「新・郊外居住」宣言

～Co-ライフ タウンに暮らす～

みどりと
家族と友だちの
郊外生活

美しく安全で快適なまちをつくります

UDC URBAN DEVELOPMENT CORPORATION

都市公団

こんな暮らしを夢見てた!!

シーン1 小嶋さん(32歳男性)の農的な暮らし

■僕は、約1時間かけて、郊外の我が家から都心の会社へ電車で通勤している、ごく普通のサラリーマンである。僕の家は自慢じゃないが敷地が300坪ある。今では、家庭で口にする野菜のほとんどは自分の庭で取れたものか、近所からおすそ分けで頂いたものだ。

■ここでは、まず、自分たちのまちからごみを出さない。みんな広い庭があるので、生ごみは土に埋めておいて堆肥にする。皆でそうしたことを申し合わせているので、このまちにはゴミの収集がない。その分、住民税も安くなっている。

■うちの傍に仲間と共有で持っている広場がある。ここに来た記念に皆でこの広場に桜を植えた。今やその桜も随分大きくなって、まちの人もこの広場を『桜広場』と呼んでいる。収穫した野菜や米をまちの皆に安く提供するバザーの場になっている。

イメージ写真

すまいのイメージ

●都心まで約1時間(駅までのバスを含む)・地価7万円/㎡程度の場所
●敷地300坪（約990㎡）の定期借地
：保証金14百万円・賃料9万円／月程度
●住宅125㎡（約20百万円）
：頭金5百万円：30年ローン4万円／月程度（ボーナス月約16万円）

（実際の物件ではありません）

シーン2 勝田くん(15歳男性)のママの会社

■僕は今年の春に高校入学したばかりの15歳。両親とおじいちゃんとおばあちゃんの五人家族、ということになるんだろうけど、おじいちゃんとおばあちゃんは、実は150坪の同じ敷地の中で別の家に住んでいるので、三人＋二人家族、と言った方が正しい。

■今日はレストラン「かなえ」に母さんたちの会社「バックアップ・マム」の船出を祝って近所の人が大勢集まって祝ってくれている。母さんたちは、昔から子育てに悩んでいるママたちに役に立つ情報を集めたホームページを立ち上げていて、このまちでは結構有名になっていたらしい。

■そのうち、この地域の子育て支援情報を集めた本を出したり、有料の会員相互扶助システムを作ったり、いろいろやってきて、ついに会社にしようってことになった。

イメージ写真

すまいのイメージ

●都心まで約1時間・地価12万円/㎡程度の場所
●敷地150坪（約495㎡）の定期借地
：保証金12百万円・賃料8万円／月程度
●二世帯隣居住宅215㎡（約30百万円）

（実際の物件ではありません）

シーン3 伴田(ともだ)さん(65歳男性)のクラブライフ

■どうしても「湖の畔（ほとり）」に住んでみたかったわけです。朝食を終えたらスケッチブックをもって、今日は湖の西の方に行って見ます。ここから見える湖畔のまち並みは日本じゃないみたいです。

■三丁目の方にこのまちのサービス会社「セントラルパインサービス株式会社(CPSC)」があります。このまちに住む人は全てこの会社に出資するような仕組みになっています。会社を定年退職して、このまちに来てからは、CPSCが経営するスポーツクラブに所属していて定期的にテニスや水泳なんかを楽しんでいます。

■このまちに来てから、妻とよく散歩するようになったのですが、湖畔から、少し足を伸ばすと里山と谷津田の美しい日本の風景にも出会えるこのまちの美しさを二人して楽しんでいます。

イメージ写真

すまいのイメージ

●都心まで約1時間30分(駅までのバス25分を含む)・地価5万円/㎡程度の場所
●敷地300坪（約1000㎡）の定期借地
※ただし、敷地の半分以上が斜面
：保証金3百万円・賃料3.4万円／月程度
●洋館の平屋75㎡（約16百万円）

（実際の物件ではありません）

シーン4 大月さん(45歳女性)の手づくりのまち

■三年前に父親が亡くなり、一人になった母親と同居するようになってから、私も結構年をとってしまったなぁ、と考えることがある。最初、私と一緒に住もう、と申し出たら母にはあっさり拒否された。

■母が同意してくれたのはいいが、私が家にいない時に母親に何かあった時はどうするんだろう、という心配が解消しない。そんな時にこのまちのことを雑誌で知った。

■コーポラティヴ方式でまちをつくるのは、正直ちょっと大変だった。しかし、議論を調整したり、専門的なアドバイスをしてくれたり、親身になってくれた人がいたので、プロセスを楽しめた。そして、そのプロセスで得られた最も大きなことは、信頼できる隣人の存在であり、私の様々な不安を払拭してくれた。

イメージ写真

すまいのイメージ

●都心まで約40分・地価16万円/㎡程度の場所
●敷地30坪（約100㎡）の区分所有：約16百万円
●テラスハウス70㎡（約14百万円）
●共有外溝・コーディネート費用等：約5百万円

（実際の物件ではありません）

「新・郊外居住」宣言とは？

最初に、新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すことから始めてみました。

郊外居住を取り巻く客観的な状況を、数字で把握しました。

- 根強い郊外居住へのニーズ
- 郊外の抱える課題

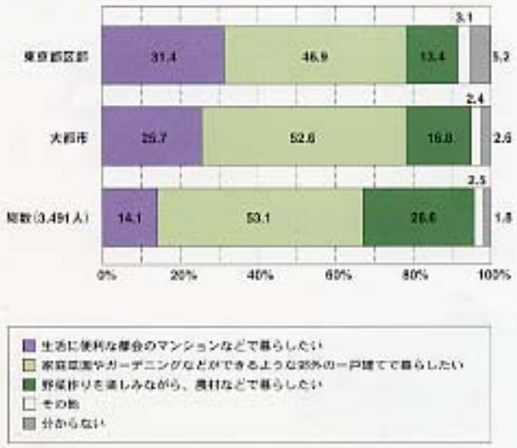
21世紀の郊外のまちづくりが実現しなければならない使命についてまとめました。

- 1%のニーズへの的確な対応
- 環境インフラとしての郊外再生

新郊外居住実現のための方法を7つの提案の形にまとめました。

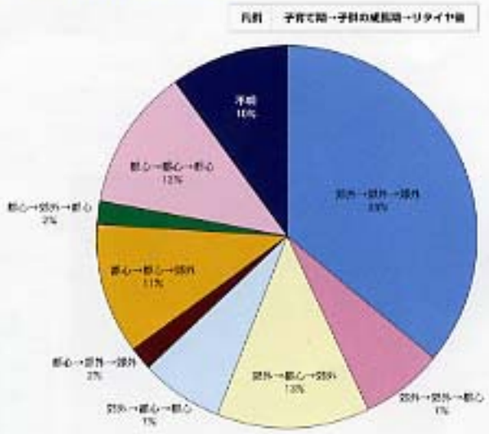
根強い郊外居住へのニーズ

■老後の生活はガーデニングのできる郊外一戸建てで



平成13年6月,内閣府「国土の将来像に関する世論調査」

■約8割がライフステージのいずれかで郊外居住を希望



平成12年3月,都市公団「都市・住宅に関する市民意識調査」
調査対象：首都圏内の45～64歳N=3,000名

新郊外居住の意義

■1%のニーズへの的確な対応

21世紀のまちづくりにおいて、ニーズは100人いれば100種類あるといったように多様化しています。

したがって

存在がはっきりしない「最大公約数的ニーズ」を実現する今までの考え方から脱却しなければなりません。

そのためには

まちづくりのテーマを強く打ち出し、存在の確かな1%のニーズ、ひとつひとつにきめこまかく応えることを心がけるべきです。

※「1%」は象徴的なものであり客観的な数字を意味するものではありません。

Co-ライフとは？

Community（コミュニティ）、Comfortable（心地よい）あるいはCollaboration（協力）といった言葉からイメージされる生活をいう

都市公団の役割は！

- まちづくりに対するノウハウや資産を活用
- 「社会実験としての取り組み」「先導的な取り組み」を行うパイロットの役割を担う
- 多方面の多数の主体と連携の調整を行うコーディネーターの役割を担う

■環境インフラとしての郊外再生

巨大な都市圏として俯瞰した場合、郊外部の緑や農地等は都市の環境インフラとして極めて重要です。

ところが

農業や林業といったかつての郊外部の環境を支えてきた様々なシステムが崩壊しつつあります。

したがって

郊外と都心の関係等広域的な視野をもちつつ、居住者が楽しみながら里山を保全するなど、暮らしの中で持続的な取り組みができる地域社会を育成すべきです。

7つの提案

提案 1 日本の美しい風景を再生し創造する

■20世紀の郊外のまちづくりは、結果として日本の風景を破壊してしまいました。

新郊外居住では

■居住者の自慢になり、アイデンティティになる地域固有の美しい風景を、再生し、また、創造し、必要に応じて保全していくべきであると考えます。

里山と谷津田の風景

土地の風土の記憶が感じられる公園

提案 2 暮らしの中心に出会いの空間がある

新郊外居住では

■まちを育てていくための装置として、居住者の共有の空間を求心的に配置して、人々の出会いの空間のシンボルやランドマークとして機能させることが有効であると考えます。

■この空間は、居住者が共同で管理運営していくことが相応しいのではないでしょうか。

辻広場で遊ぶ子供達

提案 3 広い庭があるゆとりの敷地に住む

新郊外居住では

■暮らしを支える基本としての「家庭」＝「家」＋「庭」を重視すべきであると考えます。

■空間的なゆとりは、精神的なゆとりを引き出します。また、広い庭は、家とまちの緩やかな関係を演出し、美しい街並みを実現します。

190坪のモデルプラン

付かず離れず楽しく暮らせる二世帯住宅

提案 4 環境に負荷を与えない生活を営む

■郊外には環境資源が豊富にあるので、地球環境問題への相当の貢献が期待されています。

新郊外居住では

■国内の意識高揚を先導し、海外への訴求効果を高めるためにも、地球環境問題に意識の高い居住者と協働して、低負荷循環型の生活を実現すべきと考えます。

29項目の計画指針に基づき、人が地球と共生するありかたを模索しているカッセルの環境共生住宅団地（ドイツ）

提案 5 自分のまちを自分でつくる・育てる

新郊外居住では

■事業者サイドから提供される規格品ではなく、居住者自らデザインするオリジナルなものであるべきと考えます。

■これは、周辺の公共空間の使い方やデザインにも波及するものです。

■また、プロセスにコミュニティ形成が予め組み込まれているので、まちの管理・育成を通じてまちへの愛着が深まっていきます。

コーポラティヴ・タウンのワークショップの風景

提案 6 まちの世話人がいる

■まちを育てるためには、居住者の主体的・持続的な関与と、緩やかな関係でのコミュニティの形成が前提となりますが、居住者間の意見を調整しながら行うには、専門的な知識が必要です。

新郊外居住では

■「まちそだて」のサポート役としてプロフェッショナルな「世話人」が不可欠であると考えます。

■居住者がまちそだてに積極的に参加することで、一般の行政サービスの水準を超えた生活サービスを享受することも可能になります。

「かかしづくり」を土地の人達から教わる

提案 7 豊かな生活を手頃な価格で実現する

■多額の住宅ローンを軽減することにより、居住者の活力により生み出される多様で心豊かな暮らしが実現すると考えます。

新郊外居住では

■ライフステージに応じた居住環境を実現するために、容易に住み替えができるシステムの構築が必要です。

■また、相互扶助的な取組み等により、総合的に生活コストを低減することも必要です。

100年の歴史をもつレッチワースでは豊かな生活が営まれている（ロンドン郊外）

© 真木崇人

基本問題懇談会新郊外居住部会

新郊外居住部会は、21世紀を中長期的に見据えた幅広い視点に立ち、新しい郊外居住について、都市、住宅はもとより、文化、くらし、環境などの幅広い観点からの検討を行なうために設置されました。平成14年1月30日以降6回の部会会議を開催し、委員によるフリーディスカッションや、各委員からの問題提起とそれに対する精力的な議論を行い、また、重要なテーマについては、ワークショップという形で部会と並行して平成14年4月9日以降4回開催、専門家の意見を聴取し、これらの成果をもとに、魅力ある郊外居住のあり方とその実現のための取組みの方向性が提言としてとりまとめられました。本パンフレットはその概要をまとめたものです。

氏　名	役職等	専門分野
石川　幹子	慶応義塾大学教授	環境・農業等
梅澤　忠雄	都市開発プロデューサー	都市開発
大川　陸	住宅生産振興財団　専務理事	住宅事業
川勝　平太	国際日本文化研究センター教授	文化
座長 小林　重敬	横浜国立大学教授	都市計画
齊木　崇人	神戸芸術工科大学教授	住宅計画
沢田藤司之	バリアフリー協会専務理事	高齢者対応
残間里江子	キャンディッド代表取締役、エッセイスト	文化
座長代行 嶌　信彦	ジャーナリスト	メディア
田勢　康弘	日本経済新聞論説委員	メディア
堤　香苗	キャリアマム代表取締役	生活者
望月久美子	東急住生活研究所取締役副社長	生活者

「新郊外居住」についてもっと知りたい方のために、メールにて資料冊子の郵送受付を承っております。お気軽にご連絡ください。

申し込み先
〒102-8201　東京都千代田区九段北1-14-6
都市基盤整備公団　都市整備部「新郊外居住」係
e-mail : co-life@udc.go.jp

R100
古紙配合率100%再生紙を使用しています