戸建て住宅地における住環境マネジメントに対する居住者態度

戸建て住宅地における HOA 導入についての居住者評価

EVALUATION OF RESIDENTS ON MANAGEMENT OF LIVING ENVIRONMENT
AT THE DETACHED HOUSING AREA

The study on residents' evaluation of introducing HOA at the detached housing area

齊藤 広子*

Hiroko SAITO

This study is carried out with aiming at clarifying residents' evaluation of living environment and HOA (Homeowner Association) at the detached housing area through a case study Y Housing Area at Yokohama City of Japan. Through the study, it is found that the residents tend to control community life and maintenance of common facility by HOA, and positively evaluate the activities of the HOA, however, it is not strong and clear opinion neither positive nor negative. The reasons for this are caused by 1) lower design control function, 2) similarity of neighborhood association (Jichikai)'s functions, 3) no common interest development, and 4) less sense of ownership on the HOA due to long supports from the developer and so on.

Keywords : *Detached housing area, Management, Homeowner association (HOA)*

戸建て住宅地

管理

管理組織

1. 研究の背景と目的

・成熟社会における住環境マネジメントの必要性

近年、住民主体による住環境マネジメントへの期待が益々大きくなっている。成長社会のもとでは、生産の共同化の必然性の低下、交通・情報手段の発達による人々の行動範囲の広域化、行政や市場サービスの向上、生活スタイルの多様化、価値観の多様化から、居住者が共同で行う住環境マネジメントの意義や機能は低下してきた。しかし、成熟社会に入り、改めて居住者による住環境マネジメントの意義が大きくなっている。

それは、従来から、住環境マネジメントには、第一の機能として、防災、防犯、環境整備、助けあい、楽しみ、教育等の機能が求められているからである<生活管理機能>¹⁾。これらの機能は、向上した行政サービス、市場サービスでも提供が困難であることが明確になってきた。さらに、行政の財政負担、世帯の経済負担を少なくすることが成熟社会の課題であることから、居住者自らで行うことの意義は大きい。

あわせて以下の機能が良好な住環境形成に必要となっている。

住環境マネジメントの第二の機能として、共有施設や共用施設の維持管理・運営管理である<空間管理機能>がある。マンションのようにコモンスペースをもつ住宅の増加が、第二の機能の必要性を

高めている。

第三の機能として、公共空間や公共施設の維持管理・運営管理などの<行政との協働機能：公の共同化>がある。具体的には公園の管理、公民館の管理等がある。公共施設の維持管理・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っている。

第四の機能として、個々の利害を調整し、より質の高い住環境を創出する<利害調節自治機能：私の共同化>がある。例えば隣接住宅の建替えに伴い、建物の高さや壁面後退の不足から近隣住宅が圧迫感を感じるなどがある。これらの行為は法律に違反していないため行政も関与できない。市場に任せていると、住環境の悪化を阻止できない可能性がある。そのため、住民が合意した住環境の目標像をつくり、共有し、それを実行することが必要となる。地価安定の成熟社会では、良好な住環境は居住者自らで創り出すことが必要である。

第五の機能として、より快適で居住性・利便性の高い住環境創出のためのサービスの共同や協同化である<利便性向上機能>がある。高齢化や少子化などから地域サービス機能向上への期待が大きい。

これらの機能の実践には、居住者個人レベルでの対応も必要であるが、地域の集団レベルでの解決や対応は必須である。そのため、

* 明海大学不動産学部不動産学科 教授・学博

Prof., Faculty of Real Estate Sciences, Meikai Univ., Ph. D.

従来から居住者組織が作られて対応してきた。例えば、上記の第一の機能は町内会・自治会、第二の機能は管理組合、第三の機能は公園愛護会や公民館の運営委員会、第四の機能は建築協定や緑地協定の運営委員会、第五の機能はボランティア会などである。

・全員参加・総合型住環境マネジメント組織の必要性

住民による自律した住環境マネジメントには、自治会や町内会、愛護会のような加入任意組織ではなく、全員参加型の組織が必要である。その理由は、住環境マネジメントは地域の人々全員にかかわり、全員が住環境の目標を共有し、その目標に向かい行動をとることで実現できる。ゆえに居住者全員が住環境マネジメントの方針決定に参加し、納得の上で生活行為を通じ実践することが必要となる。

上記の点に合わせ、第一の機能から第五の機能を含む住環境マネジメントの取組みは、従来型の別々の組織で取組むのではなく、またネットワーク型よりもさらに関係の強い総合型組織として取組むことが必要である。その理由は、住環境マネジメント行為は生活とのかわりが大きく、対応する組織ごとに対応をタテに割り切れないこと、また、相互の行為に関係が強く、相互作用を通じてより質の高い住環境形成へと発展するからである。そして全員参加の組織は一つであることが望ましい²⁾。

しかし、上記の第一の機能から第五の機能を持ち、かつ全員参加型の住環境マネジメント組織は日本には法的には存在していない。

・HOA的組織の定義と本研究の位置づけ

アメリカでは、上記の第一の機能から第五の機能を持ち、かつ全員参加型の住環境のマネジメント組織としてホームオーナーズアソシエーション（以下HOA）がある。HOAはマンション（区分所有の共同住宅）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複合住宅地においても存在する³⁾。本研究では、成熟社会に対応した住環境マネジメントの実践のために、管理組織のあり方を考察する一方向として、HOA的組織導入の可能性を検討する。ここでいう、HOA的組織とは、①居住者あるいは住宅所有者全員が参加する、②総合的機能をもつ、③1団地内や1棟内のマンションといった私有・共有空間のみを管理対象とするのではなく、公共空間も対象に管理を行う組織とする。

アメリカHOAについては、その制度や事例を紹介したもの⁴⁾がある。これらの研究成果を踏まえ、HOA的組織の導入及びその存立のために法・制度上の問題・課題を明らかにしてきた⁵⁾。

一方の課題として、HOA的組織を導入するためには、居住者の住環境マネジメントに対する態度から、組織導入の意義や課題を明らかにする必要がある。第一に、居住者は、地域の居住者組織に何を求めるのか。前述の第一～第五の機能を含め、個人、行政や市場ではなく、居住者組織に居住者は何を共同で取組むことを望むのか。第二に、その場合にどのような組織形態を望むのか。個別組織対応か総合組織対応か。特に既存の居住者をベースにした、加入任意性の高い町内会・自治会のような組織がよいか、あらたにHOAのような組織が必要と考えるのか。以上を明らかにする必要がある。

そこで本研究では、上記の第一・第二の課題を、住環境マネジメント主体である居住者の態度から明らかにする。

2. 研究の方法

・アメリカHOAの主な機能とHOAが成立する背景

アメリカHOAの機能は、第一の機能としてレクリエーションの提供がある。第二の機能は、プール、スパ、ゴルフ場などの施設を所有し、管理することがある。また、道路・公園も移管しないで自分たちで管理することから、第三の機能として、道路や公園の管理がある。第四の機能として、建築物のコントロールがある。HOAが修繕も含めて、住宅地内の建築の許可を行う。また、ペット飼育など、私有空間の利用に関するルールの作成、ルール違反の取り締まりがある。第五の機能は、前庭の手入れの共同化といった、私有空間でありながらも景観に影響を与えるものの共同管理がある。

アメリカにおいて、住環境マネジメントがHOAにより実践される背景には、転売時の住宅価格が住宅地の住環境による影響が大きいことがある。住宅の流動性が高いため、自らの資産価値の維持・向上が重要であり、そのため第四・第五の機能を積極的に行う。また行政によるサービスはシビルミニウムであり、それ以上のサービスは享受する人が担う考え方が定着していることから、第一・第二・第三の機能をHOAが行う。

こうしたアメリカの社会制度と日本は異なる。そのため人々の住環境マネジメントに関する態度も異なることが考えられる。

そこで、前述の第一と第二の課題に応えるために以下の点を明らかにする。第一の課題に対して、アメリカHOAの主な役割である、レクリエーションの提供、共用施設の所有・運営、道路や公園の管理、建築物のコントロール、ルールの取り締まり、前庭・建物の共同管理をとりあげ、これらの行為を居住者が共同で取組むことについての居住者の態度を明らかにする。ここでいう「態度」とは、感情、認知、行動を含むものである。第二の課題に対して、HOA的組織を導入した場合の居住者の態度を明らかにする。

具体的に以下について明らかにする。①居住者は居住者組織に何を求めるのか。従来の＜生活管理機能＞にあわせて＜利便性向上機能＞まで求めるのか（5章）。②＜空間管理機能＞＜行政との協働機能＞として、居住者は共用・公共空間を自分たちで管理しようとするのか（6章）。③＜利害調整自治機能＞として、個々の住宅・宅地内の利用の仕方について、どのようなルールを作り、運営することを居住者が望むのか（7章）。④自治会と別にHOAが必要であると考えられるのか（8章）。

・調査対象住宅地の選定

日本でも既にマンション以外の住宅地でHOA的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のための管理組合、外構などの植栽の管理のための植栽管理組合、生活サービスや文化の共有のためのコミュニティ協会である。そのなかでも、日本ではじめにアメリカHOAをモデルに管理組織を取り入れ、HOAの原型とも言われるラドバーンと姉妹住宅地であるY住宅地がある。Y住宅地の組織は、日本で最もアメリカHOAを意識し、HOAの機能全般を担うことを目指してつくられたものである。

図-1. 調査対象住宅地

Y住宅地は、HOA存立の基本として、アメリカの住宅地のように領域性を持たせ、生活の多くを住宅地内ですごせるように計画されている。そのための施設をそろえ、良好な街なみ形成を意識してつくられている。具体的な住宅地デザインの特徴は、表-1に示す。

以下3～8章では、Y住宅地のHOAの組織を、HOAとよぶ。

表-1. 調査対象住宅地の概要

- ・所在地：神奈川県横浜市・入居年：1986年から開始。
- ・規模：122ha 開発方法：土地区画整理事業
- ・住宅数：約5000戸（戸建て住宅約3000戸、マンション約2000戸、その他）約15000人が居住する。
- ・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、アーバンデザインとしての以下の特徴をもつ。
 - a. 駅が住宅地の「ホテルのエントランスやロビー」となるように。
 - b. 駅の近くに特徴のある商業施設がある。〈ホテルアーケード〉
 - c. スポーツ・文化・健康施設が多い。〈ホテルのリゾート施設〉
 - d. 特徴ある公園や広場がある。
 - e. デザインされた歩行者専用道路がある。〈ホテルの客用通路〉☆
 - f. 車道がクルドサック・ループで安全性のある形状である。☆
 - g. クラブハウスや自治会館がある。〈ホテルのラウンジ〉
 - h. 街のあちこちにツタのシンボルマークがある。
 - i. 街なみを考えた住宅地計画になっている。☆
 - j. セキュリティシステムとCATV施設（CATVサービス）を整備。☆
 - k. 幹線道路・準幹線道路は電線を地中化し景観を考慮している。☆
- ☆は居住者の8割以上がよいと評価している項目

・Y住宅地における住環境マネジメントに対する居住者態度の把握

日本でHOAの組織の導入を試みたY住宅地を取り上げて、住環境マネジメントに対する居住者態度及びHOAの評価を把握する。

1998～2001年12月にHOA導入の動機、導入の課題、導入後の課題、活動、現在の課題などを関係者に聞き取り調査を実施した。さらに、Y住宅地の戸建て住宅地の居住者⁶⁾を対象に、前述①～④についてアンケート調査を直接訪問配付・留置自記入後、直接回収する方法で2001年11月に実施した。調査対象住宅数は459、配付数436、回収数403、回収率92.4%である。

3. 調査対象住宅地〈Y住宅地〉のHOAの役割

Y住宅地のHOAの構成員は居住世帯及び店舗等事業者であり、アメリカHOAとは異なる。加入は開発事業者からの住宅購入時の契約条件であり、アパート居住者を除く全居住世帯が加入している⁷⁾。

アメリカHOAとは、背景となる法制度が大きく異なる。アメリカでは、HOAの根拠法が存在し、HOA組織は法的根拠がある。HOAは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づけられる。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。

次に組織運営の仕方が異なる。Y住宅地には次の特徴がある。

第一は組織の構成員が多い。そのため、費用負担や活動への参加は全員参加が前提であるが、組織の方針決定には代表者参加となる⁸⁾。

第二は組織の共有物が無い。住宅地内には、スポーツ・文化・健康施設が多く、特徴ある公園や広場、デザインされた歩行者専用道路、クルドサックやループ状の車道、クラブハウスや自治会館がある。しかし、これらは、開発事業者の所有、あるいは行政に移管しており、組合所有のものはない。そのため、クラブハウスや自治会館以外は、居住者以外の利用も可能であり、組織は関与していない。

第三は居住者組織としてHOAとは別に自治会が存在する。そのため、HOAの組織機能が限定されている。Y住宅地では、開発事業者はアメリカHOA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（他に自治会をつくらない）ことを開発時に想定

した。しかし区画整理組合地権者等から、自治会をつくらず、HOAのみとすることに同意が得られなかった。そこで自治会を作り、行政との対応は自治会が行うことになる（HOAと自治会の役割分担・組織体制は表-3）。つまり、生活管理行為のうち、自治会が行うものとHOAが行うものがある。なかでも、HOAは教育や文化的なことを担当する。空間管理機能はHOAと自治会が共同で行う。行政との協働は自治会が行う。

第四はアメリカHOAでは、建築のコントロールや利用の仕方のコントロールは重要な役割であるが、Y住宅地のHOAには利害調整自治機能が無い。街なみ・住環境の保全のためのまちづくり憲章、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、後者はHOAが作成したものであるが、HOAはその運営に関与していない。

以上のように、Y住宅地のHOAは生活管理機能と空間管理機能が中心となっている。

表-2. アメリカとY住宅地のHOAの比較

	アメリカの場合	Y住宅地の場合	類似性
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	居住世帯及び店舗等事業者	△
加入任意性	なし（販売時条件と宣言	なし（販売時の条件）	×
2次所有者加入	宣言で加入を担保	特になし	△
構成住宅数	半数が25戸以下 1000戸を超えるのは1% （戸建て+集合住宅）	5000戸 （戸建て+集合住宅）	×
共有物	コモンスペース等多数	なし	×
主な活動	生活管理・空間管理・ 行政と協働・利害調整・ 利便性	生活管理・空間管理	△
事務局体制	「専任スタッフなし」が多い	専任スタッフあり	△
執行機関	理事会と専門委員会	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	各戸又は財産に応じる	各戸同じ	△
開発事業者	当初支援（期間限定）	当初支援（長期）・現在独立	△

*類似性があるものは○、ないものは×

*アメリカの事例はカリフォルニア州の調査結果より（文献8）

図-2. Y住宅地の個人、自治会、HOAと地方自治体の関係

表-3. HOAと自治会

	HOA	自治会
設立のきっかけ	開発事業者の提案	区画整理以前からの地権者が中心発意
構成員・加入率	居住世帯・店舗事業者 開発事業者は特別会員 居住世帯の90%が加入	居住世帯
管理体制（事務局専任スタッフ）	事務局有 専任3人から1人 （開発事業者雇用2002.3迄） 現在週3回・一人勤務体制	なし
主な活動	生活管理面	行政との窓口・生活管理面
予算：居住者負担	200円/月・戸*	300円/月・戸
組織形態	自治会とHOAは同じ地区・班構成 HOAの班長は自治会の班長と兼務 班長から総代を選出 地区毎に自治会推薦役員（理事）と他1名を理事に選出	
協力関係	班長は兼務のため両組織費用をいっしょに集める 共同清掃などは共同で実施する	
HOAの組織運営 執行機関	決定機関 総代会（総代に議決権） 理事会（地区代表+開発事業者） 七委員会（緑化推進・環境整備・まちづくり推進・文化活動・国際交流・サークルススポーツ・広報）	

* 2004年5月現在では活動内容を整理し、140円に削減

4. 調査対象住宅の居住者属性と住宅地選択理由

・居住者属性・住宅概要

世帯主は50歳代が多く、家族人数は4人が多い。ほとんどが持家居住者で、建売又は注文住宅としての購入が9割以上を占める。居住年数は1～15年と幅広い。前住宅は約7割の人が持家で、そのうち約半数が持家戸建て住宅からの買替えである。約9割が「永住したい」または「できれば永住したい」と考えている。つまり、居住者の多くは、資産価値の向上よりも居住性の向上を望むことになる。この点が転売を前提に、資産価値を高めたいという共通の目標をもつアメリカの住宅所有者と大きく異なる。

・住宅地・住宅を選んだ理由

Y住宅地の居住者は、「住宅地全体の環境」「景観・街なみの雰囲気」といった住環境を評価して当住宅地を購入した人が多い(表-4)。そのため、約9割の人が街なみを「大変よい」または「よい」と評価している。居住者が評価をしているのは、表-1の項目のなかで「歩行者専用道路がある」「道の形状」「街なみを考えた住宅地計画」「セキュリティシステムの整備」「幹線道路・準幹線道路の電線地中化」であり、以上は8割以上の人が「よい」と評価している(表-1)。

表-4. 住宅地の選択理由(最も主な理由・回答が多い順)と住宅・居住状態 家族属性略

住宅地全体の環境	27.3%	○住宅の所有形態	
通勤・通学などの交通の便しさ	23.4%	持家	95.8%
住宅の広さ・間取り・内装・設備等	14.2%	借家	4.2%
景観や街なみの雰囲気	11.7%	○購入時住宅の種類	
住宅の日当たり・風通し	8.5%	注文住宅	16.5%
不動産としての価値	2.8%	建売住宅	75.1%
親族・知人の家が近いから	2.5%	中古住宅	8.4%
緑や公園が多いこと	2.1%	○居住年数	
教育・医療施設・買い物等の生活の便しさ	2.1%	4年未満	19.8%
住宅の外観	1.1%	4～8年	39.4%
価格や支払条件	1.1%	8～12年	9.0%
専用の庭の広さ	0.7%	12年以上	31.8%
地震・火災に対する住宅地全体の安全性	0.4%	○前住宅	
HOA組織があるから	0.4%	持家	70.4%
道路に変化があること	0.0%	借家	29.6%

図-3. 街なみ評価

5. 居住者が共同で取組むべき課題(表-5)

居住者が共同で取組むべき課題を把握するために、第一の機能から第五の機能までを含む住環境マネジメント行為を設定し、居住者は「誰がどのように対応するのがよい」と考えているのかをみる。

居住者が望む住環境マネジメント行為の担当方法は、現在の方法を肯定する傾向がある。第二の機能であるCATVやセキュリティの管理は、現在専門会社に共同で委託しているため、それを支持する評価が高い。一方、現在の方法が半数以下の居住者にしか肯定されていないのは、「不動産売買」「長期不在宅の管理」「相互扶助・助け合い」「レンタルグッズの提供」である。特に「相互扶助・助け合い」「レンタルグッズの提供」は約2割にしか肯定されていない。これらの行為は、現在居住者は個別に対応しているが、今後、専門家雇用も含め共同化を望む傾向がみられる。

全体として、居住者が共同で取組むべき課題と考えているものは、クラブハウス、公園、歩行者専用道路などの身近なコモンスペース

表-5. 住環境マネジメントの担当者(誰が担当するのがよいか)

	機能	居住者個人が対応	居住者が共同で対応	共同で専門家が専門会社を雇用する	行政に任せる	必要ない
＜共同対応を求めるものが少ない順＞						
不動産の売買・仲介	4	49.6	5.5	24.4	3.1	17.3
米・牛乳・野菜などの宅配サービス	5	51.4	9.6	17.9	2.1	19.0
各家の修繕・リフォーム紹介・斡旋	5	64.4	14.0	11.7	2.1	7.8
各家の庭の手入れの紹介・斡旋	5	67.4	14.9	8.7	1.5	7.5
各家の生垣の手入れの紹介・斡旋	5	65.3	17.4	7.8	2.3	7.3
ホームセキュリティの管理	2	8.4	24.5	58.9	4.2	3.9
長期不在住宅への管理等	5	32.5	24.9	29.9	9.2	3.4
子育て支援サービスの提供	5	10.5	25.5	13.2	47.4	3.4
CATVの管理	2	6.1	29.0	56.4	5.3	3.2
高齢化問題への対応	1	5.0	31.3	7.4	54.2	2.1
レンタルグッズの提供	5	21.9	34.1	18.9	6.1	18.9
迷惑駐車をなくす取組み	1	7.0	41.7	4.4	45.9	1.0
ペット飼育マナー向上や野良犬対策	1	19.5	43.8	5.7	27.6	3.4
国際交流	1	8.2	53.0	4.7	16.6	17.4
防犯・防災への取組み	1	5.9	58.1	12.9	22.4	0.8
相互扶助・生活の助け合い	1	15.4	59.2	2.4	17.8	5.3
歩行者専用道路の清掃	3	3.7	65.3	20.6	9.9	0.5
公園の清掃管理	3	3.7	66.0	17.8	11.8	0.8
イベントの開催・コミュニティ活動	1	3.7	80.3	6.4	5.1	4.5
クラブハウス、自治会館の運営	2	1.3	84.7	8.7	4.2	1.1

網掛けが現在の方法 機能の数字は第1機能から第5機能までの該当するものを示す

の維持管理といった＜空間管理機能＞＜行政との協働機能＞、「ペット飼育のマナー向上や野良犬対策」「迷惑駐車をなくす取組み」といった生活トラブルを回避する取組み、「イベントの開催・コミュニティ活動」「国際交流」や「防犯・防災への取組み」「相互扶助」の＜生活管理機能＞である。つまり第一～三の機能である。

第四の機能の主なものである建築のコントロール等は7章でみるため、ここでは、「不動産売買・仲介」をみる。この行為は、現在のように個別対応を求める人が多いが、専門家の共同雇用を含めた共同対応を望む意向は約3割である。

第五の機能は、街なみに影響を与える私有空間の維持管理の共同・協同化、例えば「各家の生垣や庭の手入れの紹介・斡旋」「各家の修繕・リフォームの紹介・斡旋」などの共同・協同化の意向は15%程度である＜維持管理面の利便性向上機能＞。しかし専門家の共同雇用等も含めると3割近い意向がみられる。利便性を高める生活の共同化や協力化の意向として、「レンタルグッズの提供」「高齢化問題への対応」「子育て支援サービスの提供」「長期不在住宅の管理」などがある＜生活面の利便性向上機能＞。

従来個別に対応、行政対応だったものにも、専門家雇用を含めた共同化意向が見られる。特に、居住者はそのなかでも専門性の高いもの、利便性向上機能の共同化意向が高い。

6. 共用・公共空間の共同管理態度

アメリカHOAは、組織として多様な共用施設、例えばプールやゴルフ場、テニスコート、野球場などを所有し、道路や公園の管理などは市とのネゴシエーションにより行う。そのため、空間管理機能は重要な機能である。

Y住宅地では、居住者が専用で使用(居住者以外を排除)できるのは集会所(自治会館やクラブハウス)である⁹⁾。そのため、その運営管理や維持管理は居住者で行う。そのほか、公園などの共同清掃を行っている。こうした現状を踏まえ、表-5に示すように居住者の空間管理機能の共同化意向は全体的に高い。

次にそれを主体的に行う意向があるのかをみる。自宅前の道路は公共空間であるが、自主的に清掃する人は43.7%である。ほぼ毎日清掃する人が約2割、当番や一斉清掃の時に1回以上行う人は約4割である。そして、「家の前の道の管理は住民が主体で行

表-11. これから必要なルール

ルールの内容	回答比率 (%)			
	必要である	内容により必要	必要でない	わからない
宅地の最低敷地規模	31.9	48.8	14.8	4.5
2階まで、または高さ制限	41.9	47.5	8.5	2.1
住宅や倉庫、物置の壁面後退	32.8	51.8	12.8	2.6
アパートなどの禁止	12.0	47.3	32.4	8.4
景観統一のための陸屋根の禁止	8.1	33.9	47.5	10.4
2段式車庫の禁止	12.6	29.7	47.5	10.2
住居エリアの看板広告の禁止	55.0	36.4	7.2	1.5
住居エリアの自動販売機設置禁止	51.4	38.4	9.3	1.0
路上駐車するルールを決める	55.4	36.1	6.4	2.1
洗濯物や蒲団の干し方のルール	8.7	31.5	54.7	5.1
ペットの飼育のルール	38.9	44.8	15.0	1.3
楽器などの演奏時間のルール	23.5	52.1	21.1	3.4
増改築を行う際の近隣の承諾	28.3	46.3	21.5	3.8

縦掛けは3/4以上が何らかの形で必要と考えていることを示す。

他に住居エリアの看板や自動販売機禁止、敷地分割禁止、高さ制限・壁面後退、路上駐車等のルールを必要と考えている人は3/4を超える。さらにペット飼育・楽器の演奏、「増改築時の近隣承諾」などの生活にかかわるルールを求める人も3/4を超えている(表-11)。

8. 管理組織としてのHOAに対する居住者評価

・HOA活動の認知(図-5)

居住者の中でHOAの活動を「内容までよく知っている」人は約1割で、多くは「ある程度知っている」程度である。HOAを入居前から知っていたのは約7割で、その際、約7割が「良い」と評価している。

図-5 HOAの活動についての認知度

表-12. HOA活動の認知、参加実態、参加意向、必要性

項目	認知度*	参加(利用)度**		参加(利用)意向***	必要性****
		よく参加(利用)	時々参加(利用)		
樹木や花の配布	93.0%	30.6%	32.5%	81.7%	77.8%
広報誌の発行	91.9%	24.4%	30.5%	82.2%	83.7%
緑化用プランター貸し出し	88.5%	21.0%	17.5%	64.9%	63.7%
一斉清掃(自治会と共催)	86.8%	25.7%	38.2%	-	-
CATV・ホームセキュリティ団体利用契約	86.6%	57.1%	12.8%	84.1%	79.8%
駅前の植栽管理	82.8%	3.8%	7.6%	77.1%	83.6%
園芸用品等の貸し出し	80.9%	2.5%	13.7%	68.2%	68.4%
ファミリーコンサート開催	79.5%	6.3%	3.8%	69.6%	63.3%
文化サークル支援	77.5%	3.8%	7.6%	62.7%	66.6%
防犯灯の設置や維持管理	75.2%	15.2%	15.9%	85.6%	90.0%
住宅地内の情報をインターネットで公開	74.3%	4.2%	11.0%	70.9%	65.0%
国際ナショナルトークサロン	73.0%	1.3%	4.9%	51.1%	44.5%
スポーツサークル支援	69.6%	6.3%	3.8%	54.8%	63.3%
アメリカのラドバーン協会との交流	68.0%	2.6%	4.6%	44.7%	40.1%
近隣大学との交流	65.2%	4.9%	9.8%	69.2%	65.8%
クラブハウスの維持管理	63.7%	10.8%	20.6%	74.2%	78.8%
緑化講習会の開催	45.7%	0.8%	8.9%	65.1%	64.3%
グリーンバンク制度	42.7%	0.8%	5.0%	59.2%	62.1%

* 活動を「知っている」「知らなかった」のうち、「知っている」と回答した人の比率

** よく参加している・時々参加している・ほとんど参加していない・全く参加していないのうち、「参加している」「時々参加している」と回答した人の比率

*** 「参加したい」「参加したくない」のうち、「参加したい」に回答した人の比率

**** 「必要ある」「必要ない」のうち、「必要ある」に回答した比率

・活動の参加や利用(表-12)

HOA活動は表-12の項目である。参加や利用が半数以上であるのは「CATV等の団体利用契約」「樹木や花の配布」「広報誌の発行」「一斉清掃」であり、「国際ナショナルトークサロン」「ラドバーン協

会との交流」「グリーンバンク制度」などへの参加・利用は少ない。

図-6 HOA活動への全体的な参加意向

・活動への参加や利用意向(表-12、図-6)

全体的にHOAへの参加意向が高く、「できるだけ」と「内容によって」参加したい人をあわせると約9割である。一方「参加したくない」人も1割以上いる(図-6)。

参加したい内容は、「CATV等の団体利用契約」「防犯灯の設置や維持管理」「クラブハウスの維持管理」「広報誌の発行」などの参加・利用意向が高い¹⁾。これらは上記のように現在の参加・利用率が高いものであり、空間管理機能と、誰でもほぼ平等に利益が享受できるものである(表-12)。

・HOAの評価(図-7)

居住者は、現在のHOAの活動を総合的にみて、「良い」または「どちらかといえば良い」という肯定的評価を、入居時と同じ約7割がしている。

・HOAのこれからの活動(図-8、表-12)

現在HOAが行っている活動を「今後もHOAが行うことがよい」と考えている居住者は7割を超える。しかし「自治会が行う」という人も1割以上いる(図-8)。また、20年間開発事業者が費用を出し、専任のスタッフを雇い、活動を支援していたことから開発業者に期待する人も約1割いる。

図-7 HOAの活動について

図-8 現在のHOAの活動は今後誰がするのがよいか

今後もHOAが続けるべき活動は、居住者の参加・利用意向の高い活動とほぼ同じであり、具体的には「防犯灯の設置や維持管理」「クラブハウスの維持管理」「広報誌の発行」「駅前の植栽管理」「CATV等の団体利用契約」などの空間管理機能が中心である(表-12)。「ラドバーン協会との交流」「国際ナショナルトークサロン」は半数以上の居住者が必要性を感じていない。

9. 結論

・居住者が求める住環境マネジメントの共同化

本調査対象住宅地における居住者が居住者組織に望む、住環境マネジメントの共同化に対する意向は以下のとおりである。

第一の＜生活管理機能＞として、広報誌等による地域情報の提供がある。次に、ペット飼育や駐車問題への取組みなど生活トラブルの予防あるいは解消のための取組み、防犯・防災活動である。しかしどちらも居住者による取組みとともに、行政や専門家対応への意向もある。相互扶助、生活の助け合い等は現在個別対応が主であるが、今後は共同化への期待もある。

第二の＜空間管理機能＞として、クラブハウスや集会所等の共用施設だけでなく、公園や道等の公共空間であっても身近な住環境を居住者主体で管理する意向がみられる。

第三の＜行政との協働機能＞としては、公共空間の管理を行政と協働で行う意向がみられる。

第四の＜利害調整自治機能＞として、生活の仕方も含めた地域の実情にあった利害調整のためのルール必要性を感じる人は多く、ルールの作成・普及・啓発活動への意向がみられる。

第五の＜利便性向上機能＞は、生活面については意向がみられるが、維持管理面では意向はまだ低い。

以上のように住環境マネジメント共同化への居住者態度として、全体として選択性の高いものや私権に係わるものよりも、居住者が平等に利益を享受できるものを望み、行政の補完機能、それにあわせ共同化により専門性の高いものを効率的に享受できる利便性向上を望む傾向がある。

身近な空間の管理、地域の実情に応じたルール作り、生活にかかわることで個人対応のものを共同化することで広く安定した継続的なサービス享受機会への期待がみられる。

・居住者によるHOAの評価

自治会とは別にHOAがある調査対象住宅地では、居住者はHOAについて次のように評価をしている。HOAの存在及び活動を概ね評価している。このように組織の存在が肯定されるのは、第一にHOAは既存の町内会や自治会とは異なる機能をもっているからと考えられる。しかし、それらが強い肯定にならない理由は、第一にHOAの活動が生活・文化面が中心になり、目に見えて存在価値を実感しにくいことがある。第二にHOAがアメリカで機能している＜利害調整自治機能＞がないこと、そのため居住者が自分の評価している住環境を維持することにHOAが寄与している実感が得られないことがある。第三に居住者全体の共有物が存在していない。ゆえに組織存立の必須性が低く、必然性がない。第四に長年開発事業者により活動が支援されてきたこと¹²⁾、組織構成員が多く、代表者による直接参加方法であることから、組織運営における居住者主体の意識が十分に育っていないことや組織の認知度が低いことがある。

・HOA存立のための新たな仮説と課題

HOA存立には居住者の主体性が何よりも必要であり、初期は開発事業者の支援を受けても早く自立することが必要である。そして、自治会とは別組織として新たなHOAの必要性が多くの人々に認められるのは、＜身近な住環境空間の管理＞＜地域の実情に応じたルール作りと運営＞＜個人対応のものを共同化することで広く安定した継続的なサービス提供＞の共同化を、市場サービスからの供給や行政との協働ではなく、居住者が主体的に自治を持ってマネジメントする必要が生じるときである。具体的には、共有物を所有し運営

する等の空間管理を行政主体ではなく、居住者が責任主体となり実施する場合、利害調整自治機能で財産権を制限する場合¹³⁾、利便性向上のために専門家に共同委託する、あるいは専門家を雇用する場合などが考えられる。しかし、現在どこでもこれらの機能が求められ、かつ導入の基盤が整っているわけではない。

今後、住宅ストックの増加、修繕・再生の必要性が高まり、また高齢化や少子化等との対応から、市場や行政、個人では解決できない地域課題を益々共有することになる。その解決に、地域事情を踏まえた、上記の機能をもつ居住者組織への期待が高まることが考えられる。そこで、広い範囲で多様な形でHOA的組織が機能する基盤づくりとして、居住者の住環境マネジメントの共同化意向が見られ、実践されつつある行為は、住民自身が責任と権限を持ち、実践し、それによるメリットを住民自身が享受できる仕組みを、都市経営や都市計画制度、地方自治・不動産制度のなかで整える必要がある。

補注

- 1) 住環境マネジメントは、物的環境・非物的環境の両面を対象に、その維持・向上の行為である。従来から地域での運営、防災、防犯、環境整備、楽しみ、助けあい、教育が一般的に求められ、実践されている（文献1など）。
- 2) 全員参加型の組織が複数ある場合は運営の簡潔化から1本化される傾向にある（文献9）。
- 3) アメリカでは日本のマンションのように共有物を持つ住宅（C I D）は住宅全体の約1/8をしめ、そこではHOA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5）。
- 4) 参考文献4.6など
- 5) 法・制度上の問題として、組織の根拠法や構成員・構成範囲・費用負担のあり方、組織の自治権と地方自治体の関係などがある（文献2.3.6.7.9等）
- 6) 戸建て住宅地居住者に限定した（マンション居住者を対象にできなかった）理由は、マンションには管理組合があり、HOA的組織が別に存在し、戸建て住宅居住者と同様に取り扱えないためである。
- 7) Y住宅地では居住者はHOA的組織に加入することでCATVサービスやホームセキュリティサービスを受受できる。
- 8) アメリカでも大規模HOAが存在するが、全員参加である。
- 9) 自治会館やクラブハウスの所有は開発事業者である。住民とは協定を結んでいる。住民所有とするために具体的な方法を検討している。
- 10) 公園や遊歩道の清掃は住民の自主的なものであり、行政との管理協定に基づくものではない。当初開発事業者が管理していたが、行政に移管したら、管理が不十分であったために、はじめたものである。
- 11) 「一斉清掃」については調査時点以降実施未定であるため、必要性・参加意向の項目からは除いている。
- 12) アメリカHOAも当初は開発事業者が支援する。開発事業者は宣言や規約を作成し、管理組合活動の初期期を支援する。内容は州により異なる。開発事業者は協議総会までは管理を行う責任がある。しかし、「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」等のように開発事業者の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が、期間が限定されている。
- 13) 既存の自治会や町内会では、私権を制限し、その一方で公権の代りをする機能、つまり準自治体的に地域や地域生活をマネジメントすることはほとんどない行われていない。そのため財産権にかかわることは別組織での対応が必要と考えられる。

参考文献

- 1) 鈴木麻衣子・藍澤宏他、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、P.199-206、2002.2
- 2) 齊藤広子他、共有地を積極的に取入れた戸建て住宅地の住環境とその管理についての居住者の評価、都市住宅学18号、P.90~98、1997.6
- 3) 齊藤広子、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、戸建て住宅地におけるコモンスペースの成立の為に、都市住宅学35号、P.93~98、2001.12
- 4) 戸谷英世他、アメリカの住宅地開発、学芸出版社、1999
- 5) Evan McKenzie, PRIVATOPIA, Yale Univ. Press, 1994
- 6) 齊藤広子、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、2002.11
- 7) 齊藤広子、戸建て住宅地の住環境管理のための管理組織の実態、日本建築学会関東支部研究報告集Ⅱ、P.361-364、2003.3
- 8) I. Kelen E. Roland: Residential Common Interest Development :An overview, California Sate Library 1998.5
- 9) 齊藤広子、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、都市住宅学43号、P.156~161、2003.11

(2003年10月21日原稿受理、2004年6月11日採用決定)