

## 計画住宅地における住環境成熟の仕掛け

## 米グリーンベルトにおける活動の成立過程と運営方式の分析

## 5. 建築計画 -1. 住宅計画

住宅地 住環境成熟

コウオプ Greenbelt

## 1. 序論

## 研究の背景と目的

日本の計画住宅地の多くでは開発から数十年が経過している。当初施設計画が重視された開発であったために、少子高齢化、住宅や施設の老朽化や近隣センターの衰退などの問題に対処しきれない現状を抱えている。このような状況下において、2000年頃から、住民たちが生活環境を豊かにするための場や活動を自ら用意する事例が生まれ始めている。

本研究では、入居当初には計画されていなかった活動などが経年とともに成立し、それらによって居住者らの地域における生活パターンが多様になり、地域生活の密度が向上することを、「住環境成熟」と定義し、Greenbelt (米・Maryland州) を研究対象として海外先進事例から経年による住環境成熟の過程を読み解くことを目的とする。

## 本研究の位置づけ

既往研究では、Greenbelt の住環境成熟の過程を、ハウジングコウオプである Greenbelt Homes Inc. による管理手法の観点、コーポラティブ方式による共有財産の二元論的所有の観点から研究されている。注1)

本研究では、Greenbelt の住環境成熟の過程を、地域における活動の成立過程および運営方式の観点から読み解き、日本の計画住宅地と比較した特異性を明らかにするとともに、70年を経てもなお新しい動きが生まれる所以を考察し、「住環境成熟の仕掛け」とは何か、言及することを目指す。

## 2. 調査対象地・調査方法

## 1) 調査対象地

Greenbelt は 1930 年代都市周縁部に大量の雇用を創出することを目的に計画された「グリーンベルトタウン計画」の

表 1.Greenbelt 年表

1930	グリーンベルトタウン計画の一環として、885戸の連続型住宅からなる公的賃貸住宅地区の開発が着手。第一期入居開始。再定住居の後継機関である農業安定局の管理下に置かれる。
1940	Journalist Clubというコウオプが組織される。The Cooperatorという16ページの新聞が発行される。
1945	軍事関係者向けの住宅1,000戸が新たに建設され(住宅形式は第1期と同様)、第2期入居が始まる。地区の払い下げに向けて、居住者出資によるコウオプ法人GMI(A(後にGHIに改名))が設立される。
1950	公法第65条の閣議決定により、グリーンベルトタウンの払い下げが決定する。Greenbelt Mutual Housing Associationによる地区の取得が実現する。Greenbelt News Reviewに名前を貸す。
1960	GHIの居住者向け融資機関Twin Pines Savings and Loan Associationが設立される。
1970	地域ミーティングの内容を報道する自由に関して、最高裁で勝訴。払い下げ時の借入金の返済が完了する。
1980	Twin Pines Savings and Loan Associationが経営不振に陥る。住戸の譲渡条件が厳格化される。増築管理プログラムが創設される。地区の再生事業が完了する。
1990	一人の住民がGreenbelt News ReviewにMuseum開設に関する投書を行う。50周年記念事業の一環として、市所有のRow Houseを改修してオープン。FOGMが組織され、運営にあたる。
2000	Roosevelt CenterのMelon Bankのスペースで1日だけの試営業を行う。Community CenterにCafeがグランドオープン。商業歴史保護地区に指定される。(13)
2005	Roosevelt Centerに、フルタイムの"new" New Deal Caf?オープン。毎日、三食が提供される。
2010	運動のスペースを賃貸し、Cafeの面積が2倍になる。Greenbelt Farmer's Marketが始まる。新しいManager/Chefの招聘によって運営再開。

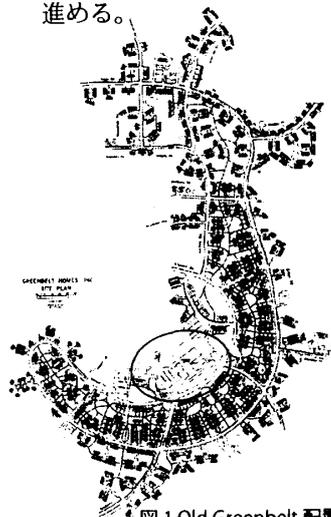


図 1.Old Greenbelt 配置図

表 2.Old Greenbelt 概要

Old Greenbelt	
入居	1937年
州	Prince George County
位置	Washington DCから
住戸数	1600戸
人口	計画人口30,000人
開発	ニューディール政策



表 2.Old Greenbelt

Systems to Develop Residential Environment in Planned Community  
Analysis of Process in the Setting up and management of Community Activities

WAKABAYASHI Kana, SUZUKI Takeshi, OKU Toshinobu, KITA Michihiro and MATSUBARA Shigeki

## 2. Greenbelt における生活支援の活動仕掛けのリスト

Greenbelt において新規入居者への地域情報のため配布されている Welcome Packet のから抽出した活動に加えて、文献、市のパンフレットから Greenbelt における様々な活動を抽出し Greenbelt の「仕掛けリスト」を作成した。本稿において「仕掛け」とは、主には住民によって運営される住民住環境成熟に寄与する活動と定義する。仕掛けリストから以下のことがわかる。

### センターへの集約

Greenbelt においては多様な様々な場や活動が Roosevelt Center に集約されているために、居住者らはそれらを自ら取捨選択して利用できる。これらの仕掛けは互いの機能を補完し合い、センターを中心とした地域における生活密度を向上させている (図 3)。

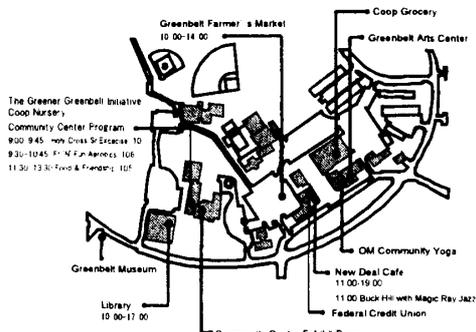


図 3. 08.09.22 9:00-12:00 センターへの活動の集約

### 経年による仕掛けの種別変化

Greenbelt 入居当初には、コウオプ方式によって生活支援のための場や主体が多く生まれ、運営されていたが、1960年代には Greenbelt の住環境はスラム化の危機に瀕し活発な活動も少なくなって行った。しかし、50 周年記念式典を契機として、再び入居当初のような生活支援のための活動が多く生まれ始める。このように入居開始からおよそ 70 年の時を経てまた新たな活動が生まれ続けている (表 3)。

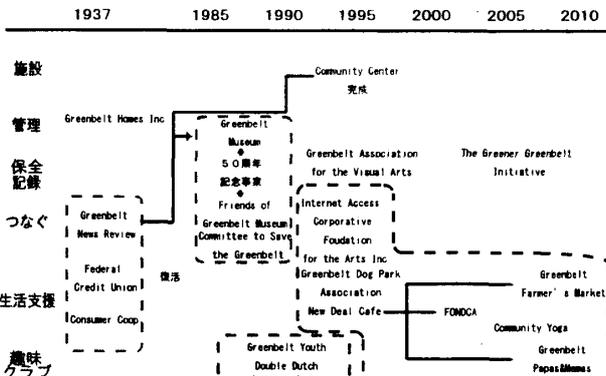


表 3. 仕掛けの種別変遷

## 3. 住環境成熟の仕掛けの分析

### 3) 地域誌

Greenbelt News Review は、Journalist Club と呼ばれるコウオプが発行する地域新聞である。地域誌に様々な活動を掲載することにより、居住者に周知することができ、居住者の側も地域誌に目を通せば地域の情報を幅広く得られる。

## 開設から現在までの経緯

Greenbelt 入居開始直後、居住者らによって Journalist Club が組織され、同月 24 日に The Cooperator というタイトルでグリーン色の紙にタイプライターで印刷された 16 ページの新聞が発行された。Journalist Club は、組織形態としてコウオプ方式を選び、コウオプ全体の利益のために活動することをポリシーとしている。1939 年より今日まで Greenbelt の全戸に配布されている。

### 運営組織

Greenbelt News Review を発行しているのは Journalist Club というコウオプで、コウオプのメンバーは 75 人である。出版スタッフは全員居住者で、ボランティアである。このコウオプのメンバーは、その他のコウオプのうち少なくとも一つに所属していることが求められている。Greenbelt News Review の活動に賛同する居住者は、コウオプのメンバーになり、出資あるいはスタッフとして貢献する。



表 4. 概要

名称	Greenbelt News Review
開設年	1937年
内容	地域誌発行
運営主体	Journalist Club Coop
組織形態	コウオプ
開設の経緯	住民らの発意によって
利用者の属性	全戸の住民

図 4.

### 2) コミュニティ・ミュージアム

Greenbelt Museum は、1987 年に開設された、コミュニティ・ミュージアムであり、地域の歴史のアーカイブ・展示をすることによって、居住者及び他地域の人々に地域の特長と歴史を知らしめる博物館である。

## 開設から現在までの経緯

開設のきっかけとなったのは、1986 年に一人の居住者の女性がミュージアム開設に関して Greenbelt News Review に投稿したメッセージである。この投稿に対して、誌上で議論が行われた。1 年ほどに渡る議論ののち、Greenbelt 市の 50 周年記念事業の一環として 1937 年の入居開始当時の住戸を市が買い取って開設されることが決定され、住民による非営利団体である Friends of Greenbelt Museum が組織され、運営を担っている。



図 5. 利用者の属性

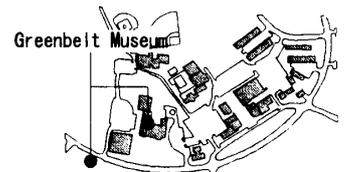


図 6. センター内配置図

表 5. 概要

名称	Greenbelt Museum
開設年	1987年
内容	コミュニティ・ミュージアム
運営時間	日曜 13-17 月～土 9-21 / 日 9-19
運営主体	Friends of Greenbelt Museum
組織形態	非営利団体
開設の経緯	投資・50周年記念事業
利用者の属性	研究者・学生・居住者

**運営組織**

Row House と、その中のコレクションはすべて Greenbelt City が所有しており、Greenbelt 市の職員が Curator として勤務している。運営は非営利組織の FOGM(Friends of the Greenbelt Museum, Inc.) のボランティアが行っている。324 人のメンバーがいる。会費は \$ 20 から \$ 1000 ドルの間で選択可能である。Friends of the Greenbelt Museum, Inc. のメンバー主な活動は、Volunteer staff のシフト決め、展示の変更、グッズ製作である。

**3) コミュニティ・カフェ**

New Deal Café は、1995 年に Roosevelt Center に開設され、コウオプ方式で運営されるコミュニティ・カフェである。本研究では、地域における居場所を提供する喫茶スペースをコミュニティ・カフェと呼ぶ。現在では、経営はシェフ兼マネージャーが行っており、コウオプはアートプログラム等に関するサポートを行っている。

**開設から現在までの経緯**

1994 年、居住者の数人が、居住者同士集まって話ができるカフェを開設することを目指し活動を始めた。1994 年 11 月、カフェをサポートするボランティアを募るため、Roosevelt Center 内のスペースで 1 日だけの試営業を行った。試営業には 600 人もの人々が集まり、本格的な開店に向けて活動が始まった。New Deal Café 運営の組織形態としてコウオプ方式を選択し、1995 年 12 月 31 日、Community Center に金曜と土曜の夜のみの運営というかたちでカフェがオープンしたが、2000 年 04 月には Roosevelt Center の店舗に移転し、運営時間も延長された。2002 年、カフェを運営するコウオプとは別の組織として、カフェにおけるアートプログラム及び音楽ライブの運営を担う非営利団体 Friend of New Deal Cafe Art が設立された。

2003 年には、カフェのの経営状態悪化を受けて、フルタイムのプロのマネージャーを雇用する。2005 年には西側のスペースを借り、カフェの面積が 2 倍になった。

2008 年、経営状態が困窮した New Deal Café では、独立したレストランとしてカフェを運営する経営者として Karim 氏運営に移行している。

**運営組織**

New Deal Café はコウオプによって運営されており、コウオプのメンバーは現在 200 人で、理事らによって運営方針などが決定される。1995 年のオープン当初、カフェメニュー、軽食の提供、イベント、ライブ、といったことはすべてコウオプメンバーが、各人の得意な分野を生かしながらボランティアで運営していた。

2002 年に非営利団体である FONDCA(Friends of New Deal Café Arts) が設立され、New Deal Café で行われる音楽ライブやアートイベントの運営を担うようになる。FONDCA は、New Deal Café の壁面を、アート展示のために賃借している。

GHI は折に触れてコウオプ組織に対して寄付をしている。現在、厨房スタッフが 9 名シェフ兼マネージャーの Karim 氏によって雇用されている。



図 7. 図 8.

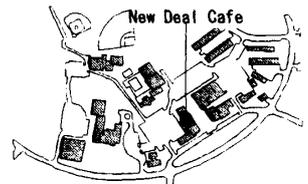


図 9. センター内配置図 表 6. 概要

名称	New Deal Cafe
開設年	1995年
内容	コミュニティ・カフェ
運営時間	月 11-15/火水木 11-21 金土 11-23/日 11-19
運営主体	Karim氏/The New Deal Caf?
組織形態	個人経営者/コウオプ
開設の経緯	住民同士の会話から
利用者の属性	Greenbelt内外・高齢者が多い

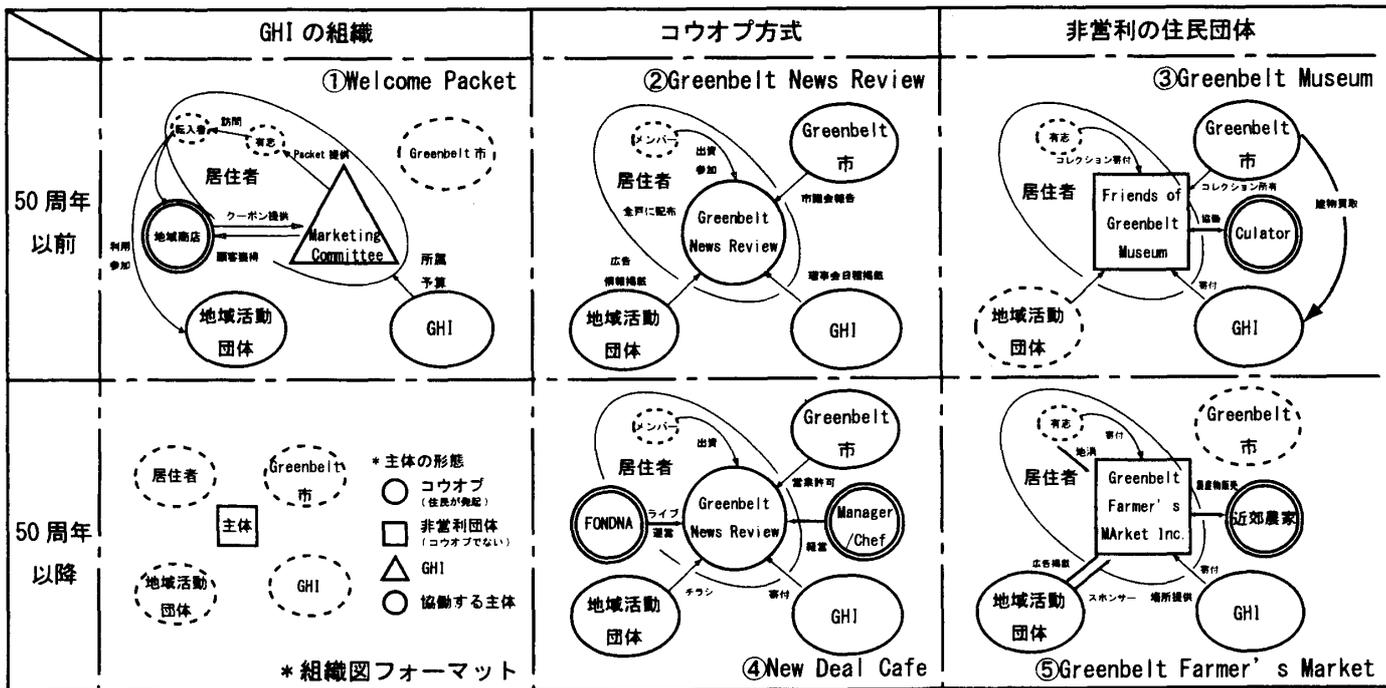


図 10. 運営形態分類表

#### 4) マーケット

Greenbelt Farmer's Market は、2008年6月から開催されているマーケットである。近郊農家の農産物を広場などで売買するマーケットアメリカでは大都市でも一般的である。

##### 開設から現在までの経緯

Greenbelt Farmer's Market は、New Deal Café における居住者同士の会話が、現実のものとなった活動である。

Greenbelt Farmer's Market は、住民による非営利団体として運営することを選択し、2008年6月に初年度のマーケットを開始し、同年10月に最初のシーズンを終えている。

##### 運営組織

Greenbelt Farmer's Market は、居住者のボランティアによって運営されている。運営資金は住民の有志、地域活動団体などからの寄付である。Greenbelt Homes Inc. も折にふれて寄付をしている。農産物の販売に来るのは近郊農家である。

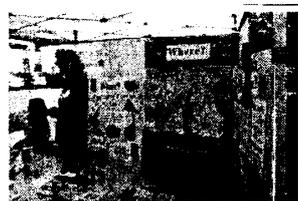


図 12. センター内配置図

表 7. 概要

名称	Greenbelt Farmer's Market
開設年	2008年
内容	市場
運営時間	6月～10月/日 10-14
運営主体	Greenbelt Farmer's Market Inc.
組織形態	非営利団体
開設の経緯	New Deal Cafeでの会話から
利用者の属性	幅広い年代



図 11.

#### 4 事例分析から見える共通点

##### 成立過程の共通点

成立過程分析から3つの共通点が明らかになった。ひとつには、すべての事例に関して、居住者の思いをきっかけとして設立されており、居住者の発案が形になっていることである。次に、地域誌からミュージアム、カフェからマーケット、といったように、ある仕掛けにおける活動が発端となって、別の仕掛けが生まれていることである。最後に、仕掛けの運営を始めるにあたって選択される運営形態が多様であり適宜選択可能であることである。

##### 運営形態の共通点

運営形態に関しては以下の共通点が挙げられる。まず、Greenbelt の居住者らは自らの生活に必要な場を自らで用意する力に長けており、居住者主体で運営されていることである。次に、Greenbelt 市をはじめとする官との連携があることである。ただし運営の主導権は居住者が握り、官が干渉しすぎないことで運営のバランスを取ることが重視されている。最後に、地域で活動する主体同士が連携していることである。特に地域誌やチラシによって情報共有を行っており、

ある活動を通じて居住者が別の活動に紹介されていく(図10)。

#### 5. まとめ

Greenbelt においては、様々な主体による活動があり、それらは、Roosevelt Center に集約されていることによって居住者らがそれらを使い分けることを可能にするとともに、Roosevelt Center における場や活動ら自身も、互いの機能を補完し合い、相乗効果を上げることができる。

さらに、仕掛けが、また新たな活動が生まれるきっかけになっていることも重要な点である。Greenbelt においては、居住者の生活に必要な活動を「仕掛ける」ことで、そこからまた新たな仕掛けが生まれている。

##### 住環境成熟のための仕掛けとは

以上のことから、Greenbelt において、居住者らの地域の中での住環境を良好に維持し、発展させていくことのために①状況に応じて最適な組織形態を取りながら、②生活支援のためのサービスを展開することにより、③さらに別の動きを生み出し、④センターを中心とした地域生活の密度を向上させるような活動が、「住環境成熟のための仕掛け」であると考える。

##### 日本の計画住宅地に対して

高齢化が著しい日本の計画住宅地においては、遠出が困難な高齢者の生活支援の場として、近隣センターへの活動の集約は重要である。しかし、日本初の大規模ニュータウンである千里ニュータウンにおける仕掛けを抽出し、Greenbelt と比較すると、様々な活動が起こりつつあることは確かだが、バリエーション、活動同士の連携など不十分であることがわかる。間もなく50周年を迎える千里ニュータウン、およびその他の郊外住宅地においても、現在ある仕掛けが次の動きを「仕掛け」するような動きが今後起こって行くことが極めて重要であるといえる。

##### 参考文献

森田芳郎・松村秀一「米国グリーンベルトにおける居住環境の運営形態とその変化 ハウジングコオペラティブによる法人と居住者間の権利調整手法に関する事例分析」日本建築学会計画系論文集 no.619p1-7.2007.09

Mary Lou Williamson. Greenbelt: History of a New Town, 1937-1987 (New 1997 Edition). Donning Co. Publishers. 1997

田中康裕 若林可奈「コミュニティを媒介するカフェとファーマーズ・マーケット」・BIO-City. no.41 2009年

注釈1) 森田芳郎 松村秀一「米国グリーンベルトにおける居住環境の運営形態とその変化 ハウジングコオペラティブによる法人と居住者間の権利調整手法に関する事例分析」

\*Greenbelt への調査は、国土交通省の「平成20年度 住宅・建築関連先導技術開発助成事業」より助成を受けて実施した。

※1 大阪大学大学院工学研究科建築工学専攻 博士前期課程

※2 大阪大学大学院工学研究科建築工学専攻 准教授・工博

※3 清水建設技術研究所

※4 大阪大学大学院工学研究科建築工学専攻 助教・工博

※5 大阪大学大学院工学研究科建築工学専攻 教授・工博

※6 大阪大学大学院工学研究科建築工学専攻 准教授・工博

Dept. of Global Architecture, Graduate School of Engineering, Osaka University, Dr. Eng.

Assoc. Prof., Dept. of Global Architecture, Graduate School of Engineering, Osaka University, Dr. Eng.

Institute of Technology, Shimizu Corporation

Research Assoc., Dept. of Global Architecture, Graduate School of Engineering, Osaka University, Dr. Eng.

Prof., Dept. of Global Architecture, Graduate School of Engineering, Osaka University, Dr. Eng.

Assoc. Prof., Dept. of Global Architecture, Graduate School of Engineering, Osaka University, Dr. Eng.