

**2018年度（第16回） 建築・住宅技術アイデアコンペ**

提案タイトル		戸建住宅地の住環境マネジメント手法の研究開発
提案概要 (200字程度)		<p>日本の一般的な戸建て住宅地には、米国の Homeowners association (HOA) のようなマネジメント組織が無く、公的なものを除いて街並みを維持・向上させるルールも無い。</p> <p>本研究会では戸建住宅地を対象として、(1) 何がまちのコモン（共有物）となりうるか、(2) どのような組織が望ましいか、(3) どのようなルール、協定等が望ましいかを検討する。</p> <p>既存の研究成果を整理した上で、先進的な事例を取り上げ、法的な課題、普及上の課題について研究する。</p>
提案ポイント	①新規性	上述の通り、日本の一般的な戸建て住宅地にはマネジメント組織が無く、先進事例の分析に基づく研究成果は新規性を有する。
	②実用性	研究成果は、ハウスメーカーをはじめとする会員各社が販売した戸建住宅地におけるマネジメント支援のかたちで活用される。
	③異業種関連度合	ハウスメーカーのみならず、設備系、インフラ系会員にも参加を呼びかける。また、法律家を招き、法的観点から組織やルールのあり方を検討する。
	④建築や社会に対するインパクト	研究成果は一般に公開され、全国の戸建住宅地で活用可能なものとする。マネジメント組織やルールを前提とする戸建住宅地設計にも活用が期待される。

提案ポイントについて

- ① 新規性 : 「従来の建築・住宅技術」に対する新規性について述べて下さい。
- ② 実用性 : ご提案のアイデアが、学術研究や情報の蓄積や整理の範囲にとどまらず、都市・建築空間で実地に用いる、あるいは実際に役立つ点を述べて下さい。
- ③異業種関連度合 : コンソーシアムの特徴として異業種連携による研究活動をうたっています。ご提案のアイデアが、研究活動における異業種関連度合について述べて下さい。
- ④建築や社会に対するインパクト : 生活や産業経済、建築空間に対する影響など、研究目標が達成され、成果が実用化された場合の建築や社会に対するインパクトについて述べて下さい。

※こちらにご記入頂いた内容も審査の対象となります。提案ポイント項目は審査評価基準に基づきます。

(1) 背景・課題

住宅地マネジメントとは、「住宅の単体建築レベルを超え、地区・地域レベルとして、ハード面とソフト面の両面にわたる総合的な機能を担い、地域の問題を予防・解消し、地域の価値・住環境をつくり、育て、向上させる仕組み」(齊藤、2011)と定義される。また住宅地マネジメントには、「空間管理機能」(地域で魅力物を保有・管理する機能)、「土地利用コントロール機能」(私権のコントロールや合意形成)、「サービス提供機能」(防犯、防災など地域課題への対応)、「空間再生機能」(地域で空間を更新・再生する機能)の4つの機能が求められる(齊藤、2011)。

しかし表1に示す通り、戸建住宅地においてはマンションの管理組合のような住宅所有者組織が通常存在せず、管理費用、管理計画、管理ルール、管理体制も存在しない。一方で、権利能力のない社団としての自治会・町内会は存在するが、表2の通り、少額の会費により運営される任意加入組織であり、活動目的も、会員相互の会員相互の親睦が中心とされており、上に示した住環境マネジメントを担う主体とはなり得ない。

表1 マンションと戸建て住宅地のマネジメント体制の相違(齊藤、2011)

マネジメント体制	マンション	戸建て住宅地
管理組織	住戸所有者全員による管理組織(管理組合)が当然成立	住戸所有者組織が通常存在しない
管理費用	管理費、修繕積立金を徴収	なし
管理計画	長期修繕計画を作成	なし
管理ルール	管理規約、使用細則、リフォームのための建築ルール等	なし
管理体制(専門家、専属の支援体制)	現地管理員および管理会社に業務を委託	なし
更新・再生の実践	管理組織が住戸買い取りまでの私権の制限は困難 資金力や経営力は高くない	主体がない

表2

	マンション管理組合	自治会(町内会)
根拠法	区分所有法	なし* (権利能力のない社団)
目的	建物並びにその敷地及び附属施設の管理	会員相互の親睦、快適な環境の維持管理、共同の利害への対処、会員相互の福祉・助け合い
構成	区分所有者	地縁に基づき形成
加入	強制	任意
徴収費用	管理費	自治会費

\* 地方自治法に基づく「認可地縁団体」として法人化も可能

次に住環境マネジメントのためのルールに着目すると、代表的なものとして、都市計画法に基づく地区計画、建築基準法に基づく建築協定がある。地区計画は、建築物制限条例が策定されている場合、地区整備計画が定められた地区では強制力を伴う規制が可能であるが、条例がない場合、強制力が伴わない届出・勧告しかできない。一方の建築協定は私法的契約であり、全員合意によって必要な制限を決め、市町村が認可し、地域住民による運営委員会が運用するものである。区域内での建築行為に対し拘束力を与えるが、賛同者のみしか対象とできず、通常10年の有効期限が設けられている。住民の主体性の観点からは、行政が運用する地区計画よりも住民が運営する建築協定が望ましいが、違反者への対応も地域住民による運営委員会から、違反工事の停止や是正するための必要な措置を請求し、請求に従わない場合、裁判所に提訴するなどの措置が必要となり、専門性の観点から十分な対応が難しいのが実情である。

ここで米国に目を向けると、自動車社会の到来に対応する計画技法として、スーパーブロック開発と歩車分離の交通システムを採用したことで有名なラドバーンは、住環境管理システムの面でも先進的であった。自治のためのラドバーン協会は、分譲価格に上乗せして財産とし、コモン（共有地）を維持管理し、分譲された民地の利用についても必要な規制をかける。また、規約により、市の固定資産税の1/2相当額を共益費として集金し、各種スポーツ、クラブ活動等のリクリエーションプログラムも実施する。ここでの住環境マネジメントの特徴は、コモン（共有地、共有財）、アソシエーション（HOA）、ルール（CC&Rs; Covenants, Condition and Restrictions）の3点に集約される。この仕組みは、1960年代、緑地、プール、ジム、ゴルフコース等を有するCID（Common Interest Development）の普及と、その維持管理の必要性に迫られた全米の郊外新規開発で採用された。カリフォルニア州では、1963年以降、州法によりCID新規開発の際のHOA設立が義務化され、自治体とは別に、望ましいレベルのサービスを独自に提供している。こうして現在では、全米で6千万人が居住する30万の住宅地（コンド、コープ住宅含）がHOAによって統治されるとされる。

## （2）研究内容

上記の背景を受け、本研究会では日本の戸建住宅地を対象として、以下について検討する。

- ①何がまちのコモン（共有物）となりうるか
- ②どのような組織が望ましいか
- ③どのようなルール、協定等が望ましいか

建築研究開発コンソーシアム会員その他、住宅地マネジメントの分野で実績を有する専門家や、都市計画・まちづくり分野に精通する法律家の協力を得て、既存の研究成果を整理した上で、先進的な事例を取り上げ、法的な課題、普及上の課題について研究する。