

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



画像:<http://www.d-b.ne.jp/sinko/sell/parkplace.html>

大分県大分市パークプレイス大分公園通りの エリアマネジメントを事例として

大分大学 建築・都市計画研究室
大学院2年 本村 俊樹

背景と目的

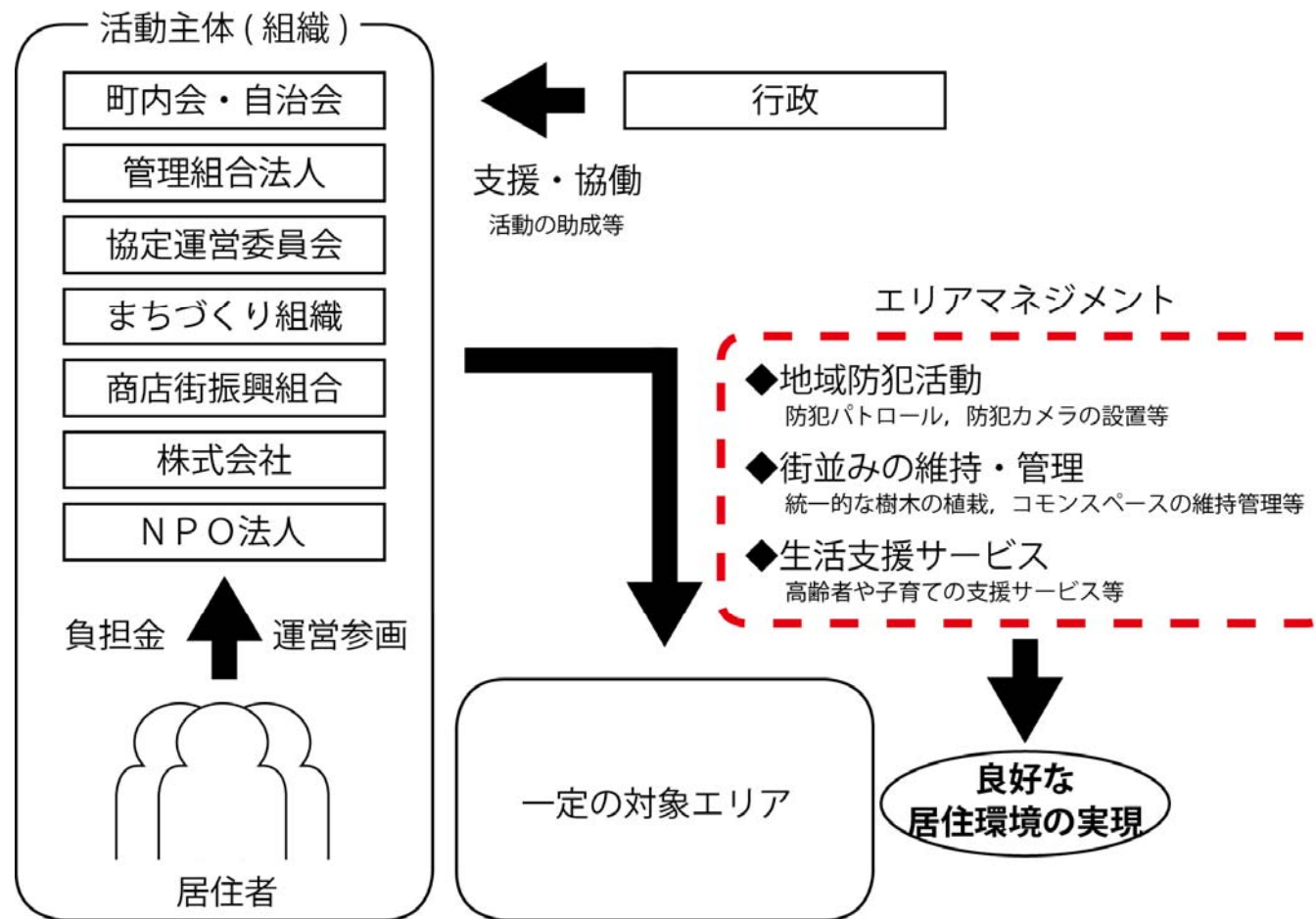
1970年代以降、多くの **郊外住宅団地** が建設

居住者の高齢化、人口減少、
住宅の老朽化、団地内移設の撤退....etc

オールドニュータウン化の問題が生じている

背景と目的

居住者・事業主・地権者等による自主的な取り組みである
エリアマネジメントが各地で進められている



パークプレイス大分公園通り団地



- ◆開発当初より、**建築協定**と**緑地協定**を設定
- ◆居住者の**自主運営**と協定により、街並み・住環境の形成を実施
- ◆供給開始から**15年**ほど経過
→**状況の変化**

違反行為や**住環境の悪化**などが危惧

目的

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

① 居住者ワークショップ・アンケート調査

居住者の住環境に関する意識と今後の課題

② 管理者ヒアリング調査

管理者の運営内容や問題意識

③ 協定遵守状況実態調査

建築協定・緑地協定の今後の在り方

対象地

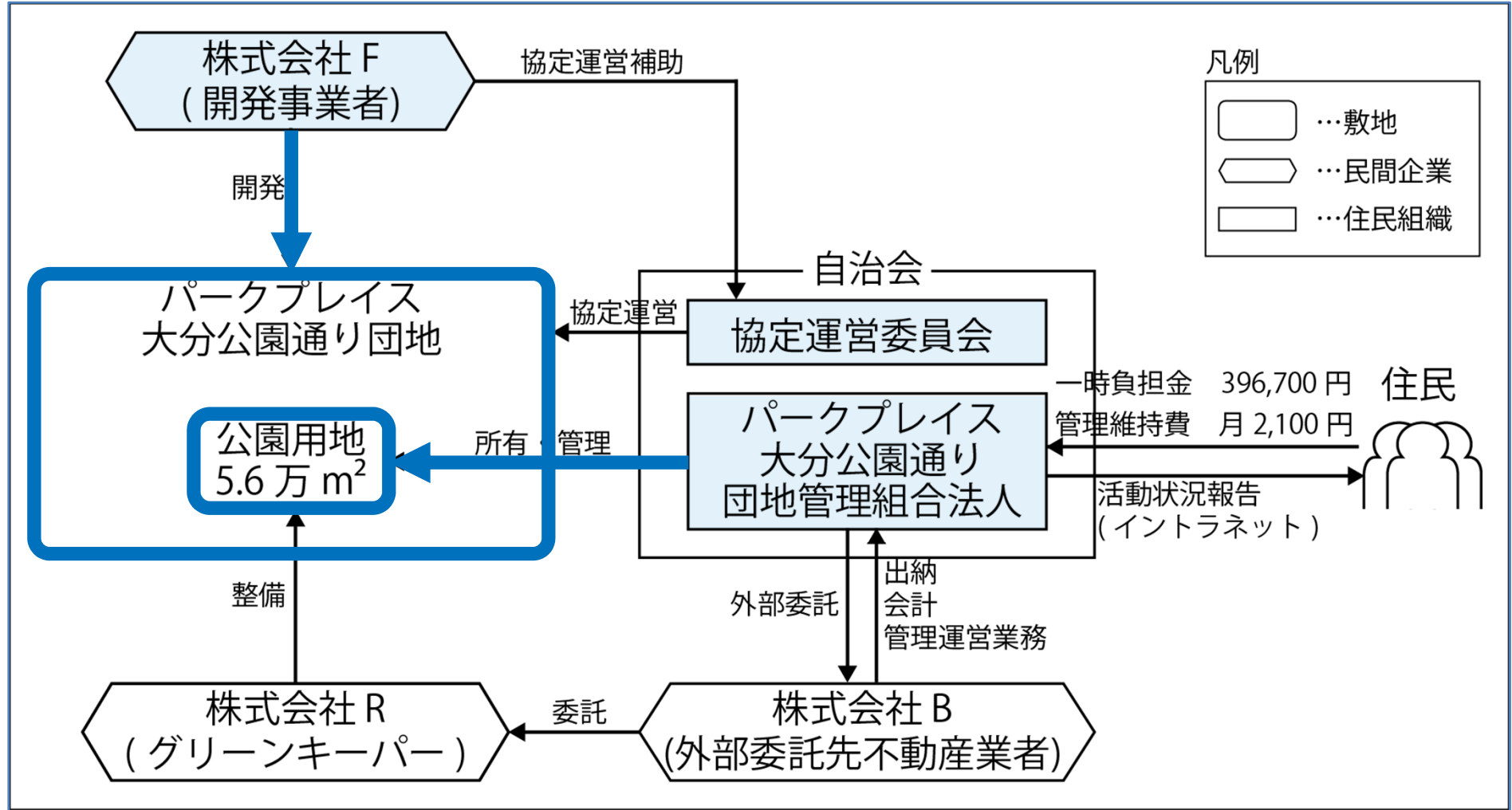


対象地



対象地

運営体制



協定内容

項目		規制内容	
		1～3丁目	4・5丁目
建築協定	1.敷地	1区画1棟	
		分割の禁止	
		地盤高の変更の禁止	
	2.用途	外壁の後退距離1m以上	—
		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	戸建住宅用地、法面付戸建住宅用地
	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		
	—	物置等は周囲に自然素材の柵等を設置	
緑地協定	1.緑化に 努める範囲	Aゾーン※1から宅地側に 1m 以内	Aゾーンから宅地側に 2m 以内
		—	カーポートの間口制限
		—	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 地被植物、低木、中木、高木(4m以上) の樹種の組合せによる植栽
		Bゾーン※2に接し宅盤の高い方に 垣及び生垣、柵、塀 のいずれかを設置	Bゾーンに接し、宅盤の高い方に 生垣 を設置(1m当り2.5本以上、3種類以上の樹種)
	3.垣、柵 及び塀等	柵及び塀は高さ 1.2m以内	生垣の高さ 1.5m以上
		構造は原則、生垣又は生垣と柵の併用	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	植栽の越境の相互容認	
		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…敷地境界線で道路に接する部分 ※2…敷地境界線で宅地、緑地に接する部分

協定内容

項目		規制内容	
		1～3丁目	4・5丁目
建築協定	1.敷地	1区画1棟	
		分割の禁止	
		地盤高の変更の禁止	
	2.用途	外壁の後退距離1m以上	—
		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	戸建住宅用地、法面付戸建住宅用地
	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%	—
5.意匠 及び設備	建蔽率50%	—	
	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※1から宅地側に 1m 以内	Aゾーンから宅地側に 2m 以内
		—	カーポートの間口制限
		—	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 地被植物、低木、中木、高木(4m以上) の樹種の組合せによる植栽
		Bゾーン※2に接し宅盤の高い方に 垣及び生垣、柵、塀 のいずれかを設置	Bゾーンに接し、宅盤の高い方に 生垣 を設置(1m当り2.5本以上、3種類以上の樹種)
	3.垣、柵 及び塀等	柵及び塀は高さ 1.2m以内	生垣の高さ 1.5m以上
		構造は原則、生垣又は生垣と柵の併用	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	植栽の越境の相互容認	
		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)			

1～3丁目、4・5丁目
ごとに規制内容が異なる

※1…敷地境界線で道路に接する部分 ※2…敷地境界線で宅地、緑地に接する部分

① 居住者ワークショップ・アンケート調査

居住者の住環境に関する意識と今後の課題

② 管理者ヒアリング調査

管理者の運営内容や問題意識

③ 協定遵守状況実態調査

建築協定・緑地協定の今後の在り方

① 居住者ワークショップ・アンケート調査

実施日	2014年11月29日
実施時間	13:00~17:00
場所	パークプレイス大分公園通りクラブハウス
目的	地域の魅力、課題、課題に対する提案を抽出する



1 居住者ワークショップ・アンケート調査

居住者の住環境に関する意識と今後の課題

調査概要

実施時期	配布数	回収数	回収率
2015年11月	1242	644	51.9%

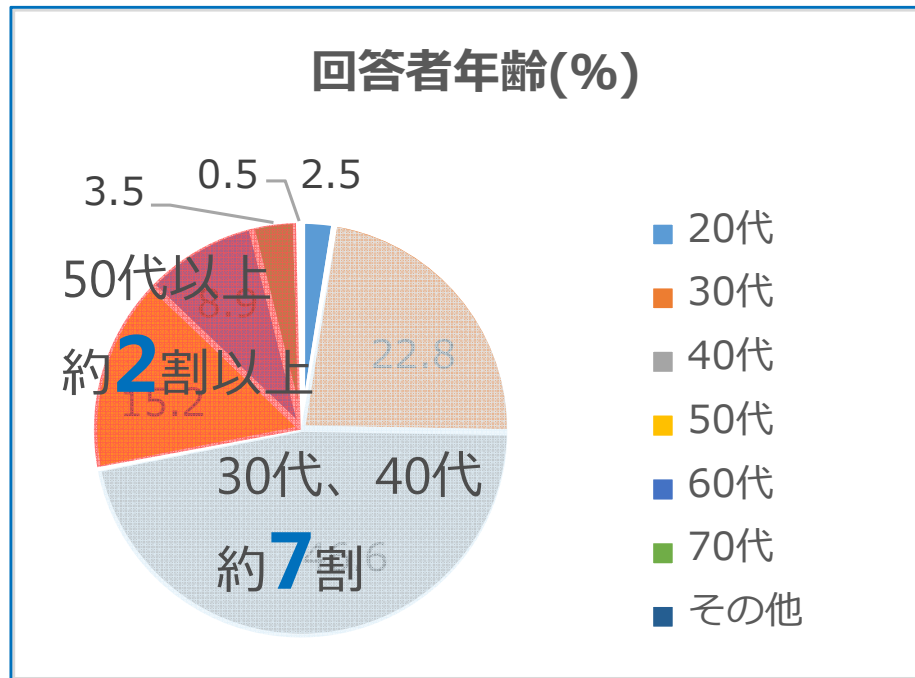
丁目ごとの**班長**を経由して配布回収

調査項目

- ◆回答者年齢
- ◆交通手段（買い物時）
- ◆居住年数
- ◆改善すべき点
- ◆家族構成
- ◆今後、不安なこと(自由記述)
- ◆居住継続意志

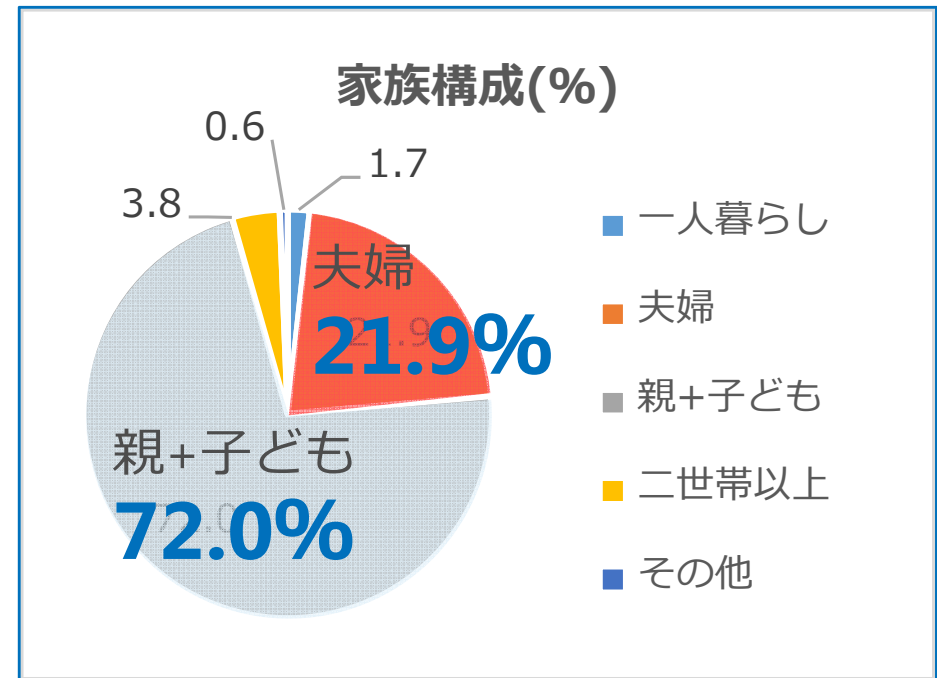
1 居住者アンケート調査

回答者年齢



30代、40代が約7割
50代以上は2割以上を占める

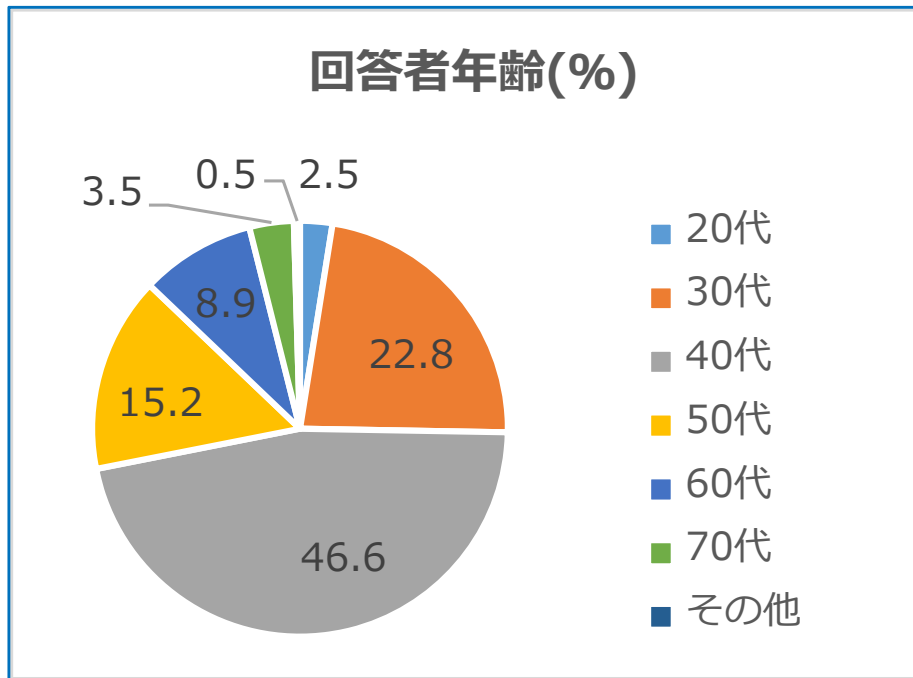
家族構成



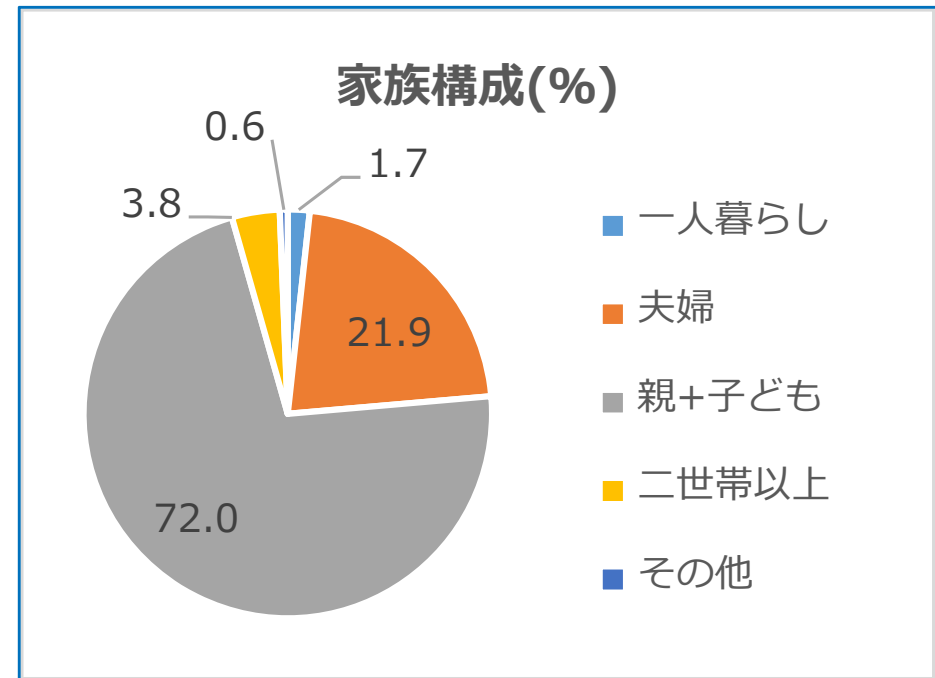
親+子どもが72.0%
夫婦が21.9%

1 居住者アンケート調査

回答者年齢



家族構成



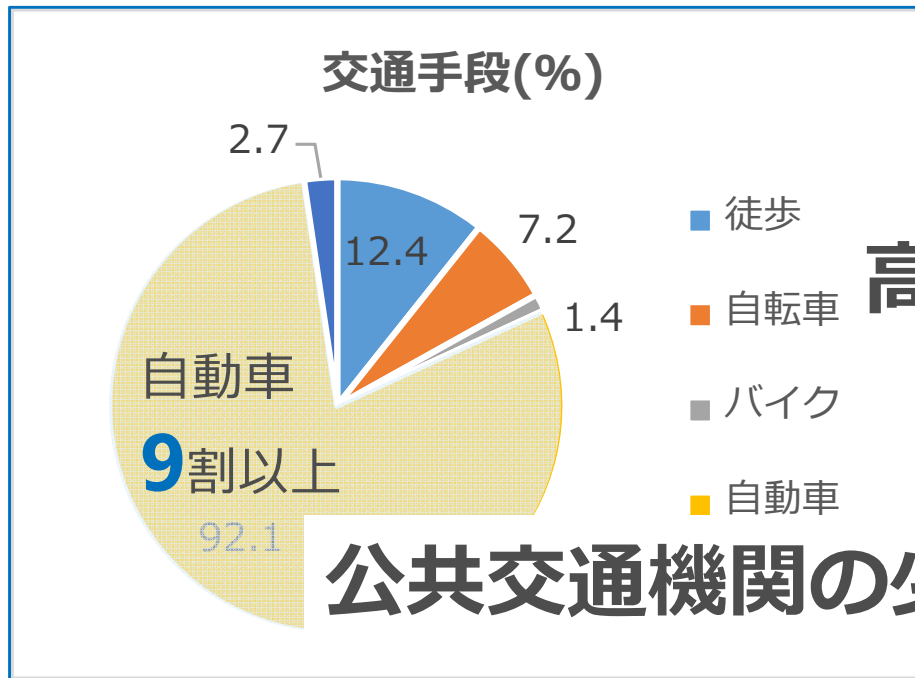
大多数が、40代が約7割

親+子どもが72.0%

30代、40代の親+子ども世帯で、一部高齢者夫婦

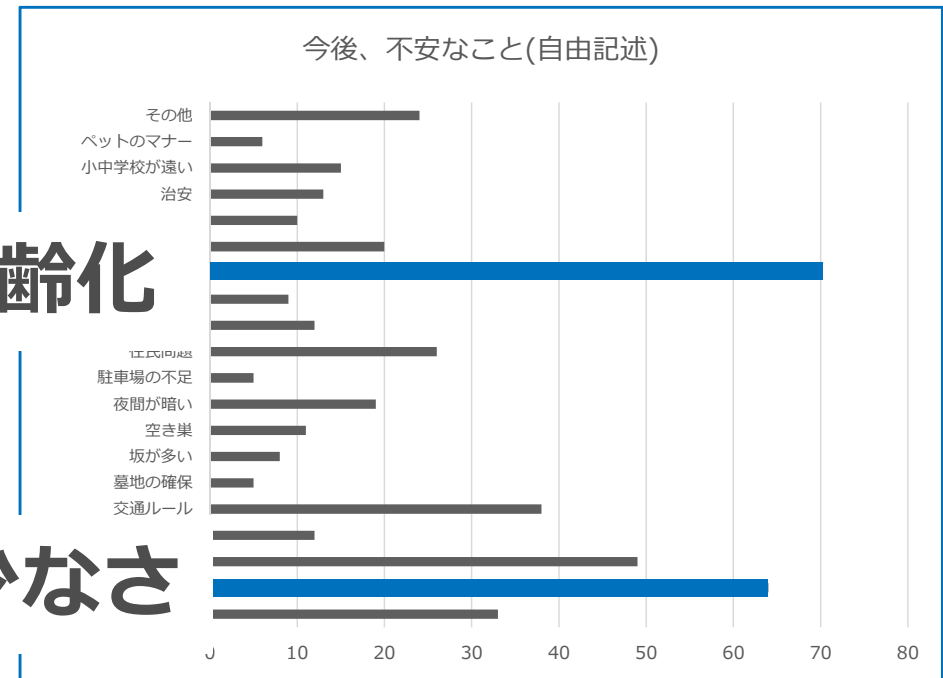
1 居住者アンケート調査

交通手段(買い物時)



自動車⁹割以上を占める

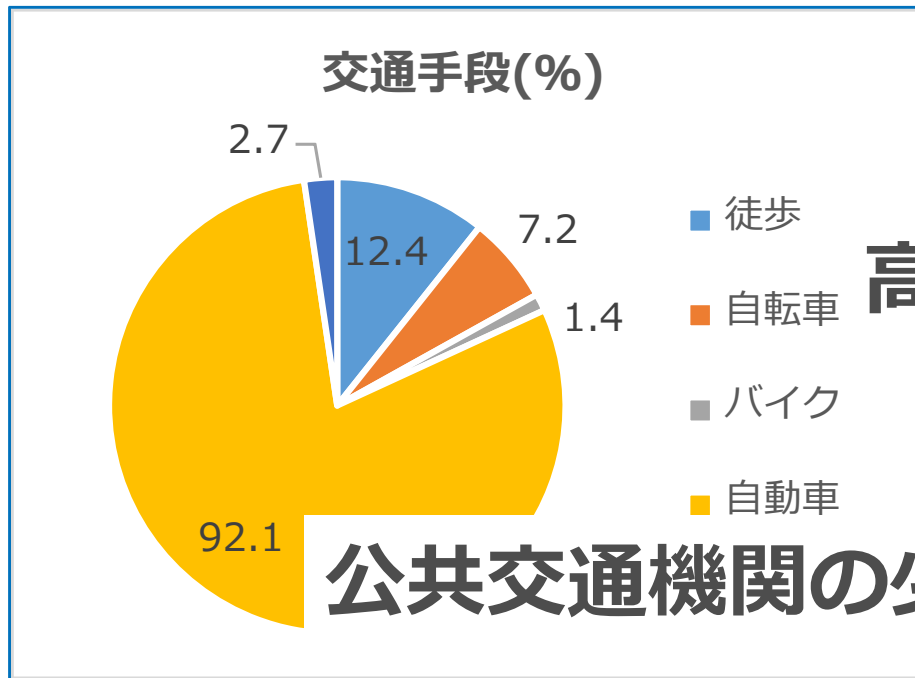
今後、不安なこと



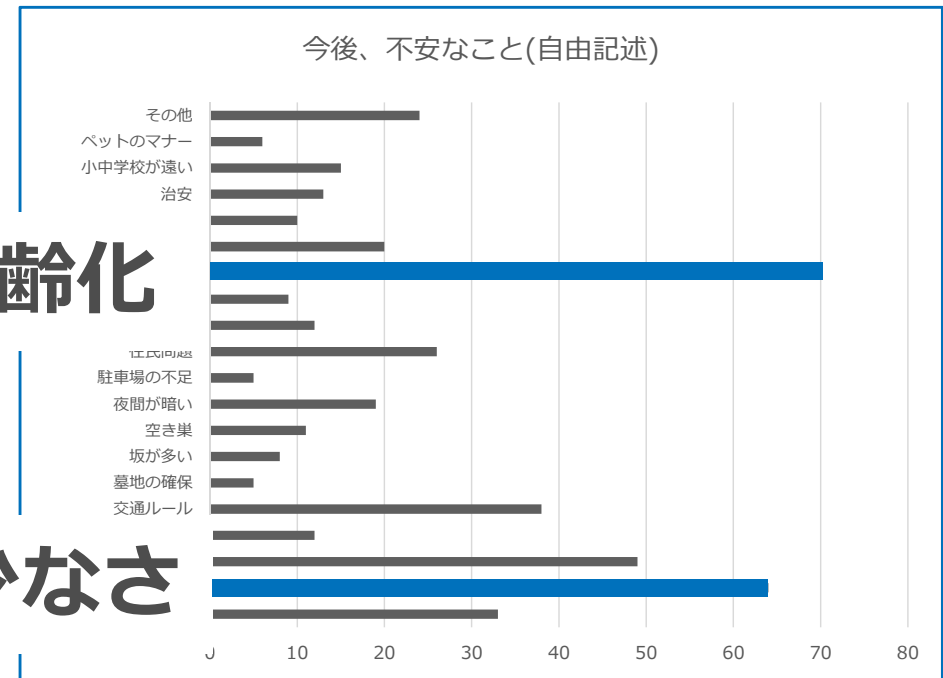
高齡化、
公共交通機関の少なさ
が多く挙げられた

1 居住者アンケート調査

交通手段(買い物時)



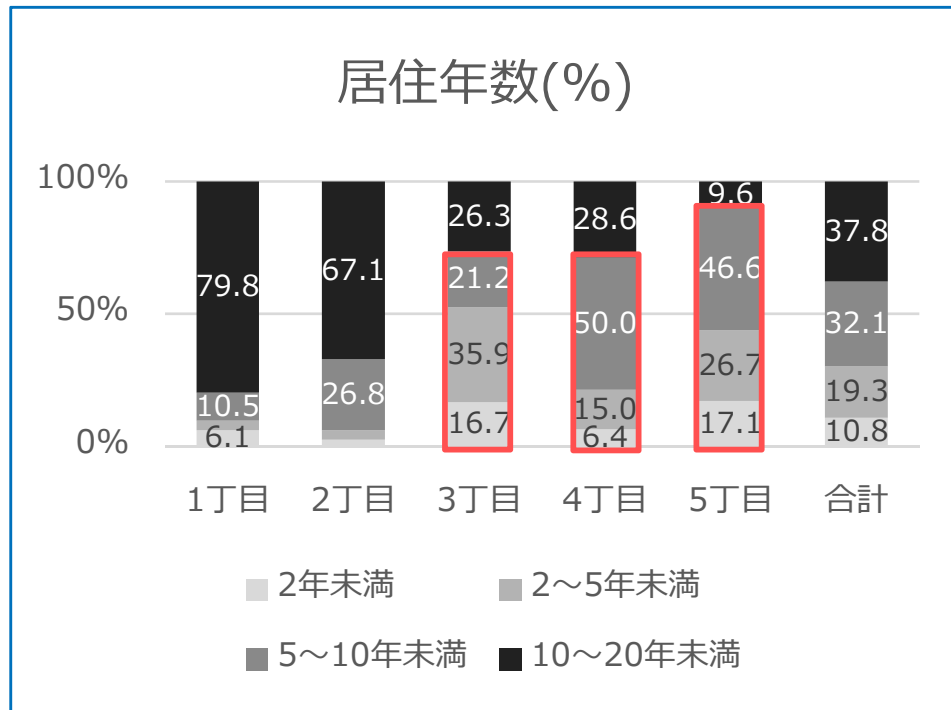
今後、不安なこと



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**に不安を抱いている
が多く挙げられた

1 居住者アンケート調査

居住年数

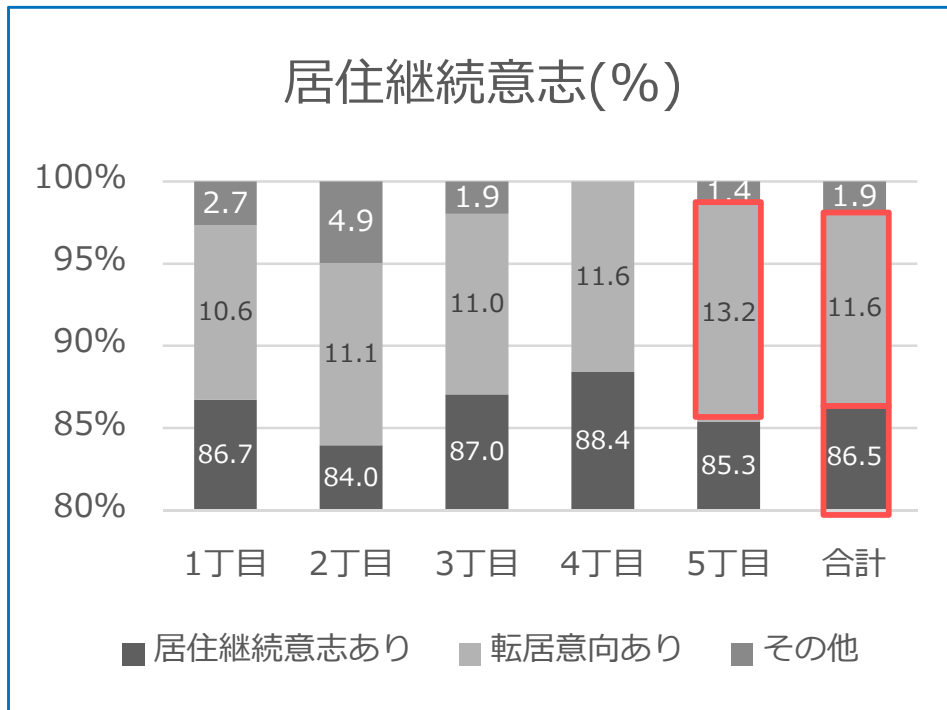


3~5丁目が比較的**短い**

3~5丁目は、**新しい**住宅が多い→現在の居住者の意向

1 居住者アンケート調査

居住継続意志



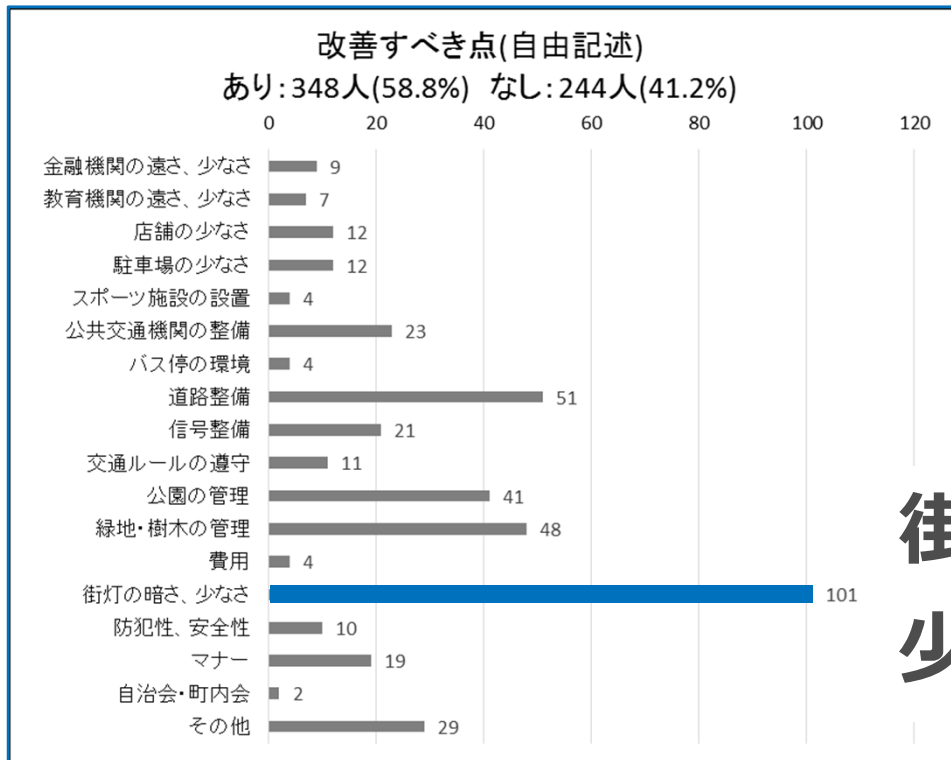
8割以上の居住継続意志

1割程度の転居意向

新たな居住者の増加→協定の遵守が困難

1 居住者アンケート調査

改善すべき点



街灯の暗さ、少なさが
そのほかの改善すべき点に比べ、
約2倍以上

街灯の暗さ、
少なさ

現状の改善点として、**治安の向上**を求めていることが推測される

1 居住者ワークショップ・アンケート調査

居住者の住環境に関する意識と今の課題

2 管理者ヒアリング調査

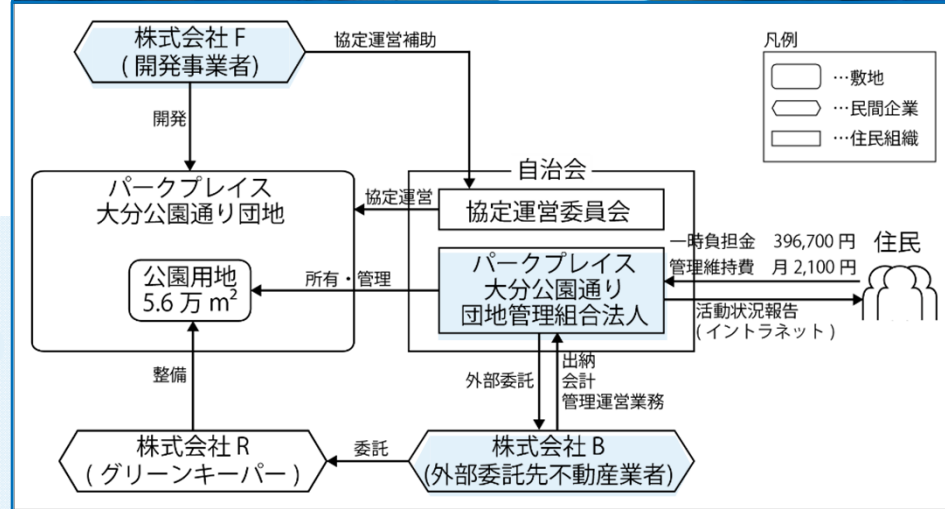
管理者の運営内容や問題意識



3 協定遵守状況実態調査

対象

- ◆ 管理組合
(前理事長、外部委託先不動産業者)
- ◆ 開発事業者



2

管理者ヒアリング調査

対象		管理組合	開発事業者
実施時期		2016年7月6日	2016年10月27日
質問項目	地区の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・街灯の少なさ ・管理費関係(滞納問題、価格が高い) ・居住者が管理内容を理解していない ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・緑地の経年変化
	団体内の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・居住者から、管理内容以外のことを相談される(居住者が管理内容を理解していない) 	<ul style="list-style-type: none"> ・居住者との距離(自団体としての分譲事業が終了したため)
	協定に関する課題	<ul style="list-style-type: none"> ・違反は多い ・誰かが違反すると連鎖的に違反が発生 ・居住者に対する協定内容の周知不足 	<ul style="list-style-type: none"> ・居住者には、協定内容が難解 ・新しい住宅の取得層への協定内容の周知不足 ・協定運営委員会や自治会、管理組合法人などは任期が2年のため、運営に慣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 ・住宅の着工時の届出の無提出者に対する対応(現在は書面) ・着工前には届出を提出するが、その後の建築に関しては届出の提出の規則がない

2 管理者ヒアリング調査

対象		管理組合	開発事業者
対象		管理組合	
団体内の課題		<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住者から、管理内容以外のことを相談される (居住者が管理内容を理解していない) 	
質問項目	団体内の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住者から、管理内容以外のことを相談される (居住者が管理内容を理解していない) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住者との接触(団体としての分譲事業が終了したため)
	協定に関する課題	<ul style="list-style-type: none"> ・ 違反が多い ・ 誰かが違反すると連鎖的に違反が発生 ・ 居住者に対する協定内容の周知不足 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住者には、協定内容が理解 ・ 新しい住宅の取得層への協定内容の周知不足 ・ 協定運営委員会や自治会、管理組合法人などは任期が2年のため、運営に慣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 ・ 住者の着工時の隣田の轉提出者に対する対応(現在は書面) ・ 着工前には届出を提出するが、その後の建業に関しては届出の提出の規則がない

2 管理者ヒアリング調査

対象	管理組合	開発事業者
協定に関する課題	<ul style="list-style-type: none"> 誰かが違反すると連鎖的に違反が発生 居住者に対する協定内容の周知不足 	<ul style="list-style-type: none"> 居住者には、協定内容が難解 新しい住宅取得層への協定内容の周知不足

目	<ul style="list-style-type: none"> 違反が多い 誰かが違反すると連鎖的に違反が発生 居住者に対する協定内容の周知不足 	<ul style="list-style-type: none"> 新しい住宅取得層への協定内容の周知不足 協定運営委員会や自治会、管理組合法人などは任期が2年のため、運営に慣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
---	--	--

■団体の管理内容や協定内容を記載した

ガイドブック等による周知の徹底

■**新たな居住者**に対する、協定の**周知方法の検討**

① 居住者ワークショップ・アンケート調査

居住者の住環境に関する意識と今後の課題

② 管理者ヒアリング調査

管理者の運営内容や問題意識

③ 協定遵守状況実態調査

建築協定・緑地協定の今後の在り方

3 協定遵守状況実態調査

調査対象

- ① 緑地協定の規制内容がより緑化を促進する内容
- ② 居住年数が比較的短い
- ③ 居住継続意志が比較的低い



4・5丁目

444区画を調査対象

調査方法

居住者へのプライバシー等への配慮



ストリートビュー

による **目視調査**

調査項目

ストリートビュー上の道路から
客観的に判別できる項目

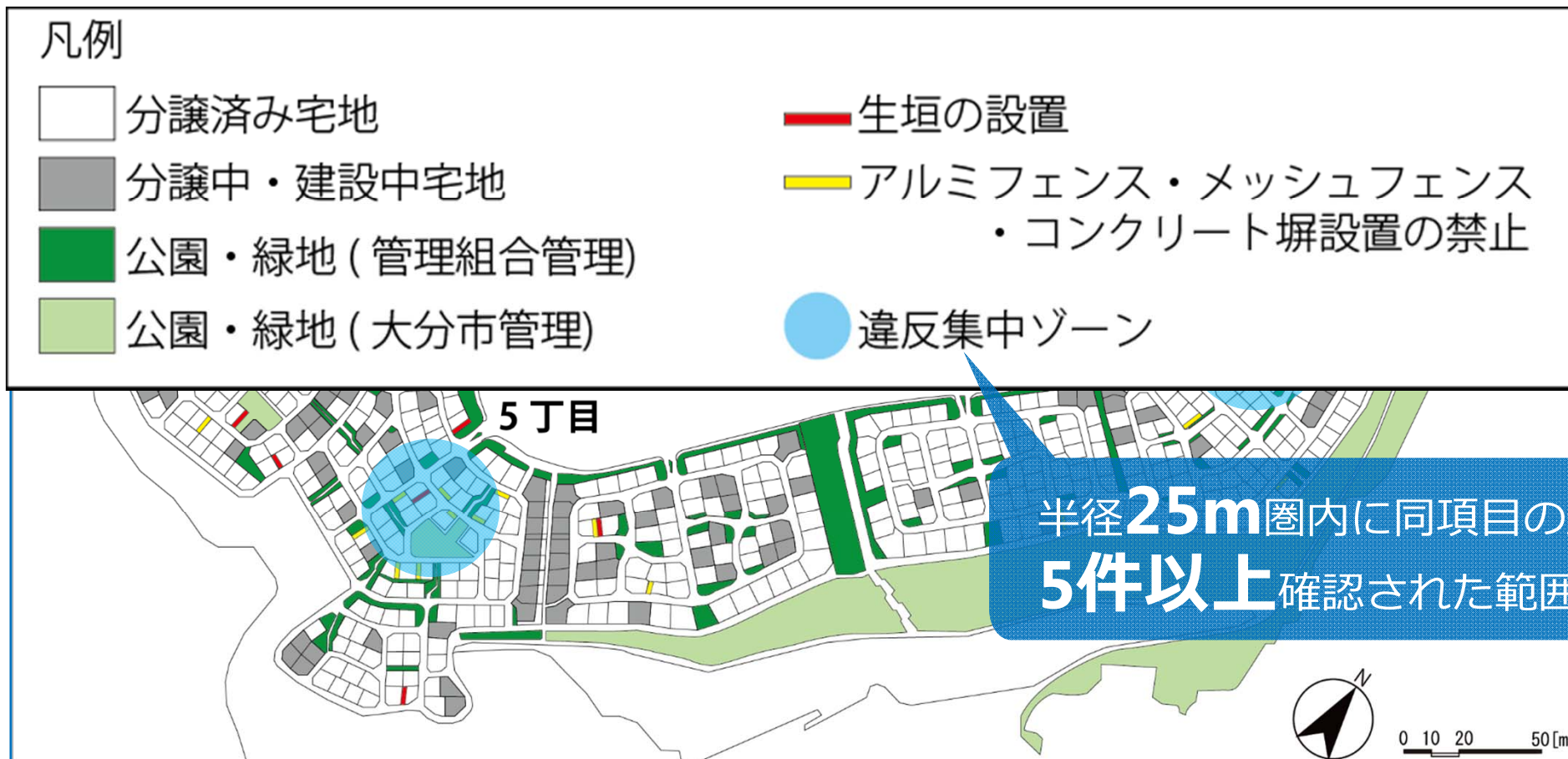


- 1) テレビアンテナの屋外設置の禁止
- 2) 生垣の設置
- 3) アルミフェンス・メッシュフェンス・
コンクリート塀等の設置の禁止

3 協定遵守状況実態調査

協定違反分布

38件/444区画(約9%)の違反を確認



連鎖的な違反の発生を防ぐためにも**入居時の協定周知**の徹底が重要

3つの調査から得られた課題とその対応策

課題の種別	課題	対応策	優先度
治安・安全・価値の維持	◇15年の歳月が生む、緑地の経年変化	緑地の剪定 街灯の修繕・設置	短期
	●改善点:街灯が少ない、暗い		
	◇街灯が少ない		
	◇坪単価の減少		
周知不足	◇協定が難解	管理内容ガイドブック 協定ガイドブックの作成	中期
	◇問題発生時の相談先の周知不足		
	●居住年数:3~5丁目が短い→新規居住者が多い		
	●居住継続意志:1割程度の転居意向→新規居住者の増加		
	◇協定違反が多い、連鎖的な違反の発生		
	★連鎖的な違反の発生		
	◇新たな居住者に対する協定内容の周知不足		
運営体制整備	◇協定運営委員会の任期が短い	入居時の協定の周知徹底	中期
	◇違反者に対しては、書面のみによる対応→違反工事を強行する居住者		
	◇着工前に届出(その後の建築変更に対しては届出義務なし)		
高齢化	●買い物時の交通手段:約9割が自動車	届出のチェック体制の見直し 地区計画化の検討	長期
	●不安事項:高齢化、公共交通が少ない、医療機関の確保		
	●自動車以外の交通機関があまり使われていない		
	●居住者の約7割が30、40代→20、30年後高齢化		
		協定内容(土地利用計画)の見直し 公共交通機関・周辺施設整備	

凡例:●居住者ワークショップ・アンケート ◇管理者ヒアリング調査 ★協定違反実態調査

3つの調査から得られた課題とその対応策

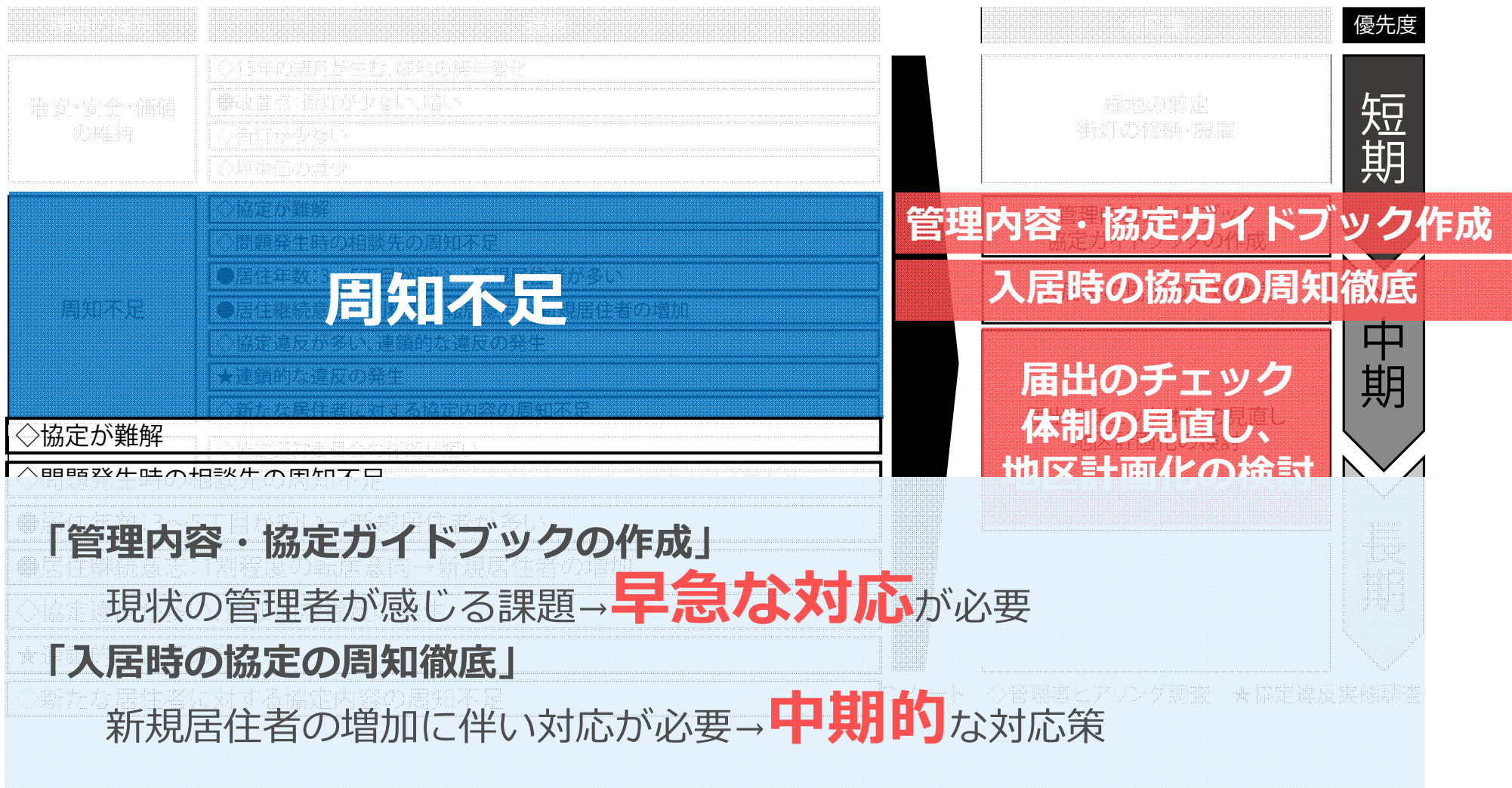
課題の種別	課題	対応策	優先度
治安・安全 の維持	<ul style="list-style-type: none"> ◇15年の歳月が生む、緑地の経年変化 ◇街灯が少ない ◇坪単価の減少 	<ul style="list-style-type: none"> 緑地の剪定 街灯の修繕・設置 	短期
周知不足	<ul style="list-style-type: none"> ◇協定が難解 ◇問題発生時の相談先の周知不足 ●居住年数:3年未満が多い ●居住継続期間:10年以上の居住者の増加 ◇協定違反が多い、連鎖的な違反の発生 ★連鎖的な違反の発生 ◇新たな居住者に対する協定内容の周知不足 	<ul style="list-style-type: none"> 管理内容ガイドブック 協定ガイドブックの作成 入居時の協定の周知徹底 	中期
運営体制整備	<ul style="list-style-type: none"> ◇協定違反を強行する居住者 ◇着工前に届出(その後の建築変更に対しては届出義務なし) 	<ul style="list-style-type: none"> 届出のチェック体制の見直し 地区計画化の検討 	中期
高齢化	<ul style="list-style-type: none"> ●買い物時の交通手段:約9割が自動車 ●不安事項:高齢者が多い、医療機関の確保 ●自動車以外の交通手段が整備されていない ●居住者の約7割が30、40代→20、30年後高齢化 	<ul style="list-style-type: none"> 協定内容(土地利用計画)の見直し 公共交通機関・周辺施設整備 	長期

凡例:●居住者ワークショップ・アンケート ◇管理者ヒアリング調査 ★協定違反実態調査

3つの調査から得られた課題とその対応策

課題の種別	課題	対応策	優先度
治安・安全の維持	<p>◆15年の歳月が生む、緑地の経年変化</p> <p>治安・安全・価値の維持</p> <p>◆改善点：街灯が少ない、暗い</p> <p>◆坪単価の減少</p>	<p>緑地の剪定 街灯の修繕・設置</p>	短期
	◇15年の歳月が生む、緑地の経年変化	管理内容ガイドブック 協定ガイドブックの作成	
	●改善点：街灯が少ない、暗い	入居時の協定の周知徹底	
	◇街灯が少ない		中期
	◇坪単価の減少		
	<p>★連続的な違反の発生</p> <p>◇新たな居住者に対する協定内容の周知不足</p>	届出のチェック体制の見直し 地区計画化の検討	
運営体制整備	<p>◇協定運営委員会の任期が短い</p> <p>◇違反者に対しては、書面のみによる対応→違反工事を強行する居住者</p> <p>◇着工前に届出(その他の燃焼作業に対しては届出義務なし)</p>		
	◆暑い時期の交通手段：約り割が自動車		長期
<p>現状の居住者や管理者が感じる課題→早急な対応が必要</p> <p>凡例：●居住者アンケート／◇管理者ヒアリング調査 ★協定違反実態調査</p>			

3つの調査から得られた課題とその対応策



3つの調査から得られた課題とその対応策

「届出のチェック体制の見直し」

協定内容の変更が伴う。協定内容の変更には、協定者の全員の合意が必要

「地区計画化の検討」

行政との協議を必要

十分な協議と期間が必要→**中長期的**な対応策

- ◇協定違反が多い、建物の法的違反の発生
- ★継続的な違反の発生
- ◇新たな居住者に対する協定内容の周知不足

運営体制整備

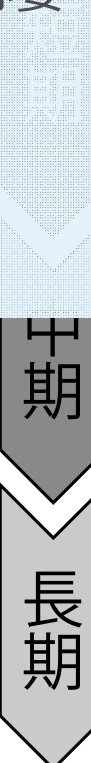
運営体制整備

- ◇協定違反を強行する居住者
- ◇着工前に届出(その後の建築変更に対しては届出義務なし)

- ◇協定運営委員会の任期が短い(任期：満9割が自動退任)
- ◇違反者に対しては、書面のみによる対応→違反工事を強行する居住者
- ◇着工前に届出(その後の建築変更に対しては届出義務なし)

届出のチェック体制の見直し、地区計画化の検討

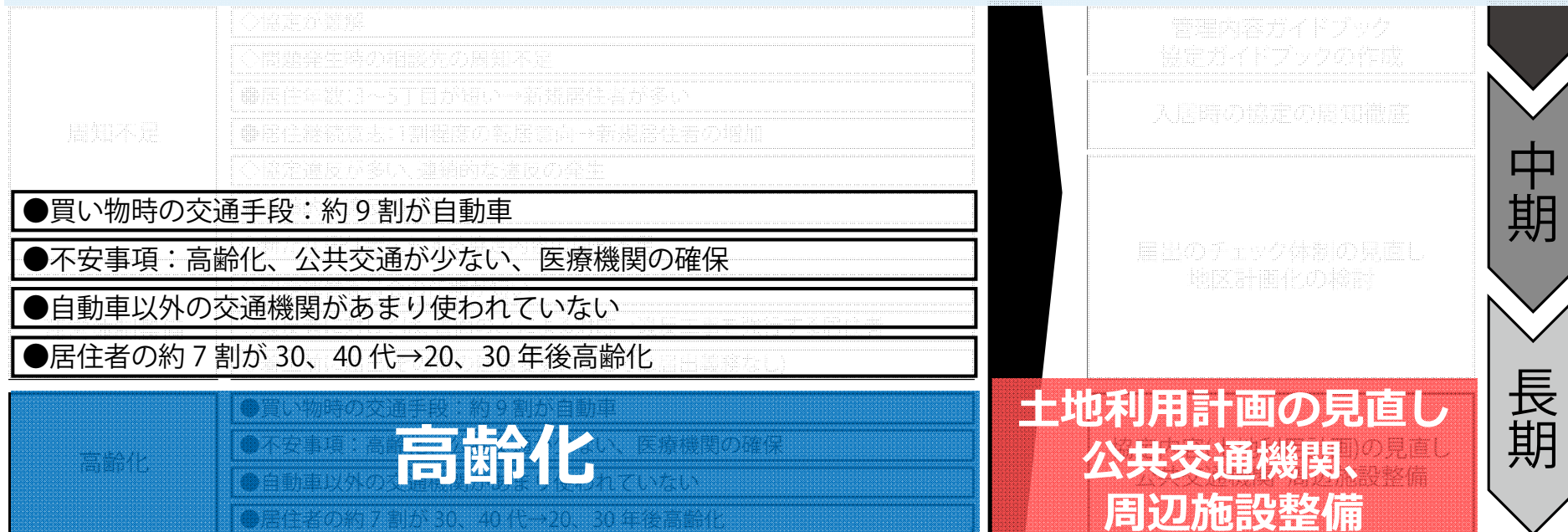
協定内容(土地利用計画)の見直し
公共交通機関・周辺施設整備



凡例：●居住者ワークショップ・アンケート ◇管理者ヒアリング調査 ★協定違反実態調査

3つの調査から得られた課題とその対応策

- 居住者の約7割が30、40代→20～30年後に顕在化する課題
- インフラ整備や土地利用計画の見直しには行政との連携や十分な期間が必要
→ **長期的**な対応策



凡例：●居住者ワークショップ・アンケート ◇管理者ヒアリング調査 ★協定違反実態調査

参考文献

【参考文献】

1) 原田陽子

戦後日本初期ニュータウンにおける住環境評価と住み替え意向に関する比較研究

-千種台団地, 香里団地, 千里ニュータウン, 高蔵寺ニュータウンの特性把握を通して- 日本建築学会計画系論文集 第619号, 9-16, 2007年9月

2) 乾康代

建築協定地区における協定違反の発生実態と発生抑制の課題

-茨城県の2地区を事例に-

公益社団法人日本都市計画学会都市計画系論文集Vol.46 No.3 2011年10月

3) 山本茂, 鳴海邦碩, 澤木昌典

居住者の定住意向から見たニュータウンの住環境保全の課題

-千里ニュータウン戸建住宅地をケースに-

日本建築学会計画系論文集第596号, 115-121, 2005年10月

4) 齊藤広子

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

5) 宮町良広

新産業都市から地方中核都市へ：大分市における産業経済構造の変遷

大分大学経済論56(4), 19-48, 2004年11月

6) 土居晴洋, 久保加津代, 板井美奈

大分市における住宅団地の開発と高齢化

地理科学, vol.65 no.2 pp.59~81, 2010年

7) 中澤高志

地方都市における郊外化の過程と世代交代に伴う郊外住宅地の変容—大分市の事例—

大分大学教育福祉科学部研究紀要 31(1), 13-28, 2009年4月

8) 片岡祐介

大分市内の郊外住宅団地における人口高齢化と居住環境の特性

紀要 (14), 19-33, 2010年

参考文献

【参考資料】

9) 宮本厚

オールドニュータウン再生に向けた提案

平成28年度近畿地方整備局研究発表会論文集 地域づくり・コミュニケーション部門:No03

10) 元兼秀樹

パークプレイス大分公園通り環境と調和した暮らしを持続させる街づくり

日本公園緑地協会 公園緑地77(2), 32-35, 図巻頭1p, 2016年10月

11) 重瀨聡一郎

公園が生活と一体となる環境づくり パークプレイス大分公園通り(大分市)

家とまちなみ 22(1), 38-43, 2003年3月 住宅生産振興財団

12) パークプレイス大分公園通り建築協定書緑地協定書 福岡地所株式会社

【HP】

13) 宅地供給・ニュータウン 国土交通省 土地総合情報ライブラリー <http://tochi.mlit.go.jp/shoyuu-riyou/takuchikyokyu>

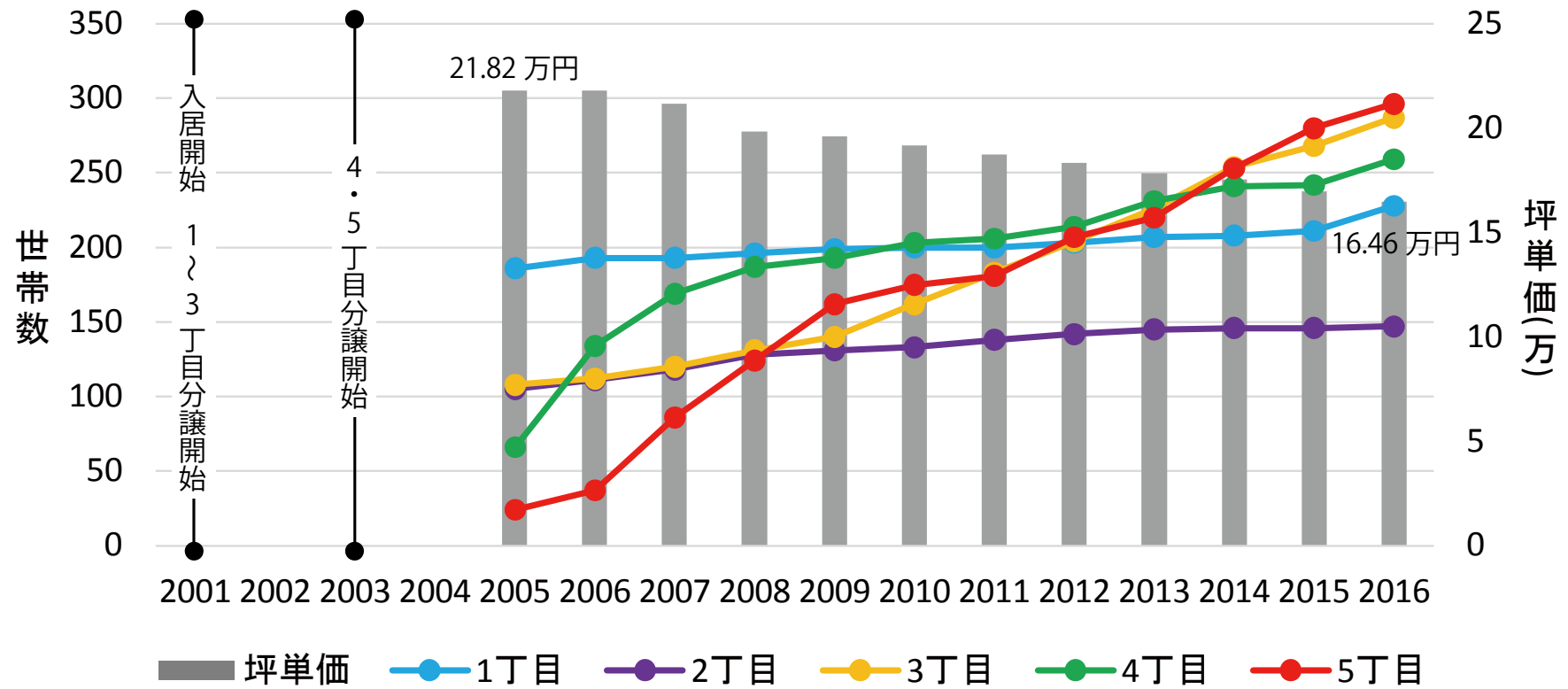
14) パークプレイス大分公園通り <http://live.parkplace-oita.com/lots/index.php>

15) 土地ドットコム <http://www.tochi-d.com>

16) エリアマネジメント推進マニュアルWeb版 国土交通省

tochi.mlit.go.jp/tocsei/areamanagement/web_contents/shien/index_01.html

坪単価と世帯数の推移

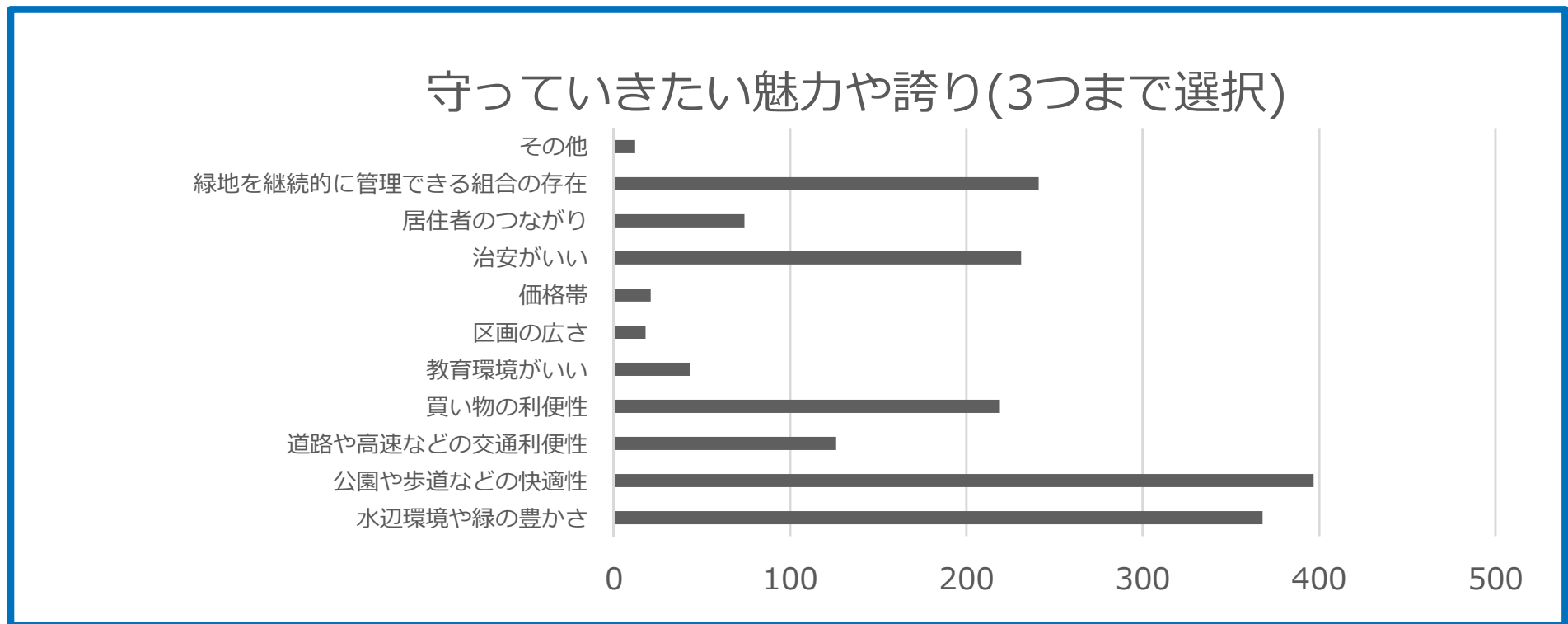


協定内容

項目		規制内容	
		1～3丁目	4・5丁目
緑地協定	1.緑化に努める範囲	Aゾーン ^{※1} から宅地側に 1m 以内	Aゾーンから宅地側に 2m 以内
		—	カーポートの間口制限
		—	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 地被植物、低木、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 ^{※2} に接し宅盤の高い方に 垣及び生垣、柵、塀 のいずれかを設置	Bゾーンに接し、宅盤の高い方に 生垣 を設置(1m当り2.5本以上、3種類以上の樹種)
		柵及び塀は高さ 1.2m以内	生垣の高さ 1.5m以上
		構造は原則、生垣又は生垣と柵の併用	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	植栽の越境の相互容認	
		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…敷地境界線で道路に接する部分 ※2…敷地境界線で宅地、緑地に接する部分			

1 居住者ワークショップ・アンケート調査

守っていききたい魅力や誇り



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

3 協定遵守状況実態調査

協定違反件数

調査項目		4丁目	5丁目	合計	
建築協定	テレビアンテナの屋外設置の禁止	0	0	0	
緑地協定	生垣の設置	4	12	16	
	アルミフェンス・ メッシュフェンス・ コンクリート塀等 設置の禁止	アルミフェンス	0	3	3
		メッシュフェンス	1	0	1
		コンクリート塀	7	8	15
		その他	2	1	3
合計		14/222	24/222	38/444	

(件)

4丁目において**14件**/222区画、**5丁目**において**24件**/222区画、**全体**として**38件**/444区画(約9%)の違反を確認

1 居住者ワークショップ・アンケート調査

高齢化等により、運転が困難になった際の**交通手段**
不安を抱いている

2 管理者ヒアリング調査

新たな住宅取得層に対する、
協定理解のための**周知方法**や協定内容の**簡素化**

3 協定遵守状況実態調査

連鎖的な違反を確認→**入居時の協定周知**の徹底

【参考文献】

- 1) 国土交通省 土地総合情報ライブラリー
- 2) 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、1996-07-033)
- 3) 斉藤広子 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
- 4) パークプレイス大分公園通り (<http://live.parkplace-oita.com/lots/index.php>)