

郊外計画団地における建築協定の運営維持に関する研究
— 茨城県日立市高鈴台を事例にして —

乾 康代*

(2007年11月30日受理)

A Study on the Management Maintenance of the Building Agreement
at Suburban Planned Housing Estate
— A Case Study at Takasuzu-Dai of Hitachi City, Ibaraki Pref. —

Yasuyo INUI*

(Received November 30, 2007)

1. 研究の目的

建築協定は、住環境の質を維持するために、居住者が共同でルールをつくり運営する制度である。国土交通省によれば、2005年3月末現在4,694件（失効件数を含む）の建築協定が認可されているが、そのうち新市街地における例が3,163件（2003年3月末現在）にのぼる。これは、建築協定の大半が郊外計画団地の一人協定とこれに準ずる一人協定的な協定であることを示している。建築協定によって新規開発の住宅地における町並み形成と住環境保全を実現していくことが期待されているといえる。

一人協定については、その制度的特性に起因する問題と、協定が用いられている住宅地の特性に起因する問題の2つを指摘することができる。前者には、協定締結過程に居住者が関わらないことに起因する、居住者の認識不足や運営の主体性確保などの問題がある。後者には、居住者の急速な高齢化ともなう住環境維持管理力の低下や、1世帯に複数台の車を所有するなどの近年の生活様式の変化が協定規定内容と齟齬をきたすようになっているという問題がある。

建築協定に関する近年の既往研究では、住民発意型建築協定に関する一連の研究^{1),2)}、協定の更新状況を分析した研究³⁾、建築協定の失効要因と継続可能性を検討した研究⁴⁾等がある。これらの研究を踏まえつつ、本研究では、締結例の大半を占める郊外計画団地を事例に、協定運営の維持に向けた課題として、協定違反の発生構造、居住者の協定への要望、運営組織体制づくりについて分析し考察する。

調査研究は以下の手順にしたがって進めた。①本研究では、まち開きから28年になる茨城県日立

*茨城大学教育学部住居学研究室（〒310-8512 水戸市文京2-1-1; Laboratory of Housing Science, College of Education, Ibaraki University, Mito, 310-8512, Japan)

市高鈴台団地と協定運営主体である自治会建築協定運営委員会（以下、運営委員会）を分析対象に取り上げた。当該運営委員会は2章以降にみるようにまち開きより協定運営体制を築き、今日まで運営を実践してきた県内でも数少ない運営体と理解された組織である。まず、高鈴台の協定運営状況の位置を把握するために、茨城県内で協定運営主体が確認できた102件から38団地53件を抽出し（高鈴台を含む）、協定に対する居住者の意識や態度等についてアンケート調査を実施した（表-1）。これを全県抽出調査（以下、全県調査）と称す。②高鈴台へは、運営委員会委員長をはじめ自治会役員等にインタビュー、資料調査、現地観察を実施した。③運営委員会による協定運営の展開段階を明らかにしたうえで、運営委員会が居住者との間で行ったこれまでの協議事項の特徴と協定違反の発生構造について考察した（2章）、④居住者の協定に対する意識と態度の傾向を全県調査結果との比較によって示すとともに、協定規制内容に対する居住者の要望を明らかにした（3章）。⑤協定運営を維持していくための方法として高鈴台が作り出した、運営委員会とその他居住者組織との連携関係の特徴を示した（4章）。⑥以上の分析によって明らかになったことをまとめ、郊外計画団地における建築協定の運営維持に関するいくつかの知見を提示した（5章）。

表-1 アンケート調査概要

対象者	団地数	協定数	送付数	有効回収数	有効回収率(%)
居住者	39	54	3501	912	26.0
うち高鈴台居住者	1	1	323	129	39.9

2. 運営委員会の取り組み過程

高鈴台は、太平洋を望む海拔130mから170mの斜面地に位置し、1977年に開発着手された開発面積14.8ha、370区画の団地である。図-1に示すように、団地は大きく南側住区と北側住区に分かれている。2つの住区間には大きなレベル差があり、団地内主要道路と階段（100段）がこれを連結している。団地の中心部分は北側住区崖上の東西にのびる中央公園と集会所である。

1979年に開発事業者が一人協定を締結し、1980年に高鈴台団地自治会（以下、自治会）設立、翌81年に自治会会員の総意により運営委員会が発足し、開発事業者から協定の引き継ぎを受けた。協

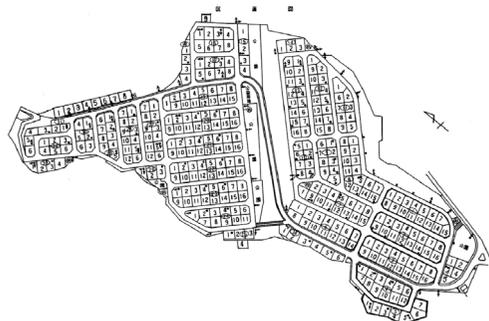


図-1 高鈴台配置図

定規定内容は、建物の用途（戸建て専用住宅、2階以下等）、建物位置（壁面後退）、敷地（地盤面規制、塀・柵の高さ等）、緑の保全、広告物規制である。

以下、運営委員会の取り組みを、①運営委員会がディベロッパーから協定運営を引き継いで運営体制を構築した初動期（1981年～1986年ごろ）と、②10年期限の協定を更新し運営を展開させた展開期（1987年ごろ以降）に分けてみていく。

2-1. 協定運営の初動期

運営委員会委員は、自治会役員会で指名選考され、委員長1名、副委員長1名、書記1名の他、各班から選出された委員を合わせ10名で構成される。委員には、自治会設立時にディベロッパーからの引き継ぎを主導した市議員や、委員会設立を主導し運営実務担当にふさわしいと思われた市職員が着任した。

初動期の取り組みの第一は、居住者に協定を理解してもらうための「建築協定細則集」の作成であった。これは全世帯に配布された。第二は、協定運営のシステムづくりである。協定運営の実質化を図るために、日立市建築確認行政と協議し、運営委員会による審査が建築確認に先立って実施されること、運営委員会が発行する建築の承諾書が建築確認申請の受理に求められるというしくみを市行政と確認した。第三に、協定内容および協定運営の仕組みに関する啓発・広報である。自治会が発足した1980年12月から発行されている広報紙『高鈴台団地ニュース』（のち『たかすず』）を利用して広報された。

運営委員会の取り組みは大きくは、①審査事務、②建築パトロール、③苦情対応、④行政との連絡に分けられる。①の審査事務では、居住者からの申請にもとづき、現地調査、状況確認、図面審査の一連の審査が行われた。②の建築パトロールは、無届け出で工事が進められる可能性もあることから、年1回以上、運営委員会委員全員によって実施されるものである。③居住者から協定上の苦情があったときは運営委員長が必要に応じて対応し、④これらの活動と関連して、日立市建築指導課とは随時連絡をとり連携関係を維持している。1986年6月には、これらの取り組み実績が評価され、建設大臣より「まちづくり功労感謝状」が送られている。

2-2. 協定運営の展開期

1987年、協定の有効期限切れを前にし、運営委員会は自治会とともに更新のための説明会を開催した。全世帯数260のうち211が参加した。運営委員会が、居住者の協定更新に対する意識を把握するためアンケート調査を実施したところ、「協定を知っている」93%、「協定の効果を認める」61%、更新賛成75%であった。これらの結果にもとづき以降、更新実現に向けて説明会を計6回開催しつつ、13班各班から推進委員2人ずつを選出して推進委員会を組織し更新手続きを進めた。1年10ヶ月を要して1989年6月、更新が認可された。これを待って新たな協定書が全世帯に配布された。更新費用と協定書印刷費は分譲事業者と日立市から援助を受けた。

更新後の運営委員会の主要な取り組みには、ひとつに市への都市計画の見直し要請があり、もうひとつに日常的な業務としての審査事務と苦情対応があった。それぞれについてみていく。

高鈴台では当初、建ぺい率と容積率はそれぞれ40%、80%が規定されており、建築協定ではそれらは都市計画にもとづくと規定していた。高鈴台の敷地規模は平均200㎡弱であるが、当初の住宅建設で建ぺい率の基準値を使い切った区画が多く、そのために以後の居住過程で出現した増築や付属構築物設置等の新たな住要求が協定規定と激しく摩擦を起こすことになった。表-2は協定の更

新以降、運営委員会が居住者と協議した事項をまとめたものであるが、カーポートや増築など建ぺい率と関連する協議事項が多数、協議されている。また、一部では協定違反も発生している。住環境保全という協定目的に沿いつつも居住者の新たな住要求を実現させるために、運営委員会は敷地規模に対して厳しすぎる建ぺい率・容積率を若干緩和することで解決しようとし、1990年、市に基

表-2 協定協議事項

年月	対象	協定関連事項	事前届出有無	経緯と解決策	
1	不明	カーポート	建ぺい率	×	施工業者は協定に関係なく設置できると説明、施工した。その後、運営委員会は 建ぺい率違反 であることを説明したが、最終的には、市行政より違反建築物の表示板を公示するとの段階で、撤去が実現した。
2	88/4	協定更新	締結不同意	—	協定更新に同意した居住者が、有効期限に対する不満を理由に、市行政の受理審査中に同意書を取り下げた。結果、申請をやり直した。
3	88/5	カーポート		×	無届けて施工、事後申請を受け付けた。
4	88/5	地下式車庫	その他	○	協定更新の申請中、協定効力の空白状態のなかで、地下式車庫の申請をした。承認書に替わり承諾書を発行した。
5	88/7	壁面後退	壁面後退	×	隣地境界線からの 壁面後退距離不足が発生し 、当事者間で話し合い、侵出土地面積分の売買行為で解決した。
6	88/12	塀		×	無届けて施工、事後申請を受けた。
7	88/12～90/6	地盤面	地盤面	○	4区画同一所有者が雑壇の地盤面を平坦にしたい旨市行政に申し入れたが、市行政は受認しなかった。運営委員会は同意できないと返答し、協議を重ねたが不調。4区画のうち 2区画を若干地盤面変更し 1区画1住戸で建設された。
8	90/3	塀		×	無届けて施工、事後申請を受け付けた。
9	90/4	塀	高さと位置	○	協定更新に不同意で協定区域外になったため、やむをえず傍観。
10	90/6	カーポート		×	市行政へ匿名で、10m ² 未満のカーポート設置は確認不要なのに、なぜ運営委員会への届けが必要か、訴訟ができるかとの問い合わせがあった。市行政は、建築基準法より重視して規制していると回答。
11	90/8	新築	建物の高さ	○	3階建て住宅の最上部階段室に壁を設け、他用途で利用できないようにした。以上、市行政のアドバイスを受け修正変更してもらった。
12	90/8	塀	塀の位置	×	業者の一存で施工、承諾まで屈折があったが、 やり直して もらった。
13	90/10	付属建築物	壁面後退、建ぺい率	○	付属構築物設置に事前申請が必要であることの根拠を求められ、良好な住環境の形成、維持のため、内容により規定を設けている旨回答した。
14	91/3	塀	塀の高さ	×	是正を申し入れし、2ヶ月かけて撤去、 やり直して もらった。施主は事前にかかるよう通知がほしかったとのことであったが、入居時にお知らせをしていた。
15	91/5	地下式車庫	壁面後退、建ぺい率	○	地下式車庫設置に関し、その構造についての照会があった。地盤面より高さ1mを超えると壁面後退規制があること、建築面積に算定されること、角地緩和がないことなどを回答した。
16	91/11	塀		×	無届けて施工、事後申請を受け付けた。
17	92/5	その他	—	—	自治会加入の申し出があり、協定を守って建設することを承諾してもらった。
18	93/8	その他	—	—	4区画の造成の願い出があり、自治会加入のもと協定を遵守してもらうことを要望したが、壁面後退が困難だとわかり断念。住環境面で好ましくないとの運営委員会意見を相手方に自治会長より申し入れた。
19	03/10	広告物	広告物	—	選挙時のポスター貼出は協定違反ではないかとの苦言があり、自治会と運営委員会合同の対策協議会で検討したが、解決にいたっていない。
20	04/3	壁面後退	壁面後退	○	協定区域境界線側の壁面後退規定は必要ではないのではないかとの見解をもって事前届け出があったが、区域外地域とも互いに良好な住環境を形成し維持していくことが必要との説明をして理解してもらった。
21	04/3	共同住宅	建物用途	—	某建設会社より、2区画を敷地にした共同住宅(2戸)が可能かの問い合わせがあり、戸建て専用住宅であることを説明し理解してもらった。
22	04/6	地盤面	地盤面	○	新築着工時、急速、地盤面を150mm盛土したい旨申し出があった。変更できないことを説明し当初計画で進めることを承知してもらった。
23	05/6	増築	壁面後退	×	無届けて施工中、前面道路境界の 壁面後退距離不足 が見受けられた。距離を確保してもらうようお願いし、壁面位置を変更してもらった。
24	05/7	増築		×	業者が協定無視して施工、施主も業者任せ。事後申請で受け付けた。
25	05/11	カーポート		×	施工業者は事前届けなしでできると説明し、既存施設を撤去し新たに面積を拡大して新設した。施主は深謝ののち事後申請を受け付けた。
26	06/4	カーポート		×	区域担当委員より工事中の報告が委員長にあった。新規入居者で協定を理解していない様子のため、説明をし事後申請を受け付けた。

ゴシック体は協定違反を示す

準値緩和の要望を提出し、同年10月、建ぺい率50%、容積率100%が実現された。

運営委員会の居住者との協議内容をみる。表-2によれば、対象物として多いのはカーポートと塀であり外構関係が多数を占める。カーポートに関する協議は地下式車庫を含めて7件あり、そのうち2件は運営委員会への事前届け出なく協定に違反する施工をしていた。塀に関する協議事項は5件あり、いずれも事前届け出がなく、そのうち2件は位置や高さに協定違反があったが協議により是正された。協定関連事項でみれば壁面後退位置が比較的多く、住宅のほか車庫などの付属建物についても協議されている。事前届け出の有無をみると、12件の無届け出例があった。

2-3. 事前協議事項と協定違反

高鈴台でみられた協議事項や協定に関連する課題を要因別に分けると、①団地特性とかかわって発生した住要求事項、②ライフスタイルや住み方の変化により発生した住要求事項、③法制度の変化など住要求によらないものに分類できる。①には、郊外立地と関連して増加したカーポート増設要求、団地の斜面地特性と関連して発生した地盤面変更要求が該当し、②には、居住者の高齢化や家族変化と関連する2世帯同居、増築、3階建てなどの要求、バリアフリー要求にもとづく地盤面変更が該当する。③には、運営委員会へのインタビューより確認したこととして耐震補強工事で起こる壁面後退不足問題が該当する。これら3要因のうち②の要因がもっとも多い。

協定違反は、協定規制内容に違反する居住者の住要求が実現された結果として発生する。運営委員会が確認している協定違反例は6件である。塀2件、壁面後退(対象物不明)1件、増築1件、カーポート1件、地盤面1件である。住宅より外構が明らかに多い。このうち事前届け出がなかったのは5件である。これら5件は協議のすえ撤去ややり直しがなされたが、残る1件は、事前届け出にもとづき事前協議が行われたが不調となり2区画で若干の地盤面変更がなされた例である。

これら協定違反例6件について発生の背景を分類すると、①居住者が事前届け出をせず着工した場合(表-3、番号5、14、23、計3件)、②居住者が施工業者から事前届けは必要がない、あるいは協定とは関係がないと説明を受けて着工した場合(番号1、12、計2件)、③居住者は事前届け出や事前協議をしたが合意を得られず着工した場合(番号7、計1件)、の三つに分けられる。

①の場合は、居住者が協定そのものないしは協定手続きを知らなかった例で、したがって適正な協定手続きもなされなかった例である。番号14の例はその典型例であり、入居時に協定の説明を受けていたにもかかわらず協定が理解できていなかった。

②の場合は、居住者が協定を知らなかった①の場合とは異なり、居住者は協定ないしは協定手続きについて一定の理解があった例である。ただしその理解は十分ではなかったため、施工業者の協定への無理解にもとづく説明を受け入れて違反工事を実施した例である。施工業者の「協定に関係なく設置できる」と説明を受けて着工した例(番号1)、業者の一存で施工した例(番号12)、業者が協定を無視して着工、施主も業者任せの例(番号23)には、協定をよく理解していない居住者に対し施工業者が無理解にもとづき過って誘導した様子が窺える。この他に、協定違反にはいたらなかったが同様の例がある。業者が協定を無視して施工し、居住者も業者任せであった例(番号24)、業者が事前届けでなしに施工できると説明し施工した例(番号25)はそれに該当する。

これら①と②の場合はいずれも協議のすえ是正された。これに対し、③の場合は、居住者は協定内容を知り適正な協定手続きをへているが、合意に至らず違反を承知で着工した例である。

以上の背景分析から、協定違反の発生要因を人に関してみると、第一に居住者自身の協定に対す

る理解不足ないしは協定の遵守意識不足、第二に施工業者の協定に対する無理解がある。協定違反は、第一の要因だけであるいは、第一の要因に第二の要因が重なったときに起こる。第二の要因だけでは発生しない。すなわち、当然ではあるが、協定違反を未然に防ぐためには居住者が十分に協定を理解していること、すなわち居住者への協定の徹底した広報、啓蒙が第一に重要になる。さらに、施工業者の協定に対する無理解が居住者を過った方向に導くことも少なくないことからすると、施工業者の協定理解も重要な課題となる。ただし、外構の施工業者に対しても協定理解をすすめることは条件的に困難であり、高鈴台の運営委員会が、協定規制内容に関連するしないにかかわらず、また確認申請を必要としない10㎡以下の建築物をはじめ塀等の外構工事計画についても、すべて事前届け出を求めているのは、上記のような問題状況の発生を防ぐためのきわめて妥当な対応である。

なお、高鈴台建築協定では緑の保存についても規定されているが、表-3からもわかるようにこれまで事前協議にあげられた例がない。しかし、今回のアンケート調査集計によれば、経年的に専用敷地内の植栽伐採が進んできたことが確認されている。事前協議事項でもっとも多かったカーポートなどの付属物の設置と引き換えに行われたものと推測される。自治会および運営委員会では、居住者の高齢化と住環境管理力の低下が問題となり、その対応策が講ぜられるようになったが、今後、居住者の植栽に対する維持管理負担が増せば緑の減少がさらに進行することも考えられる。

3. 居住者の意識と態度

本章では、居住者の協定に対する意識や態度、協定への要求内容について分析し、運営委員会による協定運営に関する今後の課題を検討する。分析に先立ち回答世帯の概要をまとめた(表-3)。居住年数「20年以上29年以下」と「10年以上19年以下」合わせて9割に達する。分譲期間はまち開きより10年以上続いていることからすると、回答者の多くが入居第一世代とみられる。世帯主年齢は60歳代以上5割、高齢者世帯5割であり、高齢化が急速に進行している様子が窺える。

表-3 回答世帯と居住住宅の概要

	世帯主年齢			高齢者世帯	住宅取得方法			居住年数				持家の築年数			合計	
	40代	50代	60代以上		建売住宅購入	注文住宅購入	中古住宅購入	5年未満	5-9年	10-19年	20-28年	5年未満	5-9年	10-19年		20-29年
実数	7	49	70	64	5	117	2	4	7	34	83	4	3	33	86	129
構成比(%)	5.4	38.0	54.3	49.6	3.9	90.7	1.6	3.1	5.4	26.4	64.3	3.1	2.3	25.6	66.7	100

その他、無回答を除く

3-1. 居住者の協定認識と対応

居住者の協定認識は(表-4)、協定を「知っている」(96.9%)、「協定書または手引書を読んだ」(84.8%)は、全県調査に比べそれぞれ5ポイント程度高い。協定書を「持っていない」(18.4%)、「協定書または手引書を読んでいない」(15.2%)居住者も、全県調査に比べ5ポイント程度低い。

居住者の運営委員会への事前届け出状況をみた。住宅の増改築等については件数が少ないが、「運営委員会に問い合わせや計画の事前通知をした」は28件中23件(82.1%)ある(表-5)。外構工事計画では65件中45件(72.8%)あり(表-6)、いずれの場合も全県調査に比べ事前届け出をしてい

表-4 協定の説明, 所持, 通読の関係

		知っている										知らない	合計
		協定の説明					協定書の所持		協定書または手引書の通読				
		概要のみの説明	詳細な説明	質疑応答	説明なし	覚えていない	所持	不所持	読んだ	読んでいない			
高鈴台	実数	66	35	6	10	11	101	23	106	19	125	3	129
	%	52.8	28.0	4.8	8.0	8.8	80.8	18.4	84.8	15.2	100	-	-
	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.9	2.3	100
全県調査	実数	383	235	51	59	82	667	144	653	163	823	74	899
	%	46.5	28.6	6.2	7.2	10.0	81.0	17.5	79.3	19.8	100	-	-
	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	91.5	8.2	100

不明分省略

表-5 住宅の増改築・建て替え等計画の事前通知

		運営委員会に問合せや計画の事前通知をした	設計や施工業者に問い合わせをした	分譲事業者に問い合わせや事前通知をした	その他専門家に問い合わせをした	その他	なにもしていない	合計
高鈴台	実数	23	7	2	0	1	2	28
	構成比	82.1	25.0	7.1	0.0	3.6	7.1	100.0
全県調査	実数	79	41	16	1	5	6	111
	構成比	71.2	36.9	14.4	0.9	4.5	5.4	100.0

複数回答

表-6 外構工事計画の事前通知

		運営委員会に問合せや計画の事前通知をした	設計や施工業者に問い合わせをした	分譲事業者に問い合わせや事前通知をした	その他専門家に問い合わせをした	その他	なにもしていない	合計
高鈴台	実数	45	16	5	0	4	7	65
	構成比	69.2	24.6	7.7	0.0	6.2	10.8	100.0
全県調査	実数	143	80	37	2	19	182	246
	構成比	58.1	32.5	15.0	0.8	7.7	74.0	100

複数回答

るとする回答が多い。ただし、全県調査と同様、住宅の増改築等に比べてみたときの外構工事計画の事前届け出は少ない。

住宅や外構工事に関する協定協議についてみる。「運営委員会への事前届け出や説明で苦労した」をはじめ「協定による制限で、計画に大きな制約を受けた」(5件, 7.7%), 「協議の結果, 計画変更をせざるをえなかった」(4件, 6.2%) という回答があり, 全県調査より数ポイント程度ずつ高かった。居住者と運営委員会との実質的な事前協議がなされたことが窺える。

住環境保全に対する協定評価については、「役立っていると思う」「ある程度役立っていると思う」を合わせて92.8%にのぼった。全県調査より8.7ポイント高い。1987年の協定更新前に運営委員会によって行われた調査では61%であった。2つの調査は調査主体や回答の仕方等が異なり, 結果をそのまま比較するのは適切ではないが, 30ポイントの差は20年間の居住者の協定評価の進展を窺わせる。

協定が住環境保全に役立っていると思う理由について, 高鈴台では「運営委員会がよく取り組んでいるから」とする回答が圧倒的に多く(72.8%), 全県調査の46.5%との差は明確であった。次いで, 「居住者が協定をよく理解し遵守しているから」が多い(50.4%, 全県調査では41.6%)。

3-2. 居住者の協定への要望

協定の必要性を聞いたところ、肯定する居住者が多数を占め70.4%であり（全県調査58.5%）、「必要でない」とする回答はゼロであった。

協定の規制内容に関する要望については「特にない」が6割を占めるが、「既存の規制内容の緩和」が25.6%と多い。「既存の規制内容の強化」（8.0%）は少ない。「新たな規制内容の付加」（5.6%）は規制強化ととれるから、これらを合計した規制強化は13.6%を占めることになる。

規制に関する要求内容を把握するために、31件の自由記入のうち意見や要望として整理できる23件を表-7にまとめた。多くは規制緩和要求であり、カーポート増設、付属物設置、3階建て等について、建ぺい率や壁面位置規制等の緩和を求めるものであった。先の協議事項分類によれば、主に②ライフスタイルや住み方の変化による住要求に該当しよう。

以上より、高鈴台の居住者を全県調査と比べてみたとき、協定の認識率は高く、事前届け出等の協定手続きなどいずれの項目に対しても積極的であった。また、多くの居住者が、運営委員会の取り組みを評価し、居住地の住環境を保全していくうえで協定は必要なものと認識している。これらの結果は、運営委員会が広報や建築パトロール、事前審査等をとおして協定運営システムを稼働させてきた成果とみることができる。協定内容への要望については、1/4の居住者が規制緩和を要望しており、それらは主にライフスタイルや住み方の変化による住要求にもとづくものであるといえた。

4. 運営委員会の地域連携

表-7 協定の規制内容に関する意見と要望

カーポートに関して	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建ぺい率を40%から50%に緩和したが、駐車場2台分のスペースが必要な世帯が増加している。建ぺい率の拡大が必要だ ・ 1家に4,5台がおけるよう、当初から協定や計画に組み込んでおく時代になった。どの家も駐車場スペースに四苦八苦している ・ 駐車場の屋根を設けたいが、建ぺい率規制にひっかかってしまう。諦めているが、規制内容に地域差がある理由が分からない。一律でいいような気がする ・ 車の所有台数が増加している。駐車スペースの確保を協定に加えるべきである
建ぺい率に関して	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建ぺい率の見直し。50%から60%にしてほしいなど、建ぺい率緩和、4件
住宅に関して	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3階建ての許容、2件
建物の位置に関して	<ul style="list-style-type: none"> ・ 隣地境界及び前面道路境界からの後退距離の緩和
付属建築物に関して	<ul style="list-style-type: none"> ・ 廊下を出したい。洗濯物干し場にしたい ・ テラスの面積制限の緩和 ・ 一定の大きさ以下の物置は協定規制から除外した方がよい等、物置、2件
外構に関して	<ul style="list-style-type: none"> ・ 隣地境界の塀に関する規制緩和、2件
協定のあり方、住環境管理のあり方に関して	<ul style="list-style-type: none"> ・ 問題はないが見直しも考えては等、2件 ・ 景観、日照、防犯を考慮していればある程度、自由があってもよいと思う ・ 協定のある住宅地として購入しているので、すべての居住者が守っていく必要がある。内容変更は簡単にははいけない等2件 ・ 平均所得が低く地価が高い。(様々な要求で)協定は妥協の産物とならざるを得ない。良好な住環境の形成は期待できない

高鈴台はまち開き以来30年近くたち、多くの郊外計画団地と同様、居住者の高齢化やコミュニティの希薄化という問題を抱えている。この問題は、二つの側面において協定運営上の課題とつながっている。一つは運営委員会の運営維持であり、もうひとつは居住者自身の維持管理力低下への対応である。

運営委員会は、「会員相互の親睦・融和と団地内居住環境の維持、向上を図り、明るいまちづくりに寄与すること」(会則)を目的に掲げる自治会の専門部会のひとつに位置づけられている。ただし、広報部や環境美化部などの他の自治会専門部会とは異なって、その独立性が認められ独自の事業計画をたてることが認められている特別な組織である。しかし、1981年の設立以来、委員長をはじめとする委員の交替がほとんどなく今日に至っている。当然ながら委員の高齢化がすすんでいるが、後継者は見つかっていない。

団地内共用空間の維持管理活動には、居住者の一斉草取りや老人クラブや子供会による花壇整備などがあるが近年、これらの活動も困難になってきていた。居住者の側でも高齢者世帯や単独世帯が増え、植栽などの維持管理が困難になってきた。

協定運営の維持と協定による住環境管理の維持というふたつの課題に対応するために、自治会が中心となって、各組織が個々の枠を超えて相互に連携しながら住環境管理を進めていく体制がつくられた(図-2)。そのための新たなグループ、高鈴グリーン・ボランティア・グループ(以下、高鈴GVG、2003年立ち上げ)は、団地内公園管理、高齢者・障害者・母子世帯・空家・空区画等の植栽管理・除草活動を主要な目的にしているが、その他、防犯、交通安全、相隣関係の調整、建築協定の啓発等も活動に組み込んでいる。もう一つの新たなグループ・高鈴台団地自警団は2002年、居住者の団地生活の安全・安心を確保するためにつくられ、毎日、団地内パトロールを実施している。パトロールを通して、無届け建築をはじめ違法駐車、違法広告物、防犯灯等のチェックもなされている。すなわち、これら2グループが、運営委員会の協定運営に必要な情報を提供または管理作業支援をすることで、協定運営を共同で維持する体制が構築された。

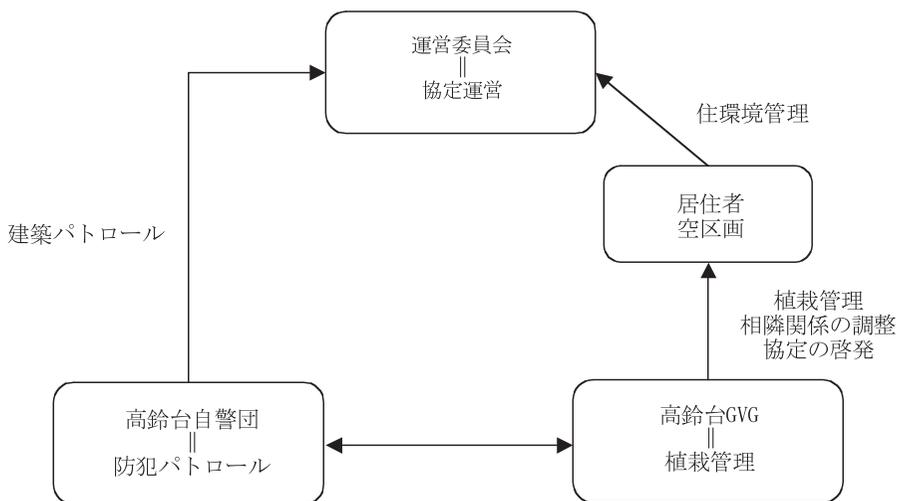


図-2 運営委員会と地域組織の連携関係

5. まとめ

郊外計画団地の建築協定地区における協定運営維持に関する研究として、日田市高鈴台運営委員会を取り上げ、その運営過程と居住者の協定意識について分析した。明らかになったことを以下にまとめる。

1) 高鈴台運営委員会はその初動期に運営システムの基礎をつくり、定期的な広報活動と事前協議の実績を重ねてきた結果、居住者の多数が、運営委員会の取り組みを評価し、協定は団地の住環境管理に必要なものと認めている。2) これまで運営委員会が居住者と行ってきた事前協議内容は要因別に、①団地特性とかかわって発生した住要求事項、②ライフスタイルや住み方の変化により発生した住要求事項、③法制度の変化など住要求によらないものに分けられた。このうち②による協議事項がもっとも多い。3) 協定違反発生の背景要因としては、①居住者が協定そのものないしは協定手続きを知らなかった場合、②居住者が協定をよく理解せず施工業者に誤った誘導を受けた場合、③協定違反を知って違反を侵した場合に分類された。これらの分析にもとづき違反の未然防止にとって重要になるのは、協定の徹底した広報・啓蒙と居住者との事前協議を確保するシステムである。4) 多くの郊外計画団地協定地区でみられる運営委員会の運営維持と居住者の維持管理力低下への対応という問題に対し、高鈴台では運営委員会が新たな地域組織と連携関係を結び共同で協定運営を維持していく体制が構築された。今後は、これまで協定によって維持してきた住環境の質を落とすことなく、さらに町並みを向上させていくために、居住者の住要求の検討と、協定への対応が課題となろう。

本調査研究の一部は、平成17年度住宅関連環境行動助成事業による助成を得て行われました。高鈴台団地自治会建築協定運営委員会の方々には全面的な調査協力をいただきましたことに対し感謝いたします。

引用文献

- 1) 高橋昭子・梶浦恒男. 1997. 「住民発意型建築協定の特性と協定締結の阻害要因（大阪府・京都府および兵庫県を中心として）、住宅地における住民発意型建築協定に関する研究 その1」『日本建築学会計画系論文集』494. pp. 187-193.
- 2) 高橋昭子・梶浦恒男. 2000. 「住民発意型建築協定に対する行政支援及びコンサルタント派遣制度について（大阪府・京都府および兵庫県を対象として）住宅地における住民発意型建築協定に関する研究 その2」『日本建築学会計画系論文集』538. pp. 157-164.
- 3) 鈴木克彦. 2005. 「地域コミュニティを活用した持続的住環境管理システムに関する研究（その2・建築協定の更新状況にみる協定運営の実態）」『平成17年度日本建築学会近畿支部研究報告集』pp. 97-100.
- 4) 中西正彦・長嵐陽子・中井検裕. 2005. 「東京都における建築協定の失効要因と継続可能性に関する研究」『都市計画論文集』No. 40-3. pp. 439-444.