



## 実践報告

# 4

## 住み続けたい美しい環境と 良質なコミュニティをはぐくむ、 サステナブルなまちを 全国に広めています

当社のまちづくりには「コモン」(共有)の思想が根底に流れています。1977年から「コモンライフ」「コモンシティ」の名を冠し、美しく調和したまちなみや、住民同士の温かなコミュニティを醸成するまちづくりに努めてきました。2011年は、「経年美化」とともに2010年から具体的に体系化しているコミュニティ＝「ひとえん」づくりを積極的に推進。これからの時代に求められるまちの役割を見据え、全国の積水ハウスのまちで良質なコミュニティ育成のための啓発・サポートに取り組んでいます。



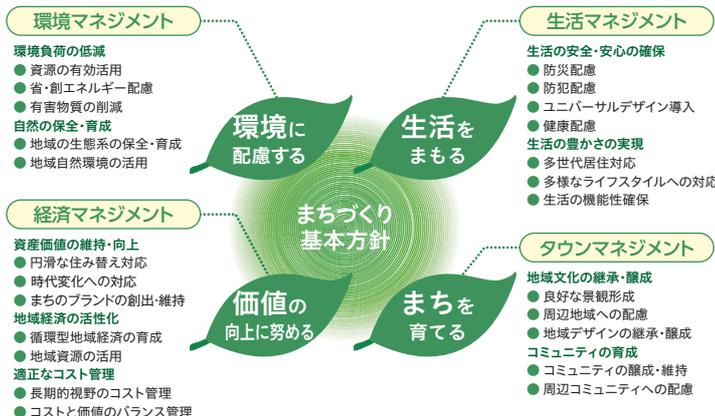
### まちづくり憲章

人がいつまでも安心して豊かに暮らしていくために  
かけがえない地球の自然と環境をまもり  
地域の文化とコミュニティを育み  
地域経済の活性化に貢献するとともに  
まちの資産価値を守ることが私たちの願いです。  
積水ハウスは社会の責任ある一員として  
住まいとまちがつくりだす住環境を  
人の大切な生活基盤と受けとめ  
まちづくりを通して  
持続可能な社会の構築に  
寄与することを目指します。

### 「まちづくり憲章」を制定し、 時とともに醸成するまちを創造

まちは地域社会やそれぞれの地域文化をはぐくむ土壌であり、社会資産としての価値を高めなくてはならないと当社は考えています。2005年に「まちづくり憲章」を制定し、いち早く「まちづくり基本方針」「まちづくり24指針」などのガイドラインを定め、さらに「5本の樹」計画や「n×豊か(エヌバイユタカ)※」の設計手法をまちづくりに取り入れています。まちやマンション、商業施設などの規模に応じた緑豊かな共有広場や、緑量のバランスを考慮した植栽計画はもとより、まちなみ保全の建築協定、自治運営組織や管理組合の立ち上げなども支援し、将来にわたり人々が快適に暮らせる持続可能なまちづくりを推進しています。

※隣地の庭(緑)や周辺環境との「つながり」を考慮しながら、配棟や植栽を計画しつつ、自然とつながる住まいづくりを考える当社独自の設計手法。



### 「経年美化」のまちづくり

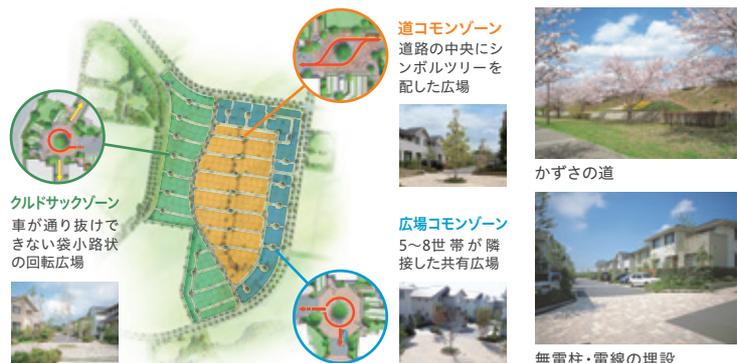
## 歳月を重ねるごとに、 住まう人の愛着が深まる「経年美化」のまちづくり

### 《事例紹介》

### 「かずさの杜 ちはら台」(千葉県市原市)

### 人と人との豊かな「つながり」を実現

「かずさの杜 ちはら台」は、「経年美化」のまちづくりを具現化した全326区画の戸建分譲地。2009年2月に分譲を開始し、現在約220世帯が暮らしています。街区全体を三つのゾーンに分け、住民同士のコミュニティ育成や憩いの場となる広場を道路の各所に配置。袋小路の道を設けるなど、人と人との豊かな「つながり」をはぐくみ、子どもたちが安心して遊べる環境づくりに配慮しています。さらには、当社の「5本の樹」計画に基づき、まちの名称の由来となっている自然豊かな遊歩道「かずさの道」との一体感を、沿道や広場の豊富な植栽配置で演出。電線は地中に埋設するなど、世代が替わっても、長く住み続けたいと思える景観の形成と維持に努めています。





生態系ネットワークの  
復活を積極的に  
推進します



## 全国初、住民の方々とともに 提案・実現した景観計画のまちづくり

「かずさの杜 ちはら台」では、販売当初から市原市が都市計画として定めたまちづくりルール（地区計画）と、当社をはじめとする事業者作成のまちなみガイドラインに基づき、緑豊かで良好な景観のまちづくりに取り組んできました。さらに今後、まちづくりの主体が住民の方々に移行するにあたり、美しいまちなみを守り育てていくためには、これまでの取り組みを基盤に、新たなまちなみのルールづくりが必要になります。そこで、事業者とまちの同居世帯が主体となり、景観法第11条の景観計画の提案制度を利用し、2010年12月に市原市に対しこれまでのルールやガイドラインに基づく景観計画の素案を提案。2011年2月に景観計画として策定・告示され、全国で初めての事業者・住民提案の素案に基づいた景観計画の施行例となりました。

良好なまちなみや景観の形成には、まちで暮らす人の意識の共有、まちを愛する思いが欠かせません。これからも当社はまちづくり事業を推進していく中で、「自分たちのまちを素晴らしいものに」という啓発とサポートに努めていきます。



### ～「経年美化」の取り組みについて伺いました～

**「50年、100年先も  
住み続けたいまちに。  
若い世代と新しいふるさとをつくりたい**

かずさの杜 ちはら台 自治会長 井上 孝夫様

「美しいまちなみや緑に囲まれて、息子夫婦や孫たちと暮らしていきたい」「何代も住み継がれていく、新しい心のふるさとにしたい」という思いを住民の方々と共有し、14班に分かれた各班同士が協力し合い、住みよい住環境に向けて、日々活動しています。その結果、住民同士がまちの美化について語り合う機会が増え、それに伴い親睦を深める催しが盛んになり、防犯・防災意識も高まっています。220世帯にまで住民が増えたこともあり、今後は、住民同士の交流をさらに深め、次の世代へ住み継がれるまちづくりに向けて取り組んでいきたいです。



**行政にも伝わった住民の方々の思い。  
「住民の意志でつくるまちを  
子どもたちの原風景に**

千葉南支店 不動産課 青木 博

井上様をはじめ、このまちに住むすべてのお客様に対し、「景観計画」についてご説明を行ってまいりました。井上様には、住民の方々と共同で、次々に誇れる景観づくりのルール策定を目指すという前例のない試みにご賛同いただき、さらに自治会長としてまとも役になり尽力いただいたことを、改めて感謝しております。今年2月の市原市景観審議会においても住民代表として熱い思いを述べていただきました。事業者側である私たちも、まちを何度も歩き、その魅力を再確認しながら「景観計画」の実現に注力しました。住民の方々に賛同いただいたことを、「もっと美しいまちにしたい」と願う皆様の強い意志と受け止め、サポートを継続していきます。



お客様にはこの「景観計画」資料を提示し、毎回じっくりとご説明を行っています



住民と一体になり「経年美化」のための新ルールを策定。野うさぎ、キジなどの小動物や野鳥が訪れる環境です

### 《事例紹介》

「コムンステージ武蔵府中」  
(東京都府中市)

## 緑の維持管理に向けた 取り組みで「経年美化」を推進

当社は、樹木管理（庭づくり・庭木や草花のお手入れ）のために外構・造園の専門家がオーナー様宅を訪問し、ガーデニングアドバイスをを行う取り組みを「コムンステージ武蔵府中」をはじめ全国数カ所での分譲地で展開しています。

道具の使い方や季節ごとに必要な作業をお伝えすることで、庭づくりの楽しみを知っていただくほか、花と緑に親しむ方を増やすことで、コミュニティ形成にもつながります。また、展示場や分譲地内でも定期的にガーデニング教室やセミナーを開くなど、住民自らの手で「経年美化」を推進できる環境づくりに取り組んでいます。



「コムンステージ武蔵府中」での実施例

### 《事例紹介》

「グランドメゾン宝塚清荒神」  
(兵庫県宝塚市)

## 既存の建物と自然を生かした 景観を形成

当社は、分譲マンション建設においても、地域の景観と調和したまちなみづくりを行っています。「グランドメゾン宝塚清荒神」では、清荒神清澄寺の参道に面する立地特性を生かし、既存の建物で使用されていた長屋門を改修してそのまま使用。敷地内の石灯籠、景石は移設し、成長した樹木も可能な限り伐採せず、敷地内に新設した公園などに移植することで、緑深い地域のまちなみとの調和を図りました。

※「グランドメゾン宝塚清荒神」は平成23年度「リデュース・リユース・リサイクル推進協議会会長賞」を受賞しました。



自然豊かな地域の景観を生かし、既存の建物の魅力をそのまま継承しています

## コミュニティ

# 独自の“縁起こし”で取り組む「ひとえん」づくり

### 社会課題の解決につながる、良質なコミュニティを育成

人口の減少や少子高齢化などが進む中、高齢者への生活支援、介護・育児に関する相互扶助、治安の向上や災害時対応など、顕在化する多くの社会課題への対応がコミュニティに求められています。当社では、まちづくりの際に「コミュニティの育成」に重点を置き、住まい手とともに成長・成熟していくコミュニティづくりを進めています。これまでの実績やノウハウを生かし、住民同士のご近所付き合いができる公園や集会所などの「場」づくりや、コミュニケーションを増やす「きっかけ」づくり、築いた人間関係の継続やまちの管理を行う「組織」づくりを具体的に体系化。積水ハウスのまちのコミュニティを「ひとえん」と名付け、全国のまちづくりで実践し、まちとコミュニティの活性化を図っています。

### 「ひとえん」のきっかけづくりを、全国のまちの「隣人祭り」で展開

2011年は東日本大震災の影響もあり、コミュニティの重要性が再認識された一年でした。当社は人と人がつながる「ひとえん」づくりのきっかけとして、「隣人祭り」を全国で開催しています。「隣人祭り」はフランスのパリで始まった、ご近所同士がオープンスペースに食べ物を持ち寄って交流する市民運動で、日本でも浸透し始めています。当社は2009年に長崎の分譲地での開催を契機に、これまで全国で100回以上の「隣人祭り」をサポート。「ひとえん」づくりに有効なメニューの一環として加えました。住民主体の自発的なイベント開催の成功と継続を願い、自治組織の立ち上げやテントの貸し出し、アドバイスなどで側面支援を行い、企画・準備段階から住民の参加を促しています。

個々の暮らしを大切にしながら、付かず離れずのゆるやかな関係の中で「楽しみや喜び」を共有して豊かな関係を形成する住民主体のまちづくりの取り組みに、当社は今後も注力していきます。

#### 「ひとえん」の舞台となる「場」づくり



住民同士が出会い、集う場(空間)づくりや、わがまち意識を醸成する愛着空間づくりを行います(維持管理ルールも含みます)。

#### 「ひとえん」を始める「きっかけ」づくり



住民同士が出会いイベントの実施や、コミュニティ活動の声掛けなどのきっかけづくりを行います。

#### 「ひとえん」の核となる「組織」づくり



コミュニティの代表として、住民の意見をまとめる組織の設立サポートや、加入促進を行います。

## 《事例紹介》

### 「コモンシティ小田原 青葉のまち」(宮城県仙台市)

#### 「隣人祭り」ではぐんだ人間関係が、震災時の迅速な助け合いに

「コモンシティ小田原 青葉のまち」は、東日本大震災による直接的な被害は免れたものの、地震発生直後の電気、水道、ガスの供給停止で、生活インフラが遮断されました。この非常事態に際し、太陽光発電システムを備える「グリーンファースト」のオーナー様宅では、非常用電源を利用して携帯電話の充電やテレビから得た情報を近隣に提供。オール電化住宅のオーナー様宅では、約1カ月以上を要した都市ガスの復旧までの間、お湯が使用できないご家族のため浴室を開放するなど、住民同士の助け合いが頻繁に行われました。

こうした迅速な声掛けや行動のきっかけとなったのが「隣人祭り」の開催です。震災前から無農産野菜の試食販売イベントや、子どもの自転車教室などで顔を合わせ、楽しい時間を共に過ごし、人間関係が醸成されたことが住民間のきずなを深め、理想のコミュニティづくりにつながった好例となりました。



多くの子どもたちが参加した「自転車教室」



「隣人祭り」を開催



WEB関連項目

●「ひとえん」づくりによるコミュニティの醸成

《事例紹介》

「グランドメゾン伊丹池尻 リテラシティ」(兵庫県伊丹市)

多彩な共有空間とイベントで  
「場」づくり、「きっかけ」づくりを促進

300世帯以上のご家族が暮らす「グランドメゾン伊丹池尻 リテラシティ」では、コミュニティづくりに向け、多くの「場」づくり、「きっかけ」づくりを提供。マンション内に設けた鳥や蝶を招く緑いっぱいの「アクアガーデン」や日当たりのいい南側に子どもたちが走り回って遊べる「プライベートガーデン」を用意。住民たちの憩いの空間となっています。その他、「菜園ガーデン」での収穫祭や、あかりを消してエントランスで静かな夜を過ごす「キャンドルナイト」など、住民同士が参加してふれあえるイベントを積極的に開催。気軽にのぞいたり、参加しやすい小規模なものから、広く呼び掛ける大掛かりなイベントまで幅広く行うことで、住民が参加しやすい状況が生まれ、自然に「ひとえん」がはぐくまれています。



屋上の「菜園ガーデン」で行う、ピーマンやナスの低農薬栽培



あかりを消して静かな夜を過ごす「キャンドルナイト」を開催



《事例紹介》

「緑育プラザ+七国シフォンの丘公園(八王子みなみ野シティ シフォンの丘)」(東京都八王子市)

まちの中心に設けた「緑育」の拠点で、  
子どもたちの成長を見守り、  
住民同士のきずなを深める

分譲地「八王子みなみ野シティ シフォンの丘」では、森の樹木がゆっくりと時間をかけて成長していくように、住民が豊かなまちの緑を育てながら、子どもたちの成長を見守っていくこと、「緑育」をテーマにまちづくりを進めています。住民がまちへの愛着を深め、良好なコミュニティを醸成できるよう、道路内に設けられた緑は自治会の所有物として、住民が主体となり管理しています。その活動拠点となっているのが、まちの中心「七国シフォンの丘公園」内に設けた共有施設「緑育プラザ」です。

「緑育プラザ」は、住民が管理・運営する集会施設。まちのランドマークであるとともに、自然とまちの住民が集い、親交を深め合う場としても開放されており、コミュニティ活性化の場として機能しています。これまでに、植栽管理や清掃活動などの自治活動のほか、園芸教室、家庭菜園、バーベキュー大会、防災訓練、夏休み工作教室、ハロウィンパーティーなどが開催されています。また、「緑育プラザ」と「七国シフォンの丘公園」をつなぐ中央部の半戶外空間は、子どもたちが自然の日差しや雨の音を感じながら遊べるため、情操教育の場としても有効に活用することができます。

子どもたちを介し住民同士のつながりが深まったり、昔のような親しいご近所付き合いが復活したりするなど、このような試みに対する評価は高く、良好なコミュニティ形成のための努力は着実に実を結んでいます。今後も自治活動やコミュニティ活動をバックアップしていく拠点として、有効な取り組みへの期待が高まっています。

※「緑育プラザ+七国シフォンの丘公園」は、2011年「第5回キッズデザイン賞」を受賞しました。



「緑育」の一環として実施された植栽管理や家庭菜園の教室



「緑育プラザ」



消防訓練、バーベキュー大会など、多くの住民が参加するイベントも開催