

まいたもん ガーデンシティ舞多間 みつつけプロジェクト

【応募者】 氏名：独立行政法人都市再生機構西日本支社、神戸芸術工科大学／神戸市垂水区宮本町 1-30、神戸市西区学園西町 8-1-1
連絡先：都市再生機構西日本支社神戸西開発事務所事業課長 亀山 隆／TEL(078)704-4336／FAX(078)708-0904

【地域性への配慮事項】

都市再生機構が土地区画整理事業により整備を行っている、ガーデンシティ舞多間は旧「市営舞子ゴルフ場」跡地を中心とした区域であり、また周辺は市街化が進行した熟成した住宅地であることから、周辺の市民にとって貴重な緑資源であったゴルフ場時代の面影をできる限り残す計画としている。

みつつけプロジェクトは地区の東側一部約6haの区域において、ゴルフ場のなだらかな地形やため池、樹林を生かし、緩やかな曲線を描く道路形態に、約120～500坪（平均約220坪）の多様な規模のゆとりある宅地、街区公園、都市計画緑地が配置された自然豊かな住宅地を実現するため、都市機構と神戸芸術工科大学とが連携して計画プランの策定を行い、進めているプロジェクトである。

また、コミュニティ形成の面でも、芸工大と連携して宅地募集前のワークショップや公開講座、造成中の現地見学会を実施。宅地募集後にはコミュニティワークショップを開催し、住宅構想プランの作成だけでなく、建築協定及び緑地協定の内容決定などを入居予定者が居住前から自ら参画して行った。

さらに、まちづくりのルールを見守るための「協定運営委員会」を設置するとともに、宅地のセットバック空間を利用し実現された電線類地中化について、その後の管理を行う「地中化運営委員会」といった住民の自治組織設立を行うなどのエリアマネジメントを実践している。

このように、当プロジェクトは大学との連携により、地域に残された自然を活かした環境共生型の住まいと暮らしを提供するとともに、その住環境が持続可能となるコミュニティ形成の実現を図るプロジェクトである。

【作品または活動の概要】

①ガーデンシティ舞多間（地区全体）の概要

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
地区愛称：ガーデンシティ舞多間
所在地：兵庫県神戸市垂水区舞多間東1～3丁目、舞多間西1～8丁目

施行者：独立行政法人都市再生機構

施行面積：約108.4ha

計画人口：約8,400人

計画戸数：約2,600戸

事業期間：平成14年8月～平成30年3月

②みつつけプロジェクトの概要

●背景

都市機構がすすめる「新・郊外居住宣言」において、同宣言策定メンバーの齊木崇人神戸芸術工科大学教授から、ゴルフ場時代の地形や緑を残した「自然住宅地」に関する土地利用計画の提案がなされたことを受け、平成15～18年に「みつつけプロジェクト」を実施。

●基本コンセプト

「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」

対象面積：約6ha

画地数：68画地

画地面積：363～1,642㎡（平均面積 707㎡）

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

募集時期：平成16年12月

宅地引渡：平成18年3月

【作品または活動の特色】

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㎡）
- ・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に、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「みつつけエコ倶楽部」の発足を誘導

②市民協働型まちづくり

- 宅地募集前（H15.8）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
- ・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「グループ向宅地募集」を実施。（8グループ、40画地）
- 宅地募集（H16.12）を予約販売で実施し、引渡し（H18.3）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し、入居予定者自らによるまちづくりを実践
- ・個別ヒアリングや住宅プラン作成（入居後のイメージ形成）
- ・全員合意による建築協定・緑地協定の内容決定
- ・エコライフや緑地管理の勉強
- ・「協定運営委員会」「地中化運営委員会」の入居前の組織立上げ
- ・電線類地中化やセットバック部分の整備内容についても住民の合意形成のもとに決定
⇒ワークショップを通じたコミュニティ醸成とまちづくり意識の向上が図られた

③安心安全のまちづくり

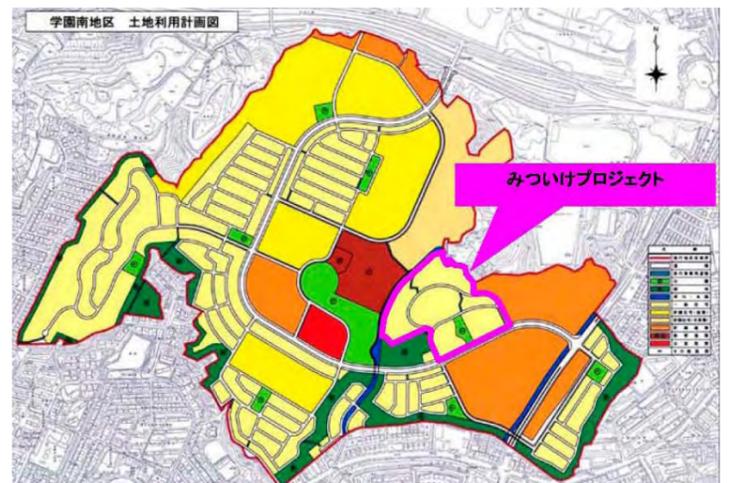
- 公開講座やワークショップといった、事前に入居希望者同士が顔を合わせる過程を通じた、住まい手自身によるコミュニティの育成
- 募集後のコミュニティワークショップを通じて入居前においてコミュニティ形成がなされ、宅地引渡し後における委員会の主体的な活動に発展

④地域の大学と連携によるプロジェクトの実施

- 上記取組みを地区に近接した、神戸芸術工科大学との連携のもとに実施



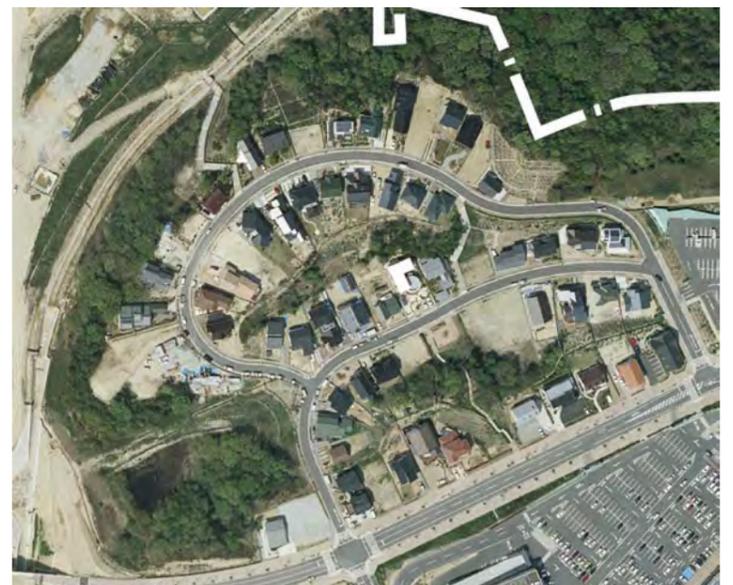
地区位置図



みつつけプロジェクト位置図



みつつけプロジェクト平面計画図



みつつけプロジェクト航空写真



みつつけプロジェクトのまちなみ。樹林の中にとたざむ住まい



みつつけプロジェクトのまちなみ。前面道路に沿ったセットバック空間に電線類を地中化



舞多間みつつけ公園 住民が花壇の植替えを実施



神戸芸術工科大学での公開講座の様相



ワークショップの様子