

令和 6 年 6 月 21 日現在

機関番号：32689

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2018～2023

課題番号：18K04495

研究課題名(和文) 自助による住宅政策の理論と展開～アメリカにおける相互自助住宅プログラム

研究課題名(英文) Theory and development of self-help housing policy; The Mutual Self-Help Housing program in the US

研究代表者

早田 宰 (SODA, Osamu)

早稲田大学・社会科学総合学院・教授

研究者番号：80264597

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 2,800,000円

研究成果の概要(和文)：アメリカの相互自助住宅プログラム1930年代に農商務省により制度化され、住民が自ら建設に参加しながら共同で住宅を所有する仕組みである。近年、貧困防止策として再注目されており、特にコロナ禍でその重要性が増している。自助・共助・公助の政策ミックスの政策といえるが、その歴史の変遷を分析し、オルタナティブな住宅政策の展開を探ることを目的としている。サクラメントなど米国各地の典型事例を収集し、政策の変化とプロジェクトの運営をケーススタディで分析した。

研究成果の学術的意義や社会的意義

本研究は、アメリカの相互自助住宅プログラムを事例にオルタナティブな住宅政策の系譜とその展開を考察した。低所得者層の住宅供給は、建設過程に居住者自らが参加し、作業を共同することで、職業訓練、ウェルビーイングの向上、コミュニティの強化など自助と共助の理念を理解し実現することができる。制度は、アメリカの保守党、民主党の両陣営からも評価され、制度として継続している。住宅政策を持続可能なコミュニティ開発に統合する上で示唆に富む。

研究成果の概要(英文)：The Mutual Self-help Housing Program in the United States was institutionalized by the Department of Agriculture in the 1930s. This program allows residents to participate in the construction of their homes while jointly owning them. Recently, it has been reconsidered as an anti-poverty measure, and its importance has increased, especially during the COVID-19 pandemic. It can be described as a policy mix of self-help, mutual help, and public assistance. The purpose of this study is to analyze its historical evolution and explore the development of alternative housing policies. Typical cases from various regions in the United States, such as Sacramento, were collected and analyzed through case studies to examine changes in policies and project management.

研究分野：建築・都市計画

キーワード：相互自立住宅プログラム 農村開発(Rural Development) アメリカ合衆国農務省(USDA)

## 1. 研究開始当初の背景

米国の相互自立住宅プログラム (Mutual Self-help Housing Program) は、1930 年代に制度化され、住み手自らが建設に主体的に参加するグループを公的に支援する仕組みである。住宅の自力建設は低所得者が住宅を所有する唯一の方法であるが、低開発国のみならずグローバル化が進む先進国でも近年貧困化を防止するオルタナティブの住宅政策として再注目されている。アメリカにおける相互自立住宅プログラムは、自助のための共助と公助という考え方を政策ミックスさせたユニークな政策である。

## 2. 研究の目的

本研究は、制度創設の経緯、近年の運用の変化、新しい公共政策の位置づけ、役割の変容、地域社会・住環境に与える影響、現代社会における自助住宅の事業モデルの展開のあり方を考察することを目的とする。

## 3. 研究の方法

制度の創設からの運用の実績を踏まえて、アメリカ各地の典型事例を収集し、全体的な傾向、大きな潮流を把握し、今後の調査分析の視点の整理をおこなった。ケーススタディは、サクラメント市におけるアーバックルプロジェクトのケーススタディをおこなった。

## 4. 研究成果

研究成果として以下①～⑥の6点について把握することができた。

### ①制度の目標

アメリカにおける相互自助住宅プログラムは、自助のための共助と公助という考え方を政策ミックスさせたユニークな政策である。1930 年代に制度化され、住み手自らが建設に主体的に参加するグループを公的に支援する仕組みであるが、低開発国のみならずグローバル化が進む先進国でも近年貧困化を防止するオルタナティブの住宅政策として再注目されている。

キャパシティビルディングとしての職業訓練、共同建設ワークによる相互扶助意識の強化、子どものための環境づくり、再貧困化チェーンからの脱出などの複合的な目的の達成をめざす現代的な政策へと進化していることがわかった。

### ②公共政策の変化

オバマ政権からトランプ政権、そしてバイデン政権への政権交代による変化を考察することができた。

トランプ政権では、2017 年発足以後、農村における経済と社会のアンバランスがますます深刻なものとなった。社会政策においては、多くの連邦の都市および農村の住宅政策プログラムの廃止が提案されたが、農村における相互自助住宅プログラムは存続された。農村経済は活性化し、雇用は増加した。一方、住宅に関する政府予算を大幅にカットした。住宅都市開発省の予算を 17%、農商務省の予算を 21% カットした。またコミュニティ開発包括補助金 (CDBG)、HOME 投資パートナーシップ、Choice Neighborhoods プログラム、自助住宅所有機会プログラム (SHOP)、米国のホームレスに関する省庁間協議会等の廃止を提案した。その結果、農村部での住宅不足、価格高騰が発生し、世帯あたりの住宅着工数は史上最低となった。喫緊の住宅ニーズ、特にコロナ禍における困窮に対応するため、農商務省 (USDA) の相互自助住宅プログラムには 190 万ドル (2 億 600 万円) へ投資を決定した。サウスダコタ州やオクラホマ州における相互自助住宅事業への支援である。

バイデン政権は 2021 年 1 月発足に際して、住宅は強力で健全なコミュニティを成長させる戦略の重要な部分であり、住宅の原則を掲げた。世帯における住宅コストが収入の 30% を超えない、税制控除の頭金への財政補助などを打ち出した。全米農村住宅連合 (NRHC) は、農商務省 (USDA) の相互自助住宅プログラムの予算増額、賃貸住宅供給支援、低所得者向けの賃貸支援、農業労働者の住居条件の改善、上下水道施設への融資を要請している。

このように米国における相互自助住宅プログラムは農村部における低所得者層に残された住宅政策の最後の選択肢として政権交代を超えて存続している。相互自助住宅プログラム自体は、新型コロナウイルスでも進行が中断停止することはなかった。むしろ住宅困窮者のニーズは高くなり、それに応えるため、感染症対策の徹底、グループ単位の縮小等へ配慮した上で各地で事業が推進されたことは当該事業の政策上の役割を明示しており興味深い。バイデン政権では、相互自助住宅プログラムはさらに住宅困窮状況においていっそう期待される制度であることが明らかになった。

### ③地域や推進団体による運用の違い

州政府やファシリテートする CDC や NPO によって取り組みの考え方、事業期間、政策のゴール設定が多様である。ニューヨーク、カリフォルニア、オレゴン、アラスカ等の地域それぞれで差があり、典型的な事例モデルの分析をおこなった。オレゴン州のモデルについて制度の概要、特徴的な点、今後の調査分析の視点の整理をおこなった。その結果、事業内容においては、既存ストックの改善よりも新住宅の供給を重視していること、家族・友人の果たす役割の変化において

は、コミュニティの相互扶助は低化し、個別世帯を尊重していること、などが特徴的であることが調査より確認できた。

#### ④家族・地域社会の果たす役割

相互扶助についてのコミュニティ意識が建設時から入居後にどのように変化するかは、研究関心であった。調査により、入居後に敷地境界や共有緑地に入居者が植樹していた例が複数確認でき、コモンの住環境への意識が生まれ、持続されていることがわかった。



#### 写真

Arbuckle プロジェクト（カリフォルニア州コルサ郡）におけるコモンの住環境への植樹

#### ⑤住宅像の変質

連棟型から独立棟型への変化している。コロナを経て新しい自助型の住宅政策が出現してきた。ノマドランドなどの映画でも有名になったトレーラーハウス等の工業住宅が定住に移行した「モバイルホームパーク」などの場所が出現している。

#### ⑥コミュニティグループの変化（小規模化・活動短期化）の傾向等について

居住者所有コミュニティ（ROC）という協同組合が土地を所有してコミュニティ事業を管理しているものがある。強いコミュニティ意識を形成し、土地賃貸料の管理、道路、水道、電気、下水システム、景観などのコミュニティ施設の修理と改善の管理、居住保障などの住関連サービスを自らの出資で共有・享受している。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計2件（うち査読付論文 1件/うち国際共著 0件/うちオープンアクセス 1件）

1. 著者名 早田宰	4. 巻 82
2. 論文標題 災害後の共助による住宅再建	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 共済総合研究	6. 最初と最後の頁 8 -19
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 -

1. 著者名 早田宰	4. 巻 344号
2. 論文標題 都市におけるシェアからコラボラティブへの論点 ケイパビリティの視点から	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 都市計画	6. 最初と最後の頁 -
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

〔学会発表〕 計2件（うち招待講演 1件/うち国際学会 2件）

1. 発表者名 Koichi AOKI
2. 発表標題 Self-Help Housing Production System : A Case Study of the Mutual Self-Help Housing Program in the United States
3. 学会等名 The PKU-Waseda international research collaboration workshop（国際学会）
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 Osamu SODA
2. 発表標題 Urban Governance and Community Participation
3. 学会等名 The PKU-Waseda international research collaboration workshop（招待講演）（国際学会）
4. 発表年 2019年

〔図書〕 計0件

〔産業財産権〕

〔その他〕

災害後の共助による住宅再建  
[https://www.jkri.or.jp/PDF/2020/sogo\\_82souda.pdf](https://www.jkri.or.jp/PDF/2020/sogo_82souda.pdf)

6. 研究組織

	氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
--	---------------------------	-----------------------	----

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8. 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関
---------	---------