

「ガーデンシティ舞多聞」てらいけプロジェクトの課題

1

「質の高い土地と一体化した空間デザイン」をいかに実現するか

(1) 「生きつづけてきた伝統集落に学ぶ空間構成」

住まう人々が誇りに思えるコミュニティを実現するためには、いかに固有性をもつた空間デザインを創出するかが課題となる。それには、地域性や風土性を生かしたデザイン手法が求められる。レッチワースがイギリスの中世集落に学び、また、地形を生かしてマスター・プランを構築したように、日本においても、生きつづけてきた伝統集落の空間構成や住まいのかたちに学び、また、地形を生かした空間デザインにより、固有性を創出しなくてはならない。

(2) 「時代が求める新しい仕組みをいかにして採り入れるか」

アートワークショップを通じたコミュニケーションの促進やオーナーシップの形成、エコロジカルな視点を採り入れた空間デザインといった新しい仕組みを採り入れる柔軟性が求められる。ここでは、サポート組織やコンサルティングアーキテクトがコミュニティに対して情報を発信

する体制が求められていると言える。

(3) 「暮らしを支える多様な機能をもつまち」

住民の暮らしを支える多様な機能をもつまちが求められる。これは、コミュニティの規模に応じて、雇用地、商業施設などの大規模なものから、診療所、ヨーロッパや、カフェなどの「出会いを生む」小規模なものまで考えられる。

(4) 「土地と住まいを一体的に考えるマスター「プラン」」

マスター「プラン」を策定する際には、目標とする住まいのイメージを示さなくてはならない。また、住まいのイメージは既存のものの模倣ではなく、地域性や風土性を生かしたもので、かつ、そこで展開される暮らし方を提言できるものでなくてはならない。

(5) 「コンサルティングアーキテクト」

現代の日本の住まいづくりは、建築家、工務店、ハウスメーカー、輸入住宅と多様である。この中で、一定の統一感をもつたまちなみを形成するためのコンサルティングアーキテクトが求められる。アーキテクトは、隣接する世帯や向かい合う世帯との調整を行いながら、各世帯の住まいづくりのアドバイスを行う。また、建築協定やガイドラインなどの住まいのルールの運用に関するサポートを行う。さらに、「エリアマネージャー」

との連携により、コミュニティと空間デザインの一体的な価値化に努めなくてはならない。

2 舞多聞コミュニティの空間イメージの共有と価値化をいかにして実現するか

(1) 「共有意識を促す仕組みとしての定期借地権制度

コミュニティの共有意識を促す仕組みとして、土地を共同利用する定期借地権制度が挙げられる。また、人口減少期を迎えた日本における将来「少ない人口で広い国土をいかにして管理していくか」という課題に対しても有効な手段である。しかし、日本では未だ土地は所有するものとする土地神話が根強く、定期借地権制度が不安定な仕組みとみなされる場合が少なくない。ここでは、定期借地権制度の「少ない費用でゆとりのある敷地に住まうことができ、可能な限り費用は住まいづくりにかけ、質の高い居住環境を得ることができる」というメリットをいかにして認識させるかが課題となる。

(2) 「目標とする住まいづくりや地域のイメージの共有」と 「住まう前のコミュニティ形成」

コミュニティ全体が目標とする住まいづくりや地域イメージを共有する

機会が求められる。コミュニケーション形成時には、開発主体や事業協力者、あるいはサポート組織が「コミュニケーション」「空間」「マネジメント」に関するレクチャーやワークショップを行い、形成後は住民組織が中心となり、サポート組織のサポートを得ながら行う。

また、より結びつきの強いコミュニティを実現するためには、住まう前のコミュニティ形成が必要である。具体的には、あらかじめ向こう三軒両隣を基礎単位としたグループを、ワークショップを通じて形成し、そのグループの単位で応募をするグループ募集方式が挙げられる。入居グループ決定の手段を、単なる抽選とするのではなく、グループの熱意を計る審査の仕組みを取り入れる必要がある。具体的には、目標とする「コミュニケーション」「空間」「マネジメント」に関するレポートの提出、や公開による面談等が挙げられる。

(3) 「住民による住まいのルールづくり」

住まいのルール（協定、ガイドライン等）は、開発主体や事業協力者がサポートを行なながら、住民の意思で構築されるべきである。準備段階として、開発主体は、目指す空間のイメージを視覚化する必要がある。また、実際のルールの構築段階では、個々が実現したい住まいのイメージを把握し、視覚化したものを準備し、ルールづくりの参考資

料とする。また、ルールの項目は当初は必要最小限に留め、経年において必要に応じて修正できる仕組みでなくてはならない。

3 持続可能な舞多聞コミニティをいかに生み出すか

(1) 「向こう三軒両隣のコミニティの基礎単位」

コミニティの基礎単位は、向こう三軒両隣に基づき、六～一〇軒程度とする。まず、この単位での結びつきを確実にした上で、コミニティ全体の結びつきへとつなげる。また、住民組織の代表者をこの基礎単位から一人ずつ選出することにより、コミニティ全体の状況を把握することが可能となる。

(2) 「住まいの多様性」

多様な年齢層が住もうコミニティを実現するために、多様な規模の面地を準備する必要がある。また、このことにより、コミニティ内で、ライフスタイルに応じた住み替えが可能となり、住民は住み慣れたコミニティに住みつづけることができ、さらには、安定したコミニティが形成が可能となる。また、ゆとりのある敷地は、多世帯や多世代の居住を可能とする。

(3) 「複数の住民活動組織」

日常のコミュニティのマネジメントは住民主体で行われる。組織としては、自治会、協定運営協議会、まちづくり協議会などが挙げられる。特に自治会においては、「面倒なもの」と捉えられる場合が少くないため、旧来の慣習にとらわれない、目的に応じた多様なサークル活動を取り組んだ「新しい自治会」の形が求められていると言える。また、住民組織は、周辺の既存のコミュニティとの交流の窓口としての役割も果たす。

(4) 「「コミュニティとマネジメントを支えるサポートシステム」

コミュニティ形成からその後のマネジメントを、コミュニティの必要時にサポートするシステムが求められる。この役割を担う者は、開発主体、地域の研究教育機関、建築家、都市計画家が挙げられるが、「エリアマネジャー」というコミュニティとマネジメントを支える新たな職能が求められていると言える。

(5) 「「コミュニティエコノミクス」

コミュニティが継続的にサポートを得るための経済的基盤が求められる。自治会などの住民組織の会費による運営が考えられるが、それのみではなく、コミュニティの共有財産を生み出し、その有効活用による収益が求められていると言える。

(6) 「ニュースレター」の発行とホームページの運営

住民間のコミュニケーションの促進と情報の共有を目的としたニュースレターを発行し、ホームページを運営し、コミュニティの情報共有とコミュニケーションの歴史をつくる。

(7) 「共有地と質の高い共有施設」

コミュニケーションの促進を目的とした、コミュニティによる管理が可能な規模の広場や樹林地などの共有地が求められる。公共に移管される場合は、コミュニティと行政の連携が不可欠である。また、その際の役割分担を明確にしておく必要がある。さらに、住民組織が主体となり、行政や民間からの補助金を活用した管理が不可欠である。

また、住民の活動を支える共有施設は、機能面はもとより、デザイン面においても質の高いものでなくてはならない。地域性や風土性を生かし、コミュニティに建てられる住宅の見本となり、地域に愛されるシンボルとして見なされるものでなくてはならない。

(8) 「共有地や共有施設における住民参加型デザイン」

共有地や共有施設においては、住民参加型デザインが求められる。これはコミュニティがオーナーシップを持つことによる、コミュニティ主体の管理の実現を目的としている。