

連載 まちづくり
～新たな価値創造への取り組み～

イタリアでは、教会で結婚式を挙げた新郎新婦はウエディング姿のまま道を歩きまわり、記念写真を撮る習慣があるという。カメラマンを同伴し日が沈むまで行なわれるこの行事の舞台は、美しい建造物が建ち並ぶまち。一方、住宅やビルが雑然と乱立する日本には、「絵になるまち」と誇れる場所がどれほどあるだろうか。

もちろん一部の開発業者や建築家、行政や市民の協働により美しいまちを形成した事例はある。いくつかの地方自治体では地域住民の要望に応え、景観に関する条例も制定した。しかし、景観法制定以前、拘束力を持たなかった条例は事実上ほとんど機能していなかったといってもいいだろう。だが、ここに来て状況は変わってきた。開発

業者も資産価値を向上させる景観への取り組みを積極化し始めている。

美観維持のための仕掛けを販売時に用意

ポラスグループ・中央グリーン開発(埼玉県越谷市、代表取締役・中内慶太郎氏)が東武野田線「七光台」駅前において、2004年5月より販売を開始している大型分譲戸建て団地「パレットコート七光台」(千葉県野田市)。第1期販売191棟、第2期販売164棟が、04年・05年連続で首都圏・新築分譲住宅販売実績第1位(MRC調べ)になるなど、人気の分譲地として知られている。

休眠状態の区画整理地で知名度が無いにも関わらず、同分譲地がエンドユーザーの支持を得た理由の一つが、「整ったまち並み」であることは、購入者アンケートの結果から明らかだ。

「灯かりのいえなみ協定」は、外灯のランニングコストが月500円程度であることから、コーヒー1杯で買える安心を合言葉に、防犯への取り組みとして行なわれたもの。そもそも、

景観法制定を機に
情勢が変化

景観への取り組みは
資産価値を向上させる

連載

シリーズ1
まちづくり

～新たな価値創造への取り組み～

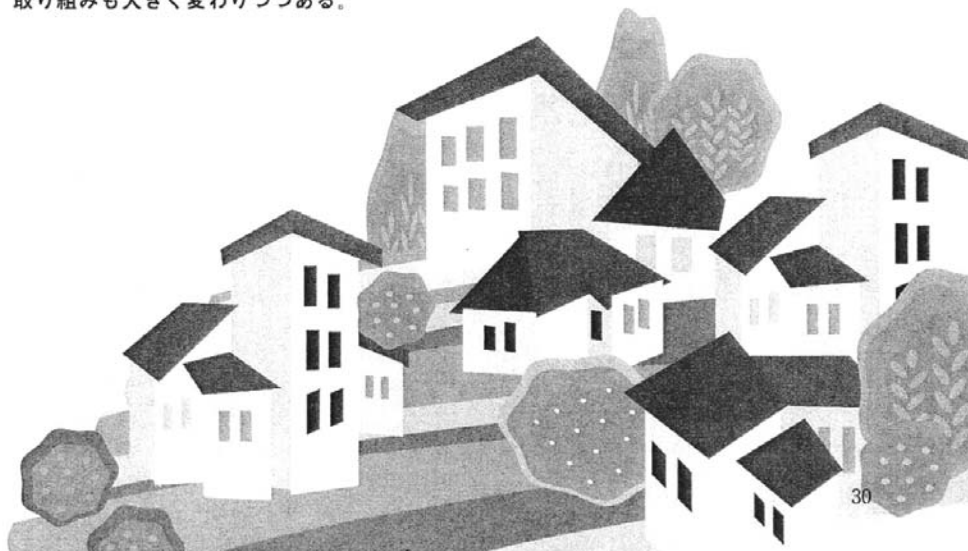
第4回 「景観」は
住民自らが守り、育てる

これまで日本では建築基準法や都市計画に違反しないかぎり、どのような形態の建築物でも建てることができた。経済性を優先したばかりに良好な景観や都市環境が保全できず、その結果、全国各地で高層マンションの建設反対運動が起き、また、スクラップ&ビルドを繰り返す度に地域の特色あるまち並みも失われていった。

こうした事態を鑑み、2003年7月に国土交通省は「美しい国づくり政策大綱」を発表、04年6月には「景観法」が交付されるなど、日本でもようやく景観を資産として捉え、整備していく取り組みが国家的規模で動き出している。

これらと歩調を合わせたように、不動産業界や地域住民の「景観」に対する意識、取り組みも大きく変わりつつある。

都心近郊では1区画あたり30坪前後の戸建て住宅が多い中、同分譲地の販売第1期では45坪以上を確保。さらに、分譲地内全戸のポーチ灯・門灯などを、常夜灯とすることで防犯に備える「灯かりのいえなみ協定」を、また、第2期販売からはセットバック、境界のフェンスや植栽、外構に使用する色彩などに関する「まちなみ景観協定」を策定し、物件購入契約時に購入者が同社と締結するといった取り組みがなされている。



連載 まちづくり

～新たな価値創造への取り組み～

85年の分譲開始以来、3000戸を販売。現在は約600人が定住している。「購入者の6割は首都圏からで、ほぼ全員が移住。価格も土地建物合わせて平均4000万円と地元相場よりかなり割高ですが、このスケール感と統



「スウェーデンヒルズ」。開発総面積300haのうち、宅地開発はわずか6分の1。残りは森林保護地区やゴルフ場の保存緑地として自然景観を維持する

一の取れたまち並みが評価され、最近では30歳代の若いサラリーマンの比率が団塊世代より多くなってきました。高齢化に悩む当別町にとっては一挙兩得ともなっているようです(近藤氏)。
同住宅地では、まちの景観や環境は、自らが守り・育てていくものという考え方が定着しており、住民は年間6万

も統一、敷地には一切仕切りを設けないことも取り決めた。1戸あたりの土地面積は平均約165坪。電柱も地中埋設しており、手付かずの自然環境との融和と景観上の広がりを持たせている。

「当別町は、札幌の肺になろう」を合言葉に、自然環境と豊かな景観を売りにした地域活性化をめざしています。こうした町の考え方や当社のまちづくりの方向性は同じ。当別町も当社の考え方をまち全体に波及させようとしています」と、スウェーデンヒルズ維持管理・販売グループリーダーの近藤孝二氏は話す。

着手前の同地は見渡す限り雑草の生い茂る広大な荒野地。コンビニどころか駅の売店すらなく、人通りも家の灯りもなかった。そこで、開発に伴い夜でも安心して歩ける通りを創出し、人の営みも感じられるようにと同協定を採用了という。



通りごとに外観スタイルを統一した「パレットコート七光台 PARK SIDE」。家の裏側に敷道を1.5mずつ供出して路地も設けた。供出者で管理組合を設け、歩道、植栽の管理を行なう

「入居者の方からは、夜間の景観が

いい」と好評で、協定を維持・継続するモチベーションにも繋がっているようです。整備された美しいまちに住みたいという要望は、年々強くなっているのでは(同氏)。
顧客の景観への要望に応えるべく06年4月より販売した第3期「パレットコート七光台 PARK SIDE」は、各戸の敷道を約50坪×77坪とし、通りごとの景観を重視、「スタイリッシュモダン」や「カントリー」など、外観スタイルの統一された6つの通りと3つの街区で構成した。もちろん「灯かりのいえなみ協定」や「まちなみ景観協定」もそのまま適用している。

「美しい公園や通りといったコモンスペースはまちの財産。わが通り」として愛着や誇りの持てるまちづくりをめざしました。景観に対して同じ意識を持つ購入者同士が通りを挟んで向かい合うことで、お互いの景観意識が相乘されますし、コミュニケーションのきっかけにもなる。また、景観という付加価値により、新たな顧客層の開拓もできると期待しています(同氏)。
第3期販売のモデルハウスには、す

でに第1期、第2期で購入したまちの住人も多く訪れ、まちが拡大していく様子を喜んだという。荒野に誕生した同分譲地は06年5月末時点で395世帯が居住、帰宅時間になると駅は灯りが灯る家路を急ぐ人で溢れている。

景観の維持には費用が必須 管理費のある戸建て団地

スウェーデンハウス(株)(東京都世田谷区、代表取締役・近藤征夫氏)および同社グループが1970年から開発を進めてきた「スウェーデンヒルズ」。札幌市の中心部から約15km離れた当別町に位置する、開発総面積300ha、計画人口20000人のまちだ。

自然環境と融和し景観を大事にするスウェーデンの住宅地開発を手本にしており、開発面積300haのうち、北側150haはゴルフ場にあて、保存緑地とした。宅地開発は50haにとどめ、残り100haを自然林や沢など森林保存地区としている。景観の統一を図るため、建物は同社の住宅に限定。建築協定により、外壁の色、屋根の形・角度・色、隣住戸とのセットバック距離

円の維持管理費を負担している。マンションならともかく、戸建団地でこれほどの管理費を取るのには珍しい。このうち1万円はいわゆる「町内会費」だが、残り5万円は、除雪・清掃費や巡回警備費に充てられ、年間を通じて住民が快適に過ごせるまち並みを維持するために使われている。

「自然環境も景観も、きちんと人が手を入れなければ維持できません。自治体のバックアップも期待できませんから、環境を維持するためのコストは自分達で負担することを理解していただいております。個々の住宅はまち全体の環境と景観を形成する一部分である、という認識を持っていただいております。当社としても維持管理に力を入れるということは、このまちに責任を持つていくという姿勢を現わしていることでもあると考えています(同氏)。

開発側の取り組みが 周辺住民の美意識を向上

京都の活性化をキーワードに、戸建て住宅・マンション分譲、注文住宅、リフォーム、売買賃貸仲介等を行なう

まちづくり

～新たな価値創造への取り組み～

06年5月末に国土交通省から発表さ

景観の保全、形成のための活動の主体は住民である。いくら開発側が美しいハードを用意しても、それを適切に維持管理する住民がいらない限り、美しいまち並みは続かない。

美観の維持は住民が主役。企業の協働姿勢も必要

「複数の建築家が議論と調整を行い、それぞれ1棟ずつ設計するというプロジェクトでしたが、企画説明会、設計会議、作品説明会といった段階を経て何事も決定していくということ、時間も手間もかかるものでした。通常であれば、土地を区画割りして、P・LDKといった建売住宅として販売するところ、なぜこのようなことをするのか、そもそも個性豊かな建築家が集まって話がまとまるのかなど、当初はお客さまや取引先など社外の方ももちろん、社内の者からもよく聞かれました」

「複数の建築家が議論と調整を行い、それぞれ1棟ずつ設計するというプロジェクトでしたが、企画説明会、設計会議、作品説明会といった段階を経て何事も決定していくということ、時間も手間もかかるものでした。通常であれば、土地を区画割りして、P・LDKといった建売住宅として販売するところ、なぜこのようなことをするのか、そもそも個性豊かな建築家が集まって話がまとまるのかなど、当初はお客さまや取引先など社外の方ももちろん、社内の者からもよく聞かれました」

の足下に植栽を施してみたり、掃除をこまめにされています。また、ちょっとした工事の際にも、この意匠で問題はないか、まち並みへの配慮がされているかなど、当社に相談が来ます。さらに、たまたま隣接していた近隣の家が自分たちもまち並みへ配慮したいと、同プロジェクトのコンセプトに添うような設計にし、家並み、まち並みを連続させてくれました」(同氏)。

同物件は約25坪で約4980万円という、京都では高めの価格設定だったにも関わらず早期完売した。

開発者がまち並みを配慮したことにより、住民が自発的に美意識を形成、その結果、周囲の住環境を向上させた。好例といえよう。

れた都市景観大賞「美しいまちなみ大賞」に選定された近江八幡市北之庄町周辺地区と雲仙市神代小路地区では、必ずしも観光狙いではない、市民の生活環境の改善に対する高い意識や行動が評価された。沿道の舗装改修の際に緑石を自然石化する、電柱を移設する、景観配慮の街灯を設置する、生け垣を剪定する、疎水を清掃するなど、いずれも住民なくしてはできないことだ。

05年何かと話題の多かった愛知県では、「心と風景を次世代につなげよう」を合言葉に、特定非営利活動法人「タウンキーピングの会」がまちづくり協定案や景観計画市民案など専門的な提案の原案作成などを行なった。同NPOは、中部国際空港関連の仕事に関わっていた都市計画コンサルタントを中心に、市役所職員、建築士、地元の製陶所経営者、ギャラリー・喫茶店経営者等が集まり03年に結成、1ヵ月に1回程度集まっては地域の活性化や維持保全、まちづくりなどについて話し合ったという。その結果、策定された「常滑やきもの散歩道まちづくり協定」では、建物のしつらえ、商工業を営む

登場企業・団体 (URL) 一覧 (登場順)

- ポラスグループ
http://www.polus.co.jp/
- スウェーデンハウス(株)
http://www.swedenhouse.co.jp/
- ゼロ・コーポレーション(株)
http://www.zero-corp.co.jp/
- 「タウンキーピングの会」
http://www.nextfp.com/Toko/
- <参考>
- 国土交通省
「景観ポータルサイト」
http://www.mlit.go.jp/keikan/keikan_portal.html

上でのルール、期待する来訪者のマナー等について定めた。周知・意識継続のため、立て札を設置したり、地元有志が理解と協力をお願いして各住戸を一軒一軒回るなど、地域住民が一体となって活動した。

まちづくりの究極はそのまちの住民がそのまちに愛着や誇りを持てるにかかっている。取り組みは住民主体に行なわれていくものであるが、企業の「景観」への取り組みは、住民の好感を得るだけでなく、企業と住民との距離を縮めることになるだろう。

地域の企業が住民や行政と協働していかにはまちの美観を創出し、維持・保全するかはむろんのこと、その評価が今後のビジネスにもたらす効果ははかりしれない。

た(笑)」と、同社工務部設計室室長・大島剛氏は当時を振り返る。

「構造は木造とし、3階建ても可とする」といった建築に関すること、「外装はグレーの色を基調とする」といった色調・素材に関すること、「街路樹を2軒に1本の割合で植える。植栽場所は隣地境界・敷地内に確保する」といった外構に関すること等々の条件が取り決められ、それに従って各建築家がラフ図面や模型を持ち寄り、さらに詳細な設計条件の調整が行なわれた。用地の取得から販売までの期間を短くすることが求められる不動産開発において、あえてこうした手間ひまのかかる共同作業を行なった理由は…。

「すべて、地域を、京都を、活性化させることを目的に行なっているんです。これまでも当社では民家や神戸異人館の再生事業を行ったり、新しい都市型住宅を開発する際にも、造成した道路に石畳やインターロッキングを採用する、建築線を統一する、外観をデザイン化するというまちなみへの配慮を行なってきました。これもすべて、そのまちの個性を生かして開発を

行なうという当社の理念に則したものです」と大島氏は語る。

「北大路まちなか住宅コラボレーション」の舞台は、交通ターミナルとショッピングセンターに近接しながら閑静な住環境を維持している、京都市内でも有数の住宅地。当然人気も高い。

「物件コストが多少高くても、整ったまち並みに居住することに価値を見い出してくれるお客さまを獲得することができました。総じて美意識が高く、特にこちらがお願いしなくても、樹木

2004年度「グッドデザイン賞/建築・環境デザイン部門」を受賞した「北大路まちなか住宅コラボレーション」。学生からも高い関心が寄せられ、優秀な人材確保に結びついたとか

