

2013 年 CSIS 共同研究報告書

No. 516

住まいのまちなみのマネジメントに関する研究  
Management of Residential Townscape

研究代表者：大月 敏雄（東京大学 大学院工学系研究科建築学専攻 教授）

研究者：

深井 祐紘	（東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 博士課程）
朴 晟源	（東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 博士課程）
泉谷 春奈	（東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 修士課程）
栗原 理沙	（東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 修士課程）
金 昶敏	（東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 修士課程）
芦澤 健介	（東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 修士課程）
田畑 耕太郎	（東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 修士課程）
大島 史也	（東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 修士課程）

本報告書は、ZmapTownII 2008/09 年度（Shape 版）住宅地図データを利用したことを報告するものである。これは、本プロジェクトに参加している栗原 理沙の東京大学大学院 建築学専攻の修士論文として利用した。修士論文をもって報告書とする。

# 居住者組織の形態別にみた戸建て住宅地の住環境運営に関する事例研究

## 1. 研究の背景と目的

高度経済成長期以降、都市部に人口が流入し住宅の需要が高まり、大量に供給された。都心で働く人の多くが居を構える先は郊外へと広がっていき、ニュータウンなどの大型住宅地が開発された。戸建て住宅地に関しては、当初は画一的な配置計画でまちなみや景観は考えられていないものが多かったが1980年頃から様々な開発者によってコモンやボンエルフ等の設計手法を取り入れた戸建て住宅地が増え、1990年頃にピークを迎えた。また、工夫された設計で誕生したまちも、居住者が設計者の意図を汲み取って維持管理できている事例も多くはない。現在は、行政の財政難も加わり、公の場所においても行政主導の管理に頼ることは難しく、居住者主体による維持管理の必要性が高まっている。工夫された住宅地の設計手法は体系的にまとめられ、多く出版されているが、開発者が生み出したまちの魅力を、いかに維持向上していくかは、居住者の手にかかっている。

しかし、維持管理に関する組織の種類、また法律も整備されないまま、まちなみ維持管理の運営方法について体系だててまとめられていない。そこで本研究では、居住者主体でまちなみの維持管理に貢献する組織を洗い出し、組織が維持管理に関わる様子や組織間の関係性を把握する。そして、まちなみの維持管理活動を円滑に進めるための組織運営の方法に関する知見を得ることを目的とする。

## 2. 調査の概要と方法

本研究の対象は、住宅生産振興財団が2005年度から主催する「住まいのまちなみコンクール」の受賞団体である。このコンクールは、良好なまちなみ形成に寄与している地区・団体を支援することを目的に、募集を行っているものである。受賞地区の中で、特に居住者が主体となって長期にわたりまちなみを維持管理してきた様子が明確に把握できた25地区を対象とする。対象地区から得た応募書類、報告書等の資料とインタビュー調査で把握したことを元に、居住者組織の維持管理に関する実態を明らかにした(表1)。

表1. 調査対象地の概要

No	地区名	略称	所在地	戸数	入居開始年	共有地	共有物	管理組合	建築協定	緑地協定	景観協定	地区計画
A	桂坂地区	桂坂	京都府京都市	3809	1986	×	×	×	1986年開始、2006年更新 順次拡大	×	×	○
B	グリーンヒル青山地区	グリーンヒル	滋賀県大津市	2300	1981	×	×	×	1992年開始、順次拡大	×	×	○
C	布佐平和台	布佐	千葉県我孫子市	1395	1977	×	○	×	1977年、順次拡大	×	×	○
D	パークブレイス大分公園通り	大分	大分県大分市	1200	2001	○	○	○	2001年開始、順次拡大 (現在も一人協定)	×	×	×
E	三輪緑山地区	三輪緑山	東京都町田市	1126	1985	×	×	○	×	×	×	○
F	グリーンヒルズ湯の山	湯の山	愛媛県松山市	1060	1986	○	○	○	×	×	×	×
G	青葉美しが丘中部地区	美しが丘	神奈川県横浜	922	1965	×	×	×	1972年開始、順次拡大 2002年廃止	×	×	○
H	ガーデンシティ湖南 南平台地区	南平台	茨城県稲敷郡	915	1993	×	×	×	1994年	×	×	×
I	瑞樹団地	みずき	石川県金沢市	727	1995	×	×	×	×	1995年開始 2010年自主協定へ移行	×	○
J	多治見市38区	多治見	岐阜県多治見市	544	1994	×	×	×	×	×	×	○
K	桜が丘地区桂ヶ丘	桂ヶ丘	岐阜県見本市	417	1994	×	×	×	×	×	×	○
L	スウェーデンヒルズ	スウェーデン	北海道石狩郡	392	1985	×	○	×	1985年開始、順次拡大 2007年地区を再編して改定	×	×	×
M	光葉団地	光葉	茨城県稲敷郡	370	1994	○	○	○	1995年開始、自動更新	×	×	×
N	新千里南町3丁目地区	新千里	大阪府豊中市	321	1962	×	×	×	×	×	×	2000年開始
O	諏訪野地区	諏訪野	福島県伊達市	288	1995	×	○	○	1995年開始、2006年改定	1995年開始、2007年改定	×	×
P	百道浜4丁目戸建団地	百道	福岡県福岡市	210	1989	○	○	○	1989年開始、2001年更新	1989年開始、2001年更新	×	×
Q	新浦安マリナイースト21 碧浜地区	碧浜	千葉県浦安市	187	2002	×	×	×	2002年開始、自動更新	2002年開始、自動更新	×	○
R	ロモンシティ星田HIL-1地区	星田	大阪府交野市	166	1990	×	×	×	1990年開始、2010更新	×	×	○
S	青葉台ほろえるふ	青葉台	福岡県北九州市	106	1994	○	○	○	1994年開始、2004年更新	×	×	○
T	学園ワシントン村地区	ワシントン	兵庫県三田市	106	1992	○	○	○	×	×	×	○
U	オナーズヒル奈良青山地区	奈良青山	奈良県奈良市	98	1992	○	○	○	1992年開始、2012年失効	1992年開始、2002年失効	×	×
V	コモンライフ新宮浜地区	新宮浜	福岡県糟屋郡	82	1982	×	×	×	1982年、自動更新	1982年、自動更新	×	×
W	オナーズコート守谷	守谷	茨城県守谷市	40	1992	×	○	○	1991年開始、2008年見直し	×	×	×
X	アルカディア21住宅地区	アルカディア	兵庫県三田市	21	1989	○	○	○	×	×	×	×
Y	こしがや・四季の路地区	こしがや	埼玉県越谷市	21	1988	○	○	○	1988年開始、2009年改定	1988年開始	×	○

## 3. 住環境ルールと居住者組織

### 3.1. 住環境ルール

本研究で取り上げる、まちなみに関係する住環境ルールとして、居住者が行政と締結し、居住者主体で運営する「(建築基準法に基づく)建築協定」、「(都市緑地保全法に基づく)緑地協定」、「(景観法に基づく)景観協定」、法律に基づかない居住者同士のルールである、「自主(任意)協定」が主に挙げられる。また、居住者が締結する協定とは別に、他に行政が制定する地区計画および条例等も住環境を維持するためのルールとして存在する。

### 3.2. 居住者組織

本研究では、居住者で構成される組織を居住者組織と定義する。今回の調査で、まちなみの維持管理活動に関する居住者組織は、「自治会」「町内会」「管理組合」「(建築協定に基づく)建築協定運営委員会」「(緑地協定に基づく)緑地協定運営委員会」「有志の団体」の6種類が確認できた。自治会と町内会は、地方自治法による地縁団体という意味では違いがない。本研究では、総称して「町内自治会<sup>(\*)</sup>」と呼ぶ。また、戸建て住宅地の管理組合とは、分譲マンションで一般的に用いられる区分所有法の団地管理規定を準用した組織である。

### 3.3. 受賞団体の活動範囲と属する自治会の範囲の関係

#### (1) 一部型

受賞団体の活動範囲が属する自治会の活動範囲の一部である地区は、5地区である(S, R, W, X, Y)。共通点は、ニュータウンなど大規模開発の一部が設計競技等を経て開発された地区ということである。つまり、大きな地区の中で一部分開発されたエリアにおいて維持管理活動に努めている地区である。これを一部型と定義する(図1)。

#### (2) 一致型

受賞団体の活動範囲と自治会の活動範囲が一致している、一部型の5地区を除く20地区に共通していえることは、一体として開発されていることである。開発の時期が数回に分かれていても、全体のマスタープランとしては一体である。これを一致型と定義する(図2)。

#### 4. まちなみの運営と居住者組織

本章では、戸建て住宅地において住環境を大きく左右するまちなみの要素と居住者組織による運営方法を探る。

##### 4.1. 共有地共有物の運営と居住者組織

###### (1) 共有地があり、共有物もある地区

該当地区は、9地区である(D, F, M, P, S, T, U, X, Y)。全てに管理組合が存在した。Fを除き、管理組合は開発業者によって設定されたものである。開発業者が生みの親としてつくった環境・設計意図を、居住者組織である管理組合に託したと分かる。Fは既存の自治会から派生した組織であり、施設は管理委託しているが、定期的に管理組合と連絡協議会を開き、居住者への施設見学会の開催他安全対策を主とした打ち合わせを行う(図3)。

また、入居後30年程経つと修繕の必要が出てくることに備えて、集合住宅の管理組合同様、修繕積立金を蓄積したり、長期修繕計画を立てている、または計画中の地区は、5地区あった(D, K, M, S, U, W)。特に、施設の修繕だけではなく、大きくなった樹木の扱いを事前に検討しておくことが重要である。

###### (2) 共有地はあるが、共有物がない地区

該当地区はない。(1)の9地区において共有地と共有物の関係を見ると、共有地内にある防犯灯等が共有物になっている傾向があることが分かった。つまり、共有地の中にある共有物はセットで管理組合が管理しているということが分かる。

###### (3) 共有地がなく、共有物がある地区

該当地区は、6地区である(C, E, K, L, O, W)。このうち、管理組合がある地区はE, O, Wの3地区、管理組合がない地区はC, K, Lの3地区である。共有物があっても、必ずしも管理組合が作られるわけではない。Eでは、管理組合が設立当初から各宅地のグリーンベルト(生垣)を消毒、施肥、剪定と一括管理している。また、宅地内のシンボルツリーをデータベースに登録し、数が多い樹種の順に必要な管理方法についての勉強会が開かれる。

管理組合がない地区の共有物の管理方法については、開発後に新設または譲りうけた場合には、自治会など既存の組織で管理していた。

###### (4) 共有地がなく、共有物もない地区

該当地区は10地区である(A, B, G, H, I, J, N, Q, R, V)。共有するものがないため、管理組合は存在しない。私有地以外の土地や道路は全て行政所有であるが、公園などの緑地に関しては、自治会や有志の団体が管理委託を受けて除草作業を行っている地区が多く見られた。

##### 4.2. 協定等の運営と居住者組織

###### 4.2.1. 建築協定および緑地協定がある住宅地

###### (1) 運営委員会の設立の傾向

調査時点で、建築協定や緑地協定に基づく協定運営委員会がある地区は、16地区である(A, B, C, D, H, J, L, M, O, P, Q, R, S, V, W, Y)。全ての地区において、建築協定や緑地協定は、開発者の意向により、行政と一人協定で締結され

ており、居住者はその主旨を理解して入居していた。例外として、Gでは居住者が中心となって、建築協定を設定したが、脱会する世帯が増え、現在は居住者主体で地区計画に移行した。16地区の内15地区が、その後入居者が増えまちが成熟していくにつれ、居住者主体の合意型建築協定に移行した地区であった。建築協定には基本的に、「協定を運営するための委員会を設置する」という規則があり、建築協定運営委員会が設置される。緑地協定に関しても同様である。Dに関しては未だ開発中であり、開発業者の一人協定のままなので、居住者組織の分析からは除く。

###### (2) 協定締結の時期と協定運営委員会の個数

###### ・協定運営委員会が1つ

該当地区は、10地区である(C, J, M, O, Q, R, S, V, W, Y)。そのうち、協定締結の時期が1回である地区は8地区である。協定締結が1回なので、運営委員会も1つである。

一方で、協定締結の時期が複数回であるが、1つの協定運営委員会で運営している地区は2地区である(C, O)。Oに関しては、開発の時期は3工区に分かれており、建築協定も3つの時期に分かれていた。しかし一人協定から合意型に変える際、協定を再設定して区域を1つにし、運営委員会も1つにした。規模が比較的小さい地区なので1つで運営する方が効率が良い。

また、一部型の5地区のうち、4地区に建築協定がかけられている。つまり、大規模なまとまりで開発される中で、一部の範囲のみまちなみを守るため、建築協定で制限していると読み取ることができる。

###### ・協定運営委員会が複数

該当地区は5地区である(A, B, H, L, P)。共通項は地区内の開発時期が複数回にわたることである。この5地区に関しては、規模との関係はうかがえない。しかし、今回調査した地区をみると一般的に、住宅地が大規模であるほど開発時期が分かれる傾向にあるため、複数の委員会が設立される可能性が高いといえる。ただし、地区全体の課題について検討し始めた場合に、後述する連携もしくは連合組織ができる傾向にある。Pに関しては建築協定区域と運営委員会が2つあったが統合、つまり建築協定自体を一旦廃止し、かけ直すことが検討されたが、両地区の建築協定の内容に開きがあり、どちら側に寄せるか結論が出なかったため、断念した。その結果、今後も別々に運営して、新しく運用指針を策定することで落ち着いた。初期設定がいかに大事かが分かる事例である(図4)。

###### (3) 建築協定と緑地協定が両方ある地区の協定運営方法

該当地区は、7地区である(B, C, O, P, Q, V, Y)。Qを除く6地区は、1つの委員会が両協定を運営していることが分かった。建築協定と緑地協定は一体として運営する方がスムーズだという意見が得られた。ただし、行政とのやり取り等の対外的、または地区の状況によっては、組織を作って、委員長を分けるなどの工夫ができるだろう。

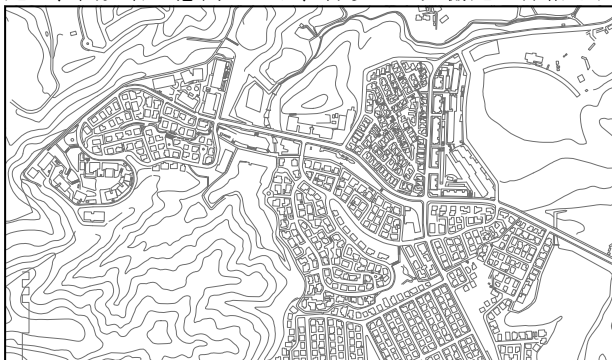


図1. 一部型(R地区)

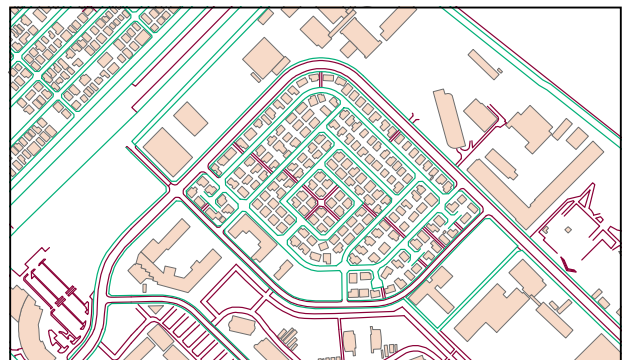


図2. 一致型(Q地区)

#### 4.2.2. 法律に基づく協定がない住宅地

建築協定・緑地協定がない住宅地であっても、地区計画や法律に基づかない自主協定によってまちなみが担保されていることが分かった。また、自主協定の運営については、管理組合やまちなみに関係する委員会がある場合はその組織によって運営され、ない場合は町内自治会で運営されていることが分かった。

### 5. 居住者組織同士の関係性

本章では、まちなみの維持管理に関する居住者組織同士の関わり方を把握する。

#### 5.1. 管理組合と町内自治会

管理組合と町内自治会の関係性を考察する。

##### (1) 管理組合が自治会内に組織されている地区

該当地区は、4地区である(A, D, M, O)。全て、自治会と管理組合の範囲が同じという特徴がある。Mは、自治会内に管理組合法人が位置づけられており、役員も同一で一体として運営している。開発当初、管理組合が管理していた共有地や共有物がなくなり、集会所建物の管理のみになったので、地縁による自治会として法人化して統一することが検討された。しかし、4分の1が非定住者なので、地縁による自治会から外れてしまうという問題が生じ、統合に至らなかった(図5)。一方でOは当初、管理組合法人内に町内会が位置づけられていたが、管理組合が地縁による団体と扱われないといった問題があり、体制の見直しをした。新たに自治会を立ち上げ、地縁団体主体の組織とし、自治会の中に機能を限定した管理組合を存続させることとした(図6)。

##### (2) 管理組合と自治会が別組織で組織されている地区

該当地区は、8地区である(E, F, P, S, T, Y, W, X)。内、6地区が自治会と管理組合の範囲が別であった。Eは、地区内に戸建て住宅と集合住宅が混在しており、自治会の範囲は全体であるが、管理組合の範囲は戸建て住宅エリアのみのため、別組織としている(図7)。また、6地区中の4地区は一部型であり、管理組合が親睦活動等の自治機能を持つ傾向にある。

自治会と管理組合の範囲が同一だが、別組織で運営している地区は、F, Tである。Fは、入居後、共有施設を移

管するために、管理組合が設立され、管理費が多額であるため自治会とは独立して運営しようという方針である。Tでは、開発時より自治会と管理組合が別々に設定されている。自治会と管理組合が上手く連絡が取れている時は良いが、その年度の役員同士の関係で行政と交渉する時、上手く行く場合と行かない場合がある。さらに、行政の態度によって、管理組合を自治会の代わりとみなす時もある、みなされない時もある。各組織の立ち位置や交渉をどちらがするのか、役員引き継ぎの時にいつも問題になる(図8)。

以上より、一部型で管理組合がある地区は全て、自治会とは別に地区限定の管理組合が設立され、一致型に関しては、自治会と管理組合が一体となって運営する傾向がみられる。住宅地の規模が大きい場合や共有施設が多い場合等に別組織として運営する可能性がある。

#### 5.2. 協定運営委員会と管理組合・町内自治会

協定運営委員会と管理組合、および町内自治会との関係を考察する。

##### (1) 協定運営委員会が町内自治会や管理組合と独立。

該当地区は、4地区である(L, P, R, Y)。

##### (2) 協定運営委員会が管理組合に位置。

該当地区は、2地区である(S, W)。

##### (3) 協定運営委員会が町内自治会内に位置。

該当地区は、7地区である(A, B, C, Q, H, J, V)。全て、管理組合が存在しない。

町内自治会が有り、管理組合がない地区は、自治会内に協定運営委員会が設置される。一方、町内自治会も管理組合も有る地区は、管理組合内に位置づけられていることが分かった。町内自治会は親睦のための組織、管理組合は住宅地内の財産を管理する組織という性質上、まちなみに関する協定運営委員会は町内自治会ではなく、管理組合寄りという認識であることが伺える。

一部型の住宅地(R, S, W, Y)は、そのエリア限定の組織(管理組合、協定運営委員会)が基本的に、ともに運営しており、自治会は関与しない。ただし、Yに関しては、2008年まで管理組合が実質運営していたが、その後、役員が一周りしたことを踏まえ、建築協定運営委員会の役員は関心のある居住者の専任とし、居住者が所属する

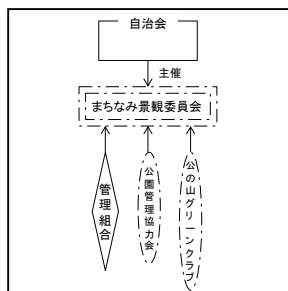


図3. F(湯の山)

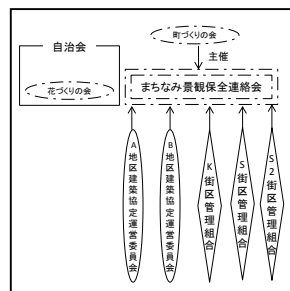


図4. P(百道)

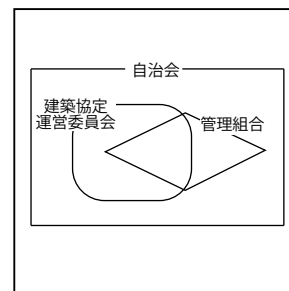


図5. M(光葉)

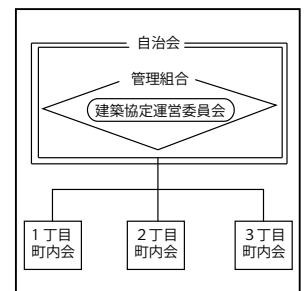


図6. O(諏訪野)

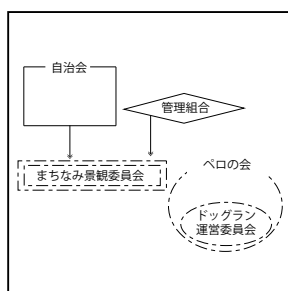


図7. E(三輪緑山)

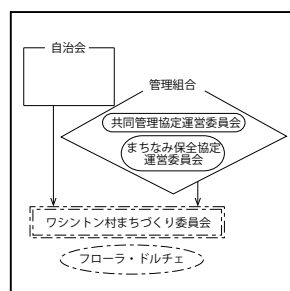


図8. T(ワシントン)

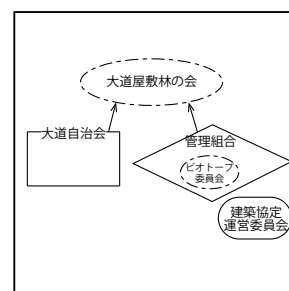


図9. Y(こしがや)

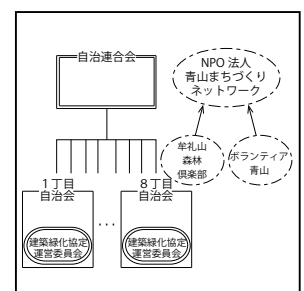


図10. B(グリーンヒル)

凡例：  
 ○ 有志の団体  
 □ 連合組織  
 □ 連携組織  
 □ 町内自治会  
 □ 協定運営委員会  
 □ 管理組合  
 → 代表が参加

NPO 法人の支援を受け、管理組合とは別の独立組織とすることにした(図9)。

自治会、管理組合、協定運営委員会が一体となって運営している地区は、M, O の 2 地区である。さらに、管理組合はないが、3 つの組織(自治会、建築協定運営委員会、緑地協定運営委員会)を一体として運営している地区である V, Q を合わせると 4 地区である。これらを 1 つの組織で一体として運営することができる住宅地の条件は、300 戸程度の中規模だと考えられる。

一致型のうち、11 地区中 9 地区は自治会の中で役員が兼務していたり、一部会として位置づけられている。C では、入居後しばらく建築協定運営委員会は設立していなかった。開発時期が 4 期に分かれているが、当初自治会のみで運営していた。その後、第 1 期の建築協定更新の時期になると、自治会が主に更新作業に取り組んだが、海外居住者の判子を自費でもらいに行く等、かなり困難であったため、第 2 期以降の更新の際には自治会の中で対策委員会が作られ、更新作業に取り組む部隊ができていた。これを踏まえて、自治会の中に建築協定運営委員会が立ち上がったという経緯がある。

### 5.3. 連携組織

連携組織とは、設立目的が違う異種の組織をつなげる組織であると定義する。

該当地区は、7 地区である(B, E, F, J, K, P, T)。連携組織があるか否かは、規模によらない。設立のきっかけを以下に考察する。

#### 5.3.1. 受賞をきっかけに連携組織ができた地区

7 地区のうち、受賞をきっかけに組織ができた地区は、5 地区である(E, F, K, J, P)。

その内、コンクールの賞金が支給される 3 年間限定で組織ができた地区は F, E, K である。

P に関しては住宅地の規模としては小さいが、開発の時期の差、設計手法の差により管理組合の区分と建築協定の区分が異なり、管理組合は 3 つ、建築協定運営委員会が 2 つ存在しており、複雑だった。以前は町内会が連絡をとりまとめていたが、コンクール受賞をきっかけとして、まちなみ景観保全連絡会が設立され、とりまとめ組織となった(図4)。

一部型を除き、5.1. でみた自治会と管理組合が別々に存在する地区は全て、受賞をきっかけに、連携組織が新たに設立されたことが分かった。つまり、地区全体のまちなみに関することは、自治会も管理組合も両方の役割や活動が欠かせないということが分かった。

#### 5.3.2. 受賞がきっかけではなく連携組織ができた地区

7 地区のうち、受賞がきっかけではなく、連携組織が出来ている地区は、3 地区である(A, B, T)。B に関しては、独立して活動していた各種任意団体を積極的に支援、また、居住者主催の夏祭りの暦年支援を目的として、NPO 法人が設立された。これは自治会の枠組みを越えた地域全体のまちづくり活動の主体として、継続的にまちなみ形成を推進する中核的な組織である。NPO 法人の活動が認められ、日頃清掃管理を行っている市有の緑地帯の占有許可を受け、地域振興イベントとしてマーケットを開催している(図10)。

#### 5.3.3. 連携組織設立のきっかけ

以上から、連携組織は地域の課題解決の際に設立されることが分かった。理由としては、次の 4 パターンである。

- (1) 会の個数が多く、独立で活動しており、組織が複雑化していたため。
- (2) 一時的な資金の使用用途を考える為。終わると消滅。
- (3) 一時的な資金の使用用途を考える、さらに、横のつながりをつくる為。
- (4) 設立目的が違う組織のかけ橋になり、地域全体の課

題に対応する。対行政の場合(助成金等)の場合がある。

また、連携組織設立後、各地区の有志の団体を除く主要組織の中で、独立に活動している組織は 2 つまでであることが分かった。

### 5.4. 連合組織

連合組織とは、同じ目的で設立された同種の組織をつなぐ組織と定義する。

該当地区は 6 地区である(A, B, D, J, L, O)。その内、次の 2 パターンが見られた。

#### (1) 自治会同士をつなぐ自治連合会

該当地区は 5 地区である(A, B, D, J, O)。500 戸を超える規模が大きいほど、自治連合会はできる傾向にある。

#### (2) 協定運営委員会をつなぐ組織

該当地区は、2 地区である(A, L)。両地区の共通項は、建築協定運営委員会が複数あることである。

### 5.5 有志の団体

まちなみの維持管理には、有志の団体、ボランティアの存在もまた重要な役割を担う。有志の団体は 14 地区で確認でき、共有地の有無や住宅地の規模に関係なく、志を共にする居住者同士で自然に設立されていた。

#### 5.5.1 設立のきっかけ

設立のきっかけとして、公園や緑地、山、森、林など、緑の管理に関する組織が 9 地区に見られ、多い傾向があった。これは、公園里親制度のような行政の制度によって、管理委託や助成金を受けている場合も多い。緑化活動を行いたいと考えた時に、行政の枠組みが用意されていることが重要である。次に多いきっかけは花、次いで犬である。犬の飼い主の集まりは多いが、組織が設立され、清掃活動に至っているケースは 2 地区だった。

#### 5.5.2 地区外の居住者や組織との関わりがある組織

活動範囲が住宅地の外まで広がっている地区は全て、構成員に地区外の居住者や団体が入っている。

設立のきっかけとしては、以下の 3 種類が確認できた。

- (1) 住宅地周辺の環境を維持する / 復活させる。
- (2) 犬の飼い主の集まりで地区内外において清掃活動やドッグランを開設。
- (3) 突発的に起きた出来事が地区内外に関係がある場合。であり、圧倒的に周囲の自然環境を整備することをきっかけに、地区外からの構成員と一緒に活動している様子が読みとれた。

### 6. 結論

まちなみの維持管理に関する居住者組織は、設立目的の異なる組織ではあり、多種多様であった。多様ではあるが、目的が同じ組織は 1 つに統一、または連合組織を設立する、エリアが同じで目的が違う組織同士は一体で運営、または連携組織を設立する、といった明快な組織関係が、住環境維持管理活動に極めて重要だと分かった。また、行政との交渉の際には、地縁による団体が主体となる方が上手く事が進む。

共有地、共有物という財産の管理をある種の強制力を持って、土地所有者、居住者全員が維持管理活動に関わることで良いまちなみが維持されることが分かった。協定は強制力が弱いものの、趣旨を理解して入居し、居住者主体でルールを守っていくことで、良いまちなみが維持される。

まちなみに関する組織が複数ある場合、連携組織や連合組織によって地区全体を俯瞰することができる組織が必要だと分かった。