

# 良好な居住環境の形成による 地域の価値の向上と

# 豊かなコミュニティの形成にむけて +良好な住宅ストックの形成及び将来世代への継承

2015.8.6

横浜市立大学 国際総合科学部

まちづくりコース 齊藤広子

良好な居住環境の形成による地域の価値の向上と  
豊かなコミュニティの形成にむけて

# 私がプロデュースした住宅地の紹介

物件名：リビオ姫路大津 ブルームガーデンのぞみ野

戸建て住宅地 所在地：姫路市大津区大津町三丁目9番1他(地番)

交通：JR山陽本線「はりま勝原」駅下車徒歩15分

計画総区画数：戸建て住宅 293区画/地目：宅地 2011.4販売開始

用途地域：第2種低層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域  
社宅跡地 /2014年 マネジメントシステムでグッドデザイン賞



全体のコンセプト作り(マネジメントシステムの設定) 景観コーディネーター、開発事業者・管理会社等との会議、住民教育、関係者教育(講演・資料作成)等



姫路市の「のぞみ野」のマネジメントシステムをプロデュースしました。293戸の戸建て住宅地



アメリカのHOAを参考に日本型にアレンジして設定

まちかると制度導入 3

# 研究成果を踏まえた のぞみ野の10つの挑戦①

## 地域文脈にあった住宅地づくり

### ～地域力を引き出し、自ら価値をあげるマネジメントシステム

**挑戦1:** お互いを思い合う街並み形成の為に  
**地区計画+景観協定+景観形成ガイドライン**  
研究成果: 地区計画の限界、協定の限界を  
ふまえ、ルールを三段階にする。なお、ルール  
が実行されるように、景観コーディネータ  
ー・開発事業者・外構業者(1社に指定)による  
チェック体制(英米から学ぶ)等

**挑戦2:** **コミュニティを育む道路形態**  
研究成果: 道路形態・仕上げ方法により居住  
者にあたる縄張り意識(ご近所と思う範囲)  
・近所付き合いへの変化から、車が入りにく  
い、**景観の良い道路形態**。ごみ置き場を**近  
隣レベルコミュニティ形成単位**: 20戸迄を最  
適とし、12か所に**月別特徴がある場所に**

**挑戦3:** **魅力ある公園や道路** 行政との協働  
住民ワークショップをして作った公園。電柱・  
電線の地中化、緑化スペース等魅力ある道  
路空間。研究成果: 移管できない場合の問題  
から魅力的でグレードが高いが行政に移  
管し、**日常は住民管理方式で、管理協定書  
の締結。長期エリアマネジメント計画立案等**

**挑戦4:** **集会所を住民主体の運営管理**。管  
理組合法人で所有、研究成果: 公民館の利  
用の限界, 集会所の立地, 形態, 機能による利  
用頻度, それによるコミュニティ形成の寄与  
への違いから、コミュニティ育成の場としてコ  
ミュニティハウス(集会所)を設定。住民主体  
の利用実現の為, 住民保有に



ゴミ置き場+シンボルツリー

# 研究成果を踏まえた のぞみ野の10つの挑戦②



コミュニティマネージャ



ウエルカムパック

**挑戦5: 住民全員参加組織: 管理組合法人**  
コミュニティハウスの所有、景観協定の運営、公園の日常管理を実践する為、全員参加の組織。研究成果: 任意参加の自治会の限界、高い管理組合の住民評価、共有制度の不安定さから、米国HOAを日本型にアレンジ

**挑戦6: 開発事業者の新たな役割**  
研究成果: 住民の自立を促す開発事業者の役割をアメリカHOA手法から、日本型へ。開発事業者主体時期、移行時期、住民主体時期へと発展させ、住民による持続可能な地域マネジメント体制の設定。管理の勉強会を月1回開催し、組合立ち上げ

**挑戦7: コミュニティマネージャの設定**  
この街ならではのサービス提供。日常的にフロント勤務。ゴミ置き場の清掃、入居時の管理の説明など。研究成果: 分譲後重すぎる仕組みは無くなる傾向から最少に効率よく

**挑戦8: コミュニティ形成を早期に育成するイベント等。**研究成果: イベントによる居住者交流、そこからの相互扶助関係への発展実態から早期にコミュニティが育成されるように様々なイベントを様々な時に実践。2年目から住民主体型へ。新入居者歓迎イベント実施

**挑戦9: 住民主体で持続可能な活動の為に管理組合が収入を得る仕組み。**研究成果: 戸建住宅地の管理組合・管理会社の機能低下の実態、英国レッチワースの成功要因分析等より、管理組合自らが収入を得る仕組みを設定。店舗賃貸収入と交番への借地料

**挑戦10: 専門家(プロデューサー等)が責任を持ち関与。**研究成果: 開発事業者や管理会社の対応では居住者が自立しにくい。**定期的な管理勉強会の開催、ウエルカムパックの提供等。**そのほか、専門家として管理会社、景観コーディネーター

## 効果①

道路ではいつも子供が遊んでいる。  
人々が知り合う場と機会の提供

## 効果②

イベントには多くの人の参加  
コミュニティ形成

# 効果③

## まちの問題を考える基盤がある

- ・問題が起こればみんなで考える基盤がある  
理事会、総会で決議し、まちとして解決していける
- ・情報を集約化  
あらたなルールを住民主体で考える  
自分の街として公園などへの関心が高い等



# 効果④共有施設をつかっての住民交流



- イベントに活用
- 自主的なお茶会(女性)
- ワールドカップのサッカーを一緒に見る会(男性)
- サークルの立ち上がり(ゴルフ、山登り)、
- 共有財産のBBQセットの貸し出し等



シアタールーム



近所のスーパーのカート置き場



リサイクルゴミ置き場

# 効果⑤美しい街ができ、住民管理 行政負担が高くない

## 住民管理部分

- コミュニティハウス(所有し、税金支払い、維持管理)
  - エントランス部分の土地、植栽(所有、税、維持管理)
  - ・交番敷地など
  - ・道路内植栽の管理、水まき
  - ・ゴミステーションの管理
  - ・公園の日常管理 等
- 管理費3900円/戸・月  
収入が上がれば下げられる

## 行政管理

### 公園の高木の剪定

### 病虫害防除

道路(埋設部分  
地中化部分)  
等



管理組合管理部分

# こうしたまちを創っていくための課題

美しく、景観協定・建築協定等の自治があり、地域に必要なサービスを地域で提供、自らの問題を考え、自ら価値を上げる住宅地に。

① 共有の問題(マンションのように登記ができない)

→管理組合法人で所有。小規模な場合に困難

② 全員参加の組織をつくりにくい

→区分所有法団地管理の規定を使い、法に基づく管理組合にし、全員参加組織が確実に承継されるように小規模な場合には手間がかかりすぎる

③ 魅力的な道路や公園が移管できない

→管理協定を締結。わすれないようにまちかゝるて

④ 移管した道路や公園のメンテナンスができない

→管理協定。住民が管理。

管理規約、重要事項説明、まちかるてで規定  
長期エリアマネジメント策定計画の立案  
その費用の積みたて

★道路・公園は所有に係わらず、基盤部分は  
行政で。舗装材、植栽、ベンチ等は住民管理。

⑤景観協定(・建築協定)策定・運営の困難さ

……いやがる行政、住民の運営も困難

⑥住宅地マネジメントの人材の不足

住民だけでも困難、既存の業態・人材でも困難

→すまい・コミュニティマネージャー育成講座

⑦開発事業者の責任(本当の意味の手離れよく)

→アメリカのCA州法やモデル法を参考に段階的に住民に  
移行する体制、管理の説明会の実施、支援期間の設定

⑧まち情報の開示の取引の推進:

まちかるて制度の創設、まちの管理情報により  
不動産評価が変わる体制整備。(アメリカの不動産課によるパブリックレポート、告知書、フランスの修繕カルネ等)

⑨電柱・電線の地中化の地方自治体の理解が低い。

⑩管理勉強会の開催。担い手の不足。人材育成

⑪行政協議に時間がかかる(地中化、道路、景観協定、集会所など)

⑫コミュニティ形成のために住民が保有し、利用するものへの支援が少ない。(住民の活動をもっと支援する体制がほしい)

「良好な居住環境の形成による地域の価値の向上と豊かなコミュニティの形成」の目標を打ち出すことの意義は大きい

# 良好な住宅ストックの形成及び将来世代への継承

## ■既存住宅流通の促進のために

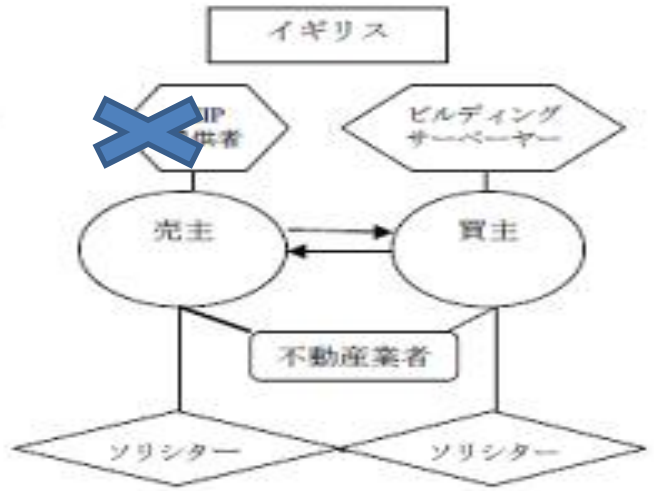
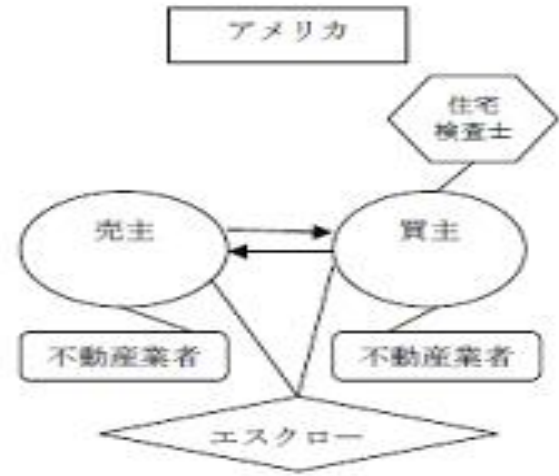
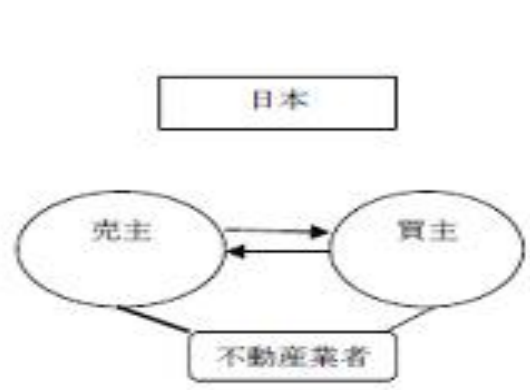
### ○背景と現状

- ・日本で中古住宅売買において住宅性能に関する情報が少ない。

- ・取引時に買主側に立って情報を収集する第3者専門家の立ち会いがない。

項目	アメリカ	イギリス	オーストラリア	フランス	ドイツ	イタリア
売買広告	売・業者	売・業者	売・業者	売・業者	売・業者	売・業者
契約書作成	売・買の業者	ソリシター	ソリシター	案作成: 弁護士 /公正証書: 公証人	公証人: 公正証書、法で規定	公証人: 公正証書
登記・売主確認	保険会社	ソリシター	ソリシター	公証人	公証人	公証人
地籍図公法確認	保険会社	サーペーヤ、ソリシター	ソリシター	公証人	公証人	公証人
建物の検査	インスペクター	サーペーヤ	インスペクター	(建築士)	-	-
省エネ認定	-	インスペクター	-	ディアグノスティック業者	専門業者	専門業者
住宅情報提示	売主と業者	売主と業者	(売主と業者)	売主と業者	売主と業者	売主と業者
価格査定・評価	-(インターネットなど)	サーペーヤ	(サーペーヤ)	-	-	-
権利移転手続	エクスロー	ソリシター	ソリシター	公証人	公証人	公証人
ローン紹介	モーゲージバンカー等	モーゲージブローカー	業者	業者、ブローカー	業者	業者
担保力チェック	鑑定士	サーペーヤ等	銀行→鑑定士	銀行	銀行→鑑定士	銀行→検査員

# 諸外国の中古住宅取引形態



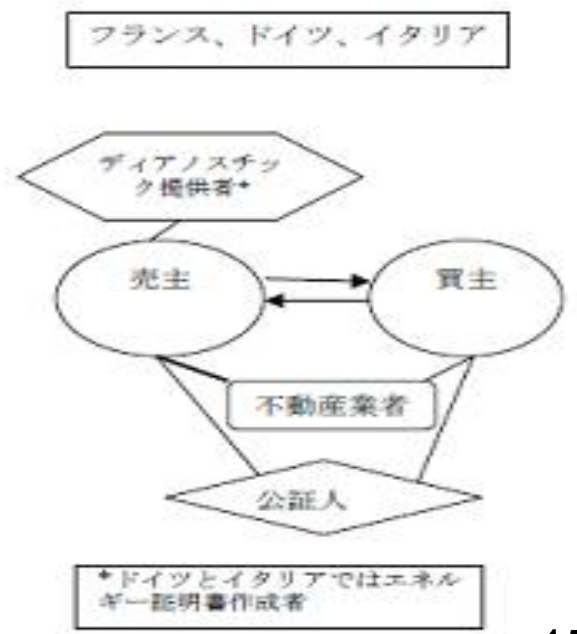
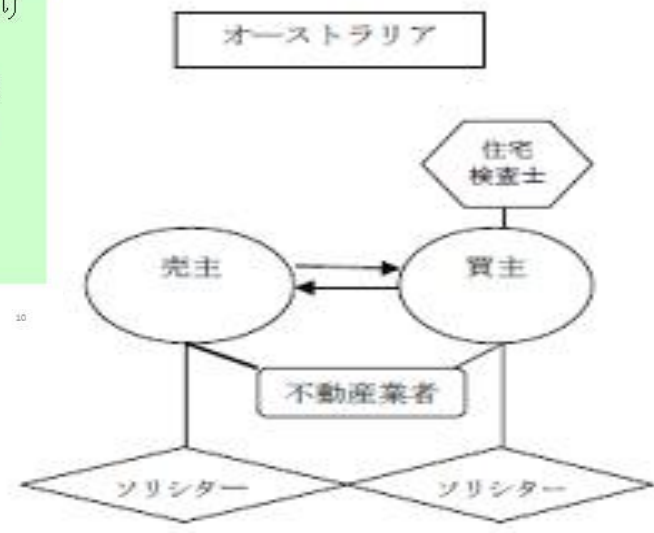
## 諸外国の 中古住宅の取引 制度

買い手が情報を収集する情報開示型  
【買主による情報開示型】

- アメリカ
- イギリス
- オーストラリア

法の専門家が入り契約確定型  
【公証人による契約確定型】

- フランス
- ドイツ
- イタリア



\*ドイツとイタリアではエネルギー証明書作成者

# 1: 住宅検査士(インスペクション)の育成と登録制度

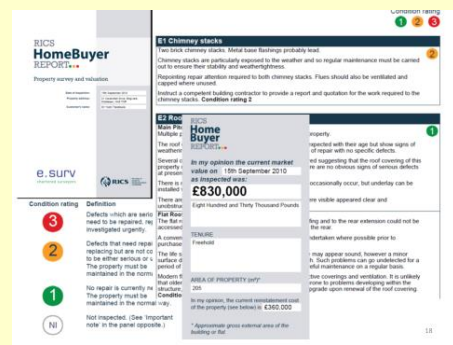
- ・ 購入希望者は費用を出しても、専門家を雇用する意思がある(調査済み)。
- ・ アメリカでは、買い手がインスペクター、エスクローを雇用する。他に買い手の不動産業者
- ・ イギリスでは、買い手がビルディングサーベヤー、ソリシターを雇用する。

しかし、日本では建物検査の雇用も少なく、質がまだ一定でない。

## ○必要なこと

- ・ 消費者が安心して選択できる、住宅検査士(インスペクター)の育成・認定
- ・ さらに、イギリスのサーベヤーのように、建物評価ができる体制が必要
- ・ インスペクション(+いえかると+保険)をした流通量の

増加を目指す





# 2.消費者教育の充実と 相談体制の整備1

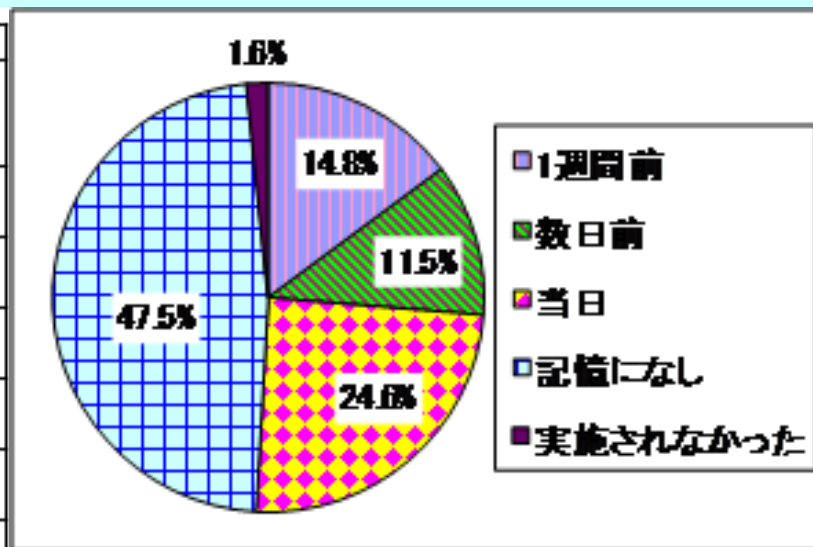
## ○背景と現状

・消費者は不動産取引の基礎的な知識がない。

しかし、適切な講習後には理解度が上がる。

・重要事項説明を行われた記憶がない等、情報の内容を十分に把握し、購入を判断しているわけではない。

	講習前（認知状態）			講習後（理解度）	
	内容を知っていた	名前は知っていた	はじめて聞いた	理解した	まだよくわからない
重要事項説明	28.5	41.7	29.8	78.3	21.7
登記	43.4	53.5	3.1	69.3	30.7
媒介契約	20.3	48.1	31.6	75.8	24.2
宅地建物取引主任者	34.3	54.8	10.9	67.6	32.4
手付金	41.9	53.3	4.8	81.6	18.4
瑕疵担保責任	26.8	37.3	35.9	69.1	30.9



# 消費者教育の充実と 相談体制の整備2

- ・自分で自ら確認することは少ない。・よく調べないで購入する人がいる。
- ・お金を払っても専門家等を雇用してもよいという気持ちがある。

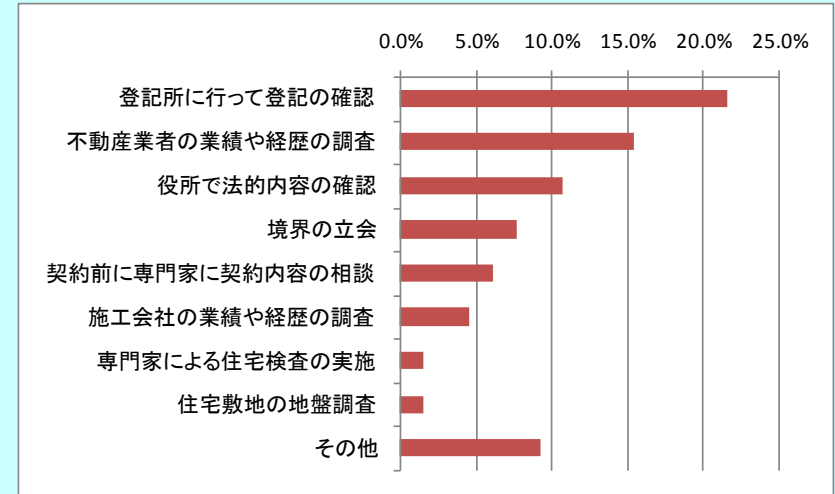


図1 住宅購入者自ら確認したこと<複数回答>  
明海大学等実施マイホーム講習会参加者アンケート

	興味や関心		利用の希望			
	あり	なし	ぜひ利用したい	価格により利用したい	利用したくない	わからない
購入希望住宅の建物性能検査	92.2	7.8	40.6	54.6	2.4	2.4
物件の登記などの権利関係調査	79.9	20.1	32.3	51.8	7.7	8.2
住宅設計・プランの相談	82.2	17.8	28.5	52.3	8.3	10.9
重要事項説明の事前確認	90.7	9.3	19.9	46.7	6.3	7.5
購入予定住宅の価格査定	90.3	9.7	32.3	58.1	4.0	5.6
契約時の立会	74.1	25.9	30.3	44.3	9.0	11.4
引渡し時の建物調査の立会	85.7	14.3	38.3	46.4	7.1	8.1
残金支払い・カギ引渡しの立会	56.9	43.1	19.0	38.6	19.6	22.8
トラブルが生じた際の調査・交渉	99.1	0.9	62.0	35.1	0.5	2.4

明海大学等実施マイホーム講習会参加者アンケート

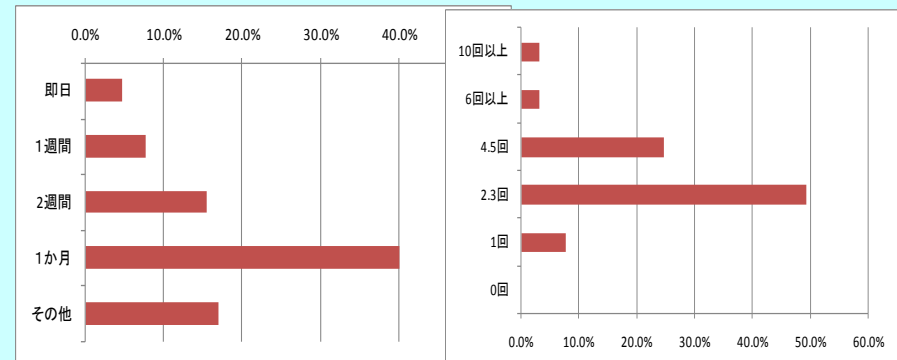


図2 契約までの時間

図3 契約までに現地に行った回数

明海大学等実施マイホーム講習会参加者アンケート

・問題が起こっても速やかに相談を行っていない。

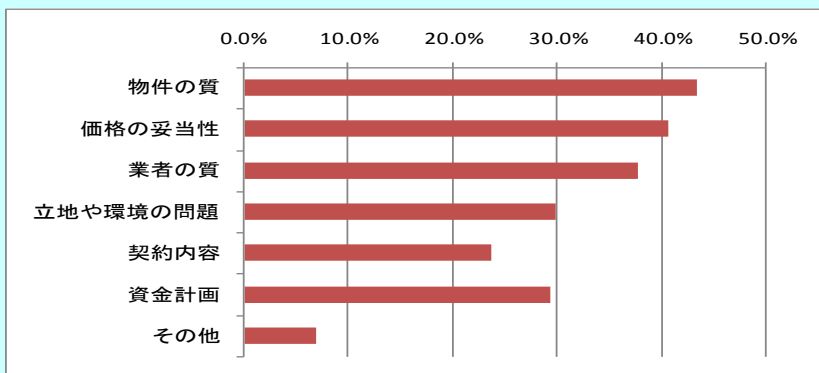


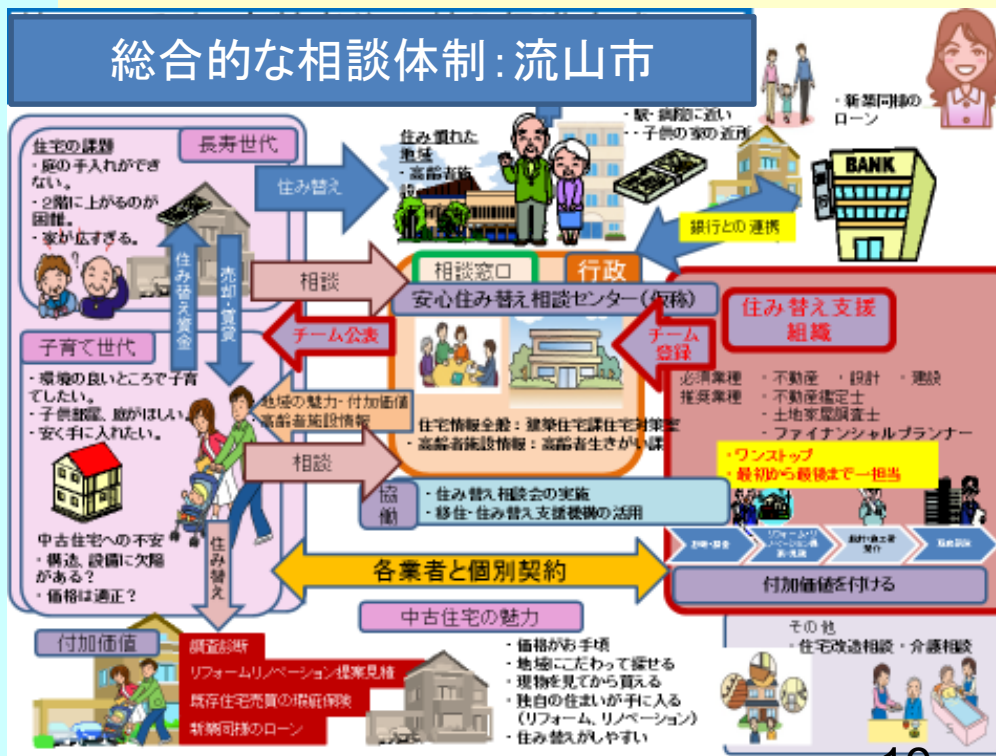
図4 トラブルや心配事の内容<複数回答>

心配やトラブルがありながらも、相談した人は27.8%と、相談していないことが多い。また相談した場合に相手は友人・知人(約7割)が多く、専門家への相談(約2割)、あるいは県や市といった行政への相談は少ない(5%未満)。

# 消費者教育と相談体制整備3

○必要なこと

空き地・空き家の予防にも総合的な相談体制



# 3: いえかるての普及・促進 活用、いえかるて登録士(仮称)

## ○背景と現状

- ・ 住宅の新築時及び修繕・改善・点検の情報がない。消費者に渡していない(2015.1調査実施)。
- ・ 消費者は図面の意味がわからない。保存せず。
- ・ 認定長期優良住宅では義務化。実態は不明

一般消費者の図面の認知状況(抜粋)

	内容理解	住宅購入者のみ保有率/
検査済書	26%	67%
かなばかり図	9%	12%
設備図	34%	62%
構造関係設計図書	22%	37%
重要事項説明書	22%	62%

## ○必要なこと

- ・ 住宅建設者・分譲業者は図面整備、消費者に渡す  
(賃貸住宅、戸建てでも)
- ・ 情報に長期修繕計画を含む  
予算立案可能に
- ・ 専門家同士で情報の交換(住宅所有者の許可を得て)
- ・ 情報の一元化
- ・ 信頼できる専門家による情報の生成
- ・ 中古住宅流通時の活用促進

# 4: マンション管理情報の開示の促進

## ○背景と現状

- ・マンションの管理情報がほとんど開示されていない。
- ・重要事項説明の項目も限定的である。
- ・みらいねっとの登録も

限定的

管理組合: 383組合、

戸数: 52, 525戸、

棟数: 845棟

## ○必要なこと

管理の状態が市場で評価できるようにフランスの修繕カルネのような制度が必要。みらいねっとの活用、地方自治体のマンション管理施策と連携



建物概要: 1982年竣工、(土地)面積: 5,500㎡、土地台帳番号第 B2 231、戸数: 108(内訳: 住宅32、地下倉庫32、駐車場43、他1) エレベーター数2、管理人: 無、オートロック: 有、インターホン: 有  
水道: 自治体が居住者に直接請求、設備: 暖房の種類: 個別暖房  
エレベーター管理契約: 全項目をカバー、所有者組合: 全体組合

法的な問題、裁判上の問題なし  
アスベスト検査: 合格 1997年11月17日 B社  
テレビ: ケーブルへのアクセス、N社に加入申請  
パラボラアンテナ: べランダへのパラボラアンテナ設置は禁止

AG	N° RESOLUTION	DECISION PRISE
	12	Décide de ne pas effectuer la mise en conformité du règlement de copropriété
	13	Réfection des halls d'entrée par l'entreprise TILLET pour les bâtiments A et B
25.05.2005	15	Décide de confier la mission d'étude pour la rénovation et mise aux normes des ascenseurs des bâtiments A et B selon la loi SAE De Robien n° 2003-590 à l'entreprise A2C
	16	Cette résolution nécessitant un vote à l'unanimité il est impossible de passer au vote. Après sondage l'assemblée générale est unanimement contre cette résolution.
20/06/06	12	Rénovation et mise en conformité des ascenseurs selon la loi SAE (Sécurité des Ascenseurs Existants) de Robien n° 2003-590
	13	Réfection des sols et murs de certains paliers : étages 1-2-4 bâtiment A Etages 1-2-3-4 bâtiment B à réaliser par l'entreprise TILLET
21/05/07	12	Réalisation d'un caniveau en béton sur le chemin en terre côté Sud afin de rejeter les eaux pluviales dans le caniveau existant réalisé par ADC Maintenance
	13	Mise en peinture des sas sous-sol bâtiments A et B par l'entreprise TILLET
	14	Autorisation donnée pour remplacer les fenêtres des chambres par des fenêtres en aluminium anodisé aux frais des copropriétaires concernés
14/04/08	12	Autorise les copropriétaires souhaitant à effectuer à leurs frais exclusifs l'installation d'un climatiseur sous réserve que la motorisation soit à l'intérieur du logement, que la sortie en façade d'évacuation de l'air soit non visible de l'extérieur, que le dossier soit préalablement soumis à l'accord du Conseil syndical
29/06/09	12	remplacement robinets arrêt

修繕カルネ

# ■マンションの管理・再生のために

## 5: 地域巻き込み型マンション再生の促進

### ○背景と現状

- ・マンションの建替えがなかなか進んでいない
- ・2002年の区分所有法改正で敷地の同一性の要件がなくなった結果、建替えマンションの約1/3、18件で建て替え時に敷地の変更がみられた(位置の変更で大きさ変化なし:1件、面積減少:5件、面積増加:12件)。
- ・東日本大震災ではマンションが地域に大きく寄与した。

1. 首都圏の超高層マンションの5%で近隣からの避難
2. 避難待機住宅
3. 共用施設(集会所、受水層、高さ)の活用 等

### ○必要なこと

マンションを活用した地域力の向上。再生に



## 住宅履歴情報(いえかるて)とは・・・

住宅の設計、施工、維持管理、権利資産関係という住まいづくりの履歴に関する情報で、いつ、だれが、どのように新築や修繕、改修・リフォーム等を行ったかを記録した、住まいの「履歴書」。

大切に保管・活用していくことが「良い家をつくって、しっかり手入れをし、長く住み続ける」のポイントで、リフォームや住宅診断を行う際に特に重要な情報となる。

## 住宅履歴情報(いえかるて)の内容

○蓄積される情報は、「新築段階」と「維持管理段階」の情報の2種類に大別。

○それぞれの段階で関わった人たちによって情報が更新され、引き継がれる。

### 新築段階

建築確認	新築住宅の竣工までに、建築確認や完了検査等の諸手続きのために作成された書類や図面
住宅性能評価	住宅性能評価書及び住宅性能評価をうけるために作成された書類・図面
新築工事関係	住宅が竣工した時点の建物の状況が記録された各種図面や書類で、竣工までの様々な変更が反映されたもの

### 維持管理段階

維持管理計画	住宅の計画的な維持管理に役立つ点検や修繕の次期及び内容の目安となる情報が記載された書類や図面
点検・診断	住宅の点検や調査・診断などを行った時に作成・提供される書類、図面、写真等
修繕	住宅の修繕工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等
改修・リフォーム	住宅の改修・リフォーム工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等

## 住宅履歴情報(いえかるて)のメリット

- ①計画的な維持管理  
竣工時の仕様の情報や過去に実施された維持管理の情報を明らかにできるため、必要な維持管理を計画的かつ効率的に実施。
- ②合理的な改修（リフォーム）  
住宅履歴情報を活用し、工期延長や予算超過のない、より確実で合理的なリフォームを実現。
- ③売買の有利性  
見えないところまで住宅の状況を把握することを可能にし、不動産業者と買い主との信頼性向上や住宅価値の向上を実現。
- ④災害時の迅速な対応  
災害時の迅速かつ適切な復旧・補修、不具合があった際の修繕や部品交換等の迅速な対応を実現。

## 協議会設立の背景

「住宅は世代を越えて継承されるべき社会的資産」であり、「良好に維持された住宅とその住宅履歴情報を次の世代に引継ぎ、住み継がれていくが重要」との考えのもと、平成19年～20年にかけて、「住宅履歴情報の蓄積、活用」、「住宅市場における事実上の標準となる共通の仕組みづくり」、「運用開始に向けた体制整備」について検討し、2010年5月に設立。

## 協議会の目的

社会資産としての住宅の適切な維持管理及び既存住宅の適正な流通の実現に寄与し、国民の豊かな住生活の実現に貢献

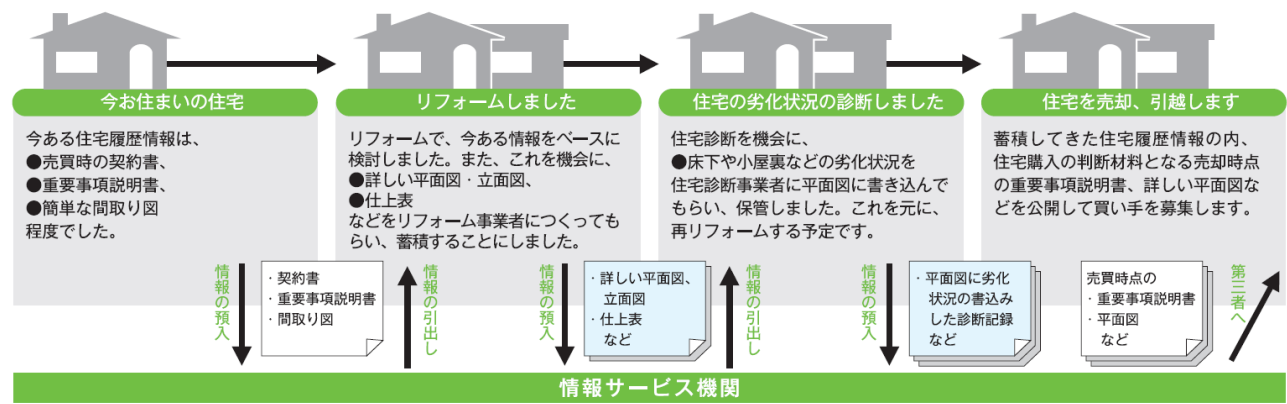
## 協議会の活動

1. 住宅履歴情報の蓄積・活用の基本指針の策定
2. **共通ID**の配布及び管理
3. 住宅履歴情報サービスの共通ツールの整備及び提供
4. 住宅履歴情報の蓄積・活用の普及啓発
5. 紛争等への対応
6. 住宅履歴情報の蓄積・活用の普及等に係る調査研究

## 協議会構成メンバー

工務店、プレハブメーカー、財団法人など 56社 賛助会員9社  
 ハウスメーカーによるいえかるて 整備住宅数 約300万戸  
 いえかるて共通IDの配付の住宅数 5.4 万戸

## 住宅情報サービス機関を利用した住宅履歴情報の充実・蓄積・活用のイメージ



情報サービス機関は、住宅所有者が行う住宅履歴情報の蓄積・活用をサポートする機関です。情報サービス機関を利用することにより、住宅履歴情報を紛失したり、住宅履歴情報が傷んで読めなくなったりといった心配がなくなります。リフォームや診断、住宅の売買などの段階で、住宅履歴情報を活用する際には、必要な情報を、プライバシーを守りながら、情報サービス機関を通じて公開することが可能です。