

一人協定地区の運営を開発者から住民組織へ円滑に移行



コモンシティ星田 HUL-1 地区 大阪府交野市

大阪府の事業化コンペにより開発された建売分譲住宅地。一人協定で、当初は開発業者が運営していたが、入居が進んだ段階で住民組織による運営に移行。締結後、約18年経過し、現在、協定更新の準備中。

1 地区及び建築協定の概要

■ 地区名・所在地

地区名	コモンシティ星田 HUL* -1 地区 * HUL : Hosida Urban Living (星田アーバンリビング) の略
所在地	大阪府交野市星田西3丁目
最寄駅	JR片町線星田駅 駅南約1.5kmに位置
用途地域	第一種低層住居専用地域 (容積率100%、建ぺい率50%)

■ 建築協定等の概要

当初認可年月日	平成2年11月28日
有効期間	20年間(平成22年11月27日)
締結型	一人型
面積	約4.6ha
区画数	166区画
地区計画 (星田西地区)	都市計画決定：昭和63年9月14日 建築条例施行：昭和63年10月28日

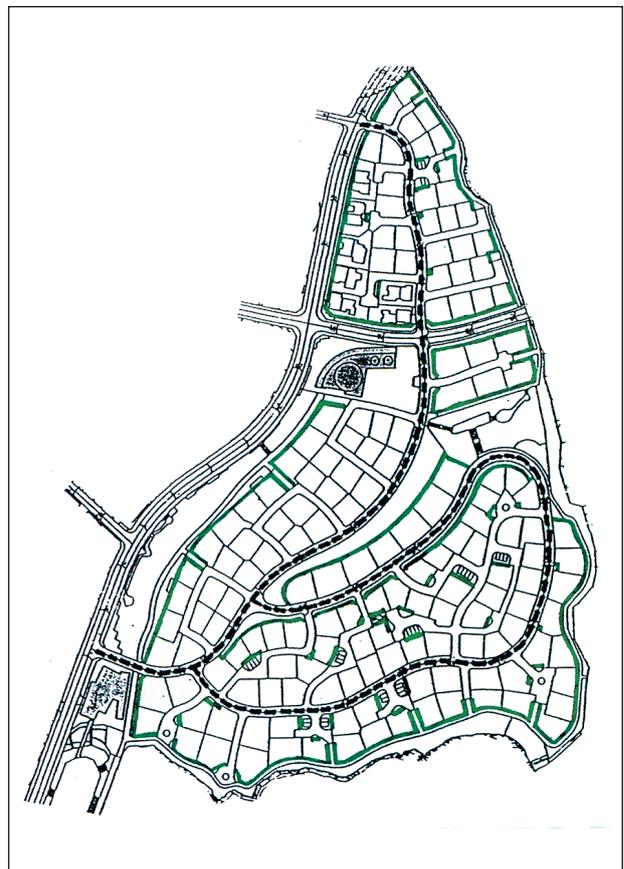
地区特性

コモンシティ星田は、大阪府が昭和62年の国際居住年に併せて、府住宅供給公社が所有するゴルフ場跡地(25.6ha)を対象に、設計コンペと事業化コンペを実施し、開発された集合住宅地と戸建住宅地からなる総戸数844戸の計画住宅地である。

コモンシティ星田HUL-1地区は、事業化コンペゾーン内にある戸数169戸の建売分譲住宅地区であり、平成3～7年にかけて街並みが形成された。

丘陵地の地形を生かした造成と曲線道路、コモンスペースをもつゆとりある住戸配置、関西初の無電柱化の導入、一貫性のある外構計画などにより、緑豊かで魅力ある戸建住宅地を形成している。

図表1 建築協定の区域図



出典：「建築協定等ガイドブック」平成19年3月
コモンシティ星田 HUL-1 地区建築協定運営委員会

建築協定等の特色

地区計画の決定と建築協定の締結が事業化コンペの条件となっており、屋根の形態や外構などを一貫性のあるデザインとするため、任意の「街並み協定」が締結されている。

2 取り組みの内容

住民組織への運営移行のきっかけと経緯

建築協定締結は事業コンペの条件だったことから、開発者による一人協定で、当初は開発者が運営を行っていた。

入居開始後、約2年経過した平成5年に、住民同士の付き合いや自治会活動が活発化してきたことや、一部の住民から外構工事等のやり換えを望む動きが出てきたことから、開発者からそろそろ協定運営を住民組織へと移行した方がよいのではないかと提案がなされた。

●開発者が主導して準備委員会を設立

開発者は、建築協定運営委員会発足に向けた「準備委員会」を組織するため、専門知識をもつ住民に個別に働きかけを行い、弁護士、建築行政経験者、建築主事、都市計画の精通者の4名と、街の維持管理の面から女性1名を加えた5名を選定した。その後、運営の継続面から開発者もメンバーに加わることを選定委員が要請し、選定委員と開発者からなる準備委員会を平成5年に発足した。

●約1年の検討・調査を通じて運営委員会を発足

大阪府の協力も得ながら他の協定地区の資料を収集し、運営・組織規定や会費等を検討した。

特に会費は、啓発活動や広報誌の発行等の経費の

必要性を住民に理解してもらうため、アンケートを何度も実施するなど時間がかかった。

その後、検討を進め、約1年後の平成6年11月に「建築協定運営委員会」が正式に発足した。

図表2 建築協定の運営移行から更新準備までの経緯

S63年	開発者へ土地の引渡し 地区計画の都市計画決定
H2年	建築協定の締結（開発者による一人協定） 街並み協定の締結
H3年	街開き・入居開始と同時に自治会も発足
H5年	「建築協定準備委員会」の発足（開発者が主導） 運営・組織規定の検討、住民アンケートの実施
H6年	「建築協定運営委員会」の発足
H10年	公共緑地の管理を開始
H17年	「まちなみコンクール」応募 国土交通大臣賞受賞
H18年	協定更新に向けた「まちなみ景観セミナー」開始
H19年	協定更新に向けた「建築協定等ガイドブック」発行 *年4～6回発行している広報誌の集大成
H20年	「協定等更新検討準備委員会」の発足 アンケートを3回実施、協定更新（案）の検討
H21年	「更新委員会」の発足・協定更新（案）を提示

図表3 建築協定・地区計画・街並み協定の主な基準の内容

項目	建築協定	地区計画（条例）	街並み協定（任意協定）
区画形質の変更	・敷地の区画の変更の禁止 ・現況地盤面の変更の禁止	敷地面積の最低規模 180㎡ (2戸建て長屋 240㎡)	
建築物の用途	・専用住宅に限る (特定区画のみ診療所併用住宅可)	共同住宅・寄宿舍・下宿・長屋 (2戸建て長屋を除く) は建築不可	間口・奥行き・高さ 2.2m以上、 面積 3.3㎡以上の物置設置の禁止
高さ制限		高さの最高限度 8.5 m	
形態・意匠	建築物の色彩・形態、附属建築物等は良好な住宅地と調和	・屋根、外壁の形態・意匠は周辺環境と調和する形状・材料 ・色彩は落ち着いた色合い	・勾配屋根（4/10以上9/10以下） ・太陽熱温水器の設置の禁止 ・アマチュア無線等のアンテナの設置の禁止
かき、さくの構造	道路境界線から 0.5 m 以内の車庫、門、門柱等の築造の禁止	・道路に面するかき、さくは生垣、ネットフェンス、鉄柵等とする ・ブロック塀の禁止	・専用宅地内のかき・さく等：同左 ・宅地内は植樹・植栽に努める ・フラワーボックス・足もと緑地は現状の形態の保全に努める
その他	・石積・擁壁上の高さの変更の禁止（ブロック積み等による） ・広告版等の設置の禁止		・自動販売機等の設置の禁止 ・専用宅地内、コモンスペースの土地所有者の責任による適切な維持管理の実施

● アンケート調査や広報誌発行を実施

準備委員会の頃から、開発者の協力を得ながら住民の理解を得るための各種アンケート調査や広報誌の発行等を実施していたが、住民組織へ運営移行後も広報誌の発行やアンケートを継続して実施しており、住民からは「アンケート好きの運営委員会」と呼ばれている。

建築協定運営委員会の構成と主な活動

● 自治会とは別組織として運営

自治会が集合住宅地や他の協定地区(戸建住宅地)を含めた住宅地全体で構成されていたことや、当地区のみに適用される「街並み協定(任意協定)」の運営も担う必要があったことから、運営委員会は自治会とは別組織とした。

ただし、活動を行うための拠点として、自治会管理の集会所の優先使用や同施設内に運営委員会の書類入れロッカーを設置するなど、自治会の協力を得ながら運営を行っている。

● 委員は2年任期で、1年毎に半数を入れ替え

運営委員会は2年任期で、委員はコモンスペースやクルドサック型の道路等に面した住宅13～21軒の単位により構成される自治会の各班(10班)から各1名を輪番制で選定し、計10名で構成している。なお、運営は住民自らが参加しなければ建築協定を理解できないとの理由から、委員会メンバーは固定化していない。

運営ノウハウの継承や人材育成の観点から、委員は1年ごとに半数が入れ替わる方式とし、委員長も2年目の委員から選出している。

また、運営の継続性や専門的・技術的サポートの必要性から、運営委員会移行後も準備委員会の参加者が顧問(弁護士)・専門委員(建築行政経験者)として参加している。ただし、顧問・専門委員は議決権を持っていない。

● 運営委員会の活動費2,000円/年・戸を徴収

啓発活動、広報誌「住みよいまちづくりニュース」の発行、訴訟費用の積立、公共緑地の維持管理等のための活動経費として、年2,000円を当初から徴収している。今後も協定更新のための経費がかかるため、減額は考えていない。

なお、不在家屋からも徴収しているが、現在まで滞納者はいない。



コモンスペースとハンブを設けた道路



住宅地のシンボル樹木



定例会議の風景

● 書記、増改築、広報、環境、会計の分担制

委員会の活動は、毎年、春の住民説明会で年間の活動計画を発表し、スケジュールを確定している。各委員が書記、増改築、広報、環境、会計の担当を分担し、日常の活動を行い、月1回のペースで「定例委員会」を開催している。

広報担当は、年4～6回広報誌を発行し、増改築担当は、増改築、外壁塗装等の受付け、審査を専門委員と相談しながら実施している。環境担当は、薬剤共同散布、メイン道路・緑道等の低木の剪定、草抜き、清掃作業などを行っている。

違反発見後の対応は、右図のとおりであり、できる限り交野市と連携を図りながら、是正を図っている。現時点で訴訟に至った事例はないが、内容証明書での応答を行い、双方で話し合いながら、改善点を見出し、違反を是正した事例はある。

これまで調整が必要だった主な事例としては、機械式の2段駐車場の設置、屋根への温水器の設置などである。建築協定に関する違反よりは、街並み協定に関する違反調整事例の方が多い。

協定期限切れに向けた協定更新の取組み

●「住まいまちなみコンクール」の応募と受賞

約5年後に協定期限切れを迎える平成17年度に、協定更新に向けて「住宅地への愛着や誇りを住民に再確認して欲しい」との思いから、まちづくり月間委員会及び(財)住まいるまちづくり基金の主催による「住まいるまちなみコンクール」に応募し、その結果、「国土交通大臣賞」を受賞することができた。

なお、コンクールの補助金や賞金を活用し、協定更新に向けた「まちなみ景観セミナー」の開催や各種アンケート等の実施、協定等の目的・内容を分かりやすく解説した「建築協定等ガイドブック」を作成することができた。

●発足まで時間がかかった更新検討準備委員会

協定期限切れが3年後となった平成19年の暮れに、協定更新に専念する「協定等更新検討準備委員会」を発足するため、委員の一般公募及び一般推薦を実施したが、引き受け手が殆どなかった。

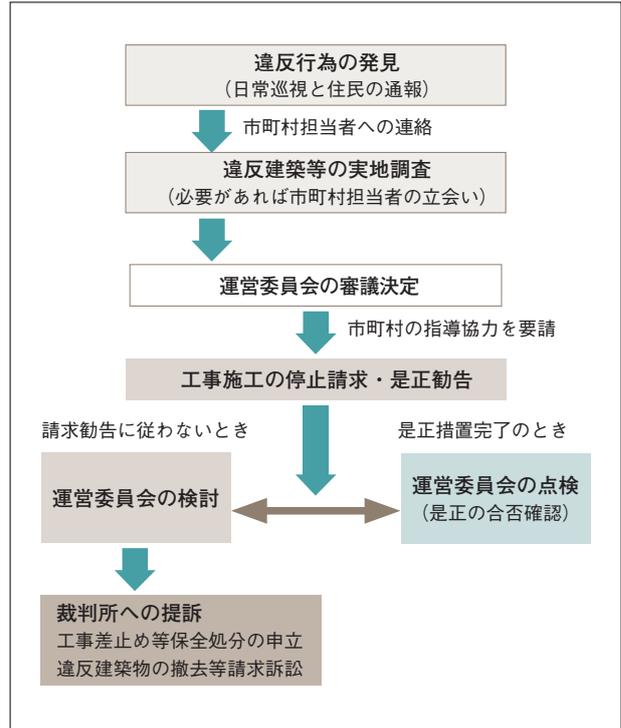
このため、設立時から運営に係わっている専門委員が歴代運営委員長経験者を中心に個別に交渉し、かなりの時間がかかったが、平成20年2月に11名体制の「更新検討準備委員会」を発足した。



図表7 「建築協定等ガイドブック」の表紙

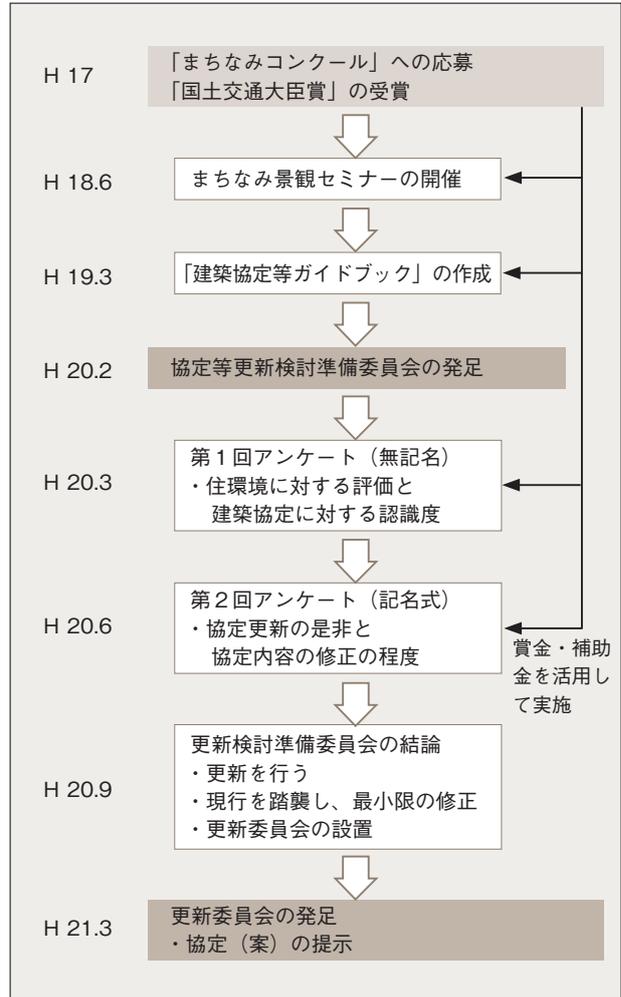
建築協定と街並み協定の目的・内容を分かりやすく解説

図表5 建築違反から是正までのフロー図



資料：「建築協定等ガイドブック」建築協定運営委員会 H19.3 発行

図表6 建築協定更新のための準備と今後



●更新の是非と協定内容の変更の程度を問う
住民アンケートを実施

最初に、委員の勉強の意味を含めて、大阪府建築協定連絡協議会の役員を招いて懇談会を実施し、以降、次のような住民アンケートを2回実施した。

①第1回アンケートの主な項目（回収率約52%）

- ・現状の住環境の評価
- ・建築協定内容の認識度と協定の評価
- ・建築協定期限切れ日の認識度

②第2回アンケート（回収率約92%）

- ・建築協定の効果の有無
- ・建築協定更新の是非と変更の程度

準備委員会は、第2回アンケートで94%の住民が更新に賛成であったことを踏まえ、協定更新と現行を踏襲しつつ最小限の修正を行うとの見解を出した。

●「建築協定更新委員会」の発足

その後、更新後の協定内容等の検討を進め、平成21年3月に、旧検討準備委員会の委員が引き続き就任する形で「建築協定更新委員会」を発足し、協定更新後の主な改訂項目（案）として、①名称の変更、②10年自動更新制度の導入、③建築協定区域隣接地の導入等を提案し、承認を得た。

今後、協定（案）の内容に関するアンケート調査、更新用協定書原案の作成、住民説明会、総会の開催、同意書の提出依頼・回収など、更新認可の申請に向けた取組みを進めていく予定である。

3 今後の課題

運営委員のなり手が少ない

運営委員は班毎の輪番制になっているが、居住者の高齢化が進む中で、運営委員に積極的になろうという人が少なくなってきており、リーダーを含めて協定運営の担い手育成が課題となっている。

今後、増改築等が本格化することから、建築計画（変更）の事前審査・承認の外部委託等も視野に入れた検討が必要である。

高齢化に伴うリフォーム等への対応が課題

斜面地であるため、北側アプローチの住宅は道路から玄関までかなりの段差があり、高齢の居住者にとって負担が大きく、転倒事故も起きている。

建築協定により守られている街並みと調和する昇降方法の検討が必要であり、現在、前述のリフォーム会社の協力を得ながらモデル案を検討中である。

図表 8 第2回のアンケート票

コモンシティ星田HUL-1地区建築協定の更新に関するアンケート

2008.6.20

<建築協定の効果などについてご意見をお聞かせ下さい>

Q1. 住宅地の環境などを今後とも維持していくためには、建築協定は効果があると思いますか？(当てはまる項目に○印を付けてください。)

1. 効果がある。 2. 少しは効果がある。 3. 効果は無い。
4. 分からない。

<建築協定の更新の是非についてご意見をお聞かせ下さい>

Q2. 建築協定の更新について、貴方はどのようにお考えですか？(当てはまる項目に○印を付けてください。なお、2.を選択された方はその理由を具体的に()の中に記入してください。)

1. 建築協定の更新は必要である。→Q.3をお答え下さい。
2. 建築協定の更新には反対である。→Q.3は不要です。
{

Q3. 現在の建築協定の内容などについて、貴方はどのように感じておりますか？(当てはまる項目に○印を付けてください。)

1. 必要最小限の内容であり、このままで良い。
2. 一部の内容について、運用の変更をすればこのままで良い。
3. 一部の部分的な修正をすれば、大筋の内容はこれでも良い。
4. 大幅な修正をする必要がある。

Q4. 最後に貴方の所属する班名とお名前をご記入下さい

(班) 氏名 ()

ご協力有り難うございました。お手数ですが最寄りの委員宅のポストにご投函下さい。



更新委員会の議論の風景



北側アプローチの住宅