

「地域コミュニティ」の醸成に関する研究
いくつかの地域を事例として
A Study on the Breeding of “Local Community”
Case Study of Some Areas

○宇於崎勝也¹
 Katsuya Uozaki¹

Abstract: I clarify the reality which cannot form "local community" in the downtown area residence. On the contrary, I clarify it about the reality forming community and suggestion of the future community formation. I report the reality concerned with in Chiyoda-ku, Shinonome canalcourt, Shinfunabashi.

1. はじめに

人びとが暮らしていくうえで「地域コミュニティ」は重要なものとされており、震災以降、互助、共助のためにも住民同士がコミュニケーションをとり、コミュニティを形成することが必要であるとされている。しかし、実態として「地域コミュニティ」が醸成されるには難しい状況であることが事実であり、それに対処するためのいくつかの試みについて検討したい。

2. 研究の目的と方法

都心居住の中で「地域コミュニティ」を形成できない実態を明らかにし、逆にユニークなコミュニティ形成をしている事例と、今後のコミュニティ形成に資する提案について明らかにする。

千代田区、東雲キャナルコート、新船橋で関わっている事例をもとに報告する。

3. 千代田区の居住実態の分析

平成 20 年度住宅・土地統計調査によれば、千代田区の住宅総戸数は 32,460 戸、うち居住世帯のある住宅は 22,870 戸、うち共同住宅は 19,740 戸と推計されている。このうち持ち家（分譲マンション）は 6,310 戸、借家（賃貸マンション）は 10,710 戸となっている。一方、千代田区で行われた平成 20 年度の実態調査^{注 1)}によれば、分譲集合住宅 379 棟（16,930 戸）、賃貸集合住宅 286 棟（6,355 戸）とそれぞれの戸数に大きな乖離がある。これは住宅・土地統計調査が住戸を対象とした抽出調査であるのに対して、千代田区調査は住棟を対象とした悉皆調査であり、千代田区調査は権利関係を示し、住宅・土地統計調査は居住実態を示しているといえる。分譲住宅として販売された住戸が区分所

有者によって賃貸化されている実態があり、さらに集合住宅の中かなりの企業（「サムライ業」を中心に）が混じりこんでいることが考えられ、現状では感覚的なものでしかないが、この実態を継続して調査することが必要である。

また、千代田区の「マンションの建築及び適正な管理の推進に関する要綱（策定検討中）」によれば、建築主はマンションを建築しようとするときは、建築計画の内容について、地域団体に説明しなければならないとされ（第 8 条）。また、建築主は、建築後の居住者と地域団体とが良好なコミュニティを形成できるような必要な協力を行うとされている（第 4 条 3 項）。この際の「地域団体」とは、地域を基盤として地域の共同利益のために活動する町会等とされている（第 2 条（8））。つまり、町会等は地域コミュニティの基礎となる団体として期待されている。しかし、住民の町会加入の状況は 58.1%（平成 23 年度）と平成 13 年 11 月の 80.1% から大きく減少しており、居住者の増加とは逆に、町会加入者は減り、地域コミュニティの基礎となる団体となり得るかが疑問視される。さらに、分譲集合住宅の管理組合との重層構造、不十分な管理組合活動の実態も伝えられており、都心居住における「地域コミュニティ」の実態をとらえ、適切に対応していくことは喫緊の課題となっている。

4. 東雲キャナルコート「シノノメスタイル」

東雲キャナルコートは 2003 年から順次竣工（2013 年完工予定）した、UR 都市機構が先導し、民間事業者をデザイン誘導して一体的に開発を行った約 16.4ha、約 6,000 戸の集合住宅地である。

開発企画段階の「まちなみ街区企画会議」「東雲デザ

1：日大理工・教員・建築

イン会議」などによって、当初から注目度の高いプロジェクトであったが、入居開始後 10 年が経過し、その間に「デザインガイドライン」によって周辺の民間開発部分も含めたエリア全体のデザインが整えられ、質の高い空間イメージが浸透しつつある。一方、まちのイメージを企画どおり形成し、当初より想定された都心居住のコンセプトにもとづく、ライフスタイルから生み出された住民たちの活動を「シノノメスタイル」と名づけ、S 字アベニューなど地域の空間的特徴を活かしたイベントをタウンマネジメント的にサポートし、ハードとソフトがうまく融合した状況を生み出している。「シノノメスタイル」はホームページの名称でもあり、住民たちの活動のプラットフォームとなっている。

「シノノメスタイル」事務局はこのホームページの中にあり、住民たちからの投げかけを電子メール等で意見交換、アドバイスし、住民、NPO 団体、区児童・高齢者施設などをつないでフリーマーケットほかのイベントを住民主体で実現し、エリアの良好なコミュニティの形成と活気を生み出している。このような住まい方が新たな魅力を生み出し、賃貸住宅の付加価値となっている。「シノノメスタイル」事務局はUR都市機構より業務委託を受けた、URリンケージの2名の女性スタッフが継続して携わっている。

「デザインガイドライン」による街並みの一貫性は、居住者にとってこのエリアを居住地として選択する魅力の大きな要因となり、さらに意識の高い賃貸居住者を集めることに結び付いた。居住者同士の活動の中で、ボランティアとして裏方を務める者が出現し、「シノノメスタイル」事務局のサポートで新たなイベントを生み出すに至り、さらに住民が自主的に運営を行うようになっていく。実際には住民たちの自主活動によるエリア内でのコミュニティ活動の萌芽が見え始めたところであり、建設当社からほぼ 10 年を経過してハードが完成するとともに、想定されたコンセプトにもとづく住民のライフスタイルが出現するに至った段階となっている。自治会や管理組合ではない、新たな住民間のネットワークの作り方と具体の活動は、新たな地域コミュニティのあり方を示し、その形成方策は新たな動きとして評価できる。

5. 新船橋「(仮称) 森のシティ街づくり協議会」

東武野田線「新船橋」駅前に約 11.2ha、集合住宅約 1,500 戸、ショッピングセンター、スーパーマーケットと総合病院による複合開発がなされ、2013 年 4 月より入居が開始される。「みら S A T O」と称されるこの

地域では、マンション団地管理組合、戸建住宅自治会、ショッピングセンター、スーパーマーケット、総合病院、東武鉄道、京葉銀行を構成員とする「(仮称) 森のシティ街づくり協議会」の設立が準備されている。

従来の「まちづくり協議会」は地域の構成員がまちの将来像や再開発の方針をまとめるために形成されることが多く、条例により設置されているところもある。しかし、構成員不在のうちに開発主体が立案して、街づくり協議会の設立とその活動方針を決めていくことはこれまであまり見られない。マンションの団地管理組合による活動を超えて、協議会の構成員が役割分担をし、主体的に参加してコミュニティイベントを実施し、この地域ならではの文化を生み出して魅力あるまちづくりを行い、新たな地域コミュニティ形成の実験にとりかかろうとしている。

6. まとめ

「地域コミュニティ」を巡る 3 種類の動きを見てきた。伝統的な地域でありながらも、新規住民がコミュニティに参与する環境が不十分で、必要とは考えながらも^{注2)}、町会をはじめとする自治組織に参加していない実態を明らかにした。また、入居開始後 10 年にして意識の高い住民が集まることによって、ホームページをプラットフォームとする新たなコミュニケーションのとり方が現れてきた動きを探った。さらに、これから形成される「街」にあらかじめ住民のみならず企業を巻き込んだ「地域コミュニティ」のための仕掛けを行っていることを紹介した。

人と人が何らかの形で交流しなければコミュニティは生まれにくい。参加の意思が薄い居住者をいかにその気にさせるか。現在、検討中のみら S A T O ではその検証を試みたい。

7. 注釈

- 1) 財団法人まちみらい千代田：「マンション再生支援調査報告書」, 平成 21 年 3 月
- 2) 千代田区区民生活部コミュニティ振興課：「第 38 回千代田区世論調査 地域コミュニティ関連分析」, 平成 24 年 6 月

8. 参考文献

- 1) 都市再生機構：「CODAN Shinonome Design Guide Book」, 2008.2 (紹介資料)
- 2) 野村不動産ほか：「プラウド船橋 CONCEPT BOOK Guide of Products」, 2012.6 (販売資料)