

◆◆構成◆◆

この事例集は、「豊かな暮らし空間創生」を進めていくうえで、参考となる代表的事例を具体的に取上げ、「自然との触れ合い」「家族の団らん」「地域とのつながり」の3つの柱や「維持管理」の視点を踏まえた事例のポイントを紹介します。

また、その他の参考事例を、テーマ別に概要を紹介します。

事例リスト

豊かな暮らし空間創生を実現する代表的な事例

【戸建住宅団地】

- 池田の森(静岡市)
開発者のこだわりのあるエコロジー住宅団地
- ガーデンシティ舞多間みつけプロジェクト(兵庫県神戸市)
専門家、大学、入居者の協働による住宅団地
- ビレッジガルテン小野原西II(大阪府箕面市)
居住者が庭を共同利用する住宅団地
- ブルームガーデンのぞみ野(兵庫県姫路市)
エリアマネジメントなどを取り入れた住宅団地

【共同住宅】

- 県営住宅東部団地(静岡市)
多様なコミュニティに配慮した公営住宅
- ハーモニア新町(浜松市)
中心市街地の緑をつなげる民間共同住宅

事例リスト

豊かな暮らし空間創生を実現するその他の事例(テーマ別)

【豊かな暮らし空間創生住宅地】

- しまだあさひガーデンプレイス(島田市)
- クルドサック16(小山町)
- サンステージ向山<王の郷>(三島市)
- 星空の郷 御殿場高原・堀金(御殿場市)
- 箱根西麓プラスフィールズ(三島市)
- あこう田園(三島市)
- あしたの杜(富士市)

【定期借地権型の住宅団地】

カルチャータウン学園8丁目(兵庫県三田市)
シャルドネヒルズ(愛知県豊田市)
つくば春風台(茨城県つくば市)
東村山むさしのアイタウン(東京都東村山市)
MINA GARDEN 十日市場(神奈川県横浜市)

【戸建住宅団地】

照葉スマートタウン(福岡県福岡市)
びゅうヴェルジェ安中榛名(群馬県安中市)
高幡鹿島台ガーデン 54(東京都日野市)
フォレステージ高幡鹿島台(東京都日野市)
緑花園(磐田市)

【子育て支援・若者定住支援型住宅】

育実の丘(埼玉県さいたま市)
川根本町若者定住促進住宅(川根本町)

【団地再生】

多摩平の森AURA243(東京都日野市)

【優良田園住宅】

由仁ビレッジ(北海道由仁町)
田園せきない(北海道伊達市)
ブレストガーデン恵庭(北海道恵庭市)
アーバンビレッジ(新潟県上越市)
新潟北潟地区(新潟県新潟市)
富山開ヶ丘(富山県富山市)

【中山間地への住み替え】

- ①空き家モニター
- ②古民家、広大な敷地
- ③行政による定住促進住宅
- ④趣味を充実させる移住
- ⑤リタイア後の移住
- ⑥農業を志した移住

豊かな暮らし空間創生に活かすポイントを、実践事例による取組に基づき段階別に整理し紹介します。

計画段階

■コンセプトを明確にする

- ・開発者のこだわり（エコロジーのまちづくりなど）を伝える[池田の森]

■建設前からの入居者の理解促進・仲間づくり

- ・ワークショップで入居者による計画の理解～ルールづくりへ[ガーデンシティ舞多聞]

■エリアマネジメントの考え方を取り入れる

- ・エリアマネジメント※による維持管理と組織づくり[ガーデンシティ舞多聞]
 - ・住民による管理・運営の仕組み（拠点・管理組合・まちの管理人）
[ブルームガーデンのぞみ野]
- ※地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための住民・事業主・地権者等による主体的な取組

■自然環境との共生を目指す

- ・環境共生型のまちづくり[ガーデンシティ舞多聞]

■共有庭など居住者でシェアする共有空間

- ・農園を介したコミュニティづくり[池田の森]
- ・共有庭を持つまちづくり[ピレッジガルテン小野原西Ⅱ]

■手の届く範囲の価格設定の工夫

- ・定期借地権方式で購入価格を抑える[ピレッジガルテン小野原西Ⅱ]

■安全・安心なまちづくり

- ・街区内に交番設置など安全・安心への備え[ブルームガーデンのぞみ野]

■コミュニティ形成の工夫

- ・コミュニティ形成の工夫を取り入れる[県営東部団地]

■多世代の生活様式等に対応

- ・多様な世代構成への対応[県営東部団地]

■自然環境との共生を目指す

- ・自然エネルギーや県産材の活用による環境配慮[池田の森]

■良好な住環境を連続させる

- ・空地の緑地をつなげ、地域の緑を連続させる[ハーモニア新町]

建設～完成初期段階

■専門家などと協働したまちづくり

- ・ 専門家、地域の大学、入居者の協働によるまちづくり[ガーデンシティ舞多聞]

■共同作業や交流を通じてお互いを知りコミュニティを図る

- ・ 農園を介したコミュニティづくり[池田の森]
- ・ 情報の共有化とコミュニティの形成[ガーデンシティ舞多聞]
- ・ 暮らしやすいまちなみの維持・形成（住民が顔を合わせる仕掛け）
[ブルームガーデンのぞみ野]

■維持管理の組織づくり

- ・ 住民による管理・運営の仕組み（拠点・管理組合・まちの管理人）
[ブルームガーデンのぞみ野]

維持管理段階

■エリアマネジメント

- ・ エリアマネジメントによる維持管理と組織づくり[ガーデンシティ舞多聞]
- ・ 居住者の意見を反映する仕組みの活用[ガーデンシティ舞多聞、ブルームガーデンのぞみ野]

■維持管理のルールづくり(ゆるやか～法的な位置づけ)

- ・ 維持管理のルールは人間関係づくりから[池田の森]
- ・ 状況に応じた管理[池田の森]
- ・ これからの維持管理の課題[池田の森]
- ・ 地区計画、建築協定、景観条例、まちづくり条例、独自協定などによる、建物に関するルール、居住環境に関するルールを定めている。[多くの事例に見られる]

■維持管理を記録に残す

- ・ 「まちかるて」による管理・運営の記録と保存[ブルームガーデンのぞみ野]

■活動に対する評価

- ・ 愛着や維持管理の意欲を生む第三者からの評価取得[ブルームガーデンのぞみ野]

2-3

代表的事例における推進のポイント

●池田の森(静岡市駿河区)

★★取組の特徴

- ①開発者のこだわり(エコロジーのまちづくり)を伝える
- ②農園を介したコミュニティづくり
- ③維持管理のルールは人間関係づくりから
- ④状況に応じた管理
- ⑤これからの維持管理の課題

■コンセプト

「環境(住環境のエコロジー)、暮らし(コミュニティ)、食(農園)」がテーマのエコビレッジである。



【概要】

【基本データ】

所在地	静岡市駿河区
販売開始	平成16年
区域面積	約1.3ha
開発手法	民間開発事業
開発者	所有者
用地地域	第1種中高層住居専用地域
住宅戸数	35戸
敷地面積	約148㎡～297㎡(最多約182㎡)
ルール	まちづくり協定
維持管理組織	(有)池田の森ランドスケープ 池田の森農園クラブ



ゴルフ練習場だった13,000㎡の土地の中心に約300坪の農園を置き、周りに35区画の戸建分譲地、オフィス・アトリエ棟、ベーカリーカフェ、ショップなどを配置した。

雨水の利用、雨水を大地に戻す工夫、風力と太陽光の発電、落葉は堆肥に、農園は大きな緑の空間・食べるランドスケープ、実のなる木、通過車両の入り込まない安全な道路計画、無農薬で作る野菜、畑が育む安全なコミュニティなどエコロジーを目指したまちづくりである。

【取組の特徴】

①開発者のこだわり(エコロジーのまちづくり)を伝える

購入者募集、建設時には開発者のこだわりを、一人ひとりに伝え、それに沿った建築物が多く建設されている。

- ・雨水…建物敷地と駐車場には雨水を溜めて浸透させる大きなタンクが埋設してある。庭木への散水や夏の打ち水に雨水利用できる。(貯水量1.5㎡)
- ・緑化…緑地は4ヶ所に分散、ヒートアイランド化の防止に役立つ。農園(1,000㎡)を含めると全体の15%が緑地である。
- ・街路樹…緑地以外にも木を植えるスペースを確保するとともに、団地内道路(幅6m)に、車のスピードを抑制する出っ張り(フォルト)を設けている。
- ・間伐材の利用…緑地の柵には間伐材を利用した丸太柵を設けた。質感や色彩において、金属やコンクリート等の人工素材によりもまちなみに溶け込む。
- ・風力・太陽光発電…街区内の5灯の街路灯電力をまかなっている。
- ・農園…畑や田んぼは夏場には自然の冷却装置になる。

②農園を介した人間関係づくり

・池田の森のコミュニティを取り持つのが“農園”である。

貸し農園が19区画(各5坪)あり、利用者で「池田の森農園クラブ」を組織。定例会では情報交換をしたり、収穫した野菜で親睦バーベキューを開催しています。親睦バーベキューは、オフィス・アトリエ棟の前庭と、アトリエ内の板の間を利用し、農園クラブメンバー以外の団地住人にも参加を呼びかけて親睦に役立てている。

・畑は父親が主役

池田の森の畑は無農薬が基本のエコガーデン。野菜の支柱も竹と麻ひもで作る。使用する竹は父親たちが必要なときに近くの山に採りに行く。畑のコンポストも父親たちの手作りで、定例会に出席するのほとんどが父親たちである。父親のコミュニケーションがある池田の森には安全・安心な空気が流れている。子供たちも外で元気に遊んでいる。

③維持管理のルールは人間関係づくりから

建設に関する協定はあるが、維持管理に関する協定内容は無い。貸し農園利用者による「池田の森農園クラブ」が、農地を介した畑仕事やバーベキューなどのイベント開催で顔の見えるコミュニケーションを作り、人間関係が築かれることにより、ゆるやかな目に見えないルールが存在している。人間関係づくりは、ゆるやかなルールの基礎ともいえる。

④状況に応じた管理

行政からの道路沿い緑化清掃等協力依頼に応えるため、「池田の森 緑地愛護会」を居住者全員で結成し、行政と協力し、相互役割分担しながら実施している。

このような対応ができるのは、比較的コンパクトな住宅団地で、顔見知りの居住者が畑作業等で、さらに人間関係を築き、お互いを理解しているため、柔軟な対応につながっている。

⑤今後の維持管理の課題

維持管理の明確な取り決めが無い状況の中で、現在の池田の森の雰囲気をもどのように維持していくのかが、今後の課題である。

当初の所有者から次世代に移るときに、どの程度池田の森の理念が伝わるのか不安要素も残る。

管理・運営を担う事業者と所有者の間では環境に配慮した浸透性の駐車場整備が認識されていたが、実際の居住者は所有者の息子であったため、理念等の意図するところが伝わらず駐車場がコンクリート床となった例もある。

そうした不安もあるが、農園を通じた人間関係づくりができており、維持管理に関する話し合いの環境は整っているといえる。

■住宅地の様子



父親のコミュニティー野菜談義



〇戸建住宅に囲まれた道路・緑地帯、ボンエルフ型道路、間伐材の活用、自然エネルギーの活用

