

# 新たな担い手による 七尾のまちづくり

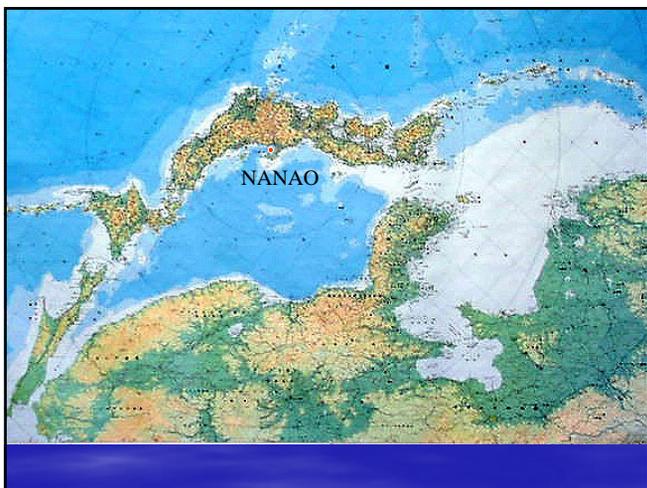
～ヒト・ミセ・マチの“いい関係”を目指して～

2006.8.29  
第3回  
新たな担い手による地域管理のあり方検討委員会

株式会社 御祓川 チーフマネージャー  
森山 奈美

## 目次

- 1. 七尾マリンシティ構想
- 2. 株式会社 御祓川での取組み
- 3. ヒト・ミセ・マチの“いい関係”
- 4. コーディネーターの職能化





## 1. 七尾マリンシティ構想

- 七尾の20年前
  - 市民大学講座
  - 第1回アメリカ西海岸視察研修
- まちづくり学習よりキーワードを発見
  - 七尾湾
  - 香島津と呼ばれた天然の良港「七尾港」

## 七尾マリンシティ構想

- 「マリンシティ構想」の誕生
  - 「海」「港」から
  - 都市・経済・
  - 市民意識 再生構想

目標

七尾の再生  
海からまちへ

能登の浮上  
リーダー市へ

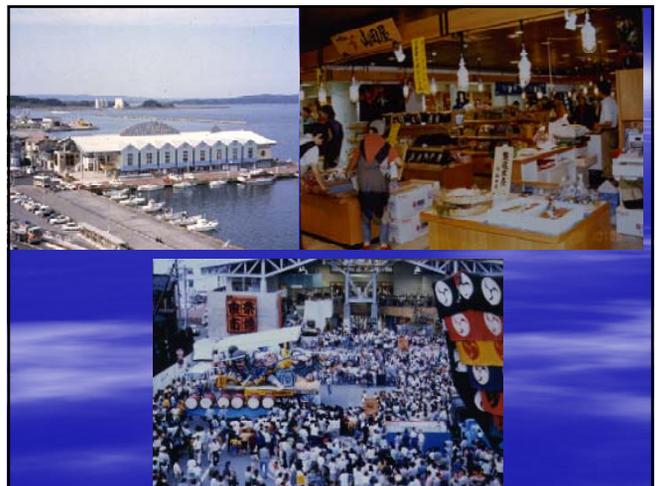
理念

自立の精神

市民が楽しむ

## 七尾マリンシティ構想

- 官民一体の構想推進機構の設立
  - 市民と自治体で七尾マリンシティ推進協議会設立
- マリンシティ構想の具体的事業への反映
  - 繁栄した七尾港の一部を市民交流空間へ
  - 新しい港湾空間に市民交流施設を
    - フィッシャーメンズワーフの建設
  - 運輸省ポートルネッサンス21計画へ盛り込み

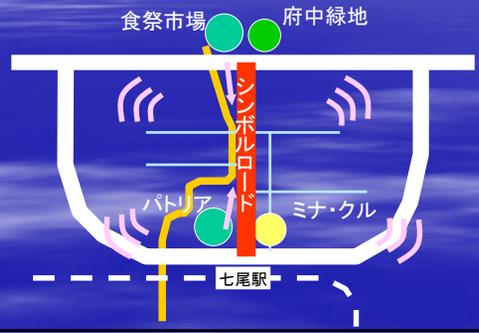


# 七尾マリンシティ構想

- パトリア
- シンボルロード



# 七尾マリンシティ構想



# 七尾マリンシティ構想

- 中心市街地における数々のプロジェクト
  - シンボルロード整備事業
  - 御祓川ふるさとの川整備事業
  - 駅前第二地区市街地再開発事業 etc
- しかし・・・

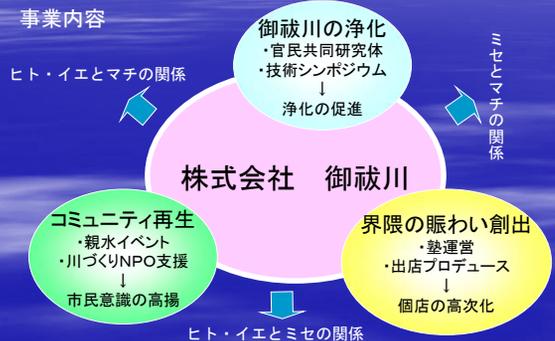
# 2級河川 御祓川(みそぎがわ)



# 2. 株式会社 御祓川での取り組み

- 株式会社 御祓川の設立
- 中心市街地の活性化に不可欠なこと
  - 七尾文化を育てた御祓川の腐敗
- 御祓川八人衆による民間まちづくり会社
  - マリンシティ運動のメンバー
  - 資本金5000万円で設立(現在6800万円)
- ヒト・ミセ・マチの関係再生、川沿いの風景の創出を目指す

# 株式会社 御祓川



## 御祓川浄化研究会

- 産官学民の共同研究体として御祓川の浄化方策を検討
- 浄化実験を実施



## バイオパークの設置



## 寄合処 御祓館

- 商業インキュベーター施設として旧十二銀行の建物を再生整備
- 2000年4月オープン





## 御祓川2号館

- 株式会社 御祓川  
が整備  
- 2001年7月  
オープン



## 街づくりセンターと(株)御祓川

	商号	七尾街づくりセンター 株式会社	株式会社 御祓川
	組織の性格	第3セクター	民間企業
設立	設立年月	1998年8月	1999年6月
	TMO認定年月	1999年4月	—

## 街づくりセンターと(株)御祓川

		TMO	(株)御祓川
構成	役員	民間3名、行政1名、他2名	民間6名
	常勤社員	0名※	1名
	アルバイト等	1名	6名

※2003年6月より1名

## 街づくりセンターと(株)御祓川

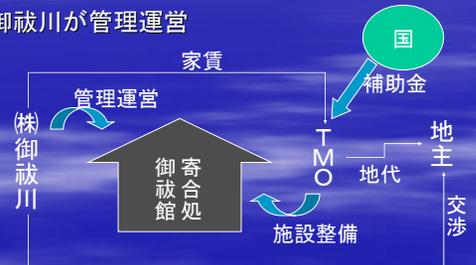
		TMO	(株)御祓川	
資本	資本金	2001年1月	1,400万円	6,800万円
		設立時	1,000万円	5,000万円
	出資者数内訳	市	1	0
		商工会議所	1	0
		地元金融機関	6	1
		地元企業	48	9
		個人	30	9
合計	86	19		
最低出資額(1名)		5万円	300万円 (設立時500万円)	

## 街づくりセンターと(株)御祓川

		TMO	御祓川
活動概要	整備事業実施	● 補助金を受けやすいTMO認定主体として、各種の市街地整備の実施を行う。	● 御祓川の浄化、界隈の賑わい形成、コミュニティ再生のための事業実施、および施設の管理運営を行う。
	不動産管理運営	●	●
	イベント企画運営		●
	その他サービス業		●

## 街づくりセンターと(株)御祓川

- TMO(街づくりセンター)がインキュベーター施設「寄合処 御祓館」整備・・・平成12年4月完成
- (株)御祓川が管理運営



## 川沿いのまちなみ



# 川への祈り実行委員会

## 3つのコンセプト



合言葉は...

川はともだち

# 川への祈り実行委員会

市民有志で平成12年8月設立

## 活動目的

- 川を汚してしまった反省から、もう一度、川辺で遊ぶ子供たちの歓声がよみがえるように、様々な生き物のやすらぎの場として、ふるさとの川がいつまでも流れつづけるように願い、豊かな水辺環境を取り戻すことを目的とする

# 川そうじ&川あそび



# 川そうじ&川あそび



# 川そうじ&川あそび



# 源流探検



# ふるさとの川セミナー

ふるさとの川セミナー 環境教育編  
平成13年9月24日



# 川への祈りコンサート

加藤登紀子 TALK&LIVE ~川への祈り~  
平成13年9月9日



# 川への祈りコンサート

SEIZI&完熟家族 in Beauty Passion YOU  
~川への祈り~  
平成15年12月7日



# クレソンケーキ



# おいしい循環型浄化システム



# 泰平橋開通イベント



# キャンドルナイトin七尾

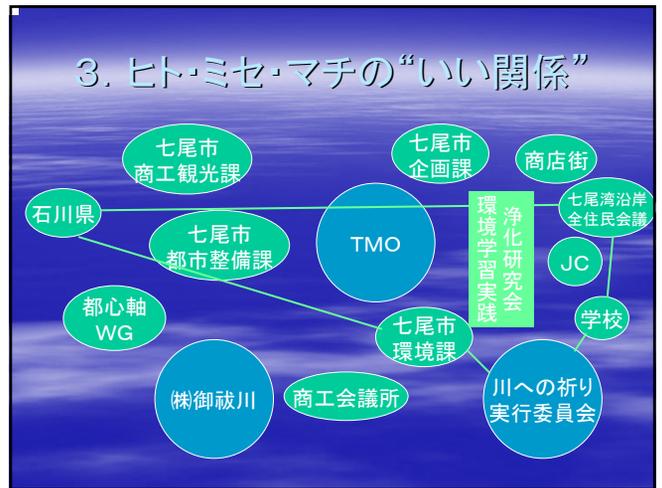
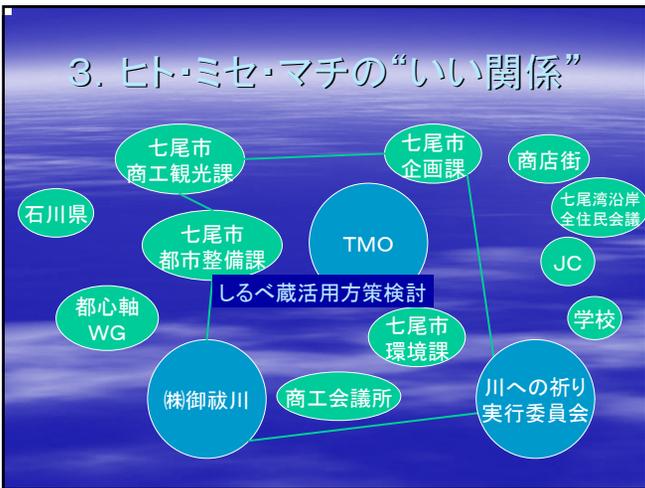
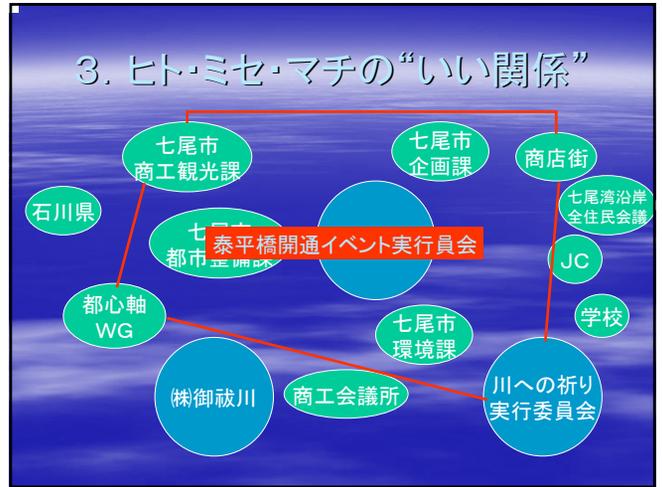
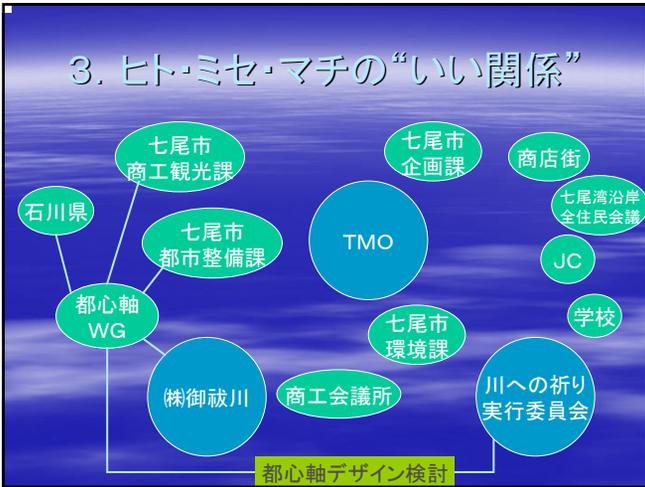
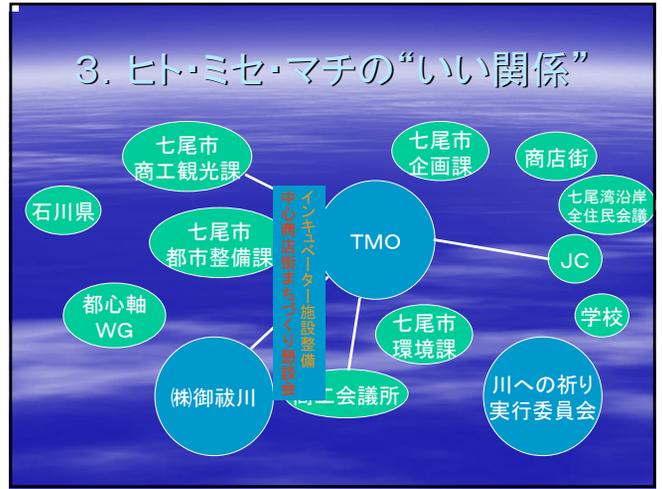


# MJF Jazz Village in 泰平橋



# 御祓川まつり





### 3. ヒト・ミセ・マチの“いい関係”

#### ■ まちづくりの2つのタイプ

A まちづくり会社型	B ワークショップ型
主体がはっきりしている 自己責任 投資がともなう スピード感 ダイナミックな事業展開 リスクが大きい	みんなで 楽しむところから ゆるやかな責任、充実感、 満足感 お金をかけず時間をかける 地味でも着実な成果

### 3. ヒト・ミセ・マチの“いい関係”

- **つながりと関わりのプロデュース**
  - まちづくりの担い手が変化
  - 市民が自分たちのまちをつくる
  - 水辺との関係づくりから“気づき”へ
- **たゆみない“ひとづくり”の実践**
  - 多様な価値観が共存するまちへ
  - ひとりひとりが輝ける、自分らしく生きる
  - 水辺・町並みのステージに活き活きとした物語を
  - 豊かさを実感できる想像力と感謝

### 3. ヒト・ミセ・マチの“いい関係”



### ファクター4 / ファクター10

- 環境効率の指標(1992年 ローマクラブ)
  - 「豊かさを2倍に、消費を半分」
  - 資源投入量あたりの生産量を4倍、10倍に
    - 化石・鉱物資源から**バイオマス**へ(工業→農林)
    - 大都市圏から**地方圏**へ(都市→森林)
    - 地域内での**物質循環**
    - 産業立国から**生活立国**へ(市民主導のまち)
- 

### 付録. まちづくりの法則(暫定版)

- これまでの経験・学習から・・・
  - 計画を変更したところが成功している?!
  - まちの文化に支えられた商売はまちづくり
  - 成長しつづけることをあきらめないこと
  - 勉強するときはお金を払いましょう
  - **思想と技術と行動の三つ巴**
  - ひとづくりは継続が力
  - 継続するには楽しくなくちゃ
  - イベントとは思想の実験を通して人材育成をすること
  - 具体的に考え、言葉で表現し、実行してみて、改善する
  - 風の人のとの出会いから光が見えてくる
  - まちづくりは物語づくり

### 4. コーディネーターの職能化

- つながりと関わりをつくり、意識させる存在
- 資源(人・物・金・情報)のやりくり＝地域経営



## 4. コーディネーターの職能化

循環のサイクルは小さい方がよい

+

ローカルの課題解決が地球問題の解決に

↓

地方に高い技術(思想と行動を伴う技術)  
が求められる

→地域管理のマネージャーをどうするか？

## 七尾街づくりセンターの場合

- 元気なお仕事塾の塾長を全国公募
- 人件費を市が「仕事塾の運営委託費」として、TMOに支払い(平成17年まで)
  - 平成18年度より、仕事塾の委託費は打ち切り
  - TMO事業部長(タウンマネージャー)として雇用
- 3年間で生まれた数々の活動(多様な主体)はボランティアで継続

## 多様化するまちづくりの主体

- 一本杉通り町内会・商店街:アートとのれんのまち
  - 登録文化財...市川先生(福井工大)との協働
  - 花嫁のれん展...Oh GODの会発案、地域資源の活用大成功→まちの元気へ!
  - 一本杉公園...住民による管理
  - 街路灯整備...足元灯のデザイン
  - ゴミゼロ宣言...ゴミ計量
  - 語り部処...日常の生活観光・まちなか観光

## 多様化するまちづくりの主体

- でか小屋おせっ会
  - 明治期の芝居小屋再生
- 歴史街道まちづくり協議会
  - 登録文化財の申請
  - 歴史軸の形成
- いいよな能登実行委員会
  - GREEN2006 音楽・ダンスイベントの開催
- 子どもと共育ちジモティーズ
  - 家庭教育の勉強・実践
  - パソコン部、料理実習、救命救急講習など
  - 子育てサークル

## 株式会社 御祓川の場合

- 計画情報研究所が株主として出資+社員を出向させて運営
- 受託業務の多少によって常駐が困難
- 七尾街づくりセンターとの役割分担
  - 中心市街地全体のマネジメント機能=TMO
  - 出店プロデュース・イベント開催=御祓川
- TMOとの連携によるコーディネート機能の集中が課題(マンパワー)
- 人件費の確保...現在は出向元の業務担当分のみ

## 新たな担い手による地域管理

- 「新たな」というには、「古くは」誰が管理していたのか
  - 行政→市民
  - 地域の有力者・経営者→主婦・サラリーマン
- 中心となる組織
  - 多様な構成員
  - コーディネーターの常駐(多様な主体のエンパワーメント)
  - 地域の「縁側」としてヒトとマチの関わりを深めていく
- 組織を支えるもの
  - 人件費...どこから捻出するか
  - 運営費・事業費...どのように売上を伸ばすか
  - 継続のしくみ

# 多摩ニュータウンにおける 地域経営の取組み



東京都

## 多摩ニュータウン



### 目次

- I. 多摩ニュータウンの特長
- II. まちづくりに対する都のスタンス
- III. 地元市等による「地域経営」
- IV. 住民、NPO団体等による活動状況

### I. 多摩ニュータウンの特長

#### 1. 面積が広い

～ 4市にまたがる 3,000ha

#### 2. 多様な事業主体

～ 東京都 新住宅市街地開発事業  
 東京都住宅供給公社 ×  
 UR都市機構 区画整理事業

#### 3. 時間をかけた街づくり

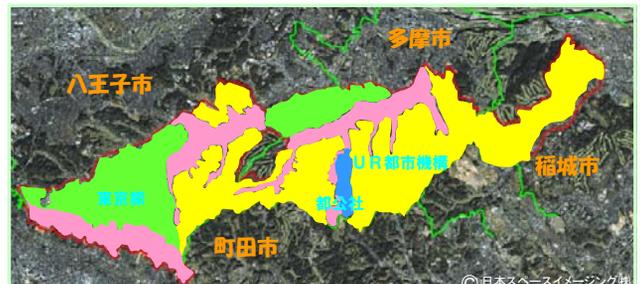
### I. 多摩ニュータウンの特長

#### 1. 面積が広い



### I. 多摩ニュータウンの特長

#### 2. 多様な事業主体



©日本スペースイジング様

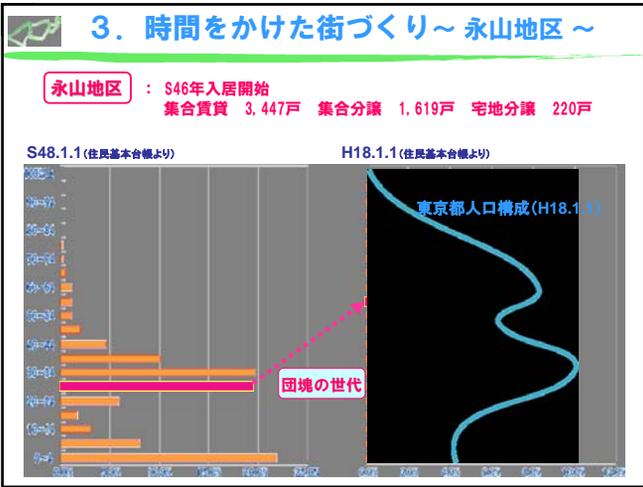
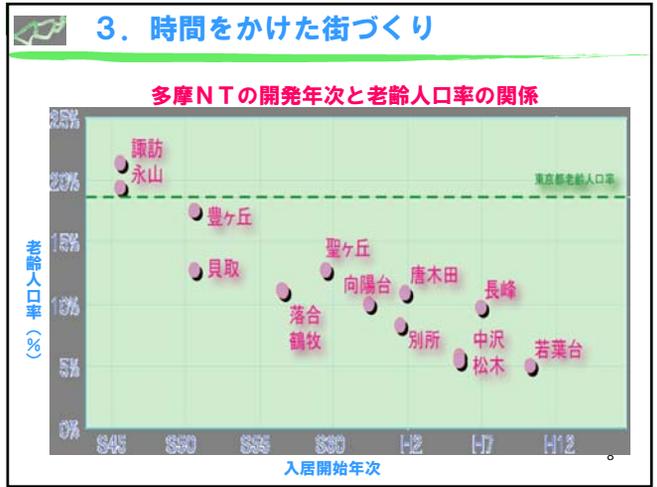
6  
 事業区域界  
 行政界

# 1. 多摩ニュータウンの特長

## 3. 時間をかけた街づくり

©日本スペースイメージング社

事業区域界  
行政界



# II. まちづくりに対する都のスタンス

## 1. 多摩ニュータウンの状況

- それぞれの時代の要請を踏まえた先導的なまちづくりを実施
- 開発時期毎に地域の特性やまちづくりの課題が異なる

開発者主体の建設の時代から

↓

地域や生活者の視点に立った「地域経営」の時代へ

# 2. まちづくりにおける都の役割

## 広域的な観点からのまちづくり

- 「地域経営」の主体である地元市や関係機関との連携
- 多摩ニュータウン全体を視野

東京都が目指す都市構造(環状メガロポリス構造)における多摩ニュータウンの位置づけ

11

# III. 地元市等による「地域経営」について

## 「多摩ニュータウンまちづくり協議会」設立の趣旨

平成13年5月の多摩ニュータウンサミット(4市長、公団理事、都副知事)における共同宣言に基づき、地元4市が中心となり、地域経営の視点から、今後の多摩ニュータウンのまちづくりにおける共通課題の解決に向けて協議し、施策の展開を図ることを目的として設立。

多摩ニュータウンまちづくり協議会  
～行政の合意形成の場～

多摩ニュータウンサミット  
首脳による共同した取組を明らかにする場

4市長、都副知事、都市公団理事

協議会  
↓  
幹事会  
↓  
部会・専門部会

地元4市  
東京都、都市公団

## 多摩ニュータウンまちづくり協議会

### 1. 地域活性化部会

- 地域ポータルサイト
- 図書館、スポーツ施設の共同利用

### 2. 都市管理部会

- アダプト制度の実施

### 3. まちづくり方針専門部会

- 「多摩ニュータウンにおける新しいまちづくり方針」の作成

13

## IV. 住民・NPO団体等による活動状況

### 1. 多摩ニュータウンにおけるNPOの設立状況

○都認証のNPOは78団体、年々増加。  
○国(内閣府)認証のNPOは5団体。

	東京都認証	国認証	計
八王子市	17	—	17
町田市	12	—	12
多摩市	48	5	53
稲城市	1	—	1
計	78	5	83

※都認証分はH17.11.30現在、国認証分はH17.12現在  
※多摩NT内は主たる事務所の所在地及び確認できた活動範囲で選別  
※町田市分については、主たる事務所の所在地が多摩NT隣接地を含む  
資料：NPO法人団体認証一覧(東京都)、設立の認証状況等(内閣府NPO室ホームページ)

14

## 2. NPO団体の活動分野

○多岐に渡る分野  
○多いのは、保健・医療・福祉、社会教育、子育て、まちづくりなど

活動の分野	八王子市	町田市	多摩市	稲城市	組織合計
保健・医療又は福祉の増進を図る活動	9	4	34	—	48
社会教育の増進を図る活動	13	3	29	—	45
子どもの健全育成を図る活動	9	5	27	—	41
まちづくりの推進を図る活動	8	4	25	—	39
学術・文化・芸術又はスポーツの振興を図る活動	5	3	14	—	24
環境の保全を図る活動	4	3	14	—	21
災害救済活動	2	—	5	—	7
地域安全活動	3	—	5	—	8
人権の尊重又は平和の推進を図る活動	4	—	8	—	12
国際協力活動	7	2	10	—	19
男女共同参画社会の形成の促進を図る活動	4	—	11	—	15
情報化社会の発展を図る活動	3	—	2	—	5
科学技術の振興を図る活動	2	—	1	—	3
経済活動の活性化を図る活動	2	—	2	—	5
職業能力の開発又は雇用機会の拡充を支援する活動	2	—	3	—	6
消費者の保護を図る活動	1	—	1	—	2
以上の活動を行う団体の運営又は活動に関する連絡、助言又は援助の活動	9	4	35	—	48

15

## 3. NPO団体の活動事例

### 特定非営利活動法人エヌピーオー・フュージョン長池(八王子市)

#### 長池公園自然館の管理運営

自然をテーマとした長池公園自然館の管理・運営を、行政が直接行うのではなく、地域の住民が携わった方がよいと判断し、八王子市がNPO法人に管理運営を委託。  
自然館では、地域住民が主体となって、植物観察会や工作教室、絵手紙教室など、自然環境に関する体験学習の場を提供。

長池公園自然館(長池ネイチャーセンター)

#### 住見隊(すみたい)によるマンション管理

ニュータウンの大きな課題の一つであるマンション管理を解決するための事業で団地と地域の事業者が連携して「分譲団地の自主管理」ができるよう支援することを目的とし、現在地域の2団地と契約。(団地の窓口や会計管理、修繕業者の目利きなどのコンサルタント業務)

#### 夢見隊(ゆめみたい)による夢の住まい作り支援

都市基盤整備公団多摩ニュータウン事業本部との協働でコーポラティブ住宅建設を行う。(専門家を集め、理想の住まいや環境を手に入れるための支援)

「社会貢献活動団体との協働事業事例集」平成15年1月 東京都生活文化局  
「平成16年版 国民生活白書」平成16年5月 内閣府

16

## 3. NPO団体の活動事例

### 特定非営利活動法人あいファーム(多摩市)

#### 高齢者いきがいデイサービス

自宅に引きこもりがちな高齢者の社会性の回復を図り、要介護状態になることを防ぐため、地域の中で仲間と趣味活動等を進める。  
企画公募により決定した受託NPOは、地域自治会や老人クラブなどにパンフレットを配布するなど利用者拡大に努めるとともに、事業に必要な道具等の寄贈の呼びかけやボランティアの協力を得るなど、NPOの特性を活かした事業を行っている。(デイサービスセンター)

「社会貢献活動団体との協働事業事例集」平成15年1月 東京都生活文化局

### 特定非営利活動法人多摩ニュータウン専門家会議(多摩市)

#### (仮称)永山ハウスプロジェクト

幅広い世帯によるコーポラティブ方式による土地・建物の協働購入、居住者相互の支え合いのコミュニティの形成などを目標に、永山駅近くの場所を想定し住宅供給プロジェクトとして取り組まれている。

「住宅」平成17年10月(社)日本住宅協会

17

## 4. 地元市とNPO団体等との連携

多摩センター地区においては、活性化推進を目的として、多摩市がイベントを後援。

(右表)

#### <地元市との協働事業>

- 公園内施設の管理運営
- デイサービスセンターの運営
- 障害者の移動・就業等のサポート
- 子育て家庭のサポートなど

事業名	主催者
リボンフェスタ多摩2004 1 N S SUMMER おおら風の夜	リボンフェスタ多摩組織委員会
多摩センター子育てつどいの広場	多摩センター子育てつどいの広場運営実行委員会
フラワーミュージックフェスティバル	多摩センター地区連絡協議会
多摩センター花かざり	多摩商店会議所
多摩市民の音縁のための健康講座	多摩センター百貨店ビル共同販促運営委員会
多摩センター緑のぼり2004事業	多摩センター地区連絡協議会
☆DANCE STAGE PROJECT 2004	(株)サンリビエーロランド
多摩センター夏祭り2004	多摩センター夏祭り2004実行委員会
ハロウィン in 多摩センター2004	多摩センター地区連絡協議会
多摩イルミネーション2004	多摩イルミネーション2004実行委員会
多摩ニュータウンサキナルフェスタ2005	NPO 多摩ニュータウン再生機構
よこやまの連ウォーキングフェスタ	多摩センター地区連絡協議会
スポーツと健康フェア	多摩センター地区連絡協議会
多摩センター大進退まつり2005	多摩センター大進退まつり実行委員会

資料：平成16年度「NPO・市民団体協働事業事例集」多摩市

18

## 「新たな担い手による地域管理のあり方検討委員会」(第4回)のためのメモ

### ■地域管理の担い手を考えるために・・・

#### 1. 地域管理とは何か？

私がイメージしているものは・・・

##### 1-1 用語

私自身も、居住地管理、住環境管理、住環境マネジメント、地域マネジメント、最近では、地域のプロパティマネジメント という言い方も。

ここでは、居住地を対象としている。

##### 1-2 範囲・対象は？

- ・ 私有空間-コモンスペース-地域空間 (公共空間)

向こう3件両隣よりも大きい範囲で、NTよりも小さい範囲

- ・ 側面 4側面

##### 1-3 レベルは？

段階構成 20戸単位 ; コミュニティ単位

100~200戸 ; 管理組織単位

単位組織がいくつか集まって ; 全体管理組織 ⇒ NTレベルへ

##### 1-4 機能は？ なぜ、必要か？

- ①生活管理機能、②空間管理機能、③行政との協働機能、④利害調整自治機能、⑤利便性向上機能

特にこれからは、人口減少時代

- ・ 空き地・空き家の増加に対応する、防犯・防災体制の強化、
- ・ 行政の財政負担・各家庭の財政負担を増加しない形で実現すること
- ・ 地域の格差・問題の多様化：地域の課題を住民の視点にたち地域に根ざし予防解消
- ・ 画一的な街から個性ある街へ <つくる時>
- ・ 可逆性のある街を <つくる時、再開発>

↓

住民主体の地域管理システムの整備

それを前提とした都市計画・都市経営制度への再編

#### 2. 担い手とは？

- ①管理責任主体- 決定主体  
費用負担主体
- ②管理実行主体・執行主体
- ③管理支援主体 ; 日常支援主体  
; 非日常支援主体

私は、居住地の場合は、＜マンション以外でも＞管理責任主体は「住み手」であると考ええる。

理由；①管理行為は生活行為、②住み手が要求を知っている、  
③住み手が納得して実践するには、決定プロセスに参加することが重要。

### 3. 地域管理の担い手は？

#### 3-1 概ね三つの方法があるだろう。

- ① 住民主体型 住民主体・住民による
- ② 専門会社型 住民の意見を聞きながら専門家主体
- ③ 地主管理型 住民の意見を聞きながら地主主体

#### 3-2 なぜ既存の組織ではだめか？

- ① 全員加入ではない。全員参加、全員が方針決定に参加してほしい・
- ② 役割が部分的である
- ③ 所有と居住が一体になっていない
- ④ 公・管理組織・私の役割分担が明確でない・・・

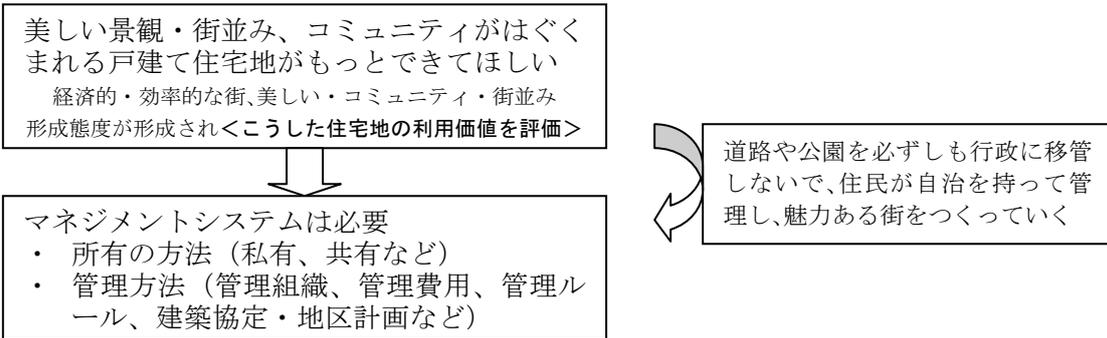
↓

あたらしい組織を考える必要有り

## ■私がとりくんできたアプローチ

- ・日本型で、めばえてきたもの  
マンションもそうであるが、戸建て住宅地でも・・・
- ・アメリカ型
- ・イギリス型

## はじめに



## 社会体制

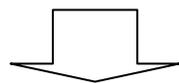
- そこからみえてきた課題
  - ・ 開発許可基準・指導要綱など
  - ・ 税
  - ・ 登記
  - ・ 根拠法 <法人化の可能性>
  - ・ 組織の権限・責任
  - ・ 専門家
  - ・ 情報開示による不動産取引
  - ・ 組織加入の継続性の担保
  - ・ 不動産評価手法との連動など

## 内部体制

- マネジメントシステム設定の課題
  - ・ 構成員。不動産所有者か利用者、建物所有者か土地所有者か。またエリアが大きい場合に全員参加か代表参加か。
  - ・ 他組織・既存組織との関係。<町内会・自治会との関係>
  - ・ 責任体制。対外的な管理の責任者、代表者の権限
  - ・ 運営方法。方針決定方法をどうするのか。全員参加の集会で行うのか。その際の議決権、議決要件。決定プロセス。
  - ・ 活動を規定するルール・活動範囲。
  - ・ 組織運営の体制。現地の体制や専門家による支援体制
  - ・ 費用負担。費用をどう捻出するのか。個人の費用負担割合。利用に応じるのか所有に応じるのかなど（例えば、利用者人数か不動産所有面積か）。

☆公と管理組織の役割分担；責任・費用・権限・義務  
☆私と管理組織の役割分担；責任・費用・権限・義務

- 対象となる空間
  - ・ 空間構成と生活領域に完結性と領域性
  - ・ 質の高い住環境（共用施設）⇒共同管理の必然性



## 住み手主体型

- 米国の  
HOA(home-owners  
association) 調査

資料 1-4

## 専門会社型・地主型

- 英国の  
ガーデンビレッジ・ガ  
ーデンサバープ、・ガ  
ーデンシティ調査

資料 1-5

## 日本の実態を把握

- ・ 全体像の把握
- ・ 個別事例の詳細調査（居住者アンケート等）

資料 1-1

資料 1-2

## 定借コモン方式の提案

資料 1-3

■ 日本の最近の動向と米国・英国の地域管理のまとめ

	日本のマンション	日本のコモンのある戸建て住宅地	米国のHOA	英国 レッチワース	英国 ポートサンライト	英国 ハムステッド	英国 ブレンサム・ベット フォードパーク
組織・根拠法	管理組合 区分所有法 当然成立	管理組合など 区分所有法や 法的根拠の無いものもある 当然成立？	州法 宣言で成立	法律 管理規則	カベナント	管理規則	なし
構成員	区分所有者 (建物所有者)	建物所有者	建物所有者	専門家	専門家	建物所有者	建物所有者 半分程度加入
機能・役割	2が中心 3は専有部分 のリフォーム 用途制限など 4、5も行う。 ただし、法律 で役割に制限 あり。 全員参加の総 会	2と3が中心。 2があるため に、組織が結 成される。	2、3、4、5が中 心。 5も取り込ん で行っている。 レクリエーショ ンなども重 要。 全員参加の総 会	2、3が中心。 1、5も行う。 基本的に4は 行わない。 特徴は、 <b>不動産の賃貸</b> である。 住民の意向を 踏まえ、専門 家で運営。	2、3が中心。 4、5は行わな い。 特徴は、 <b>不動産の賃貸</b> である。 住民の意向を 踏まえ、専門 家で運営。	3が中心。 4、5は別組織。	3が中心。 他の組織は、建 物の修繕や改 善、建て明けに 許可の権限を もつが、もたない。 啓発活動が 中心。
運営		全員参加の総 会	全員参加の総 会	管理費無、主 に不動産収入	管理費少、不 動産収入と親 会社から	管理費等、組 合員からのお 金で運営。	管理費で運営。
費用負担 財政基盤	管理費 修繕積立て金	管理費 修繕積立て金	管理費 修繕積立て金	管理費無、主 に不動産収入	管理費少、不 動産収入と親 会社から	管理費等、組 合員からのお 金で運営。	管理費で運営。
支援体制 ・専門家	・日常的には 管理会社への 委託 そのほか、マ ンション管理 士 弁護士 建築士 地方自治体は 指導助言アド バイスが法的 に決まってい る	・日常的には 管理会社への 委託する例も あるが、多く ない。  マンション管 理適正化法の 想定外	・日常的には 管理会社への 委託 ・マネージャ ー業の確立 ☆分譲会社の 初期の支援 ☆地方自治体 ・分譲前のパ ブリックレ ポート ・算定マニユ アル ・州法で規定	・日常的に専 門家156名に よる体制。 ・行政も組織 の方針決定に 参加。 ・行政の財政 能力低下によ り、費用負担 増加。ネゴシ エーションで 役割分担。	・日常的に4 名。 ・行政との連 携は、計画 許可など。	・日常的に7 名。管理会社 ではなく、直 接雇用の専門 家で運営。 ・建築家など。	・専任のスタ ッフはいない。  ・保全地区で あるので、行 政と連携。 ・パネル制度 がある。
・行政							
そのほか	現在、新しい 機能を求める 動きもある。	管理制度のノ ウハウが無い 分譲会社の初 期設定の問題 、管理会社に ノウハウが育 っていない、支 援体制が無く 、法的にも不 安定。	・不動産取引 制度（エスク ロー）や鑑定 制度が支援。	不動産取引制 度（サーベー ヤーやソリシ ター）や鑑定 制  良好な住環境の創出のために、カベナ ントや管理規則に基づき、土地利用に 対する私権を制限する管理体制			行政主導で 保全地区制 度を活用し 、住民は 意見を言う 形

機能・役割

表 - 地域の（プロパティ）マネジメントの機能

空間	行為	ディベロップメントとそのコントロール (開発管理)	メンテナンス (維持管理)	マネジメント (経営管理)	サービス・マネジメント (利用管理)
公共空間			第一機能		
共用空間・共用施設			第二機能		第四・五機能
各敷地・建物			第三機能		

第一機能は、公共空間の開発と維持管理、運営管理である。  
 第二機能は、共用空間・共用施設の開発と管理である。  
 第三機能は、私有空間の開発・管理のコントロールである。  
 第四機能は、生活管理の側面。  
 第五機能は、行政が提供する、または、個人が市場で手に入れようとする、非効率あるいは不可能なもの、地域で実現することである。市場の欠陥を埋めるべき地域限定型のサービス

## ■ さいごに — 各事例からの示唆 —

### ●日本の新しい動きから

- ・行政対応の問題

開発許可の問題、その後の管理の問題

⇒ 住民管理を前提とした開発許可基準や指導が行える体制

### ●米国から

- ・行政の分譲前の指導
- ・管理に関する指導
- ・分譲会社の役割
- ・マネージャー教育
- ・不動産取引と鑑定制度

### ●英国から

- ・不動産取引と鑑定制度

- |  |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. 地域限定 建築デザインコントロールのみ住民参加型<br/>(ウェルウィン、ベットフォードパーク、ブレンサム)</li><li>2. 地域限定 住民主体型 (ハムステッド)</li><li>3. 地域限定 非営利不動産事業者型 (レッチワース)</li><li>4. 地域限定 地主型 (ポートサンライト)</li><li>5. 地域非限定 ハウジングアソシエーション型<br/>(ボーンビル、ニューアースウィック)</li></ol> |
|--|

英国の事例を踏まえると、わが国の方向として、第一に地区計画制度運営に居住者参加制度の導入、第二に住民主体による管理運営、第三に地域に根ざした NPO 型不動産会社による都市経営、第四にリースホールド型の都市経営などの可能性がある。

↓

①「道路や公園等の居住者に身近な住環境スペースを行政に移管し、行政が管理することが当たり前でない」開発・管理制度

- ・住民と行政の協働による管理制度 シビルミニウム行政負担+付加価値は住民負担
- ・上記の制度を位置付けた管理組合と管理協定⇒地区計画で位置付ける。条例で可能？

②管理組織の成立・支援・育成

③専門家の育成

④その他

(登記制度の見直し、不動産評価制度、融資・税制度など)

## 戸建て住宅地における居住地マネジメント組織としてのHOA導入のための課題 The study on issues to introduce HOA at the detached housing area.

齊藤広子

SAITO Hiroko

The Study is carried out with aiming at clarifying issues to introduce HOA (Homeowner Association) for living management at the detached housing area. The study clarified roles of the Radburn association that is original HOA in USA, analyzing case study Y Housing Area at Yokohama City, and then investigating issues of introducing HOA at the detached housing area in Japan. As the results, it is found that plan and design of the detached housing area, tax system, local self-government system, development permission system, real estate appraisal system, neighborhood association (Jichikai) system, partnership with developer and local government, and role and member of the association should be paid more attention for introducing HOA in Japan.

**Keywords;** Detached housing area, Management, Homeowner association

戸建て住宅地                      管理                      管理組合

### 1. 居住者主体の居住地マネジメント組織の必要性 ・居住地マネジメントとその主体

成熟社会では地価安定のもとで少子高齢化・環境への配慮が重要な課題となり、居住者主体により住環境を維持管理する居住地マネジメントへの期待が益々大きくなる。ここでいう居住地のマネジメントとは表-1に示す、地域の居住性向上のために取り組む行為全体を指し、居住者が個々で対応できるものは含まない。対象は物的環境と非物的環境とし、開発管理・維持管理・運営管理・生活管理を、専有空間を含んだ地域空間で行うものである。

表-1. 居住地マネジメント

側面	物的管理		非物的管理	
	開発管理 a	維持管理 b	運営管理 c	生活管理 d
専有空間	a	b	c	d
地域空間*	a	b	c	d

a: 土地利用、敷地規模、建物の用途・形態・意匠のコントロール  
 a: 地域の公共・共用施設の建設・計画づくり  
 b: 住宅の修繕・リフォーム、植栽・外構の手入れ、留守管理  
 b: 地域の公園、道路、共有・共用施設の清掃・修繕  
 c: 不動産の管理・賃貸・売買のコントロール、公租公課財産管理  
 c: 公共施設・共用施設（集会所など）の運営  
 d: 物の宅配やレンタルなどの生活の共同化・協同化行為  
 d: 地域の情報提供、防火・防災防犯対策、相互扶助、リレクレ・シ  
 ョン、地域文化作り、ペット飼育・迷惑駐車対策、高齢化対策  
 \*専有部分を除く

居住地マネジメントの主体が居住者となるべき理由は、第一に管理行為そのものが生活行為となる

ことが多い。つまり、生活そのものがマネジメントの実践となる。第二に地域による違いが大きい。地域により居住地の状態、課題・問題が異なり、それへの解決プロセスも異なる。つまり地域の実情にあい、地域の要求にあったものにするにはそれを一番よく知っている居住者自身が主体となる必要がある。第三に管理行為は継続して行うものである。そのため納得の上の実践の継続が必要になる。そこで執行のみでなく、決定のプロセスの共有はもちろんのこと、決定を行う責任主体に居住者になる必要がある。

#### ・居住者によるマネジメント組織の必要性

居住地管理問題は居住者個人レベルで解決できるものではなく、地域の集団レベルでの解決、対応が必要となるため、居住者による管理組織が必要となる。また、居住者組織は個人と社会をつなぎ、個々の利害調整、個人と「公」の中間的役割を持ち、かつ「公」とのパートナーやチェック機能をもつことになる<sup>(1)</sup>。具体的に地域では以下の項目等については個々人、行政や市場では十分に対応できず、効率面でもよくないため居住者組織で行うことが求められている。

\*明海大学不動産学部

\* Faculty of Real Estate Sciences, Meikai Univ.

第一は従来から地域社会に求められている機能である。つまり共同生活様式の確立として防犯・防災活動、相互扶助・生活の助け合い、レクリエーション・コミュニティ活動・地域の文化づくり、地域に密着した情報提供等である<生活管理機能・表1 d><sup>(2)</sup>。

第二は共有や共用施設・空間の維持管理・運営管理である<空間管理機能・表1のbc>。従来から地域のごみ置き場の清掃、集会所の運営、街灯の維持等があるが、近年はマンション(区分所有集合住宅)や戸建て住宅地でコモンを共有でつくることが増え、空間管理機能への期待が高まっている。

第三は公共空間・施設の開発及び維持管理・運営管理における行政との協働である。例えば居住者が公園の計画からかわり管理を行う等があり、居住者が行うことで要求に合ったものができる、行き届いた管理が効率よく実践される等である<行政との協働機能・abc><sup>(3)</sup>。公園の管理だけでなく、河川の管理、道路の植栽管理など多様な形態がある<sup>(4)</sup>。

第四は個々の利害の調整である。例えば隣接住宅の建替えに伴い、工事騒音・振動の影響を受ける、法律に違反しないが、高さや壁面後退の不足から圧迫感を感じるなど、市場に任せていると居住環境の悪化を阻止できず、行政も関与できない部分の調整を行い、より高い質の物的な住環境創出を行う<利害調整自治機能・abc><sup>(5)</sup>。

第五はより快適で居住性・利便性の高い非物的環境創出のための共同や協同化である。例えば住宅の修繕や植栽の手入れを共同発注、宅配サービス、高齢者福祉サービス等がある<利便性向上機能・d>。

## 2. わが国における既存の居住地マネジメント組織

### ・既存の居住地マネジメント組織

上記のような機能が求められているが、わが国の都市は空間構成として所有が公と民に分かれ、公に関しては公的管理、民に関しては個人管理または共有者管理が原則となり、居住者組織が主体となり共同で管理する基盤としての制度や組織が整ってない。

村社会や近世社会では、公による問題解決ではなく、日常生活にかかわる様々な問題を居住者が共同責任で処理していた<sup>(6)</sup>が、こうした体制が近代都市

計画や近代法の導入により制度的に消滅している。だが近年まちをつくり・育てるという視点から、五つの方向から新しい動きが芽生えつつある(表-2)。

第一は町内会・自治会の活動の変化である。町内会・自治会は概ねどの地域にもあり<生活管理機能>を主に担う<sup>(7)</sup>。機能低下等も指摘される一方で、集会所の維持運営等の<空間管理機能>、協定運営等の<利害調整自治機能>、町内会内のボランティア組織の高齢化対応等<利便性向上機能><sup>(8)</sup>がみられる。第二は建築協定や緑地協定運営委員会での<利害調整自治機能>への取組みである<sup>(9)</sup>。第三はまちづくり協議会による、まちづくりへの参加、<行政との協働機能>である。第四はマンションで管理組合が<空間管理機能>を中心に担っていることである<sup>(10)</sup>。第五は公園愛護会、公民会運営委員会等が地方自治体からの委託で特定の公共空間・施設の管理、つまり<空間管理機能>と<行政との協働機能>を行う。

表-2. わが国における既存の居住地マネジメント組織

	自治会 町内会	建築協定等 運営委員会	まちづくり 協議会	マンション 管理組合	公園 愛護会等
構成員	居住者	所有者等	居住者等	所有者	居住者
加入任意性	任意**	任意	任意	強制	任意
主な活動	d	a	a	b c	b又はc
主な機能**	A	D	C	B	BCの一部

\*主な活動は表-1の範囲を示す \*\*\*機能: A生活管理、B空間管理、C行政との協働 D利害調整 E利便性向上

\*\*現実には強制加入となっている場合もある。

### ・既存の組織の問題と新たな組織の必要性

これらの組織の活動・機能は表-1に示す範囲の部分的であり、加入も任意性が強く、強制の場合は居住者ではなく、所有者が構成員となっている。しかし、先に述べた五つの機能を居住者組織が円滑に行うには次の三つの条件が必要になる。第一は個々ばらばらの組織が対応するのではなく一つの組織が総合的に行うことである。それは、居住地マネジメント行為は生活との係わりが大きく、また相互の行為に関係性が高く、相互作用を通じてより質の高い住環境形成につながるからである<sup>(11)</sup>。第二は全員加入の組織が必要である。活発なマンションの管理組合の活動は著者が考える活動に近いが、その範囲は共有空間に限定されている。つまり所有権・財産権に係わるだけでなく、利用や居住に係わることも対象とする必要がある。それが第三の条件となる。

以上の三つの条件を満たす組織としてアメリカ

のH O A (Homeowners association)がある。アメリカではH O Aはマンションだけでなく、戸建て住宅地、マンションや戸建て住宅地を含んだ住宅地においても良好な居住環境を居住者が維持・創造する組織として存在し、先に述べた五つの機能<生活管理機能><空間管理機能><利害調節自治機能><行政と協働機能><利便性向上機能>を担う。

そこで以下、H O Aのわが国への導入の可能性を検討するために、第一にアメリカのH O Aの仕組みと役割を明らかにする(本論文3章)。第二にわが国でのH O A導入の動向、特にマンションのように共用部分を持たない戸建て住宅地における取組みを明らかにする(4章)。第三に上記で取り上げた住宅地のなかでアメリカのH O Aをモデルに管理組織を取り入れた場合の事例とその課題を明らかにし(4章)、米国とわが国のH O Aの比較を行う(5章)。以上を踏まえ、わが国で戸建て住宅地において居住地マネジメント組織としてH O Aを導入する上での法・制度等の課題を考察する<sup>(12)</sup>(本論文6章)。

### 3. 米国における居住地管理組織としてのH O A

アメリカの戸建て住宅地のH O Aの基本型となったラドバーン住宅地のラドバーン協会をとりあげ<sup>(13)</sup>、H O Aの組織構成・活動などをみる。2000年6月に現地で聞き取り調査を行った。

#### [ラドバーン住宅地のラドバーン協会の活動]

ラドバーン住宅地の概要は表3で、H O A(ラドバーン協会)の活動は以下の通りである。

表-3. ラドバーン住宅地の概要

- ・位置：アメリカ合衆国ニュージャージー州。
- ・入居開始年：1929年から入居開始。
- ・規模：当初256ha、25000人の予定。後、大恐慌の為、60haの開発、3000人・約700戸を供給した時点で開発が中止。
- ・住宅数：約2800人、673戸(うち戸建て住宅469)。
- ・計画の特徴：スーパーブロック開発とそのスーパーブロック内を歩行者が安全に通過するための歩車道分離交通システムの導入。歩車道分離を実現するためにコモンオープンスペースが創出され、コモンを管理するために、ラドバーン協会が設立された。当協会はコモン管理から、街なみのためのデザインコントロール、コミュニティ活動、不動産管理にわたる住環境の管理全般を行う。
- ・施設等：当協会は共有地・施設として93078㎡(23エーカー)オープンスペース(公園)、プール2、テニスコート4、野球場4、運動場3、バスケットコート、アーチェリープラザ、サマーハウス、コミュニティセンター等を所有。

組織の性格と根拠法：協会は住民のための非営利不動産管理組織で、不動産法・コンドミニアム法・一般非営利法人法を根拠法とする。

構成員等：住宅・宅地購入者は協会加入が義務づけ

られる。2次所有者の加入は宣言で担保する。

機能：<行政との協働機能>として、住宅地の道路や公園等の公益施設の移管は行政と決める。協会がどれだけ公益施設の管理を行うかで個人が支払う税金が変わる。個人は協会を通じて市に税を支払う。居住者は管理費を財産に対応し負担する(固定資産評価額に対応し金額を決定)。固定資産税及び住宅地の管理費を年4回に分けて協会に支払い、協会がそこから市に税を支払う。管理費は税の50%までの範囲で、管理費支払いに協会が先取特権を持つ。

<空間管理機能>として、共有地・共有施設の管理、下水道管理、ごみ処理、地区内清掃、コモンスペースの植栽の手入れ、自治体への協力などを行う。

<利害調節自治機能>として、協会所有の不動産及び区域内の住環境管理のための制限の宣言(Declaration of restrictions 全体10章)で建築の増改築や建設の承認や監督、壁面後退・空地確保、騒音等地区内使用上の注意、賦課金負担方法等を規定する。住宅の建築・増改築・修繕等は協会でコントロールする。当初より建築のガイドラインがあり、内容は社会状況を考慮し見直しを行っている。全体は9章で、手続きの仕方や41項目の具体的規制内容が記載されている。居住者はガイドラインに従い、フェンスや屋根を修繕する場合でも必ず協会の許可を得て、その後市に建築の申請を行う。

<生活管理機能>と<利便性向上機能>として、居住者の為のレクリエーションプログラム、特に夏休みと冬休みは子供を対象とした多くのものを実施する。

管理体制と運営方法：現地管理担当者は当初は開発会社派遣であったが、現在は殆ど居住者で計6名、夏にはプール担当スタッフ等が増え約20名になる。植栽メンテナンスは委託する。現地管理担当者とは別に、居住者で構成される理事会(理事は無給、理事長、副理事長、理事、書記、会計等)を月1回行い、全居住者の集会を年1回行う。

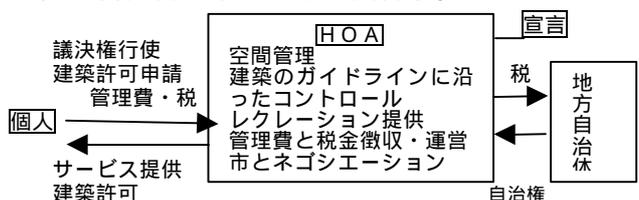


図-1 個人とH O Aと地方自治体の関係

費用負担：管理費に戸当り年平均約 1000 \$ を負担する。支出は事務管理費やメンテナンス代が多い。

表-4. ラドバーン協会の支出内訳 (1999 年度決算書より)

支出	事務管理費 (39.9%)	メンテナンス費 (19.8%)
	プール管理費 (12.1%)	レクリエーション (13.0%)
	保育園関係費 (7.8%)	その他 (7.4%)

#### 4. 戸建て住宅地における管理組織としての H O A ・様々な H O A の形態と活動

わが国でも既にマンション以外の住宅地で H O A の組織の導入が試みられている。例えば戸建て住宅地では共有地や共有施設等のコモン管理、植栽管理、生活サービスや文化の共有のためであり、アメリカの H O A に比べると機能が部分的である(表-5)。

表-5 戸建て住宅地において導入された H O A の事例

対象住宅地名称	共有物管理型		外構管理型		協定運営型		共同生活・文化型		
	共有地・物がある	管理組合	外構整備	備供給*	協定策定	協定地区	例1	例2	例3
名称	管理組合	*6	植栽管理組合		運営委員会		ホームオーナーズクラブ*3	RCCC	R C A
根拠法	区分所有法・なし	なし	建築基準法	なし	なし	なし	なし	なし	なし
構成員	所有者	所有者	所有者	所有者	所有者	所有者	所有者	所有者	所有者
加入	強制	販売時強制	販売時	販売時	販売時	販売時	販売時	販売時	販売時
機能	空間管理	空間管理	生活管理	生活管理	生活管理	生活管理	生活管理	生活管理	生活管理
	b 中心	向上	関係調整		空間管理				
	a, b, c, d も		a		d, b			d, d,	

\*1 事例 仙台市泉パークタウンなど 他に熊本県の紀陽ハイイツなど  
 \*2 事例 北海道スエーデンヒルズや神奈川県披露山庭園住宅など  
 \*3 千葉県 2650 戸 s 61 年竣工 自治会は防犯灯・集会所の維持管理 管理組合は C A T V の維持管理、ホームオーナーズクラブは自治会と管理組合を含み、スポーツや文化活動・環境美化活動を行う。  
 \*4 茨城県龍ヶ崎 N T 全体 17710 戸内 170 戸、平成 8 年竣工 新郊外生活コミュニティカルチャークラブ 各種クラブとレンタル農園  
 \*5 神奈川県横浜市 約 5000 戸 s 61 年竣工 自治会とは別に R C A (横浜緑園コミュニティアソシエーション) をつくり、ラドバーン協会を目指し、国際交流を初めとし、様々な取り組みをしている。  
 \*6 一般的には共有物の管理が中心であるが、神奈川県披露山庭園住宅では管理組合で空間管理だけでなく、建築協定運営委員会を位置付け、さらに空き地の管理を行っており、幅広い取組みがみられる。

#### ・ラドバーン協会を目指したケース

#### [ Y 住宅地における H O A 導入の経緯と活動・課題 ]

表-5 の事例のなかで、わが国ではじめにアメリカの H O A をモデルに管理組織を取り入れ、ラドバーンと姉妹住宅地である住宅地例 (表-5. 共同生活・文化型例 3. 以下 Y 住宅地と呼ぶ) をとりあげる。1998 年 ~ 2001 年 12 月に現地で聞き取り調査を実施した。

表-6 Y 住宅地の概要

- ・位置：神奈川県横浜市。
- ・入居開始年：1986 年から入居開始。
- ・規模：122ha / 土地区画整理事業。
- ・住宅数：約 5000 戸 (戸建て住宅は約 3000 戸、マンションは約 2000 戸、その他) 約 15000 人が居住
- ・計画の特徴：住宅地全体を < 会員制高級リゾートホテル > ととらえ会員である住民を主体としたクラブ組織として開発事業者により新規分譲時から [ H O A ] が導入された。  
 H O A はまちづくり憲章 (開発事業者が設定) に基づき、住宅地内の快適で安全な居住環境の確保と住民相互の社会的・経済的な地位の向上を目指し、様々な活動を行う。
- ・施設など：共有の施設はなく、自治会館・クラブハウスなどは現在開発事業者所有である。

組織の性格と根拠法：H O A は住環境管理のための組織である。現在根拠法はなく、クラブハウス等

の所有の為 N P O 法や地方自治法 (町内会) の法人制度を検討中である。尚、H O A とは別に自治会組織が併存しており、2 組織の役割分担が課題である (14)。

構成員等：構成員は居住世帯及び店舗等の事業者である。加入は住宅購入時の契約条件であり、アパート居住者を除く約 90% が加入している。開発事業者は特別会員、不動産所有者は準会員である。中古住宅購入者などの加入が課題である。

機能：< 行政と協働機能 > はほとんどない。公園の管理は公園愛護会が担当。自治体の窓口は自治会。  
 < 空間管理機能 > は一斉清掃 (自治会共催年 2 回) と駅前花壇の植栽管理、防犯灯・クラブハウスの維持管理。  
 < 利害調節自治機能 > として、街なみ・住環境の保全のためにまちづくり憲章、ガイドラインがある。前者は開発事業者が当初に設定したもので、後者は H O A のまちづくり推進委員会が勉強会・アンケートを実施し作成したものである。しかし現在 H O A はガイドラインの運営には関与していない。

< 生活管理機能 > はたよりの発行、ファミリーコンサート開催 (年 2 回程度・実績 30 回以上) インターナショナルトークサロン、サークル支援、セミナー、イベントなどさまざまな行事などがある。

< 利便性向上機能 > は C A T V の団体利用契約、園芸用品等の貸し出し、特製緑化用プランター無料貸出、樹木や花の配布 (年 2 回) グリーンバンク (植木や草花の仲介人として緑をリサイクル) 緑化講習会の開催等。他に住宅リフォーム・修繕業者の斡旋等も検討したが、責任問題が課題となり実施していない。

管理体制と運営方法：現地担当者は当初は開発事業者の社員 3 名の常駐 (費用は開発事業者負担) であったが、現在はいない。開発事業者による支援が昨年度で終了し、今後住民によりどのように自主運営していくのが課題である。理事会 (理事は無給、理事長、副理事長、会計担当理事、総務担当理事、理事などで計 20 名。開発事業者から 2 名の理事) と専門委員会 (広報・国際交流・文化活動・サークルスポーツ・緑化推進・環境整備・まちづくり推進、自治会・クラブ運営) があり、全体集会は年 1 回で、班長 (総代) が 1 票の議決権をもつ。組織運営の為にコミュニティ協会会則がある。全体は 7 章で、事業・会員・

総代会・理事会・管理費等を規定する。

費用負担：管理費は全戸月・戸当たり 200 円で自治会費といっしょに徴収する。所有宅地数に応じて開発事業者も負担する。2000 年度決算では、緑化推進費（16.3%）環境整備費（16.9%）、盆踊り・運動会などの分担金（9.3%）等である。

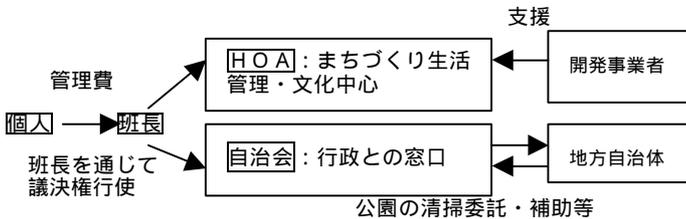


図-2. Y住宅地の個人、自治会、HOAと地方自治体の関係

### 5. 米国とわが国のHOAの相違

#### -ラドバーンとY住宅地の比較から

アメリカのHOAの成立は、1.住宅地に豊かな共用スペース、コミュニティ施設があり、それを共同で管理する必要がある<空間管理機能>、2.個々の住宅・宅地内のことでも各居住者に任せておれば適正に管理しない住宅もでき、管理を共同化し、質の高い住環境をつくる必要がある<利害調整機能>、3.HOAは市の所有分や管理の境界を市とネゴシエーションし設定することができ、自治体と住民の調整役である<行政との協働機能>、4.コミュニティライフの提供<生活管理機能>と<利便性向上機能>といった機能が必然的に求められるからである。それはアメリカの住宅の評価は土地価格により概ね決まるのではなく、住宅地の住環境や住宅の維持管理の状態による影響が大きいいため、住宅地の不動産価値の維持・向上には管理の共同化・専門化が必要となるからである。そのため住宅地のつくり方も空間的にも生活面でも完結性と領域性をもたせ、そのための施設も整備している。また、公益サービスの提供や建築許可、課税の権限と義務を持つ準自治体的な機能を持ち、住民が直接参加し運営する組織である。

一方、Y住宅地でも住宅地のつくり方も空間的にも生活面でも完結性と領域性をもたせ、そのための施設も整備している。しかし1.共用スペース、コミュニティ施設はあるが、共有でないため、共同で管理する必要性が低く、2.個々の住宅・宅地内の建築コントロールの<利害調整機能>が低く、3.<行政との

協働機能>はほとんどなく、4.機能は生活管理面・利便性向上面が中心である。住宅地の広さの違いもあり、直接参加型でなく、自治会組織が並存し、根拠法もなく、地方自治体との連携もない。そのため二次以降の所有者の加入を担保する方法もない。

表-7. 米国(ラドバーン)とわが国(Y住宅地)のHOAの比較

	ラドバーンの場合	Y住宅地の場合	類似性
構成住宅数	約 700 (戸建て+集合住宅)	5000 (戸建て+集合住宅)	×
共有物	コモンスペース等多数	なし	×
組織根拠法	あり	なし	×
他の居住者組織	なし	自治会がある	×
構成員	住宅・宅地購入者	住宅・宅地購入者	
加入任意性	強制(販売時条件と宣言)	強制(販売時の条件)	
2次所有者	宣言で加入を担保	特になし	×
主な活動機能	a~d、a~d、生活管理・空間管理・行政と協働・利害調整・利便性向上	b cの一部と d 生活管理・空間管理・行政との協働・利便性向上	
事務局体制	専任のスタッフあり	専任スタッフなし	×
執行機関	理事会	理事会と専門委員会	
決定機関	全員直接参加の総会	代表者参加の総会	×
費用負担	財産に応じる	各戸同じ	×
開発事業者	当初支援・現在独立	当初支援・現在独立	
地方自治体	活動と税金がリンク	ほとんど関係なし	×

\*主な活動は表-1の範囲を示す 類似性があるものは × ない ×

### 6. わが国でのHOA成立のための課題

以上より、わが国でHOA成立の為には、空間形成として、第1に空間構成及び生活面の完結性と領域性の課題がある<sup>(15)</sup>。第2に各住宅建設をコントロールする必要があると感じる質の高い住環境の設定である<sup>(16)</sup>。第3に住宅地に豊かな共用スペースや施設が存在により共同管理の必然性が明確となる。

HOAの対外的存立条件として、第4にHOAの根拠法の明確化とそれにより法人化を可能とすることである<sup>(17)</sup>。第5に町内会との関係の整理である。わが国の多くで既に町内会が存在し、活動している。両者が共存する場合の役割分担と協力体制、行政の取り扱いが課題となる<sup>(18)</sup>。

組織の内部システムとして、第6に組織の構成員の資格検討（個人か世帯か、強制か任意か、所有者か居住者か）と2次以降所有者の加入を担保する制度の確立が必要である<sup>(19)</sup>。第7に合意形成のための組織の規模の検討と、それに対応した空間形態の設定<sup>(20)</sup>、第8に組織の権限、活動範囲<sup>(21)</sup>、決定プロセスや責任体制の確立<sup>(22)</sup>である。第9に費用負担のあり方（どうすれば公平かつ平等で民主的か。具体的には財産に応じるのか、各戸同じか）の検討である。外部の支援体制として、第10に開発事業者の支援体制の問題がある<sup>(23)</sup>。

組織成立を支える法・制度の課題として、地方自治体との関係がある。根本的にわが国では公と個

(私)の関係のなかに「共」の地域集団が認められていない。つまり地域集団が課税権、管理責任権をもち、共同の利益のために個々の財産権までも拘束する権限を認めていない。そこで、第 11 に税制度の問題<sup>(24)</sup>、第 12 に地方自治制度の問題がある。さらに居住者自治による管理を認めていない<sup>(25)</sup>ことが開発時の許可基準にも係わり、第 13 に開発許可基準と行政指導の問題がある<sup>(26)</sup>。上記の点を、H O A 存立のためには、居住者集団の役割と責任の分担、それに基づく義務(費用負担も含め)を明確にする必要がある。公共空間管理の居住者への委託等も含め、都市経営と集団の活動がリンクし、こうした集団の自治権や税負担とも連携する制度が必要である。その制度により道や公園も「行政所有・居住者管理」形態が可能となり、より多様で個性あるまちづくりが可能となる<sup>(27)</sup>。第 14 に第 2 次住宅所有者等の H O A 加入の拘束を含め、集団活動を地方自治の中で位置付ける公権力介入制度(アメリカの「宣言」等)が必要である<sup>(28)</sup>。

最後、第 15 に不動産評価が住環境の質を十分に考慮したものとなっていない。住宅の価格が土地の価格で決まるのではなく、住環境や住宅の維持管理の状態で評価される社会基盤も必要である<sup>(29)</sup>。

#### 参考文献

- 鈴木麻衣子他(2002)「地域社会の機能・規範・人の縁から見た社会単位に関する研究」『日本建築学会計画系論文集』552、199-206
- 井沢知巨他(2001)「公共空間の公共一元管理から地域共同管理への移行に関する研究」『日本都市計画学会学術研究論文集』67-72
- 乾康代・梶浦恒男(2001)「住環境管理を目的とした自主協定に関する事例研究」『日本都市計画学会学術研究論文集』523-528
- 松浦健治郎(2001)「自治体におけるコミュニティ政策などの現状と課題」『日本都市計画学会学術研究論文集』817-822
- 南部繁樹(1999)「地域コミュニティのマネジメント」『都市計画』222、34-37
- 岡本濃・越澤明(2001)「ラドバーンにおける住宅地の緑地環境形成と維持管理の仕組みに関する研究」『日本建築学会技術報告集』第 14 号 295-298
- 中田実(1993)『地域共同管理の社会学』東信社
- 名和田是彦(1998)『コミュニティの法理論』創文社
- 岩崎信彦編(1989)『町内会の研究』御茶ノ水書房
- 倉沢進・秋元律郎編(1990)『町内会と地域集団』ミネルバ書房
- 江上渉・菊地美代志(1998)『コミュニティの組織と施設』多賀出版
- 神谷国弘・中道寛(1997)『都市的共同性の社会学』ナカニシヤ出版
- 谷直樹(1996)「近世における都市居住地の管理」『都市型住宅・住宅地の基本要件』日本建築学会
- 齊藤広子(1999)「居住者による住環境管理」『まちづくりの科学』鹿島出版社、231-241
- 磯野弥生(1999)「都市のマネジメントと住民のパートナーシップ」『都市計画』222、13-16
- 倉田和四生(2000)「コミュニティ活動と自治会の役割」『関西学院大学社会学部紀要』第 86 号 63-76
- Evan McKenzie(1994)『PRIVATOPIA』Yale Univ. Press
- 渡辺俊一(1985)『比較都市計画序説』三省堂
- 渡辺俊一(1977)『アメリカ都市計画とコミュニティ理念』技報堂出版
- 戸谷英世・成瀬大治(1999)『アメリカの住宅地開発』学芸出版社

#### 注

- 参考文献 7 などで指摘
- 地域社会の機能として一般的には地域運営、防災、防犯、環境整備、楽しみ、助けあい、教育が求められる(文献 1 など)。
- 住民による身近な施設管理は経費削減だけでなく、有効利用、

- それによる住民自治・交流などのメリットがある(文献 11)。まちづくりへの参加も大きくはこの側面に位置付けられる。
- 戸建て住宅地の道路で植栽を植えた場合に居住者が管理することを前提とし、開発許可を受け、移管するケースなど、地方自治体と居住者による管理協定に多様なものがあるようになっていく。
- これらの側面は財産権のコントロールともいえ、他に不動産の管理・賃貸・売買のコントロールといった期待も大きい。つまり近隣の住宅の建て方や使い方による生活上の支障や環境への影響、財産価値への影響を考えてである。
- 参考文献 13、12 など
- 町内会・自治会の歴史・役割は 9、10、11、12、16 など、尚現在の町内会は主体性と開放性が両立しにくい(文献 12)や活動がマンネリになっている・他組織との連携がうまくいっていない(文献 11)、中間組織としての問題(文献 10)、全員参加・強制加入・行政の下請け的役割等の問題も指摘されているが、生活管理機能を中心に多様な展開もみられ(文献 14、16)、住環境管理の自主協定の運営も自治会が中心であることが多い(文献 3)。
- 参考文献 4 など
- 建築協定が策定されても居住者により運営されている例は必ずしも多くないが、このような私権・財産権を居住者組織でコントロールすることの評価は高い(文献 8 の p.101 や文献 15 など)。
- マンション(区分所有集合住宅)では共用部分の維持管理・運営を担う管理組合が法的に存在し、共有の財産を維持するという明確な目標とともに、お互いの快適な生活を守り、さらにはよりよい生活の実践のために様々な行為もみられる(文献 14 等)。
- 組織形態として、ネットワーク型や協議会型も考えられるが、総合的・統括的組織が必要であると考えるのは、文献 2 に示されるように相互の行為の関係性が高いためである。
- 米国の H O A の成立は本文に示すようにわが国とは異なる背景(閉鎖的な地域作りなど)があり単純に導入は困難と考える。またアメリカでは H O A 以外にポーランド市で N A (neighborhood community)があり防犯活動やまちづくりへの参加があるが、ここでは戸建て住宅地においての<利害調節自治機能>育成の可能性を第一に考えるため、所有者をベースとした H O A の検討を行う。アメリカではわが国のマンションのように共有物を持つ住宅(C I D)は全体の約 1/8 をしめ、そこでは H O A がプライベート政府としてゴミ回収や警備、樹木のメンテナンスを行い、規則に従い個人の財産権コントロールも行っている(文献 17)。
- H O A、その他の名称として community association, neighborhood association、などがあり、これらは P U D の開発により必要性が高まる。P U D は 1965 年に提案されたモデル州法後増え始め、戦前から P U D 的な開発を先駆的に行っていたラドバーン(文献 18)の管理組織がアメリカの H O A の基本となる(文献 19、20)。
- 開発事業者は H O A をモデルに居住者組織をつくり、ここに自治会的機能を含める(他に自治会はつくりたい)ことを開発時に想定した。しかし区画整理組合地権者等は自治会をつくらず、H O A のみとすることに同意をしなかった。
- アメリカのサステナブルコミュニティによるまちづくりがあるが、わが国と異なる背景を持つことへの疑問と、空間的閉鎖性や簡潔性が、組織の主体性にどのように寄与するのかが疑問である。
- 特にまちづくりの目標が視覚的に見えることの意義は大きい。
- 現在戸建て住宅地の居住者組織は概ね地方自治法により、共有物がある場合は区分所有法の団地管理規定準用の管理組合が多い。対外的な活動を行うために、不動産の取得や管理、裁判・融資等も考えられ、法人格取得の必要性も出てくる。
- 行政は町内会等と同様に H O A を取り扱えるのか。現在マンションの管理組合の取り扱いには地方公共団体による違いがある。
- 第一所有者の組織加入は分譲会社と購入者の売買契約の中で位置付けられるが、2 次所有者以降の加入の強制力が明確でない。
- 合意形成を考えた構成数とし、規模が大きくなる場合には段階構成とし、それに対応した空間形態が必要となる。
- 財産権に係ることを居住者間でコントロールすることは難しい。しかしわが国でもマンションでは管理組合が賃貸する際の仲介不動産業者を選定し、入居者をコントロールすることや、不良入居者の追い出し等を行っている。こうした取り組みを区分所有建物だけでなく、地域レベルで対応することの可能性は考えられる。
- 決定を直接参加で行うのが、責任体制をどうするのかなどである。わが国のマンションでは所有者による直接参加が原則で、区分所有法上管理者責任が重くなっている。
- Y 住宅地でも課題であるが、居住者の自主性の育成のために開発事業者による初期の誘導と支援のあり方が課題である。
- ラドバーンでは住民が負担する管理費が税金と連携しているが、わが国では居住者集団の活動が都市経営と連携していない。そのためわが国で戸建て住宅地で管理組合が管理費を徴収すると、「税金を払っているのにさらになぜお金を払うのか」という意見もある。
- 建築協定運営委員会活動と建築確認との連携がない等がある。
- 戸建て住宅地で道路や公園を移管すると行政が管理責任者となり、居住者は管理に殆ど関与しない。その為居住者の愛着も育たない。一方公園や道路が住民の共有となる場合は居住者責任となる。この二者択一方式の制度では開発事業者は将来のトラブルを危惧し、共有を避け、できるだけ移管したいと考える。そのため移管条件にあった画一的で共用スペースを持たない街ができる傾向にある。
- 現在も行政と管理協定を締結し、道や公園は移管するが、住民が管理するケースも見られる。ただしこれらの協定は概ね開発事業者の設定であり、住民の発意・合意に基づくものは少ない。
- 2 次以降の所有者への H O A 加入の担保として、行政が直接介入するのではないが、認定等による方法が考えられる。アメリカでは団体自治規範の基本「宣言」を州に登録する制度となっている。
- 住宅の維持管理状態を考慮する点は今後中古住宅の性能表示制度に期待されるが、鑑定評価書及び土地価格比準表を参考にするとミクロレベルの住環境状態を評価する仕組みが現在十分ではない。

## 日本における HOA 型住環境マネジメント組織の実態と課題

1. 研究の背景：ストック型社会の住環境管理の課題  
 スtock型社会<sup>1)</sup>では、地価安定のもとで少子高齢化・環境への配慮が重要な課題となり、住環境マネジメントの役割が大きくなる。そこでは、物的環境とともに、コミュニティ等も含めた非物的環境も含み、居住性とともに財産性の向上が課題となる。

住環境マネジメント方法は大きく三つのタイプが考えられる<sup>2)</sup>。住み手主体の HOA 型、専門管理会社型、地主主体型（土地が借地の場合）である。は土地所有者と住宅所有者が分離している住宅地・地区の場合であり、日本では一般的でない<sup>3)</sup>。そこで本研究ではの HOA 型との専門管理会社型をとりあげる。なかでも住み手による主体的なマネジメント活動は地域に根ざし、地域の実情を踏まえた持続可能な住環境づくりを行うという視点から、の HOA 型の可能性を検討する。

表-1 住環境マネジメント方法と管理主体

	決定主体	費用負担主体	執行主体
.HOA 型	居住者	居住者	居住者 専門会社
.専門会社型	専門会社	居住者・地主	専門会社
.地主主体型	地主	地主	地主 専門会社

居住者：建物所有者、地主：土地所有者

## 2. アメリカの HOA 制度

### ・HOA 成立と普及の背景

HOA (Homeowners Association) とは、アメリカの住み手が全員参加し財産管理から生活管理までを含んだ幅広い住環境管理を担う組織である<sup>4)</sup>。アメリカで 1844 年に成立していたとの記録があるが、本格的な普及は 1960 年代後半以降の PUD (Planned Unit Development) 開発や約款普及の影響が大きい。PUD 開発住宅地では、一つのコミュニティ形成を前提とし、様々な共用施設がある。そのため、施設等の管理に HOA が必要不可欠となる。HOA が自治体のすべき公共サービス（道路の維持管理、照明や街路樹の管理、清掃、ゴミ処理等）を引き受けることを開発許可条件とする自治体も出てくる<sup>5)</sup>。また、PUD の開発等には約款が必要となり、その運営にも HOA が必要となる。こうして特色のある住宅地開発を意図する開発事業者、財政的メリットのある地方自治体、そして適切な管理により不動産価値の維持・向上が可能となる住宅購入者・居住者、この三者にとり共に魅力がある HOA 制度が普及する<sup>6)</sup>。

・ **HOA** の存立と管理方法 <sup>7)</sup>

HOA は土地の分譲段階で付けられる「制限的約款 (restrictive covenant)」と HOA 設立のときに作成される定款 (Article of incorporation) と内規 (bylaws) により枠組みが決まる。基本は制限的約款であり、売主と買主だけでなく、土地に付着した約款として、土地・建物の台帳及び権利書に記載され、土地転得者にも効力が生じる。約款で HOA への加入義務を課し、居住者に対する統制権を与える。

管理方法として、組合は自動会員制非営利組織で、組合運営は州法のなかの、C I D (Common Interest Development) に関する規定に従う。さらに開発事業者によって作成された契約条項、制限条項、制限約款の宣言 (Declaration of Covenants, Condition and Restrictions) を基礎として進める。宣言は郡に登録する。宣言では組合員の権利・義務、議決権の割合、管理に関わる費用の分担の仕方、組合としての管理の範囲などが規定される。宣言を行うものは、実際には開発事業者が多い。制限的約款は宣言のなかに盛り込まれ、登録されることで実効性をもつ。宣言を元に、法人規約やルール等が定められる。

・ **HOA** の機能

HOA は、コモンスペースや共用施設の所有・管理主体であり、約款の運営主体でもある <sup>8)</sup>。そして、<行政との協働機能>として、公益施設の移管及びそれに伴う税負担の交渉を行う。<空間管理機能>として、ゴミ処理なども含め、共用施設等の維持管理を行う。<利害調節自治機能>として、約款の運営を含めた住宅の建築・増改築・修繕等のコントロールを行う。<生活管理機能><利便性向上機能>として、居住者のためのレクリエーション等を実施する。

・ **HOA** 支援体制

カリフォルニア州等では、法律で HOA の設立を義務づけている。また、HOA がトラブルのためにうまく機能しない場合には、共有の土地・施設の管理に自治体が介入し、維持管理を行う権利が認められている。この場合、自治体は必要経費を HOA に請求する <sup>9)</sup>。開発事業者は初代理事会メンバーを指定するなど、一定時期まで支援することが法で規定されている <sup>10)</sup>。

3. 日本における **HOA** 型組織導入とその為の課題

日本で住民自治による住環境の管理は近世ではみられるが、その後本研究が主にとり扱う戸建て住宅地においては戦前の郊外住宅地の開発等で実施される。近年では、HOA の主要な機能である<空間管理機能>と<利害調節自治機能>をもつ組織が戸建て住宅地を中心につくられつつある。しかし、日本では、現状では HOA に関する法制度が整備されていない <sup>11)</sup>。そのなかで、組織が結成される理由と役割、運営上の課題、具体的には組織構成員、2 次以降所有者 <sup>12)</sup> の組織加入を担保する方法、組織の権限、決定プロセスや責任体制、費用負担方法、開発事業者の支援体制の実態を明らかにし、組織存立・維持のための課題を考慮する。

4. 日本の **HOA** 型組織の把握方法

区分所有建物以外を含む住宅地、主に戸建て住宅地における HOA 型組織の存在、役割、他の居住者・所有者組織との関係、導入の課題を明らかにするために、既往文献及び開発事業者への聞き取り調査、不動産流通情報誌等から HOA 型組織の存在を把握した。次に、開発事業者への聞き取り調査及び資料収集により分譲時の管理方法の初期設定状態を把握した (1993~2003 年 3 月調査実施)。

第一に、居住者全員参加型の組織がある <sup>13)</sup> (表-1. 型) または居住者全員が支払う管理費が設定されている住宅地 (表-1. 型) を 155 住宅地把握し (表-2)、分譲時の管理の初期設定を分析する。

第二に、HOA 型組織とは居住者全員参加型組織とし、該当組織のある住宅地で管理担当者への聞き取り調査及び資料収集 (管理規約・委託契約書・地区計画・建築協定・緑化協定等) により管理実態を把握した (2001 年 5 月~2003 年 3 月に調査実施)。対象は 60 住宅地で管理方法の変更、課題等を把握した。

表-2. 対象住宅地の概要 数字は対象住宅地数 合計 155

所在地	北海道・東北 : 13	関東 : 45	甲信越・北陸 : 9	東海 : 19	近畿 : 47	中国・四国 : 4	九州 : 18
総戸数	~19 戸 : 15	20~49 戸 : 31	50~99 戸 : 48	100~499 戸 : 30	500~999 戸 : 13	1000 戸~ : 18	
現在の入居開始経過年	5 年未満 : 27						
	5~9 年 : 33		10~14 年 : 42		15~19 年 : 40		20 年以上 : 13
開発事業者	公的 : 71						
	民間 : 84						

5. 調査対象住宅地の特徴

調査対象住宅地は共有地をもつ場合が6割、共有物がある場合が約8割であり、一般的な戸建て住宅地にはないコモンスペースや共用施設がある。さらに建築協定がある等、街なみ・住環境形成を意図した住宅地が多い。

表-3. 共有地・共有物、分譲時の管理ルール 数字は該当住宅地数

共有地：あり：93、なし：62
共有地の用途：道路50、公園25、駐車場24 集会所32、緑道51、緑地33
共有物：あり：111、なし：44
共有物：汚水処理施設16、CATV施設26、集会所36、 園地施設15、樹木植栽52、防犯灯・照明機器45、ゴミ置き場25、その他：地下埋設物、案内板、掲示板、温泉施設、隣地とのフェンスや塀など
住環境ルール：地区計画59、建築協定90、緑化協定33 まちづくり協定・憲章22、その他の協定12

6. 戸建て住宅地の住環境管理方法

分譲時に設定される住環境管理方法は表-1で設定した2型があるが、さらに構成員・管理会社の設定等から5タイプに分かれる。

第一はHOA型ともいえる、全居住者又は宅地所有者等で組織を構成する居住者組織型である(表-4の「居住者組織型」)。型の中でも居住者組織が結成されるが、実質的な管理業務は管理会社に委託するタイプ(表-4の「居住者組織 管理会社委託タイプ」)や、構成員を居住者等に限定せず開発事業者も含めるタイプ(表-4の「分譲会社支援タイプ」)もある。

第二は専門管理会社型で、この場合は居住者組織を特に結成せず、全居住者又は宅地所有者等は管理費を管理会社に支払い、住環境管理に参加する。管理会社があらかじめ設定されている場合は、共用施設の管理と、各家の植栽の管理や、別荘地や高齢者用住宅地など、個別住宅にサービスを提供する住宅地でみられる(表-4の「無組織・管理会社委託 管理会社設定タイプ」)。一方、管理会社が特に設定されていない場合は、汚水処理施設やCATV施設の維持管理費用が必要な場合である。

表-4. 分譲時に設定された管理方法

<型>	<タイプ>	<ケース数>
.居住者組織型	自主タイプ	97
	管理会社委託タイプ	36
	分譲会社支援タイプ	3
.無組織・管理会社委託型	管理会社無指定タイプ	8
	管理会社設定タイプ	6

不明5

7. 全員参加型居住者組織の名称と役割

居住者組織(表4の )の役割をアメリカHOA

で見られた項目をベースに整理する(表-5)。Aの生活管理機能は、一般的な地区では自治会等で実施されるが、より積極的な地域の情報サービスの提供、文化教育の場の提供として、クラブハウスやカルチャークラブの運営、スポーツクラブの加入、文化交流等を行う<sup>14)</sup>。Bは空間管理機能で、最も消極的な場合は、生活上必要な施設(汚水処理施設等)の維持であるが、そのほかには集会所やCATV施設の維持、コモンスペース(土地共有)と共有物の維持、土地や施設を行政移管した場合に、それらの管理を地域で行う等がある。近年、道路や公園・広場の多様化、駐車場の共同化からコモンスペースが生まれ、共用施設もテニスコートやフラワーファクトリー等、多様化している。そのため、土地や施設の行政移管にかかわらず、地域で管理する必要性が高まっている<sup>15)</sup>。また、共用空間や施設等を共有で持つことの不安定さからHOAと同様に組合所有とする事例もでてくる(1住宅地実施、1住宅地検討中)。Cの行政との協働機能は、主に共用物やコモンスペースを移管したが、その管理を居住者で行うことを行政と協定で締結する、あるいは公園の管理を居住者組織で行う等がある。Dの利害調整機能とは、建築協定や緑化協定、まちづくり協定などの運営である。Eの利便性向上機能は、生垣や私有空間の手入れの共同化である。

アメリカHOAに比べると、不動産取引の為のコントロール等の財産面利害調整機能や、行政との管理実施や税負担の交渉といった行政協働機能が低い。

表-5. 全員参加型居住者組織の役割

A 生活管理機能 B 空間管理機能 C 行政との協働機能 D 利害調整機能 E 利便性向上機能	
<役割>	<ケース数>
A 地域のサービスや情報、文化・教育の場の提供	19
B 生活上必要不可欠な施設(例えば汚水処理施設)の維持・ 利便施設(例えばCATVや集会所)の維持	14 77
コモンスペースの維持	84
共有物・共用物の維持管理	89
共有物の所有	1
C 行政と協定の締結	6
D 協定の運営などデザインコントロール	37
E 専有部分の共同管理	15

表-6. 全員参加型居住者組織の名称と根拠法

<タイプ>	<ケース数>
町内会・自治会	37
管理組合・団地管理組合(根拠法なし)	77
管理組合・団地管理組合(区分所有法に基づく)	21
管理組合法人(区分所有法に基づく)	8
その他	11

\*表-4の の136住宅地の内、2組織が設定されているのは16、3組織は1

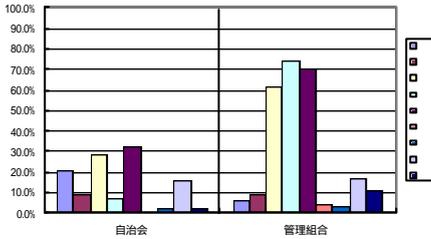


図-1. 管理組合と自治会の役割の相違 凡例 - は表-5の項目

居住者組織(表-4の)の名称には、「自治会または町内会」(以下自治会)と「管理組合または団地管理組合」(以下管理組合)がある。「管理組合」の場合は根拠法を持たないもの、区分所有法に基づくもの、区分所有法に基づき法人化している場合がある(表-6)。

自治会や町内会の加入は本来は任意である。それにもかかわらず開発事業者が分譲条件に自治会等の設立及び加入を義務づけるのは、1.道路や公園を行政に移管するが、住民がそれを管理する為(表-5)、2.住民で防犯灯等や集会所を所有し管理する為(表-5)16)、3.居住者の親睦活動の為(表-5)が多い。

管理組合が設定される場合は、1.コモンスペースを共有で所有し、共有地及び共有物の管理を行うため(表-4)、2.汚水処理施設やCATV施設を所有し維持管理するため(表-5)等が多い。区分所有法に基づくものは共有地等を所有する場合である。

組織の名称にかかわらず、どのような機能を主に持つのかから組織を型分けする。全員加入の居住者組織は、表-5のBの<空間管理機能>が中心となり、B機能のみの場合が全体の約半数である。B機能にも幅がある。組織が複数機能をもつ場合が34%である。アメリカHOAの主要な機能である、他の住宅ではみられない空間をもち、それを維持する<空間管理機能>と協定運営等<利害調節自治機能>をもつ組織が全体の約1/4である(表-7 網掛け部分)。

表-7. 居住者組織の機能 全体 136 住宅地. 145 組織

	町内会	管理組合
A. コモンライフ型(表5の中心)..... 9	5	4
B-1. 生活施設管理型(表5の が中心)..... 22	7	15
B-2. コモン施設管理型(表5の が中心)..... 8	2	6
B-3. 共有地管理型(表5の が中心)..... 59	2	57
D. 協定運営型(表5の が中心)..... 5	3	2
E. 緑化管理型(表5の が中心)..... 3	0	3
総合型(A +D又はE)..... 3	0	3
総合型(B-1. +D)..... 2	1	1
総合型(B-2. +D又はE)..... 11	7	4
総合型(B-3. +D又はE)..... 25	1	24

町内会・自治会以外を管理組合として集計した。 数字は該当住宅地数

## 8. 地域の複数組織間の関係

自治会と管理組合の2組織が設定される場合がある。これは、汚水処理施設やCATV施設の所有者の範囲、つまり管理組合構成員の範囲が自治会構成範囲よりも大きい場合、逆に共有地や共有物の共有者が少なく1つの自治会を構成するには小さすぎる場合である。自治会と管理組合が同じエリアを対象に役割分担し設置される事例は少ない。

全員参加型居住者組織の機能に協定の運営委員会の機能(D機能)が含まれることが多い。緑化協定、建築協定の運営委員会があり、かつ組織の関係が明確に把握できた35事例の内、21事例は管理組合の中に運営委員会が位置付けられている。自治会内のつくられた5事例のうち、4事例は管理組合がない。また、1事例は自治会が先にでき、その後管理組合を設立したことから、自治会内に設定されている。5事例の独立型はそれぞれの組織の性格の違いを踏まえて、独立させている。運営委員会は全員参加型組織のなかに設置される傾向がある。

表-8. 建築協定等運営委員会と管理組合・自治会(居住者組織)

・ 管理組合のなかに運営委員会	21 (全体の60%)
・ 自治会のなかに運営委員会	5 (全体の14%)
・ 独立して運営委員会.....	5 (全体の14%)
・ 機能していない.....	4 (全体の11%)

## 9. 管理組織の運営

自治会規約(6事例)及び管理組合管理規約(45事例)を入手した51事例を対象に分析する。

・ 組織構成員(表-9): 自治会の場合の構成員は1事例を除き(1事例は土地所有者)、居住者全員である。管理組合の場合は、組織構成員は建物所有者の場合と土地所有者の場合がある。共有物のみの場合に構成員はその物の使用、それに伴う管理が主となり、利用者となる建物所有者と考えられる。一方、共有地のみの場合は土地の所有を巡る関係である為、土地所有者が構成員と考えられる。こうした傾向が実際にも見られるが、必ずしも整理されていない。

表-9. 管理組合の構成員

	建物所有者	土地所有者	どちらも
建物所有者..... 24 (全体の53%)	24	0	0
土地所有者..... 15 (全体の33%)	0	15	0
建物及び土地所有者..... 4 (全体の9%)	4	0	0
専有部分を有する者..... 1 (全体の2%)	1	0	0
共有地のみ	1	2	2
共有物のみ	4	1	0
どちらもあり	19	10	2
共有地管理型	8	4	3
総合型(HOA型組織)	12	1	1

・議決権：組織運営の方針決定は集会で行うが、その議決権は財産に応じるのではなく、「構成員一人 1 票」が自治会でも管理組合でも多い。土地の面積に応じる場合は全体の中で 1 事例のみである。議決権も建物所有者であるケースが多い。

・理事会と管理者：全組織で管理規約上は理事を選出し、理事会を組織する。管理者を選ぶケースは少なく、約 3 割で、選ぶ場合は全て「理事長」である。

・中古住宅購入者への権利の継承：自治会や管理組織加入は開発事業者からの住宅・宅地購入時の付帯条件であることが多い。この場合 2 次以降所有者の加入を強制する仕組みがない<sup>17)</sup>。規約で承継人への継承義務を規定し、これを補完する場合は少ない。自治会規定では規定がない。管理組合規約内に記載されている権利の継承方法は表-10 である。住宅売却時のトラブル防止の為、譲渡人の事前承認を必要とする記載は 5 事例、誓約書提出は 2 事例である。

表-10. 権利の継承方法

	主な内容 (内事例数/45 事例)
組合員の資格	土地（及び建物）の所有者となったときに取得し、所有者でなくなったときに喪失する。(31)
届出義務	新たに組合員の資格を取得し、又は喪失した者は直ちにその旨を書面により管理組合（管理者、理事会）に届け出なければいけない。(39)
規約の効力	この規約は、団地建物所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。資格を有する者は、事由の如何を問わず、当然会に加入するものとする。(33)
権利義務の継承	組合員が、その所有する戸建区画の所有権を譲渡した場合は、一切の権利義務は譲受人に承継されるものとする。(12)
承継人に対する債権の行使	管理組合が管理費等について有する債権は、建物所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる（管理費について）。(27)

## 10. 組織運営と共同管理のための費用の負担

組織がある場合は概ね分譲時から管理費の設定がある。月々の管理費は管理内容により金額に幅がある<sup>18)</sup>。修繕積立金を別会計で徴収している事例は少ない。管理費とは別に管理基金を徴収する事例が増加している<sup>19)</sup>。管理組織を特に設定せず、必要な費用を徴集する事例もある。これらは、汚水処理施設等の施設の維持管理費の場合と、コモンスペースを少数住戸で所有する場合である。

管理費も管理基金も全戸一律の金額の場合がほとんどである。同じ住宅地内の宅地面積に幅がある場合には㎡当たりの金額や「一定金額+坪当たりの金額」が設定される場合がある。管理費は入居後次第に管理会社への委託を減らす等し、削減している。

表-11. 管理費の負担の仕方

数字は該当住宅地数

全戸同じ	42
専有（共有）土地面積按分	1
専有土地面積に応じて計算	1
共有施設使用料を管理費に充てる	1

## 11. 開発事業者や管理会社の支援

住宅地における管理上専門性の高い設備や施設の維持やサービス提供の為に開発事業者・管理会社の支援体制が分譲当初から設定されている事例がある（表-12）。管理会社が設定されている事例は、155 事例中 45 事例で、全体支援型（f を含む：24 事例）、組合支援型（f のみ：2 事例）、施設管理型（b が中心：11 事例）、サービス提供型（a d が中心：8 事例）がある。生活管理のなかでも文化・教育機能（A 機能）、設備・施設の管理（B 機能）や E 機能がある場合に管理会社委託が多くなる。しかし入居後次第に会社支援を離れ、組織が自立する傾向がある<sup>20)</sup>。

表-12. 初期設定における開発事業者・管理会社の管理支援  
<項目> <ケース数>

a. コミュニティサービス	12 (全体の 7.8%)
b. 共用施設の運営管理・維持管理	37 (全体の 23.9%)
c. 公共空間の維持管理	5 (全体の 3.2%)
d. 専有空間の維持管理	7 (全体の 4.5%)
e. 協定運営のサポート	4 (全体の 2.6%)
f. 管理組合等の運営サポート	26 (全体の 16.8%)

## 12. 管理組織体制の変更

入居後、居住者は住環境管理を自ら行う上で、管理ルール、管理費用、管理体制、支援体制等を変更する。管理組織は、従来から日本にある居住者任意加入の町内会・自治会とは別に全員参加型組織が設定されても、以下のような要因と理由で再編される。

第一は組織の役割とその明確さである。コモンライフ型やそれを中心とした組織は消滅傾向にあり、一方、共有の土地や物がある場合、特にそれが居住者に住環境向上を実感させる場合は組織が存続する。第二は他組織との関係である。例えば管理組合と自治会がある場合に、エリアが同一で構成員が同じである場合は統合されやすい。共有地がある場合は管理組合に、ない場合は自治会への統合である。第三は構成規模である。設定された管理組合構成規模が大きい場合は別に自治会が結成される。第四は構成員の同質性である。空き地が多い、戸建てと共同住宅が混在する、敷地規模の違いがある等で、従来の町内会的組織運営で対応できない場合は別組織が存立・維持される。第五は費用負担である。居住者は

費用対効果を考え、組織機能を縮小する傾向にある。

新しい動向として管理組合法人化は戸建て住宅地の各住宅所有とコモンの共有が一体化せず、登記も連動しない不動産制度不備の補完に利用される。

表-13. 戸建て住宅地の HOA 型組織の体制変更

ケース1,2: 管理組合と自治会の2組織あったが、自治会に1本化。殆ど同じ構成員で2組織は必要ないと考えたためである(千葉県 443 戸、茨城県 560 戸・生活施設管理型)。
ケース3: 管理組合を法人にする。住宅転売の際に共有地の所有権移転が円滑に実施されず、共有地を管理組合で所有するため(東京都 174 戸等・共有地管理型)。
ケース4,5: 自治会のみあった住宅地で、開発事業者が所有していた共有物の移管を受けるため(神奈川県 250 戸)または共有物の管理を行うため(岐阜県 3600 戸)に管理組合を設立している。ともに共有物の財産管理を自治会で行うことは自治会加入の任意性や取り扱う費用の大きさから適切でないと考えたからである(生活施設管理型)。
ケース6: 管理組合のみであったが地域に根ざし多様な活動を行う為自治会を設立(千葉県 244 戸・生活施設管理型)。
ケース7: 管理組合と自治会を分けたが、2組織は必要ない。管理組合の活動が停止(福岡県 519 戸・コモン施設管理型)。
ケース8: 管理組合は費用がかかり必然性が低いので解散。農園は市民農園とし、クラブハウスは閉鎖(千葉県 172 戸・コモンライフ総合型)。

### 13. 戸建て住宅地の HOA 型組織-既存組織と比較

アメリカ HOA の主要な機能である<空間管理機能>は日本ではマンションの管理組合が、<利害調節自治機能>は建築協定運営委員会が既に担っていることから、それらの組織と、日本の HOA 型組織、アメリカ HOA を比較する。HOA 型組織には根拠法がない、構成員が明確でない、2 次取得者の加入担保方法がない、組織運営の管理責任が明確でない。また財産管理の側面が強いが、費用負担・議決権等の管理運営上は利用管理の側面が強い。また開発事業者支援が明確でなく、自立支援が行われていない。

表-14. 既往組織と戸建て住宅地の HOA 型組織との比較

	マンション	建築協定	戸建て住宅地	アメリカ
根拠法	管理組合	建築協定	戸建て住宅地	アメリカ
構成員	区分所有法	運営委員会	HOA 型組織	HOA
2 次所有者	区分所有法	建築基準法	区分所有法・なし	州法
活動範囲	全区分所有者	土地所有者	住宅所有者又は	宅地・住宅
方針決定	(住戸所有者)	借地人全員	土地所有者	所有者
管理者	強制・自動	強制・自動	規約で規定・なし	宣言・約款
費用負担	主に空間管理	利害調整	空間管理	機能
議決権	+調整	自治機能	利害調整自治機能	幅広い
開発会社	集会(総会)	集会(総会)	集会(総会)・なし	表5の範囲
支援	管理者殆ど	運営委員長	管理者選定少ない	理事長
	選定、理事長	選定、理事長	選定、理事長	理事
	財産に応じて	1戸あたり	1戸あたり	財産に応じ
	財産に応じて	1戸あたり	1戸あたり	財産に応じ
	初期設定	初期設定	初期設定	初期設定
	管理会社に	なし	多様・役割不明確	法的規定

### 14. 結論

日本において戸建て住宅地等で空間形態やサービスの多様化・個別化・差別化、住環境向上等を目

指し、開発事業者により、共用物の所有・管理、協定の運営、コミュニティライフの展開のために、アメリカの HOA 機能を部分的にもつ全員参加型管理組織が設立されている。現在組織により機能に幅があるが、従来の組織よりもコモン空間及び専有空間の管理を行う等、幅広く住環境向上の為に取り組んでいる。しかし日本には地域住民全員参加の集団による不動産の所有・管理の為の法制度が整備されておらず<sup>21)</sup> 組織加入継承問題や運営上の権利義務のあり方等、不安定な部分もある。既に住み手主体の住環境管理の必要性が高い住宅地が存在する現状を踏まえ、良好な住環境形成を可能とし、地域住民による不動産の所有・利用・管理が一体的に位置付けられる法制度のあり方等を検討する必要がある<sup>22)</sup>。

謝辞

本研究は住宅生産振興財団助成による研究成果の一部である。また本研究を進めるにあたり中城康彦氏(明海大学不動産学部教授)・西戸啓陽氏(同校助手)にご協力いただいた。ここに記して感謝の意を表します。

注

- 1) 大量生産消費型・スクラップアンドビルドのフロー型に対して、改善しながら長く利用する方法をストック型としている。
- 2) 住環境マネジメント(管理)とは公以外の主体が実施するものと考え。特にストック型成熟社会では公以外の役割の期待が大きい。
- 3) の地主型は一般的ではないが、その可能性は文献2で検討している。
- 4) HOA については参考文献1を参照。
- 5) 1963年に連邦住宅局が「住宅組合を有する PUD」というマニュアルを発表したことから、中級向け住宅地にも広がることになる。ここで、PUDの認可には、連邦住宅局は自動加入会員制の住宅組合をつくることなどを必要不可欠なこととしている(参考文献7)。
- 6) 参考文献5など
- 7) 参考文献3.4.5
- 8) PUD 開発による住宅地の所有形態(PD)は、各住宅は個別所有、コモンは組合所有である。
- 9) 参考文献6
- 10) アメリカでは管理組合創設段階では日本の規約にあたる宣言を分譲会社が作成し、委譲総会までは分譲会社が管理を行う。分譲会社の管理期間は3年を原則とし、所有者が75%をすぎた場合に、60日以内に終了することになっており、管理組合立ち上げと始動期間の支援が法で定められている(参考文献4など)。
- 11) 既往研究で日本における HOA 成立のためには空間形成面、法制度面、組織運営面での検討課題があることが明らかになっている<sup>文献1)</sup>。
- 12) HOA 型組織を設定した分譲会社から購入した所有者(一次所有者)から購入した人を2次所有者としている。
- 13) 建築協定運営委員会などはここでは含んでいない。
- 14) アメリカではレクリエーションプログラムの実施も HOA の重要な機能となっている。
- 15) 移管の場合でも行政と組織の管理協定締結で管理を行う例がある。
- 16) 地方公共団体が自治会を対象に補助金を出すことがあるため、自治会設立を条件とするケースがある。
- 17) アメリカの HOA のように約款内容が担保される仕組みがない。
- 18) 名称は、管理費のほかに、管理組合費、環境維持費、維持管理費等である。また、月々の費用は戸当たり200~13000円と、管理行為の量と質、管理対象物の量などにより幅広い。
- 19) 入居時に管理基金や管理一時金、コミュニティ基金、維持管理基金、管理維持基金、環境維持基金、修繕積立一時金、建築協定・緑地協定運営基金、共有施設維持分担金等の名称の費用を集める場合がある。金額は1~260万円である。
- 20) 組織が自立できない状態で会社が倒産し、組織も消滅した例がある。
- 21) 例えば、総有制度が位置付けられていない。組織に法人格がないと不動産が所有できない。そのため所有の調整となる区分所有法の団地管理規程の準用で運用することもあるが、現状は積極的運用ではない。
- 22) 具体的には、根拠法の整備、それとともに組織の権限・自治会との関係の整理、民主的組織運営のあり方、加入継承のための不動産登記や民衆関係を公的に担保する自治体認可制度の運用の検討等がある。

## 定期借地権を利用した戸建て住宅地のコモンスペースと管理方法

- 住み手主体の持続型住環境管理システム構築のための研究 -

The Study on Common Space and Management System in Detached Houses Areas developed under Leasehold Method

: ~ For establishing sustainable management system of living environment by residents

齊藤広子\*  
Hiroko Saito

This study aims at examining management system of living environment. In particular; the study focuses on clarifying the plan and management of common spaces at the detached houses areas, which are developed under leasehold method in Japan. The study clarifies that 1) common spaces at the detached houses areas under leasehold are made depended not on by law, but also by contract. 2) There are more variety of plans and tenure of common space at leasehold housing areas than at freehold housing areas. 3) Even at the leasehold housing areas, leaseholders are mainly responsible for managing the common spaces and living environment. 4) It is necessary for the sustainable management system of living environment to establish new urban development and town management systems, which are considered, based on use of them.

**Keywords:** Leasehold、 Common space、 Management system

定期借地権 コモンスペース 管理方法

## 1. 研究の背景と目的

## (1) 借地権住宅地に注目する理由

成熟社会では地価安定のもとで少子高齢化・環境への配慮が重要な課題となり、良好な住環境の形成、それを居住者主体で管理する意義は大きい。本研究はその実現方法を考察する上で、借地権制度に注目するものである<sup>(1)</sup>。

「借地権」に注目する理由は以下のとおりである。第一は、良好な住環境形成への寄与である。良好な住環境の形成には、共同の利益のために私権をある程度制限することが必要となる。例えば戸建て住宅地で相互に壁面後退する等がある。しかし、土地所有権型住宅地（以下所有権型と呼ぶ）では、一般に個人の所有権意識が強く、その規制は困難性が高い。さらに、戸建て住宅地でも良好な住環境形成のために私と私の緩衝空間、共同利用の場としてコモンスペースがつけられる<sup>(2)</sup>。しかし、所有権型戸建て住宅地でコモンスペースをつくらうとすると、コモンスペースの土地代が個々の宅地価格に上乘せられ、購入者の経済負担が増加する。そのため、コモンスペースの費用対効果が難しく、実際にはつけられにくい。かつ、コモンスペースを支える不動産法制度が存在していない。具体的には共有関係の不安定さ<sup>(3)</sup>、共有を避けた場合のコモンスペース管理の困難性<sup>(4)</sup>等の問題がある。そこで、道や広場などのコモンスペースを行政に移管することを前提とするために、画一的な街となりやすい。

第二は、住環境管理組織の存立・維持体制が契約により可能となる。わが国では区分所有建物以外では住環境管理組織が法的に当然成立ではない。その為例えば戸建て住宅地での管理組織の存立・維持上の問題として、管

理組織を当然成立としその加入を担保する根拠法がない、素人管理は難しい、継続性が維持しにくい<sup>(5)</sup>などがある。

## (2) 借地権を利用した住環境創出・住民主体マネジメントシステムのスキームの概要

一般的な所有権型住宅地では良好な住環境を形成するための景観・街なみなどを含めた広い意味でのコモンスペース（以下コモンと呼ぶ）を形成し、住民自らマネジメントするシステムがつけられにくいことから、借地権でつくるスキームを主に戸建て住宅地を想定し設定した。

表-1. 借地権利用型住環境創出・住民主体マネジメントシステムのスキームの概要

・地主と借地権者がコモン協定付定期借地契約(賃借権)を締結する。
・一団地的土地利用を行う。
・コモン部分は地主所有とし、行政に移管しない。
・コモンの利用と管理をコモン協定で位置づける。
・地主と居住者(借地権者)が共同でコモン組合を結成し管理する。
・コモンを含んだ住環境をコモン組合が管理し、行政が支援する。

・定期借地契約

- ・借地権は地価を顕在化させず利用を重視した制度として創設された定期借地権(借地借家法第22条・50年以上の期間を契約にもとづき土地利用を行うもの)とする。
- ・契約は賃借権とする。地上権では地主に承諾なく借地権譲渡が可能で、コモン協定の継続性が不安定となる。
- ・各借地権者の借地範囲を明確にし借地契約を締結することを原則とする。コモンを有する一団地の環境を担保する観点から借地権者全員と地主が一つの借地契約を結ぶことも考えられる(借地権の準共有)が、その場合は各家及びその借地権の転売の自由性が低下することになる。
- ・借地契約に一般的な借地に関する約定に加え、コモン協定を含む。コモン協定を合意の上、借地契約を締結する。

\*正会員 明海大学不動産学部不動産学科 (Meikai Univ.)

### ・一団地的土地利用

・コモンを効果的に配置し、建築物の配置や形態の自由度を高くするために、一般的な「一建築物一敷地」の枠組みをこえ、一団地的土地利用とする。具体的には連担建築物設計制度または総合的設計制度を利用する。

・連担建築物設計制度等によりがたい場合や、全体の規模・形状よりその必要性が低い場合は、「一建築物一敷地」とする。この場合、コモンをつくと、接道規定を満たすことが困難となりがちだが、敷地延長による方法（路地状敷地）や位置指定道路による方法、両者を適宜組み合わせる。これらの部分は積極的にコモン利用を図る。

### ・コモンの土地所有は地主

・コモンの土地は移管しない。その理由は将来とも利用上の自由度の高い土地形状を維持できるからである。

・コモンのスペースは各敷地、借地部分に含めることを原則とする。コモン部分は各敷地、借地部分に含める場合と地主の完全所有権の場合が考えられる。前者は各借地権者の敷地面積が広くなり、建蔽率や容積率等の形態制限に対して住宅等の設計の自由度が高まる。後者はコモン部分が地主の意図に従い直接管理でき、コモン維持の担保性が高まる。ここでは、前者の方法を設定する。

### ・コモン協定

・借地権者の借地範囲と建築確認上の敷地面積及び排他的利用範囲が必ずしも一致しないことをコモン協定で明確にし、各範囲を示し、利用制限等を協定で位置づける。

・コモン協定はコモンの利用や管理に関する事項だけでなく、コモンの機能をより効果的にするために、各住宅の配置・形態・意匠・利用制限等に関する内容を含む。

### ・コモン組合

・地主と居住者（借地権者）でコモン組合をつくり、設立を協定で位置づける。地主がリーダーシップを取り（地主責任管理）、居住者が主体となり共同で住環境を管理する。

### ・コモン組合による住環境管理と行政サポート

・一般的な宅地開発では道路・公園を整備し、これらを公共に移管する。コモンのある定期借地権戸建て住宅地では公共移管しない為、行政はその管理費用が必要ない。これらの管理をコモン組合が責任を持って行い、その地域マネジメントに行政が支援する。例えば管理補助金の支給や課税対応である。固定資産税等の課税は、道の機能をもつ道コモンは公衆用道路相当とし、外構コモン、広場コモン、駐車場コモンは本来各敷地内にあるものをコモン化したことから宅地並みの課税とする等である。

### (3) 研究の目的 スキームの検証

上記スキームは所有権型住宅地開発・管理方法と比較すると次の特徴をもつ。第一はコモンを作ることに地価を反映しにくい。コモンの価値とその実現のための費用

負担のバランス（費用対効果）は所有権型より効率がよい。第二に個人の所有権を制限することの難しさもない。利用権も地主との契約関係ではじめから制限されることで、居住者間のトラブルは生じにくい。第三にコモンの維持システムとしては、土地は全て借地であり、居住者による共有の不安定さの問題はない。第四にコモンを含めた住環境を管理する組織は地主との契約関係で位置づけることで、管理組織を当然成立とする根拠法を必要としない。かつ借地権を譲り受けた二次以降の入居者（中古購入者）にもコモン管理の拘束性はおよび、継続性のあるものとなる。第五に素人による管理の難しさは、地主がリーダーシップをとり、かかわることで解決しやすい。第六にコモンを支えるべき体制・支援制度の問題として所有権型ではコモンがそれを利用する専有空間所有と一体登記されないことによる不安定さがあるが、借地権方式の場合は発生しない。第七に地主と居住者によるコモンを中心とした住環境の共同管理は、小さな政府にむけた自律的地域マネジメントの実践となる<sup>(6)</sup>。

本研究では戸建て住宅地における本スキームの可能性の検討、及び実現の為の都市計画制度や不動産開発・管理の法制度の問題・課題を明らかにする。このことは成熟社会の都市開発や経営のあり方の検討へとつながる。

## 2. 既往調査研究による定期借地権住宅地の概要と本研究の位置づけ

定期借地権制度を利用した戸建て住宅は増加している<sup>(7)</sup>。購入者は住宅所得能力が低下する中で価格変動リスクを回避し、立地の良い場所へ、良質な住環境を求める。地主は安定した制度で土地を利用することを期待する。社会的には良好なストック形成が求められる。こうした理由から定期借地権住宅は増加することが予想される<sup>(8)</sup>。

既往調査研究によると、一般的に所有権型住宅よりも定期借地権住宅は安価で良質なものが提供されている。購入者は必ずしも若い世代とは限らず、評価している<sup>(9)</sup>。定期借地権であることから、借地権者は「保証金が借りられない」「地代の値上がり」「保証金返還」「住宅の取壊し費用」「中古住宅の市場性」を心配し、地主は「保証金の税務控除が低い（所得とみなされ、所得税がかかる等）」「更地返還実施の不安」、相続に「底地評価が高い」「物納が難しい」等の問題があることが指摘されている<sup>(10)</sup>。

本研究はこうした問題点を確認し、その改善策を検討する基礎資料とすることも目的であるが、主には定期借地権制度利用による良質な住環境形成への誘導、及び居住者による住環境マネジメントの可能性を検討する。以上の課題に答える為定期借地権を利用した戸建て住宅地のコモンスペースの実態とその管理方法を明らかにする。

### 3. コモンのある定期借地権利用戸建て住宅地の概要

#### (1) 調査の方法

定期借地権を利用しかつコモンがあり、良好な住環境形成を意図しつくられた戸建て住宅地を把握した。そのなかで都市再生・ストック社会への対応から既成市街地で計画性・集団性をもつ典型事例<sup>(11)</sup>について現地観察調査及び各住宅地の企画・計画・管理担当者等への聞き取り調査及び資料収集を、2002年12月～2003年3月に行った。

#### (2) 調査対象住宅地の概要

調査住宅地の概要は表-2である。G住宅地を除いて小集団住宅地で、区画数は10～20区画程度が多く、<sup>(12)</sup>面積は1000～10000㎡である。G住宅地は大企業社宅予定地で、他の住宅地は土地区画整理事業後の換地の一部等である。

表-2. 調査対象住宅地の概要

住宅地	立地	区画数	全体面積 (㎡)	区画面積 (㎡)	コモン面積 (㎡)	コモン面積率 (%)
A	つくば市	15	4,207	234～340	616	15
B	つくば市	11	3,333	233～363	439	13
C	北本市	18	5,538	197～241	1,466	26
D	鎌ヶ谷市	33	7,339	151～177	1,500	20
E	世田谷区	14	2,508	141～160	427	17
F	川崎市	9	2,107	176～309	285	14
G	豊田市	13	58,160	213～400	7,402	13
H	高松市	15	3,699	215～226	803	22
I	高松市	9	2,275	205～207	635	28
J	高松市	4	1,208	260～275	246	20

区域形状は奥行きが長い(A、B、C、D、H、I住宅地)周辺に細街路が多い(E住宅地)など、区画形成に工夫が必要な形状が多い。区画面積はD、E住宅地が首都圏であり、100㎡台であるが、それらを除くと、200㎡台以上とゆとりのあるものが多い<sup>(13)</sup>。コモン面積率は13%～28%、平均は19%、戸あたりコモン面積は50.9㎡である<sup>(14)</sup>。

### 4. 事業方式-権利の種類、借地期間、分譲方式

定期借地権により設定されるものには地上権(物権)と土地賃借権(債権)がある。一般には賃借権方式がとられ(全国ストックの89%<sup>文献1)</sup>、借地期間は50年～51年までが9割以上を占める<sup>文献1)</sup>。本調査対象住宅地でも全てで賃借権が採用され、借地期間は50年～51年である。

事業方式は代理方式が多い(全国ストックでは代理46.6%、転売18.4%<sup>文献1)</sup>)。コモンをつくり、住宅地を分譲する上でのリスク(特にコモン造成費等)は土地所有者が負担し、事業主は住宅請負工事を受注する等で収益を確保している。一時金は将来返却を要しない権利金と要する保証金があるが、1事例を除き保証金である(全国ストックでは保証金95.7%、権利金2.1%)。一時金が権利金である1事例は権利金をコモン造成費に充てている。

地主がコモンつき定期借地にした理由は、「土地を売り

たくない」「分譲では採算が合わない」「土地形状が悪く」「良好な住環境でない」と市場性がない」等が理由である。

さらに将来の相対対策は「他の不動産で相続税を支払う」場合や「物納する為、それを契約書で明記」している。

表-3. 調査対象住宅地の事業方式

	権利の種類	借地期間	事業方式	一時金の種類
A	賃借権	50年6ヶ月	代理方式	保証金
B	賃借権	50年6ヶ月	代理方式	保証金
C	賃借権	50年	代理方式	権利金
D	賃借権	50年4ヶ月	代理方式	保証金
E	賃借権	50年	転売方式	保証金
F	賃借権	50年	代理方式	保証金
G	賃借権	50年	代理方式	保証金
H	賃借権	50年6ヶ月	代理方式	保証金
I	賃借権	50年6ヶ月	代理方式	保証金
J	賃借権	50年6ヶ月	代理方式	保証金

### 5. 住環境空間構成の特徴-コモンスペースの用途と形態

#### (1) 土地利用の状態-一団地的土地利用、コモンの移管

全ての事例でコモンスペースを確保し、一団地的土地利用を行っている。開発行為に該当し、公園を整備し、公共に移管している事例がある(C、D、G住宅地・表-4)。C住宅地の提供公園はコモンの性格上街区の中央部に位置するが、将来の位置変更も認められない。開発にあたり、既存道路を利用する場合と道路を新設する場合、接道規定を満たすために位置指定道路の認定(建築基準法42条第1項5号)「広い空地」(建築基準法43条但し書き)の認定、敷地延長で対応する場合がある。道路を新設したG住宅地では道路移管しないことを望んだが許可されなかった<sup>(15)</sup>。このように所有権型開発を前提にした開発指導要綱の適用では、定期借地権契約終了後の更地返還時点の土地利用自由度が低下し、地主の土地提供へのモチベーションを低下させる。総合的設計制度や連担建築物制度を利用しているものはなく、借地契約上も一建築物一敷地を前提としている。

#### (2) コモンスペースの配置と利用、借地権設定

各住宅地のコモンスペースの配置と利用方法の概要は表-5、借地との関係は表-6である。コモンは所有権型戸建住宅地と同様に、道、広場、駐車スペースに使われている。道路はできるだけ移管しない傾向にあり、通過性のある場合は借地に含まない。通過性のない場合は借地の中を含む傾向がある。これは建築確認のための接道義務を満たすためである。部分的な歩行者専用通路は借地に含まず、背割り歩行者専用通路は借地を含む傾向がある。広場は多様な形態がある。駐車スペースは借地を含む。このように、コモンスペースの用途と通過性、利用を考えた借地権者間の公平性、専用化の程度により借地に含まれるか否かが決まる。また借地の範囲に含まれる専用空間を協定によりコモン化する方法が所有権型に比

べて多くとられる。コモンを借地に含む場合でもその部分の地代は減額するなどし、敷地の地代は専用利用面積に応じて決定する例が多い。全画地一定額とした例もある(A、B住宅地)。また、コモン建設費を借地権者と地主で出さう例がある(B住宅地・借地権者25万円/戸負担)。

表-4. 調査対象住宅地の公園整備と接道方法

区画数	公園整備 移管	接道方法 該当区画数				
		既存道路	新設道路 移管道路	位置指定道路	43条但し書き	敷地延長
A	なし	11	0	0	0	4
B	なし	8	0	0	0	3
C	あり	13	5	0	0	0
D	あり	13	0	0	20	0
E	なし	0	14	0	0	0
F	なし	0	4	3	0	2
G	あり	0	135	0	0	4
H	なし	11	0	0	0	4
I	なし	6	0	0	0	3
J	なし	3	0	0	0	1

表-5. コモンスペースの配置・利用

区画	コモンスペースの配置と利用	コモンスペース配置概念図
A	3列にならぶ宅地の境界線部分に2本の通路を配置し、うち1本に電柱を配して2列の住宅に供給する。通路の連続性を確保するため、敷地延長部分と交差する借地部分では工作物の設置、駐車、駐輪等が制限される。コモンスペースと区画の関係は概ね均等である。	
B	住棟間にコモンスペースを確保し、共用広場として利用する。広場の片方は通路によって道路につながる。広場にはインターロッキング、植栽、街路灯、CATV埋設管などが設置されており、維持管理は借地人が行う。コモンスペースと区画の関係では一部均等でないものがある。	
C	開発道路を私道のまま管理してコモンスペース化するほか、借地を含む敷地の一部の利用を芝生やシンボルツリー等に制限し、借地に含まない通路と一体化して広場状のスペースを確保する。移管した公園もコモンスペースと一体的に利用する。コモンスペースと区画の関係は必ずしも均等ではない。	
D	3列にならぶ住宅の奥の2列間に緑道が配置され住宅地内を縦断する。前2列にはおおむね4区画に1箇所の割合で広場が配置される。広場は、駐車場兼用である。借地面積に含むが相互に提供あつて共用する。敷地面積に含まない、建築基準法43条但し書に該当するものである。コモンスペースはインターロッキング、植栽、街路灯、モニュメントなどが設置される。	
E	開発道路を私道のまま管理してコモンスペース化する。道路両端に地主の提供する小広場がありモニュメントを設置して住宅地の入り口を演出する。道路は部分的にペーパメントを変化させる。側溝の形状や敷地内の外構に工夫があり共-私空間に連続性がある。コモンスペースと区画の関係は概ね均等である。	
F	開発道路を私道のまま管理してコモンスペース化するブロックと路地状敷地の敷地延長部分をコモンスペース化するブロックに分かれる。道路は行き止まりで緩やかな勾配と曲線を持ち中央部両側に植栽のある広場がある。コモンスペースにはインターロッキング、植栽、埋設管などが設置される。コモンスペースと区画の関係はブロック内は概ね均等である。	
G	5区画につき1区画分の割合で配した広場を12箇所もつ。このうち2箇所は接道規定を満たすための敷地延長部分を利用したもので、10箇所は任意の広場である。後者にはインターロッキング、植栽、ベンチなどが設置される。コモンスペースと区画との関係は必ずしも均等ではない。	
H	3列にならぶ宅地の境界線部分に2本の通路を配置する。接道のための敷地延長部分の奥行きを最低限度の2倍程度確保するとともに、地主が提供する広場と連続させて、歩行者の通り抜けを可能にする。通路は借地人が提供し、化粧舗装、植栽等を設置する。コモンスペースと区画の関係は概ね均等である。	
I	3列にならぶ宅地の境界線部分に2本の通路を配置する。接道のための敷地延長部分の奥行きを最低限度の3倍程度確保するとともに、地主が提供する広場と連続させて、歩行者の通り抜けを可能にする。通路は借地人が提供し、化粧舗装、植栽等を設置する。コモンスペースと区画の関係は概ね均等である。	
J	接道規定のための敷地延長部分が必要な区画数は1であるが、この部分を積極的にコモンスペース化する。敷地延長部分の幅員と奥行きを最低限度の2倍程度確保するとともに、両サイドを借地人が提供し、両者を一体化してコモンスペースとする。敷地延長部分は車の通行を確保するとともに、両側は花壇や植栽を配し、共-私の間領域とする。	

表-6. コモンスペースの用途・形態、借地関係

	借地に含むか		
	含む	含む+含まない	含まない
車の通行	通過性あり		C E
	通過性なし	F H I J	F
歩行者専用	部分的		B C G
	背割り	D H I	A
広場	D J	C G	B E F H I
駐車スペース	D G		

一般的な所有権型戸建住宅地では所有・利用・管理とともに個と公の二者択一的な空間構成となるが、借地権住宅地では個と公の間に共同管理空間または協定による利用制限敷地空間といった「共」または「協」空間が存在し、個・共(協)・公の段階的空間構成となる事例がみられる。つまりコモンは個と個の緩衝空間としての役割も大きい。H住宅地の事例を図-1に示すが、取り上げた全事例で所有・利用・管理の新たな関係がみられる。利用を協定、契約の中で位置づけることもあるが、地役権を設定する場合もある(E、H、I、J住宅地)<sup>(16)</sup>。

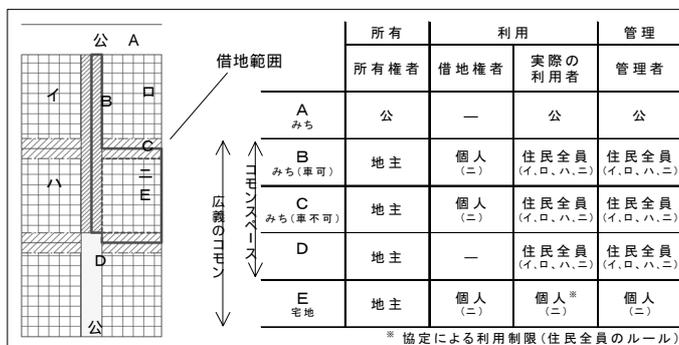


図-1. 土地の所有と利用の関係

## 6. コモンスペースの管理方法

### (1) コモンの管理に関する協定

#### 協定等の締結当事者

全調査対象住宅地で協定がある。所有権型コモンのある戸建住宅地では管理規約により権利者相互の契約関係となることが多い。借地権型では協定は借地権者間で締結する場合(C、E、H、I、J住宅地)と、地主と各借地権者が個別に行う場合(A、G住宅地)と、地主と全借地権者の連名による場合(B、F、G住宅地)がある。建築基準法や都市緑地保全法などの公法や、区分所有法などの私法に基づくものではなく、全て民衆の契約関係である。

#### 協定等の名称

協定は合意書(A、B住宅地)、住民協定(E、H、I住宅地)、住民規約(F住宅地)、覚書(G住宅地)の名称がある。G住宅地には法に基づかない建築協定と緑化協定がある。

#### 協定等の内容

協定の内容は、1. 借地に含まれるコモン部分の利用制限である。敷地延長部分の利用制限(A、D、F、H、I、J住宅地)、借地部分のコモン利用に関する取り決め(C、D、H、I、J住宅地)

地)がある。2.緑道・植栽・埋設管の維持管理に関する規定(B.E.F.G住宅地)3.建築物の配置・意匠・構造・設備など個々の住宅に関する規定(B.E.F.G.H.I.J住宅地)4.外構の制限(B.C.E.F.G.H.I.J住宅地)などがある。

#### 借地契約での位置づけ

コモンに関する協定等の遵守が借地契約条項に含まれているのはC.D.H.I.J住宅地である。A.B住宅地では協定締結が借地契約の前提条件となる。

#### (2) コモンの管理組織

借地権者全員参加の組合がある場合(A.B.G.H.I.J住宅地)とない場合(C.D.E.F住宅地)がある。A住宅地では当初コモンスペース運営委員会の設立を、H住宅地では管理組合の設立を考えたが、現実には自治会で運営している。B.J住宅地では運営委員会、I住宅地では管理組合、建築協定・緑化協定のあるG住宅地にはそれぞれの運営委員会と、共用施設管理組合がある。C.D住宅地は管理会社管理、E.F住宅地は地主と居住者による管理である。

#### (3) コモンの管理費の負担と担当者

##### 仕上げ材・設置物の維持管理

コモンにはインターロッキング等の仕上げ、植栽、モニュメント、埋設物等がある。コモンの維持管理は借地に含まれるか否かに係らず借地権者となることが多い。私道で維持管理費を地主が負担するのはE住宅地である。

##### 管理費・修繕積立金

コモンの殆どが私道で、地主が負担して維持管理を行うE住宅地をのぞいて、1区画あたり月額約1000円～7000円の管理費等を徴収する。修繕積立金をのぞいた管理費の額は1000円～3000円である。

#### (4) 管理支援者及びその体制

1例を除いて住宅地の企画・販売を行った会社等もしくはその関連会社が、地主との委託契約に基づいて借地管理業務(地代徴収)を行う。その業者が植栽管理、街路灯管理などコモンの日常管理を行う場合もある(C.D住宅地)。地主が植栽管理を行う事例(F住宅地)もあるが、基本的には地主による管理よりも居住者が主体となり管理を行っている。また、管理を通じての地主との交流や、住民同士の交流(例えばB住宅地ではバーベキュー大会、F住宅地では花見、茶会、談話会など)が行われている。

#### (5) 行政の支援

行政による支援としては、道路の所有権を移管しないことを認める(C.E.F住宅地)ことや、私道とした場合の埋設管の管理(C住宅地)、接道に関する建築基準法43条但し書の運用(D住宅地)などがある。コモンの固定資産税は公衆用道路を除いて課税され、地目は柔軟で、宅地、雑種地、山林である。コモンの管理補助金はどこにも実施されていない。

表-7.管理方法

契約書で協定を位置づけている

	管理組合 (コモン組合)	組合業務	管理責任者		
			日常維持	長期維持	借地人 管理費負担
A	自治会(運営委員会)	遊歩道・ゴミ集積所電灯の維持管理など	借地権者	借地権者	1000円/月
B	運営委員会	コモンスペース、ゴミ集積所の管理	借地権者	借地権者	833円/月
C	なし	-	借地権者	借地権者	3000円/月
D	なし	-	借地権者	借地権者	5000円/月は 地代に込み
E	なし	-	借地権者	借地権者 地主(道)	0円
F	なし	-	借地権者	借地権者	7000円/月
G	管理組合	共用施設の植栽剪定・消毒・防犯灯管理	借地権者	借地権者	1000～2000 円/月
	運営委員会	建築協定・緑化協定の運営(組合と一体)			
H	自治会(管理組合)	住民協定運営;敷地利 用制限,共用地管理)	借地権者	借地権者	1000円/月
I	管理組合	住民協定運営;敷地利 用制限,共用地管理)	借地権者	借地権者	4000円/月
J	運営委員会	住民協定運営;敷地利 用制限,共用地管理)	借地権者	借地権者	3000円/月
	管理業務委託	協定締結者	協定名称と内容		
A	住民で管理	地主と借地権者の 個別協定	建築にかかわる居住者の同意書;路地部分の遊歩道の交差点の利用制限		
B	樹木の剪定などシル バー人材センタ	地主と全借地権 者協定	同意書;コモンの管理,建築計画(3階建て 禁止,コモンからの壁面後退,駐車場の屋根禁止)		
C	分譲会社(系列会 社)が管理	借地権者間 協定	住民協定準備中		
D	分譲会社(系列会 社)が管理	地主と借地権者の 個別協定	-		
E	とくになし	借地権者間 協定	住民協定;建築用途の制限・建築物の制限・ 公益地の維持管理		
F	地主による植栽管理	地主と全借地権 者協定	住民規約;建築物の意匠構造設備,協定用地 の維持管理,専用利用権の制限		
G	管理組合長は運営 委員長でかつ自治 会の役員,住民による 管理	建築協定・緑化 協定・地主と全 借地権者協定、 地主と借地権者の 個別協定	土地使用に関する覚書(コモンの利用・制限 など);建築物等の制限に関する協定(敷 地,建築物の位置,用途形態,外構など);緑化な どの景観に関する協定;共用施設維持管理 に関する協定(緑化,外構,門柱,門扉等)		
H	住民の自主管理	借地権者間 協定	住民協定;敷地利用制限,協定用地,共用地,建 物用途,建築物,外構制限,維持管理,自治会運営		
I	住民の自主管理	借地権者間 協定	住民協定;敷地利用制限,協定用地,共用地,建 物用途,建築物,外構制限,維持管理,自治会運営		
J	住民の自主管理	借地権者間 協定	住民協定;敷地利用制限,協定用地,共用地,建 物用途,建築物,外構制限,維持管理,自治会運営		

表-8. コモンスペースの税金

A	課税(山林)
B	課税(山林)
C	課税(雑種地)、非課税(公 衆用道路)
D	課税(宅地)
E	非課税(公衆用道路)
F	非課税(公衆用道路)、課税 (宅地)
G	非課税(公衆用道路:フット パス部分、課税(雑種地)
H	課税(宅地)
I	課税(宅地)
J	課税(宅地)

## 7. まとめ

### 設定したスキームの検証 スキームと実態の相違と

その原因・背景を考察する。

・契約は全て一建築物一敷地が前提の賃借権の定期借地権である。これらの契

約について、他の定期借地権契約と比べ大きな相違はない。しかし、借地期間が一定の50年以上という期間設定見直しの必要性や、借地権者は賃借権のため抵当権が設定できず、金融面で問題があること、地主は孫の代に生じるであろう相続問題の危惧等、定期借地権制度そのものも課題はある。コモン協定は、名称は様々であるが、すべてにある。但し必ずしも契約に位置づけられていない。コモン協定が契約に位置づけられないのは地主や事業者が標準版契約書との相違による起こりうる問題を想定し対応することが困難であるからである。

・土地利用は、全調査対象住宅地でコモンスペースがあり、一団地的土地利用が図られているが、総合的設計制度や連担建築物設計制度を利用したものはない。これは

利用権でありながらも建物の増改築の自由度を確保するためである。さらに植栽やオープン外構、協定緑地などで借地権敷地内のコモンの創出が促進されている。コモンの創出に、所有・利用・管理の多様な形態がとられている。

・コモンの土地は将来の自由度を維持するために、地主所有と想定したが、実際には開発行為による道路が小規模の場合は私道で管理される一方、大規模では行政に移管される。一方、公園を開設した3事例はいずれも行政へ移管を求められている。都市計画法・開発指導要綱の硬直的運用による。またコモンの土地が借地に含まれるか否かによらず、利用を重視した地代設定が行われる。

・コモンの利用と管理をコモン協定で位置づけることは全住宅地で行われている。法によらず、むしろ契約関係でコモンを担保する仕組みがとられているが、協定が借地契約で位置づけられているものは半数程度である。それを補完するために地役権の設定がみられる。

・コモンの維持管理のための組織がある場合とない場合がある。組織はいずれも借地権者によるものであり、地主が参加したものはない。コモンを含んだ住環境の管理は居住者が主体となり行う。小規模なものは特に組織を作らず、首都圏では専門家管理(管理業者)もみられる。

・行政のコモンの取り扱いには幅がある。コモン管理の具体的な支援はない。

以上、本研究で設定したスキームで、利用面を重視した良好な住環境の形成と居住者主体の住環境管理が実現されている。設定スキームに比べ民民関係では利用面重視の傾向があるが、官(公)との関係(法制度)が阻害要因となり、設定スキームが実現されない側面もある。

#### まとめ 利用権型都市開発・管理の実現のために

本スキームに基づいてつくられた住宅地ではコモンは専用空間利用の規制から実現する方法が多く用いられる等の特徴がある。これは利用権型土地利用の特徴ともいえ、所有権型では実現しにくい空間構成が実現され、特にコモンが個と個との緩衝空間として利用され、私(個)から公へと段階構成がみられる。その仕組みは所有・利用・管理の関係を契約でつくる試みであり、そこには居住者(利用者)主体の管理体制がある。

一方、行政の開発指導が必ずしも利用権型開発に対応していない<sup>(17)</sup>、利用に基づいた税や管理制度となっていない、民民契約を担保する仕組みの不安定さが課題としてある。そのため、所有権及び成長型社会の新規開発を前提とした都市開発・管理制度から、社会変化に対応できる持続性のある利用権型都市開発・管理制度への再編や、住み手主体管理を維持する仕組み(例えば住民によるコモンの整備・管理の支援)、民民契約を担保する公的(例えば登記制度利用や行政認可等)が必要である。

#### 謝辞

本研究を進めるにあたり国土交通省及び定期借地権普及促進協議会、各事例のご担当者には大変お世話になりました。なお、本研究で提示した借地権利用型住環境創出・住民主体マネジメントシステムのスキームは中城康彦氏(明海大学不動産学部教授)との共同研究の成果です。ここに記して感謝の意を表します。

#### 補注

- (1) 住環境管理方法として所有権型のH O A方式と借地権型の地主と借地人による管理方式が考えられる。借地権型とは土地所有・利用主体分離型をいい、所有権型とは土地所有・利用主体一体型をいう。借地権型はイギリス・レッチワースの財団等による実例がある。レッチワースでは1904年に田園都市借地人株式会社を設立し、1995年に財団が事業を引き継ぐ。財団が土地を所有し、権利金や家賃収入を得て、街全体の整備・管理を行う。所有権型は米国やわが国でも事例があり、参考文献8)で検討している。
- (2) 戸建て住宅地のコモンスペースの実態と効果は文献9等。
- (3) 戸建て住宅地では区分所有法上の共有関係が適用されず、コモンは民法上の「共有」となり、分割請求が可能であることや、必ずしも専有部分(宅地部分)の所有者がコモンを所有することが必然でないことから、所有関係の不安定さを回避できない。
- (4) 共有を回避すると、所有と利用と管理主体の不一致の問題が発生する。具体的な問題の指摘は参考文献9)。
- (5) コモンの管理は建築協定や分譲時の付帯条件として位置づけられる。特に後者の場合は管理に関する条件の中古購入者への引継ぎが不確定で、中古購入者の管理意欲が低下しやすい。
- (6) 本スキームは、居住者には、所有権や普通借地権に比べ、安価でコモンという付加価値をもった住宅地に居住できるというメリットがある。またコモン協定違反は地主との契約解除事由となるため、一般の建築協定や、法に基づかないまちなみ・まちづくり協定よりも遵守しやすい。地主は、定期借地権であるがゆえに、ローリターンであっても長期に安定した収入が得られる。一般に定期借地権付き戸建て住宅を賃貸する場合の危惧は、将来の人口減少による宅地需要の減退によって、地代が下落することであるが、コモンを有する質の高い住環境のある戸建て住宅地をつくることで、競争力が高められる。また地域(地域住民や地方自治体)にとって環境を維持し(例えばF住宅地)、文化財の保存や景観の配慮等、地域の文脈を読み、地域に配慮した住宅地が作りやすくなる。
- (7) 平成5年から13年12月末日までに供給戸数は35215戸(内戸建て住宅23483戸)で年間5000戸程度が供給されている<sup>文献1)</sup>。
- (8) 参考文献2)・4)
- (9) 参考文献7)・2)
- (10) 参考文献6)・2)・4)
- (11) 定期借地権普及促進協議会・住宅生産振興財団・ハウスメーカー等へのヒヤリング調査及び参考文献3)から把握した。現在、販売不振から所有権型販売予定地が定期借地権型に変更する事例がみられる。これらとは区別し、当初から借地権型住宅地として集团的に計画されたものを選定した。
- (12) 全国平均は6.5区画で、4区画以下が6割を占める<sup>文献1)</sup>。
- (13) 定期借地権戸建て住宅の戸あたり敷地面積全国平均は215㎡で、所有権型戸建て住宅129㎡より大きい<sup>文献1)</sup>。対象住宅地は平均的である。
- (14) 所有権型の場合はコモン面積率22.1%、戸当りコモン面積は48㎡であり、大きな相違はない<sup>文献9)</sup>。
- (15) 50年後更地で返還されても道路部分が歯抜けの状態の土地では住宅以外の活用が不可能となる。そのため、地主は開発道路については、市町村が地主から貸与(無償)、50年後に返還し、土地は地主所有に。地主所有で公衆用道路認定、50年後に認定の解除。市町村に帰属し、50年後に無償で返還。以上のなかでも、税金・管理費などを考慮すると、での許可を希望した。しかし、当時の建設省及び地方公共団体の考えでは「公共施設は永久的に存続されなければならない。廃止前提の開発行為はありえない」とし、三つの方法を却下した。その後、平成9年3月28日建設省経民発13号建設経済局通達で、市町村と協議の上、私道として取り扱うことも考えられることが示された。
- (16) E住宅地では道に地役権、H・I・J住宅地では通行地役権を設定している。
- (17) 都市計画法29条の許可をうけて施行する開発行為により設置された公共施設の管理は原則として地元市町村に引き継がれるものとする(都市計画法第39条)。

#### 参考文献

- 1) 定期借地権普及促進協議会(2002)「全国定期借地権付住宅の供給実態調査」
- 2) 日本住宅総合センター(2002)「定期借地権事例調査」
- 3) 国土庁土地局土地政策課(1998)「定期借地権活用事例集」
- 4) 土地総合研究所(2003)「宅地市場の活性化方策に関する検討調査報告書」
- 5) 山田晃平(2002)「定期借地権付住宅の供給状況と購入者の実態に関するレポート」雑誌住宅51号 P.21-28
- 6) 浅井信男・三宅醇(1998)「定期借地権付住宅の居住実態に関する研究」日本建築学会大会梗概集F-1, P.1109-1110
- 7) 浅井信男・三宅醇(1999)「定期借地権付住宅の居住者属性に関する研究」日本建築学会大会梗概集F-1, P.1277-1278
- 8) 齊藤広子(2002)「戸建て住宅地における居住地マネジメント組織としてのH O A導入のための課題」都市住宅学39号 P.68-73
- 9) 齊藤広子(2001)「戸建て住宅地におけるコモンスペースの空間形態と所有・管理方法」都市住宅学35号 P.93-98

## 米国カリフォルニア州のC I D管理におけるH O Aの役割とそれを支える法制度

- 住み手主体の持続型住環境管理システム構築のための研究 -

Study on Role of HOA in Management of Common Interest Development in California

~ For establishing sustainable management system of living environment by residents

齊藤広子\*  
Hiroko SAITO

The study aims at examining the role of homeowners association on management of living environment and the direction of reorganization of urban planning, urban management, real estate system and housing policy in Japan from view point of living environment management by homeowners association. It is necessary for current urban planning, urban management and real estate system in Japan to be reorganized by living management of HOA in order to make beautiful city while liking and losing a financial burden. For this end, it is necessary to strengthen relationship between urban planning, urban management, real estate system and housing policy on development and management of public space with managing living environment system by community association.

Keywords: Living Environment, Management, Homeowners Association, HOA, Common Space, CID  
住環境、管理、管理組合、コモン、コモンのある開発

### 1. 研究の背景と目的

成熟社会、持続型社会では、安定した経済成長・地価のもと、人口の減少・少子高齢化に対応した形で、地域環境に配慮した魅力ある街、個性ある街の実現が益々強く求められる<sup>1)</sup>。それを、財政負担を少なくする形で実現しなければならない。そのためには、成熟社会、持続型社会に対応した住環境管理方法、それを前提とした開発許可基準を整備することが必要となる。

成長を前提とした従来の制度では既に以下の問題がある。例えば、戸建て住宅地を開発する場合、道路や公園は行政に移管することが前提となる。そのため各地方公共団体の開発指導要綱等に基づき、画一的な道路・公園が整備される。移管された道路や公園は行政が管理する。開発増加に伴い、行政への財政負担が増加する。「画一的な街」「財政負担増加」に第一の問題がある。第二の問題は、持続型社会では、新規開発だけでなく、土地利用を周りの環境や社会状況の変化に応じて変更すること、すなわち再開発が求められる。変更を実施するには、土地利用の自由度が高いほうがよい。しかし、再開発の度に「開発」と位置付けられ、公園や道路を行政に移管し、益々土地利用の自由度が低下する。第三の問題は地域間不平等である。魅力的な街にするために道路の仕上げ材を煉瓦にする、あるいは道路敷地内に植栽を植える。この場合、道路は行政に移管ができず、私道扱いとなる。道路は誰でも利用できるが、その管理は居住者が担う<sup>2)</sup>。移管地区では管理に居住者負担が生じず、未移管地区では居住者負担が生じる。また私道（私有・共有含む）が、居住者の強い意向により、行政に移管されるケースもある。ここには移管基準に論理性がみられず、利用に拘らず管理負担の不平等が存在する。

以上の問題を是正する方向として、「道路や公園等の居住

者に身近な住環境スペースを行政に移管し、行政が管理すること」を必ずしも前提としない開発・管理制度を、地域間の財政負担のバランスを考慮し、設定する必要がある<sup>3)</sup>。具体的には、現在のように「所有・管理」の関係が「公・公」あるいは「私・私」のように画一的方法ではなく、「共」による新たな住環境管理方法である。本研究は、その可能性として、居住者による住環境の管理方法を検討する。

### 2. 居住者による住環境管理の意義-本研究の位置付け-

居住者による住環境管理の意義は、物理的に魅力ある空間、特に公共空間をつくるためだけに有効なわけではない。持続型社会においては、次の意味をもつ。第一に、財政負担の軽減である。公共空間・施設の維持管理・運営管理を居住者自らが行うことで、効率的、経済的に実施でき、かつ地域の実情にあった方法が可能となる。第二に、私有空間利用のコントロールを居住者が自律的に行うことで、公権と私権の対立構造は生まれず、地域の実情に合い、地域要求の根ざした高水準の住環境づくりが可能となる。第三に、開発時のルール、管理に関する住民と行政とのルール、住民間のルールといった明確な基準を設定することで、ごねどく等は生まれず、計画・合意形成が合理的に実施でき、地域間不平等が是正できる。第四に、居住者管理を前提とし、必ずしも移管しない、自由度の高い土地形状を維持できる<sup>4)</sup>。

こうして、居住者が<公>と<私>の中間的な立場で住環境を主体的に管理する方法を確立することは、都市空間管理における公、共、私の役割の再編の検討ともいえる。

こうした視点から既に研究が行われている。第一は、公でもない私でもない空間、いわゆるコモンスペースの存在とその管理方法に関する研究である。第二は、公共空間の居住者による管理の実践と意義、効果に関する研究である。第三

\*正会員 明海大学不動産学部不動産学科 ( Faculty of Real Estate Sciences , Meikai Univ. )

は、私有空間の居住者によるコントロール、例えば建築協定、まちづくり協定の締結や運用に関する研究である。第四は、TMO (Town Management Organization) に関する研究である。諸外国の事例では、米国におけるBID (Business Improvement District) とそれを実践するDMA (District Management Association) 特別区 (Special District) における住民管理、住民の都市計画への参加、イギリスにおけるTCM (Town Center Management)、コミュニティトラスト、財団管理などの研究が行われている。多様な組織形態があるが、そこには中間組織による管理、特に住み手(利用者)主体の管理という共通点がある。これらの組織を一時的・限定的なものでなく、普遍性をもち日本の社会制度の中で定着させるには、公と組織、組織と私、この両者の関係を都市計画・都市経営で位置付ける必要がある。

そこで、本研究では、都市計画・都市経営での中間組織の位置付けが明確であり、住み手が主体になり、自らの住環境を自らでマネジメントする組織として米国のHOA (住宅所有者によって構成される管理組合 Homeowners Association) をとりあげ、HOA<sup>5)</sup>の役割と、それを支える法制度を明らかにする。

### 3. 研究の方法

都市計画、都市経営のなかで、中間組織の位置付け・役割を明確にするには、以下の点を検討する必要がある。

- (1) 組織が必要とされる理由、組織のある住宅地の特性
- (2) 組織の根拠法
- (3) 組織の構成員、役割、運営方法 (方針決定・費用負担)
- (4) 組織による私有財産の利用コントロール  
住環境管理における<組織と私>の役割分担
- (5) 住環境管理における<公と組織>の役割分担
- (6) 組織を存立させる法制度及び支援体制

HOAについては既に事例報告はある<sup>6)</sup>が、HOAの機能及び成立のための法制度等を上記(1)~(6)の視点からより一層明らかにする必要がある。そこで、HOAが必要とされるコモンのある住宅(Common Interest Development; CID)が多い米国西海岸、カリフォルニア州を対象とする。文献にて、カリフォルニア州のHOAの法制度を明らかにする。次に、カリフォルニア州のオレンジ郡アーバイン市及びその周辺市<sup>7)</sup>をとりあげ、HOAの実態を明らかにする。調査は2004年2月に現地で資料収集および、管理組合関係者、管理会社、設計者等に聞き取り調査を行った。

## 4. カリフォルニア州におけるHOAに関する法制度

### 4.1 コモンのある住宅(CID)の種類と状態

プール、公園、テニスコートや湖、ゴルフコース、グリーンスペースなどのコモンをもつCIDの所有形態は、建物形式にかかわらず、コンドミニアム、ストックコーポラティブ、コミュニティアパートメント、PD (Planned Development) の4種類がある。コンドミニアムは住戸が専有、コモンが共有で、わが国のマンション(区分所有集合住

宅)である。ストックコーポラティブは住戸もコモンも組合所有、コミュニティアパートメントは住戸もコモンも全住戸の共有、PDは住戸が私有、コモンが組合所有で、PUD (planned Unit Development・計画的・一体的開発)手法による住宅地である。CIDのうち、コンドミニアムが53%、PDが27%を占める。戸建て形式でも土地分割規制からコンドミニアム形式が増加している。

CIDは1960年代の住宅問題に対応するために供給されはじめた。連邦住宅局(FHA)は1961年にコンドミニアムにも住宅金融の保険制度を適用し、それを踏まえて1962年にモデルコンドミニアム法を作成している。1963年にPUD開発にはHOA設立を義務づける主旨のマニュアルを発行したことから、中級階級の住宅にもCIDの手法が広がることになる<sup>8)</sup>。こうして、カリフォルニア州をはじめとする地方自治体は道路などを移管するのではなく、住民に持たす方法により、財政負担を下げる。近年、CIDは、全住宅の中で増加傾向にある。その理由は、土地代の上昇、また高齢者向け住宅地のように特定の居住者を対象とした住宅地の需要が高まり、さらにアフーダブルハウスの必要性の増加、地方財政力の低下、そして金融面を含んだ産業界の構造変化、それを後押しする政策等による。

カリフォルニア州ではCIDは3万を超え<sup>9)</sup>、1千戸を超える大規模なものは1%で、約半数は25戸以下である。

### 4.2 CIDの管理を規定する法律

CIDの管理はカリフォルニア州では、四つの法律に従う。CIDは、個々の財産と共有の財産があり、CC&Rs (Covenants, Condition and Restrictions・契約条項、制限条項、制限約款)及び規約に従い、HOAで共有財産を管理する。

表1 デービススターリングCID法：日本と比較して

	米国カリフォルニア州	日本
根拠法	デービススターリングCID法(州民事法1350条~1376条)	建物の区分所有等に関する法律(区分所有法) マンションの管理の適正化の推進に関する法律( )
パブリックレポート発行	州政府に提出する書類(1363.5条)・土地分割法	なし
組合成立	宣言で成立(1351~1357条)	当然成立( 3条)
共用部分	共用部分形成のための条件、分離禁止、所有者、境界(1352.59.62.71.76条)	共用部分形成のための条件( 4条)
管理組合運営・規約	規約の自由度(1370条)	規約の設定、変更、廃止、強行規定( 30.31.32.33.条)
集会	総会(1363条)	総会( 34.35.36.37.38条など)
管理者	なし	管理者権限、所有等( 25~29条)
理事会・理事	理事会の参加(1363.05条)	なし(法人の場合のみ理事が必要)
中古住宅購入者に提供すべき書類	提供すべき書類(1368条)	提供すべき書類はなし(宅地建物取引業法・重要事項説明、マンション管理適正化指針に記載)
修繕積立金・管理費	費用分担(1364条)	費用分担割合( 19条)
資金管理	滞納者請求(1367条) 財務関係書類(1365条)	なし(通常規約で規定する)
管理会社に関する情報	管理会社の情報公開(1363.1条)、管理人(1365.7条)	適正化法で登録会社の規定・国に登録( ) 管理人の資格はなし
紛争の解決	紛争(1366.3条) 瑕疵(1375条)	なし 瑕疵は民法、品確法等
行政による管理組合の把握	管理組合の情報(1363.6条)	なし
損害保険	区分所有者の不法行為と保険(1365.9条)	なし
対象	CIDの全て、戸建て住宅地も含む	区分所有の建物、戸建て住宅地は準用

その為、1) CC&Rsに関する法令(州民事法 1460 条等)、2) CIDに関しては、デベススターリングCID法(州民事法 1350 条~1376 条)、HOAが法人の場合には、3) 非営利共益法人法(Non-Profit Mutual Benefit Corporations Law)に従う。さらに、4) 開発事業者が発行するパブリックレポートの規定は、土地分割法(Subdivided Lands Acts)に従う。

CIDの管理は、デベススターリングCID法を基本とする。これは1994年の統一CI所有法と類似したもので、州民事法に位置付けられる。HOAに関する運営上の細かい規定が記載される。この法律は、1962年にモデルコンドミニアム法ができ、その影響を受け、1963年に作成されたものがベースとなる。1963年法では、州民事法 1350~1360 条であった。1976年に改正があり、コンドミニアムの老朽化に備えて、分割を例外的に認める条項が加わった(1354 条)。1985年には大幅な改正がされ、対象がコンドミニアムだけでなく、PD等の多様なCIDの住宅地が含まれるようになり、州民事法 1350 条~1973 条となる。

同法は毎年のように改正され、2004年には、書類関係、宣言のルールとその運用と変更、HOAの権限、財務関係、中古購入者に渡すべき書類、瑕疵に関する部分が改正されている。

日本の関係法に比べると次の違いがある。第一に所有者間の利害調整などを行う区分所有法の内容と、管理会社の登録制度を義務付けたマンション管理適正化法等の内容が一体となっている。第二に戸建て住宅地でコモン(共用施設・共用空間)を皆で所有する場合も対象となる。わが国では区分所有法を準用するものであり、対象が広い。第三に消費者保護の視点からの項目が入り、第四にわが国では規約で記載すべき細かな運営の規定が法で定められている。

#### 4.3 CIDの管理に関する制度

各住宅地では、州民事法のもとで、契約条項、制限条項、制限約款の宣言(Declaration of Covenants, Condition and Restrictions)を基礎として進める。宣言は郡に登録される。宣言では、HOAの成立と、個人とHOAの責任範囲、例えばコモンエリアとそれぞれの境界、修繕についての分担等、その他利用規制(用途やペット飼育)各所有者の組合員としての権利・義務、議決権の割合、管理に関わる費用の分担の仕方等が規定される。開発事業者が宣言を設定することが多い。宣言に基づき、規約やルール等が定められる。規約では組織の方針決定方法や運営方法、理事の選び方や会の開き方、必要な文書等が規定される。生活や利用の仕方に拘ることはルールとなる。

HOAは宣言で成立し、法人の場合と法人でない場合がある。基本的には大きな差はない。カリフォルニア州では古い一部のHOAを除いて法人である。法人の場合には、定款を作成する。

HOAは宣言の修正、規約の修正、予算の見直し、特別費用徴集等を行う。運営の方針決定は所有者全員参加の総会(特別総会、通常総会)であり、議決権は1戸に1票、又は財産に応じる。これは宣言で決める。

## 5. HOAの実態

### 5.1 対象住宅地の概要

アーバイン市はロサンジェルス以南東約70Kmに立地し、1970年代から開発が進み、現在全米で人気の高い地域である<sup>10)</sup>。A住宅地は、684600㎡の土地に、プール5、スパ2、公園、テニスコート、フリスビーのゴルフコース等をもち、多様な住宅形式を含む複合開発の住宅地である。B住宅地はプール3、スパ3、クラブハウス、グリーンベルトをもつタウンハウスである。C住宅地は広大なグリーンベルト(327800㎡)と、プール7つ、事務所と会議室をもつタウンハウスである。D住宅地はいわゆるゲートコミュニティといわれる、ゲートがあり、出入りが限定されている戸建て住宅地である。

### 5.2 組織形態と運営方法

住宅地におけるHOAの組織と活動は次のとおりである。

・管理組合(HOA): 名称はCA(Community Association)、HOA(Homeowners Association)、HOC A(Homeowners Community Association)の場合がある。構成員は全住宅所有者であり、組織は法人格がある。A住宅地は複合開発であり、住宅地全体に全体管理組合があり、コンドミニアムにはコンドミニアム管理組合があり、2段階構成となる。他は全体管理組合のみである。

・総会: 総会での議決権はA B C D住宅地ともに各戸1票である。例えば、C住宅地では、宣言の中で、議決権が示され、規約の中で総会の開催は4月の第三水曜と決められている。

・理事会・専門委員会: 理事はボランティアで選出され、立候補で選ぶ。輪番制は殆どない。理事会を月1回開催する。理事会には、総会を開かなくても、管理費用10~20%を値上げや値下げができる権限がある等、権限が大きい。C住宅地では9人の理事を選び、2年任期で半数交替とし、組織運営に継続性をもたせる工夫がある。

理事会のほかに、専門委員会がある組織が多い。D住宅地では建築委員会、財務委員会、建物・ランド委員会、特別委員会、ランドスケープ委員会、ニュースレター委員会、ソーシャル委員会、ウェブサイト委員会がある。そのほか、ルール委員会、選挙委員会などがある。通常各委員会は理事会の権限下となるが、建築委員会は決定権をもち、理事会とは独立している。建築委員会では、建物の修繕や増築に関する許可を行う。多くのHOAでは許可審査のために建築家を雇用する。建築家は匿名で審査を行い、審査費用は申請者(住宅所有者)が支払う。30日以内に許可の判定を降りないと、その申請は自動的にHOAが了承したこととなる。各住宅の所有者は、建築委員会の許可を持って、自治体に建築・増改築の申請を行う。

### 5.3 ルール

・宣言、規約、ルール: 必ず各住宅地にある。ルールでは、ペット飼育、建築や修繕のルール、レクリエーション施設の使用要綱(利用時間朝8時から10時までなど)、ゴミ処理、駐車スペース、アンテナ等に関することが規定される。

・制限内容の有効性: 入居者の制限はシニア住宅地を除い

てはほとんど行われぬ。しかし、住宅の売却時は、1) 事前に理事会にどのような条件で売るのが開示する、2) 理事会が請求すれば先取特権がある、3) 売買の拒否権を理事会がもつ、など入退去コントロールをする例がある。日本では違法と考えられている「賃貸を禁止する」ことは合法となっている。また、賃貸を許可制にする例もあり、これも合法である<sup>11)</sup>。

#### 5.4 HOAの共同管理の範囲

HOAの管理範囲は、共用スペースや共有部分だけではない。各住宅地では、行政、HOA、個人の管理分担が明確に規定されている。なかでも、HOAと個人の役割・費用分担は明確に規定され、建物の外観や景観に影響を及ぼす行為(例えば、前庭の管理など)はHOAの管理範囲である。役割分担規定の詳細さは住宅地により異なる。例えばB

表2 対象住宅地の概要

住宅地名	A. Deerfield Community 住宅地 (複合開発)	B. Crestline 住宅地	C. Bluffs 住宅地	D. Canyon Creek 住宅地 (ゲートコミュニティ)
建物形式・所有形式	賃貸アパート200戸、タウンハウス(コンドミニアム)315戸、戸建て住宅(PD)646戸	タウンハウス372戸(コンドミニアム)	タウンハウス647戸(PD)	戸建て住宅128戸(PD)
住宅広さ	合計1161戸 106㎡~241㎡	95㎡~167㎡	135㎡~220㎡	163㎡~269㎡
入居開始年	1974年	1984年	1964年	1979年
広さ 土地利用(宅地、緑地等の 割合・公道等の構成比)	684,600㎡ (60.0%, 15.5%, 24.5%)	171,897㎡ (33.6%, 46.4%, 20.0%)	447,546㎡ (23.2%, 64.4%, 12.4%)	90,000㎡ (65.4%, 16.5%, 18.1%)
共用施設	プール5、スパ2、公園、テニスコート、フリスビーのゴルフコース等	プール3、スパ3、クラブハウス、グリーンベルト	グリーンベルト(327800㎡)、プール7、事務所と会議室	ゲート、プール、スパ、テニスコート等
共有物	上記以外に歩道	上記以外に通り、集中駐車場など	道は、幹線道路以外は移管していない。HOA所有のHOA管理。上記以外に街灯、歩道、公園もHOA所有。	上記以外に通り、歩道など
管理組織 (HOA)	全体管理組合と、コンドミニアム管理組合の2段階構成 法人格	全体管理組合のみ 法人格	全体管理組合のみ 法人格	全体管理組合のみ 法人格
共用施設・共有物以外の 管理対象空間範囲	街灯、グリーンベルト、前庭、建物の外観、屋根など	建物の外観、フロントヤード、通りなど	フロントヤードのランドスケープ、建物のエクステリアなど	各住宅の建築コントロールなど
管理の範囲	コモンスペースの管理・建築のコントロール、レクリエーション実施など	コモンスペースの管理・建築のコントロール、レクリエーション実施など	コモンスペースの管理、レクリエーション施設管理、前庭の共同管理、建築のコントロール	コモンスペースの管理、レクリエーション施設管理、前庭の共同管理、建築のコントロール、レクリエーションゴミ回収、など
ルール	宣言、CC&Rs、規約、建築ルール(デザインコントロールルール)	宣言、CC&Rs、規約、建築ルール(デザインコントロールルール)	宣言、CC&Rs、規約、建築ルール(デザインコントロールルール)、ルール違反のブック	宣言、CC&Rs、規約、建築ルール(デザインコントロールルール)
現地管理体制	現地管理人なし	現地管理人なし	現地管理人がいる。3名+ランドスケープメンテナンスなど約30名	現地管理人なし
管理費	全体管理組合戸当たり 1/4年で105ドル コンドミニアム管理組合戸当たり月額155ドル	タイプによって異なる。平均戸当たり月額205ドル(186~220ドル)	全戸同額・戸当たり月額300ドル	タイプによって異なる。平均戸当たり月額109ドル、または115ドル
管理会社	管理会社に委託 現地管理人なし	管理会社に委託 現地管理人なし	管理会社に委託 現地管理人3+その他30人	管理会社に委託 現地管理人なし

A住宅地



B住宅地



C住宅地



D住宅地



表3 C住宅地における所有と管理責任分担

対象空間	所有	管理
道 (幹線道路)	市	市
道 (幹線道路以外)	HOA	HOA
街灯	HOA	HOA
サイドウォーク	HOA	HOA
道路埋設物の給排水関係	市	市
歩道	HOA	HOA
コモンエリアのランドスケープ	HOA	HOA
公園	HOA	HOA
レクリエーション施設	HOA	HOA
プール	HOA	HOA
フロントヤードのランドスケープ	個人	HOA
建物のエクステリア	個人	HOA・個人
インテリア	個人	個人

住宅地では詳細な規定が見られ、78項目に分かれている。建物の外観に関することはHOAが管理費用から行うが、バルコニーデッキ、バルコニーのペンキ塗りは各所有者に

責任があり、適正に行う必要がある。ガレージの電気、住宅外壁のペンキ塗り、フェンス、ゲート、フロントヤード等はHOA管理である。公とHOAの役割分担では、道路は移管に拘らず、埋設物の管理は行政である。道路は、幹線道路以外は移管しない例が多い(事例 表-3 のC住宅地)。そのため、後で住宅地入口にゲートをつけることも可能である。

### 5.5 現地管理体制

・現地管理体制：管理人が現地にいる場合といない場合がある。カリフォルニア州全体では現地管理人がいる住宅地は少なく<sup>12)</sup>、A B D住宅地では現地管理人がいない。C住宅地では3人の管理担当者が常駐している。主任管理人は、管理会社雇用で、あと2人の現地管理人がいる。その他に、清掃や電気のメンテナンス、外構のペンキ塗りなど、25~30名の現地管理担当者が常駐している。管理人の有無は、総戸数、共用施設の量と質、管理水準等により異なる。

### 5.6 費用負担

・管理費：所有者が負担し、全戸同じ金額の場合とタイプに応じる場合がある。管理費の分担は宣言で規定される。費用は、HOA管理の範囲、総戸数、現地管理体制等により異なるが、戸当たり150~250ドルである。管理費としての収入は各住宅所有者から定期的に徴集する費用が主であるが、その他に管理費滞納の損害金、共用施設の貸し出し代、利子やニュースレターの広告料がある。C住宅地ではルール違反の罰金が決まっており、駐車違反やペットによる迷惑、スピード違反、ガレージドアの開け放し等は25~75ドルを払うことになる。こうした収入は総収入の5%を占める。

A住宅地では、組織が2段階構成であるので、それぞれの組織で徴収する。全体管理組合は1年に4回、コンドミニアムの管理組合は月ごとの徴収である。全体管理組合では1/4年で戸当たり105ドル、その他収入をあわせると115ドルとなる。支出は共用部分の水光熱費17%、メンテナンス費35%、運営費30%、修繕積立金18%である。その他にコンドミニアムの場合には、別に管理費が徴収され、会計は独立である。B住宅地ではタイプにより管理費金額が異なり、戸当たり月額186~220ドル、平均205ドルである。支出は、水光熱費14%、ランドスケープや建物グラウンドのメンテナンス費38%、共用施設運営費4%、運営費31%、修繕積立金13%である。C住宅地では戸当たり月額300ドルで、現地管理体制の強化から人件費等運営費が半数以上を占める。

HOAは管理費滞納の先取特権をもつ。アーバイン市ではHOAが行政に納める税金を取り扱うことはない。個人が税金は直接行政に支払い、管理費はHOAに支払う<sup>13)</sup>。

管理費は、カリフォルニア州不動産局の作成した予算シートをベースに、はじめは開発事業者が設定し、そのあと実際の運用に応じて変更する。

### 5.7 その他

・広報：理事会たよりやホームページで管理情報を公開し、理事以外の所有者に伝達する。またホームページを開き、積極的に宣言、規約、ルールの内容を開示する例もある。

・管理問題：路上駐車、ペット飼育による問題、専用部分の勝手な変更、水漏れ問題、賃借人の増加による運営の困難さなど、日本のマンションと共通した問題がみられる。

## 6. HOAが機能するための支援体制

### 6.1 行政対応

州不動産課は5戸以上のC I Dであればパブリックレポートを発行する。そのためパブリックレポートの申請の書き方、適正な管理費の設定を誘導するための管理費の予算シート、修繕積立金ガイドラインを発行している。州によるパブリックレポートの発行は、販売物件の情報開示の促進、未完成物件の完成保障、管理初期設定の適正化となる。

表4 パブリックレポートの内容 事例 A4.33 ページ

一般的な内容(どの物件も共通)	9. 鉱権
1. 特別なこと(21項目)	10. 用途地域
2. 管理組合が2段階になる	11. 税金
3. 立地と規模	12. 特別税
4. 管理組織とHOAの管理範囲	13. 販売状況
5. 組織のための費用	14. 購入
6. 危険や多様な情報の開示(水、鉄道、病院、消防署、ショッピングセンター、公園、学校、アフォーダブルハウスの立地等)	15. 財産の状態(土壌の状態、地理的状态、炭・鉛柱状態)
7. 地役権	16. 水、下水、ゴミ処理
8. 制限(宣言と全体の宣言)	17. 道、道路
	18. 学校
	問い合わせ先

### 6.2 開発事業者

開発事業者は、購入予定者にパブリックレポート(通常、ホワイトレポートと呼ばれる)を渡す。購入者は必ずパブリックレポートを読み、サインする。開発事業者は宣言や規約を作成し、組合活動の初動期を支援する。51%以上分譲するまでは組織運営を支援する責任がある。開発事業者が75%分譲するまでは、ルールの内容を変更できない。そのため開発事業者の議決権が3倍に設定されることがある。

### 6.3 管理会社

管理が始まれば、管理会社に業務を委託する住宅地が多い。複合開発の住宅地の場合には全体管理組合、コンドミニアム組合のそれぞれが独立して委託する。現地に管理人がいない場合でも管理会社は24時間体制をとり、緊急時に対応する。A住宅地では月1回理事会と管理会社との会議を行う。管理会社は月1回現地をまわる。毎日ポケットベルを持ち、担当者は24時間体制をとる。管理会社は2年に1回、プール、ランドスケープ、保険等の再委託会社を見直す。

### 6.4 管理会社の資格、管理人などの教育

カリフォルニア州におけるC I D管理の専門的な教育には、C C A M(カリフォルニアコミュニティマネジメント協会)がある。C C A M(公認管理組合管理者: Certified Community Association Manager)は2日間(14時間)の講習を受け取得し、2年ごとに書き換えを行う。

上級の資格としてC A I(Community Associations Institute)によるP C A M(専門管理組合管理者: Professional Community Association Manager)がある。C A Iは1973年に建設業者、管理組合、管理会社、政府関係機関、関連業者と専門家によって設立された非営利団体である。C A Iでは、C M C A(Certified Manager of Community Associations)

AMS (Association Management Specialist)、LSM (Large-Scale Manager)、PCAM<sup>14)</sup>の4資格を作っており、最高のPCAMは8コースを修め、10組合に聞き取り調査を行い、1組合10枚のレポートを修了論文として仕上げ取得する。管理担当者教育は段階的かつ実践的な幅広いものが行われている。

管理会社については、州民事法では契約前に理事会への情報開示が規定されており(1363.1条)、行政による登録制度や許可制度はないが、CAIによるAAMC(公認不動産管理会社: Accredited Association Management Company)がある。3年以上の事業の継続と、社員の50%以上が専門職であり、保険の保障範囲を満たしている等の条件がある。

### 6.5 その他

組合の年間予算が75000ドルを超える場合は、専門家(独立した公的資格のある会計士)による監査が必要である。

## 7. HOAの役割とそれを支える法制度

(1)カリフォルニア州ではHOAはCIDといった、コモンをもつ、個性ある、魅力ある住宅地の実現を、行政負担を少なくする方法として定着している。

(2)HOAは州民事法、土地分割法等に従う。法で、HOAの成立、成立の背景となる土地に付随する権利やコモンの完成が保障され、情報開示といった消費者保護対応、HOAの組織運営や権限等が示される。

(3)HOAは全住宅所有者で構成され、組織の運営方法は宣言、規約、ルール等で決められ、その骨格となる宣言は郡に登録される。住宅所有者が組織構成員になることは宣言、そのなかのカベナントに示され、土地に付随するものとなる。ゆえに2次に降住宅所有者も組織加入の拘束力が及ぶ。

(4)HOAは、公共空間の管理をはじめ、コモンスペース・施設の管理、レクリエーションを実施する。私有財産の利用のコントロールも行い、特に外観に影響を及ぼす建築・修繕等のコントロール権限をもち、これは行政施策と連動している。その他、ペットの飼育、賃貸制限、用途制限等を行う。

(5)道路や公園は行政に移管しない傾向がある。しかし、移管の有無に拘らず埋設管等は行政が管理する。

(6)HOAが機能するために以下の行政対応がある。

・開発時・分譲時: HOAの管理の骨格となる宣言は郡に登録される。州では正確な情報開示による取引の推進のため、パブリックレポートの発行と初動期の適正な管理方法設定の誘導、HOA(管理組合)実態調査報告等を行う。開発事業者がHOAが適正に起動する迄の支援を義務付ける。

・管理時: 戸建て住宅地でも私有空間の共同管理を行うためにHOAが組織される。管理範囲が広く、建築コントロールの権限が大きい。適正な運営・運営の為に専門家(建築家、管理人、会計士等)が雇用される。専門家による支援体制は法律で定められ、専門家教育が整備されている。運営ルールは州法で詳細に規定され、社会状況に応じ常に改正される。

・中古住宅取引時: 不動産の権利関係を調査する不動産権原保険会社<sup>15)</sup>、エスクロー等を通じ、管理の基礎的情報、宣言・規約内容等が中古住宅購入者にも適切に伝えられる。

## 8. 結論

持続型社会に対応した居住者主体の住環境管理システムを構築するために、アメリカHOAの役割とそれを支える法制度を明らかにした。HOAのように住み手主体で住環境を管理するには、組織、ルール、現地管理体制、費用の内部管理体制とともに、それを支える社会的体制を整備することが必要である。カリフォルニア州では、1)HOAに法的根拠があり、2)存立から開発許可と連動し都市計画・都市経営制度の中で位置付けられる。3)組織構成員になることは土地に付随した権利であり、不動産制度によりその組織の存立・維持が保障される。4)宣言の登録、組合運営などに関する州法の整備、パブリックレポートの発行等の直接的な行政対応があり、5)情報開示による不動産取引のための市場整備という間接的な行政対応、6)管理担当者の教育制度の充実という支援体制、以上のなかでHOAは円滑に機能している。日本においても持続型社会に対応した住環境管理システム構築には上記の点の検討が必要である。

謝辞: 本研究は1990年カリフォルニア州調査を元に2004年2月に再調査をし、取りまとめたものである。1990年調査では梶浦恒男先生(大阪市立大学名誉教授・平安女学院大学教授)と稲垣康子氏(当時大阪市立大学4年)、2004年調査では渡和由氏(筑波大学助教授)、中城康彦氏(明海大学教授)に同礼いただき、ご指導を得た。ここに記し感謝の意を表します。

### 補注

- 1) 国土基本計画の方針であり、かつ他地域との差別化を意図する供給者サイド、他地域との競争力を求める需要者サイドからの要求もある。
- 2) 居住者管理の場合には、居住者からは税金を支払っているにもかかわらず、自分たちで管理をしなければならない。不満や、将来にわたり埋設物まで管理することの不安がみられる。
- 3) これはいかにすると、「日本ではどんな場合も公共空間を整備・管理するのは行政で、税金で賄われるが、米国では行政が提供するサービスはシビルミニアムでそれを越える特別な部分は、そのサービスを受取る人が担う(文献6)」。米国型システム導入の可能性の検討でもある。
- 4) 定期借地権付住宅地の場合には移管しない方法もあることが国土交通省通達で示された(平成9年3月28日建設省経民発13号、建設経済局通達)
- 5) HOAは、非民主的・反自由との批判もある(文献3)が、本研究では、BIDと比べると以下の特徴をもち、住民全員参加型で、自律性の高い、幅広い住環境管理を行う組織と位置付けられる点(文献6.7)に注目する。

	対象地区	決定機関	資金の徴収
HOA	主に郊外・コモンがあればどこでも可	全員参加(総会)	住民
BID	都心部・中心市街地	代表参加(理事会)	行政

### 6) 文献7 など

- 7) 1980年代からカリフォルニア州の新規開発持家者の40%がCIDであり、最近ではオレンジ郡での新規開発の80%はCIDである(文献1)
- 8) FHAはCIDを奨励する旨で、マニュアルを通じCIDに対するFHAの保険を取得するガイドライン等を示した。ここで開発事業者がHOAを設置しないとPUDの抵当権保険申請を許可しないとしている(文献3)
- 9) 1990年の時点でCIDは既に全米住宅の11.3%を占めている(文献1)
- 10) 現在毎年15%以上の不動産価格の上昇がみられる。
- 11) 参考文献5。アメリカでは賃貸率の増加は財産価値低下につながる。
- 12) 自力管理12%、管理人のみ5%、管理会社委託管理人なし81%、その他の管理会社委託3%である(文献1)
- 13) 州・市によってはHOAが税金と管理費を一緒に徴収し、HOAから税金を支払うケースもある(文献7)
- 14) CMCAは実務経験なし、AMSは実務経験2年、LSMは実務経験5年で大規模用、PCAMも実務経験5年で受けることができる。
- 15) アメリカでは登記は第三者への対抗要件とならないため、民間の保険会社によって不動産の権利証の欠陥を保障してもらう。そのため保険会社は念入りな調査を行う。

### 参考文献

1. Kelen E. Roland (1998): Residential Common Interest Development: An overview, California State Library
2. Brandt E Bickel (2004): The California Condominium Bluebook
3. エヴァン・マッケンジー、竹井隆人・他訳(2003): プライベートピア 世界思想社
4. マンション管理センター(2001): 米国及びドイツの共同分譲住宅の維持管理体制に関する調査報告書
5. 折田泰宏(1992): 「アメリカのマンション法」マンション学1号 p.25-30
6. 保井美樹(2003): 「BID 米国と日本」都市計画242 p.47-50
7. 齊藤広子(2002): 「戸建て住宅地における居住地マネジメント組織としてのHOA導入のための課題」都市住宅学 39号 p.68-73

## 英国のガーデンビレッジ・ガーデンシティ・ガーデンサバークの管理組織の役割

- 英国の住宅地における地域のプロパティマネジメントに関する研究

The Role of PMO in Managing of Living Environment at Garden Village, Garden City and Garden Suburb

-The study of property management by local community association in the UK

齊藤広子\*・中城康彦\*

Hiroko Saito and Yasuhiko Nakajo

This study aims at examining the role of local management associations in the UK, for example the first garden city Letchworth managed by a heritage foundation, Hampstead garden suburb managed by a trust, New Lanark managed by a housing association, Port Sunlight managed by a village trust, Bournville managed by a village trust and New Earswick managed by a housing trust and so on, to establish the management system of living environment managed by local community associations.

For this end, it is necessary for Japan to consider the management system, which the property management organization (PMO) has real estate properties and the power to control the use of lands in the area in order to make the area more beautiful, valuable and democratic from learning about the management system at these housing areas.

**Keywords:** Management, Living Environment, Garden Village, Garden City, Garden Suburb

管理、住環境、ガーデンビレッジ、ガーデンシティ、ガーデンサバーク

### 1. 研究の背景—地域のプロパティマネジメントの必要性・地域のプロパティマネジメント

いま、まちづくりや住宅政策上課題となっているものは何であろうか。中心市街地における空き店舗や空き家の増加、郊外住宅地における高齢者の増加、空き家や未利用地の存在、そのための防犯性の低下など、地域問題・自治能力の低下がある。こうした問題の解決や予防に不動産所有者・居住者・事業者が力をあわせ、取り組む必要があると共に、その方向として不動産の資産価値を活用し、市場を通じて解決する方法が検討されている<sup>1)</sup>。

こうしてみると、地域のプロパティマネジメントという視点が有効となるであろう。

地域のプロパティマネジメントとは、資産価値の向上を目指すプロパティマネジメントを地域で展開することで、不動産の効率的な経営を手段とし、地域問題の予防・解決、さらによりよい地域社会を目指すものである。個人（私）でもない、行政（公）でもない「地域が、地域のために、地域自治のもとで、地域の不動産開発・管理を行い、地域経営を行うこと」である。その目的は、地域の価値（利用価値と資産価値）の向上であり、その主体は地域の住民、利用者、不動産所有者、あるいはこれらの集団や専門家となる。資産価値向上に注目する理由は、地域自らが不動産の開発や管理を行い、あるいはそれらをコントロールすることで、その効果が資産価値の向上に反映されれば、地域の人々の管理参加（活動への参加と費用負担）を促すモチベーションとなるからである。

#### ・地域のプロパティマネジメントの機能

地域を対象としたプロパティマネジメントは、空間の側面からは、各敷地・建物レベルから公共空間レベルにわたり、行為の側面からは、開発とそのコントロール、メンテナンス、利用の利便性・快適性を高めるサービスの提供等の

利用管理、及び、効率的な経営を目指す経営管理がある。住環境管理と比べると、住宅地以外も対象となること、住宅地でも住宅の空き家や空き地等の管理、必要な施設・空間の開発と経営、サービス・マネジメントが求められる点でより広範である（表-1・表-2）。

地域のプロパティマネジメントを、空間の側面<sup>2)</sup>と行為の側面から、四機能に分けて考える。

第一機能は、公共空間の開発と維持管理、運営管理である。これは、行政の公共空間の開発・管理負担の低減につながる。具体的には、道路、公園や公民館を住民が費用負担してつくり、運営することである。従来の「住民参加」をこえ、地域で責任を持って管理する。これにより、公共空間の開発・管理のための行政の財政負担の軽減を、効率的、経済的に実施でき、かつ、地域の実情にあった空間整備と管理方法が可能となる。

第二機能は、共用空間・共用施設の開発と管理である。公共空間のように不特定多数が利用できる空間ではなく、地域の住民など、特定多数が利用する空間の建設や管理、運営である。こうした空間があることで、地域は他地区との差別化が可能となり、資産性を維持できることになる<sup>3)</sup>。

第三機能は、私有空間の開発・管理のコントロールである。各敷地に好き勝手な建物が建設され、増改築などがされる街では魅力や価値が低下する。そこで、地域による私有空間の利用のコントロールが必要となる。これを土地所有者・利用者が自律的に行うことで、公権と私権の対立構造は生まれず<sup>4)</sup>、地域の実情に合い、地域要求に根ざした高水準の街が可能となる。さらに、空き家・空き地の共同管理などの、私有空間の管理のコントロールにより、地域の防犯性・資産性・活気等の低下を予防できる。

第四機能は、行政が提供する、または、個人が市場で手に入れようとする、非効率あるいは不可能なものを、地

\* 正会員 明海大学不動産学部不動産学科 (Faculty of Real Estate Sciences, Meikai Univ.)

域で実現することである。市場の欠陥を埋めるべきこうした地域限定型のサービスは、地域に新たな価値を与えることにもなる。例えば、地域限定のコミュニティバスの運行や地域通貨による取組みなどである。

表 - 1 地域のプロパティマネジメント(PM, 住環境管理との比較)

	プロパティマネジメント(PM)	地域のプロパティマネジメント	住環境管理
目的	不動産の資産価値向上	地域の不動産の資産価値向上を通じて地域の価値(資産価値と利用価値)の向上	住環境の利用価値向上
主体	主に所有者以外の専門家	不動産所有者、利用者、住民 これらを含む集団、専門家	不動産所有者・住民
対象	各敷地・建物	住宅地・商業地・工業地・業務地区等	住宅地
機能	テナント営業→ 建物管理 → 資産管理 → テナント管理→	空き地・空き家管理 必要施設の開発管理と維持管理と経営 効率的な経営 ; 経営管理 生活管理・サービス・マネジメント・利用管理	開発コントロール 維持管理 運営管理 生活管理

表 - 2 地域のプロパティマネジメントの機能

空間	行為	ディベロップメントとそのコントロール(開発管理)	メンテナンス(維持管理)	マネジメント(経営管理)	サービス・マネジメント(利用管理)
公共空間			第一機能		
共用空間・共用施設			第二機能		第四機能
各敷地・建物			第三機能		

## 2. 地域のプロパティマネジメントの動向

第一機能に関しては、アダプトシステム<sup>5)</sup>の実施や既存市街地における住民による公園・広場、公民館・集会所の管理、公園等の建設参加と管理がある。新規開発では、行政の財政負担を増加させず、質の高い公共空間の供給・管理を実現する方法として、住宅地では行政への移管を前提としない道路・公園の建設・管理の例があり、商業地区では汐留シオサイトの地域による公共施設管理の例がある。

第二機能に関しては、マンション等の集合住宅では積極的に取り組まれている。駐車場や自転車置き場、集会所といった共用施設だけではなく、ロビー、ラウンジ、コンビニエンスストア、シアタールーム、フィットネスクラブ、スポーツジム、プール、託児所、パーティールーム、ゲストルーム等が共同所有され、運営されている。戸建住宅地等でも共用施設が増加している。さらに業務地区でも他地区との差別化から魅力ある共用空間づくりへの取組みがある。

第三機能に関しては、全国的に建築協定・まちづくり協定の運営が行われている。この動きは、住宅地や業務地区ともにみられ、街並みデザインガイドラインにそって建物が新規に建設される例が増えてきている。

第四機能に関しては、中心市街地の活性化に対するTMOの取組みがあり、住宅地ではボランティア組織による高齢者のための食事会、介護などの取組みがある。最近では、中心業務地域である丸の内で見られるエリアマネジメントと呼ばれる例がある。

こうした現実の動向をみる<sup>6)</sup>と、行政の財政負担を増加させることなく魅力ある地域を実現することが求められ、そのために、共用空間を整備し、土地利用に関する私権を制限し、地域限定型のサービスを提供する要求が地域から生まれ育っている。

このような動向はわが国だけではなく、近年米国の都心部ではBID(Business Improvement District)とそれを実践するDMA(District Management Association)、英国でも都市部ではBIDやTCM(Town Center Management)等がある。

これらの組織形態は多様であるが、個人でも公共でも民間企業でもない地域組織による管理の取組み、特に、不動産所有者(あるいは利用者)が主体となり、住民自治のもとで地域住民が費用負担を行い、自分たちの地域価値を高める取組みである。しかし、前述した四機能すべてを持つ組織は少ない。

## 3. 既往研究と本研究の位置付け

地域のプロパティマネジメント及びそれを実践する組織をわが国の都市計画・都市経営の制度の中で位置付けるには、以下の点を整理しなければならない。

第一は、「公」と地域組織であるPMO(地域のプロパティマネジメントを行う組織をPMOとよぶ。以下同じ。)の関係である。PMOが第一機能を果たすには公権力の譲渡、業務の委託、費用の負担割合を明確にし、「公」とPMOの権限と費用負担の関係を確立しなければならない。

第二は、PMOの存立と権限である。第二機能をはじめ、PMOは何を根拠に存立し、何をすべきか。どのような構成員が費用を負担し、方針決定をするのか。

第三は、PMOと「私」の関係である。第三機能を果たすには私権をコントロールできる権限がPMOに求められる。何を根拠に私権をコントロールするのか。

第四は、PMOは地域限定で何のサービスを提供すべきか。

上記の点を考察するために、既往研究においては、第一や第四については行政の財政負担低減の視点および衡平性の視点から税制度の分析が行われている<sup>7)</sup>。第二については空間の所有・利用・管理の関係から、わが国や米国の管理組合による管理の研究が行われている<sup>8)</sup>。そこでは、共同所有、共同利用が共同管理の根拠となり、組織の成立とそれを核とした組織の活動の広がりが見られるとされている。

こうした研究をふまえ、本研究は市場のメカニズムを利用した形で地域のプロパティマネジメントを実践する方法の検討を目指すものである。つまり、地域のプロパティマネジメントが地域の魅力を高めて地域の価値を高め、それが市場で評価される。その仕組み作りとそのための組織体制のあり方を検討するものである。

本研究では、わが国における地域のプロパティマネジメント方法、特に、住宅地における方法の検討のため、英国で住宅地として長い歴史を持つガーデンビレッジ、ガーデンシティ、ガーデンサバブ<sup>9)</sup>の例を取り上げて、その管理方法を明らかにすることが目的である。

英国のガーデンシティ等の管理方法については既に事例報告<sup>10)</sup>はあるが、プロパティマネジメントという視点からこれらの管理組織の機能及び成立のための法・制度、現状を比較分析したものはない。わが国のスキームを考える上で、こうした多様な住宅地で、かつ、歴史性のある住宅地

の事例を分析することは、持続可能な地域の管理組織を考察する上で意義あるものである。

具体的には表-3 に示す約 100 年前につくられたガーデンビレッジ(ニューラナーク、ポートサンライト、ボーンビル、ニューアースウィック)・ガーデンシティ(レッチワース、ウェルウィン)・ガーデンサバーク(ベットフォードパーク、ブレンサム、ハムステッド) をとりあげた。地区内住宅はニューラナークを除いて戸建て・2戸1・長屋建ての接地型住宅が中心である。調査は地域のプロパティマネジメントを行う管理組織(PMO)へのヒヤリング調査及び資料収集を2005年3月～2006年3月に実施した。

#### 4. 英国の不動産保有制度と変遷

英国では土地と建物是一体の不動産である。不動産保有権は大きくはリースホールドとフリーホールドに分れる。フリーホールドとは「自由土地保有権」であり、わが国の所有権に近い。リースホールドは「賃借土地保有権」と訳され、期間を限定した利用権であり、長期のものはわが国の借地権に近い。

工場主による社宅の供給であったポートサンライトのようなガーデンビレッジ、レッチワース・ウェルウィンのガーデンシティは共にリースホールドで街がつけられた。しかし、1967年の法律(Leasehold Reform Act 1967)では、リースホールドで住宅(高級住宅や共同住宅を除く)を保有している人たちに、フリーホールドを買う権利、あるいは、リース期間の満了時に期間を50年間延長する権利を与えた。1993年法(Leasehold Reform, Housing and Urban Development Act 1993)では、高級住宅や共同住宅も含めてフリーホールドの買取り権を与え、共同住宅に関しても、特別の条件が整い、3分の2が合意すればフリーホールドが買取れるようにした。また、契約満了前でも借主が90年間の契約延長ができる権利を与えた。2002年法(Commonhold and Leasehold Reform Act 2002)は、英国で初めて区分所有を成立させた法律であるが、この法のなかでフリーホールドの買取条件をさらに緩和した。こうして現在英国の不動産はリースホールドからフリーホールドに転換しつつある。

#### 5. PMOの機能(表-2)

調査対象住宅地のPMOの骨格機能は三つである。第一は、前述の第三機能のなかの私有空間の利用のコントロールであり、建築のためのガイドラインを作成し、運営委員会を運営することである。第二は、第三機能のうち個々の不動産の管理、賃貸や売買、空き家管理で、PMOが不動産を保有し、開発、管理、経営を行う。ウェルウィン、ベットフォードやブレンサムは組織が不動産を保有していない。第三は、第一機能と第二機能を併せた、共用空間・公共空間の管理である。グラウンド、グリーンスペース、ボーリング場、テニスコートやクリケット場などの共用施設をPMOが所有し、管理する。このような第二機能を持つ組織は第一機

能も併せ持っているが、第一機能は行政から委託を受けたのではなく、むしろ第二機能の延長として実施している<sup>11)</sup>。そのため、地域住民の固定資産税や住民税が下げられるといった税制度との連携はみられない。

前庭の管理は第三機能に相当するが、ニューラナークやポートサンライトではPMOがその土地を所有し、自ら管理を行う。良好に維持管理していない住宅や庭を強制的に管理する権限を、ポートサンライトではカベナント(Covenant)に、ボーンビル、ニューアースウィック、レッチワースでは管理規則(Scheme of Management)にもとづいてPMOが持っている。カベナントとはリースホールドで不動産を賃貸借する際に付随した条件である。カベナントの内容をフリーホールドになっても承継する方法として1967年法を根拠法に管理規則が制定されている<sup>12)</sup>。

第四は、第四機能に相当する、ゴミ回収や専門会社・専門家を雇用した警備の強化などであり、行政サービスの補完のために組織が行う側面に加えて、地域に根づいた情報・行事・サービスの提供等も行われている。

四機能を備える組織(ポートサンライト、ボーンビル、ニューアースウィック、レッチワース)、第一、第二と第三機能が主である組織(ハムステッド)、第一と第二機能が主である組織(ニューラナーク)、第三機能のなかでも建築ガイドラインの運営が主であるもの(ベットフォードパーク、ブレンサム、ウェルウィン)がある。

ニューアースウィック、ハムステッド、レッチワース等には他に日本の自治会や町内会のように生活に根づいた活動を行う居住者組織がある。以下、スコットランドにあり法体系が異なるニューラナークを除いて分析を行う。

#### 6. PMOの組織構成と方針決定への住民意向の反映方法

PMOは居住者が主体で構成されるものとそうではないものがある。前者はウェルウィン、ベットフォードパーク、ブレンサム、ハムステッドである。これらの組織では居住者により方針が決定される。しかし、ウェルウィン、ベットフォードパーク、ブレンサムの組織は根拠法がなく、居住者の参加を強制する方法がないために、居住者は任意参加となり、実際の加入率は居住者の2～4割程度である。ハムステッドは管理規則をもとに組織加入を強制できる。

後者はポートサンライト、ボーンビル、レッチワース、ニューアースウィックである。うち、ボーンビル、ニューアースウィックは対象住宅地に限定した地域限定型活動組織ではなく、当住宅地をも含めたハウジングアソシエーションとしての機能を持っている<sup>13)</sup>。居住者が構成員でない組織の場合に、PMOの組織運営・方針決定に地域の不動産所有者・利用者の意向をどのように反映するかが重要になる。大きくは二つの方法がある。不動産所有者・利用者(主に居住者)が執行機関のメンバーとなり、具体的な方針決定に参加する方法(ポートサンライト、レッチワース)と、居住者との意見交流の機会や情報提供の場が設けられる方法(ボーンビル、ニューアースウィック、レッチワース)

である。ポートサンライトとレッチワースは地域限定型であることから居住者の意見を反映する機会を積極的に設けている。第一・第二機能と、第三機能の建築のコントロール権をもち、さらに不動産を所有し、開発・経営・管理を行う組織は根拠法がある。

### 7. 私権をコントロールする仕組み (表-3)

地方自治体への計画許可申請が必要でないレベルの建物の修繕や建替え、増築なども対象に、PMOが土地の利用の

仕方をきめ細かくコントロールしている。

ポートサンライトでは各住宅は前庭部分をPMOからリースホールドするが、その際のリースホールド契約のカベナントとして修繕や増改築の仕方は全て建築ガイドラインに従うように条件付けされている。この結果、PMOは地方自治体とは別に、各家の修繕・建替え等をガイドラインにそって指導し、許可を行う。ポーンビル、ニューアースウィック、レッチワース、ハムステッドでは管理規則を根拠とし、住宅の新築・修繕・建替え等のコントロールを行う権限を持つ。

表-3 調査対象地の概要と管理組織の機能

	ガーデンビレッジ				ガーデンシティ		ガーデンサバーク			
	ニューラナーク スコットランド	ポートサンライト ウィリアム	ポーンビル バーミンガム	ニューアースウィック ヨーク	レッチワース ハートフォード	ウェルウイン ハートフォード	ベットフォードパーク ロンドン	ブレンサム ロンドン	ハムステッド ロンドン	
立地	スコットランド	ウィリアム	バーミンガム	ヨーク	ハートフォード	ハートフォード	ロンドン	ロンドン	ロンドン	
入居開始年	1785年	1894年	1895年	1904年	1905年	1920年	1875年	1901年	1906年	
広さ(エーカー)	44	231	1000	294	5500	4,332	45	60	799	
居住用土地利用率	43.0%	56.3%	不明	38.7%	45.0%	61.5%	100.0%	100.0%	不明	
住宅数・世帯数	65	1,029	8,500	1,200	12,950	17,138	490	680	5,500	
住宅形式	戸建て	0.0%	0.0%	不明	10.0%	20.0%	10.9%	18.4%	5.0%	
	2戸1	1.5%	0.0%	不明	50.0%	20.6%	18.6%	74.3%	10.0%	
	長屋建て	36.9%	87.5%	不明	20.0%	41.8%	51.9%	7.3%	80.0%	
	共同住宅	61.5%	12.5%	不明	20.0%	17.6%	18.6%	0.0%	5.0%	
所有形態	持家	30.7%	72.0%	50.0%	30.0%	53.1%	55.0%	100.0%	90.0%	
	借家	69.2%	27.9%	50.0%	70.0%	46.9%	45.0%	0.0%	10.0%	
保有形態	リースホールド※1	0.0%	1.7%	25.0%	0.0%	50.0%	48.2%	不明	不明	
	フリーホールド※1	100.0%	98.3%	75.0%	100.0%	50.0%	51.8%	不明	不明	
管理組織	1.全体トラスト 2.住宅アソシエーション	ビレッジトラスト	ビレッジトラスト	ハウジングトラスト	ヘリテージ財団	ソサイエティ	ソサイエティ	1.ソサイエティ 2.ヘリテージソサイエティ	トラスト	
根拠法	1.チャリタブル法 2.住宅法	チャリタブル法 と会社法	チャリタブル法	チャリタブル法	ヘリテージ財団法	なし	なし	なし	会社法	
設立年	1.1974年 2.1963年	1999年	1900年	1904年 1968年独立	1995年	1970年	1963年	1.1970年 2.1999年	1968年	
対象エリア	地域限定	地域限定	地域限定なし	地域限定なし	地域限定	地域限定	地域限定	地域限定	地域限定	
主な構成員	1.居住者以外(理事12名) 2.居住者が主	居住者以外 6名の評議員	居住者以外	居住者以外	居住者以外 ガバナーとして 代表者参加	(居住者)	(居住者)	(居住者)	居住者	
居住者加入状況	1.評議員の半数が居住者 2.多様な構成メンバー168名	居住者は組織に加入しない	居住者は組織に参加しない	居住者は組織に参加しない	30名のガバナー 居住者と地方 公共団体の職員	居住者が加入 誰でも加入可 300~400名の 加入	居住者が加入 誰でも加入可 400~500名の 加入	1.居住者中心 で約350世帯 2.約20人	3年以上居住の 居住者	
管理組織機能	第一 不動産の所有・管理	公共空間の所有と管理	トラスト・アソシエーション共に公園・道・歩行者道を所有・建設・管理	トラストは公園・歩行者道を所有・建設・管理。道は部分的に移管し、行政管理部分とトラスト管理部分がある。主に行政	トラストは公園・歩行者道を所有・建設・管理。道は部分的に移管し、行政管理部分とトラスト管理部分がある。主に行政	トラストは歩行者道を所有・建設・管理。道は部分的に移管し、行政・トラスト管理部分がある。主に行政。公園を建設・移管・管理	公園は基本的に建設・所有・管理しない。道路や歩行者道のうち建設・所有・管理するものもある		公園・道・歩行者道のうち所有・管理するものもある	
		共用施設の所有と管理	トラストは、グラウンド・プレイグラウンド・農園・グリーンスペース・川。アソシエーションは、グラウンド・プレイグラウンド・農園・グリーンスペースを所有・管理	トラストは、プレイグラウンド・グリーンスペース・ボリಂಗ場・図書館・ミュージアム・病院・公園・池・駐車場・前庭・各家が建つ以外の全リンスペースを所有・管理	トラストは、グラウンド・プレイグラウンド・農園・グリーンスペース・テニスコート・プール・ボリಂಗ場・クリケット場・オープンスペースを所有・管理	トラストは、グラウンド・プレイグラウンド・農園・グリーンスペース・テニスコート・プール・クリケット場・広場・池・オープンスペースを所有・管理	財団はグラウンド・プレイグラウンド・農園・グリーンスペース・ゴルフ場・テニス場・プール・ボリಂಗ場・クリケット場・池・土地・施設を所有・管理			トラストは、プレイグラウンド・グリーンスペース・テニスコートを所有・管理
	第二 管理	不動産の売買	○	○	○	○	○	×	×	○
		不動産の賃貸	○	○	○	○	○	×	×	○
		空地空家管理	○	○	○	○	○	×	×	○
	第三 機能	前庭の管理	○	○	×	×	×	×	×	×
		前庭強制管理	○	○	○	○	○	×	×	×
		ガイドライン作成	△	○	○	○	○	×	○	△
		建築運営委員会	×	○	○	○	○	○	○	○
		建築の許可	×	○	○	○	○	×	×	○
第四 機能	行政との連携	×	○	○	○	○	△	△	○	
	ゴミ回収	×	○	○	×	×	×	×	×	
	警備の雇用	×	○	×	×	○	×	×	○	
	他の安全対策	×	×	×	○	×	×	○	×	
	レクリエーション	△	×	○	○	○	×	×	×	
	ニュースレター	○	○	○	○	○	×	×	○	
	Web情報提供	×	○	○	○	○	×	×	○	
その他					多数			掲示板設置等		

※1:持家の場合の保有形態 ○:機能あり △:部分的な機能あり ×:機能なし

(居住者):任意参加

表 - 4 管理方法

	ガーデンビレッジ				ガーデンシティ		ガーデンサバーク		
	ニューラナーク	ポートサンライト	ポーンビル	ニューアースウィック	レッチワース	ウェルウィン	ベットフォードパーク	ブレンサム	ハムステッド
現地管理体制	全体136名 表3の2:2名	4名	現地:48名 全体:309名	現地:20名 (技術14名)	156名	なし	なし	なし	7名
執行機関	評議員は無償 評議員会(理事会) 中心	評議員は無償 居住者2名が評議員 評議員会が中心	評議員12名 評議員は無償 居住者は評議員 になるが代表 ではない	10名の評議員 会を構成。無償 居住者は評議員 にならない	ガバナ-30名 居住者と地方 公共団体の職員 ガバナ-6名 で管理会 (board of management) を結成。財団局 長と部長3名を 任命し、その下 で財団スタッフが 働く。ガバ ナ-は年4回の 会議。居住者 総会は1回	12名の役員を 選ぶ。全て無償	役員は15名3年 任期。無償で 行っている。	理事会は無い が話し合いは 月1回程度行う	トラストコンサル タントメンバー 4名はトラスト 内、他は建築家 /法律家などから 4名
決定機関・ 居住者意見の 反映方法	表3の1の組織 は総会はない。 2の組織は1人1 票の議決権で 総会に参加、 総会で決定(法 で決まっている)	評議員による 総会がある。1 人1票で議決	集会は開かず、 居住者の意見 を聞いて評議員 会と委員会で 決定。委員会 には必ず居住 者が入る。評議員 と居住者が同数	重要なことは集 会で決める。議 決権は住宅所有 者、居住者で 1人1票。	総会を開く。 しかし、投票をし て物事を決める わけではない	1年に1回総会 を開く。1人1票	1年に1回総会 を開く。1人1票	1年に1回総会 を開く。1人1票	
管理費徴収	あり (月約40)	あり (年約1)	あり (年約74.1)	あり (サービスによる)	なし	なし	なし	なし	あり (月約50)
組織運営の 主な収入	1はホテル収 入、2は家賃	家賃収入と駐 車場収入等	家賃収入と不 動産収入等	家賃収入等	不動産収入 等	会費	会費	会費	管理費など
保全地区	全域 <sup>1)</sup>	全域	一部(2地区)	一部(1地区)	一部(1地区)	一部(2地区)	全域	全域	ほぼ全域
登録建造物	全住宅 <sup>1)</sup>	全住宅の97%	一部	一部	一部	一部	全住宅の73.4%	一部*	一部
ガイドライン	プランニング コントロール	デザイン ガイドライン	エステート ガイドライン	デザイン ガイドライン	デザイン ガイダンス	デザイン ガイダンス	ログブック	デザイン ガイドライン	デザイン ガイダンス
管理規則	なし	なし	あり	あり	あり	あり	なし	なし	あり
管理問題	駐車場不足、 オープンス ペースの管理、反社 会的行動、ホテル からの騒音 など	駐車場問題、高 齢化問題(家の 手入れに費用 負担ができない)、 管理組織の 予算不足(特に オープンス ペースの管理)	反社会的な行 動	反社会的な行 動・近隣間トラ ブル	駐車場問題、地 方公共団体財 政低下による 資金不足問題 など(以前は中 心市街地の衰 退など)	駐車場問題、行 政だけで管理 することの限 界、高齢化問題 (公共交通機関 など)	駐車場問題、木 が大きくなりすぎ た問題、家の 修繕の仕方 (窓・ドアの修 繕問題)。共同 住宅への転用	反社会的行動、 不法侵入、無許 可の修繕・改 造、街なみの破 壊	駐車場スペース の問題、衛星放 送アンテナの設 置の問題、街な み・住環境の悪 化

1) スコットランドは異なる法体系であり、当住宅地全体が世界遺産になっている。

\*但し住宅はなし

つまり、ポーンビル、ニューアースウィック、レッチワース、ハムステッドとポートサンライトのPMOはコントロール権限を持つ規制型である。

組織に権限がなく、意見を言うだけの「誘導型あるいは啓発型」PMOは、ベットフォードパーク、ブレンサム、ウェルウィンである。ウェルウィンにも管理規則があるが、これを地方自治体が運営しているため、PMOは「意見をいうだけ」である。ベットフォードパーク、ブレンサムは地区全体が保全地区<sup>14)</sup>であることから、地区内の住宅の修繕・建替え等を地方自治体がきめ細かくコントロールする。この場合には地域の意見を聞く体制が必ず整備される<sup>15)</sup>。さらに、ベットフォードパークでは多くの住宅が登録建造物<sup>16)</sup>であることから、よりきめ細かいコントロールが地方自治体により行われる。

### 8. PMOを支える財政基盤

地域限定型PMOでかつ幅広い機能を持つ、ポートサンライト、レッチワース、ハムステッドの収入源を分析する。石鹼会社の社宅として開発されたポートサンライトは、当初、会社自らPMOとして管理をしていたが、その後子会社が管理をするようになり、1999年から独立した組織となる。現地管理担当者4名の人件費ほか、住宅地の維持管理費等のための収入は、石鹼会社からの寄付が約3割をしめ、

その他の主な収入は保有する不動産の賃貸収入である<sup>17)</sup>。レッチワースは、保有する商業、工業、居住用の不動産も多く、その管理などのために156名の現地管理担当者がいる。保有不動産の賃貸、農場の経営収入等が収入の約8割を占め、不動産の売却(資産売却益)が約2割である。ハムステッドはPMOの組織構成員である居住者からの管理費収入が約4割をしめ、PMOが行う建築審査料などの手数料収入が約3割を占める(図-1)。

このようにPMOの財政基盤は、保有不動産の賃貸や売却が収入源の多くを占める場合と、ハムステッドのように構成員の費用負担が主となる場合がある。特に後者の場合は規模の効果が働き、現地管理担当者7名をかかえた組織運営が可能となっている。

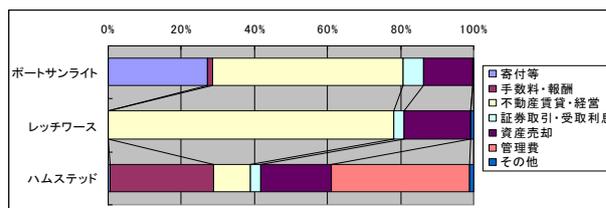


図 - 1 PMOの収入構造

### 9. 地域の問題とPMOによる問題解決方法

調査対象住宅地の共通課題として、第一に駐車場不足問題、第二に反社会的行動等、第三に高齢化問題等がある。

#### ・駐車場不足問題への対応

PMO の対処方法として、第一に、各敷地に駐車場が増設され生垣や前庭が減少する等により景観が悪化することを予防するために、街なみ形成のガイドラインをつくる方法（協同対応）がある。第二は、PMO が地域として問題に対処する方法（共同対応）で、共同駐車場を建設する（ポートサンライト）、道路形態を変え、各敷地の駐車スペース確保を可能とする（ニューアースウィック）。PMO が土地等の不動産を所有する場合に共同対応が可能である。

#### ・反社会的行動と居住者間トラブル

落書き、バンダリズム、ごみの投棄、不法侵入等の問題がある。各住宅地では、安全性を高めるために、独自に警備スタッフを雇用し、警備・監視能力を高める、あるいは、居住者相互によるネーバーフッドウォッチ（Neighborhood Watch）で監視能力を高めている。ポートサンライト、レッチワース、ハムステッドはプロを雇用して、ブレンサムとニューアースウィックでは近隣による強化体制が図られている。ニューアースウィックでは、反社会的行動とともに居住者間の近隣トラブル、特に騒音が深刻であるために、住宅地内に居住者による独自の調停制度がある。

#### ・高齢化対応

近年、英国では住宅価格が高騰しているが<sup>18)</sup>、不動産価格の高い住宅地では若い人が住宅を購入しにくく、人気があるところは永住率が高いことより、高齢化が進んでいる。ブレンサムでは居住者の約半数が退職者で、収入が少なく、庭の手入れが困難な人もいる。PMO は、高齢者用バンガローを多く供給し、高齢者家族はこれを借りることが典型となっている。ニューアースウィックでは、住宅地建設開始から約 40 年が経過した時点から高齢化対応として、PMO が高齢者用のバンガロー建設、高齢者用マンションの建設、高齢者居住施設の建設を進めている。高齢者居住施設は、施設外高齢者に対するサービスの提供など、高齢化対策の拠点となる。レッチワースでも高齢者向け賃貸フラットや戸建て住宅の供給、ポートサンライトでもシェルターハウジングの供給が PMO によって行われている。

## 10. 結論

ガーデンビレッジ、ガーデンシティ、ガーデンサバードでは、良好な住環境の創出のために、カベナントや管理規則に基づき、土地利用に対する私権を制限する管理体制(表-5 の 2~5)と、行政主導で保全地区制度を活用し、住民は意見を言う形で参加する体制(表-5 の 1)の 2 タイプがある。

前者のタイプは、多様な共用施設を組織が所有・管理し、その延長として公共空間の管理を行っている。また、組織が不動産を所有・経営しているため、地域需要の変化に応じた施設を提供でき、その収入が組織の経済基盤にもなる。そのため専門家雇用も含め組織体制が盤石となり、個人では解決困難な地域問題に活動を広げ、多様な取組を実施し

表 - 5 管理組織のタイプ分け

1. 地域限定 建築デザインコントロールのみ住民参加型 (ウェルウィン、ベットフォードパーク、ブレンサム)
2. 地域限定 住民主体型 (ハムステッド)
3. 地域限定 非営利不動産事業者型 (レッチワース)
4. 地域限定 地主型 (ポートサンライト)
5. 地域非限定 ハウジングアソシエーション型 (ブレンサム、ニューアースウィック)

ている。不動産の開発・所有・経営が基盤にある点が日本や米国の管理組合による住環境管理とは異なる。

英国の事例を踏まえると、わが国の地域プロパティマネジメントの方向として、第一に地区計画制度運営に居住者参加制度の導入、第二に住民主体による管理運営、第三に地域に根ざした NPO 型不動産会社による都市経営、第四にリースホールド型の都市経営などの可能性がある。

#### 注

- 1) 「新しい時代の都市計画」いかにあるべきか (第一次答申) 平成 18 年 2 月社会資本整備審議会及び社会資本整備審議会答申「あらたな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」平成 17 年 9 月社会資本整備審議会資料等。
- 2) ここでは公・共・私の権限の違いから空間の対象を 3 段階とした。公と共は、利用者の非排他性と非競争性を考慮して分けている。
- 3) ここでいう資産性とは売却時における市場 (交換) 価値で、価格が高く、需要が多いため買い手が早く決まることを指す。
- 4) 公による画一的な建築確認により地域の文脈にあわないマンションが建設される等を巡る公と私 (民) の争いや、地区計画策定地区における違反建築に対する公の私に対する罰則の行使などを指す。
- 5) 公園、道路、河川等を住民と行政が協働で維持管理することである。具体的には自治会・町会・ボランティア団体による公園清掃等がある。
- 6) 地域のプロパティマネジメントの国内・国外の状況は、日本不動産学会誌 NO72. 特集；地域マネジメントで紹介されている。
- 7) 文献 1 など
- 8) 文献 2 など
- 9) 管理組織が存在する住宅地のみを調査対象とした。
- 10) 文献 3.4.5 など
- 11) レッチワースでは最近地元自治体の財政力低下により逆に PMO の財政負担が高まっている。他住宅地でも同様に地元自治体と協議し、第一の機能の役割分担をしている。
- 12) カベナントには大きく 2 つの種類がある。消極的内容 (不作為) と積極的内容 (作為) であり、前者は禁止事項である。後者は何らかの作為や出費を義務づけるものである。カベナントは、新しい所有者をも拘束するが、それは不作為のものだけに限定される。また、カベナントは登録しないと対抗要件とならない。カベナントを登録しても、フリーホールドである場合は、「建物をしっかり管理すること」といった作為のカベナントの内容が引き継がれない。そこで管理規則が必要となる。
- 13) 両組織共に Registered Social Landlords (RSLs) としてハウジングコーポレーションに登録している。
- 14) 保全地区 (Conservation Area) は、歴史的建築的特別の価値を持ち、その特性を保全・向上することが望ましい地域を指定する制度である。地区内で、①建物の取り壊し、115m<sup>2</sup>以上のとりこわしは認可が必要となる。それが建物の部分的な場合でもこの大きさを超えると認可が必要となり、門・塀などは 1m 以下 (公道に面していないものは 2m 以下) のものは対象外である。②50m<sup>2</sup> 以上あるいは元の建物の 10% 以上の増築、③外観の変更、④屋根の交換や増設、⑤10m<sup>2</sup> よりも大きい建物の建設、⑥道路・歩行者道・オープンスペースに面する屋根やチムニー、あるいは 15m 以上高い建物に衛星放送アンテナ (サテライトディッシュ) の設置にはすべて許可が必要となる。広告規制、木の保全も強化されることになる。
- 15) ブレンサムでは保全地区の場合はアドバイザーパネルと称される人たちが組織され、認可の内容に意見を言う。他地区でも同様の組織がある。
- 16) 登録建造物 (Listed Building) 制度とは、建築的にもしくは歴史的に重要な建物を指定登録し、その建物の取り壊し、改築、改変に対する規制を強化する仕組みである。一方、登録建造物になると、①建物の一部または全部の取り壊し、②建物の特性に影響を与えるような内装も含んだ改変、③増築、④建物の重要な部分の修繕など、一般的に開発行為に該当しないと考えられているような小規模な建物の外観の変更も、認可が必要となる。登録建造物制度は、建造物所有者の意向にかかわらず (この点は現在検討中である)、物的な状態を保全するために建物を登録する制度である。
- 17) 居住者から管理費を年 1 ポンド集めているが、主な収入源ではない。
- 18) 英国では住宅の価格が 1993~2003 年の 10 年間で 2.97 倍になっている。

#### 参考文献

- 1) 保井美樹 (2003) : 「BID 米国と日本」都市計画 242 p.47-50
- 2) 齊藤広子 (2004) : 「米国カリフォルニア州の CID 管理」における HOA の役割とそれを支える法制度」都市計画論文集 39 号 p.289-294
- 3) 菊池成 (2004) : 田園都市を解く-レッチワースの行財政に学ぶ 技報堂
- 4) 東秀紀他 (2001) : 明日の田園都市への誘い 朝国社
- 5) 西山八重子 (2002) : イギリスの田園都市の社会学 ミネルヴァ書房
- 6) 季三洙・小林重敬 (2004) : 「大都市都心部におけるエリアマネジメント活動の展開に関する研究」都市計画論文集 39 号 p.745-752

# 新たな担い手による地域管理 のあり方検討委員会 第4回 地域管理:日本の最近の動向と アメリカ型とイギリス型

2006.10.4

明海大学不動産学部 齊藤広子  
Hiroko SAITO

## ■地域管理の担い手を考えるために..

### 1. 地域管理とは何か？

- 私がイメージしているものは..
- 用語
  - 私自身も、居住地管理、住環境管理、住環境マネジメント、地域マネジメント、最近では、地域のプロパティマネジメント という言い方も。
  - ここでは、居住地を対象としている。
- 範囲・対象は？
  - 私有空間-コモンスペース-地域空間(公共空間)
  - 向こう3件両隣よりも大きい範囲で、NTよりも小さい範囲
  - 側面 4側面
- レベルは？
  - 段階構成 20戸単位 ;コミュニティ単位
  - 100~200戸 ;管理組織単位
  - 単位組織がいくつか集まって;全体管理組織⇒ NTレベル

### ●機能は？ なぜ必要か？

- 第一には生活管理機能、第二に空間管理機能、第三に行政との協働機能、第四に利害調整自治機能、第五に利便性向上機能
  - 特にこれからは、人口減少時代
    - 空き地・空き家の増加に対応する、防犯・防災体制の強化、
    - 行政の財政負担・各家庭の財政負担を増加しない形で実現すること
    - 地域の格差・問題の多様化:地域の課題を住民の視点にたち地域に根ざし予防解消
    - 画一的な街から個性ある街へ <つくるとき>
    - 可逆性のある街を <つくるとき、再開発>
- ↓
- ①住民が主体になった地域管理方法の確立
  - ②それが前提となった都市計画・都市経営制度への再編

### 2. 担い手とは？

- ①管理責任主体- 決定主体  
費用負担主体
- ②管理実行主体- 執行主体
- ③管理支援主体; 日常支援主体  
; 非日常支援主体

私は、居住地の場合、管理責任主体は「住み手」であると考える。理由は？

- ①管理行為は生活行為、
- ②住み手が要求を知っている、
- ③住み手が納得して実践するには、決定プロセスに参加することが重要。

### 3. 地域管理の担い手は？

- 概ね三つの方法があるだろう。
    - 住民主体型 住民主体・住民による
    - 専門会社型 住民の意見を聞きながら専門家主体
    - 地主管理型 住民の意見を聞きながら地主主体
  - なぜ既存の組織ではだめか？
    - 全員加入ではない
    - 役割が部分的である
    - 所有と居住が一体になっていない
    - 公・管理組織・私の役割分担が明確でない..
- ↓
- あたらしい組織とそのための体制を考える必要あり

## 本日のポイント

日本の事例、米国のHOA、英国の事例

- 1、組織成立の根拠、根拠法
- 2、構成員
- 3、組織の役割・目的
- 4、費用負担・組織運営の収入
- 5、支援体制

## 日本の新しい動き 資料1, 2

愛知県小牧市 桃花台  
ニュータウン、100戸、  
1990年に愛知県と住  
宅生産  
振興財団、平均217戸、  
共有地65㎡  
駅遠、北下がり、高速横



## グリーンテラス城山

マネジメントシステムをもっている



## 大分パークプレイス

所在地 : 大分県大分市  
街区面積 : 1,128,214.3㎡  
住宅戸数 : 1600戸  
事業者 : 大分シティ開発株式会社  
入居開始年 : 2001年



## グリーンテラス城山の場合

- 組織 ; 管理組合法人 区分所有法
  - 構成員 ; 建物所有者
  - 組織の役割; 緑の管理、駐車場の運営など
  - 費用負担 ; 管理費、貸し駐車場
  - 支援体制 ; 管理会社
- ☆問題点 : 共有(今のところ問題なし)

民事信託の可能性なども検討必要

## 大分パークプレイスの場合

- 組織 ; 管理組合法人 (区分所有法)
  - 構成員 ; 建物所有者
  - 組織の役割; 緑の所有と管理
  - 費用負担 ; 管理費
  - 支援体制 ; 管理会社
- ☆問題点の改善: 管理組合法人所有

何を共有し、管理するのか? それによって組合・管理費の評価が異なる。さらに、最近では、移管しても管理組合をつくり、管理協定を行政と締結し、地元が管理する体制も増えている。

## 米国のHOA



## ■アメリカ型 地域管理 資料4

コモンのある住宅(Common Interest Development; CID)、  
ここでいうコモンとは: プール、公園、テニスコートや湖、ゴルフ  
コース、グリーンスペース等

### ●4つの所有形態

住戸 コモンスペース

コンドミニアム 専有 共有  
ストックコーポラティブ 組合所有  
コミュニティアパートメント 全住戸の共有  
PD 私有 組合所有

●ここには、HOA(homeowners association)がある。

## 米国HOAの場合

- 組織 ; 州法をベースに、宣言(組織は宣言で成立)
- 構成員 ; 建物所有者、
- 組織の役割; 多様、建築協定のコントロール、共用施設の所有・管理、前庭の管理、レクリエーションなど。
- 費用負担 ; 管理費
- 支援体制 ; 管理会社

## HOAの実態

住宅地名	A. Deerfield Community 住宅地 (複合開発)	B. Crestline 住宅地	C. Bluffs 住宅地	D. Canyon Creek 住宅地 (ゲートコミュニティ)
建物形式・所有形式	賃貸アパート 200戸、タウンハウス(コンドミニアム) 315戸、戸建て住宅(PD) 646戸 合計 1161戸	タウンハウス 372戸(コンドミニアム)	タウンハウス 647戸(PD)	戸建て住宅 128戸(PD)
住宅の広さ	106㎡~241㎡	95㎡~167㎡	135㎡~220㎡	163㎡~269㎡
入居開始年	1974年	1984年	1964年	1979年
広さ	884,800㎡ (60.0%、15.5%、24.5%)	171,897㎡ (33.6%、46.4%、20.0%)	447,546㎡ (23.2%、64.4%、12.4%)	90,000㎡ (65.4%、16.5%、18.1%)
土地利用率 (宅地、緑地等の30%ハース入道等の構成比)				
共用施設 共有物	プール5、スパ2、公園、テニスコート、フリスビーのゴルフコース等 上記以外に歩道	プール3、スパ3、クラブハウス、グリーンベルト 上記以外に通り、集中駐車場など	グリーンベルト、プール7、事務所と会議室。道は幹線道路以外は移管していない。 上記以外に街灯、歩道、公園も。	ゲート、プール、スパ、テニスコート等 上記以外に通り、歩道など

住宅地名	A. Deerfield Community 住宅地(複合開発)	B. Crestline 住宅地	C. Bluffs 住宅地	D. Canyon Creek 住宅地 (ゲートコミュニティ)
管理組織 (HOA)	全体管理組合とコンドミニアム管理組合の2段階構成法人格	全体管理組合のみ法人格	全体管理組合のみ法人格	全体管理組合のみ法人格
共用施設・共有物以外の管理対象空間範囲	街灯、グリーンベルト、前庭、建物の外観、屋根など	建物の外観、フロントヤード、通りなど	フロントヤードのランドスケープ、建物のエクステリアなど	各住宅の建築コントロールなど
管理の範囲	コモンスペースの管理、建築のコントロール、レクリエーション実施など	コモンスペースの管理、建築のコントロール、レクリエーション実施など	コモンスペースの管理、レクリエーション施設管理、前庭の共同管理、建築のコントロール	コモンスペースの管理、レクリエーション施設管理、前庭の共同管理、建築のコントロール、レクリエーションゴミ回収、など
ルール	宣言、CC&Rs、規約、建築ルール(デザインコントロールルール)	宣言、CC&Rs、規約、建築ルール(デザインコントロールルール)	宣言、CC&Rs、規約、建築ルール(デザインコントロールルール)	宣言、CC&Rs、規約、建築ルール(デザインコントロールルール)

現地管理体制	現地管理人なし	現地管理人なし	現地管理人がいる。3名+ランドスケープメンテナンスなど約30名	現地管理人なし
管理費	全体管理組合戸当たり1/4年で105ドル コンドミニアム管理組合戸当たり月額155ドル	タイプによって異なる。 平均戸当たり月額205ドル(186~220ドル)	全戸同額・戸当たり月額300ドル	タイプによって異なる。 平均戸当たり月額109ドル、または115ドル
管理会社	管理会社に委託 現地管理人なし	管理会社に委託 現地管理人なし	管理会社に委託 現地管理人3+その他30人	管理会社に委託 現地管理人なし

## 行政(公)とHOA(共)と個人(私)の役割分担

対象空間	所有	管理
道 (幹線道路)	市	市
道 (幹線道路以外)	HOA	HOA
街灯	HOA	HOA
サイドウォーク	HOA	HOA
道路強固化/給排水関係	市	市
歩道	HOA	HOA
コモンエリアのランドスケープ	HOA	HOA
公園	HOA	HOA
レクリエーション施設	HOA	HOA
プール	HOA	HOA
フロントヤードのランドスケープ	個人	個人
建物のエクステリア	個人	HOA・個人
インテリア	個人	個人

## 組織形態と運営方法

- 組織は段階構成
- 総会で方針決定、各戸1票
- 理事会がある。日本と比べ、理事会の権限が大きい。理事会のほかに専門委員会がある。特に、建築委員会の役割が大きい。
- ルールは、州法をベースに、カベナント、規約や建築のルール

## 現地管理体制

管理人が現地にいる場合といない場合がある。カリフォルニア州全体では現地管理人がいる住宅地は少なく、A B D住宅地では現地管理人がいない。

C住宅地では3人の管理担当者が常駐している。主任管理人は、管理会社雇用で、あと2人の現地管理人がいる。その他に、清掃や電気のメンテナンス、外構のペンキ塗りなど、25~30名の現地管理担当者が常駐している。

管理人の有無は、総戸数、共用施設の量と質、管理水準等により異なる。

## 費用負担

- 所有者が負担し、全戸同じ金額の場合とタイプに応じる場合がある。
- 管理費の分担は宣言で規定される。費用は、H O A 管理の範囲、総戸数、現地管理体制等により異なる。
- 戸当たり150~250ドルである。
- 管理費としての収入は各住宅所有者から定期的に徴集する費用が主であるが、その他に管理費滞納の損害金、共用施設の貸し出し代、利子やニュースレターの広告料がある。

## H O A が機能するための支援体制 ☆行政

- 州不動産課は5戸以上のC I Dであればパブリックレポートを発行する。州によるパブリックレポートの発行は、販売物件の情報開示の促進、未完成物件の完成保障、管理初期設定の適正化となる。
- 適正な管理費の設定を誘導するための管理費の予算シート、修繕積立金ガイドラインを発行している。

## ☆開発事業者

- 開発事業者は、購入予定者にパブリックレポート（通常、ホワイトレポートと呼ばれる）を渡す。
- 購入者は必ずパブリックレポートを読み、サインする。
- 開発事業者は宣言や規約を作成し、組合活動の初動期を支援する。51%以上分譲するまでは組織運営を支援する責任がある。開発事業者が75%分譲するまでは、ルールの内容を変更できない。そのため開発事業者の議決権が3倍に設定されることがある。

## ☆管理会社

- 管理が始まれば、管理会社に業務を委託する住宅地が多い。複合開発の住宅地の場合には全体管理組合、コンドミニアム組合のそれぞれが独立して委託する。現地に管理人がいない場合でも管理会社は24時間体制をとり、緊急時に対応する。
- A住宅地では月1回理事会と管理会社との会議を行う。管理会社は月1回現地をまわる。毎日ポケットベルを持ち、担当者は24時間体制をとる。管理会社は2年に1回、プール、ランドスケープ、保険等の再委託会社を見直す。

- 管理会社については、州民事法では契約前に理事会への情報開示が規定されており（1363.1条）、行政による登録制度や許可制度はない。
- **CAI**では、**AAMC**（公認不動産管理会社：Accredited Association Management Company）がある。3年以上の事業の継続と、社員の50%以上が専門職であり、保険の保障範囲を満たしている等の条件がある。
- 不動産管理協会（**IEM** Institute of Real Estate Management 1933年設立）、では、**AMO**（Accredited Management Organization: 認定管理資格会社）がある。  
この資格を有するにはCPMの資格を持つ人が必要となる。

## ☆管理人等の教育

- カリフォルニア州のCID管理の専門的な教育
- **CACM**（カリフォルニアコミュニティマネジメント協会）の  
**CCAM**（公認管理組合管理者：Certified Community Association Manager）
- 上級の資格として**CAI**（Community Associations Institute）の4つの資格・実務経験と講習・試験等  
**CMCA**（Certified Manager of Community Associations）  
**AMS**（Association Management Specialist）  
**LSM**（Large-Scale Manager）  
**PCAM**（専門管理組合管理者：Professional Community Association Manager）

- 不動産管理協会（**IEM** Institute of Real Estate Management 1933年設立）の

**ARM**（Accredited Residential Manager: 認定住宅管理士）は不動産管理の入門的資格で、認定試験の合格、実務経験（1~4年）が必要である。経験を積み、**CPMI**に進む。

**CPM**（Certified Property Manager: 公認不動産管理士）：一般住宅、マンション、オフィスビル、商業ビルの4つに分かれている。資格がないと管理ができないわけではないが、ビルの場合はこの資格者に依頼することが多い。IEMの実施する教育プログラムを終了後、試験に合格する必要がある。不動産管理業として5年程度の実務経験が必要である。

## ☆その他

- 組合の年間予算が75000ドルを超える場合は、専門家（独立した公的資格のある会計士）による監査が必要である。

## ■英国のガーデンビレッジ、ガーデンシティ、ガーデンサバブの地域管理



### The UK

### Garden villages





Garden city

Letchworth

welwyn



Garden suburbs

Bedford Park

Brentham

Hampstead

## ここでは三つの機能が中心

- 公共空間やコモン空間の所有と管理
- 私有空間の開発・建設・経営・管理
- 行政や市場で手に入れにくいものを地域の要求に応じて提供 : 利便性向上機能

## 管理組織

- ① 総合的にする  
レッチワース、ポートサンライト、ポーンビル、ニューアーズウィック
- ② コモン空間の管理と、建築コントロールが中心:  
ハムステッド
- ③ コモン空間の管理が中心 : ニューラナーク
- ④ 建築コントロールの運用が中心  
ベットフォードパーク、ブレンサム、ウエルウィン

## さらに、くわしくみると・・

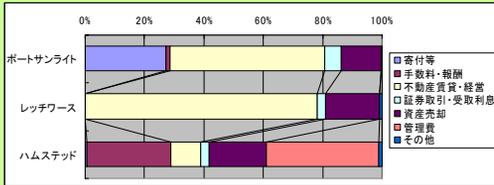
- レッチワース  
1905年から。株式会社、公社、財団へ(民・公・民へ)。156名の専門家スタッフ。根拠は管理規則<NPO不動産事業者型>
- ポートサンライト  
1984年からヴィレッジトラスト。現地は4人体制。専門家の雇用。根拠はカベナント<良心的地主型>
- ブレンサム(他に、ベットフォード)  
1901年後、1970年に組織を結成。組織加入やルールを守ることに強制力がない。ゆえに約半分の居住者加入。組織は根拠法がない。<住民参加型>

## 現地管理体制

- 3機能型 現地管理体制  
4、20、156、309名
- 2機能型  
7名
- 1機能型  
0名

## 財政基盤

財政基盤が会費の場合と  
そうでない場合がある(主に不動産経営)



ガーデンサバーブのハムステッドは住民主体型管理方法をもつ。主な収入源も管理費。  
ただし、5500世帯で規模の効果が働き、専門家を含め6人の現地スタッフの雇用が可能に。

## 管理問題

- 駐車場問題
- 反社会的な行為
- 管理費用の不足
- 街なみの悪化
- 高齢化問題

## 駐車場問題

ポートサンライト: 共同対応  
駐車場を各自作らせない・裏庭に共同



レッチワース: 個別対応<協同対応>  
駐車場をつくっても緑をへらさないように

## 街並み保全



管理組織が権限なし



管理組織が権限  
管理規則とカペナント

## 反社会的行動 への対応

- プロの雇用



高齢者用住宅

## 高齢化対応

- 高齢者住宅、高齢者施設、デイセンターなどの建設



高齢者施設の食堂

## 管理組織のタイプ

1. 地域限定 建築デザインコントロールのみ住民参加型 (ウェルウィン、ベットフォードパーク、プレナム)
2. 地域限定 住民主体型 (ハムステッド)
3. 地域限定 非営利不動産事業者型 (レッチワース)
4. 地域限定 地主型 (ポートサンライト)
5. 地域非限定 ハウジングアソシエーション型 (ポーンビル、ニューアースウィック)

## さいごに

### 配布資料 p.5のまとめ

以上見てきた住宅地の事例では、

1. 基本的には私と私の関係の調整  
地域管理のためではなく、むしろ不動産管理のルール  
・みんなでもつ不動産をどう管理するのか、  
・お互いの不動産価値をどうすれば維持できるか、  
⇒公法とどのように連動させていくのか？  
・既成市街地にどう適応するのか？
2. 管理方法に、住民主体型と専門家型
3. 機能は、コモンの所有と管理、建築コントロールが中心
4. 管理費運営型と、不動産収入で運営型
5. 支援体制が大切  
マンパワー；分譲会社・管理会社・管理マネージャー  
地方自治体

### 配布資料 p.6のまとめ

#### ●英国の事例からの4つの方向

1. 地区計画制度の運営に居住者参加  
・上記の制度を位置付けた管理組合と管理協定⇒地区計画で位置付ける。  
条例で可能？
2. 住民主体型 (HOA)  
・住民と行政の協働による管理制度  
シビルミアムは行政負担 + 付加価値部分は住民負担
3. NPO的不動産会社による地域の経営と管理
4. リースホールド式地域経営と地域管理

#### ●そのためには、

- ①「道路や公園等の居住者に身近な住環境スペースを行政に移管し、行政が管理することが当たり前でない」開発・管理制度
  - ②管理組織の成立・支援・育成
  - ③専門家の育成
  - ④その他、連動する不動産制度の再編  
(登記制度、不動産評価制度、融資・税制度など)
- ☆そのほかにも、共有の不安定さの補完する民事信託方式や、  
不動産売買をキーにした地域マネジメントの可能性がある。