

令和元年8月30日現在

機関番号：14303

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2016～2018

課題番号：16K06641

研究課題名(和文) 居住再編期を迎えた建築協定地区における地域リソース循環活用型マネジメントシステム

研究課題名(英文) A Community Management System by Encouraging Resource Circulation in the Building Agreement Residential Areas on the mature term

研究代表者

鈴木 克彦 (SUZUKI, Katsuhiko)

京都工芸繊維大学・デザイン・建築学系・教授

研究者番号：10115983

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,000,000円

研究成果の概要(和文)：少子高齢化や人口減少等の影響で居住構造の再編が課題となっている建築協定地区を対象に、協定の更新活動の実態や運営上の課題等を明らかにし、制度普及時代における調査結果と比較・検証するとともに、自治体による支援実態についても明らかにした。また、空き家問題が深刻化していることから、民泊問題への取り組み実態や地域コミュニティの再生に資する空き家改修の社会実験を実施し、改修後の活用実態も検証した。そして、建築協定地区での住環境管理をつうじた「地域力」の醸成実態を地区住民が自己評定できる「地域力診断システム」を開発・援用することで、成熟社会に相応しい地域コミュニティの再構築のための方策を明らかにした。

研究成果の学術的意義や社会的意義

全国の建築協定地区では住環境の成熟期を迎え、次世代に配慮した持続的な協定運営が重要な課題となっており、これらの地区での住環境マネジメントの取り組み実態と「地域力」の醸成実態を明らかにしたことは、衰退が危惧されている全国の郊外住宅地やニュータウンの再生手法の検討に大いに示唆を与えるものとなる。また、研究成果は全国の建築協定地区連絡協議会をつうじて協定地区住民に公表し社会還元を図ることで、今後の協定運営の指針となるものを提示することができた。

研究成果の概要(英文)：The purpose of this study was to develop a community management system for achievement of living environment reorganization by encouraging resource circulation in the building agreement residential areas on the mature term. Many of the building agreement areas are faced with an aging society. By considering these backgrounds, characteristic actual conditions of managing activities on the building agreement were clarified. And also, we conducted social experiments of self-renovating an unoccupied house and assessed the possibility of community activation. Then the sustainable environmental community assessment method (SEAM-BA) which is to clarify various dwellers' needs and set common goals was developed. After that, each of the environmental communities were assessed by dwellers, based on this method. As a result, we developed the policy for that an environment management system by encouraging resource circulation could foster sustainable local community for the mature society.

研究分野：住環境計画学

キーワード：建築協定 地域リソース 住環境マネジメント 居住地再編 地域力 空き家活用 民泊 資源循環

様式 C - 19、F - 19 - 1、Z - 19、CK - 19 (共通)

1. 研究開始当初の背景

成熟社会を迎え、都市景観の破壊や空き家の増加、生活モラルの低下など地域社会の崩壊が問題視されている中、持続可能な地域コミュニティの実現に向けて、身近な住環境を住民の主体的・自発的行動により管理・育成していく役割に期待が高まっている。こうした中、住民主体の住環境づくりが進められている建築協定地区でも住宅の建替えや世代交代の時期に来ており、建築協定が有効期限に達して、改めて住民合意により協定を更新する時期にある地区も年々増加している。また、少子高齢化や人口減少等の影響で居住構造の再編も求められており、開発当時に定められた制限内容を見直して、空き家・空地の管理や多世代居住などの新たな地域課題への取り組みが必要となっており、建築協定の運営は多くの課題に直面している。このため、地域ルールを活用して多様な価値観をもった地域住民の合意形成を確保しつつ、長年の居住で養われた様々な地域リソースを循環活用することで、地域コミュニティが主体となった持続的な住環境管理を醸成しうる住環境マネジメントシステムを構築することが、持続型社会に向けた良好な社会資産形成において緊急の課題となっている。

2. 研究の目的

居住構造の再編期を迎えた建築協定地区を対象に、協定運営の宅地開発当初からの変遷を実証するとともに、長年の協同居住で醸成された自律的な協定運営の醸成プロセスを明らかにした上で、住民主体による住環境管理スキームを評定しうる「地域力診断システム」を開発・検証する。その上で、地域ルールを活用しつつ長年の協同居住で養われた様々な地域リソース(住環境、建築ストック、生活景観、住民組織、人材、暮らし等)を循環活用することで、持続可能な成熟社会に相応しい居住構造への再編に誘導しうる、地域コミュニティが主体となった持続的な「地域リソース循環活用型マネジメントシステム」を構築する。

3. 研究の方法

少子高齢化や人口減少等の影響で居住構造の再編が課題となっている建築協定地区を主な研究対象として、地域課題を自ら解決できる「地域力」を醸成しうるマネジメント手法の構築に向けて、下記の方法により自律的な住環境マネジメント活動の実態を明らかにし、「地域リソース循環型マネジメント」のあり方を検討した。

(1) 建築協定制度の運用方針、支援制度等の実態について把握するために、建築協定の認可実績がある全国の自治体を対象にアンケート調査を行った。調査票の配布・回収状況は配布数 78、回収数 66、(回収率：84.6%)であった。

(2) 大阪府内の建築協定地区の住民の参加を得て、2017年12月2日と2018年11月10日にワールドカフェ方式のワークショップを開催し、協定違反の未然防止、世代交代に配慮した建築協定の運営維持、協定地区内での住まい方、隣接地・協定地区外との連携等についての課題を抽出した。

(3) ワークショップでの協定運営の課題の抽出をふまえ、大阪府内の建築協定地区(240地区)を対象にして、持続的コミュニティの育成に向けたルール運営や住民活動(特に事前協議方式、日常のパトロール活動、協定未加入者への対応、空き家・空地管理等)の実態について質問紙によるアンケート調査を、大阪府建築協定地区連絡協議会の協力のもと2018年12月に実施した(回収数：97地区(回収率：40.4%))。そして、制度普及時代における調査結果と比較・検証した。

(4) 空き家活用対策として「民泊問題」が新たな課題となったことから、自治体の民泊への対応状況を知るために、各自治体のホームページを参照し、民泊条例の制定状況を把握した。また、建築協定地区に関しては、大阪府全域の240地区に配布したアンケート調査と、建築協定地区を10以上もつ全国の自治体78カ所にアンケート調査を実施し、民泊条例の制定実態や建築協定地区での取り組みを明らかにした。

(5) 地域コミュニティの再生に資する空き家活用プロジェクトを対象に、その運営体制と実態を明らかにするために文献やインターネットなどを用いて事例抽出を実施した上で、その運営体制を把握するために2018年10月から12月にかけて10件のヒアリング調査を行った。また、空き家活用の社会実験として、DIY改修による空き家ストックの改修プロジェクトを洲本市内及び東大阪市内で実施した。

(6) 建築協定制度を活用した住民主体による住環境マネジメントの取り組みを「住み手」の視点に立って評価できる住環境評価システムを構築するために、建築協定地区の良好な住環境の形成に寄与している要素を36項目にまとめ、「まちなみの景観」、「活動を支える人」、「協定地区の活動」の3カテゴリに分類した上で、大阪府の建築協定地区の代表者に対して2018年12月にアンケート調査を行なった。そして、社会面、環境面、資源面、制度運用面の各領域からなる全27問を「地域力」の醸成実態の評価対象として抽出し、評価結果を直感的に理解できるようにグラフィカルなチャートで表示し、協定運営によって養われた「地域力」を地区住民が自己診断できる「地域力診断システム」(SEAM-BA)を開発した。そして、この評価ツールを援用して協定地区ごとに協定運営をつうじた「地域力」の醸成実態を明らかにした。

(7) コミュニティが主体となった住環境ルールの有効性について海外での応用可能性を検証するために、タイ国バンコク市近郊の伝統的集落地区を対象として、地域リソースの循環活用によるコミュニティ再生方策に関する調査を実施し、キングモンクート工科大学トンプリ校との

国際共同研究も実施した。

(8)以上の成果をふまえて、成熟社会に相応しい持続型社会に導きうるような「地域リソース循環活用型マネジメントシステム」の構築と汎用化に向けた検討を行い、地域コミュニティが主体となって地域の価値向上と豊かなコミュニティを持続的に醸成しうるような地域社会の再構築と活性化のための方策を明らかにした。

4. 研究成果

(1)行政による建築協定に対する指導・取り組みについて明らかにすべく、政令指定都市と建築協定地区を10地区以上持つ全国の自治体を対象にアンケート調査を行った結果、自治体ごとに対応が異なっていたが、共通した傾向として以下のことが分かった。

建築協定の更新活動への対応としては、期限切れの告知(31.8%)や更新手続きの指導(28.8%)を行っている自治体が多かったが、自動更新制の協定が多い地区では特に何も行っていない自治体も多く見られた。更新活動の簡略化においても、特に何も行っていない自治体が57.8%と多く、運営委員の高齢化や時代の変化といった背景も踏まえ、更新活動を行う住民側の負担ができるだけ少なくなるような更新手続きの簡略化や自治体の支援が必要であることが分かった。

建築協定の有効期限は、回数制限なしの自動更新を認めている自治体が60.6%と多かったが、更新活動を自分たちのまちについて考える良い機会ととらえ、「1回限りの自動更新を認める」(12.1%)、「自動更新を認めていない」(4.5%)という自治体もあった(図1)。

指定確認機関に関しては、「建築協定区域や協定内容の情報について提供している」と回答した自治体が32.8%あった。こういった協定内容のチェックや事前協議による運営委員会の承認書の確認を徹底することが、協定違反を未然に防ぐことにつながる。

78.8%の自治体が建築協定運営委員会の連絡先を把握していたが、協定違反を未然に防ぐためには、ホームページでの建築協定区域や協定内容の公開や、建築確認前の建築協定委員会との協議における指導が重要視されており、自治体と運営委員会との連携が重要であることが分かった。

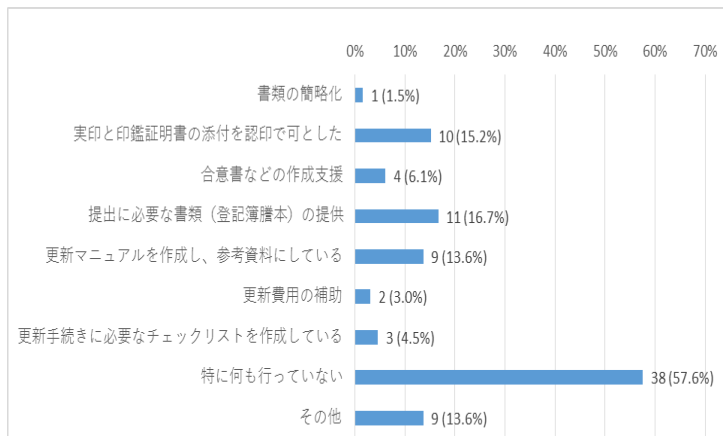


図1 協定更新手続きの簡略化

(2)建築協定地区で直面している課題を抽出すべく、2回にわたり開催されたワークショップでの議論の結果、協定運営の後継者問題や運営知識の継承、世代交代に配慮した運営、協定違反の未然防止と業者対策、隣接地・協定区域外への対応等が浮かび上がった。また、宅地割変更への対応や空き家・空き地の管理と民泊対策に関する不安の声も多かった。協定運営の継続のためには行政との連携が重要視されており、的確で迅速な対応が求められていた。

(3)建築協定地区の運営実態や課題に関して明らかにするため、大阪府内の建築協定地区を対象としてアンケート調査を行った結果、協定の運営は大半の地域で協定運営委員会が中心となって行われていたが、活動内容としては、「役所との折衝」を行っている地区が40.2%と最も多かった(図2)。加えて合意協定地区では、「協定区域を示す看板の設置」や「建設業者との協議」が多く実施されていた。協定区域内で建築工事があった場合に、運営委員会の承認を義務付けている地区は66.0%と事前協議制が普及していた。

協定の有効期限は10年の自動更新の地区が約6割と最も多く、更新前の協定内容をそのまま引き継いでいる地区が75.9%と多かったが、次回の建築協定更新に対する方針においても、「自動更新制を適用する」(34.0%)や「自動更新するが、住民の合意を得る」(26.8%)とい

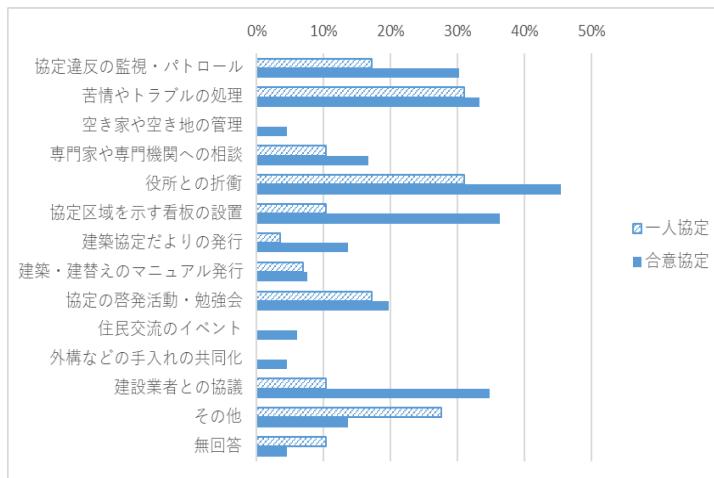


図2 協定運営委員会の活動内容

う回答が多くを占めていた。一方、「住民合意を得て再締結する」は12.4%と少なく、「自動更新を止めて有効期間を長くする」も1地区あった。

建築協定の運営上の課題では、「未加入者への対応」(20.6%)、「運営委員の後継者がいない」(19.6%)、「専門的な知識がいる」(19.6%)といった課題が多かった。それに加え、「空き家対策」(14.4%)や「民泊問題への対応」(9.3%)といった新たな課題も生まれている。

以上の結果を制度普及時代を実施した調査結果(2005年)と比較し、建築協定地区の課題や運営活動がどのように変化しているのか傾向を読み取った。その結果、それぞれの協定地区で運営体制が定着してきていることが見られる一方で、合意協定地区では住民の高齢化がより進行していた。協定の更新については、制度普及時代には協定内容を変更して更新している地区が76.0%も見られたのに対し、現在は更新内容をそのまま引き継いでいる地区が75.9%と大半を占めていた。運営委員会の活動内容は、制度普及時代においても現代においても「役所との折衝」や「苦情やトラブルの処理」を行っている地区が最も多かったが、いずれの時代においても住民の付き合いの希薄化が危ぶまれており、今後は住民同士のコミュニケーションをとる場を提供する取り組みを積極的に取り入れていくことが課題として明らかになった。また、建築協定制度の改善要望については、全体を通して合意協定地区では運営体制が整ってきていることから要望が少なくなっていたが、一人協定地区では要望が多く、現在でも運営の支援を必要としていた。

(4) 近年問題となっている民泊対応について、各自治体の民泊条例の制定内容を分析した上で、住宅専用地域での民泊開業の問題点について考察した。全150自治体における住宅宿泊事業に関連した条例制定状況は、2018年12月10日時点で全体の約33%が営業区域・期間も規制する形で規制を強化していたが、約27%は規制の見送りを決めていた。権限委譲を受けない自治体は約33%存在した。住居専用地域における期間の規制内容としては、全期間営業禁止、平日営業禁止、特定の期間を定めて規制(宿泊に対する需要が増大される期間など)の3タイプであったが、平日の営業を規制し、休日や祝日の営業を可能とした自治体が64.9%と最も多かった。一方で、建築協定による対応方法には、協定内容の変更、運営細則の変更、総会または運営委員会での決議等が挙げられるが、全国の自治体を対象としたアンケート結果では、民泊問題に対応した地区が8地区あった(2019年12月時点)。住宅宿泊事業法の施行後、最も早く建築協定で民泊を禁止した「桂塚つばき東第一地区」では、協定の更新時に条文の改定を行った。その後京都市では、民泊対応の建築協定を元の協定とは別に締結した「一松町地区」、民泊対応の建築協定を新たに締結した「太秦御所ノ内町」等が誕生しており、建築協定内で民泊の実施を可とするのか否とするのかの合意形成が重要な課題となりつつあることが明らかになった。

(5) 建築協定地区においても空き家問題が深刻化していることから、地域活性化に貢献することを目的とした空き家活用プロジェクトの運営手法と実態を明らかにし、プロジェクトの成功要因を分析した。その結果、DIYを単に経費節約の側面だけでなく地域との交流イベントとして捉え、学生や地域住民の参加を促すなどして活用しているプロジェクトが多く、クラウドファンディングを単なる資金確保だけでなく地域へのPR手法としている団体も多いことがわかった。これらの実態を踏まえ、地域活性化に寄与する空き家活用プロジェクトの運営体制の理想像を提案した(図3)。ここでは中心に運営主体を置き、運営に関わった団体を、主に関わった分野によって「施工」「アドバイス」「地域」「資金」の四つに分けて表記した。またそれぞれの矢印の太さで関与の大きさを表した。

また、空き家活用の社会実験として、DIY改修による空き家ストックの改修プロジェクトを洲本市内及び東大阪市内で実践し、地域リソースを循環活用した持続可能な再編デザインを具体化した。その過程において、地域住民の参加によるワークショップを開催したり、改修後の活用実態についても明らかにした。これらの成果により、人口減少と空き家率の上昇の解決策として、連鎖型リノベーションによるまちづくりを機能させるためには、空間の魅力を活かし、集客によりコミュニケーションのきっかけとなる場とする、「飲食を楽しむ場」「地域密着型」の活用方法を検討する、建築の持つ良さを出来る限り保存した改修を行なうことが重要な要因となることが分かった。

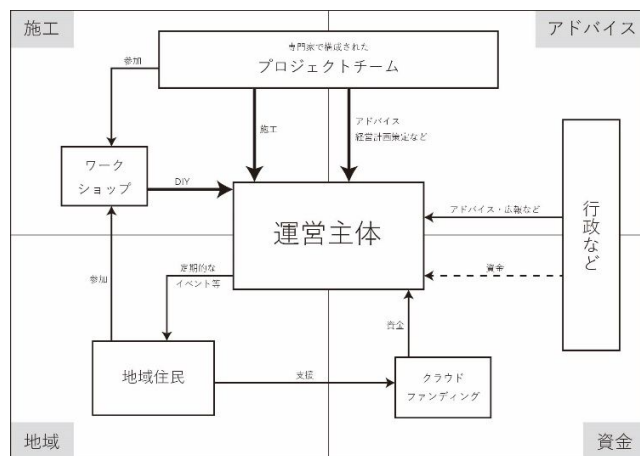


図3 空き家活用プロジェクトの運営体制

(6) 建築協定地区の良好な住環境に寄与していると考えられる要素を「まちなみの景観」「活動を支える人」「協定地区の活動」の3カテゴリに分類を行なった上で、大阪府の建築協定地区の代表者に対して実施したアンケート調査の結果を分析・考察を行なった結果、合意協定地

区と一人協定地区との評価結果を比較すると、「協定地区の活動」と総合評価において合意協定地区の平均が一人協定地区の平均を上回っていることが検証された。また、協定の継続年数が長いほど総合評価と「まちなみの景観」において有意差が確認され、良好な住環境が形成されていることが明らかとなった。協定規模の違いによる差異では、「協定を支える人」、「協定地区の活動」において地区規模が大きいほど評価結果が高くなることが確認された。

(7)「地域力」の醸成実態を直感的に理解できる「地域力診断システム」(SEAM-BA)を開発し(図4)大阪府の建築協定地区を対象として評価を行った結果、建築協定の運営実態によりいくつかのパターンが存在することやバランスのとれた良好な協定地区が存在することが明らかとなり、この住環境評価システムが成熟社会に相応しい住環境マネジメントの評価ツールとして機能することを検証できた。

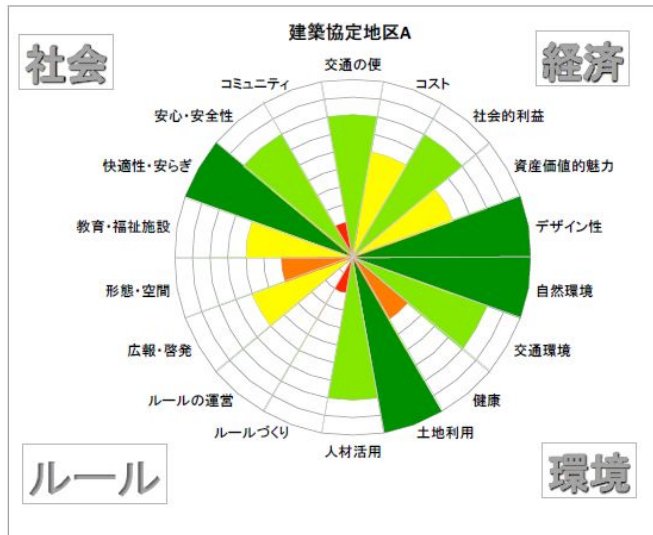


図4 地域力診断システム (SEAM-BA)

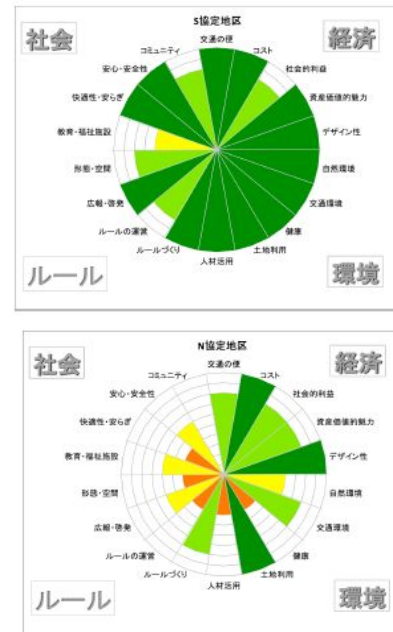


図5 評価結果の比較

(8)本課題により「ルールづくり」、「ルールの運営」、「広報・啓発」、「人材活用」の4観点が良好な住環境に大きく寄与する事が示唆され、建築協定地区の住環境は「住民合意の協定」で「協定の規模が大きく」、「協定の継続年数が長い」ほど良好となる傾向が明らかとなった。そして、良好な住環境を形成している要因にはハード面である「景観」よりもソフト面である「人材」や「活動」が重要になっている事が明らかとなり、まちづくりの主役が「作り手」から「住み手」へと転換を迎えている事が確認された。また、成熟社会における建築協定地区の課題には運営知識の継承や、世代交代への対応、更新活動に向けた合意づくり等、様々なものがあることが分かった。少子高齢化や人口減少等の影響で居住構造の再編が求められる中、地域コミュニティが主体となって地域の価値向上と豊かなコミュニティを持続的に醸成しようとする地域社会の再構築と活性化のためには、運営委員の任期の見直しや、新たな人材の発掘、協定のPRによる意識の向上などが挙げられる。また、行政の支援としては専門家の派遣や更新活動の簡略化など、協定違反の未然防止への対応としては事前協議制の運用や住民による日常的なパトロール、行政の支援の観点から対応が必要である。民泊問題などの新たな地域課題に対しては、例外事項を設ける等柔軟な制度の運用が効果的である。

5. 主な発表論文等

[雑誌論文](計15件)

木村優希、鈴木克彦、連鎖型空き家リノベーションによる地域活性化に関する研究 - 洲本市本町商店街米田家プロジェクトの概要と周辺空き家活用提案を中心として、日本建築学会近畿支部研究報告集、第59号、2019、pp.153-156

櫛橋祐介、鈴木克彦、民泊規制関連制度の制定実態から見る健全な民泊推進策に関する研究、日本建築学会近畿支部研究報告集、第59号、2019、pp.85-88

見木 新、鈴木克彦、地域活性化に寄与する空き家活用プロジェクトの運営手法との実態に関する研究、日本建築学会近畿支部研究報告集、第59号、2019、pp.93-96

尾曲真里花、鈴木克彦、成熟社会における建築協定の課題と運営に関する研究、日本建築学会近畿支部研究報告集、第59号、2019、pp.105-108

木村嘉貴、鈴木克彦、住民主体のマネジメントに資する建築協定地区の住環境評価システムに関する研究、日本建築学会近畿支部研究報告集、第59号、2019、pp.417-420

Walanrak Poomchalit、鈴木克彦、鈴木あるの、Review on the Relationship between the Spatial Developments and the Change of Wooden Houses in Original Settlements in the

Suburban Expansion of Bangkok、International review for spatial planning and sustainable development(IRSPSD International)、Vol.6-2、査読有、2018、pp.12-29
鈴木克彦、用途地域制に関わる課題と地域ルールでの民泊対応、建築士、第 489 号、2018、pp.16-19

Walanrak Poomchalit、鈴木克彦、A Study of the Importance of Personal Interests Concerning on Urban Planning - Case Studies in Kyoto City, Japan、Journal of Architectural/ Planning Research and Studies(JARS)、No.15-1、査読有、2018、pp.17-34
鈴木克彦、成熟社会の住環境づくり、建築と社会、第 1150 号、2018、pp.62-65

Walanrak Poomchalit、鈴木克彦、鈴木あるの、A Study of Sustainable Alternative for Living in Old Communities、Proceedings of the 13th International Conference on Thai Studies (ICTS13)、第 13 号、査読有、2018、pp.1287-1304

伊藤祐一郎、鈴木克彦、計画的住宅地における住民主体の住環境マネジメントの環境保全効果に関する研究、日本建築学会近畿支部研究報告集、第 57 号、2017、pp.117-120

深津実沙、鈴木克彦、セルフリノベーションによる空き家活用に関する研究 - 地域社会の創生に資する洲本古民家再生プロジェクトを中心として、日本建築学会近畿支部研究報告集、第 57 号、2017、pp.145-148

Walanrak Poomchalit、鈴木克彦、The Relationship between the Spatial Developments and the Change of Wooden-houses in Original Settlements in the Expansion Suburban Area of Bangkok、The Proceeding of 2017 Workshop on Urban Planning and Management (SPSD)、査読有、2017、pp.88-105

鈴木克彦、居住環境におけるストレスと癒しの住まい - 成熟社会にふさわしい癒しの環境とは、住まいとでんき、第 29 号、2017、pp.1-4

鈴木克彦、京都市の要支援マンション支援事業からみた管理不全判定と支援のあり方、マンション学、第 56 号、2017、pp.142-147

[学会発表](計 4 件)

鈴木克彦、Sustainable Housing in Stock-oriented Society、The First International Conference on Design Innovation and Creativity(SAAN) (招待講演) 2018

Walanrak Poomchalit、鈴木克彦、The Relationship Between Construction Skills and Materials Availability in the Conservation of Timber Houses、The First International Conference on Design, Innovation and Creativity(SAAN)、2018

Walanrak Poomchalit、鈴木克彦、鈴木あるの、The Study of Sustainable Management to Create Living Old Community with Community Agreement、International Conference 2017 for Spatial Planning and Sustainable Development、2017

Walanrak Poomchalit、鈴木克彦、鈴木あるの、The Study of Alternative Wooden House Construction base on People Ability、The Fourth International Conference on Engineering and Technology Development (4th ICETD)、2017

[その他](計 8 件)

鈴木克彦、成熟社会における建築協定の運営とは - 「まち」と「こころ」を豊かにする住環境づくり、京都市建築協定連絡協議会意見交換会(招待講演) 2019

鈴木克彦、成熟社会における住環境のあり方と建築協定、堺市建築協定地区連絡協議会総会(招待講演) 2018

鈴木克彦、「民泊」問題から考える建築協定の運営、大阪府建築協定地区連絡協議会第 26 回総会(招待講演) 2018

鈴木克彦、『暮らしの価値』をはぐくむ建築協定の運営 - 地区連絡協議会設立 25 周年を迎えて、大阪府建築協定地区連絡協議会第 25 回総会(招待講演) 2017

鈴木克彦、古民家再生とエコデザイン - ストック活用による成熟社会の創生、NPO法人エコデザインネットワーク(招待講演) 2017

鈴木克彦、『成熟社会』をむかえた建築協定の運営、大阪府建築協定地区連絡協議会平成 28 年度建築協定研修会(招待講演) 2017

鈴木克彦、住環境の価値を高める住まいづくりと建築協定、堺市建築協定地区連絡協議会総会(招待講演) 2016

鈴木克彦、コミュニティが決める建築協定地区の価値、大阪府建築協定地区連絡協議会第 24 回総会(招待講演) 2016

6. 研究組織

(1) 研究協力者

研究協力者氏名：大阪府建築協定地区連絡協議会会長 前田 勝行

ローマ字氏名：(Osakahu kenchikukyouteichiku renraku kyougikai kaichou MAEDA, katsuyuki)