

## 米国グリーンベルトにおける地域組織と活動の変遷

### 計画住宅地における住環境成熟の仕掛けに関する研究

正会員○若林可奈<sup>1</sup> 同 鈴木毅<sup>2</sup> 同 田中康裕<sup>3</sup>  
同 松原茂樹<sup>4</sup> 同 奥俊信<sup>5</sup> 同 木多道宏<sup>6</sup>

住宅地	住環境成熟
コウオブ	Greenbelt

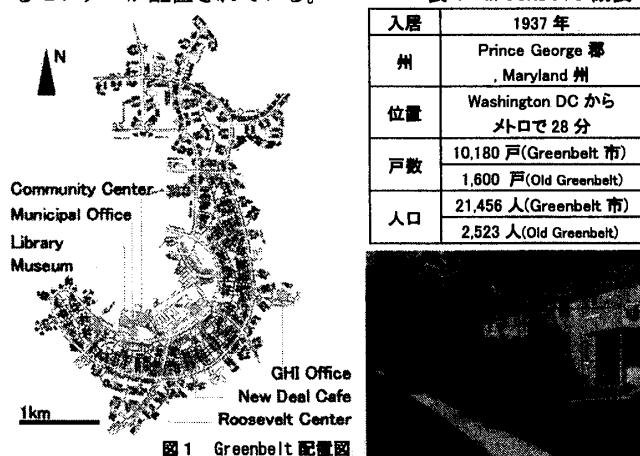
#### 1. 序論

近年、日本の計画住宅地の多くは開発から数十年が経過し、少子高齢化、住宅や近隣センターの老朽化などの問題を抱えている。施設計画重視の開発がなされた多くの地域ではこれらの問題に対処しきれていない。このような状況下において、日本では2000年頃から、住民たちが生活環境を豊かにするための場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地域生活が多様で質の高いものになることを「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住環境成熟の過程を読み解き、住環境成熟に寄与する仕掛けとはいかなるものか、明らかにすることを目的とする。既往研究では、Greenbeltの住環境成熟の過程を、ハウジングコウオブであるGreenbelt Homes Inc.による管理手法の観点から研究されている。<sup>注)\*1</sup>

#### 2. 調査対象地・調査方法

Greenbeltは1930年代、ニューディール政策の一環として計画された「グリーンベルトタウン計画」のうちのひとつである。のちに切り売りされ開発された周縁部も含むGreenbelt市のうち、初期に開発された地域をOld Greenbeltと呼ぶ。本稿ではOld Greenbeltを対象とする。Old Greenbeltの中心、幹線道路沿いには、商業施設群およびコミュニティ施設から成るセンターが配置されている。



Greenbeltにおいては、入居開始当初から商店など生活支援

のためのサービスが居住者によって設立された協同組合（以下コウオブとする）によって提供されている。

連邦政府が開発から程なく、Greenbeltの全土地、全戸を払い下げた際、払い下げの受け皿としてコウオブ（現在のGreenbelt Homes, Inc.、以下GHIとする）が組織された。GHIは現在に至るまで1600戸の戸主を所有・管理しており、居住者はGHIの株主となることで、住宅の賃借人として居住できる。GHIの管理事務所には46人の専門家が勤務しており、居住者組織と協働しながら住環境の管理を行っている。

#### 2) 研究の方法

本稿では、調査対象地において収集した調査対象に関する文献、ホームページを資料として、考察を進める。

#### 3. センター内の「立ち寄る場」

図2に示すのは、2008年9月21日の一日に、GreenbeltのRoosevelt Centerで利用することができた居住者により運営されている場である。

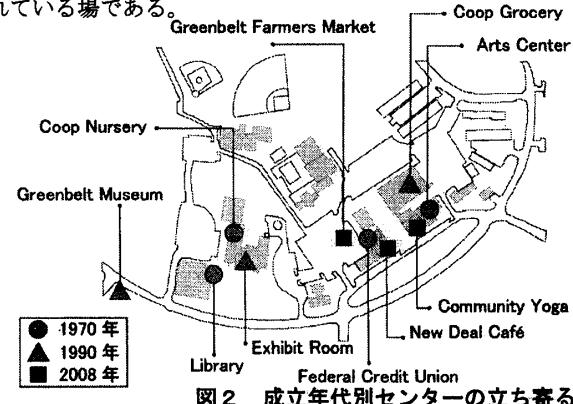


図2 成立年代別センターの立ち寄る場  
立ち寄る場が複数あることで、居住者は様々な場を使い分けることができる。これらを成立年代ごとに分類すると、近年新たに生まれた場が多くあり、居住者の生活を多様にするための場が徐々に形成されてきたことがわかる。

#### 4. Greenbeltにおける地域組織と活動のリスト

Greenbeltにおける居住者組織がいかなる活動を行ってきたかを明らかにするため、Greenbeltの60周年記念時に居住者が中心となり編纂された文献<sup>\*2</sup>からGreenbeltの地域組織と活動のリストを作成した。(表2) 1996年以降に生まれた活動については、GHIが新規入居者に配布している地域情報、Welcome Packetから抽出した。現在、Greenbeltには全部で89の活動があり、うち6つがコウオブによる活動である(表2)。

表2 地域組織と活動のリスト（抜粋）

名称	設立	活動内容
Greenbelt News Review(*2)	1937	地域新聞
Greenbelt Federal Credit Union(*2)	1937	融資銀行
Greenbelt Kinder Garden	1938	幼稚園
Greenbelt Homes Inc. (*2)	1946	ハウジングコウオブ
Greenbelt Cooperative Nursery School(*2)	1940s	保育所
Labor Day Festival Foreign	1955	地域のフェスティバル
Language Association	1958	外国语教育プログラム
Homemakers Club	1958	主婦の会
Historical Society	1967	アーカイブ
Spring hill Lake Civic Association	1960s	周縁部居住者組織
Friends of the Greenbelt Library	1960s	図書館サービスの推進
Citizens for Greenbelt	1979	市の master map を制作
Greenbelt Consumer Cooperative(*2)	1984	スーパーと薬局
Friends of the Greenbelt Museum	1986	ミュージアムの運営
Committee to Save the Greenbelt	1987	緑地帯保全
Greenbelt Dog Park Association	1994	ドッグパーク開設の支援
New Deal Café(*2)	1995	コミュニティ・カフェ
Greenbelt Association for the Visual Arts	1996	アートセンターの活性化
Greenbelt Home and Garden Club	1996	田園都市の景観を守る
Greenbelt Foundation for the Arts Inc.	1997	アートの普及
Friends of the New Deal Café Arts	2002	ND カフェのアート運営
Greenbelt OM Community Yoga	2006	ヨガ教室
Greenbelt Farmers Market	2008	近郊農家のマーケット

### 経年による活動の属性変化

入居開始当初には、主にはコウオブによって生活に必要なサービスや場が多く提供された。1960 年代には Greenbelt の住環境は悪化し活発な活動も少なくなっていたが、50 周年時にまちの歴史を見直す活動が生まれたことを契機に、必要不可欠ではないが生活を支援する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 年の歴史の中で、その時々に求められる活動を居住者自らが立ち上げ、運営して来たことがわかった（表 2）。

### 5. 地域活動の成立過程と運営形態

次に、これらの活動が、いかに成立し運営されているかを事例から検証する。Greenbelt Museum（以下 Museum とする）は、1986 年設立され、Greenbelt 市と NPO が協働して運営する地域ミュージアムである。New Deal Café（以下 NDCafe とする）は、1995 年に Roosevelt Center に開設され、コウオブ方式で運営されるコミュニティ・カフェである。

表3 概要

名称	New Deal Café
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
運営主体	Karim氏/The New Deal Café
組織形態	個人経営者／コウオブ
開設の経緯	住民同士の会話をから
利用者の属性	Greenbelt内外・高齢者が多い

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
運営主体	Friends of Greenbelt Museum
組織形態	非営利団体
開設の経緯	投票・50周年記念事業
利用者の属性	研究者・学生・居住者

### 居住者の思いが実現する

1972 年、居住者の女性が地域誌 Greenbelt News Review に、地域の歴史を振り返る Museum の設立を提案する投稿をした。

紙面上で賛否に関する議論が起り、1986 年、50 周年記念事業として実現した。NDCafe では、1994 年、居住者の数人が、「居住者同士集まって話ができる場所が必要」と話したことがきっかけとなり、1995 年 12 月 30 日、カフェがオープンした。居住者が必要だと感じたことがそのまま実現することは非常に重要である。これらの活動に限らず、Greenbeltにおいては居住者が自ら必要だと感じる活動を実現して来た。また、これらの地域活動の主体はコウオブをはじめとしてそれぞれ状況に応じた組織形態を取って活動している（図 3）。

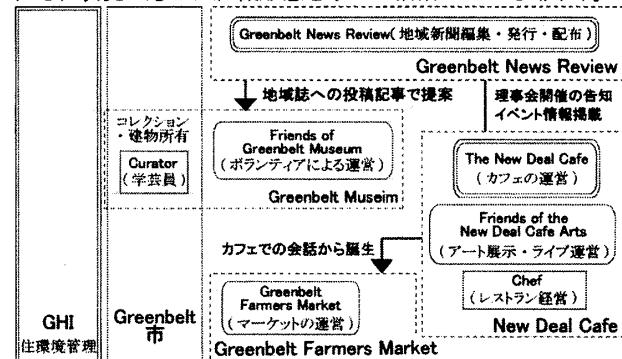


図3 地域活動の運営形態

### 既にある活動が居住者が思いを共有する場となる

2008 年から開催されている Greenbelt Farmers Market は、NDCafe における居住者同士の会話がきっかけで始まった活動である。すでに述べたように、Museum は Greenbelt News Review への投稿から設立された。ある活動が、居住者が思いを共有する場となり別の活動が生まれることが、Greenbelt における地域活動の特徴だと言える。

### 6. 住環境成熟のための仕掛けとは

Greenbelt では、近年居住者の生活を支援する活動や場が多く生まれ、居住者が適宜使いこなすことを可能にしている。

以上のことから、Greenbelt では、居住者らの地域の中での住環境を良好に維持し、発展させていくために、1)コウオブ、NPO、法人格を持たない組織など状況に応じた組織形態を取りながら、2)生活支援のための場を展開することにより、3)さらに別の動きを生み出し、4)地域生活を多様で質の高いものにするような活動が 5)居住者らの手で展開されて來たことが明らかになった。入居開始後すぐに設立された Greenbelt News Review が、居住者の情報共有の手段として大きな役割を果たしていることがわかった。

### 参考文献

\*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 ハウジングコウオ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

\*2 Mary Lou Williamson 「Greenbelt History of a New Town · 1937-1987 New 1997 Edition」 1996

本研究は、神戸大学・大阪大学・清水建設の共同研究として、国土交通省住宅・建築関連先導技術開発助成事業（平成 20 年度）の助成を受けて実施しました。調査対象地を紹介してくださった森田芳郎様、柴田健様にお礼申し上げます。

※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研究員・博士（工学）  
※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  
Assoc. Prof., Dept. of Global Architecture, Graduate School of Engineering, Osaka University, Dr. Eng.  
Institute of Technology, Shimizu Corporation, Dr. Eng.  
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.