

# SHARE TOWN

みんなで創るまち、  
みんなで育むまち。

一般社団法人 城野ひとまちネット

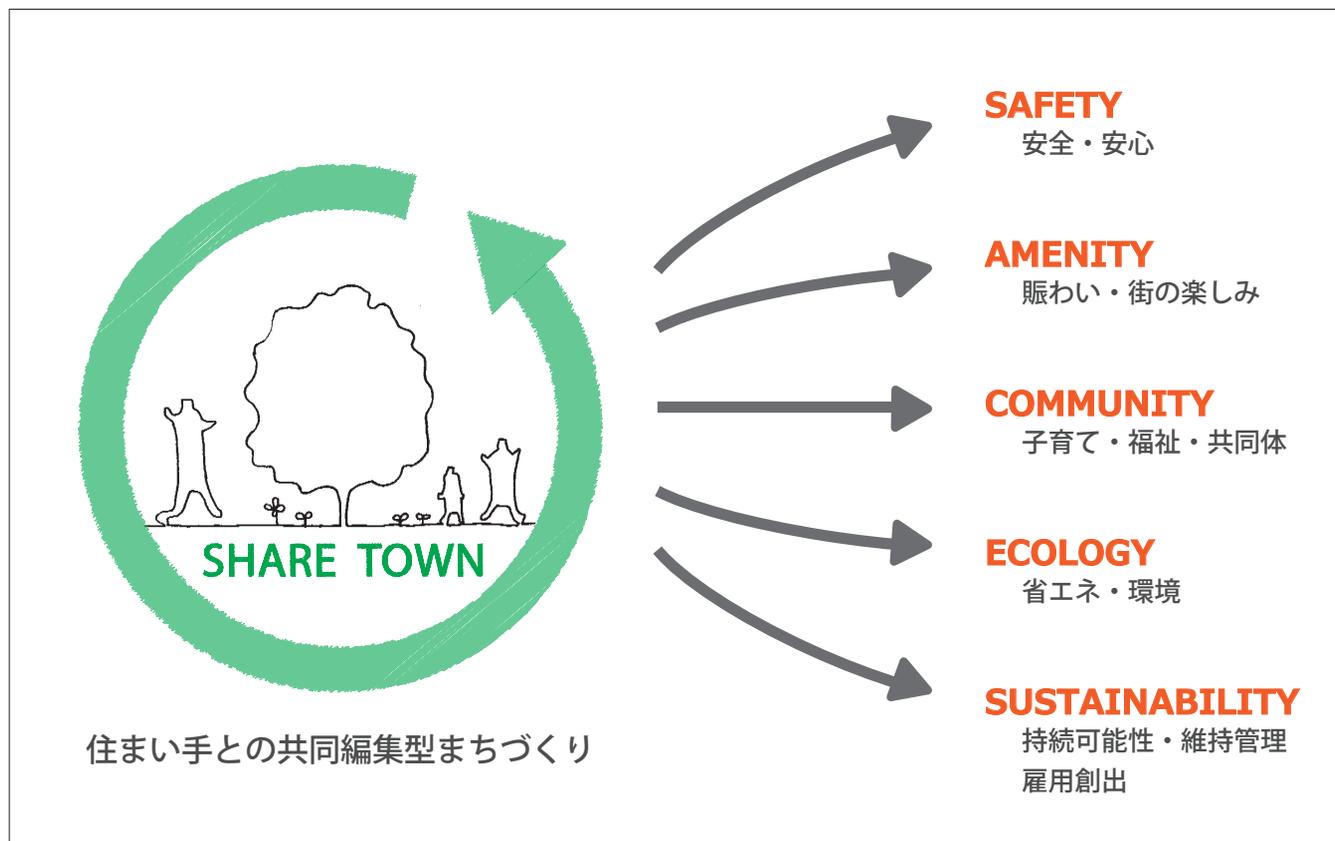
監修：(株)ワークヴィジョンズ | 西村浩  
(有)アーバンセクション | 二瓶正史

九州大学大学院人間環境学研究院 | 柴田建



# SHARE TOWN

シェアのまちのコンセプト



## 住まい手との共同編集型まちづくり

城野駅北地区では、TMO（一般社団法人 城野ひとまちネット）を中心に、住まい手自身が楽しみながら街の維持管理・運営に参加し、街を“自分好みに”カスタマイズしていく仕組みをつくります。小さな子どもたちからお年寄りまでが、日常的に楽しくゆったりと過ごす場所やアクティブに活動できる場所を、住まい手自身が提案し、つくり、使っていくことで、街を育てていくプロセスが、共同編集型のまちづくりです。

多くの人々が、パブリック空間で活動したり、集まって時間を過ごすことで、街に楽しさと賑わい（AMENITY）が生まれます。人々が集まっていることで、まちの安全や安心（SAFETY）が担保され、結果、人々の見守りによって、子どもたちやお年寄りにやさしいコミュニティ（COMMUNITY）が育っていきます。また、例えば夏期には、多くの人々が家のエアコンを消し、まちの集会所に集まって活動したり、公園やコモン広場の緑をみんなで育てたりすることで、省エネ（ECOLOGY）にも繋がります。この住宅地では、まちをみんなでシェアす

ることで、モノ・コト・ヒト・カネがうまく循環していく、持続可能な街（SUSTAINABILITY）を目指しています。



# まちをシェアする3つの方法

## 居場所の シェア

### 誰かと一緒に居たくなるまち

“自宅”と“職場・学校”以外に、自分にとって心地よい居場所を持つことが大切とされています。このような第三の居場所を“サードプレイス”と言います。店主との会話が楽しい行きつけのカフェ、うわさ話が行き交う井戸端会議の街角、いつもの仲間と集う碁会所、あるいは漫画「ドラえもん」でのび太たちがいつも遊んでいる土管のある原っぱ。誰もがそんなお気に入りの居場所を持てるようなまちを目指します。

さらに大切なのは、そのお気に入りの居場所を、他の人と“シェア”することです。そうすることで、世代もライフスタイルも異なる人と偶然居合わせて、家庭や学校・職場ではできないような様々なコミュニケーションの機会が生まれます。また、公園で遊ぶ子どもたちは、高齢者がひなたぼっこしながら見守ってくれるでしょう。

## 活動の シェア

### 多様な用途で使いたくなるまち

従来の住宅地は、ベッドタウンと呼ばれました。仕事から帰ったサラリーマンが寝るための“ベッド”としての機能しかない状況を揶揄した言葉でした。

城野は、決してそのような街ではありません。コミュニティガーデンでのガーデニングやハーブ育て、コミュニティキッチンでの料理やバーベキューパーティ、デッキでの日曜大工など、個人の趣味を楽しみながら、しかもそれが街の魅力につながるような仕組みに満ちたまちです。

また、趣味の手作り雑貨を売ったり、小さなカフェを開いたり、あるいは管理組合の維持管理を手伝ったりして収入を得ることのできる“小さな稼ぎの場”がまちの中にあることは、子育て中の親や退職後の高齢者にとっての住宅地の魅力をより高めてくれるでしょう。

## 維持管理の シェア

### まちなみとコミュニティを育みたくなる街

これまでの住宅地では、公園・道や施設の維持管理をお役所や他人任せにしてきました。環境に問題があっても、ただ誰かに不満を述べるだけでは、決して良い街を育むことはできません。

城野では、ここに住む人・働く人・訪れる人が楽しみながらまちの維持管理に関わる仕組みを用意していきます。例えば、公園の芝を、このまちに関わる老若男女みんなで張れば、緑と一緒にコミュニティを育てる事ができます。

街のにぎわいや魅力を自分たちの手で育てていけば、ここに住んだり働いたりすることが誇りへと育っていくでしょう。

さらに、集会所の設計をみんなで考えたり、舗装のタイルに名前を刻み込んだりしてまちづくりに関わることで、街の歴史を自分たちで綴り、次世代へと受け継いでいくことができるのです。

## 通りをシェアする

エコモール+駅前デッキ



### 歩行者にやさしいまちづくり

この住宅地内の街路は、すべて歩行者に優しい、歩車共存の空間とします。車が常にスピードを減じるような仕掛けを検討し、歩道空間は、ユニバーサルデザインに配慮した、広々と歩きやすく緑に溢れた場所とします。特に、街の中央を南北に繋ぐ“エコモール”については、車を排除し、自転車と人々が共存する広場のような場所を目指します。具体的には、自転車レーンと歩道をできるだけ一体の空間として、自転車が歩行者に配慮してスピードを減じる状況をつくります。それによって、東西の街の一体感が生まれ、人々の往来が活発になり、ゆっくりと安心して時間を過ごすことができる街路が生まれます。

### 住まい手が使い倒す街路

街路内の緑地帯は、例えばガーデニング好きの方々が共同運営する花壇とする等、住まい手によって、持続的に大切に維持される仕組みをつくります。また、街路空間についても、歩行者の通行に支障のない範囲でベンチやテーブルを設置したり、イベント時には、自転車の通行も迂回させて、テンポラリーなテントやステージを設置して、街路を単なる通行のための場所ではなく、ゆっくりと暮らしを楽しむ空間として育てていきます。

### 楽しみながら育てていく街路を支える仕組みづくり

街路を住まい手自身が楽しみながら自由に使っていくためには、TMOが中心になって、住まい手自身が協議に参加して決定し、自分たちで楽しく持続的に維持管理・運用ができる仕組みとルールづくりが必要です。例えば、平成23年の都市再生特別措置法の改正に伴い制度化された「都市再生整備推進法人」の認定をTMOが受けることで、道路占用の特例や歩道空間でのカフェによる収入を認められる可能性もあります。道路空間を住まい手自身が楽しみながら使い倒し、維持していく状況を整えるためにも、それを支える制度を上手に使っていくことを検討します。



## 沿道をシェアする

### 建物をセットバックしてみんなの小さな居場所をつくる

エコモール沿いの住宅地の沿道敷地では、間口の一定割合以上の部分について、建物を1.5m以上セットバックし、その空間の賃貸借や維持管理のルールづくり等、パブリックに開放するための仕組みをつくります。この空間は、沿道住民とTMO、街の住まい手の共同により整備され、芝生のポケットパーク、デッキ空間、軒下空間など、街の住まい手の方々が気軽に利用できる空間とします。

エコモール沿道が、住まい手自身の活動の場となり、常に賑わいを見せる街の顔となることで、この住宅地全体の価値向上に繋がります。

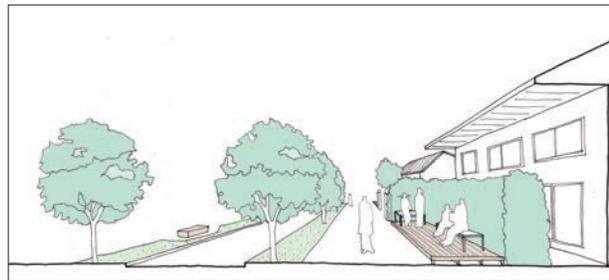
### 多様なコミュニティ活動が集まる場所に

街の顔であるエコモール沿いには、この小さな居場所を使って、多様なコミュニティ活動が集まる場所にします。散歩途中にちょっと休めるポケットパークや、テーブルとイスを並べたデッキ空間、屋根のある軒下空間は、サークル活動の成果発表や展示にかえるギャラリーをはじめ、物販や飲食のための屋台としても使うことができます。TMOによるマネジメントを通じて、住まい手が自由に安価に使える空間をつくり、その代わりに自主的な維持管理に繋げる仕組みづくりを検討します。

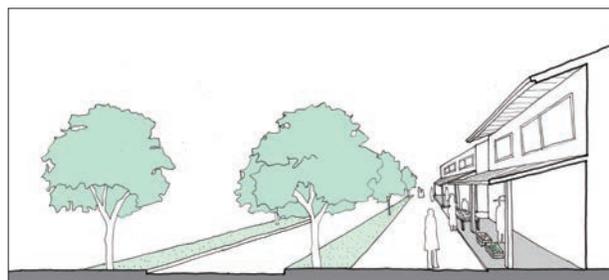
### 住まい手自らがつくる(デッキ貼り隊・芝張り隊)

この小さな居場所は、TMOを中心とした住まい手の活動を通じて、時間をかけて少しずつ作りあげていきます。デッキの製作や、芝張り、花壇の整備など、住まい手自身で相談しながら、自分たち好みに街をカスタマイズし、維持管理・運営を行います。なお、住まい手の活動を支援するために、様々な道具や工具を用意することも一つの方法かもしれません。

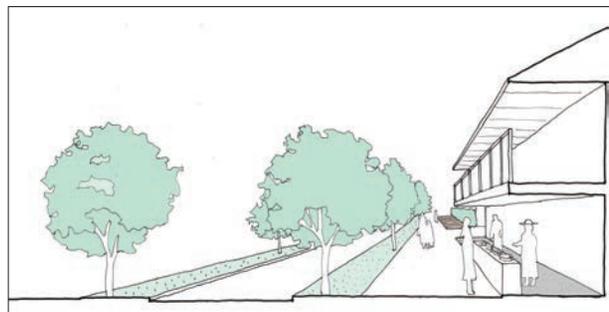
## エコモール沿い店舗・食堂・併用住宅



デッキ



軒下



縁側

### TMOによるサブリースの仕組み

エコモール沿いにつくられる小さな居場所は、あくまでも民地です。土地所有者の方々が率先して、この小さな居場所づくりに協力していただくためにも、TMOによるサブリースの仕組みを検討します。例えば、建物のセットバックによって生まれる空間を、一旦TMOが一括して借り上げ、ここで行われる住まい手の活動のうち収益活動については、その収益の一部を利用料として納めて頂くなど、土地所有者・TMO・住民が、WinWinの関係で小さな居場所づくりに協働して取り組めるような仕組みをつくります。



## 広場をシェアする

公園・コミュニティガーデン・コモン広場



### みんなで作る

公園やコモン空間については、敢えて未完成の部分を残し、まちびらきの際に住まい手参加による芝張りや植樹イベントを開催します。それによって、住まい手自身の街への愛着に繋がり、街を大切にしたい気持ちを育みます。

### みんなで使う

公園やコモン広場に、コミュニティ菜園や花壇をつくったり、バーベキューテラスを整備して、みんなで一緒に育て、楽しく参加できる場をつくりたい。

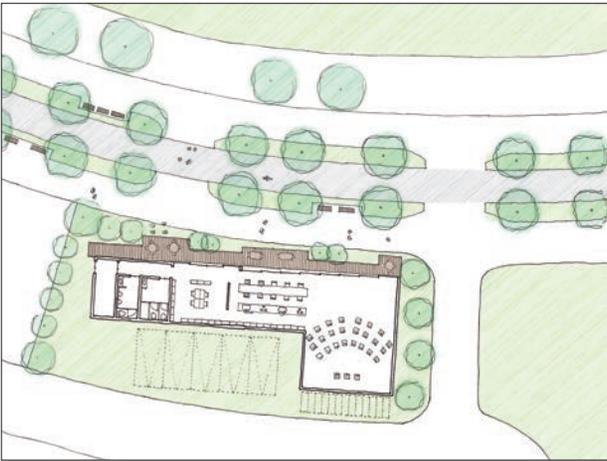
### みんなで育てる

TMOが中心となり、住まい手と協働して持続的に維持管理・運営ができる仕組みをつくりたい。公共の公園については、例えば、TMOが指定管理者になり、住まい手が維持管理に関わることで、新たに雇用を生むことも可能かもしれません。また、育てた植物や野菜を販売したり、バーベキューテラスを整備して貸し出す等の方法で収益を上げるなど、思い通りに使える楽しさと少しの稼ぎを生むアイデアが、街を持続的に育てていくことに繋がります。



## 拠点をシェアする

集会場・高齢者／子ども施設



### いつも顔見知りがある場所

街のリビングのように、イベント以外でも日常的に顔見知りがある場所として、気軽に立ち寄れる場所をつくります。そのためにも、運営の専門家のバックアップを得ながら、住まい手自身がこの場の使い方などのルールを決めて、住まい手自身で運営していく状況を整えます。

### みんなでつくる

集会所の整備においては、すべてを完成させるのではなく、住まい手自身が自分好みにカスタマイズできるような余地と予算を残しておくことが大切です。例えば、外構のデッキづくりや芝張り、子どもたちからお年寄りまでが楽しめるピザ窯づくりなど、集会所を住まい手が楽しんで使い倒す契機になるような仕掛けを考えます。

### 民間との協働

集会所をより楽しく使える場所にするためにも、民間事業者との連携を進めます。例えば、キッチンスタジオでは、民間のキッチンメーカーに協力を依頼して、お母さん達が使いながら楽しむことができる展示場として、常時最新のキッチンを展示する仕組みとしたり、農家と協力してファーマーズマーケットを常設するなど、民間事業者にもメリットのあるアイデアによって、より楽しく使える場所にすることを検討します。



# タウンエディター

## ボトムアップ型のまちづくり

かつてのマスターアーキテクト（MA）型の複合開発では、MA が地区全体のまちなみ像を先行して描いていました。各ブロックの設計者は MA の定めたボリュームやデザインルールに従ってそれぞれの建物の設計を行います。そして、居住者と利用者はすべてが完成した後にやってきます。こうして、MA を頂点とするトップダウンの仕組みにより、統一感のあるまちなみが生み出されていました。しかし、時にはそれはやや硬苦しく、生活の場として居住者や利用者が主体的にまちづくりに関わる仕組みもありませんでした。

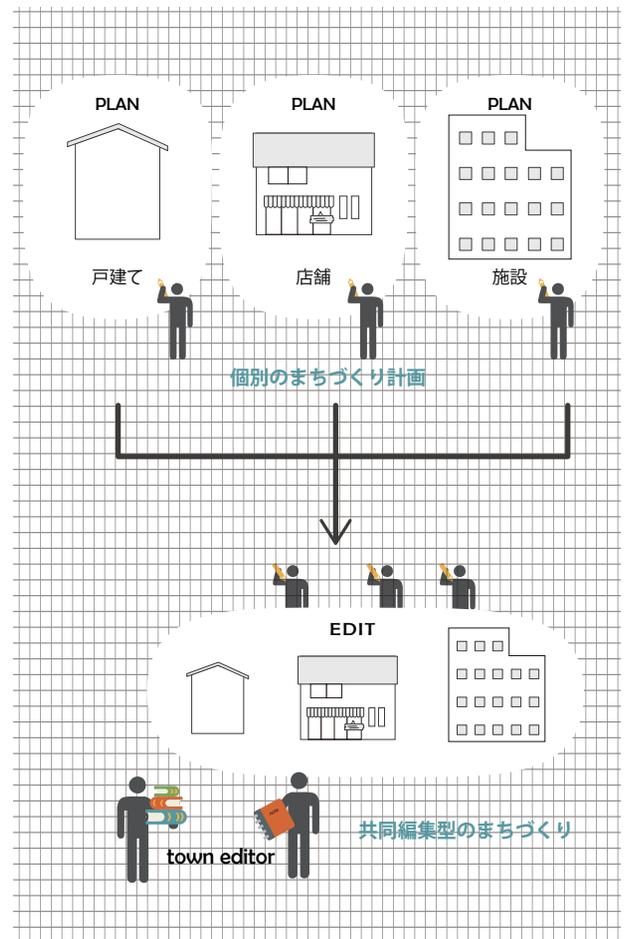
城野駅北地区では、ボトムアップ型のまちづくりを志向しています。

まず、居住者・利用者らエンドユーザーに最も近い各ブロックの開発者には、それぞれが思い描く空間の青写真を作成してもらいます。そして、それらを持ち寄り、みなで話し合いながら、実現可能な“シェア”のアイデアを発想していくことで、全体としての街の魅力を高めるのです。

このようなボトムアップのプロセスを「共同編集型のまちづくり」といいます。それは、あたかも一冊の物語の本を作るように、各ブロックの青写真という「各章の下書き」を集め、それらに起承転結をつけたり、伏線を埋め込んで相互に関係づけたりする編集作業を皆で行うことで、魅力的な物語を生み出していくのです。

## タウンエディターの役割

城野北地区では、マスターアーキテクト（MA）の代わりに、「タウンエディター」として建築・まちづくりの専門家が開発のプロセスに関わる仕組みを作ります。タウンエディターは、全員参加の共同編集の作業の調整役であり、議論をしながら街を望ましい姿へと方向づける役割を果たします。



## ユーザー参加のまちづくり

この共同編集作業に参加するのは、事業者とタウンエディターだけではありません。この街でこれから暮らす人、働く人、病院や買い物に通う人、そして周辺地域の人たちも、まちづくりに重要な担い手なのです。

そのため、当初の開発においては、極力未完成な部分や空間的余白を残し、居住者や利用者が自分たちの手で関与することで成熟を果たすような仕掛けを用意します。

## タウンエディター



**西村 浩**  
(にしむら ひろし)

株式会社ワークヴィジョンズ | 代表取締役  
一級建築士

1967年佐賀生まれ。1991年東京大学大学院工学系研究科修士課程修了。99年にワークヴィジョンズ・アーキテクツ・オフィス（現ワークヴィジョンズ）を設立。土木出身の建築士として、土木と建築の垣根を越えた様々な活動を行っている。岩見沢駅複合駅舎でグッドデザイン大賞受賞。



**二瓶 正史**  
(にいへい まさぶみ)

有限会社アーバンセクション | 代表取締役  
一級建築士

1955年東京出身。1982年東京都立大学修士課程修了，宮脇檀建築研究室を経て独立。多くの戸建て住宅地を計画・設計を手がける建築家。平成11年度グッドデザイン賞アーバンデザイン賞受賞／平成16年度すまい・まちづくり設計競技受賞などその住宅地は評価が高い。



**柴田 建**  
(しばた けん)

九州大学大学院人間環境学研究院都市・  
建築部門 助教

1971年福岡市生まれ。2000年九州大学大学院博士課程修了。博士（工学）。日本（福岡，東京，沖縄等）および世界（カリフォルニア，上海，マニラ等）各地の住宅地をめぐり，地域住環境のマネジメントやコミュニティ主導の地域づくりについて研究・実践を行っている。

## TMOによる“城野駅北地区まちづくり指針”の策定・運用

1



### タウンエディター＋事業者による「まちづくり指針」の作成

- ・5街区以降の開発も規制する「デザイン指針」をタウンエディターと各事業者で作成
- ・建物の形状・色彩、セットバック、緑地、広場、防犯配慮、環境配慮等について具体的な共通ルールを作成する

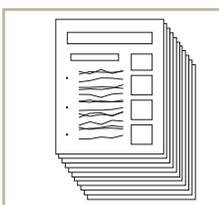
2



### 各計画案の提示と「設計調整」

- ・編集方針に沿った計画案を持ち寄り、白図上に貼りこんでいく（配置／平面／立面図）
- ・色彩、ボリューム、空地の取り方としつらい等について調整を行う
- ・隣接する街区との調整（日照・プライバシー・騒音等）

3



### 各事業者による「まちなみルール」の作成

- ・戸建て分譲を含む街区では、エンドユーザーの建築行為をコントロールするため、街区ごとに（あるいは数街区合同で）建築協定・景観協定等のまちなみルールを定める
- ・事業者がまちなみルールを作成する際には、タウンエディターが助言を行う