街並み計画型戸建て住宅地における住環境マネジメントに関する研究

—高須ボンエルフにおける街並みの変容プロセスを通して—

THE MANAGEMENT OF DWELLING-ENVIRONMENT IN A TOWNSCAPE-ORIENTED
DETACHED HOUSES' AREA

A case study on the changing process of townscape in Takasu-woonelf

柴田 建*, 菊地成朋**

Ken SHIBATA and Shigetomo KIKUCHI

The aim of this study is to deliberate the potential of management of dwelling-environment in a townscape-oriented detached houses' area by the case study on the changing process of townscape in Takasu-woonelf. Originally, the main items of townscape in Takasu-woonelf were hedges, and rules were made to maintain them. However inhabitants gradually modified their houses, hedges and gates to individualize their properties. In this process, the new rules and attractors have been generated and shared as tacit understanding by the communication in neighborhood. This spontaneous rules and attractors function as the management system to lead the townscape.

Keywords: *Detached-house, Dwelling-environment, Townscape, Management*

戸建住宅, 住環境, 街並み, マネジメント

はじめに

高度成長期から大量に開発されてきた郊外戸建て住宅地では, 各区画の私有財的特性が追求され, 住環境の共同性について配慮されることはほとんどなかった。しかし1980年頃から, 集合体として街並みがデザインされた戸建て住宅地開発が試みられるようになった¹。1990年代に入って, この街並みのデザイン手法が確立するに従い, 住環境のマネジメントが新たな課題として浮かび上がってきた²。

これまで, このマネジメントについては, 計画者によりデザインされた街並みが, 建築協定の運用などにより守られるか, 居住者の個別の働きかけにより崩れるか, という二項対立的な視点からの分析・評価が多くなされてきた³。しかし, 30年, 50年という長いタイムスパンで考えると, 開発時に計画者により与えられた協定等のソフトのみに頼ってマネジメントしていくことは不可能であろう。今後必要となってくるのは, 居住者自身が街並みの価値を判断し, 自由と規制のバランスを自らコントロールする持続的な住環境マネジメントの仕組みと考える。

本研究は, 福岡県北九州市の高須ボンエルフ⁴ (1982年, 60戸。以下, 高須WEと表す) における街並みの変容プロセスのスタディを通して, 持続的な住環境マネジメントのポテンシャルについて考察す

ることを目的としている。

高須WEは, 初めて共有地(コモン)としてボンエルフが導入された戸建て住宅地であり, 日本の戸建て住宅地計画史のなかでも極めて重要な事例である。さらに, 集住体として街並みがデザインされた初期の事例であり, 開発から約20年が経過しているため, 居住者による様々な住環境への働きかけが蓄積している。

調査は, 1999年10月~12月, 2001年5月に行った。まず入居の経緯, 家族構成の変化, 住宅および外構への働きかけ, 街並みの意識等に関するアンケート調査を行った。アンケート票は, 空家等を除いた58世帯に配布し, うち50世帯から回収した(回収率86%)。さらにアンケート票回収時等に居住者に対してヒアリング調査を実施した。次に, 管理組合から入居時の書類, 議事録等の資料の提供を受け分析を行った。最後に, 共有地及び私有地全体を対象に, 外観観察調査から街並みの構成要素の変化を把握した。

1章 高須WEの計画手法

1-1 空間計画

1) コモンの計画

高須WEは, 住宅生産振興財団の住宅祭地区⁵として, 1980年から建

* 九州大学大学院人間環境学研究院都市・建築学部門
助手・工修

** 九州大学大学院人間環境学研究院都市・建築学部門
教授・工博

Research Assoc., Dept. of Architecture and Urban Design, Faculty of Human-Environment Studies, Kyushu Univ., M. Eng.
Prof., Dept. of Architecture and Urban Design, Faculty of Human-Environment Studies, Kyushu Univ., Dr. Eng.

築家の宮脇檀らの手により計画が進められ、1982年5月に竣工した⁶。

計画に着手した段階で、すでに完了していた1次造成による独特な街区形状を処理するため、宮脇の提案により、街区内部に7本のボンエルフが設けられた⁷ (図1)。ボンエルフには、各戸1台分のパーキングが設けられ、車はすべてこの空間で処理する計画となっている。しかし、ここを単なる駐車場ではなく、居住者の居場所となることを願った宮脇は、高木・低木および緑の広場からなる緑地も配し、「ふれあい広場」と名付けた (図2)。

また、その所有権に関しては、宮脇は当初市への移管を考えていたが、それが不可能であったことから、結局60戸の居住者の共有とし、管理組合を設立して管理することとした。こうして、日本で初めてのボンエルフによるコモンが誕生した。

2) 街並みのデザイン

建てられた住宅は、各ハウスメーカーが一般に販売している商品住宅であるため、宮脇が集住体としてコントロールできる部分は少なく、壁は白系、屋根は黒系の無彩色に色調が統一された程度であった。

各専有地の外構に関しては、ほぼ宮脇の自由裁量にまかされた。通り側・コモン側の敷地境界は、街並みを構成する重要な領域として統一性が重視され、出入り口以外は連続する生垣とされた (図3)。特に通り側の敷地境界は、中木の生垣と、低木の玉モノによる2段階植栽がなされた。また、門はデザインを統一したうえで90cmセットバックされ、その脇には桜・ケヤキなどの高木がシンボルツリーとして植えられた。

こうして、特に通り側では、玉モノ・生垣・門周辺のシンボルツリーにより構成される立体的植栽の帯がほとんど切れ目なく連続することにより、緑を主な構成要素とする美しい街並みが生み出されたのである⁸。

1-2 管理計画

表1は、契約時に入居者へ渡された管理規約案の抜粋である。ボンエルフを60戸の共有としたため、それを管理する主体として管理組合が設定され、管理規約案も予め用意された。その業務の中には、緑化協定の遵守という専有地に関する項目も含まれており、実際には共有地と専有地を包摂する地域の住環境全般を管理する主体と位置付けられる。

また、緑化協定書 (表2) では、高木についてはその高さ・本数が、通り・コモン側境界については出入り口 (表の門、裏のサービス門) 以外はすべて原則として生垣とすることが定められていた。さらに細則により、当初植えられた樹木 (シンボルツリー、生垣、玉モノ) をみだりに伐採・移植することが一律に禁じられていた。緑を中心として構成された街並みを維持するため、緑のみをコントロールする協定が用意されたのである。

2 章 居住者によるコモンの共同管理

2-1 入居と管理組合の結成

1982年5月から建売住宅として販売が開始された高須WEは、84年頃までに完売した。しかしこの時点になっても管理組合は発足しておらず、開発に関わった会社がコモンの管理を代行していた。このような状態を危惧した市の指導により、1985年になって、初めて全戸の居住者が一同に会し、管理組合が結成された。

図1 高須WE配置図

図2 コモンの計画

図3 私有領域のデザイン

表2 緑化協定

高須ニュータウン緑化協定書	
植栽する樹木等の種類	・さざんか、ひいらぎもくせい、まき等
樹木を植栽する場所	・道路沿いの植栽可能な場所 ・共有地および宅地境界沿い ・宅地敷内 ・植栽3m以上の樹木を2本以上植える事
生垣・樹の構造	・道路および共有地広場に面する境界線は原則として生垣とする (専有地出入口はこの限りでない)
樹木等の維持管理	・年一回以上の一斉防除作業を行うなど、樹木の育成に努める

表1 管理規約案

高須ニュータウン管理規約案	
目的	・共有地・共同付属施設の管理 ・これらの使用に伴う共有者の共同の利益の維持・増進 ・良好な環境を保持するための必要な設備・業務
共有地・共同付属施設	・共有地 ・街路灯、受電ポール、排水溝および共有地上の樹木等
共有持分	・各共有者の共有持分は1/60
管理業務	・共有地の点検・定期保守・清掃等の維持管理 ・共有地の修繕 ・緑化協定の遵守に関する業務 ・その他日常の維持管理に関する業務
総会	・年1回4月に開催 ・出席者の議決権の半数で議決

高須ニュータウン緑化施行規則

樹木等の伐採	・協定書に基づいて植栽した樹木等をみだりに伐採・移植してはならない。
樹木等の枯死	・協定書に基づいて植栽された樹木等が枯死した場合は、新木と同等程度の規格を有する樹木を補植しなければならない。
樹木等の管理	・協定書に基づいて専有地内に植栽された樹木 (シンボルツリー) と生垣は、各専有者の責任に於いて管理されなければならない。

管理組合の組織形態や運営手法は予め作成された管理規約案により定められていたが、なかには、この場で初めてコモンの管理費用の負担や緑化協定の内容を認識した居住者もあり、それに対して様々な不満や意見が出された⁹。しかし、居住者のみによるこの初めての協議の中で、コモンや街並みの価値と、それを維持するための組合や協定の意義が確認され、最終的には、規約案がそのままの形で承認された。こうして、居住者による協同での住環境マネジメントが始まったのである。

2-2 コモンの共同管理の実態

管理組合には、サブグループとして、各コモンを囲む空間の単位ごとに10戸程度ブロックが設けられ、各ブロックから理事会の役員が一人ずつ選出されることになった (図1)。このブロックという単位を中心に、共同管理は行われてきた。

組合の結成以後、居住者が参加する通常の年間行事として、4月の総会と夏の共同清掃が行われている。共同清掃は、ブロックごとに行われ、その際にコモンの状態をチェックし、舗装タイル交換などの補修工事の希望を理事会に提出する。理事会は、管理会社に年1・2回の樹木の剪定・消毒を依頼するほか、これらの希望に基づき不

定期に補修工事を発注している。

また、コモンのすべての維持管理が組合を通して行われているわけではない。例えば、コモンに植えられた桜は、毛虫が問題となったため、ブロックの居住者の判断で個別に伐採されていた。また、コモン内緑地の雑草抜きや低木の剪定、パーキングの落ち葉の清掃は、近隣の居住者により自主的に行われている。

アンケートによると、現居住者の74%が82～84年の開発当初からの継続居住者であり、居住者の入れ替わりはあまり発生していない¹⁰。入居当初からのメンバーが、組合結成時から問題を共有し、様々なレベルでの共同管理を継続して行ってきた結果、各コモンは比較的良好な状態を現在も維持しているのである（写真1）。

3章 私有領域への働きかけとコミュニティ・ルール

3-1 生活空間のしつらいと住まいのスタイルの改変

次に、私有領域内の街並みを構成する要素への働きかけ行為について考察を行う。

まず、アンケート調査から、当初からの継続居住世帯が業者に依頼した工事の件数の推移をみると、住宅の増改築工事は、入居直後は少ないが、次第に増加してきている（図4）。この増加の大部分は、外壁・屋根の改築である。

ここで、この外壁・屋根の改築工事による住宅の外観の変化を見てみると、93年以前になされた工事は、ほぼすべてが当初の住宅と同じ色調での塗装の塗りなおし・吹き付けであり、外観はほとんど変化していない。しかし、94年以降の改築工事では、外壁を灰色やベージュに塗装するなどの外観を若干変化させる改築工事が増える。さらには、有彩色で塗装するなどの、住宅の外観を大きく変化した例も多くなってきた（図5）。

次に、外構工事について見てみる（図6）。入居直後に多くの工事が行われているが、その内容は、開発時のデザインで空白とされていた庭の整備や物置の設置という生垣の内側での働きかけであった。これらの工事はその後減少し、逆に増加しているのは、門の塗装という内と外の境界への働きかけである。

このように、入居当初には、庭などの、外部からは見られない敷地境界の内側で主に働きかけがなされている。それは、新しい住空間を入居者の好みにあわせる「生活空間のしつらい」であったといえよう。それに対して近年増加しているのは、外壁・屋根の改築、門の塗装など、外からの見た目を変更して個性化を図る「住まいのスタイルの改変」の働きかけといえる。

3-2 スタイル改変の働きかけとそのルール

そこで次に、通り・コモンからの観察調査をもとに、地区全体での住まいのスタイル改変の働きかけを見てみる。表3は、働きかけの要素別に見た、スタイル改変の手法とその件数である。緑化協定によって規制されない住宅と門周辺を中心に、様々な働きかけが行われている。但しそれは、必ずしも、「緑化協定のみを遵守する一方で、項目にない要素は全く自由」になされてきたのではない。これらの働きかけからは、明文化されていないものの、協定とは異なるかたちのルールの存在が浮かび上がってくる。以下では、ヒアリング調査により得られた、これらのスタイル改変の働きかけを行った居住者の当時の認識、およびそれに対する周囲の居住者の反応を分析し、共有されてきたルールの変化について考察を行う。

写真1 コモンの様子 (左: Bブロック, 右: Dブロック)

図4 増改築工事件数の推移 (継続居住 37 世帯)

図5 外壁・屋根の改築工事による外観の変化 (継続居住 37 世帯)

図6 外構工事件数の推移 (継続居住 37 世帯)

1) 緑のルール

シンボルツリー・生垣・玉モノなどは、大半が現在も良好な状態に保たれており、美しい緑の街並みが維持されている。しかし、街並みに大きな影響を与えない形で、いくつかの居住者による働きかけ行為が見られる。

緑化協定では、シンボルツリー・生垣・玉モノは、「みだりに伐採・移植してはならない」という曖昧な項目で一様に規制されていた。しかし、現在の緑の状態をみると、それぞれ異なるルールにより維持されてきたことが読み取れる。

シンボルツリーは、虫害問題のため入居直後から伐採が進み、その跡には石が置かれたり花壇が設けられたりしている（写真2-①）。この段階では、まだ街並みの価値に関する認識が共有されていなかったことが要因と思われる¹¹。その後、管理組合によるコモンの共同管理の経験などを通して、街並みの重要性と規制の存在を居住者が認識するに至った。こうして、生垣・玉モノが連続する街並みは維持するべきものとされ、その後は居住者による改変の働きかけは抑制されるようになったと考える。

しかし、近年には、この生垣・玉モノに対しても働きかけが行われるようになってきた。1990年代に入って、ある居住者が通り側生垣を撤去して緑の豊富な和風庭園を露出させる造園工事を行った（写真2-②）。しかし、これは周囲の居住者の間で問題視され、直接苦情を言うものも現れた。この出来事をきっかけに、通り側の生垣は、「たとえ美しく緑を植え替えるとしても、当初のものを抜くことは許されない」という理解が共有されるようになったと考える¹²。

一方で、コモン側では生垣の植え替えが3箇所で行われているが、居住者の間で話題となったことはない。また、生垣の手入れの状態を見ても、コモン側では、間引きされ、もしくは枯れて貧相な状態

になったものが7箇所で見られるが(写真2-③), 通り側ではこのような状態の生垣はない。街区のオモテとウラの認識が生まれ, 同じ生垣であってもコモン側は, ある程度の変化が許容されているとみられる。

また, 通り側の玉モノは, 8箇所で見られ, 伐採・植え替えられているが, これについても現在のところそれを問題とする意見は聞かれなかった(写真2-④)。

2) 住宅のルール

緑化協定によっては規制されない住宅や門についても, 全くの自由であったのではなく, 働きかけを制限するルールが生み出されている。

住宅については, 外壁・屋根の色調が無彩色に統一されて計画されたことを, 居住者たちは組合設立時に知った。その後, 次第に外壁・屋根の塗装工事が行われるようになったが, 明文化された規制はなくともその色調を維持することが当然の了解事になっていたと思われる¹³。1990年代に入ると, ある居住者が初めて屋根を赤く塗りかえ, 通り側の生垣の植え替えと同様に居住者の間で問題となる。しかし, その後は外壁・屋根をパステル色で塗る, レンガタイルを張るなどの働きかけが急増している(写真2-⑤)。生垣と異なり, 規制の根拠となる協定がないことから, 結局はこの改変の働きかけは容認されたと考えられる。

3) 門のルール

門周辺は, 住まいの顔として小さな変化でも大きな効果が期待できるため, 最も積極的に働きかけが行われている。

門は, 近年になって, 門扉の色の塗り替え, レンガタイル張り, 門灯をアンティークランプ調のものへ交換, など様々な働きかけが行われるようになり, その雰囲気が大きく変化させている(写真2-⑥)。しかし, スタイル改変のために門を撤去したり全面的に異なるものに取り替えた居住者は存在しない。この門が全戸で統一されていたことは大半の居住者が認識しており, その門自体を撤去するような働きかけは, 現時点では避けられていると考える。

また, ガーデニングの流行の影響もあり, 約半数の居住者がこの門周辺の空間を花で飾っている。ただし, 宮脇は門周辺の空間を当初から完成形としてデザインし尽くしており, 花を植える余地は残されていない。ここを花で飾る居住者の対応は, 大きく2つに分かれる。ひとつは, 門の前に花のプランターを置くという仮想的な働きかけに留め, 当初つくられたものに手を加えない手法である(写真2-⑦)。もう1つは, 門周辺の玉モノを一部撤去するなど空間を作り, そこに花を植える働きかけである。なかには, その場所をレンガで囲み, 花壇としている住戸もある(写真2-⑧)。

3-3 コミュニティ・ルールの生成と変容

1) インフォーマルなルールの生成プロセス

こうして, 居住プロセスの中で, 当初定められていた協定を基本としながらも, ある居住者の逸脱的な働きかけに対する周囲の反応から, 暗黙の了解が生じてきた。そして, このような了解が蓄積していく中で, 明文化されていないが地域の居住者に共有されるルールが生成・変容してきたのである(図7)。

このような, 地域のなかで居住者が自らをコントロールするために生み出したルールを, ここでは「コミュニティ・ルール」と呼ぶ。それは, 管理組合等でのフォーマルな協議ではなく, 居住者のインフォーマルな日常の活動のなかで生成・変容してきた。このコミュニ

表3 スタイル改変の手法と件数

働きかけの要素		スタイル改変の手法	件数
緑	シンボルツリー	伐採・植え替え	10
	通り側生垣	植え替え	1
		状態の悪化	0
	コモン側生垣	植え替え	3
		状態の悪化	7
	玉モノ	一部撤去	4
		一部, 花への植え替え	4
住宅	外壁・屋根	ベージュ塗装など小さな変化	11
		パステル色塗装など大きな変化	15
門周辺	門扉・門灯	門扉の塗り替え・タイル張り, 門灯の交換	15
		プランターのみ	15
	門周辺の花	生垣の足元等に植栽	12
		花壇の設置	5

①シンボルツリーを伐採し石を置く

②通り側の生垣の植え替え

③コモン側の枯れかけた生垣

④コーナー部の玉モノを抜き花壇に

⑤外壁をレンガタイルに改装

⑥門扉をレンガタイル張りに

⑦門の前にプランターを置く

⑧門の前に花壇を設ける

写真2 スタイル改変の働きかけの手法

図7 コミュニティ・ルールの生成と変容

ティ・ルールは, 地域の内的・外的変化に対応して, それ自体も規制と自由のバランスを変化させる, フレキシブルな仕組みである。

特に, 入居から時間が経過し住まいのスタイルの改変要求が高まった際には, 働きかけの要素ごとに, 街並みの構成要素として重

視し維持するか、変化を認めるかを判断し、それぞれ異なるコントロールを行うことにより対応してきた。

こうして高須WEでの街並みのマネジメントは、“当初デザインされた街並みの維持保存”でも、“個人の逸脱的働きかけの増加による街並みの崩壊”でもなく、居住者自らが生み出したコミュニティ・ルールにより“街並みの秩序を維持しながら協調的に変容する”という第3のプロセスを歩んできたのである。

2) 管理組合によるフォーマルなルール改正

居住者は、明文化された緑化協定そのものでなく、このコミュニティ・ルールによって、働きかけの制限を受けてきた¹⁴。

ただし、すべての居住者がこのような制限の存在を肯定的に捉えているのではない。アンケート調査より、ルールによる私有領域への働きかけの制限に対する現在の居住者の態度¹⁵をみると(図8「全体」)、制限の強化を望む「強い肯定」から、制限の撤廃を望む「強い否定」まで、大きく意見が分かれている。高須WEでは、居住者のこのような潜在的な対立を抱えながらも、規制と自由のバランスを取るようコミュニティ・ルールを調整することにより、街並みのマネジメントを行ってきたのである。

しかし近年、このコミュニティ・ルールが崩壊の危機に直面した。1990年代になって、同居する子供の成人などにより車を複数台所有する世帯が多くなり、私有領域での駐車場増設の要求が高まったためである¹⁶。以下では、管理組合の議事録等の資料、および組合関係者に対するヒアリングより、この駐車場問題に対する組合の対策について分析する。

この駐車場問題をめぐって、一部の居住者の間で、私有領域に対する規制のあり方についての意見の対立が次第に大きくなっていった。このような対立を放置したまま、個人の判断で増設が行われるようになると、なし崩し的に街並みの秩序が崩れてしまう恐れがあると当時の組合役員は懸念を抱いた。

そこで、この意見の対立を解決するため、1997年に管理組合が駐車場増設問題に取り組むことになった。これは、共有地の管理を主目的とする組合にとって、初めて、私有領域の問題を取り扱う機会となった。組合は、臨時総会・ブロック別集会などを開催し、居住者アンケートを行うなど、様々な場を用意して議論を重ね、街並みの維持を重視する居住者と増設を希望する居住者双方からの意見を調整した。最終的には、街並みを極力維持するため、増設の際のデザイン指針を設けると共に、事前申請と新設した駐車場増設委員会によるチェックを制度化したうえで、駐車場増設が認められた。その結果、現在では7軒で9台分の駐車場が増設されている。

それまでの居住プロセスにおいて、コモンの共同管理の経験を積み重ね、議論を行い組合が自らの力で結論を出す能力を身に付けていたことが、このような合意形成のプロセスを可能にしたと考える。こうして、インフォーマルな形で運用されてきたコミュニティ・ルールの危機に際しては、組合がフォーマルな組織として取り組むという、2段階のシステムが確立され、居住者自身による街並みのマネジメントが継続されたのである。

4 章 手法の共有と街並みの個性化

4-1 ブロックにおける手法の共有

このようなコミュニティ・ルールによる働きかけのコントロールの

図8 B・Dブロック居住者のルールに対する態度

写真3 背の高い生垣が連続する街並み(左)と生垣が刈り込まれ花の多い街並み(右)

図9 生垣・玉モノへの働きかけ(左:B, 右:Dブロック)

図10 門周辺への働きかけと駐車場増設(左:B, 右:Dブロック)

結果、いまま街並みは秩序のある状態が保たれている。

しかしその様子は、地区全体で均一ではない。コモンを囲む空間的まとまりであると同時に、管理組合のサブグループでもある「ブロック」を単位として、コモンの状況や、住宅の増改築・外構の変更等の手法を見てみると、各ブロックごとに異なる偏りがみられた。

特に通り側の街並みに注目すると、Bブロックの通り側は、区画が豊富な緑に囲まれており、落ち着いた印象を与えるのに対し(写真3左)、Dブロックの通り側は、生垣が低く刈り込まれて区画内部が外から見えるようになっており、庭と敷地境界がともに花で飾られている住戸が多い。また、パステルカラーで塗装されている住宅もあり、華やかな印象を受ける(写真3右)。

以下では、BとDの2ブロックを対象に、このような街並みの差異が生まれたプロセスについて考察を進める¹⁷。

1) 手法の差異

まず、B・Dブロックでそれぞれ共通に見られる手法の差異をみえる。Bブロックでは、玉モノ・生垣ともに伐採されたものではなく、念入りに剪定されている。特に生垣は、通り側・コモン側共にすべてが背が高く密な状態に揃えられている(図9)。また、門周辺では、多くの住戸が門扉の塗装などを行い、さらに花のプランターを置いてこの空間を飾り付けている。ただし、門脇の生垣の足元などに花

を植えた居住者はいない（図10）。

一方、Dブロックでは、南端の4戸がいずれも生垣を低く刈り込んでいる。玉モノも多くの個所で抜かれ、代わりに花が植えられている（図9）。門周辺についても、仮設的なプランターではなく、生垣の足元等に花を植えている住戸が多い。また、駐車場は、Bブロックでは増設されていないのに対し、Dブロックでは、4戸で計6台分が増設されている（図10）。

2) 近隣における情報の共有

ではいかにして、地区全体ではなく、より小さな単位で、手法の共通性が生まれるのであろうか。

ここでは、働きかけに関する情報が、日常の生活圏である近隣での居住者同士のコミュニケーションのなかで共有されているためと考える。

スタイル変更の働きかけが、住宅内部や庭での生活空間のしつらえの働きかけと大きく異なるのは、その働きかけの結果が外部から見られることである。特に、日常の生活圏が重なっている近隣の居住者は、これらの働きかけを常時目にするようになる。こうして、働きかけが視覚化されることにより、近隣の居住者へと情報が伝わる。さらには、居住者同士の日常的な付き合いのなかで、これらの近隣での働きかけが話題にのぼることがある。このような、視覚および会話を通じてのコミュニケーションにより、近隣を単位として働きかけに関する情報が共有されてきた。

そして、この情報に対しては、3章で見たように2段階の反応が起こりうる。1つは、「容認/拒否」である。ある居住者が行った初めての働きかけに関し、周りの居住者がそれを問題視した場合、近隣において以後同様な働きかけは発生しにくい。逆に、問題視する居住者がおらずに容認された場合は、次のプロセスとして「模倣」が発生する場合がある。その新しい働きかけを好ましいものと捉え、視覚情報を頼りに、もしくはその居住者に直接業者の紹介などを受け、同様な働きかけを行っていくのである。

3) ルールに対する態度の共有

次に、情報の共有により生じる手法の共通性が、なぜBブロックとDブロックではまったく異なる方向へと進んだのか、ここでは街並みを維持するための制限的なルールに対する居住者の態度という視点から考察する。

3-3で分析した、制限的なルールに対して肯定的な態度と否定的な態度の居住者は、実は地区の中にランダムに分布しているのではない。B・Dブロック居住者のルールに対する態度を見てみると、Bブロックの居住者はすべてが「強い肯定」「肯定」の態度なのに対し、Dブロックの居住者は1世帯を除いて他は「強い否定」「否定」の態度である（図8）。

ルールに対する態度がB・Dブロックで大きく偏っているのは、当初に偶然そのような性向の居住者が両ブロックに入居したからではない。各ブロックの COMMON の面積はそれぞれ異なっており、入居当初からその維持管理費用負担をめぐり、特にこの両COMMONの居住者の間で議論となっていた¹⁸。この当初の対立をきっかけに、COMMONの価値や組合の活動についての態度が、ブロックでの集会や隣近所との相談を重ねるなかで、それぞれ別の形で共有されていった。また、Bブロックは高須ニュータウン内の幹線道路に面しており、通過する他者の視線を意識しながら働きかけを行っているのに対し¹⁹、Dブ

図11 Bブロックのルールとアトラクター

図12 Dブロックのルールとアトラクター

ロックが面する通りは居住者以外の通り抜けがない。

これらの心的要因により、地区全体で通り側の街並みが次第に重視されてきたプロセスの中で、それを維持するための制限的なルールに対する態度も、「肯定派」「否定派」とそれぞれ異なる形で共有されていったと推測する²⁰。その結果、近年になって増加しているスタイル変更のための新しい働きかけを「容認/拒否」する際に、ブロックを単位として相異なる判断がなされたと考える。

4-2 街並みの個性化

1) コミュニティ・ルールの階層性

このようなブロックで共通して見られる手法の違いから、高須WE全体で共有されているコミュニティ・ルールに加え、ブロックを単位としてより詳細なコミュニティ・ルールが、異なる形で共有されていることが読み取れる（図11, 12）。

Bブロックでは、生垣・玉モノに関しては、駐車場増設も含め、変更が一切許されておらず、さらには生垣の高さまでも規定されている。一方で、住宅の外壁・屋根の改裝や門の塗り替えなど、その他の場所への働きかけは許容されている。こうしてBブロックでは、街並みを構成する主要要素である緑についてののみ、より厳格なコミュニティ・ルールを共有することにより、開発当初の「緑で囲まれ落ち着いた街並み」を維持しているのである。

2) ルールとアトラクター

一方Dブロックでは、共有されているコミュニティ・ルールは最低限の内容となっており、ブロック独自の制限事項はほとんどない。そのため居住者は、住宅や門のみでなく、街並みを構成する緑に対しても、働きかけを行うことができるのである。

しかし、Dブロックの街並みが、ルールによる制限が少ない結果、無秩序な状態になっているわけではない。スタイル変更のために多くの働きかけが行われているが、その手法はいずれの住戸でも似通ったものとなっている。住宅の改裝は、レンガをいずれかの場所に用いる

など、欧米スタイルへの改変を目指したものが多い。生垣と玉モノは、他の居住者から問題視されない程度にボリュームが抑えられ、その代わりに様々な場所に花を植えることで住まいを飾っている。

こうしてDブロックでは、好まれる働きかけの性向が共有されている。このような、共有された働きかけの性向を、ここでは“アトラクター²¹⁾”と呼ぶ。働きかけを制限するルールは少なくとも、この働きかけを誘導するアトラクターを共有することにより、開発当初とは異なる「花で飾られた華やかな街並み」へと協調的に変容しているのである。

まとめ

高須WEの居住者は、開発当初に与えられた組織・規約・協定等のソフトのみをツールとしてマネジメントを行ってきたのではない。コモン共同管理などを通して集住の経験が蓄積していくなかで、近隣でのコミュニケーションにより自生したコミュニティ・ルールとアトラクターの共有し、地区内外の状況の変化に応じた弾力的なマネジメントを行ってきたのである。

このコミュニティ・ルールとアトラクターの共有は、地区全体およびブロックごとの2段階で行われており、それぞれ内容が異なる。そのうち、Bブロックでみられたのは、計画時の住まいのスタイルを理想と認識し、街並みの構成要素として重要と判断されたものについて特にルールを強化する「維持型のマネジメント」であった(図13)。一方、Dブロックでは、逆にルールを緩和する一方で、働きかけの性向を共有することにより、当初とは異なる新しい住まいのスタイルへと協調的に変容している。ここで行われているのは「誘導型のマネジメント」といえよう。

しかし、今後に入居者の入れ替わりが次第に発生すると、このインフォーマルな仕組みがこれまでのようには継承されない可能性がある。また、街並みに大きな影響を及ぼす建て替え等の働きかけに関しては、その蓄積の中で試行錯誤的に認識を共有し新たなルールを生み出す余裕はない。

高須WEにおける住環境マネジメントをより持続的な仕組みとするには、駐車場の増設問題の解決で見られたように、暗黙の了解の形で共有されているコミュニティ・ルールの一部をフォーマルなルールとして整理する、あるいは望ましい働きかけの手法を紹介したデザインガイドの作成によりアトラクターを意図的に共有するなど、居住者が共同で地区の将来像を描くような活動が必要と考える。

図13 街並みのマネジメントのタイプ

注

- 文献[2][3][4]。
- 文献[5][6]等。
- 文献[7]等。
- 調査対象とする地区は、北九州市若松区に位置する高須ニュータウンの中の、住宅生産振興財団による住宅祭のために建売住宅が建設された3街区である。この地区のみを示す名称は正式にはなく、居住者自身は「住宅祭地区」と呼んでいる。しかし、計画に携わった宮脇隆は、その著書[3][8]の中でこの地区を「高須ボンエルフ」と

名づけているため、ここではそれに従う。

- 住宅生産振興財団とは、戸建て住宅生産企業等により設立された財団であり、街並みづくりの手法の実物展示として、「住宅祭」を各地で企画している。
- 以下、高須WEの計画手法に関しては、文献[3][8][9]を参考とした。
- 高須WEの3街区は、宮脇が計画に参加した時点で既に一次造成が完了しており、高級物件用地区として幅の広い街区が完成していた。その後地価高騰などの影響から一般的な面積の住宅地として開発することになり、宮脇の提案により、その街区形状を活かしてボンエルフを街区内部に設けることが決定した。
- 当時宮脇は「もし家の質が高ければ何の外構的な処置も、緑化すら必要でないはずなのに、建物をコントロールする建築協定や地区設計制度が一般化されない限り、木をたくさん植えて建物を隠す以外方法はない」(文献[8])と考えていた。
- 組合関係者へのヒアリングによると、組合の必要性(戸建て住宅地にそのような組織が必要なのか)、組合の単位(街区ごとに条件が異なるので、それぞれ別の組合とした方がよいのではないか)、コモンの維持管理費の負担(コモンごとに面積が違うのに一律の負担は不公平)、コモンの所有権(市に移管したほうがよいのではないか)等の議論がなされた。
- 現居住者の入居率は、82-84年:74%、85-89年:8%、90-94年:8%、95-99年:10%である。
- 当時は管理組合が結成されておらず、緑化協定の内容を認識せずに伐採した居住者が多かった。
- ヒアリングでは、大半の居住者が緑に関するルールとして「通り側の生垣は、植え替えてはいけないことになっている」と回答した。
- 90年代初めに外壁を白く塗り直した居住者は、ヒアリング時に「それが規則だと思っていた」と回答した。
- ヒアリングで私有領域の取り決めについて聞くと、協定ではなくこのコミュニティ・ルールの内容を答える居住者が多かった。
- アンケートの「取り決めについて意見」「この住宅地の将来像」という質問に対する記入式の回答から、街並みの変化を懸念し制限の強化を希望する意見を「強い肯定」、現状に満足しているものを「肯定」、制限の存在に不満を感じながらも特に変更の提案を行っていないものを「否定」、規約撤廃などの制限を緩める提案を行っているものを「強い否定」に分類した。
- 管理組合の実施した居住者アンケートによると、1997年の段階では、6割の居住者が増設を希望していた。
- 他にも、例えばコモン側生垣の植え替えや増築に着目すると、それぞれ別のブロックで偏りが見られた。こうしたブロックごとに見られる様々な要素の偏りの中で、最も際立っていたのが、B・Dブロックにおける通り側街並みの差異であった。
- Dブロックでは特に維持費用のかかる緑地の面積が大きく異なっているうえに、コモン内に門のある住戸の数も差がある。そのため、コモンの価値に関する認識にズレがあり、管理組合設立時に、共有地のメンテナンス費用を全体で等分に負担するか等について特に両ブロックの居住者の間で議論となった。
- Bブロックでは、ヒアリング時に「うちはこの地区の顔となる場所だから、街並みを乱すわけには行かない」との意見も聞かれた。
- ヒアリングでは、特にDブロックにおいて、共有地を分配して管理組合を解散し、緑化協定も破棄して自由な増改築・外構の改変を認めるべき等の、専有地・共有地にかかわらず共同性を否定するような意見が複数聞かれた。
- 物理学では、時間の経過とともに状態を表す点の軌道がそこへ収束する図形のことを「アトラクター」と呼ぶ。逸脱的な「ゆらぎ」により既存の秩序が崩れた際には、この「アトラクター」により新しい秩序が創発する(文献[10])。

参考文献

- 柴田建・菊地成朋・松村秀一・脇山善夫:「高度成長期に開発された郊外戸建て住宅地の変容プロセスに関する研究」, 日本建築学会計画系論文集, No. 543, pp109~114, 2001.5
- 柴田建・菊地成朋・東方琢也:「日本における戸建て住宅地の計画手法の変遷と課題」, 都市建築学研究 九州大学人間環境学研究院紀要, 第1号, pp55~65, 2001.7
- 住宅生産振興財団:『街並みを創る 戸建て住宅による住環境形成の理論と手法』, 丸善, 1983
- 猪狩達夫他編:『戸建て集合住宅による街づくり手法』, 彰国社, 1990
- 齊藤広子:「戸建て住宅地におけるコモンスペースの緑の管理による街なみとコミュニティ形成」, 日本建築学会計画系論文集, No. 528, pp.163~169, 2000.2
- 鈴木克彦:『すぐに役立つ「建築協定」の運営とまちづくり』, 鹿島出版会, 1992
- まちなみ研究会:『まちなみの変化と住民協定のあり方 調査研究報告書』, 住宅生産団体連合会, 1998
- 宮脇隆:「戸建て住宅地による環境造成について」, 都市住宅1985年8月号, 鹿島出版会
- 『家とまちなみ 高須ニュータウン住宅祭特集号』, 住宅生産振興財団, 1982
- I. プリゴジン・I. スタンジェール:『混沌からの秩序』, みすず書房, 1987

(2001年10月10日原稿受理, 2002年5月20日採用決定)