

明舞団地再生への試み

—センター地区新複合商業施設“コムボックス” 明舞のオープン—

Trial to reactivation of Meimai-danchi
New complex commercial building in central district

三好庸隆 武庫川女子大学 教授

Tsunetaka Miyoshi

Professor,
Mukogawa Women's University

概要

明舞団地再生コンペで最優秀賞（2006年度）を受賞した筆者は、その後も本団地の再生動向には多大な関心を持ち続けた。2011年には、明舞センター地区（商業・住民交流ゾーン）第一期再生事業提案競技が実施され、筆者案が採択され、実施に移された。2013年3月に「コムボックス明舞」の名のもとに、センターの新・複合商業施設をオープンした。本稿では、その経緯と今後の課題について述べる。

1. 明舞団地と千里ニュータウン

明舞団地（明石・舞子団地の略。面積約 197ha, 2013 年 4 月現在人口 21,509 人, 65 歳以上の高齢化率は、37.9%）は、兵庫県明石市と、神戸市舞子とにまたがるかたちで位置している。

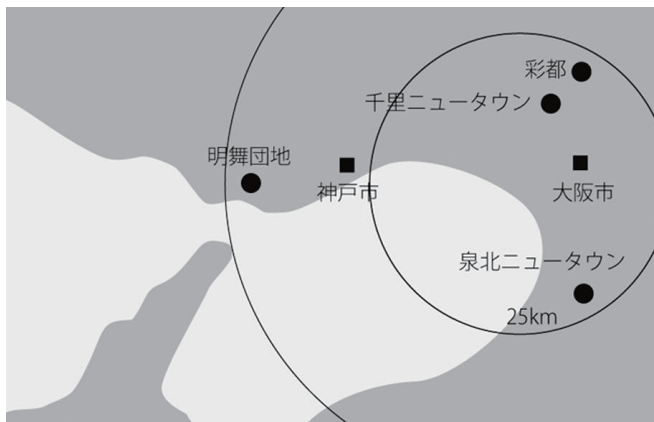


図1 明舞団地の位置

最寄りの鉄道駅は、JR 西日本・山陽本線の朝霧駅で、JR 三ノ宮駅から約 30 分、明石駅から約 3 分、JR 大阪駅から約 50 分で、通勤・通学・買物等日常生活には、一般的にはそれ程不便なところではない。

「まちびらき」は 1964 年で、日本で最初のニュータウン（以下 NT）と位置づけられている千里 NT が 1962 年であることをみても分かるように、高度経済成長期に、人口が大都市中心部に集中し出した頃に、大都市圏各地で計画がスタートした NT 群の中でも、千里 NT と並んでかなり初期の NT と言って良い。

千里 NT、明舞団地ともプランニングをリードした都市設

計事務所は市浦都市開発建築コンサルタンツ（現在の、市浦ハウジング&プランニング。筆者は 10 年在籍した。）であり、住宅・都市政策の時代背景が同じであることから、公的住宅と民間住宅、賃貸住宅と分譲住宅、集合住宅と戸建住宅という視点で見た場合、概ね類似した戸数比率構成になっており、興味深い。



図2 明舞団地から瀬戸内海方面の景観（2013 年 4 月 27 日）

この 2 つの NT は、良好な住宅地としての評価を得つつも、その後の命運は大きく違っている。

現在、千里 NT は一般的に地名として良く認知されており、関西圏の住宅事情を知る人からは、「いい所にお住まいですね。」と言われるのに対して、明舞団地は、その緑化レベルや、明石海峡大橋が随所から望めるなど、そこに行った人には住宅地としての評価が高いにも関わらず、一般にはあまり知られていない。住宅計画や都市計画の専門家の間においても、「…聞いたことはあるんですが…」といった程度の認知であることが多い。その違いは、多くの NT 計画にプランナーとして参画してきている筆者の考えでは、主に次の 3 点から生じていると考える。

① 都市計画的な位置づけにおいて、千里 NT は大阪府の副都心としての位置づけがなされており、その結果、まちびらき後現在に至るまで、常に都市開発面で注目されるエリアであり続けていること。千里中央地区センターの再整備は、他の

NT に先駆けて、いち早く行政課題として取り組まれている。また、大阪中心部と千里中央地区とを結ぶ鉄道は、現在その延伸が都市政策課題となっている。

② 千里 NT の後背地域は、箕面市既成市街地や NT である箕面森町、また、箕面市と茨木市にまたがる NT である彩都がひかえている。即ち、そのような後背地域とのネットワークの中に存在している。筆者の言う「ターミナル型ニュータウン」としての性格をもっており、①とも関連して常に発展可能なポテンシャルを持ち続けてきたと言える。一方、明舞団地は、臨海部の朝霧方面と内陸部の西神 NT 方面とにつながっているとはいえ、それぞれの地域は、三宮方面とのつながりの方が圧倒的に強く、発展可能なポテンシャルという観点からは、筆者のいう「行き止まり型ニュータウン」としての性格の方が強いと考えられる。

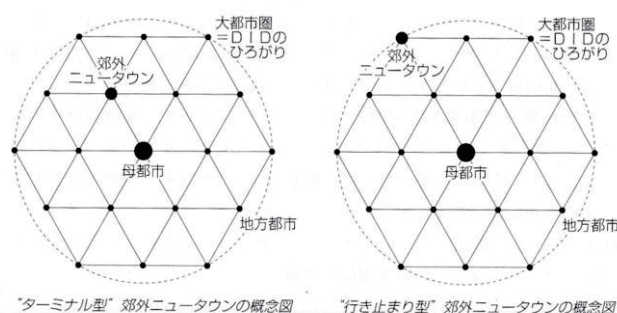


図3 “ターミナル型”郊外ニュータウンと“行き止まり型”郊外ニュータウン

(三好庸隆：第7章 郊外ニュータウンのオールドタウン化とその再生，都心・まちなか・郊外，晃洋書房，202，2010)

③ ①，②の都市構造的な位置づけに加えて，千里 NT は，そのポテンシャルを発揮するに十分な規模を備えていたが，明舞団地は，規模面で千里 NT の2割弱（17%）の規模で，その不利な立地条件を覆す程の規模面でのパワーを NT 全体で持つことが出来なかった。規模の違いは，例えばセンター地区への商業施設や文化施設面での業種・業態の集積度合の違いや，そこで展開されるライフスタイルの多様性の違いなどに現れていると考えられる。

ところで，昭和から平成に移行する頃から，ニュータウンのオールドタウン化が「ニュータウン再生」というキーワードとともに，大きな都市問題として大都市圏を中心に認識されるようになり，千里NTにおいてもいち早くこの問題への取り組みがなされている。民間ディベロッパーにおいても，千里NTの老朽化した民間分譲集合住宅の建替えや，千里中央地区センターの再生などで，多くの事業機会が有ることから，千里NTの再生は大いに注目され続けて今日に至っている。

一方で，明舞団地は，前述のように都市政策面でも住宅や施設需要面においても，パワー不足は否めず，他のオールド

タウン化したNT同様，多くの再生課題を抱えつつも，行政，民間事業者とも根本的な手を差し伸べることができていた。

2. 明舞団地再生への試み

前項で，明舞団地について，主としてニュータウン再生という観点から，千里NTとの比較をしつつ，その特徴について触れた。本項では，そのような中で試みられてきた明舞団地再生についての主要な取り組みの経緯等について述べる。

2-1 経緯

兵庫県では，昭和30年代から昭和40年代に開発されたNTの再生を目指して，明舞団地をオールドニュータウン再生のモデルとして位置づけ，活性化のための取り組みを行ってきており，2003年度に概ね10年間の再生事業を盛り込んだ「明舞団地再生計画」が策定された。

その後，まちづくりの将来像実現に向けて，民間活力を円滑に導入し，より効果的な事業を展開していく必要性から，前記再生計画を補完し，ブラッシュアップする提案を広く民間から募集するためのコンペが2006年度に行われた。この「明石舞子団地再生コンペーオールドニュータウンの再生」コンペは，兵庫県，神戸市，明石市，UR都市機構，兵庫県住宅供給公社などから構成される明舞団地再生コンペ実行委員会が主催で，当時多くの大学研究室，建築家，都市計画コンサルタントなど，ニュータウン再生，団地再生をテーマとしている専門家から注目された。100を優に超える登録者の中から，39チームの応募があり，幸運にも筆者が率いるチーム（チーム名は「大阪ガス・PPIグループ」）が最優秀賞として選定された。

兵庫県は，この2006年度コンペ結果を受けて，2003年度の明舞団地再生計画の見直しを行い，その後，高齢者系施設導入をテーマとした事業コンペ，公社住宅の建築計画コンペ等，複数の事業コンペを実施に移している。

2-2 明石舞子団地再生コンペでの提案概要

最優秀賞を頂いた筆者等の提案は，タイトルが「人と自然の循環都市 明舞」で，子育てと健康・長寿に配慮したまちづくり案としている。

改めて，その時の記事を見てみると，審査結果として「子供と高齢者に焦点を当てたコンセプトが明快であり，施設提案も非常に具体性が高いと思われます。また中央センター地区は松ヶ丘公園や明舞病院と一体化された魅力的な空間となっています。」という評価を頂いた。

ちなみに，優秀賞は2点選定されているが，そこでの提案ポイントを見てみると，1案は「普通のまちに比べ，コミュニティの単位としては大きすぎた団地を小さく再生するコンセプト…」を打ち出しており，もう1案は「オープンスペースの大胆な再編により，緑のネットワークを形成…」する点

を打ち出していた。

2-3 明舞センター地区（商業・住民交流ゾーン）第一期再生事業提案競技

前述の通り、兵庫県が再生に向けて県営住宅の再生など複数の事業コンペを実施し、平成23年には、明舞センター地区（商業・住民交流ゾーン）第一期再生事業提案競技が実施された。

センター地区の再生に多大な関心が有った筆者は、大和ハウス工業グループに進出を打診し、チームを結成してこの提案競技に応募し、首尾よく事業者としてダイワロイアル（大和ハウス工業グループのディベロッパー）が選定された。

ダイワロイアル案は、筆者とPPI計画・設計研究所（筆者が創設）とによるものであり、提案コンセプトは『『まちの核となる“場”づくり』の再構築』とし、鉄骨造4階建て延床面積1万㎡弱の複合商業施設である。

建設現場は、もともと広場であったスペースを「ころがし計画」の種地と位置づけ、そこに第一期の新複合商業施設を建設する。テナントは、現在のテナントを優先して老朽化しているセンター施設からの移転を促し、順次センター施設の更新を図るスキームである。

2階のコリドー（回廊）と既存の歩道橋を連結させ、センター地区全体の回遊性を高めた。既存バス停前に昇降機を設置し、既存施設利用者に対するバリアフリーにも寄与するように計画している。核テナントは、ピーコックストアである。

また、地域活性化のため、空店舗を利用した「すみかえ&リフォーム相談センター」や近くにある西神学園都市の諸大学との連携拠点の形成など、まちづくりに向けてのソフト面の提案も行った。紙幅の関係で詳細は省かざるを得ないが、事業実施にあたっては、既存テナントとの調整等、多くの課題をひとつひとつ克服することが求められた。

2-4 明舞センター地区・新複合商業施設「コムボックス明舞」

2011年度の事業提案競技で採択された我々の案は、その後実施設計・施工に入り、2013年3月7日に兵庫県知事を迎える中で、「コムボックス明舞」という名称のもとに無事オープンを迎えることができた。

主な建築情報は次のとおりである。

- ・事業主体 - ダイワロイアル株式会社
- ・基本構想・基本計画- 三好庸隆+PPI計画・設計研究所
- ・実施監修 - 三好庸隆+PPI計画・設計研究所
- ・実施設計・施工 - 大和ハウス工業株式会社
- ・敷地面積 - 14,377.84m²（約1,300坪）
- ・延床面積 - 10,022.58m²（約3,030坪）
- ・階数・高さ - 4階、17m
- ・構造 - 重量鉄骨造

建築というハード面のみならず、提案で示したソフト面も概ね実現することができている。

オープン後、一週間位はどこにこれだけの人がおられたのか、と思うくらいの盛況ぶりであった。



図4 センターに存在した広場。あまり活用されていなかったため、ここを種地として新複合商業施設を計画（2013年3月のオープンイベント時の展示写真より）



図5 もとの広場を種地に建設した「コムボックス明舞」の様子（2013年3月のオープンイベント時の展示写真より）



図6 「コムボックス明舞」オープニングの様子。明舞団地を兵庫県下の郊外ニュータウン再生モデルとして位置づけている兵庫県井戸知事も参列

3. 明舞団地の今後に向けて

郊外NTの再生は、ますます大きな都市構造再編のテーマになっている。そのことに対する基本的考え方として、筆者は次の4点を挙げたい。

- ① 郊外NT再生は、当該NTの中だけで考えるのではなく、より上位の生活圏の中で取り組んでいくことが大切である。
- ② 戦後から2005（平成17）年位までは、都市建設の時代と統括することができ、これからの約半世紀、成熟社会日本は、都市マネジメント（ソフト）が問われる時代に入っていると強く意識すべきである。
- ③ そのソフト（例えば、住民参加型まちづくりへの仕組みづくりなど）は、リニューアル、再編といったハードが動く時に、より仕掛けが動くチャンスがある。そのタイミングをうまく活用するセンスが重要である。
- ④ グローバル社会の中に我が国も存在せざるをえないということも一方では無視できない。グローバルに動くマネーを大都市中心部でうまく受け止めるとともに、リージョナル／ローカルに動くマネーについては、逃げないよう、強かに囲みつつ、大都市郊外住宅地の再編にソフト面を重視しつつ取り組む仕組みづくりが肝要である。

コムボックス明舞は、従って明舞団地の本格的再生に向けてのひとつのきっかけにしかならない。このタイミングを逃すこと無く、次の仕掛けを弛みなく進めて行くことが関係者（主として兵庫県、兵庫県住宅供給公社、UR都市機構など）に求められる。



図7 「コムボックス明舞」の外観（2013年4月27日）



図8 「コムボックス明舞」オープニングに殺到した人々



図9 「コムボックス明舞」のキーテナントであるピーコックの店舗の様子



図10 筆者提案で組成した、明舞団地再生を考える大学連携組織「明舞再生塾」による、オープンイベント時の様子（写真は神戸芸術工科大学院生による、明舞団地再生過程をテーマとした修士論文の発表の様子）