

公園の街諏訪野

(1) 物件概要

物件名	公園の街諏訪野	事業者	福島県住宅生活協同組合
所在地	福島県伊達市諏訪野	分譲開始年	1996年
規模	288戸	認定取得有無	無し
環境共生の特徴	・雨水浸透、雨水流出抑制 ・コモンの採用、歩行者と車両の系統分離 ・高木緑化による冷房エネルギーの削減		

(2) ヒアリング対象者

- ・W氏（福島県住宅生活協同組合 理事長）
- ・T氏（福島県住宅生活協同組合 顧問）

(3) ヒアリング結果

①全体概要

a：環境共生の取組みについて

質：環境共生のまちづくりを実施した経緯、コンセプトは。

答：昭和 50～60 年代の大規模宅地造成での団地開発に対する反省。子供が健全に育つための答：環境を創る必要性を痛感。

答：地域の水循環、コミュニティ、自然生態系を活かしたまちづくり。

質：個々の住宅において、共通した建築的（外構を含む）な環境共生の工夫はあるのかある場合には具体的な取組み内容は

答：建物で共通した環境配慮の工夫は無い。外構については、植栽と雨水浸透は基本。



図 3-16 諏訪野街区の案内図。一丁目が一工区（初期）、二丁目が二工区（中期）、三丁目が三工区（後期）となっている。



図 3-17 6m 道路の街並み。この道路に沿って各コモンの入り口が設けられている。舗装はセンター排水のためV字型。

b : 住宅供給について

質：住宅供給者や敷地購入者に対して、環境共生のコンセプトや建築・緑化協定をどのようにして説明しているのか。

答：建売のメーカーに対しては、勉強会等を開催して営業担当に伝えている。土地購入者に対しては、重要事項説明の際に 1 時間ほど時間を割いて説明する。いずれにしても、協定や管理・運営について十分説明を行い、理解してもらうように努めている。

c : 居住者の属性

質：近年の入居者の年齢層は地元住民が多いのか子育て世代の入居が多いのか、退職後の夫婦が多いのか。

答：地元の住民（伊達市、福島市）の住民が 9 割以上。I ターンや U ターンで住む方もいる。

質：現時点での居住者の年齢構成は。

答：販売時期が長いのでそれなりに満遍なく構成されている。近隣の小学校のクラスが 1 組増えているので子供も世帯数も増えていると思われる。

②環境共生の取組みのその後

a : 建物・外構（ハード）について

質：環境共生としての取組みが、計画通り機能を発揮しているか。

答：集会所の屋根に搭載した太陽光発電により、集会所の電力を全て賄えている。OMソーラーシステムによる冷暖房はあまり効果を感じられない。太陽熱給湯による共同風呂は初期に数回使用したが、その後はほとんど活用されていないものの「世代を超えた交流の場」として提供した集会施設なので、サークル活動や諏訪野周辺の住民を加えての活動などに大いに利用し、世代を超えた、地域を超えた交流に役立ててほしい。

質：共用部や市の所有部の維持修繕方法や体制はどのようになっているのか透水性舗装などの修繕方法やその費用負担は。

答：共用部については月一回諏訪野会（管理組合法人）で実施している。参加率は 95% 以上。高木の剪定は専門業者に発注。

答：透水性舗装は、材料を市から提供を受け居住者が施工できないか試行している段階。なるべく、居住者で修繕できるようにしたいと考えている。

質：建て替えや修繕・改修時における問題は建築・緑化協定が順守されているか。されていない場合どのようなケースがあるのか。

答：建て替えはまだ一軒も無い。修繕・改修時における問題もほとんど無い。

b：運営・維持管理（ソフト）について

質：維持管理に対する居住者の金銭的負担は。

答：入居時に管理基金として25万円。その他は、月1300円（400円が町内会費、900円が緑化管理維持費）。

答：これまでは、緑化管理維持費をみどりの管理に費やしてきたが、今後は他の用途や貯蓄にも考慮しながら運営をしていく予定。

質：居住者に対する、組合の運営や維持管理に関する情報提供の方法は。

答：諏訪野通信を発行（紙ベース）。居住者のみ利用可能なホームページを立ち上げたが運営を担う居住者がいない。

質：初期に入居した住民とその後の住民間で、運営や維持管理に対する意識や協力体制に差があるのか。

答：特に感じられない。ただし、年齢層によって植栽の管理の方法が異なっている。

質：当該街区に住む住民と、他の街区（諏訪野1～3丁目以外）の住民との間の意識の差は

答：諏訪野街区を特別（高級物件）だと思われることはある。

質：親水公園など他の地区の居住者も利用する共有スペース（親水公園など）への維持管理の参加があるのか。

答：それはない。ただし、小学校の総合学習などに利用されることはある。

質：住宅生協は運営・維持管理にどのような係わり方をしているのか

答：当初は様々なイベントを企画して住人同士の接点が生まれるような工夫をしていた。居住者が独自にイベント等を企画し実行して欲しいと思っている。現時点では、つかず離れずの関係で。居住者からの相談相手くらいの雰囲気。

質：運営や維持管理について、行政との間で上手くいっているところ、いっていないところは。

答：計画時点では、旧伊達町と一体となって計画を進めていくことができたが、平成18年に市町村合併で伊達市になってからは、行政サービスが低下したことや担当者の意識が低いと感じている。行政がこれまで負担してきたサービスを居住者が担える範囲で行うことを考えていく必要があると感じている。

c：その他

質：環境共生の取組みについてその効果の検証や調査等を実施しているか。

答：敷地内の降水量と地下水位、降雨量と流出係数、温湿度の日変化、トレンチ内温度観測（融雪効果）など。



図 3-18 コモン広場。中央の植栽帯にシンボルツリー（約 15m）が植えられている。

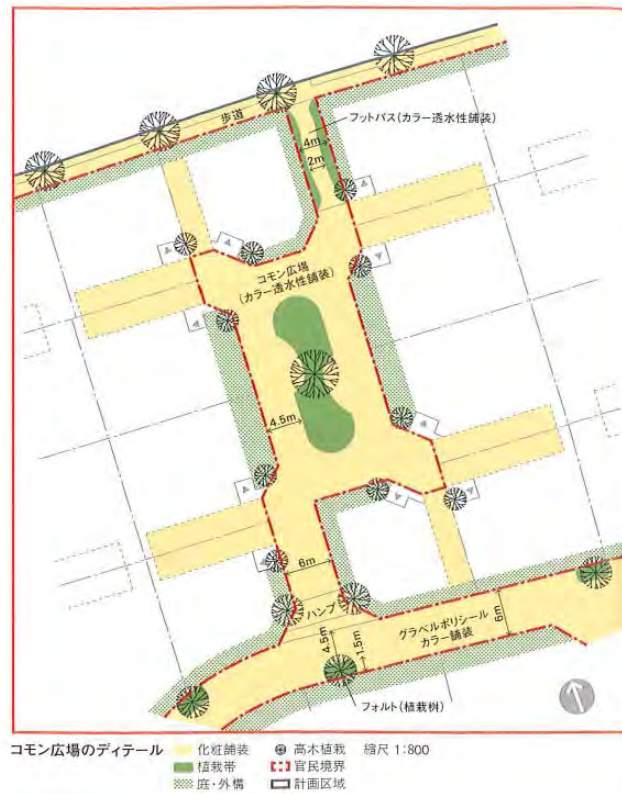


図 3-19 コモン広場のディテール



図 3-20 幹線道路のまちなみ。高木の街路樹は民地に植えられている。剪定や伐採は業者へ委託している。一部伐採に近い手入れとなっている。



・案内所建物。福島県住宅生活協同組合の事務所となっている。宅配サービスの預かり所や、駄菓子販売等大人から子供まで利用頻度は高い。



・幹線道路から6m道路への入り口付近。ハンプ(段差)は、車の速度を落とす役割となっている。



・敷地に余裕があるため、建物の裏側も中間領域や生け垣等を設けることができ、コモンに対して表情を付けることができる。



・未建設の宅地。既に高木が5本植えられている。



・コモンから幹線道路につながるフットパス。全幅4m。緊急車両が通行できるように車止めは取り外しが可能となっている。



・一部舗装面は、コケや毛虫のフン等で目詰まりしている箇所もある。



・浸透枦付近は舗装が剥がれやすくなっている。修繕については、材料を市から提供してもらい、施工は住民で行えないか試行している段階。



・親水公園。元々は雨水の1次貯留槽のためのスペースであったが、街区内の道路を透水性舗装にすることによりその必要が無くなった。