

平成 21 年 5 月 1 日現在

研究種目：若手研究（B）

研究期間：2007～2008

課題番号：19760418

研究課題名（和文） 米国のハウジングコウオペラティヴによる居住環境の運営実態

研究課題名（英文） Study on the Management Style of Housing Cooperatives in USA

研究代表者

氏名（ローマ字）：森田 芳朗（MORITA YOSHIRO）

所属機関・部局・職：千葉大学・大学院工学研究科・助教

研究者番号：50396769

研究成果の概要：日本の区分所有制度とは対照的な住宅所有形態である米国のハウジングコウオペラティヴに着目し、この所有形態をとる特徴的な住宅地（グリーンベルトホームズ、ハビタ'67、マニファクチュアドホームパーク）において、共同の居住環境はいかに運営されているかを実態的に明らかにした。

交付額

（金額単位：円）

	直接経費	間接経費	合計
2007 年度	1,000,000	0	1,000,000
2008 年度	600,000	180,000	780,000
総計	1,600,000	180,000	1,780,000

研究分野：工学

科研費の分科・細目：建築学・都市計画・建築計画

キーワード：集合住宅の所有形態 居住環境のマネジメント housing cooperative

## 1. 研究開始当初の背景

既存住宅群の持続的な維持・更新が主要な課題となるストック時代のハウジングでは、土地・建物の所有・利用に関する複雑な権利関係をいかに調整するかが重要となる。特に1960年代以降普及した分譲マンションでは、区分所有者間の合意形成の困難さが円滑な居住環境運営を阻害する場面も少なくないなど、柔軟かつ自律的な居住環境運営のあり方を広く再検討することが望まれている。

## 2. 研究の目的

集合住宅における共同所有関係の法理として、一団の土地・建物を巡る関連主体間の権利関係をいかに構成するかには、①全体を

全員による共有物と見なし、特定の空間部分の専用使用権は一種の集団的合意により認める「一元的構成」と、②独立した所有権の目的となる部分と全員の共有に属する部分とを空間的に明確に区別する「二元的構成」との2つの考え方が存在する。この分類に従えば、区分所有権という独立した空間部分の排他的所有権を成立させた区分所有制度は②に、本研究で扱う米国のハウジングコウオペラティヴ（以下「コウオプ」）は①に該当する（図1）。

本研究では、このコウオプという所有形態をとる特徴的な集合住宅において、①住戸という枠組みに必ずしも規定されない居住環境への働きかけとして、どのような空間の改変行為が居住者各人に認められているか、②そうした働きかけを共同の居住環境の質的

向上に結び付けていくため、どのような規約が設けられているかを実態的に把握し、③組合法理によるこの所有形態の下、「空間一しくみ」間の柔軟な応答関係を構築する営為としての居住環境運営がいかに実現されているかを明らかにすることを目的とした。

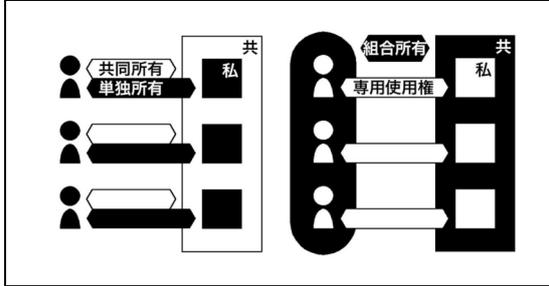


図1. 区分所有（左）とコウオプ（右）

### 3. 研究の方法

①グリーンベルトホームズ、②ハビタ '67、③マニファクチュアドホームパークを事例として取り上げ、それぞれのコウオプが設立された経緯とこれまでに直面した運営上の課題、そのなかで築き上げられた空間マネジメントのあり方を明らかにした。

### 4. 研究成果

#### (1)グリーンベルトホームズ

1930年代のニューディール政策期、米国連邦政府は、田園都市論を規範とする住宅地の開発計画を荒廃に悩む既成都市部の外縁に構想した。グリーンベルトタウン計画と呼ばれるこの社会住宅団地の開発構想は、グリーンベルト、グリーンヒルズ、グリーンデイルの3地区に実現する（写真1）。このうちグリーンベルトの所有権は、1952年、居住者出資の住宅協同組合法人、グリーンベルトホームズ（以下「GHI」）に移譲された。この所有形態の転換に伴い、地区の運営権も政府から居住者の手に引き継がれることになる。



写真1. グリーンベルトホームズ

#### ①空間マネジメントの現状

共同所有関係の二元的構成に従う区分所有は、傾向として、居住環境の動的変容に消極的な態度をとる。この住宅所有形態において、居住者が単独で行ない得る居住環境の改善行為は、一般に、住戸を規定する床・壁・天井の仕上げ面の内側においてのみ許容され、これを越えた働きかけは原則禁止される。これとは対照的に、GHIは、この「住戸」という枠組みの内外に亘る個別の働きかけを、むしろ推奨する規則を設けている。

つまりGHIの運営規則は、居住者各人が任意に手を加える権限を持ち、その良好な維持を担うべき居住環境の構成要素として、室内空間に属する内装仕上げや造作物の他、外壁塗装や外構フェンス等、住戸の枠外に至る部分までを挙げ、働きかけの対象を広く開いている。加えてGHIは、状況に応じた住戸規模拡張の必要性を否定せず、むしろそれを適正な方向へと誘導するため、増築の位置や形態を規律する指針についても別途定めを設けている。増築を企図する居住者は、コウオプの承認を得た上で、自らの費用において、工事に着手する。また、入居者の資格審査を行なう一般のコウオプより積極的に、GHIは、退去の際の住宅検査を併せて実施している。ここでコウオプの基準に不適格な箇所が発見された場合、退去者には、売却に先立つ是正が求められる。

一方、居住環境の基幹となる部分に対して、GHIはコウオプ法人の主導による共同管理の体制を敷くが、その範囲も同様に、住戸を規定する境界の内外に亘る。つまり、共用空間や建物躯体等、一体的な保全が当然に求められる部分に限らず、住戸内の間仕切り壁や主要な設備機器等、区分所有法制が個別管理の対象と通常みなす部分の多くも、その維持・改善はコウオプ法人を通じてなされている。これらの管理に要する費用は、各戸の床面積に応じて徴収される分担金から賄われる。なおコウオプの分担金は、こうした費用の他、法人が抱える負債の返済にも充てられ、その債務は居住者全員が相互不可分に負っている。そのため、この分担金の設定額をいかに低廉に抑えるかは、コウオプ法人一般にとって、運営上の重要課題のひとつとなる。実際、GHIにおいても、地区の払い下げに要した融資の返済は、この分担金の一部を通じてなされてきた。

GHIにおいて、コウオプ法人が住戸の内部にも及ぶ部分の管理を積極して担う背景には、居住環境の質を全般に亘り一定の水準に保とうとする配慮の他、管理の効率化を図ることで居住者の費用負担を軽減し、法人の資産経営を堅実化しようとする狙いがある。

また、増築を許容するGHIがこの空間部分の管理上の位置付けを定めた規則として、現

在およそ 400 件の増築が登録される「増築管理プログラム」がある。この規則に従えば、たとえ個人の投資によりなされた増築であろうとも、前提として地区の土地・建物の一体物がコウオプ法人の単独所有に帰する以上、少なくともその基幹部分にかかる後の維持・改善に関しては、他の空間部分と同様、法人が等しく担うべきものとされる。その際の費用負担の公平性は、増築の規模に従い追徴される分担金により担保される。

## ②空間マネジメントの変化

これらの規則は、必ずしもコウオプの設立当初から確立されたものではなく、むしろ、状況に応じて加えられた歴年の修正作業の反映である。なかでも 1970 年代末から進められた地区の再生事業は、その内容を抜本的に見直すひとつの契機となっている。

払い下げ時の借入金を返済し終えた 1978 年に可決され、その後 6 年間で費やし遂行されたこの事業では、建物の構造補強、外壁・開口部の断熱改修、設備機器の刷新、屋根の葺き替え等が実施され、これらに要した 1,750 万ドルの事業費に対しては、住宅・都市開発局及び全米消費者コウオプ銀行による融資が新たに組まれている。

この再生事業の実績は、こうした物理的環境要素の改善にとどまらず、やがては、長期に亘る居住環境運営の円滑化に資する制度的基盤の見直しにまで展開していく。とりわけ、コウオプという所有形態が備える団体的性格を踏まえた運営規則の確立という観点からは、コウオプの遵守事項にも反映された、増築管理プログラムの導入と住戸の譲渡条件の整備という 2 つの項目が注目に値する。

## ③増築管理プログラムの導入

上述の増築管理プログラムは、この再生事業が完了する 1984 年、管理者の提言から新たに導入されたものである。以前の遵守事項に従えば、増築を含め、個別に改変された空間部分の管理義務は、その当事者である居住者各人が負うものとされていた。これを改めた増築管理プログラムは、管理者組織の検査員による住宅検査を受け、コウオプが設ける一定の基準を満たすことが確認された増築については、法人と居住者間の権利関係を規定する相互所有権契約書に法人の資産として登録した上で、共同管理の対象に組み込む旨を定めた。

増築の位置付けを巡っては、オイルショック期以降、高騰を続ける暖房費の負担を論点に、コウオプのなかでも議論が重ねられてきた。つまり、中央暖房方式をとるグリーンベルトにおいて、各戸の暖房費は、増築を加味した床面積に応じて課されてきたが、必ずしも全ての増築が十分な断熱性能を備えてい

たわけではなく、それらが浪費する費用に不満を訴える居住者も少なくなかった。こうした状況を補うべく、後の再生事業の項目に増築の断熱改修が加えられたが、その実施はあくまで任意とされたため、抜本的な解決にまでは結び付いていない。また、前述の通り、個々の増築の位置及び形態について、GHI はこれを規律する独自の指針を定めてきたが、その徹底には限界があったため、再生事業の実施段階では、少なくとも 25 件の不適格増築の存在が確認されている。

これらの状況への打開策を持ち得ずにした GHI は、ここで導入した増築管理プログラムにより、その是正を居住者に求める権限を一層獲得するに至ったといえる。つまり、この運営規則の改正により、GHI は、将来に亘る管理負担を法人自らが負うことを根拠に、コウオプの基準に反する増築の是正を厳格に義務付けることが可能となったといえる。

## ④住戸の譲渡条件の整備

コウオプの運営規則の改正を含む、総合的な地区再生の必要性をことさら GHI に迫ったのは、当時 150 件にも達した、買い手の付かない住戸の存在だった。こうした事態は、①コウオプの購入者に対する個人向け融資制度の未発達と、②居住者の管理不行き届きによる住戸の市場価値の低下とが重なり招いたものであったといえる。

このうち①の問題は、冒頭で触れたコウオプ一般の私的財産権の不安定さに起因するものである。つまり、法人が不動産を一体的に所有するコウオプにおいて、居住者各人が有する資産はあくまで動産と見なされるため、これを担保とした個人向け融資制度は、米国でも広く定着するには及ばなかった。そのため、GHI においては、相互扶助によりこれを補う協同組合法人が 1957 年に設立されたが、この組織も、1981 年には経営不振に陥り、その後は活動停止を余儀なくされている。これを受けた GHI は、1984 年、全米消費者コウオプ銀行との共同事業として、GHI を含むコウオプ一般の居住者に向けた新たな融資機関の設立を果たしている。

そして、②の問題に対して、かつて GHI は、市場に流通する住宅の質を一定以上の水準に保とうとする配慮から、法人に住戸の買戻権を認めてきた。コウオプの基準に著しく反する箇所が認められた場合には、法人が、この権利の行使により、当該住戸を一旦取得した上で、必要な改修工事を施した後(工事費は従前の居住者が負担する)、これを新規入居者に転売するという手続きである。ところが、この手続きは、過大な労力をコウオプに求める他、その適用基準も曖昧に過ぎなかったため、実際の適用は極少数に限られていた。そこで GHI は、1981 年以降、譲渡が予定され

る全ての住戸に住宅検査を義務付け、そのなかで指摘された不適格箇所の是正が居住者自身により果たされない限り、その売買を無効とする旨を定めた。

同時に、居住環境の共同管理体制の拡充を一層図るため、法人の資産として未登録の増築についても、住戸の譲渡の際、これを増築管理プログラムの対象に自動的に加える旨を定めている。

## (2)ハビタ'67

ハビタ'67 は、モントリオール万のテーマ館として建設された実験的集合住宅である(写真2)。



写真2. ハビタ'67

### ①ハビタ'67の建設と払い下げ

ハビタ'67の設計者であるモシェ・サフディは、①工業化による大量生産を前提としながらも、空間の起伏に富む居住環境をデザインすること、②これにより、都心の高層アパートと郊外の戸建て住宅地という二分法を超えた新しい集住の型を提示すること、の2点を基本コンセプトに据えた。具体的には、①に関して、工場で一体成形されたコンクリートのボックスユニットの長短辺方向を直交に並べ、それを後退させながら地上11階の高さまで積み重ねることで、屋内外の空間が有機的に連続する山岳集落的な風景が生み出された。

そして、②に対しては、下階の住戸の屋上を上階の住戸の屋外テラスとし、屋内空間に匹敵する規模の専用庭を確保することで、一般の高層住棟では得られにくい屋外空間のアメニティが導入された。なお、ひとつの住戸はこのユニット1-4個の組み合わせにより成立しており、全354個のユニットに対して計158戸の住居が供給されている。構造に関しては、プレキャストコンクリート造のエレベータコア、5階と9階レベルに渡された空中廊下と、すべてのボックスユニットがポストテンションで固められ、一体的な構造物をなしている。

万博での役目をひとまず終えたハビタ'67

は、1968年以降、カナダ住宅公団が管理する賃貸住宅として利用されることになるが、公的借家という性格から家賃設定に上限がある反面、実際の維持・管理にはこれを大きく上回る費用を要したことから、1985年、政府はこの集合住宅の売却を決定する。これを受けた居住者は、払い下げの受け皿となる有限パートナーシップ法人をサフディとともに設立し、翌年、その取得に踏み切った。ここでは、建物取得後の区分所有型集合住宅への転換も計画されたが、現行のケベック州法ではこれが認められてこなかったため、今日もこの集合住宅の所有権は法人が包括的に保有している。

### ②空間マネジメントの体制

このパートナーシップ法人による集合住宅の所有形態には、2種類の構成員が存在する。ひとつは、スペシャルパートナーと呼ばれる居住者で、購入したユニットの数に応じて、集会での議決権等の権限、また管理費や修繕積立金の負担等の義務を負う。もうひとつは、スペシャルパートナーとの契約に基づき法人の運営を司る管理者で、ジェネラルパートナーと呼ばれる。

この管理者の業務には、①建物の修繕や規約の整備、②共用空間の保全を通じた安全性・快適性の確保、③住戸の売買や賃貸の仲介、④住戸の売買に伴う法人の出資持分の変更登記、⑤ニューズレターの発行や集会の開催によるコミュニティ活動の促進、⑥個々の住戸改造の承認、等が含まれ、その報酬は居住者が支払う管理費から支給される。

これを支援するスタッフには、計18名(うち10名がフルタイム)が雇用されており、その内訳は、①電気・機械の設備技師(1名)、②配管工(1名)、③躯体補修(3名)、④メンテナンス一般(2名)、⑤24時間体制のセキュリティデスク(6名)、⑥清掃(2名)、⑦バスドライバー(2名)、⑧管理者のアシスタント(1名)、となっている。

一方、居住者を代表する組織としては、8名の選任者からなるスペシャルパートナー委員会が設置され、法人の運営状況の見守り、管理者との契約の見直し等を行っている。

### ③住戸改造による空間変容

借家から持ち家への所有形態の転換を契機に、ハビタ'67の居住者は、自らの住戸に手を加えることが可能となる。これには、内装や衛生設備の更新の他、この集合住宅の空間特性に関連深いものとして、①サンルームの設置、②界壁・界床の穿孔、が挙げられる。

①については、冬期の気象条件の厳しいモントリオールで半屋外の生活を楽しむためのサンルームが、統一されたデザインにより、それぞれの屋外テラスに設けられるように

なった。

②は、上下あるいは左右に隣接するユニットを隣戸から買い取り、コンクリートの躯体に開口部を新設することで、住戸規模の拡張を図るものである。これには住戸数の増減を伴うもの（隣戸を住戸単位で統合するもの）とそうでないもの（隣戸の一部をユニット単位で切り離して統合するもの）とがあるが、当初の住戸数 158 戸が現在 148 戸へと減少していることから、前者によるものはこれまでに少なくとも延べ 10 件実施されていることになる。

このように、ハビタ'67 では、ユニットという空間単位を手がかりに住居が拡大・縮小を繰り返す、特徴的な居住環境形成が展開されてきた。

#### ④空間マネジメントの規則

これらの改造は、パートナーシップ法人が定める規約に従う。一定の空間変容を認めながら既存建物のデザインと構造性能を担保するこの規約は、法人の設立当初、スペシャルパートナーの一員でもあるサフディが用意した草案を下に作成されたものである。

なかでも、サンルームの設置については、初期の計画案に描かれたものの予算の制約から見送られた経緯もあり、原設計者の積極的な提案から草案の第一稿にいち早く盛り込まれた。一方、界壁・界床の穿孔については、同草案には記述が見られないものの、数ヶ月後には検討項目のひとつに加えられていること、同時期、その構造的妥当性に関する検証が原構造設計者により実施されていること等から、居住者による要望への対応が慎重に進められた経緯がうかがえる。なお、ここでは、構造に支障のない範囲、あるいはサンルームで覆われる範囲での外周開口部の拡張も議論に上ったが、構造や外観に過度な変更をもたらす理由から却下されている。

ここに明文化された住戸改造の規約は、その後の 20 年間、大きな修正を加えられることなく今日まで受け継がれている。ただし、その承認のあり方に着目すれば、ある変化が指摘される。つまり、専門的見地から個々の工事内容への助言を行う建築コンサルタントを置く点は、草案・現行のいずれの規約にも共通するものの、①前者が、最終的には、居住者全員で組織する管理組合による民主的な意思決定のあり方を想定したのに対して、②後者では、その承認権が、管理者であるジェネラルパートナーに大きく委ねられている。これは、払い下げ後ただちに法人を解消し、区分所有建物への転換を図ろうとした当初の構想を反映してのものともいえるが、結果的にこの法人所有の形態が存続し続けたことで、その構成員としてのジェネラルパートナーを通じた管理者裁量型のマネジ

メント体制が築かれている。

#### (3)マニファクチュアドホームパーク

米国では、自動車の大衆化とともに登場した移動式住居が、後に「モービルホーム」や「マニファクチュアドホーム」（以下「MH」）と呼ばれる住居形態として普及する。前者は、戦後の空間規模の拡大により、本格的な住居としての体裁を整えるようになったものであり、後者は、1976 年、この住居形態向けの建築基準法が制定され、初めて正式な建築物として認知されたものである。いずれも大半は専用の「パーク」（以下「MHP」）に設置され（写真 3）、その後再び動かされることはほとんどない。

MH が遂げたこの「車から住宅へ」の転身については広く知られるところだが、以下で着目したいのは、その先に生じる「動産から不動産へ」の流れである。つまり、土地とその上の建物を一体不可分の不動産として扱う米国で、MHP は例外的に借地形式を採用してきた。しかし近年、住民が地主から土地を買い取り、借地関係の解消を図る動きがある。「パークコンバージョン」と呼ばれるこの事業は、どのような問題を発端とし、どうそれに対処するものなのか。



写真 3. マニファクチュアドホームパーク

#### ①MHP の借地問題

前述の通り、MH の移築はまれである。これには、工事・運搬費用がかかること、他、空き区画のある移転先のパークに限られていること、また、受け入れを新築の MH に限るパークも少なくないことなどの事情がある。こうして移動が困難になった MH は、パークの再開発を片方で狙う地主の圧力から、やがて電気・水道・道路などのインフラ改修の停止、不当な地代改定、さらには強制退去を強いられるようになる。

これらの問題は、借地による住宅供給になじみがない米国において、MH の居住者（つまり借地上の建物所有者）の法的地位が長らく確立されてこなかったことによる。

## ②パークコンバージョンの動向

州により動きは異なるが、この借地問題への対応がいち早く起きたニューハンプシャー州では、1972年、MHの住民連合組織である「MOTA-NH」が、1983年には、MHPの運営の自立を支援するNPO団体「NHCLF」が設立された。両者は、売却や再開発が予定されるパークの先買権を住民に認めるよう州議会に働きかけ、1988年、これが州法に盛り込まれたことで、パークコンバージョンの下地が整う。NHCLFは、土地の取得を議決したパークに対して、低利のローンを提供し、また、将来の財政管理や環境整備のための専門知識を供与する。この支援を通じたパークコンバージョンの実績は、1984年の先行的事業以来、いまでは計92事業(5,186戸)を数える。その多くは100戸未満のパークを対象としたものだが、2000年以降は、より大規模な事業も現れている。

## ③コウオプによるパークの取得と運営

では、パークを取得・運営する住民組織とは、具体的にはどのようなかたちをとるか。これには、①ハウジングコウオペラティヴ(以下「コウオプ」)、②コミュニティランドトラスト、③ホームオーナーズアソシエーション、④コンドミニアムなどの選択肢があるが(図2)、NHCLFによるパークコンバージョンでは、なかでも権利関係の最も集約されたコウオプの所有形態が採用されている。ここで居住者が構成する組合は、土地の取得にかかるローンの債務者となると同時に、パークの居住環境を地主に代わり牽引する運営主体となる。

なお、ニューハンプシャー州のMHPにおけるパークコンバージョン後の運営状況をまとめた報告によれば、居住者が負う費用負担の軽減、資産価値の上昇、コミュニティへの参加意識の向上などの効果が確認されている。

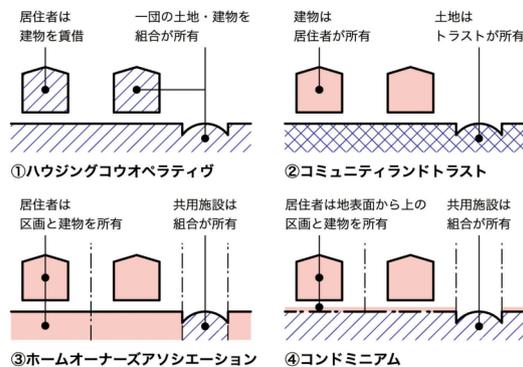


図2. コンバージョン後の所有形態

## (5)まとめ

個人の私的所有権の積み重ねとして共同所有関係を捉える日本の区分所有制度とは対照的に、法人による集団的所有権に優位性を与えるアメリカのハウジングコウオペラティヴに着目し、この所有形態による特徴的集合住宅の共・私レベルでの空間変容の実態と、その調整のあり方を探った。そこでは、(日本の区分所有法でいうところの)共用部分にかかわる住戸改造が一定の範囲で許容されており、そのことが、当初の様な居住環境を変化に富むそれへと成熟させる働きを生んでいる。そのなかで共同の居住環境の質を担保する規則や運営体制は、それぞれの法人に蓄積されてきたマネジメントの営みの反映である。

## 5. 主な発表論文等

### 〔雑誌論文〕(計2件)

- ① 森田芳朗、グリーンベルト再訪：70年目の田園郊外、ビオシティ、no.41、pp.106-109、2009年、査読なし
- ② 森田芳朗・山内有紗子・菊地成朋・松村秀一、ハビタ'67の払い下げ後の居住環境マネジメント、日本建築学会技術報告集、第14巻第28号、pp.525-528、2008年、査読付き

### 〔学会発表〕(計1件)

- ① 森田芳朗、米国ニューハンプシャー州におけるモバイルホーム/マニファクチュアドホームの借地問題とパークコンバージョンの動向、2009年度日本建築学会大会学術講演梗概集、2009年

### 〔図書〕(計1件)

- ① 森田芳朗、「共/私」の役割分担をデザインする(グリーンベルトホームズ、グリーンベルト、アメリカ)、世界のSSD100:都市持続再生のツボ、彰国社、pp.262-265、2008年

## 6. 研究組織

### (1)研究代表者

森田 芳朗 (MORITA YOSHIRO)  
千葉大学・大学院工学研究科・助教  
研究者番号：50396769