

## IV みついかけプロジェクトのデザイン実験へ



ガーデンシティ舞多聞マスタープラン(作成:齊木研究室、2001年)

みついかけプロジェクトの実践にあたり、新田園都市国際会議二〇〇一でまとめられた「新・田園都市構想」の内容に基づき、「自立した持続可能な地域コミュニティの実現」を目指して計画を進めた。このプロジェクトは、研究室が二〇〇一年度より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るとともに神戸芸術工科大学内芸術工学研究所のコア研究として位置づけられ以下の様な内容とプロセスで実践されていった。

### 1 地形と水系から安息空間を生み出す

F区(現・てらいけプロジェクト)において研究室が提案するニューガーデンシティのデザインが正式採用された後、それまで中高層住宅の建設が予定されていたB区(現みついかけプロジェクト)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。



ガーデンシティ舞多聞マスタープラン(都市再生機構)



歴史的経験に基づいた宅地割りと住宅の配置  
(作成: 齊木研究室、2003年)



ガーデンシティ舞多間てらいけプロジェクト  
マスタープラン(作成: 齊木研究室、2001年)

はじめに地形を読むために、縮尺二五〇〇分の白地図を用いて現地調査を行った。みついでプロジェクトの計画地は旧舞子ゴルフ場当時の一六番ホールにあたるが、閉場から五年の歳月を経て、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。計画地の標高は約六四メートル〜八四メートル、標高差は約二〇メートル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。明石海峡の海面は望めるエリアではないものの、標高の高い地点では既存のニュータウンの挟んで、明石海峡大橋のほぼ全体が望め、





みついでプロジェクトの空間イメージ  
(作成: 齊木研究室, 2001年)

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安息的空間の形成が予想された。

敷地の西側の境界線に沿って三ツ池川が流れ、南西には溜め池を擁している。三ツ池川は洪水時を除いては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。ゴルフ場開発以前からある溜め池は、蓮や浮き草が群生していた。また、池周辺の森林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。

## 2 道路と宅地割を一体で計画

計画敷地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(幅員三メートル)の計画地と接していたため、切土は不可避であった。しかし、それ以外の箇所では土地の改変を可能な限り抑え、なだらかな起伏のある地形や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型(袋路型)の道路を提案した。クルドサックは道路を貫通させる必要性が無いことから、



歴史的経験に基づいた断面による住宅の配置やデザインのスタディ(作成: 齊木崇人, 2003年)

1996年に作製された都市再生機構(旧・都市基盤整備公団)によるマスタープラン



当該地のような斜面地における住宅地の道路計画に  
適した方式と言える。また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ため  
の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、有機的なリズム感のある  
配置となっている。また、溜め池とその周辺の緑地帯と、宅地内緑地に一  
体感を持たせ、コミュニティの共有財産と感じさせる工夫も行っている。  
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。また保全林も宅地  
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。

### 3 コミュニティ単位でおこなう住宅配置計画

宅地割りの計画によって五〇〜六〇世帯のコミュニティが形成された。ま



みつつけプロジェクトの模型(作成:齊木研究室)

土地利用計画変更案



都市再生機構により修正されたマスタープラン(2003年)

#### 4 公開講座とワークショップによる コミュニティづくり

た、このコミュニティは道路を挟んで六〜一〇世帯を一つのかたまりとした、いわゆる「向こう三軒両隣」のコミュニティの最小単位によって構成されている。住宅の配置はまずこの六〜一〇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建築と前庭の視覚的なりズム感などを検討し、各住宅間相互の調整を行った上で個々の住宅の配置計画を構築した。

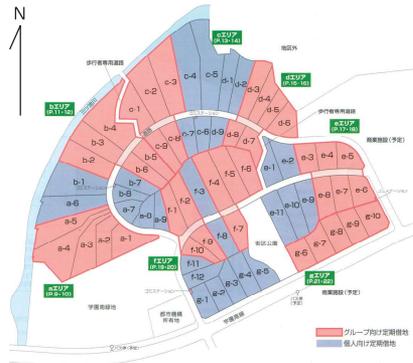
(1) アンケート調査から「舞多間倶楽部」結成まで

みつけいけプロジェクトで提案したコミュニティづくりの需要を確認するために、舞多間の計画地周辺の約四万五千世帯に、「新しい住まい方」を提案するコンセプトとそれらをビジュアル化したものを記載したパンフレットを同封したアンケートを配布した。約四八〇世帯からの回答があり、みつけいけプロジェクトの需要が把握できた。その後、アンケートの回答者を主な構成員とした「舞多間倶楽部」を結成し、「舞多間ホームページ」を開設した。二〇一〇年三月での会員数は、約一五〇〇世帯を数えている。



「ガーデンシティ舞多間」みつけいけプロジェクト、成完了間近の2006年2月の風景。南から北西部を望む。土地の形状にならったなだらかな曲線とスロープを描く道路計画と宅地割りを実現している。またみつけいけプロジェクトでは、電柱は地中埋設となっている。(撮影：齊木研究室、2006年)

みつけプロジェクトグループ図(作成: 齊木研究室、2004年) a-gの7つのコミュニティから形成されている。赤いゾーンはグループ向け募集、青いゾーンは個人向け募集集エリア



(2) 公開講座・ワークショップの開催

神戸芸術工科大学による、「ガーデンシティ舞多聞」公開講座を継続的に開催。舞多聞倶楽部会員の居住環境に対する価値観の共有や、参加者同士のコミュニケーションの促進を目的としている。テーマは「住まい」「コミュニティ」「環境」の三項目を基本とし、参加者が各テーマを実際のコミュニティづくりとリンクさせながら学ぶことができるプログラムとなっている。

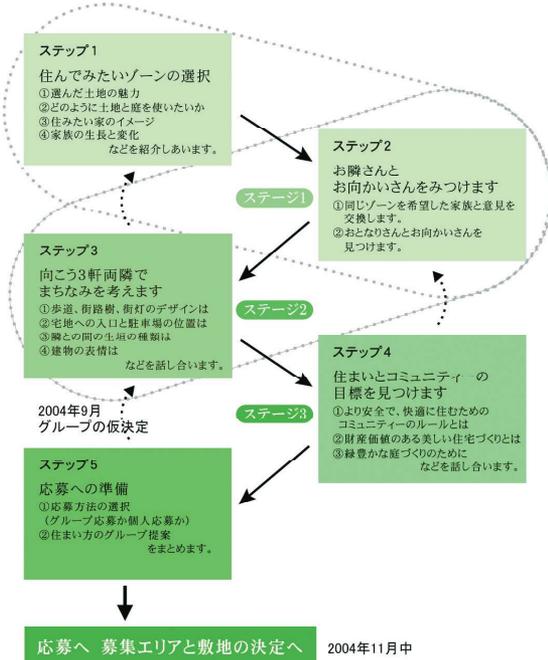
また、現地ワークショップを開催。これは現地で行われる下草刈りや樹木の移植等を通じて、みつけいけプロジェクトが提案する「環境共生型の住まいと暮らし」を実体験してもらうこと、将来コミュニティを形成する参加者間のコミュニケーションを図ることを目的とした。

(3) グループ向け募集方式の採用

みつけいけプロジェクトの全六八画地は、七つのコミュニティから構成されている。各コミュニティの五〜八画地、計四〇画地は事前にグループを形成し、その単位で応募をする「グループ向け募集」方式が採用された。これは、みつけいけプロジェクトでの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



ガーデンシティ舞多聞公開講座の様子  
(撮影: 齊木研究室、2003年)



グループ向け募集方式が採用された。残りの二八画地は、従来通りの個人向け募集が行われた。グループワークシヨップは四〇画地八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、住まい・コミュニティ・環境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た。

## 5 すまいと緑地のルールづくり

入居予定者は宅地引渡しまでの約一年間、約二ヶ月に一回開催される「みつけいけコミュニティワークショップ」の参加が求められた。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・自然環境に関して学習しながら、まちのルールを構築することと、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。

各コミュニティに分かれ、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った。話し合い終了後は全入居予定者が集合し、各コミュニティの代表者により、個別のワークショップで話し合われた内容の紹介を行った。



公園づくりワークショップに142名が参加し、地形と植栽を生かした公園予定地の下刈りをおこなった。  
(撮影：齊木研究室、2004年)

### まちづくりルールの決定

約九ヶ月間の協議を経たまちづくりルールの検討によって、「建築協定」「緑地協定」が入居予定者全員の合意によって決定した。

#### a：建築協定の内容

住宅の位置は、道路や隣地境界から壁面を後退すること、道路からのセットバック部は構造物を設置しないこと、地形を活かすため、地盤の高さを変更しないこと、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。

#### b：緑地協定の内容

緑化に関しては、既存林を保全すること、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

## 舞多間みつけプロジェクト[建築協定・緑地協定]

### 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)

#### 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な構造物を設置してはいけません
- ▶ 隣地境界から2m以上後退しますただし、建物配置上困難な場合、後退距離は1mとします (運営委員会の承認が必要)

#### 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

### 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10㎡未満の建築物・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。  
→ 「保全をおこなう緑地」…管理のための通路や菜園等10㎡未満の建築物・工作物、これらの整備のために必要な最小限の伐採以外は行ってはいけません。ただし、斜面住宅や離れ等建築計画上やむを得ない場合はこの限りではありません。(運営委員会との事前協議が必要)



#### 緑化

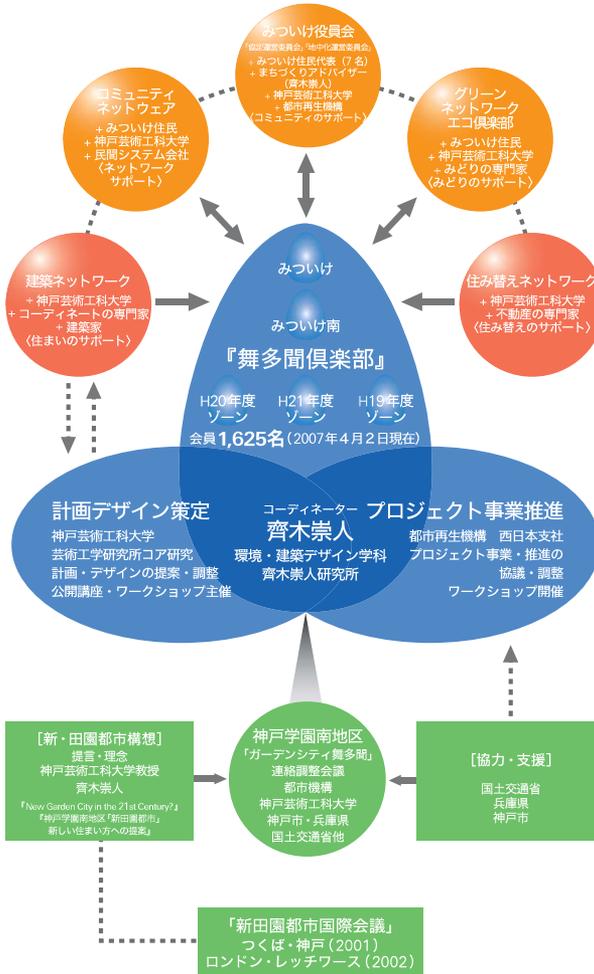
- ▶ 樹木・芝生を積極的に植えます
- ▶ 隣地との境界に仕切りを設置する場合は、生垣または透視可能なフェンス (ただし高さは1.2m以下) を設置します
- ▶ セットバック部に接する敷地内に「街の木」を植えます
- ▶ オープンスペース率を20%以上とします

#### 修景

- ▶ セットバック部は、別図Aの箇所は、歩行者が歩ける空間とします。別図Bの箇所は、芝生とします。また、車両等の保管場所 (常時使用のもので、臨時使用を除く) として利用はできません
- ▶ 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
- ▶ 周辺の公園や緑地等の公共地の緑も維持・管理します



能なフェンスとすることが決まった。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。

## 6 魅力ある空間デザインと住まう人々の暮らしを 持続・向上させるための「コミュニティマネジメント」

### (1) まちづくりアドバイザーの派遣

みつけプロジェクトは、「まちづくりアドバイザー」の派遣を神戸市に依頼した。アドバイザーは、住民が住まいづくりを計画する際に、お隣同士の住宅や窓の位置、隣地境界付近の生垣やフェンスの仕様、通りに面した前庭の一体的なデザインのアドバイスなどを行った。

### (2) 舞多間建築ネットワークと住み替えネットワーク

舞多間に住まう人たちが建築家との住まいづくりを行う際に、神戸芸術工科大学とコーディネート専門家が、建築家選びから入居までをサポートするプログラムである「舞多間建築ネットワーク」を構築した。建築ネットワークでは定期的にミーティングを開催し、今後の舞多間での建築家の役割に関するディスカッションや、建築家同士のネットワークづくりを行っている。

さらに、不動産の専門家の協力を得て、「舞多間住み替えネットワーク」を開始した。これは舞多間の入居予定者に対して、現在の住まいから舞多間へのスムーズな住み替えをサポートすることを目的としている。具

体的には、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、既存のニュータウンからガーデンシティー舞多間に転居する場合、現在居住している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。

(3) コミュニティワークショップ

a. 公園づくりのワークショップ(舞多聞みつけ公園)

みつけの中心部に位置する街区公園(舞多聞みつけ公園)のデザイン計画や管理計画を、住民の意見を採用入れながら行う、「公園づくりワークショップ」を実践した。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。

b. 都市計画緑地(学園南緑地)

みつけの南西部にある、兵庫県の環境アセスメントにより保全が定められた溜め池と周辺緑地は、都市計画緑地として、一部保全エリアを確保し、整備されている。街区公園と都市計画緑地は、後述の緑地管理や緑化を考える「グリーンネットワーク」や、エコロジカルな生活を旨とする住民組織「エコネットワーク(みつけエコ倶楽部)」の拠点として活用されている。