住宅地における建築協定運営委員会を核とした住環境形成の可能性

－地縁組織と連携した居住者組織の育成に向けた指針－

POSSIBILITIES FOR ENVIRONMENTAL SERVICES IN RESIDENTIAL AREA
BY THE BUILDING AGREEMENT MANAGEMENT ASSOCIATION－ A indicator for the formation of residents' association which cooperated
with neighborhood association －

小山 暁*, 後藤春彦**, 佐藤宏亮***

Aki OYAMA, Haruhiko GOTO and Hirotsuke SATO

The purpose of this study is to show a new system to promote environmental services in residential area.
In particular, this study is focus on possibilities for residential environmental services in residential area by
the building agreement management association.

We clarified following 2 points:

- 1) The effectiveness of environmental services in residential area by the building agreement management association.
- 2) A indicator for the formation of residents' association to promote environmental services in residential area.

Keywords: *environmental services in residential area, residents' association, community self-government, the building agreement management association*

住環境形成, 居住者組織, コミュニティ自治, 建築協定運営委員会

1 章 はじめに

1-1 研究の背景

価値観の多元化している現在、求められる住環境は多様な変化を見せている。居住者のニーズに応えたより良質な住環境を形成していく上では、すでに有する良好な住環境の保全とともに新しい価値を生み出す創造的な取り組みを行っていくことが必要である。従来とられてきた主に建築物にかかわる規制や誘導によって景観を維持しようとする手法だけではこうした住環境形成の促進は困難であり、それらに資する新たなマネジメントの仕組みが望まれている。

このような中、近年、草の根的なまちづくり活動が成熟しつつあり、地域の居住者を主体とした組織による住環境形成の取り組みも活発化している。こうした流れからも今後住環境の向上を図っていくためには居住者自身が主体的かつ組織的に住環境形成に関与していくことが重要である。

居住者組織として、建築協定の運営組織である「建築協定運営委員会」（以下、運営委員会）が挙げられる。建築協定は建築物にかかわる規制・誘導を居住者自身が行う手法として定着してきた。そのため、建築協定の運営組織である運営委員会は、基本的には建築工事届出の受理・審査や協定違反の防止等、「協定の番人」としての役割を果たしているが、協定の枠を超えて主体的に住環境形成を執行する居住者組織としての可能性も大きい。

1-2 研究の目的と方法

以上のような視点から、本研究では建築協定地区を対象とし、「協

定の番人」の枠を超えて住環境形成を推進する主体としての運営委員会の可能性に焦点を当て、運営委員会を核とした居住者組織の育成に向けた指針を示すことを目的とする。

住環境形成においては、取り組みを始める段階、さらに継続していく段階などが考えられるが、本研究では、居住者が建築協定本来の役割を超えた住環境形成に取り組むための基礎となる組織体制の構築に主眼を置き、地縁組織である自治会町内会組織（以下、自治会）との関係に着目する。自治会は、日本特有の親睦・相互扶助組織であり、住宅地の基礎的な圏域を形成している^{注1,2)}。区域の環境美化を含め広範な活動を行うとともに、人々の結びつきをつくる、話し合いを助長するなどの役割を持ち、住環境形成においても一翼を担う存在であると考えられる。

図1 研究のフロー

* (株)日建設計シビル 修士(建築学)

** 早稲田大学理工学術院建築学科 教授・工博

*** 早稲田大学理工学術院建築学科 助手・工修

NIKKEN SEKKEI CIVIL ENGINEERING LTD., M. Architecture
Prof., Dept. of Architecture, Faculty of Sci. and Eng., Waseda Univ., Dr. Eng.
Research Assoc., Dept. of Architecture, Faculty of Sci. and Eng., Waseda Univ., M. Eng.

図5 委員の人数

図6 協定運営委員会の活動

が、自治会の組織力の強さである^{注9)}。加入は任意とされているにも関わらず、市全体の自治会への加入率は9割弱に達する。自治会は地区内居住者から構成される地縁組織であり、地域に活動の根拠がある。一方、運営委員会は協定の運営という目的によって組織化された、いわばテーマ型の組織である。しかし、一定の区域が基礎的な単位となる点において、地域と無関係に活動することはできず、地縁組織的な特徴を合わせ持つ。

2-3 運営委員会の現状

アンケート調査により有効回答を得た77地区について委員の構成、また活動内容を把握した。

(1) 委員の構成

運営委員会の人数は1～5名、6～10名という地区がそれぞれ4割程度を占めている。8割以上の地区が10名以下の委員で構成されていることがわかる(図5)。

(2) 運営委員会の活動概要

運営委員会の主な活動を図6に示す^{注10)}。

これらを大別すると、協定書運用、組織運営、自己啓発、啓発に分けられる。これらの分類別に実施状況を確認すると、協定書運用、自己啓発は実施率が高い。一方、組織運営、啓発活動を実施している地区は少数にとどまった。しかし、稀有ではあるが啓発活動として学習会の開催、他地区への技術協力を行っている地区もあり、活動の幅は地区により様々であることがわかる。

3章 住環境形成における運営委員会の関与

3-1 住環境形成の概況

住環境形成の取り組みの実施状況をアンケート調査により把握した。アンケートでは、地区の居住者が自ら行っている(または過去に行った)取り組みを選択項目^{注11)}と自由記述により抽出した。そして、把握した居住者による住環境形成の取り組みを、保全と整備、直接的(執行)と間接的(対策・運動)の2軸により分類して整理した(図7、図8)。

各地区で様々な取り組みが行われており、運営委員会や自治会が関与しない、個人的な取り組みも含め、総数は202にのぼった。以降の分析ではそのうち詳細が明らかになっており、居住者組織(運営委員会または自治会)の関与が認められた^{注12)}112の取り組みを扱う。

3-2 運営委員会の関与する住環境形成の特徴

(1) 取り組みの内容

住環境形成の取り組みの内容ごとに、運営委員会と自治会両者の関与を把握し、運営委員会の関与する住環境形成の特徴を自治会のみで行っている住環境形成との比較により明らかにする(図9)。

自治会のみが関与する取り組みは数が多いが、I<保全-直接的>

図8 住環境形成の概況

図9 運営委員会と自治会の住環境づくりへの関与

図7 取り組みの類型

Ⅰが中心で、加えてⅢ<整備-直接的>も一部見られるが限定的である。一方で運営委員会の関与がある取り組みは、Ⅰが中心であることに変わりはないがⅡ<保全-間接的>やⅣ<整備-間接的>まで及んでいることがわかる。ⅡやⅣの中には専門的な知識を要すると思われるものもあり、運営委員会が関与することで、従来の自治会による環境美化活動とは性質の異なる取り組みも含めた広範囲な活動が実現していると言える。

(2) 取り組みの成果

各取り組みに対し、1(評価大)から5(評価小)の5段階で評価してもらったところ、大変よかった、よかったという回答が7割以上を占めた。悪かったという回答はごく少数であり、全体として取り組みを高く評価していることがわかる^{注13)}。(図10)

また、肯定的あるいは否定的な評価に対しその理由として挙げら

図10 住環境形成の評価

大まかであったが、 肯定的	美化・美観の創出 (16) 街の美化・美観に効果があった。【清、公、草、花、鉢、ゴ、道】	防犯、安全性の確保 (7) 地域の環境が明るく楽しくなり犯罪防止にも効果がある。【公、草、花、道、駐、車、】	防災 (1) 防災に役立つ。【草】
	共有空間の利用促進 (1) (共有空間に) 集まる人が多くなり、会話が弾むようになった。【公】	不法投棄の防止 (3) 不法投棄が大幅に減少。【清、公、草、】	コミュニケーションの促進 (3) 住民相互のコミュニケーションが良くなる。【清、公、草】
	参加・関心度が高い (8) 住民の住環境に対する関心が高い。【清、公、草、花、勉】	居住者の評価が高い (4) (住環境に) 寄与していると協定者の評価大。【草、花、道、】	維持・継続している (5) 特別なことはしていないが継続している。【清、公、草】
	参加・関心度が低い (4) 住民の関心がない。 全員の参加までに至らない。【清、草、勉】		

図 11 住環境形成の成果

れた意見を図 11 に整理する。肯定的な評価としては、美化・美観の創出などの住環境の向上のみでなく居住者間のコミュニケーションの促進にまで波及していることがわかる。一方、否定的な評価の主な理由は参加・関心度の低さである。今後、高齢化によりますます参加者は少なくなるのではないかと危惧する意見も見られた。

3-3 各運営委員会ごとの住環境形成の取り組みの実施状況

分析の対象となった 112 の取り組みは、地区単位で見ると 59 地区で実施されているものである。そのうち運営委員会の関与する取り組みがあるとの回答があったのは 26 地区であり、約半数に及ぶ (図 12)。

図 12 住環境形成の実施地区数

図 13 住環境形成の実施状況

3-4 詳細調査を行う対象地区の抽出

整備型を含み、且つより幅広い (I～IV のうち 2 つ以上に及ぶ) 範囲の取り組みを実施している 7 地区の運営委員会を先進的な事例として抽出し、4 章以降の分析の対象とする (図 14)。

図 14 詳細調査を行う対象地区の抽出

4 章 自治会との関係にみる組織体系の分類と特徴

前章で抽出した 7 地区の協定運営委員長へヒアリング調査を行い

表 3 地区プロフィール一覧

地区	自治会組織 (自治会役員会) との関係				活動費	規模 (区画数)	協定合意の種類
	組織体制	活動における連携の有無	区域	宅地化の時期			
a 地区	A	常に連携あり	自治会の約 8 割 (一部隣接自治会に属する)	同じ (一段開発)	なし	543	一人協定
b 地区	C	活動によって連携あり	自治会の 6 割	同じ (一段開発)	協定加入者からの会費	58	住民合意協定
c 地区	B	常に連携あり	自治会の 9 割以上	同じ (一段開発)	自治会からの助成	1241	一人協定
d 地区	C	活動によって連携あり	2 自治会の約 8 割 (2 自治会にまたがる)	同じ (一段開発)	自治会からの助成	874	一人協定
e 地区	A	常に連携あり	自治会と一致	同じ (一段開発)	協定加入者からの会費	926	一人協定
f 地区	C	連携なし	自治会の約 1 割	異なる (特別開発)	協定加入者からの会費	61	一人協定
g 地区	B	常に連携あり	自治会と一致	同じ (一段開発)	自治会からの助成	238	一人協定

注 14)、自治会との関係より組織体系を分類し、分類ごとにその特徴を明らかにする。なお、7 地区のプロフィールを表 3 に掲げる。

4-1 組織体系の分類

(1) 分類

本研究では、組織体系を運営委員会と自治会の組織構成員 (以下、構成員) の同一性と運営委員会と自治会の組織相互関係 (以下、相互関係) の 2 点に求めることとし、この 2 点を軸として分類を行う (図 15)。

図 15 組織体系の分類

表 4 分類の説明

分類	説明
A	組織構成員は全員が自治会役員であり他の役職と兼務している。組織相互関係は一体であり、自治会は運営委員会の担うべき機能を持ち合わせた組織として存在している。運営委員会は事実上独立した意思決定機能を有していない。
B	一部の委員は自治会役員であり他の役職と兼務しているが、一部専任委員も存在する。組織相互関係は一体であり、自治会は運営委員会の担うべき機能を持ち合わせた組織として存在しているが、運営委員会は自治会の内部において独立した存在であり、意思決定機能を有する。
C	主となる組織構成員は自治会役員とは別個であり専任。組織としても独立している。

(2) 組織体系を決定づける要因

組織体系を決定づける要因としては、区域の一致の割合^{注 15)}、自治会区域を基礎的な単位とする考え方の 2 つが挙げられた (図 16)。

4-2 組織体系の特徴と住環境形成への影響

組織体系の分類ごとに、構成員と相互関係、それぞれの面からみた利点と欠点を整理し、特徴を明らかにした上で住環境形成に及ぼす影響を考察する (図 18、図 19)。

図 17 区域関係と組織体系の相関

区域の一致の割合		自治会区域を基礎的な単位とする考え方	
分類	区域の一致の割合	「行政側の解釈では、協定は合意した人のみのもの。でも自治会区域全体をまちづくりしていきましようという観点で、(協定) に入っていないわけでは決してないというわけではない。入っていない人も協力はしてくださいますという (で自治会と同じ組織にしている) なんです。(c)」	「第 2 期更新のときに、自治会長より蔵屋敷自治会全体の対象事項ではないので、継続して、建築協定委員会は独立で推進してくださいと要請を受けました。従って、自治会は建築協定委員会に関与・干渉しないことを再確認しました。(f)」
A	5割未満		
B	5～7割		
C	7～9割		
	9割以上		

図 16 組織体制を決定づける要因

図18 構成員の面からみた組織体系の特徴

(1) 分類A

a) 構成員の面からみた特徴と住環境形成への影響

利点として、多くの人に負担をかけずに済むことが挙げられている。しかしその反面、自治会役員個人への負担に拍車をかけることとなり、結果として委員の活動の幅を広げにくくすると考えられる。

b) 相互関係の面からみた特徴と住環境形成への影響

金銭的、人的な面での補填や情報共有など、常に安定して自治会との間で連携・補填が図れる、また自治会エリア内の協定非加入者の協力が得られるという利点を有する。自治会との連携は、人的な面でネットワークを有効に利用できるなど、住環境形成を行う上でも利点が多いと考えられる。

(2) 分類B

a) 構成員の面からみた特徴と住環境形成への影響

自治会役員と同一である分類Aの場合とは反対に、自治会とは別個に人材を要するため、なり手不足の問題を抱えることになる。しかしその問題を解決することができれば負担を分散することができる。また、専任の委員は運営委員としての仕事に専念することができるため、発想や活動の幅を広げやすく、新たな住環境形成に取り組む可能性が期待できる。

b) 相互関係の面からみた特徴と住環境形成への影響

独立した存在だが、自治会内部の組織とされているため常に安定して連携・補填が図れる状況にある。構成員の特徴が与える欠点（専任の委員が必要）を相互関係の利点（組織間で補填できる）で補うことができることも挙げられる。住環境形成を行う上でも、自治会のネットワークを有効に利用できる。

(3) 分類C

a) 構成員の面からみた特徴と住環境形成への影響

主な構成員を自治会とは別に擁立する必要があるため、多くの人材を要し、なり手不足の問題を抱えることになる。しかしその問題を解決することができれば負担を分散することができる。また、運営委員としての仕事に専念できるため住環境形成へ良い影響を及ぼすと考えられる。

b) 相互関係の面からみた特徴と住環境形成への影響

必要な場合に連携が図れるかどうか不安定であるという一面があ

図19 組織相互関係の面からみた組織体系の特徴

る。別個の組織であっても常に連携が図れるような基盤が整っているならば良いが、多くの場合、その時々自治会（自治会長）の考え方に左右されるというのが実情のようである。連携ができないことは、一方では拘束されず自由にできて良いとの意見も見られるが、自治会のネットワークを有効に使えない、協定非加入者の参加が認められないなど基本的には住環境形成を行う上でも不利な点となると考えられる。

4-3 小括

分類ごとに考察を行うことにより、組織体系のうち、構成員の同一性は運営委員の活動の幅に、相互関係は組織間の連携の可否にそれぞれ影響を及ぼし、組織体系が住環境形成へ影響を及ぼすことが示唆できた。なお、組織体系には自治会と建築協定の区域関係が特に要因として大きく影響を及ぼしていることが明らかとなった。

5章 分類ごとにみる住環境形成の展開

4章で行った分類を基にし、分類ごとに、住環境形成の取り組みの展開を明らかにする。ここでは特に、内容、契機、実行にあたっての体制づくり（組織間連携の有無）、実行時（後）に生じた問題点と解決策に着目する（表5）。

5-1 分類A

住環境形成の取り組みは、契機を見と明らかにように自治会活動の一環として認識され行われているものであり、ここで挙げられている2地区は従来その取り組みが比較的活発に行われている地区として抽出されたことがわかる。しかし一方で、IIやIVのような取

表5 住環境形成の展開

組織構成	地区	取り組み内容		取り組みの契機	実行にあたっての体制づくり	
		分類	内容		組織間の連携・協力	
A	a	I	草刈り	自治会活動の一環として	あり	なし
		III	花壇づくり			
	e	I	清掃 公園広場の維持管理	自治会活動の一環として	あり	なし
		 			
B	c	I	草刈り	意識の高い協定運営委員長（専任）の発意 「協定は良好な住環境の維持・増進ということを謳い文句にしていますが、良好な住環境って建物さえ良ければいいの？っていうことなんです。建築協定地区なのに緑が全然ないっていうのもおかしいし、植えたら植えたきりっていうのもダメだろう、と。そこで緑化クラブというものをつくって、目に余るようなものは手伝おうじゃないの、と。自分達の住んでいるところは自分達で手入れしようという考え方でつくったんです。」	特別協力者の募集・選出 （自治会のネットワークを利用） 「（緑化クラブのクラブ員は）建築協定に加入している人の中から、私が最初にあなたやってくださってスカウトして。あとは公園愛護会でお花が好きな人に入ってもらえないですかっていうかたちで（集めた）。」	
		 			
		IV	緑化クラブ（住環境づくりに関する組織）の発足			
		IV	地区計画移行の検討（現在検討終了）			
B	g	I	清掃 公園広場の維持管理	自治会活動の一環として	地権者への交渉（人足として） 「（現在専任の）建築協定委員である前自治会長には交渉等で協力をさせて頂きました。」	
		III	住環境を阻害するマンション建設に対する反対運動			
		 			
		IV	将来のまちづくりを考えるまちづくり委員会（組織）の発足			
B	g	I	清掃 公園広場の維持管理	自治会活動の一環として	地権者への交渉（人足として） 「（現在専任の）建築協定委員である前自治会長には交渉等で協力をさせて頂きました。」	
		 			
		IV	将来のまちづくりを考えるまちづくり委員会（組織）の発足			
C	b	I	ごみ箱の設置管理 駐輪スペースの設置 公園の維持管理	自治会活動をサポート	居住者への周知 「こういうことを実行しますと前もって回覧で回して通知をして、協定運営委員会の中で協議をし決めて事後報告というかたちにします。」	
		 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
C	b	I	ごみ箱の設置管理 駐輪スペースの設置 公園の維持管理	自治会活動をサポート	居住者への周知 「こういうことを実行しますと前もって回覧で回して通知をして、協定運営委員会の中で協議をし決めて事後報告というかちにします。」	
		 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
 			
		I	清掃			
		I	草刈り			
C	b	I	ごみ箱の設置管理 駐輪スペースの設置 公園の維持管理	自治会活動をサポート	居住者への周知 「こういうことを実行しますと前もって回覧で回して通知をして、協定運営委員会の中で協議をし

街並み（e 地区）

花壇づくり（c 地区）

街並み（g 地区）

街並み（b 地区）

街並み（f 地区）

 

り組みまでには及んでいないのが実態である。

5-2 分類B

この分類ではⅠやⅡのみではなくⅢやⅣといった取り組みへの関与も見られる。契機を見ると、3つのパターンにより取り組みが醸成されていることがわかる。

1つ目は分類Aで見られたように、自治会活動の一環として認識され行われているものである。

2つ目は意識の高い自治会役員によって発意、あるいは問題発生の際に地域の代表として自治会が主体となって関与したというものである。こうした取り組みにおいて、発意者である自治会役員の存在が不可欠であったことは明白だが、実行にあたっての体制づくりにおいて、専任の運営委員が住環境形成を担う組織の一員として、専門知識を生かして検討に参加する、交渉を手伝うなど重要な役割を担っていたことは特筆すべき点である（図20）。

図20 住環境形成の展開 (B-1)

3つ目は独立した意志を持つ運営委員会の発意によるものである。これは「より良い環境を」という高い意識を持つ専任の委員から生じたものである。また、実行にあたっての準備において自治会の有するネットワークを生かし特別協力者の確保を行ったという事例もある（図21）。

図21 住環境形成の展開 (B-2)

5-3 分類C

自治会関連の組織主体の活動に参加するなど連携がある場合も見られるが、住環境形成を担う独立した組織として運営委員会が発意している例が多く見られ、取り組みの幅もⅠ～Ⅳまでの非常に広範囲に渡っていることがわかる。

いずれも、高い意識を持った運営委員の発意、あるいは問題発生の際に運営委員会が地域の代表としての意識を持ったことが取り組みの契機になったことが見てとれる。こうした取り組みには、原動力となる委員の存在が不可欠であることがわかる。次に、実行にあたっての準備・対策を見ると、単独で行うという場合が多く見受けられる。しかし、詳細を見ると、3地区のうち2地区においては、自治会と連携、あるいは連動しなかった（したい）ができなかった（できない）という実情があることが浮きあがってきた。連携・連動ができなかったことにより、同じ自治会区域にも関わらず住環境に格差が生じることが問題視され、取り組みの推進が滞る（図22）、取り組みは良い方向に

図22 住環境形成の展開 (C-1)

図23 住環境形成の展開 (C-2)

図23 住環境形成の展開 (C-2)

図24 住環境形成の展開 (C-3)

収束できたものの結果として自治会内の人間関係に亀裂が入ってしまった（図23）などの問題が生じている。これらの地区ではこの問題に対し、自治会内の協定非加入者に呼びかけを行い、建築協定エリアと自治会エリアを統一しようという試みや、自治会と連携し自治会区域全体で活動できるよう新たなまちづくりルールの可能性を検討するための組織を立ち上げるといった解決策を講じている。

一方で、自治会との連携を必要とせずとも住環境形成を問題なく実行できている地区も存在している（図24）。

5-4 小括

概ねの傾向として、分類Aでは、取り組みが広範囲には及んでいない、分類Cでは、自治会と連携あるいは連動できないことにより問題が生じているという実態が見られる中、分類Bでは、自治会、運営委員会が互いに発意、サポートを行うことで広範囲な住環境形成を展開していることが明らかとなった。

6章 住環境形成を推進するための居住者組織の育成に向けた指針

4章で得た組織体系の特徴と5章で得た住環境形成の展開を基に、分類ごとに両者の関係性を考察する。その上で、住環境形成を推進するのに適した組織体系について考察し、居住者組織の育成に向けた指針を提示する。

6-1 分類A

全ての委員が自治会の他の役職と兼務しているため、負担が大きい、他の自治会が担うべき活動が忙しいという特徴が活動の幅を広げられないという影響を及ぼし、新規の住環境形成を行い難い状況にしていると推察できる（図25）。このような地区では、負担を分散する意味でも専任の委員を擁立することが住環境形成の展開を推進する上で有効であると考えられる。

組織体系	組織体系の特徴	影響	住環境形成の展開
分類A	・多くの人に負担をかせずに済む ・自治会役員の仕事が多い ・個人への負担が大きい	活動の幅を広げにくい	従来の自治会活動の一環としての住環境形成 新規の取り組みは困難

図25 組織体系の特徴と住環境形成の展開の関係性 (A)

6-2 分類B

自治会が運営委員会を包括する組織として存在することは、自治会役員の住環境形成への意識を高めることにつながり発意あるいは主体となって活動する意識を促す可能性があるという点で有効に働いていると考えられる。また、運営委員会が発意し取り組みを行う際も、常に連携ができるため自治会の、特に人的な面でのネットワークを有効に利用し推進することができる。

一方、専任の運営委員が存在し組織として独立した意志を持つことは、活動の幅を広げやすく、加えて運営委員としての認識が強くなることから、新規の住環境形成を行おうとする意識を高め、取り

組織体系	組織体系の特徴	影響	住環境形成の展開
分類B	・人足が必要 ・負担を分散できる ・協定運営の仕事に専念できる ・常に組織間で連携、補填できる ・自治会エリア内の非加入者の認識、協力も得られる	負担を分散 活動の幅を広げやすい ネットワーク	自治会活動の一環として 運営委員会の発意 + 自治会の協力 自治会の発意 + 運営委員会の協力

図26 組織体系の特徴と住環境形成の展開の関係性 (B)

注 8) 一人協定制度が導入される前、行政指導を受けた開発業者により締結された協定も含む。

注 9) 文献 15 に詳しい。

注 10) 3 章以降で扱う「住環境形成」はここでは除き、協定を運営するための活動のみを取り上げている。

注 11) 選択項目は全国における先進事例として雑誌「造景」で取りあげられている取り組みから住環境保全・整備に該当すると考えられるものを全て抽出した。具体的には、清掃（ゴミ拾い）、草刈り、植樹、ブロック塀の緑化、生垣（竹垣）づくり、鉢植え（草花）の設置、花壇づくり、ベンチやテーブルの設置、ゴミ箱の設置、車止めの設置、一時的駐車（駐輪）スペースの設置、キャノピーの設置、シンボルマークづくり、ピオトープづくり、たまり場（ポケットパーク）づくり、道路舗装の改善、アートモニュメントの設置、ライトアップ、オープンガーデン、オープンカフェ、コミュニティガーデンや市民農園の開設、公園・広場の維持管理、市民運営施設（劇場、ギャラリー等）の開設、住環境づくりをテーマとしたイベントである。なお、本研究では、住環境形成を「住環境を景観的に質の高いものにするための取り組み」と位置づけることとする。そのため、選択項目以外で挙げられた取り組みのうち、お祭り、レクリエーション等の親睦活動、防犯、防災などの共同防衛活動は対象外とした。

注 12) アンケートにおいて選択・記載された取り組みに関しては、それぞれ詳細として、各取り組みにおける運営委員会と自治会、それぞれの関与の有無、関与のしかたを尋ねた。

注 13) 住環境形成に関与のある運営委員長による評価であるため、過大評価の向きがあることに注意されたい。

注 14) ヒアリング対象者を右表に示す。

注 15) 区域の一致の割合とは、自治会区域における協定区域の区画数の割合を表す。詳細は表 3 を参考にされたい。なお、区域は両者とも境界で判断をしており、境界内の穴抜け（協定非加入）区画については考慮できていない。

注 16) 区域の変更については、「自治会全域アンケート等を行い、まずは啓蒙を図った」という地区も実際に見られた。

注 17) 運営費は、「受益者負担が基本」という考えの下、協定者から会費を徴収している。毎年、当該年度の業務報告・決算報告を行い、状況に応じて次年度の業務計画・予算計画を立てている。なお、具体的な金額については、以下の証言を得た。「最初はインフラ（基本的な仕組み）を創るために、特別な経費が必要で、一戸当たり年間 4 千円くらい負担していただきました。現在では千円もいなくなりましたね。使い道は交通費、消耗品費、通信費、施設使用料等が主な経費です。」

ヒアリング対象者一覧

	地区	役職
a	a 地区	委員長、自治会役員
b	b 地区	委員長
c	c 地区	元委員長、委員長
d	d 地区	委員長、副委員長
e	e 地区	副委員長
f	f 地区	委員長
g	g 地区	委員長

参考文献

1) 乾康代・梶浦恒男「住環境管理を目的とした自主協定に関する事例研究 - 関西都市圏における自主協定運営過程と行政の支援 - 」都市計画学会学術研究論文集第 36 号、pp523-528、2001

2) 川島理恵子「横浜市における建築協定の運営実態に関する研究 - 生活レ

ベルでの居住環境管理手法としての役割の検討 - 」都市住宅学 35 号、pp161-165、2001

3) 鈴木克彦「建築協定の認可実態からみた協定更新の要因について - 建築協定地区における持続的住環境管理システムに関する研究（その 1） - 」日本建築学会計画系論文集第 601 号、pp9-16、2006. 3

4) 鈴木克彦「建築協定の更新による持続的協定運営の醸成実態について - 建築協定地区における持続的住環境管理システムに関する研究（その 2） - 」日本建築学会計画系論文集第 607 号、pp9-16、2006. 9

5) 鈴木克彦「建築協定の締結経緯と運営実態からみた持続的協定運営の醸成プロセスに関する研究」日本建築学会住宅系研究報告会論文集 2、pp. 177-184、2007. 12

6) 原田陽子「建替更新を経た集合住宅地における住人の働きかけの継続性と誘発要因に関する研究 - 集合住宅地における住人の自主的住環境形成に関する研究 - 」日本建築学会計画系論文集第 587 号、pp9-16、2005. 1

7) 齊藤広子「計画的戸建住宅地における専有空間の緑の管理による街なみ形成態度とその規定要因」日本建築学会計画系論文集第 527 号、pp193-199、2000. 1

8) 生川慶一郎・柏原士郎・吉村英祐・横田隆司・阪田弘一「建て替えによる集合住宅の空間特性の変化が自主緑化に与える影響 - 自主緑化を誘発する集合住宅の計画手法に関する研究 - 」日本建築学会計画系論文集第 552 号、pp161-168、2002. 2

9) 原田陽子・土肥博至「増改築など住人による環境への働きかけの特性とその集合による固有性の形成過程 - 集合住宅地における住人の自主的住環境形成に関する研究 - 」日本建築学会計画系論文集第 549 号、pp129-136、2001. 11

10) 田中晃代・鳴海邦碩・久隆浩「景観条例・まちづくり条例にもとづく市民団体の活動と支援方策の特性に関する研究」日本建築学会計画系論文集第 516 号、pp193-199、1999. 2

11) 安里直美・池田孝之「身近な環境づくりにおける住民主体の活動と支援に関する実態と課題 - 沖縄県浦添市まちづくりプラン賞を事例にして - 」日本建築学会計画系論文集第 566 号、pp89-95、2003. 8

12) 深見かほり、大月敏雄「コーポラティブタウンハウスにおける経年的住環境運営に関する事例研究」日本建築学会住宅系研究報告会論文集 2、pp. 147-156、2007. 12

13) 原田陽子「団地再生における居住者組織の再構築-団地を核とした自律的地域再生に向けて-」日本建築学会住宅系研究報告会論文集 1、pp. 83-92、2006. 12

14) 長谷川貴陽史「都市コミュニティと法 - 建築協定・地区計画による公共空間の形成 - 」東京大学出版会、2005. 3

15) 鈴木克彦「すぐに役立つ『建築協定』の運営とまちづくり」鹿島出版会、1992. 6

16) 山崎丈夫「地域コミュニティ論 - 地域分権への協働の構図-」自治体研究社、2003. 4

17) 中田実「地域分権時代の町内会・自治会」自治体研究社、2007. 5

18) 小沢朗、秋元康幸「自治体と「参加のまちづくり」 - 「横浜のパートナーシップのまちづくり」 -」（造景 9 号 pp88）、建築資料研究社、1997

（2008 年 3 月 10 日原稿受理、2008 年 7 月 25 日採用決定）