英国レッチワースにおける住環境管理についての居住者評価

EVALUATION OF RESIDENTS ON MANAGEMENT SYSTEM OF
LIVING ENVIRONMENT AT LETCHWORTH GARDEN CITY

齊藤 広子*

Hiroko SAITO

This study examines the roles of local property management organization at Letchworth Garden City in the UK. Its objective is to learn essence of the management system of living environment by local property management organization that may be applicable to Japan. In this regard, the study is carried out to clarify residents' evaluation on living environment and the property management organization at the housing area via the case study at Letchworth Garden City.

The study found that the residents tended to positively evaluate the activities of the organization for maintaining landscape and living environment. It implies that establishment of the management system is important for Japan, in which the management organization has a right to control the use of lands in the area in order to make the area more beautiful, valuable and democratic.

Keywords : Detached housing area, Management, Garden city, Living environment, Property management

戸建て住宅地 管理 田園都市 住環境 不動産管理

1. 研究の背景と目的

・ 住宅地経営としての住環境管理の必要性

住環境管理として、従来から、第一に生活管理機能、第二に空間管理機能、第三に行政との協働機能、第四に利害調整機能、第五に利便性向上機能が求められていた。この分け方は、対象空間の利用者と、行為の側面を考慮したものである^{注1)}。具体的には、生活管理機能とは地域の防災、防犯、助け合い、近隣トラブルの予防・解消、教育機能である。空間管理機能とは、共用施設・共用空間の維持管理・運営管理である。行政との協働機能とは、公共空間の維持管理・運営管理や改善を行政と協働して行うことである。利害調整機能とは、個々の敷地（私有空間）の土地利用に関する個別の利害を調整し、より質の高い住環境をつくる機能である。利便性向上機能とは、快適で居住性・利便性の高い生活実現にサービスや施設の提供である。

人口減少・少子高齢化時代には、地域に根ざした住環境管理の必要性が高まる。それは地域の住環境管理上の要求が多様化するとともに、他住宅地との差別化から、より豊かなコモンスペースをもつ住宅地の増加（上記の第二機能の強化）、より質の高い住環境の維持（第四機能の強化）、それを行政の財政負担・各家庭の財政負担を増加しない形で実現することが求められる（第三・五機能の強化）。さらに、空き地・空き家の増加に対応する、防犯・防災体制の強化（第一機能）や高齢者居住支援強化（第一・第五機能の強化）が必要である。これは、個人や家族（私）と行政（公）、そして行政（官）と民間（民）のあらたな役割分担とそれを補完する地域のコモンパワー強化の必要性である。地域に根ざしたものを、地域の実情を踏まえ、地域で実践する「地域力」を強化する体制が必要である。

この体制には、第一に5機能を地域で総合的に取り組むことが必要

である。つまり、これらの機能強化の必要性は、単なる各機能低下の補完体制を求めているのではなく、＜個人・行政・市場＞による体制の限界と、それに替わる新たな体制の必要性を示唆しているからである（図1）。第二に、実行には地域が経済力をつけることが必要である。住環境管理が住宅所有者・利用者から支払われる管理費のみで運営される場合は、財政基盤が弱く、時代の変化に対応した組織体制・専門家の雇用・サービスの提供、空間変更を円滑に実施できないからである。そこで地域で住環境管理の必要な行為を適正に実施するには、そのための費用を地域自らが生み出すことが必要となる。

そこで考えるべきことは、地域力を強化するために、どのような体制が必要か。また、その体制を維持するために、どのように経済的基盤を持ち、住環境管理を実践し、地域を経営するのかである。

従来から、建築学・都市計画分野で住環境管理のあり方の検討が行われているが、それは利害調整機能や行政との協働機能を中心としたもので、住環境管理を総合的にとらえ、かつ地域の経営という視点を含んでの研究が行われてきていない。しかし、地域力の強化は、総合的に持続性のある形を、目指す必要がある。ゆえに、経済基盤をどこに置くかは、重要な課題である。これは、いいかえると、都市経営と結びつけた住宅地経営の視点の必要性である。

従来の＜個人・行政・市場＞のみでは不十分で、補完体制が必要

図1. 地域における管理組織の必要性と位置付け

機能	目的	サービス提供 市場補完		私権制限
		市場	行政	
生活管理		△	△	
空間管理		△	△	
行政協働			○	
利害調整				○
利便性向上		○		

○と△は各機能と目的の対応関係を示す

* 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.

本研究では、住宅地経営の視点から、住環境管理体制のあり方を検討する。具体的にはどのような組織が何を行い、また、組織運営のためにどのような体制をつくり、経営を維持するのかを考察する。

・ 既往研究と本研究の位置付け-研究の目的-

住宅地における総合的に住環境管理を行う主体として、日本ではマンション（区分所有の共同住宅）の管理組合、戸建住宅地の管理組織、諸外国では、郊外型ではアメリカのHOA^{注2)}（homeowners association：管理組合）、英国のレッチワース財団^{注3)}等がある。

既往研究によると、第一～第五の機能を包括する住環境管理方式として大きく二つの方式がみられる。第一は、米国のHOAやわが国のマンション管理組合に代表される「住民主体型」である。第二は、住民組織を特に結成せず、住民の意向を踏まえて専門の管理会社が運営する「専門会社型」である。

日本では、マンション（区分所有共同住宅）の管理方法は不動産所有者（建物の区分所有者）全員参加の「住民主体型」である。主に空間管理機能と利害調整機能をもち、区分所有者全員による費用負担で運営される。しかし、所有者の高齢化、空き家化が進行すると、管理組合の経済的基盤が低下するという問題が生じている。そこで経済的基盤や経営能力を高めるために、管理者方式の導入や管理組合が駐車場や店舗部分を共用部分として所有し、賃貸料により収益を得る等の取組みが見られるようになってきている。コモンスペースがある、あるいはコモン施設がある戸建て住宅地等においては「住民主体型」「専門会社型」両タイプが見られるが、組織結成の法的根拠や機能が明確でないために、入居後に消滅する傾向もみられる^{注4)}。

米国では、マンション、戸建て住宅地、またこれらの混合住宅地の場合には、住宅所有者全員によってHOAが組織される。つまり、住民主体型である。HOAは、空間管理機能と利害調整機能を主とし、レクリエーションの提供など（利便性向上機能）による他の住宅地との差別化や行政との住環境管理の役割分担の協議（行政との協働機能）を行う。管理組織が主となり管理を行うが、管理行為の量と質により、管理会社に委託をするケースが多い。管理会社は委託された業務を執行する。組織運営と管理会社への委託も含めて管理のための費用は不動産所有者（主に住宅所有者）が負担する。

こうして、日本、米国ともに組織の活動自前で費用を生出すような経済的基盤を持たないケースが多い^{注5)}。

英国では、レッチワースを含む、ガーデンシティ、ガーデンサブ、ガーデンビレッジの住環境管理方法には、一つには5機能（生活管理機能、空間管理機能、行政との協働機能、利害調整機能、利便性向上機能）の全てを実施する総合タイプと、もう一つは利害調整機能が主となる限定的なタイプがある^{注6)}。機能が総合的な前者のタイプに注目すると、専門の管理組織が設定され、組織が利害調整機能として私権をコントロールする権限をもつ。このタイプは、会員からの管理費が主な収入ではなく、組織自らが不動産を所有し、経営するという経済的基盤がある。組織の構成員は居住者に限定されていない。専門会社が住民の意見を聞きながら運営する「専門会社型」である。事例としては、工場主による社宅として作られたガーデンビレッジのポートサンライト、ポーンビル、ニューアースウィックと、レッチワースガーデンシティがある。ポーンビルとニューアースウィックの管理組織は、ハウジングアソシエーションであり、単一の住宅地のみを管理しているわけではなく、住宅地ごとの独立採

算ではない。また、ポートサンライトの管理組織は約3割が親会社からの収入で経営が成り立っており、独立した経営状態ではない。経済的基盤を持ち、一定の地域に限定した形で、住環境管理を行っている事例は、レッチワースガーデンシティである（表1）。

そこで、本研究では、住環境管理を総合的に行き、かつ「住民組織を結成せず、住民の意向を踏まえて専門の管理会社が運営する方式」である専門会社型として、英国レッチワースガーデンシティに注目する。当住宅地を住宅地経営の視点から住環境管理方法を分析し、わが国の参考とするには、以下の点を明らかにする必要がある。

第一に、住環境管理方法の実態とそれを可能とする住宅地経営の実態（財政分析）である。第二に、住環境管理方法に対する居住者の評価である。第一については、関連する既往研究がある^{注7)}。本研究ではこれらの研究成果を踏まえて、管理方法の現状を明らかにする。第二については、レッチワースガーデンシティ居住者へのアンケート調査から明らかにする。

つまり、本研究の目的は、わが国における住宅地の住宅地経営の視点を持った住環境管理の方法を考察するために、英国レッチワースガーデンシティの住環境管理とそれを支える経済的基盤と、それに対する居住者の評価を明らかにすることにある。

表1. HOA方式<米国>とレッチワース方式<英国>の機能の相違

	方式	生活管理	空間管理	行政協働	利害調整	利便性向上	運営のための主な収入
米国 HOA	住民主体型	△	◎	○	◎	△	管理費
英国 レッチワース	専門会社型	○	◎	○	◎	○	不動産経営
日本マンション	住民主体型	△	◎	×	○	△	管理費
日本戸建て住宅地及び混合住宅地	住民主体型	△	△	△	△	△	管理費
	専門会社型	×	△	×	×	△	管理費

◎：主な機能、○：主ではないが、（ほとんどの住宅地で）見られる機能、△：住宅地によっては見られる機能、×：見られない機能

2. 研究の方法

・ 調査対象住宅地の位置付けと概要

英国のガーデンビレッジ、ガーデンシティ、ガーデンサブの管理組織で、レッチワースのように総合的に住環境管理を行うタイプには、次のような共通点がある。

豊か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維持管理を行っている。また、組織が不動産を所有・経営していることから、時代の変化に対応した地域需要に応じた施設を提供できる。不動産経営が経済的基盤となることから、専任のスタッフや専門家の雇用が可能となり、活動範囲は地域住民個人では解決困難な問題の予防・解決に向けて広がり、多様な取組みが行われている。

その代表的な例としてレッチワースガーデンシティがある。レッチワースガーデンシティは1905年から入居が始まり、ハワードのガーデンシティ（田園都市）構想に基づき、土地を切り売りするのではなく、リースホールド^{注8)}で街がつくられてきた。その土地を所有するのが、当初は田園都市株式会社、公社、そして1995年からはレッチワースガーデンシティヘリテージ財団である。

現在、5500 エーカーの土地（当初 3818 エーカーから拡大）の45%が居住用に利用され、14000 世帯、33000 人が居住、戸建て住宅、2 戸1住宅、長屋建て、共同住宅がある。

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・ウエルウインのガーデンシティも共にリースホールドで街が作られてきた。1967年の法律（1967年法 Leasehold Reform Act 1967）では、リースホールドにより戸建て住宅を保有している人たちに、フ

リーホールドを買う権利を与えること、あるいはリースホールド権を保有するものに対して、リースの期間が満了した場合には、借主に1回の更新権として50年間の契約の延長をつける権利を与えた。1993年法(Leasehold Reform, Housing and urban Development Act 1993)では、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。結果、英国では住宅の多くはリースホールドからフリーホールドに転換しつつあり、レッチワースでも約半数がリースホールドからフリーホールドへと変っている。レッチワースでは3年間住めばフリーホールドへ移行する権利が得られる^{注9)}。

尚、ウエルウィンガーデンシティはニュータウン法成立時に公共空間等が行政に全て移管され、住宅地経営を行う管理組織は現在ない。

・ 調査方法

2005年3月から2006年2月まで、現地の管理組織の担当者、行政担当者にヒヤリング調査及び資料収集を実施した。さらに、居住者アンケート調査(チープコテッジ地区とその隣接地区を対象;図2)を実施した。居住者アンケート調査は、直接配付留置き自記入後、郵送回収する方法で2006年2月～3月に実施した。配付数300、回収数167、有効回収数は165で、回収率は55.0%である。

対象地区として、チープコテッジ地区と、それに隣接する地区を選んだ。その理由は、チープコテッジ地区はレッチワースの戸建て住宅地区のなかで敷地面積が狭い^{注10)}ことから日本と同様の住環境管理問題が生じやすいこと等を考慮し、選定した。しかし、当地区は保全地区であり、100年以上経過した住宅が多く、また住宅は1905年にチープコテッジ展示会の作品であることから、住環境に強い関心をもつ居住者が多くなり、レッチワース全体の居住者の傾向を示すものではない可能性がある。そこで、入居時期が異なり、レッチワース住宅地としては一般的な戸建て住宅地である隣接地区も含めて対象地区とした。

図2. 調査対象地区

3. 調査対象住宅地レッチワースの住宅地経営方法

3.1 組織の変遷(表2)

ハワードの思想に基づき、第一田園都市株式会社がレッチワースの土地を所有する。会社は株保有による利益配当を制限し、余剰金を街の改良や住民生活向上へと地域に還元する民間の非営利の会社であった¹⁴⁾。しかし、会社が大きく利益を上げることが可能となり、1956年には総会で配当率の制限の撤廃を決め¹⁾、1960年には、会社の乗っ取りが企てられた。そこで、ハワードの精神を守るために住民による「ガーデンシティを守れ」運動が行われ、その成果として公社法が成立し、公社として開発・経営・管理運営を行うことになった^{注11)}。

さらに、英国の民営化の動きから、公社は1995年に全財産の管理を、レッチワースガーデンシティヘリテージ財団(以下、財団とよぶ)に引き継がれることになる^{注12)}。

このように管理組織は、時代の変化のなかで、主体が民⇒公⇒民と変りつつも、ハワードの思想をうけつぎ、住宅地の管理運営のために100年以上もつづいている。

表2. レッチワースの開発と管理の主な内容

1989年	ハワードが「明日-真の改革にいたる平和な道」を発表。		
1902年	「明日の田園都市」として上記の本を再発行する。 田園都市の敷地選定が開始される。		
1903年	レッチワースが最初の田園都市となる。第一田園都市株式会社設立。	☆	一田園都市株式会社
1904年	田園都市借家人株式会社が設立される。住宅地開発を担当する。アウインとバーカーのマスタープランが採用され、建築全体をコントロールする顧問建築家になる。	○	
1905年	チープコテッジ展示会が開かれ、6万人が訪れる。	○	
1907年	アーバンコテッジ展示会が開催される。 コモン施設(The Skittles Inn, Howgills, Howard hall, the Clositer等)が建設される。	○	
1912年	工場(スピレラ工場)が開始する。	△	
1913年	電車の駅がオープンする。	●	
1936年	ブロードウェイシネマがオープンする。	●	
1947年	グレンジ団地がつくられる。	○	
1961年	ジャクマン団地がつくられる。	○	
1962年	レッチワースガーデンシティコーポレーション法が提出される。		
1963年	法が成立し、レッチワース田園都市公社が設立する。	☆	公社
1971年	フリーホールドの人のために、管理規則が導入される(74年承認)。 マナーパーク団地がつくられる。	●	
1980年	農場(スタングローン農場)を開始する。	○	
1982年	劇場施設(プリントンホール)がオープン。レジャーセンターもオープンする。(財団が建設したが、地方公共団体へ移管、公共団体の所有・管理)。	○	
1984年	病院がオープンする。	●	
1985年	ビジネスパーク敷地が購入され、開発が始まる。	●	
1992年	レッチワース田園都市ヘリテージ財団法が提出される。		
1995年	法が成立し、公社は財団(公益法人の産業共済組合)になる。	☆	財団
1996年	タウンセンターの改善。シネマの修繕が開始される。	○	
1997年	ショッピングエリアのアーケードが再生される。	○	
1998年	工場(スピレラ工場)がオフィスビルにコンバージョンされる。	●	
1999年	マネジメントトレーニングセンターとしてカレッジがオープン。スーパーマーケットがオープンする。	△	
2000年	ツーリストインフォメーションセンターがオープンする。	●	
2003年	レッチワース100周年。グリーンウェイがオープンする。	●	

○専門管理会社(第一田園都市株式会社、公社、財団)の活動を示すもの、△は関与したが、直接開発建設したものではない、●は経営・管理まで関与しているものを示す。
☆専門管理会社の転換時点。

3.2 財団の組織体制

①組織体制

財団はレッチワースガーデンシティヘリテージ財団法(1995年)^{注13)}に基づく組織(1965年産業共済組合法を根拠にした慈善団体資格を持つ)である。目的は、ガーデンシティがつくられた趣旨ののった事業全体の推進にある(1995年法第4条)。具体的には、①歴史性のある、あるいは美しい建物の保全、②社会福祉と地域コミュニティのためのレジャーやレクリエーション施設供給、③教育・学習、④貧困や病気の予防・解消、⑤地域組織活動の支援等の促進である。

業務遂行のために、職員が常勤専任で156名いる。多様な事業を実施しているので、多様な職能の人が必要となる。部門でみると、コミュニティへの還元事業(Charitable)担当57名、映画館担当20名、メンテナンス担当39名、農業担当9名、運営(Administration)担当25名、マーケティング担当6名である^{注14)}。このうち居住者は37名であるが、居住者だから雇用されているわけではない。また、この他に五つの別会社をもつ^{注15)}。

居住者の意向を財団運営に反映するのは、ガバナーである。ガバナーが組織の重要な方針を決める。30名のガバナーは三つのルールに基づいて選出される^{注16)}。①居住者から選挙で6人が選ばれる。②8人は地元のクラブ^{注17)}等から推薦され、2人は地方行政の担当者である(Hertfordshire Country CouncilとNorth Hertfordshire

District Council から各 1 名)。(3)14 人は運営委員会から指名される。

こうして居住者代表をガバナーとする。ガバナーは 1 年に 5 回、4 回の集会と居住者総会に出席するが、全員報酬や給与はない。

②組織の運営

年次総会で運営委員として、8 名のガバナーが選出され、運営委員会を構成する。規定^{注 18)} (財団規則の 36a) に基づき、運営委員は毎年 3 分の 1 が入れ替わる^{注 19)}。運営委員会が組織の方針決定機関となる。運営委員会が事務局長を指名し、事務局長が 3 名の担当部長を任命する。事務局長と担当部長の合計 4 名が骨格となり、156 名の職員で組織の運営と事業を行う。

居住者も含めた集会を開く。集会は年 4 回である。3 月に総会、9 月に次年度の計画のための集会である。さらに、12 月と 6 月にも集会を開催する。居住者は 5 月に行う居住者総会に参加する。年次決算と予算の報告が行われる。このように、財団は活動方針や財政状況を居住者に公開する。毎年の財政状況を示したものと活動結果を示したパンフレットは 14000 世帯全戸に配付される。

こうしたガバナーの多数を居住者から選出すること、年次総会を開き、財政状況を全居住者に報告することは公社から財団への移行時の下院特別委員会による決定事項である^{注 20)}。

③組織の財源

管理組織である財団は、住宅地の住環境管理を実践するために、住宅地の居住者や地域の不動産所有者から管理費を徴集していない。

表 3. 財政基盤 (総収入と総支出) 金額ポンド

	2002 年		2003 年		2004 年	
総収入	9202000	100%	9235000	100%	9494000	100%
不動産収入	6699000	72.8	6711000	72.7	6748000	71.1
事業収入と販売益	551000	6.0	617000	6.7	613000	7.1
農場収入	703000	7.6	708000	7.7	771000	8.1
教育農場収入	234000	2.5	242000	2.6	241000	2.5
映画館収入	746000	8.1	638000	6.9	670000	7.1
他のコミュニティ還元活動収入	115000	1.2	118000	1.3	109000	1.1
投資収入と利益	154000	1.7	201000	2.2	342000	3.6
総支出	9081000	100%	9210000	100%	9322000	100%
不動産関連支出	2694000	29.7	2899000	31.5	2740000	29.4
事業と小売関係	722000	8.0	704000	7.6	639000	6.9
農場コスト	542000	6.0	493000	5.4	594000	6.3
教育農場コスト	230000	2.5	240000	2.6	190000	2.0
映画館コスト	696000	7.7	649000	7.0	728000	7.8
他のコミュニティ還元活動支出	1109000	12.2	1464000	15.9	1392000	14.9
クラブ等への補助金	428000	4.7	211000	2.3	334000	3.6
運営費 (人件費など)	2079000	22.9	2205000	23.9	2339000	25.1
支払利息	581000	6.4	345000	3.7	366000	3.9

2002 年、2003 年、2004 年財団会計報告より

表 4. 他のコミュニティへの還元活動費の内訳 金額ポンド

	2002 年		2003 年		2004 年	
	1109000	100%	1464000	100%	1392000	100%
病院 (ディホスピタル)	242000	21.8	251000	17.1	258000	18.5
ミニバス	58000	5.2	65000	4.4	64000	4.6
ヘリテージ博物館	150000	13.5	174000	11.9	167000	12.0
ホール	403000	36.3	482000	32.9	518000	37.2
100 年記念イベント	-	-	161000	11.0	24000	1.7
コミュニティ情報提供	48000	4.3	49000	3.3	48000	3.4
環境改善 (CCTV、植栽管理等)	156000	14.0	195000	13.3	230000	16.5
その他	52000	4.7	87000	5.9	83000	6.0

2002 年、2003 年、2004 年財団会計報告より

管理組織活動費用は保有不動産の賃貸料が収入の約 7 割を占め、ホールの使用料や物品販売等が 7.1%、その他保有・経営する農場、映画館等からの収入である (表 3)。これらの収入の他に、報酬のないガバナーの人的資源も投下されている。一方、支出 (2004 年度) は、保有不動産運用に 29.4%、ホールでの物品販売等に 6.9%、職員の人件費等 (主に第二～四機能担当) の運営費が 25.1%、支払利息が 3.9%、残り 34.7% がコミュニティへの還元事業として、農場や映画館の経営、バスの運行等、居住者へサービスや施設の提供 (主に第一、五機能) 等に充てられる (表 4)。

3.3 財団の活動 —住環境管理の取組み—

財団の活動として、住環境管理の 5 機能に分けてみる。

①空間管理機能<第二機能>

レッチワースでは、財団が住宅、商業施設、コミュニティ施設、宅地などを開発し、それらは行政に移管するもの、民間企業に譲渡するもの、個人に譲渡するもの、自ら所有し管理するものがある。

公園は基本的に行政に移管している。ゆえに、地方公共団体が管理する。道路は、幹線道路は国が所有している。それ以外の道路は地方公共団体が所有する場合と財団が所有する場合がある。財団が所有する道路は、財団が維持管理をする。その場合の街路樹の剪定も財団の仕事になる。

そのほか、工業関係 (約 200 ユニット) や事務所不動産 (200,000 f²⁾、住宅 (400~500 戸)、小売店舗 (120 区画)、コミュニティ施設を所有、管理・経営をする。

コミュニティ施設は、財団が所有するものとして、プレイグラウンド、グラウンド、プランテーション、コモングリン・グリーンスペース、ゴルフコース、テニスコート、プール、ボーリング場、池、コミュニティセンター、博物館、ホール、農場、病院、ツーリストセンター、スピラ (オフィス、会議室、結婚式場等) がある。原則これらは財団が管理・運営する。例外として、テニスコートはテニスクラブが経営し、プレイグラウンド、プール、ボーリング場、池は行政が管理をする。このほかに、クリケット場があるが、これはクリケットクラブが所有し、管理をする。住宅地を取り巻く、緑道<グリーンウェイ>の 13.6 マイルは、財団の所有・管理である。

財団は、公共空間を原則行政に移管する。そして所有にかかわらず、行政と協議の上で維持管理を担当する。コミュニティ施設も公共性のあるものは行政による管理を促し、その他は自ら所有し、管理・経営する。それはコミュニティへの利益の還元を目指しており、営利目的の経営にならないためである^{注 21)}。その他、住宅地のなかの必要な施設の建設や再開発も行う^{注 22)}。再開発事業に必要な費用を行政からの補助金も含めて集め、共同事業者を探し出し、事業を実施する。

②行政との協働機能<第三機能>

財団と行政は公共空間の維持管理を協議し、道路やコミュニティ施設の維持管理の役割分担をしている。近年、地元行政の財政力が低下し、財団が費用を負担し、修繕する箇所が増えている。例えば財団が地域の公共空間の維持管理を行っても、住民が負担すべき税 (住民税や固定資産税等) が低減するといった、住宅地経営と都市経営の連動はみられず、財団の財政負担を増やす結果となる。

③利害調整自治機能<第四機能>

財団は、住宅の修繕や増改築などをコントロールする。レッチワースは当初の住宅の保有はリースホールドであったために、各住宅の修繕や増改築に関するルールをカバナントで位置付けて契約を行っていた。カバナントとは、リースホールドで不動産を賃貸借する際に付随する条件である。カバ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 年法を根拠法として管理規則が制定された^{注 23)}。ゆえに、リースホールドの場合はカバナントで、フリーホールドの場合は管理規則で、財団は住宅の修繕や増改築などをコントロールする権限をもつ。実際に、レッチワースでは、不動産所有者が建物の修繕や改築する際には、行政への申請と許可、さらに財団への申請と許可の両方が必要となる。二つは独立して行われて

いる。つまり、行政とは別に、財団独自の活動で住環境の質が高まるように規制（以下 A. B. C.）を行い、誘導（以下 D. E.）も実施している。

A. 管理規則

管理規則の主な内容は、表 5 である。建物を適正に維持管理する必要があること、それが適正に行われない場合には財団に強制執行権があること、また、建物の修繕や改築には財団への申請と許可が必要であることが示されている^{注 24)}。

B. デザインガイダンス

財団が申請を許可するか否かは、財団が作成したデザインガイダンスに基づくことになる。デザインガイダンスの内容は表 6 である。

表 5. レッチワースの管理規則の主な内容

1. 用語の定義
2. 目的：不動産所有者・利用者の利益（住宅地の景観やアメニティの水準）を守るため
3. 不動産所有者の義務と財団の権利
 - ①建物の維持、境界の壁やフェンスの維持
 - ②敷地・庭の手入れ
 - ③財団の修繕勧告に従わない場合の強制修理の実行と費用の請求
 - ④建物の修繕、改築の際の財団への申請と許可
 - ⑤用途転用として下宿や宿泊施設への転用を禁止
 - ⑥アンテナの無断設置禁止
 - ⑦広告の無断設置禁止
 - ⑧トレーラーやキャンピングカーの道路から見える場所での保管禁止
 - ⑨所有権が変える場合の報告

表 6. デザインガイダンスの主な内容

2004 年デザインガイダンス

- デザインガイダンスの基本的な考え方
- レッチワースガーデンシティの歴史と計画の趣旨
 - 改築・増築する際には材料や全体の景観を考慮すること。
 - メンテナンスや改築には、当初のデザインを生かす、近隣に配慮すること。
 - 駐車場の増設の仕方：駐車場にするための舗装部分は前庭の半分に以下に。道路境界線からセットバックする。
 - 景観のために生垣や木を保全する。当初外構は生け垣や低いフェンスであったことを考慮すること。
 - 衛星放送のアンテナをチムニーや前面に設置しない。
 - 管理規則に基づき、増築・改築の際には行政とは別に、財団に申請・許可を得る。
 - 補足 1：駐車場の増設の仕方＜五つの望ましいシナリオを提示＞
 - 補足 2：前面に増築する際に気をつけること
 - 補足 3：サイドに増築する際に気をつけること
 - 補足 4：小屋の増築。壁面後退に気をつけること
 - 補足 5：駐車場スペースの舗装制限、前庭の少なくとも 50% は芝生等に。道路境界線から後退すること
 - 補足 6：窓の木の枠の維持。初期デザインを維持すること。補助金の紹介
 - 補足 7：財団による審査料、大きな物は 33（超大 49.51）ポンド
 - 補足 8：財団に許可なく事務所など（ビジネス）への利用変更を禁止する

表 7. 財団への修繕などの申請と許可件数

年度	申請数	許可率（申請に対して許可した割合）
2004	886	98%
2003	784	96%
2002	711	不明

表 8. 修繕のための補助金の交付件数と総額： 金額ポンド

年度	年間 補助金合計額	補助金交付物件数
2004	30450	30
2003	39023	33
2002	12500	16

この補助金は表 3 ではクラブ等への補助金に含まれる

具体的な数字によって住環境のあるべき姿を示すのではなく、住宅地の歴史や価値、意義が示されている。それは何のためのルールであるかを居住者が理解できるようにするためであり、その上で修繕や改善の方向が示される。財団の審査は年間約 900 件申請されているが、概ね許可される。それは、財団が申請を受け付けている大きな理由として、申請や許可というプロセスを通じて良好なデザインへと誘導するためだからである。ゆえに、多くの申請は協議の結果、許可される（表 7）。なお、デザインガイダンスは財団で常に内容を見直し、改定を行っている^{注 25)}。

C. 独自の規制地域

地区内には保全地区^{注 26)}がある。保全地区内では住宅の修繕や建替えなどはより一層厳しい行政の審査を経る必要がある。さらに、財団は保全地区以外に独自の制度として開発制限地区（Areas of

Development Restraint）を設けている。開発制限地区は、保全地区とは別に、財団が独自に調和したデザインとレイアウトについて価値があると定めて指定した地区である。開発制限地区内は保全地区ではないことから、簡単な修繕や増築時に行政への計画申請や許可を必要としないが、財団へは申請と許可を必要とする^{注 27)}。

D. 修繕や保存のための補助金

適正な修繕が実施されるように財団は補助金を交付している。窓やドアの修繕には、工事総額の 30% あるいは 3000 ポンド以内、屋根の修繕には、工事総額 15% あるいは 3000 ポンド以内、前庭の生け垣や柵、木の回復には工事総額 50% の補助金を財団が出す。この制度に基づいた実績は表 8 である。このように適切な修繕実施のために規制だけではなく、誘導策も実施している。

E. ガーデンシティヘリテージ賞

誘導策として、さらにガーデンシティヘリテージ賞授与を実施している。この賞は近年 5 年間中止していたが、再開することになった。修繕により改善された不動産物件に賞を与えることで、不動産所有者の改善意欲の促進と、改善のあるべき方向を視覚的に示すことを目指している。増築、その他の改築、前庭、そのほか非居住用建物部門の 4 部門がある。

④生活管理機能＜第一機能＞

ハワードの思想にもとづき、不動産事業で得た収入はコミュニティに還元される。その主が第一と第五機能であり、両者は関係が深い。第一機能では、防犯性向上として、車で地域をパトロールする専門職員を雇用している。教育機能として博物館や農場経営がある。高齢化対策としてワーデン付住宅、シェルタード住宅等を提供する。

⑤利便性向上機能＜第五機能＞

第五機能である利便性向上機能であるサービス提供では、ツーリストインフォメーションセンターの運営、ミニバスの運行、映画館やホール、スピレラの運営、コミュニティ情報誌（'Insight と Spotlight）の発行等による地域の多様な情報の提供、スポーツクラブやレッチワースアートセンターの運営、多様なイベントの情報提供、電動式移動補助装置（車椅子）の貸し出し、高齢者のための病院経営、そのほか多様な地元組織（クラブ）の活動支援である。クラブへの補助金は、地域活動を行う新設組織に 1000 ポンド、総活動費用の 50% までを補助する。地元にある 350 クラブの中から毎年補助金を与える団体を選出し、活動を支援している^{注 28)}。主に第一機能は行政機能の補完、第五機能は市場の補完的役割である。

4. 調査対象住宅の居住者属性と住宅地選択理由

4.1 居住者属性・住宅概要

財団の取組みに対する居住者の評価を明らかにするために、調査対象地区としてレッチワースガーデンシティでチープコテッジ地区^{注 29)}（主は戸建て住宅）と、そこに近接する比較的新しい戸建て住宅地区（隣接地区）を選定し、居住者意向を把握した。有効回収居住者アンケート数はチープコテッジ地区が 127、隣接地区が 38 である。

チープコテッジ地区では住宅の 7 割が 100 年以上の住宅である。隣接地区では約 6 割が築 50 年～59 年の住宅である。居住年数は両地区とも幅広く、住宅の築年数よりも居住年数の方が短いことから中古住宅として購入した居住者が多くなっている。また、居住者は自分の住宅の広さや敷地面積を知らない事例が多い。両項目ともに

管理規則に関しても同様の傾向が見られ、チープコテッジ地区では、33.1%の人が「住環境の維持・向上に必要」と回答し、28.8%の人が「必要だが内容の変更が必要」と回答した。一方、隣接地区では、13.2%の人が「必要」と回答し、44.7%の人が「必要だが内容の変更が必要」と回答した。

両地区ともに、内容の見直しも含めてデザインガイダンスが必要だと考えている人は約8割、管理規則は約6割である。利害調整機能に必要な管理規則やデザインガイダンスを「必要」と考えている人は、隣接地区よりもチープコテッジ地区に多い。

表 10. 財団によるコミュニティへの還元活動の評価 複数回答 %
-財団の活動の中で重要だと思う活動は？-
機能1：生活管理機能、機能2：空間管理機能、機能3：行政との協働機能、
機能4：利害調整機能、機能5：利便性向上機能

	機能	チープコテッジ地区	隣接地区
グリーンウェイ	2	42.5	60.5
グリーンスペースのメンテナンス	2,3	83.5	86.8
家や庭の適切な修繕・改築実施のための活動	4	28.3	34.2
修繕のための補助金	4	41.7	36.8
ガーデンシティ・ヘリテージ賞	4	26.0	15.8
農場	1,2,5	58.2	65.7
ヘリテージ博物館	1,2,5	55.1	34.2
映画館	2,5	71.6	68.4
ホール	2,5	49.6	63.2
病院	2,5	36.2	57.8
コミュニティ情報誌の発行	5	36.2	44.7
ツーリストインフォメーション	5	31.5	44.7
ミニバス	5	7.1	31.6
クラブへの補助金	5	24.4	34.2

5.2 財団に対する居住者の総合評価

居住者の財団に対する総合評価を把握した。チープコテッジ地区では約9割の人が「財団の活動は住環境の維持・向上に重要な役割を果たしている」（図8では「よい」と表示）と考え、隣接地区では約7割である。

評価の相違は「管理組織の利害調整機能」への評価によるところが大きい。居住者へのヒヤリング調査³⁰⁾及びアンケート調査の自由記入欄で「今後財団は住環境の維持・向上のために何をすべきか」を問うた結果の主な内容は表11である。財団の活動を総合的に「よくない」とする理由には、財団が行う利害調整機能を評価していないことが大きい。よって、デザインガイダンスや管理規則を「必要なし」と考えている人は、財団の総合評価を「よくない」と考えている人が多くなる（図9）。前述したように財団の利害調整機能の評価は、チープコテッジ地区の方が隣接地区よりも高いため、財団に対する総合評価は、チープコテッジ地区の方が高くなっている。

表11に示すように、今後、財団の活動については、空間管理機能の強化と、それに伴う行政との協働機能強化を望む傾向が強い。財団と行政の協働による地域自治の強化が望まれている。

図 8. 財団に対する居住者の総合評価（地区別）

6. 結論

英国レッチワースガーデンシティをとりあげ、住環境管理として住宅地経営を行う財団の役割と体制、組織運営の財政基盤、財団へ

表 11. 財団は住環境の維持・向上のために何をすべきか 主な内容

	財団の総合評価「よい」と回答した人の意見	財団の総合評価「よくない」と回答した人の意見
生活管理	・防犯性を高めるために警官が常駐する。	-
空間管理	・若い人の憩える場をつくる。 ・自転車のために道を広げる。 ・道路の交差点の改善をする。	・若い人や高齢者など全ての人に魅力ある施設の提供をする。
行政協働	・歩行者用の道を作る。 ・道路の制限速度を独自に決める。 ・道路の落ち葉がすべるのを掃除する。 ・コモンのゴミをなくす。 ・公共空間の管理に財団が権限をもつ。	-
利害調整	・デザインガイダンスや管理規則の運用にもっと幅広いコンサルティングをもっと説明を行う。 ・前庭の美観維持につとめる。 ・ガーデンシティの理念を大切にすること。	・1920年に造った家の形状を維持することはばかっている。 ・計画許可等の許可団体になるのはやめるべき。 ・厳しいデザインガイダンスや管理規則を緩める。 ・今の多すぎる干渉を止める。
利便性向上	-	-
運営の仕方	・もっと住民の意見をきく。	-

デザインガイダンスの評価別 管理規則の評価別

図 9. 財団に対する居住者の総合評価（利害調整機能評価別）

の居住者評価を明らかにした。財団は、保有する不動産の運用による収入、それを基盤にした専門家や専従職員の雇用による専門家体制を整備し、居住者の意向を踏まえ運営する。居住者の多くは財団の活動を評価している。住環境管理の内容は、①グリーンウェイ、グリーンスペース、農場などの他の住宅地にはない自然と共生した環境の供給と維持の空間管理機能、②所有にかかわらず行政と協働した公共空間の維持管理、③生活管理や利便性向上機能の実践、④管理規則やデザインガイダンスによる住環境や街並みコントロールの利害調整機能である。公共空間の管理については今後、居住者はより財団が自治をもち、これらの空間の維持管理を行うことを求めている。このように行政や市場の補完機能を居住者は高く評価している。一方、私権をコントロールする利害調整機能は居住者から概ね評価されているが、住環境への関心が低い居住者には不満が見られる。それは、一つには行政との役割分担が明確になっていないことがある³¹⁾。もう一つには、住環境の管理組織は、多様な機能をもち、かつ利害調整機能も実施することで、市場や行政サービスの単なる補完でなく、これらが実施できない行為を行っている、居住者が理解できるが、専門会社型管理運営であることから、日常的な管理への居住者参加の機会は少なく、住民の住環境管理への関心に関があるからである。利害調整機能が機能するには、デザインガイダンスや管理規則が地域のニーズにあっていることに加え、専門会社任せにせず、居住者の関与も必要である³²⁾。

以上、レッチワースの事例を参考にすると、わが国においても専門会社活用方式として大きく二つの可能性、一つは地域密着不動産管理会社による運営³³⁾、もう一つは不動産所有者集団が組織を結成し（例えば住宅所有者による管理組合）、専門家・専門会社雇用による運営が考えられる。住民の主体性の維持、公との役割分担、住宅地経営として経済的に成立する条件等、実践には詳細な検討が必要である。

謝辞：本研究を進めるにあたり、レッチワース財団のケニー局長には幾度も調査にご協力をいただいた。芝浦工業大学松下潤教授には調査の助言を、明海大学中城康彦教授には2005年3月調査に、加藤邦彦氏（国土交通省土地・水資源局土地政策課）には2006年1月調

査に同行いただき、多くのご指導をいただいた。アンケート調査実施には茂木崇宏・中馬義人（ご時明海大学不動産学研究科大学院生）両氏の協力を得た。レッチワース居住者からは暖かい励ましと多くの回答を得た。ここに記して関係者皆様に感謝の意を表します。

注

注 1) 住環境管理の行為を、利用者特性に着目した対象空間の分類と、行為の性質から 5 機能に分類した。近年、生活管理機能(第一機能)は、行政サービス、市場サービスのみで提供が困難となってきた。空間管理機能(第二機能)は、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、必要性を高めている。行政との協働機能(第三機能)は、公園や公民館、道路の管理等があるが、地域で行うことで、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。利害調整機能(第四機能)は、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。市場に任せると、住環境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(私権の制限も含む)ことが必要となっている。利便性向上機能(第五機能)は、高齢化や少子化等も含め、地区の要求が多様化し、それを適切に把握し実践する地域サービス機能向上への期待が大きい。

空間	行為	〈開発管理〉 デベロップメントとそのコントロール	〈維持管理〉 メンテナンス	〈経営管理〉 マネジメント	〈生活管理〉 ライフコントロール	〈利便性向上〉 コミュニティサービス
公共空間			第三機能			
共用空間・共用施設			第二機能		第一機能	第五機能
各敷地・建物			第四機能			

注 2) HOA (homeowners association: 管理組合) による管理方法やその方式のわが国への導入の検討は、文献 7.8.9.10 など。

注 3) 文献 1～6、13.14.15。

注 4) 文献 10。日本のマンションでは区分所有法、戸建て住宅地では区分所有法の団地規定の準用や法にもとづかないケースがある。戸建て住宅地で共有物がない場合には組織継続の必要性が低く、消滅する傾向にある。なお、米国の HOA は州法に基づく。

注 5) 最近ではマンションの共用部分として店舗を持ち、管理組合が賃料収入を得るものや、戸建て住宅地でも貸し駐車場を運営し、使用料収入を得ているケースが見られる。

注 6) ガーデンシティ、ガーデンビレッジ、ガーデンサバーブの住環境管理方法は文献 11 で報告している。機能限定型は、組織は利害調整機能が中心であるが、私権をコントロールする権限をもたないタイプである。この場合は、会員からの管理費が主な収入で、組織の構成員は主に居住者である。

注 7) 文献 1～6、13.14。

注 8) 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ルードとフリーホルードに分れる。フリーホルードとは「自由土地保有権」であり、わが国の所有権に近い。リースホルードは「賃借土地保有権」と訳され、期間限定利用権で、長期のものはわが国の借地権に近い。

注 9) レッチワースでは、公社が管理していた時代は 55 歳以上で 10 年以上居住した居住者にはフリーホルードに移行する際の価格の支払いを、転売時もしくは名義人やその配偶者が死亡時まで猶予し、その間の利息も低く押さえられていた(文献 4 p.48)。

注 10) 敷地面積は幅広く、地区では 400～600 m² が約 6 割である。今回のアンケート回答者住宅では、～399 m²;7.8%、～599 m²;7.1%、～799 m²;3.9%、～999 m²;3.1%、1000 m²以上;11%である。隣接地区も戸建て住宅地で敷地面積が比較的小さい地区で、今回のアンケート回答者住宅では、～399 m²;15.8%、～599 m²;10.5%、～799 m²;0%、～999 m²;2.6%、1000 m²以上;10.5%である。

注 11) 文献 4 によると、株式会社株の配当がよくなり、ホテルヨーク社に株式会社が買収された。1960 年にはこの状況に対し、住民集会「レッチワースを救おう」が開かれ、公共機関として新しく公社が設立された。

注 12) 公社から財団に 1995 年の移行した理由は、文献 3.4 によると、公社時代の経営体制を効率化する、透明性を確保する、また住民の意向が反映できる体制をもつことで、民間団体になることが望まれたからである。こうして、経営主体が公的機関から民間機関に変化したことは、文献 2 では「1995 年、信託公社の事業は公的権力をもたない、慈善的性格の産業共済会に移管したほうが地域の利益にかなうとされ、・解散された。サッチャー保守党政権による一大改革路線の影響によることはまちがいない」とある。公的機関と民間機関の実際の運営の相違は、財団のケニー局長によると、「公社と財団では機能はほぼ同じである。最大の違いは運営の仕方であり、公社では理事を選び、財団ではガバナーを選ぶ。公社時代には中央政府から公社役員が任命されていたが、現在はいない。こうした点が大きく違う」。

注 13) 1995 年法では 1962 年法による公社を廃止し、その趣旨は財団に引き継がれ、引継ぎ方法、事業や雇用の継続、会計、費用負担方法が示されている。

注 14) 部門は 6 であるが、職員は保育・看護、旅行・観光、山林管理、仕出サービス、運転、農業、環境計画、調査、広報、金融等の多様な技能を持つ。

注 15) シネマ関係、農場関係、IT サービス供給、社会住宅供給・管理(ハウジングアソシエーションとしてハウジングコーポレーションに登録)、ツーリストインフォメーションセンターやスピラやホールでの飲食サービスや土産販売のサービス会社をもっている。

注 16) ガバナー選出には三つのカテゴリーがある。①elected; 5 年毎にレッチワースガーデンシティで登録された有権者による無記名投票で決める。2005 年は 16 名の候補があり、当選者 6 名の内、2 名が新人で 4 名が再選である。16 名に投票された合計票数は 22488 票であり、レッチワース居住者の関心が高いことが分かる。75 歳が定年であり、立候補者は 18 歳から 70 歳であること。②nominated; 30 のクラブ等から推薦される。③general; ビジネスや金融、不動産、商業等の事業技能をもつ人が望まれている。レッチワース居住者でなくてもよいが、実際にはレッチワース居住者が多い。

注 17) 地域の住民活動団体で、例えばコミュニティアソシエーション、スポーツクラブ、フットボールクラブ、ゴルフクラブ、ボウリングクラブなどが 350 ある。

注 18) 規定(財団のルール)には、財団の名称、目的、ガバナーの選出方法、総会、運営委員会の選挙の仕方や権限等が記載される。ここで全居住者に対して少なくとも年に 1 回は居住者総会を開くことが規定されている。

注 19) 運営委員は general から 6 名、その他行政からの 2 名で構成される。再選は可能である。また 75 歳になれば退任するルールとなっている。

注 20) 文献 3 p.147

注 21) ただし、ゴルフコースだけは商業ベースで営業を行っている。

注 22) レッチワース中心部に大型スーパーを誘致した。その際、財団はリースホルードで貸していたカレッジ(当時非利用)の敷地を利用した。財団は所有する土地の利用を誘導し、事業が円滑に推進できるようにしている。

注 23) カベナントには消極的内容(不作為)と積極的内容(作為)があり、前者は禁止事項で、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も拘束するが、それは不作為のものだけである。また、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、フリーホルードである場合は、「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。

注 24) レッチワースの地区内にある 2 箇所のハウジングアソシエーション供給の団地では管理規則が適用されない。レッチワースでは管理規則は制定以来一度も内容の変更をしていない。また、管理規則の中には前庭の維持管理が適切にされない場合の財団の強制執行権が規定されているが、現実には一度も執行されたことはない。

注 25) 4～5 年周期で内容を見直している。

注 26) 保全地区(Conservation Area)は、歴史的または建築的に特別の価値を持ち、その特性を保全・向上することが望ましい地区を指定する制度である。地区内で、建造物の取り壊しや増築、外観の変更等に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。レッチワースでは 1974 年に地区中心部及び 1914 年以前建設の主要な住居地域が指定された。また登録建造物(Listed Building)も調査対象地区内にある。登録建造物制度は建築的又は歴史的に重要な建物を指定登録し、その建物の取壊し、改築、改変に対する規制を強化する仕組みである。一般的に開発行為に該当しないと考えられている小規模な建物の外観の変更も、申請と許可が必要となる。

注 27) 開発制限地区の一部が保全地区にくみこまれ、保全地区がレッチワース内で広がっている。レッチワースでは、管理規則の適用地区、保全地区、独自規制地区(開発制限地区)の関係は以下のとおりである。

保全地区 — 1. 保全地区 — 1. 保全地区
— 2. 管理規則非適用地区 — 2. 独自規制地区(開発制限地区)
— 3. 保全地区でも開発制限地区でもない地区

小修繕や改造の際に申請や許可の必要性;<行政へ>、財団へ>; 1-1 地区<要>、要>; 1-2 地区<不要>、要>; 1-3 地区<不要>、要>; 2 地区<不要>、不要>。

注 28) クラブなどの活動の内容、メンバーの数や年齢、活動の頻度・回数、会費、年間収支などを申告し、補助金を申し込む。

注 29) 1905 年にレッチワースの名を広く一般の人に広報するために企画された展示会である。1 件 150 ポンドの住宅が多様な建築家によって設計された。現在はこの地区は保全地区となり、登録建造物に指定されている住宅もある。

注 30) アンケート回答居住者のうち、財団の総合評価を「よい」「よくない」と回答したそれぞれの居住者に対してヒヤリング調査を実施した。

注 31) 居住者は建築に関する申請や許可を 2 重に取らなければならない。

注 32) 他住宅地ではみられるような管理問題の解消や予防を居住者が主体性に取組む体制はあまりみられない。例えば、他住宅地では住民が主体となって防犯の取組みやデザインガイダンスを居住者が守るための啓発的活動などを行っている(ブレンサムやウエルウィン等 文献 11)が、レッチワースでは自主的活動があまり見られない。

注 33) 建築ストック社会に対応した不動産業として、従来の開発型から転換し、地域の不動産を所有・管理した不動産管理会社が、地域住民の意向を踏まえて、地区内の建築のコントロールをはじめとし、多様なコミュニティ施設の提供・運営、居住サービスの提供を行う形で住宅地を経営する方法である。一方、不動産所有者型は、組織が不動産を所有・経営し、その収入を基盤とし、地区内の建築コントロールを行う専門家を雇用する等、専門家・専門会社による支援体制をつくり、総合的に住環境管理を実践する方法である。

参考文献

- 1) 西山康雄: アンウィンの住宅地計画を読む 彰国社 1992
- 2) 菊池威: 田園都市を解く-レッチワースの行政に学ぶ 技報堂 2004
- 3) 西山八重子: イギリス田園都市の社会学 ミネルヴァ書房 2002
- 4) 中井俊裕: レッチワース田園都市の財政状況の歴史的変遷の分析 2005
- 5) 齊木崇人: 最初の田園都市・レッチワース 造景 16 号 P.139～167 1998
- 6) 東秀紀他: 明日の田園都市への誘い 彰国社 2001
- 7) 齊藤広子: 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-日本建築学会計画系論文集 583 号 P.127～133 2004.9
- 8) 齊藤広子: 米国カリフォルニア州の C I D 管理における HOA 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-都市計画論文集 39 2004.11
- 9) 齊藤広子: 戸建て住宅地における住環境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 2002.11
- 10) 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 2003.11
- 11) 齊藤広子・中城康彦: 英国におけるガーデンビレッジ・ガーデンシティ・ガーデンサバーブの管理組織の役割 都市計画論文集 41 2006.11
- 12) Mervyn Miller: Letchworth the First City 2nd Phillimore 2002
- 13) 井原清明・村上咲信: 田園都市レッチワースの地域経営・維持管理そして創造にむけて-地域開発 P.41～49 1999.5
- 14) 都市農地活用センター: 中国・英国における定期借地制度 2003.3
- 15) 国土交通省: 農住組合の新たな活用方策検討調査報告書 2003.3

(2006年10月24日原稿受理、2007年3月27日採用決定)