

●ビレッジガルテン小野原西II(大阪府箕面市)

★★取組の特徴

- ①共用庭を持つまちづくり(全 10 戸でシェアする広大な庭)
- ②定期借地権(より広い暮らし空間とゆとりの暮らしの実現)
- ③自然環境にやさしい(共用庭の緑に加え、自然エネルギーを取り込む)
- ④安全安心なまちづくり(顔の見える近隣関係が安全安心を生む)

■コンセプト

「広大な庭を 10 戸でシェアする伸びやかなライフステージ」



【概要】

【基本データ】

所在地 大阪府箕面市
販売開始 平成 22 年
区域面積 約 0.23ha
開発手法 定期借地権付き民間分譲
開発者 シティサイエンス(株)
用地地域 第 2 種中高層住居専用地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
住宅戸数 10 戸
平均区画面積 200~240 m²
募集形態 個人向け分譲募集
ルール 地区計画
維持管理組織 建物・外構維持は個人負担
コミュニティサポート(NPO法人住環境コミュニ
ティデザイン促進協会の協力)



【取組の特徴】

①共有庭を持つまちづくり

- ・共有庭として芝生広場があり、バーベキューテラスでの居住者の交流やコミュニティ形成、一坪菜園の野菜作りを通じた居住間の交流や家族間の絆が形成されています。
- ・今まであまり関わりの無かった庭いじりなど、新たな趣味への転換や家族間の会話が弾む。

②定期借地権

- ・土地所有者にとってのメリット。(相続対策、公租公課の軽減、初期投資の負担がない)
- ・入居者にとって、共有庭等のある住宅が手に入る。

③自然環境にやさしい

- ・太陽光発電システムが取り入れられ、売電も可能。
- ・雨水貯留タンクが設置され、屋根の雨水を貯留。
- ・共有庭による緑が豊富。
- ・バイオ生ごみ処理機を各戸に設置。

④安全・安心なまちづくり

○バーベキューや一坪菜園で、居住者間のコミュニティが形成され、相互の見守りが可能。

○全 10 戸でシェアする 400 m²超の庭を、居住者が自らの暮らし空間として活用し、子供も大人もいきいきとした姿が印象的。

○住宅が連なる地域にあって、広大な庭を有することとコミュニティの充実で、ゆとりを実感。

○共有庭は自由な活用が可能であり、活用方法は居住者間での話し合いにより決定される。



写真、イラストはシティサイエンス(株)資料より引用

●ブルームガーデンのぞみ野(兵庫県姫路市)

★★取組の特徴

- ①暮らしやすいまちなみの維持・形成(住民が顔を合わせる仕掛け)
- ②街区内に交番設置など安全・安心への備え
- ③住民による管理・運営の仕組み(拠点・管理組合・まちの管理人)
- ④「まちかるて」で運営記録

【行政側の取組】

- ⑤愛着や維持管理の意欲を生む顕彰制度

■コンセプト

美しい街(まちなみの維持・形成)
安全安心な街(安全・安心への備え)
ふれあい、育てる街(管理・運営の仕組み)」



【概要】

【基本データ】

所在地 兵庫県姫路市
販売開始 平成 22 年
区域面積 約8ha
開発手法 建築条件付き民間分譲
開発者 民間開発事業者
用地地域 第2種低層住居専用地域
建ぺい率 60% 容積率 150%
(ただし地区計画で容積率 120%)
住宅戸数 293戸
平均区画面積 約 170 m²
募集形態 個人向け分譲募集
ルール 地区計画、景観協定
維持管理組織 のぞみ野団地管理組合、
景観協定運営委員会、自治会



【取組の特徴】

①暮らしやすいまちなみの維持・形成

より暮らしやすく、繋がりを生むための初期設備投資を実施

- ・住民同士の交流を目的としたコミュニティ道路
- ・兵庫県初となる電線類の地中化
- ・景観協定により実現する豊かで多様な植栽

外構の地区計画・景観条例



②街区内に交番設置など安全・安心への備え

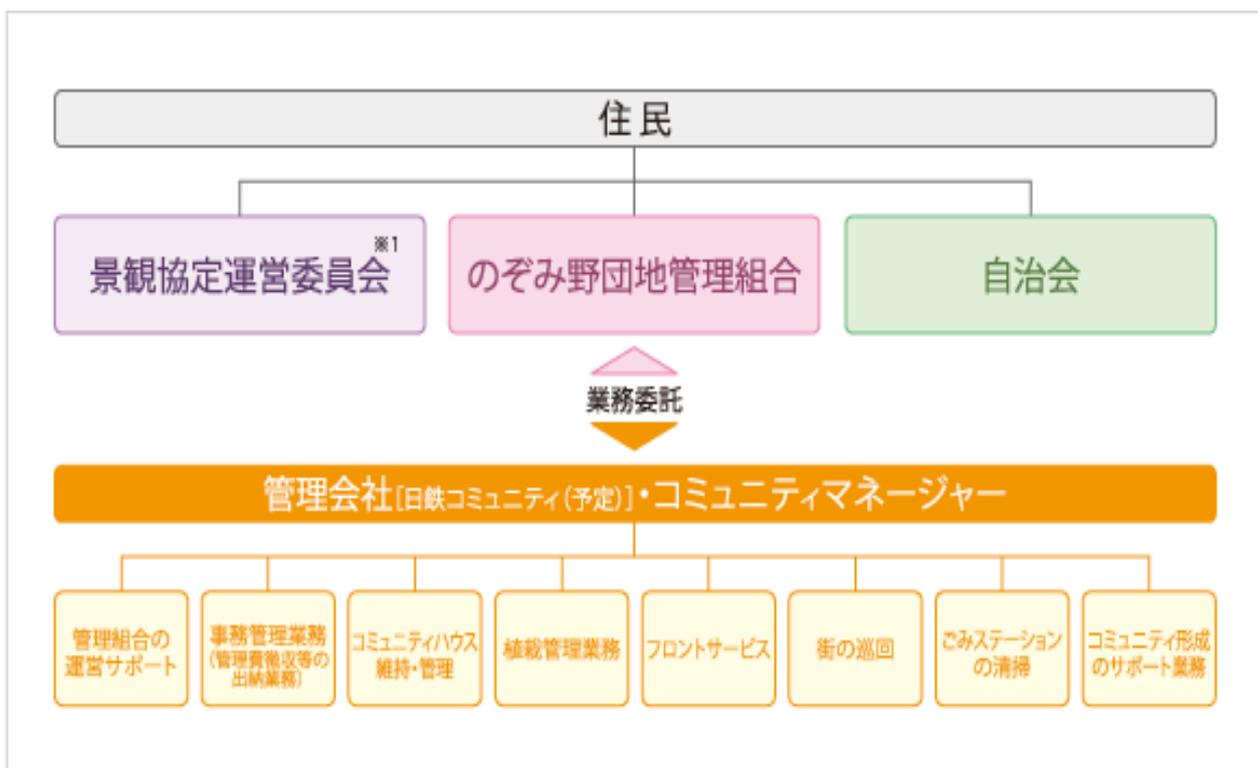
街の安全維持のための行政との連携や取組

- ・街区道路での車のスピード制限
- ・街区内への交番設置
- ・全国でも数少ない戸建て住宅のコミュニティマネージャーによる街の巡回

③住民による管理・運営の仕組み

エリアマネジメントの概念を具体化し、住民コミュニティによる街の運営

- ・住民のふれあい拠点(コミュニティハウス)
- ・住民自身による統治のためのマネジメント組織
- ・「まちかるて」による街の運営記録保管
- ・戸建て住宅地における管理組合設置(マンション管理組合のような組織)
- ・管理組合が中心となりまちを運営(景観やコミュニケーションイベントなど)
- ・まちの管理人(コミュニティマネージャー)が暮らしをサポート



④「まちかるて」で運営記録

「いえかるて」のまち版。運営の記録を行い、保存している

- ・まちの造成図書をはじめ、コミュニティハウス、ごみステーションなどの設計図書、植栽・外構計画などの各種仕様書、さらに建築確認、検査済書、会議議事録、施設・備品の商品番号、共用部の保険・税金などを記したマネジメントのための必要な書類で、いわば街の履歴書として保管。

⑤愛着や維持管理の意欲を生む顕彰制度

・兵庫県は成熟都市にふさわしい、安全で安心な魅力あるまちづくりに貢献している優れた建築物や顕著な功績のあった活動団体等を「人間サイズまちづくり奨励賞」として顕彰している。

「リビオ姫路大津ブルームガーデンのぞみ野」は第13回「人間サイズまちづくり奨励賞」を受賞している。

理由 ①植栽帯や、無電柱化等、また地区計画と景観協定の策定や住民組織の組成により、美しい沿道景観を形成、維持・運営している。

②地区への車の出入口の制限等により、安全・安心な歩行空間を整備。

③地域交流の場を設定している。

・ミキハウス子育て総研「子育てにやさしい街づくり・住まいづくり」の住宅地としての認定も受けている。

・活動が評価されることは、所有者にとってもうれしいことであり、維持管理に向けての活動等にはずみがつくと思われる。

■人間サイズまちづくり奨励賞



イラスト、図表はブルームガーデンのぞみ野パンフレットより引用

● 県営住宅東部団地(静岡市)

★★ 取組の特徴

- ① 民間事業による建設費縮減・工期短縮・事務量軽減
- ② コミュニティ形成の工夫を取り入れる
- ③ 多様な世代構成への対応
- ④ 自然エネルギーや県産材の活用による環境配慮

■ コンセプト

1. 多様なコミュニティスペースの創出
2. 共用部にかかれたコミュニケーションを誘発する住戸
3. 県産材の活用



【概要】

【基本データ】

所在地 静岡市葵区
入居開始 平成 25 年度
区域面積 約 1.6ha
開発手法 公営住宅の建替(民活事業)
発注者 静岡県
用地地域 第2種中高層住居専用地域
建ぺい率 60% 容積率 200%
高度利用地区 最高高さ 16m
住宅戸数 計画戸数 176 戸(6棟)
約 35 m² 38 戸、約 45 m² 69 戸 約 70 m² 69 戸
延べ面積 11,075 m²



【取組の特徴】

①民間事業による建設費縮減、工期の短縮、事務量軽減

- ・老朽化した県営住宅再整備に民間事業を活用。
- ・PFIに準じた設計、建設、設備法定点検を一括発注し、建設費縮減、工期の短縮、事務量軽減を図る。

②コミュニティ形成の工夫を取り入れる

- ・敷地内外の住民の交流を創出する各種緑地の整備
(コミュニティガーデン、森の散歩道、サクラ小径など)
- ・共同花壇、菜園の整備
- ・室内外を緩やかに連続させる玄関スペース、1階に専用庭の整備
- ・EV、共用階段周りにコミュニティコアを整備

コミュニティガーデン



コミュニティガーデン



コミュニティコア



③多様な世帯構成への対応

多様な世帯構成への対応を行っている。

- ・各種の住戸プランの提供
- ・LDKを中心とした間取りプラン
- ・引戸開放により大きな1室空間として利用可能なプラン



LDKと続き間として利用も可能

3枚建具を開放し、LDKとの1室空間も可能

④自然エネルギーや県産材活用による環境配慮

- ・室内の仕上材、下地材などに県産材を積極的に利用している。
住戸壁、天井、床下地だけでなく、木製建具やフローリング、玄関土間腰壁の仕上材にも採用することで、温もりを感じられる室内としている。また、玄関脇やエレベーターホールのベンチなど共用部にも積極的に採用
- ・太陽光発電設備を設置(9.24kw パネルを2棟に設置)



●ハーモニア新町(浜松市)

★★取組の特徴

- ①外側は「みんなのもの」
- ②都心に緑をつなげ、広げる
- ③居住者の視点での設計、アドバイス
- ④屋上庭園の活用はお互いを知る良い機会

■コンセプト

まちとの「ハーモニー」をキーワードに住まいと暮らしを創造

- 都市型住居、商業施設、駐車場が一つの建物としてハーモニーを奏でる。
- 周辺施設とハーモニーを奏で、都市全体の中の個としての役割を果たす。
- 建物の名称も「ハーモニア新町」



【概要】

【基本データ】

所在地 浜松市中区
区域面積 0.53ha
開発手法 再開発民間分譲
開発者 民間開発事業者
用地地域 商業地域
建ぺい率 80% 容積率 400%

住宅戸数 96戸
募集形態 分譲



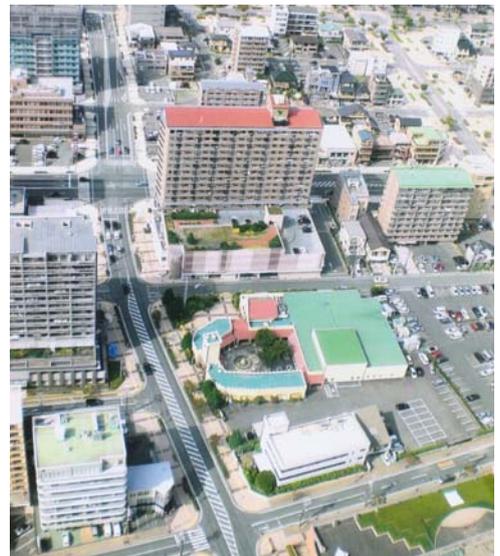
【取組の特徴】

①外は「みんなのもの」

- ・長野県小布施町のまちづくりを手掛けた建築家宮本氏の「内は自分のもの、外はみんなのもの」に共感し、この建物は都市の一部であり、浜松市のまちづくりであると考え取り組んだ。
- ・立体駐車場の屋上部分を屋外庭園として整備し、居住者がマンションから眺めても庭園が見え、都心の「暮らし空間」に潤いを与えるほか、駐車施設の遮熱効果もある。

②都心に緑をつなげ、広げる

- ・隣接するピアホールの外構、中庭は緑豊かなオープンガーデンになっている。
- ・さらに線路方向に連なるアクトシティも楽器博物館も低層部屋上は緑の丘になっており、線路を挟んだ浜松科学館前庭の自然観察園までの都市中心部において緑が連続する。
- ・再開発ビル「ハーモニア新町」も駐車場棟屋上を「ハーモニアガーデン」とした。



③居住者の視点での設計、アドバイス

- ・この再開発ビルの設計者が従前居住者でもあり、維持管理組合の理事会に常に出席し、居住者から出される問題や課題に適切なアドバイスを与えるとともに、管理組合が委託している管理会社にも素早い対応を促している。
- ・管理組合の理事長(居住者が毎年交代)になる人も他の居住者も、設計者が居住しており、アドバイザーを務めているので安心感が得られている。

④屋上庭園の活用はお互いを知る良い機会

- ・屋上庭園は、居住者が集い会話や休憩を楽しんだり、顔見知りなったり、子どもたちが遊ぶなど多目的な空間になっている。
- ・そこでの多様な活動は、居住者間の関係性を高め、風通しの良いコミュニティを形成する。

屋上庭園とマンション



屋上庭園の活用



隣接するビアホールの外構と中庭

