

●ガーデンシティ舞多間みつけプロジェクト(兵庫県神戸市)

★★取組の特徴

- ①環境共生型のまちづくり
- ②ワークショップで入居者による計画の理解～ルールづくりへ
- ③専門家、地域の大学、入居者の協働によるまちづくり
- ④情報の共有化とコミュニティの形成
- ⑤エリアマネジメントによる維持管理と組織づくり

■コンセプト

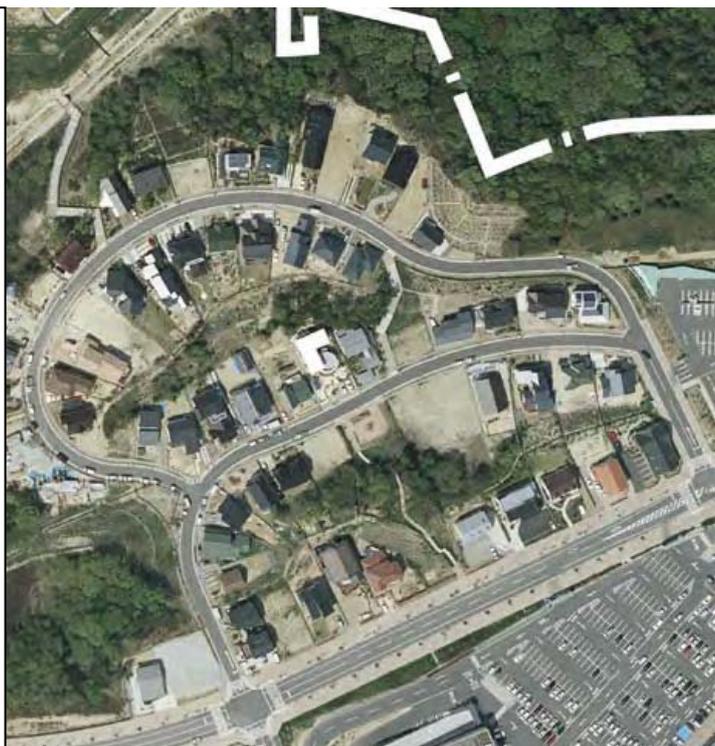
「ゴルフ場の地形と緑を活かした、
ゆとりある宅地規模のコミュニティ育成型自然住宅地」



【概要】

【基本データ】

所在地 兵庫県神戸市垂水区
販売開始 平成 16 年
区域面積 約 6ha
開発手法 土地区画整理事業
開発者 独立行政法人都市再生機構
用地地域 第1種低層住居専用、第1種住居
住宅戸数 68 戸
平均区画面積 363 ~ 1,642 m²
(平均面積 708 m²)
募集形態 個人向け定期借地 28 画地
グループ向け定期借地 40 画地
ルール 建築協定、緑地協定、ガイドライン
維持管理組織 地区協定運営委員会



舞多間みつけプロジェクト航空写真 UR都市デザインポータルサイトから引用

「ガーデンシティ舞多間」は、地域の環境を活かしながら魅力ある居住環境の創造を目指し、旧舞子ゴルフ場跡地を舞台に市民協働による新しいまちづくりを実現している UR 都市機構のプロジェクトである。

UR都市機構は、魅力ある郊外居住のあり方とその実現のための取組の方向性を提言した「『新・郊外居住』宣言」の一環として、神戸芸術工科大学齊木崇人学長の提言「新・田園都市構想」をもとに、ゴルフコース跡地の現況地形を活かした緑豊かな住宅地(自然住宅地)のプロジェクトを展開した。

世界で初めての「田園都市レッチワース」は、イギリスの産業革命末期(1903 年)に、荒廃した土地利用と劣悪な居住環境の改善をめざして建設が始まり、健康な生活と優良な居住環境づくりをめざす世界の都市計画等のモデルとなった。100 年経た今でも、レッチワースには 4km 四方に 3 万 4 千人が住み、その周りにはグリーンベルトと呼ばれる田園地帯がある。

この「田園都市レッチワース」から学び、新しい田園都市として展開したのが、「ガーデンシティ舞多間みつけプロジェクト」である。このプロジェクトは、「緑豊かな質の高いコミュニティを作る」という考え方に基づいて進められた。

【取組の特徴】

①環境共生型まちづくり

- ゴルフコースの地形及び既存樹木を可能な限り残した宅地造成。
- 保全した現況樹林を含んだ自然住宅地の供給。
- ゆとりある宅地規模。(平均約 700 m²)
 - ・大規模宅地でありながら、なるべく少ない資金で居住できるよう、一般定期借地方式(50年)で宅地供給。
- シンプルな街路パターン、現況林を活かした自然豊かな街区公園。
- 宅地内のセットバック空間。
 - ・地中化された電線類の埋設空間。
 - ・景観や歩行性から芝生とエコブロック舗装(廃タイヤのリサイクル製品。透水性に富む)を採用。
- ソフト面でも、専門家による講義の開催を通じて「みついけエコ倶楽部」の発足などを誘導。

②ワークショップで入居者による計画の理解～ルールづくりへ

- 宅地募集前の平成 15 年からプロジェクトの理解や住まい手としての意識向上、入居後に向けたコミュニティ形成等を目的に公開講座・ワークショップを実施した。
 - ・その過程で、価値観を共有するもの同士でグループを形成。
 - ・募集画地の一部で「グループ向け宅地募集」を実施。(8 グループ、40 画地)
- 平成 16 年に宅地募集を予約販売で実施し、平成 18 年の引渡しまでの期間、更なるコミュニティ形成や将来の住まい方に関する議論の場として、コミュニティワークショップを開催。入居予定者自らによるまちづくりを実践した。
 - ・入居後のイメージ形成を図るため、個別ヒアリングや住宅プランを作成する。
 - ・全員合意による建築協定・緑地協定の内容を決定する。
 - ・エコライフや緑地管理の勉強を行う。
 - ・「協定運営委員会」「地中化運営委員会」の組織を入居前に立上げる。
 - ・電線地中化やセットバック部分の整備内容は住民の合意形成のもとに決定する。
- 募集後のコミュニティワークショップを通じて入居前にコミュニティ形成がなされ、宅地引渡し後における委員会の主体的な活動に発展している。

③地域の大学との連携によるプロジェクトの実施

- 上記取組を地区に近接した、神戸芸術工科大学との連携のもとに実施する。

④情報の共有化とコミュニティの形成

- 公開講座やワークショップといった、事前に入居希望者同士が顔を合わせる過程を通じた、住まい手自身によるコミュニティの育成を促進する。

○みついけプロジェクトでは、舞多聞ホームページを通じてコミュニティづくりの実践内容を公開し、今後順次開発される新しいコミュニティや周辺の既存コミュニティに向けての情報発信を行っている。

⑤ エリアマネジメントの維持管理と組織づくり

○ エリアマネジメントの実践

「ガーデンシティ舞多聞みついけプロジェクト」は、国土交通省による「平成 19 年度エリアマネジメント推進調査」の対象6地域の一つに選ばれ、都市再生機構と神戸芸術工科大学では、みついけプロジェクトを舞台にエリアマネジメントの実践を行った。

○ 「みついけ役員会」の活動

① 役員会の結成

みついけプロジェクトでは住民がまちづくりへの継続的な参加を目的に様々なサポートを行っており、「みついけ役員会」のメンバーは、コミュニティ自らがまちの運営を行うためのワークショップを通じて決定した。役員はまちづくりのルールを見守る「協定運営委員会」と、電線類の地中化施設の管理を行う「地中化運営委員会」の役員としての役割を兼務している。

② 協定運営委員会

役員会は、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、各住民から提出される「建築・緑地協定」などの審査を行っている。

これを契機に、神戸芸術工科大学では、建築・緑地協定などのルールを分かりやすく説明する「デザインガイダンス(ルールブック)」の作成をサポートしている。

みついけプロジェクトは、住まう前に住民によってルールを確定したために、実際に住みはじめてから不便を感じる項目や、各画地の立地や形状が異なることによる不都合が住民から指摘されはじめていた。ここでは、自ら構築したルールをいかにして運用するかが課題となり、これについても協定運営委員会で、ルール修正の検討などを自発的に行っている。

③ 自治会設立

宅地引き渡しから1年が過ぎ、実際に住み始める人が増えると、住民同士の交流といった課題が主となりはじめた。これを契機に自治会設立の機運が高まり、協定運営委員会とは別に自治会が設立された。

みついけプロジェクトでは、既存の自治会の定義にこだわらない組織を目指し、団体名を「舞多聞みついけコミュニティ」とすることが決定した。

■住宅地の様子

