

ベイタウンまち育て

幕張ベイタウン協議会ニュース 2号

発行責任者：(仮称)幕張ベイタウン協議会設立準備会／幕張ベイタウン自治会連合会

平成20年12月14日

シンポジウムを開催しました 地域で育てるまちの魅力「エリアマネジメント」 住環境を維持する仕組みづくりの必要性

十一月二四日、ベイタウンまち育てシンポジウム「転機を迎えるベイタウン」を開催しました。

午後二時の開会時は、あいにくの空模様と千葉国際駅伝の通過と重なったにもかかわらず、ベイタウンコア・ホールには、約六〇名の方々の参加がありました。

第一部は、明海大学不動産学部教授・齊藤広子さんから「まちの担い手 住民主役のまち育てとは」と題し、イギリスやアメリカ、日本の住民が関わるまちづくりの

事例を写真も交えてお話をいただきました。

続く第二部では、「わたしたちのまちを知ろうくベイタウンあれこれ」として、城西国際大学メディア学部講師・原田輝俊さんが学生と実際にベイタウンを歩いて制作した映像を紹介。

その後は「車座トーク」として、公園東の街在住の樺田直樹さんを進行役に、ベイタウンの魅力を引き出そうと、会場のみなさんがピクとブルーの旗を掲げて質問に答えるといったゲームを交えながら、参加者も一体となった意見交換をして、閉会となりました。

プレイベントも開催

シンポジウムに先立つ二二日に、まち歩きイベント「まちなか発見・探検」を行いました。小春日和の中、参加者が日頃見慣れたベイタウンの中を、それぞれの視点で気がついたところを話しなが



第二部で流された映像に見入る参加者のみなさん

ら、約一時間半探索し、最後は公園東の街の集会所で簡単なワークショップ。良いところや気になる点などを出し合いました。

公園や街路樹の状態、通りごとに違う歩道のタイル、案内板・サイン表示、コアの足りない機能など、パブリックな設備の維持と住民の関わり方など、議論が尽きない三時間半のイベントでした。

シンポジウムやイベントをこれからも開催していきます。みなさん、ぜひご参加ください



齊藤広子さんによる基調講演

こんなシンポジウムでした

基調講演 齊藤広子教授(要旨)

「まちの担い手」

住民主役のまち育てとは」

◆みんなで管理しないと、だめになる

ベイタウンにお住まいのみなさんは、このまちが気に入ってお住まいになっていると思います。マンションも気に入って購入されたことでしょう。でも、その環境を保つためには、みんなが管理することがとても大切です。分譲マンションでは、時間の経過とともに管理のよいマンションと悪いマンションでは大きな差が出てきます。

管理組合が機能していないと、エレベーターが使えなくなったり、水道が止まるからペットボトルが持ち込まれ、それがまたゴミになるということも現実起こっています。ちゃんと管理されているところでは、バリアフリー等のバリューアップを大規模修繕に合わせて実現しています。

個人でも行政でもない、住民みんなが完成した時よりも、より住みやすくするという意思決定を行うことで実現しているのです。できた時が完成ではなく、みんなが育てていくものなのです。

マンションという建物だけでなく、「まち」もできた時が完成ではありません。私がまちの管理に興味を持ったきっかけとなった「桜ヶ丘ハイイツ(岐

阜県)は緑や道路が普通のまちよりもグレードの高いもので整備された住宅地だったので、分譲会社から管理が市に移管されたことによって、緑の芝でできていた植樹帯がアスファルトに変わってしまいました。

まちの管理を行政に任せると「管理のしやすさ」が大事にされます。一方、個人の自由に任せると、敷地の細分化や通り景観をまったく配慮しない街並みができていくのが普通です。

◆百年経っても魅力あるまちの秘密

地域に住んでいる人たちがみんな地域のあるまちができていきます。行政任せにせず、個人任せでもない、ましてや市場任せではない「みんな」の力とはどんなものなのでしょうか。



レッチワース・住宅地



レッチワース・メインストリート

レッチワースは今から百年前に開発されたイギリスのニュータウンです。まちを囲むグリーンスペースやゆったりとした住宅が並ぶ街並み。ここでは今でも百年前の住宅がより住みやすくなって維持されています。

住んでいる人に住んだ理由を尋ねると、住環境を評価している人が多く呼んでいます。そして親や知り合いを呼び寄せるまちになっています。どうやって百年間レッチワースが変わることのない高い評価を受け続けているのか。

このまちを守ってきたものは、マネジメントの仕組みなのです。「管理会社」が、建物やランドスケープのデザインをコントロールし、まちの緑の維持管理、まちの中のバスやレクリエーションサークルの運営などを、管理会社が所有している商業地や工業地の地

代で賄いながら行っています。

ブレンサム(英国)では、自治会的な組織「ソサエティ」がデザインルールの啓発、美しい庭の表彰、まちの見回りなどの活動を行っています。強制力のない組織ですが、新しく住む人に、デザインルールに表されている「このまちが創られた想い」を伝えていきます。

◆地域のみんながまちを管理する

ラドバーン(米国)は、七十年前、車でワシントンに通うような場所に作られたまちです。レクリエーションの提供、ゴミの収集などのサービスを行政に任せず、自分たちで組合を作ってまかなっています。

行政にはできない住民向けのサービスを、その地域の人々で組合を作って運営するという仕組み(HOAホームオーナーズアソシエーション)があり、全米の住宅の約八分の一が加入しています。

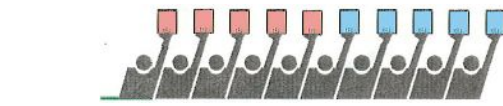
アメリカでは、快適に暮らすためには、住環境の維持とレクリエーションが大事と考えられているので、HOAがその部分と対行政交渉の窓口としての機能を果たしています。

◆国内でもエリアマネジメント

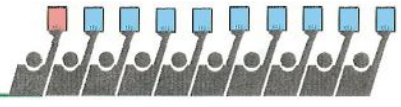
グリーンベルトを管理する組合がある大分パークシティ(大分県)、斜行エレベーターを持つコモン塩津(山梨県)、紳士協定で守りつづけた住環境が自慢の六麓荘や田園調布、カーシェアリングなどのサービスを提供する有限

★旗揚げゲーム(割合はおおよそその目安)

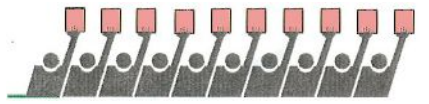
この街に住む前は 県外:県内は半々



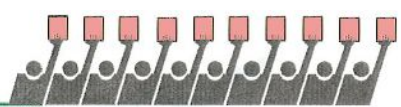
マンションのデザインに引かれた: 1割程度



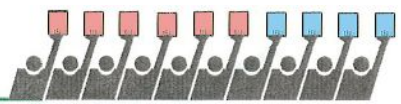
ごみ収集システム費用負担あっても維持: 全員



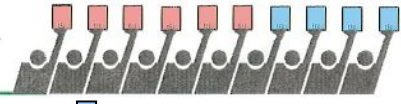
商店街にこれ以上のサインはいらない: 全員



クルマの通行もう少し厳しくする: 概ね6割



これからこのまちの管理 住民主体で行政の支援を受ける: 概ね6割



YES NO

第二部 車座トーク
会場参加の旗揚げゲーム

一、ベイタウンのよいところ
打瀬小学校の教育、他のまちにはない

二、環境を守りたい
他のまちと比べると高い規格でできているベイタウンの維持をこれからどう考えていくか。ゴミ空気輸送システムやデザインガイドラインに基づいた

三、この環境を守りたい
今日は結論を出す場ではなく、各自気がついた点を持ち帰ってほしいとの樺田さんからの発言には、今後、まちの将来を考える機会ごとに今日のことを思い出して、周りのみなさん同士でも話し合ったり、まちを良くしていくという活動に対する、直接関わらないまでも、ベイタウンまつりのように、中核になる人たちが応援してほしいという願いが込められていました。

◆まちの魅力をつくるのはまちの人
エリアマネジメントのポイントは、いいまちがまずあること。
ベイタウンのように、よい住環境が用意されていて、これからさらに住みよい地域となるために、「何をやる」か。それを「どんな体制」で進め、費用を含め、その運営を「民主的、効率的、持続可能にすること」を地域で考え、行動につなげていく。これがまちを育てます。そのための素地はベイタウンにこそ備わっているのです。

い緑や公園といったゆとりの住環境が評価されています。また、よいまちの条件の一つである「人を呼び寄せたくなるまち」でもあることが分かりました。
ベイタウンまつりは中心となる住民が企画段階から当日の運営の中心になって開催していることは、今後、エリアマネジメントをベイタウンで実現していくときの仕組みの例になるとの指摘がされました。
二、気になるところ
商店街の路上駐車、交差点の安全性、分かりにくい案内や住居表示などのサイン等について気になるところが旗揚げゲームで意思表示されました。

三、この環境を守りたい
まちづくりはこのまま、多少の負担があっても維持したい。これから、まちの管理は住民主体で行政からの支援を受けて行うという方が行政にお任せという方の約二倍となりました。
四、今回の締めくくりでは

◆会場からの主な質問
まちの管理の成功と失敗の分かれ道は何(齊藤) 成功のためには、まずいいまちが作られていること。それを次世代に伝えるためには、仕組みが必要ですが、日本でやっているとのか心配なところですが、マンション管理を例にとると、独仏では専門家が説明してしまい。米国は強い権限を持つている常任理事制。日本のように、毎年理事が変わるという方式に外国の人は驚かれます。みんなでもちを管理することは、日本でこそ立派にできると思っています。エリアマネジメントの概念は(齊藤) 地域の管理に「価値を上げていく」という経営的な概念が加わることで。それをどんな仕組みで住環境をどのように維持するかは、地域によって異なります。まちづくりのフロントティアであるこの幕張ベイタウンでエリアマネジメントを形あるものにしてほしいと願っています。



車座トーク(旗揚げ)の風景

最後に、自治会連合会副会長の伊藤さんより、これからますます盛会となっていくようにとの呼びかけでシンポ



サポーターによるコーヒーサービス
コアのイベントではお馴染みの風景

協議会設立準備会に関する活動の報告

◆協議会設立準備会 全体会合開催

十一月二三日（日）第四回となる準備会の全体会合がコアで開催されました。三連休の中、急な開催案内であったこともあり、前回より参加者が少なかったものの活発な意見が交わされました。

ベイタウン全体の問題解決を図る将来の協議会のあり方を念頭に、現時点における準備会の進め方、街区における管理組合または自治会の関わり方や街区総意のまとめ方、準備会合経過の住民への周知あるいは逆に住民からの意見の吸い上げ方など、参加者の共通理解を深める議論が交わされ、当面の方向性がいくつか確認されました。

今回が第二号となる「まち育てニュース」ですが、住民の方々に何をどこで議論したらよいか、「まち育てニュース」が今後の形や考え方を示して、それらが材料になって議論につながれば、との期待を寄せる声もこの会合において聞かれました。

◆当面の方向性

・街区の代表となる組織が、管理組合か、自治会かではなく、街区としてどうかを、街区の総意・意見をどうまとめるかを検討する。準備会に参加する街区代表は街区において判断すること。

・準備会合の結果を街区の住民にどう伝え、逆に住民からの意見をどう吸い上げるか、情報の提供・意見集約をまち育てニュースなり、パンフなりのツ

が写真入りでわかりやすく解説され、設計者たちの思いも伝わる約一〇〇ページ弱、ベイタウンの誕生と成長の全てがわかるおススメの一冊です。

ベイタウンのまちづくりに関わった住宅事業者が中心となって制作され、事業関係者等へ配布することを目的とした記念碑的冊子のため、書店等では販売されず一般には手に入りにくいものです。

そのため、過去にコアでのベイタウンフォーラム二〇〇六や今回のシンポジウムの受付で限定的に販売されましたが、目に留まって買い求められる来場者が続出しました。

ベイタウンができる前から現在に至るまでの歴史や各街区の紹介など

今回記念誌発行関係者のご配慮により、残部をお預かりして希望者に有償（一部五〇〇円）でお分けできることになりました。

次回以降のシンポジウム（二月頃）

会場でも頒布する予定ですが、準備会合の場でもお渡しできますので、別途お入用の方は、お気軽に下記アドレスにてメールでお問い合わせ下さい。

ールを活用。今後、それぞれの街区に合った意見集約・反映方法のケースをいくつか提示。

・準備会においては、今後協議会として組織のあり方や何を議論するのか、街区からの意見をもとに全体の方向性を示す。その議論の材料は作業部会において検討し、準備会に上程する。

・また、作業部会は引き続き「まち育てニュース」の発行やシンポジウムの企画運営など、広く住民への周知・広報活動を行い、住民理解の平準化を図る役割を担う。（作業部会の活動経過等も街区の代表を通じて配布・掲示等を行う。）

などが参加者の間で確認されました。今回の開催は一月を目処に、今後の準備会のあり方や街区の声のまとめ方などについて意見交換を予定しています。

◆幕張新都心住宅地区の管理・運営のあり方に関する研究会幹事会

平成十九年度に発足し、ベイタウンにおける新しい管理運営のあり方を研究する場として、約二か月に一度程度、千葉県企業庁、千葉市、住宅事業者と住民代表（住民オプザーバーも）が参加して将来のベイタウンの管理運営についての意見交換が行われています。

第四回（十月二十八日）では、①民間住宅事業者が保有する賃貸住宅資産に関する報告 ②協議会設立準備会の経過報告 ③都市機構からの現状説明

■ニュースや活動のお問い合わせ先

下記のアドレスまで、ご意見・ご感想などお気軽にどうぞ。このニュースで検討状況が伝えられている幕張ベイタウン協議会はどういう組織になるのか、準備会とはどんな活動状況なのか、疑問な点や質問もお待ちしております。

bt-machi@yahoo.co.jp

なお、質問や疑問にはできるだけ回答したいと考えておりますが、お寄せいただいた内容を紙面でまとめてご紹介する場合があります。また、現在準備中のホームページ上での情報提供や、このニュースの紙面づくりやシンポジウムの運営のお手伝いいただけるサポーターも募集しています。

みなさまのご理解・ご協力をよろしくお願いいたします。

④まち育てシンポジウム開催連絡等の内容で開催されました。

なお、今年三月には研究会として昨年度一年間の活動経過を報告書にまとめており、まち育てニュースの発行に合わせて報告書の内容に解説を交えた冊子をベイタウン全戸に配布する準備を進めています。また、自治会連合会にご連絡いただければ、報告書のコピーをお渡しいたします。

○協議会設立準備会作業部会

具体的な活動や検討を進めるために作業部会は原則として毎月第二、第四日曜日の夕方十七時から、コアにおいて開催しています。参加はオープンですので、気軽にのぞいてみて下さい。