

**今月の一言** 百年前に比べて、何が進歩し、何が退歩したのでしょうか？百年後に向けて、何を進歩させれば良いのでしょうか？時間間隔を拡げて見ることにより、大きな動向が鮮明に見えてきます。大局的にものごとを観ることを大切にしたいと思います。(松縄 堅)

## Topics

- 11月6日に栗山取締役常務理事が、「コージェネレーションシンポジウム2008」のパネルディスカッションに、パネリストとして登壇します。
- 11月20日に開催する第11回NSRI都市・環境フォーラムは、竹井 隆人氏(政治学者)によるご講演「反コミュニティのまちづくり～ゲートッド・コミュニティとデモクラシーをめぐって」です。詳細は <http://www1k.mesh.ne.jp/toshikei/>まで。
- 11月21日に山村上席研究員が、日本建築学会関東支部公開勉強会「建築と都市における緑のこれから」にて、「街区における緑化」の講演をします。 [http://news-sv.ajj.or.jp/jnetwork/scripts/view30.asp?sc\\_id=2097](http://news-sv.ajj.or.jp/jnetwork/scripts/view30.asp?sc_id=2097)
- 12月2日に湯澤上席研究員、近藤主査研究員が、NEDO「住宅・建築物高効率エネルギー導入促進事業(建築物に係るもの)」成果発表会にて、事業者の実施状況に関する調査分析結果について講演します。

## 住宅地でのエリアマネジメント

最近、エリアマネジメントという言葉を目にする機会が増えているのではないのでしょうか。弊社でも少しずつですが、仕事でエリアマネジメントに関わる機会が増えてきました。

エリアマネジメントと聞けば東京駅前の「丸有」や福岡の天神地区のような都心地区、高松市の丸亀町や滋賀県の長浜市のような中心市街地の活性化を思い浮かべる人が多いと思いますが、住宅地でもエリアマネジメントが重要視されるようになってきています。

神奈川県の大和市に「披露山庭園住宅」というのがあります。高級住宅地としてご存知の方も多いと思いますが、この披露山には集合住宅のように住民がつくった管理組合法人があり、これによって共有地(日本庭園)の管理、地区のセキュリティや建築協定の運営、住環境の管理を行っています。運営費用としては会費のほか、ドラマ等のロケ撮影費の収入も活用するなど、住民が主体性をもって地域の価値の維持・向上に取り組んでいます。そう聞くと、「それは活動原資を潤沢に確保できる一部の超高級住宅地での例外的な話」と思われるかも知れませんが、近年では住宅地の環境や資産価値の維持・向上を目的にこうした取り組みを行う例が少しずつ増えてきています。



披露山庭園住宅

例えば、北九州市にある「リビオシティ桃園の杜」という住宅地では、やはり戸建て管理組合を設立して住宅の色彩や外構の形態などの街並みの維持を図るとともに、セキュリティサービス、インターネットの導入、町内会費の徴収等を一括してエリアマネジメント事業として委託する、という仕組みを導入し

ています。これは住宅開発が価格競争に陥りがちな中、質の向上という差別化によって住宅地としてのブランド化を図る開発事業者が主体となった取り組み



リビオシティ桃園の杜  
(写真提供：新日鉄都市開発)

ですが、同様に自らの資産価値の維持・向上を目的とする住民側からのアプローチとしても有効ではないのでしょうか。

成功している地区の事例が世の中に出始めると、あたかもそれがまちづくりの特効薬か何かのように飛びつきたくなるのが世の常ですが、果たしてエリアマネジメントはどうでしょうか。結論からいうと、「近道はない」というのがその答えのような気がします。

エリアマネジメントには、三つのマネジメントが必要という特徴があります。一つ目は多様な主体の参画によって進めるための「組織のマネジメント」、二つ目は区域としての限定性や特定性を前提にした「空間のマネジメント」、三つ目は地区の価値向上に向けた取り組みとしての一貫性や継続性、すなわち「時間・プロセスのマネジメント」です。優れた事例ではそのいずれの点に対しても一工夫も二工夫もした答えを出していますが、そのやり方は決して一様ではありません。言い方を換えると、その手法や方法はそれぞれの地区での結果に過ぎないということです。重要なことは、時代潮流の変化によって求められるこの三つの要素をしっかりと意識し、地域が主体となっていくに自らの地域にあった答えをだすことができるかを議論し、模索することではないでしょうか。

今後もユニークな「エリマネ」が次々と生まれてくることを期待したいものです。(西尾 京介)

## 定期配信をご希望の方

定期配信を御希望の方は、下記メールアドレスまで。  
(chihiro.kimura@nikken.co.jp 担当: 木村千博)

## 編集後記

家に帰ると、区から近所づきあいや地域活動への参加に関するアンケートが届いていました。あちらこちらで、居住地域などのコミュニティのあり方が議論されるようになってきた感じがします。(Y)