

資 料

- ・ 中学生へのまちづくり講座資料
- ・ (先進地参考資料) 神戸市・ガーデンシティ「舞多聞」
- ・ (先進地参考資料) 横浜市・「東急田園都市線沿線モデル地区」
- ・ (先進地参考資料) 柏市・「柏の葉国際キャンパスタウン」

宜野湾の『はごろも伝説』って

はごろも天女は、中山王察度のお母さん



宜野湾市立博物館のキャラクター『天女ちゃん』

『はごろも伝説』のあらすじ

日本全国にある、はごろも伝説は大たい同じストーリー



天から降りてきた天女が
水浴び中に「はごろも」を隠
される



天に帰れなくなつて、男と結
婚して「子供」が生まれる



子供は立派な若者に成長し
て、「偉い人」になる



若者は中国と交易して、
色々な「文化」をもたらす



人々から信頼を得て、
「中山王察度」となる

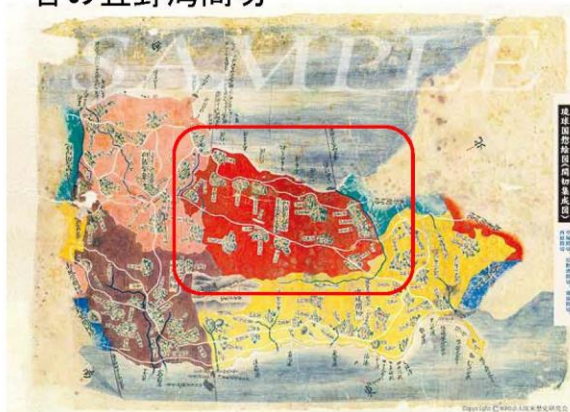
天女の息子が『中山王察度』

中国との貿易によって農具や、ハーリーなどもこの時代に伝わりました。



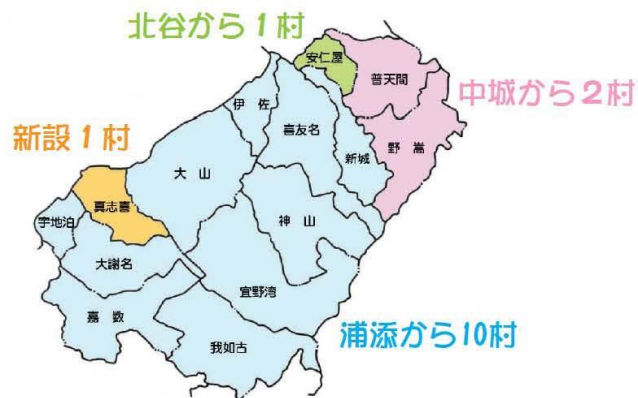
まぎり 宜野湾間切ってなに？

昔の宜野湾間切



琉球国惣絵図(間切集成図)
浦添・宜野湾・西原・中城

まざり 宜野湾間切ってなに？

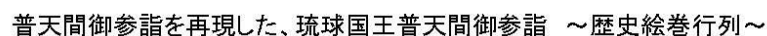


我如古(がねこ)・宜野湾(ぎのわん)・神山(かみやま)・大山(おおやま)・大謝名(おお
じやな)・宇地泊(うちどまり)・喜友名(きゆうな)・新城(あらぐすく)・伊佐(いさ)・嘉数(か
かず)・野嵩(のだけ)・普天間(ふてんま)・安仁屋(あにや)・真志喜(ましき)
合計14の地域が「宜野湾間切」

ごさんけい 普天間御参詣とは



普天間御参詣のジオラマ(宜野湾市立博物館)



普天間街道と宜野湾並松(ジノーンナンマチ)

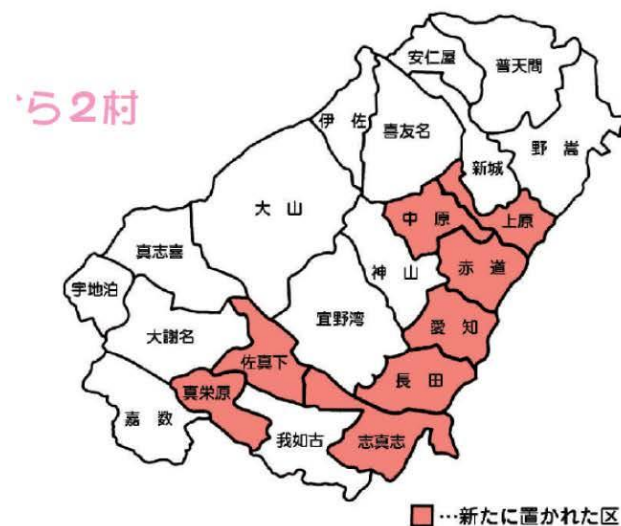


ごさんけい 普天間御参詣とは

首里城から普天間宮まで続く普天間街道



宜野湾村誕生！

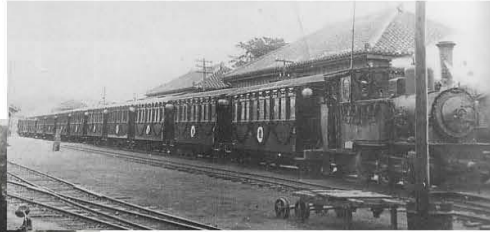


1943年、普天間村に

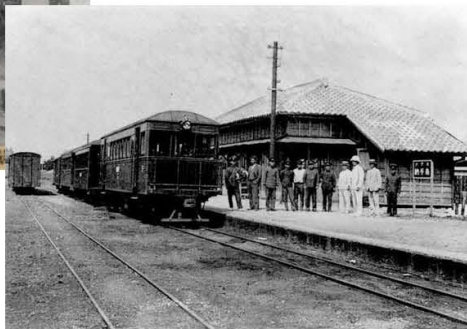
輕便鐵道



大山駅



嘉手納駅



宜野湾村誕生！



那覇駅



輕便鐵道
車輪

那覇駅



激戦地となった宜野湾（沖縄戦）



沖縄本島に上陸する米軍



激戦地となった宜野湾（沖縄戦）



激戦地となった嘉数

嘉数高台公園の嘉数の塔、京都の塔

普天間飛行場が完成



終戦直後の普天間飛行場

那覇新都心の2倍以上の大きさ
約481ヘクタール
宜野湾市の25%



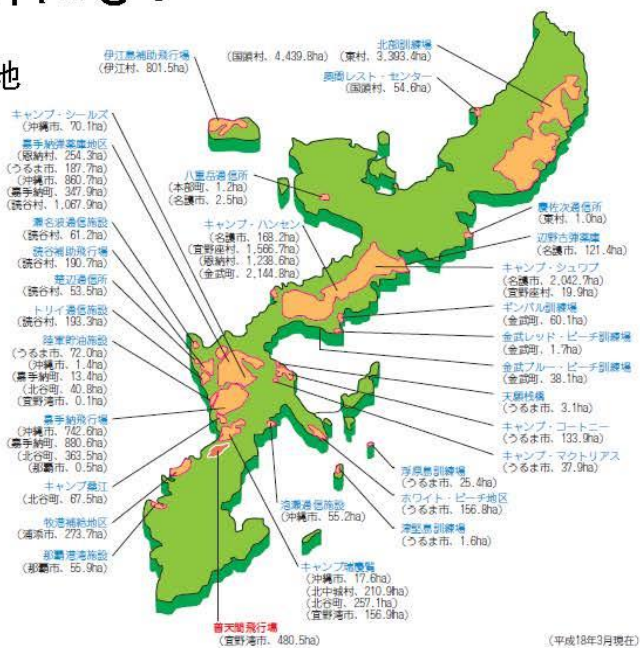
普天間飛行場が完成



宜野湾市の米軍基地



沖縄県の米軍基地



沖縄返還後の宜野湾市



1962年 宜野湾市 誕生！



海浜公園



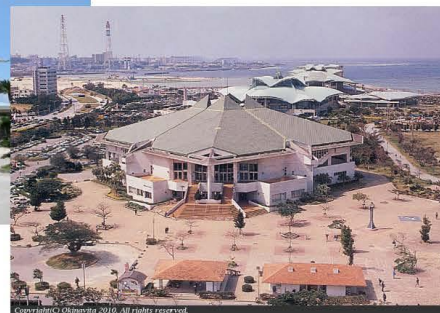
沖縄返還後の宜野湾市



市立グラウンド



コンベンション・センター



宜野湾の歴史を勉強し、普天間飛行場の跡地をみんなで考える「漫画」



はごろも天女

現在、作成中です！
乞うご期待ください。



男子と女子

■神戸市・ガーデンシティ「舞多聞」



UR都市機構

神戸芸術工科大学

KOBE DESIGN UNIVERSITY

ガーデンシティ **舞多聞**

MAITAMON

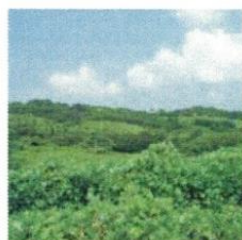
<http://www.ur-net.go.jp/nagomilife/maitamon/mitsuike/index.html>

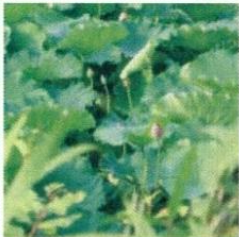






住むにつれて
成長する
「住まい」と
「まち」









歴史を
生み出すまち





自らのまちを
自らの手で
自らの住まいを
自らの意思で
つくる



今を生きる
まち





笑顔の溢れた
まち





Garden City MAITAMON

URBAN RENAISSANCE AGENCY+KOBE DESIGN UNIVERSITY

Garden City MAITAMON

新しい郊外居住の形を目指す「ガーデンシティ舞多聞」は、兵庫県神戸市垂水区にある旧舞子ゴルフ場（約 108ha）を、施行者の都市再生機構と神戸芸術工科大学との産学連携によって、神戸の震災復興を象徴する安全な住宅コミュニティの創造と地域への社会貢献である。計画人口約 8,400 人、計画戸数約 2,600 戸を予定している。

「ガーデンシティ舞多聞」の第 1 工区目である「ガーデンシティ多聞」みつけプロジェクトは、都市再生機構と神戸芸術工科大学、そして住民との連携で進められている宅地開発プロジェクトである。新しい郊外居住と持続可能な地域コミュニティづくりを目指すこのプロジェクトは、約 6ha の面積に、宅地 68 区画、緑地公園、街区公園、共同施設（コミュニティスペース）が配置される。

さらにみつけプロジェクトの計画手法を使用して、「みつけ南プロジェクト」（全 82 画地）の計画を行っている。ここでは、「グループ募集」を導入した。ここでの「コミュニティづくり」「ルールづくり」「すまいづくり」はみつけプロジェクトでの経験がいかされている。

また、ガーデンシティ舞多聞の西端部に位置する、自然地形を活用した「てらいけプロジェクト」（約 10ha）を現在整備している。「みつけプロジェクト」「みつけ南プロジェクト」の経験をいかし継続的な住宅コミュニティの創造と日本の住宅が抱える課題の解決を目指している。

住まう人が自らのまちを誇りに思え、そして、その環境の価値を共有できるまちをつくれるか。次の世代を見据えた提案が、今後のまちづくりの目標である。

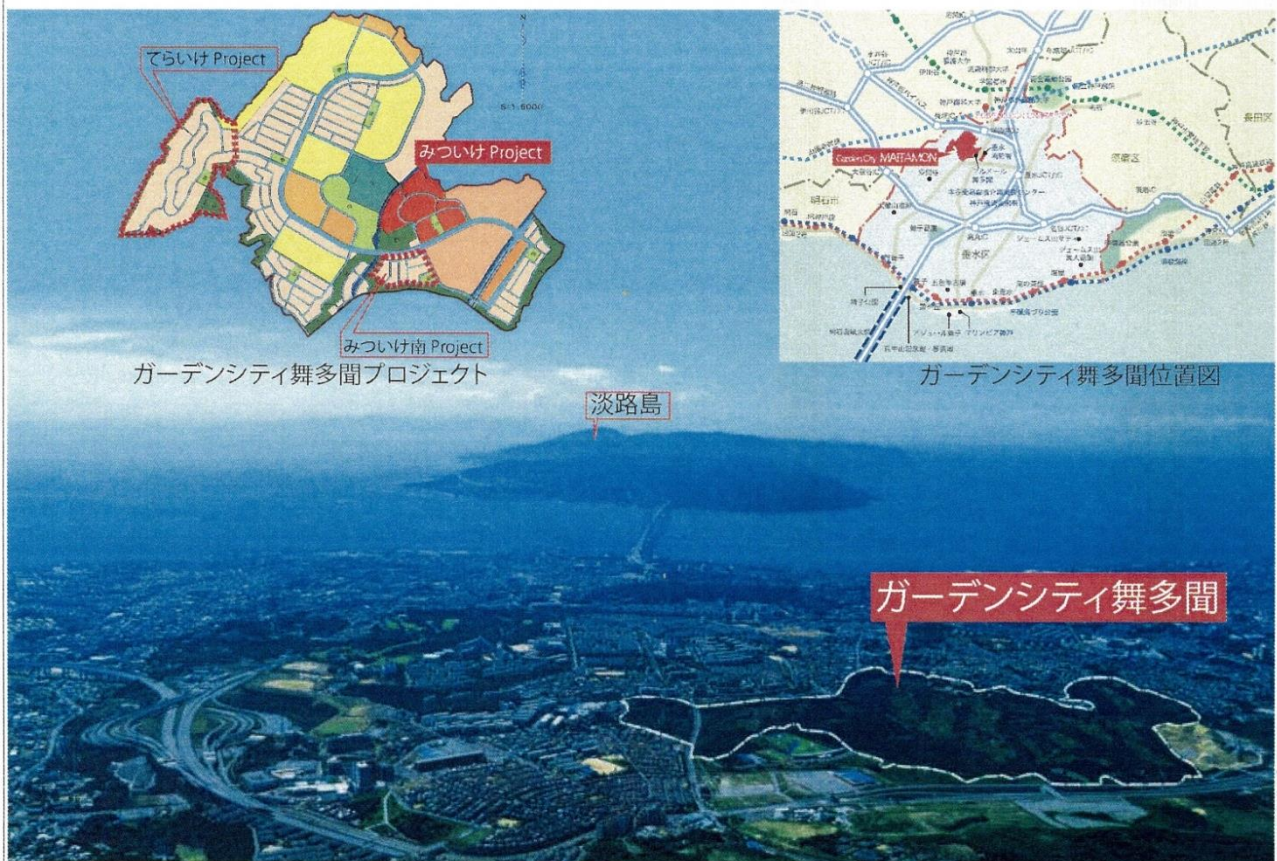
Garden City MAITAMON is a project to develop a new town in a suburban area, promoted through industry-university cooperation between Kobe Design University (KDU) and the Urban Renaissance Agency (UR), the town developer. The project aims to redevelop the former Maiko Golf Course (approx. 108 ha), located in Tarumi-ku, Kobe, which was severely afflicted by the Great Hanshin-Awaji Earthquake, into a safe residential community representative of Kobe's reconstruction, thereby making a regional contribution. The new town will accommodate approximately 8,400 residents in 2,600 households.

The area developed in the first phase within The Garden City MAITAMON Project is named MITSUIKE.

The MITSUIKE project is a residential development project that has been implemented through collaboration between KDU, UR and the residents.

The town planning methods employed by the MITSUIKE Project which introduced the group application system were also applied to implement the MITSUIKE Minami Project (for a total of 82 lots). The MITSUIKE Minami project is making use of the experience obtained through the MITSUIKE project in community building, rule development and residential design.

Furthermore, the project to develop TERAIKE Community (approx. 10 ha), located in the westernmost part of the Garden City MAITAMON, is currently under way, making effective use of natural geographic features. Capitalizing on the experience of the MITSUIKE Project and the MITSUIKE MINAMI Project, the TERAIKE Project aims to create a sustainable residential community and to resolve the aforementioned challenges confronting Japanese housing.



「新・郊外居住宣言」

21世紀を迎えて、宅地の大量供給の時代は去り、都心居住の傾向が進んでいますが、郊外居住のニーズは相変わらず根強いものがあります。21世紀は、郊外ならではの魅力を評価し積極的に選択するという時代になってきています。

都市機構では、新しい郊外の暮らしについて、21世紀を中長期的に見据え、幅広い視点から検討しました。『新・郊外居住』宣言とは、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たものです。

提言4 環境に負荷を与えない生活を営む

郊外には豊富な環境資源があるので、地球環境への相当の貢献が期待されています。

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。



提言1 日本の美しい風景を再生し創造する

21世紀の郊外のまちづくりは、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。



提言5 自分のまちを自分でつくる・育てる

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。



提言2 暮らしの中心に出会いの空間がある

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。



提言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。



提言3 広い庭があるゆとりの敷地に住む

暮らしを支える基本としての「家庭」=「家」+「庭」を重視する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。



提言7 豊かな生活を手頃な価格で実現する

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



定期借地権制度について

ガーデンシティ舞多間みつけでは、定期借地権制度を採用しています。定期借地権制度は、一定の契約期間（50年以上）を定めて土地を借りる制度です。都市再生機構が造成した宅地に、機構と借地人で定期借地権設定契約を締結し、宅地に自ら居住するための住宅を建設し継続して居住する制度です。

定期借地権のメリットとしては、「少ない資金でマイホームが建てられる」「借地期間中の相続が可能」などが挙げられます。

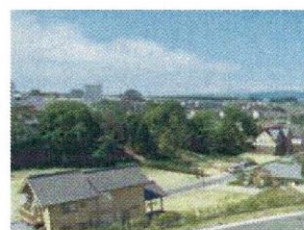
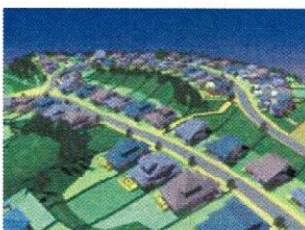
尚、定期借地権設定期間の満了時には、各自の費用負担で建物等を収去のうえ、当該宅地を更地にして機構へ返還します。

地区名「ガーデンシティ舞多間」の由来

歴史的にも由緒のある「多間」の地名に、「舞子」の「舞(まい)」を組み合わせることにより、同音の英語「MY(マイ)」から「我がまち」の意味を込めると共に、字の持つ意味と語感の響きから「華やかさ」を表現しています。

また、「舞多間」の冠に、神戸芸術工科大学 齊木崇人教授の提言である「新・田園都市構想」より、「ガーデンシティ(田園都市)」を用いることで、その取り組みを前面に打ち出しています。

地区内の「みつけ」や「てらいけ」は、旧字名「三ツ池」「寺池」に因んでいます。



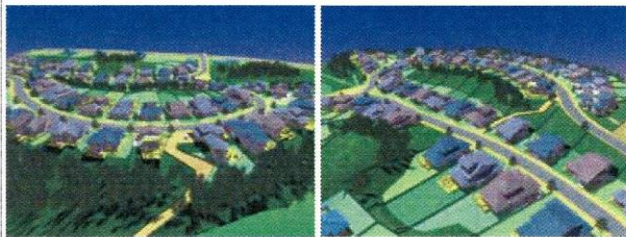
■ ガーデンシティ舞多間・みついかプロジェクトの3つのコンセプト

みついかプロジェクトの実践にあたり、2002年に都市再生機構が提言した「新・郊外居住」と、新田園都市国際会議2001でまとめられた「新・田園都市構想」の内容に基づき、1.住む人が誇りを持てる魅力のある「スペースデザイン」、2.住まう人々が居住環境に関する価値観を共有できる「コミュニティづくり」、3.魅力ある空間デザインと住まう人々の暮らしを持続・向上させるための「コミュニティマネジメント」としてまとめた。

このコンセプトによって、みついかプロジェクトは「自立した持続可能な地域コミュニティの実現」を目指した。

1 住む人が誇りを持てる魅力のある「スペースデザイン」

神戸市内の伝統的な集落・民家のサーベイ、計画地（旧舞子ゴルフ場）の現地調査（植生・地形・水系）といったフィールドワークを行い、さらに東アジアの伝統的な風水の環境観に基づいた、土地改変の少ない造成計画、斜面緑地や溜め池の保全、地形に沿った道路計画、里山を生かした公園計画、多様な敷地条件・面積を持つ宅地計画、敷地と一体化した住宅計画、近隣商業施設斜面緑地の保全・活用モデルの提案、さらに、セットバックによる民地内歩道、一般定期借地権制度の活用、を实践した。さらに、公開講座を受けて、ソーラーシステムや雨水貯留施設を設置しており、環境に配慮したスペースデザインの提案を行った。



「ガーデンシティ舞多間」みついかプロジェクトのCG

2 住まう人々が居住環境に関する価値観を共有できる「コミュニティづくり」

1. アンケート調査から「舞多間倶楽部」結成まで

みついかプロジェクトで提案したコミュニティづくりのニーズを確認するために、舞多間の計画地周辺の約4万5千世帯に、「新しい住まい方」を提案するコンセプトとそれらをビジュアル化したものを記載したパンフレットを同封したアンケートを配布した。約480世帯からの回答があり、みついかプロジェクトのニーズが把握できた。

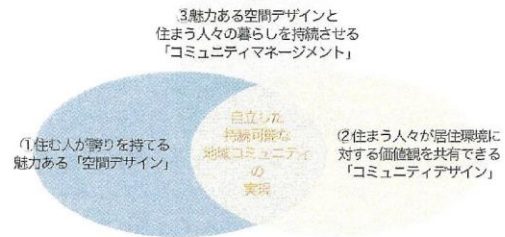
その後、アンケートの回答者を主な構成員とした「舞多間倶楽部」を結成し、「舞多間ホームページ」を開設した。2010年3月での会員数は、約1,500世帯を数えている。

2. 公開講座・ワークショップの開催

神戸芸術工科大学による、「ガーデンシティ舞多間」公開講座を継続的に開催。舞多間倶楽部会員の居住環境に対する価値観の共有や、参加者同士のコミュニケーションの促進を目的としている。テーマは「住まい」「コミュニティ」「環境」の3項目を基本とし、参加者が各テーマを実際のコミュニティづくりとリンクさせながら学ぶことができるプログラムとなっている。

また、現地ワークショップを開催。これは現地で行われる下草刈りや樹木の移植等を通じて、みついかプロジェクトが提案する「環境共生型の住まいと暮らし」を実体験してもらうこと、将来コミュニティを形成する参加者間のコミュニケーションを図ることを目的とした。

3つのコンセプト



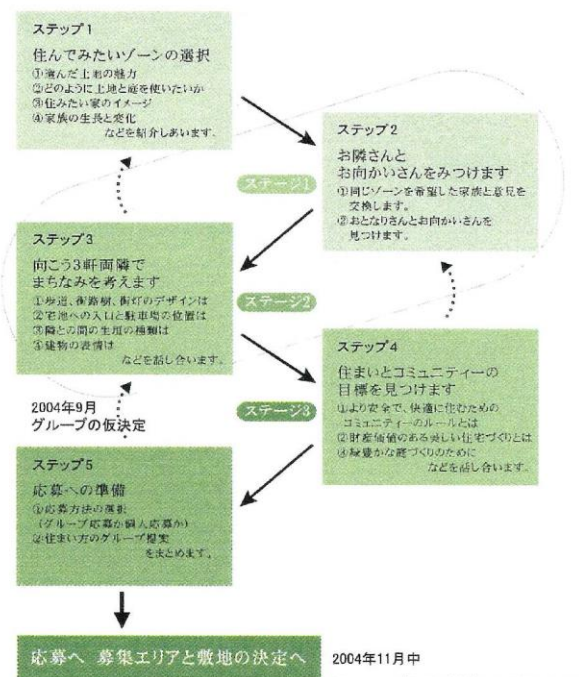
「ガーデンシティ舞多間」公開講座と現地ワークショップ

3. グループ向け募集方式の採用

① グループ向け募集とグループワークショップ

みついかプロジェクトの全68画地は、7つのコミュニティから構成されている。各コミュニティの5～8画地、計40画地は事前にグループを形成し、その単位で応募をする「グループ向け募集」方式が採用された。

これは、みついかプロジェクトでのワークショップにより共有意識を持った持続可能なコミュニティを育成したいという観点から、グループ向け募集方式が採用された。残りの28画地は、従来通りの個人向け募集が行われた。グループワークショップは40画地8グループのコミュニティ形成促進のために行われた。参加者は希望するグループに分かれ、住まい・コミュニティ・環境について意見を交換し合った。ここでの成果を「グループ協定書」としてまとめ、グループの代表者を定めた上で応募時に提出することが、各グループに求められた。



グループ向け募集のプロセス

4. コミュニティワークショップを通じたみつけプロジェクトのルールづくり

① 宅地引渡しまでのコミュニティワークショップ

入居予定者は宅地引渡しまでの約1年間、約2ヶ月に1回開催される「みつけコミュニティワークショップ」の参加が求められた。持続可能な地域コミュニティを実現するために、住宅・まちなみ・自然環境に関して学習しながら、まちのルールを構築することと、入居までの参加者のコミュニケーションを図ることを主な目的とした。

各コミュニティに分かれ、各々でルールづくりに関する話し合いをワークショップ形式で行った。話し合い終了後は全入居予定者が集合し、各コミュニティの代表者により、個別のワークショップで話し合われた内容の紹介を行った。

② まちづくりルールの決定

約9ヶ月間の協議を経たまちづくりルールの検討によって、「建築協定」「緑地協定」が入居予定者全員の合意によって決定した。

a 建築協定の内容

住宅の位置は、道路や隣地境界から壁面を後退すること、道路からのセットバック部は構造物を設置しないこと、地形を活かすため、地盤の高さを変更しないこと、立体駐車場は設置できないこと、屋根付きカーポートを設置する場合は、周辺環境との調和を図ること、屋外に設置される設備機器は道路などから見えにくくすること、屋外に自動販売機は設置できないことが決定した。

b 緑地協定の内容

緑化に関しては、既存林を保全すること、樹木・芝生等を積極的に植えること、隣地との境界は可能な限りオープンにするが、防犯面・安全面等から仕切りを設置する場合は、生垣または透視可能なフェンスとすることが決まった。維持管理に関しても、敷地内の既存樹木や周辺の公園や緑地など、運営委員会を中心とした住民全員により、良好に維持管理することが決定した。

3 魅力ある空間デザインと住まう人々の暮らしを持続・向上させるための「コミュニティマネジメント」

1. まちづくりアドバイザーの派遣

みつけプロジェクトは、「まちづくりアドバイザー」の派遣を神戸市に依頼した。アドバイザーは、住民が住まいづくりを計画する際、お隣同士の住宅や窓の位置、隣地境界付近の生垣やフェンスの仕様、通りに面した前庭の一体的なデザインのアドバイスなどを行った。

2. 舞多間建築ネットワークと住み替えネットワーク

舞多間に住まう人たちが建築家との住まいづくりを行う際に、神戸芸術工科大学とコーディネートの専門家が、建築家選びから入居までをサポートするプログラムである「舞多間建築ネットワーク」を構築した。建築ネットワークでは定期的にミーティングを開催し、今後の舞多間での建築家の役割に関するディスカッションや、建築家同士のネットワークづくりを行っている。

さらに、不動産の専門家の協力を得て、「舞多間住み替えネットワーク」を開始した。これは舞多間の入居予定者に対して、現在の住まいから舞多間へのスムーズな住み替えをサポートすることを目的としている。具体的には、現在の住まいの売却時期や、依頼する不動産会社の選択等に関するアドバイスを行っている。また、既存のニュータウンから転居する場合、現在居住している土地を隣の住民に定期借地で提供することも提案している。



みつけコミュニティワークショップ

建築協定
※これは重要事項ですので自動的・強制的に決定するものではありません。

- 建築協定
 - 立休駐車等は設置できません。
 - 屋根付きカーポートを設置する場合は、周辺環境との調和を図ります。
 - 道路に面する立休駐車等は、道路から見えにくくします。



- 用途・形態
 - 住宅または近隣住宅用途とし、近隣住宅では建てられません。
 - 第一種低層住宅用途地域と同様とします (a-d-11, f-7-12)
 - 建築率 (60~50%)
 - 容積率 (200~100%)
 - 建築物の高さ (高さ10m以下に制限します (a-d-11, f-7-12))
- 敷地
 - 敷地として地盤の高さを変更してはいけません。
- みつけい特等
 - 「みつけい」を指定します (統一感のある住環境を)

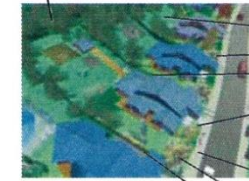
- その他
 - 以下の用途・形態は設置できません。
 - 屋上に設置するもの
 - カーポートに設置するもの (高さ2mを超過するもの (ただしL型は4m))
 - 高さ2mを超過するもの (ただしL型は4m)
 - 表示面積が4㎡以上を超過するもの (ただしL型は4㎡)
 - 周辺環境との調和を図ります。

- のり
 - 道路から距離を確保 (セットバック: 1mもしくは2m) し、セットバック部には壁面は透視可能なフェンスとします。
 - 隣地境界から2m以上後退します。
 - ただし、道路境界上設置する場合は、後退距離は1mとします。 (運営委員会の承認が必要)

緑地協定
※これは重要事項ですので自動的・強制的に決定するものではありません。

- 緑地
 - 「保全を行う緑地」と「保全を行う緑地」での利用を制限します。
 - 「保全を行う緑地」に設置するものは、周囲の環境と調和を図ります。
 - 「保全を行う緑地」に設置するものは、周囲の環境と調和を図ります。
 - 「保全を行う緑地」に設置するものは、周囲の環境と調和を図ります。

- その他
 - 緑地とセットバック部との境界に仕切りを設置する場合は、生垣または透視可能なフェンス (高さ1.2m以下) とします。



- 緑地
 - 緑地・芝生を積極的に植えます。
 - セットバック部に接する敷地内に「風の道」を植えます。
 - 隣地との境界に仕切りを設置する場合は、生垣または透視可能なフェンス (高さ1.2m以下) とします。
 - オープンスペース率を20%以上とします。
- その他
 - セットバック部は、別図Aの図示は、許可者が変更する範囲とし、○とし、別図Bの図示は、○とし、また、車両等の保管場所 (臨時使用のもの、使用後は撤去) としての利用はできません。
 - 植栽等、樹木、窓、玄関への遮断等は、緑化、自然素材の利用等にて、積極的に行います。
 - 敷地とセットバック部との境界に仕切りを設置する場合は、生垣または透視可能なフェンス (高さ1.2m以下) とします。

建築協定

緑地協定

3. コミュニティワークショップ

a 公園づくりのワークショップ (舞多間みつけ公園)

みつけの中心部に位置する街区公園 (舞多間みつけ公園) のデザイン計画や管理計画を、住民の意見を採り入れながら行う、「公園づくりワークショップ」を実践した。この公園敷地は、ゴルフ場時代からの斜面や緑地を残し、小高い丘を持つ地形になっている (写真9)。

b 都市計画緑地 (学園南緑地)

みつけの南西部にある、兵庫県環境アセスメントにより保全が定められた溜め池と周辺緑地は、都市計画緑地として、一部保全エリアを確保し、整備されている。街区公園と都市計画緑地は、後述の緑地管理や緑化を考える「グリーンネットワーク」や、エコロジカルな生活を目指す住民組織「エコネットワーク (みつけエコ倶楽部)」の拠点として活用されている。



コミュニティワークショップと学園南緑地

■横浜市・東急田園都市線沿線モデル地区

地域の皆さまと一緒に、
住民が生き生きと快適に暮らしていける
新しい郊外住宅地の実現を目指します。



横浜市



東急電鉄

1960年代に始まった高度経済成長に合わせ、都市へ集中する労働人口の受け皿として、郊外住宅地は大都市近郊に開発されてきました。一般的に郊外住宅地は、都心へのアクセスが良く、自然環境に優れ、鉄道駅を中心として整備された都市基盤と良好な環境の住宅地、生活を支える商業施設や子どもたちのための教育環境も整っています。しかし、そんな大都市近郊の郊外住宅地が、いま危機を迎えています。わが国が迎える戦後初めての人口減少社会、そして世界中のどここの国も経験していない超高齢社会がやってきます。経済の発展と都市への人口集中、都市の拡大を前提に開発された郊外住宅地、その都市基盤や生活インフラは、都心へ通勤する現役世代が住まい、暮らすことを中心につくられてきました。若くて元気で、きれいで安全な郊外、そんなイメージが強かった郊外住宅地も、住民の高齢化と建物などの老朽化、そしてライフスタイルや住まい意識の多様化による若い世代の郊外離れなどに伴い、まちが活気を失い、衰退してしまうのではないかと危惧されています。



上記の問題意識から、横浜市と東急電鉄は、2011年に「郊外住宅地とコミュニティのあり方研究会」を立ち上げ、郊外住宅地における社会課題解決に向けた検討を進めてきました。検討を進めた結果、郊外住宅地を持続発展させていくためには、高齢者が安心して暮らし続けられる仕組みをつくり、同時に若い世代を惹きつけていく新たな魅力を再構築するハード・ソフト両面の施策を実現していく必要があるという結論に至りました。

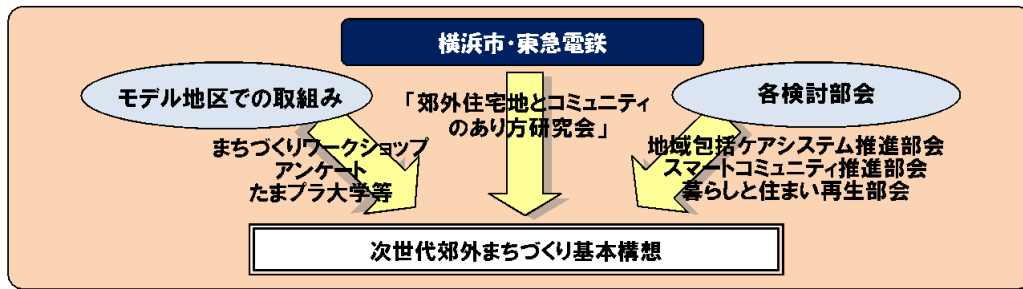
これらの議論を踏まえ、2012年4月、横浜市と東急電鉄は「既存のまち」の暮らしやコミュニティを重視しつつ、新たな発想でこれからの時代に合った郊外住宅地に再生させていく「次世代郊外まちづくり」の取り組みを官民共同で推進することに合意し、包括協定を締結しました。



①「次世代郊外まちづくり基本構想」の目的

■「基本構想」の目的■

- ・「たまプラーザ駅北側地区」をモデルに横浜市内の東急田園都市線沿線の郊外住宅地において、「産・学・官・民」が連携して、良好な住宅地とコミュニティの持続・再生を目指すまちづくりに取り組んでいくためのビジョンとして提示することを目的としています。
- ・「基本構想」は、モデル地区における討議や検討成果などを2013年度版として取りまとめました。
- ・今後、まちづくりの様々な主体と基本構想を共有し、連携して取り組んでいくとともに、「成長する構想」として位置づけ、東急田園都市線沿線の他の地域にも取り組みを広げていながら、その成果や課題などを「基本構想」に反映させ、見直していきます。



■基本理念■

人、暮らし、コミュニティを最重要視した「既存のまち」の持続と再生

まちづくりの施策、事業の推進を通じた人口減少社会、高齢社会における諸分野の課題解決

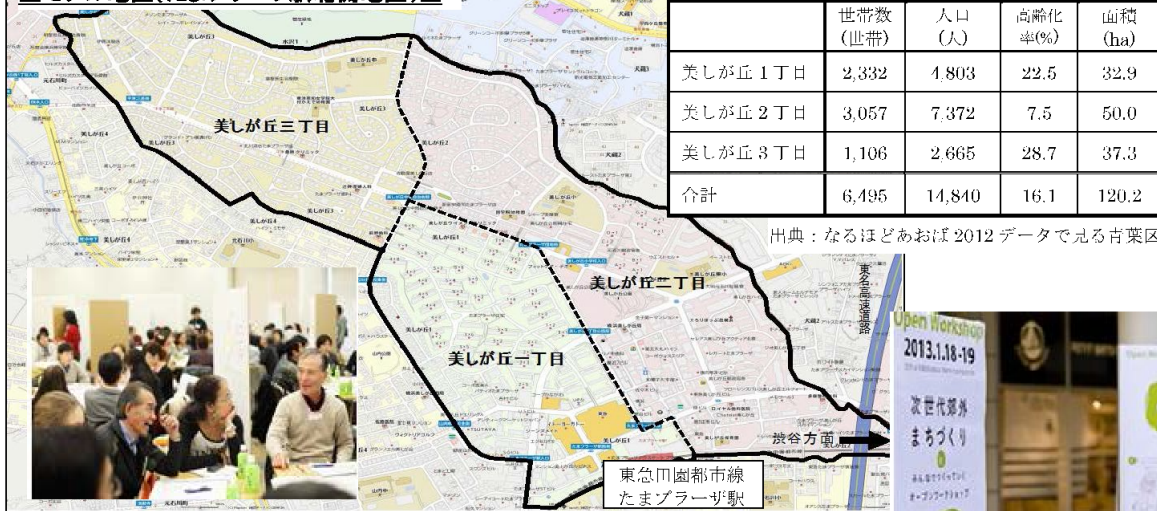
建物や都市機能の更新、再生と郊外住宅地を持続させていくための「仕組みづくり」の双方を一体化したまちづくり

産・学・官・民の連携・共同による実践

産・学・官・民の四者連携による取組



■モデル地区(たまプラーザ駅北側地区)■



④ 次世代郊外まちづくり基本構想「目指すまちの将来像」「取組み姿勢」



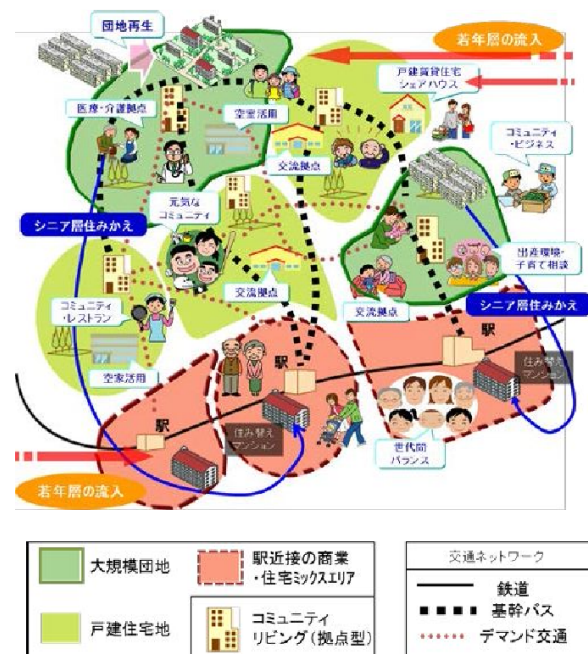
コミュニティ・リビング・モデル

～暮らしと住まいのコンセプト～

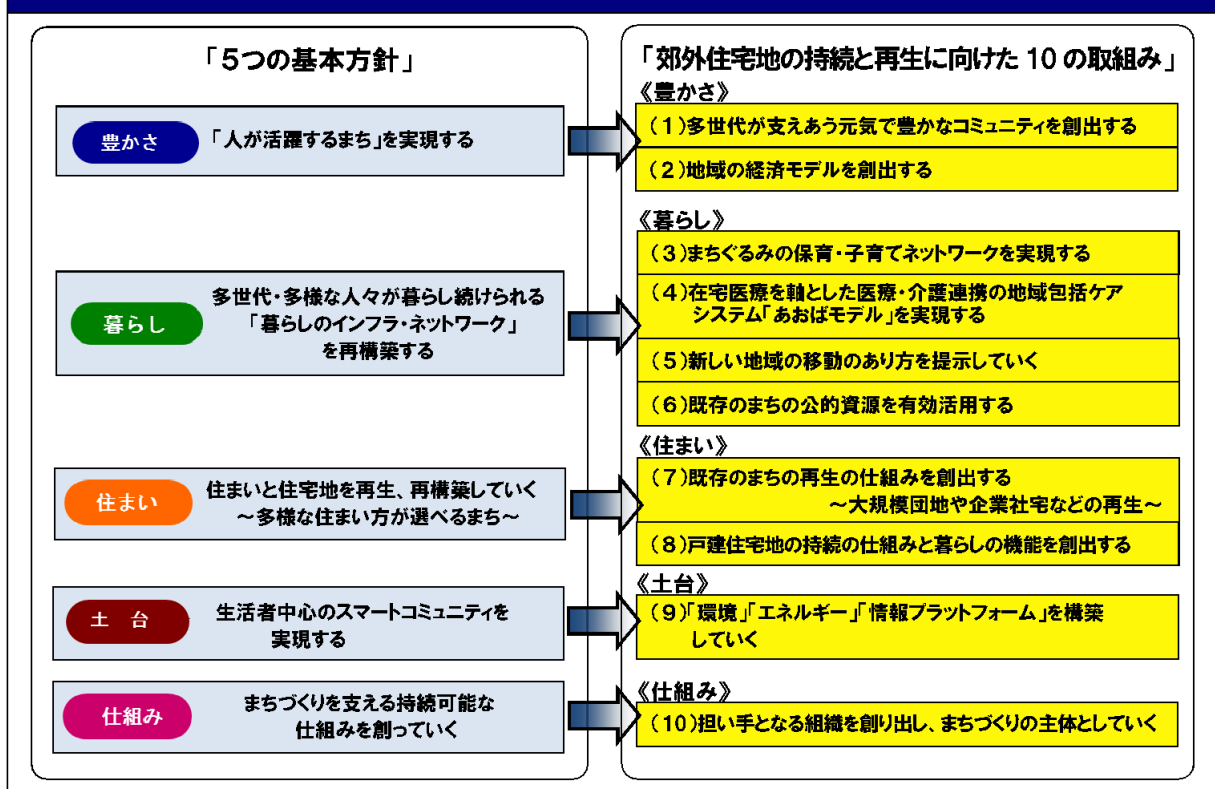
コミュニティ・リビングは、コミュニティ、交流、医療、介護、保育や子育て支援、教育、環境、エネルギー、交通・移動、防災、さらには就労といった様々なまちの機能と、暮らしの基盤である「住まい」を密接に統合させていくことによって、超高齢化社会、人口減少社会の郊外住宅地の暮らしを支えていくことを目指しています。

また、次世代の郊外住宅地を、ファミリー層だけではない多様な住民が暮らし、分譲住宅（戸建住宅、マンション）だけではない多様な住宅と住まい方（ライフスタイル）があるまちにしていくことによって、多世代かつ多様な住民が住まい、暮らし、交流し、働き、活躍するまちにしていくことを目指していきます。

コミュニティ・リビング・モデル＜イメージ図＞



⑤ 次世代郊外まちづくり基本構想「5つの基本方針」「郊外住宅地の持続と再生に向けた10の取組み」



⑥ 基本構想の実現に向けた第1歩 — 次世代郊外まちづくりリーディング・プロジェクト(2013) —

1 住民創発プロジェクト — シビックプライドプロジェクト —	10の取組(1)
2 住民の活動を支える仕組みと場づくり	10の取組(10)
3 家庭の節電プロジェクトとエコ診断	10の取組(9)
4 まちぐるみの保育・子育てネットワークづくり	10の取組(3)
5 地域包括ケアシステム「あおばモデル」パイロットプロジェクト	10の取組(4)
6 暮らしと住まいのグランドデザイン(素案)の策定	10の取組(7)
7 「コミュニティ・リビング」モデル・プロジェクト — 企業社宅などの土地利用転換時における土地利用誘導 —	10の取組(7)
8 「次世代郊外まちづくり」建築性能推奨スペック策定 — 建物や施設に求められる性能や機能、建築推奨指針づくり —	10の取組(7)

■ 柏市・柏の葉国際キャンパスタウン

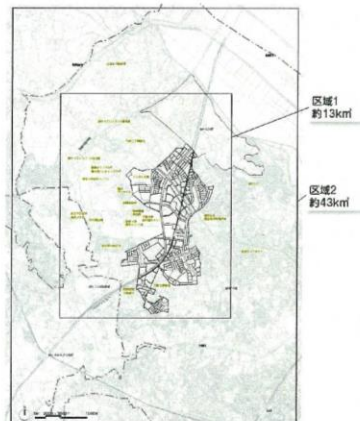
構想の目的

我が国においては、人口減少や少子高齢化、環境・健康・防犯・防災、経済活力などの様々な問題の顕在化に加え、ライフスタイルの多様化などによる街の居住者・利用者のニーズの変化に対応した、新たな都市像の確立が求められている。

本構想が対象とする柏の葉地域は、大学や国等の公的研究機関、多くの企業や住宅等が立地し、都市に関する諸問題への対応はもちろんのこと、公・民・学が連携した先端的な都市づくりが可能な非常に高いポテンシャルを持つことから、世界水準の都市づくりを先導するモデルとしての役割を担っていると言える。本地域ではこれまでも、「環境・健康・創造・交流の街」をコンセプトとして、公・民・学の連携により、まちづくりが進められてきた。本構想は、これら現在までの計画や検討結果、まちづくりの成果、また2006年度の基礎調査を踏まえ、地域の関係者である千葉県・柏市、大学、民間企業、市民・NPO等が連携・協働し、先端的な都市づくりを具体的に実践するための構想として策定するものである。

また、この構想は、千葉県、柏市、東京大学、千葉大学の共同調査で作成しており、新たな地域ビジョンに基づく新しい政策テーマを先取りした構想であり、現在の法制度や政策を超えた提案も含まれている。そのため、この構想の実現にあたっては、各団体内部での更なる検討や関係機関との調整を行い、制度の改善や上位計画へのフィードバック、フォローアップ、そしてこの構想の見直しも含めて運用していくことが必要である。

対象区域



※区域1を主な対象とするが、広域的な考え方が必要なのは区域2を対象として定める

目標と方針

我が国における都市づくりの潮流

- ・人口減少
- ・縮小社会対応
- ・少子高齢化対応
- ・ユニバーサルデザインの都市づくり
- ・地球環境問題への対応
- ・生活環境・健康へのニーズの高まり
- ・市民参加や地域活動の高まり
- ・自由時間拡大に伴うライフスタイルの多様化
- ・防犯・防災に対する意識の高まり
- ・まちづくり環境教育の普及と人材教育
- ・スパイラルアップによる計画評価や次計画・事業への反映向上

世界の先端都市づくりの潮流

- ・サステナブルな都市づくり
- ・コンパクトな都市形態、用途の混合、適切な街路計画、公共交通の促進や低負荷型交通、環境コントロール、歴史文化遺産の保全活用、適正な開発容量と開発速度
- ・地域性への配慮と多様な表情
- ・適度なスケール
- ・水準の高い都市経営・地域管理
- ・高質な公共空間デザイン
- ・近隣住民組織を中心とした生活の質的向上（住民自治・住民管理）
- ・文化による都市経済戦略
- ・「間にある都市」や「縮小都市」での対策

地区の特性と課題

- ・国際キャンパスタウンのアイデンティティの創出
- ・当面の人口増加対応（小学校建設等）と長期的な人口減少対応
- ・急激な開発と地域との共生
- ・豊かな緑とオープンスペースの保全活用
- ・貴重な農地や樹林地の活用
- ・広域交通の利便性
- ・地域内交通の利便性向上
- ・複数の大学の活用と連携
- ・がんセンター、科警研、東電テクノプラザ等の先行施設の活用
- ・土地利用計画の見直しを含めた検討の必要性

理念

柏の葉国際キャンパスタウン II 公民学連携による国際学術研究都市・次世代環境都市

目標1 環境と共生する田園都市づくり

脱炭素社会モデルとなる緑地保全や持続型開発による「環境空間」と市民や企業の「環境行動」を誘発する

目標2 創造的な産業空間と文化空間の醸成

TX沿線の知の集合を生かし、高度な新産業の育成と創造産業の集積を図る

目標3 国際的な学術空間と教育空間の形成

世界をリードする研究機能と地域に開かれた学術空間が街に展開する新たな国際学術都市のスタイルを確立する

目標4 サステナブルな移動交通システム

自転車や公共交通を中心に地球と人に優しい移動環境を整備する次世代交通の総合的な実験成果を展開する

目標5 キャンパスリンクによる柏の葉スタイルの創出

環境に優しく健康に暮らす柏の葉スタイル、また豊かな交流や文化芸術を創造する

目標6 エリアマネジメントの実施

安全で快適な環境と地域の価値を維持し向上させる地域経営組織を公民学連携で設立する

目標7 質の高い都市空間のデザイン

先進の環境空間計画とデザインマネジメントにより都市と生活の質を高める「いい街がいい人（研究者、生活者）を呼ぶ」

目標8 イノベーション・フィールド都市

世界の最先端の技術や文化が展開する都市としてスパイラルアップする

目標 1

環境と共生する田園都市づくり

脱炭素社会モデルとなる緑地保全や持続型開発による『環境空間』と市民や企業の『環境行動』を誘発する

方針 1

『緑地ネットワーク』を保全し強化する 緑被率40%を維持

地域で育まれてきた豊かな自然環境を継承した環境共生型の都市を実現するため、地域を取り囲む水系をつなぎとめ、生態環境の軸を保全、創出する。さらに地形や緑、農地などを重要な資源として保全し、それらをつなぐ緑のネットワークを形成、強化する。

重点 施策

- 1)「利根川水系緑の回廊」と「柏の葉緑の回廊」を保全
- 2)自然的な緑地や水系を繋ぐ「生態系緑地」を創出
- 3)緑地や農地の「保全活用システム」を整備

- 緑地の保全と街路樹や公園緑地、開発内緑地の創出により、緑の骨格空間の形成
- 自然緑地の保全に、税減免等のインセンティブ制度を創設
- 農業を生かす特徴ある区画整理や宅地開発、菜園付き住宅の供給

方針 2

持続性の高い開発や建築の『柏モデル』を普及する 街区の緑化率25%、CO2削減35%を達成

環境問題がグローバル化しつつある中で、最先端の環境技術を取り入れた環境負荷の小さな開発や建築により、従来型開発と比較してCO2の35%削減した脱炭素社会モデルとなる、持続性の高い環境共生型都市形成を「柏モデル」として普及し、環境空間を形成する。

重点 施策

- 1)街区と建築の「高効率化と長寿命化」
- 2)「環境技術の複合利用」により、2030年には35%以上の削減
- 3)柏独自の「環境まちづくりガイドライン」の運用
- 4)サステナブルキャンパスの実現

- 自然エネルギー利用とマイクログリッド[※]の展開
- 柏の葉地域、駅前地区の開発においてCO2削減モデルを先行実施
- 中小規模の開発・建築の規制と誘導、インセンティブの活用
- 大学キャンパスにおけるCO2削減モデルの実施

※マイクログリッド：様々な新エネルギーを組み合わせ、IT技術を活用し制御・運用し、効率が高く安定した電力・熱供給を行うシステム

方針 3

市民生活を環境共生型に改める

環境都市の実現のために、市民のライフスタイルにおける意識付けから、身近な取り組みや地域の環境保全活動の充実が求められる。市民や企業の環境行動を普及・促進し、活動を支援することにより、市民に永く愛され、誇れる田園都市を実現する。

重点 施策

- 1)「エコ・デザイン・ツーリズム」による環境への関心や理解
- 2)「エコ・ポイント」の地域全体への普及と循環を促進

- エコ・デザイン・ツーリズムによる環境意識の普及拡大
- 地域民間企業との連携によるエコポイントの導入

■柏の葉地域の緑被率

計画的な緑地の保全と創出により、エリアの現状の緑被率(※)を踏まえた、緑被率約40%を維持する。

現在の柏の葉地域の緑被率

約45%

※緑被率＝樹林地、農地や公園、民地内の緑化部分等を緑被地として算入。

緑被率の計算

- ①右図の範囲を仮に設定
- ②航空写真より緑被地(樹林地、農地、公園等)の色を抽出(右図)。
- ③全体の画素数と、抽出した緑被地部分の画素数の割合を、画像処理ソフトにより計算。



図：柏の葉の緑

■緑地ネットワーク形成の考え方

以下の考え方のもと、緑地ネットワークを形成する。

①広域的な骨格としての「利根川水系緑の回廊」の保全・形成

柏の葉地域を囲む利根川等の水系と斜面林等からなる豊かな緑を、既存緑地、農地や水辺などの維持・保全と連綿性の拡充によってつなぎとめ、利根川水系緑の回廊を形成

②柏の葉の緑のコアを連担させ、「柏の葉緑の回廊」の保全・形成

柏の葉の中心部で緑のコアを形成している。大学や柏の葉公園、こんぶくろ池等緑豊かな公共施設や、豊かな緑と農地が残る正連寺等を結び「柏の葉緑の回廊」を位置づけ、緑の保全とつながりの強化

③「利根川水系緑の回廊」、「柏の葉緑の回廊」を繋ぐ緑の形成

- 地域に連担する。質の高い、まとまった農地、樹林地等の保全
 - 【区画整理地外】→原則として緑の保全
 - 【区画整理地内】→緑や農地を生かした区画整理を実施
- 道路、地形、地域資源を骨格として緑を連結
 - 【都市計画道路】→計画道路を緑の骨格と捉え、道路自体の環境形成、及び沿道公共施設等のオープンスペースの整備活用、沿道環境のコントロール
 - 【斜面緑地環境の再生】→地形を手がかりとし、谷津田沿いにかつてあった斜面緑地を地域の記憶として再生するコントロールにより、谷筋の緑によるネットワークの形成
 - 【野需土手】→ネットワークを形成する際の手がかりとしてネットワークに組み込み、資源として保全
- 緑化環境コントロールにより緑を拡大
 - 環境コントロールによる緑地の拡大によって、緑を拡大し生態豊かな環境の形成

目標 4

サスティナブルな移動交通システム

自転車や公共交通を中心に地球と人に優しい移動環境を整備する
次世代交通の総合的な実験成果を展開する

方針 1

世界の環境交通モデルとなる移動のシステムを整える

持続可能な環境型都市交通の先進的なモデルとして、TOD（公共交通志向型都市開発）の理念を基礎とした交通体系を組み立てる。また、柏駅周辺と機能的役割分担のもと連携し、都市拠点性の強化を図るため両者を結び都市交通軸の形成を図る。

重点施策

1) TOD推進地区として位置づけ、新しい移動システムの実証実験と導入促進

—— トランジットモール*や自転車道、第三世代自動車への対応など道路空間再編

2) 柏の葉地域と柏駅地域の2つのコアを結ぶ交通を整備

—— LRTの実験線敷設やオンデマンドバス実験の成果を生かした交通システム、柏と柏の葉を結ぶ柏シンボル道路の検討

*トランジットモール：公共交通機関だけが通行できるようにした歩行者専用の道路

方針 2

歩行者と自転車の楽しい移動を可能とするネットワークをつくる

『自転車分担率の10%増加』

持続的な環境都市を実現するため、環境負荷の小さな自転車の最大限の活用と、歩くための環境の充実に図る。特に柏の葉エリアが自転車利用に適した立地条件であることを活かし、自転車の利用しやすい環境整備と利用の仕組みを確立、自転車利用の普及促進を図る。

重点施策

1) 全ての幹線道路への自転車レーン設置などネットワーク整備

—— 区画整理区域内道路への自転車レーン設置

2) フリーサイクルや共同自転車などのシステムを導入

—— 共同自転車、サイクルシェアリングシステムの導入

3) 地域資源を活かす魅力ある歩行空間とネットワーク形成

—— キャンパス軸や緑園の道など歩行者ネットワークの強化

方針 3

自動車利用を減らすため総合的な施策を展開する

『自動車分担率の10%低下』

持続可能性の高い都市を実現するために、安易な自動車利用を低減するための取り組みの実施と、利用する際には環境に配慮した自然エネルギーの活用等を促進する。さらに市民へのPRによる意識向上を図る。

重点施策

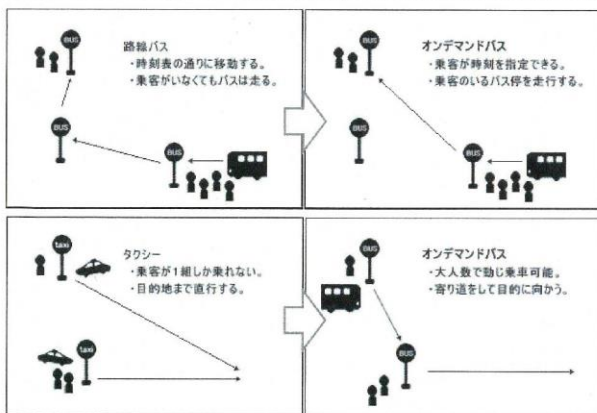
1) カーシェアリングの実施などにより自動車利用を削減

—— カーシェアリングの実施、P&Rの導入検討

2) 環境に優しいエネルギーの利用

—— 電気自動車の利用促進やBDFの導入

■実証実験が継続しているオンデマンドバスの仕組み



出典：東京大学設計工学研究室HP
<http://www.naki.t.u-tokyo.ac.jp/demandbus/ODBEX.html>

■自転車先進的地域における自動車削減等の交通分担目標
および柏の葉エリアの自動車分担率削減目標案

	基準		自転車	自動車	バス・公共交通	徒歩
オフィス（デンマーク）	分担率	現況 1998	20%	50%	30%	—
		目標 2005	24%	46%	30%	—
ディルブルグ（オランダ）	トリップ	現況 1990	36%	36%	3%	25%
		目標 2000	42%	32%	6%	25%
		増減率	20%	-10%	100%	0%
ニトラインヴェストファーレン州（ドイツ）	トリップ	自転車トリップ20%以上にする				
柏市（PT調査）	分担率	現況 1998（市全体）	17.2%	36.5%	1.4%（バス） 23.1%（鉄道）	21.8%
			+10%	-10%		
		目標案 2018（柏の葉エリア）	27.2%	26.5%		

出典：最近のヨーロッパ自転車政策1998.3（財）自転車産業振興協会

キャンパスリンクによる柏の葉スタイルの創出

環境に優しく健康に暮らす柏の葉スタイル、また豊かな交流や文化芸術を創造する

方針1

健康で快適な生活空間と環境行動「柏の葉スタイル」を定着させる

都市の魅力だけでなく自然的魅力をも享受できる環境の中で、大学と連携して先進的な健康管理や環境行動のためのプログラムを構築し、環境に優しく健康で快適に暮らすライフスタイルとしての「柏の葉スタイル」を実現し、発展させる。

重点施策

- 1)『健康・環境行動』へのアフォーダンス※を高める空間の整備 —— 公園や公共施設の利用促進と大学や公的施設の一般開放
- 2)『ケミレス・タウン』の展開 —— ケミレスタウンの実験成果を生かした健康指向住宅の普及
- 3)予防医学による新しい健康づくり —— 千葉大などが連携する予防医療モデルの構築と普及
- 4)先端技術による健康増進システムを整備 —— 東大などが連携する10坪ジムなどの健康モデルと普及

※アフォーダンス：人の行動に対する影響や行動のきっかけを与える、環境や空間の性質や機能

方針2

多様な住み方、暮らし方ができる住宅を供給する 『キャンパスリンク住宅を10%』

家族世帯はもとより、キャンパスに関連した研究者や学生、留学生、シニア向けなど、キャンパスライフの各ステージの変化に対応し、短期・中期・長期、定住といった時間軸にも対応できる住まいや多様な住宅タイプを供給するための開発誘導を行う。

重点施策

- 1)大学等の研究者やクリエイター向けに「居住支援制度」を整備 —— 若年向け住宅の整備、優遇制度による居住誘導
- 2)大学教育と連携したプログラムがついた住宅の供給 —— カレッジリンク・シニア住宅の開発
- 3)駅前地区の住宅開発では10%以上のキャンパスリンク住宅 —— 新規大規模開発地におけるキャンパスリンク住宅の誘導

方針3

農や食の文化を育む空間と生活を充実させる

地元農家の協力と地域住民の参加のもと、農協、大学等とも連携し、身近に存在している農地の維持・活用と、地産地消を基本とした環境の中で、食を通した健康と食文化の醸成を通して、体験や交流、新たな文化を育み、豊かな生活を実現する。

重点施策

- 1)「アグリビレッジ」など農を通した生活空間を整備 —— 菜園付き住宅の供給、市民菜園やクラインガルテンの整備
優良農地の保全と新しい営農方法の確立
- 2)農や食をテーマとする市民の学びの場 —— 食に関する専門学校の誘致、ワンディシェフ等の教育の場

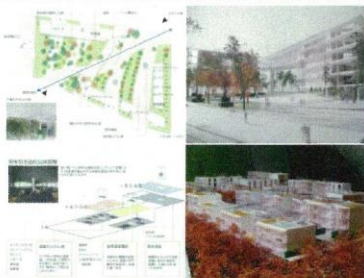
■TX沿線の生活スタイルと「柏の葉スタイル」



■千葉大学学生提案による大学教育と連携したプログラムが付いた住宅イメージ

大学で学びたい人に向け、学習プログラムの提供等、大学が連携する住宅

千葉大学と連携した環境健康生活（キャンパスライフ）



■千葉大学ケミレスタウンプロジェクト

快適な住環境の指針を提案するため、有害物質を低減した、シックハウス症候群を起こしにくい実証実験施設群を建設し、実際に入居・生活してもらうシックハウス症候群の家族に及ぼす影響に関する官民共同研究



■農を通した豊かな生活空間

菜園付き住宅のイメージ（都市環境デザインスタジオ2006より）



目標 7

質の高い都市空間のデザイン

先進の環境空間計画とデザインマネジメントにより都市と生活の質を高める
“いい街がいい人(研究者、生活者)を呼ぶ”

方針 1

キャンパスのように緑溢れる自由な都市空間をつくる

柏の葉エリア全体を「緑のグラウンド」と捉え、住む人訪れる人誰もが自由に活動を展開できる、建物と外部空間が混じり融合した、キャンパスのような空間と街並を形成する。

重点施策

- | | |
|--------------------------|-----------------------------------|
| 1) 大中小の多様なオープンスペースの設置と連続 | —— 公共空間(公園や広場、施設)デザインコンペを実施する |
| 2) 柏独自の魅力的な街並形成のための規制 | —— アーバンデザイン方針やデザインガイドライン、デザインレビュー |
| 3) ランドスケープデザイン*の徹底 | —— 地域の自然条件を踏まえた植栽の種類や配置の決定 |

*ランドスケープデザイン：人工環境と自然環境の調和を目指し、外部空間をトータルにデザインすること

方針 2

大学が街へ広がる学園の道(University Axis)をつくる

柏の葉キャンパス駅、千葉大学、東京大学を結ぶL型の都市空間を「University Axis」とし、それに沿って両大学の施設を配置し、隣接施設も協調して、国際キャンパスタウンの象徴となる空間を形成する。

重点施策

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1) キャンパスタウンの風格と賑わいを表出する駅前通り | —— 道路空間の改善と沿道の街並みの形成 |
| 2) 大学内に街へ開いた都市空間を整備する | —— 千葉大正門の地域連携空間などゲートづくり
東大インターナショナルロッジによる街並みの形成 |

方針 3

緑の中に多様な活動が見える緑園の道(Green Axis)をつくる

こんぶくろ池公園、147・148街区、駅、151街区を貫き、区画整理区域の小学校・公園用地に至る経路と沿道部分を「Green Axis」とし、親密で快適な環境健康都市を象徴する都市空間を形成する。

重点施策

- | | |
|-------------------|--------------------------------------|
| 1) 新しい公共空間を整備する | —— 緑園の道にある公園と学校は環境をテーマに質を高くデザインする |
| 2) 屋外の生活空間を形成する | —— 緑園の道には市民などの活動が見えるように施設を配置する |
| 3) 生態系を回復する森を形成する | —— 緑園の道に沿う建物や道路の十分な緑化と広場など活動の空間を提供する |

方針 4

UDCKを中心にアーバンデザインを実現する

柏の葉アーバンデザインセンター(UDCK)を核に、キャンパスタウンにふさわしい空間計画を定め、仕組みとプロセスとともに実現する。

重点施策

- | | |
|-------------------------|--|
| 1) 柏の葉地域のマスターデザインを定める | —— 国際キャンパスタウン構想を具体的に地域や市民と共有する
柏市景観形成重点地区の拡大などの条例化
個別事業でのアーバンデザインの実現 |
| 2) 公有地や公的施設の先導役割とデザイン水準 | —— 区画整理区域内での機能やデザインの誘導
保留地及び公有地の売却条件づくり
デザインガイドラインやデザインレビューの体制 |

方針 5

アーバンデザインを柏市域や沿線地域へ広める

柏の葉キャンパス駅周辺を中心に展開するアーバンデザインを、都市構造の文脈に沿って、周辺市街地やTX沿線各地、柏市市域全体に連鎖・波及させる。

重点施策

- | | |
|------------------------|---|
| 1) 郊外の住宅や商業施設の柏モデルをつくる | —— ロードサイド開発の新しい環境デザイン
戸建住宅や団地の再生型の環境デザイン |
| 2) 新しい公共空間を実現する | —— ユニットハウスを利用した市民利用施設の設置 |