

大谷宗之(株)ミサワホーム総合研究所 参事)

課題地について

課題地は東京都心部から北東へ約40kmに位置し、秋葉原から、つくばエクスプレス(以下TX)で約43分。「みどりの」駅より南へ徒歩10分ほど、TXの開業によって新たなまちづくりが進む「つくばみどりの里」地区にあります。

URを主体とした土地区画整理事業による計画的な都市整備が行われ、もとの里山や農村集落など日本の原風景を残しながら、自然環境と都市的利便性を兼ね備えた地区です。茨城県が事業者向けに行う用地譲渡制度で扱う実際の敷地を課題地として設定し、募集要領に沿って実際の事業と同様に応募資料を作成します。

つくばみどりの里は2005年(平成17年)のTX開業に合わせて2000年より土地区画整理事業を開始し、現在、新たなまちづくりが進行中であり、今後の発展が期待される新しいエリアです。つくば市では、充実した都市機能、豊かな自然、そして科学のまちならではの知的環境のもと、暮らし、働き、学び、遊ぶ「つくばスタイル」をスローガンに、魅力的なまちづくりを進めています。

課題地の西側にはTXの高架と、それに並行する幅員16mの歩道付きの幹線道路に面しています。また、北東側は地区外の既存林に接し里山の雰囲気を残しています。総面積は約12,000㎡(3,600坪)ほぼフラットの敷地には、西側幹線道路に沿って6カ所の建柱があり、宅地計画上の留意点となっています。課題地の南側、東側および北側は幅員6mの既存道路に接し、多様なアクセスビリティが可能な接道条件を有しています。周辺の電力供給は架空線方式ですが、課題地での電力供給方式と、まちなみ形成の関係も重要なポイントです。

住宅生産振興財団(財団)に加盟するハウスメーカーが扱う敷地の多くは、既に区画割りされた造成済みの完成宅地ですが、この演習では住環境の価値を高めるための視点を持つことを目的としてスーパーブロックの状態から、まちづくり計画に取り組みます。

各住戸の居住性のもとより、街路景観やコモンスペース設計、コミュニティ形成から将来の維持管理等の総合的な住環境を同時一体的に思考するプロセスを経験することによって、まちなみ形成に対する見識と技術を俯瞰的に学ぶことを狙いとしています。

建築設計において、敷地を自らつくり出す機会はあまり多くはありませんが、住環境の価値を最大化するためには、敷地のデザインを、まちづくりの視点で行うことが必要不可欠です。土木設計と建築設計ならびにエクステリアデザインの協働と多角的な視点によるコミュニティ形成や、まちづくりのプロデュースも演習の主要なテーマなのです。

個人演習とグループワーク

まちなみ演習は2つのフェーズによって構成されています。フェーズ1では、塾生個人が、約2カ月をかけて課題に取り組み、答案を作成します。フェーズ2ではグループワークで同じ課題に取り組み、約6カ月後にグループでの最終発表を行います。

この演習では、まちなみをトータルコーディネートする横断的なスキルを学ぶために、担当外の実務を積極的に経験することをテーマにしています。個人による答案作成を演習の前半に組み入れ、まちなみ形成に関する一連のプロセスや関連する知識の習得に問題意識を持ちつつ、解答を導き出す中で突き当たる疑問や新しい領域の存在に気づくことにより、グループワークに際して全員が同じスタートラインで加われるよう、課題把握のための助走区間としています。また、個人答案の内容を運営サイドが把握することで、塾生を適正にグルーピングする手がかりともなります。6月に現地確認を兼ねたオリエンテーションを行い、演習課題を配布し、個人答案の提出を踏まえてグループ編成を発表。翌年1月の最終発表に向け、塾生が力を合わせてグループ答案の作成に取り組みます。

グループワークには3つの効果があります。1つ目は、「新たな発想と発見」です。同じ課題でも、問題意識の持ち方や経験、所属企業の価値観が反映され、同じ課題でありながらもさまざまな計画案が生まれます。グループワークでは、他のメンバーの着目点やアイデアの源泉を知ることによって、まちなみ形成に対する視野が大きく広がります。

2つ目は「競い合いと協働のプロセス」。課題の出自となる、募集要領の趣旨は、募集用地に対する良好な住環境形成と用地購入希望価額(入札価額)について評価し、最も優れた企業を選定し

第7期「まちなみ塾」

▶演習課題発表

2016年5月26日(木)

▶課題地の現地確認・基礎解説・事業者ヒアリング

2016年6月16日(木)

▶中間発表

2016年9月15日(木)

▶最終発表・講評

2017年1月19日(木)

▶修了式・優秀作品表彰

2017年2月16日(木)

て用地を譲渡することにあります。模擬演習ではありますが、各グループが1つのJV企業体となって、この事業用地を獲得することを目指して競い合うのです。グループ内では普段、競合関係にあることの多い企業のメンバーが協力して提案書を練り上げていくプロセスを体験していただきます。

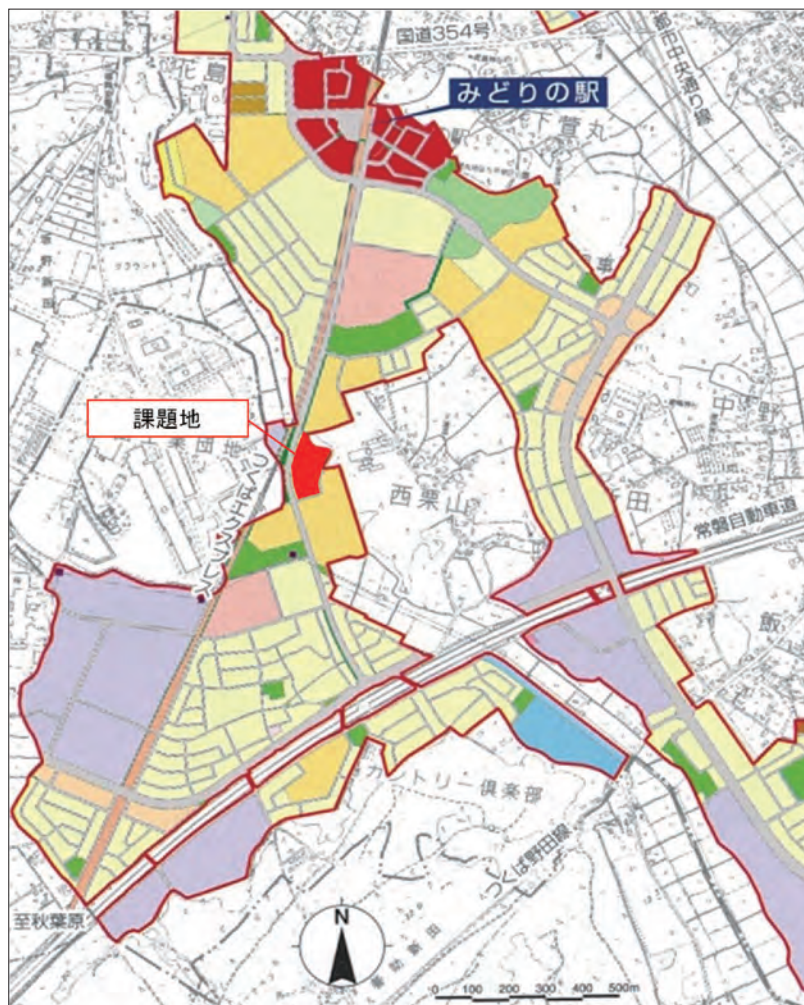
そして3つ目は「メンバーの絆」です。熟成はそれぞれ多忙な現業をこなしながら、スケジュールを調整し打合せを重ね、答案作成に取り組むことで長期に亘り相当の負荷がかかります。こうした苦労を共にして一緒にゴールしたメンバーは強い絆で結ばれます。これは、過去のまちなみ塾修了生の多くが経験しており、この関係が研修修了後も続いています。こうして互いに切磋琢磨し、励ましあうライバルと出会うことは、仕事の上だけではなく人生のさまざまな面で有意義なことだと思います。

演習のテーマ

塾生は、マーケットに切り込むための戦略を立てて競合に勝ち、永く幸せに暮らしていただけるまちをつくることができるのか、その視点を課題を通して学んでいただきます。

まず、事業の軸となるプロジェクトのコンセプトを明確に立て、全員がこれを共有します。課題地が立地するエリアの購入者層を調査することも必要ですが、この演習で求められるのは、新たな顧客を引き込むためのマーケティング企画です。敷地の持つ魅力と可能性を最大化するイメージを具体的に描くコンセプト・メイキングが重要となります。

次に環境価値の創造です。郊外住宅地での分譲事業では多くの場合、同じ需要層をターゲットとした市場へ集中して参入することで最終的に価格競争に巻き込まれる危険を孕んでいます。我々が目指すのは、今までに無い価値を発掘し「このまちに暮らしたい」と感じていただける環境や景観を提案して、新たなマーケットを開拓することです。そのためには公園や道路などのコモンスペースのデザイン、敷地を一体的、総合的に計画することによって生み出される魅力ある住環境が重要になります。1つの区画、1棟の住宅では実現できない快適さと景観を、まち全体で創り出すという視点です。さらに、こうして誕生したまち



課題地とその周辺

が将来に亘ってその魅力と価値を維持し続けるためのシナリオを準備することです。

現在、郊外住宅地の多くが「30年問題」に直面しています。1980年代の新規住宅地開発の最盛期につくられたまちが、住民の高齢化と施設の老朽化に伴い、維持・運営が困難な状況となって、住環境の荒廃が進みつつあります。その要因の1つが単一世代の同時居住です。入居当時30代の子育て世代だった住民が一斉に定年期を迎え、子供は既に独立し4LDKの家に老夫婦二人暮らしの「オールドタウン」が急激に増加しているのです。これからのまちづくりには、多様な世代が同じ地域に暮らしながら、ライフステージに応じて最適な住宅へ地域の中で住み替えることができる暮らしの循環システムを構築することが求められています。

敷地の魅力と価値を最大化するコンセプトメイクならびに計画地の一体的なデザインによる環境価値の創造、そして多様な世代が共に暮らすことのできる、住み替えと維持管理のシナリオづくりが、この設計演習の目指すテーマです。