

## 歴史と街づくり活動の経緯

コモンシティ星田は大阪府の北東部の交野市にあり、生駒山地北端の北側斜面に位置している。このまちは、昭和62年の国際居住年にあわせて、大阪府が大阪府住宅供給公社の所有するゴルフ場跡地（26ha）に「21世紀のアーバンリビング」をテーマとしてコンペを実施し、開発されたまちである。4つの集合住宅地と3つの戸建住宅地区（計844戸）からなり、HUL-1地区はそのうちの戸建住宅地区の一部（7ha、169戸）である。コンペでは地元水利組合との約束から生駒山系の地下水を下流に流すための工夫が開発者に義務付けられ、また、ため池の南は金剛生駒国定公園であることから、ため池周囲には緑道や遊歩道が設置され、住宅地や公園の中にはせせらぎ流水路が設けられている。また、コンペのテーマに沿って、道路は元の地形を生かした曲線道路となっており、住宅地内の狭い区画道路の路側帯や交差点など随所にインターロッキングを配置している。電力線や電話線は地下埋設による無電柱化の完全実施がなされ、安全と美観の両方に配慮がなされている。

HUL-1地区の建築規制に関しては、交野市の地区計画による規制のほかに、開発者である積水ハウスによる一人協定の「建築協定」及び「街並み協定」が設けられた。

まず、地区計画では、用途地域としては第1種低層住居専用地域とし、容積率は100%、建ぺい率は50%、外壁後退は1mと規制している。また、建築物の用途に関する制限として、共同住宅や寄宿舍、長屋（2戸建て長屋は可）は建築できないものとし、敷地面積の最低限度を180㎡（長屋は240㎡）としている。このほか、高さの最高限度を8.5mとし、道路に面する垣や柵についても生垣、ネットフェンス、鉄柵等とし、ブロック塀等は築造できないものとしている。

次に、「建築協定」は地区計画を補う形で設けられている。建築物に関する基準として、区画変更の禁止（ただし、隣接した複数区画を一体利用する場合は可）、1敷地に1棟1戸（ペアハウスゾーンは1棟2戸まで可）、用途は専用住宅に限定、現況地盤面の変更禁止等々を規制している。また、「街並み協定」では街並み維持等に関して宅地内の垣、柵は生垣にするなど、外構、造園やその維持管理等に関して多岐にわたって規制している。

これらの協定は平成3年の入居の開始当初は開発者の積水ハウスが運営していた。2年ほど経過した平成5年夏頃に、開発者の呼びかけで、居住者の中から専門家5名（弁護士や建築、都市計画の行政経験者等）に参加してもらい、住民による委員会の運営のあり方等について検討を行った。そして、平成6年11月に運営委員会は開発者による運営から住民自身による運営に移行した。現在、委員会は10名の委員(10班から各1名選出、任期は2年、毎年半数改選)と顧問・専門委員の12名で構成している。

定例委員会は9月と1月を除く毎月開かれ、行事の運営、建築計画変更の協議、また突発的な問題の対応等を行っている。

年間の行事としては、6月に業者により、希望する住宅の生垣や植栽への共同薬剤散布を実施し（毎年約70%が参加）、また委員により幹線道路沿いの街路樹下に花の植え付けを行っている。8月には外部委託（シルバー人材センター）により公園・緑地の除草および剪定を、また9月には、住民参加のもと、公共緑地及び街路樹周りの除草・剪定作業を行っている。

また、年に4～5回「住みよいまちづくりニュース」を発行し、上記行事や委員会の活動報告、建築計画変更の協議申請を掲載したり、住民に対するアンケートや街並み維持の啓発も行っている。

3月には住民説明会を開催し、年間活動報告・会計決算報告を行い、次年度の活動計画・予算を発表し協議を行っている。住民説明会では、できるだけ多くの住民の参加を得るため、開発者である積水ハウスの協力を得て、住民の関心が高いと思われるテーマを取り上げたイベントを併せて開催している。