

「高齢化」するまちをサステナブルにするための研究

A research to make the "aging" town sustainable

川本 聖一* 坪田 はるか** 大塚 梨菜** 小田 海登**
 KAWAMOTO Seichi STUBOTA Haruka OTSUKA Rina ODA Kaito

It was developed around the same time and sold to residents in a short sales period, There are new towns all over Japan that were developed around the same time and sold in a short period of time. The target of sales in such a new town is the child-rearing generation around the age of 40. After 20 or 30 years, the resident will finish raising children at the same time and become an old man at the same time. Therefore, such a town has a problem that the initial vitality and charm are lost. "Tamaizumi in Toyama City" is one such town. The research was carried out by conducting a survey of residents' awareness, a survey of the actual conditions of the town, and dialogue with the residents. As a result, the following was found.

Many of the inhabitants want to live for a long time. Therefore, it is useful to introduce welfare facilities for the elderly and relocation information. It is useful to provide information on vacant houses and vacant lots not only to the residents but also to the children of the residents. Residents do not want intimate relationships with their neighbors. However, it is highly desirable to carry out cooperative activities of residents in the event of a disaster. Residents are worried that they will not be able to drive as they grow older. Since there are no commercial facilities or railway facilities within walking distance, there is demand for community buses and mobile sales of everyday items. The increase in the number of private cars owned has led to a decrease in the planting rate. It is hoped that the planting rate will be maintained by installing a shared parking space. Also, in order to make the city safe, it is better to adopt the method of Bon Elf in the future.

Keywords : Sustainable town Resident awareness survey Vacant house
 Vacant lot Building agreement District planning

* 富山国際大学 現代社会学部 教授・博士 (工学)

Prof., Faculty of Contemporary Society, Toyama
 University of International Studies, Dr.Eng.

** 富山国際大学 現代社会学部 学部生 (4年)

Student, Faculty of Contemporary Society, Toyama
 University of International Studies.

1. 研究の目的と方法

(1) 研究の目的

高度成長期、地域によってはそのあとにおいても、開発行為が行われ、数百戸規模の分譲地が日本の各地に存在する。それらの分譲地は事業計画上、ほぼ同時期に開発され、短い販売期間で住まい手に分譲される。販売のターゲットは一次取得者であり、40歳前後の子育て世代である。このように分譲されたまちが20年、30年経過すると、住まい手は同世代が多いため、同時に子育てが終わり高齢化も進行する。広い住宅に単身で住む、転居し長い間空家になってしまうなどの状況に至る。このような開発地の多くは、分譲当初のまちとしての活気や魅力が失われていくという共通の問題を抱えている。

そのようなまちの1つである「富山市珠泉」を取り上げ、現状の住民意識、まちの状況、今後の状況予測を行いまちが抱える問題点を整理する。関係する問題を解決してきた先行事例¹⁾の情報を整理し参考にし、今後、住まい手が高齢化しても、住まい手の新陳代謝が図られ、まち自体は開発された当初のように生き生きとした姿を継続しているような「サステナブルなまち珠泉」であり続けるためにはどんな対策がとれるのかを具体的に住民との対話の中で検討し問題解決を図る。この一連の過程を広く開示することによって、同様の問題を抱える多くの「同時期に開発されたまち」をサステナブルにしてゆく方法を示し、問題解決に活かしてもらうことが本研究の目的である。

「富山市珠泉」は20年ほど前に分譲された富山国際大学とも近い分譲住宅であり、分譲当初制定された、建築協定^{注1)}は、2021年に失効することが決まっている。この建築協定は、開発当時持っていたこのまちの景観に関するポテンシャルを維持する一助となってきた。建築協定に代わるものを上手く作ることも、この研究を進めていく上でのサブテーマである。本研究では、直接的に「建築協定に代わるもの」の策定を行わないが、研究のプロセスの中で、住民の合意形成に貢献していくことも研究目的である。

(2) 研究の進め方

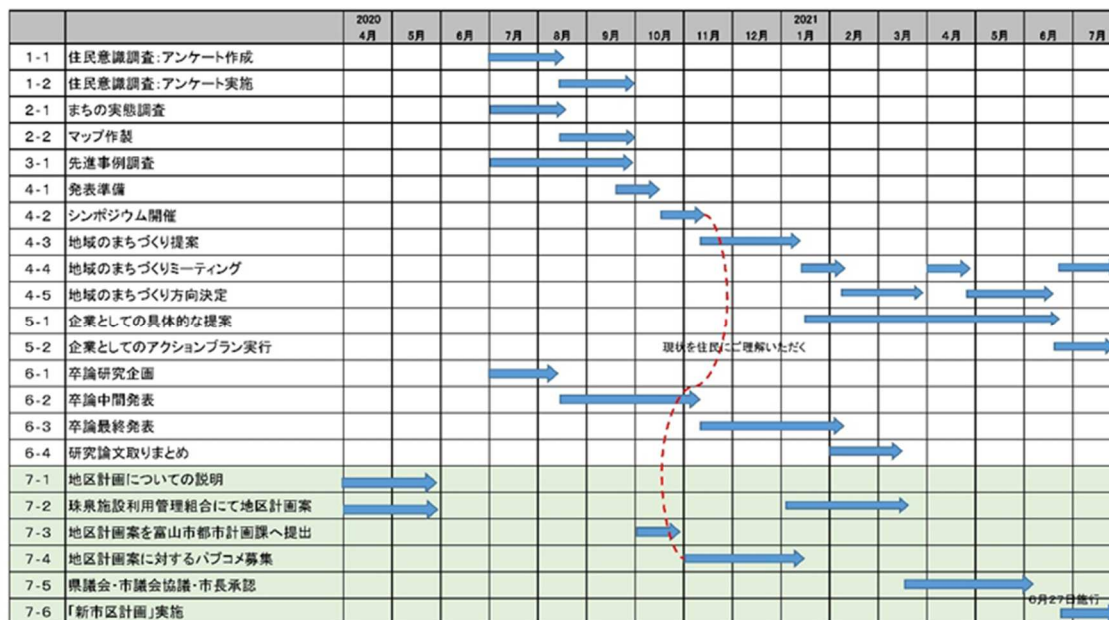
この研究は具体的に以下4ステップで進められた。まず住民意識調査を行った。集めたい情報が個人情報であることから、住民の意見を聞きながら、町内会のネットワークを通して世帯の全数調査を行った。調査内容は、回答者のフェイスシート、すまいに関する将来プラン、珠泉に関する満足・不満足なポイントである。次にまちをサーベイし、空家数、空地数、空家の建物の状況の調査、公園、公共インフラの状況調査を行った。その結果に基づき「珠泉最新マップ」を作成した。このような問題を抱える町は他に存在するため、参考になる問題解決を図った先行事例も調査した。以上3ステップの結果をまとめて、町内会で住民の方々を招いてシンポジウムを4番目のステップとして行った。ここでは、珠泉の現状を住民の方々に理解してもらうとともに、将来予測を報告した。このシンポジウムにおいて、今後のまちのあり方住民の方々に考えてもらうとともに、具体的に行うことのできる取り組みを議論した。

一方、前述した「リバーパーク珠泉建築協定^{注2)}・みどりの協定^{注3)}」は2021年6月で失効する。珠泉は市街化調整区域になっており、今後のまちづくりや建築規制には、今までの協定に代わる一定のルールが必要になる。そこで、「リバーパーク珠泉 施設利用管理組合」では富山市と調整中であり、建築協定に代わるものとして、都市計画法の地区計画^{注4)}策定に向けて動いている。市議会で協議され市長承認の上、2021年6月27日までに施行される予定である。

この動きをにらみながら、我々の調査研究と住民との意見交換の成果が、地区計画に少しでも反映さ

れ、これからの珠泉というまちのサスティナビリティ向上に少しでも役に立つようにスケジュールを立てた (Table1)。

Table 1 研究スケジュール



* 7. 1～7. 6は、リバーパーク珠泉施設利用管理組合の地区計画関連スケジュール。

(3) 期待される成果

全国には、40歳前後の子育て世代にターゲットを当て開発された数百戸規模の「まち」が多く存在している。分譲されたまちが20年、30年経過し、そこにおいては、空家問題、住民の総高齢化問題などに直面あるいは直面しようとしている。本研究ではこれらのまちが抱える問題の整理とその解決に向けた方法が開示されることが期待できる。

また、本研究は、地域住民、企業、大学がパートナーシップを結び地域の産学一体のプロジェクトである。研究内容は直接的に学生の卒業論文として取り上げた内容になっており、本報告書は教員と学生3名の共著である。その研究過程において、学生と企業や地域住民が協働作業を行った。今後の将来を担う学生への教育効果と、話題提供による地域貢献が期待できる。項目としてまとめれば以下のようなものである。

- ① 将来を担う学生に対する教育効果（実行する学生は、地域において住宅関連企業に進むものが多い。学生が今日的な業界の課題に向き合う良い機会となる。地域を理解し地域に役立つ人材を育成する直接的効果がある。）
- ② 学生と企業、地域住民の協働作業による情報発信ができる。（協働作業プロセスを含め、メディアへの情報発信を予定して、地域貢献できる。）
- ③ 民間企業として直接接触することが難しい住民に関して、我々研究機関が媒体になり接触することができるので、企業としてのメリットが存在する。
- ④ 企業と本学との強いパートナーシップが確立できる。単発の研究にとどまらず、継続的な協働作業を進めることによって、研究・商品開発活動はもとより、学生のインターンシップや就職支援にも

道筋ができる。

2. 住民意識調査

(1) 概要 (Table 2)

珠泉の住民の方(415世帯)を対象に、1世帯ごとにアンケート形式で調査をした^{注5)}。回答者とその家族に関すること(年齢、性別、世帯構成、自家用車所持数、ペット飼育状況)や、珠泉のくらしやすさの評価と理由、ご近所付き合いの現状と理想、移住に関すること、珠泉に住み続ける際の不満、まちに必要なものについて質問した。アンケートの作成と配布は、富山国際大学現代社会学部環境デザイン専攻住環境研究室に所属する学生を中心に行った。回収方法はWebと郵送で行った。回収率は40.4%だった。

Table 2 アンケート概要

名称	「珠泉のくらしに関するアンケート調査」
実施主体	富山国際大学現代社会学部環境デザイン専攻住環境研究室
対象	珠泉の住民の方 (415世帯)
回答方法	web・紙 1世帯1回答
回収率	40.4%(回答者168人)
回収方法	Web・郵送
回収期間	2020年8月2日～9月18日

Figure 1は回答者のファイスシートである。男性が45%、女性が52%と半々になった。40代が49%で最も多く、平均年齢は44.5歳となった。調査前の予測では、住民の平均年齢を50～60歳としていたが、予測より5～15歳も若い結果となった。一世代居住が17%、二世帯が70%で最も多く、三世帯が11%となった。自家用車所持数は2台が63%で最も多く、一世帯の平均所持数は1.7台となった。ペットの所有率は思ったほど多くなく、犬と猫の両方とも飼っていないという回答が80%で、犬を1匹飼っているという回答が13%であった。

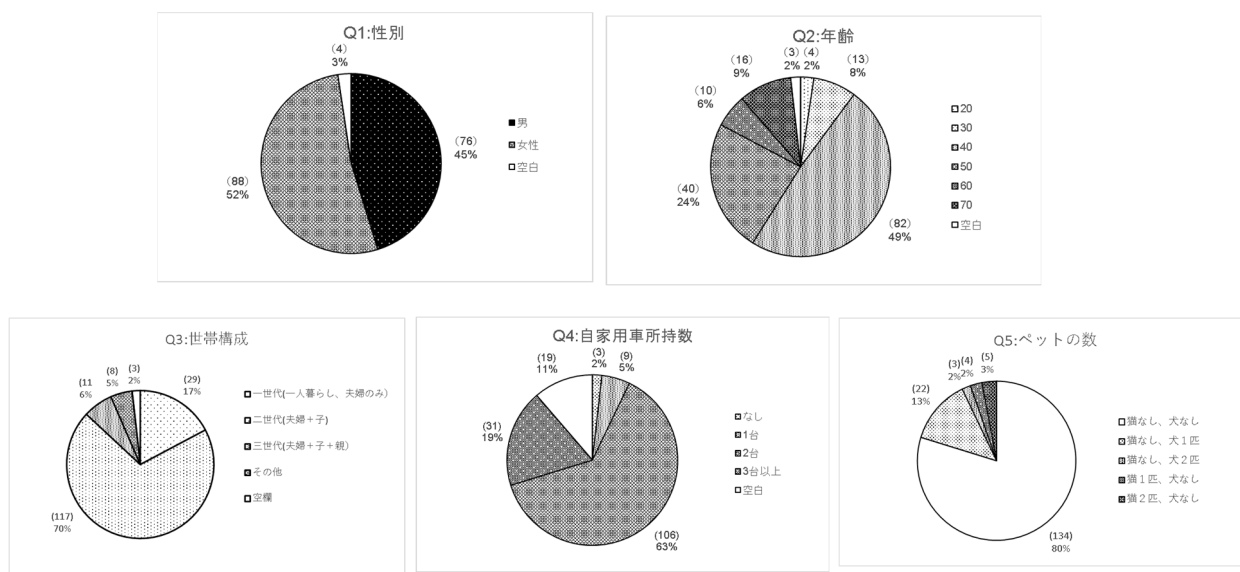


Figure 1 回答者ファイスシート

Figure 2は珠泉への愛着に関する質問の結果である。愛着を感じているという人の割合は高く 72% という結果であった。これは富山市への愛着度と同程度の結果である。愛着を感じる理由は、自分が建てた家があるからという回答が最も多かった。

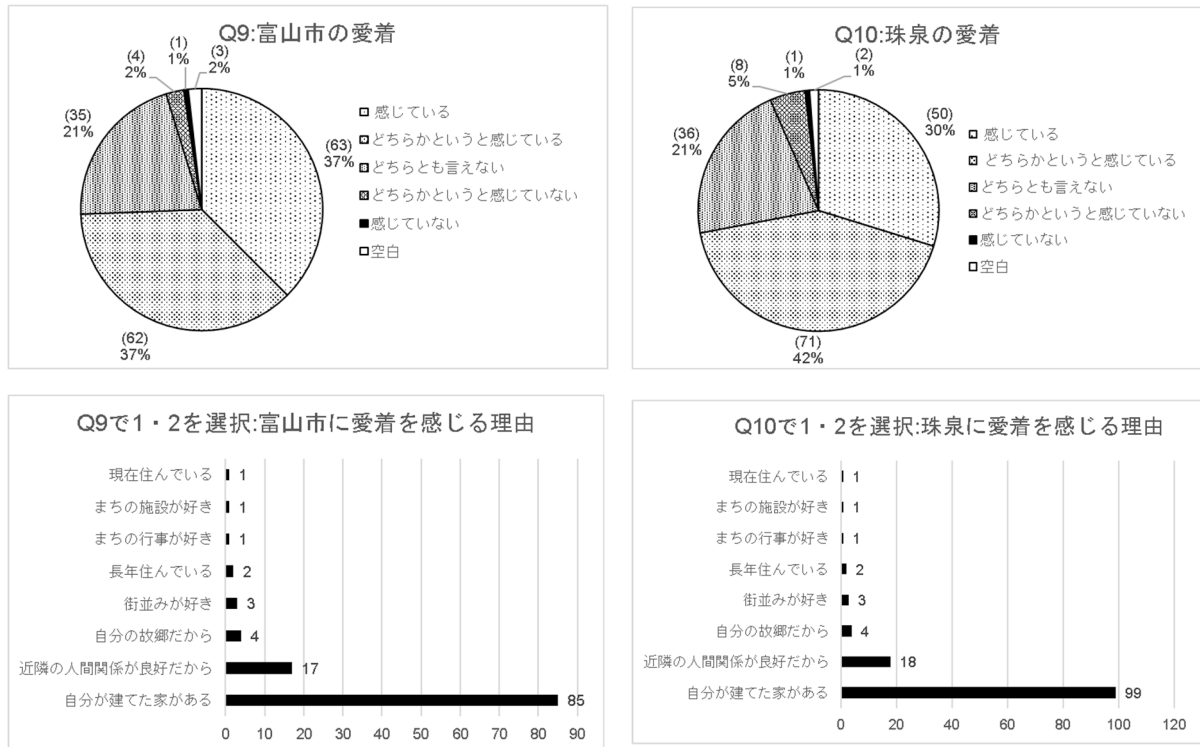


Figure 1 珠泉への愛着

Figure 3は近所付き合いの状況と考え方に対する質問の結果である。最も多い回答が道で会えば挨拶をするくらいの関係であった。気の合う人と親しくする関係と相談したり助け立ったりする関係など深い関係は1割にも満たなかった。今後の近所付き合いについては、62%が現状のままが良いと回答し、28%がより軽い近所付き合いにしたいということであった。8%が助け合う関係を築きたいとの回答であり少数派であった。

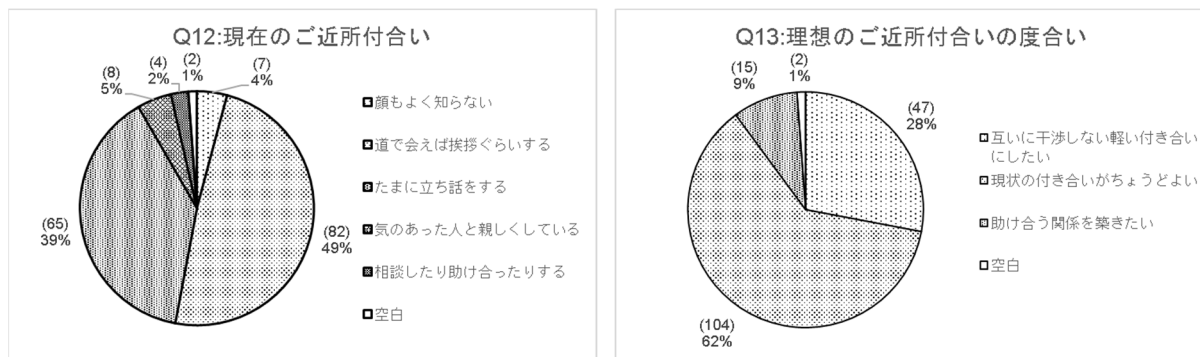


Figure 3 近所付き合い

Figure 4は、珠泉は暮らしやすさの評価である。75%が暮らしやすい・どちらかという暮らしやすいと回答した。暮らしやすい理由は、静かで落ち着いた環境、立地の良さや、安全な環境、自然豊かなまちななどが挙げられた。これに対して、暮らしにくい理由としては、交通の不便と近所に商業施設がないという回答だった。珠泉は、バス停まで300m、布市駅まで1600m、スーパーマーケットまで2300m、大型ショッピングセンターまで2900mであり、徒歩圏内に商業施設や鉄道施設がない実態が反映された結果になっている。

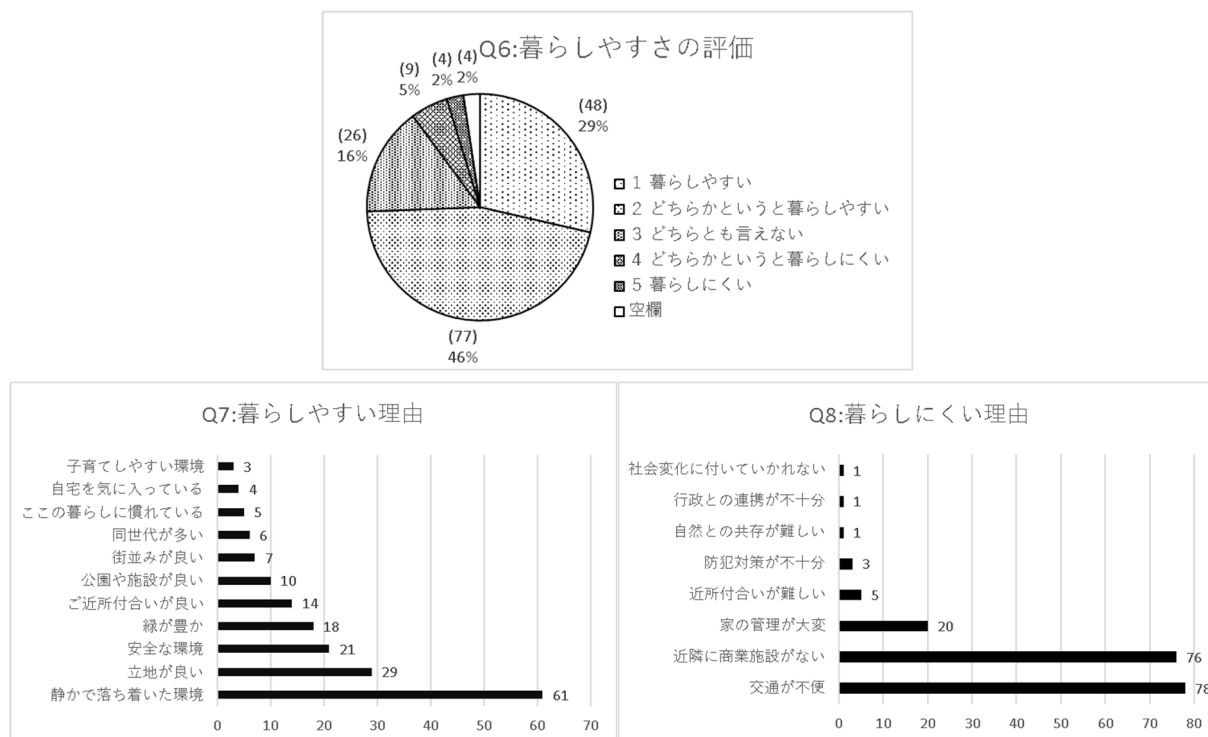


Figure 4 暮らしやすさの評価

Figure 5は、は珠泉に住み続けるか否かという設問である。82%が住み続ける・たぶん住み続けると回答し、8%が移転する・たぶん移転すると回答した。住み続ける理由の結果である。珠泉が住みやすいからという回答が最も多く、その他の理由には経済的な理由や愛着を感じているからなど挙げられた。移転を考える理由としては、自分や家族の介護が最も多く、その他の理由には利便性の向上のためや家族の増減、経済的な理由も挙げられた。

Figure 6は、移転に関する質問の結果である。最も多い回答が売却で、次いで家族などに相続させる、賃貸にするとした。移転においては、費用の確保やローン返済、住まいの売却が決まらないのではないかなど不安を感じていることが挙げられた。また移転先は、街中の便利な場所が最も多く、その他に家族の住まいや職場の近くなどが挙げられた。

Figure 7は、珠泉に住み続ける際に不安なことを質問し、今後の珠泉に必要なものを聞いた。交通の不便と近隣に商業施設がないことが顕著であった。その他、家の管理や近所付き合いなどが挙げられた。そして、今後の珠泉に必要なものは、交通施設の充実と商業施設の充実が顕著であった。その他、高齢者に優しい環境作りや、住民交流の場の提供、防犯防災対策なども挙げられた。

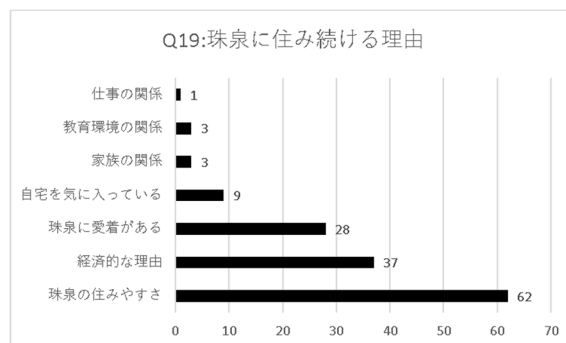
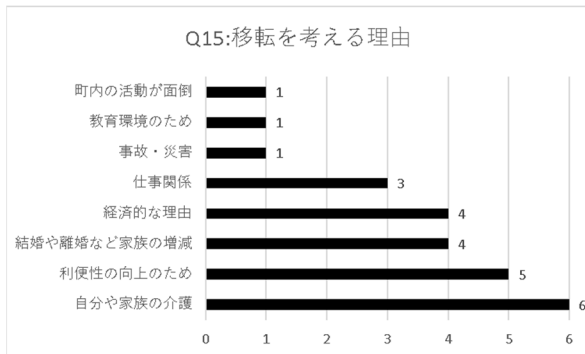
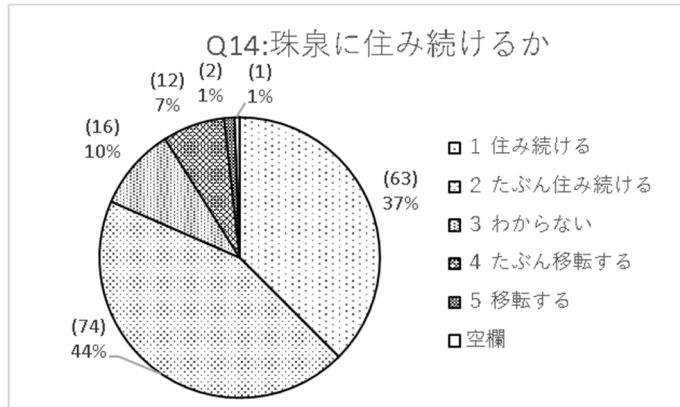


Figure 5 住み続けるか？

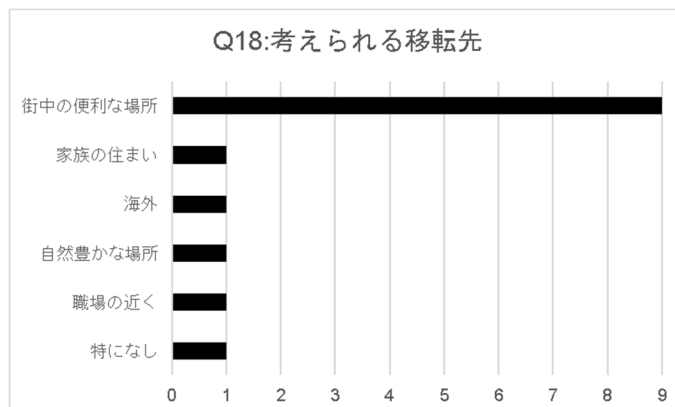
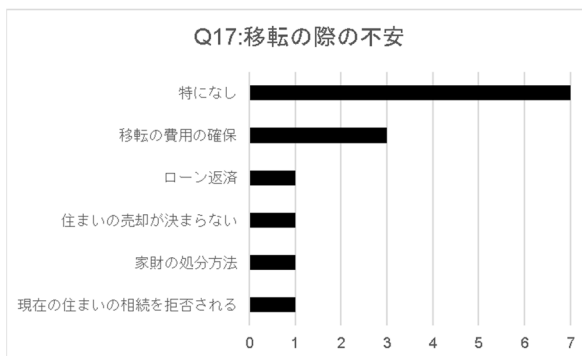
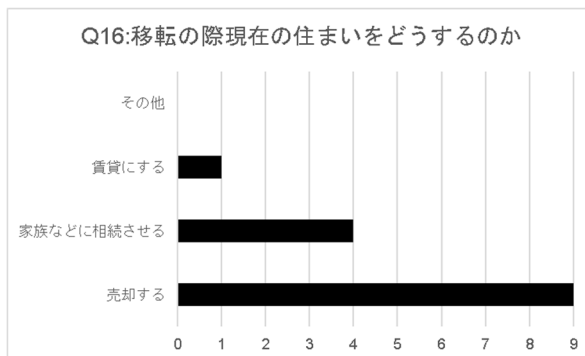


Figure 6 移転について

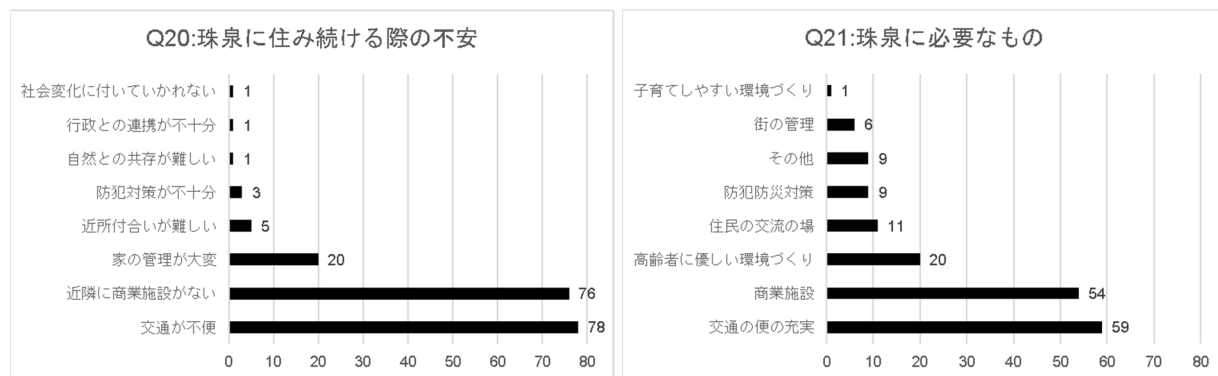


Figure 7 珠泉に必要なもの

実施したアンケートでは、立地の良さや静かで落ち着いた環境、適度な近所付き合いなどの理由から、珠泉は住みやすい街であり、今後も住み続けたいといった回答が多く集まった。しかし、「自家用車が無いと住みづらい」、「高齢になり免許返納した際の移動手段がない」などの不満の声も多く集まった。

3. まちの実態調査

(1) 珠泉の概要 (Table 3)

リバーパーク珠泉は、富山空港、富山インター近くに位置し、面積は東京ドーム約111個分に相当する大きさである。開発当時の計画では、人と自然の調和というコンセプトで計画されている。立山連峰や神通川・常願寺川など、豊かな自然の中での快適でかつ健康的な住環境の創造を目指し、ここに住む住民がやすらぎ、リフレッシュできるように設計されている。この街の大きな魅力の1つが西側、東側、エリアの中央それぞれに設けられた公園である。西側の西町公園はエクササイズの遊具やつき山等軽い運動が楽しめる公園となっている。東側の東町公園は、納涼祭等、住民が主催するイベントの為の広場や散歩の遊歩道などが楽しめる場所で、この二つのエリアを結ぶのが中央公園で住民の交流の場となるコミュニティセンターや外来者用の駐車場、家庭菜園などが完備されている。

Table 3 珠泉の概要

所在地	富山市珠泉東町、西町	ガス	集中プロパン (日本ガス)
開発面積	158,013.63㎡ (約47,799.12坪)	電気	北陸電力
総区画数	417区画	設備	CATV
都市計画区域	市街化調整区域	道路	幹線12m (歩道)、準幹線9m
用途地域	無指定	付帯施設	公園・コミュニティセンター
建築協定	有り	交通	悪王寺バス停 (300m)・若竹町バス停 (300m)
建ぺい率	60%	基本設計	米国シアトル、アーキテクトニス社、ビクター・ハインバック
容積率	150%	売主	株式会社オスカーホーム
上水道	富山市水道局	総販売代理	株式会社グリーンステージ
排水	公共下水道	施工	前田建設 (株) 北陸支店

コミュニティセンターは、住民と交流や個人利用も可能な施設で、全館バリアフリーで、ホール、和室、調理室など完備されており、会合やイベント、カルチャースクール等、様々な用途で利用することが可能である。道路は緩やかな曲線になっていて、車のスピードを抑えることができ、安全性の向上を図っている。また、団地内全ての道路に消雪装置が設置されている。積雪時の負担を軽減することができ、歩行者とドラ

イバーの安全で快適な住環境を実現している。町全体の景観を美しく、そして大切な資産を末永く維持することがこの街の思想である。この街に住む住民にいつまでも快適に安心して暮らせるように、建築協定、みどりの協定、団地規約を定めている。

(2) 実態調査項目

珠泉を実際に現地調査するにあたって、建築協定・みどりの協定を基に作成し、一軒ずつ訪ね調査した。大きく分けて6つの調査項目を立て、これを基に調査を進めた。数日間の現地調査を行うにあたって空き家と決定する基準は住宅の電気メーターが動いているか、雑草・花の管理、人気があるか、カーテンなどの破れ、車の有無、自転車等がおかれている場合かなり古くなっているものやパンクしているものが放置されたままになっている状態を基準に空き家かどうかを決めた。

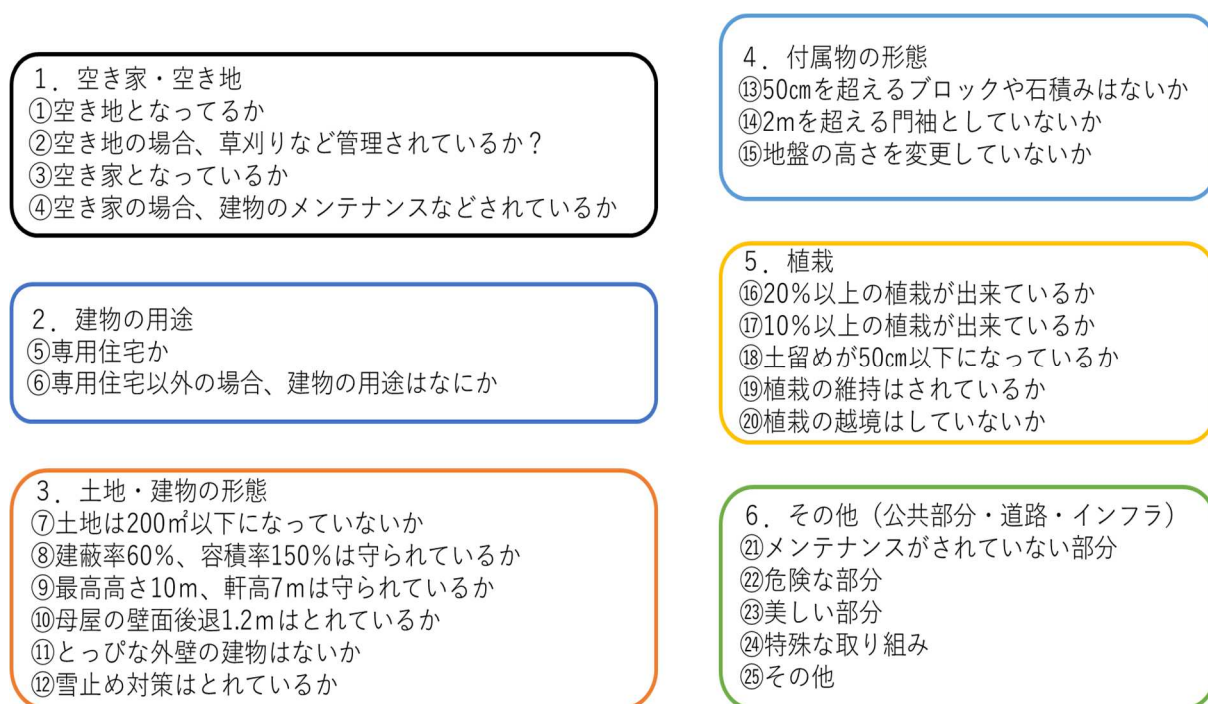


Figure 8 調査項目

(3) 調査結果

珠泉全体で415軒ある住宅を1棟ずつ目視で調べた結果である。空き家6件(1.4%)、空き家7件(1.7%)であった。土地・建物の形態については、建蔽率60%を超えていると思われる住宅が88件(21.2%)と大きな数字となっている。雪止め対策不足の住宅が34件(8.2%)とこれも意外と大きい。付属物の形態について、50cmを超えるブロックや石積みがあると思われる住宅が35件(8.4%)であった。植栽について、植栽率が20%以下の住宅が156件(37.6%)であり、現状の緑の協定が実態とあっていない(守ることが難しい)状況にあることが明らかになった。植栽率が10%以下の住宅も57件(13.7%)あった。土留めが50cm以上の住宅が21件(5.1%)、植栽の維持があまりよくされていない住宅が70件(16.9%)、植栽の越境19件(4.6%)であり、植栽や庭のメンテナンスが難しいことがうかがい知ることができた。その他、美しい街並みなども多くみることができた。

建蔽率60%を超えていると思われる住宅、植栽率が20%以下の住宅が多く見受けられた背景には、回答者のフェイスシートに示したように、車の所有台数の多さによって、増設された車庫や駐車スペースがその原因になっていると考えられる。

Table 3 調査結果

1. 空き家・空き地			4. 付属物の形態		
①空き地	6	1.4%	⑬50cmを超えるブロックや石積み	35	8.4%
②空き地の管理不足	6	1.4%	⑭2mを超える門袖	0	
③空き家	7	1.7%	⑮地盤の高さ変更	0	
④空き家の管理不足	5	1.2%			
2. 建物の用途			5. 植栽		
⑤専用住宅以外	5	1.2%	⑯20%以下の植栽	156	37.6%
⑥専用住宅以外の用途		塾・事務所	⑰10%以下の植栽	57	13.7%
			⑱土留めが50cm以上	21	5.1%
3. 土地・建物の形態			⑲植栽の維持	70	16.9%
⑦土地は200㎡以上	0		⑳植栽の越境	19	4.6%
⑧建蔽率60%容積率150%以上	88	21.2%	6. その他		
⑨最高高さ10m軒高7m	0		㉑メンテがされていない部分	0	
⑩母屋の壁面後退1.2m以下	0		㉒危険な部分	0	
⑪とっぴな外壁	8	1.9%	㉓美しい部分	22	5.9%
⑫雪止め対策不足	34	8.2%	㉔特殊な取り組み	9	2.2%
			㉕その他	0	

(3) 調査結果からまちのマップ作製

珠泉の現状を説明するために、本調査結果を基にまちのマップを作製した。住民の方々に結果を知ってもらい今後の珠泉をサステナブルにするために珠泉コミュニティセンターに掲示する予定である。珠泉には美しい部分があり、街を歩くだけで惹かれる場所がある。現時点で美しく惹かれる部分は今後も残しつつ、問題点が見つかった部分は改善することで住環境がよくなり住民にとって自然豊かで住みやすいサステナブルなまちになると考える。

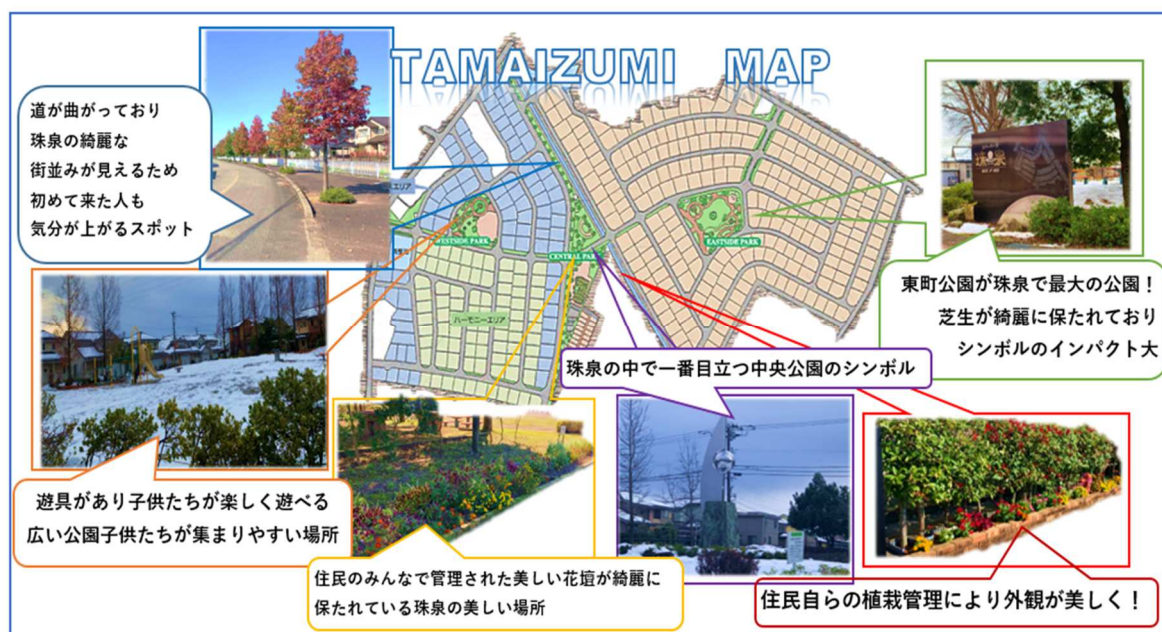


Figure8 珠泉の現状調査マップ

4. シンポジウム開催

2020年11月、Figure 9に示すように、本研究の結果の発表と住民の方々との意見交換のためシンポジウムを開催した。18:00～と19:00～2回に分けて開催した。学生から ①住民意識調査結果(発表者：坪田) ② 建築・緑化協定を元にした現地調査(発表者：大塚)、③まちづくりの先行事例としてユウカリヶ丘の「ハッピーサークルシステム」「ユー！キッズ(総合子育て支援センター)」「みんなの庭(ケアガーデン)」「ユウカリ^{ユートピア}優都苑(介護老人保健施設)」「ミライアコート宮の杜(介護付き有料老人ホーム)」の紹介(発表者：小田)を行った。

日時	11月8日(日)18:30～、19:00～
場所	珠泉公民館
参加者	川本先生、学生、珠泉連合町内会班長(全21班)
内容①	調査結果発表
	住民意識調査(坪田)
	現地調査(大塚) まちづくりの先行事例(小田)
内容②	住民の方と意見交換



Figure9 シンポジウム

住民(50代、男性外国人)の方から、「現在の珠泉は住人同士のつながりが弱く、非常事態が発生した際に対応できないので、災害発生時に助け合える人間関係づくりが必要」「まちの道路を利用する自動車(町民以外の自動車も)が危険な速度で走行しているので、速度規制や抑制をするようなものが必要である。「町民会館の大きさが町民の人数に合っていない(小さい)のではないか」「街灯が少なく、夜間の見通しが悪い」という意見が挙げられた。

5. まとめ

アンケートの回収率は40%を超え、予想を上回る回収率であった。住民の多くは珠泉への愛着を感じていて、長く住み続けたいと思っている。住民は、住み続けられなくなる要因として、体がおとろえても暮らせるようなより利便性の高い住居への移転や、自分を含めた介護のための施設への移転を想定している。珠泉はこの地域内だけで必要に応じて住み替えを行っていく規模ではない。住民が移転を考えたとき、住み替えの情報をタイムリーに提供することは大変有効である。住民への珠泉の内部や近接した地区にサステナブルなまちとして成功している先行事例でも紹介したような老人福祉施設の情報提供、住民の子世代に対しての空家・空地の情報提供は有用であると考えられる。

近所づきあいについては、「道で会えば挨拶をするくらいの関係」が多数を占めていて、今後ともその程度の関係を望んでいる。しかしシンポジウムでは、もっと親密な関係が災害時や非常時に近所で助け合うことにつながるという意見もあった。災害時を想定した住民間のイベント、高齢者に優しい環境作りの協働作業、住民交流の場の設置、防犯防災対策活動などの頻繁な実施という方法もあるので、活動の活発化が望まれる。

珠泉は暮らしやすいという評価を受けている一方で課題が浮き彫りになった。珠泉のくらしは自家用車の利用が前提であり、自家用車を利用できなくなった時のことを考えると住民は不安を感じている。徒歩圏内に商業施設や鉄道施設がないので、この対策は検討する必要が望まれる。空地や空家を有効活用しての商業施設や、先行事例でも取り上げたコミュニティバス、日用品の移動販売など可能性がある。

開発当初は、自家用車の利用が前提のまちづくりなのだが、人と車の関係性に関しては、車の速度を抑えるための湾曲した道路計画、ゾーン30などだけであり、人の安全性からすると効果が限定的であると感じる。ボンエルフの手法など今後取り入れることができるかもしれないと感じている。また、所有台数の増加による植栽率の低下がもたらす景観への悪影響を懸念する。共用の駐車スペースを地域の外郭部に設けるなどの工夫により、植栽率を維持していくことが望まれる。

現在運用されている「建築協定」^{注6)}は2021年6月に失効し、その後は、「地区計画」が土地利用や建築行為に対する規制として運用されることになる。そのため、規制の運用を協定運営委員会から富山市役所への移行を進めている。新しく制定される地区計画について、本研究の結果を踏まえて、珠泉町内会は現行の基準から多少緩和しつつもゆとりあるまちづくりの継続を計画する地区計画作成に向けて富山市と調整することになった。植栽面積は現状を踏まえて敷地面積の20%以上を確保することから10%以上になる予定である。少なくとも3本以上2m以上の高木の植栽の確保をすることと、道路に接する部分を原則として生垣による植栽帯とすること(家屋への出入り口及び車の進入口を除く)は廃止することで計画されている。本研究の成果が地区計画作成の資料となったことは喜ばしい限りである。しかし、まちの景観から植栽が減少し開発当時の緑豊かな美しい景観というまちの魅力も減少する懸念がある。規制緩和を実施する一方で、我々がマップを作製したような美しい珠泉のまち並みを継続する手立ても必要である。共用駐車場の設置、住民による植栽推進活動などもその一つである。

謝辞

本研究は、アンケートに答えてくれた珠泉の住民の方々、珠泉施設利用管理組合の皆さま、珠泉の開発企業である株式会社 OSCAR J.J の皆さまには大変お世話になった。付記して敬意を表す。

参考文献

- 1) 山万株式会社『夢百科』第10号第2版(2016年6月発行)

注

- 注1) 建築協定は建築基準法第69条～77条で規定されている。住宅地としての居住環境または商店街としての利便を維持増進するために、建築の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、設備に関する市民が自発的に定める協定である。建築基準法で定めるものより厳しい規制を定めることができる。土地の所有者等の全員の合意を得て特定行政庁の認可が必要である。
- 注2) 以下「リバーサイド珠泉建築協定」の概要を示す。建築物の高さは1棟の最高高さは10mを超えない、軒高が7mを超えない。外壁及び屋根の色については原色などつぴな色を避け、隣地や付近の景観に調和する色を使用する。玄関付近にはなるべく自然素材を使用し、特に景観に配慮する。屋根の構造については、降雪時に隣地及び

道路に雪が下りないように雪止め対策も行う。造成工事完了時の地盤の高さを変更してはならない。他の住宅や隣地の住宅と比較したとき地盤面が高すぎるものは避ける。建築物は、一つの宅地に一棟の専用住宅または店舗兼用住宅（延べ床面積の2分の1以上を居住の用に供し、これ以外の用途の建築物を建築することが出来ない）。建築部の建築面積は、敷地面積の60%以下とし、角地における緩和は行わない。また、建築物の延べ床面積は敷地面積の150%以下とする。建築物の外壁またはこれにかわる柱の面から道路及び隣地境界線までの距離は1.2m以上とする。車庫付き住宅の1階車庫部分に限り0.9m以上とすることができる。軒高3.3m、高さ4m以下の附属建築物（カーポート、物置等）については建築物の軒先から道路及び隣地境界線までの距離を0.2m以上とする。

- 注3) 以下「リバーサイド珠泉みどりの協定」の概要を示す。植栽物は主として道路に接する部分に、公衆の目が触れるように植えるものとする。植栽帯部分に土留め材を使用する場合は石・レンガ・化粧ブロック等を使用し、道路に接する部分に生ブロックはしようできない。また、道路面からの高さを0.5m以下とする。但し、門及び幅2m以内の門のそでについては、0.5mを超えても構わないとする。また、道路に接する部分と隣地境界は、生垣か周囲の景観を損なわない透視可能な構造物とする。植栽物は常緑樹を主体とし、敷地面積の概ね20%以上（花壇・芝生・生垣を含む）を確保するものとし、少なくとも3本以上は2m以上の高木を成長程度や隣地へ越境しないよう配慮の上配置するものとする。
- 注4) 地区計画は都市計画法第12条の5で規定されている。用途地域などを定める地域地区ではフォローできない地域住民のための細かいまちづくりを行う規定である。幅の狭い道路や小さな公園等の配置・規模を定め、建築物の用途、形態等について定める。
- 注5) 住民意識調査質問票を以下に示す。QRコードを掲載し、スマホやPCからアンケートが入力できるようにした。回収率を高めるためにハードコピーを用意して全住戸にポスティングした。設問は21問で、11問が自由記述となっている。

2020年8月

珠泉のくらしに関するアンケート調査

富山市珠泉にお住まいのみなさま
富山国際大学 現代社会学部 環境デザイン専攻 住環境研究室

拝啓 盛夏の候ご健勝のこととお喜び申し上げます。私たちは、富山国際大学 現代社会学部 環境デザイン専攻の4年生で、住環境研究室に所属しています。

この夏、大学に到着する良好なまちづくりが行われてきた富山市珠泉地区に對して、住民の方々への住まいに関する意識調査を行い、今後のまちづくりに関して、卒業論文としてまとめでいきたいと思います。お忙しい中、まことに恐縮ではありますが、アンケートへのご協力をお願いする次第です。なお、このアンケートの結果は、機会を設けた上で、皆さまにご報告する予定です。

敬具

1. 本アンケートは個人を特定するものではありませんので、お名前のご記入は不要です。また、提供いただいた情報は適切に管理し、本研究室以外には開示いたしません。
2. アンケートの回答期間は5分程度です。下記URLかQRコードで、スマホやパソコンでアクセスしていただいで、ご回答ください。
<https://forms.gle/boxQJwGhe4eG7KvZ7>



3. 上記の方法ではなく、本アンケート用紙に直接ご記入いただいた場合は、同封の返送封筒にて料金受取人までご返送をお願いします。
4. アンケートご回答期間 : 2020年9月18日

なお、ご不明な点がございましたら、どうぞお気軽に下記にお問い合わせください。

富山国際大学 現代社会学部 環境デザイン専攻 住環境研究室
指導教員 教授 川本聖一
〒930-1292 富山県珠泉町 65-1
TEL: 076-483-8000 Call Phone: 090-3504-1500 E-mail: kawamoto@iuis.ac.jp

1 / 6

以下の質問に対し、該当する項目の数字に○を一つだけ付けてください。「自由記述」では自由に記述ください。

Q1 あなたの性別について、当てはまる性別に○を一つ付けてください。
男性 女性 その他

Q2 あなたの年齢について、当てはまる年代に○を一つ付けてください。
10代 20代 30代 40代 50代 60代 70代 80代

Q3 あなたの同居のご家族について該当する項目に○を付けてください。
・ 同居の配偶者さま (あり・なし)
・ 同居のお子さま (なし・1人・2人・3人・4人以上)
・ 同居のご両親さま (なし・1人・2人)
・ 同居のお孫さま (なし・1人・2人・3人・4人以上)
・ その他の同居の方 (なし・__名)

Q4 お車は何台所有していますか?該当する項目に○を付けてください。
なし 1台 2台 3台以上

Q5 犬や猫などペットも所有していますか?該当する項目に○を付けてください。
・ なし
・ 犬 (1匹・2匹・3匹以上)
・ 猫 (1匹・2匹・3匹以上)

Q6 現在住まいの邸家は暮らしやすいですか?
1 暮らしやすい
2 どちらかという暮らしやすい
3 どちらとも思えない
4 どちらかという暮らしにくい
5 暮らしにくい

Q7 Q6で1~2を選択した方で、暮らしやすい理由は何ですか? (自由記述)

Q8 Q6で4~5を選択した方で、暮らしにくい理由は何ですか? (自由記述)

● ●

Q9 あなたは富山市に愛着を感じていますか?
1 感じている
2 どちらかというと感じている
3 どちらとも思えない
4 どちらかというと感じていない
5 感じていない

Q10 あなたは球磨に愛着を感じていますか?
1 感じている
2 どちらかというと感じている
3 どちらとも思えない
4 どちらかというと感じていない
5 感じていない

Q11 Q10で1~2を選択した方で、愛着を感じる理由は何ですか?
1 自分が建てた家だから
2 自分が育った家だから
3 知れ合いが多く、近隣関係が良好だから
4 その他 (自由記述)

Q12 あなたはご近所の方とどのようなお付き合いをしていますか?
1 誰もよく知らない
2 道で会えば挨拶くらいする
3 たまに立ち話をする
4 一緒に買い物に行ったり、気のあった人と親しくしている
5 困ったとき、相談したり助け合ったりする

Q13 あなたは、ご近所付き合いを今後どのようにしたいですか?
1 あまり互いに干渉しあわず、軽い近所付き合いにしたい
2 現状の近所付き合いでちょうどよい
3 もっと、地区で協力し、助け合う関係を築きたい
4 その他 (自由記述)

Q14 あなたは、これからは球磨に住み続けるご予定ですか?
1 住み続ける
2 たぶん住み続ける
3 わからぬ
4 たぶん移転する
5 移転する

● ●

Q15 Q14で4~5を選択した方で、もし移転する場合は、考えられる理由は何ですか?
1 一人暮らしとなる
2 自分の介護が必要になる
3 自分以外の介護が必要になる
4 経済的な理由で移転せざるを得ない
5 その他 (自由記述)

Q16 Q14で4~5を選択した方で、もし移転する場合は、現在住まいの住宅をどうするご予定ですか?
1 売却する
2 賃貸にする
3 家族などに相続させる
4 その他 (自由記述)

Q17 Q14で4~5を選択した方で、もし移転する場合は、ご心配な点を自由に記入ください。

Q18 Q14で4~5を選択した方で、もし移転する場合は、考えられる移転先はどこですか?
1 街中のもっと便利な場所
2 もっと自然豊かな場所
3 家族の住宅
4 高料金を払って移転
5 その他 (自由記述)

● ●

Q19 Q14で1~2を選択した方で、球磨に住み続ける理由は何ですか?
1 球磨への愛着
2 球磨に住みやすさ
3 経済的な理由で住み続けざるを得ない
4 その他 (自由記述)

Q20 Q14で1~2を選択した方で、球磨に住み続ける場合は、気になる点はありますか?
1 辺鄙に商業施設がなく不便
2 車が必須であるので、メンテナンスが大変
3 交通が不便
4 その他 (自由記述)

Q21 Q14で1~2を選択した方で、球磨に住み続ける場合は、今後の球磨のまちに必要なものは何ですか?
(自由記述)

ご協力ありがとうございました。

● ●

注6) 現行の協定(リバーパーク珠泉建築協定・みどりの協定)を以下示す。2021年6月にはこの項目の多くは失効することになる。

【建築協定】		
項目	建築協定 条項	条文
目的	第1条	この協定は、第3条に定める区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準を協定し、住宅地としての良好な住環境を維持増進することを目的とする。
名称	第2条	この協定は、リバーパーク珠泉住宅地建築及びみどりの協定(以下「協定」という。)と称する。
区域	第3条	この協定の区域は、平成12年12月14日付富山市指令第1542号の開発行為の許可に基づく開発区域(以下「開発区域」という。)のうち、別紙(2)図面に表示してある区域とする。
締結	第4条	この協定は、第3条に定める区域内の土地の所有者並びに建築物の所有を目的とする地上権者及び賃借権者全員の合意により締結する。
遵守	第5条	この協定の効力を受ける者(以下「協定者」という。)は、この協定を遵守する義務を負うものとする。
建築物の用途	第6条	建築物は一つの宅地に一棟の建物とし、その建物の用途は専用住宅又は診療所及び接骨院その他これらに類するもの若しくは別紙(1)に掲げる兼用住宅及びこれに付属する車庫・物置(以下「付属建築物」という。)とし、これ以外の用途の建物を建設することができない。
	別紙(1)	兼用住宅は、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号に掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。)とする。 1 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。) 2 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 3 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 4 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。) 5 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。第130条の5の2第四号及び第130条の6において同じ。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。) 6 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 7 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)
	第6条 2	分譲時の宅地割り面積を下回る区画に変更するときは宅地割りを200㎡以下に区画変更することはできない。
建ぺい率	第7条	建築物の建築面積は、敷地面積の60%以下とする。また、角地においての緩和は行わないものとする。
容積率	第8条	建築物の延床面積は、敷地面積の150%以下とする。
高さ制限	第9条	建築物の高さは、地盤面(造成工事完了時の地盤面)から10メートル、軒高は7メートルを超えてはならない。
道路及び隣地境界線から建築物の外壁面までの距離	第10条	建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から道路及び隣地境界線までの距離は1.2メートル以上とする。但し、住宅と車庫が一体となった建築物の1階車庫部分に限り0.9メートル以上とすることができる。軒高3.3メートル、高さ4メートル以下の付属建築物については建築物の軒先から道路及び隣地境界線までの距離を0.2メートル以上とする。尚、開発区域外の道路または隣地に対し本条の適用はない。
建築物の色	第11条	外壁及び屋根の色については原色を避け、附近の景観に調和する色を使用すること。
屋根形状	第12条	屋根の構造については、降雪時に隣地及び道路に雪が落ちないようにし、景観についても配慮すること。
塀の高さ	第13条	道路境界においては道路面からの高さ、隣地境界においては地盤面からの高さが50センチメートルを超える石積み・ブロック積み(生ブロックの使用は禁止する)・コンクリートなどの塀を設けてはならない。又、50センチメートルを超える部分については景観を損なわないフェンス等開放性のあるものを使用しなければならない。但し、門及び幅の長さが2メートル以下の門のそで、及び開発区域外との道路境界または隣地境界に塀を設ける場合については本条の適用はない。
増改築	第14条	建築物の増改築は関連法規及び本協定を遵守の上、周辺との調和を考慮して行うこと。
便所の構造	第15条	便所は水洗式とし、雑排水とともに公共下水道に接続させる。
車庫の出入口	第16条	車庫の出入口を交差点の隅切部分に設けてはならない。
地盤面の高さ	第17条	原則として造成工事完了時の地盤面の高さを変更してはならない。

【みどりの協定】		
みどりの基準	第18条	協定者は、この協定の目的であるみどりの環境の維持増進を図るため、協定の区域内において、樹木などの植栽及び既存樹木などの保護など緑化推進に協力するものとする。
	第18条 2	協定の区域内の緑化は、次の各号に定める基準によるものとする (1) 植栽物は主として道路等公共用地に接する部分に配慮し公衆の目に触れるよう努めるものとする。 (2) 植栽物は常緑樹を主体にできるだけ多くの樹木を植栽するものとし、樹木等(花壇や芝生等を含む)を植栽する面積は、敷地面積の概ね20%以上を確保する。その内少なくとも3本以上は2m以上の高木を植栽するものとする。 (3) 植栽についてはその成長を考慮の上、配置を決定するものとする。 (4) 植栽は建物完成後2年以内に完了するように努めるものとする。 (5) 道路に接する部分は、家屋への出入り口及び車の進入口を除き、原則として生垣による植栽帯とする。植栽帯部分に土留め材を使用する場合は、土留め材の高さは道路面からの高さを50センチメートル以下とし、生ブロックは使用してはならないものとする。但し、その他の構造物を設置する場合は周辺の景観を損なわないものとし、透視可能な構造とする。 (6) 隣地境界となる部分は原則として生垣または景観を損なわない透視可能な構造とし、構造物の基礎の高さは地盤面から50センチメートル以下とする。 (7) みどりの保全を図るため、樹木等の剪定整枝及び病害虫防除などを適期に実施するものとする。
【協定の運用】		
	第19条	この協定の運営に関する事項を処理するため、協定運営委員会(現行は「施設利用管理組合」)を設置する。
	第21条	この協定の有効期間は、この協定の効力が生じた日から10年間とする。
	第22条	この協定の有効期間満了前6ヶ月間以内に協定者の過半数から廃止の申立てがない限り、更に引き続き、10年間に限り効力を有するものとする。 2 この協定を廃止しようとするときは、協定者の過半数の合意により、富山市長の認可を受けるものとする。 3 この協定に定める事項の変更をしようとするときは協定者全員の合意により、富山市長の認可を受けるものとする。
	第23条	違反者があった場合、委員長は委員会の決定に基づき、違反者に対して工事施工の停止等を請求し、かつ、文書をもって相当の猶予期間をつけて当該違反行為を是正するための必要な措置をとることを請求するものとする。2 前項の請求があった場合、違反者はこれに従わなければならない。
	第24条	前条第1項に規定する請求があった場合において、違反者がその請求に従わないときは、委員長は委員会の決定に基づき、その強制履行又はその違反者の費用をもって第三者にこれを為さしめることを裁判所に請求するものとする。 2 前項の出訴手続等に要する費用は、当該違反者の負担とする。