

# 住民主体の住宅地マネジメントと 景観協定の運営

2024年3月16日

つくば市谷田部地区区会連合会

研究学園支部 副支部長

仲村 健

# 研究学園 葛城地区について

- 平成17年8月24日TX開通に伴いまちびらき
- 従前：財団法人日本自動車研究所の周回コース

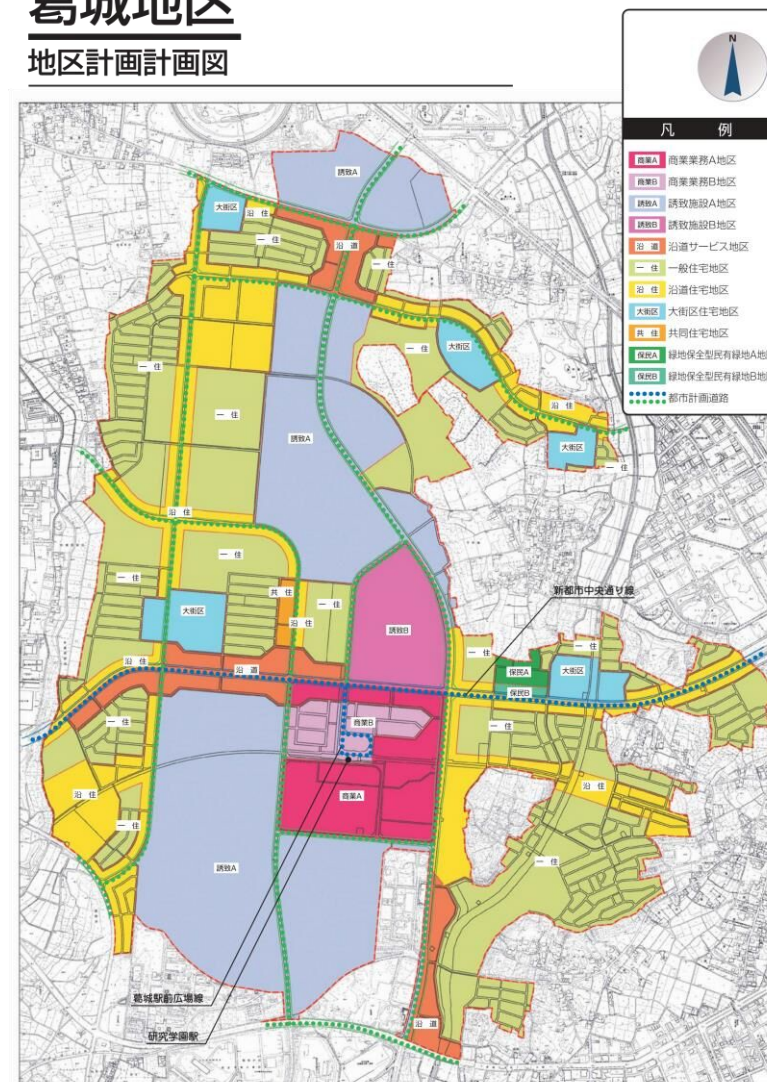
都市計画事業	研究学園都市計画事業 葛城一体型特定土地地区画整理事業
施行者	独立行政法人 都市再生機構
事業期間	平成12年度～平成30年度（居住開始は平成17年度以降）
面積	484.7ha（東京ドーム100個分）



画像出典：茨城県

## 葛城地区

### 地区計画計画図



画像出典：つくば市

# 研究学園 葛城地区の環境共生型まちづくり

まちの開発時：**UR都市機構・葛城地区開発コンセプト「森と都市機能の調和から生まれる新しい暮らし方」**  
 水と緑のネットワーク構想に基づき、地域資源（豊かな自然等）の活用、環境負荷低減の施策等により、  
 環境共生型のまちづくりが進められている。

## ●省エネ・新エネ住宅の供給

『省エネ・新エネ対応住宅』を住宅仕様の条件

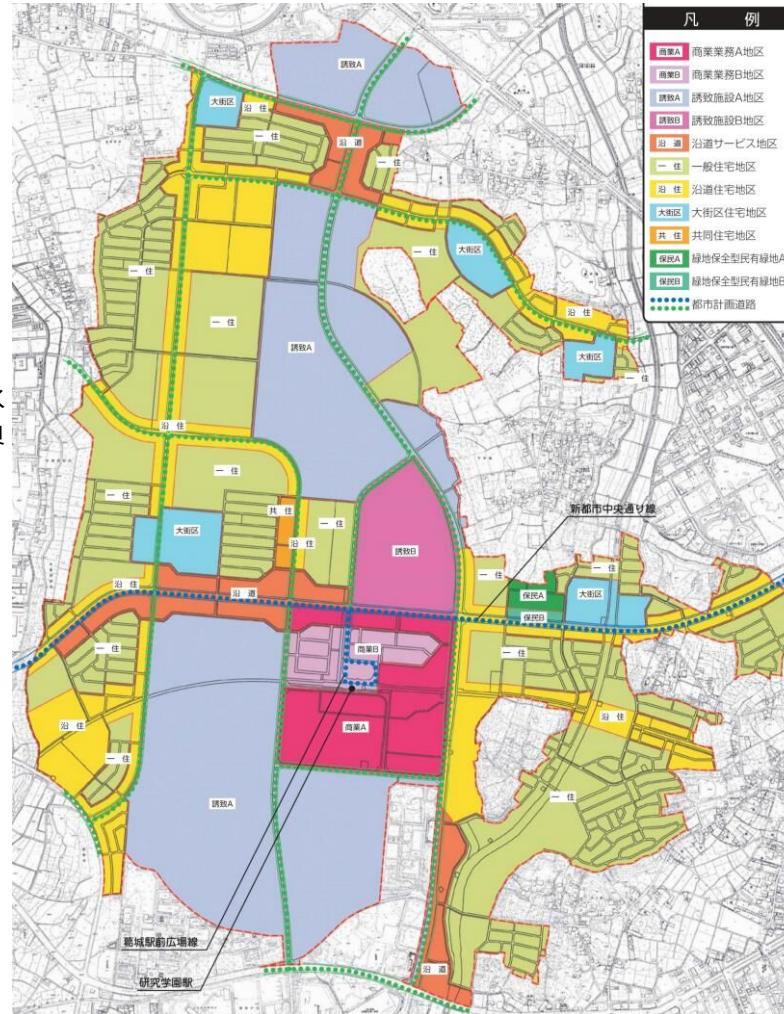


## ●水循環システムの導入

開発エリア全域で雨水貯留浸透施設を導入（雨水の水源かん養及び流出抑制により、下流域への負荷を低減）

## ●現況の地形・溜め池を活用した公園づくり

地形の保全し、既存の溜め池の活用等



地区計画図出所：つくば市HP

## ●大規模緑地の保全

地域の生態系保全のため、約14haの既存緑地を保全（隣接連担する保健保安林とあわせると約21ha）

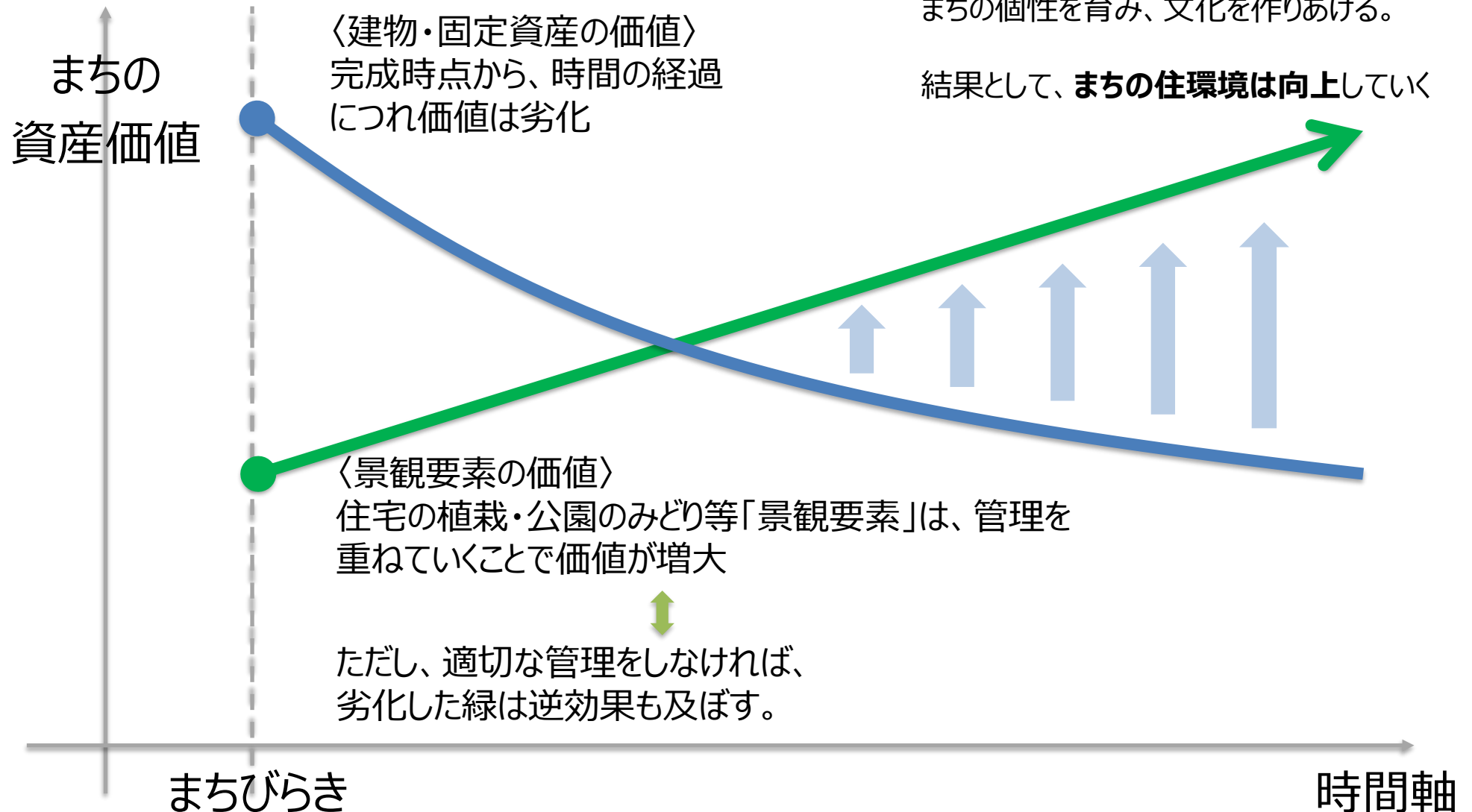


## ●民有緑地の確保

民有地の豊かな平地林を保全

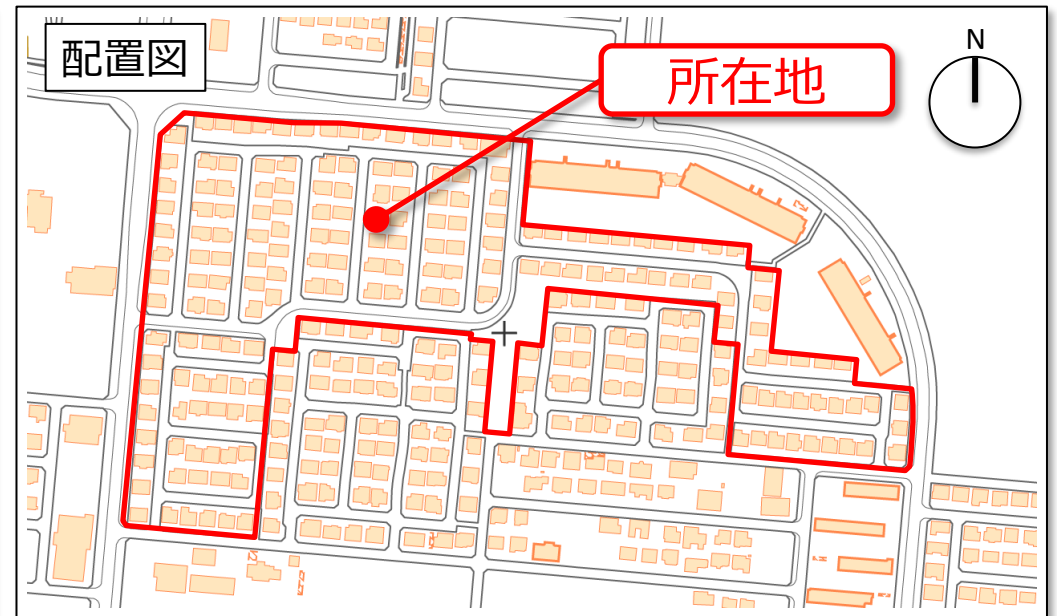
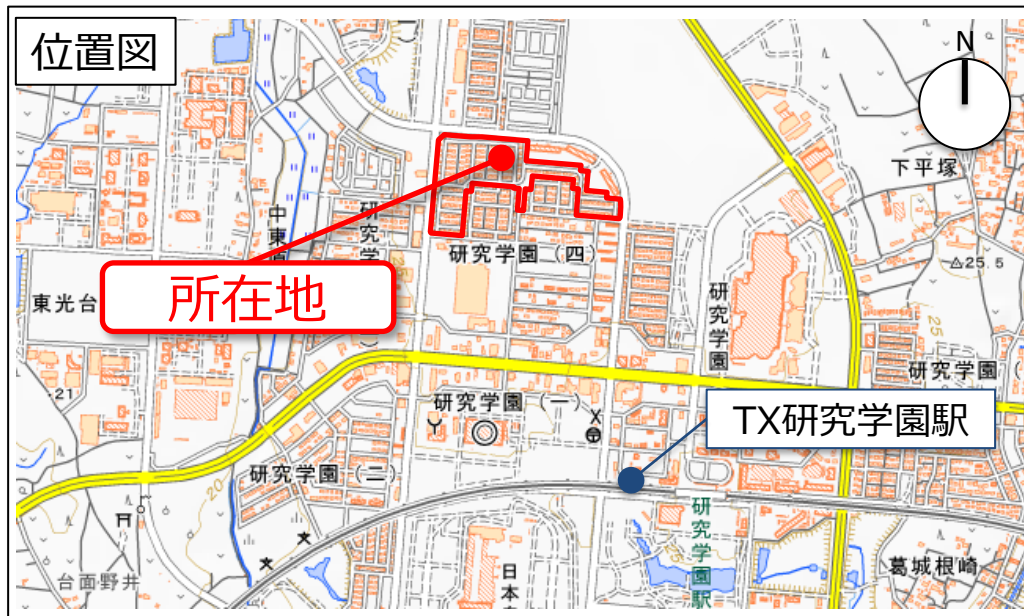
# 住宅地のマネジメントの必要性

- 資産価値の維持



# 本日お話しする景観協定の住宅地の1事例：

名称	スマ・エコシティつくば研究学園	街開き	平成25年12月
所在地	研究学園4丁目33番地	事業者	大和ハウス工業株式会社
用途地域	第一種低層住居専用地域 / 第一種住居地域	供給方法	建売
総開発面積・総戸数	51,419㎡ / 175戸	管理組合・自治会	団地管理組合法人 / 区会
敷地面積／延床面積	約180～約240㎡ / 約120㎡	規制等	本頁下部に記載



- 地区計画（研究学園都市計画葛城地区地区計画、つくば市決定）
- つくば市景観条例に基づく景観協定「スマ・エコシティつくば研究学園景観協定」
- つくば環境スタイル“SMILe”を具現化する住民主導の『サステナブルコミュニティ』構想の推進に関する協定（つくば市、大和ハウス工業、NTT都市開発）

※画像出典：国土地理院・地理院地図

## 【参考】景観まちづくりに係る類似の手法

		景観協定	建築協定	緑地協定	地区計画
根拠法令等		景観法	建築基準法	都市計画法	都市計画法
制度の目的		地域の良好な景観形成	住宅地の環境、商店街の利便の維持増進等	地域の緑地の保全と緑化の推進	良好な環境の街区の整備・開発・保全
定められる事項		建築協定、緑地協定で定められる項目に加えて、工作物、き・さくの構造、樹林地についての定め等	建築物の用途、敷地、位置、形態、意匠、構造、設備	樹木の種類、量、位置、かき・さくの構造等	建築物以外に地区施設（道路 公園等）、工作物、かき・さくの構造、樹木地についての定め等
定められる区域		景観計画区域内	市域全域	都市計画区域内または準都市計画区域内	都市計画区域内
手続	策定主体	区域内住民による話し合いで決める（全員の合意）			権利関係者等の意見を反映させて市長が決める（住民提案もあり）
	合意形成	協定者全員の合意が必要			土地所有者等の3分の2以上かつ同意者の所有面積が全体の3分の2以上
	決定・認可権者	景観行政団体（市）	特定行政庁（市）	市町村（市）	市町村（市）
	改廃手続	変更：全員の合意，廃止：過半数の合意			都市計画の変更手続
運用	効力の範囲	協定の締結者（地権者が変更となっても承継される）			区域内全域
	有効期間	5年以上30年以下	協定者が任意に設定（一般的に10年）	5年以上30年未満	特になし
	運用体制 (区域内で建築行為を行う場合)	協定参加者の代表で構成される運営委員会によるチェック			市町村へ届出
	強制力 (違反に対する措置)	計画不適合の場合は、上記委員会が違反工事の停止や是正措置を請求措置をとらない場合は上記委員会が民事裁判で対応する			市町村により勧告

# スマ・エコ シティつくば研究学園におけるエリアマネジメントの推進組織

## 区会 / 管理組合 / 景観委員会によりエリアマネジメントを推進

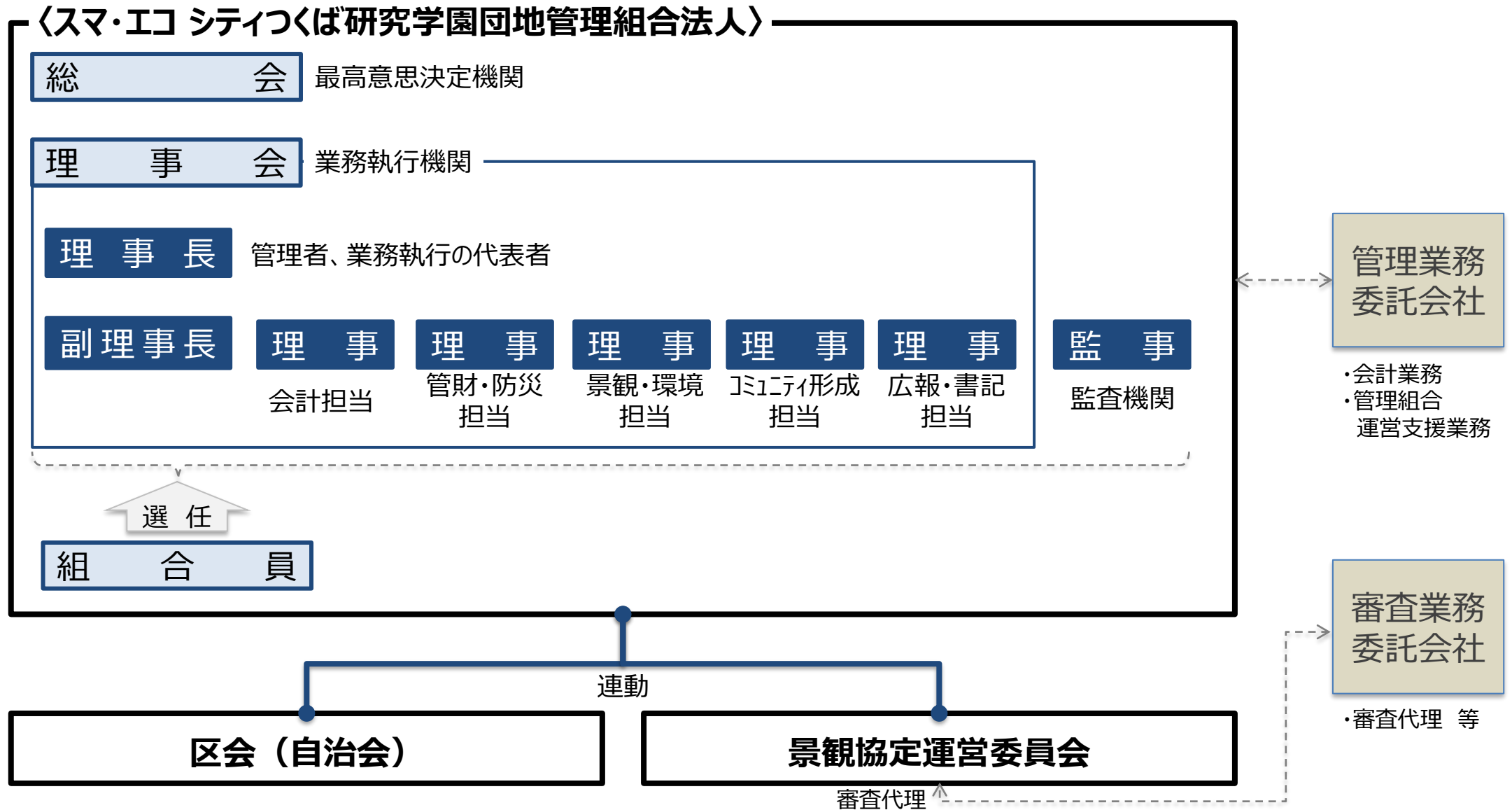
- 区会とは？  
⇒自治会のこと
- 管理組合とは？  
⇒共有物などの維持管理する主体
- 景観協定運営委員会とは？  
⇒本住宅地内での建物・工作物等の設置にあたり、景観協定に適合するかを審査する主体

スマ・エコ シティつくば研究学園では、住宅の売買契約において、複数の規約を順守し、管理組合、区会の一員となることを約束することとなる



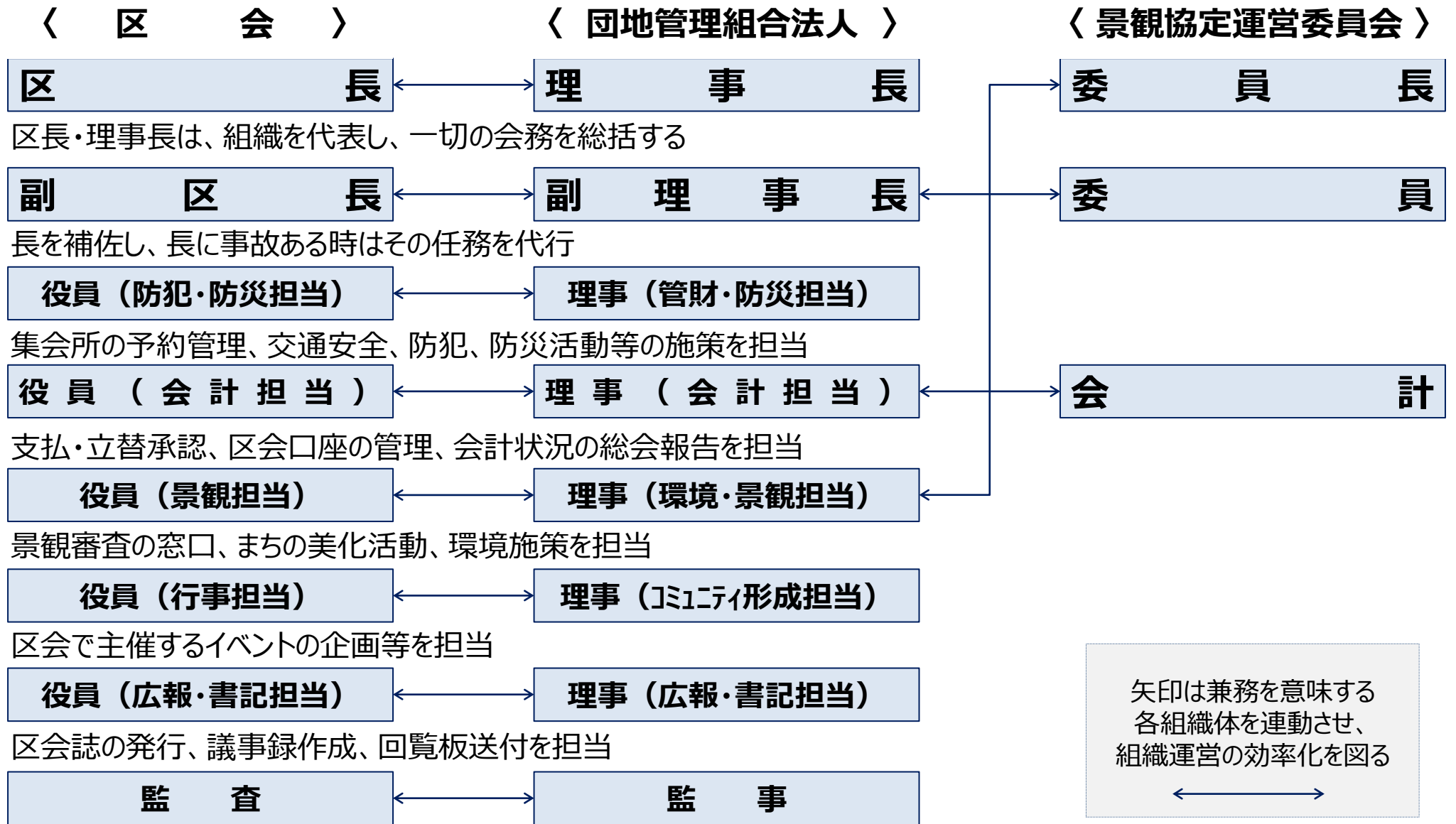
	区会	管理組合	景観委員会
主な目的	コミュニティ形成	共有資産の維持管理	良好な景観の維持
加入者	居住者（賃借人も可）	土地建物の所有者	土地建物の所有者
設立根拠	規約 (任意団体：他区会の前例を参考とする)	規約 (区分所有法に基づく)	景観協定 (景観法・つくば市景観条例に基づく)

# 管理組合 / 区会 / 景観委員会等の連動について





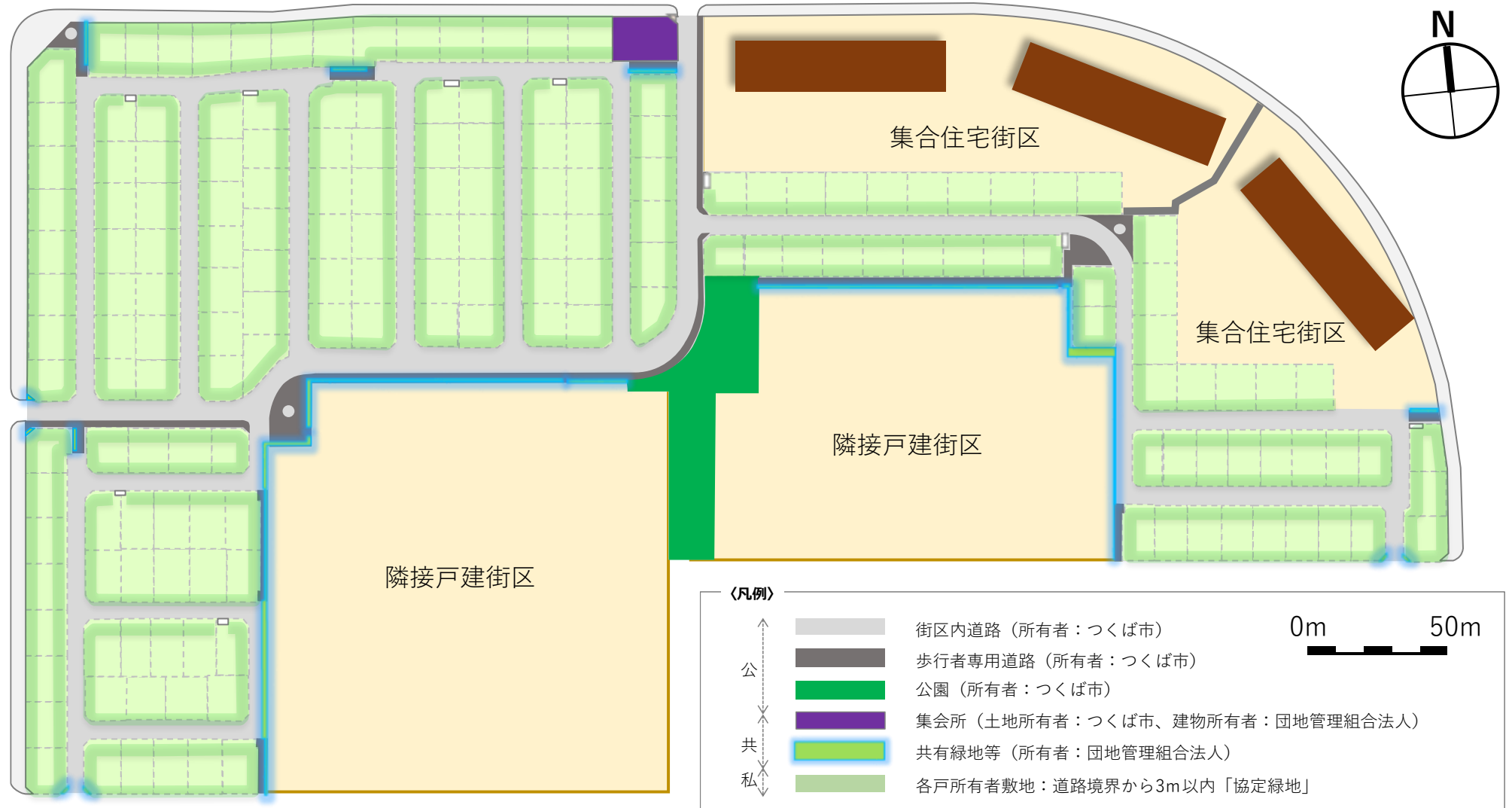
# 業務執行機関の連動



矢印は兼務を意味する  
各組織体を連動させ、  
組織運営の効率化を図る

←→

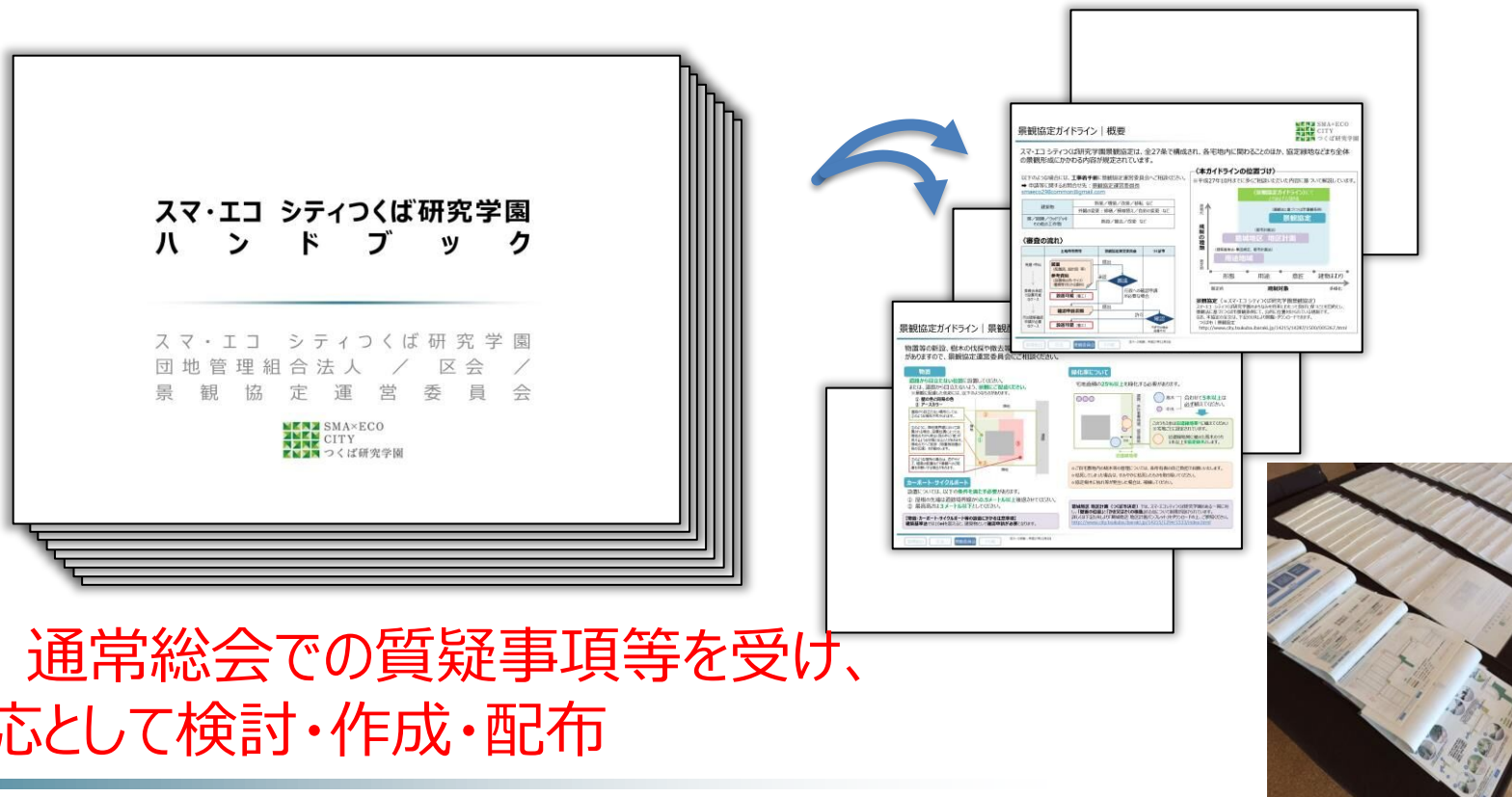
# スマ・エコ シティつくば研究学園：共有地・公有地の該当箇所



# 啓発活動Ⅱ 広報・PR活動 ①：ハンドブック作成

住民にとって、ルールを身近に感じてもらうこと  
より深い理解を促すために

ルール等を図解したハンドブックを手作りで作成し  
住民に配布する等の啓発活動



第1期 通常総会での質疑事項等を受け、  
その対応として検討・作成・配布

# 啓発活動Ⅱ 広報・PR活動 ②：区会誌「スマエコ通信」の発行

(1面)

## スマエコ通信

区会誌 創刊号  
発行日：2015年10月1日  
発行所：スマ・エコシティつくば研究学園会  
発行所：つくば市研究学園4丁目3番 スマート・ステーション

本号のコンテンツ(目次)  
スマ・エコシティつくば研究学園 区会誌創刊について (1面) / 区会誌のタイトルを決定いたしました! (1面) / 区会誌からのお知らせ (1面,4面) / 夏の区会行事のご報告 (2面,3面)

**スマ・エコ シティつくば研究学園 区会誌創刊について**  
居住者のみなさまこんにちは。8月1日発行のプレ号にてご案内の通り、10月1日に区会誌を創刊致します。今回は創刊の記念として、皆様のお手元に1部ずつ配布させていただくことに致しました。本誌では、本住宅地内の情報、区会・団地管理組合法人・景観協定運営委員会からのお知らせを皆様へお届けするため、年2回程度の発行を予定しています。今後とも、末永く宜しくお願い致します。

**区会誌のタイトルを決定いたしました!**  
皆様、タイトル名の応募と候補の投票にご協力いただきありがとうございました。皆様のご協力により、次のタイトルに決定したことを正式に発表致します。

### 「スマエコ通信」

皆様にご協力いただいた  
決定プロセス

得票数は以下の通りでした。

タイトル候補	得票数
スマエコ通信	65
connection	4
スマ・エコNAVI	19
S (エコ)・E (エコ)・M (マガタン) S.E.M	2
Happy Lifeたより	6
つく・スマ レター	3
スマ・エコ298通信	2
スマ・エコ区会だより	8
スマ・エコ シティつくば研究学園から版	4
スマ・エコ シティつくば研究学園ニュースレター	2

8月1日  
回収版

↓

9月1日  
回収版

この結果を受け、区会役員にて話し合い、最多得票の「スマエコ通信」をタイトルとして選ばせていただきました。このタイトルを提案くださった方には株式会社プレイスメイキング研究所様より、5,000円分の商品券が贈呈されます。おめでとうございます!

なお、残念ながら選出されなかった他タイトルを提案してくださった皆様に、改めて深い感謝の意をお送りしたいと思います。ありがとうございました。

**〈区会からのお知らせ①〉**  
**共有資産、公有地の設置物等の異常を発見した場合の連絡について**  
最近、団地管理組合法人共有資産への車両の接触、住宅地内の市の設置物等の破損等が多発しています。万が一、共有資産、公有地の設置物等の異常を発見した際は団地管理組合法人へ連絡をお願いします。  
(連絡先: smaeco298common@gmail.com)

スマ・エコシティつくば研究学園

(1面)

## スマエコ通信

区会誌 第2号  
発行日：2016年5月1日  
発行所：スマ・エコシティつくば研究学園会  
発行所：つくば市研究学園4丁目3番 スマート・ステーション

居住者の皆様こんにちは。学校の年度でいうところの2016年度がスタートしましたが、いかがお過ごしでしょうか。本誌では、本住宅地内の情報、区会・団地管理組合法人・景観協定運営委員会からのお知らせ等を皆様へお届けするため、年2回程度発行してまいります。

**子どもたちの通学班の集合場所がはなのき公園になりました**

この春小学校1年生を送り出すことになったご家庭も多いことと思います。ご入学ご進級、おめでとうございます。街区内に子どもたちの明るい声も増えておりますが、登下校の班の人数も急増しております。昨年度まで、登下校班は新部の街の子どもと一緒に石たみ公園での集合を行っていましたが、この春より、スマエコの通学班の集合場所がはなのき公園となり、新たな通学路も一部街区内に設定されました。朝のはなのき公園では、元気な子どもたちの姿を見ることができ、街の居住者の皆様にも温かく見守っていただければと思います。

**仮称「イベントお助け隊」募集について**

昨年は7月4日に、ガーデニング講習会、青竹流しそめん大会、七夕キャンドルナイトを行いました。本年もこの時期に住民交流イベントを実施したいと思っております。

当街区は居住者も順調に増え、イベント等に興味・期待を寄せてくださる声が多くなってきておりますが、今後イベントと一緒に企画・実施する人を募集したいと思います。一部のみしお手伝いなくても構いません、興味のある方は下記アドレスまでご連絡ください。  
( smaeco298common@gmail.com )

**仮称「集会場運営ワーキンググループ」の立ち上げ予定について**

集会場の利用を促進するための施策について管理組合理事会で継続的に議論しています。今後、よりよい運営のあり方を検討してゆくに理事・役員以外の方も含め、ワーキンググループを立ち上げたいと思っております。詳細については別途ご案内いたします。(6月下旬以降予定)

スマ・エコシティつくば研究学園

# 景観形成の取組み：景観パトロール

アナウンスだけでは景観協定の順守徹底ができない

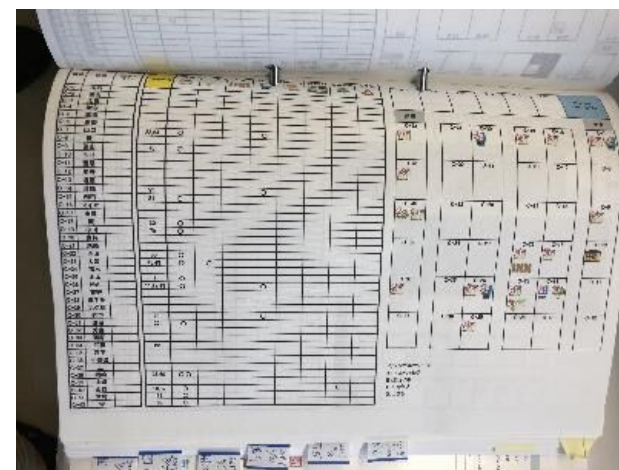
景観協定運営委員会では、  
区会/管理組合の会議の3回に1回（4カ月に1回程度）、理事会終了後に景観パトロールを行い、景観委員会へ未申請の設置物有無の確認



住宅地内の景観協定適合性の確認巡検



景観協定運営委員会による申請状況の確認



巡検時の確認チェックシート（エクセルで手作り）  
～景観協議の審査資料は別途～

多くをプロに頼むという方法もあるかもしれないが、  
自分たちでできることは自分たちでやってみようとしている

## まとめ

- ・ 本住宅地の景観協定：当初開発事業者による一人協定で設定され、住民にとって入居時にセットされた状態であった
- ・ 住民自身が勉強会を重ね、合意形成の末に獲得したようなプロセスを踏んだ経験はない。景観協定、興味・関心を高めておくというレベルからの啓発が必要

## 実践

- ・ 私有のみどりへの関わりを通じた住民の「日常的な」まちづくり
- ・ 管理組合による共有地のみどり等の維持管理

本住宅地の景観協定は主に管理組合理事らによって定期的な点検や景観の審査を実施してきたが、これまでのところ小さな違反等に対し住民に是正を依頼するなどのコミュニケーションで対応できており、大きなトラブルもなく運営できてきている。

基本に立ち返ると、景観協定それ自体も“手段”、そもそもその“目的”としては良好な景観が保たれていることであり、さらに「“景観”は暮らしぶりが映し出された鑑」であることを考えれば、住宅地の社会関係が良好であることが目指すところ。