

NPO・NGOによる分譲住宅地開発の計画論と計画手法に関する研究

代表 森 傑（北海道大学大学院工学研究科 助手）

〔研究報告要旨〕

本研究は、近年米国で先駆的に取り組まれているNPOによる大型住宅地開発を取り上げ、その事業を成立させるための具体的な工夫や仕組みについて理論的・事例的に分析することで、NPO主体による現代的なコミュニティ形成へ向けての新たな計画論・計画手法の可能性を探ることを目的とした。

Habitat for Humanityによるアフォーダブル住宅のための大型住宅地：Twin Oaksのケーススタディから、NPOであるからこそマネジメントできる開発リスクの分散手法やNPOであるがゆえに現実的なものとなる住宅地計画という、NPOが積極的に大型開発のイニシアティブをとることによるいくつかの可能性が明らかとなった。Twin Oaksは、事業主体が利益拡大を求めないNPOであるからこそ、ふつうの人々の居住環境をニューアーバニズムに立脚して実現することができた。車依存の生活からの脱却、公共交通網の導入、徒歩を中心とした居住環境形成、多様なライフスタイルが混在したコミュニティ、自然環境保護、住民参加などのニューアーバニズムの主要なコンセプトは、NPOが事業主体となることでこそ一般的計画論となりうる。そして、NPOが中心となって住宅所有者組合を組織し、住宅地全体のデザイン・ガイドラインを作成、住宅デザインや建設を審査・許可するというシステムは、居住環境の健全な維持・更新という意味において、経済的な意味以上のリスクの低減へ繋がっている。

NPO主体の住宅地開発は、本来低所得者向けのアフォーダブル住宅の提供という目的の中から生まれたものであるがゆえに、比較的裕福な住宅購入者の経済力に依存した資本主義的な住宅投資を基礎とするプロジェクトとは、その根本的思想は大きく異なる。Twin Oaksは、今後の我が国におけるPublic Private Partnershipによる居住環境整備のあり方を考えるうえで非常に示唆に富んだプロジェクトである。