

1-28 幕張ベイタウン自治会連合会			
活動名称	幕張ベイタウンにおけるエリアマネジメントの確立と管理運営に係る住民組織体制の整備支援		
活動地域	千葉県千葉市美浜区打瀬地区	活動分野	②住環境整備・保全等 (エリアマネージメント)

幕張ベイタウンは長期にわたり良好な住環境が維持できるよう、サステイナブルな住宅地を形成するという計画意図を持って形成された住宅都市である。開発主体である千葉県企業庁や住宅事業者と連携しながら、住宅や街の総合的な管理・運営システムの財政的自立を目指したアセット・マネジメントの検討を行うとともに、住民による主体的な組織の基盤づくりに向けて、ニュースレターの発行、シンポジウムの開催、まちの景観ポイント募集などの活動を行った。

1. 活動の背景と目的

幕張ベイタウンは、住宅でまちを創るというコンセプトを持った「デザインのされた住宅地」として、高水準の都市基盤とあわせて、ヨーロッパ風の街並み、個性的な公共施設など、ガイドラインに則って都市デザインについて重点をおいて整備された「デザインされた街」である。この個性的な街づくりもあと数街区を残し整備・開発の時期を終えて、住まい手である住民が「街」を引き受ける段階を迎えつつあり、平成24年度末に予定されている千葉県企業庁の解散を見据え、高規格な基盤施設や都市デザインとともに、サステイナブルなエリアマネジメントの確立が求められている。

平成19年度より幕張ベイタウン自治会連合会では、千葉県企業庁、住宅事業者とともに街の維持管理方策やそのシステム確立に向けた検討を進めているが、今後の主たる担い手となる住民へのエリアマネジメントの必要性や街の維持・管理に対する住まい手としての関わり方への意識の浸透と情報周知の徹底が図られにくいことが、組織検討の具体的段階につながらないことが課題となっていた。

昨年度は「200年住まい・まちづくり担い手事業」の支援を受けて、まち育てニュースの発行（ベイタウンの全住戸に計5号配布を実施）、エリアマネジメントの専門家による基調講演を主体にしたシンポジウムを3回開催してきたが、今年度は住民の意識喚起に引き続き取り組むとともに、住民の意向を反映できる住民の主体的な組織や体制の整備について具体的な検討を進め、実施主体となることが想定される管理運営組織の検討基盤となる事業体との連携を図りながら、民主的・効率的で持続可能な住民参加体制の構築を目指した。

写真1・2 グッドデザイン・アーバンデザイン賞受賞の街並み（1999年度）



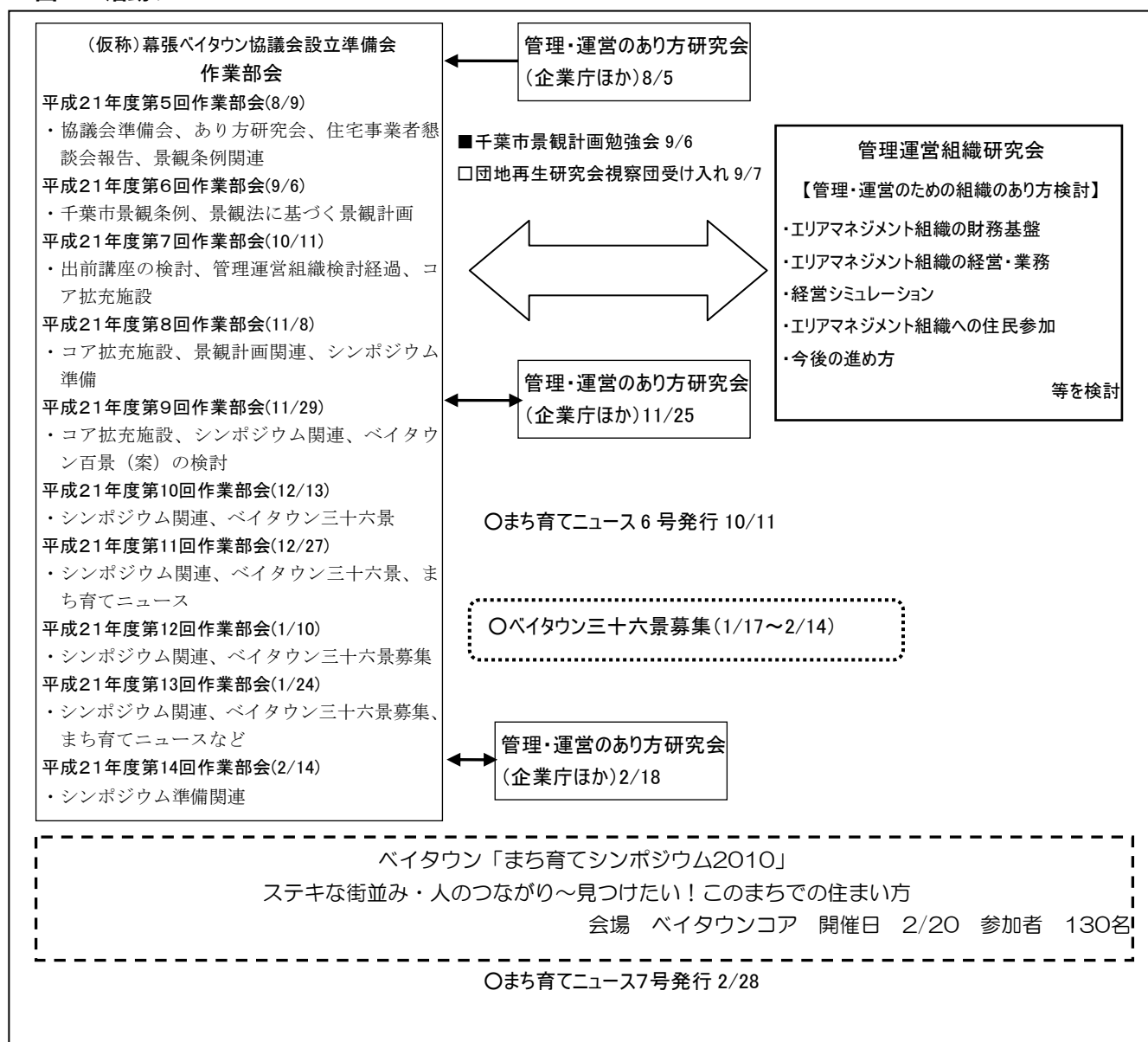
2. 活動内容

(1) 活動の概要と手順

実質的なエリアマネジメント業務として考えられる商業施設の運営や基盤施設の維持管理などについて、住宅事業者が実施主体の核になることを想定し、住民意向を反映できる体制とその財務基盤や業務について、専門家の協力を受けて研究を行い住宅事業者へ提案を行った。また、住民のエリアマネジメントに対する関心を高めるため、今年度は「景観」「都市デザイン」といったテーマを主軸として啓発活動に取り組んだ。これは、千葉市とも連携し、市が策定を進めている景観法に基づく景観計画との連携を図りつつ、住民にとって高い資産価値となるベイトウンの「景観」が評価されているとの外部調査結果も踏まえている。具体的活動としては、ニュースレターを2回発行、シンポジウムの開催や住民からの景観ポイントを募る「ベイトウン三十六景」などの試みを行った。

ベイトウンの開発事業主体である企業庁、住宅事業者と行政体である千葉市と住民が「幕張新都心住宅地区の管理・運営のあり方研究会」（以下、「あり方研究会」という1つのテーブルで今後のエリアマネジメントの検討を続けており、広報・管理運営体制の検討等については、専門家の協力を受けているが、入居当初より、住民参加によるまちづくりの経験が豊富な中心メンバーが、住民側の実務検討を行う作業部会を組織し、まち全体への活動のフィードバックを強く意識した活動を行っている。

図1 活動フロー



(2) 活動内容

1) 管理運営体制の検討（管理運営組織研究会の活動）

- ・住宅事業者は、開発事業の終結に合わせてベイトウン内に所有する各社の住宅・商業施設の賃貸資産を一元化し、効率的な運営を行っていくことを前提に企業グループ内でベイトウンの管理運営を担う組織の検討を行っていた。
- ・こうした企業グループの検討を受けて、本研究会ではベイトウンでのエリアマネジメントの中核となると予想される企業グループを中心に組織される管理運営組織体に対して、住民の意思を反映させるための仕組みを提案できるよう、資産の運用に係る財務、街の賑わいを生む商業施設の管理運営等、想定される様々の問題に詳しい専門家から助言を受け、住民の立場から自主的な活動資金の確保を大きな目的とし、「新しく設立する組織のアセット・マネジメントによる財政的自立の可能性」を検討した。

① 関連する組織の動向

◇ 住宅事業者・企業グループ

- ・事業の終結期を迎えて、保有する資産のあり方等を含めた企業グループとしての、将来方向の検討が進められている。
- ・ベイトウンが積み重ねてきた「開発方式」を踏まえて、厳しい経営環境を配慮した上で、街の管理運営組織の設立の初動的な役割を果たす方向が打ち出されている。

◇ 企業庁

- ・平成 24 年度末閉庁予定
- ・ベイトウンについては、幕張ベイトウン第 2 コア整備が残された課題になっている。

◇ 居住者

- ・自治会連合会を中心にエリアマネジメントに関する情報収集・周知・共有化のための活動を進めてきている。
- ・エリアマネジメントのための住民組織「幕張ベイトウン協議会」の設立に向けた活動を進めている。
- ・本研究会で検討している「管理運営組織」は、この住民組織のパートナーとしての役割を果たすことを研究の前提としている

② 幕張ベイトウン「まち育て」財団の設立ステップ（案）

◇ 準備作業

- ・住宅事業者グループの調整（組織の全体像の確認 設立者の確定 拠出金の確保 等）
- ・企業庁との調整（土地（駐車場用地）所管替えの可能性、役員人事 等）

◇ 第1ステップ：財団の設立（仮称「一般財団法人 ベイトウンまち育て財団」）

- ・登記 ・定款（事業内容 想定）

【公益事業】

- ・第 2 コア整備計画等の検討、まち育て活動の支援活動、デザインガイドラインのマネジメント

【収益事業】

- ・駐車場の管理、商業床の PM（プロパティマネジメント）（SPC からの受託業務）、長期的には公共施設管理 等

◇ 第2ステップ：企業庁の駐車場用地の所管替え（財団への譲渡）

- ・企業庁⇒財団（所管替えの理由の明確化）

- ・千葉市等の財政負担を軽減し、商業資産を活用した第2コアの早期整備実現のため
- ◇ 第3ステップ：財団 銀行からの借入
- ・SPCへの出資や駐車場用地のための税金支払い等
(20年償還 金利 6%) (実質的には短期借入れ 借り換えを繰り返す)
- ◇ 第4ステップ：SPCの設立(企業グループ中心に設立)
- ・財団の活動資金を調達するための特定目的会社として設立
- ◇ 第5ステップ：SPC ファイナンスの実施
- ・目標 (商業床 買収価格相当分+取得税等)
 - Equity (返済期限の定めのない資金調達 特定社債の発行)
財団 出資
 - Debt (市中銀行からの借入れ)
(20年償還 金利 6%) (実質的には短期借入れ 借り換えを繰り返す)
- ◇ 第6ステップ：SPC 商業床の取得・管理委託(段階的に実施)
- ・商業床 (企業グループ⇒SPCに譲渡)
 - ・SPC 商業床の管理委託(財団へ)
 - ・借入金の返済、配当金の支払い等 アセット・マネジメントの実施
 - ・財団に取得額が蓄積された段階で商業床売却 解散
- ◇ 第7ステップ：財団の活動
- ・商業床の一元的な管理 (SPCからの受託事業) (収益事業)
 - ・駐車場管理 (収益事業)
 - ・第2コア整備に関する検討 (公益事業)
 - ・居住者のまち育て活動の支援 (公益事業)
 - ・借入金の返済等
 - ・人件費支払いを含めた組織経営
- ◆ 財団 最終形(エリアマネジメントの主体 住民組織との連携)
- ・商業床 取得 (SPCの解散)、一元管理及び第2コアと連携した魅力的な商業地の形成
 - ・第2コア整備
 - ・管理組合活動の支援 (図面保管、修繕相談等)
 - ・低炭素化、福祉の取り組み等 (まち育て活動の中核として活動)

表1 SPC、財団の収支項目

	収入項目	支出項目
SPC	①商業床賃料	①地代・税金等の支払い ②管理委託料の支払い(財団へ) 商業床賃料の33%程度 ③資産管理費用(既存資産管理会社へ) ④借入金の返済 ⑤配当金の支払い(財団へ)
財団	①駐車場収入 ②商業床管理(受託事業による収入) ③配当金収入	①商業床のPM(Property Management)管理料支払い ②借入金の返済 ③税金等の支払い ③人件費支払い(公益部門運営費を含む) ④資金プール

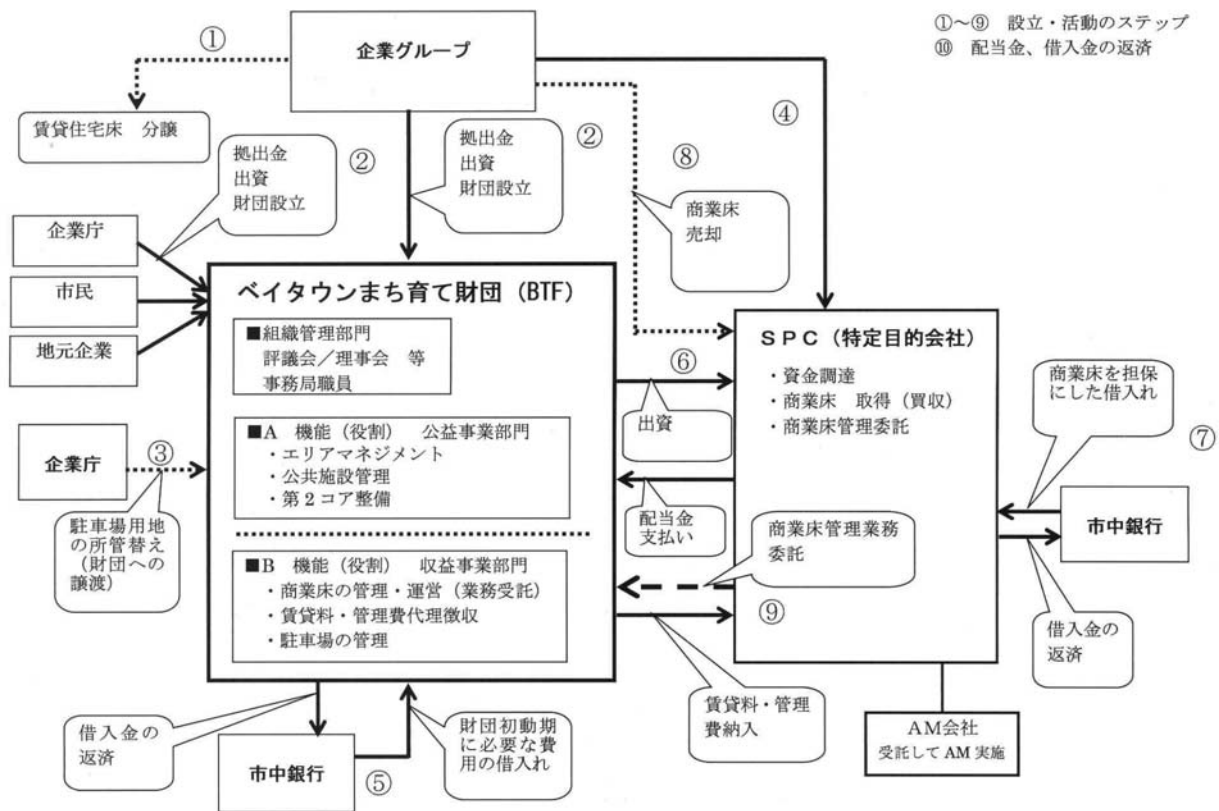
表2 主体別の活動想定

住宅事業者グループ	1) 保有資産の処分	①賃貸住宅床の分譲 ②財団設立後に財団に賃貸商業床の売却
	2) 財団の設立 (財団設立のための関係機関との調整、拠出金集めを担う)	①拠出金 (企業G、企業庁、市民、地元企業等が分担) ②企業庁、千葉市、住民との協議の上で役員人事等を決定
	3) S P C の設立	①役員1名 資本金10万円程度 ②S P C の資金調達の側面支援
企業庁	1) 財団設立のための拠出金	
	2) 財団への駐車場用地の譲渡 (所管替え・譲渡)	①第2コア整備への充当 ②エリアマネジメント組織の支援
	3) 財団活動の側面支援	①役員人事等
居住者	1) 財団設立のための拠出金	
	2) 活動の中核を担う人材、役員の財団への参加	①財団と組織の連携
財団	1) 駐車場用地を担保にした借入(市中銀行)	①S P C への出資及び税金支払い等、当面の資金需要に対応 ②収益事業からの収入及び配当金等で、借入金返済
	2) 収益事業の実施【商業床の一元的な管理・運営(S P C からの委託業務)】	①おしゃれなまちの形成 ②駐車場の一元的な管理・運営 ③デザインガイドラインのマネジメント ④ベイタウン全体の低炭素化の取り組み ⑤福祉・ケアシステムの構築
	3) 公益事業の実施(時間軸の中で多様な活動が想定できる)	①第2コアの早期整備を実現するための計画の検討(企業庁、千葉市、居住者参加) ②P F I 方式による第2コア建設の可能性検討 ③公園・街路灯など公共施設の管理(千葉市からの委託) ④管理組合活動の支援(住戸管理、図面管理等)
S P C	1) 必要資金の調達 (商業床取得のための資金調達)	①エクイティ(出資) ・財団 ②デッド(借入) ・市中銀行からの借入
	2) 商業床買収・取得	
	3) 商業床の管理・運営委託(財団へ)	
	4) アセット・マネジメント (資産管理)	①出資者への配当金の支払い ②借入金の返済

写真3・4 商店街の現状



図2 ベイタウンまち育て財団の組織化と活動 手順 (案)



③ アセット・マネジメントを核とした管理運営組織の採算に関するシミュレーションの結果

資金調達方式に関していくつかのケースを想定して組織の財務状況を収支の面で検討した。

ア 財団が資金調達を実施するケース（SPCを設立しない 財団が、全額借入を起こす）

- ・資金調達先として市中銀行を想定した場合、金利は通常6～7%以上が要求されるが、5%を超えると収支がバランスしない。
- ・商業床を取得した後、減価償却を財団が活用できるため、財務上、元金返済面で有利となる。
- ・資金の返済のため、返済期間中、財団活動資金がほとんど手当てできない状況が継続することになる。ストーリーとして成立するが財団活動を担保できない

イ SPCが全額借入するケース（SPCが全額を借入）

- ・借入金返済が不可能 管理費キャッシュフローだけでは、返済金が不足する。ストーリーとして成立しない

ウ モデルとして想定したケース（財団が一部借入 SPCに出資 SPCは独自に不足分借入）

- ・SPCの税制上の支援策を活用することで、利益の90%を財団等への配当として支出すること可能となるが、定率配当では、財団の借入返済が不可能。SPCの収支バランスは成立している。

エ SPCの資金調達方式を変更（モデルケースの変形） SPC活用の一般的手法

- ・財団からでなく、住宅事業者グループ等【一般投資家を含む】からエクイティを調達することで、出資に対する元金返済がない分収支はとりやすく、5%の配当が可能となる。また、財団は借入を起こさないため、当初から活動資金の確保が可能となっている。
- ・5%の配当が見込めるが出資金の流動性が低いというリスクがあり、ストーリーとして成立するが出資者の確保が難しいと考えられる。また、SPCの保有資産となる商業床の転売リスクが生じる。
- ・管理費用に配当を上乗せして財団に活動資金が融通できる。財団は商業床を保有せずに、商業床管理に関する委託契約をSPCと締結することになる。

④ シミュレーションで判明した点のまとめ

ア 財団について

- ・財団の活動費として、当初から人件費等を含めた一定額を確保することが不可欠になる。駐車場収入は活動費の一部に充当することを前提にした必要額の目安が早期に必要。
- ・財団の借入額を可能な限り圧縮するが、ＳＰＣに対しては、財団との連携を前提に、一定額を出資することが相互連携のためにも必要。

イ ＳＰＣについて

- ・借入金のみによる資金調達（デッド 100%）。では、かえって金融機関の評価が問題になる。一定のエクイティがある方式が望ましい。
- ・借入額は商業床からの賃料収入でまかなえる額を想定する。

ウ 商業床簿価の見直し

- ・想定している商業床価格では、財団、ＳＰＣとの財務面で成立しない結果になった。
- ・賃料収入から支払額を除いたマネーフローから、不動産取得税等を考慮した上で買収可能額を想定すると、商業床の一定程度の減価が不可欠になる。
- ・限られた収入の中で、組織の設立と活動を担保するためには、商業床所有者である企業グループとの調整が不可欠になる。
- ・または、借入金の利払い、返済額を低減するための低利融資の想定などの対応策が不可欠になっている。
- ・金融機関等の融資関係者のエリアマネジメントへの理解を深めるための活動が必要になる。

エ 条件を変更した上でのシミュレーションの結果

- ・今回のシミュレーションでは、商業床の買収価格を低減できれば、財団、ＳＰＣとも、組織の採算性が向上し、その役割を果たせる結果になった。

⑤ アセット・マネジメントに関する課題

- ・ＳＰＣに関して、資産保有の安全性と収支バランスと考慮した適正な資金調達方式の検討が引き続き、必要となっている。居住者との協働方式、居住者出資の可能性も含めて検討していく。
- ・商業床価格の低減、低利融資の実現など、企業グループ、金融機関等とのエリアマネジメントに関する支援のあり方等、具体面での検討が必要になっている。
- ・収支の改善、まち育て活動資金の確保のためには、可能な限り低利な資金調達が望ましい。国、県、市からのエリアマネジメント組織への長期・低利融資の実施が望まれる。公共は、エリアマネジメント組織を支援することで、資産劣化が防がれ、固定資産税等の税収増加に結びつくという効果が期待できる。
- ・第２コア建設に関するマネジメントを含む財団の活動に対応する人材の確保が求められている。さらに、商業床のPMに関する知識や経験を備えた優秀な人材の確保も不可欠になっている。
- ・優秀な人材を確保するためにも、財団の安定的な一定額以上の収入の確保が不可欠になっている。
- ・商業床の譲渡価格、今後の住宅事業者グループの役割等関係機関間での合意形成のための調整が企業庁解散までに加速することが予測される。また、財団の活動資金確保のため、駐車場用地処分などの具体的な可能性についても企業庁と千葉市を含めた関係者との間で検討が必要になっている。

2) 住宅事業者や千葉県企業庁・千葉市との定期的な会合による情報交換と住民意向との調整

- ・幕張ベイタウン自治会連合会と千葉県企業庁、千葉市、千葉県住宅供給公社、都市再生機構、住宅事業者の6者は、平成19年度より「あり方研究会」を開催し検討を重ねている。今年度も「あり方研究会」での全体的な協議を継続的に行った。
- ・今年度の検討課題は、「住民協議会について」、「管理運営組織について」及び「専門者評議会」についての3点。「住民協議会について」は、①委員構成、②議決方法、③街並み景観保全などの課題について更なる検討を進めた。「管理運営組織について」は、管理運営組織の業務内容について①街の維持管理をテーマに公共公益施設の受委託方法（指定管理者制度等）②賃貸資産の維持管理をテーマに賃貸商業業務施設の資産集約方法及び組織形態についての検討を進めた。「専門者評議会」については、管理運営組織、住民協議会の組織形態によりアドバイスやチェックを行う専門者評議会のあり方が変わるため両組織の検討後にあらたに検討することとした。
- ・住宅事業者による分科会では管理運営組織の業務として考えられる公共公益施設の維持管理や賃貸商業業務施設の維持管理を検討した。
- ・公共公益施設の維持管理については、道路・公園・駐車場といった公共施設は地方自治法244条に規定される「公の施設」であるため、公の施設の管理方法として全国的にも普及している『指定管理者制度（地方自治法）』に着目した。また、市への移管後も現状の管理レベルを維持することを前提に問題となる課題について検討した。

表3 指定管理者制度の導入の流れ

i) 条例の制定	対象となる公の施設の設置管理条例を制定
ii) 指定管理者の募集	募集要項等を作成し広報誌等により募集する
iii) 審査・選定	選定委員会を開催し、候補者を選定する
iv) 指定の議決	施設の名称、指定管理者の名称、指定期間について議会の議決が必要
v) 協定の締結	指定管理者に行わせる業務の細目事項について協定を締結する
vi) 指定管理者による管理運営	

表4 「指定管理者制度」と、従来の「管理委託制度」の違い

	指定管理者制度	管理委託制度
市が施設の管理を行わせることができる者	・住宅事業者を含む幅広い団体（個人は除く）	・市の出資法人のうち一定要件を満たすもの（1/2以上出資等） ・公共団体（地方公共団体等） ・公共的団体（農協、生協、自治会等）
権限と業務の範囲	・市の指定を受けた指定管理者が施設の管理を代行する。 ・条例に基づき指定管理者も使用の許可を行うことができる。 ・市は、指定管理者に対して必要に応じて指示等を行う。	・市の管理権限の下で契約に基づき具体的な管理の事務・業務を管理受託者が執行 ・施設の管理権限および責任は施設の設置者である市が引き続き有し、施設の使用許可権限は委託できない。
条例で規定する内容	・指定の手続き ・業務の具体的範囲 ・管理の基準	・委託の条件 ・管理受託者等
市と管理者の関係	・指定	・委託契約

- ・商業業務施設などの賃貸資産の維持管理については、賃貸商業資産を一体管理する手法として新たに作る管理運営組織に賃貸資産を集約することについて検討した。幕張ベイタウンでは住宅事業者は分譲事業と住宅床、商業床の賃貸事業をおこなっており、それぞれの資産についての評価を運用面、運営面で行ったところ、どのような店舗を誘致していくかについて、管理運営組織がバランスをとって運営すべきと考えられること、住宅についてはUR都市機構・千葉県住宅供給公社の借家が約1,700戸供給されていること等から店舗のほうが優先度が高い前提で検討を進めた。
- ・ここでも、SPCの組成による管理運営組織が検討されている。今後、店舗の資産評価の詳細、SPCの組成方法（特にエクイティ部分の大きさ等）、住宅部分の資産売却の可能性、管理運営組織のその他の収入源の確保、借地権に関する検討等をさらに進めていくことが確認された。

表5 あり方研究会構成

	区 分	職 名
研究会	会 長	千葉県企業庁地域整備部幕張新都心整備課長
	委 員	住民代表2名
		住宅事業者2名
		千葉市企画調整局政策調整課長
幹事会	座 長	千葉県企業庁地域整備部幕張新都心整備課住宅地区建設室長
	幹 事	住民代表若干名（2名＋自由参加）
		民間住宅事業者2名、都市再生機構、千葉県住宅供給公社
		千葉市関係課の長

- ・「街並み」という景観の観点から、千葉市都市景観デザイン室と協議に着手、市が策定中の景観計画や過去の条例を参考に、ベイタウンにおける景観の活用を検討した。例えば、ベイタウンを都市景観デザイン推進地区の指定を受けるという具体的な活用方策については、地区内の関係住民が都市景観の形成を推進する活動を行うことを目的とした「都市景観デザイン市民団体」を作ることが必要となっており、今後体制整備が望まれる住民協議会が認定されることによる手法も検討のひとつとして挙げた。

図3 幕張ベイタウンでの景観推進地区の活用

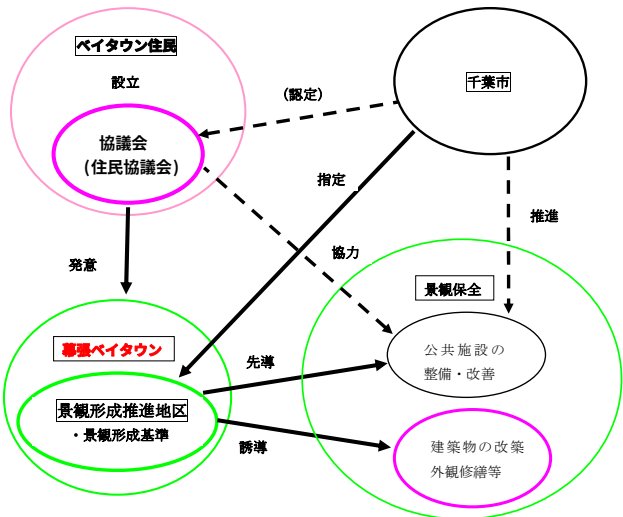
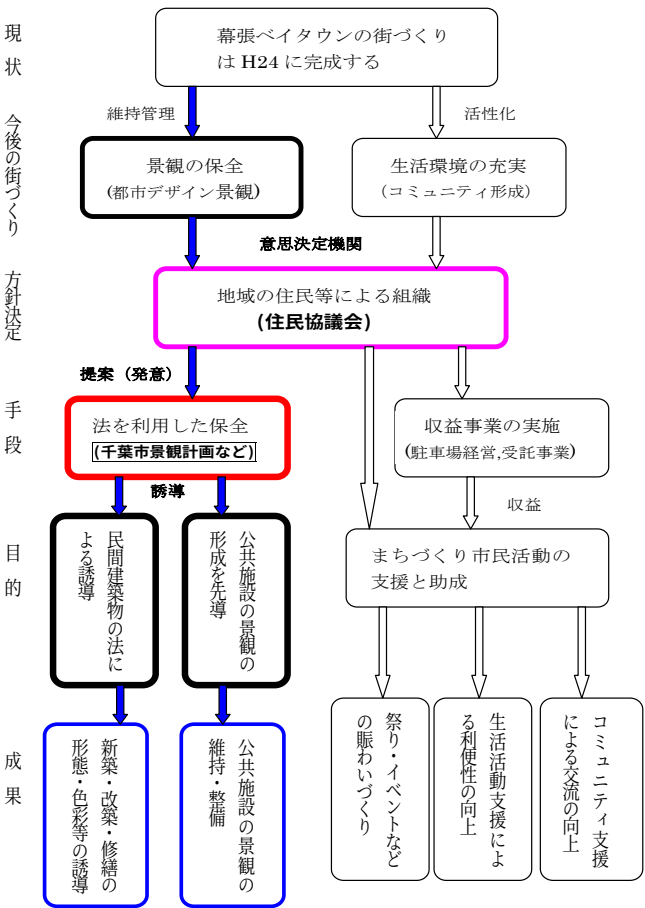


図4 幕張ベイタウンの景観保全の考え方



3) 幕張ベイタウン住民協議会準備会を中心とした活動

①幕張ベイタウン協議会ニュース(ベイタウンまち育て)発行

- ・都市デザインガイドラインの紹介、シンポジウム報告、「まち育て」をキーワードにしたベイタウンにおける諸活動の紹介等、住民への周知広報活動としてベイタウンの全戸（約 8,200 戸）配布を実施。2 月末までに計 2 号を発行。都市デザインがベイタウンの価値の 1 つを形成していることやその維持・管理のためのエリアマネジメント及び住民がエリアマネジメントの主体となっていく必要性について周知を図った。
- ・ニュース配布にあたっては、昨年に引き続き、各戸郵便ポストへの投函による配布を、協議会作業部会のメンバーを中心に、住民や管理組合等の協力も得ながら行った。

表 6 協議会ニュースの内容

号	発行日	主な内容
第 6 号	平成 21 年 10 月 11 日	1 面：ベイタウンの街並みは私たちの「資産」 2 面：ベイタウンの景観を考える。 ～千葉市景観計画（仮称）をきっかけに～ 3 面：（Ⅱ） 4 面：協議会設立準備会に関する活動報告
第 7 号	平成 22 年 2 月 28 日	1 面：シンポジウム開催報告 2 面：基調講演「多主体連携のアーバンデザイン」要旨 3 面：パネルディスカッション要旨 4 面：ベイタウン三十六景募集、千葉市景観計画

図 5 ベイタウンの街区配置図

幕張ベイタウンの概況	
事業主体	千葉県企業庁
計画面積	約 94ha
人口	約 23,000 人 (計画居住人口 約 26,000 人)
住宅戸数	約 8,190 戸 (計画住宅戸数 約 9,400 戸)
整備済街区	37 街区
未整備街区	3 街区
平成 22 年 2 月末現在	



バイタウンまち育て 専強バイタウン協議会ニュース 7号 発行責任者(仮称)専強バイタウン協議会設立準備会/専強バイタウン自治会連合会 平成22年2月28日



パネリストディスカッションの風景

二月二十日、バイタウンまち育てシンポジウム「〇〇」が、パネリストディスカッションの風景として、会場に用いられた写真が掲載されています。



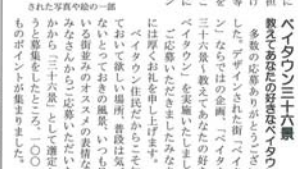
佐藤先生の質問に応える会場のみなさん

まち育てシンポジウム「〇〇」を開催しました ステキな街並み・人のつながり 「見たい!」このまちの未来

二月二十日、バイタウンまち育てシンポジウム「〇〇」が、パネリストディスカッションの風景として、会場に用いられた写真が掲載されています。

バイタウンシンポジウム2010 <参加者アンケートより> シンポジウム参加者アンケートをいただきました。31名の方から回答をいただきましたのでご紹介いたします。 Q1:バイタウンの価値はありますか? ①好き58% ②大好き59% Q2:バイタウンの生活利便性は高いですか? ①とても良い53% ②良い52% Q3:子育て環境としてはいいですか? ①良い51% ②とても良い52% Q4:高齢者にとって暮らしやすい環境ですか? ①良い53% ②普通52% ③悪い19% Q5:人付き合いやすい環境ですか? ①普通53% ②良い52%

バイタウンシンポジウム2010のアンケート結果は、参加者の多くがバイタウンの価値を高く評価していることがわかりました。特に子育て環境と人付き合いの面で高い評価が得られました。



今回の企画は、フォトコンテストで選ばれた写真が、シンポジウムの会場に展示されました。参加者は、写真を通してまちの風景や人々の生活の様子を堪能することができました。

シンポジウムでは、パネリストのディスカッションが盛況で進みました。参加者は、まちの未来について熱く意見を交わすことができました。

このニュースは、一般社団法人 住いまちづくり財団(中支店)が実施した「長期優良住宅等推進事業」の支援を受けて発行したものです。

バイタウンまち育て 専強バイタウン協議会ニュース 7号 発行責任者(仮称)専強バイタウン協議会設立準備会/専強バイタウン自治会連合会 平成22年2月28日

住宅の設計が関わっており、日本の住宅設計の現状について、パネリストのディスカッションが盛況で進みました。

パネリストのディスカッションでは、まちの未来について熱く意見を交わすことができました。

シンポジウムでは、パネリストのディスカッションが盛況で進みました。

まち育てシンポジウム「〇〇」を開催しました。ステキな街並み・人のつながり。このまちの未来を見たい!

シンポジウムでは、パネリストのディスカッションが盛況で進みました。

シンポジウムでは、パネリストのディスカッションが盛況で進みました。

バイタウンまち育て 専強バイタウン協議会ニュース 7号 発行責任者(仮称)専強バイタウン協議会設立準備会/専強バイタウン自治会連合会 平成22年2月28日

まち育てシンポジウム「〇〇」を開催しました。ステキな街並み・人のつながり。このまちの未来を見たい!

シンポジウムでは、パネリストのディスカッションが盛況で進みました。

シンポジウムでは、パネリストのディスカッションが盛況で進みました。

まち育てシンポジウム「〇〇」を開催しました。ステキな街並み・人のつながり。このまちの未来を見たい!

シンポジウムでは、パネリストのディスカッションが盛況で進みました。

シンポジウムでは、パネリストのディスカッションが盛況で進みました。

②シンポジウム(会場:幕張ベイタウンコア ホール)

●まち育てシンポジウム 2010「ステキな街並み・人のつながり～見つけたい！このまちでの住まい方」

(2月20日 参加者約130名)

- ・住民に対するエリアマネジメントの必要性を、これまでとは違うアプローチとして、千葉市が策定中の景観計画とタイミングを合わせてシンポジウムを開催した。本シンポジウムはデザインガイドラインに基づいた景観形成・「街のデザイン」に着目し、住民自身が「デザインされた街」を再認識するとともに、そこで暮らすことへの理解を深めることを主眼に、将来の維持管理に対する意識や関心へとつなげることを目的とした。
- ・第一部は、早稲田大学理工学術院教授で日本建築学会会長・佐藤滋さんが「多主体連携のアーバンデザイン」と題し、1990年に整備されたベイタウンプロジェクトが体现していた時代を解説。企業庁・住宅事業者・設計者とさまざまな主体がデザインしたベイタウンを、現代にシンボライズする空間へと育てる主役は住民であると、写真や会場への問いかけを交えながら基調講演を行った。
- ・基調講演に先立ち、筑波大学大学院生でベイタウンをフィールドに研究している久保倫子さんから「居住地選択に関する意志決定～なぜベイタウンを選びましたか」と題し、130名もの居住者へのヒアリング結果からベイタウンを選んだ理由を分析した研究結果の報告を行った。
- ・第二部では、千葉市都市景観デザイン室長の須藤明夫さんより「千葉市が進める景観づくり」として、策定中の景観計画の途中経過が報告された。続くパネルディスカッションは、「ベイタウンがなぜステキなまちなのか～デザインされた街で暮らしをデザインしよう！」をテーマに南條洋雄さん(建築家)、村木美貴さん(千葉大学大学院准教授)、神谷秀美さん(パティオス9番街在住)に佐藤滋さんを加えた4名をパネリストとして会場とのやり取りを交えた活発な議論を展開した。
- ・ベイタウンの優れたデザインの環境を如何に活かすのか、まちが好きだという素敵な実感、居場所がある街というハードとソフトが両立したまちというのがベイタウンに対する各パネリストの共通した意見。一方、徐々に進んでいる居住者の高齢化など時代の変化に上手に対応する方策を含めて、企業庁が担っていた機能を住民がどう受け継ぐか、デザインガイドライン等を千葉市の景観づくりとの連携を考えながらどう継承していくか、これからの住民力が試される時期にきていることが今後の課題として提起された。

写真6 シンポジウムの様子



表7 シンポジウム参加者アンケート結果
(回答者数 37)

01: ベイタウンの街並みは好きですか？

①好き (58%) ②大好き (29%)

Q2：ベイタウンの生活利便性はよいでしょうか？

①とても良い(38%) ②良い(29%)

Q3：子育て環境としてはよいでしょうか？

①良い(51%) ②とても良い(32%)

04：高齢者にとって暮らしやすい街ですか？

①良い(35%) ②普通(32%) ③悪い(19%)

Q5：人付き合いがしやすい街ですか？

①普通(35%) ②良い(32%)

表8 参加者からの自由意見など（抜粋）

- ・ある程度景観に統一感があり、外部に自慢できるきれいな街である。
- ・この地区を市に移管するということで問題になっている。今の街の状態を維持して欲しい。
- ・学校がまちの学校になっている（住民の関わり、見守り）。
- ・ゆったりとした幅員の道路と沿道の建物が一体にデザインされた街並み（特に中層街区）。
- ・建物が個性的であり、電柱がない。
- ・買い物ができるお店が少ない。にぎわいが足りない。
- ・多様な方々が住んでいながら、古い人・新しい人等の差がなくフラットに付き合える。
- ・40～60代前半のご婦人の街づくりへの参加が必要。
- ・よそからベイタウンに来ると「淋しいまち」といわれる。
- ・高齢者・介護施設がない。
- ・仏（建物、道路、公園等のハード）造って、魂（住民自らが街を美しく保とうとする心）入れず。
- ・「ベイタウン」という街の名前が、住居表示と使われていることが良い。
- ・街としての完成度が高いので、商業を取り入れる際のバランスが難しそう。

写真8 朝日新聞千葉版
(平成22年2月18日)掲載記事

写真7 シンポジウムチラシ

[illegible]

ベイタウン 舞台に
住み方探る シンポ

20日、千葉
千葉市美浜区打瀬のマンシ
ョン街「第Ⅱベイタウン」を
舞台に「デザインされた街」
での住方を探るシンポジウ
ム「フナキな街並み・人のつ
ながり」が、20日午後1時半
から同「ウイン」の「コア」で
開かれる。建築家やまちづく
りの専門家による議論の中
から、新しいまちの育て方を
考える。入場無料。

ベイタウンは95年に入居開
始。住居をまちを創作するこ
うに「コア」セプトにより、建物
や街並みだけでなく、街灯にい
たるすべてがデザインされた
極めてユニークな住宅地とし
て注目されている。

シンポでは早大理工学術院
教授江本建築学会会長の佐
藤滋さんが「多主体連携のア
ーバニズム」と題して基
調講演。筑波大学大学院生で
本学術振興会特別研究員の日
保倫子さんは、住民130人
から聞いた「ベイタウンを選
んだ理由」を報告する。また
佐藤さんは「ベイタウンを手が
けた建築家・南條洋雄さんら
4人による「ネルディスキャ
ション」では、デザインされた
街の暮らし方を話し合う。

問い合わせはtbt-machi
@kaiyogroups.jp。

③ベイトウン三十六景の選定

- ・デザインガイドラインにしたがって整備されたベイトウンの街並みや景観について、住民の視点からその景観維持への意識付けを図るため、ベイトウンに存在する街並みや建築物等、総合的に良好な景観を創出している場所や風景を住民から募集し「三十六景」と称する景観材料を集めた。今後は集まったベイトウンをPRしていくツールの活用へと連携させることを想定している。
- ・「景観」をキーワードにベイトウンに住むことのよさへの再認識を促す。2万人を超える規模となった街でありながら、ベイトウンの街づくりコンセプトを知らない住民も多く、今後住民が維持管理に主体的に関わることへの基本的な理解へとつなげることを目的とした。
- ・平成22年1月17日から2月14日を応募期間とした。周知にあたっては、幕張ベイトウン自治会連合会ホームページでの告知、応募概要、応募用紙の全戸配布の他、子ども向けチラシも作成し、地域内小学校、中学校を通じて児童・生徒への配布を行った。この企画にあたっては千葉県企業庁、千葉市、千葉市教育委員会の行政機関の後援も得ている。特に景観計画策定中の千葉市とは、景観推進地区指定（前述）による景観保全型エリアマネジメントについても協力を進めている。
- ・今回の企画は、フォトコンテストとして応募作品で優劣をつけるのではなく、「何を、どこを」を対象に、「どこから」見た景観や風景かを選ぶとしたために、応募者には戸惑いがみられたが、結果として幅広い年齢層から写真や絵などが思い思いの表現が添付されて100ヶ所を超えるポイントが住民から寄せられた。
- ・今後は選考委員を中心に、「三十六景」の数字にこだわらない活用方策を念頭においた選定を行う。
- ・「三十六景」を選定するためキーワードとして、ベイトウン全景やベイトウンの街並み等14を設定した。最も多かったキーワードは街並みで69件、次いでベイトウンから眺める富士山、夕日などが31件集まった。
- ・視点場については、普段の街を歩く際からの視点が多いほか、中学校の校庭から見通した海への景観と併せて、ベイトウンから見える「海」の評価が多かった。また、高層棟ならではの自宅から見渡せる景観を応募したものも見られた。

写真9 応募作品（一部）



写真10 募集チラシ

みんな募集
してね！

ベイトウン 三十六景

ベイトウンにとって、大切な・守ってほしい景観（景色・よい眺め）を調べるため、みんなの意見と写真・絵を大募集！！

みんなの好きなベイトウンのお気に入りの景色や、自慢の景観をおしえてください！

応募するもの

ベイトウンの中で所載だと想うスポット、絵画など、あなたのお気に入りの景色を教えてください。
(印刷・複製・塗りかき絵画・お絵の具など、何でもOKです)

選 定

私たちにとって大切な景観を選びます。

募集期間 平成22年1月17日(日)～2月14日(日)

賞品 ベイトウンの商店会で使える商品券

応募先 郵送または専用の応募用ポストで応募ください

応募の条件
 〒261-0013
 千葉県千葉市美浜区打瀬2-6 (パティオス4番館)
 郵便ベイトウン郵便局内ベイトウン三十六景募集係

集約時期 ベイトウンコアに設置してある応募用ポスト

応募のしかた

- 応募用紙にどこで何を見たか、見た場所などを書く。
- 応募したい景観、絵画の写真をとるか、そこからの眺めを絵に描く。
- 封筒に入れてポストへ入れるか、ベイトウン・コアに置いてある専用のポストからも応募できます。

発表 平成22年3月初旬に選考会で並び、発表する予定です

応募用紙はコアの応募用ポストの近くに置いてあります。また、下記のアドレスから、ダウンロードもできます。
<http://baytown.ne.jp/> (検索・リンク・設定するメニュー)

主催 幕張ベイトウン自治会連合会、后援 千葉市、千葉県企業庁、千葉県教育委員会、協賛 千葉市企業庁、千葉市、千葉県企業庁、協賛 千葉市企業庁

表9 ベイタウン三十六景キーワード分類

分類No.	分類	応募（例）	応募数
1	ベイタウン全景	・ マリンフォートから京葉線を望むまっすぐな道 ・ 自宅窓から見えるベイタウンの街並みと海	14
2	街並み	・ バレンタイン通りマロニエ（ベニトチノキ） ・ 帰宅途中に見上げるパークタワーとシータワー	69
3	公園（植栽、街路樹、遊具）	打瀬中学校校庭を巡る半周にある憩いの庭	22
4	中庭	パティオス 11 番街・中庭	4
5	学校	打瀬小学校アリーナ	3
6	校庭	家から見える小学生たちの声と日の光	4
7	店	バレエ教室ピエニュの飾り	5
8	イベント（季節、お祭り）	ベイタウン祭りの中央プロムナード	12
9	街のディテール、オブジェ	プロムナードにある 1 2 星座の飾りの中のしし座	9
10	ベイタウンコア		1
11	バス、乗り物	黄色いバス	2
12	街の外部の風景（富士山、夕日、花火、マリスタ、船、海）	打瀬中 2－6 の教室から 冬至の日のみなどみらいに日没サンセット	31
13	夕日（を背景にした街・建物）	夕日と一緒に見える富士山	7
14	自然（動物・鳥）	家から見る冬の木々（13 番街）	3

3. 活動効果

(1) 活動効果

幕張ベイタウンは、平成24年度末の事業完成・千葉県企業庁の解散を控え、計画の基本理念の一つである「住宅や街の総合的な管理・運営システムが確立された住宅地」に必要とされるトータルな管理・運営体制を担う「管理運営機構」の創設を目指し、平成19年度から千葉県企業庁の旗振りによる住民代表、住宅事業者、千葉市により構成される「あり方研究会」を立ち上げ、「管理運営機構」創設に向けた検討課題の研究を続けてきた。

これまで、維持管理に向けた現状把握と将来にわたる街全体の適正な管理運営のあり方について検討が重ねられ、街の一元管理を行う「管理運営機構」と関連する組織の方向性が示されるなか、住民側としては、その意向集約と反映の方法をエリアマネジメントの観点から必要な関わりをもつ住民組織体制の整備を目指して活動を行うとともに、「管理運営機構」の設立促進を図ってきた。

ベイタウン全体の管理運営に係る組織の設立が促進されると、住民の積極的な関わりをもったベイタウンの高水準な公共施設の維持が可能となる。また、管理運営組織が組成されることで、商業施設と駐車場の関係などベイタウン内の交通問題などを含め、日常生活において直面しているまちの課題解決に向けた住民とともに取り組むまちのマネジメントのあり方やルールづくりの構築など幅広い効果につながるものと考えている。

また、管理運営組織は、公共公益施設の維持管理や賃貸商業業務施設の維持管理について「指定管理者制度（地方自治法）」を活用して、住民協議会の協力を得て管理運営組織が業務として公共施設（道路・公園・駐車場等）の維持管理を行うなどにより、千葉市への移管後も現状の管理レベルを維持することを前提としているが、将来住民拠点施設として千葉県企業庁と千葉市が建設を協議している第2幕張ベイタウンコアについても、住民協議会がその施設管理やベイタウン全体への情報発信提供基地としての役割を担うことで、エリアマネジメント拠点に住民が永続的に関与し続ける仕組みを構築することにつながるものと考えている。

(2) 団体内・外の評価

今回の幕張ベイタウンでのまち育て活動のタイミングと同時期にベイタウンを含む幕張新都心全体が20年を迎えた。幕張新都心自体、千葉県が主体となって埋め立て地を計画的なまちづくりとして事業が進められてきたものの、当初計画どおりの進捗とはならず、変更を重ねて現在に至っていることからその検証と課題がさまざまなメディアで行われてきた。ベイタウンも幕張新都心の中の住宅地であることから、住民主体の活動が行われていることが着目され、記事として取り上げられている。

なお、異和夫京都大学名誉教授を団長とする関西団地再生研究会から視察の申し入れがあり、交流会を開催、さまざまな意見交換を行うことができたのも、外部から注目されているところと認識させられたところである。

写真 11 日本経済新聞千葉版
(平成 21 年 10 月 9 日) 掲載記事



写真 12 朝日新聞千葉版
(平成 21 年 10 月 27 日) 掲載記事



① 具体的な組織体制づくりと関係者調整

- 千葉県企業庁を中心とするあり方研究会において、エリアマネジメントの中核組織となるべき管理運営機構の検討を行ってきたが、昨今の経済環境の悪化により千葉県企業庁の解散に向けた資産売却が進まない状況となり、加えて住宅事業者においても各社の経営環境にも余裕がなくなり、管理運営組織の立ち上げに向けた積極的な検討を図ることが難しくなった。主体となる管理運営組織がやや迷走をしているところであるため、住民側の関わり方の主軸が定まらず、協議会設立への具体的検討作業もスローダウンしかけている。本来は、平成19年度、平成20年度と検討を重ね、次年度にて協議会立ち上げの総仕上げの年と目論んでいたが、上記経緯で目標スケジュールの変更が余儀なくされる見通しである。
- 一方で、エリアマネジメント組織の検討にあたっては、管理運営組織が主となり、住民側組織を従

として検討を進めることがやや厳しい現在の状況において、将来そのまま持続可能な住民活動へと展開できる基盤づくりを念頭に、エリアマネジメント実施時には、管理運営組織と住民組織が協働できるよう、これまでの住民意識啓発を継続し、体制基盤を整備する必要があると考えている。

- ・昨年を含めシンポジウムは4回開催し、参加者の多くは興味の持つ者の顔ぶれになりがちであり、幅広い議論が難しくなっている。今後、例えばまち育てニュース配布時に戸別訪問して呼びかけることや、今年度も企画検討がされたマンション別管理組合や自治会への出前講座の開催などにより、一層の啓発活動を行い、隠れたニーズや意見を拾うことを考えていきたい。

②持続可能な住民検討組織づくり

- ・協議会準備会の街区代表者（窓口）を選定し、自治会連合会へ届けているものの、年度代わりによる役員交代によってきちんと引き継がれないままのケースが見受けられる。全戸配布による情報発信などでは、まだまだ活動への理解が深まっていない現状としては認識すべき点である。
- ・街区によっては、活動が継続されにくい実情を踏まえ、マンションの大規模修繕時に行う専門委員会制度と同様な組織づくりを目指すことで、顔ぶれの変わらない担当選出を検討し、組織基盤の継続性を確立させたい。

5. 今後の展開

- ・昨今の経済環境の悪化影響を受け、ベイトOWNにおけるエリアマネジメントの実施主体の設立が難航している状況ではあるが、住民側の活動としては、これまでの街の評価・価値を維持するために、必要な維持管理のあり方について検討を続け、幅広い住民からの理解を得るよう従来の活動を継続していく。
- ・来年度以降、エリアマネジメントの中で住民が果たすべき役割、住宅事業者との連携方策等を個別街区との対話、インターネットによる双方向の情報交換等の新たな周知方法を通じて住民の関心や問題意識、情報を共有することに努める。
- ・専門家による管理運営組織の事業スキームの提案をもとに、住民としての関わり方についても検証を深めていく必要がある。例えば、財団やSPCへの出資など、住民ができる関わり方やレベルについて、出来る限り専門家との意見交換を重ねるなど、住まい手の住民が主体となる道筋を見定めることであると考えている。
- ・景観の観点からの幕張ベイトOWNの街並み保全・デザインガイドラインの活用については、今後引き続き千葉市都市景観デザイン室との連携を欠かさず、タイムリーな景観計画の活用を視野にいれつつ、実務上発生すると考えられるベイトOWN住民側の何らかの制約やルール制定などに対する周知活動を行っていく。

■団体概要・担当者名			
団体設立時期		平成8年6月	
代表者名		遠山 孝行	
連絡先担当者		樺田 直樹	
連絡先	住所		
	メール	bt-machi@yahoogroups.jp	
ホームページ		http://www.baytown.ne.jp	