

歴史と街づくり活動の経緯

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期・第2期として約80戸が順次販売された。その後、バブル崩壊により開発は一旦凍結されたが、2004年より第3期（16戸）、2007年より第4期が開発され、現在戸数101戸となっている。計画総戸数は170戸である。

計画の基本コンセプトは、「ワシントン村の木材及びアメリカ・ツーバイフォー建築工法の導入とあわせて、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」であった。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つの手法に基づき開発された。特に1期・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り、デザインおよび色調のバランスのとれた変化のある街並みとなっている。また、電柱も塀もなく（バックヤード側のみ高さ75cm以下の格子状木製フェンス・柵および生垣あり）、フロントヤードに芝生スペースが広がるオープンな街並みが、ワシントン村の大きな特徴となっている。

管理の手法としては、①共同管理：管理組合による共有地の管理（ビレッジセンターの管理）、②統一管理：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個人管理：個人による宅地管理の3つの管理形態をとった。

2. 活動の開始時期と活動の経緯

1992年、第1期の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うことになった。また、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。個人管理の部分であっても街並みや景観にかかわる部分に関する変更は、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年には一般的で漠然とした「街並み保全協定」を具体的に規定する「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、1999年、2001年、2003年と改定が繰り返され、今日に至っている。「緑化ゾーン管理協定」に関して特にその第8条設置、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期の入居が順次始まるが、建物について第1期・第2期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含まれるなどの変更があったため、第3期分譲に関して管理組合と兵庫県企業庁との間で基本的な考え方の確認を行った。さらに2007年から始まった第4期の開発では、売り建て物件が半数以上を占めるといふ、当初の開発から遠く離れた開発手法を兵庫県企業庁がとるようになり、この様な開発が続けば、ワシントン村の街並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、新しい時代の新しい開発手法によってもワシントン村の街並みや景観が保たれるような基準「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。それと同時に、管理組合はコンサルタント会社と共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広く住民の意見を聴取するとともに、委員会による協議事項の内容を住民に周知することに努めた。2009年度現在、その案をもとに三田市と交渉し、三田市が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だ。

また一方で、各戸のフロントヤードの芝生に隣接する、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、市の財政難のあおりで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、良好な景観を回復している。