

とよなか



まちづくり手帖

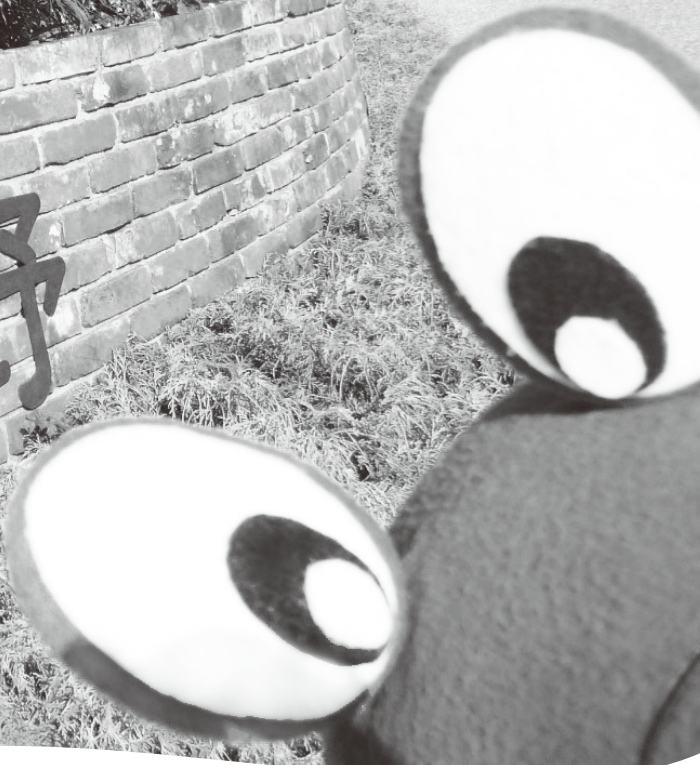
平成30年(2018年)

6月発行

第4号

住環境マネジメントで
価値の高いまちづくり♪

ブルームガーデン
のぞみ野



INDEX

- それゆけ!まちづくり探検隊!! _____ 1・2P
～兵庫県姫路市・リビオ姫路大津ブルームガーデンのぞみ野～
- まちづくりの取組みが広がっています _____ 3・4P
- まちづくり人リレー _____ 5P
- リレーエッセイ まなざし～まちづくりの現場から～ _____ 6P
- 第25回まちづくりセミナー _____ 7P
～不動産学のオーソリティから学ぶ!価値を高める住環境マネジメント～
- 都市計画に関する基本的な方針を見直しました _____ 7P
～第2次豊中市都市計画マスタープランの策定～

(回覧)



それゆけ!

まちづくり探検隊!!

このコーナーでは、マチカネくんが豊中市を飛び出してまちづくり活動をしているさまざまなまちを探検するよ!

兵庫県姫路市・リビオ姫路大津ブルームガーデンのぞみ野

さあ!!
今回もぼくと一緒に
大冒険の
はじまりワニー!!



こんにちはワニー。今回探検するまちは…
豊中から電車ではりま勝原駅まで約1時間30分。
「兵庫県姫路市・リビオ姫路大津ブルームガーデン
「のぞみ野」(以下、のぞみ野)に到着! 駅に近く、周辺
には、大型ショッピングモールや銀行、スポーツクラブも
あるワニ。ここは、住民が自らマネジメントする仕組み
を備えた住宅地として、注目されているんだって。



それでは、探検スタート!!今回、まちを案内してくださるのは…のぞみ野の事業主である新日鉄興和不動産株式会社・不動産開発企画部の出田 昭仁さん。よろしくお願ひします! まずは、住民が自らマネジメントする仕組みを備えた住宅地をつくったきっかけから教えてほしいワニー。

新日鉄興和不動産株式会社
不動産開発企画部 姫路事業所
いずた あきひと
部長代理 出田 昭仁さん

こんにちは。マチカネくん、のぞみ野へようこそ。
ここ、のぞみ野がある姫路市大津地区は、姫路市南西部に位置し、もともとは大規模工場もある中で住宅・農地等が混在する住宅地域でした。このエリア一体にはもともと社宅がありましたが、平成6年(1994年)頃から開発が始まり、大型商業施設や保育園、老人福祉施設、宅地へと生まれ変わりました。のぞみ野の開発をするにあたり、“新しい取組みを”“次世代に受け継がれるもの”という会社の考えのもと、開発段階からまちの維持管理を考えるとともに、販売完了後も住民主体で美しいまちなみを守り成長するまちになってほしいという思いのもとにまちづくりを進めました。

へ〜♪具体的にはどんな工夫があるワニ?



こちらのぞみ野の全体図です。開発面積約 8ha、総区画数 293 区画、平均区画面積約 175 平米(約 53 坪)となっています。工夫したポイントは数々ありますが、まずは、まちの骨格となる道路の配置です。外部からの車の通過を減らすため、あえて周囲の主要道路との接続を避け、形態をカーブ状にするなどの工夫をしています。また、中心にある道路を「コミュニティ道路」と名づけ、一部空地をつくったことで、子どもたちの遊び場や井戸端会議をするスペースとして住民のみなさんに活用されています。

道路の端から見渡すと目線の先にちょうど緑があって、車が通り抜けできるのがあってわかりづらくしてんだって。



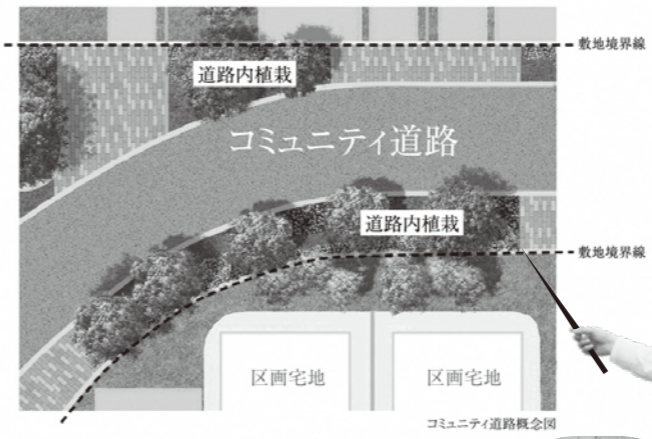
どの道も少しカーブになっているワニ!



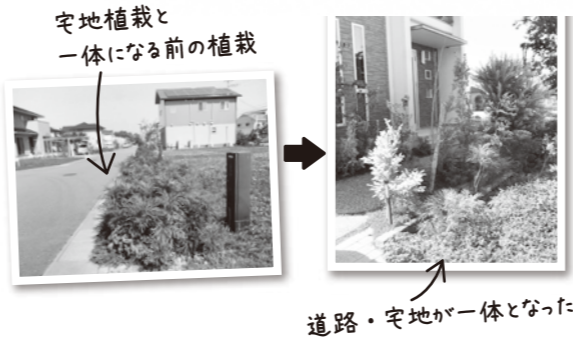
曲がり角には少し空地があって、子どもたちの遊び場にもなっているよ。



後ろの壁はゴミ置き場ワニ。前には季節の木も植えられていて、ゴミ置き場に目線がいきにくい工夫も!



植栽の配置にも工夫があります。植栽はまちの景観に大きな影響があります。のぞみ野では、左図のように道路や公園等の公共空間の植栽と個人宅地内の植栽に統一感をもたせることで、より美しいまちなみになっています。また、道路と宅地のタイルを統一したり、塀を少なくしたりすることで、まち全体がより広々と感じられる空間になっています。
そして、そんなまちを将来にわたり維持していくため、「地区計画」「景観協定」「景観形成指針」の3つのルールを姫路市とともに定めています。



宅地植栽と一体になる前の植栽
道路・宅地が一体となった植栽

デザインの統一で一体感が生まれているワニー。

住民のみなさんは具体的にどんな取組みをされているワニ?

住民のみなさんが主体的な活動に取り組まれる上で、住民全員参加の管理組合が設けられています。これは戸建て住宅地では珍しい取組みですが、マンションの管理組合と同じように区分所有法に基づき設置され、月 4,000 円の管理組合費により運営されています。この管理組合を中心に、住民のみなさんのさまざまな取組みがあります。



それぞれの立場で感じ方は変わりますが、事業主としての立場でお話すると、まちの価値を高めることで、土地価格の維持や販売の促進効果、収益の確保につながるとともに、会社として対外的な信用力の向上にもなっていると思います。また、住民主体で公共部分の道路植栽の管理を行っていることから、行政の管理費用等の削減にもなるといいますし、住民のみなさんからの視点では、自分たちの手で自分たちのまちをマネジメントすることで、より一層まちに愛着が持てると思います。住民がマネジメントする住宅地として、現在、事業主から住民のみなさんへのバトンタッチを行っているところですが、バトンが住民のみなさんへつながら、時間経過とともに今後成熟したまちになっていくことを願っています。

まず管理組合の持ち物として、住民の共有財産となる「コミュニティハウス」があります。通常、住民が共通して使用するこのような建物はまちの中心に配置することが多いのですが、将来的には1階を店舗としても活用出来るよう、あえて人通りの多い道路に近い位置に配置しました。コミュニティハウス内には管理員がおり、植栽の管理などまちの維持管理等も行われています。

また、本来道路部分は行政で行うことが多い植栽の管理も、のぞみ野では住民のみなさんで行われています。また、コミュニティ形成のために、夏祭りやバーベキュー大会、花植えなどのイベントも行われており、住民間の交流の場としても活用されています。そして、「景観協定」や「景観形成指針」のまちのルールについても、住民のみなさんで運営されています。

将来的には、まちの中にある外部施設の賃貸借料や、コミュニティハウス内の店舗の家賃収入などを管理組合費に充て、自立したまちの運営ができるように取組みを進められています。

最後に!さまざまな工夫をされた結果、どのような効果があったのか教えてください。

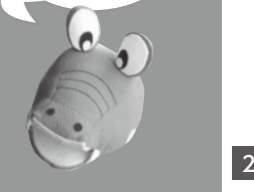
出田さん、ありがとうございました。
今回探検したのぞみ野のまちづくりの詳細も含めて、不動産学に精通され、のぞみ野のマネジメントプロデューサーでもある、横浜市立大学 国際総合科学部 教授 齊藤 広子さんを講師にお招きし、まちづくりセミナー(P7参照)を開催するワニ! 齊藤先生、セミナーに向けて一言お願いしますワニ!



さいとう ひろこ
横浜市立大学 国際総合科学部 教授 齊藤 広子さん

個々の財産だけでなく、住むまち全体を自分たちの手で良くしていこうと思うことが、まちの価値を上げる重要なポイントです。のぞみ野では住環境マネジメントシステムを導入し、住民のみなさんとともにまちづくりに取り組んできました。今回のセミナーでは「住環境マネジメント」とは?という入口のお話から、実際の取組みや効果についてお話しします。

ぜひ参加してほしいワニー!



まちづくりの取組みが広がっています

永楽荘2丁目地区地区計画①を決定しました

永楽荘2丁目地区地区計画を平成30年(2018年)5月9日に決定しました。

永楽荘2丁目地区では、ゆとりある宅地の細分化によるまちなみの変化を目的とし、これ以上の細分化によるまちなみの変化を食い止めたいと思った住民有志のみなさんと検討会を立ち上げ、これからも良好な住環境を維持することをめざし、土地利用のルールについて検討されました。その後、権利者の合意形成を行い、平成30年1月21日に豊中市に地区計画素案を申し出されました。豊中市ではその申し出を受けて、手続きを行い、地区計画を決定しました。

地区計画で最低敷地面積や建物用途・建物高さなどの制限を行うことで、今の良好な住環境を継承することができるようになりました。

区域図



永楽荘2丁目地区計画検討会
橋野会長

地区計画が決定されて、まだあまり時間は経っていないので特に大きな変化はありませんが、最近更地になった土地があり、仮に今後分割されるとなった場合も、これまでなら3分割されていたところ、地区計画の制限により2分割となることに安心しています。ゆとりある住環境が一定保たれることに対し、地区計画の効果を感じています。

地区計画とは？

建物用途や敷地面積などの土地利用のルールについて、住民発意で定める都市計画法に基づく制度。地区の特性に合った細かなルールにより、住環境を維持・継承していくことが期待できる。

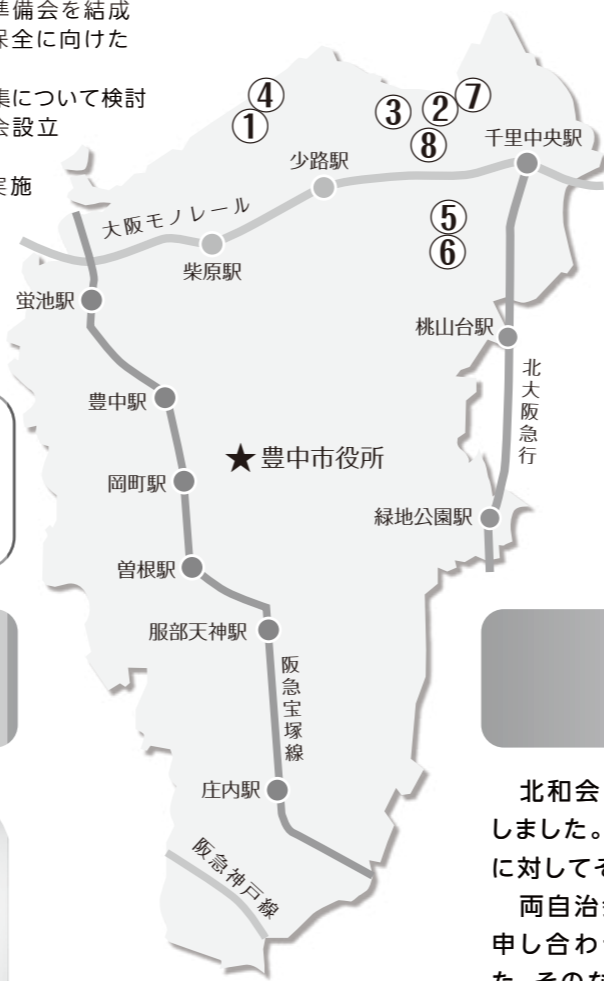
地区計画決定までの検討会の動き

平成29年(2017年)

- 2月 まちづくりについて市役所へ相談
- 4月～ 検討主体やアンケートについて打合せ
- 5月 永楽荘2丁目地区計画検討準備会を結成
永楽荘2丁目地区の住環境保全に向けたアンケート調査を実施
- 6月～ アンケート結果や検討会員募集について検討
- 8月 永楽荘2丁目地区計画検討会設立
- 9月～ ルール案の検討
- 11月 ルール案に対する意向確認実施

平成30年(2018年)

- 1月 豊中市に申し出
- 5月 地区計画決定



6地区の地区計画を変更し、民泊を制限しました

平成30年6月15日より住宅宿泊事業法の施行に伴い、全国どこの住宅でも民泊ができるようになりました。これに先立ち、既に地区計画が決定されている6地区において、民泊が今後できないようにするために地区計画の変更を行いました。

平成30年5月9日に地区計画変更

緑丘地区③・永楽荘地区④

民泊立地規制と併せて、現在は地区計画の制限により立地できなくなっている、グループホームについても立地可能となるように地区計画の変更を行っています。

※グループホーム立地可能については、8月に予定している地区計画条例改正後に、条例と同時に適用するものとしています。

平成30年5月14日に地区計画変更

新千里南町1丁目地区⑤

新千里南町2丁目地区⑥

新千里北町1丁目地区⑦

新千里西町2丁目地区⑧

民泊とは？

住宅の全部や一部またはマンションの一室等を活用して、旅行者に有料で宿泊サービスを提供するもの。

住宅宿泊事業法とは？

外国人旅行者の増加などに伴い、宿泊施設の確保を背景に民泊の健全な普及を目的とし定められた新たな法律。この法律により、本市においても住宅であればどこでも民泊ができるようになります。

新千里西町3丁目地区②から地区計画の申し出がありました

新千里西町3丁目自治会では、これまで継承してきた地区の良好な住環境の維持を目的として、平成29年度より自治会エリアを区域とした地区計画の検討・合意形成を進めてこられ、平成30年4月1日に地区計画素案を豊中市に申し出されました。市では地区計画による制限が必要であると判断し、申出書をもとに原案を作成し、手続きを進めています。

区域図



新千里西町3丁目自治会
武田会長 奥村委員長

北和会・新千里西町2丁目自治会の2団体が大阪府まちづくり功労者賞を受賞

北和会(新千里北町1丁目自治会)・新千里西町2丁目自治会の2団体が大阪府まちづくり功労者賞を受賞しました。まちづくり功労者賞とは、大阪府が魅力あるまちづくりの推進に顕著な功績のあった個人又は団体に対してその取組みを表彰するものです。

両自治会の地区は、昭和40年代前半に開発された低層戸建て住宅が建ち並ぶ区域で、これまで自治会の申し合わせにより、ゆとりある良好な住環境を守ってこられました。そのなかで、法的効力のある地区計画にルールを移行することで、今後も住環境を守り育てていくことを目的とし、自治会を主体として検討を進められました。その後、権利者の合意形成を経て、両自治会はそれぞれ地区計画素案を市に申し出。その結果として、平成29年8月18日に「新千里北町1丁目地区地区計画⑦」「新千里西町2丁目地区地区計画⑧」が決定しました。

このような地区の住環境の保全・継承に貢献した功績が大阪府に認められ、平成30年1月29日に「第34回大阪府まちづくり功労者賞」を受賞しました。

第34回大阪府まちづくり功労者感謝状贈呈式



北和会 中笠前会長 安達委員長
新千里西町2丁目自治会 塩田会長

※役職等は当時のものです。

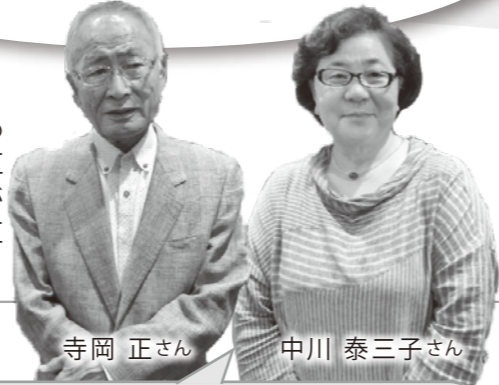
まちづくり人リレー



このコーナーは、自身の暮らすまちをより良くしたいと奮闘されている豊中のまちづくり人を紹介する連載です。

寺岡 正さん 中川 泰三子さん (緑丘まちづくり協議会)

寺岡さん、中川さんは、緑丘の戸建住宅地区において、地区の住環境を守るための活動を進めている緑丘まちづくり協議会の役員です。平成16年(2004年)から地区計画の策定に向けた取組みを始められ、平成19年(2007年)に市内初の地区計画が決定されました。その後も地区計画の区域拡大に尽力されており、計6回にわたる区域拡大が行われ、約54.9ヘクタールに及ぶ住宅地の住環境が守られています。



寺岡 正さん 中川 泰三子さん

Q まちづくり活動を始められたきっかけを教えてください。

A 活動を始めた当時は、緑丘地区に大規模なマンションが建築されはじめた時期であり、地区の周辺には大規模な開発を行う土地がまだいくつかありました。そのような大規模開発に伴い、住環境が変わってしまう可能性があったため、何か手を打たなければいけないと感じ始め、どのような手法があるかを調べた結果、地区計画などの土地利用のルールを住民が申し出できることを知り、自治会役員を中心に有志が集まり、「まちづくり研究会(後に協議会)」を結成し、地区計画の検討を始めました。

Q まちづくり活動の成果や効果について教えてください。

A 緑丘地区は、土地が売りに出たらすぐ買い手が見つかるという話をよく聞くので、地区計画によって土地に付加価値がついていると個人的には感じています。
地区計画ができたときのうれしさは大きなものがあります。活動が進むにつれ、アンケートをしていても回収を協力してくれる人がでてくるなど、地域のみなさんの地区計画に対する理解が広まってきていると感じています。

Q まちづくり活動の中で難しいと感じたことや、苦労した点を教えてください。

A 地区計画の区域拡大について途切れることなく、自治会との連携のもと、粘り強く検討を継続したことです。その甲斐もあり、これまでの計6回にわたる区域拡大を実現することができました。
地区計画の合意形成は反対される方もおられ、大変でした。しかし、そのような時こそ、反対する方に丁寧に説明をすることを心がけてきました。

Q 今後活動しようとしていることや、今後の目標について教えてください。

A 地区計画の区域拡大を検討しているエリアがあるので、それを実現することを目標にまちづくり活動を継続していきます。また、緑丘の空き家の状況を調査し、活用を検討する活動を進めたいと思っています。
まちづくり協議会での活動とともに、近隣の仲間と一緒に「島熊山緑地協議会」を立ち上げ、長年地域の貴重な自然を守る活動を行っています。「まちづくり」「緑地保全」の両協議会での活動を通じ、地域の自然保全のための活動に貢献していきたいと考えています。島熊山付近を歩くと風の違いを感じ、自然と共にある環境の大切さを感じます。島熊山が自然のままに保全されることを願い、竹林の間伐や外来植物を取り除くことで在来植物を守ることなどの活動を継続していきたいです。

Q これからまちづくりに取り組まれる方へのアドバイスを一言お願いします。

A 私たちの経験からお話しすると、協議会会長などのリーダーが強いリーダーシップを取り活動を進めることと、全メンバーが誠意を持って人とのつながりを大切に活動を進めていくことが重要だと思います。
これまでとは違うことをするにはエネルギーがいります。そのような中でも、まちに対する良い効果を信じ、自信と信念を持ってまちづくり活動に取り組むことが大切だと考えています。

新コーナーはじまります!

まなざし

～まちづくりの現場から～

このコーナーでは、日々まちを見つめ、地域のみなさんと一緒に奮闘しているまちづくりアドバイザーに、現場での出来事や思いをエッセイにつづっていただきます。



水嶋 晶子

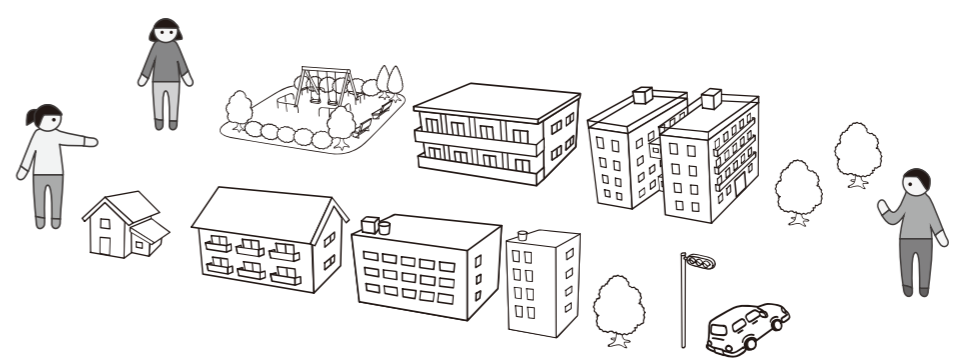
株式会社都市空間研究所

まちづくりコンサルタントとして、地域活動やコミュニティづくり、まちなみや景観のルールづくり、防災に関わる取組みの支援、都市の総合的な計画づくりなど、さまざまなまちづくり支援に取り組む。縁あって携わった地域・プロジェクトはのべ150あまり。豊中市まちづくり委員会委員。

ひと声から「思い」はつながる

水嶋 晶子

ある時、お電話があり、「高齢になると不安。自分のマンションで災害時のことを考えておきたい。」との相談をマンションにお住まいの方からいただきました。そのお電話がきっかけとなり、管理組合の活動などに関わらせていただいたときのお話です。「居住者間で顔もわからない状況でも、日ごろの暮らしにおいては困ることもありません。しかし、もし災害が起こったら、建物の安全性は一定確保されているとしても、住戸内だけが安全な方がおられる場合やライフラインが止まった場合には助け合いが必要になる。」との発言者の思いは、共感され理解を得られるまでに少し時間を要しました。



登録意向を全戸にお聞きしたところ、心配に反して、多くの方が「協力者」として名乗りをあげられたのです。
また、あわせて意向を確認した「声かけ希望者」に登録された方から、「高齢で一人住まいのため、とても不安だったので、今回の取組みに感謝している。」とのお声がありました。ひとりの居住者の方の思いが寄せられ動き出されたことで、居住者の方々の思いが見え、つながり、顔の見える安心できる環境づくりがカタチになろうとしています。
お住まいの方々、行政の方々など、まちに関わる方の「思い」をカタチにしていくなかで、まな取組みに関わらせていただく中で、まちづくりはうまくいかないこともあります。自分の身近なことからふと感じた思い・思いつきを誰かに話す・相談すること、思いこみであきらめないで周囲の力を借りながら行動してみることで、意外と、共感してくれる人が応援してくれる人につながり、仲間の輪が広がって進められていくものだと、いつも元気をもらっています。

不動産学のオーソリティから学ぶ!

価値を高める住環境マネジメント

(※P1.2 に関連記事掲載)

開催日 平成30年(2018年)8月6日(月)

時間 午後2時~4時(開場 午後1時45分)

場所 豊中商工会議所 4階大会議室
豊中市岡町北1-1-2 ※阪急宝塚線「岡町駅(西口)」下車すぐ

入場無料

手話通訳あり

保育あり(有料,要事前申込み)



講師 横浜市立大学 国際総合科学部 教授 さいとう ひろこ 齊藤 広子さん

プロフィール

分譲マンション供給の不動産会社勤務を経て、大阪市立大学大学院生活科学研究科後期博士課程修了。ケンブリッジ大学土地経済学部客員研究員、明海大学不動産学部教授などの経歴を持つ。「初めて学ぶ 不動産学」など、多数の著書があり、日本建築学会賞・不動産協会優秀著作奨励賞・都市住宅学会著作賞など多数の賞を受賞。

主催・申込み・問合せ

豊中市役所 都市計画課 地区まちづくり係
TEL:06-6858-2197 FAX:06-6854-9534
メール:machi@city.toyonaka.osaka.jp



▲ホームページは
こちら

市ホームページ「まちづくり支援」→「まちづくり講座・セミナー」→「まちづくりセミナー」をクリック
<http://www.city.toyonaka.osaka.jp/machi/index.html>

座席数に限りがございますので、できる限り事前に電話・ファックス・メールまたは市ホームページで、名前・電話番号・所属団体・保育の希望をご記入し、お申し込みください。

都市計画に関する基本的な方針を見直しました

～第2次豊中市都市計画マスタープランの策定～

みなさんは都市計画がどんな役割を果たしているか知っていますか?都市計画は難しいと思われがちですが、実はみなさんが身近に生活しているまちのさまざまなところで都市計画が関わっています。普段なにげなく眺めている豊中のまちなみは、自然にできたのではなく、実は都市計画によって形づくられたものなのです。まちのこれからを長い目で見通し、計画的にまちづくりを進めるために、都市計画に関する基本的な方針を示したものが都市計画マスタープランになります。

都市計画によるまちづくりが進んだ豊中(イメージ)



○策定の背景

平成12年(2000年)の都市計画マスタープランの策定以後の少子高齢化などの社会環境の変化や、多様化する行政課題に対応するために、市の最上位計画である「第4次総合計画」の策定と連携して見直しを行い、「第2次豊中市都市計画マスタープラン」を策定しました。計画期間は平成30年度(2018年度)から平成39年度(2027年度)までの10年間となりますが、さらに長期の平成52年(2040年)の人口減少期を見据えたまちづくりの考え方を示しています。

○都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランは、まちの将来像、土地利用、道路・公園などの都市施設、防災や景観面などの方針をわかりやすく示すことで、市民や事業者のみなさんとともに、その実現に向けて一緒に取り組んでいくための“道しるべ”となるものです。

都市計画マスタープランはホームページでご覧いただけます。
また、市役所第2庁舎市政情報コーナー、都市計画課窓口で販売(1冊1,000円)しています。

【お問合せ】都市計画課都市計画係 TEL:06-6858-2089

ホームページはこちら▶

