

ベイタウンまち育て

幕張ベイタウン協議会ニュース 4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 21 年 2 月 28 日

第二回まち育てシンポジウムを開催

近隣地区の事例から考える、ベイタウンの将来と予防策

二月一日、昨年続く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」みんなでできるまち育て」の第二回目を開催し、会場となったベイタウン・コアホールには、約七〇名の方々の参加がありました。

第一部は、NPO法人ちば地域再生リサーチ理事・事務局長の鈴木雅之さんから「市民による内発的まち育てのススメ」と題し、千葉海浜ニュータウン高洲・高浜団地等で起きている現状の課題やコ

ミュニティ・ビジネスによるまち育てについて、ビデオやスライドを交えてお話いただきました。

第二部は、基調講演への質疑応答で始まり、コミュニティ・ビジネスやNPO法人が「まち」で果たす役割などの質問について、会場のみなさんと鈴木さんとの間でやりとりが交わされました。

続いて、第一回シンポジウムでも試みた「車座トーク」では、今回も公園東の街在住の榎田直樹さんを進行役に、会場のみなさんがピンクとブルーの旗を掲げて質問に答えながら意見を述べるといったゲームを交えながら、会場全体で意見交換を行いました。



第二部の様子

基調講演講師 鈴木雅之さん



閉会挨拶では、「参加されたみなさんが、周りの方に今日の様子を伝えていただき、我々はどう考えたらよいのかという議論を住民のみなさんの中で巻き起こしてほしい。」と自治会連合会の伊藤副会長の言葉で締めくくられました。

報告書続編「提案編」を配布

今号は、「幕張新都心住宅地区の管理・運営のあり方研究会報告書・提案編」を同時配布しています。前回配布の「現状・課題編」で指摘されているベイタウンの街並みや高品質なインフラ設備等の維持という問題に対する、行政・民間事業者と連携しながら住民が主体的にまちの管理・運営に携わる仕組みや、公共公益施設や賃貸資産の一元的管理・運営する組織の提案などが書かれています。

こんなシンポジウムになりました。

第一部 基調講演 鈴木雅之さん(要旨)
市民による内発的まち育てのススメ

NPO法人ちば地域再生リサーチの概要

NPO法人ちば地域再生リサーチは設立して五年が経過しています。住民と大学教員が千葉海浜ニュータウン高洲・高浜団地を舞台に実践活動を行っています。体制は専従の職員が二名、地元に住んでいるパートさん五名、ボランティア五名となっています。団地内三つの近隣型ショッピングセンターにそれぞれ活動拠点を置いています。

千葉海浜ニュータウンは昭和四〇年代に埋め立て地を中心として新しい「まち」となった地域です。我々が主に活動している地域は一九七三年に入居が始まった高洲・高浜ニュータウンで、戸建ての分譲、民間の分譲マンション、羊羹型の市営・県営・UR賃貸住宅等様々な所有形態と住宅形式が混ざっています。人口は四万五千人、一斉に入居した方の急激な高齢化が進行しています。孤独死への不安、エレベーターがない建物での生活や住戸の老朽化といったことが地域固有の問題となつていくことが分かってきました。

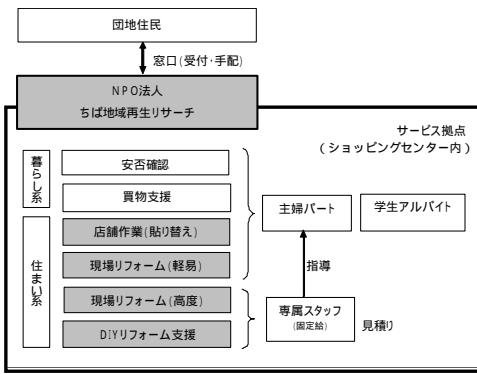
住まいのサポート、暮らしのサポートが事業の柱

NPO法人では、住民とともに地域力を高め魅力ある地域づくりと地域の

再生を行うため、「住まいのサポート」、「暮らしのサポート」、「コミュニティ形成」、「再生戦略づくり」、「地域との連携」の五つの行動を実施しています。

暮らしのサポート、住まいのサポートの担い手は、レディース隊と呼んでいる地域住民からなるパートさんです。買い物支援として買い上げ品の宅配を行っています。利用者から利用料をスーパードから協力をいただくというビジネスになっています。また、高齢の会員さんの安否確認という側面もあります。

住まいのサポートでは、襖の張り替えや網戸の修理等みんなが困っている小さなリフォームや修繕を請け負っています。レディース隊のパートさんが技術を取得し、リフォーム作業も行っています。また、民間企業であるホームセンターの協力でDIY講習会を開



れた領域はお金にならないところばかりで民間は手を出しません。公共は縦割りなので、地域を複合的・包括的に考えることができません。だから、住民とNPOが担うこととなります。住宅地の様々な課題を解決していくためには、包括的で長期的な取組みが求められます。そこにはNPOや地域住民の参加が必要で、継続させるためにビジネス的な手法をとらざるを得ないと考えています。我々は地域の課題と地域の人的・物的資源を結びつける役割を果たしています。

コミュニティへの働きかけ

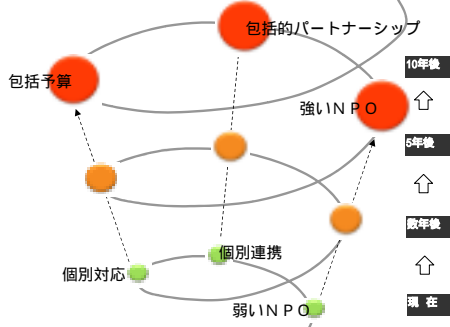
住民にとってなくては困る商店街の活性化のため、近隣型ショッピングセンターの中に拠点を作っています。「街の道具箱」という活動では、学生による団地再生プラン、小学生が考える団地の未来のパネル展等を開催しています。高洲ショッピングセンターの空き店舗を活用したコミュニティスペースである「クラカラ」は、ボランティアによるコミュニティ・カフェ、

西小仲台団地では、住民有志等とNPO法人と大学教員がLLP(有限責任事業組合)を組織しています。ここでは、一住戸を三人でシェアして住めるようなリフォームを施し、空き住戸を学生にサブリースする「シェア居住向け住宅サブリース事業」を実施しています。学生は団地行事に参加、我々は大家として学生を面接、住民は地域のおつきあいや共同生活のルールのご意見番となってくれています。

なぜ活動しているか

日本の団地再生はハードや建物に重点がある狭い範囲が対象ですが、残さ

スパイラル展開のエリアマネジメント



できるところから段階的に、スパイラル的に、展開

に結びつく成果が上がっています。地域のコミュニティ形成を支援する様々な活動で、我々が地域で知られるようになりました。団地一斉のアルミサッシ化では住民のパートナーとして安いコストでスムーズな交換事業を実施できました。また、コミュニティセンターの指定管理者に応募してほしいという要請を受けて応募したこともありです。

住民の想いと組織体

問題点もあります。一昨年には活動資金が底をつく時期があり、我々は、「手弁当で手づくり感覚」から「事業型活動」へのイノベーションの検討をしました。このプロセスの中で、変わっていく組織と変わらないスタッフとの間に不協和音が生じ、NPOの解散も考えました。NPOの組織自体をなくすことはできませんが、組織がなくなることで、地域で非難を受けるのはス

タッフたちだということが分かりました。一度は、リフォーム・買い物支援事業の休止宣言をしましたが、助けてほしい人は、組織の状況と関係なくおられます。地域を元気にするという目標のために、存在し続けることが大事です。そこで、収益事業をすることで続ける、その手段がコミュニティ・ビジネスなのです。優雅に見える白鳥は実は水面下でじたばたしているといった状況にあると思っています。

コミュニティビジネスの一般的な定義
地域課題の解決を目的として、地域の住民が主体的に参加し、サービスの継続性を図るためにビジネス的な手法をとる

第二部 質疑応答&車座トーク

鈴木雅之さんへの質問タイム

一 近隣型ショッピングセンターの場
所によって、再生に係わる人の数が異なる原因は

最初は、地域ごとの人的資源や地域特性の小さな違いに気がつかず同じやり方をして失敗しました。地域ごとに適した方法があるので、試行錯誤しながら進めなければなりません。

二 参加を促すしかけは

地域のすべての方が力を入れて参加してもらわなくてもよいと思っています。活動の目的は高洲地域の地域ブランドづくり・活性化です。チャンスを提供したことで発生した多様な活動のマネージメントは行っていますが、新たな事業や活動がおこるように働きか

けることは行っていません。

三 事業規模は

今年度の事業費は約二千万円。収益は少ないですが、拠点に必ず人がいることが大事なので、人件費が大部分を占めています。いつも、継続するための事業資金の確保に苦労します。

四 ボランティア等との連携は

五年目で初めてボランティアを採用しました。コミュニティ・カフェ等収益の出ない事業を担当してもらっていますが、有償のスタッフとの関係等マネージメントは難しい状態です。

五 組織をつくる時に気をつける点は

まず、何をやるかが大切です。することに合わせて適した組織のあり方を見なければいけません。収益が望めないならばNPO、新しいビジネスモデルになるなら株式会社などでよいかもしれせん。地域に必要なことをやっていくなかで信頼されてきたのだと考えています。

六 コミュニティ・ビジネスにとって

の地域住民とは
たとえば、リフォームや修理を頼むとたいていは出張料が発生します。コミュニティ・ビジネスでは、地域の住民が歩いていくことができますので出張料はかかりません。つまり、社会コストを排除することができます。一方、高洲・高浜ニュータウンの住民二万三〇〇〇人ではスケールメリットが小さくビジネスは成り立たないという面もあります。

七 幅広く住民に呼びかけるツールは
スタッフを募集する時はチラシで
す。住民の目にとまっているか不安に
思うところですが。

八 行政の支援は

大きな補助金は国から。拠点の空き
店舗は千葉市の事業を活用していま
す。その他、千葉県・千葉市からは、
助言・アドバイスを受けていますが、
縦割りなので苦労しています。

九 コミュニティスペースの成果は

我々が千葉市から借りて運営を行っ
ています。現在二三の個人と団体がさ
まざまなイベント等で利用していま
す。コミュニティセンターより身近に
あり住民が集まることで商店街が活性
化していることが成果です。今後は活
動団体同士の連携につながるよう団体
間のマッチングをやっていきたくと思
っています。

十 大学との関わりは

大学の社会貢献として重要です。た
だし、状況によって変わってくるこ
ともあります。

会場参加者による旗揚げゲーム

住宅で街をつくるというコンセプト
が住宅選択の理由であった方はおよそ
八割。気に入ったところは「パティオ
があること」「きれいな街並み」。住ん
でみてよかったところは、「パレンタイ
ン通りの名称等」を決めていく過程
で住民の気持ちが大きくなるとなっ
ていくところ「みなさん街を愛してい

ることを感じ取れる」との意見でした。
二・住んでみて不満がある点

「不満がある」は全体の二割弱。清掃等に参加する人が意外と少ないこと、放置自転車や路上駐車など住み手の意識が低い、など指摘がありました。（鈴木）高洲・高浜ニュータウンでもまちには危機感がないです。このままだと大変なことになるので予防的な活動をNPOが担っています。一人ひとりには不満があっても地域全体の問題とはなっていないです。

三・もう少しいろいろなお店があったほうがよい

お店があった方がよいが九割でした。便利な生活には必要だけど、住民にとっては臭いや騒音が迷惑、もともとの設備設計、契約にも問題がある、との意見がありました。

四・このまちに住み続けたいのこ
九割近くの方が住み続けたいとのこ

報告書続編「提案編」での課題

まちの管理運営の担い手

前回お配りした研究会報告書の現況・課題を受けて、幕張ベイタウンの良好な街並みや高品質なインフラ設備を維持するために、公共施設や価値の一元的な管理・運営を行う「管理運営機構」の設立について、研究会で検討された組織の仕組みや役割、課題などが本書には書かれています。

例えば、管理運営機構を構成する主要組織は、全住民の意思決定機関である「住民協議会」、街の一元的な管理・

とでした。また、住み続ける場合の介護問題について考える必要があるとのご意見がありました。

ただ、ゴミ輸送システムが無くなると残念だという意見が出て、まだなくなるとの結論が出ていないゴミ輸送システムについて、十分な情報が住民に伝わっていないこともわかりました。今後、正しい情報の伝達方法については課題のひとつと考えます。

（鈴木）ベイタウンは「歩いて暮らせるまち」なのかどうか。クルマに乗らなくても暮らしやすいような商店街になるためには、必要とする業種がテナントとして入るよう、住民の意見が反映される仕組みを作っておくことよと思います。

ベイタウンは、自分たちの力で住みやすいまちにするという、日本にはどこにも経験がない革新的なことを前もっていち早く、予防的に取り組むことができると思います。

維持を業務とする「管理運営会社」、それに加えて専門的アドバイスをを行う「専門家評議会」となっています。研究会では、今年度も引き続き、街の将来について検討を行っているところですが、その中で関連する事項の状況を簡単にお知らせします。

一・住民協議会

住民協議会について具体的に検討すべき課題としては、意思決定システムの構築や、組織構成、機能や役割が想定されています。現在、ベイタウン

協議会設立準備会として、ニュースの発行やシンポジウムの開催などのほか、有志による作業部会を中心に組織の方向性などの検討をしています。

二・住宅事業者

住宅事業者では、管理運営会社の主要な業務の一つである幕張ベイタウン内の商業業務施設及び住宅の賃貸資産の一元的管理について、タウンマネジメントやPFIの研究など、業務内容や組織形態についてさまざまな検討を行っているようです。

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、準備会はどんな活動状況なのか、疑問な点や質問もお待ちしています。

bt-machi@yahoogroups.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。

ベイタウン「まち育て」シンポジウム ～私たちはどう動くべきか～

日時：平成21年3月15日(日)
14時00分～16時30分(開場13時30分)
場所：幕張ベイタウンコア 1階 音楽ホール
千葉県美浜区打瀬2丁目13番地(電話043-296-5100)
講師：前田 英寿さん(UDCK 副センター長)



まえた ひでとし
前田 英寿さん

第3回のまち育てシンポジウムでは、幕張ベイタウンとの関係が深い若手研究者の前田英寿さんに、「アーバンデザインセンターによる公民学連携まちづくり」と題して「柏の葉」での活動をお話いただきます。第二部では前田英寿さんをコメンテーターにお迎えし、ファシリテーターが会場を1つの車座に見立て、これまで行ってきた3回のシンポジウムを踏まえ、私たち住民の身近にせまった課題としてとらえなければならぬテーマ(ゴミ収集システム、その他)について、会場のみなさんと積極的な意見交換を予定しています。ぜひご参加ください。

1965年静岡県生まれ。東京大学大学院修了(都市工学)。曾根幸一環境設計研究所を経て、有限会社プレイス・デザインを設立、2007年より柏の葉アーバンデザインセンター副センター長。東京大学非常勤講師を兼任。博士(工学)、技術士(建設部門都市地方計画)、一級建築士、専門は都市デザイン。