

最小地域コミュニティによる街並みづくりに関する研究

～戸田市都市景観条例による「三軒協定」を事例として～

A Study on Making Streetscape by The Smallest Community

A Case of "Three agreements" by the Toda City Townscape Regulation

56145 鈴木智香子

This study aims at acquiring the knowledge about the effectiveness and limits of the system, which the smallest community makes streetscape by the regular activities. This study is based on a case study of Toda city 'Three agreements' as the advanced example. The results are follows. (1) A change of increase of quantity of a flower was seen in row of houses along a city street. (2) Mental pressure by the smallest scale acts on the agreement formation of three agreements conclusion. This becomes a mental stress for the person who does not expect the conclusion and continuation of three agreements personally.

序章

序-1 研究背景

高度経済成長期以降、大都市のスプロール等により形成された郊外地域における地域コミュニティは、未成熟である。そのため、街並み形成を目的として、「地区」「地域」等の広域規模を対象とした規制や誘導を行うことは、合意形成に時間がかかる等の課題がある。

また、郊外地域において、「既成」の街並みを整備する場合、2つの方法がある。一つは、建築物の更新時に、街並みをコントロールする方法である。もう一つは、日常的に、街並みをコントロールする方法である。前者は、地区計画等、新規開発及び建築時のみ、街並みをコントロールする方法である。これは、建築物の位置や構造等を一気に更新するため、街並みの骨格部分をコントロールするには最適な方法である。後者は、例えば、植栽や垣根の整備など、日常的に街並みをコントロールする方法である。建築物の更新がなくとも、日常生活の延長線上で、常時操作可能である。街並みの骨格としての、建築物の位置等の変更は不可能であるが、街並みの表層部分へのアプローチとしては最適な方法である。

以上を鑑み、本研究は、埼玉県戸田市の都市景観条例による「三軒協定」を研究対象として取り上げる。

この制度は、「連続する3軒以上」という、「最小」規模の地域コミュニティでの協定締結を前提としているため、合意形成が容易であり、かつ、住民等にとって最も身近な範囲で、街並みづくりを行うことができる。

同時に、この制度は、住民等の日常生活の延長線上にある草花育成等の常時操作可能な植栽活動に対しても、街並みづくりとして認定し、補助金等により支援するものである。

序-2 研究目的

研究背景を鑑み、最小規模の地域コミュニティによる常時操作可能な活動を通じた街並みづくり制度の有効性と限界を明らかにする。本研究では、対象として、その先進事例としての戸田市「三軒協定」を取り上げる。

序-3 用語定義

街並み：公的・共的な空間で見る、一定の街区・地区内の物的諸要素から構成される街路の眺め。

地域コミュニティ：地域社会において、住民の自主性と責任制に基づき、多様化する各種の住民要求と創意を実現する集団¹⁾。

最小地域コミュニティ：隣近所レベルの地域コミュニティ。三軒協定の協定メンバーも相当。

常時操作可能：日常生活の延長線上で、何時でも、手加えられること。例えば、草花を植えるといった植栽活動。

序-4 既往研究

地域コミュニティが関わる街並みづくりやその支援策に関する既往研究は、全体を俯瞰して、多くに共通する課題等を抽出する研究（全体的傾向研究）²⁾と、街並みづくりやその支援策を対象として、先進的あるいは典型的な個別事例を詳細に把握し、そこでの課題等を明らかにする研究（個別事例研究）³⁾がある。また、既成市街地における街並みづくりに関する研究⁴⁾も徐々に蓄積されてきている。さらに、戸田市の三軒協定を対象に、植栽の持つ「意味」に着目して分析した研究⁵⁾がある。

序-5 研究方法と論文構成 (図1)

第1章では、地域共同体及び地域コミュニティの状況を捉え、地域コミュニティが関わる街並みづくりを支援する仕組みを整理した上で、本研究の視点を明確にする。第2章では、先ず、戸田市の概況、街並み、地域コミュニティの状況を文献等から整理する。続いて、三軒協定が制定された背景及び仕組みを文献や行政担当者へのヒアリングから整理する。そして、第1章も踏まえ、最小地域コミュニティによる街並みづくり制度として、戸田市三軒協定の位置づけ

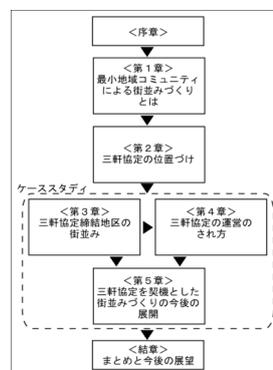


図1 論文構成

を行う。

第3章、第4章、第5章は、ケーススタディである。第3章では、空間調査より、三軒協定が締結された地区の街並みを明らかにする。第4章では、アンケート及びヒアリング調査より、三軒協定が最小地域コミュニティによっていかに行き運営されているのかを明らかにする。第5章では、第4章と同様に、アンケート及びヒアリング調査より、三軒協定を契機とした街並みづくりの今後の展開について考察する。

結章では、まとめとして、戸田市三軒協定の有効性と限界を述べ、そして、最小地域コミュニティによる常時操作可能な活動を通じた街並みづくりの可能性等について展望する。

第1章 最小地域コミュニティ主体の街並みづくりとは

1-1 地域社会の変容

近代化以前の地域共同体：上代の「ゆひ」、中古の「五保」、近世の「五人組」といった伝統的隣保組織等は、結束の強固な地域共同体であった。

近代化以後の地域コミュニティ：1955年頃より始まる高度経済成長によって都市化が進展し、地域共同体は崩壊した。

一方、新しい地域社会の担い手である地域コミュニティは未成熟である。2004年の全国調査⁶⁾では、例えば、近所付き合いの程度について、全体の約3分の2が「付き合いはしているがそれほど親しくはない」又は「ほとんどもしくは全く付き合いがない」と回答している。特に、郊外地域においてその傾向は著しい。

1-2 街並みづくり制度と地域コミュニティ

地域コミュニティが関わる街並みづくり制度としては、以下、3つの型に分類、整理する。

単体型：単体を対象とした取り組みを支援する制度である。具体的な制度としては、景観重要建造物・樹木（景観法）、景観重要建造物・樹木（条例）、生垣等緑化助成がある。→基本的には単独で活用する制度であり、地域コミュニティでの活用は担保されない。また、戸田市では、生け垣等緑化助成制度が設けられているが、これは、主として非可動のものによる緑化制度である。

協定型：個人と個人の約束に基づき、全員合意が必要な制度である。なお、この型は、最小地域コミュニティを含み、不特定多数の個人が活用できる制度と、最小地域コミュニティのみが活用する制度に分けることができる。前者としては、建築協定、緑地協定、まちづくり協定、世田谷区界わい宣言がある。後者には、荒川区近隣まちづくり制度、大阪市協調建替型住宅設計制度、京都市連担建築物設計制度、神戸市近隣住環境制度景観地区がある。

→既存建築物や工作物の更新時にのみ、主として規制や誘導によってコントロールする制度である。

→界わい宣言は、運用実態として、約20軒～80軒という単位

で、主に、「緑の保全」を目的として活用されている。

地区型：公共性を担保として、個人の行為を制限する制度である。従って、全員合意ではなくても、この型の制度を用いることは可能である。最小地域コミュニティを含む地区で制度を用いることで、結果的に、最小地域コミュニティの街並みづくりに寄与できる。具体的には、景観形成地区、風致地区、緑化地域、高度地区、特別用途地区、地区計画がある。→広域規模を対象として、規制や誘導によって、街並みづくりを行う制度である。地域コミュニティが希薄な戸田市においては、これらの制度を活用することは、合意形成に時間がかかる等の課題がある。

1-3 分析の視点

研究背景を鑑み、本研究では、規模の「最小性」と街並みづくり活動の「常時操作可能性」を主な視点とする。

第2章 三軒協定の位置づけ

2-1 戸田市の概要

概況：戸田市は、東京都に隣接する自治体である。1986年にJR埼京線開通に伴い市内に一举3駅が開業する等、交通の向上に伴い、東京の郊外として宅地化が進行している。2006年現在、人口は約12万人であるが、なおも増加傾向にある。また、市民の平均年齢は37歳であり、若い世代が多い。

街並み：都市計画面の特徴として、ほぼ全市域を対象に区画整理事業が計画され、2006年現在、約60%事業完了済み等が挙げられる。実態面として、「戸田市美しい都市づくりプラン」では、「近年はマンションの立地が目立つ」「狭小な戸建て住宅のミニ開発が市内に展開」「庭先等への花や緑の演出がまち並みの印象を柔らかいものになっている」等が指摘されている。**地域社会**：市域が農村であった頃、ホラやクミと呼ばれる地域共同体があった。しかし、近年は、殆ど近所付き合いのない市民が約8割に上る⁷⁾等、地域コミュニティは未成熟である。

2-2 三軒協定の制定背景

急激な人口増加に伴い、無秩序な街並みが形成されつつあり、何らかの対応が急務となっていた。そこで、1998年、都市計画法に基づく「都市マスタープラン」が策定され、その中の都市整備の方針の一つに「都市景観の形成方針」が掲げられた。この方針に基づき、1999年より、景観行政への取り組みを開始した。同年、「戸田市美しい都市づくりプラン（戸田市都市景観形成推進計画）」を策定し、『一花と緑と庭園のまちを目指して四季を彩るおしゃれな風景づくり』という目標を掲げた。2003年、戸田市都市景観条例を施行した。

2-3 三軒協定とは

三軒協定の誕生：行政が、「美しい都市づくりプラン」に基づき、三軒協定を考案した。行政は、以下2点において、街並みづくりとして他の自治体で一般的に取り組みされている諸制度は、戸田市には馴染まないと考えていた。

第1に、景観条例に基づく地区指定等の制度は、合意形成に時間がかかることである。行政は、街並みづくりにおいては、地域社会における複数の主体の関わりが重要であることを認識していた。しかし、新住民が多い戸田市においては、景観づくり推進地区等の制度は、合意形成に時間がかかるため、活用困難と考えていた。そこで、街並みづくりの規模として、市民にとって最も身近な範囲の「隣近所」に着目した。また、この3軒から、より広がりをもった地区への展開を期待した。

第2に、日常生活からの乖離である。行政は、仮に、景観づくり推進地区等を指定したとしても、建築物の建替え等が起こらない限り、市民の日常生活とは接点がないため、即効性をもって街並みを変化させることは不可能であり、また、継続的に街並みを向上させることはできないことを問題視していた。一方で、近年、ガーデニングに力を入れている市民の増加を実感していた。そこで、制度運用に伴う街並みづくりとして、植栽等、市民が日常生活の中で、直ぐに、かつ、持続的に取り組むことが可能な活動を行政が支援できるよう、補助金の枠組みを作った。さらに、3軒のガーデニングから、さらなる発展も可能となるよう、工作物、建築物についての内容も設けた。

三軒協定の仕組み：三軒協定は、戸田市都市景観条例の中で、「コミュニティによる景観形成として、3軒以上の連続する方々による自主的な景観形成を応援する制度」と定義される(第20～24条)。具体的には、住民等が、緑、塀、外壁等による街並みづくりの実施に関する協定を結んだ場合、それに対して行政が認定し、主に補助金で支援する制度である。

補助金の交付の具体的な金額等については、戸田市三軒協定補助金交付要綱に定められている。「1. 建築物工事など」「2. 工作物改修など」「3. 花・苗木の植栽などの植栽、その他景観に寄与するものの設置に要する費用」という3区分に対応して補助金の補助率、限度額、補助交付期間が設定されている(表1参照)。区分3の補助対象は、可動式の鉢植え等幅が広い。図2に、協定締結から、補助金交付までの流れを示す。なお、③では、行政は、「1. 3人以上で協定している」「2. 連続する3軒以上のまとまりを形成している区域を対象としていること」「3. 協定の適正な実施運営が期待でき

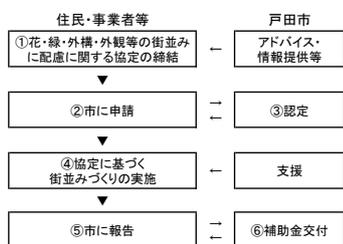


図2 三軒協定締結から補助金交付までの流れ

表1 三軒協定に関する補助金概要

No	区分	補助金対象経費	補助率	限度額	補助金交付期間
1	建築物工事等	建築物の外壁塗装、修繕工事等に要する費用	2分の1	50万円	1年
2	工作物改修等	門、塀、柵、花壇等の築造、改造等に関する費用	2分の1	30万円	1年
3	花、苗木等の植栽等	花、苗木等の植栽、その他景観に寄与するものの設置に要する費用	2分の1	10万円	最大3年

るものであること。」「4. 公益上の支障がないこと」「5. 名称、代表者、目的、活動の内容、活動の区域が定められている」、という要件に基づいて認定を行う」。

第3章 三軒協定締結地区の街並み

3-1 三軒協定締結地区の概要(表2)

地区数：三軒協定を締結し、行政に認定を受けている地区(以下、三軒協定締結地区)は合計20地区ある。

建築物の建築年：2001年以降新築された建築物で構成される地区が、4分の3を占める(15地区)。

三軒協定締結地区の分布状況：三軒協定締結地区は、市内に点在している。ただし、「アーバンフォレストⅠ～Ⅲ地区」等、それぞれ隣接する地区もある。

街並みづくりの内容：全ての三軒協定締結地区において、区分3(植栽等)より補助金を交付されている。

表2 三軒協定締結地区の概要

三軒協定認定年度	No.	地区名称	軒数(軒)	補助金制度の区分	補助金交付期間	地区における建築物の建築年
2002(H14)	1	菅目南町34ガーデニング地区	3	区分3(植栽等)	2002～2004年	1996～2000年
	2	上戸田12ガーデニング地区	3	区分3(植栽等)		1996～2000年
	3	サンパワータカガガーデニング地区	4	区分3(植栽等)		1995年以前
	4	菅目1丁目ガーデニング地区	3	区分3(植栽等)		1996～2000年
	5	ル・シヤトレ戸田公園209-211三軒協定地区	3	区分3(植栽等)		2001年
2003(H15)	1	アーバンフォレストⅠ地区	3	区分3(植栽等)	2003～2005年	2001年～2002年
	2	アーバンフォレストⅡ地区	3	区分3(植栽等)		2001年
	3	アーバンフォレストⅢ地区	3	区分3(植栽等)		2001年
	4	駅前アワー通り地区	3	区分3(植栽等)		1996～2000年
	5	菅目南町ガーデニング地区	3	区分3(植栽等)		1996～2000年
2004(H16)	1	中町1-14ガーデニング地区Ⅰ	3	区分3(植栽等)	2004～2006年	2003年
	2	中町1-14ワラワーガーデニング地区Ⅱ	4	区分3(植栽等)		
	3	戸田中町ガーデニング地区Ⅲ	3	区分3(植栽等)		
	4	中町1-14ガーデニング地区Ⅳ	3	区分3(植栽等)		
	5	中町1-14ガーデニング地区Ⅴ	3	区分3(植栽等)		
	6	中町1-14-28,29,45,46ガーデニング地区Ⅵ	4	区分3(植栽等)		
2005(H17)	1	ロイヤルガーデン新曹南Ⅰ	3	区分3(植栽等)	2005～2007年	2003年
	2	ロイヤルガーデン新曹南Ⅱ	3	区分3(植栽等)		2003年
	3	上戸田1-13ガーデニング地区	3	区分3(植栽等)		2003年
2006(H18)	1	上戸田3-12ガーデニング地区	4	区分3(植栽等)	2006～2008年	2004年
	計	20(地区)	64			

3-2 三軒協定締結地区の街並み

調査方法：調査目的は、1)いかなる空間で三軒協定が締結され、2)三軒協定によっていかなる街並みとなっているのかを把握することである。そこで、三軒協定の区分に倣って、建築物(区分1)、工作物(区分2)、植栽等(区分3)に分けて、各地区の物的要素を抽出、分析する。全20地区を対象に、2006年11～12月に調査実施した。

調査結果1)いかなる空間で三軒協定が締結されているか(表3)：全20地区のうち、地区の建築物が分譲戸建て住宅によって構成されている空間が13地区(65%)あった。こうした地区では、建築物や工作物の形態意匠は、民間会社によりほぼ統一されている。

表3 三軒協定締結地区における住宅等の形態

三軒協定締結地区における住宅等の形態	地区数
分譲戸建て住宅	13
土地分譲・同一会社設計の注文戸建て住宅	2
注文戸建て住宅	2
マンション	2
タウンハウス	1



図3 上戸田3-12ガーデニング地区(分譲戸建て住宅のため建築物及び工作物は共通した意匠であるが、植栽の量、質がそれぞれ異なる)

表4 三軒協定締結地区における地区で共通する物的諸要素

	締結年度-番号	平成16年度-1	平成16年度-2	平成16年度-3	平成16年度-4	平成16年度-5	平成16年度-6	平成17年度-1	平成17年度-2	平成17年度-3	平成18年度-1
	地区名称	中町1-14ガーデンニング地区	中町1-14ラフォーガーデン地区Ⅱ	戸田中町ガーデンニング地区Ⅲ	中町1-14ガーデンニング地区Ⅳ	中町1-14ガーデンニング地区Ⅴ	中町1-14-28,29,45,46ガーデンニング地区Ⅵ	ロイヤルガーデン新晋南Ⅰ地区	ロイヤルガーデン新晋南Ⅱ地区	上戸田1-13ガーデンニング地区	上戸田3-12ガーデンニング地区
建築物	階数	2	2	2	2	2	2	-	2	2	2
	外壁の素材	塗り壁	塗り壁	塗り壁	塗り壁	塗り壁	塗り壁	-	-	サイディング	サイディング
	外壁の基調色	-	-	茶色	-	乳白色	-	-	-	薄い茶色	薄い茶色(1階部分は、煉瓦模様)
	屋根の素材	スレート	スレート	スレート	スレート						
	屋根の色	黒色	黒色	黒色	黒						
屋根の形式	-	-	-	-	-	-	切妻	切妻	切妻	陸屋根	-
工作物	塙・柵等の有無	有	有	有	有	有	有	-	有	有	有
	高さ	約1.2m	約1.2m	約1.2m	約1.2m	約1.2m	約1m	-	-	約1m	-
	素材	煉瓦、木柵、コンクリート	煉瓦、木柵、コンクリート	煉瓦、木柵、コンクリート	煉瓦、木柵、コンクリート	煉瓦、木柵、コンクリート	煉瓦、木柵、コンクリート	-	化粧ブロック	スチールフェンス	煉瓦
	色	茶色(木柵)	茶色(木柵)	茶色	茶色	茶色(木柵)	-	-	薄い赤茶色	黒色	茶色(煉瓦)
植栽	鉢植え・プランター	有	有	有	-	有	有	有	有	有	-
	植え込み	有	有	有	有	有	有	-	-	有	有
	種類(鉢植え・プランター)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	種類(植え込み)	シマトネリコ・シロカバ等の高木、ゴールドクレス等のコニファー類、アイビー等の下草	-	オウゴン・オリーブ等のコニファー類、他低木	-						
	鉢・プランターの素材	-	素焼き	素焼き、木製	-	素焼き	素焼き	-	素焼き	素焼き	-
	鉢・プランターの形態	丸鉢	丸鉢	丸鉢	-	丸鉢	丸鉢	丸鉢	丸鉢	丸鉢、長方鉢	丸鉢
	鉢・プランターの色	茶色、白色	茶色	茶色	-	茶色	茶色	茶色	茶色	茶色	-
	配置	鉢植えは玄関脇に置かれている。高木や下草は、建築物の前の空間に植えられている。	鉢植えは玄関脇に置かれている。高木や下草は、建築物の前の空間に植えられている。	鉢植えは玄関脇に置かれている。高木や下草は、建築物の前の空間に植えられている。	-	鉢植えは玄関脇に置かれている。高木や下草は、建築物の前の空間に植えられている。	鉢植えは玄関脇に置かれている。高木や下草は、建築物の前の空間に植えられている。	-	鉢植えは玄関脇に置かれている。	-	鉢植え、植え込み共に、駐車場奥にある。
	置き物・クリスマス飾り	クリスマス飾り	クリスマス飾り	クリスマス飾り	-						

さらに、建築条
件付き分譲地の
戸建て住宅から
構成されている
地区が2地区ある。
これらは、分譲戸
建て住宅のよう
に、建築物や工作
物について地区
で全て共通して
いるわけではない。
しかし、同一
の民間会社が提
示した限られた
モデルに拠って
いることから、一
定の共通性は見
られる。一方、全て注文住宅から成る地区は、2地区のみ
である。この地区の建築物及び工作物の形態意匠はそれぞれ
異なっている。

従って、三軒協定が締結されているのは、実態として、
協定締結前から、建築物や工作物の形態意匠等に関して共
通性が多く見られる空間と言える。

調査結果2) 三軒協定締結によっていかなる街並みになっ
ているか：三軒協定締結地区では、全軒、樹木の植え込みや草
花の鉢植え等、何らかの植栽がなされていた。また、ポイン
セチア等季節感のある植栽をする、様々な種類の鉢を使
って草花を飾る、動物のオブジェを置く等の工夫している
家も多数見受けられた。

一方、三軒協定による街並みづくりとしての植栽等(区分
3)に関して、3、4軒で共通していることは、鉢やプランター
の素材(素焼き)、形態(丸鉢)、色(茶色、白色)、鉢植えや
プランターの配置、クリスマスの電飾である。一方、草花の
種類や量等に関して、地区で共通しているところは一つも見
られなかった(表4)。

つまり、三軒協定による植栽は、街並みに、植栽の量を増
やすことは実現できていると考えられる。しかし、最小地域
コミュニティのそれぞれが、同質の植栽を連続させて、街並
みの質を高めることはできていない。

第4章 三軒協定の運営のされ方⁹⁾

4-1 調査方法

アンケート調査：調査目的は、最小地域コミュニティによる
三軒協定の運営のされ方について、全体的な傾向を掴むこと
である。全20地区64軒を対象に、2006年7月、12月に実施
した。方法は、行政担当者が、地区代表者に地区の人数分の

アンケートを直接配布し、その後、地区代表者から同地区の
協定メンバーに配布してもらい、郵送で回収した。回収率は
65.6% (64軒のうち、42軒回収)であった。

ヒアリング調査：調査目的は、最小地域コミュニティによる
三軒協定の運営のされ方について、統計的データでは得られ
にくい詳細な部分や具体的な部分を捉えることである。7地区
の代表者¹⁰⁾(A-G氏)に対し、2006年11-12月に実施した。

4-2 三軒協定締結までの合意形成

協定締結までのプロセス：7地区では、いずれも、入居後1、
2年で三軒協定を締結した。きっかけは、行政担当者によるチ
ラシ配布、既に三軒協定を締結している友人からの紹介、市
役所でチラシを発見、である。その後、三軒協定を知った一
人が、隣近所を誘い、協定締結に至っている。

締結された協定：地区代表者は、市役所で、行政担当者より
示された「記入例」を参考に、協定締結書等の書類を作成し
ている。そのため、協定書の内容は、地区によって殆ど差が
ない。また、内容は、例えば、活動目的として「街の美化活
動に協力する」「道行く人に楽しんでもらおう」といったように、
抽象的な表現で記載されているものが殆どである。なお、地
区代表者は、その内容について、他の協定メンバーに、事後
承諾または特に知らせていない。

4-3 三軒協定の実践

植栽の方法：植栽へのこだわりは、最小地域コミュニティと
は無関係で、個人の価値観に基づいたものである。例えば、A
氏は「他人と同じ植栽はしない」と述べている。苦勞する点
は、植栽場所が限られているという空間的な点、草花を枯ら
してはいけないというプレッシャーといった点が指摘されて
いる。また、植栽を行う時間帯も、個人の都合に拠っている。
植栽の方法について、最小地域コミュニティにおける取り

決めは、特に定められていない。一方、最小地域コミュニティで行った植栽等としては、中町の6地区では、クリスマスのイルミネーションがある(図4)。加えて、「中町ガーデンイン地区Ⅲ」では、三軒協定締結の記念に、オリーブの木を3人で植樹した。また、「ロイヤルガーデン新曽南Ⅰ地区」では、袋小路の突き当たりの工場の土地の一部に、雑草が茂っていることを解決するために、3軒で三軒協定の補助金を利用し、木柵、花壇等を作った(図5)。「ロイヤルガーデン新曽南Ⅱ地区」では、旅行等で、家を長い間留守にする際に、最小地域コミュニティで、水やりを協力している。

補助金：1軒あたりの補助金額の決め方について、「中町1-14



図4 中町街区のクリスマスイルミネーション(地域の風物詩)



図5 ロイヤルガーデン新曽南Ⅰ地区の住民が作った木柵

ガーデニング地区Ⅰ」を除く6地区は、予め、補助金の上限を凡そ3等分して、「1軒6万円ずつ」という会話が協定メンバーの間でなされている。一方、「中町1-14 ガーデニング地区Ⅰ」は、そうした会話がなされなかったため、初年度の精算時に、3軒の合計金額が限度額を超えてしまい、誰が妥協するかを巡りトラブルとなった。補助金の用途は、全地区において、植物、鉢やプランターの代金に利用されている。その他に、置き物やクリスマス電飾、シャベル等のガーデニング用品等の代金として利用されている場合もある。

4-4 三軒協定による変化

街並み：7地区では、三軒協定を締結する前から、建築物や工作物に関して一定の連続性ある街並みが形成されていた。三軒協定締結後は、草花の量が増加し、クリスマスのイルミネーションが盛大になっている。

植栽活動：7人のうち5人が、三軒協定締結前から、植栽に対して積極的で、趣味であった。その一方で、2人は、「子どもが小さい」等を理由に、消極的であった。三軒協定締結後は、以前から植栽に対して積極的であった人は、その姿勢に変化はない。一方で、三軒協定を機に植栽に対して積極的になった人も1人いる。

最小地域コミュニティ：三軒協定締結前は、全地区において「会えば挨拶する程度」の関係であった。三軒協定締結後は、植栽に関する様々な会話が生まれた。

第5章 三軒協定を契機とした街並みづくりの今後の展開

5-1 今後の活動予定

植栽活動への姿勢：7名のうち、B氏以外は、植栽が趣味であるため、今後も植栽活動を積極的に行っていく姿勢である。
三軒協定：7名中4名が、補助期間の延長を望んでいる。うち2名は、限度額が低くなっても良いと示した。

5-2 植栽から工作物・建築物への展開

区分1(建築物の外壁塗装等)への展開：アンケート調査より、区分1(建築物の外壁塗装等)への取り組みに対しては、積極的な回答(「非常にそう思う」「そう思う」)をしたのは、約2割である(10軒、23.8%)。

区分2(門・塀・柵等の築造等)への展開：アンケート調査より、区分2(門・塀・柵等の築造等)への取り組みについて、積極的な回答(「非常にそう思う」「そう思う」)をしたのは、区分1のそれと同じ数(10軒、23.8%)である。

5-3 最小地域コミュニティから地区への展開

地区全体で協定等を締結することについての希望：「やりたい」と答えたのは、約半数の18軒(42.9%)であった。

地区全体で協定等を締結することについての実現可能性：「できる」と答えたのは、2割に満たない(6軒)。その理由としては、価値観の多様化や生活の個人化に伴う合意形成の困難さが多く挙げられている。

結章 まとめと展望

結-1 戸田市三軒協定の有効性

街並みに対する有効性：街並みには、草花の量の増加という変化が見られた。また、三軒協定締結地区では、様々な種類の鉢を使って季節感のある植栽をする等植栽に関する工夫をしている家が多数見受けられた。また、特殊例であるが、最小地域コミュニティによる木柵や花壇の設置により、工場の汚れた壁が覆い隠された等の展開が見られた。

最小地域コミュニティであることの有効性：三軒協定締結前の最小地域コミュニティとして、日常的には挨拶を交わす程度の関係であっても、三軒協定締結の合意を図ることが可能である。また、合意形成をより強力に押し進めるものとして、連続する3軒という互いの顔が見える範囲に因る精神的圧力が働いている。さらに、三軒協定締結後に、植栽に関する会話が生まれ、地域コミュニティの融和が見られた。

常時操作可能であることの有効性：個人が、自分の都合で街並みづくり活動をすることができる。

制度としての有効性：協定作成時等に、行政担当者がアドバイスする仕組みが制度化されており、協定に関する専門的知識の乏しい住民でも三軒協定の運営が可能であった。

結-2 戸田市三軒協定の限界

街並みとしてコントロールできなかったこと：建築物(区分1)及び区分2(工作物)に関してはコントロールできなかった。この要因として、三軒協定締結地区の建築物及び工作物の殆どが、2001年以降に作られたものであり、これらを適用する

必要性が低かったことが挙げられる。また、三軒協定の仕組みとして、建築物（区分1）及び区分2（工作物）に対する補助金交付期間が、1年のみであることにも起因している。

また、三軒協定は、植栽の質をコントロールできていない。例えば、草花の種類や量等に関しては、連続する3軒で統一させることはできていない。この要因としては、協定書の内容の具体性の無さ等が挙げられる。

さらに、連続する3軒が全く異なる建築物の形態意匠といった無秩序な街並みに対しては、殆ど適用されていない。この要因の一つとして、行政担当者による運用が挙げられる。

最小地域コミュニティであることの限界：三軒協定締結の合意形成には、規模の最小性による精神的圧力が働いている。これは、個人的に三軒協定の締結や継続を望まない人にとつては、精神的ストレスになる。

常時操作可能であることの限界：植栽は、自分の都合で街並みづくり可能な活動である。そのため、他の協定メンバーとは相談する必要なく、実施可能である。その結果、現状として、街並みの目標が明確に定められていない等により、植栽が無秩序に行われている。

制度としての限界：協定書立案プロセスにおいて、最小地域コミュニティと殆ど相談等なされておらず、街並みの目標像等が共有されていないことが挙げられる。また、協定書の内容は、極めて抽象的であり、具体的な街並み像等が記されていない。さらに、現行では、3軒分の補助金額の合計額が一度に交付されるという仕組みになっている。そのため、4、5軒目が参加したいと申し出た場合、1軒当たりの金額が減ってしまう。また、1軒当たりの金額は制度として規定されていないため、3軒の補助金額に差が生じた際にトラブルが起きている。

結-3 戸田市三軒協定への提案

建築物や工作物をコントロールするために：行政担当者が、積極的に、築後長く経過した建築物や工作物に対しても、三軒協定をPRする必要がある。また、建築物（区分1）及び工作物（区分2）に対する補助交付期間を、現行の1年を延長し、例えば植栽等と同様、最大3年とする必要があるだろう。

植栽の質をコントロールするために：先ず、三軒協定の協定書に、より具体性を持たせることである。次に、この協定書の立案に際して、最小地域コミュニティと相談し、内容を共有する必要もある。ただし、専門的知識の乏しい住民だけでは、こうした手続きは困難であり、専門家がサポートする必要がある。また、街並みづくりの実施の段階でも、最小地域コミュニティによる街並みづくりを景観アドバイザーが支援する必要があると思われる。

連続性のない街並みをコントロールするために：行政担当者が、建築物や工作物に関して全く異なる街並みにも、積極的に三軒協定の活用を仕掛けていくことが挙げられる。

精神的ストレスを軽減させるために：物的環境面だけでなく、

精神面までもサポート可能な専門家の存在が挙げられる。

4軒目、5軒目に対応するために：三軒協定を締結すると、1軒当たり一律の金額が交付される仕組みにする必要がある。

結-4 最小地域コミュニティによる常時操作可能な活動を通じた街並みづくり

以下、今後の研究課題及び展望を述べる。

建築物や工作物への活用：本研究は、植栽に関して、最小地域コミュニティによる常時操作可能な活動を通じた街並みづくり有効性や限界は明らかになったが、建築物や工作物に対する有効性や限界は明らかになっていない。

定着性及び発展性：最小地域コミュニティによる常時操作可能な活動を通して街並みづくりの定着性及び発展性について実証的に明らかにすることができなかった。補助金交付期間中と期間後の街並みの比較等の研究をする必要があるだろう。

連続性：最小地域コミュニティによる常時操作可能な活動を通じた街並みづくりが、街区内等の連続関係にあるところへ伝播するための方法、つまり「点」から「線」へと広がる方法の確立が求められる。

海外事例との比較：コミュニティという視点では、我が国より、欧米の方がより身近な人間関係の圧力がある。海外の事例と比較すると、既成市街地における街並みづくりという中で、また最小地域コミュニティの常時操作可能な活動による街並みづくりの本質が位置づけられるかもしれない。

<補注>

- 1) 文献(2)の定義に基づく。
- 2) 例えば、柴田久(2001)：景観施策に対する自治体の意識からみた住民参加型景観づくりの可能性に関する研究 -景観の公共性を視点として-、第36回日本都市計画学会学術研究論文集、pp781-786
- 3) 例えば、高橋昭子・梶浦恒男(1997)：住民発意型建築協定の特性と協定締結の阻害要因、日本建築学会計画系論文集 494号、p187-193
- 4) 例えば、斉藤広子(1995)：戸建て住宅地の住環境管理からみた街なみ形成要素とそのルールづくりに関する研究、第33回日本都市計画学会論文集、pp343-348
- 5) 松沢英亮(2003)：意味の構成から見た三軒協定の研究-居住者の語り合いをもとに、東京大学建築学博士論文
- 6) 内閣府(2004)：『人のつながりを変える暮らしと地域人のつながりを変える暮らしと地域-新しい「公共」への道』、国民生活白書
- 7) 2002年度に実施された「戸田市市民意識調査(第8回)」では、「近所付き合いの程度」について「日常親しく付き合っている」と回答したのは18.7%。
- 8) この認定は補助金交付のためのものであり、具体的な街並みづくりの内容等を審査するものではない。
- 9) 本梗概では、ヒアリング調査を中心にまとめる。
- 10) 全20地区の代表者等に調査の協力をお願いした。調査に応じてくれた7地区の代表者(代表者の都合がつかない場合は、他の協定メンバー)に対して調査を行った。

<主要参考文献>

- (1) 戸田市提供資料(2006)
- (2) 国民生活審議会(1959)：コミュニティ生活の場における人間性の回復