

桜咲き 緑あふれる 高見三条の街並み継承の取り組み

伊能 泰夫 高見三条街並み協定委員会 委員長（福岡県北九州市八幡東区高見）
（協力：醇建築まちづくり研究所 牧敦司 西崎拓郎）

1. はじめに

高見三条地区は、1998 年に開発された戸建宅地であり、開発当初より、地区住民が主体となって高見三条街並み協定委員会を発足、建築協定と緑地協定に基づく美しい景観を維持するまちづくり活動を継続している。

街びらきから 20 周年を迎え、九州まちづくり賞の受賞に謝意を表し、この高見三条の活動を紹介したい。



地区内の公園から望む街並み

2. 高見三条街並み協定委員会の概要

高見三条地区は、官営八幡製鉄所の官舎団地として 1901 年に整備された。京都に倣った条里制が敷かれ、当時植樹された桜の木々は 100 年以上も市民から親しまれている。

1998 年頃の社宅集約化に伴い、マスターアーキテクトとして建築家内井昭蔵氏を招き、「ゆるやかな統一」をコンセプトにした戸建宅地として開発された（現在 94 宅地）。開発にあたり独自のデザインコードを設定し、補完する制度として建築協定、緑地協定が締結された。

さらに、住民自らがその住環境を維持するための仕組みとして、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た。

3. 高見三条の街並み形成のコンセプト

高見では、山際から順に開花し景観を長く楽しむことができるよう計画した数種の桜（シンボルツリー）、紅葉や紫陽花などを植えたフットパス、地区に隣接する河川の水を引き込んだ「せせらぎ」を整備しており、豊かな四季を感じられる自然環境と調和した風景づくりが特徴である。

建築協定と緑地協定には、「ゆるやかな統一」の考えに基づき、最低限のルールのみを定め、建物形状や色彩等の数値規定をほとんど定めていない。景観づくりの主旨を住民で共有し、近隣環境に配慮しながらも、多様性を認めることで、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っている。

実施設計前には、マスターアーキテクトやデザイン調整を担当するブロックアーキテクトが計画図や模型を確認し、相隣環境やデザインコードの調整が行われた。

4. まちづくり活動

協定委員会の主な活動として、「街並みウォッチング」を実施している。街並みの維持管理の意識を醸成し、季節や気候によって変化しやすい植栽を良好な状態に保つため、年に 2 回程度、植栽の状況などを確認し、宅地に合わせたアドバイスや剪定時期の周知など情報提供の取り組みを続けている。近年は、協定に位置付けられている宅地内の足元灯が更新時期を迎えたことから、夜間の「足元灯点検」も行い、防犯性に配慮した適切な足元灯の設置方法や維持・更新のアドバイスも実施している。

また、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、協定委員会では、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に取り組んでいる。併せて、専門的な知見を取り入れるため、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、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、点検結果や維持管理のポイントを広報で周知している。

これら建物・外構に関する協定の運営以外にも、「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、美しい街並みを維持している。また、街並みの維持に関する取り組みの他、お花見会、スポーツレクリエーション、お茶会など、街並み継承という共通の目標に向かって団結するためのコミュニティ形成にも取り組んでいる。

一方で、住民の高齢化により、住宅の承継、売買など、街並みの維持に影響のある新たな課題も目前に控えている。官舎団地整備から 100 年後に再開発された高見三条の街並みが、良好な景観を維持しつつ次の 100 年を迎えることができるよう、活動を継続していきたい。



代表的な宅地の景観

住民で管理するせせらぎ