



電線を地中化し、統一的なデザインの街並み



神戸芸術工科大学教授 齊木崇人氏

■ プロジェクト実現のプロセス

「ガーデンシティ舞多聞」の大半を占めている旧舞子ゴルフ場は、昭和35年に市民のためのゴルフ場として開設。しかし阪神・淡路大震災を機に平成7年、神戸市から独立行政法人都市再生機構（当時の公団）に開発要請が下りた、平成14年、区画整理事業の認可が下りた。機構は「日本の美しい風景の再生・創造」「低負荷循環型の生活」「まちの世話人」などを内容とする「新・郊外居住」を提唱しており、この団地はそのパイロットプロジェクトとして位置づけられた。

一方、本団地の近傍に所在している神戸芸術工科大学・齊木研究室では現学長の齊木崇人教授が中心になり、公団事業認可に先立つ平成13年、レッチワース財団などとともに、英国レッチワースの田園都市建設100周年にちなんで「新田園都市国際会議2001」を開催した（神戸市およびつくば市）。

国際会議の成果として、わが国における郊外部での地形や地域特性を生かした新田園都市のコンセプトが示された。このことから、A～Fに分かれている全体工区のうち、B工区（平成17年ゾーン＝みつけプロジェクト：約6ha、68区画）でさっそく実践することとなり、齊木研究室が空間計画全般を担当。現在、造成工事は終了しており、各住棟の建築工事が真っ盛りである。

なお、齊木研究室ではさらに、F工区（平成21年度ゾーン）においても空間計画を担当するとともに、会員組織「舞多聞倶楽部」の運営支援を行っている。

■ 新しい役割と魅力

このみつけプロジェクトの特徴はなんといっても、起伏あるゴルフ場の原地形を生かしたエコロジカルなランドスケープと、電線地中化や統一的なデザインによる街並み景観、緑豊かなゆとりある敷地・美しい住宅（平均敷地規模約215坪〈707.81㎡〉）である。

また、後述するように、施設管理やルール維持などのソフト面を重視した丁寧な地域管理主体形成のプロセスも特筆される。このプロジェクト自体は農地の利活用によるものではないが、200年住宅など長期的なストック形成に向け、今後の都市農地を活用した郊外型開発のあるべき姿を考えるうえで、たいへん参考になるものであるといえる。

■ ネック克服の仕組みと工夫

① 定期借地権の導入

このような個性的な団地の実現は、道路・緑地を公共団体が管理することを前提にしては困難である。このプロジェクトでは斜面緑地の大半は敷地に取り込んでおり、電線を埋設した道路沿いの遊歩道も敷地となっている。

その結果、宅地の平均規模が200坪を

超えることとなったが、ユーザーの負担を減らすため定期借地権（50年、賃借権）を導入している。場所にもよるが、保証金1000万円の場合、地代は月額5万～8万円程度となっている。

② 舞多聞倶楽部と大学の協力

定期借地権の場合、宅地建物取引業法で定められている報酬の制約などから民間のビジネスになりにくい面があり、エンドユーザーを誰がどのようにして集めるかが事業成功のカギのひとつとなっている。

このプロジェクトにおいては、神戸芸術工科大学が自らの計画理念実現の延長上という位置づけで、エンドユーザーへのパブリシティ（周辺住民4万5000世帯を対象とした第一次アンケート調査、神戸市を中心とした70万世帯を対象とした第二次アンケート調査、大学教官が分担・主催した公開講座計20回、現地ワークショップ4回開催など）の前面に立ち、その後も入居希望者の組織である「舞多聞倶楽部」運営や、各戸ヒアリングに基づく住宅デザイン支援、地域管理主体形成に向けたさまざまなアドバイスを行っている。

こうした公開講座などは入居者の事前トレーニングという機能を果たしており、都市再生機構は「舞多聞倶楽部」を念頭に置いて、グループ募集方式を主とした入居者公募を行った（68区画のうち40区画がグループ募集、28区画が個別募集）。

プロジェクト概要

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	旧市営舞子ゴルフ場跡地	連絡先	機構西日本支社ニュータウン業務ユニット事業計画第2チーム ☎06-6969-9594
所在地	神戸市垂水区多聞町（三宮の西方約14km）、地下鉄「学園都市」駅からバス5分	土地利用規制	神戸芸術工科大学齊木崇人研究室 ☎078-796-2624	
土地面積	108.4ha 計画人口8400人 計画戸数2600戸	手法	土地所有	独立行政法人都市再生機構の先買い換地
計画地域	みつけプロジェクト(B工区)は約6ha 68区画 市街化調整区域(特定保留区域)	事業期間		
		施行者(事業者)		