

研究テーマ	美しい都市づくりのあり方に関する基礎的研究
研究者	調査課 研究主査 松山 明
研究目的	<p>近年、快適な都市や住環境、緑豊かな美しいまちづくりに対する関心がたかまってきており、「景観は財産」との考え方も定着しつつある。国においても、『景観緑3法』が国会に提出された。</p> <p>名古屋市では、都市景観施策等により魅力的な都市空間も増えてきた一方、総体としての街並みとしてみると、相変わらずの雑然さ軽薄さを感じる。</p> <p>本研究は「市民との協働でつくりあげる街なみづくり」、「未来の市民とともに生きる喜びを感じる街なみづくり」を模索し、市民意識の向上を踏まえつつ美しい都市づくりのあり方を継続的に研究するための第一歩となることを目的とする。</p>

## 研究成果概要

### 第1章 美しい都市づくりを巡る近年の動向

#### 1-1 国の動向

国レベルでの美しい都市づくりを巡る近年の動向として、美しい国づくり政策大綱と景観緑三法について整理した。

#### 1-2 他都市条例の動向

1980年代の各市の条例が景観行政の枠組みづくりを主としていたのに対し、「総合的な都市環境づくりへの展開」、「目標とする都市像の現われとしての景観づくり」、「地域らしさの保全と強化」、「多様な担い手の関わりによる景観づくり」をめざす第2ステージの景観条例の展開が始まっている。

神奈川県真鶴町「真鶴町まちづくり条例」(平成5年制定)、世田谷区「世田谷区風景づくり条例」(平成11年制定)について整理した。

#### 1-3 司法判断の動向

「当該地域の地権者による土地利用の自己規制の継続により、相当の期間、ある特定の人工的な景観が保持され、社会通念上もその特定の景観が良好なものと認められ、土地に付加価値を生み出した場合には、法的保護に値する景観利益を有する。」と判例が転換した国立景観裁判と白壁景観裁判について整理した。

### 第2章 有識者ヒアリング

5名の有識者にヒアリングを行い、街のコーディネーター・タウンアーキテクト、行政責務としての市民意識啓発、景観行政と都市計画・緑政・建築行政等他行政との連携、市街地像をイメージした都市計画(容積率指定)、過去の景観行政の評価、人の喜びが感じられるような都市づくり、近代建築物のみならず秀でた現代建築物の活用保存、住民が理解し参加するまちの管理の必要性などの示唆をいただいた。

### 第3章 名古屋のまち・まちづくりの現状評価

#### 3-1 対象領域

本研究では、市民個人だけの努力では創り上げることができない街並み：中景観を対象領域とした。

#### 3-2 対象地

広範に広がる住宅地こそが、時代を超えた市民の生活や事業活動の積み重ねによりつくられ、建築物の屋並みやファサード、塀や垣根、前庭の植栽など都市景観の重要な構成要素であり、景観形成の上で大きな役割を担うものであることから、本研究は住宅地を対象とした。まちづくりに住民が参加している建築協定地区、緑地協定・緑と花の協定地区や特色ある区づくり推進事業が行われている自主努力地区と協定を廃止した地区や一般市街地地区の現状を比較することで、住民参加による美しいまちづくりの展望を確認してみようと試みた。

建築協定：個々の地域の特色を生かした住民のまちづくりに関する要望を土地所有者・建物所有者が申し合わせて建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準等の建築に関する協定を結び、市長の認可によって公的なものとする制度。

緑地協定・花と緑の協定：相当規模の一団の土地の所有者等が良好な市街地環境を確保するため合意を得て、植栽又は保全する場所、樹木の種類、垣又はさくの構造等について協定を締結するもの。

#### 3-3 フィールドサーベイ

##### (1) 自主努力地区

###### 建築協定地区：名東区極楽三丁目地区(H2.3 認可)

普通の住宅地であるが、よくよく見ると、隣地から1m外壁を後退させた部分に植栽がなされるなどの効果も現れてきている。また、戸建て住宅が揃うことにより、景観の連続性が見てとれる。



###### 緑地協定・緑と花の協定地区

###### a. 都市公団アーバニア志賀公園（賃貸共同住宅）

花物語アドバイザーが土曜日に常駐するなど、公団が仕掛けて始まった住民参加のまちづくりである。芋堀大会などイベントを通じコミュニティが形成され、外周道路沿道セットバック部分に植栽したり、共用地で四季折々の草花を栽培し、バルコニーや窓に飾っている。



###### b. グローブガーデン野並南（戸建て分譲住宅地）(H13.3 認可)

建築協定により建物の屋根や外壁の形状等が周囲と調和し、壁面線が後退した空間は、緑地協定により花を主としたオープンガーデン形式で統一されて、美しい街並みを形成している。



###### c. クープレット八事（分譲共同住宅）(S60.3 認可)

斜面地を活かした集合住宅で竣工後20年を経過し、植栽はさらに緑濃くなり、通路や階段などの共用部のみならず玄関ポーチやベランダ等の専有部も緑で覆われるなど、生活に



緑が溶け込んでいる。

#### d. コープビレッジ篠の風（分譲戸建て住宅団地）

コモンスペース(共有地)を有する戸建て分譲住宅地である。壁面後退が整い、敷地内やフットパス(歩行者用通路)に緑が溢れている。しかし、建物の裏側に配され人の通らないフットパスやコモンスペースは手入れがされていない。



### 特色のある区づくり推進事業地区

#### a. 昭和区 「地域で花と緑を育てる事業」

コミュニティの育成を図りながら、まちの環境を良くする試みの一つとして設置されたふれあい花壇(H9～)を基に、日頃から地域で協力して手入れされている花壇のコンテストに発達し(H11～)さらに、道行く人の目に触れることができる自宅敷地内の庭・プランターなどを対象とした「街角ガーデニングコンテスト」に活動が広がってきている。区主導のまちづくりが、徐々に地域住民によるまちづくり研究会活動に進化しつつある。また、コンテスト表彰住宅の隣近所にガーデニングが広がりつつある。



#### b. 緑区 花水緑の会

県道笠寺緑線の「街路樹植えマス」の花飾りに始まり、民地を生かした花一杯活動、大高緑地の雑木林の竹藪を整理して里山を取り戻す活動、公園遊休地を活用した緑化と「花と緑」をキーワードにした地域住民との交流に活動が広がっている。区主導事業の推進団体であったが、名古屋都市センターのまちづくり活動助成を受けるなど、住民主体の活動がはじまり、笠寺緑線沿道からその奥の住宅地へと活動が広がってきている。



## (2) 一般市街地

### 郊外部での東西軸の主要生活道路沿道

：平針一・二・三丁目地区

商業地域、近隣商業地域に指定され、高層マンションが多く立地している。沿道南側のマンションは、道路側に建物廊下を配し、いわばウラを見せている。ウラ側故に、ゴミ置き場、駐輪場、貯水槽など景観阻害要因が道路に面して植栽も少ない。特に1階が店舗の場合には、来客用駐車場がハーモニカ式に設置されていることが多い。このため、道路側からの景観・眺望は殺伐としている。しかし、歩道幅員に余裕があり、高木と低木植栽帯が設置されている箇所では、ハーモニカ式駐車場は少なく、また、ウラ側を見せる建物も高木によって道路側からは隠され、道路上から進行方向を眺めると並木によって視線が絞られ、誘導されていく良好な景観が得られている。



### 八事下池地区（建築協定、緑地協定廃止地区）

車庫も瓦屋根付き木製格子扉で隠すなど、和風をベースにした分譲戸建て住宅地である。一人協定で建築協定と緑地協定が締結されたが、いずれも当初5年経過後に更新されず失効した。風致地区内の開発のため多く残された緑は年月により大きく育っているが、植栽箇所が車庫になったり、洋風住宅に建て替えた住宅が現れ、街並みが揃わなくなりつつある。



一人協定：開発者が土地・建物を分譲する前（＝地権者は開発者一人）に協定をかけ、協定に基づくまちづくりを担保するもの。

## 第4章 まとめ

### 4-1 協定地区の有効性と限界

#### （1）建築協定地区

名古屋市内の建築協定地区は、マンションや風俗営業施設等の立地を排除することを目的とした地区が多い特色がある。5年乃至10年毎に全員同意による更新手続きが必要であることが、一時的な排他運動から持続的なまちづくり活動への昇華に繋がっている。協定が続くことにより協定地区周辺の乱雑さに比較すると落ち着きの有る街なみが形成されてきている。

#### （2）緑地協定地区・緑と花の協定地区

緑地協定地区・緑と花の協定地区は、開発業者による集団的開発に併せて締結された地区が多い。当初より高い住環境水準にあり、緑の成長により、さらに水準が向上している地区が多い。しかし、協定廃止地区や一部の協定地区では、植栽箇所が車庫に変わったり、剪定や清掃が行われないうち共有空間の手入れがなされなくなっている地区も見られる。

協定自体の拘束力よりも、協定を管理運営していくための組織活動がコミュニティ活動につながり、共用部や専用部の花や緑を住民が主体的に護り育てていることが街なみの美しさにつながっているといえよう。

アーバニア志賀公園では、公団から委嘱された園芸の専門家が週1日常駐し、花や緑の手入れや栽培方法の助言だけでなく、堆肥づくりや芋掘り大会の企画などコミュニティ活動の範疇まで含む活動を指導していることが、居住者の花と緑に対する求心力を持続させており、専門家の役割の大きさを実証している。

しかし、協定地区は数が限られ、また、その地区内においては美しい都市づくりに対する有効性は高いが、周辺地区への波及効果にも限界がある。隣接地に協定地区内で建築できない＝需要がある集合住宅等が野放しで建設され、街なみを破壊している地区もある。

### 4-2 花と緑を活用したまちづくりの可能性

協定地区が地区外への拡がりに欠けるのに対して、区役所地域振興課が推進する特色のある区づくり事業における花と緑のまちづくりにおいては、昭和区や緑区のように、行政から自立を始めた住民によるまちづくり活動にすすみ、沿線からその背景地

へあるいは区全体へと取り組みが拡がりつつある。

区役所まちづくり推進主幹ヒアリングでは、この要因としては、優秀な地域リーダーや学識者等のサポート役の存在が大きい、個人でも手軽に始められること。短期間で成果が出て、見た目に美しさが現れること。本人も満足でき、周りの人にも喜ばれる。誉めてくれる人がいることで、さらにモチベーションが高まる。という図式も示唆された。

どのようなまちを形成していくのかという住民合意がなされていない普通の住宅地であっても、花と緑を活用したまちづくり活動には抵抗が少なく取り掛かることができ、それをきっかけに自発的な活動に拡がる可能性を有している。

#### 4 - 3 共同住宅の足元周り景観対策の提言

共同住宅の足元周りは、特に低中層の賃貸住宅において、非建ぺい地の大半は駐車場で残りに貯水槽や駐輪場と申し訳程度の緑地等が存在するだけの場合が多い。中高層分譲共同住宅の場合でも、エントランス部分には緑化がみられるが、ウラに当たる部分では、駐車場・駐輪場・貯水槽等が露出し潤いに欠けている事例が多い。これらを建築後に改善しようにも経費が嵩み、また共有部分についての改善は管理組合においての合意が必要となるなどハードルが高い。あるいは賃貸住宅の場合には居住者には権限がない。

このため、建設前の計画時において、足元周り景観対策にも配慮することが望まれる。具体策としては、名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例及び同条例施行細則において「敷地内の緑化を行うこと。」とされている箇所などを、具体的に街なみ景観面での配慮がなされるように改正するとともに、緑化推進部局(緑化基金)・景観行政部局・建築指導部局・住宅行政部局が連携をして共同住宅の駐車場・屋上・壁面緑化のモデルプラン・マニュアルの作成及び啓発普及をしていくことが望まれる。

#### 4 - 4 今後の課題

今後の課題として、「美しい生活環境」、「花と緑のまちづくり」など対象を絞り込み、住民参加の関わり方の経緯や度合い、専門家や行政との関わり方等と美しい都市づくりとの関係についての成功事例や失敗事例の整理・分析を深めることや、昭和区・緑区以外の区における事例分析を通じて、花や緑による美しいまちづくりが、街に対する愛着心や誇りにつながり、地区のアイデンティティの確立、建築物のデザインコードやガイドラインなどによる街並みづくりにつながる道筋を検討したい。

併せて、行政と市民の中間センターである名古屋都市センターが、美しい都市づくりを始めとするまちづくり活動の支援に果たすべき役割などについて考察を進めたい。