

Title	建築協定地区における住環境管理システムに関する研究
Author(s)	鈴木, 克彦
Citation	大阪大学, 1988, 博士論文
Version Type	VoR
URL	<a href="https://hdl.handle.net/11094/1227">https://hdl.handle.net/11094/1227</a>
rights	
Note	

*Osaka University Knowledge Archive : OUKA*

<https://ir.library.osaka-u.ac.jp/>

Osaka University

# 建築協定地区における住環境管理 システムに関する研究

1988

鈴木克彦

# 論 文 要 旨

本論文は、建築協定が締結された分譲住宅地での住環境管理の実態と、協定運営をめぐって形成された居住者意識の形成動向を明らかにした上で、建築協定を有効に活用して、地区特有の住環境を住民自身が管理・育成しうるような管理方針のあり方を考察したものである。

本論文の構成は、序論および6章と結語からなっている。

序論では、本研究の目的や意義、関連する既往の研究、研究方法などについて述べるとともに、用語の定義と調査対象地区の概要について説明した。

第1章「住環境の変容形態」では、独立住宅地と接地型集合住宅地を対象として、住戸内部空間から住戸まわりの外部空間にいたる領域での住環境の変容形態を明らかにし、分譲住宅地が当初の計画意図から異なる形態となっていく環境変容の過程を、経年的特性と空間的特性の側面から分析した。

第2章「住環境の変容をもたらす要因」では、住環境の改造行為と改造要求をもたらしている因果関係を分析し、分譲住宅地では経年に応じて住環境の変容要因に特徴があること、老朽化の要因以外にも多様な変容要因が関与していること等の実態を明らかにした。

第3章「住環境管理に対する住民態度」では、住環境の秩序を維持するためのさまざまな管理活動に対する居住者の意識と対応の実態を明らかにし、住民の合意にもとづいた管理活動への住民態度の特徴について述べた。

第4章「住環境の管理・誘導制度—建築協定について」では、建築協定の事例にみられる建築制限の実態を明らかにし、締結主体や住宅地形態などの違いによる協定内容の特徴について述べた。さらに、協定制度に対する居住者意識と協定運営の実態を分析し、協定制度の本来の趣旨である「住民の合意」によらない建

築協定の問題点について述べた。

第5章「建築協定による住環境保全意識の形成」では、タウンハウス団地を事例として、協定運営をめぐり形成された住環境保全意識の実態について明らかにした。そして、住環境の保全に対する住民態度の形成動向を把握し、保全活動に有効に作用する居住者意識を育成するための方策について論じた。

第6章「住環境管理のための合意形成手法」では、前章と同様にタウンハウス団地を事例として、住環境保全に関する集団規範への同調行動の形成動向と協定制度に対する支持率を左右する要因について分析した。さらにこれらの成果を踏まえ、地区住民相互の合意を形成して住環境の保全活動を円滑に機能させうるための協定運用のあり方と、その基盤をつくるための住環境計画手法について提案した。

結語では、本論文で明らかになった主要な事項をまとめて述べた。

# 目 次

序 論 .....	1
1. 研究の目的 .....	1
2. 研究の意義, 社会的背景 .....	2
3. 研究の方法 .....	4
4. 関連する既往の研究 .....	9
5. 論文の構成 .....	12
6. 用語の定義 .....	13
7. 調査対象地区 .....	18
(1) 独立住宅地 .....	18
(2) 接地型集合住宅地 .....	21
(3) 非接地型集合住宅地 .....	28
第1章 住環境の変容形態 .....	29
1. 研究の位置づけ .....	29
(1) 人間-住環境システム .....	29
(2) 住環境変容のモデル .....	30
(3) 住環境変容の管理対象 .....	33
(4) 住環境変容の評価 .....	33
2. 研究の方法 .....	35
(1) 調査の項目と方法 .....	35
(2) 調査対象地区の概要 .....	36
3. 住環境の改造形態 .....	36
(1) 独立住宅地の場合 .....	36
(2) 接地型集合住宅地の場合 .....	40
4. 住宅の損傷形態 .....	46

5. 住環境変容の経年的特性 .....	50
(1) 損傷指摘率の経年的特性 .....	50
(2) 改造実施率の経年的特性 .....	54
6. 住環境変容の空間的特性 .....	60
(1) 分析の方法 .....	60
(2) 分析の結果 .....	61
7. まとめ .....	64
<b>第2章 住環境の変容をもたらす要因 .....</b>	<b>66</b>
1. 研究の位置づけ .....	66
(1) 住環境の性能 .....	66
(2) 住環境の改造要因 .....	67
2. 研究の方法 .....	70
3. 住環境に対する性能要求 .....	71
(1) 住環境構成要素の重視度 .....	71
(2) 住環境に対する性能要求 .....	73
4. 住環境の変容要因の時系列的特性 .....	77
5. 住環境の改造行為をもたらす要因 .....	82
(1) 建築形態における住環境の変容要因 .....	83
(2) 地区条件における住環境の変容要因 .....	90
(3) 居住主体における住環境の変容要因 .....	91
6. まとめ .....	93
<b>第3章 住環境管理に対する住民態度 .....</b>	<b>95</b>
1. 研究の位置づけ .....	95
(1) 住環境変容の事象と住環境管理 .....	95
(2) 住環境管理に対する住民態度 .....	97
2. 研究の方法 .....	98

(1) 調査の項目と方法	98
(2) 調査対象地区の概要	99
3. 住環境に関する価値意識	100
(1) 住環境観の形成実態	100
(2) 住環境観に関する住民態度	105
4. 住環境の管理問題に対する認識	108
5. 住環境の管理方針に対する住民態度	110
(1) 住環境の管理方針に対する意識	110
(2) 住環境の管理方針に対する住民態度型	113
6. 住環境の管理活動に対する住民態度	117
(1) 住環境の維持活動に対する住民態度	117
(2) 住環境の改善活動に対する住民態度	118
7. まとめ	124
第4章 住環境の管理・誘導制度－建築協定について	126
1. 研究の位置づけ	126
(1) 建築協定制度の概要	126
(2) 一人協定制度の問題	129
2. 研究の方法	130
(1) 調査の項目と方法	130
(2) 調査の対象	131
3. 建築協定地区の特性	133
4. 建築協定の制限内容	137
(1) 建築協定の有効期間	138
(2) 用途に関する制限	140
(3) 敷地に関する制限	141
(4) 形態に関する制限	142
(5) 意匠に関する制限	144

(6) 位置に関する制限 .....	145
(7) 塀・囲いに関する制限 .....	146
(8) その他の制限 .....	146
5. 建築協定の制限グレード .....	147
(1) 建築協定の制限項目数 .....	147
(2) 用途地域別の建築制限 .....	148
6. 建築協定制度に対する居住者意識 .....	152
(1) 入居時の合意形成 .....	153
(2) 協定目的の理解 .....	154
(3) 協定内容の理解 .....	156
(4) 協定制度に対する遵守意向 .....	160
7. 建築協定の運営活動 .....	161
8. まとめ .....	163
<b>第5章 建築協定による住環境保全意識の形成 .....</b>	<b>165</b>
1. 研究の位置づけ .....	165
(1) タウンハウス団地の住環境保全問題 .....	165
(2) 住環境保全意識の構造 .....	166
(3) 集団形成のプロセスと展開 .....	167
2. 研究の方法 .....	169
(1) 調査の項目と方法 .....	169
(2) 調査対象地区の概要 .....	171
3. 住環境保全意識の実態 .....	172
(1) 価値態度的側面 .....	172
(2) 行動主体的側面 .....	173
(3) 制度運営的側面 .....	176
(4) 住環境保全意識の形成実態 .....	177
4. 住環境保全に対する住民態度 .....	179



(1) 分析の方法	179
(2) 住民態度のタイプ	180
(3) 居住者意識の分化構造	183
(4) 住民態度の形成要因	185
5. 住環境保全意識の成立形態と政策展開	190
6. まとめ	191
<b>第6章 住環境管理のための合意形成手法</b>	<b>193</b>
1. 研究の位置づけ	193
(1) 協定運営のための同調行動	193
(2) 住環境保全における葛藤意識	194
(3) 同調行動のしくみ	196
2. 研究の方法	197
3. 同調行動の形成実態	199
(1) 同調行動のタイプ	199
(2) 同調行動の規定要因	200
4. 同調行動のための方策効果	204
5. 建築協定制度に対する合意形成方策	208
(1) 分析の方法	208
(2) 分析の結果と方策効果	209
6. 住環境管理手法の運用のあり方	211
(1) 住環境管理の方針	212
(2) 建築協定制度のあり方	213
(3) 住環境管理の運営方法	218
(4) 住環境保全のための設計計画手法	221
(5) 住環境管理のためのシステム	222
7. まとめ	225

結 語 .....	227
謝 辞 .....	233
参考文献 .....	234
発表論文目録 .....	241
資 料 .....	245
1. 住環境の改造実態調査票 .....	245
(1) 独立住宅地の場合 .....	245
(2) 接地型集合住宅地の場合 .....	246
2. アンケート調査票 .....	247
(1) 独立住宅地の場合 .....	247
(2) 独立住宅地（三井長野台）の場合 .....	252
(3) 接地型集合住宅地の場合 .....	255
(4) 非接地型集合住宅地（男山団地）の場合 .....	259
3. 建築協定制度の関係条文（建築基準法抜粋） .....	266
4. 建築協定条例の事例 .....	268
5. 建築協定書の事例 .....	269
(1) 独立住宅地（地区住民が申請代表者）の場合 .....	269
(2) 独立住宅地（開発業者が申請代表者）の場合 .....	271
(3) タウンハウス団地の場合 .....	273

# 序 論

## 1. 研究の目的

住環境の質を長期にわたって良好に維持・確保するために、建築協定や地区計画制度などの諸方策を設定した分譲住宅地が増加している。特に、建築基準法の改正（昭51）によって“一人（いちにん）協定制度”が創設されて以来、建築協定を分譲主側が住民の合意なしに締結し、協定付団地として分譲する例が目立っている。しかしながら、この手続きによる建築協定は、環境問題を契機とした住民の自主的な発意に基づく協定でないことや、生活要求の多様化や個性化、また住環境の管理に対する考え方に個人差があることなどの点から、真の合意形成が得られにくい。したがって、このような建築協定による住環境管理は、必ずしも有効に機能しているとは言えない。ただし、身近な住環境を住民自身が管理し育成していく住民自治のまちづくり制度として、協定の役割は大きいといえる。このため、住環境管理のための対策は、居住者の特性や住環境の特性、地域特性などを十分配慮した上で、総合的な視点から検討する必要がある。

本研究はこのような背景を踏まえ、一人協定制度による建築協定の問題点を改善し、分譲住宅地において、地区特有の住環境ストックを住民自身が管理・育成しうるような住環境管理システムのあり方を見出すことを目的としている。そのために、各種の住宅地を調査して、住環境の管理実態と居住者意識の形成動向を明らかにし、建築協定の運営動向を左右する諸条件の寄与するところを把握する。そして、建築協定制度の運用面や管理運営面、および設計計画面から、一人協定制度による建築協定を有効に機能させうる住環境の管理方策について考察する。特に、住宅供給側の計画意図を反映した住環境が、居住に伴い増改築等によって変容していく側面に着目した上で、建築協定の運営により住民意識の規範形成を促し、住環境の変容を計画的にコントロールしうるための管理方策のあり方と、その基盤となる環境計画上の役割について明らかにする。

## 2. 研究の意義，社会的背景

都市の過密化による土地不足や地価の上昇によって，大都市近郊においては，庭付一戸建住宅を供給することがますます困難になってきた。一方で，独立住宅地を含め，住環境の質が重要視されるようになり，住環境形成手法の新たな展開が要求されるようになった。このような状況の中で近年，庭付一戸建住宅のもつ機能をそなえ，高い土地利用効率が期待できるタウンハウスが，都市住宅の一形態として定着してきた。しかしながら，独立住宅地やタウンハウスは接地性をもつがゆえに，居住者自身による増改築や造園などが生じやすく，景観の乱れや住環境の過密化などさまざまな問題を潜在的に抱えている。その住環境管理をめぐることは，個々の居住者の多様な生活行動を管理対象としているため，集団管理しにくく，経年に伴い住環境の管理問題は複雑化しているといえる。したがって，良好な住環境を保証するためには，住宅地の環境特性に対応した管理システムが確立されなければならない。

住環境を管理する手法としては種々の法制度があるが，法律として住環境のあり方を規制・誘導しているものが，地域地区制に代表される都市計画法－建築基準法の法体系である。これらの法体系が住環境の秩序を維持している役割は大きいですが，一方で次のような限界を示している。

1) 基本的に全国一律の基準で規制され，法律が適用される地区の個別の状況に応じて制限内容が定められてはいない。

2) 規制内容は必要最低限の環境水準を確保するものとして定められている。しかし，現実の建築活動においては，この規制値が最適な目標値として受けとられてしまう傾向が強い。

3) 客観的に評価できる項目のみしか規制対象に含まれておらず，心理的な快適性や美観性といった主観的，抽象的な指標で評価される項目は規制対象から排除されている。

したがって，街区や地区レベルできめ細かに住宅地形成をコントロールするためには，これらの法体系に上乘せする方策が必要となってくるが，建築協定制度や地区計画制度はその役割を果たすものとして位置づけられている（図-1）。

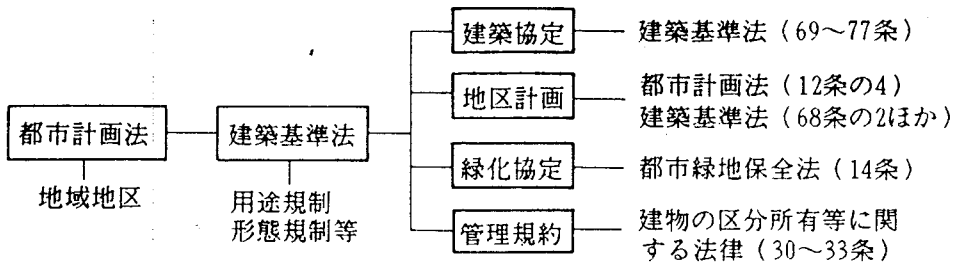


図-1 住宅地の規制・誘導に関する法制

これらの制度は、住民参加によるまちづくりのための制度であることに特に意義をもっている。しかしながら、本研究で取り上げるタウンハウス団地を含め、分譲住宅地における建築協定等は、協定制度の本来の趣旨である「住民の合意」によって、住民みずからが主体的に締結したものはほとんどない。むしろ、ディベロッパー主導型や行政主導型の協定締結が多く、居住者が決まっていな入居前に協定が成立していたり、あるいは自主的というよりはむしろ半ば強制的に合意させられているケースが多い。その結果、建築協定付の分譲住宅地は協定運用上のさまざまな問題をはらんでいる。このため、これらの問題点を改善し、建築協定を有効に機能させるための新たな政策展開が必要となっている。

一方で、住環境の変容実態を把握することにより、当初の計画条件から欠落した住民の潜在的な環境要求の条件を見出すことも重要となる。L. コルビュジェの設計したベサック集合住宅でみられた居住者の反応現象は、このような点で典型例であった(文1)。特に分譲住宅地では、不特定多数を対象とした設計がなされるために画一的な環境になりがちであり、居住者自身による環境改造行為から将来の設計態度への示唆を得ることも多い。R. ソマーは、現代建築にみられる画一的な環境の問題点を心理的な立場から論じ、利用者がデザイン行為に参加する意義を主張している(文2, 3)。

以上のようなことから、住環境の変容にともなう住環境管理の実態と住民意識の形成動向を動態的にとらえ、そこから住環境の計画手法と管理方策のあり方を見直すことには意義がある。

### 3. 研究の方法

研究の方法としては、集団社会での住環境管理の実態と住民意識の形成動向を動態的にとらえるために、調査対象は集合住宅地（特にタウンハウス）を中心とした。その他、研究アプローチは次のような特色をもっている。

1) 住戸集合の特性を把握するために、独立住宅地から中層住宅団地まで各種の住宅形式の地域を対象とする。

2) 住戸内部から地区レベルまでの領域を含めて、各領域の環境変容の特性と領域相互の関連性を把握する。

3) 住環境の変容に関する問題を対象としているため、諸現象を時系列的な視点から把握する。

4) 居住者の特性、住環境の特性、立地特性などをふまえて、総合的な視点から制度運用のあり方を検討する。

図-2 に本研究のフローを示すが、本研究は次の四レベルから構成される。

- ① 住環境の変容特性の把握
- ② 住環境の管理に対する住民意識の把握
- ③ 住環境の管理方策の実態把握
- ④ 住環境の管理手法の構想

建築協定を軸とした住環境管理は住民自治に委ねられる性質が強いため、この中で特に、住民意識の把握（特に合意形成の側面）に重点を置いている。

まず、建築協定などによる建築制限の内容をおさえた上で、外部から観察できる敷地の形状や住宅用途、住戸まわりにおける住民による改造やしつらいの実態を中心に調査して、それらの特徴や傾向を把握する。また、それらに対する住民の要求を把握し、なぜ改造やしつらい行為が発生するのかをさぐる。

次に、望ましい住環境像として、住民がどのようなイメージをいっているか、また現実には、住環境管理に対してどのような問題意識や考え方をもっているかを把握する。そして、これらの結果をもとに、住環境管理に対して、どのような社会的態度が形成されているかを解明する。

また、住環境管理は単に住民だけの問題ではなく、住環境管理を意図して建築

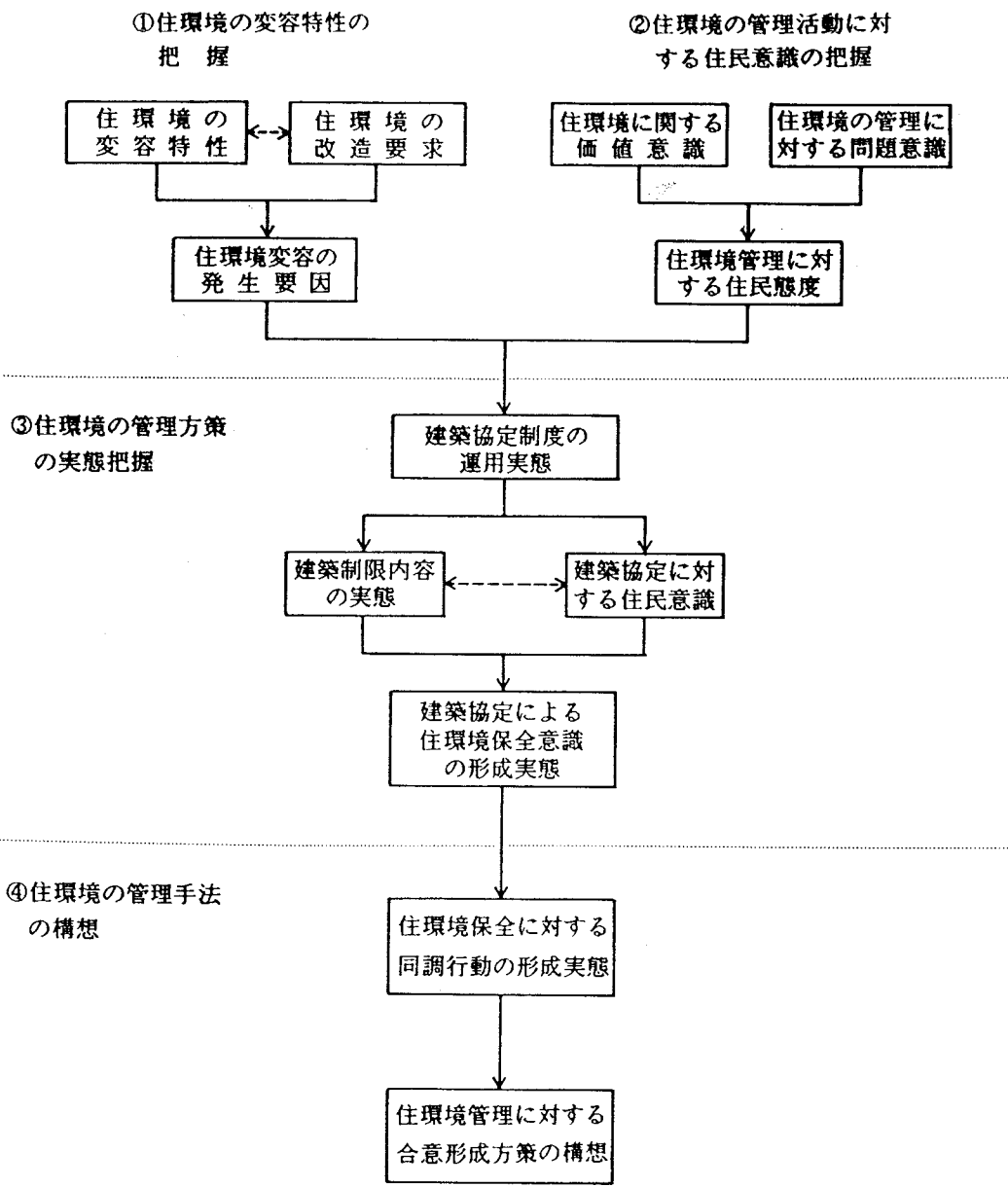


図-2 研究のフレーム

協定を開発体が締結したり、あるいは行政体が協定締結を指導したりすることが多いため、行政体と開発体が、企画段階から建築協定を軸とした住環境管理にどのように取り組んでいるかを把握する。そして、そのような住環境管理の姿勢に対して、入居した居住者がどのように評価し、住環境管理にどのような形でつながっていくのかを明らかにする。

さらに、建築協定の運営をめぐって形成された住民意識の実態をおさえた上で、住環境の保全活動に対する住民態度を把握し、住宅地を形成する諸条件の寄与するところを解明する。これらの分析をもとにして、住環境管理のための手法を構想する。

以上のことを把握するために、本研究では次のような調査方法をとった。

- ① 行政体や開発体、住宅管理組合を対象としたヒアリング調査
- ② 建築協定関係の資料収集
- ③ 増改築やしつらい実態の観察調査
- ④ 住民を対象としたアンケート調査

ヒアリング調査は、住環境の保全や建築協定に対する行政体や開発体、住民側のとりくみの実態を把握するためのものである。調査対象は地方自治体から、住宅・都市整備公団、住宅供給公社、民間ディベロッパー、および住宅管理組合の代表者にまで及んでいる。また、住宅地開発が活発に行われている首都圏（埼玉県、横浜市）、近畿圏（京都府、大阪府、兵庫県）を主として、建築協定書の事例や建築協定のPRパンフレット等の資料を収集した。

観察調査とアンケート調査は、建築協定が締結されている分譲住宅地を中心として、表-1 に示す地区を対象とした。タウンハウス団地を主に調査対象としているのは、次のような意味からである。

- 1) 住宅地の集团的構造が独立住宅地と比べて限定的であり、住民合意による住環境管理に対する意識形成の実態を把握しやすい。
- 2) 独立住宅的な接地性を備えながらも、高い土地利用効率でスペースが限定された集合形態をとっているため、住環境保全に関する諸問題が顕在化しやすい。
- 3) 設計計画条件へフィードバックするために、ミクロな領域での環境変容問題を対象としているが、タウンハウスは空間的構造が明確であるので、その因果



表-1 調査対象地区

調査対象			団地概要				アンケート調査		観察調査	
住宅形式	団地名	略号	所在地	建築年	協定期間	住戸数	調査票回収数	調査時期(年.月)	調査時期(年.月)	
独立住宅地	一乗寺	KI	京都市	1942年		533戸	194戸	1985. 2	1984. 12	
	桂川島	KK	京都市	1964		415	214	1985. 6	1986. 10	
	桂南	KM	京都市	1968	10年	282	126	1985. 6	1986. 10	
	星田	KH	交野市	1971		592	250	1985. 4	1985. 4	
	三井長野台	SN	河内長野市	1977	10年	577	62	1983. 11	1987. 2	
テラスハウス	洛西テラスハウス	RT	京都市	1977年		276戸	53戸	1981. 1	1981. 1	
接地区型集合住宅地	タウンハウス	グリーンウッド老司	GR	福岡市	1977年	10年	76戸	47戸	1983. 12	1986. 11
		東急南桜井	TM	埼玉県	1978	10年	107	59	1982. 10	1985. 10
		交野ユークラフト	KY	交野市	1978	20年	70	48	1983. 11	1987. 2
		ガーデン南桜井	GM	埼玉県	1978	10年	85	58	1982. 10	1985. 10
		三井長野台	MN	河内長野市	1979	20年	70	57	1983. 11	1987. 2
		泉北御池台	SM	堺市	1979	10年	174	79	1982. 9	1987. 2
		北大路高野	KT	京都市	1980	10年	120	61	1982. 8	1987. 3
		タウン高辺	TT	富田林市	1981	20年	30	22	1982. 9	1987. 2
		洛西西竹の里	RN	京都市	1982	10年	113	55	1984. 1	1986. 11
		ウッドハイツ諏訪	TS	多摩市	1979年		58戸	28戸	1982. 10	
ウッドハイツ永山	TN	多摩市	1980		103	35	1982. 10			
桃山南第3	MM	京都市	1981		268	59	1983. 11			
非接地区型集合住宅	男山団地(E)	OT	八幡市	1975年		360戸	319戸 323	1983. 12 1984. 5		

関係を計画条件と対比的に把握できる。

観察調査は、外部から観察できる住環境の改造実態を調査票（PP. 245～246を参照）に記録するとともに、写真撮影やスケッチ等の方法により調査を行った。

アンケート調査は、住戸内部空間の改造行為や過去の改造経歴等の実態、および住環境管理に対する住民意識を把握するためのもので、調査用紙を不在住戸と協力拒否住戸を除いて全住戸を対象に配布し、後日に回収する方法をとった（留置自記法）。調査した項目は、前住宅の形式や家族構成、現住宅への入居時期、入居動機、転居意向などの基本的項目以外に、主として次のような内容となっている（PP. 247～265を参照）。

a. 独立住宅地（一乗寺、桂川島、桂南、星田）の場合

① 生活環境の変化に対する認識

② 住環境に対する価値意識と性能要求

③ 改造工事の実施時期と実施理由

④ 改造計画と改造抑制理由

⑤ 住宅の損傷実態と損傷時期

⑥ 住宅性能保証制度に対する評価意識など

b. 接地型集合住宅地および独立住宅地（三井長野台）の場合

① 住環境に対する価値意識

② 住環境の評価（総合評価，住みやすい点と住みにくい点，専用庭の広さ）

③ 住環境管理に対する問題意識と管理効果の認識

④ 管理実態の評価と管理方針に対する意識

⑤ 住環境の改造要求と改造理由

⑥ 改造行為を抑制する理由

⑦ 建築協定制度に対する意識（購入時の認知，協定目的の理解，協定内容の評価，遵守意向）など …… 〈建築協定地区のみ〉

c. 非接地型集合住宅地（男山団地）の場合

（第1回目）

① 住環境に対する価値意識

② 住環境の評価（総合評価，住みやすい点と住みにくい点，共用施設）

③ 住環境管理に対する問題意識

④ 管理実態の評価と管理内容に対する意識

⑤ 共有部分の損傷実態

⑥ 専有部分の改造要求と改造実態（実施時期）

⑦ 新設を希望する共用施設の内容など

（第2回目）

① 計画修繕事業の方針と内容に対する意識

② 環境改善事業の方針と意義に対する意識

③ 共用施設の計画案（遊歩道，菜園・花壇，貸し倉庫，幼児の遊び場）に対する意見

④ 管理組合費の捻出方法と用途内容に対する意見など

#### 4. 関連する既往の研究

本研究で明らかにしようとする主たる内容は、①住環境の変容特性と変容要因、②建築協定制度の実態と問題点、③住環境管理に対する住民意識の特性、および④タウンハウスの環境計画を含めた住環境管理手法の構築などである。そのため、これらに関連する代表的な既往研究を紹介する。

##### a. 住環境の変容に関する研究

まず、地域レベルでの環境変容問題を扱った研究は、日笠 端氏らの研究（文5）を代表としてこれまで多くなされている。住宅地レベルでは、独立住宅地での住環境の変化状況を事例的に調査して、土地利用規制のあり方を幅広く論じた日笠 端氏らの研究（文6）や、景観的諸要素の特質を記号論的に考察して外部空間の変化状況をとらえた灰山彰好氏らの研究（文7）、相隣関係や近隣関係を通しての住宅地形成のメカニズムの特性を明らかにしている服部岑生氏らの研究（文8）等がある。また、阿部成治氏は増築タイプから日照への配慮意識を考察し（文9）、位寄和久氏はオートマタ理論モデルを適用して、住宅地の居住状態の変化を予測した研究を行っている（文10）。住環境変容の発生要因に視点をあてた研究も、文11をはじめとして多くあるが、特に経年的特質を明らかにしたものに、茶谷正洋氏らの研究（文12）や巽 和夫氏らの研究（文13）等がある。なお、テラスハウスの増築実態を明らかにしたのものには、宇杉和夫氏らの研究（文14）や小川正光氏らの研究（文15）等があり、分譲集合住宅での改善活動については、巽 和夫氏らの研究（文16）等がある。また、門や塀などの囲いこみの行為に視点をあてて考察したものには、紙野桂人氏らの研究（文17）等がある。

##### b. 建築協定制度に関する研究

建築協定制度の問題点を締結形態別に考察した研究としては、高見沢邦郎氏の研究（文19,20）が最初にあげられる。その後、協定制度が最も普及している横浜市を対象として、協定地域での住民意識を調査した研究（文21,22）や、所定の環境水準を確保するための協定内容をモデル的に設定することを試みた研究（文23）が民間コンサルタンツによって行われている。建築協定の制限内容については、首都圏の自治体を対象とした小嶋勝衛氏らの研究（文24）や、大阪府を

対象とした高橋昭子氏らの研究（文25）等があり，足達富士夫氏らは地区特性にみあわない制限内容の問題点を，北海道を事例として明らかにしている（文26）。建築協定に対する評価意識に関するものでは，住宅地の形態別にみた住民意識や事業主体側からの評価等の調査を行った高橋昭子氏らの研究（文27, 28）や，協定の継続・更新実態別にみた坪井善道氏らの研究（文29）等がある。また坪井善道氏らは，協定の満期後の継続率を住宅地の特性別に明らかにしている（文30）。協定運営委員会の活動実態については，大阪府の協定地区を事例とした高橋昭子氏らの研究（文31）があり，原科幸彦氏らは分譲住宅地を対象として，運営委員会の活動状況の違いが住民意識に与える影響を明らかにしている（文32）。ただし，これらの研究は，いずれも独立住宅地を対象とした研究である。

#### c. 住環境の管理手法に関する研究

国民のまちづくりについての認識，考え方等を調査した世論調査に文39等があるが，特に地区レベルでの住環境管理の手法に関して体系的に論じたものを取り上げると，土地利用制御の概念と建築法制の歴史的展望を明らかにし，地区計画制度への展開を論じた日笠 端氏らの研究（文40）や，住民による街並み形成を支援する行政的システムと空間コントロール手法を評価した三村浩史氏らの研究（文41）等がある。また，各自治体で実施されている諸制度は，文42等で紹介されている。

#### d. タウンハウスに関する研究

タウンハウス団地の計画手法をまとめたものには文43や文44等があり，文45では実態調査をふまえて計画論を展開しているが，タウンハウス団地を対象として住戸集合のあり方を検討した研究が，昭和55年前後を中心として数多く発表されている。その内容は，低層集合住宅に関する供給論，計画論，管理論などについて幅広く論じた巽 和夫氏らの研究（文46）をはじめとして，生活行動のひろがりや近隣交際・表出等に着眼して共有領域の形成の観点から住戸集合のあり方を論じた小林秀樹氏らの研究（文47, 48）や友田博道氏らの研究（文49），共用空間との領域形成の連続性から住戸平面計画のあり方を論じた畑 聡一氏らの研究（文50）などさまざまである。また，小柳津醇一氏らの研究（文51）では，近隣関係の形成といった観点から住戸集合計画のあり方を論じ，柳沢 忠氏らの研究

(文52)や延藤安弘氏らの研究(文53),宇杉和夫氏らの研究(文54)では, commonspaceの利用実態や意識を中心としてタウンハウス団地の計画論を展開している。さらに,専用庭の利用実態から戸外での生活領域の形成の問題を考察した研究(文55)や,視線侵害,排他感,物を置くことに対する規範意識等に関して,共用庭への生活の向きとアクセスの向きの影響を分析した研究(文56)が畑聡一氏らによって行われている。

タウンハウスの管理問題について取り組んだ研究としては,タウンハウスが普及しだした初期の時期に,管理組合活動と増改築等の規制に対する居住者の意識を調査した巽和夫氏らの研究(文57)が最初にあげられる。その後,敷地や建物の所有形態を問題としたものとして,管理組合へのヒアリング調査を行った梶浦恒男氏らの研究(文58)や居住者意識を調査した延藤安弘氏らの研究(文59)が行われている。また,環境計画のあり方まで論じたものとしては,住環境の改変実態を事例的に明らかにした上で,環境計画上の留意点と標準的な管理規約を提示した高見沢邦郎氏らの研究(文60)や,改変実態や規制意識などから外部造作の完成度の問題を論じた平田陽子氏らの研究(文61)等がある。

#### e. 住環境管理に対する住民意識に関する研究

住環境管理に関する住民意識の分析には,いくつかの方法が試みられている。水鳥川和夫氏の研究(文65,66)では,家屋を建て替える時の周囲への配慮意識が重要として,ろじの使い方をめぐる集団意識と限定意識とから規範意識の構造を把握している。タウンハウス団地を対象とした研究では,高見沢邦郎氏らが commonspaceに対する所有意識や利用意識,および増改築の禁止に対する理解度等から,居住者の維持管理に対する認識の高さを表現している(文67)。なお,梶秀樹氏は文68で,住民意識調査とその成果が計画過程において果たす役割について考察しており,文69や文70においては,住民参加によるまちづくり運動の事例を,住民参加の形態,活動対象,行政との役割分担などの角度から分類している。

## 5. 論文の構成

本研究の内容は、次のような6つの章からなっている。

第1章においては、独立住宅地，集合住宅地（主としてタウンハウス），それぞれの住宅形式別に，住戸内部空間から住戸まわりの外部空間にいたる領域での住環境の変容形態を明らかにした。特に，集合住宅地に多くみられる画一的な住環境に対する個性化行動などの反応実態を中心に，不特定多数を対象に計画された分譲住宅地が，当初の計画意図から異なる形態となっていく環境変容の過程を，経年的特性と空間的特性の側面から分析した。

第2章においては，住環境を改造する背景となる居住者の住環境性能の要求実態，および改造行為と改造要求をもたらしている因果関係を分析し，経年に応じて住環境の変容要因に特徴をもっていることを明らかにした。また，タウンハウス団地を事例として，住環境変容の諸要因を，建築形態側，地区条件側，および居住主体側から明らかにし，分譲住宅地では環境変容をもたらす要因が多様であることを論じた。

第3章では，住環境の秩序を維持するためのさまざまな管理活動に対しての居住者の意識や対応の実態を明らかにし，住民の合意にもとづいた住環境の管理活動に対する居住者の社会的態度には，多様な対応の型が形成されていることを論じた。

そして第4章において，住環境を管理・誘導する制度として最も全国に普及している建築協定制度を取り上げ，その事例にみられる建築制限の実態を分析した。さらに，タウンハウス団地を事例にして，協定制度に対する居住者意識と協定運営の実態について明らかにし，「住民の合意」なしに協定内容を取り決めてしまう一人協定制度の問題点について論じた。

第5章では，建築協定を援用した住環境保全に関する問題に焦点を絞り，タウンハウス団地を事例として，協定運営をめぐる形成された住環境保全意識の実態について明らかにした。そして，住環境の保全に対する住民態度の形成動向から建築協定の運営動向を左右する諸条件の寄与するところを把握し，規範的な住環境保全意識を育成するための政策展開のあり方について論じた。

最後に第6章において、建築協定を有効に機能させるための集団規範への同調行動の形成動向と協定制度に対する支持率を左右する要因について、前章と同様にタウンハウス団地を事例として分析した。さらに、これらの成果を踏まえて、地区住民相互の合意を形成して、住環境の保全活動を円滑に機能させうるための協定運用のあり方と、その基盤をつくるための住環境計画手法などについて提案した。

## 6. 用語の定義

本論文で用いる用語は、以下に規定する意味で使用している。

### (1) 住環境

室内、建築、地域環境といった領域がそれぞれ単独に存在するのではなく、互いに有機的に結ばれている統一した体系のものとしてとらえているために、ここでは、住宅内部から地域環境までの幅広い領域をさすものとする。

### (2) 建築協定

建築基準法の第69条から第77条に規定されている建築協定制度である。これに類したものに、都市緑地保全法にもとづく緑化協定がある。その他に、タウンハウス団地では、区分所有法にもとづく建築協定が管理規約内に規定されている。

### (3) 一人協定制度

土地の所有権者等が1人でも建築協定を締結できる制度で、協定の認可後1年以内に、2人以上の所有権者等が生じた時から発効する。本研究では、協定者が複数であっても、協定の締結主体と運営主体とが異なる場合は一人協定と同質のものとして扱っている。

### (4) 非協定地区

建築基準法にもとづく建築協定が締結されていない地区のことであり、協定地区と比較する意味で用いている。

### (5) 住環境の変容

居住者による増改築などの人為的变化や、樹木の成長や老朽化などによる自然

変化により、住環境の全体の様子が変わることという。

#### (6) 住環境管理

集団環境としての全体の秩序を保持するために、住環境の機能を“維持”したり，“改善”したり，さらには個人的行為を規制して住環境を“保全”して，住環境の変容を計画的・意図的にコントロールすることをいう。したがって，住環境管理の対象として人間生活に影響が及ぶもの全てが，本来は含まれるが，本研究では建築物とそれに付随する施設に関することに限定している。

#### (7) 住環境管理システム

住環境を管理する方策として，法制度以外に，運営組織や設計計画条件など幅広い内容を含んでいる方策という意味で用いている。

#### (8) 地区計画

昭和55年 5月 1日，都市計画法および建築基準法を改正して創設されたもので，都市計画法第12条の4，建築基準法第68条の2ほかに規定されている。建築物の建築形態，公共施設，その他の施設の配置等からみて，それぞれの地区の特性にふさわしい，一体としての様子をそなえた良好な環境の各街区を整備し，保全することを目的としている。

#### (9) 法86条

建築基準法第86条の「総合的設計による一団地の建築物の取扱い」の条項である。具体的には，一体的に計画された住宅団地等について，一棟ごとに敷地を区画することによる不合理を是正するため，各建築物の位置および構造が安全上，防火上および衛生上，支障がないと認められる場合に全体を一敷地として取り扱うという確認事務上のみなし認定である（文43）。

#### (10) タウンハウス

タウンハウスは低層高密度集合住宅で，一般的には，①中層集合住宅に準じる戸数密度，②接地型住宅，③住環境のためのオープンスペースの確保等の性格をもっている。タウンハウスに類似するものにテラスハウスがあるが，共有庭（コモンスペース）の有無，住棟配置の自由度，専用庭の広さなどの点において，両者の違いがみられる。



#### (11) グループ分譲住宅制度

居住者が計画段階から参加して住宅建設を行う、いわゆるコーポラティブ方式であり、住宅・都市整備公団の事業手法の一つである。この制度には、プランづくり、グループづくり、資金づくり、あるいは土地さがしなどのニーズに応えるために、①用地持ち込み・グループ募集型、②公団用地提供・グループ募集型、③公団用地提供・個人募集型の3つの方式が用意されている。昭和53年度の発足以来、関西支社においては、富田林市金剛団地（30戸）、神戸市名谷団地（80戸）宇治市木幡（17戸）等で事業化されている。

#### (12) 敷地全共有方式

専用庭を含めて、団地全体の敷地を居住者全員の共有とする所有方式である。分譲マンションでは一般的な所有方式であるが、専用庭をもつタウンハウス団地でも、住環境を保全するために個人的行為を抑制することを目的として、この所有方式を適用している地区がある。

#### (13) 接地型住宅と非接地型住宅

接地型住宅とは、各戸に専用使用できる庭が備わっている住宅であり、テラスハウスやタウンハウスが含まれる。一方、非接地型住宅とは、全住戸に専用庭がない場合、もしくは一部の住戸にしかない場合の住宅であり、市街地型マンションが典型例である。

#### (14) しつらい（室礼）

本来は室内計画で使用される用語で、何もない空間に対し、建物に直接に手を加えないで飾りつけたり、手を加えていくことをいう。本研究では、外部空間に鉢植や家具などを設置するような行為も含めている。

#### (15) 改 造

既存（分譲時）の建物に手を加え、住環境を改変する行為を意味し、建物に直接には手を加えない“しつらい”とは区別している。

#### (16) 改造実施件数

分譲時の建物に新たに手を加え、住宅の外観を改変する改造行為のうち、部屋数の増加、居室の拡張、住宅用途の変更、住棟仕上の変更、物置の設置、ひさしの設置、バルコニーの設置、門扉の設置、庭柵の変更、の各改造行為を実施した

一住戸あたりの改造件数である。

(17) 改造要求件数

上記の改造行為のうち、改造を実施したいと要望のあった、一住戸あたりの改造件数である。

(18) 改造実施率

改造内容別に、改造を実施したと回答した回答者の百分率(%)である。

(19) 改造要求率

改造内容別に、改造を実施したいと回答した回答者の百分率(%)である。

(20) 増築要求率

部屋数の増加、または居室の拡張工事を実施したいと回答した回答者の百分率(%)である。

(21) 損傷指摘件数

住宅に生じる損傷内容のうち、雨漏り・漏水、建物の傾き、木材の虫喰い、木材の腐朽、湿気・カビ、汚れ・しみ、部材の脱落、ひびわれ、部材のゆがみ、床のきしみ、部材のがたつき、仕上材のはがれ、鉄部のサビ、扉の開閉不良、排水不良、の各損傷が発生したと指摘した、一住戸あたりの損傷件数である。

(22) 損傷指摘率

損傷内容別に、損傷が発生したと指摘した回答者の百分率である。

(23) 住宅性能保証制度

住宅の欠陥等からの購入者の保護、住宅の品質性能の確保および住宅建設業者等の健全な育成を図ることを目的として、昭和55年度より建設省の指導のもとに実施されている保険制度である。保証される住宅性能は、長期保証(5~10年)と短期保証(1~2年)とに分類されているが、特に住宅の躯体(基礎、軸組、壁、屋根および床)の主として構造耐力性能については、最長10年間の長期保証が実施されている(文71)。

(24) しばり意識

行動が制約されることが個人の意志に反するため、抑圧感や拘束感をいだいている意識のことを意味している。

#### (25) 住民態度

“態度”とは、個人が社会生活を送るうちに認知、感情、行動に形成される特定の持続的な傾向のことを意味している(文94)。“住民態度”は、住生活をつうじて形成された地区住民の社会的態度のことをさしている。

#### (26) 価値態度

“価値”とは、個人がそれを重要と考える一般化された行動、あるいは事態を示す概念をさしている(文95)。“価値態度”は、このうち特定の対象について形成された価値のことを意味している。

#### (27) 規 範

特定の状況において、個人が何をすべきであるか、または何をしてはならないかを定める、多数者によって共有された個別的な行為基準のことをいう(文91)。

#### (28) 集団規範

集団規範の定義には諸説あるが、佐々木薫氏(1963)によれば、「反復的に生起する任意の一事態において集団のすべての成員に共通に妥当する、と認知されている特定の行動型 $B_i$ に同調するよう、成員 $M_i$ に作用する社会的圧力 $P_i$ の合成されたもの」と定義づけられている(文84)。

#### (29) 規範的住環境保全意識

「共同生活をいとなむ上で必要となる環境秩序を維持するための集団活動」を行為基準とする集団規範を、主体的に受容する居住者意識のことである。

#### (30) 集団形成と集団の発達

“集団形成”とは、集団が社会的システムとしての特徴を獲得していく過程であり、“集団の発達”とは、集団が自律的な集団として整備されていく過程である、と定義づけられている(文86)。

#### (31) 同意と合意

“同意”とは、一方の当事者の意志表示に対して、他方が受動的にたんに認許または肯認する意志表示であるが、これに対して“合意”とは、対等の立場でなされる意志の合致である(文96)。

#### (32) 同調行動

個人がほかの人々と同様な態度・行動をとるあらゆる場合を含むものであるが、

狭義には、多数意見や集団規範などからの社会的圧力にしたがって、個人がそれまでの意見、態度、行動などを変えることをいう（文87）。

### (33) 葛藤

個人の内部に社会的欲求どうしが対立して、一方の欲求を充たすと他の欲求達成が阻止される状態である。本研究で対象にする葛藤は、K.レヴィン（1935）の分類による「接近—接近」、つまり2つの欲求がともに正の誘引性をもち、両方を充たしたいが同時にはそれができない場合に当たる（文88）。

## 7. 調査対象地区

本研究で調査対象とした住宅地は以下のとおりである。各住宅地は集合形式や入居時期は異なるが、いずれも分譲住宅地である。

### (1) 独立住宅地（表-2、図-3）

#### a. 京都市左京区一乗寺地区

昭和17年に住宅営団<sup>\*</sup>によって開発・建設され、京都中央簡易保険局、三菱重工業、日本航空機各社の社宅として利用された。戦後、住宅営団の閉鎖にともなうて、昭和25年に住民に払い下げられている。地区の西側には京福電鉄叡山線が通り、東側には商業地化が進んでいる白川通りが存在する。住宅タイプは、2戸が連続して1棟となっている2戸1型（約10坪）と、各戸が独立している戸建型（約15坪）とが供給されている。現在はほとんど建替・転売されているが、当時の原形をとどめる住宅も存在している。宅地も狭い区画が多く、増築・建替等による住環境の過密化が著しい。調査時での居住者の家族構成は、老夫婦の2人住まいや3世代住まいの世帯（26.6%）が目だっていた。世帯主の年齢は、半数近くが60歳以上であり、職業は無職が多かった（37.2%）。

---

\* 昭和16年に住宅組合法とともに設立され、同潤会がこれに吸収された。住宅供給の悪化・不足に対するための国策代行機関として種々の特権が与えられていたが、戦後の昭和21年12月に、占領軍司令部の命により閉鎖された。

表-2 調査対象地区の概要（独立住宅地）

地区名	略号	所在地	事業主体	用途地域	建築年	構造	区画数
一乗寺	K I	京都市	住宅営団	1種住専	1942年	木造	533戸
桂川島	K K	京都市	阪急電鉄	1種住専	1964年	木造	415戸
星田	K H	交野市	労住生協	1種住専	1971年	木造	592戸
桂南	K M	京都市	阪急電鉄	1種住専	1968年	木造	282戸
三井長野台	S N	河内長野市	三井不動産	1種住専	1977年	木造	577戸

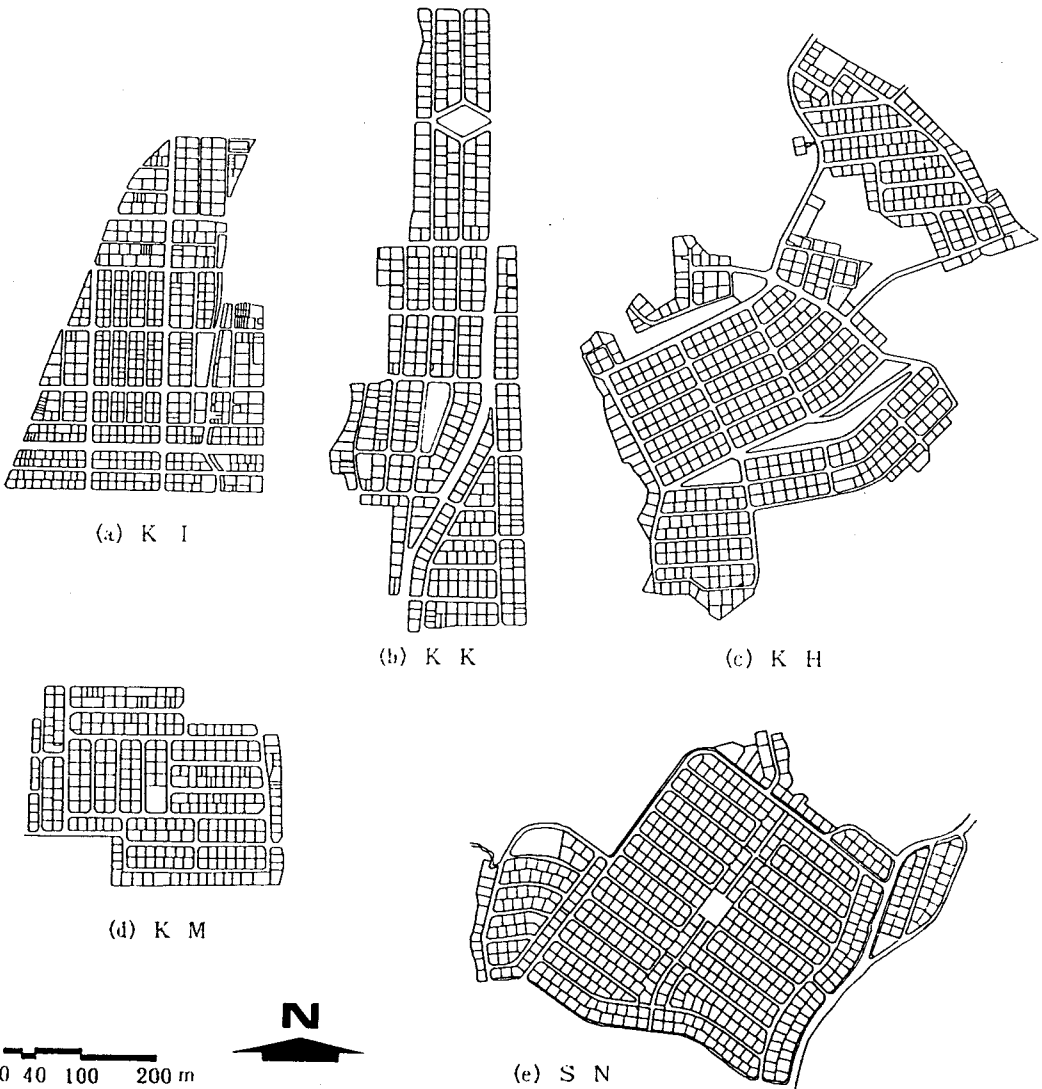


図-3 調査対象地区の敷地図（独立住宅地）

#### b. 京都市西京区桂川島地区

昭和39年から41年にわたり、10期に分けて、阪急電鉄により分譲されている。阪急桂駅より徒歩約10分の地にあり、阪急電鉄京都線をはさんで、向かいには陸上自衛隊駐屯地がある。住宅は竹中工務店が建設しているが、分譲価格（第1期）は木造平屋建（約20坪）で400万円前後、木造2階建（約30坪）で500万円前後となっている。なお、松園町地区（約90区画）は宅地分譲である。宅地が200m<sup>2</sup>前後と広いこともあり、近年では、転売にともなう宅地分割が進行しつつあり、住民の危機意識が高まっていた。居住者の構成は、家族人数が4人（32.5%）、最長子の年齢が18歳以上の世帯（34.8%）が最も多かった。世帯主の職業は役員・管理職が多くなっていた（37.8%）。

#### c. 交野市星田地区

昭和46年から48年にわたり、4期に分けて、大阪労働者住宅生活協同組合により分譲されている。一部の地区（1丁目）は（株）興人住宅の分譲住宅である。JR片町線星田駅までの路線バスがなく、交通の便は悪いが、自然環境や眺望には恵まれている。分譲された住宅は木造平屋建（約15坪）であるが、建替・増築率が高く、居住年数のわりには環境変容が著しい。そのため、北側傾斜地ということもあり、日あたりの悪化が目立っていた。ただし、宅地の分割等の現象は見られず、落ち着いた郊外住宅地の様相を示している。居住者の家族構成は、家族人数が4人（46.7%）、世帯主の年齢は40歳代が中心を占めており（64.0%）、職業は役員・管理職が多くなっていた（43.5%）。

#### d. 京都市西京区桂南地区

昭和43年から45年にわたり、6期に分けて、阪急電鉄により分譲されている。阪急桂駅より徒歩約13分の地にあり、昭和50年に住民自身の運動により建築協定が締結され、昭和60年には更新手続きがとられている。住宅は竹中工務店が建設しているが、分譲価格（第1期）は木造平屋建（約20坪）で550万円前後、木造2階建（約25坪）で650万円前後となっている。宅地は200m<sup>2</sup>前後と広いが、区画数の約1/3は宅地分譲である。一部の区画は宅地分割されて建売住宅が建設されているが、全体として秩序ある住環境を維持している。居住者の家族構成は、家族人数が4人（28.1%）、最長子の年齢が18歳以上の世帯（33.6%）が最も多

く、世帯主の職業は役員・管理職が多くなっていた（39.8%）。

#### e. サニータウン三井長野台第3地区

昭和52年に入居が始まっているが、分譲主（三井不動産）により建築協定が締結されている。大阪府の南部、河内長野市のゆるやかな丘陵地帯で、全域では総面積が約43ha、計画戸数は約1500戸のニュータウンである。第1期地区は昭和47年に分譲されている。調査時には、家族人数が4人、最長子の年齢が9～14歳の世帯が約半数を占めていた。また、世帯主の年齢は40歳代前半が約半数を占め、職業は管理職（31.0%）や専門技術職（19.0%）が多かった。

### （2）接地型集合住宅地（表-3, 図-4,5）

#### a. グリーンタウン老司

福岡市の中心街である天神地区および国鉄博多駅より南方約7～8kmの距離に位置しており、周辺地区はベッドタウンとして宅地化がすすんでいる。分譲主（日本磁力選鉱）により、建築協定と緑化協定が締結されている。ただし、協定の認可時にはすでに居住者の入居が始まっていたために、居住者の同意書をとる形で協定が発効されている。住棟は戸数の少規模なものが多く、各住棟は共有地に囲まれた住棟配置となっている。住戸プランは平面的に凹凸があり、立面的にも住棟に起伏のある構成となっている。また、あらかじめ専用庭には統一デザインの物置が設置されている。家族人数は4人の世帯が44.4%を占めるが、他団地と比較して世帯主の職業が個人・自由業である世帯が多く（20.5%）、前住宅も1戸建住宅が36.4%と多くなっていた。

#### b. 東急南桜井タウンハウス

埼玉県内の都市化があまり進行していない住宅地に立地する郊外型タウンハウスである。分譲主（東急不動産）により、建築協定が締結されている。ただし「グリーンタウン老司」と同様に、協定の認可時にはすでに居住者の入居が始まっていたために、居住者の同意書をとる形で協定が発効されている。住棟配置はテラスハウスに近い平行配置となっているが、2戸単位で雁行させることによって過密感の緩和を図っている。各戸は曲線状の遊歩道に面しており、門扉と塀が設置され、生垣によってプライバシーが確保されている。世帯主の職業は管理職

表一3 調査対象地区の概要（接地区型集合住宅地）

団地名	略号	団地概要										
		所在地	事業主体	入居時期	法86条	構造	容積率	住戸面積	外構形態	棟配置	棟数	住戸数
グリーンヶ丘老司	GR	福岡市	日磁選鉱	1977年9月	適用	2×4	47.8%	79.5㎡	生垣	半囲み	28棟	76戸
東急南桜井	TM	庄和町	東急不動産	1978年8月		2×4	47.9	86.6	生垣+門扉	平行	22	107
交野ユース	KY	交野市	積水ハウス	1978年10月	適用	RC造	96.3	101.7	生垣、階段	囲み	7	70
ガーデン南桜井	GM	庄和町	中央商事	1978年12月		2×4	51.2	81.5	生垣	半囲み	22	85
三井長野台	MN	河内長野市	三井不動産	1979年8月	適用	2×4	52.3	96.9	生垣	囲み	27	70
泉北御池台	SM	堺市	公団	1979年8月	適用	PC造	55.6	95.8	竹垣	平行	35	174
北大路高野	KT	京都市	公団	1980年2月	適用	RC造	48.6	79.8	竹垣	囲み	24	120
タウン高辺	TT	富田林市	公団	1981年8月	適用	RC造	52.3	98.8	竹垣+門扉	半囲み	6	30
洛西西竹の里	RN	京都市	京都市公社	1982年7月	適用	2×4	51.9	96.6	鉄柵	囲み	36	113
洛西テラス	RT	京都市	京都市公社	1977年1月		PC造	55.2	78.6	未完成	平行	138	276
テラス諏訪	TS	多摩市	公団	1979年3月	適用	RC造	39.2	85.9	生垣	囲み	11	58
テラス永山	TN	多摩市	公団	1980年3月	適用	RC造	52.1	94.8	木柵+門扉	囲み	34	103
桃山南第3	MM	京都市	公団	1981年4月		RC造	68.5	94.4	竹垣	平行	52	268



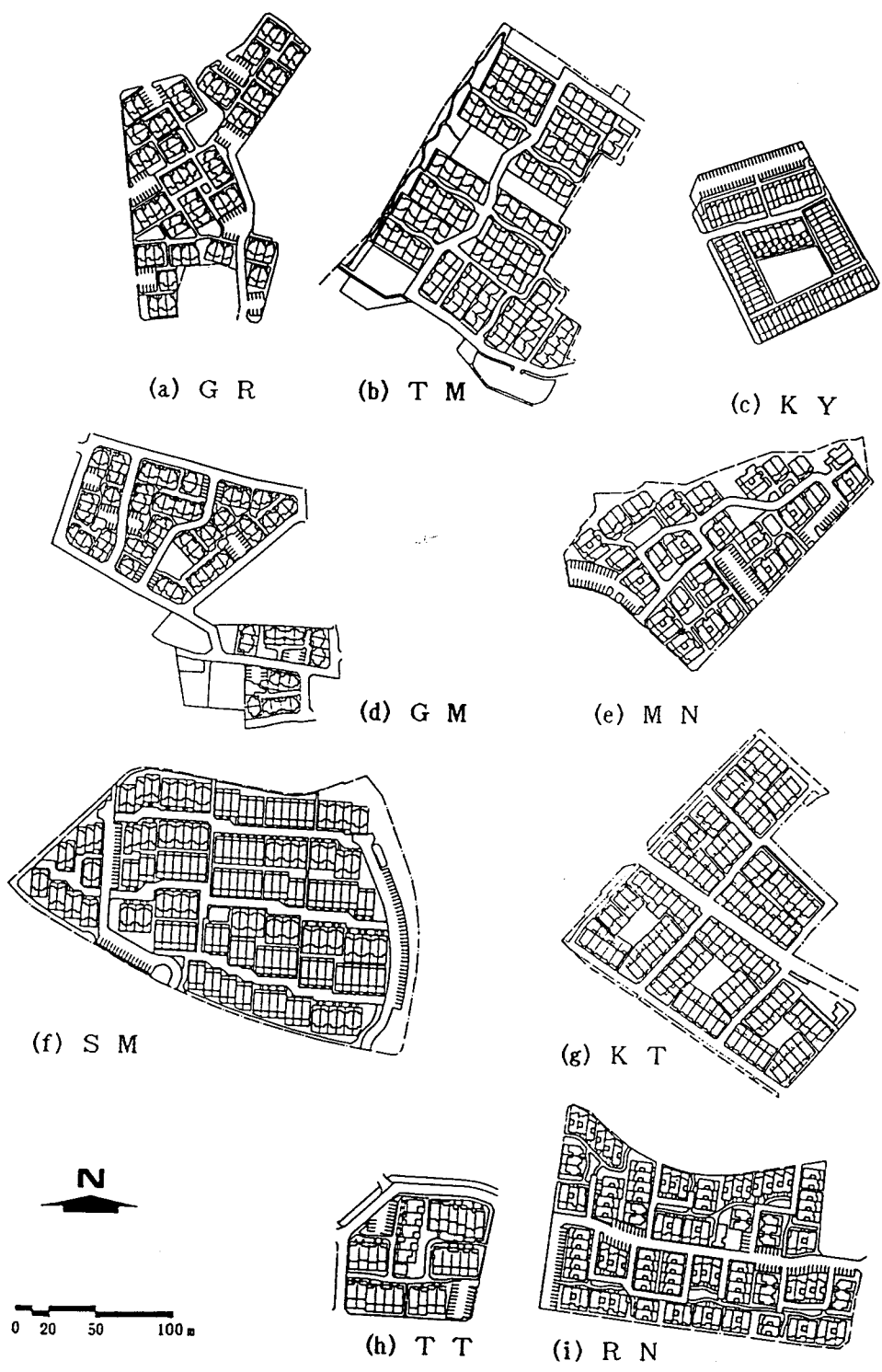


図-4 調査対象地区の配置図(接地型集合住宅地-建築協定地区)

が多く（32.1％），前住宅はRC賃貸住宅が約半数を占めていた。

#### c. 交野ユーロハイツ桜ヶ丘

分譲主（積水ハウス）により，建築協定が締結されている。まだ宅地化のあまり進んでいない交野市の住宅地の一面に立地する，高密度なタウンハウスである。他団地と比較して戸数密度，容積率が高く，一棟あたりの住戸数も多い。住棟デザインは棟ごとに屋根の色を区別し，ルーファインにも変化をつけているが，全体の色調は統一されている。住戸プランは3層で構成され，台所や浴室は1階に設けられているが，各戸の間口は4 mほどしかない空間構成となっている。雨戸の設置はオプションとなっており，デザインは統一されている。調査時の家族構成は，家族人数が5人の世帯が最も多く（31.8％），複合家族も18.6％と多かった。また，前住宅の形式は，分譲マンションである世帯が23.5％と多かった。

#### d. ガーデントOWN南桜井

一人協定制度による建築協定が締結されている。「東急南桜井」と同地域に立地しているが，交通の便には恵まれている。周辺は雑木林になっているが，住棟の外観には和風の切妻屋根を用い，周辺の自然林との調和が図られている。各戸の玄関まわりは植栽とアプローチの変化で多様なデザインが試みられ，個別性のある構成となっている。調査時の家族人数は4人（60.7％），前住宅はRC賃貸住宅の世帯（54.5％）が多くなっていた。

#### e. サニータウン三井長野台タウンハウス

河内長野市内の丘陵地にある「サニータウン三井長野台」の独立住宅地の北端に位置している郊外型タウンハウスである。当初の計画では，中高層住宅の予定地として昭和45年に開発許可を受けていた敷地である。一人協定制度による建築協定と緑化協定が締結されている。住棟の外観は，西洋風の明るいデザインを基調としており，コモンスペースには人工の池や川などを配している。住棟構成は長屋条例による規制のため，2～3戸構成の住棟となっている。調査時の世帯主の年齢は35～44歳の層が大半を占め（65.4％），前住宅は分譲マンションである世帯が20.5％と多かった。

#### f. 泉北御池台第2住宅

泉北ニュータウン内に立地しているタウンハウスである。一人協定制度による

建築協定が締結されている。当初は中層住宅が予定されていたが、住宅需要の変化に応じて庭付の低層住宅となった。住棟デザインは、PC板組立工法のため単調であるが、屋根形式は陸屋根型（4LDK）と切妻型（3LDK，4LDK）の2種類で構成している。住棟配置は全戸南向きの平行配置となっており、COMMONスペースは大半が道路で占められている。家族人数が4人の世帯が63.3%と多く、前住宅もニュータウン内に立地しているため、RC賃貸住宅が67.9%と多くを占めていた。

#### g. 北大路高野住宅

京都市北部の高野川沿いの社宅跡地に立地する低層集合住宅地であり、地域環境の保全向上および周辺地域との融合、独立住宅に近い居住性能の確保、得がたい立地の有効利用等をテーマとして設計された。住棟配置は、共有の“コモングリーン”を約15～26戸の住戸で囲んだ形式となっている。また、「京の町家を現代感覚でアレンジしたタウンハウス」というキャッチフレーズと共に、分譲価格の高さ（最高3980万円）が各方面から注目をあびた。一人協定制による建築協定が締結されている。調査時には、最長子の年齢が6～8歳の世帯が最も多く（24.6%）、4人家族が半数以上を占めていた。世帯主の年齢は30～39歳と若い層が主体であり（54.2%）、職業は専門・技術職が最も多かった（21.7%）が、個人・自由業も比較的多かった（15.0%）。前住宅は一戸建住宅が最も多くなっていた（27.3%）。

#### h. タウン高辺住宅

金剛ニュータウン内に立地し、周辺は独立住宅地となっている。公団関西支社として最初のグループ分譲住宅である。企画協力はCOM計画研究所が行い、入居予定者を交えて設計が進められた。一人協定制による建築協定が締結されているが、協定内容は居住者の合意の上で決定されている。世帯主の年齢は40歳代前半の層が40.9%を占め、前住宅はRC賃貸住宅が大半であった（84.2%）。

#### i. 洛西西竹の里タウンハウス

洛西ニュータウン内では、市住宅供給公社の最後のプロジェクトとなった団地である。一人協定制による建築協定が締結されている。公社がこれまでに分譲した団地（テラスハウス）では住環境の変容が著しかったため、住環境の改造を

認めない強い姿勢が前面に出された。分譲と同時にタウンハウスのPRパンフレットも発行している。住戸は5DKが主体で、屋根裏物置(約4.4m<sup>2</sup>)も確保されている。家族構成は、最長子の年齢が0～5歳の世帯が多く(24.1%)、世帯主の年齢も35～39歳の若い層が多くなっていた(36.5%)。

#### j. 洛西テラスハウス第1期

洛西ニュータウン内で公社が分譲したテラスハウスの第1期地区である。外観が同一デザインである住棟が平行に配置され、外構は未完成のまま分譲されている。住棟は2戸で1棟を構成しており、北入り住戸は1階部分に増築が可能なサービスヤードを確保している。増改築は、公社の承認を得れば可能であるが、事実上は承認を得ないで、大半の住戸で行われている。このため、住環境の変容が著しい。調査時の家族構成は、家族人数が4人(47.2%)、世帯主の年齢は35～44歳(47.2%)、前住宅の部屋構成は3DKが主体であった(24.5%)。

#### k. タウンハウス諏訪

計画人口が約33万人の多摩ニュータウンの諏訪地区の一画に位置している。公団としては初のタウンハウスとなり、分譲価格の高さ(最高2747万円)や人気度(平均申込倍率60倍)などで各方面から注目を浴びた。既存斜面緑地を保存し、敷地の形状に合わせた住棟配置で豊かな団地景観をつくり出している。増築行為は管理組合同規約で禁止されている。家族人数は4人の世帯が63.0%と多く、世帯主の職業は管理職が多くなっていた(34.6%)。また、RC賃貸住宅からの転居者が目だっていた(60.0%)。

#### l. タウンハウス永山

多摩ニュータウン永山地区の南端に位置している。住棟による囲み感を強くするために、コーナーを閉じた住棟配置となっているのが特徴的である。また、居間に面した専用庭の他に、玄関前にも専用ゾーンを設けている。増築行為は管理組合同規約で禁止されている。世帯主の年齢は40歳代の層が半数以上を占め(55.9%)、職業は専門技術職が多かった(32.4%)。なお、前住宅はRC賃貸住宅が66.7%、分譲マンションが25.0%と、集合住宅地からの転居者が多くなっていた。

#### m. 桃山南第3住宅

京都市伏見区の桃山南団地の北東に位置している、テラスハウス状の団地であ

る。外構は未完成のまま分譲されているが、増築行為は、将来に公共下水道が整備されるまでは禁止されている。住棟は南向きの平行配置が中心で、一部は雁行している。今回の調査地区は西ブロックを対象としている。家族人数は4人の世帯が半数以上を占めていたが(56.9%)、世帯主の年齢は35~39歳の層が多くなっており(37.3%)、職業も個人・自由業の多さ(16.0%)が目だっていた。

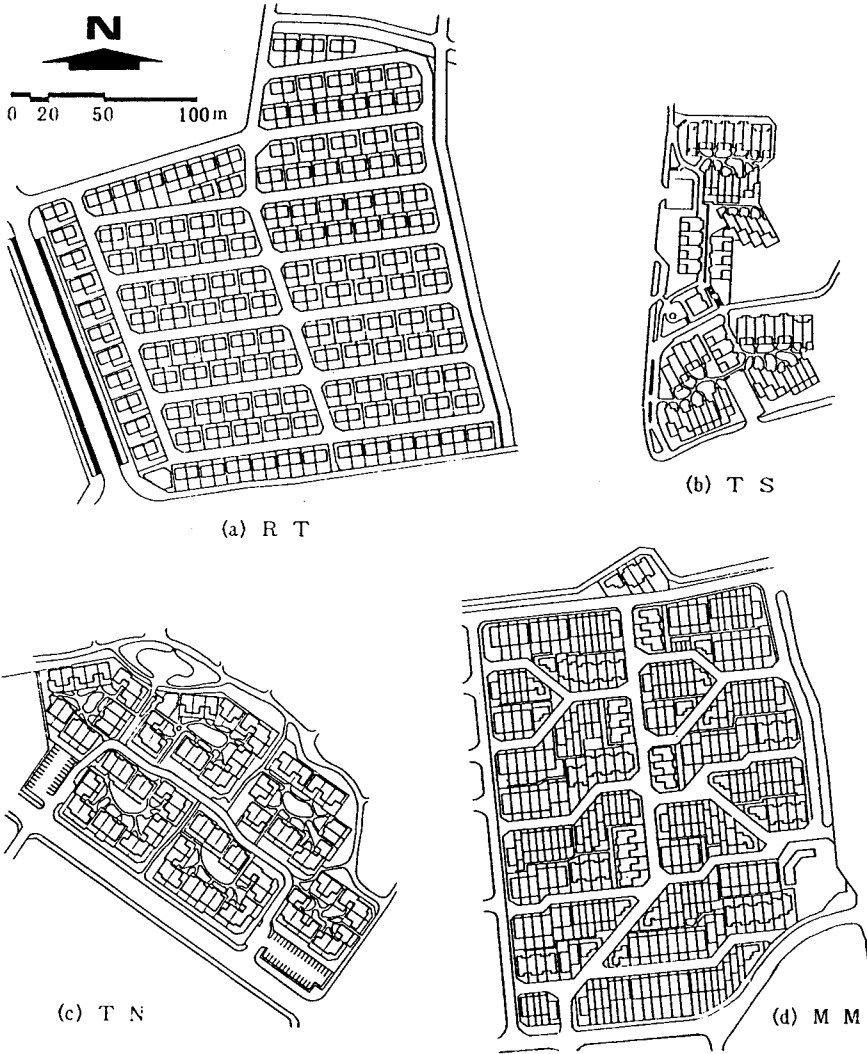


図-5 調査対象地区の配置図(接地型集合住宅地-非協定地区)

### (3) 非接地型集合住宅地

#### a. 男山団地E地区(表-4, 図-6)

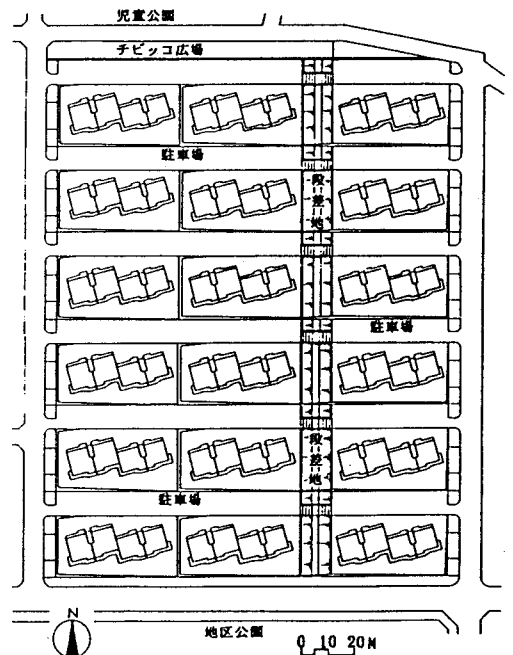
非接地型住宅のため建築協定は締結されていないが、管理組合規約に基づいて集団運営されている集合住宅地として調査対象とした。昭和50年に分譲された公社住宅であり、59年度に外壁塗り替え補修工事が計画されていた団地である。管理組合は3棟60戸単位で構成されており、6組合が運営方針の歩調を合わせるという形で組合運営されている。また、共有庭の緑化計画や段差地(配置図参照)の有効利用をめぐって、居住者の間で熱心な議論・検討がなされており、環境改善に対する意欲も高まっていた。居住者はRC賃貸住宅からの転居組が多いが(49.0%)、家族構成は4人世帯が半数を占め、最長子の年齢は9~11歳の世帯が最も多かった(18.5%)。世帯主は35~44歳の層が半数以上を占め(52.5%)、職業は専門・技術職が多かった(23.5%)。なお、分譲当時から住み続けている者が約半数あったが、入居年数が1年以内という世帯も12%あった。

表-4 調査対象地区の概要  
(非接地型集合住宅地)

団地名	男山団地E地区
略号	OT
所在地	京都府八幡市
事業主体	京都府公社
用途地域	2種住専
入居時期	1975年4月
構造規模	RC造5階建
容積率	94.3%
住戸面積	77.2 m <sup>2</sup>
住戸数	18棟 360戸



(a) 断面図



(b) 配置図

図-6 男山団地E地区の断面図と配置図

# 第1章 住環境の変容形態

経年にともなって生じる住環境の変容，およびその住生活上への影響は広範囲にわたり，複相化している。特に，独立住宅地やタウンハウス団地などの分譲住宅地では，その居住形態が接地性を特徴としているために，入居当初から居住者自身により様々な増改築や造園がなされ，当初の計画意図とは異なる形態に住環境が変容しやすい。住宅供給体にとっても，居住者のニーズを反映した住宅設計のあり方とともに，長期的な視点にたつて住環境の質を良好に維持していくための諸方策を整備することが責務となっている。そのためには，住宅地形成の動態的なメカニズムを経年的に把握することが大切となることから，まず本章では，住環境がどのように変容しているのか，その変容特性を明らかにする。

## 1. 研究の位置づけ

### (1) 人間－住環境システム

住環境とは，人間が居住する「インテリアから都市にいたるまでの広範囲な生活空間」をとりまく有形無形の外部条件のすべてをさし，それらが相互関係を保ちながら，ひとつの全体としてのシステムを形成している。この住環境を大別すると，次のように人工的環境，生物的環境，および非生物的環境に分けられる。

- A. 人工的環境：建築環境，社会環境，文化環境など
- B. 生物的環境：植物環境，生物環境など
- C. 非生物的環境：大気・日照・音・臭い環境，地盤環境など

人間がこの住環境の中で生活すると，その影響を住環境が受け，住環境に一定の変化が生じることになる。また，変化した住環境は再び人間に働きかけ，新たな適応を人間にしていることになる。このように，この住環境と人間とは相互に影響し，また影響される関係にある。

本研究では，この人間－住環境システムの機能的側面に焦点を合わせているた

め、原因・現象・結果の因果的關係が明確な事象を分析対象としているが、これらの事象の内容は、大きくは次のように分類される。

- ①自然的なものか、人為的なものか
- ②個人的レベルのものか、集团的レベルのものか
- ③住環境全体への影響度など

また、文72を参考にすると、住環境が悪化する事象は、環境を変化させる原因となる要因（原因体という）の性質によって次のように分類できる。

- |               |                            |                                 |
|---------------|----------------------------|---------------------------------|
| A. 一次的住環境悪化事象 | 原因体が増大する事象<br>(住環境阻害因子の増大) | : 騒音, 廃棄物, 汚れ, 生活用品の戸外へのあふれ出しなど |
|               |                            | 原因体が減少する事象<br>(住環境維持因子の減少)      |
| B. 二次的住環境悪化事象 | 原因体が増大する事象<br>(住環境維持因子の増大) | : 人口集中, 個性表出, 領域の画定, 生活音の発生など   |
|               |                            | 原因体が減少する事象<br>(住環境維持因子の減少)      |

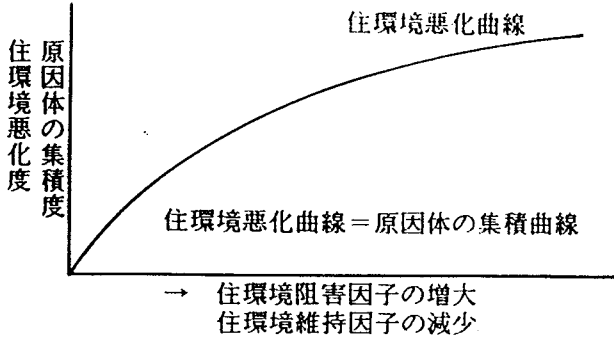
図1-1は、住環境悪化度の発達過程を、事象タイプ別に示したものである。このうち、二次的住環境悪化事象とは、原因体が多すぎたり、少なすぎたりしない限り住環境を悪化することはないが、ある一定の限界を超えると住環境悪化事象に転化するものである。

## (2) 住環境変容のモデル

住環境変容のようすを環境水準のレベル変化の側面から分類すると、良くなるか（改善型）、悪くなるか（悪化型）、良くも悪くもならないか（現状維持型）のいずれかとなる。これらは、それぞれ環境水準の上昇変化、下降変化、無変化ととらえることができる。また、変化のパターンからみると、住環境の経年変化は、定期的変化、不定期的変化、および自然変化の3タイプに分類することができる。これに分譲時の環境水準を加えて、次のような基本的要素によって住環境変容のメカニズムは形成されていると推測される。

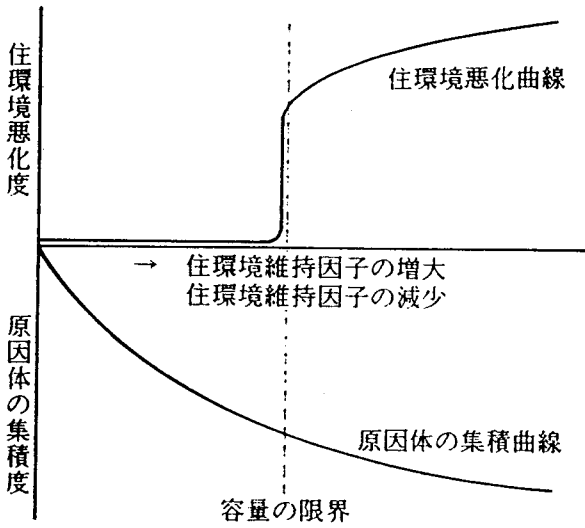
- A. 分譲時の環境水準：初期値とみなせる。





原因体の増減がただちに住環境の悪化をもたらす

(a) 一次的住環境悪化事象



容量の限界を超えると反転しはじめて住環境に悪化をもたらす

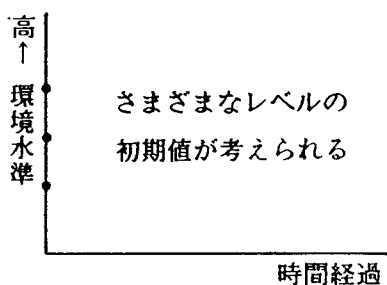
(b) 二次的住環境悪化事象

図1-1 住環境悪化のメカニズム

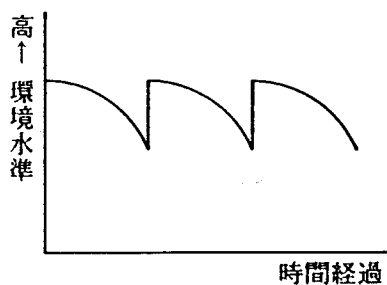
- B. 環境維持的行為 : たとえば維持管理のようなもので、自然劣化する環境水準に対して定期的に影響を及ぼす。
- C. 環境改善的行為 : 増改築のように、不定期的に発生する場合が多く、環境水準に階段関数的な影響を及ぼす。
- D. 環境の自然変化 : 主な変化は老朽化なので、経年的に環境水準に減少関数的な影響を及ぼす。ただし、樹木の成長によって景観が良くなる場合などでは増加関数的な影響を及ぼす。

これらの4要因がそれぞれ単独に環境水準に影響を与えた時、住環境の経年変化のようすを示したものが図1-2である。実際には、これらの経年変化のパターンが合成されて、全体の環境水準の変化が形成される。

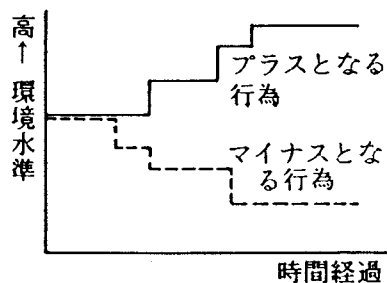
以上のモデル的な考察からもわかるように、住環境管理は利己的な改造行為の



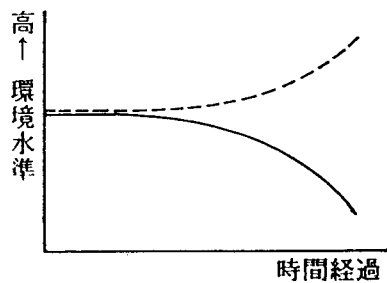
(a) 分議時の環境水準



(b) 環境維持的行為



(c) 環境改善的行為



(d) 環境の自然変化

図1-2 住環境の経年変化パターン

制限のみでは達成できないことが理解できよう。また、環境水準にはさまざまなレベルがあるため、もともとの環境水準が高い場合には現状維持的な対策が優先するが、初期値が低い環境水準の場合には、むしろ積極的に環境改善を行って、全体的な環境水準を高めていく方策が大切となる。したがって、あくまでも環境水準の経年変化に影響を与えるこれらの要素を念頭において、住環境の管理対策を考える必要がある。

### (3) 住環境変容の管理対象

1945年、世界保健機構(WHO)では、人間の生活環境について、安全性、保健性、利便性、快適性の4項目の条件をあげているが、住宅地における住環境変容の管理対象となる要素は、次のような内容から成り立つと考えられる。

- A. 物理的要素：自然災害・日常災害に対する安全性、防犯性、施設の利便性の確保など
- B. 生理的要素：日照・通風・採光等の衛生上支障のない水準の確保、騒音・振動・悪臭等の排除など
- C. 心理的要素：プライバシーの保護、領域性の確立、人間関係の形成など
- D. 景観的要素：町並みの美観の維持向上、良好な眺望の確保など
- E. 用途的要素：純住宅地の形成、望ましくない用途変更の防止、集団の利益にかなった環境用途の確保など

たとえば、居住者の改造行為によって問題になることは、まず第一に、隣接する住戸への日照や通風などの物理的な環境条件の低下である。第二に景観上の乱れがある。さらに、管理・運営活動をつうじて住民感情にトラブルが生じることなどがあげられよう。

### (4) 住環境変容の評価

住環境管理の立場から住環境変容の評価を行う場合には、個人レベルと集団レベルで考えることが必要となる。表1-1はその評価タイプを示したものであるが、住環境管理の上で問題となるのは、個人のレベルではプラス(+)であっても、集団のレベルではマイナス(-)となる場合である。たとえば、ある住戸で居住

表1-1 住環境変容の評価タイプ

評価主体	個人レベル	集団レベル
1	(+)	(+)
2	(+)	(-)
3	(-)	(+)
4	(-)	(-)

面積を拡大するために増築をおこなった結果、近隣住戸の日照・通風環境や団地景観が悪化した場合がその典型例である。もし、個人と集団の双方のレベルにおいてマイナス（-）があるとするれば、それは目先の利益だけで改造を行って、長期的にみれば個人にとっても失敗に終わった場合である。ところが、集団レベルではプラス（+）でも、ある個人にとってはマイナス（-）になることもある。たとえば、駐車場が不足しているためにコモンスペースを駐車場に変更することなどは、その代表的な例であろう。路上駐車がなくなり、車を所有している大半の者は便利になるが、車を所有していない者やコモンスペースに近い住戸に住む者にとっては迷惑となる。

また、住環境の管理対象のうち物理的な要素や生理的な要素については、環境評価を行うための測定基準や尺度がある程度確立しており、集団レベルの共通のコンセンサスや基準を設けやすいという点がある。しかし、心理的な要素については生理的な要素などに比べ、共通の基準を認めにくいところがある。つまり、居住者ごとに評価基準が異なっているため、集団としての基準を作成することが困難になってくる。特に、社会的な側面に関わる場合にはより評価尺度を設定することが難しくなり、多様な問題を含んでいるといえよう。

住環境管理の基本的理念は、集団と個人の双方の利益を確保することであって、一人でも不利益をこうむるとしたら、それは万全ではない。したがって、住環境管理の一般的な傾向は、集団レベルの不利益を生じさせないように、個人の利己的な環境改造行為を制御することに力点が置かれることになる。

### 3. 研究の方法

#### (1) 調査の項目と方法

経年にもなう住環境変容のメカニズムの特性を把握するために、住戸集合形態の異なる独立住宅地と接地型集合住宅地（タウンハウスが中心）を調査対象として、増改築等の改造行為や損傷指摘の実態を明らかにする。調査の方法は、2つの方法をとっている。外部から観察調査できない住戸内部空間の改造行為、および過去の改造経歴と損傷経験については、質問紙によるアンケート調査による。その実施時期と調査票の回収状況は、表1-2のとおりである。

一方、住戸まわり外部空間の改造行為については、建物そのものに手を加えた場合、建物の周辺に付随的に手を加えた場合、専用庭内に手を加えた場合、敷地境界に手を加えた場合に分けて、それぞれの改造やしつらいの実態を全住戸を対象に観察調査した。調査の対象とした具体的な改造内容は次のとおりである。

#### a. 独立住宅地の場合

住宅の用途、敷地の形態、建築位置、構造形式、階数、屋根の形式と材料、外

表1-2 調査対象地区

団地名		所在地	建築型	協定期間	住戸数	調査票回収数	調査時期 (年・月)	観察調査 (年・月)
独立住宅	K I	京都市	1戸建		533戸	194戸	1985. 2	1984. 12
	K K	京都市	1戸建		415	214	1985. 6	1986. 10
	K M	京都市	1戸建	10年	282	126	1985. 6	1986. 10
	K H	交野市	1戸建		592	250	1985. 4	1985. 4
接地型集合住宅地	R T	京都市	2戸1		276戸	53戸	1981. 1	1981. 1
	G R	福岡市	連棟	10年	76	47	1983. 12	1986. 11
	T M	埼玉県	連棟	10年	107	59	1982. 10	1985. 10
	K Y	交野市	連棟	20年	70	48	1983. 11	1987. 2
	G M	埼玉県	連棟	10年	85	58	1982. 10	1985. 10
	M N	河内長野市	連棟	20年	70	57	1983. 11	1987. 2
	S M	堺市	連棟	10年	174	79	1982. 9	1987. 2
	K T	京都市	連棟	10年	120	61	1982. 8	1987. 3
	T T	富田林市	連棟	20年	30	22	1982. 9	1987. 2
	R N	京都市	連棟	10年	113	55	1984. 1	1986. 11

注：団地名の略号は表-1を参照

壁の形式と材料，塀の種類，広告物の位置，駐車場の設置形式，物置の設置状況など。

#### b. 接地型集合住宅地の場合

住宅の用途，増築状況，雨戸・窓格子の設置位置，広告物の位置，ひさし・バルコニーの設置状況，塀の種類，門扉の有無，物置の設置位置，共有庭の利用状況など。

### (2) 調査対象地区の概要

本研究で調査対象とした独立住宅地では，団地開発業者から建売住宅を購入した者が約半数を占めており，その他は土地だけの購入や前住者からの購入が多い。また，分譲後10数年以上を経過しているため，分譲時の原形をとどめている住宅は少なく，半数前後が建替したり新築した住宅となっている。一方，接地型集合住宅地では，外部空間の完成度の他に，専用庭の規模や所有形態（共有・専有），増改築の許容度などが地区ごとに異なっている。テラスハウス形式であるRTでは，外構は未完成のまま分譲されており，増改築等は公社の承諾を得れば可能となっている。一方，タウンハウス団地では，増改築行為は建築協定等により原則的に禁止されている。

## 3. 住環境の改造形態

本研究では，住宅の内部空間から外部空間までの領域を含めて，住環境の改造やしつらいの実態調査をおこなった。特に，住戸まわり外部空間における改造行為は公的領域とかがわりがあり，住環境管理の直接的な対象となるため，これらの改造実態を中心に明らかにする。

### (1) 独立住宅地の場合

独立住宅地では，増改築等の改造行為は比較的自由に行われているが，ここでは，居住年数，立地条件，建築協定の有無などの条件が異なる独立住宅地を対象

として、住環境に影響を及ぼすような内容の改造行為の実態を、事例的に明らかにする（表1-3、図1-3）。

a. 住戸内部空間の改造

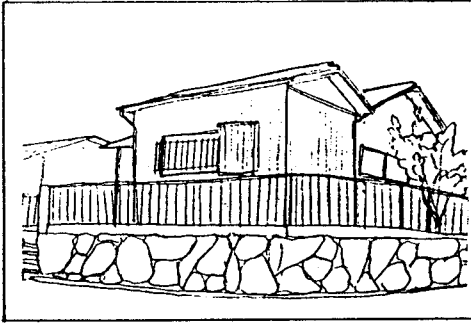
修繕や模様替えの実態を調査したが、木造住宅が多く工事がしやすい建築形態のためか、工事実施率には各部位ごとの違いはあまりみられなかった。また、建築後の経過年数による特性もほとんどみられず、一定の耐用年数に達すれば部材を取り替えるといった法則性を判断することはできない。このことは、建築部位のいたみ具合を左右する原因が多面的であると同時に、居住者の生活への影響度の認知度が異なるなど、改造の契機となる要因が多様であることを物語っている。増改築工事にともなって修繕や模様替えを行っている様子もかなりみられ、施工の難易性といった面でも影響が現れていた。

b. 形態の改造（建替、増築など）

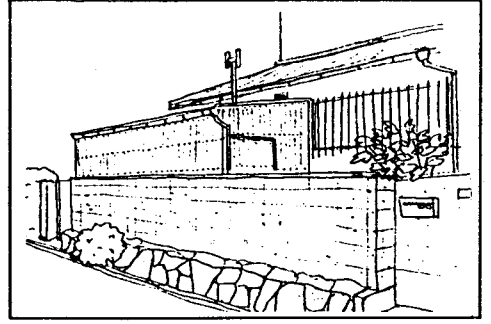
増築の内容には、厳密に言えば、ひさし屋根の設置や屋根付き駐車場の増設も含むことになるが、ここでは居室床面積の増加行為を対象とする。表1-3に示すように、各地区とも増築工事が頻繁に行われており、建替も建物の耐用年限前に実施されている事例が多かった。また、全般的に大規模な増築が多く（図1-3の(a)）、分譲時の住宅が平屋建の場合には2階部分を増築することが多い。ただし、木造住宅の場合には、増築後の形態にはそれほど不自然さはなく、むしろ住環境の過密化に問題がある。

表1-3 住環境の改造実態（独立住宅地）

改造内容	K I	K K	K M	K H	合計
建 替	42.3%	13.6%	2.4%	20.0%	20.9%
増 築	40.2	51.4	40.2	40.0	43.2
屋根仕上変更	25.8	29.4	25.2	12.8	22.5
外壁仕上変更	18.6	37.4	33.9	31.6	30.3
敷地の分割	9.9	4.8	3.2	0	4.5
敷地の統合	0.9	0.2	3.2	0.3	0.9
庭柵の変更	23.7	33.2	15.7	7.2	19.7
用途の変更	13.3	3.1	2.5	0.3	5.1



(a) K H : 1985年 4月  
別棟を増築



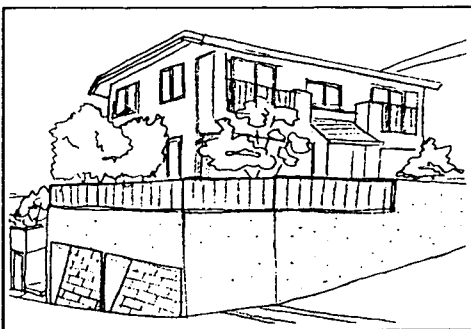
(b) K M : 1986年10月  
道路側に物置を増築



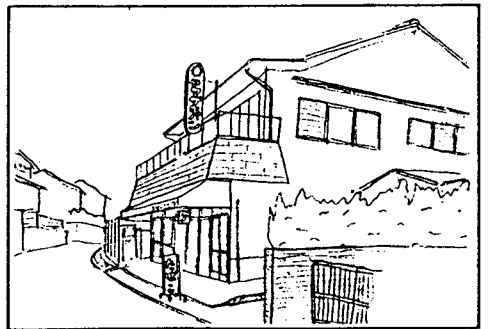
(c) K M : 1986年10月  
敷地境界側に物置を増築



(d) K K : 1986年10月  
一区画を3分割して建築した  
建売住宅



(e) K H : 1985年 4月  
擁壁の上部を張りだし



(f) K H : 1985年 4月  
食料品販売店の併用住宅

図1-3 独立住宅地での改造行為の例



一方、小規模な増築は、建物の妻側などに物置を増設する例が目だち、建築位置と敷地境界までの距離を狭めている（図1-3の(b), (c)）。これらの行為は、厳密にみれば、壁面の後退距離の制限に違反しているものが大半である。また、建築構造も仮設的なものが多く、景観上でも悪影響を及ぼしている。

建替工事は、建築年数の古いK Iで最も多かったが、比較的建築年数の新しいKHでも多くみられ、入居5年目あたりから建替が行われ始めている。この原因は建物の老朽化ではなく、住宅面積の狭さである。なお、建替後の住宅は、KHのような大都市の郊外住宅地ではプレファブ住宅が目だっていた。

その他、既製品の物置を設置している例も頻繁にみられた。設置場所も、玄関横や妻側、裏庭内などさまざまであり、目立たない場所に設置するといった配慮は特にみられない。

#### c. 外部意匠の改造

ひさし屋根の設置など開口部まわりの設備付加は大半の住宅でみられたが、敷地面積に余裕のある独立住宅の場合には、建築形態そのものに特徴があり、これらが付加されても景観上はあまり問題とならない。むしろ問題となるのは、駐車場への上家や看板等の設置である。駐車場への上家は、駐車場を敷地内に確保している住宅のうち7割以上が設置していた。

#### d. 敷地の改造

駐車場は約7割の住宅で確保しており、敷地の利用タイプも多様であったが、最も問題となるものは、1区画の敷地を2区画、3区画にする宅地分割行為である。これは宅地の転売後、建売住宅が新たに建設される場合に発生することが多い。この現象は、周辺の市街地化が著しいK Iでひじょうに多く、2分割された敷地が10%近く存在していた。中には3分割、4分割された敷地も存在し、住環境の過密感を助長していた。市街化が進行しつつあるKKやKMでも宅地分割が5%でいどあった（図1-3の(d)）。このうち、建築協定が締結されているKMでは、現在はほとんど宅地分割がみられないのに対して、協定が締結されていないKKではしだいに宅地分割が増加する傾向にあり、住民に危機意識が生じている。なお、郊外住宅地であるKHでは、宅地分割された敷地はみられなかった。

#### e. 敷地境界の改造

狭小敷地でないかぎり、大半の住宅で門扉と塀を設置しており、独立住宅地の町並みを形成する主要な要素となっている。塀は生垣が最も多く、その他にはタイル貼りやリシン吹付のコンクリート塀が目だっていた。駐車場にも、アコーディオン式のフェンスや扉を設置している例が多くみられた。

また、傾斜地に立地する住宅地では、敷地を最大限に利用するために、擁壁の石積みの上部を張りだした行為がみられ（図1-3の(e)）、住宅地景観に多大な影響を与えていた。

#### f. 住宅用途の変更

元は専用住宅でありながら、一部を店舗等に改造して併用住宅にしている例が、各地でみられた（図1-3の(f)）。住宅地周辺の市街化が著しいK Iでは、専用住宅以外の用途に使われている住宅が1割以上と多くなっていた。その業種の内訳は、事務所併用：11件、食料品販売店：11件、下宿・アパート：10件、飲食店：9件、生活用品販売店：6件、医院：3件、美・理容院：2件などである。市街化が進行しつつあるK Kでも、食料品販売店や学習塾、美容院などに用途変更されている住宅が3%ほどみられた。一方、建築協定が締結されているK Mでも、居住以外の用途に使用されている住宅が若干みられたが、物品販売店などのような住宅の外観を大きく変更するような業種への変更はなく、落ち着いた町並みを形成していた。

### (2) 接地型集合住宅地の場合

テラスハウス団地とタウンハウス団地を調査対象としているが、タウンハウス団地では原則として、建築協定等により増改築は禁止されている。一方、テラスハウス団地では増改築は禁止されていない場合が多いが、居住空間が過密なため、近隣住戸への配慮があるていど必要となる。ここでは、このような建築制限のもとでの改造行為の実態を明らかにする（表1-4、図1-5）。

#### a. 住戸内部空間の改造

タウンハウス団地を対象に、間取りの変更や屋内装の変更等の実施率を調査したが、各団地とも居住年数が短いために、各団地を平均して、間取りの変更が

表1-4 住環境の改造実態（タウンハウス団地）

改造内容	GR	TM	KY	GM	MN	SM	KT	TT	RN	合計
増 築	30.3%	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	5.8%	0 %	0 %	3.6%
ひさしの設置	90.6	24.3	0	1.2	12.9	47.1	89.1	0	-	40.2
窓格子の設置	90.8	-	1.4	37.6	8.6	1.1	32.5	-	-	25.0
雨戸の設置	0	0	67.1	21.2	8.6	3.4	5.8	36.7	-	13.0
バルコニーの設置	7.9	19.6	-	0	0	1.1	0.8	0	0	3.9
手すりの設置	18.4	-	-	25.9	0	-	4.2	-	-	11.7
広告物の設置	2.6	0	1.4	1.2	0	0	1.7	3.3	0.9	0.9
物置の設置	-	13.1	18.6	9.4	2.9	15.5	24.2	16.7	3.5	13.3
門扉の設置	2.6	-	0	3.5	0	21.3	1.7	-	0	6.2
庭柵の変更	1.3	2.8	2.9	0	1.3	23.0	11.7	0	0	7.2
用途の変更	0	0	0	0	0	0	3.3	0	0	0.5

0.6%、部屋内装の変更が2.3%と、全般的に改造実施率は低くなっていた。ただし、内装の変更に関しては、居住年数の長いGRで実施率が高くなっており、入居後4年でいどを経過したのちに実施され始めている。

#### b. 形態の改造（増築）

住戸専有面積が狭く増築制限のないRTでは、入居当初からかなりの住戸で増築され、分譲時の形態を失いかけた住戸も存在していた（図1-4）。この増築行為は、専用庭がやや広い隅角住戸で多く発生していた（図1-5の(a)）。また、住棟の外観デザインが単調で画一的なため、表側に増築された場合には、住棟のデザインとは独立した特徴のあるものが多くみられた（図1-5の(b)）。

タウンハウス団地では、原則として増築行為は禁止されているため、増築住戸はほとんどみられなかったが、住戸専有面積の狭いGRやKTでは増築住戸が発

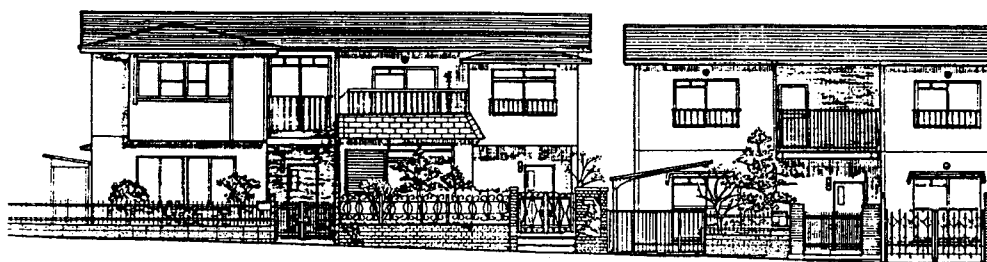
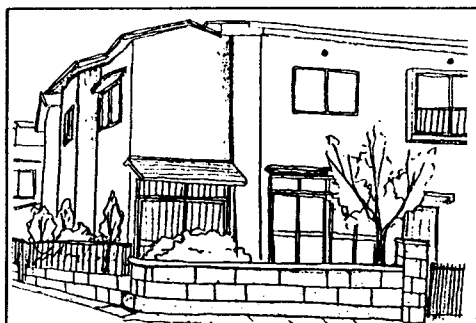


図1-4 増築された住棟の立面（RT）



(a) R T : 1981年 1月  
妻側に2階建を増築した角地の住戸



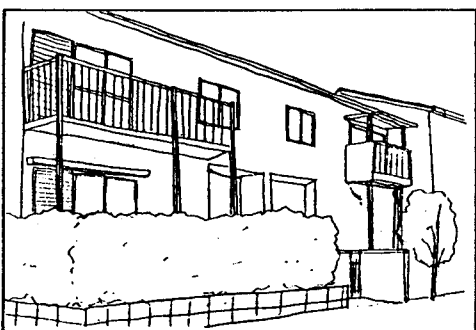
(b) R T : 1981年 1月  
住棟と異なる意匠で増築



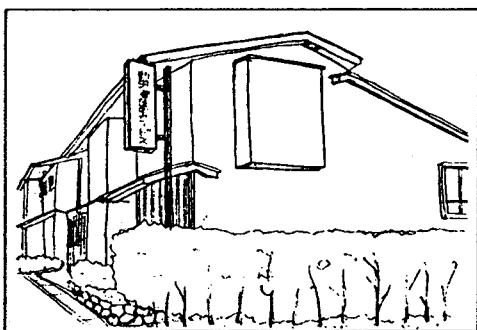
(c) G R : 1986年11月  
2階バルコニー部分に増築



(d) K T : 1987年 3月  
妻側に物置を増築した両隣の住戸



(e) T M : 1985年10月  
分譲時のバルコニーを面積の広い既製品に変更

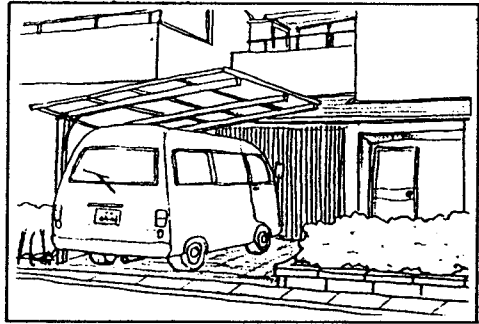


(f) K T : 1985年 8月  
広告塔を表側に建築  
(のちに撤去)

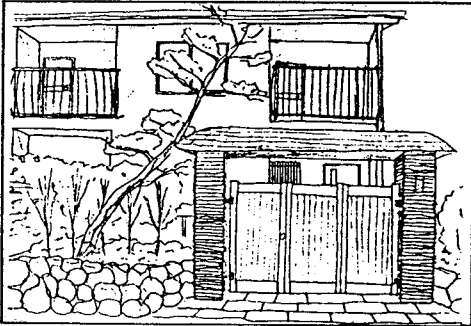
図1-5 接地型集合住宅地での改造行為の例~その1



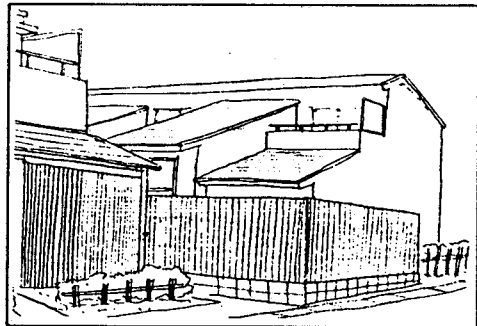
(g) K T : 1982年 8月  
表庭を和風に造園



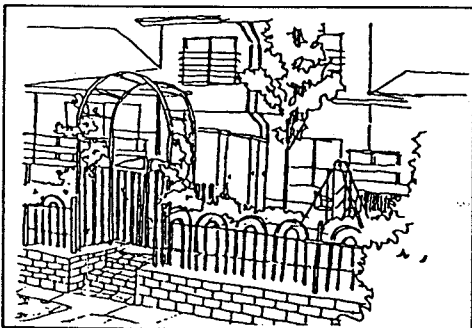
(h) K T : 1985年 8月  
表庭に上家の建築と敷地にタイル  
張りをし、駐車場を確保



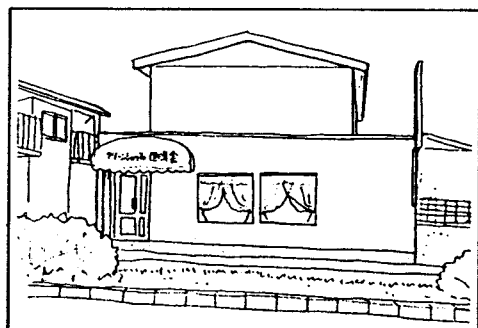
(i) R T : 1981年 1月  
木格的な門扉を建築



(j) K T : 1982年 8月  
裏庭の囲いを木塀に変更



(k) K T : 1982年 8月  
裏庭の囲いを洋風のフェンス  
に変更



(l) R T : 1985年 1月  
1階部分を増築してクリーニ  
ング店の併用住宅に変更

図1-5 接地型集合住宅地での改造行為の例～その2

生していた。特にGRでは、住棟の空間構成に増築しやすいスペースがあり、しかも管理組合が増築行為に関与しない方針のため、増築住戸が30.3%も発生していた(図1-5の(c))。ただし、テラスハウス団地と異なり、増築の位置や外観などに暗黙の統制がとられている改造行為が大半となっていた。

小規模な増築は、物置を増築している例が目だっていた(図1-5の(d))。また、既製品の物置の設置は全団地でみられた。KTでは、24.2%と特に多く、管理規約で設置が禁止されているRNでも3.5%の住戸が設置していた。ただし、独立住宅地と比較すると、その設置率は低くなっていた。

#### c. 外部意匠の改造

外部意匠の改造行為でみられる内容は、開口部まわりの設備付加や外壁塗替えなどが多かった。開口部分では、ひさし屋根の設置や格子、雨戸の設置が多くの住戸でみられ、GRでは90.6%の住戸でひさし屋根を設置していた。2階部分の開口部には、落下防止用の手摺りやバルコニーの増設(図1-5の(e))がみられた。これらの付加設備には、市販の工業化規格品を使用しているものが大半である。このため、住棟のデザインとは違和感のある景観となっている場合が多くなっていた。

広告物の設置は住宅用途とも関連するが、学習塾、ピアノや華道などの各種教室等の内容を表示するものが多かった。ただし、大きさは小規模なものが多くなっていた。営業用の看板は大規模となりやすいため、タウンハウス団地では規制対象となっていることが多いが、既成市街地内に立地する団地(GR, KT)で設置例がみられた(図1-5の(f))。

その他、築後年数の長い団地(GR, TM)では、外壁塗替工事が実施されているが、団地全体で統一した塗替工事は実施されておらず、住棟単位で統一しているもの、住戸ごとに色調が異なるもの、同一棟でも塗替工事を実施していない住戸が存在するものなど、そのタイプは住戸集合形態や所有形態などが影響して様々であった。

#### d. 敷地の改造

タウンハウス団地では、アクセス方向にある専用庭(表庭)は、あらかじめ作庭されて供給される場合が多いが、この部分の改造行為が目だっていた。その主

な改造内容は、樹木の植え替えや花壇への改造、アプローチ部分の床仕上げの変更、作庭（図1-5の(g)）などであった。一方、面積が広い主庭の使われ方をおおまかに分類すると、観賞型、実用型（駐車スペース等への変更）、花壇菜園型、遊び場型、生活型（生活のあふれ出し）、および多目的型等となった。特に生活型に関しては、既製品の物置を設置している例が多くなっていた。

また、各戸駐車方式のRTでは、約8割の住戸で車の保管場所を専用庭内に設定しており、その保管場所には金属性門扉を設けている例が多かった。しかも、床面はコンクリート仕上が大半であり、既製品の上家の設置率も高く、街路景観に多大な影響を与えていた。駐車スペースが計画されていないKTでも、車の所有率は半数以上を占め、専用庭を改造する主要な原因となっている。専用庭内に保管場所を確保している住戸が39.2%にのぼり（図1-5の(h)）、特に隅角の住戸で駐車場を確保している例が多くみられた。

その他、専用使用できない共用庭の部分を専用使用したり、個人的に造園を施しているなどの例がみられた。このような例は、専用庭が共有の団地で目だっていた。

#### e. 敷地境界の改造

敷地境界の改造行為は、簡単なものは置石からはじまり、大規模な改造はフェンスや塀の設置などさまざまであったが、居住者のアイデンティティが表現された改造内容が多くみられた。RTでは外構が未完成のまま分譲されたため、専用庭の広さに関係なく、大半の住戸で門扉と塀を設置していた（図1-5の(i)）。設置された門扉や塀等のデザインは多様であったが、自分の住戸の個性を表現することに関心が集中しており、住棟立面や隣戸と調和させる配慮はみうけられなかった。さらに、住棟立面にも奥行きや陰影がなく単調であるために、その個性の強さが、景観のまとまりに悪影響を及ぼす結果となっていた。

タウンハウス団地でも、庭柵が簡便な竹垣で構成されている団地（SM、KT）で、庭柵をフェンスやブロック塀に変更した改造例が多くみられ、団地景観が多様化していた。これに付随して、SMでは門扉を設置している住戸が21.3%と多く、KTやGMなどでもこのような改造が数例みられた。庭柵の改造の目的も、装飾効果を意図したもの（図1-5の(k)）から、プライバシーを確保したり、防

犯上の理由から発生しているもの（図1-5の(j)）までさまざまであった。一方、門扉があらかじめ設置されていたり、植樹密度の高い生垣が設けられた団地では、このような改造例はほとんどみられなかった。その他、隅角住戸で妻側の庭柵に出入口を設けたり、共用スペースと接した裏庭側に出入口を設けた例が目だっていた。

#### f. 住宅用途の変更

用途地域（第2種住専）の規制以外に制限のないRTでは、幹線道路沿いの住戸で増築や意匠変更をともなった用途変更の住戸がみられた（図1-5の(1)）。一方、タウンハウス団地では、建築形態を変更するような用途変更の例はみられなかったが、広告塔や看板等を設置するていどの変更例はみられた。既成市街地内に立地する団地（GR, KT）で、このような例が目だっていた。併用用途は、学習塾、各種教室、事務所などが主である。異例としては、団地近くで建設工事がされている郵便局の建築工事事務所として使用されている例があった。

### 4. 住宅の損傷形態

改造行為が住まい手の意図的な行動であるのに対して、損傷は自然発生的な現象である。これらの実態を把握することは、消費者保護、および住宅の品質性能の確保の点からも重要であり、文73や文74、文75等で住宅に生じる損傷実態を報告している。ただし、居住者の目をとおして損傷実態を把握することには一定の限界性があり\*、損傷内容を客観的に把握することは難しい。しかし、損傷の問題は、居住者の生活への影響が重要となる性質のものである。また、ある程度の量的なデータも分析のために必要となることから、本研究ではアンケート調査により居住者による損傷指摘の実態を明らかにし、住宅に生じた損傷形態を把握

\* ①目に触れない部分、生活に直接影響しない部分の見落としがある、②損傷の程度や量が客観的に判定できない、③パーソナリティ、住意識などの内的側面が影響する、④損傷の発生時期と気がつく時期との間にズレが生じる、などの点で、居住者の目を通して把握することには一定の限界性がある。



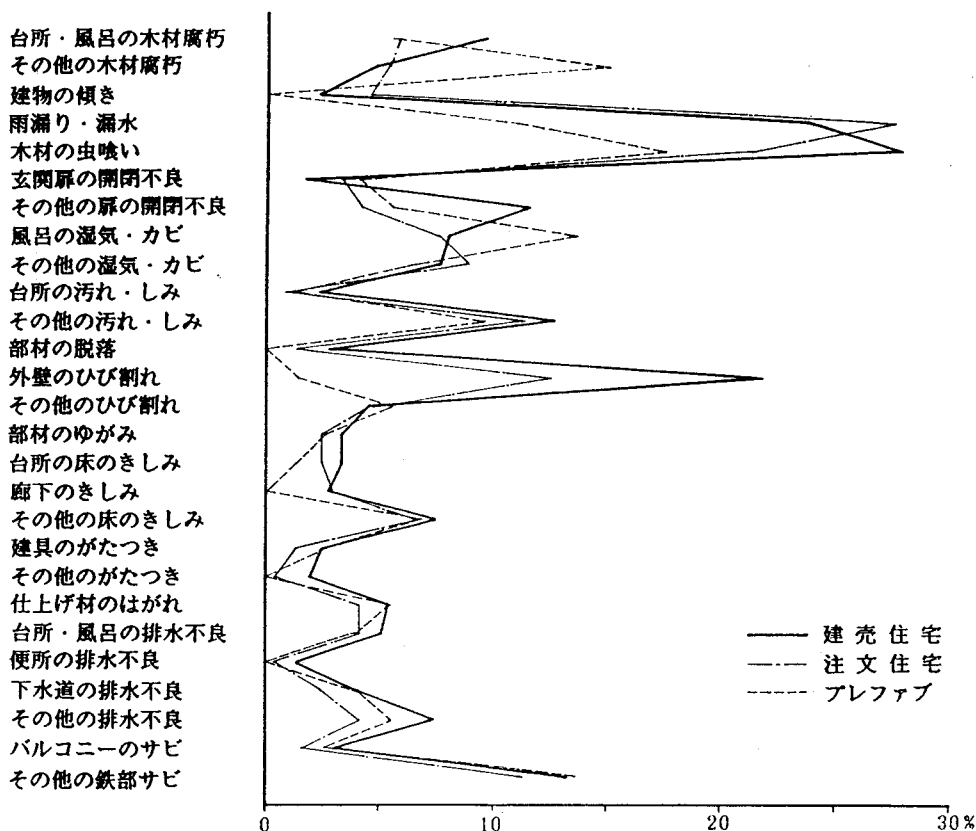


図1-6 損傷内容別の損傷指摘率

した。

図1-6はその結果を示したものであるが、全般的に雨漏り、木材の虫喰い、外壁のひび割れ等、生活への影響度が高いもの、目にふれやすいものの指摘率が高くなっていった。雨漏りは、KHを除いて各地区とも30%以上の世帯で経験している。木材の腐朽は、水まわりの部位での指摘が多かった。また、住宅種類別に損傷指摘率をみると、建築年数の影響もあるが、全般的に注文住宅よりも建売住宅での損傷指摘率が高くなっている。特に、外壁のひび割れ、木材の虫喰いについて差異が著しい。プレファブ住宅の場合には、木造住宅の場合と比較して、木材の虫喰い、雨漏り、外壁のひび割れ等、木造住宅に多い損傷内容は少なくなっているが、一方、構造上の特性から、湿気・カビ、木材の腐朽などの損傷率が高い傾向にある。

一住宅あたりの平均の損傷指摘件数は、約2件程度となっているが、どのような要因が損傷指摘を多くしているかを把握するために、目的変数を損傷指摘件数とした数量化理論1類<sup>\*</sup>による分析をした。図1-7はその結果を示したものであるが、偏相関係数の大小から判断して、損傷指摘件数を左右する要因は、建築後年数の影響が最も大きくなっており、建築後年数が長いほど損傷指摘が多くなっていた。その他、カテゴリ値が大きいほど損傷件数を多くしている要因と判断すると、次のような特徴がある。

1) プレファブ住宅の場合が、最も損傷件数が多くなっている。また、大工や工務店が建築した注文住宅よりも、開発業者や建売業者から購入した建売住宅の方が損傷件数が多くなっている。

2) 増築をしていない住宅よりも、増築して住宅を改造している場合の方が損傷件数が多くなっている。

3) 損傷指摘が多い者ほど住宅性能保証制度付の住宅を購入する意向が高く、より信頼性のある住宅を好む傾向にある。

4) 住宅の手入れに日頃心がけていない者は、損傷の実態にも無関心である。

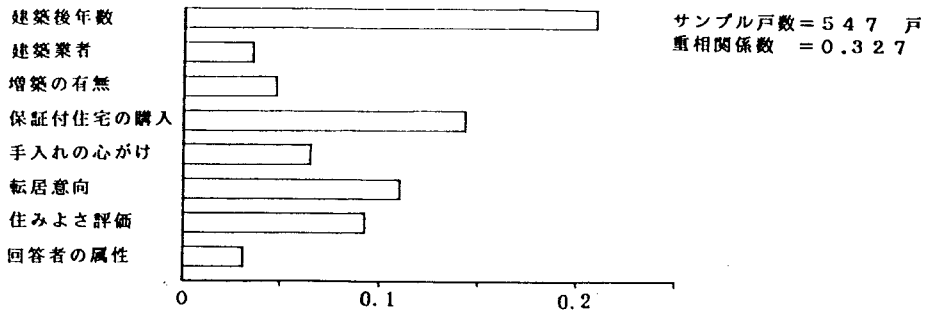
5) 現住宅に不満をもちながら定住したい意向のある者が最も損傷指摘件数が多くなっているが、転居意向のある者も損傷指摘が多く、住宅のいたみが転居動機の要因となっていることが推測される。

6) 住みよいと評価している者ほど損傷指摘件数が少ない傾向にあり、住みごこち評価の低い者は損傷指摘も多くなっている。

7) 住宅内での滞在時間が長い妻の方が、夫よりも損傷を多く指摘している傾向にある。

---

\* 数量化理論1類とは、外的基準が定量的変数で与えられている時、これを複数の定性的変数で説明もしくは予測するためのモデルで、いわゆる重回帰分析に対応している。外的基準の実測値と推定値との相関係数（重相関係数）が、推定精度の目安となる。また、算出されたカテゴリ値は、各変数ごとにケース得点の平均が0、分散が1となるように標準化されている。



(a) 偏相関係数

(単位：件)

変数カテゴリー		← 損傷指摘数 (少)      損傷指摘数 (多) →	
		-0.6	0.6
建築後年数	16年以上		0.45
	11～15年		0.15
	6～10年	-0.15	
	5年以内	-0.55	
建築業者	団地開発業者		0.05
	知合いの大工		0.02
	工務店	-0.15	
	建売業者		0.02
増築	増築なし		0.05
	増築あり		0.15
保証住宅	ぜひ購入		0.25
	保証内容しだい		0.35
	関係なく購入	-0.45	
手入れ	心がけていない	-0.25	
	住まいを長持ち		0.15
	生活をしやすく		0.05
	住まいを美しく		0.15
転居意向	満足なので定住		0.15
	転居する		0.05
	環境悪化したら		0.65
	不満だが定住	-0.25	
住みよさ	住みにくい		0.15
	まあまあ		0.35
	住みやすい	-0.15	
	とても住みよい	-0.05	
回答者	夫		0.05
	妻		0.15
	その他		0.02

(b) カテゴリー値

図1-7 損傷指摘件数を左右する要因 (数量化理論1類による)

## 5. 住環境変容の経年的特性

昭和39年以降に新築や建替された木造の分譲住宅を対象として、住宅に生じた損傷と改造行為の実態を建築年代別、築後年数別に明らかにし、住環境が変容していく過程を経年的に把握する。

### (1) 損傷指摘率の経年的特性

住宅への損傷の発生は、修繕や模様替えの工事を行う理由のひとつとなり、改造行為をもたらす大きなきっかけとなるものである。そこで、住宅が新築や建替された後、経年に応じて損傷がどの程度発生しているかを把握するために、損傷に気がついた時期と現住宅の建築時期とから、損傷内容別に築後年数別の損傷指摘率を算出した。ただし、調査データはアンケート調査によるデータであることから、損傷指摘率の算出は下記の算出式によっており、建築後年数に応じて母数を調整している。

$$\text{建築後 } i \text{ 年後の損傷指摘率： } D_i = \frac{n_i}{\sum_{k=i}^{60-a} B_k} \times 100 \quad (\%) \quad (1-1)$$

$$\text{累積損傷指摘率： } S_i = \sum_{k=0}^i D_k \quad (1-2)$$

ただし、 $n_i$  = 建築後  $i$  年後に損傷を指摘した世帯数 (回答者数)

$B_k$  = 建築後  $k$  年を経過した世帯数 (回答者数)

$i$  = (損傷指摘年度) - (建築年度)

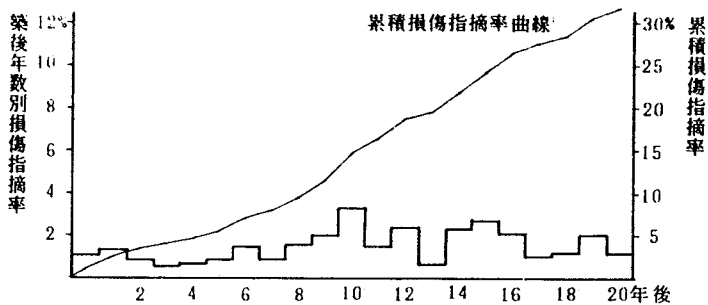
$k$  = 60 - (昭和・建築年度)

$a$  = 入居開始年度 (昭和)

この算出方法により、損傷内容別に算出した損傷指摘率と累積損傷指摘率のグラフを図1-8に示す。全般的には、築後年数に応じて損傷指摘率が高くなっているが、入居当初から発生している損傷はカシ的傾向が強いものといえる。また、損傷が発生している経年変化の傾向は、次のような4つのパターンに分類することができる (図1-9)。

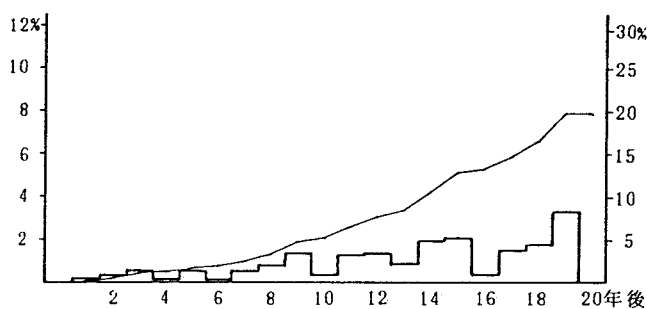
(a) 雨漏り・漏水

損傷指摘世帯数 = 150  
 うち分譲時住宅 = 23  
 増築住宅 = 54  
 建替・新築 = 73



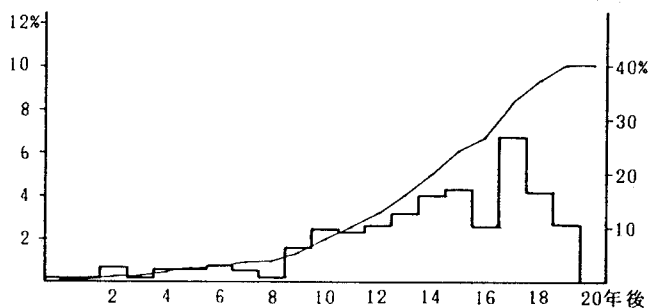
(b) 木材の腐朽

損傷指摘世帯数 = 68  
 うち分譲時住宅 = 13  
 増築住宅 = 27  
 建替・新築 = 28



(c) 木材の虫喰い

損傷指摘世帯数 = 139  
 うち分譲時住宅 = 30  
 増築住宅 = 57  
 建替・新築 = 52



(d) ひび割れ

損傷指摘世帯数 = 116  
 うち分譲時住宅 = 22  
 増築住宅 = 55  
 建替・新築 = 39

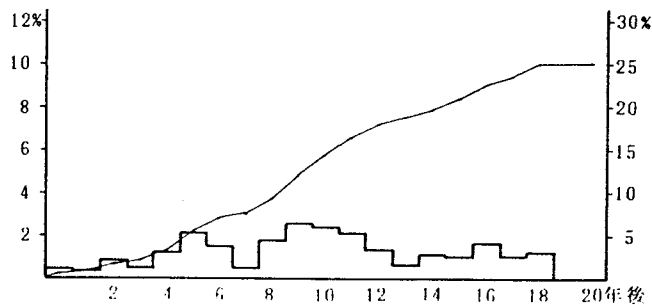
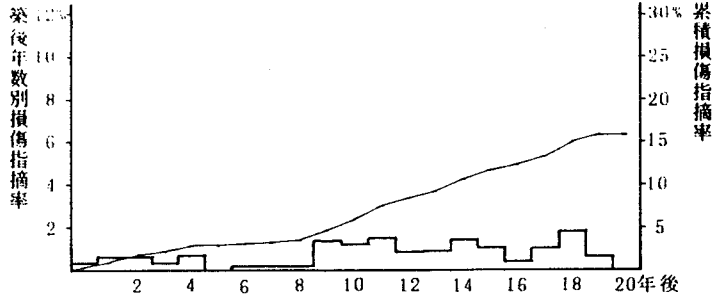


図1-8 損傷指摘率の経年変化～その1

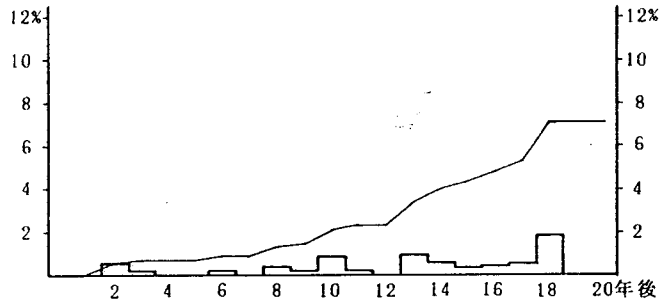
(e) 床のきしみ

損傷指摘世帯数 = 62  
 うち分譲時住宅 = 11  
 増築住宅 = 28  
 建替・新築 = 23



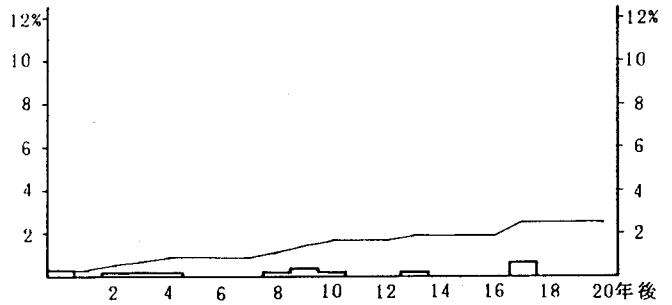
(f) 仕上材のはがれ

損傷指摘世帯数 = 25  
 うち分譲時住宅 = 4  
 増築住宅 = 11  
 建替・新築 = 10



(g) 建物の傾き

損傷指摘世帯数 = 19  
 うち分譲時住宅 = 2  
 増築住宅 = 5  
 建替・新築 = 12



(h) 部材の脱落

損傷指摘世帯数 = 11  
 うち分譲時住宅 = 2  
 増築住宅 = 5  
 建替・新築 = 4

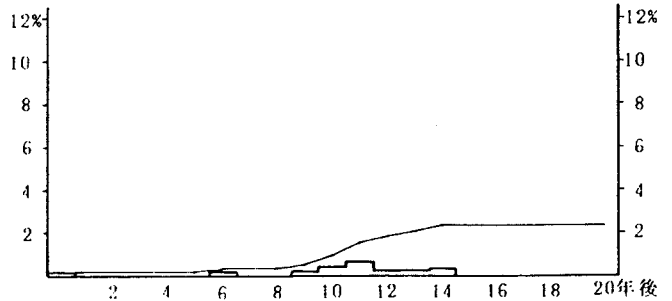
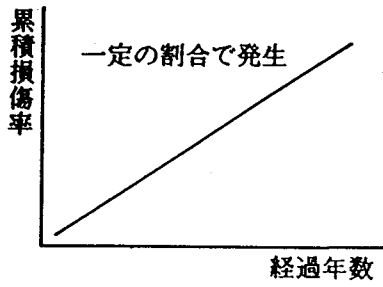
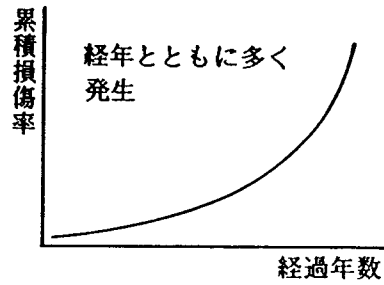


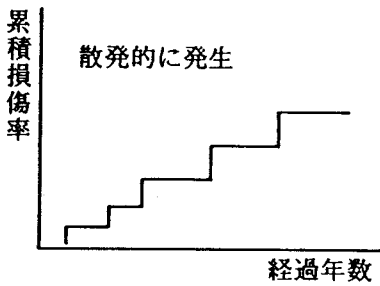
図1-8 損傷指摘率の経年変化～その2



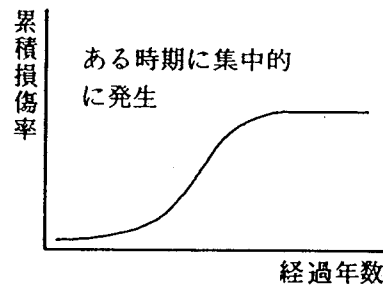
(a) パターン I



(b) パターン II



(c) パターン III



(d) パターン IV

図1-9 損傷指摘率の経年変化パターン

- A. パターン I : 毎年, 一定の割合で損傷が発生しているもの (雨漏り・漏水  
湿気・カビなど)
- B. パターン II : 経年に応じて, 損傷発生率が高くなっていくもの。老朽化に  
ともなって増加する損傷内容が多い。(木材の腐朽・虫喰い  
扉の開閉不良, ひび割れ, 床のきしみ, 仕上材のはがれ, 排  
水不良など)
- C. パターン III : 損傷発生率が低く, 不定期に, 散発的に発生するもの (建物  
の傾き, 部材のゆがみ・がたつきなど)
- D. パターン IV : パターン IIIと同様に発生率が低い, ある時期に, 集中的に  
損傷が発生するもの (部材の脱落など)

## (2) 改造実施率の経年的特性

住環境の改造行為が実施された実態を年代別にみることは、その年代の経済情勢や社会情勢が建築行為に与える影響をあるていど把握することができる。一方、建築後の経過年数別に改造実態をみることは、居住者の好みやライフサイクルなどの建物への適応状況、建築性能の退化などの影響が反映されている実態を把握できる。

### a. 建築年代別の改造実施率

建替と増築の実施時期を年代別にみるために、下記の式によって団地ごとに年度別の改造実施率を算出した。

$$\text{昭和 } i \text{ 年度の改造実施率: } R_i = \frac{n_i}{\sum_{k=a} L_k} \times 100 \quad (\%) \quad (1-3)$$

ただし、 $n_i$  = 昭和  $i$  年度中に改造を実施した世帯数 (回答者数)

$L_k$  = 昭和  $k$  年度中に入居した世帯数 (回答者数)

$a$  = 入居開始年度 (昭和)

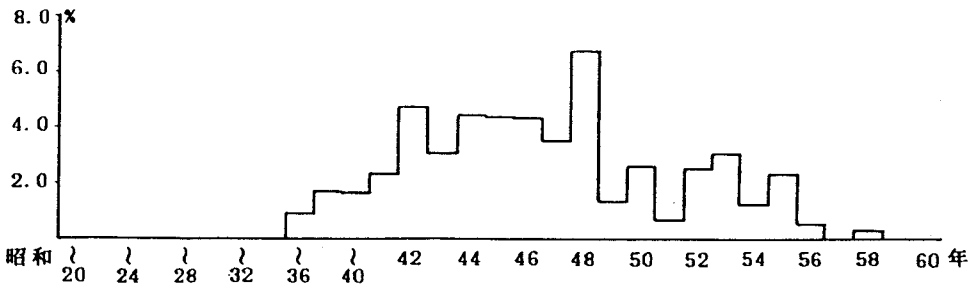
その結果によると、建替工事 (図1-10) は、K I では築後20年後あたりから始まっているが、他地区ではかなり早い時期から行われていることがわかる (特にKH)。また、各年代の社会状況も反映しており、K I では第一次オイルショックまでは、年々、建替住宅が増加しているが、その後は昭和49年から数年間、建替実施率が低くなっている傾向がみられる。他地区でも昭和49年や56年は、社会情勢を反映して建替実施率が低くなっている。

一方、増築工事 (図1-11) は、入居後9年目前後をピークとして、入居当初から頻繁に実施されているが、建替工事ほどには社会状況を反映していない。このことは、増築工事が建替工事よりも経済的負担が軽いことや、増築理由が多様であるためと推定される。

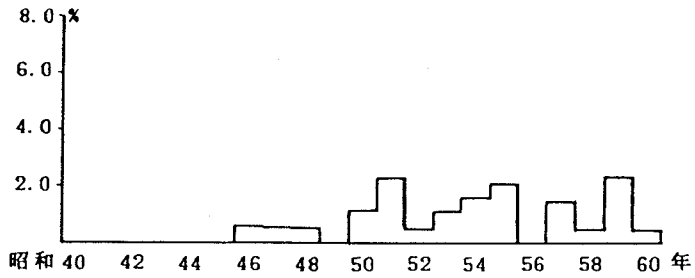
### b. 建築後年数別の改造実施率

一方、修繕や模様替えの工事が、住宅が建築された後、何年を経て実施され、経年に応じてどのように改造住戸が増加しているかを把握するために、改造工事を実施した時期と現住宅の建築時期とから、築後年数別の改造実施率を算出した。

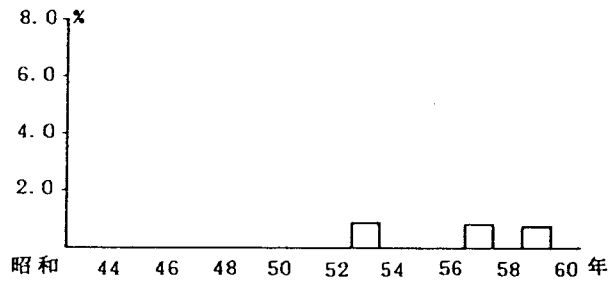




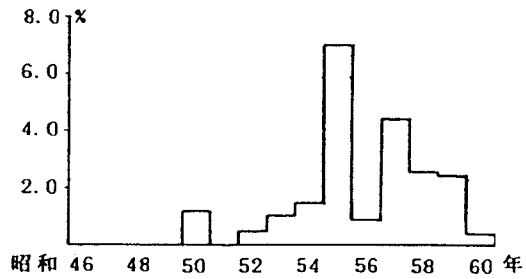
(a) K I



(b) K K

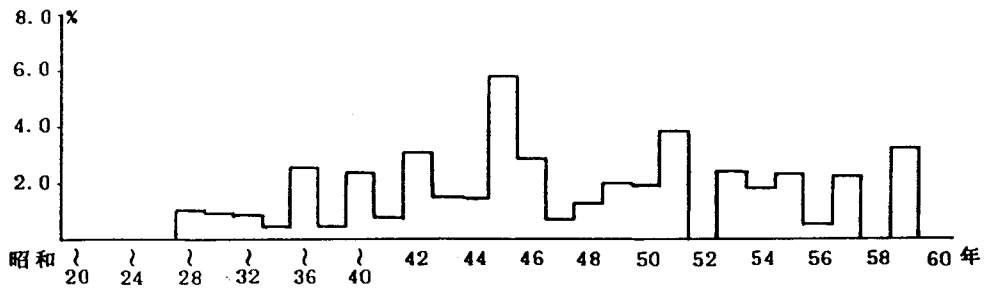


(c) K M

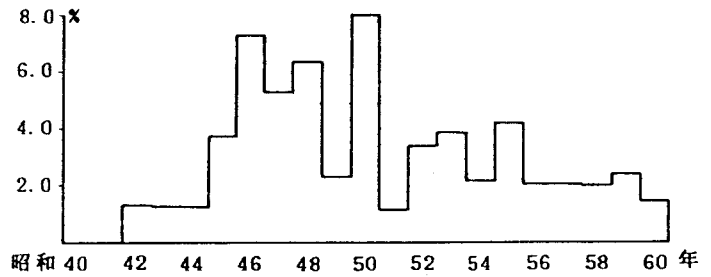


(d) K H

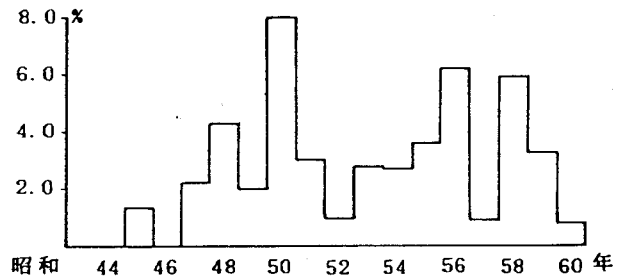
図1-10 建築年度別の建替工事実施率



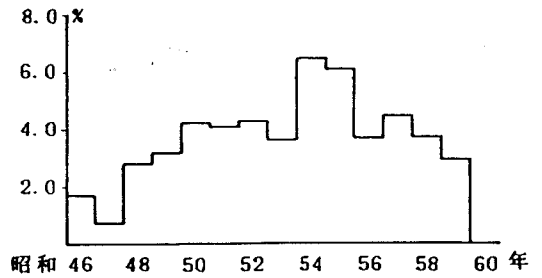
(a) K I



(b) K K



(c) K M



(d) K H

図1-11 建築年度別の増築工事実施率

その算出方法は、下記の算出式によっている。

$$\text{建築後 } i \text{ 年後の改造実施率： } R_i = \frac{n_i}{\sum_{k=i}^{60-a} B_k} \times 100 \quad (\%) \quad (1-4)$$

$$\text{累積改造実施率： } T_i = \sum_{k=0}^i R_k \quad (1-5)$$

ただし、 $n_i$  = 建築後  $i$  年後に改造を実施した世帯数（回答者数）

$B_k$  = 建築後  $k$  年を経過した世帯数（回答者数）

$i$  = (改造実施年度) - (建築年度)

$k$  = 60 - (昭和・建築年度)

$a$  = 入居開始年度（昭和）

この算出方法により、改造内容別に算出した改造実施率と累積改造実施率のグラフを図1-13に示す。これらの経年的な変化をみると、全般的に築後10年目前後をピークに、建築後まもない時期からまんべんなく改造工事が実施されていることがわかる。このことは、必ずしも、いたみや老朽化が原因となって、修繕や模様替えが行われてはいないことを暗示しているといえよう。

さらに細かく、改造実施率の経年変化をみると、多くの改造内容において、図1-12に示すような3段階の階層的なピークがあることがわかる。それは、建築

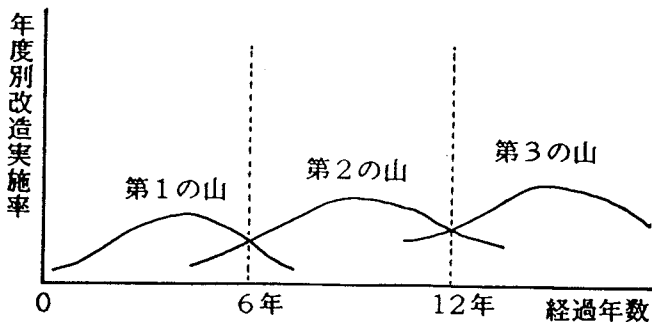
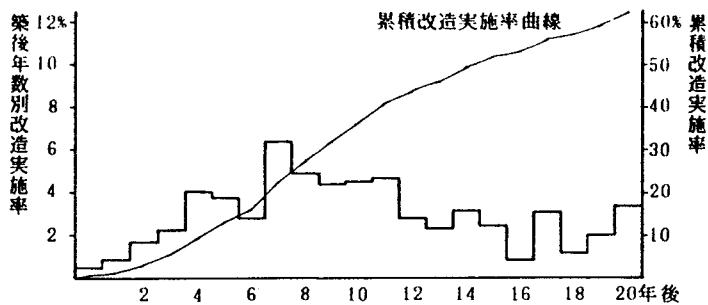


図1-12 改造実施率の経年変化パターン

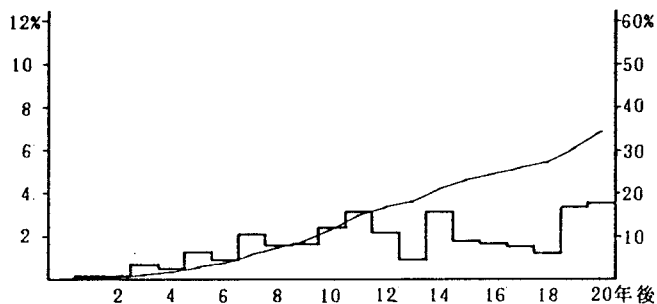
(a) 増 築

工事実施世帯数=272  
うち分譲時住宅=  
増築 住宅=202  
建替・新築=70



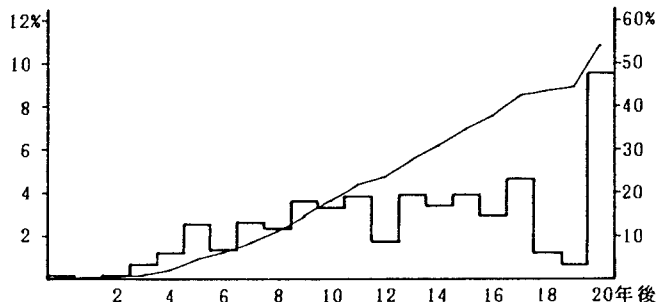
(b) 屋根材のふき替え

工事実施世帯数=122  
うち分譲時住宅=13  
増築 住宅=77  
建替・新築=32



(c) 外壁仕上の塗り替え

工事実施世帯数=187  
うち分譲時住宅=28  
増築 住宅=103  
建替・新築=56



(d) 門扉・へいの取り替え

工事実施世帯数=109  
うち分譲時住宅=15  
増築 住宅=50  
建替・新築=44

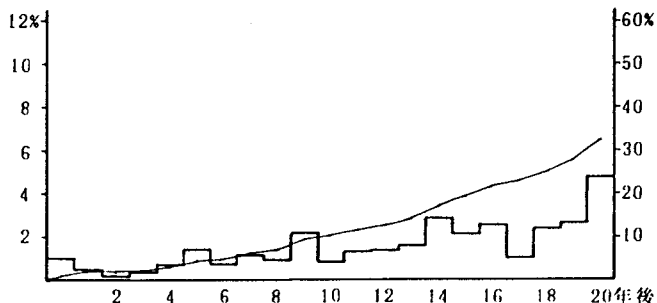
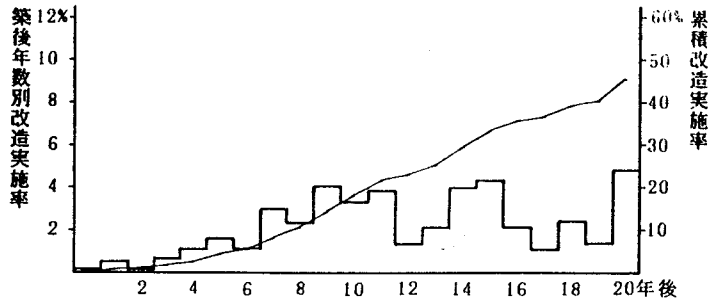


図1-13 改造実施率の経年変化～その1

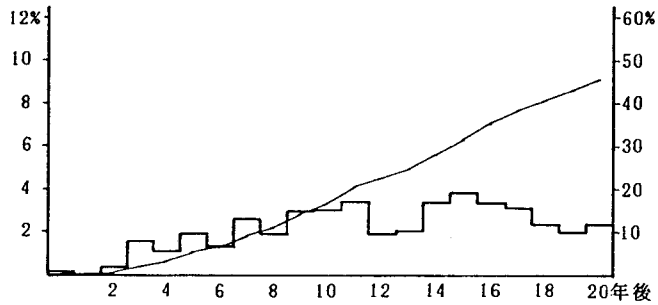
(e) 玄関扉の取り替え

工事実施世帯数=170  
うち分譲時住宅= 15  
増築住宅=104  
建替・新築= 51



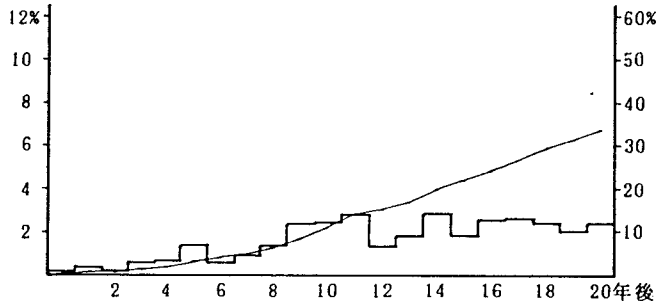
(f) 室内壁のやり替え

工事実施世帯数=170  
うち分譲時住宅= 25  
増築住宅= 92  
建替・新築= 53



(g) 室内床のやり替え

工事実施世帯数=121  
うち分譲時住宅= 9  
増築住宅= 76  
建替・新築= 36



(h) 台所流し台の取り替え

工事実施世帯数=159  
うち分譲時住宅= 11  
増築住宅=100  
建替・新築= 48

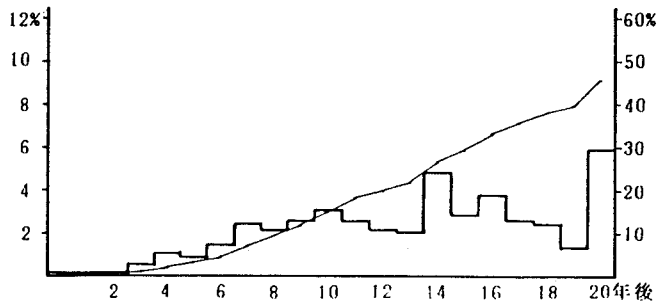


図1-13 改造実施率の経年変化～その2

後6年目以内に現れる第1の小さな山，建築後12年目までに現れる第2の山，そしてそれ以降に現れる大きな山であり，6年ていどの周期を構成している。この傾向は，外壁仕上の塗替や玄関扉の取替え，室内の内装変更等の改造内容によく現れている。この原因としては，分譲された住宅が個々の居住者の生活様式や好みに不適應であったり，居住者のライフステージの変化にともなう住要求の変化と建物各部の性能劣化とが複相的に関連し合って，このような改造パターンが生じたものと想定される。

## 6. 住環境変容の空間的特性

住環境の改造形態は既存環境の意匠や形態等に左右されることが多く，外部空間の完成度の他に，専用庭の規模や所有形態，外観デザイン，住戸集合形態などが影響している。文1でも，改造行為と住戸位置との間には相関があり，孤立性の高い街角住宅では特異な改造が行われやすいことを発見している。このため，接地型集合住宅地（特にRT，GR，KT）の場合を中心として，改造住戸がどのような位置に分布しているか，その特徴を明らかにする。

### （1）分析の方法

改造住戸の分布状況を把握するために，改造内容ごとに各改造住戸からその最も近い改造住戸までの距離を序列化し，その度数分布図を作成することにした。RTの場合には，図1-14のように序列化している。そして，この分布が集中的か分散的かを客観的に判断するために，モデル的に発生させたランダムな分布図を求め，このランダム型分布と実際値とを比較することにより分布型を判定することにした（隣接単位法(文83)に準じる）。なお，ランダム型分布は，合同法\*により生成された一様乱数を住戸番号と対応させることにより作成した。

---

\* 合同法とは，指定された個数の一様乱数を生成する方法のひとつであり，現在ではほとんどレーマー（Lehmer）による合同法が用いられている。

## (2) 分析の結果

独立住宅地においては、用途変更された住戸は幹線道路沿いなど、人通りの多い場所に発生しやすい。一方、集合住宅地では、増改築等の行為において特徴的な住戸分布の傾向がみられた。

図1-15に示すように、RTにおいては、表側に増築した住戸は集中的な分布傾向にあり、増築規模が大きくなるにしたがって、その傾向が強まっている。また、GRでの増築住戸の分布状況(図1-16)をみても、増築住戸はある程度のまとまりをもって分布していることがわかる。このことは、いったんある場所で改造行為が発生すると近隣住戸の改造意欲が刺激され、改造住戸の近くに類似行為が発生しやすいという傾向を示している。たとえば、防犯のために窓面に格子を設置する行為が、盗難にあった住戸を中心に広がること等である。

このような波及効果的な傾向は、さまざまな改造行為にみられた。たとえば、RTでは門扉や塀等のデザインは分散的であるが、コンクリート塀のような閉鎖性の高いタイプの住戸分布は集中的となっている。KTにおいても、裏庭扉の設置(図1-17(a))、浴室窓の格子や玄関前アルコーブの扉の設置などの行為に同様な現象がみられた。

また、この特性には、上記のように他住戸の改造行為を摸して行う“類似的波及性”の他に、個性の表出にみられるような他人とは同じことをしたくないという意識が反映されて、対比的なデザインが隣接する“対立的波及性”の側面もみられる。したがって、個性的なデザインが現れると、周辺住戸も個性的な改造が生じやすい。このような現象は、個性化を意図した改造が現れやすい表庭造園の変更行為(図1-17(b))などでみられた。

以上のような現象は、生活需要の高いものや施工の容易な改造行為に多くみられ、居住者が日常的に行動している生活領域と関連して波及していた。また、アイデアに富んだ生活改善行為も、類似の形態が周辺住戸に波及している傾向がみられた。

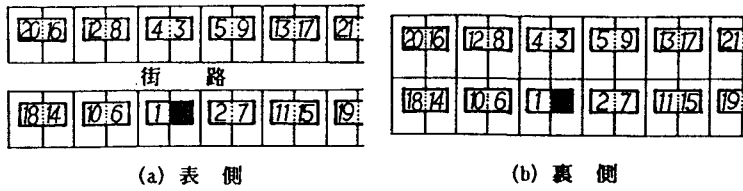
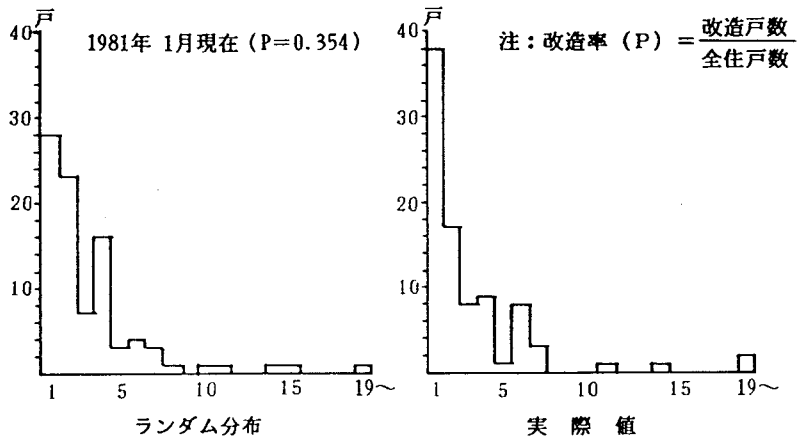
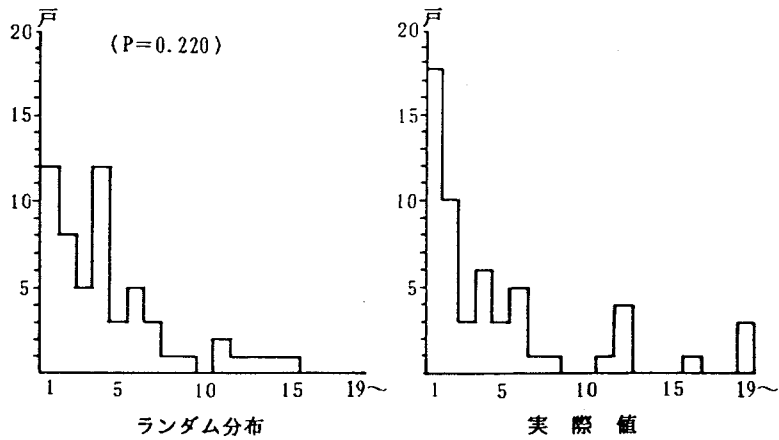


図1-14 隣接住戸までの距離の序列化 (RT)



(a) 全増築住戸



(b) 大規模増築住戸 (住棟面から張出)

図1-15 増築住戸の分布状況 (RT)



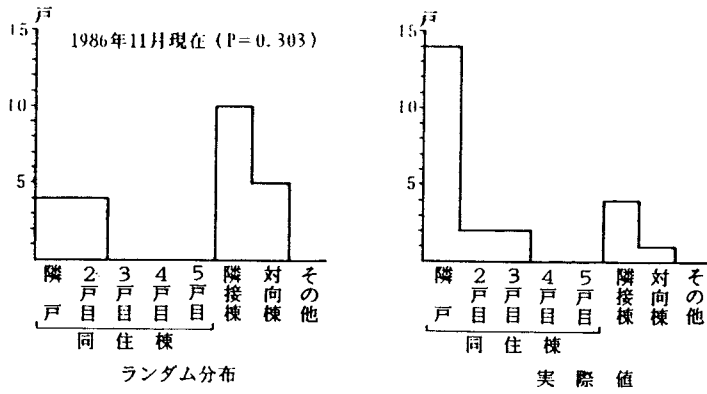
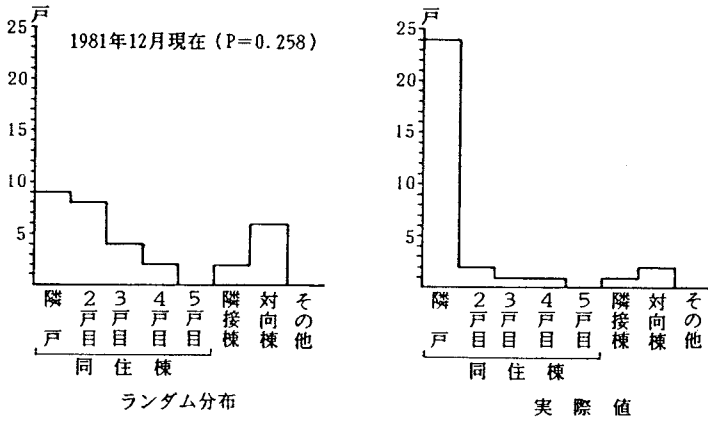
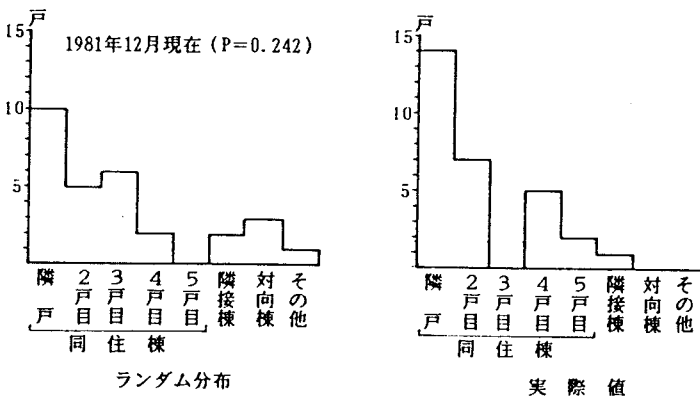


図1-16 増築住戸の分布状況 (GR)



(a) 裏庭扉の設置



(b) 表庭造園の変更

図1-17 改造住戸の分布状況 (KT)

## 7. まとめ

本章では、独立住宅団地やタウンハウス団地などの分譲住宅地を対象として、増改築等の改造行為や損傷指摘の実態から、経年にもなって生じる住環境の変容プロセスの実態を明らかにした。その結果、住環境の改造状況は改造内容ごとによって異なっていたが、住宅形式や生活領域とのかかわり度、既存環境の意匠や住戸集合形態の諸特性によっても改造の程度や内容が異なっていることが明らかになった。その主たる内容を述べると、次のとおりである。

1) 改造工事がしやすい木造の独立住宅地では、増築や模様替えなどの改造工事が、建築後間もない時期から頻繁に実施されていた。また、タウンハウス団地においても、改造のしやすい部位や生活必需性の高い内容の改造行為が入居当初から発生していた。このことは、居住者の改造行為を誘発する要因が分譲住宅地では多様であることを裏づけている。

2) 住環境の改造実施率を経年的にみると、居住者の生活様式や好みへの不適合、生活条件の変化、建物各部の性能劣化などの多様な改造要因が経年に応じて複相的に関連して、改造が多く実施される時期が3段階あり、6年ていどの周期で改造率が高くなっていた。

3) テラスハウス団地のように、住環境のデザインが単調で建築制限の取り決めのない地区では、分譲時の環境とはデザインが異なる、統率性のない無秩序な環境変容が目だっていた。一方、居住者の住要求が反映された質的水準の高い住環境のもとでは、住環境への配慮意識が啓発された改造行為が行われやすく、大規模な改造要求を抑制していた。

4) タウンハウス団地のように住戸集合度が高い場合には、改造行為がいったん行われると周辺住戸の改造意欲を刺激し、改造住戸の近くに類似の改造行為が発生しやすくなっていた。このことは、住環境の管理運営実態によっても住環境の変容動向が左右されることを示唆している。

5) 建築協定が締結されている地区では、非協定地区と比較して無秩序な環境変容の進行が少なく、一定の範囲で改造行為を制限する役割を果たしていた。また運用しただいでは、協定の制限項目以外の内容にも住環境の保全効果が現れてい

た（特に用途変更や敷地分割）。

以上のように、不特定多数を対象にした分譲住宅地においては、住戸集合形態や住環境特性などに応じて、さまざまな改造現象がみられた。このことから、住環境の質を良好に維持していくためには、地区条件に応じて住宅地に生じる環境問題を想定し、それに応じた住環境管理を進めていくことが大切となる。また、このように住環境は大なり小なり必ず変容するものであり、居住者の改造行為を一切認めない規制一辺倒の法制度のみに頼った住環境管理の方針には、一定の限界がある。したがって、居住者の住要求が多様である以上、住環境は変容するものであることを前提とした、柔軟な管理システムの検討も必要となろう。

## 第2章 住環境の変容をもたらす要因

住環境を望ましい方向にコントロールできるような住環境の計画手法と管理方策を検討するためには、住民がどのような住環境を望み、どのように住要求を充たしているかを把握することが前提となる。そこで本章では、前章で明らかにした住環境の改造行為や改造要求が生じている背景を把握する。特に、分譲住宅地に特有にみられる老朽化以前の要因から改造行為が出現する実態を、さまざまな側面から明らかにする。

### 1. 研究の位置づけ

#### (1) 住環境の性能

性能の定義には諸論がある。しかし、一般的には「要求された機能に対して、どの程度まで機能を満足させているかの客観的・定量的な指標」（前川純一）と理解されよう。都市住宅地での住環境の性能には、①都市または住宅地に属する性能、②住棟または住戸群に属する性能、③住戸に属する性能がある（文76）。たとえば、住戸に属する性能では、住宅を評価する目安として、文77等で次のような性能項目が提案されている。

- A. 温熱空気環境：結露防止，保温経済性，空気清浄など
- B. 音環境：外部騒音防止，戸内騒音防止など
- C. 照明視環境：照明の量・質・色，居室の採光の量・質など
- D. 平面の機能性：住戸規模，平面構成の適性，多様性や変化への対応など
- E. 構造安全性：地震・風に対する安全性，常時荷重に対する安全性など
- F. 防火安全性：類焼に関する危険性，出火防止，人間の安全性など
- G. 日常安全性：墜落や転落，ぶつかり・こすりに対する安全性など
- H. 耐久性：構造部材の耐久性，非構造部材・設備・仕上などの耐久性
- I. 防水性：屋根・外壁・開口部の防水性，住宅内部の防水性など

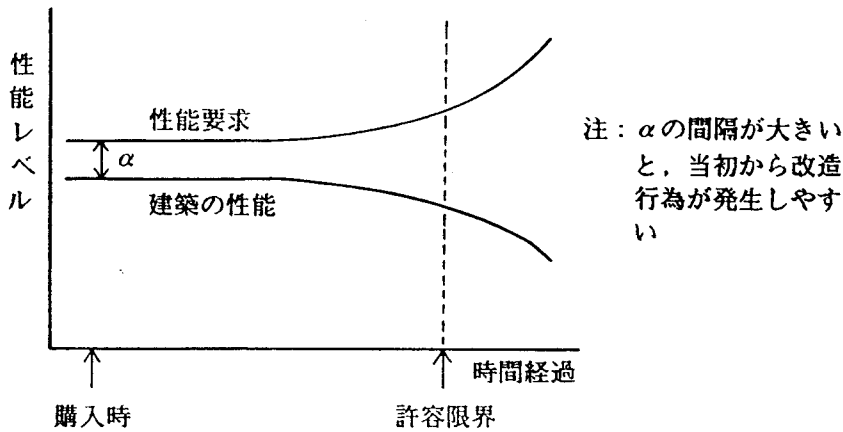


図2-1 建築の性能と性能要求

住環境の保全という立場から改造行為を問題にした場合には、住戸の規模にかかわる性能や外部空間との関係にかかわる性能などが、評価指標として重要となる。また、それぞれの性能が単独で存在するものは少なく、各々の性能が相補しあって確保されるものが多い。

## (2) 住環境の改造要因

住環境の性能が居住者の要求に見合わない場合には、居住者の判断で住環境が改造されることになる。特に住宅建築の場合には、経年とともに建築の性能が劣化する一方で、居住者の性能要求はしだいに高まっていく(図2-1)。また、実際に改造行為を実施するかしないかは、図2-2のような意識の仕組の中で意志決定されることが想定される。改造要求があった場合には、生活への影響度の他に、改造工事のしやすさや建築協定等による制約度などが目安となって、態度が決定されることになる。

改造行為や改造要求が発生する原因にはさまざまな要因がある。表2-1は、改造行為をもたらす主な要因について、改造行為を促進する要因と規定する要因とに分けて表現したものである。これを具体的に説明すると、次のようになる。

### a. 建築の性能に関わる諸条件

長期的にみれば、建物の老朽度の影響が大きいですが、10年後、20年後などの生活

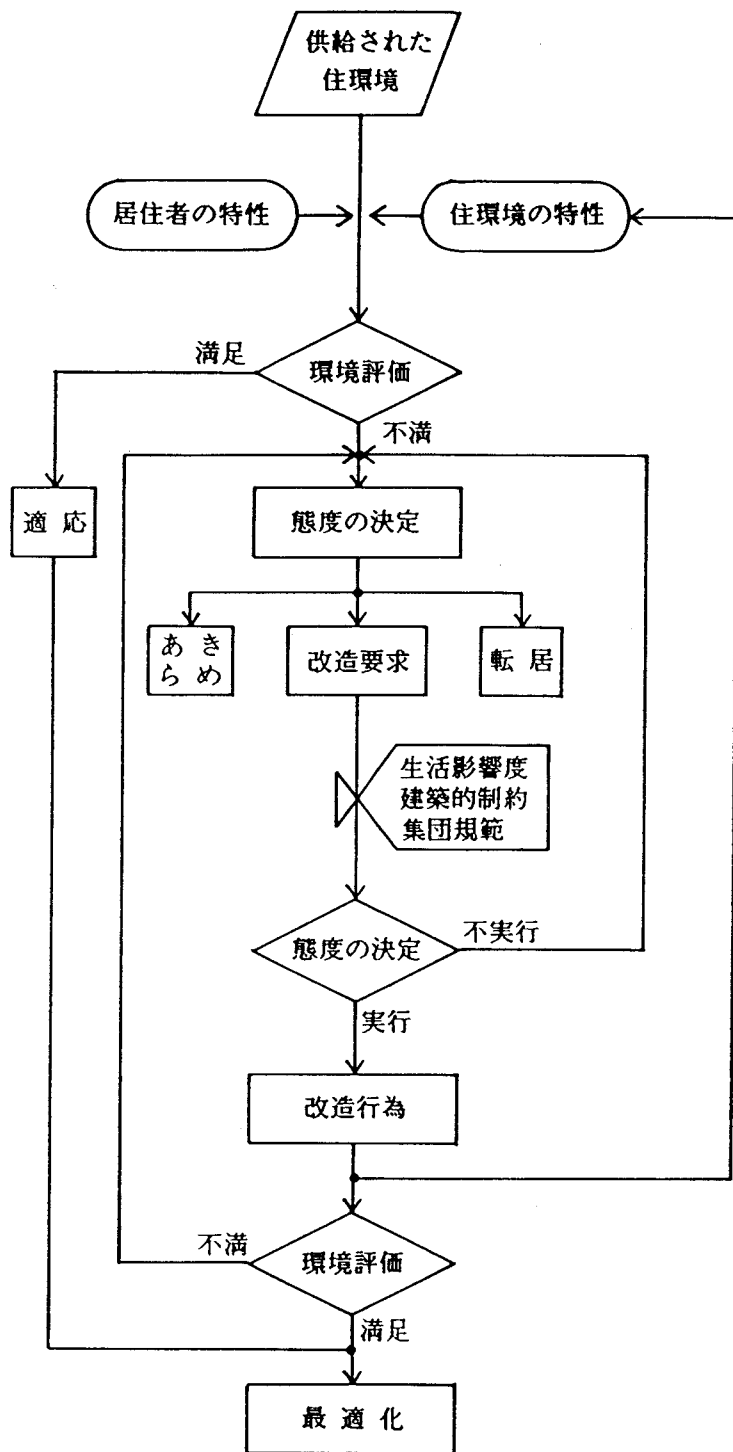


図2-2 改造行為を実施するまでの居住者意識

表2-1 改造行為をもたらす諸要因

改造要因	促進的要因	規定的要因
建築に関わる条件	建物の老朽度，デザイン水準 居住面積，居室構成など	住戸集合形式，区分所有形態 敷地規模，建築構造など
居住主体に関わる条件	家族構成，年齢，社会的地位 生活様式，職業，居住経歴など	転居意向，権利関係，世帯収入 など
社会情勢に関わる条件	流行現象，生活水準の向上 価値意識，技術革新など	コミュニティ意識，社会景気など
地区に関わる条件	地価，固定資産税，人口集中 交通機関など	地域地区制，建築協定，管理規約 地形・地質，街路構造など

の想定が不十分で，広さやゆとりに欠けた居住空間にすると，平面計画全体の使い勝手がおとることになり，増築などの改造行為が誘発される。趣味の変化，習いごと，祭事などの居住者の多様な生活様式に対応できない空間構成とディテールのために，改造が行われる場合もある。また，デザインが無個性・画一的で水準が低い環境条件でも，その反動として元のデザインとは異なった個性を主張した改造行為が生じやすい。その他，住宅が位置する場所や敷地規模，分譲時の完成度などが影響する。

#### b. 居住主体に関わる諸条件

一般的には，子供の成長など家族構成の変化に応じて改造が行われやすいが，居住者の年齢変化に対応して，改造行為が生じる場合もある。たとえば，高齢者にとって都合の悪い暖房効率の悪い吹抜け，急な階段，開口部や便所・浴室等のディテール，容易でないメンテナンス等のためである。また，居住者の社会的地位の向上に応じて生活意識が変化し，改造行為が行われる場合もある。この場合には，空間の遊びやムダ，見栄等といった側面が価値意識や生活様式と深くかかわっており，美意識と同等以上に住みごこちや満足感を左右することになる。その他，世帯の職業や収入状況といった経済的側面も関連し，裕福な経済状況は改造行為を誘発する。

### c. 社会情勢に関わる諸条件

一時期の流行に左右されたデザインは、普遍性に欠ける形態となるために、経年的にあきてくることになり、改造行為が生じやすい。特に、屋根の形状や色調、開口部、内外装などの部位に現れやすい。その他、技術水準の向上にともなって建築設備を更新するような改造行為や、資産の分配や相続といったことが契機となって生じる建替行為などがよくみられる。

### d. 地区に関わる諸条件

地域地区制に応じて定められた建蔽率や容積率、用途制限などの法的側面の影響が最も大きい。建築協定地区のように、地区住民の合意にもとづいて住環境が管理運営されている地区では、改造行為の許容度や建築協定の運営体制などが影響する。また、地区周辺の条件によっては、人口流動や地価などが評価指標となって、住宅が居住以外の用途に変更される行為も発生しやすい。

## 2. 研究の方法

調査対象は表2-2に示すとおり、1章と同じ地区であるが、調査の項目は、大きく2つに分かれている。その第1は、住環境の改造背景を経年的に明らかにするために、分譲後10数年を経過した独立住宅地を対象として、住環境に対する性能要求の実態や改造理由を把握するものである。第2には、改造背景の多様性を重点的に明らかにするために、居住期間が短く老朽化の問題が生じない時期でのタウンハウス団地を対象として、改造要求を誘発している背景を多面的に把握するものである。調査方法は、いずれの地区も質問紙によるアンケートによっているが（留置自記法）、住環境の改造実態はアンケートと同時期に実施した観察調査の結果にもとづき、回答結果を補正している。

なお、改造行為の実施件数および要求件数は、住宅の外観を改変する行為である、部屋数の増加、居室の拡張、住宅用途の変更、住棟仕上の変更、物置の設置、ひさしの設置、バルコニーの設置、門扉の設置、庭柵の変更、の改造行為を対象として算出した。



表2-2 調査対象地区と調査項目

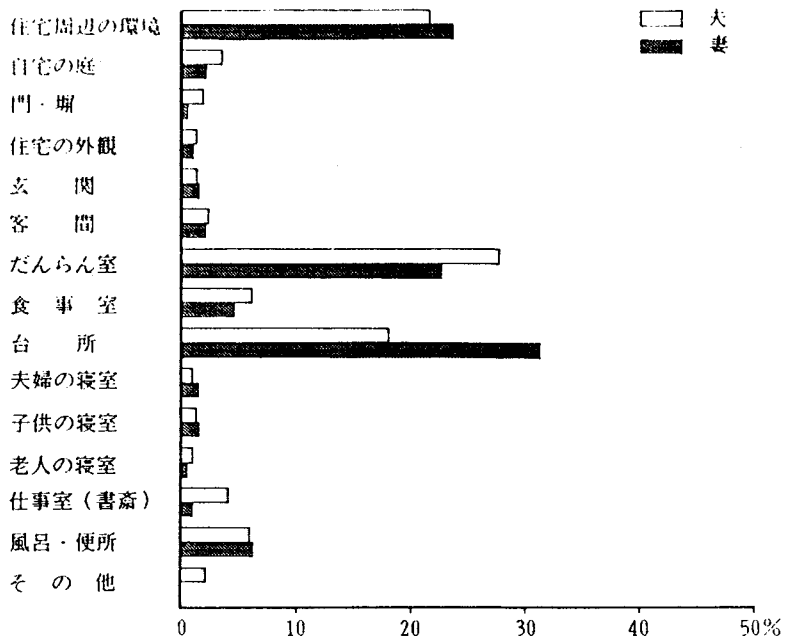
調 査 対 象				調 査 項 目			調 査 状 況		
団 地 名		所在地	建築型	住戸数	性能 要求	改造 理由	改造 要求	調査票 回収数	調査時期 (年、月)
独 立 住 宅	K I	京都市	1戸建	533戸	○	○		194戸	1985. 2
	K K	京都市	1戸建	415	○	○		214	1985. 6
	K M	京都市	1戸建	282	○	○		126	1985. 6
	K H	交野市	1戸建	592	○	○		250	1985. 4
接 地 型 集 合 住 宅 地	R T	京都市	2戸1	276戸			○	53戸	1981. 1
	G R	福岡市	連棟	76			○	47	1983. 12
	T M	埼玉県	連棟	107		○	○	59	1982. 10
	K Y	交野市	連棟	70		○	○	48	1983. 11
	G M	埼玉県	連棟	85		○	○	58	1982. 10
	M N	河内長野市	連棟	70		○	○	57	1983. 11
	S M	堺市	連棟	174		○	○	79	1982. 9
	K T	京都市	連棟	120		○	○	61	1982. 8
	T T	富田林市	連棟	30		○	○	22	1982. 9
R N	京都市	連棟	113			○	55	1984. 1	

### 3. 住環境に対する性能要求

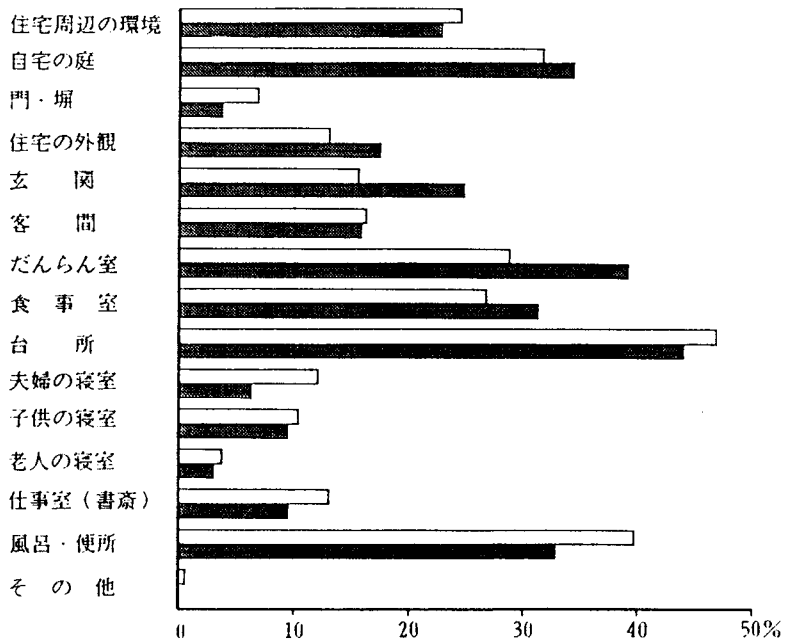
住宅の性能に関する意識調査は、文78や文79など多くみられるが、本研究では住環境の改造現象の背景を探るという視点から、独立住宅地の住宅内部から地区レベルまでを含めた領域を対象として、住環境の性能に対する居住者意識を明らかにする。

#### (1) 住環境構成要素の重視度

住生活を快適なものにするために重視している領域を把握するために、住宅周辺の環境から住宅内部の各室までの中から、最も重視する領域(1つ)と最重視する領域以外に重視する領域(3つ)を居住者に選択回答してもらった。その結果、図2-3に示すように、最も重視している領域は、家族全員が利用するだんらん室、台所、住宅周辺の環境が多く、他の領域を重視する者はわずかとなった。これを地区別にみると、建築協定が締結されているKMでは、住宅周辺の環境を



(a) 最も重視する領域



(b) 重視する領域

図2-3 住環境構成要素の重視度



かにした。ただし、住宅購入時に重視していた性能と入居後（調査時）重視しているものとを区別して回答してもらい、住生活をつうじて重視性能がどのように変化したかを把握した。その結果は次のとおりである（図2-5）。

#### a. 住宅全体

全体的に、購入時（以前）、入居後（現在）とも構造耐久性や騒音防止性が重視されていたが、購入時と比較して、入居後に重視する性能項目は多様化していた。購入時では、耐久性や音環境を重視する傾向が目だっていたのに対して、入居後では、通風・換気や保温性などの温熱空気環境や空間機能性（収納部分）など、入居後でないと評価できない項目を重視する者が増えており、耐久性を重視する者は減少している。一方、外観デザインについては、住生活上に切実性がないためか、購入時・入居後とも重視する者はごくわずかとなっていた。

#### b. 居間・客間

購入時も入居後も、日あたりや広さのゆとりが重視されていた。一方、豪華さや室内デザインを重視する者は、いずれの時期ともわずかであった。また、重視率の順位には大きな変化はみられないが、入居後は広さのゆとりや用途の多様性を重視する者がやや増えている傾向にある。

#### c. 台所・食事室

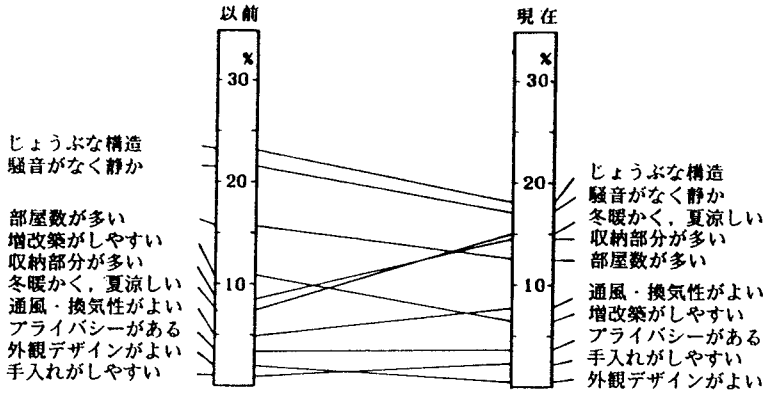
購入時も入居後も、広さのゆとりが最も重視されていた。また入居後は、居室の独立性を重視する者が減る一方で、用途の多様性や広さのゆとりを重視する者が増えており、DK部分でのライフスタイルが多様化している現象の一端を示している。

#### d. 寝室

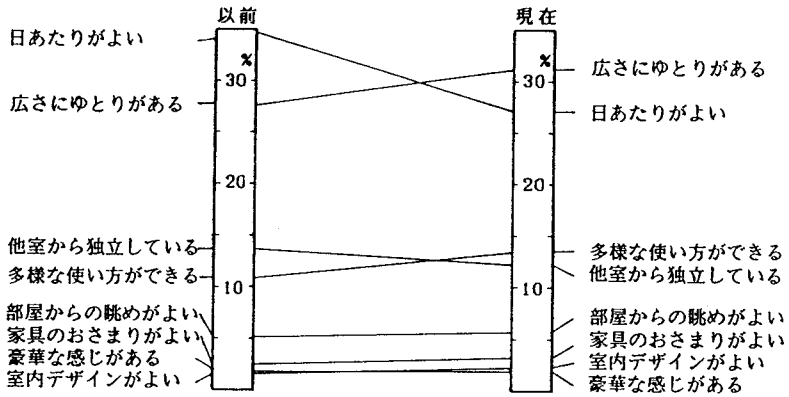
購入時も入居後も、居室の独立性が最も重視されていた。また、居間・客間や台所・食事室と同様に、購入時よりも広さのゆとりを重視する者が増えている傾向にある。

#### e. 自宅の庭

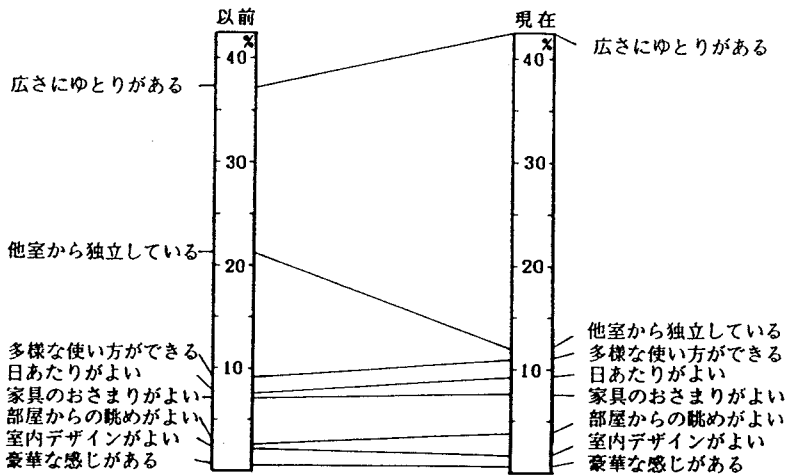
購入時・入居後とも、日あたりが最も重視されていた。また入居後は、庭木の豊富さや観賞性を重視する者がかなりの割合で増えているが、町並との調和性を重視する者は、いずれの時期とも少なくなっていた。



(a) 住宅全体

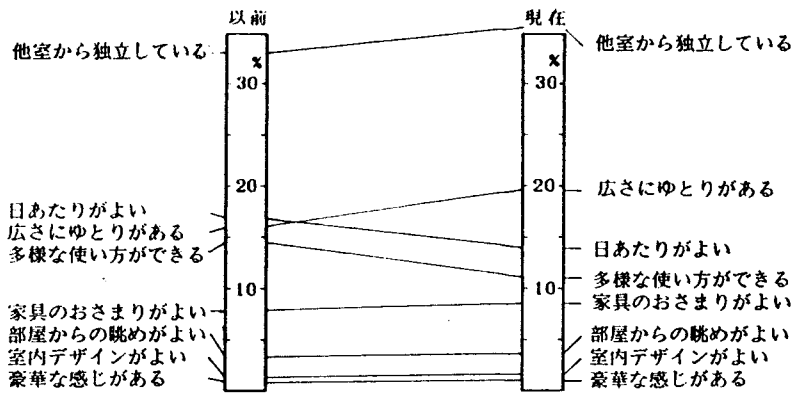


(b) 居間・客間

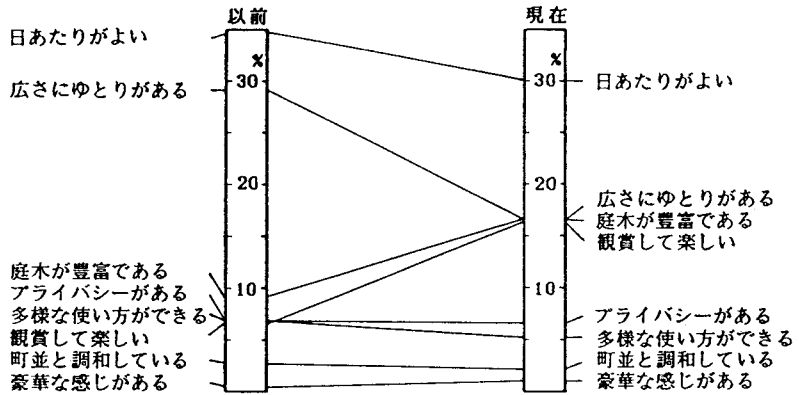


(c) 台所・食事室

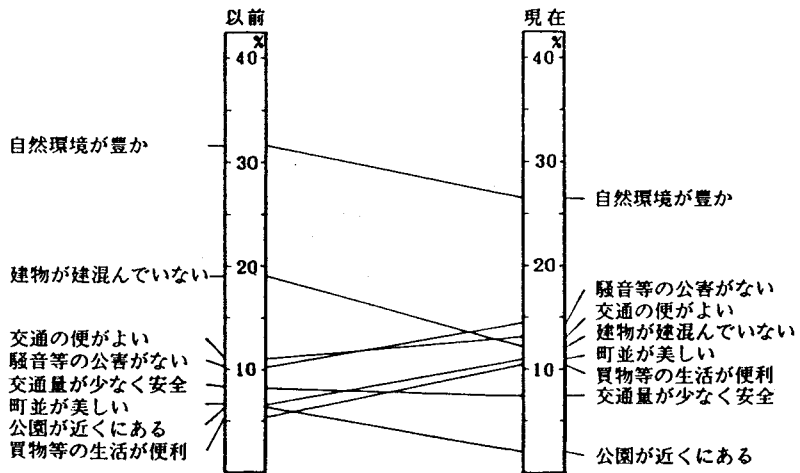
図2-5 住環境に対する性能要求の変化～その1



(d) 寝室



(e) 自宅の庭



(f) 周辺の住環境

図2-5 住環境に対する性能要求の変化～その2

#### f. 周辺の住環境

全体的には、自然環境の豊かさを重視する者が多かったが、重視項目は多様化しており、地区ごとに特徴をもっている。地区周辺の市街化がすすんでいるKIでは、交通や買物等の便利さを重視する者が多かったが、郊外住宅地であるKHでは、自然環境の豊かさを重視する者が半数を占めている。また、購入時と比較して、入居後は町並の美しさを重視する者が増えていた。この傾向は、住環境のグレードが高い地区(KM, KK)で顕著に現れている。

以上のように、全般的に各領域とも、購入時と比較して、広さのゆとりや用途の多様性など、住んでみなければ評価できない性能項目が重視されている傾向にある。外観デザインについては、購入時には重視している者が少数いるが、入居後に重視している者はひじょうに少なくなっている。また、居住者に重視されている住環境性能には、建物単独で確保されるものは少なく、住宅と周辺環境など相互の領域が関連し合っただけで確保される性質の性能項目が多くなっている。このことは、住環境管理の意義を考えると留意すべきところである。

#### 4. 住環境の変容要因の時系列的特性

住環境を改造する理由は、改造内容に応じてそれぞれ特性をもっている。独立住宅の場合(表2-3)をみると、建替工事を実施した理由は、全般的に建物の老朽化と子供の成長を理由とする者が多く、経済的事情もかなり影響している。一方、増築工事に関しては、建物の老朽化を理由とする者が少なく、子供の成長を理由とする者が多くを占めている。また、修繕・模様替え工事の実施理由については、浴槽や門扉・塀の取替え以外は、増改築のついでに変更したという理由が最も多く、その他はいたみや汚れによる原因を伴った理由が目だっている。便器や門扉・塀の取り替え理由は、全般的に多様である。

ここで、木造住宅の改造実施率の経年変化には、3段階の階層的なピークがあったことを踏まえて(第1章)、改造工事の実施時期を、初期(築後年数0~6年)、中期(同7~12年)、後期(同13年以上)の3段階に分け、それぞれの段

表2-3 住環境の改造理由（独立住宅地）

(a) 建替・増築工事

改造理由 \ 改造内容	建 替	増 築
家族人数が増えた	22.0%	23.6%
子供が成長した	56.7	60.7
仕事の事情のため	5.5	7.4
使いにくくなった	20.7	24.2
建物が老朽化した	59.8	17.2
見映えをよくしたい	1.8	4.0
建物になじめない	3.7	2.1
気分を一新したい	5.5	5.2
経済的目安がついた	23.2	21.2
なんとなく	0	3.1
その他	7.9	7.4
有効回答数	164	326

(b) 修繕・模様替え

改造理由 \ 改造内容	屋根材 の変更	玄関扉 の変更	室内壁 の変更	厨房器 の変更	ふすま の変更	門・塀 の変更
1. いたんできた	18.5%	9.0%	6.8%	11.2%	12.1%	20.6%
2. 増改築するついで	34.7	32.3	31.1	27.4	21.9	17.4
3. 生活に不便になる	0.6	1.3	0	4.9	1.2	5.4
4. 汚れて見苦しい	0.6	6.3	8.6	4.5	12.5	4.5
5. 好みに合わない	0	3.1	3.6	1.8	1.6	2.6
6. 質をよくしたい	0.6	2.7	1.4	2.7	1.2	7.1
7. 「1」+「2」	16.2	12.6	14.9	12.6	12.5	9.0
8. 「1」+「3」	5.8	2.2	1.8	5.4	3.1	5.2
9. 「1」+「4」	4.6	9.4	20.3	4.5	20.3	8.4
その他	20.2	20.2	11.7	25.1	13.7	20.0
有効回答数	173	223	222	223	256	155

階での改造工事の実施理由を明らかにした。その結果を図2-6に示すが、改造工事を実施する背景には、経年に応じて次のような特徴があることがわかった。

a. 初期段階～調整期

この段階では、各改造内容とも、増改築のついでやいたみによる理由が多くなっている。ただし、その増築理由は、子供の成長や家族人数の増加のためとする



者が多い。また、住宅がいたんだ理由も、この段階では老朽化によるものではなく、カシ的損傷によるものが主であると推定される。さらに、生活に不便であることや好みに合わないことを理由にする者も、全般的に他の段階よりも多くなっている。

これらの特徴から、築後年数が6年ほどまでの段階は、購入した当初の住宅が居住者のライフスタイルや好みと一致しないために、それを改善するための改造をしたり、カシ的損傷を修繕したりする工事が中心となる時期で、いわば新しい住宅に居住するための《調整期》であるといえる。

#### b. 中期段階～適応期

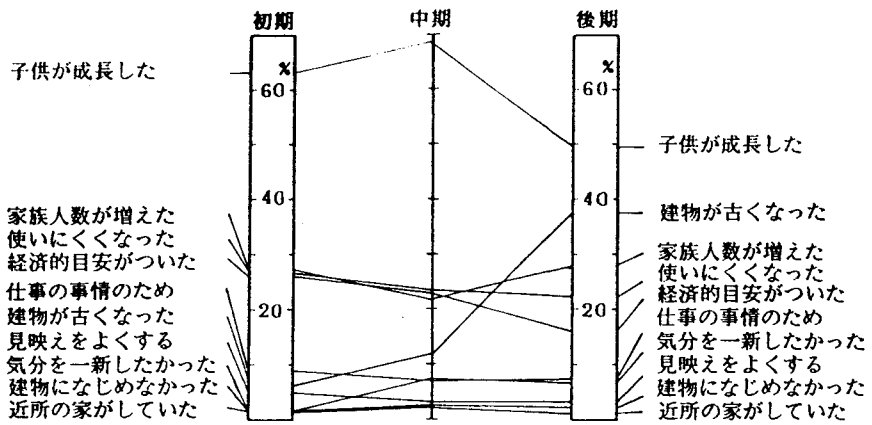
この段階では、いたみによる理由がやや減少する一方で、増改築のついでを理由とする者が、初期段階よりもさらに増加している。さらに、増築をする理由には、子供の成長のためと指摘する者が他の段階と比較して最も多い。

したがって、築後年数が7年から12年ほどまでの段階は、あるていど住みなれた住宅でより住生活を充実させるために、各々の居住者のライフステージに合わせて住宅を改造する工事が多くなる《適応期》であるといえる。

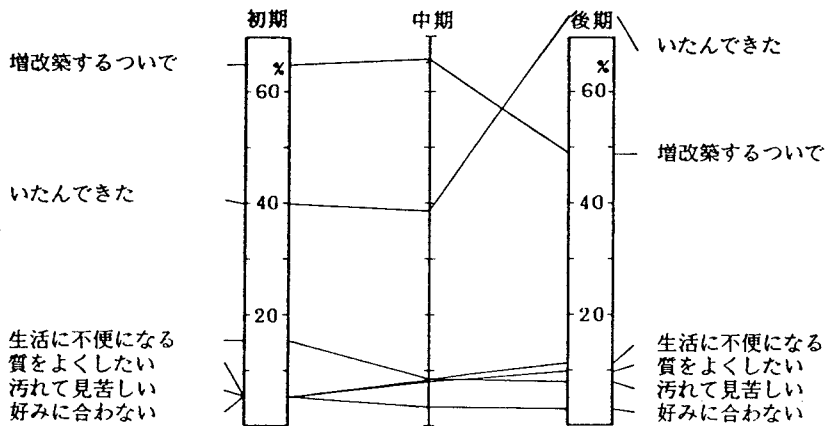
#### c. 後期段階～修繕期

この段階では、増改築するついでを理由とする者が大幅に減少しているのに対して、いたみによる理由が再び増加してきている。この時期でのいたみは、老朽化のために生じた損傷であると推定される。また、汚れによる見苦しさを理由とする者も増加してきており、増築理由でも子供の成長のためとする者が減り、建物の老朽化を理由とする者が大幅に増えている。屋根材や玄関扉など他人の目にふれる部位については、質の向上を理由とする者が他の段階よりも増えていることも特徴の一つである。

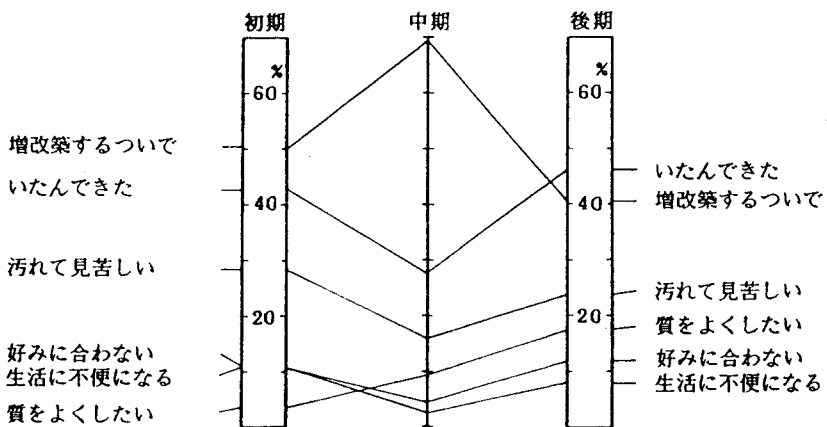
したがって、築後年数が約13年以上を経過した段階は、長期間の使用でいたんだり、耐用年限に近づきつつある建物各部を補修・交換する工事が多くなる《修繕期》であるといえる。



(a) 増 築



(b) 屋根材のふき替え



(c) 玄関扉の取り替え

図2-6 住環境の改造理由の変化～その1

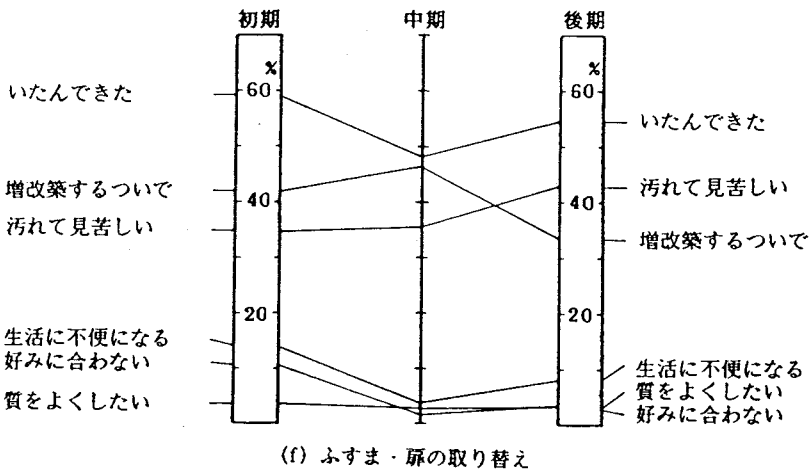
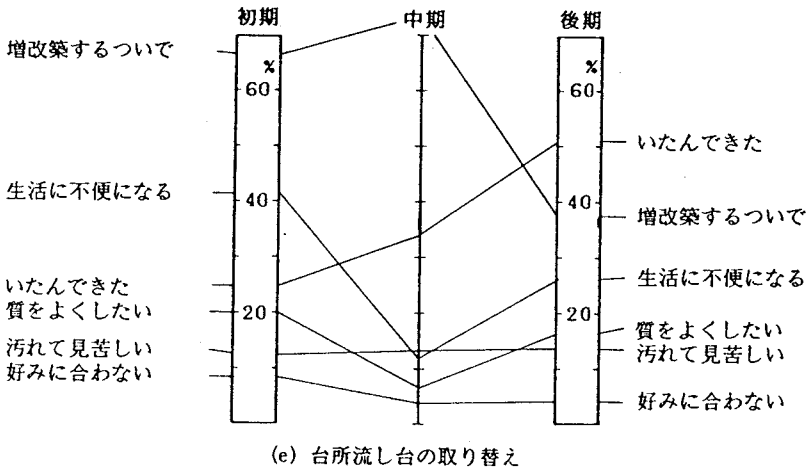
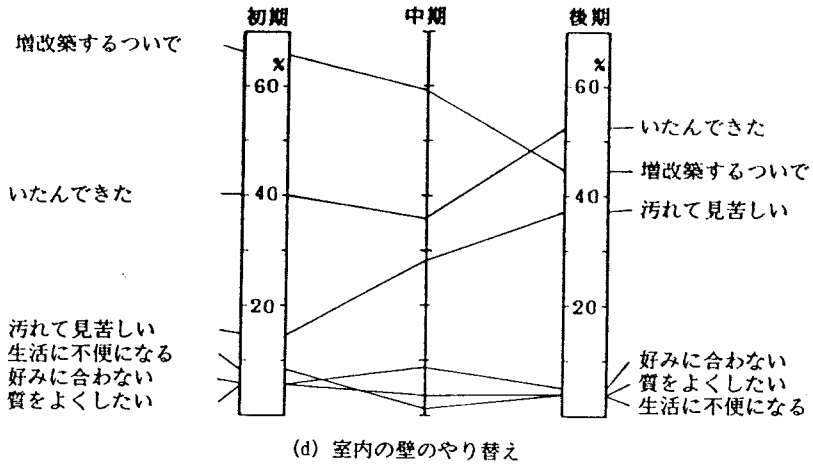


図2-6 住環境の改造理由の変化～その2

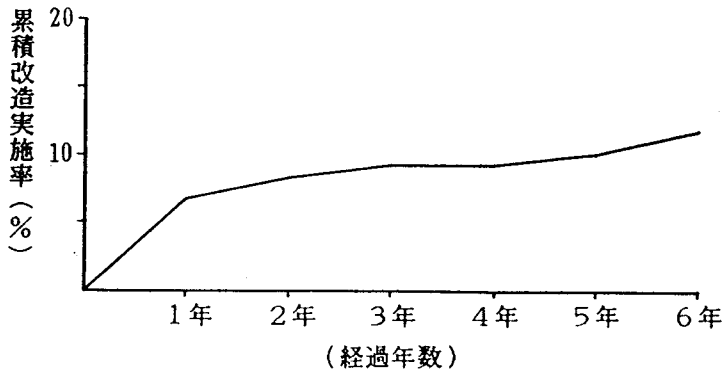
## 5. 住環境の改造行為をもたらす要因

ここでは、建築形態の特性や居住主体側の条件などの多様な要因が、住環境の改造行為をもたらしている実態を把握する。そのために、空間的構造が明確なタウンハウス団地を事例として、改造行為を誘発する因果関係を、建築形態側、地区条件側、および居住主体側から明らかにする。

表2-4に示すように、タウンハウス団地においては、生活必需性の高いひさしや物置等を設置することなど、外部空間の改造にかかわる内容の改造率が高く、改造要求は、部屋数の増加やバルコニーの設置など、居住空間を拡大するための改造行為に多くなっていた。用途変更や住棟仕上の変更要求率は、居住期間が全体的に短いため少なかった。また、改造理由についてみると、居室面積の拡大や間取りの変更などの行為に関しては、使い勝手が悪いなどの生活上の理由によるところが大きかったが、住空間を個性的にしたいという集合住宅地にみられる特有の心理的要因も含まれていた。門扉の設置や庭柵の変更などについては防犯上の理由が多かったが、体裁の確保や、個性化等の理由も多くみられ、居住者のアイデンティティの表現要求が外構部分に反映されている傾向がみられる。

表2-4 住環境の改造理由（タウンハウス団地）

改造実態		改造内容	部屋数の増加	居室の拡張	用途の変更	住棟仕上変更	物置の設置	ひさしの設置	バルコニーの設置	門扉の設置	庭柵の変更
改造実施率			0.8%	1.6%	0%	0%	8.8%	28.2%	1.6%	3.3%	4.5%
改造要求率			20.2	13.4	1.4	3.3	13.4	5.1	17.1	6.8	9.5
改造理由	老朽化した		0%	0%	0%	14.3%	0%	2.7%	3.8%	0%	21.6%
	家族人数が多い		53.2	14.0	0	0	3.4	0	1.9	0	0
	使い勝手が悪い		16.9	48.8	33.3	7.1	15.5	13.5	24.5	4.7	3.9
	生活に必要なため		22.1	18.7	16.7	14.3	79.3	73.0	60.4	4.7	7.9
	仕事の事情のため		5.2	4.7	33.3	0	1.7	0	1.9	0	0
	防犯上不安なため		0	0	0	0	0	2.7	0	41.9	13.7
	環境になじめない		0	0	0	14.3	0	0	1.9	2.3	5.9
	個性的にしたい		2.6	9.3	0	21.4	0	0	0	11.6	21.6
	体裁をよくしたい		0	2.3	0	28.6	0	0	5.7	20.9	21.6
	気分を一新したい		1.3	2.3	0	0	0	0	0	7.0	2.0
その他		1.3	0	16.7	0	0	8.1	0	6.9	3.9	
有効回答数			77	43	6	14	58	37	53	43	51



注：観察調査による

図2-7 庭柵の改造率の経年変化 (K T)

### (1) 建築形態における住環境の変容要因

#### a. 空間の耐用性能

空間のある部位が経年により老朽化したり、性能が劣化し、住生活に影響がでると、修繕工事や取替工事を実施することになる。このようなことが原因して、入居初期の頃から多くみられる改造行為は、竹製柵の変更や塗装部の塗り替えなどである。図2-7に示すように、竹製の柵をフェンス等に変更する行為は、経年とともに徐々に増加している。また、内装の変更についても、居住年数が平均して長いGRでは変更要求が多く、工事実施率も高くなっている。

#### b. 住戸面積の規模

住戸規模は、多くの居住者に共通して必要とされる、住戸内部における基本的な機能である。特に、増築行為を左右する居室面積の規模、物置の設置と関連する収納スペースの規模等は、生活上で必要となる重要な条件である。

表2-5に示すように、居住面積が狭い住戸ほど増築要求が高くなっており、住戸面積が84㎡以下の住戸では増築行為が発生している。また、バルコニーの設置についても、バルコニー面積が狭いほど設置要求率が高く、バルコニーがない住戸では設置要求率が3割を超えている(表2-6)。さらに、物置の設置についても、表2-7に示すように、物置があらかじめ設置されていない団地では設置率が高くなっている。住棟内に物置が設けられている団地でも、収納面積が狭いこと

表2-5 住戸面積別の増築意識

住戸面積 (m <sup>2</sup> )	～79	80～84	85～89	90～94	95～99	100～	合 計
改造実施率	8.1%	4.9%	0 %	0 %	0 %	0 %	2.1%
改造要求率	44.6	53.7	21.2	15.5	18.3	19.0	28.2
合 計	52.7	58.5	21.2	15.5	18.3	19.0	30.2
有効回答数	74	82	66	97	109	58	486

表2-6 バルコニー面積別の設置意識

バルコニー面積 (m <sup>2</sup> )	な し	～2.9	～4.9	～6.9	～8.9	9.0～	合 計
改造実施率	4.8%	1.3%	0.9%	2.0%	0 %	0 %	1.6%
改造要求率	32.3	16.9	17.4	15.3	6.5	9.8	17.1
合 計	37.1	18.2	18.3	17.3	6.5	9.8	18.7
有効回答数	62	77	115	150	31	51	486

表2-7 物置の設置条件別の設置意識

物置の有無 (対象団地)	な し (TM, KY, SM) (KT, TT)	住棟内 (GM, MN, RN)	外 部 (GR)	合 計
改造実施率	15.6%	0.6%	0 %	8.8%
改造要求率	14.1	14.7	4.3	13.4
合 計	29.7	15.3	4.3	22.2
有効回答数	269	170	47	486

もあり (0.7～2.5m<sup>2</sup>)，設置率は低いものの要求率は高くなっており，生活必需性の高さを裏づけている。

### c. 住戸位置

集合住宅地内での住戸位置は，居住者の住まい方や住居観，改造行為等に影響を与え，隅角住戸のように他住戸との接触度が低く，独立性の高い住戸では，改造行為が発生しやすく，改造程度も大きい。

表2-8 住戸位置と改造行為

住環境特性	実施件数	要求件数	増築要求率	ケース数
住棟端部住戸	0.42件	1.02件	32.1%	246
住棟中間住戸	0.57	0.78	24.2	236

表2-9 住戸位置と改造行為 (RT)

接触度	平均 申込倍率	閉鎖型 塀設置	増築規模				ケース数	
			住棟内	張出し	1棟	合計		
1面接触	12.3倍	47.1%	0%	11.8%	23.5%	35.3%	17	
2面接触	端部住戸	5.6	45.7	8.6	22.9	17.1	48.6	70
	1戸隣接	8.7	43.8	6.3	18.8	12.5	37.5	16
	2・3戸隣接	4.9	21.4	7.1	3.6	14.3	25.0	28
	4〜戸隣接	4.4	32.3	0	22.6	3.2	25.8	31
3面接触	1戸隣接	3.8	28.0	9.3	17.3	6.7	33.3	75
	2・3戸隣接	3.7	21.5	10.8	16.9	6.2	33.8	130
	4〜戸隣接	2.8	15.1	15.1	14.0	8.1	37.2	86
4面接触	0.3	0	0	0	33.3	33.3	3	
合計	4.5	27.4	9.4	16.7	9.6	35.7	456	

注：増築規模は、増築部分が住棟面から張り出していない場合（住棟内）、部分的に張り出している場合（張出し）、1室以上張り出して増築している場合（1棟）に分類した。

独立性の高い位置にある住戸は、分譲時には入居希望者が多くなる傾向にある。この反面、表2-8に示すように、住棟端部に位置する住戸では、改造要求率が中間住戸よりも高くなっており、妻側の庭面積が広い場合にはこの傾向がより強まっている。このため、各住戸ごとに、他住戸の敷地と接触している数と、街路を単位として対象住戸に隣接する住戸数を算出することにより、各住戸の位置を分類して、改造実態との関連を分析した。その結果、RTでは表2-9に示すように、他住戸との接触度が低い住戸で、団地景観に影響を及ぼすような大規模な増築行為がなされた例が多くなっていた。造園においても、専用庭と街路との境界（門

表2-10 住戸集合形態と改造行為

住環境特性		実施件数	要求件数	増築要求率	ヶ数
住戸数	30戸(TT)	0.09件	0.50件	18.2%	22
	70~100戸	0.32	0.76	28.6	210
	101~174戸	0.67	1.05	28.7	254
住棟	2~3戸構成	0.32件	0.82件	25.0%	184
	4~5戸構成	0.59	0.94	30.7	140
	6~戸構成	0.61	0.97	29.8	158
共用庭	非接触型	0.76件	0.89件	25.8%	151
	裏庭接触型	0.71	1.24	43.6	117
	玄関接触型	0.18	0.72	21.2	217

扉、塀、柵等)を閉鎖的にする例が多くみられた。同様に、KTにおいても、増築行為や専用庭の改造等は角地の住戸を中心に発生しており、改造行為と住戸位置との間には関連性があることが把握できる。

#### d. 住戸集合形態

グルーピング規模、住棟規模といった住棟配置の特性によっても、環境変容の動向は左右されやすい。適度な規模でグルーピングされた集団社会では、まちづくりに対する共通のイメージが醸成され、良好な住環境が形成されやすいといえよう。

表2-10に示すように、住戸数の多い団地では住棟配置が単調になることもあり、改造実施件数が多くなっており、改造要求も高い。一方、住棟規模の違いでは、一棟あたりの住戸数が少ない住棟はデザインに変化の富むものが多く、改造件数は少なくなっている。また、タウンハウス団地には、専用庭以外に共用庭が存在することに集合形態の特徴があるが、その共用庭が玄関側に位置する住戸では、共用庭と接触しない住戸や裏庭側に位置する住戸に比べて改造件数が少なくなっている。

#### e. 住棟のデザイン

改造行為は、既存環境の意匠や形態に左右されることがある。住戸を直線状に連ねた画一的な住棟は、奥行きや陰影がない単調な立面になりやすい。そのため、



表2-11 住棟デザインと改造行為

住環境特性		実施件数	要求件数	増築要求率	ケース数
外	低評価	1.04件	1.08件	36.9%	187
	中評価	0.21	0.82	24.5	184
観	高評価	0.05	0.75	20.0	115

注：「住棟の外観がよい」と評価した者の割合により、5%以下の団地を低評価、6~20%以下の団地を中評価、21%以上の団地を高評価として、デザイン水準を序列化した。

このような住棟では居住者の個性化要求が強まり、改造意欲を誘発している。たとえば、表2-11に示すように、住棟デザインの評価が低い地区では改造実施件数が多くなっている。住棟の配置やデザインがきわめて単調なR Tの例をみても、増築部のファサードは住棟のデザインとは独立した特徴のあるものが多くなっており、住棟デザインが無性格なために、既存環境とは関連のない、個性を主張したデザインが現れている傾向が強かった。このように単調なデザインの団地では、小規模な改造でも景観のまとまりに悪影響をおよぼすことになり、景観はかえって複雑化している。一方、デザイン・コンセプトが明確なほど、改造行為にはその個性を配慮したデザインがなされている。

したがって、住戸の連ね方にもきめ細かなデザイン上の配慮が必要である。コモングリーンを効果的に配置したり、住戸を雁行型にずらして連ねたりするような、空間に表情を与える計画技法を住環境保全の上からも有効となるように検討することが重要となろう。

#### f. 専用庭の規模と形態

表2-12に示すように、専用敷地面積が広い住戸では、空間利用の自由度高まるために改造件数も多く、しかも増築要求率も高くなっている。また、住戸アクセスの方位によっても改造意識が異なっている。たとえば、南向きの住戸（南入りの玄関）タイプでは、南側の専用庭がひろいため使われ方が多様で、領域意識を形成するのにもよいが、北向きの住戸（北入りの玄関）と比較して改造件数が多く、特にアプローチ部分の改造や専用庭に対するしつらい行為、敷地境界の

表2-12 専用庭の規模・形態と改造行為

住環境特性		実施件数	要求件数	増築要求率	ケース数
専用敷地面積	～ 69 m <sup>2</sup>	0.19件	0.68件	25.4%	59
	70～ 79 m <sup>2</sup>	0.32	0.79	25.6	117
	80～ 89 m <sup>2</sup>	0.74	0.98	24.8	133
	90～ 99 m <sup>2</sup>	0.47	0.89	29.1	55
	100～109 m <sup>2</sup>	0.43	0.93	26.1	69
	110～ m <sup>2</sup>	0.66	1.17	47.2	53
入* 口	南入り	0.80件	0.89件	22.0%	82
	北入り	0.44	0.77	18.0	78

\* ) TM, SM, TTのみ

個性化などの行為が多くなっていた。一方、北向きの住戸ではアプローチ側の専用庭が狭いため、専用庭の部分よりも増築部のファサードの方に個性が表現されやすくなる。

#### g. 外部空間の完成度

住戸まわりの外構は、さまざまな生活要求が集中し、最も環境変容の著しい部位の一つである。外構が未完成のまま分譲されたRTでは、専用庭の広さに関係なく、9割以上の住戸に門扉と塀が設置されていた。しかも、門扉や塀等のデザインは多種・多様で、自分の住戸の個性を表現することに関心が集中しており、住棟立面や隣戸と調和させようという配慮はみられなかった。表2-13や表2-14に示すように、外構の造りが竹垣で構成され、構造が不安定な団地(KT, SM)でも、門扉の設置やフェンスの変更等の改造希望が多く、改造を実施している例も多くなっていた。一方、鉄柵や閉鎖性のある生垣で住戸まわりの領域が画定されているような団地では、ほとんど改造行為はみられなかった。また、門扉が設置されている団地や玄関前の空間構成に変化がある団地でも、門扉の設置希望者が少なくなっていた。

#### h. 所有形態

タウンハウスでの空間の所有形態は複雑である。専用庭の所有形態には、各個人の専有方式と全居住者の共有方式とがあり、住棟にも専有方式と区分所有方式とがある。当然のことながら、専有方式の方が個人的な改造行為は多くなること

表2-13 庭柵の形態別の改造意識

庭柵の種類 (対象団地)	竹垣 (SM, KT, TT)	鉄柵 (TM, RN)	生け垣 (GR, KY, GM) MN	合計
改造実施率	13.0%	0%	0.5%	4.5%
改造要求率	19.8	7.9	2.4	9.5
合計	32.7	7.9	2.9	14.0
有効回答数	162	114	210	486

表2-14 門扉の有無別の設置意識

門扉の有無 (対象団地)	なし (SM, KT)	段差あり (GR, KY, GM) MN, RN	あり (TM, TT)	合計
改造実施率	10.7%	0.4%	0%	3.3%
改造要求率	16.4	3.4	1.2	6.8
合計	27.1	3.8	1.2	10.1
有効回答数	140	265	81	486

表2-15 住宅の所有形態と改造行為

住環境特性		実施件数	要求件数	増築要求率	ケース数
数 地	専有	0.78件	1.01件	35.9%	251
	共有	0.06	0.79	18.9	170
住 棟	専有	0.44件	0.97件	32.4%	142
	区分所有	0.52	0.89	27.2	279

が想定されるが、専用庭の所有形態からみると、専有方式の団地では改造件数が多くなっている（表2-15）。ただし共有方式であっても、住戸まわり部位での共用庭を専用使用している例は多くみられる。なお、住棟の所有形態の違いによる影響はあまりでない。

## (2) 地区条件における住環境の変容要因

### a. 立地環境

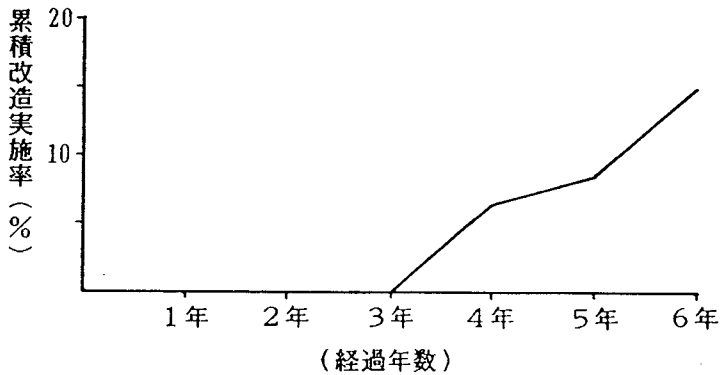
団地の立地する地域事情によっても、居住者の属性や住環境観には特性があり、住環境変容の動向も異なっている。既成市街地内に立地する場合には地価が高く、計画条件にも制約が多くなるために、供給される住環境は居住者の要求水準に満たない場合になりがちである。このため、表2-16に示すように、団地周辺が既成住宅地の場合には、計画的住宅地の場合よりも改造件数が多く、改造要求も高くなっている。また、既成市街地内では用途変更される住戸も発生しやすい。たとえば、都市化の進んだ市街地内に立地するKTでは、居住者の職業や前住宅形式などが多様であり、事務所や学習塾併用に用途変更した住戸が生じていた。

表2-16 立地環境と改造行為

住環境特性	実施件数	要求件数	増築要求率	ケース数
計画的住宅地	0.40件	0.79件	15.7%	191
既成住宅地	0.57	1.03	40.0	230

### b. 改造行為の許容度

一般的に改造行為は、地域地区制におうじて各種の法的規制の制限を受けることになる。タウンハウス団地では、区分所有法にもとづく管理組合同規約や、建築基準法にもとづく建築協定などの制限も受けることになる。この場合には、建築行為のみでなく、生活行為にもあるていどの制約が加えられる。当然のことながら、規制の厳しい団地では住環境の改造率が低くなっていた。ただし、その反面、このような団地では居住者の定住意識は低く、また小規模の改造でも感情的なトラブルが生じやすくなっていた。一方GRでは、建築協定により増築行為は禁止されているが、管理組合が増築行為に一切関与しない方針のため、増築住戸が入居4年目あたりから波及的に増加している(図2-8)。ただし、大半の住戸では、増築位置や外観などに暗黙の統制がとられて実施されていた。また、工事中の騒音問題以外はほとんど苦情がでておらず、近隣トラブルの要因とはなっていないという。わずかの改造でも感情的な批判が生じている他団地とは対照的である。



注：アンケート調査による

図2-8 増築率の経年変化 (GR)

### c. 建築協定の運営体制

住環境管理の対象となる住戸まわりでの改造行為は、発生頻度が違うものの全ての団地でみられ、特に、ひさしや裏庭扉、雨戸・格子、物置などの設置率が高くなっていった。ただし、これらの改造の多くは建築協定等で制限され、原則的に禁止または許可制となっているものである。そのため、MNなどでは改造工事をする場合に、協定運営委員会への届け出を義務づけている。しかし、居住者の多くは建築協定の目的や制限内容を正確に理解していないため、小規模な改造は協定内容に触れても無届けで実施される場合が多く、結局はその行為が事後承諾の形になっているのが実情である。こうした改造は、特に入居直後に発生するケースが多くなっていった。もちろん、協定運営委員会が組織されていない場合や代表者に指導性がない場合には、協定運営に混乱をもたらしている。

また、いったん改造行為がある住戸で発生すると、他の住戸の改造意欲が刺激され、類似の改造行為が波及的に増える現象も見られる。このような現象は、生活需要の高いものや施工の容易な改造に多くみられた。

## (3) 居住主体における住環境の変容要因

### a. 生活要求

物干しスペースや物置などは生活必需性がきわめて高いため、これらを設置することは大半の居住者に共通して生じる要求である。自家用車を所有している者

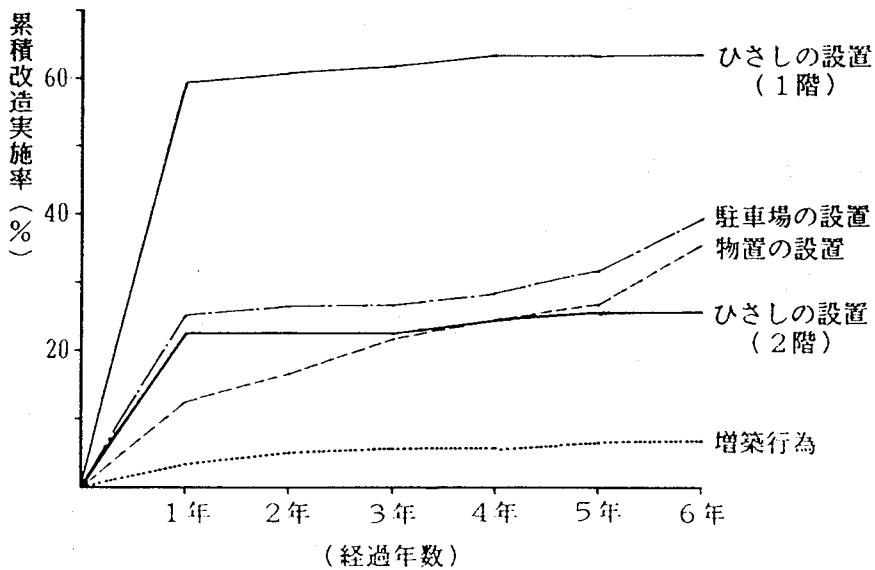


図2-9 改造率の経年変化 (KT) 注: 観察調査による

には、駐車場の設置要求も高い。また、居住者の職業や生活事情によっては、住宅以外の用途に変更することも必要となる。大規模な改造行為が制限されているタウンハウス団地では、特に敷地境界やアプローチ部分、開口部、バルコニーなどの箇所で変容が生じやすい。図2-9は、KTでの改造実施率の経年変化の様子を改造内容別に示したものであるが、施工の容易な改造行為（ひさしの設置、駐車場の確保など）は、大半が入居直後に発生していた。一方、生活経験とともに要求が高まるもの（増築、物置の設置など）については、経年とともに徐々に改造住戸が増加している傾向がある。また、RNでは管理規約等で物置の設置が禁止されているが、規約改正の手続きを踏まえずに、条件付（設置場所、色、大きさの指定）で物置の設置を承認するに至っている。

#### b. 生活様式

分譲住宅は不特定多数の居住者を対象に計画されているために、各々の居住者のライフスタイル、家族構成などの居住者特性に対応できない場合が多く、そのために改築行為や増築行為が生じやすい。たとえば、家族構成の変化によって広い居住面積が必要になるために増築をおこなったり、居住者のライフスタイルに応じて台所や居間を改装することなどである。

### c. 経済的事情

一般には、建築物の生産性などが価値尺度として評価され、それに応じて建物の改造に投資されることになる。また、世帯の収入が多ければ、より改造工事が実施されやすく、逆に収入に余裕がなければ改造意欲は抑制されることになる。

### d. 心理的要求

居住者ごとの趣味、嗜好あるいは性格などに応じて、空間の中に個性を表出したり、好みのデザインに変更しようとする要求によるものである。特に、集合住宅地の画一的な環境下では、門扉や庭柵など比較的手の入れやすい外構部分にアイデンティティの表現要求が集中しやすい。たとえば、塗装部や仕上げ材料の色彩を自分の好みに応じて変更したり、体裁をつくろうため門柱や門扉を設置したりする行為がそれである。

### e. 価値意識

社会的ステータスの向上に伴って価値観が変化し、生活水準が向上するため、よりグレードの高い住環境が必要となる。また、技術革新により性能水準が向上した建築設備に取り替えるために改造を行うなど、社会情勢の変化によって住環境に対する価値意識が変化し、改造行為が誘発されることがある。インテリアデザインなどでは、その時代の流行にも左右されることが多い。

## 6. まとめ

建物に手を加えることにより住環境を改造する行為は、さまざまな背景の影響を受け、改造行為が促進されたり、抑制されたりしている。その背景を、本章では分譲住宅地で特徴的な点に着目して明らかにしたが、その主たる内容は次のとおりである。

1) 住宅性能で重視されていた日当たりや静かさ、入居後に重視される傾向にある通風・換気性や町並みの美しさ等は、住宅単独では確保されず、住宅周辺の住環境が保全されて初めて維持・確保される性質のものである。また、住環境の質が高い住宅地ほど、住宅周辺の環境が重視されている傾向にあった。このこと

は、住宅周辺の環境をも重視する風潮の高まりとともに住環境管理の必要性を裏づけている。

2) 購入時と比較して入居後には、広さのゆとりや用途の多様性など住んでみなければ評価できない性能項目が重視される傾向にあった。また、生活必需性の高い施設がない場合や住環境の水準が居住者の住要求にみあわない場合にも、住環境の改造要求を高めていることがわかった。

3) 分譲住宅地では入居当初から改造工事が実施されていたが、改造工事の実施理由は工事の実施時期に応じて、①新しい住宅に居住するための《調整期》(築後約6年以内)、②各々の居住者のライフステージに合わせて住宅を改造する《適応期》(築後約7~12年)、および③長期間の使用でいたんだり、耐用年限に近づきつつある建物各部を補修・交換する《修繕期》(築後約13年以上)といった段階で特徴づけられていることがわかった。

4) 画一的な条件の分譲住宅地では、住環境を改造する契機となる要因が多様であり、住環境の空間的特性や心理的要求などのさまざまな背景から改造要求が生じていた。また、単調なデザインの住環境も、居住者の無秩序な改造行為を誘発していることが把握できた。

5) 居住者意識は住環境の管理運営動向によっても左右されており、いったん改造行為が発生すると、他者の改造意欲をも刺激していることがわかった。したがって、無秩序な環境変容の進行を防止するためには、個人的な改造行為を抑制するような居住者意識の啓蒙と、住環境の質を良好に保全する管理活動が重要となってくる。住環境が良好にコントロールされることは、長期的視点にたてば、居住者の財産を保護することにつながることになる。

以上のことから、良好な住環境保全を実現するためには、居住者の住要求を反映した質の高い住環境を創造するとともに、経年による老朽化や生活様式、社会環境などの変化を想定した管理対策というものを確立することが重要となってくる。特に建築協定地区では、建築協定の内容や運営方針にこのような基本姿勢を反映させておかなければ、居住年数を経るにしたがって、建築協定はますます“しぼり”意識の強いものになってしまうことが予想される。



# 第3章 住環境管理に対する住民態度

経年に伴い、住環境の変容が必然的に生じる以上、それに対する具体的な管理体系に関する配慮が不可欠となる。特に、住民の合意をふまえ、長期にわたって住環境全体の質を保ちながら良好に維持・改善していくためには、住環境や居住者意識などの特性を充分配慮した住環境管理の対策を整備・確立する必要がある。そこで本章では、経年に伴い複雑化すると予想される住環境の管理活動に対する居住者意識の実態を明らかにし、住民合意による住環境管理の動向と住民態度を左右する諸要因について検討する。

## 1. 研究の位置づけ

### (1) 住環境変容の事象と住環境管理

住環境管理にかかわる環境変容の事象は、①人為的な事象と自然的な事象、②環境を悪化する事象と環境を悪化しない事象、③個人レベルの事象と集団レベルの事象、④経年変化の性質（定期的、不定期的、自然変化）などによって分類される。表3-1は、住戸まわりでの管理対象を事例として、これらの特性を示したものである。この中で、住環境に与える影響が大きく、発生時期などが不確定で集団管理しにくい事象が、個人による改造行為である。

また、住環境管理の対象と管理手法を事象内容の特性から分類すると、主として次のようなものがある。

1) 施工工事が不良であったり、居住者による手入れが不十分なために、住宅に損傷が発生し、居住性能を維持するために修繕行為が行われる。このうちカシ的損傷については、住宅購入者の保護および住宅の品質性能の向上を目的とした保険制度である「住宅性能保証制度」があり、文81等では諸外国の制度との比較検討がなされている。

2) 経年にともなって建物の耐用性能が自然劣化するために、修繕行動が行わ

表3-1 住環境管理の対象となる要素

種 類 内 容	態 様		機 能		主 体		変 化		持 続		
	人 為 的	自 然 的	悪 化	非 悪 化	個 人 的	集 団 的	定 期 的	不 定 期 的	自 然 的	短 期 的	長 期 的
自然植栽の成長		○		○		○		○			○
躯体の性能退化		○	○			○		○			○
増改築行為	○		○		○		○				○
住宅設備の更新	○		○		○		○			○	
住宅用途の変更	○		○		○		○				○
個性表示行為	○			○	○		○			○	
廃棄物の発生	○		○			○	○			○	

れる。集合住宅地での共有部分の修繕に対しては、管理組合による計画修繕事業などがこれに該当する。ただし、共有部分の修繕は専有部分と異なり、工事実施時期や資金調達の問題など多くの課題が存在する。

3) 当初に計画された住環境に基本的な居住条件が欠落しているために、居住者自身の判断で環境改善が行われる。たとえば、収納空間が不足しているために物置を増築したり、雨よけ・日よけのためにひさしを設置したりする行為である。こうした改造行為は住環境の悪化をもたらす場合が多いため、建築協定などを締結して、改造行為の内容に一定の限度を設けることが必要となる。

4) 分譲された住宅地が画一的な住環境であるために、居住者の多様な住要求に応じられない場合や住空間を個性化したい要求が生じた場合には、居住者自身の判断で環境改善が行われる。たとえば、個有のライフスタイルに応じて間取りを変更するとか、好みのデザインにするために内装や外構の一部を変更するといった行為である。こうした行為は住環境を活性化することが多いが、限度をこえると町並み景観などの悪化をもたらすことになる。したがって集合住宅地では、このようなレベルの改造行為も建築協定などで制限することが多い。

5) 住環境をより質の高いものにするために、居住者の自主的な発意によって住環境を改善しようとする「まちづくり」活動がみられる。たとえば、自転車置き場を増設したり、共有地の緑化を進めることなどである。居住者の合意形成を

得ることがきわめて難しく、実現に至る例は少ないが、たとえ計画が実現されなくても、住環境に対する認識を啓蒙する点で意義が多い。

## (2) 住環境管理に対する住民態度

居住者は集団生活を通して、それぞれに特有の考え方や行動傾向を形成する。それは同一な環境下でも、同一事象に対してでも異なっており、一様ではない。“意見”と比べてより永続的で包括的である居住者の“社会的態度”を把握することは、個人の行動それ自体の一般的傾向を予測する助けとなり、居住者への対応の仕方も構築しやすいことになる。

RosenbergとHovland(1960)は、“態度とは、特定の種類の対象に対し、一定の仕方で反応する傾性である。”と定義して、図3-1のような図式をもってその

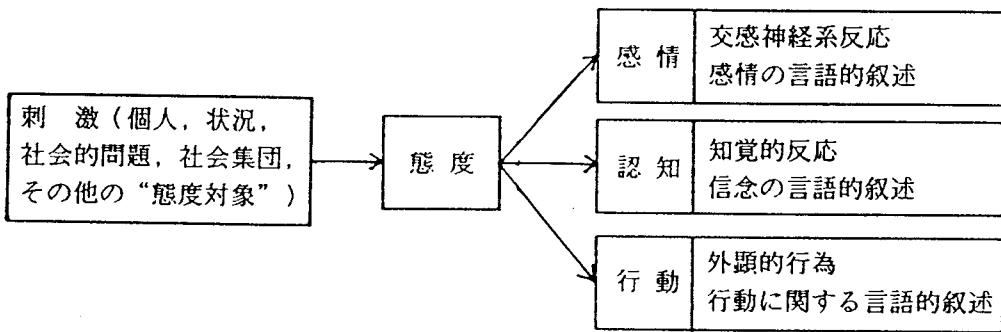


図3-1 態度の図式的概念 (Rosenberg et al., 1960)

概念を示している。また、態度の主成分には、①情緒的要素(どう感じるか)、②認知的要素(どう考えるか)および③行動的要素(どう対処するか)があると述べている(文85)。これらの3要素間に一貫性がない不安定な事態のもとでは、態度の変容が生じやすい。さらに、態度形成の要因として、Krechら(1962)は、次の4つの要因をあげている。

- ①自身の欲求を満足してくれる過程
- ②提示された対象についてのインフォメーション
- ③個人の所属する集団の特性
- ④個人のパーソナリティ

このようにして形成された態度は構造化され、持続するが、必ずしも不変ではなく、変容することがある。その態度変容の仕方は、最初もっていた態度の度合を増加する一致変化と、態度の度合を減少する不一致変化とに分けられる。変容の難易度は、態度の強さによって異なり、一致変化は不一致変化よりは容易である（文84）。

住環境管理に関する住民態度の調査対象としては、主として①日常的な態度、②活動計画に対する態度、③活動実施後の態度、に分類することができる。日常的な態度のデータは直接に計画には役立ちにくいですが、基本的な資料として有用となる。活動実施後の態度調査はP O E (Post-Occupancy Evaluation) に相当するものである。活動が実施された後の調査は、態度対象を具体的に提示でき住民態度を把握しやすいが、活動計画に対しての態度調査では、対象を解釈しやすくすることが大切となる（文89）。なお、住民態度の型を把握する方法には、複数の質問に対しての回答パターンを追及することにより、潜在的な意識構造を明らかにする数量化理論3類\*が有効であることが知られている。この分析方法では、潜在クラスの種類が増加することを多様化と表現している（文89）。本研究でも、主としてこの方法により、住民態度の形成実態を把握することとする。態度の型の種類を明らかにすることは、それぞれの態度型にふさわしい政策を実行できるような多様な対応方法を構築することを促すことになる。

## 2. 研究の方法

### (1) 調査の項目と方法

調査対象地区は表3-2に示すとおり、さまざまな住宅形式を含んでいるが、住民合意による住環境管理の問題に視点をあてているために、集合住宅地を中心と

---

\* 数量化理論3類とは、多くの質的（定性的）な変数に対するケースの反応パターンに基づいて、反応パターンの似たものどうしが近い数値になるように、ケースや変数カテゴリーを数量化し分類するモデルで、分析のねらいは主成分分析や因子分析とよく似ている。分類の精度を評価するものとして、固有値 $\rho^2$ が判定尺度となる。

表3-2 調査対象地区と調査項目

調査対象			調査項目				調査状況	
住宅形式	団地	協定期間	価値意識	管理問題	管理方針	管理活動	調査票回収数	調査時期(年.月)
独立住宅地	S N	10年	○				62戸	1983. 11
	K M	10年	○	○			126	1985. 6
	K I			○			194	1985. 2
	K K			○			214	1985. 6
	K H			○	○		250	1985. 4
タウンハウス	G R	10年	○	○	○		47戸	1983. 12
	T M	10年	○				59	1982. 10
	K Y	20年	○	○	○		48	1983. 11
	G M	10年	○				58	1982. 10
	M N	20年	○	○	○		57	1983. 11
	S M	10年	○				79	1982. 9
	K T	10年	○				61	1982. 8
	T T	20年	○				22	1982. 9
	R N	10年	○	○	○		55	1984. 1
	T S			○			28	1982. 10
T N			○			35	1982. 10	
M M			○	○	○	59	1983. 11	
非接地型住宅	○ T		○	○	○	○	319戸 323	1983. 12 1984. 5

している。調査方法は、長期不在住戸と空き家住戸を除いて全住戸を対象にアンケート用紙を配布し、後日に回収する方法をとった(留置自記法)。なお、住環境の管理活動に対する住民意識の調査(OT)は、調査項目が具体的な内容となるために、調査を2回に分けて実施した。1回目の調査は、住環境の評価や共用施設の改善要求、住環境管理問題の認識等の内容が中心である。2回目は、1回目の調査結果をふまえ、具体的な計画修繕事業や住環境改善の計画案に対する意識を中心としたが、その間の半年間に、12戸(3.3%)の住戸で居住者が入れ替わっていた。

## (2) 調査対象地区の概要

タウンハウス団地では住棟や敷地の所有形態が多様であるが、増改築行為は各団地とも原則的に禁止されている。そのため、全体的に入居年数が短いこともあり、計画修繕よりも増改築問題に関心が高まっていた。TS, TN, MMでも、

建築協定は締結されていないが、管理規約などで増築行為は禁止されている。管理方式は、K Yを除いて自主管理の形態をとっているが、K Yでは駐車場の管理も依託管理としている。一方、非接地型集合住宅地のO Tでは、管理組合は3棟60戸単位で6組合が構成され、組合運営は6組合が運営方針の歩調を合わせる形ですすめられている。この団地は、住棟外壁の塗り替え補修工事を中心とする大規模計画修繕事業の実施を目前にひかえていた地区である。また、共有庭の緑化計画や有効利用をめぐるも居住者の間で熱心な討論が繰り返さされており、環境改善事業に対しても意識が高まっていた。

### 3. 住環境に関する価値意識

住環境の管理活動を円滑に推進していくためには、居住者の住環境に関する価値意識が、その地区のレベルにふさわしいものに形成されることが必要となる。そこで、住宅団地に住む居住者が、住環境に関してどのような価値意識を形成しているかを把握するために、人間関係、町づくり、住宅環境、団地景観、住宅価値の各側面において、住みよい住宅地としてイメージしている住環境像の内容を調査した。その質問の内容は表3-3のとおりであるが、住環境観の形成状況は、地区条件ごとに異なった様相がみられた。そこで、地区条件ごとに住環境観の形成実態を明らかにする。

#### (1) 住環境観の形成実態

##### a. 住戸集合形式

表3-4に、住宅形式別の住環境観の形成実態を示している。人間関係については、独立住宅地では生活干渉されないプライバシー重視型が多くなっているが、集合住宅地では人付き合いを好む社交性重視型が増え、住戸集合度が高いほどこの型が多くなっている。町づくりに関しては、建築協定などにもとづく住民合意型が大半を占めているが、非接地型集合住宅地では特にその傾向が強くなっている。ただし、独立住宅地とタウンハウス団地では、ほぼ同じような構成比率を示

表3-3 住環境観に関する調査項目

①人間関係	顔見知りの人がたくさんいて親しく付き合いのできる所がよい→〔社交性重視型〕 他人から生活干渉されないプライバシーがたもてる所がよい→〔プライバシー重視型〕
②町づくり	建築協定や管理規約等にもとづいた住民合意によるまちづくりが望ましい→〔住民合意型〕 規則に頼らないで個人の判断による自由なまちづくりが望ましい→〔個人判断型〕
③住宅環境	生活に多少の不便はあっても自然環境がよく保全された所がよい→〔自然環境重視型〕 自然環境が多少犠牲になっても生活に便利な所がよい→〔生活利便重視型〕
④団地景観	団地の景観は統一感のある、まとまった雰囲気のある所が望ましい→〔統一景観重視型〕 団地の景観は各住宅が個性的であり、多様な雰囲気のある所が望ましい→〔多様景観重視型〕
⑤住宅価値	住宅は資産価値よりも環境がよく、生活しやすい所を選ぶ→〔生活価値重視型〕 住宅はまず第一に資産価値を考慮して選ぶ→〔資産価値重視型〕

表3-4 住宅形式別の住環境観

住環境観		住宅形式			合計
		独立住宅地	タウンハウス	非接地型住宅	
人間関係	社交性重視型	45.5%	51.2%	55.8%	49.7%
	プライバシー重視型	50.0	38.6	35.4	42.7
	態度未決定	4.5	10.2	8.8	7.6
町づくり	住民合意型	76.5%	72.7%	81.5%	76.0%
	個人判断型	15.8	15.7	7.4	14.1
	態度未決定	7.7	11.6	11.1	9.9
住宅環境	自然環境重視型	78.4%	74.5%	72.9%	75.8%
	生活利便重視型	15.7	18.0	15.7	16.6
	態度未決定	5.9	7.5	11.4	7.6
団地景観	統一景観重視型	45.1%	58.8%	60.4%	53.5%
	多様景観重視型	43.3	31.7	28.2	35.8
	態度未決定	11.6	9.5	11.4	10.7
住宅価値	生活価値重視型	87.1%	83.5%	89.0%	86.1%
	資産価値重視型	7.1	8.3	6.0	7.3
	態度未決定	5.8	8.3	5.0	6.6
有効回答数		626	581	301	1508

している。住宅環境については、各住宅形式とも同じような傾向を示し、生活利便性よりも自然環境を優先する者が多くなっている。また団地景観に関しては、独立住宅地では統一景観重視型と多様景観重視型とに2分されているが、集合住宅地では統一景観重視型が優位を占めている。住宅価値については、各住宅形式とも大半の者が、環境のよさ、生活の利便性を資産価値よりも優先している傾向がみられる。

以上のように、集合住宅地では全般的に、集団の秩序を維持するのに必要な住環境観が形成されており、この傾向は住戸集合度が高いほど顕著に現れている。ただし、タウンハウス団地においては、町づくりの側面で独立住宅地に似た傾向を示しており、住環境管理の方針を検討する上で留意すべきところである。

#### b. 建築協定の有無

表3-5は、建築協定が締結されている地区とそうでない地区（非協定地区）とを比較したものであるが、独立住宅地、タウンハウス団地とも、建築協定地区では住民合意による町づくりを望む者が多くなっており、個人判断型は非協定地区よりも少ない。また、団地景観に関しても、協定地区では多様性よりも統一性を重視する者が多くなっている。

#### c. 居住年数

独立住宅地の場合をみると（表3-6）、全般的には、居住年数が長いほど社交性重視型や生活価値重視型が多くなっており、逆に居住期間が短い層は町づくりに関して住民合意型が少なく、態度未決定型も多くみられる。集合住宅地においては、居住期間が長くなるほど住民合意型が増加している。また、タウンハウス団地では、居住期間が長い層（4年以上）で生活価値重視型が減少している傾向がみられた。

#### d. 立地条件

住宅団地が立地する周辺の市街地形態を、既成住宅地と計画的住宅地とに分類すると、表3-7に示すように、独立住宅地、タウンハウス団地とも周辺が計画的住宅地の方が、町づくりに関しては住民合意型、住宅環境に関しては自然環境重視型が既成住宅地の場合よりも多くなっている。住宅価値については、立地条件による差異はみられなかった。



表3-5 建築協定の有無別の住環境観

住環境観		住宅形式	独立住宅地		タウンハウス	
			協定	非協定	協定	非協定
人間関係	社交性重視型		37.3%	48.8%	51.6%	49.6%
	アライバシ重視型		56.5	47.4	37.8	41.7
	態度未決定		6.2	3.8	10.5	8.7
町づくり	住民合意型		85.9%	72.6%	73.4%	69.6%
	個人判断型		9.2	18.6	14.5	20.9
	態度未決定		4.9	8.8	12.1	9.6
団地景観	統一景観重視型		48.3%	43.8%	59.4%	56.3%
	多様景観重視型		38.9	45.1	31.0	34.8
	態度未決定		12.8	11.1	9.6	8.9
有効回答数			185	446	468	115

表3-6 居住年数別の住環境観（独立住宅地）

住環境観		居住年数	～ 2	2～ 4	4～ 8	8～12	12～16	16～ 年
人間関係	社交性重視型		44.1%	34.6%	45.3%	52.7%	49.2%	40.4%
	アライバシ重視型		47.1	61.5	49.1	45.5	48.1	53.8
	態度未決定		8.8	3.8	5.7	1.8	2.7	5.8
町づくり	住民合意型		64.7%	76.9%	76.6%	80.0%	80.7%	71.9%
	個人判断型		14.7	7.7	15.9	10.9	15.0	20.5
	態度未決定		20.6	15.4	7.5	9.1	4.3	7.6
住宅価値	生活価値重視型		88.2%	80.8%	81.1%	81.8%	89.3%	88.3%
	資産価値重視型		2.9	11.5	11.3	10.9	6.4	5.3
	態度未決定		8.8	7.7	7.5	7.3	4.3	6.4
有効回答数			34	26	106	55	187	171

表3-7 立地条件別の住環境観

住環境観		立地条件	独立住宅地		タウンハウス			
			既成	計画	既成	計画	関西	関東
町づくり	住民合意型		72.0%	81.3%	69.6%	78.2%	74.4%	72.4%
	個人判断型		18.4	13.1	17.9	10.2	13.9	19.5
	態度未決定		9.7	5.6	12.5	11.7	11.7	8.0
住宅環境	自然環境重視型		74.4%	82.0%	70.7%	82.8%	74.4%	78.2%
	生活利便重視型		17.6	13.4	20.5	11.3	17.3	17.8
	態度未決定		8.0	3.6	8.9	5.9	8.4	4.0
団地景観	統一景観重視型		41.9%	48.5%	63.5%	54.3%	56.6%	64.2%
	多様景観重視型		43.8	42.8	28.1	34.6	33.4	29.5
	態度未決定		14.3	8.8	8.5	11.1	9.9	6.4
有効回答数			319	301	259	207	364	172

また、関西地区と関東地区とを比較すると、タウンハウス団地の場合では、団地景観に関して顕著な差異があり、統一性を重視する者は関東地区の方が関西地区に比べて多く、統一景観を望む傾向がみられる。

#### e. 居住環境

建築協定が締結されたタウンハウス団地を対象として、環境条件の違いによる特性を明らかにした。

まず、住戸専有面積が狭い層（84m<sup>2</sup>以下）では、増築要求の高まりを反映して、住民合意型が少なく、生活利便性重視型が多い傾向にあった。専用敷地面積の規模では、敷地面積が広い層（110m<sup>2</sup>以上）が、他と比較して個人判断型や生活利便性重視型、多様景観重視型が多くなっており、集住生活に望ましい価値意識を形成している者は、面積の狭い層よりも少なくなっていた。

住戸集合形態の特性では（表3-8）、一棟あたりの住戸数が多い住棟は、集合住宅地としての認識を高める空間構成のためか住民合意型が多くみられるが、一方で景観が単調になりやすいために、団地景観については多様景観重視型が多くなっている。また、住棟の端部に位置する住戸では住民合意型が少なく、態度未決定型が多くなっており、中間部の位置にある住戸と異なった様相を示している。共用庭との関係では、共用庭と接触する住戸の方が社交性重視型や統一景観重視型が多い傾向にある。

その他、住棟の所有形態の違いでは、専有形式よりも区分所有形式の方が住民合意型が多く、敷地の所有形態では共有形式の方が社交性重視型や自然環境重視型、統一景観重視型が多い傾向にあった。また、住棟デザインの評価が低い団地では、生活利便性重視型や多様景観重視型が優位を占めており、規範的な価値意識を形成している割合は低くなっていた。

#### f. 居住階

非接地型集合住宅地であるOTの場合（5階建）をみると（表3-9）、1階の居住者は、高層階に居住する者よりも自然環境重視型や生活価値重視型が多く、逆に住民合意型は少なくなっている。接地階の住戸と他の居住階とは、異なった価値意識を形成しているようである。

表3-8 住戸集合形態別の住環境観（タウンハウス団地）

住環境観		住棟規模（戸数）			住戸位置		共用庭の位置	
		2～3	4～5	6～	端部	中間	非接触	接触
人間関係	社交性重視型	51.7%	49.6%	52.9%	51.3%	51.7%	43.4%	55.1%
	プライバシー重視型	34.5	40.9	39.2	38.0	37.8	42.7	35.8
	態度未決定	13.8	9.5	7.8	10.7	10.4	14.0	9.0
町づくり	住民合意型	66.3%	75.2%	80.0%	68.8%	78.1%	77.4%	71.5%
	個人判断型	13.7	19.0	11.3	15.0	14.0	13.0	15.2
	態度未決定	20.0	5.8	8.7	16.2	7.9	9.6	13.3
団地景観	統一景観重視型	61.0%	61.8%	55.2%	58.2%	60.5%	49.7%	63.7%
	多様景観重視型	25.4	33.1	35.7	30.5	31.6	42.1	26.1
	態度未決定	13.6	5.1	9.1	11.3	7.9	8.3	10.2
有効回答数		177	137	154	239	230	146	322

表3-9 居住階別の住環境観（OT）

住環境観		居住階				
		1階	2階	3階	4階	5階
町づくり	住民合意型	79.6%	74.2%	85.9%	84.2%	83.3%
	個人判断型	3.2	12.9	4.7	7.0	8.3
	態度未決定	16.7	12.9	9.4	8.8	8.3
住宅環境	自然環境重視型	77.8%	75.8%	67.2%	79.3%	65.6%
	生活利便重視型	13.0	12.9	18.8	12.1	21.3
	態度未決定	9.3	11.3	14.1	8.6	13.1
住宅価値	生活価値重視型	94.4%	88.7%	93.8%	84.7%	83.6%
	資産価値重視型	1.9	6.5	4.6	6.8	9.8
	態度未決定	3.7	4.8	1.5	8.5	6.6
有効回答数		55	63	65	59	61

## （2）住環境観に関する住民態度

住環境に関する価値意識の形成実態が、住宅形式の違いによってどのように特徴をもっているかを把握するために、数量化理論3類の手続き\*によって住環境観に関する居住者意識を分類した（図3-2）。その結果、住宅形式ごとに次のような特徴がみられた。

\* 使用プログラムはSPSS京大版である。カテゴリー値は、ケース別得点の平均が0，分散が固有値と等しくなるように寸法調整されている。

#### a. 独立住宅地の場合

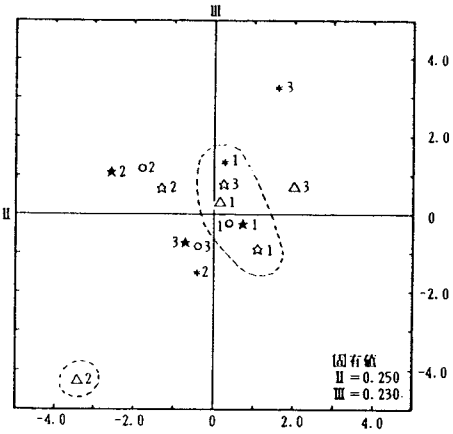
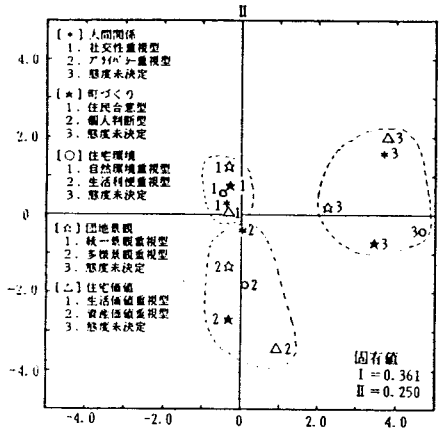
I軸で住環境観の形成の有無が分類され、II軸で資産価値に関する価値意識の明確性が分類されている。この結果、これらの軸で、「住環境観が不明確なグループ」、集住生活に望ましい価値意識を形成している「規範的なグループ」、およびそれと正反対の価値意識を形成している「反規範的なグループ」に形成されていることがわかった。さらにIII軸では、資産価値を重視するグループが明確に分離している。また、II軸でもIII軸でもプライバシー重視型が規範的なグループに近い位置にあり、住環境と人間関係の双方のあり方が必ずしも一致していないことや、景観に関する価値意識の不明確な層が規範的な価値意識のグループに含まれている（IIとIII軸の場合）ことなどが特徴的である。

#### b. タウンハウス団地の場合

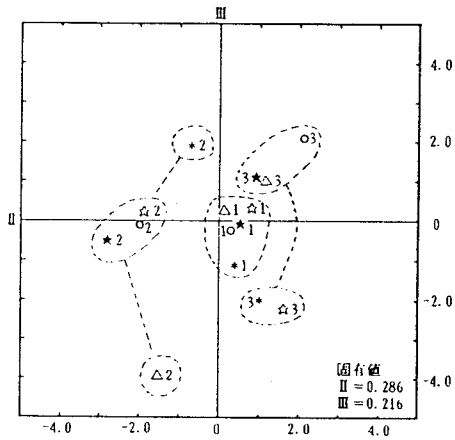
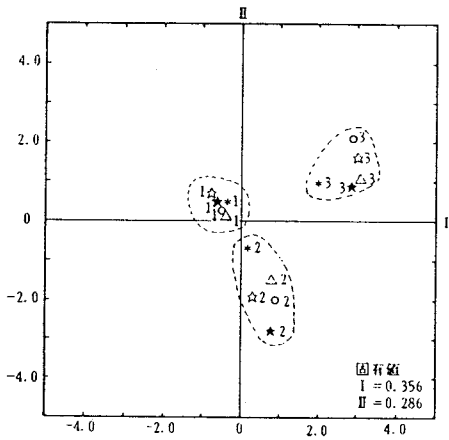
I軸とII軸とで、独立住宅地と同様に、住環境観が不明確なグループ、集住生活にとって規範的な住環境観のグループ、およびそれと正反対の価値意識のグループに形成されていた。ただし、I軸で集住生活にふさわしい価値意識形成の明確性が分類され、II軸では個人的権利に関する価値意識の明確性が分類されている。この結果、独立住宅地よりは、よりグループ形成が明確になっていることがわかった。またIII軸では、住環境観の不明確なグループが2つに分離し、さらに反規範的なグループからは資産価値重視型とプライバシー重視型とが分離しており、価値意識の多様化の様相を示している。

#### c. 非接地型集合住宅地の場合

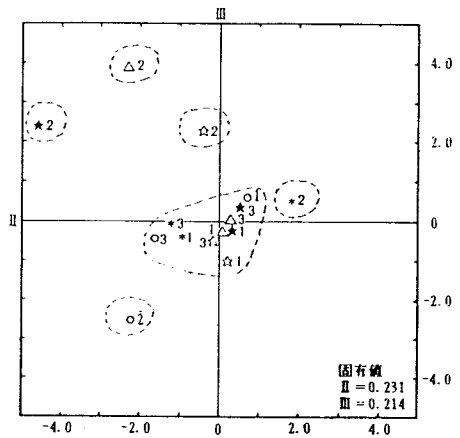
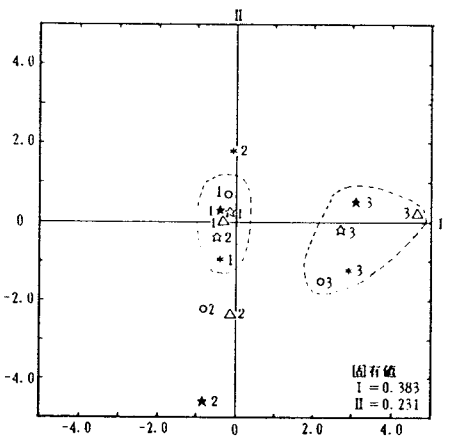
I軸では住環境観の形成の有無が分類されているが、II軸で個人的権利に関する価値意識が分類され、さらにIII軸では居住性に関する価値意識が分類されている。ただし、独立住宅地やタウンハウス団地でみられたような、反規範的なグループが明確に構成されている様相はみられなかった。むしろ、反規範的な価値意識に属する者は、各々の側面が分散しており、それぞれが単独にグループを形成していた。このように、非接地型集合住宅地では集住生活に望ましい価値意識を形成している者が多くを占めているが、少数の反規範的な層は、価値意識が多様な形態に形成されていることがわかった。



(a) 独立住宅地の場合



(b) タウンハウス団地の場合



(c) 非接地型集合住宅地の場合

図3-2 住環境観に関する住民態度(数量化理論3類による)

#### 4. 住環境の管理問題に対する認識

住環境の管理問題を解決しようとする団地居住者のまとめり（集団形成）の状況は、まず、団地が当面する課題がどれほど明確に認識され、処理されているかによって異なっている。そこで、独立住宅地においては「住環境が変化したことにより、生活環境がどのように変わったか」を質問し、居住者が住環境の変容の影響をどのように認識しているかを把握した。一方、集合住宅地では「将来、団地に生じる管理問題で心配になる点」を質問し、各々の団地が直面する住環境の管理問題への関心の高さを把握した。

##### a. 独立住宅地の場合

生活環境の変化は各住宅地ごとにさまざまな様相を示しているが、住環境の変容に対する居住者の認識もこれを反映していた（表3-10）。各地区とも、入居後10数年以上を経過して、買物等の生活が便利になったと評価する者が最も多かったが、逆に日あたり・採光や見はらしの悪化、手入れ費用の増加などを指摘する者も多くなっていた。手入れ費用の増加については、建築年数の影響が現れており、KKで最も多くなっていた。建替や増築等により住環境が著しく過密化しているKIでは、日あたり・採光や見晴らし等が悪化したと指摘する者が特に多かった。またKIでは、騒音や通風・換気の悪化を指摘する者も、他地区と比較して多く、住環境の過密化によって生活環境が悪化した実態を、多くの者が指摘していた。一方、建築協定が締結され秩序ある住環境を維持しているKMでは、落ち着いた町並みになったと評価する者が最も多く、生活環境の悪化を指摘する者は他地区と比べて少なくなっていた。

##### b. 集合住宅地の場合

タウンハウス団地では、全般的に、住棟の計画修繕や建て替え、増改築問題に関心が高まっていた（表3-11）。増改築問題への関心は、専用庭が共有方式となっている団地（MN, RN）で特に高く、建築規制の厳しさによる影響を反映していた。建て替え問題については、経年による影響が現れていたが、住棟の構造形式が2×4（ツーバイフォー）の団地（GR, MN, RN）では、特に関心が高くなっていた。入居期間が短いRNでは、管理規約内容の改正や建築協定の

表3-10 生活環境の変化に対する認識（独立住宅地）

生活環境の変化内容	K I	K K	K M	K H	合 計
日あたり・採光が悪化	38.7%	25.4%	15.7%	25.4%	27.2%
通風・換気が悪化	15.6	2.9	3.3	5.2	6.9
町並みの調和が悪化	5.4	9.8	0.8	2.6	5.0
見はらしが悪化	42.5	23.4	17.4	21.9	26.8
騒音の発生が多くなる	30.6	25.9	15.7	9.5	20.3
建物が汚れて見苦しい	13.4	16.1	14.0	15.1	14.8
手入れ費用が増える	16.7	29.3	24.8	21.1	22.9
買物等の生活が便利化	52.7	33.7	69.4	36.6	45.2
落ち着いた町並みになる	6.9	32.7	43.0	32.8	28.0
建物に風格がでる	5.4	8.3	9.1	13.4	9.3
別に変わったものはない	12.9	17.6	18.2	19.4	17.1
調 査 戸 数	186	204	121	232	743

表3-11 住環境の管理問題の認識度（集合住宅地）

住環境管理問題	G R	K Y	M N	R N	M M	O T
増改築問題の処理	53.2%	48.3%	66.0%	69.1%	45.7%	— %
共用庭の管理	27.7	31.0	46.0	23.6	23.9	9.7
住棟の計画修繕	53.2	72.4	72.0	65.5	58.7	73.0
住民の移り変わり	12.8	31.0	38.0	10.9	17.4	29.5
住宅の建て替え	76.6	44.8	68.0	54.5	39.1	14.4
住宅の用途変更	10.6	0	10.0	10.9	28.3	—
生活モラルの低下	8.5	13.8	14.0	9.1	23.9	14.4
団地景観の乱れ	23.4	24.1	24.0	21.8	32.6	8.8
資産価値の低下	19.1	31.0	44.0	21.8	19.6	33.2
規約内容の改正	10.6	6.9	16.0	38.2	21.7	6.0
管理費用の不足	17.0	3.4	46.0	14.5	43.5	27.6
建築協定の運営	29.8	10.3	24.0	50.9	—	—
調 査 戸 数	47	29	50	55	46	319

運営など制度運営に対する問題意識が高まっており、定住性の低い団地（KY, MN）では、住民の移り変わりによる影響を心配する者が多かった。また、建築協定が締結されていないMMでは、協定団地と比較して、用途変更や景観の乱れ、生活モラルの低下などを心配する者が多くなっていた。

一方、非接地型集合住宅地の場合（OT）では、住棟の計画修繕に関する問題が、最も関心の的となっていた。その他、資産価値の低下や住民の移り変わりを心配する者が多いことがわかった。ただし、タウンハウス団地と比較すると、共用庭の管理や住棟の建て替え、団地景観の乱れといった管理問題については、心配する者が少ないことが特徴である。

以上のような結果から、管理問題の認識内容は、管理対象の内容の明確さや解決の困難性、協力の必要性といった性格に規定されているが、それと共に、集団（団地）が経年に応じて直面する管理問題の切実度と、その処理状況との両局面を反映していることがわかった。

## 5. 住環境の管理方針に対する住民態度

地区住民の合意にもとづいて住環境を管理していく活動は、集合住宅地において定着している。その住環境の管理活動にはさまざまな種類があるが、ここでは住環境の維持管理を中心として、管理活動をどのような方針のもとで進めていくことを居住者が望んでいるかを明らかにした。

### （1）住環境の管理方針に対する意識

#### a. タウンハウス団地の場合

タウンハウス団地においては、住環境の管理活動の当面の課題は、次のような内容が中心となる。

- 1) 増改築行為をどのていど許容するか。
- 2) どの部位を管理組合が管理し、どの部位を居住者の自主管理にまかせるか。
- 3) 専有部分を含めて、どの部位を統一した仕様で修繕していくか。



表3-12 増改築の許容度に対する意識

増改築の許容度	GR	KY	MN	RN	MM	合計
1. どんな増改築も認めるべき	4.4%	3.4%	4.0%	5.6%	4.4%	4.5%
2. 住民の合意を得れば認める	4.4	34.5	18.0	18.5	6.7	15.2
3. 住環境を乱さない程度なら	73.3	24.1	36.0	51.9	73.3	53.4
4. 「2」+「3」	15.6	13.8	12.0	9.3	4.4	10.8
5. どんな増改築も認めない	0	24.1	26.0	11.1	8.9	13.5
6. わからない	2.2	0	4.0	3.7	2.2	2.7
有効回答数	45	29	50	54	45	223

ただし、新しい住宅形式ということもあり、その管理方針は確立されていないのが実情である。

まず、増改築の許容度については（表3-12）、各団地とも大半の者が条件付で増改築を認めてほしい意向をもっており、増改築を原則として認めない建築協定や管理規約の理念に反する結果となっていた。また、増改築をいっさい認めない者の比率は、実際の住環境の管理実態を反映して、住戸面積が狭く増築率の高いGRで低く、住戸面積に比較的余裕のあるKYやMNでは高くなっていった。

各住戸が独自に、自主的に管理したい行為（図3-3）は、玄関前の清掃や、玄関扉の修繕、前庭植栽の手入れなど、玄関まわりを対象としたものが多くなっていったが、全般的にみて、敷地全共有の団地では自主管理意欲が低くなっていった。敷地全共有の団地では、本来は自主管理すべき住戸まわりの領域も共有部分となり、実際の管理意欲に反していることも原因の一つであろう。また、居住年数の影響も大きく、おなじ共有方式でも、入居間もないRNでは自主管理意欲が低かったが、4年以上を経過したMNでは高くなっていった。

また、管理組合による管理対象となる部位は、住棟や敷地の所有区分の問題と絡んで複雑であるが、居住者意識の実態（図3-4）では、少なくとも屋根と外壁については、住棟の所有形態に関係なく、管理組合による統一修繕を望んでいる傾向がみられた。住棟部分が各戸の専有となっているGRでも、当初、専有部分は各戸の自主管理としていたが、その後は共有部分と美観上重要な専有部分を管理組合の管理対象とすることが、計画修繕の基本方針となっているという。

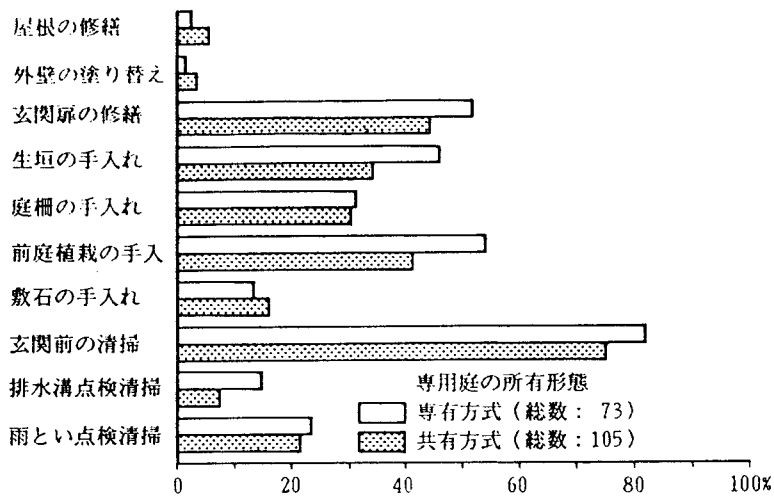


図3-3 各住戸別の自主管理を望む管理行為

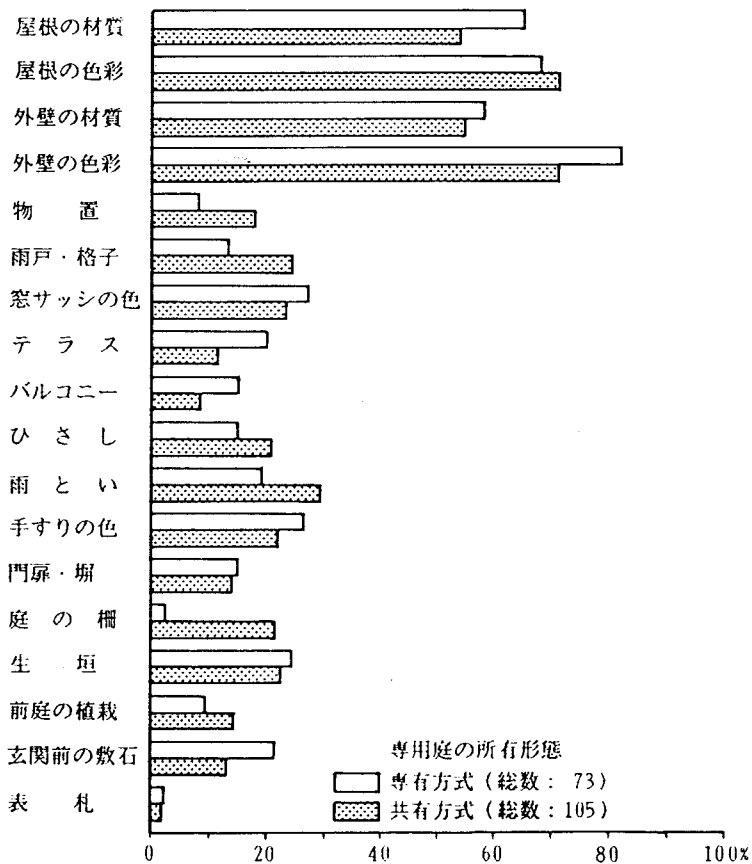


図3-4 統一されたデザインを望む部位

## ｂ．非接地型集合住宅地の場合

非接地型集合住宅地では、住棟外壁の塗り替え工事を中心とした計画修繕事業が、最も重要な管理活動となる。また、〇Tのように共有緑地の多い地区では、共有地の利用方法も管理課題となる場合がある。〇Tの居住者意識でも、住環境の質を維持するために必要な活動内容については、大半の居住者が住棟の計画的な修繕や共有部の定期的な点検、共用庭の緑化などの活動を重要なものとして認識していた（図3-5）。

また、図3-6に示すように、住棟部分の計画修繕事業に対しては、現状復帰（外壁仕上はアクリルリシン吹付、外壁の色彩は3種類）を原則とする管理組合の計画案どおりでよいとする者が約半数を占め、欠陥箇所を徹底的に直すことや話し合いの場を積極的に設けるといような意欲的な意見は少数となっていた。共有地の有効利用などの環境改善事業に対する活動方針についても、管理組合の建物委員や専門家に依頼することなど依存的な意見が目立っており、住民のアイデアを反映させることを希望する率は17.3%にとどまっている。

なお、もし住棟の仕上材料をグレードアップした場合に必要な臨時出資金については、出資してもよいとする者の割合が58.5%あったが、その額は3万円以内が大半であり、グレードアップのためには出費を惜しまないという者は少なかった。

## （2）住環境の管理方針に対する住民態度型

計画修繕事業や環境改善事業などについての管理内容や管理方針に対する居住者の意見から住民態度の型を分類するために、〇Tの場合を事例として、数量化理論3類の手続きにより各回答項目のカテゴリー値を求めた。図3-7と図3-8は、その散布図である。これによると、管理内容に関しては（図3-7）、Ⅰ軸で管理活動の目的（維持↔改善）、Ⅱ軸で管理活動の効果（心理的↔物理的）がそれぞれ分類されていることが把握できた。この結果、管理内容に対する態度型は、住環境を現状のままとする「現状維持型」のほかに、日常的な自主管理行為や生活モラルの向上を重視する「生活管理型」、共有部の定期点検や計画修繕を重視する「建物管理型」、共有庭の維持管理や緑化が必要と考えている「共有庭管理型」

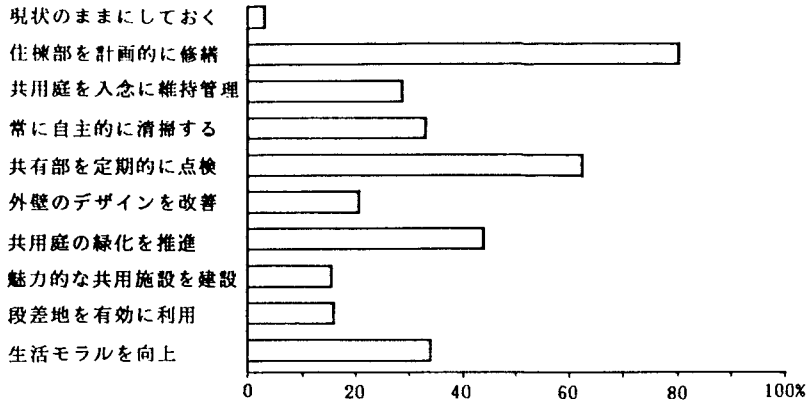
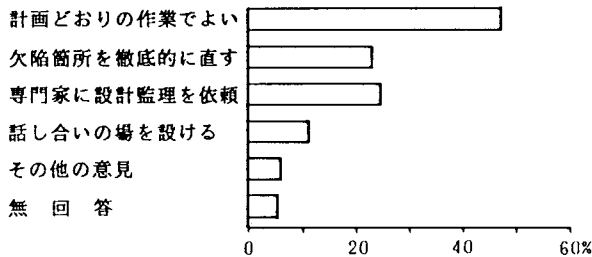
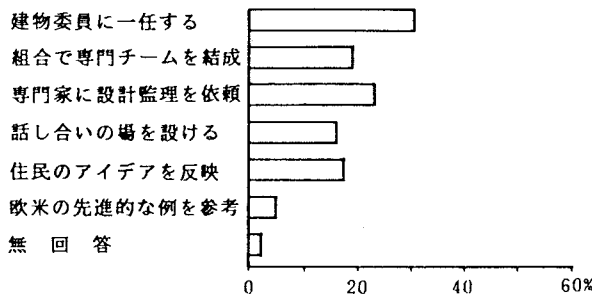


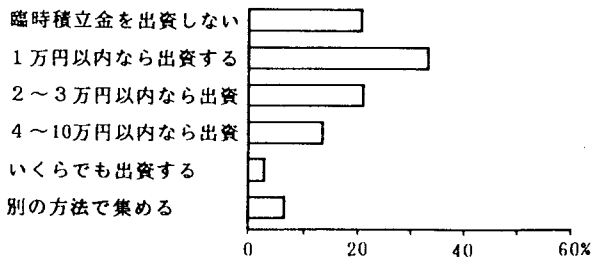
図3-5 住環境の管理内容に対する意識 (OT)



(a) 計画修繕事業に対する方針

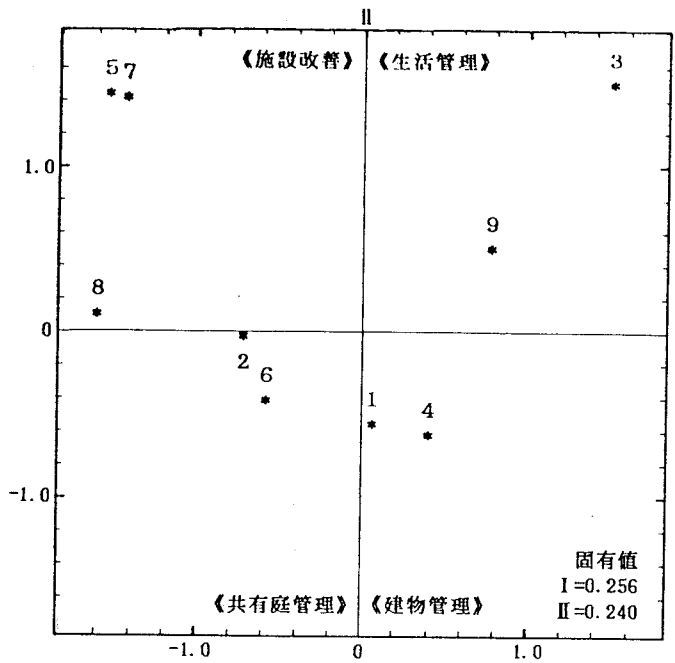


(b) 環境改善事業に対する方針



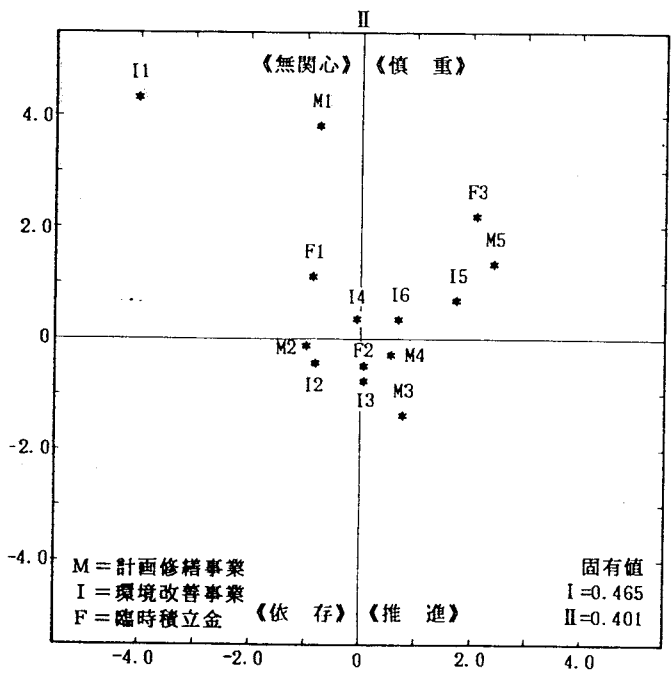
(c) 臨時積立金の出資額

図3-6 住環境の管理方針に対する意識 (OT)



1. 住棟部を計画的に修繕 (249)
  2. 共用庭を入念に維持管理 (90)
  3. 常に自主的に清掃する (103)
  4. 共有部を定期的に点検 (193)
  5. 外壁のデザインを改善 (65)
  6. 共用庭の緑化を推進 (137)
  7. 魅力的な共用施設を建設 (49)
  8. 段差地を有効に利用 (50)
  9. 生活モラルを向上 (103)
- 注：( ) 内は各カテゴリーごとのケース数

図3-7 住環境の管理内容に対する住民態度 (数量化理論3類による)



- 《計画修繕事業》
- M1. 無回答 (18)
  - M2. 計画どおりの作業でよい (152)
  - M3. 欠陥箇所を徹底的に直す (74)
  - M4. 専門家に設計監理を依頼 (79)
  - M5. 話し合いの場を設ける (35)
- 《環境改善事業》
- I1. 無回答 (7)
  - I2. 建物委員に一任する (99)
  - I3. 組合で専門チームを結成 (61)
  - I4. 専門家に設計監理を依頼 (75)
  - I5. 話し合いの場を設ける (52)
  - I6. 住民のアイデアを反映 (56)
- 《臨時積立金》
- F1. 臨時積立金を出資しない (53)
  - F2. 臨時積立金を出資する (189)
  - F3. 別の方法で集める (17)

図3-8 住環境の管理方針に対する住民態度 (数量化理論3類による)

表3-13 管理方針に対する住民態度の構成比

カテゴリー		態度型				ケース数
		無関心 20.9%	依存型 35.5%	慎重型 19.0%	推進型 24.6%	
居住期間	1年以内	19.2%	38.5%	15.4%	26.9%	26
	1～2年以内	12.8	43.6	20.5	23.1	39
	2～4年以内	19.1	34.0	25.5	21.3	47
	4～8年以内	14.3	42.9	7.1	35.7	28
	8年以上	23.3	32.0	20.9	23.8	172
定住意向	住み続ける	20.7%	35.9%	13.0%	30.4%	92
	環境悪化なら	25.7	42.9	17.1	14.3	35
	いずれは転居	19.4	34.4	23.7	22.6	93
	近いうち転居	80.0	0	20.0	0	5
	わからない	8.3	43.8	25.0	22.9	48
居住階	1階	12.5%	40.6%	15.6%	31.3%	64
	2階	27.7	30.8	16.9	24.6	65
	3階	30.1	33.3	19.0	17.5	63
	4階	11.1	46.0	20.6	22.2	63
	5階	19.7	28.8	24.2	27.3	66

注：「環境悪化なら」＝環境が悪化したら転居したい

および、住棟デザインのグレードアップや共用施設の新設を希望している「施設改善型」に分けることができる。

一方、同様な方法で管理方針について分析すると（図3-8）、I軸で行動の主体性（能動的↔受動的）、II軸で管理活動の積極性（消極的↔積極的）がそれぞれ分類されていた。この結果から、管理方針に対する態度型は、計画修繕や環境改善の方針に無回答で臨時積立金も出資しない「無関心型」、管理組合の方針に依存した意見をもっている「依存型」、住民同士の話し合いの場を設けて慎重に活動をすすめていくことを望んでいる「慎重型」、そして積極的な事業の推進を希望している「推進型」に分けることができる。

さらに、居住者ごとに各回答項目のカテゴリー値を合計して得られたケース得点を基準にして、各々の居住者の態度型を分類した（表3-13）。その結果、全体の構成比は、無関心型：20.9%、依存型：35.5%、慎重型：19.0%、推進型：24.6%となり、依存型が最も多くなった。これらの態度型の構成比を居住年数からみると、居住年数の長い層（8年以上）では依存型の占める率が少なくなっていることがわかる。また、定住する意向をもっている者は推進型が多くなっ

ており、管理活動に対する姿勢が転居意向のある者よりも積極的になっている。近いうちに転居する者は、大半が無関心型であり、推進型は存在しなかった。その他、居住階別では、上階に居住する者ほど慎重型の占める率が高くなっており、推進型は1階居住者に最も多かった。

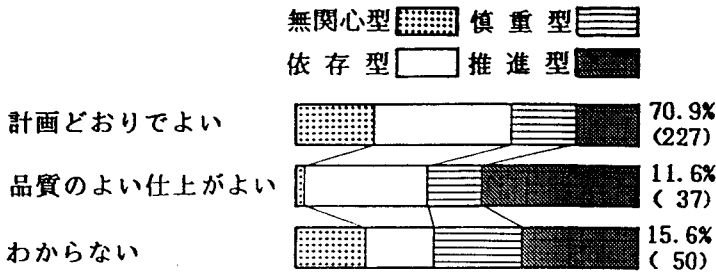
## 6. 住環境の管理活動に対する住民態度

住民合意による住環境管理の動向を把握するために、建築協定地区ではないが、大規模修繕事業を目前にひかえた非接地型集合住宅地のOTを事例として、共有部分の維持活動や改善活動に対する住民態度の特性を明らかにする。

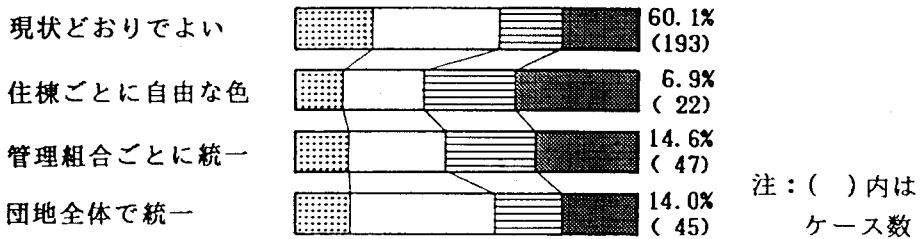
### (1) 住環境の維持活動に対する住民態度

非接地型集合住宅地では住戸内部空間のみが専有部分となるが、この領域での維持的管理行為の内容は、床や壁などの仕上変更が多く、約58%の世帯で実施されていた。これらの行為は、中途入居者の場合には入居する直前か直後に実施されることが多いが、全般的には経年に応じて徐々に増加する傾向があった。このように、維持的機能の性格が強い管理行為については、経年による影響が大きくなっており、定住意向との関連はあまりみられなかった。これは、維持的行為が生活環境の機能を維持するためであると同時に、不動産価値の維持にも貢献することが居住者に認識されているためと推測される。

一方、共有部分の領域では、外壁塗り替え補修工事を中心とした計画修繕事業が、管理運営上や資産価値の維持などの点で、重要な管理活動として居住者に認識されていた。計画が具体化しているこの管理活動に対しては、現状復帰を原則とする計画案が居住者におおかた支持されていたが、これらの意見を先の管理方針に対する住民態度別にみると、現状復帰を望んでいる層には無関心型や依存型が多くなっているが、グレードアップを望む層には推進型の占める率が高くなっていることがわかる(図3-9)。ただし、同一意見であっても多様な住民態度の型で構成されていることを留意すべきである。また、これらの意見を帰属意識と



(a) 外壁の仕上材料



(b) 外壁の色彩

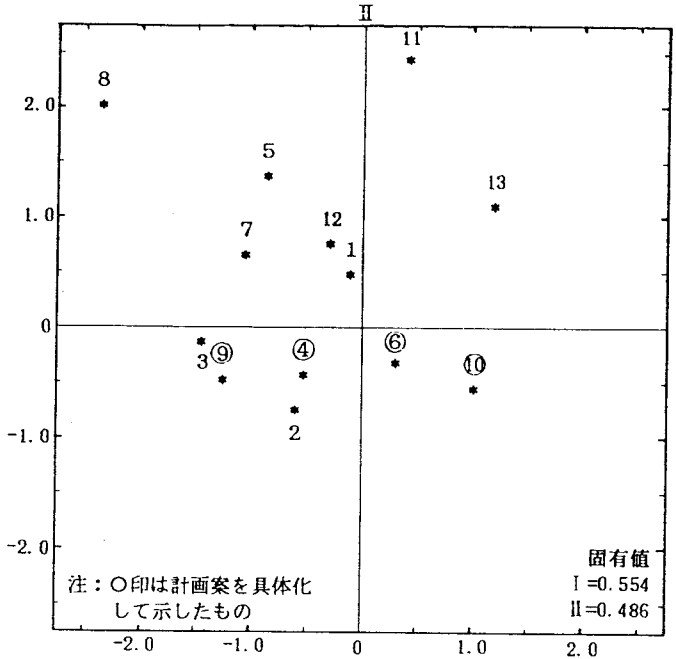
図3-9 計画修繕事業への意見と態度型の構成比

の関連で見ると、定住する意向のある者や長期居住者には管理活動を推進するための積極的な支持がより多くみられ、グレードアップのために臨時出資する金額についても前向きな姿勢がみられた。これらのことから、共有部分の維持的管理活動に対しては、専有部分の改善的行為と同様に、現住宅への帰属意識がより積極的な管理活動を推進する要因として機能していることが推測される。

## (2) 住環境の改善活動に対する住民態度

一般的に、集合住宅においては専有部分の改善活動の事例は少ないが、エアコンの設置や厨房台の変更などは比較的に実施率が高い内容である。また、専有部分に関しては、現住宅に対する帰属意識がより積極的な改善意欲を生み出す要因となっている。今回の調査でも、間取りの変更や押し入れの改造などの本格的な改善的行為については、転居意向のある者の実施例はほとんどなく、実施した住戸は定住意向をもっている場合が大半であった。





- |                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| 1. テニスコート等運動施設 (33) | 8. シンボルとなる彫刻 (7)     |
| 2. 野球等もできる広場 (22)   | 9. 散策のできる遊歩道 (52)    |
| 3. 噴水のある広場 (24)     | 10. トランクルーム〔倉庫〕 (78) |
| 4. 幼児のための遊び場 (61)   | 11. 来客用の宿泊室 (24)     |
| 5. パーゴラのあるベンチ (23)  | 12. 共同利用の勉強部屋 (7)    |
| 6. 家庭菜園・花壇 (96)     | 13. 趣味の生かせる工作室 (26)  |
| 7. 団地の入口を飾るアーチ (8)  |                      |

図3-10 新設が望まれている共用施設  
(数量化理論3類による)

一方、共用部分の改善活動に関しては、OTの場合には共有地の外構施設に対する評価が低く、特に樹木の量に対する不満が多かった。また、児童公園の位置や広さなどについても不満が現れていた。そこで、居住者が新設してほしいと望む共用施設を調査したところ、家庭菜園・花壇、トランクルーム（倉庫）、幼児のための遊び場、散策のための遊歩道等の新設の要望が多かった。図3-10は、居住者から要求のあった施設の特性を、数量化理論3類の手続きによって求めたものである。これによると、I軸で施設の機能（利便性⇔快適性）、II軸で施設の規模（小⇔大）が分類されている。

ここで、図3-10の機能性の軸（I軸）での分布をもとに、要求の多かった施設の中から代表的なものを選択して、表3-14のように計画案をより具体化して居住者に示した。「遊歩道」は他の住棟へのアクセスを容易にし、コミュニティ

表3-14 新施設の計画内容

①遊歩道	各管理組合の東棟と真中の棟とにある段差地を北公園まで貫通する遊歩道です。この遊歩道にはベンチや遊び場なども併設し、プライバシーを保護するための生垣も設けます。この遊歩道により、他の棟への往来も便利になり、団地の緑化および住民交流にも役立つと思われます。
②菜園・花壇	住棟の入口付近や住棟まわりの適当な場所に設ける、住民が自由に利用できる菜園や彩りのある花壇です。
③貸し倉庫	住棟妻側もしくは住棟まわりの適当な場所に設けるロッカー形式の個人専用倉庫。利用者から使用料を徴収することが望ましいと思われます。
④幼児遊び場	住棟まわりの見通しがよい適当な場所に設ける幼児のための遊び場です。

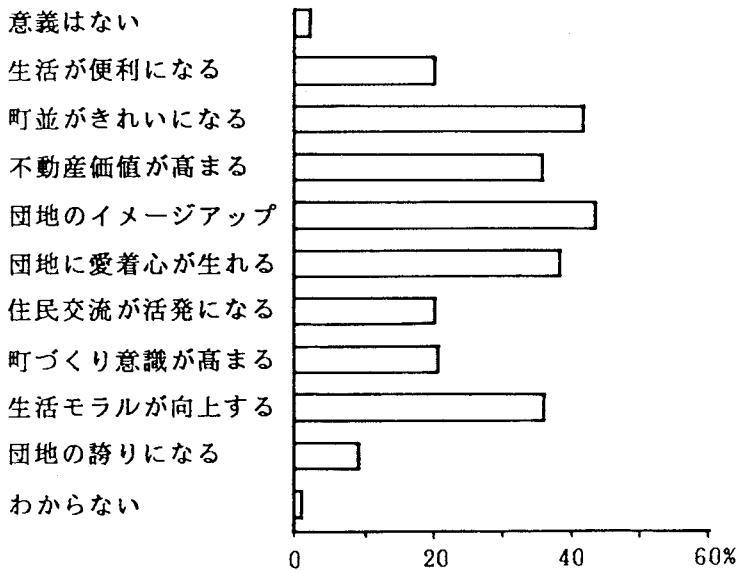


図3-11 環境改善事業の意義

形成に貢献する施設であり、「菜園・花壇」は団地景観にうるおいを与えることが期待できる。また、「貸し倉庫」は大半の居住者に共通して需要のある収納スペースを確保するためのものであり、「幼児の遊び場」は家族構成によっては必要度の高い施設である。

なお、計画案のように住環境を改善することは、図3-11に示すように、団地

のイメージアップ，町並みの美化，愛着心の形成等の効果があると，居住者に評価されていた。

これらの計画案に対しては，「貸し倉庫」を除いて，いずれの施設も消極的な賛成が多くなっていた。「遊歩道」には約7割の者が賛成していたが，反対意見はプライバシーの侵害や防犯上の理由が多くなっていた。「菜園・花壇」に対しても約7割の賛成があったが，反対理由には日常の維持管理がたいへんという意見が多かった。新設することに絶対反対という意見が最も多かったのは「貸し倉庫」であり，美観上に問題があるという反対意見が多くなっていた。また，この意見を管理方針に対する住民態度からみたところ，各施設とも消極的な賛成意見は依存型で多く構成されていることがわかった（図3-12）。一方，積極的に賛成する層には無関心型が少なく，推進型の占める率が高くなっていた。その他，生活事情や居住条件の相異などによって，次のような特性がみられた。

#### a. 居住位置の影響

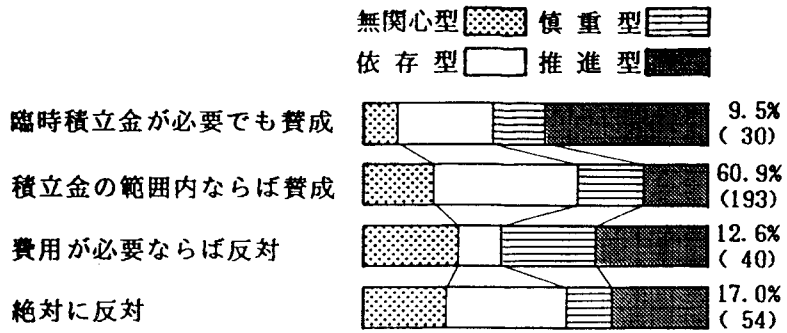
全般的に，計画予定地に近接する住棟の居住者に積極的な反応がみられ，賛成にも反対にも積極的な意見が多かった。「遊歩道」には，遊歩道の始点と終点にあたる住棟で反対が多くなっていた。ただし，「貸し倉庫」に対する意見には，住棟位置による影響はほとんどみられなかった。また，居住階からみると，全般的に，賛成の意見は1階の居住者に多くて，5階居住者には少ない傾向にあった（表3-15）。ただし，5階居住者は「貸し倉庫」に対しては賛成意見が多く，1階居住者は「幼児の遊び場」には賛成意見が少なくなっていた。

#### b. 家族構成の影響

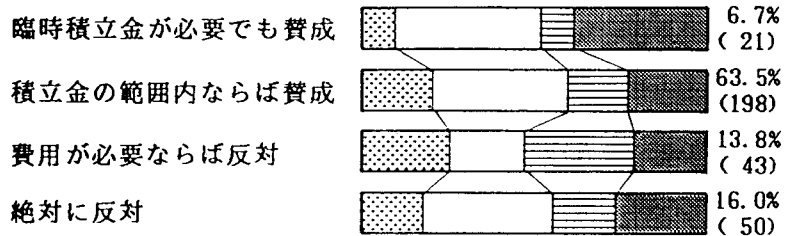
利用者層が限定される「遊歩道」，「幼児遊び場」には，家族構成の特徴によって意見が異なっていた。これらの施設に対して，幼少児のいる世帯では賛成意見が多く，特に最長子が0～2歳の世帯では全員が賛成していた。逆に，最長子の年齢が12歳以上や夫婦のみの世帯では反対意見が多かった。施設を利用する機会の多少が，居住者意見に反映されているといえよう。

#### c. 定住意向の影響

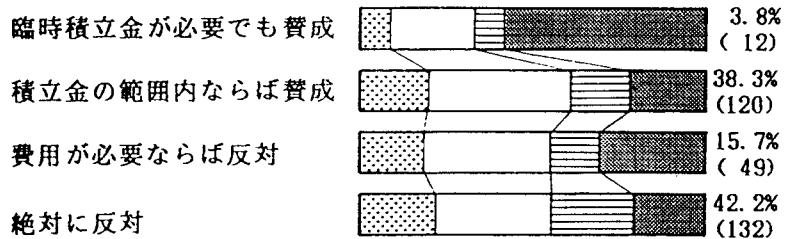
全般的に，転居したい意向のある層に消極的な賛成意見が多く，逆に定住する意向のある層には反対意見が多くなっていた（表3-16）。これは，共有部分の



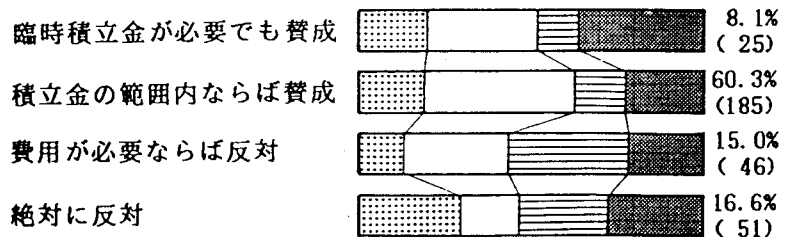
(a) 遊歩道



(b) 菜園・花壇



(c) 貸し倉庫



(d) 幼児の遊び場

図3-12 計画案への意見と態度型の構成比

表3-15 居住階別の計画案への意見（遊歩道）

居住階	1階	2階	3階	4階	5階	合計
遊歩道						
臨時金が必要でも賛成	14.1%	6.3%	11.1%	8.2%	7.7%	9.5%
積立金内ならば賛成	65.6	67.2	46.0	70.5	55.4	60.9
費用が必要ならば反対	6.3	6.3	19.0	11.5	20.0	12.6
絶対に反対	14.1	20.3	23.8	9.8	16.9	17.0
有効回答数	64	64	63	61	65	317

表3-16 定住意向別の計画案への意見（遊歩道）

定住意向	住みつづける	環境悪化なら	いずれは転居	近いうち転居	わからない	合計
遊歩道						
臨時金が必要でも賛成	8.9%	8.6%	7.4%	0%	8.5%	8.1%
積立金内ならば賛成	55.6	45.7	64.9	80.0	66.0	59.8
費用が必要ならば反対	12.2	20.0	11.7	20.0	12.8	13.3
絶対に反対	23.3	25.7	16.0	0	12.8	18.8
有効回答数	90	35	94	5	47	271

表3-17 居住年数別の計画案への意見（遊び場）

居住年数	～1年	1～2年	2～4年	4～8年	8～年	合計
幼児遊び場						
臨時金が必要でも賛成	19.2%	22.2%	6.5%	10.3%	2.4%	8.3%
積立金内ならば賛成	69.2	63.9	67.4	62.1	53.0	59.5
費用が必要ならば反対	3.8	5.6	17.4	17.2	18.3	15.3
絶対に反対	7.7	2.8	8.7	10.3	25.0	16.9
有効回答数	26	36	46	29	164	301

維持的活動とは異なって、事業効果が具体的にイメージされないため、定住意識が防衛的な姿勢を生み出す要因となり、改善的活動に対してより慎重な態度をとることになった現れのためと想定される。

#### d. 居住年数の影響

「貸し倉庫」を除いて、各計画施設とも、居住年数が長いほど賛成意見が少なくなっていた。この傾向は、「幼児の遊び場」に対する意見において顕著に現れていた（表3-17）。これは、居住年数の短い居住者が、住環境になじまないために施設の改善要求が高まるのに対して、長期に居住している居住者は住環境に慣れ親しんでおり、より保守的な意見をもつことになるため、この傾向が現れていると推測される。ただし、生活必需性の高い「貸し倉庫」については、積極的に賛成する者の大半が長期居住者で占められており、他の施設とは若干異なった様相を示していた。

## 7. まとめ

集合住宅地を中心として、住環境管理の動向を左右する住民態度の諸側面の実態を明らかにし、態度形成に寄与する要因を、主として居住者の所属する住宅団地の特性面から分析した。その結果、住環境管理に対する住民態度の形成には、住宅地の形成過程や居住年数のほか、法制度の実態やその運用、所有形態、住環境の特性および定住意向といった要因が多面的に関連していることがわかった。また、維持活動や改善活動といった管理機能の違いによっても、住民態度の形成状況は異なっていた。その主たる内容を述べると、次のとおりである。

1) 住環境に関する価値意識は住宅形式ごとにそれぞれ特徴をもち、タウンハウス団地の居住者は、独立住宅地と非接地型集合住宅地との中間的な価値意識を形成していた。特に、町づくりに関しては、独立住宅地の場合に近い価値意識を形成しており、従来の集合住宅地の管理運営の方法とは異なる方策も必要であることがわかった。

2) 集団内社会では、同一意見の中にも無関心型から推進型まで、居住者のさ

さまざまな対応の型が含まれていた。このため、住環境の管理活動を円滑に推進していくためには、同じ賛成意見でも画一的に対応するのではなく、個々の住民の態度形成に応じて多様な政策を展開していくことが大切であると指摘した。

3) 住民態度の形成には、居住期間や定住意識なども関与していることがわかった。特に、住環境に対する帰属意識の高さは、専有部分の改善行為や共有部分の維持的活動については積極的な姿勢を誘引していたが、共有部分の改善的行動に対しては慎重な姿勢を生む要因となっており、居住者の合意形成を確保するためには、より明確な活動方針が必要となることが把握できた。

4) 居住水準が不十分であったり、デザインが単調であるような住環境の条件のもとでは、住環境に関する価値意識や管理方針などに対する居住者意識は、地区条件にふさわしいレベルのものとは異なった内容になっている場合が多く、管理問題をより複雑化していた。

5) 建築協定の存在は、住民合意による町づくりを支持する価値意識の形成に貢献していた。また、非協定地区と比較して住環境が悪化する進行度も低く、管理問題の切実性を和らげていた。

以上のことから、住民合意をふまえた住環境管理のためには、居住者の個々の生活事情や居住条件などの多様な背景を考慮にいれながら、個々の実情にあわせて住環境管理の意義と方向性を啓蒙していくことが必要であることがわかった。

## 第4章 住環境の管理・誘導制度－建築協定について

住環境を良好にコントロールするためには、独立住宅地やタウンハウス団地においては、個人的な改造行為を管理・誘導する方法を構築することが重要な課題となる。そのための制度として広く普及しているものに「建築協定制度」がある。この制度は、各市町村が定めた建築協定条例にのっとり、地区住民の全員合意によって協定書を作成し、代表者が特定行政庁に提出したのち認可を受けて発足するものである。しかし、建築基準法の改正（昭51）で“一人協定制度”ができたために、住民の合意なしに開発体が建築協定を締結して、協定付で住宅地を分譲する例がひじょうに多くなった。そこで本章では、住民の合意を踏まえない一人協定制度の問題点を把握するために、建築協定制度の運用実態と協定制度に対する居住者意識の特性を明らかにし、協定の運営動向を左右する諸要因について分析・考察する。

### 1. 研究の位置づけ

#### （1）建築協定制度の概要

建築基準法の第69条から第77条にわたって法規定されている建築協定制度は、住宅地としての良好な環境や、商店街としての利便をより高度に維持・増進することを目的とした制度であり、①土地の区域、②建築物に関する基準、③協定の有効期間および④協定違反があった場合の措置、等を定めることができる。この制度は昭和25年に制定され、その後、昭和36年の法改正により建築物の用途に関する基準についても協定できるようになり、さらに昭和51年の法改正により一人協定制度が創設された。昭和54年12月の時点で、建築協定は全国で556地区締結されているが、その内訳は、既成市街地が31地区、分譲住宅地が491地区、商業地が9地区、工業地が12地区、その他が13地区となっており、分譲住宅地の協定地区が全体の約88%を占めている（文36）。都道府県別では、神奈川県が147件



と最も多く、次いで埼玉県（98件）、千葉県（56件）、兵庫県（42件）の順となっており、首都圏の自治体で多く締結されている。

表4-1と図4-1に、1979年（昭和54年）までに認可された建築協定の件数の経年変化を示すが、協定制度が制定された初期における締結数は少なく、1954年に最初の締結があつてから1969年までに7件の締結が行われただけである。しかし、一人協定が可能になってからは、著しい増加を示しており、締結件数は、1983年には全国で1,000件を越えている。

本来の建築協定は、地区住民の全員合意によって締結されるものである。しかし、一人協定制度の創設によって、宅地開発業者が分譲前に協定を締結できるよ

表4-1 建築協定の認可件数（文36）

認可年	住 宅 地		商 業 地	工 業 地	そ の 他	計
	既 成	分 譲				
1954			1 (1)			1 (1)
55						
56						
57			1 (1)			1 (1)
58						
59						
60						
61						
62	1					1
63			1			1
64				1 (1)		1 (1)
65						
66						
67		1 (1)				1 (1)
68						
69		1 (1)				1 (1)
70	2	5				7
71		9		1	5 (3)	15 (3)
72	3 (1)	30	4 (1)	1	2	40 (2)
73	5 (1)	40	1	2	1	49 (1)
74	1	49				50
75	1	57		2		60
76	3	56		1		60
77	4	57	1	2	5	69
78	7	90		2	1	100
79	6	98	3	1	2	110
計	33 (2)	493 (2)	12 (3)	13 (1)	16 (3)	567(11)

注：（）書きは失効分である。

うになり、行政体が開発業者に住宅地の開発条件として協定の締結を指導することも行われるようになった。このため、協定締結のタイプには大きく分けて、住民主導型、開発体主導型、行政体主導型の3種類がある。

建築協定の区域内においては、建築物の次の7項目に関する基準を建築協定により定めることができる。

- 1) 敷地    2) 位置    3) 構造    4) 用途    5) 形態
- 6) 意匠    7) 建築設備

このような法制上の目的や協定内容にもとづいて、実際には次の5項目に分類できる目的のために建築協定が締結されていると、文34では報告している。

- A. 土地利用：異種建築用途の混在の排除（マンション、モーター、工場等の建築禁止）／スケールアウト（大規模）化の防止（1区画1戸

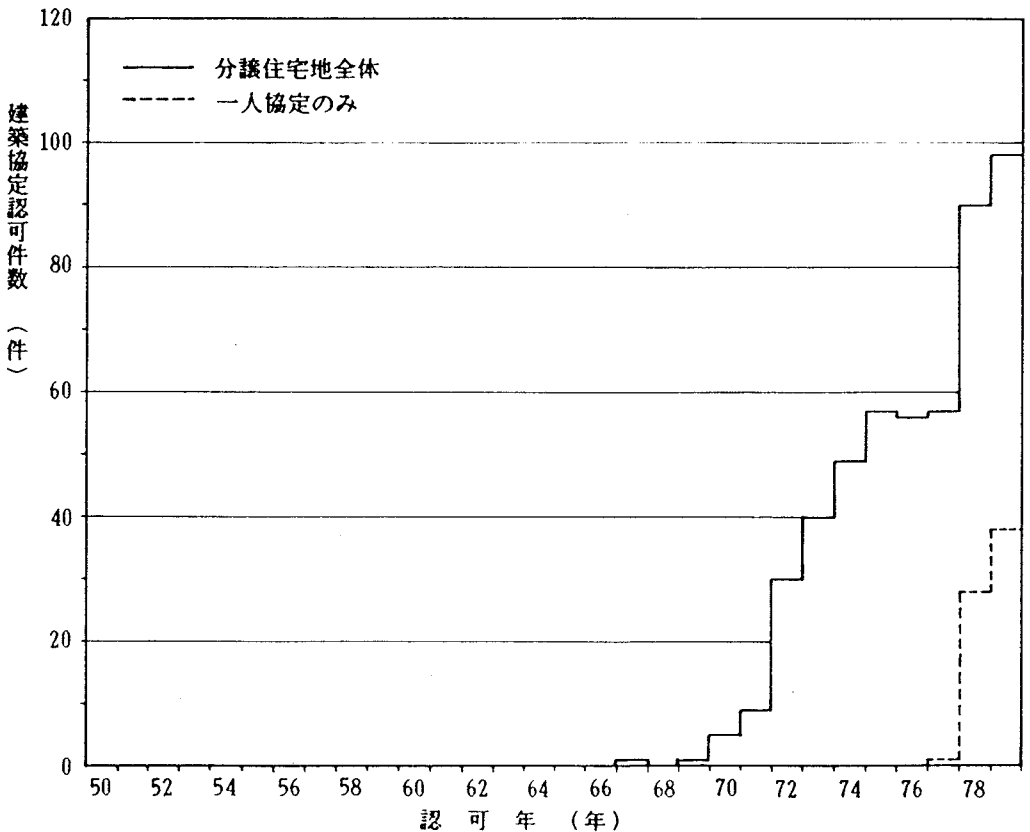


図4-1 分譲住宅地における協定認可件数

## 建) / 宅地の細分化の防止

B. 生活阻害：日照通風等の確保

C. 地区環境：地区内の景観形成と保全／緑化

D. 地区形成：商店街の振興形成／工場環境保全／純住宅地形成

E. 開発体の立場から：トラブルに対する対応策／分譲地のイメージ

建築協定制度は、まちづくりに対する住民自治に法的な制度を提供しようとするものであるが、その法的性格については、私法的契約説、準条例説、公共組合説などの解釈がある（文33等）。また、現行の協定制度的には、一般に次のような点に問題があると指摘されている。

①地区住民の全員合意制

②協定違反に対する罰則規定

③期限切れ後の継続方法等

特に、協定違反に対する公法規定がない問題が指摘されており、行政解釈の上では、建築協定は「私法的契約である」とし（文37）、建築協定上のチェックは、建築基準法第6条の建築確認の対象とならないとされている。また、この協定に対する違反建築物についても、建築基準法第9条の是正措置の対象とはならないため、行政体は協定違反者を取り締まることができない。したがって、協定違反者に対しての制裁措置については、民事訴訟によって争うしかなく、行政的な對抗措置がないのが実情である。

なお、建築協定が締結された後は、協定内容の変更には全員の合意、協定の廃止には過半数の合意が必要であり、有効期間内は簡単には変更や廃止ができないようになっている。

### （2）一人協定制度的問題

一人協定制度的とは、住宅地の開発分譲を行おうとする場合など、民間開発業者、地方住宅供給公社、住宅・都市整備公団などの開発体1人でも建築協定を締結することが認められる制度である。建築基準法第75条の規定によれば、建築協定の認可の公告のあった日以後において土地の所有権者等になった者に対しても、協定の効力がおよぶことになっている（これを対世的効力という）。したがって、

分譲前に開発体が締結した建築協定であっても、入居者に効力がおよぶわけである。

ところが、現行の一人協定制度では、土地所有者等が分散していないので建築協定を締結しやすい反面、次のような問題点を抱えている。

1) 居住者の合意が形成されない前に協定が成立してしまい、入居者に協定が押しつけられることになる。このため、運営主体となる居住者の意向が反映されず、たとえ協定があることを承知しても、協定内容に真に合意しているとはいえない。また、協定を締結した効果も十分に期待ができない（一人協定の実効性）。

2) 当該団地をとりまく環境問題を反映した協定でないため、協定内容は画一的となりがちである。しかも、建築協定書の文言は抽象的な表現となっていて、居住者は建築制限の目的や内容を理解しにくい（協定内容の適確性）。

3) 申請代表者にはディベロッパーの代表者が多いが、締結目的が協定を指導する行政体と異なるケースがある。開発許可や法86条認定等との関係が協定を締結するきっかけとなる場合が多く、しかも、100%分譲後には申請代表者は土地所有者でなくなり、分譲後まで協定運営の適確な後押しができない（協定目的のレベル）。

したがって、居住者が建築協定に真に合意しているのか疑問が残り、具体的な環境問題が生じてはじめて、建築協定が居住者に実質的に認識されている。このため、住民合意を踏まえた既成住宅地の場合と比較して、協定継続の困難性や協定に対する認識の低さが、文22や文25等で明らかにされている。

## 2. 研究の方法

### (1) 調査の項目と方法

本章での主な調査項目は、①建築協定の運用実態と②建築協定に対する居住者意識である。建築協定の運用実態については、主要な地方自治体を訪問し、建築協定の締結状況や指導方針など協定運用に関するとりくみ実態のヒアリング調査を行った。また、建築協定書の事例収集を行い、昭和60年度までに締結された建

築協定を対象として、協定書に盛り込まれている建築制限の内容を抽出することにより、協定内容の実態を把握した。

一方、建築協定に対する居住者意識の調査は、質問紙によるアンケート調査によっている（留置自記法）。その調査時期と調査票の回収状況は表4-2に示すとおりである。なお、補足的に住宅管理組合の代表者に対してのヒアリング調査も行っている。

## （2）調査の対象

### a. 建築協定の運用実態

調査対象は、住宅地開発が活発に行われている首都圏、近畿圏の地方自治体を中心とした。その自治体は、首都圏としては埼玉県のほかに、建築協定の運用に関して先進的な役割を果たしている横浜市である。近畿圏では、大阪府、兵庫県、京都府とした。また、居住者意識の調査を行った団地がある福岡県も調査対象に加えている。

### b. 建築協定に対する居住者意識

調査対象地区はタウンハウス団地を中心としているが、表4-3に調査対象地区（タウンハウス団地）での協定内容を示す。KTは法86条認定団地であるが、増築行為が条件付で認められている。また、KTとRNでは、過半数の土地所有者

表4-2 調査対象地区

団地名	所在地	用途地域	協定期間	建築型	住戸数	調査票回収数	調査時期 (年.月)
G R	福岡市	1種住専	10年	連棟	76戸	47戸	1983.12
T M	埼玉県	1種住専	10	連棟	107	59	1982.10
K Y	交野市	2種住専	20	連棟	70	48	1983.11
G M	埼玉県	1種住専	10	連棟	85	58	1982.10
M N	河内長野市	2種住専	20	連棟	70	57	1983.11
S M	堺市	2種住専	10	連棟	174	79	1982.9
K T	京都市	2種住専	10	連棟	120	61	1982.8
T T	富田林市	1種住専	20	連棟	30	22	1982.9
R N	京都市	2種住専	10	連棟	113	55	1984.1
S N	河内長野市	1種住専	10	1戸建	577	62	1983.11

表4-3 建築協定の制限内容～タウンハウス団地の例（注：○印は変更または設置の禁止）

団地名	認可年月日	有効期間	地区面積	用途	建築制限内容							備考			
					用途	形態	意匠	広告物	構造	位置	敷地		物置	塀・囲い	その他
G R	1977.11.10	10年	1.3 ha	第1種専住	○	○	調和に留意								緑化協定
T M	1979. 7.30	10年	1.5 ha	第1種専住	○*1	○	○*4	○	○			大きさ	生垣または高さ1m以下		
K Y	1978. 8.29	20年	0.8 ha	第2種専住	○	○	○	○*2	○			形状	高さ1.2mの生垣	緑化の推進	2人協定
G M	1978.11.24	10年	1.1 ha	第1種専住	○	○	○*4	○	○			全員の合意	生垣	緑地現状保全	1人協定
M N	1979. 5.21	20年	1.5 ha	第2種専住	○	○*2	○*2	○	○			地盤面の高さ			1人協定 緑化協定
S M	1979. 7.28	10年	3.0 ha	第2種専住	○*2	○	○*2	○*2	○*2			大きさ	木柵、金網柵生垣	上家設置方法 緑化の推進	1人協定
K T	1980. 2.20	10年	2.0 ha	第2種専住	○*2	○*3		大きさ					生垣または高さ2m以下	同一様の同意 (増築・用途)	1人協定
T T	1981. 7.24	20年	0.6 ha	第1種専住	○	○		○				大きさ	木柵、金網柵 パイプ柵、生垣	緑化の推進	1人協定
R N	1982. 2.19	10年	2.1 ha	第2種専住	○*2	○	○*2	○	○			地盤面の高さ		建築設備 *2 の変更禁止	1人協定

\*1) 併用住宅（学習塾、各種教室等）も可 \*2) 協定運営委員会の承認を得たものは変更または設置が可 \*3) 外壁より3m以内の平屋建、および屋上バルコニーの2階部分の増築は可 \*4) 色調は全体の調和を乱さない範囲で可

の反対がなければ、協定が自動的に更新される内容になっている。

居住者の属性は、各団地とも、世帯主の年齢は30歳代、家族人数は4人といった家族構成が主体を占めているが、KTとRNでは、最長子が幼少である世帯が多くなっていた。また、各団地とも、世帯主の職業は管理職や専門技術職が多く、前住宅型式はRC賃貸住宅が多かったが、既成市街地内に立地しているKTでは、他団地と比較して個人・自由業が多く、前住宅形式も多様となっていた。

### 3. 建築協定地区の特性

図4-2は、調査対象とした自治体別に、建築協定の認可件数の経年変化を表わしたものである。全般的には、1984年をピークに年々増加する傾向を示しているが、協定締結の指導状況や宅地開発の事情により、地域ごとに実情は異なっている。たとえば、建築協定を担当する専門の係（建築指導課企画係）が設けられている横浜市では、他府県よりも早い時期から協定が締結されており、認可件数も圧倒的に多くなっている。宅地開発の進行が著しい埼玉県でも認可件数が多くな

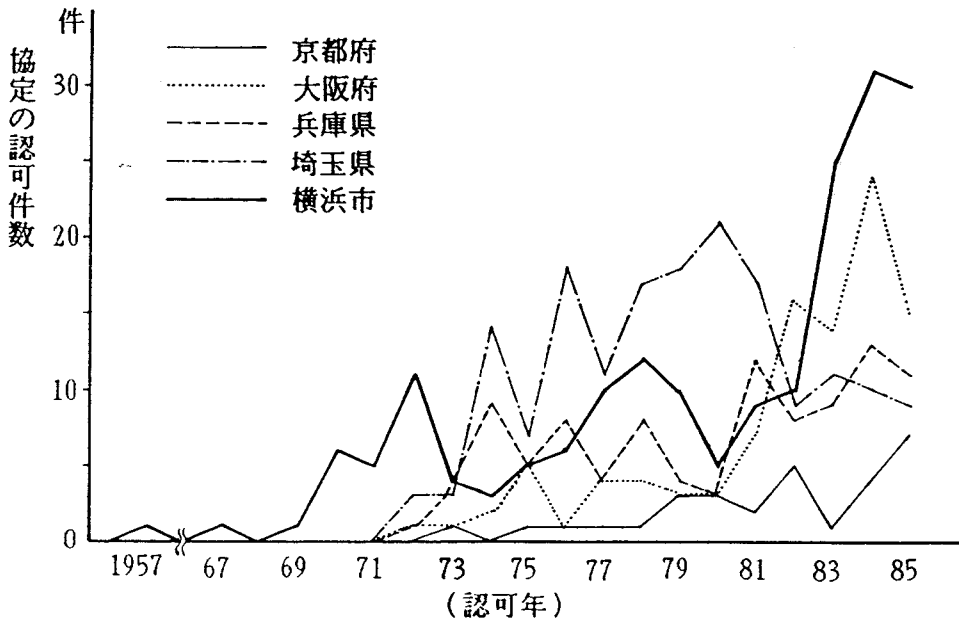


図4-2 建築協定の認可件数の経年変化

っているが、認可件数の経年変化をみると、他府県と異なって、1980年をピークに、その後は減少している。

ところで、大規模な住宅地開発には、自治体が住環境の保全を目的として建築協定の締結を指導するケースが多く、宅地開発指導要綱に建築協定の締結を条件づけている自治体もある。タウンハウス団地の場合には、「一団地の総合的設計」（建築基準法第86条）の認定条件\*として、建築協定の締結を義務づけているケースが多くなっている。このような開発許可段階での指導状況を反映して、表4-4に示すように、協定地区のうちの84.5%は分譲住宅地が占めており、その他の住宅形式は少なくなっている。ただし京都市では、1973年の左京区下鴨地区の協定締結がきっかけとなって、既成住宅地の場合が比較的多くみられる。協定の申請代表者（表4-5）も、民間不動産系会社が69.7%と最も多く、地区住民の場合は16.0%と少なくなっている。京都市では、既成住宅地の協定地区が多いため、地区住民の場合が他府県よりも多くみられる。

また、協定地区の用途地域（表4-6）は、第1種住居専用地域が約6割を占めており、その他は第2種住居専用地域や無指定（市街化調整区域を含む）の地域が多くなっている。商業地域や工業地域での事例は少ない。

なお、図4-3に示すように、協定地区の面積は、1.1~2.0haの地区が最も多く、全体の約20%を占めている。京都市でも、1haをめぐりとして協定の締結を指導しているという。全協定地区の平均面積では5.8haとなっている。同様に、区画数は51~100戸の地区が最も多く、平均区画数は177戸である。区画数の少ない地区では、中小の開発業者である場合が多く、自治体も協定の締結を積極的に指導しないために、事例は少なくなっている。

このように、団地規模が比較的大規模な地区での協定地区が多くなっている。だがこれに反して、協定認可時における協定者数は少ない地区が多く、1人協定の地区が33.3%を占めている。このため、区画数と協定者数の関係を見ると（図4-4）、協定者数と区画数（住宅戸数）とが必ずしも比例せず、区画数と関係なく協定者数の少ない地区が存在していることがわかる。

---

\* 認定条件として、①一団地として総合的に設計されたものであること、②完成後も一体性が維持されること等が基本とされている。



表4-4 建築協定地区の市街地形態

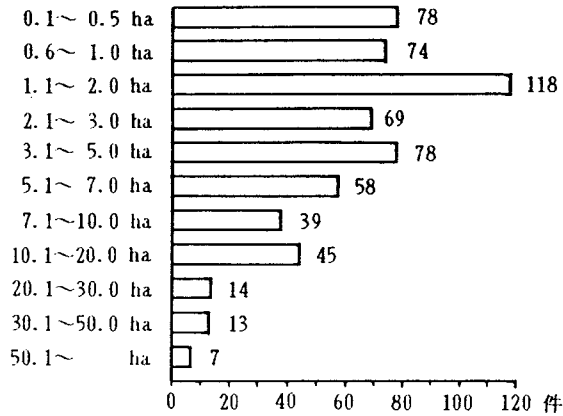
住宅形式	京都府	大阪府	兵庫県	埼玉県	横浜市	福岡県	合計
既成住宅地	30.0%	3.0%	7.5%	4.3%	5.5%	4.8%	6.3%
分譲住宅地	56.7	74.7	88.2	92.0	86.8	76.2	84.5
テラスハウス	6.7	7.1	2.2	1.8	0	0	2.4
タウンハウス	6.7	8.1	1.1	1.2	0	14.3	2.7
商業地区	0	1.0	0	0	1.6	0	0.7
工場地区	0	3.0	1.1	0	2.7	4.8	1.7
業務地区	0	2.0	0	0	0	0	0.3
その他	0	1.0	0	0.6	3.3	0	1.4
協定件数	30	99	93	163	182	21	588

表4-5 建築協定の申請代表

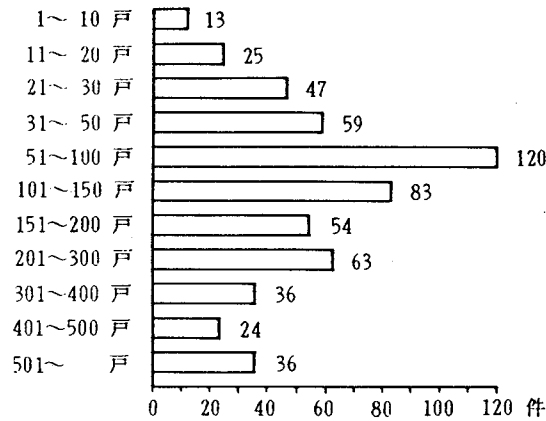
申請代表	京都府	大阪府	兵庫県	埼玉県	横浜市	福岡県	合計
地区住民	40.0%	11.5%	9.4%	10.1%	21.8%	14.3%	16.0%
公社・公団	16.7	14.1	12.9	3.1	1.8	42.9	8.0
民間企業	43.3	71.8	62.4	83.7	69.1	35.7	69.7
その他	0	2.6	15.3	3.2	7.2	7.1	6.4
協定件数	30	78	85	129	165	14	501

表4-6 建築協定地区の用途地域

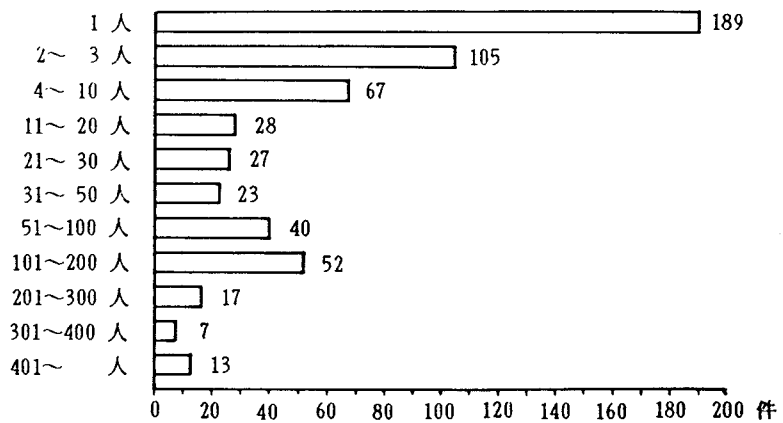
用途地域	京都府	大阪府	兵庫県	埼玉県	横浜市	福岡県	合計
第1種住専	70.0%	51.5%	48.4%	43.9%	84.0%	71.4%	60.5%
第2種住専	30.0	17.2	15.1	21.3	5.0	14.3	14.8
住居	0	2.0	5.4	0	3.3	0	5.4
無指定	0	24.2	25.8	18.9	2.8	9.5	14.6
商業	0	2.0	0	0	1.1	0	0.7
工業	0	0	1.1	1.8	1.7	4.8	1.4
準工業	0	1.0	4.3	2.4	2.2	0	2.2
その他	0	2.0	0	0	0	0	0.3
協定件数	30	99	93	164	181	21	588



(a) 協定地区の面積



(b) 協定地区の区画数



(c) 協定認可時の協定者数

図4-3 建築協定地区の規模と協定者数

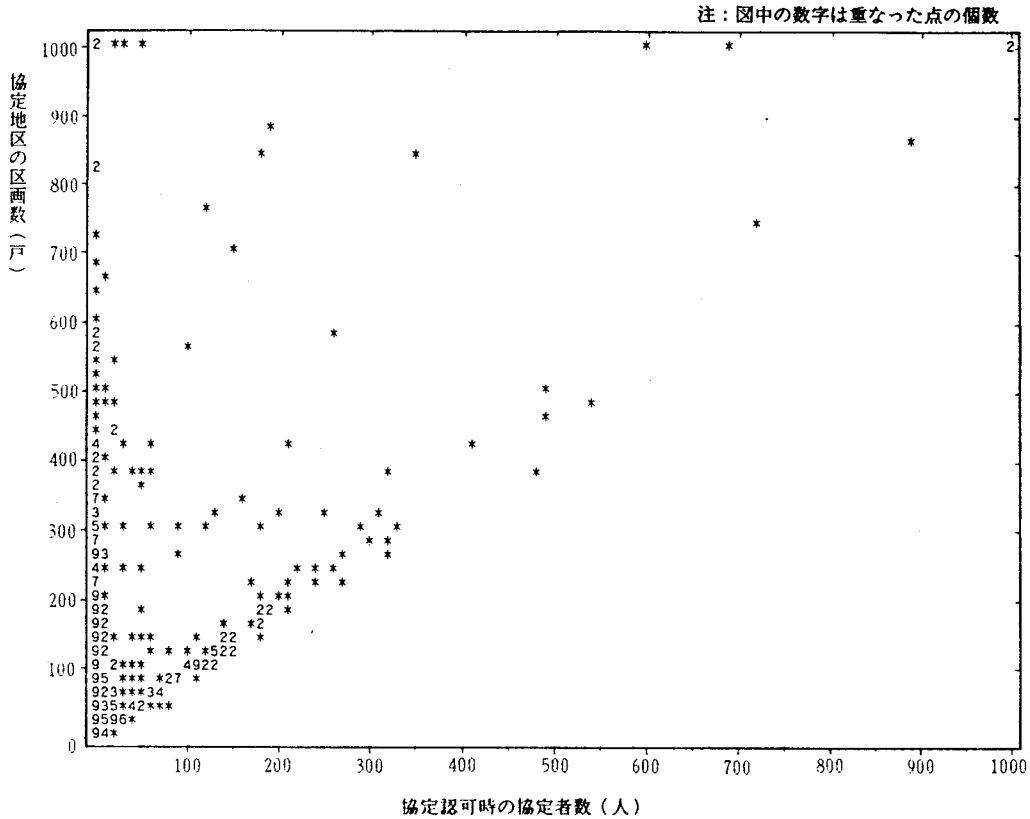


図4-4 建築協定地区の区画数と協定者数の関係

#### 4. 建築協定の制限内容

建築協定では、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠または建築設備に関する基準のうち、必要なものを定めることができるが、建築協定による住環境保全の重点項目を整理すると、次のようになる。

- ① 狭小敷地ができることを防ぐ敷地の分割禁止
- ② 日照・通風の確保や景観保全のための増築制限
- ③ 景観保全のための意匠変更の制限
- ④ 純住宅地を形成するための用途制限

この建築制限の基本原理も、住宅形式ごとにみると、次のように異なっている。

##### a. 独立住宅地の場合

住宅用途の転用による環境秩序の混乱や、宅地の細分化によるミニ開発の進行

を防止するため、建築協定の制限内容は、用途変更と敷地分割が主な制限項目となる。また、地区住民が自主的な発意で協定を締結した既成市街地では、地区保全を目的とすることや住民全員の合意が得られるような内容にしばられることなどから、必然的に制限項目数は少なくなる。一方、開発業者が申請代表となる分譲住宅地では、新しいまちづくりを推進するという観点から必然的に制限項目数が多くなり、しかもきめ細かな基準となりやすい。

#### b. 集合住宅地（タウンハウス団地など）の場合

集合住宅地での建築協定は増築の制限が主目的となり、タウンハウス団地では住環境を現状のままとする規制概念が支配的な維持・保全型の協定となる。したがって、増築行為などは原則的に禁止される制限内容となる。また、制限事項は、①増築・新築の制限、②物置の設置制限、③用途の変更制限、④意匠の変更制限、⑤構造・位置・敷地の変更制限、⑥ 塀・囲いの設置制限、⑦ 緑地保全の義務づけ、にほぼ分類される。

建設省によって作成されたモデル建築協定書を表4-7に示すが、実際に締結された協定の制限内容は、自治体や地区事情によってそれぞれ異なっている。そこで、実際の建築協定ではどのような基準を設けているか、その協定書に定められている建築制限の内容を、住宅地の形態別に明らかにした。

#### （1）建築協定の有効期間

有効期間が10年の地区が、75.6%と大半を占めていたが、大阪府では、府の指導方針を反映して20年の地区が多くなっていった（表4-8）。10年未満の短期間の地区は、既成住宅地の場合が大半である。15年や25年といった有効期間の協定は、開発業者の方針によって決められた場合が多い。

また、有効期間が満了になる前に、建築協定の廃止について過半数の土地所有者等による書面による意志表示がない場合には、協定を自動更新するようになっている地区は37.9%あり、最近はこの方式をとっている地区が目だっている。兵庫県でも自動更新を原則とし、10年+10年で20年の間は、建築協定が効力をもつように行政指導している。

なお、横浜市では一時期、有効期間が無期限で、協定を廃止する認可公告があ

表4-7 モデル建築協定書（建設省案）

〇〇〇建築協定書

（目的）

第1条 この協定は、第5条に定める区域内における建築物の位置、構造、用途、形態又は建築設備に関する基準を協定し、住宅地としての環境を高度に維持増進することを目的とする。

（名称）

第2条 この協定は、〇〇〇建築協定（以下「協定」という。）と称する。

（協定の締結）

第3条 この協定は、第5条に定める区域内の土地の所有者並びに建築物の所有を目的とする地上権者および賃借権者（以下「所有者等」という。）全員の合意により締結する。（以下協定を締結した者を「協定者」という。）

第4条 この協定にかかる協定区域、建築物に関する基準、有効期間および協定違反があった場合の措置を変更しようとするときは、協定者全員の合意によらなければならない。

この協定を廃止しようとする場合は、協定者の過半数の合意を得なければならない。

（協定区域）

第5条 協定の区域は、〇〇〇1丁目1番地から10番地（8番地内の学校用地および鉄塔用地を除く。）まで、〇〇〇2丁目4番地、5番地の区域とする。

（建築物の制限）

第6条 前条に定める区域内の建築物の位置、構造、用途、形態は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 1戸建とし住居専用若しくは医院（獣医院を除く。）併用住宅とする。
- (2) 階数は地階を除き2以下とする。
- (3) 地盤面（本協定締結時における）からの最高の高さは10m、軒の最高の高さは7mをこえてはならない。
- (4) 外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は1m以上とすること。ただし、付属建物は別棟平家とし、軒の高さは2.3m以下とし、かつその面積の合計が5㎡以下のものであれば、この限りではない。
- (5) 建築面積は、敷地面積の5/10をこえてはならない。
- (6) 設置する便所は、水洗式とすること。

（有効期間）

第7条 協定の有効期間は、市長の認可のあった日から10ヶ年とする。ただし、違反者の措置に対しては期間満了後もなお効力を有するものとする。

（違反者の措置）

第8条 第6条の規定に違反した者があった場合、第11条に定める委員長は委員会の決定に基づき当該所有者等に対して工事施行の停止を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間をつけて当該行為を是正するための必要な措置をとることを請求するものとする。

2. 前項の請求があった場合、当該所有者等はこれに従わなければならない。

（裁判所への提訴）

第9条 前条第1項に規定する請求があった場合において、当該所有者等がその請求に従わないときは、委員長はその強制履行又は当該所有者等の費用をもって第三者にこれを為さしめることを裁判所に請求するものとする。

2. 前項の出訴手続等に要する費用は、当該所有者等等の負担とする。

（委員会）

第10条 協定の運営に関する事項を処理するため、協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

2. 委員会は、協定者の互選により選出された委員若干名をもって組織する。

3. 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は前任者の任期の残存期間とする。

4. 委員は再任されることができる。

第11条 委員会に次の役員を置く。

委員長	1名
副委員長	1名
会計	1名

2. 委員長は、委員の互選により選出する。

委員長は委員会を代表し、協定運営の事務を総括する。

3. 副委員長および会計は、委員の中から委員長が委嘱する。

4. 副委員長は、委員長事故あるときこれを代理する。

5. 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

（補則）

第12条 この協定に規定するもののほか、委員会の運営、組織、議事並びに委員に関して必要な事項は別に定める。

附則

1. この協定は、市長の認可のあった日から効力を発する。

2. この協定書は、三部作成し、二部を市長に提出し、一部を委員長が保管し、その写しを協定者全員に配布する。

昭和〇〇年〇月〇〇日

表4-8 建築協定の有効期間

有効期間	京都府	大阪府	兵庫県	埼玉県	横浜市	福岡県	合計
5年	16.7%	7.6%	4.3%	0.6%	0%	0%	3.0%
6	0	0	1.1	0	0	0	0.2
7	0	0	0	0.6	0	0	0.2
10	73.3	14.1	93.6	98.8	74.1	100.0	75.6
14	0	2.2	0	0	0	0	0.4
15	3.3	8.7	1.1	0	0.6	0	1.9
20	3.3	52.2	0	0	2.4	0	9.4
25	3.3	15.2	0	0	0	0	2.7
無期限	0	0	0	0	22.9	0	6.7
協定件数	30	92	94	163	166	20	565

表4-9 用途に関する制限内容

住宅形態 可能用途	既成 住宅地	分譲 住宅地	テラス ハウス	タウン ハウス	合計
制限なし	11.1%	1.5%	0%	0%	2.1%
専用住宅のみ	22.2	24.7	61.5	73.3	26.8
第1種住専に準拠	2.8	5.5	0	0	5.0
第2種住専に準拠	0	0.7	0	0	0.6
医院、医院併用	38.9	59.6	7.7	6.7	55.4
物品販売店舗併用	22.2	20.7	0	0	19.7
学習塾併用	5.6	8.1	7.7	13.3	8.0
事務所併用	11.1	7.6	0	6.7	7.7
美・美容院併用	11.1	2.6	0	0	3.1
共同住宅	13.9	0.4	0	0	1.3
飲食店併用	0	0.7	0	0	0.6
委員会の承認	2.8	2.0	20.0	13.3	2.9
協定件数	36	458	13	15	522

るまで継続する方式の地区が多くみられたが、地区の環境問題に柔軟に対応できないという実情から、この方針は最近では取り止めている。

## (2) 用途に関する制限

表4-9に示すように、専用住宅以外の用途に変更することを禁止している地区

は26.8%と少なく、主たる用途が住宅であれば、医院などの用途を兼ねることが認められている地区が多い。併用住宅が認められる業種は、医院の他に物品販売店舗、学習塾、事務所などが主である。埼玉県では、学習塾の併用を認めることを明記している地区が多くなっている。ただし、集合住宅地では併用住宅を不可能としている地区が多く、タウンハウス団地では、73.3%の地区が専用住宅のみでしか使用できなくなっている。

なお、併用住宅が可能なエリアを一部に限定して、他のエリアは用途変更を認めない方法で制限を設けている地区もみられた。

### (3) 敷地に関する制限

表4-10に敷地に関する制限内容を示しているが、独立住宅地では、敷地に制限を加えている地区が約半数あった。特に分譲住宅地で、敷地の分割禁止や一区画一戸建を明記した地区が多くなっていた。神戸市では、「一区画一戸建」を必ず協定内容に加えることを行政指導している。ただし、既成住宅地では住民合意を得にくい制限項目のため、制限を設けていない地区が多くなっていた。なお、タウンハウス団地では敷地の形状変更は現実的に不可能なため、制限内容に明記している地区は少ない。

敷地の最低面積を制限している地区は7.9%みられたが、その大半は横浜市の場合である。その最低面積については、150m<sup>2</sup>ていどの制限を設定している地区が多く、最低で100m<sup>2</sup>以上、最高で210m<sup>2</sup>以上の地区があった(図4-5)。

表4-10 敷地に関する制限内容

住宅形態 制限内容	既成住宅地	分譲住宅地	テラスハウス	タウンハウス	合計
制限なし	72.2%	40.8%	69.2%	60.0%	44.3%
形状の変更禁止	0	3.3	7.7	20.0	3.6
敷地の分割禁止	5.6	24.2	0	0	21.6
一区画一戸建	5.6	21.0	15.4	6.7	19.3
最低面積の制限	16.7	7.6	0	0	7.9
地盤高の変更禁止	5.6	15.5	7.7	20.0	14.8
委員会の承認	0	0.2	0	0	0.2

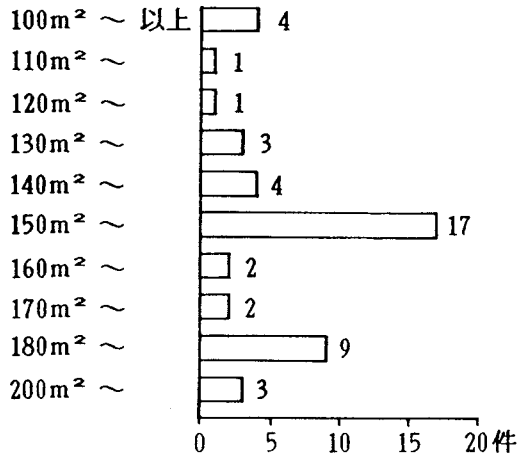


図4-5 敷地の最低面積に関する制限内容

#### (4) 形態に関する制限

タウンハウス団地では、原則として建築物の形態は分譲時のままとすることが基本理念となっているため、形態の変更を禁止している地区が大半であった。また、たとえ増築が可能であっても、増築場所の制限や協定運営委員会の承認が義務づけられている。一方、独立住宅地では、増築を全面的に禁止している地区はなかったが、建築の方法については次のような制限が加えられていた（表4-11、図4-6）。

##### a. 階数の制限

建物階数の制限は、最も多くの地区で定められている制限内容であり、独立住宅地のうちの85.8%の地区で制限していた。そのうち、制限階数を2階までとしている地区が98.3%と大半を占めており、住宅地の基本的形態を維持することを意図した地区が多くなっている。

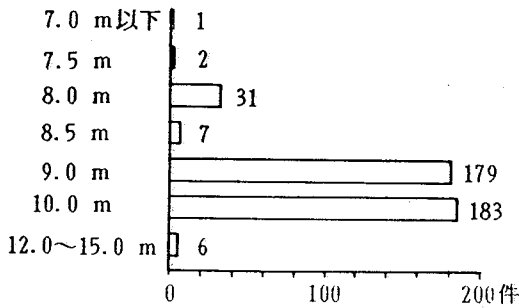
##### b. 最高高さの制限

建物の最高高さを制限している地区は階数制限と同様に多く、独立住宅地のうちの83.0%で制限していた。最高高さは9mないしは10m以下としている地区が大半であり、第1種住専なみの制限を設けている。最も制限の厳しい地区は、最高高さを7.0m以下に制限していた。なお、斜線制限で最高高さを制限している地区が、分譲住宅地で12.7%ほどの割合でみられた。

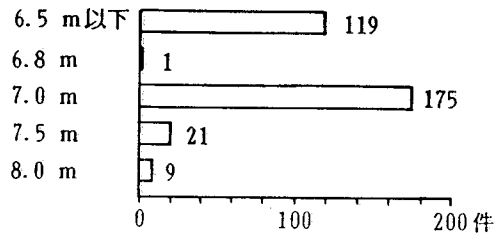


表4-11 形態に関する制限内容

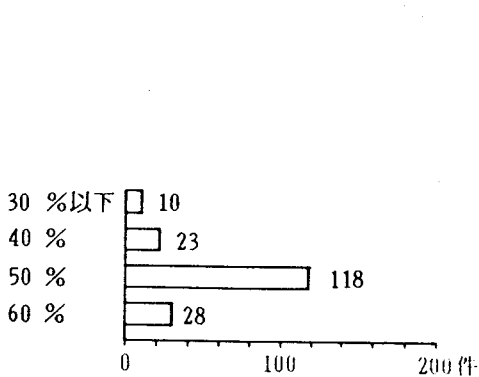
住宅形態 制限内容	既成 住宅地	分譲 住宅地	テラス ハウス	タウン ハウス	合計
制限なし	13.9%	4.8%	23.1%	0%	5.8%
形態の変更禁止	0	0	0	86.7	2.5
増築場所の制限	0	0	7.7	6.7	0.4
階数の制限	80.6	86.2	69.2	13.3	83.3
最高高さの制限	63.9	84.5	53.8	6.7	80.1
軒高の制限	66.7	65.7	7.7	0	62.5
建蔽率の制限	19.4	37.6	23.1	6.7	35.1
容積率の制限	8.3	28.2	23.1	6.7	26.1
斜線制限	2.8	12.7	0	0	11.3
委員会の承認	0	0.2	0	6.7	0.4



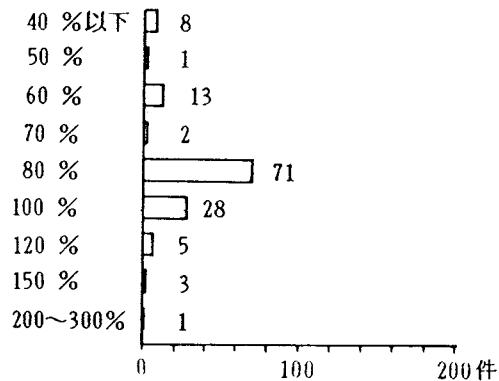
(a) 最高高さの制限



(b) 軒高の制限



(c) 建蔽率の制限



(d) 容積率の制限

図4-6 形態に関する制限内容（独立住宅地）

### c. 軒高の制限

軒高を制限している地区は、独立住宅地のうちの65.8%であった。その最高高さは7.0mに制限している地区が最も多く、半数以上を占めていた。また、軒高を6.5m以下に制限している地区もかなり多かったが、最高でも軒高は8.0mまでに制限されており、建物の階数（2階）に準じて軒高が制限されていた。

### d. 建蔽率の制限

建蔽率を制限している地区は36.2%の割合でみられた。最も多い制限値が、第1種住専なみの50%以下で、制限地区の65.9%を占めていた。また、最も制限の厳しい地区は建蔽率を30%以下に制限しており、最も緩い地区は60%以下となっていた。

### e. 容積率の制限

容積率に制限を加えている地区の割合は26.7%と少なく、制限値にはかなり巾がある。ただし、制限地区の半数は、容積率を80%以下に制限していた。なお、最も制限の厳しい地区は、容積率を40%以下に制限していた。

## （5）意匠に関する制限

表4-12に示すように、独立住宅地では、建物の意匠まで制限している地区は少ないが（特に既成住宅地）、タウンハウス団地では多くみられ、建築物の意匠変更を禁止している地区が特に多くなっていた。また、意匠変更が認められていても、建築物との調和を乱さない範囲で色調の変更等が認められるという条件付の場合が多かった（TM、GMなど）。広告物の設置制限をしている地区も、集合住宅地で多くみられたが、独立住宅地においても5%ほどの地区で制限していた。ただし、自家用の小規模なものについては、但し書きで設置が認められている場合が多くなっている。

なお最近では、住宅地景観を重視する時代的要請を反映して、独立住宅地においても、建物の色彩などに制限を加える地区がみられるようになった。この場合には、屋根と外壁とに別々に制限を設け、使用を制限する色系統または使用できる色系統を別表で明記して、制限内容を表現している。

表4-12 意匠に関する制限内容

住宅形態 制限内容	既成住宅地	分譲住宅地	テラスハウス	タウンハウス	合計
制限なし	94.4%	91.9%	53.8%	6.7%	88.7%
意匠の変更禁止	0	0	0	33.3	1.0
色彩の制限	0	4.4	7.7	6.7	4.2
仕上の制限	0	0.4	0	0	0.4
広告物の制限	5.6	4.6	38.5	20.0	6.0
全体に調和	0	2.6	15.4	33.3	3.7
委員会の承認	0	0	0	13.3	0.4

表4-13 壁面後退距離に関する制限内容

後退距離	道路側（北側）	隣地側
制限なし	131 (25.1%)	150 (28.7%)
0.5 m	15 (2.9)	24 (4.6)
0.6	4 (0.8)	14 (2.7)
0.7	10 (1.9)	12 (2.3)
0.8	5 (1.0)	8 (1.5)
0.9	10 (1.9)	10 (1.9)
1.0	202 (38.7)	256 (49.0)
1.2	22 (4.2)	17 (3.3)
1.5	32 (6.1)	27 (5.2)
1.8	5 (1.0)	0 (0)
2.0	8 (1.5)	1 (0.2)
3.0	12 (2.3)	2 (0.4)

注：1階部分のみ

### (6) 位置に関する制限

外壁面の敷地境界からの後退距離を制限している地区が、約7割みられた。道路側と隣地側、北側とその他の側、1階と2階というように、場所ごとに後退距離を指定している地区が多く、道路側、北側、2階の後退距離の制限値はそれぞれ厳しくなっていた。表4-13は、1階部分の壁面後退距離の制限値を示したものであるが、道路側、隣地側とも1.0m以上に制限している地区が最も多くなっている。1m未満の制限値では、ひさしの出を考えると、直接的な制限効果はほとんどないものとみなされる。なお、タウンハウス団地では、建物位置の変更を全面的に禁止している地区が大半である。

表4-14 塀・囲いに関する制限内容

住宅形態 制限内容	既成住宅地	分譲住宅地	テラスハウス	タウンハウス	合計
制限なし	91.7%	75.4%	23.1%	46.7%	74.4%
塀の変更禁止	0	0	0	6.7	0.2
生垣、フェンスのみ	0	10.7	61.5	33.3	6.2
塀の高さ制限	8.3	16.4	30.8	13.3	16.2
開放性の確保	0	0.9	0	0	0.8
委員会の承認	0	0.9	0	0	0.8

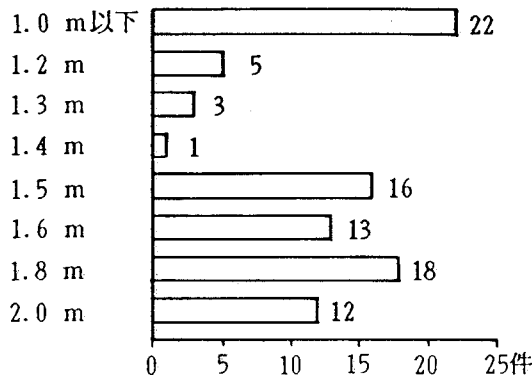


図4-7 塀・囲いの高さに関する制限内容

#### (7) 塀・囲いに関する制限

塀や囲いの設置制限（表4-14）に関しては、分譲住宅地で24.6%、集合住宅地で69.2%の割合で制限していたが、材料の種類と高さが主な制限対象となっていた。材料の種類は生垣に類したものが推奨され、ブロック塀等は禁止されている場合が多かった。塀の種類が生垣以外の場合には、塀の高さを制限している地区が多いが、その場合には図4-7に示すように1.8m前後の高さに制限している地区が多く、最大でも2.0m以下となっていた。

#### (8) その他の制限

建築協定で緑地の保全を義務づけている地区が10.2%ほどの割合であり、タウンハウス団地でも、専用庭および共有庭の緑化推進と維持管理を義務づけている地区がある。擁壁部分の石積の上部を張り出す行為は、傾斜地に立地する住宅地

でよくみられるが、これを禁止している地区は7.3%ほどあった。その他、便所やアンテナ等の建築設備(3.6%)、駐車場等の出入口の位置(2.7%)、建物屋上の使用方法(2.3%)、広告塔の設置(1.9%)などを制限している地区がみられた。また、物置の設置(2.1%)は、タウンハウス団地の半数近くで制限していたが、物置の大きさの限度や表面色などが協定書に明記されていた。

## 5. 建築協定の制限グレード

建築協定に定められた制限内容には、以上で明らかにしたように様々なグレードがあり、地区ごとに異なっているが、制限内容は大きくは次の3ランクに分類できる。

1) 建築基準法に基づいて定められている制限内容と同じものを、改めて建築協定の中に明記して、住民同士が再確認しあうもの。この場合には、直接的には協定が効力をもたないが、将来に公法規定が緩和された場合には、協定の制限内容が機能する。

2) 建築基準法より厳しい内容の基準を定めて、より良好な住環境を確保しようとするもの。工場跡地などに住宅地を開発する場合のように、地域指定を変更するまでの過渡的措置として協定を締結する場合によく行われる。

3) 建築基準法では定められない基準を定めて、建築協定をより有効に役立てようとするもの。たとえば、敷地面積の最小規模の設定や再分割の禁止、生垣の設置の義務づけなどといった制限内容を設けたものである。

本研究では、建築協定地区の建築制限レベルのグレードを把握するために、協定書に盛り込まれた建築制限の項目数と、協定地区の用途地域別にみた制限内容とから、協定地区ごとの建築制限グレードを明らかにする。

### (1) 建築協定の制限項目数

建築協定地区の建築制限レベルのグレードを示すひとつの尺度として、建築協定書に盛り込まれた建築制限の項目数を算出したが、対象とした制限項目は、用

途制限，敷地形状制限，増築制限，階数制限，最高高さ制限，軒高制限，建蔽率制限，容積率制限，壁面後退距離制限，広告物設置制限，色彩制限，塀・囲い制限，構造制限，設備制限，擁壁石積制限，緑地保全の義務づけ，といった内容である。

この方法によって算出した結果，建築制限の項目数は5～6件の地区が最も多くなった（図4-8）。また，独立住宅地の場合を経年的にみると，図4-9に示すように，協定制度が普及するにつれて，1982年までは制限項目数が増加している傾向にあり，住環境の質への認識の高まりとともに，建築協定に対する期待度が強まっていることを裏づけている。ただし，1983年以降は，地区計画制度が発足したこともあって協定制度のあり方が見直され，制限項目数は若干減少している。

さらに，協定地区の条件別に制限項目数をみると（図4-10），既成住宅地よりも分譲住宅地の方が制限項目数が多く，タウンハウス団地の場合が最も制限が多くなっている。独立住宅地の場合のみをみると，準工業地域や無指定地域では，純住宅地への移行をめざしている姿勢を反映して制限項目数が多くなっている。申請代表では，地区住民の場合が最も制限項目が少なく，民間企業の場合が最も多くなっている。このことを反映して，協定者数が少ないほど制限項目が多い傾向にある。

## （2）用途地域別の建築制限

建築基準法の地域地区制に準じた建築制限レベルと，建築協定に定められた制限レベルとを比較するために，独立住宅地の場合を事例として，建築協定地区の用途地域別に建築制限の内容を明らかにした。

まず，用途に関する制限では（表4-15），第1種住居専用地域では，医院併用以外は併用住宅を認めている事例は少なくなっていた。同様に，無指定地域の場合も，医院併用，物品販売店舗併用以外は併用住宅を認めている事例は少なかった。また，敷地に関する制限（表4-16）でも，第1種住居専用地域では制限を設けている地区が多くなっていた。特に，敷地の分割禁止や一区画一戸建を明記した事例が多くみられた。

一方，形態に関する制限（表4-17）に関しては，第1種住居専用地域の場合

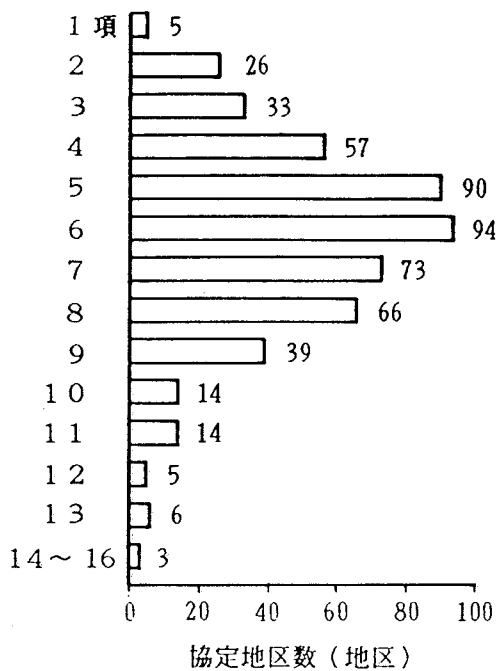
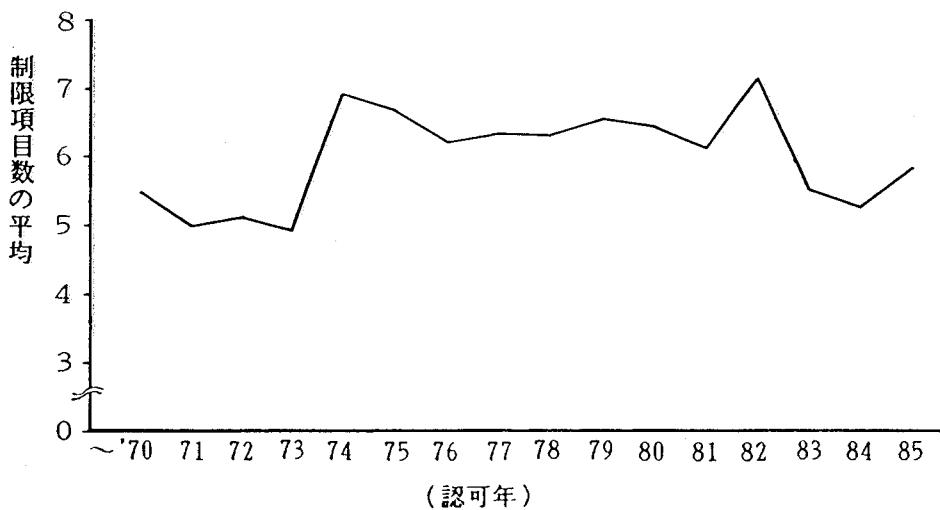
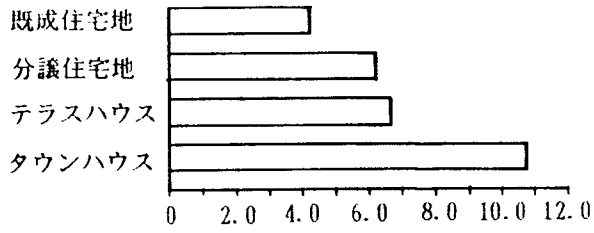


図4-8 制限項目数別の協定地区数

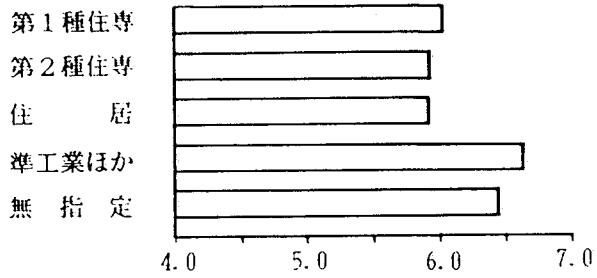


注：独立住宅地のみ

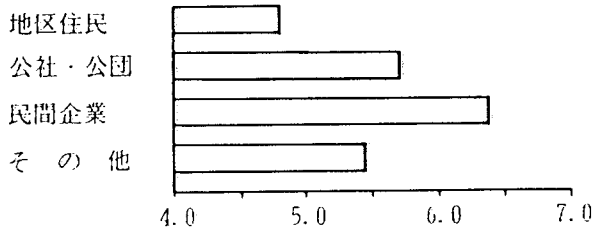
図4-9 制限項目数の経年変化



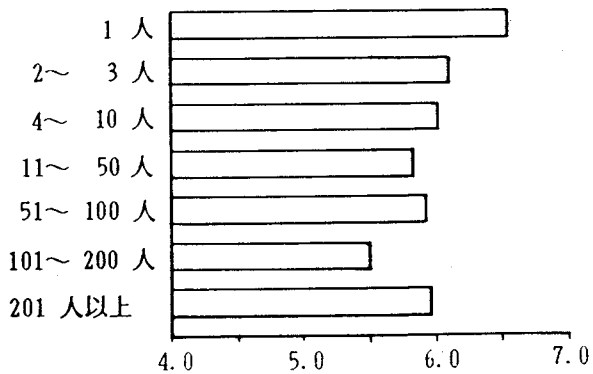
(a) 住宅地形態別の制限項目数



(b) 用途地域別の制限項目数（独立住宅地）



(c) 申請代表別の制限項目数（独立住宅地）



(d) 協定者数別の制限項目数（独立住宅地）

図4-10 地区条件別の平均制限項目数



表4-15 用途地域別の用途制限

用途地域 可能用途	第1種 住 専	第2種 住 専	住 居	工 業 準工業	無指定	合 計
制限なし	1.9%	4.3%	6.5%	8.3%	0 %	2.4%
専用住宅のみ	23.2	20.2	32.2	25.0	31.8	24.6
第1種住専に準拠	5.4	7.2	3.2	0	6.1	5.5
第2種住専に準拠	0	1.4	6.5	0	0	0.6
医院、医院併用	64.8	52.2	41.9	41.7	43.9	58.0
物品販売店舗併用	17.5	30.4	29.0	25.0	22.7	20.9
学習塾併用	4.1	20.3	22.6	16.7	4.5	7.9
事務所併用	5.1	17.4	19.4	25.0	3.0	7.9
美・理容院併用	1.9	7.2	12.9	0	1.5	3.2
共同住宅	1.6	0	0	16.7	0	1.4
飲食店併用	1.0	0	0	0	0	0.6
委員会の承認	2.5	1.4	0	0	1.5	2.0
協定件数	315	69	31	12	66	493

表4-16 用途地域別の敷地形態制限

用途地域 敷地制限	第1種 住 専	第2種 住 専	住 居	工 業 準工業	無指定	合 計
制限なし	36.5%	56.5%	58.1%	41.7%	54.5%	43.2%
形状の変更禁止	2.5	1.4	0	8.3	6.1	2.8
敷地の分割禁止	29.2	7.2	16.1	33.3	9.1	22.7
一区画一戸建	20.0	15.9	9.7	8.3	30.3	19.9
最低面積の制限	7.9	14.5	12.9	8.3	1.5	8.3
地盤高の変更禁止	16.8	11.6	9.7	8.3	13.6	14.8
委員会の承認	0	1.4	0	0	0	0.2

をみると、建築基準法よりも厳しい最高高さ制限を設けている地区が約50%ほどみられた。その他の用途地域では、50%前後の地区が第1種住専なみの最高高さ制限を設けていた。軒高の制限も、第1種住専の地区の場合が最も多く設けていたが、制限値に関しては用途地域の差異はあまりみられなかった。一方、建蔽率の制限は、無指定地域の場合に設けている地区が多く、第1種住専の場合には制限を設けている地区は少なくなっていた。

表4-17 用途地域別の形態制限

用途地域 形態制限		第1種 住専	第2種 住専	住居	工業 準工業	無指定	合計
最高 高さ 制限	制限なし	25.3%	27.5%	16.1%	25.0%	30.3%	25.8%
	7.0 m以下	0.3	0	0	0	0	0.2
	7.5 m	0.6	0	0	0	0	0.4
	8.0 m	7.6	2.9	0	0	7.6	6.3
	8.5 m	1.9	1.4	0	0	0	1.4
	9.0 m	41.6	21.7	32.3	8.3	31.8	36.1
	10.0 m	28.3	50.7	51.6	66.7	48.5	36.5
12.0~15.0m	0	4.3	3.2	0	0	1.2	
軒高 制限	制限なし	39.0%	49.3%	41.9%	41.7%	54.5%	42.8%
	6.5 m以下	27.6	10.1	22.6	8.3	24.2	23.9
	6.8 m	0	0	3.2	0	0	0.2
	7.0 m	37.8	27.5	32.3	41.7	33.3	35.5
	7.5 m	2.5	17.4	3.2	0	0	4.3
	8.0 m	0.3	4.3	0	8.3	7.6	1.8
建蔽 率 制限	制限なし	81.0%	66.7%	61.3%	41.7%	45.5%	72.0%
	30 %以下	2.5	0	0	0	3.0	2.0
	40 %	5.7	0	9.7	0	3.0	4.7
	50 %	17.8	27.5	12.9	16.7	56.1	23.9
	60 %	0.3	14.5	19.4	41.7	10.6	5.9

以上のように、用途や敷地の制限に関しては、地域地区制の建築制限グレードに応じて、建築協定の制限グレードも厳しくなっている場合が多くなっていたが、形態の制限に関しては、全般的に用途地域に関係なく、第1種住専なみの制限を目指している傾向があることがわかった。

## 6. 建築協定制度に対する居住者意識

昭和25年の建築基準法の制定時を振り返ってみると、同法に規定された建築協定制度には、次の二つの考えが背景にあったと言われる（文35）。

1) 一定地区の住民が自分たちの意志で相互に協力して、自分たちの建物一ひいては町を定めることは、最も理想的である。

2) 実質的に建築に関する小自治体を市町村の下にさらにつくる。

つまり明らかに、「住民の合意」と「住民自治のまちづくり」が考えられている。ところが、今日の建築協定の大半は、「住民の合意」なしに分譲主側と行政側との間で協定内容を取り決めてしまい、地区特有の実情に対応した「住民自治のまちづくり」といった点でも問題を残している。そこで、住環境を良好に保全し向上させる主体が、その地区に住む住民自身である以上、住環境保全に対する住民意識の高まりが協定運営のために不可欠となる。このため本研究では、建築協定に対する住民意識を、タウンハウス団地の場合を中心として明らかにした。

### (1) 入居時の合意形成

タウンハウス団地の場合、大半は入居前に建築協定が成立しているために、協定の存在は対応しただけでは居住者にしほり意識を与えやすい。そのため、入居時における協定制度への合意実態を把握することが大切となる。

入居時における合意形成の実態を、独立住宅地を対象にした文22等の結果と比較すると(表4-18)、タウンハウス団地の場合には、協定付を気にとめなかったり、気になりながら購入した者が目立ち、協定付を承知して購入した者は半数

表4-18 入居時における合意形成の実態

住宅形式 協定認知度	独立住宅地		タウンハウス
	文22	S N	
協定付を知らなかった	3.9%	5.1%	7.6%
気にとめなかった	-	40.7	26.6
気になったが購入した	3.0	5.1	16.5
協定付を承知して購入	-	47.5	44.5
協定付なので購入した	34.7	0	3.8
その他	-	0	1.1
有効回答数	101	51	474

注：(文22)では回答項目の表現が異なるために、「協定付でためらった」を「気になったが購入」に該当させ、「協定付が条件の一つ」を「協定付なので購入」に該当させた。

に至っていない。協定付が購入動機になった者はごくわずかであり、大半は住宅の広さや譲渡価格等が主な購入動機となっていた。協定付に合意しないで購入した者は、関西地区の敷地全共有方式の団地で多くみられ、転居率が高く中途入居の多いKYでは、協定の存在すら知らなかった者が15.6%を占めていた。一方、協定内容の検討に入居予定者が加わったTTでは、協定付に合意して購入した者が86.4%を占め、協定内容にも批判が少なかった。

## (2) 協定目的の理解

一人協定制度の建築協定は、当該住宅地の環境問題が顕在化しない段階で制度の骨格が決定されてしまい、運営主体となる居住者には協定目的を理解することが難しく、具体的な環境問題が発生して初めて協定内容が確認されることが多い。そこで、協定締結の目的を居住者がどのように理解しているかを調査した。

その結果、表4-19に示すように、住環境を良好に保てると環境保全効果を指摘した者が各団地とも最も多く、自由なまちづくりの障害を同時に指摘した者も含め、平均して79.2%を占めていた。協定効果を全面的に否定する者は、各団地とも少なかった。ただし、タウンハウス団地での建築協定の主目的である増改築の制限に関しては、増改築を規制できると指摘した者は、自分の住戸の増改築ができないことを同時に指摘した者を含めても38.9%と低く、増築住戸が発生しているGRやKTでは特にその率が低くなっていた。

また、協定効果の回答パターンの一部を表4-20に示すが、表4-20のタイプ1のように、増改築ができないと答えた者が同時に、住環境を良好に保てると指摘した率が25.9%、タイプ9、10のように、増改築を規制できることと増改築ができないことの双方を指摘した率が13.8%あった。このように矛盾した内容を同時に回答している結果は、住環境の保全を望みながらも増改築の潜在要求がかなり高いことを示している。このことは、「多くの居住者から増改築等を行いたいと要望がでてきた場合に、どのような対処が望ましいか」と質問した結果、81.2%の者に住民合意の確保や住環境を乱さない範囲という条件付で増改築を認めてほしい意向があった(3章)ことから裏付けられる。

なお、建築協定の2次的効果については、団地のイメージアップを指摘する者

表4-19 協定効果の認識内容

協定効果		団地名	GR	TM	KY	GM	MN	SM	KT	TT	RN	合計
全般効果	不都合な点はない 効果はない		9.1%	20.0%	29.5%	21.4%	21.8%	24.4%	9.8%	31.8%	14.5%	19.7%
			6.8	1.8	2.3	7.1	0	1.3	6.6	4.5	1.8	3.4
増改築	増改築を規制できる 増改築ができない 双方とも		15.9	10.9	34.1	28.6	32.7	28.2	16.4	27.3	30.9	25.1
			18.2	16.4	15.9	12.5	10.9	3.8	17.9	26.2	27.3	27.3
住環境保全	住環境を良好に保てる 自由な町づくりの障害 双方とも		59.1	70.9	86.4	69.6	80.0	73.1	65.6	90.9	80.0	73.7
			0	0	2.3	0	0	1.3	3.3	0	3.6	1.3
不動産価値	不動産価値が高まる 不動産価値が低くなる		2.3	10.9	11.4	5.4	3.6	7.7	9.8	4.5	1.8	6.6
			15.9	18.2	2.3	16.1	12.7	0	6.6	0	14.5	9.8
団地イメージ	イメージアップになる イメージダウンになる		13.6	20.0	38.6	26.8	14.5	12.8	24.6	18.2	20.0	20.6
			4.5	1.8	4.5	3.6	0	1.3	3.3	0	1.8	2.4
人間関係	住民どうしに一体感 人間関係が複雑化		22.7	27.3	15.9	19.6	12.7	16.7	13.1	27.3	10.9	17.6
			13.6	7.3	9.1	5.4	20.0	16.7	24.6	13.6	1.8	12.7
心理効果	なんとなく好ましい なんとなく煩わしい		13.6	0	2.3	1.8	5.4	6.4	9.8	4.5	3.6	5.3
			20.5	18.2	20.5	10.7	23.6	14.1	18.0	22.7	23.6	18.5
効果の 不理解	効果がわからない 不都合点がわからない		18.2	10.9	4.5	14.3	7.3	5.1	6.6	0	3.6	8.0
			15.9	10.9	9.1	12.5	9.1	7.7	8.2	0	7.3	9.3
有効回答数			44	55	44	56	55	78	61	22	55	471

表4-20 協定効果の回答パターン

協定効果		タイプ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
全般効果	不都合な点はない 効果はない			○	○							
			○	○							○	○
増改築	増改築を規制できる 増改築ができない 双方とも		○	○								
							○	○	○			○
住環境保全	住環境を良好に保てる 自由な町づくりの障害 双方とも		○	○	○							
										○		
不動産価値	不動産価値が高まる 不動産価値が低くなる											
団地イメージ	イメージアップになる イメージダウンになる											
人間関係	住民どうしに一体感 人間関係が複雑化									○		
心理効果	なんとなく好ましい なんとなく煩わしい											
								○				
効果の 不理解	効果がわからない 不都合点がわからない					○						
						○						
ケース数 (%)			37 (7.9)	24 (5.1)	23 (4.9)	18 (3.8)	12 (2.5)	12 (2.5)	11 (2.3)	9 (1.9)	9 (1.9)	9 (1.9)

が20%近くあったが、独立住宅地の場合（文22）と比較すると、人間関係の複雑化や心理的な煩わしさを指摘する率が高くなっている。このうち、人間関係の複雑化を指摘した者は、協定トラブルが多いKTやMNに特に多くなっていた。また、不動産価値の低下を心配する者は、専用庭を共有している団地や地方都市に立地する団地（GR）などに多くみられた。

### （3）協定内容の理解

建築協定に定める制限内容は、当該住宅地の環境問題を反映させた上で、気候条件や立地条件、環境水準等の地区特性を考慮し、守られやすい内容にすべき性質のものである。そのためには、地区住民が協定内容をどのように評価しているか、その特性を地区条件の側面から把握することが大切となる。そこで本研究では、制限項目別に協定内容についての評価意識を調査して明らかにした。

#### a. 建築協定の有効期間

建築協定の有効期間を知らない率が30%にも達しており、有効期間の長いKYやMNでは半数近くを占めていた。全般的には、有効期間が10年の方が好ましい期間と評価する者がやや多かったが、定住意向からみると特徴的な傾向があった。表4-21に示すように、定住する意向のある層には好ましい期間と評価する率が高かったが、有効期間を長くすることを望む率は低くなっていた。一方、転居意向のある層には有効期間を知らない率がひじょうに高く、好ましいと評価する者も少なかった。

#### b. 形態に関する制限

表4-22が示すように、形態の変更を禁止している協定に対して、住戸面積が狭いほど居住者の評価が分散しており、制限の緩和を望む者が多くなっている。ただしKTでは、住戸面積が狭く制限の緩和を望む者が多かったが、増築を実施した住戸が生じているために、環境問題に対する意識の高まりから、逆に制限の強化を望む者も生じていた。

#### c. 意匠に関する制限

「意匠」という文言の意味があいまいで、しかも制限対象が広範囲にわたるため、他項目と比較して内容を知らない者が多くなっていた。また、表4-23に示

表4-21 定住意向別の協定内容評価（有効期間）

定住意向	住み続ける	環境悪化なら	転居したい	わからない	有効期間		合計
					10年	20年	
内容を知らない	23.1%	25.0%	40.7%	33.3%	28.3%	37.0%	30.8%
長くすべき	7.7	19.1	11.5	2.4	11.2	8.7	10.5
好ましい期間	55.1	39.7	34.5	47.6	43.8	39.1	42.5
長すぎる	10.3	13.2	12.4	11.9	14.2	10.9	13.2
その他	3.8	2.9	0.9	4.8	2.6	4.3	3.1
有効回答数	78	68	113	42	233	92	325

注：環境悪化なら＝環境が悪化したら転居したい

表4-22 住戸専有面積別の協定内容評価（形態）

住戸面積 (m <sup>2</sup> )	～79	80～84	85～89	90～94	95～99	100～	合計
内容を知らない	6.8%	5.0%	14.5%	6.7%	11.1%	5.0%	8.6%
厳しくすべき	0	6.7	0	1.7	2.8	5.0	2.7
好ましい内容	43.2	48.3	51.6	68.3	56.9	70.0	56.2
厳しすぎる	11.4	16.7	12.9	8.3	12.5	12.5	12.4
自由にすべき	34.1	18.3	19.4	13.3	9.7	7.5	16.6
その他	4.5	5.0	1.6	1.7	6.9	0	3.6
有効回答数	44	60	62	60	72	40	338

表4-23 住棟デザイン別の協定内容評価（意匠）

住棟デザイン （対象団地）	単調である （TM, SM）	変化がある （KY, GM, MN）	合計
内容を知らない	19.8%	17.3%	18.5%
厳しくすべき	0	6.3	3.2
好ましい内容	56.2	55.1	55.6
厳しすぎる	5.0	7.1	6.0
自由にすべき	17.4	11.0	14.1
その他	1.7	3.1	2.4
有効回答数	121	127	248

すように、住棟の外観に陰影や変化がなくデザインの評価が低い団地では、意匠の変更を禁止している協定内容に対して、制限の強化を望む者は存在せず、逆に自由化を望む者が多くなっていた。

#### d. 用途に関する制限

一般的に日常生活とかかわりが薄い内容のためか、用途変更が禁止されていても、各団地とも60%以上の者が好ましいと評価していた。ただし、表4-24に示すように、既成住宅地内に立地するKTでは、用途変更が進行しつつあり居住者の危機意識が高まっているために、制限の強化を望む者が多くなっていた。逆に、大都市の郊外に立地する団地では、自由化を望む者が増えていた。

#### e. 塀・囲いに関する制限

塀・囲いに関しては、建築協定では材質と高さが制限されているが、表4-25に示すように、門扉がなく囲いが低い竹垣で構成されている団地で、制限の緩和を望む者が多くなっていた。これに対して、植樹密度の高い生垣が設けられているKYでは生垣以外のものが認められていないが、制限の緩和を望む者は少なかった。また、門扉があらかじめ設置されている団地では、制限内容を好ましいと評価する者が最も多くなっていた。

#### f. その他の制限

屋外広告物の設置禁止や建築構造、緑化推進の項目に関しては、日常生活に直接的な不利益がないために緩和を望む者は少なかったが、物置の規模を制限している項目に対しては、物置の生活必需性が高いことから制限の緩和を望む者が多くなっていた(表4-26)。

以上のように、生活必需性の高い行為を制限している場合や、住戸面積や外観デザインなどが居住者の住要求にみあわない場合には、建築協定に対して制限内容の緩和を望む層を増加させていることがわかった。また、この協定内容の評価には、住環境の改造要求の有無が大きく影響していた。表4-27や表4-28が示すように、改造要求のある者や改造をすでに実施した者は、協定内容の自由化を望む者が多くなっている。このため、環境水準が低く居住者の住要求にみあわない場合には、協定違反となる改造行為も発生しやすくなることが予想される。ただし、当該団地に具体的な環境問題が顕在化した場合には居住者の問題意識が高ま



表4-24 立地条件別の協定内容評価（用途）

立地条件 (対象団地)	既成住宅地 (KT)	計画的住宅地 (SM, MN, TT)	郊外住宅地 (TM, KY, GM)	合計
内容を知らない	11.9%	10.7%	15.8%	13.1%
厳しくすべき	15.3	9.2	2.9	7.6
好ましい内容	62.7	70.2	64.7	66.6
厳しすぎる	1.7	3.8	1.4	2.4
自由にすべき	8.5	3.1	12.9	8.2
その他	0	3.1	2.2	2.1
有効回答数	59	131	139	329

表4-25 塀の種類別の協定内容評価（塀・囲い）

塀・囲いの種類 (対象団地)	竹垣 (SM, KT)	生垣 (KY)	門扉付 (TM, TT)	合計
内容を知らない	8.3%	30.6%	15.3%	13.8%
厳しくすべき	6.8	2.8	1.4	4.6
好ましい内容	51.5	55.6	62.5	55.4
厳しすぎる	9.8	5.6	2.8	7.1
自由にすべき	22.0	2.8	18.1	17.9
その他	1.5	2.8	0	1.3
有効回答数	132	36	72	240

表4-26 制限項目別の協定内容評価

制限項目 (対象団地)	広告物の設置 (KT, TT)	物置の設置 (TM, KY)	構造の変更 (SM, GM, MN)	緑地保全義務 (KY, GM, TT)
内容を知らない	7.5%	18.2%	14.1%	17.0%
厳しくすべき	10.0	5.7	2.5	5.4
好ましい内容	75.0	38.6	60.7	63.4
厳しすぎる	1.3	11.4	6.1	0.9
自由にすべき	5.0	23.9	13.5	11.6
その他	1.3	2.3	3.1	1.8
有効回答数	80	88	163	112

表4-27 増築意識別の協定内容評価（形態）

協定 増築	内容に 無知	厳しく すべき	好しい 内容	厳し すぎる	自由に すべき	その他	有効 回答数
無回答	9.6%	3.8%	62.1%	10.4%	12.1%	0%	240
改造要求者	6.2	0	41.2	17.5	27.8	7.2	97
合計	8.6%	2.7%	56.2%	12.4%	16.6%	3.6%	337

表4-28 庭柵の改造意識別の協定内容評価（塀・囲い）

協定 庭柵	内容に 無知	厳しく すべき	好しい 内容	厳し すぎる	自由に すべき	その他	有効 回答数
無回答	16.2%	3.8%	57.8%	5.4%	15.7%	1.1%	185
改造実施者	4.8	9.5	52.4	4.8	28.6	0	21
改造要求者	5.7	5.7	42.9	14.3	28.6	2.9	35
合計	13.7%	4.6%	55.2%	6.6%	18.7%	1.2%	241

り、逆に制限の強化を望む者も増えていくことが想定される。

#### （４）協定制度に対する遵守意向

建築協定制度に対しては、各団地とも、協定の有効期間内は遵守する意向の者（38.9%）と有効期間後も協定を更新すべきとする者（27.7%）が主体を占めていた。居住者の大多数は、協定内容に部分的な不満をもちながらも、建築協定を支持しているようである。ただし、独立住宅地のSNで有効期間後の更新を望む率が51.7%あることを考えると、タウンハウス団地では独立住宅地の場合よりも有効期間後の更新希望率は低いといえる。

また、表4-29に示すように、住宅を購入した時の協定認知度は、協定制度に対する遵守意向に反映しており、入居後の協定に対する意識や運営の動向とかがわりが深くなっている。有効期間内は遵守する意向の者や有効期間後も更新を望む者、協定内容の強化を望む者などの協定を支持する層の半数以上は、協定付に合意して購入しており、協定付が購入動機となった者の大半は、有効期間後も協定の更新を希望していた。このことから、住宅分譲時に協定に対する居住者の合

表4-29 建築協定の遵守意向別の購入時認知度

購入時 遵守意向	知らな かった	気 とめず	に 気 な った	承知し て購入	協定付 で購入	有効回答数 (%)
有効期間内は遵守	3.4%	27.3%	16.5%	51.7%	1.1%	176 (39.2)
有効期間後も更新	3.2	23.8	5.6	56.3	11.1	126 (28.1)
協定内容を強化	16.7	16.7	0	50.0	16.7	6 (1.3)
できたらすぐ廃止	21.4	42.9	35.7	0	0	14 (3.1)
協定内容を緩和	13.0	15.2	39.1	30.4	2.2	46 (10.2)
協定以外の方法	19.2	30.8	11.5	38.5	0	26 (5.8)
わからない	15.7	39.2	25.5	19.6	0	55 (12.2)

意を確保することがきわめて重要であることがわかる。

## 7. 建築協定の運営活動

タウンハウス団地を中心に、管理組合理事長を対象にしたヒアリング調査をおこない、実際に建築協定をどのように運営しているか、その実態を調査した。その結果、建築協定の運営上で次のような問題点が明らかになった。

1) いずれの団地も協定運営のための専門委員会は組織されておらず、実質的に管理組合の役員が運営している状況であった。一人協定方式の独立住宅地では、協定を運営する組織が全く存在しない地区も多くみられた。

2) 建築協定の内容には、違反行為の具体的詳細については取り決められていない。分譲主側も協定を積極的にPRする姿勢はあまりなく、協定内容や運営方法について、説明不足であることが多い。また、建築協定書の文言も、制限目的を理解しにくい表現となっている。したがって、居住者は協定に対して十分な理解をえないまま運営することになるため、改造行為が協定の制限内容に違反するか否かの判断が、委員会では判定しにくいという状況を生んでいた。居住者にとっても、協定違反になることもわからずに無届けで改造を行い、結局はその行為が事後承諾の形になったり、住民トラブルの原因となる場合が多かった。

3) 協定違反行為に対しては民事訴訟をすることができるが、実際には事実経

過の記録不足，あるいは厳密に判断すれば他の協定違反の事例も多いことなどの理由から，訴訟例はほとんどなかった。

4) K Tのように，但し書きで増改築を認めることになっている場合，運営委員会に判断が委ねられても，客観的な認可基準がないため，居住者の合意がえられるような対応がしにくくなっていた。

5) たとえ違反行為であっても，改造要因のいかんでは認めざるをえない事項もある。たとえば，居住経験を積むにしたがって生じる，建物の機能不備や生活への不適合，性能退化などの理由によるものである。このような将来に必然的に生じる環境問題に対応できるような，柔軟な姿勢をとるべき方針基準は，明確にされていないのが実情であった。

6) 協定運営委員会は，その運用において，さまざまな複雑な住民感情と直面せざるをえず，運営委員は居住者の憎まれ役にもなりかねないといった側面もあった。

7) 改造行為に対する居住者の反応には，改造行為が住環境に与える実質的な影響の程度よりも，改造の実施にいたる手続き上の問題から発生する感情的な批判が多くなっていた。たとえば，正規の手続きを踏まえた大規模な増築には批判が少なく，手摺りの塗装を無届けで塗り替えた行為に批判が集中するといった具合である。

このように，居住者があまりにも住環境の保全に対して敏感になってしまうため，まちづくり意識の高揚をめざしている建築協定が，かえってその運用において人間関係を複雑化する要因の一つにもなっていた。このような実情から，建築協定が居住者自身のまちづくりの規範となるように，良好な協定運営を導く方策を確立していくことが大切となる。また，地区住民の間に良好なコミュニティが形成されていなければ，協定違反は阻止できない。このため，集団内に良好なコミュニティ形成を促すような方策もきわめて重要となってくる。

## 8. まとめ

本来の建築協定制度は、「住民によるまちづくり」という崇高な目的をもっている。しかしながら、協定制度の運用実態、および協定制度に対する居住者意識と協定運営の実態等を把握した結果、一人協定制度の建築協定にはさまざまな問題点があり、居住者の意識も多様であることが明らかになった。また、協定運営の動向は、協定内容そのものだけでなく、協定の成立背景や住環境の特性、開発体や行政体の姿勢などといった多面的な側面とかかわりがあることが解明された。これらの内容を要約すると、次のとおりである。

1) 建築協定制度そのものは、行政側が協定違反を取り締まることができない性質のものであるため、居住者の代表が民事訴訟するしか方法がないのが実情である。しかし、実際には訴訟例はほとんどなく、協定の法的効力には一定の限界があることがわかった。こうした実情から、法的効力は地区計画制度に依存し、建築協定の制限内容に対しては、精神規定的な役割に重点が置かれつつある傾向にあることが把握できた。

2) 環境問題を契機として地区住民が自主的な発意により締結した建築協定の事例は少なく、住宅地の開発許可や建築基準法第86条の認定等の問題をクリアすることが締結のきっかけとなって、分譲主や地主が協定者となるケースが大半となっていた。

3) 住民合意をふまえない一人協定制度による建築協定は、住民が自主的に締結したものと本質的に異なる協定になりやすく、新しいまちづくりを推進するという意図を反映して制限項目が多く、しかもきめ細かな基準となっていた。したがって、住生活を規制する“しぼり”意識の強いものになりがちであり、運用のいかんによってはトラブル発生の要因ともなり、制度そのものが形骸化する恐れもあることがわかった。

4) 建築協定の役割は住宅地の特性によって異なり、その機能も住民間のトラブル対策からまちづくり意識の高揚まで多様である。しかし、建築協定の内容は画一的であり（特にタウンハウスの場合）、文言も居住者には協定目的が理解しにくい抽象的な表現となっていた。

5) 建築協定の制限内容は、独立住宅地では用途変更や敷地分割、増築規模などを制限することが主となっていた。一方、タウンハウス団地での規制概念は、住環境を現状のままとすることが主となっており、より“しぼり”意識の強い協定内容となっていた。

6) 建築協定の支持率を高めている要因には、住宅購入時における協定認知度の影響が大きい。しかし実際には、分譲主は協定内容や運営方法等について説明不足であり、十分なPRがされていないのが実情であった。また現実には、当該地区に環境問題が生じた時にはじめて、協定内容が実質的に認識されていた。

7) 居住者による建築協定の評価内容は、生活事情や住環境の特性、および立地条件や地域性などによって異なっており、居住者の生活要求の充足度が反映していた。また、改造の許容度によっても特性があり、独立住宅地よりも制限の厳しいタウンハウス団地の方が、協定の支持率は低くなっていた。このため、建築協定の運営活動を円滑にすすめるためには、住民の生活要求をどの程度満足させているかという問題が大前提となることがわかった。

以上のように、経年とともに居住者の要求がますます多様化し、建築協定の運営問題はより複雑化するにもかかわらず、運営方針が明確ではなく、状況の変化に対する対応にも十分ではないのが実状であった。このため、経年とともに要求が高まると予想される増改築や用途変更等の行為には、特に明確な認可基準を確立することが必要となる。建築協定は、居住者が住環境になじみ、定着した時にこそ、その意義が真に問われるのである。

## 第5章 建築協定による住環境保全意識の形成

住環境管理に関する諸問題のうち、個人的な建築行為を管理し制限する住環境保全活動は、住宅地の良好なストックを維持・発展させるためには欠かせない管理活動である。その保全活動に拠りどころを与える役割を担っているものが建築協定制度であるが、その建築協定の運営動向は、協定内容のほかに協定成立の背景や住環境の空間的特性、ディベロッパーや行政体の姿勢などといった多面的な側面とかがわっていることを前章で明らかにした。そこで本章では、建築協定が締結されたタウンハウス団地を事例として、建築協定の運営をめくり形成された居住者意識の実態から、住環境保全に対する住民態度の形成動向を明らかにし、建築協定の運営動向を左右する諸条件の寄与するところを把握する。さらに、これらの結果をもとにして、住環境の保全活動に有効に作用するような居住者意識を育成するための政策展開について分析・考察する。

### 1. 研究の位置づけ

#### (1) タウンハウス団地の住環境保全問題

タウンハウス団地における住環境管理の内容には、共用庭の管理をはじめ様々な種類がある。このうち、管理対象になるもので、特に共同生活に与える影響の大きいものが、増改築行為である。居住者の意識も、この増改築問題に関心が高まっていた。一般的な住環境保全の原理は、こうした個人的な行為を共同生活上の不利益を生じさせないように制御しようとするものである。不特定多数を対象に計画された集合住宅地内では、自己の居住環境を改善したい欲求も必然的に生じることになるが、個人的な改造行為は住環境への影響評価が一定でないため、公正・公平性の立場から環境を維持する概念が優先することになる。ただし、環境水準のレベルや本来のまちづくり精神からいけば、環境改善の概念が必要となる場合もあろう。また、タウンハウス団地では土地利用が高密度であることや、

住戸周辺の領域の所有形態が意識上や利用上と異なることが多いため、小規模な改造行為でも住民感情を刺激しやすく、建築協定の運用などをめぐって近隣トラブルが発生する率も高い。したがって本研究では、主として次の三側面から住環境の保全方策のあり方を考察する。

- ① 個人生活を保障する居住水準の確保
- ② 集合体としての環境秩序の維持（快適性、審美性、公正性など）
- ③ 社会単位としての人間関係（連帯性、安定性など）

これらの三側面は、それぞれ居住年数や環境条件などに応じ、住環境管理の動向にともなって、対立や同調など様々な相互関係を保ちながら変容していくことが想定される。

## （２）住環境保全意識の構造

タウンハウス団地は、住戸空間と外部空間とを一体として居住環境を計画した集合住宅地である。このため、住環境が改造されることを想定していない現行の計画基準の状況下においては、「住環境の秩序を保つために、個人的な改造行為を制限する環境維持的な対策を推進していくこと」が居住者に共通する“規範的”な活動目標となる。そこで本研究では、すべての居住者に共有される、住環境保全に関する“集団規範”の行為基準を、次のように位置づける。

「共同生活をいとなむ上で必要となる住環境の秩序を維持するために、

住民合意にもとづいて住環境を維持する活動を積極的に行うこと」

このような内容の集団規範を維持・発展させることは、住環境の保全活動を円滑に機能させるための前提条件となる。そのためには、住宅団地に住む居住者の意識を向上させるような方策が大切となる。こうしたことから本研究では、住環境保全に関する集団規範を主体的に受け入れるような居住者意識を“規範的住環境保全意識”と定義した上で、住環境保全に関する居住者意識の実態を把握し、その形成動向を左右する要因を明らかにする。

ところで、集団規範が居住者によって受け入れられ、実効性をもつようになるためには、居住者の意識の中に、規範の“内面化”と“制度化”がすすむことが必要となる（文97）。そこで、規範の内面化と制度化を次のように定義づける。



A. 規範の内面化：タウンハウス団地の空間性状を維持することに配慮し、利己的な改造要求を抑制するための共通の了解性が形成されること。

B. 規範の制度化：共通の了解性にもとづく規範概念が反映された法制度を遵守し、法的効力が維持されること。

また、規範の背後には、より一般化された普遍的基準としての“価値”があり、規範と価値とが一体となって、居住者に一貫した選択の基準を指示しているという（文91）。このため本研究では、住環境保全意識を構成する要素として、次のような側面を軸として考察することにする。

A. 価値態度的側面：まちづくりに対する価値意識

B. 行動主体的側面：住環境の改造要求を抑制する理由

C. 制度運営的側面：建築協定制度に対する遵守意識

“価値態度的側面”は、居住者が重要と考えている一般化された価値意識のうち、住環境の保全活動に関連する「まちづくりの方法」に対して形成された価値意識を対象としている。また、“行動主体的側面”は、規範の内面化を反映するものとして、“制度運営的側面”は、規範の制度化に関連するものとして位置づけている。

### （3）集団形成のプロセスと展開

集住体を構成する社会集団は、①当面する外的刺激としての課題環境と、②集団内部の対人的環境、の双方における問題に対処していく、一つの単位的な社会的システムとしてとらえることができる。また、住環境管理に関する集団規範を共有する居住者集団が形成されていくプロセスを、同時的に表現すると、図5-1のようになる。この図は、集団形成に寄与するものとして、次のような内容の諸要因も示している。

①集団に属する居住者の特性（個体的変数）

②住環境の管理対象の特性（課題変数）

③住環境の管理方策の特性（状況変数）

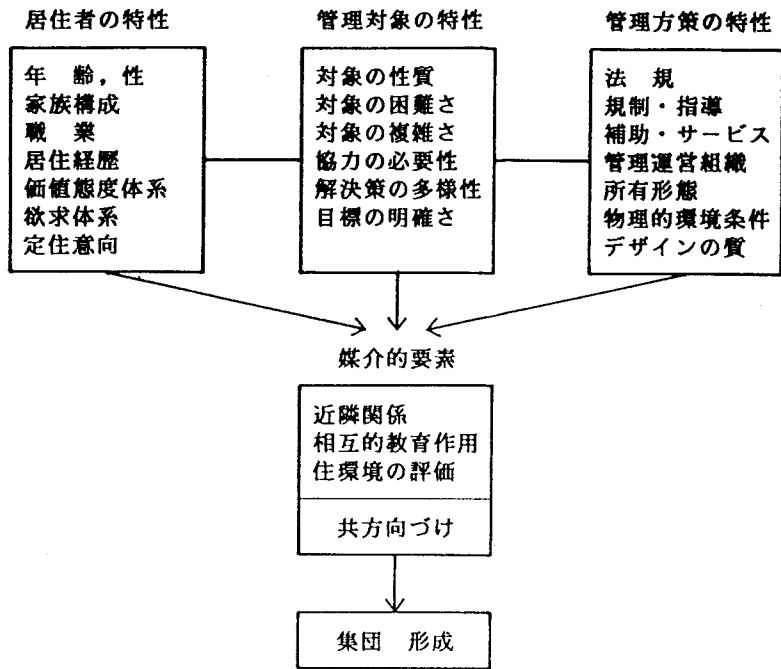


図5-1 住環境保全に関する集団形成のプロセス

このようなプロセスでひとたび集団が形成されたあとは、住環境管理をめぐる問題処理と居住者の相互理解の両面に即して集団的統制がなされながら、状況の要求に適合した自律的な集団形成に向けて展開していくことが想定される。この集団の発達過程について、BennisとShepard（1956）は、相互に未知の関係にある人々が集まった集団が、トレーナーを中心にして、集団の目標が不明確な漠然たる状況から相互理解を深めあうような有効なコミュニケーションを形成するようになるまでの発達過程を明らかにしているが（文86）、建築協定の運営活動の場合には、集団社会は次のような段階を経て展開していくであろう。

(a) 与えられた建築協定に依存する方向に向かう段階

1) 服従：集団が形成されたばかりのこの段階では、なにをすべきかという焦りや不安、とまどいが現れ、曖昧な状況からの脱却をはかるために、明確な集団活動の目標や生活のルールをつくることを指導者に期待する。このため、建築協定に依存する傾向が強くなる。

2) 反依存：この段階では、居住者間のまとはずれな葛藤が現れ、協定運

営をめぐって、いくつかの下位集団の対立が現れ、一部に建築協定への依存からの解放と反抗がみられる。

3) 解決：建築協定のみへの依存から脱却して、集団内での自発的なリーダーシップが発現し、集団は環境問題の解決のために構造化されていくようになる。このようにして依存の問題が解決されると、次の段階へと進行する。

(b) 居住者間の結びつきや相互理解を高めあう方向に向かう段階

4) 恍惚：この段階は居住者間が同一視する時期で、集団活動はスムーズに行われ、集団内に幸福なムードが広がる。

5) 覚醒：幻影から醒めて、居住者の態度は2つ以上の相互に競合的な下位集団に分化し、集団活動の重要性、価値を否定するような行動が多くなる。

6) 合意に基づく有効化：この段階では、居住者間の理解、承認、結合が集団内の重要な情緒的特徴となり、個人的な情緒的関係よりは、状況の要求に適合した新しい集団構造ができあがり、集団活動を現実的なレベルで承認したり、自他の相互理解に努力したりして、有効な協定運営活動のための目標が達成されるようになる。

## 2. 研究の方法

### (1) 調査の項目と方法

本章で扱う、価値態度的側面、行動主体的側面、制度運営的側面の各側面に関係づけられる主な調査項目は、図5-2のようなフレーム構成で位置づけられる。このようなフレームを構成する上で、設定された調査仮説は次のとおりである。

1) 居住者の居住経歴、住宅の所有形態、物理的環境条件などは、規範形成へ向かわせる先行条件となる。

2) 居住者意識は個人の環境要求を満足させる方向に形成されるが、住環境の秩序を維持するための義務意識によって、個人の要求は調整される。

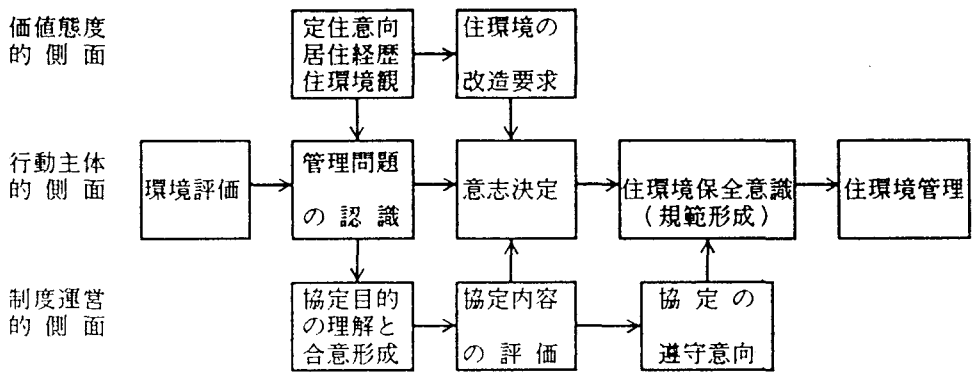


図5-2 調査項目のフレーム

表5-1 調査対象地区

団地名	所在地	用途地域	協定期間	住戸数	調査票回収数	調査時期 (年、月)	平均居住月数
G R	福岡市	1種住専	10年	76戸	47戸	1983.12	52.2月
T M	埼玉県	1種住専	10	107	59	1982.10	35.7
K Y	交野市	2種住専	20	70	48	1983.11	31.9
G M	埼玉県	1種住専	10	85	58	1982.10	30.7
M N	河内長野市	2種住専	20	70	57	1983.11	33.4
S M	堺市	2種住専	10	174	79	1982.9	26.7
K T	京都市	2種住専	10	120	61	1982.8	29.2
T T	富田林市	1種住専	20	30	22	1982.9	11.7
R N	京都市	2種住専	10	113	55	1984.1	15.1
T S	多摩市	2種住専		58	28	1982.10	28.9
T N	多摩市	1種住専		103	35	1982.10	20.2
M M	京都市	2種住専		268	59	1983.11	14.2

3) 価値態度的側面、行動主体的側面、制度運営的側面に反映される住環境保全意識は、定住意向や居住年数等に応じて変容する。

4) 住環境保全意識の成立形態は、住環境管理の運営動向に作用し、環境変容過程を制御する。

調査対象は、建築協定の内容や敷地などの所有形態、分譲後の経過年数などが異なったタウンハウス団地としている(表5-1)。TSとTN、MMでは、建築基準法にもとづく建築協定は締結されていないが、増築行為は原則的に禁止されている。

調査方法は、居住者意識を把握するために留置式のアンケート調査（回答は世帯主に依頼）を中心としているが、補足的に住環境の変容実態を観察調査し、管理組合理事長へのヒアリングも実施した。

## （２）調査対象地区の概要

調査対象団地はいずれも分譲住宅地であり、各戸に専用庭が設けられている。TTは、公団によるグループ分譲方式の団地のひとつである。住環境の保全問題に関しては、建築協定の他に、敷地や住棟の所有形態が運営動向を左右しやすいが、調査対象団地の所有形態は、専用庭と住棟の所有条件により、次の４タイプに分類できる。このうち、関東地区にはCタイプが多いが、関西地区ではBタイプが多くなっている。

- A. 専用庭・住棟とも専有：GR, TM
- B. 専用庭は専有・住棟は区分所有：KY, SM, KT, MM
- C. 専用庭は共有・住棟は区分所有：GM, MN, TT, TS, TN
- D. 専用庭は共有・住棟は専有：RN\*

建築協定は、GRとTMを除いて1人協定であり、いずれの団地も住環境を現状のままとする維持・保全型の制限内容となっているが、KTでは増築行為が条件付で認められている。なお、GRとTMでは、建築協定の認可時には居住者の入居がすでに始まっていたために、居住者の同意書をとる形で協定が発効されている。協定内容に関連する増改築行為は、各団地とも原則として禁止または管理組合への届け出制としている。ただしGRでは、増築行為は統制しにくいという理由から、組合が関与しない方針のため、表5-2に示すように増築住戸が多く発生していた。またKTでは、入居当初から増築問題で近隣トラブル等が発生しており、SMでは外構部分の改造行為（門扉の設置、庭柵の変更等）が目だっていた。

居住者の属性については、各団地とも、世帯主の年齢は30歳代（48.2%）、職業は管理職（19.6%）や専門技術職（19.2%）が主体となっていた。家族人数は

---

\* RNでの住棟の所有形態は、正確には外壁部分のみが専有で、基礎・屋根部分は区分所有となっている。

表5-2 住環境の改造実態

団地名	調査時期 (年・月)	部屋数 の増加	部屋の 拡張	物置の 設置	ひさし の設置	バルコニー の設置	門扉の 設置	庭フェンス の変更
GR (76)	1983.12	6.6%	22.4%	77.6%*	77.6%	0%	1.3%	1.3%
TM (107)	1982.10	0	0	8.4	22.4	4.7	—	0
KY (70)	1983.11	0	0	28.6	0	0	0	0
GM (85)	1982.10	0	0	0	0	0	1.2	0
MN (70)	1983.11	0	0	1.4	8.6	0	0	1.4
SM (174)	1982.9	0	0	14.4	40.8	1.3	17.2	11.5
KT (120)	1983.11	4.2	0.8	21.7	65.8	0.8	1.7	12.5
TT (30)	1982.9	0	0	13.3	0	0	—	0
RN (86)	1983.11	0	0	1.2	—	0	0	0

注：( )内は調査戸数，\*印は統一仕様

4人の世帯(54.7%)が多く、最長子の年齢は6～11歳の世帯が多かった(35.3%)。また、前住宅型式はRC賃貸住宅が多かったが(45.3%)、GRやKT、RNでは、一戸建住宅の場合も30%前後あった。

なお、アンケート回答者の構成は、夫：71.8%、妻：25.3%、単身者：2.5%となった。

### 3. 住環境保全意識の実態

#### (1) 価値態度的側面

集合住宅地での望ましい住環境像に関して、居住者がどのような価値意識を形成しているか、次の項目について二者択一形式の質問をした(質問内容は3章を参照)。

- A. 人間関係：社交性重視型とプライバシー重視型
- B. 町づくり：住民合意型と個人判断型
- C. 住宅環境：自然環境重視型と生活利便性重視型
- D. 団地景観：統一景観重視型と多様景観重視型
- E. 住宅価値：生活価値重視型と資産価値重視型

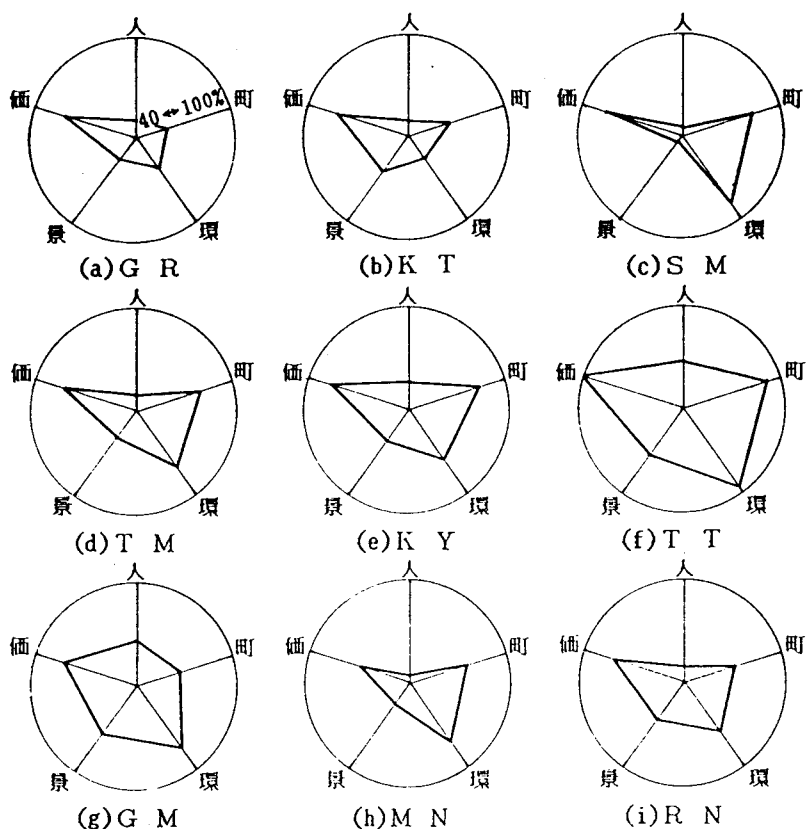
その結果、タウンハウス団地では、それぞれ左の型が優位を占めており、集団秩序を維持するような住環境観を形成している者が多かった。図5-3は、住環境観の形成実態を団地別（協定地区のみ）に示したものである。このうち、まちづくり観に関しては、調査団地全体で住民合意型が72.7%、個人判断型が15.7%となったが、建築協定団地では、非協定団地と比較して住民合意型が多くなっていた（表5-3）。また、専用庭を共有している団地では生活制限が厳しいため、専有方式の団地に比べて態度未決定型がやや多くなっていた。居住期間のちがいで、居住期間が長いほど住民合意型が多かった。その他、居住環境の特性や地域性といった要因によっても、住環境観の形成状況が若干異なっていた（詳しくは3章で記述）。なお、住民合意型のうちの81.3%が、建築協定に支持的意向を示しており、価値態度的側面と制度運営的側面とは関係が深くなっている。

## （2）行動主体的側面

現住宅に対して増改築等をしたくない欲求をもちながら実施しない理由を調査し、改造要求に対してどのような意志決定がなされたかを把握した。改造要求を実現しない理由の項目としては、個人的な事情から住環境への配慮性までさまざまなレベルを設定した。その結果、全般的には表5-4に示すように、経済的余裕がない（33.9%）や、団地の規則を守りたい（28.0%）などの理由が多くなった。ただし団地別にみると、集合性の高い団地では近所迷惑についての配慮意識が高く、個性的な外観デザインとなっている団地では住棟との調和について配慮している者が多くなっていた。そこで、回答の多い項目を次のように3種に分類して、その回答パターンの構成比を団地別に示すことにした。

- A. 経済的事事情型：経済的余裕がない
- B. 規則遵守型：団地の規則を守りたい
- C. 住環境配慮型：住棟との調和が乱れる、団地の環境が悪化する

図5-4はその結果を示したものであるが、経済的事事情型は環境変容が進行している団地（GR、KTなど）ほど多く、規則遵守型は居住期間の短いRNやTT、増改築問題の切迫性が低いKYに多くなった。また、図5-5に示すように、住棟の評価が高い団地ほど、住棟との調和を改造抑制理由とする者が多くなっており、



注：(人)は社交性重視型の割合，(町)は住民合意型の割合，  
 (環)は自然環境重視型の割合，(景)は統一性重視型の割合，  
 (価)は生活価値重視型の割合 (単位：%)

図5-3 住環境観の形成実態

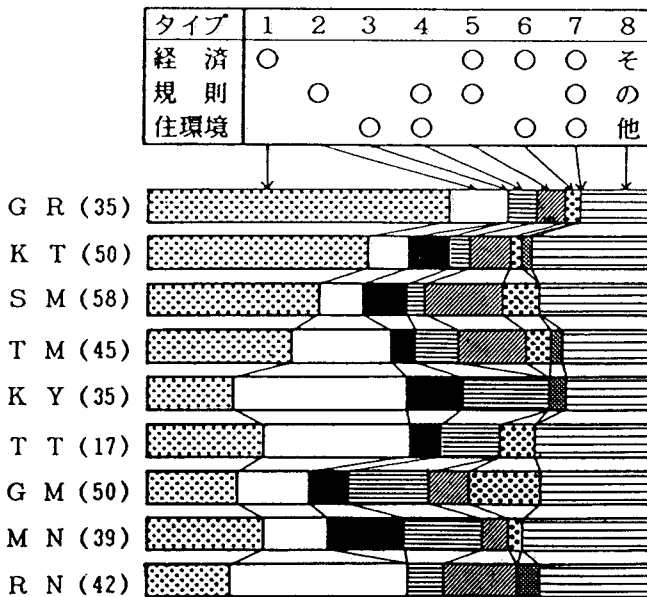
表5-3 価値態度的側面(町づくり観)

町づくり観	協定団地		非協定 団地
	専用庭 専有	専用庭 共有	
住民合意型	74.1%	72.4%	69.6%
個人判断型	15.1	13.5	20.9
態度未決定	10.8	14.1	9.6
有効回答数	278	185	115



表5-4 行動主体的側面（改造抑制理由）

改造抑制理由	協定地区		非協定地区		合計
	専有	共有	専有	共有	
近いうちに実施する	3.4%	4.7%	8.5%	6.3%	4.8%
経済的余裕がない	39.2	27.1	40.7	23.8	33.9
手続きが複雑である	3.4	6.3	1.7	7.9	4.6
敷地面積が不足している	10.2	14.6	0	11.1	10.7
住棟との調和が乱れる	13.3	18.2	3.4	20.6	14.7
団地の規則を守りたい	24.9	33.9	6.8	42.9	28.0
近所の方に迷惑になる	7.5	4.7	3.4	7.9	6.3
団地の環境が悪化する	3.4	5.7	1.7	11.1	4.8
すぐに必要がない	6.5	12.0	13.6	3.2	8.6
方針が決まらない	9.6	7.3	13.6	19.0	10.2
その他	3.4	1.6	1.7	0	2.3
無回答（改造要求なし）	23.5	28.1	11.9	14.3	21.1
有効回答数	293	192	59	63	607



注：（ ）内は有効回答数

図5-4 改造抑制理由のタイプ別構成比

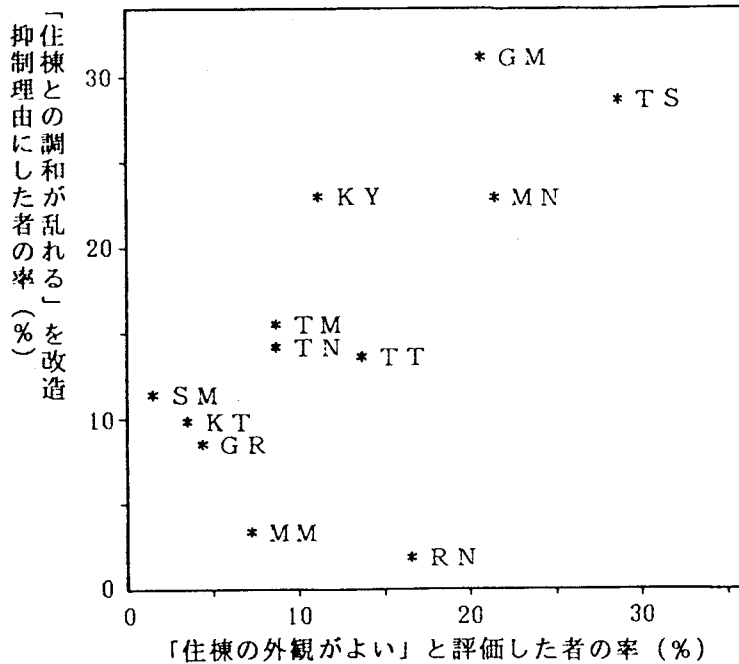


図5-5 住棟の外観評価と改造抑制理由

住棟や共用庭のデザイン、配置に変化をもたせたGM, MN, TSなどでは、規則遵守型と共に住環境配慮型が目立っていた。このことは、住環境デザインの質が、行動主体的側面の保全意識を育成することに寄与していることを示唆しているといえよう。一方、建築協定がなく、景観も単調なMMでは、規則遵守型や住環境配慮型はほとんどみられず、経済的事務型が多くを占めていた。

### (3) 制度運営的側面

4章で既に述べたように、タウンハウス団地においては、建築協定の制限内容が住環境の現状維持を原則としているために、独立住宅地の場合と比較して建築協定への合意形成が得にくく、人間関係の複雑化や心理的な煩わしさを指摘する率が高くなっていた。建築協定に対する遵守意向も、図5-6に示すように、各団地とも有効期間内は遵守する意向の者と有効期間後も協定の更新を望む者とが主体を占めていたが、独立住宅地の場合と比較すると少なくなっている。また、入居予定者が協定内容の検討に加わったTTでは遵守意識が高くなっていたが、協

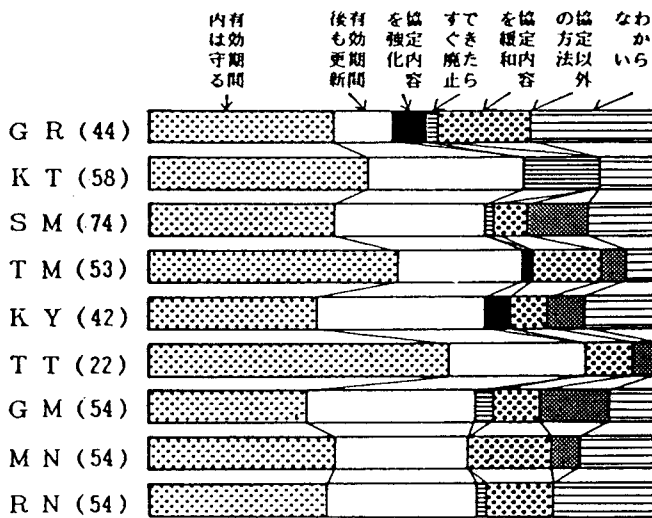


図5-6 制度運営的側面（建築協定の遵守意向）

定違反の多いGRでは、有効期間後の更新を望む率が11.4%と著しく低くなっていた。このように、建築協定に対する遵守意向には、団地の形成過程や住環境の管理状況などが影響している。

#### （4）住環境保全意識の形成実態

住環境の保全活動を支える居住者意識には、価値態度的側面や行動主体的側面、制度運営的側面のほかに、集団への帰属意識、住環境の評価意識や改造意識等の側面がかかわっていると想定される。そこで本研究では、これらの居住者意識の実態を、団地ごとにそれぞれ次のように尺度化して、これを居住期間の平均別、環境変容の程度別に図化した（図5-7）。

- A. 住環境評価意識（住）：住みよさの各評価段階に、それぞれ+2, +1, 0, -1, -2の点数を与えて求めた加重平均
- B. 住環境改造意識（増）：「増築したい（した）」と回答した者の百分率
- C. 集団への帰属意識（定）：「住み続ける」と回答した者の百分率
- D. 制度運営的側面（協）：建築協定を「有効期間内は守る」、「有効期間後も更新」、「協定内容を厳しく」と回答した者の各々の百分率の合計

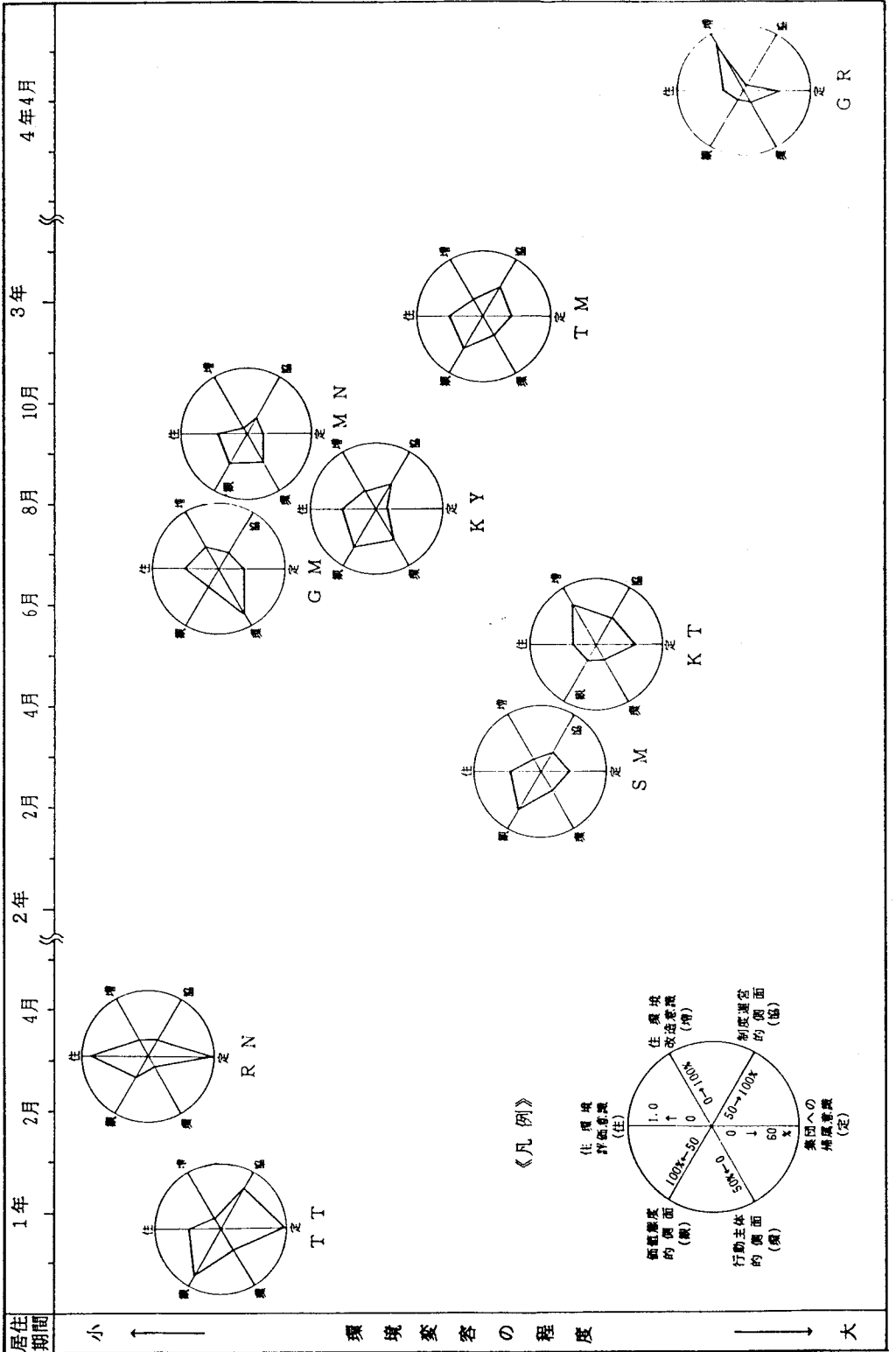


図5-7 住環境保全意識の形成実態

E. 行動主体的側面（環）：改造行為を抑制する理由として、「住棟との調和が乱れる」、「団地の環境が悪化する」と回答した者の各々の百分率の合計

F. 価値態度的側面（観）：「住民合意によるまちづくりが望ましい」と回答した者の百分率

これによると、居住期間が最も長いGRでは、増改築行為がかなり多く発生し、増改築の禁止を基本理念とする建築協定の意義はすでにうすれているため、有効期間後も建築協定の更新を望む者は著しく少なくなっていることがわかる。また、MNのように生活規制が厳しく改造行為がしにくいような団地では、住民合意によるまちづくりを望み、住環境への配慮性が高いにもかかわらず、建築協定に対する支持率は低く、定住性も他団地と比較して低くなっていた。MNと同様に規則の厳しいRNでは、規則の厳しさに対する反発が一部みられ、協定の支持率も低くなっていたが、入居して間もないため課題認識はそれほど切実な状況ではなく、住みよさ評価や定住意向は高くなっていた。既成市街地内に立地するKTでは、定住性が高いわりに住戸面積が狭いため、増築要求が大きくなっているが、建築協定の遵守意向は比較的高くなっていた。一方、これと対照的に、住戸面積は広いが郊外住宅地に立地するKYでは、住民合意によるまちづくりを望む者が多いものの、定住性が低く、協定に対する遵守意向は低くなっていた。なお、グループ分譲住宅のTTでは定住性が高く、まちづくり意識も高いため、建築協定に対しても支持率が高くなっていた。

#### 4. 住環境保全に対する住民態度

##### （1）分析の方法

建築協定の運営をめくり形成された居住者意識の形成動向から、住環境保全に対する住民態度の型を把握するために、これまでに明らかにした価値態度的側面（まちづくり観）、行動主体的側面（改造抑制理由）、制度運営的側面（建築協定の遵守意向）の各回答項目の21カテゴリーを、数量化理論3類を用いて分類す

る。居住者の態度型は、この解析の結果で得られたカテゴリー値を合成したケース得点の分布状況から判断する。その各居住者のケース得点 ( $y_i$ ) の算出は、各軸とも次式による。

$$y_i = \sum_j \delta_i(j) x_j / m_i \quad (5-1)$$

ただし、 $\delta_i(j) = 1$ …ケース  $i$  が変数カテゴリー  $j$  に該当するとき

$0$ …そうでないとき

$x_j =$  変数カテゴリー  $j$  に与えられた数値

$m_i =$  ケース  $i$  が該当した変数カテゴリーの数

## (2) 住民態度のタイプ

数量化理論3類による解析の結果、表5-5のように、各軸のカテゴリー値が算出された。図5-8は、算出されたカテゴリー値の散布図である。このカテゴリー値の特徴から、各軸はそれぞれ次のように説明できる。

- I 軸：住環境の秩序を維持するための集団的管理活動への“協調性”の高さを示している。カテゴリー値が負に大であるほど、住民合意による管理活動に積極的であり、建築協定にも支持的である。
- II 軸：住環境管理に対する態度の“明確性”の程度を示している。カテゴリー値が負に大であるほど態度が明確で、活動方針に具体的な意見をもっている。
- III 軸：管理活動への行動の“主体性”の高さを示している。カテゴリー値が負に大であるほど管理活動への参加意欲が高く、住環境や近隣への配慮意識もある。建築協定に対しても改善意見をもっている。

このように、I軸には制度運営的側面が、III軸には行動主体的側面が主に反映していることがわかった。このうち、I軸とIII軸とで分類されたカテゴリー値の散布図(図5-8の(b))から住環境保全に対する住民態度を分類すると、図5-9のようになった。第1象限には、集団活動には消極的で、協定制度に合意しない内容のカテゴリーが含まれることから、「放任型」に属すると判断できる。第2

表5-5 住環境保全意識に関するカテゴリー値（数量化理論3類による）

カテゴリー		ケース数	I軸	II軸	III軸
価値態度	1. 住民合意志向型	315	-0.6915	-0.1007	-0.1636
	2. 個人判断志向型	58	1.8788	-0.8230	2.3143
	3. 態度未決定	49	1.7031	2.2811	-0.9911
行動主体的側面	1. 経済的余裕がない	153	0.5043	0.2975	-0.5950
	2. 手続きが複雑である	20	1.4025	-1.9884	1.2222
	3. 敷地面積が不足している	51	0.9932	-0.6634	-0.6750
	4. 住棟との調和が乱れる	68	0.1753	-1.5851	-0.8705
	5. 団地の規則を守りたい	125	0.3550	-0.7250	-0.8808
	6. 近所の方に迷惑になる	28	0.7152	-1.9510	-0.7064
	7. 団地の環境が悪化する	19	-0.0227	-1.8663	-1.3228
	8. すぐに必要がない	42	1.0957	2.2155	-0.2765
	9. 方針が決まらない	40	-0.1130	0.2124	-0.3355
	10. その他	17	-0.2372	0.2992	-0.1654
	11. 無回答（改造要求なし）	97	-1.4428	0.6913	2.0177
制度運営的側面	1. 有効期間内は守るべき	166	-0.5384	0.0687	0.2563
	2. 有効期間後も更新すべき	120	-1.0335	-0.2117	-0.4594
	3. 協定内容を厳しくすべき	6	-1.0531	-2.0490	-1.8028
	4. できたらすぐ廃止すべき	13	3.0160	-1.3200	4.3280
	5. 協定内容をゆるくすべき	39	1.8486	-0.6251	-0.8208
	6. 協定以外の方法にすべき	24	1.2283	-1.6008	1.0917
	7. わからない	54	0.9920	2.5660	0.1234
固有値			0.4647	0.4047	0.3962
累積寄与率			0.0994	0.1861	0.2709

○=価値態度的側面 \* =行動主体的側面 ☆=制度運営的側面

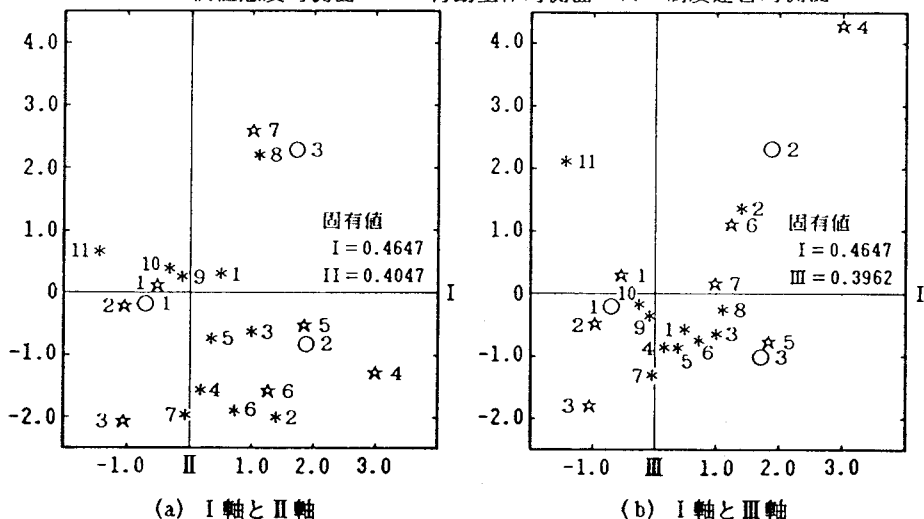


図5-8 住環境保全意識に関するカテゴリーの散布図（数量化理論3類による）

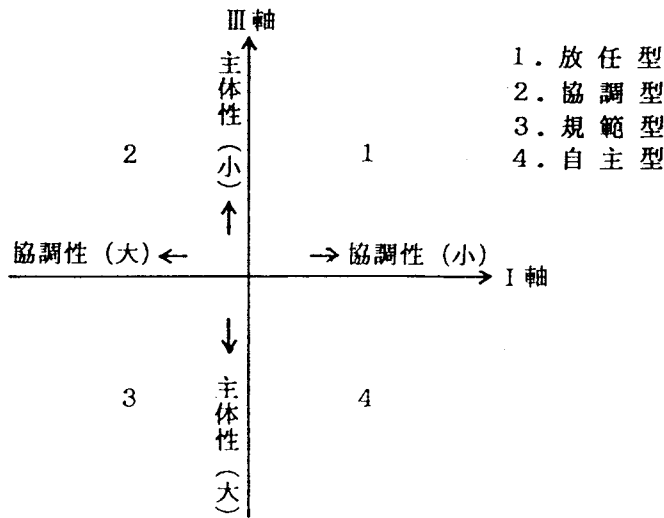
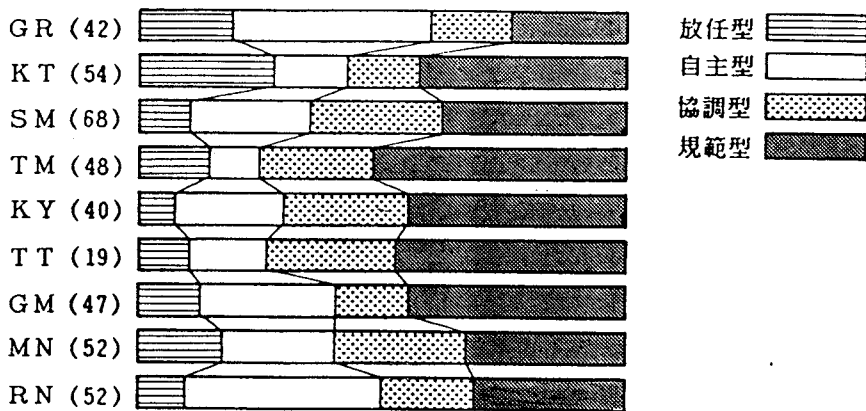


図5-9 住環境保全に対する住民態度の分類

象限には、協調性はあるものの、主体性には欠ける内容の 카테고리を含むので、「協調型」と名付けられる。第3象限には、規則に準じたまちづくりに肯定的で、建築協定の強化を望む内容の 카테고리が含まれるので、「規範型」と名付けることができる。また第4象限には、規則の強化よりも各人の主体性を重視する意見が優位を占めているので、「自主型」に属すると判断できる。

また、式(5-1)によって各居住者ごとに算出されたI軸とIII軸の 카테고리値の合成得点が、第1象限にあるケースを放任型に、同様に第2象限は協調型に、第3象限は規範型に、第4象限は自主型にして、各々の居住者の態度型を分類した。その結果、態度型の構成比は、放任型：14.7%、自主型：24.9%、協調型：21.3%、規範型：39.1%となった。図5-10は、団地別に住民態度の構成比を示したものであるが、放任型は協定運営に関して居住者の間にトラブルが多いKTに多く、自主型は増築住戸の多いGRや、居住期間が短く規則依存的傾向が強いRNに多くなっていることがわかった。また、協調型は、一棟あたりの住戸数が多く集合住宅の性格が強くなっている団地で比較的多く、規範型は居住期間がやや長いTMや、グループ分譲住宅のTTに多くみられた。





注：（ ）内はケース数

図5-10 住環境保全に対する住民態度の構成比

### (3) 居住者意識の分化構造

住環境保全に対する居住者意見は、同じ集団内でもさまざまな内容をもっている。居住者の合意形成をめざした政策展開のためには、こうした居住者意識の分化傾向を把握することが前提となる。そのため、住環境保全意識の形成実態から、住環境保全に対する居住者意見が集団内でどのように分化しているか、その傾向を把握した。

図5-11は、協調性（I軸）と主体性（III軸）の各側面での個人得点の分布状況を示したものである。これによると、全般的には、協調性のある層は、主体性をもつ「規範的グループ」と、改造要求がなく協調性が高い「協調的グループ」とに分化していることがわかる。協調性がない「反規範的グループ」の層は、得点が広範囲に分散しており、多様な態度形成の実態を反映している。

また、住環境の管理状況や居住年数等との関連をみても、これらの様相は特性をもっていた。居住期間が短いRN（平均15.1月）では、管理問題はまだ切実な状況ではなく規則依存的傾向があるため、主体性のある層は多かったが、規範的グループは明確に形成されていないことがわかった。一方、増改築問題に関するトラブルが多いKTでは、協定運営により人間関係が複雑化すると指摘した者の率が24.6%と多かった。このため、既成市街地内に立地し、居住者の階層が多様なことも反映して、意見の分散化が目立ち、協定の廃止を望む層（15.5%）を代

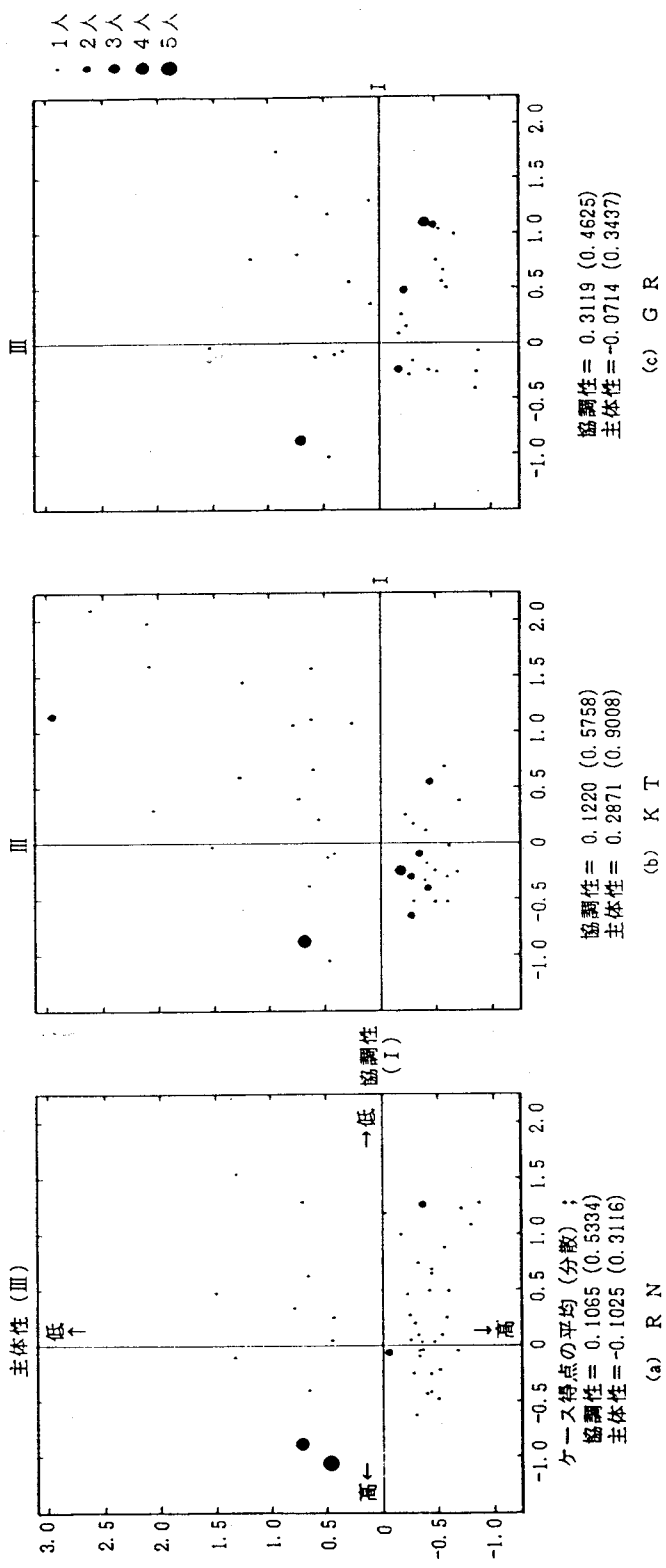


図5-11 ケース得点 (協調性, 主体性) の分布状況

表として、協調性がない層が広く分散していた。また、居住期間が最も長いGR（平均52.2月）では増築住戸が多く発生しているが、暗黙の統制がとられた改造行為が多いため、増改築等が人間関係や住環境へ与える影響を心配する者は他団地と比較して少なかった。このため、協定内容の緩和を望む層が多く（18.2%）、建築協定による住環境の管理活動への協調性は低くなっていたが、協定への依存から脱却した自律的な行動が発現しつつあることを反映して、主体性のある自主的グループが分化する様相を示していることがわかった。

#### （4）住民態度の形成要因

住環境の保全活動に有効に作用する規範的な住環境保全意識を育成するための方策を検討するためには、住民態度の形成に寄与している要因を明らかにする必要がある。そこで、協定運営に関連する主たる要因別に、ケース得点（協調性、主体性）の平均（図5-12）と住民態度の構成比（表5-6）を示した。その結果、次のような特徴がみられた。

##### a. 住環境の管理実態

住民態度は住環境の管理動向によって左右され、全般的に環境変容の進行している団地では協調性が低くなっていた。そのうち、増築が黙認されているが、その改造行為に暗黙の統制がみられるGRでは自主型が多くみられ、協定運営に関する居住者間のトラブルが多いKTでは、放任型が多くなっていた。

##### b. 住戸規模

環境変容の程度と関連するが、住戸専有面積が広いほど協調性が高く、協調型が多くなっていた。このため、住戸面積が広く増改築問題に切迫性が低いKYでは、放任型が少なく規範型が多くみられた。こうした傾向は、住環境保全意識の向上のためには、住戸面積を広く計画するなど、生活要求に適合した居住水準を確保することが前提となることを示唆している。

##### c. 住戸集合形態

一棟あたりの住戸数が少ない住棟や住棟の端部に位置する住戸では、他住戸よりも戸建意識が強まるためか、協調性が劣っていた。また、住民態度は規範型が少なく、自主型が多い傾向にあった。逆にいえば、集合性の高い空間構成ほど協

調性が高く、集合住宅地としての規範を受け入れやすいことを示しているということができる。

#### d. 外部環境

住棟配置が単調な団地や外観デザインの評価が低い団地では、現状の住環境を改善したい要求が高まるため、規範型が少なく放任型が多い傾向にあった。一方、住棟や共用庭のデザインが変化に富んだ団地の方が住環境への配慮意識が高く、居住者の主体性を高めていた。このことは、住環境の質的水準を高めることも、住環境の保全のために必要となることを裏づけている。

#### e. 所有形態

住環境を保全するために専用庭を共有方式にしている団地では、規則の厳しさに対する反動のためか、専有の団地と比較して主体性は高かったが協調性は低く、住宅供給側の意図とは反する結果となっていた。このことは、規制のグレードを高めることが、必ずしも有効ではないことを暗示している。一方、住棟の所有形態は生活規制とは直接には関係がないため、専有よりも区分所有の方が協調性が高く、協調型や規範型が多くなっていた。

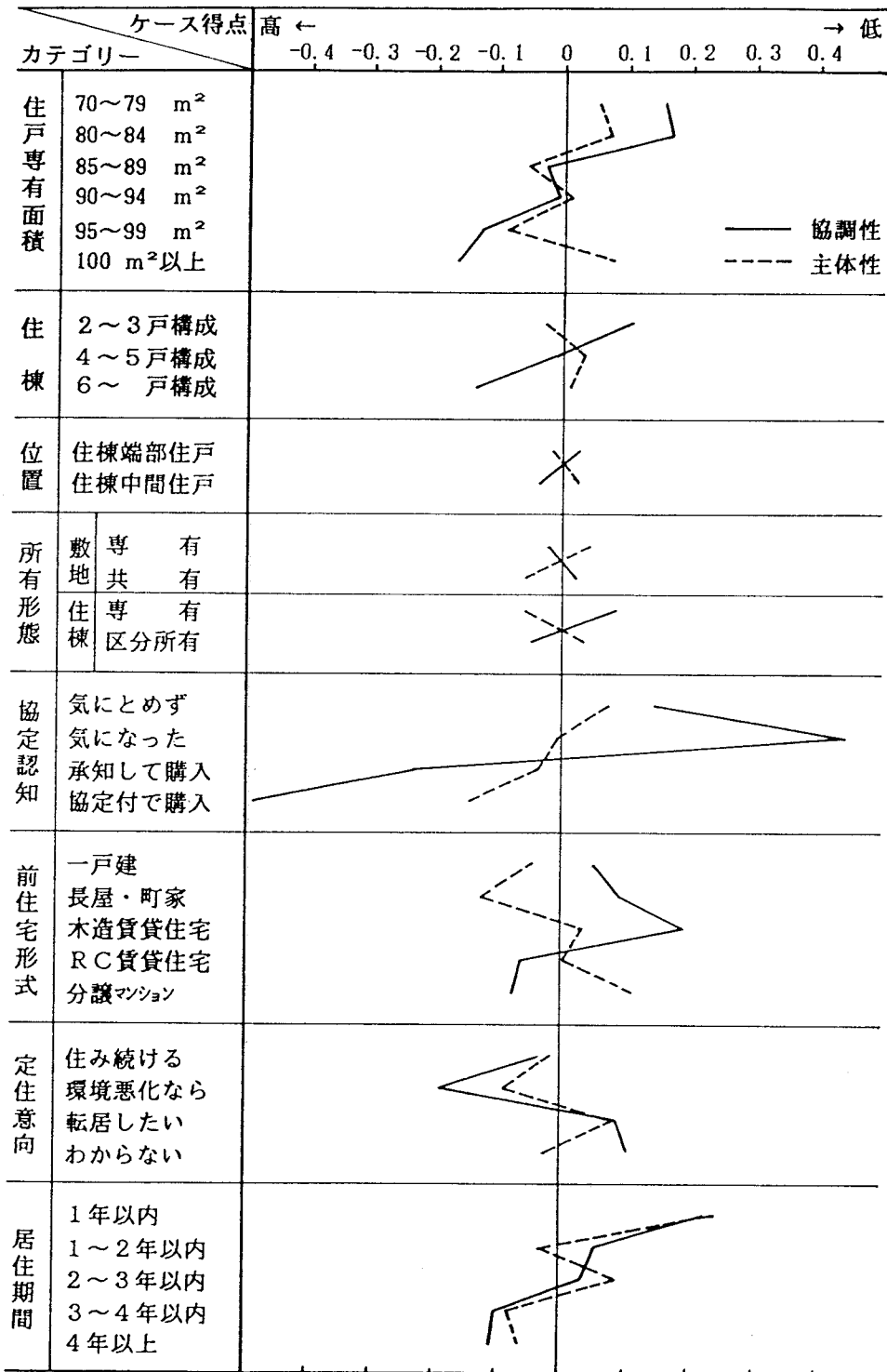
#### f. 建築協定

建築協定の締結形態は、GRとTMを除いて一人協定制によるものであるが、購入時の合意形態によって、態度型は大きく異なっていた。協定付を承知して住宅を購入した者や、協定付のために購入した者など、協定付に合意して購入した層は協調性や主体性が高く、規範型や協調型が多くなっていた。一方、気にとめなかった層や気になりながら購入した層には放任型や自主型が目だっていた。またTTでは、入居予定者が設計計画と共に協定内容の検討にも加わったため、協調性が高く、規範型が半数近くを占めていた。

なお、建築協定の有効期間の違いでは大きな差異はみられなかったが、協定期間が長い団地（20年）の方が自主型が少なく、協調型が多くなっていた。

#### g. 居住経歴

現住宅に居住する以前の居住形態や居住環境は、現住宅の居住環境の評価を左右する要因の一つとなるが、住環境保全に対する態度にも影響を与えるものとなる。その点で、集合住宅（RC賃貸住宅、分譲マンション）での生活経験者は、



注：「環境悪化なら」=環境が悪化したら転居したい

図5-12 カテゴリー別のケース得点平均

表5-6 カテゴリー別の住民態度の構成比

カテゴリー		態度型	放任型	自主型	協調型	規範型	ケース数
			14.7%	24.9%	21.3%	39.1%	
住戸 専有面積	70～79 m <sup>2</sup>		20.0%	29.2%	18.5%	32.3%	65
	80～84 m <sup>2</sup>		22.1	23.5	11.8	42.6	68
	85～89 m <sup>2</sup>		14.5	16.4	20.0	49.1	55
	90～94 m <sup>2</sup>		16.3	25.6	19.8	38.4	86
	95～99 m <sup>2</sup>		6.1	28.6	27.6	37.8	98
	100 m <sup>2</sup> 以上		14.3	18.4	30.6	36.7	49
住棟	2～3戸構成		14.6%	32.9%	22.0%	30.5%	164
	4～5戸構成		18.9	15.7	17.3	48.0	127
	6～戸構成		11.5	22.3	24.6	41.5	130
位置	住棟端部住戸		13.1%	27.6%	22.4%	36.9%	214
	住棟中間住戸		16.9	21.3	20.3	41.5	207
所有形態	敷地専有 共有		16.3%	21.5%	21.5%	40.6%	251
			12.9	28.8	21.2	37.1	170
	住棟区分所有		14.1%	29.6%	19.7%	36.6%	142
			15.4	21.9	22.2	40.5	279
協定認知	気にとめず		24.0%	26.7%	16.7%	32.7%	150
	気になった		23.1	46.2	10.8	20.0	65
	承知して購入		6.4	16.5	27.7	49.5	188
	協定付で購入		0	11.8	35.3	52.9	17
前住宅形式	一戸建		12.5%	28.1%	20.3%	39.1%	64
	長屋・町家		13.3	31.1	11.1	44.4	45
	木造賃貸住宅		23.8	33.3	14.3	28.6	21
	R.C賃貸住宅		14.8	22.2	24.4	38.6	176
	分譲マンション		14.3	14.3	28.6	42.9	42
定住意向	住み続ける		10.7%	27.9%	19.7%	41.8%	122
	環境悪化なら		10.8	16.1	22.6	50.5	93
	転居したい		22.5	23.2	22.5	31.7	142
	わからない		10.3	32.8	20.7	36.2	58
居住期間	1年以内		21.1%	31.6%	31.6%	15.8%	19
	1～2年以内		15.7	30.1	20.5	33.7	83
	2～3年以内		15.6	28.1	20.8	35.4	96
	3～4年以内		10.3	20.5	23.1	46.2	117
	4年以上		13.8	19.0	20.7	46.6	58

注：「環境悪化なら」＝環境が悪化したら転居したい

集団生活のルールに対する理解度が高く、主体性は低かったが協調性が高くなっていった。このため、ニュータウンに立地する団地（SM、TTなど）では、団地周辺の公的賃貸住宅からの転居者が多いこともあり、協調型が多くなっていった。

#### h. 定住意向

転居したい意向のある者は、主体性に欠けるライフスタイルを形成しやすく、住環境保全に対しても、転売時の不動産価値を念頭においた行為が優先されることが多い。一方、永住を望んでいる者は、自らの住生活に対応できるように住環境を改善する要求が積極的になる半面、将来の生活防衛も配慮した住環境保全に対する認識も高くなるため、集団生活を円滑にするような生活ルールに対する期待度はより大きくなる。この点に関しては、転居意向のある者は住環境保全に対して協調性や主体性が低く、放任型が多くなっていった。一方、定住する意向のある者には、放任型が少なく規範型が多い傾向にあった。したがって、定住化を促進することも重要な方策となる。

#### i. 居住期間

居住期間が短い層は中途入居者が多いこともあり、協調性や主体性が低く、態度の明確性も劣っていた。このため、住民態度も規範型が著しく少なく、放任型が多くなっていった。これに対して、居住期間が長い層ほど協調性や主体性が高まっており、規範型が多くなる一方で、放任型や自主型は減少する傾向にあった。したがって、居住期間の長さは、態度形成に寄与する重要な要因になるといえよう。ただし、住民態度は集団生活の過程の中で変容していく側面があり、居住者の一部に建築協定による拘束からの解放と反発意識がみられる段階の団地では、主体性が低くなっていった。

#### j. 近隣関係

近隣関係の円滑な発展は、集団生活においては重要である。このことは、住環境保全についてもいえることである。集団社会から孤立した人間関係の形成は、住環境への配慮が欠けた個人的な改造行為を誘発しやすく、環境破壊のきっかけとなるものである。また、住環境保全に関する管理運営活動にも大きな障害となるであろう。したがって、コミュニティ形成を促す空間構成を考えることも大切な条件である。

## 5. 住環境保全意識の成立形態と政策展開

住環境保全意識の成立形態は、集団生活の過程の中で、経年により変容していく側面があると想定される。このことに関して、BennisとShepardは、相互に未知な人々が集まった集団においては、集団活動に目標やルールを与える外的権威へ方向づけられる段階（服従→反依存→解決）から、権威への依存から離れて相互理解を高めるような方向づけがなされ、内的権威による統合→集団内安定性の確立→現実的なレベルでの他者への共感と相互理解というプロセスを経た、特徴的な集団の発達位相がみられることを述べている。このように集団形成が展開している傾向は、居住者意識の形成段階に対応した多様な政策展開の必要性を示している。そこで、この理論を参考にして、住環境保全意識の成立形態とそれに対応した建築協定の援用方策を考察すると、次のようになる。

入居して間もないRNでは、管理問題はまだ切実な状況ではなく、管理活動の目標や方向づけを求めるために権威（建築協定）に依存する傾向が強くなっていた（服従）。このように居住期間が短い段階では、自主管理意欲が低く規則に依存する傾向があるために、協定運営を円滑に推進するような管理体制を確立することや、管理方針を明確に示すような方向づけが必要となる。一方、主体性が低く居住者の一部に規則による拘束からの解放と反発意識がみられた段階（反依存）のKTやMNでは、規則の厳しさを指摘する者が多く、協定運営のために人間関係が複雑化すると指摘した率は20%以上にもなっていた。管理問題についても未解決な課題が多く、課題処理をめぐるさまざまな葛藤や規則に対する不満などが現れていた。このため、このような段階では、コミュニティ形成を十分に踏まえた上で、意見が対立している活動方針に方向づけを与え、居住者意見を統率していくような方策が大切となる。また、居住期間の最も長いGRでは増築行為が多く、増築行為の規制を骨格とした建築協定の規制効果はすでに薄れており、有効期間後も建築協定の更新を望む率は、11.4%と著しく低かった。ただし、その改造行為は暗黙の統制がとられて実施されており、住民態度のタイプには自主型が多く、集団内に協定のみへの依存から脱却した自律的な行動が発現しつつあった（解決）。したがって今後は、建築協定への依存から脱却した自律的な集団形



成をめぐって、新たな課題が発生することになる。このような段階に達した場合には、居住者間の相互理解を助長し、それぞれの地区の状況の要求に適合するような方向に向けた対策が望まれる。

## 6. まとめ

建築協定が締結されたタウンハウス団地を事例として、建築協定の運用をめぐる居住者意識の形成動向から、協定運営による住環境保全意識の特性と建築協定の運営動向を左右する諸要因の影響実態を分析・考察した。その主な結果を要約すると、次のとおりである。

1) 価値態度的側面、行動主体的側面、および制度運営的側面に反映された住環境保全意識には、集団的管理活動への協調性、態度の明確性、行動の主体性などの要素があった。また、住環境保全に対する住民態度には、①保全活動に消極的で協定制度に合意しない「放任型」、②規則の強化よりも各人の主体性を重視する「自主型」、③改造要求が少ないため協定制度に協調的な「協調型」、④保全活動に積極的で協定制度の強化を望む「規範型」、などのタイプがあった。

2) 居住者の住意識は、現住宅での生活目的が異なることもあり多様であり、さまざまな側面があった。住環境保全意識の成立形態にも、居住期間や協定運営動向、住環境の空間的特性などの多様な要因が関与して、規則依存的自主型から相互依存的規範型まで様々な型に展開しており、居住者意識の形成段階に対応した幅広い政策展開の必要性を示していた。

3) タウンハウス団地では、建築協定の制限内容が住環境の現状維持を原則としているために、独立住宅地の場合と比較して協定への合意形成が得にくくなっていたが、建築協定の存在は、住環境の管理問題が発生した時に活動方針の目標と方向づけを与えるきっかけとなり、建築協定を支持する態度は、居住者意識での協調性の向上に貢献していた。

4) 住民合意による住環境の管理活動に必要な規範的な住環境保全意識を育成するためには、①協調性の向上、②態度の明確化、③主体性の向上などを目

的とした方策が必要となることがわかった。そして、協調性の向上のためには、協定制度への合意形成を確保することや居住者の定住化を促進することが大切となり、主体性の向上のためには、住環境への配慮意識を啓発する方策が有効となることが把握できた。

5) 住戸面積が広く、居住者の生活要求に適合した居住水準は、協定制度に対する理解度を高め、集団活動への協調性の向上に貢献していた。また、外観デザインに力が入れられた質的水準の高い空間構成は、住宅地のイメージを向上させるばかりでなく、住環境への配慮意識を啓発し、居住者の住環境保全に対する主体性を高めていた。一方、低い環境水準では、協定制度を維持するために、より明確な活動方針と姿勢が要求されることがわかった。

したがって、建築協定が居住者自身のまちづくりの規範となるように、良好な協定運営を導く方策を確立していくことが必要となる。また、多様な住意識をもつ居住者の間に、共通の規範となるものが生まれるように、住環境保全手法の運用方法を幅広く検討していくことも大切となる。

## 第6章 住環境管理のための合意形成手法

前章では、タウンハウス団地を事例として、建築協定の運営に伴って形成された居住者意識の実態と協定の運営動向を左右する諸条件の寄与するところを把握した。そして、個人的な改造行為を規制して住環境の秩序を維持するために必要となる“集団規範”を主体的に受け入れる規範的な住環境保全意識の育成のためには、集団的管理活動に対する、①協調性の向上、②態度の明確化、③主体性の向上等をもたらすような方策が必要であることを明らかにした。

住環境管理における集住生活上の規範を維持・発展させるための工夫は、設計計画面、制度システム面、管理運用面おのおのに必要であり、その基盤づくりが大切となる。そこで本章では、前章と同様にタウンハウス団地を事例として、これまでに明らかにした協定運営に関する居住者意識の形成動向から、居住者の合意形成の確保に寄与しうる諸条件について考察する。さらに、地区住民相互の合意を形成し、住環境の保全活動を円滑に機能させるための協定運用のあり方と、その基盤をつくるための住環境計画手法の理念について提案する。

### 1. 研究の位置づけ

#### (1) 協定運営のための同調行動

近年の建築協定地区の大半は、居住者の入居前に協定が成立しており、しかも住宅地景観を重視する時代的要請を反映して、より広範囲で細微にわたり建築行為を制限する協定が増加している傾向にある。一方で、地区レベルの住環境管理を住民側の主体的・自発的行動に依存する期待も高まっており、建築協定地区においては、住民の合意形成を確保する施策がより重要なものとなってきている。ただし、建築協定による住環境管理に対する“合意”のレベルを問題にした場合、一人協定制度のような場合には、住環境の管理方針に対する同意にとどまることが多い。しかし、建築協定を有効に機能させるためには、居住者の間に共通の思

想や行動の標準として存在する集団規範を維持・促進するような、居住者の“同調行動”をもたらすレベルの合意形成が大切となる。当該住宅地に環境問題が顕在化したことを契機として、住民の自主的な発意で建築協定が締結された場合はこのレベルにあることが多いが、本研究で問題とするような居住者の合意を踏まえないで協定が締結された場合には、集団規範への同調行動を確保するための方策が必要となる。この同調行動について、McDavid とHarari (1968) は、“同調”と“反同調”および“独立”の関係を図6-1のように表現している(文84)。

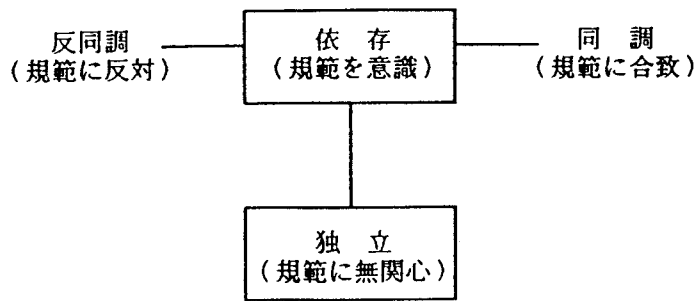


図6-1 同調行動の種類 (McDavid & Harari, 1968)

規範に対する関係からいえば、同調と反同調は正反対の位置にあるが、どちらも規範を意識している点では共通しており、独立とは区別される。また、この同調には、道徳的志向性を伴った“内面的同調”と、制裁を回避するための便宜的志向性を伴った“外面的同調”とがある。内面的同調は被影響者が影響源に好意的態度をもっているとき生じやすく、外面的同調は反同調的な行動から予想される罰に対する回避反応として生じやすい。

## (2) 住環境保全における葛藤意識

住宅団地における住生活では、集団の秩序を守るための社会的行動が居住者に要求されるが、その集団内に特定の位置を占有している個人は、次のように規定された行動様式をもっている(文86)。

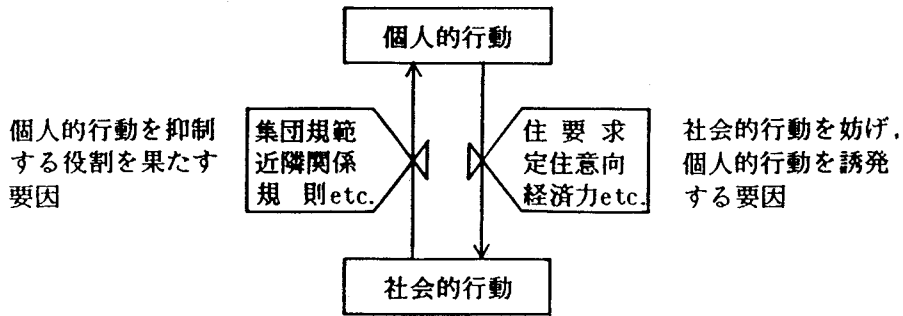


図6-2 住環境保全における葛藤意識

- A. 期待された行動様式：他者から個人の地位にふさわしいと期待される，集団規範にもとづいた行動様式
- B. 知覚された行動様式：他者が期待している行動様式を，実際に個人が認知し理解している行動様式
- C. 実行された行動様式：個人が特定の立場として現実に行う行動様式

行動様式のこの3つの側面がくい違うと，図6-2に示すように，社会的行動と個人的行動との間の対立関係ができ，当の個人自身や集団内部に緊張関係が生じることになる。これを発生させる要因には，個人の価値意識のちがいや集団規範の不明確さなどがあるが，集合住宅地では居住水準が不十分なために生じる環境改善要求の存在の影響が大きいといえる。このような社会行動の対立的な二面性は，高密度な土地利用のためスペースが限定されているタウンハウスの住環境保全問題に端的に現れやすい。たとえば，日常生活と密接なかかわりのある増築問題では，増築することによって当時者の生活は便利になり住空間は改善される。しかしながら，表6-1に示すように，増築することにより周辺住戸の日照や通風の環境は悪化し，プライバシーも侵害する恐れがある。さらに，団地全体としても住宅地景観の秩序が乱れることとなり，集合住宅地の統一美が失われてしまう。このような集団秩序の破壊は，その秩序によって支えられている住環境の性能を劣化させ，いずれその当時者にも影響を与えることとなる。ここに，住環境保全に対する住意識上の葛藤が生じることになる。このような葛藤意識は，居住者がその団地に定住する意志が強ければ強いほど深刻になるものと想定される。また，

表6-1 住環境の改造行為における葛藤の例

個人領域の改造行為 (具体例：増・改築)	当事者への影響	経済的負担，緑地面積の減少など
	近隣への影響	日照・通風環境の悪化 プライバシーの侵害 近隣関係の悪化など
	集団社会への影響	景観調和の乱れ 団地のイメージダウン 集団活動の混乱など
集団領域の改造行為 (具体例：駐車場の増設)	近隣への影響	騒音の発生，眺望の悪化など
	集団社会への影響	自然環境の悪化 景観イメージの悪化 安全な生活領域の減少など

この性質は個人領域と集団領域との間に生じるばかりでなく、個人領域だけの場合や集団領域どうしの場合もある。このような役割緊張が表面化すると、居住者間の関係は円滑さを欠き、管理運営面でも機能不全を生じることになる。

### (3) 同調行動のしくみ

集団規範に対する居住者の同調行動を確保し、居住者間の緊張関係を解消して、全体としての集団役割を調整し統合化していくことが、集団内行動の安定化を導くと想定される。このため本研究では、同調行動を確保するための活動目標を次のように位置づける。

「無秩序な環境変容のきっかけとなる個人的な改造行為を抑制し、協定運営による住環境の保全活動を主体的に支持する態度を形成すること」

そして、協定運営活動に対する同調行動を、次のような居住者意識の形成動向から表現する(図6-3)。

①自己の居住環境の改善要求を表現した“住環境改造意識”

②住環境の秩序を維持しようとする意識を反映した“住環境保全意識”

このようにして、集団内(団地単位)での同調行動の形成実態を把握した上で、住環境管理に対する合意形成のあり方を検討する。

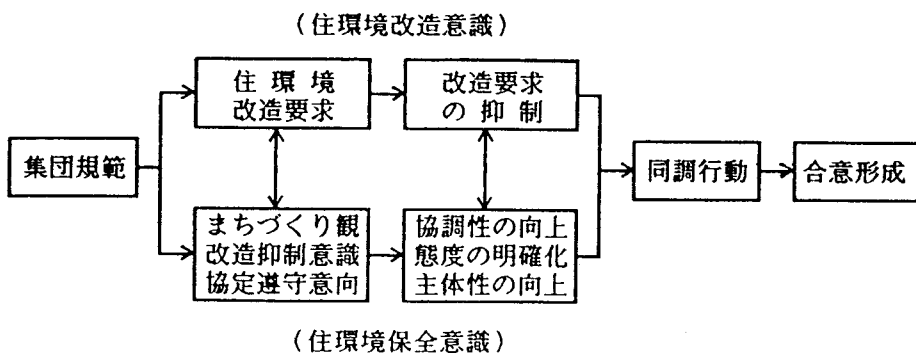


図6-3 同調行動のしくみと合意形成の過程

表6-2 調査対象地区

団地名	所有形態 (敷地・住棟)	平均住戸 専有面積	平均専用 敷地面積	住戸数	調査票 回収数	調査時期 (年・月)
G R	専有・専有	79.5m <sup>2</sup>	78.0m <sup>2</sup>	76戸	47戸	1983. 12
T M	専有・専有	86.6	110.9	107	59	1982. 10
K Y	専有・区分	101.7	61.6	70	48	1983. 11
G M	共有・区分	81.5	72.2	85	58	1982. 10
M N	共有・区分	96.9	79.7	70	57	1983. 11
S M	専有・区分	95.8	84.8	174	79	1982. 9
K T	専有・区分	79.8	106.3	120	61	1982. 8
T T	共有・区分	98.8	110.2	30	22	1982. 9
R N	共有・区分	96.6	88.9	113	55	1984. 1

## 2. 研究の方法

研究対象とする団地は、前章で対象とした12団地のうち、建築協定が締結されている9団地である(表6-2)。これらの団地は、いずれも各戸に専用庭が設けられた分譲住宅地であるが、TTは、入居予定者が設計計画の段階から団地づくりに参加しているグループ分譲住宅である。

また、本章で分析対象とする主な調査項目は、次のような内容である。

- ①住環境管理の対象となる住戸まわり部位の改造実態と改造要求
- ②協定運営に関する住環境保全意識の形成実態

その他に、増改築行為の影響の認識実態と、建築協定に対する遵守意向を分析対象とした。これらの実態の把握は、世帯主を対象とした留置式アンケートによっているが、住環境の改造実態は、アンケートと同時期に実施した観察調査の結果にもとづき、回答結果を補正している。これらの各側面の具体的内容は次のとおりである。

#### a. 住環境改造意識

居住者がもつ住環境の改造要求の高さを把握するために、分譲時の建物に新たに手を加えて住宅の外観を改変する行為を対象として、改造実施（要求）件数、改造内容別の改造実施（要求）率を算出したが、本章では特に、増築行為（部屋数の増加、居室の拡張）の要求率を評価指標とする。

#### b. 住環境保全意識

前章では、価値態度的側面（まちづくり方針に対する価値意識）、行動主体的側面（住環境の改造要求を抑制する意志決定背景）、制度運営的側面（建築協定制度に対する遵守意向）の各回答項目を数量化理論3類による方法で分類した結果、住環境保全意識は、管理活動への協調性（Ⅰ軸）、態度の明確性（Ⅱ軸）、行動の主体性（Ⅲ軸）の軸でそれぞれ分類されることを報告した。これらの各軸は、それぞれ次のような特徴をもっていた。

- A. 協調性：住環境の秩序を維持するための管理活動を支持する態度を反映しており、協調性の高い者は住民合意によるまちづくりを望み、建築協定による住環境保全にも肯定的であった。
- B. 明確性：住環境管理に対する行動姿勢の具体性の程度を反映しており、明確性の高い者は活動方針に具体的な意見をもっていた。
- C. 主体性：住環境の管理活動への参加意欲や環境問題の認知度を反映しており、主体性の高い者は住環境や近隣への配慮意識があり、建築協定に対しても改善意見をもっていた。

本章では、この分析で得られた協調性、明確性、主体性の各側面での個人別ケース得点を指標として、各居住者の住環境保全意識の成立形態を評価する。



### 3. 同調行動の形成実態

#### (1) 同調行動のタイプ

住環境の保全活動を円滑に機能させようとする、集団規範に対する同調行動を確保するためには、各居住者側においては、自己の居住環境の改善要求と集団規範にもとづく社会的行動との間の対立で生じる内部葛藤意識を解消することが、大切な要因となる。そこで、増築要求の存在と住環境保全活動への協調性のレベルとから、同調行動の型を図6-4のように表現した。

その結果、同調行動型の全体の構成比は、同調型：45.2%、葛藤型：15.0%、反同調型：15.2%、独立型：24.6%となった(表6-3)。このうち、住環境管理の動向を左右する層は「反同調型」であり、増築住戸が多く発生しているGRでは半数を占め、KTでも24.5%と多くなっていた。このタイプは集団規範には反

	協調性	あり (-)	なし (+)
増築要求			
あり		葛藤	反同調
なし		同調	独立

図6-4 住環境保全に関する同調行動のタイプ

表6-3 住環境保全に関する同調行動型の構成比

団地名	同調	葛藤	反同調	独立	ケース得点 (協調性)	増築 要求率	ケース数
G R	19.4%	16.7%	50.0%	13.9%	0.294	66.7%	36
T M	58.3	16.7	14.6	10.4	-0.098	31.2	48
K Y	48.7	20.5	10.3	20.5	-0.214	30.8	39
G M	46.8	12.8	17.0	23.4	0.067	29.8	47
M N	55.8	3.8	3.8	36.5	-0.008	7.7	52
S M	54.4	10.3	7.4	27.9	-0.142	17.6	68
K T	24.5	32.1	24.5	18.9	0.141	56.6	53
T T	52.6	21.1	0	26.3	-0.255	21.1	19
R N	42.3	7.7	11.5	38.5	0.112	19.2	52
合計	45.2%	15.0%	15.2%	24.6%	-0.004	29.7%	414

表6-4 増改築行為の影響に関する認識レベル

増改築行為の影響		R N	M N	G R	同 調	葛 藤	反同調	独 立
人への 関係影 響	思わない	27.8%	16.0%	45.7%	10.4%	31.3%	39.3%	32.6%
	少し思う	38.9	34.0	41.3	40.3	31.3	35.7	37.2
	かなり思う	20.4	34.0	13.0	31.3	25.0	25.0	18.6
	ひじょうに	13.0	16.0	0	17.9	12.5	0	11.6
	有効回答数	54	50	46	67	16	28	43
住への 環境影 響	思わない	10.9%	8.2%	28.9%	4.5%	12.5%	25.0%	16.3%
	少し思う	40.0	34.7	51.1	26.9	31.3	60.7	48.8
	かなり思う	30.9	36.7	20.0	41.8	50.0	14.3	20.9
	ひじょうに	18.2	20.4	0	26.9	6.3	0	14.0
	有効回答数	55	49	45	67	16	28	43

抗的で、協定内容の緩和や自由化を望む者が71.1%を占めており、住環境の無秩序な変容を容認する可能性をもっている。「葛藤型」は、集団規範を意識して協定制度の支持率は高くなっていたが、増築要求をもっているために制限内容の強化を望む者は存在せず、管理運営の動向によっては、同調型（抑制）にも反同調型（攻撃）にも移行する可能性をもっているタイプである。このタイプは、住戸面積が狭いK Tで32.1%と多くみられた。また、専用庭が共有方式となっていて建築制限が厳しいM NやR Nでは、集団規範に無関心な「独立型」が多くなっていたが、M Nでは住民の移り変わりを心配する者が38.0%と多くみられた。このため、このタイプは集団的な管理活動からの逃避行動や無関心を誘発する可能性をもっている。一方、「同調型」は増築要求がなく、しかも住環境の保全活動に協動的で、集団規範に合致しているタイプである。表6-4に示すように、このタイプには、増改築行為が人間関係や住環境の調和へ与える影響を認識する者が最も多く、協定内容の強化を望む者のすべてがこの型に含まれていた。なお、反同調型と独立型の層は、半数近くが協定付を気にとめないで入居していた。

## （2）同調行動の規定要因

集団規範は成員の同調行動によって持続されるが、その同調行動を規定・促進する条件には、次のようなものがある（文84等）。

- ①集団が直面する課題状況
- ②リーダーシップ・タイプ（指導者の努力）
- ③集団の凝集性（集団に対して感じる魅力の程度）
- ④集団のサイズ（集団成員の人数）
- ⑤規範を遵守する者の割合（同調率）
- ⑥集団成員の交替
- ⑦集団への所属期間の長さ等。

建築協定地区の場合には、協定の締結形態や協定運営委員会の活動実態、住宅地の環境条件等に、これらの条件が反映されている。また、集団成員の交替は転居率と関連し、所属期間の長さは居住期間に対応する。そこで本研究では、同調行動の規定条件に関連する要因別に、協調性、明確性、主体性の各側面における住環境保全意識と同調行動型の形成実態を明らかにした。

それによると、年齢が高い層ほど協調性や明確性があり、同調型が多くなっていたが、主体性は劣っている傾向がみられた。また、集合住宅地での生活経験者の方がやや協調性があり、同調型も半数を占めており、集団規範に対する理解度が高くなっていた。定住意向からみると、定住する意向をもつ層（「環境が悪化したら転居する」層も含む）は協調性と主体性があり、反同調型が転居意向のある層で20.6%あったのに対して、12.8%と少なくなっていた。一方、現住宅での居住期間が長い層ほど、全般的に住環境保全意識が高く、独立型が減少する傾向を示していたが、改造要求の高まりから葛藤型が増加している傾向もみられた。

また、これらの形成実態を建築形態の特徴からみると、次のような傾向があった（表6-5）。

#### a. 居住空間の量的水準

住戸専有部分の延床面積を指標とした。この面積の大小は、増改築問題の切迫性を反映しているが、住戸面積の規模が大きくなるほど協調性が高くなっていた。一方、住戸面積の狭い層（84㎡以下）では、増築要求の高まりから協調性が劣っており、反同調型が多くなっていた。

#### b. 空間利用の自由性

専用敷地の面積規模や完成度が関係するが、ここでは前者を指標とした。この

専用庭の所有形態には専有方式と共有方式とがあるが、どちらにしても、住空間の個性化要求が表現された改造行為が発生しやすい部位である。敷地面積の規模からみると、敷地面積が110m<sup>2</sup>以上の住戸では、庭利用の自由が高まるために主体性が劣っており、葛藤型が38.3%と多くなっていた。

#### c. 集合規模

1住棟を構成する住戸数により分類したが、住棟の所有形態が区分所有の場合には区分所有者数の規模となる。これは、増改築時や計画修繕時での近隣への配慮という点で、社会的行動の必要性を示す指標となる。住棟規模が大きい場合には、集合住宅地としての認識を深める空間構成となるため、住民合意によるまちづくりを望む価値意識を形成しやすいが、このことを反映して、6戸以上を連ねた大規模な住棟の場合には協調性が高くなっていた。

一方、住棟規模は住棟デザインとも相関しており、大規模な住棟ほど景観が単調になりやすいため、外観評価が低くなっていた。このため、大規模住棟の居住者は統一景観を望む率が低く、改造要求の高まりから葛藤型が多くなっていた。

#### d. 住戸位置

近隣住戸との空間的接触度（集合度）を示す指標として、ここでは住棟内の住戸位置により、住棟端部の住戸とその他の中間住戸とに分類した。端部住戸は住民合意型のまちづくり観をもつ者が少なく、改造要求も高くなっていた。このため、顕著な差異ではないが、中間住戸よりも主体性はやや勝っていたが、協調性や明確性は劣っており、同調型がやや少なくなっていた。

#### e. 共用庭の位置

タウンハウス団地には、専用庭以外に共用庭が存在することに、集合形態の特徴がある。ここでは、対象住戸が共用庭と接しない場合、および共用庭が玄関側にある場合と裏庭側にある場合とに分類して、各住戸と共用庭との位置関係を分類した。共用庭との接触の有無は、コミュニティや団地景観に対する価値意識に差異がみられ、共用庭と接触している場合は、社交性や統一景観を重視する傾向を高くしていた。また一般的に、共用庭が玄関側にある方が利用機会は多くなっている。このため、共用庭の位置で比較すると、玄関側に共用庭が位置している方が全般的に規範形成に寄与しており、同調型が多くなっていた。

表6-5 カテゴリー別のケース得点平均と同調行動型の構成比

変数カテゴリー		協調性	明確性	主体性	同 調	葛 藤	反同調	独 立	ケース数
居住期間	1年以内	0.226	0.305	0.244	31.6%	15.8%	21.1%	31.6%	19
	1～2年以内	0.055	0.105	-0.030	44.6	9.6	10.8	34.9	83
	2～3年以内	0.035	-0.026	0.088	37.9	17.9	16.8	27.4	96
	3～4年以内	-0.100	-0.111	-0.080	54.7	14.5	12.0	18.8	117
	4年以上	-0.106	0.040	-0.061	45.3	20.8	20.8	13.2	58
住戸専有面積	～79 m <sup>2</sup>	0.157	0.027	0.052	31.1%	18.0%	31.1%	19.7%	65
	80～84 m <sup>2</sup>	0.169	0.002	0.070	21.5	30.8	29.2	18.5	68
	85～89 m <sup>2</sup>	-0.027	-0.076	-0.057	56.4	12.7	12.7	18.2	55
	90～94 m <sup>2</sup>	-0.009	0.109	0.010	51.2	7.0	8.1	33.7	86
	95～99 m <sup>2</sup>	-0.130	-0.044	-0.090	54.1	11.2	9.2	25.5	98
100～ m <sup>2</sup>	-0.167	-0.049	0.077	53.1	14.3	4.1	28.6	49	
専用敷地面積	～69 m <sup>2</sup>	-0.188	-0.105	-0.039	52.1%	16.7%	6.3%	25.0%	48
	70～79 m <sup>2</sup>	0.081	0.090	-0.033	47.0	8.0	21.0	24.0	104
	80～89 m <sup>2</sup>	-0.025	0.019	-0.019	46.4	11.6	15.2	26.8	114
	90～99 m <sup>2</sup>	0.100	-0.044	0.033	34.6	17.3	13.5	34.6	52
	100～109 m <sup>2</sup>	-0.010	-0.047	-0.004	53.6	10.7	16.1	19.6	56
110～ m <sup>2</sup>	-0.056	-0.025	0.146	31.9	38.3	12.8	14.9	47	
住棟	2～3戸構成	0.108	0.140	-0.028	42.5%	9.4%	17.5%	30.6%	164
	4～5戸構成	-0.010	-0.079	0.033	48.4	16.1	17.7	17.7	127
	6～戸構成	-0.138	-0.097	0.011	45.4	20.8	10.0	23.8	130
位置	住棟端部	0.026	0.025	-0.017	42.4%	16.2%	17.1%	24.3%	214
	住棟中間	-0.034	-0.024	0.022	48.0	13.7	13.2	25.0	207
共用庭	非接触型	-0.072	0.016	-0.031	49.6%	13.4%	15.7%	21.3%	131
	裏庭接触型	0.089	-0.069	0.081	31.9	24.5	22.3	21.3	97
	玄関接触型	-0.003	0.026	-0.016	48.7	11.4	11.4	28.5	193
外観	低評価	0.048	0.046	0.078	36.3%	19.1%	22.9%	21.7%	164
	中評価	-0.077	0.000	-0.047	50.0	15.2	10.8	24.1	158
	高評価	0.028	-0.073	-0.045	51.5	8.1	10.1	30.3	99
供給	グループ分譲	-0.255	-0.188	-0.001	52.6%	21.1%	0%	26.3%	19
	その他	0.009	0.010	0.002	44.8	14.7	15.9	24.6	402
立地	計画的住宅地	-0.048	0.041	-0.017	51.3%	8.9%	6.8%	33.0%	191
	既成住宅地	0.033	-0.032	0.018	39.9	20.2	22.4	17.5	230

f. 住環境の質的水準

集団(団地)の魅力度とも関連するが、ここでは、「住棟の外観がよい」と評価した者の割合により、5%以下の団地(SM, KT, GR)を低評価、6～20%の団地(TM, KY, TT, RN)を中評価、21%以上の団地(GM, MN)を高評価として、デザイン水準を序列化した。低評価の団地は、住棟の外観に陰

影や変化がなく、住棟配置も単調であった。一方、高評価の団地は、住棟配置が変化に富み、適度なスケールで分節されていた。

このようにして分類した結果、住棟の外観評価が低い団地では、協調性、明確性、主体性とも劣る傾向を示していた。しかも改造要求が高く、個性的な団地景観を望む傾向が高いことから、同調型が少なく、反同調型が多くなっていた。一方、評価が高い団地では葛藤型が少なく、同調型が半数以上を占めていた。

#### g. その他

グループ分議の住宅(TT)では、協調性と明確性の側面の意識が高く、反同調型は存在しなかった。また、立地形態は、団地周辺の住宅地形態により分類したが、周辺住宅地が計画的に整備されている郊外団地の方が同調型が多かったが、一方で独立型も多くなっており、定住性の低さを反映していた。

### 4. 同調行動のための方策効果

集合住宅地としての住環境の秩序を維持するために、タウンハウス団地では、集団規範への同調行動を確保する方策として、基本的に次のような方針が必要となろう。

- 1) 居住者の住環境保全意識を高揚させること。
- 2) 住環境の改造行為を誘発しない居住水準を確保すること。
- 3) 一定範囲の改造行為を許容できる柔軟な空間構成とすること。

GRにおいて、多くの増築住戸が発生しながら住環境や近隣関係への影響が少なくと評価されていた理由は、住棟の空間構成に起伏があり、たまたま増築しやすいスペースがあったためである。ただし、現行の計画基準や法体系のもとでは、同調行動を確保するための管理活動の力点は、①個人的な改造行為を抑制し、②住環境保全意識を高めることに置かれることになる。そこで本研究では、居住者の特性、管理運営の特性、および住環境の特性の各側面に含まれる諸要因が、同調行動の確保に寄与している実態を明らかにするために、次のような方法で分析を行った。

### a. 住環境保全意識

協調性、明確性、主体性の各側面の居住者意識の高揚に寄与している貢献度を判別するために、これらの個人別得点を外的基準とした数量化理論1類による分析を行った。カテゴリ値が負に大であるほど、住環境保全意識の向上に寄与していると評価する。

### b. 住環境改造意識

増築要求を生じさせている条件を判別するために、増築要求の有無を外的基準(2分類)とした数量化理論2類\*による分析を行った。外的基準ごとのケース得点の平均値(ケース数)が、①増築要求がある層：-0.8033(100)、②増築要求がない層：0.3433(234)となったため、カテゴリ値が正に大であるほど、増築要求の抑制に寄与していると評価する。

これらの要因分析の結果、外的基準と説明変数との偏相関係数が、表6-6のように得られた。また、各説明変数のカテゴリ値は図6-5に示している。これらの分析結果から、次のようなことが把握できた。

1) 住環境保全意識の向上には、建築協定に対する購入時の同意形態や居住期間、住棟規模、住棟デザインなどが関与していた。特に、購入時に協定の同意を得ることが協調性の向上に大きく貢献しており、協定制度への理解度を高める政策展開が重要となることを示していた。一方、増築要求には、住戸専有面積が大きく寄与していた。

2) 住戸専有面積は、協調性や主体性の側面に寄与するところが大きく、住戸規模が大きいほど増築要求が少なく、協調性を高めていた。この傾向は、住環境の保全活動を円滑にすすめるためには、居住環境の量的水準を確保することが必要であることを示唆している。

3) 一方、住戸規模が小さいほど、増築行為を制限している集団規範への協調

---

\* 数量化理論2類とは、外的基準が分類(グループ)で与えられている時、個々のケースがどの外的基準グループに属しているかを推定するためのモデルであり、判別分析を定性的変数を用いる場合に拡張したものである。グループをどのていど分類しうるかの評価は、相関比 $\eta^2$ の大きさにて判定する。カテゴリ値は、各変数ごとにケース得点の平均が0、分散が1となるように標準化されている。

表6-6 同調行動を規定する要因の偏相関係数  
(数量化理論1類および2類による)

変 数 名		協調性	明確性	主体性	増築要求
居住者 特 性	回答者の年齢	0.0572	0.1655	0.0973	0.1426
	前住宅の形式	0.1128	0.0941	0.1886	0.0419
	定住意向	0.1444	0.1479	0.1154	0.0898
	居住期間	0.1051	0.1503	0.1434	0.1861
管 理 運 営	協定付の同意	0.3845	0.1637	0.0689	0.1525
	協定有効期間	0.0620	0.0253	0.0506	0.1217
住環境 特 性	住戸専有面積	0.1534	0.0492	0.1287	0.3794
	専用敷地面積	0.0871	0.1856	0.1586	0.1284
	住棟規模	0.1893	0.1533	0.0931	0.0685
	住戸位置	0.0123	0.0111	0.0145	0.0300
	共用庭の位置	0.1088	0.0472	0.0578	0.1084
	住棟デザイン	0.1431	0.1458	0.1427	0.2521
	住宅供給方式	0.0004	0.1088	0.0178	0.0985
立地形態	0.0673	0.0316	0.0928	0.2081	
重 相 関 係 数 外的基準の平均		0.5117 -0.0205	0.4351 0.0140	0.3415 -0.0217	0.2758 (相関比)
有効ケース数		301	301	301	334

性が低くなっていたが、このような地区では環境問題が顕在化しやすく、主体性は高い傾向にあった。このことは、住環境管理への問題認識を高め、管理活動の重要性を認識させる方策が重要となることを暗示している。

4) 専用敷地面積の規模が大きくなるほど増築要求が高まっており、広い敷地面積の層(110m<sup>2</sup>以上)では主体性が劣っていた。このことから、外部空間を利用する自由度が高い空間構成の場合には、個人的な改造行為を誘発しやすいため、住環境への配慮意識を啓発するような活動姿勢がより多く要求されることがわかる。

5) 1棟あたりの住戸数が多い住棟ほど住環境保全意識が高く、集合住宅地での集団規範を受容しやすいことを示していた。しかし一方で、このような住棟は住環境を画一化する傾向があるため、増築要求も誘発しており、集合住宅地内で特有に形成される居住者意識を配慮した管理活動の姿勢も必要であることがわかる。

6) 住棟デザインの評価が高いほど住環境保全意識を高め、しかも増築要求を



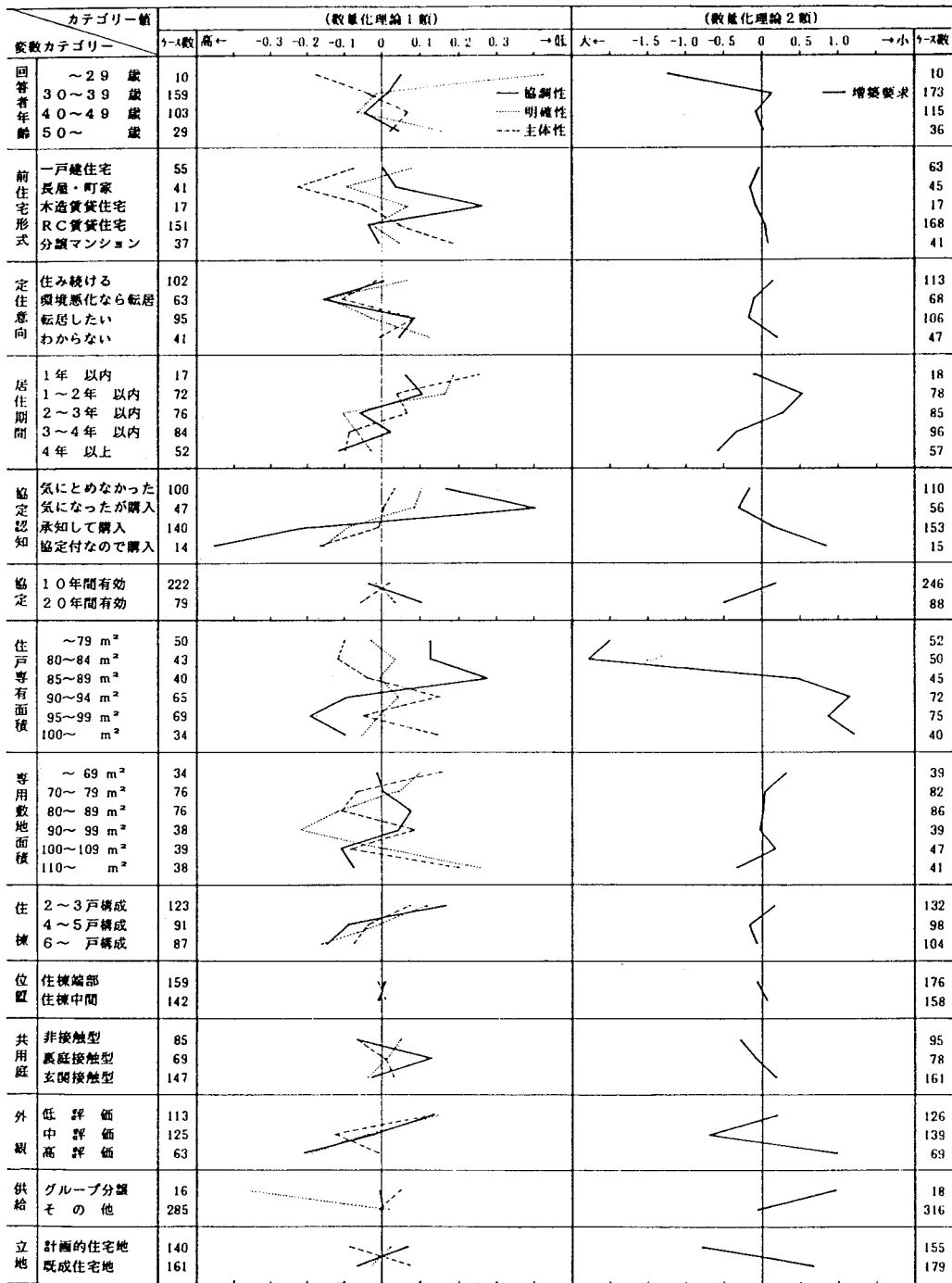


図6-5 同調行動を規定する要因のカテゴリ値  
(数量化理論1類および2類による)

低めていた。また、共用庭と接触する住戸でも、増築要求が低かった。このことから、住環境の質的水準の高さは、住環境に対する共通イメージの形成を促進し、住環境への配慮意識の啓発に貢献していることがわかる。

7) 居住期間が長い層ほど、協調性や主体性が高くなる傾向にあり、転居する意向のある層は、逆にこれらの意識が低かった。したがって、住環境保全意識の高揚には、居住者の定住化を促進することが大切となるが、一方で、居住期間の長期化とともに、増築要求も高まっていた。このことは、経年にもない管理問題がより複雑化し、明確な活動方針と行動姿勢が管理主体に要求されることを暗示している。

## 5. 建築協定制度に対する合意形成方策

### (1) 分析の方法

建築協定地区において規範的な住環境保全意識を育成するためには、集団活動への協調性の向上に貢献している建築協定制度に対して、居住者の合意形成を確保し、守られやすい協定に導く方策が大切となる。タウンハウス団地では、独立住宅地の場合（文22等）と比較して、有効期間後も建築協定を更新する希望者が少ないのが特徴となっていた。

そこで、協定援用に関する個々の方策の効果を明らかにするために、外的基準を“協定制度に対する遵守意向”とした数量化理論2類による分析を行った。外的基準は数量化理論3類の手続きによって求めた集団活動への“協調性”の軸でのカテゴリー分布（5章を参照）に基づいて、原点を基準に次のように2分類とした。

- (a) 協定制度を支持する層：有効期間内は守る，有効期間後も更新する，協定内容を厳しくする，と答えた者（総数＝232人）
- (b) 協定制度を支持しない層：協定を廃止する，協定内容を緩くする，協定以外の方法にする，わからない，と答えた層（総数＝93人）

また、分類に寄与する説明変数には、次の項目を設定した。

- A. 協定締結への同意確保：購入時の協定認知度 \*<sup>1</sup>
- B. 協定目的のPR：建築協定による増改築の規制効果の認識度
- C. 建築協定の内容：建築協定の有効期間
- D. 居住者の条件：回答者の定住意向，居住期間，前住宅の形式
- E. 住宅の環境条件：住戸専有面積，住棟の構造形式，住環境の形成過程 \*<sup>2</sup>
- F. 住宅の所有条件：住棟および専用庭の所有形態
- G. 団地の立地条件：団地周辺の住宅地形態

## (2) 分析の結果と方策効果

要因分析の結果，外的基準と説明変数との偏相関係数，および説明変数のカテゴリ値が，図6-6のように得られた。また，判別効果の測度となる相関比 $\eta^2$ は0.2416，外的基準グループごとのケース得点の平均（分散）は，次のとおりとなった。

(a) 協定制度を支持する層 : 0.3112 (0.7785)

(b) 協定制度を支持しない層 : -0.7763 (0.7082)

これにより，カテゴリ値が正に大であるほど，協定制度を支持する傾向が高いと評価した場合，分析の結果から次のことが把握できた。

1) 偏相関係数の大きさから，購入時の協定認知度が最も判別に寄与していると判断でき，住宅分譲時に建築協定に対する居住者の合意形成を確保することがきわめて重要であることが示されていた。

2) 次いで住戸専有面積の影響が大きく，住戸面積が狭いほど建築協定に消極的となっていた。この傾向は，協定援用の円滑化のためには，居住者の住要求にみあう住戸面積を確保することが前提となることを示唆している。カテゴリ値

---

\*1 購入時に「協定付を知らなかった」と「気にとめなかった」を同一カテゴリとしている。

\*2 住環境の形成過程の分類は，設計計画段階で居住者の意向が反映されている場合（TT），塀や囲いの改造が容易な場合（SM），住宅から外構まで全てを完成させて分譲している場合（その他），の3分類とした。

変数カテゴリー		カテゴリー値	ケース数	支持率 (低) ←	→ 支持率 (高)	偏相関係数
				-1.5 -1.0 -0.5 0 0.5 1.0 1.5		
購入時の 協定認知	気にとめなかった		104			0.3209 (1.6174)
	気になったが購入 承知して購入		56			
	承知して購入		150			
	協定付なので購入		15			
協定目的 の認識	無回答		119			0.1078 (0.5111)
	増改築を規制		86			
	増改築ができない		77			
	双方とも		43			
協定の 有効期間	10年		240			0.1388 (1.6092)
	20年		85			
定住 意向	住み続ける		110			0.1822 (1.1502)
	環境悪化なら転居		67			
	転居したい		103			
	わからない		45			
居住 期間	1年以内		18			0.1666 (1.4332)
	1～2年以内		77			
	2～3年以内		83			
	3～4年以内		93			
	4年以上		54			
前住宅の 形式	一戸建住宅		61			0.1153 (0.6583)
	長屋・町家		45			
	木造賃貸住宅		17			
	RC賃貸住宅		162			
	分譲マンション		40			
住戸専有 面積	70～79 m <sup>2</sup>		52			0.2011 (2.1358)
	80～84 m <sup>2</sup>		49			
	85～89 m <sup>2</sup>		42			
	90～94 m <sup>2</sup>		71			
	95～99 m <sup>2</sup>		73			
	100 m <sup>2</sup> 以上		38			
住環境 形成過程	グループ分譲(TT)		18			0.1215 (3.1444)
	外構未完成(SM)		45			
	その他		262			
住棟の 構造形式	RC・PC		133			0.0108 (0.1361)
	2×4造		192			
住棟の 所有形態	専有		124			0.0594 (0.9066)
	区分所有		201			
専用庭の 所有形態	専有		188			0.0374 (0.6165)
	共有		137			
周辺住宅 地の形態	計画的住宅地		152			0.0136 (0.1512)
	既成住宅地		173			

注：( ) 内は変数内のカテゴリー値の最大値と最小値の差

図6-6 建築協定を支持する要因の偏相関係数とカテゴリー値  
(数量化理論2類による)

の大小から、90m<sup>2</sup>以上の住戸専有面積の確保が、住環境の保全活動を円滑にすすめるためにも必要であると判断できる。

3) 居住者が住宅の設計計画に参加しているTTでは、協定制度の支持率が高く、住環境計画に居住者の要望が反映されているほど、協定制度の支持率が高くなっていった。一方、住環境のデザインが単調で、住宅まわりの囲いの改造率が高いSMでは、住環境の現状維持を原則とする建築協定に対して支持率が低くなっていることがわかった。

4) 団地の周辺地域が計画的に整備された住宅地である方が、建築協定の支持率は高かった。このような立地条件の場合には、団地周辺の公的賃貸住宅からの転居者も多く、協定を支持する傾向はより強まることになる。この結果から、住環境保全の重要性を認識することや生活ルールを理解すること等の経験の有無は、協定制度に対する姿勢を左右する一要因であることがわかった。

5) 居住期間が長いほど協定制度に支持的であったことから、居住者の定住化を促進することは、協定制度の支持率を高めると想定される。一方、転居率が高い場合には中途入居者が多いこともあり、建築協定に消極的となっていた。

6) 専用庭の所有形態および協定の有効期間の項目でみられた分析結果は、専用庭を共有化したり、協定期間を長くすることなど、住環境保全のための生活制限が厳しいほど、協定制度に消極的であることを示していた。この傾向から、十分な居住者の合意形成を踏まえない規制一辺倒のみの政策姿勢には、一定の限界性があることがわかった。

## 6. 住環境管理手法の運用のあり方

住民の生活要求は多様であり、経年にともない複雑に変化している。また、まちづくり制度はさまざまな要因に支えられて、はじめて有効に機能するものである。最近では地区計画制度が注目され、この制度と建築協定の双方で住環境の保全を図ろうとする地区もみられるが、住民意識の特性をふまえると、分譲住宅地では、規制一辺倒の法制度のみに頼ることに限界がある。そこで、住環境の管

理実態と居住者意識の形成動向をもとにして、住環境を良好にコントロールするための住環境管理のあり方を、建築協定制度の運用面、管理運営の方法面、および設計計画面から検討した。

### (1) 住環境管理の方針

住環境管理のための対策を考えていく上では、住環境をいかなる方向へ誘導していくべきか、その方針の違いによって管理手法も異なってくる。ここではまず、その立脚点の相違について明確にしておく。

住環境管理をすすめていくにあたっては、大まかには次のような3つの立場であろう(図6-7)。

- ① 住環境の改造を自由にして、特に制限を設けない立場
- ② 一定限度の環境改造を認め、全体との調和を保つために制限を設ける立場
- ③ 住環境の改造行為を認めず、住環境を現状維持するために管理する立場

①は従来まで、多くの独立住宅地でとられてきた方針である。この方針では、各住戸の生活要求や個性化の要求が充たされたとしても、集団としての住環境を考えれば、景観上や日照、通風等にも悪影響が生じるといえる。特に、高密度な居住環境が構成され、住戸規模や敷地規模が小さなタウンハウス団地では、なおさらである。②は居住者の改造行為やしつらい行為を容認しつつ、集団全体の利

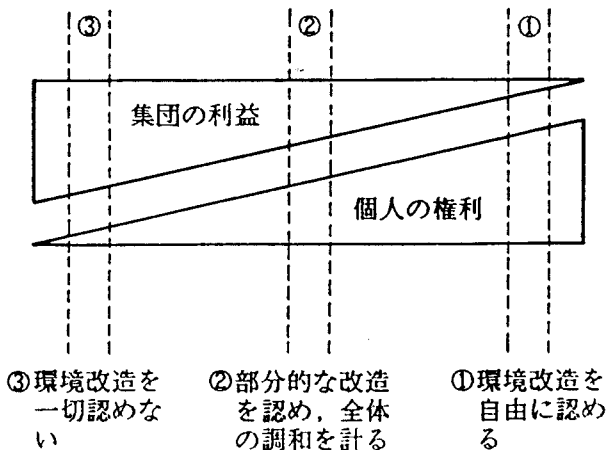


図6-7 住環境の管理方針のちがい

益を損なわない程度に環境変容を制御しようとする立場であり、住環境や居住者意識の特性を考慮して、ある程度の居住者の要求は認めようとするものである。

③については、敷地の全共有方式や建築協定、管理規約などによって、各住戸の増改築や外部空間の改造行為を規制して、住環境の保全を図っていかうとする立場である。分譲時の環境条件をあくまでも維持しようとするものであり、多くのタウンハウス団地でとられている方策である。しかし、この方針には、個人の住要求が充たされないという基本的な問題点があり、居住者に“しぼり意識”を生じさせることも多い。

不特定多数の居住者を対象にした分譲住宅地では、すべての居住者の多様な住要求を完全に充たすことは、無理なことが多い。たとえ、設計計画に居住者意識が反映されているグループ分譲住宅の団地でも、間取りや内装の変更要求が多いのが実情である。したがって、分譲住宅地では、ある程度の改造要求や改造行為が生じることは必然的なことである。むしろ、居住者と住環境との間に生じた不適応の実態を、居住者がみずから改造することは生活権利のうちのひとつかもしれない。

このような点から、住環境とは変容するものであるという認識の上に立ち、今後の住環境管理は「全体としての調和が確保できるような制限条項を設けて、住環境の改造をあるていど認めつつ、住環境を改善する方向にコントロールする」という立場にたった考え方が望ましいであろう。特に居住環境は、居住者がみずから改造行為やしつらい行為を行うことで維持・改善されていく側面が強い。したがって、各住戸の居住環境の改善が円滑に行われつつ、集団として調和あるまちづくりがなされるような対策が検討されなければならない。このような観点にたてば、建築協定やその他の住環境の管理手法は、居住者の生活を規制したり抑制したりするものではなく、住要求の多様性と変容を受け入れることができ、しかも集団生活を営む居住者相互にまちづくりに対する共通のイメージを導きだし、創造させるべき規範となるように、その方策の運用を考えていく必要がある。

## (2) 建築協定制度のあり方

地区レベルでの住環境管理に対する《政策》づくりは、行政体に要求される。

これらの政策に基づいて、各種の条例、建築協定制度等の〈法規〉を設けて、具体的に住環境をコントロールすることになる。建築協定の認可地区は、一人協定制度が創設されて以来、年々増加している。ただし、これまでに明らかにしたように、建築協定制度には運営上にさまざまな問題点が生じてきており、協定違反の罰則規定や全員合意制などの法制度的な問題の検討も残されている。そこで、一人協定制度による建築協定を運用していく上での問題点と改善点を、本研究の調査結果をふまえて考察した。その内容を述べると次のとおりである。

#### a. 建築協定の認可手続き

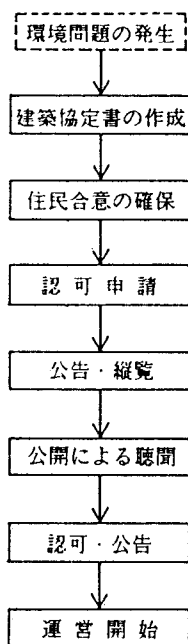
既に指摘したように、一人協定制度には様々な問題をはらんでいる。この問題の基本的な原因は、住民自治という方式をとっている制度内容の決定に、居住者が事実上参加できないことである。このため、問題を軽減するためには、制限内容の決定時に住民参加の機会を与えることが大切となる。

建築協定の認可発効までの現行の手続きは、申請代表者が地区住民であっても分譲主であっても、実質的には同じである。しかし、地区住民の全員合意による協定と一人協定とは締結背景も違うために、認可手続きもまるで異なるべきであり、一人協定の場合には認可方法を改善する余地がある。たとえば、入居時に建築協定への合意書を取りつけ、それを自治体に提出することを分譲主に義務づけることである。また、分譲主が申請した建築協定を仮認可の形にして協定内容の骨格を決めておき、大方の入居者が決定した段階で、入居者の意見を取り入れながら制限事項を最終的に決定し、その後正式認可という方式をとることも考えられる（図6-8）。この場合、開発規模が大きい地区では、開発地域の全域を同時に協定地区とするのではなく、分譲時期と開発宅地の特性を考慮して、適度な地区規模で協定を結ぶことが大切となる。

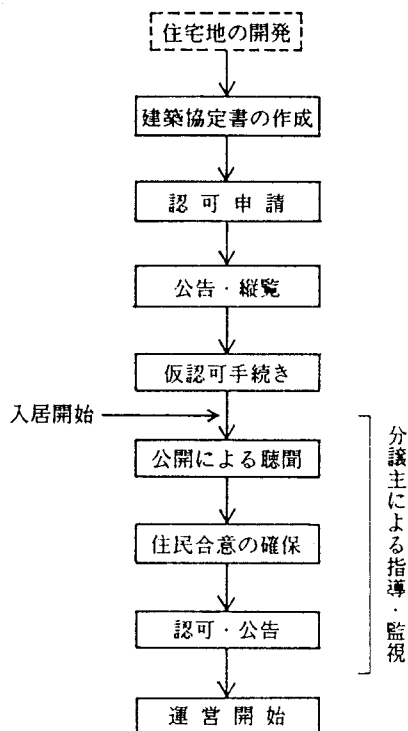
#### b. 建築協定書の内容

建築協定地区の条件はさまざまであり、建築協定の目的も、本来は地区特性に応じて多様であるべきである。建築協定制度を設ける側にとっては、住宅地の特色を考慮して、保全概念が明確にされるような制度に導くことが重要となる。しかし、現行の協定書には地区の特性を示す記述はどこにもなく、「目的」の条文は、どの地区も画一的で抽象的な表現となっている。協定締結の背景や地区の環





(a) 地区住民が代表者となる場合  
(従来の手続き)



(b) 分譲主または地主が代表者となる場合

### 図6-8 建築協定の認可手続きの改善

環境保全方針などが明確でない実情では、環境問題が具体的に生じないかぎり、居住者には建築協定の意義が理解しがたい。分譲住宅地では、住環境に対して様々なイメージをもった人々が新たに集まり、住み始める。したがって、その地区の保全理念を明らかにしておかなければ、まちづくりに対する住民態度にばらつきが生じることになる。まちづくりに対して居住者が共通のイメージをもつように、少なくとも「目的」の条文は、地区の特色を表現するように改める必要がある。開発業者が申請する建築協定は画一的な協定内容となりがちであり、現実には住宅地の特色よりも行政体の姿勢が反映されたものになっているため、特にこのような姿勢が要求される。

また、建築協定書の構成や文言は、協定内容を分かりやすくしている。居住者

は法規になじみが薄いため、いくつかの制限があることを知っていても、具体的な制限内容までは理解できないのが実情である。制限内容を具体的に示すために、細則や別図による解説を設けている地区が数例みられたが、このように建築協定の重要項目である制限事項を明解にまとめた構成をとり、できるだけ居住者に分かりやすく伝えることが大切である。

協定内容を示す文言も、地区住民が制限の目的や内容を理解しやすいように表現すべきである。協定書の文言は、正確を旨とするために建築基準法および建築基準法施行令に定めるところによっている。したがって、居住者に分かりやすくするためには、「日照・通風を確保するために……」といったように、制限目的を具体的に明記したり、建築制限の補則説明図などを付した視覚的表現を用いた解説が不可欠である。また、単に禁止条項を羅列するだけではなく、改造行為の模範例を示し、建築協定がめざしている環境誘導の目標像を明確にするような表現方法も必要であろう。

#### c. 建築協定の制度運用

現行の建築協定は全員合意制を前提としているために、住民の合意なしに締結された一人協定の場合であっても、協定内容の変更が困難である。だが、経年にともない環境問題をめぐる様相が必ず変容する以上、状況の変化と多様性をふまえた柔軟性のある対策が必要である。地区レベルの制度では、それぞれのケースに応じたきめ細かな対応が要求される。柔軟な対応は、地区独自の住環境の管理方策を創造することにもつながろう。そのためには、法規で規制するレベルのものから住民自治に委ねるレベルのものまで、それぞれの管理機能の位置づけとその目標を明確にしていくことが重要となる。

一部の地区では建築制限に但し書きを付して、協定運営委員会の承認を得たものについては制限対象から除外している。弾力的な運営のためには、運営委員会にあるていどの権限をもたせて、委員会の判断で建築制限の内容をあるていどまで変更できるような基盤づくりが大切である。ただし、あいまいな姿勢で運営委員会に権限を委ねることは、建築制限の緩和化のみにつながる恐れがあるので、注意が必要である。

その他、建築協定制度を有効に活用するための〈規制・指導〉が必要となる。

たとえば、開発指導要綱に建築協定の締結を義務づけることが現実に行われているが、締結の指導のみでなく、協定運営委員会の発足を義務づけ、運営委員の確認を毎年実施することが、運営組織を維持していくために必要となる。また、住環境の管理実態のチェック・監視機能や住環境管理の評価機能を制度システムに組み込むことも考えられよう。

#### d. 建築協定の更新方法

一人協定の場合には、一般的に、分譲時の町並みを念頭に入れて協定内容を作成していると想定される。しかし、住環境には必ず経年変化が伴うものであり、住宅地が成熟期に達した時期での協定内容を、建築協定の更新時に改めて考える必要がある。

建築協定の有効期間は、大半の場合は10年である。そして、有効期間の満了後には自動更新する地区が多くなっている。この場合には、原則的に更新前の内容を踏襲した形となる。しかし、住環境の変容実態を考えると、更新の際の安易な手続きには問題が残る。有効期間内では協定内容の変更が困難であるだけに、居住者のためには、更新後の協定内容のモデルを提供することが望まれる。

本研究では、経年的に住環境の改造内容の特徴を明らかにした。入居初期の段階では、購入した当初の住宅が居住者のライフステージや好みと一致しないために生じる小規模な改造が多く、協定内容の無知から改造行為を実施している例も頻繁にみられた。一方、建築後10数年を経過してからは、耐用年限に近づきつつある建物各部を補修・交換する本格的な工事が多くなっていた。このような結果から、入居当初には意匠や形態の制限に重点をおき、更新後は敷地や用途の制限を重視して、きめ細かな制限項目はあまり設けないような基本方針が望ましいと思われる。

#### e. 地区計画制度への対応

地区計画制度は、「建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、及び保全する」（都市計画法第12条の4第3項）ための計画制度であり、昭和56年4月25日に施行されている。住民参加により地区レベルでのきめ細かなまちづくりをめざしているという点で、建築協定制度のねらいと類似し

ている。建築協定制度と異なるのは、規制手段に「届出・勧告」という比較的規制力のゆるい誘導的手法のほかに、市町村の条例により建築基準法上の制限として取り扱いができる等、二段階の規制手段が用意されていることである。ただし、地区計画を定めることができる区域は用途指定地域のみであり、制限できる内容は、用途地域制による制限を補完し又は強化するようなものに限られ、宅盤の規制（敷地の分割禁止、地盤面の変更禁止等）は定めることができない。

このように、地区計画制度は公法規制であるという法的性格から制限内容に制約があり、制度の策定には都市計画決定を経なければならないという問題がある。これに対して、建築協定制度では地区計画よりも高度の基準を定めやすく、住民自治に委ねられているという点で柔軟な対応が可能である。本研究でも明らかにしたように、住民の合意を踏まえない規制一辺倒の政策姿勢には限界がある。このため、建築協定の持つ弾力性を有効に活かすことが大切であろう。そのような意味で、居住環境のより高度な維持・増進を図るためには、法的規制力のある地区計画制度で環境誘導の基本的な骨格を定め、建築協定で柔軟な対応をしていきながら地区住民の意識高揚を図っていくシステムは、今後、活用が期待される方策である。

### （3）住環境管理の運営方法

#### a. 住民意識の把握と啓蒙

住環境管理の主体は地区住民自身であり、積極的な住民活動がなければ、協定制度や区分所有法もその法的効力を十分発揮できない。その住民活動の動向を左右する要因には、住民の生活事情や居住条件などの影響があるが、何といても住民の《意識》の高まりが大事である。そのためには、まず地区住民が地域の現状について共通の認識や意識をもつことが、住民の主体的なまちづくりを進めていく上での前提条件となる。本研究での調査の結果、住環境の管理問題に対する住民意識の高まりは、団地の形成過程や居住年数、住環境の特性などによって様相が異なっていた。また、集団内社会では、同一意見の中にも無関心型から活動推進型まで、住民の多様な対応の型がみられた。このような住民の多様な対応を考慮に入れ、少数意見をも尊重しながら、住環境管理の意義を啓蒙していくこと

が大切となろう。

住環境管理にかかわる住民の意識で重要な側面として、まず集団社会に対する“帰属意識”がある。こうした意識は住宅地の立地条件やデザインにも左右されるが、住民相互のはたらきかけや信頼関係といった社会的側面の中でも形成されることが大きい。定住意向をもつ者は、住環境の保全活動に対して協調性や主体性が高く、反同調型が少なくなっていたが、定住意識が低く転居率の高い地区では、住環境管理を円滑にすすめることは難しいといえよう。

次に、住環境管理には“コミュニティ意識”も重要なかわりをもつ。生活条件の制約された中での集団生活では、コミュニティ意識がなくては管理活動は円滑には行われぬ。特に、居住者意識に葛藤が強まり、居住者間の対立や反抗がみられる集団形成の段階では、よりコミュニティ意識の育成が必要となろう。

また、町並みや外部景観に対する住民相互のコンセンサスとしての“共通美意識”を形成することも大切である。分譲住宅地では、個人的な改造行為により景観の調和がくずれる場合が多い。そのためには、地域の潜在的な魅力や資源などを発掘し、分かりやく表現して、それを維持・発展できるような価値意識を形成する方策が必要である。

さらには、住環境の改造意欲も反映している“自主管理意識”がある。住宅地に住む住民が、自ら住環境に手を加えることで、住環境の維持・改善を図っていく。そうした行為によって、逆に地域や土地、建物に対する愛着心を生み、住環境管理に対する意識も高まってこよう。したがって、住環境への参加の機会を与えて、自主管理行為が可能な条件を備えることも重要なことである。

#### b. 建築協定の運営体制

住環境の変容に対する居住者の許容度や順応性は、住宅地の条件によって異なっている。特に、タウンハウス団地のような分譲住宅地では、わずかの改造でも感情的な批判が生じることがあり、改造手続きをめぐって住民トラブルがおきやすくなっている。また、現行の建築協定には違反に対する公法規定がなく、協定運営委員会の権限がより重要なものとなっている。しかし、一人協定地区では、実質的に運営委員会の存在しない地区が多いのが実情である。したがって、住環境管理が要求される住宅地においては、集団規範に対する同調行動が確保される

ように、管理方針と保全基準を明確化するとともに、コミュニティ意識の高揚を図るよう＜運営＞体制を整備・確立することが必要となる。

現行の建築協定では建築制限について規定しているものの、改造行為の際の審査方法は規定されていない。このため、居住者間の人間関係を損なわずに改造行為に対するコンセンサスを得るためには、①協定運営委員会への届け出、②運営委員会の承認、③工事内容の周知など、運営の手続きを明確にすることが必要であろう。実際に改造行為を行う際の手続き方法を定めている地区としては、事前に建築確認申請の内容を届け出ることを義務づけたり（宇治市折居台）、工事を行う時に計画概要の掲示を定める（京都市久我御旅町）などの例があった。

ところで、住民が主体となる管理活動には、①事前的対策と事後的対策、②個別的対策と全体的対策、③維持的対策と改善的対策などのような種類が考えられる。活動種類によって、それぞれ管理組織の立場や活動方針が異なってくる。もちろん、こうした住民自治による住環境の管理活動には、地域に愛着と理解のある指導性をもった優れたリーダーの存在が必要である。また、日常のコミュニティ活動を行っている自治会組織との関係を深めていくことも大切である。

#### c. 管理運営のための補助活動

建築協定の運営に関しては、住宅供給側は、協定運用細則などを設けて運営委員会が活発に活動できるような基盤づくりをするなど、住宅地を供給するだけでなく、良好なストックを維持するための＜供給・管理＞姿勢を積極的に示すべきである。入居時に協定内容や運営方法等のPRを十分行い、協定効果に対する住民の認識を高めることが必要なことはいままでもない。また、開発体側が顧問のような形で運営委員会に参画するなどのバックアップも大切である。よい住宅地が形成され、維持されることは、開発体にとってもメリットとなる。

また、実際の協定運営に際しては、図面のチェックなどの専門的な知識を伴い、居住者には負担が大きい。また、他の居住者からの憎まれ役にもなりかねないといった事情もある。したがって、協定運営を円滑にするためには、行政体や開発体などからの専門家の指導と援助が望まれる。行政体にとっては、環境問題の動向に応じて、住民による管理運営を適確に後押しするための＜補助＞活動をしていくことが何よりも大切となる。その方法として、「建築協定だより」のような

ものを発行したり（横浜市で実施）、定期的な住民どうしの情報交換を奨励することや苦情相談窓口を設けるなどの方法も考えられる。また、優良な管理活動を行った実績のある地区を表彰すること（建設省等で実施）は、地区住民にとっては励みとなり、他地区にもよい意味で刺激を与えることになる。

#### （４）住環境保全のための設計計画手法

住宅地を供給する開発体にとっては、まず第一に、どのような住宅地を創り出すかという《計画》の側面がある。そして、具体的に住空間の〈設計〉をいかに展開していくか、その方法によって住環境管理の動向は大きく左右される。本研究で明らかにしたように、居住者が望む空間構成を設計計画に反映させることは、住環境に対する不満と変更要求を抑制することになる。また、望ましい景観デザインの創造は、住宅地のイメージを向上させ、居住者のまちづくり意識を高揚させることになる。つまり、居住者の要求を把握しながら、設計者の熱意とポリシーを住環境を通して居住者に伝えることが、何よりも大切である。

住宅地の計画にかかわる要素には、主として、①規模（団地規模、住戸規模、住戸密度）、②配置（住棟配置、住戸配置）、③住戸プラン、④意匠、⑤構法、⑥完成度、⑦所有形態などがある。こうした計画要素は、住環境の保全意識にも影響を与えることが多くなっている。たとえば、住環境デザインの質が高い団地では保全活動への協調性が高かった。しかも、住棟デザインの調和の乱れを理由として改造を抑制する意識をもつ者が多く、たとえ改造されても元のデザインとの調和を配慮した改造が行われている場合が多かった。一方、画一的なデザインの団地では改造内容に統率性がなく、わずかの改造でもその個性がきわだっており、かえって景観が複雑化していた。したがって、住環境保全のことも念頭に置いて、質の高い空間構成を創造することが重要となる。具体的には、住棟立面に興行きや陰影をつけることにより空間に表情を与えたり、緑地を効果的に配置して景観をひきしめることは、多少の改造があっても変化が目立たないため、住環境保全上でも有効である。また、望ましい集団社会が形成されやすいようにするためには、適度の規模で住戸をグルーピングすることも必要である。

居住者の生活要求を満足させるような環境形成の方向を模策することは、住環

境の質を良好に維持するための大前提である。一定規模の住戸面積を確保することは、最も基本的な必要条件であろうが、これには一定の経済的限界がある。したがって、住戸面積が狭い条件のもとでは、ある程度の増築を許容できるように、増築行為が発生しても住環境への弊害を最小限にするような空間構成をあらかじめ計画しておくことや、もしくは増築が禁止されていることを十分指導し、その方針の意義をPRするなどの明確な方針が必要となろう。建てられた建築の形態が変化することを予測して、それを当初の計画の中に盛り込もうとした思想は、1960代のメタボリズムが最初であるが、住要求の多様性と変容を受け入れるような住環境でこそ、はじめて居住者が住環境に定着することになる。

住戸配置にもきめ細かな配慮が必要である。専用庭の面積が広い場合や外部空間の完成度が低い場合には、当然のことながら個人的な改造行為が誘発されやすいが、住棟端部や小規模住棟など独立性が高い住戸でも改造が行われやすい。このような空間的特性を念頭に入れた空間構成計画も必要である。

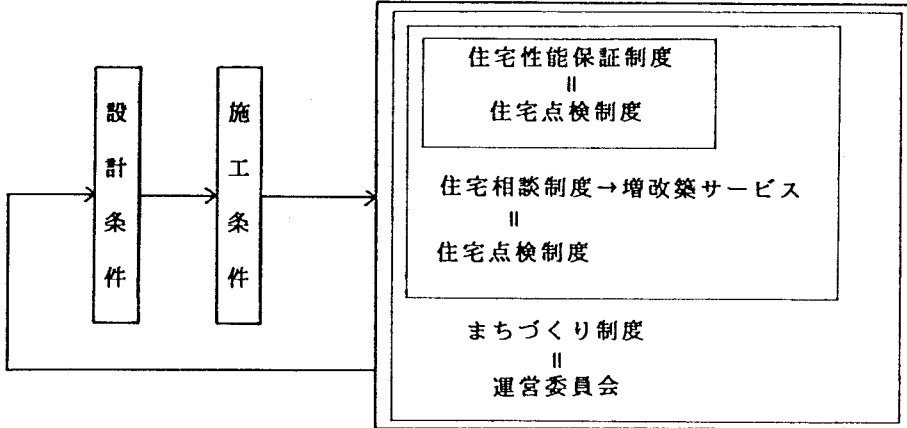
また、修繕や模様替えなどの改造行為は、各部位ごとに単独で実施されず、相互が関連して実施されることが多い。このことは、必ずしも住戸内部の改造がその領域にとどまらないことを意味している。したがって、住戸内部のディテールから外部環境まで、領域相互の連係性を考慮にいった設計計画理念も重要であることがいえよう。

#### (5) 住環境管理のためのシステム

図6-9は、地区レベルでの住環境を管理・誘導するための管理対象となる性能と、それをコントロールする代表的な手法をあげている。管理対象となる性能には、建物単独の性能から単体では確保しえない性能までが含まれているが、経年により劣化する可能性のあるものを示している。変化への対応には、生活様式や価値意識、年齢、および流行などの変化に対する対応などの性質が含まれる。設計計画では全ての性能を確保することが目標とされるが、建物単独の性能は住宅性能保証制度等によって維持され、建築協定は建物相互の関係によって確保される性能を管理することになる。このように、住環境の性能は、単独の手法のみではコントロールすることができない。



住宅および住環境の性能



管 理 性 能	管 理 の 方 法	管 理 時 期		
		5 年 以 内	5 ~ 10 年	10 年 以 上
構非設防防構使防結通日騒空美個変維景純 造構備 虫造用火露風当音間観別化持観住 耐造耐水・安安安防・・防機テ・へ管緑宅 久耐久 防全全全止換採止能ザ多の理地地 性久性性腐性性性性気光性性イ様対性保形 性 性 性 性 性 ン性応 全成	注：◎印は，重点的に 実施すべき時期			
***** *****	設計計画 施工管理			
** * * ***** ***** ***** * **	住宅保証制度（短期） 住宅保証制度（長期） 住宅点検制度 手入れ手引き	◎ ○ ◎ ◎ ○ ○ ○ ◎		
***** ***** *****	住宅相談制度 増改築サービス 住宅点検制度	◎ ◎ ○ ○ ◎ ○ ○ ◎ ○		
*** * ** * * ***** **	建築協定 緑化協定 住まい方手引き	◎ ○ ◎ ◎ ○ ○ ○ ◎ ○		

図6-9 住環境の性能と管理手法

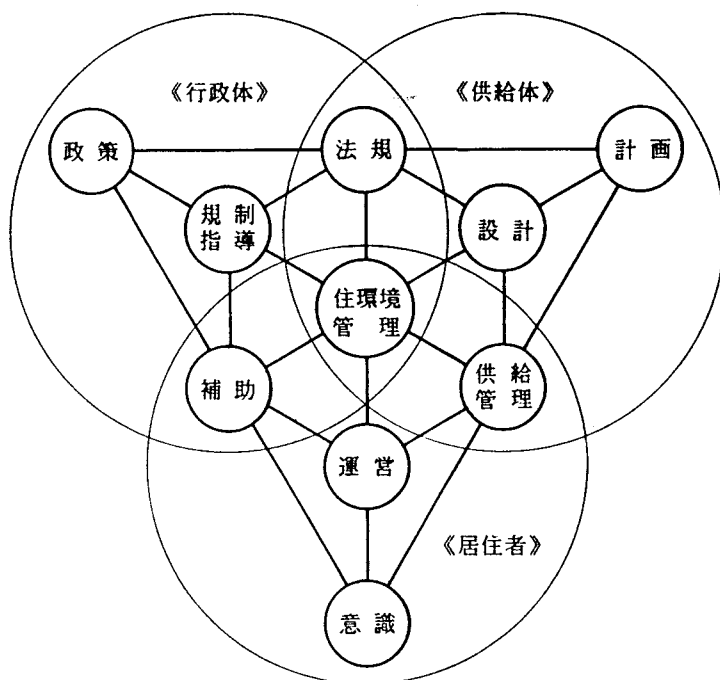


図6-10 住環境管理のための対策ネットワーク

また、長期的な視点にたち、多様な住環境の性能を管理していくためには、以上で述べたような制度運用面、管理運営の方法面、および設計計画面、各々での方策を整備・確立することの他に、図6-10に示すように、〈行政体〉と〈開発体〉および〈居住者〉の相互の連係性を骨格としたシステム的な対策も必要になる。相互の連係が実現できなければ、管理方策は形骸化してしまうであろう。特に、行政体や開発体が居住者との連係を強めていく姿勢が重要である。たとえば、設計過程に住民参加を企てた例としては、ルシアン・クロールやラルフ・アースキンなどの試みが先駆的である。また、C.アレグザンダーは、設計者が住み手や使い手と共同で作業しながら建築を造りあげる“アーキテクトビルダー”という職能を提案している。このように、住環境の管理方策に居住者の意向を反映させていく姿勢が基本的に必要である。しかも、ここで大切なことは、行政体や開発体と居住者とが住環境のあるべき目標像を一致して形成することである。そのためにも、相互の密接な連係を強化し、これを軸として、住民と行政体、開発体が住環境のあるべき姿のイメージを共通して抱くような企てが大切となろう。

## 7. ま と め

建築協定が締結されたタウンハウス団地を事例として、協定運営をめぐる居住者意識の形成動向から、住環境保全に関する集団規範への同調行動を左右する諸要因の寄与実態を分析した上で、住環境保全に有効な環境計画上の役割を中心として考察した。さらに、これらの結果をもとにして、住環境の管理方策を画策する上での留意点を明らかにした。その結果を要約すると、次のとおりである。

1) 住環境改造意識と住環境保全意識の両側面の成立形態から表現した同調行動は、同調型、葛藤型、反同調型、独立型の4タイプに分類でき、反同調型は協定違反の目立つ地区で多く、独立型は建築制限の厳しい地区で多くみられた。

2) 集団規範に対する同調行動の形成には、①協定制度への理解度、②住環境の管理状況、③住環境の水準、④居住期間などの多様な要因が関与しており、地区特性に応じた幅広い政策展開の必要性を示唆していた。特に、分譲時における協定制度への同意確保や定住化の促進は、集団規範に対する理解度を高め、住環境保全意識の向上に寄与していた。

3) 協定制度に対する合意形成を確保するためには、①協定付の同意を得る、②協定目的を理解させる、③守られやすい協定内容にする、等の政策運用が大切であるが、特に、住宅分譲時に協定付の同意を確保することが合意形成のために重要な要因となっていることがわかった。

4) 住要求を反映した十分な水準の居住環境は、居住者の改造要求を抑制しており、集団規範への協調性を高めていた。また、住環境への配慮意識を啓発する質的水準の高い空間構成も、規範的な住環境保全意識の育成に貢献しており、しかも同調行動を促進する要因としても機能していた。一方、居住水準が低い場合や生活需要の高い施設が不備な居住環境は、居住者の改造意欲を誘発し、集団規範に対する同調行動を低下させる大きな要因となっていることがわかった。

5) 居住者意識は価値意識や居住環境などの影響をうけ、多様に形成されていた。このため、地区住民相互の合意を形成しうる政策展開のためには、住戸集合形態や空間利用度など、同一地区内でも多様な環境特性を配慮した住環境管理の姿勢も大切となることがわかった。

6) 住環境保全における葛藤意識を解消するためには、個人的行動を一方向的に抑えるだけでは限界があり、各個人の住要求がある程度満足されていなければ、集団の秩序は維持されることがわかった。

7) 建築協定は画一的で難解な内容となりがちであることから、制限内容を示す文言を地区住民が理解しやすいように表現すべきであることを指摘した。そのために、単に禁止条項を羅列するだけでなく、改造行為の模範例を簡潔に分かりやすく示したり、環境誘導の目標像を明確にするような表現方法が必要であることを提案した。

以上のような結果から、住環境のあるべき姿をあいまいにした安易な建築制限やデザインの画一化には多くの問題があり、生活感に欠けた設計計画も環境問題を複雑化していることがわかった。そのために今後は、住宅地をめぐる状況の変化と多様性をふまえ、体系的に整備された総合的な住環境管理手法の確立が必要となるとともに、住環境の変容を前提とした管理システムを確立することが大切になる。特に、法制度の運用をめぐる方法や、住環境の計画手法の検討が重要な課題となり、建築協定もこのような認識の上にとって位置づけられなければならない。建築協定の運用に関しては、柔軟な対応ができる協定運営のために、居住者意識の啓蒙をふまえて運営委員会の組織を強化することや、地道な専門家の指導と援助などが大切であろう。また、設計計画の側面では、基本的な住機能を充足させることはもちろんのこと、住要求の多様化に対応できるように住環境をフレキシブルにすることや環境変容に耐えうる構造にしていくことが重要となる。その方法として、空間の骨格となる部位は地域の特色を反映したものとして形成し、その性能を維持することに努め、その他の部位は居住者による改造に対応できるような構造にしていくことが有効となろう。

## 結 語

本研究は、建築協定が締結された分譲住宅地を事例として、住環境管理の実態と協定運営をめぐる形成された居住者意識の形成動向から、建築協定を軸とした住環境管理の問題点と協定の運営動向を左右する諸要因の実態を分析した上で、管理方策のあり方を考察したものである。特に、「住民の合意」を踏まえない一人協定制度による建築協定の問題点と運用上の改善点、住環境保全における環境計画上の役割を、居住者意識の側面から明らかにしたところに特色がある。

以下、本研究の成果を各章ごとに要約すると、次のようになる。

第1章では、独立住宅地と集合住宅地（主としてタウンハウス）を対象として、経年にもなると、分譲住宅が当初の計画意図から異なる形態となっていく住環境の変容過程の実態を明らかにした。

その結果、住環境の改造状況は、経年的にみて改造行為が多く実施される時期が、6年ていどの周期で3段階あり、改造のしやすい部位や生活必需性の高いものでは、改造行為が入居当初から発生していることが把握できた。また、既存環境の意匠や住戸の集合形態等によっても改造の程度や内容が異なっており、住戸集合度が高い場合には、改造行為がいったん発生すると周辺住戸の改造意欲を刺激しやすいことや、住環境のデザインが単調で建築制限の取り決めがない場合には、分譲時とはデザインが異なった統率性のない、無秩序な改造行為が生じやすいことなどがわかった。一方、建築協定が締結されている地区や住環境の質的水準が高い地区では、一定の範囲で改造行為を制限する役割を果たしていることを指摘した。

第2章ではまず、住環境を改造する背景となる居住者の住環境性能の要求実態を明らかにした。そして、購入時と比較して入居後には、住宅単独では確保されなく住宅周辺の住環境が保全されて初めて維持・確保される性質の性能が重視されていることを述べ、住環境管理の必要性が高いことを指摘した。また、改造行為と改造要求をもたらしている因果関係を分析し、経年に応じて、住環境の変容要因は次のような段階で特徴づけられることを明らかにした。

①新しい住宅に居住するための《調整期》（築後約6年以内）

②各々の居住者のライフステージに合わせて住宅を改造する《適応期》（築後約7～12年）

③長期間の使用でいたんだり、耐用年限に近づきつつある建物各部を補修・交換する《修繕期》（築後約13年以上）

さらに、画一的な条件の分譲住宅地では、住環境の空間的特性や心理的要求、管理運営動向など、さまざまな背景から改造要求が生じており、環境変容をもたらす要因が多様であることを指摘した。そして、良好な住環境保全を実現するためには、居住者の住要求を反映した質の高い住環境を創造するとともに、生活様式や社会環境の変化などを想定した管理対策を確立することが重要であることを述べた。

第3章では、住民合意にもとづいて住環境を維持・改善するためのさまざまな管理活動に対する居住者の意識と対応の実態を明らかにし、住環境管理に対する社会的態度の形成動向を分析した。

その結果、住民態度の形成には、住宅地の形成過程や居住期間、住環境の特性、および定住意向などといった要因が多面的に関連しており、維持活動や改善活動といった管理機能の違いによっても住民態度の形成状況が異なっていることがわかった。特に、集団に対する帰属意識の高さは、専有部分の改善行為や共有部分の維持的活動については積極的な姿勢を誘引しているが、共有部分の改善的活動に対しては慎重な姿勢を生む要因となっており、居住者の合意形成を確保するために、より明確な活動方針が必要となることを指摘した。また、集団内社会では同一意見の中にも、無関心型から活動推進型まで居住者のさまざまな対応の型が含まれており、個々の居住者の態度形成に応じて多様な政策を展開していく必要性があることを論じた。

第4章では、個人的な改造行為を管理して住環境を維持・増進するための制度として運用されている建築協定制度をとり上げ、建築協定の法的な問題点と事例にみられる建築制限の実態を明らかにした。

その結果、建築協定制度は、地区特有の住環境ストックを住民自身が管理・育成する保全手法として定着しつつあるが、環境問題を契機として地区住民が自主

的な発意により締結した建築協定は少なく、大半の協定は、住宅地開発に絡んで分譲主や地主が協定者となっていることを実証した。また、建築協定の制限目的や制限グレードは、協定の締結主体や住宅地の形態などの違いによって異なっており、主として次のような特徴があることを述べた。

1) 地区住民が締結した場合と比べて、分譲主が締結した協定は新しいまちづくりを推進するという意図を反映して制限項目が多く、しかもきめ細かな基準となっている。

2) 全般的に協定内容は画一的で、当該地区の環境問題を反映した内容となっていない。協定の文言も、居住者には協定目的が理解しにくい抽象的な表現となっている。

3) 建築協定の目的は、独立住宅地では用途変更や敷地分割、増築規模などを制限することが主となっている。一方、タウンハウス団地では増築や意匠変更を禁止して住環境を現状のままとする規制概念が支配的で、より“しぼり”意識の強い協定内容となっている。

さらに、タウンハウス団地の場合を中心として、建築協定制度に対する居住者意識と協定運営の実態を明らかにしたが、協定制度に対する居住者の評価内容は生活事情や住環境の空間的特性、立地条件などによって異なっており、居住者の生活要求の充足度がかなり影響していることを述べた。また、建築協定の成立背景や運営動向、開発体や行政体の姿勢などといった側面ともかかわりがあり、住宅分譲時における協定認知度の影響も大きいことを指摘した。

第5章では、タウンハウス団地を事例として、建築協定の運営をめぐって形成された住環境保全意識の形成実態を、価値態度的側面（まちづくりに対する価値意識）、行動主体的側面（住環境の改造要求を抑制する意志決定背景）、および制度運営的側面（協定制度に対する遵守意識）を中心として明らかにした。さらに、住環境の保全に対する住民態度の型を把握して、建築協定の運営動向を左右する諸条件の寄与するところを分析した。

その結果、住環境保全意識には、集団的管理活動への協調性、態度の明確性、行動の主体性などの要素があり、住環境の保全に対する住民態度は次のタイプに分類できることを述べた。

- ①住環境の保全活動に消極的で、協定制度に合意しない「放任型」
- ②規則の強化よりも各人の主体性を重視する「自主型」
- ③改造要求が少ないため協定制度に協調的な「協調型」
- ④保全活動に積極的で、協定制度の強化を望む「規範型」

これらの住民態度の形成動向には、住環境管理の動向や居住期間、住環境の空間的特性などの多様な要因が関与しており、規範的な住環境保全意識を育成するためには、居住者意識の形成段階に対応した幅広い政策展開が必要であることを論じた。また、建築協定を支持する態度は保全活動への協調性を高めているが、生活要求に適合した居住水準も協調性の向上に貢献しており、質的水準の高い空間構成は住環境への配慮意識を啓発し、保全行動の主体性を高めていることを説明した。

最後に第6章では、建築協定を有効に機能させるためには、住環境保全に関する集団規範を維持・促進するような、居住者の同調行動を確保する政策展開が重要であるとの認識にたち、第5章に引き続いて、タウンハウス団地での居住者意識の形成動向から同調行動の形成実態を明らかにし、同調行動を確保することに寄与する諸条件の影響を分析した。同調行動は、住環境改造意識と住環境保全意識の両側面の成立形態から表現したが、増築要求の有無と協調性のレベルとから同調行動を分類すると、次のようなタイプになることを述べた。

- ①増築要求がなく保全活動に協調的で、集団規範に合致している「同調型」
- ②集団規範を意識して保全活動には協調的であるが、増築要求があるため規則の強化は望まない「葛藤型」
- ③集団規範には反抗的で、協定内容の緩和や自由化を望む「反同調型」
- ④集団に対する帰属意識が低く、集団規範には無関心な「独立型」

住環境の管理状況を反映して、反同調型は協定違反の目立つ地区で多く、独立型は建築制限が厳しい地区で多くなっていた。また、協定制度の理解度や住環境の水準、居住期間なども同調行動の形成動向を左右しており、質的水準の高い空間構成は同調行動を促進する要因として機能していることがわかった。ただし、居住期間の長期化は住環境保全意識を高め、独立型も減少させる傾向を示していたが、一方で改造要求の高まりから葛藤型も増加しており、居住年数を経るにし



たがい、より明確な活動方針と行動姿勢が要求されることが暗示されていることを指摘した。

さらに、これらの成果を踏まえて、地区住民相互の合意形成を確保して、住環境の保全活動を円滑に機能させるための協定運用のあり方と、その基盤をつくるための住環境計画手法について論じた。そして、住要求の多様性と変容に対応できるようにするために、柔軟な姿勢で協定運営が可能な基盤づくりをすることや、住環境をフレキシブルにして環境変容にもあるていど耐えうる空間構造にしておくこと等が、特に留意すべきことであると述べた。

以上のように、住環境管理における集住生活上の規範を維持・発展させるための工夫は、制度システム面、管理運用面、および設計計画面、おのおのに必要であり、その基盤づくりが大切となることがわかった。また、住環境のあるべき目標像を明確にし、住民と行政体、開発体の相互の密接な連係性を骨格とした体系的な対策も必要であることを論じた。

建築協定を軸とした住環境管理は、さまざまな要因に支えられて初めて効力を発揮するものである。したがって、居住者の間にまちづくりに関する共通のイメージが育つような規範が醸成されるように、住環境の管理手法を位置づけていく必要がある。また、行政体や開発体は、将来の環境変容の動向もある程度予測し、それに応じた管理運営がなされるように、適確な後押しを実行していく必要がある。さらに設計者には、良好な住環境管理を助長するような住環境を積極的に創造していく姿勢が求められる。

今後、居住者が住宅地に定着するに伴い、住要求がますます多様化していくことは必然的なことである。したがって、住環境管理に関する問題はより複雑化していくことが予想される。そうした中では、住環境管理に対する方策がより一層重要性をおびてくる。この時にこそ、建築協定はその役割が真に問われることとなろう。その場合、不特定多数の居住者を対象とした分譲住宅地では、全ての居住者の住要求を完全に充足しうるものではないということを前提として、建築協定の役割を認識していく必要性があろう。

なお本研究では、居住者意識を統計的に解析することを中心として考察をすすめたが、数量化理論による分析結果も説明率が十分に高いとはいえず、数量的な

表現には一定の限界がある。集団内での住環境の管理活動においては、コミュニティ形成の役割も大きく、この側面に力点を置いた研究も必要であると思われる。また、地区住民の合意形成を確保しうる地区特性に対応した制限内容のあり方や、住環境の保全に有効な具体的な設計計画手法の検討なども多く残されている。さらには、建築協定制度と同様に住民参加によるまちづくりのための制度として普及しつつある地区計画制度の運用方法についても、本研究の成果を踏まえて検討を加えることが必要である。こうした側面からの考察も大切であるが、本研究の不備な点は今後の課題としたい。

## 謝 辞

筆者が本研究をすすめるにあたって、大阪大学岡田光正教授からは終始御指導と御鞭撻を賜わった。ここに謹んで感謝の意を申し述べたい。

さらに、種々有益な御助言と御支援をいただいた大阪大学柏原士郎助教授、京都工芸繊維大学森田孝夫助教授に対し、心から謝意を表したいと思う。

本研究をまがりなりにも進めることができたのも、相川 浩教授をはじめとする京都工芸繊維大学住環境学教室の諸先生方の御支援に負うところが大きい。また、白石博三名誉教授からは、建築協定制度などについて法解釈上の貴重な御助言をいただいた。河辺 聡助教授、加藤 力助教授をはじめとする住環境研究グループのゼミナールでの活発な討論の刺激に負うところも多いことを明記したい。調査に協力いただいた多数の卒業生を含めて、研究室の諸氏にたいし、深甚の謝意を表したい。

このほか、研究をすすめるにあたって多くの方々の御協力をえている。さまざまな形で協力くださった数多くの方々にたいし、心から感謝の意を表する次第である。

## 参 考 文 献

1. フィリップ・ブードン著，山口知之・杉本安弘訳「ル・コルビュジェのペサック集合住宅」鹿島出版会，昭和51年 5月
2. ロバート・ソマー著，菊竹清訓監修「現代建築の反逆－タイトスペース」東海大学出版会，昭和57年 9月
3. ロバート・ソマー著，加藤常雄訳「デザインの認識」鹿島出版会，昭和53年 12月
4. 川瀬光一「都市計画における住民意識研究－住民意識研究の視点と既往研究の紹介」都市計画72，日本都市計画学会，昭和47年 9月
5. 日笠 端ほか「住宅市街地の環境条件の変動に関する調査」第一住宅建設協会，昭和52年 5月
6. 日笠 端ほか「居住環境の計画と制御に関する調査研究」第一住宅建設協会，昭和49年 5月
7. 灰山彰好「住宅景観の表現性に関する記号論的分析」日本建築学会計画系論文報告集第355号，昭和60年 9月
8. 服部岑生ほか4名「都市住宅地域の集合の住様式に関する研究」日本建築学会大会学術講演梗概集，昭和56年 9月
9. 阿部成治「戸建住宅における増築と日照への配慮」日本建築学会大会学術講演梗概集，昭和55年 9月
10. 位寄和久，池原義朗ほか3名「住宅地の状態変化モデルに関する研究」日本建築学会論文報告集第294号，昭和55年 8月
11. 巽 和夫，秋山哲一ほか1名「住宅の修繕・増築工事の発生構造に関する基礎的研究」日本建築学会近畿支部研究報告集第24号，昭和59年 6月
12. 茶谷正洋，八木幸二ほか4名「木造住宅の増改築に関する研究－気仙地方における木造住宅の総合的調査研究より」日本建築学会大会学術講演梗概集，昭和59年10月
13. 巽 和夫，秋山哲一ほか1名「戸建分譲住宅における修繕工事に関する研究

- その1・時系列からみた修繕工事の発生構造」日本建築学会大会学術講演梗概集，昭和60年10月
14. 宇杉和夫ほか2名「公営住宅の増改築に関する調査研究」日本建築学会大会学術講演梗概集，昭和52年10月
  15. 小川正光「テラスハウスの増築に関する研究—豊橋・金田団地について」日本建築学会大会学術講演梗概集，昭和55年9月
  16. 巽和夫，高田光雄ほか6名「分譲集合住宅における改善活動に関する研究」日本建築学会大会学術講演梗概集，昭和60年10月
  17. 紙野桂人，藤田裕子「市街地における住居の囲いこみ(門・塀など)の手段とその意味について」日本建築学会近畿支部研究報告集第15号，昭和50年6月
  18. 難波和彦ほか「建築の変化を<読む>」建築知識1983年6月号，建築知識出版，昭和58年6月
  19. 高見沢邦郎「居住地環境の保全と建築協定制度」日本都市計画学会学術講演会論文集，昭和49年11月
  20. 高見沢邦郎「既成住宅地の更新過程と居住環境保全のための規制的計画手法に関する研究」東京都立大学学位論文，昭和52年5月
  21. 市浦都市開発建築コンサルタンツ「建築協定区域の実態調査」横浜市建築局建築指導課，昭和54年3月
  22. 市浦都市開発建築コンサルタンツ「建築協定の実態調査(その2)」横浜市建築局建築指導課，昭和55年3月
  23. 市浦都市開発建築コンサルタンツ「建築協定の調査」横浜市建築局建築指導課，昭和56年3月
  24. 小嶋勝衛，海宝弘和「建築協定の実態に関する研究」日本建築学会大会学術講演梗概集，昭和57年10月
  25. 高橋昭子，堀内三郎ほか「建築協定に関する調査研究—その1・協定認可の状況と調査対象の概要」日本建築学会近畿支部研究報告集第23号，昭和58年6月
  26. 足達富士夫，真嶋二郎ほか「戸建住宅地の環境誘導手法に関する研究—札幌市における地区計画・建築協定の実例を通しての検討」日本建築学会大会学

術講演梗概集，昭和60年10月

27. 高橋昭子，堀内三郎ほか「建築協定に関する調査研究—その3・締結形態の差異による意識について」日本建築学会近畿支部研究報告集第23号，昭和58年6月
28. 高橋昭子「建築協定地区の実態と居住者・事業主体の評価—大阪府および兵庫県の場合」日本建築学会計画系論文報告集第377号，昭和62年7月
29. 坪井善道ほか「住居系地区計画の手法に関する研究—建築協定に関する調査分析・その2」日本建築学会大会学術講演梗概集，昭和59年10月
30. 坪井善道ほか「地区計画の計画手法に関する研究—建築協定に関する調査分析」日本建築学会大会学術講演梗概集，昭和58年9月
31. 高橋昭子，堀内三郎ほか「建築協定に関する調査研究—その2・建築協定運営委員会の実態」日本建築学会近畿支部研究報告集第23号，昭和58年6月
32. 原科幸彦，木谷 忍「居住環境保全のための住民の組織活動」第1回環境科学シンポジウム講演報告集，昭和61年11月
33. 荒 秀「建築基準法論(I)」ぎょうせい，昭和51年11月
34. 前田享宏「建築協定」建築関係法令の研究10，日本建築学会，昭和56年9月
35. 前川喜寛「建築基準法の概観といくつかの問題」ジュリストNo.481，有斐閣，昭和46年6月
36. 建築行政協会編「建築行政統計要覧」，昭和56年
37. 近畿建築士会協議会編「近畿地区建築基準法関係条例集・昭和59年版」新日本法規出版，昭和59年3月
38. 建設省住宅局建築基準法研究会「建築基準法質疑応答集・基礎編」第一法規
39. 「魅力あるまちづくりと住民参加に関する世論調査」内閣総理大臣官房広報室，昭和59年11月
40. 日笠 端ほか「住宅市街地の計画的制御の方策に関する研究(I)，(II)」第一住宅建設協会，昭和53年5月
41. 三村浩史ほか9名「街並み形成活動を支援する住環境・都市計画システムに関する研究」新住宅普及会住宅建築研究所報No.11，昭和60年3月
42. 川添 登ほか「都市美創出のためのデザインコントロール手法」総合研究開

発機構，昭和59年 8月

43. 2×4タウンハウス団地研究会編「図説／ツーバイフォー工法によるタウンハウス団地の設計」SPS出版，昭和55年 7月
44. 高見沢邦郎，猪狩達夫ほか「タウンハウスの計画技法」彰国社，昭和57年 9月
45. 延藤安弘，大海一雄「タウンハウスの実践と展開」鹿島出版会，昭和58年 7月
46. 巽 和夫，延藤安弘ほか「低層集合住宅の計画に関する研究(1)～(7)」日本建築学会大会学術講演梗概集，昭和53年 9月
47. 小林秀樹，鈴木成文「集合住宅における共有領域の形成に関する研究—その1・共有領域の構造」日本建築学会論文報告集第307号，昭和56年 9月
48. 小林秀樹，鈴木成文「集合住宅における共有領域の形成に関する研究—その2・建築形態の影響」日本建築学会論文報告集第319号，昭和57年 9月
49. 友田博通，鈴木成文ほか「住居集合における生活領域の研究(1)，(2)」日本建築学会大会学術講演梗概集，昭和54年 9月
50. 畑 聡一，永野和彦ほか「住居集合計画に関する基礎的研究(1)，(2)」日本建築学会大会学術講演梗概集，昭和56年 9月
51. 小柳津醇一「住居集合における近隣関係の形成性に関する研究」日本建築学会大会学術講演梗概集，昭和55年 9月
52. 柳沢 忠，今井正次ほか「低層集合住宅に関する研究・その1～2」日本建築学会大会学術講演梗概集，昭和55年 9月
53. 延藤安弘，野口美智子ほか「タウンハウス計画に関する研究(1)～(6)」日本建築学会大会学術講演梗概集，昭和55年 9月
54. 宇杉和夫ほか「タウンハウスの外部空間構成に関する調査研究・その1～2」日本建築学会大会学術講演梗概集，昭和56年 9月
55. 畑 聡一，永野和彦「生活領域の拡大に伴う専用庭利用の問題点—泉北ニュータウン2団地のケーススタディ」日本建築学会大会学術講演梗概集，昭和55年 9月
56. 永野和彦ほか「低層住宅の計画に関する基礎的研究—その2・コモンアクセス団地における北入・南入住戸の集団規範の形成性」日本建築学会大会学術講演梗概集，昭和58年 9月

57. 巽 和夫, 延藤安弘ほか「低層集合住宅の計画に関する研究(8) -管理組織と規制意識」日本建築学会大会学術講演梗概集, 昭和53年 9月
58. 梶浦恒男, 平田陽子「分譲タウンハウスの所有・利用形態と管理の実態」日本建築学会近畿支部研究報告集第23号, 昭和58年 6月,
59. 延藤安弘ほか「環境担保のための土地所有・管理形態-住環境ユニットの観点による低層住宅地形成の研究(8)」日本建築学会大会学術講演梗概集, 昭和58年 9月
60. 高見沢邦郎ほか「タウンハウス団地における住環境維持方策に関する調査(2)」日本住宅総合センター, 昭和60年 2月
61. 平田陽子, 梶浦恒男ほか「タウンハウスにおける住環境の維持管理面からみた供給のあり方に関する研究」第21回日本都市計画学会学術研究論文集, 昭和61年11月
62. 鮫島和夫「低層集合住宅の維持と管理」ジュリスト増刊総合特集Vol.17, 有斐閣, 昭和55年 2月
63. 日経アーキテクチュア「タウンハウス, 曲がり角」1984年10月 8日号, 日経マグローヒル社, 昭和59年10月
64. 日本建築学会編「低層集合住宅」建築雑誌vol.92 no.1122, 日本建築学会, 昭和52年 5月
65. 水鳥川和夫「密集市街地における空間形成に関する規範意識とその規定要因・その1」日本建築学会論文報告集第272号, 昭和53年10月
66. 水鳥川和夫「密集市街地における空間形成に関する規範意識とその規定要因・その2」日本建築学会論文報告集第273号, 昭和53年11月
67. 高見沢邦郎ほか「タウンハウス団地における住環境維持方策に関する調査」日本住宅総合センター, 昭和59年 3月
68. 梶 秀樹「計画過程における住民意識の役割と限界」都市計画72, 日本都市計画学会, 昭和47年 9月
69. 梶 秀樹, 生地 陽「まちづくり運動の展開と居住環境整備」季刊環境研究第51号, 環境調査センター, 昭和59年10月
70. 石原舜介監「居住環境管理と財政運営」技報堂出版, 昭和60年 5月



71. 建設省住宅局監「住宅生産業務必携」工業出版, 昭和56年10月
72. 天野博正「環境科学」技報堂出版, 昭和57年 2月
73. 上林博雄ほか「住宅のカシに関する量的研究」新住宅普及会住宅建築研究所報No. 9, 昭和58年 3月
74. 吉野正治ほか「住宅の消費者問題に関する研究(その1)」新住宅普及会住宅建築研究所報No. 9, 昭和58年 3月
75. 同上(その2), 新住宅普及会住宅建築研究所報No. 10, 昭和59年 3月
76. 本城和彦編「都市住宅地の設計(計画編)」理工図書, 昭和54年 7月
77. 建設省総合技術開発プロジェクト「住宅性能総合評価システムの開発報告書」建設省, 昭和53年 8月
78. 三村由夫, 山田由紀子ほか3名「住宅性能の情報と満足度に関する調査」日本建築学会大会学術講演梗概集, 昭和53年 9月
79. 大野隆司「設計者・居住者調査にみる性能などに対する意識」日本建築学会大会学術講演梗概集, 昭和56年 9月
80. 日本建築学会編「住宅と性能」建築雑誌vol. 95 no. 1163, 日本建築学会, 昭和55年 4月
81. 日本住宅総合センター「住宅保証制度の比較分析」日本住宅総合センター, 昭和58年11月
82. 三宅一郎ほか「SPSS統計パッケージⅡ-解析編」東洋経済新報社, 昭和52年 9月
83. モーリス・H・イェーツ著, 高橋潤二郎訳「計量地理学序説」好学社, 昭和45年 4月
84. 水原泰介編「講座心理学13-社会心理学」東大出版会, 昭和46年 1月
85. 水原泰介編「講座社会心理学1-個人の社会行動」東大出版会, 昭和52年 7月
86. 末永俊郎編「講座社会心理学2-集団行動」東大出版会, 昭和53年 3月
87. 外林大作ほか「心理学辞典」誠信書房, 昭和46年 6月
88. K. レヴィン著, 相良守次, 小川 隆訳「パーソナリティの力学説」岩波書店, 昭和32年12月
89. 穂山貞登「環境の社会心理学」新建築学大系11, 彰国社, 昭和57年 4月

90. 穂山貞登「多様化する人びとの欲求」鹿島出版会，昭和57年 7月
91. 安田三郎ほか3名「基礎社会学4-社会構造」東洋経済新報社，昭和56年 4月
92. 加藤秀俊，梶田叡一ほか4名「講座現代の心理学7-個人・集団・社会」小学館，昭和57年 8月
93. 狩野素朗「個と集団の社会心理学」ナカニシヤ出版，昭和60年 6月
94. 辻 正三，中村陽吉編「心理学6-社会心理」有斐閣，昭和50年 9月
95. L. V. ゴードン，菊池章夫「価値の比較社会心理学」川島書店，昭和56年 6月
96. 四宮和夫ほか「世界大百科事典第10巻」平凡社，昭和47年 4月
97. 富永健一ほか「大百科事典第4巻」平凡社，昭和59年11月

# 発表論文目録

## A. 日本建築学会論文報告集および紀要等

### a. 日本建築学会論文報告集

1. 岡田光正, 吉田勝行, 柏原士郎, 辻 正矩, 鈴木克彦「大震火災による人的被害の推定と都市の安全化に関する研究—(2) 避難シミュレーションによる人的被害の推定と都市防災対策の効果」第308号, 昭和56年10月
2. 鈴木克彦「建築協定地区における住環境管理システムに関する研究—協定運営による住環境保全意識の形成要因と協定援用方策(タウンハウス団地の場合)」第368号, 昭和61年10月
3. 鈴木克彦「建築協定地区における住環境管理システムに関する研究・その2—協定運営活動における建築形態の同調行動に及ぼす影響(タウンハウス団地の場合)」第379号, 昭和62年 9月

### b. 紀要等の論文

1. Katsuhiko Suzuki, Study on Environmental Managements System in Building Agreement Area ( Case Study in Low-rise Housing Areas ), Memoirs of the Faculty of Engineering and Design, Kyoto Institute of Technology, Series of Science and Technology vol.35, 1986
2. 河辺 聡, 鈴木克彦ほか2名「建築協定団地におけるデザイン・コントロール手法に関する研究」新住宅普及会住宅建築研究所, 昭和62年12月

## B. 日本建築学会近畿支部研究報告集

1. 岡田光正, 辻 正矩, 鈴木克彦「メッシュデータとしての都市内滞留人員の算定に関する研究—大阪市の場合について」第16号, 昭和51年 6月
2. 岡田光正, 吉田勝行, 鈴木克彦「避難・延焼同時シミュレーションによる大震火災時における都市の安全化に関する研究 — 大阪市におけるケーススタディ」第18号, 昭和53年 5月
3. 加藤 力, 森田孝夫, 鈴木克彦, 福本重治「高層集合住宅の視環境の構成要

素とその評価法について—集合住宅の住環境に関する研究・その1」第19号，昭和54年 6月

4. 加藤 力，森田孝夫，鈴木克彦，福本重治「高層集合住宅の視環境に関する問題点の抽出—集合住宅の住環境に関する研究・その2」第19号，昭和54年 6月
5. 鈴木克彦，加藤 力，森田孝夫，福本重治「高層集合住宅地の外部空間における行動特性について（千里竹見台団地の場合）—集合住宅の住環境に関する研究・その3」第19号，昭和54年 6月
6. 森田孝夫，加藤 力，鈴木克彦「団地出現に対する周辺住民の感想について（東大路高野・北大路高野団地の場合）—集合住宅の住環境に関する研究・その5」第20号，昭和55年 6月
7. 鈴木克彦，加藤 力，森田孝夫「入居申込状況からみた住宅取得志向構造の考察（北大路高野団地の場合）—集合住宅の住環境に関する研究・その6」第20号，昭和55年 6月
8. 鈴木克彦，加藤 力，森田孝夫「居住者評価からみた適応型とその規定要因について（北大路高野・東大路高野団地の場合）—集合住宅の住環境に関する研究・その8」第21号，昭和56年 6月
9. 大江 孝，加藤 力，森田孝夫，鈴木克彦「インテリアにおける適応化実態について（東大路高野第1団地の場合）その1—集合住宅の住環境に関する研究・その9」第21号，昭和56年 6月
10. 加藤 力，森田孝夫，鈴木克彦，大江 孝「インテリアにおける適応化実態について（東大路高野第1団地の場合）その2—集合住宅の住環境に関する研究・その10」第21号，昭和56年 6月
11. 鈴木克彦，加藤 力，森田孝夫「セルフヘルプによる住環境変容実態の集住的特性—集合住宅の住環境に関する研究・その12」第22号，昭和57年 6月
12. 森田孝夫，加藤 力，鈴木克彦，宮川和久「タウンハウスの環境保全と建築協定に関する研究—その1・研究の目的，建築協定制度の問題，および協定内容について」第23号，昭和58年 6月
13. 鈴木克彦，加藤 力，森田孝夫，宮川和久「タウンハウスの環境保全と建築

- 協定に関する研究—その2・環境保全に対する居住者意識の実態」第23号，  
昭和58年 6月
14. 宮川和久，加藤 力，森田孝夫，鈴木克彦「タウンハウスの環境保全と建築協定に関する研究—その3・環境変容の実態とその要因などについて」第23号，昭和58年 6月
  15. 加藤 力，森田孝夫，鈴木克彦，宮川和久「タウンハウスの環境保全と建築協定に関する研究—その4・環境保全上の問題点と今後のあり方」第23号，昭和58年 6月
  16. 鈴木克彦「タウンハウス団地における住環境管理システムに関する研究—その1・住環境管理の特性について」第24号，昭和59年 6月
  17. 鈴木克彦「住環境の維持・改善に対する住民態度に関する事例的研究（男山団地E地区の場合）」第25号，昭和60年 5月
  18. 鈴木克彦「タウンハウス団地における住環境管理システムに関する研究—その3・住環境の保全に対する態度型と建築協定の役割」第26号，昭和61年 5月
  19. 鈴木克彦「タウンハウス団地における住環境管理システムに関する研究—その4・住環境保全活動における環境計画の役割」第27号，昭和62年 5月

#### C. 日本建築学会大会学術講演梗概集

1. 岡田光正，吉田勝行，鈴木克彦「避難・延焼同時シミュレーションによる都市防災計画に対する提案—大阪市におけるケーススタディ」昭和53年 9月
2. 鈴木克彦，加藤 力，森田孝夫「行動特性よりみた高層集合住宅団地の住環境に関する考察（千里竹見台団地の場合）—集合住宅の住環境に関する研究・その4」昭和54年 9月
3. 鈴木克彦，加藤 力，森田孝夫「入居申込状況からみた低層集合住宅団地の評価の特徴について（公団北大路高野団地の場合）」昭和55年 9月
4. 鈴木克彦，加藤 力，森田孝夫「居住者評価からみた適応型規定要因の分析（北大路高野・東大路高野団地の場合）—集合住宅の住環境に関する研究・その11」昭和56年 9月
5. 鈴木克彦，加藤 力，森田孝夫「低層集合住宅地における住環境変容の集住

的特性」昭和57年10月

6. 鈴木克彦, 加藤 力「タウンハウスにおける建築協定制度導入の実態と問題点—その1・建築協定制度の実態と居住者評価」昭和58年 9月
7. 加藤 力, 鈴木克彦「タウンハウスにおける建築協定制度導入の実態と問題点—その2・運用に関する実態と問題点の事例」昭和58年 9月
8. 鈴木克彦「タウンハウス団地の住環境管理にみられる経年特性について」昭和59年10月
9. 鈴木克彦「タウンハウス団地における住環境管理システムに関する研究—その2・建築協定制度の支持要因について」昭和60年10月
10. 鈴木克彦「建築協定団地における住環境管理意識の形成要因に関する研究（タウンハウス団地の場合）」昭和61年 8月

#### D. その他

1. 鈴木克彦「メッシュデータとしての都市内滞留人員の算定に関する研究—大阪市の場合について」大阪大学卒業論文, 昭和51年 3月
2. 鈴木克彦「避難・延焼同時シミュレーションによる大震火災時における都市の安全化に関する研究—大阪市におけるケーススタディ」大阪大学修士論文, 昭和53年 3月
3. 相川 浩, 鈴木克彦ほか5名「建築協定地域における外部空間の経年調査」住宅・都市整備公団依託研究報告書, 昭和57年11月
4. 相川 浩, 鈴木克彦ほか10名「建築協定地域における環境変容の経年調査」昭和59年度科学研究費補助金（一般研究A）研究成果報告書, 昭和60年 3月
5. 森田孝夫, 鈴木克彦, 佐々木厚司「武庫川団地における利便施設に関する調査研究」住宅・都市整備公団依託研究報告書, 昭和60年 3月
6. 西村征一郎, 鈴木克彦ほか5名「住宅の性能保証に関する研究」大阪労働者住宅生活協同組合依託研究報告書, 昭和60年 8月
7. 岡田光正, 柏原士郎, 森田孝夫, 鈴木克彦「現代建築学 建築計画1」鹿島出版会, 昭和62年 3月

# 資 料

1. 住環境の改造実態調査票
  - (1) 独立住宅地の場合
  - (2) 接地型集合住宅地の場合
2. アンケート調査票
  - (1) 独立住宅地の場合
  - (2) 独立住宅地（三井長野台）の場合
  - (3) 接地型集合住宅地の場合
  - (4) 非接地型集合住宅地（男山団地）の場合
3. 建築協定制度の関係条文（建築基準法抜粋）
4. 建築協定条例の事例
5. 建築協定書の事例
  - (1) 独立住宅地（地区住民が申請代表者）の場合
  - (2) 独立住宅地（開発業者が申請代表者）の場合
  - (3) タウンハウス団地の場合





1. 住環境の改造実態調査票 - (2) 接地区型集合住宅地の場合

No. \_\_\_\_\_ 昭和 年 月 日

住宅番号	用途 使用用途	増築 位置・規模 (用途)	外壁材(色)	開口部 戸の位置 格子の位置	広告物 位置・大きさ (付 X E 等)	ひさし 位置・種類	バルコニー 位置・種類 (形状)	手すり 位置・種類 (形状)	塀 生垣・竹・杉垣 木垣・ブロック フ生・石タ ブ・コ・木他	出入口 扉の位置 ア・ロ・仕上	物置 位置・種類 大きさ 既自/大/中/小	設備附加 内容・位置 ア・ロ・エ等	共用使用 廊下・内登	その他
1		既築 他 階 ( )	モ・ロ・タ・ル ( )	雨: 既築 格: 既築 他	塀壁 他 ( X )	1階: 既築 2階: 既築 既自	既自	1階: 既築 2階: 既築 ( )	フ生・石タ ブ・コ・木他	既自/大/中/小	ア・エ ( )			
2		既築 他 階 ( )	モ・ロ・タ・ル ( )	雨: 既築 格: 既築 他	塀壁 他 ( X )	1階: 既築 2階: 既築 既自	既自	1階: 既築 2階: 既築 ( )	フ生・石タ ブ・コ・木他	既自/大/中/小	ア・エ ( )			
3		既築 他 階 ( )	モ・ロ・タ・ル ( )	雨: 既築 格: 既築 他	塀壁 他 ( X )	1階: 既築 2階: 既築 既自	既自	1階: 既築 2階: 既築 ( )	フ生・石タ ブ・コ・木他	既自/大/中/小	ア・エ ( )			
4		既築 他 階 ( )	モ・ロ・タ・ル ( )	雨: 既築 格: 既築 他	塀壁 他 ( X )	1階: 既築 2階: 既築 既自	既自	1階: 既築 2階: 既築 ( )	フ生・石タ ブ・コ・木他	既自/大/中/小	ア・エ ( )			
5		既築 他 階 ( )	モ・ロ・タ・ル ( )	雨: 既築 格: 既築 他	塀壁 他 ( X )	1階: 既築 2階: 既築 既自	既自	1階: 既築 2階: 既築 ( )	フ生・石タ ブ・コ・木他	既自/大/中/小	ア・エ ( )			
6		既築 他 階 ( )	モ・ロ・タ・ル ( )	雨: 既築 格: 既築 他	塀壁 他 ( X )	1階: 既築 2階: 既築 既自	既自	1階: 既築 2階: 既築 ( )	フ生・石タ ブ・コ・木他	既自/大/中/小	ア・エ ( )			
7		既築 他 階 ( )	モ・ロ・タ・ル ( )	雨: 既築 格: 既築 他	塀壁 他 ( X )	1階: 既築 2階: 既築 既自	既自	1階: 既築 2階: 既築 ( )	フ生・石タ ブ・コ・木他	既自/大/中/小	ア・エ ( )			
8		既築 他 階 ( )	モ・ロ・タ・ル ( )	雨: 既築 格: 既築 他	塀壁 他 ( X )	1階: 既築 2階: 既築 既自	既自	1階: 既築 2階: 既築 ( )	フ生・石タ ブ・コ・木他	既自/大/中/小	ア・エ ( )			
9		既築 他 階 ( )	モ・ロ・タ・ル ( )	雨: 既築 格: 既築 他	塀壁 他 ( X )	1階: 既築 2階: 既築 既自	既自	1階: 既築 2階: 既築 ( )	フ生・石タ ブ・コ・木他	既自/大/中/小	ア・エ ( )			
10		既築 他 階 ( )	モ・ロ・タ・ル ( )	雨: 既築 格: 既築 他	塀壁 他 ( X )	1階: 既築 2階: 既築 既自	既自	1階: 既築 2階: 既築 ( )	フ生・石タ ブ・コ・木他	既自/大/中/小	ア・エ ( )			
11		既築 他 階 ( )	モ・ロ・タ・ル ( )	雨: 既築 格: 既築 他	塀壁 他 ( X )	1階: 既築 2階: 既築 既自	既自	1階: 既築 2階: 既築 ( )	フ生・石タ ブ・コ・木他	既自/大/中/小	ア・エ ( )			
12		既築 他 階 ( )	モ・ロ・タ・ル ( )	雨: 既築 格: 既築 他	塀壁 他 ( X )	1階: 既築 2階: 既築 既自	既自	1階: 既築 2階: 既築 ( )	フ生・石タ ブ・コ・木他	既自/大/中/小	ア・エ ( )			

## 2. アンケート調査票 - (1) 独立住宅地の場合

調査対象：一乗寺，桂川島，星田，桂南

お住まいの住環境に関する調査

問1 以前のお住まい(当住宅に入居する前)についてお聞きます。

- ① 以前の住所： 〇 〇 〇 〇
- ② 住宅の形式： 一戸建 長屋 社宅・官舎 木造賃貸アパート  
鉄筋賃貸アパート 分譲マンション 間借り・下宿 その他〔 〕
- ③ 部屋の構成：和室〔 〕室 洋室〔 〕 風呂が〔あった・なかった〕

問2 現在、お住まいになっている住宅についてお聞きます。

- ① 今のお住まいには、いつごろ入居されましたか。⇒ 昭和〔 〕年〔 〕月頃
- ② 今のお住まいは、どのように購入されましたか。あてはまる項目にレ印をおつけください。  
阪急電鉄から建物とも購入 前住者から建物とも購入 不動産業者から建物とも購入  
住宅建売業者から購入 土地だけを購入 その他〔 〕
- ③ 今のお住まいの所有権は、登記上どなたになっておりますか。  
ご本人 近親者 会社 不動産業者 他人 その他〔 〕
- ④ 今のお住まいは、どのような業者が建設したのですか。  
阪急電鉄 知り合いの大工 工務店 建売業者 プレハブ会社 その他〔 〕
- ⑤ 今のお住まいに入居された最も大きな理由を1つだけ選んでお答えください。  
周辺の環境がよかった 譲渡価格が適当だった 交通の便がよかった  
住宅の広さが適当だった 住宅の外観がよかった 間取りが気に入った  
一戸建住宅だった 財産性があると思った 地域に将来性があると思った  
業者が信頼できた たまたま入居した その他〔 〕
- ⑥ 今のお住まいは住みやすいですか、住みにくいですか。  
とても住みやすい 住みやすい まあまあ 住みにくい とても住みにくい

問3 すでに今のお住まいを増築(床面積をふやすこと)されたり、建て替え(新築)をされた方にお聞きます。工事を実施された時期についてお答えください。また、工事の実施にふみきられた理由を、下記の項の中から3つ以内選んでお答えください。

- ① 建て替え工事を実施された時期 ⇒ 昭和〔 〕年〔 〕月頃
- ② 増築工事を実施された時期 ⇒ 昭和〔 〕年〔 〕月頃
- ③ 実施理由：建物が古くなった 使いにくくなった 仕事の事情のため  
(3つ以内)家族人数が増えた 子供が成長した 見ばえをよくしたかった  
建物になじめなかった 気分を一新したかった 近所の家がしていた  
経済的目安があった なんとなく その他〔 〕

問4 入居当時と比較して、お住まいの環境が変化したことにより、ご自身の生活環境はどのように変わりましたか。下記の項の中からいくつでも結構ですからお答えください。

- 日当り・採光が悪くなった 通風・換気が悪くなった 買物等の生活が便利になった  
町並みの調和がなくなった 落ち着いた町並みになった プライバシーがなくなった  
見はらしが悪くなった 騒音が多くなった 建物が汚れて見苦しくなった  
建物がいたみ危険になった 建物が風格がでてきた 建物が使いにくくなった  
手入れ費用が増えてきた 別に変ったものはない その他〔 〕

問5 お住まいを快適なものにするために、間取りの中で重視したいとお考えの部分を下記の中から4つ選んで、項目の番号を□の中にお書きください。また、お答えになった中から最も重視したい部分を1つだけお答えください。

重視したい部分：□ □ □ □ ⇨このうち最も重視したい部分：□

- 1.住宅周辺の環境 2.自宅の庭 3.門・へい 4.住宅の外観 5.玄関  
6.客間 7.だんらん室 8.食事室 9.台所 10.夫婦の寝室  
11.子供の寝室 12.老人の寝室 13.仕事室(書斎) 14.風呂・便所 15.その他〔 〕

問6 お住まいを快適なものにするために大切とお考えの条件は、以前と比較して、どのように変わりましたか。①から⑥までの設問、それぞれについて、現在最も大切とお考えのもの、お住まいの購入時に大切とお考えだったものを、1つずつ番号でお答えください。

- ①住宅全体：現在⇨□ 購入時⇨□ (下記の中からお選びください)  
1.じょうぶな構造である 2.部屋数が多い 3.収納できる部分が多い  
4.プライバシーがある 5.冬暖かく、夏涼しい 6.風通しがよい  
7.騒音がなく静か 8.外観デザインが美しい 9.けがを防止できて安全  
10.増改築がしやすい 11.手入れがしやすい 12.その他〔 〕
- ②居間・客間：現在⇨□ 購入時⇨□ (下記の中からお選びください)  
③台所・食事室：現在⇨□ 購入時⇨□  
④寝室：現在⇨□ 購入時⇨□
- 1.広さにゆとりがある 2.他室から独立している 3.室内のデザインが美しい  
4.日あたりがよい 5.部屋からの眺めがよい 6.多様な使い方ができる  
7.ごう華な感じがある 8.家具のおさまりがよい 9.その他〔 〕
- ⑤自宅の庭：現在⇨□ 購入時⇨□ (下記の中からお選びください)  
1.広さにゆとりがある 2.外から見通されない 3.庭木がたくさんある  
4.日あたりがよい 5.鑑賞して楽しい 6.多様な使い方ができる  
7.ごう華な感じがある 8.町並みと調和している 9.その他〔 〕
- ⑥住宅周辺の環境：現在⇨□ 購入時⇨□ (下記の中からお選びください)  
1.交通の便がよい 2.自然環境が豊か 3.買物等の生活が便利  
4.町並みが美しい 5.交通量が少なく安全 6.建物が建て混んでいない  
7.騒音等の公害がない 8.公園が近くにある 9.その他〔 〕

問7 今のお住まいの改造計画についてお聞きます。

- ①お住まいをお望みどおり快適なものにするために、現在どのような方針をお考えですか。  
□今の状態で満足している □手入れを念入りにする □住宅の一部を改装したい  
□増築をしたい □建て替えをしたい □他の住宅に住み替えたい  
□あきらめている □わからない □その他〔 〕
- ②前問で「増築をしたい」、「建て替えをしたい」とお答えの方にお聞きます。  
増築や建て替えを具体的に実施されないのは、どのような理由からですか。下記の項の中からいくつでも結構ですからお答えください。  
□近いうちに実施する □経済的な余裕がないから □手続きが複雑であるから  
□方針が決まらないから □敷地に余裕がないから □住宅との調和が乱れるから  
□工事が複雑でやりにくい □近所の方の迷惑になる □地域の環境が悪化するから  
□改善してもムダになるから □すぐに必要ないから □その他〔 〕

問8 今までに、お住まいがいたんだり老朽化したために、生活に不便を感じられたことがありますか。もし、下記のようなことがありましたら、いくつでも結構ですから、いたんだ場所といたみにお気づきになった時期についてお答えください。

(例) 雨もり・漏水：[台所の天井] [昭和47年頃]

《いたみ場所》《いたみ時期》		《いたみ場所》《いたみ時期》	
A. 雨もり・漏水：[ ] [昭和 年頃]	I. 部材のゆがみ：[ ] [昭和 年頃]	B. 建物の傾き：[ ] [昭和 年頃]	J. 床のきしみ：[ ] [昭和 年頃]
C. 木材の虫喰い：[ ] [昭和 年頃]	K. が た つ き：[ ] [昭和 年頃]	D. 木材のくさり：[ ] [昭和 年頃]	L. 仕上のはがれ：[ ] [昭和 年頃]
E. 湿気・カビ：[ ] [昭和 年頃]	M. 鉄部のサビ：[ ] [昭和 年頃]	F. 汚れ・しみ：[ ] [昭和 年頃]	N. 扉の開閉不良：[ ] [昭和 年頃]
G. 部材のはずれ：[ ] [昭和 年頃]	O. 排水不良：[ ] [昭和 年頃]	H. ひび割れ：[ ] [昭和 年頃]	P. その他 [ ]：[ ] [昭和 年頃]

問9 今までに、お住まいを修繕されたり、模様替えをされた方にお聞きます。

① 下記のような内容の工事をすでに実施されていたら、いくつでも結構ですからお答えください。また、工事を実施された時期についてもいっしょにお答えください。

《工事内容》	↓	↓	↓	《工事内容》	↓	↓	↓
A. 柱・はり等の取替え…	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	I. 玄関扉の取替え…	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B. 屋根材のふき替え…	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	J. ふすま・扉の取替え…	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C. 外壁仕上のやり替え…	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	K. 台所流し台の取替え…	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
D. 室内の床のやり替え…	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L. 浴そうの取替え…	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
E. 室内の壁のやり替え…	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	M. 便器の取替え…	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
F. 天井仕上のやり替え…	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	N. 雨どいの取替え…	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
G. 窓わくの取替え…	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	O. 門扉・へいの取替え…	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
H. 雨戸の取替え…	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	P. その他 [ ]…	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

② 前問でお答えになった工事内容の中で、工事を実施された理由として、下記のような理由にあてはまるものがありますか。もしありましたら、いくつでも結構ですから、上記の工事内容に対応したアルファベットを○印でお囲みください。

《実施理由》	《工事内容》
I. 増改築するついでに変更したもの	→ A B C D E F G H I J K L M N O P
II. 生活に不便になったので変更したもの	→ A B C D E F G H I J K L M N O P
III. 汚れて見苦しくなったので変更したもの	→ A B C D E F G H I J K L M N O P
IV. 好みに合わないので変更したもの	→ A B C D E F G H I J K L M N O P
V. 質をよくしたかったので変更したもの	→ A B C D E F G H I J K L M N O P
VI. 近所の家がしていたので変更したもの	→ A B C D E F G H I J K L M N O P

問10 お住まいの手入れをされる際には、日頃どのような点に心がけてされておりますか。最も心がけている点を1つだけ選んでお答えください。

- 特別に心がけていない     住まいを長持ちさせたい     生活をしやすいしたい  
 住まいを美しくしたい     住まいに風格をつけたい     資産価値をたもちたい  
 町の住環境をよくしたい     気分転換にしたい     その他〔

問11 お住まいをいつまでも快適なものにするために、住宅供給業者からどのような手助け(アフターサービス)があれば望ましいとお考えですか。下記の項の中からいくつでも結構ですからお答えください。

- 定期的に住宅を点検してほしい     苦情の申し入れ先を設けてほしい  
 住宅の手入れの方法を教えてください     増改築工事の相談にのってほしい  
 工事を請負う工務店を紹介してほしい     住宅設計の専門家を紹介してほしい  
 生活モラルのPRをしてほしい     町づくりのルールを決めてほしい  
 その他のご意見
- .....
- .....

問12 お住まいの品質・性能を保証するために、新築された住宅に重大な欠陥が生じた場合には、お住まいが引渡されたあと最長10年までは無料で修理していただけるという制度がありますが、この「住宅性能保証制度」についてお聞きます。

- ①この「住宅性能保証制度」をご存じですか。
- よく知っている     知っているが内容は知らない     全然知らない
- ②この制度にお住まいが登録されるためには、住宅保証機構に登録された工務店の選定と、20万円程度の登録料が必要となります。もし、お住まいを新たに購入されることになった場合には、この性能保証制度付の住宅を購入いたしますか。
- ぜひ保証付の住宅を購入したい     保証の内容しだいで購入を考える  
 保証付に関係なく住宅を購入したい     保証付の住宅は購入しない  
 わからない     その他〔

③この制度によって、もし保証内容に反する欠陥が生じた場合には無料で修理または改善していただけるならば、どのような内容を保証してくれる制度が望ましいとお考えですか。下記の項の中からいくつでも結構ですからお答えください。

- 特別に望むものはない     建物が傾いたり沈下したりしない  
 雨もり・水もれ等で室内が汚損されない     地震があっても建物がこわれしない  
 転落・おつかり等の建物事故が生じない     内装材にカビ・はがれ等が発生しない  
 好みに合わない内装材を取替えてくれる     使いにくくなったら増改築の設計をしてくれる  
 日あたり・通風の悪化に悩まされない     騒音・空気汚染等の公害が発生しない  
 町並み・景観が著しく変わらない     わからない  
 その他〔

問13 お住まいの品質・性能を、一定期間は住宅供給業者が保証することに関しまして、その保証内容や保証期間、保証方法等について何かご意見やご要望がありましたら、ご自由にお書きください。

.....

.....

.....

問14 住みよい住宅地のイメージについてどのようにお考えかお聞きます。①～⑤までの設問について、それぞれ3者の中から1つ選んでお答え下さい。

- ①  顔見知りの方がたくさんいて親しく付き合える所がよい  
 他人から生活干渉されないプライバシーがたもてる所がよい  
 わからない
- ②  建築協定や管理規約等にもとづいた住民合意によるまちづくりが望ましい  
 規則に頼らないで個人の判断による自由なまちづくりが望ましい  
 わからない
- ③  自然環境が多少犠牲になっても生活に便利な所がよい  
 生活に多少の不便はあっても自然環境がよく保全された所がよい  
 わからない
- ④  団地の景観は統一感のある、まとまった雰囲気のある所が望ましい  
 団地の景観は各住宅が個性的であり、多様な雰囲気のある所が望ましい  
 わからない
- ⑤  住宅は資産価値よりも環境がよく、生活に便利な所を選ぶ  
 住宅はまず第一に資産価値を考慮して選ぶ  
 わからない

問15 将来の転居意向についてお聞きます。現在お考えになっている意向をお答えください。

- ① 今のお住まいに住み続けたいですか、それとも転居したいですか。
 

<input type="checkbox"/> 当住宅に満足しているので住み続ける	<input type="checkbox"/> 当住宅に不満だが住み続けざるをえない
<input type="checkbox"/> 環境が悪くなったら転居したい	<input type="checkbox"/> いずれは転居したい
<input type="checkbox"/> 近いうちに転居したい	<input type="checkbox"/> 転勤等のため転居せざるをえない
<input type="checkbox"/> わからない	<input type="checkbox"/> その他〔 〕
- ② 前問で「いずれは転居したい」、「近いうちに転居したい」とお答えの方にお聞きます。転居したい理由を、下記の項の中から1つだけ選んでお答えください。
 

<input type="checkbox"/> 仕事の事情のため	<input type="checkbox"/> 通勤・通学に不便なので	<input type="checkbox"/> 買物等の生活が不便なので
<input type="checkbox"/> 地域になじめないので	<input type="checkbox"/> プライバシーがないので	<input type="checkbox"/> 周辺の環境が悪化したので
<input type="checkbox"/> 日あたりが悪いので	<input type="checkbox"/> 宅地がせまいので	<input type="checkbox"/> 増改築がしにくいので
<input type="checkbox"/> 建物が古くなったので	<input type="checkbox"/> なんとなく	<input type="checkbox"/> その他〔 〕

問16 世帯主の方についてお聞きます。

- ①現在の：個人業主・自由業 会社団体の役員 会社団体の管理職 事務職  
 ご職業 専門的技術職 販売・サービス職 保安・サービス職 技能・労務職  
教員 無職 その他〔 〕
- ②勤務地： 離  県  市

\*最後に、現在一緒にお住まいのご家族についてお聞きます。  
 アンケートに回答された方をお先にお書きください。

続柄	回答者					
性別	男・女	男・女	男・女	男・女	男・女	男・女
年齢	才	才	才	才	才	才

2. アンケート調査票-(2)独立住宅地(三井長野台)の場合

住宅団地の住環境に関する調査

問1 当団地に入居する以前のお住まいについてお聞きします。

- ①住所： 市  区  町  村
- ②住宅形式： 一戸建  長屋(庭付)  長屋(庭なし)  社宅  
 木造賃貸アパート  鉄筋賃貸アパート  分譲マンション  その他( )
- ③部屋の構成： K ( )  DK ( )  LDK ( )
- ④当団地への入居時期：昭和 年 月頃

問2 以前のお住まいから転居された最も大きな理由を1つだけお答えください。

- 地域の環境が悪かったから  建物が老朽化したから  住宅が狭かったから  
 借家のため  結婚のため  家族数が増えたから  
 好みにあわなかったから  たまたま公募に当選した  転動のため  
 庭付の住宅がほしかった  住環境が悪化したから  その他( )

問3 当住宅に入居された最も大きな理由を1つだけお答えください。

- 周辺の地域環境がいいから  譲渡価格が適当だから  間取りが気に入ったから  
 住宅の広さが適当だから  住宅の外観がいいから  落ちついた雰囲気があるから  
 自分の庭があるから  財産性があるから  団地に将来性があるから  
 一戸建住宅だから  たまたま  その他( )

問4 現在お住まいになっている住宅は住みやすいですか、住みにくいですか。

- とても住みやすい  住みやすい  まあまあ  住みにくい  とても住みにくい

問5 どのような点で住みやすいですか。いくつでも結構ですからお答えください。

- 周辺の地域環境がいいから  間取りがいいから  住宅の広さが適当だから  
 住宅の外観がいいから  日あたりがいいから  収納スペースが充分あるから  
 防犯上安心できるから  プライバシーがあるから  落ちついた雰囲気があるから  
 専用庭があるから  団地の住環境がいいから  維持・管理が良好だから  
 建築協定があるから  人情味があるから  その他( )

問6 それでは住みにくい点はなんでしょうか。いくつでも結構ですからお答えください。

- 周辺の地域環境が悪いから  間取りが悪いから  住宅が狭いから  
 住宅の外観が悪いから  日あたりが悪いから  収納スペースが少ないから  
 防犯上安心できないから  プライバシーがないから  雰囲気落ちつかないから  
 専用庭が狭いから  共用庭の環境が悪いから  維持・管理が煩しいから  
 団地の規則が厳しいから  付き合いが煩しいから  その他( )

問7 現在お住まいの住宅を増築したり、模様替えをすることについてお聞きします。すでに変更された所、また変更したい所がありましたら、いくつでも結構ですからお答えください。なお、すでに変更された内容は実施した時期についてもお答えください。

《変更内容》	《実施時期》	《変更内容》	《実施時期》
<input type="checkbox"/> 部屋数を増やす……………〔	年 月頃)	<input type="checkbox"/> 出窓をつくる……………〔	年 月頃)
<input type="checkbox"/> 部屋を広くする……………〔	年 月頃)	<input type="checkbox"/> バルコニー・縁側をつくる…〔	年 月頃)
<input type="checkbox"/> 間取りを変える……………〔	年 月頃)	<input type="checkbox"/> ひさしを付ける……………〔	年 月頃)
<input type="checkbox"/> 住宅の用途を変更する…〔	年 月頃)	<input type="checkbox"/> 雨戸・格子を付ける……………〔	年 月頃)
<input type="checkbox"/> 住宅の外装を替える…〔	年 月頃)	<input type="checkbox"/> 門扉を変更する……………〔	年 月頃)
<input type="checkbox"/> 部屋の内装を替える…〔	年 月頃)	<input type="checkbox"/> 庭のフェンスを変更する…〔	年 月頃)
<input type="checkbox"/> 玄関の敷石を変更する…〔	年 月頃)	<input type="checkbox"/> 庭に植栽をする……………〔	年 月頃)
<input type="checkbox"/> 物置をつくる……………〔	年 月頃)	<input type="checkbox"/> その他( )……………〔	年 月頃)

問8 前問で回答された内容の変更を具体的に実施されないのはどのような理由からですか。いくつでも結構ですからお答えください。

- |                                       |                                      |                                       |
|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 近いうちに実施する    | <input type="checkbox"/> 経済的余裕がないから  | <input type="checkbox"/> 手続きが複雑であるから  |
| <input type="checkbox"/> 方針が決まらないから   | <input type="checkbox"/> 敷地面積が不足している | <input type="checkbox"/> 住宅との調和が乱れるから |
| <input type="checkbox"/> 団地の規則を守りたいから | <input type="checkbox"/> 近所の方に迷惑になる  | <input type="checkbox"/> 団地の環境が悪化するから |
| <input type="checkbox"/> 改善しても無駄になるから | <input type="checkbox"/> すぐに必要ないから   | <input type="checkbox"/> その他〔         |

問9 すでに増改築をされた方にお聞きます。増改築部分の外観デザインを決める際には、どのようなことを考慮しましたか。いくつでも結構ですからお答えください。

- |                                      |                                     |                                   |
|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 自分の好みを生かすこと | <input type="checkbox"/> 個性的にすること   | <input type="checkbox"/> 予算の範囲    |
| <input type="checkbox"/> 住宅との調和      | <input type="checkbox"/> 庭のデザインとの調和 | <input type="checkbox"/> 隣の住宅との関連 |
| <input type="checkbox"/> 周辺からの眺め     | <input type="checkbox"/> 維持・管理のしやすさ | <input type="checkbox"/> その他〔     |

問10 住宅の各部をこれから補修・修繕していく場合に、できるだけ団地全体で統一されたデザインにしていく方が好ましいと思われる部分はどこですか。いくつでも結構ですからお答えください。

- |                                |                                 |                                 |                                |                                |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 屋根の材質 | <input type="checkbox"/> 屋根の色   | <input type="checkbox"/> 外壁の材質  | <input type="checkbox"/> 外壁の色  | <input type="checkbox"/> 物置    |
| <input type="checkbox"/> 雨戸・格子 | <input type="checkbox"/> 窓サッシの色 | <input type="checkbox"/> 網戸     | <input type="checkbox"/> テラス   | <input type="checkbox"/> バルコニー |
| <input type="checkbox"/> ひさし   | <input type="checkbox"/> 雨とい    | <input type="checkbox"/> 手すりの色  | <input type="checkbox"/> 門扉・門扉 | <input type="checkbox"/> 庭の橋   |
| <input type="checkbox"/> 生垣    | <input type="checkbox"/> 前庭の植栽  | <input type="checkbox"/> 玄関前の敷石 | <input type="checkbox"/> 表札    | <input type="checkbox"/> カーポート |

問11 当団地は入居前からすでに建築協定の締結が予定されていましたが、住宅を購入する際どのように思われましたか。

- |                                       |                                     |                                     |
|---------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 協定付を全く知らなかった | <input type="checkbox"/> 気にとめなかった   | <input type="checkbox"/> 気になったが購入した |
| <input type="checkbox"/> 協定付を承知して購入した | <input type="checkbox"/> 協定付なので購入した | <input type="checkbox"/> その他〔       |

問12 建築協定が締結されていることにより、どのような効果があるとお考えですか。いくつでも結構ですからお答えください。

- |                                    |  |  |
|------------------------------------|--|--|
| <input type="checkbox"/> 効果はない     | <input type="checkbox"/> 増改築を規制できる     | <input type="checkbox"/> 環境が良好に保てる     |
| <input type="checkbox"/> 不動産価値が高まる | <input type="checkbox"/> 団地のイメージアップとなる | <input type="checkbox"/> 住民どうしに一体感が生れる |
| <input type="checkbox"/> なんとなく好ましい | <input type="checkbox"/> わからない         | <input type="checkbox"/> その他〔          |

問13 それでは逆に不都合な点はどのような点ですか。いくつでも結構ですからお答えください。

- |                                     |  |  |
|-------------------------------------|--|--|
| <input type="checkbox"/> 不都合な点はない   | <input type="checkbox"/> 自由な増改築ができない   | <input type="checkbox"/> 個性的な街づくりができない |
| <input type="checkbox"/> 不動産価値が低くなる | <input type="checkbox"/> 団地のイメージダウンとなる | <input type="checkbox"/> 人間関係が複雑になる    |
| <input type="checkbox"/> なんとなく煩わしい  | <input type="checkbox"/> わからない         | <input type="checkbox"/> その他〔          |

問14 建築協定制度の運営は今後どうあるべきとお考えですか。

- |                                       |                                      |                                      |
|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 有効期間は守っていくべき | <input type="checkbox"/> 有効期間後も更新すべき | <input type="checkbox"/> できたらすぐ廃止すべき |
| <input type="checkbox"/> 協定内容を厳しくすべき  | <input type="checkbox"/> 協定内容をゆるくすべき | <input type="checkbox"/> 協定以外の方法にすべき |
| <input type="checkbox"/> わからない        | <input type="checkbox"/> その他〔        |                                      |

問15 当団地内のタウンハウスについてお聞きます。

- ①このタウンハウスに住んでみたいと思われたことがありますか。  
 ある  ない  わからない  考えたことがない
- ②このタウンハウスには、どのような感想をいだかれておりますか。いくつでも結構ですからお答えください。
- |                                     |   |  |
|-------------------------------------|---|--|
| <input type="checkbox"/> 住宅の外観がいい   | <input type="checkbox"/> 落ちついた雰囲気がある    | <input type="checkbox"/> 共用庭の環境がいい     |
| <input type="checkbox"/> 緑が豊かでない    | <input type="checkbox"/> 住環境が良好に保全されている | <input type="checkbox"/> 住民どうしの付き合いが活発 |
| <input type="checkbox"/> 維持管理がたいへん  | <input type="checkbox"/> 自由に増改築ができない    | <input type="checkbox"/> 規則が厳しくて煩わしい   |
| <input type="checkbox"/> プライバシーがない  | <input type="checkbox"/> 人間味がない         | <input type="checkbox"/> 財産性がない        |
| <input type="checkbox"/> 混み入った感じがある | <input type="checkbox"/> なんとなく異和感がある    | <input type="checkbox"/> その他〔          |







問9 現在お住まいになっている住宅を増築したり、模様替えをしたいという要望をどのようにお持ちですか。

- すでにした                      特に要望はない                      禁止されていなければしたい  
いずれはしたい                      許される範囲でしたい                      同意を得てすぐしたい

問10 それでは、住宅をどのように変更したいとお考えですか(またはどのように変更されましたか)。具体的な計画の有無にかかわらず、いくつでも結構ですからお答えください。また、その理由を下記の項の番号でお答えください。

- |   |     |                   |
|---|-----|-------------------|
| <input type="checkbox"/> 部屋数を増やす……………理由〔    | 〕   | 理由 1. 日当たりがよいため   |
| <input type="checkbox"/> 部屋を広くする……………〔      | 〕   | 2. 家族人数が多いため      |
| <input type="checkbox"/> 間取りを変える……………〔      | 〕   | 3. 仕事の事情のため       |
| <input type="checkbox"/> 住宅の用途を変更する……………〔   | 〕   | 4. デザインが好みにあわないため |
| <input type="checkbox"/> 住宅の外装を替える……………〔    | 〕   | 5. 使い勝手が悪いため      |
| <input type="checkbox"/> 部屋の内装を替える……………〔    | 〕   | 6. 個性的にしたいため      |
| <input type="checkbox"/> 玄関ポーチを変更する……………〔   | 〕   | 7. 防犯上不安なため       |
| <input type="checkbox"/> 物置をつくる……………〔       | 〕   | 8. 気分を一新したいため     |
| <input type="checkbox"/> ガレージをつくる……………〔     | 〕   | 9. 体裁をよくしたいため     |
| <input type="checkbox"/> バルコニー・縁側をつくる……………〔 | 〕   | 10. 生活に必要なため      |
| <input type="checkbox"/> ひさしを付ける……………〔      | 〕   | 11. 老朽化したため       |
| <input type="checkbox"/> 雨戸・格子を付ける……………〔    | 〕   | 12. 周りの人がしているため   |
| <input type="checkbox"/> 門扉を付ける……………〔       | 〕   | 13. なじめないから       |
| <input type="checkbox"/> 庭のフェンスを変更する……………〔  | 〕   | 14. なんとなく         |
| <input type="checkbox"/> 庭に植栽をする……………〔      | 〕   | 15. その他〔          |
| <input type="checkbox"/> その他〔               | 〕…〔 | 〕                 |

問11 前問で回答された内容の変更を具体的に実施されないのはどのような理由からですか。いくつでも結構ですからお答えください。

- 近いうちに実施する                      経済的余裕がないから                      手続きが複雑であるから  
方針が決まらないから                      敷地面積が不足している                      住棟との調和が乱れるから  
団地の規則を守りたいから                      近所の方に迷惑になる                      団地の環境が悪化するから  
改善しても無駄になるから                      すぐに必要ないから                      その他〔

問12 当団地の管理運営について、日頃どのように感じておられますか。次の各設問について、それぞれお答えください

- |                     |                              |                             |                              |                                |
|---------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| ①管理組合費について……………     | <input type="checkbox"/> 高い  | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> 安い  | <input type="checkbox"/> わからない |
| ②修繕積立金について……………     | <input type="checkbox"/> 高い  | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> 安い  | <input type="checkbox"/> わからない |
| ③管理組合の規約内容について…………… | <input type="checkbox"/> 厳しい | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> あまい | <input type="checkbox"/> わからない |
| ④管理組合の運営について……………   | <input type="checkbox"/> 活発  | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> 不活発 | <input type="checkbox"/> わからない |
| ⑤住棟部分の修繕計画について…………… | <input type="checkbox"/> よい  | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> 悪い  | <input type="checkbox"/> わからない |
| ⑥共有緑地の手入れについて……………  | <input type="checkbox"/> よい  | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> 悪い  | <input type="checkbox"/> わからない |
| ⑦共用施設の管理について……………   | <input type="checkbox"/> よい  | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> 悪い  | <input type="checkbox"/> わからない |
| ⑧規約違反者への対応について…………… | <input type="checkbox"/> 厳しい | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> あまい | <input type="checkbox"/> わからない |
| ⑨苦情相談への対応について……………  | <input type="checkbox"/> よい  | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> 悪い  | <input type="checkbox"/> わからない |
| ⑩居住者の生活モラルについて…………… | <input type="checkbox"/> よい  | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> 悪い  | <input type="checkbox"/> わからない |

問13 住宅の各部をこれから補修・修繕していく場合に、団地全体で統一されたデザインにしていけばき部分はどこであるとお考えですか。いくつでも結構ですからお答えください。

- |                                |                                 |                                 |                                |                                |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 屋根の材質 | <input type="checkbox"/> 屋根の色   | <input type="checkbox"/> 外壁の材質  | <input type="checkbox"/> 外壁の色  | <input type="checkbox"/> 物置    |
| <input type="checkbox"/> 雨戸・格子 | <input type="checkbox"/> 窓サッシの色 | <input type="checkbox"/> 網戸     | <input type="checkbox"/> テラス   | <input type="checkbox"/> バルコニー |
| <input type="checkbox"/> ひさし   | <input type="checkbox"/> 雨とい    | <input type="checkbox"/> 手すりの色  | <input type="checkbox"/> 門扉・門扉 | <input type="checkbox"/> 庭の柵   |
| <input type="checkbox"/> 生垣    | <input type="checkbox"/> 前庭の植栽  | <input type="checkbox"/> 玄関前の敷石 | <input type="checkbox"/> 表札    | <input type="checkbox"/> カーポート |

問14 住宅の各部を修繕する場合、ご自身でされた方がいいか、それとも管理組合が中心となってされた方がいいかお聞きします。ご自身でされた方がいいと思う内容を、いくつでも結構ですからお答えください。

- 屋根の修繕                       外壁の塗り替え                       玄関扉の修繕                       生垣の手入れ  
 庭掃の手入れ                       前庭植栽の手入れ                       敷石の手入れ                       玄関前の清掃  
 排水溝の点検清掃                       窓まわりの修繕                       雨といの点検清掃                       その他(                      )

問15 今後、多くの居住者から増改築等を行ないたいと要望がでてきた場合には、どのような対処が望ましいとお思いですか。

- 生活に必要な事だから、どのような増改築も認めるべきである  
 話し合いの上住民の合意を得たならば、増改築を認めるべきである  
 団地の住環境を乱さない範囲での増改築は認めるべきである  
 どのような増改築も団地の住環境を乱すので、認めるべきではない  
 わからない

問16 次の各設問について、それぞれにお答えください。

- ① 増改築等が行なわれると、近所付き合いに影響がでると思いますか。
- ひじょうに思う                       かなり思う                       少し思う                       思わない
- ② 増改築等が行なわれると、住環境の調和が乱れると思いますか。
- ひじょうに思う                       かなり思う                       少し思う                       思わない
- ③ 近所付き合いがよくなれば、自分勝手な増改築がなくなると思いますか。
- ひじょうに思う                       かなり思う                       少し思う                       思わない
- ④ 近所付き合いがよくなれば、住環境の調和が良好に保てると思いますか。
- ひじょうに思う                       かなり思う                       少し思う                       思わない
- ⑤ 住環境の調和を良好に保てば、自分勝手な増改築がなくなると思いますか。
- ひじょうに思う                       かなり思う                       少し思う                       思わない
- ⑥ 住環境の調和を良好に保てば、近所付き合いがよくなると思いますか。
- ひじょうに思う                       かなり思う                       少し思う                       思わない

問17 住みよい集合住宅のイメージについてどのようにお考えかお聞きします。①～⑤までの設問について、それぞれ3者の中から1つ選んでお答え下さい。

- ①  顔見知りの方がたくさんいて親しく付き合いのできる所がよい  
 他人から生活干渉されないプライバシーが保てる所がよい  
 わからない
- ②  建築協定や管理規約等にもとづいた住民合意によるまちづくりが望ましい  
 規則に頼らないで個人の判断による自由なまちづくりが望ましい  
 わからない
- ③  自然環境が多少犠牲になっても生活に便利な所がよい  
 生活に多少の不便はあっても自然環境がよく保全された所がよい  
 わからない
- ④  団地の景観は統一感のある、まとまった雰囲気のある所が望ましい  
 団地の景観は各住戸が個性的であり、多様な雰囲気のある所が望ましい  
 わからない
- ⑤  住宅は資産価値よりも環境がよく、生活に便利な所を選ぶ  
 住宅はまず第一に資産価値を考慮して選ぶ  
 わからない

問18 当団地は入居前からすでに建築協定が締結されていますが、住宅を購入する際どのように思われましたか。

- 協定付を全く知らなかった                       気にとめなかった                       気になったが購入した  
 協定付を承知して購入した                       協定付なので購入した                       その他(                      )

問19 建築協定で増改築等が規制されていますが、その協定内容についてどのようにお考えかお聞きします。

- ①増築・新築の禁止について  
内容を知らないのわからない もっと厳しくすべき 好ましい内容である  
厳しすぎる 自由にすべき その他〔 〕
- ②専用住宅以外の用途への変更の禁止について  
内容を知らないのわからない もっと厳しくすべき 好ましい内容である  
厳しすぎる 自由にすべき その他〔 〕
- ③建築物の意匠の変更の禁止について  
内容を知らないのわからない もっと厳しくすべき 好ましい内容である  
厳しすぎる 自由にすべき その他〔 〕
- ④塀・囲いの設置の制限について  
内容を知らないのわからない もっと厳しくすべき 好ましい内容である  
厳しすぎる 自由にすべき その他〔 〕
- ⑤物置の設置の制限について  
内容を知らないのわからない もっと厳しくすべき 好ましい内容である  
厳しすぎる 自由にすべき その他〔 〕
- ⑥協定の有効期間について  
内容を知らないのわからない もっと長くすべき 好ましい期間である  
長すぎる その他〔 〕

問20 建築協定が締結されていることにより、どのような効果があるとお考えですか。いくつでも結構ですからお答えください。

- 効果はない 増改築を規制できる 環境が良好に保てる  
不動産価値が高まる 団地のイメージアップとなる 住民どうしに一体感が生れる  
なんとなく好ましい わからない その他〔 〕

問21 それでは逆に不都合な点はどのような点ですか。いくつでも結構ですからお答えください。

- 不都合な点はない 増改築ができない 自由な街づくりの障害になる  
不動産価値が低くなる 団地のイメージダウンとなる 人間関係が複雑になる  
なんとなく煩しい わからない その他〔 〕

問22 建築協定制度の運営は今後どうあるべきとお考えですか。

- 有効期間内は守っていくべき 有効期間後も更新すべき できたらすぐ廃止すべき  
協定内容を厳しくすべき 協定内容をゆるくすべき 協定以外の方法にするべき  
わからない その他〔 〕

問23 将来の転居意向についてお聞きします。現在お考えになっている意向を1つだけお答えください。

- 当団地に住みつづけるつもりである いずれは転居したい  
環境が悪くなったら転居したい 近いうちに転居したい  
わからない その他〔 〕

問24 世帯主の方についてお聞きします。

- ①出身地：
- ②職業：会社団体役員 個人・自由業 管理職 事務職  
専門・技術職 販売・サービス職 技能職 公務員  
無職 その他〔 〕

最後に、現在一緒にお住まいのご家族の構成についてお聞きします。

続柄	親		兄弟		子	
性別	男・女	男・女	男・女	男・女	男・女	男・女
年令	才	才	才	才	才	才

(注：回答者を筆頭にお書きください)

## 2. アンケート調査票－(4)非接地型集合住宅地（男山団地）の場合

第 1 回 男山団地の住環境に関する調査

問 1 当団地に入居する以前のお住まいについてお聞きます。

- ①住 所： 〇 〇 〇
- ②住宅形式：一戸建 長屋(庭付) 長屋(庭なし) 町家  
木造賃貸アパート 鉄筋賃貸アパート 分譲マンション その他( )
- ③部屋の構成：〔 ( ) 〕K 〔 ( ) 〕DK 〔 ( ) 〕LDK
- ④当団地への入居時期：昭和 年 月頃

問 2 以前のお住まいから転居された最も大きな理由を1つだけお答えください。

- 地域の環境が悪かったから 建物が老朽化したから 住宅が狭かったから  
借家のため 結婚のため 家族数が増えたから  
好みにあわなかったから たまたま公募に当選した 転動のため  
生活が不便だった 住環境が悪化したから その他( )

問 3 当団地に入居された最も大きな理由を1つだけお答えください。

- 周辺の地域環境がいいから 譲渡価格が適当だから 間取りが気に入ったから  
住宅の広さが適当だから 日あたりがいいから 落ちついた雰囲気があるから  
財産性があるから 他に適当な住宅がなかった 団地に将来性があるから  
管理がしっかりしている たまたま その他( )

問 4 現在お住まいの住宅の所有権は、登記上どなたになっておりますか。

- ご本人 近親者 会社 不動産業者 他人 その他( )

問 5 現在お住まいになっている団地は住みやすいですか、住みにくいですか。

- とても住みやすい 住みやすい まあまあ 住みにくい とても住みにくい

問 6 どのような点で住みやすいですか。いくつでも結構ですからお答えください。

- 周辺の地域環境がいいから 間取りがいいから 住宅の広さが適当だから  
住宅の外観がいいから 日あたりがいいから 収納スペースが充分あるから  
防犯上安心できるから プライバシーがあるから 落ちついた雰囲気があるから  
見はらしがいいから 共用庭の環境がいいから 維持・管理が良好だから  
団地規則がしっかりしている 人情味があるから その他( )

問 7 それでは住みにくい点はなんでしょうか。いくつでも結構ですからお答えください。

- 周辺の地域環境が悪いから 間取りが悪いから 住宅が狭いから  
住宅の外観が悪いから 日あたりが悪いから 収納スペースが少ないから  
防犯上安心できないから プライバシーがないから 雰囲気が落ちつかないから  
見はらしが悪いから 共用庭の環境が悪いから 維持・管理が悪いから  
団地の規則が厳しいから 付き合いが煩しいから その他( )

問 8 現在、当団地にはない共用施設で、みなさんが共同して費用を負担されることになっても設置して欲しい施設はありますか。下記の中であてはまるものがありましたら、いくつでも結構ですからお答えください。

- テニスコート等の運動施設 野球等もできる広場 噴水のある広場  
幼児のための遊び場 バーゴラのあるベンチ 家庭菜園・花壇  
団地の入口を飾るアーチ 団地のシンボルとなる彫刻 散策のできる遊歩道  
トランクルーム(倉庫) 米客用の宿泊室 共同利用の勉強部屋  
趣味の生かせる工作室 その他( )

問9 当団地内の共有施設について、どのように評価されているかお聞きします。それぞれの項目ごとにお答えください。

①住棟部分について

- |                |                             |                               |                             |                               |                             |
|----------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| 外壁の色……………      | <input type="checkbox"/> 満足 | <input type="checkbox"/> やや満足 | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> やや不満 | <input type="checkbox"/> 不満 |
| 外壁の仕上げ材料……………  | <input type="checkbox"/> 満足 | <input type="checkbox"/> やや満足 | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> やや不満 | <input type="checkbox"/> 不満 |
| 防災面の安全性……………   | <input type="checkbox"/> 満足 | <input type="checkbox"/> やや満足 | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> やや不満 | <input type="checkbox"/> 不満 |
| 郵便受箱のデザイン…………… | <input type="checkbox"/> 満足 | <input type="checkbox"/> やや満足 | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> やや不満 | <input type="checkbox"/> 不満 |
| 掲示板のデザイン……………  | <input type="checkbox"/> 満足 | <input type="checkbox"/> やや満足 | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> やや不満 | <input type="checkbox"/> 不満 |

②共用施設について

- |                 |                             |                               |                             |                               |                             |
|-----------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| 自転車置場の位置……………   | <input type="checkbox"/> 満足 | <input type="checkbox"/> やや満足 | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> やや不満 | <input type="checkbox"/> 不満 |
| 自転車置場のデザイン…………… | <input type="checkbox"/> 満足 | <input type="checkbox"/> やや満足 | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> やや不満 | <input type="checkbox"/> 不満 |
| ゴミ置場の位置……………    | <input type="checkbox"/> 満足 | <input type="checkbox"/> やや満足 | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> やや不満 | <input type="checkbox"/> 不満 |
| ゴミ置場のデザイン……………  | <input type="checkbox"/> 満足 | <input type="checkbox"/> やや満足 | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> やや不満 | <input type="checkbox"/> 不満 |
| 児童遊園地の位置……………   | <input type="checkbox"/> 満足 | <input type="checkbox"/> やや満足 | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> やや不満 | <input type="checkbox"/> 不満 |
| 児童遊園地の広さ……………   | <input type="checkbox"/> 満足 | <input type="checkbox"/> やや満足 | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> やや不満 | <input type="checkbox"/> 不満 |
| 駐車場の位置……………     | <input type="checkbox"/> 満足 | <input type="checkbox"/> やや満足 | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> やや不満 | <input type="checkbox"/> 不満 |
| 駐車場の仕上げ材料……………  | <input type="checkbox"/> 満足 | <input type="checkbox"/> やや満足 | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> やや不満 | <input type="checkbox"/> 不満 |

③敷地内の外構施設について

- |                 |                             |                               |                             |                               |                             |
|-----------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| 樹木の量……………       | <input type="checkbox"/> 満足 | <input type="checkbox"/> やや満足 | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> やや不満 | <input type="checkbox"/> 不満 |
| 街灯の明るさ……………     | <input type="checkbox"/> 満足 | <input type="checkbox"/> やや満足 | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> やや不満 | <input type="checkbox"/> 不満 |
| 掲示板のデザイン……………   | <input type="checkbox"/> 満足 | <input type="checkbox"/> やや満足 | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> やや不満 | <input type="checkbox"/> 不満 |
| 住棟北側のフェンス……………  | <input type="checkbox"/> 満足 | <input type="checkbox"/> やや満足 | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> やや不満 | <input type="checkbox"/> 不満 |
| 住棟南側のフェンス……………  | <input type="checkbox"/> 満足 | <input type="checkbox"/> やや満足 | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> やや不満 | <input type="checkbox"/> 不満 |
| 傾斜地の擁壁(石積)…………… | <input type="checkbox"/> 満足 | <input type="checkbox"/> やや満足 | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> やや不満 | <input type="checkbox"/> 不満 |
| 住棟前の階段……………     | <input type="checkbox"/> 満足 | <input type="checkbox"/> やや満足 | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> やや不満 | <input type="checkbox"/> 不満 |
| 段差地の階段……………     | <input type="checkbox"/> 満足 | <input type="checkbox"/> やや満足 | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> やや不満 | <input type="checkbox"/> 不満 |

問10 団地生活をより豊かにするために、日常生活において何か特別に工夫されていることがありますか。もしありましたら、ぜひともご紹介ください。

- ①室内の結露防止について……………〔 〕
- ②家具の転倒防止について……………〔 〕
- ③室内の面積の有効利用について……………〔 〕
- ④騒音防止について……………〔 〕
- ⑤長期の留守対策について……………〔 〕
- ⑥幼児の安全確保について……………〔 〕
- ⑦バルコニーの有効利用について……………〔 〕
- ⑧窓辺の装飾について……………〔 〕
- ⑨物干しの方法について……………〔 〕
- ⑩その他……………〔 〕

問11 住宅の共有部分のいたんだけ老朽化したために、日常生活に直接被害をうけているようなことがありますか。もしありましたら、いくつでも結構ですからお答えください。

- |                                   |                                  |                                   |                                     |
|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 雨漏り・漏水   | <input type="checkbox"/> 外壁からの浸水 | <input type="checkbox"/> 押入れなどの結露 | <input type="checkbox"/> バルコニーの亀裂   |
| <input type="checkbox"/> 天井のひび割れ  | <input type="checkbox"/> 壁のひび割れ  | <input type="checkbox"/> 床のきしみ    | <input type="checkbox"/> 上下階の物音     |
| <input type="checkbox"/> 換気不良     | <input type="checkbox"/> 排水不良    | <input type="checkbox"/> 窓の作動不良   | <input type="checkbox"/> ふすま・扉の建付不良 |
| <input type="checkbox"/> 住棟内階段の破損 | <input type="checkbox"/> 手摺のがたつき | <input type="checkbox"/> その他〔 〕   |                                     |

問12 当団地において将来、団地の管理についてどのような問題が生じてくるかとお考えですか。心配になるような点がありましたら、いくつでも結構ですからお答えください。

- |                                    |                                   |                                   |                                    |
|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 住宅の計画修繕   | <input type="checkbox"/> 共用庭の維持管理 | <input type="checkbox"/> 住宅の建て替え  | <input type="checkbox"/> 住民の移り変わり  |
| <input type="checkbox"/> 共有部分の改善問題 | <input type="checkbox"/> 空家の増加    | <input type="checkbox"/> 生活モラルの低下 | <input type="checkbox"/> 団地景観の乱れ   |
| <input type="checkbox"/> 資産価値の低下   | <input type="checkbox"/> 規約内容の改正  | <input type="checkbox"/> 管理費用の不足  | <input type="checkbox"/> 管理組合の運営方法 |
| <input type="checkbox"/> 住民間のトラブル  | <input type="checkbox"/> わからない    | <input type="checkbox"/> その他〔 〕   |                                    |

問13 現在お住まいの住宅を修繕したり、模様替えをすることについてお聞きします。すでに変更された所、または変更したい所がありましたら、いくつでも結構ですからお答えください。なお、すでに変更された所は実施した時期についてもお答え下さい。

《変更内容》

《実施時期》

- |   |   |   |    |  |   |   |         |
|---|---|---|----|--|---|---|---------|
| <input type="checkbox"/> 部屋数を増やす……………〔    | 年 | 月 | 頃〕 | <input type="checkbox"/> 厨房器具を変更する……………〔 | 年 | 月 | 頃〕      |
| <input type="checkbox"/> 部屋を広くする……………〔    | 年 | 月 | 頃〕 | <input type="checkbox"/> 浴槽を変更する……………〔   | 年 | 月 | 頃〕      |
| <input type="checkbox"/> 間取りを変える……………〔    | 年 | 月 | 頃〕 | <input type="checkbox"/> コンセントの位置を変更する〔  | 年 | 月 | 頃〕      |
| <input type="checkbox"/> 部屋の床仕上げを替える〔     | 年 | 月 | 頃〕 | <input type="checkbox"/> 雨戸・格子を付ける……………〔 | 年 | 月 | 頃〕      |
| <input type="checkbox"/> 部屋の壁仕上げを替える〔     | 年 | 月 | 頃〕 | <input type="checkbox"/> 網戸を付ける……………〔    | 年 | 月 | 頃〕      |
| <input type="checkbox"/> 部屋の天井材を替える……………〔 | 年 | 月 | 頃〕 | <input type="checkbox"/> 玄関扉を塗り替える……………〔 | 年 | 月 | 頃〕      |
| <input type="checkbox"/> 押し入れを変更する……………〔  | 年 | 月 | 頃〕 | <input type="checkbox"/> エアコンを付ける……………〔  | 年 | 月 | 頃〕      |
| <input type="checkbox"/> 障子を付ける……………〔     | 年 | 月 | 頃〕 | <input type="checkbox"/> 窓サッシを変更する……………〔 | 年 | 月 | 頃〕      |
| <input type="checkbox"/> ふすま・扉を変更する……………〔 | 年 | 月 | 頃〕 | <input type="checkbox"/> その他〔            |   |   | 〕……………〔 |

問14 当団地の管理運営について、日頃どのように感じておられますか。次の各設問について、それぞれお答えください

- |                     |                              |                             |                              |                                |
|---------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| ①管理組合費について……………     | <input type="checkbox"/> 高い  | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> 安い  | <input type="checkbox"/> わからない |
| ②駐車場使用料について……………    | <input type="checkbox"/> 高い  | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> 安い  | <input type="checkbox"/> わからない |
| ③管理組合の規約内容について…………… | <input type="checkbox"/> 厳しい | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> あまい | <input type="checkbox"/> わからない |
| ④管理組合の運営について……………   | <input type="checkbox"/> 活発  | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> 不活発 | <input type="checkbox"/> わからない |
| ⑤住棟部分の修繕計画について…………… | <input type="checkbox"/> よい  | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> 悪い  | <input type="checkbox"/> わからない |
| ⑥共有緑地の手入れについて……………  | <input type="checkbox"/> よい  | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> 悪い  | <input type="checkbox"/> わからない |
| ⑦共用施設の管理について……………   | <input type="checkbox"/> よい  | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> 悪い  | <input type="checkbox"/> わからない |
| ⑧規約違反者への対応について…………… | <input type="checkbox"/> 厳しい | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> あまい | <input type="checkbox"/> わからない |
| ⑨苦情相談への対応について……………  | <input type="checkbox"/> よい  | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> 悪い  | <input type="checkbox"/> わからない |
| ⑩居住者の生活モラルについて…………… | <input type="checkbox"/> よい  | <input type="checkbox"/> 普通 | <input type="checkbox"/> 悪い  | <input type="checkbox"/> わからない |

問15 当団地の管理組合の活動に対する参加状況をお聞きします。下記の中から1つだけお答えください。

- |                                     |                                       |                                       |
|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 積極的に参加している | <input type="checkbox"/> 時間が許せば参加している | <input type="checkbox"/> 必要な時だけ参加している |
| <input type="checkbox"/> 他の人にまかせている | <input type="checkbox"/> ほとんど関心がない    | <input type="checkbox"/> その他〔         |

問16 現在お住まいの住宅の資産価値をいつまでも保つためには、どのような努力が必要とお思いですか。下記の中でふさわしいものがありましたら、いくつでも結構ですからお答えください。

- |                                      |  |  |
|--------------------------------------|--|--|
| <input type="checkbox"/> 現状のままにしておく  | <input type="checkbox"/> 住棟部分を計画的に修繕する | <input type="checkbox"/> 共用庭を入念に維持管理する |
| <input type="checkbox"/> 常に自主的に清掃する  | <input type="checkbox"/> 共有部分を定期的に点検する | <input type="checkbox"/> 外壁のデザインをよくする  |
| <input type="checkbox"/> 共用庭の緑化を推進する | <input type="checkbox"/> 魅力的な共用施設をつくる  | <input type="checkbox"/> 段差地を有効に利用する   |
| <input type="checkbox"/> 生活モラルを向上させる | <input type="checkbox"/> その他〔          |  |

問17 住みよい集合住宅のイメージについてどのようにお考えかお聞きします。(1)～(5)までの設問について、それぞれ3者の中から1つ選んでお答え下さい。

- ① 顔見知りの人がたくさんいて親しく付き合える所がよい
  - 他人から生活干渉されないプライバシーが保てる所がよい
  - わからない
- ② 建築協定や管理規約等に基づいた住民合意によるまちづくりが望ましい
  - 規則に頼らないで個人の判断による自由なまちづくりが望ましい
  - わからない
- ③ 自然環境が多少犠牲になっても生活に便利な所がよい
  - 生活に多少の不便はあっても自然環境がよく保全された所がよい
  - わからない
- ④ 団地の景観は統一感のある、まとまった雰囲気のある所が望ましい
  - 団地の景観は個性的であり、多様な雰囲気のある所が望ましい
  - わからない
- ⑤ 住宅は資産価値よりも環境がよく、生活に便利な所を選ぶ
  - 住宅はまず第一に資産価値を考慮して選ぶ
  - わからない





第2回 男山団地の住環境に関する調査

--	--

1. 建物長期補修計画事業について

問1 今年度の建物補修事業には、次の項目が先日の総会で決定されました— 鉄筋コンクリートALC板(浴室部の外壁)取合コーキング、外部鉄部塗装、バルコニー隔壁塗装、排水管塗装、階段室腰壁塗装、外壁リシン吹付、ALC外壁吹付タイル、バルコニー床補修、外構鉄部(アルミ構・フェンス・消火栓)塗装、自転車置場(屋根のふれ止めアングルのみ)塗装、ゴミ置場リシン吹付。以上、今年度特別会計予算として約1600万円(1組合3棟分)が可決されています。このうち住棟の外壁を塗り替え補修する工事には、多額の資金を必要とします。したがって、みなさんの率直なご意見を修繕計画に反映させることが大切です。そこで、補修工事の基本的な方針としてどのようにお望みか、下記の中からお答えください。

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 計画どおりの作業でよい       | <input type="checkbox"/> この際、欠陥箇所をもっと徹底的に直す |
| <input type="checkbox"/> 専門家に設計監理を依頼する     | <input type="checkbox"/> 欧米の先進的な例を参考にする     |
| <input type="checkbox"/> 話し合いの場をもっと積極的に設ける | <input type="checkbox"/> 住民のアイデアを積極的に反映させる  |
| <input type="checkbox"/> その他のご意見           |   |
- .....

問2 住棟外壁の塗り替え補修工事について、具体的にどのようにお考えかお聞きします。

- ①工事の実施時期は、今年の9月から12月の間が望ましいと思いますが、どのような時期が適当であるとお考えですか。
- 9月~12月の間でよい    別の時期がよい(希望の時期: )
- いつでもよい    わからない    その他( )
- ②新しく塗り替える外壁の仕上材料は、計画案どおりの仕上(アクリルリシン吹付)でよろしいですか。
- 計画どおりでよい    費用がかかっても、もう少し品質のよい仕上がよい
- どんな仕上でもよい    わからない    その他( )
- ③もし、仕上材料を計画案より品質のよいものにしますと、予定の工事費を上回り、場合によっては臨時積立金が必要となります。その場合、臨時積立金として、おいくらまでお出しただけですか。
- 1円も出さない    1万円以内    2~3万円    4~5万円
- 10万円以内    いくらでもよい    別の方法で費用を集める( )
- ④工事を施工する業者には、どのような業者を選ぶのが望ましいとお考えですか。
- 見積価格の安い業者    信頼できる工事見積の業者    会社の規模が大きい業者
- 修繕工事の実績がある業者    他団地から推薦のあった業者    縁故関係のある業者
- どこでもよい    その他( )
- ⑤工事期間中は、どのように工事監理していくのが望ましいとお考えですか。
- すべて施工業者にまかせる    専門家に監理を依頼する
- 組合員が順番に監理する    その他( )

問3 各住宅にある北側のバルコニー(排水管が貫通する)は、管理規約上においては専有物件となっていますが、この部分をどのような方針で維持修繕していくのが望ましいとお考えですか。

- 専有物件だから、すべて各住戸の責任で維持修繕すべきである
- 管理組合の承認を得た行為にかぎり、各住戸の責任で維持修繕すべきである
- 南側バルコニー(共有物件)と同様に、管理組合の責任で維持修繕すべきである

問4 外壁の色彩についてお聞きます。

- ①現在の外壁デザイン(ALC部分を除く)は、仕上材料については全ての住棟ともいっしょ(リシン吹付)ですが、色彩については3種類あり、住棟ごとに若干異なっています。今回の修繕につきましては、色彩の統一化についてどのようにお考えですか。
- 現状どおりでよい 住棟ごとに自由な色にする 管理組合ごとに統一する  
団地全体で統一する わからない その他( )
- ②新しく塗り替える外壁(ALC部分を除く)の色彩は、現状どおりの色でよろしいですか。
- 現状どおりの色でよい 他の棟の色の方がよい(棟番号: )  
どんな色でもよい わからない その他( )
- ③住棟北面のALC板の色彩は、2ヶ所とも外壁の色彩と異なっています。このALC板を新しく塗り替えるにつきまして、どのような色彩をお望みですか。
- 2ヶ所とも現状どおりの色でよい 2ヶ所とも外壁と同じ色にする  
西側ALC板の色に合わせる 東側ALC板の色に合わせる  
住棟ごと自由にする その他( )

Ⅱ.環境改善事業(段差地、北公園およびその他の外構部分)について

問5 環境改善事業を推めるにつきましては、どのような方針でのぞむのが適当と思われますか。

- 建物委員に一任する 組合員で専門チームを結成する  
専門家に設計監理を依頼する 欧米の先進的な例を参考にする  
話し合いの場をもっと積極的に設ける 住民のアイデアを積極的に反映させる  
その他のご意見 .....

問6 第1回目のアンケートの結果、費用を負担されてもほしい施設として、菜園・花壇、倉庫、幼児の遊び場、遊歩道に多くの希望が集まっていました。これらの施設を新設することについて、どのようにお考えですか。なお、計画に反対される方は、反対理由もお答えください。

- ①遊歩道.....各管理組合東側の棟と真中の棟との間にある段差地を北公園まで貫通する遊歩道です。この遊歩道にはベンチや遊び場なども併設し、プライバシーを保護するための生垣も設けます。この遊歩道により、他の棟への往来も便利になり、団地の緑化および住民交流にも役立つと思われます。
- 臨時積立金を出しても賛成 積立金の範囲内でできるのならば賛成  
費用が必要ならば反対 絶対に反対  
 反対理由.....( )
- ②菜園・花壇.....住棟入口付近や住棟まわりの適当な場所に設ける、住民が自由に利用できる菜園や彩りのある花壇です。
- 臨時積立金を出しても賛成 積立金の範囲内でできるのならば賛成  
費用が必要ならば反対 絶対に反対  
 反対理由.....( )
- ③貸し倉庫.....住棟妻側もしくは住棟まわりの適当な場所に設ける、ロッカー形式の個人専用倉庫。利用者から使用料を徴収することが望ましいと思われます。
- 臨時積立金を出しても賛成 積立金の範囲内でできるのならば賛成  
費用が必要ならば反対 絶対に反対  
 反対理由.....( )
- ④幼児遊び場.....住棟まわりの見とおしがよい適当な場所に設ける幼児のための遊び場です。
- 臨時積立金を出しても賛成 積立金の範囲内でできるのならば賛成  
費用が必要ならば反対 絶対に反対  
 反対理由.....( )

問7 各組合ごとに予備金(組合あたり約50~100万円)が用意されましたら、とりあえず下記のどの項目のために優先的に使用してほしいとお思いですか。例にならって、ご希望の優先順位を3番目までお書きください。  
 例:最も優先してほしい項目.....① 2番目に優先してほしい項目.....② 以下同様

- 菜園・花壇の設置 貸し倉庫の設置 遊歩道の建設 遊び場の設置  
緑化の推進 駐車場仕上の改善 住棟前階段の改善 外構フェンスの変更  
衛星放送用アンテナ 案内表示板の改善 わからない その他( )

問8 現在ほとんど利用されていない団地内の北側にある北公園の利用方法についてお聞きます。どのように再利用したらよいか、下記の中から1つだけ選んでお答えください。

- 現状のままでよい    駐車場にする    花壇にする  
貸し菜園にする    遊び場にする    お地蔵を祭る広場にする  
貸し倉庫にする    植樹して緑化する    その他〔    〕

問9 第1回目のアンケートの結果では、全般的に外構施設の評価がひくくなっていましたが、よりよい住環境にするためには、いずれ外構施設を改善する必要があるかと思われま。このための改善費を捻出する方法として、組合員全員に所有権(1/60)がある駐車場の使用料を値上げすることが考えられますが、このことについてお聞きます。

①他団地では月額5000円前後の駐車場使用料を徴収しているのが一般的であり、アンケートの結果でも、使用料(現在1500円)は安いと評価している方が約5割ありました。このような実状から、駐車場使用料をおいくらぐらいにするのが適当と思われますか。

- 現状のままでよい    2000円/月    2500円/月    3000円/月  
4000円/月    4000円/月以上    その他〔    〕

②当団地においても、バイクが駐車場を占める比率が高くなってきております。このため、バイク所有者から駐車場使用料の5分の1程度の料金を徴収することが適当と思われます。この点についてのお考えをお聞きます。

- 1/5の使用料は妥当である    もっと高くすべきである    もっと安くすべきである  
使用料を取る必要はない    その他〔    〕

問10 お住まいの住環境を積極的に改善することは、団地生活の上でどのような意義があるかと思っております。下記の中からいくつでも結構ですでお答えください。

- 意義はない    生活が便利になる    町並がきれいになる  
不動産価値が高まる    団地のイメージアップになる    団地に愛着心が生まれる  
住民交流が活発になる    まちづくり意識が高まる    生活モラルが向上する  
団地の誇りになる    わからない    その他〔    〕

問11 自家用車や自転車等の保有についてお聞きます。

①あなたが団地内に駐車している自家用車と自転車等の台数をそれぞれお答えください。

自家用車……〔    〕台    バイク……〔    〕台    自転車……〔    〕台

②現在、駐車場の確保率は全住戸数の約75%となっています。将来、この駐車場が満パイになった時には、どのような対策をとることが望ましいとお考えですか。

- 1戸あたり1台に限定する    新たに団地内に駐車場を確保する  
団地の外に駐車場を確保する    他組合の駐車場を借りる  
その他〔    〕

問12 最後に、回答者の方についてお聞きます。

①性別……男・女    ②年令……〔    〕才

③居住年数……〔    〕年〔    〕ヶ月

### 3. 建築協定制度の関係条文（建築基準法抜粋）

## 第4章 建築協定

#### （建築協定の目的）

第69条 市町村は、その区域の一部について、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するために必要と認める場合においては、土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなるものを除く。以下「借地権」という。）を有する者（以下「土地の所有者等」と総称する。）が当該土地について一定の区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準についての協定（以下「建築協定」という。）を締結することができる旨を、条例で、定めることができる。

#### （建築協定の認可の申請）

第70条 前条の規定による建築協定を締結しようとする土地の所有者等は、協定の目的となっている土地の区域（以下「建築協定区域」という。）建築物に関する基準、協定の有効期間及び協定違反があった場合の措置を定めた建築協定書を作成し、その代表者によって、これを特定行政庁に提出し、その認可を受けなければならない。

2 前項の建築協定書については、土地の所有者等の全員の合意がなければならない。ただし、当該建築協定区域内に借地権の目的となっている土地がある場合においては、当該借地権の目的となっている土地の所有者以外の土地の所有者等の全員の合意があれば足りる。

3 第1項の規定によって建築協定書を提出する場合において、当該建築協定区域が建築主事を置く市町村の区域外にあるときは、その所在地の市町村の長を経由しなければならない。

#### （申請に係る建築協定の公告）

第71条 市町村の長は、前条第1項又は第3項の規定による建築協定書の提出があった場合においては、遅滞なく、その旨を公告し、20日以上相当の期間を定めて、これを関係人の縦覧に供さなければならない。

#### （公開による聴聞）

第72条 市町村の長は、前条の縦覧期間の満了後、関係人の出頭を求めて公開による聴聞を行わなければならない。

2 建築主事を置く市町村以外の市町村の長は、前項の聴聞をした後、遅滞なく、当該建築協定書を、これに対する意見及び前項の規定による聴聞の記録を添えて、都道府県知事に送付しなければならない。

#### （建築協定の認可）

第73条 特定行政庁は、当該建築協定がその目的となっている土地又は建築物の利用を不当に制限するものでなく、かつ、第69条の目的に合致するものであると認めるときは、当該建築協定を認可しなければならない。

2 特定行政庁は、前項の認可をした場合においては、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。この場合において、当該建築協定が建築主事を置く市町村の区域外の区域に係るものであるときは、都道府県知事は、その認可した建築協定に係る建築協定書の写1通を当該建築協定区域の所在地の市町村の長に送付しなければならない。

3 第1項の規定による認可をした市町村の長又は前項の規定によって建築協定書の写の送付を受けた市町村の長は、その建築協定書を当該市町村の事務所に備えて、一般の縦覧に供さなければならない。

#### （建築協定の変更）

第74条 建築協定区域内における土地の所有者等は、前条第1項の規定による認可を受けた建築協定に係る建築協定区域、建築物に関する基準、有効期間又は協定違反があった場合の措置を変更しようとする場合においては、その旨を定め、これを特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

2 前4条の規定は、前項の認可の手續に準用する。

第74条の2 建築協定区域内の土地で当該建築協定の効力が及ばない者の所有するものの全部又は一部について借地権が消滅した場合には、その借地権の目的となっていた土地は、当該建築協定区域から除かれるものとする。

2 前項の場合においては、当該借地権を有していた者は、遅滞なく、その旨を特定行政庁に届け出なければならない。

3 特定行政庁は、前項の規定による届け出があった場合その他第1項の規定により同項に規定する土地が当該建築協定区域から除かれたことを知った場合においては、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

(建築協定の効力)

第75条 第73条第2項又はこれに準用する第74条第2項の規定による認可の公告(次条において「建築協定の認可等の公告」という。)のあった建築協定は、その公告のあった日以後において当該建築協定区域内の土地の所有者等となった者(当該建築協定について第70条第2項又はこれに準用する第74条第2項の規定による合意をしなかった者の有する土地の所有権を承継した者を除く。)に対しても、その効力があるものとする。

(建築協定の認可等の公告のあった日以後建築協定に加わる手続等)

第75条の2 建築協定区域内の土地の所有者で当該建築協定の効力が及ばないものは、建築協定の認可等の公告のあった日以後いつでも、特定行政庁に対して書面でその意思を表示することによって、当該建築協定に加わることができる。

2 第73条第2項及び第3項の規定は、前項の規定による意思表示があった場合に準用する。

3 建築協定は、第1項の規定により当該建築協定に加わった者がその時において所有していた当該建築協定区域内の土地について、前項において準用する第73条第2項の規定による公告のあった日以後において土地の所有者等となった者(前条の規定の適用がある者を除く。)に対しても、その効力があるものとする。

(建築協定の廃止)

第76条 建築協定区域内の土地の所有者等(当該建築協定の効力が及ばない者を除く。)は、第73条第1項の規定による認可を受けた建築協定を廃止しようとする場合においては、その過半数の合意をもってその旨を定め、これを特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

2 特定行政庁は、前項の認可をした場合においては、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

(土地の共有者等の取扱い)

第76条の2 土地の共有者又は共同借地権者は、第70条第2項(第74条第2項において準用する場合を含む。)、第75条の2第1項及び前条第1項の規定の適用については、合わせて一の所有者又は借地権者とみなす。

(建築協定の設定の特則)

第76条の3 第69条の条例で定める区域内における土地で、一の所有者以外の土地の所有者等が存しないものの所有者は、当該土地の区域を建築協定区域とする建築協定を定めることができる。

2 前項の規定による建築協定を定めようとする者は、建築協定区域、建築物に関する基準、協定の有効期間及び協定違反があった場合の措置を定めた建築協定書を作成し、これを特定行政庁に提出して、その認可を受けなければならない。

3 第70条第3項及び第71条から第73条までの規定は、前項の認可の手続に準用する。

4 第2項の規定による認可を受けた建築協定は、認可の日から起算して1年以内において当該建築協定区域内の土地に二以上の土地の所有者等が存することとなった時から、第73条第2項の規定による認可の公告のあった建築協定と同一の効力を有する建築協定となる。

5 第74条及び第76条の規定は、前項の規定により第73条第2項の規定による認可の公告のあった建築協定と同一の効力を有する建築協定となった建築協定の変更又は廃止について準用する。

(建築物の借主の地位)

第77条 建築協定の目的となっている建築物に関する基準が建築物の借主の権限に係る場合においては、その建築協定については、当該建築物の借主は、土地の所有者等とみなす。

#### 4. 建築協定条例の事例

### 京都市建築協定条例

(昭和47年7月6日公布)

(趣旨)

第1条 この条例は、建築基準法第69条の規定に基づき、建築物に関する協定について必要な事項を定めるものとする。

(協定事項)

第2条 本市の区域内において、土地の所有者並びに建築物の所有を目的とする地上権者及び賃借権者は、当該権利の目的となっている土地について一定の区域を定め、住宅地としての環境または商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するため、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠または建築設備に関する基準を協定することができる。

(他の法令との関係)

第3条 前条の規定による建築物に関する協定の内容は、建築物に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合するものでなければならない。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

## 5. 建築協定書の事例一(1)独立住宅地(地区住民が申請代表者)の場合

### 京都市阪急桂南住宅地区建築協定書

#### (目的)

第1条 この協定は、建築基準法第4章の規定及び京都市建築協定条例にもとづき、第5条に定める区域内における建築物の位置、形態及び用途について協定し、住宅地としての環境を高度に維持増進することを目的とする。

#### (名称)

第2条 この協定は、京都市阪急桂南住宅地区建築協定と称する。

#### (協定の締結)

第3条 この協定は、第5条に定める区域内の土地の所有者並びに建築物の所有を目的とする地上権者及び質借権者(以下「所有権者等」という。)全員の合意により締結する。(協定の変更並びに廃止)

第4条 この協定にかかる協定区域、建築物に関する基準、有効期間及び協定違反があつた場合の措置を変更しようとするときは、所有権者等全員の合意によらなければならない。

2 この協定を廃止しようとする場合は、所有権者等の過半数の合意によらなければならない。

#### (協定区域)

第5条 この協定の区域は、

- (1) 京都市右京区下津林六反田の一部
- (2) 京都市右京区下津林畑の一部

とし、別図の区域とする。

#### (建築物の制限)

第6条 前条に定める区域内の建築物の位置、形態及び用途は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物(附属する自動車庫、または物置で平家建のものを除く)の外壁またはこれに代る柱の面から隣地境界線までの水平距離が真北方向にあつては1メートル以上、その他の方向にあつては0.5メートル以上であること。
- (2) 地上の階数が1または2で、かつ軒高が6.5メートル以下であること。
- (3) 1戸建専用住宅または1戸建住宅で次に掲げる用途を兼ねるものであること。

#### ア 事務所

イ 日用品を販売する小売店舗

#### ウ 診療所

エ 理髪店、学習塾、その他これに類するもので委員会が環境上支障ないと認められたもの

#### (有効期間)

第7条 この協定の有効期間は、市長の認可の公告のあつた日から10年とする。ただし、違反者の措置に関しては、期間満了後もなお効力を有する。

#### (違反措置)

第8条 第6条の規定に違反した者があつた場合は、委員長は委員会の決定にもとづき当該所有権者等に対して工事の施工の停止を請求し、かつ、文書をもつて相当の猶予期間を付けて当該行為を是正するための必要な措置をとることを請求するものとする。

2 前項の請求があつた場合においては、当該所有権者等は、これに従わなければならない。

#### (裁判所への出訴)

第9条 前条第1項に規定する請求があつた場合において、当該所有権者等がその請求に従わないときは、委員長はその強制履行または当該所有権者等の費用をもつて第三者にこれを為させることを裁判所に請求するものとする。

2 前項の出訴手続等に要する費用は当該所有権者等の負担とする。

#### (委員会)

第10条 この協定の運営に関する事項を処理するため委員会を設置する。

2 委員会は、委員若干名をもつて組織する。

3 委員は、協定者の互選により選出する。

4 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。

5 委員は、再任されることができる。

#### (役員)

第11条 委員会に次の役員を置く。

- (1) 委員長 1名
- (2) 副委員長 1名
- (3) 会計 1名



2 委員長は、委員の互選とし、協定運営のため事務を総括し協定者を代表する。

3 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱する。

4 副委員長は、委員長に事故あるときはこれを代理する。

5 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

(補 則)

第12条 この協定に規定するものはか、委員会の運営、組織、議事並びに委員に關して必要な事項は、別に定める。

(附 則)

第13条 この協定は、市長の認可の公告のあつた日から効力を発する。

2 この協定書は、これを三部作成し、二部を市長に提出し、一部を委員長が保管し、その写を協定者全員に配布する。

3 この協定施行の際、既に建築済または工事中の建築物でこの協定の規定に適合しない場合は、当該建築物に対しては、この協定の当該規定は適用しない。ただしこの協定施行後において、増築、改築または移転する場合は、当該部分に対してこの協定の当該規定を適用する。

以上のとおり協定したので、協定の成立を証するため、協定者は建築協定合意書に署名捺印する。

昭和 49 年 11 月 30 日

代 表 者

住 所 京都市右京区下津林六反田

1-110

氏 名 藤 田 吉 三 郎 ㊦

## 5. 建築協定書の事例－(2)独立住宅地（開発業者が申請代表者）の場合

### 京都市西京区桂坂第1地区建築協定書

#### (目的)

第1条 この協定は、建築基準法及び京都市建築協定条例の規定に基づき、第7条に定める区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準を協定し、住宅地としての環境を高度に維持増進することを目的とする。

#### (名称)

第2条 この協定は、京都市西京区桂坂第1区建築協定と称する。

#### (用語)

第3条 この協定において使用する用語は、建築基準法及び建築基準法施行令において使用する用語の例による。

#### (協定の設定)

第4条 この協定は、建築基準法第76条の3第1項の規定に基づき、西武都市開発株式会社が設定する。

#### (協定の効力)

第5条 この協定は、京都市長の認可のあった日から起算して、1年以内において第7条に定める区域内の土地に2以上の土地所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者（以下「土地の所有者等」という。）が存することとなった時から効力を有する。

2 この協定は、前項の規定により効力を有することとなった日以降において、当該協定区域内の土地の所有者等になった者に対してもその効力を有する。

#### (協定の変更及び廃止)

第6条 この協定に係る協定区域、建築物に関する基準、有効期間又は協定違反があった場合の措置を変更しようとするときは、協定区域内の土地の所有者等全員の合意をもってその旨を定め、これを京都市長に申請してその認可を受けなければならない。

2 この協定を廃止しようとするときは、協定区域内の土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、これを京都市長に申請してその認可を受けなければならない。

#### (協定区域)

第7条 この協定の区域は、京都市西京区大枝香掛町、同御殿大枝山の一部とし、別図の区域とする。

#### (建築物の敷地等)

第8条 建築物の敷地等は次の各号に定める基準に適合しなければならない。

- (1) 建築物の敷地面積は、160平方メートル以上でなければならない。
- (2) 1区画につき1住宅としなければならない。ただし、同一の土地の所有者等に属する連続した2区画以上の区画は1区画として利用することができる。
- (3) 宅地の形状の変更又は擁壁の除去、積り替え若しくは増積みをしてはならない。ただし、車輛及び人の出入口の設置若しくは造園工事等による変更で原状地盤面から高さが0.5メートル以下の客土若しくはすき取り、又は前号の区画の併合については、この限りでない。

#### (建築物の位置等)

第9条 建築物の位置等は、次の各号に定める基準に適合しなければならない。ただし、自動車庫、物置等の附属建築物（軒の高さ2.3メートル以下、床面積の合計が5平方メートル以下のも。）については、この限りでない。

- (1) 建築物の外壁仕上面の道路（緑道を含む。）境界線からの後退距離は、1階にについては1.5メートル以上、2階については2.4メートル以上としなければならない。ただし、敷地が2以上の道路に接している場合又は変形敷地等やむを得ない場合においては、それぞれの道路に面する2階壁面は、1階壁面の長さの2分の1以下の部分が道路境界線から1.5メートル以上後退すれば足りるものとし、その部分については庇を設けるものとする。

(2) 建築物の外壁仕上面の敷地境界線からの後退距離は1.2メートル以上としなければならない。

(3) 幹線道路に接する敷地又は幹線道路に並行する水路に接する敷地（区画番号89号～98号、118号～125号）については、幹線道路若しくは水路と敷地との境界線から4メートルの範囲において、建築物又は工作物の設置をしてはならない。

(4) 道路（緑道を含む。）に面して設ける門扉等は、道路境界線から0.6メートル以上後退させるとともに、開閉時に道路境界線を越えないようにしなければならない。

(5) 自動車の出入口は道路の隅切部分に設けてはならない。

(建築物の用途、形態等)

第10条 建築物の用途、形態等は、次の各号に定める基準に適合しなければならない。

(1) 次のイからニまでに掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

イ 1戸建て専用住宅

ロ 診療所（獣医院を除く。）

ハ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物

ニ イからハまでに掲げる建築物に附属するもの

(2) 階数は地階を除き2以下とする。

(3) 建築物の最高の高さは10メートル、軒の最高の高さは7メートルをこえてはならない。

(4) 建築面積は敷地面積の10分の5をこえないこと。

(5) 建築物の延面積は敷地面積の10分の8をこえないこと。

(6) 屋根の勾配は10分の3以上とすること。

(7) 軒及び庇の出は0.45メートル以上とすること。

(8) 屋根及び外壁の形式、使用する材料、色の取扱いは、下表に定める基準によるものとする。

形式	屋根	外壁
切妻、寄棟、入母屋	大壁、真壁	
瓦、銅板、不燃のアスファルトシングル、エクニット、スレート等	リシン葺落し、色モルタル葺落し、タイル、吹付タイル、スタッコ、サイディングボード等	
黒色系統、グレー系統、茶系統	じゅうらく系統、グレー系統、ベージュ系統、クリーム系統、茶系統、白系統	

(植栽及び外柵等)

第11条 植栽及び外柵等は次の各号に定める基準に適合しなければならない。

(1) 植栽部分の面積は敷地面積の10分の2以上とすること。

(2) 道路（緑道を含む。）境界線に並行して設ける柵は、生垣、竹垣、土塀又はこれらに類するもので、自然素材の使用を原則とし、周辺の風致を損なわないものとする。

(広告物)

第12条 敷地内に看板等の広告物を設置又は掲示することを禁止する。ただし、協定区域内における宅地、住宅等の販売に供するもの及び次の各号に適合するものを除く。

- (1) 土地の所有者等の自己の用に供するもの。
- (2) 敷地1区画につき看板等の表示面積の合計が1平方メートル以下のもの。
- (3) 看板等が敷地境界線から0.9メートル以上後退したもの。（テレビアンテナ等）

第13条 この協定の区域内において、屋外にテレビアンテナ等を設置してはならない。

(公共施設等)

第14条 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物及び工作物については、第8条、第9条、第10条、第11条、第12条に定める規定は適用しない。

(土地の所有者等の責務)

第15条 協定区域内の土地の所有者等は、建築物の外観を沈黙された繊細なものとし、周辺の風致と著しく不調和とならぬよう努めなければならない。  
(有効期間)

第16条 この協定の有効期間は、第5条第1項の規定により効力を有することとなった日から10年とする。ただし、有効期間の満了6ヶ月前までに、土地の所有者等の過半数の廃止申し立てがない限り、更に10年間延長するものとする。

2 この協定の違反者の措置に関しては、有効期間満了後においてもなお効力を有する。

(違反者の措置)

第17条 この協定の規定に違反した者があったときは、委員長は委員会の決定に基づき、違反者に対して工事施工の停止を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間をつけて、当該違反行為を是正するための必要な措置をとることを請求する。  
(裁判所への出訴)

第18条 前条に規定する請求があった場合において、違反者とその請求に従わないときは、委員長は委員会の決定に基づき、違反者に対しその工事施工の停止又は違反建築物の除去等を裁判所に請求することができる。

2 前項の訴訟に要する費用は、違反者の負担とする。

(委員会)

第19条 この協定の運営のため、委員会を設置し、次の役員を置く。

- 委員長 1名
- 副委員長 1名
- 委員 若干名
- 会計 1名

2 委員は、協定区域内の土地の所有者等の互選とする。

3 委員長は、委員の互選とし、協定の運営のための会務を総括し、委員会を代表する。

4 副委員長及び会計は、委員のうちから委員長が委嘱する。

5 副委員長は、委員長に事故のあるときはこれを代理する。

6 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

(委員の任期)

第20条 委員の任期は1年とする。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。

2 委員は再任することができる。

(補則)

第21条 この協定に規定するもののほか、委員会の運営に関して必要な事項は別に定める。

(付則)

この協定の証として本書2通を作成し、その一部を京都市長に提出し、他の一部を委員長が保管し、その写を土地所有者等の全員が保管するものとする。

昭和 年 月 日

建築協定設定者

住 所 東京都豊島区東池袋3丁目1番1号  
 会 社 名 西武都市開発株式会社  
 代表者名 代表取締役 荒井 豊

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">受付月日</td> <td style="width: 50%;">番 号</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </table>	受付月日	番 号		-	昭和 年 月 日	西京区桂坂第1地区建築協定届出書
受付月日	番 号					
	-					
西京区桂坂第1地区建築協定運営委員会 殿						
建築主 (仮)区画番号 番	現住所					
氏 名	連絡先	④				
住 所	住 所					
会社名	会社名					
担当者	担当者	④				
連絡先	連絡先					
<p>1. 建築物の新築          2. 建築物の増改築          3. 構壁の新設、変更          4. 広告物の設置          5. その他( )</p> <p>を行ないますので、西京区桂坂第1地区建築協定に基づき、本書2通を下記図書に添えて、お届けいたします。</p>						
<p>A 添付図書</p> <p>a. 建築物配置図 ..... S = 1/100 以上          b. 建築物平面図 ..... S = 1/100 以上          c. 建築物立面図 ..... S = 1/100 以上          d. 外構計画図 [外構平面図 ..... S = 1/100 以上          門、塙、構壁等の構造図 ..... S = 1/20 以上]</p>						
<p>B 工事予定期間 着工 年月日          竣工 年月日</p>						
<p>昭和 年 月 日付提出の西京区桂坂第1地区建築協定届出について内容審査の結果、合格いたしましたのでご通知申し上げます。          昭和 年 月 日          桂坂建協 第 号          西京区桂坂第1地区建築協定運営委員会</p>						

## 5. 建築協定書の事例-(3)タウンハウス団地の場合

### 京都市洛西ニュータウン 西竹の里タウンハウス建築協定書 (写)

(目的)

第1条 本協定は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」といふ)及び京都市建築協定条例(昭和47年条例第18号)の規定にもとづき、本協定第3条に定める区域(以下「協定区域」といふ)内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備に関する基準を協定し、住宅地としての良好な環境を高度に維持増進することを目的とする。

(名称)

第2条 本協定は、京都市洛西ニュータウン西竹の里タウンハウス建築協定と称する。

(協定区域)

第3条 協定区域は、京都市西京区大原野西竹の里町二丁目8番地の別添図区域とする。

(協定の設定)

第4条 本協定は、法第76条の3第1項の規定により、京都市住宅供給公社が設定する。

(協定の効力)

第5条 本協定は、京都市長の認可のあった日から起算して、1年以内において当該建築協定区域内の土地に2以上の土地所有者、又は建築物の所有を目的とする地上権もしくは買借権を有する者(以下「土地所有者等」といふ)が存在することとなった時から効力を有する。

(建築物等の制限)

第6条 協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備は、次の各号に定める基準によらなければならない。この場合「分譲時」とは京都市住宅供給公社が建築物等を土地所有者等に譲渡した時点をいう。

(1) 建築物の用途は個人専用住宅とする。但し、学習塾その他これに類するもので第12条に定める運営委員会(以下「運営委員会」といふ)が環境上支障ないと認められたものはこの限りでない。

(2) 建築物の位置、構造、形態、意匠及び建築設備は分譲時のおりとし、増築等はできないものとする。但し、意匠及び建築設備については運営委員会が認められたものはこの限りでない。

(3) 分譲時の地盤面の高さを変更してはならない。但し、造園による一部の変更はこの限りでない。

(4) 第1号及び第2号の規定は、協定区域内に建築される集会所には適用しないものとする。

(協定の変更及び廃止)

第7条 本協定の内容を変更しようとする場合は、協定区域内の土地所有者等の全員の合意にもとづき、京都市長の認可を受けなければならない。

2 本協定を廃止しようとする場合は、協定区域内の土地所有者等の過半数の合意にもとづき、京都市長の認可を受けなければならない。

(有効期間)

第8条 本協定の有効期間は、第5条に定める効力を有することとなった日から10年間とする。但し、期間満了前に協定の廃止について、過半数の土地所有者等の書面による意思表示がなければ自動的に更新されるものとする。

なお、第6条の規定に違反した土地の所有者等(以下「違反者」といふ)の措置に関しては、期間満了後においてもなお効力を有する。

(協定の効力の対象者)

第9条 本協定は、第5条に定める効力を有することとなった日以後において協定区域内の土地所有者等となった者に対しても効力を有する。

(違反者の措置)

第10条 運営委員会の委員長は、同委員会の決定にもとづき、違反者に対して工事施行の停止を請求し、かつ、文書をもって相当の猶予期間を設け、当該違反行為を是正するに必要な措置をとるよう請求するものとする。

2 前項の請求があった場合は、当該違反者は遅滞なくこれに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第11条 違反者が前条第1項の請求に従わない時は、委員長は委員会の決定にもとづき、違反者に対して、その工事の施行停止又は違反建築物等の更正又は除去等をさせることを直轄裁判所に請求するものとする。

2 前項の訴訟に要する費用は違反者の負担とする。

(運営委員会)

第12条 本協定の運営のため委員会を設け、次の役員をおく。

委員長 1名

副委員長 1名

会計委員 1名

委員 若干名

2 委員は、土地所有者等の互選とする。

なお、1住戸の土地所有者等が複数である場合は、その内の1人を当該代表者と定め代表者を通じて互選する。

3 委員長、副委員長、会計委員は委員の互選とする。

4 委員長は建築協定運営のための会務を総括し、委員会を代表する。

5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故ある時は、これを代理する。

6 会計委員は、本協定運営に関する経理事務を処理する。

(委員の任期)

第13条 委員の任期は、1年とする。但し、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。

2 委員の再任は、妨げないものとする。

(経費)

第14条 土地所有者等は委員会の運営に必要な経費を負担しなければならない。

(補則)

第15条 本協定に定めるもののほか、運営委員会の運営及び組織等について必要な事項は別に定める。

附 則

この協定の証として、本書2通を作成し、その一部を市長に提出し、他の一部を委員長が保管し、その写しを土地の所有者等全員が保有するものとする。

昭和56年12月11日

建築協定設定者

住 所 京都市上京区中町通丸太町下る

駒之町561番地の10

氏 名 京都市住宅供給公社

理事長 大西史郎