

「ミュアヘッド・フィールズの過去、現在、未来（その8）」

2023年5月

ブリック&ウッドクラブ理事会

（文責：中島健一郎）

1. 直接民主主義へのチャレンジ

以前にも書いたが、土太郎村（現ミュアヘッド・フィールズ コミュニティ=MFC）は12年前に住宅が建築され始め、当時小さな集落の頃から①地産地消②エコフレンドリー③直接民主主義④新しい生き方の追求——という4つの目標を掲げた。特に直接民主主義は住民のすべての思いや意志が尊重される村づくりに関わる大事なコンセプトだったことを強調したい。一般的に人口が増えれば増えるほど、全員が集まって様々な課題を話し合っで決めることは難しくなる。したがって代議員制を選択せざるを得なくなる。代議員制においては、ともすると民の意志が無視され、時には権力の腐敗を招くという弊害もある。だが、土太郎村くらいの規模なら直接民主主義は可能だと考え、なるべく皆が集まって話し合う場を持つことを大切にすることにした。

中島健一郎は土太郎村管理組合の最初の理事長になったが「家が30軒、60軒、90軒と増えるごとに組合の役員は交代して、村民全員が次々と役員を経験することが良い。」と提案した。家が20軒くらいの規模の時は、お互いの家に招き合っで食事会が頻繁に開かれ村の課題を相談し合っだ。皆とても仲が良かった。30軒くらい建っだ時に中島は理事長を中山透さんと交代した。

中山理事長は直接民主主義を推進し、住民定例会はいつもほぼ全員参加だっだ。1期工事の集落のレンガ通りの脇の空き地を管理組合で安く買っ、そこにピザ窯を設置した。季節の良い時期に青空パーティーが何回も開かれた。ピザを焼く女性陣、バーベキューセットで肉やエビや野菜を焼く男性たち、豚汁を作る人、小さな集落30軒の子供や孫も加わりにぎわった。

「また坂さんが無謀にも住宅開発を始めた。」という批判もささやかれる中で家を建てた人たちだっだから結束して、まとまりが良かったのかもしれない。3代目の高橋敏男理事長の頃になると、2期工事、3期工事と開発が進み、全体像が見えてきたせいか、宅地がどんどん売れ始めた。ブリック&ウッドクラブ（BWC）は30万坪18ホール、MFC10万坪には宅地160区画が予定され常に5棟前後が建築中だ。60坪ほどの大きな邸宅に400坪の庭を所有する方々も増えた。だが当然のことだが、初期の理念の理解は少しずつ薄れ、特に新型コロナ禍になると定例会後の懇親会が中止されたこともあっで定例会への参加率は低落傾向となっだ。

2. 管理組合法人の設立

高橋理事長はそのような中で管理組合の法人化という大きな課題に取り組む時期に直面した。開発会社ACORNは分譲した宅地以外の共有地（道路・造成緑地・残存森林・土太郎湖など）の管理・維持をしていたが、開発が終盤にかかった段階で管理組合に全て移管する契約になっていた。つい先頃、2023年2月19日に組合員の総会で共有地の所有権と管理がACORNから管理組合に移譲される件が決議された。

「その時、デズモンド・ミュアヘッド氏に26年ほど前に言われた『どうせ創るなら日本で初めての大型なゴルフコースと住宅地の一体型を目指したらどうか?』といういわば『遺言』を実現できたという感慨深い思いがこみ上げてきた。」と坂さんは述懐する。ミュアヘッド氏は世界中の人々を感嘆させるチャレンジングなコース設計で有名なレジェンドである。BWCはミュアヘッド氏の最後の作品だった。遺族の了解の下、ミュアヘッド・ミュージアムが併設されているほどミュアヘッド氏と坂さんは設計者と施主の立場を超えた心のつながりがあった。

なぜ2月19日がミュアヘッド氏との約束を達成した日だったのだろうか。一般的な開発において、行政は開発会社を永遠に存在するものとは考えない。販売されたら住民主体の管理組合に全てが移管されるべきと考えて、それを開発許可の条件とする。MFCも宅地を販売する契約書には「いずれ管理組合への移管」を明記してきた。しかし、何期工事にもわたる12年もの開発では移管の時期がすぐという訳にはいかなかった。よって坂さんにとっては、2月19日の総会で全てが管理組合に移譲される決議がなされたことが、自分の仕事の達成という区切りになる大切な日だったのだ。

任意団体の管理組合ではなく管理組合法人でなければ共有地の所有権移転登記ができないなど問題があったが、これも総会で法人化が認められて解決した。インフラが埋設されている道路脇1～2メートルのところは掘り返す必要が生じる可能性のため芝生が張っており、植木や工作物は禁止されている。コンクリートやアスファルトにする場合は工事後の復旧費は宅地所有者が支払うという特例もある。芝生は株式会社高滝リンクス倶楽部（高滝）のコース管理に依頼して刈られ組合費から費用が支払われている。建物が増えるとこの芝生管理費用も増えていく。また、40戸毎に井戸が掘られ4カ所の貯水タンクに水が貯められ各戸に水道水として圧送される。自治体の水道に頼らない独自のこのシステムは自分たちで維持しなければならない。

2019年9月9日の台風15号の記録的な暴風により千葉県では送電塔2基と約2000本の電柱が倒壊し、MFCでも8日間ほど停電した。このため井戸から水をくみ上げるポンプも圧送ポンプも動かなくなった。灯りは懐中電灯とか蠟燭で何とかなるし早く寝てしまえば良い。だが水が出ないのは本当に困る。風呂と洗濯は我慢するにしろ、トイレが流せないのや飲み水がないのでは生活できない。こうした経験から貯水タンクのポンプが停電で動か

ない時には太陽光発電を使うことや、発電機を備えて電気を賄うことが検討された。結局、貯水タンク小屋を増設して発電機と燃料を置くことになった。だが、これとて年に何回かは試運転や燃料の更新をしなければならない。地下埋設の電線・光ケーブル・水道管などはほとんど補修する必要は生じないが、各戸への配電設備は点検を要する。

そうしたインフラはACORNから管理が管理組合法人に移管された後は、誰が維持・管理業務を行うのが大きな課題として浮上した。最初に提案されたのは「理事は専門家でないから都心のマンションが行っているように管理会社に委託しよう。」といういわば“丸投げ案”だった。大きな会社の見積もり案が出てきてびっくりした。まず厚さ15センチに及ぶ詳細な開発許可書を開示しなければならない上、それに基づいて現地調査をする費用に400万円もかかるというのだ。しかしその東京の集合住宅管理会社は大きなマンションの管理委託には慣れているもののMFCのようなゲートッドコミュニティー街区の管理には不慣れなようだった。坂さんは「なんだ。我々の開発のノウハウを開示する上、東京からの出張費に加え、結局MFC近辺の工事会社を下請けや孫請けに使うから、いざ正式に管理してもらうとなると委託費は莫大なものになるのではないか。」と呟いた。委託費の最初の見積もりは年間1200万円くらいだったが、年間の当時の管理組合費の大半にも及ぶ額だった。

高橋理事長の下での理事会は週1回という頻繁な開催で様々な議論をしたが、結局「山のあなたに幸せはあるのでなく、足元にある。」という結論に至った。つまり既に共有地の芝刈込みを依頼している株式会社高滝リンクス倶楽部（高滝）にインフラなど全ての管理委託をするのが、最も安く合理的ではないかというものだった。

経営は違うもののMFCとBWCはミューヘッド・フィールズという冠をともに頂く、いわば兄弟関係にあるから意志疎通はスムーズだし、何しろ隣接しているから出張費はかからない。ゴルフ場の管理のプロが芝刈りしてくれるから早くて上手なのだ。中島宅の前のハナミズキロータリーの斜面は、道路沿い2メートルの共有地を除いて中島に手入れ義務があるが、かなりの斜面の面積を3人で40分くらいかけて刈ってくれた。

MFCの開発を進めてきた現場監督ら社員や職人たちはMFCのインフラの何がどのように設置されているか知り尽くしているので、今後若手中心に高滝の社員に移行してもらい、管理委託業務を引き続きしてもらってはどうか。これらのアイデアが高滝の収益に資するように具体化できればBWCの経営という観点でもWin-Winではないか。

高橋理事長時代にMFCのゲートそばに管理棟が完成し、午前7時半から午後5時半まで管理人が常駐することになった。村民以外の訪問者や工事車両は管理人がチェックしてゲートを開閉するし、防犯カメラも要所に設置してあるから万全の体制だ。この管理人のローテーションなどは高滝の社員が仕切っており、人件費は高滝に手数料を含めすでに数年前から支払われている。

3. ルールづくり

さて管理組合法人を設立するに当たってのもう一つの大きな課題が、法人化に合わせた管理規約の改定だった。都会のマンションの管理組合規約を参考にかつて土太郎村の規約が作られ中山理事長時代に改定されていたが、組合を法人化するとなると再改定が必要となる。

中島が理想の土壁の家を建てる予定であった2期工事地域の開発許可が下りるまで、1期工事地区に建てた自然エネルギーハウスを「君、家2軒も必要がないだろう。」と買ってくれた金住則行弁護士に相談しながら、伊江望副理事長兼事務局長が苦労を重ね改定案を作成した。

金住弁護士は岐阜県飛騨高山で「飛騨上宝自然人倶楽部」を設立し、「除草剤もいない。農薬もいない。肥料もいない。しかし愛の心を持った人間の関わりだけは欠かせない農法」などを推進している素晴らしい行動力の人だ。中島が弁護士事務所です12年ほど前に土太郎村の地産地消などの目標をプレゼンしたのが縁でお付き合いが始まった。飛騨を見学させてもらった後、建築中の土壁の家を見に来られ、「土太郎村と交流を深めたい。」と中島の最初の家を買ってくれたのだった。

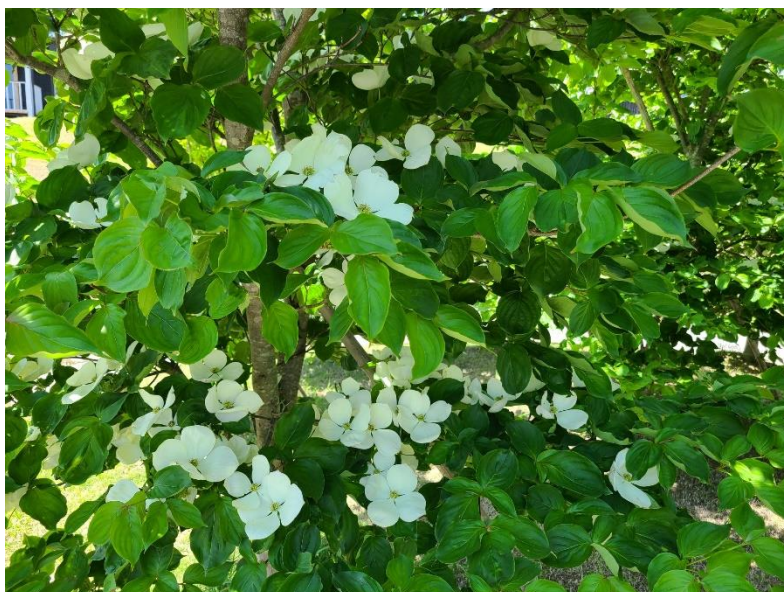
だから金住弁護士は改定規約の最も大事なものは「当初の夢、理想そして目標をどのように次世代に引き継ぐか。」というスタンスだと明確に示した。「初心忘るべからず。」という教訓があるが、初心は年月が経ち世代交代して行くうちに薄れ、顧みられなくなるのが常で、MFCがどこにでもある大規模開発のように変貌し、さらには空き家が増え荒れてしまうことがないようにとの気持ちからだ。

伊江事務局長はニューヨークで育ち、英語で考える方が楽という若手だ。大手広告会社の内部監査業務担当者だけに細かなところまで目配りが行き届き、金住弁護士のアドバイスを条文化していった。例えばBWCと土太郎村の開発を推進してきた坂さんのファウンダーとしての考えを次世代に引き継ぐため理事会の中に終身名誉理事というポストを新たに設けた。また「ミュアヘッド・フィールド コミュニティ憲章」を規約の中に取り込むことも優先した。憲章は開発当初から制定され、2017年10月1日に改定されたものだ。ポイントを紹介すると、「多数意見に偏らない直接民主主義への志向」「地位や年齢・性別・宗教・国籍・人種を超え、お互いの多様性の尊重」「地産地消、環境、社会貢献等の催し物を開き、外部との交流や思いやりの精神の育み」などが高らかに掲げられている。

理事会では全理事が細かいルールなどについて積極的な発言をした。日々の過ごし方の約束事は意外に重要だった。その多くは規約の付表にまとめられた。思い出すまま記載すると、村内の車の最高速度は30キロ以下に制限された。日本にはあまりなじみのないラウンドアバウトをショートカットする車があるので左周りを徹底することにし、路面に進行方向を示す矢印が描かれた。犬好きな方々は朝夕に犬を連れて散歩するし、子ども達も飛び回

っているから交通ルールは事故を防ぐため理事会で決める必要があったのだ。訪問客の車が路上駐車しているケースが目立つことから数カ所に駐車スペースが設けられた。ヨットや電気ボートが浮かぶ土太郎湖は遊泳禁止と決められた。防災や安全については高橋理事長の下での理事会で積極的に話し合わせ、定例会で発表され村民の意見もくみ上げられた。全てが永続する村作りへの努力だった。

4. 様々な取り組みへのチャレンジ



MF Cを住みやすく豊かなものにするのは法人化とか規約だけの問題ではないとの認識も各理事は抱いていた。例えば檜垣有司理事は、大きなゴミ捨て小屋の一部を区切って図書室を作ることを提案・実行した。皆が自宅にある本を寄付する。現在、800冊を超える本が集まっている。人気作家の小説から漫画、それに図鑑や美術や写真集、DVD

もあり、貸出簿に記入して家で楽しめる。美しい花木でMF Cを彩りたいと檜垣理事は植栽クラブの設立を呼びかけ、外から目立つ管理小屋の周辺にはブルーカーペットやコトネアスター、アナベルが植えられ、ゲートを越えた道路左側の斜面には琉球ツツジが広範囲に植栽され、白い花が咲き乱れた春には圧巻だった。作業は花が好きな村民が鍬、スコップを手に集まり、赤玉土や有機肥料を撒きにぎやかに行われた。

小宮山覚司理事はイベント担当として、MF C内のショートコース上で開催される夏フェスティバルやハロウィンパーティーの呼びかけからキッチンカーの手配、参加費徴収まで大忙しである。ハロウィンでは子ども達に配るお菓子の提供を求めたところチョコから干し菓子など驚くほど集まった。そこで集まったお菓子の一部を近くの母子生活支援施設コスモスと子ども食堂Amity市原に沢山寄付し喜ばれた。

中島は夏フェスに合わせて皆さんが家に貯め込んでいて使わない品を出してもらい、チャリティーバザーを行っている。最初は中島の両親が残した食器や陶器を「捨てるにはもったいない。」と好きな値段で持って行ってもらったが、2年目からは住民の方の断捨離したい品々をチャリティーに出して頂いた。1年目の売り上げは約10万



円、2年目は約14万円、3年目は15万7千円に上った。知的障がい者の自立作業所である一粒舎、コスモス、Amity市原に三等分して配っていたが、その子どもたちにお菓子もお届け出来たのだ。

植栽クラブはMFCのゾーン毎にチームを組み、各自が担当地区で花木を育てているが、個人でも北浦康有さんのように庭先に花壇を作ってくれて、住民の目を楽しませてくれる方々が多い。家の周りに塀を作るとは禁止されているから、散歩の時は花の美しさや香りに嬉しくなる。特筆したいのは伊江厚子さんのガレージの壁面だ。季節が移ろう度に壁面の飾りつけが替わる。クリスマスの光景だったのが、正月飾りになり、お雛祭りだったのが桜満開の景色が出現する。ニューヨークでインテリアデザイナーの仕事をしていただけないにセンス抜群でMFCの道路を上がってくると目に飛



び込んでくる。自発的な村への貢献の1例だ。



さて2023年2月19日のMFC総会で任期満了の理事が退任し、新たな理事が選任された。新たな理事は菊地俊彦さん・山下一馬さん・森井理恵さん・吉見紘希さんで、檜垣有司さん・小宮山覚司さん・伊江望さん・中島健一郎が重任し、監事に中島尚彦さんが就任した。理事会で檜垣さんが4代目の理事長になり、菊地さんと伊江さんが副理事長と決まった。

檜垣理事長は総会で「植栽とか建築される家のレギュレーションは環境委員会が担当して景観の維持向上に努めています。MFCの価値、皆さんの利益を高めたい。植栽クラブへの参加を歓迎します。図書室の利用もよろしく。」と挨拶した。菊地俊彦副理事長はBWCの最初の支配人経験者でゴルフ場のイベントにずっと関わってきたからMFの変遷に詳しい。「MFCでもイベントを通じて住民が仲良く楽しく過ごせるように努めます。」と表明し、さっそく「素敵なバンドを知っていたら是、夏フェスなどに招きたいので紹介してください。」と呼びかけた。

森井理恵理事は広報担当を引き受け「まずホームページを充実させ、どなたがどこに住んでいるかや様々なルールが分かるようにします。」と述べた。ホームページは住民が投稿できるようにもなり、コミュニケーション手段として発展していこう。

財務・会計担当の山下一馬理事は「管理組合が法人化されたのでリアルタイムで財務が分かるような仕組みを考えます。インターネットバンキングを取り入れたい。」と金融機関在籍の経験者らしい挨拶をした。

総会に出席していた金住弁護士は「小宮山理事から提案された5月の連休中の住民拾いイベントと持ち寄りバーベキューの提案は素晴らしい。ゴミ拾いまでするコミュニティだということを世間に発信したい。それがこのMFCの価値を上げる。」とした上で「理事任せだけではなく、住民一人ひとりができることを提案し、貢献することが大事だ。そういうコミュニティに育てましょう。」と発言した。直接民主主義の精神を想起させる発言に大きな拍手が沸いた。

20数年前に坂さんは8年間、米国に滞在していたことがある。その時、近隣のアメリカ

人がテレワークをして、気軽にコミュニティのゴルフ場でプレーをしている姿を垣間見て、いつか日本にもそうした時代が来るだろう。」と思ったと言う。米国では当たり前の住宅とゴルフコース一体型を創り上げた今「BWCとMFCは日本のゴルフ業界のみならず日本の現状へのモデルケースだ。」と坂さんは自負している。



「日本ではゴルフは1日がかりのもの。行きも帰りも渋滞にはまったりするが、ゴルフコースの隣に住んでいたら朝早くハーフゴルフをしてから朝ごはんを食べて、仕事をするのも良いし、午前中に仕事を片付けて午後ハーフラウンドを楽しんでも良い。年会費を368千円払って、年間何回ラウンドしてもプレー代がかからないコースを選択できるという、こうした仕組みがあるゴルフコースは日本ではBWCだけだろう。」「米国ではリタイアした紳士淑女がてらいなくゴルフコースのフロントで働いていた。MFCのシニアがMFで働いて小遣いを稼いでも良い。そんなライフスタイルが可能になることが戦後日本の生き方を考え直すきっかけになるかもしれない。」と坂さんは言うのだ。