

エリアマネジメント

のすすめ

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み

住宅地の優れた居住環境を支える

地域による公物・共有物等の維持管理の取り組み

地域で取り組む公園・集会所などの維持管理について
地域住民等の共有財産である施設を維持管理する方策
地域による公物・共有物等の維持管理の取り組み事例
公物や共有物等の維持管理からひろがるエリアマネジメント活動
エリアマネジメントを詳しく知るための手引き

地域で取り組む公園・集会所などの維持管理について

地域の住民等が、公園や緑地、道路、集会所などの維持管理に積極的にかかわることによって、住宅地の良好な生活環境を実現している例が見られます。

国土交通省では、「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み」を「エリアマネジメント」として推進していますが、このパンフレットでは、エリアマネジメントの一つの類型として、地域で公園や緑地、道路、集会所などの維持管理を行う取り組みについて紹介します。



公園と周辺の日常管理
〔雲雀丘山手地区（兵庫県宝塚市）〕



自治会による道路上の花壇の植栽・管理
〔モリタイ星田地区（大阪府交野市）〕

1 地域で取り組む公園・集会所などの維持管理について

地方公共団体が所有する施設と地域住民等が所有する施設

公園や緑地、道路、集会所などには、地方公共団体が整備し所有しているものと、宅地開発事業等のなかで事業者が整備し完成後は地方公共団体が所有しているもの、事業者が整備し宅地等の購入者に所有権が移されているものがあります。

地方公共団体が所有する施設の場合には、維持管理を行うのは地方公共団体ですが、管理業務の中で地域住民等が積極的にかかわりをもつものがあります。一方、地域住民等が所有する施設の場合には、地域住民等が所有権に基づいて維持管理を行います。

地域住民等による施設の維持管理の促進に向けて

自分たちの生活環境を良好なものにしていこうとする地域住民等の意識の高まりや活動の具体化、公物の維持管理に地域住民や民間活力を生かそうという地方公共団体の意識等を背景として、地域住民等が公園や緑地、道路、集会所などの維持管理に積極的な役割を果たす事例が見られます。

地方公共団体が所有する公園や緑地、道路、集会所等については、対象施設や条件などを決めて契約や協定等を締結し、地域住民等が維持管理にかかわる取り組みが広がっています。地方公共団体によっては指定管理者制度の活用やアダプト制度等としての制度化などを行っています。

また、地域住民等が所有する公園や緑地、道路、集会所などについては、地域住民等の共有財産として設置し、維持管理する取り組みが各地で見られます。

■ 指定管理者制度

- 指定管理者制度は、公の施設のより効果的・効率的な管理を行うため、その管理に民間の能力を活用すること等を目的に平成15年に創設された制度です。この制度を活用して、地方公共団体の指定した者が、公の施設の管理を代行することができます。
- 指定管理者に指定された自治会・町会、NPO法人等が、公園、集会所その他の維持管理を行う事例が見られます。

■ 地方公共団体が所有する施設を地域住民等の管理に委ねる各種制度

- 地方公共団体が、自治会・町会、市民グループ、学校、企業等に、道路や公園、河川敷をはじめとする公共施設の一定の区域の清掃や美化を委ねるものとして実施しています。管理に関する協定を締結して自治会等が地域で実行可能な管理を展開する場合のほか、地方公共団体等が制度化している代表的なものとしてアダプト制度や愛護会制度があります。
- 自治会等は、清掃、除草、植物の維持管理を行い、地方公共団体は、物品の貸与・支給、表示板の設置、傷害保険等の加入等の支援を行う事例が見られます。

■ 地域住民等の共有財産である施設

- 地域住民等にとって必要な機能を果たす施設や、優れたデザインを備え、敷地内の建築物とあいまって良好な街並みを実現している施設である公園や緑地、広場や道路、集会所等を、開発事業等を通じて住民が土地等を少しずつ負担し共有物として設置している事例が見られます。
- このような地域住民等の共有財産である施設は、愛着をもって管理することにより、コミュニティの醸成や資産価値の維持向上に寄与する効果が指摘されています。

～戸建て住宅団地における地域住民等の共有財産である施設～

- 住民等が共有する施設の例として、公園、緑地、ポケットパーク、広場、道路、通路、集会所、共有地の付属施設（植栽、照明、ゴミステーション等）、その他施設（CATV施設、調整池等）などがあります。
- このような施設は、「共有施設」・「コモン」などと呼ばれています。



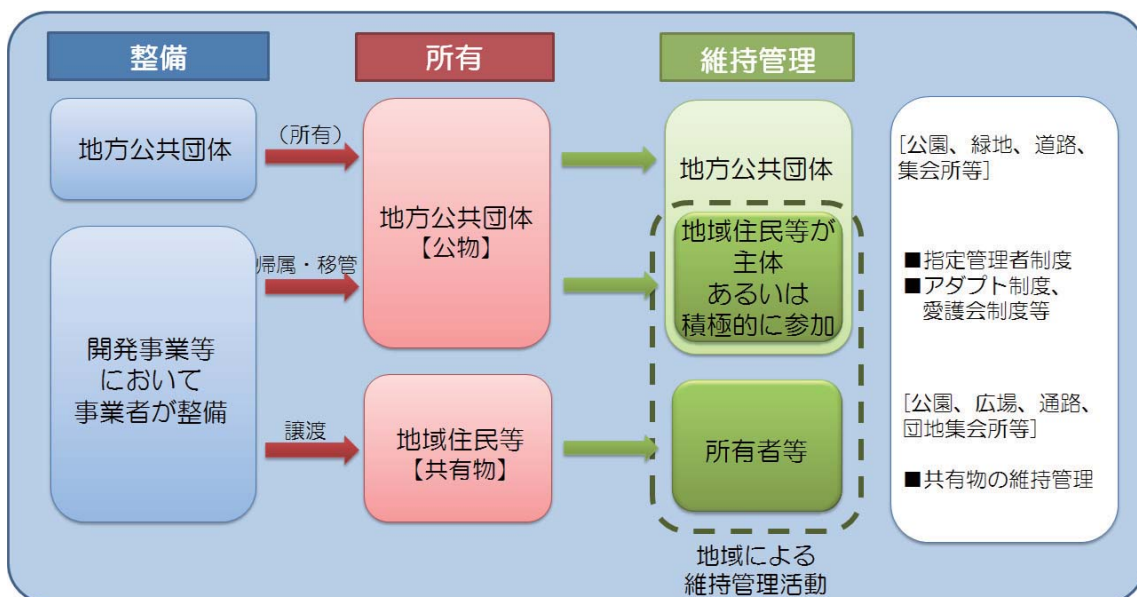
共有広場
[常総NT守谷御所ヶ丘
(茨城県守谷市)]



共有公園
[フワ-タウンアルティイ21
(兵庫県三田市)]

(住宅生産振興財団編「日本のコモンとボンエルフ」、「家とまちなみ50」より)

■ 整備・所有・維持管理の関係



地域住民等の共有財産である施設を維持管理する方策

地域住民等の共有財産である施設の維持管理に適した組織形態

地域住民等の共有財産として設置された公園や緑地、広場や道路、集会所等の施設は、地域住民等が維持管理する必要があり、適切に維持管理することによって自らの資産や地域の価値を高めることが期待されます。このためには、関係者間で所有・管理・費用負担等についてのルールを定め、時間が経過してもそのルールが引き継がれていくようにすることが重要です。

地域住民等の共有財産である施設については、各地の実情にあわせて維持管理が行われています。ここでは、エリアマネジメント推進マニュアルで共有物等の維持管理を行う場合に適した組織とされている「認可地縁団体」と「団地管理組合法人」を紹介します。

①自治会・町内会	②任意のまちづくり組織等（任意の管理組合等）	③自治会・町内会（認可地縁団体）	④団地管理組合法人	⑤その他法人等（NPO、LLC、一般社団法人、株式会社等）
○	○	◎	◎	○

（◎：適している ○：条件によっては適している）

3

■認可地縁団体【地方自治法】

- 自治会・町内会は、地方自治法（第260条の2）に基づき市町村長の認可を受けた場合、認可地縁団体として法人格を取得することができます。自治会・町内会は不動産登記の主体になれませんが、認可地縁団体はなることができます。
- 自治会・町内会の所有する不動産について、会長の個人名義や役員の名義で登記を行った場合、登記名義の変更や遺産相続などの問題が発生することがありますが、認可地縁団体の名義で登記を行うことにより、そのような問題を避けることができます。
- 認可地縁団体は、「その区域に住所を有するすべての個人は、構成員となることができるものとし、その相当数の者が現に構成員となっていること」が条件とされているので、地域住民が共同で利用する施設の管理を行うのにふさわしい主体と考えられます。
- 認可地縁団体は、「区域が客観的に明らかなものとして定められていること」が条件とされており、その区域は「当該地縁による団体が相当の期間にわたって存続している区域の現況によらなければならない」とされているので、継続されてきた自治会・町内会が法人化するとき利用される制度と考えられています。

■団地管理組合法人【建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）】

- 団地内の住宅所有者が公園・集会所等を共有地として所有している場合には、一般的な共有形態ではそれぞれの所有者が共有物の自分の持ち分のみあるいは住宅等の個人所有の部分のみを別々に売却することが可能であり、住宅の所有権の移転にあわせて公園・集会所等の共有持ち分の移転が行われないと、利用者が共有物の所有権をもたず、維持管理に要する費用を負担しないようになるなどの問題が発生します。
- 一団地に複数の建物があり、その団地内の土地又は付属施設等がそれらの建物の所有者の共有に属する場合には、区分所有法に基づき、所有者全員で団体を構成し、集会で所定の決議を行うことができます。公園・集会所等の共有財産について、法律に基づく規約（ルール）を定め、合理的に運営することができます。

- また、この団体は、法人になることを決議し、登記することで団地管理組合法人になることができます。法人となることで、不動産登記、預金、管理委託契約等の行為が法人名義で行うことができるようになります。
- このような点から、公園・集会所等の共有財産について、住宅所有者が組合員となる団地管理組合法人を設立し、団地管理組合法人の名義で登記し、上述の問題を避けつつ、定められた規約に基づき管理運営している事例が見られます。

※ 団地管理組合法人は、区分所有法の第2章「団地」（第65条～第70条）に規定されており、団地を管理するために、同法第1章の規定の中から読み替えて規定を準用しています。読み替えが複雑なので、不明な点は、専門家にご相談ください。なお、各準用される規定の読み替えは、ホームページ「エリアマネジメントのすすめ」に掲載していますのでご参照ください。

参考：「団地」とは ～区分所有法で規定される団地～

一戸建て団地



区分所有建物団地



区分所有法では、数棟の建物が建っている土地の区域内において、土地または附属施設を共有していることで関係付けられたものを「団地」としています。この場合の建物は区分所有建物（いわゆる「マンション」）でも戸建建物でも構いません。また、これらの建物が混在していても、土地や附属施設が共有物であれば、「団地」とみなされます。

【団地管理組合法人設立の手続き】

団地建物所有者及び議決権の各 3 / 4 以上の多数による集会の決議
(名称及び事務所の定め)



主たる事務所の所在地において法人設立の登記（目的、業務、名称、所在地、理事氏名・住所等）



団地管理組合法人設立

【団地管理組合法人の活動内容】

主たる活動内容

共有物等の維持管理



規約で定めることのできる活動内容（例）

地域コミュニティ形成に配慮した活動

生活上の風紀や秩序、安全の維持

官公署、町内会等との渉外・連携

※参照：マンション標準管理規約（団地型）

地域による公物・共有物等の維持管理の取り組み事例

■ 指定管理者制度

—指定管理者による
公園（公物）の管理の事例—

- 八王子市は、長池公園の指定管理者を公募し、NPO フュージョン長池のほか 2 事業者で構成される「フュージョン長池公園」を選定し指定管理者として指定。
- NPO フュージョン長池は、地域住民の暮らしに関わる事業を実施するために住民が設立した NPO 法人。公園管理のほか、地域における情報発信、国・地方公共団体からの受託事業等を実施。



指定管理者が管理する長池公園

[多摩ニュータウン長池公園（東京都八王子市）]

■ 協定に基づく公共施設の管理

—住民等で構成する組織による
公園、緑地等（公物）の管理の事例—

- 福岡市は、照葉のまち内の公園、緑地、街路樹等の維持管理について、地区内に居住する住民全員を正会員とする照葉まちづくり協会（TCA）と管理協定を締結。両者は、役割を分担しつつ維持管理を実施。

管理の対象	福岡市		TCA	
	管理活動の内容	頻度	管理活動の内容	頻度
公園	○高木・低木の剪定 ○病虫害防除 ○芝刈（草刈程度・機械使用）	必要時 // 2回/年	○清掃 ○除草 ○地被類の管理	必要時 2回/年 //
フットパス（植栽帯）	特に管理しない		○清掃 ○除草 ○地被類の管理	必要時 2回/年 //

※エリアマネジメント推進マニュアルより一部抜粋、編集



一斉清掃の様子

[アイランドシティ照葉のまち（福岡県福岡市）]

■ アダプト制度

—行政が制度化する
アダプト制度の事例—

- 磐田市は、公共施設全般を対象に、行政との役割分担のもと自治会・企業等の団体が清掃や美化活動を行う、「まち美化パートナー制度」を展開。
- 「清掃活動」、「花壇の世話・花植え」等の基本的な取り組みメニューに加え、「道路の簡易舗装」「ガードパイプ塗装」等のユニークな取り組みを実施。



アダプト団体が行うガードパイプ塗装の様子

[磐田市「まち美化パートナー制度」（静岡県磐田市）]

■ 愛護会制度

—公園愛護会による
緑道（公物）の管理の事例—

- 河川改修により生じた旧河川敷を活用して横浜市が整備した帷子川親水緑道について、3つの愛護会が連携し、それぞれの担当エリアで維持管理活動（地区の清掃・除草、樹木の剪定・伐採、危険個所の補修等）を実施。



愛護会による清掃活動の様子

[帷子川親水緑道地区（神奈川県横浜市）]

■ 認可地縁団体

—認可を受けた町会・自治会による
集会施設等の所有・管理の事例—

- 多摩ニュータウンN-Cityでは、事業者からの設置の提案を受け、コミュニティ活動の拠点施設としてコモンスペースと一体となった集会施設が、住民参加のワークショップ方式で設計され、建設された。（西町会「クラブウエスト」（平成14年竣工）、東自治会「ハーモニーホール」（平成17年竣工））
- その後、両町会は市長の認可を受け、法人として集会施設・緑地を所有し維持管理を実施。



認可地縁団体で所有・管理する集会施設
[多摩ニュータウンN-City（東京都八王子市）]

■ 団地管理組合法人

—団地管理組合法人による
斜行エレベーター等の所有・管理の事例—

- グリーンヒルズ湯の山では、建物所有者が斜行エレベーター等を共有。建物所有者が区分所有法に基づき結成したグリーンヒルズ湯の山団地管理組合法人は、規約に基づき施設等の維持管理を実施。
- また、住民有志による公園管理協力会が、市の補助金を受け、団地内の公園の管理を実施。



法人で所有・管理する斜行エレベーター
[グリーンヒルズ湯の山（愛媛県松山市）]

■ 団地管理組合法人

—団地管理組合法人による
大規模公園等の所有・管理の事例—

- パークプレイス大分公園通りでは、建物所有者が地区中央部の公園や環状道路沿いの広幅員の緑地帯など地区内に配した5つの公園等を共有。建物所有者が区分所有法に基づき結成したパークプレイス大分公園通り管理組合法人は規約に基づき公園等の維持管理を実施。



法人で所有・管理する大規模公園
[パークプレイス大分公園通り（大分県大分市）]

■ 団地管理組合法人

—団地管理組合法人による
調整池等の所有・管理の事例—

- ブレイズスクエアセンター北では、建物所有者が地下式調整池・上部広場、緑地、ごみ集積所等を共有。建物所有者が区分所有法に基づき結成したブレイズスクエアセンター北団地管理組合法人は規約に基づき調整池等の維持管理を実施。



法人で所有・管理する地下式調整池・上部広場
[ブレイズスクエアセンター北（神奈川県横浜市）]

公物や共有物等の維持管理からひろがる エリアマネジメント活動

このパンフレットでは、住宅地において地域住民等が公園や緑地、道路、集会所等の維持管理に積極的にかかわる方策について紹介しています。こうした活動を行う地域では、地域住民等が、維持管理活動のみならず、さらにそれぞれの敷地内の建物や緑化について協定を結んだり、コミュニティ活動に取り組んだりする事例が見られます。

全国各地で「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み」として、様々なエリアマネジメントが進められています。国土交通省では、エリアマネジメント推進マニュアルやホームページを通じた事例紹介など情報提供を行っていますので、各地の取り組みの参考にしてください。

■エリアマネジメントに関する組織と各組織に適した活動の要素（※エリアマネジメント推進マニュアルより抜粋）

	A 自治会・ 町内会	B 任意の まちづくり 組織等 (注)	C 協定運営 委員会	D 有限責任 事業組合 (LLP)	E 自治会・ 町内会 (認可地縁 団体)	F 団地管理 組合法人	G 一般社団 法人	H NPO 法人	I 商店街 振興組合	J 合同会社 (LLC)	K 株式会社
① 地域の将来像・ プランの策定・ 共有化	◎	◎	-	-	◎	-	○	-	◎	-	-
② 街並みの規制・ 誘導	◎	◎	◎	-	◎	-	○	-	◎	-	-
③ 共有物等の維 持管理	○	○	-	○	◎	◎	○	○	○	○	○
④ 公物(公園等) の維持管理	◎	◎	-	○	◎	○	○	◎	○	○	○
⑤ 地域の防犯性 の維持・向上	◎	◎	○	○	◎	○	○	○	◎	○	○
⑥ 地域の快適性 の維持・向上	◎	◎	○	○	◎	○	○	○	◎	○	○
⑦ 地域のPR・広 報	◎	◎	○	○	◎	○	○	○	◎	○	○
⑧ 地域経済の活 性化	-	○	-	◎	-	-	◎	◎	◎	◎	◎
⑨ 空家・空地等 の活用促進	-	○	-	◎	-	-	◎	◎	○	◎	◎
⑩ 地球環境問題 への配慮	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
⑪ 生活のルール づくり	◎	○	-	-	◎	○	-	-	○	-	-
⑫ 地域の利便性 の維持・向上、 生活支援サー ビス等の提供	-	-	-	◎	-	-	◎	◎	◎	◎	◎
⑬ コミュニティ形 成	◎	◎	○	-	◎	○	-	○	◎	-	-

注：ここでは、自治会・町内会とは異なりますが、特定の地域においてエリアマネジメントを推進していくための組織で、一定の加入率のあるもの、条例に基づくまちづくり協議会等を想定しています。

エリアマネジメントを詳しく知るための手引き

■エリアマネジメント推進マニュアル

ー「街を育てる エリアマネジメント推進マニュアル」

エリアマネジメント推進マニュアル検討会編著/コム・ブレイン/2008

■エリアマネジメントホームページ

「エリアマネジメントのすすめ」(土地総合情報ライブラリー内)：

http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/areamanagement/web_contents/index.html

