


<p>第 1 4 9 回 都市懇サロン レポ ー ト</p>	<p>『住宅地のエリアマネジメント(日本型 HOA) & 防犯からの取組み』</p>		
<p>講 師</p>	<p>(株)ブレイスメイキング 研究所 代表取締役 温井 達也さん</p>	<p>開 催 日</p>	<p>平成 2 3 年 2 月 8 日 (火) 18 : 00 ~ 20 : 00</p>
<p>講 師 プロフィール</p>	<p>1995 年、大阪芸術大学芸術学部環境計画学科卒業後、ハウスメーカーに 7 年間勤務、その後、筑波大学芸術学部修士課程環境デザイン専攻に入学、翌年、(株)ブレイスメイキング 研究所設立に関わり取締役に就任。 2008 年、代表取締役社長に就任して現在に至る。社長業のかたわら筑波大学人間総合科学研究科博士課程建築デザイン専攻に在学中でもある。</p>		
<p>お話の概要</p>	<p>●「住宅地のエリアマネジメント」について ⇒ TX 線沿線を主に、住宅地のエリアマネジメントを実践するための大学発ベンチャー企業を設立 (管理を必要とする戸建て住宅地の開発コンサルティング)。住民管理組合を主体に共同で維持管理を必要とする空間(コモン)等がある戸建て住宅地のモデルを提唱。</p> <p>●「日本型 HOA」について ⇒ 英米等の HOA (ホーム・オーナーズ・アソシエーション) を日本の地域風土にアレンジして提唱、管理マネージャーとして立ち上げから運営支援(有料)を行っている。「日本型 HOA 推進協議会(会長：齊藤広子明海大教授)」の設立；資格制度を見据えた講習会等開催、日本型 HOA の調査研究・普及活動。</p> <p>●「防犯からの取組み」について ⇒ 景観面からの価値向上だけでなく、防犯活動を通じた自主管理について、つくば市でのケーススタディを紹介。実地的な取組み(運営・保守・催事)から自主的で持続可能な地域活動への展開をポイント。将来のビジネスモデル。</p>		
<p>意見交換 の概要</p>	<p>●「住宅地のエリアマネジメント」について ⇒ 住宅販売時に資料に説明を付加して意識付けしている。各組織の代表者や通帳を共通化し、会合等の効率化を図っている。 ⇒ おおよそ住宅 100 戸につき 1 人の管理マネージャーが従事。WS 等イベント開催時には 4, 5 人のスタッフが対応。 ⇒ 共有地(景観エリア)は、戸建て住宅地における管理組合の住民間の意識差を埋めるパラメーター(フィルター効果)として良好に機能。</p> <p>●「日本型 HOA」について ⇒ 組織の立ち上げ支援例は少なく、新興住宅地におけるディベロップメントの啓発から住民への普及が一般的か。既成市街地では自治会・町内会に HOA の要素(規約)を取り込むことが考えられる。住宅売買時等の次代住民に理解が得られるかが鍵。“最低限のルール”で継続性を図るべき。</p> <p>●「防犯からの取組み」について ⇒ 考え方や見方によって日常行動の全てに危険が付きまとう。“危険な出来事”に判断基準はなく、データをマップ化することで、住民相互の意識の共有を図ることに心掛けている。GIS や GPS による児童の行動監視を行い、データの作成や傾向等を提示することが可能と考える。</p> <p>●新興住宅地以外での展開について ⇒ 再開発地域等の既成市街地での展開を最終目的としており、価値認識の広がり(住民ニーズ)が前提となる。データの作成を通じた“デジタル化(見える化)”等により必要性を高めたい。</p>		
<p>記録者の ひとこと</p>	<p>既存の自治会・町内会の存続が困難な情勢下、有料の管理サービス・システム管理による新たな自治活動の試みとして興味深かった。地域主体の継続的活動への“つなぎ役”として管理マネージャーの“感覚(住民の信頼獲得と地域に溶け込む程度)”が問われると感じた。 <<都市懇サロン運営部会 委員 今井 重行>></p>		

