

## 居住者と管理者意識からみる今後の戸建て住宅団地の住環境維持における課題 —大分県大分市パークプレイス大分公園通りエリアマネジメントを事例として—

正会員○本村 俊樹\*<sup>1</sup> 同 姫野 由香\*<sup>2</sup> 同 原田 涼平\*<sup>1</sup>  
準会員 太田 裕喜\*<sup>3</sup>

7.都市計画—4.地区とコミュニティ (a.住環境)

戸建て住宅団地 住環境 建築協定 緑地協定

### 1 研究の背景と目的

1970年代以降、高度経済成長期とともに、都市部への人口流入の受け皿として多くの郊外住宅団地が建設された<sup>1)</sup>。その中でも、街並み・住環境を重視して計画された郊外住宅団地では、各住戸の土地の利用、敷地規模、建築物の用途・形態・意匠のコントロールのために、供給当初より、建築協定や地区計画が設定された<sup>2)</sup>。一方、供給当初に設定された建築協定等の内容は必ずしも現在の居住者の意向や生活を十分に反映したものとは言い難く<sup>3)</sup>、一部で遵守されていない事例も散見される。そのため、無理のない対象団地の住環境維持のためにも、居住者の意向や年齢層などの状況の変化に応じて、ルールの内容を再確認する必要がある。

パークプレイス大分公園通り団地は1998年に開発が開始され、開発当初から、建築協定と緑地協定を設け、独自の街並みや住環境の形成を行ってきた。さらに、「パークプレイス大分公園通り団地管理組合法人」を設立し、約5.6万㎡を公園緑地の維持管理を、エリアマネジメントの視点から実施している。これらの取り組みが評価され、2011年には「住まいのまちなみ賞<sup>注1)</sup>」を受賞するなど、居住者の自主運営と協定により、街並み・住環境の形成を行ってきた。しかし、住宅供給開始から15年ほど経過した現在、同地区においても、居住者の意向や年齢層などの状況の変化が予想され、当初の団地開発ビジョンや協定などへの配慮不足による違反行為や住環境の悪化などが危惧される。

そこで、本研究では、居住者、管理者の意識調査から、今後生じうる、協定等の住環境維持に関する課題を把握し、課題への対応策を検討するための知見を得ることを目的とする。

### 2 研究の方法

本研究は、まずパークプレイス大分公園通り団地の

居住者に対してアンケート調査を実施し、居住者の住環境に関する意識と今後の課題について把握する(4章)。次に、管理者に対してヒアリング調査を実施し、運営内容や管理者の問題意識を把握した(5章)。最後に、建築協定・緑地協定に関して遵守状況を確認する実態調査を実施し、今後の建築協定・緑地協定の在り方について明らかにする(6章)。

### 3 研究対象地について

パークプレイス大分公園通り団地は「公園」をテーマに開発事業者により開発された1~5丁目により構成される住宅地で、2001年に入居がはじまり、現在は総区画数1243区画のうち、1204区画が分譲済みである<sup>4)</sup>(図1)。また、丁目ごとに分譲時期が異なることから、坪単価や世帯構成に差異がある<sup>注2)</sup>。

運営体制図を図2に示す。同地区では、2002年4月

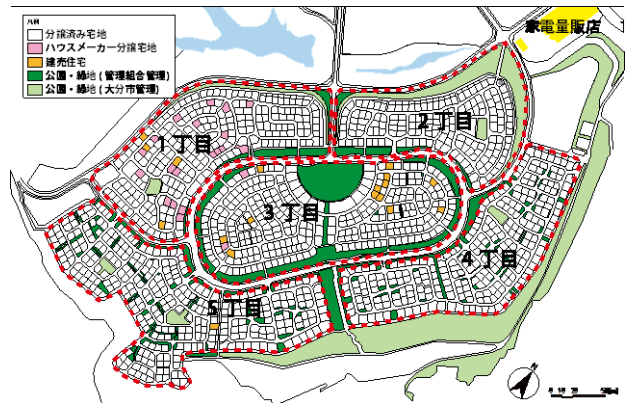


図1 大分県大分市パークプレイス大分公園通り団地の地図

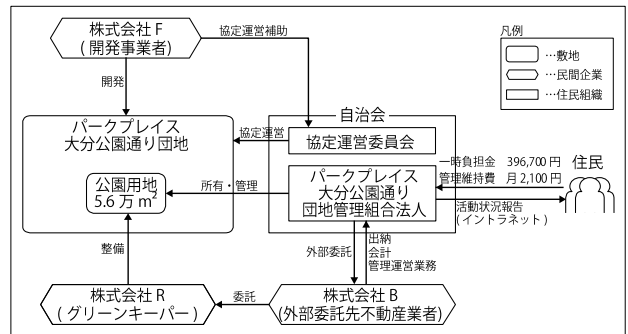


図2 運営体制図

A future problem to the maintenance of living environment in a detached housing area based on attitude of resident and director  
—A case study on the area management of park place oita koen-dori in Oita city, Oita prefecture—

MOTOMURA Toshiki HIMENO Yuka HARADA Ryouhei  
OTA Hiroki

表1 建築協定・緑地協定概要

項目	内容		
	1~3丁目	4・5丁目	
建築協定	1区画1棟 分割の禁止 地盤高の変更の禁止		
	外壁の後退距離1m以上		
	2.用途	戸建住宅用地、法面付戸建住宅用地 店舗併用住宅用地、商業施設用地	
	3.高さ制限	最高高さ10m 道路斜線制限 北側斜線制限 日影時間	
	4.面積	容積率100% 建蔽率50%	
	5.意匠及び設備	テレビアンテナの屋外設置の禁止 色彩、意匠は周囲に調和	
	緑地協定	1.緑化に努める範囲	Aゾーン <sup>※1</sup> から宅地側に1m以内 Aゾーンから宅地側に2m以内 カーポートの開口制限 デッキの面積制限
		2.植栽の目安	宅地内に少なくとも1本以上の高木(4m以上)の植栽 Aゾーンから宅地側に2m以内に地被植栽、雑木、中木、高木(4m以上)の樹種の組合せによる植栽
		3.垣、柵及び塀等	Bゾーン <sup>※2</sup> に接し宅壁の高い方に堀及び生垣、柵、塀のいずれかを設置 掘及び垣は高さ1.2m以内 構造は原則、生垣又は生垣と柵の併用 Bゾーンに接し、宅壁の高い方に生垣を設置(1m当たり2.5本以上、3種類以上の樹種) 生垣の高さ1.5m以上 構造には自然素材(竹、木等) アルミフェンス、メッシュフェンス、コンクリート塀等は使用不可
		4.維持管理	植栽の植栽の相互容認 落ち葉の管理 樹木の維持管理(年1回以上の病虫害防除作業) 植栽した樹木の伐採の禁止(実施には委員会の承認が必要)
※1…敷地境界線と道路に接する部分 ※2…敷地境界線で宅地、緑地に接する部分			

より管理組合法人が設立された。住民有志による運営で、監事を含む役員15名が選任される。管理組合法人は32万m<sup>2</sup>の公園用地のうち、約5.6万m<sup>2</sup>を所有しており、公園用地の管理のため、4~5名のグリーンキーパーを常駐させている。

協定運営委員会は、2015年7月までは開発事業者により運営され、現在は自治会に移管されている。協定の主な内容を表1に示す。1~3丁目、4・5丁目で規制内容に差異がある。特に緑地協定に関しては、1.緑化に努める範囲、2.植栽の目安、3.垣、柵及び塀等の項目において、1~3丁目に比べ、4・5丁目の規制内容が厳しく設定されている。

## 4 居住者意識からみる住環境維持の課題

### 4.1 アンケート調査の概要

地区の居住者を対象に実施したアンケート調査に

表2 回答者属性

	回答者年齢							合計	入居状況							職業							交通手段(買い物時)								
	20代	30代	40代	50代	60代	70代	その他		一人暮らし	夫婦	親子以上	二世帯以上	その他	合計	建設	製造	運輸	卸売小売	飲食	医療福祉	サービス	公務員	無職	その他	合計	徒歩	自転車	バイク	自動車	バス	合計
実数	16	145	297	97	57	22	3	637	11	139	457	24	4	635	53	181	13	38	4	59	62	90	49	82	631	79	46	9	585	17	635
構成比(%)	2.5	22.8	46.6	15.2	8.9	3.5	0.5	100	1.7	21.9	72.0	3.8	0.6	100	8.4	28.7	2.1	6.0	0.6	9.4	9.8	14.3	7.8	13.0	100	12.4	7.02	1.4	92.1	2.7	100

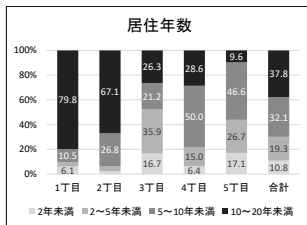


図3 居住年数

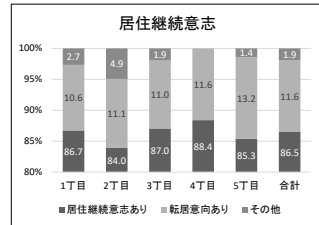


図4 居住継続意志

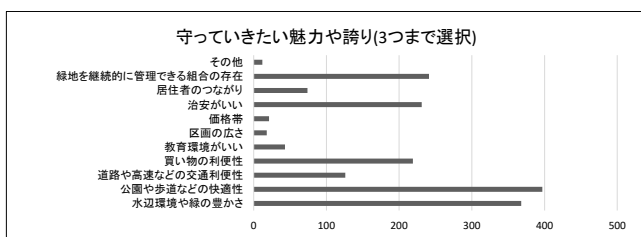


図5 守っていききたい魅力や誇り

より、住環境に関する意識と今後の課題を把握する。実施時期は2015年11月、丁目ごとの班長を経由し、配布、回収を行った。回収率は51.9%(644部/1242部)であった。

### 4.1 アンケート調査の結果

【回答者属性】を表2に示す。回答者年齢は、「30代」、「40代」が全体の約7割を占め、「50代」以上は2割以上を占める。入居状況については、「親子以上」が72.0%と高く、次に、夫婦が21.9%となっている。これらのことから、大多数が30代、40代の親子以上世帯であり、一部高齢者夫婦により構成されていることがわかる。職業は、「製造業」の就業率が約3割と最も高い傾向にある。製造業の就業率が高い理由として、同地区から北に約9kmの海岸に位置する工業地帯や重厚長大系企業の立地と関係しているのではないかと考えられる。また、買い物時の交通手段は、「自動車」が9割以上を占める。これは、近くに商業施設が立地するものの、徒歩では移動困難な距離であることや、世帯構成の特徴から、買い物時に小さな子どもと帯同することなどが要因として推察できる。

【居住年数】(図3)については、3~5丁目の居住年数が比較的短く、分譲時期が関係していることが推測できる。また、新しい住宅が多いことから、供給当初とは異なる現在の居住者の意向を、建物の目視調査により確認できるのではないかと推測できる。

【居住継続意志】(図4)については、すべての丁目において、8割以上の居住継続意志が確認できた。一方

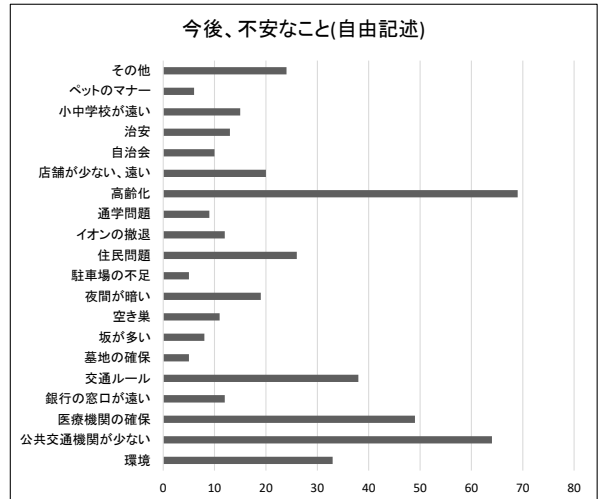


図6 今後、不安なこと

で、1割程度の転居意向がみられた。このことから、今後、住宅の転売等による新たな居住者が増加することにより、供給当初の協定の遵守が困難になるのではないかと推測される。

【守っていききたい魅力や誇り】(図5)については、「公園や歩道などの快適性」、「水辺環境や緑の豊かさ」が最も多く挙げられた。また「緑地を継続的に管理できる組合の存在」も多く、管理組合法人や協定の存在が、地区の住環境の維持に重要な役割を担っていることがわかる。

【今後、不安なこと】(図6)については、「高齢化」、「公共交通機関が少ない」が多く挙げられた。このことから、日常的な交通手段は自動車であるものの、高齢化に伴い、運転が困難になった際の交通手段や生活の維持に不安を抱えていることがわかる。

## 5 管理者意識からみる住環境維持の課題

### 5-1 ヒアリング調査の概要

パークプレイス大分公園通り団地の運営に関わる管理組合法人・外部委託先不動産業者、開発事業者を対象に実施したヒアリング調査により、管理者側からみた住環境維持における問題意識を把握する。

### 5-2 ヒアリング調査の結果

ヒアリング調査概要と結果を表3に示す。

【地区の課題】については、管理組合法人・外部委託先不動産業者から、世代間や公園・緑地数による居住者の価値観の違いが挙げられた。図1に注目すると、公園・緑地の設置数は、3～5丁目に比べ、1・2丁目は

表3 ヒアリング調査概要と結果

対象	管理組合法人(前理事長) 外部委託先不動産業者(部長)	開発事業者(前協定運営委員会)
	実施時期	2016年7月6日
地区の課題	世代の少なさ 管理費増大、滞納問題、価格が高騰し 世代間、家族構成、居住丁目、公園・緑地数等により、居住者の価値観が異なる	緑地の経年変化
団体内での課題	居住者から、管理内容以外のこと(相談)がある (居住者が管理内容を理解していない)	居住者との距離(自団体としての分業業が終了したため)
協定に関する課題	違反は多い、誰かが違反すると連鎖的に違反が発生 居住者が協定内容を認知していない可能性あり	居住者には、協定内容が理解 難し(住宅の取得時の協定の認知不足 協定運営委員会や自治会、管理組合法人などは任期が長年のため、連綿と継がれたときに交代になる 自治会のみで協定運営をできるような仕組みづくり 住宅の取壊しの廃止の無断出資に対する対応

少ない。また、アンケート調査から3～5丁目の居住年数が比較的短いことが明らかとなった。このことから、敷地条件や居住年数の違いにより、居住者の意向が異なるのではないかと考えられる。

【団体内での課題】については、居住者の、管理組合法人・外部委託先不動産業者が管理している事柄の周知不足が課題として挙げられた。このことから今後は、管理組合法人などの団体の管理内容を記載したガイドブック等により居住者に対して、管理内容の周知を実施する対策も有効であると考えられる。

【協定に関する課題】については、両管理者から、居住者に対する協定の周知不足が課題として挙げられた。さらに開発事業者からは、居住選定理由が地区の住環境の良さではない新たな住宅取得層による、協定違反も挙げられた。このことから、供給当初の居住者とは異なる意向を持つ新たな居住者に対する、協定の周知方法の検討や、十分な意向調査や住民の協議による協定内容の簡素化などが、求められるのではないかと考えられる。

## 6 建築協定・緑地協定の遵守状況の実態

ヒアリング調査において、供給当初の居住者とは、異なる意向を持つ新たな居住者による、協定違反が課

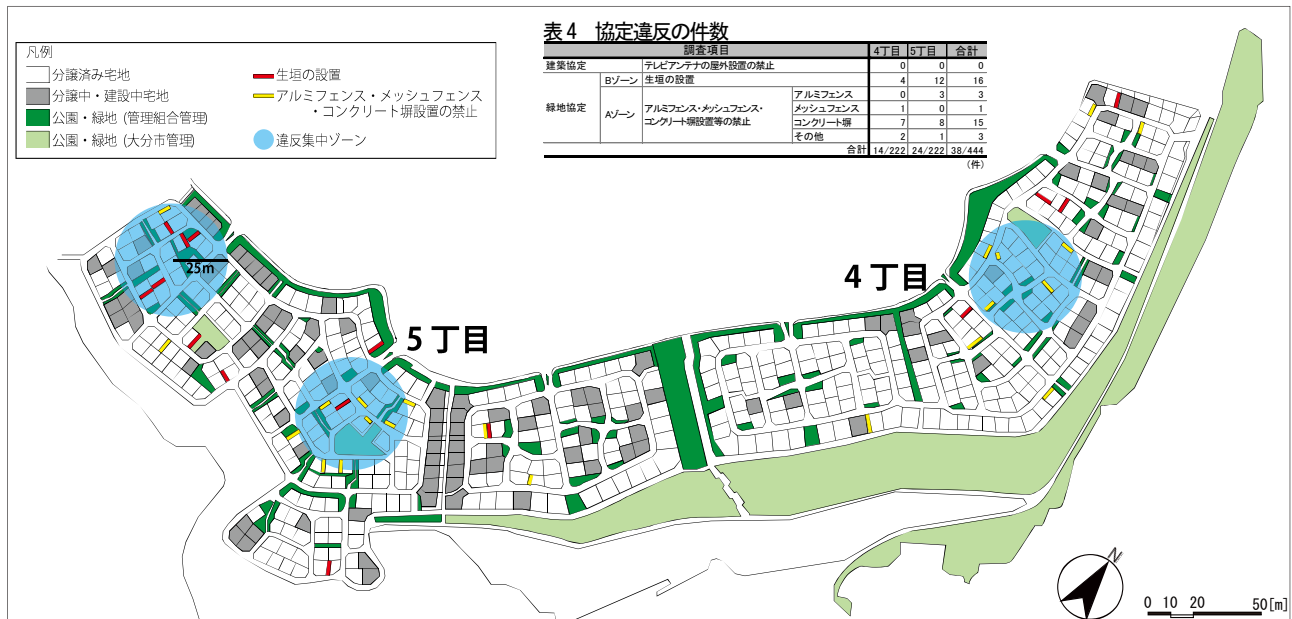


図7 協定違反の分布

題として挙げられた。また、アンケート調査では3~5丁目の居住年数が短く、供給から5年以上の経過した後に建てられた住宅が大多数を占めることが明らかとなった。つまり、3~5丁目の住宅の意匠には、供給当初とは異なる、現在の居住者の住環境に対する意向が表れているのではないかと考えられる。

そこで、供給当初とは異なる現在の居住者の住環境に対する意向を把握するために、協定違反の実態調査を実施した。

### 6-1 協定違反実態調査の概要

調査対象については、①緑地協定において、4・5丁目は1~3丁目よりも厳しい規制内容であること、②居住年数が比較的短いこと、③居住継続意志が比較的低く今後の転出入の増加が予想されることから、4・5丁目を対象に実態調査を実施した。調査方法は、居住者のプライバシー等への配慮から、ストリートビュー<sup>注3)</sup>による目視調査とした。調査項目は、ストリートビュー上の道路からの目視により、客観的に判別できる項目とし、1)テレビアンテナの屋外設置の禁止、2)生垣の設置、3)アルミフェンス・メッシュフェンス・コンクリート塀等の設置の禁止とした。

### 6-2 協定違反実態調査の結果

協定違反の件数を表4に、分布を図7に示す。4丁目において14件、5丁目において24件、全体として38件の違反が確認された。協定違反の分布では、半径25m圏内に同項目の違反が5件以上確認された範囲を違反集中ゾーンとした(図7)。

1)テレビアンテナの屋外設置の禁止については、4・5丁目ともに違反は確認されなかった。

2)生垣の設置については、4丁目において4件、5丁目において12件の違反が確認された。また、5丁目においては、違反集中ゾーンが確認されたことから、連鎖的に違反が発生したのではないかと推測できる。

3)アルミフェンス・メッシュフェンス・コンクリート塀等の設置の禁止については、4丁目において10件、5丁目において12件の違反が確認された。また、4・5丁目ともに違反集中ゾーンが確認されたことから、同項目においても、連鎖的に違反が発生したのではないかと推測できる。

と推測できる。

これらのことから、居住者は、生垣や柵、塀等の設置に関して、周囲の住宅の設置状況を参考にしている傾向がみられた。今後も転売などにより、新たな居住者が予想される同地区において、連鎖的な違反の発生を防ぐためにも、入居時の協定の周知の徹底が、重要なのではないかと考えられる。

## 7 総括

本研究では、居住者に対するアンケート調査、管理者に対するヒアリング調査により、地区の住環境維持に関する課題を把握した。さらに、協定違反に関する実態調査により、協定の遵守状況を把握し、今後の協定運営における課題を把握した。

居住者に対するアンケート調査により、居住者は、大多数が、30~40代の親+子ども世帯で、一部高齢者夫婦により構成されていることが明らかとなった。また、日常的な移動手段として自動車が多用されており、高齢化等により、運転が困難になった際の交通手段に不安を抱いていることが明らかとなった。

管理者に対するヒアリング調査より、協定内容の難解さや居住者に対する周知不足が課題として挙げられた。今後、増加の予想される新たな住宅取得層のためにも、協定を理解してもらうための周知方法や、協定内容の簡素化が求められているのではないかと考えられる。

協定違反の実態調査より、連鎖的な違反の発生が確認され、居住者は、生垣や柵、塀等の設置に関して、周囲の住宅の設置状況を参考にしている傾向が確認できた。このことから、入居時の協定の周知の徹底が重要であるといえる。

#### 【補注】

- 注1) 一般財団法人住宅生産振興財団が主催する、維持管理活動に実績を挙げている住民組織をまちづくりのモデルとして表彰し、支援する「住まいのまちなみコンクール」により与えられる賞のひとつ。  
注2) 分譲開始時期は1~3丁目が2001年、4・5丁目が2003年である。また、公示単価は、2005年の21.81万/坪に比べ、2016年は16.46万/坪と約25%減少している(土地ドットコム)。  
注3) ストリートビュー撮影時(2013年2月~3月)の分譲区画数は4丁目が222/250区画、5丁目が222/303区画であった。

#### 【参考文献】

- 国土交通省 土地総合情報ライブラリー
- 乾 康代、梶浦 恒男、高橋 昭子 民間宅地開発地における事業主体による住環境形成の研究 日本建築学会近畿支部研究報告集 計画(36),905-908,1996-07-03(3)
- 斎藤 広子 戸建て住宅地における住環境管理のルールとしてみた地区計画・建築協定についての居住者の評価 日本建築学会計画系論文集 第513号, 205 - 212, 1998年11月
- パークプレイス大分公園通り (<http://live.parkplace-oita.com/lots/index.php>)

\*1 大分大学大学院工学研究科博士前期課程 大学院生

\*2 大分大学工学部福祉環境工学科・助教授 博士(工学)

\*3 大分大学工学部福祉環境工学科 学部生

\*1 Graduate Student, Graduate School of Oita Univ.

\*2 Research Associate, Dept. of Architecture, Faculty of Eng., Oita Univ., Dr. Eng.

\*3 Undergraduate Student, Oita Univ.