

平成 21 年 3 月 31 日現在

研究種目：基盤研究 (B)  
 研究期間：2006～2008  
 課題番号：18360296  
 研究課題名 (和文) 住環境の特有価値の創出を目指したコミュニティ参画に基づく  
 地域再生の実践的研究  
 研究課題名 (英文) Practical Study on Regional Regeneration Based on Community Participation  
 Aiming at Creation of Peculiar Quality of Residential Environment  
 研究代表者  
 齊木 崇人 (SAIKI TAKAHITO)  
 神戸芸術工科大学・芸術工学研究科・教授  
 研究者番号：90195967

研究成果の概要：新しい住宅地開発プロジェクト、神戸・ガーデンシティ舞多聞の実践と、本研究の指針とした、E・ハウードの田園都市思想とガーデンシティ、それらの系譜にみるコミュニティのフィールドワークを同時進行的に行うことにより、将来の持続可能なコミュニティの創出・再生を目指す居住環境計画に対する、「特有価値を持つ空間デザインを生み出す手法」「コミュニティ形成を促す方策」「空間とコミュニティを持続・向上させるエリアマネジメントの仕組み」の指針を導き出した。

交付額

(金額単位：円)

	直接経費	間接経費	合計
2006年度	4,800,000	1,440,000	6,240,000
2007年度	4,400,000	1,320,000	5,720,000
2008年度	4,100,000	1,230,000	5,330,000
年度			
年度			
総計	13,300,000	3,990,000	17,290,000

研究分野：工学

科研費の分科・細目：工学 建築・都市計画

キーワード：特有価値の創出、地域再生、コミュニティ参画、大学公開講座、ワークショップ、田園都市思想、ガーデンシティ、歴史的経験

## 1. 研究開始当初の背景

現代の日本のニュータウンの住環境が抱える主要な問題の背景として、(1) 人口減少を予測しなかったこと、(2) 住環境の水準が持続的に維持できなかったこと、(3) 近隣住区論のみに適した場を選び、フレキシビリティに欠けていたこと、(4) 周辺の既存のまちと分離し閉じたまちになってしまったこと、(5) 郊外住宅の再生のプログラムがなかったこと、の5項目を指摘することができる。

そこで本研究では、新しい住宅地計画への参画を機会に、「住環境の特有価値の創出」

に着目し、その創出を支援する主体として、社会的中立性を持った「大学」の役割について着目した。

## 2. 研究の目的

本研究は、2003年度より造成が進められている住宅地(神戸「ガーデンシティ舞多聞」、施行：都市再生機構)の新居住者を対象に、地域の大学が「住環境の特有価値の創出」を主課題とした「公開講座」「ワークショップ」を継続的に開催し、新居住者の入居以前の

「コミュニティづくり」や、建築協定・緑地協定などの「ルールづくり」、個々で実施される「住まいづくり」、エコロジカルな生活や文化を共有する「ネットワークづくり」のサポートを行い、そのプロセスを住環境づくりの手法として体系化し、加えて既存のニュータウン地域の再生に応用すること、を目的としていた。

### 3. 研究の方法

#### (1) 先行研究の内容の整理

先行研究であるガーデンシティ舞多間・みつつけプロジェクトで実践された内容を記録に基づいて整理し、問題点の把握と実践内容の体系化を図ることにより、2011年度に造成完了予定のてらいけプロジェクトの実践に向けた住環境づくり仮説を再構築した。また、本研究の期間内に順次転入がなされる、「みつつけプロジェクト」の継続的な調査及び記録を行うことにより、先行研究で行われた実践内容との因果関係を把握した。

#### (2) てらいけプロジェクトの実践

みつつけプロジェクトでの経験を生かしつつ、(1)で得られた仮説に基づき、てらいけプロジェクトの、大学の継続的なサポートによる「コミュニティづくり」から「ネットワークづくり」までを検討した。

#### (3) 国内外の既存の「田園都市」「田園郊外住宅地」の実態調査

「住環境の特有価値の創出」の手法の先行事例として、E・ハーワードの田園都市思想に着目し、それに基づいて計画された、国内外の既存のガーデンシティや田園郊外住宅地の実態調査を行った。調査の視点として、「特有価値をもつ空間デザインを生み出す手法」「コミュニティ形成を促す方策」「空間とコミュニティを持続・向上させるマネジメントの仕組み」に着目した。

### 4. 研究成果

研究の方法に基づき、「仮説の再構築」「実践」「実態調査」を同時進行的に行うことにより、本研究の居住環境計画の手法としての体系化と、将来の持続可能なコミュニティを創出・再生する際の客観的な指針として、(1)コミュニティ形成の仕組みづくり、(2)コミュニティ形成のアクティビティ、(3)空間イメージの共有と価値化、(4)土地と一体化した空間デザイン、の4つの視点による、18項目の提言を導き出した。

#### (1) コミュニティ形成の仕組みづくり

「コミュニティ形成の仕組みづくり」では、

「向こう三軒両隣に基づくコミュニティの基礎単位」の配分、多様な住民構成を目指した「住まいの多様性」、住民主体のコミュニティのマネジメントを行う「住民組織」、エリアマネージャーによる「コミュニティとマネジメントを支えるサポートシステム」、共有財産を活用した「コミュニティエコノミクス」、を提言した。

#### ①向こう三軒両隣のコミュニティの基礎単位の設定

コミュニティの基礎単位は、向こう三軒両隣に基づき、6~10軒程度とする。まず、この単位での結びつきを確実にした上で、コミュニティ全体の結びつきへとつなげる。また、住民組織の代表者をこの基礎単位から1人ずつ選出することにより、コミュニティ全体の状況を把握することが可能となる。

#### ②多様な住まいに多様な住民が住まうコミュニティ

多様な年齢層が住まうコミュニティを実現するために、多様な規模の画地を準備する必要がある。また、このことにより、コミュニティ内で、ライフステージに応じた住み替えが可能となり、住民は住み慣れたコミュニティに住みつづけることができ、さらには、安定したコミュニティが形成が可能となる。また、ゆとりのある敷地は、多世帯や多世代の居住を可能とする。

#### ③住民主体のマネジメントを実践するための住民組織

日常のコミュニティのマネジメントは住民主体で行われるべきである。そのための住民組織が求められる。組織としては、自治会、協定運営協議会、まちづくり協議会などが挙げられる。特に自治会においては、「面倒なもの」と捉えられる場合が少なくないため、旧来の慣習にとらわれない、「新しい自治会」の形が求められていると言える。また、住民組織は、周辺の既存のコミュニティとのコミュニケーションの窓口としての役割も果たす。

#### ④コミュニティとマネジメントを支える外部からのサポートのシステム構築

コミュニティ形成からその後のマネジメントを、コミュニティの必要時にサポートするシステムが求められる。この役割を担う者は、開発主体、地域の研究教育機関、建築家、都市計画家が挙げられるが、「エリアマネージャー」というコミュニティとマネジメントを支える新たな職能が求められていると言える。

#### ⑤コミュニティ内の経済を生むためのコミ

## ユニティエコノミクスの実践

コミュニティが継続的にサポートを得るための経済的基盤が求められる。自治会などの住民組織の会費による運営が考えられるが、そのみではなく、コミュニティの共有財産の有効活用による収益が求められていると言える。

### (2) コミュニティ形成のアクティビティ

「コミュニティ形成のアクティビティ」では、コミュニケーションを促す「サークル」「ニューズレター」、コミュニティによる管理が可能なコミュニケーションの促進を目指した「共有地」、地域性や風土性を生かした「質の高い共有施設」、共有施設における住民参加型デザイン」を提言した。

### ⑥ コミュニケーションを促進するためのサークル活動の推進、⑦ 住民組織によるニューズレターの発行

住民組織が中心となって、サークルやクラブの組織化を促す。また、必要時には、サポート組織がサポートを行う。また、住民組織は、住民間のコミュニケーションの促進と情報の共有を目的としたニューズレターを発行する。

### ⑧ コミュニケーションを促すヒューマンスケールの共有地

コミュニケーションの促進を目的とした、コミュニティによる管理が可能な規模の共有地が求められる。公共に移管される場合は、コミュニティと行政の連携が不可欠である。また、その際の役割分担を明確にしておく必要がある。さらに、住民組織が主体となり、行政や民間からの補助金を活用した管理が不可欠である。

### ⑨ コミュニティの活動を支える質の高い共有施設

住民の活動を支える共有施設は、機能面はもとより、デザイン面においても質の高いものでなくてはならない。地域性や風土性を生かし、コミュニティに建てられる住宅の見本となり、また、シンボリックなものとして見なされるものでなくてはならない。

### ⑩ 共有地や共有施設における住民参加型デザイン

共有地や共有施設においては、住民参加型デザインが求められる。これはコミュニティがオーナーシップを持つことによる、コミュニティ主体の管理の実現を目的としている。

### (3) 空間イメージの共有と価値化

「土地と一体化した空間デザイン」では、「生きつづけてきた集落に学ぶ空間構成」に

よるプランニング、エコロジカルな視点などの「新しい仕組みの導入」、住民の暮らしを支え、出会いを生む「多様な機能をもつまち」、「土地と住まいを一体的に考えるプランニング」、住まいづくりのサポートを行う「コンサルティングアーキテクト」を提言した。

### ⑪ 共有意識を促す仕組みとしての定期借地権制度の導入

コミュニティの共有意識を促す仕組みとして、定期借地権制度が挙げられる。また、人口減少期を迎えた日本における「少ない人口で広い敷地をいかにして管理していくか」という課題に対しても有効な手段であると言える。しかし、日本では未だ土地神話が根強く、定期借地権制度が不安定な仕組みとみなされる場合が少なくない。ここでは、定期借地権制度の「少ない費用でゆとりのある敷地に住まうことができ、余剰分も住まいづくりにかけることができる」というメリットをいかにして認識させるかが課題となる。

### ⑫ 目標とする住まいづくりや地域のイメージの共有と住まう前のコミュニティ形成

コミュニティ全体が目標とする住まいづくりや地域イメージを共有する機会が求められる。コミュニティ形成時には、開発主体や事業協力者、あるいはサポート組織が「コミュニティ」「空間」「マネジメント」に関するレクチャーやワークショップを行い、形成後は住民組織が中心となり、サポート組織のサポートを得ながら行う。

また、より結びつきの強いコミュニティを実現するためには、住まう前のコミュニティ形成が必要である。具体的には、あらかじめ向こう三軒両隣を基礎単位としたグループを、ワークショップを通じて形成し、そのグループの単位で応募をするグループ募集方式が挙げられる。この方式で留意しなくてはならないのは、個人や企業の画策による即席のグループ形成を避けることである。そのためには、入居グループ決定の手段を、単なる抽選とするのではなく、グループの熱意を計る審査の仕組みを採り入れる必要がある。具体的には、目標とする「コミュニティ」「空間」「マネジメント」に関するレポートの提出、面談等が挙げられる。

### ⑬ 住民による住まいのルールづくりと運用

住まいのルール（協定、ガイドライン等）は、開発主体や事業協力者がサポートを行いながら、住民の意思で構築されるべきである。準備段階として、開発主体は、目指す空間のイメージを視覚化する必要がある。また、実際のルールの構築段階では、個々が実現したい住まいのイメージを把握し、視覚化したものを準備し、ルールづくりの参考資料とする。

また、ルール of 項目は当初は必要最小限に留め、経年において必要に応じて修正できる仕組みでなくてはならない。

#### (4) 土地と一体化した空間デザイン

「土地と一体化した空間デザイン」では、「生きつづけてきた集落に学ぶ空間構成」によるプランニング、エコロジカルな視点などの「新しい仕組みの導入」、住民の暮らしを支え、出会いを生む「多様な機能をもつまち」、「土地と住まいを一体的に考えるプランニング」、住まいづくりのサポートを行う「コンサルティングアーキテクト」を提言した。

#### ⑭ 生きつづけてきた集落に学ぶ空間構成

住まう人々が誇りに思えるコミュニティを実現するためには、いかに固有性をもった空間デザインを創出するかが課題となる。それには、地域性や風土性を生かしたデザイン手法が求められる。レッチワースがイギリスの中世集落に学び、また、地形を生かしてマスタープランを構築したように、日本においても、生きつづけてきた集落の空間構成や住まいのかたちに学び、また、地形を生かした空間デザインにより、固有性を創出しなくてはならない。

#### ⑮ 新しい仕組みを採り入れた空間デザイン

アートワークショップを通じたコミュニケーションの促進やオーナーシップの形成、エコロジカルな視点を採り入れた空間デザインといった新しい仕組みを採り入れる柔軟性が求められる。ここでは、サポート組織やコンサルティングアーキテクトがコミュニティに対して情報を発信する体制が求められていると言える。

#### ⑯ 住民の暮らしを支える多様な機能をもつまち

住民の暮らしを支える多様な機能をもつまちが求められる。これは、コミュニティの規模に応じて、雇用地、商業施設などの大規模なものから、診療所、よろづや、カフェなどの「出会いを生む」小規模なものまで考えられる。

#### ⑰ 土地と住まいを一体的に考えるプランニング

マスタープランを策定する際には、目標とする住まいのイメージを示さなくてはならない。また、住まいのイメージは既存のもの模倣ではなく、地域性や風土性を生かしたもので、かつ、そこで展開される暮らし方を提言できるものでなくてはならない。

#### ⑱ 多様な建築スタイルをまとめ、一定の統一感をもったまちなみへと導くためのコンサ

ルティングアーキテクトの必要性

現代の日本の住まいづくりは、建築家、工務店、ハウスメーカー、輸入住宅と多種多様である。この中で、一定の統一感をもったまちなみを形成するためのコンサルティングアーキテクトが求められる。アーキテクトは、隣接する世帯や向かい合う世帯との調整を行いながら、各世帯の住まいづくりのアドバイスをを行う。また、建築協定やガイドラインなどの住まいのルール of 運用に関してもサポートを行う。さらに、「エリアマネージャー」との連携により、コミュニティと空間デザインの一体的な価値化に努めなくてはならない。

#### (5) まとめ

コミュニティは、世代交代や住民の入れ替わり等、経年とともに変化しつづける。ガーデンシティは、この変化に対応しながら今日まで生きつづけてきた。その間には、幾度も危機的状況に直面している。しかし、その都度、ハワードの田園都市思想の理念に立ち返り、修正をしつづけてきたのである。持続可能性とはこの修正力によってもたらされるものであると言える。そして、その修正力は計画の理念が源となるが、田園都市思想の理念は、それ以前の歴史的経験が集約されたものであり、さらにガーデンシティの経験が、その後の田園都市思想とガーデンシティの系譜にみる計画コミュニティに、時代に応じて受け継がれていったのである。「ガーデンシティ舞多聞」みつけプロジェクトもその系譜の一端と位置づけられる。言うなれば、ハワードの田園都市思想の理念には時代を不問に付す普遍性を備えているのである。

本研究を通じて、田園都市思想の理念がいかにしてその後の系譜にみる計画コミュニティに受け継がれ、それらの持続性に影響を及ぼしてきたかを明らかにしようと試みてきた。その結果明らかになった、田園都市思想の普遍的な理念は、「住まう人々が地域と住まいづくりのイメージや目的を共有できるコミュニティ形成の仕組みづくりとアクティビティ」と「立地環境と歴史的経験の価値を生かした、住まう人々が誇りを持てる空間デザインの創出」を両輪とした居住環境デザインを行い、「コミュニティを持続させ空間を価値化するエリアマネジメントと建築サポート」を実践することである、と言える。

#### 5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

〔雑誌論文〕(計 20 件)

① 齊木崇人：新田園都市実験(第1回)、住

- 宅建築、2006年5月号、2006年5月、  
査読無
- ② 齊木崇人：新田園都市実験（第2回）、住宅建築、2006年7月号、2006年7月、  
査読無
- ③ 齊木崇人：新田園都市実験（第3回）、住宅建築、2006年9月号、2006年9月、  
査読無
- ④ 齊木崇人：新田園都市実験（第4回）、住宅建築、2007年2月号、2007年2月、  
査読無
- ⑤ 齊木崇人、土肥博至、小玉祐一郎、宮代隆司他：神戸「ガーデンシティ舞多聞」  
みついけプロジェクト 2 住まいづくり、  
ルールづくり、ネットワークづくり、神戸芸術工科大学紀要「芸術工学 2006」、  
2007年3月、査読有
- ⑥ 齊木崇人：新田園都市実験（第5回）、住宅建築、2007年4月号、2007年4月、  
査読無
- ⑦ 齊木崇人：ライフスタイルに合わせた住まいを提案、日刊建設工業新聞、2007年  
5月、査読無
- ⑧ 齊木崇人：新田園都市実験（第6回）、住宅建築、2007年6月号、2007年6月、  
査読無
- ⑨ 齊木崇人：新田園都市実験（第7回）、住宅建築、2007年8月号、2007年8月、  
査読無
- ⑩ 齊木崇人：ニューガーデンシティ「舞多聞」の固有価値の創出、2007年度 日本  
建築学会大会（九州）都市計画部門パネルディスカッション資料、2007年8月、  
査読無
- ⑪ 齊木崇人：神戸「ガーデンシティ舞多聞」  
みついけプロジェクト歴史的経験に基づいた固有価値の創出、日本建築学会、特別研究「近代の空間システム・日本の空間システム」報告書、2007年8月、査読無
- ⑫ 齊木崇人：新・田園都市の実験～神戸「ガーデンシティ舞多聞」みついけプロジェクト～、  
区画整理、2007年9月号、2007年9月、査読無
- ⑬ 齊木崇人：～新・郊外居住の実験～神戸「ガーデンシティ舞多聞」みついけプロジェクト、  
住宅、2007年9月号、2007年9月、査読無
- ⑭ 齊木崇人：新・田園都市実験 神戸「ガーデンシティ舞多聞」みついけプロジェクト、  
建築とまちづくり、2007年11月、査読無
- ⑮ 蓑原敬、齊木崇人、平良敬一：巻頭鼎談 日本の都市・郊外の行方を問う、住宅建築、  
2007年12月号、2007年12月、査読無
- ⑯ 齊木崇人、土肥博至、小玉祐一郎、宮代

- 隆司他：神戸「ガーデンシティ舞多聞」  
みついけプロジェクト 4、みついけ南プロジェクトーコミュニティデザイン、スペースデザイン、  
コミュニティマネージャー、神戸芸術工科大学紀要「芸術工学 2007」、2008年3月、  
査読有
- ⑰ 舞多聞東3丁目（みついけプロジェクト）  
地区協定運営委員会・地中化運営委員会、神戸芸術工科大学 齊木崇人研究室（齊木崇人、  
鎌田誠史、長野真紀、宮代隆司、橋本大樹）：「ガーデンシティ舞多聞」  
みついけ地区における「信頼できる自立した持続可能なコミュニティづくり」と「地域  
活性化」、平成19年度エリアマネジメント推進調査成果報告書、2008年03月、  
査読無
- ⑱ 齊木崇人、宮代隆司：NEW GARDEN CITY PROJECT IN KOBE -GARDEN CITY MAITAMON-、  
The 21st EAROPH World Congress and Mayors' Caucus, 2008年10月、査読有
- ⑲ 齊木崇人、鎌田誠史、宮代隆司、橋本大樹：「生きられるコミュニティ」の創生と  
再生 中世集落からガーデンシティ、そしてニューガーデンシティへ、Bio City、  
2009/no.41、BIO-City、P46-59、2009年01月、査読無
- ⑳ 齊木崇人、土肥博至、小玉祐一郎、宮代隆司他：神戸「ガーデンシティ舞多聞」  
みついけプロジェクト 5、みついけ南プロジェクト 2、てらいけプロジェクト 1  
コミュニティデザイン、スペースデザイン、エリアマネジメント、神戸芸術工科大学紀要「  
芸術工学 2008」、2009年3月、査読有

[学会発表] (計10件)

- ① 齊木崇人：New Garden City Project in Japan, "Urban Development and Planning in China : China Planning Network (CPN) 3rd Annual Conference", 2006年6月1日
- ② 齊木崇人：ファーストガーデンシティ「レッチワース」からニューガーデンシティ「舞多聞」へ、九州大学工学部国際学術交流フォーラム「維持可能な都市のための地域デザイン 田園都市レッチワースに学ぶ」、2006年10月21日～22日
- ③ 齊木崇人：New Garden City Project in Japan, 世界華人建築師協会2006 [杭州] 学術研討会 2006WACA [HangZhou] Symposium, 2006年11月
- ④ 齊木崇人、宮代隆司：NEW GARDEN CITY PROJECT IN JAPAN -GARDEN CITY MAITAMON, MITSUIKE PROJECT IN KOBE-, 12TH IPHS CONFERENCE 2006, 2006年12月
- ⑤ 齊木崇人：エリアマネジメントの現状・課題と今後の展望、エリアマネジメント

- シンポジウム、2007年6月7日
- ⑥ 齊木崇人、神戸「ガーデンシティ舞多聞」みつけプロジェクト、日本計画行政学会/ニュータウンの生と死、2007年6月23日
  - ⑦ 齊木崇人：新・田園都市「ガーデンシティ舞多聞」の実験、「まちとライフスタイルの明日を探る」セミナー〈パート2〉(第1回) エリアマネジメントと新しい郊外都市～地域管理と運営の新たなあり方～、2007年9月26日
  - ⑧ 齊木崇人：新・田園都市の実験、富山国際大学公開講座「自然と都市の共生ー環境とひとにやさしい地域づくり」、2008年3月3日
  - ⑨ 齊木崇人、宮代隆司：NEW GARDEN CITY PROJECT IN KOBE -GARDEN CITY MAITAMON-, The 21st EAROPH World Congress and Mayors' Caucus, 2008年10月24日
  - ⑩ 齊木崇人、宮代隆司：新・田園都市の実験、西神ニュータウン研究会、第73回例会、2009年3月23日

〔図書〕(計1件)

- ① 齊木崇人：神戸市「ガーデンシティ舞多聞」みつけプロジェクト コミュニティづくりからはじまる新・田園都市の実験、自治体都市計画の最前線(柳沢厚、野口和雄、日置雅晴[編著])、2007年3月、pp.25-38

〔産業財産権〕

○出願状況(計0件)

○取得状況(計0件)

〔その他〕

- ① ガーデンシティ舞多聞ホームページ  
<http://www.maitamon.jp/>
- ② 2007年度グッドデザイン賞(建築・環境デザイン部門)受賞(「ガーデンシティ舞多聞」みつけプロジェクト)、2007年10月、(財)日本産業デザイン振興会

## 6. 研究組織

### (1) 研究代表者

齊木 崇人 (SAIKI TAKAHITO)  
神戸芸術工科大学・芸術工学研究科・教授  
研究者番号：90195967

### (2) 研究分担者

小玉 祐一郎 (KODAMA YUICHIROU)  
神戸芸術工科大学・デザイン学部・教授  
研究者番号：90108209  
宮代 隆司 (MIYASHITO TAKASHI)  
神戸芸術工科大学・芸術工学研究所・特別研究員

研究者番号：80512540

### (3) 連携研究者

土肥 博至 (DOHI HIROSHI)  
神戸芸術工科大学・名誉教授  
研究者番号：90015800  
杉本 正美 (SUGIMOTO MASAMI)  
神戸芸術工科大学・名誉教授  
研究者番号：40081492  
上原 三知 (UEHARA MISATO)  
信州大学・農学部・助教  
研究者番号：40412093  
佐藤 滋 (SATO SHIGERU)  
早稲田大学・理工学部・教授  
研究者番号：60139516  
中井 検裕 (NAKAI NORIHIRO)  
東京工業大学・社会理工学研究科・教授  
研究者番号：80207711

### (4) 研究協力者

鎌田 誠史 (KAMATA SEISHI)  
神戸芸術工科大学・芸術工学研究所・特別研究員  
橋本 大樹 (HASHIMOTO TOMOKI)  
神戸芸術工科大学・芸術工学研究所・特別研究員  
長野 真紀 (NAGANO MAKI)  
神戸芸術工科大学・芸術工学研究科・博士後期課程