

郊外ニュータウンにおける住民のまちづくり運動

由井 義通*

I. はじめに

1. 研究の動機

数年前に広島市を訪れたミネソタ大学の Roger Miller 教授を案内する機会があったが、彼のリクエストに応じて郊外住宅地を案内することになった。偶然にも、彼が執筆したフィラデルフィア郊外における等質的な近隣住宅地区に住む女性の家庭内外での行動を行動地理学の観点から捉えようとするユニークな研究 (ロジャー・ミラー、1989) を読んでいたので、彼が日本の郊外の生活の何に関心を持つのか注目した。Miller 教授は、広島市西区の井口台パークタウンを見て回った時にある場所で写真を撮り、次のような質問をしてきた。「洋風住宅の中になぜ和風住宅があるのか?」。彼は日本のニュータウンにおける住宅の建築様式に疑問を持ったのである。

その時、理由を明確に答えることができなかったが、以前に別のニュータウン開発地域内で洋風住宅が画一的に並んでいる区画に隣接して、開発前の地権者がいくつかの区画を合わせたような広い敷地内に立派な和風住宅を建てていることを思い出した。そのニュータウンでは区画ごとに建て売り住宅展が行われていたが、いくつかの大手住宅メーカーが鉄骨プレハブづくりでそれぞれ個性的な洋風

住宅を造っていたために、町並みとしての統一感にかけた状態であった。町並みについて意識した時、突然、整然と区画された土地に申し訳程度に農作物を植えた中に、伝統的な和風住宅が目の前に現れた (第1図)。ニュータウン開発業者に聞くと、和風住宅の居住者は開発前からの土地所有者であった。その時以来、「和風住宅が最近の郊外ニュータウンにはなぜ少ないのか?」を疑問に感じて、ニュータウンに見学に行く毎に町並みの作りと和風住宅の写真を記録に取るようになった。

また、瀬戸田町の町誌編纂作業において、町内のすべての住宅の建築様式を調べた時に、農村地域においても伝統的な和風建築様式の中に、鉄骨プレハブ系やツーバイフォーづくりの洋風住宅がかなり目立つようになっていることを明らかにした (瀬戸田町教育委



第1図 ニュータウンの和風住宅
(広島市安芸区矢野ニュータウン)

* 広島大学大学院教育学研究科

員会、2003)。それらをきっかけにして、どのような家主がどのように自分の家の建築様式を選択するのかということに興味を持った。

2. 研究の目的

そこで、本研究では郊外ニュータウンにおける住宅の建築様式を調べることにより、ニュータウンにおける街並みがどのようになっているのか明らかにしたい。郊外ニュータウンは、ディベロッパーによる人工的な街並みが形成される場であるが、そこは街並み形成の不調和、つまり街路景観への配慮が必ずしも十分とは言えないため、個々の家は個性豊かであるものの、街並みを見ると非常に不調和な景観であることが多い。一方で、街並みに付加価値を持たせる手法により、統一感のある街並み形成を売り物としたニュータウンも供給されつつある。

本稿では、既存の住宅地とは違い、新しく創造された居住空間である郊外ニュータウンにおける街並みづくりに注目し、ディベロッパーによる街並みの創造や住民活動による街並みづくりの事例から、ニュータウンにおけるまちづくりについてその特色を明らかにすることを目的とする。

II. まちづくりとは？

分析に入る前に、まちづくりについて簡単に整理する。まちづくりというと、ニュータウン開発時にディベロッパーによる開発スローガンにも使用されるように、都市計画的な側面を持っている。事実、それらの分野では視覚的側面から、道路や住居の配置、公園の整備などのハード面を中心とした景観形成が重要視されている。この観点は、どちらか

というと行政やディベロッパーからの見方が強い。

一方、まちづくりには住民組織の形成やボランティア的な住民の活動による市民参加型のまちづくりもある。まちづくりはCommunity development、あるいはそのままMachizukuriと英訳されるように、必ずしもハード面ばかりではなく「まちづくりはひとづくり」というソフト面も注目される。社会学ではこのような側面から住民組織の形成を対象とした市民参加型・市民主導のまちづくりについて研究が行われてきたが、地理学におけるソフト面からのまちづくりに関する研究はまだ十分に議論されているとは言えない。

ドイツにおけるまちづくりをみると、筆者が見学したフライブルク郊外ニュータウンにおけるまちづくりや、ベルリンにおける市街地再開発事業におけるまちづくりでは、NPOや住民が参加したかたちで都市計画が立案され、実行されている。それに対して、わが国におけるまちづくりは行政主導によるところが大きく、しかもハード面に偏っている感を受ける。阪神・淡路大震災の復興事業において、行政と住民が意見を交換しながらまちづくりをする事例が見られたものの、大部分の再開発事業は行政側が単に説明しただけで終わり、住民の意見が反映されることは稀である。

III. 町並みを造るまちづくり

景観行政が注目を浴びようになり、全国の伝統的な町並みは武家屋敷や宿場町などの歴史的な価値を持つ街並みの保全に対

しては人々の関心が高まった。それに伴い、行政や住民によるまちづくりも活発化し、両者が協力した町並みづくりも行われるようになった。また、歴史的な価値の有無は別として、住宅地における街並みの保全についても住民の注目を集めつつある。広島市の閑静な古い住宅地では、高層マンションの建設計画が出てきたときに、街並みに対する意識が高まり、マンションの建設反対運動が出ていた(第2図)。その運動では、街並みは従来から住民により維持されてきた共有財産であるとの認識により展開されたが、マンションの建設が大手ディベロッパーにより強行され、建物の完成によって街並みづくりをまちづくりへと結びつけるまでは深化しなかった。

古い住宅団地では、街路と住居の調和を意図して街並みづくりをしていることは稀である。これに対して、現在供給中のニュータウンの中には、住宅供給の際に整然とした街路や緑溢れる街並みなどととも、街路と調和

して個々の住居の様式に統一感を持たせた供給が行われているものもある。例えば、三菱地所による高須台パークタウンでは総区画数1480のうち第一期分譲分の建て売り分譲の約20戸の住居はすべて煉瓦貼りの洋風住宅であり、垣根の無い開放的な敷地にガーデニングを特徴とした通りが一体的に造られた。ところが、それらの周囲にある土地区画だけの分譲からなる通りでは個別に家が建てられた結果、壁面の色彩もピンクや水色などのパステルカラーやオレンジ色や青色などのカラー瓦に溢れ、個性豊かな住居が建ち並ぶこととなった。建築協定が無いことによって、街並みづくりが軽視され、ディベロッパーが一体化して作り上げた枕木を組み合わせたガーデニングも手入れの面倒さから一部で崩れている。つまり、街並みを維持管理しようとする住民の意識が低いために、個々の家が自己主張した状態となって不統一な街並みがつくられているのである。

一方、広島県廿日市市の四季が丘ニュータ



第2図 住宅地内のマンション建設反対運動(広島市佐伯区)

ウンでは、分譲当初から建て売り住宅地区の建築様式が通りごとに統一され、独特の街並みが形成されている。四季が丘ニュータウンは近鉄不動産により開発された総戸数2019区画の大規模ニュータウンであるが、他の住宅団地との違いを出すために、通りごとに建築様式と建物の色彩に特色を持たせている。例えば第3図に示した通りは、ブリティッシュ風の住宅街として建て売り住宅が分譲された地域で、別の通りを示した第4図は、南欧風の薄いピンクの壁と赤色の瓦屋根の住宅からなる。この他に、ノルマンジー風や白壁とオレンジ色の屋根瓦の南欧風、カナダ風、和風

など、通りごとに特色を持たされている街路がある。街並みに統一感を持たせることによって、ニュータウンのイメージを上げて販売の促進に利用とするものである。しかし、これはディベロッパーによりつくられた街並みであり、住民参加によるまちづくりでも街並み形成でもない。ディベロッパーによりお膳立てされた街並みの維持管理に対しては、住民の意識を高めることが課題である。

IV. 東広島市高見が丘のまちづくり

1. 東広島ニュータウンの概要

東広島ニュータウンは、地域振興事業団により賀茂学園都市開発整備事業として開発された。地域振興整備公団による「地方都市開発事業」の事業面積は500ヘクタールで、広島大学キャンパス（約300ヘクタール）と東広島ニュータウン（約200ヘクタール）からなる。ところが、広島大学キャンパスと東広島ニュータウンは直線距離にして8kmも離れており、大学用地と住宅団地が隣接する他の学園都市建設事業とは異なっている。

東広島ニュータウンは、学園都市と関連性を持った住宅供給とともに広島市への通勤者が生活する住宅供給として計画された。1986年の開発着工当初は計画人口約14,000人であったが、その後、開発地域内の西側の用地に近畿大学工学部とその附属中学校・高等学校が進出することになり、計画戸数2600戸、計画人口10000人へと変更された。土地利用の詳細をみると、開発面積163.0haのうち、住宅地は55ha、道路28ha、公園緑地19ha、公益施設52ha、その他9haである。1989年に住宅の分譲が開始され、1994年には開発事



第3図 ブリティッシュ風の街並み
(広島県廿日市市四季が丘ニュータウン)



第4図 南欧風の街並み
(広島県廿日市市四季が丘ニュータウン)

業は終了し、現在、約 2000 戸、約 7300 人が居住する大規模住宅団地となっている。

東広島ニュータウンの特徴は、住宅の土地区画が広いことであり、当初の分譲地では 200 m² 程度の区画もあったが、現在販売している高美が丘 9 丁目における自由設計住宅用土地の 12 区画は、土地面積が 321.40 ～ 797.45 m² と広く、そのため 1 区画の土地譲渡価格は 2,271 万円～ 4,339 万円である。地価の大幅な低下により分譲価格が下がり、値引きも行われているものの、区画が広いために周辺地域の住宅団地と比べてかなり高額感がある。

ニュータウン中心部には、商業施設が一・二丁目に数店営業している。また、タウンセンターにはスーパーマーケットがオープンしており、また、郵便局の開局、銀行や病院の開業などによりニュータウンの中心地として整備されつつある。

2. ニュータウン内のコミュニティ活動

近年、郊外ニュータウンにおけるコミュニティ活動が話題になることが多くなったが、それらのコミュニティ活動には行政が主導的な役割を果たすことによって成り立つ活動と、行政が全く関与しない住民主導の活動がある。コミュニティ活動の中で、行政が関与するのは、公民館活動による住民交流である。まちづくりセンターのホームページをみると、高美が丘小学校区まちづくり推進協議会が組織され、小学校区単位のまちづくりが公民館活動との連携により行われている。公民館活動は、住民組織が行政の支援を受けて地域行事の創生によるコミュニティづくりを行うものである。公民館内で各種の趣味の活動を行うことによって、住民組織の形成をはかっ

ている。

東広島市教育委員会生涯学習推進本部には行政主導型の「まちづくりボランティア」が組織化されて、各種の活動している。それにより住民組織が主体となって町内会主催による文化祭、運動会、子ども行事などの各種イベントが企画されている。また、小学校行事を利用したコミュニティ活動は、学校行事から地域行事へと移行し、郵便局、大学を舞台とした住民交流は大規模化している。

住民主体によるコミュニティ活動の一つに、東広島ニュータウンには「高美ひとと動物の共生を図る会」がある。活動グループの代表者によると、このグループの活動目的は、「ペットの飼い方を通じたコミュニティ形成によるまちづくり」と「ペットの飼い主のマナー向上によるまちづくり」である。具体的な活動としては、会費を会員から集めて会報を発行したり、ペットによる糞害対策に関する会員相互のマナー向上のための啓蒙活動を行っている。また自分たちのグループ活動について、住民の理解を得るための広報活動も行っており、小学生の協力による地域調査結果を地図化して、町内会主催の文化祭には「わんにゃんマップ」(第 5 図)を提示している。このような住民主体の活動は、住民の定着化が進むとともに活発化しており、住民自らがコミュニティ形成の担い手としてまちづくりに関与している証拠である。

まちづくりのための住民活動では、建築協定運営委員会が開かれ、そこでは「供給主体から住民主体の美観活動」がスローガンとして挙げられている。これから分かるように、東広島ニュータウンでは、街並みの美観運動を住民主体により広めようとしていることが



第5図 わんにゃんマップ（東広島市東広島ニュータウン）
（資料：高美ひとと動物の共生をはかる会作成の地図を一部修正）

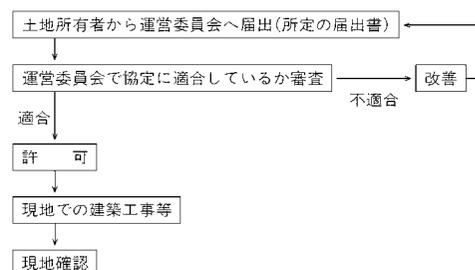
分かる。街並みの美観を維持管理しようとするこのような活動は、他のニュータウンではあまりみられない。建築協定によりディベロッパーが住宅供給する際に街並みをつくることまで行われる事例が多いが、東広島ニュータウンでは、ディベロッパーが供給を終えた後も住民組織による委員会が街路形態のまちづくりに乗り出している。

このように、東広島ニュータウン内では行政主導の他にも住民自らにより各種の住民活動が組織化されており、複層的な住民活動がまちづくりの人的資源を作り上げているといえる。

3. 街並みづくり

上記のコミュニティ活動のうち、建築協定は住民組織により審査・検討されるものであり、調和感のある街並みの創造に欠かせないものである。東広島ニュータウンの街並みは、

ニュータウンの建築協定により奇抜な配色などが制限されている。また、建築協定は第6図に示すように運用される。住民代表からなる建築協定運営委員会が設置され、建築協定運営委員会は土地所有者からの届け出があると、協定に適合しているかどうかを審査し、不適合があれば土地所有者にそれを改善させることができる。委員会の審査により、協定に適合したと判断されれば委員会が許可を



第6図 建築協定の運用
（資料：『建築協定のしおり』）

し、現地での建築工事が始まる。工事が終了すると、現地確認を行うような仕組みとなっている。

東広島ニュータウンでは住宅や土地の分譲が1丁目から9丁目まで時期をずらして行われ、それぞれの時期・地区ごとに建築協定が結ばれている。その中で最も新しい建築協定である高美が丘9丁目の「建築協定のしおり」には、次のような目的のもとで行う法的根拠を持った基準であると明記されている。

「緑あふれるまち、落ち着いたたたずまいをもつまち、美しいまちなみはそこに生活する人々にとって共通の財産にあると思います。そして、それは日々の生活の中で様々な工夫を積み重ねることによって形づくられ、維持されていくものです。ヨーロッパやアメリカの住宅地、京都の『まちや』など、美しいまちなみが形づくられているところには、それを維持していく住民共通の知恵や作法があるものです。それは、いわば『まちづくりのルール』というべきものです。東広島ニュータウンについても、長い時間をかけて独自のまちづくりのルール、作法が育っていけば、すばらしいまちになるでしょう。そのスタートとして、このまちで生活を始めるみなさんが、最初に守っていただきたい住まいづくり（建物、敷地など）のルールを『建築協定』としてとりまとめています」（p. 2）。

さらに、「建築協定のしおり」には建築協定の法的根拠として、第一種住宅専用地域に指定した用途地域の規制は、全国一律の最低限守るべき基準だが、それぞれの地区の実情に応じて特色を持ったまちづくりを進めるためには必ずしも十分ではないと指摘されている。また、建築基準法では、一定の区域の中

で、新築や増改築を行うときのルールを取り決めることができるような制度が用意されており、建物の建て方やデザイン塀やさくの作り方などについてその区域独自に細かく定めることができると示されている。

地域振興事業団により作成された高美が丘9丁目の「建築協定のしおり」では、「建物を建てる時や、物置・カーポート・テラス等を設置するとき、へい・垣根などを設置するときなど敷地の状態を変えるときには、事前に『建築協定運営委員会』へ所定の用紙により届け出ていただくことが必要です」（p. 3）と朱書きされている。建築協定の内容は、建ぺい率や容積率、建築物の高さなどの第一種住居専用地域内の建築制限に適合しているだけではなく、第1表に示すように、敷地の分割や建築物の色、デザイン、テレビ受信アンテナの設置をしないなどを細かく制限したり、生け垣に関する協定など、街並みづくりのための詳細な取り決めが行われている。

特に、建築物の色に関しては、豊かな緑と、賀茂台地に特徴的な赤瓦と白壁による農家集落景観に配慮して、周辺の環境との調和した個性と風格あるまちなみをつくと示されている。具体的には、屋根、外壁の色は、戸建て住宅地の落ち着いた環境を保つため、原色は避けて落ち着いた色とし、なるべく地域の景観と調和する色とするようにある。また建築物のデザインは、なるべく傾斜屋根をつけるなど、戸建て住宅地に相応しい落ち着いた形、デザインとなるよう工夫し、この地域の特徴のある瓦や建築材料、デザインなどを活用するように示されている。

このように一般的には伝統的な住居デザインがほとんどみられないニュータウンにおい

第1表 建築協定の内容

項目	内容
1. 敷地の分割について	敷地の分割、第三者への処分、2棟以上の家屋の建設の禁止
2. 敷地の高さについて	盛り土、切土などによって、敷地の地盤の高さを変更することを禁止
3. 宅地擁壁の改廃について	緩傾斜法面に宅地擁壁を設けない。既に設置してある宅地擁壁の改廃を禁止
4. 外壁の後退距離について	建物の外壁は道路境界線から1.5m以上、隣地と1m以上後退させる。南北軸道路に面する側は道路境界線から3m以上後退させる。
5. 建築物の用途の制限について	一戸建て専用住宅か、一戸建て住宅で兼用する場合は床面積の二分の一以上は住居として使用。
6. 建築物の高さについて	建築物の軒の高さは7メートル以下（第一種住居専用地域は高さ10mが最高限度）
7. 建築物の色・デザインについて	建築物のデザイン、色の選択に当たっては次の点を考慮 ①屋根や壁面の色は、原色を避け、地域の景観と調和するものを選択 ②建築物の形、デザインは、周囲の地域景観に調和し、戸建て住宅地として相応しいものとなるように配慮
8. 屋外公告物の制限について	住宅地の風致・美観を損なわないよう、屋外広告、看板等は、原則として設置または掲示しない
9. 柵、塀の構造について	南北軸道路側の敷地境界から2m未満には、かき、柵は設けない。 2m以上離れたところに設置する柵は、生け垣、開放的フェンス、土留めのために足元に設置するブロック、石積み等で地面からの高さが0.3m以下のもの
10. テレビアンテナについて	テレビ受信用のアンテナは、各戸で個別に設置しない

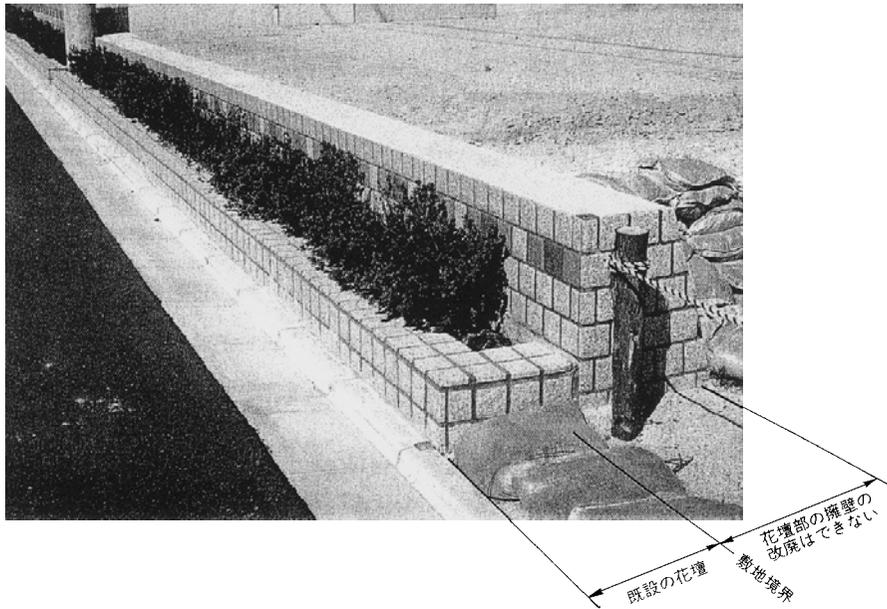
(資料：『東広島ニュータウン 高屋高美が丘九丁目 建築協定のしおり』より抜粋して作成)

て、既存の周辺地域の景観との調和をうたった建築協定は極めて異例であるといえる。しかも、建築物の屋根や壁の色を、地域景観との調和させようとする試みは、街並みづくりのための継続的な住民活動を要するものであり、ディベロッパー主体のまちづくりから、住民のマネジメント行為をつくり出すものと思われる。

また、モデル的な生け垣の様式は第7図に示すように、植物による植え込みとコンクリートやレンガとの組み合わせによって洋風の街並みを創造する方向にある。生け垣に関する協定の詳細は第2表に示す通りである。

内容から分かるように、この協定では、住居を高い塀で取り囲み、プライバシーを重要視しがちな郊外生活において敢えて逆行するような形で開放性を強調している。これは開放性による住民間の交流を目指すとともに、塀を低くすることによって、通りを見やすくし、防犯対策にも都合がよいためでもある。

建築協定によるまちづくりを確固たるものとするために、建築協定に法的根拠があることを明記し、協定違反者がある場合には当該土地所有者に対して是正を求めることができるようにしている。また、建築協定運営委員会委員長は、土地所有者に対して工事施工の



第7図 モデル的生け垣

(資料：『建築協定のしおり』)

第2表 東広島ニュータウンにおける生け垣に関する協定

協定内容
1 生け垣、開放的フェンス、または0.3 m以下の石積み
2 隣地境界の垣、柵は、生け垣または開放的構造とする
3 ブロックなどの視線を遮る構造物は、地盤面から1 m以下とし、見通しを遮らないものとする

(資料：『東広島ニュータウン 高屋高美が丘九丁目 建築協定のしおり』より)

停止を請求し、かつ文書によって猶予期間をつけて当該行為を是正するための必要な処置を請求すること、当該土地の所有者はこれに従わなければならないこと、土地所有者が請求に従わないときは、委員長は運営委員会の決定に基づき、強制履行または当該土地所有者等の費用により第三者にさせることを裁判所に請求することが示されている。

このような規制を設けることによって、まちづくりに対する基準が住民に周知され、長期間にわたって維持できる景観づくりが図られているのである。

4. 東広島ニュータウンの街並み分析

以上のように、建築協定によって東広島ニュータウン内の街路景観はつくられ、維持されている。建築協定は、地域振興事業団が住宅の販売の際に配布して、購入契約時には入居者に説明がなされている。その結果、どのような街並みが形成されているのかを、現地調査により実態を明らかにしたい。

まず建築物のデザインについて調査し、伝統的な瓦屋根を用いた和風住宅とスレート貼り等の洋風住宅に大別し、その分布図を作成した(第8図)。またそれらの分類をさらに屋



第 8 図 東広島ニュータウンにおける建築様式の分布

(現地調査より作成)

根の形状も加味して地区ごとに集計したのが第 3 表である。図と表から分かるように、東広島ニュータウン内の住宅は大部分が洋風住宅であり、和風住宅は 1980 年代半ばの初期に分譲された 1 丁目と 2 丁目と和洋折衷住宅と合わせてみても 18.8% を占めているに過ぎない。しかも 1・2 丁目と 7 丁目の和風住宅の多い地区では、建て売り分譲が原因なのか和風住宅がある場所に列状に分布している。それら以外の地区では、和風住宅は分散的に分布している。上記の丁目以外では和風住宅は地域内で 10% に満たないで、いずれの地区も洋風住宅が 90% 以上である。1980 年代以降に建築された他のニュータウン内の住居においても、大部分が洋風住宅であり、近年の郊外住宅では伝統的な和風住宅は極めて少数派となっている。

建築様式において洋風住宅の中に和風住宅が点在する景観は、街並みの美しさの観点か

らみると統一感が無く、建築協定が目指した地域景観の調和が図られていない。詳細な建築協定ではあるが、和風か洋風であるかというような建築様式まで取り決めていないので、このような混在した建築様式の住居が並んだ景観が作り出されるのである。

次に、建築物の壁面の色について分析を行った。分布図をみると、第 9 図に示すように、白色の壁が最も多く、次いでベージュ系とグレー系の淡い配色の住居が多い。ところが、4 丁目と 7 丁目ではピンクの壁の住居がそれぞれ 8 戸あり、他の地区より多い。どの地域も建築協定により原色に近い色を使うことは禁止されており、落ち着いた配色の住居壁にする必要がある。それにもかかわらず、水色や緑色系のパステルカラーの他にもピンクや紫色などの目立つ色が用いられており、明らかに建築協定に違反した建造物となっている。しかし、これらの建築協定とは合致し

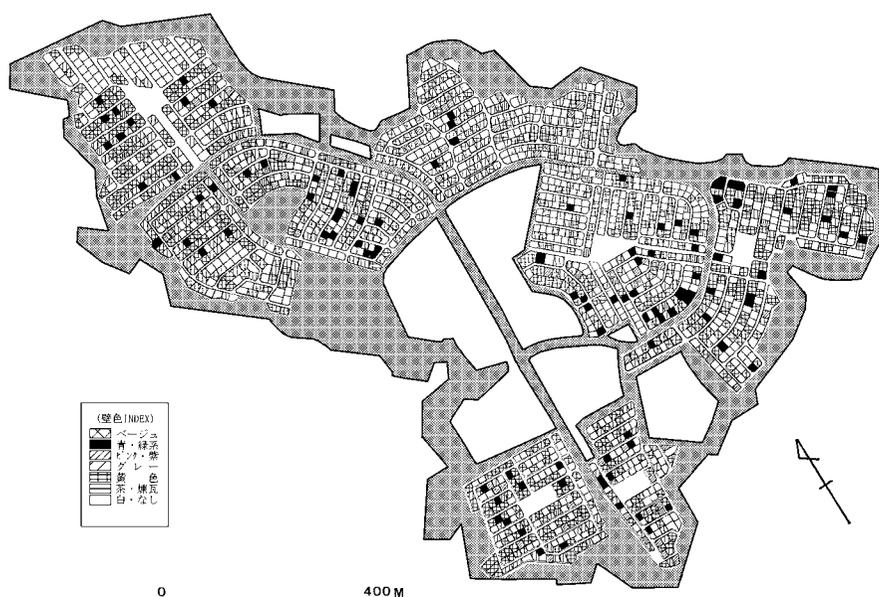
第3表 東広島ニュータウンにおける住宅の建築様式

屋根	高美が丘 1・2丁目	高美が丘 3丁目	高美が丘 4丁目	高美が丘 6丁目	高美が丘 7丁目	高美が丘 8丁目	高美が丘 9丁目
和風・切り妻	13	3	5	3	1	2	5
和風・寄せ棟	13	0	7	3	2	2	7
和洋・切り妻	12	6	4	3	9	1	2
和洋・寄せ棟	19	9	13	15	14	5	8
洋風・切り妻・スレート	48	70	68	16	24	37	44
洋風・切り妻・セメント	25	21	27	14	33	18	5
洋風・切り妻・瓦	25	6	18	7	6	4	10
洋風・寄せ棟・スレート	77	110	124	49	95	103	84
洋風・寄せ棟・セメント	21	20	15	19	31	35	21
洋風・寄せ棟・瓦	47	12	67	13	20	18	11
その他	2	5	4	7	4	0	68
空き地	1	2	5	13	0	46	2
合計	303	264	357	162	239	271	267

壁色	高美が丘 1・2丁目	高美が丘 3丁目	高美が丘 4丁目	高美が丘 6丁目	高美が丘 7丁目	高美が丘 8丁目	高美が丘 9丁目
ベージュ	109	125	117	68	90	80	112
グレー	38	22	31	37	39	91	44
白	112	87	161	35	76	27	23
茶色・レンガ色	16	3	5	0	7	12	4
水色	15	13	22	6	10	3	8
ピンク	3	2	8	0	8	3	5
ムラサキ	2	1	3	0	0	2	0
緑色	6	9	5	1	7	2	3
黄色	1	0	0	2	2	5	0
空き地	1	2	5	13	0	46	68
合計	303	264	357	162	239	271	267

塀の形態	高美が丘 1・2丁目	高美が丘 3丁目	高美が丘 4丁目	高美が丘 6丁目	高美が丘 7丁目	高美が丘 8丁目	高美が丘 9丁目
生垣	110	222	233	119	211	56	136
生垣+その他	117	9	71	2	14	51	4
サッシ	52	20	24	15	6	75	43
コンクリート	9	4	15	4	3	11	7
タイル	0	1	1	0	0	2	0
木製柵	0		0	1	3	8	2
石垣・レンガ	3	0	3	2	0	2	2
なし	11	6	5	6	2	20	5
空き地	1	2	5	13	0	46	68
合計	303	264	357	162	239	271	267

(現地調査により作成)



第9図 東広島ニュータウンにおける建物壁画の色彩

(現地調査より作成)

ていない住居も、建築協定運営委員会にて審議の上、申請が許可されたものであり、建築協定運営委員会によるチェック機能が働いていないように思われる。

最も建築協定が遵守されているのは、塀と生け垣に関する項目である。生け垣に関しては、分譲された土地においても建て売り住宅でも大部分が守られており、緑溢れる街並みづくりに貢献している。しかし、高美が丘8丁目では生け垣の割合が低く、サッシを用いたり、柵や生け垣がない開放的な住居が多い。塀は予め道路に面した部分に設置されていることも多く、それらに手を加えることが建築協定によりできない。また、個性を追求するような住居と違って、塀・生け垣に関しては、通りに面している部分が近隣と比べて目立たないようにする傾向も一因と思われる。

以上のように、東広島ニュータウンの住居

は周辺地域の伝統的住居との調和をスローガンに挙げつつも、住居の大部分は洋風住宅であった。また、周辺環境との調和のために、建築物の壁面の色に関しても建築協定では落ち着いた色を用いるように明記されているが、緑色の原色に近い住居やパステルカラーの壁面をもった住居がかなりみられ、建築協定運営委員会による審査が十分行われたどうか疑問を感じる。これは、街並みづくりに関して住民の関心が低く、特に街並みの色彩について他人の財産であることを理由に人々が口を挟むことができない点が原因である。

V. 町内会とまちづくり

町内会はまちづくりに対してどのように関与しているのだろうか。行政主導ではなく、住民主導のまちづくりについて、広原(1989)

はまちづくり運動と町内会との関係を三つの地域を事例から明らかにしている。一つは、神戸市丸山において、リーダー層の華やかな個性主導による「ロマンのまちづくり運動」がリーダーの行動力により進められた事例である。二つ目は真野において一部町内会がまちづくり運動組織へ発展した事例である。その組織化には特殊な地獄的背景が存在する。真野は公害のデパートといわれた厳しい地域情勢を反映して、住民運動を組織化し、学習活動を行うことによって住民主体のまちづくり運動がはかられた。

三つ目は、藤沢市辻堂南部における既存町内会の代替組織としてのまちづくり運動組織の事例である。この事例は、新中間層知識人を代表する進歩的リーダーが中心となって、理論的にも、実践的にも洗練された「革新純粋モデル」と言える。このまちづくり運動の結果、当該地域では「まちづくり合同委員会」から「地区計画協議会」へ展開し、まちづくり運動を基礎にした革新市政が実現した。

上記のようなまちづくりに対する町内会の活動は、既存の住宅地域における活動であり、それぞれには活動のリーダーがいたり、騒音対策の状況下での住民による居住権の回復運動とも関連するものである。それに対して、新住民のみで組織化される郊外ニュータウンにおける町内会はどのような特徴を持つのであろうか。久保（1989）は千里ニュータウンを事例として、ニュータウン建設と市域政治構造の変動を研究する中で、ニュータウン内と既存の集落の町内会の関係を分析したが、ここでは都市化のなかでの地域住民集団の変容と新旧住民の軋轢が明らかにされた。都市問題に対する地域住民の対応をみる中で、

ニュータウンに入ってきた新住民が入居後すぐに地縁組織である自治会を結成すること、福祉や教育のような特定の住民属性に規定される住民要求に自治会が対応したこと、都市化した地域内での町内会のまちづくり運動の課題が示されている。

本研究で対象としたニュータウンにおけるまちづくりの中で、住民組織が果たす役割は建築申請に対する審査による街並みづくりの形成である。ところが、建築協定に適合しているかどうかの審査を行う住民は、町内会の構成員の中から選ばれて組織化された建築協定運営委員会に委ねられるため、普段から強く街並みづくりの意識を共有することは少ない。

この点において、迷惑施設に対処するために活発に活動せざるを得ないような町内会とは異なり、街並みづくりをまちづくりに連結させていく強い意志がなくなっている。その結果、住居は個人の財産であるとして、住民の共有財産としての街並みをつくり、それを維持管理していこうとする住民の意思疎通が必ずしも十分とはならないのである。住民にまちづくりを意識するようになるには、ディベロッパーから与えられた建築協定を守るだけでなく、建築協定の策定に住民が参加し、建築協定の遵守に行政と住民が協力することが課題であるように思われる。

VI. おわりに

高見沢（1998）は、1990年代のイギリス都市計画と社会との関係を次のように述べている。70年代までは自治体が自ら計画をつくり、事業を実施して民間開発をコントロールする

「ガバメント」であったが、90年代は「ガバナンス」へと枠組みが変化した。高見沢によると、ガバナンスの枠組みでは、都市開発公社をはじめとする多種多様な準政府機関が創設され、非営利団体の役割が強化され、また民間企業の役割も強調される。その結果、都市計画に関わる主体が多分化し、地方自治体は多くの主体を統合する「ガバメント」としてより、諸主体がそれぞれの役割を最大限発揮できる環境を整えて全体の動きを調整する「ガバナンス」としての役割を持つようになり、コントロールから「調停 (mediation)」へ、さらには「協働 (collaboration)」へと移行することが重要になっている。

つまり、「ガバナンス」の要としての地方自治体の役割は、多主体間の葛藤や摩擦を「調停」することである。実際に都市環境をつくる主人公が、民間企業や一般市民である以上、地方自治体が一方的に公益の内容を定めて諸主体を「コントロール」することが不可能であり、むしろコントロールは問題視される。共通の目標に向かって、共通のルールに基づいて「協働」することが重要になるのである。

高見沢 (1998) によると、住民主体のまちづくりのポイントは、アカウントビリティ (説明責任) の重要性である。ガバナンスも調停もそれを司る主体が必要とされるが、社会からは是認され、支持されるために行うためのアカウントビリティが生じる。通常、アカウントビリティは行政側の説明責任として強調されるのが一般的で、都市計画のマスタープランの位置づけを強化するために用いられる。わが国のニュータウンにおけるまちづくりの場合、完成してしまったニュータウンに

おいて、行政がまちづくりのソフト面に関わることはほとんど見られない。住民活動の場として公民館を建設するハード面はあるものの、住民組織をつくり、住民主体となるまちづくりを直接的に支援することや、住民組織とディベロッパーの動きを調整するガバナンスの役割を行政が持つことは極めて少ない。

ニュータウンにおいて住民が主体となったまちづくりは、本研究でみた町並みづくりの事例からわかるように、建築協定がある場合においても難しいことがわかる。建築協定の遵守に当たっては、行政がガバナンスの役割を果たしておらず、住民組織である町内会のチェックのみである。住民組織としても、新たに住居の建築を申請した人に対してのアカウントビリティが徹底して行われているわけではなく、街並みづくりをまちづくりの一つとして実施していることを十分説明しているとは言えない。

統一感のある町並みづくりを求める一方で、単調な町並みを嫌ったり、個々の家のデザインを個人的な好みのままにしてしまうからである。新たに町内に家を建築しようとする人に理解されるように、町並みを維持する住民活動が説明をいかに行うかが問題となる。また、その説明責任はディベロッパーにもあるとともに、住民組織にも生じてくるのではないだろうか。

最後に、日本のニュータウンにおけるまちづくり運動の課題を述べたい。日本のニュータウン開発は、ガバメントとしての行政により開発主体をコントロールした結果であり、道路幅や公共用地の提供などのハードの側面である生活基盤整備に特化したまちづくりであったといえる。そのため、ニュータウンにお

ける道路や公園用地の提供は、行政によるコントロールのもとでなされるもので、ニュータウンのマスタープランや建築協定の策定に住民が関与する余地はほとんど無い。つまり、ニュータウンにおけるまちづくりは、与えられた環境のもとで可能となる住民の組織化や住民活動の活発化などのソフトの側面に限定されるのである。

本研究では、町内会を通じた景観形成のためのまちづくり運動を通して、わが国に欠けていると思われる住宅地の街並みづくりの特色を明らかにしようと試みた。ディベロッパーによる供給サイドからの景観形成と、その後の住民組織の活動による街並みづくりについて、深く考察することはできなかったが、住民主体のまちづくりの事例を通して、街並みを美しくしようとする協定がある一方で、個人財産であるがゆえに個別の住居の建築様式の独創性・ユニークさの追求を否定できないという難しい問題を明らかにすることができた。街並みづくりを通じたまちづくりは、統一感のある街並みづくりを追求することができないわが国のニュータウン住民の特徴を示したものであり、住居は個性の表現で、自分の家が街並みに調和したものかどうかを全く考慮しない行動の結果である。

ところが、住民関係が希薄なニュータウンであっても、パチンコ店などの進出が起これば、一転して居住環境の保全に住民組織が強化される。平常時における住民活動が希薄であっても、このような住民生活に支障が出た

場合には住民によるまちづくり運動は活発になるのである。つまり、ニュータウンにおけるまちづくりでは、まちの創造ではなく、ディベロッパーによって造られた「できあがった街」を、いかに住民主体となって維持管理するかが重要な視点となる。

今後、住民組織の活動を直接的・間接的に支援するNPOやNGOなどの活動との関係を見ることにより、まちづくりにおける住民主体と自治体の行政の役割のバランスや行政のガバナンスが課題となるとと思われる。

〔付記〕本稿は2002年度立命館地理学会において発表した内容を加筆修正したものである。執筆にあたり資料を提供していただいた広島県住宅供給公社、「高美ひとと動物の共生を図る会」の谷本幸子氏に感謝いたします。

注

久保和洋「ニュータウン建設と市域政治構造の変動—大阪府吹田市と千里ニュータウンの事例—」、(岩崎信彦・鯉坂 学・上田惟一・高木正朗・広原盛明・吉原直樹編『町内会の研究』、1989、所収)、363～376頁。

瀬戸田町教育委員会『瀬戸田町史 地理編』、瀬戸田町、2003、621頁。

高見沢実『イギリスに学ぶ 成熟社会のまちづくり』、学芸出版社、1998、239頁。

広原盛明「先進的まちづくり運動と町内会—神戸市丸山、真野、藤沢市辻堂南部の比較考察—」、(岩崎信彦・鯉坂 学・上田惟一・高木正朗・広原盛明・吉原直樹編『町内会の研究』、1989、所収) 324～361頁。

由井義通「住宅団地の成熟」、(森川洋編著『都市と地域構造』、大明堂、1989)、64～92頁。

ロジャー・ミラー著、川口太郎訳「19世紀における郊外世帯の活動パターン—時間地理学的研究—」、(荒井良雄・川口太郎・岡本耕平・神谷浩夫編訳『生活の時間 都市の時間』、古今書院、1989、所収)、102～126頁。