

国際文化公園都市〈彩都〉での、集合住宅地計画



研究ノート

三好庸隆*

Housing development planning in International Culture Park (Saito)

Key Words : new town, housing development, population decrease society, community

1. はじめに

筆者は、過去約30年間何らかのかたちで、主として関西圏を舞台にニュータウン計画、集合住宅設計などの住環境計画に参画してきている。ここ5～6年は、関西でおそらく最後のニュータウン（以下N.T.）として位置づけられる、国際文化公園都市（愛称〈彩都〉）の集合住宅（マンション）、戸建住宅地計画に参画する機会を得てきており、本論では、新しい郊外N.T.である〈彩都〉での住宅地計画、なかでも集合住宅（地）計画において、どのようなことが課題となり、それに対してどのようなシナリオでプロジェクトを推進しているかについて、まとめてみたい。^{注1)}

2. 人口減少時代における郊外N.T.と〈彩都〉

2-1. 人口減少時代における郊外N.T.

戦後の人口集中・住宅難解決のための代表的都市・住宅政策のひとつとして、高度経済成長期を中心に推進されてきた大都市郊外N.T.は、いわゆるベッドタウンとして大いなる役割を担ってきたことは、改めて言うまでもない。しかし、我が国の人口は、2006年をピークに、少子・高齢化を背景に総人口が減少に転じだしてきており、並行して大都市圏での地価下落傾向という戦後なかった諸現象の中で

（場所によっては、最近再び地価上昇傾向がみられる）、前記の郊外N.T.は、その大都市圏での役割、生活環境としてのあり様について、再考あるいは再定義が迫られていると言ってよい。以下に述べる国際文化公園都市〈彩都〉は、そのような時代背景の中で、平成16年4月にまちびらきがなされたN.T.である。

2-2. 国際文化公園都市〈彩都〉

〈彩都〉とは、大阪都心部から17～20km北北東に位置し、大阪府箕面市と茨木市の丘陵部に広がっている（図1、図2）。まちびらきを終え、平成18年6月末日で2,453人（茨木市住民台帳ベース）、814世帯の人が居住している。事業手法は都市再生機構が施行者の特定土地地区画整理事業で、土地所有者は地元地権者、阪急電鉄などの企業グループから構成されている。なかでも過去約100年に渡って関西での郊外住宅地開発をリードしてきた阪急電鉄の存在が大きく、都市再生機構と阪急電鉄グループの官民連携型の郊外N.T.として、その存在が知られつつある。筆者は〈彩都〉のまちづくり計画について、都市環境デザインなど多様な角度からプロジェクトへの参画機会を得てきており、なかでも阪急電鉄グループの〈彩都〉での集合住宅（マンション）計画



*Tsunetaka MIYOSHI

1949年9月生

1975年大阪大学大学院工学研究科建築工学科前期課程（修士課程）修了

現在、株式会社PPI計画・設計研究所、代表取締役所長、大阪大学・武庫川女子大学、非常勤講師、大阪大学・工学博士

TEL 06-6949-0901

FAX 06-6949-0902

E-mail : miyoshi@ppi-osaka.com

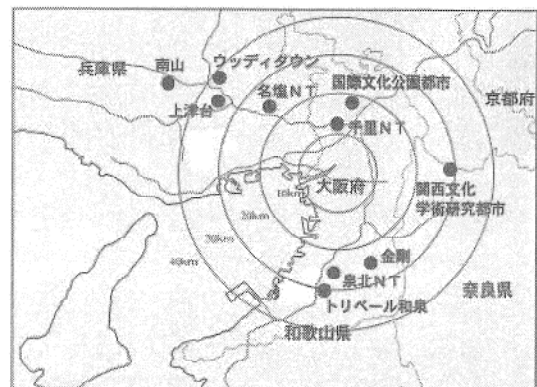


図1 既存の主なN.T.との比較位置

を含む具体的住宅地づくりについては、その事業化戦略、シナリオづくりにおいて、企画・計画・設計に関与できる機会を少なからず与えられてきた。

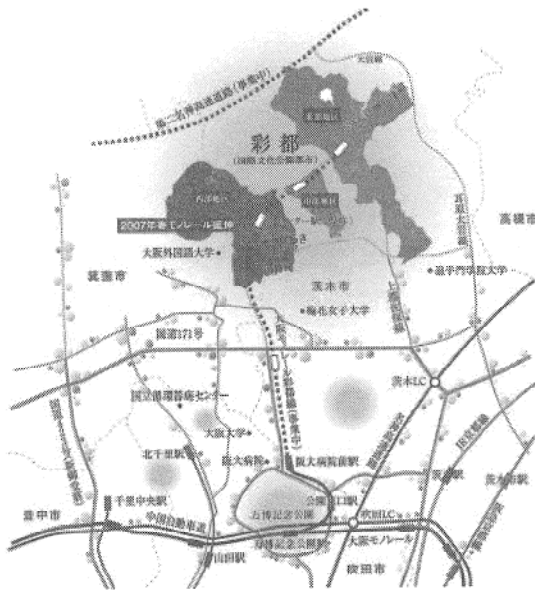


図2 位置図 注2)

彩都の土地利用計画図

開発面積 743ha
計画人口 5万人

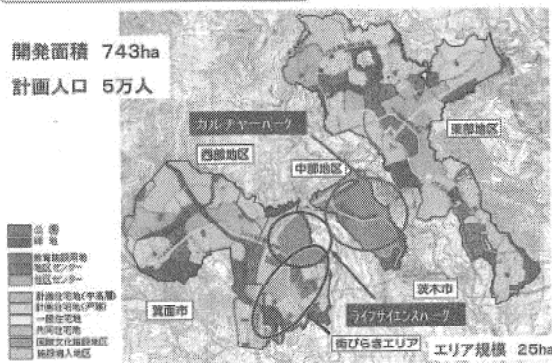


図3 土地利用計画図 注3)

2-3. 〈彩都〉での住宅供給

〈彩都〉のマスタープランは、図3に示す通りである。平成19年春には、現在阪大病院前まで供用されているモノレールが、西部地区まで延伸される予定である。このモノレール延伸により、モノレール駅である彩都西駅から大阪府の北の副都心である千里中央駅まで約18分、そこから都心の梅田駅まで約19分と、大阪都心へのスムーズなアクセスが可能となる。〈彩都〉での住宅供給方針を簡略に述べれば、住宅タイプは民間分譲マンションと民間戸建住宅が中心で、千里N.T.とは異なり公的住宅の供給はない。

又、モノレール駅を中心に半径約400mの範囲は、駅からの徒歩圏と位置づけ、出来るだけ高密度化を図るべく民間分譲マンション供給を主体とし、駅から離れるに応じて民間戸建住宅の供給が想定されている(図4)。



図4 彩都の現況 注4)

〈ジオ彩都みなみ坂〉設計コンセプトの一部
(三好氏作成)

- 全体開発コンセプト
- 丘陵部にひろがる“美しく庭園街区”
- 配置計画コンセプト
 - 新南面重視主義
 - アメニティ軸への共用施設の集中
 - 100%の自走式駐車場確保
 - セキュリティ計画のしやすい配置計画
- 住棟・住戸計画コンセプト
 - 光と風を活かし、プライバシーを高めた3戸1エレベーターを基本とした住棟計画。
 - 奥行きのあるバルコニー、多彩な住戸プラン。
- 屋外空間計画コンセプト
 - 多様な庭園空間により、緑被率30%確保。
 - 数ヶ所に居住者参加型プログラム対応可能なエリアをつくる。

図5 〈ジオ彩都みなみ坂〉設計コンセプト

平成18年6月末時点で、マンション1,189戸、戸建・宅地等388戸(区画)で合計1,577戸が建設着手されており、既に814戸が入居済みである。マンション供給の内訳は、阪急電鉄グループによる〈ジオ彩都みなみ坂〉(444戸、約2.4ha、図5、図6)が入居済みである。また、同グループ第2弾目の〈ジオ彩都のぞみ丘〉(412戸、約3.0ha、図7、図8、図9)、及び関電不動産・野村不動産グループによるマンション〈ア・デイ彩都〉(333戸、約2.2ha)



図6 〈ジオ彩都みなみ坂〉近隣公園よりのぞむ



ジオ彩都のぞみ丘
(約3.0ha, 412戸)

図7 モノレール供用開始時期(平成19年春)入居にあわせて建設中の阪急グループのプロジェクト^{注5)}

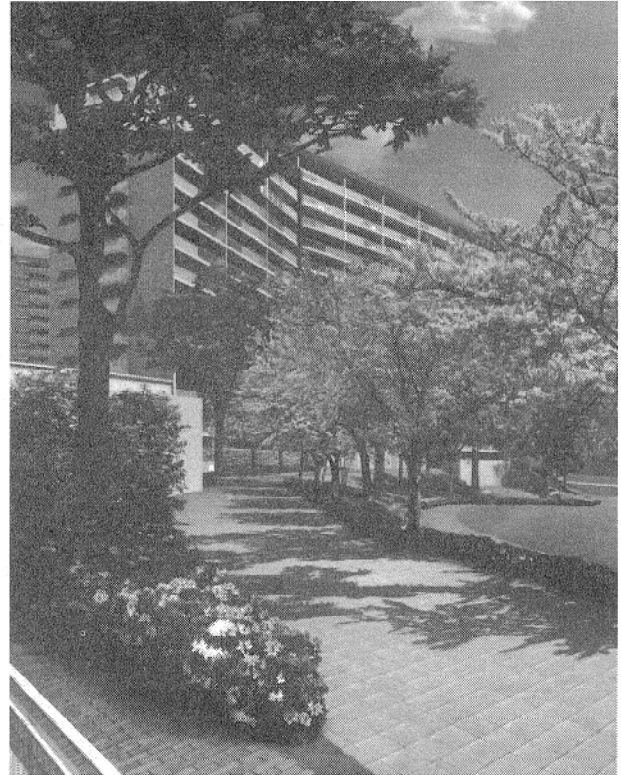


図8 〈ジオ彩都のぞみ丘〉プロムナード^{注6)}

が既に完売され、平成19年春モノレール駅供用開始時期入居開始をめざして現在建設中である。

3. 〈彩都〉での郊外マンション計画の考え方

筆者が企画・計画・設計面で参画した阪急グループが事業主体の〈ジオ彩都みなみ坂〉〈ジオ彩都のぞみ丘〉プロジェクトで、郊外マンション計画という視点から考えたことを中心に、その試みの主要内容について述べてみる。

(1) 〈まち〉〈暮らし〉〈コミュニティ〉を供給する、という計画思想を徹底する。

既に述べたように、人口減少社会を迎え、ステレオタイプな戦略のない郊外開発は、限界が見えている。ましてや郊外で時々見かけるような、周辺街並みなどと何の文脈上の連携のない落下傘的“ポツリ開発”は、議論の対象にさえならない。人口減少社会を見据えた郊外開発モデルを創る上で、〈まち〉〈暮らし〉〈コミュニティ〉を提供するという思想を徹底することが大切である。ハード面(空間面)、ソフト面(企画面、運用面)の連携は、コングロマリットである阪急電鉄グループ故に、多くの企画が実現化しており、第2弾目の〈ジオ彩都の

ぞみ丘〉のマンション供給においても、継続した試みがなされている。共用施設としては、集会室、会議室はもちろんのこと、キッチンスタジオ、クラフトルーム、各種教室、キッズルーム、来訪者用の宿泊室、和室、更にクリニック、各種サービスを提供する「彩都サービスフロント」などがある。更に〈ジオ彩都のぞみ丘〉では、特色ある施設として体育館的機能を持つ「コミュニティジム」が創られる。これらの諸共用施設は、活発に利用されてこそその〈暮らし〉であり〈コミュニティ〉であるわけだが、そのためのハードとソフトを充実させていくための仕組みとして、会員制の「彩都スタイルクラブ」が運営されている。会員制のコミュニティクラブで、住民専用のWebサイト、共用施設を利用した教室やセミナー、暮らしのサービスフロントなどの企画・運営を中心に、コングロマリットとしての強みを活かした多彩なサポートシステムがとられている。他事業者プロジェクトの入居者も加入できる仕組みとなっており、現時点で〈彩都〉居住者の70%以上に相当する約600家族が参加されているとの事である。住民相互の双方向情報交換も可能で、更に住民によるポータルサイトの運営への参加も目指さ

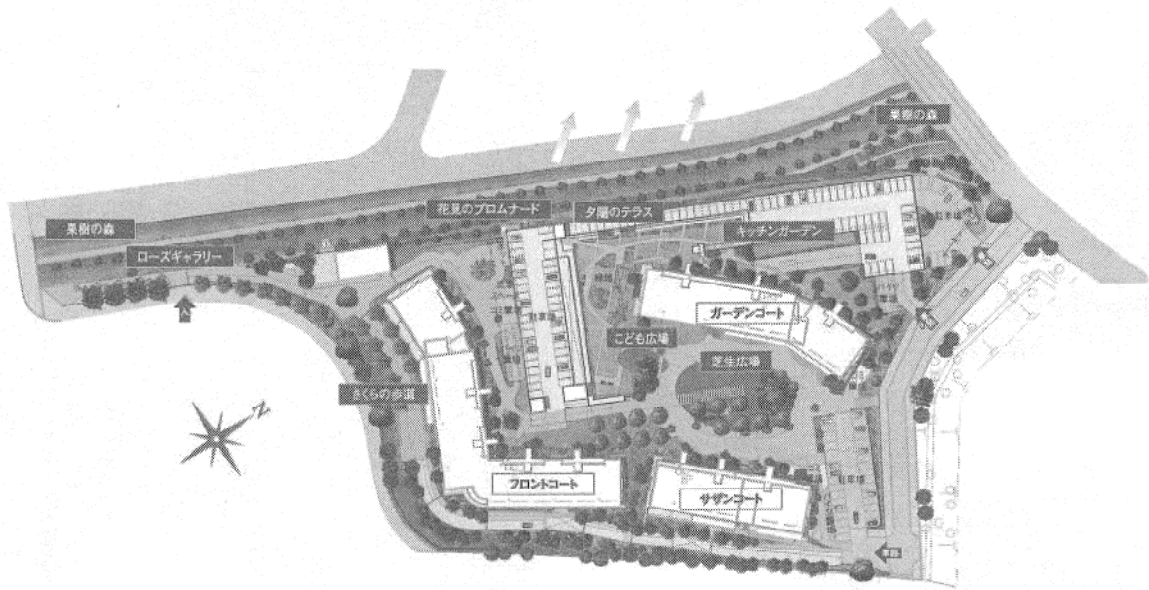


図9 〈ジオ彩都のぞみ丘〉ランドプラン 注7)

れている。

(2) “賑わい軸”を形成していく。

〈彩都〉は大きく3つの地区から構成されており、まちびらきが行われたのは西部地区である。その西部地区の中央を概ね南北に貫く形で幹線道路（幅員30m、両側それぞれ9.5mの歩道）が計画されており、マスタープランでは、アメニティ軸として位置づけられている。〈ジオ彩都みなみ坂〉は、このアメニティ軸に面して位置している。郊外住宅地は、都市部のそれと違い、人口密度が低いとともに外部からの交流人口も一般的には少ない。従って、生活環境としての魅力を高めるには、入居者のアクティビティ空間はできるだけメリハリをつけ、緑溢れるのどかな環境を味わうスペースは出来るだけゆったりと、都市的アクティビティ、コミュニティ活性化を目指す空間は、出来るだけ集中させ、活性化した暮らしを空間的に表現していくことが大切である。そのような表現の場として、N.T.全体としては前記のアメニティ軸が位置づけられているが、このアメニティ軸を「暮らしの舞台としての庭園街路」というコンセプトで、より具体的イメージづけを図るとともに、〈ジオ彩都みなみ坂〉においては、前項の共用施設群を〈ジオ彩都みなみ坂〉の中心部に計画するのを避け、アメニティ軸（あさぎ大通り）沿いに配置し、アクティビティの顕在化を図るとともに、他入居者からのコミュニティへの参画も心理的にし

やすいようにしている（図10）。デザイン的にもアメニティ軸沿いに比較的ヴォリュームの低い棟を配置し、郊外における“ストリート・スケープ”の創造を図っている。

(3) 〈自然〉〈緑〉とのふれあいを充実させる。

都心部での生活と比較して、郊外部での生活の魅力は何と云っても〈自然〉〈緑〉との豊かなふれあいである事に異論はないと思われる。〈ジオ彩都みなみ坂〉においても、コンセプトを「庭園街区」と謳い、外構計画に特に力を入れた。緑量を出来るだけ多く確保するとともに、大半の駐車場を庭園空間の下部に計画している。多種類の樹木を植えるとともに、都市的生活に親しんでいる入居者の眼を楽しませるべく、地被類を多く計画し、季節に応じてカラフルな外部空間が展開するよう試みた。新興住宅地はどうしても緑量が少なくなりがちで樹木もせいぜい7~8mと、いかにも“今出来ました”と言わんばかりの景観となりがちであるが、その欠点を少しでも補うべく、阪急グループの別プロジェクトである宝塚ファミリーランド閉園に伴う、多くの立派な樹木を計画的に移植し、外部空間に“厚みと深み”を加えている。外部空間には、多様なアクティビティを誘発できるよう、キッチンガーデン、どんぐり広場、さくらの散歩道、バラをテーマとしたローズギャラリー、夕陽のテラスなど、スペースの特色付けを行い、入居者のイメージを刺激するように配慮

している。そのような中、ガーデニングをテーマとしたサークルなど色々な活動が芽生えつつあるようである。更に、〈彩都〉周辺は緑豊かな里山に囲まれている。この立地条件を活かし、〈彩都〉外部の棚田での活動なども活発に展開され、コミュニティ形成に寄与しているようである。

(4) 次世代型交通手段を計画する。

反対に、都心部での生活と比較して郊外部での生活の弱点は、きめの細かい交通手段の確保であろう。〈彩都〉では、バス便の他、モノレールが供用される。駐車場設置率は100%強であるが、駐車場が不足することを想定しつつ、カーシェアリングが全国に先駆けて、阪急グループにより導入されている。環境問題への対策に一役買うとともに、2台目の自動車があれば便利だけど、そんなに頻繁には乗らないし維持費も大変だ、と考える入居者に重宝されているようである。前記の「彩都スタイルクラブ」の彩都カーシェアリングホームページからインターネット予約ができるようになっている。この事業は環境省「地球温暖化対策ビジネスインキュベーター(起業支援)事業」に採択されている。自動車型社会の独, スイス, 米などでこのカーシェアリングは普及しており、我が国のカーシェアリングはまだ緒に就いたばかりではあるが市場規模は急速に拡大しており、潜在需要は大きいと言われている中、この阪急グループの試みは今後も大いに注目されるであろう。

(5) 様々な〈まちづくり〉の試みを持続させる。

〈暮らし〉〈コミュニティ〉を育てていくための多様な試みは、継続的に取り組まれることが肝要である。〈暮らし〉の主人公は、言うまでもなく居住者である。しかし計画的住宅地である以上、開発事業者側の仕掛け、仕組みの持つ意義は大きい。英・レッチワースガーデンシティのレッチワース財団のように、時代の流れを見つつ、コミュニティ形成、まちの環境・景観水準の確保に責任を持ち、タウン・マネージメント的機能を果たす主体の存在は、日本のまちづくり、N.T.の今後のあり方を考えていく上で、是非とも模索されるべき重要課題のひとつである。本論の冒頭で述べた、危惧される郊外N.T.の重要課題も、この点に存在する。多くのN.T.形成に関わってきた都市再生機構も、徐々にN.T.計画から撤退していく、と聞く。高環境水準で造られたN.T.も、地元自治体にとって、維持費等で頭の痛い問題を生じさせている所もあるようである。〈彩都〉に

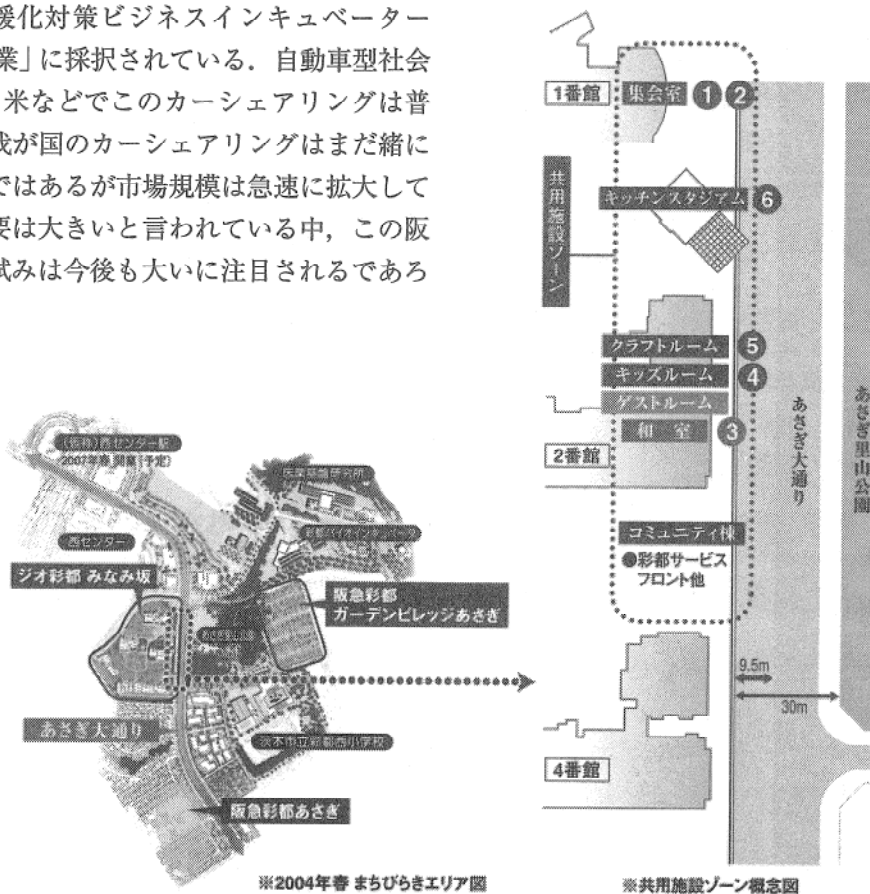


図10 アメニティ軸沿いの共用施設群 注8)

においてはどうかであろうか。阪急電鉄による「彩都スタイルクラブ」の熱心な運営も、〈彩都〉の主体づくりに向けてのプラットフォームづくりであると言える。

(6) そして更に色々な物語性獲得をめざして

N.T.は新規開発であるために、語りうる歴史が少ない。この弱点を少しでも補うために、そして入居者の方々が自らの住環境に誇りを持ち、子供達や来訪者等に語りうるような、色々なまちの物語を育んでいく事が大切である。関西で育った多くの人々が、一度は訪れたことのある、あの宝塚ファミリーランドからの〈ジオ彩都みなみ坂〉への移植木（プレートが付いている）の存在も、ひとつの物語として語りうる素材であろう。また、阪急グループのまちづくり事業は、創始者・小林一三翁時代の〈池田室町住宅地〉（明治43年）をスタートにおよそ100年の歴史を持つ。筆者は、阪急グループから計画コンセプトの検討を依頼された初期段階から、このことをエンドユーザーに強調し、郊外部の“ポツリ開発・逃げ切り型”のディベロッパーとは違うのだ、100年のまちづくりの想いの最先端にこの〈彩都〉はあるのだ、ということ強く訴えかけるべきだと申し上げた。また、そのことの判りやすいメッセージのひとつとして、小林一三翁も大いに影響を受けたとされるE・ハウードの田園都市論具現化第1号である英・レッチワースガーデンシティのレッチワース財団との交流を企画したところ、阪急グループも大いに賛意を示され、レッチワース財団への訪問、レッチワース財団幹部の〈彩都〉への招待などの企画を続々と実行に移された。そして、まちびらき時には、レッチワース財団から500本のバラが寄贈され、そのバラが〈彩都〉の街角に記念モニュメントとともに植えられている。このバラの物語を〈ジオ彩都のぞみ丘〉にも引き継ぎ、街区のエントランス部の外構計画にローズギャラリーを計画している。このようなことも、ささやかではあるが物語性獲得の一環として位置づけたい。

4. まとめにかえて

人口減少時代における郊外N.T.としての〈彩都〉での試みは、厳しい現実的な企業論理・マンション

のマーケット論理をも満たしつつ、21世紀型ライフスタイルにふさわしい、「都会心」と「田舎心」^{注9)}を同時に満足させる〈まち〉〈暮らし〉はいかにあるべきか、ということの壮大な社会的試みとして位置づけられる。前述のように平成19年春には、モノレールが〈彩都〉の地区内に入ってくる。今まで以上の多くの人達が、実態としての〈彩都〉を目の当りにする。「〈彩都〉がんばってるね。モノレールがオープンしたら一度行きますよ。」という声も多い。そのような期待の声に応えられるよう、〈彩都〉には次の時代を見据えた更なる壮大な物語が欲しい。関係者におかれては、未だ公表できない段階の様々なプロジェクトが検討されているようである。物語は壮大で夢がある程良い。人は一体何に魅力を感じ、何を根拠に自らの居場所を定めるのか。次なる〈まちづくりの哲学〉が問われている。

〈彩都〉は、コンパクトな大阪都市圏の立地特性一即ち、大阪中心エリアにも北摂の里山エリアにも近い立地条件を活かした、スローライフ、ロハスなどのキーワードで表現される新しい関西的居住環境創出への挑戦とも言えよう。

注

注1) 本論は、日本マンション学会誌『マンション学第23号』(2006.2)掲載の論文「郊外マンション供給の新たな展開」に加筆・修正したものである。

注2, 3, 6, 7, 8)

阪急電鉄作成パンフレットより引用。

注4) 阪急彩都ホームページより引用。

注5) 新聞記事(日本経済新聞2005.9.23)より引用。

注9) 樋口忠彦氏の『郊外の風景』(教育出版, 2000)に、幸田露伴の考えが紹介されている。それによれば、露伴は、誰しも都会に住みたいという「都会心」と田舎に住みたいという「田舎心」を持っているという。そして出来ることなら両方の心を同時に満足させたいという矛盾した欲望を抱いているといい、「都は都たらしむべし」、「郊外は郊外たらしむべし」と主張した。