

さがみはら都市みらい研究所

平成 22 年度専門研究

**相模原市街づくり活動推進条例のあり方  
に関する調査研究報告書**

さがみはら都市みらい研究所専門研究員

似 内 遼 一



# 相模原市における街づくり活動推進条例のあり方に関する調査研究報告書

専門研究員 似内 遼一  
監 修 野澤 康

## 目 次

### 第1章 序論

1. 研究の背景と目的.....	1
2. 調査研究の視点.....	1
3. 調査研究の方法と内容.....	2
(1) 調査期間	
(2) 調査研究の方法	
(3) 調査の内容	
4. 調査研究のフロー.....	3

### 第2章 相模原市の街づくり条例の現状

1. 相模原市の街づくり条例制定の経緯 .....	4
2. 街づくり条例の内容と特徴 .....	4
(1) 街づくり条例の手続き内容	
(2) 街づくり条例の特徴	

### 第3章 街づくり団体の活動実態

1. 街づくり団体の概要.....	8
(1) 設立のきっかけと目的	
(2) 各団体が活動中の地区の土地利用規制	
(3) 活動状況	
2. 組織づくりの実態.....	13
(1) 資金	
(2) メンバー	
(3) 人間関係	
(4) 本節のまとめ	
3. 活動のプロセスの実態.....	25
(1) 地区の実態把握	
(2) 共有ビジョンの形成	
(3) 勉強会・視察	
(4) 本節のまとめ	
4. 実現手段の実態.....	29
(1) ハードな規制型実現手段の限界	
(2) 合意率の高い実現手段	
(3) 現実的でないその他の実現手段	

(4) 本節のまとめ	
5. まとめ.....	33

#### 第4章 ワークショップを通じたケーススタディ

1. 相武台団地のワークショップの概要.....	34
(1) 地区の実態把握	
(2) 地区の分析	
(3) ワークショップ	
2. ワークショップの結果の分析.....	45
(1) 多様な参加者による意見収集	
(2) 目標の内容の具体化	
(3) 本節のまとめ	
3. まとめ.....	48

#### 第5章 街づくり条例の今後のあり方

1. 街づくり条例の意義と課題.....	50
(1) 街づくり条例の意義	
(2) 街づくり条例の課題	
2. 今後の街づくり条例のあり方とその仕組み.....	51
(1) 地区の街づくりの基盤形成	
(2) ステップを踏んだプロセス	
(3) 規制+事業の実現手段	

#### 参考資料

相模原市街づくり活動推進条例  
 インタビュー調査の案内  
 アンケート調査項目  
 ヒアリング結果  
 ワークショップ開催のお知らせ  
 ワークショップまとめ  
 主要な補助金制度一覧

## 第1章

表1-1 ヒアリング調査の日程と場所

図1-1 調査研究のフロー図

## 第2章

表2-1 市民と行政の役割分担

表2-2 実現手段の特性

## 第3章

表3-1 街づくり団体の設立のきっかけと目的

表3-2 相模原市の区域区分の変化

図3-1 区域別用途地域の構成

図3-2 街づくり団体の活動の位置及び土地利用図

表3-3 地区ごとの区域区分と用途地域

表3-4 各街づくり団体の活動状況

表3-5 各街づくり団体の年間予算

表3-6 各街づくり団体の資金調達方法

図3-3 各街づくり団体の人数

図3-4 各街づくり団体の年齢層別割合

図3-5 矢部駅周辺地区の関係図

図3-6 横山南部地区の関係図

図3-7 鶴の原地区の関係図

図3-8 小原宿地区の関係図

図3-9 相武台団地の関係図

図3-10 御園地区の関係図

図3-11 金原地区の関係図

図3-12 宮下地区の関係図

表3-7 各街づくり団体の地区の実態把握

図3-13 矢部駅周辺まち歩きマップ

表3-8 各街づくり団体のビジョンの形成

表3-9 視察・勉強会の内容

表3-10 各街づくり団体の地区の課題とその実現手段

## 第4章

表4-1 相武台団地の地区の実態

図4-1 地区のゾーニング図

表4-2 グループ1の課題把握

表4-3 グループ2の課題把握

表4-4 グループ3の課題把握

図4-2 参加者の構成

- 図4-3 空間別の意見の数
- 図4-4 テーマ別の意見の数
- 表4-5 目標の比較

## 第5章

- 図5-1 現行の街づくり条例の姿
- 図5-2 今後の街づくり条例のあり方
- 図5-3 活動のプロセスのイメージ

## 第1章 序論

### 1-1 研究の背景と目的

相模原市は、首都圏南西部に位置し、首都圏近郊の良好な住宅地として開発が進められてきた。そのような高度経済成長期に形成された市街地のうち、開発されて40年以上が経過し、現在は建物の更新が進んでいる市街地もある。その結果、敷地の細分化などが進み、良好な住環境が失なわれつつある地区がある。また、住工混在や高層マンション開発に関する紛争も絶えず、地区のきめ細かい街づくりが必要とされている。

このような背景のもとに相模原市では、2005年9月から「街づくり活動推進条例」（以下、「街づくり条例」という）を制定し、市民による地区の街づくり活動を支援している。その目的は、市民主体の街づくりを推進することで、都市マスタープランの実現に寄与することである。

しかし、現実には近年の経済状況、生活スタイル・価値観の多様化などの時代の変化を背景に、街づくり団体が地区における多数の地権者の意見集約や調整を行う上で膨大な時間と労力を要している。その結果、街づくり団体の目指す目的がなかなか達成されず、その実想は困難を極めている。

このような状況に直面し、相模原市は2009年11月に街づくり団体を招集し、意見交換会を開催した。各街づくり団体が自由に現在抱えている課題や問題点を出し合った。その結論として、本会では2つの課題がまとまった。一つは、街づくり活動における市の役割の拡大である。もう一つは、地区計画や建築協定を実施した区域の住民に対する施策上の優遇策である。

特に優遇策の課題の背景には、地権者等にとって、自らの財産に制限がかかり、不動産評価に大きな影響が出るという認識がある。そのため、優遇策という形でメリットを創出する必要があると考えられた。

しかし、実際はそのような制限が不動産評価に必ずしも大きく影響を与えているとは言えない。むしろ、地区計画などによって評価が向上する場合もあり得る。そのため、不動産評価に対しての優遇策を考えていくことは、妥当ではなく、公平でもないと考える。

ここで、意見交換会で出された意見は、あくまでも現状の街づくりに対して感じている課題であることを考えると、本質的に問題を捉えられないのではないかと考える。むしろ、そもそも街づくり団体がどのような街づくり活動を行って、その現状に至ったかを知ること、街づくり条例が直面している課題に本質的にアプローチできるのではないか。

したがって、本調査研究では、街づくり条例を運用している街づくり団体の活動実態を分析し、地区の街づくりの構造的な課題を明らかにする。そして、街づくり活動を推進するための今後の街づくり条例のあり方を検討することを研究の目的とする。

### 1-2 調査研究の視点

本研究では、街づくり団体の活動実態を分析するにあたり、3つの視点から調査研究を行う。すなわち、組織づくり、活動のプロセス、実現手段である。組織づくりでは街づくり活動を円滑に行うために必要な組織が作られているかという観点から分析する。活動のプロセスでは、街づくり団体が街づくり活動を合理的に選択して、実施しているかという

観点から分析する。実現手段では、組織の実態や活動のプロセスの結果から導きだされる妥当な実現手段であるかどうかという観点から分析する。これらの視点から分析することによって、街づくり団体が抱える構造的な課題が明らかになると考える。

### 1-3 調査研究の方法と内容

#### (1) 調査期間

2010年2月～2010年8月の7ヶ月間

#### (2) 調査研究の方法

登録されている街づくり団体のうち、街づくり活動を推進中の団体にヒアリング調査及びアンケート調査を実施した。さらに、ケーススタディとして相武台団地の団地再生を考える会の協力のもと、ワークショップを実施した。

団地再生を考える会をケーススタディに選んだ理由は、実質的に活動が進展していないため、ゼロから地区の街づくりを検討することができるからである。また、団地再生を考える会のメンバーも活動のアドバイスを求めに、大学等の研究機関に相談することを考えていたため、ワークショップ実施の合意が形成された。

#### (3) 調査の内容

##### ①ヒアリング調査

2010年6月15日、16日、19日の3日間にわたって、街づくり活動を推進中の8団体にヒアリング調査を行った（表1-1）。内容としては、組織設立の経緯、組織の問題点、活動の成果と課題、支援の利用動向について調査を実施した。

表1-1 ヒアリング調査の日程と場所

		場所	矢部	横山南部	鶴の原	御園	小原	宮下	金原	団地	清水原
15日 (火)	15時～	衛生試験所会議室E							○2人		
	16時～	衛生試験所会議室E				○5人					
	17時～	※横山集会所にて実施		○4人							
16日 (水)	15時～	職員会館検診室1								○3人	
	16時～	清和サービス館へ移動						○2人			
	17時～	職員会館検診室1	○3人								
19日 (土)	10時～	相模台まちづくりセンター			○3人						
	11時～	※相模湖小原の郷にて実施					○3人				

##### ②アンケート調査

団体の基礎的な情報を取得する目的でアンケートを実施した（アンケート項目は資料2を参照）。具体的には、組織の構成員の人数や活動の頻度、財源などについての調査を行った。回答は8団体中6団体から得られた。

### ③ワークショップ

平成22年7月10日に、相武台団地の地区のニーズの把握及び、街づくりの支援のあり方を考察する目的でワークショップを実施した。

#### 1-4 調査研究のフロー

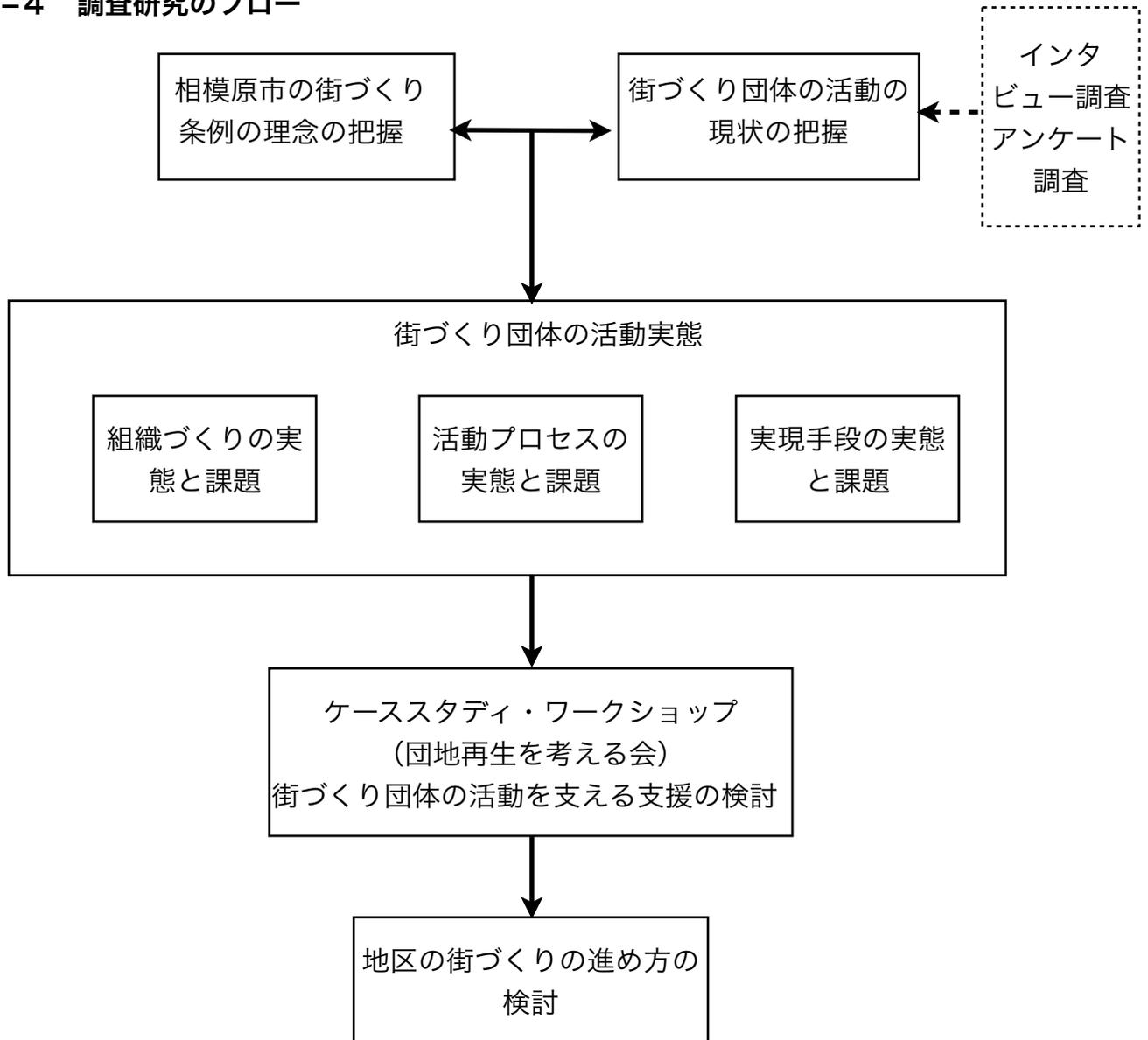


図1-1 調査研究のフロー図



## 第2章 相模原市の街づくり条例の現状

街づくり条例の概要を説明し、その特徴を把握する。

### 2-1 相模原市の街づくり条例制定の経緯

相模原市の街づくり条例は、市民主体による街づくりを推進し、マスタープランを実現することを目的としている。相模原市市民協働推進課は、2003年に『さがみはらパートナーシップ推進指針』を公布した。その背景には、人口減少社会の到来に対する不安、多様な市民の価値観やニーズという社会経済情勢の変化があった。一方で、2000年の地方分権推進一括法の施行の結果、自治体独自の街づくりが可能となりつつあった。そこで、指針では持続可能な街づくりの実現のために、市民主体の街づくりを目指した。その指針を受けた都市計画課は、都市計画分野におけるパートナーシップによる街づくりに向けた条例制定の検討を始めた。特に、市民の意見を反映した計画づくりが従来の手続きでは困難であることが問題視され、その問題解決に向けて条例の制定が検討された。その結果、2005年9月に『街づくり活動推進条例』が制定された。また、2006年4月からは、条例の担当課が街づくり支援課に移行された。

このように、条例制定の経緯から条例のねらいを考察してみると、街づくり条例は市民のニーズを都市計画に反映させることを狙ったものと言える。

### 2-2 街づくり条例の内容と特徴

このような経緯で制定された本条例は、都市計画分野の街づくり関連条例<sup>1</sup>をまとめる理念条例として、また市民主体の街づくりを推進するための手続き条例として位置づけられた。ここでは、具体的に条例の手続き内容を確認しながら、相模原市の市民主体の街づくりの特徴を整理する。

#### (1) 街づくり条例の手続き内容

本条例では、まず街づくり団体が結成されると、市長が街づくり団体名簿に登録する。名簿登録に必要な条件は2つあり、一つは団体の活動の目的や方針が条例の基本理念に則っていること、もう一つは団体の重要な意思決定に構成員が参画する権利が保障されていることである。この2つが保障されていれば、市民2人から団体を結成することが可能であり、名簿に登録することができる。

名簿に登録された街づくり団体は、街づくり活動を推進していくが、街づくり条例では大きく分けて2つの活動が規定されている。一つは、ある地区の範囲を対象に地区街づくり協定や地区計画などのルールづくりを行うことである。もう一つは、テーマ型街づくり提案である。

地区のルールのうちの一つである地区街づくり協定では、約0.5ha以上の一団の区域を指定し、土地利用や建築物、自然環境、景観に関するルールを決めることができる。この協定は、街づくり団体と市長との間で締結されることで、その効力を発揮する。締結する条件として、対象区域の地権者の3分の2以上の合意、もしくは地権者の過半数と満16

<sup>1</sup> 都市計画分野の街づくり関連条例は、地区計画等の案の作成手続きに関する条例、建築協定条例、中高層建築及び開発事業に係る紛争の調整等に関する条例、開発事業基準条例を含む。

歳以上の住民の過半数の合意が求められる。年齢制限が満16歳以上となっているのは、若い世代が将来の地区の街づくりを担っていくことを想定し、協定に若い世代の意見を反映させたいという市の期待があったためである。協定が締結されるには、地区の合意形成以外に、手続きとして一般縦覧が2週間行われ、街づくり審査会の審査を経る必要がある。市長は、街づくり審査会の意見と協定内容を考慮し、締結を判断する。

協定が締結されると、地区内で起きる開発行為を協議で誘導できるようになる。まず、開発者が地区内で開発する場合、その開発区域に標識を設置し、市長にその設置届けを提出する。開発の計画と協定の内容が整合しないと市長が判断した場合、開発者・街づくり団体・市の三者協議が要求される。もし、開発者が協議に応じない場合は、市長が設計の変更などの勧告を行う。さらに、その勧告に開発者が応じなければ、氏名とその理由を公表する。このような手続きと罰則で地区内の開発は誘導される。

テーマ型街づくり提案は、市の施策を市民から提案する制度である。都市計画マスタープランなどの上位計画に整合していれば、街づくり活動の成果を市に提案ができる。具体的な手続きとしては、まず、街づくり活動の成果を市に提案する。提案された成果は、一般縦覧に2週間かけられ、街づくり提案評議会で評価される。そこで市の見解が公告され、市の施策へ反映されるかが決定される。

このような手続きをもって、市民が地区のルールを策定したり、市に街づくりの成果を提案することができるように街づくり条例では規定している。

## (2) 街づくり条例の特徴

街づくり条例の手続き内容の概要を見てきたが、ここでは市民と行政の役割分担の整理を通して、街づくり条例が想定している市民主体の街づくりの特徴について議論してみる。

表2-1は、市民と行政がそれぞれの組織づくり、計画づくり、実現手段においてどのような役割が与えられているかを整理した表である。まず、組織の面では、市民からメンバーを集め、組織を作る役割を与えている。これは、街づくり団体が2人以上から結成可能であることで、組織づくりのハードルをかなり低くしている点から判断できる。さらに、街づくり活動に関する意思決定の権限も市民に与えられている。それは、団体の重要な意思決定に構成員が参画することを保障していることから、市民による意思決定を重視していることが読み取れる。一方で、行政は街づくり団体に対して登録を行う権限がある。行政が街づくり団体の登録をするかしないかで、市民がその後の計画づくりや実現手段を実行できるかが決まる。しかし、登録の条件は緩いため、事実上市民の発意があれば組織は作られ、登録できてしまう。したがって、以上のように組織の観点から街づくり条例を見ると、市民の権限が重視されていると考えられる。

計画づくりの面でも、市民の権限が重視されるように街づくり条例は定めている。この側面において、市民に与えられている権限には、対象区域の指定や計画の内容の決定がある。街づくり条例の中では、対象区域の指定は約0.5ha以上の一団の地区という基準が設けられているが、さほど広い面積ではないため、大きな制約にはならない。また、行政が用意した計画を市民が判断するものではなく、実現手段の選択からその内容づくりも市民が実行できるように定められている。行政の役割としては、市民が活動する計画づくりを

支援することである。具体的には、アドバイザーの派遣や情報提供をすることが定められている。これらの支援は、市民から要望があったときに行われるため、計画づくりのプロセス自体も市民にゆだねられている構造になっている。

最後に、実現手段の面では、必ずしも市民の権限が強いとは言い切れない。市民主体の実現手段としては、建築協定が定められている。一方、行政主体の実現手段は地区計画、都市計画提案、テーマ型街づくり提案が定められている。地区計画やテーマ型街づくり提案が行政主体というのは、それらの実現手段を実行するのは行政であるからである。市民はその実現手段の内容を決定するに過ぎない。また、地区街づくり協定という実現手段があるが、これは協議という形で市民と行政がパートナーシップを組み、実行する手段だと言える。このように、地区の街づくりの実現手段を主体別に見た場合、市民主体で実現することよりも、行政主体で実現することの方が多く想定されていると考えられる。

表 2-1 市民と行政の役割分担

	組織づくり	計画づくり	実現手段
市民	<ul style="list-style-type: none"> <li>・意思決定</li> <li>・メンバー集め</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象区域の指定</li> <li>・手段の選択</li> <li>・計画の内容の決定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築協定</li> </ul>
行政	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登録</li> </ul>	<p>【支援】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・アドバイザー派遣</li> <li>・情報提供</li> </ul>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">             地区街づくり協定 →協議           </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区計画</li> <li>・都市計画提案</li> <li>・テーマ型街づくり提案</li> </ul>

ここで、実現手段に対して別の視点から、その特徴を整理したいと思う。表 2-2 は規制と事業、ハードとソフト、上位と地区で実現手段を整理した表である。規制と事業とは、その実現手段の形式を分類したものである。一方、ハードとソフトとは、実現手段が対象とするものの性質を表している。さらに、上位と地区とは、実現手段がより上位の計画への反映を必要とするか、地区レベルで実現するかを分類したものである。表では、地区レベルの実現手段を太字にした。この結果、街づくり条例は明らかな特徴を示すことがわかった。一つは、実現手段がハードを対象にしたものが中心であることである。地区街づくり協定やテーマ型街づくり提案はソフトも対象にしているが、それは一部であり、主にはハードの実現手段である。もう一つは、地区レベルの実現手段が規制型が中心であることである。したがって、地区の街づくりを考えた場合、この条例がハード面の規制型の街づくりを想定していると言える。

表 2-2 実現手段の特性

	ハード	ソフト
規制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築協定</li> <li>・ 地区計画</li> </ul>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">地区街づくり協定</div>
事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画提案</li> </ul>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">テーマ型街づくり提案</div>

このように、相模原市の街づくり条例の内容を吟味した結果、2つの特徴が明らかになった。一つは、市民主体として市民に与えられる権限が大きいことである。この街づくり条例では、意思決定や計画づくりなどにおいて市民の役割が重要視されており、行政はその活動をなるべく後方から支援することが求められている。このような特徴は、街づくり条例の制定の経緯が大きく反映していると考えられる。しかし、建築協定以外の実現手段においては、市民主体の実現というよりも行政主体の実現という性格が強い。

もう一つの特徴は、実現手段がハード面の規制を主な実現手段に据えているという点である。対象物をハード面の物的環境にしているのは、この条例が都市計画として実現できることを前提に作られているためであると考えられる。

以上の街づくり条例の特徴から、これまでの運用実態に対して、市民に与えられた大きな権限が地区の街づくりを推進するのか、そして行政主体の規制型手段及びハード中心の手段が地区のニーズに応えることができるのかという視点で考えることが重要である。

### 第3章 街づくり団体の活動実態

相模原市の街づくり条例は、市民主体の街づくりを推進するために、活動の意思決定や計画づくりの権限を市民に認めている。一方で、実現手段としては、行政主体が想定されている。本章では、街づくり条例を運用している街づくり団体に着眼し、その実態を分析する。

#### 3-1 街づくり団体の概要

2005年の条例施行以降、計9団体が街づくり団体として登録されている。ここでは、街づくり団体が設立したきっかけなど、各団体の概要をまとめる。

##### (1) 設立のきっかけと目的

表3-1は、各街づくり団体の設立のきっかけと活動の目的を整理した表である。いずれの街づくり団体も、ある問題意識をきっかけに組織を設立することを決意している。設立した目的としては、その特定の問題意識を解決することが目的の中心にあると言える。

表3-1 街づくり団体の設立のきっかけと目的

団体名	きっかけ	設立目的
矢部駅周辺	・ 駅のバリアフリー化の要望	駅を中心とした街づくりの実現
横山南部	・ 地区の高齢化とそれに伴って土地が手放され、敷地が分割されることに対する危機感	地区の特性を生かした住環境を保全し、安心して暮らせる住環境の実現
鶴の原	・ マンション建設紛争から住環境の保全の必要性を認識	地区の特性を生かした住環境を保全し、安心して暮らせる住環境の実現
田名清水原赤坂	・ 地区内で住宅開発が進行することに対する危機感	地区の操業環境を保全し、安定した事業活動の実現
小原宿	・ 相模湖の活力の低下に対する危機感 ・ それまで何も取組んでこなかったことに対する反省	小原本陣などの歴史的資源を活用して、地区の活性化の実現
相武台団地	・ 建物の老朽化→災害に対する不安感 ・ 住民の高齢化→生活が困難になることに対する危機感	高齢者が安全で安心して暮らせるような住環境の改善
御園	・ 高齢者の住み替えに伴って土地が手放され、住環境の崩壊が進行することに対する危機感	地区の特性を生かした住環境を保全し、安心して暮らせる住環境の実現

団体名	きっかけ	設立目的
金原	・ 地区内に住宅開発が進行することに対する危機感	地区の操業環境を保全し、安定した事業活動の実現
宮下	・ 地区内の住宅開発が進むことに対する危機感	地区の操業環境を保全し、安定した事業活動の実現

## (2) 各団体が活動中の地区の土地利用規制

### ① 相模原市全体の土地利用

ここで、相模原市全体の土地利用の特徴を整理しておく。相模原市は2006年3月に津久井町と相模湖町と合併し、2007年3月には城山町と藤野町と合併した。その結果、相模原市の土地利用の比率が大きく変化した。表3-2は相模原市の行政区域内における区域区分の変化である。合併前は市域全域が都市計画区域であったが、合併により都市計画区域外の市域も編入され、その割合も33.9%に増加した。また、都市計画区域内も非線引きの区域が形成され、市街化区域の割合は合併前の71.6%から、合併後には20.4%にまで減少した。これは、すなわち自然的土地利用が増加し、相対的に都市的土地利用の割合が減少していることを示している。ちなみに、2010年には相模原市は政令指定都市に移行し、それに伴って非線引きの地域の見直しが行われているところである。

表3-2 相模原市の区域区分の変化

(単位：上段はkm<sup>2</sup>、下段は%)

	都市計画区域				都市計画区域外
		市街化区域	市街化調整区域	非線引き	
<b>2005年</b>	90.40 (100.0)	64.70 (71.6)	25.70 (28.4)	—	—
<b>2006年</b>	172.89 (70.9)	64.70 (26.5)	25.70 (10.5)	82.49 (33.9)	71.14 (29.1)
<b>2007年</b>	217.07 (66.2)	67.40 (20.4)	42.90 (13.0)	106.77 (32.4)	111.77 (33.8)

\* 「さがみはらの都市計画 資料編」を参考に筆者作成

線引きと非線引き区域をそれぞれ用途別に見てみると、図3-1のようになる。線引き区域では、第1種低層住居専用地域の割合が大きく、東京のベッドタウンとして良好な住宅地が開発されてきた経緯を物語っている。また、線引き区域内には、工業系用途地域も一定規模存在し、市街地に工業団地が少なくないことが分かる。

一方、非線引き区域では、住居系用途地域がほとんどを占めており、第1種中高層住居専用地域がその中でも極めて多くを占めている。

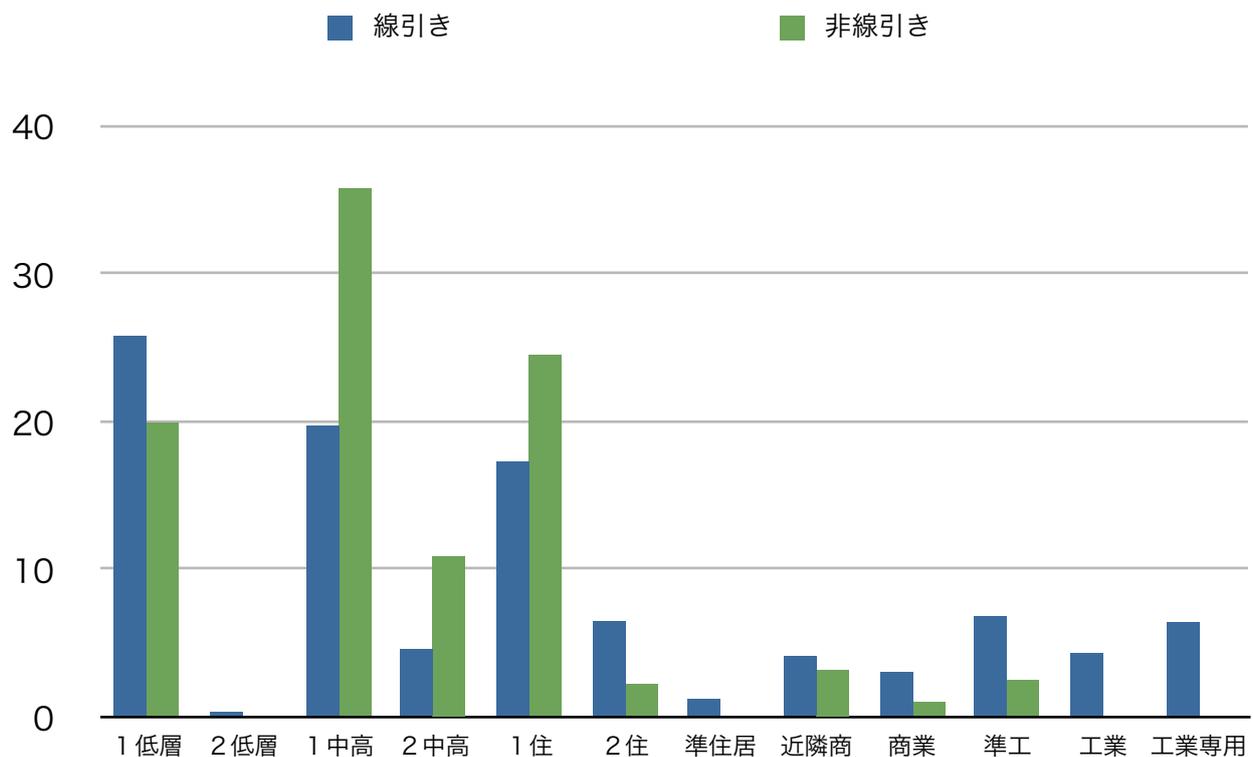


図3-1 区域別用途地域の構成（単位：％）

\*「さがみはらの都市計画 資料編」を参考に、筆者が作成

このように相模原市の土地利用計画図は、都市計画区域と区域外の比率が約2：1であり、都市的土地利用と自然的土地利用が共存していることが分かる。また、都市計画区域内でも、線引き区域と非線引き区域があり、同じ市内でも場所によって土地利用規制のあり方が大きく異なっている（図3-2）。

## ② 街づくり団体が活動している地区の土地利用

相模原市全体の土地利用が多様であることから、街づくり団体が活動中の地区の土地利用も多様であることが考えられる。次の表3-3は、各街づくり団体の地区の区域区分と用途地域を整理した表である。このように、それぞれの街づくり団体が活動している地区の区域区分と用途地域の組み合わせが多様であり、それぞれで土地利用・建築規制は大きく異なることが明らかである（図3-2）。このように多様な土地利用を市が一手に引き受け、きめ細かく対応していくことは難しいため、市民が主体となってきめ細かく計画を作っていくことが求められると考えられる。

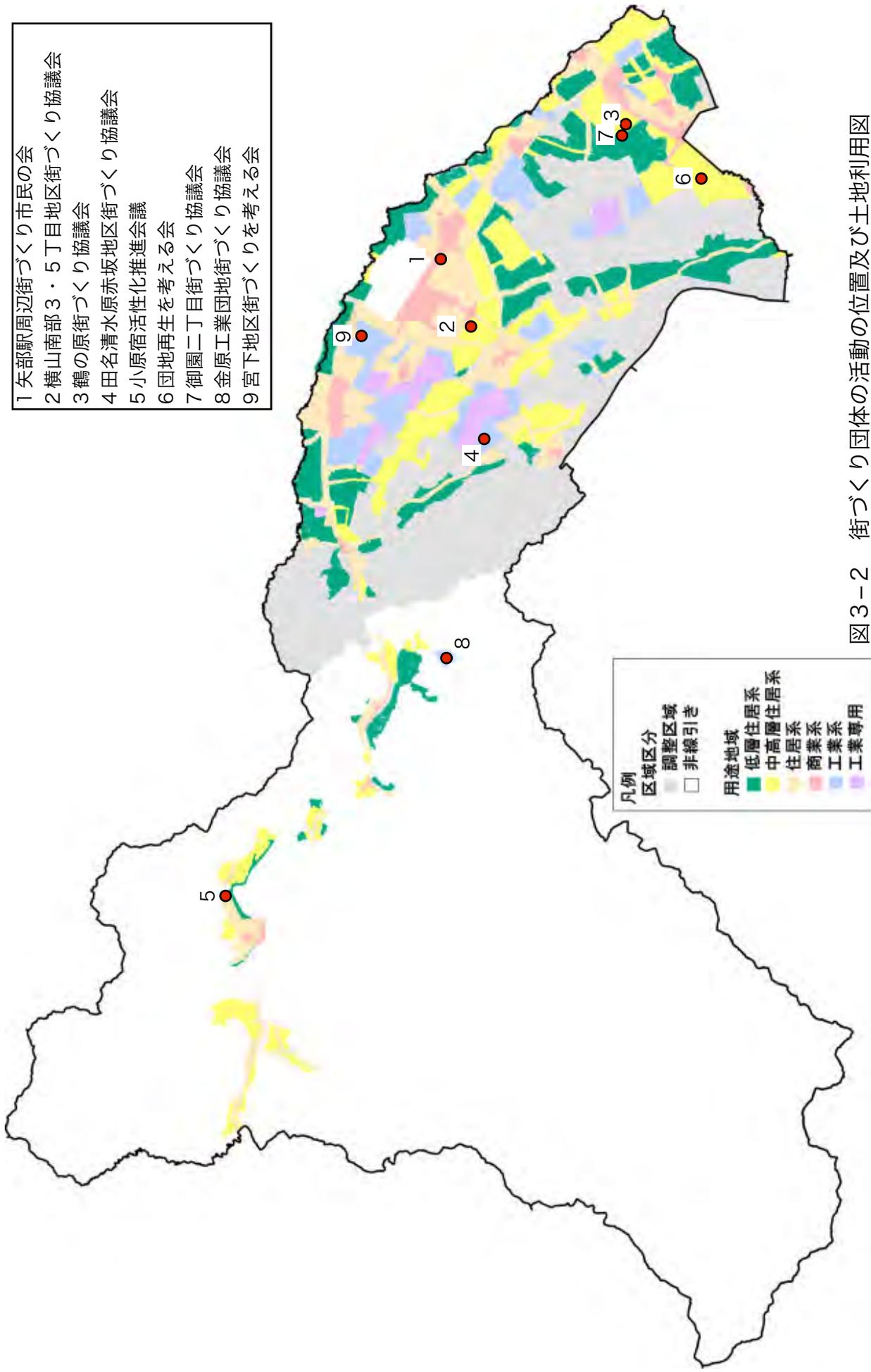


図3-2 街づくり団体の活動の位置及び土地利用図

表3-3 地区ごとの区域区分と用途地域

団体名	区域区分	用途地域	面積
矢部駅周辺	市街化区域	近隣商業地域	※
横山南部	市街化区域	第1種中高層住居専用地域（一部に近隣商業地域、第2種中高層住居専用地域を含む）	約8.6ha
鶴の原	市街化区域	第1種中高層住居専用地域	約13.6ha
田名清水原赤坂	市街化区域	準工業地域	約12.0ha
小原宿	非線引き	第1種住居専用地域	※
相武台団地	市街化区域	第1種中高層住居専用地域	約23ha
御園	市街化区域	第1種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域	約11.1ha
金原	非線引き	準工業地域	約17ha
宮下	市街化区域	準工業地域	約21ha

※明確な地区の境界が決められていないため、データが存在しない。

### (3) 活動状況

以上、街づくり団体の設立の経緯と土地利用の現況について俯瞰してきた。これらの諸条件の下で、街づくり団体は活動を展開中である。その活動状況を示した表3-4を見ると、田名清水原赤坂の街づくり団体のみが地区計画を策定し、目的を達成している。その他の街づくり団体は、何かしらの段階で活動が難航している。そこに、彼らの活動の中で、活動が円滑に進まない要因が存在すると考えられる。したがって、田名清水原赤坂以外の街づくり団体に注目し、その活動の実態を分析する必要がある。その視点として、組織づくり、活動のプロセス、実現手段に着目し、地区の街づくり活動の課題を整理する。

表3-4 各街づくり団体の活動状況

団体名	活動	状況
矢部駅周辺	駅前再開発	今後の駅周辺の街づくりの方向性が定まらない
横山南部	地区計画の策定	反対意見などがあり、素案づくりが難航
鶴の原	地区計画の策定	反対意見などがあり、素案づくりが難航
田名清水原赤坂	地区計画の策定	地区計画策定済み
小原宿	活性化推進計画	6つのプロジェクトを中心に活動中。街並整備のプロジェクトが難航

団体名	活動	状況
相武台団地	建替え計画	建替えの原案づくりを検討中
御園	地区計画の策定	BRT問題で一時活動休止。現在は地区計画の原案づくりを再開
金原	地区計画の策定	地権者の意向把握が難航。計画づくりには入っていない
宮下	地区計画の策定	各事業者の意向の把握に苦戦。計画づくりには入っていない

### 3-2 組織づくりの実態

組織づくりの実態として、まずはそれぞれの活動団体の運営体制を整理し、組織の課題を把握する。特に、適切な運営に必須であるものの観点から資金、メンバー、人間関係についてその実態を分析する。団体の選定にあたっては、現在も街づくり活動中の8団体を選定した。

#### (1) 資金

各街づくり団体にアンケート調査を行った結果、ほとんどの街づくり団体は十分な活動資金があるわけではないことが明らかになった。表3-5はアンケートの回答が得られた団体の年間予算を表している。この表によると、小原宿以外の団体はどこも資金が少なく、特に住宅地で活動中の団体の資金が少ない。こうした資金力の弱さが活動にも影響を及ぼしている。具体的には、地区計画の策定において地権者の特定にかかる費用には不十分である。さらに、自主的にコンサルタントを雇うことができず、視察や勉強会などへの参加費用としても十分とは言えない。

各団体の資金調達の方法についてみると、表3-6のようになる。住宅地の活動団体の資金は自治会ベースで調達しており、自主的に資金を調達しているのは、金原、宮下の街づくり団体である。しかし、自治会が資金提供をしているところもさらに基をたどれば住民から出ている資金である。したがって、ほとんどの団体では、住民から資金を調達

表3-5 各街づくり団体の年間予算

団体名	年間予算 (円)
矢部駅周辺	5万
横山南部	3万
鶴の原	10万
小原宿	500万
金原	25万
宮下	3万

表3-6 各街づくり団体の資金調達方法

団体名	資金調達方法
矢部駅周辺	自治会ベースに調達 (10円/人)
横山南部	自治会から補助
鶴の原	自治会から補助
小原宿	補助金 (40%) 及び市一般財源 (60%)
金原	会長所属企業の事務費
宮下	会費

している状況であることが分かる。これは、資金調達先が十分に整備されていないことを意味している。

このように、資金面における街づくり団体の現状は、非常に厳しい状況にあり、低予算の中で活動を推進していかなければならない実態が読み取れる。

## (2) メンバー

組織の中のメンバー構成について考察する。まずは、組織の人数について見てみる。アンケート調査によって、得られた回答を図で表したものが、次の図3-3である。街づくり団体によって、メンバーの人数が大きく異なることが分かる。

男女の人数の差を見てみると、基本的にどの組織も男性の人数が圧倒的に多い。この比率だけで組織の健全性を分析することはできないが、極端に女性の比率が低いことは、団体が多様な意見を汲み取る機会を損なってしまう可能性があると考えられる。

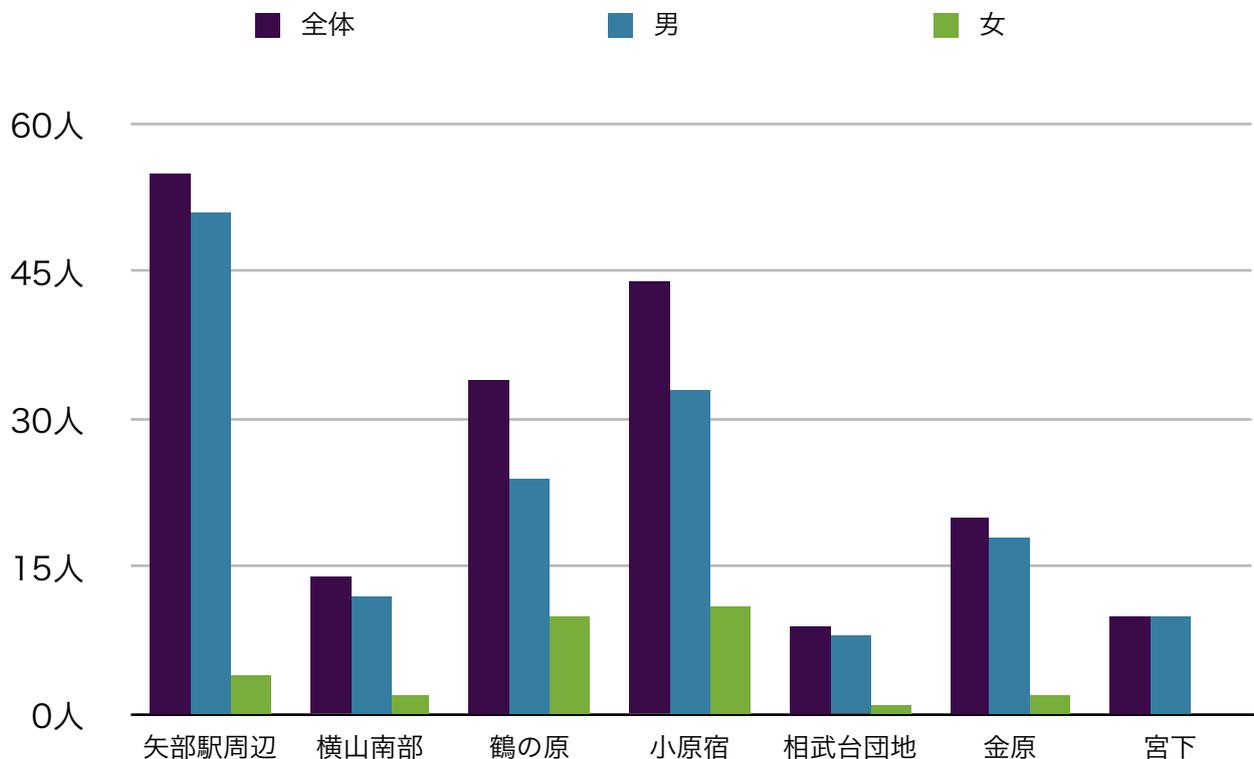
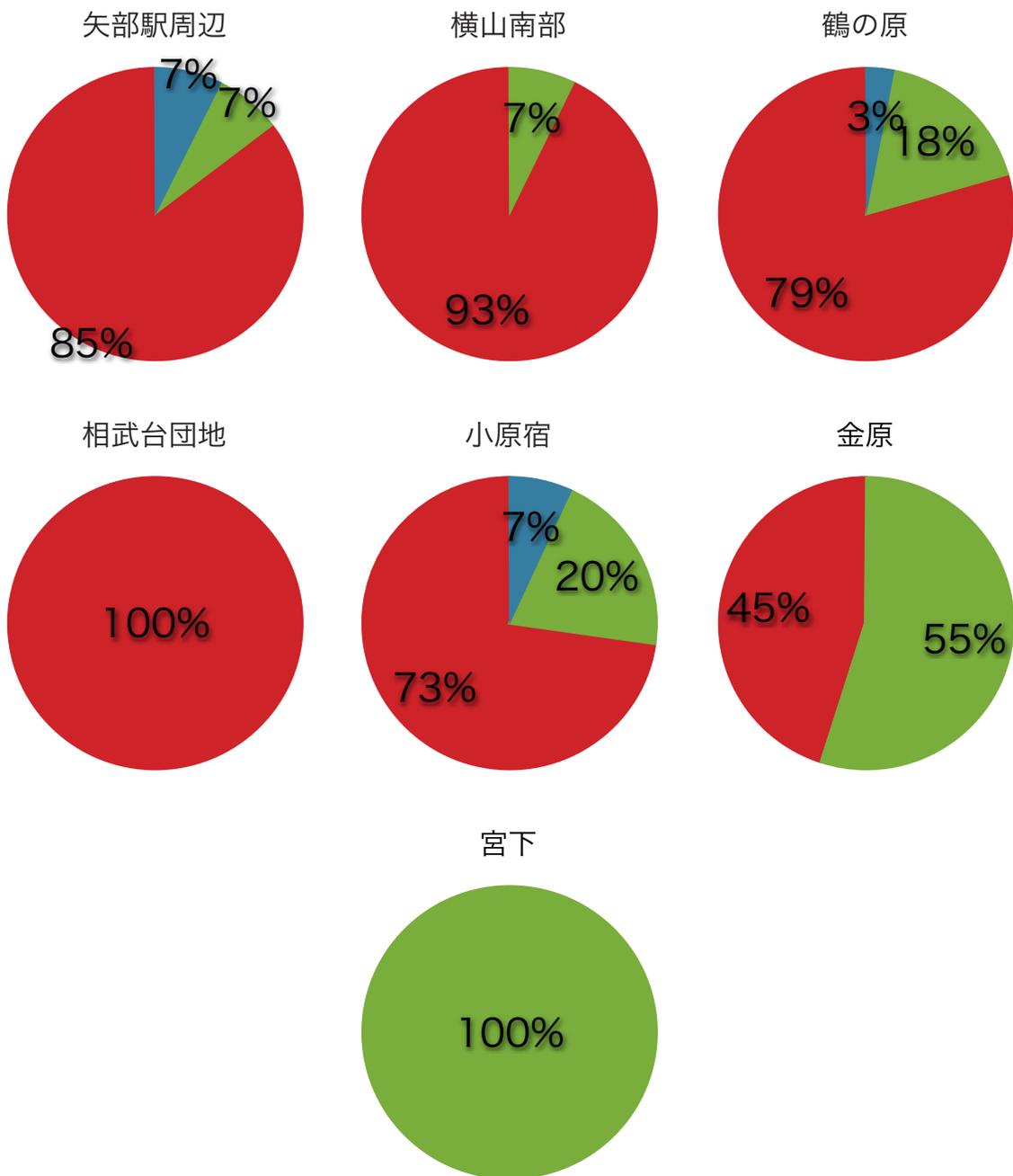


図3-3 各街づくり団体の人数

各団体の年齢層別構成を見てみる。図3-4から確認できるように、多くの街づくり団体は60歳以上の人が大半を占め、年齢層としてはかなり偏りがある。住宅地を活動の中心としている街づくり団体（金原、宮下以外）は、60歳以上の比率が非常に高く、若い世代は組織の中にほとんど参加していないことが実態として見て取れる。また、工業団地を活動の中心としている街づくり団体（金原、宮下）は、働き盛りの40~60代の比率が高い。こちら若年層は全く参加していない。

街づくり団体は、年齢層としてかなり偏ったメンバー構成をしている。このようなメンバー構成は、性別の偏りと同様に地区の問題意識に対しても偏った見方が起きると思われる。組織が偏った層の人たちで構成されることで、地区の課題に見落としが生じる可能性がある。



● ~20歳    ● 20~40歳    ● 40~60歳    ● 60歳~

図3-4 各街づくり団体の年齢層別割合

### (3) 人間関係

各街づくり団体が組織内あるいは地区内の人間関係を良好に構築し、組織運営を円滑にしているかについて考察してみる。

#### ① 重要なステークホルダー<sup>1</sup>の取り込み

街づくり団体が地区の街づくりを実行していく上で重要なのが、地区のステークホルダーを確実に取り込んでいるかである。なぜならば、意思決定にステークホルダーの意見

<sup>1</sup> ステークホルダーとは利害関係者のことを指す。ここで言う利害関係者は地権者に限らず、住民や地区で活動している個人や団体も含めた利害関係者である。

が反映されていることが重要であり、合意形成において彼らの合意が必要不可欠であるかである。以下では、各街づくり団体がどのようにステークホルダーを取り込んでいるかを分析していく。

### 矢部駅周辺街づくり市民の会

矢部駅周辺の街づくり団体の場合、駅を中心にその周辺の街づくりを推進している団体である。もともと駅のバリアフリー化の事業を進めていくために設立された団体で、設立された当初に駅を利用する主なステークホルダーを集めている。図3-5は、矢部駅周辺の街づくり団体のステークホルダーの関係図を表している。駅周辺の地区（明確な境界はない）内のステークホルダーである商工会を始め、その外側の自治会や商店街などのステークホルダーも参加している。矢部駅周辺の街づくり団体は、それぞれの組織の役員が集まり、組織を形成している。したがって、重要なステークホルダーの意見を反映させるために、関連団体を取り込めると言える。

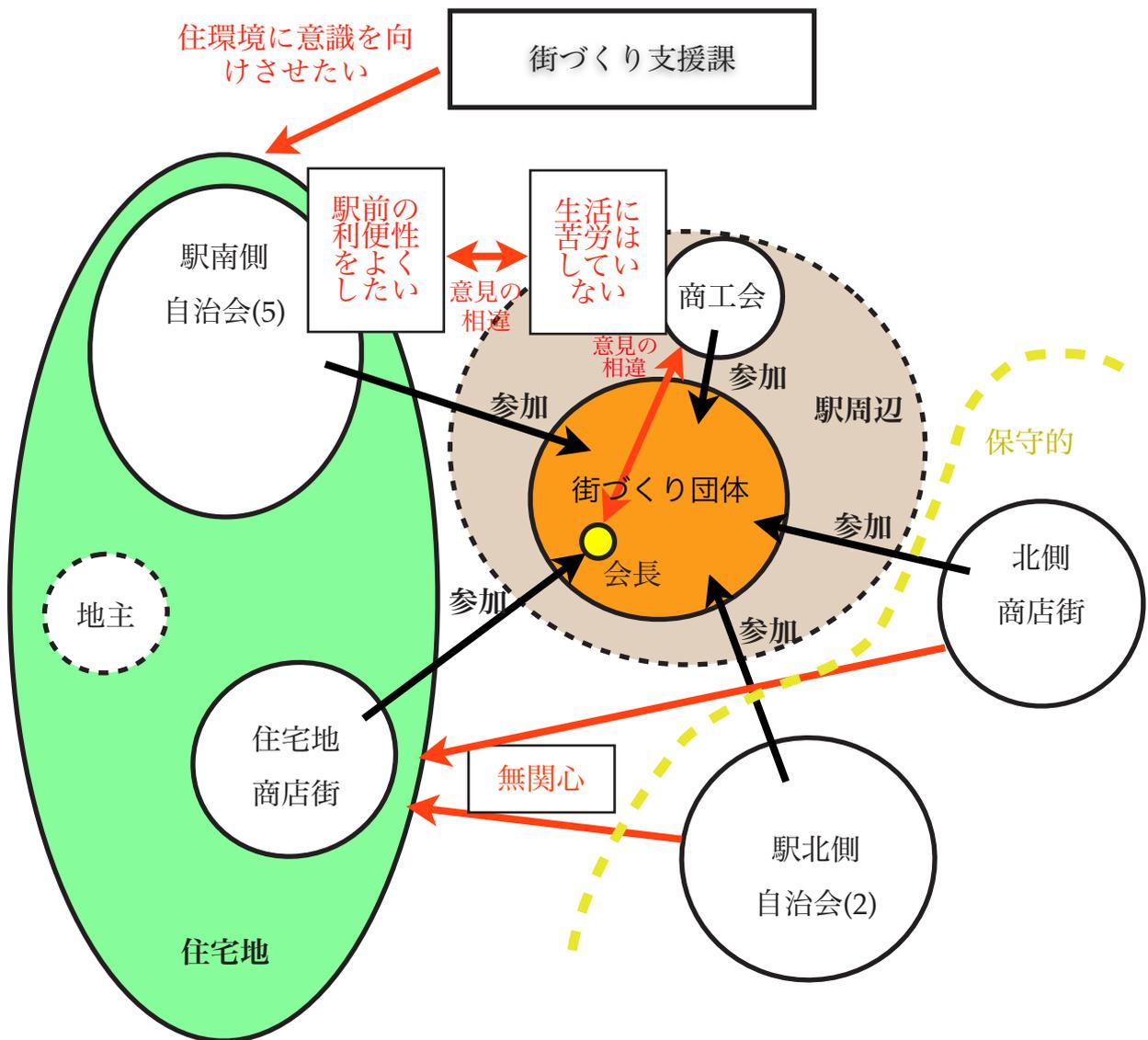


図3 5 矢部駅周辺地区の関係図

### 横山南部3・5丁目街づくり協議会

横山南部の街づくり団体の場合、自治会の下部組織という立場を最大限に活かし、地区のステークホルダーの意見を収集し、彼らに情報を発信しやすい特徴を持っている。図3-6は横山南部の地区のステークホルダーの構造を表している。街づくり団体は、地区を9つの組に分割し、それぞれの組から1人以上の委員を選出して組織を形成しているため、地区の住民にきめ細かくアプローチできる。その結果、地区の住民をまんべんなく取り込み、情報の収集も実施しやすい構造になっている。さらに、情報の収集に関しては、会報等をコミュニケーションのツールに活用したり、その配布の際には各戸に手渡しをしていくなどの工夫をしたことで、アンケートの回収率は8割を超えた。

一方で、地区には住んでいない不在地権者は自治会に加入していないため、組織には取り込めていない。そのため、調査して個別にアプローチをしていかなければいけない。しかし、そのための費用がかかるため、資金が不足する中、苦労している。

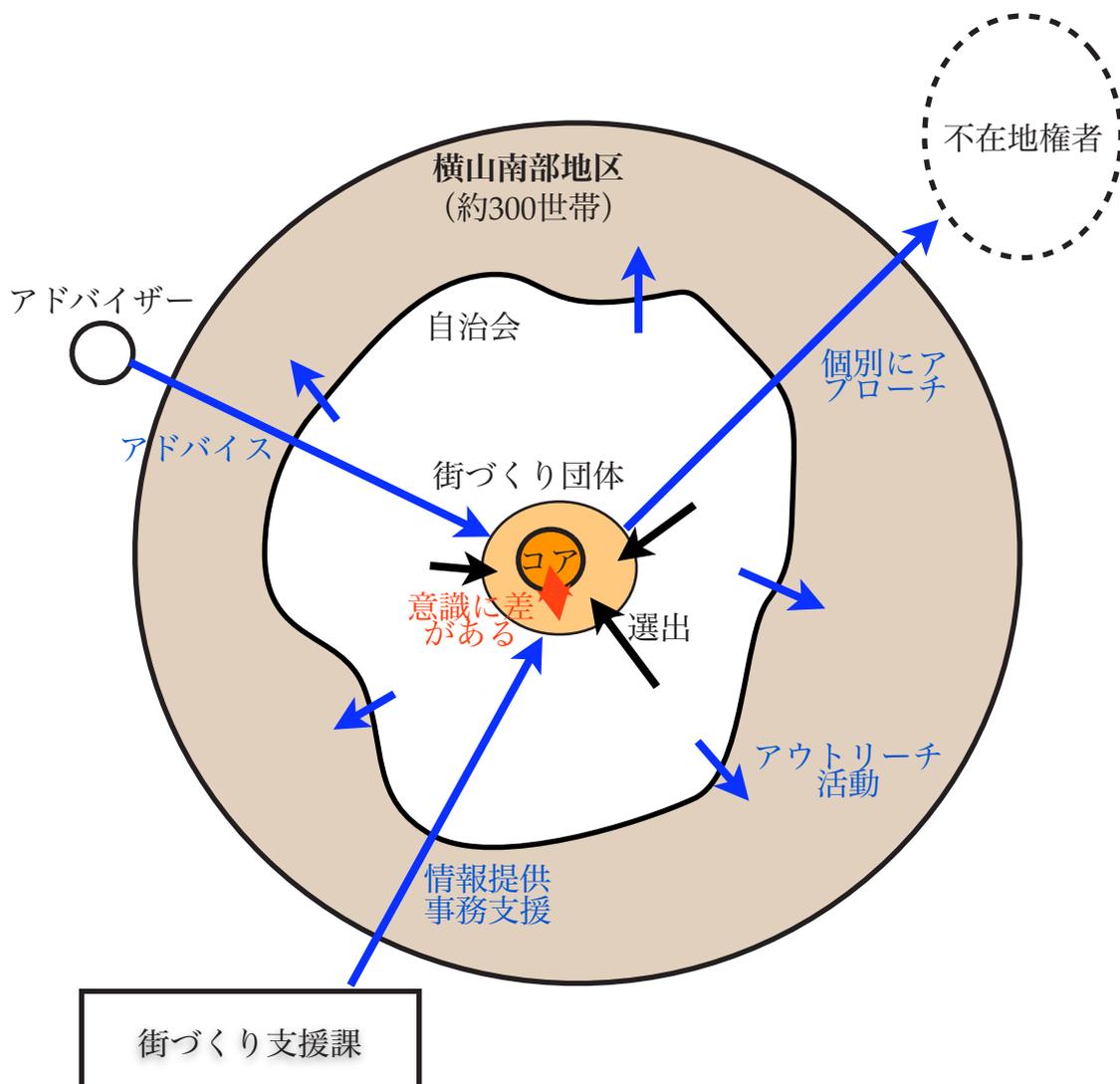


図3-6 横山南部地区の関係図

鶴の原街づくり協議会

鶴の原の街づくり団体も、横山南部の場合と同様、自治会の下部組織として団体が設立された。そのため、地区住民の取り込みや情報発信のネットワークに強みを持っている。一方で、不在地権者に対しては、やはり個別にアプローチせざるを得ず、しかもその金銭的・時間的コストがかかるため苦労している。

横山南部の組織づくりと大きく違うところは、コアメンバーとその他の委員の意識の差が大きいということである。設立のきっかけがマンション建設問題であり、今後も同様の問題が起きないために、住環境の保全を目指す活動が始まった。しかし、マンション建設問題は地区の中でも一部の人間が感じる問題であり、地区全体の問題にはならなかった。そのため、役員会議でもコアメンバーとその他の委員の間で問題共有が徹底されなかった。その結果、コアメンバーが考える案に他の委員の意見は反映しづらく、形式的な参加の組織体制になってしまっている。

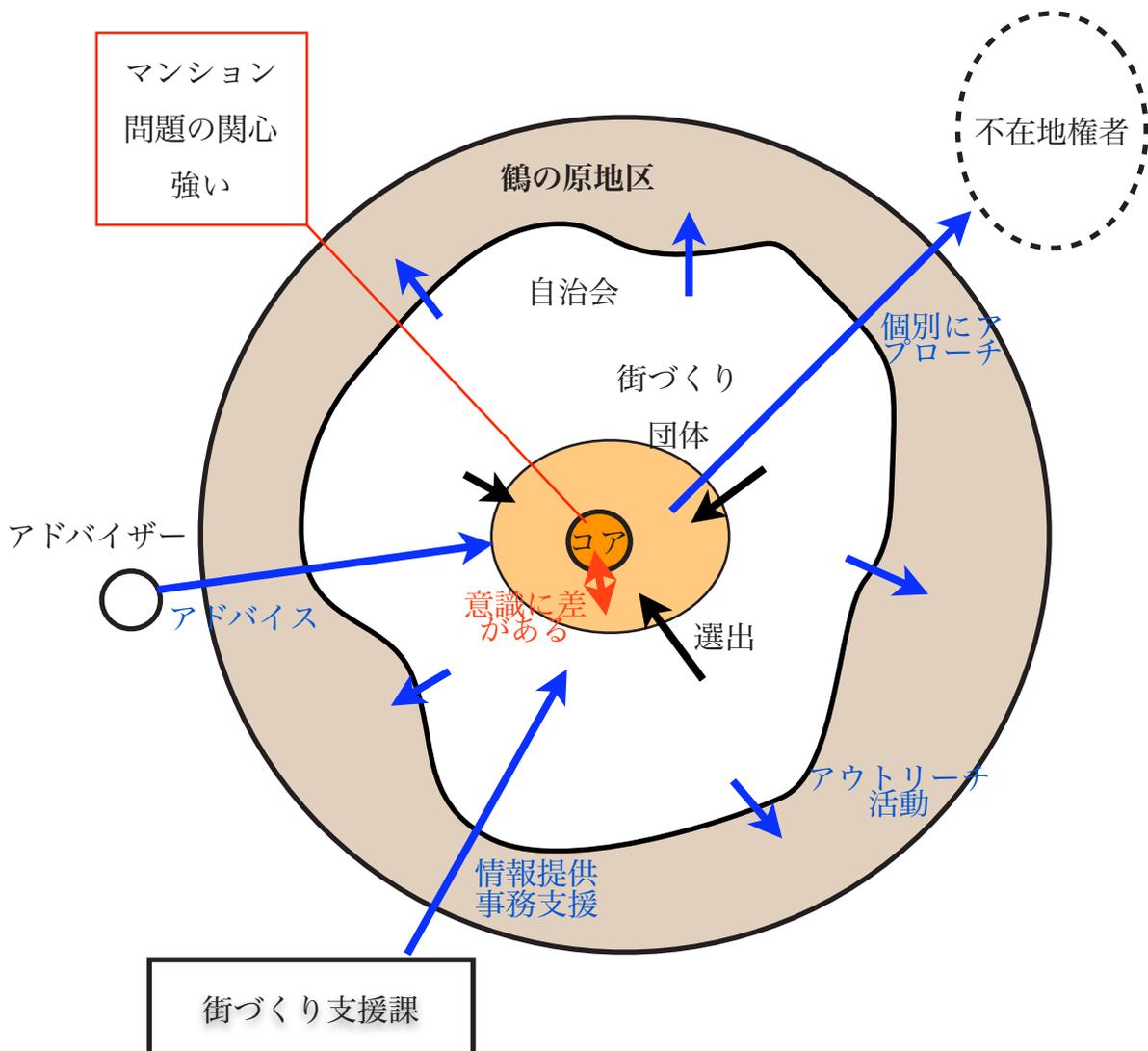


図3-7 鶴の原地区の関係図

小原宿活性化推進会議

小原宿の街づくり団体は、その他の街づくり団体よりも比較的積極的なステークホルダーの取り込みを行っている。自治会を始め、商工会や観光協会、環境系のNPO法人、青年会や子ども会などの住民グループが組織に参加し、活動している。また、参加しているステークホルダーは、6つの部会のいずれかに参加し、それぞれの部会で担当しているプロジェクトを推進している。したがって、地区のステークホルダーが意思決定だけでなく、事業の担い手としても活躍している点は大きく評価できる。

しかし、古民家の所有者が組織に一人しか加わっていないため、肝心の本陣周辺の街並整備が進まないという問題がある。しかも、古民家所有者と街づくり団体のメンバーの関係が、伝統的な本家一分家の関係にあり、なかなか古民家所有者に発言ができないことも問題である。

さらに、相模湖経済観光課が事務局として組織をサポートしているが、逆にそれに依存している傾向がある。小原宿の街づくり団体の場合、この市によるサポートのあり方を考えていく必要がある。

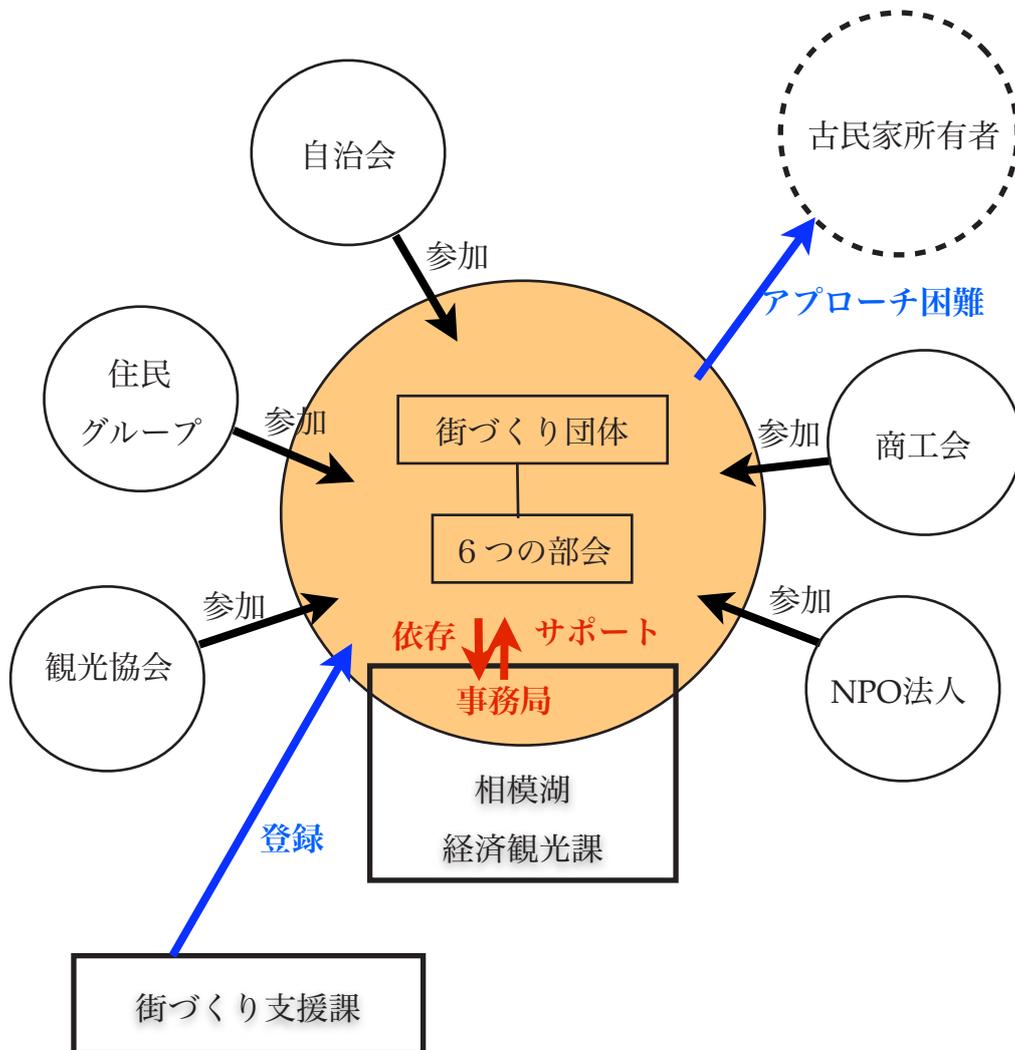


図3-8 小原宿地区の関係図

## 団地再生を考える会

相武台団地の街づくり団体は、団地の建物の老朽化と高齢化に対して危機感を覚えた住民が、有志を募って団地建替えを目指して活動している団体である。この相武台団地の街づくり団体の場合、ステークホルダーを取り込めていないことが問題点として挙げられる。図3-9は相武台団地のステークホルダーの関係を表したものである。この図から分かる通り、相武台団地では、地区内で活動している団体が複数ある。特に大きな組織が管理組合と自治会である。しかし、それらの団体は意思疎通が十分ではなく、連携を取ることを行っていない。一方、ふれあい市や朝市などのボランティアグループも活動しており、地区の活性化に貢献している。さらに、地区内には商店街があり、団地住民はもとより、団地外の住民も利用している。このように、相武台団地には複数の主要な活動団体が既に存在している。

街づくり団体は、それらの団体とは連携を取らず、唯一管理組合とのつながりがある。したがって、街づくり団体としては、地区のステークホルダーを十分には取り込めていないとは言えず、外から閉じた組織になっている。

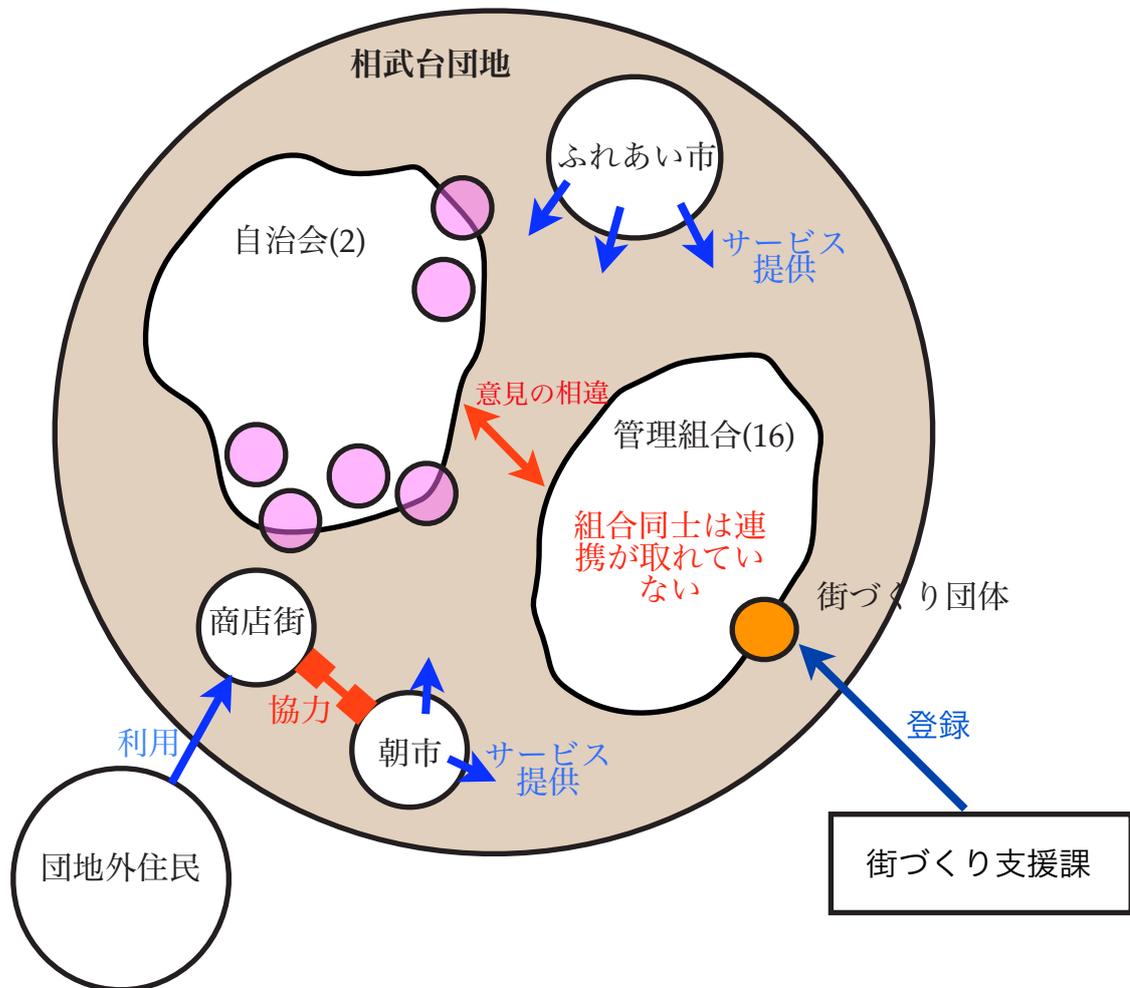


図3-9 相武台団地の関係図

### 御園二丁目街づくり協議会

御園の街づくり団体の場合も、横山南部や鶴の原の街づくり団体と同様に自治会の下部組織に街づくり団体を設立している。組織づくりとして、自治会から5人と地区の6区からそれぞれ2人ずつ選出し、組織を構成している。

この街づくり団体が他の自治会ベースの街づくり団体と異なる点は、行政への不信感がある点である。街づくり活動中に道路拡幅とBRT設置<sup>2</sup>の案を知らされ、その反対運動に活動がシフトした。BRT計画は再検討をされることになったが、その結果行政への不信感が強くなった。また、1年間このBRT問題に対応していたため、地区計画の計画づくりが止まっていた。今年2月に活動が再開されたため、今後不在地権者の問題などが浮上すると思われる。

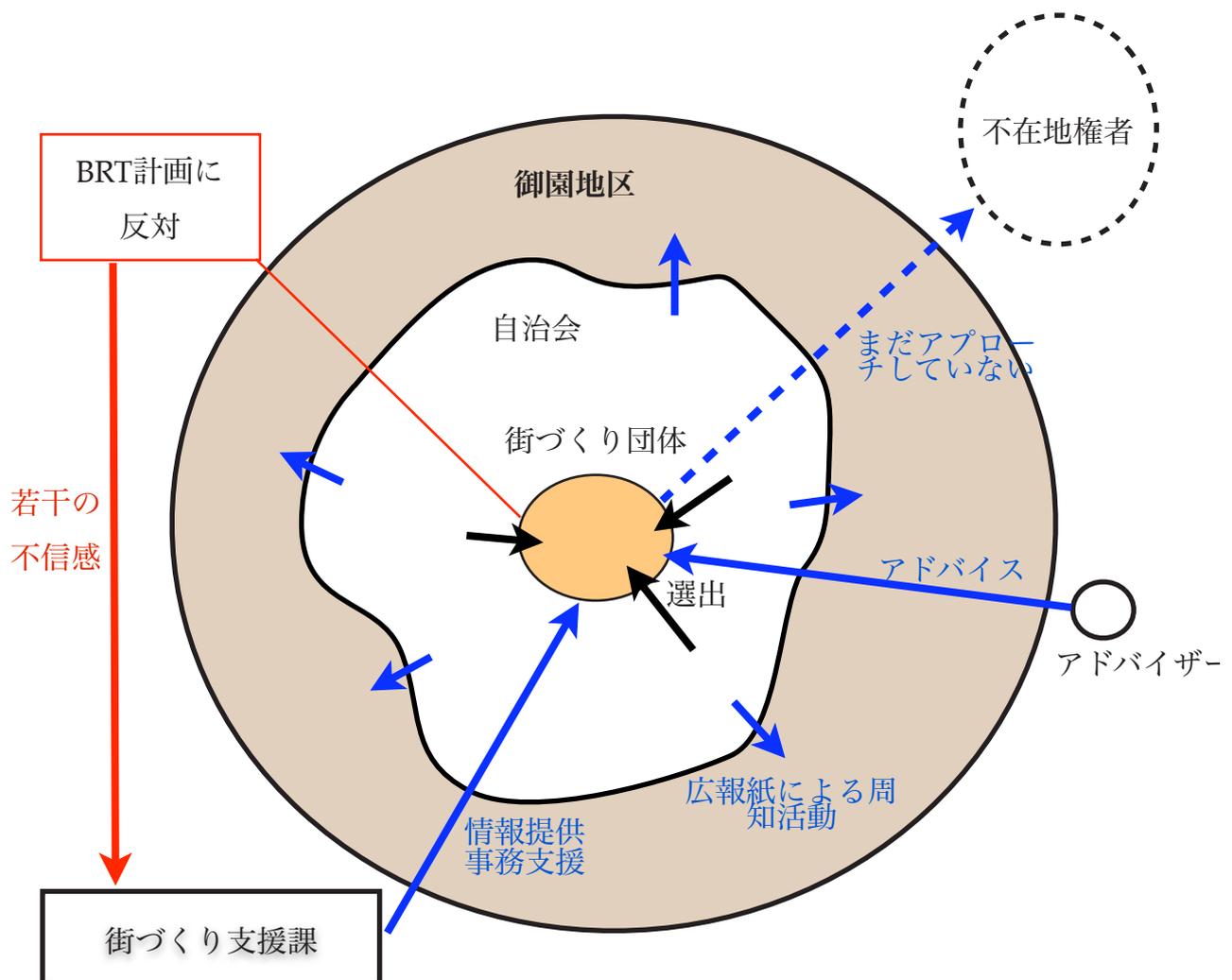


図310 御園地区の関係図

<sup>2</sup>相模原市では、新交通システムとして相模大野駅と北里大学をつなぐBRTを計画している。2009年2月にその導入に向けて、パブリックコメントを実施した。

### 金原工業団地街づくり協議会

金原の街づくり団体は、工業団地内に住宅開発が起きるのを未然に防ぐために設立された組織である。この街づくり団体の特徴の一つは、会長が所属している企業が事務局としてバックアップし、さらに産業・雇用政策課がバックアップすることで組織の運営を円滑にしていることである。

地区の主要なステークホルダーの取り込みについてだが、街づくり団体はその取り込みに苦労しているという。地区の企業や事業者には、個別にアプローチした結果、総会に参加してもらえるようになってきている。しかし、地区の未利用地を所有している個人地権者を十分には取り込めていない。また、住宅地の自治会には情報は提供しているが、総会などへの参加はない。このように、ステークホルダーの取り込みでは、金原も十分には実現できていない。

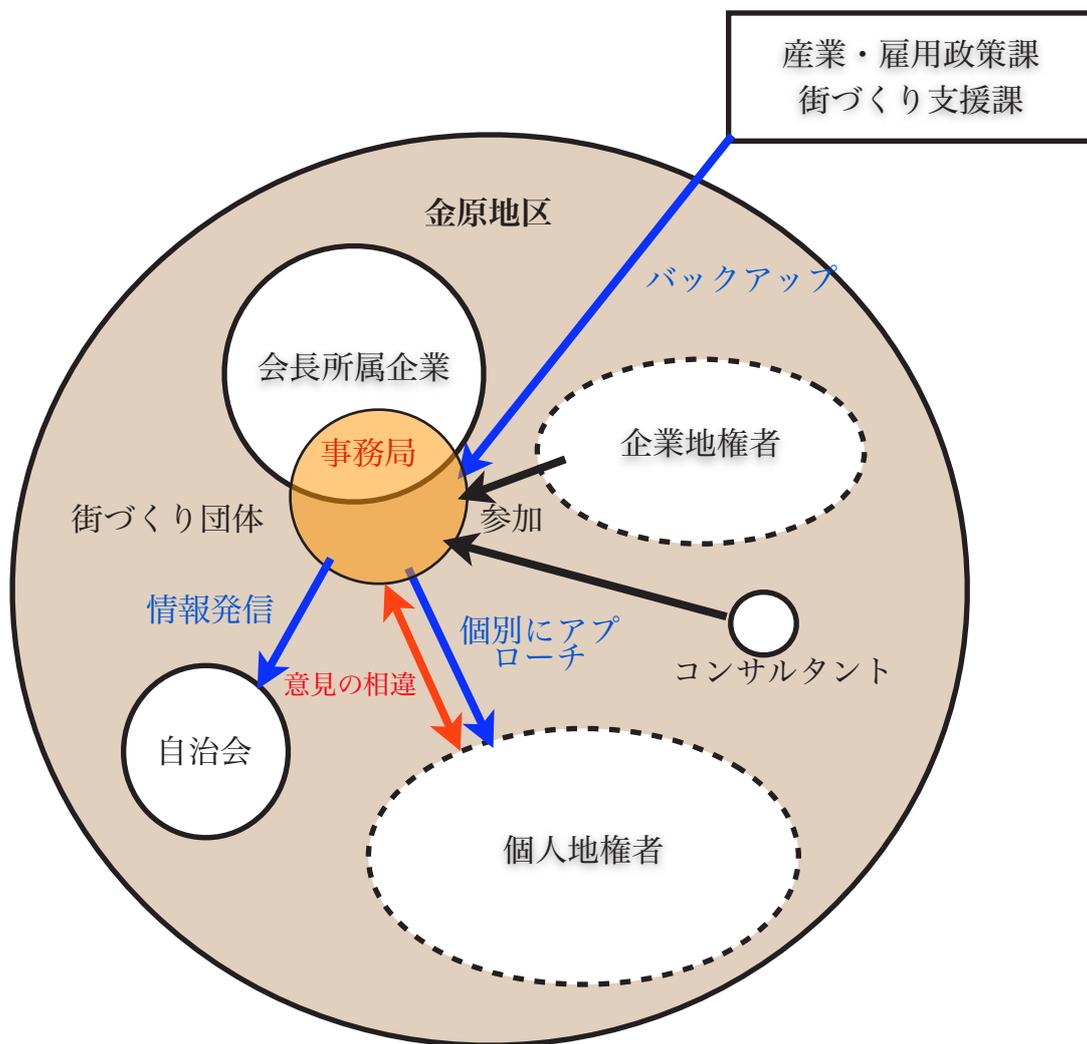


図311 金原地区の関係図

### 宮下地区街づくりを考える会

宮下の街づくり団体は、金原の街づくり団体と同様に工業団地内に住宅開発が起きるのを未然に防ぐために設立された組織である。活動を始めて1年しか経っておらず、様々な面で発展途中だが、現時点の状況から分析する。

宮下の街づくり団体と金原の街づくり団体との大きな違いは、事務機能と街づくり活動が分離していないことである。金原の場合、事務機能を1つの企業が代わりに果たしているため、メンバーは街づくり活動に専念できる。しかし、宮下の場合は両方を並行して行わなければならないため、メンバーの負担が重くなり、組織の運営に苦勞している。さらに、本社を伴わない地区内の工場は、市外の本社の指示を仰がなければならない制約があるため、協議が思うように進まないということも課題である。

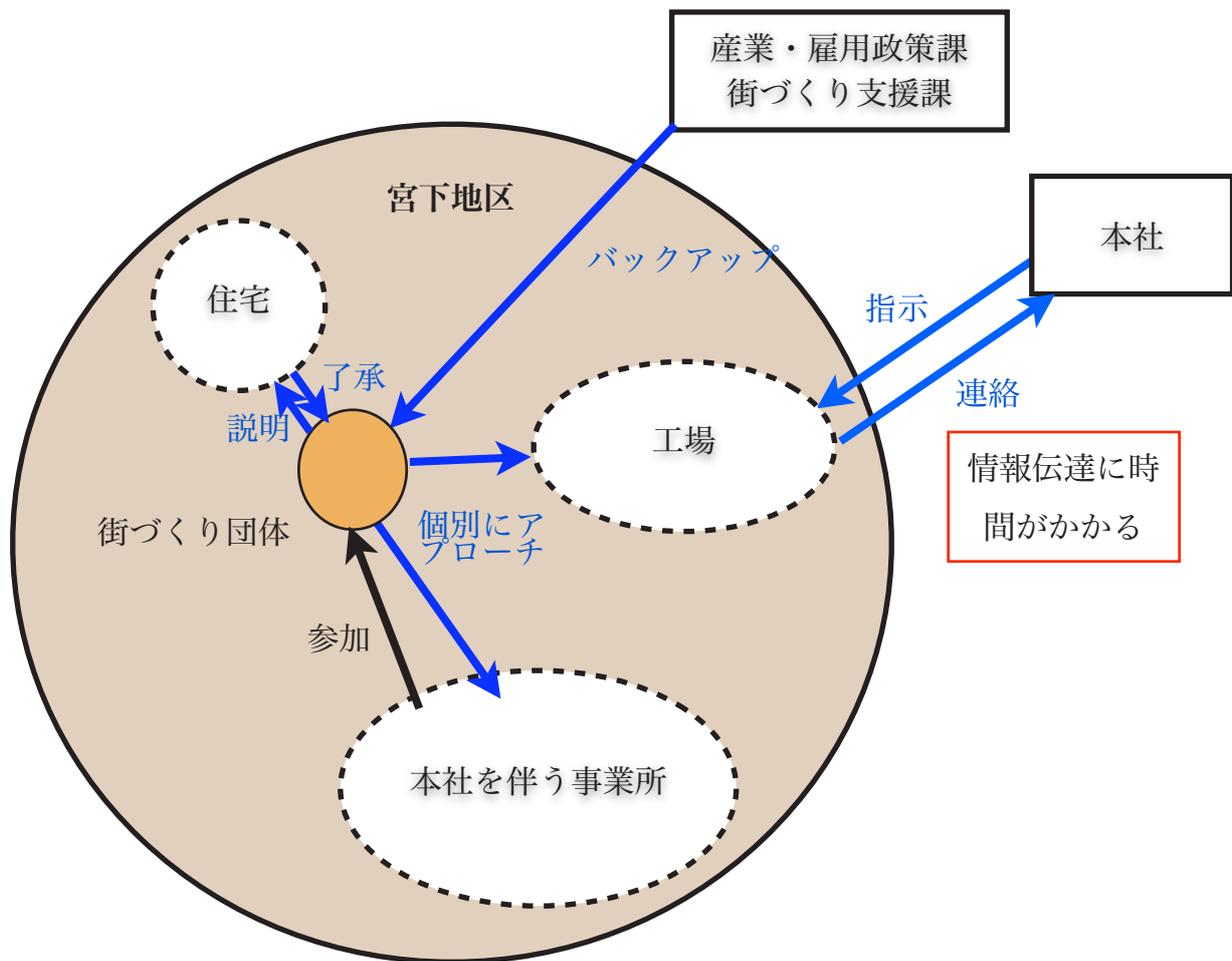


図3-12 宮下地区の関係図

このように、各街づくり団体のステークホルダーの取り込み状況を見ると、必ずしもすべての団体が取り込めていないことが分かった。その要因は、組織が自治会ベースであるか、そうでないかで異なる。

まず、自治会ベースの場合では、自治会が地区の組織基盤として機能しているため、住民への情報伝達には比較的苦勞はしない。住民の意見収集には、横山南部のように工夫は

必要だが、きめ細かく実施することができる。しかし、不在地権者へのアプローチには地道な活動が必要であり、そのための資金が不足しているのが大きな課題と言える。

自治会ベースでない組織の場合、地区の組織基盤を一から作り始めなければいけない。その苦労は切っても切り離せないが、それを除いて、自治会ベースでない組織づくりで重要な点は2つある。一つは、事務局を整備することである。事務局が組織の運営をサポートすることで、メンバーは組織づくりに専念できるが、事務局がないと効率よく活動が展開できないと考えられる。特に宮下と金原を比較すると明らかである。もう一つは、既存の組織と連携を組むことである。矢部駅周辺や小原宿のように、複数の組織と連携を組むことで地区のステークホルダーを取り込みやすくなる。しかし、相武台団地のように連携を組むことを考えないと、主要なステークホルダーを取り込めないまま、計画づくりに入ってしまう。そして、その結果、後に苦勞することになるのは容易に想像できる。

## ② 組織内の利害調整

組織内の利害調整がうまくできていないと、活動団体として機能しないと考えられる。そこで、各街づくり団体の組織内利害調整が行われているのかを考察する。

インタビュー調査と市職員の話に基づくと、ほとんどの街づくり団体では組織内部の利害衝突は起きていない。しかし、矢部駅周辺と鶴の原、金原の街づくり団体は内部の利害衝突の兆候が見られる。

### 矢部駅周辺街づくり市民の会

矢部駅周辺の街づくり団体の場合、組織内の利害調整がうまくなされていないと言える。図3-5で既に表してあるが、それぞれのステークホルダーのおかれている環境が異なることで、お互いの主張が衝突している。駅南側商店街の場合、概ね現状に満足しており、駅周辺の街づくりを考える必要がないと考えている人も多くいる。しかし、南側住宅地の住民にとってはより便利な生活をしたいため、駅前整備を促進したいと考えている。さらに、駅北側住宅地の住民は特に利害を感じていないため、無関心である。このように、組織の中でお互いが何を駅周辺の街づくりに求めているかが異なるため、組織として共通の目標が定まっていない。

### 鶴の原二丁目街づくり協議会

既にステークホルダーの取り込みの説明の中で取り上げたが、鶴の原の街づくり団体は、組織内部が二重の構造になっている。つまり、コアメンバーが考える目標とその他の委員の関心との間にギャップがあり、温度差が生じている。

### 金原工業団地街づくり協議会

金原の街づくり団体は、会長がリーダーシップを発揮して、組織をまとめている。しかし、他のメンバーとの間で意見や手法について若干の温度差がある。ただし、地元のコンサルタントが、組織に加わっていることで、緩衝剤の役割を果たしている。

組織内部の利害調整に課題がある街づくり団体の問題点として、次の二つが指摘できる。一つは、全員で共通の目標を定めるということをしていないことである。その結果、組織としての目標が曖昧になり、お互いの主張の張り合いになる。二つ目はまとめ役の不在である。いずれの3つの団体も会長は地区への想いが強い人である。しかし、ときに、その想いが強く出てしまい、リーダーによる多様な主張の調整が機能しない状況に陥ることがある。つまり、一旦会長とその他のメンバーとの間に考えの溝が生じると、その溝は時間の経過と共に深くなりやすいと考える。したがって、リーダー以外にその溝を埋めるまとめ役が必要である。

組織づくりにおいて、上記2点が必ず解決しなければいけないものではないが、両方とも欠けていた場合、組織づくりに弊害をもたらすことが3つの例から示された。

#### **(4) 本節のまとめ**

本節では、組織づくりの実態を分析するにあたって、資金では年間予算額と資金調達先、人の面では年齢層構成、人間関係においてはステークホルダーの取り込みと組織内の利害調整についてその問題点を考察した。これら組織の問題点が、どのような影響を及ぼすかを最後に考察する。

##### **① 街づくりの組織運営としての脆弱性**

財政的・人的資源の不足の結果として、街づくりの組織としての脆弱性が顕在化している。資金の不足によって、事務局の設置やコンサルタントの雇用が実質的に困難であったり、重要なステークホルダーの取り込みに苦勞しなければならない事態になっている。また、人的資源の不足が、調整役の不在の問題に至ったり、ステークホルダーの個別のアプローチの負担が大きくなったりしている。さらに、年齢層が高齢者に偏ることで、持続的な組織運営が困難になっている。こうした問題を回避するためにも、街づくりの組織運営の強化が必要であると考えられる。つまり、組織が円滑に活動するために、財政的・人的に安定した組織を作っていく必要がある。

##### **② 地区の街づくりの組織として不十分な代表性**

十分なステークホルダーの取り込みが行われていないことや、組織メンバーの年齢層が偏っていることで、果たしてその組織が地区を代表している街づくりの組織として十分なのか疑問が残る。多様な地区のステークホルダーから幅広い意見を取り込み、意思決定を行う必要があると思われる。そのためには、既存組織との連携やきめ細かい意見収集の工夫が必要と考える。

組織づくりの面ではこれらの点を考慮した「地区の組織」を形成していく必要があると考える。

### **3.3 活動のプロセスの実態**

前節は組織づくりの実態に対して、資金力やマンパワー、組織内外の関係性について見てきた。その結果、地区の組織としてみた場合、それぞれの面で弱さや欠点があり、課題

が多いことが明らかになった。ここでは、その組織の活動のプロセスを分析することで、目標や計画が合理的に選択されているのかを検証する。

### (1) 地区の実態把握

まずは、それぞれの団体が地区の実態把握にどのようなことを行ったかについて分析してみる。表3-7は各団体が団体を結成後、どのような地区の実態把握を行ったかを整理した表である。この表から分かることは、多くの団体は地区の実態把握を十分に実施しておらず、地区の課題を把握していないということである。例えば、操業環境保全を目的とする団体は、地区の実態把握を行っていない。これは、それぞれの団体に住宅開発の規制以外の目的がないため、最低限に住宅や地権者の数さえ把握しておけば良いと考えていたためと思われる。住環境保全を目的とする団体はまち歩きを行っていたりするが、内容としては地区の課題を抽出するというよりは、問題意識の確認程度で終わっている。特に横山南部では、アンケートも行っているが、それはすでに地区計画を作ることを前提とした内容であると確認できる。街づくり団体の中では、矢部駅周辺と小原宿の街づくり団体がワークショップを通じて、地区の課題や資源を整理し、アウトプット<sup>3</sup>を出している。特に矢部駅周辺の街づくり団体は、まち歩きマップを作成し、地区の課題と資源を地図上に整理しているため、その後の活動の素材になっている(図3-12)。しかし、結局多くの団体は、地区の実態把握を十分に実施しておらず、地区の実態を共有することなく、次のステップに移ってしまっていると言える。

表3-7 各街づくり団体の地区の実態把握

団体名	地区の実態把握の方法	内容
矢部駅周辺	まち歩きワークショップ	駅周辺の「いいところ」「悪いところ」「いい緑」「気になるお店」「重要なポイント」の5つの項目で地区の資源や課題を調査
横山南部	①まち歩き ②アンケートの実施	①地区を歩いて敷地の広さや建物の高さを目で確認 ②地区の住民が日照・敷地分割などにどの程度関心があるかの調査
鶴の原	アンケート実施	
小原宿	ワークショップ	地域資源の活用や周遊コースの開発などのアイディアの発掘
相武台団地	一部の住棟でアンケート実施	建物の建替えに関する意向の調査
御園	まち歩き	地区を歩き、その感想を出し合う
金原	なし	
宮下	なし	

<sup>3</sup> アウトプットとは、成果物のことである。

図3-13 矢部駅周辺まち歩きマップ



矢部駅周辺街づくり市民の会より資料を提供

## (2) 共有ビジョンの形成

インタビュー調査を通じて各団体の活動の目標は何かを問うと、表3-8のような回答を得られた。多くの場合、現状維持が活動の目標であり、積極的に地区を改善していこうという意志は感じられない。この要因として、地区の実態把握のプロセスを確実にやっているかということが大きく関わっていると思われる。表3-7と表3-8を比較してみると、充実した地区の実態把握を行っている矢部駅周辺や小原宿の街づくり団体は、積極的な目標を設定する活動を行っている。これは、地区の課題や資源を把握したから、何を指したいかを考えられるようになったと考えられる（矢部駅周辺の場合、ビジョンの形成を途中でやめてしまっている）。一方、地区の実態把握が不十分な他の地区では、地区の課題をきちんと整理できていないために、現状維持を目標に据え、その内容も吟味することなく活動を展開している。また、鶴の原と相武台団地の街づくり団体の場合、地区計画という手段が目標になってしまっている。

表3-8 各街づくり団体のビジョンの形成

団体名	目標	内容
矢部駅周辺	ゾーンの特性に合わせた駅周辺の街づくり	住環境保全ゾーン 文京ゾーン 商業ゾーン 駅前再開発ゾーン
横山南部	現状維持	敷地面積などの物的環境の維持
鶴の原	地区計画を作り上げること	
小原宿	現代によみがえる小原宿の癒しと賑わい	地域の宝の発掘・保全 にぎわいの拠点の整備・活用 発見と健康の道づくり 体験機会の提供 情報発信 もてなしの人づくり
相武台団地	建替えを実現すること	老朽化している建物の建て替え
御園	現状維持	敷地面積などの物的環境の維持
金原	現状維持	工業用途の維持
宮下	現状維持	工業用途の維持

### (3) 勉強会・視察

活動のプロセスの中で、いくつかの団体は視察や勉強会を開催し、積極的な情報収集を行っている。そうした機会を積極的に活用して、街づくりを進めていこうとする姿勢は評価できる。しかし、その実態を見てみると、偏に評価はできない。

次の表3-9は、街づくり団体が行った視察や勉強会の内容とその結果得られたことを整理した表である。視察の内容をみると、特定の手段に関する情報を収集して活動の推進を図っている。横山南部の場合は、アドバイザーによる勉強会や視察を通して、半年以上地区計画の理解に時間を費やした。相武台団地の場合も、設立されて2年間建替えに関する情報の収集を徹底的に行ってきた。このような結果、街づくり団体は地区計画や建替えの計画づくりへ着実に歩を進められた。その意味では、視察や勉強会は成果をもたらしている。しかし、ここで大事なことは手段の目的化が起きてしまっていることである。明確なビジョンが共有されていないのに、活動を進めていくと、合理的な選択ができなくなる。その状況下で、特定の手段の成功事例について深く学んでいくと、むしろその手段が目的化するようになると考えられる。

表3-9 視察・勉強会の内容

団体名	視察・勉強会の実施	得たもの/知ったこと
横山南部	アドバイザーによる地区計画の勉強会 地区計画策定済みの市内4地区に視察	地区計画で決められることについて勉強した。 街づくり＝地区計画と視察を通して思うようになった。
相武台団地	山崎団地やひばりが丘団地などの先進事例の視察	建替えの費用や円滑法などの建替え手法、関連法律などの知識

#### (4) 本節のまとめ

活動のプロセスの実態から、目標や計画が合理的に選択されているのかを検証してみた。結論としては、十分な地区の実態把握を行っていないことによって、ビジョンの形成や実現手段の選択が合理的には実施されず、むしろ当初の想いやイメージが曖昧のまま継続し、最終的には手段が目的化する事態に陥っている。より合理的な計画づくりを実施するためには以下の2つのことが必要であると考えられる。

##### ① 街づくりの進め方の枠組みの提示

街づくり団体の多くは、街づくり活動を進めていくにあたって、手段ばかりに着目し、そのプロセス（戦略）をどうするのかということに対しては意識が低かったと言える。ほとんどの団体は、地区の実態を把握せず、自分たちの想いを解決する方法を模索することに力を注いだと考えられる。しかし、戦略的に活動を展開してこなかったことで、街づくり団体の中でも、活動と想いの間にギャップがあるのではないかと疑問に感じ始めている。

こうした事態に陥らないためにも、街づくりの進め方の大きな枠組み提示していくことが必要であると考えられる。結局、市民は街づくりをどのように進めていいかわからなく、市も市民に対し街づくりを円滑に進めるためのプロセスを積極的に提示してこなかった。さらに、アドバイザーも特定の質問に対するアドバイス以上のことをしなかったため、戦略的に街づくりを推進できなかったと思われる。

##### ② ステップごとのアウトプット

街づくりを戦略的にステップを踏んで進めていくことが重要であるが、そのためにも各ステップでアウトプットを出していくということも同時に必要であると考えられる。活動のプロセスが曖昧になるのも問題だが、そのステップごとでなすべきことが曖昧であると、曖昧な想いのままプロセスを進めていく恐れがある。したがって、ステップごとに活動を形にしていくことで、やるべきことを明確にしていく必要がある。

### 3-4 実現手段の実態

3節では、団体の活動のプロセスについて分析した。そこから分かったことは、街づくり団体が地区の実態を活動のプロセスの中で浮かび上がらせないまま、一つの想いに向

かって街づくり活動を進めて来てしまったことである。ここでは、実現手段と潜在的な地区の課題との間に生じるギャップについて分析し、実現手段が持つ課題を発見する。そこで、地区の課題に対する実現手段の適応範囲、合意率及び効果と費用の観点から見てみる。

### (1) ハードな規制型実現手段の限界

第2章で街づくり条例が想定している実現手段がハード面の規制型であることを述べた。しかし、この限られた実現手段だけでは、地区の課題を解決することはできず、むしろその限界が街づくりの障害となってしまう。

次の表3-10は、インタビュー調査から出てきた地区の課題とその実現手段を対比させた表である。地区の課題は多様に存在しているのに対し、実現手段が特定の課題（太字の課題）に対する解決手段でしかないことが見て取れる。例えば、横山南部の場合、敷地分割やミニ開発の防止のために地区計画を作ることは理にかなっていると言える。しかし、最低敷地面積を決めることによって若い世帯が入ってこれなくなることや、住み替えのために土地を手放すことに対して地区計画はむしろ負に作用してしまっている。鶴の原では同様の議論があるだけでなく、さらに公共用地の不足に対して鶴の原の地区計画案では何も解決していない。

地区の課題についてももう少し言及する。各地区の課題を眺めてみると、物的環境の問題だけが課題となっている地区は少ない。特に住宅地の地区において、物的環境の問題以外にも社会的なニーズや問題などのソフト面の課題も等しく存在する。先に述べた、少子高齢化問題や住み替え問題、空き家問題などは物的環境の問題というよりは、人の生活スタイルの多様化によって生じる問題である。したがって、物的環境を規制して解決するような性質の問題ではない。ところが、結果的に地区計画でそのような人の生活スタイルから生じる問題にも対応しようとしているところに限界があると言える。

このように、ハード面の規制型実現手段の適応範囲に限界があることで、地区の課題解決も限定的になっていると言える。

表3-10 各街づくり団体の地区の課題とその実現手段

団体名	地区の課題	実現手段
矢部駅周辺	<b>駅前道路の狭小化</b> 敷地分割・ミニ開発 補給廠南側道路整備	駅前広場整備
横山南部	<b>敷地分割・ミニ開発</b> 少子化問題（若い世代が少ない） 高齢者の住み替え問題	地区計画（敷地面積・高さ・壁面位置）
鶴の原	<b>敷地分割・ミニ開発</b> <b>マンション建設</b> 公共用地の不足 少子化問題 高齢者の住み替え問題	地区計画（敷地面積・高さ・壁面位置）

団体名	地区の課題	実現手段
小原宿	小原の郷の活用 街並整備 本陣の改修 線引きの動き	
相武台団地	<b>建物の老朽化</b> <b>災害に対する脆弱性</b> 現在のニーズに合わない間取り 独居老人 空き室の問題	建物の建替え
御園	<b>敷地分割・ミニ開発</b> <b>無計画なアパート建設</b> 道路の狭さ 植栽の管理 空き家問題 少子化問題 都市計画決定された都市計画道路上の 住宅問題	地区計画
金原	<b>住宅開発</b> 線引き後の市街地像が明確でない 道路の拡幅	地区計画
宮下	<b>住宅開発</b> 道路を挟んで地区の隣が住居専用地域	地区計画

## (2) 合意率の高い実現手段

地区の街づくりの実現において、その手段としてもう一つ考えておく必要があることがある。それは、合意率の問題である。

第2章で整理したように、地区計画の場合、その内容自体は住民が主体となって策定し、意思決定を行っていくが、その実行の責任は行政にある。そのため、当然その計画自体が地区の総意であることが求められ、高い合意率が要求される。

しかし、今まで見てきたように、地区計画の合意形成を図るには、解決しなければならない要素が多く存在している。街づくり団体の地区における代表性が弱いことや不在地権者の存在が組織的な面で合意形成に大きな影響を与えている。地区の市街地の将来像を共有する活動をせず、多様な地区の課題を調整しようとしてこなかったプロセスの問題も当然合意形成の大きな障害となっている。さらに、そのような多様な地区の課題を一つの手段で解決しようとし、その手段では解決できない課題を結果的に無視するようなことになり、合意形成を難航させている。このように、組織や活動、手段のそれぞれの側面において、地区の合意率の高さは実現において大きなハードルとなっている。

これは、地区計画だけの問題ではない。相武台団地の街づくり団体が目指す建物の建替えも住民の合意形成は不可欠であり、地区計画を目指す街づくり団体が直面している状況と同じ状況にある。矢部駅周辺の街づくり団体も同様である。結論として、合意率のハードルが壁となって、地区の街づくりの実現がなかなか進行しない可能性が強いと言える。

### (3) 現実的でないその他の実現手段

地区計画がハードルの高い実現手段であれば、その他の実現手段が選択されても良いが、実際は多くの団体で地区計画を策定中である。その理由はその他の実現手段が街づくり団体にとって現実的でないためであると考えられる。

街づくり条例で規定されている地区街づくり協定は、地区計画に比べると法的拘束力が弱い。実際、協議や勧告に従わなければ、氏名の公表とその理由が公表されるという罰則が存在する。しかし、現実には氏名公表を厭わない開発業者は存在し、そのような罰則はあってもないに等しいと見なしている街づくり団体が多い。そのため、より法的拘束力の強い地区計画の策定を希望するようになる。

建築協定という選択肢もあり、地区全体の合意形成は必要なく、賛同者の間での合意形成で済むため、建築協定を選択しても良いはずである。しかし、その規制を監視したり、開発に対して訴訟を起こしたりするのはすべて街づくり団体が実施することになることが課題となる。その場合、金銭的・時間的・心理的なコストが大きく、2節で見たように、資金が不足し、メンバーも高齢者に偏っている組織では、建築協定を運用していくことが負担になり、現実的な選択肢ではなくなると考えられる。

このように、その他の選択肢の効果や費用を考えた場合、街づくり団体にとって地区計画が一番現実的であり、かつ効果的な選択と言わざるを得ない。

### (4) 本節のまとめ

以上の実現手段の実態の課題をまとめると、次の2点にまとめられる。

#### ① 地区計画の最大限の活用

地区にはハード面の課題からソフト面の課題まで多様な課題が存在する。しかし、地区計画ができることは、ハード面の環境の規制である。そのため、ソフト面の課題までは対応できない。それでも、地区計画は地区の高い合意率を求めめるため、策定が困難を極める。そこで必要と考えられるのが、ソフト面の課題に対しても、地区計画内で対応できることは地区計画で対応していくことである。例えば、緑の多い地区にしたいというニーズがあれば、最低敷地面積は大きくとっておきながら、緑の創出に貢献する開発に対しては、敷地を細分化しても特例として認めるということが考えられる。公共用地不足に関しても同様の手法で創出することは法制度上できる。このように、スタンダードな地区計画を作るだけでなく、特例措置をうまく使いこなして、地区計画内で対応できる課題は積極的に解決していく姿勢が必要であると思われる。

#### ② 街づくり団体が自分たちで実現できることの拡充

現在の実現手段は、ハード面の規制型に限られてしまっている。しかし、それには、合意率の問題で実現が困難であったりする。したがって、街づくり団体が自ら取組んで問題

解決にあたるような事業的な実現手段が求められる。そうすることで、街づくり団体の実力に見合った解決手段が選べるようになる。

### 3-5 まとめ

街づくり団体の実態を調査するにあたり、組織づくり、活動のプロセス及び実現手段という3つの視点から分析した。そこからわかってきたこととして、組織づくりの面では、街づくり団体が地区のまちづくりの基盤として未熟であることがわかった。特に活動資金は不足しており、ほとんど構成員が資金を調達している状況や、構成員の年齢層が高齢者に偏っている点、組織内外の関係性の複雑さが要因となって、地区の組織としての代表性が弱いと言える。そのため、組織づくりの面で大事なものは、より多くの人々が活動に参加できる体制の構築や、その他の組織との連携を促進することで、地区のまちづくりの基盤を強化していくことであると考えられる。

活動のプロセスの面では、街づくり団体が確実なまちづくりのステップを踏んでいないことが確認された。地区の実態把握からビジョンの形成、計画づくりまでのステップを見ていくと、地区の実態把握では狭い視野の中で実態を見る傾向にあり、その他の課題に対しては見えていない場合が多い。また、実態把握から抽出された課題からビジョンを形成することなく、多くの場合、具体の計画づくりに入っていく傾向が強いことがわかった。しかし、目的であるべきビジョンが欠如しているため、課題間の調整がなされず、何が優先度の高い課題なのかが不明確になってしまっている。さらに、計画づくりが進行するにつれて、計画そのものが目的化していき、特定の課題解決だけが追究されていくという構造ができていく。その結果、このプロセスの中で利害衝突が激化していついてしまっている。そこで、活動のプロセスとしては、確かなステップを踏みながら、活動の要所要所でその成果を出し、次につないでいくことが大事であると言える。

最後に、実現手段の面では、地区計画の限界と高い合意率の要求が地区のまちづくりの大きな壁となっていることがわかった。地区計画が地区の将来像を示すものであれば、先ほどのビジョンの欠如も補完できるが、実際はハードな環境の規制を目指すものである。したがって、空き家問題や住み替え問題、高齢化問題などのソフトな問題には対応できない。また、地区の合意率の高い実現手段は、行政が実行する以上受け入れるしかないが、現実には多様な価値観が地区には存在するため、高い合意形成は非常に困難になる。そのため、実現手段の選択肢の拡充と住民が主体となって取り組む事業型のまちづくりの実現が求められていると考えられる。

## 第4章 ワークショップを通じたケーススタディ

第3章では、街づくり団体の実態の分析を通じて、地区の街づくりの課題を整理した。それは、組織の街づくりの基盤としては未熟であったこと、十分な活動のプロセスが行われていなかったこと、実現手段の選択が狭いことが課題として示された。

本章では、そうした課題が解決することで、街づくり活動にどのような効果をもたらすかを検討し、その効果を生むにはどのような情報や支援が必要かについて検討する。そのケーススタディとして、団地再生を考える会の協力のもとワークショップを開催し、検討することにする。団地再生を考える会をケーススタディに選んだのは、前章で明らかにした課題を平均的に持っているためである。

### 4-1 相武台団地のワークショップの概要

2010年7月10日に、東京大学工学部都市工学科、相模原市街づくり支援課、団地再生を考える会の協力のもと、ワークショップを相武台団地で開催した。その主旨は、相武台団地をケーススタディに、長期的・総合的・客観的な視点でどのような地区の街づくりが可能なかを検討することである。そこで、本節では、ワークショップに向けて行った具体的な作業の説明をする。

#### (1) 地区の実態把握

まずは、地区の実態をよく知るために、街づくり団体の団地再生を考える会のメンバーと相武台団地内のまち歩きを実施した。まち歩きは6月29日の14:30~18:00の時間帯に行った。当日は、以下のタイムスケジュールに沿って実施した。

- 6月29日 まち歩き タイムスケジュール（会場：イミ電気）
- 14:30 会場に集合
- 14:45 地区の実態に関するヒアリング調査  
2グループに分かれて、街づくり団体のメンバーに地区の課題のヒアリングを実施
- 15:50 相武台団地まち歩き  
ヒアリングを行っていたそれぞれのグループで相武台団地を歩き、ヒアリングの中で出てきた地区の課題を確認
- 17:00 ディスカッション  
まち歩きを実施した結果、地区の実態についてまとめる
- 17:50 発表  
それぞれのグループのまとめを発表
- 18:00 解散



まち歩きから得られた地区の良い点と問題点を以下にまとめた。

### **良い点**

#### **① 棟間隔が広い+その間の芝生や花壇、プレイロット**

団地の容積・密度が低く、住棟周りは緑豊かでゆとりある空間をつくり出している。特に建物前の花壇は、その住棟に住んでいる住民や管理組合によって個性が出ている。

#### **② 建物内部でのコミュニティ**

建物内では、階段ごとのコミュニティを形成されている。それが防犯力になっているとも考えられる。

#### **③ 並木道**

団地内にはイチョウ、サクラ、マツなどによる多くの並木道が存在し、四季によって多彩な景色をつくりだす。

#### **④ 盆踊り・ふれあい市・イルミネーションなど**

商店街活性化のためのさまざまな活動が催されていて、多くの人の交流を生んでいる。

#### **⑤ サークル活動**

団地内には数十ものサークル活動が存在し、住民同士の交流の場になっている。

#### **⑥ 子供の活気**

児童館や公園、商店街前の広場など団地の至るところで子供達の元気な声が聞こえてくる。

#### **⑦ 周辺の商店**

団地内の商店街だけでなく、団地外にも比較的近くにスーパーやデイケア施設などがあり、商店街から遠い住民にも便利である。

### **問題点**

#### **① バリアフリーが遅れている**

住戸内だけでなく、歩道に段差があったり、路面の敷石のため車いすの通行が困難であったりする。また、住棟にはエレベーターが設置されておらず、高齢者にとっては負担を強いられている。

#### **② 各住戸の設計**

風呂場、ベランダでは壁に防水加工が施されていない。また、間取りが全て同じで、広さもファミリー層には少し小さい。

### ③ 住民の高齢化

住民の高齢化が進んでいる。管理組合の積立金を払えない人も増加している。商店街では、家賃が高いこともあり後継者が不足している。

### ④ 商店街

団地内の商店街は商店や広場があり、団地の中心的な役割を担っている。しかし、団地の端に位置しているため、団地の住民でも遠い住棟に住んでいる人にとっては利用しづらい。

### ⑤ バスの遅れ

相武台前駅から出ている団地循環バスは、時刻表より遅れていることが多く、駅への移動が不便である。

### ⑥ 保育園の営業時間

団地内にある保育園は営業時間が短く、両親が働きに出ている場合、不便である。

### ⑦ サークルの活動場所の不足

団地内でサークル活動が活発である。しかし、自治会館（団地内）や公民館（団地外）は利用希望者が多く、なかなか予約が取れない。

### ⑧ 団地東にある商店街

団地の東には小売店がたくさん並ぶ商店街がある。しかし、シャッターを閉め営業していない店も多く活気に欠けてしまっている。

### ⑨ 景色の単調さ

全体として単調な景色の印象を受ける。たとえば住棟前の芝生は同じような大きさや色感であったり、プレイロットも数多くあるわりにあまり変化がなくつまらないと感じる。

この結果、相武台団地は、確かに建物の老朽化や住民の高齢化が問題点となっていることがわかったが、他にも重要な問題点が残されていることも発見した。しかし、その一方で、団地の良いところも数多く存在した。地区の街づくりを考えるにあたって、地区の問題点の解決と同時に、地区の良い点をいかに維持し、伸ばしていくかを考えていく必要がある。

## （2）地区の分析

相武台団地の街づくりを考えるために、地区の実態を分析する必要がある。そこで、インタビュー調査とまち歩きで得た地区の実態を素材に、地区の分析を行った。分析するにあたって、2つの分析の軸を用いた。一つは空間構成を軸に空間分析を行う。もう一つはテーマ別に分析を行う。

空間構成は、1)住棟、2)住棟まわり、3)緑地・公園、4)商店街、5)周辺市街地、6)駅の6つの要素に分けた。

テーマ別では、1)防犯、2)交通、3)バリアフリー、4)景観、5)住民のふれあい、6)サービス、7)その他の7つの要素に分けた。これらは、生活の中で重視されるテーマから成り立っている。

この2つの軸を縦軸、横軸に分け、マトリックスにし、地区の実態を整理した（表4-1）。ここからわかったことが2つある。一つは、空間的に見ると、悪いところだけ

の空間はほとんどないということである。例えば、住棟を見てみると、バリアフリーや建物の老朽化などの弱みがあるが、一方で防犯や住民のふれあいに貢献しているという強みもある。緑地・公園の場合は、景観の良さやサークルの活動の場としての強みを持っているが、管理の問題がある。商店街は、比較的課題が多いが、逆にイルミネーションが飾られたり、子どものたまり場になっていたりし、強みも持っている。このように、空間に関しては、課題を解決することだけを主眼においては不十分で、それぞれの空間が持つ特性や強みを活かした空間づくりをしなければいけないことがわかる。

テーマ別に見ると、地区の強みと弱みがはっきりとしている。これがもう一つのわかったことである。表4-1を見ると、赤と青のバランスがテーマごとで明らかな傾向を見せている。例えば、バリアフリーに関して言うと、赤の課題しかなく、地区として対策が不十分であることが言える。また、サービスの面でも、比較的課題が多く、特に地区内のサービスに課題が集中していると言える。一方、住民のふれあいでは、地区の強みがあり、地区のコミュニティづくりに貢献していると考えられる。このように、テーマ別では地区の特性が明確であり、地区の街づくりを考えていく上でも、この特性を考慮する必要がある。

### (3) ワークショップ

ワークショップの開催は団地近辺のイミ電気3階会議室で行われた。告知方法は、団地再生を考える会のメンバーが付き合いのある人に声をかけて、参加者を募った。結果、7人の参加者が集まった。また、桜美林大学の野村教授と学生2人が参加した。

ワークショップは、以下のタイムスケジュールで行われた。

#### ■ワークショップ タイムスケジュール（会場：イミ電気）

13:30 開会挨拶・趣旨説明

相模原市街づくり支援課 金子担当課長／東京大学 小泉准教授／  
桜美林大学 野村教授／団地再生を考える会 岩野会長

13:40 第1部

学生発表「SOBUDAI-RESIDENCE COMMUNITY DESIGN」  
質疑応答

14:30 休憩

14:40 第2部

ディスカッション（3グループ）：課題整理と目標づくり

15:40 発表

1グループ5分、意見交換

15:50 講評

東京大学 片山助教／桜美林大学 野村教授／

相模原市街づくり支援課 田野倉主査／団地再生を考える会 岩野会長

16:00 閉会

表4-1 相武台団地の地区の実態

テーマ\空間	住棟	住棟まわり	緑地・公園	商店街	周りの市街地	駅
防犯	コミュニティによる防犯力					
交通		○遮音壁 ×抜け道に利用される				△駅までのバスが充実 ×行幸道路が渋滞
バリアフリー	×バリアフリー未対応	×段差がある				
景観		○芝生、フレイロット、花壇 ○並木道 ×遮音壁 ×木が大きい(日照の問題) ×単調	○木が管理されている ×管理が欠変	○イルミネーション ×噴水がミスマッチ		
住民のふれあい	○コミュニティ形成 (同じ階段使用)	○人が集まる	○サークル活動の場	○ふれあい市 ○子どもが集まる ×中心にない ×活気がない ×サークル活動の場所不足		
サービス		×駐車場が少ない ×老人ホーム		○銀行 ×中心にない	○スーパーが多い ○デイケアがある ×保育所の時間外なし ×整骨院・小児科なし ×商店街の活気なし	△駅ビルで買い物
その他		×住民の高齢化 ×間取りが古い(耐久性に難)		×家賃が高い ×後継者不足		

青：良い点 赤：問題点 緑：どちらとも言えない



第1部では、参加者に対し、東京大学の学生が相武台団地の街づくりの提案を発表した。発表では、上記の地区分析を実施し、特に重要な課題を抽出、それに対し2つの提案を行っている。一つは、居住者属性に応じた地区ゾーニングである。内容としては、周辺施設の位置を考慮して、それに合った居住者のゾーニングを提案している。また、ゾーニング内の空間デザインも、その居住者の属性に適したデザインをすることを提案している（図4-1）。

もう一つの提案は、コミュニケーション市場の創出である。これは、商店街活性化を目指し、商店街を積極的にコミュニケーションを行う空間にしようという提案である。それを促す仕掛けとして、フードコートを広場で実施したり、空き店舗を使って古本カフェを開くなどの提案を行っている。

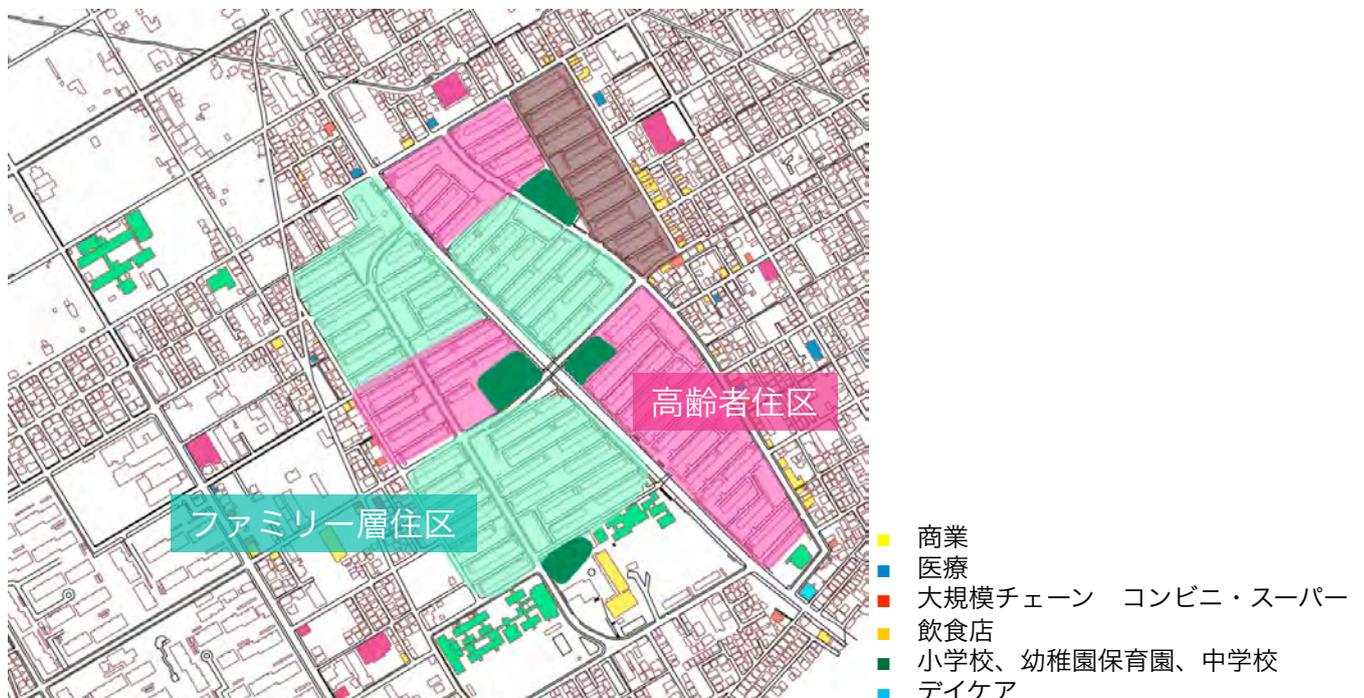


図4-1 地区ゾーニング図

東京大学発表資料より引用

第2部では、東京大学の発表を参考にし、地区の分析シート（表4-1）を中心にワークショップ形式で地区の実態を把握する作業を行った。参加者を3つのグループに分け、それぞれのグループにファシリテーターを一人ずつつけ、ディスカッションを始めた。まずは、アイスブレイクとして発表の内容で共感したことを発言してもらい、次にポストイットに地区の良いところと改善点をそれぞれ書く作業を行った。

この地区の実態の把握では、それぞれのグループで新たに以下のような意見が出された（表42、表43、表44）。

この結果を見ると、東京大学の課題抽出を擁護し、賛同する意見もあれば、新たに出された課題などもあることがわかる。それらは、各グループで異なっている。

次のステップでは、これらの出された良いところや課題に対して、何を優先的に行うべきかをグループごとで投票した。その投票結果をもとに、どのような地区の将来像を目指したいかを話し合い、意見をまとめていった。各グループのまとめは以下の通りとなった。

#### ・グループ1

団地住民と高齢化という大きなテーマのもと、2つの課題に集約された。一つは、バリアフリーの問題であり、もう一つはコミュニティ形成の必要性である。特に後者については、以下の2点が重要であるとまとまった。

##### ①若者と高齢者が交流できる場づくり

高齢者は若い人に守られているという意識も少なからずあると思われる。そのため、若者と高齢者がどのように交流していくかが大事である。

##### ②コミュニティ形成を街づくり活動の基礎に

団地内には様々な問題があるが、コミュニティ形成をしていくことによって、これらの問題に対処していく基礎ができるのではないかと議論された。

#### ・グループ2

相武台団地の良い点としては緑が多く住棟間隔が広いこと、商店街でのイベント、コミュニティの点が出された。課題としては、バリアフリー、住居内の防水や、木、芝生の管理に費用がかかる点が課題という意見が出た。これらをもとに、3点が重要であるとまとまった。

##### ①緑を創出し、保全するための仕組みづくり

緑については、プラスの面がある一方で、管理に手間がかかる。これからは、個人の緑だけではなく、団地全体の緑という考え方にに基づき、全体での管理方法やルールづくり、資金づくりを行っていくこと重要なのではないかと議論された。

##### ②住民のふれあいの場としての商店街

住民のふれあいについて、これからさらに高齢化が進んでいく中で不安も大きいですが、商店街でイベントが行われているという点は資源なので、そこから進めていくことができると考えられる。

##### ③組織の枠を超える

議論の中で関心が大きかったのは、組織として、できることとできないことの線引きが

表4-2 グループ1の課題把握

テーマ\空間	住棟	住棟まわり	緑地・公園	商店街	周りの市街地	駅
防犯						
交通			<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅から近い</li> <li>・駅から遠い</li> </ul>			
バリアフリー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者同士のつながりが出ている。⇒サークル活動(いざいぎサロン)</li> <li>・独居、外出が困難な人への見回り、安否確認、宅配サービス</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地内が広い</li> <li>・緑が多い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・下の植栽がきれい(住民が管理)</li> <li>・緑が美しい</li> <li>・管理は誰が行っているのか?経費は?</li> </ul>			
景観						
住民のふれあい						
サービス				<ul style="list-style-type: none"> <li>・郵便局を大きくしたい</li> <li>・ATMが一台しかない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・名ばかりの商店街</li> <li>・配達サービスがあると良い</li> </ul>	
その他		<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住環境を除けば特にお題はないと思う</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・気軽にに行ける場所、集まる場所がない</li> <li>・本来、団地内にあつた方がよい施設がない(管理組合の問題がある)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ちよっとした休む場所がない</li> <li>・外に出るきっかけや出やすい環境が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地だけでなく、駅前も含めたまちづくりが必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅から遠いため高層にしても若い世代が入ってこないのではないか</li> </ul>
欄外	<ul style="list-style-type: none"> <li>・若い層が少ない 高齢化 何かあったときに助け合える</li> <li>・高齢者の脱力感</li> <li>・管理組合だけでなく、様々な関係者を含めたまちづくりが必要</li> <li>・引越してくる世代が4.0代から5.0代</li> <li>・多数の管理組合があるので意見集約が難しい</li> </ul>					

表4-3 グループ2の課題把握

テーマ\空間	住棟	住棟まわり	緑地・公園	商店街	周りの市街地	駅
防犯	・火災時など非難の問題					
交通						・高台のため水につかる心配がない ・交通の便がいい ・現状ではストアが多い
バリアフリー	・バリアフリー化したいが財源的にも組合意の面でも難しい	・バリアフリーが必要				
景観		・景観の単調さについては同感 ・空間的なゆとりがある ・棟間隔が広い ・フレイロッドが中高生のたまり場になっている(喫煙など)	・手入れが行き届いている ・静かで環境がいい ・緑が多い(そのことの問題も多い) ・住民の間でも緑のあり方に対して様々な意見がありまとまらない ・桜の管理が大変(間隔が狭いため根が腐りやすい)	・イルミネーション		
住民のふれあい						
サービス		・若い世代が入居できるような保育園、幼稚園の整備が必要	・公園等コミュニティスペースが十分にある ・車が行き交う道路が生活エリア内にあまりない	・商店街の古本店 ・近くにスーパーが多い	・近くにスーパーが多い	
その他	・風呂場の防水性の問題 ・建替え、改装の目的がはっきりしない ・高齢化が進み管理組合の理事を選出するのが大変(なり手がいない)			・商店街は県住宅公社の土地なので今まで話に出てこなかったため今後、公社、保全協会を動かすことが重要		

表4-4 グループ3の課題把握

テーマ\空間	住棟	住棟まわり	緑地・公園	商店街	周りの市街地	駅
防犯	・空き部屋が増えている⇒時々事故が起きる(猫が出入りするなど)					
交通		・通路の違法駐車 ・各棟内の駐車場がないこと ⇒老人ホームの送迎車が駐車できない				
バリアフリー	・バリアフリーは重要だが修繕するくらいなら建替えのほうが安くなるのではないか					
景観		・緑が多い。プレイロットが整備されている。 ・棟内が広く日当たりが良い ・芝生が広く整備されている				
住民のふれあい	・独居老人	・ボランティアが多い(登録者約100人)			・コミュニケーション市場が良かった ・ふれあい市が行われている	
サービス		・団地内に診療所がない ・訪問診療の必要性	・サークル活動の場、コミュニケーションの場の不足			
その他	・住棟の構成 ・日当たりは良い ・高齢者の生活の場ではなくなったこと ・建てる際は高齢化しただ際のことなど考えなかった			・商店街のシャッター通り		
欄外	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相武台団地では自治会及び有志による様々な活動が行われている</li> <li>・サークル活動が活発</li> <li>・バリアフリーについての検討があまり深くない。車椅子での移動、エレベータの設置など</li> <li>・権利関係の新しいアイデアとして、各部屋の個人所有権をやめる(個人持ちをやめる)</li> </ul>					

あることである。例えば緑の管理についても、ここまではある管理組合、ここから先は別の管理組合、といったように、線引きの中で活動しているという限界がある。そのような限界を超えたところに、将来につながる街づくりがあるのではないかと議論された。

### ・グループ3

グループ3では、議論の結果、3点が重要であるとまとまった。

①バリアフリー（被災時が心配）

②高齢化の問題

建替えや住み替えは最終的にやらなければならないという雰囲気があるが、一方で住み慣れているし、日当たりがよい、風通しがよいなど、現状でも良好な住環境と言える面もあり、その中で①、②のようにバリアフリー、高齢化対策等の難しい問題にどのように対処していくかが課題であることが確認された。

③ふれあい市＋コミュニケーション（例：フードコート）

相武台団地はお祭りをやると周辺の地域の人がたくさん来てくれたり、ボランティアも100人以上いるなど、周辺の地域と比べると元気である。そこで、団地をかつてのように地域の中心：福祉やコミュニケーションの拠点と位置づけ、なくなってしまった診療所を包括支援センターとして復活させたり、コミュニケーション市場をつくったりする中で、少しずつ住み替え、建替えを行っていくことが大切である。

ただし、多くが分譲住宅であるという現状では、このような団地内における住み替え、建替えはうまく行かないため、住民の発意によって管理できる住棟が必要である。そこで、例えば一部の土地や住棟を行政に買ってもらい、団地で管理していくことによって、住民の住み替えを容易にしていくといった仕組みづくりが必要なのではないかと議論された。

このように、グループごとのまとめは三者三様であり、それぞれのグループの特色を表していると言える。

最後に、議論されたまとめは、グループごとに発表者を決め、全体に発表した。そして、発表後に講評と挨拶を行い、ワークショップは終了した。



## 4-2 ワークショップの結果の分析

ここでは、相武台団地の街づくり団体の活動とワークショップの内容の比較をし、ワークショップから得られた結果について考察する。変化を見るという観点から、参加者の意見、目標の具体性について分析する。

### (1) 多様な参加者による意見収集

今回のワークショップは、街づくり団体だけでなく、メンバー以外の人も自由に参加できる場にした。その結果、参加者として、街づくり団体のメンバーが4人、メンバー以外の住民が7人、相模原市職員が2人、大学生（東京大学・桜美林大学）が6人参加した。比率で見ると、全参加者19人中、街づくり団体のメンバーの割合は21.1%であり、団体外の人が多く参加したことがわかる。

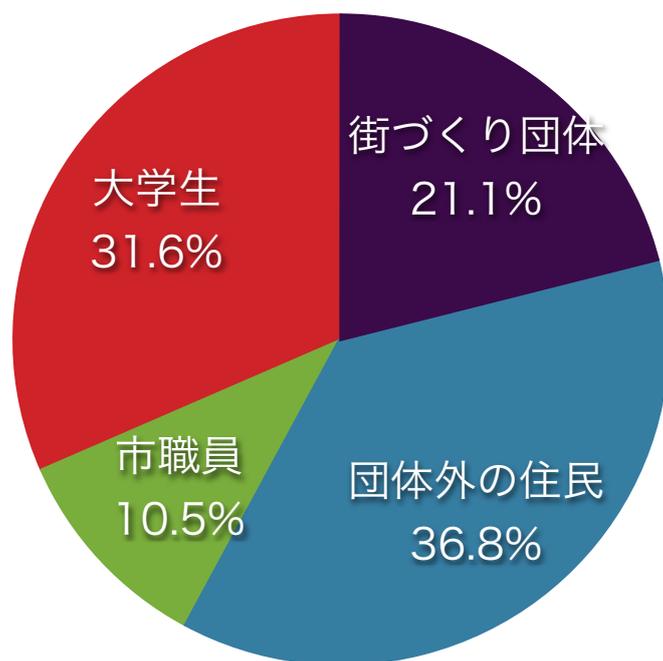


図4-2 参加者の構成

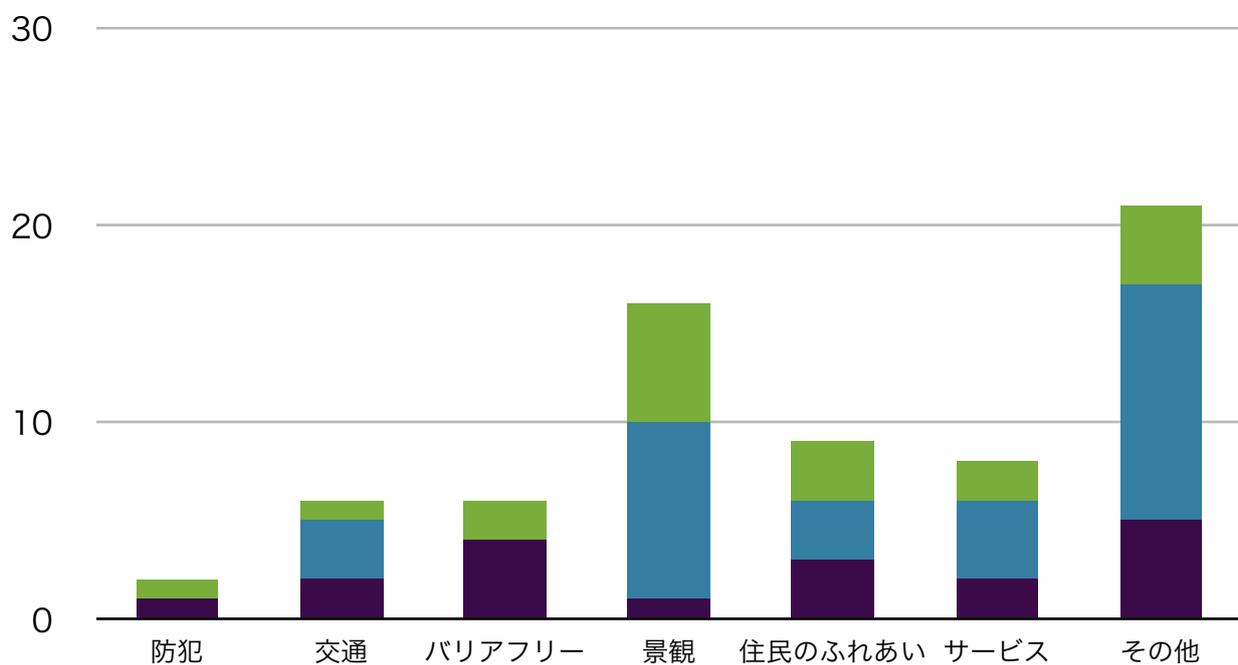
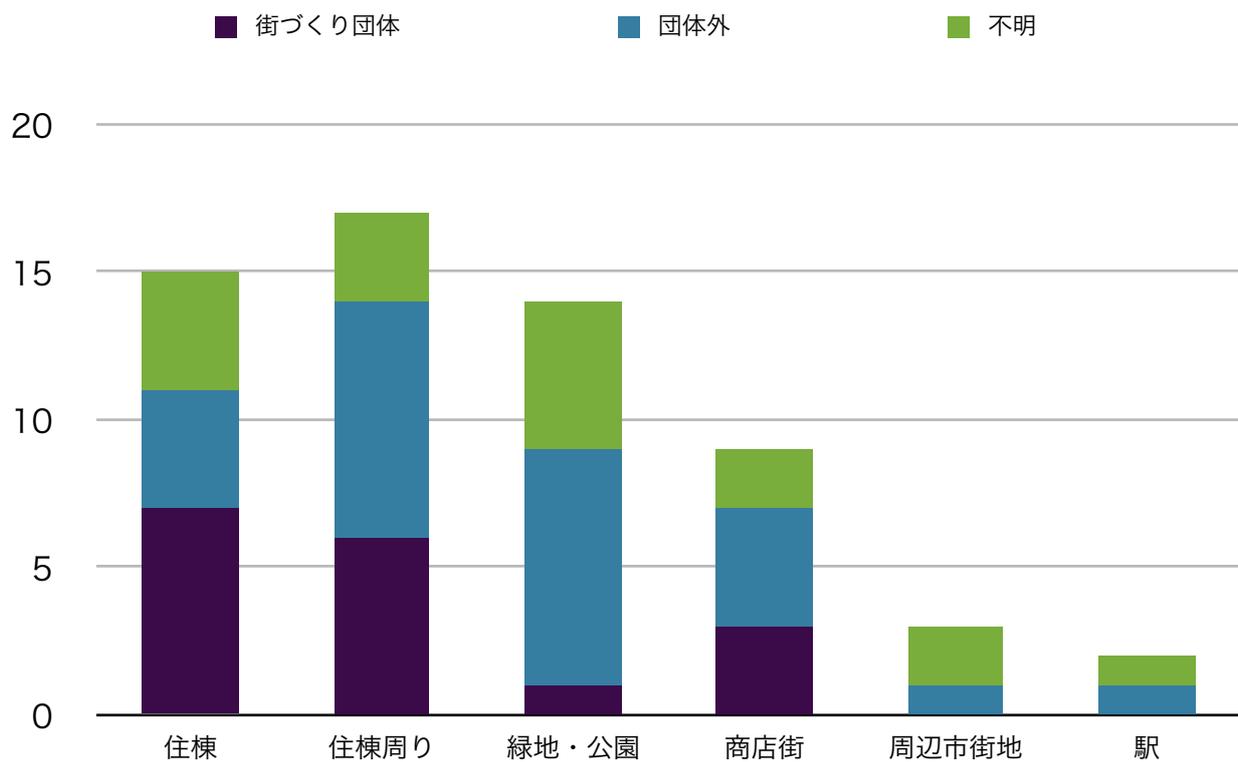
ここで、多様な人が参加することによって、総合的な地区の課題の把握が可能なのかを検討する。以下の図4-3と図4-4は、ワークショップ後半のディスカッションで行われた際に新たに出てきた意見である。発言者が判別できる範囲で、街づくり団体と団体外の参加者の意見を分類してみた。その結果、街づくり団体と団体外の人とでは、発言する意見の傾向が異なることがわかった。

街づくり団体のメンバーは、テーマとしてはバリアフリーや住民のふれあいに対して多くの意見を出している。一方、団体外の方は景観やサービスに関する意見を多く出している。

空間別に見れば、街づくり団体のメンバーは住棟とその周りにおける発言が多かったが、団体外の方は住棟周りや緑地・公園などの外空間における発言が多かった。

このように、街づくり団体のメンバーと団体外の人の間では、関心のあるところが異なっている。これらの関心は、等しく重要な意見である。したがって、決して片方に意見を集約しなければならないことではない。両方の意見を尊重し、意見を集約していく必要がある。ここで重要なのは、このように多様な人が平等に意見を出し合うことで、メン

バーが気づかなかった地区の課題を補完し、総合的に課題を発見することができるようになることである。



(上) 図4-3 空間別の意見の数

(下) 図4-4 テーマ別の意見の数

## (2) 目標の内容の具体化

各グループで議論のまとめを作成し、今後の地区の目指す目標として発表した。そのまとめの内容がワークショップの前と後で具体化されたかを検討する。

まず、団地再生を考える会の目標を見てみる。第3章で既に見たように、団地再生を考える会は、建物の老朽化と住民の高齢化から、今後の生活に不安を抱いたことがきっかけで設立された団体である。したがって、団体の目的とは、高齢者が安全で安心して暮らせるような住環境を実現することであると言える。また、その目標は建物の建替えにあった。

この団体の目標とワークショップの各グループがまとめた地区の目標を比較したのが表4-5である。

表4-5 目標の比較

優先事項		WS前の団体	グループ1	グループ2	グループ3
高齢化	バリアフリー	建物の建替え	地区のバリアフリー化の促進		良好な住環境を維持した建物の建替え
	安心な生活				① 若者と高齢者が交流できる場
	コミュニティの形成	② コミュニティ形成を街づくりの基盤化	地域の福祉やコミュニケーションの拠点化		
	周辺の住環境			緑の創出と保全、管理	

表4-6から明らかなように、ワークショップを通じて目標がより明確化し、具体化している。ワークショップ前の団体の目標は、高齢化はバリアフリーと安心な生活と考えられた。しかし、議論を重ねた結果、高齢化の考え方もバリアフリー、安心な生活以外にもコミュニティの形成や周辺の住環境も重要であると考えられるようになってきている。さらに、それぞれが個別な解を持つというよりは、優先事項の相互関係の中で多様な目標を設定し、課題を解決しようとしている。ワークショップ前の目標と比べると、新たな目標はより具体化されて、次に取組むべきことを明確に示している。このように、総合的な地区の課題を把握し、重要な点について丁寧に議論した結果、地区の目標が具体化されることが明らかとなった。

### (3) 本節のまとめ

ワークショップの結果を分析するために、その前後での参加者の意見と目標の内容を見た。それによって、2つのことが確認された。一つは、地区の課題について多様な人から意見を集めることでより地区の課題が明確化してくることである。もう一つは、その課題から形成される目標は、しっかりした議論をすることによって具体化することである。

重要なのは、これらが第3章で分析した実態の課題を支持することである。組織づくりの面で多様なステークホルダーの重要性と確実にステップを踏んだ活動のプロセスの必要

性を指摘した。これらは、ワークショップでの、多様な参加者の募集と、丁寧な目標設定に対応している。したがって、ワークショップの結果からも、地区の街づくりにおいて街づくりの組織の基盤を作り出していくことと、確実にアウトプットを出した活動のステップが重要であることが言える。

### 4-3 まとめ

本ワークショップを通じて、2つのことが確認された。それは、地区の課題について多様な人から意見を集めることでより地区の課題が明確化してくること、さらにその課題から形成される目標もより具体化することである。これらが実行された結果、地区の街づくりとして総合的に考えられるようになった。そこで最後に、これらを確実に実行するために、重要であることを以下にまとめる。

#### ① 外に開いた意見収集の場づくりとそのマネジメント

多様な意見を収集するためには、それを実施する機会を作る必要がある。今回のワークショップは、そうした機会の提供の一つである。また、ワークショップに向けて事前に行われたまち歩きも意見を収集する機会に使える。そこで重要なのが、それらの機会が外に開かれて実施されることである。今までの活動は、多くの場合、閉じた環境で展開されていた。例えば、鶴の原の街づくり団体の場合、地区計画の素案づくりをある限られたメンバーで実施しているが、他のメンバーや住民から反発を受けている。結局そうした閉じた環境の中で作られた計画は、地区の総合的な課題を反映することはないため、後の段階で行き詰まりを見せてしまう。したがって、外に開いて意見収集をする場を作ることによって、広い意見収集を実施する必要がある。また、それが街づくり団体の基盤強化につながる。

しかし、そうした機会の運営を街づくり団体に任せてしまうことには問題がある。なぜならば、街づくり団体はそのノウハウを持っていないためである。したがって、組織にノウハウを持ったコンサルタントを派遣するような人的支援が必要であると考えられる。また、その人的支援は単発ではなくある一定期間をもって行う必要があると思われる。それは、地区の課題の整理や分析などの一連の流れをマネジメントすることが求められており、単発のアドバイスが求められているわけではないからである。

このように、地区の街づくりには外に開いた意見収集の場づくりとそのマネジメントが求められている。そして、市はそれを支援するために一定期間のコンサルタントや専門家の派遣を実施することが望ましいと言える。

#### ② 地区の客観的で総合的な情報の提供

街づくり団体が地区の実態を知るには、市や専門家による客観的で総合的な情報の提供をする必要があると考える。街づくり団体は、自分たちの関心の強いことに関しては、実態をよく知っている。しかし、必ずしも地区のすべてに精通はしていない。また、実態の認識が主観的であることもある。そこで、柔軟な認識と判断を促すために第三者的立場である市や専門家の客観的な情報が必要となる。また、その情報の内容も物的実態と社会的実態を合わせて総合的であることで、空間の総合的な実態を知ることができる。

本ワークショップでは、東京大学の学生が専門家の役割を果たした。彼らは事前に地区の実態を調査し、それを空間の分析とテーマ別の分析を行って、ワークショップ参加者に

提示した。その結果、ワークショップの参加者は、自分たちの関心の中心になかった実態を改めて知ることができ、より柔軟な提案ができるようになった。これは、街づくり団体が当初計画していた建替え構想が、ワークショップを通じて、全面建替え構想ではなく、福祉の問題や活性化などを解決するような建替えや部分的な建替えの提案に変化していることから明らかである。

このように、市や専門家が客観的で総合的な地区の実態の情報を街づくり団体に積極的に提供し、街づくり団体に柔軟な考えができるように促進することが求められていると考える。

## 第5章 街づくり条例の今後のあり方

これまで、街づくり条例について多面的に分析してきた。第2章では、条例の特徴を整理した上で、何を想定した条例であったかをまとめた。条例は、市民主体の街づくりを目指すために、意思決定や計画づくりの権限を市民に認める内容であった。一方で、その実現手段についてはハード面を規制する地区計画を想定しており、実行する上での主体的な役割は行政側にあることが整理された。

そのような条例の特徴を踏まえて、第3章では条例を運用している街づくり団体の実態を分析することで、地区の街づくりの課題について議論した。その中で、街づくり団体の基盤の弱さ、活動のプロセスの不十分さ、限定された実現手段が課題となっていることが明らかとなった。

第4章では、相武台団地をケースに選び、第3章で明らかになった課題に注意しつつ、地区の街づくりを行っていく上でどのような支援が必要なのかを検討した。その結果、地区の実態を総合的に把握するための情報提供の重要性や、単発のアドバイザー派遣ではなく、一定期間街づくり活動のマネジメントをするコンサルタントの派遣の必要性が浮かび上がってきた。

本報告書のまとめとなる第5章では、相模原市の街づくり条例の成果と課題を整理し、それに基づき今後の街づくり条例のあり方について提案する。

### 5-1 街づくり条例の意義と課題

#### (1) 街づくり条例の意義

相模原市の街づくり条例は一つの大きな成果を上げたと言われ、それは、街づくり団体の組織の立ち上げ効果があったことである。すなわち、条例は特定の問題意識を持った人たちに組織づくりを促し、街づくり活動を始めるきっかけを与えることに対して、一定の効果があったと言える。

例えば、相武台団地の街づくり団体は当初2人から組織を作った。この2人は団地の建物の老朽化に非常に危機感を感じて街づくり支援課に相談をし、それを契機に街づくり団体に登録した。登録後は、団地建替えの先進事例や講演に参加したり、新たにメンバーを集めたりして、街づくり活動を広げていった。また、横山南部の街づくり団体は、住環境や景観の崩壊の危機感から、街づくり支援課に街づくり団体の登録を申し出た。そして、地区計画策定に向けて活動を展開中である。このように、条例はその制定をきっかけに地区の街づくりを実行していくための組織の立ち上げとその活動の展開を促進してきた。したがって、条例のねらいでもあった問題意識を持った人を埋没させず、顕在化させる効果を発揮したことは、条例の成果として大きく評価できる。

#### (2) 街づくり条例の課題

一方で、街づくり条例がかかえる問題点は3つあると整理される。一つは、組織の目標と地区のニーズが一致するという前提で考えている点である。条例では、一組織がある一地区を対象にルールづくりを行うための手続きを規定している。これは、別の見方をすれば、一地区のルールはある組織の目標の実現であるととらえることができる。地区のニ

ズと組織の目標が仮に一致するようであるならば、条例が想定している前提はクリアすることになる。しかし、現実には組織の目標と地区のニーズは一致しない可能性がある。なぜならば、第3章で分析したように地区には多様な価値観や課題が存在するが、組織は実際には地区を代表しているとは言いがたいため、地区のニーズが組織の目標に反映されないからである。ゆえに、組織の目標と地区のニーズが一致するという前提は成立しないことになる。

二つ目の問題点として、組織さえ作れば、自ずと地区のニーズが調整されると考えている点である。地区の中に多様な価値観や課題があろうとも、ある一つの組織がそのニーズを調整し、一つの地区のニーズとしてまとめれば、先に議論した前提は成り立つと考えられる。しかし、実態はそうはなっていない。街づくり団体の活動のプロセスで分析したように、そもそも街づくり団体は地区の実態を十分に把握するような活動を行っていない。そのために、組織の想いだけが強調されていき、その実現に執着するようになることが明らかになっている。したがって、組織が作られても、必ずしも多様なニーズを共通のニーズに集約することはなく、結局は組織に属している人の想いの実現、地区としては一部のニーズの実現が進められてしまう。

三つ目の問題点として、「地区の計画」を想定していない点である。条例が地区の街づくりの実現のツールとして想定しているのが、地区計画である。しかし、多様なニーズが地区の中に存在するため、地区計画で解決できる範囲はその一部に限られてしまう。したがって、多様な地区のニーズを解決するためにはその方針を示した「地区の計画」（地区のビジョン）が必要であるが、そのような計画は想定していない。むしろ地区計画がその役割を果たすと見なされている。地区計画はこの地区の計画の実現手段の一つであるべきである。また、地区計画では解決しきれないニーズに対しては、ソフト面の規制（協定）や事業型ツールで対応できるようにする必要がある。

このように、組織の立ち上げに大きな貢献をした条例であるが、当初想定されていなかった3つの問題点が条例の運用を通し、顕在化した。今後の街づくり条例のあり方として、この3つの問題点を解決するような仕組みにしていかなければならない。

## 5-2 今後の街づくり条例のあり方とその仕組み

上記3つの問題点を組織、活動のプロセス、実現手段の問題点に置き換えると図5-1のように表せる。まず、条例は組織を作らせたはいいが、その組織をエンパワーメント<sup>1</sup>していくような支援をしていない。つまり、組織を作りっぱなしで終わっている。また、活動の面では、基本的に住民に任せてしまっている。特に、プロセスにおいてどんな情報を行政から提供してもらうか、アドバイザーをいつ派遣してもらうか、何を勉強するのかなど、すべて住民の裁量にゆだねている。さらに、実現手段の面では、地区計画という規制型ツールを基本的な実現手段として考えており、限定的であると指摘できる。

これまでの議論を踏まえて、このような現状の条例を図5-2のようなあり方に変えていく必要があると考える。

<sup>1</sup>ここでのエンパワーメントとは、組織が街づくり活動を推進していく実行力の向上である。実行力には、組織のマネジメント能力や資金力、人材などを含む。

図5-1 現行の街づくり条例の姿

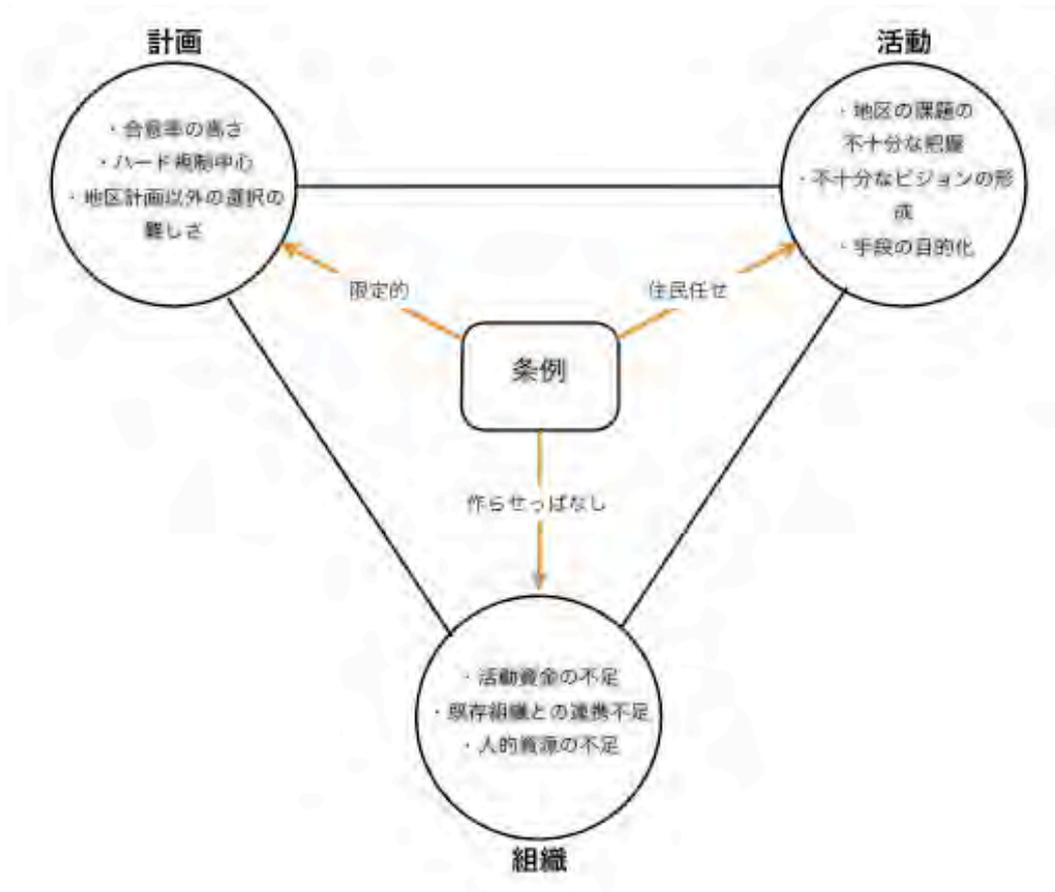
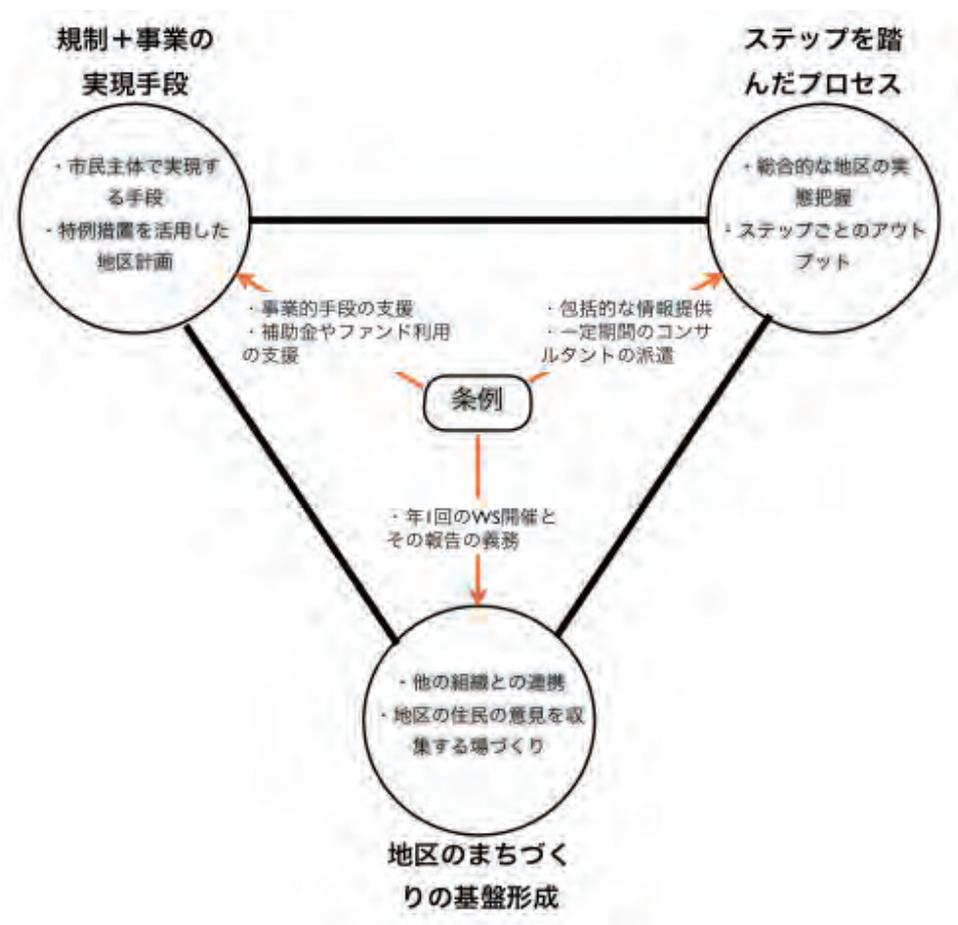


図5-2 今後の街づくり条例のあり方



### **(1) 地区の街づくりの基盤形成**

組織の面では、組織をエンパワメントしていく必要がある。つまり、住民から発意があったときに、組織を作らせっぱなしにするのではなく、市が支援しながら積極的に地区の街づくりの基盤を形成していくことが必要である。具体的には、外に開いたワークショップを年1回以上開催、報告することを義務付けることで、組織内部の意識格差の解消と他の組織の連携の促進を目指すことが考えられる。

また、エンパワメントの方策として、事務機能の強化も重要な観点である。街づくり団体の実態には、不十分な事務機能が活動の障害となっている場合がある。そこで、市として街づくり団体の事務機能を強化することを促進するために、事務アドバイザーの派遣支援をすることができると考えられる。例えば、広報活動や会計などはこのような支援を通じて、街づくり団体を育てていくことが重要である。

### **(2) ステップを踏んだプロセス**

活動のプロセスの面においては、これまでの議論の中にも出てきたことではあるが、確実にステップを踏んだ街づくり活動を実施することが大事である。特に、地区の実態把握、ビジョンの形成、計画づくり、実現という一連のプロセスの中で要所要所でアウトプットを出していくことが大事である。例えば、地区の実態把握のアウトプットとしては、矢部駅周辺の街づくり団体が作成したまちあるきMAPが参考になる。また、計画づくりのアウトプットとして、小原宿の街づくり団体では活性化推進計画を策定している。ビジョンの形成段階では、白書という形が一つのアイデアとしてある。(図5-3)

一方で、このような活動のプロセスを円滑に管理していくことも大事である。そのためには、活動のプロセスの管理を住民に任せきりにするのではなく、一定期間コンサルタントなどのマネジャーが活動のプロセスの管理をすることも大事である。特に、街づくり団体のマネジメント能力が未熟であるような組織に対して、成熟するまではマネジャーを派遣することが求められている。しかし、組織がマネジャーに依存する体質を作ってしまうと、持続的な街づくり活動は実現しないため、組織づくりと活動は並行的に支援することが必要であろう。

情報提供のあり方も見直す必要がある。現在のように、街づくり団体から要請があった特定の情報を提供するような支援のあり方ではなく、行政は地区の実態を包括的に知る情報提供や機会を積極的に創出していかなければならない。インタビュー調査や相武台団地のワークショップを通じても明らかになったが、現状において市民は具体的にどのような情報が必要なのかを把握できていない。逆に求める場合は、特定の課題の解に関する情報であることがほとんどである。しかし、地区の街づくりにおいて、地区の課題の捉え方が重要である。そのため、地区の実態把握の段階で、空間的や社会・経済的な状況を示す地区の情報を提供していくべきであると考えられる。

### **(3) 規制+事業の実現手段**

最後に実現手段の面においては、ハードな規制型ツールだけでなく、事業型ツールも選択できるような仕組みにする必要がある。例えば、規制が難しい空き家問題などは、街づ

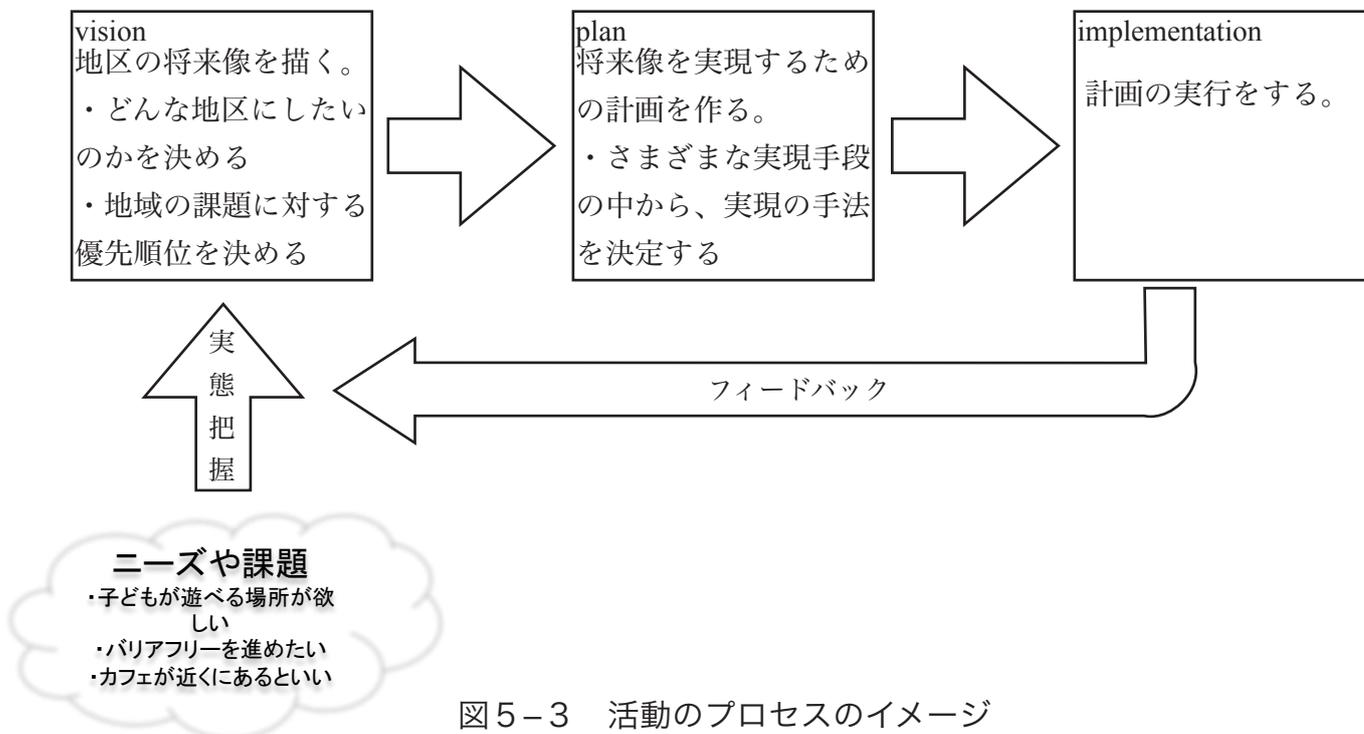


図5-3 活動のプロセスのイメージ

くり団体がその空き家を買取り、整備し、売却できるようにすることなど、事業的な手段で解決することが有効であると考え。また、団地の高齢者問題も事業的手法を用いて解決を目指すことができる。相武台団地では、団地建物のバリアフリー化が大きな問題の一つとして挙げられていた。特に、建物にエレベーターが付いていないため、高層階に住む高齢者が階段を使って1階まで降りてこなければならないことが問題になっていた。そのようなケースの場合、高層階に住む高齢者を低層階への住み替えを促し、空いた部屋を若い世帯に売ったり、事業所として貸したりする取り組みをすることが考えられる。また、一棟まるごと空き室を作るようなことができれば、介護施設への建替え事業を促進することもできる。このように、地区の課題の特性に応じて事業的な手法を使用して、地区の街づくりを促進することが必要である。

一方で、地区内に不適切な開発が進まないためにも、地区計画によって最低限の規制をかけておくことも同時に必要である。また、地区計画を最大限に活用し、一定敷地面積規模未満の開発を規制しながらも、緑地の創出など地区の利益につながる開発に対してはその規制緩和を認める特例を設けた規制のあり方も選択できるようにしておくべきである。さらに市としても、街づくり団体に対してそのような地区計画の活用の仕方に関する情報提供を積極的に行っていくべきである。

このように、地区の街づくりの実現手段として規制型ツールと事業型ツールをうまく組み合わせながら、地区の街づくりを推進していくことが求められている。そのためにも、都市計画分野だけにとどまらない、福祉施設の配置やサービス事業などを含めた実現手段のメニューの使用を検討する必要がある。また、そうした事業を進めるための事業主体の形としての街づくり会社の設立を支援したり、事業推進のための資金の調達方法も多様である必要がある。こうした取り組みは市の課を横断した対応が必要であるため、行政側も課を超えた支援ができるような体制を整えていくべきであると考え。

このように街づくり条例を整備していくことで、相模原市の各地区の特性やニーズに即した市民主体の街づくりが可能になり、街づくり活動がより推進されると考える。

# 資料編



## 相模原市街づくり活動推進条例全文

### ○相模原市街づくり活動推進条例

平成17年9月30日

条例第58号

(目的)

第1条 この条例は、本市の街づくりにおける基本理念を定め、市民、開発事業者及び市の責務並びに市民主体による地域の特性を生かした魅力ある街づくり活動を推進するために必要となる基本的な事項を定めることにより、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第18条の2に規定する市町村の都市計画に関する基本的な方針(以下「都市計画マスタープラン」という。)の実現に寄与することを目的とする。

(基本理念)

第2条 市民は、将来にわたって健康で文化的な生活を享受し、機能的な活動を行うため、自らの地域の街づくりに取り組む権利と責任を有する。

2 市民は、街づくりに関する情報の提供を求めるとともに、街づくりについて提案する権利を有する。

3 街づくりは、魅力ある街を目指し、計画的に進められるべきものであり、市民、開発事業者及び市の相互の信頼及び理解のもと、三者の協働と創意工夫によって推進されなければならない。

(定義)

第3条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 市民 市内に住所を有する者若しくは居住する者又は市内の土地若しくは建築物(建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に規定する建築物をいう。以下同じ。)に関して権利を有する者をいう。

(2) 開発事業者 法第4条第12項に規定する開発行為又は建築基準法第2条第13号に規定する建築(以下「開発事業」という。)に係る工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事を行う者をいう。

(3) 街づくり活動 都市計画マスタープランの実現を目指した地区の街づくりの活動並びに環境、景観、交通、緑地保全その他の街づくりに関する特定のテーマの調査、研究及び実践活動をいう。

(市民の責務)

第4条 市民は、自らが街づくりの主体であることを自覚し、市民の相互の協力及び市との協働により、街づくり活動に積極的に取り組むよう努めなければならない。

2 市民は、開発事業者及び市との協働により、魅力ある街づくりの実現のため、計画的な街づくりの推進に努めなければならない。

(開発事業者の責務)

第5条 開発事業者は、自らが行う開発事業の計画の策定に当たり、都市計画マスタープラン及びそれに基づく本市の計画に適合するよう努めなければならない。

2 開発事業者は、自らが行う開発事業が街づくりに及ぼす影響を自覚し、市民の街づくりに関する計画を尊重し、及び市の施策に協力し、もって良好な環境の保全、創造等魅力ある街づくりの推進に努めなければならない。

3 開発事業者は、自らが行う開発事業を施行する区域の周辺の住民及び市への早期の情報提供並びに当該周辺の住民との紛争の予防及び解決に関する取組により、市民及び市との協働による街づくりの推進に努めなければならない。

(市の責務)

第6条 市は、市民に対する街づくりに関する情報の提供、市民の街づくり活動に対する支援及び市民との協働による街づくりの推進に努めなければならない。

2 市は、魅力ある街づくりを推進するため、街づくりに関する調査及び研究並びに総合的な施策の策定及びその施策の計画的な実施に努めなければならない。

3 市は、前項の施策の策定及び実施に当たって、市民の意見が十分に反映されるよう努めなければならない。

4 市は、開発事業者に対する街づくりに関する情報の周知、開発事業に係る適切な助言又は指導並びに開発事業をめぐる紛争の予防及び調整により、市民及び開発事業者との協働による街づくりの推進に努めなければならない。

(地区計画等、都市計画提案制度及び建築協定の活用)

第7条 市民、開発事業者及び市は、地域の特性を生かした魅力ある街づくりの推進を図るため地区計画等(法第4条第9項に規定する地区計画等をいう。以下同じ。)、法第21条の2第1項の規定による都市計画の決定又は変更の提案(以下「都市計画提案制度」という。)及び建築協定(建築基準法第69条に規定する建築協定をいう。以下同じ。)その他法令に定める街づくりに関する制度の活用を努めるものとする。

(街づくり団体名簿への登録)

第8条 市長は、市民、市内に通勤又は通学する者及び市内で事業を営むもの(以下「市民等」という。)が行う街づくり活動を支援することを目的として、街づくり団体名簿を作成する。

2 街づくり活動を行う市民等は、団体を結成して、前項の街づくり団体名簿に登録できるよう市長に申請することができる。

3 市長は、前項の規定により申請をした団体が次の各号のいずれにも該当する場合は、当該団体を街づくり団体名簿に登録するものとする。

(1) 当該団体の活動の目的及び方針が第2条に規定する基本理念に則していること。

(2) 当該団体の重要な意思決定に構成員が参画する権利が保障されていること。

4 市長は、前項の規定により街づくり団体名簿に登録した団体(以下「街づくり団体」という。)に関する情報のうち、規則で定める事項について公表するものとする。

(都市計画提案制度の提案ができる団体)

第9条 街づくり団体は、法第21条の2第2項に規定する地方公共団体の条例で定める団体とする。この場合において、当該団体が提案できる都市計画は、法第15条第1項に規定する市が定める都市計画に限る。

(地区街づくり計画)

第10条 街づくり団体は、次の各号のいずれにも該当する場合に、市内の一定の土地の区域(以下「対象区域」という。)の街づくりに関する計画(以下「地区街づくり計画」という。)を策定することができる。

- (1) 都市計画マスタープランその他の本市の街づくりの計画に整合していること。
- (2) 地区街づくり計画の対象区域の面積がおおむね0.5ヘクタール以上の一団の土地の区域であること。ただし、当該対象区域の地形的条件又は社会的条件を勘案して市長がやむを得ないと認める場合は、この限りでない。
- (3) 当該対象区域内に住所を有する者(満16歳以上の者に限る。)、当該対象区域内の土地(国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。)について所有権又は建築物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権(臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。)を有する者(以下この号において「土地所有者等」という。)及び当該対象区域内で事業を営む者(以下「地区住民」という。)の過半の同意を得ている場合であって、当該対象区域内の土地所有者等の過半の同意(同意した者が所有する対象区域内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている対象区域内の土地の地積の合計(以下「同意地積」という。))が、対象区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計(以下「対象地積」という。)の過半となる場合に限る。)を得ていること、又は対象区域内の土地所有者等の3分の2以上の同意(同意地積が対象地積の3分の2以上となる場合に限る。)を得ていること(地区住民が土地所有者等のみの場合を除く。)

2 地区街づくり計画の内容は、次に掲げる事項とする。

- (1) 地区街づくり計画の名称
- (2) 地区街づくり計画の対象区域
- (3) 地区街づくり計画における街づくりの目標
- (4) 対象区域内の土地利用、建築物、自然環境、景観に関する事項その他街づくりを推進するために必要となる事項

(地区街づくり協定の締結の申出)

第11条 街づくり団体は、前条に規定する地区街づくり計画に係る協定(以下「地区街づくり協定」という。)の締結を市長に申し出ることができる。

2 地区街づくり協定の締結を申し出ることのできる街づくり団体は、次の各号のいずれにも該当していなければならない。

- (1) 当該街づくり団体の構成員の過半が当該地区街づくり計画の対象区域内の地区住民であること。
- (2) 当該街づくり団体の規約を有し、かつ、代表者の定めがあること。

(協定案の縦覧)

第12条 市長は、前条第1項の規定による申出を受けたときは、その旨を公告し、当該申出に係る地区街づくり計画(以下「協定案」という。)を当該公告の日の翌日から起算して2週間一般の縦覧に供しなければならない。

2 市民等は、前項の規定による公告があったときは、当該公告の日の翌日から起算して3週間を経過する日までに、市長に当該協定案に関する意見書を提出することができる。

(地区街づくり協定の締結)

第13条 市長は、第11条の規定により申出を受けたときは、相模原市街づくり審査会(以下「街づくり審査会」という。)の意見を聴かななければならない。

2 市長は、街づくり審査会の意見を聴くときは、前条第2項に規定する意見書及び当該意見書に対する街づくり団体及び市の見解を記載した書面を街づくり審査会に提出するものとする。

3 市長は、協定案が適当であると認めるときは、当該街づくり団体と地区街づくり協定を締結し、その旨を遅滞なく告示しなければならない。

4 市長は、協定案が適当でないとき、当該街づくり団体にその旨及びその理由を通知し、並びに公告しなければならない。

(地区街づくり協定の変更又は廃止)

第14条 第10条から前条までの規定は、地区街づくり協定の変更又は廃止について準用する。

(協定に係る地区街づくり計画の遵守)

第15条 地区街づくり協定が締結された区域(以下「協定区域」という。)の地区住民は、当該協定に係る地区街づくり計画を遵守しなければならない。

2 市長は、地区街づくり協定を締結したときは、当該協定に係る地区街づくり計画を尊重し、及び周知をしなければならない。

(協定区域内における開発建築行為等)

第16条 協定区域内において次の各号に掲げる行為のうち、当該協定に係る地区街づくり計画に規定する事項に係る行為(以下「開発建築行為等」という。)の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自ら開発建築行為等を行う者(以下「行為者」という。)は、当該開発建築行為等に着手する30日前までに、当該開発建築行為等を行う区域内の見やすい場所に、規則で定める標識(以下「協定区域内の行為標識」という。)を当該開発建築行為等が終了するまでの間、設置しなければならない。

(1) 法第4条第12項に規定する開発行為をすること。

(2) 土地の区画形質の変更(前号に掲げるもの及び農林漁業を営むために行うものを除く。)をすること。

(3) 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え、色彩の変更又は用途の変更をすること。

(4) 工作物(建築物を除く。)の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え、色彩の変更又は用途の変更をすること。

(5) 木竹の伐採をすること。

2 行為者は、前項の規定により協定区域内の行為標識を設置したときは、速やかに、規則で定める標識設置届(以下「協定区域内の行為標識設置届」という。)を市長に提出しなければならない。

3 行為者が、相模原市中高層建築物の建築及び開発事業の紛争の調整等に関する条例(平成元年相模原市条例第31号。以下「紛争条例」という。)第9条第1項の規定により設置する標識又は相模原市開発事業基準条例(平成17年相模原市条例第59号。以下「開発条例」という。)第8条第1項の規定により設置する標識(それらの標識に協定区域内の行為標識に記載すべき事項と同じ事項が含まれている場合に限る。)を当該開発建築行為等に着手

する30日前までに設置したときは、それらの標識は、第1項の規定により協定区域内の行為標識として設置された標識とみなす。

4 行為者が、紛争条例第9条第2項の規定による届出又は開発条例第8条第3項の規定による書面の提出(当該届出又は提出された書面に協定区域内の行為標識設置届に記載すべき事項と同じ事項が含まれている場合に限る。)を行ったときは、第2項の規定による協定区域内の行為標識設置届の市長への提出がなされたものとみなす。

5 第1項の規定にかかわらず、次に掲げる申請等を必要とする場合は、これらの申請等をする前までに協定区域内の行為標識を設置し、及び協定区域内の行為標識設置届を市長に提出しなければならない。

(1) 建築基準法第6条第1項(同法第87条第1項、第87条の2又は第88条第1項及び同条第2項において準用する場合を含む。)に規定する確認の申請書の提出

(2) 建築基準法第6条の2第1項(同法第87条第1項、第87条の2又は第88条第1項及び同条第2項において準用する場合を含む。)に規定する確認を受けるための書類の提出

(3) 建築基準法第18条第2項(同法第87条第1項、第87条の2又は第88条第1項及び同条第2項において準用する場合を含む。)に規定する計画の通知

(開発建築行為等に関する協議)

第17条 市長は、協定区域内において行われる開発建築行為等が当該協定に係る地区街づくり計画に適合しないと認めるときは、当該開発建築行為等の行為者に対し、当該協定の締結をした街づくり団体を含めた三者の協議を求めることができる。

(開発建築行為等に対する勧告及び公表)

第18条 市長は、前項の規定により協議を求めた場合において、行為者が協議に応じないとき、又は協議によっても開発建築行為等が地区街づくり計画に適合しないと認めるときは、当該行為者に対し、相当の期限を定めて、当該開発建築行為の設計の変更その他必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

2 市長は、前項に規定する勧告を受けた行為者が正当な理由なく当該勧告に従わないときは、その旨を公表することができる。

3 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめその理由を勧告を受けた行為者に書面により通知するとともに、当該行為者に意見を述べる機会を与え、及び街づくり審査会の意見を聴かなければならない。

(街づくり活動の成果の提案)

第19条 街づくり団体は、自らが行った街づくり活動の成果が都市計画マスタープランその他の本市の街づくりの計画に整合している場合、当該活動の成果を市の施策に反映させるため、市長に提案することができる。ただし、地区街づくり計画に係るものは除く。

2 市長は、前項の規定による提案を受けたときは、その旨を公告し、当該提案の内容を当該公告の日の翌日から起算して2週間一般の縦覧に供しなければならない。

3 市民等は、前項の規定による公告があったときは、当該公告の日の翌日から起算して3週間を経過する日までに、市長に当該提案に関する意見書を提出することができる。

4 市長は、前項の規定により提出された意見書の内容を考慮した上で当該提案を審査し、当該提案が市の街づくりに有益であると認めるときは、当該提案を市の施策に反映させるよう努めなければならない。

5 市長は、当該提案の内容に対する市の見解を記載した書面を当該提案をした街づくり団体に通知し、及び公告するものとする。

(街づくり情報の提供)

第20条 市民等は、街づくり活動の推進のために必要な情報の提供を市長に求めることができる。

2 市は、市民等に対して、街づくり活動に係る適切な情報の提供を行うため、その整備及び提供方法の充実に努めるものとする。

(街づくりアドバイザー)

第21条 市長は、都市計画提案制度の提案を行おうとする法第21条の2第1項に規定する土地所有者等、同条第2項に規定する法人、都市計画法による市街化調整区域等における開発許可等の基準に関する条例(平成14年相模原市条例第16号)第3条第1項の規定により申出をしようとする者又は街づくり団体(以下「街づくり団体等」という。)に対し、街づくりに関する助言又は指導(以下「助言等」という。)を行うため、街づくりの専門知識及び街づくりに関する経験を有する者で規則に定める要件に該当すると認めるものを街づくりアドバイザーとして登録するものとする。

2 市長は、街づくり団体等から助言等の要請があった場合で、適当と認めたときは、前項に規定する街づくりアドバイザーを当該街づくり団体等に派遣し、助言等を行うものとする。

3 第1項の規定による登録を受けようとする者は、あらかじめ市長に規則で定める方法により、その旨を申請するものとする。

(平17条例135・一部改正)

(街づくり団体の活動の報告)

第22条 街づくり団体は、市長に、毎年1回活動の報告をするものとする。

(委任)

第23条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

附 則 抄

(施行期日)

1 この条例は、平成17年10月1日から施行する。ただし、第16条(第3項及び第4項に係る部分に限る。)の規定は、平成18年4月1日から施行する。

(津久井町の編入に伴う経過措置)

2 津久井町の編入の日前に、旧津久井町住環境整備条例(平成2年津久井町条例第14号)第7条の規定により指定された特定地域整備地区及び同条例第12条の規定により指定された地域整備地区は、この条例の規定による地区街づくり協定の協定区域とみなす。ただし、当該特定地域整備地区及び地域整備地区(以下「整備地区」という。)内に住所を有する者(満16歳以上の者に限る。)、当該整備地区内の土地(国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。)について所有権又は建築物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権(臨時設備その他一時使用のため設

定されたことが明らかなものを除く。)を有する者及び当該整備地区内で事業を営む者は、津久井町の編入の日から起算して1年を経過する日までに第13条第3項の規定により市長が協定を締結する相手方となるべき街づくり団体を結成し市長に届け出るものとし、この届出がないときは当該地区街づくり協定は廃止されたものとみなす。

(平17条例134・追加)

(相模湖町の編入に伴う経過措置)

3 相模湖町の編入の日前に、旧相模湖町まちづくり条例(平成10年相模湖町条例第18号。以下「旧相模湖町条例」という。)の規定により認定された地域まちづくり協議会は、第8条第3項の規定により市長が街づくり団体名簿に登録した団体とみなす。

(平17条例134・追加)

4 相模湖町の編入の日前に、旧相模湖町条例第35条第2項の規定により認定された地域まちづくり計画は、この条例の規定による地区街づくり協定とみなす。この場合において、当該地域まちづくり計画の認定を申請した地域まちづくり協議会は、第13条第3項の規定により市長が協定を締結する街づくり団体とみなす。

(平17条例134・追加)

5 相模湖町の編入の日前に、旧相模湖町条例第35条第3項の規定により認定の申請が行われ、その認定の可否の決定に至らない地域のまちづくりを推進するために定めた計画は、この条例の地区街づくり協定の締結の申出がされた地区街づくり計画とみなす。

(平17条例134・追加)

附 則(平成17年12月21日条例第134号)

この条例は、平成18年3月20日から施行する。

附 則(平成17年12月21日条例第135号)抄

(施行期日)

1 この条例中第1条の規定は平成18年3月20日から、第2条及び次項の規定は平成18年4月1日から、第3条の規定は平成21年4月1日から施行する。

街づくり活動団体の皆様へ

## インタビュー調査にご協力ください。

～東京大学が皆さんに街づくりのヒントを提案します～

市では、昨年11月に開催した市内まちづくり団体9団体との『街づくりに関する意見交換会』で皆様から意見として提案された“街づくりが促進されるための支援策”について、現在、東京大学大学院工学系研究科都市計画研究室と協働で検討を進めています。今回は、その検討の一環としての同研究室によるインタビュー調査を行うものです。

### 1、 概要（大学による演習内容）

東京大学で都市計画を専攻する学生が中心となって、街づくり活動をされている皆様からインタビュー調査を通じて、最終的に新しい街づくりのヒントになるような提案を行います。

### 2、 インタビュー日時

以下の日時にインタビュー調査を予定しています。参加可能な日時を教えてください。（いずれにも都合の悪い団体の方はご相談ください。）

**案1：6月15日15時又は16時のいずれか**

**場所：市役所前衛生試験所会議室E**

**案2：6月16日15時又は16時又は17時のいずれか**

**場所：市役所裏職員会館1階検診室1**

**案3：6月19日10時又は11時又は13時又は14時又は15時のいずれか**

**場所：相模台まちづくりセンター会議室**

※いずれも1時間位です。

### 3、 最終的にはまちづくりに関する提案をします

インタビューや概況調査を踏まえ、最終的には市街づくり支援課を通じて、皆様の今後の活動のお役に立てるような提案をさせていただきます。



応募に関する問合せ先

■相模原市街づくり支援課

担当：田野倉 金子

TEL 042-769-9252

演習内容に関する問合せ先

■東京大学大学院 都市計画研究室

担当：似内、後藤

TEL 03-5841-6218

フェイスシート

1. 貴団体の構成員の人数について下表にご記入ください。

	全体人数		~20歳		20~40歳		40~60歳		60歳~	
	男	女	男	女	男	女	男	女	男	女
登録人数(人)										

2. 主体となって活動されている方の人数を教えてください。

\_\_\_\_\_ 人

3. 活動されている頻度と、構成員のおおよその参加率を教えてください。

活動頻度 \_\_\_\_\_ 回/年 参加率 \_\_\_\_\_ %

4. 貴団体の活動予算について、予算額と、下表に示された財源の割合をご記入ください。

収入源	総予算に占めるおおよその割合
補助金・助成金	_____ %
会費	_____ %
募金・寄付・遺贈	_____ %
その他の収入(具体的に) _____	_____ %
計 _____ 万円	100%

5. よく一緒に活動する団体や、連携している市役所の課があれば、教えてください。

\_\_\_\_\_

6. 市のアドバイザーを利用する頻度を教えてください。

\_\_\_\_\_ 回/年

ご協力ありがとうございました。

## ヒアリング結果① 矢部駅周辺まちづくり市民の会

### 団体プロフィール

結成：2004年2月25日

街づくり団体登録：2006年3月10日

対象区域：矢部駅及び矢部駅周辺

### ●団体を作ったきっかけ

2004年頃、駅周辺のバリアフリーについて2010年までに改善するという計画で、地域の各自治会などから有志で結成した。

### ●目標

当初駅周辺のバリアフリーについて、2010年を目標に団体で計画案をたてていたが、街づく条例が制定され、街づくり団体として登録したことを契機に、駅周辺のまちづくりを一体的に計画することを目標にシフトした。

しかし、南側駅前広場整備を含めた駅周辺のまちづくりの計画が作られる前に、駅のバリアフリー事業が進み、さらに同様に問題となっていた踏切立体交差の事業計画が先行した。その結果、駅周辺のまちづくりの目標がないまま、事業だけが進んだ。

現在、2つの事業の目処が立ち、団体としての目標はほぼない状態である。

### ●駅前広場以外の住環境の保全

一種住居地域の地域は現在十分な道路の広さを持ち、住環境として非常に整っている。しかし、住民の平均年齢は70前後であり、今後この地域の住み替えに伴い、土地の売買が民間に行われると、中高層の建物が増えてしまう懸念がある。しかし、現状では民間デベロッパーによるマンション問題などが出ていないため、住民の中に問題への危機意識が出ていない。総論としては問題意識を持つも、各論では何も問題を感じていない。

### ●現在の活動

#### 地下道の壁画の整備

駅のバリアフリー化に伴い、作られる地下道の壁に、子供たちが絵を描くというプロジェクトがある。これについては、団体全体として同じベクトルを向いている。逆に言えば、これ以外は団体として何かしようと考えていない。

#### 広報活動

近隣商業地域や一種住居地域の住民にアンケート調査を行っている。もともと会のメンバーが多いこともあり、地域全体として認知は十分にされている。

### ●街づくり団体に登録したメリット

まちづくり条例の前からできていた会ではあるが、この条例によって会の運営の仕方、街づくりの仕方など学ぶことができた。

●市に求めること

特になし。まずは住民が動き出さなければ行政も動き出せない。

## ヒアリング結果② 横山南部3・5丁目まちづくり協議会

### 団体プロフィール

結成：2006年12月16日

街づくり団体登録：2006年12月22日

対象区域：横山3丁目、5丁目

### ●団体を作ったきっかけ

この地域は1965年ころに県が造成した地域で、60坪前後ある緑豊かな地区である。住宅地ができてから40年以上経て、今世代交代のときを迎えている。それに伴い土地を手放す人も出てきている。土地を手放した結果、地区内にミニ開発が起き始めた。「今の住環境を残したい」という思いが集まり団体の設立に至った。

### ●メンバー

自治会が中心となって、委員会を設立した。自治会の区域を9組に分けて、各組から1名以上の委員を選出する。

### ●現在の目標

今年度中に地区計画案を作成し、来年までには何とか地区計画を策定したい。

### ●これまでの活動

実際に市内で地区計画を作成したところを3カ所視察した。視察を通して、まちづくりとは何かを知ることができた。周知活動としては「まちづくりニュース」の発行、アンケート調査（回収率90%）、全世帯対象の説明会を行ってきた。

### ●これまでに苦労したこと

周知活動が一番苦労した。問題が明確に起きていない、または見えていないため、地権者に活動を理解してもらうことが難しい。周知活動の工夫として、地区の住民から出てきた指摘や質問に対する答えをまちづくりニュースに載せることで、住民と意見のキャッチボールができる広報紙を作った。また、配布の際に各戸を回って手渡しし、その際に意見を直接もらう工夫もした。

### ●現在悩んでいること

賛成派と反対派の意見の折衷をどのように図るかを考えている。「現状の環境を守るために、土地が2つ割にならない最低敷地面積（120m<sup>2</sup>）を決める」アンケートに85%が賛成している。しかし、財産を守りたい一部の人が猛反発し、話が平行線である。環境を守ることには賛成だが、最低敷地面積を決めることには反対、「総論賛成、各論反対」状態である。

●敷地が小さくなることに対する問題点

緑が減る、日照権、防災面の問題点があると考えている。

●街並み以外の課題

子育てに絶好の環境だが、このままの環境を守って子供が増えるだろうかと疑問に感じている部分もある。敷地を小さくし、住宅が増える方が子供が増えるのではないかと考えるし、子供がいるような若い世代の人は60坪以上の一戸建てを買えないのではないかと不安に思う。

地区計画のメリットを具体的に説明しづらい。資産価値が上がると言っても理解が及ばない。犠牲に対する対価が現状ではない。

不在地主の存在が負担になっている。計画づくりには不在地主の意見をきかなければならない。しかし、不在地主の住所がわからないため、自分たちで費用を出して特定しなければならない。その時間的、金銭的負担が大きい。市は知っているが、個人情報保護の観点で教えてくれない。（市が学識者に相談中）

そもそも地区計画を作成して、今の住環境を残しても、誰がそれを引き継ぐのか意見がまとまっていない。若い人の意見を取り入れていく必要を感じている。

●建築協定への変更について

地区計画作成に向けて動いた以上、途中で切り替えたくない。建築協定は逃げだと思っている。

## ヒアリング結果③ 鶴の原まちづくり協議会

### 団体プロフィール

結成：2006年11月12日

街づくり団体登録：2006年12月26日

対象区域：栄町及び相模大野5丁目

#### ●団体を作ったきっかけ

地区内で社宅と駐車場の敷地がまとまって高層マンションが建つ計画が持ち上がったことからその計画に対する反対運動を行った。マンション自体はできてしまったが、ルールがないとどうにもならないということを実感して、住環境保全を目指す地区計画づくりを目標とする自治会下部組織として結成された。

#### ●活動の目標

そもそもが地区計画をつくるという趣旨で作られた団体であるからあくまで地区計画に限った議論をしてきている。発足当初は乱開発とミニ開発を防ごうということが第一だったが、少子高齢化への対応の重要さも感じてきている。

#### ●主な活動

年一回の総会、月一回の役員会、半年に一回の委員会（自治会での報告）での話し合いと、そのフィードバックとして広報誌「まちづくりニュース」を住民に配布している。自治体下部組織なので自治体との距離が開かないように配慮している。

役員会には市の支援課の方が二、三人と、節目節目ではアドバイザーとして都市計画コンサルタントの人に来てもらっている。

#### ●これまでの活動の経過と成果

##### 問題意識の普及とアンケート調査

最初はマンション周辺の人々以外はあまり興味を示さなかったが、活動を続けてきたことで、広い人々の意識が向くようになった。

##### 地権者情報の収集

地区内の不在地権者が90件ほどあり、これらの情報を自分たちの力で収集することに多くの労力を費やした。行政が情報の取り扱いに厳しくなっているから自分たちで集めるしかなかった。現状ではほぼ100%把握できているという認識である。

##### 地区計画案の作成

高さ規制や最低敷地面積を含んだ地区計画案を作ってきて、現在は最後の詰めをする段階にきている。細かいところまで決めきることが一番難しいところだが、近日中に役員会で決めて、アンケート調査を行いたい。アンケート調査での地権者の賛成は7割を超えている。反対者や未返答者、賛成者などのそれぞれに違う形式のアンケートを配るつもり。

## 視察・見学

相模原市内で地区計画作りを行なった他の地区を見学した。特に南側に隣接している豊町は大いに参考にしている。ただ道の狭さや袋小路の多さ、公共用地の極端な少なさという鶴の原の特色を鑑みるに横並びにして参考にできることはあまり多くない。

### ●地区計画づくりで抱えている課題

最低敷地面積を90㎡とすることに対して戸惑いや反対の声が多く出ている。既存不適合になるのが3割近く発生し、今後土地を分割して売り払うときに困るという意見が多い。特に180㎡前後の敷地を持っている人などからの反対が多い。この90㎡という数字をあてはめることが本当に地区のためになるものであるのか、と迷いがでてきている面もある。

地区計画の区域を2つないし3つに分けて、計画づくりを行っていかこうと思っている。対象区域を細かく区切って、内容を多様にしすぎると大変なものになる、というアドバイスを受けたということが背景にある。ただ場所によって敷地面積の傾向など多様であることは確かで、広い範囲での一律規制となるとなかなか難しいところがある。

### ●地区計画づくりの後の活動

この組織は地区計画づくりを目的として作られたものであるから、地区計画の話が終われば解散する。ただデータの蓄積はあるので、これは自治会のほうに引き継ごうと思う。

### ●アドバイザーにはどのような助言をもらっているか

地区計画づくりの概要や他の地区計画策定の事例を教えてもらったりしてもらっている。ケースバイケースで様々な事をその都度その都度聞いている。

### ●市に求める支援

地権者情報を出して欲しい。それと、地区計画を策定することで地価が上がる、という統計情報などあれば是非欲しい。地権者の説得に使いたい。

資金援助もできたら欲しい。今のところ自治体から年間10万円の予算を組んでいるが厳しいところがある。せめて地権者情報収集にかかる費用（登記所などでの費用）だけでも支援して欲しい。

## ヒアリング結果④ 小原宿活性化推進会議

### 団体プロフィール

結成：2007年9月21日

街づくり団体登録：2008年1月22日

対象区域：小原宿周辺地区

### ●団体をつくったきっかけ

近年、相模湖周辺の観光産業が衰退しており、そこで歴史的な価値を持つ小原宿本陣や古民家を生かして観光を復興させようという気持ちがきっかけである。また、高尾山や小原宿周辺にはハイキングや歴史探訪目的の訪問客が増加していることから、そのような人たちを呼び込もうとしている。

### ●メンバー

自治会の長を呼んでいる。また、積極的な呼びかけを行い、実際の活動には団体のメンバー以外にも様々な人がコミットしている。

### ●目標

小原宿活性化計画の実現が目標である。具体的な活性化の内容としては、派手なものを新しく作るというよりは、今ある歴史、資源を保存してそれをできれば観光につなげたいと思っている。経済効果は二の次に考えている。

財政状況も良くはないので、目標期限は具体的に定めていないし、定められない。

### ●主な活動事業

6つの分科会に分かれているのでまずそれぞれについてまとめる。6つの分科会は全て小原宿を「観光拠点として活性化する」という目標のもと動いている。

#### (1)甲州古道復元分科会

ハイキングや歴史探訪など「歩く」人が多いので回遊性を持たせるために、甲州古道の整備をしたり、ハイキングイベントなどを開催している。イベントの参加者は高齢者が多く、若者が少ない。

#### (2)古民家・特産品活用分科会

地元の特産品の開発や古民家を各種イベントなどを開催しており、ここが一番活発に活動している。本陣焼という食べ物を開発したが、売る場所がないのが課題である。

#### (3)孫山周辺整備分科会

小原地区の回遊性を高めるために、主に孫山への散策ルート整備を行っている。散策ルートの整備などは予算高めに設定されている。

#### (4)小原の郷活用分科会

「小原の郷」を道の駅として活用しようと動いている。しかし、もともと資料館として使用する目的で、市や国からの補助金を使って建てられた施設であるため、その目的以外の使用が認められない。したがって、飲食物の販売等をしたくてもできず、うまく活用で

きていない。また、花の名所づくりなども行っているが、予算も少なく、あまり成果が出ていないと思っている。

#### (5)本陣もてなし分科会

案内図作成などを行っている。一番大事な本陣は土台が腐っていて危ない状況である。県の重文に指定されているにも関わらず、改修工事がまだなされていない。

#### (6)まちなみ保全分科会

歴史ある街並みを保全するために、景観誘導などについて調査研究しているが、ほとんど進んでいない。古民家の所有者との意見がうまく合わず、街並みの規制などが難しいと感じている。

### ●その他の活動

#### 後継者の育成

後継者を作るために小原地区出身の働き盛りの人の飲み会を開く組織がある。

#### 広報活動

現在自分たちのHPを作ろうとしているが、維持管理費がかかることが現在の課題である。今のところ、市のHPを通して活動を紹介されている程度である。

#### 他団体との連携

メンバーに様々な自治体の長がいることもあって、イベントの際には色んな団体にも参加要請して、参加してもらっている。

### ●全体としての成果

観光客が増えたなど、目に見える形での成果はない。しかし、このような動きを様々な人が関わりながら進めることで小原を観光拠点にという気運を作っているという意味で活動の意義はあると思っている。

### ●アドバイザー制度について

まちなみ保全分科会において景観に関する規制についての情報や、そもそもの都市計画の進め方などについて知るためにアドバイザーを招いたことがある。

### ●市に求めること

高尾電鉄に小原宿の広告などを載せると利害衝突が起きるため高尾電鉄に広告を載せられない。高尾山への訪問客を呼び込むためにも市になんとかしてほしい。

資金が足りない。また、細かく予算を振り分けられると、ちまちましたことしかできない。予算の振り分けは団体側に任せてほしい。

本陣の改修、整備を早くしてほしい。

小原の郷を自由に活用させて欲しい。

もっと商工会や相模湖観光協会などが相互に連携をとれるようにしてほしい。

●街づくり団体に登録したメリット

特にメリットは感じていない。自分たちでNPOを招くなどしてバックアップしてもらっているから、まだ活用できていない。街並みの保全等のアドバイスは今後もらうかもしれない。

## ヒアリング結果⑤ 団地再生を考える会

### 団体プロフィール

結成：2008年2月2日

街づくり団体登録：2008年2月6日

対象区域：相武台団地1丁目、2丁目

#### ●組織をつくったきっかけ

団地ができて45年経過し、老朽化がすすんでいる。また4階建てでエレベーターがないため階段を利用している。また、住めなくなって出て行く人も多い。将来の不安をなくするために、建て替えや大規模改造を検討している。

・通常建て替えの際は準備会を作り、管理組合に移行していく。最初は理事長、理事から10名ほど集まって準備会を作り、どのようなものを作るか、月に一回討論してまとめる。計画がまとまったら、各管理組合の有志に流し、各管理組合内で検討し、建て替えあるいは改修するかを決定する予定。

#### ●メンバー

組織は各管理組合の現役もしくは元理事や理事長の9人で構成されている。人数が多いと意見がまとまらないので、ある程度人数を絞ることにした。また、人数を増やそうとしても建て替えや法律に関する知識のない人が入ってしまうため、あまり増やさないようにしている。街づくり団体に登録することにより、まちづくりに関する知識が得られることを期待した。

#### ●これまでの活動

##### 講習会・勉強

講習会に参加したり、コンサルタントやデベロッパーを呼んで話を聞いたりしているが、資金がないので専門で雇うことができない。その他、国交省作成のマンション建て替えに関する資料で勉強している。市によるアドバイザー派遣の利用は考えていなかった。

##### アンケート

建て替え案に対する団地住民の反応を知るために団地の一部でアンケートを行った。その結果、建て替え、改築に賛同している人は少ないことが分かった。その理由として、以下のようなことがある。

- ・大規模修繕がひととおり終わってきたところであり、新たに建て替えを考える余裕がない。
- ・高齢（平均72,3歳）の住民が多く、現在の住居ですっと暮らしたいと思っている人や引っ越しが面倒だという人がいる。
- ・コンクリートの耐久性に問題ないため、建替えをする必要はないと考える人がいる。
- ・建替える費用がない。

## 広報活動

漠然と建て替えをしようと言っても反対されるため、まだ住民への周知は行ってない。建て替えや大規模改造の詳細な計画や世帯あたりの費用など、具体的なところまで詰めてから住民に対して広報活動を行っていくつもりである。そのため今年いっぱいには勉強したいと思っている。

来年以降は、団地住民への広報活動を以下の2本立てで行い、長くても15年以内、できれば10年以内に合意形成を図りたいと考えている。

- ①Web上にホームページを立ち上げる。
- ②ご近所放送

### ●現在抱えている課題

団地内に駐車場が複数あるが、それは団地住民のものではなく過去に住宅供給公社が水道局に売却した土地であるため、この土地をどうするかが問題となっている。

16ある管理組合の意見集約が難しい。管理組合によって、積立金や土地の評価額、意識の差があり、理事同士でも意見集約が難しい。

現在の生活文化に合わせないと若い世代を呼び寄せることが出来ないのではないかと考えている。例えば部屋の間取りが3DK、風呂場はシャワー利用前提で作っていないため、防水は床上15cmまでであり、シャワーを使用するとすぐに階段に水が漏れてしまう、などの問題がある。また、高齢者のためにお風呂場などの段差をなくす必要がある。

### ●自治会との関係

自治会とは、活動の目的が異なるため、連携を取るという考えはない。

### ●理想とする団地像

団地の中に託児所、幼稚園、診療所、老人施設を整備することによって、若い住民が増加し、高齢者が安心して暮らせるような団地をつくりたい。

### ●街づくり団体に登録したメリット

公式に活動が認められているので、同じ悩みを抱えている他団体との交流・情報交換がしやすくなるメリットがある。

### ●市に求めること

団地に一団地認定が適用されているか調べてほしい。適用されていると分割での建て替えができない可能性が高い。

証拠がないなら特例で認めてほしいが、その場合どこが再開発を主導するのかがわからない。

## ヒアリング結果⑥ 御園二丁目まちづくり協議会

### 団体プロフィール

結成：2008年7月19日

街づくり団体登録：2008年7月22日

対象区域：御園二丁目

#### ●団体を作ったきっかけ

地区が40年前に住宅地として開発されたが、現在は高齢者が多く住んでいる。最近はこの地域に住んでいられなくなり出ていく人がいて、土地が売られている。不動産会社はその土地を分割して二棟にするため、そうした開発により街並みが変わってきている。そういう所が地区内で10箇所以上ある。少し狭いと戸建てが建ち、広いとアパートが建つ。こうした現状に何らかの歯止めをかけるため、有志が集まった。

#### ●メンバー

地区を23組に分け、3、4組でまとめた区を6つ作っている。それぞれの区から2名委員を選出している。また、自治会の役員の5名が加わり、合計17人で活動している。意見の統一が難しいので委員は20名以下という規約がある。

#### ●現在の目標

現状維持を目指している。地区の住民は「御園」という名前を気に入っており、住環境としても便利だと感じている。

#### ●これまでの活動

##### 地区計画案の作成

地区計画案の作成準備に一年かかったが、そこでBRT問題が発生した。道の拡幅自体に反対はしていないが、40年前に都市計画決定された12メートル道路が整備されていないのに、今になって30メートル道路にすることに納得できない。また、30メートルの幅は渡るのが困難になるため、それも反対する理由の一つである。BRT問題で、一年間活動が停止していたが、2月に活動を再開した。もうすぐ地区計画の原案ができる。

##### まち歩き

地区の実態を知るため、アドバイザーから助言を得てまち歩きを行った。その結果、分かった課題としては、植木鉢の問題や道の狭さ、民地に生えている木の管理の問題などがあることがわかった。

##### 広報活動

自治会だよりを発行している。内容としては、地区計画案づくりがどこまで進んでいるかを載せている。

●現在抱えている課題

今の若い人の生活スタイルをどのように対応すれば良いのか見えていない。特に、若い人の求める家の形態が異なったり、価値観が異なったりして、統一が難しい。結局、新しく入ってくる人と、もともと住んでいる人が混在して一緒の地区に住んでいる中で、どんな街を目指すのか見えてこない。

現在、大きな敷地を持っている地権者に街づくり活動をどのように説明するか悩んでいる。地権者が600人もいるため、全体に説明していくのは難しい。

アパートの外階段のプライバシーの問題がある。不特定多数の人が通るため、不安がある。また、空き家が増えると防災面で不安ができるため、なんとかしたい。

●アドバイザーの活用

2回受けている。1回目は、活動開始時にまち歩きのアドバイスもらった。2回目は、実施したまち歩きのチェックをしてもらった。

## ヒアリング結果⑦ 金原工業団地まちづくり協議会

### 団体プロフィール

結成：2009年3月11日

街づくり団体登録：2009年4月1日

対象区域：根小屋、長竹

#### ●団体を作ったきっかけ

現在計画されているさがみ縦貫道路や津久井広域道路といった交通インフラの整備により、団地内での宅地化が予想される。住工混在問題から操業環境の悪化が懸念され、その解決を目的として設立した。また、同様の懸念から市からの声かけもあった。準工であるためなんでも建ってしまうことも大きな要因である。

#### ●目標

設立当初からの目的は住宅の立地を規制することと、それを実現するための地区計画策定が目標である。具体的な期限は設けていない。長いスパンで考えている。

#### ●主な活動

総会や個人訪問、意見交換会等で、意見の集約や周知活動を行っている。理念には賛成してもらえるものの、利権がからむとなかなか賛成が得られない。

#### ●活動において、抱えている課題

網掛けをすることによる地価の低下を懸念する個人地権者の反対と操業環境を守りたい企業との間の意見・利害の相違の解決が難しい。

個人地権者の中には、親や祖父母の意見が重要になっており、地主本人だけでは決められず、合意形成が一層困難になっている。

総会を開いても個人地権者に参加してもらえない。

#### ●他の選択肢の可能性

他の地区からの工業の誘導、建築協定、用途変更等が出てきた。用途変更は制度的に困難だと感じた。どうせやるなら、法的根拠の強い地区計画にしたい。

#### ●アドバイザーの利用

過去に似たような案件を担当したアドバイザーを派遣してもらっている。よってアドバイザーの専門的知識というよりは、過去の経験からの情報提供、アドバイスを受けている。

#### ●その他

行政の制度が複雑すぎてみんなが理解できない。わかりやすく有機的に支援制度を計画、整理すべきだと思う。

現在は個人地権者は消極的だが、道路が新設されれば現実味がおびてくるのではないかと思っている。

まちづくりを進めていくには、地域、行政、企業といった各セクターをつなぐ人が必要である。立場によってまちづくりの目的がかわってくるし、課題の共有ができていないのが問題であると感じる。

目的として「地区計画策定」はおかしいのではないかとも思う。

さらに、マスタープランを実現するための法的整備の欠如やバックボーンがないのも問題である。この地域もマスタープランでは産業の拠点と位置づけているが、その実現手段がないため、絵に描いた餅となっている。

## ヒアリング結果⑧ 宮下地区まちづくりを考える会

### 団体プロフィール

結成：2009年3月12日

街づくり団体登録：2009年7月10日

対象区域：宮下2丁目、3丁目

#### ●団体を作ったきっかけ

市の働きかけから、操業環境を保全するために地区計画を策定してはどうかという提案を受けて、それに賛同する形でスタートした。当初は「宮下地区まちづくり会議」という名称であった。

#### ●メンバー

宮下2~3丁目にある事業所の代表者が集い活動している。業種は主にモノづくりである。

#### ●目標

目標は操業環境の保全である。具体的には騒音、悪臭、夜間の照明など、住工混在地域に起こりうる住民側からの苦情によって撤退してしまう工場が出るのを防ぎたい。良好な住工混在地を目指す。

また、もし住民と事業所の間でトラブルがあった場合、この会がその窓口としての役割を担うようにする。

#### ●これまでの活動

今はまだ事業所同士のコミュニケーションを形成することに特化している。まだ具体的な案を練る段階に達していない。

広報活動としては、ビラやチラシの配布が中心である。住民とのコミュニケーションはまだとれていない。

#### ●現在抱えている問題点

元々の工業団地ではなく後発的にできた工業地なので各事業所で事情がバラバラでありことが課題である。本社と支社が混在しているためメンバーの発言権に差がある。転勤して担当者が変わってしまうこともある。また、今が不景気である以上、業界によって景気対策の投資額に差が生まれ事業所によってさらに事情が異なってしまう。その結果、業務との両立が基本的に難しく、組織への参加も悪い。

事務局を作るに至っていない。

工業地域と住居専用地域が隣り合わせになっている。そのため、段階的に規制が緩やかになっておらず大きな隔りがある。

公害を公害と感じるかは人によって一定でない。法的には合法的な騒音レベルでも不快に感じる人はいる。中には協力的な住民もあり、住工混在地域に越してくるうえである程度の公害は覚悟している。

結局、行政頼みになっている。

●アドバイザーの利用

他事例などの情報提供に利用している。

相武台団地住民の方へ

東京大学学生による

## まちづくりワークショップ開催のお知らせ

### ● ワークショップについて

現在、東京大学では、演習を通して、相模原市のまちづくりの諸制度・仕組みなどの現状評価と新しい計画づくりの手法の提案をしています。

その一環として、特に、団地再生を考える会の協力のもと、相武台団地でどのようなまちづくりができるのかを長期的・総合的・客観的な視点から住民の方に発表しようと思っています。

また、その提案を含めて、住民の方と相武台団地をどのような住環境にしたいか話し合う場も設ける予定です。

学生の提案を聞いてみたい方、まちづくりについて興味のある方、住環境について不安に感じている方など、多くの住民のご参加をお待ちしております。気軽にご参加ください。

### ● 開催日時

日時：7月10日（土）13時30分から16時まで

会場：イミ電気3階会議室



イメージ



イメージ

### 主催・問い合わせ

■東京大学大学院 都市計画研究室

担当：似内 TEL：03-5841-6218

■相模原市 街づくり支援課

担当：田野倉・金子 TEL：042-769-9252

## ワークショップまとめ

### 相武台団地ワークショップ

#### ■開催主旨

東京大学の演習の一環として、団地再生を考える会の協力のもと、相武台団地でどのようなまちづくりができるのかを長期的・総合的・客観的な視点から住民の方に発表すること、また、その提案を含めて、住民の方と相武台団地をどのような住環境にしたいか話し合うことが本ワークショップの主旨である。

#### ■開催日時と場所、参加者

日時：7月10日 場所：イミ電気3階会議室

参加者：相武台団地の再生を考える会、団地住民の方々、相模原市、桜美林大学、東京大学

#### ■当日タイムスケジュール

時間	備考
13:30	開会挨拶・趣旨説明 ・相模原市街づくり支援課 金子課長 ・東京大学 小泉准教授 ・桜美林大学 野村教授 ・団地再生を考える会 岩野会長
13:40	第1部 学生発表（40分） 「SOBUDAI-RESIDENCE COMMUNITY DESIGN」 質疑応答（10分）
14:30	休憩
14:40	第2部 グループディスカッション 3グループに分かれて、地区の課題を把握し、地区の目標を作る
15:40	発表 1グループ5分、意見交換
15:50	講評 ・東京大学 片山助教 ・桜美林大学 野村教授 ・相模原市街づくり支援課 田野倉主査 ・団地再生を考える会 岩野会長
16:00	閉会

## 各班の議論内容のまとめ

### グループ1（8名）

#### 📍学生の発表に対する感想

- ・住棟／住民のふれあい  
コミュニケーションを拒む住民の存在
- ・住棟／その他  
住民のふれあい、住み分け …I
- ・周りの市街地  
住み分けで年寄り、若い人が別に住む問題  
→訪問販売、セールスの断りの問題がある。 …M  
地域コミュニティについては参考になった。ファミリー、高齢者の住み替えは現状では困難だと思う。 …A
- ・住棟まわり／景観  
短時間でよく団地の良いところを表したと思う。 …K
- ・住棟まわり／住民のふれあい  
住んでいる方々では考えられない第三者としての柔軟な意見で良いと思った。  
（地域として）コミュニケーションはとれているところが素敵だと思った。  
高齢者の方と、若い人（家族）の交流 …H

#### 📍相武台団地の良いところ

- ・住棟／バリアフリー  
入居者同士のつながりができている→サークル活動（いきいきサロン）  
独居、外に出られない人への見守り、安否確認、宅配サービス …H
- ・住棟まわり／景観  
棟内が広い 緑が多い
- ・住棟まわり／その他  
居住空間としてはバリアフリーを除けば特に問題ないと思う。 …A
- ・緑地、公園／交通  
駅から近い。下の植栽がきれい（←住民が管理） 緑が美しい

#### 📍相武台団地の改善点

- ・緑地、公園／交通  
駅から遠い。
- ・緑地、公園／景観  
緑の管理は誰が行っているのか？また経費は？ …I
- ・緑地、公園／その他  
気軽に行ける場所、集まれる場所がない。 …I
- ・緑地、公園／サービス  
本来、団地内にあった方が良い施設がない。（管理組合の問題がある。）  
集まれる場所がある方がよい。 …A

- ・商店街／サービス  
郵便局を大きくしたい。ATMが1台しかない。
- ・商店街／その他  
ちょっとした休む場所がない。  
外に出るきっかけや出やすい環境が必要。 …M
- ・周りの市街地／サービス  
名ばかりの商店街 配達サービスがあるとよい。 …M
- ・周りの市街地／その他  
団地だけではなく、駅等も含めたまちづくりが必要。 …A
- ・駅／その他  
駅から遠いのが高層にしても若い世代は入ってこないのではないか。 …M
- ・欄外  
若い層が少ない、高齢化 何かあったときに助け合える。 …H  
高齢者の脱力感（私は死んでしまうのだから…）  
管理組合だけでなく様々な関係者を含めたまちづくりが必要。 …A  
引っ越してくる世代が40~50代。 …M  
多数の管理組合があるので意見集約が難しい。 …A

## WSのまとめ

団地住民の高齢化という大きなテーマのもと、以下の点に意見が集まった。

### 1. バリアフリーの問題

### 2. コミュニティ形成の必要性：住民のふれあいについて

高齢者はあまり外に出たがらないなどの問題があるが、それに対してどのような仕掛けをしていくか。コミュニティの形成において以下の2点が重要である。

#### ①若者と高齢者が交流できる場づくり

高齢者は若い人に守られているという意識も少なからずあると思われる。そのため、若者と高齢者がどのように交流していくかが大事である。

#### ②コミュニティ形成をまちづくり活動の基礎に

団地内には様々な問題があるが、コミュニティ形成をしていくことによって、これらの問題に対処していく基礎ができるのではないか。



## グループ2 (9名)

### ●学生の発表に対する感想

#### ・住棟／住民のふれあい

街づくりに“コミュニティ”というテーマを提案してもらったことは、これからの時代のトレンドだと思う。“コミュニティ”の範囲、意味は深い。 …T

#### ・住棟／その他

住民の高齢化によるバリアフリー、風呂場の防水性の問題。 …I

短期間の割に項目、内容共にまとまっていた。

建て替え、改装の目的がはっきりしない。 …K

高齢化が進み管理組合の理事を選出するのが大変。（する人がいない） …A

#### ・住棟まわり／バリアフリー

バリアフリーが必要。

景観の単調さについては本当にそう思う。

若い世代が入居できるような保育園、幼稚園の整備が必要。 …S

#### ・商店街／景観

イルミネーションを見てみたい。 …M

#### ・商店街／サービス

商店街の古本店が面白かった。 …N

#### ・商店街／その他

商店街は公社の土地なので、今まで話に出てこなかった。これから公社、保全協会を動かすことが重要 …I

### ●相武台団地の良い点

#### ・住棟まわり／景観

空間的なゆとりがある。 …M

#### ・緑地、公園／景観

①棟間隔が広い②手入れ（特に樹木）が行き届いている③静かで環境が良い…K

①棟間が広い②緑が多い（問題も多い）③近くにスーパーがたくさんある …A

#### ・緑地、公園／サービス

公園等コミュニティスペースが十分にある。

樹木が多い。

#### ・商店街／住民のふれあい

コミュニティがよくできている。 例：ふれあい市の宅配など

#### ・駅／交通

水につかる心配がない 交通の便がいい 現状ではストアが多い。

### ●相武台団地の改善点

#### ・住棟／防犯

火災時等、避難の問題も大きい。

- ・住棟／バリアフリー  
バリアフリー化やりたいけど、難しい。予算的にも、組合の合意の面でも
- ・住棟まわり／景観  
プレイロットが中高生のたまり場になっている。（喫煙など）
- ・緑地、公園／景観  
住民の間でも緑のあり方にいろんな意見があってまとまらない。  
桜の管理が大変。（間が狭いから根が腐る）
- ・緑地、公園／サービス  
車が行き交う道路が生活エリア内にあまりない。 …T
- ・周りの市街地／サービス  
近くにスーパーが多い。

### WSのまとめ

相武台団地のいい点としては住民側、学生側ともに緑が多く住居間隔が広いこと、学生からは商店街でのイベント、コミュニティの点がいいという意見が出された。課題としては、バリアフリー、住居内の防水や、木、芝生の管理に費用がかかる点が課題という意見が出た。このうち緑については、プラスの面がある一方で、管理に手間がかかる。これからは、個人の緑だけではなく、団地全体の緑という考え方にに基づき、全体での管理方法やルールづくり、資金づくりを行っていくこと重要なのではないかな。

次に、住民のふれあいについて、これからさらに高齢化が進んでいく中で不安も大きいですが、商店街でイベントが行われているという点は資源（後に住民の方から補足：あくまで場所としての商店街。商店自体はあまり動いておらず、団地内の有志ががんばっている。）なので、そこから進めていくことができれば良い。

また議論の中で関心が大きかったのは、組織として、できることできないことの線引きがあること。例えば緑の管理についても、ここまではこっちの管理組合、ここから先はあっちの管理組合、といったように、線引きの中で活動しているという限界がある。そのような限界を超えたところに、将来につながるまちづくりがあるのではないかな。



### グループ3（8名）

#### 📍発表に対する感想

- ・住棟／住民のふれあい  
独居老人の件についてもう少しつっこんだものも欲しかった。 …U
- ・商店街／住民のふれあい  
コミュニケーション市場については良かった。 …U
- ・欄外  
地域の事をよく理解しており、まとまっていた。 …U  
視点が我々とは少し違っていた。 …K  
WSの構成がとても分かりやすく勉強になった。細やかなことまで調べた上で課題を挙げている点はすばらしいと思った。 …M

#### 📍相武台団地の良い点

- ・住棟／その他  
住棟の構成。  
日あたりは良い。
- ・住棟まわり／景観  
緑が多い、プレイロットが整備されている。  
棟内が広く日当たりが良い。また芝生も広く緑もある。
- ・緑地、公園／住民のふれあい  
ボランティアが多い。（登録者数100名）
- ・商店街／住民のふれあい  
ふれあい市が行われている。
- ・周りの市街地  
相武台団地は自治会、及び有志によるいろいろな活動をしている。
- ・欄外  
サークル活動が活発。

#### 📍相武台団地の改善点

- ・住棟／防犯  
空き部屋増えている→時々事故が起きる。（猫が出入りするなど） …N
- ・住棟／バリアフリー  
バリアフリーは重要だが、修繕するくらいなら建て替えのほうが安いのではないか。
- ・住棟／その他  
高齢者の生活場ではなくなったこと。  
建てるときはこのようなことを考えていなかった …N
- ・住棟まわり・交通  
通路の違法駐車  
各棟内の駐車場がないこと→老人ホームの車の駐車ができない。 …N

- ・住棟まわり／サービス  
団地内に診療所がない。また訪問診療の必要性 …U
- ・緑地公園／住民のふれあい  
サークル活動の場、コミュニケーションの場の不足
- ・商店街／その他  
商店街のシャッター通り …U
- ・欄外  
バリアフリーについての検討があまり深くされていない。  
車いすでの移動、エレベーター取り付け等 …Y  
権利関係のあたらしいアイデアとして：個人持ちをやめる …K

## WSのまとめ

### (1)バリアフリー（耐震問題が心配）

→建て替え、住み替えは必要かもしれない（全てが必要な訳じゃない）

### (2)高齢化の問題

- ・診療所がない→訪問診療、看護の必要性
- ・サービスについて（ボランティア活動）

### (3)ふれあい市＋コミュニケーション（例：フードコート）

地域としては、周辺よりも元気！

- ・お祭りも活発にやっている。
- ・ボランティアさんが商店街に代わって盛り上げている。
- ・サークル活動が活発
- ・引きこもり対策も、アイデアで取り組みつつある。

建て替えや住み替えは最終的にやらなければならないという雰囲気があるが、一方で住み慣れているし、日当たりがよい、風通しがよいなど、現状でも良好な住環境と言える面もあり、その中で(1)、(2)のようにバリアフリー、高齢化対策等の難しい問題にどのように対処していくかが課題である。

(3)について、相武台団地はお祭りをやると周辺の地域の人がたくさん来てくれたり、ボランティアも100人以上いるなど、周辺の地域と比べると元気である。そこで、団地をかつてのように地域の中心：福祉やコミュニケーションの拠点と位置づけ、なくなってしまった診療所を包括支援センターとして復活させたり、コミュニケーション市場をつくったりする中で、少しずつ住み替え、建て替えを行っていくことが大切である。ただし、多くが分譲住宅であるという現状では、このような団地内における住み替え、建て替えはうまく行かないため、住民の発意によって管理できる住棟が必要である。そこで、例えば一部の土地や住棟を行政に買ってもらい、団地で管理していくことによって、住民の住み替えを容易にしていくといった仕組みづくりが必要なのではないか。

## 主要な補助金制度一覧

### ●市民協働推進課

地域市民まつり

市民協働提案制度

市民・行政協働運営型市民ファンド運営事業「ゆめの芽」

### ●高齢者福祉課

高齢者住宅設備改善助成

生活支援・見守り

ねたきり高齢者等の支援

認知症高齢者の支援

介護家族支援

小規模多機能型居宅介護事業（設置・整備）

### ●こども施設課

子どもの広場整備等補助

### ●こども青少年課

地域・子どもふれあい事業

### ●商業観光課

商店街にぎわい支援事業補助金

商店街環境整備事業補助金

チャレンジショップ支援事業

### ●水みどり環境課

生垣設置助成事業

屋上緑化支援事業

街美化アダプト制度（緑地等管理）

### ●市地域福祉課

福祉コミュニティ形成事業

### ●都市整備課

安全で快適な歩行者空間創出事業



【専門研究員：<sup>にちなみ</sup>似内遼一】

《略歴》

東京大学 工学部 都市工学科 卒業

東京大学大学院 工学系研究科 都市工学専攻 修士課程在学

《専門》

都市計画（日本・英国）、まちづくり・コミュニティ戦略

《主な研究実績》

（論文）「多文化共生のまちづくりーおおひん地区を事例にして」

（コンペ）『わたしたち』の商店街 三条会」京都まちづくり学生コンペ佳作

【監修：野澤 康】

《略歴》

東京大学大学院 工学系研究科 都市工学専攻 博士課程修了

工学院大学工学部建築都市デザイン学科教授

相模原市街づくり審査会委員・建築審査会委員・景観審議会委員・

魅力ある公共建築物検討会委員 現任

《専門》

都市計画、建築計画、都市デザイン

《主な著書》

「まちの見方・調べ方ー地域づくりのための調査法入門」（共著）朝倉書店（2010）

「まちづくりデザインのプロセス」（共著）日本建築学会（2004）

平成22年度専門研究

相模原市街づくり活動推進条例のあり方に関する調査研究報告書

平成22年12月発行

相模原市企画市民局企画部広域行政課さがみはら都市みらい研究所

住 所 〒252-5277

相模原市中央区中央2-11-15

TEL 042-769-9224

E-mail [surv@city.sagamihara.kanagawa.jp](mailto:surv@city.sagamihara.kanagawa.jp)

