

## 科学研究費助成事業（科学研究費補助金）研究成果報告書

平成24年5月24日現在

機関番号：17102

研究種目：若手研究（B）

研究期間：2009～2011

課題番号：21760475

研究課題名（和文） アメリカの郊外住宅地におけるセキュリティ・マネジメントに関する研究

研究課題名（英文） Study on the Security Management System of Detached Housing Area in the United States

研究代表者

柴田 建（SHIBATA KEN）

九州大学・人間環境学研究院・助教

研究者番号：60325545

研究成果の概要（和文）：本研究では、アメリカの郊外住宅地の空間プランニング手法および住環境のマネジメント手法の展開プロセスについて、特にセキュリティおよびセグレーションの概念から考察するものである。デトロイト、ゲインズビル、アーバインをフィールドに、それぞれ社会的状況の異なる中での住宅地ごとの治安の維持と排除の仕組みを比較考察することにより、セキュリティ・マネジメントの実態とその功罪について考察を行った。

研究成果の概要（英文）：This study analyzes the developing process of spatial planning and environmental management method of suburban detached housing area from the view point of “security” and “segregation”. With some field works in Detroit, Gainesville and Irvine, we considered about the security and the segregation system under each social condition, and deliberated over the social impact of American security management system.

交付決定額

（金額単位：円）

	直接経費	間接経費	合計
2009年度	1,200,000	360,000	1,560,000
2010年度	1,000,000	300,000	1,300,000
2011年度	1,000,000	300,000	1,300,000
総計	3,200,000	960,000	4,160,000

研究分野：工学

科研費の分科・細目：建築学 都市計画・建築計画

キーワード：郊外, セキュリティ, アメリカ, ゲーテッド, マネジメント

## 1. 研究開始当初の背景

（1）近年、日本において郊外住宅地の住環境マネジメント手法の構築が重要なテーマとなっている。そこで、アメリカの戸建て住宅地ですでに確立されている HOA（ホームオーナーズ・アソシエーション）によるマネジメント体制が、そのモデルとしてしばしば紹介されている。しかし、そのマネジメント・システムは、20世紀アメリカの郊外住宅地のおかれた社会的状況の中で次第に成立してきたものである。特に、HOAの黎明期

である1920年代から常に、「セキュリティ」は最重要視される関心事で有り続けた。その結果、郊外部における白人／黒人間のカラーラインを巡る攻防の中で、マネジメント・システムは確立してきた。日本へのHOAの導入を試みる上でも、アメリカにおける郊外住宅地のセキュリティとHOAマネジメントの関係性を理解することは重要である。

（2）日本においても、近年になって急速に安心・安全に対する関心が高まり、多様なセ

セキュリティ対策が試みられている。そこで注目されるようになったのが、アメリカを始め中国・東南アジア、中東、南米などの都市部の新規開発で多く採用されるようになった「ゲートッド・コミュニティ」である。この塀で囲われゲートの通行許可を保持するものしか内部へ入ることを許されない空間形態は、法制度等の問題から日本においては一般に普及はしていないものの、社会科学等の分野でしばしば批判的に取り上げられている。ただし、フィールドワークを元にした具体的な住生活に関する報告は乏しい状況にある。

## 2. 研究の目的

(1) 本研究では、「セキュリティ・マネジメント」という視点から、20世紀におけるアメリカ郊外の住宅地プランニングの展開を史的に読み取る。特に、20世紀半ばにミドルクラス化が進んだデトロイト市を対象に、白人／黒人間のカラーラインを巡る攻防から各時期に生み出された住宅地プランニング手法を考察する。さらに、アメリカの住宅地のマネジメント・システムを司る現在のHOAについて、その統治のあり方を分析する。

(2) グローバリゼーションの進展により、各国は急速に都市化し、その都市内部では経済格差が拡大している。このような状況の中で、元も効果的なセキュリティ・マネジメント手法として「ゲートッド・コミュニティ」が広まりつつあるように見える。そこで、市内に多くのゲートッド・コミュニティが開発されているフロリダ・ゲインズビル市における複数の住宅地を対象としたフィールドワークから、ゲートの開発と住生活における意義について考察を行う。

(3) 近年の開発では、セキュリティ・マネジメントの手法がさらに洗練、あるいは隠蔽され、見えないゲートを幾重に張り巡らすことでより高度のセキュリティを獲得しているエリアがある。そこで、エッジシティであるカリフォルニア州のアーバインをフィールドに、その「不可視のゲートッド」によるセキュリティ・マネジメントの仕組みを明らかにする。

(4) 以上のアメリカの住宅地における住環境のマネジメント・システムを特にセキュリティの側面から通時的に描くことにより、現時点でのHOAによる強力な私的統治の前提条件を探ると共に、日本におけるマネジメントの方向性について検討をおこなう。

## 3. 研究の方法

(1) デトロイト市の郊外住宅地におけるカラーラインの攻防に関する史的分析と現状把握

まず、デトロイト市における資料収集とフィールドワークを実施した。デトロイト市は、20世紀初頭に自動車産業が興り、1950-60年代に多くの家族が市内の郊外住宅地で戸建ての持ち家を取得することでミドルクラス化を実現した。しかし、白人／黒人の人種間対立による60年代の都市暴動の結果、白人のミドルクラス家族はいわゆる「ホワイト・フライト」により、市外のより郊外部において安全な住宅地作り直していった。一方で、1950年代には180万人を越えていたデトロイト市内の人口は、現在は90万人にまで減少しており、その8割は黒人である。さらに、犯罪も増加しており、現在は全米で最も治安の悪い都市とされている。

こうした短期間における人口のドラスティックな変化は、郊外住宅における白人／黒人間のカラーラインを巡る攻防としてのセキュリティ・マネジメントのプロセスとして読み取ることができる。調査では、20世紀の各時期に開発されたデトロイト市内外の郊外戸建て住宅地を数カ所選定し、その開発と変容プロセスについて文献および現地調査から明らかにした。さらに、最も治安の悪いといわれるエリアのひとつであるモーニング・サイド地区において、NPO等による活動の実態調査を実施した。

(2) ゲインズビル市のゲートッド・コミュニティにおけるセキュリティの実態分析  
フロリダ州ゲインズビル市は、人口12万人の小都市である。名門フロリダ大学とその西側は主に白人家族の住むエリア、東部ダウントウンとその周囲は主に黒人家族の住むエリアとなっている。市内は、各階層・人種に対応した郊外住宅地によって構成されているが、特に近年開発されたエリアはゲートッド・コミュニティが多い。そこで、各階層・人種向けのゲートッド・コミュニティを対象とした現地調査を実施することで、各住宅地における開発・販売時と住生活におけるゲートの意義について分析を行った。

(3) アーバインにおける重層的セキュリティの実態分析

ロサンゼルス郊外に位置するアーバイン（アーバイン市・ニューポートビーチ市等で構成されたエリア）は、エッジシティの典型とされる都市である。治安の悪化したロサンゼルス市内・近郊から優良企業のオフィスとホワイトカラーの家族がまとめて移ることで形成された職住一体のニュータウンである。その結果、近年のFBIによる治安ランキングでしばしば1位となっている。ただし、

このアーバインは、1980年～90年代に開発された一部の地区を除き、ゲートのない住宅地で構成されている。そこには、物理的なゲート以上に効果的な「見えないゲート」が幾重にも設定されている。

調査では、これらの不可視のゲートについて、文献および現地観測調査、警察・市役所へのインタビュー等より明らかにした。また、居住者およびHOA マネージャーへの聞き取り調査も実施した。

#### 4. 研究成果

##### (1) カラーラインとセキュリティ

①デトロイトでは、1920年頃より、工場に勤めるヨーロッパからの白人移民家族向けの郊外住宅宅開発が進行した。その時点からすでに、制限的カベナントという形で有色人種を排除するルールが設定されていた。また、連邦住宅局によるローン貸付評価のなかで、近隣に黒人居住エリアがある場合はローンをくむことが不可能な仕組みが作られた。当時の黒人労働者の多くは中心部の劣悪な環境のアパートに高密度居住をしていたが、郊外への転居を希望しても不可能な状況であった。

②1940年代末より、連邦最高裁で人種差別的な制限的カベナントを禁止する判決等により、制度的なカラーラインは弱まった。また、工場に勤める黒人が次第にミドルクラス化を果たし、自家用車と持ち家の取得を志向した。こうして、白人家族向けの郊外住宅地への黒人家族の転入がはじまったが、これに対して白人家族は、庭先での抗議集会や窓への投石等、組織的な抵抗を行った。それでも、黒人ミドルクラスの移住の圧力は強く、白人／黒人間のカラーラインは郊外へ徐々に拡大していった。

③1960年代の暴動を期に、白人の市外へのホワイト・フライトが一気に進んだ。さらに、日本車との競争等の厳しい状況の中で、市内の失業率も高まっていった。こうして、貧しい黒人家族が市内の郊外住宅地に取り残されていった。

④移住する資金のある白人・黒人家族はさらに加速的に転出していった。その結果、多くの住宅地では、空家が増加し、治安が悪化していった。このような状況の下で、各種のNPO団体が、空家を放火や麻薬販売の巣となることを避けるために出入り口に板を打ち付れたり住宅そのものを取り壊す活動、空き地を緑の庭へと整備する活動、現在の居住者が住宅を差し押さえられるのを避けるためのローンに関する教育、シングルマザー等へのアフォーダブルハウスの供給など、それぞれのメンバーの関心とスキルに合わせた活動を行うことにより、居住地のこれ以上の治安悪

化を食い止め、物理的・社会的環境を向上させる取り組みを行っていた。



空き家・空き地化が進行した市内の郊外住宅地



アフォーダブルハウスを建設するNPOの活動

##### (2) セキュリティの商品化

①ゲインズビルにおいては、近年開発されたミドルクラス-富裕層向けの住宅地の多くが、ゲートッド・コミュニティとして開発されている。そこでは、居住者が毎月支払う管理費により、HOAがゲート(有人・無人)の維持、ゲート内部の共有の公園の維持管理、多様なアメニティ施設の運営等を行っていた。

②一方で、やや低所得者向けの住宅地や黒人向けの戸建て住宅地においても、ゲートが採用される場合があった。ゲートは必ずしも富裕層のみのための装置ではなく、多くの階層・人種の家族が、自分たちとは異なる人々の接触を避ける手段として選択していた。

③ディベロッパーは、特に販売地の宣伝でゲートの存在を謳っている。消費者も、商品としての住宅地を選択する際の重要な要素としてゲートを認識していた。

④ただし、販売が終了し入居した後に、すべてのゲートが維持されているわけではない。特にミドルクラス以下の住宅地では、ゲートが故障しても修理されず放置されているものが多く見られた。また、警察としても、必ずしもゲートの存在が犯罪の減少にはつながっていないとの認識を持っていた。

⑤このように、商品化されたセキュリティとしてゲートを採用した住宅地が、各階層・各人種向けに広まっていた。それは、必ずしも実効性の高いものではなく、特に HOA のマネジメントによっては、開いたまま放置されている場合もあった。



浮遊層向けのゲーテッド・コミュニティ。わずか 11 戸でゲートを共有している。



開放されたままのゲート

(3) 不可視のゲーテッド・コミュニティ  
アーバインは、大手ディベロッパー1 社の手によって開発された民間巨大ニュータウンである。行政とも協調しながら開発を進めているため、域内のすべての住宅地、商業地、公園・自然保護地区の環境をトータルに計画・維持管理することが可能である。そのため、セキュリティについても、CPTED (Crime Prevention through Environmental Design) 理論に基づき、幾重もの対策を施している。  
①郊外化によるセキュリティ：最も効果的なセキュリティの手法として取り扱われてきたのが、「距離」である。白人の郊外への脱出 (ホワイト・フライト) は、排他的ゾーニングをとまうことにより、効果的にセグリゲーションを実現してきた。さらに、アーバインは、郊外の自立都市エッジシティの代表的事例であり、職、住、商、遊の機能の完結によりライフスタイルの排他性を高めている。一方で、領域内に低所得者の住居は殆ど

無く、人口比を見ても黒人はごく僅かである。  
②マスタープランによるセキュリティ：アーバインは、ディベロッパーが独自のマスタープランに基づき開発した都市であり、領内の全ての空間がコントロールされている。そのため、ゲッター、荒廃したロードサイド、見捨てられた土地等は存在しない。

③環境デザインによるセキュリティ：ゲーテッド・コミュニティはセキュリティの実現手段として一般には人気が高い。しかしアーバインでは、むしろゲートを持たないことが市場で評価されている。一方で、すべての住宅地開発や公園整備の際には、警察内の CPTED 専門官の手によって計画案の事前審査が行われ、基本的な配置から公園内の低木の高さまで詳細な要求をみとすことで、領域全体が常に自然監視されるように配慮されていた。

④私政府によるセキュリティ：アーバインのそれぞれの住宅地 (ヴィレッジ) は、私政府的性格を有する HOA によって領内のマネジメントが実施されている。高額な毎月の管理費、雇われた清掃人等による常時見回り等により、実際には物理的なゲート以上に社会的排除の主体としての役割を担っていた。

⑤コミュニティによるセキュリティ：近年米国の警察はコミュニティ・ポリシングに注力しており、アーバインでも 20 世帯程度の近隣を単位に、住民が相互に見張りあうネイバーフッド・ウォッチが組織化されている。

アーバインでは、ゲートが無くともこれだけのセキュリティに関する働きかけが重層的に住宅地を取り巻いていた。その結果、全米で最も効果的なセキュリティのマネジメントが実現していた。



HOA によって維持管理されている共有の人工湖と街並み

(4) アメリカのセキュリティ・マネジメントの特質

①物理的ゲーテッド・コミュニティと不可視のゲーテッド・コミュニティ：従来のゲータ

ッド・コミュニティを巡る議論は、その社会的閉鎖性を象徴する存在としてのゲート・塀を巡って展開されてきた。しかしアーバインでは、物理的な障壁がなくとも、より緻密なメカニズムのセキュリティが成立している。両者を併せて考察することにより、単なる視覚的な違和感を超えた深層レベルで排除装置として作動するゲートッド・コミュニティの特質を明らかにした。

②アメリカ郊外化の基本原則としてのセキュリティ概念：アメリカの郊外開発手法の展開については、これまで街並みやコミュニティを主題として語られてきた。しかし、セキュリティは、原初の郊外開発から現在まで常に根幹として作用してきた。ただし、人種差別等の問題を隠蔽するために、声高に語られることはなかったといえる。現在では、あからさまなカラーラインが指摘されることは減ってきたものの、より巧妙なハード・ソフトの仕組みの中で、低所得者やマイノリティ、あるいは近年の位置づけによれば「アンダークラス」の排除を核として、セキュリティをめぐるマネジメントが展開されている。

③「重層的セキュリティ・マネジメント」概念の提示：アーバインで実現していたのは、「重層的なセキュリティ・マネジメント」とよびうる仕組みであった。特に近年の日本の防犯対策は、各々の装置や活動のみに注力しがちであり、その効果も別個に評価される。一方で、その社会的影響（排除社会化等）は、個別には微弱であるため考慮されない。しかし、それらセキュリティを巡る取り組みを重層的に考えるとき、その相乗効果により大きな社会的インパクトを有するものとなっており、その総体を認識しながらのマネジメントが必要と考える。

## 5. 主な発表論文等

（研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線）

〔雑誌論文〕（計4件）

- ① 柴田建, HOA による住宅地の統治, 家とまちなみ, 査読無, 住宅生産振興財団, 第 65 号, pp. 73-80, 2012 年 3 月
- ② 柴田建, ユートピアとしてのアメリカ郊外, 家とまちなみ, 査読無, 住宅生産振興財団, 第 64 号, pp. 59-66, 2011 年 9 月
- ③ 柴田建, 持続する郊外へ向けて -郊外問題の解法カタログ-, 住宅, 査読無, 日本住宅協会, Vol. 60, pp. 9-23, 2011 年 3 月
- ④ 柴田建, マニラ ゲートッドコミュニティ

ティとスラム, 家とまちなみ, 査読無, 住宅生産振興財団, 第 63 号, pp. 29-33, 2011 年 3 月

〔その他〕

- ① 柴田建・樋野公宏・渡和由・温井達也, HOA によるコミュニティ感覚の醸成 -エッジシティからニューアーバニズムへ-, 日本建築学会大会建築社会システム・建築計画部門研究協議会「住宅地マネジメントの課題と展望-成熟社会のプログラム-」資料, 2009 年 8 月

## 6. 研究組織

### (1) 研究代表者

柴田 建 (SHIBATA KEN)

九州大学・大学院人間環境学研究院・助教  
研究者：60325545