

機関番号：32708

研究種目：若手研究（B）

研究期間：2009～2010

課題番号：21760464

研究課題名（和文） 米国グリーンベルトタウンにおける払い下げ後の自律的居住環境マネジメント手法の構築

研究課題名（英文） How Greenbelt Towns in USA have developed spatial management systems after town sales.

研究代表者

森田 芳朗（MORITA YOSHIRO）

東京工芸大学・工学部・准教授

研究者番号：50396769

**研究成果の概要（和文）：** 本研究は、1930年代のニューディール政策の一環として開発され、戦後居住者に払い下げられたメリーランド州グリーンベルト、オハイオ州グリーンヒルズ、ウィスコンシン州グリーンデイルの3つのグリーンベルトタウンが、払い下げから今日までに地区の運営組織・制度をそれぞれどのようなかたちで築き上げ、それによりどのような居住環境をかたちづくってきたかを、現地調査（資料収集、インタビューなど）により明らかにした。

**研究成果の概要（英文）：** During the Great Depression in the 1920's, the US Government developed three social housing projects called as "Greenbelt Towns". They were named as "Greenbelt" (Maryland), "Greenhills" (Ohio) and "Greendale" (Wisconsin). After the World War II, the Government disposed of the towns, and the houses were converted to private properties. This study, based on on-site surveys, clarified what social changes these Greenbelt Towns had experienced after the sale of towns, and what spatial transformations had occurred through such changes.

交付決定額

（金額単位：円）

	直接経費	間接経費	合計
2009年度	1,000,000	300,000	1,300,000
2010年度	900,000	270,000	1,170,000
総計	1,900,000	570,000	2,470,000

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：グリーンベルトタウン、居住環境マネジメント、郊外住宅地

## 1. 研究開始当初の背景

戦後各地に開発された大規模ニュータウンの低迷が社会問題となっている。そこでは、世代交替の停滞による少子高齢化の進行、新規あるいは既存ストックへの住宅投資の伸び悩みによる居住環境の陳腐化、コミュニティの担い手不足による地域社会の機能不全などが課題となっている。

これらの状況への対処法には必ずしも一般解がないが、長く住まれた住宅地での経験の積み重ねから学ぶべきことは少なくない。本研究では、そうした教材のひとつとして、アメリカのグリーンベルトタウンをとり

上げた。

## 2. 研究の目的

1930年代のニューディール政策期、アメリカ連邦政府は、E.ハワードの田園都市論を規範とする住宅地区の開発計画を、生活環境の悪化に悩む既成都市部の外縁に構想した。グリーンベルトタウン計画（Greenbelt Towns Program）と名付けられたこの構想は、メリーランド州「グリーンベルト」（Greenbelt/1600戸）、オハイオ州「グリーンヒルズ」（Greenhills/676戸）、ウィスコンシン州「グリーンデイル」（Greendale

／572戸）の3地区に実現する（写真1-3）。これらのテラスハウス群はいずれも公的賃貸住宅として建設されたが、第二次世界大戦後には全て居住者に払い下げられている。

本研究は、これら3つのグリーンベルトタウンが、払い下げから今日までの時間のなかでそれぞれ地区の運営組織・制度をどのようなかたちで築き上げ、それによりどのような居住環境をかたちづかってきたかを明らかにする。



写真1. グリーンベルト



写真2. グリーンヒルズ



写真3. グリーンデイル

### 3. 研究の方法

調査は、3つのグリーンベルトタウンを訪問し、次の現地調査を実施した。

#### (1) 資料収集・整理

各地区の図書館や住民組織などが所蔵する文献資料を網羅的に収集し、払い下げから現在までに住宅地が遂げた空間的・社会的変化の実態、そこに関与した様々な主体の種別とその活動内容を整理した。

#### (2) インタビュー

各地区の居住環境マネジメントにおいて重要な役割を果たしてきた主体（住民、自治体、管理スタッフなど）にインタビューを行い、(1)の資料調査を補った。

#### (3) 地区の空間変容の把握

各地区の街区の空間観察を実施し、払い下げ以降に生じた主要な空間変容（増改築、用途変更、建て替えなど）を把握した。

### 4. 研究成果

既に述べたように、本研究は3つのグリーンベルトタウンが、払い下げから今日までの時間のなかで、それぞれ地区の運営組織・制度をどのようなかたちで築き上げ、それによりどのような居住環境をかたちづかってきたかを明らかにすることを目的とした。上記の現地調査で得られた資料をもとに、①地区の運営組織・制度の経年的把握、②地区の空間変容の類型化、③地区がこれまでに直面した居住環境マネジメントの課題とそれに対する対応の年代別把握を行い、研究をとりまとめた。

その成果は順次公表していく予定だが、本報告書では、3つのグリーンベルトタウンのうちグリーンベルトを例にとり、払い下げ以降この住宅地に立ち上げられた住民組織とその活動内容について報告する。

払い下げの際、連邦政府に代わる新たな住宅地の所有・運営主体として、居住者出資の住宅協同組合法人（housing cooperative corporation）が各グリーンベルトタウンに設立されたが、この法人はその後グリーンベルトでのみ存続している。以来、この住宅地で居住環境のマネジメントを司ってきたのは住民間で選出される理事会（Board of Directors）だが、その活動を支える組織として、住民有志を構成員とする各種の委員会（Committee）が組織されている。特に住宅地が目下直面する課題に対しては臨時の特別委員会（Ad Hoc Committee）が設けられるなど、これら委員会の設立状況を追うこと

で、これまで住宅地が辿った居住環境マネジメントのあり方の転換点を把握することが可能である。

以下では、(1)住宅・住宅地のマネジメント、(2)地域空間のマネジメント、(3)コミュニティのマネジメント、(4)住宅協同組合のマネジメントのそれぞれの項目に着目して、その概要を見ていく。

なお、以下の知見の多くは、グリーンベルトの住宅協同組合（Greenbelt Homes, Inc.）が組合の発足以降継続して年に4回発行している組合誌「Communicator」から得たものである。この組合誌には毎号各委員会の活動状況が掲載されており、その内容を追うことで、当時活動のあった委員会の存在はほぼすべて把握できる。過去60年に現れた委員会の名称と活動内容を調べたところ、その種類はおよそ100にわたり、そのうち特別委員会の数は3割を占めている。

## (1) 住宅・住宅地のマネジメント

### ①増改築等のコントロール

払い下げ以降、組合所有の持ち家となったグリーンベルトでは（住宅は居住者が組織する組合が一元的に所有し、居住者はその組合から住宅の使用権を得る）、居住者による個別の増改築や外構の改変が行われるようになる。

それらの基準づくりやコントロールは【メンテナンス委員会（Maintenance Committee／1954-72）】（年代は組合誌での委員会活動の出現時期。以下同様）、【ランドスケープ委員会（Landscape Committee／1954-67）】、【改修基準委員会（Standards and Improvement Committee／1961-67）】、【景観・環境委員会（Aesthetics and Environment Committee／1976-86）】、【建築・環境委員会（Architecture and Environment Committee／1986-2007）】、【建物委員会（Buildings Committee／2008-）】などの委員会が取り仕切ってきた。

### ②陳腐化した住空間の立て直し

1970年代末から1980年代初めにかけて、住宅の維持管理に関わる臨時委員会が活発に組織されるようになる。この時期は、住宅地が初めて取り組んだ全住戸対象の大規模修繕工事の計画・実施時期と重なる。

ここで組織された特別委員会とは、例えば、この事業の基本的な方向性を検討する【大規模改修ガイドライン特別委員会（Ad Hoc Rehabilitation Guidelines Committee／1979-81）】、その実施に際して居住者の要望・不満を汲み上げる【大規模改修居住者対応委員会（Ad Hoc Rehabilitation Member Complaints Committee／1981）】、煩雑化する業務の全体像を俯瞰し、そのなかで管理スタッフが果たすべき役割を整理する【大規

模改修監督特別委員会（Ad Hoc Rehabilitation Oversight Committee／1981）】などである。

### ③住宅地の価値向上

この大規模修繕工事が完了した後も、各種の特別委員会の発足は続く。それまでの主眼が個別の住空間の改善行為や時間とともに陳腐化した住空間の立て直しに置かれたのに対して、この時期以降の特別委員会は住宅地が全体として目指す将来構想に関わるものが中心を占めていく。

その例としては、住宅地を取り巻く組合所有の森林地の保全を検討する【森林特別委員会（Ad Hoc Woodlands Committee／1993-94）】（後に【森林委員会（Woodland Committee／1995-）】に発展）、住宅地を歴史保存地区に登録し、その歴史的価値を守る【歴史地区指定検討特別委員会（Ad Hoc Historic District Study Committee／1994-95）】、再生可能エネルギーの導入などにより環境負荷の少ない住宅地づくりを目指す【サステナブルデザイン・実行特別委員会（Ad Hoc Sustainable Design and Practice Committee／2005-）】などが挙げられる。このうち【サステナブルデザイン・実行特別委員会】は、組合が現在検討を進めている2度目の大規模修繕工事先導的役割を与えられている。

なお、住宅・住宅地のマネジメントに関する特別委員会のうち、最も初期に存在が確認できるものに、面積や設備の限られた既存住宅では継続的な居住が困難となる高齢者や大家族のために新たな住宅建設の可能性を探った【高齢者住宅プログラム諮問委員会（Advisory Committee on the Housing for the Elderly Program／1961-62）】、【大規模住宅特別委員会（Ad Hoc Larger Homes Committee／1965-67）】がある。

このようにグリーンベルトにおける住宅・住宅地のマネジメントのテーマは、大きな流れとして、①新しい住空間をいかに創出するか（払い下げ直後）、②陳腐化した既存の住空間をいかに再生させるか（初回の大規模修繕工事前後）、③住宅地全体の価値をいかに向上させるか（初回の大規模修繕工事を終えた後）、の順に変化していったといえる。

## (2) 地域空間のマネジメント

住宅地のマネジメントでは、外部との連携が必要になる場面がしばしば生じる。グリーンベルトでは、組合の所有地と市の所有地の一体的な環境整備について、【土地利用特別委員会（Ad Hoc Land Utilization Committee／1959）】を経て設置された【土地利用委員会（Land Use Committee／



1959-67)】などの委員会が働きかけている。同時期に活動した【GHI・市調整委員会 (GHI-City Coordinating Committee / 1961-65)】は、組合と市の架け橋となるため、期間限定で設けられた委員会である。

### (3) コミュニティのマネジメント

情報、教育、交流の機会の提供などによる居住者間のコミュニティの促進は、【居住者調停委員会 (Member Relations Committee / 1953-72)】、【居住者・コミュニティ調停委員会 (Member and Community Relations Committee / 1969-2010)】、【コミュニケーション委員会 (Communications Committee / 2007-)】と名称変更を経ながらも、全期間ひとつの基幹委員会が軸となり進められてきた。

これと並ぶコミュニティ関連の委員会が現れるのは1980年代以降、主には2000年以降のことである。コミュニティによる犯罪監視システムの導入を図る【犯罪防止特別委員会 (Ad Hoc Committee on Crime Prevention / 1981)】、ペットによる近隣トラブルの解消に努める【ペット小委員会 (Pet Subcommittee / 1982-2003)】、【コンパニオンアニマル委員会 (Companion Animal Committee / 2003-)】、生活マナーから住宅の維持管理まで住教育の啓蒙を行う【教育特別委員会 (Ad Hoc Education Committee / 2002-04)】、長期不在社への対応を定める【不在居住者小委員会 (Subcommittee on Absentee Members / 2003)】などはその例である。

### (4) 住宅協同組合のマネジメント

#### ①組合の財政支援と住宅の流通支援

グリーンベルトの委員会には、組合所有という住宅所有形態特有のものがある。ここでの住宅所有者は法人としての組合であり、居住者個人の法的立場は賃借人ととどまる。したがって、住宅の開発・取得や大規模修繕工事にかかる多額のローンは組合名義のものとなり、返済はすべての居住者が連帯責任を負う。住宅の購入（正確には組合の株式）にかかる個人のローンにも、純粋な持ち家並みの金融市場は整っていない。

こうした金融面での団体性が住宅組合にはあるため、グリーンベルトでは【財政委員会 (Finance Committee / 1954-)】などの委員会が組合の財政状況を見守る組織として設けられた。新規入居者のための住宅ローンの保険制度を検討する【住宅所有者保険委員会 (Member-Owners' Insurance Committee / 1961-63)】、住宅の売却者・購入者双方への各種の支援策を検討する【転売指針委員会 (Committee on Resale Policy / 1975-76)】、【転売特別委員会 (Ad Hoc

Resales Committee / 1978)】、【転売問題特別委員会 (Ad Hoc Committee on Resales Issues / 1994-96)】、【マーケティング委員会 (Marketing Committee / 2002-2011)】なども、組合所有の住宅地であるため必要とされた委員会だといえる。

近年では、組合の資産運用に取り組む【投資委員会 (Investment Committee / 2002-)】、高齢の居住者向けに資産管理のアドバイスをする【資産管理諮問委員会 (Money Management Advisory Committee / 2005)】なども設立されている。

#### ②組合の運営形態の改善

先に見た1970年代末からの大規模修繕工事は払い下げのために組合が抱えたローンが完済するのを機に実施されたものだが、この事業は物理的環境の向上にとどまらず、組合の運営形態の改善に関わる様々な体制の充実にも結び付いていく。

その例として、住宅の維持管理などについての居住者・組合間の適切な役割分担を検討する【法人方針・手続き委員会 (Committee for Corporate Policies and Procedures / 1979-80)】、次々に立ち上がる委員会の役割と機能を見直す【委員会委員会 (Committee on Committees / 1982)】、組合の積立金の方針を検討する【積立金特別委員会 (Ad Hoc Committee on Reserves / 1986-87)】などが挙げられる。

## 5. 主な発表論文等

【雑誌論文】 (計1件)

- ① 森田芳朗、コミュニティ・公共・民間による住宅地の維持・再生—アメリカ・グリーンベルトタウン、住宅、査読なし、2011年3月号、pp.49-52

## 6. 研究組織

### (1)研究代表者

森田 芳朗 (MORITA YOSHIRO)  
東京工芸大学・工学部・准教授  
研究者番号：50396769

### (2)研究分担者

なし

### (3)連携研究者 (研究協力者)

橋田 竜兵 (HASHIDA RYOHEI)  
東京工芸大学・工学部・修士課程  
研究者番号：なし  
笠 寛子 (RYU HIROKO)  
プレカリウム・代表  
研究者番号：なし