

アクティブメンテナンスによるまちづくり

北海道立北方建築総合研究所 居住科学部 都市生活科長 松村 博文

キーワード：アクティブメンテナンス、住まいづくり、まちづくり、街並み、維持管理

はじめに

現在私達を取り巻く社会状況として、高度成長経済の破綻、地球的環境問題の顕在化、少子高齢化、犯罪の増加、スクラップ&ビルドからストック重視への転換などが言われています。その中で人々は物質的充足にも関わらず豊かさの実感を持てずにおり、今後目指すべき持続可能社会での新しい価値を渴望している状況ではないでしょうか。ここでの新しい価値とは、効率重視の高度経済成長期には相手にされなかった「手間のかかるもの」、「古さ」、「ローテク」、「地場産」などがあげられると思います。これらのことが価値として認められる社会になると、まちづくりについてもこれまでとはずいぶん異なった展開が可能になると思います。ここでは、これまでは厄介もの扱いを受けていた「メンテナンス」を視点に住まいづくりやまちづくり、街並みづくりを考えてみます。

住まいづくり・まちづくりでのメンテナンスの現状と新しい動き

住まいに関わるメンテナンスとしては、設備などの部品交換や外壁・屋根の塗装、庭の手入れなどがあげられます。これまでは、建物に関するものについては極力メンテナンスフリーなものを選択し、必要なものは専門業者に任せる傾向がありました。しかし、可処分所得は減少し、逆に時間的余裕がでてくる時代においては、住まい手ができるメンテナンスは住まい手自らが行う傾向が強くなる可能性があります。ただ、住まい手がメンテナンスを行いやすいようにするための環境整備は必要です。

また、公園などの公共空間かんに関わるメンテナンスとしては、清掃、緑に関する灌水、除草、芝刈り、施肥、冬囲い、また、遊具や施設・設備などの部品、部材に関する交換などがあげられます。これらのメンテナンスは行政が行うべきものと考えられ、住民自らが行う

ことはほとんどありませんでした。最近では、住民主体のまちづくりの気運の高まりや苦しい自治体経営状況などを背景に、まちづくりとメンテナンスに関わるアダプトプログラムやランドワークといった新しい動きが出始めています。これらの新しい動きのポイントは、住民が自ら公共空間のメンテナンスを行うことによって、自治体の公共空間のメンテナンスコストの低減が図られ、愛着のある利用度の高い公共空間が実現できるだけでなく、活動を通して地域コミュニティの再生が図られることにあります。

(1) アダプトプログラム (ADOPT PROGRAM)

アダプト (ADOPT) は、「養子縁組」を意味し、里親にあたるのがボランティアグループなどで、養子にあたるのが自治体の管理する道路や河川敷、公園などの対象区域です。そこで美化活動（清掃等）を行うしくみをアダプトプログラムといいます。具体的な流れは以下のとおりです。

自治体が管理する道路や河川、公園などの公共空間の美化活動を行う里親（ボランティアグループ等）を募集し、応募したグループと自治体の間でアダプトの合意書（協力内容などを規定）を交わします。役割として、自治体はアダプトした区域にボランティアグループの名称を記入した看板を設置します。これは、ボランティアの活動のアピールになるとともに、ゴミのポイ捨ての抑止力になります。また、美化活動に必要な清掃道具や資材の提供、保険への加入、回収したゴミの処理などを担当します。一方、ボランティアグループは、合意書に基づき清掃や緑の世話などの美化活動を定期的に行います。住民が自ら公共空間のメンテナンスを行うことにより地域への誇りと愛着の心を育むのです。

道内の実施例としては、札幌市西区琴似商店街の道路美化活動、釧路市の公園里親制度・清掃ボランティア里親制度、帯広市のクリーン・キャンパス・21、上

士幌町のまちづくり里親制度、その他にも道立公園での取り組みがあります。

(2) グランドワーク (GROUNDWORK)

グランドワークは、地域の住民・企業・行政の3者が連携して地域づくりのための組織をつくり、身近な問題について自ら考え実行するものです。

公園を新たに整備する場合を例に、具体的な流れを以下に記します。

住民 (ボランティアグループ等)・地元企業・自治体の3者が協力してグランドワークの実行委員会を組織し、住民参加型で公園を整備することを提案します。実行委員会がワークショップなどを開催し、住民と地元企業と自治体の協力体制をつくりあげ、3者の合意で作成した公園の整備計画をもとに、地元企業は可能な範囲で公園づくりに必要な資材と重機等を提供し、地域住民は、植栽の施工など、できるかぎり自らの手で公園を整備し、自治体は、上下水道の整備など、企業や住民ができないものについて整備します。

整備後は、住民が公園の清掃やメンテナンスを行い、企業は花の種や資材などを提供し、自治体はそれ以外の部分について負担します。住民自ら考え、メンテナンスすることで愛着のある公園となり、地域コミュニティも活性化されます。

時代は追い風-「木製品の“良さ”」と「アクティブメンテナンス」-

(1) アクティブメンテナンスとは

住まいづくり・まちづくりの分野で居住者や住民自らがメンテナンスを行う動きがでてきました。積極的にメンテナンスを行うことが、新しい時代の価値づくりのきっかけになるように思います。ここでは、“アクティブメンテナンス”を、①メンテナンスが必要なことを欠点と考えず、逆にメンテナンスできることを肯定的にとらえること、②メンテナンスによって、時とともに趣が出て長く使えることの価値を重要視すること、③メンテナンスを生活の一部として、楽しみ、豊かさを感じられること、と定義してお話しを進めます。

(2) メンテナンスとものの魅力-「木製品」と「工業製品」-

工業製品と木製品の特徴をメンテナンスの視点からまとめてみます。一般的に工業製品の特徴は、新品が最も魅力が高くその後は落ちていく、メンテナンスフリー若しくは専門家によるメンテナンスが必要、ハイテクにより生み出されるなどがあげられるのではない

でしょうか。もちろん例外はありますが、これらの特徴ゆえに古くなればなるほどみずぼらしくなり、メンテナンスに素人が関わり難くなっています。

一方、木製品は、時とともに価値が高まる可能性がある、メンテナンスが必要、比較的ローテクでつくることができるなどの特徴があることから、メンテナンスをすれば古くなればなるほど趣きが増し愛着が湧く可能性があり、メンテナンスに素人や老人が関わりやすくなっています。工業製品と木製品でメンテナンスする場合、しない場合での時間による魅力の変化のイメージをグラフにすると図1のようになるのではないのでしょうか。木製品はメンテナンスをすれば、時とともにものとして魅力を増すことができ、手間をかけることによって愛着が湧くことにもなるのです。

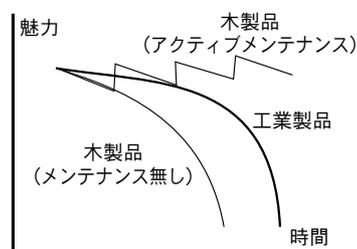


図1 工業製品、木製品の時間の経過と魅力のイメージ

木製サッシなどの木製品については、供給者もユーザーもメンテナンスが必要なことを欠点ととらえる傾向がありますが、メンテナンスは欠点ではなくより魅力アップのためで、かつ、自分でやることによって愛着も湧くというアクティブメンテナンスの発想が必要です。供給者にとってはメンテナンスできることを武器にした展開があっても良いのではないのでしょうか。そのためには、メンテナンスの方法やコストを明確に伝え、ユーザーがメンテナンスししやすいように、材料や道具を提供するなどメンテナンスの支援を行うことが必要です。そして、メンテナンスが必要にも関わらずその作業がしにくい場所に使うなど、何が何でも木製品を使うのではなく、適材適所に木製品を使い、無理な使い方をしないという姿勢が大切です。欧米では、住宅のメンテナンスについては、内外装、設備など、かなりの部分を自分の手で行う例が多く紹介されます。一方で日本では中古住宅の資産価値がリフォームしても変わらないなどの社会状況や、高い精度の仕上げに慣れていることなどから、短期間で欧米のようになるとは思えません。しかし、アウトドアやガーデニング

ブームやDIYショップの充実など、“手間”を楽しむ傾向もでてきていますので、住宅でも自分で手を入れることが進んでいくことは間違いないと思います。住宅に関するものでアクティブメンテナンスの対象になりやすいのは、木製サッシの塗装の塗り替えや、外部の木製デッキの施工や塗装など、内外の中間領域的な空間に関するものでしょう。内装などの内部造作はどうしても精度を求めがちですので、自分で手を入れにくいですが、これらは、それほど精度もいらないため、自分でつくり、メンテナンスする対象として今後伸びていくのではないのでしょうか。

(3) 木製サッシと街並み

①街並みには個性も必要

住宅地の街並みの構成要素としては、住宅の建物はもちろん車庫などの住宅の付属物や、電柱、植栽などがありますが、美しい街並みのためには、これらに調和と個性が求められます。“木”という素材の質感は、仕上げの色に関わらず街並みに調和を与えます。また、仕上げの色によって個性を表現することも可能です。

ある建て売りの住宅団地では同じ形状の木製玄関ドアを各戸毎に異なる色で仕上げ、調和と個性を表現しています（写真1）。



写真1 異なる色で仕上げた木製玄関ドア（札幌市内）

②木製サッシは窓回りを豊かにする

木製サッシにあわせて窓下に花台や濡縁ぬれえんなどを施すと窓回りが豊かになり街並みに潤いを与えます（写真2）。



写真2 木製サッシと花台や濡縁（札幌市内）



写真3 住宅地の街並みの変化（札幌市内）

③時の経過とメンテナンスによる成長する街並み

木製のサッシやパーゴラ、木製の外壁などは、塗装などのメンテナンスが不可避ですが、アクティブメンテナンスによって、時とともに居住者の“らしさ”や“趣”が増し、街並みの魅力も成長する可能性があります。写真3は、札幌市内の住宅地の1987、93、2003年の街並みですが、木製壁やパーゴラなどがよく手入れされ、塗装の色やパーゴラのしつらえも変化していますが、時とともに朽ちるのではなく趣が増し、居住者の想いが伝わってくるようです。

おわりに

これまで、住まいづくり・まちづくりの分野では、メンテナンスはネガティブにとらえられがちでしたが、アクティブメンテナンスでは、長く魅力的に使い続けられるだけでなく、住まいづくりでは居住者が、まちづくりでは公共空間を利用する地域住民が自らメンテナンスをすることにより家族や地域のコミュニティづくりを図ることができます。アクティブメンテナンスは、これからの新しい時代の住まいづくり・まちづくりにおける、コミュニティ再生ツールなのです。