

ボルティモア市の住宅再生 パターソン公園地区の場合
Rehabilitation of Residential Area in Baltimore City
-The Case of Patterson Park Neighborhood-

平 修久*、西浦 定継**、吉川富夫***
Nobuhisa Taira, Sadatsugu Nishiura, Tomio Yoshikawa

Patterson Park area in Baltimore lost population with change in racial and income-class structure due to suburbanization, decline of economy, and trend of racial segregation like other old industrial cities along the east coast of the USA. The ratio of rental houses and irresponsible tenants increased. Before long, crimes also increased and finally, the area became dangerous. However, a community development corporation (CDC) revitalized the area with rehabilitation of vacant properties since 1990's. The successful factors are 1) closeness of downtown and active real estate market of adjacent areas, 2) powerful leader and CDC, 3) friendly neighborhood with good gathering spots, 4) supply of various types of houses, 5) highly reputable public school, and 6) financial supporters.

Keywords: Residential Area Vacant Properties Rehabilitation Community Development Corporation USA
住宅地 空き家 再生 コミュニティ開発会社 アメリカ

1. はじめに

空家等対策の推進に関する特別措置法が2014年に制定されて以降、空き家問題の関心が全国的に一層高まっている。同法に依拠して、空き家の活用に関する国の補助制度も創設された。しかし、個別の住宅に限られており、住宅地という面的広がりまでには至っていない。

空き家問題及びその対応に関して、アメリカが先行している。特に、東海岸及び中西部の旧工業都市では、市街地の郊外化に加えて、サブプライムローンの破綻により、空き家問題が深刻になっており、住宅地の再生は大きな課題である。

米国の住宅地再生に関する先行研究として、森田(2011)¹⁾はグリーンベルトタウンの居住環境の運営実態を明らかにし、矢吹・黒瀬(2018)²⁾と黒瀬・矢吹(2018)³⁾は、衰退工業都市の空洞化した地区に対する土地利用計画及び戦略に関して分析した。主だったものは以上であり、衰退した住宅地を再生した事例研究は見当たらない。

そこで、本論では、1990年代から再生に取り組み、成果を上げたボルティモア市パターソン公園地区を取り上げ、既存文献及びインタビュー調査⁴⁾などをもとに、成功要因を探る。その前提として、ボルティモア市の住宅地の変容、当該地区の衰退の経緯を見る。

2. ボルティモア市の住宅地の変容

ボルティモア市の発展及び住宅地の変容に関して、Pietila (2010)⁵⁾をもとに記述する。

ボルティモア市は、アメリカ東海岸のメリーランド州の東北部に位置する。同市は、アメリカ独立の21年後の1797

年に誕生した米国で最も古い都市の一つである。魚種の豊富な漁港としてスタートしたが、ペンシルベニア炭田の開発により工業が興り、後に造船や鉄鋼などで経済成長し、貿易港としても発展した。

ボルティモア市は、初期において人種間の大きなトラブルもなく市街地を拡大した。あらゆる道路沿いに、多様な人種、民族、所得階層の人が居住した。しかし、1835年ころまでには、白人がメインストリート沿いの宅地を取得し、黒人はその脇道や裏通りなど、市内に分散して住んだ。⁶⁾このように、人種間で居住地区の分離が徐々に進んだ。

南北戦争(1861～65)後には、ボルティモア市は欧州から移民を迎えた。1910年において、同市は、ニューヨークのエリス島に次ぐ全米第二の外国移民の受入れ拠点であった。そのため、1880～1910年の30年間に、市の人口は約2倍に膨らんだ。⁷⁾

人種ごとに住宅地が形成され、古くから発展した他の大都市と同様に、ボルティモアも白人居住地区と黒人居住地区が形成され、多様な人種の住む住宅地は例外的であった。

ところが、黒人をはじめとする有色人種の人口が増加し、白人居住区への有色人種の転入の兆しが見られるようになった。それに対して、住宅地の安全や不動産価値の維持などを目的として、ボルティモア市議会は全米初の人種間の居住分離(residential segregation) 条例を1910年に制定した。具体的には、人口の51%以上が白人の街区に有色人種が転入すること及びその逆も禁止した。その結果、道路の一方が黒人、反対側が白人という地区が見られた。このようにして、大都市の中でボルティモア市は人種間の居住分離のリーダーになった。⁸⁾

* 正会員 聖学院大学政治経済学部政治経済学科 (Seigakuin University)

** 正会員 明星大学建築部建築学科 (Meisei University)

*** 正会員 事業創造大学院大学国際公共政策研究所(Graduate Institute for Entrepreneurial Studies)

その後、世界大恐慌(1929～33)によって住宅ローン返済滞納が多発したことを受けて、政府資金を使って街区ごとに住宅ローンの事故率の調査が行われ、街区の格付けがなされた。これにより、住宅ローンを組むことが極めて困難な街区が特定された。これはredliningと呼ばれ、居住地に関する人種分離を後押しする手段の一つとなった。⁽⁵⁾

築年数が経過した住宅は大恐慌の間に老朽化が進み、古い住宅地は低く格付けされ、第二次世界大戦を経てそれらの住宅の質がさらに低下した。1940年の国勢調査によると、市内の14,166軒に水洗トイレがなく、6,889軒に風呂がなかった。第二次大戦後の1950年において状況が悪化し、45,187軒に風呂がなく、17,711軒に水道がなかった。これは、家主が風呂を寝室に改造し家賃収入の増加をねらったためと思われる。同年において、49,472軒の黒人が居住する住宅の42.1%に風呂がなく、22.4%に水道がなかった。⁽⁶⁾

第二次世界大戦は、ボルティモア市に経済的にプラスの影響を及ぼし、製造業を中心に好景気を呈した。そのため、住宅需要も高まった。戦後も、帰還兵たちが住宅を求め、しばらくは住宅難の時期が続いた。

このような中、1948年に、州最高裁判所は人種により条件を変える契約は公共政策に反すると判断し、居住地に関する人種差別は終了した。しかしながら、1953年において、建築許可が下りた53,161軒の住宅のうち、黒人が取得したのは127軒のみであった。すなわち、大半の会社は黒人用の住宅を建設しようとしなかった。⁽⁷⁾

一方で、投機家が住宅を購入して十分な修繕もせずに転売し、住宅地をさらに悪化させた。彼らは、第二次世界大戦で連合国軍がドイツの都市を巨大な爆弾で破壊したことになぞらえて、「ブロックバスター」と呼ばれた。第二次世界大戦後、全米で数百万人の白人が黒人を恐れて郊外に転出した際に、ブロックバスターはパニックをあおり、市場価値よりも低い値段で白人たちから住宅を手に入れた。一旦、人種の変化が起こると、多くの住宅地において10年で人種構成が完全に変わった。⁽⁸⁾

新聞は住宅の広告を人種別に掲載することにより、そのような変化を後押しした。一つの街区に黒人が転入すると、その地区全体は有色人種地区と広告に表示された。有色人種や黒人という表現は、白人100%の地区から黒人100%の地区へと変える手段となった。⁽⁹⁾

ブロックバスターは、頭金を支払ったら当該住宅に居住できるが、売買金額をすべて支払うまでは権利書を受け取ることができない契約(land-installment contract)で住宅を販売した。⁽¹⁰⁾これは、黒人が住宅ローンを組めない状況下で考案されたファイナンスの仕組みである。通常30年間にわたり譲渡額を分割払いする。途中で支払いが滞ると、支払ったものは返却されず、住宅から追い出される。また、住宅の修繕は買い手の負担であり、時には配管の更新など多額の費用を要することもあった。このように、売り手の投機家に有利な売買方式であった。⁽¹¹⁾

多くの白人は、人種混在住区は持続しないと信じていた。

リベラルな白人も、黒人と住むと経済的に立ち行かなくなり、社会的にマークされることを恐れた。⁽¹²⁾

1950～70年に、多くの白人がボルティモア市から、市を取り囲むように位置するボルティモア郡に転出した。同郡の人口は、同期間に、270,273人から621,077人へ増加した。同郡では黒人用の学校を整備しないなど、黒人の増加を抑制する施策を実施した。同じ期間において、ボルティモア市には、白人の転出を補う形で多くの黒人が転入した。その大量の転入も1970年代に終わり、市の人口は減少スピードを速めた。1950～70年で、市の外側で白人が83%増加した一方で、市内で黒人が83%増加した。⁽¹³⁾このように、ボルティモアでは、中心都市の人種構成の変化を伴って、都市の郊外化現象が起きた。この現象の要因として、1960年代に目立つようになった鉄鋼業などの重工業の衰退も挙げられる。

中心部の衰退の兆しは、早くも、1954年の老舗デパートの閉店に見ることができる。1967年には、連邦社会保障局のオフィスが郊外に転出し、中心部から8,200人の雇用が減少した。1955-65年に市から82社が転出し、オフィスの空室率は急激に高まった。⁽¹⁴⁾

黒人が多数を占める地区に住んでいる高所得の黒人は、低所得の白人より3倍もサブプライムローンを利用していった。サブプライムローンは、通常ローンよりも8倍も返済不履行になった。ボルティモア市は、このようなサブプライムローンが集中的に利用され、返済不履行により、2000～08年に33,000軒の住宅が差押えられた。⁽¹⁵⁾

サブプライムローンは、全国的に広がり、居住の人種分離を強めた。一方で、反対の動きも見られた。中心部の黒人街に白人が移り住んだり、黒人が郊外住宅を求めたりするようにもなった。1982～2003年の間に生まれたミレニウム世代がマジョリティになり、彼らは人種多様性世代でもある。アフリカ系黒人、混血、ヒスパニック、アジア系の比率が、前世代は25%であったが、彼らの世代は40%に上昇した。⁽¹⁶⁾そのため、上の世代よりも人種に関する偏見が強くないと思われる。

3. パターソン公園地区の衰退の経緯

パターソン公園地区はボルティモア市東部に位置し、63haの同公園を包含している。19世紀中ごろから東欧諸国から移り住んできた港湾及び工場労働者の住宅地としてスタートし、多数のローハウス(連続住宅)が建てられた。現在、歴史的地区に指定されている。

パターソン公園地区の衰退のメカニズムについて、Pollock 及びRutkowski (1998)⁹⁾をもとに述べる。

居住者が白人から黒人へ、高所得者から低所得者へ、持ち主から賃借人へ、高齢者から若者へと変化する過程において、住宅地の様相が大きく変化する。転出する際に、旧住民は、売却できない場合は賃貸に出し、不動産マネジメントの知識がないまま、不在家主となる。そのため、彼らは賃貸住宅で何が起きているか把握できない。不良な賃

借人が増えると、良識的な賃借人を確保することが困難になる。このようにして、定職を持たない、低学歴、麻薬中毒の賃借人が増加する。⁽¹⁷⁾

所得、世帯主年齢、持ち家率の低下は、住宅地に対する責任感の低下を伴う。持ち家率の高い住宅地では居住者が通りをきれいに保つが、賃借人はそのようなことを行わず、市の業務が増える。家主も責任ある対応をとらない。収集日前にごみを出し、それがネズミの増殖といった衛生問題を引き起こしたりする。このような迷惑行為が増え、住宅地が衰退に向かう。安定した住宅地では、小さな問題は成人男性などが解決する。しかし、シングル・マザー世帯が増加すると、問題に対応する住民が減り、警察の出動が増える。警察はすべての通報に対応できずに迷惑行為を抑制できなくなり、居住環境は悪化する。そのような住宅地へ麻薬の売人が入り込む。麻薬常用者がある数を超えると、売人を追い出すことがほとんど不可能になる。⁽¹⁸⁾

大半の差押え住宅の所有権は、最終的に連邦住宅都市省(HUD)がMaryland Housing Fundに移管され、何年も空き家状態が続いた。これらの空き家は、落書き、破壊行為、麻薬売買、放火などの対象となった。そして、不在家主が投機家に売られた。もしも、麻薬の売人が住宅を購入した場合、賃借人の売人よりも、地区のトラブルが増す。賃借人の場合は家主が追出すことができるが、持ち主の場合、逮捕されない限り住み続けることになる。税金や住宅ローンを滞納しても、差押さえられるまで居住し、迷惑行為が継続する。住宅購入時に多額の資金が不要となると、麻薬の売人が住宅をより一層入手しやすくなる。別途、住宅を安価で購入し、化粧程度に修繕し住宅を手持ち資金の乏しい初めて住宅を購入する人に売りぬく投機家も現れた。家賃にも満たない手持ち資金でも、住宅を初めて購入する人用のローンが登場し、頭金ゼロでも住宅ローンを融資する都市銀行も出現した。⁽¹⁹⁾

このようなことがパターソン公園地区でも散見されるようになり、衰退が進んだ。

1989年に、パターソン公園地区で差押えられた不動産は8件であった。その後、住宅ローンの借入れ条件が緩和され、従来は借入れができない人がローンを組んだことから、1995年には87件に増加した。⁽²⁰⁾

白人居住区への黒人の転入は、市の中心部から北西方向と北方向に顕著に見られたが、パターソン公園地区では遅れて進んだ。1990年において白人が90%を占めていたが、2000年には38%まで低下した。このような人種構成の変化により住民間の緊張が増し、不動産市場が不安定化した。パニック的な住宅の売却は、「売り家」の看板を増加させた⁽²¹⁾。

売り家のサインが、1993年3月の109軒から、同年9月に160軒に跳ね上がった。それ以降の1997年4月まで130軒を下回ることはなかった。そのため、売値が低下し、投機家の購入が増えた。販売を諦め、賃貸する所有者が出た。それでも借り手が見つからない場合もあった。このような状況に

陥ると、コミュニティには自己再生メカニズムが働かなくなる。一方で、ドラックの売買、売春、住民を脅す不良行為を行う住民が現れるようになった。「売り家」の看板の周辺でこのように深刻な迷惑行為が目立つようになった。⁽²²⁾ また、パターソン公園は麻薬取引や売春が行われ、危険な場所となった。

このような変化と並行して、建造物の維持管理、更新への投資が著しく減少した。全米統計局によると、1990～2000年に、持ち家比率が66%から41%に低下した一方で、空き家率は6%から22%に上昇した。空き家は、幹線道路の脇道に相当する幅員の狭い道路に最も多く集中した。

4. コミュニティ開発会社による住宅地の再生

4.1 コミュニティ開発会社による住宅地の再生

地元生まれのRutkowskiがパターソン公園地区の衰退に危機感を覚え、他の住民3人と一緒に、投機家が転売を狙った空き家を購入し、修復して賃貸・販売するプロジェクトを始めた。

そして、同氏は同地区の再活性化を一層図るため、1996年に、パターソン公園コミュニティ開発会社(PPCDC)を創設した。ボルティモア市などの社会経済問題解決のために助成金を提供しているエイベル財団が、PPCDCにスタート資金として4万ドルを提供した。初めの9か月で、PPCDCは3軒の住宅の修繕を行った。しかし、設立当初は住宅市場が低調だったため、販売に時間がかかった。そこで、エイベル財団は、販売促進のため、PPCDCの住宅購入者に地区内にあるカトリック系のSt. Elizabeth of Hungary学校の授業料を提供した。

PPCDCは事業のプロジェクト・エリア(図1)を定めたが、当初は、優先順位を設けずに、入手可能な空き家の中から投機家が購入しそうな物件を入手した。その後、より戦略的に入手するようになった。実際には、エリア周辺の空き家にも対応した。

空き家は、主に、競売やロコミ情報をもとに入手した。税滞納差押え物件の競売により年に1、2軒空き家を入手した。また、HUDに非営利法人として登録し、同省の差押え物件が競売にかかる前にそのリストを閲覧し、1割引の価格で入手することができた。州が差押えた不動産も競売前に入手できた。ただし、HUDの物件は、所得の地区中央値の80%以下の人に販売することが条件になっていた。そのため、これらの物件は修繕後、5～6万ドルでシングル・マザーなどに提供した。

また、ボルティモア市が1991年に条例化した空き家財産管理人制度の競売により入手した戸数は限られているが、同制度をうまく活用した。同市の制度は、市や民間団体などが、維持管理に関する条例に違反し改善命令が実行されていない空き家を対象に、財産管理人の任命を裁判所に申立て、任命された管理人が、修繕せずに空き家を競売にかけ、新規所有者が空き家を修繕するものである⁽²³⁾。PPCDCが、特定の通りの空き家に関して財産管理人の任命を裁判

所に申し立てるように自治会に働きかけた⁽²⁴⁾。対象となる空き家は住宅ローンの返済不履行など抵当権が設定されている場合が多い。債権者の金融機関は、同制度で競売にかけられると債権の一部もしくは全部が回収できなくなる可能性があるため、任命申立ての前に差押え手続きを行い、購入希望者を探すという行動をとろうとする。しかし、PPCDCしか購入希望者はおらず、PPCDCは強い立場で交渉することができた。また、任命申立ての動きが、空き家所有者の修繕行為を促すことにもつながった。⁽²⁵⁾

2000～2001年の18ヶ月間において、20数人の不動産所有者は、空き家財産管理人の任命の申立てが差し迫っていることを知らされた。そのうち、約半数が自ら空き家を補修し、約四分の一がPPCDCに譲渡し、3軒のみ同制度の競売にかけられた。⁽²⁶⁾

PPCDCが不動産を取得した価格は、1ドルという超破格のものもあるが、1万ドル以上が大半である。取得価格が1ドルの物件の中には状態の悪いものもあり、修繕費が10万ドルを超えるものもあった。元スタッフから得られた20軒のサンプルデータによると、平均利益率は5.9%であり、20軒のうち6軒は赤字である。

PPCDCは所得に関する住民の多様性を高めるため、HUDからの安価な空き家の入手を減らし、民間の助成金など利用して市場価格の空き家の購入にシフトし、最終ユーザーの多様化を図った。

PPCDCは住宅販売数を増やし、他の非営利法人や民間企業による修繕の増加も図った。平均住宅販売価格は、2000年の7.1万ドルから、2005年には28.8万ドルに上昇した。最盛期には28人のスタッフを擁し、毎年、30～50軒のローハウスなどを修繕した。ボルティモア最大のコミュニティ開発会社となり、全米的にも名前が知られる存在であった。

年別の不動産取得件数と譲渡/賃貸件数は表1に示すとおりである。2000年は81件もの不動産を取得した。譲渡/賃貸の件数は、取得件数ほど大きな増減はなく、2001年をピー

クにその前後で増減した。取得から譲渡/賃貸までの平均日数は、458日（約1年3か月）である。

PPCDCの活動資金はエイベル財団によるところが大きい。同財団は、PPCDCに対して、合計で100万ドルの助成金と100万ドルの運転資金ローンを提供し、150万ドルのモーゲージを保証した。これにより、PPCDCは1,300万ドル分の住宅を取得し、建設資金を調達した。それ以外の地方及び国の財団から多数の助成金を獲得するとともに、民間金融機関や地方・国から融資を受けた。⁽²⁷⁾

しかし、リーマンショックの影響を受け、PPCDCは、同地区の不動産の約100万ドルのモーゲージの再交渉に失敗し、2009年2月に米国連邦破産法第11条の適用を申請し、すべての活動に終止符を打った。当時、PPCDCは、地区北端

表 1 不動産の取得及び譲渡/賃貸件数等の推移

	取得	譲渡/ 賃貸	取得から譲渡/賃 貸までの平均日数
1996	9	1	366
1997	15	10	237
1998	30	13	495
1999	30	32	627
2000	81	35	412
2001	59	53	484
2002	31	41	512
2003	29	38	469
2004	55	26	445
2005	25	24	451
2006	19	8	322
2007	3	7	
2008		3	
不明	3	98	
	389	389	458

出典：PPCDC 元スタッフの資料より作成

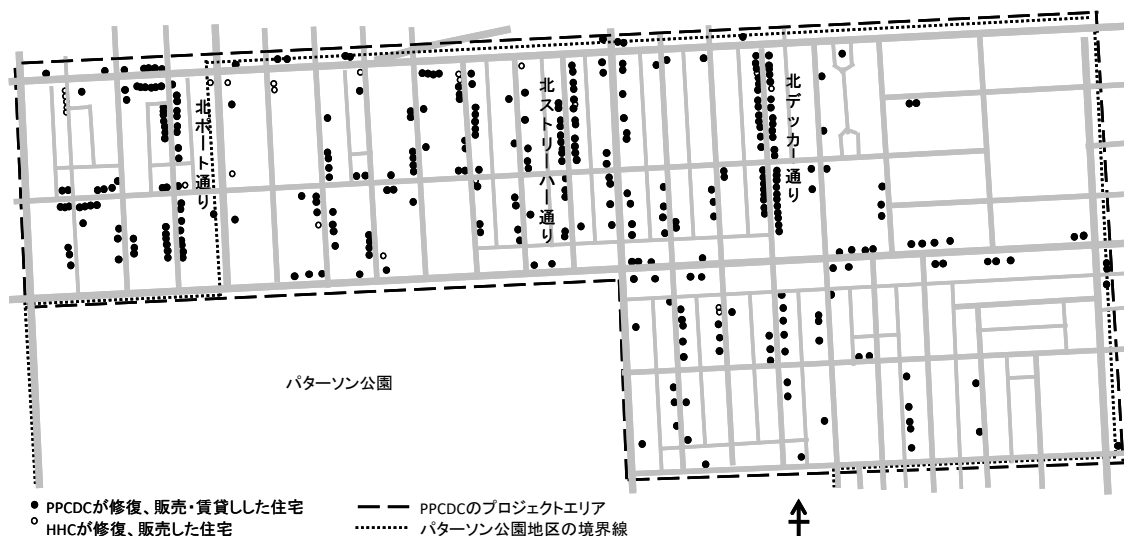


図 1 ボルティモア・パターソン公園地区の再生状況

出典：PPCDC 及び HHC の資料より作成。

の荒廃した住宅地の再生に取り組んでいたがその費用負担が重く、一方で住宅市場が低迷し、PPCDCは修繕した住宅を十分に販売することができず、負債とモーゲージの返済が滞っていた。⁽²⁸⁾このように、PPCDCは非営利法人であるがゆえに、リセッションを乗り越えることほどの資金力を有していなかった。

最終的に、PPCDCは、1996～2008年に事業区域内で389軒、周辺地区で71軒、合計460軒の不動産を取得した。事業区域内では303軒修繕し、そのうち、196軒を分譲住宅として販売し、26軒を賃貸住宅として提供した。また、住宅として62軒を、店舗として6軒を賃貸した。別途、48軒を修繕せずに質の高いデベロッパーに売却した。

表3に示したように、北デッカー通りが57軒、北ストリーパー通りが31軒、北ポート通りが31軒と、特定の通りに住宅の修復が集中している。北デッカー通りと北ポート通りの住宅の修繕率は50%以上である。これらの通りは地区の道路網においてセカンドレベルの道路である。これほど問題住宅が多く、それを徹底的に改善した結果、住宅状況を一変させ、パターソン公園地区の今日があると言える。

PPCDCの修復は、その後のローハウスの修復が現代的な素材で外壁を修復しているのに対して、従来の赤レンガを使用しており、既存の街並みの雰囲気が維持され、落ち着いた住宅地を再生につながっている。

PPCDCと並行して、Habitat for Humanity of the Chesapeake (HHC)⁽²⁹⁾も、パターソン公園地区及びその北部を対象に、

表 3 PPCDC の通り別住宅対応状況

通り名	住宅 軒数	PPCDC 対応	
		軒数	比率
N.Port	55	31	56.4%
N.Decker	106	57	53.8%
E.Fayette	58	29	50.0%
N.Streeper	97	31	32.0%
N.Belnord Ave	58	15	25.9%
N.Linwood	95	22	23.2%
N.Kenwood	91	20	22.0%
その他地区内道路	1,808	120	6.6%
その他幹線道路	498	64	12.9%
合計	2,866	389	13.6%

注：PPCDC 対応には、デベロッパーへの売却も含む。
出典：PPCDC 元スタッフの資料より作成。



写真 1 修復された連続住宅

2007年から43軒修復し、アフォードブル住宅を販売した。同CDCでは、空き家財産管財人の競売により21軒を取得した。

4.2 パターソン公園地区の現状

Patterson Park Neighborhood Association (PPNA)の会長によると、ボルティモア市の大半が白人と黒人の居住地区が分かれている中で、同地区は、市内で最も人種及び所得階層に関する多様性があることを最大の特徴としている。ヒスパニック系住民や海外からの避難民が多いことも特徴である。そのため、子どもをそのような環境で育てたいファミリー世帯が転入してくるとのことであった。30、40歳の転入者が多く、現会長を含め、これらの世代の人たちがリーダーとして地域活動を展開している。このようなこともあってか、隣接する2つの地区が最近、PPNAに加わった。

PPNAでは、同地区を誰にとっても住みやすい場所にすることを目指している。住宅、安全、教育、若者・家族、美化、緑化、社会、経済開発、交通の9つの委員会を設けて活動している。例えば、安全委員会は、警察と良好な関係を築き、メンバーがパトカーに同乗し地区内を巡回したり、地区内のできごとを警察に情報提供したりしている。緑化委員会では、助成金を得て過去数年間で500本の街路樹を植えた。落ち葉の清掃には住民も参加し、毎週住民が清掃している道路もある。

年会費は、学生とシニアが5ドル、個人正会員が10ドル、賛助会員が50ドル、世帯会員が100ドルである。これらは運営費に充当し、プロジェクトは助成金で実施している。

PPNAでは、不動産会社から前月の地区内の住宅購入者のリストを得て、地区とPPNAの情報とクッキーを詰めたウェルカム・セットを持って訪問する。このような活動は市内でも珍しいとのことである。現会長も、転入した翌日にPPNAの訪問を受けたという。

オンライン不動産データベースを運営するZillow社によると、同地区の差押え不動産は1軒、競売予定は6軒のみである。住宅の売値は9万ドルから69.9万ドルである。(2019年7月29日現在) また、住宅価値の中央値は19.2万ドルと、全米の値18.5万ドルを上回っている。持ち家率は65%である。⁽³⁰⁾

パターソン公園地区の現在の問題は、地区の再生に伴い、交差点などの空き店舗が民間デベロッパーにより短期間で販売しやすい住宅に用途変更され、商店が減ったことである。ネット販売の普及により実店舗は苦戦を強いられており、経営を維持するためには、さらなる住民の増加が求められる。また、駐車スペースの確保、大量公共交通機関の整備も課題となっている。

5. まとめ

パターソン公園地区は、居住者の急激な転出、それにともなうコミュニティの荒廃を体験したが、PPCDCなどが空き家などを取得し、修繕・販売したことにより再生した。

その再生の成功要因としては次のことが考えられる。⁽³¹⁾

- ①同地区は、ダウントウン、ジョンズホプキンス大学病院、ウォーターフロント地区へのアクセスが良いとともに、隣接する西と南の地区の不動産市場が強く、その良い影響を受けることができた。
- ②PPCDCとその創設者Rutkowskiの存在なくして、同地区の再生はなされなかった。住宅地の再生は、強力なリーダーと対象地区を絞って事業展開するCDCが不可欠といえる。
- ③コミュニティそのものも転入者をひきつける要因になっている。若い世代が中心に担っている地域活動のほか、住民の交流場所となる街角の飲食店も良好な人間関係づくりに貢献している。PPCDCは空き家の修復・販売だけでなく、パターソン公園友の会の立ち上げやイベント、同公園を活動場所に行っているパフォーマー・グループを支援した。地縁団体の会合にも参加し、若者及びシニア活動も支援した。
- ④多様な住宅の供給も成功要因と考えられる。空き家の修復の建築設計を個別に無料で提供した。小規模の住宅2戸ないし3戸をまとめて1戸に改修したり、1階がステューディオで2階が住居のアーティスト用の住宅も建設した。アフォーダブル住宅もあるため、人種的にも所得的にも多様性が保たれている。また、海外からの避難民には数百の賃貸住宅を提供し、これも人口回復に貢献した。
- ⑤居住地選択の際に小中学校の質がキーポイントの一つとなるが、在籍数の減少のため閉校になったカトリック系の学校をPatterson Park Public Charter Schoolとして再開したことも転入者確保につながっている。同校は、市内公立学校の中で高い評価を得ている。
- ⑥財政的支援者の存在も忘れてはならない。地元紙のBaltimore Sunを母体にするエイベル財団の支援がなかったら、PPCDCの活動は成り立たなかった。現在、連邦政府の資金援助が縮小しており、民間の資金援助が住宅地再生には不可欠となっている。

【謝辞】

インタビュー及び資料提供をして頂いた、PPCDCの元スタッフ及びPPNA 会長に、この場を借りてお礼を申し上げる。本論は、文部科学省科学研究費補助金(基盤研究(C)18K04489)を受けて実施した調査結果の一部である。

【補注】

- (1) 2019年8月26,27日に、Habitat for Humanity of the Chesapeake、Patterson Park Neighborhood Association、Patterson Park Community Development Corporation 元スタッフを対象に実施した。
- (2) Pietila (2010) p 8
- (3) Pietila (2010) pp.5, 9
- (4) Pietila (2010) pp. 22, 23, 89
- (5) Pietila (2010) p 66
- (6) Pietila (2010) pp. 97, 98
- (7) Pietila (2010) pp. 107, 144
- (8) Pietila (2010) pp. xii, 96, 172
- (9) Pietila (2010) p 177
- (10) Pietila (2010) p 99
- (11) Mancini (2017)

- (12) Pietila (2010) p 175
- (13) Pietila (2010) pp. 211, 217
- (14) Pietila (2010) pp. 218, 219, 221
- (15) Pietila (2010) pp. 257-258
- (16) Pietila (2010) pp. 258, 261
- (17) Pollock 他(1998) p 15
- (18) Pollock 他(1998) p 9
- (19) Pollock 他(1998) p 14
- (20) Pollock 他(1998) p 13
- (21) Pollock 他(1998) p 64
- (22) Pollock 他(1998) p 65
- (23) 詳しくは、平修久、西浦定継、吉川富夫「アメリカの管財人制度による空き家再生方策」『都市計画論文集』52(2)、155-160、2017を参照のこと。
- (24) 現在は、空き家財産管理人の任命を申立てできるのはボルティモア市に限定しているが、当時は、民間団体も申立てができた。
- (25) Kelly (2004) pp.226-7
- (26) Kelly (2004) p237
- (27) エイベル財団のHP: Patterson Park Community Development Corporation (<http://www.abell.org/programareas/highlights/patterson2.html>, 2019/2/22 閲覧)
- (28) Sernovitz, Daniel J., "Patterson Park CDC files for Chapter 11," 2009 (<http://www.abell.org/programareas/highlights/patterson2.html>, 2019/2/22 閲覧)
- (29) Habitat for Humanity はグローバルな NPO であり、アメリカではアフォーダブル住宅を供給している。
- (30) Zillow 社の HP (<https://www.niche.com/places-to-live/n/patterson-park-neighborhood-baltimore-md/>, 2019/7/29 閲覧)
- (31) ①から③は、第1番目のスタッフであったシェトラー氏が挙げたもの
[参考文献]
- 1) 森田喜朗「コミュニティ・公共・民間による住宅地の再生—アメリカ・グリーンベルトタウン—」『住宅』60(3)、2011
- 2) 矢吹剣一、黒瀬武史「人口減少に対応するための土地利用計画に関する黒瀬武史考察 米国の衰退工業都市における空洞化した住宅地の再生手法に関する研究 その1」『日本建築学会大会学術講演梗概集』111-112、2018
- 3) 黒瀬武史、矢吹剣一「人口減少した住宅地に対する土地利用戦略の考察 米国の衰退工業都市における空洞化した住宅地の再生手法に関する研究 その2」『日本建築学会大会学術講演梗概集』113-114、2018
- 4) Antero Pietila, "Not in my Neighborhood," Ivan R. Dee, Publisher, Chicago, 2010
- 5) Marcus Pollock, Ed Rutkowski, "The Urban Transition Zone," 1998 (https://issuu.com/pollockrutkowski/docs/urban_transition_zone-a_place_worth_a_fight, 2019/10/14)
- 6) Sarah Mancini and Margot Saunders, "Land Installment Contracts The Newest Wave of Predatory Home Lending Threatening Communities of Color," Communities & Banking, 2017, pp.10-11
- 7) James J. Kelly, Jr., "Refreshing the Heart of the City: Vacant Building Receivership As a Tool for Neighborhood Revitalization and Community Empowerment," Journal of Affordable Housing 13(2), 2004, pp.210-238