



# 学園ワシントン村街区 管理組合

■面積・戸数：約11.5ha、現在100戸（計画170戸）

## 1. 団体の概要

- ① 団体の種別：管理組合
- ② 団体全体の予算：年間約1,433万円（そのうち、まちなみの植栽維持管理などに年間約783万円）。光熱費36万円、施設費52万円、活動費143万円、外部委託費812万円
- ③ 外部委託：株式会社荻野建材、株式会社中村新興園（芝生管理、植栽管理）
- ④ 共有地・共有施設  
共有地：ビレッジセンター（集会所）の土地  
共有施設：ビレッジセンター（集会所）
- ⑤ 管理規約  
地区計画：1991年8月5日開始  
建築協定：1992年4月1日開始  
緑化協定：1992年4月1日開始  
その他：街並み保全協定、緑化ゾーン管理協定およびそれぞれの内規

## 2. 維持管理活動の概要

### 1) まちなみ形成の時期

兵庫県の都市住宅部（当時）が中心となり、神戸三田国際・公園都市カルチャータウン兵庫村・ワシントン村計画（1988年12月）の一環として開発された。1992年より第1、2期が順次販売されたが、バブル崩壊で開発は一旦凍結。2004年より第3期、2007年より第4期が開発された。「ワシントン村の木材およびアメリカ・ツーバイフォー建築工法の導入と併せて、アメリカのランドプランニング、住宅デザインなど、アメリカ式住宅開発のあらゆる側面を生かしつつ、高品質かつユニークな住宅地形成を実現すること」が計画の基本コンセプト。

開発は、自然環境の重視、安全な交通システム、変化のある環境形成、共用のオープンスペースという4つの手法に基づく。第1、2期は、アメリカ人の設計による、ワシントン州からの輸入材料を使った建売住宅である。また、電柱も塀もなく、フロントヤードに芝生スペースが広がるオープンなまちなみ特徴となっている。

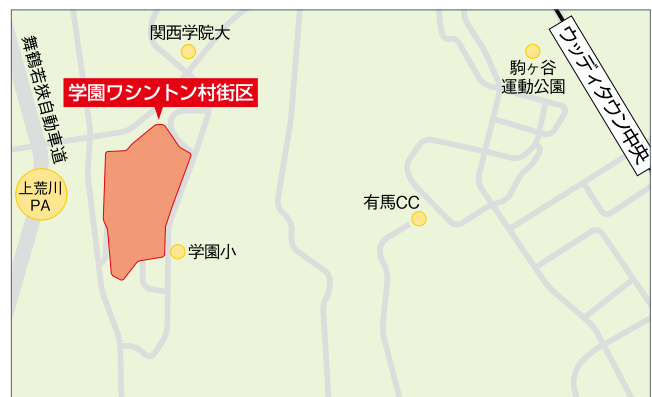
管理は、①管理組合による共有地の管理、②個人の宅地の一部（緑化ゾーンの管理）の管理組合による統一管理、③個人による宅地管理の3つの形態をとっている。

### 2) 活動の開始時期と活動の経緯

第1期入居とともに管理組合が形成され、宅地の道路に面した区域を緑化ゾーンとして、その植栽、芝生は管理組合による統一管理を行っている。個人管理の部分に関しても「街並み保全協定」と「緑化ゾーン管理協定」により、組合員の代表からなる管理組合理事会主導で維持管理が図られた。また、個人管理の部分でまちなみや景観にかかわる変更は、管理組合への申請と認可を必要とし、理事会が各協定に基づき審査を行った。

1998年には「街並み保全協定」の内規（街並み保全協定申請手順、街並み保全協定申請ガイドライン）が作成された。これは1999年、2001年、2003年と改定され、今日に至っている。「緑化ゾーン管理協定」についても特にその第8条の設置、変更等の届出に対する審査基準を具体的に設け、理事会の指針とするようになった。

2005年より第3期入居が始まったが、建物についての基本コンセプトは必ずしも守られず、販売方式も一部売り建て物件があるなど変更があったため、管理組合と兵庫県企業庁とで基本的な考え方の確認を行った。だが第4期の開発では、売り建て物件が半数以上を占める開発手法を兵庫県企業庁がとるようになり、このままではまちなみや景観が保全できなくなるという強い懸念がもたれたため、企業庁と交渉し、「ワシントン村街区まちなみ景観形成基準」の案を策定すべく委員会（有識者、企業庁、三田市、コンサルタント会社、管理組合の参加）を設け、2008年度に5回開催した。同時に、管理組合はコンサルタント会社とともに住民参加型のワークショップを5回開催し、景観形成基準の内容について住民の意見を聴くとともに、委員会での協議事項の内容を周知することに努めた。現在、その案をもとに三田市と交渉し、市が



2009年に制定した景観条例に基づく景観地区にワシントン村を規定すべく、新基準の設定、この基準の担保の仕組みづくり等の策定に取り組んでいる。

各戸のフロントヤードに隣接する、道路脇の芝生・街路樹スペースは三田市の管理区域であるが、市の財政難により刈り込み回数が数年前より年2回に減らされ、雑草が目立つなど問題が生じてきた。そこで2008年に管理組合は、ワシントン村のほぼ分譲が終了している区域内の三田市の管理区域の緑地について、市と管理委託契約を結び、管理組合が費用を一部充当し、統一管理をすることにした。これにより、各戸の緑化ゾーンとほぼ同等の芝生管理を行い、良好な景観を保っている。

### 3) 現在の活動状況

これまで、管理組合同約、街並み保全協定、緑化ゾーン管理協定のそれぞれの内規によってまちなみおよび景観の保全・維持管理に努めてきた。しかし、販売方式の変更や住民の入れ替わりがある中、ばらばらに存在する規約、協定、内規を見直し、必要なら項目を加え、それらを統一かつ効率よく運営できる方法を見つけなければならない。先述の新しい基準案の策定委員会はその最初のステップであり、第2のステップが三田市との交渉である。市（もしくは県）の管理区域にある植栽管理の、効果的・効率的な手法も工夫しなければならない。

そこで、学園5丁目自治会（ワシントン村の自治会）と協力し、数回のワーキングによる検討を経て、2009年7

月に両組織を横断する「ワシントン村まちづくり委員会」を設立した。今後、この委員会を中心に総合的なまちづくりの進め方や方針の決定を議論していく。

### 4) 今後の活動方針

第1に、まちなみ保全のための新しい統一的基準とその基準を担

保する仕組みを三田市や兵庫県企業庁と協議しながらつくる。基準を担保する仕組みの中には、建築物等の事前申請の手法などが組み込まれる予定なので、その審査のための委員会をどうつくるか、建築家や法律家のアドバイスが必要と考えている。

第2に、ワシントン村内の三田市管理区域の委託領域の拡大を図る。財政的な問題がかかっているため、どのような工夫ができるか検討する。

第3に、景観向上のために今後、住民有志グループとうまく連携していくための仕組みをつくる必要があると考える。現在、有志グループ「フローラ・ドルチェ」の会があり、三田市の「まちなか花ざかり事業」の助成を受けて、花づくりによる街路の美化活動を行なっている。



学園ワシントン村街区管理組合。松家次郎



ワシントン村の  
秋冬

(2009年9月提出図書より一部を抜粋)