

持続可能社会における私的財の維持管理についての考察

- 高須ボンエルフを例として -

九州共立大学大学院 学生員 ○安山 知英美
九州共立大学工学部 正会員 牧角 龍憲

1. はじめに

日本の住宅の個々の質は、集団として家が建っている街として見てみると、バラバラで調和が取れていなく、住宅の価値が持続していかないまま、1980年頃からまちづくりが考えられ始めた。持続可能な社会を形成する為に、私的財の集合体である住宅街を永続的にいかに整えるかが必要である。本研究では、福岡県北九州市の高須ボンエルフを例題として、公共財と私的財の共有用地側と、道路側から見たときの2面性を兼ね備えている中で、住みやすく、調和が取れ、美しく快適な街並みが20年以上も維持されているので私的財の維持管理を検討したものである。

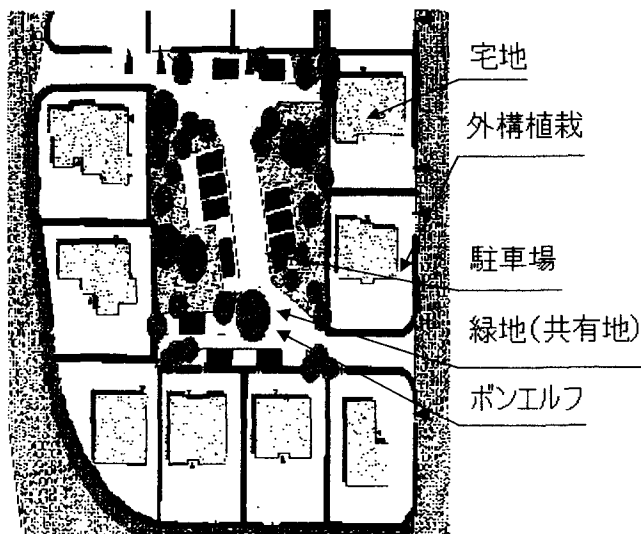


図-1 配置図

2. 高須ボンエルフの概要

北九州市若松区の区画整理事業(図-1)により戸建住宅地として初めて共有用地を導入し、街区の中に広場をとり囲んで宅地割りが行われている。住戸で取り囲んだ広場は、近隣のコミュニティ場所と集合駐車場で、車のスピードが出せない歩車共存道路として設計しており、歩専道を通してそれぞれの勝手口に行けるように配慮してある。駐車スペースには、タイルを貼って車が置かれていない時は子供が遊ぶ空間にもなる様に、作られている。注:ボンエルフとはオランダのデルフト市で1975年に実施され、「生活の庭」という意味を持ち、従来の交通機能に加えて、人と車を共生させつつ、庭としての機能を持たせ、交通の安全と住環境の快適性を高めようという試みである。

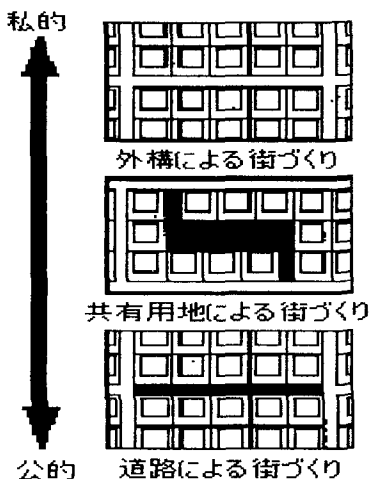


図-2 街づくりと土地利用

3. 公共財と私的財からみた街づくり

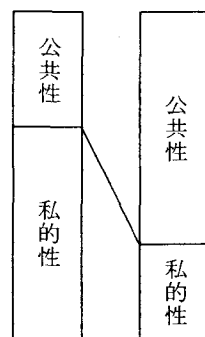
共有用地は、街づくりと土地利用(図-2)より私的と公的の両面を持ち合わせている。住民は、共有用地を個人の生活の中で楽しみながら快適な生活を送るために維持し、道路沿いの外構に困難でない程度の最低限のルールを作り、統一性が重視され、植木により重要な領域として構成され、立体的植栽の帯がほとんど切れ目なく連続することにより、緑を主な構成要素し、樹木の種類、場所、構造、管理が協定で、細則では樹木の伐採、枯死、管理が守られている。(表-1)

4. 共有用地の管理

街区の中に共有用地の広場をとった戸建住宅地としては、わが国初めての例であり、法的なことから管理問題まで多くの課題が検討され、1982年に建売住宅が開始された高須ボンエルフは、84年頃までに完売し市の指導により1985年現在は管理組合も施工が終了した時点で解散しており北九州市は認可という形で携わっている。

居住者が参加する共同清掃の際に共有用地の状態をチェックし、舗装タイル交換などの補修工事の希望を理事会に提出し、理事会は管理会社に年1・2回の樹木の剪定・消毒を依頼するほか、希望工事については不定期に補修工事を発注している。共有用地は、居住者の判断で個別に剪定、パーキングの落ち葉の清掃は、近隣の居住者により自主的に行われている。石が置かれたり花壇が設けられたりして維持されている。

共有用地の共同管理については、管理規約（表-2）に基づく。集合住宅の年数を重ねる事で近隣とのコミュニケーションの中でルールが保たれてきた。地域のなかで居住者は、自らコントロールするために生み出したルールに適応し、維持していくためには住民意識が重要である。もしくは、ルールを決めてしまい住民の移り変わりがあるときなどに働きかけなどをする。



共有地側 道路側

図-3 私的財の中での公共的役割

5. 私的財の中での公共的役割

街並みをつくる中で特色など各々の観点により、私的財の中での公共的役割（図-3）を表したとき割合は変化をするが、高須の場合は共有用地では公共性より私的性の方が多くなり、道路側では私的性より公共性の方が多くなる。

表-1 緑化協定

植栽する樹木等の種類	さざんか、ひいらぎもくせい、まき等
樹木を植栽する場所	・道路沿いの植栽可能な場所
	・共有地および宅地境界沿い
	・宅地庭園内に樹高3m以上の樹木を2本以上植える事
生垣・柵の構造	・道路および共有地広場に面する境界線は原則として生垣とする (占有地出入口はこの限りでない)
	・年一回以上の一斉防除作業を行うなど、樹木の育成に努める

6. まとめ

住宅は、共有用地との関係を考慮して計画し、良好な環境を生かした居室配置や窓等の配置によって、住宅と共有用地双方の関係が良好になる必要性があり、街並み全体を建築の配置、玄関の位置、外壁の構成、屋根の形態等は、共有用地の景観形成上の重要な要素となるため、街並みからの配慮が必要となる。

私的財からみた観点の中で環境がよければ地価が上がる。そこに住まい手の財産価値が上がっていく、家を求める人の一つの目的である良い住まいに住みたいということと、財産を蓄積するという二つを満足させることができる。

参考文献

1) (財)住宅生産振興財団/コモンのある街, 2000年

表-2 管理規約

目的	・共有地・共同付属施設の管理
	・これらの使用に伴う共有者の共同の利益の維持・増進 ・良好な環境を保持するための必要な協議・業務
共有地・共同付属施設	・共有地 ・街路灯、受電ポール、排水溝および共有地上の樹木等
共有持分	・各共有者の共有持分は1/60
管理業務	・共有地の点検・定期保守・清掃等の維持管理
	・緑化協定書の遵守に関する業務
	・その他日常の維持管理に関する業務
議会	・年1回4月に開催
	・出席者の議決権の半数で議決