

農のあるコモン広場を備えた住宅地

ハーブと果樹園のある街(埼玉県北本市)



各戸の裏庭部分を共有地としてハーブ、芝生、低木を植え込み、エディブルランドスケープ(食べられる景観)として広場と一体的に整備

■ プロジェクト実現のプロセス

ミサワホーム株式会社では、「農のあるまちづくり」の実践に向けて、平成10年ごろより研究テーマとして取り組んできた。そのモデルは、農地に囲まれた庭園都市「レッチワース」(英国)や、人と人が密接なかかわりをもつコミュニティ、市民参加のまちづくりの「デイベイ市」(米国)である。これに、当時から多くの実績を誇っていた定期借地権付き住宅の供給手法を絡め、郊外部における土地の有効活用の実践に向け、調査研究に約4年の歳月を費やした。

その第1号が戸建団地「ハーブと果樹園のある街」である。プライベートな領域である住宅地が外構や緑地などの共有空間と一体となるようプランニングされている。「果樹とハーブ」をテーマとしたのは、元社長の実家である庄兵衛果樹園から、一般では入手しづらい大きなリンゴの木を無償で提供されたことから決まった。

地区内の果樹は、数ある種類のなかから、その後の管理がしやすいものに絞り込まれている。

■ 主体と取り組み方

共有地などの維持管理のため、住民18世帯による管理組合がつけられている。枠内には、その管理形態をとりまとめている。

土地所有者は共有地を提供し、管理組合との間で賃貸借契約(借地期間20年)を締結。実際の管理は、組合から委託を受けたミサワホーム株式会社が実施している。

■ ネット克服の仕組みと工夫

先人の農を生かしたまちづくりに学び、自給自足のまちづくりを目指したミサワホーム株式会社の川名三喜男氏は「当地は郊外に立地しており、通常の宅地分譲では事業化が困難だった。定期借地権を導入し、さらに付加価値としての外構やコモンを備えることで、資金的なゆとりと緑豊かな空間的なゆとり(広さ)とを兼ね備えたまちづ

くりが実現できた」と事業を振り返る。また組合長は、ハーブと果樹に彩られたまちづくりを、住民サイドから「周辺の方からも緑が多く素敵なお街だと評価されていることがうれしい」と語った。

事業のコンセプトである「コモン広場のゆとり空間が育む潤いのあるまちづくり」では、果樹が虫に食べられるなど、試行錯誤を繰り返したりしているものの、住民共有の財産として順当にその想いが引き継がれている。

■ 新しい役割と魅力

事業開始より約5年が経過し、緑や果樹も熟成してきたところである。西側の隣接地にも民間の分譲地開発が進んだことから、地元の住宅供給の呼び水として効果を上げている。

また最近では、共有地の管理形態、外構のデザイン性や景観形成スキームの熟成度の高さから、講演会などで優良事例として取り上げられている。



各街区に施されたサイン

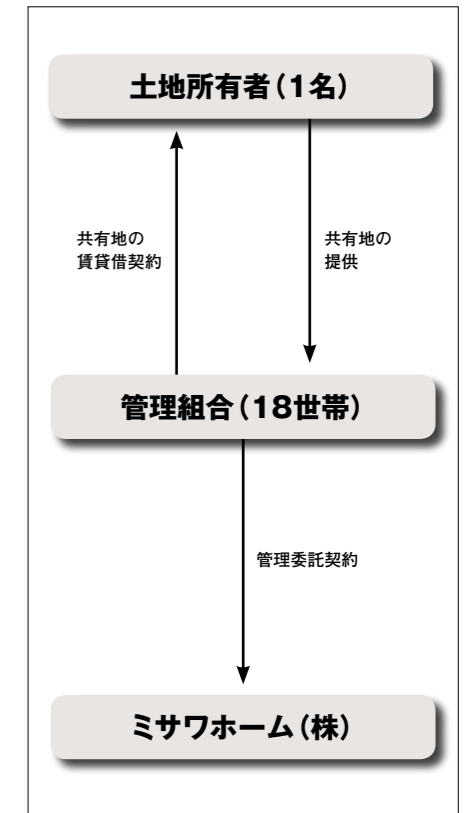


コモン広場への入口と街並み

北本定借 住環境維持&管理スキーム

- 1 一般定期借地権設定契約**
 - ① 敷金・権利金方式
 - ② 住民協定・共用地に関する規約、管理規定を遵守しない借地人に対し借地契約解除条件等を追記。
- 2 共用地(遊歩道他)に関する賃貸借契約書**
 - ① 賃貸借契約(期間20年)を定める。
 - ② 更新により一般定期借地権の50年を確保。
- 3 住民協定書 <土地利用ゾーニング>**
 - ① 宅地(全18区画) ② 開発道路・団地内道路で私道
 - ③ 地主提供の共用地に遊歩道を敷設
 - ④ 賃貸借対象の宅地の一部を協定緑地として設定(建築不可)
 - ⑤ 提供公園と提供公園に隣接する共用地
- 4 コミュニティ利用細則**
 - ① 協定区域内のコミュニティ利用規約につき細則を定める。
 - ② 居住者および訪問者に対する利用制限を明記。
- 5 管理組合格約**
団地内の住民による管理組合格約を定める。
住環境の維持・管理および管理費・修繕費の費用負担が生じるため、管理組合による運営を念頭に住民協定と併せて運営。
- 6 管理組合・業務委託契約書**
管理組合はミサワホームに管理業務を委託。

管理形態



プロジェクト概要

所在地	埼玉県北本市中丸3-125ほか	戸数	18戸	「蔵のある家」8戸	事業期間など：
交通	JR高崎線「北本」駅 徒歩20分	住宅面積	総計2129.39㎡(58.79~142.01㎡)		(事業期間)平成14年2月10日~平成16年8月26日
地目	山林	権利	一般定期借地権(賃借権):期間50年を登記・借地期間満了時に更地返還要・建物の買取請求、契約更新、建物の改築などによる期間延長不可		(販売期間)平成14年4月~平成16年7月
土地面積	5084㎡	地代	2万3000~2万5500円(改定3年ごと)		(住民協定の締結)平成13年10月<名称:「ハーブと果樹園のある街」住民協定>
計画地域	市街化区域、北本市中丸三丁目地区地区計画	権利金	220万~280万円		その他：借地の一部を広場として開放。住民による管理組合をつくり、月額3000円を地代に上乗せして維持管理費として徴収。組合全体で年間(0.3万円×18世帯×12ヵ月=64.8万円)を維持管理費に充当
用途地域	第一種低層住居専用地域				取材協力先：ミサワホーム西関東、「ハーブと果樹園のある街」管理組合
形態規制	建ぺい率50%、容積率80%				
事業手法	定期借地権付き住宅、開発許可、地区計画、住民協定				
助成金等	なし				
住宅形式	木質パネル構造2階建て(ミサワホーム)				