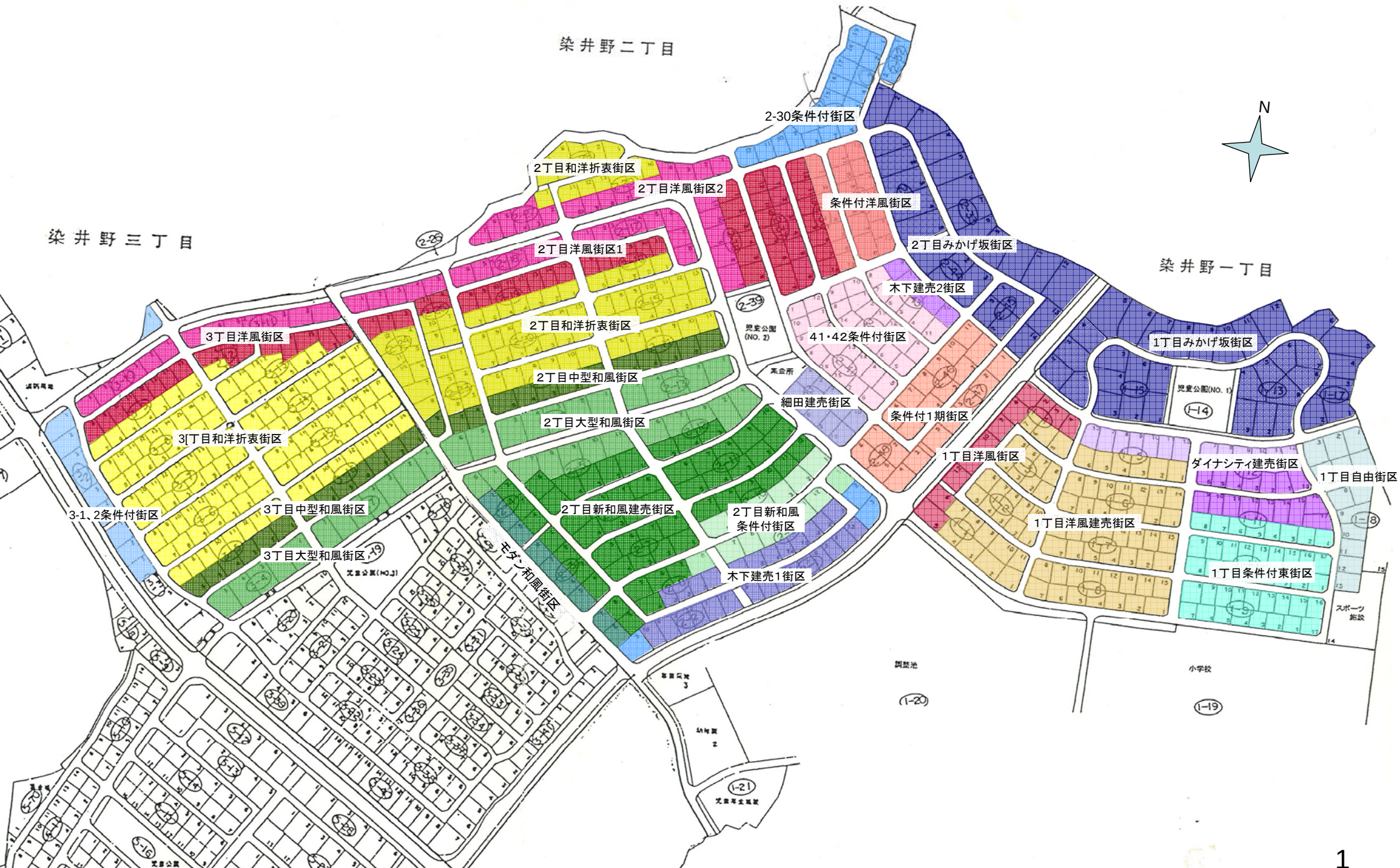


第1期建売分譲から建築条件付き分譲までの街並み街区形成を示す。



期	販売時期	戸数	街区名	㎡ 敷地面積		街区名	㎡ 敷地面積		街区名	㎡ 敷地面積		街区名	㎡ 敷地面積	
				MIN	MAX		MIN	MAX		MIN	MAX		MIN	MAX
1期	1992年5月	39	3丁目大型和風	383	463	2丁目中型和風街区	254	290	1丁目和洋折衷街区	199	264			
2期	1992年9月	32	3丁目和洋折衷街区	182	248									
3期	1993年1月	28	3丁目和洋折衷街区	191	253	2丁目和洋折衷街区	210	336						
4期1	1993年5月	22	2丁目中型和風街区	341	376	2丁目和洋折衷街区	195	281						
4期2	1993年5月	7	2丁目大型和風街区	455	529									
5期	1993年10月	31	2丁目洋風街区	201	259	2丁目和洋折衷街区	195	253						
6期	1994年1月	24	2丁目大型和風街区	270	383	2丁目新和風建売街区	247	333	モダン和風街区	262	269	2丁目洋風街区	191	263
7期	1994年5月	21	2丁目新和風建売街区	339	395	2丁目洋風街区		257	2丁目和洋折衷街区	188	221			
8期	1994年10月	20	2丁目新和風建売街区	254	269	モダン和風街区	255	269	2丁目和洋折衷街区	214	247			
9期	1995年1月	31	3丁目洋風街区	205	274	3丁目和洋折衷街区	191	264						
10期	1995年5月	26	2丁目大型和風街区	417	461	2丁目新和風建売街区	299	358	2丁目洋風街区	197	280			
11期	1995年9月	25	2丁目中型和風街区	302	371	3丁目和洋折衷街区	181	226						
12期	1996年1月	30	2丁目洋風街区	185	294	2丁目和洋折衷街区	199	261						
13期	1996年5月	17	2丁目洋風街区	224	360									
14期	1996年9月	21	2丁目中型和風街区	314	343	3丁目和洋折衷街区	183	259						
15期	1997年1月	18	2丁目新和風建売街区	253	257	モダン和風街区	247	252	3丁目街区洋風	193	259			
16期	1997年5月	15	2丁目新和風建売街区	308	353	1丁目街区洋風	313	326	1丁目洋風建売街区	195	299	2丁目大型和風街区		407
17期	1997年9月	15	2丁目新和風建売街区	307	326	1丁目街区洋風	290	297	1丁目洋風建売街区	195	237			
18期	1998年2月	15	2丁目新和風建売街区	296	349	1丁目街区洋風	302	326	1丁目洋風建売街区	203	271			
19期	1998年10月	13	1丁目洋風建売街区	209	293									
	1998年10月	6	条件付1期街区											
	1998年～	25	2丁目みかげ坂											
20期	1999年5月	13	2丁目新和風建売街区	277	312	1丁目洋風建売街区	287	210						
21期	1999年10月	10	1丁目洋風建売街区	202	250									
22期	2000年4月	9	1丁目洋風建売街区	202	297									
23期	2000年10月	11	2丁目新和風建売街区	284	305	1丁目洋風建売街区	229	293						
24期	2001年5月	12	2丁目洋風街区	209	355									
	2001年9月	10	条件付2期街区	288	348									
	2001年9月	6	条件付3期街区	309	421									
	2001年9月	14	新和風条件付街区	273	309									
	2002年3月	20	条件付洋風街区											
	2002年～	34	1丁目みかげ坂											
	2002年～	9	3-1・2条件付街区											
	2002年～	36	41・42条件付街区											
	2003年～	27	木下建売街区1											
	2003年～	41	1丁目条件付東街区											
	2003年～	13	1丁目自由街区											
	2004年～	19	2-30街区条件付街区											
	2005年～	29	ダイナシティ建売街区											
	2006年5月	10	細田建売街区											
	2006年5月	5	木下建売街区2											



●ゆとりのある敷地が街並みを維持

この地区は宅地面積の分布が55坪～300坪であり、平均宅地面積は約80坪を確保している。主要道路沿いの景観重視の宅地、地形の特性を活かした斜面宅地、和風住宅の良さを感じる宅地などは特に敷地が大きい。隣棟間が広く、その間を緑が緩衝となり、2台駐車も多く設けられている。



●グリーンベルトの共同管理の効果

この地区は宅地内の道路沿いの植栽帯（生垣、50cm植栽、シンボルツリー）を共同で管理をしている全国でも大変珍しい地区である。道路沿いの植栽帯が定期的にきれいになるので、住民がさらに除草や清掃を行なうようになり、美しい街並みが形成される。



●街並みルールの効果

最初に建築協定とほぼ同じ制限内容の地区計画が設けられ、建売街区は事業主が街並みを調整しながらつくり、条件付宅地街区は大林組の建築・外構・植栽の指針があり、チェックされてきた。そのため調和された街並みがつくられてきたので、その街並みに調和するように、住民が維持管理をされてきたと思う。



●植栽管理されていない宅地をどうするか

共同管理されていない宅地と思われるが、植栽のメンテナンスがされていない家は道路沿いも庭も雑草が生い茂り、庭木もうっそうとして道路にはみ出す家もある。今後、空家が増えてくると、さらに植栽放置宅地の増加が予想され、回りに悪影響を及ぼす。このような家のメンテナンスを地区で考える必要がある。



●建売街区の街並みは特に美しい

条件付宅地分譲の街並みは、共通外構で統一感はあるが、駐車場の設け方等で整っていないところがある。将来は、建売の街区も同じように変化していくと思われるが、現状は建て替えも無く、販売時の街並みが維持されている。



●植栽帯の減少傾向

最近の条件付宅地分譲は、並列2台駐車形式を望む家が多く、道路沿いの植栽が半分ぐらいしかない宅地が増加している。宅内の緑も少なく、オープン駐車の場合は駐車場の奥に植栽を設ける等の対策が必要である。



●建物の外壁は以前と同じ色彩にメンテナンス

外壁の塗装修繕は、タイル貼、サイディング貼などの仕上を除き、吹付仕上の場合10年以上経過した外壁は1度は塗装を行っていると思うが、彩度や明度が高い違和感を感じるような建物は無く、周辺の街並みと調和している。



●クローズド外構は街並みが変わらない

外構に門柱、門扉、駐車場扉、生垣が設けられていると、宅地内の車や自転車、屋外用品、設備機器等が通りから見えず、整った景観が維持される。また、当初から駐車場扉等を設けると、デザインが違うものが設置されない。



●最近の建物のデザイン変化

最近の建物は総2階の建物が多く、屋根が見えなくて外壁面が大きいので、色のコントラストでデザインする建物が多い。そのため濃い色彩の外壁が増えている。部分的にアクセントカラーなら良いのだが、全体の半分位を濃い色彩にすると色彩が強すぎる。



●外構メンテナンスとルールの認知

和風門や洋風門扉などの木部、門袖や門柱扉のメンテナンスがされていて、気になるところはほとんどなかった。カーポート屋根が道路境界から80cm後退して設けるなど、建築協定のルールがよく守られているが、一部理解されていない家もある。

4. 街並みの改善策

■住民の街並み意識の向上

●染井野は先進事例地という認識を持つ

この地区は、道路の線形や仕上、平均宅地規模と宅地規模のバリエーション、道路を挟んだ街並み形成、きびしい事業者の街並み指針、条件付宅地分譲の街並み指針とチェック機能、基本外構付街宅地分譲など、他の住宅地にはない事例が数多くあるが、その中でも数少ない先進事例は、「植栽の共同管理」である。共有地を管理しているところは数多くあるが、宅地内の道路沿いを共同で管理している住宅地は、他には鶴川緑山くらいしかない。郊外住宅地の高齢化による生垣等の植栽管理は問題になっていて、共同で管理をしていくことを検討している地区がある。つまり染井野S1地区の植栽の共同管理は先進的な事例と思われる。

●外部評価と内部評価で意識を高める

住民にとってあたりまえの街並みではあるが、ここまで街並みが維持されている住宅地は数少ない。特に和風住宅の街並みは関東にはなく、関西においても数少ない街並みである。住民の意識が高まれば、良い街並みを維持しようと思う気持ちはさらに高まると思う。

住民の認識を高めるためには、外部から評価される事ではないか。街並みコンクール等への応募、マスコミや雑誌などへの売り込みをしても良いのではないかな。

また、街並みコンテストを毎年行ない、通りの街並み、個人の街並みを表彰する制度や、地区の良い街並み写真を募集するコンテストを実施してみてもどうか。

●子供世代の街並みの認識を高める

現在の街並みを次の世代にどのように引き継いでもらえるかが、郊外住宅地では課題となっている。若い人達向きの街並みセミナーを開催し、自分がどのような街で育ってきたのか、育っているのか、街の価値を知るようなイベントを行ってみたらどうか。

■公共空間の街並みの維持

●公共部分の維持管理をサポート

現在、公共部分の植栽管理は佐倉市が行なっているが、ある程度管理されていると感じる。しかし、雑草の除草などは頻繁に行なう必要があり、必ずしも満足いくものではない。現在、一斉清掃が行なわれていると思うが、その回数を増やしたらどうか。この地区の道路舗装は、インターロッキングや石敷の箇所が多いが、埋設工事などで舗装面を掘り起こした後は、アスファルト舗装になってしまっている。今後このような工事が行なわれる場合、高品質の舗装が維持されなくなってしまう。佐倉市に現状と同じ舗装となるように要望、協議が必要と思われる。一部地区が費用を負担する事も考えられる。そのためには地区がお金を創出し、蓄えることができるようなエリアマネジメントが求められている。



■街並みの維持管理

●まちなみパトロール

緑地建築協定運営委員会の役員及び専門委員が、定期的にまち歩きを行ない、地区計画、協定に抵触している家の確認と是正のお願い、50cmの植栽帯の状況、生垣の生育状況、高木の道路へのはみ出しなど、植栽管理について確認し、管理実施のお願いを行なう。

●メンテナンスのアドバイス

植栽については、生垣剪定講習会が毎年行なわれているが、樹種の変更を行いたい時のアドバイスをこなう。外構素材のメンテナンスがあまり行なわれていない家を確認し、メンテナンス方法などのアドバイスを行なう。また、木製扉の変更など外構の変更の時には、街並みを崩さないような製品を推奨したり、アドバイスを行なう。

●通りを挟んだ街並みを維持

通りを挟んで街並みが形成されているので、その住民がどのように街並みを保全していくのか、どのような街並みにしたいのか考える機会を設けてみたらどうか。一番年月が経過している街区から行なってみたらどうか。

●高齢世帯のサポート

今後、高齢化が進み外構植栽の維持管理を行えなくなる家が、増加してくると思われる。そのメンテナンスの受け皿を地区の住民組織が受けてみたらどうか。人材は講習を受けた人材を登録し、業者に頼むより安い費用で行なえ、リタイヤされた方の仕事の創出にもなる。

●地域で楽しく美化活動

街の美化活動やまちなみパトロールなどの作業だけでは、大変さだけの印象になってしまうので、イベントと絡めて実施する事ができると、楽しい活動になると思われ、継続的な活動になるのではないかな。

●まち全体を考える

建築協定と緑地協定のルールは、まちのルールとして理解してもらい、建築・緑地協定に加入されていない住戸に対しても、なるべく守ってもらうように啓発活動を地区としておこなう。現在景観計画・景観条例について佐倉市が策定を進めているが、ここには地区計画や建築・緑地協定もあるので、景観重点区域に指定してもらい、他地区よりきめ細かな規制誘導をおこなえるようにしたらどうか。建築・緑地協定に盛り込まない事項を含め面的に制限できる。



※問題ケースの写真については、個人宅の特定を避けるために、他地域の同じような事例の写真を掲載しております。