

報告 | REPORTS

神戸「ガーデンシティ舞多間」
みついけプロジェクト2

住まいづくり、ルールづくり、ネットワークづくり

Garden City MAITAMON, MITSUIKE Project in Kobe 2
Housing Design
Regulation Design
Network Design

齊木崇人

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

土肥博至
杉本正美
小玉祐一郎
川北健雄
木村博昭

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

下田あづさ
上原三知

SHIMODA, Azusa
Former Research Associate, Dept. of Environmental Design
UEHARA, Misato
Research Associate, Dept. of Environmental Design

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

JIMENEZ VERDEJO, Juan Ramon
Special Researcher at Design Research Institute
KAMATA, Seishi
The Design Theory Division (Doctoral Course), Graduate School of Design Research at Kobe Design University
NAGANO, Maki
The Design Theory Division (Doctoral Course), Graduate School of Design Research at Kobe Design University
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

0. はじめに

0-1. 「ガーデンシティ舞多間」の概要

新しい郊外居住と持続可能な地域コミュニティづくりを目指す、「ガーデンシティ舞多間」みついけプロジェクトは、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、宅地開発プロジェクトである(図0-1-1~3)。

「ガーデンシティ舞多間」は、神戸芸術工科大学の約1km南に位置する、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いる。都市再生機構を施行者とし、計画人口約8,400人、計画戸数約2,600世帯、完成は2015年(清算期間5年含む)を予定している。第1工区目である「みついけプロジェクト」は約6haの面積に、宅地68区画、街区公園、緑地公園が配置される。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。またみついけプロジェクトの全区画が一般定期借地権方式で供給され、約363㎡(約110坪)~約1,642㎡(約500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月に募集を終え、2006年4月から定期借地権契約が結ばれ、住宅の建設が開始されている。



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

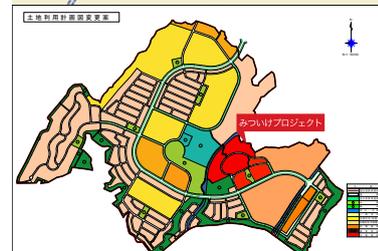


図0-1-2、3 「ガーデンシティ舞多間」と
みついけプロジェクトの位置図

0-2. 「ガーデンシティ舞多間」みつけプロジェクトが生まれた背景

(1) 日本の「住まい」とその環境への問いかけ

日本における「住まい」とその環境の質的改善が求められて久しい。しかしながら、今日の居住環境には、無秩序な土地利用、田園地域の荒廃、歴史的遺産の崩壊といった問題に加え、既存のニュータウンでは、少子高齢化、地域コミュニティの崩壊、雇用機会の喪失、犯罪、疾病などの問題が顕在化し、都市再生や環境改善を必要とするが、その目処が立たない地域も出現しつづけ、都心や郊外ニュータウン、田園地域における「住まい」とその環境が抱える問題は深刻である(図 0-2-1)。

(2) 戦後の日本のニュータウンの再生課題

住まいのモデルをつくってきた日本の戦後のニュータウンの建設は、大阪・千里ニュータウン(1958年)にはじまった。次いで、名古屋・高蔵寺ニュータウン(1961年)、東京・多摩ニュータウン(1965年)、茨城・筑波研究学園都市(1963年)、横浜・港北ニュータウン(1974年)など、300ヘクタールを超えるニュータウンが40数地区建設され、サラリーマン家族のための住まいが郊外居住地として誕生した。これらのニュータウンはそれぞれ立地の特性を持ちつつも、均質な住まいが量産を目的に建設されてきたが、今日では住まいの老朽化、人口減少による空家の増加、売却された土地の再分化がもたらす過密化、コミュニティの崩壊、老朽化によるタウンセンターの機能不全など、オールドニュータウンに共通した解決できない歪みが指摘されている。

しかし、これらの指摘は単に「何が問題か」を問うているに過ぎず、責任追及の騒ぎの声でしかない。私たちは「オールドニュータウン」の「住まい」とその環境の再生への手掛かりとして、今日これらの歪みを抱えた郊外住宅に5つ問いをなげかけたい。

1. 変化に耐え得る住まいだったのか。
2. 物的・量的評価だけでなく、住まいの質や価値を維持するためのスキームがあったのか。
3. 風土・固有性を読み取った住まいのデザインやプランニングがなされていたのか。
4. 周辺の既存コミュニティとの連携があったのか
5. 住まいに自力型の再生プログラムがあったのか

(3) 50年の経験から100年の経験へ

居住環境の質よりも量の獲得を目指して開発されたという「オールドニュータウン」はやがて50年を迎えようとしている。次の50年を目指す「オールドニュータウン」は今、質的改善について考える時を迎えている。

一方、「ニュータウン」の手本となった「田園都市思想」の最初の実践・実験である、イギリスの「ファーストガーデンシティ・レッチワース」は100年を迎えた今も生きつづけ、更なる質的改善に取り組んでいる。

レッチワースの100年の経験に学ぶことによって、日本の「オールドニュータウン」の「住まい」とその環境の再生への手掛かりを得ることが可能と仮説した(図 0-2-2)。



図 0-2-1、神戸 須磨ニュータウンのまちなみ
(写真：齊木 1990.11)



図 0-2-2 ファーストガーデンシティ
レッチワース (写真：齊木 1998.5)

0-3. ガーデンシティを日本で提案する
(1)「新田園都市国際会議 2001」の開催

レッチワースの建設開始から100周年を目前に控えた2001年9月10日～15日、レッチワース財団、つくば市、神戸市、ウエストミンスター大学、そして神戸芸術工科大学が中心となり、全国農協中央会、都市基盤整備公団(現：都市再生機構)、住宅生産振興財団、新聞社、学会、茨城県・兵庫県の支持を得て、つくば市と神戸市で、「田園都市思想」と「レッチワースの100年の経験」に着目した「新・田園都市国際会議 2001」を開催した(図0-3-1)。

会議には、日本国内からの参加者に加えて、アジア・アメリカ・ヨーロッパ・オセアニアの13カ国から述べ1,563名の参加者を得て、様々な時代や地域の都市計画やまちづくりが議論された。多岐に及ぶテーマは「過去に学び、現在を知り、そして未来へつなげる」という3つの側面から整理され、そこでの成果は「新・田園都市コンセプトマトリクス 2001」という「新しいデザイン」「新しいコミュニティ」を生み出すための18項目のコンセプトに集約された。

(2)ニューガーデンシティの課題

「新・田園都市コンセプトマトリクス 2001」は「新しいデザイン」を縦軸に「新しいコミュニティ」を横軸にして構成されている。さらに「新しいデザイン」は「自然」「営み」「人間」、そして「新しいコミュニティ」は「地域」「集住とコミュニティ」「家族と家」とそれぞれ3つの要素を持ち、計9つの樹目に18項目のコンセプトによって構成されている。特に「新田園都市国際会議 2001」では、これまでのまちづくりで重要視されることの少なかった「営み」と「集住とコミュニティ」に関する項目が、21世紀の「ニューガーデンシティ」の課題だと結論づけた(図0-3-2)。2001年12月、齊木崇人研究室は、これらの成果に着目した都市公団より、「神戸学園南地区(現：ガーデンシティ舞多間)」のマスタープランの提案策定業務を受託した。



図0-3-1 新・田園都市国際会議(つくば)
(写真：斉藤さだむ 2001.9)

New Design	New Community	地域	集住とコミュニティ	家族と家
		Region/Town	Human Settlements/Community	Homes/Houses
自然	Human Ecology	①自然生態と豊かな緑をまかす ②都市的発展を尊重し、新しい街路に取り込む	①土地に敬意を払う ②都市的発展とまちづくり ③共有する豊かな緑地と眺望を優先的に確保する	①健康な生活を体現する ②自然豊かな環境 ③多様な敷地計画により、多様な層と長のある暮らし
営み	Sustainable Management	③持続可能な成長と発展を促す ④適正規模のコミュニティ形成	①個人よりコミュニティの共有価値を促進する ②コミュニティの共有財産の活用とマナー/イベント手続の確立	①楽しい家族の交流、安心なコミュニティづくり ②多様な規模の敷地に、多様な生活スタイルの共有
人間	Human Society	④地域コミュニティとの新しい連携(アイベコ/コラボ/住居/NPO) ⑤地域社会の自律/アース共有化	①地域コミュニティの積極的な形成 ②人的資源の発掘と人材教育により次世代を育成する	①多様な規模の敷地に、多様な生活スタイルの共有 ②住まいくつもの目標を共有化する

図0-3-2 新・田園都市構想 マトリクス

0-4. 研究の経緯

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間」みつけプロジェクトに関する一連の報告である。一昨年度(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間」みつけプロジェクト－」(執筆代表者 齊木崇人)と、昨年度(2005年度)の「神戸『ガーデンシティ舞多間』みつけプロジェクト－コミュニティづくり、住まいづくり、ルールづくり－」(執筆代表者 齊木崇人)の内容を引き継いでいる。

2004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間」のマスタープランと「みつけプロジェクト」の実施計画策定、④「みつけプロジェクト」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。

2005年度は、①入居予定者決定までの経緯(コミュニティづくり)と、②住宅プランの個別ヒアリング(住まいづくり)、③2006年春の宅地引渡しまで行われたコミュニティワークショップ(ルールづくり)についての経過報告を行った。

本年度は、「ガーデンシティ舞多間」みつけプロジェクトの概要、研究の背景について述べた後、プロジェクトの内容を、空間デザイン、コミュニティデザイン、コミュニティマネジメントの3項目に分類した上で、①協定・ガイドライン(ルールづくり)、②住宅デザインの提案(住まいづくり)、③サポート体制(ネットワークづくり)について言及する。

1. ニューガーデンシティ「みついけプロジェクト」実践のための3つの課題

「住まいづくり」「コミュニティのルールづくり」「まちのネットワークづくり」

新・田園都市国際会議での成果と、研究代表者らがこれまでに携わってきた集落研究、里づくり、まちづくりの実践とを照らし合わせ、「ガーデンシティ舞多間」みついけプロジェクトの課題を、(1)「住む人が誇りを持てる魅力のある空間デザイン」、(2)「住まう人々が居住環境に関する価値観を共有できるコミュニティデザイン」、(3)「魅力ある空間デザインと住まう人々の暮らしを持続させるためのマネージメントのシステムのデザイン」とした(図 1-1-0)。

1-1. 住む人が誇りを持てる魅力のある「居住空間のデザイン」

持続可能な地域コミュニティづくりを実現するためには、住む人が誇りを持てるような、魅力のある空間デザインを提案しなくてはならない。

(1)「ガーデンシティ舞多間」のマスタープラン(図 1-1-1、2)

みついけプロジェクトの工区は以前、都市再生機構が中高層の集合住宅地として計画していたが、都市機構が展開している「新・郊外居住」の実践例として、「新・田園都市構想」を採り入れたまちづくりが実現することになった。

研究室は、まず「ガーデンシティ舞多間」の計画地と類似した地形をもつ、中世から続く近隣の集落「多井畑(たいのはた)」をスタディした。建物の配置構成、敷地の割り方、入口の分布、道路のパターン、庭や緑地の分布が確認された。

続いて、ゴルフ場跡地の地形と植生の調査を行い、「新・田園都市構想」のコンセプトを念頭に、神戸市の舞子地域の伝統的な地形の「環境単位」の概念を採り入れた。地形や水系の構成を読み、土地改変を出来るだけ抑え、次いで周辺地域の既存集落に倣った適正規模のコミュニティづくりや、視覚的価値を持つ空間の共有と歩行者のネットワークづくり等を考慮した。これらのプロセスにより、土地に敬意を払う道路計画と、多様な規模と立地条件を持つ宅地割りとマスタープランを提案した。

(2)斜面緑地の確保と緑の管理

工区内には以前から兵庫県環境アセスメントにより、北側のゴルフ場当時の斜面緑地と南西部にある溜池とその周辺の緑地の保全が義務付けられていたが、加えて中央部の斜面緑地と街区公園とその周辺の緑地も残し、北側の保全林は宅地内に取り込み、居住者による維持管理を提案し採用した(図 1-1-3)。

(3)定期借地権を活用した地域コミュニティづくり

居住者が「質の高い居住環境を共有する」という意識を持つことを目的に、一般定期借地権制度が採用された。それにより平均約 700㎡(約 215坪)のゆとりある宅地の使用が廉価で提供可能となった。このことにより居住希望者は団塊の世代を中心に 20代～80代の多様な年齢層で構成された。

(4)敷地と建物が一体化した住宅デザインの提案

今日の日本のニュータウンで計画されている敷地の多くは、建物と分離して供給されている。また、その上には量産住宅が建てられる場合が多く、結果的に均質的で無個性なまちなみになっている。「みついけプロジェクト」では、質の高い景観を持つ既存集落の建物の配置などを調査し、宅地と建物が一体化した配置計画を提案した。また、住宅のデザインは、地域の風土に適応して生き続けている農村集落の民家や町家の屋敷構えを調査し、「舞多間型」の住宅とその集まり方のデザインの提案を試みている(図 1-1-4)。

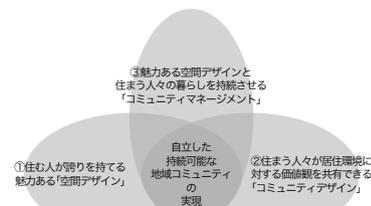


図 1-1-0 みついけプロジェクトの3つの課題



図 1-1-1 旧ゴルフ場の尾根線と谷線を確認する。



図 1-1-2 みついけプロジェクトの完成予想図 (CG: ヒメネス)



図 1-1-3 みついけプロジェクトの緑地分布図



図 1-1-4 敷地と建物が一体化した住宅デザインの提案 (CG 作成: ヒメネス)

(5) 商業施設の斜面緑地の保全・活用モデルの提案

みつつけプロジェクトに隣接した商業施設の東側に、ゴルフ場時代からの緑地が残された。齊木、ヒメネス、下田、上原は、この緑地の保全・活用モデルの提案を行った。現地調査の結果、この緑地は自然度と人との関係性の度合いにより、①保護エリア、②保全エリア、③管理エリア、④創造エリア、の4種類に分類され、また、この緑地は環境と景観の多様性を有していることから「人と自然の結節点」として機能する、と仮説した。前記の4つの属性に基づき、それぞれの期待される将来像(イメージ)、管理内容、期待されるアクティビティ、生体的機能について、提案及び定義を行っている。特に、自然度は低いが、人間の手によって創られる余地を残した④創造エリアにおいては、住民参加による生垣の植栽等を提案している。また、立ち入りの可能な②保全エリアにおいては、ウッドデッキやベンチとテーブルを配置し、商業施設との関係性をつくることにより、店舗利用と緑地利用の相乗効果を提案した(図 1-1-5、6)。



図 1-1-5、6 商業施設の斜面緑地の保全・活用モデルの提案 (作成：下田、上原)

1-2. 住まう人々が居住環境の価値観を共有する「コミュニティデザイン」

魅力ある空間は住まう人々によって命を与えられる。研究室では、新しい地域コミュニティに住まう人々は、居住環境に関する価値観を共有し、従来のニュータウンで語られてきた孤立し、建物の中に閉じた不安な生活からの脱却を図らなくてはならない、と提案した。

(1) アンケート調査から「舞多間倶楽部」結成まで

2003年4月、みつけいプロジェクトで掲げているガーデンシティと地域コミュニティづくりのコンセプトのニーズを確認するために、研究室が主体となり、舞多間の計画地に隣接した地域の約4万5千世帯に提案パンフレットとアンケートを悉皆配布した(図1-2-1)。約480世帯からの回答があり、一定層のニーズが把握できた。同年8月の回答者を対象とした旧ゴルフ場の敷地見学会には45組77名の参加者を得て、居住希望者の実態把握をすることができた。その後、回答者約480世帯を主な構成員とした「新・田園都市倶楽部(現・舞多間倶楽部)」を結成し、「ガーデンシティ舞多間ホームページ」(<http://www.maitamon.jp/>)を開設した。現在の会員数は、2度の新聞折込広告の配布を経て、約1,600世帯を数えている(図1-2-2)。

(2) 公開講座・ワークショップの開催

舞多間倶楽部会員の居住環境改善に対する意識の向上や、参加者同士のコミュニケーションの促進を目的とした、公開講座やワークショップが継続的に開催されている(図1-2-3、4)。

テーマは「住まい」「コミュニティ」「エコロジー」の3項目を基本とし、各テーマを実際の地域コミュニティづくりとリンクさせながら学習することによって、参加者がステップアップできるようなプログラムとなっている。

公開講座やワークショップには、初めて参加する人々に対し、それまで継続的に参加してきた人々が教える、というスタイルが確立し、メンバー全体の知識の向上に貢献している。

また、公開講座やワークショップで行われた内容は常に記録され、ホームページで紹介され、あわせて倶楽部会員に配布される「舞多間倶楽部ニュース」にて公開されている。



図1-2-1 2003年4月に配布された提案パンフレット
(作成：齊木研究室 2003.3)



図1-2-2 ガーデンシティ舞多間ホームページ (<http://www.maitamon.jp>)



図1-2-3 第13回公開講座の風景
(写真：齊木研究室、2005.7)



図1-2-4 ワークショップ「種から苗木を育てよう」における参加者の様子
(写真：齊木研究室、2005.11)

(3)グループ募集とグループワークショップ

みつけプロジェクトの全 68 区画は、「向こう三軒両隣」を基準に分けられた、7つのコミュニティから構成されている(図 1-2-5)。各コミュニティの約 3分の2(40区画)は事前にグループを形成し、その単位で応募をする「グループ募集システム」が採用された。これは抽選で行われている従来の応募方式では、転居後に初めて「お隣さん」を知ることになり、そこから始まる地域コミュニティ形成は、どちらかと言うと個に撤退し、閉じた関係を生み出しやすい、と仮説し、みつけプロジェクトでは公開講座やワークショップにより共有意識を持った持続可能なコミュニティを育成したいという観点から、グループ募集方式が採用された。しかしながら、残りの 28 区画は、都市機構の性格上、一般の人々への募集も必要とされ、従来通りの個別の抽選募集も加えて行われた。

グループワークショップは 40 区画 8 グループのコミュニティ形成促進のために行われた。参加者は希望するグループに分かれ、「どんな家、どんなまち、どんな環境に住みたいか?」という 3 項目について意見を交換し合った。ここでの成果を「グループ協定書」としてまとめ、グループの代表者を定めた上で応募時に提出することが、各グループに求められていた(図 1-2-6)。

数回のワークショップと現地見学会を経てグループが形成され、2004年12月に入居者の抽選が行われた。はじめにグループ募集の抽選が行われ、8グループに対し15グループの応募があった。次いで個別募集には28区画に対し412世帯から応募があり、それぞれ居住者が決定した(図 1-2-7)。

当初は 68 区画全てでグループ募集が行われる予定だったが、都市機構には案件を国民に平等に周知させる義務があり、「舞多間倶楽部」という限られたグループの中で販売を完結することは、その義務に反することから、28 区画は従来の個別募集で行われることになった。

新聞の折込広告も利用され大量の応募者を招く結果となってしまった。個別に応募した人が当選し、熱心に公開講座やワークショップに参加し居住を強く希望していた人が落選するという事態も生じた。この結果は「グループ募集」の当選メンバーが「個別募集」のメンバーを受け入れることにより、新たなコミュニティ形成の工夫が行われ、この経験は必ず将来入れ替わっていく住民を迎えるためのトレーニングになったことも事実である。しかし、落選に泣いた人々のことを忘れることはできない。

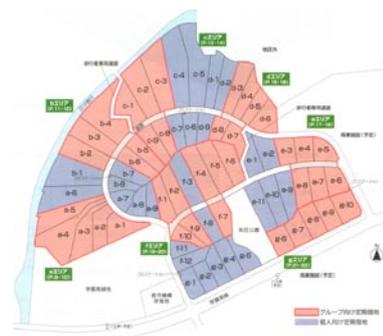


図 1-2-5 みつけプロジェクトグループ募集と個別募集の分類

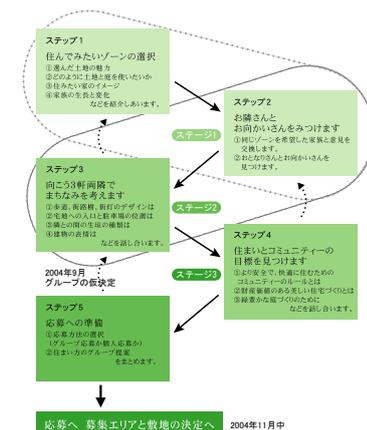


図 1-2-6 グループ募集のステップ



図 1-2-7 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)

(4) 入居者決定後の「コミュニティワークショップ」

入居予定者はまちびらきまでの約1年間(2005年2月～2006年3月)、都市再生機構と神戸芸術工科大学の主催により2ヶ月に1回開催される「みつけけコミュニティワークショップ」の参加が義務付けられた。持続可能な地域コミュニティを実現するために、住宅・まちなみ・自然環境(保全緑地、公園)に関して学習しながら、「建築協定」や「緑地協定」「ガイドライン」を構築すること、入居までの参加者のコミュニケーションを図ることを主な目的とした(図1-2-8～10)。

2005年11月、第5回目のワークショップにおいて、「建築協定」「緑地協定」「ガイドライン」が入居予定者の意思によって決定した。

① 建築協定の検討

住宅の位置は、道路から壁面を後退すること(セットバック部:2mもしくは1m)、セットバック部には堅固な構造物(門・塀・フェンス等の工作物)を設置してはいけないこと(ただし、周辺の敷地に供給するために設置される変圧器等電気・通信機器類および一部例外は除く)、隣地境界から建築物の外壁仕上面を1m以上後退させることが決まった。

意匠においては、屋上に設置するものやネオンサインに類するもの、幟・垂れ幕に類するもの、高さが2mを超えるもの(ただし建築物として一体として設置するものは除く)、表示面積が合計で2㎡を超えるもの(一部例外エリアあり)、周辺環境との調和を乱すものといった看板・広告物は設置できないことが決まった。

建築設備においては、立体駐車場は設置できないこと、屋根付きカーポートを設置する場合は、周辺環境との調和を図ること、屋外に設置される設備機器は道路などから見えにくくすること、屋外に自動販売機は設置できないことが決定した(図1-2-11)。

② 緑地協定の検討

緑化に関しては、樹木・芝生等を積極的に植えること、隣地との境界は可能な限りオープンにするが、防犯面・安全面等から仕切りを設置する場合は、生垣または透視可能なフェンスとし、設置の詳細(生垣またはフェンスの高さ等)・維持管理については、隣地と調整することが決まった。

修景に関しては、セットバック部は、歩行者が歩ける空間とし、芝生とブロック舗装(一部芝生のみまたは芝生と統一した低木植栽とします)とすること、また車両等の保管場所としての利用はできないこと、駐車場、車路、玄関への通路等は、緑化、自然素材の利用等にて、積極的に修景することが決まった。さらに、敷地とセットバック部との境界は可能な限りオープンにするが、防犯面・安全面等から仕切りを設置する場合は、生垣または透視可能なフェンスとすることも決まった。

維持管理に関しても、敷地内の既存樹木や周辺の公園や緑地など、運営委員会を中心とした住民全員により、良好に維持管理することが決定した(図1-2-12)。

③ まちづくりの「ガイドライン」の検討

「ガイドライン」とは、全員合意に至らなかったため、建築協定・緑地協定の項目とはならなかったもののうち、入居予定者の2/3以上の同意を得た項目についてまとめたもので、位置に関しては、隣地境界から壁面(建築物の外壁仕上面)を2m以上後退させること、緑化に関しては、敷地とセットバック部との境界から敷地側1m以内に、シンボルツリーを1本以上植えること、修景に関しては、敷地とセットバック部との境界に設置する仕切りの高さは1.5m以下とすること、隣地との境界に設置する仕切りの高さは1.5m以下とすること、オープンスペース率を20%以上とすること(オープンスペース率=道路境界線から建物前面間のスペース/敷地面積(ただし平地部のみ))が決まった。

これらの項目のうちで1世帯の合意が得られなかったために、協定に取り入れなかった内容もある。ここに、入居予定者の「ガーデンシティ舞多間全体としての環境価値への目覚めと、個人の土地の利益と利用の権利」という自己矛盾が見え隠りする。これは入居予定者全員が共有している課題といえる。その場面では、同意をしなかった世帯に対し、他の世帯が責めることはなかった。

いくつかの項目がガイドラインに「格下げ」になったことで、居住環境の質が下がると指摘する声もあるが、最終的には日本独特の「恥の文化」と「コミュニティの力」に委ねられると考えている。

それは、みつけけプロジェクトのルールが、タウンプランナーや行政担当者から一方的につくられたものではなく、コミュニティワークショップを通じて入居予定者自らが、共有の目標を模索しながら、議論を重ねた上で構築したものだからである。入居予定者たちは、ルールとは「つくるもの」「使いこなすもの」であり、時と場合に応じて「修正できるもの」と共有されつつある。



図1-2-8 コミュニティワークショップの様子(写真:齊木研究室 2005.11)



図1-2-9 各コミュニティの話し合いの様子(写真:齊木研究室 2005.11)



図1-2-10 コミュニティワークショップの集合写真(写真:齊木研究室 2006.3)



図1-2-11 建築協定(齊木研究室作成)

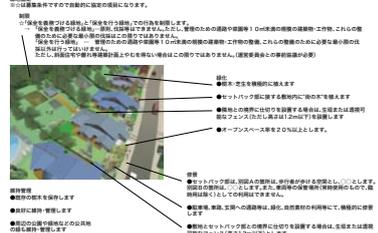


図1-2-12 緑地協定(齊木研究室作成)

(5)住宅デザインのヒアリングとワークショップ

コミュニティワークショップと平行して、2005年3月から9月まで研究室が中心となり、みつけの全入居予定世帯を対象とした、住宅構想デザインのための個別ヒアリングが行われた(図1-2-13)。

ヒアリングを行う、解決すべき課題となる背景は二つある。まず、現代の日本の住宅のイメージは、プレハブメーカーの住宅展示場でみる住まいづくりが主流となっている。居住希望者の多くは、雑誌等で提案される住宅デザインの、70坪前後の正方形に近い平坦な敷地に建てられるような計画をモデルとしており、みつけプロジェクトの家族の住まいづくりのプラン・外観共に、平均215坪の広い敷地に自らの住まいを自ら創ろうとする要求に応えられる可能性が低い。第二に、みつけコミュニティワークショップの中で建築協定や緑地協定のルールづくりを行う際に、個々の家族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(図1-2-14～16)。

なお、ヒアリングを通じて提案される住宅構想プランは、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、ヒアリングは必須ではなく、希望世帯のみを対象とした。

個別ヒアリングでは個々の家族の素直な要求をまとめ、住みたいプランの引き出しを行った。家族とのやりとりの中で隣家やコミュニティ、周辺環境を考えながら基本プランを確定していく作業を行った。各世帯につき2～3回のヒアリングを研究室で行い、2006年9月に60世帯の住宅参考プランが完成した。

この作業を行う中で、入居予定者と研究室のメンバーとの間でプランニングを介した、隣接した住宅との空間的調整が行われ、まちづくりと住まいづくりに関する意識を高め合う仕組みを実験的に構築することができた。その後、建築設計者が決まり、基本設計と実施設計を経て住宅建設が着工し、竣工に至るまでの間には、設計者やビルダーの意識も高めていかななくてはならないことが指摘された。



図1-2-13 住宅デザインヒアリングの風景
(写真：齊木研究室、2005.12)



図1-2-14 住宅デザインヒアリングにより
完成した平面図(齊木研究室作成)



図1-2-15 住宅デザインヒアリングの成果
に基づいたルール案(齊木研究室作成)



図1-2-16 住宅デザインヒアリングの成果
に基づいた1/200の模型(齊木研究室作成)

(6)公園づくりのワークショップ

2006年7月、これまで研究室が行ってきた現地ワークショップ、植生調査、デザイン計画策定を基に、みついけの中心部に位置する街区公園のデザイン計画や管理計画を、住民の意見を採り入れながら行う、「公園づくりワークショップ」がスタートする。この公園敷地は、ゴルフ場時代からの斜面や緑地を残し、小高い丘を持つ地形になっている。

2004年3月と4月に、舞多間倶楽部会員を対象とした、公園づくりの現地ワークショップが、造成前のみついけプロジェクトの現場にて開催された。入居者決定以前ではあったが、第1回目は49組89名、第2回目は73組142名が参加し、溜め池の周辺緑地の笹刈り、街区公園計画地周辺の下刈り、桜の木の移植、などを行った(図1-2-17、18)。

同年4月から7月に、研究室では斜面緑地(宅地、街区公園、緑地公園)の植生調査を行い、みついけプロジェクト全体の植栽計画を検討した。また、同年6月には植生調査の結果に基づき、街区公園のデザイン計画の提案を行った(図1-2-19)。

2006年7月から始まる公園づくりのワークショップで、みついけの住民たちは、緑地や斜面を生かしながら、時を経ても魅力と固有価値を増す公園づくりを目指す。

街区公園は、デザイン計画が確定した後、同年11月に公園の整備が開始され、翌年春に行われる「ガーデンシティ舞多間」のまちびらきに合わせて整備が完了する予定である。

また、みついけの南東部にある、兵庫県環境アセスメントにより保全が決まった溜め池と周辺緑地は、緑地公園として整備されることが決まっている(図1-2-20)。この公園のデザイン計画も、前記の街区公園と同様、ワークショップを通じて住民の意見を採り入れながら行われることが予定されている。

街区公園、緑地公園は、後述のエコロジカルな住まいづくりを目指す住民組織「エコネットワーク(みついけエコ倶楽部)」や、緑地管理や緑化を考える「グリーンネットワーク」の活動拠点として活用されることが期待されている。



図1-2-17 公園づくりの現地ワークショップの風景(写真:齊木研究室、2004.4)



図1-2-18 公園づくりの現地ワークショップの風景(写真:齊木研究室、2004.4)



図1-2-19 街区公園のデザイン計画案(作成:齊木研究室、2004.6)



図1-2-20 溜め池と周辺緑地(写真:齊木研究室、2006.5)

1-3. 魅力ある空間デザインと住まう人々の暮らしを持続させるための「コミュニティマネジメント」

魅力のある空間が持続し、住まう人々が生き生きと暮らしていくためには、自立した持続可能な地域コミュニティづくりを目指した、経済の仕組みを取り込んだ地域コミュニティのマネジメントが必要不可欠である。

(1)「ガーデンシティ舞多間」の推進体制

ここで、「ガーデンシティ舞多間」の推進体制概念図(図 1-3-1)について述べる。

下段のグリーンは、プロジェクトの基本コンセプトである「新・田園都市構想」を指針とし、国交省や地方公共団体の支援を受けながら、都市機構と神戸芸術工科大学によって構成される、「ガーデンシティ舞多間」の連絡調整会議を示す。

中段のブルーは、中心に舞多間の居住者や居住希望者を対象とした「舞多間倶楽部」を、計画デザイン策定を行う神戸芸術工科大学と、プロジェクト推進事業を行う都市再生機構西日本支社が支え、三者をつなぐ研究代表者(齊木)が、プロジェクトのコーディネーターの役割を担っている。

上段のオレンジは、「ガーデンシティ舞多間」の、自立した持続可能なコミュニティづくりをサポートするネットワーク組織である。具体的には、インフォメーションテクノロジーを駆使した「コミュニティネットワーク」、住まいづくりをサポートする「建築ネットワーク」、住み替えをサポートする「住み替えネットワーク」、緑地管理について検討する「グリーンネットワーク」、エコロジカルな暮らしを目指す「エコネットワーク」が提案されている。

尚、「舞多間倶楽部」が住民組織として一人立ちしてからは、神戸芸術工科大学や都市再生機構も、ネットワーク組織の一員となり、「まちづくりアドバイザー」や「メンテナンスサポーター」として、「ガーデンシティ舞多間」をサポートし続けることになる。

(2)「みつけまちづくり協議会」の設立と「まちづくりアドバイザー」の派遣

まちづくりのルールを見守る主体として、「協定運営委員会」が 2006 年 1 月のコミュニティワークショップで組織化された。委員は、a～g の各コミュニティから 1 名ずつ選出されている。またこの委員会は、電柱が地中化埋設された時に、管理を行うにあたって組織化が義務付けられている「地中化運営委員会」との兼務になっている。

委員会は 2006 年 2 月より、神戸芸術工科大学大学院棟にて定期的に会合を開き、都市再生機構や神戸芸術工科大学のサポートを受けながら、協定及びガイドラインの運用細則の作成、みつけプロジェクトに隣接して建設されている商業施設に対する意見書の提出(営業時間やサイン計画)、入居予定世帯を対象としたミーティングの開催、等を行っている(図 1-3-2)。

この委員会は自治会の前身でもあるが、コミュニティの質を維持し更なる向上を目的とした「(仮)みつけまちづくり協議会」の設立が提案されている。

また、現在委員会は、個々の住宅建築が進められている中、「まちづくりアドバイザー」派遣依頼の申請を準備している。アドバイザーは、コミュニティのメンバーが住宅プランを計画するにあたって、お隣同士の住宅や窓の位置、隣地境界付近の仕上げ方、幹線道路に面した通りの一体的なデザインのアドバイスなどを行う。委員会は、既に神戸市の登録アドバイザーであり、みつけプロジェクトのデザイン計画の提案者でもある研究代表者(齊木)を指名した。

(3)IT を駆使したコミュニティネットワーク

「みつけプロジェクト」では、インフォメーションテクノロジー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ワークの開設が準備されている。

このシステムはコミュニティが入居後に本格的に始動する予定であるが、当初は大学が運営を支え、一定の時期が経過してからは段階的にコミュニティへと主体を移し、やがてインフォメーションシステムの NPO を設立しコミュニティをサポートすることも考えられている。現在、研究室の呼びかけにより、みつけの入居予定者から 3 名が名乗りを挙げ、研究室と共に、実現に向けての準備を進めている(図 1-3-3)。

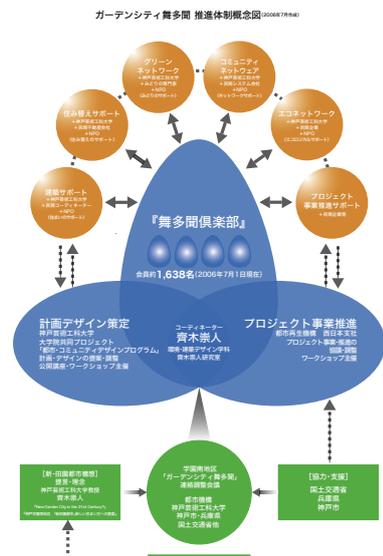


図 1-3-1 「ガーデンシティ舞多間」の運営体制概念図(齊木研究室作成)



図 1-3-2 運営協定委員会のミーティングの風景(写真:齊木研究室 2006.1)



図 1-3-3 コミュニティネットワークのデザイン案

(4) 舞多間建築ネットワーク

研究室では、「舞多間建築ネットワーク」を組織化した。このネットワークは、「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と、建築家・施工会社との連携をサポートするプログラムである。現在、阪神地区を中心に、「ガーデンシティ舞多間」のコンセプトに賛同する約40名の建築家と11社の工事会社が登録している(図1-3-4)。

建築ネットワークでは定期的にサロンを開催し、「ガーデンシティ舞多間」における今後の建築家の役割についてのディスカッションや、建築家同士の「ネットワーク」の形成を行っている。

(5) 舞多間住み替えネットワーク

研究室では、不動産会社の協力を得て、「舞多間住み替えネットワーク」を開始した。これは入居予定者が現在の住まいからみついけへの住み替えをスムーズに行えるようにサポートすることを目的とし、現在の住まいの売却時期や、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る。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なく、土地を隣の住民に定期借地で提供することも提案している。これにより、売却される土地が細分化され、ニュータウンのさらなる過密を防ぐ役割も果たすことになる。

(6) エコネットワークとグリーンネットワーク

神戸芸術工科大学のキャンパス内にある約9㎡の茅葺小屋において、エコロジカルな住まいづくりを目指す「エコネットワーク」と、緑化とみどりの管理についての知識を共有する「グリーンネットワーク」の実験が行われている(図1-3-5)。建物の外壁の杉の焼板など、工業生産品では得られない風合いや、防火性能、そしてリサイクル性に着目し、天然素材が用いられた。また、古新聞を原材料とした断熱材、植物油を主成分とした塗装剤などが、実験的に用いられている。茅葺小屋の前の小道には古タイヤを原材料としたインターロックを敷設している。この素材は、入居者の同意を得て、セットバックの歩道の仕上げ材に採用されている。

茅葺小屋と小道の間にはグリーンネットワークの活動の一環として、「手入れの簡単な芝生」「日影に強い芝生」の敷設実験が行われ、公開講座やワークショップでは、みどりの専門家を招き、地域に植生している樹木についての解説や、その管理方法などのレクチャーが行われている。

エコネットワークやグリーンネットワークではメンバーが中心となり、今後の活動(体験学習、見学会、勉強会)の企画、会報やガイドブックの作成の方針についてのミーティングを行っている。

2006年6月には、みついけの住民3世帯を中心としたエコネットワーク(みついけエコ倶楽部)の第1回目の会合が、神戸芸術工科大学大学院棟で開かれ、今後の活動方針について議論された。活動内容としては、堆肥づくりやシイタケづくりなどの体験学習、里山などの見学会、園芸や池の環境保全などの勉強会が提案されている。また、活動内容の記録のために、会報の配布やエコブックの作成、前記のコミュニティネットウェアを活用した広報や、情報の蓄積などについても検討された(図1-3-6)。



図1-3-4 建築ネットワークミーティングの風景
(写真: 齊木研究室、2005.10)



図1-3-5 エコネットワークの実験
(写真: 齊木研究室、2005.10)

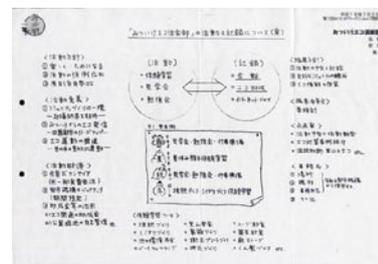


図1-3-6 住民の手によるエコネットワークの活動計画図

2. まとめ—「ガーデンシティ舞多間」みつつけプロジェクトの今後の課題

「ガーデンシティ舞多間」みつつけプロジェクトでは、歴史的経験に裏づけられたゆとりある敷地と自然豊かな「住空間のデザイン」を提案し、新しい居住環境を求め続ける人々の関心を得ることができた。また、継続的な大学の公開講座やワークショップは入居希望者の居住環境の質への眼差しを育み、良好で持続可能な地域コミュニティづくりへの足掛かりを得ることもできた。しかし、一方で課題も残されている。

2-1. 住宅デザインの課題

道路計画や宅地割りで魅力ある空間デザインを提案できたとしても、そこに構成される住宅のデザインの評価が、住み続けるにしたがって価値の下がるものであったら、その地域コミュニティの持続可能性も低下してしまう。だが、現代の日本人の多くは自家用車や家具などの購入と同様の感覚で消費型の住宅デザインを選択してしまう傾向がある。私たちが持つ住宅のイメージを消費型からストック型へと転換し、より豊かな質の高いものにしていかなくてはならない。

2-2. コミュニティづくりの課題

もう一つの課題は、戦後の法制度が個人の財産を保障してきたことから、個の敷地内の整備に撤退した生活に慣らされた日本人が、どちらかというと「面倒なこと」とされてきた「まちづくり」「コミュニティ」「まちづくり協議会」といった、地域コミュニティづくりに参加することができ、「持続的なまちづくり」を定着させることができるのか、という課題である。

2-3. まちづくりの課題

住宅建設が活発に行われている中、みつつけの入居者間の協定とガイドラインに対する解釈の差が浮き彫りになっている。前記で述べたが、2005年11月に協定を確定する際に、一世帯の同意が得られなかったことによって、隣地境界からの建物の後退距離が、当初の目標であった2mから1mになった。「後退距離2m」はガイドラインに採り入れられ「努力目標」として扱われることになった。その際にガイドラインとしては、「2m以下とする場合はお隣との話し合いの場を持つ」ということを共有していた。しかし、実際に住宅建設が開始されると、法的規制である1mを基準とみなす世帯と、あくまで目標としてきた2mを基準とみなす世帯とで二分され、2006年5月に行われた住民集会では、この解釈の違いが議論を巻き起こした。その後の入居者の反応を見ると、既に始まっていた基礎工事を中断し1mから1.5mへと変更した世帯、隣家が1mまで迫って建てられることに困惑する世帯、あくまで1mを貫き通す世帯、隣家に1.3mから2mに変更することを懇願する世帯、と様々であった。住宅建設は今後2～3年継続的に行われるが、その間、まちづくりアドバイザーとして「個の利益と共有の利益」という相反する命題に考慮しながら、住民間の調整を行っていくことが課題となる。

3. あとがき—新しい固有価値を生む居住環境づくりを目指して

「自然と共存した住空間デザイン」「持続的な地域コミュニティの形成」などを捉え直してみると、戦前までの日本の伝統的な住空間には学ぶべきものが少なくない。

「コミュニティデザイン」の一環として行ったワークショップの参加者の年齢層は、20代から80代と幅広く、特に熟年層は戦前までは当たり前前に繰り広げられていた、「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」といったコミュニティのあり方を体験しており、そういった熟年層の体験談は若い世代から新鮮さと説得力をもって受け入れられている。

今後新しく住まう人々と共に、「豊かな居住環境」「安心できる持続型コミュニティ」「地域の固有価値の創出」をねらいとし、周辺のオールドニュータウンと連携した、「新しい固有価値を生む居住環境づくり」を目指していきたい。



図 2-1 みつつけプロジェクトの現況 1
南西を望む
(写真：齊木研究室、2006.5)



図 2-2 みつつけプロジェクトの現況 2
東方を望む
(写真：齊木研究室、2006.5)



図 2-3 みつつけプロジェクトの現況 3
北方を望む
(写真：齊木研究室、2006.5)



図 2-4 みつつけプロジェクトの現況 4
西方を望む
(写真：齊木研究室、2006.5)

謝辞

「ガーデンシティ舞多間」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、そして舞多間倶楽部会員の皆さん(会員数約 1638名、2006年 6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]

- 財団法人 住宅生産振興財団：家とまちなみ 45、2002
養原敬：成熟のための都市再生 人口減少時代のまちづくり、学芸出版社、2003
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
神戸芸術工科大学編：環境デザインへの招待、2004
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
齊木崇人：新しい郊外居住のかたち 神戸 ガーデンシティ「舞多間」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
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
齊木崇人他：新・田園都市の実験—神戸「ガーデンシティ舞多間」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
芸術工科大学紀要「芸術工学 2005」、神戸芸術工科大学、2006
石田頼房：日本現代都市計画の展開、自治体研究社、2004
三浦展 編著：脱ファスト風土宣言、洋泉社、2006

[研究協力者]

石井清巳
平野奈々
安井沙永子
橋本大樹
山形晃大
周彤
姜燕
任垂鵬
木下怜子
柳川翔太
谷建助
崎山貴代