

## 研究助成実施報告書

助成実施年度	2019 年度
研究課題（タイトル）	空きスペース・シェアリングを組み込んだ計画的戸建住宅地における地区まちづくりルールの再考
研究者名※	藤井 さやか
所属組織※	筑波大学 システム情報系 准教授
研究種別	研究助成
研究分野	都市計画、都市景観
助成金額	150 万円
発表論文等	

※研究者名、所属組織は申請当時の名称となります。

( ) は、報告書提出時所属先。

## 大林財団2019年度研究助成実施報告書

所属機関名

筑波大学システム情報系

申請者氏名

藤井さやか

研究課題	空きスペース・シェアリングを組み込んだ計画的戸建住宅地における地区まちづくりルールの再考
<p>(概要) ※最大10行まで</p> <p>本研究は、開発から40年以上が経過し、高齢化や空き家化が課題となっている郊外の計画的戸建住宅地の再生に向けて、近年新たに台頭しているシェアリングエコノミーの活用可能性を視野に入れ、地区まちづくりルールの見直しの方向性検討を目的として調査分析を行った。</p> <p>申請時点では、全国から3地区程度の実態調査にもとづく検討を予定していたが、新型コロナウイルスによる感染症の拡大により、現地を訪問しての調査が困難となったため、空きスペース・シェアリングのサービス提供者のウェブサイト調査を通じた事例整理(当初計画通り)、計画的戸建住宅地1地区を対象とした地域活動団体ヒアリング調査(当初計画)及び居住者アンケート調査による地区まちづくりルール見直しの課題の整理(追加実施)、両者を踏まえた空きスペース・シェアリング導入に向けた地区まちづくりルールのあり方の検討(当初計画)を行った。</p>	

## 1. 研究の目的

(注) 必要なページ数をご使用ください。

高度経済成長期以降、大都市への人口流入の受け皿として、郊外で多くの住宅地が開発されてきた。特に1970年代後半から開発されている街並み形成に工夫を凝らした戸建住宅で構成される計画的住宅地において、開発時に整備された良好な住環境や美しい景観を守るため、地区計画や建築協定といった地区レベルのまちづくりルールが導入されている。しかし、開発から40年近くが経過した住宅地では、建物の老朽化や居住者の高齢化、居住者の入れ替わり、空き家化が進行し、開発当初とは異なる住環境上の課題が生じており、厳しすぎる用途制限の緩和や敷地規模規制の再考など、現在のニーズに合わせた地区まちづくりルールの検討が必要とされている。

地区まちづくりルールは「一敷地一住宅一世帯」を区画の基礎単位としているが、高経年住宅地では、敷地に細分化や隣接敷地の統合による基礎単位の規模の変化、さらには二世帯住宅への建替えによる「一敷地一住宅二世帯」が増える。加えて、近年はより自由な土地・建物利用が見られるようになった。例えば、複数の敷地と住宅を所有して使い分ける「複数敷地複数住宅一世帯」、シェアハウス化による「一敷地一住宅複数世帯」から始まり、民泊や部屋貸し、免許返納で不要になった駐車場のみの貸し出し、軒先貸し、庭貸しなど、区画の基礎単位を自由に切り分けて、「一世帯」にこだわらず、貸し出す動きがでてきている。こういった動きは、シェアリングエコノミーの拡大とライフスタイルの多様化、計画的住宅地が想定する世帯に合致しない世帯の増加、様々な種類の空きスペースが発生していることが相互に作用しあって、さらに加速していくと考えられる。

スペースの自由な活用は、高経年化高齢化が進み、空き家化が懸念される計画的住宅地再生の手がかりとなることが期待されるが、旧来の地区まちづくりルールはこういった基礎単位を自由化する動きを想定しておらず、足かせになる可能性が高い。そこで本研究では、計画的住宅地における空きスペース・シェアリングの動きから、区画の基礎単位にこだわらない新たな土地・建物利用の可能性の検討、そしてそういった動きを受け入れるための地区まちづくりルールの見直しの可能性について検討することを目的とする。

## 2. 研究の経過

(注) 必要なページ数をご使用ください。

申請時の研究計画では、戸建住宅地を3地区選定し、現地調査と自治会等のヒアリング調査からシェアリングの実態把握を行う予定としていた。しかし、申請書作成時には想定していなかった新型コロナウイルス感染症の拡大と緊急事態宣言による外出自粛要請により、大学から離れた地域への移動を伴う現地調査やヒアリング調査の実施が困難な状況となってしまった。また住宅地側も自治会活動の自粛や地区外からの調査の受入れをしない状況があった。そこで、研究目的の達成に支障がない形で、研究計画を以下のように変更し、調査分析を行った。

### (1) スペース・シェアリングで取引される戸建住宅地の空きスペースの把握

- ・ 一般社団法人シェアリングエコノミー協会のウェブサイトに掲載されているシェアサービス一覧 (<https://sharing-economy.jp/ja/list/service/>) の2020年12月12日時点の情報をもとに、国内のシェアリング事業者48件のリストを作成した。
- ・ さらにインターネット上で「戸建住宅」「スペース」「シェア」のキーワードで抽出した事業者27件を追加(2021年2月上旬に検索)し、スペースシェア事業者リスト全75件を作成した。
- ・ 事業者としては、例えば、Airbnb(民泊、部屋貸し等)、シェアリングナビ(シェアハウス、スタジオ、レンタルボックス、キッチン等)、スペースマーケット(会議室、パーティースペース、撮影場所、宿泊等)、軒先ビジネス(自宅ガレージ、軒先、階段下、ビル屋上、店舗空きスペース、駐車場空きスペース等)、軒先パーキングなどのプラットフォームが該当する。
- ・ これらのプラットフォームの掲載情報を確認し、戸建住宅及び付随するスペースのシェアを行っている事業者33件を抽出し、シェアスペースの利用空間と利用方法を整理した。

### (2) 計画的戸建住宅地の現状と地区まちづくりルール見直しに向けた課題の整理

- ・ 高齢化が進行する計画的戸建住宅地の特徴を備えた住宅地として、これまでの研究上の関係があり、住宅地Aを対象に、以下の調査を行った。
- ・ 地区まちづくりルール調査：地区計画や建築協定等の規制内容の把握した
- ・ 地域組織調査：自治会・協定運営委員会へのヒアリング調査を行い、地域活動内容、地区まちづくりルールの運用体制と実態を把握した
- ・ 空きスペース・シェアリングの発生状況把握：自治会へのヒアリング調査から住宅地内のシェアリング動きを確認した
- ・ 地区まちづくりルール見直しに対する地域意向調査：全住戸を対象としたアンケート調査を実施し、地区まちづくりルールの課題認識と見直し意向の把握を行った

### (3) 今後の地区まちづくりルールの方向性の検討

- ・ 今後の地区まちづくりルール見直しの方向性について考察を行った。

### 3. 研究の成果

(注) 必要なページ数をご使用ください。

#### (1) スペース・シェアリングで取引される戸建住宅地の空きスペースの把握

・ 戸建住宅地でみられる空きスペース・シェアリングの例は以下の通りである。いずれも数時間から1ヶ月程度の一時利用まで、幅広い利用を想定したものとなっている。

- ① 民泊・ゲストハウス利用：旅行先で個人宅の空き部屋などに宿泊できるサービス
- ② お試し居住・短期居住利用：1週間や1カ月間などの単位で個人宅の空き部屋などに滞在できるサービス
- ③ 活動利用：趣味や習い事、パーティーなど娯楽に興じる場所として個人宅の空き部屋などを一時的に借りられるサービス
- ④ 物置利用：荷物を個人宅の空き部屋などに保管できるサービス
- ⑤ 仕事利用：少人数で会議や仕事をする場所として個人宅の空き部屋などを一時的に借りられるスペース
- ⑥ 駐車場利用：車で外出した際に、空いている個人宅の駐車スペースに一時的に駐車できるサービス
- ⑦ 駐輪場利用：自転車で外出した際に、空いている個人宅の駐輪スペースに一時的に駐輪できるサービス
- ⑧ 軒先利用：個人宅の軒先や駐車場で一時的に販売活動ができるサービス

#### (2) 計画的戸建住宅地の現状と地区まちづくりルール見直しに向けた課題の整理

##### ・住宅地Aの概要

首都圏に位置する郊外戸建住宅団地である。低湿地を大手不動産が開発・分譲した住宅地で、1980年から入居が始まった。約60ha、約1,600戸の住宅地で、著名な建築家がデザインを監修し、緑豊かな街並みの特徴である。住宅地内には、商店街や公園、緑地、緑道が整備されている。当初はスーパーが立地していたが、現在は閉店し、コンビニと店舗が数件となっている。建築協定と緑地協定が締結され、活発な自治会活動により、住環境と景観を守ってきた。

##### ・建築協定・緑地協定

当該住宅地には複数の建築協定と緑地協定がある。建築協定では建物用途、建蔽率・容積率・壁面の位置・階数・最低敷地面積・一区画一戸を規定し、緑地協定では、生垣・シンボルツリー等に関するルールがある。ベースに指定されている第1種低層住居専用地域の制限よりかなり厳しい制限がかかっている。

##### ・地域活動

活発な自治会に加えて、地域の交流を目的としたコミュニティカフェや、地域のお困りごとを請け負う住民組織があり、活動を行っている。また高齢者の交流活動、子ども会活動、各種ボランティア活動なども活発に行われている。地域の課題解決を目指して、大学と連携したプロジェクトも行われてきた。

##### ・高齢化への対応に関する考え（アンケート結果）

今の暮らしや生活環境を考えたサービスの立地状況について、全体的に大きな変化を望まない回答（地区外でも通える範囲であればよい）が多い。歩いてすぐにあって欲しいが高めの回答を示したのは、子育て施設・医療施設、商店街にあって欲しい施設として飲食店・福祉・健康施設・医療施設が上がっている。

住宅主体の環境を大きく変化させたくない意向が伺えるが、自由回答もあわせてみると、身近な環境に小さな住宅以外のスペースがあることを肯定する意見も散見された。一方、以前中国人オーナーが住宅を民泊利用したケースについて、否定的な意見もみられた。これまでの経験を超える用途や活動に対して抵抗を感じる人が少なくないことがうかがえる。

・地区まちづくりルール of 現状と課題（インタビュー結果）

5 建築協定のうち1つの建築協定が失効し、再締結準備を進めているが、賛同率が低下している。背景には、協定運営の負担の大きさ、コロナ禍での書類準備が難しい・十分な合意形成の機会をつくれていないといったことがある。今後他の協定が自動更新を迎えるが、協定継続を求める声と、協定の担い手の継続的確保に課題が残り、見直しを求める声もある。

(3) 今後の地区まちづくりルールの方向性の検討

空きスペース・シェアリングの事例調査と計画的戸建住宅地における地区まちづくりルール見直しの課題整理をあわせて、今後の地区まちづくりルール見直しの方向性について考察する。戸建住宅の形態を大きく改変することなくシェアに活用している事例は、民泊以外にも少しずつ出現しており、住宅の売却・賃貸以外の活用可能性に向けた新たな活用の兆しがみられた。

一方で、高齢化が進む住宅地側は、地域活動の負担の増大や運営の難しさが見受けられるが、これまで継続してきた地区ルールや環境改編に対して抵抗を感じ、従来通りでよいという選択に傾きがちである。今回の調査では、シェアリングの受容度に関する直接的な設問の導入を検討していたが、事前の調整段階で、そのような設問に強い抵抗を感じる方が多く、回答拒否や調査自体の拒否につながる懸念があったため、間接的な環境変化への意向把握にとどまった。

活動団体との意見交換からは、物理的な建物形態や街並みを変化させる建替えに対する反対意見がしばしば寄せられることが明らかになった。建物をそのまま活用し、環境を激変させないシェアリングによる住宅活用は、そのような反対意見にこたえる住宅活用の可能性を有するが、新しい概念への拒否反応が発生する可能性も高い。地域の暮らしやすさにこたえる機能の導入を実現するには、丁寧な説明や仕組みの設計が不可欠である。

4. 今後の課題

(注) 必要なページ数をご使用ください。

コロナ禍でシェアリングの活動が減少傾向にあり、また現地調査が困難であったため、今回の調査では、新たな動きの兆しをとらえるにとどまった。ユニークなシェアリング活用事例の詳細調査を踏まえたシェアリング導入の仕組みの検討を行い、住宅地での丁寧な説明を行った上での受容調査を、今後、行っていきたい。