

公益財団法人建築技術教育普及センター平成 31 年度調査・研究助成  
高齢化する経年郊外戸建て住宅地における建築協定の発展的解消と運営体制再構築に関する研究  
報告書・概要

研究代表者：筑波大学システム情報系・准教授 藤井さやか

## 1. はじめに

### 1-1 調査の目的

高度経済成長期以降、郊外部で良好な住環境や景観を有する住宅地が多数開発されてきた。特に 1980 年以降、街並み形成に工夫を凝らし、建築協定や緑地協定を一人協定で締結した戸建住宅地が多数共有されている。

しかし、協定を導入した初期の計画的住宅地では、開発から 40 年近くが経過しており、建物の老朽化や居住者の高齢化、居住者の入れ替わり、空き家化が進行し、開発当初とは異なる住環境上の課題が生じている。今後、協定者主体の運営が求められる協定にどのような課題が生じているか、特に運営負担の大きい建築協定地区の課題を把握し、良好な住環境を継承していくため、居住者の属性や生活様式の変化を踏まえた住環境マネジメントのあり方を検討する必要がある。

そこで本研究では、全国の建築協定の運用状況及び地区計画への移行の現状把握を行う。また建築協定を締結している計画的戸建て住宅地であり、開発から 40 年近くが経過し、協定更新に関する議論が進行中の千葉県柏市にある柏ビレジを対象に、平成 30 年度に行った調査結果を踏まえて、建築協定から地区計画等の新たな住環境マネジメントへの発展的解消に向けた住環境マネジメントのあり方の検討と運営体制の再構築を行うことを目的とする。

### 1-2 調査の方法

本調査は、昨年度の助成調査からの発展的調査・研究として以下の 3 つの調査を行った。

- ①建築協定の運用実態と地区計画移行に関する調査：建築協定の運用実態と地区計画移行の現状を把握するため、全国の自治体を対象にアンケート調査を実施した。調査の詳細は 2 章に示す。
- ②柏ビレジ自治会や地域組織との対策検討：柏ビレジ自治会、建築協定委員会、緑地協定特別委員会、未来まちづくり協議会メンバー及び柏市役所、コンサルタントとの意見交換や今後のまちづくり方策の検討を行った。
- ③柏ビレジでの居住者との意見交換：居住者を対象に勉強会、説明会、オープンハウスを実施した。

## 2. 建築協定の運用実態と地区計画移行の動向

### 2-1 調査の方法

建築協定の課題及び建築協定が締結された戸建住宅地に地区計画が導入実態の把握を目的として、全国の自治体を対象にアンケート調査を行った。調査対象の自治体は、2017 年度末時点での国土交通省による都市計画現況調査の結果[1]から、地区の適用が地区計画である地区を持ち、かつ建築協定認可概要データベース[2]から、2007 年度末時点で戸建住宅地の建築協定を持つ 325 市区町村とした。

表 2-2-1 アンケート調査の概要

実施期間	2019 年 11 月～12 月
配布回収方法	郵送で送付、郵送で返信（電子データを希望する場合はメールでの送信と返信）
回収率	282 市区町村回収、回収率 86.8% (2019 年 12 月 31 日時点)
調査内容	建築協定の課題と、建築協定締結地区への地区計画策定状況等

### 2-2 戸建住宅地の建築協定の課題と地区計画の策定状況

2007 年度末の戸建住宅地の建築協定数と 2019 年 11 月現在の建築協定数を比較した。その結果、282 自治体中、建築協定数が増加したのは 69 自治体、協定数維持が 94 自治体、現在建築協定を継続していない自治体も含めた減少は 116 自治体、不明 3 自治体となった。地区数では、2100 地区から 1910 地区へと 190 地区の建築協定の減少があった。

建築協定の課題を図 2-1 に示す。248 自治体が回答し、全 526 回答中、「不明」が最も多かった。回答した自治体が特定行政庁でなく、建築協定の現状を把握していない場合もあるが、住民の自主運営を前提として、自治体が建築協定の課題を把握していない可能性が高い。

次に多いのは「協定に対する意識が希薄」「担い手不足により協定運営の負担が増加」など、従来から指摘されている建築協定の課題である。加えて、高齢化による負担の増加、転入者の理解、相続時の伝達などへの回答も見られ、経年戸建住宅地において従来指摘されていなかった、価値観やライフスタイルなどの変化による新たな課題が発生しつつある。

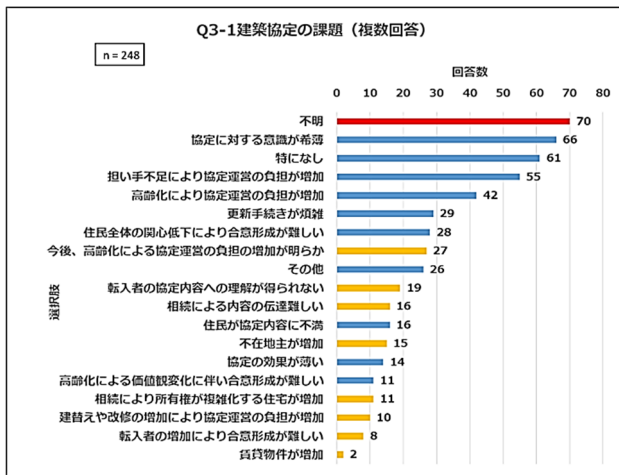


図 2-1 建築協定の課題 (複数回答)

282 自治体中、75 自治体が建築協定地区に地区計画を策定しており、207 自治体は策定の経験がない。地区数では 270 地区で、1 地区のみの策定は 32 自治体である。一部に併用地区が含まれている。策定の理由は、住民からの要望が多いが、負担軽減等の理由もあげられた (図 2-2)。

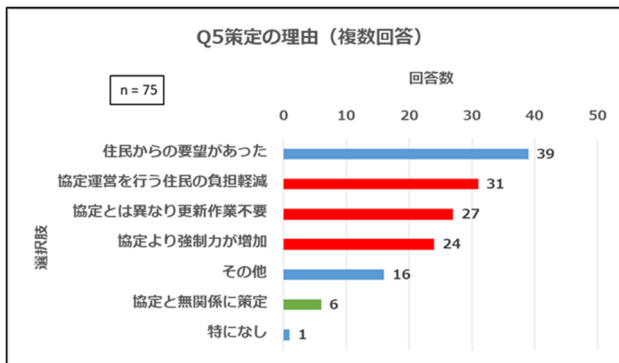


図 2-2 地区計画策定の理由 (複数回答)

策定メリットとしては、運営負担軽減、更新作業不要、強制力増加があがった。デメリットとしては、住民のまちづくり意識の低下や、地区計画に盛り込めない項目があることが指摘されている。一方で、デメリットはないと判断する市区町村も多かった。

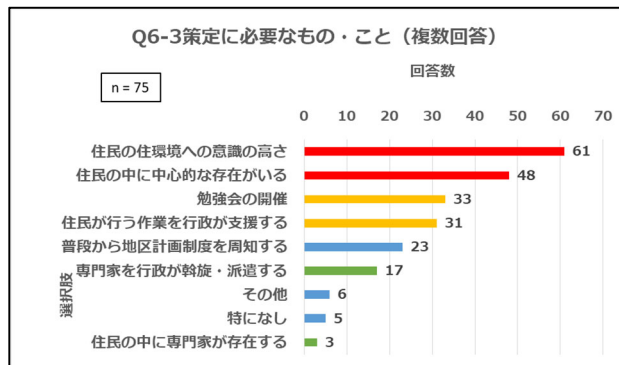


図 2-3 策定に必要なもの・こと (複数回答)

策定に必要な要素 (図 2-3) では、「住民の住環境への意識の高さ」、「住民の中にリーダー・中心人物

が存在すること」があがった。一方、「住民の中に専門家が存在すること」や「専門家を行政が斡旋・派遣すること」への回答は少なかった。同様に、実際に地区計画が策定された自治体において、円滑に地区計画策定が進んだ要因として、住環境意識の高さやリーダーの存在があがった。

建築協定のある戸建住宅地に地区計画を策定した自治体 (図 2-4) とない自治体 (図 2-5) で、今後の方針を比較した。策定経験がある自治体では地区計画策定に一定の効果を見出しており、積極的な姿勢となっていることが伺える。これに対して、策定経験がない自治体は「特になし」「未定」が多かった。

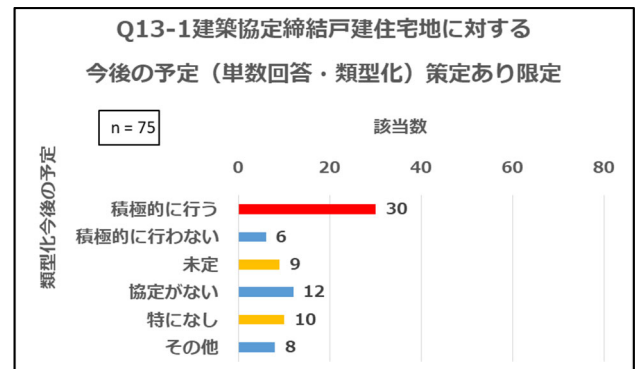


図 2-4 策定経験ありの今後の予定 (単数回答)

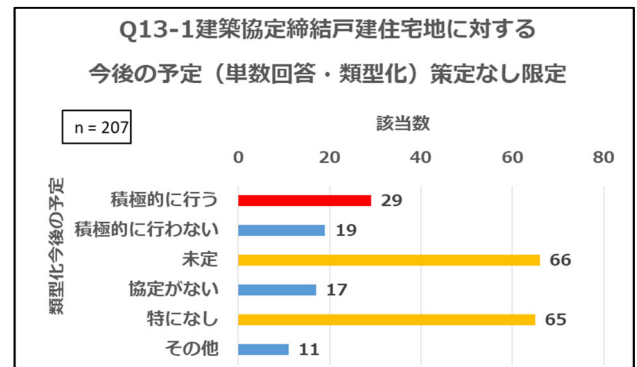


図 2-5 策定経験なしの今後の予定 (単数回答)

3. 柏ビレジでの建築協定・緑地協定の今後の検討  
調査②及び調査③では、柏ビレジを対象に、協定の運用課題の整理と検討体制の検討を行った。柏ビレジ自治会、建築協定委員会、緑地協定特別委員会、未来まちづくり協議会メンバー及び柏市役所、コンサルタントとの 15 回の会合やメールを通じた意見交換を行った。内容は、課題共有、今後の進め方、検討体制の見直しなど多岐にわたる。居住者に対しては、勉強会や説明会、オープンハウス、ニュース発行、わかりやすい説明資料も用いた丁寧な説明を行ったが、今年度中の決定には至らなかった。ライン度以降も引き続き検討を続けていく予定である。