

イギリス・マンチェスター ヒューム地区の団地再生

KS
DP 関西大学
戦略的研究基盤
団地再編
リーフレット
Re-DANCHI leaflet

文部科学省 私立大学 戦略的研究基盤形成支援事業
『集合住宅“団地”の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究』

MARCH 2012
VOL.001



図1. ヒューム地区の3つの空間変遷^{2) 4)}

3つの形態を経たヒューム地区

ヒューム地区は、産業革命の進展で発生した超高密度市街地（スラム。1960年代まで）と、スラムクリアランスによる広大なオープンスペースと巨大高層住棟による団地（1970～80年代）、巨大スケールを解体し中小規模の住棟を街区型に配置する現在のまち（1990年代以降）の3つの形態を経た地区である。

注目すべきは、1990年代に行われた再生事業である。これはスーパーブロックの街区割にオープンスペースと空中歩廊で接続された中高層住棟で構成さ

れた公営住宅団地を、スケールダウンしヒューマンスケールの街区割と低層小規模住棟による、沿道性を重視した街区型の住宅地へと再生・再編したものである。

アーバンデザイン・ガイドラインによる事業実施

再生事業は、マスタープランによる事前確定的な事業ではなく、アーバンデザイン・ガイドラインによる協議と誘導で行われた点に大きな特徴がある。また、街区型で構成された住宅地は、街路と住戸の関係性が明確で、親密で生活感を感じられる空間となっている。

1. ヒューム地区の変遷

ヒューム地区はイギリス・マンチェスターの都心から南西約1.5kmに位置する約110haの住宅地である(図2)。

ヒューム地区は、イギリス産業革命の進展にあわせ、19世紀には工場労働者が住む地区となり、1930年代には人口約13万人、人口密度336人/haのスラム街となった(図1左)。1930年代以降、スラムクリアランスによる大小あわせた再開発が行われた。

1960年代に最も大きな再開発が行われ、それまでの街路網を解体し、スーパーブロックと広大なオープンスペース、工業化による長大住棟(デッキアクセス7層住棟)が建設された(図1中、図4)。1972年完成のこの再開発は、トイレや全館暖房の完備等快適な住環境を提供したが、1970年代に起きた上層階からの子供の転落事故により、全居住者の退去命令が出され、衰退が始まった。

1980年代には、都市の荒廃の典型的な現象(貧困、犯罪の温床、薬物使用、失業等)が発生した。このように荒廃したヒューム地区を再生させるため、1992年から再び再開発事業(再生事業)が行われることとなった。この再生事業は、中央政府のシティチャレンジ政策の補助を受け、アーバンデザインのガイドライン(表1)を基に進められ、スーパーブロックの解体と過去の街路の復活、沿道性を重視した戸建てや小規模な低層住棟による街区型の地区へと変化した(図1右)。

2. 1970～80年代の団地時代

1960年代に計画されたスラムクリアランスの再開発事業は、当時のイギリスでよく用いられたデッキアクセスの長大住棟が用いられた(図5、6)。大小あわせた住棟による再開発事業は、スラムとの環境の対比として大きな期待を持って受け入れられた(図3)。



図2. ヒュームの位置

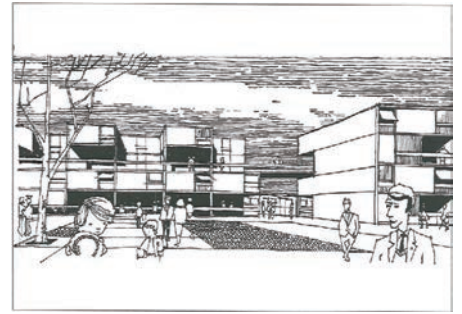


図3. 再開発のユートピア的イメージ4)



図4. 1980年の地図 (Ordnance Survey 2011)



図5. デッキアクセス4)



図6. デッキアクセス4)



図7. パンクピクニック4)

これら4つの長大住棟は、イギリス・バースのロイヤルクレセントを模して作られ、それぞれに有名建築家等の名前を冠しクレセントと名付けられた。クレセントでは、住民の退去後に若者の不法占拠が発生し、同時に多くの社会問題が発生した。しかしその中でサブカルチャーの発

展も見られ、グラフィティに代表されるパンク系エネルギーの発生源となった(図7)。この時代の活気を懐かしむ声もあるようである。

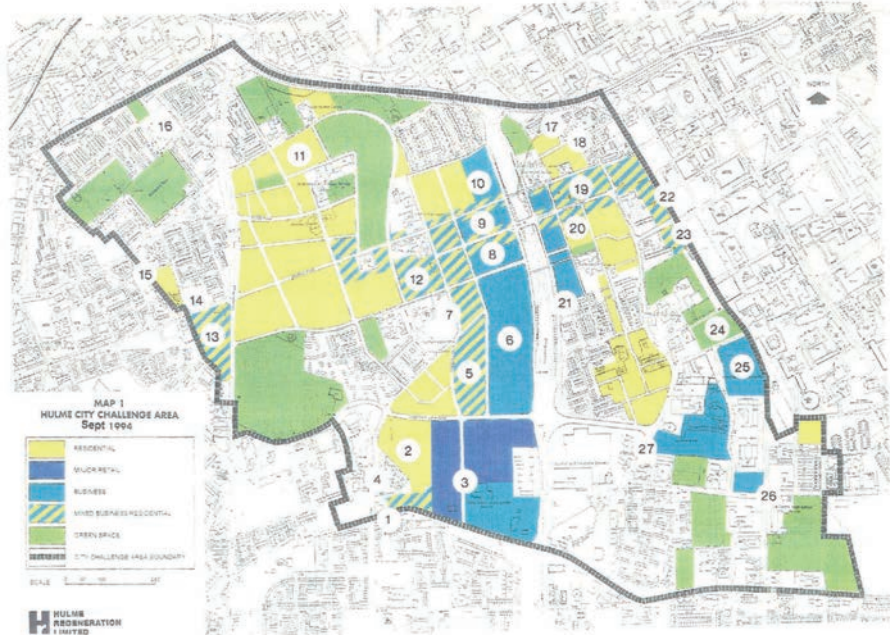


図 8. ヒューム地区再生事業の土地利用計画図⁵⁾

表 1. ヒューム地区再生事業のガイドライン⁶⁾

街路	専ら交通網としてではなく、社交性、コミュニティ、自然を楽しむことを促進させる道路の開発
統合化	道路のパターンを統合させ、利用価値を高めることを促進
密度	道路を活気づけ、公共交通を支え、店やサービス施設を支えることができるよう、居住者やアクティビティの密度を設定
浸透性	容易に移動できるような、周辺との強いリンクを持った近隣地区を開発
ルートと交通	車速を抑えることによって、車主体にならない施設を整備
ランドマーク、見通し、焦点	パブリック・アートと共に既存または新しい建築物を利用し、興味や面白さ、特徴を創造
空間の定義づけ	適切につり合った建築物で決まる、よくつり合った魅力ある公共の領域を創造
ヒエラルキー	その地域を反映した街路の階層が認識できる範囲内で、建築物や空間利用を構成
アイデンティティ	場所のセンスを強く創造する、空間や建築物のデザインの多様性を推奨
持続性	公立的なエネルギー利用、リサイクル、公共交通、そして将来の変化に対応できるような都市の生態を推奨することによって、環境的、社会的、経済的に持続性をもった開発を促進



図 9. 現在のヒューム地区の地図 (streetwise (<http://www.streetwise.net/>))

3. ヒューム地区の再生事業

1992年より始まるヒューム地区の再生事業は、アーバンデザイン・ガイドラインによる協議と誘導によって行われた。当初はマスタープランに基づく事前確定的な都市像を描いていたが、市議会議員の合意を得られず、手法を変更する事となった。

アーバンデザイン・ガイドラインによる協議と誘導では、土地利用計画(図8)と10項目の簡単なガイドライン(表1)に則ることで進められた。土地利用計画では、1960年代の再開発で廃止された主要な道路の復活と、小さく分割された再生エリア毎の大まかな用途(特に混在用途)の決定が行われた。個々のエリアでの再生事業は、ガイドラインに則る形で担当建築家の提案による小街路の配置と建築の設計が行われた。

これらの再生事業は、1992年から2002年にかけて10年間行われた。1992年から1997年までは、英国政府のシティチャレンジ政策をきっかけとして開始された。この時期はシティチャレンジ補助金の他に、英国環境交通地域省、英国文部科学省、EUの補助金制度により出資されていた。1997年から2002年は、シティチャレンジに代わり、中央政府によるキャピタルチャレンジ、EUによるURBAN、市によるプリンセス・ロードCED(Community Economic Development)の補助金制度により継続された。補助金の総額は2億ポンド以上にのぼった。

再生事業の実施は、1992年に設立されたHulme Regeneration Ltd(ヒューム再生会社)によって行われた。事業の基本原理を「既存住民、今後ヒューム地区に移転する住民、ヒューム地区への投資家がヒューム地区に対する信頼を持つこと」と定め実施された。

4. 住宅協会中心の事業主体

1960年代の再開発は公営住宅として建設されたが、1992年から始まる再生事業では、住宅協会によ

る社会住宅と民間開発業者による分譲住宅が建設された。住宅協会は、North British（現 Places for People）と Guinness Trust であり、民間開発業者は Bellway Urban Renewal となった。これら三者のパートナーシップによって事業が進められた。

ヒューム地区の人口は、1970年代にそれまでの最大 130,000 人から約 12,000 人となり、住戸数は 5,000 戸となった。その後人口は減少し 1991 年には 7,637 人となっていたが、1990 年代の再生事業の結果 2001 年には 10,449 人となった。住宅協会により 1,250 戸以上の賃貸社会住宅が供給され、民間開発業者により 2,000 戸以上の分譲住宅が供給された。

また、ヒューム地区には、「Homes for Change」というコーポラティブ住宅があり、内部には「Work for Change」という就労の場も提供しており、ヒューム地区の先導的プロジェクトとして注目されている。さらに、「Hulme Community Garden Centre」が立地し、種苗販売やガーデニング活動、コミュニティ活動の場としてにぎわいを見せている。

5. 団地から普通のまちへ

ヒューム地区では再生事業により、それまでのスーパーブロックによる巨大住棟を解体し、沿道性を重視した低層住棟を中心とした街区型のまちへと変化した。道路から大きなセットバックをしない沿道性を重視することにより、街路と住戸の関係性が強まり、住民の目によるまちの安心・安全が確保されている。また、街区型で立ち並ぶ低層住棟によ

り作り出される街路空間は、ヒューマンスケールに基づき、愛着を感じられる空間となっている。

現在のヒューム地区を訪れても、どこからがヒューム地区なのか、またかつてデッキアクセスの長大住棟や広大なオープンスペースがあった事は読み取れない。これは、ヒューム地区がごく普通のまちとなった証拠であると言える。

参考文献：

- 1) David Rudlin, Nicholas Falk, 「Building the 21st Century Home : The Sustainable Urban Neighbourhood」, 1999.1, Architectural Press
- 2) URBED, 「Urban Scrawl: Issue 2: Hulme」, 2008.6, URBED
- 3) Ian Colquhoun, 「RIBA Book of British Housing」, 2008, Architectural Press
- 4) Facebook ExHulme Group
- 5) LAND USE PLAN & STRATEGY, 1994.9
- 6) A GUIDE TO DEVELOPMENT HULME MANCHESTER, 1994.6



図 10. ヒュームのまちの様子



図 11. ヒュームのまちの様子



図 12. ヒュームのまちの様子



図 13. Homes for Change



図 14. Hulme Community Garden Centre

関連リーフレット：004 028 055

『イギリス・マンチェスター ヒューム地区の団地再生』

レクチャー：鳴海 邦碩（関西大学 客員教授）（講演：2011 年 10 月 5 日）
松永 安光（近代建築研究所） 11 月 8 日）
山本 聡（近代建築研究所） 11 月 17 日）

記録・作成：倉知 徹（関西大学 先端科学技術推進機構）

本リーフレットは、文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業「集合住宅「団地」の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究（平成 23 年度～平成 27 年度）」によって作成された。

発行：2012 年 3 月

関西大学
先端科学技術推進機構 地域再生センター
〒564-8680 大阪府吹田市山手町 3 丁目 3 番 35 号
先端科学技術推進機 4F 団地再編プロジェクト室
Tel : 06-6368-1111 (内線 : 6720)
URL : <http://ksdp.jimdo.com/>