



定期借地権だからこそ実現できる広々としたコモンスペース。共用することで美しく保たれ、コミュニティ結束の強化が期待される



一般的な開発で管理がわずらわしいとされる落葉樹などをあえて多く配置

■ プロジェクトの特徴

「ビレッジガルテン」住宅開発シリーズを手がけているのは、大阪市中央区に本社のあるシティサイエンス株式会社。平成11年に会社設立後、平成15年にこのビレッジガルテン事業を発表、大阪府島本町の「コモンガーデン水無瀬」(21戸)を第1号とし、大阪府下および兵庫県下で7件を完成・販売してきた。

その大半は開発面積2000㎡前後の小規模団地で、住人のコミュニティ形成の場となるコモンガーデンを中心に、15～30戸程度の一戸建が並ぶ小規模の集落といった趣である。事業名称は、ドイツで普及している都市住民のための貸し農園「クラインガルテン」と野菜を自給自足する住宅地で、その後のニューアーバニズムの先駆けとなった米国カリフォルニア州の「ビレッジホームズ」にちなんでいる。

同社の顧客確保は徹底したサブマーケットリサーチで、新聞・書籍などを通じて「ライフステージ・時間軸を意識した」個性的な住宅地としてPRするというスタイルである。統一されたデザインによる美しい町並みに加え、特筆すべきなのは、近年欧米で基調となっているコミュニティデザイン

(住まい手のコミュニティ形成や成長を促すまちづくり)という考え方を土台に置いていることである。この住宅地の真価が発揮されるのは、むしろこれからといえるのかもしれない。

■ ネック克服の仕組みと工夫

①定期借地権(地上権)と前払い地代
2000㎡前後のまとまった土地をどう確保するのか。その多くは農地である。農地所有者の資産有効活用として、定期借地権による分譲としている。さらに定期借地権を地上権とし、若干の保証金(100万円、解体準備金相当)のほかは前払い地代方式を採用することで、定期借地権の場合にネックとなる造成費用の負担問題をクリアしている。

②JAとの協働
農地を利用しようとしたとき、JAとの協力関係を構築することは事業成功にとって重要である。この事業においては、通常、初期の地権者との合意形成をJAと協力して行うとともに、事業完成後は後述する管理組合法人の資金管理などもJAが行うこととしている。

③コモンスペース確保・管理の工夫
宅地裏側の通路部分(個人敷地)をコモン

スペースに充当することにより、公共施設負担を減らす。それとともに、整備後の管理に当たっては、コモンスペース内に共有施設を設置して区分所有法団地管理団体を構成することとし、意思決定に基づいた、継承、費用負担ルールなどを明確化している。

④NPO設立とコミュニティ形成の工夫
開発に当たっては、規模は最大で30戸程度までを適正とする。入居者が100%決定した時点でパーティを開き、入居者間で決めておくことが必要な協定・規約の細部を確認し合う。

この規約はHOA(米国ホーム・オーナーズ・アソシエーション)のカバナントに相当するもので、将来、転売などが発生した場合でもコミュニティ水準の維持を保全する効果となる。

こうした関係を明確にし、継続的にサポート活動を行っていくために、平成16年に社員が中心になり有識者や専門家も入ったNPO法人住環境コミュニティデザイン促進協議会が設立され活動している。

入居後1年間はNPOがさまざまなイベントを開催しコミュニティ形成を誘導する。

なお、コミュニティ形成は入居者主体で未永く続けられるものであり、専門家の関与はそれに対するアドバイスである。

プロジェクト概要

「ビレッジガルテン」シリーズの概要

- ① コモンガーデン水無瀬
平成15年、大阪府三島郡島本町、2891㎡、定期借地権(12戸)・所有権(9戸)
- ② ビレッジガルテン宝塚フルール
平成17年、兵庫県宝塚市、2571㎡、定期借地権(17戸)
- ③ ビレッジガルテン上野坂

- 平成19年、大阪府豊中市、1864㎡、定期借地権(7戸)
- ④ ビレッジガルテン明石大久保フェスタ
平成20年、兵庫県明石市、6207㎡、定期借地権(27戸)
- ⑤ ビレッジガルテン住吉山手8丁目
平成20年、神戸市東灘区、1038㎡、旧借地権(5戸)
- ⑥ ビレッジガルテン西今川
平成20年、大阪市東住吉区、798㎡、定期借地権(10戸)

- ⑦ ビレッジガルテン八尾東太子
平成20年、大阪府八尾市、1299㎡、定期借地権(8戸)
- 施行者(事業者)：シティサイエンス株式会社
連絡先：ビレッジガルテン事業部
取締役部長・小林孝明