

新・田園都市の実験 2

神戸「ガーデンシティ舞多間」
みつつけプロジェクト

齊木崇人
ヒメネス ベルデホ・ホアン ラモン
鎌田誠史
長野真紀
李 勝煥
宮代隆司

神戸芸術工科大学 齊木崇人研究室



はじめに

神戸「ガーデンシティ舞多聞」 みついけプロジェクト

コミュニティづくり
住まいづくり
ルールづくり

齊木崇人

土肥博至

杉本正美

小玉祐一郎

木村博昭

川北健雄

ヒメネス ベルデホ・ホアン ラモン

長野真紀

李 勝煥

宮代隆司

本稿は、2001年度より神戸芸術工科大学が都市再生機構から受託し、事業協力者として継続的に携わっている、神戸「ガーデンシティ舞多聞」みついけプロジェクトに関する報告である。(図0-1)

本稿は、昨年度(2004年度)の神戸芸術工科大学の紀要に掲載された「新・田園都市の実験－神戸「ガーデンシティ舞多聞」みついけプロジェクト」(執筆代表者:齊木崇人)の内容を引き継いでいる。昨年度は、①本プロジェクトの主要なコンセプトである「新・田園都市構想」の礎となったイギリスの「田園都市思想」と、その実践の場となった世界初の田園都市「レッチワース」、②「田園都市思想」と「レッチワース」の持続可能性に着目し、2001年に開催された「新・田園都市国際会議」とその成果物である「新・田園都市構想」、③「新・田園都市構想」を基本理念に計画された「ガーデンシティ舞多聞」のマスタープランと「みついけプロジェクト」の実施計画策定、④「みついけプロジェクト」のコミュニティづくりの仕掛けとその実践、⑤以後の展開、についての報告を行った。

今年度は、入居予定者決定までの経緯(コミュニティづくり)、住宅プランの個別ヒアリング(住まいづくり)、2006年春の宅地引渡しまで行われるコミュニティワークショップ(ルールづくり)についての報告を行う。

Garden City MAITAMON, MITSUIKE Project in Kobe Community Design Housing Design Regulation Design

SAIKI, Takahito
Graduate School, Head Professor of Design Theory Division

DOHI, Hiroshi
President, Professor of Graduate School
SUGIMOTO, Masami
Professor, Dept. of Environmental Design
KODAMA, Yuichiro
Professor, Dept. of Environmental Design
KIMURA, Hiroaki
Professor, Dept. of Environmental Design
KAWAKITA, Takeo
Associate Professor, Dept. of Environmental Design

JIMENEZ VERDEJO, Juan Ramon
Special Researcher at Design Research Institute
NAGANO, Maki
Special Researcher at Design Research Institute
LEE, Seung-Hwan
The Design Theory Division (Doctoral Course), Graduate School
of Design Research at Kobe Design University
MIYASHIRO, Takashi
The Design Theory Division (Doctoral Course), Graduate School
of Design Research at Kobe Design University

図0-1「ガーデンシティ舞多聞」みついけプロジェクト完成予想図
(CG作成:ヒメネス)





1| 背景

1-1 人口減少期と少子高齢化を迎えて

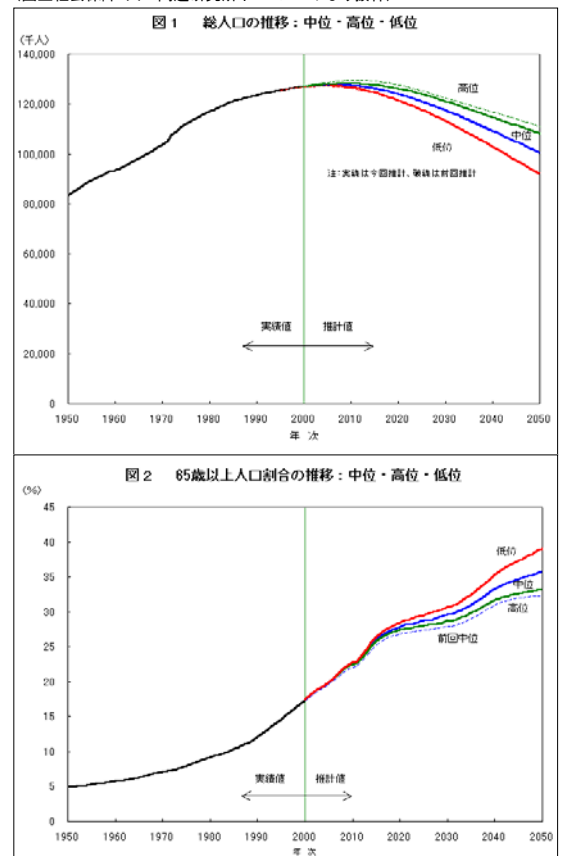
終戦から60年が経過しようとしている現在、日本は人口減少期と少子高齢化という大きな局面に對峙している。国立社会保障・人口問題研究所が2002年1月時点で推計した日本の将来人口予測によると、2007年の1億2,740万人を境に人口減少期に入り、2027年には1億1,970万人、そして2050年頃には1億人を割り込むとされている。これは1965年頃の人口に匹敵する。しかし、65歳以上の老年人口は増加の一途を辿り、いわゆる団塊の世代が老年期を迎え始める2012年には、全人口の23%を占めるとされている。そして2040年には33%、つまり国民の3割を老年人口が占めると予測されている。(図1-1)

一方、戦後の住宅政策は、当時の絶対的な住宅不足の解消を目的として行われてきたが、その結果、1973年には、全ての都道府県において1世帯当たりの住宅数が1戸を超えた。その後、緩やかに上昇し、1998年では1.15戸前後となっており、住宅の供給過多の現状を示している。当然のことながら、空家の数も上昇しており、1998年の時点では576万4,100戸となっている。

人口が減少し始めることによって、現在の住宅供給過多の状況は更に加速することが予測される。その結果、質の高い居住環境に人が集まり、低いところでは過疎化が進行し、地域間格差が顕著に現われ始める。現に、戦後の高度経済成長期に開発された、郊外のニュータウンや分譲地の中でも、利便性が悪く、ショッピングエリアやバスターミナルから離れた周辺部においては、空地や空家が増加し、地域コミュニティの崩壊が表面化しつつある。一方で、宅

地が売却され、再分譲される際にはその土地が2分或いは3分割され、まちなみが過密化し、居住環境の質の低下をもたらしている。

図1-1 総人口及び65歳以上人口割合の推移：中位・高位・低位
(国立社会保障・人口問題研究所ホームページより抜粋)



1-2 郊外のニュータウンが抱える課題

郊外のニュータウンが抱える課題として、1)コミュニティのつくられ方、2)住宅デザイン、3)住民の居住環境に対する意識、の3項目が挙げられる。(図1-2)

1) コミュニティのつくられ方

現在、新しく住宅が供給される際に住民が決められる手段は、コーポラティブ方式などの供給例を除いては、戸建、マンションに関わらず、抽選によって決められる場合が多い。その結果、新しく入居する住民は、近隣に住まう人に関する情報が全く無いままに転居することになる。運良く気の合う隣人に恵まれた場合は問題無いが、そうでない場合、隣人とのコミュニケーションを絶ち、それぞれが個に撤退した生活をおくる羽目になってしまう。このことは、結びつきが強く、持続可能性を持った地域コミュニティを生み出すことに対する妨げになっている。また、画一的な宅地や住宅を一斉に供給し続けた結果、居住者の年齢層に幅を持たせることができず、初期に開発された郊外のニュータウンや分譲地では、住民が一斉に高齢期を迎え、安心・安全面への不安を抱えながら生活している人々が少なくない。住宅を供給する側も、「地域コミュニティをつくる場を提供する」という概念は薄く、開発した宅地の売上を最終目的とし、達成した時点で住民とは無関係の存在となり、肝心の「地域コミュニティの熟成」は住民任せになってしまっている。

2) 住宅デザイン

戦後、住宅地が急ピッチで開発されていくに従い、生産性と圧倒的な経営体制を誇るプレハブメーカーが急速にシェアを拡大してきた。しかし、プレハブメーカーが提案してきた住宅デザインの多くは、外観においては欧米スタイルのコピーに終始し、地域文化や風土性を省みずに提案されてきた。プランニ

ング面においても、各メーカーに基本プランが定められており、多様な家族構成やライフスタイルに柔軟に対応してきたとは言いがたい。また、個々の宅地の中だけを考慮してプランニングが行われてきた結果、周辺環境や隣家同士の空間的なつながりの無いまちなみが構成されている。住宅の施工の際に用いられる建材も施工性・加工性が追及され続けてきた結果、住宅そのものの外観が陳腐化し、年月を経るに従って、住宅と周辺環境の質の低下をもたらしている。

3) 住民の居住環境に対する意識

日本国憲法第29条によれば、「1.財産権はこれを侵してはならない」とし、「2.財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める」とされている。財産権の中には土地所有権も含むと見なされているが、つまり公共の福祉に反しない限り、自分の土地には自由に建物を建てても構わないという風潮が国内で定着している。これにより、個人が自らの利益や要求だけを考えて住宅を建設することが主流となり、まちなみの質の低下と過密状態を引き起こしている。

また戦後、「住宅」が「産業」と見なされるようになって以来、自家用車や家電と同じような感覚で居住環境が購入される風潮も定着している。本来、住まうところを獲得するという行為は、その周辺環境を考慮した上で行われ、さらにその地域コミュニティの一員になるという課題を含むものである。しかし、実際は宅地或いは住宅単体の内容のみが重要視されて獲得される傾向が強い。

戦後、日本で行われてきた居住環境づくりや地域コミュニティづくりの多くは、戦前まで培ってきた「地域文化や風土に基づいた住まいづくり」「集まって住む」「永く住み続けるための工夫」といった経験がほとんど生かされずに提案されてきたと言ってもよい。(図1-3)

図1-2 神戸 須磨ニュータウンのまちなみ(写真:齊木 1990.11)



図1-3 奈良県神田の環濠集落(写真:齊木 1991)



神戸「ガーデンシティ舞多聞」みつけプロジェクトでは、現代の日本の郊外住宅地が抱える問題に対し、歴史的な経験を生かしながら、持続可能なコミュニティづくりを目指した、新しい住まい方への提案を行っている。

2 「ガーデンシティ舞多聞」みつけプロジェクトの概要

2-1 「ガーデンシティ舞多聞」みつけプロジェクトの概要

「ガーデンシティ舞多聞」みつけプロジェクトは、都市再生機構と神戸芸術工科大学、そしてこれから住まおうとする住民との連携で進められている、「新・田園都市構想」に基づいた新規住宅地開発プロジェクトである。(図 2-1、2)

「新・田園都市構想」は、2001年9月に齊木研究室が、現在の日本の居住環境問題の改善を目的として、E. ハワード(イギリス)の「田園都市思想」と世界初の田園都市「レッチワース」の持続可能性に着目し、つくばと神戸で開催した「新・田園都市国際会議 2001」(図 2-3)の成果物として生まれた18項目のコンセプトによって構成されている。(図 2-4)

ガーデンシティ舞多聞は神戸市垂水区の旧舞子ゴルフ場跡地(約108ha)で開発が進められており、第1工区目であるみつけプロジェクトは約6haの面積に、宅地68区画、都市計画緑地、街区公園が配置される。旧ゴルフ場のなだらかな地形や溜池、樹林帯を生かし、緩やかな曲線を描く道路形態と有機的な宅地割りを持つ、自然豊かな住宅地を実現している。また全区画が一般定期借地権方式で供給され、約363㎡(約110坪)～約1,637㎡(約495坪)、平均約700㎡(約215坪)のゆとりある宅地面積が可能となった。

借地価額は月額4万4千円～12万8千円(保証金200万円の場合)となっている。2004年12月に募集を終了し、2006年4月から住宅の建設が開始される。

図2-1「ガーデンシティ舞多聞」の位置図



図2-2 「ガーデンシティ舞多聞」みつけプロジェクトの位置図

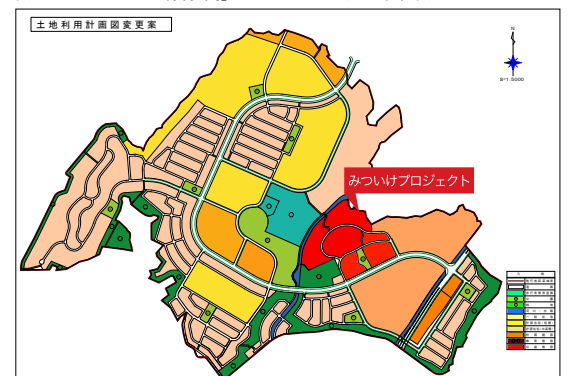


図2-3 新・田園都市国際会議(つくば)(写真:齊藤さだむ 2001.9)



図2-4 新・田園都市構想 マトリクス

New Design	New Community	地域	集住とコミュニティ	家族と家
		Region+Town	Human Settlement/Community	Homes+Houses
自然	Nature Ecology	①自然生態と豊かな緑を生かす	⑤土地に敬意を払う 土地利用計画と道路づくり	⑬健康な生活を保障する 自然豊かな環境
		②歴史的経験を尊重し 新しい計画に取り込む	⑥共有する豊かな緑地と眺望を 優先的に確保する	⑭一体的な敷地計画により 広い敷地に緑と庭のある暮らし
営み	Sustainable Management	③持続可能な成長と発展を プログラムする	⑦個人よりコミュニティの 共有利益を評価する	⑮優しい表情の安全・安心な コミュニティづくり
		④適正規模のコミュニティ形成	⑧コミュニティの共有財産の 活用とマネージメント手法の確立	⑯経済的で持続的な生活の 安定的確保
人間	Human Society	⑨既存コミュニティとの新しい連携 (ディベロッパー/行政/NPO)	⑪地域コミュニティの 独自のルール形成	⑰多様な規模の敷地に 多様な家と家族の共存
		⑩地域社会像の目標やアーマを 共有化する	⑫人的資源の発掘と人材教育 により次世代を育成する	⑱住まいづくりの目標を共有化する

3) みつけプロジェクトのコミュニティづくり

本章では、みつけプロジェクトのコミュニティづくりについて言及する。みつけプロジェクトでは、入居者の募集に際し、全 68 区画のうち 40 区画において、グループ募集方式が採用されている。第 1 節においては、グループ募集についての説明と目的、そしてプロセスについて、第 2 節ではその経過について言及する。

3-1 グループ募集とグループワークショップについて

3-1-1 グループ募集及びグループワークショップとは？

「ガーデンシティ舞多聞」みつけプロジェクトの全 68 区画は、「向こう三軒両隣」を基準とした、a,b,c,d,e,f,l,f2,g の 8 つの最小単位のコミュニティを構成している。居住者の募集に際しては、居住希望者があらかじめグループを形成し、そのグループの単位で応募をする「グループ募集システム」を、全 68 区画中 40 区画において採用した。残りの 28 区画は通常の個人募集方式が採用された。(図 3-1)

グループワークショップは、そのグループの形成を促進するために行われた。ワークショップでは主に「どんな家に住みたいか?」「どんなまちに住みたいか?」「どんな環境に住みたいか?」の 3 項目について話し合われた。これは公開講座やワークショップにおける「住宅」「コミュニティ」「自然環境」という 3 つのテーマと連動している。各グループはその内容をまとめたものを「グループ協定書」として応募の際に、グループの代表者を定めた上で提出することが義務付けられていた。

なお、当初は全区画においてグループ募集システムが採用される予定であったが、都市機構における「平等原理の遵守」に照らし合わせた結果、各グループの約 3 分の 2(40 世帯)をグループ募集で行い、残りの約 3 分

の 1(28 世帯)を通常の個人募集で行うことが決定した。また、1 つのグループに複数の応募があった場合はそれらの間で抽選が行われることも決定した。

+ +
KDU2005
+ +

3-1-2 グループ募集の主旨

グループ募集システムは、現在の日本の住宅地で繰り広げられているコミュニティの形成過程に対する疑問視から、その一つの解決法として提案された。

現在の日本の住宅地は一部コーポラティブ方式などを除いては、ほとんどが抽選によって居住者の選別が行われている。しかし、この方法では各住民は入居後にそのコミュニティの構成員や環境条件などを知ることになり、そのことが持続可能なコミュニティづくりの妨げになっている。

「みつけプロジェクト」では、グループワークショップにおける意見交換や現地ワークショップにおける共通の体験などを通じた上で、あらかじめ人的コミュニティを形成し、それを育てていくことで、持続可能なコミュニティを実現できるという仮説のもと、このグループ募集システムが提案された。

3-1-3 グループ募集のプロセス

各宅地・グループは、立地条件や面積などにおいて、全く違う個性を持ち合わせている。居住希望者はまずその区画・グループの空間的な特徴と自らのライフスタイルを照らし合わせた上でグループづくりの第一歩を踏み出すことになる。(図 3-2 ~ 5)

ここでグループ募集のステップを示す。(図3-6)

それぞれのステップはフィードバックしながら行う。なお、ステップ1・2の流れをステージ1、ステップ2・3の流れをステージ2とし、ステージごとに2度のグループ別ワークショップを行う。2つのステージを終了し、ステップ4と5をクリアした後、募集エリアと敷地を決定し応募へと備える。また、各グループはその間に複数希望者のいる画地の人数調整、希望者のいない区画の補充、グループの代表者の選出などが求められている。

図3-1-みついきプロジェクト グループ募集と個別募集の分類



図3-6-グループ募集のステップ

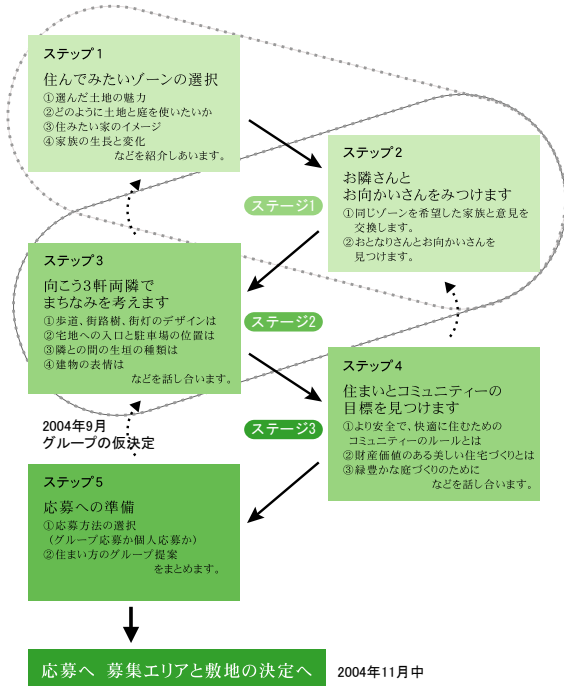


図3-2-樹木の中にたたずむ美しい風景のある暮らし

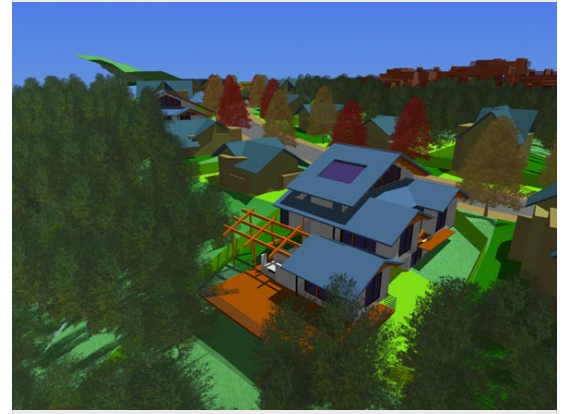


図3-3-広々とした庭に菜園をもつゆとりのある暮らし



図3-4-美しい景色が望め、広いテラスのある暮らし



図3-5-緑豊かな環境につつまれ、お店でもできる出会いのある暮らし



3-1-4 グループワークショップの流れ

グループワークショップのテーマは主に「こんなまちに住みたい」「こんな家に住みたい」「こんな環境に住みたい」の3項目とし、ユーザーのコミュニティ・住宅・自然環境に対するイメージの引き出しと整理を行っている。

参加者はまず、スタッフからの説明の後、グループごとに分かれる。各グループには都市機構と神戸芸術工科大学から1名づつがサポート及び記録係として配置されている。自己紹介の後、参加者にはそれぞれ付箋が配布され、設定時間内に上記3つに関するコメントを記入する。それらをテーブルの中心に置かれている模型や模造紙にテーマ別に貼り付ける。進行役がそれらを話し合われた内容に基づき分類し、そのグループ及び構成員の個性や傾向を確認しあう。それらの結果はワークショップ終了後、全グループが集めた時にそれぞれの進行役によって紹介され、今度はグループごとの個性や傾向を知ることとなる。(図3-7、8)

3-2 グループ募集の実践

3-2-1 グループワークショップ(ステージ1、2)

2004年8月1日、2日、7日にグループワークショップのステージ1が(76世帯159名参加)、8月21日、22日、26日にステージ2が(83世帯143名参加)が、神戸芸術工科大学大学院棟で開催された。(図3-9)

ステージ1と2を通じて、コミュニティを形成でき、応募への足掛かりを得たグループは2グループにと

どまり、その他のコミュニティでは構成員が不足或いは超過していた。また、多くの世帯が希望画地及びコミュニティを決めかねており、居住環境を確認するための現地見学会の必要性が指摘された。

しかし、ワークショップで行われたディスカッションは、ステージ1と2とを比較すると、ステージ1においては、「建築」「コミュニティ」「みどり」についての漠然としたイメージや要望に留まったのに対し、ステージ2においては「建築」に関しては、個々の建物のイメージから様式、機能、建材、建物の位置、駐車場、「コミュニティ」に関しては、コミュニティのあり方、ルール、防犯、ペット、歩道、「みどり」に関しては、隣地境界の生垣、街路樹、みどりの管理、オープンスペースの提供、など、広範且つ詳細な内容及び、参加者の居住環境に対する意識の向上が伺えた。

3-2-2 現地見学会、最終のグループワークショップ

2004年10月31日と11月7日の2日間、造成中の現場の見学会が行われ、それぞれ93組(初参加24組)187名、75組(初参加39組)156名の参加者を得た。(図3-10)

この見学会はグループを決定する前に計画地を確認したいという参加者たちの強い希望により、都市機構も現地の立ち入りの必要性を認めたことで実現した。参加者はそれまで造成された計画地の様子を200分の1の模型とコンピューターグラフィックスによって確認していた。

+ +
KDU2005

+ +

図3-7-希望グループごとに集まって話し合う (写真:齊木研究室 2004.8)



図3-8-意見を集約し傾向別に分類 (写真:齊木研究室 2004.8)

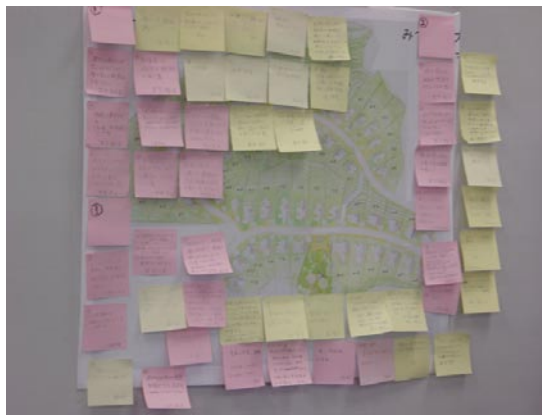


図3-9-スタッフによる敷地の解説 (写真:齊木研究室 2004.8)



図3-10-現地見学会の様子 (写真:齊木研究室 2004.10)



現場周辺は当時の段階でほぼ完成時に近い状態になっており、参加者は周辺部も含めた計画地の居住環境を確認することができた。また、そのことによってグループを決めかねていた参加者にも決定を促すことができた。また、現場を確認することによって、それまで加わっていたグループから別のグループへ変更する参加者もいた。希望するグループに対しては見学会終了後の話し合いの場として、神戸芸術工科大学大学院棟の施設を提供した。

この見学会以降はグループ形成が加速され、2004年11月20日に最終のグループワークショップが行われた。(参加者70組(初参加5組)111名)このワークショップをもって8グループ全てにおいてグループが形成された。(図3-11)

3-2-3 入居者募集・入居者決定へ

2004年11月27日から12月19日、「ガーデンシティ舞多聞」みつけプロジェクトの入居者の募集が行われた。グループ募集は12月5日、個人募集は12月19日にそれぞれ抽選が行われた。

期間のうち、応募者の集中が見込まれる各抽選日が含まれる毎日曜日は神戸芸術工科大学本館ギャラリーが受付会場となった。(12月12日のみ試験のため近隣の施設が代用された)ギャラリーには公開講座開催時と同様、地形模型、住宅模型、住宅モデル提案集、完成予想図(CG)、田園都市レッチワースの概要や現在までのプロジェクトの動きを紹介したパネル等が展示された。また、当日はギャラリー前からマイクロバスを定期的に運行し、現地の見学会も行われた。

グループ募集では、c,e,f,lの各グループにおいては複数の応募は無く、自動的に当選が決定したが、それ以外のa,b,d,gグループにおいては2～4件の応募があり、公開抽選(回転抽選機)によって居住グループが決定した。

個人募集では、募集区画20区画に対し397件の応募があり、1区画当たりの倍率は5～66倍、平均倍率は

14.2倍となった。これは募集に際し、神戸市域を中心に配布された新聞折込広告による宣伝効果である。また、募集の際には応募資格として「舞多聞倶楽部会員であること」が示されたが、募集会場において応募直前に入会することを可能としたため、実際は誰もが応募できる仕組みとなっていた。なお、グループ募集で落選した世帯は引き続き個人募集に応募できる措置が取られたが、この再チャレンジで当選した世帯は無かった。また、継続的に公開講座や現地ワークショップ、グループワークショップに参加している世帯の中で、希望する画地が個人募集の対象となっていたために、当初から個人募集で応募すると表明していた世帯もあったが、ここからは3世帯が当選した。(図3-12)

3-2-4 宅地引渡しまでのコミュニティワークショップ

居住者の正式決定(2005年2月)から宅地引渡し(2006年3月)までは、都市機構と神戸芸術工科大学が主体となりコミュニティワークショップ(後述)が行われている。これは全ての居住予定者に参加が義務付けられている。ここでも引き続き「住宅」「まちなみ」「自然環境」についての話し合いが行われ、良好なコミュニティを目指すべく、デザインコードやコミュニティマネジメントのスキームなどを構築して行く。

図3-11-グループワークショップの様子(写真:齊木研究室 2004.11)



図3-12-募集会場の様子(写真:齊木研究室 2004.12)



4 | みつつけプロジェクトの住まいづくり

本章では、みつつけプロジェクトの住まいづくりについて言及する。第1節では、2005年1月に試験的に行われた、eコミュニティのグループ募集で当選した世帯を対象とした、住宅デザインのワークショップについて、第2節では、2005年2月から7月まで行われた、みつつけプロジェクト入居予定の全世帯を対象とした、住宅デザイン個別ヒアリングについて言及する。

4-1 住宅デザインワークショップ (eコミュニティによるテストケース)

4-1-1 住宅デザインワークショップの主旨

2005年1月23日、齊木研究室の主催により神戸芸術工科大学大学院棟において、グループ別の住宅デザインワークショップが行われた。このワークショップは、後に行われる住宅デザイン個別ヒアリングとコミュニティワークショップの準備作業と位置づけ、グループ募集に当選したうちの1つのグループ(6世帯)のみで試験的に行われた。このグループの6世帯は当選したグループの中でも強力なリーダーシップと結束力により、公開講座やワークショップの時以外でも積極的に会合を持つなど、自主性の高いグループとなっていたが、今回のワークショップも当選確定直後からのグループの要望で実現した。(図4-1、2)

4-1-2 当日の流れ

1) 今後のスケジュールについての説明

① 設計から工事着工・入居までの流れ

当日のワークショップはまず着工までの今後の全体の流れが説明された。スケジュールは2005年5月中旬までに各グループの基本構想と資金計画・ライフプランニングのサポート、その後11月の中旬まで基本設計と設計者の選定を行う。その後2006年3月までに実施設計、施工業者の選定、確認申請を行い(造成完工前の申請が可能であれば)、造成完了後の4月に着工、9月入居といった流れになる。

② 住宅デザインのスケジュールについて

次に住宅デザインの今後の流れが説明された。(図4-3)また、コミュニティワークショップは2ヶ月に1回の割合で行われるが、グループ或いは個別のサポート齊木研究室において適宜行っていく。

2) グループ協定書の確認作業

ワークショップはまずグループが応募の際に提出した、「住宅」「コミュニティ」「自然環境」のルールづくりに関する「グループ協定書」の確認作業から始まった。このグループは結束力の強さからか、「内容を細かくつくり上げ過ぎている」観がある。ここでは「当初から必要なルール」と「後から組み立てるルール」を確認し、まずは必要最低限の項目からなるルールづくりを行い、必要なのは適宜加えていくことによって、「ルールに縛られないルールづくり」を目指すことが求められる。

図4-3-入居までのスケジュール(作成:齊木研究室)

(仮)みつつけ倶楽部 入居者ワークショップスケジュール(案)

2005.2.4
神戸芸術工科大学 齊木研究室

スケジュール 項目	平成16年度			平成17年度									平成18年度				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3		
まわりのワークショップの内容(6世帯)	全体サポート 準備・着工	プロジェクト主旨再確認・顔合わせ			まちづくりルールの具体化									住まい方・新しい取り組みの具体化			入居者への パトロール
	公開講座(概ね2ヶ月に1回)		2/26 ★			★		★			★		★		★		
	まちづくりルール (建築協定・緑地協定)		みつつけプロジェクト これまでのおさらい			★		★			★		★		★		
	住宅・外構等設計イメージ				★		★		★		★		★		★		
	住まい方・ 新しい取り組みの具体化								★		★		★		★		
住まいづくりのサポート(グループ・個別)	全体サポート 準備・着工	プロジェクト主旨再確認・顔合わせ			住宅イメージの具体化									住まい方・新しい取り組みの具体化			入居者への パトロール
	設計サポート ハウスマネージャー		住宅・外構等プラン作成 <基本構想 SCALE1/200-1/100>														
	まちづくりの 取り組みのサポート 開店電力・大塚ガス・NPO等																
	資金相談 ライフマネージメント 住宅金融公庫・不動産NPO																
	設計サポート ハウスマネージャー																

3)個別ヒアリング

続いて個別のヒアリングが行われた。転居の時期、家族構成、必要な空間量、大まかな住宅の雰囲気(和風など)、資金計画といった項目が話し合われた。それぞれの内容の詳細の度合いは世帯間で幅があったが、今回は初回ということで、大まかな部分の把握に努めることとした。ヒアリングは次回の打ち合わせ内容を確認した上で順次終了した。(図4-4)

4)ワークショップ

1世帯ずつ個別ヒアリングが行われている間は残りの5世帯でワークショップが行われた。話し合われた内容は、①グループ協定の内容をどう簡素化するか、②まちなみに関すること、③コミュニティの目指す姿、④住宅に関すること、といったことが挙げられた。(図4-5)

4-14 住宅デザインワークショップの成果物(CG及び模型)

ヒアリングの内容を受けて、齊木研究室では6世帯の住宅設計に取り掛かった。個々の要望を採り入れつつ、前面道路からのセットバック、隣棟間隔、隣地境界から建物までの距離、駐車場の配置、シンボルツリー(家の木、まちなみ)の配置、建物の表情(ファサード)の関連性、屋根のデザイン、といったことを念頭に、全体のバランスを考慮しながら計画した。(図4-6)

その後、ここでの成果物は、住宅は無論、前面道路や斜面地を含むコミュニティの全体像がコンピューターグラフィックスと模型によって表現され、2005年2月に行われた、舞多開の公開講座とみつけいけコミュニティワークショップにおいて、参加者に紹介された。これにより、みつけいけプロジェクトが目指す住まいづくりの方向性を示すことができた。(図4-7)

図4-1-住宅デザインワークショップの様子(写真:齊木研究室 2005.1)



図4-2-住宅デザインワークショップの様子(写真:齊木研究室 2005.1)



図4-4-ヒアリングの様子(写真:齊木研究室 2005.1)



図4-5-ワークショップで出された課題や意見(写真:齊木研究室 2005.1)

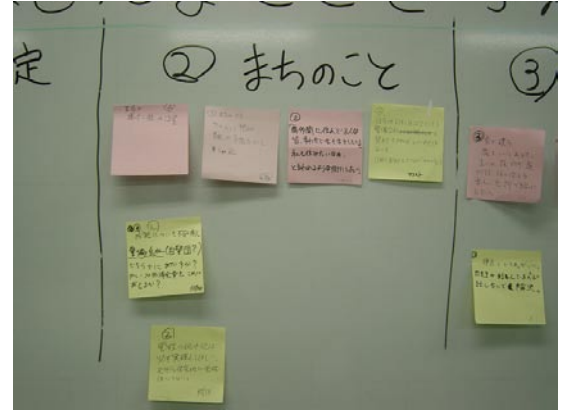


図4-6-ワークショップでの意見をまとめて完成した配置図(作成:齊木研究室)



図4-7-ワークショップの成果物(CG作成:ヒメネス)



4-2 住宅デザイン個別ヒアリングの実践

住宅デザインワークショップ終了後、齊木研究室では、みつけの全入居予定世帯を対象とした、住宅デザイン個別ヒアリングの準備に取り掛かった。

4-2-1 住宅デザイン個別ヒアリングの主旨

住宅デザイン個別ヒアリングを行う主な目的は、

- ①現代の日本では、プレハブメーカーによる住まいづくりが主流となっている。しかし、プレハブメーカーの提案する住宅デザインの多くは、既存のグリッド型で平坦なニュータウンの敷地に当てはめられるように提案されており、プラン・外観共にみつけプロジェクトの掲げる住まいづくりに応えられる可能性が低い。
- ②みつけコミュニティワークショップの中でルールづくりを行う際に、個々の実際の住宅プランが無いままに検討を進めて行くと、ルールそのものが「机上の空論」になる可能性がある

以上のような課題を解決することを目的として行われた。また、これらの課題に対しては都市機構も同様の懸念を抱いていた。

なお、ヒアリングを通じて齊木研究室から提案される住宅プランは、各入居者が建築家や工務店に実施設計を依頼する際に「参考プラン」として扱われるものであり、必ず従わなくてはならないものではない。また、ヒアリングは全世帯必須ではなく、希望世帯のみを対象とした。

4-2-2 住宅とその周辺のデザインのチェックリスト

齊木研究室では、住宅デザイン個別ヒアリングの実践を控え、デザインを行う際に検討すべき課題を整理した。(図 4-8 ~ 11)

(1) セットバック

建物前面部は各区画の平坦部の 20%分をセットバックし、オープンスペースを確保する。これは宅地内道路に歩道が敷設されないことを受けて、各区画の住民が敷設・管理をする「宅地内歩道」として提供してもらうことと、視覚的な開放感を与えることを目的としている。

(2) コミュニティ内の調和

隣家や向かいの家に対し、お互いに建物や間取の配置、開口部、駐車場への配慮をし、コミュニティ内の調和を図る。

(3) 隣棟間隔

一定の隣棟間隔を空け、コミュニティ内の開放感を維持し、隣地境界周辺と建物の間(犬走り等)のデッドスペース化を避ける。

(4) 隣地境界

隣地境界の生垣の高さの調節によって、私的空間と半公的空間の住み分けを行う。

(5) 緑化

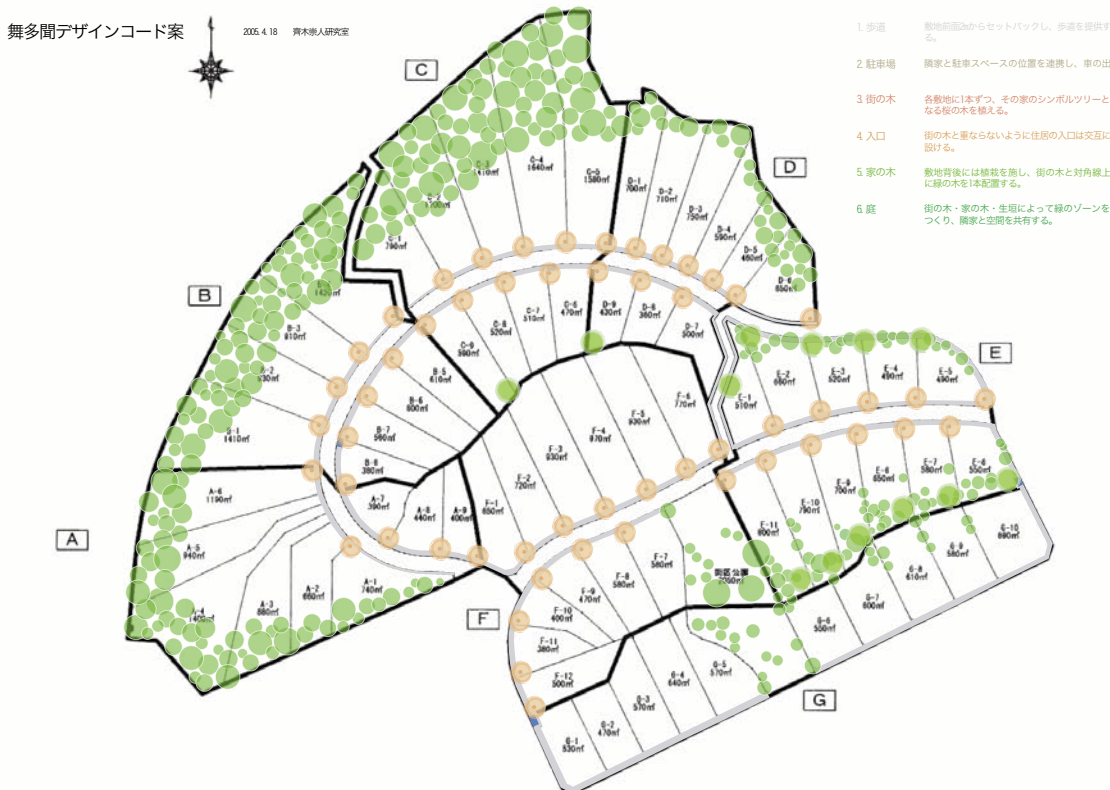
オープンスペースや前庭は半公的空間とみなし、花壇または菜園の配置や、街路樹(まちの木)やシンボルツリー(家の木)の植栽をし、緑化を行う。

(6) 住宅の表情

アプローチやポーチ、玄関は人を迎え入れるような表情づくりをする。

+ +
KDU2005
+ +

図4-8—セットバックや「まちの木」「家の木」を提案 (作成:齊木研究室)



+ +
12
+ +

(7) 自然と建物の一体化

デッキ・縁側の設置や開口部のデザインの工夫によって、建物⇄内庭⇄緑地、というつながりを確保し、敷地内に取り込まれた緑地と建物に一体感を持たせる。

(8) 農村の民家や城下町の屋敷構えに学ぶ

地域に受け継がれた歴史的要素を採り入れるために、齊木研究室では、神戸市内の農村に見られる、妻入り型民家の摂但(せったん)型や平入り型民家の播磨(はりま)型の空間構成や屋根の形態、そして日本の町屋の屋敷構えの構成要素をスタディしている。

(9) 屋根のデザイン

屋根は日本建築の特徴である。各住宅における屋根の勾配の統一や棟高、軒先のライン、屋根葺き材の選択に留意する。また、日本の風土に培われた軒出の効用を見直し、その手法を積極的に採り入れる。

(10) 建材・色彩

建材は自然素材を積極的に用いる。また、建材は自然素材・人工素材に関わらず、それらが持つ「素材感」を生かすようにする。色彩は人肌色を基調とし、緑地などの区域内に残される自然環境と各住宅間の調和を図る。

(11) 持続可能な建物

建物は仮設的なものではなく、耐久性のあるものとし、またデザイン的にも年月と共に価値が増すような建物をつくる。また、各世帯のライフスタイルの変化に応じて増改築や「減築」が可能な可変性をもった建物をつくる。

(12) 付属建物

駐車場はガレージをつくる場合は建物(主屋)と調和したデザインとする。オープンにする場合は前庭との調和に留意する。また、路上駐車を避けるために来客用等の駐車スペースを確保する。物置や離れを建てる場合はガレージ同様建物と調和したデザインとする。

(13) 新しい科学技術

エコロジカルな視点や持続可能性を目的として開発された、新しいシステム、工法、素材などは検討を重ねた上で積極的に採用する柔軟性を持つ。

図4-9-セットバックや「まちの木」を断面でスタディする (作成:齊木研究室)

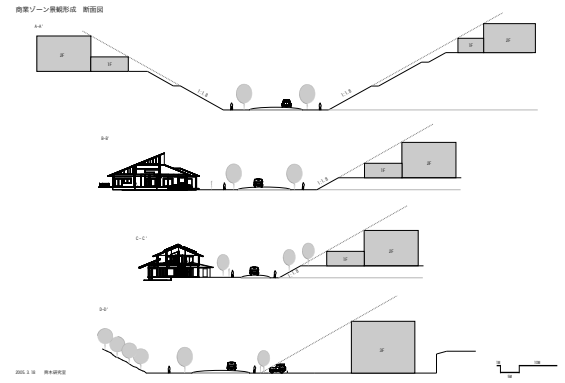


図4-10-神戸市内の民家をスタディする(立面) (作成:齊木研究室)

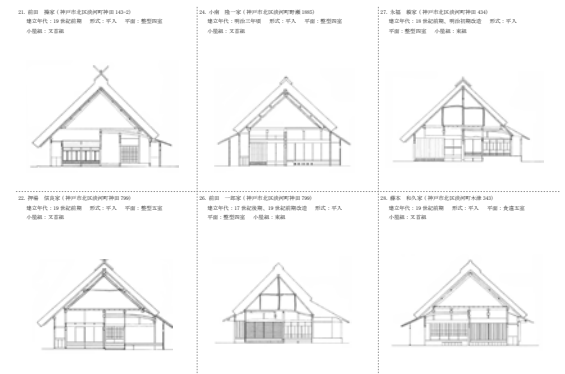


図4-11-神戸市内の民家をスタディする(平面) (作成:齊木研究室)



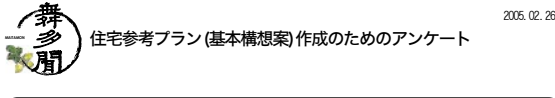
4-2-3 住宅デザイン個別ヒアリング

都市機構のサポートを受け、住宅デザイン個別ヒアリングが開始された。まず、2005年2月26日の第1回コミュニティワークショップにおいて、住宅プランに関するアンケートが配布された。(図4-12)

1)住宅プラン個別ヒアリング及びプランニングの流れアンケートの配布から受領、ヒアリング、及びプランニングは以下のようなスケジュールで行った。(図4-14)

+ +
KDU2005
+ +

図4-12-住宅参考プラン作成のためのアンケート (作成:齊木研究室)



2005.02.26

神戸芸術工科大学 都市機構

住宅参考プラン(基本構想案)作成のためのアンケート

2005.02.26

1. 新しく建てる住まいについて

1-1. 家づくり・住づくりで大切にしたいとお考えのことをお書き下さい。(キーワードのみでも結構です。)

1-2. どのような建築法をご希望ですか?
木造在来工法 プレハブ工法 2×4工法 鉄筋コンクリート工法 未定
その他()

1-3. 希望する住宅の広さは?
100㎡ (約30坪未満) 100~150㎡ (約30~45坪) 150~200㎡ (約45~60坪) 200~250㎡ (約60~75坪) 250~300㎡ (約75~90坪)

1-4. どのような部屋の種類をご希望ですか?
居間 和室 寝室 子供部屋 書斎 家事室 廊下
 *その他ご意見があればお書き下さい。()

1-5. 何部屋ぐらいの個室をご希望ですか?
1部屋 2部屋 3部屋 4部屋 5部屋 6部屋以上

1-6. 予定される住宅の建築費は?
2000~2500万円 2500~3500万円 3500~4500万円 4500~5500万円 5500万円以上

1-7. 居住形態は?
自己居住 週末居住 親族居住 その他()

1-8. 住み替えの予定時期は?
平成18年 平成19年 平成20年 平成21年 平成22年 平成23年

2. 具体的な希望について(住居内部)

2-1. LDKのつながりはどうなタイプをご希望ですか?
リビング・ダイニング・キッチン一体のLDKタイプ ダイニング・キッチン一体のLDKタイプ
リビング・ダイニング・キッチン独立タイプ お茶の間も隣接させた2リビングタイプ

2-2. キッチンはどうなタイプをご希望ですか?
クローズドタイプ 対面タイプ オープンタイプ

2-8. 洗面室・浴室についてお聞きます。
 a. 広さの希望を教えてください。
機能的にコンパクト ゆったりした広さ
 b. 1・2階ともに必要ですか?
必要 不要 (1階のみ・2階のみ)

2-9. 便所についてお聞きます。
 a. 広さの希望を教えてください。
機能的にコンパクト ゆったりした広さ
 b. 1・2階ともに必要ですか?
必要 不要 (1階のみ・2階のみ)

3. ベットの住環境について

3-1. 現在、または今後一緒に暮らす予定のペットがいる場合、その種類と数を教えてください。
 種類 () 数 () 匹

3-2. ペットはどこで飼われますか? 住居内部 住居外部(庭)

3-3. ペット用ハウスは必要ですか? 必要 不要

4. 住居外部

4-1. 車・バイク・自転車は何かお持ちですか?
車()台 バイク()台 自転車()台 電動シニアカー()台

4-2. 駐車スペースはどれくらい必要ですか?(客用も含めて) 1台分 2台分 3台分 4台分

4-3. 駐車方法のご希望はありますか? 縦列駐車 並列駐車 その他()

4-4. 駐車スペースは内部・外部のどちらにご希望ですか? 内部 外部

4-5. 庭はどのようにご利用ですか?
アプローチと一体的な庭
子供たちが遊べる庭
洗濯物なども干すサービヤード
茶庭庭園

4-6. 庭の植物にかけられる時間と費用はどれくらいですか?

5. 将来の構想をお聞かせ下さい。

5-1. 将来はどのような家族構成でお住まいですか?

5-2. 将来、増改築についてのご希望があればお書き下さい。

6. 店舗(住居に加えて店舗等をお考えの方のみお答えください)

6-1. どのような種類の店舗等をお考えですか?できるだけ具体的にお書き下さい。

【ご注意事項】必ずお読み下さい。

- 住宅参考プラン(基本構想案)は、お客様に建築協定等のまちづくりルールをご検討いただくための参考資料です。
- 住宅参考プラン作成のために、アンケート用紙の返信後、神戸芸術工科大学による個別ヒアリングを予定しております。日程等につきましては別途ご案内させていただきます。なお、住宅参考プランの作成作業は、プランの提供(6月21日予定)をもって終了させていただきます(修正作業は行いません)のでお知らせください。
- 住宅の建築に関しては、今後のワークショップで決定いただくまちづくりルール及び関連法令等に基づき、お客様自らの費用で設計を行っていただく必要がありますのでご承知おください。
- 本アンケートでご記入いただいた個人情報の管理は適切に行い、お客様の承諾なく、第三者への情報の提供・開示等はいしません。ただし、今回の住宅参考プラン作成の他、お隣のコミュニティワークショップの企画・運営の参考にさせていただきますのでご承知おください。

+ +
神戸芸工大紀要
+ +

2005年
2月26日:住宅設計カルテ(アンケート)配布
2月26日~3月15日:住宅設計カルテ返信(55世帯から返信、後に7世帯追加され、計62世帯)
3月15日~:ヒアリングの日程調整
3月19日~4月30日:第1回個別ヒアリング
舞多間みつけの経緯紹介
住宅のラフプラン作成
住宅イメージのスケッチ
ヒアリング内容の記録
4月1日~5月20日:プラン・模型作成、全体調整
平面プランの作成(住宅・庭・隣地境界・植栽など) 1/50、1/100の模型作成
5月21日(第2回みつけコミュニティワークショップ当日):住宅プラン(平面図・模型)提示
55世帯のプラン提示・ユーザーへの個別説明
5世帯の模型作成
プラン作成までのヒアリングの流れを紹介
5月22日~:第2回ヒアリングの日程調整
5月26日~7月3日:第2回個別ヒアリング
プラン確認と修正箇所のチェック・みつけ全体
プラン確認と住宅イメージのスケッチ

ヒアリング内容の記録
6月1日~:住宅プラン・模型修正、全体調整
プランの調整(住宅配置・生活動線・採光と通風・屋根形状など)
1/50、1/100の模型作成
プランの修正(住宅配置・生活動線など)
7月16日(第2回みつけコミュニティワークショップ当日):住宅プラン(平面・立面図)提供

以上のようなプロセスで住宅デザイン個別ヒアリングを行い、計55世帯に対し、実施設計に向けての「参考プラン」を提案することができた。なお、後から依頼を受けた7世帯に関しては、9月に行われる第3回みつけコミュニティワークショップを目処に、参考プランを提案する予定である。(図4-15)

図4-13 家づくりサポートのステップ (作成:齊木研究室)

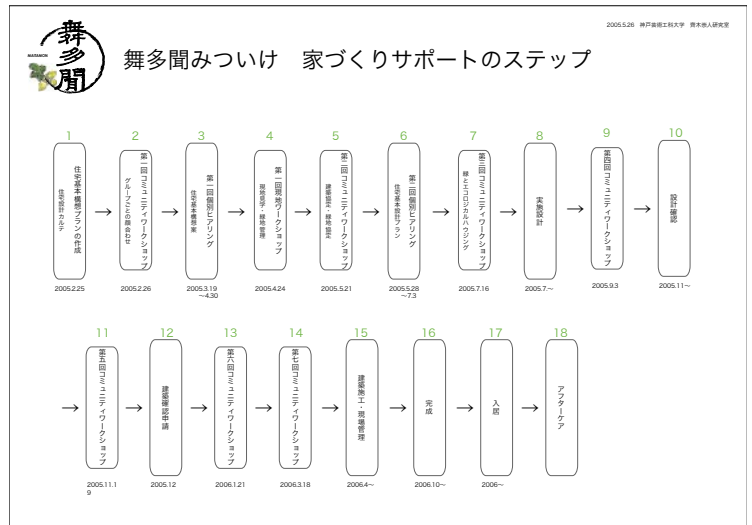


図4-14 アンケート配布、ヒアリングからプラン作成までの作業内容

住宅設計のプロセス (2005.02.25~07.03)		2005.08.28 神戸芸術工科大学 齊木研究室								
	住宅設計カルテ 配布 02.26	住宅設計カルテ 返信 03.15	ヒアリングの 日程調整 03.16~	第1回 個別ヒアリング 03.19~04.30	プラン・模型作成 調整 04.01~05.20	住宅プランの 修正・調整 05.21	ヒアリングの 日程調整 05.22~	第2回 個別ヒアリング 05.23~07.03	住宅プラン・模型 提示 06.01~	住宅プラン・模型 確認 07.16
齊木	第1回コミュニティワーク shopにて配布			舞多間みつけの経緯紹介 住宅設計カルテ配布		50世帯のプラン提示 ユーザーへの個別説明		プラン確認(修正箇所) 1/50、1/100の模型 提示	プラン確認(修正箇所) 1/50、1/100の模型 提示	50世帯へのプラン提示
ホアン				住宅イメージのスケッチ 作成(住宅・庭・隣地境界・ 植栽など)		50世帯のプラン提示 ユーザーへの個別説明		プラン確認(修正箇所) 1/50、1/100の模型 提示	プラン確認(修正箇所) 1/50、1/100の模型 提示	50世帯へのプラン提示
宮代				舞多間みつけの経緯紹介 住宅設計カルテ配布		50世帯のプラン提示 ユーザーへの個別説明		プラン確認(修正箇所) 1/50、1/100の模型 提示	プラン確認(修正箇所) 1/50、1/100の模型 提示	50世帯へのプラン提示
李				舞多間みつけの経緯紹介 住宅設計カルテ配布		50世帯のプラン提示 ユーザーへの個別説明		プラン確認(修正箇所) 1/50、1/100の模型 提示	プラン確認(修正箇所) 1/50、1/100の模型 提示	50世帯へのプラン提示
長野	第1回コミュニティワーク shopにて配布			舞多間みつけの経緯紹介 住宅設計カルテ配布		50世帯のプラン提示 ユーザーへの個別説明		プラン確認(修正箇所) 1/50、1/100の模型 提示	プラン確認(修正箇所) 1/50、1/100の模型 提示	50世帯へのプラン提示

■個別ヒアリング実施世帯
 a~3世帯(6世帯未) b~8世帯 c~9世帯 d~8世帯(1世帯未) e~10世帯(1世帯未) f~11世帯(1世帯未) g~7世帯(3世帯未)
 計:56世帯実施 (12世帯は未ヒアリング)

■希望住宅面積
 100㎡以下~5世帯 100~150㎡~23世帯 150~200㎡~21世帯 200~250㎡~5世帯 250~300㎡~1世帯 未定~1世帯

■予定建築費
 2000万円以下~2世帯 2000~2500万円~23世帯 2500~3500万円~18世帯 3500~4500万円~9世帯 4500~5500万円~2世帯 未定~2世帯

■居住形態
 自己居住~47世帯 週末居住~7世帯 親族居住~2世帯

+ +
15
+ +

2)住宅プラン個別ヒアリングに関するアンケート

住宅プラン個別ヒアリング終了後、齊木研究室では、入居予定者の反応を確認するためにアンケートを実施した。

住宅プラン個別ヒアリングに関するアンケート
(33世帯解答)

Q1. 個別ヒアリングを受けられていかがでしたか?

とても良かった:21世帯、良かった:8世帯、普通:4世帯、あまり良くなかった:0世帯

Q2. ヒアリングの結果はプランに反映されていると思われましたか?

反映されている:21世帯、少し反映されていない:12世帯、全く反映されていない:0世帯

Q3. 第一次基本構想プランは気に入っていただけましたか? (今後、プランの変更は可能です)

とても満足:4世帯、満足:14世帯、普通:9世帯、あまり満足していない:5世帯
全く満足していない:1世帯

Q4. 第1回目のヒアリング時に比べて、住宅・住まい方のイメージに変化はありましたか?

変化した:14世帯、少し変化した:15世帯、あまり変化していない:4世帯

Q5. ヒアリングによるプラン調整は街並みのデザインに効果的だったと思いますか?

効果的:23世帯、効果的だとは思わない:1世帯、分か

らない:9世帯

Q6. 提示したプランはコミュニティの協定づくりに役立ちそうですか?

役立ちそう:18世帯、少し役立ちそう:13世帯、役立つとは思わない:2世帯

Q7. 今後、必要とされる情報についてお答え下さい。(複数回答可)

資金計画 家づくりの工法・構造 家づくりの依頼先(建築家・設計事務所・工務店)


健康住宅 バリアフリー住宅 防犯住宅 環境共生住宅 省エネルギー住宅 ペット共生住宅

ローコスト住宅 住宅設備 断熱材 インテリアと家具 駐車場(ガレージ・カーポート) 植栽と庭づくり 収納 キッチン

3)アンケートの結果を受けて

Q1のヒアリング全般に対する回答と、Q8の自由記入欄のコメントから、ヒアリングを行ったことに関しては一定の評価を受けていることが伺える。Q3のプランに対する満足度は、Q2のヒアリングのプランへの反映度と関連しており、Q3で「あまり満足していない」「全く満足していない」と回答した世帯の全てが、Q2で「少し反映されていない」と回答している。Q4の住宅や住まい方の変化に関する質問、Q5のまちなみのデザインに対する効果、Q6の協定づくりへの影響、に関する回答からは、住宅デザイン個別ヒアリングが、入居予定者の居住環境に対する意識の変化をもたらし、まちなみのデザインや協定づくりに対し、何らかの効果を与え得るものである、ということが期待できる。

図4-16-住宅プラン個別ヒアリングに関するアンケート



住宅基本構想プランアンケート

2005.07.22

猛暑の候、皆様におかれましてはますます御健勝のこととお慶び申し上げます。
先日はお忙しい中、第3回舞多間みつけコミュニティワークショップに足を運んで頂きありがとうございました。
さて、3月から7月にかけて実施させて頂きました個別ヒアリングの内容をもとに、個々のプランを作成し、配布させて頂きました。まちづくりルール案(建築協定・街並み協定)の調整を行いながら、みつけ地区全体の街並みのデザインを検討しながらの作業となりました。
今回の住宅基本構想プラン作成に関するご質問やご意見など、簡単なアンケートをお願いしたいと思います。アンケートの結果は今後のデザインプロセスに反映させていきたいと考えておりますので、宜しくお願致します。
なお、お手数ですがアンケートご記入後同封の返信用封筒にて返信をお願い致します。

Q1. 個別ヒアリングを受けられていかがでしたか?
とても良かった 良かった 普通 あまり良くなかった

Q2. ヒアリングの結果はプランに反映されていると思われましたか?
反映されている 少し反映されていない 全く反映されていない

Q3. 第一次基本構想プランは気に入っていただけましたか?(今後、プランの変更は可能です)
とても満足 満足 普通 あまり満足していない 全然満足していない

Q4. 第1回目のヒアリング時に比べて、住宅・住まい方のイメージに変化はありましたか?
変化した 少し変化した あまり変化していない

Q5. ヒアリングによるプラン調整は街並みのデザインに効果的だったと思いますか?
思う 思わない 分からない

Q6. 提示したプランはコミュニティの協定づくりに役立ちそうですか?
役立ちそう 少し役立ちそう 役立つとは思わない

Q7. 今後、必要とされる情報についてお答え下さい。(複数回答可)
資金計画 家づくりの工法・構造 家づくりの依頼先(建築家・設計事務所・工務店)
健康住宅 バリアフリー住宅 防犯住宅 環境共生住宅 省エネルギー住宅
ペット共生住宅 ローコスト住宅 住宅設備 断熱材 インテリアと家具
駐車場(ガレージ・カーポート) 植栽と庭づくり 収納 キッチン

Q8. その他ご意見、ご感想がありましたらお書き下さい。

お名前: _____ 教地番号: _____ ご協力ありがとうございました。

神戸芸術工科大学 齊木研究室 齊木・長野

図4-15 住宅参考プランヒアリングにより完成した配置図

舞多麻みつけプロジェクト 『デザインコード案』



図4-17 齊木研究室におけるヒアリングの様子 (写真: 齊木研究室 2005.6)



図4-18.19 住宅プラン個別ヒアリングにより完成した平面図と模型 (写真: 齊木研究室 2005.7)



5 | コミュニティワークショップを通じた みつけプロジェクトのルールづくり

本章では、みつけコミュニティワークショップを通じた、ルールづくりについて言及する。第1節では、コミュニティワークショップの主旨について、第2節では、コミュニティワークショップの実践について、第3節では、マネージメントスキームの提案とその内容について言及する。

5-1 まちびらきまでのコミュニティワークショップ

入居者募集終了後から約2ヶ月の審査を経て、2005年2月に入居者が正式に決定した。以来、2006年3月の宅地引渡しまで、コミュニティワークショップが定期的に開催されている。(図5-1)これは都市機構と神戸芸術工科大学が主体となって行われ、入居予定者全員の参加が義務付けられている。

コミュニティワークショップの目的としては、良好なコミュニティを実現するための「建築協定」「ガイドライン」、そして「緑地協定」を構築することと、宅地引渡し

までの住民間のコミュニケーションを図ることが挙げられる。(図5-2)

2006年3月の宅地引渡しに協定の認可を間に合わせるため、2005年11月に協定及びガイドラインの内容を取りまとめることが求められている。

5-2 みつけコミュニティワークショップの実践

1) コミュニティワークショップの内容

コミュニティワークショップは2部構成になっている。前半は全入居予定者を対象とし、都市機構による未決定事項に関するお知らせ、専門家による緑化や緑地管理に関するレクチャー、齊木研究室によるルールづくりや住宅デザインに関するアドバイスなどが行われる。後半は、コミュニティごとにあらかじめ用意された場所に分かれ、各々でルールづくりに関する話し合いを、ワークショップ形式で行う。各コミュニティには都市機構と神戸芸術工科大学のスタッフがサポートと記録係として配置される。話し合いの進行は原則としてコミュニティの代表者が行う。話し合い終了後は再び全入居予定者が集合し、各コミュニティの代表者により、当日話し合われた内容の紹介を行う。

ルールづくりに関しては、①ルールを決めすぎずに最低限度のものに留めること、②将来新しく入ってくる世帯を迎え入れることのできるものとする、③将来必要な事項が生じた時には適宜対応できるようにす

図5-1—コミュニティワークショップ 全体説明の様子
(写真: 齊木研究室 2005.2)



図5-3—各コミュニティの話し合いの様子
(写真: 齊木研究室2005.7)



図5-4—各コミュニティの代表者による話し合いの内容報告
(写真: 齊木研究室2005.7)



図5-2—コミュニティワークショップで検討される課題

「ガーデンシティ舞多間」みつけプロジェクト
第1回 みつけコミュニティワークショップ

神戸芸術工科大学 齊木研究室
2005.2.28
資料No. 2

ガーデンシティ舞多間 みつけプロジェクトのまちづくり

ガーデンシティ舞多間 みつけプロジェクトは「安全安心のまちづくり」「市民協働型のまちづくり」「環境共生型まちづくり」をコンセプトに、新しい環境形成の手法が導入されています。「こんな環境に住みたい」「こんなまちに住みたい」「こんな家に住みたい」という3つの観点から、皆さんと共にまちづくりの基盤を作っていきます。

「こんな街に住みたい」

1. 建築物の意匠・形態・屋根→調和
2. 外構→調和
3. その他(広告物など)
4. 建築行為の届出と承認
5. 緑のゾーンの保全
6. 守れない場合には…?

「こんな家に住みたい」

1. 構造
2. 屋根・庇(色彩、素材、形態)
3. 開口(前面後退、壁面後退)
4. 高さ(軒、屋根)
5. 意匠(色彩、素材、形態)
6. 外構(ガレージ、垣根、前庭)
7. 増改築の際には…
8. 分からない時には…?
9. 守れない場合には…?

「こんな環境に住みたい」

1. 共同で管理をするための決まりごと
2. 目的
3. 必ず守らなくてはならないの?
4. 決まりごとを変更するには?
5. 管理の内容は?
6. 管理費用の負担は?

その他

1. まちづくり協議会を設立するには?
2. まちづくり協定をつくるには?

みつけのまちなみの風景

みつけの住まいの風景

どんぐりから木を育てる

生垣を手入れする

めだか池をつくる

下刈りの風景

ること、といったことが留意されている。(図 5-3 ~ 4)

2) 協定案の内容

都市機構と齊木研究室では、入居予定者がワークショップでルールづくりを話し合う際の「叩き台」としての「協定(案)」を準備した。これは都市機構が募集の際に提示した「募集要項」と、前年度にグループワークショップなどで参加者から提案された内容の中で、有用と判断された事項をピックアップしたものにより構成されている。

3) 現在までの経緯

第 1 回みつけコミュニティワークショップ

2005 年 2 月 26 日(土)

第 1 回目では、グループ募集で当選した世帯と個別募集で当選した世帯が始めて顔合わせをした。よって、ルールづくりに関してはその主旨と締結までのスケジュールの説明に留め、自己紹介など、将来の「ご近所さん」となる人々を「知る」ことを主な目標として行われた。

第 1 回現地ワークショップ

2005 年 4 月 24 日(土)

入居予定者同士のコミュニケーションと敷地の確認を目的とし、現地見学会が行われた。現地では、専門家により、みつけ地区内に植生している樹木や草花と、その管理方法についての説明がなされた。見学会は 3 セクションに分かれ、午前 10 時 ~ 11 時半が a ~ c コミュニティ、午後 1 時 ~ 2 時半が d 及び e コミュニティ、そして午後 3 時 ~ 4 時半が f 及び g コミュニティの順に開催された。

第 2 回みつけコミュニティワークショップ

2005 年 5 月 21 日(土)

「協定案」を提示し、11 月の協定及びガイドランスの取りまとめまでに話し合わなければならない内容の確認作

業を行った。

第 3 回みつけコミュニティワークショップ

2005 年 7 月 16 日(土)

前記の住宅デザイン個別ヒアリングを経てまとめられた、各住宅の「参考プラン」を、コミュニティごとのエリア図に落とし込み、その図と「協定案」を照らし合わせながら、話し合いを行った。この回では主に隣地境界やセットバック、駐車場付近に関する事項を中心に話し合うことを目標とした。

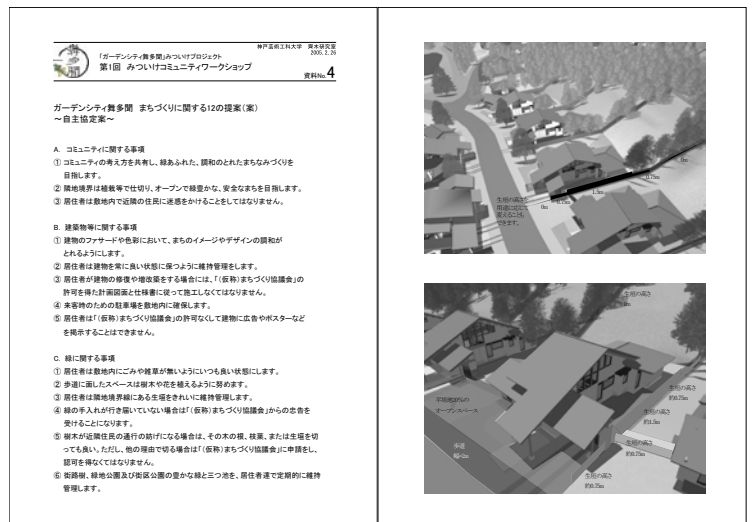
今後は、9 月、11 月、1 月、3 月に開催され、11 月までは協定案の策定を主な目標として行い、それ以降は、公園づくりやその管理についての話し合いが行われる予定である。また、11 月には第 2 回目の現地ワークショップが予定されている。

5-2 持続可能なコミュニティを目指したマネジメントスキーム(まちづくりのルール)

齊木研究室では、「コミュニティの目標」を掲げた、「マネジメントスキーム」の提案を準備している。これは協定案と、グループワークショップにおいて参加者から出された提案にレッチワースなどの他のまちづくりにおけるマネジメントスキームを参考にして補足されたものから構成されている。大別をすると、コミュニティに関する事項、建物等に関する事項、緑に関する事項の 3 つに分類される。(図 5-5)

向けた新しい計画姿勢と地域のコミュニティづくりが求められている。

図5-5 マネジメントスキーム(齊木研究室作成)



6 | 今後の展開

6-1 舞多間建築ネットワーク

齊木研究室では、民間会社のサポートにより「舞多間建築ネットワーク」の組織化を準備している。「舞多間建築ネットワーク」は、ガーデンシティ舞多間の宅地において住まいづくりを行う建て主を、建築家・工務店との連携のもとにサポートするプログラムである。

6-2 みついでまちづくり協議会設立の提案

協定やマネージメントスキーム見守る主体としてみついでまちづくり協議会の設立が提案されている。神戸市ではまちづくりを行う際に、地域に住んでいる人たち自らが参加し、行政と協働でまちづくりを行うために組織される「まちづくり協議会」の設立が認められている。まちづくり協議会は住民等の総意を反映して、地区のまちづくりの構想にかかる提案を「まちづくり提案」策定することができる。市長は施策の策定及び実施にあたっては「まちづくり提案」に配慮しなくてはならない。また市長とまちづくり協議会は良好なまちづくりを推進するために定めた協定を「まちづくり協定」として締結することができる。(図 6-1)

みついでプロジェクトにおいてはコミュニティワークショップが行われる中で、齊木研究室が居住予定者の中から人材発掘を行い、主要なメンバーと共に準備委員会を設立し、宅地引渡しと同時に協議会が機能し始めることを目標に準備を行う予定である。「舞多間倶楽部」みついでまちづくり協議会では、共有施設の活用における運営や NPO との連携によって、コミュニティのマネージメントを行うことが提案されている。

6-3 不動産 NPO による住み替えネットワーク

齊木研究室では、民間の不動産会社の協力を得て、「(仮)舞多間住み替えネットワーク」の準備が進んでいる。これは入居予定者の住み替えをスムーズに行うことを目的とし、売却時期、依頼する不動産会社の選択等に関するアドバイスを行っていく。また、ニュータウンから転居する場合、現在居住している不動産を売却するだけではなく、土地を分割して両隣の住民にそれぞれ半分ずつ定期借地で提供することも考えられる。これにより、ニュータウンの過密な状態を緩和する役割も果たすこととなる。

6-4 インフォメーションシステム NPO によるコミュニティネットウェアのサポート

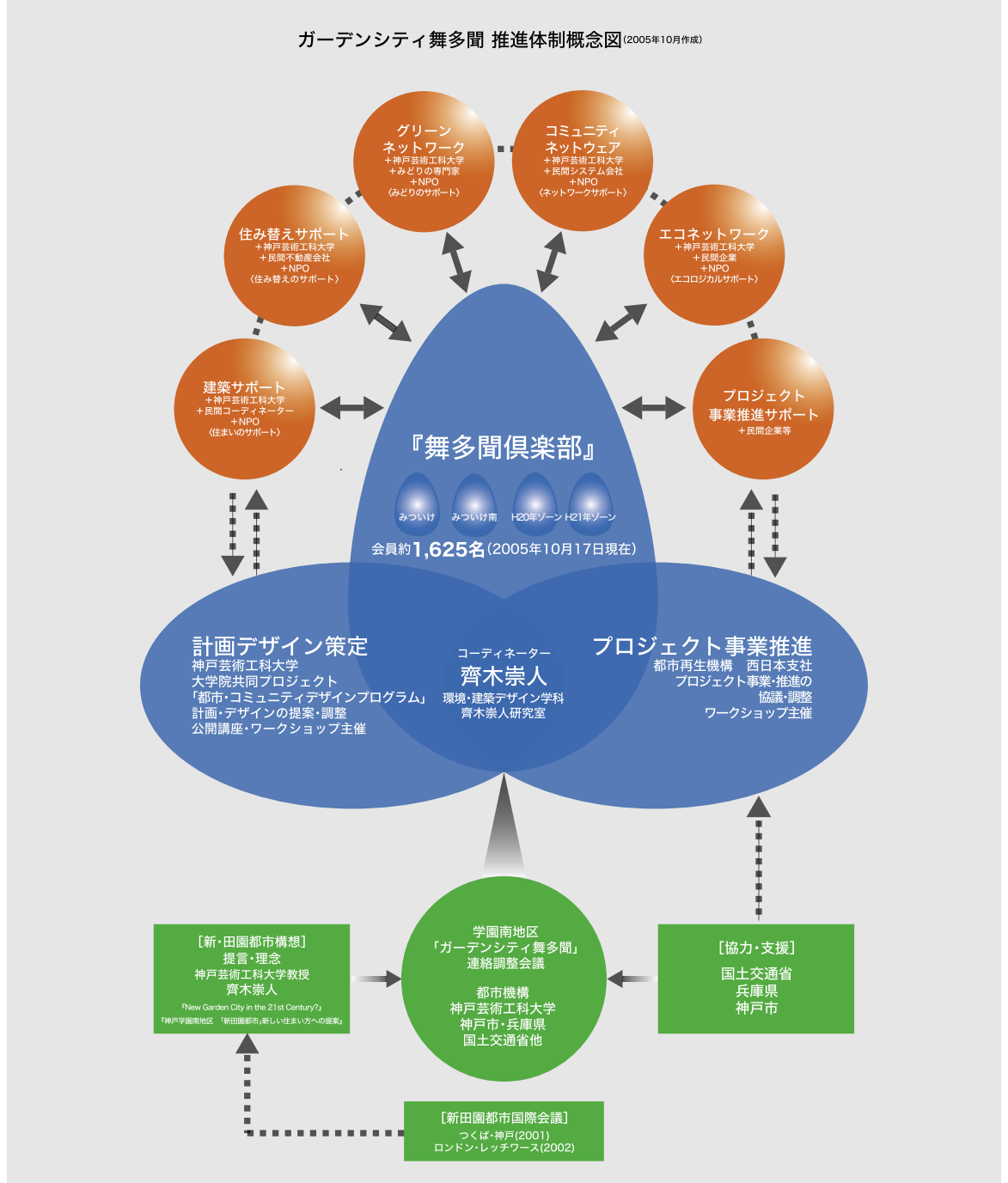
IT を駆使した住民同士のコミュニケーションの促進や、情報のストックを目的としたコミュニティネットウェアの開設が準備されている。現在開設されている「ガーデンシティ舞多間ホームページ」は、近隣のシステム会社によって運営されている。

このシステムは宅地引渡しと共に本格的に始動する予定であるが、当初はシステム会社が主体となって運営を行い、一定の時期が経過してからは段階的にまちづくり協議会へと主体を移していく予定である。また、完全移行されてからは、システム会社はインフォメーションシステムの NPO としてまちづくり協議会をサポートすることも計画されている。現在は、齊木研究室の呼びかけにより、みついでの入居予定者から 2 名が名乗りを挙げ、前記のシステム会社と齊木研究室と共に、実現に向けての準備を進めている。(図 6-2)

図6-1—みついでまちづくり協議会の規約(齊木研究室作成)

「ガーデンシティ舞多間みついでプロジェクト」 第1回 みついでコミュニティワークショップ	
神戸市東灘区立民大 齊木研究室 2006.2.29	資料 No. 5
(仮称)「舞多間倶楽部」(まちづくり協議会)規約(案)	
第1条 (名称) 本会は、「舞多間倶楽部」(まちづくり協議会)と称する。	第8条 (会計年度) 本会の会計年度は、毎年4月1日に始まり、翌年の3月31日をもって終了する。
第2条 (目的) 本会は、第4条に定める区域内で行われるまちづくり事業に対し、住民の意思を反映させることにより、住民参加の住みよいまちづくりを推進することを目的とする。	第9条 (運営費用) 本会の運営費用は会費、助成金、寄付金その他の収入によってまかなう。
第3条 (事務所) 本会の事務所を、舞多間まちづくりの2006年4月まで神戸市東灘区立民大 齊木研究室に置く。	第11条 (規則) この規約に定めるもののほか、協議会の運営についての必要な事項は本会において定める。また、必要に応じて専門委員会を設けることができる。
第4条 (対象とする対象と区域) 本会のまちづくり協議会の対象とする区域と主体は、神戸市東灘区舞多間(仮称)及びその外周を含めた範囲を対象とし、将来舞多間に住むことを希望する人々とする。	(付則) この規約は2004年12月1日(予定)から施行する。
第5条 (事業) 本会は第2条の目的を達成するために次の事業を行う。 1. まちづくりに関する関係者の間の協議 2. まちづくりの進め方や計画についての行政と協議 3. その他、まちづくりを推進する上で必要な活動	
第6条 (構成) 第4条の区域に居住する予定の住民及び、上記の主旨に賛同し舞多間倶楽部に入会している者の中から選出されたもの。	
第7条 (役員) 本会に次の役員を置く 1) 会長 1名 2) 副会長 若干名 3) 会計 1名 4) 会計監事 2名	
1. 会長は協議会長の推薦により定める。 2. 副会長、会計、会計監事は推薦により推薦し、前会において協議会員の承認を得るものとする。 3. 会長の任期は2年とする。但し、再任は認めない。なお、補欠により選任された役員の場合は前任者の任期に準ずる。 4. 本会に顧問を置くことができる。	

図6-2-ガーデンシティ舞多間のサポート体制(齊木研究室作成)



6-5 (仮)みつけ南プロジェクト

「ガーデンシティ舞多聞」では、みつけプロジェクトに続き、南西部に隣接するエリアにおいて、(仮)みつけ南プロジェクトの準備が進められている。2006年度内の宅地引渡しを予定しているが、ここでは定期借地権制度は採用されず、一般所有権方式で供給される。齊木研究室では、みつけプロジェクトでの経験を生かしながら、また新たなコミュニティづくりの提案を行うべく、実施計画案の策定を行っている。(図6-3、4)

7 | まとめ

7-1 コミュニティづくりについて

グループワークショップでは、公開講座や現地ワークショップでの学習効果に加え、参加者それぞれの体験からもたらされたコミュニティのあり方や知恵を引き出せ、それらを共有できたことが成果として挙げられる。

これは、参加者が常に幅広い年齢層で占められていたことが1つの要因である。入居者募集までに行われた公開講座やワークショップ等の参加者の年代別構成をみると、20代=2.8%、30代=14.2%、40代=18.4%、50代=33.5%、60代=21.2%、70代=9.0%、80代=0.9%である。特に60歳代以上の参加者の多くは、日本が古来のコミュニティを実体験しており、そのことが20歳代~40歳代の参加者に対し、説得力を持ってアピールできたと言える。また、参加者の中には途中から両親或いは子供夫婦を誘って参加する者もあり、このことも年齢層の幅を広げることに貢献した。

図6-3-(仮)みつけ南地区の位置図(齊木研究室作成)



7-2 住まいづくりについて

住宅プラン個別ヒアリングでは、個々の要求から住みたいプランの引き出しを行い、専門家とのやりとりの中で隣家やコミュニティとの考えながら基本プランを確定していく作業を行った。

この作業を行う中で、入居予定者と研究室の間のプランニングを介したコミュニケーションを行い、両者が互いに住まいづくりに関する意識を高め合う仕組みを構築することができた。今後、実施設計から住宅建設が着工し、竣工に至るまでの間には、ビルダーの意識も高めていかななくてはならない。

7-3 ルールづくりについて

現在、コミュニティワークショップでは、2005年11月の協定案の策定を目指し、入居予定者による話し合いが行われている。みつけプロジェクトでは、ルールづくりと住まいづくりとを連動させることによって、入居予定者が、ルールという一定の制限があっても、自らが望む住まい方を実現できること、そしてルールによって、より住みやすいコミュニティも実現できることを、視覚的に実感できるようになっている。そのことにより、入居予定者が「快適で安全な暮らしをするために、本当に必要なルールは何か?」ということを考えながらルールづくりを進めるシステムが構築されつつある。

従来の「決められたルール」から「自らが決めるルール」へ、そして「縛られるルール」から「使いこなすルール」づくりの手法が求められていると言える。

図6-4-(仮)みつけ南地区の計画図(スケッチ)(齊木研究室作成)



あとがき

これまでの宅地供給の仕組みは、まず土地が選択されるが、その土地の形状は均質に分割された狭小なものが多い。しかし 2003 年春に行った「新・田園都市居住希望者」へのアンケートの結果によると、回答者の多くは、現在居住している土地の約 2 倍の 150 坪程度の宅地を求め、よりゆとりのある居住環境における多世代居住を希望していることが分かった。

これからのまちづくりでは今まで期待できなかった多世代居住による「質の高い居住環境づくり」を、伝統的な環境観を生かし、また土地と建物を一体的に考えることによって、初めて実現へと導くことができる。

舞多聞倶楽部へ参加している団塊の世代層は、子供たちが独立を始め、時間のゆとりとより質の高い環境を求める意向が強く、今まで住んで来た住環境を何らかの方法で改善或いは住み替えたいと考えている。自らの経験には戦後の地域コミュニティの助け合いのイメージや、荒廃しつつある今日の環境への疑問を共有している。

そして、これからのまちづくりでは団塊の世代の経済力と、団塊ジュニアの世代の若いエネルギーとの連携が求められる。そして彼らが中心となって前後の世代を繋ぎ、それぞれが互いにやわらかく順応し合う力を磨いて行かなくてはならない。「新・田園都市」を目指した、「ガーデンシティ舞多聞」みつけプロジェクトはその実験の場である。

謝辞

「ガーデンシティ舞多聞」みつけプロジェクトが独立行政法人 都市再生機構西日本支社と業務担当者の方々、そして舞多聞倶楽部会員の皆さん(会員数約 1640 名、2005 年 7 月現在)の多大なる理解と協力の下に進められてきたことをここに記します。

また、レッチワース財団理事長のスチュアート・ケニー氏、ライデン大学副学長及びウェストミンスター大学副学長のマウリッツ・ヴァン・ロイヤン氏、オックスフォード・ブルックス大学教授のステファン・ウォード氏からの、本プロジェクトに対する助言や激励に対しても、この場を借りて感謝の意を述べたいと思います。

【主要参考文献一覧】

- 1-財団法人 住宅生産振興財団:家とまちなみ 45、2002
- 2-養原敬:成熟のための都市再生 人口減少時代の街づくり、学芸出版社、2003
- 3-都市住宅学会編:データで読みとく都市居住の未来、学芸出版社、2005
齊木崇人、ロバート・フリーストーン、マウリッツ・ヴァン・ロイヤン編:New Garden City of the 21st Century?, 神戸芸術工科大学、2002
- 4-神戸芸術工科大学編:環境デザインへの招待、2004
- 5-齊木崇人:21 世紀における郊外居住のまちづくりと住まいづくりの再生目標、住宅 平成 16 年 6 月号、社団法人 日本住宅協会、2004
- 6-齊木崇人:新しい郊外居住のかたち 神戸 ガーデンシティ「舞多聞」みつけプロジェクトの取り組み、住まいと電化 2005 年 4 月号、日本工業出版、2005
- 7-齊木崇人:少子高齢化社会におけるまちづくりの提案、区画整理 2005 年 3 月号、社団法人 日本土地区画整理協会、2005
- 8-齊木崇人他:新・田園都市の実験—神戸「ガーデンシティ舞多聞」みつけプロジェクト、神戸芸術工科大学紀要「芸術工学 2004」、神戸芸術工科大学、2005
- 9-石田頼房:日本現代都市計画の展開、自治体研究社、2004

【研究協力者】

二位貴子	石井清巳
藤澤康子	平野奈々
	安井沙永子
	橋本大樹
	山形晃大
	久池井裕介
	柳川翔太
	青木沙麻里
	田中麻弥
	網淵聡美

