

◆第103回研究会・共同企画 2009★船橋美し学園(活動記録)◆

企 画■「理想都市はいかに実現できるか ～船橋美し学園住宅地の試み～」

(都市と住宅を考える会+teku-tekuによる共同企画)

日 時■2009年5月30日(土) 14:00～17:30

コース■船橋日大前駅～街づくり館(説明)～集合住宅計画地+ビオトープ公園～テラスハウス賃貸住宅地
+オープン外構の戸建分譲住宅地～地権者住宅(見学)+調整池公園～駅前商業施設ゾーン(買物)
～街づくり館<ディスカッション>

参加者■◎佐藤俊一+大竹 亮、市古太郎、海老塚良吉、小川美由紀、加藤仁美、金谷直政、呉祐一郎、
佐野雄二、重永真理子、清水俊哉、高見澤邦郎、二瓶正史、藤井正男、古里 実、山岡 靖
ほか2名(以上18名、敬称略)

企画主旨■美しい街並み景観が大切であると言われて久しいですが、既成市街地はおろか、計画的に開発される新市街地においても、なかなか実現していません。地権者が多数に渡ること、市場原理の下で外部不経済が発生すること、インフラと建築、行政と民間の連携がとれていないこと、技術基準が不十分であることなど、様々な困難が考えられますが、それを「美しい街への想い」によって乗り越えようとチャレンジしている街があります。

それは、船橋美し学園住宅地です。東葉高速鉄道の新駅に、都市再生機構が区画整理で開発した住宅地で、NPO美しい街住まい倶楽部が、地権者と住宅事業者、そして新しい住まい手を結ぶことによって、英国田園都市の理念を踏まえた美しい街を実現しつつあります。

一方、そうした街でも、UR計画集合住宅予定地が民間事業者に売却されて高層マンションが計画されるなど、住環境上の問題が生じました。その後、計画は頓挫しましたが、なぜそのようなことが起きたのか、戸建住宅と集合住宅が混在する住宅地のあり方はどうすればいいのか、考えさせられる問題です。

当日は、佐藤俊一理事長(URから自立してNPOを設立)のお話を伺い、その仕組みを解説いただき、美しい街並みを歩き、これを実現した関係者の想いを実感しましょう。21世紀の理想住宅地を現実化しつつある美しい街に、どうぞ皆さんお越し下さい。

(参考) 美しい街住まい倶楽部 <http://big-garden.jp/index.html>

船橋美し学園住宅地 <http://big-garden.jp/jigyo/npo-jirei.pdf>



街づくり館で佐藤俊一氏の説明を聞く



街並み形成された一戸建て住宅地を歩く

<参加レポート>

5月30日(土)の第103回研究会は、船橋美し学園を舞台に開催されました。当日は20人弱の参加者が集まりました。船橋美し学園は、東葉高速鉄道の新駅(船橋日大前駅)を中心に都市機構が区画整理によって開発した郊外の市新市街地です。開発面積65ha、計画人口7,500人、2004年10月に街びらきをして、現在は約700世帯がこの街に暮らしています。

今回のテーマは「理想都市はいかに実現できるか～船橋美し学園のまちづくりの試み～」かなり大きな命題です。コーディネートは、都市機構で開発側の陣頭指揮をとり、その後も「NPOコミュニティ・アソシエーション美しい街住まい倶楽部」を設立して、この地の街づくりに関わり続けている佐藤俊一さんをお願いし、NPOを設立する経緯、街並み形成の仕組み、街づくり拠点の運営、今後の取り組み等について話をうかがい、街を歩きました。

●地権者・ハウスメーカー・NPOによる街並みづくり

船橋美し学園は、地区計画で用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置等を定めつつ、さらに任意の「街並み憲章」を定め、具体的な街並みのデザインを取り決めて街並みづくりを実践しています。例えば大規模地権者がハウスメーカーと一緒に建物を建てる際には、NPOがデザイン調整の役割を担います。こうした努力が確実に目に見える形で実現されています。調和のとれた色彩、電柱のない街区、通りと敷地にフェンスを設けないオープン外構の街並み。デザインコンセプトに裏付けられた美しい街並みが幾つも創られていました。

しかし、理想通りにいくことばかりではありません。駅周辺の計画的な店舗配置ができず、駅前の一等地に駐車場が残り、幹線道路（プロムナード）沿道ではメディカルモールが途切れがちになるなど、計画的に進められなかった場所もあります。街開き以降、毎年地価が（資産価値）上昇していくことによって、地権者が一丸となって街並みづくりを進めていく意義が薄れ、地権者の足並みが揃わなくなったことが原因のひとつにあるということでした。



通りに面してフェンスを設けないオープン外構の街並み。住まい手が丁寧に維持管理した植栽が美しく、散歩が楽しくなるまちです。



美しくデザインされた賃貸住宅（テラスハウス）。地権者の意識の高さが表れています。

●街のコンシェルジュ「街づくり館」

まちづくりの拠点となっている「街づくり館」は、2005年にオープンしました。地権者から土地を借り、NPOが建物を所有していますが、年間約500万円の運営費がかかるとのこと。当初は住宅建設に関わる事業者の事業PR展示場所としての貸し出しが運営を支えていましたが、現在はそれに代わって成熟しつつある地域コミュニティが運営を支えています。自治会活動の拠点の提供、運営支援やクラブ活動の支援を行うなど、街のコンシェルジュとしての役割を果たしています。また周辺で取れた農産物の直売所としても使われ、ハウジング&コミュニティ財団の助成を受けるなど、多様な活用によって運営されています。

街歩きの途中、ご好意で地権者のお宅におじゃまし、こだわりの家を拝見させて頂きました。街づくり館に戻ると、プロムナードのケーキ屋で買ったケーキを頬張りながらディスカッション。最後は、そのまま交流会（宴会？）へと流れ込みました。（記録：佐野 雄二）



街並み事業とコミュニティ支援の拠点となっている「街づくり館」。農産物の直売所にも使われています。



駅前通りに沿った商業施設ゾーンのケーキ屋さん。美味しそうな雰囲気思わず買ってしまいました。

※このレポートは、TMU都市と住宅を考える会会報134号より転載し、写真を一部追加したものです。