戸建て住宅地の住環境管理からみた居住者の街なみ形成態度と その規定要因

A STUDY ON RESIDENTS' ATTITUDE AND ITS FACTORS ON FORMULATING URBAN LANDSCAPE FROM THE LIVING ENVIRONMENT MANAGEMENT POINT OF VIEW AT DETACHED HOUSES AREAS

齊藤 広子*
Hiroko SAITO

This study aims at clarifying the factors which the residents cooperate to formulate better landscape from the living environment management point of view at the detached houses area. As a result, availability of building agreement and district planning system are the key to encourage residents' motivation for formulating landscape. The residents' attitude on formulating better landscape depends on their interest in the landscape, participation in the local events and their appreciation on existing landscape.

Keywords : Building agreement, District planning system, Landscape, Management, living Environment

建築協定, 地区計画, 街なみ, 管理, 住環境

1. 研究の背景・目的

(1). 戸建て住宅地における住環境管理の必要性

戸建て住宅地において住環境を居住者が共同で管理する必要性が高まっている。居住者による住環境管理が必要な背景には、一つには住宅・住宅地がフローからストックの時代に入り、「計画・設計・施工」の後の「管理」の重要性が高まっていること、二つめには全国の都市を一定・均一の基準や規制のもとでコントロールするのではなく、きめ細かな単位で住民の意向を踏まえ、地域の実情に応じた方法で住環境をつくっていくことが必要になっていること、三つめには、住環境の対象がハード（物的環境）のみから、ソフト（非物的環境）も含む時代に入ってきたことがある。そのため、従来住環境整備が取り扱ってきたものは主に「物」が対象であったが、よりよい住環境をつくっていくためには「生活」、そして「物」と「生活」との対応関係をうまく「運営」していくといった「ソフト」面も共に考えることが必要になっている。さらに四つめには、住環境の整備の対象が劣悪な住環境の地区、更新の必要な地区といった「特別な地区」から「一般的な地区」へと広がってきたことがある。このように住みよい居住地、よりよい住環境は住環境整備や居住地改善といわれる行為、主に「劣悪な地区・住環境を一時的・突発的に、物を対象に事業等を行うことにより向上させ、それを主に公

共が行うこと」¹⁾で実現してきたのに対し、現在及びこれからは「あらゆる地区・住環境を永続的・連続的に、日常生活を行うことにより、物的環境の維持・向上とともに非物的環境も維持・向上させ、それを主に居住者が共同で行うこと」で実現していくことが求められている。

特に近年、戸建て住宅地で居住者による住環境管理が必要な理由は以下のとおりである。

一つには街なみや住環境を重視してつくられた戸建て住宅地が増え、それを良好な状態に維持・向上する必要性があること、二つめには、戦後「計画的」につくられた戸建て住宅地が成熟し、建物の更新を含め、高齢化問題等新たな問題が生じて、維持管理・生活管理のあり方が問題になってきていること、三つめにはコモンスペースをもつ戸建て住宅地が増えており、利用者・所有者による共同管理が必要となっていることがある²⁾。四つめには、地方自治体の住環境管理上の負担が高まり、それをなるべく軽減するために居住者に管理を委託しようとする傾向もみられている³⁾。

以上のように、戸建て住宅地において建物の物的維持管理、生活面の管理、運営管理面を含んで、「個々の住宅の居住性の維持・向上」「街なみ形成」「共用空間の円滑な維持管理・運営管理」「共同生活様式の確立とコミュニティの形成」等を目的とした、住環境

* 岐阜女子大学家政学部住居学科 助教授・学博

Assoc. Prof., Dept. of Housing and Design, Gifu Women's Univ., Ph. D.

管理が必要になっている。

(2).戸建て住宅地の住環境管理からみた街なみ形成のための調査と本研究の位置付け

本研究は戸建て住宅地の住環境管理の方法を考察する上で、住環境管理の目的の一つである「街なみ形成」に視点をしぼり⁴⁾、よりよい街なみ形成のための方法を考察していくことを目的とする。

住環境管理における街なみ形成の方法を考察していく手順として、本研究では以下のフローのもとで進めていく(図-1)。

住環境管理からみた街なみ形成は各住宅地の状態(現在の住宅地の状態、居住者の意向等)に即して考えていく必要がある。そこで、本論文では事例として岐阜県可児市桜ヶ丘ハイイツを取りあげて考察を行うものとする。

①住環境管理からみた街なみ形成要素の抽出

戸建て住宅地における住環境管理からみた街なみ形成要素とは何かを明らかにする。

戸建て住宅地における街なみ形成要素は住環境管理の視点からみると、従来から指摘されている⁵⁾ような、専有空間では住宅、外観、庭等のデザイン、公有空間では道路、公園等のデザインの他に、これらの要素の「メンテナンスの状態」「利用の仕方」が重要な要素として含まれる⁶⁾。

②住環境管理からみた街なみ形成基準の設定

これらの要素が街なみに寄与するにはどのような状態であることが必要か、また逆にどのような状態であれば街なみに寄与しないかを明らかにし、それに基づき、よりよい街なみ形成のための基準(以下、街なみ形成基準と呼ぶ)を設定する。

住環境管理の視点からみると、供給時点で望んだ街なみで質の高い住宅地でも、入居後の生活のなかで、「物を設置する」「駐車場を屋根をかける」「下屋を道路面につくる」「車庫や住宅、植栽のメンテナンスをしない」等により、供給当初の街なみがくずれてきている。そのため、街なみ形成要素をどのようにつくればよいかといった建設時のデザインの基準のみでなく、入居後、どのように維持し続けるかという住環境管理上の基準が重要になる。住環境管理からみた街なみ形成基準は各住宅地の状態に即して設定することが必要になり、また基準には量化的に表せるものと、「車庫に屋根をつけてもよいが、街なみと調和させる」「生け垣などの植栽の手入れをする」といった形で量化的に、また客観的な基準を示しにくいものがある。調査対象住宅地については61項目の街なみ形成基準を設定した⁷⁾。

以上をふまえて以下の点を本研究では明らかにする。

③街なみ形成基準の適合状況とその規定要因の把握

街なみ形成基準にどれだけの住宅が適合しているか、また適合していない住宅はどのような住宅であるのかを分析し、基準に適合できない理由を考察する。これは言い換えると、設定した基準に適合している住宅はどのような居住者であるのか、街なみ形成に寄与する態度になっている居住者はどのような居住者か、逆に街なみ形成に寄与しない態度になっている居住者はどのような居住者であるのかを分析していくことになる。そこで、居住者の街なみ形成に対する態度の規定要因と、その要因と街なみ形成態度との関係を明らかにする。

以上をふまえて、住環境管理の目標に添い、よりよい街なみ形成

に寄与していくための居住者の態度を形成していくにはどのようなルールや活動が必要であるかを考察する。

図-1 住環境管理からみた街なみ形成方法考察のための研究のフローと本文の位置付け

(3).研究の目的

本研究では上記の③の課題である、居住者がどのような場合に街なみに寄与する態度⁸⁾となり、どのような場合に寄与する態度にならないのか、つまり、居住者の街なみ形成に対する態度(以下、街なみ形成態度と呼ぶ)はどのように規定され、また形成されていくのかを明らかにし、居住者の街なみ形成態度がよりよい街なみ形成に寄与するための方策を考察していくことを目的とする。

2. 研究の方法

(1).調査対象住宅地の概要

調査対象住宅地である桜ヶ丘ハイイツは全体 316ha(約5000区画)を対象に開発許可を受けて、民間ディベロッパーによって開発された戸建て住宅地である。当住宅地は桜ヶ丘(入居開始1974年～)、卓ヶ丘(入居開始1982年～)、桂ヶ丘(入居開始1995年～)の三つの地区に区分されている。将来的には2万人になる予定であるが、現在は約2500世帯、約8300人が居住している。

桜ヶ丘地区及び卓ヶ丘地区では供給当初よりデベロッパーにより建築協定⁹⁾が締結されて、建て売り及び宅地分譲されている。そのうち卓ヶ丘地区では居住者発意により建築協定の内容を実質的に受け継いだ形で1988年に地区計画制度が導入され、地区計画の内容に含まれない項目については環境保全協定¹⁰⁾に含まれるようになった。

また、卓ヶ丘地区は様々な街なみ形成、住環境整備の工夫が行われ、1983年には建設省のホープ計画の指定を受け、1987年には手作り国土賞がおくられている¹¹⁾。

(2).「街なみ形成態度」と「街なみ形成基準」の設定

街なみ形成態度とは、居住者が街なみ形成に対してどのような態度をとっているか、街なみ形成に寄与する態度になっているか否かであり、具体的には、街なみ形成基準に適合する態度となっているかを示すものとする。

街なみ形成基準は住宅地によって異なってくる。本研究では桜ヶ丘ハイイツを取上げ、当住宅地の街なみ形成基準を、住環境管理からみた街なみ形成要素を抽出し、その各要素について現在の住環境管理の為のルールである「建築協定」及び「地区整備計画」の内容を考慮し設定した。基準のなかには専有空間及び公有空間に関する項目が含まれているが、本研究は居住者の街なみ形成態度、言い換えると各住宅の居住者が街なみを考慮し専有部分をどのように管理し

ていくのかについて分析するものであるから、対象を「専有空間」に関するものに限定した。また、「デザインのよさ」のように客観的に判断しにくい基準については本論文では取り扱わないことにした（取上げる項目は表－2に示している）。

(3). 居住者の街なみ形成態度の規定要因とその関係の仮説

街なみ形成基準に適合している居住者はどのような居住者であるのかを明らかにしていく。

居住者の街なみ形成態度は図－2に示すように、大きく四つの要因によって規定されるものと考えられる。

第一に、敷地面積、建築年数、車庫の収容台数・形・配置等の「住宅の状態」である。例えば、敷地が小さい場合や建築年数が古い場合は街なみに対してよくない影響を与えやすい。

第二に、居住者の家族構成や人数、入居年数、年齢、年収、車の所有台数等の「居住者の属性」である。例えば、家族の年収が多くない場合は、建物や植栽の手入れに十分に費用を充てられないことがあり、街なみに対してよくない影響を与える。

第三に、近所つきあい、地域活動への参加、居住者の地域への関心、街なみについての評価といった「地域生活態度」である。例えば、自分が住んでいる街なみを変え評価している場合には、この街なみを守り、さらによりよくしていこうと、街なみに寄与した態度になる。

第四に、住環境管理に関する「ルールの認知と評価」である。先に述べたように、建築協定や地区計画があることにより、その中で規定されている要素の基準については居住者が守ろうとするため、街なみに寄与した態度になっていることが明らかになっている。しかし、居住者のなかにはこのような「ルールの存在」すら知らない場合もある。そこで、ここでは「ルールの存在」及び「ルールの内容の認知」が居住者の街なみ形成態度にどのように影響を与えているのかを明らかにする。

以上にあげた第一～第四の要因は相互に関係があり、かつ、計画的な戸建て住宅地においては「住宅の状態」「ルールの認知と評価」「地域生活態度」は、＜住宅地の計画・設計・販売の仕方＞＜ルールの設定＞＜街なみの状態＞＜居住者の属性＞等の当初の住宅地の計画・販売方法によって規定される部分が大いなものと考えられる。

図－2 計画的戸建て住宅地における居住者の街なみ形成態度の規定要因の仮説

本研究では上記の仮説に基づき、先に述べた四つの要因と居住者の街なみ形成態度の関係を明らかにする。

(4). 調査実施方法

上記で設定した基準がどのような住宅で適合しているのか、各住

宅の適合状態とその住宅の状態、居住者の属性、居住者の地域生活態度、ルールの存在の認知等との関係を明らかにする為に、以下の調査を実施した。

<調査の実施方法>

①調査対象住宅地の桜ヶ丘地区（1290戸）、早ヶ丘地区（974戸）の全住宅（2264戸）を対象に、各住宅が上記に設定した基準に適合しているかどうかを把握するための調査（外部観察調査）¹²⁾ を1994年7月～1995年1月に実施した。

②各住宅の状態や居住者属性、居住者の街なみに対する考え方等を把握するための調査（居住者アンケート調査）を、桜ヶ丘地区の住宅の約1/3を対象に、早ヶ丘地区の約1/2を対象に1993年9～10月に直接訪問配付・留置自記入後、直接回収する方法で実施した。調査票の配付・回収状況は表－1である。

表－1 外部観察調査とアンケート調査の配付・回収状況

地区	外部観察調査	居住者アンケート調査			
		配票数	回収数	有効回収数*	有効回収率
桜ヶ丘	1290	400	378	366	91.5%
早ヶ丘	974	457	449	432	94.5%
合 計	2264	857	827	798	93.1%

*外部観察調査と居住者アンケート調査の実施年月日が異なったため、両調査時点の住宅居住者氏名が一致していないものは対象外とした。

3. 居住者の街なみ形成態度

表－2に示す取上げた30基準のなかで、建築協定及び地区整備計画のなかで規定されているものは「住宅の壁面から敷地境界線までの距離は1.5m以上とする」「下屋の壁面から敷地境界線までの距離は1.5m以上とする」「擁壁は自然石とし、量は敷地間口1/2以上とする」を除いて適合率が高い。

一般的には【桜ヶ丘地区】建築協定締結地区よりも【早ヶ丘地区】地区整備計画策定地区の方が基準に適合している比率が高くなっている。このような違いは、建築協定及び地区整備計画の制度の相違とも考えられるが、他の要因によるものとも考えられる。そこで、桜ヶ丘地区及び早ヶ丘地区にわけて分析を行う（表－3）。

分析に用いる項目は、表－2のなかで不適合率が約1割を越えているものとする¹³⁾。

(1). 地区計画及び建築協定で規定されている項目

①「住宅の壁面から敷地境界線までの距離は1.5m以上とする」について

この基準は桜ヶ丘地区では建築協定で、早ヶ丘地区では地区整備計画で規定されている。

この基準に適合していない住宅は、桜ヶ丘地区では17.0%、早ヶ丘地区では12.7%である。不適合である住宅の多くで入居後に物置として利用するために勝手口などのそばに下屋を設置しており、それが敷地境界線より1.5m以内のところにあり、そのため不適合となっている。

住宅本体が敷地境界線まで1.5m以内にあることは少なく、桜ヶ丘地区ではこの基準に不適合な住宅のうち、84.1%が下屋の設置によるもの、5.9%がバルコニーの足がでているもの、1.2%が出窓の

表-2. 街なみ形成要素の基準とその基準についての不適合の状況

具 体 的 な 基 準	地区	桜ヶ丘	卓ヶ丘
・ 敷地の再分割をしない	○	0.0	0.0
・ 建物の用途を守る (店舗・共同住宅を建てない)	○	0.2	0.1
・ 住宅の高さを2階までとする	○	0.3	0.5
・ 住宅の壁面から敷地境界線までは1.5m以上とする	○	17.0	12.7
・ 屋根をフラットにしない	×	6.5	3.4
・ 街なみと不調和な下屋を設置しない	×	22.8	17.8
・ 下屋を道路面につくらない	×	2.8	2.7
・ 下屋の壁面から敷地境界線までは1.5m以上とする	○	14.3	11.5
・ 住宅毎にアンテナを建てない	○	2.4	0.4
・ 車庫の屋根をついてもよいが、街なみと調和させる	×	83.7	79.8
・ 車庫は透視性のないもので覆わない	×	18.6	5.7
・ 車庫の壁面から敷地境界線までは1.5m以上とする	×	10.3	3.0
・ 車庫の壁面から道路境界線までは0.5m以上とする	×	18.9	4.9
・ 車庫屋根の底先から道路境界線までは0.5m以上とする	×	53.9	35.5
・ 車庫の上を物置等に使用しない	×	4.1	1.0
・ 2階式車庫を設置しない	×	0.2	0.3
・ 車庫の中は見苦しくないように整理整頓しておく	×	15.0	6.0
・ 車庫のメンテナンスをする	×	12.1	4.5
・ 物置の壁面から敷地境界線までは1.5m以上とする	×	51.8	65.5
・ 物置は道路面に設置しない	×	7.8	9.4
・ 2階式の物干しを車庫の上につくらない	×	2.9	1.5
・ 塀壁は自然石とし、量は敷地面積の1/2以上とする	△	10.5	7.4
・ 塀壁とその上のブロックとのおさまりをよくする	×	14.1	3.0
・ 垣又は塀は透視性のあるものにする	×	1.3	2.3
・ 垣又は塀の高さは2m以下にする	×	1.5	0.2
・ 塀等の基礎でブロック塀等は60cm以上設置しない	×	2.6	1.0
・ 生け垣や植栽の手入れをする	×	18.8	10.2
・ 門及び門柱の高さが2m以上又は長さが6m以上ある場合は壁面から道路境界線までは1.5m以上とする	×	1.3	0.0
・ 門柱や門扉のメンテナンスをする	×	7.4	3.7
・ 宅地の形質変更をしない	○	0.0	0.0
・ 奇抜な看板、広告物を設置しない	×	0.5	0.3

桜ヶ丘：建築協定締結地区 卓ヶ丘：地区計画策定地区

○：建築協定及び地区整備計画の内容に含まれる。

△：建築協定及び地区整備計画の内容に一部含まれる。

×：建築協定及び地区整備計画の内容に含まれない。

□：環境保全協定に含まれる。

1: 車庫の屋根の設置率 2: 道路面からみえる物置の設置率

%

設置によるものである。卓ヶ丘地区でも同様の傾向がみられ、この基準の不適合な住宅のうち、90.6%が下屋の設置によるもの、3.9%がバルコニーの足がでているもの、1.6%が出窓の設置によるものである。このような下屋は左右どちらかの敷地境界線に面してつくられていることが多くなっている。

基準に適合していない住宅はどのような住宅であるかをみていく。

住宅の状況からみると、住宅の延床面積によって適合状態に違いがみられる。住宅の延床面積が大きい場合には、住宅と敷地境界線までに余裕が少なくなり、そこに下屋等を設置することから基準に不適合となりやすい。敷地面積による違いは見られない。これは当住宅地では敷地面積が最低 230㎡（敷地分割禁止）になっている¹⁴⁾ことからどの住宅においても一定の広さが確保されているからである。

居住者属性からみると、世帯主の年齢、入居年数、永住意識によって適合状態に違いがみられる。世帯主の年齢が高いほど、入居年数が長いほど、永住意識のある場合に、不適合な住宅が多くなっている。これは、居住者が住宅で生活するなかで、様々な要求が高まり、なるべく便利に暮らしたいという要求から下屋等を設置し、基準に不適合となっている。

居住者の地域生活態度やまちづくりのルールの認知や評価による、適合状態に違いはみられない。これは、一つには居住者が下屋を設置することで標記の基準に不適合となっていることを認識していない、二つめには不適合になっていることを認識しているが、生活上どうしても必要であり設置していることが考えられる。

②「塀壁は自然石とし、量は敷地面積の1/2以上とする」について

当住宅地は宅地分譲、建て売り分譲方法等がとられているが、街なみのことを考慮し、地区ごとにどの敷地でも塀壁として同じ自然石が積まれ分譲されている。

桜ヶ丘地区の建築協定では「各住宅の外周の石積みの変更、除去については事前に開発会社と協議の上、施工する」ことが決められており、卓ヶ丘地区では上記の基準の内容が地区整備計画で規定されている。

この基準に適合していない住宅は桜ヶ丘地区では10.5%、卓ヶ丘地区では7.4%である。

両地区とも「もともとあった自然石を全て取り除いている」例は少なく、2台分の駐車スペースを確保したために自然石が敷地面積の1/2未満になっているケースが多い。

そのため、駐車スペースの収容台数と配置によって基準の適合状態にちがいがみられる。

車の所有台数は入居年数が長く、居住者層の年齢が高くなってきた桜ヶ丘地区の方が全体的に多く、「3台」を所有している世帯が最も多くなっている。卓ヶ丘では「2台」を所有している世帯が最も多くなっている。しかし、各住宅の駐車スペース（車庫）の収容台数は桜ヶ丘地区では「1台」が約7割を占め、卓ヶ丘地区では「1台」と「2台」が約半割ずつになっている。このように桜ヶ丘地区では、駐車スペースの不足は深刻となっている。

桜ヶ丘地区でも卓ヶ丘地区でも駐車スペースの収容台数が増えるほど、基準に不適合な住宅が増えている。

駐車場を2台分以上を敷地内にとろうとすると、建物及び敷地から制約を受け、駐車スペースの配置の仕方が決まってくるが、その配置の仕方によって適合状態に大きく違いがみられる。

その他、住宅の状況では、住宅の延床面積によって適合率に違いがみられ、住宅の延床面積が広いほど不適合な住宅が多くなっている。延床面積が広い場合は、敷地に余裕がなくなり、駐車スペースの取り方が制約をうけることになる。そのため、自然石をなるべく残すような形で駐車スペースをとることが困難となるからである。

居住者の属性、地域生活態度、街なみのルールの評価による、適合状態に違いはみられない。

このように塀壁に関しては、駐車スペースの取り方によって基準の適合状態が決まっており、居住者は近隣生活や街なみのことを考慮せず石垣をとってしまうのではなく、車の保有台数が増え、なんとか自分の敷地内に駐車スペースに設けようとして標記の基準に適合しなくなっている。

③まとめ

地区整備計画や建築協定で決められている項目については、居住者の街なみ形成態度は、地域生活態度やルールの認知や評価による相違はみられない。居住者は設定された基準にできるだけ適合しようと努力をする。しかし、生活をしていくなかで、必要にせまられて下屋の設置や自然石を除去することになっている。

また桜ヶ丘地区と卓ヶ丘地区では居住者の街なみ形成態度を規定する要因に大きな違いはみられない。つまり、建築協定や地区整備計画で規定されていると、居住者の個人的条件（考え方や要求等）よりも制約や制約が大きく働き、それらが居住者の態度を規定することになっている。

表-3 街なみ形成基準の不適合状況と各要因による不適合状況の相違

数字は各基準に不適合な住宅の比率(%)

			規制がある項目				建 築 協 定 等 で 規 制 が な い 項 目								ケース 数	
街なみ形成基準			①住宅の 壁面後退 距離を 1.5m以上 とする		②自然石 を敷地間 口の1／ 2以上と する		③街なみ と不調和 な下屋を 設けない		④道路面 に物置を 設置しな い		⑤車庫の メンテナ ンスをす る		⑥植栽の 手入れを する			
地区			桜丘 卓丘		桜丘 卓丘		桜丘 卓丘		桜丘 卓丘		桜丘 卓丘		桜丘 卓丘		桜丘 卓丘	
居住者属性等			桜丘 卓丘		桜丘 卓丘		桜丘 卓丘		桜丘 卓丘		桜丘 卓丘		桜丘 卓丘		桜丘 卓丘	
地区全体の不適合率			17.0	12.7	10.5	7.4	22.6	17.8	7.8	9.4	16.3	4.5	18.8	10.2	1290	974
住 宅 の 状 態	建 築 年 数	5年未満	22.5	8.4	19.4	7.9	19.4	14.7	6.5	7.4	3.4	1.1	14.9	7.7	31	190
		5～10年未満	18.8	15.5	12.5	6.8	28.1	21.0	6.3	11.9	3.1	3.1	17.4	7.9	32	195
		10～15年未満	19.8	12.8	8.7	2.6	25.0	28.2	12.8	7.9	12.2	2.6	12.5	8.2	172	38
		15年以上	17.8	-	6.9	-	22.8	-	4.0	-	23.0	-	12.9	3.2	103	0
	延 床 面 積	100㎡未満	14.8	10.0	3.9	-	23.3	40.0	9.7	10.0	-	-	-	-	103	10
		100～125㎡	18.8	12.0	8.8	5.3	28.8	19.5	12.5	8.3	-	-	-	-	80	133
		125～150㎡	25.3	10.7	6.6	4.4	23.7	18.2	7.9	8.8	-	-	-	-	76	159
		150㎡以上	23.1	12.6	23.1	11.8	21.5	18.5	4.6	37.3	-	-	-	-	65	119
	敷 地 面 積	230㎡未満	11.1	-	5.6	-	25.0	-	11.1	-	-	-	-	-	36	0
		230～265㎡	20.7	19.6	10.9	10.7	28.3	28.6	25.7	12.5	-	-	-	-	92	56
265～330㎡		20.7	10.4	6.9	5.3	24.1	18.2	16.5	14.1	-	-	-	-	174	317	
330㎡以上		23.5	12.1	29.4	10.3	20.6	13.8	11.1	17.5	-	-	-	-	34	58	
配 置 の 態 度	車庫の 配置	a. □ b. → □ □ c. → □ □ □	-	-	4.3 23.0 13.7	2.3 17.0 2.5	-	-	-	-	-	-	-	-	863 187 117	429 188 281
	収容台 数の 態 度	1台 2台 3台 4台	-	-	4.4 23.7 38.7 15.4	3.6 10.1 15.3 19.0	-	-	-	-	-	-	-	-	886 342 31 13	445 476 26 21
居 住 者 の 属 性	家 族 構 成	単身・夫婦のみ	13.8	6.9	7.7	8.3	16.9	12.5	7.7	9.7	18.5	2.8	16.9	2.8	65	72
		夫婦+子供	20.3	11.3	9.9	6.4	26.0	18.7	9.4	18.2	12.0	3.3	15.1	7.1	192	283
		2世帯・3世代	16.7	16.4	11.1	4.9	25.0	26.2	2.8	16.4	11.4	2.1	16.7	4.9	36	61
	世 帯 主 の 年 齢	39才以下	9.4	4.6	12.5	1.1	31.3	11.5	9.4	8.0	3.1	2.3	15.6	5.8	32	87
		40～49才	18.5	13.5	9.2	8.9	17.6	19.8	9.2	8.9	14.4	2.1	18.5	7.8	119	192
		50～59才	27.5	14.5	7.2	7.9	27.5	23.7	7.2	17.1	13.4	2.6	15.9	4.9	69	76
		60才以上	28.0	9.1	15.4	5.5	40.0	16.4	12.0	9.1	12.0	0.0	16.0	1.9	25	55
	入 居 年 数	15年以上	18.0	-	5.1	-	21.8	-	3.8	-	22.4	-	16.7	-	78	0
		10～15年未満	22.9	17.4	9.5	0.0	28.0	29.2	14.0	9.1	10.8	4.5	14.0	4.3	157	24
		5～10年未満	16.9	14.6	13.5	6.8	27.1	22.4	5.1	13.2	10.2	2.9	11.9	8.3	59	205
5年未満		14.6	8.3	12.8	7.4	14.9	14.3	4.3	6.9	15.2	1.0	19.1	8.7	47	203	
年 収 入	400万円未満	16.7	10.0	16.7	5.0	16.7	20.0	4.2	0.0	21.7	0.0	29.2	10.0	24	20	
	600万円未満	17.9	9.3	3.6	5.6	25.0	20.4	7.1	11.1	7.1	1.9	25.0	7.4	36	54	
	800万円未満	16.4	13.3	7.3	6.0	27.3	16.9	16.4	9.6	13.0	2.4	20.0	2.4	55	83	
意 識	1000万円未満	14.3	11.4	10.0	6.8	18.6	15.9	5.7	11.4	17.4	1.1	10.0	6.8	70	88	
	1000万円以上	20.3	12.0	9.5	8.5	23.0	21.1	8.1	10.6	16.2	1.1	13.5	5.6	74	142	
地 域 生 活 態 度	協 定 等 の 説 明	永住 したい くない	22.1 11.8	12.4 9.5	10.3 10.3	6.4 7.8	23.8 20.5	20.0 14.0	9.0 8.9	11.5 6.3	13.0 19.4	2.6 1.5	16.2 16.2	8.7 1.6	290 68	330 64
		行事 地域 参加	よく・時々参加 余り・全く参加	19.4 19.8	12.6 10.1	9.7 11.9	6.7 6.4	24.0 14.5	20.2 19.2	10.1 7.1	8.4 13.5	13.8 12.7	1.7 2.6	17.5 13.5	6.3 3.8	217 126
	街 な み 評 価	大変よい よい 普通 よくない	20.5 18.8 23.4	9.7 14.4 7.7	8.1 11.9 10.4	6.3 6.9 4.5	21.4 23.9 33.8	17.1 19.8 31.8	9.8 6.3 13.0	12.0 10.4 0.0	15.3 14.9 12.2	1.7 2.0 3.8	18.8 13.6 19.5	6.9 4.0 4.5	112 176 77	175 202 26
		等 の 認 知	よく知ってる 多少知ってる 聞いた事ある 全然知らない	20.7 19.8 22.2 22.2	9.9 12.9 5.4 14.7	11.2 8.4 11.1 16.7	2.5 9.3 1.8 5.9	19.8 26.2 37.0 33.3	9.3 21.8 14.3 23.5	21.7 14.9 14.3 11.1	12.5 14.6 13.9 12.0	10.3 15.8 14.8 22.2	2.5 2.0 3.6 0.0	15.3 14.4 33.3 16.1	4.9 6.0 5.4 2.9	116 202 27 18
	等 の 効 果		効果がある やや効果ある 余り効果ない わからない	23.9 16.1 20.0 22.2	10.6 11.3 17.1 13.9	11.0 7.3 16.4 11.2	5.8 8.3 9.8 2.8	24.5 24.2 27.3 38.9	15.0 19.5 26.8 30.6	15.3 17.2 23.1 25.0	15.9 9.8 13.6 50.0	14.7 13.7 8.9 30.0	1.0 3.8 5.1 0.0	17.8 11.3 21.8 27.8	4.3 6.8 2.4 11.1	163 124 55 18

x²検定で有意な差がみられたもの 危険率5% 危険率10% 危険率25%

(建築)協定等
に建築協定及び地区計画
街なみ評価
：桜ヶ丘ハイツの街なみ
についての評価
建築協定等の効果
：建築協定や地区計画の
街なみ形成における効果
についての考え方

車庫の配置は外部観察調
査から分類し、ここでは
主要な三つのタイプを取
り上げた

ケース数は外部観察調査
に基づくものと居住者調
査に基づくものがあり、
項目毎の合計は一致して
いない

(2) 地区計画及び建築協定で規定されていない項目

①「街なみと不調和な下屋を設けない」について

物置化した下屋や不透明なもので囲われていない下屋を「街なみと不調和な下屋」とし、その設置状況をみると峯ヶ丘地区では22.6%、阜ヶ丘地区では17.8%である。

街なみと不調和な下屋は住宅の状態によって違いはみられない。

居住者の属性では居住者の入居年数によって違いがみられる。居住者の入居年数では入居年数が長い場合に、下屋を設置することが多くなっている。これは、生活との対応から必要になってくるためである。

居住者の地域生活態度によっても違いはみられない。

ルールの認知や評価では、街なみルールの内容の認知、街なみ形成における地区計画や建築協定制度の効果についての考え方によって、適合状況が異なっている。「建築協定や地区計画の内容をよく知っている」「街なみ形成において建築協定や地区計画制度が効果があると考えている」世帯では、街なみを美しくすることに関心が高く、街なみと不調和な下屋の設置は少なくなっている。

これは、入居年が経過するにしたがって下屋を設置したいという生活上の要求が高くなるが、街なみの評価が高い場合には、街なみへの影響を考えて下屋の設置をあきらめたり、街なみを考慮した下屋を設置するからである。上記の傾向は阜ヶ丘地区の方が顕著にみられる。

②「物置は道路面に設けない」について

物置の設置は多くの世帯でみられ、峯ヶ丘地区では53.3%、阜ヶ丘地区では67.1%となっている。

物置の設置場所は道路面や住宅と左右の隣地境界の間に設置することが最も多く、その隣境界線から1.5m以上はなれて設置していることは少ない。道路側に設置された物置は、道路側に圧迫感を与え、住宅地の美観を損ねることになる。

このような「物置の道路面の設置」は峯ヶ丘地区で7.8%、阜ヶ丘地区9.4%となっている。

道路面への物置の設置状況は、住宅の状態によって違いがみられない。

居住者属性として入居年数による違いがみられる。

地域生活態度としては地域の行事参加状況の違い、街なみの評価の違いによって差がみられる。

街なみルールの認知や評価による違いはみられない。

これは、居住者が長く住めば物置が必要になり、設置することになるが、地域への配慮や街なみへの配慮がある場合には道路側への設置が少なくなっている。

上記の傾向は阜ヶ丘地区の方が顕著にみられる。

③「車庫のメンテナンス」について

車庫のメンテナンスは住宅の状態として、建築年数によって違いがみられる。建築年数が長い場合に、車庫のメンテナンスが行き届いていないことが多くなっている。居住者属性・地域生活態度・街なみルールの認知や評価によって、メンテナンスの状態に違いはみられない。

これは建物は経過年数が経てば機能面でも、美観面でも低下していくが、居住者が美観上車庫のメンテナンスを必要であることを十分に理解していないためである。

また上記の傾向は入居時期がはやくはけ丘地区でより顕著にみられる。

④「植栽の手入れ」について

植栽の手入れは住宅の状態や居住者の地域生活態度によって違いがみられない。

居住者属性としては世帯の世帯主によって手入れの状態が異なり、「年取の低い」世帯で行き届いていないことが多い。

街なみルールの認知や評価としては、「地区計画や建築協定の説明があった」「地区計画や建築協定の内容を知っている」等の街なみのルールを理解している人は手入れが行き届いている。

この傾向は入居時期がはやくはけ丘地区でより顕著にみられる。

このように街なみへの関心が高い居住者は美観上植栽のメンテナンスが重要であることを理解しており、手入れが行き届くようになっている。

⑤まとめ

建築協定や地区整備計画で規定されていない項目に関しては、物的条件よりも、居住者の街なみに対する考え方により規定されることが多くなる。そのため、全体的に街なみ意識の高い阜ヶ丘地区の方が各規定要因による違いが明確になっている。

メンテナンスに関しては、メンテナンスの必要性の高い、峯ヶ丘地区で顕著な傾向がみられている。なかでも、物的なものに関しては建物の経年的劣化の影響があり、建築年数による違いがみられている。植栽の手入れ等、日常的なメンテナンスの必要なものは、物的条件よりも居住者の街なみへの関心により違いがみられている。

4. 結論

居住者の街なみ形成態度は、建築協定や地区整備計画で規定されている項目に関しては街なみに寄与するか否かより、規制に適合することを優先する態度となっている。

入居経過後、規制の内容が居住者の生活条件にあわなくなってきた場合には、居住者は増改築等を行ない、規定されている項目に適合しない態度となっている。

建築協定や地区整備計画で規定されていない項目については居住者は街なみに対する考え方、街なみをよくしようとすることへの関心、地域のコミュニティ形成のための行動によって、態度が異なっている。居住者は街なみへの関心が高い場合、近隣コミュニティが育っている場合、街なみに寄与する態度となっている。

特に、メンテナンスについては建築物等が古くなるほど必要になるが、居住者が十分に理解をしていなかったり、費用との関係から実施できていないことがある。また、日常的なメンテナンスは街なみへの関心が高い場合には街なみに寄与する態度となっている。

以上より、街なみ形成における地区計画及び建築協定制度の効果は大きい以下の問題点がみられる。

一つは、建築協定や地区整備計画で規定できることは建築物の形態や意匠といったハードな側面であり、建築物の使い方、住み方といったソフトな側面に關する項目は含まず、またハードな側面のなかでも、個々の住宅の敷地規模、建築物の形態・意匠などの制限であり、ハードな側面全体のコントロールではない。

さらには、建築協定や地区整備計画は建設時の制限に主眼が置かれており、入居後の増改築や改善行為のコントロールを十分に考慮

していない。

二つめには、建築協定や地区整備計画で規定されている内容は、建築行為等の「制限」にとどまり、地区計画や建築協定の制度が居住者が主体となりよりよい住環境をつくっていかうとする態度と必ずしも結びついていない。

三つめには、入居後居住者の生活が変化し、空間への要求が変化しているなかで、地区計画等の制限が生活にあわなくなっている。

以上から、住環境管理上、街なみ形成には建築協定や地区計画制度で一定の基準を決め、その基準に適合するように「規制」することも必要であるが、それ以外に居住者の街なみ形成に対する態度を「誘導」していくような仕組、ルールや活動が必要となっている。

そこでよりよい街なみ形成を行なっていくには、第一に住宅地の計画の時点で街なみ形成に影響の大きい、物置や車庫の位置・形態のデザインやその誘導を行なうことである。

二つめには、入居後の増改築のために、街なみを考慮してどのように行なえばよいか、規制だけではなく、よりよい街なみづくりへの誘導していくための、具体的なデザインのガイドライン、マニュアルを作成することである。

三つめには、居住者の街なみへの関心、街なみを守り育てていく意識が向上するように、啓蒙活動を行なうことである。

四つめには、メンテナンスをスムーズに行なうために、居住者組織による外壁の共同塗り替えや植栽の消毒・剪定等を行なったり、緑化促進の補助金等の支援制度等の検討が必要である。

五つめには、入居後ある程度の時期がたてば、居住者の生活条件の変化にあわせ、地区整備計画・建築協定等の内容の見直し、内容の変更（緩和や厳しくするなど）¹⁵⁾を居住者の意向に基づき行うことである。

注

- 1)ここでの住環境整備、居住地改善の定義は住環境管理との対比で行っている。
- 2)戸建て住宅地における共用施設等のコモンスペースの充実化の傾向は参考文献7に述べている。
- 3)本研究の調査対象住宅地においても公園の管理は市と自治会の管理協定により自治会が実施している。
- 4)本研究では戸建て住宅地の住環境管理を「個々の住宅の居住性の維持・向上」「街なみ形成」「共用空間の円滑な維持管理・運営管理」「共同生活様式の確立とコミュニティの形成」等を目的とし、①各戸の建築物等の維持管理、②各戸の土地の利用、敷地規模、建築物の用途・形態・意匠等のコントロール、③共用施設の維持管理・運営管理、④道路や公園等の公共空間の維持管理、⑤共同生活の為のルールづくり、防火・防犯活動等を行なうことと定義している（参考文献1）。
- 5)参考文献2、3等
- 6)住環境管理からみた街なみ形成要素の抽出方法は参考文献1に示す。
- 7)設定した街なみ形成のための具体的な基準は参考文献1に示す。
- 8)態度とは考え方や行動傾向を示すものである(参考文献5)。
- 9)本協定は当初可見市が建築協定を締結できる旨の条例を持っていなかった

たことから、デベロッパーと購入者全員による協定という形態をとっていた。この時点では「建築基準法第70条による岐阜県知事の認可を前提」（販売当時の建築協定書より）としていた。その後、時間の経過のなかで、条例はできたが、桜ヶ丘地区では協定の内容に適合しない住宅も増えたため、特定行政庁の認可を得ることを止めた。そのため現在でも建築基準法に基づく「建築協定」とはなっていない。

- 10) 地区の購入者（居住者）とデベロッパーが当住宅地の環境保全、公益施設の保全、運営を円滑に進めるために定めた、法律に基づかない任意協定。
- 11) 調査対象住宅地の詳細は参考文献6で示す。
- 12) 実測できるものは実測し、できない場合（敷地内に入る必要がある場合）はできるだけ正確に把握するように努め、目視による判断とした。
- 13) 「車庫屋根の庇先から道路境界線までを0.5m以上とする」については施工業者の施工の仕方の違い等が関係し、居住者の態度と明確な関係がみられなかったため、「車庫の屋根をつけてもよいが、街なみと調和させる」は「街なみの調和」という基準を客観的に設定しにくい。また、「下屋の壁面から敷地境界線までは1.5m以上とする」は、その基準に不適合な住宅は「住宅の壁面から敷地境界線までは1.5m以上とする」に不適合な住宅に殆ど含まれるため、ここでは取上げていない。「物置の壁面から敷地境界線までは1.5m以上とする」は明確に測定できないことから「物置は道路面に設置しない」を取上げて分析している。
- 14) 桜ヶ丘地区では地区整備計画で「最低敷地面積 230㎡」が規定されており、桜ヶ丘地区では建築協定で「敷地分割禁止」が規定されている。
- 15) 生活上支障がないかの内容を見直し、必要に応じ変更を行うことが必要である。例えば、桜ヶ丘地区より後に分譲された桂ヶ丘地区では、地区計画策定の際に、桜ヶ丘地区の石垣の規定が厳しく、現実の生活にあっていないを考慮し、地区整備計画の内容に含まないようにしている。このように桜ヶ丘地区でも、石垣の規定を緩和することも考えられるが、逆に、駐車スペースを確保した場合でも必ずその背面にも石垣を積むといったより厳しい規定をつくることも考えられる。見直しは必ずしも緩和だけでなくより厳しくすることもあり、その方針は居住者の意向に基づき、行政が支援して決めていくことが望ましい。

参考文献

- 1) 斉藤広子：戸建て住宅地の住環境管理からみた街なみ形成の要素とそのルールづくりに関する研究 1995年度第30回日本都市計画学会学術論文集 PP.343～PP.348 1995
- 2) 日本住宅総合センター：戸建て住宅地における街なみ形成マニュアル 1989.11
- 3) 住宅金融公庫監修・猪狩達夫他：戸建て集合住宅による街づくり手法 彰国社 1991.5.
- 4) 斉藤広子：可見市桜ヶ丘ハイツの地区計画策定過程における居住者の役割 -戸建て住宅地の住環境管理に関する研究- 1994年度第29回日本都市計画学会学術論文集 PP.709～PP.714 1994
- 5) 水原泰介編集：社会心理学 東京大学出版会 PP.58～PP.71
- 6) 斉藤広子他：可見市桜ヶ丘ハイツにおける戸建て住宅地に対する居住者の評価 日本建築学会東海支部研究報告集 PP.649～PP.652 1994.2
- 7) 斉藤広子他：共有地のある戸建て住宅地の特性と評価 都市住宅学第15号 PP.120～PP.125 1996.9

(1997年6月9日原稿受理、1997年10月13日採用決定)