

# 建築協定・緑地協定の見直しに関するアンケート調査

柏ビレジ自治会

2021年6月

平素より自治会運営にご協力くださり、ありがとうございます。また、2021年2月に実施しました「建築協定・緑地協定の見直しに関するアンケート調査」へのご協力、まことにありがとうございました。

本アンケートの集計が完了しましたので、結果をご報告させていただきます。本アンケートは、地域住民の皆様の街並みや景観に対するご意見やお考えを伺うための基礎的調査として、実施いたしました。詳細は次ページ以降に項目ごとに整理いたしましたが、全体としては、柏ビレジの緑豊かな街並みをこれからも守っていきたいという地域の皆様の強い意思を確かめることができました。一方で、駐車場の必要性や、商店街の充実等、これからの暮らしのニーズも明らかになりました。加えて、建築協定・緑地協定の運営自体が、これから大きな課題となることも見えてきました。柏ビレジの財産である街並みをどう守っていくべきか、これからの暮らしに合った街並みをどう築いていくのか、今回の結果をもとに、しっかりと議論を進めてまいります。引き続きよろしくお願いたします。

## 【アンケート回答数】

回答者数：745

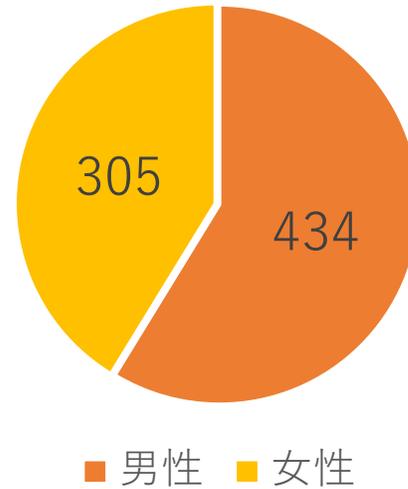
配布数：1,576

回答率：47%

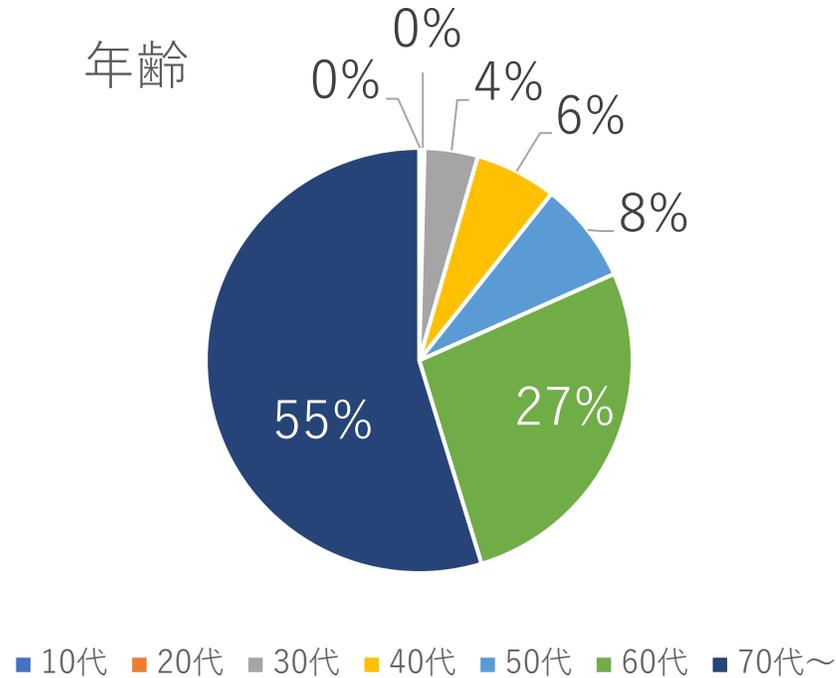
## 0. 回答者属性【全体】

回答していただいた方の属性を示しています。特徴としては、60代以上の方が約8割と大部分を占めました。また、居住年数も30年以上の方が約7割となっています。世代別、居住年数別にデータを比較していきますが、全体としては柏ビレジ分譲開始当初からお住まいの方の声が集まっている結果となっています。

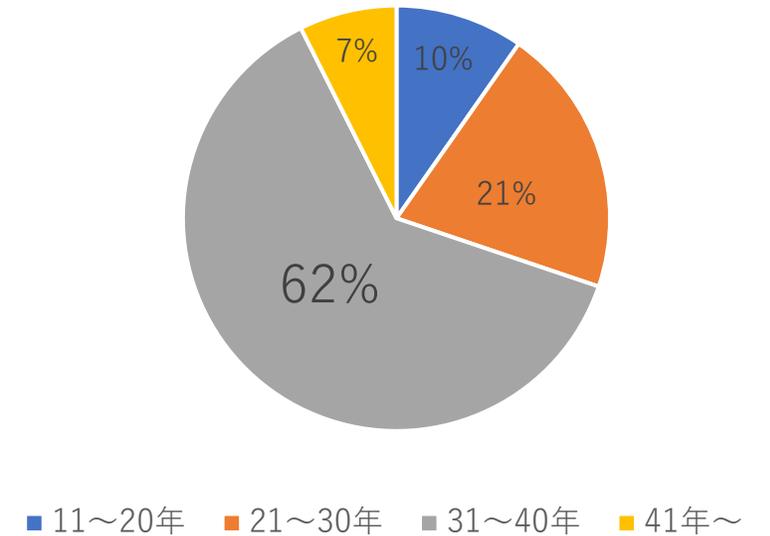
性別



年齢



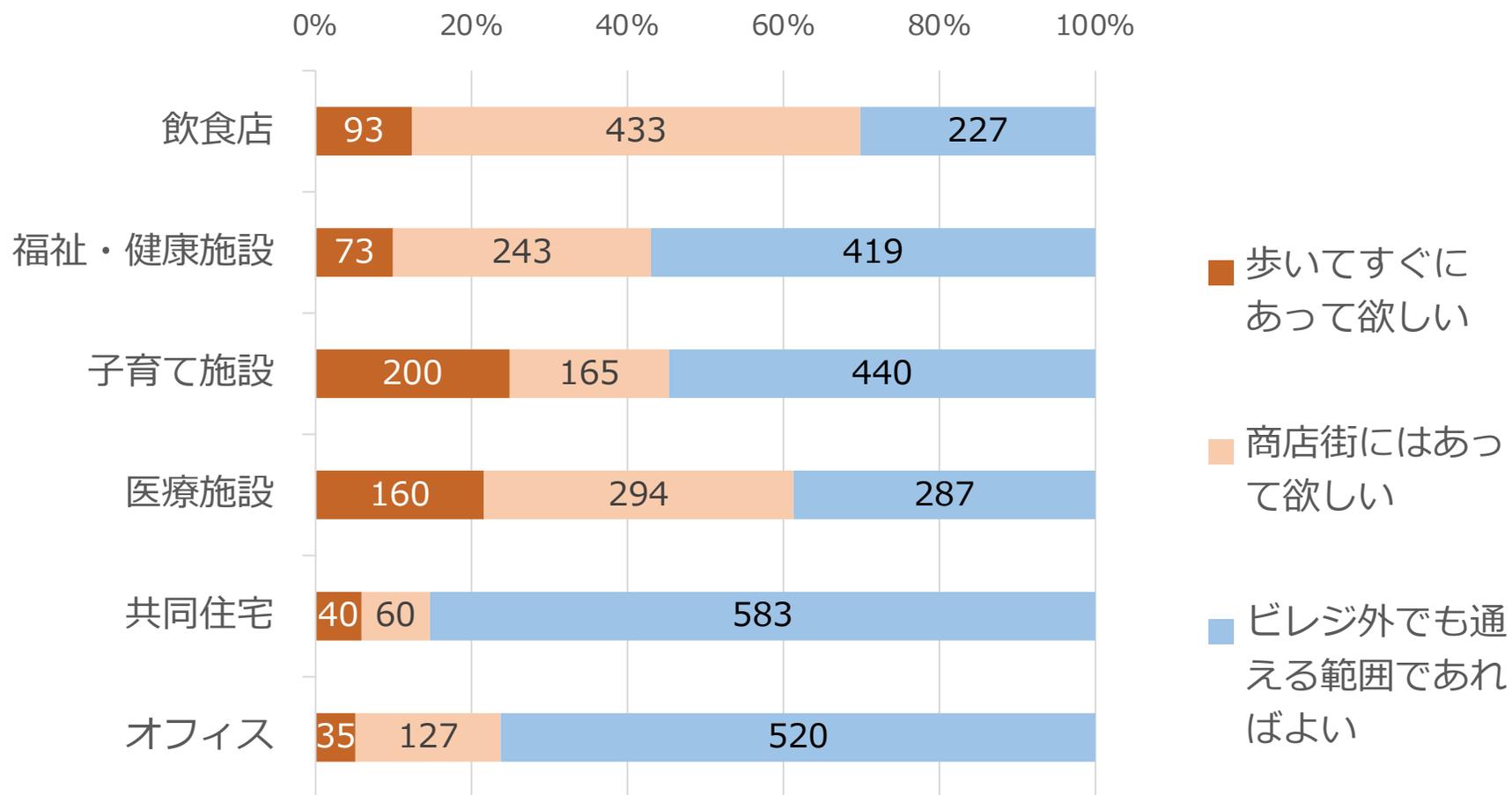
居住年数



# 1. 建物の用途に関して【全体】

飲食店や医療施設は身近にあって欲しいと感じている方が半数以上いました。飲食店は、商店街への立地を望んでいる方が多く、店舗の誘致等を検討していく必要があります。子育て施設・医療施設に関しては、歩いてすぐの場所に求める声も2割ほどありますが、柏ビレジ全体の用途規制の緩和を検討するよりは、商店街での立地、もしくは商店街周辺で住宅以外の建物を建設できるエリアを少し広げることが現実的だと考えられます。

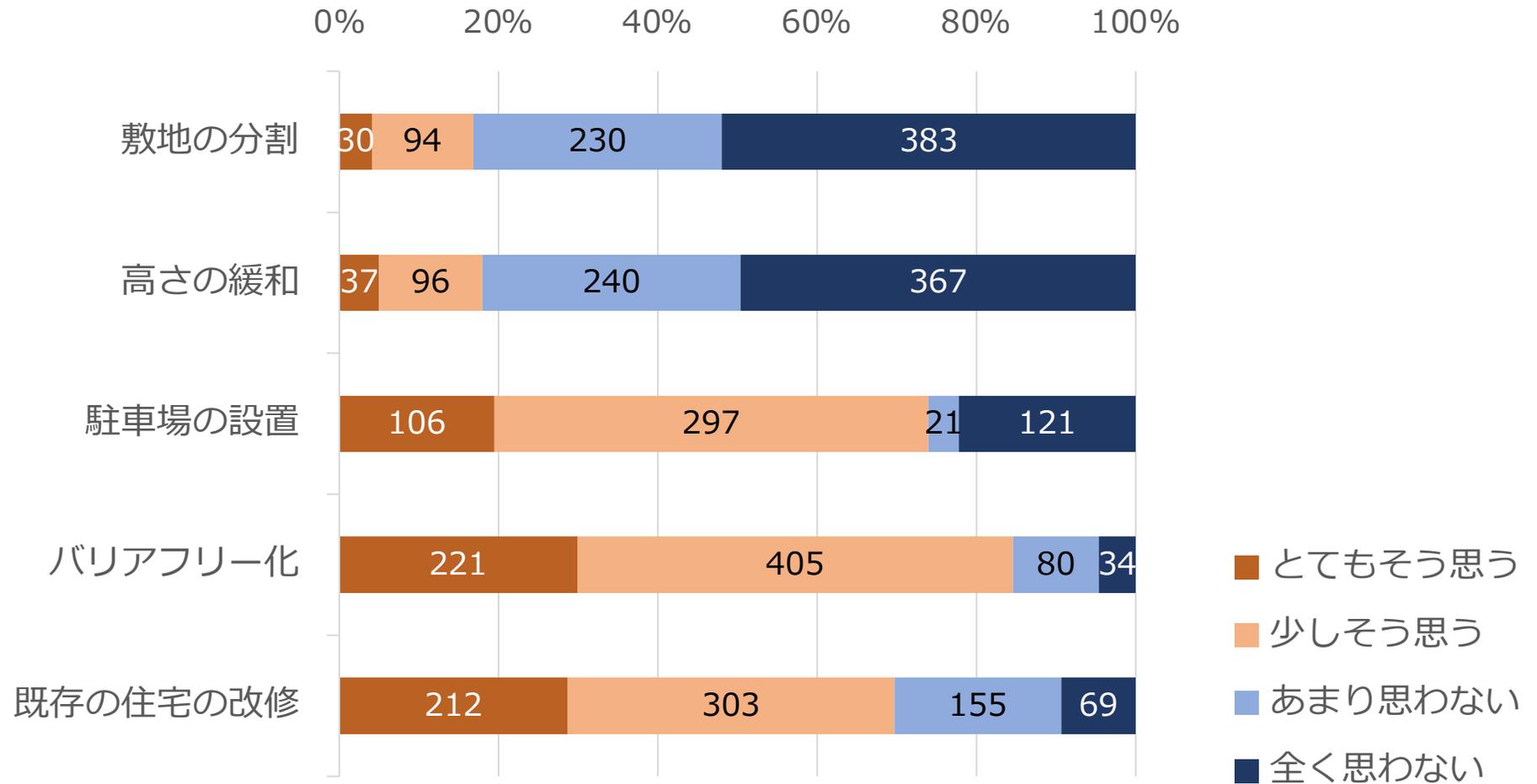
問：今後のご自身の暮らしや、地域の生活を考えた上で、どのようなサービスが立地すると良いと思いますか？それぞれのサービスについて、好ましい立地状況をお答えください。



## 2. 建物の形態・デザインに関して【全体】

敷地の分割、高さ制限の緩和に対して抵抗がある方が8割を超えます。柏ビレジの街並みを守る上で、最低敷地面積と高さ制限が、とても重要な要素として捉えられていることがわかりました。一方で、駐車場の設置やバリアフリー化には賛成する方が約8割と多いです。レンガ塀や生垣は緑地協定で規定されていますが、具体的な数値での規定はなく、どの程度の変化であれば街並みとして許容できるのか検討が必要となります。

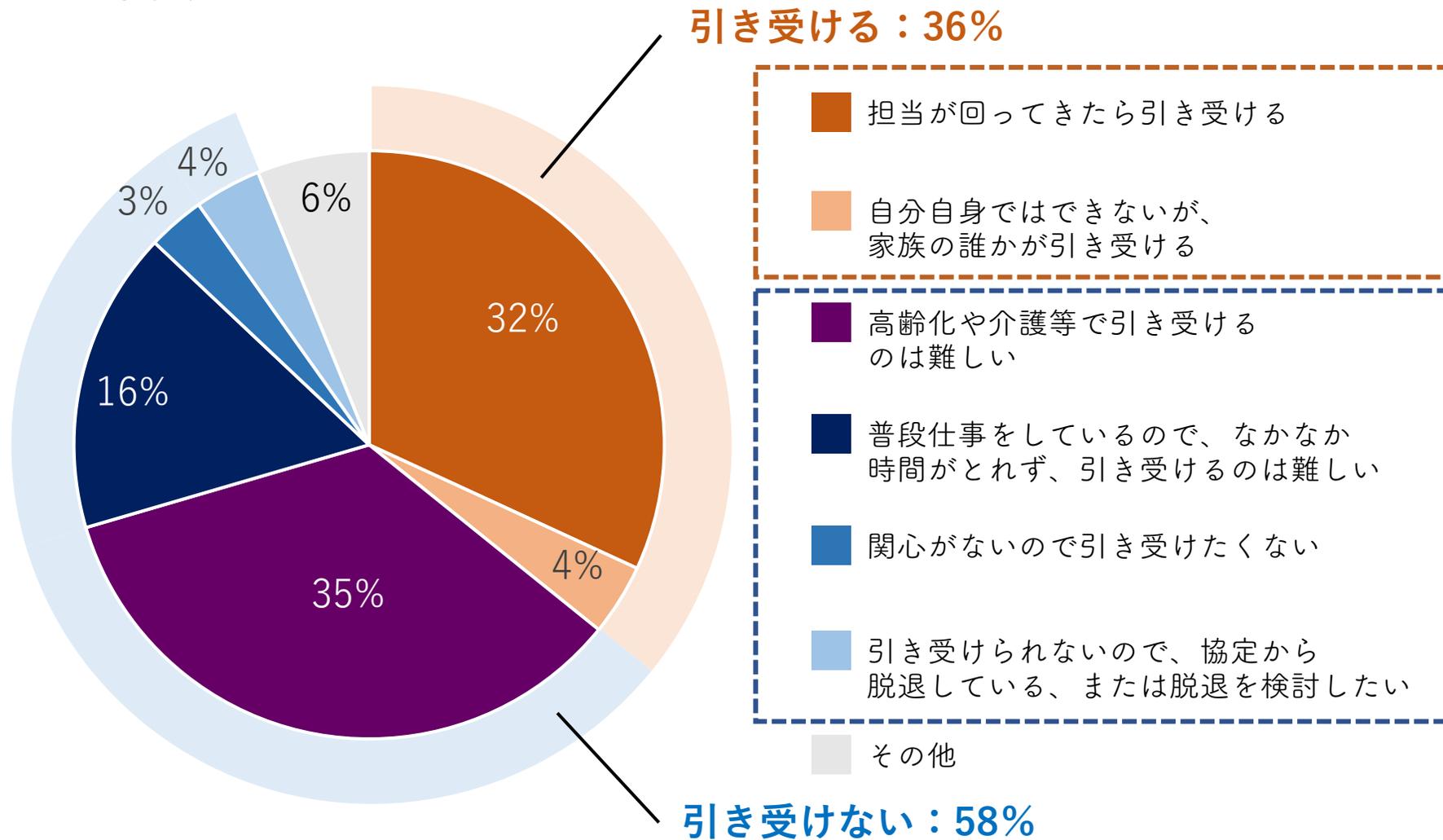
問：今後のご自身の暮らしや、地域の生活を考えた上で、住宅の形態やデザインの変化は許容できますか？各住宅タイプについて、許容できるかお答えください。  
(とてもそう思う → 許容できる / 全く思わない → 許容できない)



### 3. 協定の運営に関して【全体】

今後も建築協定・緑地協定の委員を引き受けられると答えた方は36%にとどまりました。特に高齢化を理由に運営参加が困難と考えている方が多くいます。委員には、会議の開催、運営費の集金、書類の準備等、様々な役割がありますが、住民だけで今後も運営していくためには、工夫が必要となってきます。行政との連携や、専門家への委託等、持続的な運営方法を検討する必要があります。

問：今後も委員（委員長）として、建築協定・緑地協定の運営担当を引き受けることはできますか？



## 4. 年代別の比較

年代別には、①10～30代、②40～50代、③60代～、の3つに分けて比較しました。10～30代では、やはり子育て施設の充実が求められています。建物の形態に関しては、10～30代は他の世代に比べて、規制の緩和にそこまで抵抗はないようです。暮らしのニーズに応じて、柔軟にルールを見直してもよいのではないかという意見が聞かれています。協定の運営に関しては、現役世代は仕事があるため参加が難しく、40代以上の中でも、3割程度にとどまっています。このままでは、一部の人に頼らざるを得ない状況になる可能性もあります。

### 【傾向】

- ・若い世代ほど、建物の形態やデザインの変化には柔軟な姿勢がうかがえます。
- ・住んでいる期間が長い人ほど、街並みへの愛着やこだわりを持っていると考えられます。
- ・協定運営に関しては、高齢化・仕事の面から、積極的に参加できる層はわずかであると言えます。

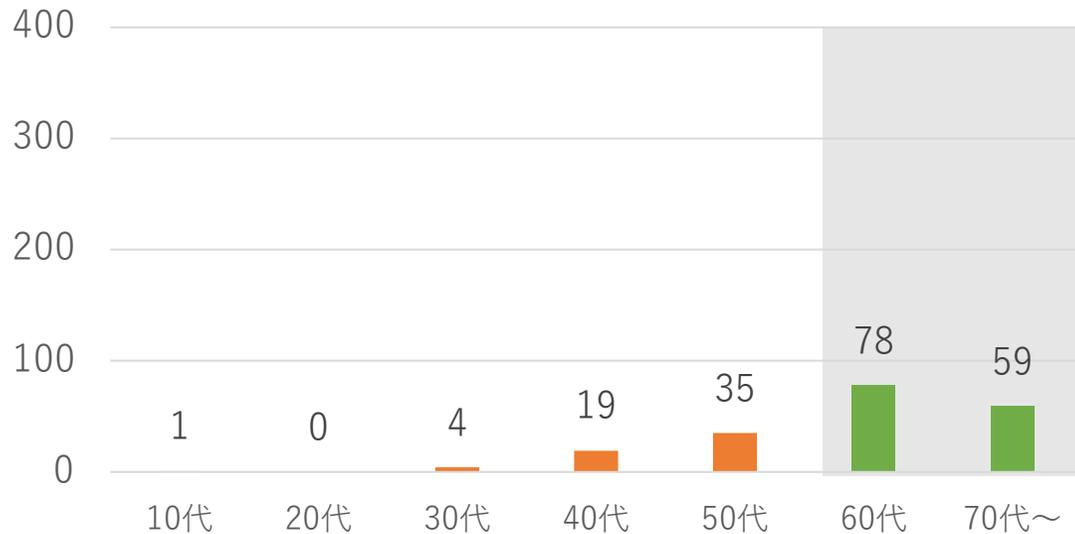
## 5. 居住年数別の比較

居住年数別には、①～10年、②11～30年、③31年～、の3つに分けて比較しました。サービスの立地に関して見ると、31年以上住んでいる方も、子育て施設の近場への立地を求めています。今後の子世代との同居を考えた際に出てくる要望かもしれません。建物の形態やデザインへの許容度では、大きな差は見られませんでした。住んで10年以下の方は、既存の住宅の改修に関しては消極的な姿勢が見られます。既に建て替えられている住宅で、初期の柏ビレジの住宅とは異なるためだと考えられます。協定運営に関しては、やはり長年住んでいる方にとっては高齢化が大きな課題となっています。住んで11～30年の方は、運営を引き受けられる方が41%と少し高めの数字になっています。

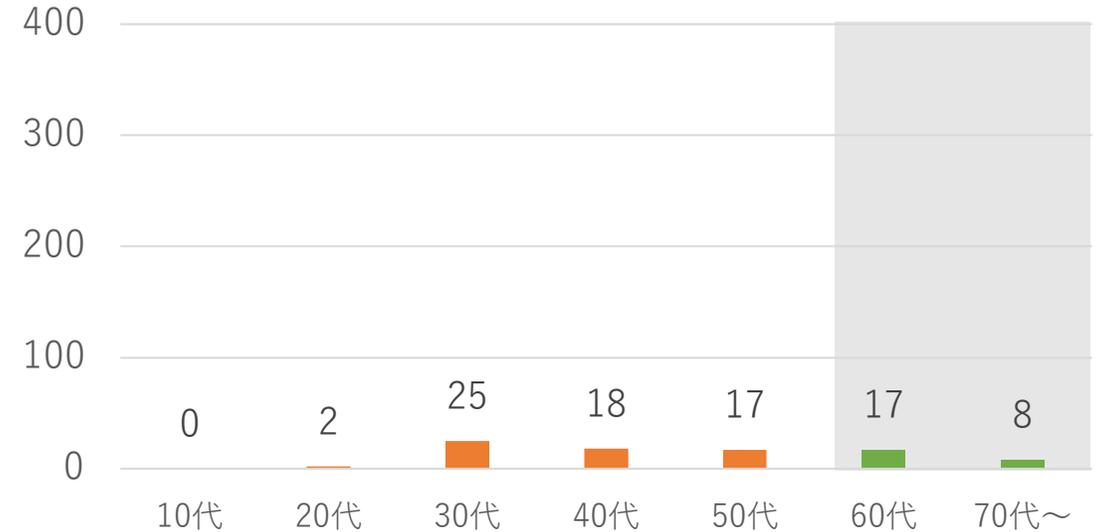
## 6. 居住年数別の年齢構成

居住年数別に年齢構成を見ると、住んで10年以内の方は各年代満遍なくお住まいです。一方で、31年以上住んでいる方のほとんどは60代以上、11～30年住んでいる方も60代以上が大部分です。長く住んでいる人と最近住み始めた人の、街並みに対する意識や感覚に差があることが、本アンケートを通して見えてきました。

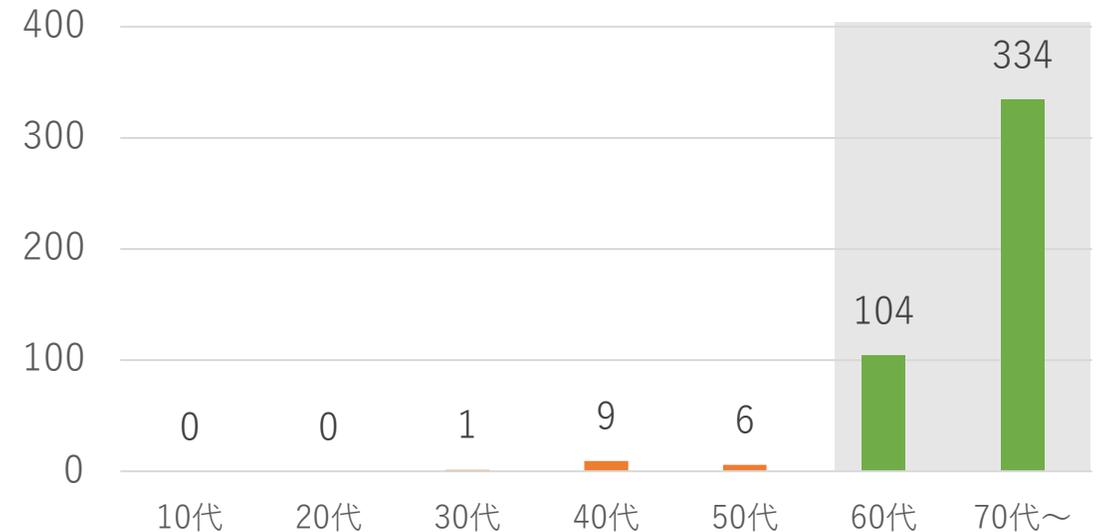
11年～30年 N = 196



10年～ N = 87



31年～ N = 454

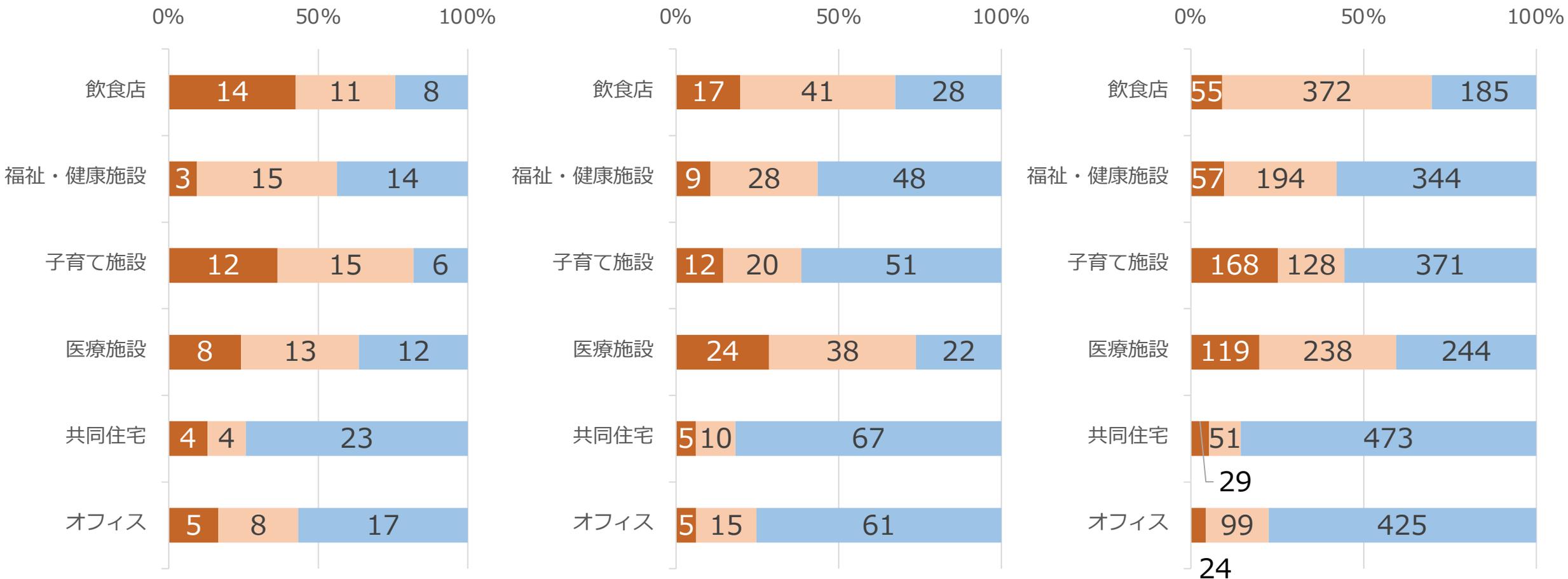


# 4-1. 【年代別】サービスの好ましい立地状況

10代~30代 N = 33

40代~50代 N = 83

60代以上~ N = 606



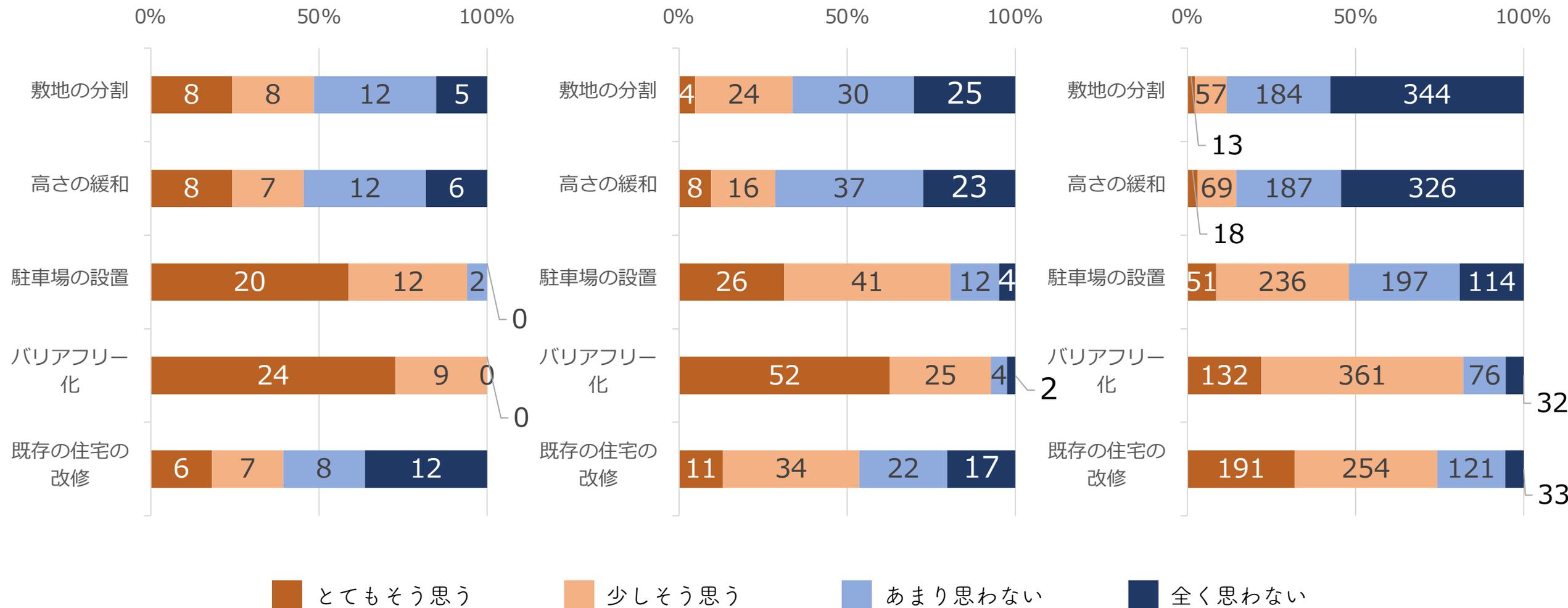
歩いてすぐにあって欲しい
  商店街にはあって欲しい
  ビレジ外でも通える範囲であればよい

## 4-2. 【年代別】建物の形態・デザインの許容度

10代～30代 N = 33

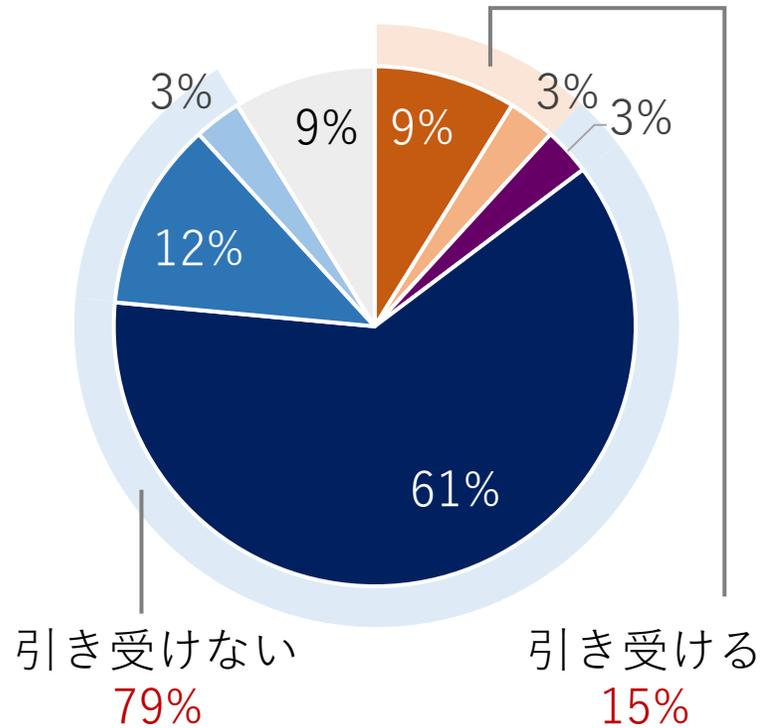
40代～50代 N = 83

60代以上～ N = 606

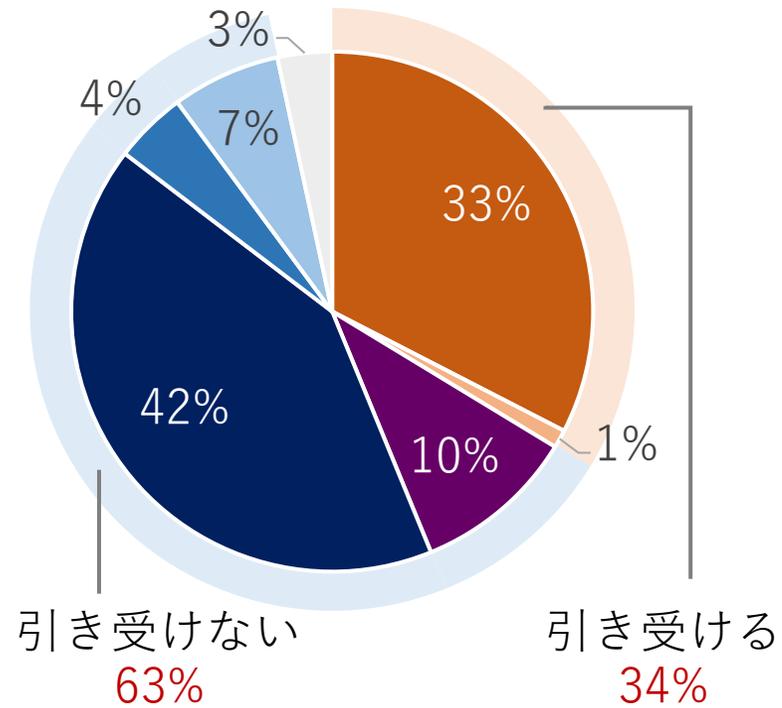


### 4-3. 【年代別】協定の運営に関して

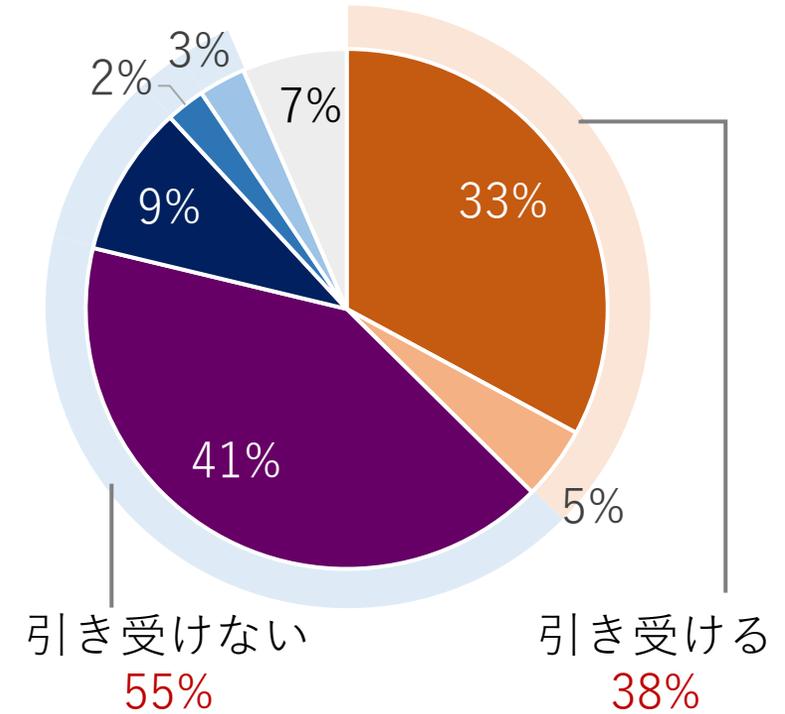
10代~30代



40代~50代



60代~



担当が回ってきたら引き受ける

自分自身ではできないが、  
家族の誰かが引き受ける

高齡化や介護等で引き受ける  
のは難しい

普段仕事をしているので、なかなか  
時間がとれず、引き受けるのは難しい

関心がないので引き受けたくない

引き受けられないので、協定から  
脱退している、または脱退を検討したい

その他

# 5-1. 【居住年数別】サービスの好ましい立地状況

～10年

N = 63

11年～30年

N = 196

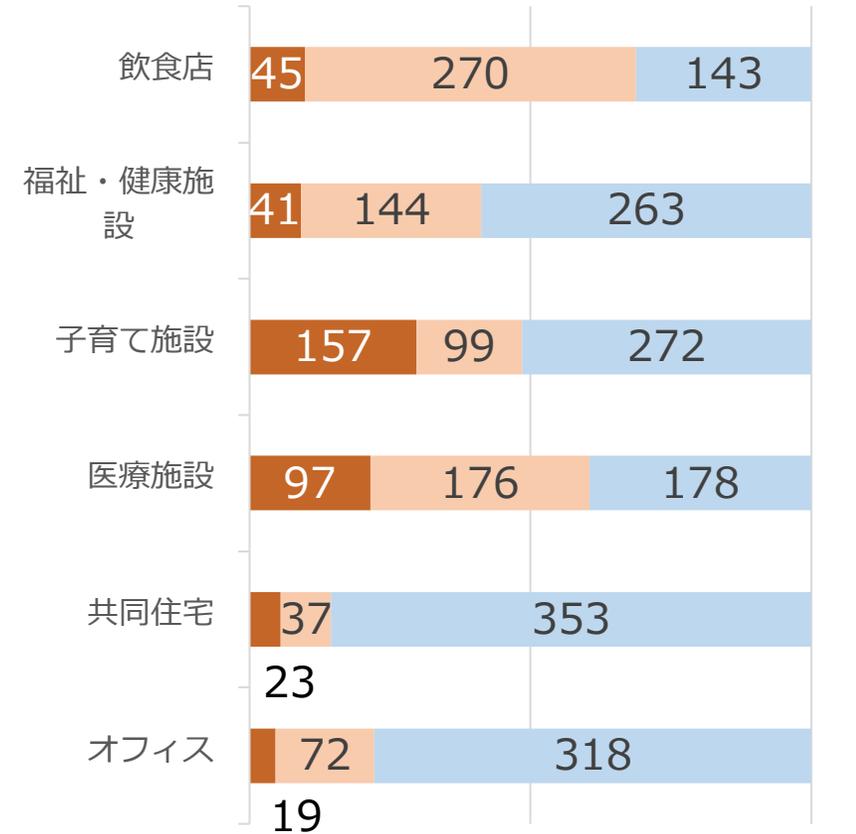
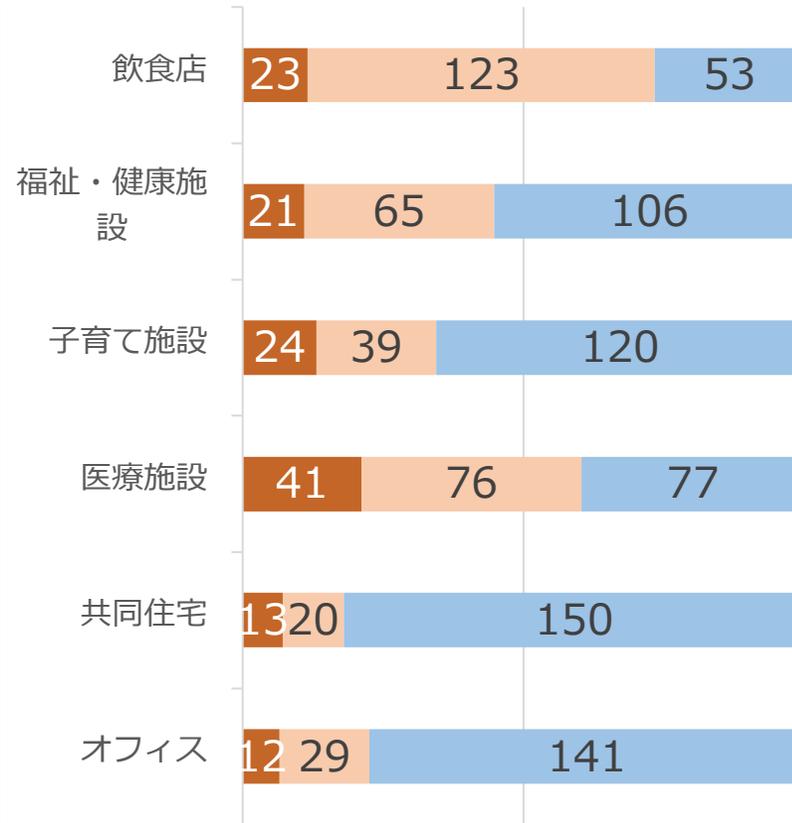
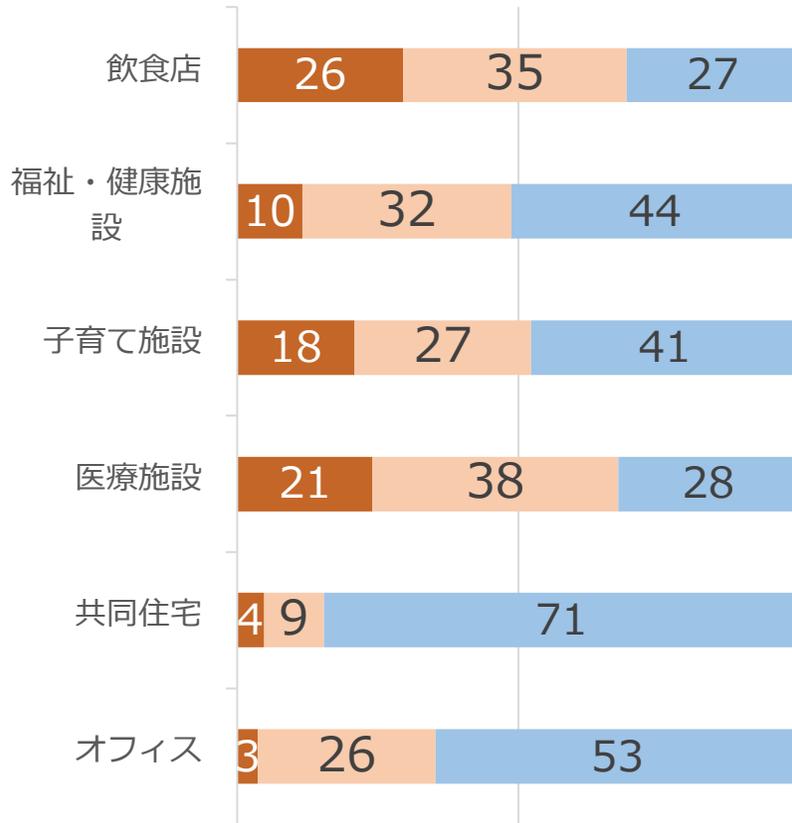
31年～

N = 453

0% 50% 100%

0% 50% 100%

0% 50% 100%



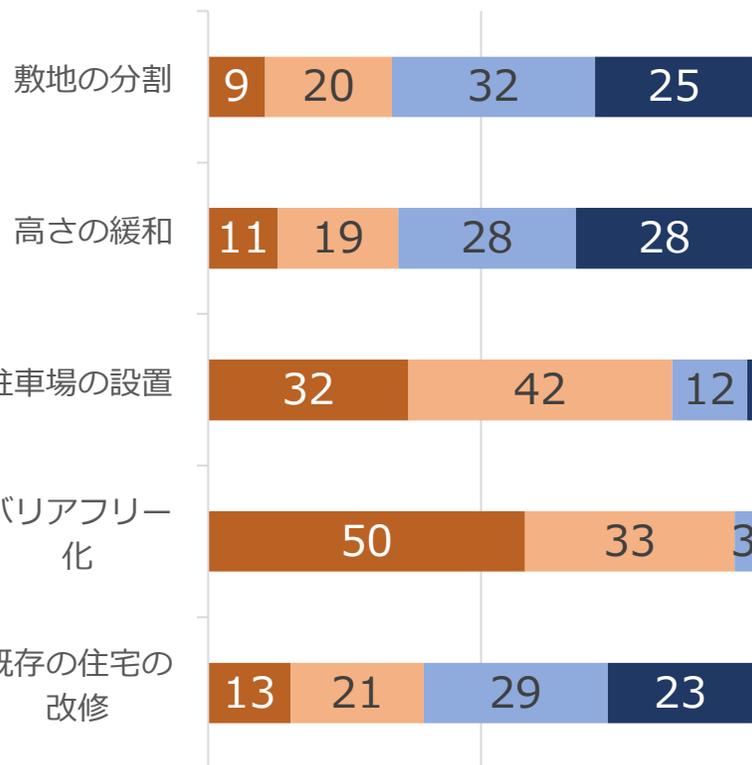
歩いてすぐにあって欲しい
  商店街にはあって欲しい
  ビレジ外でも通える範囲であればよい

## 5-2. 【居住年数別】建物の形態・デザインの許容度

～10年

N = 63

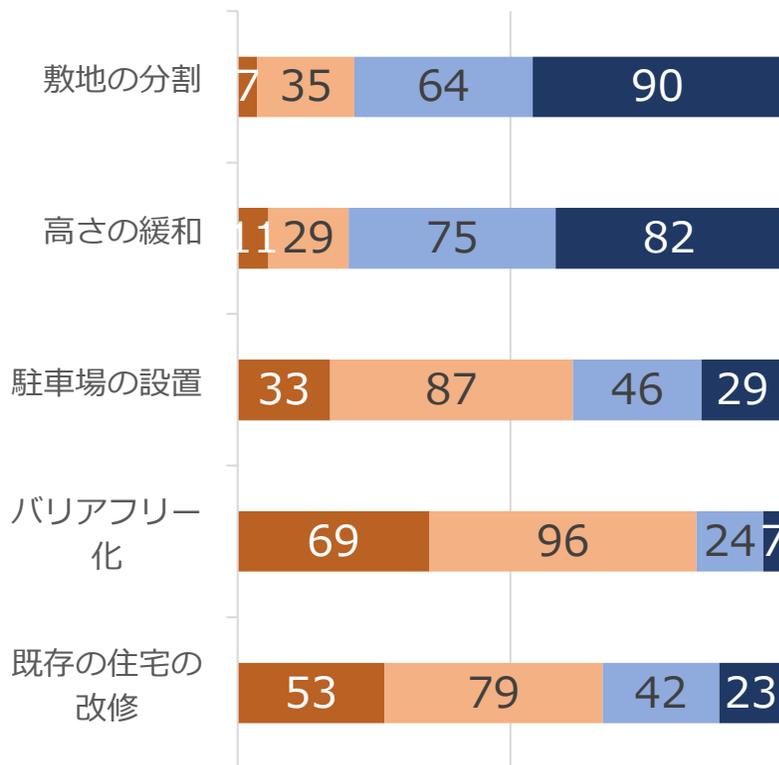
0% 50% 100%



11年～30年

N = 196

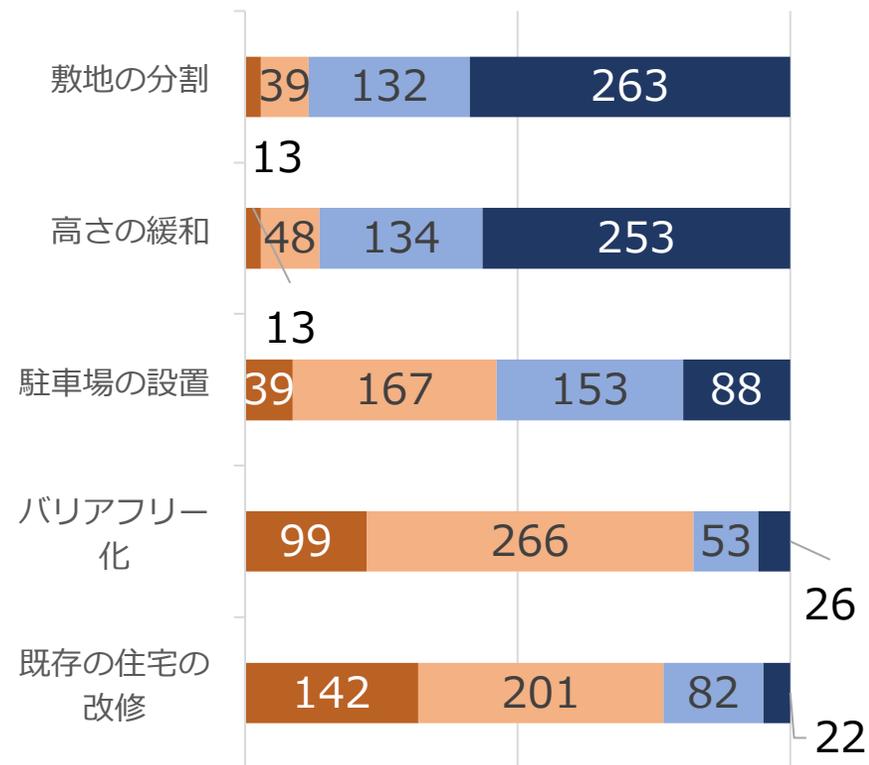
0% 50% 100%



31年～

N = 453

0% 50% 100%



とてもそう思う

少しそう思う

あまり思わない

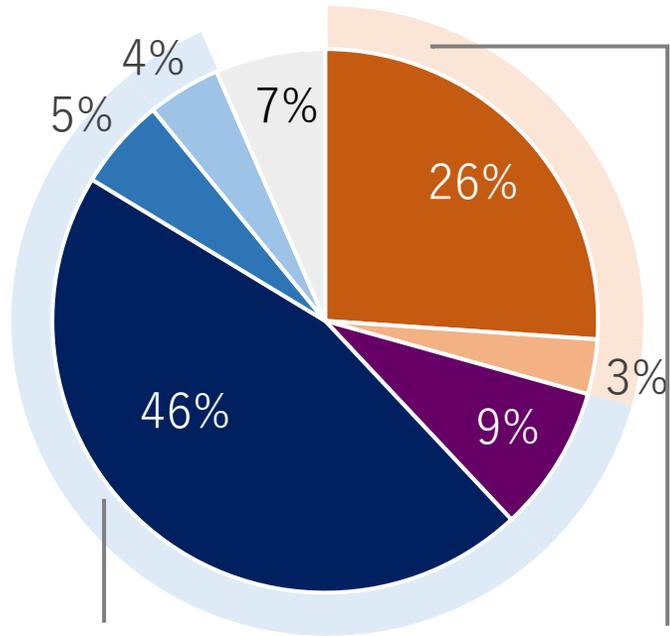
全く思わない

### 5-3. 【居住年数別】協定の運営に関して

～10年 N = 63

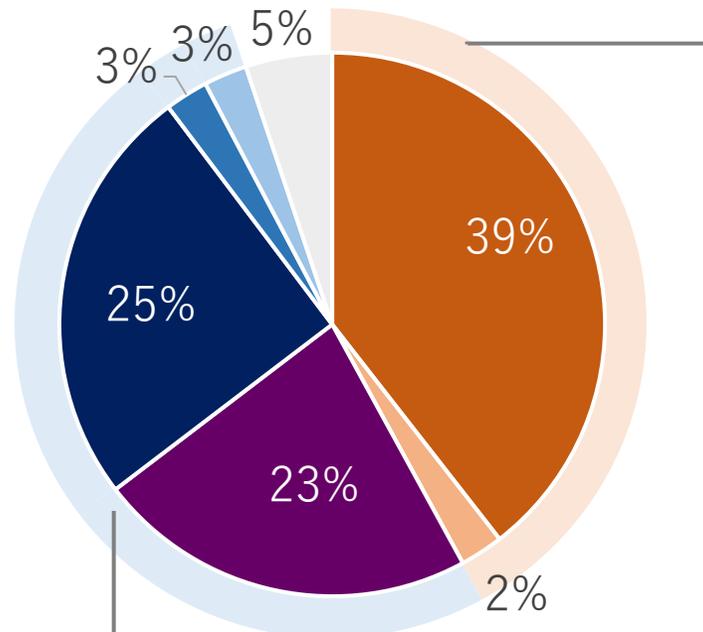
11年～30年 N = 196

31年～ N = 453



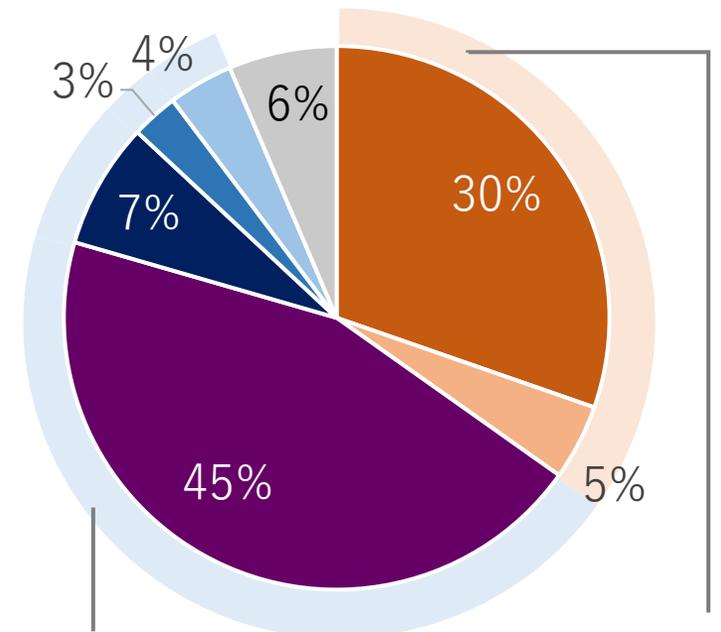
引き受けない  
64%

引き受ける  
29%



引き受けない  
54%

引き受ける  
41%



引き受けない  
59%

引き受ける  
35%

担当が回ってきたら引き受ける

自分自身ではできないが、  
家族の誰かが引き受ける

高齢化や介護等で引き受ける  
のは難しい

普段仕事をしているので、なかなか  
時間がとれず、引き受けるのは難しい

関心がないので引き受けたくない

引き受けられないので、協定から  
脱退している、または脱退を検討したい

その他