

共有地を持つ戸建住宅地の管理問題とその解決方法

日大生産工 (学部) ○田中 滉一郎 日大生産工 山岸 輝樹

1. はじめに

共有地を持ち、景観を重要視する戸建住宅地は良好な環境が評価される一方、建築協定や管理組合の規約など、制約が多い。そのため住み続ける中で様々な課題が生じる。本研究は宮脇檀設計による青葉台ボンエルフを事例として取り上げ、そこで実際に起きた課題を通し、戸建住宅地で生じる管理課題とその解決方法に対する知見を得ることを目的とする。

2. 青葉台ボンエルフの計画

青葉台ボンエルフは建築家・宮脇檀(1936~1998年)の住宅地計画手法の展開のなかで、後期に設計されたもので総合的デザインがされた住宅地である。

計画地は福岡県北九州市の郊外で、コモンとボンエルフが取り入れられたクラスター型の住宅地で外構も細部までデザインされている。各区画のコモンにはシンボルツリーが設けられ、植栽も景観用と遮蔽用と細かく決められている。各住宅はそれぞれのハウスメーカーが担当しているが、配置・窓の位置・屋根の形状など細かく指定されており、ハウスメーカーと会議を重ねながら設計が行なわれている。また門灯・門扉などは統一されており、駐車場は2台分と統一されている。これらは建築協定に規定されている(表1)。敷地は北下がりとなっており、それを解消するために石垣を採用している。

コモンを含めた住宅地を管理・運営のために管理組合が設けられている。管理組合のなかで役員が決められ、各コモンから1人ずつ選出されることになっている。役員のみならず年間の活動や予算を計画し、年に1回行われる総会で全組合員で議決をとる方式で運営が行われる。問題が発生した場合は臨時で役員会・総会が開かれることになっている。また入居時には管理組合から建築協定の冊子と「ルールズ」とよばれる協定内容がまとめられた冊子が渡されると同時に説明が行われる。

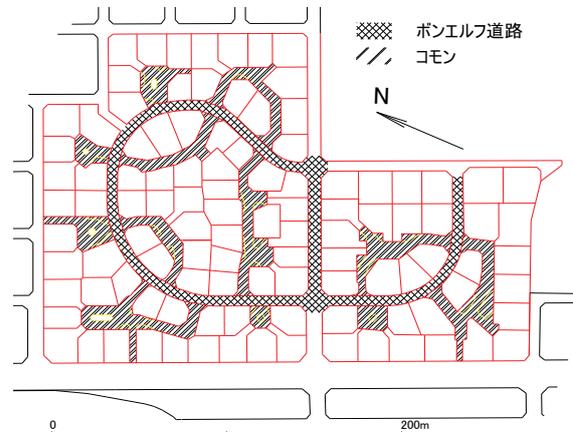


図1. 全体配置図

表1. 建築協定

項目	規定内容		
住宅	高さ	高さ(地盤面より10m以下)、軒高(7m以下)、階数(2階以下)	
	壁面後退距離	幹線道路側、コモンスペース側、隣接宅地側ごとに建物の方位によって詳細を記載	
	屋根	屋根形状は切妻、寄せ棟、屋根勾配(4/10以上7/10以下)、屋根の色彩(無彩色)	
	外壁	極端に過度なものは避け、健全な住宅地にふさわしいもの	
	増改築	増設、用途変更は協定運営委員会が適切な指導を行う	
敷地		分割、合併、地盤高の変更禁止	
		現状の石積み、ブロック擁壁の変更禁止	
住宅廻り	物置	軒高2.3m以下かつ5㎡以下であれば認可(ただし全面境界道路・コモンスペースの境界から1mの範囲内の設置は禁止)	
	屋外設置物	屋外のTVアンテナの設置は禁止	
	門廻り		予め協定運営委員会と協議したものに限る
			門扉(コンクリート製の擬石ショットプラスと仕上げ)、門塀(アルミ鋳物製)、門灯(セード:乳白色の亚克力製、グローブ:球型)、ポスト(アルミ鋳物製郵便受け、門扉に組込式)
	車庫		予め協定運営委員会と協議したものに限る
			位置変更禁止
		フェンス、ゲートに類するサイドパネルは禁止 車庫(柱数2、4の吹き放ち構造)	
樹木植栽		道路・コモンスペースに面する境界から1m部分は植栽スペース(ブロック塀、フェンス等は禁止)	
		予め設置してある植栽スペースを利用し、緑化に努めること	

3. 発生した課題と解決方法

課題を把握するために青葉台ボンエルフの総会資料の活動報告と臨時総会・役員会から起きた課題と活動をすべて抽出し、年表にまとめる。ただし、毎年定期的に行われている除草作業、定期総会と金銭に関わるものは除いた。

年表は活動・課題と解決方法の2つに分けて作成する。課題と解決方法をそれぞれ、発生した

Management problem and its solution of detached residential area
with common place

Koichiro TANAKA, Teruki YAMAGISHI

理由と方法の際の基準になるもので分類する。分類は協定、景観、生活・環境、安全の4つに分類を行う。表2には協定に関するものを●、景観に関するものを○、生活・環境に関するものを△、安全に関する者は□として表す。

表2. 活動年表

年	活動と課題	解決方法
H6	入居開始 管理組合	
H8	□工事の安全対策	
H9	□誘導灯の設置 □階段の材質変更 ●建築協定の壁面後退の要望または違反	困難と解答 ●○協定、景観に問題なし
	△駐車場3台確保の要望 △テラスの設置要望 △勝手口の設置	●協定に問題ありとし拒否、協定に問題なし、ただし通風に問題あり※1 ●協定に問題ありとし拒否 ●協定に問題ありとし拒否 ○景観に問題ありとし拒否
H10	●カーポート協定違反 ●物置の協定違反 ○植栽の協定違反 ●壁面後退の協定違反	●協定違反 ●協定違反 ●協定違反 ●△部屋が確保できないため受理※2
	△テラスの設置要望 △門灯部の屋根設置	●協定に問題ないので受理 ○景観に問題ありとし拒否
H11	●物置の設置違反 ○植栽の協定違反 △バルコニー増設 □街灯設置要望 ○空き地の管理の意見 ●物置の協定違反	位置の変更依頼 ●協定違反撤去依頼 検討事項として保留 メーカーに注意 事前連絡のお願い
H15	□違法駐車 △CATV研修会 △防犯委員会研修会 △衛生委員会研修会 △バリアフリー研修会	注意 専門家との相談 ワークショップの実施
H17	△駐車場増設会議 △バリアフリー会議 ○壁面色建築委員会 検討事項の具体案の作製 □道路歩行時の安全会議	
H18	□照明の設置依頼	検討事項として保留
H21	駐車場貸借紹介 △テラス設置要望	●設置基準の改訂
H24	□停止線設置 □縁石、インターロッキング補修 □防犯灯設置	
H27	△駐車場緩和規定	△□検証実験ののちに設置
H28	□交通安全ミラー設置 □倒木対策	

3-1. 住宅の問題

住宅に関する課題は主に壁面後退の変更の要望・違反である。これはH7~10年の初期で発生している課題で、ハウスメーカーが協定を理解していないために起こった。解決方法は●の協定に関するもので協定違反による拒否または撤去・変更の依頼を行っている。ただし、※印のように状況によっては壁面後退の違反を認めている。※1では協定に問題はないが通風上の問題から環境に配慮するよう管理組合からハウスメーカーに注意がされた。※2では生活が出来なくなることから受理されている。基本的に協定が遵守されるが、生活に支障が出る場合のみ例外とされている。

3-2. 設備の課題

防犯・バリアフリー設備などに関する課題は主にH11年以降から多くみられるようになって

た。しかし協定や景観など多くの問題があったため、発生した当時は解決に至っていない。管理組合はそれぞれの課題に対し委員会を立ち上げ、専門家を招き議論を交わしながら勉強会を重ねている。最終的にはワークショップを全組合員で行い、決定事項を手引きとして作成・周知することで解決を図っている。

3-3. 安全の課題

H20年頃からは□の安全の課題が増え、安全を重視する活動になっている。解決方法は設備と同じく専門家に相談をしながら、実際に検証したのちに防犯灯の設置などを行っている。またこの頃から管理組合は安全・安心優先のまちづくりの方針にしている。

3-4. 初期から現在までの課題

表2の下線が引かれているものは組合が設立してから定期的に上げられる課題になっている。照明に関するもの、駐車場の課題、テラスの設置の課題がある。これらの問題は段階的に対応が変わっており、協定・景観遵守による拒否→勉強会→緩和規定と活動の中で変化している。緩和規定は協定を基準に考えられており、できるだけ協定に抵触しない形で行われている。

4. まとめ

発生する課題は生活・環境または安全に関わっているが、解決の際は協定・景観を基準に考えられている。しかし3-1のように生活に大きく支障が出る場合に限り、例外としてみなされる。つまり解決する際の優先度は協定・景観を基準に生活・環境>協定・景観>安全となっている。

また課題は段階的に、生活・環境→安全へと変化している。解決方法も同じく変化しており、協定・景観での判断からワークショップや検証による解決となっている。優先度も安全>生活・環境>協定・景観と変わっている。

参考文献

- 1) (有) 宮脇檀建築研究室, 「コモンで街をつくる」, 宮脇檀の住宅地設計, 丸善, (1999)
- 2) 柴田建, 菊池成朋, 「維持型マネジメントの構築プロセスとコモンの再定義 青葉台ポリエルブを事例として」, 日本建築学会大会学術梗概集, (2008), p13-16
- 3) 東方琢也, 柴田建, 菊池成朋, 「宮脇檀による住宅地計画手法の変遷と実態から見た評価」, 日本建築学会九州支部研究報告第40号, (2001), p.133-136