

共同化・マンション再建



あの阪神・淡路大震災から5年が過ぎ、神戸市内で被災したマンションの再建や共同化事業が市内各所で展開されました。今回、これらの再建事業の中から特に代表的なものを2つ紹介したいと思います。

■ローレルハイツ神戸

まず最初に紹介するのは、JR兵庫駅のすぐ北側にある「ローレルハイツ神戸」です。

震災前、マンションは2棟ありましたが、震災により1号棟は全壊、2号棟は半壊となりました。震災直後から住民による再建に向けての話し合いが行われ、神戸市もまちづくりセンターを通じてコンサルタントを派遣し再建に向けての支援を行いました。その結果、1号棟は建替、2号棟は補修を行うことになりました。

1号棟は、平成9年4月に建築工事に着手し、平成11年7月に竣工しました。同建替事業では、より円滑に事業が推進できるよう優良建築物等整備事業、総合設計制度等の制度を活用しています。

同建替事業による建替後の住戸数は306戸で、これは、神戸市のみならず全国的に見ても最大規模のものであります。言うまでもなく、マンション再建においては、権利調整・資金計画等様々な調整事項があり、これだけ多くの権利者を一つの方向にまとめていくのは容易なことではありません。今後、全国的にもマンション建替は、ますます大きな社会的関心事となっていくと見られます。今回の建替事業で克服したハードルとその解決に至るプロセスは貴重な成功の手本であり、その成果に対して平成11年度不動産学会賞が授与されました。

▼外観（北東上空より）



■カルチェ・ド・ミロワ

次に紹介するのは、阪神西灘駅南東にある「カルチェ・ド・ミロワ」です。

▼外観（西側より）



震災前、当該地区には木造の戦前長屋が密集して建っていましたが、震災により全壊してしまいました。震災前から当該地区を含む味泥地区ではまちづくり活動が活発でしたが、震災直後に「味泥復興委員会」が設立され、再建に向けての議論が重ねられました。

当該地区には地主・借地人・借家人がおり、多くの人々が複雑な権利関係のもとに生活していましたが、街区単位で共同再建する方向で議論が進められました。

事業の進め方としては、都市基盤整備公団（旧住宅・都市整備公団）が従前の権利を一旦全面買収し、建物の完成後、分譲又は賃貸の希望に応じて権利者等に住宅を供給する方式を採りました。そのため、外見上は一つの建物に見えますが、純粋な分譲マンション、従前家主が所有する賃貸マンション、神戸市が借り上げた公営住宅など様々なタイプの住宅があります。ただし、管理上の問題を考慮して、資産として土地・建物が区分できるよう計画されています。

今回の事業では、複雑な権利関係にもかかわらず、根強いまちづくり活動による住民の団結と多様なメニューの選択により街区単位での共同建替に成功しました。これは、今後の密集市街地における共同建替の好事例であり、カルチェ・ド・ミロワは平成11年度都市計画学会賞を受賞しました。

コミュニティセミナー開かれる

—自治会役員 60 人が出席—

7月15日、こうべまちづくり会館で、自治会役員の研修会を神戸市自治会連絡協議会と神戸市及びまちづくりセンターの共催で開催しました。以下にその内容をお知らせします。

交流会でワークショップを体験

6班に分かれ、コミュニティ・インストラクターの司会で、地域課題の解決について話し合いました。地域の課題を、①若い人の関心が低い ②役員のみ手がない ③ゴミ出しのマナーが悪い、の中から1つ選んで、それについて現に困っていること、実行していること、解決のための方策やヒントなどをポストイットに書き込み、出し合って整理し、最後に班ごとに協議結果を発表しました。

こういう議論の進め方をワークショップといい、最近、まちづくりを検討する場などでよく用いられています。



総会開催の留意点

市民活動支援課から「ロバート議事規則」(1876年にアメリカのH. M. ロバートが、自治会、PTAなどの市民組織・団体が民主的に物事を決めていくためのルールとしてまとめたもの)の中の「議事手続きの基本10原則」と、日ごろ地域の皆さんの質問に答えたり、意見を交換したりするなかで蓄積された総会開催についてのノウハウや一般的な考え方をまとめた「総会開催の留意点」について説明しました。

議事手続きの10原則

- ・組織の権利は会員の権利にまざる
- ・沈黙は同意を意味する、ほか

総会開催の留意点

- ・緊急動議の取り扱い、出席者が退席し定数に満たなくなった場合、委任状の取り扱い、ほか

親しみやすい広報紙づくりのいろは

小林宏行・岡山理科大学教授から自治会広報紙づくりの基本や留意点についてお話しいただきました。

貧しいながらも親子の濃密なふれあいのあった少年時代の思い出や新聞記者時代のエピソード、自治会

役員として地域活動に取り組んだ体験談など、豊富で多彩な話題を交えながらの熱っぽい講演でした。

以下、講演のエッセンスを紹介します。



① チャレンジとアイデアで勝負

- ・あれこれ考えずにまず会報を出してみる
- ・思い切って本音をぶつける
- ・犬が卒倒するような記事(ワン・パターン)はダメ
- ・おや? あれ? おーっ! 注目や感動を呼ぶ工夫を
- ・地域の人材を活用する 声をかけてもらえば協力したいと思っている人はいる。その人たちとのネットワークを作る。

② 読んで面白い記事を書く

- ・遊び感覚で まんが、クイズ、川柳など
- ・ほのぼのニュース 季節の話題、美談など

③ 広報紙づくりの前にひとづくり

- ・話・輪・和のコミュニケーション(おしゃべり・ネットワーク・人づくり)

④ 広報紙づくりの手順

- ・企画 自治会長の皆さんには企画の段階でアイデアを出し合うアドバイザーになってほしい。
- ・取材 いい文章を書こうと思わない。紋切り型はやめ思いを本音で簡潔にぶつける。
- ・編集 メリハリをつける。キャッチフレーズやみだしを7~9文字で。写真を多く=1枚の写真は何万言にまざる。読んでもらうより見てもらう。トリミングで不要部をカット。罫線・仕切り線の工夫。カット・イラストで紙面を柔らかく。
- ・印刷・配布

資料請求・お問合わせは
市民局市民活動支援課まで
TEL. 078-322-5170

複雑系とまちづくり (4)

●コミュニティのユートピア

前回で少し触れたが、震災の頃、避難所でコミュニティが再生し、一種のユートピアが「創発」したといわれる。その過程とは…

- 1) 震災(カストロフィ)発生、社会システムはカオス(混沌)状態となる。神戸市のエンタルピー(無秩序の度合い)は一挙に高まる。
- 2) コミュニティの要素である市民が避難所に集合し、頻繁なコミュニケーションを開始し、ネットワークが始まる。
- 3) 神戸市外部から、救援物資・救援ボランティアという形で、また国の予算という形で低エンタルピーが供給されるようになる。
- 4) 避難所は当初、カオス域にあったが、低エンタルピーの供給を受けながら、「カオスの縁」にシフトしていく。
- 5) 「カオスの縁」の中で、避難所自治会というコミュニティ構造が「創発」する。また、各要素(=市民)が相互作用し、部分から全体へのフィードバック、外部環境も変化し続ける中、次々と新たな均衡状態が発生する。

コミュニティが一定の均衡に収斂し、定着するということは「秩序」化であるが、避難所のように、次々と新たな均衡状態が創発していくのが「カオスの縁」の特徴である。これがユートピアの正体である。

- 6) 避難所だけでなく、ボランティア、事業者や市役所の組織も「カオスの縁」状態となり、活性化した。各人員の役割・仕事も、誰かが指示するトップダウンでなく、自律的・ボトムアップな各種の方法が開発された。
- 7) '95年8月1日に市職員に対し震災ルックから背広に戻るようという通達が出るとともに、市役所は見事なまでに、「カオスの縁」から「秩序」の領域へと戻った。

複雑系の相を、エンタルピーの低い方から高い方へと、順に並べると「秩序」→「カオスの縁」→「カオス」となる。矢印(→)は時間の矢ともいわれ、この流れは熱力学では不可逆過程とされている(エントロピー増大の法則)。

例えば、紅茶と角砂糖という状態(低エンタルピー)は、混ぜてしまうことにより、エンタルピーは高くなり、決して元の状態に戻らない。しかし、複雑系の「カオスの縁」では、エンタルピーは高低の間を行ったり来たりする。

高エンタルピーの「コミュニティのカオス」に、人・物・金といった低エンタルピーを供給すると、「カオス」→「カオスの縁」にシフトする。しかし、供給し過ぎると「カオスの縁」→「秩序」にシフトし過ぎてしまう。

「秩序」域では、コミュニティの要素たる市民は低エンタルピーを与えられるだけの集団となり、自律性は失われ、何かの拍子にカストロフィが起こると、一気に「カオス」域にジャンプしてしまう。

被災者に対する過剰な低エンタルピーの供給は実際起こった。過度の救援物資や、仮設住宅に対するコミュニティ助成金などである。これらは、かえって仮設コミュニティにしばしばトラブルを引き起こしたことはよく知られている。また、最終的に被災者を鉄の扉の復興住宅へと再編していく過程は「被災者の秩序化」であるともいえる。

これらの実例を踏まえ、もう一度認識したい。
秩序域 … 不活性領域。複雑系の科学では死の世界。
「カオスの縁」 … 豊穡の領域。「創発」の場。
カオス域 … 混沌。熱力学上の熱的死への入口。

●市民を巻き込んで活性化する？

企業のプレゼンテーション・行政施策などで頻出する文言で「活性化」というのがある。実は、「活性化」という言葉は結構あいまいに使われている。企画畑のH氏によれば「人・物・金が自律的持続的に回転している状態」ということだが、本稿の立場からの活性化の意味は明らかである。即ち、「ある特定の集団なりセクターが『カオスの縁』状態にある」ということである。

「活性化した状態」というモデル(あるべき姿)をまず想定し、これを実現するため、要因を細かく分析して要素還元型プログラムを作り、市民をはじめ関係者に、そのプログラムに沿って動いてもらえば活性化が達成できるという方法論は、今やかなり疑わしい。

また、行政の文言で「市民を巻き込んで…」という表現がよく出てくるが、行政は「秩序」域の組織であるため、そこに市民を巻き込むと市民は不活性化化する。

これまでのケースでは、市民を行政秩序の延長の上に位置付け、助成などの低エンタルピーを流し込むわけだが、低エンタルピーの供給が止まれば、それで終わるか、逆に市民側から要求されるだけの仕組みを残すに止まる。

だから、「市民を巻き込んで活性化する」という文言がでてきたら、その文章全体が信用できない。

さて、行政施策から見て、活性化に関する留意点は次の4点である。

1. 「カオスの縁」が発生しやすい場・環境とは？
2. コミュニティの要素(市民=)間の、コミュニケーションが促進されなければならない。その際のルールや手続きとは？
3. 市民を行政秩序の延長でとらえてはならない。
4. 「カオスの縁」では、何が「創発」するか予想できない。結果が行政にとって都合の悪いこともあり得る。

次号では、事例に基づいて考察していきたい。

森田 拓也(市民局市民活動支援課主査)

月に一度は、クラシックを もとまち1チユニアサロンコンサート

毎月第2日曜日の午後、少し気取ってクラシックはいかがですか。
肩のこらない、親しみやすい、演奏会です。お気軽にお越しください。

入場 無料

会場 まちづくり会館 1階

時間 第2日曜日の午後2時と4時

今後の予定は、9月10日・10月15日・11月12日・12月10日です。

このコンサートは、元町商店街活性化の一環として、元町4丁目商店街、アスク音楽院、こうべまちづくりセンターが、協力して行っています。

10月には、元町商店街全体を会場としたミュージックウィークも開催されます。

まちづくり会館からのお知らせ

こうべまちづくり会館 地階ギャラリーの予定

期 間	内 容・テ ー マ	主 催 者
8月3日(木)～8日(火)	R展 第1 (油彩等)	あーる R展
8月10日(木)～15日(火)	明石海峡大橋写真展	棟近 清照
8月17日(木)～22日(火)	藍染古布パッチワーク展	新日本婦人の会兵庫県本部
8月24日(木)～29日(火)	山本洋子個展 (油彩)	山本 洋子
8月31日(木)～9月5日(火)	ART '81展 (油彩)	ART '81協会

こうべまちづくり会館 1階オープンギャラリーの展示

8月1日(火)～31日(木)	神戸の光 写真コンクール展	神戸21世紀・復興記念事業推進協議会
----------------	---------------	--------------------

図書販売のお知らせ

コンパクトシティ持続可能な都市形態を求めて 協働のまちづくり・すまいづくり	¥3,000	別途送料を申し受けます。 申し込みは、当センターまで
—震災復興土地区画整理における協働建替の記録—	¥1,500	

すまい・まちづくりのご相談は

- すまい・まちづくり人材センター
(こうべまちづくり会館 3F)
電話 078-361-4377 FAX 078-361-4584
受付は、月・火・木・金曜の午前10時～午後5時
- 土・日・祝日は
まちづくり相談コーナー で受け付けます
(こうべまちづくり会館4F)
時間は、午前10時～午後5時

自治会活動などのご相談は

- コミュニティ相談センター(まちづくり会館4F)
会報等の印刷サービスや学習会へのインストラクター派遣など
受付:午前10時～午後6時(水曜・年末年始は休館)
電話 078-361-4565



「あーばんとーく」では、これからも皆様に親しまれるニュースを提供したいと考えております。
読者の皆様からのご意見、まちづくりに関する耳寄りな情報、まちの話題等の投稿をお待ちしています。