっていくことを考える仕事ですので、そういう意味では、やっとまともな仕事ができるようになったのかなと、今そんな状況です。

こんな私ですが、建築家を目指して大学に進学しました。最初は建築家を目指していたんですが、建築家の当時の仕事という、私の個人的な印象ですが、非常に我が強いというか、一生懸命目立つ建物をつくられるんですけども、まちや地域として見たときには、うーん、これはいかなものかな、ちょっと何か違うんじゃないかなというように感じる結構ありました。そうこうしていると、たまたま都市計画という領域があるということを知りまして、都市計画の道に脱線してしまいましたというか、建築家をあきらめて都市計画の専門家を目指すことになったわけです。

それから大学院を中退して10年少々、都市計画のコンサルタントで技術も学びながら仕事させていたいてきたんですが、専ら首都圏域がフィールドで、何にも知らないところの、もちろん現地踏査したり既存資料を調べたりさまざまに情報収集しながら、そんな感じで首都圏郊外のニュータウン計画や街づくり計画をつくってきたわけです。ところが、そういう仕事を続けながら、だんだん不安というか違和感というか、そういう気持ちが強くなっていきました。自分の子供は家内に任せっきり、地域で起きていることに関しては何も知らないと言うか一切我関せずという生活を送っている自分が本当に求められている街づくりの計画がつくれているんだろうかと不安になったんですね。

就業環境も非常に過酷でした。当時まだぐっと右肩上がりの時代で、朝から晩まで泊まりも日常茶飯事というような、そういう毎日が続いていたので、疲れ果てていたということもあったのかもしれませんが、もうちょっと自分が暮らしている地域のこと、そこでみんながどういう思いで何を感じながら暮らしているのかというようなことを知らないと、仕事とは言え、まちづくりってそんなに簡単にしちゃいけないんじゃないかな、そういうふうに思い始めて、無謀にも36歳のときに独立しました。私は多摩市民なんですが、多摩市に自宅兼オフィス、社員は私の他に家内1人という、小さな事務所を開設しまして、主に多摩ニュータウンとか、みなみ野シティとか、大規模なニュータウン開発のプランニングを中心に仕事をさせていただきながら現在に至っています。

ということで、今日私がお話しする内容というのは、極めてまちづくりの中でも特殊な、ある特定の地域や領域を扱ったものが中心になりますので、今日皆さんが日ごろ問題意識としてお持ちになっているま

ちの実態に即したお話が十分できるとは考えておりません。その辺はあらかじめご理解いただいた上で、何らかのヒントを見つけ出していただければと思っています。

さて、もう少しプロフィールを続けさせていただきます。私の仕事は2000年あたりを境に、少しずつ内容が変わっていくんですが、どういう方向に変わっていったかという、今まではUR都市再生機構だとか行政から委託を受けて、行政の仕事として一生懸命仕事をしてきました。でも、どうも何かびんとこないといえますか、本当に住民のための仕事になっているのかどうかということに対して、いつも何だかもやもやとした得体の知れない不安と言うか苛立ちのような気持ちを抱えながら時間が過ぎていったんです。

というのは、私の場合、圧倒的多くの仕事がニュータウンの計画づくりだったので、不特定多数の方々に対して100点満点を目指そうとするんですけど、そうするとどうしても角が取れて丸いまちと言いますか、言い方を変えると、どこにでもある金太郎飴のようなまちになっていくことが多いんですね。残念ながら。でも、そうじゃないだろう。ここにはここにしかない街ってあるはずだと抗うわけですが、最大公約数の街を目指している事業者の意向となかなかみ合わないことが多かった。一生懸命そういう壁を打ち破ろうと、行政やURにこんな街があってもいいじゃないとあの手この手を使って提案するんですが、大体無謀な提案ということで却下されて、押し並べて画一的な計画に落ち着くんですね。

これは限界かな、本当に自分がつくりたい街をつくるのであれば、行政に提案するのではなくて、むしろ住民に直接提案した方が手っ取り早いんじゃないかと考え、「夢見隊」というちょっとふざけた名前なんです。夢を実現するための活動部隊をつくって、自分たちでまちをつくっちゃおうという活動に足を踏み入れることになるわけです。

それが2000年です。その年たまたま八王子の長池にNPOフュージョン長池という地域の暮らしの支援事業をやっていこうという団体が立ち上がります。その団体の理事長に富永一夫という人間がいるんですが、僕はその前の1995年あたりから長池のN-CITYという街のプランニングにかかわっていた関係で彼の存在を噂で知っていました。彼はサラリーマンをやめてNPOで食っていこうと覚悟した変わり者なんです。そんな彼がURから、N-CITYの一角でコーポラティブ住宅にチャレンジしてみないかという相談を受けるわけです。と同時にURのTさんが私にも手伝えと言う。私も先ほどお話ししていたようなストレスを仕事で感じていましたから、これは願ったり叶ったりということで一緒にお手伝いすることになりました。それが夢見隊です。以来、二人三脚で、コーポラティブ住宅、後でちょっと詳しくお話しますが、住民参加型のまちづくり、家づくりにチャレンジしまして、約4年かかって1号プロジェクトを実現しました。それからやっぱり同じく約4年かかって2号プロジェクトを完成させました。オリンピックじゃないんですが、4年周期で1つずつプロジェクトが実現してまして、今2つのコーポラティブ住宅を実現しています。

それから、そんなことをしていると、たまたまコーポラティブ住宅を建設していたN-CITYにお住まいのAさんという方から、ある日突然電話がかかってきます。「宇野さん、僕んちの目の前でマンション計画が進められていて、それがとんでもない計画で、反対運動をしているんだけど、企業は何も話を聞いて

くれない。何とかならんだろうか。」と言います。最終的には、結果はそんなにいい点数はあげられないにしても、企業が住民の要望を受け入れてくれまして和解に導くことができました。

それから、2007年から現在進行形なんですが、稲城の南山というところ、京王稲城駅からよみうりランド駅の間にかけて崖地があるんですが、あそこを地権者の方々が組合を設立して、区画整理事業を進めていて、そのまちづくりのお手伝いをさせていただいています。地権者、組合、稲城市さん、それから、あそこはいろいろな自然保護団体の方がいらっしゃるんですが、一生懸命自然保護のために活動されている団体のうちの1つの「南山の自然を守る会」と一緒になって、今まちづくりを進めているところです。

ちょっと長くなりましたが、こんな仕事をさせていただきながら、昨年から八王子市のまちづくりアドバイザーに登録させていただいて、これから微力ですがみなさんのお力になれるといいなと思っております。

今日皆さんにお伝えしたいことは幾つかあるんですが、大きく言うと4つなのかなと思っています。

1つは、「どんなまちに住みたいのかという夢を持とう」ということ。まちというのは誰かにつくってもらうのじゃなくて、自分たちでどんなまちに住みたいのかという主体的な発意がないところでは何も始まらないということです。僕は多摩市民なので、多摩市、とりわけニュータウンに限定される話になるかもしれませんが、ニュータウンにお住まいの方というのは、つくられたまちを選択してそこに移り住まわれた方々なので、あらかじめ、もう、まちはできている。出来上がったまちに移り住まれた方が圧倒的に多いんです。ですから、そこで起きた不具合に関しては、なかなか自分でそれをどうしようという発想に結びつかない。むしろ、ニュータウンをつくって提供した側、例えばURとか多摩市にたいして、ここがこうなっているんだけど、何とかならんのかというふうな、行政に対する不平不満になって現れることが多いような気がします。確かにみなさん高いお金を投じて家や土地を買って住んでいるわけですから、そのお気持ちは分からないでもありませんが、人間がそうであるようにまちや家は年とともに不具合があちこち出てくるのが自然ですし、昔はみんなで自分たちのまちを守り育ててきた経験を持っています。行政に文句を言う前に、まず自分たちで、それをどうしたら改善できるか考えたり、そもそも常日頃、どんなまちに暮らしたいのかということに関して夢をきちんと持っておくことが大事なかなと思っています。

そのためには、自分が住んでいる身近な環境に対して、温かい眼差しというというか、まちへの愛着をどうやって育んでいくかということを常日ごろから気にかけておくことが大事のように思います。これが二つ目のポイントです。そういう気持ちを育むというかもう一度取り戻すのは実はそう簡単なことではありませんが、これがないところでは何も始まらない。

そして、自分が住みたいまちを実現していくために自分に何ができるんだろうって考えることが3つ目のポイントです。誰かが何とかしてくれるだろうという気持ちではなくて、自分に何ができるか、そういう気持ちを育みながら、最終的にはやっぱり、自分のまちをこうしたいということを実現するのは私たちですよという主体者意識ですね。そういう気持ちを少しずつ育てていくことが大切なんじゃないかと思います。これが4つ目のポイント。これらはみな連動していてどれか一つが欠けてもうまくいかない。日ごろの暮ら

しを通じて少しずついいです。自分たちのまちは自分たちで何とかしていこうという動きにつなげていく必要があるのかなと考えています。

今、そういう思いを持っている人が少ない。特に都市部に暮らしている人ほど少ないような気がしていますが、一方で、それじゃ不味いだろう、何とかしようという動きがあちこちで起きているのも事実です。

何故そうなったのか。ちょっと大きく考えてみようということで少し過去を振り返ってみてみたいと思います。これはあくまでも私の個人的な見解で、経済学者でも社会学者でも何でもないので、本当にそうかと言われると、うーんということもあるかもしれませんが、大雑把にとらえると、あながち外れてはいないだろうと思っています。

さて、私たちは戦後高度経済成長期に生まれ育ちました。その時代というのはやっぱり行政の役割がものすごく大きかったんじゃないかと思います。特に東京においては、地方から多くの方々が高度経済成長を支えるために東京に出てこられた。僕もその一人なのですが、行政はそういう方々にたいしてどうやって快適に暮らしていただくかということで、道路や公園などの基盤整備や大量の住宅供給を良かれと思って進めてきたわけです。その時代の行政の役割というのはものすごく大切で大きかった。

ところが、そこに住む私たちはというと、納税という義務を通じて、そのまちに住む権利を得るわけですが、自分たちでつくったまちではありませんし、しかも短期間に一気に大量にまちがつくられてきましたから、自分の手に入れた土地とか建物に対する愛着はあったとしても、そこから一歩踏み出て向こう三軒両隣とか、地域やまちに対する愛着といいますか、みんなで力を合わせて住みよいまちにしていこうという思いになかなか発展していかない。それは時代のなせる業なので、誰に責任があるとか、そういう問題ではないんですが、そういう時代であった。

それから、経済が低迷といいますか、安定といいますか、やっとじっくり落ち着いて物が考えられる時代になったと言ってもいいのかなと思うんですが、これからは一定のインフラが整備されて、環境も整って、行政の役割というのは少しずつ少なくなっているような気がします。行政の存在が不要であるということではなくて、行政というのは、大地でいうと岩盤みたいなもので、それがないと豊かな腐葉土は存在しないし、木や草は育たない。生活していくための基盤としての行政の役割というのは今まで同様あり続けるんですが、腐葉土をどういうふう豊かに育んでいくか、植物をどうやって大きく育てていくかということに関して、私たち住民の役割というのがものすごく大きくなっている、そういうふうに思っています。

という時代認識の中で、今、社会経済環境が激変しているのと同じように、僕たち住民もどうやって豊かな暮らしを手に入れるか、どうやって住み良いまちにしていこうかということに関して、今大きな意識転換の真っ只中に生かされているというような気がしています。

一方、そういう大きな社会の動きの中で都市計画はどういう動きをしてきたのかというと、時代の要請に応じて法律がどんどん改正されていきます。各市町村には都市計画マスタープラン、今までは「整備、開発、保全の方針」というちょっとかた苦しい名前だったんですが、各自治体は都市計画マスタープランをつくりなさい、そのマスタープランには住民の意見をきちんと反映してくださいということが法律の中に明確に位置づけられたのが確か10年位前です。

今、各自治体は住民の声を聞きながら、それぞれの自治体の将来のまちを、こうしていこう、ああしていこう、そういう計画をお持ちです。

そして、今日の1つのテーマですが、平成18年度に策定された「八王子市地区まちづくり推進条例」。これはこうした住民主体の街づくりを支援していく動きの延長線上にある条例ですが、八王子市では既に4つのまちづくり準備会が設立されて、一生懸命今活動が進められています。この条例の制定を通じて、住民の方々がお住まいの地域の街について主体的に計画立案し、それを条例に位置づけていく、そういう道筋ができたというのが、大きくとらえたこれまでの動きです。

そんな動きの中で、以下、私のこれまでの経験を通じて、住民参加の大切さについて少しご紹介させていただきます。

まず、1980年代の初めぐらいですが、まだ私が20代後半ぐらいのときなんですけれども、たまたま桜ヶ丘団地という一戸建ての団地に引っ越してきました。引っ越して間もなく、多摩市では初めての試みという触れ込みで「コミュニティセンター」を住民参加でつくるという話が動き始めます。それでたまたま当時、住んで間もない1丁目自治会の総会に出席したんですが、自治会の副会長をやってくれということになっちゃった。街づくりを仕事としていたんで、どんな話をしてるのかなーと半分興味本位で出ただけだったんですが、そこで来年度の役員をどうするかという話になって、「お前、若そうだからやってくれ」という話になって、乗りかかった船、このまま乗っちゃえということで引き受けました。桜ヶ丘団地というと、京王線聖蹟桜ヶ丘駅の南側にある京王が開発した高級住宅地なんですけど、住んでみて初めて分かったのは、多摩市ではダントツで高齢化が進んでいるまちだということ。当時で確か既に20%近かったんじゃないかと思います。そんなことも知らずに出た総会のメンバーは皆さん50代～60代のお年寄りばかりだったんですね。副会長は自動的にコミュニティセンター建設協議会の委員になる義務があるということも後で分かります。

その協議会のみなさん、と言ってもおじいちゃんおばあちゃんが圧倒的に多いんですが、皆さんの意見をお聞きしながら建設計画案のとりまとめをやったりして、個人的には初めて住民の方々と話し合いながら何かを形にしていく経験をさせていただきました。この経験を通じて、住民にはいろいろな方がいるんだなということと、そういういろんな方がいる中で、1つの方向に計画を導いていくことの大変さもこのときの経験を通じて学んだような気がします。

それから、たまたま子供が通っていた小学校で、飲み友達の間関係が縁でPTAの会長を2年やらせていただきました。というかやらされました。PTAというのはもう圧倒的に女性の世界で、男がPTAというのは相当の変わり者という目で見られていたと思いますが、PTA活動を通じて経験したのは、学校教育関係者、保護者、地域の青少年、子供のためにいろんなことをやっている団体の方々と協働でさまざまな事業を動かしていくことの大変さと楽しさでした。任期中に何か今までやったことがないことをやりたいと思って企画したのが地元の小学校が進学する中学校のブラスバンドを小学校にお招きして、お兄さん、お姉さんの演奏を聴いてみよう、というもので、多くの保護者と中学校のブラスバンドの顧問、部員の力を借りながらなんとか実現することが出来ました。

このときも、やっぱり人間1人じゃ何もできない、多くの関係者の応援、協力が不可欠で、どうやったらみんなが気持ちよく働けるようにできるかということの難しさ、大変さを学んだような気がしています。

それから、これも子供がきっかけを作ってくれたんですが、地元の少年サッカークラブと出会い、今も監督を務めさせていただいていますが、子供たちのサッカーの指導を通じて、僕たちは経験的に分かっていることが、子供たちには子供たちの世界があって、必ずしも大人が考えていることを押し付けるだけでは指導者は務まらないということを学びます。子供の指導を通じ、改めて自分を振り返ったり見つめることが多くなったような気がします。と同時に、PTA活動と同じように、自分1人でチームを強くできないということ。多くの指導者の協力や保護者のサポート、地元サッカー協会の応援など、多くの方々の協働による活動の必要性、重要性を学ぶことができたと思います。

そして数年前からサッカー協会の運営に係わる機会を得て、今、理事の1人として、2年前ですがNPO法人格の取得を契機に、今までは助成金や参加費に頼り放しだった協会運営を、できるだけ自立的に運営できるようにしていこうということで、地元企業を回って協賛金を頂いたりしながら、今までボランティアで汗をかいてくれた方々に多少なりともお応えできるようにしていこうと頑張っています。

このようにこれまでの活動の内容はあちこち多岐に渡っているんですが、いずれにしても、これまでのプライベートな経験を通じて痛感しているのは、社会にたいして何かを成す為には、まず自分1人では何もできないということを知ることと、多くの専門家や能力ややる気のある方々、そういう方々といかに協働できるかということが大切なんだということです。

そんなことは言うまでもなく、当たり前のことじゃないのと皆さん思われているかも知れませんが、実はこれは意外と難しく、特に50代後半の方々、社会の第一線を退いて、それなりに社会的地位を得られた方々というのは、皆さん会社の中ではそれなりの地位を経験された方ですからものすごく自信をお持ちなんですね。ですから、自分1人で何でもできちゃうみたいに思われている人が多くて、私が今まで経験した中でも、なかなかみんなと仲よく手を組んでという雰囲気にならない。そのためにものすごい時間を必要とするんです。

大体そういう方というのは、ものすごくいいことをおっしゃるんですけども、いざ実行ということになると、あとはよろしくみたいな格好で、肝心なときにいなくなってしまうことが多い。実践的に何かイベントを動かしていくのは、大体地域に住む物好きなやつらという、そんなことが多いような気がします。もったいないですよ。

さて、ここからは、これまでの私の経験の中で、皆さんのこれからの街づくり活動に少し参考になるのかなと思っている仕事をパワーポイントをご覧頂きながら幾つかご紹介したいと思います。

この地図は、多摩ニュータウンの堀之内駅の



南側に、10年前に整備された多摩ニュータウン長池地区、N-CITYという住宅地です。このマスタープランづくりにかかわる機会を今から15年くらい前ですか、URからいただきました。それが縁で今でもこの地域のまちづくりにかかわり続けているんですが、その中で幾つか面白いといえますか、実験的なプロジェクトを紹介したいと思います。

最初の事例はクラブウエストと言って、いわゆる住宅地の中にある集会所です。URが400戸の戸建て住宅地を整備するに当たって、今までですと、事業者が集会所をつくったら八王子市さんに無償でお渡しして、八王子市さんが住民に貸与する、そういう形をとっていたかと思いますが、ここでは新しくお迎えする400世帯の方々に、自分たちのまちをみんなで力を合わせて維持・管理していただきたい、大切に



使っていただきたいという、そういう思いを育んでもらうための1つの仕掛けとして、URが集会所と広場のデザインに住民の参加を仰ぐとともに、できた集会所と広場を住民の方々にプレゼントといいますが、無償譲渡しました。住民の方々は、この集会所と広場を共有する手もあったんですが、権利関係が複雑になるということで、当時自治会法人が公に認められるようになったばかりだったので、まだ世の中に余り例はありませんでしたが、このN-CITYでは自治会法人を組織してもらって、この建物とその手前の広場を自治会法人に所有していただくことにし、今、住民の方々が自ら維持・管理されています。

そのことによって、自分たちのまちへの愛着がそうでないまちに比べて大きく育まれているかという、実際にお住まいになっている方々に聞いてみると、正直なところわからないんですが、この施設の存在を自慢する人も出てきていますし、一生懸命ここで地域活動に励む人も出てきているという意味では、それなりの効果が発揮されているのかなと思います。

この写真は集会所の前の広場、民有緑地です。規模は街区公園ぐらいでしょうか。普通の住宅地ですと公園にして八王子市に移管して八王子市の管理下に置かれるんですが、これも集会所と同じように、自治会法人が所有していて自分たちで自主的に管理運営されています。この写真の中の畑は、自治会の方々の判断で、ただ広場にしておくのはもったいないということで、家庭菜園として住民の方々に、お



そらく幾らかの使用料をいただきながら提供されているという事例です。ちなみに、この集会所と民有緑地は、公的施設・空間ということで固定資産税と都市計画税は減免されています。

次の写真は、これも同じN-CITYの中にある37戸の建て売り住宅なんですが、団地の中に約1,000㎡の共有地をあらかじめ確保しておき、その区分所有を前提に家を買っていただいた事例です。今、居住者の方々によって組織された緑地管理組合がここを自分たちで維持・管理されています。一人ではできない複数の人が共有することで自分たちの暮らしを豊かにする空間、共有緑地(commons)を持った住宅地の事例です。



次の事例は先ほどちょっと紹介したコーポラティブ住宅です。何でこんなことに取り組んだか。ほとんどもうけにも何にもならない、ボランティアに近いプロジェクトなんです。まちというのは、公共団体、UR都市再生機構あるいは民間企業など、さまざまな事業主体が一生懸命よかれと思って住宅やまちを世の中に提供していくんですが、自分たちの本当に欲しいまちは違うな、あるいは、自分たちの本当に欲しい家ではないなと



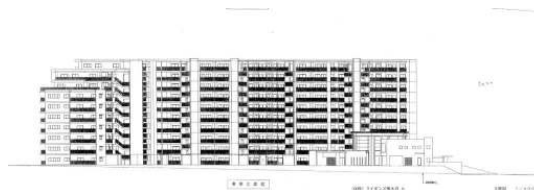
疑問に感じている人もいるわけです。世の中の価値観が多様になればなるほど、そう思う人が増えていくと思うんですが、残念ながら世の中に提供されるまちや住宅というのは、売れ残りは許されませんから、圧倒的に多くが、夫婦＋子供2人のための住宅、3LDKとか2LDKです。しかし、現実には例えばもう子供を育て上げた夫婦2人が暮らすためのちっちゃなおうちがないかなと思っている人や、我が家は子供が多くて5LDKじゃないと暮らせないという人もいたり、あるいは、おじいちゃんおばあちゃんと一緒に暮らしたいんだという人もいたり、いろいろなニーズがあるわけです。そういうニーズにこたえながら、まち、家をつくっていかうということにチャレンジしたのがこのコーポラティブ住宅、「ヴィレッジ浄瑠璃14」で、その名の通り、八王子市さんが管理してくださっている浄瑠璃緑地に隣接する14世帯の住民参加型のまちづくり、家づくりです。

土地が全部共有になっていまして、どこからどこまでが私の土地という、そういうまちにはなっていません。ここに住んでいる人たち全員のための環境がこの道路であったり、コモンスペースとしての広場であったりするんですが、そういう関係をみんなと話し合いながらつくり上げた住宅地ですから、約4年かかっているんですが、その4年かかった時間の分、皆さんこのまちへの愛着というのは、もしかしたら普通の建て売りを買って住まわれた方々に比べると高いのかもしれない。

なかなか話がまとまらずに4年もかかってしまったということは事実なんですが、みんなで話し合いながらまちをつくっていくということは、考えてみたら昔は下手したらもっともっと時間をかけてつくっていたわ

けで、本来はそれぐらい時間がかかるということだろうと思います。ちなみに今ここにお住まいの方々は、自ら八王子市の公園アダプト制度を活用して、隣接する緑地を自分たちが住みやすいように維持管理されています。

次の事例は、冒頭で少しお話しましたが、ひよんなことから係わることになったマンション紛争です。この立面図が当初住民に説明された計画案で、12階建て横幅100m超という最近良く見る板状マンションです。



これを見た住民の方々が、ちょうどこの建物が富士山の方に、富士山の眺望を遮断するように建つということもあって、猛反対されるわけです。150世帯の方々が、皆さん自分のお家の目の前に黄色いのぼり旗を立てて、何とかマンション建設絶対反対ということで反対活動を2年ぐらい続けられた。

当時八王子市さんも住民と企業の間に挟まれて結構大変な思いをされたんじゃないかなと思うんですが、たまたま、先ほど言いましたように、住民に知り合いがいたということもあって、めぐりめぐって私に相談があった。どうしたんですかと聞くと、こうだと。今までどういことを企業に言ってきたんですかと聞くと、12階建てなんてとんでもない計画だ。せいぜい5階建てぐらいが許容範囲だ。こんな計画はとても許されない。ということはずっと言い続けてきたとおっしゃる。

それは無理でしょう。皆さんのお気持ちは分かりますが、企業もちゃんと法律の範囲内でマンションを建てようとしているわけで、それなりの利益も出さなきゃいけない事業ですから、12階建てを5階建てになんてとてもじゃないですけどあり得ない。話を聞いてくれるわけありませんよ。もうちょっとリアリティのある、企業がこれなら検討の余地があるかなと思ってもらえるような対案を提案しないとこのままでは平行線をたどって、結果的には合法的な建物ですから泣き寝入りで終わっちゃいますよ。どうしますかと聞くと、じゃ、ちょっと具体的に実現可能性のある計画を検討してくれということで、提案したのがこの案です。



結果的には原案とそんな大差ないんじゃないのと思われるかも知れないですが、マンション業者の理解が得られて1棟の板状の建物を3棟に分けていただき、地面を1階分削って見かけ上の高さを低くしてもらえました。建物と建物の間は7メートルぐらい空けてもらってますから、富士山が見える場所と見えない場所は当然ありますが、皆さんが気にされていた、圧迫感が強くてかなわん、風害が気になるという問題は多少軽減されたのではないかと思います。

当時住民の方々の中には、こんな案では生ぬるいという意見もあって、すぐには話がまとまりませんでした。みんなて模型を作ったりしながら勉強会を重ねるうち、100点満点ではないけど、原案で話が進むよりはましだと納得されます。よし、それではこの案をマンション業者に提案してみようということで、それまで話を聞こうとしなかったマンション業者に提案したところ、マンション業者も面白い案だなと。多少

建築コストは上がるかもわからないけど、3棟に分割することによって角住戸が増える分高く売れる住戸も増えて、企業経営的にはそんなにマイナスはないのかもしれない。と思ったかどうか定かではありませんが、住民提案をほぼ100%受け入れることを約束してくれ和解に至ります。

現在既にこのマンションは建ち上がって販売中ですが、でき上がった建物を見てみると、原案が建ち上がった風景というのは想像するしかないんですけども、高尾山の方、富士山の方への視界も垣間見えますし、外構も何もなかった頃に比べると緑が豊かになって地域に開かれた開放的な空間がつくられていて、随分良くできたのではないかなと思っています。

和解に至った年のお正月の話ですが、先ほどの集会所の前の広場で毎年みなさんおもちつきを開催されるんですが、そこに八王子市長とマンション業者の社長さんもお招きして、みんなで和解を喜び合いました。

そろそろまとめないといけないんですが、今まで私が経験したつたない幾つかの話の中から、これからのまちづくりにとって何が大切なのかな、その中で「地区まちづくり推進条例」ってどういうふうに活用していったらいいのか考えてみたいと思います。

今までのまちづくりというのは圧倒的に物的環境整備、道路をつくったり、公園をつくったり、川を直したり、そういうことが中心テーマでした。その過程で、公共空間と私的な空間というのがどんどんセパレートされて、結果的に自分の土地や建物は一生懸命皆さん大事にされるんですが、公共空間あるいは公共空間と私有地を含むまちへの温かい眼差しというものが必ずしもすすくと育まれなかった、むしろ逆の傾向を強くしていったような気がします。

結果的に、あまりよくない話ですが、「住民」対「行政」あるいは「住民」対「企業」という対立的関係が常にクローズアップされてしまって、地域で起きた問題をみんなで何とかしていこうという、いい関係というか、問題意識を共有して、それを解決していくための協働作業になかなか結びつかなかった。それが今までだったんじゃないかと思います。今も私、多摩市のあるところのマンション紛争に係わってるんですが、「住民」対「企業」、それに行政が間に入ってもう典型的なこの構図です。

行政に全ておんぶに抱っこじゃないんですが、何か具合が悪いところがあると、公共団体は何をやっているんだとなる。多摩市なんか、先ほど言ったように圧倒的に多くがニュータウンですから、叡智を結集して計画的につくられたニュータウンで、マンション紛争もそうですが、ちょっとでも不具合があると、かつてはURですが、今いなくなりましたから多摩市がいつも吊るし上げられて、多摩市の職員は辟易しているという実態がある。もちろん都市の根幹にかかわるような問題については多摩市の責任で何とかしなくちゃならないこともありますが、何から何までそうかというところじゃないと思うんです。

これからは自分たちのまちという意識をどんどん育てていって、自分たちのまちをどうやって、住みよく、暮らしやすい、次の世代に上手に引き渡せるような、そういうまちをつくっていくのか、そういうことをみんなで考えていくことがより一層求められてきている。そういう時代に移りつつあるのかなと考えています。

そういう意味では、中間領域として今まであった町内会とか自治会や管理組合、そういう組織の再生というんですか、あるいはそういう組織が問題に対して上手に対応できないのであれば、新しくまちづく

りを考える組織を立ち上げて、自分たちのまちをこうしていきたい、ああしていきたい、そういうことを具体化していくような動きに持っていく必要があるんじゃないのかなと思っています。今までの行政主導型のまちづくりから、住民主導型のまちづくりに意識を変えていく必要がある。

冒頭でお話したように、八王子市さんは平成18年度から「地区まちづくり推進条例」、これは後ほど解説があるかもしれませんが、住民の方々の主体的な発意に基づいて立案されたまちづくり計画を行政計画の中にきちんと位置づけよう、そのまちづくりを側面からサポートしていこう、行政がつくって押しつけるのではなくて、住民の主体的なアイデアに基づくまちづくり計画を行政が後押し応援していこう、そういう制度なんですけれども、そういう制度を上手に活用して、自分たちのまちを自分たちで住み良くしていく、そういう活動につなげていって欲しいと思います。

そういうことを実現するためにも、繰り返しになるかもしれませんが、やっぱり自分たちのまちを常日ごろから気にかけて、いいところや悪いところがあると思うんですが、そういう目で自分たちのまちをしっかり見つめながら、いいところはよりよくしていく必要がありますし、ちょっと具合が悪いところがあったら、みんなで知恵を出し合いながら、問題解決に向けた動きにつなげていただけたらいいな。そういうふうに思います。

以上で、私の経験を中心としました「どんな街に住みたいですか？これから地域でまちづくりに取り組むためのポイント」というお話を終わりにしたいと思います。冒頭申し上げましたようにニュータウンが中心の経験なものですから、普通のまち、そこでの展開にヒントになる部分があったかどうか、甚だ不安ではありますが、多少なりとも参考になったらうれしいなと思います。

以上で終わります。ありがとうございました。(拍手)