

法制度や政策が住宅地のマネジメントに与える影響

—米国の住宅地のマネジメントを参考に—

主査 松林 優奈^{*1}

委員 青木 留美子^{*2}

本研究では、アメリカ合衆国での共有物を持つ住宅地開発において住宅地のマネジメントを実践するための法律が HOA (Homeowners Association: 不動産所有者団体, 以下 HOA) による住宅地のマネジメントにどのような影響を与えているのか, HOA に関わる多様な団体がどのような運営を行い, 相互に関係し合っているのかその実態を明らかにするために, 2017 年州法改正を行い行政が住宅地のマネジメントに介入した事例を持つニュージャージー州に着目する。ニュージャージー州での住宅地のマネジメントに係る州法の特徴, 行政対応, 個別事例としてラドバーン住宅地での住宅地のマネジメント実態を把握し, 法制度やそれから派生している政策が住宅地のマネジメントに与える影響を考察する。

キーワード: 1) 住宅地のマネジメント, 2) HOA, 3) Homeowners Association, 4) アメリカ合衆国,
5) ニュージャージー州, 6) ラドバーン住宅地

THE IMPACT OF LEGAL SYSTEMS AND POLICIES ON RESIDENTIAL AREA MANAGEMENT

- Focusing on residential area management in the United States -

Ch. Yuna Matsubayashi

Mem. Rumiko Aoki

This research aims to clarify the impact of the laws of Common Interest Development, in the United States. It also aims to clarify the current situation regarding property management by various organizations involved in CID, and how they interact with each other. We focus on the state of New Jersey, which has a case of administrative intervention in the management by HOA due to the amendment of the state law in 2017 and study the impact on residential area management by grasping the characteristics of state law and the current situation of the management in Radburn.

1. はじめに

1.1 研究の背景・目的

日本の戸建て住宅地は 1960 年代の高度経済成長期, 1980 年代には民間開発事業者による住宅地開発が積極的に進められ, 入居開始から 40 年~60 年経過する住宅地が増加している。少子高齢化の進行によって, 住宅の老朽化, 植栽の成長, 空き地空き家, 近所付き合いの減少, 住民交流活動の頻度や参加者の減少, 商店の撤退, 共有地や共有施設等の財産の維持管理が不十分等の様々なことが起きている。これらの問題を解決する主体として, 自治会町内会やその他の組織による住宅地のマネジメントが期待されているが, 法的根拠が異なることから, 組織毎の目的も異なり, それに伴う課題も発生する。例えば, 管理組合は共有物の維持管理を目的としているが, 自治会町内会の行う様な住民交流活動は管理組合の活動範囲を超えていると法では解釈される。共有地や施設は行政に移管されていることもあるが, 一部の住宅地では

管理組合で所有し, 住宅地の管理組織が所有し維持管理をおこなっている^{文1)}。近年, 日本では少子高齢化が進行し, 行政はこれらの共有地や施設の移管には慎重な動きをとっている。そのため, 住宅地が行政から自立し, 住宅地のマネジメントを実施していくことが求められている。しかし, 既存の住宅地のマネジメント組織は, 土地所有者と住宅所有者全員を加入させるほどの強制力は持っておらず, 住宅地のマネジメントを行う上の課題が出てくる。また, 法人格を持たない組織の場合, 土地や施設を法人名義で所有することができず, 管理組織の理事が入れ替わる度に名義変更をする必要がある。管理組合は, 区分所有法を根拠とした団地管理組合法人を設立することができるが, 現状の所有者が所在不明となっていることもあり, 法人設立のために住宅所有者全員の合意を取得するのは現実的ではない。そのため, 法律や制度を整えることが重要となるが, 住宅地に特化した管理組織に対して直接的に効力のある法律や制度がない^{注1)}。

^{*1} 横浜市立大学大学院博士後期課程 ^{*2} 横浜市立大学大学院共同研究員

一方、米国（以下：アメリカ）では、各州で州法を制定し、HOA 法(Homeowners Association：不動産所有者団体)のような、住宅地のマネジメントを実践する管理組織のための法律、CID 法（Common Interest Development：共有物を持つ計画的住宅地開発）のような共有物を持つ計画的住宅地開発に関して規定する法律、HOA 法と CID 法両者の要素を持つ UCIOA（Uniform Common Interest Ownership Act：モデル法）が施行されている^{文3)}。その中でもニュージャージー州では 2017 年にこれまで州法が適用されてこなかった既存 HOA に対して、州法を適用されるように法改正を行った経緯があり、法が適用されない住宅地に法を適用することによる影響や実態を考察ができる。また、州法改正のきっかけを作り住宅地のマネジメント体制が大きく変わったラドバーン住宅地を対象とし、運営の実態を考察することができる。

以上より、本研究では住宅地のマネジメントに関する法整備が進むアメリカの事例を対象とする。戸建てを含む住宅地において住宅地のマネジメントを実践するための法律が HOA 住宅地のマネジメントにどのような影響を与えているのか、管理組織に関わる多様な団体がどのような運営を行い、相互に関係し合っているのかその実態を明らかにする。

1.2 研究の方法

本研究ではニュージャージー州における住宅地のマネジメントを取り巻く法制度及びラドバーン住宅地に着目する。

研究の方法は①～③の通り進める。①ラドバーン協会の住民のみがアクセスできるウェブサイトに掲載されている、日々の運営の情報やルール等の情報を整理し、さらに管理会社、理事メンバー、一部の住民にインタビューを実施し、ラドバーン協会の運営の実態を把握する。②CAI ニュージャージー支部にインタビューを実施し、CAI による HOA 運用のためのサポートの実態を明らかにする。③HOA をサポートする上記以外の専門家の実態を把握するために、ラドバーン協会、CAI、HOA のサポートをする弁護士にヒアリングを実施する。これらのインタビュー調査は 2023 年 9 月に実施し、各社より受領した情報を元に 2023 年 9 月～2024 年 8 月にかけて整理した。さらに上記の情報が州法や政策との関係性を考察するために州法と州政府のホームページより情報を収集する。上記①～③で示す、インタビュー調査の詳細は表 1-1 の通りである。

1.3 既往研究と本研究の位置づけ

ラドバーン住宅地は、CID（Common Interest Development:共有のコモンを持つ開発）の原型として位置付けられており^{文4)}、契約約款を基盤とした、私的自治

によるマネジメントのあり方をアメリカで初めて提唱した住宅地である^{文5)}。2006 年以降のラドバーン住宅地のマネジメントに関して、住宅所有者がラドバーン協会の理事(trustee)の任命に関わる選挙権を実質的には持っていない点、ラドバーン住宅地に居住する 18 歳以上の住宅所有者及び居住者が加入できるラドバーン市民協会とラドバーン協会に間に資金的な主従関係が存在し、マネジメントの民主性に欠けている点や州法に違反していると訴訟が起きている^{文6)}。ラドバーン住宅地の一部の不動産所有者が州法を改正する必要性を感じて訴訟を起こした結果、2017 年にはニュージャージー州法が改正されラドバーン協会の規約も大幅に改正された。行政が州法改正という形で住宅地のマネジメントに介入し、その後適正な指導が行える様に行政の役割も法的に定めた^{文7)}。既往研究では、ラドバーン住宅地での非民主的な住宅地のマネジメントにおける課題を解決するため、行政が介入し、規約改正の影響を与えていることが明らかとなっているが、法律が規約以外のルール設定や日常の運営において、どのような影響を与えているのか把握ができない。本研究では、さらに深くラドバーン住宅地における住宅地のマネジメントの実態を把握し、法律が住宅地のマネジメントに与える影響を明らかにすることを目的とする。

表 1-1 インタビュー調査の概要

調査日	対象	調査内容
2023. 09. 20 @対面 2023. 09. 22 @オンライン 2023. 09. 26 @対面	住民 6 名	・ラドバーン住宅地の歴史、まちなみの変化 ・Grange 委員会活動の内容、委員会活動の実態 ・2017 年州法改正に向けてラドバーンの住民団体として取り組んだこと、苦労したこと
2023. 09. 21 @対面	RA 管理会社	常駐者（マネージャー、アシスタントマネージャー、アクティビティ担当）の役割、委託契約導入の経緯、管理会社介入後の変化、住民や理事との関わり、最近のトピック・課題
2023. 09. 22 @対面	RA 理事長	ラドバーン住宅地の概要・ルール、理事の役割、委員会活動の実態、イベント、教育、最近のトピック・課題
2023. 09. 24 @対面	元上院議員	2017 年州法改正時の詳細、2017 年までの法律の課題、法改正による HOA からの反応、行政規則施行の背景
2023. 09. 26 @オンライン	CAI ニュージャージー支部	CAI と HOA の関わり方、法律サポート、管理会社等の専門家とのかわり方、教育の内容
2023. 11. 08 @オンライン	弁護士	2017 年州法改正時の詳細、2017 年までの法律の課題、法改正による HOA からの反応、行政規則施行の背景

2. 研究対象地の概要

2.1 アメリカの住宅地のマネジメントに関わる州法の概要とニュージャージー州の位置づけ

1) アメリカでの HOA に関わる法律の施行状況

CID のように計画的に開発されている住宅地での住宅所有者団体に適用される法律のタイプは HOA 法, CID 法, UCIOA, 非営利組織法（Nonprofit Corporation Act）の 4 つがあり、いずれかの法が施行されている（表 2-1）。

表 2-1 HOA に関わるアメリカの法施行状況^{文3)}

州	AL	AK	AZ	AR	CA	CO	CT	DE	DC	FL	GA	HI	ID
HOA法	●	-	-	-	-	-	-	-	-	●	●	●	●
CID法	-	●	●	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-
UCIOA	-	-	-	-	●	●	●	●	-	-	-	-	-
NPC法	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
コンドミニアム	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
州	IL	IN	IA	KS	KY	LA	ME	MD	MA	MI	MN	MS	MO
HOA法	●	-	-	-	-	●	-	●	-	-	-	-	-
CID法	-	-	-	●	●	-	-	-	-	-	-	-	-
UCIOA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	-	-
NPC法	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
コンドミニアム	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
州	MT	NE	NV	NH	NJ	NM	NY	NC	ND	OH	OK	OR	PA
HOA法	-	-	-	●	-	●	-	-	-	-	-	-	-
CID法	-	-	-	-	●	-	-	●	-	-	-	●	●
UCIOA	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NPC法	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
コンドミニアム	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
州	RI	SC	SD	TN	TX	UT	VT	VA	WA	WV	WI	WY	
HOA法	-	●	-	-	●	●	-	●	●	-	-	-	-
CID法	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UCIOA	-	-	-	-	-	-	-	●	●	-	-	-	-
NPC法	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	-
コンドミニアム	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	-

●：適用する法あり、-：適用する法なし

2) ニュージャージー州における HOA に関わる法律の概要

ニュージャージー州の HOA には、CID 法 (N. J. Stat. § 45:22A-21 Planned Real Estate Development Full Disclosure Act (計画不動産開発開示法：通称 PREDFDA) と非営利組織法が適用されている。ニュージャージー州では、全国的に増え続ける CID での多様な問題を認識し、消費者の健康、安全、福祉への貢献、適正な価格の住宅を提供し、公共性の高い住宅地を育成することを目的に^{文8)}、1977 年に PREDFDA を施行した。CID の開発が多いカリフォルニアやフロリダに先駆けて法施行を行っている。施行当初の PREDFDA は消費者保護を目的に開発事業者の責務が規定され、法改正が繰り返される中で HOA の運用に関わるルールも追加された。行政規則は PREDFDA 施行の 1 年後の 1978 年に施行された。

①HOA に対する規定事項

- ・法律の適用範囲：ほぼすべての CID に適用される。(※「1964 年農地評価法、退職者コミュニティ完全開示法」で定義されているコミュニティには適用されない。)
- ・HOA の設立：宣言と規約の提出時またはそれ以前に設立される。
- ・HOA 設立の根拠：開発事業者は共有物を管理する義務を負う団体である。
- ・構成員 (以下メンバー)：各不動産所有者。
- ・法人格の有無：非営利法人、営利法人、法人格のない社団から選択可能。

その他：理事は不動産所有者のメンバーおよび投票権を有するテナントによって選出される。

②行政に対する規定事項

a. 協会の適切な運営を補助するために説明資料とガイドラインの作成及び配布をする。ニュージャージー州では、

以下のマニュアルを策定している。

- ・紛争代替処理に関するガイドライン (ALTERNATIVE DISPUTE RESOLUTION GUIDE)
- ・住宅地のマネジメント組織が集会を開催するときの注意点をまとめたガイドライン (OPEN MEETINGS GUIDE)
- ・住宅地のマネジメント組織の予算関連書類の情報開示に関するガイドライン (ACCESS TO FINANCIAL RECORDS GUIDE)
- ・理事が PREDFDA から逸脱した行為を行うときに利用できる嘆願書の注意点とフォーマット (Common Interest Community Association Complaint Form)
- ・理事選挙ガイドライン (Guidelines for Elections in Common Interest Communities)
- ・計画的な住宅地開発を行う開発事業者に対しては、開発申請に必要な申請書、年次報告書やその見本 (Planned Real Estate Development Exemption Application Instructions)

b. 理事による運営について、住宅局に調査を依頼することができる。不法と判断された時には、罰金あるいは裁判所が判決を下す。

2.2 ラドバーン住宅地の概要^{注2)}

ラドバーン住宅地の概要は表 2-2 のとおりである (図 2-1)。

表 2-2 ラドバーン住宅地の概要

位置	ニュージャージー州バーゲン郡フェアローン町
入居開始時期	1928 年開発、1929 年入居開始
人口/世帯数	人口 3100 人、約 690 世帯
共有地	土地の広さ 149 エーカー、公園 (18 エーカー)、プール 2、幼児専用プール、テニスコート 4、幼児用遊び場 2、ボール場、遊具 2、アーチェリー場、屋外バスケットボールコート、複数の歩道
共有施設	コミュニティセンター (図書館、体育館、クラブルーム等)



図 2-1 ラドバーン住宅地のまちなみ

ラドバーン住宅地はニューヨーク州のサニーサイドガーデンから学び作られた住宅地である。「自動車時代 (town for the motor age)」に焦点をあて、開発された住宅地あり、クルドサックや歩車分離の設計が有名だが、マネジメントシステムの構築も大変ユニークであり、研究を重ねられたうえで実践されている。計画は City housing Planning 社が中心となりされており、農地をド

のように一つの町に作り上げるかということから思考されている。住宅地開発前の一体のエリアが農地だったため、行政機能が整備されておらず、最初の居住者が入居する前に望ましい形で行政機能を整備することが開発時の重要な検討事項とされ、研究チームが立ち上げられた。

ラドバーン住宅地のマネジメントは、チャールズ・スターン・アッシャーによって研究、制度化され、マネージャーを中心とした強制加入の「課税を含む市政の権限と機能」を遂行する組織として1929年に設立されたラドバーン協会（Radburn Association）によって運営されている。ラドバーン協会は住宅地のマネジメント組織として、共有地や共有施設を所有、管理し、土地所有者のために様々なサービスを提供することを目的に開発事業者によって設立された。設立当初は不動産所有者ではないニュージャージー州の市民リーダーや開発事業者がラドバーン協会の理事を務め、共有地や共有施設の維持管理のみならず、警察、消防、課税、教育等の自治体的な機能を持つ組織として機能していた。高額になる管理費用の徴収に対する不動産所有者の抵抗を最小限に抑えるため、開発時にはラドバーン協会は法的に法人化された非営利団体として、住宅地の居住者の健康、安全、福祉のための自治体サービスを提供した。

1948年にラドバーン協会の理事は全員不動産所有者となったが^{注3)}、ラドバーン協会はPREDFDAが施行される1977年より前に設立されているため、PREDFDAに則って規約が作成されておらず、一部の不動産所有者のみがマネジメントに参加することのできる組織構造となっていた（表2-3：ラドバーン協会メンバー）。

ラドバーン協会が不動産所有者主体のマネジメント組織でなかったことから、1929年6月に不動産所有者及び居住者がラドバーン市民協会（Radburn Citizens Association）を設立した。ラドバーン市民協会は住宅地に居住する18歳以上の不動産所有者及び居住者であれば組合員になることができ、住宅地に関する公共的な諸問題についての議論と検討を行い、その成果をラドバーン協会に提言すること、不動産所有者及び居住者交流活動を提供することで、生活の改善と利益を推進させることを目的している。

2017年までのラドバーン協会のメンバーは現行理事、過去に理事を務めた者、特別にラドバーン協会に認められた者、ラドバーン市民協会の理事でラドバーン住宅地の住宅所有者の約3%^{注4)}と閉鎖的な組織であった。2004年には共有物である運動場の売却及びコンドミニウム建設がラドバーン協会の独断で決断されたことをきっかけに、ラドバーン市民協会は「PREDFDAと非営利法人法（New Jersey Nonprofit Corporation Act）に則った住宅地運営がされていない」とラドバーン協会に対して訴訟を起こした^{文16)}。2006年から5年間の裁判が行われたが、遵

法性違反をしていないと結論づけられてしまい、その後も一部の住民が上院議員に交渉する等を経て、2017年7月、PREDFDA（N.J.S.A. 45:22A-43）に大幅な変更が加えられた。不動産所有者がHOAの集会に参加できない、不動産所有者の意見がほぼ反映されない、理事を不動産所有者が直接選出できない、理事の立候補が不公平、規約・議事録・予算等の情報公開がされていない、理事を監査する人がいない等の問題を抱えていたが、法改正によってラドバーン協会もPREDFDAが適用され、HOAとして2018年以降機能している。2024年5月現在、ラドバーン市民協会はラドバーン協会に吸収され、組織が1本化している。

表 2-3 ラドバーン協会とラドバーン市民協会の違い

	RA	RCA
成立	1929 年 3 月	1929 年 6 月
メンバー	全住宅所有者の 3% ※2017 年まで	18 歳以上の住民
運営金	不動産査定額に応じて請求	なし
理事	9 名の理事とマネージャー	代表と副代表、秘書と会計の 4 名
立候補	21 歳以上の住宅所有者 ※一定の制限あり	18 歳以上の住民
集会	メンバーの定例集会（年 1） 理事定例集会（月 1）	集会（年 6 回）
役割	レクリエーションの提供 共有地の維持管理 建築コントロール	イベント運営企画 RA への提言 委員会活動

3. ラドバーン住宅地におけるルールの設定状況

2023年12月時点のラドバーン協会では11のルールが書面で発行されている。その概要を把握する。

(1)宣言：Declaration of restriction No.1 Affecting Radburn, Property of City Housing Corporation（表3-1）

表 3-1 ラドバーン協会の宣言の目次

第1章：宣言の対象となる不動産、
第2章：定義、
第3章：構造物の設計承認及び監督（建築コントロール）、
第4章：セットバックとフリースペース、
第5章：不動産に対する担保の設定、
第6章：用途、
第7章：制限の期間と変更、
第8章：雑則、
第9章：制限の違反と執行、
第10章：ラドバーン協会の承認

宣言は、開発事業者（CITY HOUSING CORPORATION）、その承継人および譲受人、ラドバーン協会、複数の購入者、その相続人、承継人、および譲受人の利益となり、これらの者を拘束するものであり、すべての土地を拘束する。

章立ては以下の通りで、宣言の対象者、建築コントロ

ール、協会のこと等が定められている。

(2)規約：Bylaws of the Radburn Association（表 3-2）
規約では、ラドバーン協会の運用ルールについて定められており、章立ては以下の通りである。

表 3-2 ラドバーン協会の規約の目次

第 1 章：メンバーの定義、
第 2 章：協会の権力、
第 3 章：理事会、
第 4 章：役員、
第 5 章：委員会、
第 6 章：会議、
第 7 章：協会の事務所、
第 8 章：通知、
第 10 章：設計の承認および構造の監督に関する指針、
第 11 章：財産の管理、
第 12 章：年会費の決定と賦課、
第 13 章：規約改正、
第 15 章：資本的支出について定められている。

(3)ラドバーン協会の方針と手続き：Policies and Procedures of the Radburn Association

ラドバーン協会では、行動規範が定められている。金融ビジネス倫理、守秘義務とプライバシー倫理、説明責任倫理について定められている。

(4)裁判外紛争解決に関する方針と手続き：Policies and Procedures Regarding Alternative Dispute Resolution

不動産所有者は PREDFDA に従い、ラドバーン協会に対しての裁判を起こす前にラドバーン協会の紛争代替手続きを経る必要がある。ラドバーン協会は以下の手続きを行う。第一に、ADR 委員会（マネージャー、理事、メンバーの 3 名以上で構成）が対応をする。ラドバーン協会の理事は年に 1 度、CAI の実施する ADR に関する研修を必ず受ける必要がある。第二に、聴聞会を開催し調査する。第三に結論を出す（7 日以内に再度聴聞会を実施する、相互解決に至らず終了する場合もある）。第四に事務局報告及び理事会レビューを実施する。聴聞会が終了してから 5 日以内に、ようやく報告書を作成し、理事会、ADR チーム委員長、本件に関する代表者、マネージャーに速やかに交付される。

(5)建築ガイドライン：Guidelines of Architectural Control（表 3-3）

ラドバーン協会理事会は、宣言により協会に付与された権限と義務の行使のために建築コントロールを行う。建築ガイドラインでは、以下のことが定められている。

(6)ラドバーン協会投資方針：The Radburn Association Investment Policy 2022

ラドバーン協会が保有する投資ファンドの管理の指針を定めるため、2015 年 12 月 3 日にラドバーン協会の理事会により採択されたものである。これらの方針は、投資方針に関する、あらゆる優先措置を定めている。

表 3-3 ラドバーン協会の建築ガイドラインの規定事項

①物件全体の維持管理、所有権移転検査、建築申請の要件、建築委員会による申請審査、工事の完了検査、増改築の基準
②住宅の新規開発および再開発（全体的な建築デザイン、建築要素）、商業および施設の新規開発、再開発、改築（既存非住宅建築物の改築、非住宅建築物の新築および改築のための建築要素、景観要素）
③以下のコントロール 意匠（建築デザイン、外壁、屋根、窓、雨樋と導線、玄関、車庫やポーチの上の部屋、ポーチ、ドア、雨戸外煙突、郵便受け、外装色仕上げ、付属住宅と長屋）、付属構造物および敷地内の制限（貯蔵タンク、標識、アンテナおよび食器アンテナ、ドッグランおよび屋外動物囲い、プール、温湯浴槽、ジャグジー、樹木の除去、造園、薪の山、フェンス、擁壁、車道、歩道、パティオ、外構装飾物、外部照明、外部空調設備、備品、発電機、電気自動車ステーション、自動スプリンクラーシステム、車庫、付属物、独立した物置および貯蔵容器、排気管、屋根裏ファン、タービン、屋根裏換気装置、温室、太陽電池パネルおよび集熱器、日よけ、デッキ、バルコニーおよびルーフトデッキ、シャッター、パーゴラ、階段と踊り場、ツリーハウス、季節と祝日の装飾、バスケットボールフープ、その他のボールを使用する遊具、トランボリン、ブランコ、プレイハウス、インフレーター、独立型ネット、屋外用プロジェクションスクリーン、焚火台、バーベキューグリル、チミンネア、屋外オーブン、ヒーター、その他の調理器具）

(7)ラドバーン協会の記録および文書へのアクセス方針：The Radburn Association Access to Records and Documents Policy

文書の公開と住民（Resident）によるインスペクションについて記載がある。住民は憲章、宣言、規約、建築コントロールガイドライン、裁判外紛争解決、規則全般、予算書のインスペクションをする権利がある。

(8)共有地（公園）利用に関する方針：Policy on Common Land（“Park”）Use

共有地の利用方法と禁止されている利用方法、違反者の報告先を記載している。公園の利用目的は以下のように定められている。ウォーキングまたはジョギング、ベビーカー、馬車、またはそれに類するものを押すこと、ピクニック、小規模な交流会、日光浴、その他類似の活動、ベンチなどに座ること、犬の散歩、乗り物（自転車、トライク、スケートボードなど）には使用制限がある。

(9)居住用ラドバーン協会物件の賃貸に関する方針：Policy for Rental of a Residential RA Property

賃借人の権利とメンバー（所有者）の責務が明記されている。所有者が管理費等の滞納がないグッドスタンディングな状態であれば、賃借人もラドバーン協会メンバーが受けられる特典を享受することができる。

(10)ハラスメントまたは差別に対する方針：Policy Against Harassment or Discrimination

2001 年に採択されたラドバーン協会の「ハラスメント禁止方針」では、ハラスメントや差別のない環境を提供することを約束し、ハラスメントを禁止する厳格な方針を維持する。

(11) ラドバーン公園での喫煙を禁止する：Motion to prohibit smoking in the Radburn parks

4. ラドバーン住宅地での住宅地のマネジメントの実態

本節では、2023 年 12 月時点で施行されている規約 (Bylaw)、ホームページの情報、インタビュー情報より、把握しているラドバーン協会の運営の実態を整理する。

(1) 協会の目的 (ホームページ情報)

コミュニティの価値とアメニティの保全、共用施設の維持管理、公園の維持管理、レクリエーション施設、手入れされていない土地の維持管理、樹木の維持管理、宣言の執行を行うことである。2023 年 12 月時点では、469 戸の 一戸建て、213 戸のタウンハウス、30 戸の二世帯住宅、93 戸の集合住宅、178 戸のコンドミニウム (内 13 戸は従来からあるもの、165 戸はラドバーン協会がもとも所有していた土地に 2023 年に完成したコンドミニウム)、3 棟の商業ビルで構成されており、これらの不動産所有者がラドバーン協会のメンバーとなり、活動を行う。

(2) メンバー (規約第 1 章)

ラドバーン協会のメンバーは、制限の宣言に記載された不動産の所有者、コンドミニウムの所有者が含まれる。すべてのメンバーは、規約で明示されている事項に関して投票権を有する。不動産所有者ではないが、ラドバーンに居住する者はラドバーン協会の事項に関して投票 (議決行使権) はできないが、規約に明記された一定の権利が与えられる。

(3) 共有物 (ホームページ、ヒアリング情報)

ラドバーン協会が維持管理を行う共有物として、公園、プール、テニスコート、幼児用の遊び場、ボール場、歩道、コミュニティセンターがある。アーチェリー場とバスケットボールコートは直近のコンドミニウムの開発時に撤去された。ラドバーン協会は集会所の一部区画で、メンバーおよび非メンバーを対象としたプレスクール (保育園) を運営していたが、行政から営業の許可が取れていないと指摘を受け、2023 年以降は廃止されている。

(4) 活動内容 (規約第 5 章、ホームページ情報)

委員会の活動として、理事会は建築委員会を設置する必要がある。それ以外には理事会の常任委員会または特別委員会、およびメンバーによる特別委員会を協会の業務の適切な管理、計画、および実施のために理事会が必要とみなす場合に設置することができる。

2023 年 12 月時点、委員会活動は全部で 10 あり、常任委員会が 8、単年度毎の特別委員会が 2 ある。2023 年度では集会所の建て替えが注目されており、それらを検討する資産管理の委員会に参加するために抽選が行われた。イベントは、夏のプールが一番人気でラドバーン協会の大きな収入源である。2022 年の実績は\$15,250 である。

(5) 情報公開 (ホームページ情報)

情報公開の観点では、住宅所有者全員が平等に情報にアクセスできるようにするため、ラドバーン協会のホームページの改善を行い住宅所有者専用のページでラドバーン協会の文書 (宣言、規約、予算、修繕計画等)、イベント情報、理事集会の議事録とその録音、理事選挙の立候補方法と投票の案内、月次発行する会報誌等を提供している。もともとはホームページにあまり情報掲載がされていなかったが、理事メンバーに選出された住宅所有者が IT 関係の仕事をしており、ホームページの大幅リニューアルに繋がった。

(6) 理事の役割 (規約第 4 章)

理事会は 9 名の理事によって構成されるものとする。毎年 3 名のメンバーを理事として選出するものとし、各理事の任期は 3 年である。

- ・会長と副会長：毎年最初の定例会合において、理事会は、管理委員の中から 1 名を会長に、もう 1 名を副会長に選出するものとする。メンバーおよび理事会のすべての会合を主宰し、可否同数の場合は決定票を投じる。

- ・会計：会計は、本協会のすべての資金および有価証券を保管し、本協会の勘定で受払されるすべての金銭について完全かつ正確な会計を行わせ、本協会の資産および負債、ならびに財務状況を示す書面による財務報告書を、毎月理事会に、メンバーには年に 1 度提示するものとする。

- ・書記：幹事および幹事補佐の任務は、理事会およびメンバーのすべての議事録を保管し、本協会の社印を保管し、法律または規約によって理事またはメンバーに義務づけられている通知をすべて送付し、全メンバーの正確なリストを保管する。

- ・マネージャー：マネージャーは理事会によって選出される。マネージャーはメンバーでも、居住者でもない (実際には、管理会社からマネージャーを立てている)。マネージャーの役割は、理事会に対して、協会のすべての業務を適切に管理する責任を負うものとし、そのために、規約に特に規定されている場合を除き、ラドバーン協会に代わってすべての人事を行い、当協会のすべての代理人および従業員の雇用および解雇する。マネージャーは、取締役会が別途指示する場合を除き、取締役会およびその委員会のすべての会合に出席し、取締役会および委員会の審議に参加する。予算を作成する。

(7) 集会/総会 (規約第 3 章、第 6 章)

ラドバーン協会の集会には協会の集会と理事の集会がある。

- ・年次総会は、毎年 12 月の第 1 月曜日にラドバーン協会事務所で開催される。

- ・臨時総会は、投票権を有するメンバーの 3 分の 1 以上の書面による要請があれば招集することができる。また、

理事会が必要かつ望ましいと考える場合はいつでも、臨時メンバー総会を招集することができる。

- ・規約の改正を目的とする臨時メンバー総会は、メンバーの15%が臨時メンバー総会の開催を請求する文書を作成することによって招集を請求するか、または、請求の日から60日以内に年次総会が開催される場合は、年次メンバー総会において改正の投票を行う

- ・理事会の定例会合は、毎月第3月曜日の午後7時30分から、フェアローン区内の当協会事務所で開催される理事会の定足数は、その時点で理事会を構成するメンバーの過半数の出席をもって構成される。

(8) 会費（規約第12章）

各所有者は、宣言第5条により定められた会費を支払う。会費の算出スキームは、その区画が所在する市町村の評価機関が決定した各区画の評価額と、その時点で終了する年度のすべての州、郡、区域、その他すべての地方の公権力によって当該区画に課された税率との積の2分の1に相当する金額が請求される。

計算式：評価機関が決定した各区画の評価額×公権力によって当該区画に課された税率×2分の1

(9) 規約の改正（規約第13章）

総会において、出席または委任状による投票権を有するメンバー3分の2の賛成投票により、規約の廃止、変更、または改正し、または新たな規約を採択することができる。採択された修正内容は、速やかに郡書記に記録される。

(10) 運営上の課題（ヒアリング情報）

- ・現行のラドバーン協会の体制となる2018年以前、共有物である歩道や集会所の整備を当時のラドバーン協会が行わず、車道横の歩道や公園内の道、集会所は経年劣化が進行した状態の場所も見られた。新体制に移行後は歩道の改修を順次行っているが、修繕積立金が存在しないため、どのように費用を捻出するかが課題となり、改修に時間を要している。

- ・長く居住している住民も多く、ルールを大幅に改正することに抵抗を感じる人もいる。例えば、集会所は建物のひび割れ、建具の傾き、利用頻度の高い体育館にエアコンがなく、建物全体もバリアフリーではない造りのため、改修の必要がある。ラドバーン協会はバリアフリー化実現のために建て替えを検討しており、概算で100万ドル以上の修繕費用が発生することになっている。その場合、会費からなるラドバーン協会の資金のみでは施工ができず、銀行から融資を受ける必要がある。しかし、宣言でも規約でも融資を受ける場合は1年で返済すると期限が定められている点と融資額の上限が設定されている点がネックとなっており、借入のためには宣言と規約の改正から取り掛かる必要がある。これらの改正案には反対の住宅所有者が半数以上いるため、住宅を新しく

取得する人に課す、返還の義務のない拠出金（Capital Contribution）は新ルールとして可決され、規約に反映されている。

5. 関係主体による住宅地のマネジメントの実態

5.1 サポート機関と住宅地のマネジメント組織及びその関係主体との関わり

住宅地のマネジメントに関する情報提供を行い、HOAを取り巻く組織をサポートするCommunity Association Institute（コミュニティアソシエーション研究機構、以下CAI）があり、すべての州に支部がある。ラドバーンのある、ニュージャージー州のCAIでは（以下CAINJ）、教育、立法アドボカシー、情報の共有等を行っており、住宅地のマネジメント組織の理事、ビジネスパートナー、管理会社が住宅地のマネジメントに関連する最新のニュース、法律、問題を常に把握できるよう支援している。CAIからの支援を受けるためには有料会員になる必要があるが、CAIは住宅地のマネジメントにおいて協力関係が欠かせない主体同士をつなぐ役割も担っているため、アメリカの住宅地のマネジメントにおいてはキーパーソンとなっている。ビジネスパートナー会員に登録した事業者には業界内での知名度を高めるための補助等をしている。会員はHOAの関係者が参加するセミナーでの講演や教育プログラムの受講、人材募集等様々なメリットを享受することができる。

マネージャーに対しては専門知識を高め、キャリアアップするための教育や情報提供、同業者との交流のためのプラットフォームを作っている。

管理会社には法改正、業者の情報、技術的な情報等の日々変化する多様な情報に関して、最新情報を提供する形でCAIがサポートをしている。

理事に対しては、情報交換、専門家等をつなぐためのネットワークの利用、教育プログラム、情報発信等様々な機会を提供している。新しく理事メンバーが協会に就任した時には、理事のためのツールキット（Board Member Tool Kit）を渡している。さらに、勉強会も開催され、理事をするにあたって必要な知識を学ぶことができる。ラドバーン住宅地では、ラドバーン協会の理事のメンバーになると、このキットが配布され、年に1度講習を受ける必要がある。

このツールキットに記載されている内容を簡潔にまとめると以下の通りである。

- (1) 組織文書では、なぜ組織文書が重要なのか、どのような文書をHOAが作成するのか、それぞれどのような意味を持つのかといった点が記載されている。
- (2) 理事会の役割では、強固な理事メンバーをつくるために必要なスキルや自己教育の重要性等が記載されている。
- (3) 会長の役割は、HOAの運営において最も中心であり、

HOA を引っ張っていく存在として、PREDFDA の基本的理解の重要性も示されている。HOA の運営をより円滑にするためにも会長としてのスキルやボランティアの人々や専門家（管理会社、弁護士、会計士等）との協力の重要性が記載されている。

(4) 書記の役割では、議事録の重要性、会議の録音、会議の招集と議題の作成、会議資料の管理等について記載されている。

(5) 会計の役割では、理事に報告する内容、修繕積立金の管理、公認会計士と協力して年間実績の監査の実施、財務記録の保管等が記載されている。

(6) マネージャーの役割では、HOA の資産管理、不動産価値の維持向上、運営の補助の必要性、管理会社の選定方法、管理会社のタイプ、契約に盛り込むべき事項等が記載されている。

(7) プロフェッショナルなパートナーとの協力では、管理会社以外に弁護士、会計士、保険代理店等との連携が求められており、それぞれの専門家の役割や連携の具体例が示されている。また、日本には職業として確立していないリザーブスペシャリスト（Reserve Specialist：修繕積立計画・長期修繕計画等の作成専門家）の存在も重要とされている。リザーブスペシャリストはリザーブスタディー（Reserve Studies：修繕積立・長期修繕計画等）を作成する専門家となるが、一般的な不動産管理の専門知識を超えて、エンジニアリング、建設、財務予測などの知識が求められ、リザーブスペシャリストとしての認定を与えられていることが社会的な評価につながっている。リザーブスタディーとは、住宅地の共用部分と共有資産の状態を評価し、将来のメンテナンスと修理のための財務計画を作成するために物理的・財務的に分析を行い、修繕が必要となる資産の目録、資産の状態評価と見積取得、積立金の過不足確認、資金調達目標の設定、長期的な財務計画の作成を実施することである。リザーブスペシャリストの資格認定は CAI が行っており、3 年以上の職業経験、少なくとも 30 件のリザーブスタディーの作成及び報告書の提出、推薦状の提出等が条件として含まれている。なお、州によっては法律でリザーブスタディーを作成することが必須とされている場合もあるため、アメリカの住宅地のマネジメントでは重要な役割を担っている。

(8) 会議の重要性では、集会のタイプ別の特徴（年次総会、特別総会）、会議のタイムスケジュールや議題の例まで参考として添付されている。

(9) 理事会メンバーの選出では、立候補者の紹介、選挙の準備、投票の集計等について詳細が記載されている。

(10) ボランティアの募集では、募集方法やボランティアのモチベーションの維持についても記載されている。

(11) 財務では、資産の保護、予算の管理責任、財務報告

書の作成、予算等について記載されている。

(12) 修繕積立では、修繕計画の実現のための積立金設定方法、Reserve Studies（修繕積立・長期修繕計画作成）を進めること、具体的なスケジュールを立てること等が記載されている。

(13) 請負業者の選定では、選定時の確認事項や注意事項が記されている。

(14) 住民とのコミュニケーションでは住民との交流方法のアイデアとして、ニュースレターの配布、定期的な「サンキュー」レターの送付、ホームページの作成、メールの活用、年次報告書の作成等を挙げている。

(15) 規則としては、ルール作りのガイドラインや注意事項等が記されている。

以上より、専門知識のない住民が前知識もない状態で HOA の理事に就任することを防ぐために、マニュアルを通して、住宅地のマネジメント遂行のために必要な情報を理事全員に届けている。

ニュージャージー州では、議会活動委員会（New Jersey Legislative Action Committee）という委員会が存在し、ニュージャージー州における HOA の課題の指摘、審議中の法案を監視と提言を行っている。ニュージャージー支部のその活動は全米の中でもとても活発なことで有名である。その具体例として、2021 年にフロリダ州で 12 階建てのマンションが倒壊したことを受けて本委員会では、定期的なインスペクションと維持管理の重要性に注目し、再発防止のための現行制度の研究と法案作成が行われていた。その結果 2024 年に本法案に関する法案が採択され、施行されることとなった。

5.2 管理会社による住宅地のマネジメントの運営の実態

アメリカの住宅地では、HOA の円滑な運用のため、管理会社に業務委託をすることは一般的であり、日本では、戸建てを含む住宅地での住宅地のマネジメントを専門で実施する管理会社が少ないが、アメリカでは共有物を持つ戸建てを含む住宅地でのプロパティマネジメントを実践する会社が多く^{注5)}存在する。

管理会社はマネージャーとして住宅地のマネジメントに関与し、理事会が資産の保全、不動産価値の維持、継続性の確立、運営および財務に関する支援を提供できるようサポートする。ラドバーン住宅地でマネージャーとして入っている T 社は住宅地での管理業務、会計、財務、運営の総合的なサポートを行い、個々の住宅地に応じたサービスを提供する。2018 年 9 月より段階的に、コミュニティマネージャー 1 名とアシスタントマネージャー 2 名とアクティビティマネージャー 1 名それぞれを雇用している。4 名のマネージャーは平日 9:00-17:00、現地に常駐し、日々の業務に取り組んでいる。コミュニテ

イマネージャーはラドバーン協会の規約にもあるように「協会のすべての業務を適切に管理する責任を負う」ため、住民からの連絡窓口、クレーム対応、工事の発注、工事の監理、協会の全ての委員会への参加と取りまとめ、理事集会への参加と取りまとめ、管理費用の徴収、費用の管理、予算の作成等ほぼ全ての業務を理事会と理事会の弁護士と協力のもと、両者の意見を仰ぎながら運営をしている。アシスタントマネージャーはコミュニティマネージャーのサポートや事務処理をメインで行っている。さらに、ラドバーン住宅地の特徴として、住民交流を促進するイベントやクラブ活動等多様なアクティビティが活発に実施されている。そのため、イベントのアイデア出しや、取りまとめるアクティビティマネージャーの存在が欠かせないものとなっている。管理業務の一部を外部に委託することによって、第三者性を持った運営管理がされること、専門性が高まること、ボランティアで参加する理事メンバーや委員会のメンバーの負担を軽減させることができる。

ラドバーン協会の予算はマネージャーによって作成され、収支は会計委員会にて管理が行われており、予算の作成、管理も重要な役割となっている。運営状況把握のために、その詳細を把握する。

収入で最も多いのが、住宅所有者が支払う管理費用である。管理費用は各住宅の不動産評価額に準じて変わるため、世帯毎に異なるが、戸別当たりで単純換算すると1世帯当たり約1900ドル/年の負担をしている。ラドバーン住宅地での収入源の特徴として、プールの利用料とアクティビティ収入があることが挙げられる。寄付金が一定額あることも特徴的である。

支出で最も多いのが人件費である。その次に共用物の維持管理である。共用物はプール、公園、建物の順で負担が大きく、多くの共有物を抱え、住民自治による住宅地のマネジメントをする場合には多くの費用を住宅所有者が負担する必要がある。アクティビティでの収入がある一方で備品やインストラクターの雇用にも費用がかかっている。

ラドバーン協会の住宅所有者は内国歳入法第501条(c)(4)に基づき、内国歳入法第511条に記されている非関連事業所得を除くすべての所得に対する連邦所得税を免除されている。内国歳入法第513条(a)では、免税団体の非関連事業とは、免税目的の行使または遂行に実質的に関連しない事業と定義されている。住宅地のインフラを住宅所有者で費用を負担し、維持管理を実施する分、全ての所得税が免除されるのであれば、住宅所有者にとっての負担が少なくなる。

5.3 その他組織によるサポートの実態

(1) 弁護士

HOAにとってマネージャーの選任に次いで重要なのが弁護士の選任である。弁護士はHOAのために、規約等の運営文書の確認、理事会が提案した規則、または他のサービスプロバイダーとの契約確認、法的意見の提示、HOAのあらゆる事項に関する助言、会議に出席し、概念や文書を説明し、住宅所有者や理事会メンバーに情報提供をする。会費の未払い者には定期的な督促状を作成し送付し、先取特権を申請し、抵当流れの手続きを行い、必要に応じて訴訟を起こす。徴収、証書による制限の施行、理事会の弁護のために、組合を代表し訴訟を起こす。

弁護士の選任に当たっては、HOAの関連法に精通した弁護士を選ぶのが賢明である。報酬の有無に関わらず、またボランティアベースであっても、管理組合の弁護士として管理組合のメンバーを雇用することは民主制が崩壊する可能性があり推奨されない。また、管理組合のマネージャーは弁護士と緊密に連携する必要があり、生産的な関係を築く必要がある。

(2) 公認会計士

公認会計士は、監査、予算作成、確定申告、実績報告、会計方針および手続きマニュアルの作成、内部統制システムの設計および導入、投資方針の策定、会計ソフトウェアの評価・選択・インストール、簿記担当者の育成、月次または四半期の財務諸表の作成、予算および長期財務計画に関する助言、資金調達支援、その他事業や財務に関する助言等を行う。

ラドバーン住宅地ではラドバーン協会の年間の収支報告書は理事ではなく、第三者性の高い公認会計士に依頼をし、作成している。

(3) 保険代理店

保険代理店は、公認会計士や弁護士と同様に、幅広い専門分野と専門知識を持っている。アメリカでは、HOA専用保険があるのが一般的で、共有物の補償・一般賠償責任・理事や従業員による窃盗や横領を保証する身元保証に関するHOAの保険(HOA Insurance)と理事メンバーを守る賠償責任保険(Directors and Officers (D&O) liability insurance)といった補償を受ける。

(4) リザーブスペシャリスト (Reserve Specialist: 修繕積立計画・長期修繕計画等の作成専門家)

リザーブスペシャリストは財務資産の増加よりも速い速度で物理的資産の劣化を防ぐための指針となる調査を実施する。この調査には、交換が必要な物品の目録、これらの物品の残存耐用年数の見積もり、交換費用の見積もり、交換資金の調達計画が含まれる。これには、幅広い関連分野の専門知識が必要であり、その専門知識は認定されたリザーブスペシャリストのみが有している。

5.4 小結

ラドバーン協会による住宅地のマネジメントと

PREFDA よりニュージャージー州における住宅地のマネジメントの体制を把握した（図 5-1）。関係主体が連携をとり、法の規定の下で運用を行う行政と開発事業者と HOA があり、さらに HOA の体制を強化するために契約によって連携する専門機関がある。また CAI は CID に関わる全ての組織を有益な情報でとりまとめ、円滑な住宅地のマネジメント実現のための重要な役割を担っている。

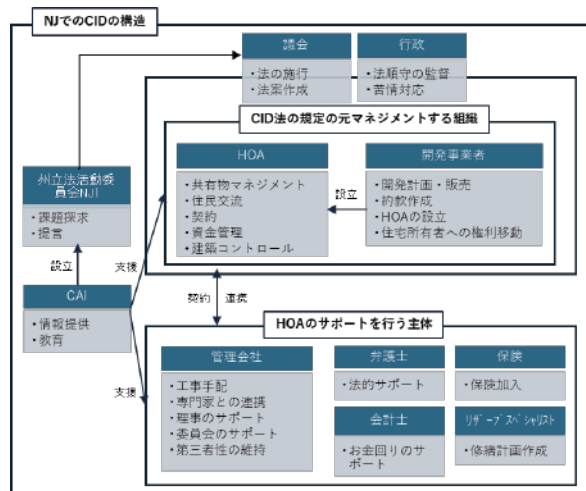


図 5-1 ニュージャージー州での CID を取り巻く社会構造

6. ラドバーン住宅地での住宅地のマネジメントと法制度の関わり

以上、2～5 章で把握した PREFDA、ラドバーン協会の運営実態、宣言、規約、ポリシー等のルールがどのように関係しているのか考察する（表 6-1）

(1) 宣言・規約・法で定められている内容：宣言と規約と法律全てで規定されている内容は制限の宣言の執行と改正、会合の招集方法、賦課権の有無である。宣言は住宅地全体にかけられる制限のため、開発時の初期設定が重要となる。共用部分の維持管理のために賦課権を HOA に持たせるための根拠法も重要な要素となる。

(2) 宣言と規約で規定されている内容：法では規定されていないため、これらはラドバーン協会が重要と捉えられる事項となる。魅力的な景観や住環境を維持するための建築ガイドラインの策定、会費の価格設定が規定されている。

(3) 宣言のみで規定されている内容：宣言の改正については宣言のみで規定されており、ラドバーン協会での宣言の変更はラドバーン協会の会長または副会長により承認され、書記役により証明印がされ、記録担当役員に提出すると変更ができる。

(4) 規約と法で規定されている内容：2017 年の法改正を受けて、法に合わせる形で規約が改正されている。ラドバーン協会の運用、理事の選出、ルールの変更、会合、議事録の情報を公開するように規定されている。

(5) 規約のみで規定されている内容：建築コントロールを

どのように運用していくのか、共有物の維持管理、予算の公開が規定されている。

(6) その他：ラドバーン協会内でのポリシーの規定もあり、ラドバーン協会の運用、情報公開、住民の共有地利用、賃借人の方針等が定められている。特段規定はないものの、修繕計画の作成、会報誌の発行、管理会社や弁護士や会計士等との連携がされている。

以上より、私有権に関わること、不動産所有者の義務となること、不動産所有者及び住民の生活に係るような HOA の運用については法律と宣言あるいは規約で規定されている必要がある。制限の宣言は特定の土地に HOA の定める規約や建築のコントロールが及ぶことを宣言するものなので、HOA の詳細な運用等は規約に規定されている。

7. 結論

(1) 法律が HOA による住宅地のマネジメントに与える影響

日本ではマンションを中心に住宅地のマネジメントに関わる法整備やマニュアルの策定、専門家やサポート体制の構築が進んでいるが、戸建てを含む面的な住宅地での体制は進められていない。アメリカに着目を見ると戸建てを含む共有物を持つ住宅地において、住宅地のマネジメントに関わる法律が整備され、行政・開発事業者・HOA それぞれの役割が規定されている。ラドバーン住宅地における住宅地のマネジメントに着目をしたとき、PREFDA が宣言に定める内容の大枠を規定し、HOA による賦課権を認めている。不動産所有者の全員参加を促すための集会・理事選挙と立候補・議決行使権等を規定し、情報公開に関しても PREFDA でバックアップすることによって、全員参加による民主的な住宅地のマネジメントが成立している。

(2) 管理組織に関わる多様な団体による住宅地のマネジメントの実態

ラドバーン協会は不動産所有者から選出された理事メンバーを中心に運営を行い、管理会社であるマネージャーはラドバーン協会と業務委託契約を行うことで、理事メンバーによるラドバーン協会の運営支援を行っている。ラドバーン協会にとって管理会社以外の専門家の存在も欠かせず、法的な支援を行う弁護士、協会の財務情報や収支報告書の作成を会計士、リザーブスタディーターを作成する専門家、保険会社契約や設備維持管理会社への管理委託も行っている。理事が円滑に住宅地のマネジメント業務を遂行することができるよう CAI による理事への情報提供および教育も行われている。CAI は管理会社や専門家へも情報提供や教育、全員がつながることのできるプラットフォームづくりを行っている。さらに、

HOA の運用に関係する法律提言のための委員会を設立し、課題探求を行い、HOA を運用面、制度面、情報面で総合的にサポートするキーパーソンとなっていることが分かる。法律という一定のパワーが加わることで、社会的にも正しく運用することが意識的に行われ、それに伴う専門家のサポート、情報を正しく伝達し普及するための機関の必要性も生じる。法律は社会的体制構築の後押しにもなっている。

表 6-1 ラドバーン協会の活動とルールとの相関関係

RA で実施していること		宣言	規約	ルール	法
集会	実施頻度の設定	-	●	-	●
	招集方法	●	●	-	●
	投票による意思決定	-	●	-	●
	開発事業者の権利	-	-	-	●
費用	賦課権の有無	●	●	-	●
	価格設定	●	●	-	-
	税金の支払い有無	-	-	-	●
	資産管理のための拠出金	-	●	-	-
ルール	ポリシー/ルール検討	-	-	●	-
	予算作成	-	●	-	-
	ADR	-	-	●	●
	宣言の執行	●	●	-	●
	宣言の改正	●	-	-	-
	メンバーの定義	-	●	-	●
	理事メンバーの役割	-	●	-	-
	規約改正の定足数	-	●	-	●
	規約改正の手続き	-	●	-	●
	行動規範の策定	-	-	●	-
	投資方針策定	-	-	●	-
	情報アクセス方針策定	-	-	●	-
	共有地利用の方針策定	-	-	●	-
	賃借人の方針策定	-	-	●	-
	ハラスメントに関する方針策定	-	-	●	-
	公園利用方針策定	-	-	●	-
共有財産	共有施設の維持管理	-	●	-	-
	公園・歩道の維持管理	-	●	-	-
	修繕計画作成	-	-	●	●
理事の選出	立候補	-	●	-	●
	選挙権	-	●	-	●
	理事の任期	-	●	-	●
	理事の解任	-	●	-	●
活動	レクリエーション	-	●	-	●
	委員会の設置	-	●	-	-
	補助金の申請	-	-	●	-
私有財産	建築ガイドラインの策定	●	●	-	-
	建築コントロールの管理	-	●	-	-
	植栽の管理	●	-	-	-
情報公開	宣言	-	-	●	●
	規約	-	-	●	●
	予算	-	-	●	-
	修繕計画	-	-	-	-
	会合	-	●	-	-
	議事録	-	●	-	●
	会報誌	-	-	-	-
外部との契約	ホームページの作成	-	-	-	●
	管理会社	-	●	-	-
	弁護士	-	●	-	-
	会計士	-	●	-	-

「●」：該当する文書で規定がある 「-」：該当する文書で規定なし

本研究ではラドバーン住宅地を中心とするニュージャージー州での住宅地のマネジメントの実態と法律の関係を明らかにしたが、他州の実態についても継続的に調査をしたい。

＜謝辞＞

本調査にあたり、ラドバーン住宅地の関係者の皆様、管理会社の皆様、元上院議員 Bob Gordon 氏、弁護士 David Ramsey 氏、Community Association Institute NJ 支部の皆様に協力をいただいた。ここに記して感謝の意を表する。

＜注＞

- 自治会は任意参加の組織となるため、フリーライダーの問題が全国的に起きている^{文1)}また、区分所有法を根拠法とする管理組合は住宅所有者全員参加の組織だが、少子高齢化の影響で住民間の交流は希薄化し、共有物を維持管理する人手が不足している。管理組合は法的に土地所有者が構成員と解されておらず、空き地・空き家が問題化している日本では所有者全員を構成員とすることができない点が課題となっている^{文2)}。
- 文 12)～文 14)をもとに整理
- 自治体的機能は分譲開始後 10 年で自治体に移管されている。1938 年にはラドバーン住宅地の不動産所有者及び居住者からラドバーン協会は民主的な住宅地マネジメントを実施していないと提言され、その後 10 年をかけて、理事のポジションを不動産所有者に移している^{文13)}。
- 理事のメンバー、過去に理事を務めた者、特別に RA に認められた者、RCA の理事と規約で定められており、これはラドバーン住宅地の住宅所有者の約 3%(約 1400 人に対して約 40 名)の者にしか該当しなかった^{文15)}。
- 全国で 18,436 社(2024 年データ)とされている^{文17)}。

＜参考文献＞

- 国土交通省国土技術政策総合研究所（2009）：国土技術政策総合研究所プロジェクト研究報告 人口減少社会に対応した郊外住宅地等の再生・再編手法の開発、<http://www.nili.m.go.jp/lab/bcg/siryou/kpr/prn0026.htm>, 2024.03 最終閲覧
- 齊藤広子：区分所有法の限界と新たな課題 まちのマネジメントのための戸建て住宅地での管理組合設立を通じて、不動産学 34-3, 32-39 頁, 2021
- 松林優奈, 齊藤広子：日本の管理組織の住宅地マネジメントの課題に対する米国の法規定に関する研究」都市計画論文集 58 (3), 608-615, 2023
- McKenzie, Evan(竹井隆人・梶浦恒男訳)：プライベートピア-集合住宅による私的政府の誕生-世界思想社, 81-85 頁, 2003
- McKenzie, Evan: Present at the Creation: The Public Ad

- ministration Profession and Residential Private Government, Public Administration Review, Vol. 71, No. 4, pp. 543-545, 2011
- 6) 森傑：米国 NPO による戸建住宅地の自治マネジメント手法：ラドバーンとセントランドの比較考察」日本建築学会大会学術講演梗概集 pp. 371-372, 2009
- 7) 松林優奈, 齊藤広子：米国の州法及び行政規則が住宅地マネジメント体制に与える影響 - ニュージャージー州のラドバーン住宅地を事例として-」都市計画論文集 57 (3), 1340-1346, 2022
- 8) ニュージャージー州：1977 年ニュージャージー州法施行の背景, Planned Real Estate Development Full Disclosure Act, Abstract, Compiled by the New Jersey State Library, LEGISLATIVE HISTORY CHECKLIST, Chapter: 419, Year: 1977
- 9) ニュージャージー州政府：紛争代替処理に関するガイドライン (ALTERNATIVE DISPUTE RESOLUTION GUIDE) 他一式, https://www.nj.gov/dca/divisions/codes/forms/pdf_ari/asoc_pkt.pdf, 最終閲覧 2024/10/31
- 10) ニュージャージー州政府：理事選挙ガイドライン (Guidelines for Elections in Common Interest Communities), https://www.nj.gov/dca/divisions/codes/forms/pdf_ari/election_guidelines_10-13.pdf, 最終閲覧 2024/10/31
- 11) ニュージャージー州政府：計画的な住宅地開発を行う開発事業者に対しては、開発申請に必要な申請書、年次報告書やその見本 (Planned Real Estate Development Exemption Application Instructions), https://www.nj.gov/dca/divisions/codes/forms/pdf_pred/exemption_pkt.pdf, 最終閲覧 2024/10/31
- 12) Ascher, C.S., : The extra-municipal administration of Radburn. An experiment in government by contract, National Municipal Review, 18, pp. 442-446, 1929
- 13) Clarence S. Stein: Toward New Towns for America, The Town Planning Review, Oct., 1949, Vol. 20, No. 3, pp. 203-282, 1949
- 14) McKenzie, Evan: Emerging trends in state regulation of private communities in the U.S., Geo Journal (2006) 66, pp. 89-102, 2006
- 15) McKenzie, Evan: Present at the Creation: The Public Administration Profession and Residential Private Government, Public Administration Review, Vol. 71, No. 4, pp. 543-545, 2011
- 16) 判例：KATHY MOORE v. THE RADBURN ASSOCIATION, INC.”, JUSTIA ホームページ”, <https://law.justia.com/cases/new-jersey/appellate-division-unpublished/2010/a4284-07-opn.html>, 最終閲覧 2024/10/31
- 17) Samuel Kanda : Homeowners' Associations in the US - Market Research Report (2014-2029), IBIS World レポート,

2024 年 2 月, <https://www.ibisworld.com/united-states/market-research-reports/homeowners-associations-industry/#:~:text=How%20many%20businesses%20are%20there,0.6%20%25%20between%202019%20and%202024>. 最終閲覧 2024/10/31