

# エリアマネジメント推進マニュアル Web版



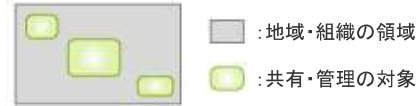
## 共有物等の維持管理

### 【本要素と市街地類型の関係】

	業務・商業地	住宅地
新規開発地	○	○
既成市街地	△	△

凡例 ○:該当、△:該当する場合あり

### 【組織・活動の範囲・領域性】



組織の構成員の範囲及び共有・管理の対象が明確となっている。

- ・ 地域において、複数の地権者等が集会所等の施設や広場、CATV等の設備等を共有。
- ・ これらの施設、設備等は、地域の空間を豊かにし、利便性を高くすることにより、地域の価値を創出・向上。
- ・ 共有された施設や設備等を維持管理することは地域の重要な役割。また、これらの施設や設備等の管理や利用を通じて、コミュニティ形成やサークル活動、コミュニティビジネス等の多様な活動の展開が可能。

### ■具体的な活動

- ・ 集会所等の建物の共有・維持管理
- ・ 広場・駐車場等の土地の共有・維持管理
- ・ ケーブルテレビ等の設備・施設等の共有・維持管理
- ・ 公開空地等の共用空間等の一体的な管理
- ・ 生垣・外壁等の一体的な管理

### ■手法・組織のあり方

#### ①一般的な共有

- ・ 共有物の利用については、権利者の全員合意が必要
- ・ 共有物のみの売買の制限はできない

#### ②区分所有法に基づく共有(団地管理組合)

- ・ マンションの管理組合の考え方を複数の住棟等の建物と共有物で構成される一定の区域に適用
- ・ 団地管理組合が設立される場合、権利者の組合への加入、管理費の徴収等について義務となり、管理規約の策定も可能
- ・ また、住宅等の個人の敷地と共有地等の持分とを別個に売買することを制限することが可能

#### ③法人による所有

- ・ 自治会、町内会が集会所等を所有する場合には、市町村長の認可を受け、認可地縁団体となるが可能
- ・ その他、株式会社、社団法人等を権利者の出資等を基に設立し、共有物である土地・建物等を取得し、所有することも有効

### ■活動のポイント

- ・ エリアの設定
- ・ 専門的な業者等の活用

### ■行政との連携

- ・ 共有物は地域で維持管理し続けることが理想だが、状況の変化により共有物の固定資産税や管理費の支払いが困難になるなど維持できなくなることもあり、広場や私道等は地方公共団体に移管することも可能(管理のレベル等について地方公共団体の関係部署と十分に協議を図ることが必要)。
- ・ 所有権のみを地方公共団体に移管し管理を地域が主体的に行う場合は、地域の管理内容・方法、地方公共団体との役割分担等について明確にすることが重要。
- ・ 公開空地等セミパブリックな空間のマネジメントは、地方公共団体よりマネジメントの承認を得て、それを根拠として活動を展開することが可能。

エリアマネジメントの要素へ戻る

