

自律的住環境管理の醸成による郊外住宅地の持続的再生手法に関する研究

代表 鈴木 克彦（京都工芸繊維大学大学院工芸科学研究科 助教授）

委員 齋藤 広子（明海大学不動産学部 教授）

【研究報告要旨】

多様な問題を抱えている郊外住宅地では、地域コミュニティが主体となった自律的な住環境管理を醸成していくことが、良好な社会資産形成に向けて役割が大きくなってきている。本研究は、住民合意のもと住環境を管理・育成している建築協定地区を主な研究対象として、郊外住宅地で展開されている自律的住環境管理活動や建築協定の運営活動などの特徴を明らかにした上で、地区特有の良好な住環境ストックと豊かなコミュニティを持続的に維持・発展しうるような郊外住宅地の再生手法を検討したものである。

そのためにまず、全国の建築協定の更新状況を把握し、分譲主が建築協定を締結した郊外住宅地においても、多くの地区で更新に成功していることを明らかにした。さらに、協定の更新を機会に協定内容や協定区域を変更する等により、「与えられた協定」から地域の実情を反映した「自らの協定」に発展しつつある地区が多く存在することがわかった。また、建築協定の運営実態や協定更新のための合意形成活動の実態を把握した結果、建築協定の必要性が認知され、住民合意の手続きにより協定を更新した後は、建築協定への関心が高まるなど様々な側面に効果が出たことを指摘する地区が多く、居住者の規範形成を誘導していく手段としても重要な役割をもっていた。

これらの建築協定地区の実態をふまえ、アメリカにおけるH O A制度や、サスティナビリティを規範としたイギリスにおける住宅地開発の理念について明らかにした。その結果、郊外住宅地の持続的再生のためには、居住者主体による住環境管理の組織や規約、資金管理体制及び、それを支える社会的体制を整備するとともに、地域再生的な発想が必要であることがわかった。また、建築協定運営委員会をタウンマネジメント的能力をもつ組織に発展させることで、身近な住環境の地域資源を持続的に運営管理していくことが、建築協定地区には重要であることがわかった。そのためにも、建築協定の更新は協定内容を見直す絶好の機会と位置づけ、地域に定着させていくような施策が必要である。