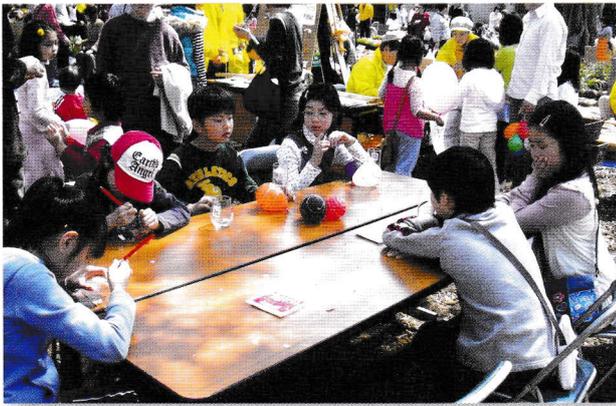


## ⑤ 都営住宅の建替え計画案づくり 平成3年(1991年)

### 【背景】

都営桜丘2丁目の住宅は、木造平屋建ての住宅が数軒建っており、長いこと建替えが進まないうままです。いよいよ、都営住宅の建替え計画が進むということで、東京都より地元への説明会がありました。都の計画では、南向きに平行に2棟の建物が計画案として示されていました。計画地には、現在も残っている桜やケヤキ、榎、柿などの大木が茂り、こんもりとした林のような状態でした。都の計画案では、これらの樹木を伐採して、周りに新たに樹木を植えるという説明でした。当初は、東京都の都営住宅の建替え基準によると、既存の都営住宅を建替える場合、既存の住戸数より多くの住戸を確保することとなっていたそうです。東京都の説明会場では、東京都の財産なので住宅局独自で計画を進めるといった強い態度でした。説明会には、都営住宅の居住者の方も参加しておりましたが、長年住んできたことや自分で植えた樹木が大木になっていることに愛着もあるため、樹木を切られることには反対意見でした。その時の発言として印象的だったことは「東京都の財産だから、都が勝手に進められるというのはおかしい。都の財産ということは、都営住宅の地主は都民であり、私たちが計画に参加する資格がある」ということでした。

その説明会で、確認されたことは「住民が主体となって計画案を作るので、その案を参考にしながら計画案を決定してほしい」ということでした。そして、住民自ら対案を作って都の住宅局に提案しようということで「桜丘まちづくり協議会」の中で検討することになりました。検討に際しては、単に「要望型であってはいけない」「要望するからには、住民が責任をもって管理や運営にあたる」「都営住宅の建替え契機に、自分たちのまちづくりも考える必要がある」ということ等が確認されました。



▲「桜祭り」の様子



▲都営住宅検討ワークショップ



▲建替後の都営住宅



▲都営住宅地下駐輪場

## 【検討】

まちづくり協議会として都営住宅の建物を検討するには荷が勝ちすぎました。そこで、都営住宅の敷地を利用してまちの問題や課題の解決することができないかを検討することにしました。大きな問題としては、駅前から商店街にかけての放置自転車で、第一勧業銀行(現みずほ銀行)と島田スーパー(現在のオオゼキ)の通りは、2重3重に駐輪され、場所によっては1m程度の歩行路しかないといったことが常態となっていました。(この駐輪問題に関しては、のちの国際センターの項でも紹介します。)かといって、都営住宅の必要戸数を無視するわけにもいきませんでした。樹木を残しながら、できるだけ多くの戸数を確保するということが課題となりました。また、都営住宅の建て替えに際して、地域への還元施設として集会室を設置するという条件もあることがわかりました。集会室に関しては、区民センターの集会室が体育系で、新たに都営住宅に設けられる集会室は文化的な活動ができるという約束があったそうです。

具体的な計画案をつくるために、敷地図面の上にもいろいろな意見を書いたポストイットを並べて基本方針をまとめていきました。更に色紙で樹木や建物の模型を作って、図面の上に並べながら位置などの検討も行いました。ある程度、計画案がまとまった段階で、現地にテープを張って、位置の確認を行いました。計画案づくりには、子供たちも参加できるワークショップ形式で行われました。

このようにして住民自らが検討計画した案が東京都の住宅課に提案されました。案としては、今までのような一般的な集会室ではなく、広く天井高さのあるホールに近い集会室、また、駐輪場を地下に入れるといった案でした。都の住宅局としても前代未聞の提案と思われたようですが、街並み整備促進事業のエリアということと、提案理由が住民エゴでなかったことなども理解していただき、提案沿って計画を進めることになりました。

当時、検討した課題として以下の点が上がりました。

- ①敷地内の既存樹木は、可能な限り残した計画とすること。
- ②住宅の配置上、植栽残る配置計画とすること。
- ③駅前の放置自転車対策として、高架下に駐輪場ができるまで時間がかかるので、地下に駐輪場を設置すること。
- ④地域還元施設の集会室は、文化的事業ができるような形にすること。
- ⑤この地区は、公園がほとんどないので、買い物に来た人も憩える公園を建物の南側に配置すること。北側の案も検討されましたが、日影で子供たちが遊ぶようになるなどの問題もあり却下されました。
- ⑥北側の住宅地に対しても、圧迫感のない計画とし、日影にも配慮すること。

都営住宅を建て替える場合、既存の戸数より増やすことが原則でしたが、この計画では、基準を満たさないということで何度も住宅局と交渉を重ねました。集会室の規模や天井高さ、地下駐輪場にしても今までになかった提案でした。まちづくり協議会の度々の交渉で、現在の都営住宅が実現しました。

## 【結果】

計画案は、都営住宅の設計基準に適合するように変更された部分もありますが、ほぼ協議会の提案通りに建築されました。集会室については、130名ほどの収容可能で、天井も高いホールのような形になりましたが、用途地域の関係でホールの建築は不可能な地区ですので、『桜丘集会室』(現在は『桜丘ホール』という名で呼ばれるようになりました)と名付けられています。地下駐輪場は、小田急線の高架下工事が完成し、高架下に駐輪場が十分確保されて、駐輪場としての役目がなくなった時は、壁打ちテニスや卓球、などのスポーツ施設としても利用できるように、柱のない大きな空間になっています。

また、集会室は、舞台が折れたための構造になっており、映写会やダンスホールとしても広く使用できるような計画になっています。計画では客席も電動で椅子が収納できるような計画でしたが、集会室ということや予算の関係でスペースだけを確保するにとどま

りました。いずれ、状況が変わった時には、電動の収納いす式のホールとして利用することも可能です。

都営の居住者のための集会室も確保することもあり、建替え以前より多くの住戸を確保することは、難しかったのですが、ほぼ同じ数の住戸を確保したうえで、地域還元施設も確保できました。駐輪場の確保で、商店街周辺の放置自転車も僅かですが解消されました。また、集会室では、オペラ歌手の嶽道優子さんの発案で、ご主人の世界的に著名なピアニストであるフィリップ・モルさんの協力を得てコンサートを開催しています。毎年、ベルリンフィルやミラノスカラ座のメンバーなど世界の一流音楽家によるコンサートが開催されています。また、区民センター運営委員会の企画による音楽会や住民団体の文化的な活動に利用されています。



▲改修前の桜広場



▲改修後の桜広場

## ⑥ 公社横の桜広場計画案づくり

平成4年4月(1992年)

### 【背景】

平成30年(2018年)に建て替えられた城山通りに面する東京都住宅供給公社の周りは、昭和63年(1989年)頃は、高さ180cmほどの万年塀で囲われた閉鎖的な住宅団地でした。城山通り沿いは殺風景な万年塀が続き、同じ高さで稲荷ビル前の通りまで折れ曲がっていました。稲荷ビル前の通りから、城山通への出口の見通しが悪く、自転車や歩行者の出会い頭の事故も起きていました。また、城山通りの沿道景観も殺風景で、地震などで万年塀の倒壊の危険性も感じていました。当時、公社にお住いでまちづくり協議会に参加していた小泉純司さんなどの発案で万年塀の問題が取り上げられました。協議会で計画案が練られ、東京都住宅供給公社と世田谷区に計画案を提案しました。

### 【検討】

検討のきっかけは安全性の確保でしたので、万年塀を撤去して見通しをよくすることの目的で議論されました。今でこそ飲食店街になりましたが、当時、稲荷神社の東側のこの通りは、通称ブティック通りといわれるほどおしゃれなブティックが店を並べていました。そんなこともあり、グループ討論の中で、千歳船橋駅へのアクセス路でもあることから、「せっかく整備するのであれば、便利で快適な要因も盛り込んだほうがよいのではないか」という意見が出されました。万年塀の内側には見事な桜の木がありましたが、桜の木が残る範囲での計画にしようということで、自ずと広場の面積が決まりました。高齢者の方からは「駅の行き帰りにちょっと休憩できるベンチがあるといい」とか、携帯電話のない時代でしたので「公衆電話BOXがあると便利だ」といった前向きな意見が出されました。

ベンチの設置に関しては、飲食店が近いということで、酔っ払いが寝そべるのではないかとといった意見も聞かれました。「明るくすればそのようなことも少ないだろう」「そういう人がいるかもしれないが、

みんなで掃除用具をもって掃除していれば徐々になくなるだろう」などの意見もあり、外灯も設置することになりました。このように否定的な要因に対しても、みんなで解決方法を見出していきました。万年塀に関しては、撤去して生垣にするといった案も出されました。

## 【結果】

結果的には、交差部分だけの改修ではなく、城山通りの両側の万年塀も撤去して、生垣になりました。生垣の位置も公社の敷地側にセットバックして歩道も広く整備されました。稲荷神社ビルの前の通りとの角に10㎡ほどの小広場を確保して、ベンチや電話BOXが設置されました。新たに植栽された生垣と城山通りから駅前までの間には花壇が設置され、小泉さんが中心になって、世田谷区と「緑化協定」を結び住民自らが掃除や水やりなどの管理をしています。平成30年(2018年)に公社の建物は建て替わりましたが、毎週土曜日に朝に駅周辺の清掃は続いています。住民が掃除をしていることに触発されてか、公社住宅の管理人も周辺を毎日掃除しています。緑豊かな城山通りの景観に生まれ変わったことから、小広場は名前を公募して「桜広場」と名付けられました。小広場の開所式には、参加者が現地で餅つきやくす玉割りなどのイベントを行いました。当初は、休憩している方が多くみられましたが、案の定居酒屋帰りに酔っ払いが寝そべるなど周辺の方に迷惑がかかるということで、正面がチェーンで囲われてしまいました。駅への行き帰りの高齢者が、ちょっと休憩することを目的に作られましたが、前面から入れないこともあり、利用率が悪くなっています。当初の目的は、高齢化社会に対応できるようなベンチをということでしたので、前面のチェーンは外したほうが、もっと利用しやすくなると思います。

## 7 桜丘2丁目18番街区まちづくり協定締結 平成4年(1992年)

### 【背景】

平成4年(1992年)の春から着工した都営桜丘第3アパートも平成6年(1994年)にはほぼ完成の運びとなりました。都営住宅の建て替えの具体化をきっかけに始まったのが都営住宅周辺街区の協定作りです。都営住宅の建て替えでは、東京都に対して様々な条件を提示し、受け入れてもらいました。その議論の中で、「他者に要望を言うだけでは街はよくなる。自分たちの街の環境は自分たちで守る必要がある。その手法として『まちづくりルール』を作ろう」ということになりました。

建築基準法では、地域住民が建築基準法などの基準より厳しい「建築協定を結ぶことができる」という手法があります。当時は、世田谷地域でも多くのマンションが建築されており、開発者から良好な環境を守るための手法として、建築協定が多くの地域で締結されました。都営住宅周辺の戸建て住宅は、敷地も広く庭には樹木が植えられ、緑豊かな地域でした。ただ、将来的には他の地区同様に細分化の可能性も否めませんでした。協定づくりは、将来の土地や建物の利用に対し、自らが一定の規制をかけようというものですから、簡単なことではありませんが、「良好な住環境を維持していくためには、自分たちで守れるようなルール作りが必要だ」という意識を持った方が多くいたことが、まちづくり協定づくりに進むことができたのだと思います。

### 【検討】

検討するに際しては、住民だけではどのように進めたらよいかかわからないこともあり、コンサルタントの若松氏が具体的な事例を交えながら、協定の意義や制限、手続きの流れなどの勉強会を行いました。平成4年(1992年)6月以降から懇談会やアンケート調査、個別の話し合いなどを重ね、住民の理解が得られたうえで、まちづくりのルールの検討に入りました。行政やコンサルが説得するということではなく、住民がコンサルを同伴して隣の方に説明しに

行くことも度々ありました。同年9月には、協定内容がほぼまとまったことから、協定締結の手続きに入りました。実際に締結となると、不利益を被ることもあるため、簡単なことではありませんでしたが、平成5年(1993年)1月には都営住宅周辺の地権者の方々の大半が参加するまちづくり協定締結手続きを完了しました。

## 【結果】

このように、住民同士が検討を重ねて2月に区長の承認を得て締結されたのが「都営住宅周辺まちづくり協定」です。住民自らが締結した協定としては全国で初めてということで、他の地方自治体や海外からも視察に訪れました。協定を締結しても、適切に守らなければ意味がありません。そこで、この協定を運営するための運営委員会が組織されました。協定エリア内で建物を建て替えや増築をする場合、事業者は運営委員会に図面等を提出し、運営委員会で協定が守られた計画であるかを確認し、抵触する部分があれば是正をお願いし、特に問題なければ承認書を発行することになります。事業主は承認書を添付して、建築確認申請を行うことになります。その後、同様のまちづくり協定は周辺街区にも拡大していきました。

年に、1～2件ほどの申請がありますが、新たに土地を購入して開発をしようとする業者の方も、これらのルールを守っていただいていますので、25年以上経った今でも良好な住環境が維持できています。多くの協定は、10年ごとの更新時期に継続の合意が得られず、自然消滅していますが、この地域は、運営委員長の有本亨氏の努力下、これまで2回協定更新を行って今でも続いております。

まちづくり協定の主な内容は以下の通りです。

- (ア)敷地の最低面積は、80㎡以上とする。  
(近隣商業地域は除く)
- (イ)エリア内の道路でプロムナードと位置付けられた道路に面する敷地の場合、建物を建てるときは壁面を道路の中心線から3m以上セットバックすること。サブプロムナードについては道路の中心から建物の壁面を2.5m以上セット

バックすること。

- (ウ)隣同士の日照や通風、プライバシーを守る。補修スペースを確保するという一方で、隣地境界線から壁面を70cm以上後退させる。(民法では50cm以上)
- (エ)共同住宅を建てる場合は、必要な数の自転車置き場、ごみ置き場、あるいは駐車場を設ける。建物周りの緑化や形態に配慮し、周辺環境と調和させる。
- (オ)経営者や管理人の居住していないアパートは、連絡先を明示する。
- (カ)看板、広告、クーラー、自動販売機などを設置するときは、周辺街並みと調和するようにする。
- (キ)道路沿いの塀は、ブロック塀などの閉鎖的な構造は避ける。ブロックを使い場合は高さ1mまでとする。
- (ク)宅地回り、特に道路沿いには、植栽スペースの確保やプランターの設置などにより緑化する。
- (ケ)駐車場の緑化を進める。



▲協定が守られている建物

▲世田谷区発行「桜丘住宅・まちづくり通信」

## 8 国際センター駐輪場設置への協力依頼 平成4年(1992年)

### 【背景】

現在、オオゼキの向かいにある国際センター(パチンコ店)は、以前は桜マートというショッピングセンターでした。小さなアーケードのあるマーケットの中には魚屋さん、八百屋さん、金物屋さん、洋服屋さんなどの日用品のお店が並んでいました。ラーメン屋さんなどの飲食店も軒を並べていましたが、地主さんに相続が発生したことで、マーケットは閉鎖されて、相続税を支払うために売却されることになりました。そこを購入したのが国際センターのオーナーでした。前述したように、当時、オオゼキの場所はスーパー島田で、この通りは通勤通学と買い物客の駐輪で歩行者が歩くのもままならないほど道路を埋め尽くしていました。この場所にパチンコ店ができれば、さらに駐輪が増えてしまうということで、「パチンコ店の建設に反対してほしい」という申し入れが、まちづくり協議会に寄せられました。権利状況を調べたところ、既に売却されて建設の計画が進んでいるということで、「反対してもできてしまう可能性が高い」と判断しました。黒田副会長から「反対してもできてしまうのであれば、私たちの抱えている問題を率直に伝えて、街並みに合うような店舗づくりをしてもらってはどうか」という提案がありました。そこで、まちづくり協議会が検討している内容を伝えながらの説明会を開催してもらうことにしました。一方的な説明で終わらないように意見交換会としました。意見交換会出席者については、反対者も含めて関係住民に声を掛けました。申し入れをした段階では、パチン



▲国際センター建築前の桜マート

コ店出店に協力を反対する人もいましたので、パチンコ店からは出席してもらえないのではないかといいう心配がありました。当日はパチンコ店の社長が直接意見交換会に出席してくれました。

### 【検討】

まちづくり協議会の有志が、事前に他のパチンコ店の状況を見て歩きました。その結果、店舗の前には自転車が並べられ、騒音や派手なネオンサインが住環境を脅かしている。といったことが報告されました。そして、「商店街でも重要な位置でもあり、できるだけ街並みや裏の住宅地に配慮した計画にしてもらったほうがよいのではないか」といった意見がありました。まちづくり協議会の活動や考え方を、パチンコ店に伝えようということで、「店舗の前の駐輪場は十分な台数を設けてほしい」「ネオンサインは控えめにしてほしい」「この地域は良好なまちづくりエリアである」「騒音等に配慮してほしい」といったことを確認しました。パチンコ店との意見交換会は、話し合いの前に、黒田副会長から「反対するための会ではないこと。出店するのであれば、このまちの状況や課題と、これからどのようにまちづくりを進めようとしているかを理解してもらうための意見交換会である」といった挨拶がありました。パチンコ店の社長にしてみれば、反対運動に対する説明会と思っ出て出席したと思いますが、この挨拶を皮切りに、比較的和やかに意見交換が行うことができました。パチンコ店の社長から、土地購入の経緯やパチンコ店についての説明、景品交換所などについて説明がありました。まちづくり協議会や一般の参加者からは、出店に対しての不安要因(放置自転車、騒音、けばけばしいネオンサインなど)が伝えられ、パチンコ店の社長に私たちがどのようなまちづくりをしようとしているのか理解していただくことができました。

### 【結果】

最終的に国際センターから提案されたことは、私たちが想像した以上に改善された案でした。

- ①店舗の前には大きな空間を取り、そこには自転車は止めない。理由として、来店者の駐輪が呼

び水になってしまうと、商店街に迷惑がかかる。ということでした。

- ②駐輪場は、2階に予定している店舗の1/3ほどを駐輪場として計画する。
- ③バイク置き場は、店の裏側に設ける。
- ④点滅のネオンサインは設けず、極力街並みに合った照明とする。
- ⑤店舗内の騒音が、外部に出ないように遮音性を高めたり、音量を調整する。
- ⑥景品交換所は、できるだけ目立たないように裏側に設ける。

このように、私たちのまちづくり活動を理解していただき、「地域の施設として地域住民に迷惑をかけるような施設であってはいけない」という社長の配慮で計画された店舗が現在の国際センターです。この精神は、従業員の方にも生きていて、地域のイベントや商店街活動にも積極的に参加していただいています。一度、パチンコ屋さんの2階の駐輪場を覗いてみてください。本来なら、店舗としたほうが家賃収入を増やすことができるのに、パチンコ店の駐輪場として利用しています。

国際センターとまちづくり協議会とは、駐輪場を維持することや環境に配慮した店舗にする項目を記載した協定を結んでいます。



▲パチンコ店「国際センター」前の様子



▲パチンコ店2階に設けられた駐輪場

## ⑨地域のまちづくり団体との連携事業 平成4年(1992年)

地域でまちづくり活動をしているまちづくり活動と連携した事業も行ってきました。メンバーの二口さんが所属する『グループけやき』は地域の子供たちの育成に取り組んでいましたので、子供たちの参加などに協力してもらいました。津藤千鶴子さんを中心に桜丘の緑を守るために活動している『ぐるうぶ街』があります。展示物や「世田谷百景」の手続きなど、いろいろな形でまちづくり協議会に協力してくれました。桜丘の農地や緑地を調べて緑地図を作成して、保存活動を行うとともに、城山通りと笹原小学校の角の小さな広場に花を植えるなどの活動をしています。世田谷の風景づくりの世田谷百景で千歳通りの石垣を申請しました。桜丘まちづくり協議会と連携しながら様々な活動を行っています。

## ⑩桜樹広場計画案づくり 平成5年(1993年)

### 【背景】

まちづくり協議会が都営住宅の建替え計画を東京都に提案する時から、敷地内の重要な樹木を残すような配置計画としていました。都営住宅の項でも記載しましたが、東京都の計画では、これらの樹木はほとんどが伐採され、二の字型に2棟の建物が建つ計画でした。この地域の唯一の緑地は、屋敷林とこの都営住宅地の樹木ぐらいでした。屋敷林については、駅に近いということもあり土地の評価額も高かったことから、相続時には分割されてやがては屋敷林もなくなるだろうと予想されました。したがって、都営住宅の空き地の既存のケヤキや桜をポプラなどの大木を生かした計画にする必要がありました。都営住宅の建て替えに着手する前に、この空き地で行われた第1回桜丘まちづくり祭り(現在は桜丘町会・参商会商店街との合同で行う桜まつり)で、子供たちがのびのびと遊んでいたことから、そのようなことが自由にできるような場にしようということで、地域の方々に呼びかけ、アイデアを出し合いました。

## 【検討】

検討作業には子供たちも参加して行われました。「できるだけ自然な感じが良い」「原っぱのような広場がいい」というのが多くの意見でした。そこで、路面は落ち葉が落ちたままの状態、「雑草が生えればそれも良い」としました。「夏の暑い日など、子供たちが水遊びのできる場所を」ということで、カスケード(小川)も作りました。いつも水がたまっていて、小鳥の水飲み場となっており、子どもと小鳥が戯れるといったイメージでしたが、「衛生上の問題がある」ということで、小川の中に水を常時溜めておくことが難しいということでイベントの時だけ流す計画に変更になりました。また、季節の花が咲く花壇なども設けることにしました。

この時の議論で、まちづくり活動ができる会議室ができないかなども議論されましたが、「公園の中に建物を建てることができない」ということでした。この広場を作るに際し、管理上のいろいろな制約があり、協議会で提案した内容が区の公園管理体制では難しいというものもありました。樹木の伐採や清掃は区でもできるが、花壇などの管理までは難しいということでした。公園課の担当者には「区の管理で難しいところは、住民自らが管理するので、提案を実現してほしい」という願いをしました。

## 【結果】

敷地内は土やレンガで固められることもなく、公園管理で剪定された樹木のチップを敷き詰め、落ち葉も自然に土に帰る原っぱのような広場が完成しました。提案ではシロツメクサやオオバコなどで埋め尽くされ、春にはシロツメクサで花輪を作って子供たちが遊ぶという光景をイメージしていました。

広場の名称は、区の掲示板に掲示して一般公募しました。多くの応募の中から、上原文吉さんの「桜樹児童遊園」が採用され名付けられましたが、後に世田谷区の児童遊園としての性格でもないことから、「桜樹広場」と改称されました。

この広場は世田谷区との管理協定を結ぶことで、私たちの希望を入れてもらって完成しましたの

で、清掃や花壇の管理など、近隣の方の協力で、現在のようなきれいな公園が維持されていることも付け加えておきます。中央の花壇は、管理協定を結んだ周辺住民の方が草むしりや球根植えなどでいつもきれいな花を咲かせ、通勤通学や買い物で通行する人たちを楽しませています。球根の植え替え等は地域の中学校の生徒も手伝うようになりました。花壇については、地域の子どもたちと一緒に花を植えたりすることで、コミュニティーの形成にも役立っています。球根植えに参加した子どもたちも思い出に残る公園になると同時に、参加した子供から公園の話聞いて「通勤時に遠回りをして、子どもたちの植えたチューリップが見事に咲いたのを見るのが楽しみだ」という話も聞きました。このように、桜樹広場は、コミュニティーづくりの成果も出てきています。通常は手のかからないようなモノづくりが価値のあるような風潮ですが、モノは手をかけて育てることで価値が生まれてくるものと思います。今後も、子どもたちが参加できるような公園で、子どもたちの成長を見守ってあげられるような公園になればということが、計画時からの目標です。

人手の足りない時に協力いただける方も随時募集しています。水路に関しては、夏場に水を流して楽しんでいる子供たちも見受けられます。桜まつりでは、水路に水を張り、その中にヨーヨーを浮かべてヨーヨー吊りのゲームを行っています。この広場の入り口にも掲示板が設置されていますが、地域の方とのコミュニケーションを目的に設置されたものです。



▲現在の桜樹広場

## ①まちづくりセミナー 平成5年～(1993年～)

### ①牟田悌三(俳優):「次代につなげるまちづくり」

平成5年(1993年)

現在、「まいばすけっと」の入っているビルには、世田谷区ボランティア協会が入っていました。まちづくり協議会の会合やイベントは、ボランティアセンターの2階の会議室で行っていたこともあり、当時会長だった俳優の牟田悌三さんとは、時々お話しする機会がありました。そこで、まちづくりについての講演をお願いすることになりました。テーマは「次代につなげるまちづくり」という牟田さんから提案がありました。まちづくり協議会としては、「子どもまちづくり」など、計画検討の場に子どもたちも参加させていたもので、ぴったりのテーマでした。

### ②菅原一孝:「このままでは、商店街は崩壊する」

平成5年(1993年)

まちづくり協議会では、まちづくり計画地内にある千歳船橋商店街の環境づくりについて、消費者と商店街の方による懇談会を2回ほど開催しました。その中で、駐輪問題や後継者問題など様々な課題があげられました。これらを踏まえて、どのように取り組んでいったらよいのか、専門家を交えての勉強会を行うことにしました。横浜市中小企業指導センターの講師の菅原先生からは、「現在の商店街を取り巻く状況は厳しい。商店街変革の視点はどこにあるか」といったテーマで、他地区の活気のある商店街の例などの紹介もありました。

店主だけでなく、消費者からも「魅力ある商店街作りのポイント」など、真剣に質問していました。



▲真剣な受講者の皆さん

### ③原昭夫(世田谷区建築調整課):

「阪神大震災に学ぶ」 平成7年(1995年)

阪神淡路大震災の2日後に現地に入り、1週間ほど現地へ支援に行ってきた経験談を話していただきました。被災状況のスライドを交えながらの説明と、私たちが防災に対して身近にできること、心すべきことを語ってくれました。神戸の真野地区は以前から住民主体のまちづくり協議会があって活動していたこともあり、災害や避難所運営などが円滑に進められたことが建築雑誌やニュースなどで紹介されていました。実際に被災地を訪問し、長田地区との活動などを見てきた原昭夫さんに防災についての話をしてもらうことにしました。原さんは、世田谷区のまちづくりについての様々な施策を提案してきた世田谷区都市整備部長をしておりましたので。防災まちづくりについてスライドを交えながらの話でした。災害に備えて住民が何をやるべきか、被災後の対応などについての講演がありました。災害に強いまちづくりとは、人の和づくりであることを再認識させられた内容でした。

### ④延藤安弘(千葉大学教授):

「まちづくりはじめての一步」 平成10年(1998年)

延藤先生は、京都大学の大学院時代からコミュニティーづくりを研究している先生で、講演をお願いした時は千葉大学で教鞭をとっておられました。世田谷区のまちづくりセンターやまちづくりファンドの設立などにもかかわっておられた先生です。住民がまちづくりに積極的に取り組んだ事例として「あじろぎ横丁」「ユーコート」などがあります。桜丘地区のまちづくりの活動のヒントになることなどをお聞きしたくて、講演をお願いしました。講演内容は、「まちづくりの基本は人を育てること」ということを何度もおっしゃっておられました。愛着のあるまち、楽しいまちは、みんなが集まって住むことから始まることなど、具体的な事例を交えながら説明していただきました。『集まって住むって楽しいな』という著書がありますが、参加者にとっては「桜丘に集まって住むって楽しいな」と思えるようなセミナーになりました。

## 12 桜樹広場の管理協定 平成6年(1994年～)

### 【背景】

桜樹広場ができるいきさつは、都営住宅建て替え計画の項でも詳しく述べました。

前述したように、当初の名称は「桜樹児童遊園」でしたが、途中で「桜樹広場」と改称されました。一般的な児童遊園は、路面舗装にしても怪我のしないように様々な配慮がされます。この広場は、ワークショップ形式で住民の意見を反映した形で作られました。したがって、チップ材で埋め尽くされた路面の清掃など、通常の児童遊園より管理に手間がかかります。区に提案する条件として、住民自らが管理するとなりました。

### 【検討】

この広場を作るために、まちづくり協議会の提案が盛りだくさんありました。通常の公園であれば、行政が管理するということもあり「できるだけ手のかからない」「安全な施設構成」といった仕様になります。「花壇の管理はどうするのか」「カスケード(水路)に浮かんだ落ち葉は、どうするのか」などが課題として挙げられました。水路に関しては、通常水を張らないということになりました。花壇については「子どもたちと一緒に花の植え替えをすることで、子どもたちもまちづくりに参加させられる」といった意見がありました。管理は、提案者であるまちづくり協議会が窓口となって行うということになりました。

### 【結果】

世田谷区からは面積に応じた公園管理課から管理費が月々支払われます。その代わりに、月に2回以上の清掃が義務付けられています。球根や花の苗は、水と緑の課から支給されています。当初は、まちづくり協議会の中に小委員会が組織され、周辺住民の方が管理をしていました。したがって、まちづくり協議会の会計とは別にしてあり、管理費は小委員会の運営費に使用されていました。清掃後の飲み物代や手伝ってくれたおやつ代などになっ

ています。平成28年(2016年)からは、NPO法人の会計の収入に計上されています。これらの管理については、春に開催される「桜まつり」のヨーヨーやソースせんべい等の購入費用としても充当されています。いつも季節ごとのきれいな花が楽しめるのも、日常管理していただいている方たちのおかげです。また、広場には柿の木とダイダイの樹木もあり、収穫時には児童館やお手伝いをしていただいた方にも配布しています。



▲桜樹広場管理の方々



▲公園の清掃

## 13 桜丘区民センターまっりの参加 平成6年(1994年～)

桜丘区民センターの運営は地域住民の組織に任されていたが、運営に問題があるということで一時期、世田谷区地域振興課が自ら運営するという時期がありました。その後、運営規約を作成して新たに区民センター運営協議会が組織されました。そして、毎年11月にセンター祭りが開催されてい

ます。区民センター祭りは、運営委員としてまちづくり協議会の時代から参加していました。主には、まちづくり活動の様子などをパネルにして展示していました。ウォーキングラリーなどの問題と解説なども展示しました。その後、桜丘歴史写真館というコーナーで、桜丘及び周辺地区の昔の写真と現在の写真を並べて展示するようになり、来場者の多くが懐かしそうに見ています。

#### ④ 消防団第16分団の消防格納庫計画案づくり 平成6年(1994年)

### 【背景】

まちづくり協議会の都営住宅周辺の課題として、防災についても議論されました。地域の防災を担っている消防団が会合などをする事務所もなく、稲荷神社境内横の消防格納庫で消防車を表に出して行われていました。冬の寒風の中での夜警の時も同じ状態でした。地域の防災に貢献している人たちでもあり、「せめて部屋の中で待機できるような場所を設けてあげる必要があるのではないか」という意見が出ました。そこで、都営住宅の敷地の空いているところに、会合もできる部屋のある格納庫を作れるかの検討に入りました。

まちづくり協議会も、活動拠点がなかったのも、一緒に利用できる施設として検討することになりました。

### 【検討】

協議会としては「都営住宅の中に消防団の格納庫ができないか」という申し入れを都の住宅局にしましたが、都営住宅用地としての目的とは異なる用途になるので不可能であると断られてしまいました。次に計画地として挙げたのが、都営住宅横の現在格納庫のある桜樹広場の一角でした。住宅局が管理する土地ではありましたが、公園の管理は区が行うことになっていました。区と交渉することになるのですが、ここでも公園の中には公園に付属する施設(トイレや管理室)以外は作れない。更に公園面積の2%以内という制限がありました。そのよう

な理由で、桜樹広場を計画する際に、防火水槽を設置する敷地を公園予定地から分割して、その上に消防小屋を作るということで、消防格納庫のための敷地を確保することになりました。

### 【結果】

限られた敷地面積でしたので「格納庫を計画するのであれば、2階建てにして2階は協議会活動の会議室と消防団で使える場所にしてほしい」という要望を、東京消防庁の消防団課に申し入れましたが、「前例がない・予算がない」ということで断られてしまいました。その後も、消防団の現状やまちづくり活動の実績、集会室の不足などについてあきらめずに要望をしていました。ある時「他の地域で格納庫を作る予定で予算を取っていたが、土地の手当がつかず、予算が余っているので2階建てにしてもよい」という消防団課からの返事もらうことができました。早速、まちづくり協議会で案を作り、消防局に提案して現在のような1階は格納庫、2階は集会室という建物を作ることができました。竣工の時に、防災フェアを開催し、地下の防火水槽を利用した消防団の放水のデモンストレーションも行いました。建築後、しばらくはまちづくり協議会の会合などでも使われていましたが、当時のいきさつが消防団の方にも伝わっていないということで、他の団体が利用することは難しい状況となっています。ただ、地域ぐるみのイベントである「桜まつり」では、消防団の方が、消防車の展示や救急救命のデモンストレーションを行うなど、有効に利用されていることは、まちづくり協議会としてもうれしいことです。



▲2階建ての消防格納庫