

# 街なみ環境整備事業において住宅修景の促進に影響を与える要因の研究

- 東北地方7地区の調査より -

建築・都市アメニティグループ

B09C008 加藤 辰彦

街なみ環境整備事業 修景 街づくり協定  
 景観形成 歴史的資源

## 1. はじめに

近年、各地で地域の特徴や歴史的資源を活かした景観形成により地域価値を高める動きが起こっている。美しい景観形成のためには住民による個人住宅等の整備が不可欠である。

こうした中、景観形成を目的とした施策が地方自治体によって展開されている。その中でも、街なみ環境整備事業（以下、「街環事業」）は事業地区内において街づくり協定の締結等を認可の条件としていること、個人住宅等の修景工事に対し助成があることなどから住民参加に基づく景観形成の実現が特徴となっている。

以上のことから、本研修では街環事業における住宅修景の活動に影響を与える要因の知見を得ることを目的とする。

## 2. 研修の枠組み

### 2-1. 研修の対象

対象の選定においては、東北地方における街環事業実施済みなし実施中の22地区を対象に、住民による修景活動の実態があり、かつこちらからの資料提供の要請に応諾のあった7地区について分析を行う。さらに、現在街環事業実施中で研究に係る詳細な資料を得やすいことから、秋田県美郷町六郷中央地区を現地調査、ヒアリングの対象とし、整備基準の適合率、住民参加のプロセスについて現地調査とヒアリング結果を交えて詳細に分析する。

### 2-2. 研修の方法

本研修では街環事業により行われた修景事例に対し、以下の枠組みにより分析、考察を行う。

- ① 収集した資料より、街環事業による7地区の修景状況を把握する。
- ② 7地区の街づくり協定等<sup>(1)</sup>の条文、住宅整備基準を把握する。
- ③ 街づくり協定等の条文全体像および、住宅整備基準と修景の関連について分析する。
- ④ 六郷中央地区において住宅整備基準の適合率を分析し、修景活動の促進に影響を与える要因について考察する。

## 3. 街環事業の概要

街環事業は、一般市街地におけるゆとりとうるおいのあるまちづくりを目的とする事業<sup>(2)</sup>であり、住宅地区改良法以来続いてきた我が国の住環境整備事業で、景観形成というより現代的課題に対応した事業と位置付けられ

ている。この事業の特徴は、1) 景観形成に対する助成があること、2) 整備対象区域とする要件が、住宅の接道条件や小公園等のゆとりとうるおいのための地区施設が不足していることに対応すること、3) 広範囲な市街地や水準の高い市街地にも対応すること、4) 任意協定である「街づくり協定」を関係権利者の合意によって締結することの4つである。（図1参照）

なお、街環事業では、原則として「街づくり協定」を住民の間で締結することが必要となっているが、地区計画や地方公共団体の条例等によって住宅等の整備又は維持管理に関する事項等が定められている場合は、街づくり協定が締結されているものとみなされる。



図1 街なみ環境整備事業整備イメージ図

## 4. 対象7地区の修景状況

1ha当たりの修景件数（以下、「単位修景件数」）を見ると（表1）、地区面積の小さなまほろば通り地区は5.5件/ha、飯坂町湯沢周辺地区は6.2件/haが多い。一方、地区面積の大きい六郷中央地区は0.4件/ha、大畑地区は0.4件/haと単位修景件数が少ない。小規模面積で事業を実施した場合には集中的に事業が行うことにより単位修景件数が多くなっていると考えられる。

表1 研修対象7地区の概要

地区名	六郷中央	まほろば通り	飯坂町湯沢周辺	塔寺・泉多宮	瀬戸町	大畑	沢屋	
都道府県	秋田県	山形県	福島県	福島県	福島県	岩手県	山形県	
事業主体	美郷町	高島町	福島市	会津坂下町	会津本郷町 (現金津美里町)	水沢市 (環状市)	河北町	
区域面積	75.9ha	5.5ha	4.19ha	30.6ha	20.8ha	50.1ha	19.3ha	
事業期間	H15-H23	H13-H18	H13-H22	H12-H18	H11-H18	H9-H17	H11-H18	
地区要件			3号		2号	2号	3号	
街づくり協定等の種類	街づくり協定						地区計画	景観条例
組織に関する事項	なし			あり			あり	
地区内の修景件数(件)	30	30	25	40	31	19	25	
単位修景件数(件/ha)	0.4	5.5	6.2	1.3	1.5	0.4	1.3	

※注釈

- ・1号: 区域の住宅戸数が300を超える住宅(幅員4m以上の道路を挟んで)住宅の戸数が7割以上であり、かつ区域面積が3ha以上の区域
- ・2号: 区域の幅員6m以上の道路を挟んで住宅の戸数が2割以上あり、かつ公園広場緑地の面積が区域面積の1割以上ある区域
- ・3号: 地方自治体の条例により景観形成区域と定められている区域

5. 条文・住宅整備基準と修景の関連

5-1. 街づくり協定等

街づくり協定、地区計画、景観条例の区分で単位修景件数を比較すると、街づくり協定によるものが多い(表1)。但し、六郷中央地区においてはそれに反し、少なくなっている。これは、条文に組織に関する記載が無く、組織の運営の未確立が要因であると想定される。

5-2. 住宅整備基準

住宅等の景観形成の内容に直接影響を与える住宅整備基準の項目数の合計と、単位修景件数には関連はなかった(表2)。明示性に着目すると、項目数の合計に対し「抽象的な基準」の割合が高いと単位修景件数が多くなる傾向が見られた。

6. 六郷中央地区の詳細分析

まず、実施概要としては、事業導入以前に修景活動が行われておらず、街環事業の導入後に修景活動が始められている(表3)。

方針策定プロセス、街づくり協定締結プロセスは、行政主導型であり、住民の参加は住民委員会(以下、「委員会」)が行政の案に対して確認・修正を行うにとどまっていた。修景実施プロセスは事前相談先が委員会ではなく行政になっており、委員会の関与はない。

次に住宅等整備基準<sup>(3)</sup>と修景事例の適合率を本研修では把握することができた24件を対象に検証する(表4)。「数値化された基準」、「具体的な基準」は14項目あり、このうち、10項目で75%以上の適合率を示している。数値や具体的な基準を設けることは有効となっている。ただし、「抽象的な基準」の項目の「建築物高さ」の適合率も100%と高かった。これは、本地区は低層住宅が集まる土地であることが関係あり、事業効果とは言えない。

7. 考察

7地区の分析から街環事業を活用し修景活動を行う際、小規模面積で事業を行うことにより景観形成が有効に進められる。また、住民主体の取り組みである街づくり協定の締結は決定権が住民にあることから、地区計画、景観条例と比較して修景件数が多くなったと考える。

六郷中央地区の分析から組織の運営が行われておらず、各段階のプロセスにおいて住民参加が活発でないことより組織の運営・住民参加と修景には関連があると想定される。住宅整備基準に関しては明示性が高い項目で適合率が高くなっている。「数値化した基準」「具体的な基準」とすることで事業主である住民、審査をする行政ともに一定の基準で判断することができ、統制のとれた質の高い街並みを形成できると考える。しかし、明示性が高いことが住宅修景の取り組みへの障害となり活発的な修景活動に繋がらない可能性も考えられる。

表2 住宅整備基準内容と修景数の関係

地区	六郷中央	まほろば通り	飯坂町湯沢周辺	塔寺・気多宮	瀬戸町	大畑	沢畑	
街づくり協定等の種類	街づくり協定						地区計画	景観条例
項目数	合計	17	16	13	16	11	10	
	明示性A	1(6%)	6(38%)	0(0%)	0(0%)	0(0%)	4(40%)	
	明示性B	14(82%)	5(31%)	7(64%)	12(75%)	7(54%)	4(40%)	
	明示性C	2(12%)	5(31%)	4(36%)	4(25%)	6(46%)	2(20%)	
単位修景件数	0.4	5.5	6.2	1.3	1.5	0.4	1.3	

※ 明示性 A>B>C A:数値化した基準 B:具柄の基準 C:抽象的な基準  
※ ( )内は構成比(明示性A/Bの合計)

表3 六郷中央地区街環事業の概要

修景件数	30件(内訳 一般住宅12件、商店12件、不明6件)
街環事業「以前」の修景活動	なし
街環事業方針策定プロセス	ベースをコンサルタントへ委託・作成 →住民委員会で確認・修正→策定
街づくり協定締結プロセス	行政で案作成→委員会で確認・修正→締結
修景実施プロセス	行政へ事前相談→申請→審査→認定→工事→審査→補助
修景助成の周知	冊子「まちづくり」に記載 興味のある住民にはパンフレットを渡す 年1回修景に関するアンケート実施
街環事業「後」の修景活動予定	なし

表4 住宅整備基準の項目別の適合率

項目	色彩	材料	建築物高さ	壁面	軒・庇	壁面位置
明示性	B	B	C	B	B	B
適合率	22/24(92%)	24/24(100%)	24/24(100%)	18/24(75%)	24/24(100%)	18/24(75%)

  

項目	屋根			伝統的な張り出し 小店の復元	化粧染	外壁仕上げ
	素材	色	形態			
明示性	B	B	A	C	B	B
適合率	23/24(96%)	23/24(96%)	18/24(75%)	11/24(46%)	16/24(67%)	24/24(100%)

  

項目	建具	目隠し	塙	緑化	施設サイン
明示性	B	B	B	B	B
適合率	10/24(42%)	15/24(63%)	3/6(50%)	10/11(91%)	6/7(86%)

※ 明示性 A>B>C A:数値化した基準 B:具柄の基準 C:抽象的な基準  
※ 住宅整備基準適合率算出に必要とされる住民数

8. まとめと後期の課題

街環事業において住宅修景の促進に影響を与える要因として

- ① 小規模面積で行うことで集中的に事業が展開でき修景件数が多くなる。
- ② 街づくり協定締結地区での修景件数が多くなる。
- ③ 組織運営の確立、住民参加が修景活動にプラスの影響を与えている。
- ④ 明示性が高いことが修景の取り組みへの障害となり、全体の修景数の減少に繋がっている可能性がある。
- ⑤ 明示性が高いと住宅整備基準の適合率が高くなり、個々の修景の質が高くなる。

以上の5点を考察することができた。

前期では修景件数を中心に調査、分析を行ったので、後期は修景の質も含めて調査を行い、住宅修景に影響を与える要因についての知見を深める。

【補注】

- (1) 本研修では街づくり協定、地区計画、景観条例を街づくり協定等とする。
- (2) 街なみ環境整備事業の概要は次のようになっている。  
根拠法令等：街なみ環境整備事業制度要綱(建設省住宅局通達)  
創設年度：平成5(1993)年度 事業主体：地方公共団体  
目的：生活道路等の地区施設が未整備であること、住宅等が良好な美観を有していないこと等により、住環境の整備改善を必要とする区域において、地区施設、住宅、生活環境施設等の整備等住環境の整備改善を行うことによりゆとりとるおみのある住宅地区の形成を図る。  
補助内容：①協議会活動助成金、②整備方針策定事業、③街なみ整備事業、④街なみ整備助成事業、⑤住宅の建て替え等
- (3) 六郷中央地区では住宅整備基準と全て適合してなくても助成金が出る。また、最低基準も定められてなく、行政の審査に委ねられている。

【引用・参考文献】

- 1) 嶋心治、中園真人、土井美香子：街なみ環境整備事業における協働のまちづくりに関する研究；日本建築学術報告書 第19号、pp.271-274