

**望月** ニュータウンは過疎化や高齢化が進行し、そして衰退するという性急な予測はセンサーシヨナルですが、実態はそうではないということです。

**高松** 都心と郊外という対立的な概念ではなく、良好な景観やゆとりある空間を尺度とすると、それが郊外にあるということなのでしょう。

**齊木** 私がいま関わっている「ガーデンシティ舞多聞（神戸市）のみつけプロジェクト」(注1)で、平成15年に周辺地域にお住まいの方にアンケート調査をしました。計画案に対して78%の人が住みたい、敷地は現在の倍欲しい、という結果です。驚いたのはその中に持家にお住まいの方が78%もいたことです。急がないけれども価値のある環境と住宅に移りたいということですね。

**望月** 私は郊外が当たり前という受取り前という受けとめ方です。

**望月** 当時『新・郊外居住』をなぜ言出したのかということですが、地価が下落し人口増も期待できなくなるなかで、供給が面的に広がりすぎ、60km圏では市場が成立しにくくなって、それが即、郊外は駄目という性急な議論になったと思うのです。しかし同じ圏内でも評価には差があり、まだら模様なのです。それらの価値を再構築するそれが『新・郊外居住』ですね。20世紀型のニュータウンというのは経済性・機能性を最優先して、効率的に大量に宅地を供給してきたので、ニュータウン全体をひとつの街の単位と考えるのは無理がありました。

**高松** 私も以前、都心からの距離圏だけで物件の価値を決めるのはおかしいとハウスメーカーの人たちとも随分議論してきました。頑張つてつくった街が価値として反映されていないのではないかと。例えば、JR常磐線沿線の東急柏ピレージは決して交通の便のいいところではありませんが、アイビーや煉瓦のまちなみづくりで価値が創出されています。そうなるとその魅力で街の価値があがり、住み替えがおきる。

**齊木** その通りですね。“みつけ”の

街の価値は都心からの距離ではなく、魅力の関数



**望月** ニュータウンは過疎化や高齢化が進行し、そして衰退するという性急な予測はセンサーシヨナルですが、実態はそうではないということです。

**高松** 都心と郊外という対立的な概念ではなく、良好な景観やゆとりある空間を尺度とすると、それが郊外にあるということなのでしょう。

**齊木** 私がいま関わっている「ガーデンシティ舞多聞（神戸市）のみつけプロジェクト」(注1)で、平成15年に周辺地域にお住まいの方にアンケート調査をしました。計画案に対して78%の人が住みたい、敷地は現在の倍欲しい、という結果です。驚いたのはその中に持家にお住まいの方が78%もいたことです。急がないけれども価値のある環境と住宅に移りたいということですね。

**望月** 私は郊外が当たり前という受取り前という受けとめ方です。



**望月** 現実的に宅地や住宅の供給は、常に量の議論との兼ね合いがありますから、やはり無理のないスケールでどう実現させていくかです。

**高松** そうですね。いまは民間にできることは民間にという時代ですから、UR都市機構としてはメリハリをつけて、キメ細かくやることでいいモデルを民間にお示しする。それが広がり全体として役割分担しながら沿線イメージや地区イメージ

場合でも周辺の住宅地から移って来られています。空間が持っている価値が違うのでしょうか。

**高松** 街の価値は都心からの距離の関数ではなく、魅力の関数ですね。

**齊木** しかもその魅力の関数というのは与えられたものでなく、自ら参加してつくっていくというものでなければならぬ。参加の仕組みがあればより魅力的になるのでしょうか。

**望月** 現実的に宅地や住宅の供給は、常に量の議論との兼ね合いがありますから、やはり無理のないスケールでどう実現させていくかです。

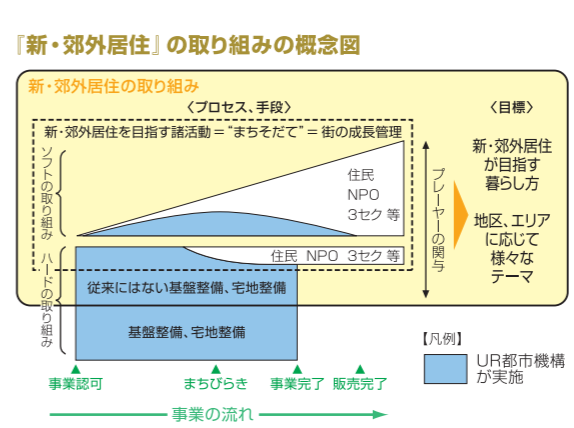
**高松** 都心では手に入らない価値、郊外でなければない環境と住まいの魅力が求められているということでしょうか。

**齊木** 先ほどの1%のニーズというのは、大きな規模ではなく、小さな単位の空間的価値と固有のコミュニティにあると思いますね。“みつけ”ではコミュニティの単位は68世帯になりました。これは日本でもアジアでも英国でも伝統的な集落の単位です。向こう三軒両隣という単位が10幾つできる、それが当たり前の居住環境です。“みつけ”でも最初からそのように進めたのではなく、20回のワークショップと公開講座を経て整理されてきました。会話が成り立ち、互いに相談できる規模ですね。

いままで新しいものを求めていてもそれに応える物件がなくて諦めていたというのが実態だと思います。この結果を受け、UR都市機構とこのプロジェクトを積極的に推進しました。田園、ゆとり、地域イメージなどを織りこんだ計画に、従来にない大きな価値が生まれてきています。それは突然はじまったものではなく、戦後のニュータウン建設以前にあった地域性のある空間や住宅の再評価です。団塊ジュニアにとって『新・郊外居住』というのは、むしろ戦後のニュータウンから逸脱した新しい意味とイメージを持つものなのです。

**高松** 都心では手に入らない価値、郊外でなければない環境と住まいの魅力が求められているということでしょうか。

**齊木** 先ほどの1%のニーズというのは、大きな規模ではなく、小さな単位の空間的価値と固有のコミュニティにあると思いますね。“みつけ”ではコミュニティの単位は68世帯になりました。これは日本でもアジアでも英国でも伝統的な集落の単位です。向こう三軒両隣という単位が10幾つできる、それが当たり前の居住環境です。“みつけ”でも最初からそのように進めたのではなく、20回のワークショップと公開講座を経て整理されてきました。会話が成り立ち、互いに相談できる規模ですね。



(注1) 新・郊外居住。平成14年に有識者懇談会を開催し、これからの郊外居住にふさわしいと思われる暮らしのシーンを具体的に書き起こし、郊外居住を取り巻く客観的状況を把握。21世紀の郊外のまちづくりの使命を踏まえ、新・郊外居住。実現のための方法を7つの提案にまとめました。

提案1 日本の美しい風景を再生し創造する

提案2 暮らしの中心に出会いの空間がある

提案3 広い庭があるゆとりの敷地に住む

提案4 環境に負荷を与えない生活を営む

提案5 自分のまちを自分でつくる・育てる

提案6 まちの世話人がいる

提案7 豊かな生活を手頃な価格で実現する

郊外ならではの魅力を再評価し、郊外居住を積極的に選択する時代になっている中で、UR都市機構は安心して生き生きと暮らし続ける魅力あるニュータウンでの暮らし。新・郊外居住を提供します。

**高松** UR都市機構では、いま“まちそだて”と称して、住んでいる人たちにどうまちづくりに参加してもらえるかを大きなテーマにしています。私どもだけでなく関連会社とも連携して、街としての魅力と価値を時間をかけて育てていくということですね。

**齊木** “みつけ”においても当初はまだ、まちづくりの主役としての住民は見えてこなかったのですが、あれから

「まちづくり」から「まちそだて」へ

**高松** それは日本の街全体に対してもいいことですね。

**齊木** 理念のない街には人々は住み続けないと思うんです。ガーデンシティ舞多聞では定期借地の“みつけ”のほかに所有権分譲のゾーンもあります。家族の状況に応じて移り住めるわけで、そういう動きへの対応が従来のニュータウンには不足していたので、その選択肢を用意するというのも大切ですね。また転居に伴い空いた土地が細分化され、その結果、お隣にいた方も環境が悪くなつて転出してしまつたということがありますが、住み替えサポートというコミュニティの仕組みを提案しました。先ほどの話のまだら模様になったところを活用し、逆にひとつひとつのまだらを価値つけていくという方法論です。

（注2）みつけプロジェクト

UR都市機構の「新・郊外居住」の取り組みの一環として、神戸芸術工科大学齊木崇人教授の提言のもと、旧ゴルフ場の現況地形を活かした自然住宅地プロジェクト。UR都市機構と神戸芸術工科大学が連携し、行政の協力や民間事業者のサポートを受け、ここに住まれる方々とまちづくりのルールを、まちなみ計画、住まい方についてワークショップを通じて、共に作りあげてきました。平成16年度に68区画を約110坪、約500坪のゆとりある宅地面積で、定期借地権方式で供給し、平成18年度には、「舞多聞まちびらきフェスタ」が開催されました。

「新・郊外居住」の取り組み

（注1）新・郊外居住。平成14年に有識者懇談会を開催し、これからの郊外居住にふさわしいと思われる暮らしのシーンを具体的に書き起こし、郊外居住を取り巻く客観的状況を把握。21世紀の郊外のまちづくりの使命を踏まえ、新・郊外居住。実現のための方法を7つの提案にまとめました。

提案1 日本の美しい風景を再生し創造する

提案2 暮らしの中心に出会いの空間がある

提案3 広い庭があるゆとりの敷地に住む

提案4 環境に負荷を与えない生活を営む

提案5 自分のまちを自分でつくる・育てる

提案6 まちの世話人がいる

提案7 豊かな生活を手頃な価格で実現する

郊外ならではの魅力を再評価し、郊外居住を積極的に選択する時代になっている中で、UR都市機構は安心して生き生きと暮らし続ける魅力あるニュータウンでの暮らし。新・郊外居住を提供します。



龍ヶ岡(茨城県龍ヶ崎市)

「古民家に住む」自然に囲まれて水面を眺めて暮らす」などの希望者がグループをつくり「こだわりの」土・家・コミュニティをオーダーメイドで実現しています。



彩都(大阪府箕面市 茨木市)

子育てサークル、シニアサークルのほか、地元農家の方に米作りや野菜作りを教わる畑田サークル、野鳥観察など自然とのふれあいを楽しむ里山サークルなど様々なコミュニティをサポートしています。



吉川きよみ野(埼玉県吉川市)

日本有数の太陽光発電住宅地で「新エネ大賞資源エネルギー長官賞(H14)」を住宅事業者が受賞。約80棟の太陽光発電によるCO2削減効果は年間約150トンとされています。



ハーモニーシティ木津(京都府木津川市)

隣接する小学校の児童を対象としたワークショップにより公園プランを作成。小学生の指導には地域のボランティア団体が加わり、公園の管理や景観づくりを地域ぐるみで進めています。



おゆみ野(千葉県千葉市)

住宅地内の道路への保水性舗装の導入や、大規模な既存林を市民緑地として保全するなど、環境共生の取り組みを行っています。また、駅前施設に子育て支援ルームや市民活動拠点を設けるなど、地域コミュニティ醸成の場を提供しています。



「新・郊外居住」の取り組み