

歴史と街づくり活動の経緯

1. 学園木花台の誕生

筑波研究学園都市に次いで日本で2番目と言われる宮崎学園都市は、宮崎市南部の標高おおよそ15メートル以上の丘陵地に、宮崎大学を核として大学関連施設、ハイテク研究機関、幼稚園、小・中学校の教育機関と住宅区域を含めた300haに展開している。1979年に地域振興整備公団による開発計画が確定し、14年間に及ぶ用地買収・宅地造成等の建設工事期間を経て1993年に完成した。

この宮崎学園都市には、恵まれた自然環境と調和したゆとりある21世紀を展望したニュータウンとして、戸建の一般住宅、県・市営の集合住宅等3000戸規模の住宅地域として「学園木花台」がある。「学園木花台」は、四季の花を咲かせ小鳥のさえずりが聞こえるまちを目指し、

- 1) 花を咲かせる木を植えよう
- 2) 塀は生垣で作ろう
- 3) 家の屋根と外壁は 自然との調和したものとしよう
- 4) 道に沿ったところにはものを置かない

の4項目からなるまち作りの原点となる「まちづくり憲章」を有し、開発時から現在までこの精神は引き継がれ、広い公道に整然と区画された緑多い閑静で清潔な住宅環境を維持している。

2. 「学園木花台グリーンガーデン」の誕生

わがまち「学園木花台グリーンガーデン」（以下“わがまち”または“このまち”）は、その「学園木花台」のほぼ中央に近い画に30区画0.9haの専用宅地部分と共用部分0.3haの計1.2haで構成されるコミュニティである。

この共有部分は専用宅地土地所有者（以下“土地所有者”）が、それぞれ30分の1を持分とする所有権により保有されている。

わがまちは、積水ハウス株式会社（以下“S社”）により開発された1990年当時の開発コンセプトが、欧米の住宅地の町並みをイメージした“近未来型別荘地”であり、緑豊かな植栽と時代を先取りした電線類の地下埋設方式が採用されている。

このまちの中にある8か所のポケットパークと呼ぶ芝生広場による横断的な広がり、無電柱・無電線による上方向の広がり、とあいまって緑がいっぱい、スペースがいっぱいの「学園木花台」の中でも独特な美環境を備えた別世界を形作ることに成功している。



3. 別荘地から一般住宅地への変遷

周辺の住宅が増え、わがまちも一般住宅としての居住者の増加とライフスタイルの変化などへの対応から、2度の規約改定を行った。さらに、インフラ設備の老朽化に伴った基盤設備整備工事を実現して、おおよそ四半世紀後を経た現在においても、当初の開発コンセプトでイメージされた美的な景観は住人の努力により維持されている。

欧米の住宅地を彷彿するこのまちに1歩足を踏み入れると、誰しものが緑豊かな植栽、家と家の間の芝生広場、時代を先取りした地下埋設による電柱・電線に遮られない大きな空の広がり、別世界に入り込んだ感覚を覚えるとともに、心の安らぎを感じるに違いない。ここに居住する私たちは等しくこの美的な住環境に満足し誇りを持っており、更に良好なまちなみづくりを目指そうと意欲を燃やしているところである。



4. 活動の経緯

1) I期（開発初期の別荘地から一般住宅地への変化）

わがまちは1990年から別荘地として売出されて2年間で、宮崎に春季キャンプを張る巨人軍関係者・漫画家・地元出身のアイドルタレント等9区画の購入があった。

同年11月の入居者2名時点で管理組合が発足した。いわゆるマンション法に準拠した「宮崎文化村管理規約」による「宮崎文化村管理組合」と称し、土地所有者全員がこの管理組合の組合員であることを義務づけていた。また、土地所有者が役員に選任されるまでの間はS社が管理者として位置づけられていた。

この規約の建築制限・緑化制限条項により、屋外テレビアンテナ・車庫・物置等の設置禁止、デッキ設置の義務化、このまちの内外境界には生垣設置の義務化、自敷地内であっても駐車場禁止等の景観維持上の厳しい制約を多数設けていた。

その後、周辺一帯の住宅建設が続いて大規模な住宅地となり、一般住宅地として求められるようになり1997年末時点では、16区画の土地所有者中の12区画は居住用住宅に供されていた。このため、別荘地仕様の規約を見直して生活の利便性を高める必要が生じていた。

2) II期-1（初期規約の改定と管理組合活動）

<景観維持と生活の利便性向上の両立を目指して>

こうした内的外的な変化に対応するため、発足後10年経過の2000年4月に総会（「土

地所有者会議」と称した)が開催され、この中で一般住宅地化への質的变化に対応するため、①従来の植栽の一括外部委託方式を改め月管理費の廃止、②自敷地内の駐車場設置禁止の解除(これに伴い各戸が自敷地内に1台と共有地内に1台の計2台の駐車スペースが確保できるようになった)などその他の建築制限・緑化制限の緩和も図る規約改定を行った。同時に、2階建て制限区域を設けエリア内部の広々空間の維持を図るなどの改定も行ったが、役員を選任は行われずS社を管理者とする管理体制が継続されることとなった。その後、2003年7月までには全30区画の販売が完了し全ての土地所有者が登記された。

＜管理組合の活動開始＞

管理業務を土地所有者側に移管するためS社は、かねてから土地所有者から個別に出されていた共有部分の設備改善要望に対応するための整備計画を2006年5月に提示し、また、同年11月には規約に基づく4名の役員指名を行い、管理組合として機能することになった。

この管理組合は、従来のS社との約束事を再確認するとともに、共有部分については8か所のポケットパークごとの関係土地所有者の意見集約を基に、管理移管に必要な設備改善計画案を2007年2月に確定させ説明会も開催された。

この計画では基盤設備整備としては、①電線類の埋設方式変更(専用宅地及び共有地の地下経路から公道下へ)による地下埋設の継続、②TV共聴アンテナを廃止し、光・有線テレビケーブル化、③維持費の安い街路灯設備への変更等である。また、共有地内の植栽と設備については、①不要とする植栽等の撤去、②芝生の植え替え等を行うこととしていたが、一部の組合員が組合員であることを認めず2007年3月に設定していた総会は開催されず、基盤整備等の工事は行われなかった。

3) II期—2(土地所有者の団結と努力による基盤整備工事の実施)

2005年頃から、地下埋設の電線類の経年劣化による電話と電気の支障が生じ始めており、土地所有者の団結により、数年にわたる基盤整備工事の実現に向けた取り組みが行われた。その結果、S社による基盤整備工事は、2009年1月に着工され、2010年10月のTV共聴アンテナの撤去をもって完了した。

同年12月S社から全土地所有者に対して、この基盤整備工事の完了により、従来S社が行っていたこのまちの管理業務を終了したから後は土地所有者で管理組織等を作ったかどうかをアドバイスする主旨の通告がなされたが、土地所有者側の組織作りには至らなかった。

しかし、共有部分の芝生等の植栽管理については、ポケットパークを中心とするブロック毎の自主管理方法(①当該会員間の話し合いによる受け持ち部分を自分自身で芝刈りしたり、樹木の剪定をする、②費用均等負担による業者への委託方式などの選択)の継続により美観が維持されてきた。

4) II期—3 (基盤整備工事後の規約の再改定)

2012年4月、基盤整備工事後の実態に即し、かつ、ライフスタイルの変化や時代の流れに対応したわがまちの管理規約を考えようとする有志の集まりから、以後10回の小集会を重ねて全土地所有者へのアンケートの実施、2回の全体集会等により従来規約消滅を前提として「新ルール・組織設立準備会」と8名構成の常任委員会を同年9月に発足させ、新しい規約作りを開始した。この常任委員会は、開催の都度 委員以外の組合員へも開催案内と結果報告を行うことを原則とした。

以後、18回の常任委員会、2回の意見集約、2回の全体集会、2階建て問題についての意見交換会により、2013年4月に新しい規約案を完成させ、6月下旬に設立総会開催を予定するに至っていたが、2013年6月、S社主催の意見交換会において会社側から、従来規約は有効である旨が表明された。

このため、常任委員会は会合を重ね、S社間とも折衝し、土地所有者意見により完成されていた新しい規約内容で従来規約を再改定提案することなど臨時総会開催の方針決定と準備にあたり、同年12月の臨時総会開催に至った。常任委員会は臨時総会開催日前日に、その目的が達成されたとして第36回をもって解散した。

この臨時総会で、提案された全ての議案は承認され役員4名が選任され、わがまちの土地所有者自身によるルールと管理組織が誕生することとなった。

規約再改定の主な内容は次のとおりである。

- ① 管理規約名称を「宮崎文化村管理規約」から「学園木花台グリーンガーデン土地所有者会規約」に改称
- ② 生活の利便性向上のため景観への配慮を条件に屋根つき車庫の容認等
- ③ 基盤整備工事実施後の設備状況の実体に合わない事項の整理・削除
- ④ 共有部分の植栽等の管理原則
- ⑤ 景観と隣接住宅への日照の配慮を条件に2階建てエリア制限の撤廃
- ⑥ 規約改定への柔軟な対応のため、議決条件を4分の3から3分の2に変更
- ⑦ 年2回の美化点検実施

3. 新組織発足後の活動状況

1) 平成23年度

2013年12月の臨時総会后、S社から管理資料等の引継ぎを終え、会の動きは会報により状況報告を行うこととし第3号まで発行した。自治会から要請されていたこのまちに設置の街路灯6基の資産引継ぎを受けるなど組織としての活動基盤を整えた。

2) 平成24年度

2014年6月には、市・自治会による一斉清掃日に合わせて役員によるわがまちの美化点検を行った。さらに、6月には年度総会を開催し、「住まいのまちなみコンクール」への応募を含む提案議案はすべて承認され、役員は前年度の経過期間が短かったことから全員

が続投となった。このコンクール応募を機に、わがまちの美化に対する意識・意欲は一層高まっている。

良好な住環境の維持・向上に向けて、会の基盤を固めて発生する問題に対して即応することを運営方針としているが、その具体例として、スムーズな土地所有者等の変更ができるように6月に作成したマニュアルを挙げるができる。

わがまちには、土地所有者の遠隔地への異動などで、毎年1、2件程度の土地所有者の変更が発生するものと考えられる。過去に生じた問題もその主因が、土地移転時において、このまちの規約内容が当事者へ伝わっていなかったことから生じていることを教訓として、土地移転や居住者の異動などの情報を早期に捕捉して適切な対応を行わなければならない。本年も3月～4月にかけて土地所有者変更1件が生じ、また、他の異動見込の情報1件を把握し、それぞれ適切な対応をすることができた。その実績を土台として手順書として作成したものである。

また、会報についても8月までに5号を発行し、全会員で情報の共有化を図ることとしている。