



# social business

## ソーシャルビジネス研究会ケースレポートNo.3 「ガーデンシティ舞多間」みつけプロジェクトの実験

2009年1月

中庭 光彦

NPO フュージョン研究所所長・多摩大学総合研究所准教授

齊木 崇人

神戸芸術工科大学学長・大学院芸術工学研究科教授

宮代 隆司

神戸芸術工科大学芸術工学研究科特別研究員

鎌田 誠史

神戸芸術工科大学芸術工学研究科特別研究員

## 1. プロジェクトについて

### 1) 「ガーデンシティ舞多聞」みついいけプロジェクトとは

「ガーデンシティ舞多聞」は、神戸芸術工科大学の約1km南に位置する、旧舞子ゴルフ場(約108ha)で開発中のプロジェクトである。施行者の都市再生機構は、計画人口約8,400人、計画戸数約2,600戸を予定し、2015年の事業完成を目指している。神戸芸術工科大学は、2001年より、事業協力者として、プロジェクトの「コミュニティづくり」「空間デザイン」「エリアマネジメント」をサポートしつづけている。

第一工区「みついいけプロジェクト」(約6ha)は、旧ゴルフ場の起伏のある地形や斜面緑地を生かし、緩やかな曲線を描く道路、約120～500坪(平均約220坪)のゆとりある宅地68画地、街区公園(舞多聞みついいけ公園)、都市計画緑地(学園南緑地)、コミュニティ施設(舞多聞まちづくり館)が配置され、自然豊かな居住環境を実現している。全面地が、一般定期借地権方式(50年)で供給され、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年末に入居者募集が行われ、2005年1月に、グループ向け募集(40画地)と個人向け募集(28画地)の入居予定者が決定した。2006年3月の宅地引き渡し以降、個々の住まいづくりが進められ、現在、全68世帯中50世帯が入居している。

第二工区「みついいけ南プロジェクト」(約3ha)は、「みついいけプロジェクト」の南西部に位置する。全81画地のうち、23画地は、ワークショップで事前に形成したグループ単位で応募する「グループ申込型宅地分譲」が採用され、2007年春に宅地引渡しが行われた。残りの59画地のうち、27画地は民間住宅事業者による分譲、22画地は一般宅地募集によって分譲され、現在、「みついいけ南」全体で、約40世帯が入居している。

最終工区「てらいけプロジェクト」(約10ha)は、「ガーデンシティ舞多聞」の西端部に位置し、2009年度着工、2012年度内の造成完了を予定している。現在、神戸芸術工科大学と都市再生機構は、「みついいけ」の経験を生かした、「てらいけ」の「スペースデザイン」「コミュニティづくり」「エリアマネジメント」の実施方策について、検討を進めている。

## 2) プロジェクトが生まれた背景

### (1) 戦後の日本のニュータウンの再生課題

戦後日本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



図1-1 ガーデンシティ舞多聞の空撮  
(写真：都市再生機構、2007)

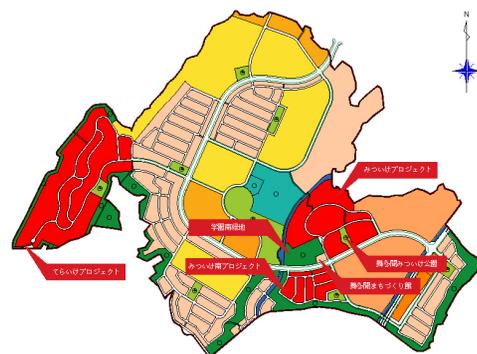


図1-2 ガーデンシティ舞多聞の土地利用計画  
(作成：都市再生機構、2003)

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、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。

神戸芸術工科大学齊木研究室では戦後日本のニュータウン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、①変化に耐え得る住まいだったのか、②物的・量的評価だけではなく、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、という5つ問いを投じている。

次の50年を目指す、戦後日本のニュータウンは今、質的改善について考える時を迎えている。

## (2) 生きつづけているガーデンシティ

高度経済成長期に形成されてきた郊外住宅地の衰退を目の当たりにする中で、ニュータウンの指針となった「田園都市思想」の最初の実践事例である、イギリスのレッチワースガーデンシティは、修正を繰り返しながら100年を超えた今も生きつづけ、更なる質的改



図 1-3 筑波研究学園都市  
(写真：齊木崇人、1979)



図 1-4 茨城県双葉団地  
(写真：齊木崇人、1979)



図 1-5 レッチワースガーデンシティ  
(写真：齊木崇人、1998)

善に取り組んでいる。齊木研究室では、レッチワースの100年の経験に学び、日本の「オールドニュータウン」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。

### (3) 「新田園都市国際会議 2001」の開催

レッチワースの実践から100周年を目前に控えた2001年9月、神戸芸術工科大学他が中心となり、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。

会議には、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。ここでの成果は「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。

### (4) ニューガーデンシティの課題

「新・田園都市構想コンセプトマトリクス」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つの視点を持ち、計9つの枠目に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。

### (5) 「ガーデンシティ舞多聞」の実践へ

2001年末、神戸芸術工科大学は、「新・田園都市国際会議 2001」の後援組織であった都市再生機構（当時、都市基盤整備公団）から、「新・田園都市構想」に基づいた「神戸学園南地区（ガーデンシティ舞多聞）」のマスタープランデザイン案策定業務を受託した。

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 ②歴史的経験を尊重し新しい計画に取り込む	⑤土地に敬意を払う土地利用計画と道路づくり ⑥共有する豊かな緑地と眺望を優先的に確保する	⑬健康な生活を保障する自然豊かな環境 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 ④適正規模のコミュニティ形成	⑦個人よりコミュニティの共有利益を評価する ⑧コミュニティの共有財産の活用とマネジメント手法の確立	⑮優しい表情の安全・安心なコミュニティづくり 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/行政/NPO） ⑩地域社会像の目標やテーマを共有化する	⑪地域コミュニティの独自のルール形成 ⑫人的資源の発掘と人材教育により次世代を育成する	⑰多様な規模の敷地に多様な家と家族の共存 ⑱住まいづくりの目標を共有化する

図 1-6 新・田園都市構想コンセプトマトリクス

また、2002年には、都市再生機構が、新しい郊外居住のあり方を求めた「新・郊外居住宣言」を提言した。同年、都市再生機構は、「神戸学園南地区」を「新・郊外居住」の実践プロジェクトとして位置づけた。以降、神戸芸術工科大学は事業協力者として、「ガーデンシティ舞多聞」の「スペースデザイン」「コミュニティづくり」「エリアマネジメント」をサポートしつづけている。

#### (6) 都市再生機構の「新・郊外居住」

このプロジェクトは、都市機構が提唱している「新・郊外居住」の一環として事業展開されている。「新・郊外居住」は、提案[1] 日本の美しい風景を再生し創造する、提案[2]

暮らしの中心に出会いの空間がある、提案[3] 広い庭があるゆとりの敷地に住む、提案[4] 環境に負荷を与えない生活を営む、提案[5] 自分のまちを自分でつくる・育てる、提案[6] まちの世話人がある、提案[7] 豊かな生活を手頃な価格で実現する、という7項目の提言によって構成されている。

#### 3) 「ガーデンシティ舞多聞」のマスタープラン

2001年末、齊木崇人研究室では都市再生機構（当時、都市基盤整備公団）より受託し、神戸学園南地区の事業用地である旧舞子ゴルフ場全体（神戸学園南地区）の約108Haのマスタープランのデザインに着手した。

まず、周辺の郊外住宅地や田園風景を比較しながら、旧ゴルフ場の中をフィールドワークした。また地形や立地条件、地域の気候や風土性を確認し、さらに明治以前からの絵図



図 1-7 旧ゴルフ場の水系を読む  
(作成：齊木崇人研究室、2001)



図 1-8 旧ゴルフ場の尾根線・谷線を読む  
(作成：齊木崇人研究室、2001)



図 1-9 周辺の既存コミュニティとのネットワーク  
(作成：齊木崇人研究室、2001)

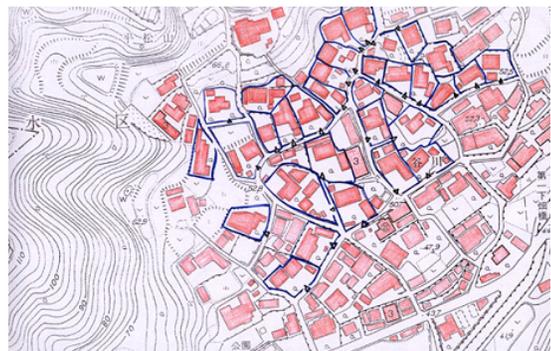


図 1-10 近隣の中世集落「多井畑」のスタディ  
(作成：齊木崇人研究室、2001)

や地図を用いて10年ごとに、周囲の土地利用の変遷や郊外住宅地建設の経緯を追跡をした。次に、以前齊木崇人研究室で調査した、計画地と類似した土地形状を持つ、神戸市須磨区中部の古代からの歴史を持つ集落「多井畑」の資料を持ち出し分析した。建物の配置構成、敷地割り、入り口の分布、道路のパターン、また各住宅が工夫している庭の隣家との連携をスタディした。

つづいて、旧ゴルフ場の水系と尾根線・谷線の地形を確認した。さらに、土地に敬意をはらい計画する道路と土地利用の考え方を検討した。これは「山のシステム」を読み取り、地形や環境を把握することによって、少ない土地改変で宅地や道路の開発を行うという、東アジアに伝わる「環境単位」の概念を採り入れたものである。

次は、前記の「多井畑集落の空間構成とコミュニティ形成」にならい、50～60戸のコミュニティをつくることを提案した。また、計画地周辺の既存の郊外住宅地との連携をアクセスポイントを採り入れることによって積極的に採り入れた。

また、旧ゴルフ場の18ホールを汲まなく歩き、可視的領域を調査した。その結果、見通しがきく場所と、谷底の安息できる場所が確認できた。これらをネットワーク化することによって歩行者にとって快適な回遊ネットワークし、さらに視覚的価値を持つ場所を個人が占有せず共有の空間にし、既存の斜面緑地を生かすことを提案した。

次いで、微地形の生かし方、各敷地単位における住宅の配置、コミュニティ規模を、8戸から10戸のコミュニティを想定しながら検討した。あわせて、幹線道路からループ型道路とクルドサック型道路を入れて、敷地を配分した。その結果、敷地を150坪から広いところでは450坪に敷地を配分することができた。



図1-11 神戸学園南地区（ガーデンシティ舞多聞）マスタープラン2001  
（作成：齊木崇人研究室、2001）

以上のようなプロセスで「ガーデンシティ舞多聞」のマスタープランを構築した。2002年度に、このプランをもとにデザインされた実施設計が、計画地区最西端のF工区に採用され、「環境共生住宅地」として展開されることが正式決定した。その他の工区に関しては都市機構主導の設計による開発が進められることになっていた。

#### 4) みつつけプロジェクトへの展開

##### (1) 「新・郊外居住」の早期実現として

F工区において齊木崇人研究室が提案するデザインが正式採用された後の2002年末、それまで中高層住宅の建設が予定されていたB工区の一部（現みつつけプロジェクト）においても同様のコンセプトが採用されることになった。

主な理由としては、都市機構内における中高層住宅の需要に対する再考が挙げられる。また、「新・郊外居住」と連動している「環境共生型住宅」を「ガーデンシティ舞多聞」の主要なコンセプトとして捉え、それをより早期に実現させ、B工区と共にまちびらきを行うことが決定したことも挙げられる。

しかし、この工区のデザインには幾つかの制約が付随していた。まず、機構が既に中高層及び低層住宅用地として描いていた計画の上にデザインを描き直さなくてはならなかったこと。そして、A～E工区に渡り東から北に抜けるL字型の幅員22mの幹線道路の建設の許認可が下りてしまっていたことが挙げられる。B工区はその幹線道路が貫通しているために、その道路の形状や高低差との兼ね合いを考慮しなくてはならなかった。

以上のような制約の下でマスタープランのデザインが開始された。

##### (2) B工区の概要

B工区は2002年当時、土地利用別に、①B-1-1＝商業施設用地、②B-1-2＝低層住宅用地、③B-1-3＝中高層住宅用地、④B-2-1＝商業施設用地、⑤B-2-2＝一般住宅用地の5つのエリアに分かれていた。そのうち、齊木崇人研究室が都市機構から「新・田園都市構想」の早期実現の場として、計画変更のデザインを委託されたのがB-1-2とB-1-3で、2つエリアを合計した面積は約6.00haである。

##### (3) 「新・田園都市構想コンセプトマトリクス」からの応用

齊木崇人研究室では、みつつけプロジェクトのデザイン策定にあたり、「新・田園都市構想コンセプトマトリクス」の18のコンセプトを、A. 旧ゴルフ場の緑や地形を活かすエコロジカルデザイン、B. 安全で安心できる参加型のコミュニティデザイン、C. 多様な生活スタイルとライフステージに答える多様な住まい、D. 緑ゆたかなゆとりある敷地に美しい住宅、E. 新田園都市の質の高い住環境はコミュニティの共有財産、の5つの提案に再編成した。

##### (4) 「ガーデンシティ舞多聞」みつつけプロジェクト実践のための3つの課題

齊木研究室では、都市機構の「新・郊外居住」と「新・田園都市構想コンセプトマトリクス」とを照らし合わせ、「ガーデンシティ舞多聞」みつつ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

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ジメントのシステムのデザイン」とした。

#### 5) 「ガーデンシティ舞多聞」の推進体制

ここで、「ガーデンシティ舞多聞」の推進体制概念図について述べる。

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聞」の連絡調整会議を示す。

中段のブルーは、中心に舞多聞の居住者や居住希望者を対象とした「舞多聞倶楽部」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聞」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ウェア」、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、「舞多聞倶楽部」が住民組織として独立してからは、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聞」をサポートしつづけることになる。

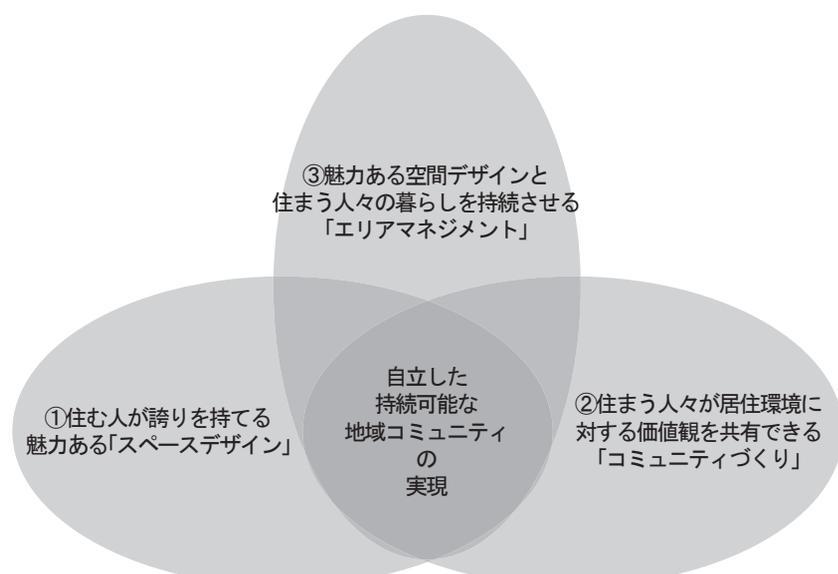


図 1-12 「ガーデンシティ舞多聞」みつけプロジェクト実践のための3つの課題  
(作成：齊木崇人研究室、2003)

ガーデンシティ舞多間 推進体制概念図(2006年7月作成)

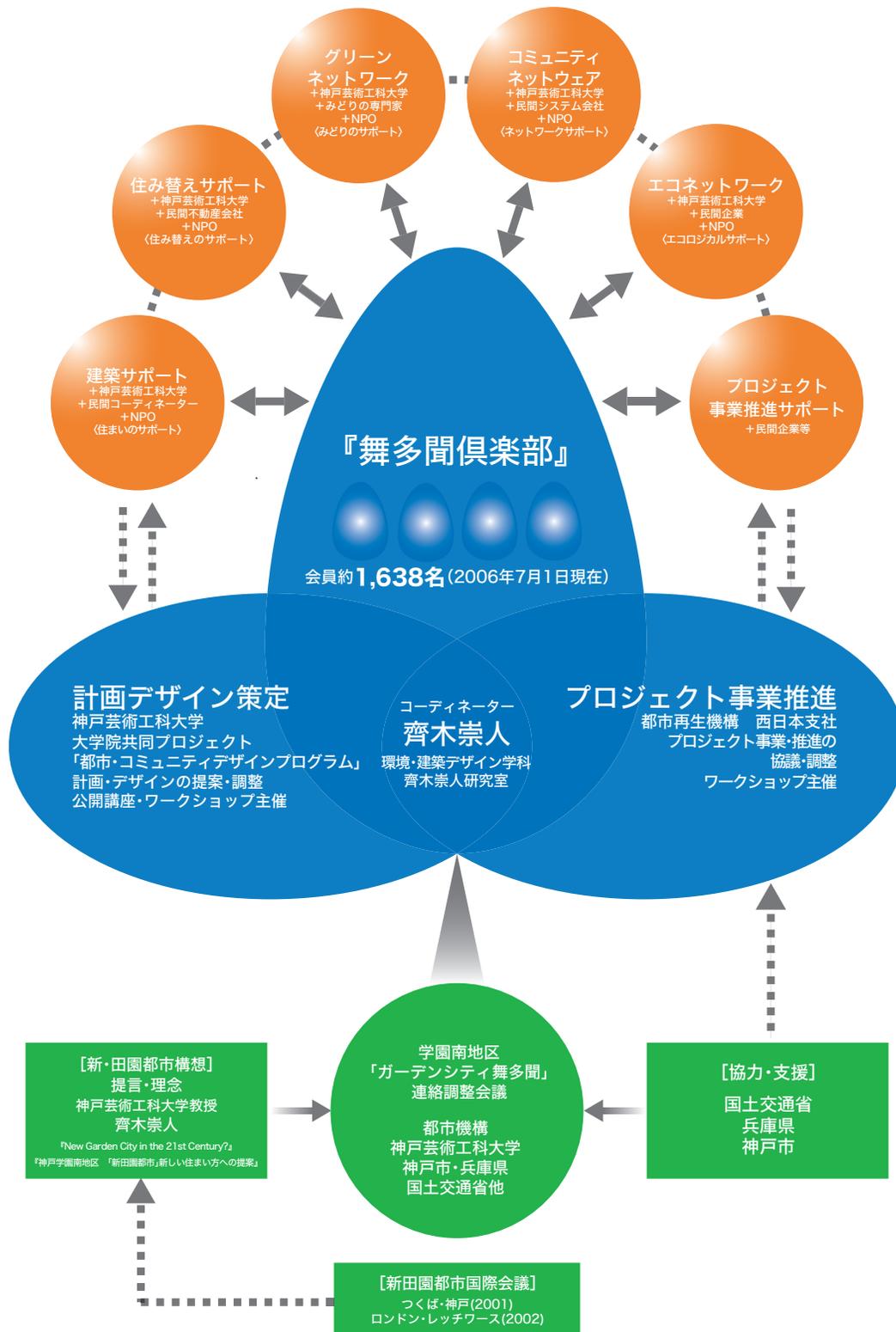


図 1-13 ガーデンシティ舞多間 推進体制概念図 (作成：齊木崇人研究室、2006)

## 2. プロジェクトの実践

### 2) 立地環境と歴史的経験の価値を生かした空間デザイン手法

#### (1) みつけプロジェクトのマスタープラン（第1案）策定まで

齊木崇人研究室では「神戸学園南地区（ガーデンシティ舞多聞）」のマスタープランの時と同様のプロセスを以って、B-1-2、B-1-3（みつけプロジェクト）のデザインに着手した。まず地形を読むために、縮尺 2500 分の 1 の白地図を用いて地形を確認した上で現地調査を行った。計画地はゴルフ場当時の 16 番ホールにあたるが、閉場から既に 5 年が経ち、除草剤の影響が無くなってこともあり、かつてのコース上にはセイタカアオダチソウが繁茂していた。計画地の標高差は約 20m と緩やかではあったが、東西方向を軸として南北に尾根や谷が繰り返す、変化に富んだ地形であった。標高の高い地点では既存の郊外住宅地を挟んで明石海峡大橋が望め、広がりのある眺望を可能としていた。谷部は南北に尾根を背負い、ここでは季節風から守られるような空間の形成が予想された。

B-1-3 と C 工区との境界線に沿って三ツ池川が流れ、南西には蓮や浮き草が群生する天然の溜め池を擁している。三ツ池川は洪水時を除いてほとんど流量は無く、普段はススキやセイタカアオダチソウが繁茂していた。また、池周辺の緑地帯と共にビオトープを構成し、その中には貴重種の樹木・鳥類も含まれていた。

B-1-2 の南側は緩やかな尾根線と谷線を描いていたが、幹線道路（幅員 22m）の計画地と接していたため、切土は不可避であった。それ以外の箇所では土地の改変を可能な限り抑え、微地形を生かす道路計画を行った。まず区域内の尾根線の主幹となる部分ではクルドサック（袋路）型の道路を提案し、尾根の中腹や主要な谷線においてはそのラインを描くような形でループ型道路を入れて宅地内を循環させ、幹線道路との接道を図った。また、地区内外の歩行のネットワークを生み出すフットパスも計画された。

続いて宅地割り計画を行った。曲線を描く宅地内道路のラインに沿って、また微地形の中にある尾根線と谷線を考慮して、従来のグリッド形式ではない、有機的な配置とした。また、溜め池とその周辺の緑地帯と宅地内との繋がりに一体感を持たせ、コミュニティの共有財産であると感じさせる工夫も行った。造成による平坦地の確保も必要限度にとどめ、北側の保全林に面する部分では、斜面地住宅によって対応させるようにした。また保全林も敷地内に含め、その管理は各々の住民によって行うことを提案した。

宅地割りの計画によって、約 60 世帯のコミュニティが形成された。また、このコミュニティは道路沿い或いは道路を挟んで 6～10 世帯を 1 つのかたまりとした、「向こう三軒両隣」



図 2-1-1 造成前のみつけプロジェクト  
(写真：齊木崇人研究室、2003)

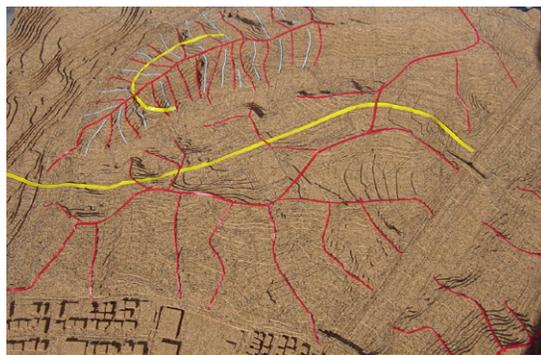


図 2-1-2 造成前のみつけプロジェクトの地形模型  
(作成：齊木崇人研究室、2003)

をコミュニティの最小単位として構成されている。住宅の配置はまずこの最小単位の中で計画された。6～10世帯の各住宅のバランスを遮光や視線、住宅同士が構成する視覚的なリズム感などから検討し、各单位同士の調整を行った上で住宅の配置計画を構築した。起伏に富んだ地形を生かすデザインは結果として、様々な立地条件をもった宅地群生み出した。齊木崇人研究室ではその立地条件に応じて、a. 樹木の中にたたずむ美しい風景のある暮らし、b. 広々とした庭に菜園をもつゆとりのある暮らし、c. 美しい景色が望め、広いテラスのある暮らし、d. 緑豊かな環境につつまれ、お店もできる出会いのある暮らし、の4つのライフスタイルを提案した。



図 2-1-3 みつつけプロジェクトマスタープラン第1案  
(作成：齊木崇人研究室、2003)



図 2-1-4 みつつけプロジェクトマスタープラン第1案  
地形模型 (作成：齊木崇人研究室、2003)



図 2-1-5 みつつけプロジェクトマスタープラン第1案  
CG (作成：齊木崇人研究室、2003)

## (2) みついきプロジェクトのマスタープラン確定

しかし、第一案における宅地内道路計画は変更を求められた。神戸市の条例では袋路型道路の新設を認めておらず、仮に採用した場合、道路管理を住民によって行わなければならないからである。代替案としてループ式の道路を持つ第二案が計画された。クルドサック式のものと比較すると、切土部の面積が増加し、その分現況緑地の残される部分が減少せざるを得なかったが、ループの位置を調整しながら可能な限り現況の地形が生かされるような工夫を施した。また、第一案では南東の角部に計画されていた街区公園を、利用価値や安全面を考慮し、第二案では南面の中央部に配置した。都市機構と齊木崇人研究室が協議を重ねた結果、2003年5月、第2案をもとに検討された宅地内道路計画が決定した。

2003年10月には宅地計画と敷地の区画割りが決定した。当初の計画では58区画が計画されていたが、敷地の面積を小・中・大規模の多様性を考慮し68区画とした。またコミュニティの最小単位は「向こう三軒両隣」を基本とし、8～12区画で構成された7つのグループとなっている。敷地面積は363.70㎡（約110坪）～1,637.48㎡（約495坪）、平均707.81㎡（約215坪）が確保された。

宅地内道路がループ式になった結果、敷地形状はクルドサック式計画と比較すると、間口よりも奥行の深い縦長のものが大部分を占めることになった。一方、造成箇所の増加により平坦地も増加し、建築有効面積の増加にはつながった。また第一案においては北面にある一部の宅地の南側に斜面が迫っていたが、第二案においては造成により解消され、日射の確保と「お向かいさん」を生み出すことにもつながった。また、第一案における宅地割りの「有機性」は、第二案においても確保することができた。

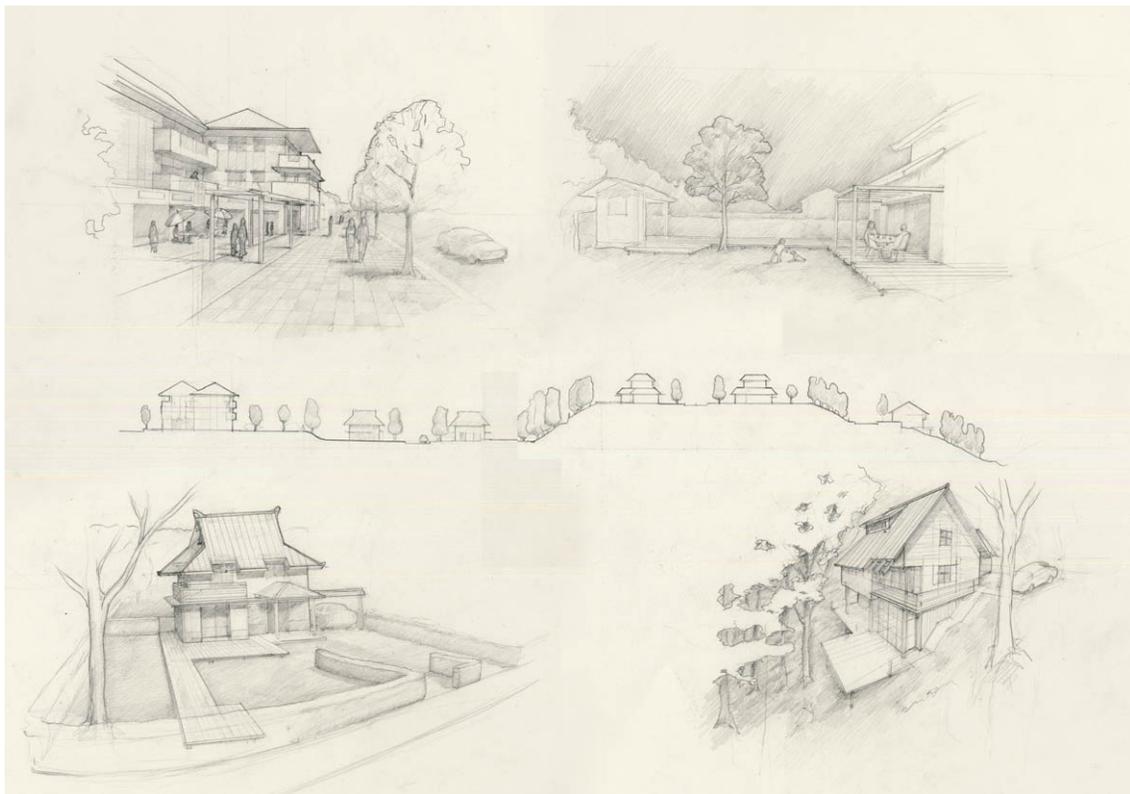


図2-1-6 みついきプロジェクトマスタープラン 4つの住まい方  
(作成：齊木崇人研究室、2003)

### (3) 定期借地権を活用したコミュニティづくり

レッチワースでは良好なコミュニティを形成する手段の一つとして、99年契約期限付きのリースホールド（定期借地権）制度が採り入れられた。「共同でコミュニティを所有する」という意識を住民が持つことによって良好な環境が維持され、100年を経た現在もその魅力を保ち続けている。

みつけプロジェクトでも、レッチワースと同様に「土地を共有化する」という概念を住民たちに持ってもらうために、一般定期借地権制度を導入することを、齊木崇人研究室から提案し、採用された。この制度は少ない資金でゆとりのある敷地を借りることができ、余剰分を建築費用に集中することも実現可能としている。また地主は借地人に対してその住宅地の不動産価値を損なわないように、デザインコードによって守るべき基準を明らかにして借地契約を結ぶことができる。

しかし、現在の日本においては、定期借地権制度は従来借地法が持つ非合理性を改善するために施行された制度であり、「土地の共同所有」という概念の促進を目的に施行された訳ではない。また、定期借地権制度が「一般所有権制度では売れない物件のために行使されるもの」と認識されることもある。さらに、戦後から日本に蔓延している、土地所有に対する願望や思い込みが、定期借地権制度を不安定なものと思なす風潮を生み出している。みつけプロジェクトでは、募集前の公開講座で、定期借地権制度が、住民に土地を共同で所有しているという概念を定着させることができ、そのことによって良好なまちづくりにつなげることができる社会的効果をも生み出す仕組みであるということと、少ない資金でゆとりのある敷地を借りることができ、余剰分を建築費用に充てることも可能であるというメリットを説明した。これにより、多くの日本人が抱いている土地の所有に対する価値観を、定期借地権制度と一般所有権を比較しながら、土地の有効利用、経済的効果、共有のメリットといった観点から、再認識させることができた。

2004年6月、定期借地価額が全面地において都市機構により発表された。算定方法は周辺地の路線価に準じたものであるが、斜面地は有効土地利用面積と見なされないことと、住民の手による敷地形状の変更は認められていないことから、斜面地分の借地価額は減額されている。それにより、ゆとりある敷地面積でありながら、月額4万4千円～12万8千円（保証金200万円の場合）と、手頃な借地価額を実現した。これは住民の年齢層の多様化にも繋がっており、2004年12月に行われた抽選では、グループ募集区画40画地の当選者の世帯主の年齢層を見ると、20代＝2世帯、30代＝7世帯、40代＝4世帯、50代＝7世帯、



図 2-1-7 みつけプロジェクトマスタープラン第2案  
地形模型（作成：齊木崇人研究室、2004）



図 2-1-8 みつけプロジェクトマスタープラン第2案  
CG（作成：齊木崇人研究室、2003）

60代=7世帯、70代=1世帯、不明=12世帯、という結果になっている。

また、みつつけプロジェクトにおいては、賃借権の契約締結後から4年目以降に土地の買い取りを可能としていたが、2006年春の宅地引き渡しの時点では、引き渡し後即時の買い取りが可能となった（ただし、住宅を建設して入居していることが資格条件となっている）。土地譲渡価格は買い取り時の路線価に準じたものになる。買い取りが可能となるということは、ある画地では個人所有になり、「共有」という概念が部分的に崩れることになる。ここでは、エリアマネジメントを実践していく中で、「共有意識」をいかにして保持していくか、が課題となっている。

#### (4)「舞多間型」の住まいのイメージづくり

齊木研究室では「新・田園都市」が目指す「住まいのイメージ」を提供した。模型・スケッチ・CGを用い、イメージを可視化することに務めた。また、大学では本プロジェクトを学内共同プロジェクトとして位置づけ、教員間で、それぞれの専門分野の都市計画、エコロジカルデザイン、住宅デザイン、コミュニティデザインについて議論を重ねた。さらに、近隣の須磨や伊川谷の中世から続く伝統的な集落の空間構成や、神戸の北区に広がる摂但型（妻入型）、西区に広がる播磨型（平入型）の民家がつくる固有のかたちに学びながら、歴史的経験と風土の特色を生かす「舞多間型」の住まいづくりを目指した。

その後、研究室では、「新・田園都市」のイメージ図、18項目のコンセプトと5つの提案、4つの住まい方のスケッチを表現した提案パンフレット「新しい住まい方への提案」を作成し、周辺のニュータウン4万5千世帯に悉皆配布した。この提案に対する関心度や、住まい観、現在の住まい方や将来のビジョンを確認するためのアンケートも同封し、約480世帯からの回答を得た。後に都市再生機構との連携により、阪神地区の70万世帯に再度パンフレットとアンケートを配布した際には、約1,600人からの回答を得た。回答者は「舞多間倶楽部」のメンバーとなり、将来の住まい手としての準備を開始した。

住まいのイメージづくりにあたっては、住まう人々が目標とする価値観の共有を目指した。敷地と建物を一体で考えること、本当の住まいづくりは竣工し、家族が居住してから始まること、時と共に改変し価値化しながら長く住みつづけることのできる住まい、定期借地権を活用したゆとりある住まいづくり等、居住環境の質の獲得が求められ、「舞多間倶楽部」のメンバーを対象とした、大学主催の公開講座や、都市再生機構との連携によるワークショップが開催された。将来の住まい手が共に「住まい」「コミュニティ」「まち」につ

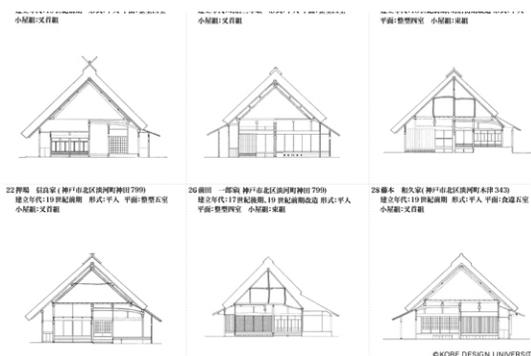


図 2-1-9 神戸の伝統的な集落のファサード  
(作成：齊木崇人研究室、2004)

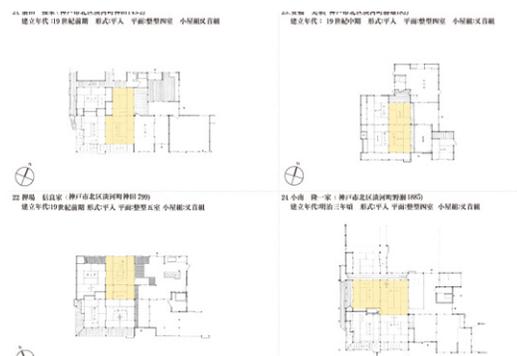


図 2-1-10 神戸の伝統的な集落の平面図  
(作成：齊木崇人研究室、2004)

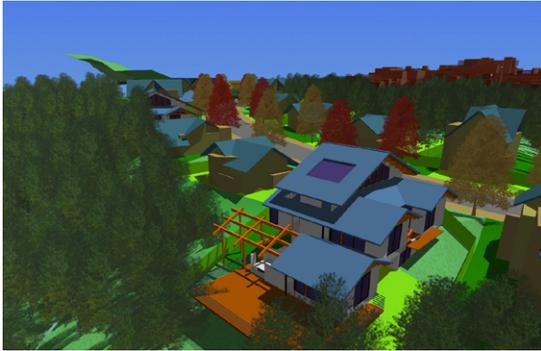


図 2-1-11 樹林の中にたたずむ美しい風景のある暮らし  
(作成：齊木崇人研究室、2003)



図 2-1-12 美しい風景が望め、広いテラスのある暮らし  
(作成：齊木崇人研究室、2003)



図 2-1-13 広々とした庭に菜園のもつゆとりのある暮らし (作成：齊木崇人研究室、2003)



図 2-1-14 緑豊かな環境につつまれ、お店もできる出会いのある暮らし (作成：齊木崇人研究室、2003)



図 2-1-15 住宅モデル CG  
(作成：齊木崇人研究室、2004)

いて継続的に学び考えることにより、敷地・建物・住まい手が一体となって、質的向上を目指した。

2004年6月、齊木研究室では、舞多聞倶楽部の会員のカルテから5名をピックアップし、希望する住宅イメージや広さ、機能などのヒアリングを行った。これは、既存の日本の住宅開発においては明確な住宅イメージを伝え切れていないという現状への対策として実施された。この成果物は、後にみつつけプロジェクト全体を俯瞰したCGの中に建ち並ぶ住宅の一部として公開講座においてユーザーに公開された。デザインにおいては「一つの住宅がそのまちなみやコミュニティを構成する要素である」という点が考慮された。これは宅地造成と住宅建設が分離している日本の現在の住宅地開発においては非常に理解されにくい部分であるが、土地と住まいを一体で計画することはユーザーに対するコミュニティづくりの学習の一環として、実際に個々の住宅設計がスタートした後も継続的に行われた。

#### (5) 齊木研究室による住まいづくりのサポート

「住まい」「コミュニティ」「まち」のデザインを継続的に提案してきた研究室は、希望世帯から実施設計を引き受けることになった。最終的には9世帯からの依頼を受け、研究室による住まいづくりがスタートした。

まず、「舞多聞」のコミュニティづくりと連携した、基本設計から入居までのプロセスを説明し、同時に、契約事項、費用の設定、設計料についても確認した。

本格的な住まいづくりに踏み込むと、住まい手のプランのイメージは、ハウスメーカーの展示場で見たものや、個々のそれまでの住経験に大きく左右されていることを痛感した。また、住まい手の多くは、インターネットによる情報収集にも長けていた。

住宅基本構想プランは、予算を度外視し、理想を100%採り入れた「わがままプラン」である。一方で、現実的なプランにおいてはnLDKスタイルに束縛されている。私たちはこういった現状を刺激し、ゆさぶり、それぞれの住まい手の予算の中で、土地に合った固有な住まいのイメージをつくることを目指した。

#### ①みつつけの微地形をいかに上手く取り込むか

みつつけでは、固有性のある敷地ごとの地形を住宅デザインに取り込みながら設計されている。緑豊かな斜面地を住空間に取り込み、広い敷地を生かしながら住宅の内外が一体となる住まいを目指した。



図 2-1-16 齊木崇人研究室設計による住宅  
(写真：鎌田、2007)



図 2-1-17 齊木崇人研究室設計による住宅  
(写真：鎌田、2007)

## ②一つ一つの住まいは家族のライフスタイルに合わせて全て違う

齊木研究室は、敷地が持つ秩序を理解する作業を何度も繰り返し、建物がいかにその土地に溶け込むかを考えた。地形と既存の豊かな緑に敬意を払い、奇をてらったデザインではなく、地形の傾斜がそのまま屋根の勾配に生かされ風景が重なる。その風景のリズムを共有する建物の表情にはそれぞれ住まい手の人柄が加わり、住まう家族の価値観が現れる。同じものは2つとないその表情が、まちの風景をつくり舞多聞の風景となる。

## ③家族を迎える表情を持つファサード

住宅のファサードは「家の顔」である。またそれらが集まって「まちの顔」となる。舞多聞みつけの住まいでは、人々を迎え入れる表情を持ち、外に開かれた住宅のデザインを目指した。6mの車道に面した2mのセットバック、敷地前面に広がるオープンスペース、庭を彩る芝生や植栽、住宅の玄関、土間やサンルームなどの中間領域が複数のレイヤーのように重なり、住宅と外部をやわらかくつなぐ。みつけでは隣地との境界部分および敷地とセットバック区域との境界部分は、見通しがきく生垣などとし、可能な限りオープンで、街を歩く人々が安全で楽しめる開放性のある住宅地を目指した。

## ④開口部の向こうに風景がある。周りの風景と住まいの開口部をつなげる

どの部屋からも風景が見える。流れるような部屋のつながりを意識して、いずれの部屋も豊かな緑へと開けた窓をもち、窓から見える景色へのこだわりを強く持った。それぞれの意味をはっきり意識できるような窓の配置を行い、窓を通して風景を獲得する、



図 2-1-18 齊木崇人研究室設計による住宅  
(写真：齊木崇人、2007)

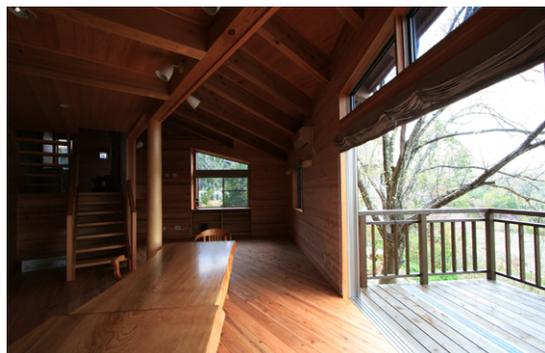


図 2-1-19 齊木崇人研究室設計による住宅  
(写真：鎌田、2007)



図 2-1-20 齊木崇人研究室設計による住宅  
(写真：齊木崇人、2007)

そこから風を導き快適な室内環境を獲得する。また、風景を獲得する一つの方法として、伝統的民家スタイルの土間空間に着目し、再構築を試みた。明るく外部へ大きく開放された通り土間によって、周りの風景が建物内部へと導かれ、ゆるやかに外と内とを繋ぐ役割を担う、生活を豊かにする場所としての土間空間が必要であると考えた。

#### ⑤風が抜け、光を採り込む住まい

街のそよぎはそのまま住まいの中に取り込まれ、自然の風が家族を包むような空間となるよう、南北通風のとれる開放感溢れるプランづくりを心がけた。また、空間を水平に延長するだけでなく、垂直方向にも上昇して立体的に捉えることで、風の通り道を確保した。風景に開かれた窓は、部屋中に光溢れる空間を提供し、1階と2階をつなぐ吹抜では光がスパイラル状に上昇し、空間の重なりとつながりを意識できるような重層感を表現した。これらの要素は隣地や向かいの住宅との間隔を調整し、塀を設けず、ゆとりある開放的な配置構成をとったことで実現したといえる。

#### ⑥木の温もりのある、生きつづける住まいを目指して

風土の中で熟成してきた住まいの良さを継承し、伝統的民家スタイルを未来へつなぐための住まいとして、木の温もりや風景を取り込んだ開口部の広がりなど、伝統的な空間の質と周辺環境に敬意を払った住まいづくりを進めてきた。さらにそれらの要素を現代の生活に再構築し、敷地形状、気候風土と住まい手の価値観が加わることで、その場所に適した居住空間を生み出した。現在、生活の始まったそれぞれの住まいはその住まい手によって新たな価値を生み出そうとしている。計画者と住まい手が一体となって、木組の伝統的民家スタイルを受け継ぎ、進化させ、未来につなげる、そんな生きつづける住宅づくりを目指した。

#### (6) 個々の住まいづくり

みつけプロジェクトでは、2008年末現在、68世帯中、61世帯が入居、または建築あるいは建築準備中である。そのうち、齊木研究室によるものが8世帯（全体の約12%）、建築家によるものが10世帯（うち4世帯が「舞多間建築ネットワーク」を利用）（約15%）、工務店が17世帯（25%）、ハウスメーカーが21世帯（約31%）、輸入住宅が5世帯（約7%）となっている。

これを、グループ向け募集（40世帯）、個人向け募集（28世帯）のエリア別にみる。

グループ向け募集では、齊木研究室によるものが2世帯（5%）、建築家によるものが10世帯（うち4世帯が「舞多間建築ネットワーク」を利用）（25%）、工務店が11世帯（約28%）、ハウスメーカーが11世帯（約28%）、輸入住宅が3世帯（約8%）となっている。

個人向け募集では、齊木研究室によるものが6世帯（約21%）、建築家によるものが0世帯、工務店が6世帯（約21%）、ハウスメーカーが10世帯（約36%）、輸入住宅が2世帯（約7%）となっている。傾向として、齊木研究室や建築家によるものは、地形や画地形状に即しているが、ハウスメーカーによるものはそれらに即していないものがより多く見られる。また、多種多様な建築形態は、統一されたまちなみとは言いがたい。しかし、ほとんど全ての世帯が前庭をオープンにしており、植栽の手入れも行き届いている。

## (7) みつつけの緑のネットワークづくり

### ①旧ゴルフ場の斜面緑地を生かす

第一案から第二案に至る過程で残される緑地の面積は減少したが、当初都市機構が提案していた計画と比較するとその面積は増加している。

主なものとして区域の中央部と南側中心部に位置する街区公園周辺の斜面地が挙げられる。このことにより、両斜面の間に位置するゾーンはゴルフ場当時の谷部の形状の名残を確保することができた。

街区公園は旧ゴルフ場の斜面緑地を可能な限り残し、そこに植生している桜などの樹木も残すように計画されている。これらの緑地の確保や再生により、保全林・緑地公園と合わせた緑地帯を区域内に形成することが可能となった。また、街区公園周辺の斜面地につながるなど、造成によって失われる緑地は植栽や移植、表土の確保と再敷設によって補われることになる。さらに各住民に対する緑化や街路樹の植栽の促進によっても補完されることになる。

### ②住民による緑地の管理

第一案から提案していた「住民による保全林の管理」は都市機構によって正式に採用された。都市機構がB-1-3を中高層住宅地として計画していた際は、民間あるいは行政への移管が検討されていた。また、保全林以外にも緑地が確保されることになったが、この緑地の管理も同様に、住民が中心となって行われる。これらの保全林や緑地は規模や保全の制約条件の差はあるが、区域内の宅地のおよそ半数に組み込まれている。

また、緑地公園や街区公園も行政ではなく、住民たちが主体となり、修景や維持・管理を行うことも検討されている。修景や管理の手法は、齊木崇人研究室が企画・運営をし、神戸芸術工科大学の主催で行われる「コミュニティワークショップ」(後述)によって構築されることになる。なお、コミュニティワークショップは全入居予定者に対する参加義務が、募集条件として定められている。

### ③自然植生を生かした植栽計画の提案

2004年4月末から6月まで、神戸芸術工科大学大学院共同研究の一環として、環境デザイン学科(当時)小玉祐一郎教授及び長瀬安弘助手(当時)を中心とし、現地の植生調査を行った。



図 2-1-21 宅地内緑地分布図  
(作成：都市機構、2004)



図 2-1-22 旧ゴルフ場の斜面緑地  
(写真：宮代、2007)

その調査結果に基づき、みついけプロジェクトの植栽計画を検討した。まず北側の斜面には40～50年生のコナラの樹林が残され、今後ユーザーが50年住んだ頃には樹齢が100年となることから、このエリアを「100年の森」と名付けた。このエリアの多くの敷地では、さほど細やかなケアがなくても、樹林のある住環境を享受できるようになる。

また中心部とその南側にはそれぞれ「住まいの森A・B」と名付けたエリアがある。Aは造成により大分地形が変化するが、このエリアにはコナラの根株移植が行われ、ひこばえから、コナラの林が育っていく。つまりユーザーと一緒に歩む森となる。ここでは、コバノミバツツジやネジキなどの花木も植栽してそれらと一緒に育てて行く。Bは地形が大分残ることになるが、若いアカマツやコナラなどの林(3～8mの亜高木が中心の林)となる。ここには造成箇所からコナラを移植するが、植林や下刈りなどの細やかな手入れをし、大きな森に育てていく場所である。街区公園を中心としたエリアは南からの風が穏やかに吹きぬけることが予想されることから「そよぎの丘」と名付けられた。高木(8m以上)のコナラやアカマツが残っているエリアである。また土地利用から見ると、商業地を飾る背景林の役割も果たすことになる。

「100年の森」や「住まいの森」「そよぎの丘」と、住宅地に内包される樹林の植栽計画を立てたが、一方で、住民それぞれのライフスタイルによって樹木との付き合い方にもいくつかのパターンが考えられる。一つは「現存樹林保存型」で、元の姿を保って放置していくもの、二つ目は「選択的保存型」、三つ目は「積極的更新型」である。樹林への関わりの程度は、あとのものほど高くなる。

#### ④商業施設の斜面緑地の保全・活用モデルの提案

みつい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。神戸芸術工科大学では、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



図 2-1-23 植栽計画図  
(作成：長瀬安弘、2004)



図 2-1-24 斜面緑地活用・保全モデル案  
(作成：下田あづさ、上原三知、2006)

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。

### ⑤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、みつつ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」がスタートした。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、舞多聞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、造成前のみつつ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。

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、みつつ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。

公園づくりのワークショップで、みつつけの住民たちは、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した。

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、翌年春の「ガーデンシティ舞多聞」のまちびらきに合わせて整備が完了した。

また、みつつけの南東部にある、兵庫県環境アセスメントにより保全が決まった溜め



図 2-1-25 舞多聞みつつけ公園 デザイン策定案  
(作成：齊木崇人研究室、2005)



図 2-1-26 舞多聞みつつけ公園  
(写真：齊木崇人、2007)

池と周辺緑地は、緑地公園として整備された。

街区公園、緑地公園は、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（みつつけエコ倶楽部）」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。

## ⑥個々の庭や斜面緑地から公園をつなぐグリーンベルト

みつつけの南西部に残されたゴルフ場当時の溜め池と周辺緑地や、舞多間みつつけ公園、そして住まいの背後につづく斜面緑地は、みつつけの緑の骨格を構成している。

また、個々の庭づくりは、コミュニティやまちを意識し、生垣、オープンスペースの使い方についてお隣やお向かい同士が連携し、個々の緑をつなぐ緑地帯が生まれつつある。これらの緑がつながることによって、みつつけのグリーンネットワークが構築される。共有財産である緑地は、みどりのワークショップで住民たちの手によって守られる。

## 2) ワークショップによるつみ上げ型のコミュニティ形成

### (1) アンケートの実施

2003年4月、みつつけ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、齊木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。ターゲットマーケットを周辺地区のニュータウンに定めたのは、計画地の近隣からの住民が居住することによって、その住民を媒体にし、既存のニュータウンとの連携を図るという目的が挙げられる。4万5千のうち約1万5千世帯は学生と研究室のメンバーを中心とした体制で配布。残りの3万世帯は垂水区の婦人会のサポートによった。配布数のうち約480世帯からの回答があった。同年5月から9月にかけて回答者のデータ解析を行った。それにより、回答者（主にプロジェクト敷地内に居住を希望している世帯）の希望する居住スタイルの概要がつかめた。

### (2) 敷地見学会、舞多間倶楽部

2003年8月2～6日、アンケートの回答者を対象に第1回の敷地見学会を5日間行い、77名の参加者を募ることができた。当日は朝8時から2時間おきにそれぞれ現地の見学と現状の説明などを行った。見学後は神戸芸術工科大学大学院棟において、プロジェクトや田園都市に関するレクチャーと質疑応答を行った。

この敷地見学会やミニレクチャーを通じて、居住希望者の実態を把握することができた。敷地見学会における参加者の声は近郊に残る広大な自然に感嘆の念を示すものが多かった。また当然の事ながらプロジェクトのコンセプトにはほとんど全員の参加者が賛同を示し、居住を希望していた。また現在の日本における住環境に対する不満の念を示す声も多かった。一方、そういう意見を示しつつも、この時点ではプロジェクトが提案する環境における居住に実感が湧かないという意見も根強くあった。

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。

「新・田園都市居住」 アンケートにお答えください。 ※締め切り：2003年4月16日(水) 消印有効

Q1 あなたはこの開発に関心がありますか？  
今すぐ住みたい いずれ住みたい 全く興味がない

Q2 住みたい「住まい」のイメージは？(複数回答可)  
 パンフレット『こんな暮らしを夢見ています』をご参照ください。  
緑豊かな中にたまたま美しい風景のある暮らし  
広々とした庭に庭園をもつゆとりのある暮らし  
美しい景色が望め、広いテラスのある暮らし  
緑豊かな環境に囲まれ、お店までできる出合いのある暮らし  
その他！

Q3 あなたの希望する敷地の成さは？  
300㎡ (約40坪) 未満 700-1000㎡ (約210-300坪)  
300-500㎡ (約40-100坪) 1000㎡ (300坪) 以上  
500-700㎡ (約150-210坪)

Q4 賃料は月々いくらまで支払えますか？(住宅の建築費は除く)  
4-5万円 6-8万円 8-10万円 10万円以上

Q5 予定される住宅の建築費は？  
2000-2500万円 2500-3000万円  
3000-5000万円 5000万円以上

Q6 現在お住まいの住戸タイプは？  
特等 分譲マンション 賃貸マンション テラス・タウンハウス  
雑居 社宅・学生・寮 下宿 問答 その他！

Q7 住み替え予定の時期は？  
2年以内 3-4年以内 3-4年以上 4年以上以降

Q8 新田園都市開発など、今後も情報が必要ですか？  
希望する 希望しない

フリガナ		性別	男性	ご年齢	
姓		職業		世帯員	
名				主人	( )人
ご住所				子供	( )人
〒				ペット	( )人
電話番号	( ) - ( ) - ( )				
E-MAIL					

□□□ご協力ありがとうございました□□□

図 2-2-1 2003年4月に配布されたアンケート (作成：齊木崇人研究室、2003)

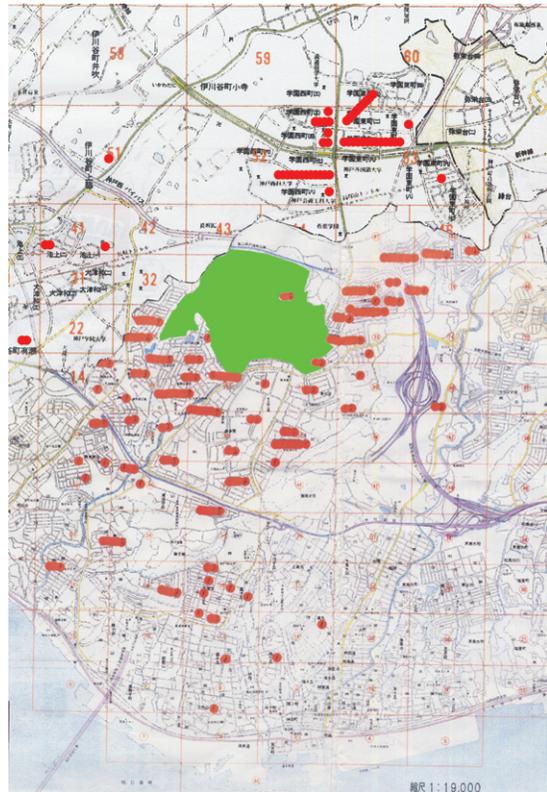


図 2-2-3 2003年4月に行われたアンケートの回答世帯プロット図 (作成：齊木崇人研究室、2003)

**神戸学園南地区 事業概要**

事業名称：神戸国際港都建設事業 学園南土地区画整理事業  
 実行者：都市基盤整備公団  
 地区面積：約108.4ha  
 事業期間：平成14年度～27年度(清算期間5年含む)  
 計画人口：約10,000人  
 計画戸数：約3,100戸

※本パンフレットにおいて提案する計画はこのうちの一部分の区画が対象です。

**神戸学園南地区・事業コンセプト(要約)**

「自然」  
 起伏のある地形を生かしたまちづくりを行います。一般ユーザーが利用しやすいよう、大きな敷地で定期借地権の導入を計画します。

「安全・安心」  
 高層ビルをまちなみとし、道路公園、小学校、公益施設等を一体的に配置し、地域防災支援拠点の形成を図ります。

「市民協働」  
 市民が積極的に「まち」に参加できるしくみを検討します。地区中核部に「まちづくり情報センター(仮称)」の設置を検討し、住民の活動拠点として情報収集・発信を行います。

「居住」  
 ライフステージ・ライフスタイルに合わせた居住ニーズの多様化や「所有から利用へ」の宅地ニーズの変化に対応できる土地利用を計画します。

※都市基盤整備公団・事業パンフレットより

パンフレット作成：神戸芸術工科大学 齊木崇人研究室  
 〒651-2066 神戸市西区学園西町8-1-1 Tel./fax: 078-796-2624  
<http://www.kobe-ds.ac.jp/env/sa/ki/> (2003年3月)

神戸学園南地区『新・田園都市』  
 新しい住まい方への提案

神戸芸術工科大学・齊木崇人研究室

図 2-2-2 2003年4月のアンケートに同封されたパンフレット (作成：齊木崇人研究室、2003)

将来の住まい手を希望する人々が「舞多間倶楽部」に会員登録をおこない、現地や大学に集まり、「まちなみ景観」や「住宅デザイン」「暮らしのイメージ」などを話し合い、居住開始以前からの「コミュニティづくり」を実践してきた。

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。

#### (4) 「舞多間倶楽部ニュース」

齊木崇人研究室では公開講座や現地ワークショップなどが行われるごとに「舞多間倶楽部ニュース」を発行している。これは「広報」と「記録」の2つの役割を果たしている。広報としてはユーザーに対し、現在のプロジェクトの動きを伝える媒体として利用されている。また、プロジェクトに途中から参加した会員もしくは途中欠席した会員に対する経過報告書としても利用される。

記録は文字通り、プロジェクトの動きを記録する役割である。この記録はストックされ、造りが終了し住民主体でまちの運営がされるようになってからも、プロジェクトのバックグラウンドを紐解くアーカイブとして利用されることとなる。また地域問わず、将来類似したタイプの住宅開発が行われる場合の参考資料としても利用され得るものである。

#### (5) グループ向け募集の実施

##### ①グループ向け募集及びグループワークショップとは？

みつけプロジェクトの全68画地は、「向こう三軒両隣」を基準とした、a～gの7つのコミュニティの基礎単位から構成されている。居住者の募集に際しては、居住希望者が

**ガーデンシティ舞多間**

**NEW TOPICS**

2005年10月07日  
● 第14回公開講座のレポート(ダイジェスト)をアップしました。

2005年09月07日  
● 第14回公開講座のお知らせをアップしました。  
● 公開講座レポートをアップしました。  
● みつけプロジェクト2005をアップしました。

このコミュニティサイトは参加していただく皆様によって寄せられた情報を掲載していきます。

舞多間コミュニティ  
-市民参加型まちづくり-

コミュニティ・公開講座のお知らせ

公開講座レポート

舞多間Q&A

みつけプロジェクト 2005

舞多間倶楽部とは?

舞多間倶楽部登録

舞多間倶楽部会員ページ

掲示板を閲覧する

**ガーデンシティ舞多間 今後の予定**

宅地募集の予定を中心に、最新の情報をお届けしていきたいと思ひます。

(H17.9.7 時点)

図 2-2-4 ガーデンシティ舞多間ホームページ

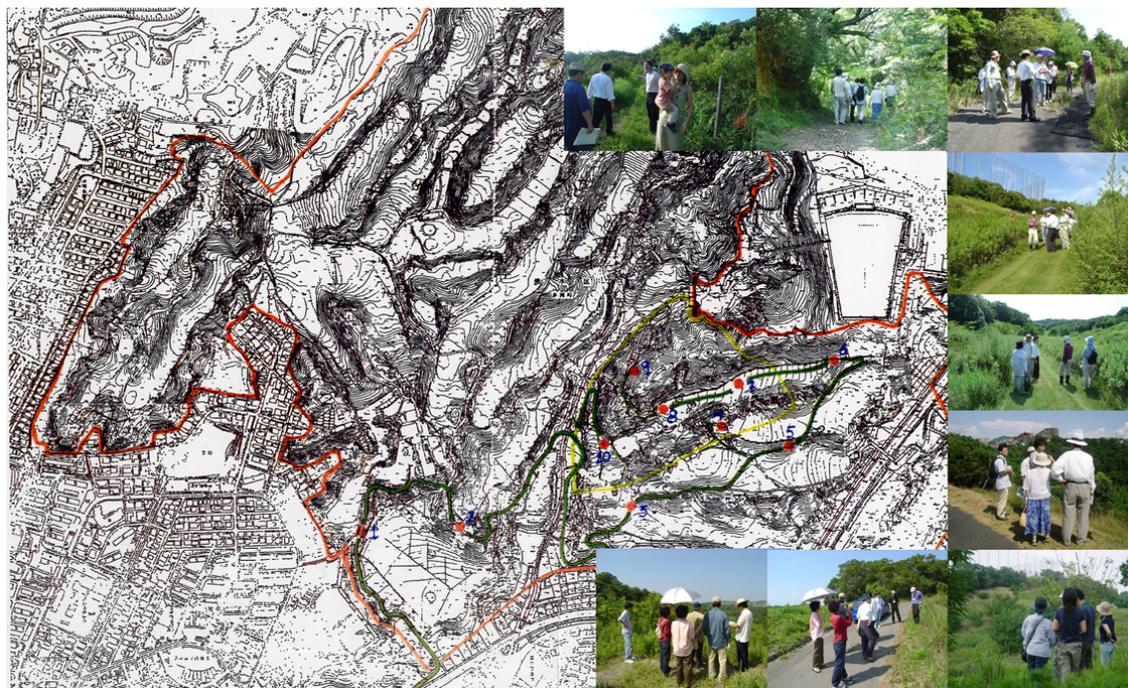


図 2-2-5 敷地見学会ルートマップ  
(写真：齊木崇人研究室、2003)



図 2-2-6 公開講座の様子  
(写真：齊木崇人研究室、2003)



図 2-2-7 ワークショップの様子  
(写真：齊木崇人研究室、2003)

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「グループ向け募集システム」が、各コミュニティの5～8画地、計40画地において採用された。残りの28画地は通常の個人向け募集方式が採用された。当初は全面地においてグループ向け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、約3分の2(40画地)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。

グループ向け募集システムは、現在の日本の住宅地で繰り返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。

「みついかけプロジェクト」では、公開講座や、グループの形成を促進するために行われる「グループワークショップ」における、「住宅」「コミュニティ」「自然環境」に関する意見交換や、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、このグループ向け募集システムが提案された。

## ②グループ向け募集のプロセス

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。

ここでグループ向け募集のステップを示す。

### ステップ1 住んでみたいゾーンの選択

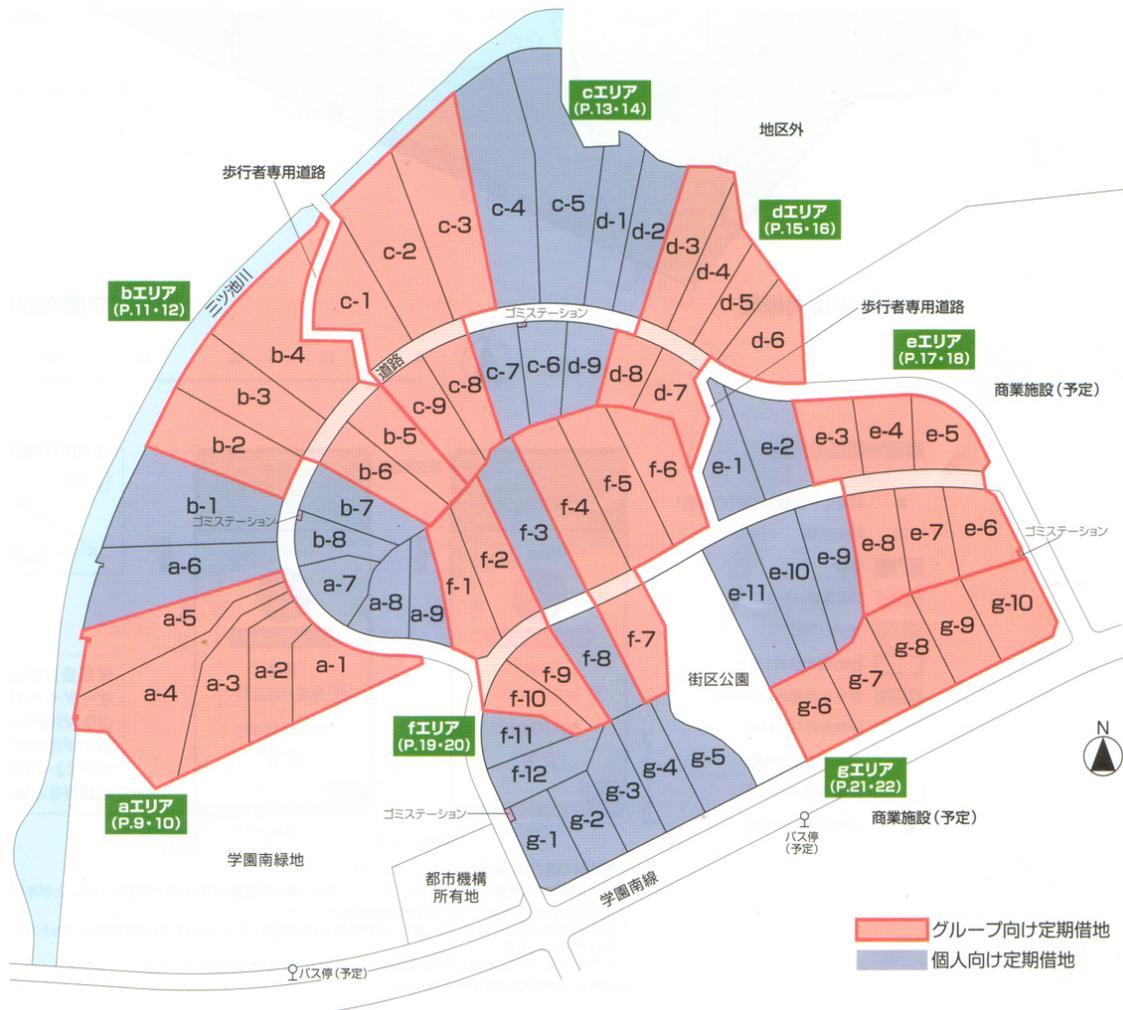


図 2-2-8 赤がグループ向け募集、青が個人向け募集のエリアを示す

- a 選んだ土地の魅力
- b どのように土地と庭を使いたいか
- c 住みたい家のイメージ
- d 家族の生長と変化、などを紹介し合います。

ステップ2 お隣さんとお向かいさんを見つけます

- a. 同じゾーンを希望した家族と意見を交換します。
- b. おとなりさんとお向かいさんを見つけます。

ステップ3 向こう3軒両隣でまちなみを考えます

- a. 歩道、街路樹、街灯のデザインは？
  - b. 宅地への入口と駐車場の位置は？
  - c. 隣との間の生垣の種類は？
  - d. 建物の表情は
- などを話し合います。

ステップ4 住まいとコミュニティの目標を見つけます

- a. より安全で、快適に住むためのコミュニティのルールとは？
  - b. 財産価値のある美しい住宅づくりとは？
  - c. 緑豊かな庭づくりのために
- などを話し合います。

ステップ5 応募への準備

- a. 応募方法の選択（グループ応募か個人応募か）
- b. 住まい方のグループ提案（グループ協定書）をまとめます。

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。

### ③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た。

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名ずつ、サポート及び記録係として配置された。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

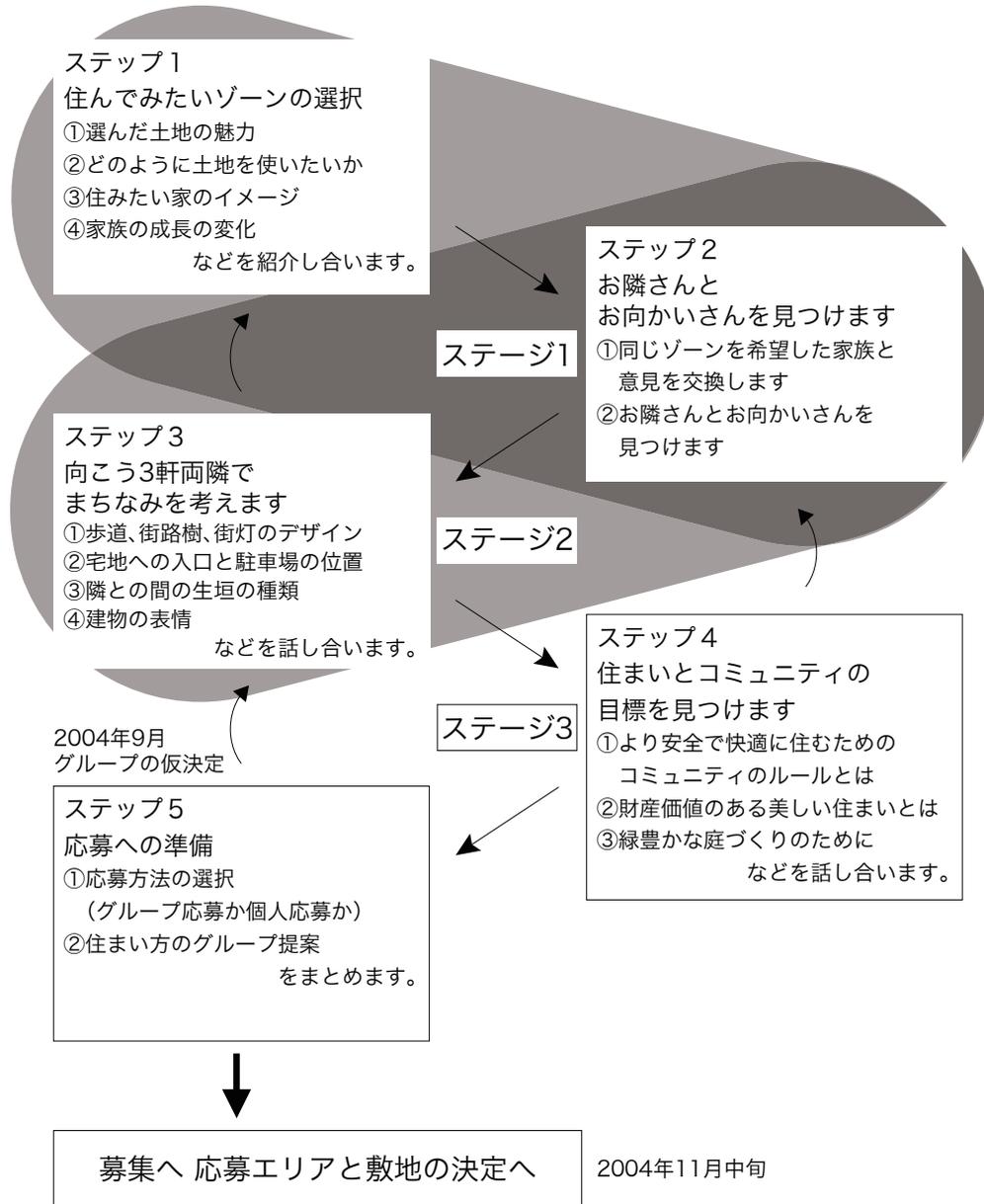


図 2-2-9 グループワークショップのプロセス  
(作成：齊木崇人研究室、2004)



図 2-2-10 グループワークショップの様子  
(写真：齊木崇人研究室、2004)



図 2-2-11 グループワークショップの様子  
(写真：齊木崇人研究室、2004)

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KJ法に基づき分類し、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、全グループが集合し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。

#### ④グループ向け募集の実践

##### 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。

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に及び、参加者の居住環境に対する意識の向上が伺えた。

#### ⑤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。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、都市機構が例外として現場への立ち入り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。

現場周辺は当時の段階では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。

#### ⑥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」みついかいプロジェクトの入居者の募集が行われた。グループ向け募集は12月5日、個人向け募集は12月19日にそれぞれ抽選が行われた。

グループ向け募集では、c、e、f1、f2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。

個人向け募集では、募集区画20区画に対し412件の応募があり、1区画当たりの倍率は6～67倍、平均倍率は20.6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「舞多間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、グループ向け募集で落選した世帯は引き続き個人向け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向け募集の対象となっていたために、当初から個人向け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。

#### ⑦グループ向け募集の課題

入居者募集に際しては、新聞折込広告が利用された結果、大量の応募者を得ることができた。しかし、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。だが、この結果は「グループ向け募集」の当選メンバーが「個人向け募集」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。

### (6) みつつけコミュニティワークショップ

#### ①宅地引渡し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月に入居予定者が正式に決定した。以来、入居予定者は、宅地引渡しまでの約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「みつつけコミュニティワークショップ」の参加が求められた。またその際には公開講座も引き続き行われ、参加者における居住環境に対する意識の向上を図りながらステップアップ方式で進められた。

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



図 2-2-12 募集会場の様子  
(写真：齊木崇人研究室、2004)



図 2-2-13 募集会場の様子  
(写真：齊木崇人研究室、2004)

築協定」「緑化協定」「ガイドライン」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。「建築協定」「緑化協定」「ガイドライン」は神戸市に申請されるが、「協定」は入居予定の全世帯の合意により締結され、「協定」の補足的な機能を持つ「ガイドライン」は3分の2の合意により締結される。

## ②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ること、といったことが留意されている。

## ③持続可能なコミュニティを目指したまちづくりのルール

齊木研究室では、ルールづくりに先立ち「まちづくりのルール（案）」を提案した。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のルールを参考にして補足されたものから構成した。大別をすると、コミュニティ、建物、緑に関する事項の3つに分類される。

日本の住宅に関する法規制のシステムは、国や県、市町村などの地方公共団体から出される建築基準法や条例以外、基本的には住宅の建設を縛るものは無いが、この現状は良好なまちづくりの実現に対し非常に困難な状態となっている。また住民・ディベロッパー共に「最低基準値」である建築基準法や条例を「合否点」とみなし、それが結果的に最終目標となり、それ以上の住環境の実現に寄与しない習性を蔓延させてしまっている。

ここにおいて必要とされるのは、「コミュニティの手によるコミュニティのルール」である。よって、ここで提案されたまちづくりのルールは都市機構からの募集要項を除いてはあくまで良好なまちづくりを実現するための必要最低限の領域の提案に留まっている。環境の質を向上させるより具体的なルールに関しては、国内外の事例などを参考にしつつ、コミュニティワークショップの過程で構築されることとした。

## ④協定案の準備

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、前記の「まちづくりのルール（案）」、そして、前年度にグループワークショップ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た。

## ⑤「建築協定」「緑地協定」「みつつけガイドライン」の決定事項

2005年11月、第5回目のコミュニティ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。

## 建築協定

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を越えるもの（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㎡を越えるもの（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。

## 緑地協定

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



図 2-2-14 コミュニティワークショップの様子  
(写真：齊木崇人研究室、2005)



図 2-2-15 コミュニティワークショップの様子  
(写真：齊木崇人研究室、2005)

舞多間みつけプロジェクト  
建築協定・緑地協定 みつけ協定案

建築協定

※☆は募集条件ですので自動的に協定の項目になります。

建築設備

●立体駐車場は設置できません

●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ります

●屋外に設置される設備機器は道路から見えにくくします



用途・形態

☆住宅または店舗等兼用住宅とし、共同住宅は建てられません。

☆第一種低層住宅専用地域と同様とします

(e-6~11, f-7~12)

→ 建蔽率(60→50%)

容積率(200→100%)

建物の用途

☆高さを10m以下に制限します (e-6~11, f-7~12)

敷地

☆原則として地盤の高さを変更してはいけません

みつけ特有

●「…」を設置します (統一感のある仕掛けなど)

意匠

●以下の看板・広告物は設置できません。

- ・屋上に設置するもの
- ・ネオンサインに類するもの
- ・高さが2mを超えるもの(ただしgエリアは4m)
- ・表示面積が合計で2㎡を超えるもの(ただしgエリアは4㎡)
- ・周辺環境との調和を乱すもの

位置

☆道路から壁面を後退(セットバック部:1mもしくは2m)し、セットバック部には堅固は構造物を設置してはいけません

●隣地境界から1m以上後退します。

緑地協定

※☆は募集条件ですので自動的に協定の項目になります。

制限

☆「保全を義務づける緑地」と「保全を行う緑地」での行為を制限します。

→ 「保全を義務づける緑地」…原則、伐採等はできません。ただし、管理のための通路や菜園等10m未満の規模の建築物・工作物、これらの整備のために必要な最小限の伐採はこの限りではありません。

「保全を行う緑地」… 管理のための通路や菜園等10m未満の規模の建築物・工作物の整備、これらの整備のために必要な最小限の伐採以外は行ってはいけません。



緑化

●樹木・芝生を積極的に植えます

●セットバック部に接する敷地内に「街の木」を植えます

●隣地との境界に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(ただし高さは1.2m以下)を設置します

●オープンスペース率を20%以上とします。

修景

●セットバック部は、歩行者が歩ける空間とします。また、車両等の保管場所(常時使用のもので、臨時用は除く)としての利用はできません。

●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、積極的に修景します

●敷地とセットバック部との境界に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(高さ1.2m以下)とします

維持管理

●既存の樹木を保存します

●良好に維持・管理します

図 2-2-16 建築協定、緑地協定案 (作成: 齊木崇人研究室、2005)

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。

### みつけガイドライン

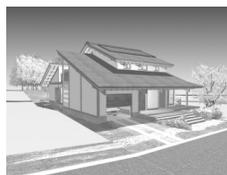
「ガイドライン」とは、全員合意に至らなかったため、建築協定・緑地協定の項目とはならなかったもののうち、入居予定者の2/3以上の同意を得た項目についてまとめたもので、位置に関しては、隣地境界から壁面（建築物の外壁仕上面）を2m以上後退させること、緑化に関しては、敷地とセットバック部との境界から敷地側1m以内に、シンボルツリーを1本以上植えること、修景に関しては、敷地とセットバック部との境界に設置する仕切りの高さは1.5m以下とすること、隣地との境界に設置する仕切りの高さは1.5m以下とすること、オープンスペース率を20%以上とすること（オープンスペース率＝道路境界線から建物前面間のスペース / 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

H17.11.22

#### 舞多聞みつけプロジェクト

### 【 みつけガイドライン 】



#### 位置

- 隣地境界から壁面（建築物の外壁仕上面）を2m以上後退します。



#### 緑化

- 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本以上植えます。
- 隣地との境界に設置する仕切りの高さは1.5m以下とします。
- オープンスペース率を20%以上とします。

$$\text{*オープンスペース率} = \frac{\text{道路境界線から建物前面間のスペース}}{\text{敷地面積（ただし平地部のみ）}}$$

#### 修景

- 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以下とします。

※「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、皆様の2/3以上の同意を得た項目についてまとめたものです。

良好なまちなみ形成を図るための「指標」ですので、是非、積極的に取り組みましょう！

図 2-2-17 みつけガイドライン  
(作成：都市機構、2005)

の世帯が責めることはなかった。

## (7) 住宅基本構想プラン提案のための個別ヒアリング

### ①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、齊木研究室が中心となり、みついけの入居予定世帯を対象とした、住宅基本構想プラン提案のための個別ヒアリングが行われた。

ヒアリングを行う背景となる、解決すべき課題は二つある。一つ目は、入居予定者の多くが、住宅展示場でみられるプレハブメーカーや、住宅雑誌等で提案される、70坪前後の方形の平坦地に建てられる住まいをモデルとしているため、約110～500坪の多様な宅地割りと緩やかなスロープを持つみついけの敷地と空間を生かした住まいのイメージを提案する必要があったこと。二つ目は、みつい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こと。

なお、ヒアリングを通じて提案される住宅基本構想プランは、各入居予定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構想プランを策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世帯の住宅基本構想プランが完成した。

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。

### ②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）

2005年1月23日、齊木研究室では、2月から開始される、住宅基本構想プランのための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して、試験的に、7つのコミュニティのうちの一つで、住宅デザインワークショップを行った。

このグループの6世帯は当選したグループの中でも強い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。

### ③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、まちの木）の配置、建物の表情（ファサード

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。

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、舞多間の公開講座とみつつ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、みつつ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。

#### ④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、住宅基本構想プランのための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として、a. セットバック、b. コミュニティ内の調和、c. 隣棟間隔、d. 隣地境界、e. 緑化、f. 住宅の表情、g. 自然と建物の一体化、h. 農村の民家や城下町の屋敷構えに学ぶ、i. 屋根のデザイン、j. 建材・色彩、k. 持続可能な建物、l. 付属建物、m. 新しい科学技術、を整理した。

#### ⑤個別ヒアリングの実践

舞多間みつつけプロジェクト 『デザインコード案』



図 2-2-18 住宅デザインワークショップの成果物  
(作成：齊木崇人研究室、2005)



図 2-2-19 住宅デザインワークショップの成果物  
(作成：齊木崇人研究室、2005)



図 2-2-20 住宅デザインワークショップの成果物  
(作成：齊木崇人研究室、2005)

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。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。

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

舞多聞みついかの経緯紹介、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回みついか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・みついか全体、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回みついか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

9月18日：後から依頼を受けた7世帯の参考プランを提案

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62世帯に対し、実施設計に向けての「参考プラン」を提案した。この参考プランをもって、入居予定者は、コミュニティワークショップにおいて、「建築協定」「緑地協定」「みついかガイドライン」を構築した。

(8) 住民組織（「協定運営委員会」「地中化運営委員会」「みついかコミュニティ（自治会）」

①「みついか世話人会」

2006年1月、都市再生機構と神戸芸術工科大学のサポートによって、「みついか世話人会」のメンバーが確定した。役員は、a～gの各コミュニティから1名ずつ計7名選出されている。



図 2-2-21 個別ヒアリングの様子  
(写真：齊木崇人研究室、2005)

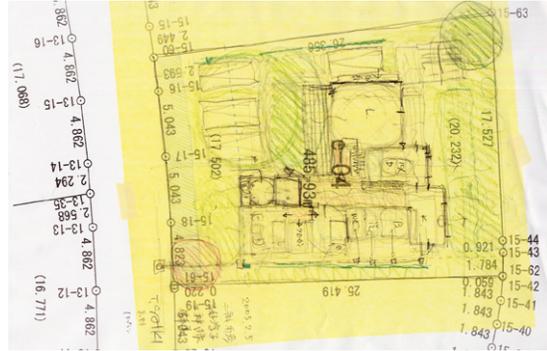


図 2-2-22 個別ヒアリングのエスキース  
(作成：齊木崇人研究室、2005)



図 2-2-23 住宅基本構想プランの成果物  
(作成：齊木崇人研究室、2005)



図 2-2-24 住宅基本構想プランの成果物  
(作成：齊木崇人研究室、2005)



図 2-2-25 住宅基本構想プランの成果物  
(作成：齊木崇人研究室、2005)

役員は、まちづくりのルールを運営する「協定運営委員会」と、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」としての役割を兼務している。

委員会は2006年2月より、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、みついか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。

## ②協定運営委員会

役員会は、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、各住民から提出される「建築・緑地協定」「ガイドライン」の事前申請の審査、協定及びガイドラインの運用細則の作成、住民総会の準備・開催等を行っている。ガイドラインは、建築・緑地協定を確定する際に、全員合意に至らなかったため、建築・緑地協定の項目とはならなかったもののうち、2/3以上の合意を得た項目によって構成されている。

協定の事前申請の審査では、協定運営委員会に申請された案件に対し、役員がチェックシートを用いて、建築・緑地協定との整合性を審査している。ガイドラインをクリアしていないものについては、該当箇所を指摘し、書面を添付して申請者に回答している。

なお、2008年5月時点では54件の事前申請の審査が終了していたが、そのうちのガイドラインの遵守状況は、「隣地境界から建物を2mセットバックする」が26件、「全面道路から平坦地の20%をオープンスペースとする」が48件、それぞれ遵守していた。

また、運用細則の作成においては、「ガイドライン」を「守るべきもの」か「単なる目標値とする」が議論の対象となった。これを契機に、ルール（建築・緑地協定、ガイドライン）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）」の必要性が指摘されるようになった。

## ③「協定運営委員会」「地中化運営委員会」通常総会

「協定運営委員会」「地中化運営委員会」では、毎年5月下旬に、「舞多間まちづくり館」にて、「協定運営委員会」「地中化運営委員会」の通常総会を開催している。

総会では、「前年度の収支決算および事業報告」「新年度収支決算および事業計画」「役員



図 2-2-26 世話人会の打ち合わせの様子  
(写真：齊木崇人研究室、2006)



図 2-2-27 協定運営委員会の打ち合わせの様子  
(写真：齊木崇人研究室、2008)

の選出」を行っている。

#### ④国土交通省「平成19年度エリアマネジメント推進調査」

2007年5月、みつけプロジェクトは、国土交通省 土地・水資源局 土地政策課による「平成19年度エリアマネジメント推進調査」の対象地6地域の一つに選ばれた。

この中で、みつけは、住まう前の「コミュニティワークショップ」を通じた、住民自らの意思によるルールづくり（建築・緑地協定、ガイドライン）や、組織づくり（役員会）、ルールの運用（協定運営委員会）といった、それまでの実践と、ルールの修正やデザインガイドランス作成、自治会設立準備、「まちづくり」「コミュニティづくり」のイベント開催といった「エリアマネジメント」の実施計画の内容が評価された。

#### ⑤デザインガイドランス作成

みつけは、「曲線を描く道路に沿った宅地割り」「スロープを持った宅地」「宅内斜面緑地」「セットバックにおける歩道の提供」「住まう前のルールづくり」など、既存の住宅地にはない固有性を持っている。

また、ガイドラインの「全面道路から平坦地の20%をオープンスペースとする」「隣地境界から建物を2mセットバックする」といった項目も、具体的な前例が無いために、住民がその効果を理解することも困難であった。実際に、「20%」「2m」といった数字は「非現実的」「過剰」と指摘する住民も少なくなかった。

そこで、役員会では、「ガイドライン」を「単なる目標値」ではなく、「可能な限り守るべきもの」というスタンスに立ち、「建築・緑地協定」も含め、それらの内容を視覚化した「デザインガイドランス」の作成を決議した。

デザインガイドランスは、実際にみつけで建てられた住まいの中で、「みつけを価値化する」事例を紹介しながら「建築・緑地協定、ガイドライン」を解説している。また、みつけが目指すまちの姿を表現したイラストも挿入している。

#### ⑥「まちづくり」「コミュニティづくり」のイベント、サークル活動

##### 「みつけ懇親会」（2007年9月22日）

みつけ役員会主催による、住民間の交流を目的とした会。85名参加。当日は、今後の活動内容のためのアンケートを実施。「自然環境」「社会環境」「人的環境」について大事だと思うことの質問、その他のまちづくりやコミュニティづくりのアイデア、懇親会の感想を尋ねた。「自然環境」では、「緑地の管理」「公園の維持管理」、「社会環境」では、「自治会の組織化」「資源ごみの回収」、「人的環境」では、「ご近所同士の交流」、が上位を占めた。

また、当日は、運営委員会委員長により、サークルづくりの声掛けがなされ、後日ゴルフサークルが結成された。その他のサークル活動の活性化が課題となっている。

##### 「親睦餅つき会」（2008年1月20日）

みつけ役員会主催による住民間の交流を目的とした会。70名参加。「住民間の交流」というステージをクリアし、現在はそこから一歩進んだ、「意見交換の場」の提供が求められている。硬軟のバランスのとれた「意見交換の場」をいかにして提供す

るか、が新しい自治会の課題となっている。

#### 「七夕懇親会」(2008年7月5日)

みつけ役員会主催による住民間の交流を目的とした会。子供21人、大人27人、計48人参加。前半は子供を対象とした七夕飾りの作成、後半は大人を対象とした懇親会が開かれた。懇親会では、いかにして若い世代をコミュニティ活動に引き込むか、が主な課題となった。

#### 「舞多間クリーンアップ活動」(2008年11月23日)

まちの美化と住民相互の交流を目的として開催。この活動は、みつけとみつけ南の住民による、初めての共同作業となった。

当日は、子供から大人まで、そして、近隣商業施設のスタッフ2名、計124名の方々が参加した。

#### ⑦自治会設立準備委員会

宅地引き渡しから1年が過ぎ、「住まいづくり」という「建築・緑地協定」や「ガイドライン」の運用がピークを迎え、実際に住まう人が増えはじめると、ゴミの回収や近隣商業施設の騒音、住民同士の交流といった、暮らしや親睦に関する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、2007年5月の「協定運営委員会」「地中化運営委員会」の第1回通常総会で自治会設立準備開始が決定した。この時点では、役員会が運営委員会として、暮らしや親睦に関する課題に取り組んできたが、自治会設立後は、運営委員会は、協定の運営に専念し、役割を明確化することとした。

まず、運営委員会役員が中心となって、2007年10月に「自治会設立準備委員会」を設立した。役員7名の他、住民有志6名が加わった。準備委員会では、2週間～1か月に一度の割合で会合を行い、趣意書や規約案の作成、運営体制の検討などを行った。その中で、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「舞多間みつけコミュニティ」とすることが決定した。

#### ⑧自治会(舞多間みつけコミュニティ)設立総会(2008年5月25日)

2008年3月、自治会設立準備委員会は、設立趣意書と自治会規約を確定した。規約の



図 2-2-28 みつけ懇親会の様子  
(写真：宮代、2007)



図 2-2-29 親睦餅つき会の様子  
(写真：宮代、2008)

前文には、自治会設立の趣旨と、目指すまちやコミュニティの姿を明文化した。その後、2008年5月25日（「協定運営委員会」「地中化運営委員会」第2回通常総会と同日）に、自治会設立総会を開催し、住民の合意を得て、自治会「舞多聞みつけコミュニティ」が設立された。

なお、「協定運営委員会」「地中化運営委員会」は強制加入であるが、自治会は任意加入である。しかし、みつけでは、「地域の課題に対応した、住民や土地所有者による地域の維持・管理」というエリアマネジメントの観点から、全世帯加入を目指している。2008年6月現在、68世帯中50世帯が加入、2世帯が加入予定となっている。

みつけの自治会は、行政などの指示によって設立されたものではなく、住民自らが住まう中で必要性を体感した上で設立されたところにその特徴があると言える。

### ⑨みつけニュース

自治会では、「みつけニュース」を発行している。内容は、定期的に行われている役員会の内容報告、ゴミなどの生活に関する情報、イベント開催の告知、などである。

### ⑩舞多聞みつけ公園 市民花壇の管理

舞多聞みつけコミュニティでは、神戸市「美緑化ボランティア」の補助（年間2万～3万円）を得て、市民花壇の管理を行っている。市からは年3～4回の苗木の支給がある。花壇植付け後は参加者で公園のゴミ拾いや、除草作業、水遣り当番等ミーティングを行っ

「舞多聞みつけコミュニティ」(自治会)設立までのプロセス

神戸芸術工科大学 齊木崇人研究室  
2008年6月27日  
宮代雅司

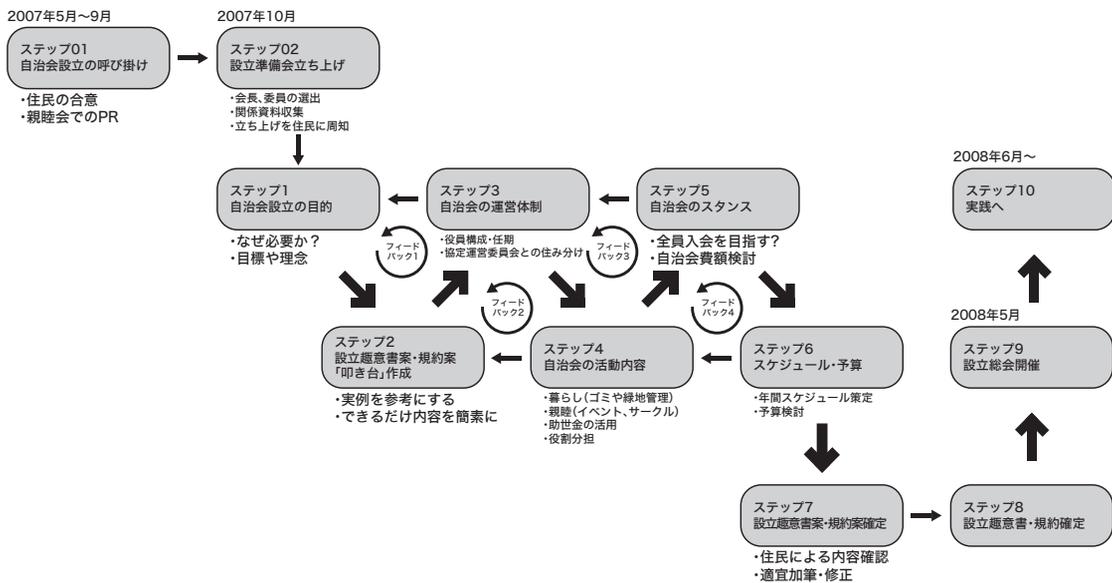


図 2-2-30 舞多聞みつけコミュニティ (自治会) 設立までのプロセス

ている。現在、水遣りボランティアは約 40 名で構成されている。

## (9) みつけのエリアマネジメントを支えるサポートシステム

### ①まちづくりアドバイザー

みつけの協定運営委員会は、2006 年 5 月に、神戸市の「こうべまちづくりセンター」に「まちづくりアドバイザー」の派遣を依頼した。アドバイザーは、コミュニティのメンバー

平成20年11月11日

舞多間3丁目(みつけ)地区の皆様  
舞多間みつけコミュニティ  
みつけニュース no.6

#### 舞多間を美しいまちに……クリーンアップ活動

11月16日(日)9:45よりまちを美しくする活動を行います。日頃より美しいまちにするために努力いただいているところですが、このたび初めて共同作業を行います。日頃手の届きにくい所を分担して美しくします。2丁目の皆さんとも協働します。ケーズデンキさんも忙しい日曜日にもかかわらず、可能な範囲で参加くださると聞いています。子どもたちに地域を美しくしようとする心を育てるとともに地域を見つめる機会になればと願っています。  
わいわいにごやかに、また楽しくきれいなまちにしていきたいと思います。

#### ご存知ですか? ちょっとしたまちの変化

永らく工事中だった「学園南緑地」の工事が終わり、11月より供用されています。新しい憩いの場ができました。ちょうど紅葉の時期、目を楽しませてくれることでしょう。ご存知のように、池や池の周りの林には貴重な植物も自生しています。みんなで大切に守っていきましょう。  
また、待ち望んでいた郵便ポストが設置されています。夏ごろから設置されていたのだそうですが、私自身は気がつきませんでした。場所は、「関西スーパー」の左入り口の横です。道沿いではなく少し遠いかもしれませんが、以前よりは便利になったのではないのでしょうか。「関西スーパー」で切手額の販売も検討しているように聞いています。まちのようすも、ちょっとずつ変わっていくのでしょうか。

#### スムーズに移行……ごみ収集方法変更

11月より神戸市のごみ収集方法が大幅に変更されましたが、舞多間では混乱なくスムーズに移行できたようで、嬉しく思います。説明会に参加されたり文書をよく読んでいただいたりしていたためか、違反して収集してもらえないというようなことは舞多間ではなかったようです。面倒かもしれませんが、ごみを減らし環境を守るために引き続きがんばりましょう。不燃ごみ集積場(まちづくり館の前)の収集後の美化作業を交代でやっていきます。全員、順番に当番になりますので、よろしくお願いします。

説明会の席上、環境局から指摘いただいた集積場の改良については、業者に設計や見積もりを依頼しています。また皆さんにお知らせし、結論を出していきたいと考えています。

#### 公園花壇の植え替え作業

今、美しく咲き誇っている公園の花壇ですが、春咲きの苗が配布されます。16日の「まちを美しくする活動」の終了後に花を取り去って土作りをします。花をご希望の方は、お持ち帰りください。また、植え付けは、11月23日(勤労感謝の日)9:00より行います。ご参加をお願いします。

#### コミュニティ会費後期分の納入

舞多間みつけコミュニティの会費は、年間3,000円ですが、前・後期2回に分けて納入していただくことになっています。後期分1,500円をいただきますにグループ役員が伺いますので、よろしくお願いします。

図 2-2-31 みつけニュース No.6



図 2-2-32 市民花壇の植え替えの様子  
(写真: 齊木崇人研究室, 2007)



図 2-2-33 七夕懇親会の様子  
(写真: 都市機構, 2007)

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、みついい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、2006年7月に正式に任命された。その後、アドバイザーは、国土交通省 土地・水資源局 土地政策課による「平成19年度エリアマネジメント推進調査」や、兵庫県の県民まちなみ緑化事業（後述）の申請などもサポートした。

しかし、まちづくりアドバイザーの任期は最長3年となっているため、その後は未定である。ここでは、ディベロッパ（都市機構）や地域の大学（神戸芸術工科大学）がいかにして継続的にサポートを行っていくシステムを構築できるか、が課題となっている。

## ②「舞多聞まちづくり館」

2007年3月、「みついいけプロジェクト」の南西部に「舞多聞まちづくり館」が完成した。研究室が提案したデザインをベースに、都市再生機構との調整を経てプランを確定し、その後研究室が仕様やディテールについての設計調整を行った。

背後にある都市計画緑地を意識し、外壁は杉板縦貼りクリア塗装仕上げ、4m以上の勾配天井を持つ8m四方の多目的ホールは3方に4m四方の開口部を持ち、緑地を含む外部との一体性が感じられるようになっている。

この施設は、都市再生機構による舞多聞の販売拠点として利用するとともに、可能な範囲で、舞多聞住民も使用可能とする計画である。完成以降、「みついいけ役員会」や「ワークショップ」は主に「舞多聞まちづくり館」で行われている。また、自治会によるイベントにも活用されている。

齊木研究室では、将来「舞多聞まちづくり館」が住民組織によって運営され、その収益がみついいけプロジェクトやその他の舞多聞のコミュニティ内に還元されるシステムも提案している。

## ③インターネットを利用したコミュニティネットウェアの設置

齊木研究室では、みついいけのコミュニティネットウェアの構築を提案している。コミュニティネットウェアとはITを駆使し、地域コミュニティの結びつきをより強くし、コミュニティづくりを深めるためのシステムを指している。



図 2-2-34 舞多聞まちづくり館  
（写真：宮代、2007）



図 2-2-35 舞多聞まちづくり館の内部  
（写真：齊木崇人研究室、2007）

具体的なアイデアとしては、地域コミュニティの教育プログラム、地域情報の発信・共有、地域災害・通信網の構築、地域サービスの実践等がある。また予防医療をデータベース化し専門医との電子メールなどのやりとりを実現し、随時必要な情報を得ることのできる「予防医療のコミュニケーションインフラの構築」も挙げられる。

レッチワースに学ぶ点として、100年間の様々な資料がストックされていることが挙げられる。舞多聞でも文化や情報を溜めていくことによってそれがソフト的な資産になり、そのバックアップやサポートをコミュニティネットワークが果たすことになる。また当然ながらコミュニティのコミュニケーションツールとしてはITのみならず紙媒体も重要であり、従来からの「回覧板」や「掲示板」などによる情報の共有も行われる。

#### ④舞多聞住み替えネットワーク（不動産運用による住み替えサポート）

齊木研究室では、不動産運用のシミュレーションを実験的に行った。ここではまず計画地周辺に実際にある幾つかの物件をピックアップする。そしてその資産価値を試算し、世帯主の年齢や家族構成、経済状況などを仮定し、その世帯が舞多聞みつけ地区に転居すると仮定した上で、現在の資産の運用をシミュレーションするものである。例えば、ある地域の土地付一戸建ての分譲住宅を所有している世帯を取り上げてみる。この場合は現在の物件を売却せずに、借家にすることによって、月々家賃収入をみつけ地区での借地料に活用できる可能性がある。またそうすることによってみつけ地区で住宅を建設する段階において、融資の担保をキープしておくことが可能となる。

また、ニュータウンから転居する場合、旧居の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。

これらは世帯の状況によってケースバイケースであるが、今後は実際にユーザーが所持している資産を具体的に取り上げることによって、より現実に近いシミュレーションが可能となる。

#### ⑤建築ネットワークによる住まいづくり～建築家によるネットワークを構築～

齊木研究室は、2005年8月、兵庫県と大阪府の建築士会を通じて、プロジェクトに賛同する建築家を募り、「舞多聞建築ネットワーク」を構築した。現在までに25名の登録建築家と、14社の登録施工業者が参加している。



図 2-2-36 舞多聞建築ネットワークのミーティング  
(写真：齊木崇人研究室、2005)



図 2-2-37 舞多聞建築ネットワークを利用した住宅の一例 (写真：齊木崇人研究室、2007)

ネットワークは、コーディネートの専門家のサポートを受けながら、研究室が窓口となって活動している。その中で、法律事項、契約事項、トラブルの対処法を、施主に示すシステムを構築した。また、隣接する住まいづくりを担当しているそれぞれの建築家同士が、プランや模型を持ち込み、隣棟間隔や窓の位置、隣地境界付近の仕上げ等についての調整も行っている。みついけプロジェクトでは、現在までに4世帯が建築ネットワークを利用している。

#### ⑥エコネットワーク

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。

#### ⑦「県民まちなみ緑化事業」補助金の活用

みついけでは、兵庫県「県民まちなみ緑化事業」の補助金を活用して緑化を行っている。兵庫県は、2006年度より県民緑税を導入し、それを財源とする県民まちなみ緑化事業を開始した。本事業には「防災緑化」「環境緑化」「修景緑化」があり、このうちの「環境緑化」においては、住民が、公園、学校、広場、住宅地や空き地などで共働して実施する緑化活動に対して、兵庫県から苗木の提供や緑地整備費などの助成が行われる。

みついけでは、まちづくりアドバイザーのサポートを得ながら、2007年度までに、全68世帯中、10グループ39世帯が実施し、「同一樹種による生垣の植栽」「斜面緑地や隣地境界付近の緑化」「グラスパークによる隣地との一体的な駐車場の整備」「一体的な生垣や統一的なシンボルツリーの植栽」「隣地との一体的なオープンスペースの緑化」を実践した。

#### ⑧「みついけ」と「みついけ南」との連携による「学園南緑地」緑地管理ワークショップ

「みついけ」と南西部に隣接する「みついけ南」に住まう人々を対象とした、都市再生機構と神戸芸術工科大学主催の「緑地管理ワークショップ」は、旧舞子ゴルフ場の斜面緑地が残された「学園南緑地」と、隣接する「舞多間まちづくり館」をフィールドとし、継続



図 2-2-38 県民まちなみ緑化事業を利用した一体的な生垣（写真：宮代、2007）



図 2-2-39 県民まちなみ緑化事業を利用した一体的な生垣（写真：宮代、2007）

的に開催されている。

このワークショップは、「学園南緑地の緑地管理」と、「舞多聞ネイチャーアート」（第2回以降）の2つのプログラムが同時に開催されている。

「学園南緑地の緑地管理」の「住まう人自らの手による共有財産（緑地）の管理」、「舞多聞ネイチャーアート」の「身近な自然物を用いたアート作品づくり」、これらを通じて、「コミュニティのつながり」「自然とのふれあい」「アートへの関心」を深めることを目的としている。

### 3. 現況

#### 1) 「舞多聞」のまちびらき～住民主体の「まちびらきフェスタ」～

2007年3月25日、「舞多聞まちづくり館」と「舞多聞みつつけ公園」にて、舞多聞の「まちびらき記念式典」と、住民主体の「まちびらきフェスタ」が開催された。

また、公園の市民花壇とまちづくり館の一隅に、レッチワースガーデンシティから贈呈された、レッチワース100周年記念のバラ「Letchworth Centenary」が植えられた。

#### 2) みつつけプロジェクトのグッドデザイン賞

2007年10月、「ガーデンシティ舞多聞」みつつけプロジェクトが、グッドデザイン賞（環境・建築部門）を受賞した。これまでの環境デザイン部門や建築単体の事例とは異なる、まちづくり部門での受賞となった。審査の際、一部の審査員の同意が得られず、審査委員長預かりとなった。審査委員長はレッチワースガーデンシティに赴き、最終的に、「この審査においては、審査基準の上位価値として設定している『未来を拓くデザイン』として評価した。これは、それまでにない新たな価値の提示があったかどうか問われるものである。この『ガーデンシティ舞多聞』（みつつけプロジェクト）は、レッチワースのガーデンシティに学び、50年間定期借地権の設定による大きな宅地区画を可能としている。そのことによって、豊かな景観の『枠組み』が整えられ、自然林や既存地形の保全など従来の日本の住宅団地にはない新たな世界を拓いた」という評価により、受賞が決定した。

#### まとめ

「ガーデンシティ舞多聞」みつつけプロジェクトは、第二次世界大戦後に日本で開発された、ニュータウンの衰退が背景となって生まれた。ここで、着目されたのは、田園都市思想と、100年を経験したレッチワースガーデンシティの持続性である。これらもまた、産



図 2-2-40 緑地管理ワークショップ  
(写真：宮代、2007)



図 2-2-41 舞多聞ネイチャーアート  
(写真：宮代、2008)

業革命末期の劣悪化した居住環境が社会背景となって生まれた。

しかし、私たちは、レッチワースの空間を模倣したわけではない。レッチワースで実践されてきた、空間デザインの価値化やコミュニティ形成への配慮、そしてマネジメントの仕組みと、それらの関係性に学びながら、21世紀の新しい田園都市「ニューガーデンシティ」の創出を試みたのである。

そして、レッチワースがイギリスの中世集落の空間構成や建築デザインに学んだように、私たちは、日本の伝統的な集落コミュニティが持ちつづけてきた「使いこなされた土地利用」「土地に敬意を払おう」といった概念をいかに具現化し、「生きつづける土地基盤」を創出するか、という課題に取り組んできた。

その結果生まれた、「ガーデンシティ舞多間」みつけプロジェクトの空間やコミュニ



図 3-1 舞多間まちびらき記念式典の様子  
(写真：齊木崇人研究室、2007)



図 3-2 みつけプロジェクトのまちなみ  
(写真：齊木崇人、2007)

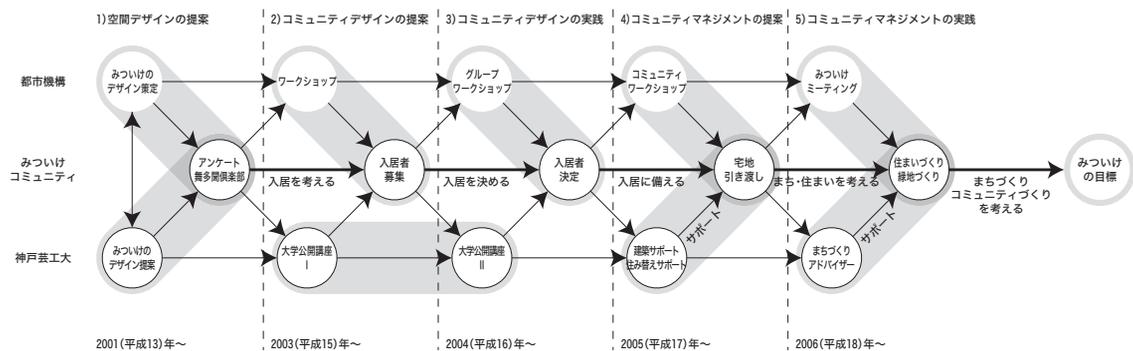


図 3-3 「ガーデンシティ舞多間」みつけプロジェクトの経緯  
(作成：齊木崇人研究室、2007)

ティは、「21世紀のアジアンガーデンシティ」であると言える。私たちは、自らの経験を基にした、日本のニュータウンの再生、そして、アジア各国におけるさらなる「アジアンガーデンシティ」の創出を次の目標として掲げている。

ハワードの田園都市思想は、プランニングだけでなく、価値の創出を示唆し、20世紀以降、レッチワースをはじめ、田園郊外住宅、エコロジカルビレッジ、ヒストリカルビレッジなどの実験が繰り返されてきた。ガーデンシティ舞多聞みついいプロジェクトもその流れの一つと捉えられる。そして、それは、ハワードの田園都市思想が、時代や地域を超えた普遍性を持ちえていることを示しているのである。

宮代隆司プロフィール

1973年 神奈川県生まれ。

1996年 文化学院建築本科卒

2000年 Clarkson University卒

2000年 (株)城西建設

2001年 東京経済大学経営学部中退、

2005年 神戸芸術工科大学大学院修士課程修了

2008年 神戸芸術工科大学大学院博士後期課程単位取得満期退学

2008年 神戸芸術工科大学芸術工学研究所特別研究員

2009年 博士(芸術工学) (神戸芸術工科大学)

ソーシャルビジネス研究会ケースレポートNo.3

「ガーデンシティ舞多聞」みついいプロジェクトの実験

著者：齊木崇人(神戸芸術工科大学学長・大学院芸術工学研究科教授)

宮代隆司(神戸芸術工科大学芸術工学研究科特別研究員)

鎌田誠史(神戸芸術工科大学芸術工学研究科特別研究員)

発行者：株式会社早稲田総研インターナショナル

東京都新宿区馬場下町5番地早稲田駅前ビル4階

TEL：03-5291-2130

特定非営利活動法人エヌピーオー・フュージョン

発行日：2009年1月