

地域における住民主体の景観形成活動に関する研究  
 — 東京都内の事例を対象として —

A Study on the Actual Situation of Landscaping by Residents Activities  
 — Case Study on Tokyo —

虫賀久晃<sup>1</sup>, 宇於崎勝也<sup>2</sup>

Hisaaki Mushiga<sup>1</sup>, Katsuya Uoazaki<sup>2</sup>

Has elapsed '10 Landscape Act is enacted. There is currently a growing interest in the residents of the landscape in Japan, landscape formation in accordance with the characteristics of the region has been demanded

1. 背景と目的

景観法が制定されて 10 年経過した現在、景観計画を策定し、景観重要建造物、景観重要樹木、景観地区などを指定することにより、地域固有の景観形成が図られる傾向にある。しかし、景観法に盛り込まれながら制度の中で活用されていないものもある。

なかでも景観協定の認可は、47 件に留まり、東京都の 14 件が多く、次いで宮城県仙台市 4 件であり、各市区では 1~3 件と多くはない。しかし、景観協定は建築物や工作物、空地・緑地などを規定でき、景観の形成や保全に有効活用が期待できる。

一方、景観法が制定されて以降、わが国では住民の景観への関心が高まりつつあり、地域の特性に応じた景観形成が求められている。良好な景観形成を実現するためには、住民が主体となって住んでいる地域の景観形成の考えを共有し、目指すべき景観像を達成するための地域ルールを導入することは重要であると考えられる。今後、住民主体で景観整備を考えている地域にとっては、現在先行する地域の取り組みを知ること、仕組みや手法を援用することが可能と考えられる。

そこで本研究は、東京都内における景観協定と「地域ルール」を取り上げる。住民が主体的に行っているこれらの内容を明らかにすることで、今後、住民が主体的に行動する際の知見を示すことを目的とする。

2. 研究の手順

東京都内において、住民が主体的に関わっている景観協定 14 件、地域ルール 9 件の現状を明らかにするために、現地調査、ヒアリング調査を実施し、今後、住民が景観形成を図る手法を主体的に導入する際の一助となる知見を示す。

3. 景観協定の活用状況

景観協定は建築協定や緑地計画より幅広い内容が規定でき、景観の形成や保全に有効活用が期待される。景観協定は「良好な景観の形成」に資する協定であり、

景観計画区域や景観地区の規定のみでは定めることができない活動（ソフト）まで含めて、定めることができる。本研究では 14 件の景観協定の分析から景観協定で定められる 24 項目の基準の使用実態を table1.に整理し、考察を行った。

Table1. Regulation Classification in the Landscape Agreement

建築物					
形態		意匠		敷地	
容積率、建ぺい率	高さの最高限度	高さの最低限度	色彩、素材、屋根形状、看板など	面積の最低限度	壁面後退距離
3/14件	7/14件	1/14件	13/14件	3/14件	5/14件
建築物			工作物		
構造	用途	設備	位置	構造	用途
耐火、木造	共同住宅、併用住宅の禁止と制限	屋上、アンテナなど			
0/14件	4/14件	7/14件	9/14件	0/14件	3/14件
工作物		樹林地、草地		空地・緑地	
形態	意匠	空地		樹木	位置
3/14件	8/14件	中庭、通路		種類、量	植栽の場所
		0/14件	0/14件	13/14件	13/14件
構造	その他	屋外広告物		農用地	
垣、塙の構造	つくり方など	表示		設置基準	
11/14件	0/14件	13/14件	14/14件	0/14件	6/14件

景観協定の活用状況として「建築物」における意匠、「空地・緑地」における樹木と位置、「屋外広告物」における設置基準の 4 項目が 13 件以上と大きな数値を示した。「建築物」における意匠では 13 件となり、その中でも色彩に関する規定が多く見受けられる。さらに府中市の 11 件は色彩の数値を細かく指定している。中でもコスモアベニュー府中幸町では外壁及び屋根の色合せの基準を 3 パターンに指定し、色彩誘導を行っている。「空地・緑地」における樹木と位置はともに 13 件となった。敷地内の高木、中木、低木、生垣等の植栽に努め、雑草除去など適正に管理するなどの基準を設けている。しかし、緑量の数値基準を設けている件数は 2 件と少ない。また植栽の場所として道路に面する部分、隣接する部分の緑化に努め保全するなどの基準を設けている。「屋外広告物」の設置基準は 14 件全ての協定区域内で設けられていた。多くの協定区域内で屋外広告物の設置を禁止している。ただし、イベントの開催等の短期間に設置する場合は認められており、その場合でも色彩や表示などを周辺環境との調和に配慮している。また、その他の項目では清掃活動や緑化の維持などのソフトな活動を行うことにより住民の意識啓発を継続させている。

#### 4. 地域ルールの概要

本研究の「地域ルール」は、自主条例や自主協定等、どの住民間で自主的に締結された景観形成に関するルールであり、地区レベルで住民が主体的に自分たちの意向を反映させて定めたルールを指す。

##### 4-1. 地域ルールの活用状況

地域ルールは適用エリアに応じて (1)住宅地 8 件と (2)商業地 6 件と分けられる。

Table2. Classification Surveyed by the Local Rules

パターン	地域ルールの根拠	適用概要・きっかけ	タイプ	名称
法にもとづく	中心市街地活性化法	TMO構想	住宅 商業	自由が丘街並み形成指針
自主条例等	調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例(自主条例)	街づくり協定	住宅 商業	深大寺通り周辺地区街づくり協定
	調布市景観条例(景観行政団体)	景観形成重点地区		
	東京のしゃれた街並みづくり推進条例の「街並み景観づくり制度」	街並み景観重点地区 + 景観ガイドライン	住宅 商業	常盤台景観ガイドライン
	都市景観形成条例(自主条例)	都市景観形成重点地区 + 地区の方針(憲章)と	住宅 商業	大学通り重点地区景観形成計画
	東京のしゃれた街並みづくり推進条例の「街並み景観づくり制度」	街並み景観重点地区 + 景観ガイドライン	商業	柴又まちなみ景観ガイドライン
	世田谷区街づくり条例(自主条例)	区民まちづくり協定	住宅 商業	桜丘二丁目都営住宅周辺街づくり協定
世田谷区街づくり条例(自主条例)	区民まちづくり協定	住宅	成城憲章	
町田市住みよい街づくり条例(自主条例)	街づくり推進地区	住宅	小田急金森泉地区街づくりプラン	
町田市住みよい街づくり条例(自主条例)	街づくり推進地区	住宅	鶴川平和台地区街づくりプラン	

##### (1) 住宅地(Table3)

住宅地では「配置」、「意匠」の項目が高い値を示した。「配置」では壁面後退を行いゆとりのある落ち着いた住宅地を維持するために行っており、「意匠」では色彩や素材を指定することにより景観の調和に配慮している。「深大寺通り周辺地区づくり協定」では地区の歴史的、文化的風情を感じさせる街なみの維持保全に努め、深大寺通り周辺地区の雰囲気を受け継いでいくため、奇抜な色彩や地域に馴染まないデザインの建築物の建築等を防いでいる。

Table3. Regulation in Residential Area

建築物						通り	
配置	敷地規模	高さ	意匠	屋外付帯設備	用途	道路舗装	街路灯
7/8件	6/8件	6/8件	7/8件	4/8件	5/8件	3/8件	1/8件
通り						広告物	
敷地境界部	駐車場	駐輪場	緑の量	堀・柵生垣	門・シャッター	表示	設置基準
0/8件	3/8件	2/8件	5/8件	6/8件	2/8件	0/8件	1/8件

##### (2) 商業地(Table4)

商業地では「設置基準」が高い値を示した。「設置基準」では屋外広告物、置き看板、壁面広告物などの設置を禁止もしくは規制することにより景観形成に配慮している。「大学通り重点地区景観形成計画」では緑地帯に設置する広告物を、大学通りの景観と調和するため色彩、デザイン、素材などに規制をかけている。またデザイン性を統一することにより初めて訪れる人にもわかりやすいよう工夫がなされている。

Table4. Regulation in Commercial Area

建築物						通り	
配置	敷地規模	高さ	意匠	屋外付帯設備	用途	道路舗装	街路灯
4/6件	2/6件	5/6件	5/6件	4/6件	1/6件	3/6件	3/6件
通り						広告物	
敷地境界部	駐車場	駐輪場	緑の量	堀・柵生垣	門・シャッター	表示	設置基準
0/6件	3/6件	2/6件	3/6件	2/6件	0/6件	2/6件	6/6件

##### 4-2. ヒアリング調査

現在ヒアリング調査を 4 件行い、その結果から考察を行う。

ヒアリング項目は、①ルール策定の経緯と住民が守りたい景観について、②景観を守るための取り決めや規定について、③景観を守るために住民が行っている取り組み、活動について、④現状の環境や問題点、今後の方針についての 4 項目を調査行った。

①では歴史的景観や地域性の魅力を最大限に生かしながら、次世代へ良好な景観を守っていききたいと考えている。②では住民による協議会の設置と事業者との対面で協議がなされている。行政への届け出がなされるものには協議会からの了解が前提となっている。③では定期的な清掃活動や景観に関する冊子の配布することにより住民の景観に対する意識を継続させている。④では景観法や地区計画など法的拘束力を持たせることも視野に入れながら景観を守っていききたいと考えている。また、現状の基準やルールに具体的数値による規制を導入することで誰に対しても基準が明確になることを考えていることが明らかとなった。

#### 5. まとめ

景観協定では「意匠」における色彩や敷地内や公園・緑地における緑化の促進、その維持管理、清掃活動が盛り込まれることにより各地域の景観が良好に維持されている。特に公園・緑地における緑化の促進、維持や清掃活動など、景観協定の特徴的である「その他」の基準によって景観形成が推進していると考えられる。

地域ルールでは住民組織による協議会を有し、住民組織と自治体の連携・協働を図っていることが明らかとなった。また、当該地区での建築行為には、協議会への事前説明を必要としていることが特徴的になっている。自主条例・自主協定は強制力が弱いのがデメリットであるため、各事例はいずれも協議やルールの周知に際して住民組織と自治体がお互いに連携を取り合い対応している。地域の住民組織と自治体が協働で景観形成に取り組むという姿勢を明確にすることが、効力の担保とデメリットの軽減につながっていると考えられる。

景観協定と「地域ルール」は必ずしも同一なものではないが今後は両者の優位な点を融合した、よりよい住民主体の景観形成手法を見出していきたい。

#### 参考文献

[1] 山田瞭, 大佐古和明, 土方吉雄, 三浦金作「景観計画推進区域における景観協定策定に関する研究」2014年日本建築学会大会学術講演梗概集 pp261-262