

①提案の趣旨・コンセプト

課題・問題点

- ①住宅・施設の老朽化
- ②住民の高齢化
- ③バリアフルなまち
→段差と坂道などユニバーサルデザインの遅れ
- ④住宅地としての知名度・ブランド力の低さ
→まわりからも魅力的に見えないと
まちは持続できない

まちなりの著しい
活力沈滞

潜在的な魅力・特性

- ①豊かな歴史性
ほのぼのと明石の浦の朝霧に島がくれ行く
舟をしぞ思う — 『古今集』第九
- ②南斜面で海に開け、温暖で暮らしやすい地域性
- ③道路、公園、緑地などの充実したインフラ



克服

人口減少社会という社会潮流

アピール/ポテンシャル
拡大=資産価値増大

共有する将来像（生活イメージ）

温暖な明石の浦と豊かな緑に抱かれた
子育てと、健康・長寿のまちづくり

まちづくりのテーマを見失った戦後のニュータウンのなかで、明舞団地は明快なテーマを掲げ、アイデンティティを取り戻します。具体的には、

■合計特殊出生率2.08のまちづくり！

団地再生は、つまるところ若年層の継続入居が不可欠。人口構成の適正化を目指す。そのために、子育て層にとって、安心して子供を産み育てることができる暮らしの基盤を徹底して整える。

若年世帯向け分譲住宅の早期導入の他、(仮)明舞団地住民組合法人(後述)などが経済的条件を整え、産科、保育所、託児所、親子カフェなどをきめ細かく誘致。



■健康で長生きし、生涯現役のまちづくり！

経験ある貴重な人材が輝く、マイナス・イメージでない高齢社会づくり。温暖、快適、海への見晴しを生かし、全ての世代がそれぞれの居場所を見つけられる、スローライフ、ロハスなまちづくりを目指す。



目指すべき、まちづくりシステム像（まちづくりの仕組みのイメージ）

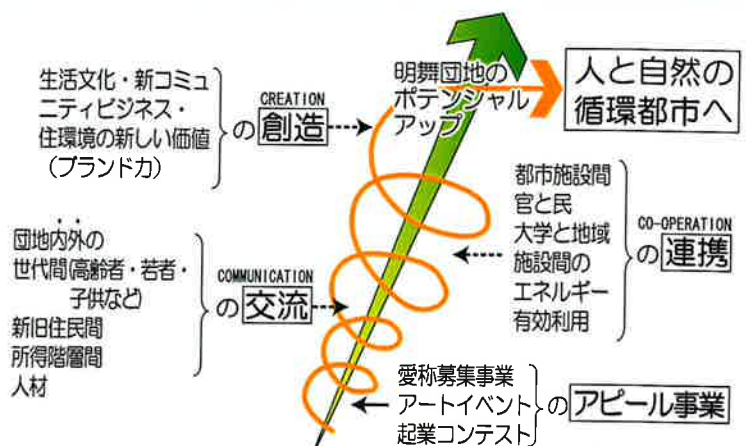
COMMUNICATION CO-OPERATION CREATION

交流 ・ 連携 ・ 創造 を促す

CIRCULATION CITY

人と自然の循環都市

「団地内外の世代間、新旧住民、所得階層間、人材との交流、官と民・大学と地域、都市施設とそれらのエネルギーの連携、生活文化、新コミュニティビジネス、住環境の新しい価値(ブランド力)の創造により、人・自然・しごと・文化の4つの循環が生み出される。それらが相乗効果を発揮しつつ、スパイラル状に潜在的な魅力がアップして団地再生が進展する」—そんな循環都市をめざします。



既計画の考えを踏まえつつ、「子育てと、健康・長寿」の将来像に向けて、「交流・連携・創造」を促すことにより、「人と自然の循環都市」を実現するために、明舞団地の土地利用と都市機能導入に関して以下の **17の提案** を行います。

②土地利用の考え方と提案

I 中央軸

明舞団地を北から南へ貫き、南下がり朝霧駅へと導く中央軸は、「暮らしの舞台としての庭園街路」となるシンボル空間であり、生き生きとした生活の表情が伺える賑わい空間としての整備を図ります。

<提案1> 花と緑の賑わいをテーマに協働で取り組む、美しいストリートづくり協議会を立ち上げ、暮らしの舞台としての庭園街路＝中央軸となるストリート・スケープ（歩いて楽しい沿道景観）の形成を図り、団地のシンボリック交流軸とします。

交

<提案2> 中央軸の車線構成を変え、歩道側に自転車道のスペースを創ります。高齢者・障害者にとっては電動自転車、電動車椅子での移動がしやすく、また、中央軸沿いにカフェやショップを点在させ、大人・子供達にとっては楽しい移動空間を創り出します。

交

サイクルロード

II 中央センターと隣接する松ヶ丘公園、明舞中央病院を含む中心ゾーン

中央センター、松ヶ丘公園、明舞中央病院を、隣接街区も含めて相互に機能連携させつつ、中密度の中心ゾーンの形成を図ります。

<提案3> 中央センターを、商業中心型センターから、交流・リラクゼーション機能重視型に、リニューアルします。また、明舞中央病院の存在を広くアピールし、中央センターリニューアルで、機能やエネルギーの連携を図ります。

交 連

<提案4> 松ヶ丘公園を、“海の見える丘公園”としてリニューアル。名所化する手法のひとつとして、温泉を掘り、足湯眺望広場を造ります。温泉はセンターにも引き、公園とセンターの機能連携、人の動線の連続性を強化します。

交 連

<提案5> 「明石舞子南」の建替の機会に病院側に余剰地を確保し、病院との機能連携をテーマに、シニア系住宅導入を条件とした事業コンペを行います。

連

III (I, IIを除く)住宅地ゾーン

①中央軸に面する街区については、中央軸沿いに共用施設や導入施設を集め、まちの賑わいやストリート・スケープの形成を図ります。

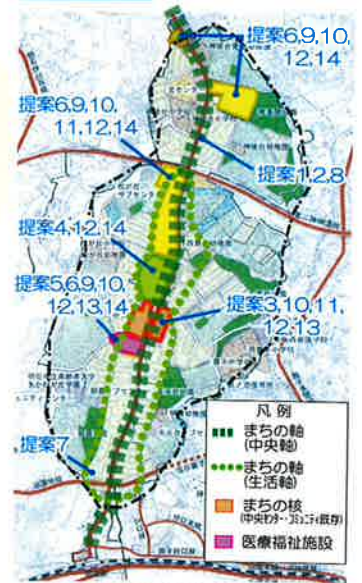
②その他の住宅ゾーンについては、花と緑にあふれ散策に楽しい庭園街路になるように建替や大規模改修の機会をとらえて、オープン外構の形成に努めます。

<提案6> 県有地の建替は、“公民パートナー事業”化に努める。民には、若い世代向けの分譲住宅供給など多様な住宅の供給にあわせて、子育て、健康・長寿に寄与する施設誘致を条件とします。施設は中央軸沿いに配置し、ストリート・スケープの創造を図ります。

連

<提案7> 生活軸の都市機能上の性格を、花と緑の散策軸とします。中央軸と生活軸に挟まれた街区について建替の際は、中央軸沿を今より高密度化させます。生活軸側は、やや計画密度を低くし、生じたオープンスペースは花と緑をテーマに、オープン外構として充実させます。生活支援系施設（含、集会所）は、原則として中央軸側に集中させ、中央軸の賑わい創出に寄与するように工夫します。生活軸沿にあるサブセンターの空店舗・オープンスペースは、後述するアピール事業、コミュニティビジネス用拠点、共同庭園、園芸療法庭園などで有効利用を図ります。

交



③導入すべき機能とその位置

「機能」の概念を、若干広く解釈し、導入すべき事業も含めて提案します。

アピール事業

明舞団地の知名度・ブランドカアッスを図るとともに、まちづくりに交流／連携／創造の循環を起こすための、きっかけ的事業として取り組む。低予算で高い効果をねらいます。

＜提案8＞花と緑と賑わいをテーマに、明舞団地のシンボリック交流空間とする中央軸の愛称募集事業を行い、広く関心を集めます（例えば、「明舞南坂」、「明舞花咲き通り」などが考えられる）。

交

＜提案9＞住棟丸ごとアート事業。建替に伴う解体住棟を、芸術系学生などに提供し、住棟全体をアート化し、アート・イベントとしてアピール。

交 創

＜提案10＞クラフト系アーティスト・イン・レジデンス事業。兵庫県内の美術館と連携し、審査に合格した若手有能クラフト系（ガラス工芸、彫金、彫塑、パッチワークなど）アーティストに半年サイクルで、住居として公営・公社の上層階空家を提供し、工房、展示・販売ギャラリーとして中央センター、サブセンターの一角を提供。

交 創

市民クラフト教室の開催。明舞クラフトフェスティバル&コンテストの開催と、アーティストのデビュー（登龍門）。→クラフト系アーティストの関心が年々増大→市民とアーティストとの交流。話題性獲得へ。

＜提案11＞近隣大学起業家学生・若手起業家いらいっしやい事業。近隣大学生及び若手起業家を対象に、コミュニティビジネス起業コンテストを行い、優秀チームに居住スペースや活動スペースを期間限定で提供する（公営・公社の上層階、空き家、中央センターの一角あるいはサブセンターの空き店舗など）。学生等と高齢者（マイスター・バンク）や主婦などの潜在的人材がコラボレーションすることにより、団地での様々なコミュニティビジネスを実践していきます。

連 創

子育て支援機能

「共有する将来像」実現にむけて、主として中央センター、公営・公社建替の機会を生かして、安心して子供を産み育てることができる社会基盤を整えていきます。

＜提案12＞以下の施設の導入を図ります。

交 連

- ①保育所・託児所（病後児保育、高学年学童保育）
 - 例えば、食育をテーマにしたり、英会話、リトミック等の付加価値サービスを実行しているような所が好ましい。
- ②産科（含、不妊治療）
 - 既存産科の動向とも調整した上で、安心な出産が出来る、充実した産科の計画的誘致（後述する（仮）明舞団地住民組合法人と、明舞中央病院との協同プロデュース）
- ③ユニークな教育機関
 - 子供カルチャー教室（体操、自然観察、クラフト、音楽、英会話、手作りおもちゃ（リタイア層活用）、食育、エネルギー・環境教育）
- ④プレイパーク（松ヶ丘公園など）
 - プレイリーダーによる遊びの伝授、創造のサポート
- ⑤親子カフェ、子育てレストラン — 子供を介した様々なコミュニティの創造
- ⑥悩める親の子育て交流サロン — 親同志での悩み相談や仲間づくり
- ⑦安全で楽しい自転車道ネットワークの形成



健康・長寿支援機能

「共有する将来像」実現にむけて、主として中央センター，公営・公社建替の機会を生かして、居住者の健康増進に寄与する機能，シニア層が誇りを持ちつつ暮らせる社会基盤を整えていきます。

<提案13> 中央センターのリニューアル，県営明石舞子南住宅建替に際し，下記の機能を導入します。

- 交 連** ①中央センターを商業中心型センターから、交流・リラクゼーション機能重視型にします。それにむけて、温浴交流施設，生活習慣病対策プログラムをもつメディカル・フィットネス・クラブ，交流広場などを導入，ウェルネス・ライフスタイルセンターを創出します。
- ②中央センターに、リタイア層の生きがい支援を行うくマイスター・バンク>拠点を設置します。
- ③中央センターCブロックに、医療・福祉系専門学院（病院と連携。リカレントコース付）を誘致し，病院やシニア住宅，一般住宅との機能連携（OJT）を図ります。
- ④中央センターCブロックに、ケア付シニアマンション（賃貸），県営明石舞子南住宅建替余剰地にシニアマンション（分譲又は賃貸）を導入します。



<提案14> 建替による余剰地，既存施設のオープンスペースを活用して，共同庭園，園芸療法庭園，家庭菜園を随所に計画します。



住民主体の居住地運営強化機能

「明舞団地再生計画」では、「(仮)明舞まちづくり委員会」の設置が提案されています。この委員会の目的は、「子育てと、健康・長寿のまちづくり」実現にむけて、まちづくりの仕組みとしての「人と自然の循環都市」を推進し，明舞団地の住宅地としての価値を最大化していくことにあります。そのために，この活動主体が法的根拠・資金力・事業を具体化するプロデュース力を強化する必要があります。

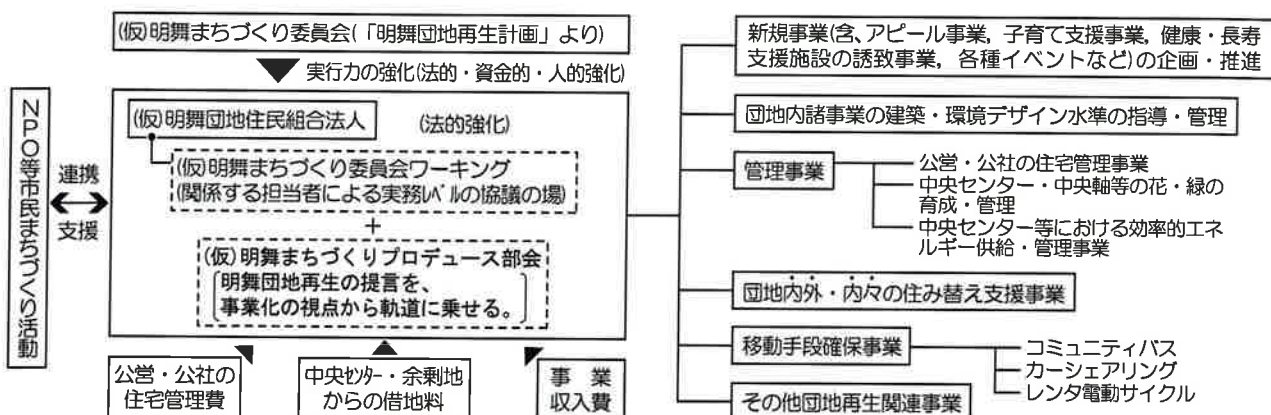
<提案15> 国交省で，'07年度からの導入が検討されている住民組合の考え方を適用し，「(仮)明舞まちづくり委員会」を(仮)明舞団地住民組合法人とします。そのことにより，まちづくり活動を法的に強化します。



<提案16> 資金力の強化策として，中央センターの底地，公営・公社の建替に伴う余剰地は，「(仮)明舞団地住民組合法人」の資産とします。提案している諸事業は，原則として事業コンペで選定された事業者への借地として運営します。借地料は，「住民組合法人」の資金源として，アピール事業，子育て支援機能，健康・長寿支援機能の導入などに再投資を行います。また，借地料は，テーマに応じて低減し，市場原理では誘致が困難な諸施設の誘致を，計画的に行います。先行事例としては，イギリス レッチワース・ガーデンシティのレッチワース財団の活動を参考とします。



<提案17> 明確な「プロデュース機能」を(仮)明舞団地住民組合法人の中に導入します。「事業の意思決定支援→決定→実行」を実務的に推進していくには，センスのいい提案力，業界事情，人脈，行動力に秀でたプロ級のプロデューサー（個人又は法人）の存在が不可欠です。



以下の4つの地区についての具体的事業化イメージを示します。それぞれの地区は、明舞団地のシンボリック交流空間として位置づける「暮らしの舞台としての中央軸」沿いに位置し、中央軸のストリート・スケープ（沿道景観）の形成に重要な役割を担う地区です。

A. 中央センター地区+県営明石舞子南住宅地区

中央センター地区 <施設概要>

- 中央センターを商業中心型センターから、交流・リラクゼーション機能重視型センターにリニューアルし、<ウェルネス・ライフスタイルセンター>を創出します。

「従来型の大規模郊外ショッピングセンターの計画→センター周辺の異常な交通渋滞の発生→住環境悪化→明舞団地のイメージ低下→数年後の核店舗撤退」という悪循環は避けなければなりません。明舞団地の将来像をセンター空間で表現します。

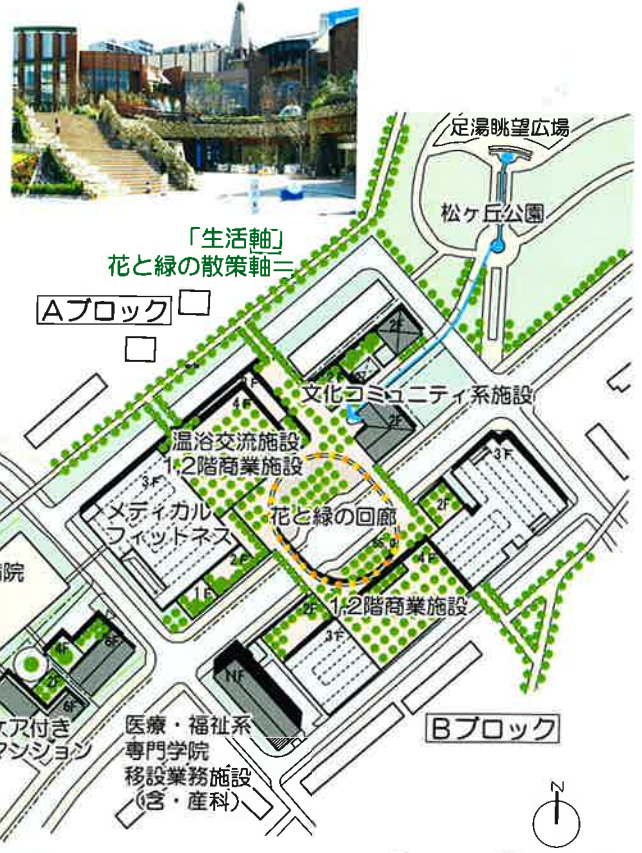
- センターの底地は、(仮)明舞団地住民組合法人の資産とし、センターの地価を顕在化させず適正な容積率で、緑・オープンスペースなどくつろぐ場の多い、環境デザイン的に優れたセンターとします。
- 松ヶ丘公園と明舞中央病院との機能連携した施設構成を目指します。

松ヶ丘公園との連携

松ヶ丘公園を<海に見える丘公園>としてリニューアルします。名所化のアイデアとして、温泉掘削をし、見晴しの良い部分にく足湯眺望広場>を造ります。公園とセンターとの人の流れ、緑のつながりを重視し、湯をセンターに引きます。この湯をインセンティブ（動機付）として、Aブロックに温浴交流施設・メディカルフィットネスクラブを誘致します。湯はCブロックケア付マンションでの利用もを行います。



<各ゾーン関連図>



「中央軸」
＝暮らしの舞台としての庭園
街路

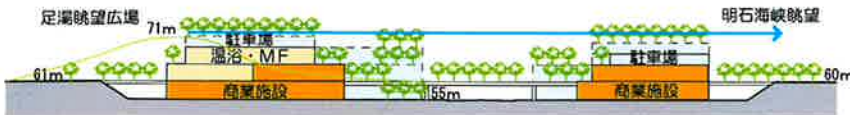
<全体配置イメージ>

明舞中央病院との連携

Cブロックに、病院との連携をテーマにした、ケア付マンション（例えば温泉療法付。定借とし、賃貸マンションとする。）と、医療・福祉系専門学院（株式会社経営。リカレント・コース有り）、産科を誘致します。

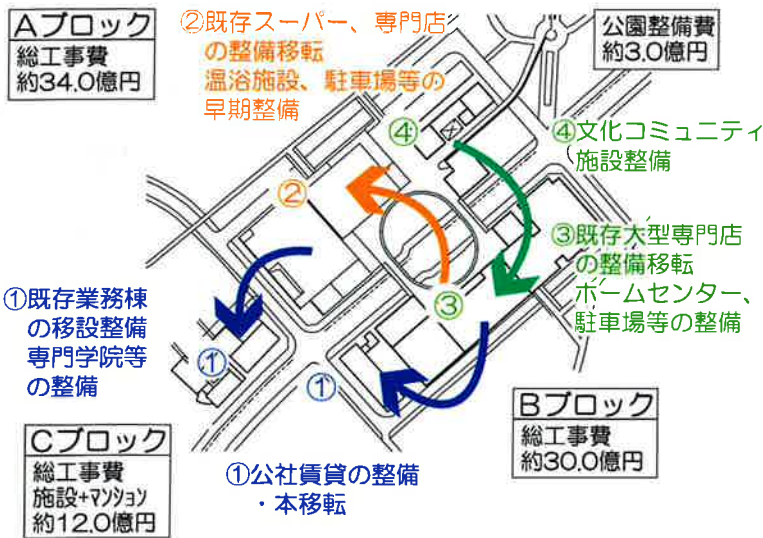


緑豊かなウェルネス・ライフセンターとしての中央センター



<センター地区断面図>

<中央センターの事業化プログラム>



県営明石舞子南住宅

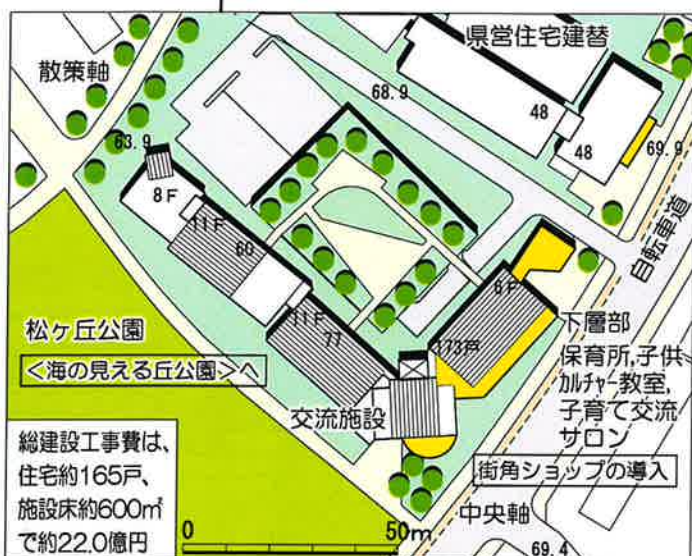
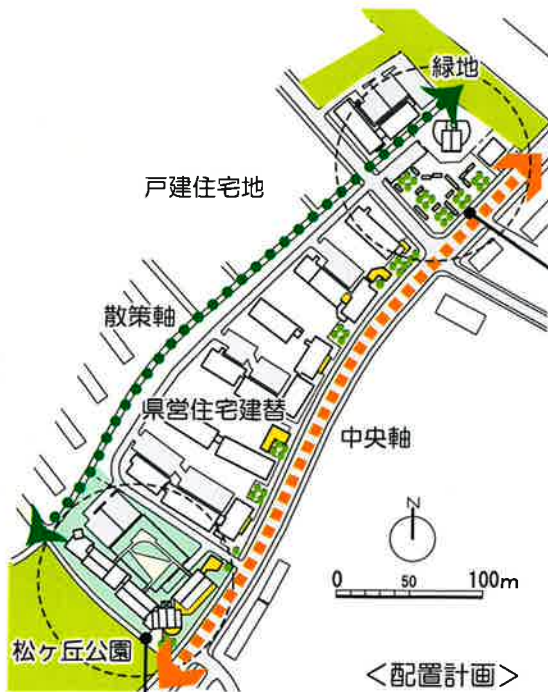
● 建替を機会に、余剰地を中央センター及び病院寄りに確保し、病院との連携を行ったシニア系マンション（アクティブ・シニア対象）の導入をテーマに事業コンペ（県営住宅部分を含めたPFI的事業コンペも選択肢のひとつ）を行います。



B. 公社明舞松ヶ丘サブセンター+県営明石舞子住宅地区

＜施設概要＞&＜事業化プログラム＞

- 老朽化した公社賃貸住宅は、県営との一体的建替を行います。建替に際しては、中央軸沿いの現・近隣センター部は更地化し、施設専用利用が可能な用地に転換します。
- 現・近隣センターは、中央センターと距離が近いことから、中央センターのリニューアル状況を見つつ（施設のバッティングを避ける）、次の土地利用を見定めていくことを提案します。
- それまでは、高齢者に便利な宅配等のサービスを持つコンビニエンス・ストアを誘致し、その他はアピール事業として、暫定的利用を行います。即ち、実験的コンテナギャラリー・ショップ、アトリエ、小さな事務所、アーティストの工房群、共同庭園、園芸療法庭園などで構成し、話題性を重視します。プロデュースは、(仮)明舞団地住民組合法人のプロデュース部会が担当します。



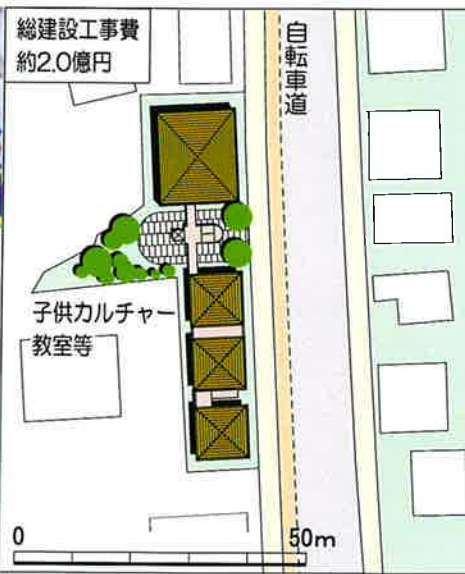
- 県営建替に際し、松ヶ丘公園に面した南端部に、若い世帯向け民間分譲住宅の導入を図ります。その際、中央軸沿いに、集会所、保育所、子供カルチャー教室、子育て交流サロンなどの導入を事業条件とし、若い世帯にとって暮らしやすい状況を創り出します。



C. 公社神慶台特別住宅地区

<施設概要> & <事業化プログラム>

- 公社神慶台特別住宅地区は、県営明石舞子北1住宅との一体的建替により、公社部分は施設用地に土地利用転換します。
- その公社用地は、中央軸の賑わい、ストリートスケープ（沿道景観）創造の視点より、駐車場が原則不要の、子供カルチャー教室、スポーツクラブ、バレエ教室、学習塾、英語塾、絵画教室、親子カフェなどを導入します。事業化は、（仮）明舞団地住民組合法人のプロデュース部会が担当します。



D. 県営明石舞子北1住宅地区

- 県営明石舞子北1住宅建替に際し、余剰地を中央軸沿いに確保します。そこに若い世帯向け民間分譲住宅を事業化し、中央軸のR部分で、南・北両方向からよく目立つ北隅に、まちの魅力・賑わいに寄与するインスタ・ベーカリーや女性に人気のケーキ・ショップ&カフェ、子育てレストランなどの誘致を図ります。事業化は、（仮）明舞団地住民組合法人のプロデュース部会が担当します。

