

世代交代期の郊外戸建住宅地における 建築協定の見直しの実態に関する研究

江口 準¹・中川義英²

¹学生会員 早稲田大学創造理工学研究科（〒169-8555 東京都新宿区大久保3-4-1）

E-mail:blue-dragons@fuji.waseda.jp

²正会員 早稲田大学理工学術院教授（〒169-8555 東京都新宿区大久保3-4-1）

E-mail:naka@waseda.jp

世代交代期に入っている首都圏の郊外戸建住宅地では、建築協定等の規制によって良好な住環境が保たれてきたが、敷地分割の規制が厳しいことが世代交代の障害にもなっている。住環境を維持しながら円滑な世代交代を進めるためには、住民のニーズに合った建築協定へと見直しを進めることが必要であると考え。そこで、本研究では建築協定の見直しに着目し、住民のニーズに合わせて建築協定の見直しを行った事例と、見直しを行っていない事例を比較・分析する。その結果から協定見直しの効果について把握し、世代交代期の郊外戸建住宅地における建築協定の内容に関する提言を行うことを目的とする。

Key words : building agreement, detached house area, review of the agreement

1. はじめに

(1) 背景

近隣住民の全員合意によって建築物の制限を付加し、協定地区の住民が組織する運営委員会によってルールが守られる制度である建築協定は、主に住宅地の住環境維持に貢献してきた。高度経済成長期に大量供給された首都圏郊外の多くの戸建住宅地においても、建築協定によって良好な住環境が保たれてきたといえる。近年、このような住宅地は急激な高齢化により世代交代期に入っており、住民が不動産を手放す事例が増加している。その際、建築協定の敷地分割制限により、敷地の狭い戸建住宅に入居する傾向のある若者世代のニーズに応えられず、建築協定が障害になると考える住民も多い¹⁾。この場合、①協定違反や協定の更新時に協定から抜ける（隣接地に指定される）ことで敷地分割をする場合と、②売れないまま放置された住宅が空き家化する場合の二通りが考えられる。①の場合は建築協定から抜け、建築物の「位置」や「用途」、「形態」等、敷地分割

以外の規制も効力を失うことで地区全体の住環境の維持に支障をきたす、住環境維持に関する問題を生じさせる。また、②の場合は高齢化した住宅地に若い世代が転入せずに衰退を招く、世代交代に関する問題を生じさせる。これらの問題が懸念させる中、世代交代期の郊外戸建住宅地の持続性を向上させるため、住環境の維持と世代交代を両立させる建築協定が求められているが、その実態は明らかにされていない。

(2) 目的

住環境の維持と世代交代の維持を両立させるためには、鈴木ら²⁾も指摘しているように、建築協定の敷地分割規制を緩和するといった協定内容の見直しが必要であると考え。そこで、本研究では建築協定の見直しに着目し、住民のニーズに合わせて建築協定（敷地分割規制）の見直しを行った事例と、見直しを行っていない事例を比較・分析する。それらの実態調査により協定の見直しは①建築協定の合意率を向上させ、住環境維持に関する問題の解決に貢献

するか、②世代交代の促進に寄与するか、の2点を明らかにする。その結果を基に、世代交代期の郊外戸建住宅地における建築協定の内容に関する提言を行うことを目的とする。

2. 研究の概要

(1) 既往研究の整理

本研究に関連する研究としては、建築協定の効果に関する研究と、建築協定の更新に関する研究が挙げられる。

①建築協定の効果に関する研究

森本ら¹⁾は、大阪・神戸間の建築協定地区における、「建築協定区域隣接地」に着目し協定違反について分析している。その結果、隣接地となった画地での「違反」状況が多いこと、建築協定区域内の画地においても少なからず「違反」例が見られる地区があることを明らかにしている。鈴木ら²⁾は、横浜市の協定区域と非協定区域において敷地分割の実態を調査し、敷地規制のある協定区域において敷地分割が発生していないことから、建築協定の敷地分割抑制効果は高いとしている。また、その効果は協定区域内に限定されることも明らかにしている。高橋ら³⁾は、建築協定の中で代表的な10項目を取り上げて協定遵守率を分析した結果、協定地区、失効地区、非協定地区の順で協定遵守率が高いこと、協定締結の経験が遵守率を上げていることを明らかにしている。乾⁴⁾は、建築協定の運営委員会の活動が活発である地区と、協定運営の実態がない地区において協定違反の発生実態について分析を行っており、協定委員会の運営が協定遵守に影響を与えることを明らかにしている。

②建築協定の更新に関する研究

鈴木⁵⁾は、建築協定地区連絡協議会が設立されている5自治体を対象にして、建築協定の更新実態について分析している。その中で、更新時における協定内容の変更実態についても調査を行っている。更新時に内容の変更がない地区が半数を超える一方で、社会情勢の変化に合わせた協定内容の緩和は2割の地区で行われていることが明らかにされている。ただし、敷地規模規制に関する変更に関しては言及されていない。

(2) 本研究の位置づけ

既存研究では建築協定の効果についての分析が進められていたが、郊外戸建住宅地の住環境維持と世

代交代の両立に向け、建築協定の見直しという観点で分析を行った研究は見られなかった。さらに、住民の価値観が変化する中で、敷地分割規制に着目して協定見直しの実態とその効果を明らかにする点に本研究の特徴がある。建築協定の内容と住民意識の乖離が問題となる中、協定見直しに関する分析を行う本研究には意義があると考ええる。

(3) 研究の概要

研究のフローチャートを図-1に示す。

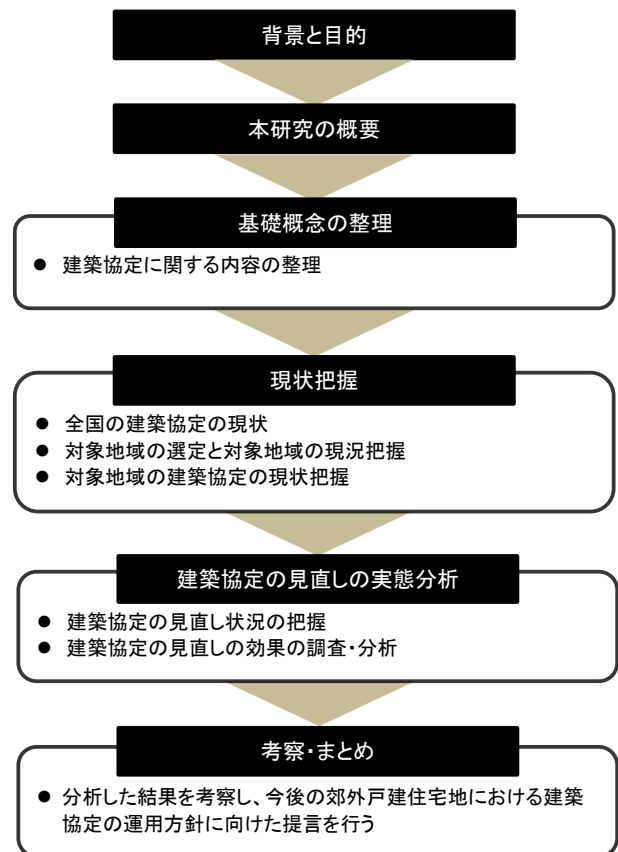


図-1 研究の流れ

①現状把握

建築協定の効果の分析は既存研究で多くなされてきているが、研究年や対象地域、分析対象とする協定項目が異なっている。そこで、既存研究における結果の整理を行う。また、対象地域の選定と、対象地域における建築協定の現状を把握する。

②建築協定の協定見直しの実態分析

建築協定の過去の項目を整理し、協定内容の見直しが行われた地区の抽出を行う。抽出された地区と見直しが行われていない地区で①建築協定の合意率、②世代交代の度合いに関する比較分析を行い、建築協定の見直しと建築協定の実行力の関係性を明らか

にする。

③考察・まとめ

建築協定の効果の分析、協定見直しの実態分析で明らかになった結果の考察を行い。今後の郊外戸建て住宅地における建築協定の運用方針に向けた提言を行う。

3. 基礎概念の整理

(1) 概念の整理

a) 建築協定

建築協定制度は、住宅地としての環境等を高度に維持増進すること等を目的として、土地所有者等同士が建築物の基準（建築基準法による最低基準を超えた高度な基準）に関する一種の契約を締結するときに、公的主体（特定行政庁）がこれを認可することにより、契約に通常の契約には発生しない第三者効を付与して、その安定性・永続性を保証し、住民発意による良好な環境のまちづくりを促進しようとする制度である。建築協定の概要を表-1 に示す。

表-1 建築協定の概要⁶⁾

内容	区域内における建築物の「敷地」「位置」「構造」「用途」「形態」「意匠」「建築設備」に関する基準(建築基準法の規定に違反するものであってはならない) 協定の有効期間 協定違反があった場合の措置
対象地域	区市町村が条例で定める区域
要件	区域内の土地所有者、借地権者の全員の同意(借地については、借地人のみの同意)に基づき、特定行政庁の認可を受けることが必要
効果	協定の締結後は、新たな土地所有者等も協定の内容に拘束される(第三者効) 建築協定区域に隣接した土地のうち、将来的に建築協定区域の一部となることが望ましい土地については、「建築協定区域隣接地」を定めることにより、将来的にその土地の所有者が簡素な手続きで協定に参加することが可能
運営方法	区域内の住民による「建築協定運営委員会」を設け、以下のような活動を行う ○建築計画の審査 ○建築工事中、完了後の物件のチェック ○違反があった場合の措置 ○啓発活動 ○建築協定の更新作業 等

b) 建築協定区域隣接地

平成7年の改正により建築基準法に定められた制度で、建築協定区域に隣接した建築協定区域外の土地のうち、協定区域内の人が将来建築協定区域となることを希望する土地のことを指す。この制度により、隣接地の土地の所有者などが簡易な手続きのみで建

築協定に加入することが可能になった。一方で、協定の更新を容易に行うため、合意しない敷地をやむなく隣接地として指定するケースも見られる¹⁾。

c) 建築協定の更新

建築協定には有効期限が定められ、期限を迎えた際に更新作業を行う。その際、必要であれば協定内容の見直しもされる。有効期限は10年間の場合が一般的であるが、期間満了前に過半数の土地所有者等の書面による意思表示がない場合には自動的に更新できる制度である、自動更新制を採用している地区もある。建築協定の更新の際に、協定に合意しない画地は建築協定隣接地として指定される。

d) 建築協定合意率

本研究では建築協定の合意率を以下のように定義する。

$$\text{協定合意率} = \frac{\text{協定区域区画数}}{\text{協定区域区画数} + \text{隣接地区区画数}} \quad (3.1)$$

4. 現状把握

(1) 全国の建築協定の現状

国土交通省のデータベースによると、平成19年度末日の有効建築協定数は全国で2,803である。全国の政令指定都市(平成19年度末日)の中では横浜市が166地区であり、最も協定数が多い(表-2)。

表-2 平成19年度末日政令指定都市有効建築協定数⁶⁾

札幌市	5	横浜市	166	京都市	70	北九州市	17
仙台市	16	新潟市	7	大阪市	10	福岡市	49
さいたま市	18	静岡市	4	堺市	52		
千葉市	21	浜松市	33	神戸市	126		
川崎市	14	名古屋市	39	広島市	25		

(2) 既存研究の整理による建築協定の効果の把握

建築協定の効果についての整理を行うために、関連する既存研究の整理を行った(表-3)。これらより、建築協定の効果に関して以下のことが考えられる。

✓ 運営委員会の活動状況に、協定遵守率は大きく

表-3 既存研究の結果の整理

対象地区			研究年	建築協定の分析対象項目						知見
				敷地	位置	構造	用途	形態	意匠	
1	神戸市/鈴蘭台	協定・非協定・失効地区	1996	○	○		○		○	協定地区、失効地区、非締結地区の順で協定遵守率上昇、協定締結の経験が遵守率の向上に寄与 協定協議会という統括組織があること、建売住宅の割合が高いことが協定の締結のしやすさに貢献 運営委員会の9割以上は建築協定の「敷地分割」と「町並みの景観」への効果を高く評価
2	横浜市	協定・非協定地区	2011	○						敷地分割は、非協定区域で多数発生、敷地規制のある協定区域では発生していない 協定の効果は区域内に限定、穴抜け敷地や近隣の敷地では敷地が分割されている
3	神戸市・堺市・箕面市	協定地区(隣接地が多い地区)	2011	指定なし						隣接地に限らず、合意区域においても敷地分割が発生 協定内容への不満、運営委員会の対応等によって隣接地が発生 敷地分割規制等が厳しく、不動産を手放す際に障害となることに関する不満が大きい
4	日立市・水戸市	協定地区	2011	指定なし						運営委員会が行政と連携して事前協議を行っている地区では違反はほとんどなく、委員会の運営実態がない地区では違反が居住区画の3割以上で発生

影響を受ける。

- ✓ 運営委員会が機能していれば、協定区域内ではある程度の実効力が担保される。
- ✓ 協定内容に不満がある場合には、協定違反または違反ではないものの隣接地指定へと移行するケースがみられる。
- ✓ 敷地分割規制に関しては、不動産を手放す際に障害となる場合が多いため、世代交代時には大きく問題となることが予想される。

以上より、建築協定の効果に関する既存研究の結果をフローにしてまとめたものが図-2である。建築協定が機能して実効力を保つためには、①運営委員会が機能すること、②住民の価値観と協定内容に乖離が見られないことが必要になると言える。

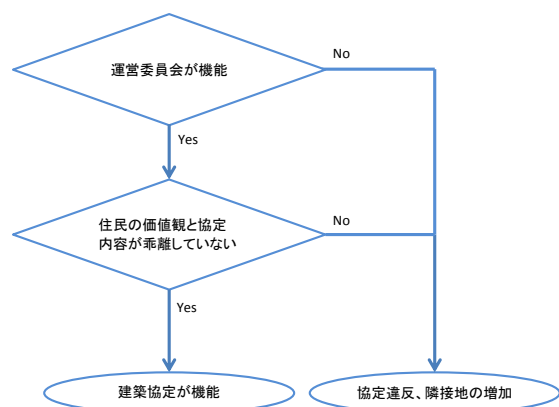


図-2 建築協定の効果のフロー

(3) 対象地域の現況把握

a) 横浜市の概要

本研究では横浜市を対象地域として選定する。表-2に示したように横浜市は建築協定が最も多く締結されている政令指定都市である。横浜市では1957年に建築協定条例に建築協定条例が制定・公布された。そして、急激な人口増加に伴う住宅地開発の対策のために横浜市宅地開発指導要綱が策定された。その中には、「主として住宅地を目的とした開発事業については、極力建築協定を締結し」という文言があり、結果的には多くの建築協定が締結されることとなった。市の方針として、新規開発事業者には建築協定を締結させてきたといえる。

横浜市は図-3に示すように、高齢化が進んでいる。また、横浜市の特徴としては、第一種低層住居専用地域に指定されている地区が多いことがある(図-4)。用途地域や建築協定の規制の効果により、横浜市の戸建住宅地は良好な住環境が維持されていると言える。また、横浜市は1992年の都市計画法及び建築基

準法の改正で第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域において建築物の敷地面積の最低限度の制限を定めた、ごく少数の自治体のうちのひとつである。横浜市における敷地面積最低限度を表-4に示す。最低敷地面積限度が定められていることにより、この基準を下回る敷地面積へと敷地を分割することはできない。

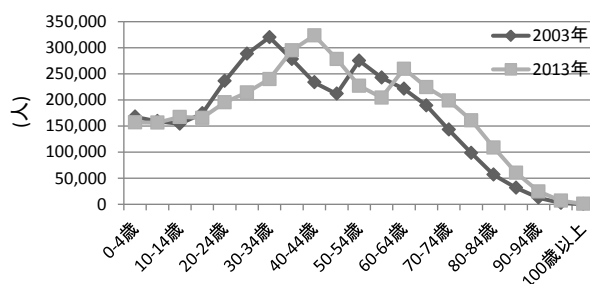


図-3 横浜市の年齢別人口構成⁷⁾

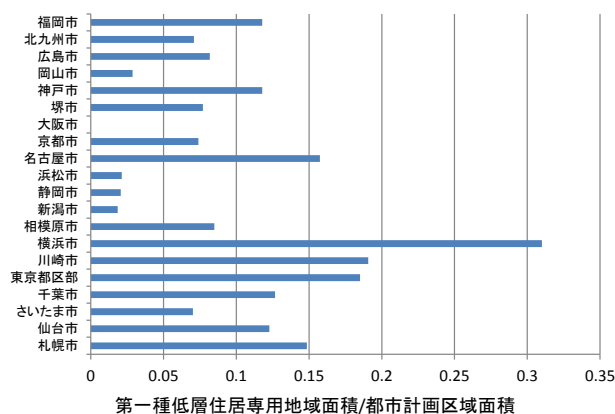


図-4 指定都市における都市計画区域面積に対する第一種低層住居専用地域の割合^{※1}

表-4 横浜市の敷地面積最低限度⁸⁾

用途地域	容積率	敷地面積の最低限度
第一種低層住居専用地域	60%	165m ²
第二種低層住居専用地域	80%	125m ²
	100%	100m ²

b) 建築協定連絡協議会

横浜市では建築協定の運営を円滑に行うために、建築協定連絡協議会を設けている。建築協定連絡協議会は名古屋市、京都市、大阪府、神戸市、福岡市と横浜市の5自治体に設置されている。建築協定区域内の住民で組織された市民団体であり、建築協定運営委員会等が相互に連絡を取り合い、情報交換、普及啓発を行うことにより、建築協定制度の有効な活用を図り、良好な環境を維持増進することを目的として活動している。

c) NP0 法人 横浜プランナーズネットワーク
 連絡協議会と協働して建築協定の運営の充実を図っている NP0 法人である。協定地区の運営状況などの情報の活用と共有化、交流会の開催、活動の継続・充実に関する業務を行っている。

(4) 横浜市の建築協定の現況把握

横浜市の HP より、主に戸建住宅地の住環境維持を目的とした建築協定の抽出を行った。抽出された地区は 164 地区である。その中で、154 地区においていずれかの敷地に関する規制(一区画一戸建・敷地分割禁止・最低敷地面積)が設けられている。つまり、ほとんどの地区では建築協定の中で敷地に関する規制を設けている。

また、建築協定の有効期間についてまとめたものが表-5 である。条件付きで期限を延長するものや、廃止に過半数が合意するまで更新する地区が多く、建築協定の更新は頻繁には行われていないといえる。3 分の 2 以上の地区において期限毎に更新を行う仕組みになっておらず、そのような地区においては協定内容の見直しはほとんど行われていないと想定される。

表-5 横浜市の建築協定の有効期間

期限あり(5年・10年等)	57
期限毎に一定以上の反対がなければ延長	52
期限前に過半数の賛成で延長	19
廃止に過半数が合意するまで更新	35
自動更新	1

また、建築協定の更新がされている地区では隣接地が発生していることが読み取れた。更新時に住民の価値観と協定の内容が乖離している場合に隣接地へと指定されている。

(5) ヒアリング調査

対象地域である横浜市における主に敷地分割に関する建築協定の実効性を検証するため、NP0 法人横浜プランナーズネットワークの事務局の方に対してヒアリング調査を行った。

表-6 ヒアリング概要

対象	NP0法人 横浜プランナーズネットワーク
日程	8月1日
手段	電話
ヒアリング項目	・建築協定の効果について ・協定見直しの実態について

ヒアリング結果を以下に示す。

- ✓ 今住んでいる人は住環境を評価しており、敷地分割をする必要は少ないと考えているが、不動産を手放す際に不動産会社との関わりの中で敷地分割がなされることもある。
- ✓ 運営委員会が機能していれば、協定違反はほとんどの場合予防できる。
- ✓ 最近住宅地が世代交代期に入っていることもあり、敷地分割をして不動産を高く手放すために協定から外れる住民が増えてきている。そのため、住民は危機感を感じている。

ヒアリング結果から、横浜市の郊外戸建住宅地においても世代交代期に入り、背景に示す問題が顕在化していることが確認された。横浜市は協定連絡協議会や NP0 の活動により、運営委員会が機能している協定地区が多い。しかし、住民の価値観と協定の内容に乖離が見られ、協定違反や隣接地への指定も見られている。

5. 建築協定の見直しの実態の分析

(1) ヒアリング調査

建築協定の見直しの実態についても、NP0 法人横浜プランナーズネットワークの事務局の方に対してヒアリング調査を行った。ヒアリング結果を以下に示す。

- ✓ 敷地分割の規制が厳しいから規制緩和をすることとは逆に、敷地分割規制は協定内容に入れるという流れではある。
- ✓ 敷地規模に関する規制を緩和した地区もある。
- ✓ 横浜市は協定の期間が永久である地区も多く、見直しを行う機会が少ない。

建築協定の見直しを行っている地区は存在するものの、全体の割合として多いとはいえない現状であると言える。

6. 現時点でのまとめ

(1) 得られた知見

現時点で得られた知見を以下に示す。

- ✓ 建築協定の運営に力を入れている横浜市においても、不動産を手放す際に協定から抜ける、または協定違反をして敷地が分割されるケースが発生しており、住環境の維持と世代交代の両立に関する問題が顕在化している。
- ✓ 横浜市の住宅地では世代交代期に入り、建築協

定から抜けるケースが増えていることから、敷地規模規制が、協定合意率に影響を与えている。

- ✓ 横浜市の建築協定は、3分の2以上の地区で期限毎に更新を行う仕組みになっておらず、その地区では協定内容の見直しはほとんど行われていないと想定される。
- ✓ 建築協定の参加率を向上させるために、不動産を手放す住民のニーズに応じて敷地規模規制を緩和している地区は少ない。

(2) 今後の課題

- ✓ 横浜市の現在の建築協定についてさらに分析を行う。
 - 世代交代期に入っている建築協定地区の抽出を行い、それらの特徴を把握する。
- ✓ 横浜시에保存されている建築協定の過去の項目を整理し、協定内容の見直しが行われた地区の抽出を行う。
- ✓ 建築協定の見直しがされた地区とされていない地区において建築協定の効果を詳細に分析する。

付録

※1 大都市比較統計年報(平成 22 年)より作成した。

参考文献

- 1) 森本信明(2011) 「違法・地域許容建築物群」の実態(中間報告) 第5章 建築協定における隣接地の実態
- 2) 鈴木佐代・石渡瑞枝・沖田富美子(2011) 世代交代期の郊外戸建住宅地における敷地の変容と居住者移動 日本建築学会計画系論文集 第660号 pp431-437
- 3) 高橋昭子・梶浦恒男(1996) 近郊住宅地における建築協定の締結要因と効果に関する研究 大阪市立大学生生活科学部紀要・第44巻 pp1-9
- 4) 乾康代(2011) 建築協定地区における協定違反の発生実態と発生抑制の課題—茨城県の2地区を事例に— 都市計画学会論文集 46(3) pp529-534
- 5) 鈴木克彦(2006) 建築協定の更新による持続的協定運営の醸成実態について—建築協定地区における持続的住環境管理システムに関する研究(その2)— 日本建築学会計画系論文集 第607号 pp9-17
- 6) 国土交通省 HP
- 7) 横浜市統計ポータルサイト
- 8) 横浜市 HP 最終閲覧日 8.7

(2013.?.? 受付)

THE STUDY ON THE OPERATION AND EFFECT OF BUILDING AGREEMENT IN SUBURBAN DETACHED RESIDENTIAL AREA OF GENERATIONAL CHANGE PERIOD

Jun EGUCHI, Yoshihide NAKAGAWA

I consider it is necessary to review architectural arrangements to meet the needs of the residents to advance smoothly generational change while maintaining the living environment. An object of the present invention is by making it clear the case made a review of the building agreement to meet the needs of residents, the awareness of residents to review, that you make recommendations aimed at investment policy of building agreement in suburban detached residential area of future.