

## 美しい地域づくりをめざして

山田 享子

(総合政策科学研究科 1998年度修了(真山ゼミ))

### 1. 新興住宅地「美しヶ丘」

奈良県北葛城郡王寺町。この小さな田舎町の一角に、約25年前に大手不動産会社が宅地造成し、分譲した新興住宅地がある。1区画(1戸)面積は約2~300平方メートル、総戸数約1,450戸、総人口約6千人が住まうこの住宅地は「美しヶ丘」と名付けられ、人口2万3千人足らずの王寺町にとっては大人口集積地である。美しヶ丘は全部で6つの区域(字)に分けられ、1区域あたり、約200~300戸単位で構成されている。この6ブロックを一括りとした自治会・管理組合の両組織は、奈良県内でもトップクラスの大規模な自治組織でもある。

住宅地の中に幼稚園、小学校を有し、商業施設や医療機関、飲食店、美容院等もあり、中心部には、四季折々の花々が咲き乱れ、児童公園やグラウンド、遊歩道やキャンプ場まで併設する広大な町営公園が位置しており、住民達の大切な憩いの場となっている。

その新興とはもう呼べないほど充分古くなった住宅地で、ここ数年、老朽化した住宅の建替えや増改築が静かに進みつつある。もともと、当初分譲時には、緑地帯の保持や共聴アンテナの設営など、分譲会社との「覚え書き」による景観保全策が講じられてきた。ところが、年月が経るうちに、転売されたり、所有者が交替わりし、「覚え書き」の内容が新しい持ち主に引き継がれないまま改築や建て替えが進み、近隣とのトラブルの末に、自治会等が仲裁に入るようなケースも出てきた。

### 2. 「覚え書き」

その「覚え書き」の内容は大きく分けて次の2点に絞られる。

まず、共聴アンテナである。「美しヶ丘」の個々の住宅の屋根には、テレビを視聴するためのアンテナが立っていない。1500戸が共聴できる施設を設置し、各戸をケーブルでつないで、テレビ電波を送っているからである。住宅の最も奥深いところに明神山という小高い山があるが、その山の中腹から、住宅の俯瞰風景を見下ろすとき、アンテナのない麓の波が陽光を映えさせている様子は美しいものがある。

2つめは豊かな緑地帯である。住宅の中心部に広大な町営公園を有していることは前述したが、その他にも7箇所に児童公園を有するほか、住宅地中央を貫くメインの都市計画道路の両脇にはプラタナスの街路樹が高くそびえ立ち、その外周を囲むように緑地帯がしつらえられている。緑地帯は、個人所有の住宅地内の土地に植栽したものを、管理組合が維持管理しているもので、いずれも歩道沿いの法面傾斜を利用した約10~20㎡の土地に四期折々に草花や緑が映えるように植樹されており、その維持管理も「覚え書き」の規定に基づいて行われている。ただし、開発から20年以上が経過し、住民が年々高齢化する中、緑地帯を良好な公共空間として維持するために、ゴミ掃除や雑草駆除、水やりや花殻摘み等、所有者の負担が大きいだけでなく、個人所有の土地でありながら自由に使えない不自由さに対する不満の声も、近年聞かれるようになってきた。

また、住宅内の道路は幅員6mであるが、道路



明神山からみた街並み

の見通しを良くし、美観を図る目的で、道路に面した住宅の壁面には65cm幅の植栽帯を設けることになっているが、緑化の維持管理の大変さや、建て替えの際に有効な土地利用を妨げる結果になっていることへの不満も多く寄せられるようになっていた。

### 3. 自治会と管理組合

「美しヶ丘」は、住宅所有者が強制加入する管理組合と任意団体である居住者のための自治会の2つの組織を持っている。前者は快適な住宅環境の維持するための管理組織であるのに対し、後者は住民同士のコミュニティを主たる目的とした、いわば親睦会的な組織である。しかし、持ち家率が100%近いこの住宅地では、ほとんどの住民が両方の組織の構成員となっており、住民は、良好な住環境と地域コミュニティを維持するため、両方の組織に毎月相応の負担をしている。

管理組合は、当初の「覚え書き」に基づき、住環境の管理を長年担ってきたが、近年「覚え書き」の法的根拠をを疑問視する声、建替えや増改築時における「覚え書き」違反、売却等に伴って代替わりした居住者の中には「覚え書き」の存在そのものすら知らない住民も現れ、苦情や住民トラブルが年々増加するようになり、自治会も管理組合も看過できない問題になってきた。

### 4. 「美しヶ丘環境保全協議会」の誕生

この問題を解決するために、自治会長の呼びかけにより、平成18年4月に、「美しヶ丘環境保全協議会」が発足した。

協議会の構成員は、発起人である自治会長を始め、副会長、管理組合理事長、緑化部長、地元選出の町議会議員、その他公募委員3名の計10名で組織した。公募委員は、当該諸問題を検討するための適任者を、自治会の全戸回覧により広く募ったもので、幸い建築や法律関係の技術や知識、経験を持つ人達が快く協力を申し入れてくれたことから、バランスのとれた委員構成とすることができた。

協議会は、発足後ほぼ月1回のペースで開催された。既に効力が疑わしくなっている「覚え書き」を洗い出す作業を進めるうちに、やはり問題になったのは、建築基準法や都市計画法等で規定している以上の厳しい規律や規定を、管理上の内規として住民に課することができるのかという点であった。仮に協議会で内規案を作成したとしても、1450戸もある所有者の同意をどうやってとりつけるのか。自治会の総会や管理組合の総会で賛成多数であればいいのか。強硬な反対者があればどうするのか。内規違反者が続出して内規を遵守した家との間に不公平が生じた場合、どう対応すればいいのか。問題は山積していた。

ただ、検討を重ねるうちに浮かび上がってきたのは、制度的な私と公、民と官の概念は明確にあるが、その中間とも呼ぶべきパブリックの概念が、私たちの暮らしと地域の中に極めて希薄なことであった。今回の検討会の主要なテーマであった「景観」にしても、家というものには個人の好みや趣味を色濃く反映する部分があり、それぞれの住宅の仕様に個人の思いが強調されすぎると、全体として調和のとれた街並みを創ることはできない。住宅というものは純和風建築から欧米の輸入住宅まで、仕様も形状も実にバラエティに富んでおり、そこに色まで加わって個々人の自由にまかせて施工すると、到底調和のとれた街並みというものは生まれてこない。

法的な裏付けのない自治組織により、どこまで私権を制限することができるのか、どこまでなら住民に受容されるのか、パブリックの“落としどころ”を求めて論点整理を行った。

## 5. 美しヶ丘住環境保全内規案

会議は半年間にわたって開催され、熱心に議論された。その結果、住環境を守るために、以下の通り、遵守事項を決定した。

住宅地造成時からの1区画1戸建てという原則を守ること。

建物は二階建て以下とする。

生垣や樹木の育成、管理など宅地内の緑化

に努めること。また、設置済みの植栽帯(65cm)の維持と緑化に努めること。

テレビは共同受信施設を利用しアンテナを設置しないこと。

危険な工事、公害の発生、周辺環境との不調和などで周辺住民とのトラブルを起ささないこと。

この内規(案)については、全戸回覧等により周知した上で、自治会の総会及び管理組合の総会に諮り、議決を経た上、住民の総意として正式決定する予定である。ただ、あくまで環境保全のための内規であり、遵守をお願いするソフトな形式にとどめ、違反者への罰則も原則は無しとした。また、遵守事項の周知を図るため、周知看板の設置、建築確認検査機関、不動産仲介会社及び住宅会社へ協力を依頼する。なお、住民への周知の際には、具体的事例の判断基準として、「チェックシート」を作成し、配布する。

今後どのような形で修正や反対意見が出てくるかは予断を許さないところである。また、反対意見や修正意見をどのような形で、内規(案)に反映させていくのか、まだまだ課題は多い。その意味ではまだこのプロジェクトは発展途上といえる。

## 6. 最後に

このプロジェクトが住民の総意として受け入



歩道沿いの法面傾斜を利用した緑地帯

れられるかどうかは、今後の住民達の「思い」にかかっている。良好な住環境に住み続けたい、という願いは地域住民共通の思いであろうが、そのためには官の規制だけに頼るのではなく、自らも少しずつ負担を担うことは重要なことを理解してもらう必要がある。

これまでは、ともすれば官に依存しがちであったが住環境について、住民自ら考え、コミュニケーションを通じて、自分たちの私権を制限したり、負担もしながら守っていこうという試みは、新興住宅地の新しい試みとして評価できると思う。奈良には、祖父や曾祖父の代から世代交代しながら住み続けている古い集落がある一方で、山林を伐り開き、大阪や京都といった都会への足の便の良さから、ベッドタウンとして新しく生まれた大規模な新興住宅地が多く存在している。

新興住宅地とは、様々な異なる職業を持つ人々が、様々な異なる地域から雑多に集まった

集積地であり、そこには最初から良好なコミュニケーションも意思疎通も、地域に対する共有すべき思いも存在するわけではない。だからこそ、このような取り組みを通して、自分たちの住まう地域をどのような環境にするのか、それぞれの住民達の異なる考え方をどのように最大公約数的に集約し、合意形成を図っていくかという取り組みは、自治会や管理組合等を通じて今後も続けていかなければならないであろう。

旧来のムラ社会の規範が崩壊しつつあり、小泉内閣以降、日本の国全体が小さな政府へ向かって大きく舵をきる中で、ソフト・ハード両面で、行政任せではなく住民自らが地域づくりに積極的に参画していかなければ、良好な住環境は保てない時代にきつつあるのではないだろうか。今後このような活動が、様々な地域の中で住民の自発的な取り組みとして生まれ、育っていくことがこれからの暮らしやすい街づくりには不可欠であろう。