

異なるアプローチ空間をもつ3つの戸建て住宅地の経年変化にみる居住者の評価 －共有型、地役権型、沿道型の対比的考察－

An Evaluation of Detached Housing Estates with Different Types of Approaching Space.
- A Comparative Study between with Common Space and without -

○ 齊藤 惇子*1, 大月 敏雄*2, 齊藤 広子*3, 深見 かほり*4, 大河原 礼美*5
SAITO Junko, OTSUKI Toshio, SAITO Hiroko, FUKAMI Kahori, OKAWARA Remi

This study is trying to evaluate different types of approaching space from the view point of ownership and shape of space. We selected three detached housing estates. The first one has shared common spaces with in it, and second has common space with easements and the third has no common spaces but has a lot of private green spaces along roads.

Through our survey of the three estates with questionnaires and interview to the residents, we found that private green spaces along roads have similar function with common spaces. Also we found that there is not so much difference of resident's communication and environment management between with common spaces and without, rather the difference depends on characteristics of the residents.

キーワード：戸建て住宅地 コモン 植栽空間

Keywords: detached housing estate , common space , green space

1. はじめに

1-1. 研究の背景と目的

1980年代後半から計画的戸建て住宅地では街なみの形成や質の高い住環境形成のために、公道から各住戸に至るまでのアプローチ空間にコモン^{註1)}などの共用空間を採り入れる事例が見られるようになった。そのような手法は利便性や安全性などの基本的な住環境整備だけでなく、個性や魅力ある街なみ、コミュニティ形成等を促す機能が期待され全国的に導入されてきている。一方、共用空間を採り入れずにアプローチ空間を工夫することで、住戸の前の公道が共用空間と同じような働きをしている事例も見受けられる。

また、入居後20年程度が経過した戸建て住宅地では、ライフステージが変化したことによって利用・管理実態が変化し、現在様々な問題が起きていると予想される。また共用空間の運営形態は所有や空間形状、入居時期、居住者の特性などが大きく影響するものと考えられ、それらは住環境運営^{註2)}が行われるために重要な

要素であるといえる。

そこで本研究では、まずコモンを含む、公道から各住戸に至るまでの「アプローチ空間」に着目し、所有形態及び空間形態の異なるアプローチ空間をもつ3つの戸建て住宅地を対象として、居住者による評価から戸建て住宅地計画の特徴と課題を明らかにすることを目的とする。また、アプローチ空間にコモンをもつ2つの住宅地に関しては両者を比較することで、コモンの利用や管理・運営における計画上の検討要素を明らかにする。

1-2. 既往研究と本研究の位置づけ

既往研究において、コモンを空間構成によって分類し、利用実態・所有形態・管理実態からコモン整備のための計画的課題を導こうとした乾らの研究や^{文1)2)3)}、齊藤らによる駐車場型コモンに限定しコモンスペースの緑とその管理による街なみとコミュニティへの影響を明らかとしたもの^{文4)}、共有地を用途によって分類し住環境上の特徴、管理方法、居住者の評価を明らかに

*1 東京理科大学大学院工学研究科建築学専攻 修士課程
*2 東京理科大学大学院工学系研究科建築学専攻 准教授・博士(工)
*3 明海大学不動産学部不動産学科教授・博士(技術)
*4 東京理科大学工学部建築学科補手・修士(工)
*5 東京理科大学大学院工学研究科建築学専攻 修士課程

Graduate Student, Faculty of Eng., Tokyo Univ of Science
Assoc. Prof., Dep. of Architecture, Graduate School of Eng. The Univ. Tokyo, Dr. Eng
Prof., Fac. of Real Estate Science, Meikai Univ., Ph. Dr.
Reserch Assistant, Dep. of Architecture, Fac. of Eng. Tokyo Univ of Science, M. Eng
Graduate Student, Faculty of Eng., Tokyo Univ of Science

したもの^{文5(6)7(8)}があり、共有地の居住者の共同管理の重要性や管理負担に対する危惧などが指摘されてきた。しかし、それらのコモンスペースの所有形態は主に共有・公有であり、私有のコモンスペースについてその特徴や利用実態、管理形態について明らかにしたものはあまりみられず、またコモンスペースのない住宅地との比較をしているものも少ない。

そこで本研究では、共有のコモンと、地役権設定^{註3)}によって共用となっているコモンについて利用実態・管理実態を把握する。そしてコモンを設けず、住宅デザインや外構デザイン等の工夫により沿道のアプローチ空間に連続的・統一的な植栽帯を設けている住宅地との比較をすることで、よりよい街なみ・住環境をつくり出す戸建て住宅地計画を検討したい。

2. 研究の方法と調査概要

本研究でのアプローチ空間を「戸建て住宅地の中で公道から各住戸の玄関に至るまでの空間」と定義しているが、コモンや各住戸の植栽帯がそれにあたる。アプローチ空間は戸建て住宅地の街なみ形成において重

▼表1 調査概要

開発者	聞き取り	実施日	共有コモン型	地役権コモン型	沿道型
			2007年8月6日	2007年8月6日	2007年6月21日
居住者	アンケート	実施日	2007年9月10日	2007年8月24日	2007年8月27～29日
		全住宅棟数(軒)	47	99	158
		配布(軒)	46	14	136
		回収(軒)	25	7	68
		回収率(%)	54.3	50.0	50.0
聞き取り			2007年9～10月		
	人数(人)		6	3	5

要な要素であると考える。

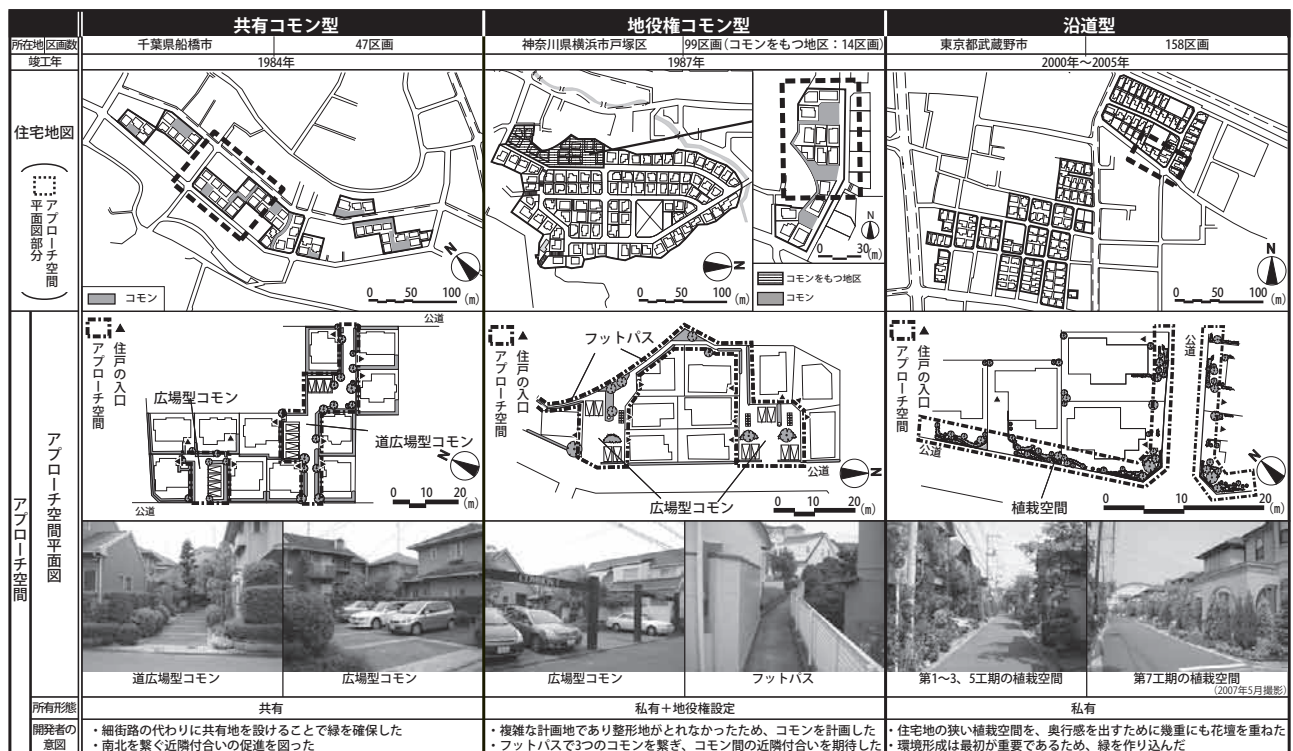
対象地である3つの戸建て住宅地をアプローチのしかたとコモンの所有形態によって分類した。アプローチ空間に所有形態が共有のコモンをもつ戸建て住宅地を「共有コモン型」、接道条件を満たすために敷地延長した私有地に地役権設定をしてコモンを形成する戸建て住宅地を「地役権コモン型」、アプローチ空間にコモンを設けずに沿道に植栽帯を設けている住宅地を「沿道型」とした。

本稿では開発経緯や開発者のアプローチ空間の計画意図などの対象地の概要を把握した後、居住者の属性をふまえ、3つの戸建て住宅地について居住者による評価からそれらの特徴と課題を購入時から現在にかけて経年的にみていく。そして共有型と地役権型の両者を比較し、コモンの所有形態の違いによる共通点と相違点を把握する。3つのアプローチ空間を対比的に考察することで、住環境運営がスムーズに行われるためのアプローチ空間の諸条件と計画時点で考慮すべき点を明らかにする。

調査としては、開発者の計画意図を把握するため、開発者への聞き取り調査を行った。そして、所有形態及び計画の違いによるアプローチ空間の特徴と課題を把握するため、目視調査、居住者へのアンケート調査及び聞き取り調査を行った(表1)。

3. 対象地の概要とアプローチ空間の計画意図(図1)

ここでは開発者への聞き取り調査を中心に居住者への聞き取り調査・目視調査により明らかとなった事柄



▲図1 調査対象地の概要

をふまえ、対象地の概要を述べる。

3-1. 共有コモン型 (図1、2)

3-1-1. 開発経緯 1984年から4工期に分けて開発された全47区画の戸建て住宅地である。土地区画整理組合が区画整理事業の保留地処分の際に行ったコンペにおいて、ハウスメーカーと宮脇檀建築研究室の共同プランが採用され^{註4)}、実施に至った。

3-1-2. 住宅地計画とコモンの導入意図 広場型コモン^{註5)}が6つ、道広場型コモン^{註6)}が3つの全9つのコモンが計画された。当該住宅地は南北道路の間隔が70mあるため、通常ならば細街路を新設するが、より多くの緑の確保のために住宅地内の全ての住宅が面するようにコモンを採り入れた。換地により飛び地となった敷地ごとにコモンがある。同じ道を通って家にアクセスすることで生まれる居住者同士のつながりを大事にし、さらに道広場型コモンを導入することで、南北を繋ぐ路地のような近所付き合いの形成を意図した。今後の波及効果を期待した向かいの敷地に繋がるような行き止まりの緑道をつくった。植栽計画として各住戸の周囲とコモンを同じ樹種の垣根でつないだ。

3-1-3. コモンの計画と所有形態 コモンは既存道路から各住戸の玄関に直接車がアクセスしないよう、計画された。これらのコモンはコモンに面した世帯で「共有」という所有形態をとっており、建築基準法「43条ただし書き」によりコモンを広い空地として建築基準法の接道条件をクリアした。

「共有」という所有形態をとった理由は、建て替えや将来の居住者の入れ替わりの際に、問題が起らないよう考慮したためであった。また、敷地延長部分に地役権設定を行い接道条件を満たす手法では、居住者が無

断で建築物を建ててしまうことに対する危惧があった。

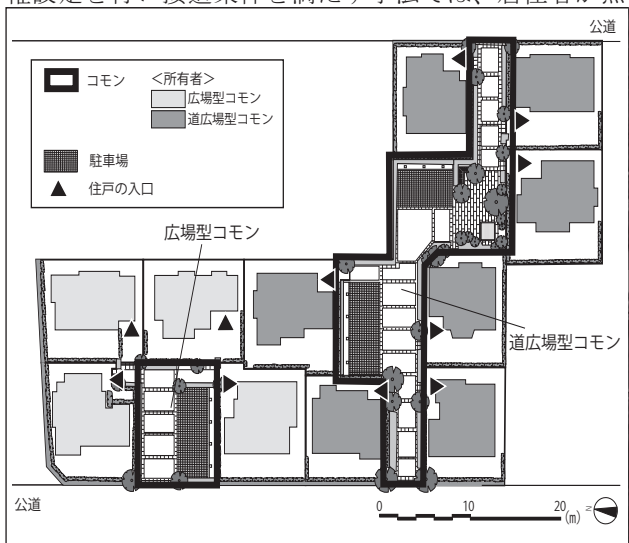
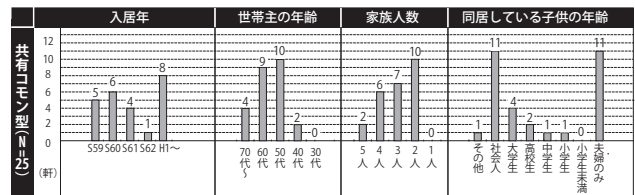
3-1-4. 居住者属性 (表2) 竣工年である約23年前の昭和59年から昭和61年に入居した世帯が15軒、現在の世帯主の年齢が50代と60代の世帯が合わせて19軒と多い。これらから住宅購入時、30代から40代の世帯が多かったことがわかった。そして、平成元年以降に入居した世帯は8軒あり、入れ替わりがあったことが読み取れる。現在の家族人数は2人が10軒と最も多く、また、夫婦のみの世帯と社会人の子供と同居している世帯が11軒であることから、今後子供が独立し、高齢夫婦のみの居住世帯がさらに多くなることが予想される。

3-2. 地役権コモン型 (図1、3)

3-2-1. 開発経緯 1987年に開発された全99区画の戸建て住宅地の一部の14区画である。横浜の緑園都市にデベロッパーによって計画された。住宅地全体に建築協定が制定され、コモンの有無によって建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離に関して規定に違いがあるが、壁の塗り替えや屋根の修理などに関する規定はされなかった。

3-2-2. 住宅地計画とコモンの導入意図 広場型コモンが3つ計画され、コモンを採り入れた理由として、①民間デベロッパーとして住宅地の種類の幅を広げるために実験的にコモンを計画した②計画上の仕掛けをつくりたかった③敷地が複雑で正形地がとれなかつ

▼表2 共有型の居住者属性



▲図2 共有型コモンの所有関係 (第1期)



た、という3点が挙げられた。

コモンを囲む住宅は屋根と塀を一体化させ、建蔽率を最大限に活用することで、建て替え時に他の形状の建物となる余地を失くす意図があり、その他の住宅とデザイン上差別化を図った。また、各住戸とコモンは塀で仕切られており、コモン内にはシンボルツリーや花壇が配置された。また、個人の住宅の出窓を道に面して配置しており、公道に対する出窓の装飾によって街なみを意識することが意図された。

3-2-3. コモンの計画と所有形態 全99区画のうち14区画が3つの同形態のコモンをもつ。コモンを囲む14軒全体で3つのコモンをもつという意識を居住者にもたせるために、住宅の裏側にフットパスを通しコモンを繋げ、近所付き合いの形成が意図されたことがわかった。開発者はコモンは閉鎖性が必要であると考え、コモンと公道の境にゲートを設けた。

コモンは各住戸から公道までの敷地延長部分が公道と2m以上接することで接道条件を満たし、私有地である敷地延長部分に地役権を設定することで共同での利用が可能となった。当時の開発業者と行政との確認申請上のやりとりの中で、行政はコモンの環境が将来に亘り維持できることを重要視しており、コモンの所有形態を共有とした場合、将来居住者の合意があればそこに建築物を建てる可能性があることを懸念した。

3-2-4. 居住者属性 (表3) 竣工年である20年前の昭和63年に入居した世帯が3軒であった。また、現在の世帯主の年齢が30代から70代まであまり偏りがなく、平成元年以降に入居した世帯が4軒あることから、入れ替わりがあったことが読み取れる。現在の家族人数は2人、3人が2軒、4人が3軒であった。夫婦のみ

の世帯が1軒、子供が大学生である世帯が3軒であることから、今後子供が独立し、高齢夫婦のみの居住世帯が多くなることが予想される。

3-3. 沿道型 (図1、4)

3-3-1. 開発経緯 2000年から5年間にかけて7工期に分けてハウスメーカーによって開発された全157区画の戸建て住宅地である。開発以前のアパートが並び、未舗装の私道が直行した大規模地主の土地を、相続対策から順次販売したために工期数が多くなった。

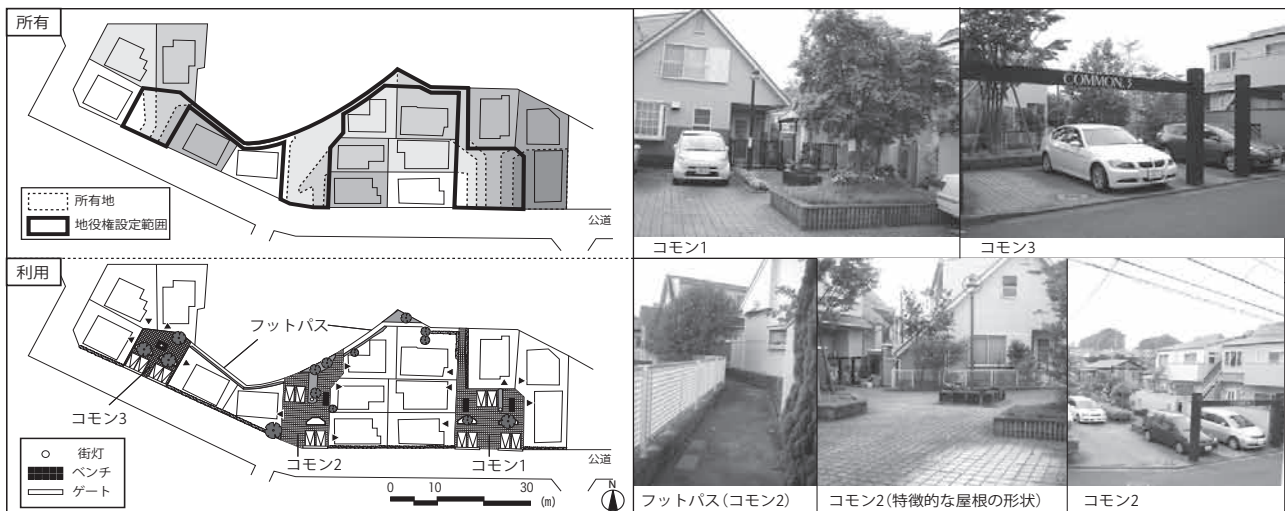
3-3-2. 住宅地計画 比較的良好な周囲の住宅地の目視調査から導いたコンセプトづくりが行われた結果、建築協定などの法で縛らず地域の良さを不文律で保つような住宅地を居住者が自主的につくり出し、「緑があふれ散歩したくなる街なみ」を形成することが重要視された。その結果、直線道路4m、敷地面積30坪、建蔽率50%、容積率100%の既存の敷地条件を積極的に活用した植栽計画となった。

道の拡幅や曲線道路、コモンも検討されたが、建蔽率が50%、容積率が100%であったため道路形状はそのまま開発し、コモンを採り入れると容積率を消化できないため供給側はコモンの導入に対して消極的であったという。

3-3-3. アプローチ空間の計画と所有形態 交差点にイメージランプを入れ奥行き感を出し、沿道の両側に緑豊かな植栽帯を計画することで4mの道路幅員を逆手に活用し、通過交通が少なく歩きやすい道路計画が意

▼表3 地役権型の居住者属性

地役権型コモン(坪)	入居年				世帯主の年齢					家族人数					同居している子供の年齢								
	563	H1	H6	H11	H19	70代	60代	50代	40代	30代	5	4	3	2	1	0	0	1	1	1	1	1	
5																							
4																							
3																							
2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1																							
0																							
(軒)																							



▲図3 地役権型コモンの所有と利用の関係

図された。初期段階での環境形成が重要視されメーカーにより私有地である植栽帯に幾重にも花壇が重ねられ、全ての花壇に異なる樹種が植えられた。

3-3-4. 居住者属性 (表 4) 現在の世帯主の年齢は40代が29軒と最も多く、大半の世帯が30、40代で住宅を購入していることがわかった。また、現在の家族人数は4人が29軒と最も多く、同居している子供の年齢が小学生未満・大学生と多い。これより竣工後最長7年程経過した現在もその家族構成に変化がない場合と、購入後に子供をもった場合が多いと考えられる。

4. アプローチ空間の居住者による評価

ここでは3つの戸建て住宅地について①街なみ形成②コモンの利用実態③近所付き合い④コモンの管理実態の諸側面から居住者のアプローチ空間に対する評価を把握し、その特徴と課題を抽出した。アンケートにおいて住宅購入時に重要視した要素の項目としては、「立地^{註7)}」「価格」「デザイン (間取り・外観)」「コモン (沿道型は「緑の多い環境)」「開発業者」の5要素を挙げた。今後の課題については主に聞き取り調査によって把握した。

4-1. 共有コモン型

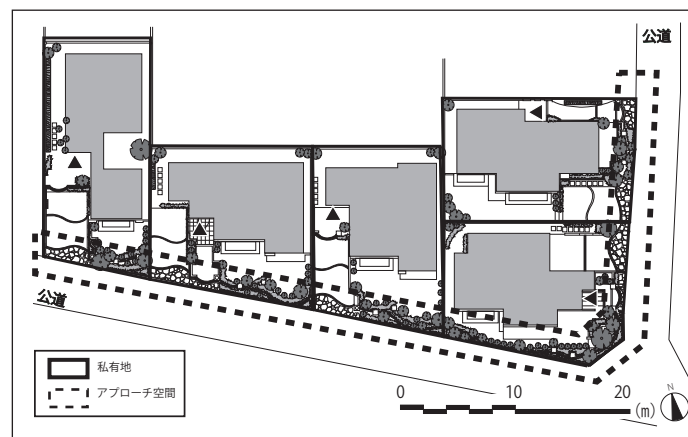
4-1-1. アプローチ空間の評価 (図 5)

①街なみ形成

<購入時> (図 5(1) (2)) 居住者は購入時に「立地」を最も重要視しており、次に「デザイン」や「開発業者」と続き、「コモン」はあまり重要視されていないことがわかった (図 5(1))。

▼表 4 沿道型の居住者属性

入居年	世帯主の年齢	家族人数	同居している子供の年齢
H10	70代	5人	その他
H11	60代	4人	小学生
H12	50代	4人	小学生
H13	40代	3人	小学生
H14	40代	3人	小学生
H15	40代	2人	小学生
H16	40代	2人	小学生
H17	30代	1人	小学生



▲図 4 沿道型の所有関係 (第 7 工期)

購入時に街なみに関する項目において、コモンを「景観が良い」と評価した居住者は17/25軒と多かった(図 5(2) ①)。<現在> (図 5(3) ①) 「緑あふれる街なみが形成できる」と評価した居住者は23/25軒と大多数であった。

一方、「周辺地域へ良い影響を与えていると思う」の回答数は22/25軒であり、聞き取りと目視調査から、塀を作らず垣根により住戸と公道を仕切っている住戸が周辺地域で確認できた。

②コモンの利用実態

<購入時> (図 5(2) ②) 購入時にコモンを「防犯性が高い」と期待した居住者は8/25軒であった。また、購入時「子供の遊び場となる」「色々な活動の場となる可能性がある」と期待した居住者はそれぞれ6/25軒、4/25軒であった。

また、聞き取り調査から以前は子供達の遊び場やバーベキューや花見を行い親睦を深める場としてコモンが利用されていたことがわかった。その中でも、第3工期の広場型コモンでは近隣アパートの子供達と一緒に遊び、大人も生協の共同購入を住宅地内に留まらず一緒に行っていた事例が特徴的であり、道に開けている広場型コモンは活動がコモン内の居住者間で留まらないことが確認できた。

<現在> (図 5(3) ②) 現在、「防犯性が低い」と評価している居住者は1軒と少ない。また、13/25軒の居住者が「プライバシーを守ることができる」と評価していることから、居住者の購入時の期待通りに防犯性があり、住宅地のプライバシー確保に有効であるといえる。

また、「子供の遊び場や居住者の憩いの場である」への回答は子供がある程度成長したため4軒と少ない。

聞き取りから、通り抜けできる道広場型は、私有地と認識されにくく、部外者の通り抜けがあることが確認できた。現在、通り抜け防止のために私有地である



第1工期の街なみ

第4工期の街なみ

第7工期の植栽空間

第7工期の街なみ

ことを示す看板が立てられている。

③近所付き合い

＜購入時＞（図5(2)③） 購入時、コモンに「近所付き合いのきっかけとなる」、「良好な近所付き合いができる」と期待した軒数は、それぞれ7/25軒、4/25軒であった。

＜現在＞（図5(3)③） 現在、「手入れ等で近隣と仲良くなれる」「良好な近所付き合いができる」と評価する居住者は、それぞれ16/25軒、11/25軒であった。また聞き取りからも定期的なコモンの清掃や花の植え替え等を通して、居住者同士の親睦を深めていることが確認でき、コモンが近所付き合いの場として利用されていることがわかった。近所付き合いの単位は工期毎、コモン毎がほとんどであり、単位毎の意識が強い。

④コモンの管理実態（表5）

＜購入時＞ 聞き取りにより第1工期では門柱の補修の際、街なみを保つために、同じ部材は入手が不可能だったが、他の居住者の反対もあり他の部材にはせず以前と似た部材で補修したという事例が確認できた。

さらに第1期の2つのコモンでは、入居当初は共同でコモンの植栽の剪定を業者委託していたが、現在は別々に剪定を行っている。入居当初は等分の費用で剪定を行っていたが植栽の量が違い不平等であり、道広場型と広場型で分かれて行なうことになった。消毒に関しては植栽が繋がっているため共同で行っている。また、植栽に関してはシンボルツリーの落葉が家の雨樋に溜まってしまうという被害が確認できた。

＜現在＞（図5(3)④） 街なみを維持するためのコモンの植栽管理に対して、「剪定が大変」「落ち葉の掃除が大変」という回答がそれぞれ7/25軒であった。聞き取り調査によると管理はコモン毎に行われ、全体として植栽の量が多いため剪定を業者に委託している場合が多い。

4-1-2. アプローチ空間の特徴と課題

①街なみ形成 居住者は購入時にコモンに対して景観の

良さを期待し、入居後20年あまり経った現在も高評価を維持している。この理由として、コモンと住戸の境には2段階植栽が連続し、緑豊かな景観が形成されていることが要因であると考えられる。

②コモンの利用実態 居住者の購入時の期待通りにコモンには防犯性があり、住宅地のプライバシー確保に有効であるといえる。

③近所付き合い 現在のコモンによる近所付き合いの形成に対する評価は購入時よりも大きく、その評価は高い。

④コモンの管理実態 共有物や植栽を維持管理し良好な街なみを保つためには、計画段階で補修時に確保が可能な部材を用いる必要性や、樹種に関して配置計画を充分検討する必要があるといえる。

①～④の結果を踏まえると、共有型コモンでは形状によって管理体制や運営内容について違いは見られないが、園芸や生協活動などの居住者独自の活動は広場型で行われる傾向がみられた。また、入居時期によって居住者の属性や特性に違いが見られ、それが管理運営に対する考え方やコモンの利用・活動の持続性と密接に関連しているといえる。

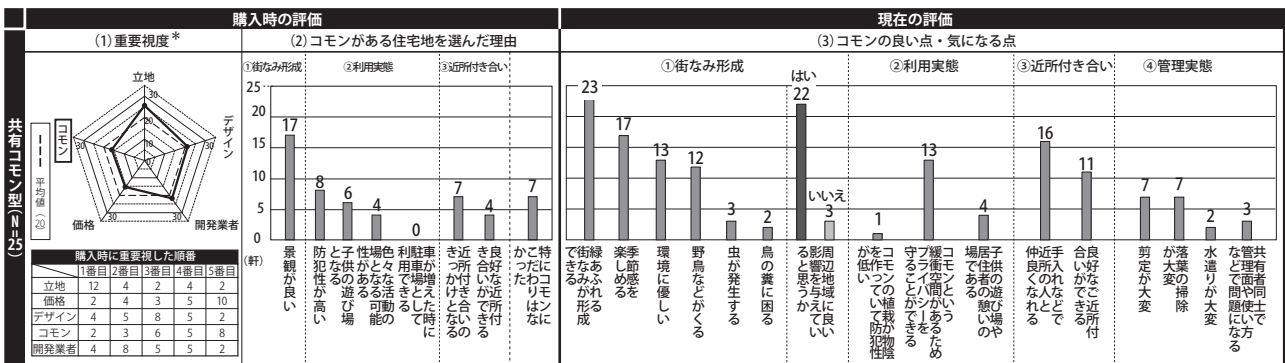
一方、共有で管理することが煩わしいという意見が聞かれ、また今後その管理内容について金銭面や居住者の高齢化に伴う負担の増加が危惧されていることが確認できた。特にコモンの舗装の劣化による補修費用が莫大である。

4-2. 地役権コモン型

4-2-1. アプローチ空間の評価（図7）

①街なみ形成

＜購入時＞（図7(1)(2)） 居住者は購入時に「立地」を最も重要視しており、次に「デザイン」や「価格」と続き、「コモン」は重要視されていないことがわかった（図7(1)）。また「コモンがある住宅地を選んだ理由」において、「特にコモンにこだわりはなかった」が



▲図5 共有コモンアプローチ型の居住者の評価（アンケート調査より作成）

$$\text{重要視度} = \frac{\sum \text{人数} \times (\text{6-重要視した順番})}{\text{母数} \times (1+2+3+4+5)} \times 100$$

5軒と最も多い結果となった(図7(2))。その理由として、住宅地内でコモンを共用している住宅は少なくコモンをもつ意識が低かったことや、立地条件を優先したことが考えられる。

また、コモンを「景観が良い」と評価した居住者は3/7軒であった(図7(2)①)。

<現在>(図7(3)①)「季節感を楽しめる」「緑あふれる街なみが形成できる」と評価した居住者はそれぞれ5/7軒、4/7軒と多い。また、「周辺地域へ良い影響を与えていると思う」という項目に対しての回答数は5/7軒であった。

②コモンの利用実態

<購入時>(図7(2)②) 購入時にコモンを「防犯性

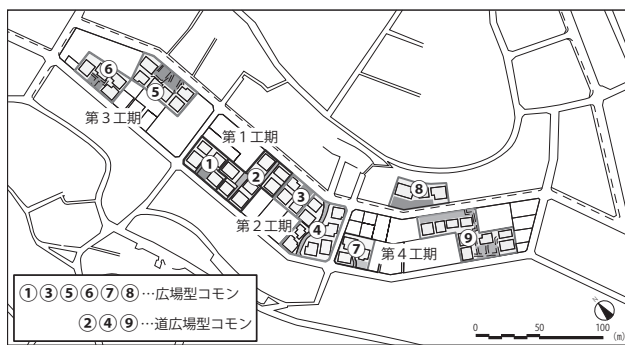
が高い」と期待した居住者は2/7軒であった。聞き取りから以前居住者以外の部外者が公園として利用していたことがあり、ベンチが腐敗した際、外部の人に対する防犯のため修復はせずに撤去したことがわかった。入口ゲートは閉鎖性があまりなく、防犯性が低いことがわかった。

また、購入時「子供の遊び場となる」「色々な活動の場となる可能性がある」と期待した居住者はそれぞれ2/7軒、1/7軒であった。聞き取りにより実際にコモン毎に集まり親睦を深める活動などが行われていた。

<現在>(図7(3)②)「防犯性が低い」「ゲートによる防犯性が高い」と評価している居住者はそれぞれ1/7軒、2/7軒と少ない。また聞き取り調査からもコモンによって住環境に目が行き届きやすく、居住者同士の防犯意識が聞かれた。

また、「子供の遊び場や居住者の憩いの場である」の回答は2軒と少なく、現在は高齢化や入れ替わりによって居住者による活動あまり行われていない。

また、コモン1とコモン2を繋ぐフットパスでコモン2側の入口が居住者によって門で塞がれていた。この経緯について、居住者の認識の違いによって一般の道とし



▲図6 共有型住宅地全体地図

▼表5 共有コモンアプローチ型のコモンの管理形態(アンケート調査・聞き取り調査より作成)

工期	コモンの形状		「広場型」		「道広場型」	
	管理体制	管理費	活動	防犯	防犯	防犯
第1工期	管理体制	なし(費用がかかった際にその都度集める)	共 生協共同購入の場合	①	1年間の当番制 業者への消毒の依頼、費用の収集(第1工期の11軒)	②
	管理費	なし(費用がかかった際にその都度集める)	共 入居当初は、「道広場型」と共に業者に委託していた ・年に1回、居住者たちで行なう (高齢化に伴い、今後業者に委託することも検討) ・大きい木は普通木種に替む		なし(費用がかかった際にその都度集める)	
	活動	共 年に3回、「広場型」と「道広場型」の11軒で、共同で業者に頼む	共 年に1回、業者に頼む		年に1回、第1工期の11世帯で自治会館で新年会	
	防犯	なし	共 年に4回、町内清掃のときに 駐車スペースを増やすか否か		なし	
第2工期	管理体制	なし	共 緑の管理維持について ・煙草補修	③	共 年に1回、業者に頼む	④
	管理費	なし	共 緑の管理維持について ・煙草補修		共 年に1回、業者に頼む	
	活動	共 年に3回	共 食事に(餅合わせ)、親睦会		共 業者に頼む	
	防犯	なし	共 コモンの植栽の剪定、消毒について ・家の周りの垣根の剪定について		共 業者に頼む	
第3工期	管理体制	1年間の当番制 業者への消毒の依頼、費用の収集(第1工期の11軒)	共 毎月第2日曜日の朝9時から コモンの清掃 ・生協の共同購入 (向かいの7ハートの居住者も含む)	⑤	共 年に1回、業者に頼む	⑥
	管理費	2500円/月の積み立て (10年前までは2000円/月) 用途 コモンの植栽の剪定、消毒	共 積み立て (花の植え替えのときに回収) 花の苗や植栽の剪定代		共 業者に頼んでいる	
	活動	共 毎月第2日曜日の朝9時から コモンの清掃 ・生協の共同購入 (向かいの7ハートの居住者も含む)	共 業者に頼んでいる		共 業者に頼んでいる	
	防犯	共 年に1回、業者に頼む	共 業者に頼んでいる		共 業者に頼んでいる	
第4工期	管理体制	1年間の当番制 業者への消毒の依頼、費用の収集(第1工期の11軒)	共 毎月第2日曜日の朝9時から コモンの清掃 ・生協の共同購入 (向かいの7ハートの居住者も含む)	⑦	共 業者に頼んでいる	⑧
	管理費	2500円/月の積み立て (10年前までは2000円/月) 用途 コモンの植栽の剪定、消毒	共 積み立て (花の植え替えのときに回収) 花の苗や植栽の剪定代		共 業者に頼んでいる	
	活動	共 毎月第2日曜日の朝9時から コモンの清掃 ・生協の共同購入 (向かいの7ハートの居住者も含む)	共 業者に頼んでいる		共 業者に頼んでいる	
	防犯	共 年に1回、業者に頼む	共 業者に頼んでいる		共 業者に頼んでいる	

※第3工期には道広場型のコモンはない

—:確認できなかったもの

ての利用や、子供の遊び場となり植木などの私有物が壊されるという問題があった。対策として回覧板を回し私有地であることを伝えたが、新しく入居する居住者には認識が行き届かず、利用は減らなかった。そのため、殆ど利用せず防犯上の理由からコモン2の居住者に立ち話程度で許可を取りコモン2の入り口に門を設置したということであった。コモン1側のフットパスに関して不用心なので現在利用しておらず、フットパス自体も境界部分で植木がはびこっていて通れない雰囲気を作っている。このように奥まったフットパスは利用度、防犯性共に低く、私有地としての利用が確認できた。

③近所付き合い

＜購入時＞（図7(2)③） 購入時、コモンに「近所付き合いのきっかけとなる」、「良好な近所付き合いができる」と期待した軒数は、どちらも0/7軒であった。

＜現在＞（図7(3)③） 現在、「手入れ等で近隣と仲良くなれる」「良好な近所付き合いができる」という回答数は、2/7軒、4/7軒と、どちらも購入時より多かった。

また聞き取りからも定期的なコモンの清掃や花の植え替え等を通して、居住者同士の親睦を深めていることが確認でき、コモンが近所付き合いの場として利用されていることがわかった。

④コモンの管理実態（表6）

＜購入時＞ 購入時は1年毎の当番が管理運営をまとめていた。それに伴って、引き継ぎの際に管理運営について話し合いの場がもたれることがあった。

て話し合いの場がもたれることがあった。

＜現在＞（図7(3)④） 街なみを維持するためのコモンの植栽管理に対して、「剪定が大変」という回答が4/7軒であった。この負担の要因として、可能な範囲で居住者自身が剪定を行っているためと考えられる。

また、聞き取りより管理はコモン毎にされており管理体制や内容に違いは見られないがコモン内の共有物の劣化が進み補修費用が大きいことが共通して確認できた。

フットパスの地役権は、コモンの居住者しか利用できない設定となっているため、コモンをつなぐという開発者の意図と実際の地役権設定の矛盾が生じていることが確認できた。

4-2-2. アプローチ空間の特徴と課題

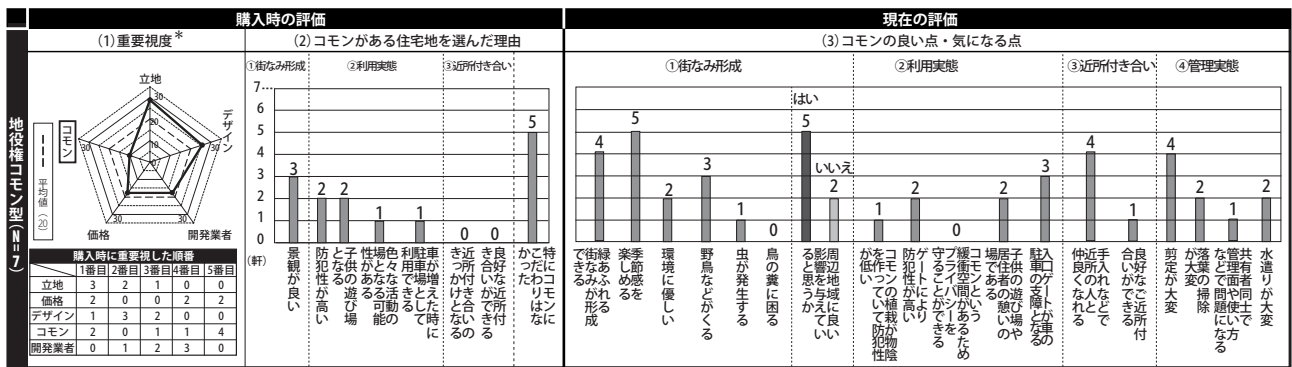
①街なみ形成 居住者は購入時にコモンに対して景観の良さを期待し、現在もその評価も維持されていた。

②利用実態 部外者による利用の問題により、防犯性は低いといえ、居住者の評価は低い。奥まったフットパスは利用度、防犯性共に低く、私有地として利用している事例もみられた。

③近所付き合い 購入時、コモンによる近所付き合いの形成への期待はされず、入居後その評価は高くなった。

④管理実態 コモン毎に管理がされ高齢化による植栽管理の負担の増加が危惧されていた。

①～④の結果を踏まえると、居住者の属性や特性はコモンの管理体制や管理費について違いはほとんどな



▲図7 地役権コモンアプローチ型の居住者の評価（アンケート調査より作成）

▼表6 地役権コモンアプローチ型のコモンの管理形態（アンケート調査・聞き取り調査より作成）

	コモン1	コモン2	コモン3	コモン配置図
管理体制	体制 1年間の当番制 当番の仕事 コモン用の通帳の管理、花の植え替えの際の管理費収集 ※入居時にコモンの通帳とノートを作った	1年間の当番制 剪定の道具、会計報告ノートの管理、 年2回の清掃、剪定の予定決め	-	
管理費	費用 1000円/月の積み立て 用途 常夜灯の電球・電気代、舗装・ゲートの修理費用、 花壇の手入れ 等	1000円/月の積み立て ゲートの防錆剤、殺虫剤 等	集めていない、または金額を減らし、 必要ときに収集している (以前：1000円/月の積み立て) (コモン2の居住者の聞き取り調査より)	
活動	昔・テール出してお食事会 引き継ぎの際当番の家に集い懇親会 忘年会 年1回、全世帯主が集まり共同利用の話し合い 現在：年に2回の花の植え替え (回覧板を回して予定を合わせる。 今は奥さん達の仕事となっている)	年に2回の清掃・剪定	-	
剪定	植栽が大きくなりすぎたときは業者に頼む	低木：居住者たちで行う 大木：何年かに一度植木屋に頼む	-	
消毒	業者に頼む	消毒は虫が出た後に行うものであり、 虫の予防にはならないと植木屋に言われ、 現在は行っていない	-	
清掃	気づいたときに気づいた人が行う	年に2回行う	-	

—：確認できなかったもの

いが、利用・活動に大きく影響するといえる。コモン3の現在の管理内容は、入れ替わりによって、販売当初の居住者と現在の居住者にコモンの管理に対する意識に相違があるためだと考えられる。

今後の課題として、フットパスを計画する際は形状や位置、権利関係を考慮し計画する必要があるといえる。固定資産税については敷地延長部分に地役権を設定し、土地の共用が可能となっているが、承役地^{註8)}の面積の違いから、共用者間で固定資産税に差が生じることへの不満の声が聞かれたことも課題として挙げられる。さらに管理はコモン毎にされており、またその管理内容(表6)から共通して今後のコモンの管理において、金銭面や居住者の高齢化に伴う負担の増加が危惧されていた。

4-3. 沿道型

4-3-1. アプローチ空間の評価(図8)

①街なみ形成

＜購入時＞(図8(1)(2)) 購入時の重要視度は「立地」が最も高く、「緑の多い環境」は低かった(図8(1))。また購入時の植栽を「良い」と評価した居住者は12/67軒^{註9)}(図8(2))、「普通・悪い」という評価は55軒と大多数を占めていた。これらの理由として、聞き取り調査から「植栽が植え過ぎだ」という声が聞かれ、その対処として実際に居住者自身で植栽を抜いてしまった例が51/68軒確認できた。

＜現在＞(図8(3)①) 現在「緑あふれる街なみが形成できる」、「周辺地域へ良い影響を与えていると思う」と評価している居住者はそれぞれ55/68軒、47/65軒^{註10)}と多かったことから、植栽による街なみの評価は高くなったことが読み取れた。以上より、植栽に面した住戸の前の公道は、共有型と地役権型のコモンと同様に景観の良さが評価されていた。居住者は住宅地内の開発工期を認識しており、居住者の世代や性格にそれぞれの工期の特徴が見られ、近所付き合いの単位は工期毎、コモン毎がほとんどである。

②利用実態(図8(3)②) 居住者の会話の場として、「家の前の公道を利用する」という回答が62/68軒であった(図8②')。その他の利用・活動に対しての評価はあまりしておらず、中でも植栽によってプライバシーが守られていると考えている傾向が見られた。聞き取り調査から、実際に公道が居住者の近所付き合いの場・子供の遊び場として利用されていることが多いことが確認できた。

③近所付き合い(図8(3)③) 「手入れ等で近所と仲良くなれる」に対する回答は16/68軒と少ないが、植栽についての近隣との話合いが「ある」と答えた人は43/68軒であった。その内容は「手入れ(日頃の管理や剪定、消毒を含む)について」が22軒あり、最も多かった。居住者同士の会話で植栽の管理面が話題となることから、植栽が近所付き合いのきっかけとなることがわかった。居住者は住宅地内の開発工期を認識しており、近所付き合いの範囲は主に工期毎にされている。

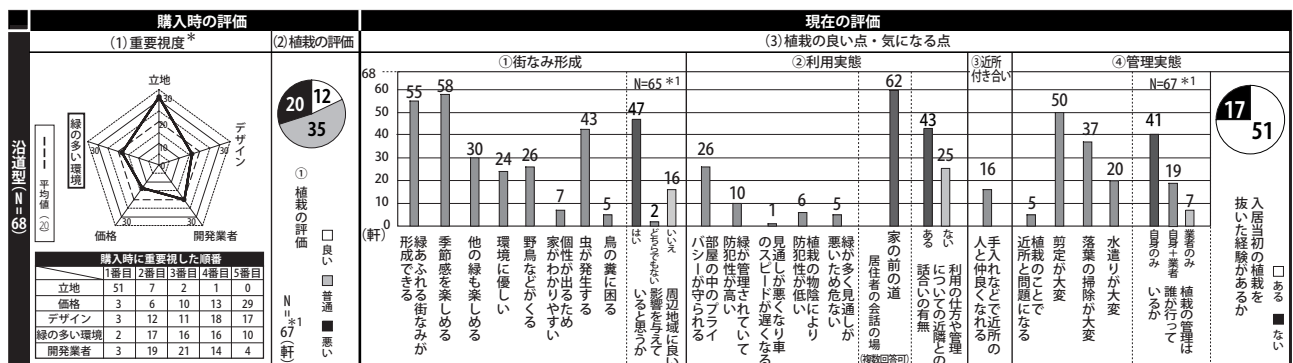
④管理実態(図8(3)④) 「剪定が大変」と答えた居住者は50/68軒であり、また56/68軒が居住者自身で植栽を管理していることから、居住者への植栽管理の負担が大きいことが読み取れた。また、聞き取りから、公道に面して連続した各住戸の植栽空間を視覚的に共有しているという意識が聞かれ、目視調査により街なみの維持が確認できた。このことから、周辺との街なみの調和を乱さないために、居住者が頻繁に植栽の手入れを行っていることが推察され、その意識の高さが負担の大きさに繋がると考えられる。

4-3-2. アプローチ空間の特徴と課題

①街なみ形成 植栽に面した住戸の前の公道は、コモンと同様に景観の良さが評価されていた。

②利用実態 公道が居住者の近所付き合いの場・子供の遊び場として利用されていることが多い。

③近所付き合い 居住者同士の会話で植栽の管理面が話題となり、近所付き合いのきっかけとなっている。



▲図8 沿道型の居住者の評価(アンケート調査より作成)

*1:有効回答数

④**管理実態** 居住者にかかる負担によって評価は低い傾向にある。また、今後の課題としては聞き取り調査からも植栽の量の多さや、植栽の過度の成長による管理の負担の増加、また防犯面で問題であるという声が聞かれた。よって今後も景観の良さと管理負担の大きさは反比例の関係にあると言え、それらの住環境運営上の問題が挙げられる。

5. まとめ

5-1. 共有型と地役権型の比較

所有形態による相違点はコモンの管理運営についてあまり見られないがコモンの敷地に対する意識において見られた。また、共有型では共同管理による煩わしさや負担の大きさの問題、地役権型ではコモンの私有地としての利用や承役地の面積の違いによる固定資産税に差が生じる問題が把握できた。

コモンは所有形態・形状に関係なく所有者の私有地であると認識されにくく、部外者の利用や通り抜けによる防犯上の問題が確認でき、駐車スペース拡張の問題や植栽や共有物修理の費用負担が問題として挙げられる。

尚、形状の違いについて見てみると、広場型では居住者自身の活動が盛んに行われる傾向や、フットパスを含めた通り抜け可能な形状では利用の問題が起きやすく、特にフットパスなどの歩行者用のコモンは利用頻度が減り、管理が行き届きにくい傾向が読み取れた。

また、入居時期や居住者の属性と特性は居住者独自の利用や活動面に大きく影響するといえる。

5-2. コモンの有無による住宅地の比較

アプローチ空間にコモンをもつ共有型・地役権型の住宅地では、開発者はコモンを取り入れることによって街なみの形成と近所付き合いの促進を目指しており、居住者の評価から、実際にコモンによって街なみが形成され、近所付き合いの場となっていることが確認できた。また、現在のコモンに対する全体的な居住者の評価は比較的高い一方で、今後コモンを管理運営していく上での課題が確認できた。

アプローチ空間にコモンをもたない沿道型の住宅地では、開発者は各住戸の植栽空間をつくり込むことで街なみの形成を目指しており、居住者も植栽の連なる街なみを評価していることが確認できた。また、植栽に面した公道は近所付き合いの場として利用され、さらに植栽が近所

との会話の話題となることがわかった。一方で、植栽管理において個人の経済的、労力的負担が大きいことや、植栽の成長による防犯性低下の指摘もあることが確認できた。

以上より、アプローチ空間の植栽計画によって、住戸前の公道は、街なみと近所付き合いの形成においてコモンと同じような働きをしていると推察できた。アプローチ空間は街なみ形成や近所付き合いの管理運営において所有関係による違いはあまり見られず形状や居住者の属性や特性に因るところが多いことが明らかとなった。

今後の課題として、本研究は事例的調査であり調査対象数の少なさや一般的な戸建て住宅地との比較など不十分さを残していることが挙げられる。

謝辞：本研究は 住宅生産団体連合会からの委託研究の一部であり、研究の実施当たり、居住者並びに開発企業担当者の方々に資料提供や調査協力のご協力を頂きましたことをここに記し、感謝の意を表します。

【脚註】

註1) 本稿では、所有形態としての共有空間ではなく、共同利用できる「共用空間」と定義する。

註2) 本研究で使用する住環境運営とは『住空間を、自らの生活手段として活用・保存・再生していくために行われる、家族単位とした個々の居住者の行為、および、それらの行為の相互調整あるいは制御として居住者組織が、住環境を運営すること』と定義する。(大月敏雄：集合住宅における経年的住環境運営に関する研究、1997年、東京大学大学院博士論文より引用)

註3) 地役権とは一方の土地の便益のために、他方の土地を使用する内容の用益物権である。

註4) 宮脇氏が設計に関わったのは第1工期、第2工期のみである。

註5) 本稿では、通り抜けのできない、囲み型のコモンと定義する。

註6) 本稿では、歩行者専用の通り抜けができるコモンと定義する。

註7) この質問項目における「立地」とは最寄り駅や都心への近さ、生活を営む上での住みやすさについて聞いた。

註8) 承役地とは地役権において便益のために使用される土地である。

註9) この質問項目に対する有効回答数は、無回答を除いた67軒であった。

註10) この質問項目に対する有効回答数は、無回答を除いた65軒であった。

【参考文献】

文1) 乾康代 梶浦恒男 藤田忍 高橋昭子 「戸建て住宅地におけるコモンスペースによる空間構成と利用実態」日本建築学会計画系論文集 pp. 205-212 1999年4月 第518号

文2) 乾康代 梶浦恒男 藤田忍 「コモンスペースをもつ戸建て住宅地における居住者の管理を支える条件」日本建築学会計画系論文集 pp. 171-178 2000年5月 第531号

文3) 乾康代 梶浦恒男 藤田忍 「コモンスペースをもつ戸建て住宅地を対象とした居住者によるコモン管理の経年変化」日本建築学会計画系論文集 pp. 207-212 2002年10月 第560号

文4) 齊藤広子 「戸建て住宅地におけるコモンスペースの緑の管理による街なみとコミュニティ形成」日本建築学会計画系論文集 pp. 163-169 2000年2月 第528号

文5) 齊藤広子 八木澤壮一 「共有地のある戸建て住宅地の特性と評価」都市住宅学会 1996年 15号

文6) 齊藤広子 八木澤壮一 「共有地を積極的に取り入れた戸建て住宅地の住環境とその管理についての居住者の評価」都市住宅学会 1997年 18号

文7) 齊藤広子 「共有地のある戸建て住宅地の管理についての居住者の評価—共有地の主な用途からみた評価の違い—」都市住宅学会 1997年 19号

文8) 齊藤広子 「戸建て住宅地におけるコモンスペースの空間形態と所有・管理方法—戸建て住宅地におけるコモンスペース成立のために—」都市住宅学会 2001年 35号

文9) 齊藤淳子 鈴木沙帆 「異なるアプローチ空間をもつ戸建て住宅地計画の居住者による評価」東京理科大学2007年度卒業論文