

集合住宅の HOA と自治体の「戦略的相互関係」によるまちづくりに関する
日米比較研究：責任領域の交錯と共創の視点から

代表 菊地端夫（明治大学経営学部公共経営学科 専任教授）

〔研究報告要旨〕

本研究の目的は、集合住宅の HOA（Home Owners Association：住宅所有者組合、以下 HOA と称する）と自治体の関係性を両者の責任領域の交錯として捉え、両者の「戦略的相互作用」によるまちづくりの実態について、日本とアメリカの比較分析により明らかにすることである。

最初に、アメリカにおける HOA の実態と研究動向について検討を行った。HOA を伴う住宅は拡大しており、全人口の約 2 割が HOA を伴う住宅に居住していると推計される。HOA を伴う住宅は PUD という主に戸建て住宅と共有地・施設が伴う形態が多く、中にはゲートで囲まれたゲートッドコミュニティも存在する。HOA に関する研究はその社会的影響について検討するものと、HOA の法的な位置づけを検討する研究に大別される。

続いて、HOA を伴う住宅開発の背景にある官民の推進構造についてカリフォルニア州の事例を基に検討を行った。提案 13 号により財政上の構造的制約が課された自治体は、新たな歳入源とサービス供給責任の軽減を期待できる HOA を伴う住宅開発を推進し、民間側もより高密度な開発により廉価で付加価値の高い住宅を供給できると、両者の思惑が一致していたことを指摘した。

日本でも分譲マンションは増加し続けており、国民の約 1 割はマンションに居住しているとされる。また持ち家に占めるマンションの割合は東京 23 区では 54.4% と半数を超える。国や自治体はマンションの管理不全の防止に向けた取り組みと既存の地域コミュニティとの関係強化に取り組んでいるが、その背景には「迷惑施設」として捉える考え方が根強い。

アメリカでは HOA の拡大により自治体の歳出が減少することが確認されたが、制度上の違いの影響が少ない 23 区の清掃事業を事例に検討したところ、同様の関係性が存在する可能性が確認できた。コロナ禍により計画通りの研究を進められることができなかったが、今後は日米での更なる比較事例研究と、他の要因をコントロールした日本の事例での実証研究を進めていきたい。