

NPOフュージョン、 フュージョン長池の まちづくりの取り組みと 分譲型コーポラティブ住宅 「ヴィレッジ浄瑠璃14」 等の見学

1966年から現在も開発が継続している多摩ニュータウン（東京都）で、特定非営利活動法人「NPO・FUSION」（フュージョン）や「NPO・フュージョン長池」が、どのような地域コーディネートをしているのか、また分譲型コーポラティブ住宅「ヴィレッジ浄瑠璃14」等の取り組みを学ぶため、2007年3月1日～2日にかけて大阪府や各地域のまちづくり活動関係者など22人が参加し、「まちづくり支援会議」主催による（住民参加型まちづくり促進事業の一環として）「2006年度まちづくり見学会」を開催しました。

今回の見学で学習した内容を、助言者として同行していただいた寺川政司さん（住民参加型まちづくり促進事業企画委員長、CASEまちづくり研究所代表）にポイントをまとめていただきましたので、各地域のまちづくり活動や多様な住宅供給の参考にさせていただきたいと思えます。

地域マネジメント型まちづくりの先進地

多摩市「NPOフュージョン長池」
視察記CASEまちづくり研究所 寺川政司

1.はじめに

目的地は、都心から約30キロ西に位置する多摩ニュータウン（以下、多摩NT）にある。ニュータウン開発の転換期にあつて、地域住民が中心となって住宅管理のマネジメントから市の委託を受けながら持続可能な活動へと広がりを見せている。今回の視察の主旨は、各地区で展開されつつある自立・持続するコミュニティマネジメントをめざす、まちづくり運動の可能性を感じ取るというのが視察の主旨であったように思う。

実は、以前より興味を持っていた活動の一つで、府人権協会の企画で一度報告されている。その際に、やはり現場を見てみたいという個人的な思いも高まっていたこともあり、このような機会は願ってもないことであった。

それから4年が経過し、現地では予想以上の広がりをもった活動へと展開していた。

2.多摩ニュータウン開発の特徴

まず、視察エリアの概況を簡単に説明しておきたい。多摩NT開発事業の特徴をあげるとすれば、以下の3点にあると思う。

①都市問題と大規模ニュータウン計画

開発が始まったのは今から40年前（入居から35年）。その発端は、高度経済成長期の都心部への人口集中と経済発展の中で、衛生都市居住地開発というニーズの高まりにあった。計画人口は34万人（縮小が予測されている）、開発面積は東西14km、南北7kmで4つの市にまたがって3,000haにおよび、山手線の大きさとよく比較される。

②多様な主体による多様な事業手法の活用

東京都・公社・独立行政法人 都市再生機構（以下UR都市機構）・民間による多様な事業主体が関わった開発で、「新住宅市街地開発事業」、「区画整理事業」の2つの事業が併用された開発であり、加えて民間による個別大規模開発が行われている。つまり、公営・公社・公団住宅が群として計画整備され、一方で全体の約2割を占める区画整理事業によって、多様な土地利用形態が生まれている点にある。（当初の計画では、区画整理事業は予定されていなかったが、地元住民の反対運動によって変更された経緯がある。）

③長期・巨大事業計画における「新」・「旧」の共存

開発から35年が経過し、今なお開発事業が継続されているということは、新規開発とストック改善が同時に行われていることを意味する。当然、住民の世帯の変化も著しい。

多摩NT住民をあえて時間軸で特徴づけるならば、「開発以前から住んでいた住民」、「当初の開発によって移住してきた住民」、「現在の開発によって移住してきた住民」、そして、「今後の開発によって入居する新住民」、の4つに分けられる。その世帯特性も多様で、各々の生活や住宅に関わる問題をはじめ、まちに対する想いも多様であることが推測できる。

3.多摩NT開発とコミュニティ・マネジメント型まちづくり

このように、都心人口の受皿として計画された大規模

開発事業も、バブル崩壊後の都心回帰のなかで、流入人口の停滞や商業施設の撤退などによって、大きな社会情勢の影響を受けてきた。2001年には、多摩NTの活性化に向けた公団による調査研究が行われ、「多摩からの提言」としてまとめられた。提言では、「まちづくりからまち育て」という基本認識において、①地区センター活性化、②少子・高齢化対応、③環境共生、④近隣生活圏再編、⑤住宅再構築、⑥居住者参加型まち育てという6つのプロジェクトが示された。

また、これまでニュータウンの居住者像としては、若夫婦で子どものいる核家族でサラリーマン世帯という、ある種、限定的な世帯で構成される傾向がある中で、世帯の単一化によるコミュニティの問題が指摘されてきた経緯がある。当然このNTにおいても、開発当初に入居した核家族世帯の高齢・小規模世帯化は、建物の老朽化と共に大きな課題となっている。一方で、最近ではマンションや戸建住宅開発によって、比較的若い子連れ夫婦世帯も急増しており、全体としては住民世帯バランスが調整されつつあるともいわれている。しかしながら、空間的には分断されている中で、いかにしてこれらの課題を各住民が共有し連携することができるのか、またこれらの課題に対していかにして持続可能な主体づくりができるのか、が重要になっている。

このような特徴を持つ多摩NTのまちづくりにおいては、ハードとソフト両面の新・旧の繋がりが今後の多摩NTによって重要なテーマである。今回視察先として選ばれたNPO

フュージョン長池では、先進的なコーディネート・マネジメント機能をもつ多様な取り組みが展開されている。その鍵は「つながり」の仕組みづくりにあるようだ。

4.NPOフュージョン視察報告

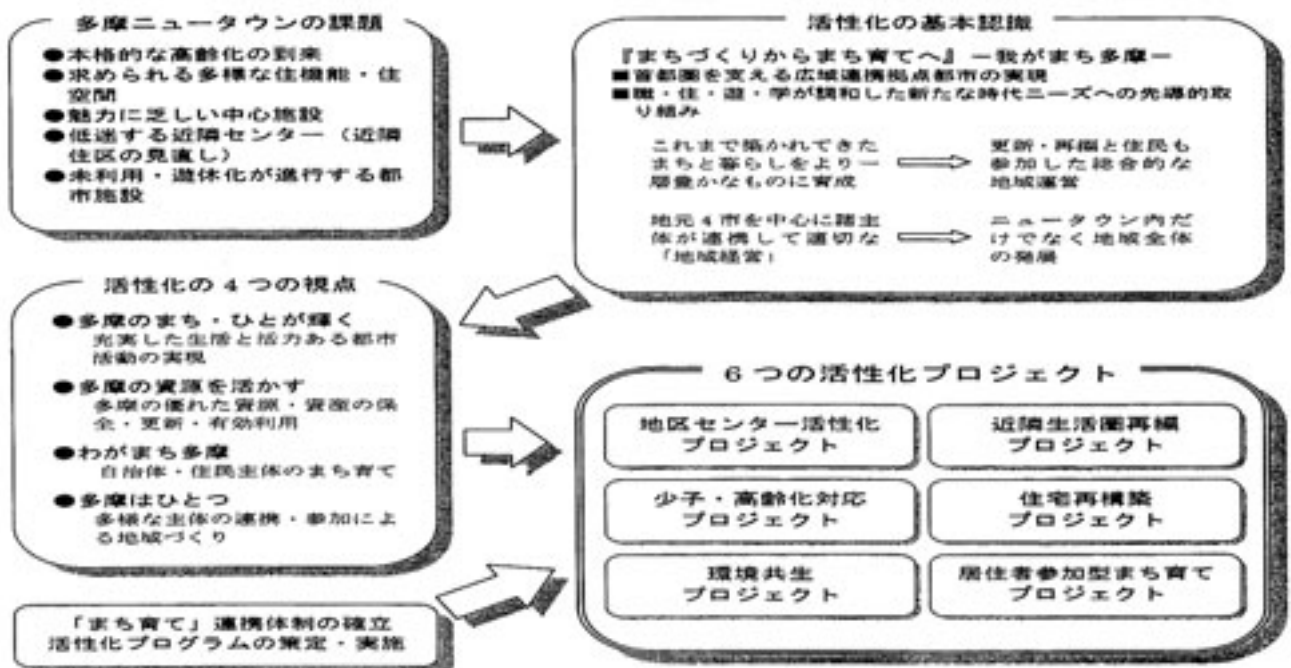
(1) 多摩NPOセンターの運営とNPOフュージョン

西永山複合施設は、統廃合により廃校となった西永山中学校の「暫定利用」の施設である。この施設の中に、NPO法人「NPO・FUSION（以下フュージョン）」が多摩市から指定管理業者として運営を受託している「多摩NPOセンター（以下TNC）」（2000年5月設立）があり、シルバー人材センターやデイサービスセンターなどの福祉施設と併用され、グラウンドや体育館、テニスコートなども市民に開放されている。



多摩NPOセンター所長の御船 哲さんから説明していただきました

TNCでは、「自主・自立」した多くのNPO活動（市民活動）を広げるための支援をしている。センター機能としては、活動の場・設備の提供、情報収集、活動支援、ネットワーク機能、人材育成・研修機能などがあり、様々な分野で非営利の公益的な市民活動の拠点として機能してい



「多摩からの提言」（高見沢邦郎：雑誌住宅2001.12より）

る様子が良くわかった。特に本年度は、「発信力をより高める」、「共に学ぶをいっそう進める」という事業目標とした活動が展開されていた。

具体的には、①機器に関する「利用者負担」の検討、②「相談対応のネット」の構築、③TNC図書の充実と「館外貸出サービス」、④NPO法人等へ希望するチラシ類の定期送付「情報宅配便」、⑤市内の団体・施設への「訪問聴き取り活動」、⑥「地域のお財布」づくりなどが展開されている。

印象に残った点は、まず運営に関して情報戦略が充実していることと、試行錯誤しながら運営の持続性を高めている点がある。特に、センター機能が陥りやすい「お客さん待ち閑古鳥」状態ではなく、双方向のやりとりや顔の見える関係づくりを図りながら、個別訪問やテーマをつなぎ合わせる積極的な情報発信が充実している（地域だけでなく、全国発信も充実）。「現場は宝の山」足で稼ぐ活動が大切」という言葉に表れていると思う。一方で、同様のセンターや社会福祉協議会等、既存の組織が持っている諸活動との役割分担や行政システムの縦割りの弊害などがあり、暫定利用という枠組の難しさも印象に残った。また、今後の展開において特筆すべき点としては、情報戦略と総合的相談事業を事業化することが位置づけられていることである。特に「地域のお財布」づくり（地域の善意の寄附を集め市民活動に生かすための助成や融資の仕組みのこと）には注目したい。

最後に、案内していただいた御船さんにこの活動に関わるきっかけについて伺った。このまちが好きな有志と共に、第2の人生の居所としておられるとのこと、実は、多摩NT開発の責任者であったことを知った。「まちをつくりまちを育てる」というまちへの関わり方を実践されている事に大いに学ぶべき点があると感じた。



多摩NPOセンター内の様子

(2) 暮らしとすまい相談センター

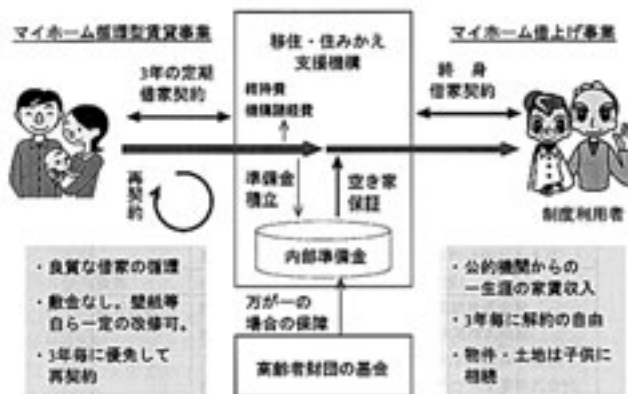
その後2つめの見学先となった「暮らしとすまい相談センター」は、京王プラザホテル多摩の一角、およそ15坪

の敷地に開設されている。同センターは、2006年4月にフュージョンが国交省とハウジング&コミュニティ財団の支援を受けて設立し、多摩NT全域を対象に「住まいや暮らしの相談窓口」（暮らしと住まい相談事業）として、各種情報提供、専門家相談会などを行っている。住宅の住み替えやリフォームに始まり、子育てやボランティアの相談など幅広い相談業務を展開しつつある。



暮らしと住まい相談センターの玄関

また、2007年3月からフュージョンと企業（京王電鉄）との協働で始めた、「有限責任中間法人 移住・住み替え支援機構（JTI）」で「住みかえを応援」する事業（住みかえ支援事業）がおこなわれている。この事業は、「住宅市場における世帯と住まいのミスマッチ」と「安心して暮らし続けることのできる」をテーマに、各世帯のライフスタイルを調整しながら循環型の住宅借上げ事業であるといえる。



移住・住み替え事業のしくみ(当日配付資料より)

具体的には、子育てを終えたシニア層のマイホームを機構が終身借上げ、制度利用者は、住み替えた住まいで安定した家賃収入を得ながら老後を充実させる。一方でその住まいは、若い世帯や家族の多い世帯が比較的低廉で良質な住まいとして賃貸できるという仕組みであり、「マイホーム借上事業」と「循環型賃貸事業」を併せ持った事業である。今後の事業の成否が注目される試みであり、

多様な住宅供給の展開において生貴重な情報を得ることができた。

その後、隣接する歴史ミュージアム「パルテノン多摩」にて、多摩ニュータウンの歴史を学習した。開発前後のまちの姿の変容、計画概要、事業推進の課題と当時の住民運動の様子など、今回の視察地をイメージすることができた。ひとり、センターから引きついで案内して頂いた少しお年を召した気のよいお父さんがおられたが、実は某大メディアの前会長で、退職後、地域のために貢献したいとボランティアをされていると聞き、市民活動としての懐の深さを感じた。

参加者の感想

多摩NPOセンターでは、多摩ニュータウン全域を射程においた、まちづくりの仕掛けと問題意識が大変参考になりました。特に行政と市民をつなぐ中間支援の役割が興味深かったです。

暮らしと住まい相談センターでも市民の立場に立った事務所設置になっており、住み替えなどの市民ニーズに沿った企業との連携は大胆な発想だなと感じました。(大阪市Hさん)

(3) 夢見隊プロジェクト (コーポラティブ事業)

フュージョン長池のテーマ型プロジェクトの一つで、NPOが主体となって「夢見隊」というグループを作り、分譲型コーポラティブ住宅を建設した試みである。今回、多様な住宅供給の実践事例として注目していた視察地である。

現地では、2004年に竣工した第1号の「ヴィレヅ浄瑠璃14」と現在進行中の第2号プロジェクトを、計画コーディネーターである建築家の宇野さんに案内して頂いた。



長池地区とヴィレヅ浄瑠璃14の説明をいただいた、夢見隊の宇野さん

まず、「ヴィレヅ浄瑠璃14」は、多摩ニュータウンライブ長池地区の丘の上に計画された14戸の低層集合住宅団地でUR都市機構所有の土地を買い取ってつくられた住宅である。建物としては一見、戸建風ではあるが2戸1連棟長屋5棟と4戸1重層長屋という建て方が特徴である。土地探しから組合メンバー探しまで、夢見隊がコーディネーター、各戸個別の建築家が担当し、4年をかけた一大プロジェクトである。

戸建分譲地の中であって、あえて連棟長屋建てにし、建物の隙間を共用空間として活用しているのも、コーポラティブ方式という協働・共用することのメリットが生かされた結果であると思う。また、住宅南側の丘斜面地については、緑地の管理をこの住宅住民が請負い、共用スペースとしての活用も展開されていた。入居予定者の要望をまとめ、銀行や建設会社と交渉するコーディネーターは、相当な労力が必要だったというお話をうかがった。



「ヴィレヅ浄瑠璃14」内にある4世帯が住む住宅(外観)

第2号は、歩いてすぐ近くの丘の並びに計画されていた。土地は見つかったが人が集まらない、そのまま分譲すると土地代が高すぎる。試行錯誤の中で編み出した方法は、民間企業による建売事業を組み込むことであった。あるハウジングメーカーが参画して事業がスタートしている。公共や組合のみで進めるには、制度や資金的なハードルが高くなる傾向がある中で、民間企業との協働という新たな手法の一つとして注目したい。



ヴィレヅ浄瑠璃14の外観

参加者の感想

集合住宅形式のコーポラティブ住宅視察は初めてだったので面白かったが、組合で合意作りの難しさを感じた。むしろ、自治会館の管理などが面白く、建築が継続にかかわっていることの大切さを感じた。我々の町は行政が作ったので、建築事務所も継続することがなく、現在のまちづくりアドバイザーなどの専門化が継続してかわるシステム作りが大切と思えた。(和泉市Hさん)

(4) 草の根NPO活動の進展：長池ネイチャーセンター（指定管理事業）

長池公園の一角にある長池公園自然館＝長池ネイチャーセンター（約1,300m²）を訪れると、今回のNPO活動の主役であるフュージョンの理事長で、フュージョン長池の事務局長でもある富永一夫さんとセンター専門員であり(株)プレイス職員でもある内野秀重さんが出迎えてくれた。



長池公園を案内していただいた内野さん(右から1人め)。左後ろにあるのは長池里山クラブの炭焼小屋。

このセンターは、2001年4月にフュージョン長池が造園関係の企業2社と自然管理研修機関と連携して「フュージョン長池公園」を設立し、八王子市から指定管理を受けて長池公園の管理・運営をしている。

まずは、内野さんに長池公園を案内していただいた。NT開発によって、地域の自然が失われていく中で、NT中心部には湧水池である長池と古くからの里山を残した長池公園が都市計画決定されている。約20haの広さの公園の中には、散策路があり、炭焼小屋、田畑をはじめとするなつかしい（感じがする）里山風景があった。

そもそも本NPOの活動のきっかけは、宮崎はやお駿が製作した、開発によって森を追われるためき狸と人間の物語「平成狸合戦ぽんぽこ」のアニメ上映会から始まっているとのことであるが、この町の取り組みをもとに宮崎作品ができたのではないかと勘違いするぐらいの活動が進められていた。

このきっかけを作ったのは、富永一夫さんである。1995年、自ら居住する110世帯の団地の集会所において開催されたアニメ上映会は、翌年には800世帯の地域活性化を進めるまちづくり協議会に発展し、今や10,000世帯にまちづくりニュースを発信するまでに至っている。地域の情報や人をつなぐネットワークのコーディネーターとして暮らしの支援事業を進めている。その活動は、①地域活性化（ぽんぽこ活動）、②自然館支援事

業（自然隊・しぜんたい）、③高度情報化支援事業（高支隊・こうしたい）、④広報支援事業（夢伝隊・ゆめつたえたい）、⑤住宅管理支援事業（住見隊・すみたい）、⑥夢の住まい作り支援事業（夢見隊・ゆめみたい）など多様なテーマ活動へと展開している。富永さんは、これまでの活動の経緯を、「人」・「物」・「金」・「情報」・「協働」・「事務局」というまちづくり活動に大切な6つのキーワードを使いながら説明いただいた。



フュージョン長池の事業パラダイム

最後に、NPO活動に望むことについて、これまでの活動を振り返りながら、市民・行政・企業・団体など多様な主体をつなぐことの重要性を訴え、それを具体化するマネージメント・コーディネートする事務局機能の大切さが強調されていた。事実、多種多様な団体や企業、人とのつながりの中から新たなプロジェクトが生まれている。そのアピール力とネットワーキング力には驚いた。



フュージョン、フュージョン長池の取り組み説明をしていただいた富永さん

参加者の感想

富永さんの説明で、多様なニーズを個々の力を活用してテーマごとに活躍できるように、個のネットワークを重視している部分に関心を持った。コーポラ住宅の住民と周辺との近所づきあい。(大阪市Kさん)

5.視察を終えて

今回の視察は、「ニュータウンのまちづくり」という点においては、今回参加しているメンバーが大阪で活動している地域と成り立ちやシチュエーションが違う。しかしながら、抱えている課題とまちづくりの具体的な方向性については、大いに共有できるのではないかと実感した。

例えば、①少子高齢化や団地の老朽化問題をはじめ、安心して暮らし続けることのできるまちづくりをめざしている点、②住まいのミスマッチを解消するために多様な住宅供給をめざしている点、③多様な主体との協働・連携を図りながら、指定管理の受託や企業との協働、コミュニティビジネスの創設、そして住民自治の住民住宅管理等によって持続可能な活動主体づくりを進めている点など、まさに同じ地平にたっているといえる。

多摩NTでは、画一的な開発計画に対する住民運動と時代の流れの中で、幸か不幸か開発が行われていなかった遊休地が多く存在していた。その地が最近のマンション開発などによって、「新たな世帯・世代」が流入し、住民の年齢構成も若返ってきていると聞いた。その点については、新旧住民のつながりづくりという点では先行しているかもしれない。その他、居住者でもある専門家の継続的なまちづくりへの関わり方、人や活動のコーディネートの方、そして効果的な情報発信やアピールには学ぶべき点は多い。加えて最近では、「相談業務」と「まちのファンド」機能が展開されつつあることを聞いて、人権のまちづくりも先進的とはいってられない状況が近いかもしれない。

昨今、政府や地方自治体、財団や企業においても、「まちづくり」に対する補助や融資制度が急激に増えている。実は、今回の視察前日に参加した早稲田大学で行われたフォーラムも、「持続性とまちづくり」をテーマとする、全国のコミュニティビジネス事例と活動助成ファンドについてのセッションであった。国でも「エリアマネジメント」という言葉で、地域やコミュニティをベースとしたマネジメントの必要性を強く意識している。国が何かを与える時代から、やる気のある提案や活動を支援する時代に変ってきている中で、「様々な活動助成やシステムを作っているがなかなか知られていないし利用されていない」

という政府の担当官の言葉が印象に残る。

各地で実践されている人権のまちづくりは、これら一般施策の仕組みにエントリーする内容・実績ともに充実してきたように思う。なにも無理にこのようなコンペや助成制度に応募する必要はないが、現在のまちづくり活動を客観的に分析し、活動の意義や特徴を再度整理し、アピール力をつけて他のプロジェクトと競技するという点は、まちづくりのプロセスとして重要かもしれない。いずれにしても、共感できる夢を語り、退路を断って取り組んでいる「元気な」ところに人・情報・資金が集まっている。今回の視察を通じ、最後の富永さんの話を伺いながらそう思った。

参加者の感想

地域に密着した事業展開、目的としていることなど「永住できるまちづくり、みんなが元気に生活できるまちづくり」という事を重点におき、活動を展開している点で私たちへの活動と重なる点が多いと思いました。特に参考にしていきたいのは、ボランティアを主として活動していることでした。

(大阪市Yさん)

まちづくりを軸に行政と市民、市民と団体、団体と団体、市民と市民をつなぐ繊細なしくみづくりと、住民が潜在的に持っている力を引き出すための演出が大切だと痛感しました。人権尊重のまちづくりにとって、地域特性をふまえた戦略と戦術とは何か、じっくり今後とも考えていきたいと思います。

(大阪市Hさん)