



| | |
|------------------|---|
| Title | 米国NP0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 |
| Author(s) | 森, 傑; Mori, Suguru |
| Citation | 学術講演梗概集. E-2, 建築計画II, 住居・住宅地, 農村計画, 教育, 2009, 371-372 |
| Issue Date | 2009-08 |
| Doc URL | https://hdl.handle.net/2115/43895 |
| Type | journal article |
| File Information | 371-372.pdf |



米国 NPO による戸建住宅地の自治マネジメント手法 —ラドバーンとケントランドの比較考察—

正会員 ○ 森 傑*

| | | |
|--------|--------|------|
| NPO | 戸建住宅地 | HOA |
| マネジメント | コミュニティ | 民主主義 |

1. 目的と背景

本研究は、米国の二つの住宅地：ラドバーン（ニュージャージー州フェアローン）とケントランド（メリーランド州ゲイザーズバーグ）の自治組織を取り上げ、意思決定主体としての組織構造や運営システムを詳細に分析することで、戸建住宅地の自治マネジメントにおける NPO の役割と課題を考察することを目的とする。

日本におけるコミュニティの自治組織としては、古くから町内会が存在している。しかし、町内会は地縁団体ではあるものの、物理的環境としての住宅地のマネジメントを直接の責任として担う組織ではなく、住宅地という資産の維持・管理そして質の向上をその活動の主旨としているわけでも必ずしもない。一方、米国では、住宅地の資産の維持・管理を担う法人格を持った自治組織が存在している。それは、一般的に住宅所有者組合（HOA: Homeowners' Association）と呼ばれ、住宅地の自治マネジメントの手法として米国である一定の成果を挙げてきており、本の今後の住宅地の自治マネジメント組織の一つの目標像として注目されている。しかしながら、齊藤¹⁾も指摘しているように、これからの生活環境の質の向上や少子高齢社会の中でのコミュニティのあり方を考えるとき、確かに住民が主体的に責任を持って住宅地をマネジメントする自治組織が求められる一方で、その活動を支える社会的な基盤はほとんど整えられていない日本の現状がある。HOA の導入を一つの方向性としたとき、抽象的・理想的議論にとどまらず、それへ向けてのプロセスを段階的に具体化するための論点を明らかにすることが重要である。

2. ラドバーンの組織と運営

ラドバーンの自治組織：Radburn Association を HOA の“基本型”や“原型”とする学術的評価は妥当であるものの、それをラドバーンの HOA であると認識することは不適切である。厳密には、ラドバーンには HOA は存在しない。以下、Radburn Association と Radburn Citizens' Association との関係について解説する。

Radburn Citizens' Association であるが、この組合設立の目的は、住宅所有者が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う場を提供し、その成果を Radburn Association やその他の関連機関への提言として実行することで、コミュニティ生活の改善と利益を推進させることにある。事務局は、代表と副代表、秘書と会計の4名の人員で運営されている。事務局員は組合員であることを条件に任期1年で1期のみを務め、代表には任期1年で1回限りの再任が認められている。この

ように、Radburn Citizens' Association は、住民自らがその組合の運営や意思決定に関する投票権を持った組織、つまり、民主主義機能を持った住民組織である。しかしながら、Radburn Citizens' Association は、HOA としてみると最も重要な役割の一つである住宅所有者からの運営金の徴収の責任を全く負っていない。それは、全て Radburn Association が運用している。ところが、Radburn Association の組織では、1名の専務兼事務局長および9名の評議員で構成される理事会の中で、評議員の2席のみが住宅所有者による選挙の対象となっており、しかも理事会が候補者を予め選出したうえで住宅所有者による投票が行われるという仕組みである。よってこれは、住宅所有者が Radburn Association の評議員の任命に関わる選挙権を実質的には持っていないことを意味している。つまり、ラドバーンの組合員は法的にはコミュニティに関する自治権を持っていないという根本的な点において、HOA とはいえないのである。

3. ケントランドの組織と運営

Kentlands Citizens Assembly は、住宅所有者から運営金の徴収を行い、それを主な資金源として共有のオープンスペースや施設の維持・管理を行っている。また、その運営では理事会が組織の意思決定の中心的役割を果たしており、この理事会のメンバーは、組合員の投票によって選出される。現在、投票で選出された5人のメンバーと2年の任期を持つ代表で構成されており、理事会は完全な公開会議である。このように、Kentlands Citizens Assembly は、ラドバーンの Radburn Association とは異なり、HOA であると位置づけられる。

ケントランドは、ニューアーバニズムの理念を忠実に反映したコミュニティ開発としてだけではなく、徹底した民主主義を実現する自治マネジメント手法の構築を目指している点においても最新の試みが見られる。つまり、コミュニティの統治における民主主義システムの厳密さである。ケントランドでは、米国の政府組織に見られるような伝統的な徹底した民主主義の統治システムを採用している。それはつまり、三権分立である。HOA の中に、立法機関 (legislative branch)、行政機関 (executive branch)、準司法機関 (quasi-judicial branch) を設立しているという意味で非常に特徴的である。また、Kentlands Citizens Assembly の代表が18歳以上の住民の直接選挙によって選ばれる仕組みも、立法・行政・司法の独立した機関によって相互に抑制と均衡を図る権力分立システムに重要な基盤を与えている。なお、典型的な

HOA では、代表は理事会のメンバーによって選出される。

4. 比較考察

ラドバーンとケントランドの自治マネジメント手法を比較的にダイアグラム化したものを図1に示す。

現在の米国の住宅地の自治マネジメント手法は、ケントランド型の HOA へと進んでいるかのように思われる。米国のあらゆるレベルの政府や政治が歴史的にボトムアップ型の徹底した民主主義による構築が目指されており、そのような個人主義的な民主主義の考え方も人々に広く浸透していることから、それは自然な流れであろう。理念的に民主主義の徹底を考えると、おそらくケントランド型 HOA は高く評価されるべき手法であり、民主主義国家である日本においても導入すべきであるという理想的判断はあり得る。しかしながら、日本にはない新しい組織として HOA を肯定を前提に導入することに対しては、まだまだ慎重な議論が必要であろう。本研究のラドバーンとケントランドの比較のように、自治組織の構造や運営システムの詳細な分析からマネジメント手法を検証するような研究の蓄積は必ずしも十分であるとはいえないからである。

民主主義は大きく、米国の地方分権を基本とする個人主義的民主主義と、仏国や英国の中央集権を基本とする平等主義的民主主義の二つで捉えることができる。米国では、国民皆保険は存在しないし公的な医療保険制度も存在しない。また、医師の免許でさえも国家資格ではなく民間組織が試験を実施している。一方、平等主義的民主主義の国々では、経済・福祉・医療の平等を実現すべく政府が積極的に市場へ介入し、それを実現するために国民へ非常に高い率の税を課している。そして日本は、「小さな政府」「道州制」「官から民へ」を推し進めている一方で、公的福祉サービスとしての社会的・経済的な平等配分を維持しようとしている。

米国の個人主義的民主主義を土壌に発達してきた NPO のうち、住宅地の自治マネジメントを担う組織として成長してきたのが HOA であり、その極の一つがケントランドの Kentlands Citizens Assembly である。それゆえ、日本における HOA の導入を語る際にはまず、それは住宅地の自治マネジメントの個人主義的民主主義化を意味することであることを理解しておかなければならない。

日本は、米国型の個人主義的民主主義へ大きく舵を切ろうとしているのは明らかであり、今後急速にその方向へ国家体制や社会制度が変化していくものと予想される。しかしながら、個人主義的民主主義と平等主義的民主主義とが混在している現在の日本においては、HOA の肯定を前提にその導入を推進することは時期尚早であると考えられる。HOA の導入は理想的判断ではなく現実的判断で評価すべきであり、過渡期における自治マネジメントのあり方を検討することこそが重要である。個人としての自治マネジメントへのモチベーションが米国に比べ低いといえる日本では、住民個々の権利と責任に相応しい行動を求める直接民主制を目標とするのではなく、非営利としての自治マネジメント組織を中心に間接民主制を基盤とし、住民の発言権がある一定の割合の代表者として組織に確保されているという仕組み、つまり「間接民主制による町内会協働型 NPO」の導入が相応しいと考える。

なお本研究は、国土交通省・土地総合研究所平成18年度土地関係研究推進事業によって行われたものの一部である²⁾。

参考文献

- 1) 齊藤広子, 戸建て住宅地における住環境マネジメントに対する居住者態度 戸建て住宅地における HOA 導入についての居住者評価, 日本建築学会計画系論文集, 第 583 号, 2004. 9, pp. 127-133
- 2) 森傑, 宅地余剰時代における住宅地マネジメントと NPO の可能性, 国土交通省土地・水資源局, 平成 18 年度土地政策に関する基礎的調査業務報告書—土地関係研究推進事業—, 2007. 3, pp. 411-521

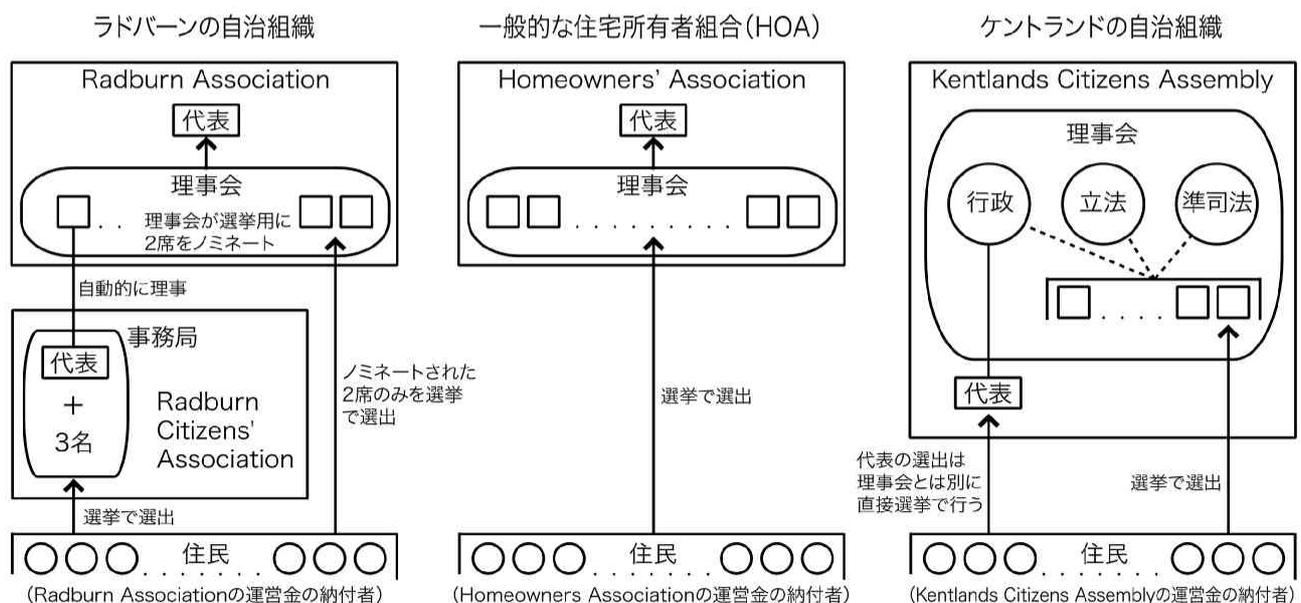


図1 自治マネジメント手法の比較ダイアグラム

* 北海道大学大学院工学研究科 准教授・博 (工)

*Assoc. Prof., Graduate School of Engineering, Hokkaido University, Ph.D. in Eng.