

イギリス社会住宅の団地再生

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.007



1960年代のスラムクリアランスによる
メガストラクチャ団地¹⁾²⁾



1990年代以降の伝統的街路網と小街区の再生³⁾⁴⁾

イギリスにおける社会住宅の団地再生

近代の住宅問題への取り組みにおいて最も永い歴史をもつイギリスでは、早くから住宅を社会資本として位置づけ、国家がこれに強く介入してきた。それ故、社会住宅のストックも豊かで、ロンドンを例にとれば全住宅の約25%が社会住宅（2007年）であり、インナー・ロンドンの各区ではその割合が40-50%近くを占めている（ちなみにわが国の公共住宅（公営、公社、公団）の割合は、全国で6.1%、大都市圏で6.9%（2008年）にすぎない）。それだけに今日のイギリスにおいて、これらの住宅団地の再生は、都市・住宅政策上、社会政策上、極めて重要な課題となっている。本リーフレットでは、ロンドンを中心に、1980年代から今日に至るイギリスの社会住宅の団地再生等への取り組みを紹介する。

スラムクリアランスと公営住宅団地

公営住宅団地再生の問題は、インナーシティ再生の問題と密接不可分であるといつてよい。主要都市のいずれにおいても、インナーシティに貧困層の居住する公営住宅団地が集中している。その多くは1960～70年代にかけてスラムクリアランス事業等によって建設された中高層住宅地である。

1980年代における公営住宅団地の荒廃

1980年代初頭に、団地再生が重要な政策課題として浮上した。この時期、第二次大戦後の復興期に建設された住宅は老朽化が著しかった。しかし、それらより重大な問題は、団地の社会的環境の荒廃であった。1970年代、イギリス経済を支えてきた製造業が急速に衰退し、10年間にイングランドで200万人、ロンドンだけで40万人の雇用が失われた。公営住宅団地での失業と貧困は、教育や医療のレベルの低下、ゴミの放置や落書き、バンダリズムと呼ばれる暴力的な環境破壊、さらにはアルコール中毒や薬物乱用などの反社会的行為、そして犯罪の多発など、コミュニティの多面的な衰退を招いた。

公営住宅団地の再生

イギリス政府は、1980年代はじめてから公営住宅団地の再生事業にのりだす。団地再生事業は、コミュニティの参加と自立・自助、そして公営住宅の民営化（住宅協会への所有権移転）を基本に据えたものとなった。

また再生事業には、団地の物的環境の改善対策と同時に、雇用対策、職業訓練、青少年教育、犯罪防止など多面的なコミュニティ再生対策が組み込まれた。

1. 戦後公営住宅の特質

第二次世界大戦後のイギリスでは、公営住宅が大量に供給された。終戦直後から年間 20 万戸を超える住宅が建設されており、1960 年まではその半数以上が公営住宅として建設された。1960 年以降も年間 10 万戸以上の公営住宅が建設されている。また戦後初期には、公営住宅の供給対象を労働者階級・低所得者層に限定せず、住宅を必要とする幅広い層に供給する政策が採られた。家族世帯、ハウス系の住宅が優先され、1950 年代半ばまでは公営住宅の 70% 以上がハウス系で、規模も 3 寝室 90 m² 以上と高く設定された。

1950 年代半ばになると、政府の住宅政策は大きく転換する。この時期の公営住宅には次の 4 点の特質がある。

①スラムクリアランス

1956 年の法改正によって公営住宅政策は、一般的ニーズへの対応から大都市のインナーエリアのスラムクリアランス事業重点へ変化した。

②高層住棟の建設

スラムクリアランス事業の本格的展開に伴ってハウス系の公営住宅は大幅に減少し、代わって中高層住棟の割合が急上昇する。特に高度利用のために高層住棟が大量に建設され、高層住棟の比率は 1961 年から 66 年の間に、全国平均で 15% から 26% へと上昇した。

③メガストラクチュア

イギリスの建築家は「メガストラクチュア」という思想にとりつかれていく。なかでも空中歩廊 (Street in the Air) という考え方は、多くの建築家たちの関心の的となった。イングランド中部のシェフィールド市に建設されたパークヒルは、空中歩廊と延々と連続するデッキアクセス住棟というコンセプトを最も早く実現したものとなった。

④工業化工法

スラムクリアランス事業では、中高層住宅を大量かつ早期に建設する

ために工業化工法 (システム・ビルディング) が大量に採用された。1950 年代半ば以降の 10 年間に建設された公営住宅の半分近くが工業化工法による住宅だった。

2. パブリック・ハウジングの危機

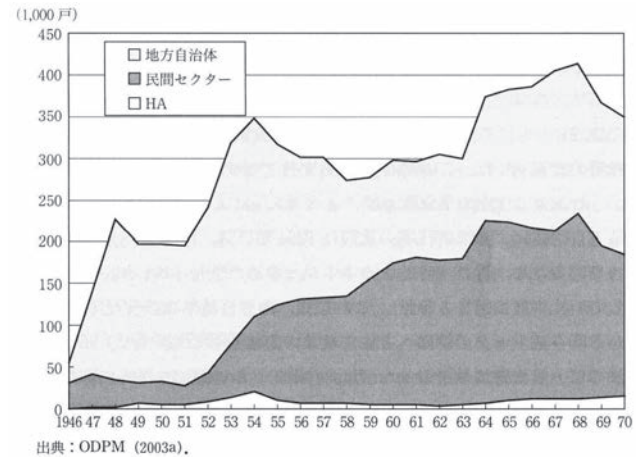
1950 年代後半以降に建設された公営住宅は、その後様々な問題を生じるようになる。

高層住宅では、維持費の高さ、入居者の心理的反作用 (無力感や孤立感)・子供への悪影響が発生し、バンダリズムや犯罪が多発した。ローナンポイント高層住宅で爆発事故が発生し、高層住棟への不信が決定的になった。空中歩廊で結ばれたデッキアクセス住棟は、外部からの侵入に対する緊張感・不安感が見られ、犯罪にも無防備な危険な存在となった。工業化工法による住宅では、雨漏り、騒音が発生し、致命的な質の悪さが露呈した。

スラムクリアランス事業と大規模公営住宅団地の建設では、無神経なプランニング、プアなデザイン、非人間的な立ち退き等、住民への配慮の欠如が指摘された。公営住宅団地での失業と貧困は、教育や医療のレベルの低下、ゴミの放置や落書き、バンダリズム、さらにはアルコール中毒や薬物乱用などの反社会的行為、そして犯罪の多発など、コミュニティの多面的な衰退を招いた。

3. アリス・コールマンによる批判

1985 年に地理学者アリス・コールマンが発表した研究レポート、『ユートピアへの審判—計画住宅地のビジョンと現実』は、その後のイギリスの団地再生に大きな影響を及ぼした。彼女は、① 1 エントランス当たりの戸数規模、② 建物の高さ (高



出典: ODPM (2003a). イギリスにおける戦後の住宅建設戸数の推移⁵⁾



高層住宅⁶⁾

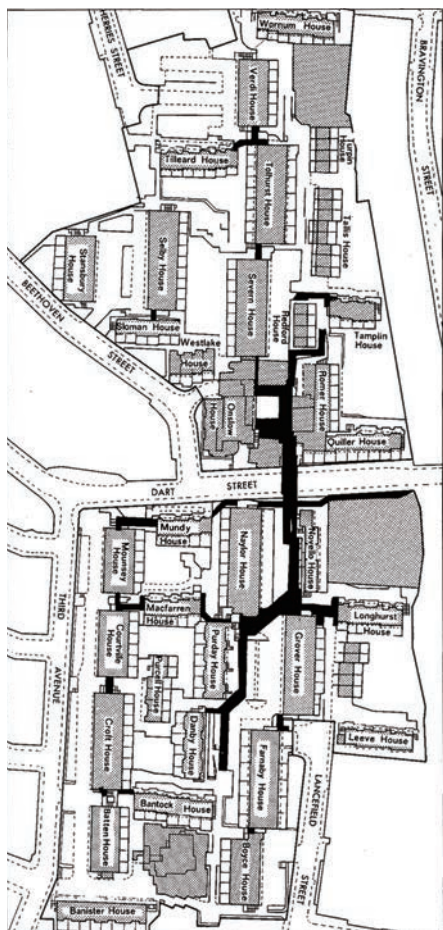


ローナンポイント高層住宅でのガス爆発⁷⁾

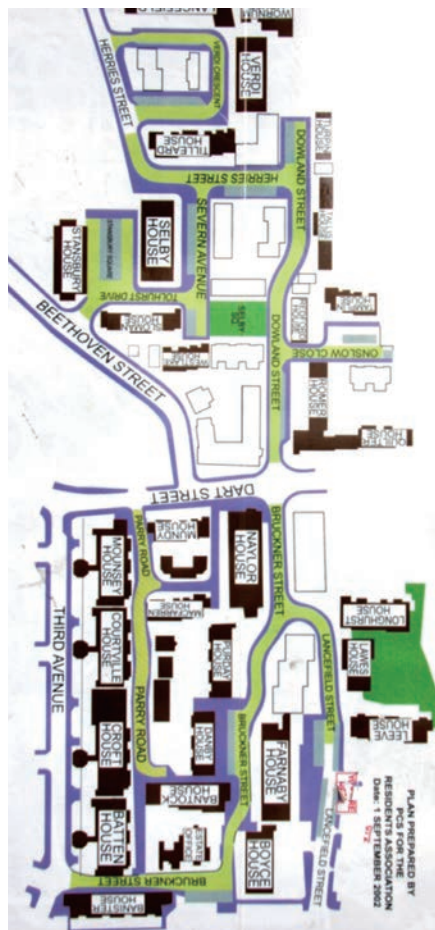


連続する高層デッキアクセス住棟群⁸⁾

層)、③住棟の規模 (巨大住棟)、それに④空中歩廊によって一つに結ばれた住戸群の規模などが、バンダリズムや犯罪の発生と密接に関係していることを明らかにした。特に犯罪者がどこからでも容易に侵入し、逃げだすのも容易なデッキアクセス住棟の危険性を強調している



再生前のモーツァルト団地（黒の部分が空中歩廊）⁹⁾



再生後のモーツァルト団地（黄緑の部分が新街路）¹⁰⁾



空中歩廊が撤去された街路¹¹⁾



新しく配置された小街路¹³⁾



街路沿いに配置された専用庭¹²⁾

そして、彼女はパーミアブル^(注)な住宅配置として以下の5点を提示している。

- ① 住宅は伝統的な街路網の中に配置し、すべてのオープンスペースが各住戸の私的な庭（専用庭）になるようにすること
- ② 住宅正面の緩衝ゾーン（前庭）

の奥行は3m程度とし、街路に対する適切な監視を保つため、後退距離をそれ以上としないこと

- ③ 前庭と街路との間には街路への視界を妨げない「腰の高さ」の壁またはフェンスとエントランスを設け、住宅の窓からの視線を確保するため、障害物を除去すること

- ④ 後庭（Rear Garden）の側から住戸へのアクセスを設けないこと

- ⑤ 駐車場は集中型ではなく、住宅のテリトリーのなかで所有者が掌握できるように配置すること

1990年代以降のイギリスでは、「パーミアビリティ」がアーバン・デザインにおける主要な目標、コン

セプトとして位置づけられるようになった。

4. 団地再生の展開

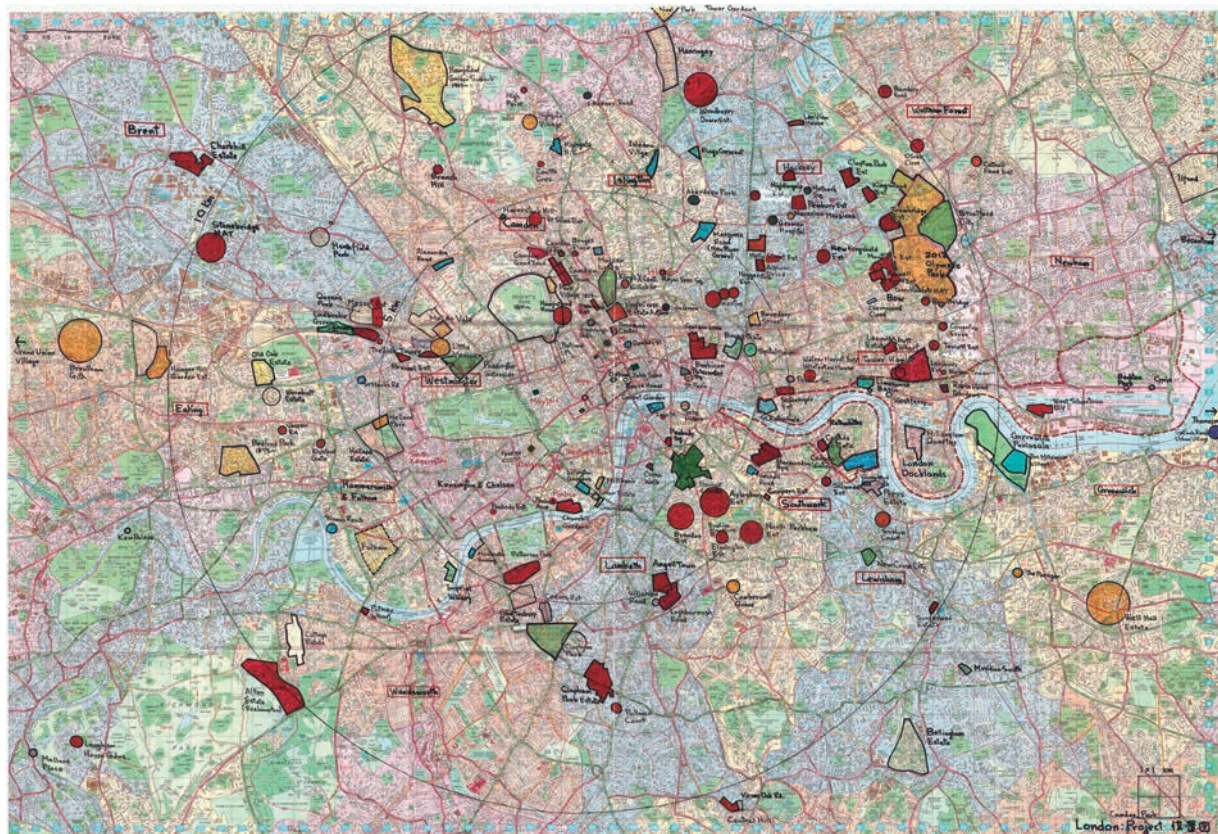
アリス・コールマンの主張はサッチャー首相の強力な支持を受け、彼女の指導によるデザイン改善実験プロジェクト（DICE：Design Improvement Controlled Experiment）が行われた。モーツァルト団地の再生事業は、初期のDICEの一つとして実施された。

モーツァルト団地におけるデザイン改善策は、23棟の住棟をひとつに結びつけていた空中歩廊を撤去することだった。また団地全体の「パーミアビリティ」を高めるために、新たな街路を設けてネットワークを強化するとともに、既存の街路もより移動しやすい構造に改造した。

さらに外部空間が改造された。フーリガンの溜まり場やバンダリズムの対象になった30ヶ所ほどの空地について、それらの多くを各住棟の敷地内に取り込んだ。

街路の環境を向上させるために、一階住戸廻りの改善が行われた。高い塀を巡らせ専用庭が設けられていた部分では、塀を腰の高さまで下げ、街路に面して新たな出入り口が設けられた。街路への見通しがきくように、住戸のフロンテージも改造され、窓から街路に向かってのプライベートな監視と、街路からのパブリックな監視の双方が高められている。

コールマンの提言とその実践は、イギリスのハウジング専門家の間にも大きな論争を呼んだ。「彼女の考え方が過度に採用されれば、飾り気のない単調な環境が生み出される」（イアン・コフーン）という反論は少なくない。彼女の主張は「まもりやすい空間デザイン」の見地からは当然過ぎるものであるとしても、これと環境トータルの質とを両立させることは至難であるという指摘である。またモーツァルト団地での調査（1993）では、窃盗などの犯罪の減



ロンドンでの様々な都市プロジェクトの位置図。赤色が主な団地再生プロジェクト（作成：佐藤健正）

少の効果は必ずしも結びついておらず、環境改善とともにコミュニティの社会的、経済的状況の改善が必要との報告がなされている（イアン・コフーン, 2004）。にもかかわらず、彼女の提起した諸原則は今では幅広く受け入れられている。

5. ロンドンの再生団地

ロンドンには数多くの団地が存在し、その中の多くで様々なタイプの再生事業が行われている。リービュー・ハウスの再生に代表される既存ストックを活用しつつ新たな要素の付加による再生事例や、チャークヒル団地・ストーンブリッジ団地に代表される高層建築・巨大建築の解体と人間スケールの回復事例、ホ

リーストリート団地に代表されるスーパーブロックの解体と伝統的な毎路網と小街区の再生事例、エンジェルタウン団地に代表される街路建築の再生とアクセス形式の改善事例、ラドバーン・デザインの改善等、手法も事例也多岐に渡っている。

イギリスにおける団地再生の特徴は、次のように要約できる。

- ① 社会・経済政策としての側面
- ② 住宅政策としての側面
- ③ 再生プロセスとしての側面
- ④ コミュニティ・デザインとしての側面
- ⑤ ストック活用としての側面
- ⑥ デザインと品質

注：パーミアブル（permeable）とは、見通しが良く、安全・便利で、快適な通りがバラエティ豊かに存在し、きめ細かくネットワークされていて、様々な方向に容易に移動（通り抜け）できる状態を意味する。それまで聞き慣れなかった用語だが、90年代以降のイギリスでのアーバンデザインでは、キーワードとして盛んに用いられるようになった。

出典

- 1) Hawkins, J (2001), London from the Air, Ebury Press.
- 2) 3) 4) 6) 11) 12) 13) 撮影：倉知徹
- 5) 堀田祐三子 (2005), イギリス住宅政策と非営利組織, 日本経済評論社.
- 7) Crawford, D (1975), A Decade of British Housing 1963-1973, The Architectural Press
- 8) Hawkins, J (2001), London from the Air, Ebury Press.
- 9) Ian Colquhoun (1999), RIBA Book of 20th Century British Housing, Architectural Press.
- 10) 現地案内図より抜粋

関連リーフレット：034～054

『イギリス社会住宅の団地再生』

レクチャー：佐藤 健正（株式会社 市浦ハウジング&プランニング）

執筆：佐藤 健正（" "）

記録・作成：倉知 徹（関西大学 先端科学技術推進機構）

（講演：2012年1月20日）

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構 4F 団地再編プロジェクト室

Tel : 06-6368-1111（内線：6720）

URL : <http://ksdp.jimdo.com/>