

## 住宅地における住環境の維持・保全と居住者の対応

### —多摩市の分譲宅地と区画整理宅地を事例として—

1. 研究の背景と目的
2. 研究の対象と方法
3. 調査対象地区の比較
4. 住環境の実態と居住者の意識
5. 結論と考察

川喜田 洋 敬\*  
福岡 峻 治\*\*

#### 要 約

本稿では、多摩ニュータウン開発においてはじめて導入された一人方式の建築協定をとりあげ、開発事業者及び地元自治体の政策的意図やその効果としての住環境保全の実態と、これに対する地区居住者による評価を行おうとするものである。その際、建築協定による規制を受けた地区居住者の評価と、このような規制がなされていない地区とのそれを比較分析して、土地利用に関わる規制手法の実効性と有効性を検証しようと試みた。

具体的には、公的事業者による宅地分譲の際の公募条件として課せられる建築協定による住環境保全の適用を受けた多摩ニュータウン事業区域内の特定地区の居住者と適用のない区画整理地区のそれぞれの実態調査と、両地区の居住者による意識調査結果の比較分析とを通じて、その実効性と有効性について考察した。併せて、多摩ニュータウン事業区域内において地区計画や建築協定が果たしている機能と、その地区レベルの住宅まちづくりにおける効果や限界を検討した。

本研究により、住宅地における土地利用規制と住環境保全との関係が建築協定による一種の社会的規制として、居住者の意識によっても自主的かつ積極的に支えられていることが明らかとなった。また、一人建築協定による住環境形成と保全が多摩ニュータウン事業区域外の隣接地区居住者の意識にまで一定の良い影響を与えるという開発者の意図せざる効果を生んでいる点も指摘した。そこで、それは今後の住環境に対する相互規制の維持についても居住者の自主的・主体的対応の可能性を示唆するものとなっている。

さらに本研究では、この一人建築協定の策定手法が将来の良好な住宅地の供給に応用できる手法であることを示すことができた。

\*東京都立大学大学院都市科学研究科（修士課程修了）

\*\*東京経済大学現代法学部

## 1. 研究の背景と目的

多摩ニュータウンの戸建て住宅地の住環境は、地区計画と建築協定に基く土地利用規制によって維持されており、その意味では、開発事業者と地元自治体ならびに居住者との共同作業による住環境の目標像の実現過程であるとも捉えることができる。

このように多摩ニュータウンの開発においてはじめて、多摩市と開発事業者により一人方式の建築協定が活用され、良好な住環境の保全・創造を目的に掲げたまちづくりが行われたのである。

しかし既往研究では、住宅地の住環境保全や自然景観・街並みといった都市景観形成を土地利用に関わる制度・手法との関連で、土地利用規制の実効性や有効性という側面を検討した研究はあまり多くは見当たらない<sup>1)</sup>。

そこで本論文では、このような一人方式の建築協定<sup>2)</sup>を導入した開発事業者、地元自治体の政策的意図やその効果としての住環境保全の実態を明らかにするとともに、これに対する地区居住者による評価を行ってみたものである。その際、併せてそのような土地利用規制を受けた地区居住者の評価と規制がなされていない地区とのそれを比較分析して、土地利用に関わる規制手法の実効性と有効性を検証しようと試みたものである。

多摩市においては、多摩ニュータウンのマスタープランや「多摩ニュータウンにおける、住宅の建設と地元市の行財政に関わる要綱」<sup>3)</sup>などによ

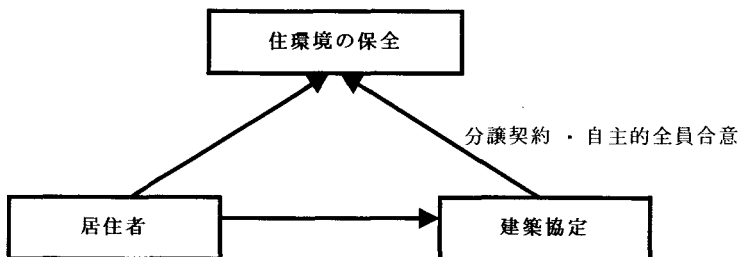
り住環境保全方針の大枠を定め、さらに一人建築協定を定めることで住環境の維持・保全に取り組んでいることを踏まえて、その特定地区の実態を具体的に分析すること、並びに、その効果と有効性を居住者の住環境イメージと意識の分析を通じて考察する。

具体的に研究の視点としては、次の三点に注目した。

①多摩ニュータウンの住環境に対する対応、開発事業者や地元自治体の意図、土地利用規制についての居住者の意識について考察すること、②共通イメージとしての土地利用規制、住環境を保全する方法・手法としての地区計画・建築協定に対する居住者の評価、並びにその結果として形成される住宅地の住環境や景観に対する居住者の評価を明らかにすること、及び③上記のことをふまえて、わが国の住宅まちづくりの在り方、またこれからの住環境保全、景観保全に関する望ましい社会的規制や計画の在り方について考察すること、がそれである。

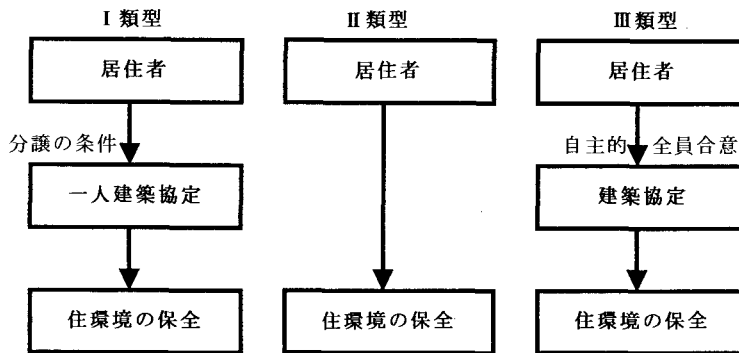
## 2. 研究の対象と方法

本研究では、多摩ニュータウンにおける日本住宅公団（以下、「公団」とする）<sup>4)</sup>の分譲宅地を対象とし、建築協定・地区計画が策定され、活用されている地区を調査した。建築協定の締結地区は表1のとおりである。本論文ではそのうち、地区計画と建築協定による規制を合わせて受けている聖ヶ丘地区を調査対象とした。



出典：聖ヶ丘三、四丁目地区の事例を基に川喜田が作成

図1 概念図1



出典：聖ヶ丘三、四丁目地区の事例を基に図1を類型化し川喜田が作成  
 I 類型：一人建築協定を契約条件とする宅地分譲契約の場合（例：聖ヶ丘三・四丁目公団分譲宅地地区）  
 II 類型：建築協定によらない場合（例：聖ヶ丘三丁目区画整理宅地地区）  
 III 類型：居住者の全員合意による建築協定の場合（例：既成市街地）

図2 概念図2

また、この地区に隣接した区画整理宅地でそのような規制のない住宅地も比較分析の対象として調査した。

特に対象とした二つの地区の居住者が住環境の維持をどのように捉え、評価しているかを比較し分析した。また主として規制のある地区の住環境をめぐる両地区居住者の間における評価の違いと、その規制の効果について検討することにより一人協定の有効性を考察する。

なお、具体的な調査分析にあたっては、建築協定制度の技術的な評価と、居住者によるその機能についての評価という二つの側面から検討した。

まず、制度の技術的評価は、建築協定・地区計画による住環境形成に対するメリット・デメリットを明らかにする。これは実地調査と居住者アンケートと文献・資料調査を基に分析する。

次に、居住者による評価は「自らの住環境に対してどのくらい満足で、どのくらい不満足か」ということを明らかにするもので、主として居住者に対するアンケートを基に分析する。

### 3. 調査対象地区の比較

本調査対象地区である聖ヶ丘地区においては、

分譲宅地地区と区画整理地区という二種類の異なる地区がニュータウン事業区域の内と外という形で隣接して存在する。それぞれの地区は同じ聖ヶ丘地区の居住者として、バス通りを挟み、隣接した地区に居住しているが、以下の二点において異なる性格の地区である。

#### ① 宅地の整備手法の違い

分譲宅地地区が新住宅市街地開発法に基づく宅地整備手法によって開発されたのとは対照的に、区画整理地区は新住宅市街地開発法の適用除外区域として、区画整理法に基づく宅地整備手法によって開発された区画整理地区であることである。もちろん、区画整理地区においても当初の宅地開発の条件が違うということはあるが、新住宅市街地開発法に基づく宅地整備手法と、区画整理法に基づく宅地整備手法とでは、上位計画をはじめ開発方針に大きな違いがある。

#### ② 都市計画土地利用規制の有無

分譲宅地地区と区画整理地区の両地区とも1995年の用途地域改正後は、第一種低層住居専用地域として指定され建蔽率40%、容積率80%が定められているが、この土地利用規制だけで現在の住環境が維持・保全されているわけではない。分譲宅地地区には開発事業者である公団による一人方式の地

表1 建築協定策定地区一覧(多摩市内)

No	場 所	面積等	用 途
1	永山5-23-4	16,584 m <sup>2</sup>	宅地分譲
2	永山6-2-10	11,290 m <sup>2</sup>	宅地分譲
3	永山5-2-5	16,954 m <sup>2</sup>	宅地分譲
4	永山6-8-20	6,031 m <sup>2</sup>	宅地分譲
5	豊ヶ丘1-5-1	8,843 m <sup>2</sup>	宅地分譲
6	落合3-7-1	1,815 m <sup>2</sup>	建物付分譲
7	落合3-10-5	1,715 m <sup>2</sup>	建物付分譲
8	南野2-2-19	3,311 m <sup>2</sup>	建物付分譲
9	南野3-1-14	17,320 m <sup>2</sup>	建物付分譲
10	聖ヶ丘3-55-1	17,608 m <sup>2</sup>	宅地分譲
11	聖ヶ丘4-4-1	30,046 m <sup>2</sup>	宅地分譲
12	鶴牧5-7-2	23,669 m <sup>2</sup>	宅地分譲
13	鶴牧5-24-1	23,450 m <sup>2</sup>	宅地分譲
14	鶴牧5-7-1	18,836 m <sup>2</sup>	宅地分譲
15	落合774-2(多摩センター地区)	35,000 m <sup>2</sup>	業務地区
16	永山6-11-1(特別業務地区)	133,400 m <sup>2</sup>	業務地区
17	貝取2-8-4	1,780 m <sup>2</sup>	宅地分譲
18	貝取1-49-1	3,342 m <sup>2</sup>	宅地分譲
19	聖ヶ丘4-2-1	1,829 m <sup>2</sup>	宅地分譲
20	鶴牧5-6-1	9,371 m <sup>2</sup>	宅地分譲
21	鶴牧5-16-1	5,704 m <sup>2</sup>	宅地分譲
22	南野3-7-1	4,161 m <sup>2</sup>	宅地分譲
23	鶴牧5-28-1	9,071 m <sup>2</sup>	建物付分譲
24	永山2-1-1	17,455 m <sup>2</sup>	業務地区

出典：南多摩新都市開発本部多摩ニュータウン20年史編集委員会『多摩ニュータウン開発の歩み第1編、第2編』より作成

注：本調査対象地区である聖ヶ丘三、四丁目分譲宅地地区は、この表のNo10、11及び19の地区から成っている。

区計画<sup>5)</sup>があらかじめ宅地分譲以前に策定されているのに対して、区画整理地区では建築協定のみならず、地区計画も適用除外区域にされており、この意味で土地利用規制が全くない地区となっている<sup>6)</sup>。

なお、日本の建築協定に類似する仕組みとして、欧米では宅地分譲条件としてカバナント契約<sup>7)</sup>が多用されている。

建築協定とカバナント契約との類似点は、双方とも規制の目的が、住環境や不動産価値の保全であるという点である。また宅地分譲の契約以前からカバナント契約の条項が定められているという点で、日本の一人協定としての建築協定と特に類似した側面がある。

また、渡辺俊一(1977)によれば、建築協定は「①建築基準法、それをうけた条例等の公法の裏付けがある点、②登記制度と連動していない点」

等の点で、カバナントと異なり、他方、カバナント契約は、日本の建築協定と比べ、規制対象が広く、規制内容もかなり詳細にわたっているといわれる。

また、アメリカでは自治体が一方の契約当事者となって、民間の開発主体とカバナントを締結することができる<sup>8)</sup>。この手法と類似の手法は日本でも可能であり、本研究対象である多摩市の一人協定としての建築協定はこの事例に相当するものと考えられる。最近では分譲マンションなどにおいて似たような方式が取り入れられるようになってきている。

その意味で住環境保全という目的のために、カバナント契約のような手法を開発事業者・地元自治体が積極的に導入することは有効であると見られ、その視点が本研究にも有意義な示唆を与えてくれる。

表2 地区計画と建築協定の主な違い

	建築協定	地区計画
根拠法	建築基準法	建築基準法・都市計画法
性格等	建築基準法に根拠を持つものの、取り決めは「私的契約」と考えられている。(取り決め内容は協定書で規定)	公的な「都市計画」になる。(取り決めた内容は、都市計画図書で規定)
決定主体	協定者による話し合い等で決める。(市長が認可)	土地所有者等の意見を反映させて市長が決める。(一部、知事が承認)
成立の要件	協定者全員の合意が必要	全員合意は要しない
改廃の要件	変更：全員の合意が必要 廃止：過半数の協定者の合意が必要	都市計画の変更手続きが必要
効力の範囲	許可公告後に土地所有者等となった者にも効力が及ぶ	都市計画決定後は、地区内の土地所有者等に効力が及ぶ
有効期間	協定者が任意に定める(一般的には10年)	期限は特にない
運営主体	地元の建築協定運営委員会(市が援助する)	市が通常の行政として、運営する(地元の方が協力)
違反に対する措置	運営委員会が行うが、強制力はない。	市で行う。

		建築協定	地区計画
建物	用途	○	○(条例化できる)
	敷地の最低規模	○	○(条例化できる)
	建蔽率	○	○(上限の規定は条例化できる)
	容積率	○	○(条例化できる)
	高さ	○	○(条例化できる)
	壁・柱の後退	○	○(条例化できる)
	意匠・色彩	○	○(形状、材料の規定は条例化できる)
	構造	○	×
	設備	○	×
垣柵	○	○(高さ、形状、材料の規定は条例化できる)	
工作物	原則として決められない	用途・高さ・意匠・色彩は決められる	
施設	道路・公共空地	×	○
	小公園・緑地	×	○
緑地の保存	×	○	

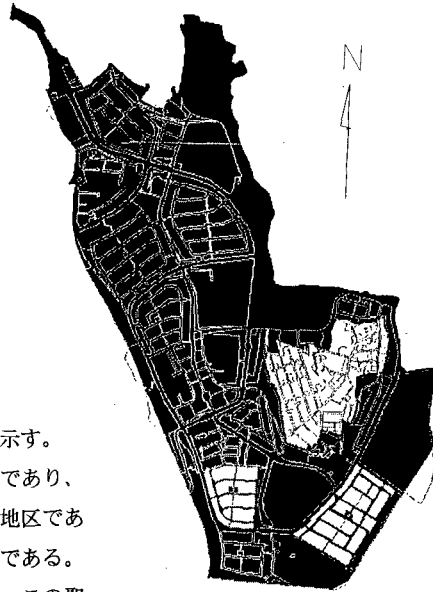
出典：横浜市建築局企画指導課(1995)「地区計画制度のあらまし」横浜市

表3 宅地の規模・状況について(区画整理地区と分譲宅地地区との比較)

	区画整理地区	分譲宅地地区
規模	100~150 m <sup>2</sup> 程度	170~223 m <sup>2</sup> 程度
状況	5%から25%程度の敷地分割が進行	敷地分割が見られない

注1：宅地調査を基に、川喜田が作成

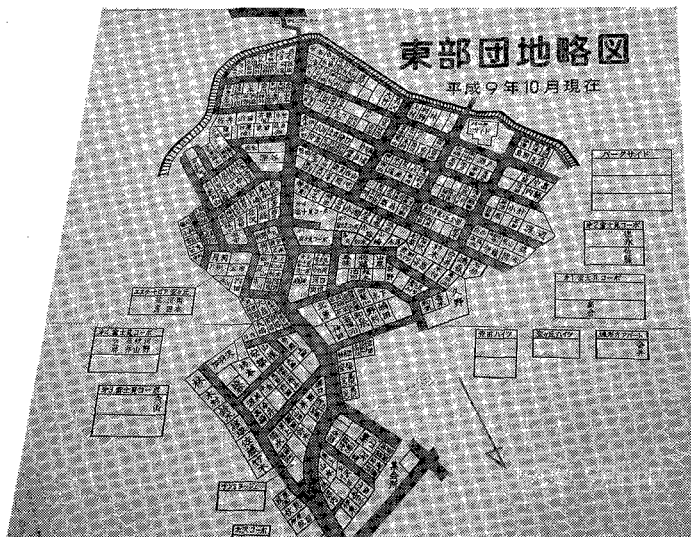
注2：区画整理地区の宅地分割の割合は、標準的画地より小さい画地を宅地分割されたものと推定し、案内図より街区割単位で推計したものである。なお、街区によってはまったく画地分割されていないところも、数箇所程度認められる。



注：3つの白抜き部分が調査対象地区を示す。  
中央部の白抜き部分が区画整理地区であり、  
南側の2つの白抜き部分が分譲宅地地区であり、  
建築協定が策定されている地区である。  
なお、中央部の区画整理地区を除き、この聖  
ヶ丘地区全域に地区計画が定められている。

出典：住宅・都市整備公団南多摩開発局（1983）「多摩ニュータウン聖ヶ丘三丁目分譲宅地、聖ヶ丘四丁目分譲宅地建築協定書」、住宅・都市整備公団南多摩開発局（1988）「多摩ニュータウン聖ヶ丘四丁目東分譲宅地建築協定書」、多摩市（1997）「聖ヶ丘地区地区計画」を基に、川喜田が作成

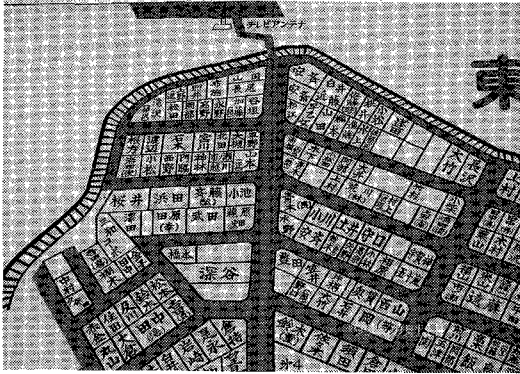
図3 聖ヶ丘地区における地区計画・建築協定の策定状況



出典：町内会の掲示板を写真撮影して川喜田が作成

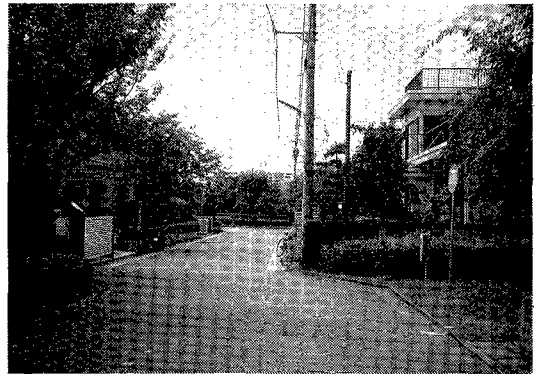
注：本図に示した地図は調査対象地区である区画整理地区の全体図である。

図4 区画整理地区の宅地状況



出典：町内会の掲示板を写真撮影して作成

図5-1 図4の一部拡大図



出典：写真撮影して作成

図7 分譲宅地地区2

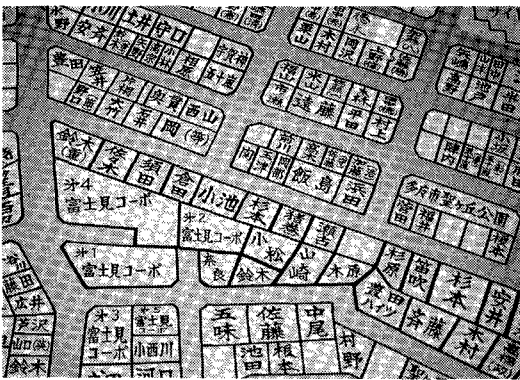


図5-2 図5-1の右下の部分拡大図



出典：写真撮影して作成

図8 バス通りと分譲宅地地区



出典：写真撮影して作成

図6 分譲宅地地区1



出典：写真撮影して作成

図9 区画整理宅地地区

#### 4. 住環境の実態と居住者の意識

##### 4.1 調査対象地区の住環境の実態

実地調査については敷地規模・敷地分割の状況、土地の取引価格、緑量及び上モノなどの客観的な相違点について考察し、アンケート調査においては居住者の意識という主観的な相違点について考察した。

分譲宅地地区は、区画整理地区と比較して目視の限りでも、「宅地の規模、緑量等の状況」からみて明らかに住環境の状況は良好と認められ、客観的にみて、分譲宅地地区の住環境は良好であると評価できる。具体的に両地区を比較すれば、次のような点で相違が明確になった。

- ① 敷地の規模については、分譲宅地地区が170～223㎡程度の敷地であるのに対し、区画整理地区は100～150㎡程度の敷地である。また敷地の分割状況については、表3のとおり区画整理地区では当初の区画数に対して街区割単位で5～25%程度の敷地分割が進行していると見られるのに対し、分譲宅地地区では建築協定で規制さ

れているため、敷地分割は全くみられない。

- ② 土地の取引価格については、1999年9月の調査時点で分譲宅地地区の地価が坪当たり約90～95万円で取引されているのに対して、区画整理地区では坪当たり約75～80万円とかなりの差がみられる<sup>9)</sup>。
- ③ 緑量については、写真による比較観察によれば、分譲宅地地区における緑量が区画整理地区の緑量を大幅に上回っている。
- ④ 上モノについては、区画整理地区よりも分譲宅地地区における上モノの方が周囲の環境とより調和して整っているとみられる。

##### 4.2 居住者の住環境イメージと住環境意識の分析

(1) アンケート調査の実施状況は次のとおりである。調査日は1999年8月21日～8月30日において、調査対象を聖ヶ丘三丁目地区(区画整理地区：A地区)及び聖ヶ丘三、四丁目地区(分譲宅地地区：B、C、D地区)とした。調査方法は、ポスティングによる全戸配布と郵送回収(締め切り1999年8月30日まで)とした。

(2) 表5は、建築協定のある住宅地における住

表4 アンケート調査の回収結果について

	A地区	B地区	C地区	D地区	小計(BCD地区)	計
配布数	326世帯	93世帯	61世帯	122世帯	276世帯	602世帯
回収数	82世帯	51世帯	38世帯	48世帯	137世帯	219世帯
回収率	25%	54%	62%	39%	49%	36%

注1：回収率は区画整理宅地地区(A地区)と分譲宅地地区(B、C、D地区)では、かなりの差異が見受けられる。このことが区画整理宅地地区居住者と分譲宅地地区居住者の住環境意識の違いに関係があるかどうかは一概に判断できないため、今回の分析では取り扱っていない。

表5 建築協定のある住宅地についてのイメージ

	建築協定のある地区の 居住者から見た	建築協定のない地区の 居住者から見た
住環境・街並みに対する評価 (プラスイメージ)	66～95% (5%)	31～97% (3%)
住み続けることについての意向 (プラスイメージ)	27～53% (47%)	—

注2：なお、表5、表6、表7について、数値は肯定的評価を示したものであり、数値の小さいものは積極的評価のみの数値であり、大きいものは消極的評価を含めた数値である。なお( )内の数値は、否定的評価を示したものの割合を示している。



環境・街並みに対する評価（プラスイメージ）を建築協定のある地区（分譲宅地地区）と建築協定のない地区（区画整理地区）とで比較したものである。

建築協定のある地区の居住者の95%が、建築協定のある住宅地の住環境・街並みについて肯定的評価（自己評価）をしている。一方、建築協定のない地区の居住者の97%が、建築協定のある住宅地の住環境・街並みについて肯定的評価をしている。

建築協定のある住宅地における住環境・街並みについて、両地区の居住者の大多数が肯定的評価をしていることが明らかとなった。

しかし積極的評価だけを比較してみると、建築協定のある地区居住者が66%、建築協定のない地区居住者が31%と、両地区の居住者の評価にはかなりの差があることがわかった。区画整理地区居住者の評価が分譲宅地地区居住者ほどには高くないのである。このことから、区画整理地区居住者の住環境に対する価値尺度、あるいは要求水準が建築協定のある地区の居住者に比べて相対的に低いものと推測することができる。

また、建築協定のある地区の居住者に、建築協定のある住宅地に住み続けることについての意向を尋ねた結果はそれほど高くはなかった。「大変住み続けたい」という肯定的意見を示した居住者は53%にとどまり、消極的肯定意見をあわせてようやく82%である。もっとも、区画整理地区における定住意向（積極的肯定意見36%、消極的肯定意見を含めて73%）と比べると、建築協定のある地区の定住意向は一応はかなり高いと言ってよい。しかし、このデータだけでは定住意向が著しく高いとか強いとまでは一概に評価することはできない。

(3) 表6は、建築協定のない住宅地における住環境・街並みに対する評価（マイナスイメージ）を建築協定のない地区（区画整理地区）と建築協定のある地区（分譲宅地地区）とで比較したものである。

建築協定のない地区の居住者の58%が、建築協定のない住宅地における住環境・街並みに対して否定的評価（自己評価）を行っている。一方で建築協定のある地区の居住者の91%は、建築協定のない住宅地における住環境・街並みに対して否定的評価を行っている。またプラスイメージについても建築協定のある地区の居住者のうち9%が評価をしているのに対して、建築協定のない地区の居住者は42%の評価を行っている。以上のことから区画整理地区の居住者の方が、分譲宅地地区と比較して住環境に対する価値意識が相対的に高くないように見受けられる。

建築協定のない地区における住環境・街並みに対する居住者の自己評価が、結果的に低い割合の否定的評価となっているが、この要因としては表5から明らかのように、「高齢化の影響」が考えられる。建築協定のない地区（区画整理地区）においては、新住宅市街地開発法策定以前からの従前居住者が多いため、土地への愛着度の強さが影響していると考えられる。

また表6は、建築協定のない地区の居住者に、建築協定のない住宅地に住み続けることについての意向を尋ねたものである。結果は71%の居住者が肯定的意見を示すこととなった。やはり「高齢化の影響」が土地への愛着度として表れているようである。

なお「地区に住み続けることについての意向」について、表5と表6を比較すると積極的肯定的意見についてあまり有意差が見られないようである。

表6 建築協定のない住宅地についてのイメージ

	建築協定のない地区の 居住者から見た	建築協定のある地区の 居住者から見た
住環境・街並みに対する評価 (マイナスイメージ)	49~58% (42%)	65~91% (9%)
住み続けることについての意向 (プラスイメージ)	36~71% (29%)	—

表7 建築協定のある住宅地についてのイメージ

	建築協定のある地区の 居住者から見た	建築協定のない地区の 居住者から見た
規制による住環境についての評価 (プラスイメージ)	66~95% (5%)	16~71% (29%)

表8 60歳以上の居住者の割合(区画整理地区と分譲宅地地区との比較)

	区画整理地区	分譲宅地地区
60歳以上の割合	34%	20%

るが(建築協定のある地区で27%、建築協定のない地区で36%)、この要因も「高齢化の影響」が土地への愛着度として表れていると考えられる。

(4) 表7は、地区計画・建築協定という規制によって保全されている住環境に対する居住者による評価を、建築協定のない区画整理地区と建築協定のある分譲宅地地区で比較したものである。当聖ヶ丘分譲宅地地区の住環境は主として、建築協定により保全されているため、このような比較を行うこととした。

建築協定のある住宅地における規制による住環境に対して、建築協定のある地区の居住者は95%の割合で肯定的評価(自己評価)をしている。一方で建築協定のない地区の居住者は71%の割合で、建築協定のある住宅地における規制による住環境に対して肯定的評価をしている。

建築協定のある住宅地における規制による住環境に対して、両地区とも肯定的意見が過半数を占めることが明らかとなった。

しかし積極的意見だけを比較してみると、建築についても、建築協定のある地区の居住者が自らの居住地の住環境について比較的甘いと認められる評価をしていることを考慮しても、建築協定のある地区の居住者と建築協定のない居住者で、意識のズレがあることが明らかとなった。

(5) 表8は60歳以上の居住者の割合を区画整理地区と分譲宅地地区で比較したものである。

区画整理地区における60歳以上の居住者の割合は34%であり、分譲宅地地区における60歳以上の

割合は20%である。1995年度の国勢調査によれば、多摩市における老年人口(65歳以上)の割合は7.8%である。その点を考慮すると当聖ヶ丘地区における高齢化の進展が明らかになる。特に現在の区画整理地区における高齢化は、従前居住者が多いがゆえに顕著である。

区画整理地区においては住環境保全の度合いが低いにもかかわらず、定住意向という居住地区への愛着度は、区画整理地区居住者が分譲宅地地区居住者ほどではないが、比較的高い意向が表れている。これは先ほどの高齢化をはじめとするさまざまな要因が考えられる。つまり良好な住環境をもつ住宅地だからといって、定住意向が必ずしも著しく強かつ高いわけではないということが明らかとなった。

本研究の対象地区である聖ヶ丘分譲宅地地区は、公団の開発事業者による一人協定としての建築協定の更新を3年後に控えている。そのようななかニュータウンの分譲宅地という性質上、同世代の大量入居に伴う世代の偏りが生じる。その結果、ほぼ同様に高齢化が進展し、「転居」や相続問題の同時多発に伴う「敷地の転売と分割」という問題が避けられない状況である。これらの要素がこれから地区計画・建築協定の維持へも影響する可能性がある。特に宅地分譲地区における住環境にとっては、このことは潜在的な脅威となっている。住環境に対する価値意識の高い居住者の高齢化は、建築協定を支える社会的基盤に動揺をきたし、住環境の悪化をもたらす可能性を持つ。その時、細目にわたる詳細な規制が必要であると考えられ、その意味で現在の建築協定は必ずしも万能

でないといえる。

#### (6) 建築協定に対する両地区居住者の評価

- ① すでに述べたとおり、分譲宅地地区では、建築協定の認知度は積極的・消極的意見を含めて88%もの割合の居住者が「知っている」と回答している。また、住宅都市整備公団により宅地分譲前から建築協定が策定されたこと（一人協定の策定）に対しても、積極的・消極的意見を含めて82～96%もの割合の居住者が「賛成」と回答している。

なお現時点での地区計画・建築協定への賛否についても積極的・消極的意見を含めて91～97%もの割合の居住者が「賛成」と回答している。

- ② 宅地分譲前からの一人建築協定と住環境の維持・向上の影響関係については、分譲宅地地区では66%が積極的肯定評価をし、消極的肯定評価の29%を合わせると95%が肯定的評価をしている。区画整理地区居住者でもこの点に関し、積極的肯定評価16%、消極的肯定評価55%を含めて71%が肯定的評価をしている。また、分譲宅地地区の「良い住環境」についての評価要素として、「建築物の高さ、色彩が秩序だって良い印象を与える」ということが33%の割合を占め、「緑が多いので快適なイメージがある」ということの51%に次いで高い比率を示していることがわかった。このことから居住者は建築協定の果たしている機能を評価しているものと考えられる。

## 5. 結論と考察

### 5.1 一人建築協定による住環境の維持保全効果

住環境の維持保全における建築協定の有効性の検討及び両地区居住者による建築協定による土地利用規制に対する意識調査によって以下のことが判明した。第一に、宅地分譲前からの事業主体による一人建築協定が、住環境の維持・保全に効果

があり、有効な機能をもたらすこと、第二にその建築協定のある地区の住環境に対する区画整理地区居住者の評価は、分譲宅地地区居住者ほどには高くないこと、したがって区画整理地区居住者の住環境に対する価値尺度、要求水準が分譲宅地地区居住者に比べて相対的に低いと推測されることがそれである。

本調査結果とその考察により、以下の点が指摘できる。

- ① 住宅地における土地利用規制と住環境保全との関係が建築協定による制度上にとどまらず、居住者の意識によっても自主的かつ積極的に支えられていることが明らかになった。この意味で、アメリカのカベナント契約のような強制力はなくても、建築協定という土地利用規制が、たんなる制度上のレベルにとどまらず、居住者の意識のレベルでの相互規制として、社会的規制となって機能していることが明らかとなった。このことは建築協定を通して住環境に対するある種の社会的管理がなされていることを意味すると考えられる。
- ② 一人建築協定による住環境形成と保全が多摩ニュータウン事業区域外の隣接地区居住者の意識にまで一定の良い影響を与えるということにみられるとおり、開発者の意図せざる効果を生み、その効果は社会的・空間的拡がりを持つ。そこでそれは今後の住環境に対する相互規制についても居住者の自主的・主体的対応の可能性を示唆するものとなっている。
- ③ 宅地分譲前から公共空間としての住宅地に、開発事業者が一定の集団規制としての一人協定をあらかじめ分譲前に策定することによって、居住者のなかに住環境保全の意識や規範が形成され、それが住環境の高い水準での維持・保全をもたらしたことが明らかにされた。したがって本研究による、この一人建築協定の策定手法が将来の良好な住宅地の供給に応用できることが示された。

## 5. 2 建築協定方式による住環境保全策についての考察

- ① 多摩ニュータウン開発区域に土地区画整理事業が適用されたことは、宅地の流動化を促し、多摩ニュータウンの土地利用の多様化につながり、土地利用の面から、制約の多い新住宅市街地開発事業区域を補完する効果をもたらした。この意味で土地区画整理事業の補完効果が万能効であったかのような評価が一部でなされてきたが、本調査のような住宅地についてみれば、区画整理地区の住宅地に対するそのような評価は必ずしも妥当ではない。土地区画整理事業はさまざまな利点もあるが、一方では住環境に対して有効な規制・制限ができず、また建築物に対する規制も最終的には居住者の意識に依存することとなる。
- ② 住宅地における土地利用規制と住環境保全との相互の関係が、一人建築協定の策定により形成された居住者の意識によって支えられ、アメリカにおけるカベナント契約のような強制力はなくても、建築協定という土地利用規制が、居住者の意識のレベルでの自主的相互規制という意味で、社会的規制となっていることが明らかとなった。
- ③ 近年の研究成果が明らかにしたとおり、土地利用規制の策定段階への住民参加の必要性和有効性は認めなければならないが、その実現の困難性も併せて指摘しなければならない。本研究のような計画的に形成された住宅地においては、一人建築協定が居住者に主体的に受容され、定着している要因を検討することにより、その手法の有効性とその試みの重要性を明らかにできた。
- ④ これから将来の新規の住宅地開発においては、本論文で明らかにした一人建築協定の定着と住環境の維持・保全との関係は、とるべき土地利用の規制手法の選択に関し重要な示唆を与えるであろう。一人建築協定は将来にわたって良好な住宅地を提供していくことを約束する可能性を持つものであるからである。

- ⑤ 分譲前からの一人建築協定の策定は、住宅地の開発当初における一定の目標水準を明確にし、かつ維持できることと、一律的な基準の適用によって生じる矛盾を排除しようという点で、より合理的な住宅地の土地利用コントロールが可能になるといえる。一人方式の地区計画と建築協定の策定が将来、住宅地の住環境保全に高い可能性を持つことに着目して、これを応用した良好な住宅地づくりとしての必要十分条件についての研究が今後の課題である。

### 注

- 1) 高見沢邦郎(1994)、齋藤広子(1998a)等が挙げられる。
- 2) 建築協定の歴史は古く、地区計画が制度化される以前の1950年に制度化された。しかし石田(1987)によれば、「建築協定は風致地区を除いてはあまり策定されず」、「1976年の法改正で一人協定制度ができ、民間ディベロッパーが使うようになるまでは、あまり使われない制度」であった。また高見沢邦郎(1994)によれば、建築協定認可地区数の累計(失効分と再締結分も含む)は1965年頃まではごく少なかったがその後やや増え、1970年代後半からは着実に増加の傾向があることが明らかにされている。その背景として高見沢は①住環境保全の社会的要請の高まり、②一人協定の創設、を挙げている。
- 3) 1974年第9回東京都南多摩開発計画会議において決定された。
- 4) 当時・日本住宅公団、現・都市基盤公団
- 5) 本稿では地元自治体・開発事業者が宅地分譲前に一人として策定する地区計画を一人建築協定に準じて、一人方式の地区計画と呼ぶこととした。
- 6) 多摩市における建築協定の有効期間はすべて20年であるが、聖ヶ丘地区における建築協定のみ、過半数の地権者の反対がない限り、10年間の自動延長ができる旨を定めている。
- 7) 渡辺(1977) p.175によれば、「地域制が主に不動産の「あり方」を規制するのとは対照的に、カベナントは主に不動産の「使い方」を規制する」としている。
- 8) 渡辺(1977) p.175によれば、「アメリカの戦後の都市更新事業においては、民間に転売した用地の利用形態を規制するために、この方式が広く活用された」としている。
- 9) 川喜田洋敬による1999年9月時点における地元永山駅前不動産業者に対するヒアリング調査により調

査した数値である。

### 参 考 文 献

- 石田頼房『日本近代都市計画の百年』自治体研究社，1987.
- (財) 東京市町村自治調査会『多摩地域の景観整備に係わる準備調査報告書』(財) 東京市町村自治調査会，1997.
- 川上秀光『巨大都市東京の計画論』彰国社，1990.
- 住宅・都市整備公団南多摩開発局『多摩ニュータウン聖ヶ丘三丁目分譲宅地、聖ヶ丘四丁目分譲宅地建築協定書』住宅・都市整備公団南多摩開発局，1983.
- 住宅・都市整備公団南多摩開発局『多摩ニュータウン聖ヶ丘四丁目東分譲宅地建築協定書』住宅・都市整備公団南多摩開発局，1988.
- 斎藤広子「戸建て住宅地の住環境管理ルールからみた街なみ形成の要素とそのルールづくりに関する研究」、『1995年度第30回日本都市計画学会学術論文集』p. 343-348, 1995.
- 斎藤広子「戸建て住宅地の住環境管理からみた居住者の街なみ形成態度と規定要因」、『日本建築学会計画系論文集』p. 143-149, 1998a.
- 高見沢邦郎「建築をコントロールする」、『建築文化』No. 355, 1976.
- 高見沢邦郎「建築協定と地区計画の使われ方の比較—住環境保全型を中心に—」、『日本建築学会計画系論文集』p. 113-121, 1994.
- 多摩市「聖ヶ丘地区地区計画」多摩市，1997.
- 多摩市『多摩市 都市計画に関する基本的な方針 資料 1, 2』多摩市，1998.
- 多摩市・(財) 都市計画協会『多摩市地区計画策定調査報告書』1983.
- 田村明『環境計画論』鹿島出版会，1980.
- 西村幸夫『環境保全と景観創造 これからの都市風景へ向けて』鹿島出版会，1997.
- 日本住宅公団『日本住宅公団史』日本住宅公団，1981.
- 日笠端『土地問題と都市計画』東京大学出版会，1982.
- 日端康雄『ミクロの都市計画と土地利用』学芸出版社，1988.
- 宮本憲一「環境の思想・アメニティの政治経済学」、『都市をどう生きるか—アメニティへの招待』小学館，1983.
- 南多摩新都市開発本部多摩ニュータウン 20 年史編集委員会『多摩ニュータウン開発の歩み第 1 編、第 2 編』南多摩新都市開発本部，1987.
- 横浜市建築局企画指導課『地区計画制度のあらまし』横浜市，1995.
- 渡辺俊一『アメリカ都市計画とコミュニティ理念』技報堂出版，1977.
- 渡辺俊一『比較都市計画序説—イギリス・アメリカの土地利用規制』三省堂，1985.

### Key Words (キー・ワード)

Conservation of Housing Environment (住環境の維持・保全), Resident (居住者), Detached Residence Area (戸建て住宅地), Single-party Building Agreement (一人建築協定), Tama City (多摩市)

Conservation of Housing Environment and its Evaluation  
by the Residents in Detached Residence Area :  
A Case Study in Tama City

Hiroyuki Kawakita\* and Shunji Fukuoka\*\*

\*Master of Urban Science, Tokyo Metropolitan University

\*\*Faculty of Contemporary Law, Tokyo Keizai University

*Comprehensive Urban Studies*, No. 74, 2001, pp.117-130

This paper focuses on a single-party building agreement, a type of agreement concluded in case when there is only one developer/land owner in a development project. This agreement was first introduced in the development of Tama New Town in Tama City. The purpose of the paper is to examine political intention of developers and the local government in introducing this concept, its effect on protecting the housing environment and its evaluation by local residents. Evaluation by residents living in districts with and without a building agreement was compared to examine effectiveness of the land use control method.

First, opinion surveys on two types of residents living in the developed districts of Tama New Town(project districts) were conducted. Residents were classified into; a) those living in specified districts where a building agreement, a prerequisite for public-sector developers when they sell building lots, is imposed and; b) those living in districts developed through land readjustment and where no building agreement exists. Results of the two surveys were then compared. At the same time roles of district plan and building agreement in the project districts and their effects and limits in housing and community planning in the district were examined.

Comparison of two types of residents has indicated that the building agreement is supported by the residents and is functioning as a social control in maintaining residential land use and protecting the housing environment. The paper also pointed out that the single-party building agreement had a positive far-reaching and interactive influence on the awareness of residents in the neighboring districts by protecting and creating quality housing environment within the project districts. This positive influence was not expected by the developer and indicates residents' willingness to help with each other in protecting their own housing environment.

When a developer imposes a single-party building agreement target at the entire group of residents before selling the residential lots, residents become aware of the importance of housing environment from the beginning and norms are fostered to protect their residential lots which are public space by nature. The norms then work to conserve quality housing environment.

These findings indicate that a planning tool of single-party agreement is more widely applicable to future development projects to increase the supply of quality residential lots.