

米国グリーンベルトホームズにおける住民組織の活動の変遷 －委員会設立状況と活動内容に注目して－

A Study on Transition of Resident Organizations Activities
in GREENBELT HOMES, INC., in The US.

- Focusing on the Situations of Establishment and the Contents of Activity of Committees -

○橋田竜兵*1、森田芳朗*2、笠寛子*3

HASHIDA Ryohei, MORITA Yoshiro, RYU Hiroko

“Greenbelt” (Maryland) is one of three social housing projects called as “Greenbelt Towns” developed by the Federal Government during the Great Depression in the 1920’s. After the World War II, Greenbelt Homes, Inc. (GHI) what is a housing cooperative corporation took over Greenbelt. GHI has established various kinds of “Committees” as resident organization which execute management of the built environment. This study, based on on-site surveys, pointed out that Committees had played an important role in ensuring the operation of GHI, and clarified how the corporation builds the management system in Greenbelt after the sale of towns.

キーワード：住民組織，住環境マネジメント，住宅協同組合，グリーンベルトホームズ

Keywords: Resident Organization, Management of Living Environment, Housing Cooperative, Greenbelt Homes, Inc.

1. 序論

1. 1 研究の背景と視点

高度成長期以来、各地に開発された郊外住宅地の低迷が社会問題となっている。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、それらが抱える課題への対処法に必ずしも一般解はないが、長く住まわれた住宅地での経験の積み重ねから学ぶべきことは多い。本稿では、そうした教材のひとつとして、米国メリーランド州グリーンベルト (Greenbelt, Maryland) における住環境マネジメントの実践をとり上げる。



写真. 現在のグリーンベルト

グリーンベルトは、1930年代のニューディール政策による一連の郊外住宅地開発、グリーンベルトタウン (Greenbelt Towns) のひとつである。実現したのは、本稿で扱うグリーンベルトの他、オハイオ州グリーンヒルズ (Greenhills, Ohio)、ウィスコンシン州グリーンデイル (Greendale, Wisconsin) の2つの住宅地である。

これらはいずれも政府直轄の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居住者に売却されている。払い下げの受け皿には、それぞれの住宅地に居住者

表 1. グリーンベルトホームズの概要

所在	米国メリーランド州
入居年	1937年 (第1期)、1946年 (第2期)
住戸数	1600戸
構造	木造/2階建て/長屋建て (第1期) CB造/2階建て/長屋建て (第1期・第2期)
所有形態	住宅協同組合法人による組合所有

*1 東京工芸大学、修士課程

*2 東京工芸大学、准教授、博士 (工学)

*3 プレカリウム、代表

Tokyo Polytechnic University, Graduate Student

Tokyo Polytechnic University, Associate Professor, Dr. Engineering Precarium, Director

出資の住宅協同組合法人（housing cooperative corporation）が設立されたが、今も残るのはグリーンベルトを所有するグリーンベルトホームズ（Greenbelt Homes, Incorporated：以下「GHI」と略称）だけである。

この組合所有の住宅地において、土地・建物の所有権を持つのは居住者が組織する法人である。その構成員である居住者個人は、法人から住宅の使用権を与えられる立場にとどまる。こうした共有財としての性格の強さを、集団的な住環境のマネジメント手法にどう反映させてきたか。これが、グリーンベルトという住宅地を扱う本研究の視点である。

1. 2 研究の目的と方法

払い下げから今日までの間、住宅地の運営体制がどのようなかたちで築かれ、集団的な住環境の維持・向上に寄与してきたか。本研究では、組合の設立された1953年以来、継続的に発行されてきたGHIの会報誌を用い、この住宅地にこれまで設けられてきた「委員会（Committee：以下「Cmmtt」と省略）」の活動状況を整理することで、この点を明らかにする。この委員会は居住者のなかから選任された理事会（Board of Directors）の活動や意思決定を補佐するため、個別の案件毎に立ち上げられる住民有志の組織である。委員会には、特定の役割を継続的に担う常設委員会（Standing Cmmtt）と、住宅地が目下直面する課題への対応を目的とする特別委員会（Ad Hoc Cmmtt）とがある。

過去60年間に現れた委員会の名称と活動内容を整理したところ、その種類はおよそ100に亘った。そのうち主な委員会の名称と活動内容を表2に示すⁱⁱ。また、表2をもとにグリーンベルトにおける委員会の設立状況を表3、表4に示す。以下、(1)住空間、(2)コミュニティ、(3)住宅協同組合法人のそれぞれのマネジメントについて、これらの委員会が果たした役割を明らかにする。

1. 3 既往研究と本研究の位置付け

本稿で扱うグリーンベルトを対象とした研究として、森田らはⁱⁱⁱ、GHIの組合所有という所有形態に着目し、この所有形態が備える制度的特性のなかで、集団的な住環境を漸進的に改善していくルールがいかに構築されてきたかを論じた。本稿は、そのしくみを生み出すもとなつた居住者の活動を明らかにしようとするものである。

また若林らは^{iv}、グリーンベルトの住民の発意から組織されてきた様々な地域組織に着目し、それらの成り立ちとその生活環境形成への影響を明らかにしている。本

稿はでは、ここで扱われなかったGHI内部の住民組織を対象とする。

2. 住空間のマネジメント

2. 2 私空間のマネジメント

払い下げを経て持ち家となつたグリーンベルトでは、増改築や専用庭の囲い込みなど、自ら住宅に手を加える居住者が現れた。グリーンベルトの住宅には、1930年代当初の第1期の住宅と、戦時中、軍関係者のため簡易的に建てられた第2期の住宅とがある。増改築への要望は「フレームハウス」と呼ばれる第2期の住宅で特に強く、その支援やルールづくりなどを行うフレームハウス委員会（Frame House Cmmtt / 1953-54）がいち早く組織された。この支援・規制はまもなく他の住宅タイプにも広げられ、翌年以降、住宅改善委員会（Home Improvement Cmmtt / 1954-61）やメンテナンス委員会（Maintenance Cmmtt / 1954-72）が、外壁塗装のペンキの支給、増改築のルールや仕様づくりに取り組むようになる。

初期の増改築は組合が定めるルールのなかで可能とされたが、やがてルールに明記されない改修でも個別審査を行う体制が生まれる。1960年代以降に設けられた改修・基準委員会（Standards and Improvement Cmmtt / 1961-65）や技術・メンテナンス委員会（Engineering and Maintenance Cmmtt / 1974-83）は、そのための委員会である。

この他、増改築を支援するための委員会として、増築した住宅の光熱費の扱いを検討する設備委員会（Heating and Utilities Cmmtt / 1954-55）、増改築の実施ノウハウの集約や資材の共同購入などを行なう居住者サービス委員会（Member Services and Home Improvement Cmmtt / 1969-71）などがある。

このようにGHIでは、居住者単独で行い得る住環境の改善行為は、これを推奨するルールや仕様を設けることで可能となっており、これらの制定は各種の委員会による働きを通して行われるものである。

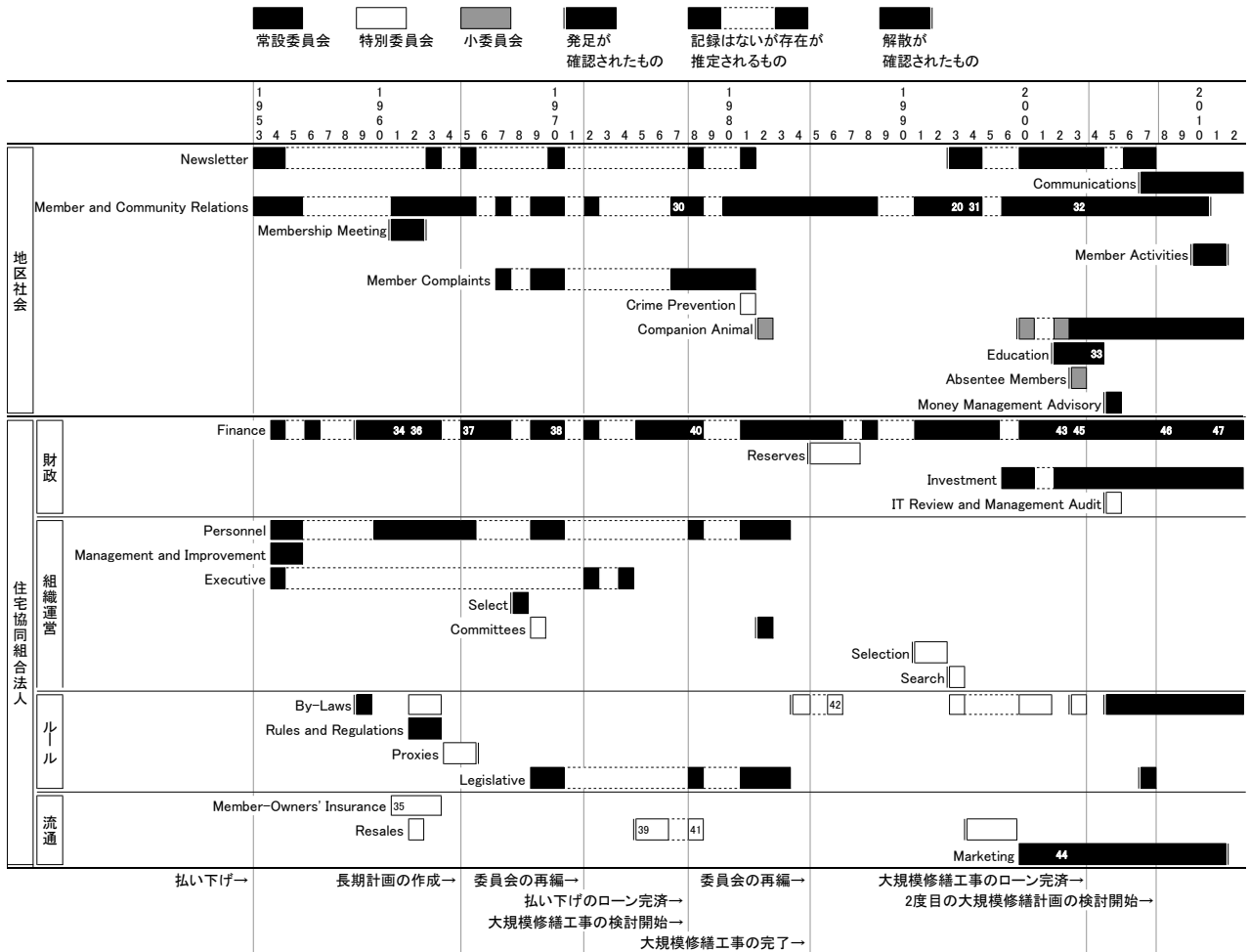
2. 3 私・共空間のマネジメント

1970年代に入ると、住宅や外構など私空間のコントロールに加え、コモンスペースや駐車場といった共用部分の管理に至るまで、幅広く地区の住空間を扱う委員会が組織され始める。専用庭によるコモンスペースの無断侵入を取り仕切るランドスケープ・環境委員会（Landscape and Environment Cmmtt / 1969-70）、建物や外構の景観の向上を図るコミュニティ・景観委員会（Community

表 2. 委員会概要 (*: 特別委員会)

委員会名	期間	活動内容
Frame House	53-54	フレームハウスの外壁の塗装や専用庭のフェンスの設置について検討する。
Grounds	53-54	専用庭を広げたいという住民の要望を検討する他、芝生や生け垣の整備を推進する。
Member Relations	53-72	各種の催し物などを企画し、住民、理事会、管理者組織の協力的な関係を維持する。
Newsletter	53-07	新聞を発刊し、組合やコミュニティの活動状況を住民に伝達する。
Heating and Utilities	54-55	住宅設備の改善、光熱費の削減、増築した住宅の光熱費の扱いについて検討する。
Management and Improvement	54-55	管理者組織の業務環境を整え、業務効率の向上を図る。
Home Improvement	54-61	増築や物置小屋の設置について検討する。
Landscape	54-62	樹木や庭づくりの道具を住民に提供して専用庭の緑化を図る他、コモンスペースの美化を進める。
Maintenance	54-72	建物の維持・改善に関する検討を行い、指針を設けることで不動産の価値を維持する。
Executive	54-74	理事会や管理者の業務全般を俯瞰する他、緊急を要する事項の意思決定に関わる。
Personnel	54-83	管理者組織の人事について検討する。
Finance	54-	組合の健全な資産管理について、理事会に助言する。
By-Laws	54-	細則の改定を検討する。
Planning	56-81	妥当な費用で建物の質を維持していくための長期修繕計画を検討する。
Land Use	59-62	住宅地周辺の市有地の整備や組合所有地の公共利用などについて、市と協議する。
Housing for the Elderly Program	61-62	組合による高齢者向け住宅の建設計画について、調査・企画を進める。
Membership Meeting	61-62	各種の委員会の進行を円滑にするためコーヒーやクッキーを振る舞う。
Member-Owners' Insurance*	61-63	住宅ローン返済の相互扶助制度の導入について検討する。
Standards and Improvements	61-65	組合の方針・規定に乗らない個別の住宅改変を審議する。
Rules and Regulations	62-63	遵守事項の改定を検討する。
Land	62-67	組合所有地とその周辺の開発のあり方について、長期計画を検討する。
GHI-City Coordinating	62-70	組合と市の連携が必要な空間整備の進め方について協議する。
Resales*	62-96	住宅の売却者・購入者双方への各種の支援策を検討し、提供する。
Proxies*	64-65	総会の不在者投票の導入を検討する。
Zoning	65-67	郡のマスタープランが目指す過度の地区開発に異議を唱える。
Larger Homes*	65-67	組合による大家族向け住宅の建設計画について、調査・企画を進める。
Member Complaints	67-81	組合に対する住民の不満を汲上げる他、住民同士また組合と住民間のもめごとを仲裁する。
Parking	67-86	駐車場やガレージの整備を進め、その使用規則を提言する。
Select	68	長期的な視野から組合が進める様々な取り組みに優先順位をつける。
Landscape and Environment	69-70	専用庭の利用法の規制による屋外空間の美化、コモンスペースにおける緑地の保全などを進める。
Membership Services and Home Improvements	69-71	増改築の実施ノウハウの集約や資材の共同購入などを行う。
Community Aesthetics	69-72	建物の外観や外構の景観の向上を図る。
Committees*	69-82	無数ある委員会の役割と機能を見直す。
Legislative	69-07	組合の対外的な法手続きの内容を検討する。
Engineering and Maintenance	74-83	個別の増改築の可否について、構造や設備などの技術面から審査する。
Aesthetics and Environment	76-86	建物の外観や外構の景観の向上を図る。
Member and Community Relations	77-10	各種の催し物などを企画し、住民、理事会、管理者組織の協力的な関係を維持する。
Corporate Policies and Procedures	79-80	組合の住宅管理の方針や手続きを見直す。
Rehabilitation Guidelines*	79-81	大規模修繕工事を進める上で起こりうる問題点を整理し、工事の実施方針を検討する。
Rehabilitation Member Complaints*	81	大規模修繕工事を進める上で住民が被る損害に対する不満を汲上げる。
Rehabilitation Oversight*	81	複雑化する大規模修繕工事の全体像を俯瞰し、管理者組織が果たすべき役割を整理する。
Crime Prevention*	81	警察と共同で防犯セミナーを催すなど、犯罪からの自己防衛を呼びかける。
Historic Preservation*	82	グリーンベルトの一住戸を博物館として保存する組織の立ち上げを検討する。
Companion Animal	82-	ペットの飼育マナーを啓蒙し、住民間のトラブルを防ぐ。
Building and Grounds	85-86	建物の外観や外構の景観の向上を図る。
Reserves*	85-87	組合の積立金の徴収・使用計画について検討する。
Architecture and Environment	87-07	住宅やコモンスペースの維持・改善案を示す他、組合の方針・規定に乗らない住宅改変を審議する。
Selection*	91-92	委員会の委員の選出方法を検討する。
Search*	93	退職した統括管理者の後任を探す。
Woodlands	93-	住宅地を取り巻く組合所有の森林地の保全を検討する。
Historic District Study*	94-95	歴史地区への指定がグリーンベルトに与える影響について検討する。
Investment	96-	組合の資産運用について助言する。
Self-Storage*	00-01	組合によるレンタル倉庫の建設を検討する。
Marketing	00-11	住宅の売却者・購入者双方への各種の支援策を検討し、提供する。
Education	02-04	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。
Artifacts*	02-08	不要になった当初の住宅建材などを保管し、必要な住民に提供する。
Absentee Members	03	長期不在にする住民への事務手続きを定める。
Management and Technology*	04-05	各種工事の業者の入札方式について検討する。
Yard Line*	04-	全住戸の敷地境界の実測調査を行い、各戸の利用範囲を明確にする。
Money Management Advisory	05	高齢の住民向けに資産管理の助言を行う。
IT Review and Management Audit*	05	新しい財務ソフトの導入を検討する。
Sustainable Design and Practice*	05-10	地球環境負荷の低減に向けた2度目の大規模修繕工事の実施方針について検討する。
Communications	07-	新聞やインターネットを通じて、組合やコミュニティの活動状況を住民に伝達する。
Architectural Review	07-	住宅やコモンスペースの維持・改善案を示す他、組合の住宅改変に関する方針・規定を見直す。
Buildings	08-	建物の長期修繕計画を検討するとともに、住宅管理の組合・住民間の役割分担を吟味する。
Member Activities	10-11	各種の催し物などを企画し、住民、理事会、管理者組織の協力的な関係を維持する。

表4. グリーンベルトにおける地区社会・住宅協同組合法人のマネジメントを担う委員会の設立状況



主な活動

- 30 グリーンベルトが歴史登録財に値するかについて検討した。
- 31 高齢者の生活の支援策について検討した。
- 32 委員会の提言が理事会で承認され、駐車場に関する規則が改定された。
- 33 各種の規則が理解しやすくなるよう、記載を書き改める作業を進めた。
- 34 住宅購入のための融資の支援策を検討した。
- 35 住宅購入のための融資の支援策を検討し、住宅ローン返済の相互扶助制度の導入について保険会社に掛け合った。
- 36 転居者の住宅売却を手助けする組合のプログラムが動き出した。その検討には6年を費やした。
- 37 住宅改修費用の組合による住民向けローン制度を改定した。台所と風呂に限定していた工事対象に増築を加えた。
- 38 組合の積立金について検討を続けた。
- 39 金融機関が組合の住宅購入者への融資を敬遠するなど、住宅の流通に関わる課題を検討するよう、理事会から求められた。
- 40 現在の20%という頭金の設定が若年層などにとって負担となるため、住宅の流通を妨げているのではないかと議論がなされた。
- 41 委員会の申し入れた住宅ローンの条件を2つの金融機関が受け入れた。
- 42 委員会の委員を住民に限るなどの改正が細則に加えられた。
- 43 住民が毎月納める組合の分担金の額の見直しを検討した。わかりやすく公平な課金体系にする。
- 44 転売前の住宅の検査方法の改善について検討した。6ヶ月かけている検査期間も短縮する。
- 45 住民が毎月納める組合の分担金の額を改定した。
- 46 リバースモーゲージの導入について検討を続けた。
- 47 組合による集合住宅の購入を提案した。その収益を住宅地の維持管理に充てる。

Aesthetics Cmmtt / 1969-72)、**景観・環境委員会** (Aesthetics and Environment Cmmtt / 1976-86)、**建物・土地委員会** (Building and Grounds Cmmtt / 1985-86)、**建築・環境委員会** (Architecture and Environment Cmmtt / 1987-2007)、住宅地を取り巻く組合所有の森林地を保全する**森林委員会** (Woodland Cmmtt / 1993-) などがその例である。

なお、上述した増改築の個別審査制度は、1980年代半ばまで**景観・環境委員会**などが引き継いだ。しかし、1970年代末から1980年代初頭にかけて実施された全棟の大規模修繕工事を境に、**景観・環境委員会**により増築の雛形が示されることや、**建築・環境委員会**などにより規則の明確化が進められるとともに、住宅改変などに関する方針・規則の見直しを目的とする**建物調査委員会** (Architectural Review Cmmtt / 2007-) が組織される。

こうした委員会の取り組みは、GHIにより住環境マネジメントが、規則の厳格化と、様々な状況への対応が規則そのものの改定によって行われる傾向を示している。

2. 4 私・共・公空間のマネジメント

住環境マネジメントは、その対象地区の内部だけで完結する行為ではない。そこでは、行政や各種の専門家といった地区外部の主体との連携が必要となる場面がしばしば生じる。

当該地区の位置するグリーンベルト市は、主に、当該地区と1960年代半ばに活発となる民間開発業者の開発による周辺地区^v、国立公園指定地区からなる。

こうした払下げ当初のGHIでは、地区の外郭に接する市所有地をも含めた一体的な環境整備を行う、**ランドスケープ委員会** (Landscape Cmmtt / 1954-62)、**土地利用委員会** (Land Use Cmmtt / 1959-62)、**土地委員会** (Land Cmmtt / 1962-67) などの委員会が設立される。このうち**ランドスケープ委員会**の取り組みを挙げると、法人・市間で承認した、市道沿いの市有地とコモンスペースの植樹による地域の美化事業の支援を行っている。この事業は6年間にわたり、植樹の終了後も当委員会がそのメンテナンスに取り組んだ。

この法人と市との協働には、同時期に活動した**GHI・市調整委員会** (GHI-City Coordinating Cmmtt / 1962-70) や**ゾーニング委員会** (Zoning Cmmtt / 1965-67) の役割が貢献している。こうした委員会は、法人と市との架け橋となるため設けられた対外的な委員会である。

こうした法人・市間との協働により、地区を含むより広範囲の地域の住環境が整備された。しかし、これらの

委員会の設立・活動は、1972年の委員会再編後見られなくなる。

2. 5 新規開発・大規模修繕と歴史保存

長く住み継がれる住宅地では、時の経過のなかで生じる内外の様々な要因に対応して良質な住環境を維持するための比較的大きな事業や、まちのアイデンティティを育む営みも必要となる。

1960年代半ばには、**計画委員会** (Planning Cmmtt / 1956-81) などが中心となり地区の長期計画の検討が始まる。これに前後して、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用に新たな住宅開発の可能性を探る**高齢者住宅プログラム諮問委員会** (Advisory Cmmtt on the Housing for the Elderly Program / 1961-62)、**大規模住宅特別委員会** (Ad Hoc Larger Homes Cmmtt / 1965-67) が組織される。このうち大家族向け住宅の建設は実現し、新しい住空間の創出につながる。

その後、1970年代末から1980年代初めにかけて、住戸の維持管理に関わる委員会が活発に組織される。この時期は、地区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には、**大規模改修ガイドライン特別委員会** (Ad Hoc Rehabilitation Guidelines Cmmtt / 1979-81)、**大規模改修居住者対応委員会** (Ad Hoc Rehabilitation Member Complaints Cmmtt / 1981)、**大規模改修監督特別委員会** (Ad Hoc Rehabilitation Oversight Cmmtt / 1981) などがある。また、常設委員会においても、**法人指針・処理委員会** (Corporate Policies and Procedures Cmmtt / 1979-80) がこの時期に組織される。

この大規模修繕工事が完了した後、2000年代半ばには**サステナブルデザイン・実行特別委員会** (Ad Hoc Sustainable Design and Practice Cmmtt / 2005-2010)、**入札管理特別委員会** (Ad Hoc Management and Technology Cmmtt / 2004-05)、**建物委員会** ((Buildings Cmmtt / 2008) などが組織される。このうち、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**は、法人が検討を進める2度目の大規模修繕工事先導的役割を与えられている。この委員会の活動を受け、現在は**建物委員会**が大規模修繕工事にに向けたパイロット事業を実施している。

このようGHIの住空間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、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の前後）、③地区全体の価値をいかに維持・向上させるか（2度目の大規模修繕工事の計画）、の順に変化したといえる。

こうした1度目の大規模修繕工事が完了し、次回の大規模修繕工事計画の検討が始まる間にも特別委員会は組織される。これらの委員会は地区の歴史保存に関わるものである。

その例としては、グリーンベルトの歴史価値を伝えるミュージアム（Greenbelt Museum）^{vi}の開設に備え、その運営を検討する**歴史保存特別委員会**（Ad Hoc Cmmtt on Historic Preservation / 1982）のほか、グリーンベルト一体の歴史地区への指定を進める**歴史地区指定検討特別委員会**（Ad Hoc Historic District Study Cmmtt / 1994-95）、初期の住宅部品や家具を住宅間で融通する**アーチファクト特別委員会**（Ad Hoc Artifacts Cmmtt / 2002-08）などが確認できる。

3. コミュニティのマネジメント

GHIにおける情報、教育、交流の機会の提供などによる居住者間の関係の促進は、**居住者委員会**（Member Relations Cmmtt / 1953-72）、**居住者・コミュニティ委員会**（Member and Community Relations Cmmtt / 1997-2010）、**居住者アクティビティ委員会**（Member Activities / 2010-11）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いる。これと並ぶ地域社会のマネジメントを担う委員会としては、組合紙を発刊する**ニュースレター委員会**（Newsletter Cmmtt / 1953-2007）、**コミュニケーション委員会**（Communications Cmmtt / 2007-）がある。また、1980年代に小委員会として設立され、その後、常設委員会となり現在まで活動を続ける**コンパニオンアニマル委員会**（Companion Animal Cmmtt / 1982-）がある。

こうした居住者間の関係の促進を担う委員会も、2000年代に入ると、住空間に関わる取組みを始める。例えば、**居住者・コミュニティ調停委員会**は**建築・環境委員会**とともに外構に関する規則の改定や、駐車場に関する規則の改定に取り組む。また、地区の住教育の啓蒙を行なう**教育特別委員会**（Ad Hoc Education Cmmtt / 2002-04）が、2. 3で示した規則の厳格化と連動して、各種の規則を居住者が理解しやすくなるように記載を書改める作業もその例である。

こうした委員会の設立・活動は、1985年の委員会再編にともない一旦減少した後、2000年代に入ると増加をみせる。しかし、現在では**コミュニケーション委員会**と**コンパニオンアニマル委員会**との2つの委員会へと再び集約されている。

4. 住宅協同組合法人のマネジメント

4. 1 法人の財政支援と住宅の流通支援

GHIの委員会には、法人所有という住宅所有形態特有のものがある。それらは、住戸の開発・取得や大規模修繕工事にかかる多額のローンは法人名義のものとなり、返済は全居住者が連帯責任を負う点や、住戸の購入（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が整っていない点に関連する。

こうした金融面での団体性が住宅組合法人にはあるため、GHIでは**財政委員会**（Finance Cmmtt / 1954-）が法人の財政状況を見守る組織として払い下げ当初より設けられている。また、**積立金特別委員会**（Ad Hoc Reserves Cmmtt / 1985-87）、**組合員保険特別委員会**（Ad Hoc Member-Owners' Insurance Cmmtt / 1961-67）、**転売特別委員会**（Ad Hoc Resales Cmmtt / 1962-96）、**マーケティング委員会**（Marketing Cmmtt / 2000-11）なども、法人所有の住宅地であるため必要とされた委員会といえる。近年では、法人の資産運用に取り組む**投資委員会**（Investment Cmmtt / 1996-）なども設立されている。

4. 2 法人の組織運営

法人所有という住宅所有形態は、堅実な法人の資産経営が求められる他、居住者の費用負担の軽減のために管理の効率化を図ることも求められる。そのため、法人運営に関わる理事会、管理者組織、委員会の運営形態改善が適宜求められる。

そこで、**人事委員会**（Personnel Cmmtt / 1954-83）、**マネジメント改良委員会**（Management and Improvement Cmmtt / 1954-55）、**執行委員会**（Executive Cmmtt / 1954-74）、**探索特別委員会**（Ad Hoc Search Cmmtt / 1993）などが理事会・管理者組織の運営形態の改善を図る委員会として組織されている。

一方で、**委員会委員会**（Cmmtt on Committees / 1969-82）、**審査特別委員会**（Ad Hoc Selection Cmmtt / 1991-92）などは、委員会自身の運営形態の改善を図るものである。過去2度にわたる委員会再編の実施前には、この**委員会委員会**の活動が確認できる。

また、特別委員会 (Select Cmmtt / 1968) は長期的な視野から今後法人が進める様々な取組みに優先順位をつける委員会であり、組合運営全体を俯瞰するものである。

4. 3 法人のルール

GHI ではその時々直に直面する課題に柔軟対応できるように、法人のルールを適宜見直し検討する委員会が組織される。その例としては、細則検討委員会 (By-Laws Cmmtt / 1954)、遵守事項検討委員会 (Rule and Regulations Cmmtt / 1962-63)、不在者投票検討委員会 (Ad Hoc Proxies Cmmtt / 1964-62)、立法委員会 (Legislative Cmmtt / 1969-2007) などがある。

このうち細則検討委員会は、当初特別委員会として適宜設立されていたが、2005年からは常設委員会として継続的に活動するようになる。これも、GHIの住環境マネジメントが、2. 3で示したように、規則そのものの改定により行なわれる傾向を示すといえる。

5. 結論

以上、本論では、住民組織である委員会の設立状況とその活動内容に着目し、住環境形成に寄与した地区の運営体制・制度の経年的把握、地区がこれまで直面した住環境マネジメントの課題への対応の年代把握を行なった。それにより、グリーンベルトにおける管理体制・制度が、各種の委員会の設立とその活動によって、地区の動的変容にいかにか柔軟に対応しているかを明らかにした。

そこでの対応には、地区の関係主体が個別の管理対象と本来みなす部分をも共に担う住環境マネジメントを見出すことができた。また、こうしたマネジメントのあり方を規定する運営制度は、委員会による規則・仕様づくりを通して確立されたものであった。こうした委員会によるマネジメントの対象には各種あったが、そこでは共通して、規則の厳格化と、様々な状況への対応が規則そのものの改定によって行なわれる傾向を示していた。

本研究は、科学研究費補助金「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住環境マネジメント手法の構築」(若手(B)、2009-2010年、代表：森田芳朗)の一環として行ったものである。

【註釈】

ⁱ 会報誌は「GVHC Newsletter」(1953-1957年)、「GHI Newsletter」(1957-2000年)、「Communicator」(2000年以降)である。

ⁱⁱ 表は、住宅共同組合法人の組合紙(1997年から1999年の3年分は欠落)に活動状況が掲載された委員会をとりまとめた。また、表における委員会の分類は、1969年の組合紙による定義付けを参考にした。小委員会 (Subcommittee) は重要なものだけを表記した。

ⁱⁱⁱ 森田芳朗、松村秀一「米国グリーンベルトホームズにおける住環境の運営形態とその変化：ハウジングコウオペラティヴにおける法人と居住者間の権利関係調整手法に関する事例分析」, 日本建築学会計画系論文集 (619), 1-7, 2007.09

^{iv} 若林可奈, 鈴木毅, 松原茂樹, 奥俊信「住民発意による場の形成プロセスおよび利用実態 米国グリーンベルトにおいて住環境成熟に寄与する地域組織の役割に関する研究」, 日本建築学会近畿支部研究報告集, 計画系 (51), 229-232, 2011.05

^v これは1964年の環状線の開通を契機とし、60年代はGreenbelt West、70年代にはGreenbelt Eastといった地区が開発された。

^{vi} このグリーンベルトミュージアムは、1987年10月、居住者が組合紙に寄せた投書をきっかけに、市が買い取った地区の一面にある一住戸に構えられた。その運営は、非営利団体FOMA (Friends of the Greenbelt Museum) により行われる。