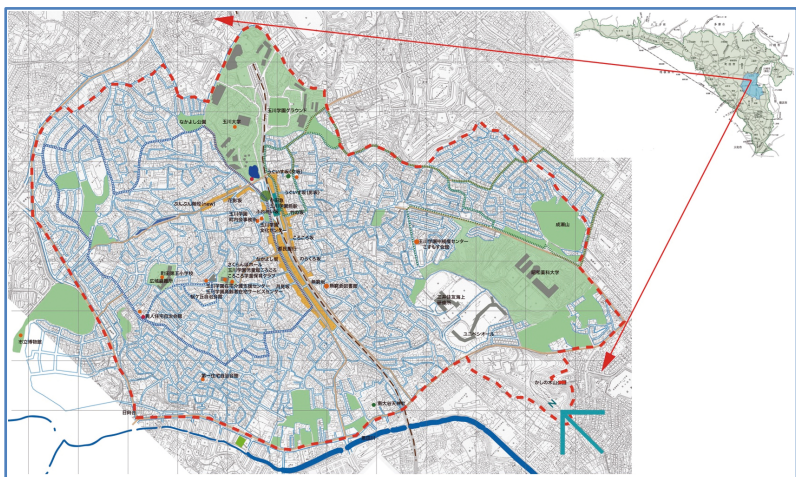


坂と階段の緑豊かな郊外住宅地が持続可能であり続けるための試み

玉川学園地区まちづくりの会

東京都町田市玉川学園

玉川学園地区まちづくりの会 設立と活動概要



玉川学園は、昭和4年に学校法人玉川学園の創設者・小原國芳氏が氏の理想とする「教育ムラ」をつくろうと始めた手づくりの学園まちで、戦後急発展し、今では約9000世帯2万人が暮らす住宅地です。1990年代以降、まちの至るところで開発が目立つようになり、まちづくりのルールを整備し開発事業者との地域協議に対応するために、町田市住みよい街づくり条例に基づく「街づくり市民団体」として2005年に発足しました。

玉川学園地域は、小田急線玉川学園駅を中心とする半径1.5km約220ヘクタールのエリアで、ヒダの細かい丘陵地に貼り付くように住宅が広がる急坂と階段が特徴の緑豊かな地域です。まち歩きやワークショップなどを企画して地域の在り方を地域住民と一緒に考える活動を続け、「まちづくり憲章」「まちづくり方針」「住みよいまちと暮らしのデザインガイド」にまとめて提案しました。その一部が2011年に玉川学園地区町内会自治会連合会により「建築協約」として制定されました。以来、玉川学園町内会と連携して宅地開発などの地域協議に対応してきています。

まちづくりの会は、建築関係者が多く参加する団体として、家の建て方や住み方に加え、地域の成り立ちや地形、歴史文化の特徴を活かした魅力ある「住み続けられるまち」を提案し、その実現を目指しています。そのためには、景観や歴史文化のみならず住環境を多方面から重層的に維持してエリアマネジメント活動として率先して手や足を動かし汗を流して実動することの必要を事々に共有し、地域の多様な団体や住民とまちの魅力やビジョンの共有を図りながら連携協働を進めています。

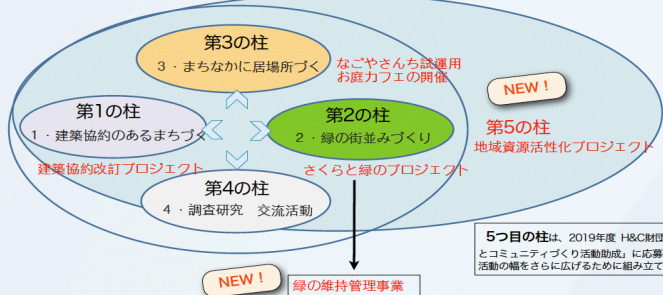
まちの緑を保守促進する活動（桜と緑のプロジェクト）では、調査研究、施策提案やイベント企画だけでなく、軽トラで各戸の落ち葉を集めて堆肥化し戻す活動なども始めています。2019年からは市の委託を受けた地域の広場の緑を維持管理する事業（下図参照）が加わりました。

地域資源活性化プロジェクトを始めた理由

一坂と階段の緑豊かな郊外住宅地が持続可能であり続けるために

玉川学園地区まちづくりの会 活動の5つの柱
(まちづくりの会 現在の活動の整理とH&Cプロジェクトの位置づけ)

4つの柱は、2017年度 一般財団法人住宅生産振興財団「住まいのまちなみコンクール」の受賞を受けて今後の活動を再確認し、支援金を得て活動を広げるために組み立てられました。



近年では、紳士協定である「建築協約」の限界もあり、また、めぼしい開発はし尽くされた感もあります。特に今後予想される人口減少や経済停滞社会の下では、既に地域にあるものを魅力ある資源として視点を変えて活かしていく工夫や姿勢が重要になると感じています。

玉川学園も郊外住宅地のご多聞に漏れず、代替わりや高齢化による空き家や空き家予備軍の存在を否が応でも意識せざるを得なくなってきています。こうした物件を地域の事情に無理解な事業者に渡さないための仕組みづくりや住み替え支援、地域住民による空き家や空きスペースの有効活用、面開発されずに発展した玉川学園地域に多い路地状敷地などの一部をみちコモン（沿道部分の一部をグランドカバーなどで緑化しベンチなどを置いてちょっとしたおしゃべりができる場所）とすることで緑環境を確保しながら井戸端会議のようなコミュニケーションのきっかけの場所にするといった新しい解釈のコモンズ可能空間の発見と実現など、小さな活動からエリアマネジメント実践の手がかりにしていきたいということが、2018年より、従来の活動の4本の柱に加えて、第5の柱（左図）として地域資源活性化プロジェクトを始めた理由です。

地域資源活性化プロジェクトとして実行してきたこと

○ 空き家調査とデータベース化の実施

私達ができる空き家や空きスペースの調査や有効活用は、地域との信頼関係が築けている関係が前提！との実感から、**顔の見える関係の空き家**（近隣住民や福祉活動団体などの関係が築けていた持ち主の元住まいであったり、元住民のゆくえが判る空き家）を対象に調査しました。

○ 空き家の試し運用と空き家相談の仕組みの模索

建て替え条件が整わず空き家になっていた建物の活用機会を得て、地域の有志で2017~2019年まで試し運用をしてきました。その結果、場所貸しだけでは安定的な運用は難しいことや利用者の選別（ある程度の顔の見える関係ができて利用することや活用趣旨の共有）、貸主との信頼関係と趣旨共有の上での賃借、近隣住民の理解の必要など、試し運用により空き家活用のポイントが見えてきました。

○ 空き家予備軍へのチラシや新聞の作成

空き家タイムズ

住みつけばら

まちづくりの会では...
こんなこと、やっています！

5ヶ月の住みつけばら
この時に取っている施策や環境を「賃借」として見直すrethink?

2019年10月26日(土) 13:00~16:00
第1弾！ 2丁目 榎葉住宅ギャラリー&お庭
茶話会 + 倉庫ギャラリーの話題も...

2019年11月16日(土) 13:00~16:00
第2弾！ 4丁目 木村実理子宅駐車場
茶話会 + 空き家や庭のみどりの話題も...

2019年11月17日(日) 13:00~16:00
第3弾！ 2丁目 池田見一・理想宅駐車場
茶話会 + 倉庫の話題も...

2019年11月30日(土) 13:00~16:00
第4弾！ 7丁目 秋田史津香宅お庭
茶話会 + 子育て活動の話題も...

2019年12月1日(日) 13:00~16:00
第5弾！ 7丁目 井上子宅近くみづ山本宅駐車場
茶話会 + 空き家や庭のみどりの話題も...

玉川学園地区まちづくりの会
まちかど通信 2021.02 第2号

○ 「みちコモン」化の候補地調査とデータベース化の実施

高齢化や共働きなど生活の変化による緑の管理の負担感の増加やミニ開発の進行で、地域の緑が減り高いコンクリート擁壁が増えています。せめて、まちなかの効果的な場所に管理がほぼ不要な緑を植えて、道を歩いて感じる（視野に入る）緑だけでも維持できないか。玉川学園は坂が多い上に開発時の区画が大きく面開発されていないため、切り売りによる路地状の長いアプローチの家や、道から家まで階段で上がるような家が点在しています。道沿いの敷地の一部を「**街路の膨らみ**」のようにグランドカバーで緑化し椅子などを置けば、廻りの家のプライバシーに影響なく緑を感じておしゃべりできるような場所を生み出すことができるのでは？ **散歩も楽しくなるのでは？**と考え、これを「みちコモン」と呼ぶことにしました。ゆくゆくは、緑好きな住民有志によるちょっとしたお小遣い稼ぎとコミュニケーションの機会を兼ねた緑の維持管理活動にして事業化する「**緑のファンド事業**」を立ち上げられないかと思っています。まずは「みちコモン」の候補地をデータ&マップ化し、共有のためのまち歩きを実施しました。

○ 地道な「顔の見える関係」を築くためのイベントの開催

お庭カフェ

2019年10月26日(土) 13:00~16:00
第1弾！ 2丁目 榎葉住宅ギャラリー&お庭
茶話会 + 倉庫ギャラリーの話題も...

2019年11月16日(土) 13:00~16:00
第2弾！ 4丁目 木村実理子宅駐車場
茶話会 + 空き家や庭のみどりの話題も...

2019年11月17日(日) 13:00~16:00
第3弾！ 2丁目 池田見一・理想宅駐車場
茶話会 + 倉庫の話題も...

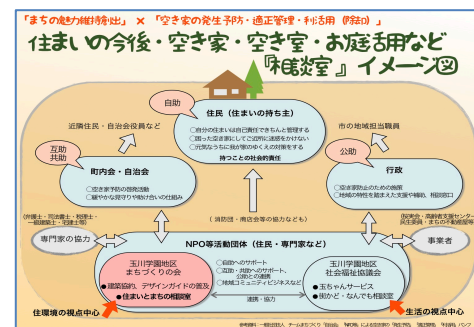
2019年11月30日(土) 13:00~16:00
第4弾！ 7丁目 秋田史津香宅お庭
茶話会 + 子育て活動の話題も...

2019年12月1日(日) 13:00~16:00
第5弾！ 7丁目 井上子宅近くみづ山本宅駐車場
茶話会 + 空き家や庭のみどりの話題も...

地域で顔の見える関係を築けよう！
コミュニケーション施設
ご近所さん会 お庭カフェ
2021年5月22日(日) 13:00~16:00頃
デモストレーションのりま！

2018年から「お庭カフェ」と称して始めました。2020年からは**地域の主要な団体との連携が具体化**し、2021年度からは「ご近所さん会 お庭カフェ」として地域で予算化され、玉川学園町内会、玉川学園地区社会福祉協議会、町田市第3高齢者支援センター、まちづくりの会・地域資源活性化プロジェクトの共同事業に発展しました。

○ 地域の多様な団体との交流と協働



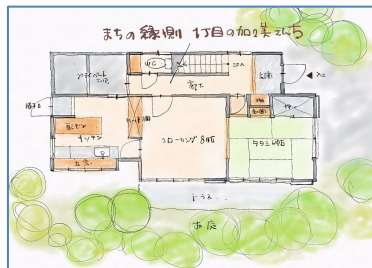
2018年から「**縁会議**」と題した気軽に参加できる集まりを企画。地域で活動する様々な団体に呼びかけ、ざっくばらんな交流を通じた情報やアイデアの交換と地域課題共有の場としてきました。参加メンバーは、アート・福祉・子育てやPTAグループ、町内会環境部、地域在住の論説委員や研究者、作家、イベンターなど多様な人たちが入れ替わり立ち代わり、時には近隣地域の活動仲間や起業家も顔を見せます。ここでの顔合わせが活動連携や協働のきっかけにもなり、活きたつながりが広がってきています。

新聞は、町内会の回覧板や地域の活動団体に配布するだけでなく、市役所や市の玉川学園出張所、地域の学校、医院やお店の一部にも置いてもらったり貼ってもらい、活動趣旨の周知に努めました。

「まちかどなんでも相談」と題した玉川学園地区社会福祉協議会と連携した相談会も始まっています。

2020年暮れから見えてきた明るい兆し

○ 空き家提供の申し出 → 空き家活用と活動拠点の実現



啓発チラシや新聞をみて共感された方から空き家提供の申し出をいただき、手直しや維持運営、企画等を有志で話し合い、資金とアイデアを出し合って、今夏無事オープンしました。オープンに向けては、近隣周知と更なる有志の発掘も兼ねてお掃除ワークショップ、ペンキ塗りワークショップを企画実施しました。盛況で嬉しい驚きでした。

特定の目的や団体だけが使うのではなく、**地域や近隣の「多様な方達の居場所」**になれるよう、関わる人たちが主体的に企画して利用してくれるよう運営していきます。

○ 街並みを崩さない売り方の相談 → 購入者は敷地価値の判る人！

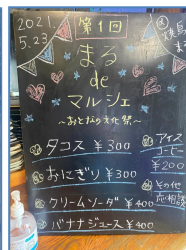
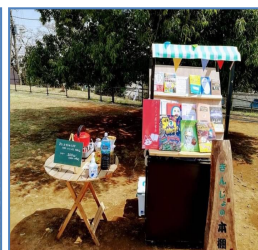


実家を相続した娘さんから啓発チラシを見て「街並みを崩さない売り方」の相談を受け、敷地分割せず緑や地形など場所の特徴を活かし近隣に配慮した建て方を計画する場合には大幅値引きに応じよう、当初はレインズには登録せず、物件のアピールポイントと売上の趣旨をつけた説明書を作成して地元の不動産屋さんや関係者のネットワークで顔の見える方に売り出そうということにしました。これをきっかけに懸案であった**地元の不動産屋さんとの連携が実現**しました。その上なんと！購入者は、建設後の風景が読める都市づくりの研究者でした！

○ まちを日常的に使いこなす人たちが増えてきた！

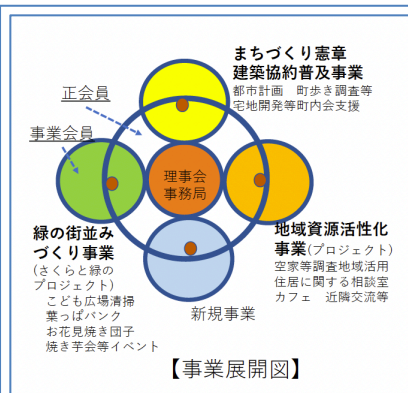
家の前に定期的におすすめの本を並べて、本棚が設置してある場所などでどこで借りてどこで返してもいいという「きんじょの本棚」や、家の前やお店の駐車場に屋台を出して自作のベーグルや干物、野菜や手作り品などを売って交流を楽しむ人達が現れ出しました。今では、まちのあちこちで開催されています。

イベントだけでなく、**日常的にまちを楽しく使いこなそう**という機運が広がっているのを実感しています。



今後の活動へ向けて

地域資源活性化プロジェクトでは、空き家にしないための事前対策を詰め実行してもらうために、啓発イベントや勉強会・相談会の実施、良心的に対処できる専門家ネットワークの構築といった**相談体制づくり**を実現していきたい。近い将来には、子育て世帯と高齢世帯の住み替え支援や大工・塗装・左官・植木など家やまちのメンテナンスが得意な人達と協働した**チョボラ修理**や**修景支援**ができないかとも考えています。また、地域の活動団体や市役所各課との連携が進む中で、地域ビジョンの共有と効果的な協働の仕方や役割分担を整えていきたい、住民自らが地域のために自主的に動くことが生き甲斐に繋がると気付ける機運を広げたいと思っています。



○ NPO法人登録申請中です！（10月東京都認可予定）

外部への発信力や信用力のアップ、個人負担やリスクの軽減、事業契約の機会と次世代の参加の機会を増やしてスムーズに**活動を継承**していくために会を法人化することになりました。

地域に貢献するボランティア活動団体でありながら、各人の能力や技能を活かして活動費用を賄える**プロフェッショナルでフラットなエリアマネジメント集団**を目指しています。

○ まちの大妄想大会 多様な活動団体や住民と開催中です！

運用が始まった空き家（まちの縁側）では、こんなまちにしたい！こんなことをしたい！と**まちのビジョンを話し合う大妄想大会**を始めました。

大資産家ならともかく、多少の土地や財産、小さな見栄や満足を個人や家族だけで抱え込んで子育てや老後の不安に恐々とするよりも、互いに気持ちよく暮らせるよう、地域や人とならなり、得意分野と余り物を持ち寄っての心とカラダの「ギブ&テイク」や「シェアリング」をしていく方がずっと豊かな暮らしにつながるということを共有して、此处（坂と階段の緑豊かな郊外住宅地）に住んで良かった！と思える地域運営を夢見ています。