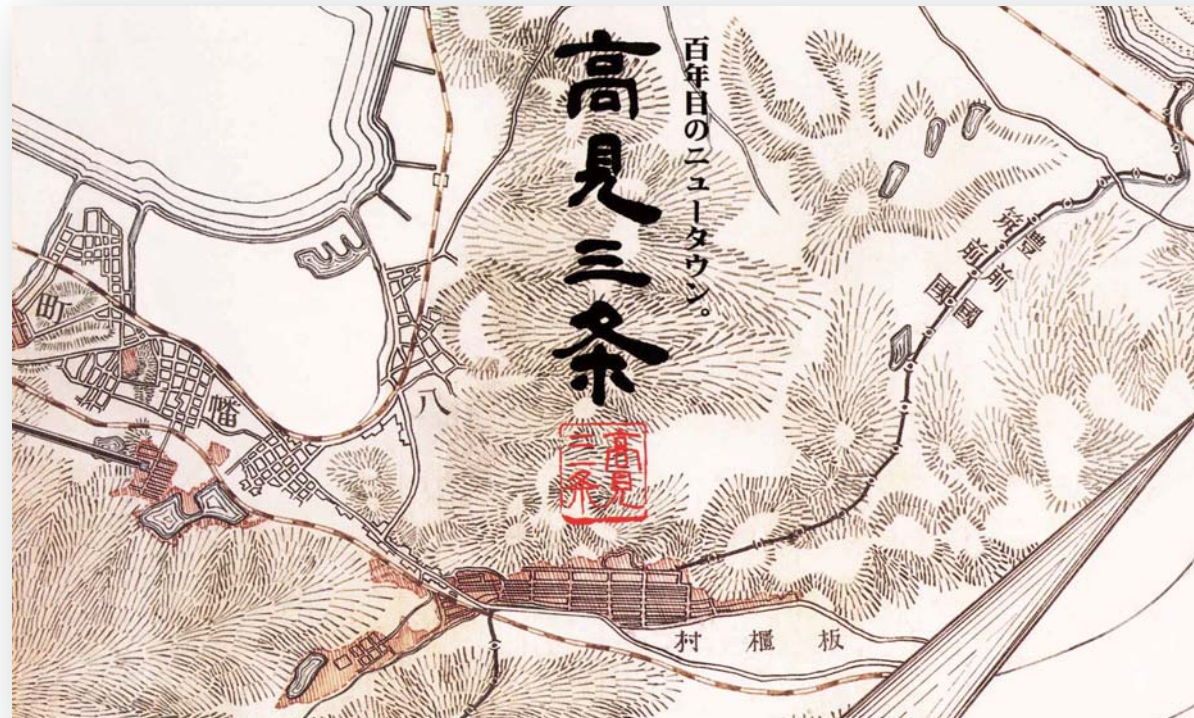


～ 百年目のニュータウン ～

桜咲き 緑あふれる 高見三条の街並み継承の取り組み



高見三条街並み協定委員会

— 福岡県北九州市八幡東区高見三条 —

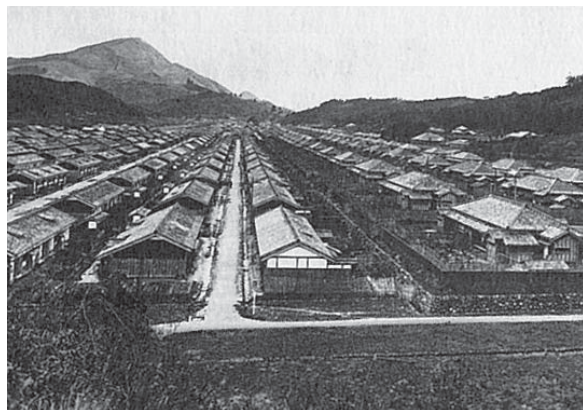
1. 高見三条街並み協定委員会の概要

協定に基づき開発された戸建住宅地において、街並みを維持・向上していくために高見三条街並み協定委員会を立ち上げました。以来20年にわたり、街並みウォッチング等の自主的な協定運営の活動により、美しく快適な住環境を維持しています。

●八幡製鉄所の官舎団地

高見三条の住宅地は、北に鎮守の森を抱く南斜面の地に、官営八幡製鉄所の官舎団地として、1901年に整備されました。製鐵所に隣接する高見山の高等官官舎が移設されたことから、「高見町」と名付けられ、京都に倣った条里制に基づき、当該地区は「高見三条」と呼ばれるようになりました。

開発当初に東西方向に植樹された桜の木々は、桜の名所として、居住者だけではなく、100年以上、市民から広く親しまれてきました。



明治末期の社宅の様子 当時から桜の名所でした

●2つの協定に基づく住宅地開発

1998年頃の社宅集約化に伴い、住宅市街地総合整備事業が計画されました。事業全体の計画はマスターアーキテクト内井昭蔵氏が勤め、「ゆるやかな統一」をコンセプトに市街地整備が計画され、うち一部が戸建住宅地として開発されました。

戸建住宅地の開発にあたっては、北九州市を代表する住宅地を目指し、建築協定、緑地協定を設け、「ゆるやかな統一」のコンセプトのもと、調和した住環境が整備されました。



社宅用地を新たに戸建宅地として開発（現在94画地）

●街並み協定委員会の取組み

再開発により良好な住環境が整備されましたが、宅地分譲後は開発事業主の手を離れるため、居住者である住民自らの手で住環境を維持することが課題となりました。また、住民合意による建築協定・緑地協定に基づき成り立つ住環境であることから、共通の目標に向かって団結するコミュニティの形成も求められました。

そこで、街並み協定委員会を発足し、各種協定の運営や共同管理、コミュニティ形成に取り組み始めました。



住民が団結した住環境の維持が課題となりました

2. 高見三条のまちなみ形成のコンセプト

マスターアーキテクトの内井昭蔵氏が提唱した「ゆるやかな統一」を基本として、建物形状や色彩の数値基準によらない緩やかな協定を締結しました。相隣環境と住民の意思を尊重した豊かな表情をもつ街並みを形成し、継続管理しています。

● 緑と水の豊かな自然環境

戸建住宅地の開発では、山際から順に開花時期の異なる桜（シンボルツリー）を植えたり、南北のフットパス（もみじの小径・あじさいの小径・笹の小径）にはテーマ別の樹種を植える等、豊かな四季を感じられる工夫がされました。

また、中央を横断する通りには、隣接する板櫃川の水を引き込んだ「せせらぎ」が整備され、高見の個性を生かした風景が生まれました。

戸建住宅の整備は、これら緑や水の豊かな自然環境との調和もポイントとなりました。



せせらぎ



シンボルツリーの桜

● 協定によるゆるやかな統一

開発時に定められた建築協定と緑地協定は、「ゆるやかな統一」の基本姿勢をふまえ、必要最低限のルールのみを定め、例えば他の地区で見られるような建物形状や色彩に関する数値規定は定められていません。

住民同士で美しい景観づくりの主旨を共有し、近隣環境に配慮しながらも、多様性のある街並み形成を目指すことで、個性的な意匠・形態の住宅を交えた、豊かな表情をもつ住宅地となりました。



建物・緑地・外構に関するデザインコード

● 設計調整による協定運営

実施設計前に、マスターアーキテクト・戸建住宅エリアを担当するブロックアーキテクトとともに計画図や模型の内容を確認し、相隣環境やデザインコードの調整を行いました。

まちびらきから10年以上経過してから新たに分譲された地区においても同じ協定を締結し、同じブロックアーキテクトによる設計調整を行いました。協定に基づいた「ゆるやかな統一」をテーマに、既存の住宅地と調和した豊かな住環境の整備に取り組みました。



現地での計画内容確認



現地での色彩調整

3. 活動①：街並みウォッチングをはじめとした協定の自主運営

協定に基づき、住民みんなが意識して街並みの維持・向上に取り組むことができるよう、「街並みウォッチング」による啓発活動に取り組んでいます。また、外壁や屋根の修繕などでも協定に配慮されるよう、確認体制を設けています。

●街並みウォッチングの定期開催

協定委員会のメンバーで、年に2回程度、街並みの維持管理に対する意識の向上を図るため、主に植栽の状況を確認する「街並みウォッチング」を実施しています。季節や気候によって変化しやすい植栽を良好な状態で維持できるよう、剪定時期の周知など情報提供の取組みを続けています。

そのほか、協定に位置付けられ、防犯に寄与する足元灯の適切な運用や維持・更新がなされるよう、点検や改善の周知に取り組んでいます。



街並みウォッチング



建物・外構の状況を確認

●持続的な景観維持の取り組み

まちびらきから20年以上が経過し、一部の住宅では増築や外壁の塗り替え、植栽の植え替えなど、暮らしのニーズや経年変化に合わせた建物や外構のメンテナンスが必要になりました。

協定委員会は、調和した街並みの維持のため、建物・緑地の変更届の提出と確認の手続きとその周知（広報の発行）に努めています。平成30年度は建物・外構で合計12件の変更について街並みの調和が維持されることを確認することで、持続的な景観維持に取り組んでいます。

	変更内容	承認内容
建築協定	1 外壁・屋根の再塗装	従前と同様の色彩で塗装
	2 外壁の再塗装	従来と同系色の塗装で承認
	3 外壁及び屋根の再塗装	従来と同系色の塗装で承認
	4 太陽光発電瓦の交換	従来品と同一形状、色で承認
	5 太陽光パネルの交換	従来品と同一形状、色で承認
	6 外部メンテナンス工事	従来と同系色の塗装で承認
緑地協定	7 生け垣の植え替え	適切な量を確認
	8 西側生け垣の植え替え	適切な量を確認
	9 桜の撤去、再植樹	承認
	10 駐車場拡張、一部生垣を板塀へ	図面通り承認
	11 生け垣の植え替え	適切な量を確認
	12 生け垣の植え替え	適切な量を確認

平成30年度の協定に基づく変更届と承認内容

●協定運営の連携体制づくり

「街並みウォッチング」を自主的に実施する一方で、専門的な知見を活かすため、当初からブロックアーキテクトを務める建築家と連携し、協定に基づき建物や外構の状態を点検する「街並み点検」を年2回程度実施しています。点検の結果や維持管理のポイントは広報で周知しています。

これら街並みの維持にあたっては、協定委員会の運営費を各世帯で負担しています。



専門家との街並み点検



街並み点検結果の広報

4. 活動②：環境美化やイベントを通じたコミュニティづくり

建築協定・緑地協定による街並みを維持するほか、まちを東西に流れる「せせらぎ」や花壇、小径の清掃・美化活動や多くの住民が集まるお花見会、各種レクリエーションなどのコミュニティづくりの活動に取り組んでいます。

●「せせらぎ」や花壇等の美化活動

建物・外構に関する協定の運営により街並み形成に取り組むほか、「せせらぎ」の清掃、花壇づくり、小径の清掃、樹木の剪定など、地区内の共有スペースを住民みんなで協力して管理し、美しい街並みの維持に取り組んでいます。

地区の中央を東西に横切る通りの「せせらぎ」周辺には、色とりどりの花壇を設置して、季節に応じた植え付けを行うことで、歩いて楽しい街並みとなっています。



「せせらぎ」の美化活動



もみじの小径清掃活動

●お花見などのコミュニティ活動

各宅地に植えられたシンボルツリーの桜や街路樹・公園の桜であふれる春には、多くの住民が集まりお花見会を開催しています。そのほか、スポーツレクリエーション、住民同士の親睦のお茶会など、地域コミュニティを深めるための活動に取り組んでおり、街並みの維持向上という共通の目標に向かって取り組むための地域コミュニティづくりとなっています。

2019年には町会設立20周年を迎え、これまでの活動の思い出話に花を咲かせました。



お花見会



スポーツレクリエーション

●街並み維持の体制づくり

協定委員会では街並みの維持管理に係る費用を各世帯で負担しています。街並み点検などの協定運営、地区内の公共スペースであるせせらぎや小径、その周辺の緑地の維持管理・清掃のため、この負担金を計画的に活用しています。

せせらぎ沿いの草花の費用は、市の助成を活用し、協定運営のサポートとして当初の住宅地開発の関連会社の協力を要請するなど、幅広い連携体制を築きながら、持続性の高い「まち育て」を進めています。

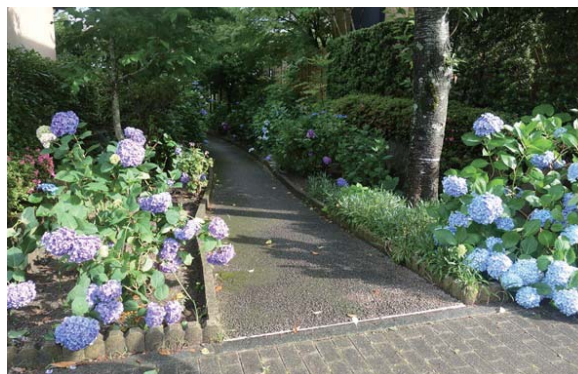


街並みづくりの活動は20年の節目となりました

■街並みや活動の様子



春には「せせらぎ」沿いが桜並木で彩られます



あじさいをテーマにした小径です



もみじの小径・みち広場では紅葉を楽しめます



個性的な建物もあり変化のある歩いて楽しい街並みとなりました



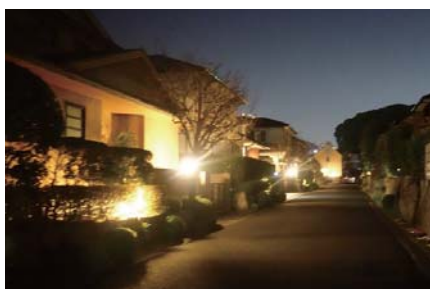
緑地協定を継続的に運用することで緑溢れる街並みを維持しています



生垣・低木の二段植栽、石垣下緑地、シンボルツリーの構成が基本です



宅地の植栽と「せせらぎ」が一体となり心地よい通りが生まれています



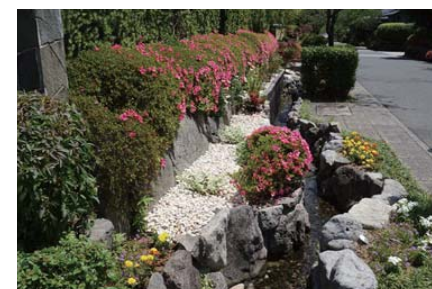
夜間に足元灯、門灯の点検活動にも取り組んでいます



みんなで協力して清掃活動に取り組んでいます（あじさいの小径）



「せせらぎ」を綺麗に維持するため、自分たちで手を入れています



玉砂利や季節の花で「せせらぎ」が綺麗になりました