

# 建築協定団地におけるデザイン・コントロール手法に関する研究 (梗概)

河 辺 聡

## 1. 研究の目的

建築基準法の法改正（昭和51年）によって“一人（いちにん）協定制度<sup>※1)</sup>”が創設されて以来、建築協定を分譲主側が住民の合意なしに締結し、協定付団地として分譲する例が目だっている。ところが、一人協定制度による建築協定は、環境問題を契機として住民が自主的発意で締結した協定でないために、真の合意形成が得られにくく、建築協定を援用した住環境管理は必ずしも有効に機能しているとはいえない。本研究は、このような背景を踏まえ、一人協定制度による建築協定の問題点を改善し、建築協定を有効に活用して、地区特有の住環境ストックを住民自身が管理・育成しようとする建築制限のあり方を明らかにすることを目的としている。そのために、建築協定制度の運用実態を明らかにするとともに、分譲住宅地での住環境管理の実態と建築協定の運用をめぐって形成された居住者意識の形成動向を明らかにする。そして、これらの成果から、「住民の合意」を踏まえない建築協定の問題点と運用上の改善点、および住環境保全における設計計画上の役割等について検討する。

## 2. 研究の方法

本研究は、次の4レベルから構成される。

- ①建築協定制度の運用実態の把握
- ②建築協定団地における住環境の改造実態の把握
- ③住環境管理に対する居住者意識の把握
- ④住環境管理手法の構想

まず、首都圏（埼玉県、横浜市）と近畿圏（京都府、大阪府、兵庫県）の各地方自治体を中心に、ヒアリング調査を行った。また、建築協定書の事例収集を行い、昭和60年度までに締結された協定地区を対象として、協定書に盛り込まれている建築制限の実態を分析した。

次に、建築協定などによる制限内容をおさえた上で、独立住宅地とタウンハウス団地での住戸まわり外部空間における改造行為の観察調査を行った（表-1）。建築協定は、KM（地区名の略号は表-1を参照）を除いては、分譲主が申請代表者となっている。

さらに、建築協定団地に入居した居住者を対象として意識調査を行った（表-2）。主な調査項目は、建築制限に対する項目を中心に、図-1のフレーム構成で位置付けられる。調査方法は、不在住戸と協力拒否住戸を除い

表-1 住環境改造実態の調査対象地区

地区名	略号	地区概要				調査時期 (年/月)		
		所在地	事業主体	建築年	住戸数			
独立住宅地	阪急桂南住宅	KM	京都市	阪急電鉄	1968年	282戸	10年	1986.10
	城陽友ヶ丘第4期	JT	城陽市	住友商事	1979	309	10	1986.11
	宇治広野小根尾	UH	宇治市	鴻池組	1980	214	10	1986.11
	宇治梶尾台	UB	宇治市	京阪電鉄	1980	389	10	1986.11
	宇治折居台	UO	宇治市	名鉄不動産	1981	651	10	1986.11
コモンライフ新宮浜	CS	新宮町	積水ハウス	1982	80	10	1986.11	
阪急桂川島住宅	高須ニュータウン	KK	京都市	阪急電鉄	1964年	415戸		1986.10
	高幡鹿島台	TN	北九州市	住生振財団	1982	60		1986.12
		TK	日野市	鹿島建設	1984	54		1987.4
タウンハウス団地	グリーンタウン老司	GR	福岡市	日磁運輸	1977年	76戸	10年	1986.11
	東急南桜井	TM	庄和町	東急不動産	1978	107	10	1986.6
	交野ユーロハイツ	KY	交野市	積水ハウス	1978	70	20	1987.2
	ガーデン南桜井	GM	庄和町	中央商事	1978	85	10	1986.6
	三井長野台	MN	河内長野	三井不動産	1979	70	20	1987.2
	泉北大路高野	SM	堺市	公団	1979	174	10	1987.2
	タウウン高辺	KT	京都市	公団	1980	120	10	1987.3
	洛西西竹の里	TT	富田林市	公団	1981	30	20	1987.2
	RN	京都市	京都市公社	1982	113	10	1986.11	

表-2 居住者意識の調査対象地区

地区名	ガーデンハウス 洛西境谷公園	シテ・エスポワール 宇治黄葉台	ガーデンハウス 真美ヶ丘	
略号	RS	CO	MA	
所在地	京都市西京区	京都府宇治市	奈良県北葛城郡	
事業主体	住宅・都市整備公団	同左	同左	
用途地域	第2種住専	第1種住専他	第2種住専	
建築形式	戸建式、連棟式2階建	戸建式2階建	戸建、連棟、タウンハウス2階建 (戸建・連棟) (タウンハウス)	
住戸面積*	95.1㎡	106.6㎡	95.7㎡	94.9㎡
宅地面積*	126.6㎡	190.2㎡	162.3㎡	96.9㎡
譲渡価格*	3089万円	3221万円	2805万円	2325万円
入居時期	1984年3月	1985年4月	1984年4月	1983年3月
建築戸数	93戸	500戸(計画)	273戸	72戸
調査戸数	52戸	125戸	157戸	42戸
調査時期	1987年5月	1987年6月	1987年5月	

注：\*印は調査対象とした住戸のみの平均

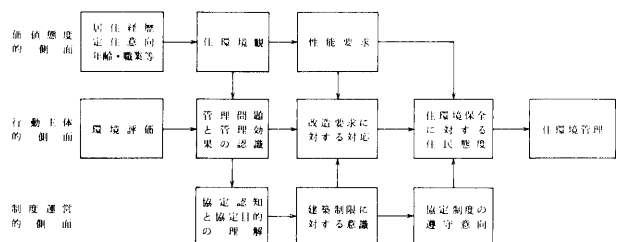
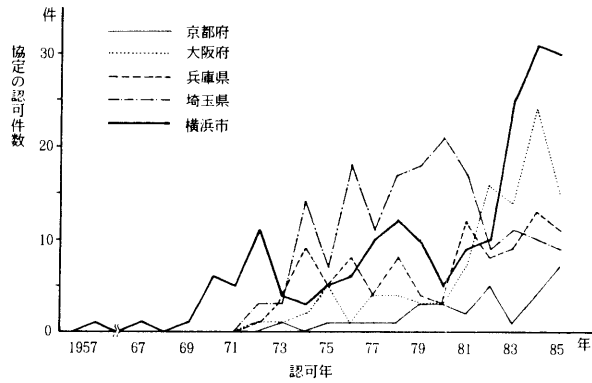


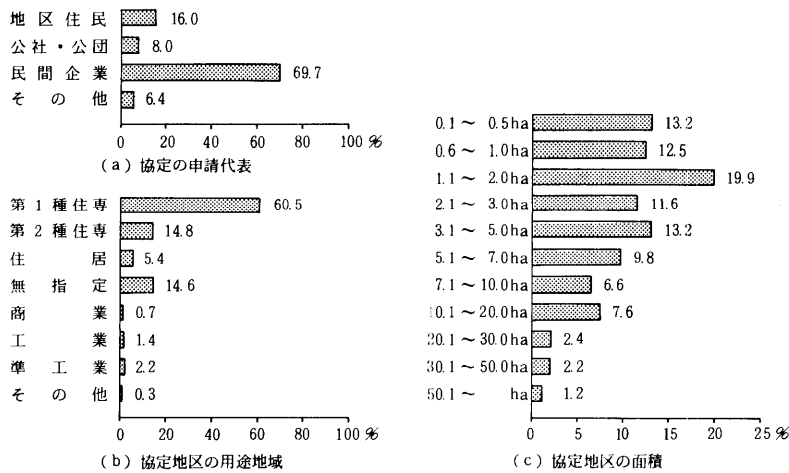
図-1 調査項目のフレーム

て全住戸を対象に調査用紙を配布し、後日に回収する方法をとった（回答は世帯主に依頼）。

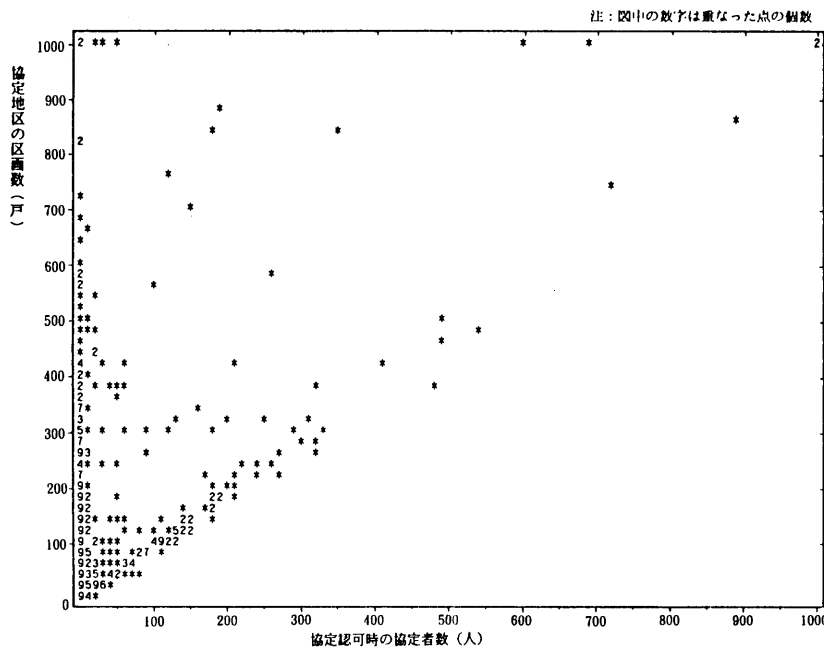
居住者意識の調査対象地区のうち、RSとMA(略号は表一2を参照)は戸建形式と連棟形式の2つのタイプが



図一2 建築協定の認可件数の経年変化



図一3 建築協定地区の特性



図一4 建築協定地区の区画数と協定者数の関係

あり、連棟式の場合には増改築の際に同一棟の他住戸の同意が必要となっている。また、COの一部とMAには、共用広場が設けられている。MAには、法第86条の適用を受けたタウンハウス形式の地区も含まれる（MA-Tと略）。なお、MAの広陵町側は換地処分公告の日以降に建築協定が締結される予定になっている。

これらの調査結果をもとにして住環境の保全に対する住民態度の特性を分析した上で、建築協定を軸とした住環境管理のための方法を、建築協定制度の運用面と住環境の計画手法面とから検討した。

### 3. 建築協定制度の運用実態

住環境を管理・誘導する制度として運用されている建築協定制度の認可状況の実態とその事例にみられる建築制限内容の特性を分析した。

#### (1) 建築協定地区の特性

建築基準法の第69条から第77条にわたって法規定されている建築協定制度は、一人協定が可能になってから著しい増加を示しており、締結件数は昭和58年度には全国で1,000件を越えている。調査対象とした自治体でも昭和59年をピークに年々増加している（図一2）。

また、協定地区の84.5%は分譲住宅地が占めており、協定の申請代表者も民間不動産系会社が最も多く、地区住民の場合は少ない。協定地区の用途地域は、第1種住専が約6割を占め、その他は2種住専や無指定（市街化調整区域を含む）の地域が多い。協定地区面積は1.1~2.0haが最も多く、全体の2割を占めている（図一3）。一方、協定地区の区画数は51~100戸の地区が最も多いが、一人協定の地区が33.3%を占めている。このため、協定者数と区画数とは必ずしも比例せず、区画数と関係なく協定者数の少ない地区が存在している（図一4）。

#### (2) 建築協定の制限内容

建築協定の区域内においては、建築物の①敷地、②位置、③構造、④用途、⑤形態、⑥意匠、または⑦建築設備に関する基準のうち、必要なものを定めることができるが、実際の協定書に定められている建築制限の内容を、住宅地の形態別に明らかにした。

##### a. 建築協定の有効期間

有効期間が10年の地区が、75.6%と大

半を占めており、10年未満の短期間の地区は既成市街地の場合が大半である。15年や25年といった有効期間は、開発業者の方針による場合が多い。また、期間満了後に自動更新する地区（期間満了前に協定の廃止について、過半数の土地所有者等の書面による意志表示がない場合）は37.9%あり、最近はこの方式をとる地区が増えている。

b. 用途に関する制限

専用住宅以外の用途に変更することを禁止している地区は少なく、主たる用途が住宅であれば、医院などの用途を兼ねることが認められている地区が多い。併用住宅が認められる業種は、医院の他に物品販売店舗、学習塾などが主である（表-3）。

c. 敷地に関する制限

制限を加えている地区が約半数あるが、分譲住宅地では敷地の分割禁止や1区画1戸建を明記した地区が多い（表-4）。ただし、既成住宅地では住民合意を得にくい制限項目のため、制限を設けていない地区が多い。なお、敷地の最低面積を制限している地区は、150m<sup>2</sup>程度に設定している場合が多い。

d. 形態に関する制限

タウンハウス団地では、形態の変更を禁止している地区が大半であり、増築場所の制限や協定運営委員会の承認を義務付けている地区もある（表-5）。一方、独立住宅地では増築を全面的に禁止している地区はないが、次のような内容の制限が加えられている。

1) 階数の制限：最も多くの地区で定めている。階数を2階までに制限する地区が98.3%と大半である。

2) 最高高さの制限：制限している地区は83.0%あるが、その大半は最高高さを9mないしは10m以下としており、第1種住専なみの制限を設けている。

3) 軒高の制限：制限している地区は65.8%ある。軒高は7.0mに制限している地区が53.8%と最も多く、次いで6.5mの地区が36.6%となっている。

4) 建蔽率の制限：制限している地区が36.2%ある。制限値が50%以下の地区が65.9%を占め、最も多い。最も厳しい制限値は30%以下であった。

5) 容積率の制限：制限を加えている地区は26.7%と少なく、制限値にはかなり幅がある。ただし、制限地区の53.8%は80%以下に制限している。

e. 意匠に関する制限

独立住宅地では制限している地区は少ないが、タウンハウス団地では意匠変更の禁止等の制限を設けている地区が多い（表-6）。広告物の設置を制限している地区も、集合住宅地では多い。ただし、自家用の小規模なものについては、但し書で認められている場合が多い。

f. 位置に関する制限

外壁面の敷地境界からの後退距離を制限している地区

が、約7割ある。場所ごとに後退距離を指定している地区が多く、道路側、北側、および2階の後退距離の制限値はそれぞれ厳しくなっている。1階部分では、道路側、隣地側とも、1.0m以上に制限している地区が最も多く、

表-3 用途に関する制限内容

住宅形態 可能用途	既成 住宅地	分譲 住宅地	テラス ハウス	タウン ハウス	合計
制限なし	11.1%	1.5%	0%	0%	2.1%
専用住宅のみ	22.2	24.7	61.5	73.3	26.8
第1種住専に準拠	2.8	5.5	0	0	5.0
第2種住専に準拠	0	0.7	0	0	0.6
医院、医院併用	38.9	59.6	7.7	6.7	55.4
物品販売店舗併用	22.2	20.7	0	0	19.7
学習塾併用	5.6	8.1	7.7	13.3	8.0
事務所併用	11.1	7.6	0	6.7	7.7
美・理容院併用	11.1	2.6	0	0	3.1
共同住宅	13.9	0.4	0	0	1.3
飲食店併用	0	0.7	0	0	0.6
委員会の承認	2.8	2.0	20.0	13.3	2.9
協定件数	36	458	13	15	522

表-4 敷地に関する制限内容

住宅形態 制限内容	既成 住宅地	分譲 住宅地	テラス ハウス	タウン ハウス	合計
制限なし	72.2%	40.8%	69.2%	60.0%	44.3%
形状の変更禁止	0	3.3	7.7	20.0	3.6
敷地の分割禁止	5.6	24.2	0	0	21.6
1区画1戸建	5.6	21.0	15.4	6.7	19.3
最低面積の制限	16.7	7.6	0	0	7.9
地盤高の変更禁止	5.6	15.5	7.7	20.0	14.8
委員会の承認	0	0.2	0	0	0.2

表-5 形態に関する制限内容

住宅形態 制限内容	既成 住宅地	分譲 住宅地	テラス ハウス	タウン ハウス	合計
制限なし	13.9%	4.8%	23.1%	0%	5.8%
形態の変更禁止	0	0	0	86.7	2.5
増築場所の制限	0	0	7.7	6.7	0.4
階数の制限	80.6	86.2	69.2	13.3	83.3
最高高さの制限	63.9	84.5	53.8	6.7	80.1
軒高の制限	66.7	65.7	7.7	0	62.5
建蔽率の制限	19.4	37.6	23.1	6.7	35.1
容積率の制限	8.3	28.2	23.1	6.7	26.1
斜線制限	2.8	12.7	0	0	11.3
委員会の承認	0	0.2	0	6.7	0.4

表-6 意匠に関する制限内容

住宅形態 制限内容	既成 住宅地	分譲 住宅地	テラス ハウス	タウン ハウス	合計
制限なし	94.4%	91.9%	53.8%	6.7%	88.7%
意匠の変更禁止	0	0	0	33.3	1.0
色彩の制限	0	4.4	7.7	6.7	4.2
仕上の制限	0	0.4	0	0	0.4
広告物の制限	5.6	4.6	38.5	20.0	6.0
全体に調和	0	2.6	15.4	33.3	3.7
委員会の承認	0	0	0	13.3	0.4

がそれぞれ62.2%、69.0%を占めている。

g. 塀・囲いに関する制限

分譲住宅地で24.6%、集合住宅地で69.2%の地区で制限しているが、制限対象となるものは、材料の種類と高さが主である。材料の種類は、生垣に類したものが推奨され、ブロック塀等は禁止されている場合が多い。塀の種類が生垣以外の場合には、塀の高さを制限している地区が多く、制限値は1.8m前後が多い。

h. その他の制限

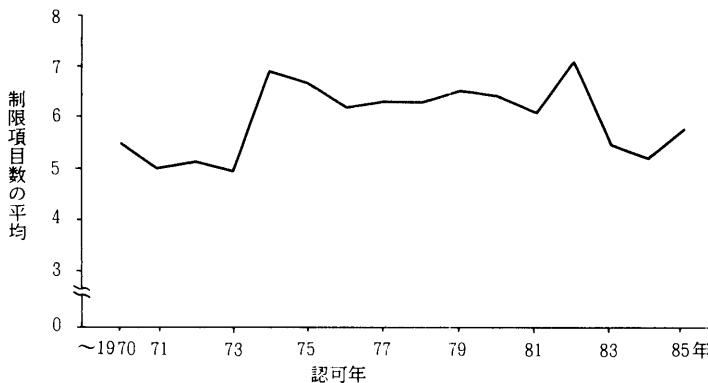
緑地保全を義務付けている地区が10.2%あり、擁壁石積みの突出行為を禁止している地区は7.3%である。その他、便所・アンテナ等の建築設備（3.6%）、駐車場等の出入口の位置（2.7%）、広告塔の設置（1.9%）などを制限している地区がある。また、物置の設置（2.1%）はタウンハウス団地の半数近くで制限している。

(3) 建築協定の制限グレード

建築協定に定められた制限内容にはさまざまなグレードがあるため、協定書に盛り込まれた建築制限の項目数と、用途地域別にみた制限内容とから、建築協定地区の建築制限グレードの特性を明らかにした。

a. 建築協定の制限項目数

用途制限、敷地形状制限、増築制限、階数制限、最高高さ制限、軒高制限、建蔽率制限、容積率制限、壁面後退距離制限、広告物設置制限、色彩制限、塀・囲い制限、構造制限、設備制限、擁壁石積み制限、緑地保全の義務付け、を対象として制限項目数を算出した。その結果、制限項目数は5～6件の地区が最も多くなったが、経年的には図一5のような傾向がある。また、既成市街地では地区住民全員の合意が得られるような内容にしばらくられるため、制限項目数は少ない。一方、開発業者が申請代表となる分譲住宅地では、新しい町づくりの推進を目的としているため、既成住宅地よりも制限項目数が多く、タウンハウス団地が最も制限項目数が多かった。同様に、準工業地域や無指定地域では、純住宅地への移行をめざしている場合が多く、制限項目数が多い。申請代表では、



図一5 建築協定の制限項目数の経年変化 (独立住宅地の場合)

民間企業の場合が最も多かった。このことを反映して、協定者数が少ないほど制限項目が多かった。

b. 用途地域別の建築制限

地域地区制に準じた建築制限レベルと、建築協定に定められた制限レベルとを比較するために、協定地区の用途地域別に建築制限の内容をみた。その結果、独立住宅地の場合には、用途や敷地の制限に関しては、地域地区制の制限グレードに応じて建築協定の制限グレードも厳しい場合が多かったが、形態の制限に関しては、一般的に用途地域に関係なく、第1種住専なみの制限をめざしている傾向がみられた。

4. 建築協定団地における住環境の変容形態

住環境の変容傾向から、住宅形式や建築協定の締結形態、協定運営委員会の活動実態、住宅地の質的水準や土地条件などの影響を把握するために、独立住宅地とタウンハウス団地を対象として、住戸まわり外部空間の領域での住環境の改造形態を明らかにした(図一6, 7)。その結果、次のような特徴がみられた。

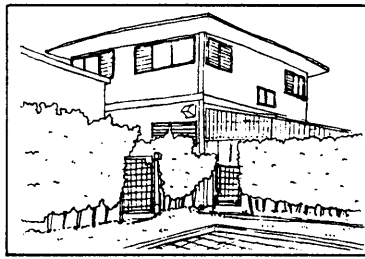
1) 改造行為や改造要求が発生する原因にはさまざまな要因があるため(表一7)、独立住宅地では、増築や模様替えなどの改造工事が、建築協定の有無に関係なく、頻繁に実施されていた。特に、建物の妻側に物置を仮設的に増設する例が目立ち、隣戸との敷地境界までの距離を狭めていた(図一6の(a))。

2) タウンハウス団地では、原則として建築協定等により増築行為は禁止されているため、増築住戸はほとんど見られなかったが、住戸専有面積の狭いGRやKTでは増築住戸が発生していた。ただし、テラスハウス団地と異なり、増築の位置や外観などに暗黙の統制がとられている改造行為が多かった。

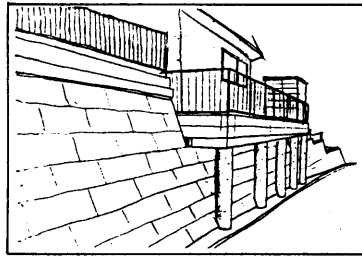
3) 外部意匠の改造行為で多く見られた内容は、開口部まわりの設備付加、駐車場への上家や既製品の物置の設置例などであったが、付加設備は市販の工業化規格品

表一7 改造行為をもたらす諸条件

改造要因	促進的要因	規定的要因
建築にかかわる条件	建物の老朽度、デザイン水準、居住面積、居室構成など	住戸集合形式、区分所有形態、敷地規模、建築構造など
居住主体にかかわる条件	家族構成、年齢、社会的地位、生活様式、職業、居住経歴など	転居意向、権利関係、世帯収入など
社会情勢にかかわる条件	流行現象、生活水準の向上、価値意識、技術革新など	コミュニティ意識、社会景気など
地区にかかわる条件	地価、固定資産税、人口集中、交通機関など	地域地区制、建築協定、管理規約、地形・地質、街路構造など



(a) TN  
妻側に仮設の物置を増築している。

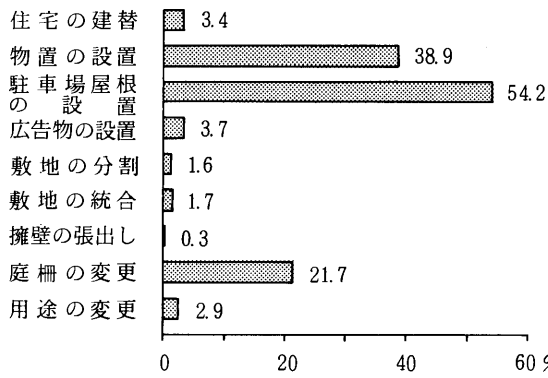


(b) UB  
擁壁の一部を改造して、上部を張り出している。

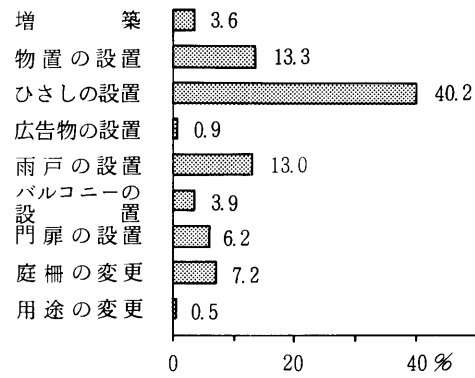


(c) KT  
表庭を和風の庭に造園し直している。

図-6 改造行為の例



(a) 独立住宅地の場合



(b) タウンハウス団地の場合

図-7 住環境の改造実態

が大半であった。このため、住棟のデザインとは違和感のある景観となっている場合が多くなっていた。

4) 敷地形態の改造は独立住宅地で見られ、傾斜地に立地する住宅地では、敷地を最大限に利用するために、擁壁石積みの上を張り出した行為が見られた(図-6の(b))。宅地分割行為は、周辺の市街化が進行しつつあるKKやKMで多く見られ、住環境の過密感を助長していた。特に、協定が締結されていないKKではしだいに宅地分割が増加する傾向にある。

5) 建築協定地区では非協定地区と比較して、無秩序な環境変容の進行が少なく、一定の範囲で改造行為を制限する役割を果たしていた。ただし、協定運営委員会が組織されていない地区では協定違反例が多く見られた。

6) あらかじめ駐車スペースや上家が設定されている独立住宅地があるが、車庫を建築して保管方法を変更したり、駐車スペースを別の用途に使用する例も見られ、個別的な対応の困難さを示していた。

7) 敷地境界の改造行為には居住者のアイデンティティが表現された改造内容が多く(図-6の(c))、庭柵が竹垣で構成されているタウンハウス団地(SM, KT)では、団地景観が多様化していた。

8) 空間部位の機能や性能の違いによっても、改造行為の発生状況が異なっており、生活必需性の高い施設の

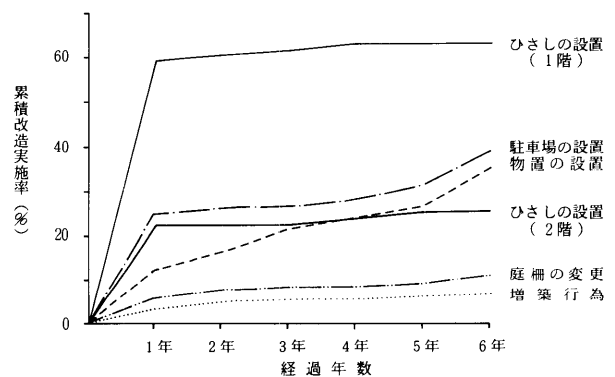


図-8 改造実施率の経年変化 (KT)

うち、施工の容易な改造行為(ひさしの設置、駐車場の確保など)は、大半が入居直後に発生していた。一方、生活経験とともに要求が高まるもの(物置の設置など)や老朽化の伴うもの(庭柵の変更)については、経年とともに徐々に改造住戸が増加していた(図-8)。

9) タウンハウス団地のように住戸集合度が高い場合には、改造行為がいったん行われると周辺住戸の改造意欲を刺激し、類似の改造行為が発生しやすくなっていた。このような現象を示す改造行為は、生活需要の高いもの、施工の容易なものに多く、居住者が日常的に行動している生活領域と関連して波及していた。

## 5. デザイン・コントロールに対する居住者意識の実態

建築協定団地（独立住宅が中心）を調査対象として、タウンハウス団地を対象とした調査結果<sup>文1),2)</sup>等と比較しながら、居住者意識の形成実態を明らかにした。特に、建築協定を有効に機能させるためには、住環境保全に関する集団規範を維持・促進するような、居住者の“同調行動<sup>※2)</sup>”をもたらすレベルの合意形成を確保する方策が必要となる。そのため、同調行動を規定する要因が居住者意識にどのような影響を及ぼしているかを把握した。その同調行動を規定・促進する条件としては、回答者年齢や居住期間、定住意向などの他に、次のような要因を取り上げた。

- ①建築協定の運営形態(協定地区と認可予定地区など)
- ②居住空間の量的水準(住戸延床面積)
- ③空間利用の自由性(敷地面積、外構部分の完成度)
- ④住戸集合形態(戸建と連棟、住戸位置など)
- ⑤住環境の質的水準(接道条件、外観デザインなど)

なお、RSとCOにはすでに建築協定が締結されており、MAの広陵町側は換地処分公告の日以降、建築協定が締結される予定になっている。香芝町側では、建築協定が締結される予定はない。

### (1) 調査対象地区の特性

#### a. 居住者の属性

世帯主の年齢は30歳代後半が多く、職業は管理職や専門技術職が多い。家族人数は4人の世帯が半数以上を占め、前住宅の型式は1戸建住宅とRC賃貸住宅が多い。現住宅での居住期間は、平均してCOが最も短い、MAとCOは入居時期が分散している。定住意向をもつ者は、平均して半数を占めるが、タウンハウス地区はその割合が低い。また、協定地区の方が定住意向をもつ者が多い。

なお、アンケート回答者の構成は、夫：69.4%、妻：28.1%、その他：2.5%となった。

#### b. 住環境の変容実態

全般的に、物置やひさしの設置例などが多く、RSは外構が未完成のまま分譲されたため、大半の住戸で門扉や塀を居住者の判断で設置していた。一方、改造要求は、部屋数の増加など居住空間を拡大するための行為に多く、各住棟のデザインが画一的なMAでは、門扉や庭柵など外構部分の改造要求が多かった。

### (2) 住環境管理に対する居住者意識

1) 住宅の改造欲求をもちながら実施しない理由は、経済的余裕がない(35.9%)や、すぐに必要ない(34.0%)など、個人的な事情の理由が多かった。また、協定地区(RS、CO)や協定予定地区(MAの広陵町)では、団地規則の遵守意識が非協定地区(MAの香芝町)よりも高く、戸建形式よりも連棟形式の方が団地規則や近所迷惑

などを配慮する者が多かった。なお、住宅との調和や団地環境の悪化を理由とする者の大半は、住宅の外観などの居住環境の評価が高くなっていた。

2) 住環境の管理問題に対しては、共用広場の維持管理や住宅の維持修繕、増改築などの問題に関心が高まっていた。共用広場の維持管理には、MAで半数以上の者が指摘しており、協定地区では建築協定の運営方法の問題に関心が高かった。

3) 居住期間が長い層ほどコミュニティ形成の重要性が認識されており、近隣関係が向上すれば増改築問題にも柔軟に対応でき、無秩序な環境変容をある程度コントロールできると理解している。

### (3) 住環境観の形成実態

住環境の管理活動を円滑に推進していくためには、住環境に関する居住者の価値意識が、その地区のレベルにふさわしいものに形成されることが前提となる。そこで、住環境に関しての価値意識の形成実態を把握するために、二者択一形式の質問をした。

その結果、表一8に示すように、町づくりに関しては、建築協定などにもとづく住民合意型が多かったが、建築協定地区では、非協定地区や協定予定地区と比較すると、特にその傾向が強くなっている。ただし、タウンハウス団地を対象とした結果と比較すると、プライバシー重視型が多く、団地景観に関しては統一景観重視型が少なくなっている。なお、回答者の年齢が高いほどプライバシー重視型や自然環境重視型、多様景観重視型が多い。その他、連棟形式の方が戸建形式の場合よりも社交性重視型や住民合意型、統一景観重視型などが多く、すべての側面において規範的であった。また、住環境の質が高い地区ほど住環境観は規範的となっていた。

### (4) 建築制限に対する評価意識

建築協定等に定める建築制限の内容は、当該住宅地の環境問題を反映させた上で、地区特性をも考慮し、守られやすくすべき性質のものであるため、建築制限につい

表一8 地区条件別の住環境観

住環境観	地区条件	協定地区				計
		RS	CO	MA(広)	MA(香)	
人間関係	社交性重視型	39.2%	42.1%	42.6%	45.7%	42.8%
	プライバシー重視型	52.9	50.4	51.5	51.1	51.2
	態度未決定	7.8	7.4	5.9	3.2	6.0
町づくり	住民合意型	72.5%	70.5%	57.4%	50.5%	62.1%
	個人判断型	17.6	18.0	27.7	30.1	23.7
	態度未決定	9.8	11.5	14.9	19.4	14.2
住宅環境	自然環境重視型	72.0%	87.8%	77.5%	83.2%	81.6%
	生活利便重視型	20.0	6.5	16.7	12.6	12.7
	態度未決定	8.0	5.7	5.9	4.2	5.7
団地景観	統一景観重視型	56.9%	49.2%	42.4%	43.0%	46.8%
	多様景観重視型	35.3	38.5	39.4	44.1	39.7
	態度未決定	7.8	12.3	18.2	12.9	13.4
住宅価値	生活価値重視型	96.0%	91.0%	89.1%	93.6%	91.8%
	資産価値重視型	4.0	4.1	4.0	2.1	3.5
	態度未決定	0	4.9	6.9	4.3	4.6
有効回答数		51	123	102	95	371

ての居住者意識を調査した。

a. 形態（増築）に関する制限（表-9）

地域地区制で建蔽率や容積率等の限度が定められているが、建築協定では階数や最高高さなどを制限することが多い。ただし、調査対象地区（RS, CO）では、既存建物との調和の維持に留意するにとどまっている。

形態制限に対しては、増築の全面禁止を望む者は非常に少なく、タウンハウス地区でも20%に達していない。ただし、自由にすべきという意見も非常に少なく、一定の条件付きでの制限を望む者が大半である。このことは、増築行為の潜在要求がかなり高いことを示すとともに、増築行為が他者に及ぼす影響も大きいことが居住者に認識されていることを表している。また、建築協定地区では、場所や規模の制限を望む者の割合が高い。さらに、住戸面積の広さに満足している層ほど規則の強化を望む傾向がある。敷地面積の広さでは、全面禁止を望む意見は狭い敷地の住戸で多く、広い敷地の住戸では制限の緩和を望んでいる。一方、戸建形式よりは連棟形式の方が制限を望み、話し合いの義務付けを望む率も高い。なお、若い年齢層や定住意向をもつ者の方が制限の緩和を望む傾向がある。

和を望んでいる。一方、戸建形式よりは連棟形式の方が制限を望み、話し合いの義務付けを望む率も高い。なお、若い年齢層や定住意向をもつ者の方が制限の緩和を望む傾向がある。

b. 用途に関する制限（図-9）

建築協定地区では医院併用の住宅以外は用途変更が認められていない場合が多いが、調査対象地区でも、住宅以外の用途に変更することは協定運営委員会の承認がなければ不可能となっている。

用途変更を全面的に禁止することは、半数近くの者が支持しており、自由化を望む者はわずかとなっている。住民どうしの話し合いの義務付けを望む者は、協定地区で比較的多い。

c. 意匠（建物の外観）に関する制限（図-10）

地域地区制では、一部の地区を除いて、建物の意匠までは制限されないのが一般的である。建築協定でも制限を設けている地区は少なく、調査対象地区（RS, CO）では屋外広告物の設置を禁止しているのみである。

屋根や窓の形、外壁の色などの建物外観を変更することの制限に対しては、環境の調和を乱さない程度に制限することを望む者が約6割を占め、外観変更の全面禁止を望む者は非常に少ない。なお、変更の全面禁止を望む者の大半は建物外観の改造要求がなく、外観デザインの評価にも満足している。

d. 敷地に関する制限（図-11）

建築基準法等では敷地の形態に関する制限が定められていないため、地区計画や建築協定では重要な制限項目となっている。調査対象地区（CO, MA）でも、敷地の再分割が禁止されている。

表-9 形態の制限に対する意識

カテゴリー	制限内容	意識						有効回答数
		全面的に禁止	話し合いを義務付ける	増築規模を制限	迷い感程をかかげ許す	自由にすべき	わからない	
地区別	協定地区 { RS, CO }	5.8%	25.0%	40.4%	34.6%	5.8%	0%	52
	M A (広陵町)	3.2	12.9	39.5	41.1	6.5	0.8	124
	(香芝町)	2.5	14.8	22.2	54.3	8.6	3.7	81
	MA-T (広陵町)	0	13.5	29.7	55.4	5.4	1.4	74
回答者年齢	15~29歳	15.0	25.0	25.0	25.0	10.0	10.0	20
	30~39歳	19.0	4.8	28.6	42.9	4.8	0	21
	40~49歳	5.0%	10.0%	20.0%	50.0%	15.0%	0%	20
	50歳以上	2.5	18.0	36.0	44.0	5.0	1.0	200
居住期間	1年以内	5.6	10.0	35.6	43.3	6.7	4.4	90
	1~2年以内	10.9	13.0	23.9	47.8	6.5	0	46
	2~3年以内	2.6%	15.6%	32.5%	49.4%	2.6%	3.9%	77
	3年以上	5.2	14.3	31.2	45.5	9.1	0	77
定住意向	2~3年以内	3.4	13.6	32.2	42.4	8.5	3.4	59
	3年以上	5.0	16.4	33.3	44.0	6.9	1.3	159
	満足して定住	4.2%	13.2%	36.1%	44.0%	4.8%	1.2%	166
	不満だが定住	4.8	19.0	19.0	52.4	9.5	4.8	71
増築	環境悪化なら転居	4.1	17.8	28.8	47.9	6.8	2.7	23
	転居したい	6.3	15.0	33.8	41.3	8.8	1.3	80
	わからない	0	17.9	32.1	46.4	10.7	0	28
	要求なし	5.3%	15.3%	32.3%	43.7%	6.7%	2.3%	300
住戸延床面積	要求あり	0	13.2	33.8	52.9	5.9	0	68
	すでに実施	0	50.0	25.0	25.0	25.0	0	4
	~89㎡	5.2%	12.1%	34.5%	44.8%	10.3%	3.4%	58
	90~94㎡	1.8	15.8	26.3	52.6	8.8	1.8	57
	95~99㎡	6.3	16.8	26.3	48.4	4.2	2.1	95
	100~104㎡	4.7	18.8	31.3	40.6	6.3	1.6	64
敷地面積	105~109㎡	1.7	10.3	37.9	46.6	6.9	1.7	58
	110~	3.0	21.2	54.5	24.2	6.1	0	33
	~119㎡	16.1%	21.0%	32.3%	32.3%	6.5%	3.2%	62
	120~159㎡	0.8	16.7	31.7	49.2	5.0	1.7	120
住棟	160~199㎡	0.8	11.6	35.5	46.3	8.3	0.8	121
	200~	4.8	16.1	30.6	45.2	8.1	3.2	62
	戸建形式	1.6%	14.3%	27.0%	54.0%	7.9%	1.6%	63
	連棟形式	2.8	18.1	30.6	47.9	6.3	2.1	144
合計	4.3%	15.3%	32.5%	45.2%	6.7%	1.9%	372	

\* RSとMAの場合のみ

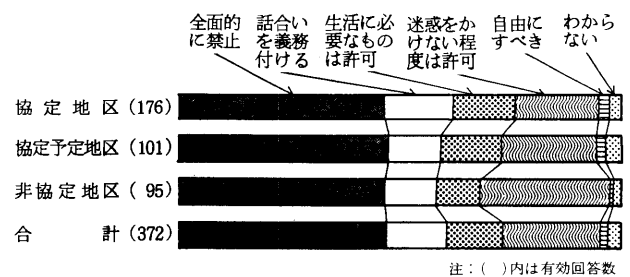


図-9 用途の制限に対する意識

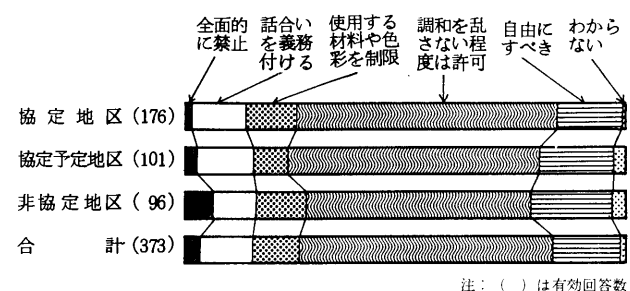


図-10 意匠の制限に対する意識

敷地形態の変更を全面的に禁止することを支持する者は約40%あり、他の制限項目と比較して最も支持が多くなっている。なお、調査対象の敷地面積が平均して狭いこともあるが、広い敷地面積の方が宅地分割の全面的な禁止を望む者が多かった。

e. 塀・囲いに関する制限 (図-12)

建築協定では生垣が推奨されており、塀の高さは1.5~1.8m以下に制限されている場合が多い。調査対象地区(RS, CO)でも、生垣以外は高さが2m以下に制限されており、COのコミュニティ道路に面した地区では、生垣のみに指定されている。

このような制限に対して、生垣に統一すべきという意見は2割にも至らず、MAのタウンハウス地区やRSでは特に少ない。居住者のアイデンティティが表現された改造行為が生じやすい部位であるために、環境の調和を乱さない程度に制限することを望む者が約40%と最も多くなっている。ただし、協定地区の方が制限に対する理解が高い。また、塀の改造要求がない層は、生垣に統一する意見の占める割合が他よりも高くなっている。

f. その他の制限 (表-10)

物置の設置を制限することに対しては、設置を全面的

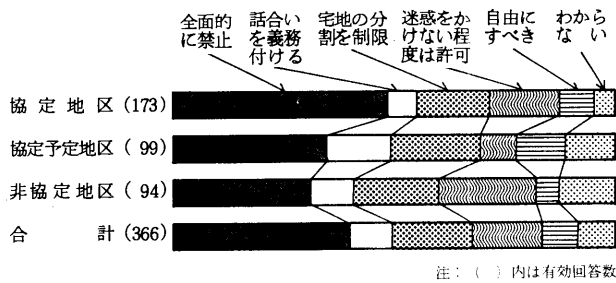


図-11 敷地形態の制限に対する意識

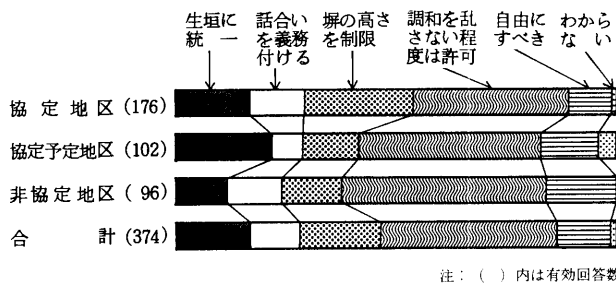


図-12 塀・囲いの制限に対する意識

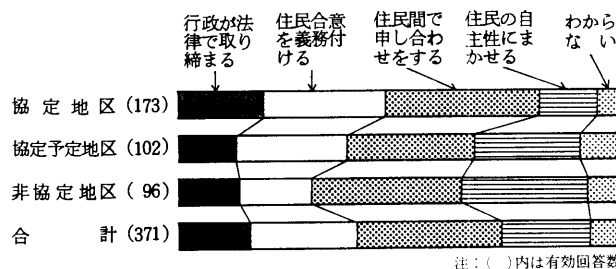


図-13 建築制限レベルに対する意識

に禁止する意見は皆無に近く、周辺に迷惑をかけない程度の制限を望む者が半数以上を占め、自由化を望む率も20%を越えている。また、屋外広告物の設置や建築位置、階数、自動販売機の設置に関しては、ほぼ半数以上の者が制限を希望している。一方、駐車場屋根の設置制限を望む者は非常に少なく、設置が禁止されているMAでも1割前後と少ない。また、屋外広告物の設置制限に対しては、角地に位置する住戸で制限を望む割合が低くなっている。その他、敷地面積の広い層は、緑化の義務付けに対しては制限を望まない傾向がある。

なお、建築協定地区や定住意向のある者、住戸面積が広い層などは、制限を多く望む傾向にある。逆に、居住期間が長い層は多くの制限を望まなくなっている。

g. 建築制限のレベル (図-13)

法レベルの制限を望む者は16%程度と少なく、住民どうしの申し合わせ程度を望む者が最も多くなった。ただし、建築協定地区は他地区と比較して法レベルや住民合意の取り付けを望む者が多く、制限の強化を望む傾向にある。逆に、非協定地区では住民合意を望む者が少なく、自主性にまかせる意見が多い。また、住環境が居住者の住要求に見あわなく改造要求がある場合には、制限の緩和を望む層を増加させている。一方、住環境の質が高い地区の方が法レベルの制限を望む率が高く、制限の強化には理解を示している。この他、居住期間が長い層は自主性にまかせる意見の占める率が高く、定住意向のある層も申し合わせ程度を望む率が高くなっており、法レベル制限を強化することには消極的である。

(5) 建築協定制度に対する評価意識

建築協定に対する居住者意識の高まりが協定運営のた

表-10 建築制限に対する意識

地区条件 制限内容	協 定 地 区	協 定 予 定 地 区	非 協 定 地 区	合 計
階数を2階以下に制限	54.0%	54.9%	54.2%	54.3%
外壁位置を制限	71.0	58.8	51.0	62.6
共同住宅の建築を制限	31.8	23.5	16.7	25.7
屋外広告物の設置を制限	69.9	62.7	69.8	67.9
自動販売機の設置を制限	56.3	44.1	41.7	49.2
駐車場屋根の設置を制限	1.1	18.6	12.5	8.8
宅地内の緑化を義務付け	27.3	24.5	22.9	25.4
有効回答数	176	102	96	374



めには不可欠となることから、協定に対する居住者意識を調査したが、次のような特徴があった。

1) 購入時において協定付を気にとめなかった者が目だち(25.2%)、協定付を承知して購入した者は半数にとどまっている。ただし、タウンハウス団地を対象にした結果と比較すると、協定付を承知して購入した者が多い傾向にある。

2) 大半の者が建築協定により住環境を良好に保てることを指摘しているが、増改築を制限できると指摘する者は少ない。

3) 建築協定の2次的効果については、タウンハウス団地の場合と比較すると、人間関係の複雑化や不動産価値の低下を指摘する率は低いが、心理的な煩わしさを指摘する率は今回の調査でも21.8%と高くなっている。

4) 協定制度に対する遵守意向は、各団地とも、協定の有効期間内は遵守する意向の者(35.4%)と有効期間後も更新すべきとする者(36.2%)が主体を占めており、タウンハウス団地の場合と比較して、有効期間後の更新希望率が若干高い。

5) 長期に居住している者の方が一般的に支持率が高いが、定住意向のある層には協定内容の緩和を望む者が目だっている。また、住戸延床面積が広い住戸では積極的な支持が多いが、狭い住戸では消極的な支持が多い。

6) 協定を支持する層の半数以上は協定付を承知して購入しており、住宅分譲時に協定に対する居住者の合意を確保する方策がきわめて重要となっている。

(6) 住環境保全に対する住民態度

a. 住民態度のタイプ

価値態度的側面(町づくり観)、行動主体的側面(改造抑制理由)、制度運営的側面(協定の遵守意向、建築制限意向)の各回答項目の28カテゴリーを数量化理論3類の手続きで分類した。その結果、表-11のようなカテゴリー値が算出された。このカテゴリー値の特徴から、住環境の保全活動への“協調性”(I軸)、態度の“明確性”(II軸)、行動の“主体性”(III軸)の軸が抽出された。この結果は、タウンハウス団地を対象とした分析結果と同じであるが、主体性の軸はかなり性質が異なっている。タウンハウス団地の場合では、主体性の高い者は住環境や近隣への配慮意識が高く、建築協定に対しても改善意見をもってしたが、今回の場合には態度の自主性の側面が強く現れ、主体性の高い者は法制度には依存しない意見をもっており、制度運営に対しては反同調的となっている。

一方、I軸とIII軸とで分類された散布図(図-14)から、住民態度は次のように分類できる。

- ①建築制限の方針に消極的で、態度が不明確な「無関心型」(第1象限)
- ②規則の強化よりも各人の自主性を重視する「反同調型」(第4象限)
- ③個人的な事情で改造行為ができなく、保全活動に協調的な「自主型」(第3象限)
- ④保全活動に積極的で、協定制度の強化を望む「規範型」(第2象限)

タウンハウス団地の場合と比較すると、住環境の保全

表-11 住環境保全意識に関するカテゴリー値(数量化理論3類による)

カテゴリー	ケース数	I軸	II軸	III軸
価値態度				
1.住民合意志向型	224	-0.7159	-0.2555	0.3874
2.個人判断志向型	85	1.4653	-0.8377	-1.1690
3.態度未決定	50	0.9758	2.1148	0.6021
行動主体的側面				
1.近いうちに実施する	23	-0.5618	-0.0155	-1.1097
2.経済的な余裕がない	129	-0.3667	0.5779	-0.8110
3.手続きが複雑である	9	-1.3761	1.0670	-0.5418
4.敷地面積が不足している	21	-0.4075	0.8620	-1.3909
5.住宅との調和が乱れる	9	-1.5539	1.9842	1.0902
6.団地の規則を守りたい	40	-0.4842	1.1863	0.1064
7.近所の方に迷惑になる	8	0.1125	-0.4586	-1.0934
8.団地の環境が悪化する	6	-1.2441	2.3020	1.4565
9.すぐに必要ない	123	0.0210	0.7523	-0.3650
10.方針が決まらない	25	-0.8564	-0.1525	-1.7154
11.その他	9	-0.6750	-0.1454	0.5792
12.無回答(すでに実施)	113	0.6514	-1.3374	1.3027
制度運営的側面				
1.有効期間内は守るべき	93	-0.0675	-0.6353	0.2657
2.有効期間後も更新すべき	94	-1.5670	-0.0131	0.1649
3.協定内容を厳しくすべき	6	-1.2457	-2.5269	2.0330
4.できたらすぐ廃止すべき	2	5.8973	-7.5162	1.2926
5.協定内容を緩くすべき	24	0.8508	0.8042	-2.0669
6.協定以外の方法にすべき	2	-0.4766	0.3924	-6.8309
7.わからない	37	1.7987	2.0192	1.5067
8.無回答(非協定地区)	92	0.7465	-0.1897	-0.3701
側面				
1.行政が法律で取り締まる	59	-0.7550	-1.1847	0.9484
2.住民合意を義務付ける	88	-1.3310	0.2353	0.8948
3.住民間で申し合せをする	120	0.0309	0.0302	-1.5828
4.住民の自主性にまかせる	67	1.7667	-0.8897	0.1892
5.わからない	25	2.1031	3.2994	2.4021
固有値		0.4172	0.3549	0.3247
累積寄与率		0.0821	0.1519	0.2158

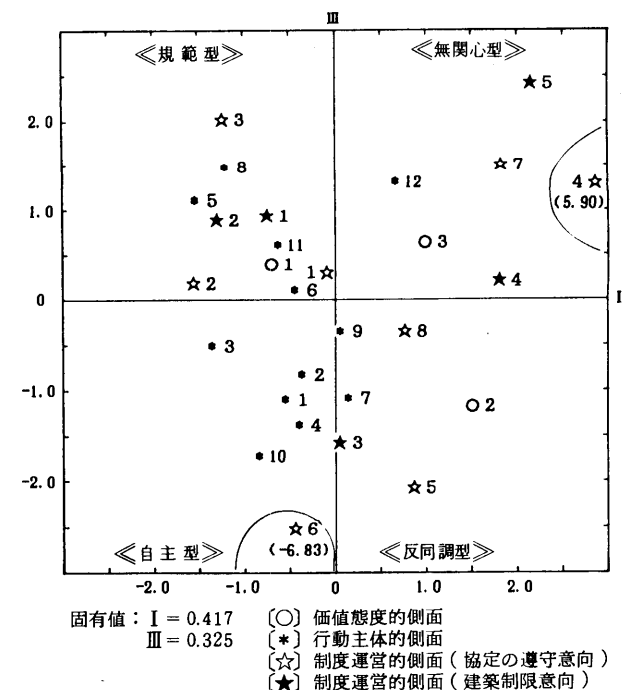


図-14 カテゴリーの散布図(数量化理論3類による)

活動に無関心な型が明確に形成されていることが特徴的である。また、居住者の態度型をカテゴリ値の合成得点の分布状況から判断すると、態度型の構成比は、無関心型：19.2%、反同調型：24.8%、自主型：24.0%、規範型：32.0%となり、規範型が最も多くなった。ただし、タウンハウス団地の場合と比較すると規範型が少ない。

#### b. 住民態度の形成要因

態度形成の要因としては、①自身の欲求を満足してかれる過程、②提示された対象についてのインフォメーション、③個人の所属する集団の特性、④個人のパーソナリティ等があげられているが、本研究では住宅地の環境条件別に住民態度の構成比を示した(表-12)。その結果、次のような特徴がみられた。

1) 地区条件：規範型は協定地区に多く、MAの協定予定地区(広陵町)と非協定地区(香芝町)とでも大きな差がある。また、協定地区では無関心型も少ない。一方、反同調型は非協定地区やタウンハウス地区に多い。

表-12 カテゴリ別の住民態度の構成比

カテゴリ	態度型	無関心型	反同調型	自主型	規範型	ケース数
地区条件	協定地区	16.0%	14.8%	29.0%	40.2%	169
	協定予定地区	24.5	22.2	17.3	35.7	98
	非協定地区	19.6	45.7	21.7	13.0	92
回答者年齢	～29歳	35.0%	30.0%	10.0%	25.0%	20
	30～39歳	14.7	24.1	28.3	33.0	191
	40～49歳	22.0	26.4	23.1	28.6	91
	50～歳	17.8	22.2	17.8	42.2	45
居住期間	1年以内	26.3%	23.7%	15.8%	34.2%	76
	1～2年以内	22.4	22.4	26.3	28.9	76
	2～3年以内	14.5	9.1	38.2	38.2	55
	3年以上	16.0	32.0	22.7	29.3	150
定住意向	満足して定住	19.7%	22.9%	25.5%	31.8%	157
	不満だが定住環境悪化なら	10.0	35.0	20.0	35.0	20
	転居したい	23.0	23.0	24.3	29.7	74
	わからない	15.4	24.4	23.1	37.2	78
住戸延床面積	～89㎡	21.8%	32.7%	25.5%	20.0%	55
	90～94㎡	17.5	35.1	17.5	29.8	57
	95～99㎡	18.0	32.6	23.6	25.8	89
	100～104㎡	26.6	14.1	21.9	37.5	64
	105～109㎡	11.1	18.5	29.6	40.7	54
	110～㎡	24.2	3.0	24.2	48.5	33
敷地面積	～119㎡	18.6%	27.1%	28.8%	25.4%	59
	120～159㎡	17.4	27.0	19.1	36.5	115
	160～199㎡	20.5	21.4	25.6	32.5	117
	200～㎡	23.0	24.6	23.0	29.5	61
*1 接道条件	一般道路	18.4%	11.7%	31.1%	38.8%	103
	共用広場	0	40.0	20.0	40.0	10
	コミュニティ路	25.0	12.5	12.5	50.0	8
*2 住棟	戸建形式	23.3%	25.0%	25.0%	26.7%	60
	連棟形式	18.1	31.2	19.6	31.2	138
合計		19.2%	24.8%	24.0%	32.0%	359

\*1) COの場合のみ、\*2) RSとMAの場合のみ

2) 居住者の属性：年齢の若い層は協調性が劣り、無関心型や反同調型が多い。また、居住期間が短い層は中途入居者が多いこともあり、無関心型が多い。一方、現住宅に不満ながらも定住を望んでいる者は反同調型が多いが、無関心型は少ない。

3) 住戸規模：住戸延床面積が広いほど協調性が高く、規範型が多い。逆に、住戸面積が狭い層は反同調型が多い。こうした傾向は、住環境保全意識の向上のためには、生活要求に適合した居住水準を確保することが前提となることを示唆している。

4) 敷地規模：敷地面積が狭い条件の方が自主性を重んじる傾向にあり、自主型や反同調型が多い。一方、面積が広い層では態度が明確でなく、無関心型が多い。

5) 接道条件：COの場合をみると、一般道路に接道して住戸配置が単調な地区では、規範型が少なく自主型が多い。一方、コミュニティ道路や共用広場に面した地区の方が住環境への配慮意識が高く、規範型が多くなっている。このことは、コミュニティ形成を促す空間構成を創造することや住環境の質的水準を高めることも、住環境の保全のために必要となることを裏付けている。

6) 住戸集合形態：戸建形式の住戸では、連棟形式の住戸よりも規範型が少なく、自主型が多い。一方、連棟形式の方が規範型は多いが、反同調型も同数を占めている。この傾向は、集合性の高い空間構成ほど集団規範を受け入れやすいが、改造行為の不自由さが原因となっており、集団規範に反発的になる側面もあることを示している。

## 6. デザイン・コントロールのための方策展開

住環境管理を円滑にすすめていくための工夫は、制度運用面、管理運営面、設計計画面、おのおの必要であり、その基盤づくりが大切となることから、居住者意識の実態を踏まえて、住環境の保全活動を円滑に機能させるための協定運用のあり方と、その基盤をつくるための設計計画手法について論じた。

### (1) 居住者の住環境イメージ

居住者が地域の現状についてどのような認識や意識を持っているかを、アンケート調査の自由意見欄に回答されていた積極的な意見から考察した。これは、今回の調査内容にかかわらず、居住者が常日頃考えていることや町づくりについての意向を把握するために行った。その結果、現住宅での生活目的が異なることもあり、住環境に対する住民意識はさまざまな様相を示していた。特に、生活モラルの低さ、共用広場や住棟形式などの居住条件に対する違和感等を述べる意見が目だっていた。また、住環境保全意識の成立形態にも、生活事情や居住期間、住環境の空間的特性などの多様な要因が関与してさまざまな型に展開していることがわかり、居住者意識の

形成段階に対応した幅広い政策展開の必要性を示していた。

(2) 建築協定制度の問題点と改善点

現行の建築協定制度には、①協定違反に対する罰則規定や②地区住民の全員合意制等の問題点があるが、居住者の立場から運用上の改善点を述べると次のようになる。

1) 建築協定の認可発効までの現行の手続きは、申請代表者が地区住民でも分譲主でも同じである。一人協定でも協定内容の決定に住民が参加できるように、一人協定の場合の認可手続きを改善する必要がある(図-15)。

2) 協定の文言は画一的で難解な内容となりがちのため、地区住民が制限の目的や内容を理解しやすいように表現すべきである。そのために、単に禁止条項を羅列するだけでなく、細則や別図による解説を設けて改訂行為の模範例を簡潔にわかりやすく示したり、環境誘導の目標像を明確にするような表現方法が必要である。

3) 現行の協定書には地区の特性を示す記述はどこにもなく、「目的」の条文は、どの地区も画一的で抽象的な表現となっている。そのため、少なくとも「目的」の条文は、地区の特色を表現するように改める必要がある。

4) 住宅地が成熟期に達した時期での協定内容を、建築協定の更新時に改めて考える必要がある。そのために、更新後の協定内容のモデルを提供することが望まれる。入居当初には意匠や形態の制限に重点をおき、更新後は敷地や用途の制限を重視して、きめ細かな制限項目はあまり設けないような基本方針が望ましいと思われる。

5) 地区レベルの制度では、それぞれのケースに応じたきめ細かな対応が要求されるため、建築協定のもつ弾

力性を有効に活かすことが大切である。そのためには、運営委員会にある程度の判断を委ねられるような基盤づくりも大切である。柔軟な対応は、地区独自の住環境の管理方策を創造することにもつながろう。

6) 居住者間の人間関係を損なわずに改訂行為に対するコンセンサスを得るためには、①協定運営委員会への届け出、②運営委員会の承認、③工事内容の周知など、協定運営の手続きを明確にすることが必要である。

7) 柔軟な対応ができる協定運営のためには、協定運用細則を設けたり、専門家が顧問のような形で運営委員会に参画するなど、運営活動の基盤づくりをすることが望まれる。

(3) 住環境保全のための設計計画手法

従来の多くの独立住宅地の計画例の分析や近郊の住宅地の実態調査を通じて、建築制限のあり方を考察し、それらに対して実際的な設計計画手法を提案した。

まず、設計計画の立場から、住宅地計画と建築協定の主たる問題点を指摘すると、次のようになる。

1) 建築協定の基準になるべき住宅地の全体イメージが欠如している。もしくは、わが国の住文化の実情とかけ離れており、住民の合意が得にくいイメージが基準とされている。

2) 宅地区画の規模、形状が単に経済的な根拠によって決められているものが多い。

3) 区画手法の新しい試み(歩車融合、共用広場、緑道等)がわが国の歴史的な住意識に比して観念的である。

4) 生垣、共有庭の樹木、共同駐車場の管理の負担に不公平感が生じやすい。

5) 建築の形態コントロール手法に魅力的な模範例が見あたらない。

6) 駐車スペースに計画上の配慮を欠いている。

次に、一般的な住宅地計画において、設計計画上で留意すべき主要な点を列記する。

1) 従来の戸建と集合住宅の中間的な性格をもつ“都市型”的住宅の計画理念の確立。

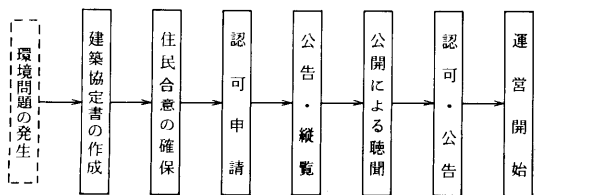
2) 歩行者のための魅力的な宅地内道路の創造。

3) 歩行者と視覚的なコミュニケーションの形成が図れる平面計画。

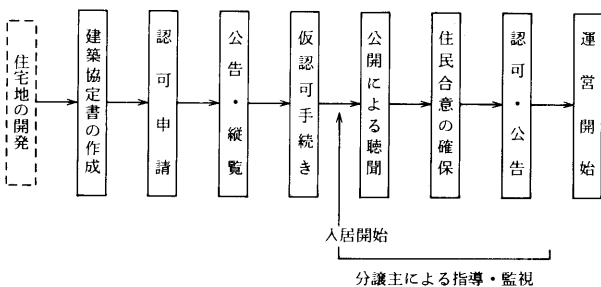
4) 住環境をコントロールする庭空間としての駐車スペースの創造。

5) 屋上の利用方法の工夫。

6) 環境保全のための建築形態の柔軟なコントロール。その方法としては、空間の骨格となる部位は地域の特色を反映したものとして形成して、その性能を維持することに努め、その他の部位は居住者による改訂に対応できるような構造にしていくことが有効となろう。



(a) 地区住民が代表者となる場合(従来の手続き)



(b) 分譲主または地主が代表者となる場合

図-15 建築協定の認可手続きの改善

## 7. ま と め

建築協定団地での住環境管理の実態と、協定運営に関連する居住者意識の実態を踏まえた上で、「住民の合意」を踏まえない建築協定の問題点と運用上の改善点、住環境保全における設計計画上の役割を明らかにした。以下、本研究の成果を要約すると、次のようになる。

1) 建築協定制度は、地区特有の住環境ストックを住民自身が管理・育成する住環境保全手法として定着しつつあるが、大半の協定は住宅地開発に絡んで分譲主や地主が協定者となっているものであった。

2) 建築協定は、締結主体や住宅地の形態などの違いによって建築制限のグレードが異なっており、分譲主が締結した協定は新しい町づくりを推進するという意図を反映して制限項目が多く、しかもきめ細かな基準となっていた。また、タウンハウス団地では増築や意匠変更を禁止して住環境を現状のままとする協定内容で、より“しぼり”意識が強くなっていた。

3) 画一的な条件の分譲住宅地では、住環境の空間的特性や心理的要求、管理運営動向など、さまざまな背景から改造要求が生じており、改造のしやすい部位や生活必需性の高い改造行為は、入居当初から発生していた。

4) 住環境の改造形態は既存環境の意匠や形態等に左右されることが多く、外部空間の完成度の他に、空間部位の性能、専用庭の規模、所有形態、外観デザイン、住戸集合形態など、さまざまな要因が影響していた。

5) 用途や敷地形態、建物階数等の建築制限に対しては居住者の支持が多かったが、増築などの生活必需性の高い行為や建物意匠にかかわる制限に対しては、状況に応じた弾力的な制限を望む傾向があった。

6) 住環境保全意識には、集団的管理活動への協調性、態度の明確性、行動の主体性などの要素があり、住環境保全に対する住民態度は、①無関心型、②反同調型、③自主型、④規範型に分類できた。

7) 建築協定地区では、非協定地区と比較して住民合意による町づくりを支持する価値意識を形成している者が多く、建築制限に対しても理解のある姿勢を示していた。また、無秩序な環境変容の進行も少なく、一定の範囲で改造行為を制限する役割を果たしていた。

8) 生活要求に適合した居住水準は協調性の向上に貢献しており、コミュニティ道路や共用広場などを設けた質的水準の高い空間構成は、住環境への配慮意識を啓発し、居住者の価値意識も高めていた。一方、住環境が低い水準のもとでは制限の緩和を望む者を増加させていた。

9) 定住意向のある者は、生活必需性の高い行為を制限している内容には制限の緩和を望んでいるが、全般的には制限を多く望む傾向にあった。ただし、居住期間の長い層は制限の緩和を望む傾向があり、法制度よりもコミュニティ形成の役割に対する認識が高まっていた。

以上のように、住環境のあるべき姿をあいまいにした安易な建築制限やデザインの画一化には多くの問題があり、生活感に欠けた設計計画も環境問題を複雑化していることがわかった。そのため今後は、体系的に整備された住環境の管理手法を確立するとともに、柔軟な対応ができる協定運営のために、協定内容を理解しやすく表現したり、運営委員会の組織強化や地道な専門家の指導と援助などが大切であること、さらに住要求の多様化に対応できるような空間構造にしていくことが必要となる。

(文責：鈴木克彦)

### 〈注〉

- 1) 一人協定制度とは、土地の所有者等が1人でも建築協定を締結できる制度で、協定の認可後1年以内に2人以上の所有者等が生じたときから発効する。
- 2) 同調行動とは、狭義には、多数意見や集団規範などからの社会的圧力にしたがって、個人がそれまでの意見、態度、行動などを変えることをいう。

### 〈参考文献〉

- 1) 鈴木克彦：建築協定地区における住環境管理システムに関する研究—協定運営による住環境保全意識の形成要因と協定援用方策(タウンハウス団地の場合)、日本建築学会計画系論文報告集、第368号、昭和61年10月
- 2) 鈴木克彦：同・その2—協定運営活動における建築形態の同調行動に及ぼす影響(タウンハウス団地の場合)、日本建築学会計画系論文報告集、第379号、昭和62年9月

### 〈研究組織〉

主査	河辺 聡	京都工芸繊維大学助教授
委員	西村征一郎	京都工芸繊維大学助教授
	鈴木 克彦	京都工芸繊維大学助手
	片山勢津子	京都芸術短期大学非常勤講師