


地域福祉活動推進研究会資料 2018年3月3日

まちの価値を高めるために

—誰もが住み続けたいまち・住みたくなるまちづくり—

新狭山ハイツにおける素敵に加齢するまちづくり



ハイツの木・花「ハナミズキ」

NPO法人グリーンオフィスさやま(愛称:NPOじおす)
代表理事兼事務局長 毛塚 宏

本日お話しすること

1. 新狭山ハイツにおける素敵に加齢するまちづくりはじめに—新狭山ハイツのプロフィール
 - (1) 新たな価値を育んだ時代(1975~2001年)
 - (2) これまで&これからのハイツ像を考える(1999年)
 - (3) 新たな担い手・団地発NPOの誕生(2003年)
 - (4) 少子高齢化の加速を見据えた模索(2010年)
 - (5) 団地再生に向けた新たな挑戦(2011~2017年)
 - (6) 建物の長寿命化へのシフト(2006~2016年)
2. まちの価値を高めるには

①緑の倍増事業

・1975年から緑化推進本部を立ち上げ、そのもとで住民総参加で「緑の倍増事業」に取組み、5年間で目標達成。

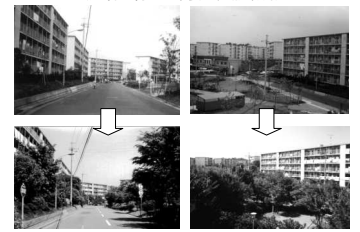


	高中木	苗木	低木	費用
入居当初	983株	—	2,310株	—
緑化事業(5カ年)	1,442株	320本	3,847株	707万円※
合計	2,305株	320本	5,957株	—
	(2.7倍)	—	(2.6倍)	—

※住民負担(全戸から緑化特別会を5年間徴収):210万円、植栽物の自主管理による経費節減で447万円捻出、その他寄付:50万円

<緑の倍増事業で大きく変わった団地の風景>


(入居当初と10年後の定点観測)



はじめに—新狭山ハイツのプロフィール

- ・所在地:埼玉県狭山市(最寄駅:西武新宿線狭山駅)
- ※駅からバスで10分、徒歩25分
- ・面積:5.6ha(共有地のみ)
- ・入居年:1973年~1974年(現在築45年目)
- ・戸数等:770戸、PC構造、中層5階建32棟

入居間もない頃、ある週刊誌のグラビアで「やまの彼方のなほ遠く—郊外マンション」と紹介されたことあり



(1)新しい価値を育んだ時代(1974~2001年)

<意外な2つのコトおこし>

1974年、発足間もない自治会から2つの提案あり

- ①緑の倍増(長期緑化5カ年事業)→環境価値の創出
1975年に事業着手、5年間で目標達成
- ②子供の文化的環境づくり—文化価値の創出
1976年に地域文庫「あおやぎ文庫」を開設

この2つの事業を軌道に乗せ得たことがその後のコミュニティづくりを進めていく上での自信、さらには加速するエンジンとなる

<緑化活動が対外的に注目される>

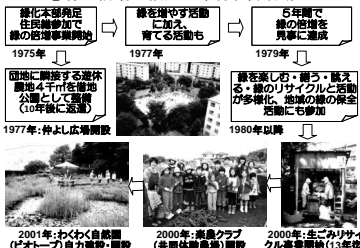
コミュニティづくりの三類型

- ①一つの目標の設定を契機とするタイプ(緑化活動を契機とした新狭山ハイツとして紹介)
- ②コミュニティ推進組織が地域活動の連携を図るタイプ
- ③コミュニティづくり計画からはじめるタイプ

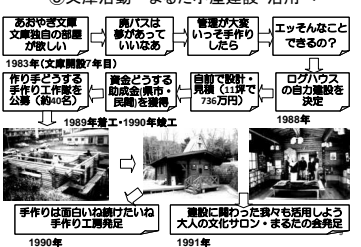
※1976年、自然環境保全功勞者として埼玉県知事及び狭山市長より表彰



②緑の倍増~幅広い環境改善活動へ



③文庫活動~まるた小屋建設・活用へ



(2)これまで&これからの四半世紀を考える(1999年)

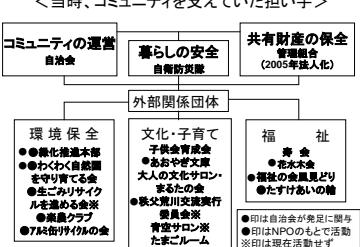
・1999年1月、自治会発足25周年・管理組合発足15周年記念のついでに下記をテーマに、「これまでの&これからの四半世紀を考えるワークショップ」を開催(主要団体の役員:35名が参加)。

- ①ハイツの四半世紀で記憶に残ること
- ②21世紀へ引き継ぎ、発展させたいこと
- ③これからの四半世紀のハイツ像
 - ・住み手の高齢化への対応(47件)
 - ・環境にやさしい街づくりと暮らし方(35件)
 - ・子供や若者の地域社会との関わり(34件)
 - ・集住の楽しさの創出や暮らしやすさの向上(26件)など

(3)新たな担い手・団地発NPOの誕生(2003年)

- ①発案:2001年、ハイツのコミュニティ活動の中核、主として環境保全に関わってきた担い手たちが相互に連携しあい、「素敵に加齢するまちづくりを、そして「生きがい雇用」の場の創出を」と、NPOの立ち上げを発案
- ②設立目的:狭山市及びその周辺地域を対象に、安心かつ楽しく住み続けられる街・コミュニティの実現をめざす
 - ①環境に配慮した環境保全型コミュニティづくり
 - ②生活者にやさしい福祉型コミュニティづくり
 - ③遊び心でふれあいを育む緑型コミュニティづくり
 - ④安心して住める定住型コミュニティづくり
- ③法人設立:2003年4月にNPO法人「グリーンオフィスさやま(愛称:NPOじおす)」を設立

<当時、コミュニティを支えていた担い手>



<集住の魅力とは、その魅力を高めるには?>


講演会「集まって住むことは楽しい—育みと輝いの住ましいコミュニティづくり」を開催

・開催:1999年1月

・講師:延藤安弘氏、千葉大学工学部教授

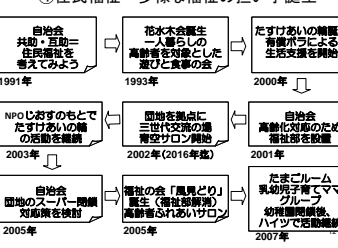
「コレクティブタウン」をめざせ

- ①ひとりとひとりの自由なつながりが響き合う関係をつくる
- ②「楽しさ」をむねとすること
- ③トラブルをエネルギーやエンジンにするしなやかさを




「スヌーピー」を介して灯燈で語る自称「まち育て」の語り部。現在、愛知産業大学大学院教授、NPO法人まちの緑創育くみ隊代表理事。

④住民福祉~多様な福祉の担い手誕生



<NPOじおすの事業概要>



※現在の会員数:正会員39名、賛助会員42名、法人会員4社

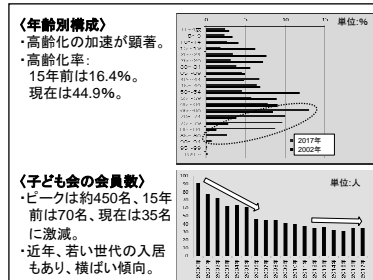
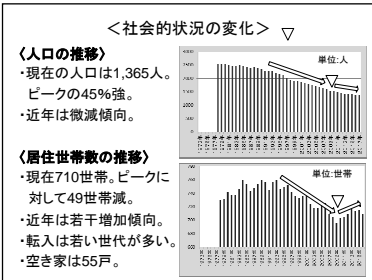
(4)少子高齢化の加速を見据えた模索(2010年)

- ①背景

・「建替えせずに築70年以上を住み続ける」とすれば、「建物の老い」に加えて「住み手の老い」への対応が大きな課題。築36年を経過した今、これからのハイツの姿を「新生ハイツ35年プラン」として描こう。
- ②対応

・2010年度、NPO主導(自治会・管理組合法人協賛)のもとで下記のことを考える「プラットフォーム」を提供。

地域が抱える悩ましい課題の確認
「新生ハイツ35年プラン」がめざす方向

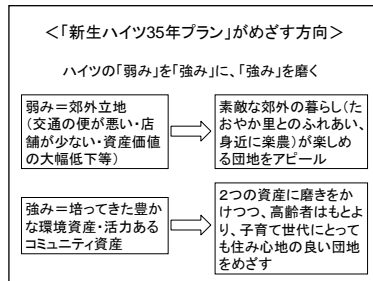
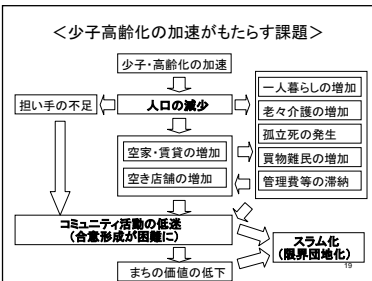


〈閉塞感が漂う地域にどう希望をつくるのか?〉

講演会「希望のつくり方」を開催

・開催: 2011年4月
 ・講師: 玄田有史(げんたゆうじ)氏
 東京大学社会科学研究所教授
 2010年『希望のつくり方』(岩波新書)を出版
 東北大震災復興構想会議 検討会メンバー

希望は与えられるものではなく、自分で(自分たちで)つくり出すもの



(5) 団地再生に向けた新たな挑戦(2011~2017年)

・NPO主導で団地再生に向けて3つのアクションを展開。新たなアクションも検討中。

①アクション1: 2011~2013年度(県の補助金活用)
 ・新生ハイツ35年プランの作成とその推進

②アクション2: 2015~2016年度(国交省の補助金活用)
 ・新狭山ハイツ・ブランディングプロジェクトの推進

③アクション3: 2017年度(民間の助成金活用)
 ・団地版空き部屋バンクと空き部屋モデルルームづくり

④アクション4: 2018年度(民間の助成金活用)?
 ・空き店舗の活用策

①アクション1: 2011~2013年度

・埼玉県の補助事業「地域課題解決型協働事業」(補助金:120万円)を活かして『新生ハイツ35年プランの作成とその推進』に取り組む。

〈主な取り組み成果〉

- ①たまり場機能の強化
 ・既存のたまり場+集会所を改修しコミカフェ・コベレーを開業
- ②住民福祉体制の拡充
 ・既存の生活支援+たすけあいの輪+買物支援サービスに着手
- ③環境の付加価値化
 ・既存の花壇(8か所)+里親制度による花壇(2か所)を増設
- ④文化的環境の向上
 ・既存の手作り作品展の拡充、ボックススタートに着手
- ⑤情報受信機能の強化
 ・蓄積情報のアーカイブ化、NPOのHPの拡充
- ⑥空き室流動化の促進
 ・ハイツの魅力を紹介するチラシ作成・配布



〈おまかせ主義的な風潮を打破するためには?〉

講演会「集合住宅における共同性とは」を開催

・開催: 2012年2月
 ・講師: 竹井隆人(たけいたかと)氏、政治学者、立命館大学講師、著書「集合住宅と日本人」等

集合住宅(マンション)は区分所有者の全員参加により民主的に管理運営するもの。お仲間主義に陥らず、住民の主体的な参加による熟議を重ねて合意形成を図る「私的政府」たれ

〈はいつ特命大使の公奔・任命〉

・はいつ特命大使を公募→3名を任命・シェアハウスに入居→その後交代はあるものの、現在女性3名入居。
 ・大使の役割はブログでハイツや狭山市の魅力を発信することが条件。こうした取り組みが注目され、毎日新聞・東京新聞・読売新聞に掲載。

シェアハウスのオーナーは「団地生活デザイン」の山本誠氏 ※入居者負担: 部屋代3万円+光熱水費7千円

〈ブランド「DIY」及び「里並み」の具現化〉

DIYの活動拠点として工房の改修・DIYのイベントの開催

旬菜をみんなで収穫・調理・食事を楽しむ「おたがいさま里食堂」開催
 →参加者はハイツ外の若い世代、ハイツのファンづくりに大いに貢献

〈地域との新たな連携の道を探る〉

講演会「新しい地域支え合いのカたち」を開催

開催: 2013年2月(NPO設立10周年)
 講師: 柴崎光生(しばさきみつお)氏、鶴ヶ島第二小学校区地域支え合い協議会会長、認定NPO法人ときわ山里文化研究所理事長

地域の防災拠点の運営を行政任せにせず地域主導で取り組んだことをきっかけに、地域の6団体も団体が連携し、「新しい地域支え合いのカたち」をつくった



③アクション3: 2017年度

・ハウジングアンドコミュニティ財団の「住まいとコミュニティづくり助成金」(110万円)を活かし『団地版空き部屋バンクと空き部屋モデルルームづくり』に取り組む。

モデルルームで内覧会と相談会を開催。内装ワークショップも開催。

持ち主から5年間サブリース(家賃: 15,000円)し、モデルルームとしてリノベーション。

〈空き部屋バンク・管理サービス開始(ハイツに住みたい人、空き部屋を活用したいオーナーが出現)〉

空き部屋管理サービス

空き部屋バンク

片側1フロアに2ユニット

サブリースにも対応

④アクション4:2018年度?

- ・背景:団地の商店街にあった肉屋さんが閉店。
- ・対応:SBPの新たなステップとして、ハウジングアンドコミュニティ財団の助成金(120万円)を活かし「空き店舗対策-シェアキッチンで団地の「居職住」の魅力向上」に取り組むことを検討中(助成申請済)。

1 既存シェアキッチンにリノベーション
団地内は商業空間を創出する

2 階で住人の新たな集客場づくり
たとえば、こんな集客場が出来ます。
・おしゃべり、お茶会、おしゃべりスペース
・グループ、大人数

3

(6)建物の長寿命化へのシフト(2006~2016年)

- ・背景:建替えせずに長く住み続けたい(物語を紡ぐ)
- ・契機:第2回大規模修繕工事後の専有部給水管更新工事(2006年)を契機に建物の長寿命化にシフト
- ・対応:長寿命化を前提に長期修繕計画の抜本的見直しと計画管理の徹底
- ・アクション:第3回大規模修繕工事(2009~2011年)において施工品質へのこだわりを鮮明化
- ・そして今:2016年の管理組合の総会で現在の修繕積立金のままで、築80年を住み続けるとともに、大規模修繕工事周期を18年とする「長期修繕計画」を承認

34

番組に取り上げられたきっかけ

- ・2006年、ノンフィクション作家山岡淳一郎著「マンションが废墟になる日」(日経BP社発行)で「住民自身が工夫してコミュニティ価値を築いてきた優等生」としてハイズを紹介
- ・2009年、ハイズにお招きして「建物と住み手の老いへの対応」と題して講演会を開催

35

NHK「クローズアップ現代+」でどうするマンショントラブル?」で紹介

- ・番組(2016年8月31日)の主旨は、団地の老朽化が進み、住民は建替えか修繕かの選択を迫られているだけでなく、ベットや駐車場、管理費等、悩みはつきない。住まいの未来をどう決めていけばいいのかわかる。納得できる合意づくりのヒントを探る。

ハイズでは建替えか修繕かでもめたことがないこと、多様な暮らし場(話し合いの場、ヒトのつながりを生む場)が円滑な合意形成を促す素地を作ってきたことが紹介される。

36

<長寿命化に配慮した工事の基本的な考え方>

- ・施工品質にこだわり主要工事の保証期間を大幅に延長
- ・シーリング等の防水工事:5年を15年
- ・躯体補修:5~10年を15年
- ・内外壁塗装:5年を15年
- ・ゆったりとした工期を確保し、熟練の職人集団を移動
- ・1年でも済む工事を小グループにより3年をかける

長寿命化にシフトすることでライフサイクルコストを軽減

第1回	第2回	第3回	第4回	第5回	仮のゴール
築13年	築25年	築38年	築55年	築73年	築80年
1.3億円	3.2億円	8.7億円	5.0億円	4.3億円	残金※
					(戸当たり113万円)
					13.5億円

37

NHK「ご近所の底カーマンションの老朽化」で紹介

- ・番組(2008年11月14日)では、建替えに成功した大阪府豊中市のマンションが、建替えせずに修繕で頑張るマンションとして新築ハイズが取り上げられる

収録後の結果、「修繕派」が「建替え派」を上回る

38

おわりに一取組みを通じてこだわってきたこと

- ・セルフエイド:自分たちでできることは自分たちの知恵と努力とお金で
- ・面白がりや精神:遊びで自分と地域を磨く
- ・継続は力なり:ひとつの達成感から新たな夢を紡ぐ
- ・地域はメダカの学校:地域には知恵や技をもった人材あり、その活用こそが大事
- ・ゆるやかな繋がり:多様な担い手が知恵を出し合い、支えあって、牽引力を強化
- ・活動の相対化:外部との交流を通じて他者に学びつつ、自分たちの活動を再評価

39

2. まちの価値を高めるには

(1)まちの価値とは

40

(2)まちの価値を高めるには

その1:まちの価値について考える検討の場「ブラットフォーム」を用意(学習・対話→意識の共有→推進の原動力)

その2:地域資源(ヒト・モノ・コト・カネ)の実態を分析し、「まちの強み・弱みを確認・評価」

「地域の強み」を磨く・強調する

「地域の弱み」を克服、強みに変える工夫を

<SWOT分析(※)によるまちの価値の相対的位置づけ>

内 容	地域の強み	地域の弱み
資源:ヒト、モノ、コト、カネ コミュニティの社会的状況	資源:ヒト、モノ、コト、カネ コミュニティの社会的状況	資源:ヒト、モノ、コト、カネ コミュニティの社会的状況
交通アクセス、周辺施設や開発の動向、世帯の構成	交通アクセス、周辺施設や開発の動向、世帯の構成	交通アクセス、周辺施設や開発の動向、世帯の構成
機会の機会につながるプラス要因 ※強み(Strengths)、弱み(Weaknesses)、機会(Opportunities)、脅威(Threats)	機会の機会につながるプラス要因 ※強み(Strengths)、弱み(Weaknesses)、機会(Opportunities)、脅威(Threats)	機会の機会につながるプラス要因 ※強み(Strengths)、弱み(Weaknesses)、機会(Opportunities)、脅威(Threats)

41

<地域資源の多角的活用>

ヒト資源	内部人材・組織の活用 外部人材・組織の活用、連携、交流 ※必要に応じて公募(この指とまれ方式)
モノ資源	土地(共有地、公有地、民有地) 建物(住宅、共用施設、公共施設) 環境(緑地環境) ※負の資源(空き室、遊休施設・土地)も有効活用 ※必要に応じて、周辺地域の地域資源も有効活用
コト資源	記録の保存・活用(アーカイブス) ※必要に応じて、事始め(動機づけ)、アニバーサル(創立〇〇年などの節目)の利用
カネ資源	自己資金(会費、事業収入)、寄付 公的資金(整備費、補助金、委託金) 民間資金の活用(助成金、融資) ※お金の域内循環に配慮

42

②モノ資源:限られたモノ資源を有効に活用

<土地>

- ・共有地→緑化事業(環境整備、環境改善)、またた小屋の整備(地域文庫兼ミニ集会所)
- ・市有地→わくわく自然園の整備(調整池)、またた広場の整備(防火水槽上部)
- ・民有地→仲よし広場(借地公園)の整備、楽農クラブの開設(遊休農地)、ふれあいの森の整備(遊休林地)

<建物>

- ・共用施設→管理室の集会所への改修(コミカフェ)、倉庫の改修(DIYの活動拠点)
- ・空き室→シェアハウス、住宅リノベーションのモデルハウス、リノベーション物件の流通促進

43

③コト資源:記録の保存・活用

- ・入居以来、自治会機関紙「いつニュース」を毎月発行
- ・家族の思い出や地域の歴史を綴る貴重な情報源として大きな役割→コトのつながりが地域の「物語」を紡ぐ
- ・近年、主な記録を電子データ化(アーカイブス化)

10周年記念誌 20周年記念誌 素顔に加齢するまち 25周年記念誌

44

①ヒト資源:内部+外部人材・組織も活用

<内部人材の活用>

- ・緑化事業、地域文庫開設、またた小屋建設、わくわく自然園建設などは、担い手を公募(この指とまれ)で確保→事業の推進がヒトを育てる

<外部人材・組織の活用>

- ・アクション①では、埼玉大学社会調査研究所(社会状況の把握)、NPOまちづくり助っ隊(空き室対策)と協働
- ・アクション②では、団地再生事業協同組合(インスペクション、空き室対策)、団地生活デザイン(情報発信、リノベーション)と協働
- ・アクション③では、団地生活デザイン(情報発信、リノベーション)と協働
- やる気がヒトをひきつける、ヒトのつながりを育む

45

<ハイズの主な団体の担い手数>

担い手	会員数	担い手数	備 考
自治会	800世帯	25名	交通安全、防災委員会
管理組合	770世帯	17名	
寿会	76名	18名	
子供会育成会	35名	5名	
あおやぎ文庫	—	8名	
またたの会	90名	19名	
花水木会	—	12名	
NPOおす	85名	8名	
NPOおす	85名	119名	1区・5組のわらじを置(ヒト)
事務局	12名	理事(事務局長、会計兼務)、監事	
環境美化事業	61名	緑化33名、わくわく20名、アル28名	
地域活性化事業	31名	集会所、手作り7名、おはな2名、こまどり11名、88P1名	
情報化事業	11名	団地・新町会、情報2名、映像1名	
福祉活動事業	3名	生活支援1名、支助2名	
住宅管理事業	1名		
合 計		222名	

46

<対外的な評価(表彰)も活動のエンジンに>

緑化推進本部:緑の都市賞(建設大臣賞)、緑化活動推進功労者内閣総理大臣表彰、埼玉県シラコバ賞、埼玉県緑化功労者表彰、埼玉県・狭山市自然環境保全功労者表彰、狭山市文化功労者表彰、狭山市花いっぱいコンクール最優秀賞

またた小屋建設実行委員会:埼玉県ふるさとづくり賞

わくわく自然園を守り育てる会:さいたま環境賞、狭山市茶の木賞

狭小荒川交流実行委員会:埼玉県シラコバ賞

生ごみリサイクルを進める会:埼玉県シラコバ賞

NPOグリーンオフィスさま:あしたの日本を創る協会あしたのまちくらしくり活動賞(振興奨励賞)

その他団体:花水木会、あおやぎ文庫、リサイクルの会、寿会、大人の文化サロンまたたの会:狭山市茶の木賞

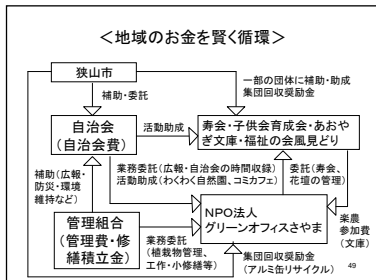
47

④カネ資源:外部資金を賢く活用

・主要なプロジェクトを実施するにあたっては、賢く公的資金や民間資金を活用。→試される企画力・実践力

事業	事業費	外部資金
緑の増進事業	707万円	寄付金(50万円)
仲よし広場(借地公園)整備	800万円	市整備費(800万円)
またた小屋(地域文庫兼ミニ集会所)整備	736万円	市・県補助金(160万円) 民間助成金(160万円)
わくわく自然園整備	234万円	民間助成金(164万円)
生ごみリサイクル拠点整備	760万円	市補助金(760万円)
アクション①:地域課題解決	120万円	県補助金(120万円)
アクション②:ブランディング	337万円	国補助金(337万円)
アクション③:空き室対策	110万円	民間助成金(110万円)
合 計	3,804万円	2,661万円(約70%)

48



＜NPOじおすの運営(13の事業の連結決算)＞

2016年度・収入の部(単位:千円)		2016年度・支出の部(単位:千円)	
項目	決算	項目	決算
1 金銭収入	122	1 事業費	13,512
2 事業収入	10,763	(1)運営費金事業	7,682
(1)運営費金事業	7,900	(2)地域活性化事業※1	4,396
(2)地域活性化事業※1	1,307	(3)情報化事業	1,230
(3)情報化事業	1,345	(4)福祉推進事業	204
(4)福祉推進事業	212	(5)住宅管理事業	0
(5)住宅管理事業	0	2 管理費(会費+各事業)	1,297
3 寄付金等収入※2	3,530	からの運営協力金※3	
経常収益計(A)	14,415	経常費用計(B)	14,809
①前期経常増減額(A-B)		※中古の機材購入のため赤字	-394
②前期繰越正味財産			1,005
決算繰越正味財産(①+②)			611

※1 SBP(新狭山ハイツ・ブランディングプロジェクト)の収入・支出を含む
 ※2 主として賛助者の補助金収入
 ※3 運営協力金(各事業の収益の3~10%を事務局に上納)

その3: 事業を推進するために、多様な主体による「協働の仕組み」を整える
 →自治会に過度に依存しない(地縁型)。地域の多様な主体がゆるやかにつながることに対応(テーマ型)。
 →必要に応じて新たな担手を育む。

その4: 事業を「コミュニティマネジメントの発想」で継続的かつ計画的に推進
 →コミュニティづくりもマネジメントの発想(内発的発想、地域資源の多角的活用によるコミュニティの活性化、持続的発展)。
 →コトのつながりを活かす。コトのつながりを信じる。
 →トライアンドエラーをいとわず、しつこく対応。
 →楽しく、息長く取り組む。

ご清聴ありがとうございました

ハイツの花「ハナミズキ」

ご関心のある方は下記へアクセス下さい
 <NPOグリーンオフィスさやまのことなら>
 HP: <http://www.go-sayama.net>
 Email: momo.kezuka@nifty.com
 <新狭山ハイツ・ブランディングプロジェクトのことなら>
 HP: <http://www.diy-danchi-sayama.com>
 FB: <https://www.facebook.com/shisayama.heights>