

第 1 章 研究の目的と方法

1-1 研究の目的

住環境の様相が著しく変貌している中、良好な住環境をめざして建築協定を締結した地区が年々増加してきている。この建築協定は、本来は地区住民の全員合意によって締結されるものであるが、合意形成に様々な障害をとまなうために、実際にはこのような形での建築協定は少ないというのが現状である。現況では、協定地区の大半は宅地開発事業者が一人協定制度にもとづいて分譲前に締結した地区となっている。この一人協定制度による建築協定は締結がしやすく、協定を広く普及させているという意味では大きな役割を果たしているが、地区住民の合意形成が十分でないために、協定運用や更新手続きなどをめぐって住民間のトラブル等が発生しやすいなど、多くの問題を抱えている。また、建築協定の有効期限に達した地区も多くなってきており、改めて住民合意を確保して協定を更新できるような対策も必要になってきている。

一方、都市計画法及び建築基準法の改正（1992年）にともない、用途地域制の大幅な改正が決定され、より詳細な土地利用制限が施行される中で、建築協定の新たな位置づけを検討する必要性が生じてきている。また、地区計画制度の普及にともない、建築協定独自の役割を明確にすることも必要となっていており、住民自治の主体性を重視した柔軟な運用方法の確立が重要となっていていく。このような状況から、多様な価値観をもった都市住民の合意形成を図りながら、身近な住環境を良好に誘導するために、建築協定の活用方策と地区住民の合意形成の手法を検討することは重要な課題である。

本研究は、以上のような背景をふまえ、良好な住環境形成にむけた誘導過程における建築協定の役割を明確にして、多様な価値観をもった都市住民の合意形成を促進するような建築協定の活用方策を検討することが目的である。そのために、建築協定の締結状況や更新実態を明らかにするとともに、住環境形成型の住宅団地における建築協定の活用実態を把握する。さらに、現代のライフスタイルやまちづくりの動向をふまえた上で、建築協定に対する合意形成を促進する諸条件を整理し、制度運用面、協定活動面、及び環境計画面から今後の建築協定の活用方策を検討することとする。

1-2 研究の方法

本研究の研究フレームの流れを図1-1に示している。研究をすすめるにあたっては、まず建築協定の運用実態を把握するために、建築協定の認可実態と更新実態を調査した。そして、住環境の誘導過程における建築協定の役割を把握するために、住環境形成型の住宅団地を抽出し、住環境構成の特徴を明らかにするとともに、建築協定がどのように適用されているかを調査した。さらに、建築協定の活用方策と合意形成の手法を検討するために、現代のライフスタイルとまちづくりの動向を把握した上で、建築協定地区における合意形成活動の実態を調査した。これらに関する調査の概要を述べる。

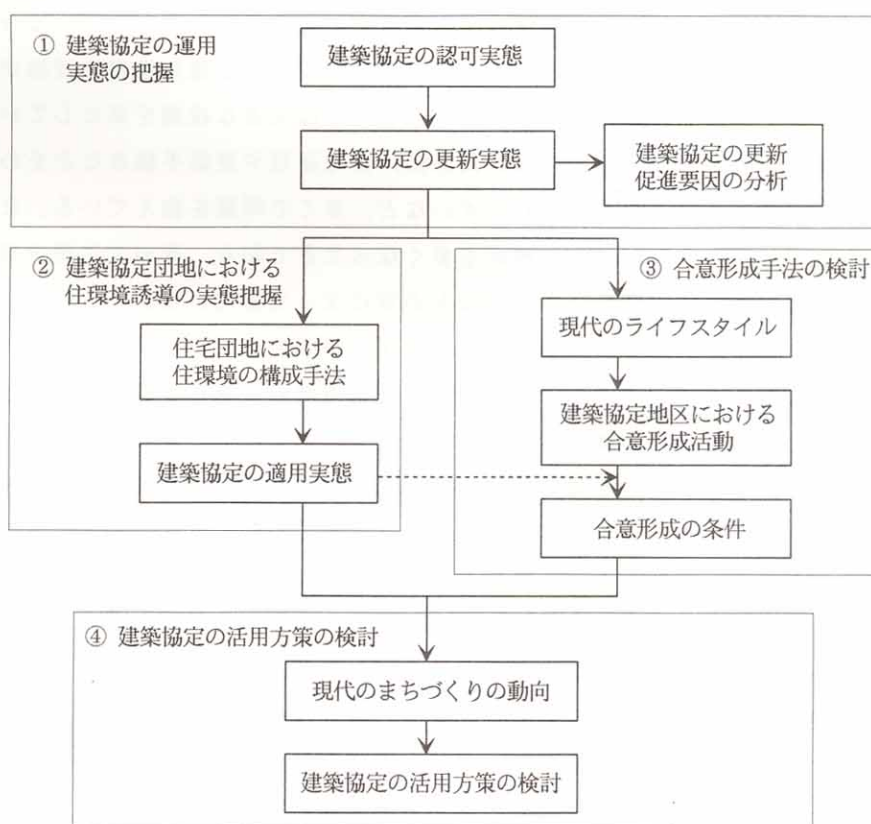


図1-1 研究のフローチャート

(1) 建築協定の認可実態と更新実態の把握

建築協定の認可実態は、建設省の資料から1990年9月時点における全国の協定の認可件数を把握し、地区特性や協定内容を整理した。また、住環境誘導の実態把握を行った住宅団地で締結されている建築協定については、協定内容を正確に把握するために協定書を収集した。

一方、更新実態の把握については、1989年4月時点で協定が有効期限に達した地区が、期限切れ後どのように対応しているかを、全国426地区（住宅地系のみ）の協定地区を対象として調査を行った。調査地区の住宅地の形態は、表1-1に示すとおりである。

表1-1 更新実態の調査対象地区

住宅地形態	地区数	構成比
既成市街地	25	5.9%
分譲住宅地	371	87.1%
テラスハウス	7	1.6%
タウンハウス	6	1.4%
区画整理地区	8	1.9%
その他	9	2.1%
合 計	426	

調査の方法は、協定地区が多く存在する自治体では、資料を閲覧して更新実態を確認した。その他の地区は、行政体を対象にした郵送アンケート及び電話ヒアリングを実施することにより実態を把握した。

（2）住環境構成要素と建築協定の対応実態の把握

住宅団地の住環境を構成している空間要素について把握するために、様々な資料及び文献等から住環境の計画手法を抽出し、各要素ごとにまとめた。次に、良好な住環境を目指した住環境形成型の住宅団地を、全国から任意に抽出した（26都道府県，64地区）。その調査対象団地を表1-2に示す。

表1-2 調査対象団地の一覧

都道府県	地 区 名	事業主体	都道府県	地 区 名	事業主体
北海道	恵庭ニュータウン 恵み野スウェーデンヒルズビレッジ	恵庭新都市開発公社 北洋貿易	京都府	○桂坂 ○桂坂西CED ○ガーデンハウス洛西境谷公園 ○シテ・エスポワール宇治黄檗台	西洋環境開発 ミサワホーム 住宅・都市整備公社 住宅・都市整備公社
岩手県	桜台ニュータウン	大広不動産	大阪府	○ガーデンハウス泉北庭代台 ○ガーデンハウス光明台 ○二色の浜パークタウン ○コモンシティ星田 ○東急ニュータウン美原さつき野	住宅・都市整備公社 住宅・都市整備公社 大阪府 セキスイハウス 東急不動産
宮城県	住吉台ニュータウン 国見ヶ丘ニュータウン 茂庭台団地	日本地所 西洋環境開発 仙台市	兵庫県	○ガーデンハウス西神統合 ○ガーデンハウス西神春日台 ○ガーデンハウス西神狩場台 ○西神ホープタウン狩場台 ○西神SVヴィレッジ ○神戸北町 ○六甲アイランドCITY 北摂三田ニュータウン アルカディア21 ○芦屋浜シーサイドタウン 浜風町	住宅・都市整備公社 住宅・都市整備公社 住宅・都市整備公社 市住宅供給公社 市住宅供給公社 伊東忠商事 セキスイハウス 県住宅供給公社 県住宅供給公社 県住宅供給公社
福島県	いわきニュータウン	地域振興整備公社	岡山県	はがさやま団地	県住宅供給公社
茨城県	竜ヶ崎ニュータウン 北電台	住宅・都市整備公社	香川県	南志度公社団地	県住宅供給公社
栃木県	戸祭台住宅地	住宅・都市整備公社	徳島県	竜王団地	県住宅供給公社
埼玉県	○鳩山ニュータウン 川島八幡団地	日本新都市開発 県住宅供給公社	愛媛県	上野団地	県住宅供給公社
千葉県	いちばら緑園都市 コモンシティ船橋 ガーデンハウス木刈 ○柏ビレッジ 布佐平和台団地	日本新都市開発 セキスイハウス 住宅・都市整備公社 東急不動産 平和不動産	福岡県	○コモンライフ則松 ○高須ニュータウン ○シーサイドもちもち ○コモンライフ新宮浜 ○バスコタウン田園都市	セキスイハウス 住宅生産振興財団 セキスイハウス セキスイハウス バスコ
東京都	○ファインヒル稲城 向陽台 グリーンタウン高尾 ○高幡鹿島台ガーデン54 ホームタウン秋川	住宅・都市整備公社 都住宅供給公社 鹿島建設 住宅・都市整備公社	佐賀県	○サンシティけやき台	旭化成ホームズ
神奈川県	○港北ニュータウン 港南ガーデン118 ○エステ・アベニュー緑園都市 厚木ニューシティ森の里	住宅・都市整備公社 三井不動産 日本新都市開発 県住宅供給公社	長崎県	○コモンライフ日宇ヶ丘	セキスイハウス
新潟県	○長岡ニュータウン	地域振興整備公社	鹿児島県	伊集院・妙円寺団地 加治木団地	県住宅供給公社 県住宅供給公社
富山県	月岡グリーンタウン 前沢パークタウン	県住宅供給公社 第一開発			
愛知県	○グリーンテラス城山 ユーハスタウン光ヶ丘	愛知県 内田橋住宅			
奈良県	○オナースヒル奈良青山 ○三井佐保山ガーデンスクエア ○真美ヶ丘ニュータウン	ミサワホーム 三井不動産 住宅・都市整備公社			

注：○印の地区は現地調査、その他は資料調査

そして、これらの住環境形成型の住宅団地において、先に抽出した計画手法がどれだけ適用されているのかを団地ごとに整理し、その適用実態を探った。さらに、建築協定や地区計画等の法的制度を適用している団地に注目し、その制限内容について調べ、それらが住環境構成の特性に対してどのように対応しているのかを明らかにすることで、住環境構成手法と建築協定制度との対応・関連性について考察した。

（３）現代のライフスタイルの把握

現代社会の急速な変化の中で、人々の住要求も多種多様な変化を遂げている。これらの変化の影響は人々のライフスタイルの変化にまで及んでいる。そこで、現代の人々の価値意識を考慮した合意形成手法のあり方を検討するために、ライフスタイルの用語、流行語から現代のライフスタイルの傾向を読み取ることとした。そのために、下記の文献の中からライフスタイルに関する用語、流行語を抜粋し、36のライフスタイル用語の特徴を明らかにした。

1. 現代用語の基礎知識 1991年版, 自由国民社, 1991年発行
2. i m i d a s 1992年版, 集英社, 1992年発行

（４）まちづくり事例の特性の把握

現代のまちづくりの動向をふまえた上で建築協定の活用方策を検討するために、全国各地で展開されている先進的なまちづくりの事例を、様々な観点から分析・累計化することによって、まちづくりの全体像をつかんだ。

まちづくりの事例は、内容が異なると判断される102事例を下記の文献から抽出し、分析の対象とした。

自治体ユニーク先進事例（都市経営総合研究所編、ぎょうせい、1984年～）

1. 新しい地域づくり
2. 都市をデザインする
3. コミュニティづくり・防災

この文献から得られた事例から下記の項目の内容を抽出して、まちづくりの特徴を把握した。

①事業名称, ②都道府県名（市町村名）, ③基本理念, ④事業手法, ⑤事業内容, ⑥事業形態, ⑦事業目的, ⑧事業対象, ⑨事業規模, ⑩事業方針, ⑪事業主体, ⑫住民参加形態, ⑬事業年次

（５）建築協定地区における合意形成活動の実態把握

建築協定を締結・更新するための協定活動の実態を把握することを目的として、＜更新地区＞では住民合意により建築協定の更新に成功した地区（115地区）を、＜未更新地区＞では住民の自主的発意で協定を締結した地区（43地区）を調査対象として、郵送アンケートを実施した。送付先は、認可申請時の申請代表者とした。