

高齢化する経年郊外戸建て住宅地における建築協定の認知度と発展的解消に関する研究（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

建築協定は、建築基準法にもとづき、良好な住環境や景観の形成、商店街の利便性の増進などを目的として、土地所有者同士が、建築物の敷地、位置、用途、形態、意匠などに関する基準に関する契約を締結し、特定行政庁がこれを認可することで、契約当事者以外の第三者が協定区域内の土地等を取得したときにも効力を発揮し、住民による良好な環境の保全や育成をする仕組みである。運営に際しては、協定同意者からなる建築協定運営委員会を結成し、住民自らが定めたルールをお互いを守るため、新規開発時の建築計画の審査や工事期間中・完成後の確認、違反に対する措置、協定の啓発などを行う。

住宅地では、新規開発時に開発事業者が、予め事業者1者のみで建築協定を締結し、建築協定付き住宅地として分譲できる一人協定という仕組みがある。また建築協定は住民相互のルールであるため、地域の事情が変わった時に見直せるよう定期更新となっているが、更新手続きを簡素化する自動更新の仕組みも用意されている。国土交通省が行った全国の建築協定調査では、平成20年3月末時点で全国約2800の建築協定があり、その半数が一人協定で、自動更新も3分の2に上ると推測される。

締結から長い時間が経過し、自動更新を行ってきた建築協定では、景観や環境が安定的に維持されていることが期待される一方で、運営委員会の担い手が平均年齢70歳以上となり活動が困難になること、また協定審査の機能が低下し、違反建築の増加や協定形骸化、また高齢化に伴って出る地域サロンや福祉施設などに対応した見直しをしようにも、同意把握が難しいなどの課題が懸念される。

そこで本調査では、建築協定及び緑地協定を有し、高齢化が進行する高経年郊外住宅地として、千葉県柏市の柏ビレジの事例調査から、建築協定の認知度合い、景観や環境へのニーズと協定内容の齟齬の有無の確認を行い、またその内容を協定区域内住民と共有し、建築協定の発展的解消の可能性を検討することを目的とする。

2. 調査方法及び今後のまちづくりに関する検討

本研究では、以下の6つの調査を実施した。

① 自治会を含む地域活動（6団体）、建築協定（5

- 地区)、緑地協定運営委員会へのヒアリング調査
- ② 全世帯アンケート調査
- ③ 居住歴が短い世帯・子育て世帯ヒアリング調査
- ④ 開発担当者へのヒアリング調査
- ⑤ 協定順守状況に関する建物・外構悉皆調査
- ⑥ 建築協定運営委員会の審査図面資料調査

また、柏ビレジ自治会下にある活性化委員会を事務局に、諸団体の代表者で構成する「未来まちづくり協議会」の設立を呼びかけ、調査方法の検討や結果の確認、まちづくりの方向性の検討を行った。さらに自治会と協議会が連携して、まちなみコンクールに応募し、まちの価値を再確認・評価できた。

- ・未来まちづくり協議会：これまでに5回実施
- ・まちづくりシンポジウム：2018年12月2日(日)
- ・まちづくりワークショップ：2019年3月10日(日)
- ・住宅生産振興財団「第14回住まいのまちなみコンクール」国土交通大臣賞受賞

3. 柏ビレジの概要

柏ビレジは東急不動産によって、1980年に販売が開始された約1600戸64haの分譲戸建て住宅団地である。ポスト多摩田園都市となる住宅地開発として、常磐線北柏駅から4kmの場所につくられた。利根川沿いの低湿地で、最寄り駅から遠いというデメリットがあったため、東急不動産と建築家宮脇檀氏が、全戸にレンガ塀とアイビーを用いた西洋風で緑豊かなまちなみによる付加価値の創出を目指した。

柏ビレジでは自治会と、自治会と連携する形で有志が参加する委員会やボランティア活動、協定運営委員会や民生委員等の活動、コミュニティカフェの経営、NPO法人による生活支援等が行われている。しかし、ヒアリング調査からは多くの活動で担い手の減少が課題となっていることがわかった。

4. 柏ビレジの地域課題

アンケート調査から、柏ビレジの課題は空き家の発生や公共交通・日常生活利便性の低下、若者の受け入れであることがわかった。自治会や建築協定運営委員会の調査では現在の空き家は60戸程度だが、今後の増加を懸念する居住者が多い。日常生活利便性については、バス便の減少や免許返納後の移動手段の不安に加えて、2001年のスーパー撤退後、最寄りのスーパーまで1.3kmと遠く、高齢化が進行する

中で地域の大きな課題となっている。若年世帯の減少に危機感を抱く居住者は半数に上っている。

5. 柏ビレジの協定の現状

柏ビレジでは販売時期によって建築協定が5地区に分かれている。主な項目は建物の規模や用途に関する規定で、色彩やデザインの項目はない。最も大きい柏ビレジ建築協定（約1200戸）では、近年建替えが増加しており、建築協定運営委員会の審査の負担が大きい。この数年で各地区が順次更新時期を迎えることから、今後の方針の検討が必要である。

柏ビレジの景観の大きな特徴であるアイビーとレンガ、またそれらの要素に大きく関係している駐車場について悉皆調査を行った結果を以下に示す。

5-1 アイビー

緑地協定で、アイビー又は生垣の使用が定められているが、悉皆調査の結果、建替え有無にかかわらずアイビー以外の植物が多く植えられていること、建替えられた住宅では生垣やコンクリート等での埋め立ての割合が高くなっていることがわかった。

ヒアリング調査では「緑の管理が負担」、「アイビーは手入れが大変な植物だ」という声もでており、アンケート調査でもアイビーをまちなみに上げた人は2割程度で、アイビーの損失が懸念される。

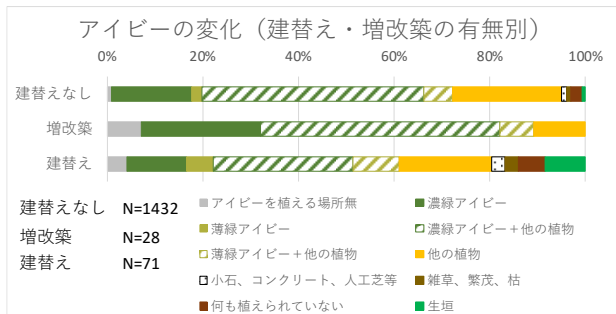


図1 アイビーの現状

5-2 レンガ

建替えられた住宅の4割近くがレンガ塀に何かしら手が加えられていることがわかった。これは建替え前と出入口の位置を変更や、駐車場スペースの拡大が要因であると考えられる。

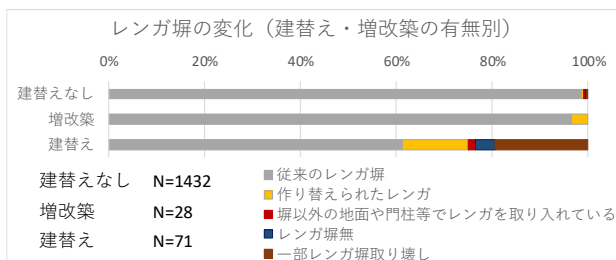


図2 レンガ塀の現状

5-3 駐車場

建替えた住宅の約3割が駐車場を複数台設けていることがわかった。アンケート調査からは30~40代世帯の3割以上が駐車場を複数台設けたいと回答している。駐車場拡大によりアイビーやレンガが失われるため、まちなみの変化が懸念される。

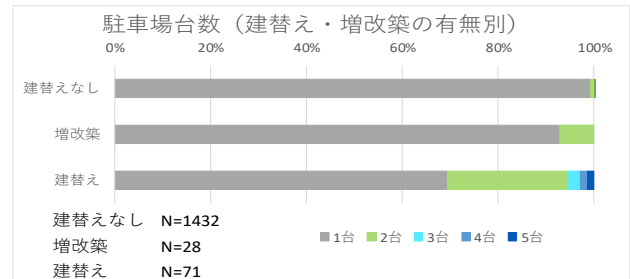


図3 駐車場の変化

5-4 建物

建物の色や屋根の形は建築協定では規定されておらず、当初分譲された住宅とは異なるものが増加している。建替えは直近10年で増加している。協定運営委員会の審査書類から、増改築前と後、建替え後の建蔽率と容積率を比較したところ、建替え後の住宅は従前より規模が大きくなっていった。

5-5 居住者の協定の認知度

アンケート調査で、協定の認知度を尋ねたところ、内容まで理解しているとの回答は半数に満たず、自宅がどの建築協定に属しているか正しく理解している人は半数程度だった。また協定を正しく理解していない居住者が、協定を順守している建替えに対して、協定違反だとクレームをつける案件が増えており、協定運営委員会が対応に苦慮している。

6. まとめ

調査結果の報告を兼ねて、以上の内容をまちづくりシンポジウム（約80名参加）及びまちづくりワークショップ（約55名参加）で報告し、意見交換を行った。今後取り組むべき重点課題として、空き家対策、交通・移動手段、まちなみと協定見直しをあげられ、今後グループに分かれて対応を協議していく。本調査に関連するまちなみと協定見直しでは、協定委員会経験者はルールや運営方法の再考の必要性を強く認識しており、空き家対策でもオフィスや飲食店への転用など、住宅に限らない活用を求める声も上がってきており、地域の特徴的な景観の維持とバランスをとりながらルールを見直す必要性が指摘されている。運用の負担の大きい建築協定・緑地協定から、地区計画への移行を検討し、一方で交流や管理活動に地域の人的資源を振り分けていくことが必要である。