計画的戸建住宅地における専有空間の緑の管理による 街なみ形成態度とその規定要因

STUDY ON DEVISING IMPROVEMENT OF LANDSCAPING THROUGH MANAGEMENT OF GREEN AREAS OF PRIVATE SPACES IN PLANNED DETACHED HOUSING AREA

齊藤 広子*
Hiroko SAITO

The purpose of this study is examine how to develop greens at private spaces at the period of housing supply and manage them to formulate better landscape in a planned detached housing area. For this end, the study mainly clarified the following points through questionnaire survey to residents and field investigation survey. 1) By housing supply with hedge, harmonized and totally coordinated landscape are formulated, residents highly satisfy it. 2) A Planting Agreement is an effective tool for continuous maintenance of greens and trees appropriately. 3) The harmonized landscaping with greens and trees, which were provided for the residents, significantly contributes to rise the residents' motivation, and facilitate them maintain landscape well.

Keywords: *Planned Detached Housing Area, Green, Management, Landscape*

計画的戸建て住宅地 緑 管理 街なみ

1. 研究の背景・目的

・計画的戸建て住宅地の緑の整備動向と問題意識

計画的戸建て住宅地において、公園や道路といった公有空間については従来から緑が整備され供給されていたが、最近では街なみや景観・住環境を考慮した計画的戸建住宅地が増え、共有空間をとり、そこに緑を整備したり、専有空間についても緑を整備し供給することが多くなっている¹⁾。

公有空間の緑とは保存緑地、緑地・公園、緑道、街路樹など、共有空間の緑とはコモンスペースの樹木・植栽、コモン緑地など、専有空間の緑とは生垣、庭木などである。

供給時に緑が「整備」²⁾されることにより、統一した街なみや良好な景観が生み出されることになるが、その後の管理が良好に行われないと、供給当初の街なみが崩れ³⁾、住環境の悪化にもつながることがある。このように緑が良好に管理されないのは、管理をする主体者が整備過程に関与していない、つまり管理主体者と整備主体者が異なるからと考えられる。

公有空間の緑は必ずしも整備主体者と管理主体者が一致しているわけではないが、開発事業者が整備主体者である場合でも管理主体者となる行政の関与が整備過程にある。しかし共有空間及び専有空間の緑が供給前に整備される場合はその整備過程に所有・管理主体

表-1. 計画的戸建て住宅地における緑の整備と管理主体者

過程 空間 ¹⁾	整備		所有	管理
	計画	植樹		
公有空間 ²⁾	行政 開発事業者	行政 開発事業者	行政 行政	行政 行政
共有空間	開発事業者	開発事業者	居住者共有	居住者共同
専有空間 ³⁾	開発事業者 居住者	開発事業者 居住者	居住者 居住者	居住者 居住者

1) 管理方法を考察することからその第一義的責任者となる所有者に注目し空間を分類する。

2) 下段の場合でも基準の設定や指導等で整備過程に行政の関与がある。

3) 上段は供給時に緑の整備が行われる場合である。
下段は供給後に居住者が緑を整備する場合である。

者となる居住者の関与はほとんどみられない⁴⁾のである(表-1)。

そのため、街なみ形成を考慮して整備された共有空間・専有空間の緑が居住者にどのように評価され、整備意図通りに良好に管理され、本当に街なみ形成に寄与しているのであろうかという疑問がでてくる。緑による街なみ形成を考えていくには、上記の疑問に答えると共に、さらには緑を良好に管理し、街なみ形成を行っていくために整備方法だけでなく、管理方法も共に考えていくことが必要である。どのような管理方法を設定すればよいか、この点を考慮することも必要である。

緑の管理については公有空間、共有空間と専有空間では所有・管

* 明海大学不動産学部不動産学科 助教授・学博

Assoc. Prof., Faculty of Real Estate Sciences, Meikai Univ., Ph. D.

理主体者が異なることから、対象を専有空間に限定し、考察する。

・専有空間の緑による街なみ形成への影響

専有空間の緑のなかで街なみに最も影響を与えているのは外構部分である。外構部分を生垣にすることにより、街なみ形成を図ることがある。そこで緑による街なみ形成を図るには、第一に外構を生垣にすることがある。第二には、その生垣を良好に管理することである。つまり、専有空間の緑による街なみ形成は「外構の状態→生垣にすること」「その生垣を良好に管理すること」により形成されることになる。この二つをどのようにすれば推し進めていけるのかを考察することが本研究の課題である。

・関連既往研究と本研究の位置付け

専有空間の緑による街なみ形成は「供給時の整備方法」と「管理方法」により大きく規定される。既往研究では管理方法の一つとして緑地協定や建築協定を締結することにより、生垣化が促進され、良好な管理にも寄与することが明らかにされている⁵⁾。

管理方法としてこういった一つのルールを示すことにより街なみに影響を与える居住者の態度を「規制」するという方法もあるが、緑によりもっとよい街なみにしていきたいという居住者の気持ちを促進し、その実現をスムーズに「誘導」することが、もう一つの方法として考えられる。そのためには居住者が街なみについての目標のイメージを共有し、その手段を共有するといった「共有化」がある。

目標のイメージの共有化には、管理方法として街なみのあるべき姿を示すための「ガイドラインの作成」があり、手段の共有化には「植栽組合の結成」「生垣の共同管理」の実践などがある。しかしこのような実践は現状では少ない。

現状のなかでは緑による街なみ形成に最も効果があるのは「今ある緑による街なみを守りたい・もっと良くしたい」という居住者のモチベーションを高めていくことではないだろうか。建築協定や緑地協定といったルールも、すでに良好な街なみが形成されている場合に「それを守りたい」という居住者の意識があるもものでは現在の街なみを担保する手法として有効に働くものと考えられる。

そこで、本研究では供給時にどのように専有空間の緑を整備すれば居住者は街なみに寄与する態度となるのか、つまりどうすれば居住者は外構を生垣にするなど緑を促進し、それを良好に管理することが促進されるのかを明らかにし、それに緑地協定などの規制を前提としたルールがどのように有効に働くのかを明らかにする。

2. 仮説の設定 (表-2、図-1)

・緑による街なみ形成態度の定義

専有空間の緑のなかで街なみ形成に寄与するものとして主に外構に注目し、外構を生垣にし、それを良好に管理する居住者の態度を「緑による街なみ形成態度」と定義する。それは「緑の整備態度」「緑の管理態度」により構成される。なお、態度には行動的成分と認知的成分がある。

・緑による街なみ形成態度の指標設定と規定要因の仮説

- ①「緑の整備態度」の行動的成分を示すものとして「緑の整備状態」(外構の状態)をとりあげる。外構の状態は供給当初の整備方法及び管理方法として緑のルール(協定など)の存在により異なる⁶⁾。
- ②「緑の管理態度」の行動的成分を示すものとして「緑を良好に管理しているか、さらに緑化を推進し、街なみに寄与する態度であ

るのか(管理の状態)」をとりあげる。そこで管理の状態として「生垣の手入れ」と「門まわりの緑化推進・表出」を指標としてとりあげる。

- ③緑の管理の状態は、Ⅲ.居住者の街なみ評価 Ⅲ.居住者が各家の緑の管理を負担に思うかどうか、Ⅳ.緑の管理方法があるかどうか、居住者はその管理方法により規制や誘導されることになる⁷⁾が、基本的にはその管理方法をどのように認知・評価しているのかにより異なる。さらに居住者の「緑の管理態度」は、Ⅲ.居住者が共同で管理をしようとするコミュニティ形成の状態によっても異なる。Ⅲ.居住者の街なみ評価は緑の整備状態により異なる。緑についての評価や満足は単純に緑の量だけでなく、質によっても異なる⁸⁾。居住者の街なみ評価は各住宅(専有空間)の緑の整備状態よりもむしろ住宅地全体としてみた専有空間の緑の整備状態に規定される。
- Ⅳ.緑の管理の負担感は、外構が生垣か否かといった緑の整備状態、現在の街なみをどのように思うのかという街なみ評価、管理方法とその認知や評価、コミュニティの状態(例えば、近隣と仲が良いなど)により異なる⁹⁾。
- Ⅴ.緑の管理方法として、緑の整備・管理のルールの有無とそれを居住者がどのように認知し、評価しているかをみる。
- Ⅵ.コミュニティ形成としては、近隣つきあいをみる。専有空間の管理の場合、住宅地全体として居住者が共同で取組むよりも各自で取組むことが多く、そのためコミュニティとしては近隣との助けあいや手入れをしないことによる近隣に迷惑をかけることへの配慮など、隣近所との関係やつきあいにより影響がでる。
- ④以上のⅢ.~Ⅵ.は緑による街なみ形成態度の認知的成分であり、具体的には行動的成分を規定するものとなる。

表-2 本研究における緑による街なみ形成態度の定義

緑による街なみ形成態度	
	行動的成分
緑の整備態度	緑の整備状態 (外構の状態)
緑の管理態度	管理の状態 (緑の手入れと表出)
	街なみ評価 緑の管理負担評価 ルールの認知評価 コミュニティ

図-1. 本研究における緑による街なみ形成態度の規定要因の仮説

・外構整備方法からみたタイプ分け (表-3)

緑の整備状態や緑の管理状態を規定する「外構整備方法」とは、供給時に緑が整備されているか否か、整備されている場合にはその緑の量と質、具体的には街なみ形成を意図し積極的に緑が整備されたか否かである。外構整備タイプとして、「供給時の緑整備の有無」「供給時の緑の量」「供給時の緑の整備の特徴」を考慮し大きくⅠ

表-3. 緑の整備方法からみたタイプ分けと調査対象住宅地の概要と調査票の配付・回収状況

整備方法	供給時の緑の量と特徴	外構整備タイプ	緑化協定	符号	住宅地名	所在地	入居時期	敷地平均面積	対象住宅数	配付数	回収数
供給時に整備あり	多	2段植栽外構+緑化ゾーン	I	A	奈良青山自然住宅地	奈良県奈良市	1992年	472 m ²	26	26	26
		2段植栽外構+グリーンベルト	I	B	グリーンテラス 城山	愛知県小牧市	1990	217	100	92	92
		オープン外構	I	C	ヒューマンヒルズ 光ヶ丘	愛知県小牧市	1990	246	27	27	27
		1段植栽外構	I	D	シータウン 光ヶ丘	愛知県小牧市	1991	225	51	48	46
		(+コモン広場に緑)	I	E	おゆみの(コモン有)	千葉県千葉市	1984	175	158	148	141
	少	1段植栽外構	II-1	F	いばら緑園都市(コモン有)	千葉県千葉市	1987	174	70	69	66
			II-2	G	城山5丁目	愛知県小牧市	1987	178	107	105	105
			II-2	H	おゆみの(コモン無)	千葉県千葉市	1984	182	31	30	29
			II-2	I	いばら緑園都市(コモン無)	千葉県千葉市	1987	195	116	112	101
			II-2	J	奈良青山・ガーデンハウス	奈良県奈良市	1992	230	67	62	60
整備なし	なし		III	K	桃が丘1丁目	愛知県小牧市	1980	232	122	110	107
			III	L	奈良青山・一般住宅	奈良県奈良市	1984	248	143	137	132

* II-1とII-2はコモン広場の有無が異なるが、専有空間の整備方法には相違がないため、IIタイプとした。

* I～IIのタイプは全て供給時に庭木として数本植樹されている。

* AとJとL、BとCとDとGとK、EとH、FとIはそれぞれ同じニュータウン内にある。

～IIIのタイプに分類した。

タイプIは供給時に開発事業者により緑の整備が行われたタイプのうち、緑の量も多く、街なみ形成を意図し積極的に整備されたタイプである¹⁰⁾。そのなかで特徴的なものとして、2段植栽外構にし道路境界線より2mの緑化ゾーンを設けているタイプ(A住宅地・I-1・写真1)、2段植栽外構でさらに道路境界線と敷地境界線の間に幅1mのグリーンベルトを設けているタイプ(B住宅地・I-2・写真2)、門や塀を設けずオープン外構にしているタイプ(C住宅地・I-3・写真3)などがある。

タイプIIは供給時に開発事業者により緑の整備が行われたタイプのうち、1段植栽外構の整備と数本の植栽の植樹が行われたタイプ(写真4)であり、あまり積極的に外構整備したものではない。

タイプIII(写真5)は供給時に外構の整備がなかった住宅地である。

写真1: タイプI-1
2段植栽外構と緑化ゾーン
写真2: タイプI-2
2段植栽外構とグリーンベルト
写真3: タイプI-3
オープン外構
写真4: タイプII
1段植栽外構
写真5: タイプIII 供給時
外構整備のない住宅地

3. 研究の方法

・調査対象住宅地の選定と概要(表-3)

外構整備方法及びルールの有無による居住者の街なみ形成態度の相違をみるために、調査対象住宅地の選定は、外構整備タイプI～IIIの住宅地が含まれ、かつ緑の管理方法としては緑の整備・管理ルールとして緑地協定の有無を考慮した。さらに、入居開始よりあまり年数が建っていないものは外構などの緑

の整備状態の変更が少なく、管理の状態の違いもみられにくいことから、入居開始より5年以上が経過している住宅地とした。その結果、同じニュータウン内にあり外構整備タイプが異なる住宅地ではほぼ同じ時期に入居開始が始まった地区が含まれるように選定した。

・調査の方法

上記に示した仮説を検証するために居住者アンケート調査と外部観察調査を実施した。

調査対象住宅地の居住者を対象に、緑による街なみ形成態度を把握するためのアンケート調査を1996年9月～1997年12月に直接訪問配付・留置自記入後、直接訪問回収する方法で実施した。調査対象住宅数合計1018、配付数966、回収数939、回収率は97.2%である。

緑の整備・管理状態を把握するために調査対象住宅について外部観察調査を1997年9～12月に実施した。

4. 調査対象住宅地の緑の整備・管理ルール(表-4)

A・J・L住宅地は風致地区にあり、その環境を守るために緑化協定¹¹⁾が開発事業者により締結された。さらにA住宅地のみ、緑化ゾーンが建築協定で設定されている。

E・H住宅地でも同様に緑化協定が開発事業者により締結されている。共に「樹木の種類」や「良好な維持管理」が規定されている。

F・I住宅地は緑化協定はないが、いわゆる一人協定の建築協定で緑の整備・管理のルールとして、「沿道緑地」が規定されている。

B・C・D・G住宅地もいわゆる一人協定の建築協定で抽象的ではあるが「緑化推進」が規定されている。

K住宅地はB・C・D・G住宅地と同じニュータウンにあるが、建築協定が期限切れになり失効し、現在は緑の整備・管理に関するルールは規定されていない。

表-4. 緑の整備・管理に関するルール

住宅地	ルールの内容	協定名
A J L	・樹木の種類として、主に常緑樹 ・樹木の場所: 道路等を利用する公衆から見える場所 ・敷地内空地は芝生等により土地の保護をし、植栽を行う ・道路に面する場所は生垣又は透視可能な柵を併用した生垣 ・良好に維持管理を行う ・道路境界線から2m、敷地境界線から1.5m後退した所を緑化ゾーンに(Aのみ)	A J L 共通 緑化協定
E H	・樹木の種類: 花や葉を楽しめる木(例えば、けしき、桜、椿、山茶花等) 実のなる木(例えば、マツメ、ザクロ等) 鳥が集る木(モツコク、ナンテン等) 景観を良くする木(松、モチノキ等) ・良好に維持管理を行う	緑化協定
F I	・宅地の道路境界線側に幅50cmの沿道緑地を設け、緑化に努める ・原則として生垣とする	建築協定
B, C D, G	・宅地内の空地は緑化に努める ・外構は生垣、又は透視可能なフェンス、柵等	建築協定
K	なし	-

5. 専有空間の緑の整備状態と居住者の街なみ評価

5.1 緑の整備状態 (表-5)

各専有空間の緑の整備状態を「外構の状態」からみる¹²⁾。

外構に関しては、供給時に外構整備が行われた場合は供給時のままの「生垣」が多い。しかし、入居後居住者が生垣よりも道路側又は住宅側にフェンスや柵を設ける場合(表-5の「生垣等」)やブロック塀など(表-5の「その他」)にかえることがある。それらの変更はタイプIIに多く、タイプIでは少ない。供給時に外構整備が行われていない場合(タイプIII)でも「生垣」が最も多いが、「生垣等」や「その他」の比率が高い。

緑化協定の有無による外構整備状態の相違をみる。I・IIタイプでは現在の外構の状態は供給時の整備状態の影響が大きいことから、協定の有無による外構整備の状態の相違をみるには適切ではない。そこで供給時に緑が整備されていなかったIIIタイプに限定してみる(表-5)。外構は、協定地区の方が「生垣」「生垣等」が約8割、協定がない地区の方では約7割と、協定のある地区の方が「生垣」などの比率が高い。

しかし、外構の状態は協定の有無よりも同じ協定がありながら整備方法が異なることによる違いの方が大きい(図-2)。具体的には協定がある地区でみると、供給時より外構整備が行われていたI・IIタイプではすべて「生垣」または「生垣等」であるが、供給時に外構整備が行われなかったIIIタイプでは「生垣」は約半数と他の地区に比べて少なく、「生垣」と「生垣等」を併せても約8割と他の地区に比べて低い。

5.2 外構整備状態別にみた街なみ評価 (図-3・図-4)

供給時の外構整備方法に対する居住者の評価と外構整備方法により居住者の街なみ評価がどのように異なるかをみる¹³⁾。

タイプIはそれぞれ外構整備に特徴をもっているが、それぞれの特徴についての評価をみると、A住宅地(タイプI-1)では「緑化ゾーンを設定」し、「2段階植栽外構」になっており、それぞれについて居住者の7割以上の人々が「大変良い」または「良い」と評価している。B住宅地(タイプI-2)の「グリーンベルト」についてはその住宅地の約9割の人が、C住宅地(タイプI-3)の「オープン外構」についてはその住宅地の約7割の人が「大変良い」または「良い」と評価している。

次に各住宅地の外構についての居住者の評価をみると、供給時に外構整備が行われたI・IIタイプ、外構整備を居住者が各自で行ったIIIタイプのなかで、居住者の評価はIタイプで高い(図-3)。しかし、外構整備を行っていたIIタイプは必ずしも、外構整備を行っていなかったIIIタイプより評価が高いわけではない。

次に、街なみの評価をみると、自分の家の外構が「生垣」である場合も「その他」である場合も、居住者の街なみ評価に大きな相違はない(図-4)。

住宅地別にみると、供給時に緑の整備が行われた住宅地で必ずしも街なみ評価が高いわけではない。タイプにより異なっており、特に評価が高いのは、全住宅の外構が2段階植栽の生垣でタイプIのA住宅地(I-1)である。供給時に緑が整備された住宅地のなかで、積極的に緑による街なみ形成を意図し整備されたタイプIの評価は全体的に高い。

表-5. 緑の整備状態

緑の整備・管理方法別にみた外構・木の量の構成率(%)

整備・管理方法 緑の整備の有無	外 構			木の量(高木・中木:本)			
	生垣	生垣等	その他	～5	～10	～20	21～
有	77.6	11.9	10.4	65.0	26.0	6.7	2.1
無	42.7	28.7	28.6	40.4	33.2	22.4	4.0
外構整備タイプ							
I-1	100.0	0.0	0.0	0.0	11.5	34.6	53.8
I-2	90.0	7.0	3.0	56.0	33.0	11.0	0.0
I-3	96.3	3.7	0.0	59.3	25.9	14.8	0.0
II-1	73.7	9.0	17.3	70.3	24.4	4.9	0.4
II-2	75.8	17.6	6.6	69.2	26.6	3.9	0.3
III	42.7	28.6	28.6	40.4	33.2	22.4	4.0
緑化協定の有無							
有	52.3	25.3	22.4	54.2	32.7	13.1	0.0
無	35.0	31.4	33.6	30.1	33.6	29.4	7.0

・外構
生垣等: 生垣とその内又は外側にフェンスや柵が設置されている
その他: 生垣はなく、ブロック塀や柵のみ等
・木の量は街なみへの影響の大きさを考慮し、高木と中木に限定し、緑の管理・手入れの困難性を考慮し、高木と中木を次のように定義した。/ 中木は人の背の高さ～2階の窓程度の高さの木/ 高木は2階の窓以上・根ね屋根を越える高さの木

図-2 整備方法別外構の状態—緑化協定地区—

図-3. 外構についての居住者の評価

図-4. 居住者の街なみ評価

このように居住者の街なみの評価は各専有空間の外構整備状態により規定されているのではなく、むしろ住宅地全体の外構整備状態、供給時の外構整備タイプに大きく規定されており、積極的に外構整備を行って供給した住宅地では居住者の評価が高い。

6. 緑の整備・管理ルールの評価と適合状態

緑の整備状態も街なみに大きく影響を与えているが、緑の管理状態も街なみに与える影響が大きい。そこで緑の管理のルールである緑化協定がどのように管理状態に影響を与えるのか、具体的には緑化協定で規定されている内容に居住者は適合した態度となっているか、居住者の協定の評価を明らかにし、協定内容の適合状態をみる。

緑化協定がある住宅地では約8割の人が協定を「良い」と評価し、街なみ評価の高いタイプⅠ（A住宅地）では入居後特に評価が上がっている（図-5）。

協定の内容についての評価は、同じ内容であっても住宅地により居住者の評価が異なる（表-6）。樹木の種類や場所が決まっていることは、供給時に緑の整備がなかったため自分で植樹したタイプⅢ（L住宅地）で「厳しい」と回答する人が約3割と、他のタイプに比べて多い。しかし、協定に不適な住宅はない。緑による保護の規定については「厳しい」と回答する人がタイプⅡ・Ⅲ（J・L住宅地）では約2割おり、タイプⅠに比べて多く、不適率もタイプⅠに比べて高い。外構を生垣にすることはタイプⅡ（J住宅地）で「厳しい」と回答する人が多いが、タイプⅡでは外構が生垣に整備されて供給されたため、それを変更している人はおらず、不適率は低い。不適率は外構が生垣に整備されて供給されなかったタイプⅢで高い。全体的にタイプⅠではルールを厳しと感じる人も少なく、適合率が高い。

協定を「厳しい」と感じても居住者は協定があればできるだけその内容に適合しようとし、その意向は街なみ評価の高い住宅地でみられる。そのため街なみ評価の高いところでは協定の評価も高く（図-5）、協定の評価の高いところでは協定の適合率も高い（図-6）。

7. 緑の管理の状態

7.1 緑の管理状態の指標と緑の総合管理状態

緑の管理状態を示す指標とし¹⁴⁾、一つは「緑の手入れ」として生垣を主とし、木の手入れ、下草の手入れが行き届いているか、もう一つは門まわりなどにプランター等を設置し、「緑の表出」により街なみを形成しようとしているかを見る（写真6～10）。さらにこの二つの項目の評価を総合し、緑の総合管理状態を設定した¹⁵⁾。

どのような場合に緑の手入れが行き届き、緑の表出が多いのかを見る（表-7、図-7）。

外構が生垣である場合、さらに各家の庭木が多い場合は共に緑は多いが、総合管理状態は良い。

供給時の外構整備タイプでみると、供給時に整備した場合に必ずしも管理が良いわけではないが、街なみ評価の高い、タイプⅠの住宅地では総合管理状態が良い。

緑の管理のルールとして緑化協定があると、総合管理状態が良いというわけではない。しかし表-7で●印のある住宅地に限定してみると、協定がある場合には、街なみ評価の高くないⅡ・Ⅲタイプで緑の表出が多くなり、協定は居住者の緑の管理意識啓蒙に寄与している。更に協定がある場合に限定し緑化協定の認知・評価別にみると、緑化協定を認知・評価している人の方が総合管理状態はやや良い。コミュニティ形成の指標として、ご近所つきあいの状態別にみると、近隣と親しくつきあっている人の方が近隣と街なみへの配慮が高まり、総合管理状態が良い。また、緑の管理を負担と感じていない人の方が総合管理状態がやや良い。

7.2 緑の管理負担の評価とその規定要因（図-8）

居住者が緑の管理（手入れなど）をどのように感じているのか、負担に感じているのか否かにより総合管理の

図-5 緑化協定に関する評価 - 入居時と現在 -

表-6. 緑化協定の内容の評価と適合状態

協定の 内容 項目	協定の評価と 適合状態			協定の評価 各項目を厳し と評価した人率			協定の不適合 協定の内容に不 適合な住宅率(%)		
	タイプ 住宅地			A	J	L	A	J	L
	I	II	III						
樹木の種類と場所が決まっている	15.4	18.3	26.2	0.0	0.9	0.0			
敷地内空地は緑で保護する*	7.7	23.3	19.6	23.1	66.1	60.7			
外構は生垣などにする	15.4	30.0	14.0	0.0	0.0	22.4			
2mの緑化ゾーンがある	15.4	-	-	7.7	-	-			
樹木等を良好に維持・管理する	0.0	6.7	3.7	7.7	22.4	26.6			

* 庭を芝生で覆っていない住宅を不適合とした

図-6 協定の評価別 協定適合状態

写真6

写真7

写真8

写真9

写真10

写真6：緑の表出の多い例
写真7：緑の表出の多い例
写真8：緑の管理が良い例
写真9：管理が良くない例
木の剪定がされず、雑草のび放題
写真10：管理が良くない例
木が枯れ、生垣が壊れた状態に。

表-7. 緑の管理の状態

数字は各住宅地ごとの構成率(%)

		緑の手入れ			緑の表出			緑の総合管理状態					
タイプ		良い	普通	悪い	多	少	無	良い	やや良	普通	やや悪	悪い	
整備 あり	Ⅰ	A●	73.1	19.2	7.7	53.8	30.8	15.4	46.2	30.8	7.7	11.5	3.8
		B	73.7	20.2	6.1	36.0	21.0	43.0	28.3	21.2	38.4	7.1	5.1
		C	48.0	32.0	20.0	18.5	14.8	66.7	12.0	0.0	52.0	28.0	8.0
	Ⅱ-1	D	51.2	25.6	23.3	23.9	17.3	58.7	15.9	9.1	38.6	22.7	13.6
		E●	42.6	37.6	19.8	8.6	9.9	81.5	9.9	3.0	32.7	37.6	16.8
		F	25.0	70.8	4.2	21.4	24.3	54.3	4.2	29.2	25.0	37.5	4.2
	Ⅱ-2	G	50.0	46.9	3.1	6.3	18.8	75.0	6.3	9.4	40.6	43.8	0.0
		H●	33.3	61.6	5.1	25.7	17.7	56.6	13.1	19.2	23.2	40.4	4.0
		I	48.3	46.7	5.0	13.3	36.7	50.0	8.3	21.7	43.3	21.7	5.0
		J●	25.2	52.3	22.4	19.6	28.0	52.3	6.5	19.6	29.0	27.1	17.8
Ⅲ	K	47.6	36.1	16.1	9.3	11.2	79.4	2.9	10.5	45.7	29.5	11.4	
	L●	39.2	34.3	26.6	24.5	18.9	56.6	13.3	16.1	27.3	23.1	20.3	
なし													

緑の手入れ：道路面からみた植栽（外構及び庭木）の手入れ・下草の手入れから3段階に評価した。

緑の表出：プランターの量と美観性を考慮し、3段階に評価した。

緑の総合管理状態：上記の二項目の評価を点数化し、合計して5段階に評価した。

●は緑の整備・管理に関する協定のなかで「良好に維持すること」が含まれているもの

図-7. 緑の総合管理状態

図-8. 緑の管理負担の評価—緑の管理を負担に思うか？—

状態が異なっている。そこで、どのような場合に緑の管理を負担に感じているかをみる。

各専有空間の緑の状態（庭木の量や外構が生垣か否か）による「負担感」の相違をみると、外構が生垣か否かにより「負担感」の相違はない。庭木の量との関係を見ると、庭木の少ない人の方がむしろ「負担である」と回答している人が多い。

外構整備方法による違いをみると、供給時の整備の有無による違いはみられない。つまり、居住者が自分自身で植樹したか否かと「負担」意識は関係ない。

居住者の態度でみると、緑化協定を評価している場合、現在の自分が住んでいる住宅地の街なみを評価している場合には「負担」に感じる人が少ない。ご近所つきあいの状態による違いは明確にみられない。

8. 結論

戸建て住宅地における居住者の専有空間の緑による街なみ形成態度とその規定要因をみてきた。以上の結果を図-1に示した仮説に照しあわせてみると以下ようになる（結果を図-9に示す）。

- ①. 街なみ形成に影響を与える専有空間の緑である外構は供給方法として外構整備方法による影響が大きい。
- ②. 供給時に外構整備された住宅地では街なみに統一感があり、居住者の評価が高い。しかしどのような場合でも評価が高いわけではない。当初より街なみ形成を意図し、積極的に外構部分に緑を多く整備した場合に居住者の評価が高い。
- ③. 居住者が緑を良好に管理していこうという態度は、外構整備タイプ、ご近所とのコミュニティ形成の状態、そして管理ルールの認知や評価、管理の負担感により規定される。
- ④. 管理の負担感には街なみ評価、緑の管理のルールの評価により異なる。つまり、街なみを評価している人、その街なみを守るルールを評価している人は、街なみを構成している緑を守り・育てたいという意向と理解があり、管理をあまり負担に思っていない。
- ⑤. 緑の管理方法として、緑地協定などのルールは外構の生垣化や管理態度の啓蒙に一定寄与している。しかし、供給時の「外構整備方法」は入居後の緑の整備状態を規定し、それにより街なみ評価が異なり、管理状態にも影響を与え、協定よりも影響力が大きい。

図-9. 緑による街なみ形成態度の規定要因とその関係
 <①～⑤は本文8の①～⑤に対応する>

- ⑥. 以上より計画的戸建て住宅地において、供給時から緑を整備することにより街なみの初期設定を居住者に示すことになり、居住者の街なみ形成態度を促進している。一方、協定はそのような状態をサポートし、居住者の街なみ形成態度をさらに促進することに寄与するが、「規制」よりも「誘導」的役割を果たしている。しかし、居住者に目標のイメージを提示していないところでは十分に有効に

機能していない。居住者のコミュニティ形成は、近隣と街なみへの配慮を高めており、街なみ形成態度に寄与している。

⑦、今後年数が経過すれば増改築・改善の必要性が高まり、また入居者の入れ替わりが激しくなることから街なみが崩れていく可能性が高まる。そうなると供給当初に示された街なみといった目標のイメージを共有しにくくなる。そのような状況では、管理方法として現状のような協定といった「規制」力はほとんど働かず、「抽象的な啓蒙」としてのルールだけでは十分に対応していけなくなることが考えられる。そこで居住者のコミュニティをいかした共同管理、つまり目標や手段の共有化を行うことでこれらの問題を予防・解消していくことが必要となってくる。具体的には、生垣の共同管理として、生垣の整備や管理のガイドラインやマニュアルの作成、植栽組合の結成、生垣の剪定や手入れの共同発注などがあるが、どのような方法が有効であるかは、今後の検討課題である。

謝辞：本研究を進めるにあたり、調査には川瀬明美・亀山達子・三輪真紀子・矢沢友恵(当時岐阜女子大学学生)・福島麗実子(当時大阪市立大学大学院生)の協力を得た。ここに記して感謝の意を表す。

補注

- 1) 戸建て住宅地において街なみ形成の視点から見ると供給の仕方は次の四つのタイプに分けることができ、街なみや景観、住環境形成を意図し、緑による外構を整備し供給する②～④のタイプが最近増加している(参考文献1)。
- ①外構整備も行わず供給(街なみ形成のための特に工夫なし)。
- ②外構整備のみを行う。
- ③道路形態など公有空間を工夫し、外構整備を行う。
- ④道路形態などを工夫し、コモンスペース(共有空間)をつくり、外構整備を行う。
- 2) 「整備」という言葉のなかに「管理」が含まれることがあるが、本研究では「計画」に基づいて植樹されたものがかに「管理」されているか、その対応関係を明らかにすることを目的としているため、「整備」のなかに「管理」を含めず、「整備」という言葉を狭義で用いる。
- 3) 緑の管理の状態は街なみに与える影響が大きい(参考文献6)。
- 4) 一部戸建て住宅地においてコーポラティブ方式で居住者が整備過程に参加している事例もある(参考文献2)。
- 5) 参考文献3～5など
- 6) 協定があることで生垣化が進んでいる(参考文献4・5など)。
- 7) 協定があることで生垣化が進み、その管理の良好化が進んでいる(参考文献4・5など)。
- 8) 参考文献3など
- 9) 管理負担感には居住者の属性による相違も考えられるが、ここでは緑の整備・管理手法を考察することを目的としていることから、それらの相違による負担感の相違を明らかにする。
- 10) このタイプの戸建て住宅地(街なみ形成を意図し積極的に外構に緑が整備された戸建て住宅地)を把握するために、タイプの異なる建築・住宅に関する雑誌(日経アーキテクチャ・日経BP社の1984.1号～1997.7号、新建築・新建築社の1977.1号～1997.7号、ハウジングトレンド・大阪ガスの1986.10号～1997.7号)で

緑の整備手法と具体的な住宅地名を把握した。

- 11) 都市緑地保全法の改正により緑地協定に名称が変更になったが、各住宅地では緑化協定という名称で使われているため、ここでも緑化協定という名称を用いる。
- 12) 戸建て住宅地において緑の量を示すものとして、①接道部緑化(生垣、道路境界線近くの中高木の量)、②庭木の量、③通りから木が建物を覆うレベルなどがあるが、本論文では簡潔でかつ居住者からみた身近な緑の指標として主に外構の状態に注目し、外構が「生垣」か否か、そして手入れに関しては庭木の「中高木の木数」をあわせて緑の整備指標とした。
- 13) 街なみに対して外構整備が与える影響が大きい(参考文献1)。
- 14) 外部観察調査を実施する前に、調査対象住宅地で街なみ形成に寄与する態度とそうでない態度を把握した。そのなかで緑の管理に関する態度として二つの態度を把握し、これらを緑の管理状態を示す指標とした。
- 15) 緑の総合管理態度は緑の手入れ、緑の表出を3段階に評価し、それらを得点化し合計点を求め、5段階に分けた。

参考・引用文献

- 1) 齊藤広子：戸建て住宅地の評価 家とまちなみ35号 P.39～51 (財)住宅生産振興財団 1997
- 2) 齊藤広子他：接地型コーポラティブ住宅地の計画と管理への居住者参加 日本建築学会東海支部研究報告書 P.793～796 1996
- 3) 丸田頼一・島田正文他：市街地における緑化推進施策に関する研究—千葉市における緑化協定の現状と課題— 第22回日本都市計画学会学術研究論文集 P.37～P.42 1987
- 4) 坂本磐雄・山口紘他：緑化協定制による戸建て住宅地生垣化効果に関する研究 第25回日本都市計画学会学術研究論文集 P.241～P.246 1990
- 5) 田中正美・坂本磐雄・山口紘他：建築協定制による戸建て住宅地接道部緑化の可能性に関する研究 第27回日本都市計画学会学術研究論文集 P.121～P.126 1992
- 6) 齊藤広子：戸建て住宅地の住環境管理からみた街なみ形成の要素とそのルールづくりに関する研究 1995年度第30回日本都市計画学会学術論文集 P.343～348 1995
- 7) 齊藤広子：戸建て住宅地における住環境管理ルールとしてみた地区計画と建築協定についての居住者の評価 日本建築学会論文集第513号 P.205～212 1998

(1999年3月9日原稿受理、1999年8月16日採用決定)