

明海大学不動産学部

不動産の不思議

学生たちの視点と発見

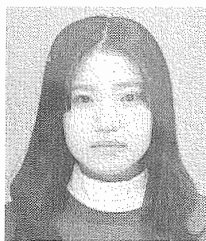
第448回

【学生の目】

住環境は個々の住宅だけでなく地域の状況にも大きく影響される。大卒近くの日の出地区は、2002年入居開始の戸建て住宅地で、建築協定、緑地協定、まちなみルールブックがある

(小高俊樹「不動産の不思議第34回」14年5月20日号)。

地区計画も導入されており、建築基準法、都市緑地法、都市計画法が準備する地域の特性を重視したまちづくりの制度を重層的に適用する、希少な住宅地である。20年経過した住環境は成熟し、特に道路境界線付近



小室 遥花

不動産学部2年

の半私的・半公的空間の緑にまちなみの特徴が集約されている(五十嵐実菜「不動産の不思議第432回」22年5月3日号)。

建築協定は開発事業者と市が締結したもの住民側が引き継いだもので、まちなみルールブックは協定の細目を補足するものとして住宅建設の目安であった(参考1)。建築協定を運営する自治会が住まいのまちなみ賞を受賞するなど、開発理念と

建築協定と住環境の熟成

価値ある取り組み情報開示を

住環境を成熟させる努力は社会的に評価されている。

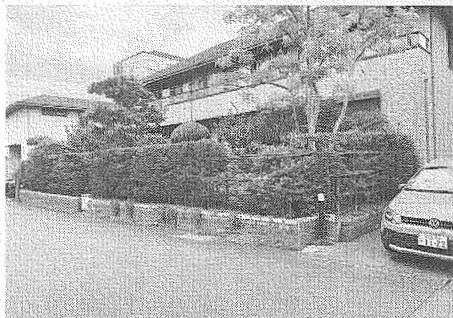
地区内に2つの敷地を一体的に利用する住宅があった。建築協定で敷地規模の最低限度を165㎡にするなど、単独でも十分に広い敷地を一体利用した住宅の存在感は大きい(写真)。一方、五十嵐らが伝える住宅地の景観とは違いもある。

東日本大震災の影響や所有者の交

代などを契機として建物の更新が起きている。建築協定のルールでは建築確認申請前に住民組織の建築協定運営委員会に届け出て承諾をもらう必要がある。写真の住宅も建物の位置、高さ・階数、意匠・設備、駐車スペース、生垣の位置や幅などの協定事項を順守して問題がない。

他方、道路境界線付近が擁壁と生垣で明確に区分され、半私的・半公的な空間の連続性がない。境界線に接して擁壁と生垣があり、一定の後退距離を確保する当初の住宅と考える方が異なる。

建築協定の細目として機能したまちなみガイドブックを探したが、外部からは入手できなかった。ガイドブックの内容が住民だけでなく、購入予定者にも情報開示されれば細目に沿った住宅づくりが可能となる。住環境の熟成に運営委員会ほかが努力されていることを高く評価しつつ、歴史的にも価値のある取り組みについて町内会のホームページを開



建築協定項目を順守しつつ、当初の住宅と異なる考え方の部分も

設計、開発の理念、住環境整備の方針について、まちなみガイドラインなどの資料と共に開示することを提案したい。(参考1)
https://www.machinami.or.jp/pdf/machinami/machinami060_hekihama.pdf
【教員コメント】
海外では住宅地がホームページを開設してコミュニティの理念、ルールや住みやすさをアピールし、共感する人が移住する。移住前の情報入手によって基本的な理念の相違やルール違反などが予防でき、住環境とコミュニティの熟成につながる。