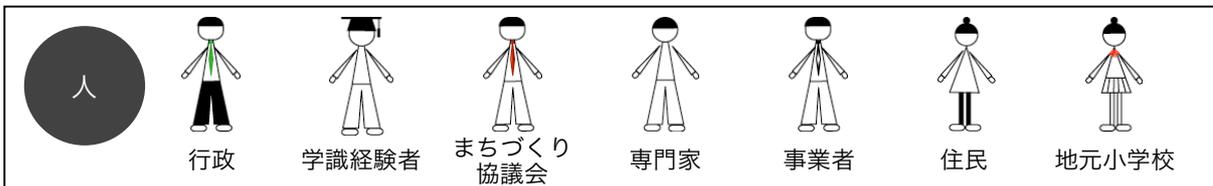




宮原地区では、民間の大規模工場の移転をきっかけに、職・住・遊・学が複合した市の北部拠点としてのまちづくりが開始されました。

地権者による協議会と行政による検討が重ねられ、景観デザインのための景観指針が作成されました。民地での施設建設では、協議会による景観の事前協議の仕組みも作られました。

地区を貫く十字骨格道路と、地区中心のシンボル公園に沿って各種の施設が整備され、質の高い都市景観が形成されています。



きっかけ



民間工場の移転に伴い、跡地を市の北部拠点として整備する構想を策定した。

活動

民間工場の移転公表
 行政が跡地の整備構想、整備計画策定
 地権者によりまちづくり協議会発足
 協議会によるまちづくりの提案
 行政による全体計画の策定
 協議会がまちづくりガイドライン策定
 行政と協議会の協議により、地区計画と景観整備指針策定
 行政が公共空間デザイン指針策定
 景観整備指針等に沿った景観デザインの実現
 まちびらきフェスタ開催

効果

- 地権者により「まちづくり協議会」が発足し、まちづくりの提案が行われる
- 行政と協議会の協議により、景観整備指針や公共空間デザイン指針が策定される
- 行政や事業者により、各種の景観指針に沿った景観デザインが行われ、質の高い都市景観が形成される
- まちびらきフェスタ等のPR活動により周辺住民の地区への関心が向上する

行政・学識経験者	まちづくり協議会・専門家	事業者	住民等
○拠点整備に向けた構想・計画の策定	○地権者によるまちづくり協議会の発足	○景観整備指針に沿った景観デザインによる施設整備	○まちびらきフェスタへの参加
○公共空間デザイン指針、地区計画、景観整備指針の策定	○まちづくり憲章/計画/ガイドラインの作成・提案		○地元小学生による絵タイルベンチの制作
○公共空間デザイン指針に沿った公共空間デザイン	○地区内の建築等の整備における景観の事前協議 ○PR 部会によるPR 活動		

1381 跡地活用は？ 市の拠点として 移転決定 跡地利用検討委員会 民間工場の移転が決まり、跡地利用の検討が始まりました。

土地区画整理で整備します **1387** 大宮北部拠点整備計画 地権者が情報交換、協議・調整をする場として、協議会が発足します。

みんなで協議していこう まちづくり協議会

土地利用計画図 住宅 商業・業務 公園 住宅 職・住・遊・学が融合したまち 土地区画整理事業決定

協議会からの提案です 協議会の提案を踏まえ、行政により全体計画が決定されました。

ヒューマンスケールのまちに まちづくり計画概念図 沿道空間を重視したまちづくりを提案します。

建物と街路の一体的整備 協力協調で 景観デザイン考えよう 憲章 まちづくり協議会 区画整理の見通しが立つと、議論の中心は空間計画や空間設計に移っていきました。

沿道空間を重視したまちづくりをしよう 景観デザインに向けて地区計画や指針をつくらう **1393** 第1弾 まちづくりガイドライン インターフェイスゾーンの重視 民地での設計指針として「まちづくりガイドライン」を定めます。この中で、道路や公園と沿道の建物が接する部分（インターフェイスゾーン）を景観整備の中心に位置づけます。

壁面後退距離は このように 地区計画図 第2弾 地区計画策定 沿道空間の景観誘導に向けて、壁面後退距離を定めた地区計画が策定されます。

建物を建てる際には協議会事前協議が必要です 景観整備指針 第4弾 景観整備指針策定 民地の誘導計画として「景観整備指針」が策定されます。その際には、「まちづくりガイドライン」が参照され、インターフェイスゾーンを重視した内容になっています。

指針に沿ってデザイン シンボル公園設計 第3弾 公共空間デザイン指針策定 道路や公園の整備に向けて、公共空間のデザイン指針が定められます。

2001 もっとこうしたら？ 新しく建物建てます 建築計画 景観整備指針 景観検討協議会 条例により、地区内の建築には、景観整備指針への適合と、まちづくり協議会による事前協議が義務づけられました。

周辺地域へのPRも大事 PR部会 愛称決定！ ノーザンハートきたまち 協議会では、周辺住民の関心を高めるため、PR部会を設立し、PR活動に取り組んでいます。

新しいまちができます PRイベント

まちびらきフェスタ 各種施設の完成を記念して、周辺住民も交えて、まちびらきのイベントが開催されました。

□景観まちづくりの3原則からみた成功のポイント□

原則1 《地域性》 歴史・文化・産業・意匠・構法・素材などの地域資源の再発見

●周辺市街地との関係性を考慮した沿道空間整備

- ・宮原地区のまちづくりは工場跡地の開発であったことから、景観整備に当たっては、周辺市街地との関係性が考慮されました。
- ・地区の外周部では、面的な緑地が連続した、ゆとりのある景観が形成されました。地区の南北を貫く骨格的な道路と周辺市街地との結節点周辺では、塔状建築物やピロティ、モニュメント等により、地区への主要な玄関口としての景観整備が行われました。その他の道路と周辺市街地との結節点周辺では、樹木や花壇、ベンチ等により、人々の集う小広場となるよう景観整備が行われました。
- ・また、地区の中心には、シンボルとなる公園（きたまちしましま公園）が整備されています。筑波山と富士山を結ぶ軸線が、この地区の中心を通っていることから、この軸を芝生の縞々模様として取り入れたデザインになっています。



前面に緑地を伴い、落ち着いた
雰囲気の地区外周部



芝生の縞模様が特徴的な
地区中心のシンボル公園



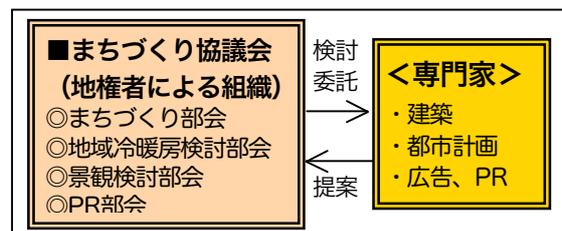
北部拠点宮原地区位置図

>>大規模な土地利用転換においては、特に、既存の市街地との関係性が重要です。まちのスケールや通りの性格、まち並みの連続性等に配慮した景観形成が必要です。

原則2 《推進体制》 早期からの適切な行政・市民・専門家のコラボレーション

●地権者による「まちづくり協議会」の発足と、専門家の支援を受けた積極的なまちづくりの提案

- ・宮原地区の景観まちづくりにおいて重要な役割を果たしたのが、「北部拠点宮原地区まちづくり協議会」（以下、協議会）です。協議会は、市施行の土地区画整理事業の導入決定を受けて、同事業区域内の7地権者（当初、後に6者に変更）により発足しました〔平成9年（1997）〕。
- ・当初は、土地区画整理事業に関する検討・調整が活動の中心でしたが、同事業の目処が立つと、活動をまちづくり全般へと広げ、建築・都市計画等の専門家の支援を受けながら検討を進めていきました。
- ・そして、民有空間の景観形成に関する自主的な指針を定めると共に、地区全体や、公共空間のデザインに関する積極的な提案を行っていきました。
- ・協議会は、当初は「まちづくり部会」と「地域冷暖房



まちづくり協議会と専門家の協働体制

部会」の2部会でしたが、事業の進捗に伴い、「景観検討部会」、「PR部会」が設置され、より専門的な議論を重ねながら検討を進めていきました。

>>複数の地権者が関係するまちづくりでは、早期から、景観形成の考え方や目標を共有することが大切になります。「まちづくり協議会」のような、協議・調整のための組織を作ると有効です。

>>必要に応じて専門家の適切な支援を得ることで、技術的・制度的裏付けのある構想や計画を策定することが可能となり、質の高い景観形成に向けて、実現性のある提案が可能となります。

●行政と協議会による継続的な協議・検討

- ・宮原地区では、工場の移転決定から各種施設の完成まで、10年以上に渡りまちづくりが進められてきました。この間、協議会では、専門家の支援を受けながら、民有空間や地区全体の景観形成の検討・提案を行っていきました。一方、行政でも、学識経験者を交えた委員会等を開催しながら、公共空間の景観デザインや、民有空間の景観誘導について検討を重ねました。
 - ・そして、事業の様々な段階で、協議会の検討の場に行政が参加したり、行政の各種計画の場に、協議会が地元関係者として参加したりしながら、お互いの提案をぶつけ合い、議論を重ねていきました。
 - ・このように、地権者と行政が、それぞれの役割に応じた責任を果たしながら、継続的に議論をおこなっていったことにより、公共空間と民有空間が調和した統一的なまち並みが実現されました。
- >>景観まちづくりにおいては、民有空間と公共空間の調和が不可欠です。行政と民間地権者等とが、それぞれの立場から責任を持って景観の検討を行いながら、継続的に議論・調整を積み重ねていくことが大切です。

原則3 《実現性》 計画の実現のための資金や手法、運営等に対する細やかな配慮

●景観指針による景観デザインの誘導

- ・宮原地区の景観まちづくりでは、景観デザインの誘導を目的に、各種の景観指針が策定されました。

《まちづくりガイドライン》 [平成11～12年 (1999～2000)]

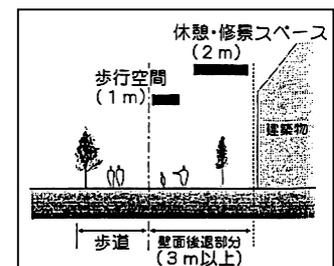
- ・協議会により、民有空間における建築物等の整備指針として策定されたもので、景観形成の目標イメージや、敷地利用、色彩・緑・サイン等の基本方針、場所別の方針等が定められています。この中で、沿道空間を重視したまちづくりに向けて、「インターフェースゾーン (道路や公園などの公共施設用地と、沿道の宅地内建物用地とが接する部分)」を重視した景観整備の方針が示されました。



インターフェースゾーンの概念図
(出典：北部拠点宮原地区まちづくり協議会『まちづくりガイドライン』)

《地区計画》 [平成11年 (1999)]

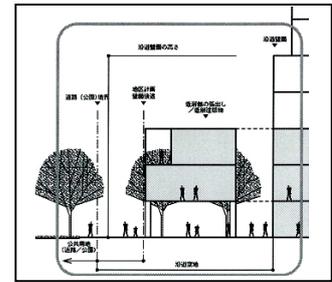
- ・道路沿道の連続的な修景の確保や、建築物の圧迫感の軽減、ゆとりのある歩行者空間の確保等を目的に、行政と協議会の協議を踏まえ、建築物の壁面位置の制限等が定められました。同時に、地区計画の運用補足が策定され、壁面交代部分は、歩道状空地または休憩・修景スペースとして整備することが定められました。



地区計画による壁面後退と後退部分の用途 (出典：『北部拠点宮原地区 地区計画の手引き』)

《景観整備指針》 [平成12年 (2000)]

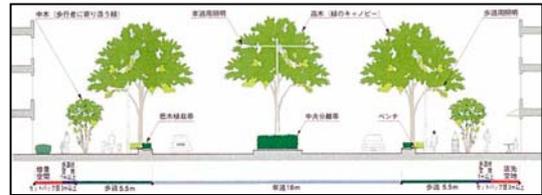
- ・「まちづくりガイドライン」を元に、市と協議会の調整が行われ、景観形成における遵守事項が示されました。この中では、インターフェースゾーンの「沿道壁面」・「低層部」・「沿道空地」の指針や、場所別のインターフェースゾーンのモデル、景観形成要素（敷地利用など、色彩、緑、照明、ユニバーサルデザイン、広告物）の指針等が定められています。



インターフェースゾーンの適用例
(出典：『宮原地区景観整備指針』)

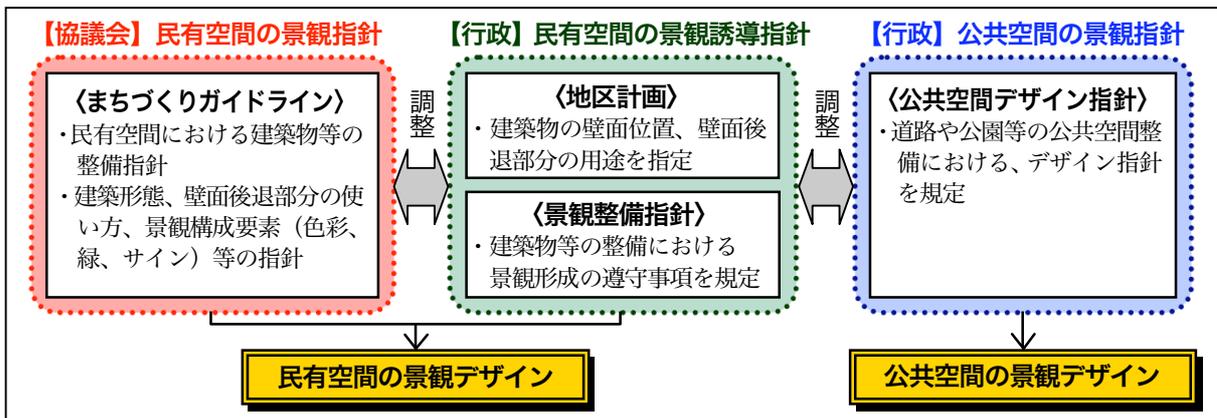
《公共空間デザイン指針》 [平成12年 (2000)]

- ・道路や公園・広場といった公共空間についてのデザイン指針として、公共空間デザインの基本方針や、景観構成要素別の計画（舗装、植栽、照明、修景施設、サイン、ユニバーサルデザイン、色彩）、主要空間のモデルプラン（各道路の位置付け、デザインガイドライン等）等が定められています。策定に当たっては、行政と協議会の検討調整会議が行われ、指針の中で、公共空間と私有空間の協調の仕方も示されています。



道路施設断面図

(出典：『北部拠点宮原地区 公共空間デザイン指針』)



宮原地区における景観指針

>>景観まちづくりの理念や目標を実現するためには、全体構想から細部の設計まで、考え方を確認・共有していくことが大切です。設計指針等を策定することで、嗜好や主観に影響されず、ふれのない景観誘導が可能になります。

●景観条例に基づく景観協議の仕組み作り

- ・平成13年 (2001) に市は、「美しいまちづくり景観条例」に基づき、宮原地区を、優れた都市景観を形成することが望ましい地区として「景観形成重点地区」に指定しました。そして、同条例に基づき、宮原地区内の建築や広告物等の設置の際の指針となる、「宮原地区景観整備指針」が策定されました。「宮原地区景観整備指針」の策定に当たっては、協議会により作成・提案された「まちづくりガイドライン」を参照しながら、協議会と行政の協議が行われました。
- ・特筆すべきは、景観整備指針の運用方法にあります。建築物等を建設する事業者は、行政への建築確認申請の提出に先立ち、協議会による事前協議（基本設計段階）と、市景観担当課による協議（基本設計段階と実施設計段階の両方）が必要とされました。これにより、地区内の施設設計において、協議会の意向を反映し、また、景観整備指針との照合を確認することが可能となりました。

>>景観まちづくりの構想や計画を実現する上では、数値等による規制だけでなく、各種施設等の設計

段階での細やかな配慮や、創造性を加味した柔らかな協議が重要です。条例等を活用することで、設計段階まで一貫した景観協議の仕組みを整えることが可能になります。

●地区内サインの整備に向けた「サインマニュアル」策定

- ・各種施設の整備が進む中、市では、地区内のサイン（案内表示板）の整備に向けて、「サインマニュアル」を策定しました。これは、「まちづくりガイドライン」や「景観整備指針」、「公共空間デザイン指針」等で示されたサイン計画を統合したもので、「歩行者系」と「車両系」の2つが定められました。
- ・公共サインのデザイン基準と共に、民間が設置するサインのデザイン誘導指針も定められました。そして、サインの乱立を防ぐため、公共と民間のサインが併せて設置されています。



歩行者系サイン（左）と車両系サイン（右）
（出典：北部拠点宮原地区まちづくり協議会
『ノーザンハートきたまちのまちづくり』）

>>良好な景観形成に向けて、サイン等への配慮も欠かせません。デザイン指針を定めたり、官民が協力して設置したりすることで、統一的なまち並みが形成されます。

●複数の事業の組み合わせによる地区内外の一体的な空間整備

- ・宮原地区のまちづくりは、市施行による土地区画整理によって基盤整備が行われましたが、これに加え、複数の補助事業が組み合わせられたことで、地区内外の一体的な空間整備が実現しました。
- ・平成10年（1998）には、当地区の一部を含んだ「住宅市街地総合支援事業」が承認され、住宅建設（地区内に1,000戸、地区外にも建設）と基盤整備が決定され、土地区画整理事業と一体的に施行されました。
- ・平成14～18年（2002～2006）にかけては、「まちづくり総合支援事業」により、周辺の環状幹線道路網と結びつく地区幹線道路の整備の他、駅前広場やエレベーター、公園等、最寄り駅を含む周辺地域において必要な都市基盤施設や各種施設の整備が行われました。

>>良好な景観形成に向けては、周辺地域も含めた一体的な整備が効果的です。複数の事業を組み合わせることで、より高い効果を得ることが期待できます。

●地元小学生の参加による絵タイルベンチ制作

- ・地域の人々の関心を喚起し、新しくできるまちに愛着を持ってもらうことを目的に、市の主導により、地元小学生による絵タイルベンチの制作が行われました。
- ・歩道の脇に設置されるベンチの座面に、地元小学生がデザインした絵タイルが、小学生の手によって貼られました。デザインの作成に当たっては、子どもたちが地域のことを知る絶好の機会として、地域学習を踏まえ、地域に根ざしたテーマが設定されました。

>>将来の景観まちづくりを担うのは子どもたちです。地域の景観まちづくりに参加した経験は、子どもたちの思い出になるだけでなく、まちへの愛着や地域への関心を育むことに繋がります。



子どもたちがデザインし、制作した絵タイルベンチ

●協議会PR部会による積極的なPR活動

- ・宮原地区のまちづくりは、大規模工場跡地の活用であったことから、まちづくりの概要の周知や、周辺の地域住民等との良好な関係構築等が課題となっていました。そこで、まちづくり協議会では、協議会内に「PR部会」を設置し [平成12年 (2000)]、様々なPR活動に取り組みました。

《ポスター掲出・パンフレット配布》

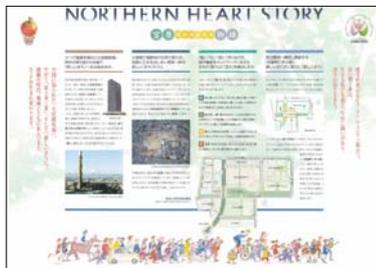
- ・事業の進捗に合わせ、まちづくりの概要等を紹介するポスターやパンフレットが作成され、駅や各種施設への掲出や配付が行われました。また、事業の節目には、新聞広告掲載や、プレスリリースの発行も行われました。

《地区の愛称・ロゴ・アイキャッチマークの作成》

- ・北部副都心の拠点地区であることから、「ノーザンハートきたまち」という愛称が付けられました。また、ロゴとアイキャッチマークも併せて製作され、様々なPR活動の際に使用されました。

《地域のイベントへの参加・まちびらきフェスタの開催》

- ・平成12年度 (2001) には、「埼玉住まい・まちづくり交流展」(主として埼玉県内で住まい・まちづくりに取り組んでいる組織等の交流展)に参加し、地区の概要やまちづくりの計画等を紹介するパネル展示や、パネルディスカッションを行いました。
- ・各種施設が順次完成していく中で、協議会を中心に、まちびらきイベント開催の気運が盛り上がっていきました。平成15年 (2003) には、地域のお祭りである「見沼春の園芸まつり」にブースを出展し、まちびらきフェスタの開催をPRしました。翌年の1月には、住民ワークショップが開催され、地域の住民と一緒に、フェスタの内容が検討されました。そして平成16年 (2004) に、公園の一部完成にあわせて「まちびらきフェスタ」が開催されました。当日は、まちびらき式典の他、特設ステージでの各種イベント等が開催され、雨天にも関わらず、多数の来場者で賑わいました。



PRパンフレット
[平成12年 (2000) 協議会作成]



アイキャッチマーク



まちびらきフェスタ記念式典の様子
(出典：北部拠点宮原地区まちづくり協議会『ノーザンハートきたまちのまちづくり』)

>>地区の認知度の向上や、事業の円滑な推進等に向けては、周辺住民等の関心や理解の向上も大切な要素の一つです。景観まちづくりの概要や進捗状況等の、情報提供や積極的なPRが大切です。

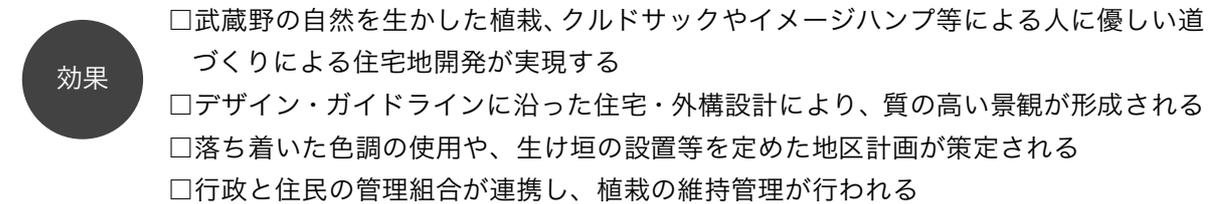
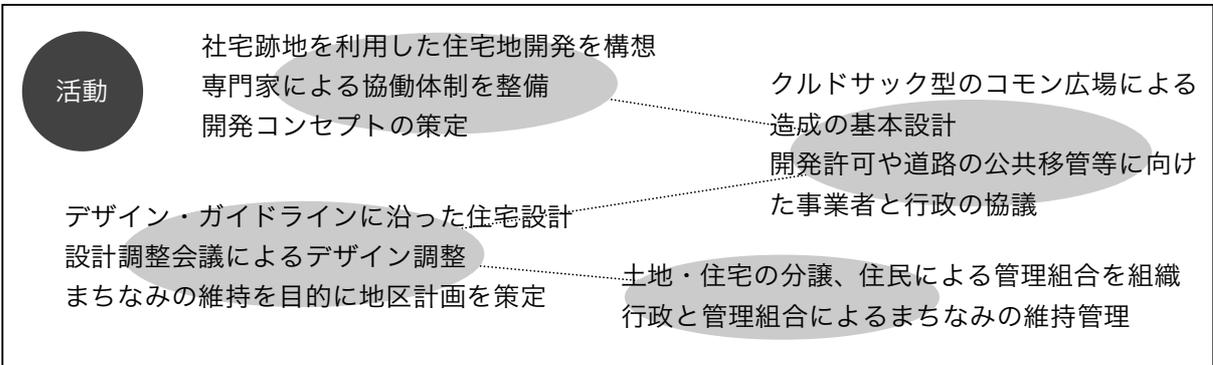
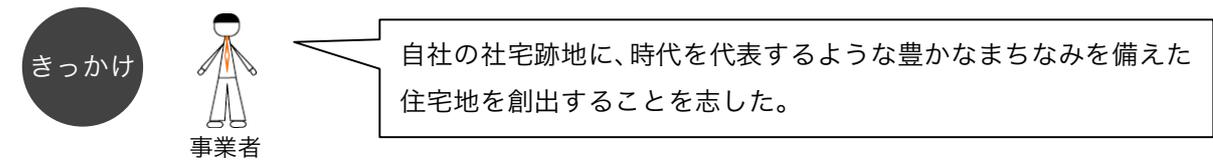
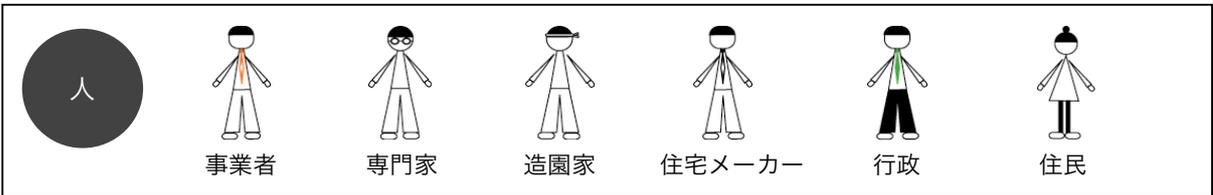
>>できるだけ多くの人々にまちの良さを知ってもらうためには、一度、訪れてもらうことが効果的です。事業の節目や完成時などに、気軽に参加できるイベントを開催すると有効です。



武蔵野の自然が残る高台の斜面地に、社宅跡地を利用した住宅地開発が計画されます。

全体を統括するのは、隣接する住宅地の開発にも携わった建築家。「森の復活」をテーマに、道路・コモン広場・住宅の外構が一体となった緑に溢れる魅力的なまちの骨格が築かれます。そこにデザイン・ガイドラインに沿った住宅が建ち並び、豊かな景観を備えた住宅地が誕生しました。

地区全体に溢れる植栽は、行政と住民の管理組合が協力しながら維持管理に努めています。



事業者	専門家	行政	住民
<ul style="list-style-type: none"> ○高い理想を掲げた住宅地開発を構想 ○各分野の専門家を登用した事業推進体制を構築 	<ul style="list-style-type: none"> ○マスターアーキテクトによるコンセプト検討と全体統括 ○建築、外構等の専門家による景観創出 ○設計調整会議によるデザイン調整 	<ul style="list-style-type: none"> ○庁内検討を重ね、質の高い開発計画の実現を支援 ○住民の管理組合と連携し、まちなみに配慮した維持管理を実践 	<ul style="list-style-type: none"> ○全区画の住民で管理組合を結成し、まちの維持管理を実践 ○コモンごとに協調したまちなみを創出 ○各住民による日常的な植栽の維持管理

1984

隣地のガーデン54の
ようなまち並みを
期待してるよ

隣接する「ガーデン
54」を設計した建築
家に再び依頼し、全
体の統括を任せます。

ガーデン54は
都会的なイメージで
細部まで作り込んだ
住宅地だった

「ガーデン54」は、以前に同
じ事業者により手がけられた
住宅地です（造成竣工1984
年）。事業者・建築家・行政が
理想の住宅地づくりを目指して協議
を重ね、細部までデザインされたま
ち並みや、住民による管理の仕組み
がつけられました。その住民の管理
により、完成後も長きにわたって良
好なまち並みが保持・成熟されてお
り、市からも高く評価されています。

社宅の跡地を
住宅地に

また一緒に
やるう

事業者は、社宅の跡地
を住宅地にすることを
計画します。

コモン広場に
コモンツリー
植栽…

緑いっぱいの
気持ちいい
道路に

緩やかなカーブの
道路で風景の
移ろいを

今回は「森の復活」
をテーマに

残せる樹木は
活かそう

魅力的な道路
実現させま
しょう

基準に合うよう
プランも工夫
するよ

市でも計画の実現
に向けて協議が重
ねられました。

緩やかにカーブした道路や舗装の工夫
で、人にも自動車にも優しい道が提案
されます。コモン広場やコモンツリー
による、公と私を緩やかにつなぐアイ
デアも生まれました。

ガーデン54では
住民の管理組合が
植栽を管理してい
うまくっている

道も家も緑は
一体的に

トータルな
デザイン
しよう

道路の緑の管理
には住民の
協力を

行政と住民で分担
して管理でき
そうだ

住宅設計に向けて、建築
と外構のデザインについ
てのガイドラインが作成
されました。

森のイメージを実現するため、移植できる
樹木は残したり、道路脇に植栽帯を設け、
住宅の外構と一体的にデザインすることな
どを計画します。

市の道路として
管理して

管理組合を
つくりま
しょう

舗装材の予備も
提供します

まちの骨格できた
今度は建築

デザインルール
つくろう

事業者は、道路を市道として管理してくれるよう、お願いします。
ガーデン54の実績があったことから、市は、住民による管理の
協力が得られること等を条件に、認めることとしました。

自分たちの手で
管理するのね

管理組合をつくら
いただきます

環境がステキ!!
購入します

1993

地区計画策定

住宅地の細分化防止や
まち並みの維持を目的に、地区計画が策
定されます。

窓の位置は…

コモン広場を
意識して

ガイドラインに
沿う設計を

住宅メーカーによる設計案を持ち寄り、コモンご
とに、窓の位置や色の確認、外構との調整を行
いながら、住宅が建てられていきます。

設計調整会議

家の周りの植栽は
住民で手入れ
します

柵があると
いいな

メイン道路は
市が管理

あまり樹を刈り
すぎないで

1999
グッド
デザイン
賞

2007
多摩まちなみ
建築デザイン
賞

まち並みの良
さやこれまでの
維持管理が
評価され、賞
を受賞してい
ます。

住民は管理組合を組織し、コモン広場
の周りの植栽を手入れしています。住民
同士で相談して、管理費から肥料を
購入するなど、景観を維持するため
に取り組んでいます。

行政は、メイン道路とコモン
ツリーの管理を担当しています。住民の要望
に応じて、樹形を残した剪定や、植栽帯を
守るロープ柵の設置も行っています。

住民のまち並みに
対する意識も高く、官
民の連携により良好な景
観が維持されています。



□景観まちづくりの3原則からみた成功のポイント□

原則1 《地域性》 歴史・文化・産業・意匠・構法・素材などの地域資源の再発見

●隣接する質の高い住宅地と呼応する住宅地づくり

・開発エリアの隣接地は、同じ事業者（鹿島建設）が十数年前に開発した「高幡鹿島台ガーデン54（以下、「ガーデン54」）」という住宅地。その全体プランニングを統括した建築家・宮脇檀氏が「空前絶後の住宅地」と評したほどの、とても質の高い住宅地です。今回の開発にあたっては、隣接する「ガーデン54」のよさを受け止め、良好な関係を築きながら、平成の時代の新しい住宅地を実現しようとする意図が、当初よりありました。



隣接する「ガーデン54」のまちなみ

>>開発地の周辺の既成市街地のよさや特色を活かそうという考え方が、その場所に馴染む開発計画の立案には欠かせません。

●尾根の緑と連続した森をつくる

・「フォレストエッジ高幡鹿島台（以下、「フォレストエッジ」）」は、斜面を上り詰めた位置にあり、多摩動物公園へと続く尾根の緑に接しています。開発にあたっては、このボリューム豊かな緑とのつながりを重視しています。開発テーマに「森の復活」を掲げ、武蔵野の自然環境を成熟した住宅地に還元しようと、自然素材を多用したり、雑木林の再生を目指した植栽帯を設けるなどの工夫を凝らしています。周囲の自然環境と連携した、日本の原風景を想起させるような住宅地づくりです。



>>地区の地形や周辺の植生などを含めて開発の方向性（テーマやコンセプト）を組み立てることが重要です。それぞれの地域が備えている個性的な記憶やイメージ（例えば、武蔵野の森など）を活用することも有効でしょう。

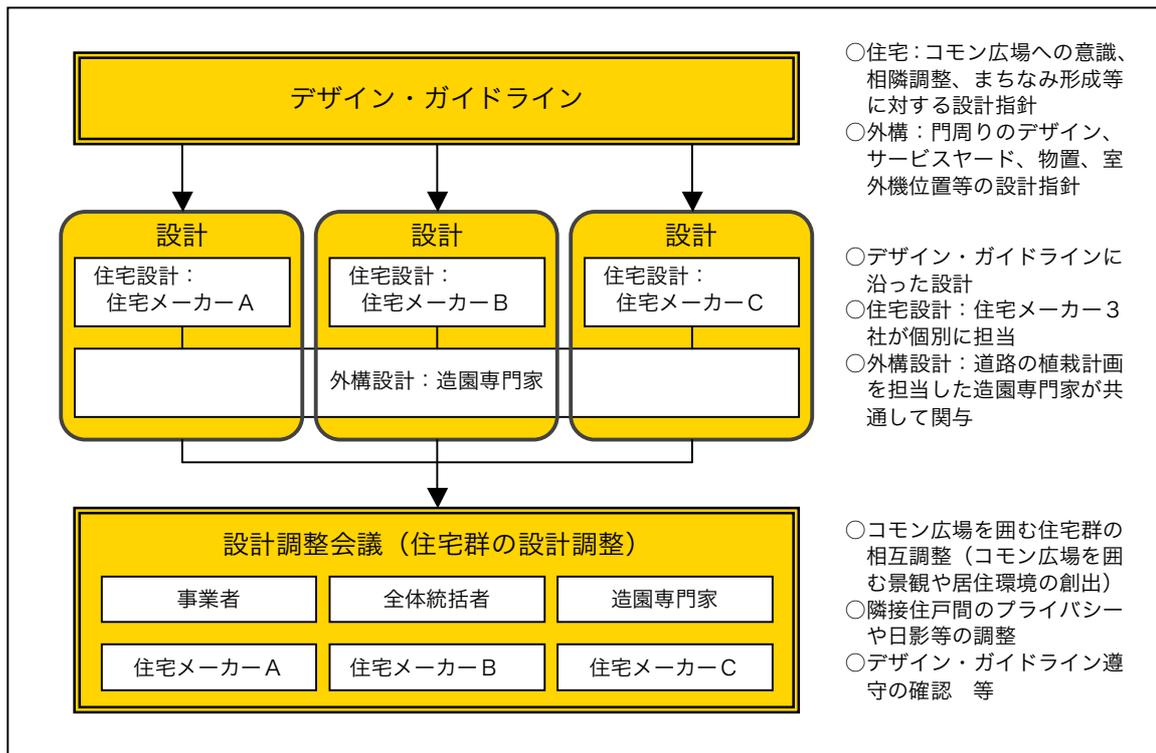


住宅周りの植栽イメージ：多種多様な緑に囲まれた「森」の風景

原則2《推進体制》 早期からの適切な行政・市民・専門家のコラボレーション

●計画・造成・住宅事業等の専門家によるコラボレーション

- ・「フォレストエージ」では、隣接する「ガーデン54」と同様に、質の高い住宅開発を目指して、計画の初動期から様々な専門家を登用しています。
- ・開発のコンセプトづくりの段階からマスターアーキテクトとして建築家・宮脇檀氏が関わり、造成の基本設計は、宮脇檀氏とランドスケープの専門家により行われました。53区画の住宅は、マスターアーキテクトが中心になって検討・作成した「デザイン・ガイドライン」に沿って設計が進められました。建築設計は住宅メーカー3社が担当していますが、外構設計は公共空間の植栽計画を立案したランドスケープ専門家が担当することにより、道路と調和し、まち全体で統一感のある植栽を実現することができました。
- ・住宅の設計に際しては、調和の取れたまちなみや良好な居住環境を実現するために、定期的に設計調整会議が開催されました。設計調整会議は、1つ1つの住宅の設計案が「デザイン・ガイドライン」を遵守しているかを確認するとともに、プライバシーや日照等を確保するために、隣接する住宅間で、窓の位置や機能の配置等を確認・調整する役割を果たすものです。造成計画・住宅設計・外構設計と、各分野の専門家が参加し、全体をマスターアーキテクトが統括するという協働体制を整えたことで、統一感のある質の高いまちなみを実現されました。



まちとしての景観・環境を創出する設計・調整の体制（模式図）

>>計画・開発プロセスの全体にわたり、様々な分野の専門家を適切に登用し、その能力が有効に発揮される体制を整えることが、質の高い景観形成につながります。また、中心となるメンバーが検討プロセスに継続的に関われることも重要です。

●行政と事業者の継続的な協議による理想のまちづくりの実現

・「フォレストエージ」では、歩行者優先の人に優しいまちづくりや、緑に溢れたまちなみの形成に向けて、クルドサック（袋小路状の道）やボンエルフ（歩車共存の道）、道路用地内の植栽帯など、特徴的な手法が用いられています。これらの実現において大きな課題となったのが、都市計画法に定める開発許可の基準等に適合していることの確認と、整備後の継続的な維持管理の担保でした。



緩やかなS字を描くメイン道路：脇には植栽帯が設けられている

- ・豊かな植栽帯が配された道路の幅員確保、クルドサックの公共移管、S字カーブの道路形状の安全確保など、技術基準への適合の確認については、行政内部での勉強会や行政と事業者との打合せを重ね、解決策を見つけ出しました。道路の公共移管にあたり、道路の補修がしやすいように特殊な材料を使用しないことと、補修に備えて移管時に一定量の予備の舗装材を提供することが条件づけられました。
- ・道路用地内の植栽に関しては、事業者側が、居住者の管理組合による維持管理を約束したことで認められました。その背景には、隣接する「ガーデン54」で、居住者の管理組合が良好な植栽の維持管理を継続して行っていることがありました。市は、その実績を高く評価していたのです。

>>理想を追い求める開発事業や地域の個性を活かした景観まちづくりを展開する際には、行政も事業者も前例のない判断を求められる場面が少なくありません。そのような場面では、まちづくりの実現を共通の目標として、様々な関係者が協議を重ねることが重要になります。

原則3 《実現性》 計画の実現のための資金や手法、運営等に対する細やかな配慮

●事業性とまちなみの美しさを兼ね備えた計画づくり

・「フォレストエージ」は、1つのコモン広場を7～8戸の住宅が囲む形式により地区全体が構成されています。この形式は、私有地と公有地との間に中間的なスペースをつくることで共有意識を生み出すことを目的としています。また、限られたスペースの中で、自分の家の庭と、公道の植栽やコモン広場の高木が連続的に見えることで、空間的に広く感じられるような効果も狙っています。コモン広場は、居住者の他は、宅配便等の限定的な交通しか入ってこないため、地域の目に見守られた子どもたちの安全な遊び場にもなっています。



コモン広場による造成計画

- ・開発計画の検討にあたり事業者は、コモン広場による造成計画だけでなく、一般的な道路の取り方を含め、様々なプランニングの検討を行っています。そして、比較検討の結果、コモン広場による造成計画でも、宅地の有効率は下がらず、事業採算的にも成り立つことが確認されました。

>>開発事業において、良好な景観形成や居住環境の創出と事業採算性の確保は、必ずしも相反する条件ではなく両立が可能なものです。良好な景観や環境形成が、事業性を向上させる場合も考えられます。事業者は、事業採算性の確保と併せて、周辺的环境や景観の向上を意図しながら事業を推進することが求められます。

●管理組合による日常的な維持管理によるまちなみの維持

- ・「フォレストージ」は、各所に配された緑が印象的ですが、各住宅の敷地内だけでなく、道路用地内にも植栽が施されています。
- ・これらの植栽の維持管理に関して、市と、居住者の管理組合との間で「確認書」が交わされており、地区中央を通るメイン道路沿いの植栽・コモン広場中央の高木・公園は市の管理、それ以外の、各住宅に面した道路用地内の植栽は管理組合による管理と定められています。
- ・年に1度行われる行政による植栽の剪定では、通常、安全面を重視して強剪定が行われます。しかし「フォレストージ」では、「まちなみを考えて木の美しさを残した剪定をして欲しい」という管理組合の要望を受け止めて、敷地内に伸びた枝の除去や形を整える程度の剪定としています。このような剪定は、通常の強剪定に較べて低コストで済むというメリットももたらしています。
- ・管理組合の受け持ち部分の植栽については、専門業者への委託によるこまめな維持管理がなされています。また、住民による日常的な手入れも行われています。
- ・植栽管理などの管理組合の費用負担を軽減するために、開発計画の中でも工夫が施されています。各住宅には最低1台分の駐車場がありますが、それ以外に共有の集合駐車場（8台分）が設けられています。これは53区画全体での共同所有で、駐車場の賃料収入が管理組合の収入となっています。
- ・戸建て住宅地において、まちなみの植栽を管理組合が管理するというのは珍しいことですが、住民が主体的に管理を行うことで、地域の細部にまで目が行き届き、美しいまちなみが維持されています。
 - >>まちなみの維持管理は、住民等により日常的に行われることが大切です。住民等が協力して継続的な維持管理を行う上では、住民協議会や管理組合等の組織をつくるのが効果的です。
 - >>まちなみの維持管理に主体的に取り組む組織があると、行政としても、協働により、地区の個性や地元の要望を踏まえ、きめ細かなまちづくりを推進しやすくなります。



メイン道路とコモン広場を繋ぐ区画道路：道路用地内の植栽は、管理組合により手入れが行われている

●居住者による自主的な維持管理を誘発する空間づくり

- ・「フォレストージ」のまちなみは、地区全体の管理組合による維持管理と、各住宅の住民による日常的な手入れに加え、コモン広場を単位としたコミュニティによって守られています。
- ・各住宅はコモン広場に沿って並び、これを意識して各部屋がつくられています。中央にシンボルとなるコモンツリーが植えられたコモン広場は、住宅同士に適度な距離感を与えるとともに、住民同士をつなぐ場にもなっています。
- ・中央のコモンツリーは市が管理していますが、コモン広場の周囲の植栽は管理組合が維持管理を行っています。それぞれのコモンでは、「コモン会議」と呼ばれる自主的な会合が行われており、住民が話し合いながらそれぞれに特色のある植栽を施すなど、楽しみながら維持管理が行われています。
 - >>良好な景観の形成や、まちなみの維持のポイントは、居住者の一人ひとりが、自分のまち・自分の場所であるという意識を持つことです。そのような意識を誘発する空間づくりが求められます。



シンボルとなるコモンツリーが配されたコモン広場：周辺の家々のコミュニティの場となっている

●良好な景観をつくり、維持するためのデザイン・ガイドラインと地区計画

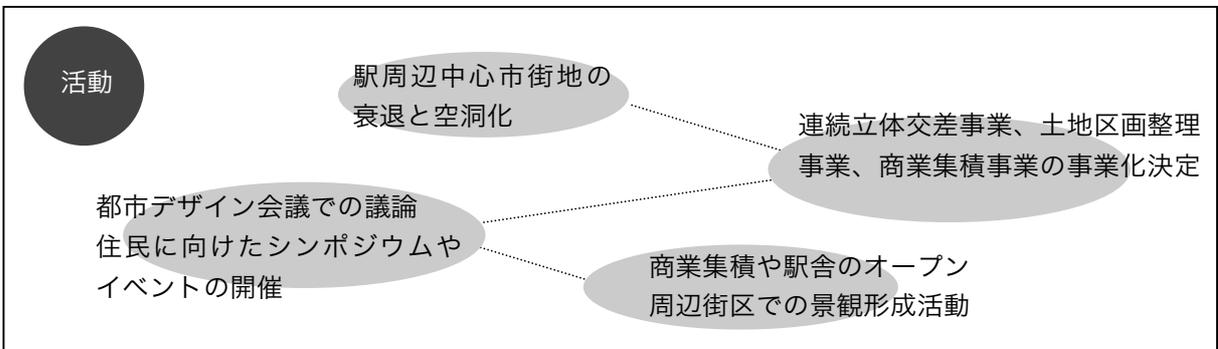
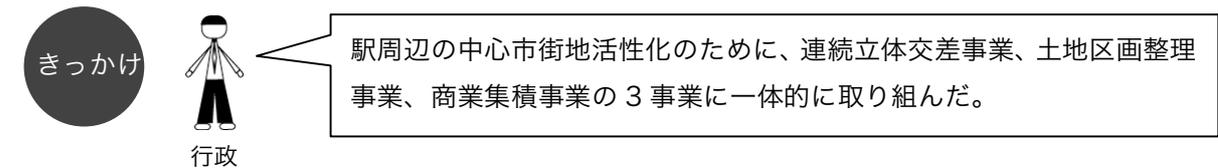
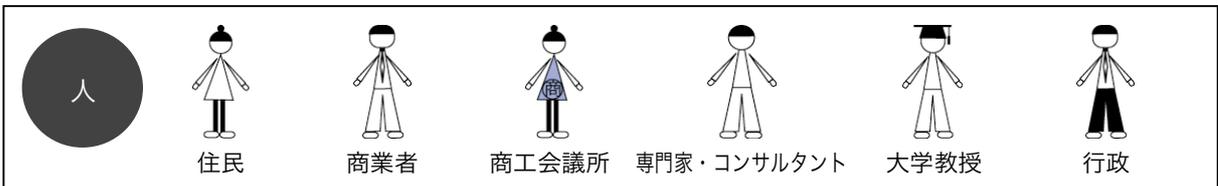
- ・53区画の住宅設計は、マスターアーキテクトを中心に作成された「デザイン・ガイドライン」に沿って行われています。ガイドラインは、建築レベルと外構レベルについて具体的な指針を図解しており、建築では、コモン広場を意識した設計、相隣建物での調整、まちなみ形成等に向けた指針が、外構では、門周りのデザイン、サービスヤードや物置、室外機位置等についての指針が示されています。
- ・「デザイン・ガイドライン」には法的な拘束力などはありませんが、「フォレストージ」の居住者にも配付されており、将来の増改築や建替えの際にも、ガイドラインに沿った住宅づくりがお願いされています。
- ・また、まちなみの維持に向けて、住宅の竣工時に地区計画（高幡鹿島台上地区地区計画、1998年）が策定されており、落ち着いた色調の使用や、傾斜屋根、道路や公園に面する部分での生け垣の設置などが定められています。
 - >>景観まちづくりは、住民や事業者の自主努力によって進んでいくことが理想的ですが、デザイン・ガイドラインや地区計画等を定めることにより、一定の景観を誘導・実現することが可能になります。



駅周辺の中心市街地活性化を模索していた日向市は、連続立体交差事業、土地区画整理事業、商業集積事業の3事業を一体的に進めることで、駅周辺の再整備に取り組みました。

有識者や優れた専門家の参加を得ながら、都市デザイン会議で3事業の総合的な議論を積み重ね、質の高い景観形成を実現しました。

公共事業に触発された住民によって、自主的な景観まちづくりも行われています。



- 効果**
- 駅周辺の密集市街地が再整備され、また、鉄道踏切による交通渋滞が解消される
 - 地域のシンボルとなる駅舎と駅前広場が完成する
 - 駅周辺の商業機能が活性化される
 - 住民により、民有地での自主的な景観まちづくりが生まれる

住民・事業者	専門家・コンサルタント	大学教授	行政・商工会議所
<ul style="list-style-type: none"> ○ 商業集積事業による商業活性化（事業者） ○ 民有地における自主的な景観まちづくり（住民・事業者） ○ まちづくり団体の設立（住民） 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 質の高い景観デザインによる空間整備（専門家） ○ 地場産材の活用のための技術開発（企業・県） 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 行政、住民、事業者、専門家の統括による景観まちづくりの牽引 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 鉄道高架と駅舎の新設（県） ○ 土地区画整理と駅前広場の整備（市） ○ 行政と事業者の仲介等による商業集積の支援（商工会議所）

1990

中心市街地の空洞化、鉄道踏切での交通渋滞など、駅周辺では衰退が進む一方でした。そんな中、商業振興を図るため、事業者と市の間で協議が行われるようになります。

商業振興のための協議会

ぜひとも活性化したい！

それじゃあちょっと…

商業振興計画案

コンサルタントです提案します！

コンサルタントの計画は、事業者の考えとギャップがあり、事業者はトーンダウンしてしまいます。

1994

こんなことやります

まちづくり定例会

このところどうなるの？

なるほど

だんだん納得できてきた

第200回

第3回

第1回

毎週開催された「まちづくり定例会」では、行政から、区画整理事業の説明が行われてきました。

議論を積み重ねていくうちに、行政・住民・事業者との間に信頼関係が生まれていきました。

地域の自然・歴史…
将来都市像…

まちづくり研究会

商業も行政も一緒にやっていかなきゃ

鉄道高架化決定

次は日向でやります

そんなとき、県から鉄道高架化事業の実施が発表され、がぜん中心市街地整備のやる気が高まります。

「日向市駅周辺まちづくり研究会」では、市と学識経験者が集まり、生活文化交流拠点としての将来都市像を策定しました。

市役所でも一体的に

1998

市役所

市街地開発課

市では「市街地開発課」を新設し、商業政策部門と都市政策部門と都市政策部門の一体的な検討ができる体制を整えていきます。

1998

土地区画整理事業決定

連続立体交差事業決定

商業振興も一緒に！

商業集積事業決定

タウンマネージメント
機関の設置

高架のデザイン検討

ひゅうが商業
タウンマネージメント構想
策定委員会

商業施設や商業核の形成

日向地区鉄道高架・駅舎
デザイン検討委員会

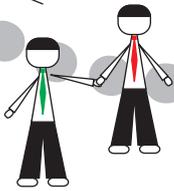
日向市街なか魅力拠点
整備検討委員会

都市デザイン
公共空間の景観形成

中心市街地活性化方策



一緒にやって
いきましょう

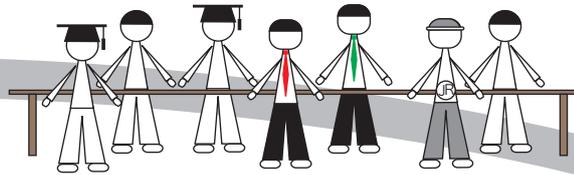


商業はもっと
頑張ってください!

高架下は
どう使う?

高架のSPAN
変更しよう

日向地区都市デザイン会議



市と県で、それぞれ行われていた会議や委員会が連携して、駅舎や高架、駅前広場、周辺街区の景観デザインを一体的に行うこととしました。多くの専門家がかわることで、高質な空間が形成されていきます。

ほかにもいろいろ
やっているよ



杉コレクション
ステーションファニチャーコンテスト



まちづくりのテーマに「木の文化」とし、地場産材である杉を活かした取組みが行われています。地元の森林組合の協力も得ながら、ステーションファニチャーのコンテストが開催され、グランプリに輝いたベンチが駅に設置されました。ほかにも、バスストップ、街灯、ストリートファニチャーなど、建築かやデザイナーがかかわりながら、様々なところで杉材が使われています。

課外授業
杉を使おう!



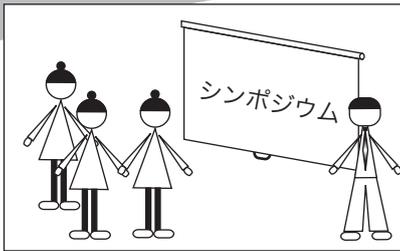
子ども達にも
興味をもって
もらおう



大人もね



シンポジウム



イベントだ!



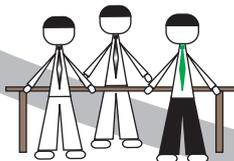
街なかハロウィン

中心市街地に関心を持ってもらおうと、イベントを開催しました。

まちづくりルール
つくろう!



街並み景観づくり協議会



地区計画



景観のことちゃんと
考えなくちゃ

駅や広場のデザイン
かっこいいな



市街地戦略
実行プラン
策定!

ソフト面の活動
しましょう

新町まち育て
グループ



女性たちにちゃんと
情報が伝わって
いない

それなら
女性の視点で!

新町女性懇談会
本町女性懇談会



子ども
まち育て隊



街区申し合わせ
事項の助言や
指導するよ!



日向市駅周辺
景観研究会

□景観まちづくりの3原則からみた成功のポイント□

原則1 《地域性》 歴史・文化・産業・意匠・構法・素材などの地域資源の再発見

●地域の特性や景観資源を踏まえたまちづくりテーマの決定

- ・ 駅周辺の再整備に向けた検討を開始した日向市が、最初の段階で取り組んだのが地区の特性や魅力の把握と再評価でした。地域の自然景観や歴史・文化資源の整理を踏まえて、富高古墳（山）と細島港（海）を結ぶ東西軸と、南北方向の鉄道軸という、駅周辺空間の基本パターンが設定されました。この基本パターンは、整備計画や施設配置等の検討における考え方の土台となりました。
- ・ さらに、宮崎県は日本有数の杉の生産地であり、中でも日向圏域がその中心であることから、「木の文化」というまちづくりのテーマが決定されました。

>>自然や産業などの地域特性や、身の回りにある景観資源を見直すことで、景観まちづくりの手がかりや目指すべき方向性が見えてきます。

●地場産材を積極的に活用した施設整備

- ・ 「木の文化」というまちづくりのテーマに沿って、各種施設の整備に向けて、地場産材である杉材（耳川流域の杉）の使用が検討されました。杉材は、強度や耐久性の面から、通常は屋外では使用されません。そのため、様々な検討が積み重ねられ、地元の材を使って、地元の技術で可能な施工方法やメンテナンス方法が開発されました。そして、駅舎の屋根や、駅前広場や駅周辺の街区のプランター、街灯の支柱、ボラード、ベンチなど、様々な場所で杉材を使用した施設整備が行われました。

>>地場産材を活かした景観まちづくりは、地域の風土にあった、まちの個性をつくり出します。

>>景観まちづくりにおける地場産材の活用は、技術開発や新たな使用方法の発見にも繋がり、地域の産業振興のきっかけにもなります。

原則2 《推進体制》 早期からの適切な行政・市民・専門家のコラボレーション

●中心市街地を専門に扱う部署の設置

- ・ 駅周辺の再整備を模索する日向市では、過去の商業振興計画の反省を踏まえ、中心市街地を専門的に扱う「市街地開発課」を新設しました [平成8年(1996)]。これにより、都市政策部門と商業政策部門を一体的に検討することが可能になりました。また、商業者や住民に対する窓口も一本化され、議論や調整が進みやすい体制が作られました。

>>柔軟な組織づくりにより一体的な検討体制を構築することが、景観まちづくりに推進力を与えます。

●まちづくり定例会の積み重ねによる行政と商業者・住民の信頼関係構築

- ・ 駅周辺の活性化が課題となっていた日向市では、過去の商業振興計画の停滞によって、商業者はま

ちづくりに対する意欲を失いかけていました。この状況を打開したのが、行政と商業者、商工会議所による毎週の「まちづくり定例会」でした〔平成6年（1994）から〕。通算200回に及ぶ会合を積み重ね、まちづくりについて話し合う中で、信頼関係が構築されていきました。

- ・ この中では、行政から土地区画整理事業や商業振興支援策に関する説明を行いました。特に、有効だったのが、土地区画整理事業の説明であり、過去の事業施行の中で培った技術力をもとに、減歩率や建物移転補償金等に関する商業者からの様々な疑問や質問に対して、具体的で迅速な回答を行ったことが信頼の獲得に繋がりました。また、行政と商業者のパイプ役としての商工会議所の役割も重要でした。商業者に対して、行政では言いづらい事柄を指摘し、まちづくりにおいて商業者が果たすべき役割を自覚させるとともに、商業計画に対する助言や支援を行うことで、まちづくりに対する商業者の意欲を引き出していきました。

>>景観まちづくりの推進には、行政と住民、事業者等の信頼関係の構築が大切です。

>>公共事業を主体とした景観まちづくりでは、行政による丁寧な事業説明や透明性の高い情報公開が、住民や事業者からの信頼獲得に繋がります。また、行政と住民や事業者の間に立つパイプ役が存在することで、議論が円滑に進みやすくなります。

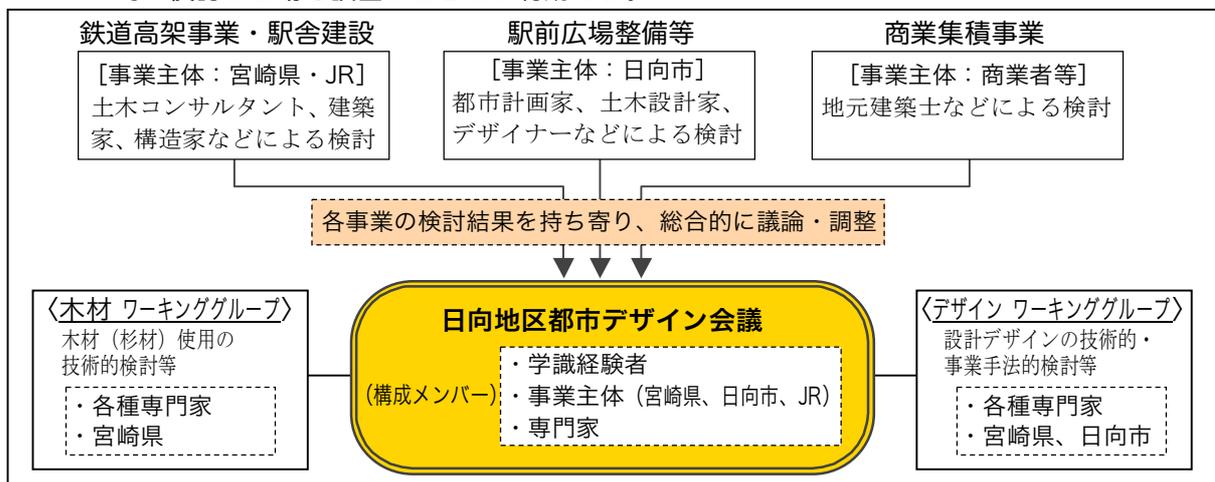
●優れた専門家の参加と、景観デザインに関する検討機関の設置によるコラボレーション体制の構築

- ・ 日向市駅周辺の再整備には、多くの優れた専門家が関わっています。すなわち、高架の設計を行ったJRやコンサルタント、駅舎の設計を行った建築家や構造家、駅前広場の設計を行った土木設計家、ストリートファニチャーのデザインを行ったデザイナー、計画の調整を行った都市計画家、全体統括を行った有識者などが関わっています。これらの専門家の能力の高さが、景観のクオリティを支えています。

- ・ 駅周辺で3つの事業が同時に進められていく中で、景観デザインに関する総合的な検討の場として、「日向地区都市デザイン会議」が設置されました〔平成13年（2001）〕。ここでは、事業主体毎に行われた検討結果が持ち寄られ、一括的・総合的な検討や調整が行われます。このような、コラボレーション体制での議論を積み重ねたことで、質の高い景観デザインが生み出されました。

>>発注方式の工夫などにより、有能な専門家が継続的に関われる体制を作ることで、優れた景観デザインが可能になります。

>>景観デザインの質を高めしていくためには、関連する事業等を総合的に検討・調整することが必要です。コラボレーションの出来る優れた専門家の参加を得ながら、景観デザインを総合的に検討する場を設置することが有効です。



日向市駅周辺の再整備における検討体制

●地元木材関係者や木材利用技術センター、メーカー等による技術開発

・各種施設の整備では、地場産材である杉が積極的に使用されています。杉材は、屋外での使用のための技術が確立されていなかったことから、使用にあたり、木材関係者や鋳物メーカー等により、加工や施工のための技術開発が行われました。また、駅舎では、杉の集成材が構造材として使用されていますが、この製作に当たっては、宮崎県の木材利用技術センターにより、技術開発が行われました。このような努力によって、地場産材の活用が可能になりました。

>>技術者やメーカー等の協力を得ることで、新たな素材や材料の活用が可能になります。特に、地場産材の活用には、地元の技術者の協力が不可欠です。

原則 3 《実現性》 計画の実現のための資金や手法、運営等に対する細やかな配慮

●3事業の一体的推進による駅周辺再整備

・日向市駅周辺では、中心市街地の活性化が模索される一方で、効果的な解決策がみいだせず、まちづくりに対する事業者のやる気が失われかけていました。このような状況の中、土地区画整理事業を基幹事業として、連続立体交差事業や商業集積整備事業を組み合わせることで実施したことが、中心市街地の活性化に向けた事業者のやる気を引き出すことになりました。そして、鉄道高架橋と駅舎、駅前広場が一体的に検討・整備されたことで、連続的な景観が形成されるとともに、新たに生まれた鉄道高架下には、交流・集客機能が導入されることとなりました。

>>複数の事業を組み合わせることにより、魅力的なまちの将来像を実現化することが可能となり、景観まちづくりに対する関係者の意欲を引き出すことに繋がります。

>>複数の事業を組み合わせることで、一体的な景観形成が可能になります。

●シンポジウムやイベントを通じた市民への情報提供と意識啓発

・3事業による駅周辺の再整備が進んでいく一方で、まちづくりに対する一般市民の理解はなかなか得られない状態でした。これに危機感を感じた行政は、駅周辺再整備に関するシンポジウムを開催し、市民に対する情報提供と意識啓発に取り組みました [平成11年(1999)から計5回]。

・また、駅周辺の街区が先行して完成すると、「土曜夜市」や「日向十五夜祭り」、「街なかハロウィン」、「日向ひよっこ夏祭り」などのイベントを開催しました。これらの取り組みによって、駅周辺の再整備や中心市街地に対する市民の関心を集めることに成功しました。

・地場産材である杉材の使用にあたっては、宮崎県木材青壮年会連合会の主催により、新設される日向市駅に置かれるステーションファニチャーのアイデアを募集する、「杉コレクション」というコンテストが開催されました。ここでグランプリに輝いたベンチは、実際に日向市駅に設置されました。

・シンポジウムやイベントに加え、様々な機会を通じてまちづくりについて説明を行っていったことで、中心市街地活性化を考える市民グループや、女性の視点からまちづくりを考える会合が誕生しました。

>>景観まちづくりの推進には、シンポジウムやイベントなど、市民が楽しんで参加できる取り組みを開催し、一般住民に対する情報提供と関心喚起に努めることが有効です。

>>市民が景観まちづくりについて考える場を提供することにより、市民による自主的な活動が生まれるきっかけにもなります。

●将来の景観まちづくりを担う子供に向けたまちづくり課外授業

- ・ 駅周辺の再整備が進んでいく中で、大人だけでなく、将来の景観まちづくりを担う子どもたちにも、自分たちのまちについて興味を持ってもらおうということから、行政や学校等が中心となって、学校でのまちづくり課外授業が開催されました。
- ・ この中で特筆すべきは、杉で作る「移動式夢空間」と題して行われた授業でした。小学6年生を対象として、6ヶ月間、40時間以上にわたる課外授業を通じて、子どものアイデアを元に、駅前空間や祭りイベントで実際に使用できる屋台が製作されました。この際には、駅周辺のストリートファニチャーの製作に関わったデザイナーが講師を務めました。また、地元木材関係者が、杉林や原木の競り市場、製材所の見学のための段取りを行うとともに、屋台製作の際の材料提供や技術協力を行いました。
- ・ この際に作られた屋台は、翌年グッドデザイン賞を受賞し、児童一人ひとりに記念のトロフィーが贈呈されました。屋台は、現在は市に移管されており、新駅開業イベントを始め、様々な場面で活躍しています。

>>自分たちの住むまちや地域の特産材について考え、表現することが、子どもたちの深い地域理解や地域への愛着に繋がり、景観まちづくりに積極的に参加する姿勢を育みます。

>>10歳の子どもも、10年後には20歳。子どもたちの関心喚起の取り組みは、将来の景観まちづくりに向けた土台作りでもあります。

●公共事業に触発された住民や事業者による自主的な景観形成活動

- ・ 駅周辺の街区が先行して完成し、駅前広場の整備や駅舎の建設が進む中で、駅周辺の街区の代表者が参加した協議会での検討を経て、駅周辺のまちづくりのルールを定めた地区計画が策定されました。地区計画では緩いルールが定められただけでしたが、策定過程において市民が景観まちづくりについて考えたこと、さらに、駅前広場や駅舎など、公共空間において質の高い景観形成が行われたことにより、住民や事業者の中から、自主的な景観形成の動きが起きました。各街区では、街区の「申し合わせ事項」として、景観形成に関する自主的なルールを定め、景観まちづくりに取り組んでいます。

>>公共空間における良好な景観形成が、市民の景観に対する意識を高め、民有地における自主的な景観まちづくりを誘発することに繋がります。