

住民コミュニティや住民自治の事例を紹介！ パネリスト：奥河氏



私は HITOTOWA INC. に所属していますが、兵庫県西宮市の浜甲子園団地エリアのエリアマネジメントを行う（一社）まちなね浜甲子園の事務局長も務めています。高齢化率や独居率が高い一方で、転入するファミリー層も増えるこの街に、近所で助け合えるような関係性と仕組みをつくることによって、住民の愛着が根付いた豊かな地域をつくる取り組みを紹介させていただきます。

地域の交流スペースを設ける

マンションの1階に住民誰もが無料で利用できる地域の交流スペースを設けています。現在、毎日20～30名が利用しています。また多世代が集う憩いの場として団地中心部にカフェもつくりました。



左 交流スペースの様子。子育てやシニアなど様々な世代を対象としたイベントも実施されています。

右 カフェは将来の地域交流拠点にもなります。

住民自治への移行を準備する

私たちは6年間常駐し、その後住民に自治を引き継ぐ予定です。そこで将来の住民自治を担えるような人材も育成しています。一連の取り組みの結果、住民同士の発案による地域活動も生まれています。



左 近隣住民を雇用しながら将来的にコーディネーター育成に取り組んでいます。

右：子育てがひと段落したママ友による地域の子供の送り迎え活動。住民同士の発案によって自発的に実施した活動です。

賃貸経営者としてビンテージビル事業を紹介！ パネリスト：吉原氏



団地はひとつのまちのような存在です。私は団地などの集合住宅、その中でも特に築年数の古い建物の価値を活かして再生させる「ビンテージビル事業」を福岡市を中心にして手掛けています。築100年の賃貸運営を目標に、これからの「まちと暮らし」を見つけようとしている。私たちの取り組みを紹介します。

“共感”が古い建物を価値化する

2003年頃から自社所有建物をリノベーションする中で、住む人の「共感」で建物の価値を高める「ビンテージ手法」に至りました。住民が手を入れた古い建物ほど価値が上昇する欧州型の住まいです。



左 同社が手掛ける再生ビル群。リノベーションによって軒高以上の価値を与え、賃貸収入も向上させています。

右 改装後のインテリア。リノベーションは住民や若手職人の手で実施。

DIYでまちを変える

建物のリノベーションだけでは価値向上は不十分です。大事なのがそれまで価値だった「団地+エリア」に価値観のシフトをもたらすこと。その大きな役割を果たすのが住民のDIYで外構を変えることです。



花壇やデッキ、テラスの設置など、住民たちのDIYによるまちづくりが建物とエリアの価値向上に大きな役割を担っています。

パネルディスカッション

Q1：継承・再生すべきものとは？

荒 ここでは共通のQに対して、お三方からお話を伺いたいと思います。まず最初のQは「日本の住文化にとって継承・再生すべきもの」についてです。星田さん如何でしょうか？



星田 一言にするのは難しいですが、今そこにある暮らしや環境を資源として大切に眺め扱うことが、まず姿勢として継承すべき大切なことだと思います。

そして、吉原さん奥河さんのように住環境をつくるプロセスは開放されるべきで、人の集まりがその文化に相応しい空間をつくるのが今求められていると思います。その時に建築家はどこに居るのか（笑）、も重要なテーマだと思います。

吉原 今日の発表では「コミュニティ」がひとつのキーワードかと思いますが、私が入り組みの中で感じているのは「私たちはコミュニティをつくろうとはしていない」ということです。「知り合い以上コミュニティ未満」というところに共

感者が集まる現代のヒントがあるような気がしていて、そのひとつがリノベーションやDIYなど、皆で何かをつくるという行為なのかなと感じています。

荒 日本の伝統的な「コミュニティ」はもう少し強制感の強い繋がりイメージがありますし、吉原さんの取り組みはそれよりももう少し主体的であったり、居心地の良さといった共感力で繋がりをつくっていらっしゃると思います。奥河さんはどうでしょうか？

奥河 地域への想いや熱量をたくさんの方が持っているまちはやはり魅力的ですね。ただそういう自治活動への誘いや参加の強制で距離を置く方もいらっしゃるから、現代的な方法で緩やかに繋がる地域が価値向上に繋がると感じています。地域のために休日を一日使うというよりは「楽しそうだからちょっと手伝ってみよう」というように、人々が地域の担い手として小さなステップを刻んでいくのが良い結果を生むのかもしれない。



Q2：新たに創造すべきものとは？

荒 次に「日本の住文化にとって新たに創造すべきもの」についてご意見をお聞かせください。

星田 先ほど吉原さんがおっしゃった「コミュニティほど具体的な関係ではないが、知り合い以上」という関係づくりの重要性に共感します。私はそれを「包摂性」と呼んでいます。包摂性に適した空間環境が大切だと思います。



吉原 私共は賃貸業ですので、先ほどご紹介させていただいたDIYがひとつの可能性かなと思っています。自分の空間を自分で自由にできないという日本の賃貸状況には新たな風が必要だと思います。自分のまちは手づくりできる、動かせるんだという感覚が愛着や所属意識に繋がると感じますね。

奥河 従来の自治の仕組みは「良いまちのために」担い手がある意味で犠牲になるような仕組みでした。これがひとりひとりの自然な意思によって動く仕組みができると良いですね。

Q3：デベロッパーの役割とは？

荒 最後のQは「これからの住宅をつくるデベロッパーの役割」について伺いたいと思います。

星田 様々な側面の意向を採り入れる「熟議」の検討プロセスが必要で公的デベはそのモデルになり得ると思います。

吉原 九州は日本でも真っ先に衰退が進んでいますが、ここでの取り組みはある意味で最先端と言えます。住民たちのDIY活動など、私たちの取り組みの中では「個々がある意味でデベロッパー的な役割をはじめている」と感じています。



奥河 従来デベロッパーは開発計画を行い家を売るところまでが仕事で、そこからは住民の方々が自治するということかたちでした。しかし今日最初の問題提起にあったようにこの人口減少社会においては、まちで暮らす人々と一緒に良いまちをつくっていき、完成したまちにもデベロッパーの存在が感じられると良いかなと思っています。