

KSP 関西大学  
戦略的研究基盤  
団地再編叢書  
-Re-DANCHI booklet-

VOL.02

# イギリス社会住宅の団地再生

佐藤 健正



わが国の公的集合住宅団地は、人口拡大・都市化の時代に大量に建設されました。そこでは、住宅の老朽化や設備の陳腐化などの物理的な問題のみならず、高齢化率の上昇やコミュニティの弱体化などの社会的問題をも抱えています。その数は、公営住宅で約219万戸、UR都市機構賃貸住宅で約77万戸にもものぼり、再生・更新のみならず維持自体も困難を極めています。さらに人口減少時代を迎え、団地の縮退や住宅以外の機能の導入など、住宅地そのものの再生(=再編)が重大な課題となっています。

関西大学戦略基盤団地再編プロジェクトは、文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業の採択を受けた、平成23年度から5年間にわたる技術開発研究プロジェクトです。本プロジェクトでは、集合住宅団地を、住宅および環境ストックの活用を図りつつ住民が守り育て自立的に更新していけるような“まち”に再編する技術(=団地構造の修復型再編技術)及び、それらの事業を展開する手法技術を開発し実践に活かすことを目的として、特に、大規模公的集合住宅団地の修復型再編手法に関する技術開発研究を行っています。

本プロジェクトでは、現在、具体の団地を対象とした再編技術提案などを行っていますが、関連して行っている講演会・レクチュアシリーズ、事例調査等の活動成果を、簡潔にわかりやすくお読みいただける団地再編リーフレットとして公表しています。本団地再編叢書は、同様の趣旨で、関連の知見をブックレットとしてまとめるものです。描き下ろしもありますし、過去の出版物の中から抜粋したものもございます。お読みいただき、議論が展開されることを望んでいます。

2013年 1月 1日

関西大学戦略基盤団地再編プロジェクト 代表 江川直樹





Holly Street

# イギリス社会住宅の団地再生



Rolls Crescent (Hulme)



Mozart Estate

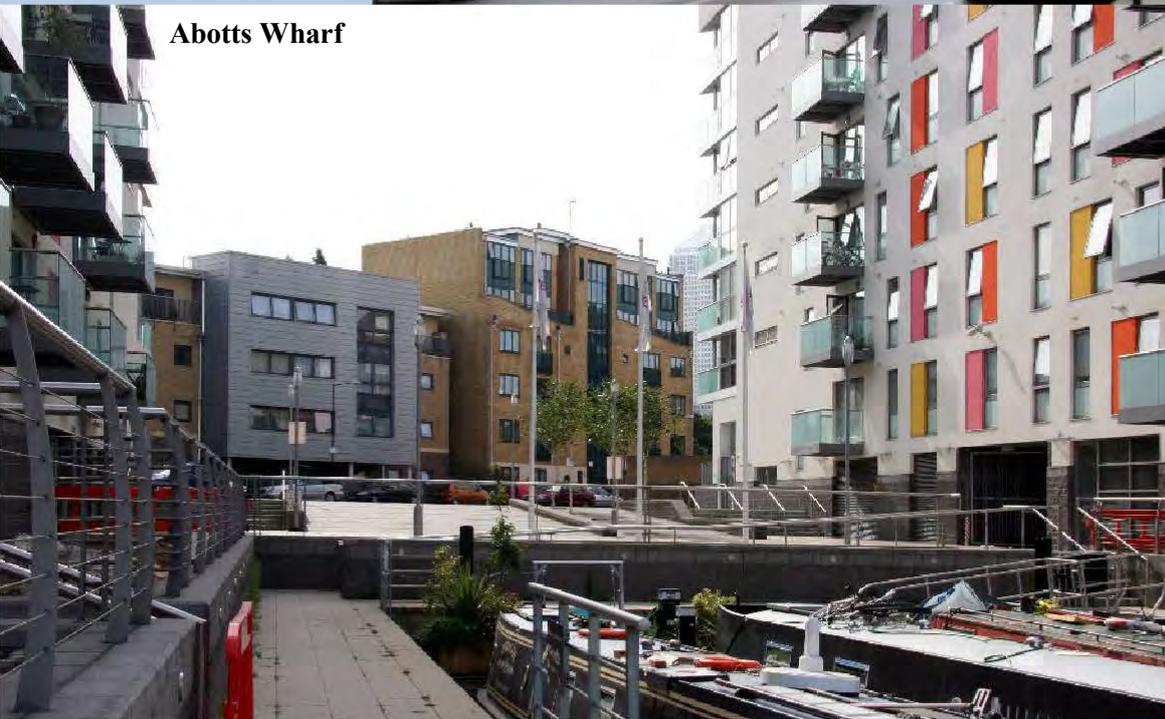
2013.01

佐藤 健正



Estate

Marquess Estate



Abotts Wharf



Montieth Estate

## はじめに

近代の住宅問題への取り組みにおいて最も長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 6.6%、大都市圏で 7.4%（2003 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。

以下においては、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したい。

## もくじ

## はじめに

1	イギリスの団地再生ー背景と概要ー	
1-1	公営住宅団地再生施策の展開	1
1-2	住宅協会の役割	7
1-3	戦後公営住宅のデザイン面、環境面での特質	10
2	特徴的な団地再生・居住地再生プロジェクト	
2-1	ハックニーのリービュー・ハウス物語 ーコミュニティ・アーキテクチャの誕生	14
2-2	「ユートピアへの審判」 ーアリス・コールマンの研究と実践	17
2-3	スーパーブロックの解体、『通り』と『小街区』の再生	26
2-4	街路建築の再生	33
2-5	ラドバーン・レイアウトの改善	37
2-6	コミュニティのバランスと持続性の創出	42
2-7	アーバンビレッジ・コンセプト	46
2-8	団地再生機構（HATs）による団地再生	61
2-9	コインストリートからの挑戦 ーコミュニティ企業による都市再生	69
3	イギリス政府のハウジング・デザインと品質向上 への取り組み	76
	おわりにーわが国は何を学ぶべきか	87
	（参考データ）	
	主要プロジェクト一覧表	91
	参考文献 & 関連 Website	94

## 1 イギリスの団地再生—背景と概要—

### 1-1 公営住宅団地再生施策の展開

イギリスで団地再生問題が重要な政策課題として浮上したのは、1980年代初期のことである。

この時期、イギリスでは公営住宅団地の荒廃が深刻な社会問題となる。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く、1960年代後半から70年代にかけて建設された工業化構法による住宅では、その質の悪さが指摘されていた。しかし、それらよりなお重大な問題は、団地の社会的環境の荒廃であった。その背景には70年代のイギリス産業の衰退とインナーシティ問題があった。

1970年代、それまでイギリス経済を支えてきた伝統的な製造業が急速に衰退した。この10年の間にイングランドで200万人、ロンドンだけで40万人の製造業ジョブが失われたといわれる。それまでの分散政策とも相まって、ロンドンをはじめとする主要工業都市の空洞化、人口減少が加速された。特に、工場労働者の集中するインナーシティの衰退は著しく、失業、貧困が急速に進展した。インナーエリアの公営住宅団地居住者の多くがその直撃を受けたのである。

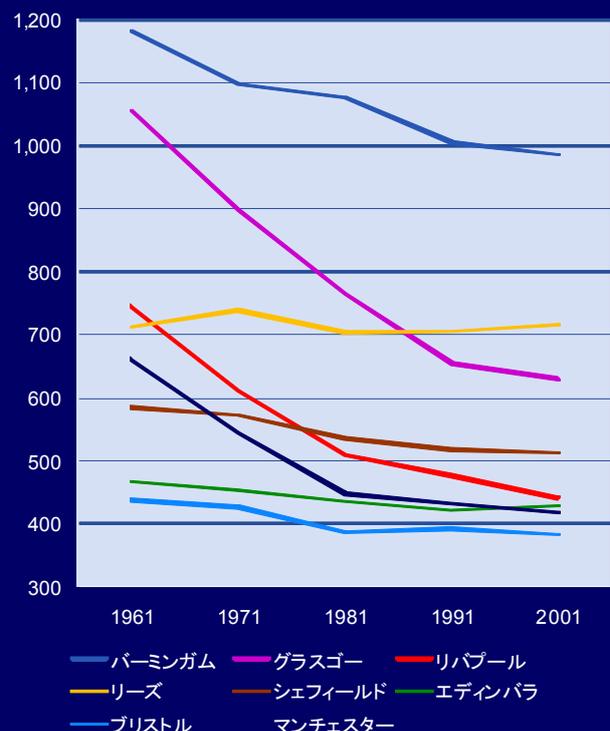
公営住宅団地での失業と貧困は、教育や医療のレベルの低下、ゴミの放置や落書き、バンダリズムと呼ばれる暴力的な環境破壊、さらにはアルコール中毒や薬物乱用などの反社会的行為、そして犯罪の多発など、コミュニティの多面的な衰退を招く結果となった。ロンドンのインナーエリアでは、全住宅に占める公営住宅（社会住宅）の割合が40～50%以上にも達しているから、これらの団地の衰退は、地域全体の衰退に他ならなかった。ロンドンでは、インナーエリアの多くの区が、イングランドで最も衰退した地区を抱える状況に陥った。

#### (参考)イギリス主要都市の人口推移

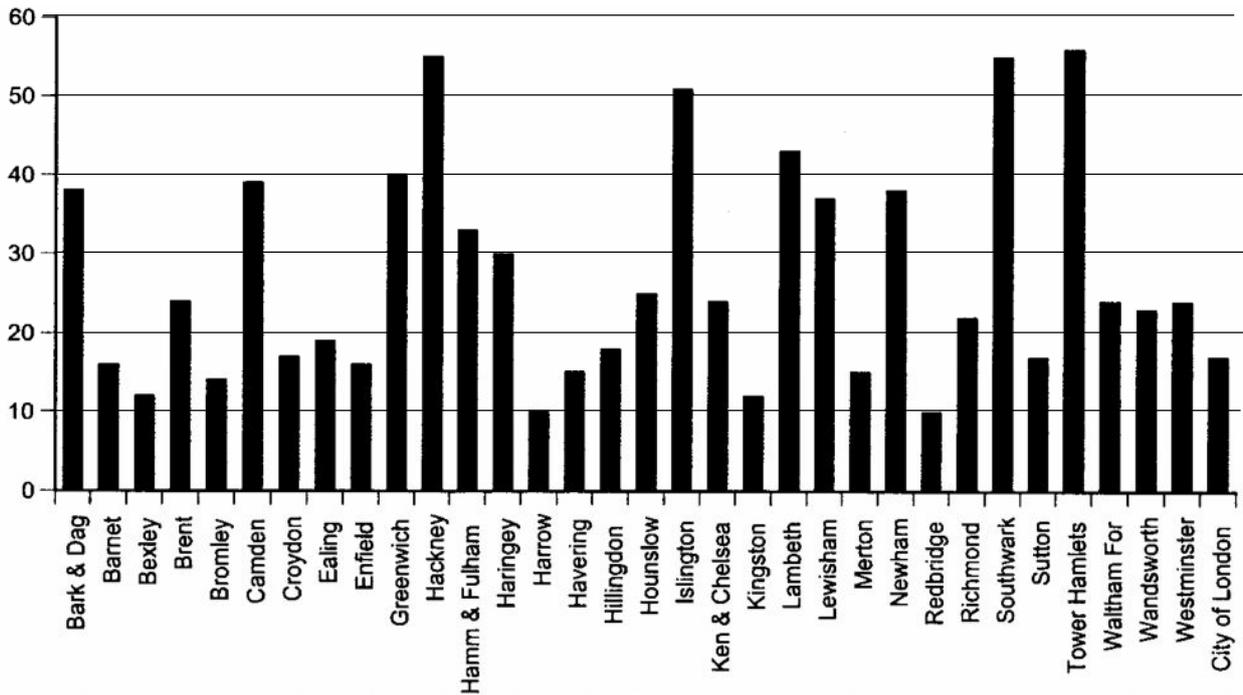
ロンドンの人口推移(1661-2001)



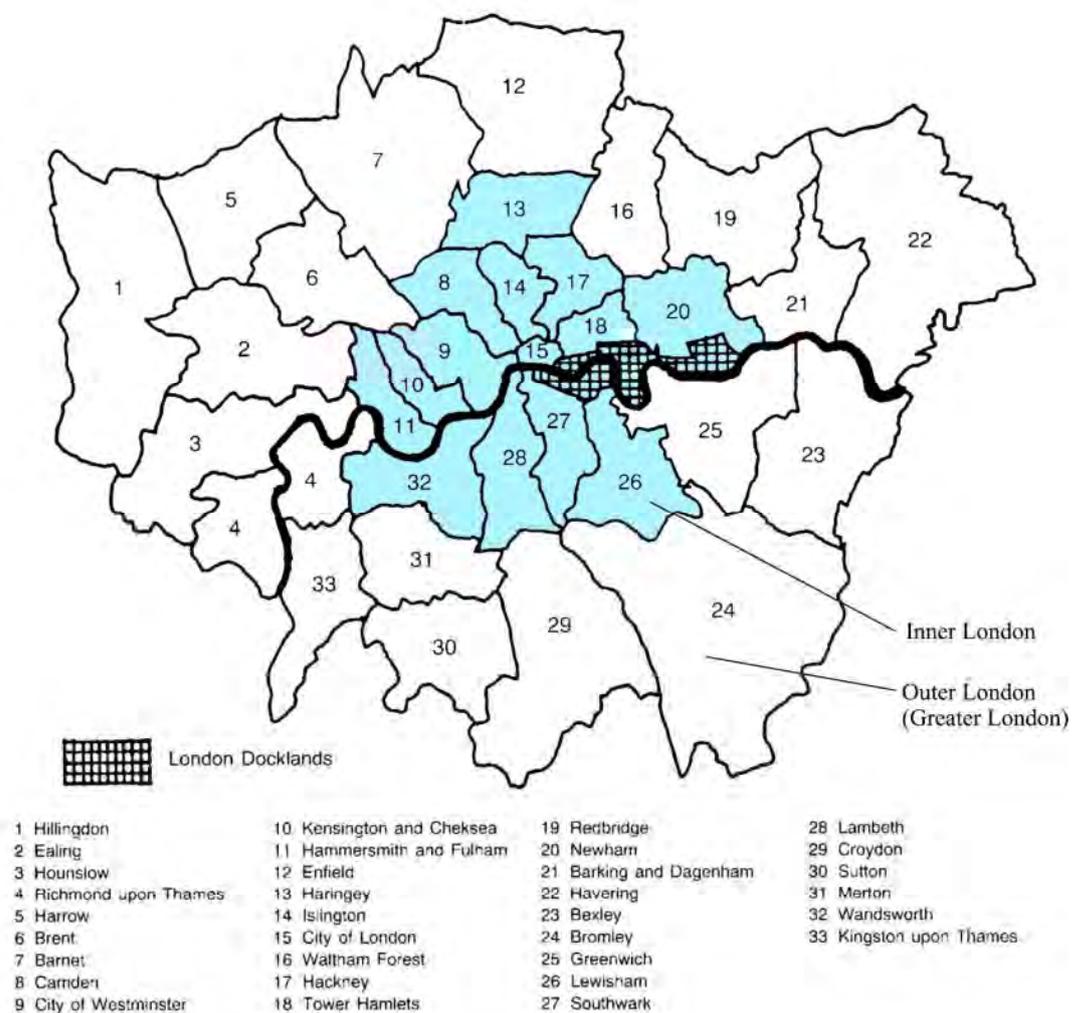
主要8都市の人口推移(1961-2001)



ロンドン自治区の社会住宅比率 (2000.4)



出典 : Homes for a World City: The Report of the Mayor's Housing Commission, 2000.12



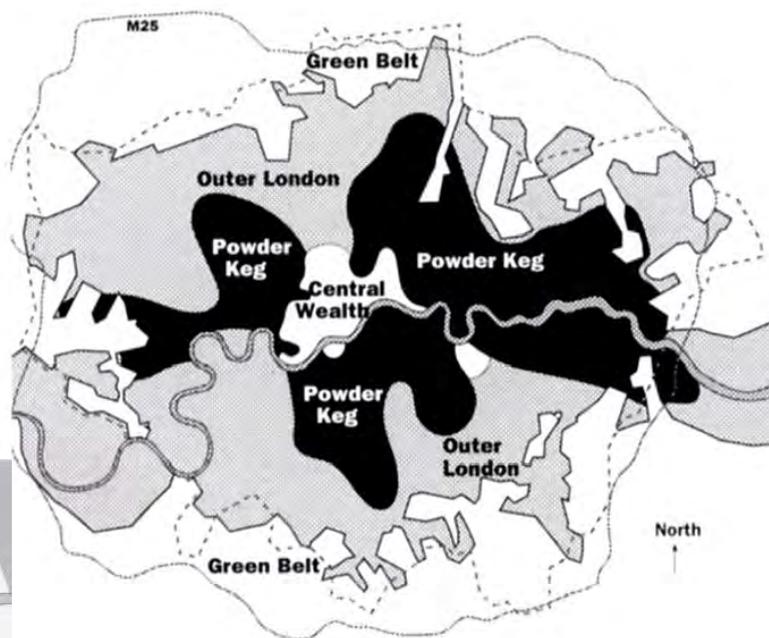
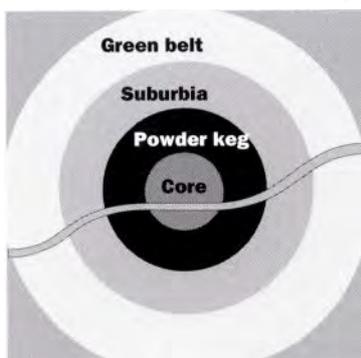
公営住宅団地再生の問題は、インナーシティ再生の問題と密接不可分であるといつてよい。主要都市のいずれにおいても、インナーシティに貧困層の居住する公営住宅団地が集中している。その多くは1960～70年代にかけてスラムクリアランス事業等によって建設された中高層住宅地である。

イングランドで最も貧困な20の自治体のうち、14の自治体がロンドンのインナーシティに立地しているといわれる。これらの地域は周辺から孤立し、社会的に排除されている。のみならず自治体財政も困窮するこれらの地域では、交通サービスをはじめ、教育、医療、住宅管理、衛生事業などの社会サービスの質も低い。

1981年には、ロンドン、マンチェスターなどの諸都市で公営住宅団地住民による暴動が発生、1985年にも同様の暴動が起きた。この時代の公営住宅団地での暴動の原因は、失業と貧困による住民の社会的孤立だったと報告されている。また一方では、公営住宅団地での身近なコミュニティの喪失が、重大な問題として取りあげられるようになった。スムーズな人間関係を維持し、住民が自ら身の回りの環境に責任を持ち、管理するような社会的基盤の弱体化が、団地の荒廃を招く重大な要因であった。

▲ Diagram showing how poverty is concentrated in the inner ring between the historic core and suburban developments.

▲ London has 14 of the 20 poorest boroughs in England.



### ロンドンの社会構造

出典) Richard Rogers/ Philip Gumuchadjian (1997),  
*Cities for a small planet*, Feber and Feber

注) Powder Keg は、火薬の詰まった樽を意味し、転じて一触即発の火種を抱える危険な状態を指す。インナー・ロンドンがそうした状況にあることを示している。

そうした状況を受けてイギリス政府は、1980年代はじめ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。コミュニティの安定が住宅地の持続可能性にとって欠かせないとの認識に基づくものだった。

1981年にまず優先団地プロジェクト（Priority Estate Project）に着手し、1985年からはエステート・アクション（Estate Action）という本格的な団地再生事業を開始する。

1991年には、インナーシティ再生の新たな補助制度としてシティ・チャレンジが設けられた。自治体、民間企業、市民組織のパートナーシップによる都市再生プロジェクトに対して、競争原理のもとに補助金を配分する制度で、このシティ・チャレンジの資金も団地再生に投入された。

1996年にエステート・アクションは、都市再生のための単一再生予算制度（SRB: Single Regeneration Budget, 1994年創設）に統合された。これはそれまで6省庁にまたがり、20に及びプログラムで構成されていた都市再生、経済活性化のための補助金制度を統合し、集中的投資を行うことを目的とするもので、シティ・チャレンジ・ファンドと同様、地域間競争を前提に、経済効果、再生効果の高いプロジェクトに配分された。また団地再生事業には、欧州連合の構造基金（EU Structural Fund）に基づく Urban 等の事業費も導入されている。

#### イギリス公営住宅団地再生関連年表

1970年代	石油ショック、工業の衰退、インナーエリアの荒廃（失業、貧困、犯罪）の進行
1977	白書「インナーシティ政策: The Policy for the Inner Cities」
1979	サッチャー政権発足、公営住宅払い下げ(Right to Buy, 1980)、公営住宅の民間移転(1986)、テナント・チョイス(1988)等の民営化政策の推進
1981, 85	主要都市のインナーシティ公営住宅団地での住民暴動の発生 団地・住民の社会的孤立、コミュニティの喪失が原因として指摘される
1981	優先団地プロジェクト(Priority Estate Project)
1985	エステート・アクション(Estate Action)ーコミュニティの自立・自助、公営住宅の民営化を基本とする本格的な団地再生事業のスタート
1991	シティ・チャレンジ(City Challenge Program)、地域間競争的予算配分
1990年代	自治体による大規模自発移転(LSVT: Large Scale Voluntary Transfer)の進展 独立行政法人: 団地再生機構(Housing Action Trust)による団地再生推進
1995	ERCF (Estate Renewal Challenge Fund) 低質公営住宅団地の住宅協会への移転促進
1996	住宅法に地方住宅会社(Local Housing Companies)を位置づけ
1997	ブレア政権発足
1998	Social Exclusion Unit, 近隣再生国家戦略(Bringing Britain Together) 発表 New Deal for Communities (NDC): 39の最貧困近隣地区でのパイロット事業
2000	住宅白書 Quality and Choice: A Decent Home for All- The Way Forward for Housing-
	Housing Stock Transferの促進、社会住宅の品質向上、近隣再生政策の強化等を宣言
2001	近隣再生国家戦略(National Strategy for Neighbourhood Renewal) アクションプラン 下位10%の最貧困コミュニティ(841地区)を含む88の自治体(20のロンドン自治区を含む)で近隣再生事業を開始、 Neighbourhood Renewal Fund (900m)

1997年に発足した労働党ブレア政権は、イギリスを「より包摂的な社会（More Inclusive Society）」とすることを目標に掲げ、貧困と社会的排除（Social Exclusion）への取り組みを最優先の政策課題として位置づけた。保守党政権との明確な相違点は、「最も必要とされる（neediest）地域」に予算を集中して投入することである。単一再生予算制度（SRB）もそれまでの方式とは異なり、最も貧困な地域に集中的に配分されるようになった。

1998年9月、政府は『英国を一つに―近隣再生国家戦略(Bringing Britain together; a national strategy for neighborhood renewal)』を公表した。報告書は、過去20年の保守党政権時代に英国の貧困な近隣とその他のエリアとの格差が拡大し、貧困エリアでの失業、犯罪の増大、健康、教育、住宅の各側面での貧しさが深刻化していることを指摘している。またその原因として、英国の伝統的な産業の衰退などの経済問題、家庭の崩壊などの社会問題と合わせて、貧しいハウジングのデザインがコミュニティの弱体化を生み、安全性を損なうなど、過去の政策がもたらした問題も大きいとしている。特に過去の住宅政策（スラムクリアランス、大規模公営住宅の集中的建設）が、特定の地区に貧困と失業を集中させる結果を生んだことを指摘している。

また政府は1998年9月、近隣再生国家戦略に基づく新たなプログラムとして、「コミュニティ・ニューディール（New Deal for Communities：NDC）」を立ち上げた。NDCは、近隣再生戦略のための試行プログラム（pathfinder programme）として位置づけられるもので、イングランドの最も衰退した39の地区を対象として、雇用、犯罪、教育、健康、住宅及び物的環境の5つの領域において、これらの地区の水準をイングランド全域の平均レベルに近づけることを目標に、10年間に約20億£を投じるとしている。NDC地区の約3分の2は大都市のインナーエリアに位置し、10地区はロンドン市内に立地している。また25のNDCエリアで50%以上の世帯が社会住宅に居住していると報告されている。

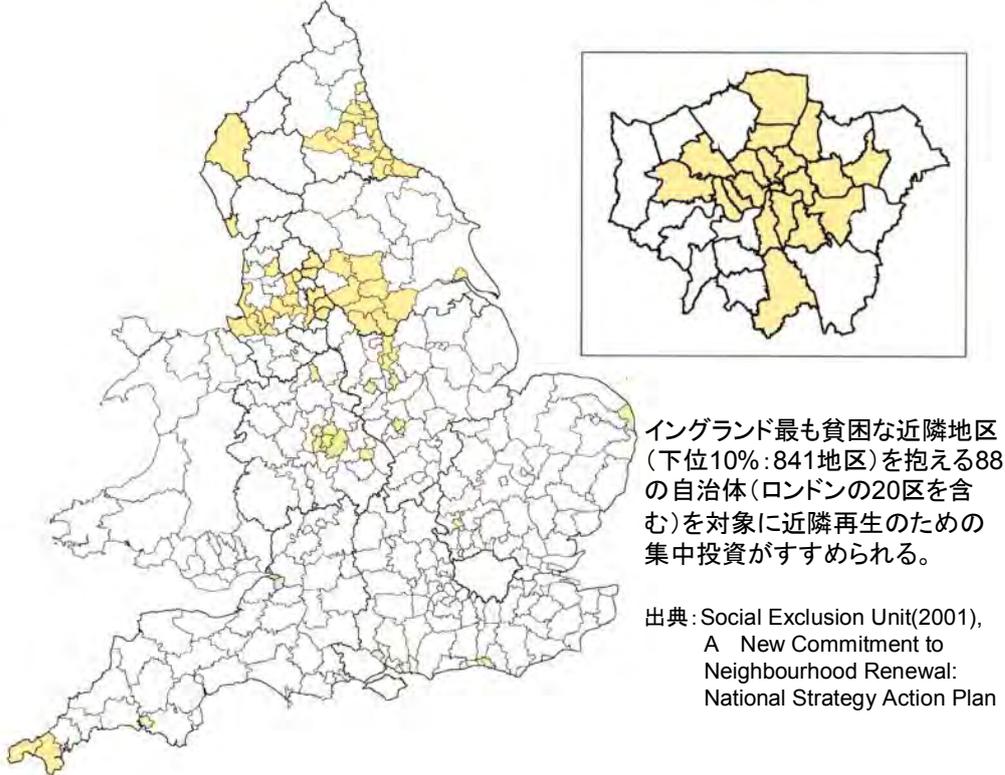
さらに2001年に政府は「近隣再生国家戦略アクションプラン：近隣再生のための新公約（National Strategy for Neighbourhood Renewal Action Plan: A New Commitment to Neighbourhood Renewal）」など、一連の施策を打ち出した。近隣再生国家戦略アクションプランは、イングランドで最も貧困な下位10%のコミュニティを含む88の自治体（その多くが大都市インナーシティの公営住宅集中地区である）を対象として、雇用・経済対策、犯罪・反社会行為対策、教育・訓練対策、健康増進対策等の公共サービスの改善・向上を柱とするコミュニティ再生プロジェクトを集中的にすすめることとしている。その推進のために、近隣再生ファンド（Neighbourhood Renewal Fund）が新設された。

従来のアプローチと新たなアクションプランとの相違点として、以下の点が上げられている。

- ① 問題のスケールに合わせて100近くの深刻な衰退地区を含む地方自治体すべてを対象にしていること
- ② 焦点を、住宅や物的環境ではなく、失業や犯罪、プアな公共サービスなど、根本的な問題にあてていること
- ③ 一つの再生予算ではなく、複数の省庁による1,000億£規模の予算を活用していること
- ④ 住民の役割強化（empowerment）のための新しいアイデアを導入し、また公共、民間、ボランティアの各セクターによるパートナーシップを戦略推進の基軸においていること

この新たなプログラムにおいて中心的役割を担う組織として位置づけられるのが、地域戦略パートナーシップ（Local Strategic Partnership: LSP）である。LSPは、非法定組織であるが、1自治体に1つ設置される公共、民間、コミュニティ、ボランティアの各セクターの共同体であり、近隣再生のフレームワークを定める地域近隣再生戦略（Local Neighbourhood Renewal Strategy: LNRS）とその実施計画を策定し、NRF助成の受皿となり、事業の実施を担当する等の役割を担っている。新たな制度のもとに貧困と社会的排除を解消するための取り組みが開始された。

## 近隣再生国家戦略アクションプランの対象自治体



一方、住宅政策に関して、ブレア政権は2000年に住宅白書「質と選択：全ての人々に Quality and Choice: Decent Home for All- The Way Forward Housing (DETR)」を発表した。この白書では、公営住宅団地再生にかかわる政策方針として以下の点が強調されている。

- ① 公営住宅の民間への移転（Housing Stock Transfer）政策の継続と促進（年間20万戸を自治体から住宅協会等へ移管）
- ② 社会住宅の品質の向上（2010年までにすべての社会住宅を新たな基準（Decent Standard）に適合する水準に引き上げる）
- ③ 住宅・住環境の改善とコミュニティ再生政策の一体的な推進
- ④ 持続可能なバランスのとれたコミュニティ（Mixed Community）形成の促進

## 1-2 住宅協会の役割

### (1) 住宅協会の沿革

イギリスの団地再生は、住宅協会（Housing Association）の存在を抜きにして語れないほど、その役割は重要である。

団地再生事業の多くは、自治体と住宅協会（Housing Association）とのパートナーシップのもとにすすめられている。団地再生プログラムは、公営住宅を住宅協会等に移管するプロセスでもあり、これらを通じてパブリックからソーシャルへという流れが促進されつつある。住宅協会は、非営利の住宅供給・経営組織で、今日では社会住宅供給の主要な担い手である。

現代に至る住宅協会の起源は 19 世紀の博愛主義者による労働者のための住宅供給組織であり、たとえばロンドンの Peabody Trust（1862 年設立）やスコットランドの Guinness Trust（1890 年設立）などは 1 世紀以上の歴史を持つが、大半の組織は 1960 年代以降に設立されたものである。

初期の住宅協会は、1919 年の住宅・都市計画法によって、公営住宅の本格的供給が開始されて以来なりを潜めていたが、1960-70 年代に至って再び台頭してくる。1964 年に国の機関として住宅公社（Housing Corporation）が設立され、住宅協会に補助金を給付する制度が設けられた。1974 年住居法によって住宅改善地区（Housing Action Area）制度が設けられ、地方自治体は区域内の土地の取得と住宅改良について権限を付与された住宅協会との連携によって事業を行うことになった。また Housing Corporation に登録された住宅協会（Registered Social Landlords）は、それまでにない規模で政府の資金を活用できるようになり、住宅公社はこれらの組織を指導・監督する役割を担うこととなった。さらに 1988 年の住居法によって、地方自治体は住宅の供給主体から後方支援者（enabler）に立場を変え、その役割が住宅協会（Housing Association）に移されることになった。これ以降、「公共住宅（Public Housing）」は「社会住宅（Social Housing）」に変わり、住宅協会はイギリスのハウジングにおいて決定的に重要な役割を担うことになった。団地再生も住宅協会を中心に展開されていくことになる。

### (2) 自治体公営住宅の住宅協会への移管

1985 年に開始された団地再生事業、エステート・アクション（Estate Action）では、保守党政権の民営化政策のもとに、自治体公営住宅の住宅協会への移管がすすめられた。特に 90 年代以降には、自治体のイニシアティブによって新たな住宅協会（LCHA: Local Community Housing Association）を設立し、公営住宅団地を一括して住宅協会に移管する大規模自発移転（LSVTs: Large-Scale Voluntary Transfers）方式が採用され、住宅の移管が一層促進されるようになった。政府の住宅改善予算は、自治体公営住宅を住宅協会等に譲渡する場合や、住民の管理に移管する場合に対して、優先的に配分されるしくみとなっていた。同じく 90 年代に入って、荒廃した大規模公営住宅の再生と住宅協会等への移転を促進するための国の独立行政法人として団地再生機構：HATs (Housing Action Trust) が設置され、住宅協会等との連携のもとに団地再生事業を推進している。1995 年には、移転がすすみにくい都市内の低質な自治体公営住宅の住宅協会への移管を促進するために、新たな補助金として ERCF: Estate Challenge Fund が設けられた。これらの施策によって自治体公営住宅の住宅協会への移転が促進され、住宅協会の保有・管理するストックが急増した。

さらに 1996 年住宅法においては、社会住宅建設・供給の新たな担い手として地方住宅会社（Local Housing Companies）が位置づけられた。これは非営利企業ではあるが民間資金も導入しつつ社会住宅を供給する組織であり、HA とは異なり組織運営面で地元公共団体の影響力（ボードメンバーの構成など）を強化することも認められている。これによってより多くの自治体で住宅の移管を推進しようというねらいである。

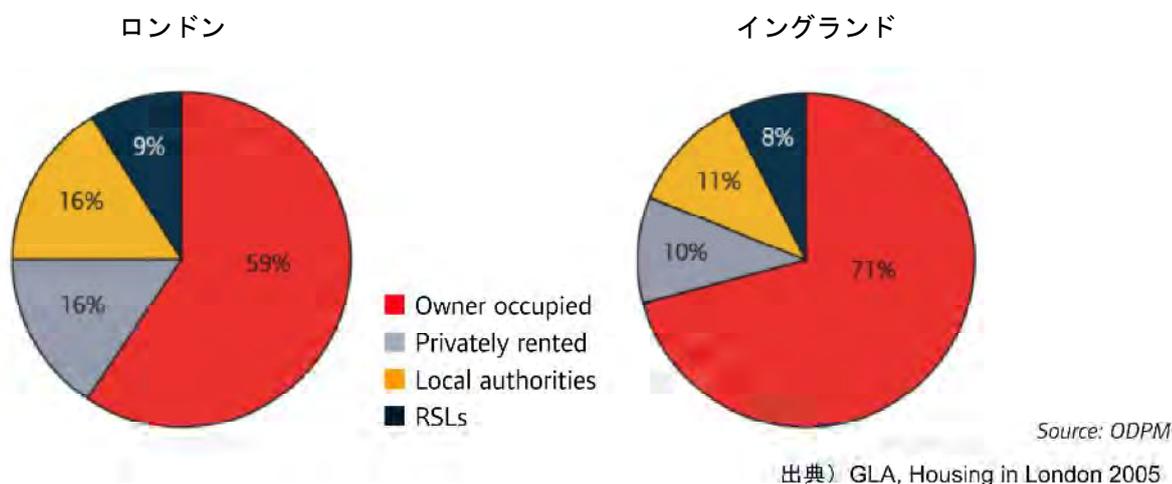
1997 年 4 月に誕生した労働党ブレア政権の住宅政策も、公営住宅の民営化に関しては保守党政権の政策を踏襲し、より積極的にこれを推進しつつあるとあってよい。

サッチャー政権が公営住宅の売却を開始して以降、2007 年までの公営住宅の売却・移管戸数は約 310 万戸に達しており、このうち約 100 万戸（約 32%）が住宅協会に移管されている（DCLG 資料）。2006 年現在、総ストックに占める自治体公営住宅の比率は約 10%(79 年:29%)、これに対して住宅協会は 9%(79 年:2%)となっている。現状で推移すれば、近い将来、住宅協会が地方自治体を上回る社会住宅の担い手となるものと見込まれている。またこの間に持家住宅は、56%(79 年)から 70%(06 年)に上昇している。

	1961		1971		1981		1991		2001		2007	
	千戸	%										
持家	5,990	43.0	8,060	50.6	9,860	57.2	13,050	67.6	14,358	70.4	14,733	69.6
社会住宅	3,240	23.3	4,640	29.1	5,461	31.7	4,435	23.0	3,983	19.5	3,755	17.7
民営賃貸	4,690	33.7	3,240	20.3	1,904	11.1	1,824	9.4	2,062	10.1	2,691	12.7
合計	13,920	100.0	15,940	100.0	17,225	100.0	19,309	100.0	20,403	100.0	21,179	100.0

出典) Housing in England 2006-7

### 所有関係別住宅ストックの構成(2005)



### （3）住宅協会の概要

現在（2008年）、住宅公社にはイングランド地方の約1,900の住宅協会が登録されており、約200万戸の住宅を管理、これらの住宅に200万人以上が居住している（Housing Corporation 資料）。

1,900の住宅協会の約70%（1,350団体）は、管理戸数が250戸以下の小規模組織であり、エステート・アクション等の事業の後、公営住宅の移管を受けて住宅の維持管理を行っている管理型住宅協会である。一方、管理戸数が2,500戸を上回る組織が280団体、そのうち10,000戸を超える協会も44団体あり、これらの組織が管理する住宅が大半を占めている。

ロンドン周辺では、London & Quadrangle Housing Trust (29,000戸)、Peabody Trust (17,000戸)、Nottinghill Housing Group (16,000戸)、Network Housing Group (15,000戸)、Circle 33 Housing Trust (12,500戸)など、管理戸数10,000戸を超える大手住宅協会がある。これらの協会を含めて、多くの事業型住宅協会が団地再生事業に参画し、住宅の改善事業や新規供給事業を行うと同時に、近年ではNew Deal for Communities 等のコミュニティ再生事業にもものりだしている。

住宅協会の資金調達は、民間融資、自治体の補助金及び住宅公社による社会住宅補助金であり、このうち住宅公庫の補助は競争的システムによって配分される。2007年度には、住宅公社の補助金で、イングランド全土で約5万戸の住宅（アフォードブル賃貸約3万戸、低価格分譲約2万戸）が供給されている。

住宅協会の活動は、住宅の建設供給のみならず多岐にわたっており、その主要な活動領域は、以下の範囲に及んでいる。

- ・ 社会住宅の建設・供給、管理・運営、サービス
- ・ 低所得者向け分譲住宅（Shared Ownership 等）の供給
- ・ 高齢者住宅、障害者住宅の供給、ケア、サポートサービス
- ・ ホームレスに対する一時居住施設の提供
- ・ 入居者の住宅管理支援、青少年クラブ活動、職業訓練、雇用、メンタルヘルス等の支援（国のHousing Plus Initiative 補助）
- ・ 団地再生事業への参画（多くの場合、コンペ方式による）
- ・ コミュニティ再生事業（New Deal for Communities など）への参画  
（経済再生、雇用、職業訓練、教育、犯罪防止、健康増進等）
- ・ 雇用の提供（住宅メンテナンス業務等）

住宅協会の活動の特色として、団地再生事業におけるコミュニティ・インボルブメント（計画への住民参加の支援・促進）がある。彼らのコミュニティ・ディベロッパーとしての存在が、イギリスのコミュニティ・アーキテクチャのしくみを支えているとあって過言でない。

社会住宅における住宅協会の役割はますます重要性を増しているが、一方では、いくつかの矛盾をはらんでもいる。自治体から住宅協会に移管され、改善あるいは新築された社会住宅では、政府が意図するソーシャル・ミックスが実現していない。高コストのために家賃の上昇が避けられない等の問題が指摘されている。結果的にこれらの団地の入居世帯の多くが家賃補助の給付を受けている（90年代の半ばの調査では、入居世帯の80%が定職を持つ大人のいない世帯であった）。多くの中小の住宅協会は、“Housing Plus Initiatives”（入居者による住宅管理を支援し、青少年クラブや職業訓練、雇用促進等のプロジェクトを支援することによって、コミュニティの活力を高め、社会的排除を克服することを目的としている）に基づく補助を受け、居住者の支援活動を行っている。

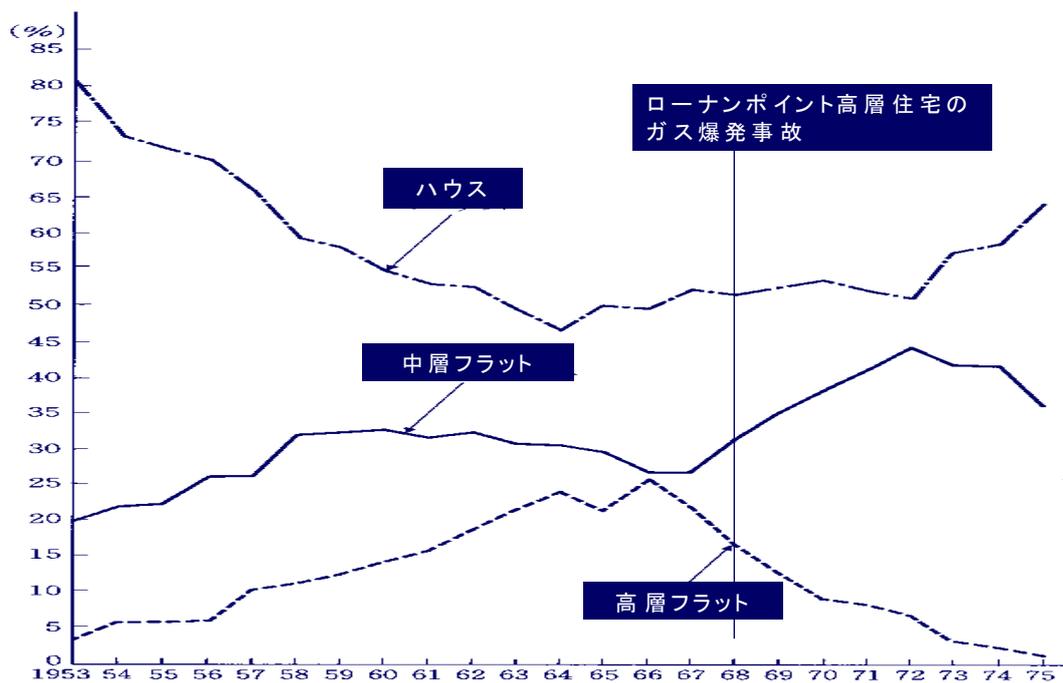
### 1-3 戦後公営住宅のデザイン面、環境面での特質

今日の団地再生事業の主要な対象は、第2次大戦後から1970年代にかけて建設された自治体公営住宅で、ロンドンではL.C.C.（ロンドン州議会、1965年からG.L.C.（グレーター・ロンドン庁）へ移行）および各区によって建設されている。

この時代のイギリス公営住宅の団地計画は、建設年代によって大きく次のような傾向を示す。

- ① 第2次世界大戦直後から1960年代初期にかけては、低層・中層・高層住宅をミックスして団地を構成する「複合開発」が採用された。
- ② 1950年代後半から、住宅の大量供給とスラムクリアランスの重点的推進が図られ、高層高密開発が主流になり、また工業化構法が大規模に導入された。
- ③ 1960年代、高層住宅への批判が高まり、ローナンポイント高層住宅でのガス爆発事故(1968)という象徴的な事件を契機として、高層住宅建設は急激に減少、70年代には中層住宅主体に方向転換がなされた。

戦後イギリス公営住宅のタイプ別供給割合の推移



出典：小玉徹「イギリスの住宅政策」、『欧米の住宅政策—イギリス、ドイツ、フランス、アメリカ』ミネルヴァ書房、1999

戦後公営住宅のデザイン面、環境面での特質



垂直田園都市(Tower in Park)  
—1950年代～60年代初期—



Alton West (1955-61) Roehampton



1950年代のMixed Development



Loughborough Road Estate  
1950's Lambeth



「メガ・ストラクチャー」、「空中街路(Street in the Air)」  
—1960年代後半～70年代—



「空中街路」思想の先駆けとなったシェフィールドのパーク・ヒル(1955-59)

これらのストックのうち、住宅の物的環境に最も大きな問題を抱えているのは、1960年代後半から70年代前半にかけて建設された住宅地である。それは以下の二つの理由による。

この時代の公営住宅のデザイン面での特徴は、「空中街路（Street in the Air）」という概念に強く支配されていることである。スミッソン夫妻らによって提唱されたこのコンセプトは、巨大な住宅群を街路にみだた空中デッキで結びつけ、「一つの建築としての都市」を実現しようとするものであった。そのコンセプトは、シェフィールド市建築部によっていち早く実現をみる。シェフィールドの高台に建つパーク・ヒルの板状高層住棟群は、3層ごとに幅3mの空中街路を持ち、約1,000戸の住宅群が全てこの空中街路に連なり、学校やショッピングやコミュニティセンターのある中心ゾーンに導かれている。パーク・ヒルは、その革新的な計画によって世界の注目を浴び、多くの賞賛を得た。

この後イギリスの公営住宅の多くがこのパーク・ヒルの影響を受けた。しかし、それらはいずれも計画思想を矮小化し、形式的に取り入れたものにすぎなかった。デッキアクセス住棟を空中歩廊によって、意味もなく、延々と連続させるようなハウジングが、全国に大量に建設されていった。特にそれらは、この時期集中的にすすめられた大都市インナーエリアのクリアランス事業において数多く導入された。狭くて暗い、匿名性に満ちた空中街路とデッキアクセス住棟は、居住者に嫌われ、危険な存在とみなされるようになる。

いまひとつの特徴は、当時、住宅の大量供給のために導入した工業化構法（システム・ハウジング）であるが、これが結果的には大きな失敗を招くことになる。この時代の工業化構法による住宅は、建設後わずか数年でコンクリートに亀裂が生じるなど極めて品質が悪く、上下階、隣接住戸間の音の問題も深刻であった。今日では、その多くが修復・再生に耐えないものと診断され、取り壊されている。

1970年代後半にG.L.C.は、「高層化、工業化、総合開発（クリアランス型再開発）は、戦後住宅政策の最大のミスジャッジ」と自己批判している。今日、この時代の公営住宅は、そのデザインと品質という二重の意味で、近代化の負の資産としてイギリス社会に重くのしかかっている。



- 狭くて息苦しい、絶え間なく緊張を引き起こすデッキ

#### G.L.C.によるデッキアクセス連続住棟団地の例



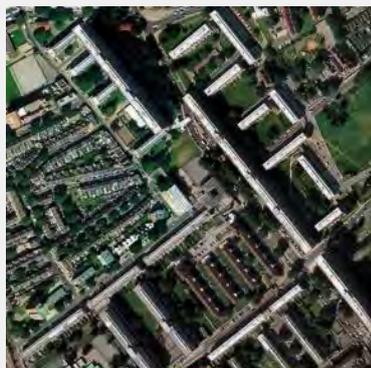


- 住民による暴動が起きたサザーク区のノース・ペッカム団地。72棟ものデッキアクセス住棟が全て空中歩廊によって結びつけられていた。
- 現在、ヨーロッパで最大規模の再開発エリア

工業化工法による中層板状住棟



1960～70年代インナーエリアのクリアランス事業で多用された



アイルスベリー団地  
(1967～77、サザーク)  
大量生産品としての住まい

## 2 特徴的な団地再生・居住地再生プロジェクト

### 2-1 ハックニーのレビュー・ハウス物語ーコミュニティ・アーキテクチャの誕生

コミュニティ・アーキテクチャは、今日、イギリスの団地再生とは切り離せない概念となっている。それは、居住者（コミュニティ）自らが主体としてコミュニティの開発や環境の改善に関与し、その計画・デザイン・事業をコントロールするしくみ、プロセスをいう。

居住者の参加を伴った実験的プロジェクトは、1960年代の末からイギリスの各地で試みられていたが、コミュニティ・アーキテクチャという名称が正式に用いられたのは、1976年に王立英国建築家協会（RIBA）の少数の建築家がコミュニティ・アーキテクチャ・グループという組織を結成したときが初めてである。ロッド・ハックニー（1986年、RIBAの会長に就任）をリーダーとするこのグループの運動は、その後、チャールズ皇太子の支援やサッチャー首相の支持を受け、1980年代には社会全体に広く受け入れられることとなった。環境省もまた、1981年から始めた優先団地事業における居住者参画、居住者管理の成功で、その重要性を強く認識するようになった。

ハックニー区のレビュー・ハウスの団地再生（1982～87）は、公営住宅の住民が自ら住宅の修復に取り組んだイギリスで最初の事業であり、コミュニティ・アーキテクチャのめざましい成功例として注目を浴びた。

それまでロンドンの公営住宅のストック改善事業では、入居者を他の団地に移転させて事業を行い、改良工事の後、新たな住民を入居させる方式がとられていた。地域に愛着を持っていた人々の居住継続を否定し、コミュニティをも崩壊させるものであった。団地の再生計画も既存の住民や将来の住民の意思と無関係に決定され、住民による管理への働きかけもないままにすすめられた。この結果、改善事業が行われた団地が、半年も経たないうちにもとのスラムに逆戻りするというような例が跡を絶たない状況であった。



レビュー・ハウスの団地再生  
(1982～87、ハックニー)

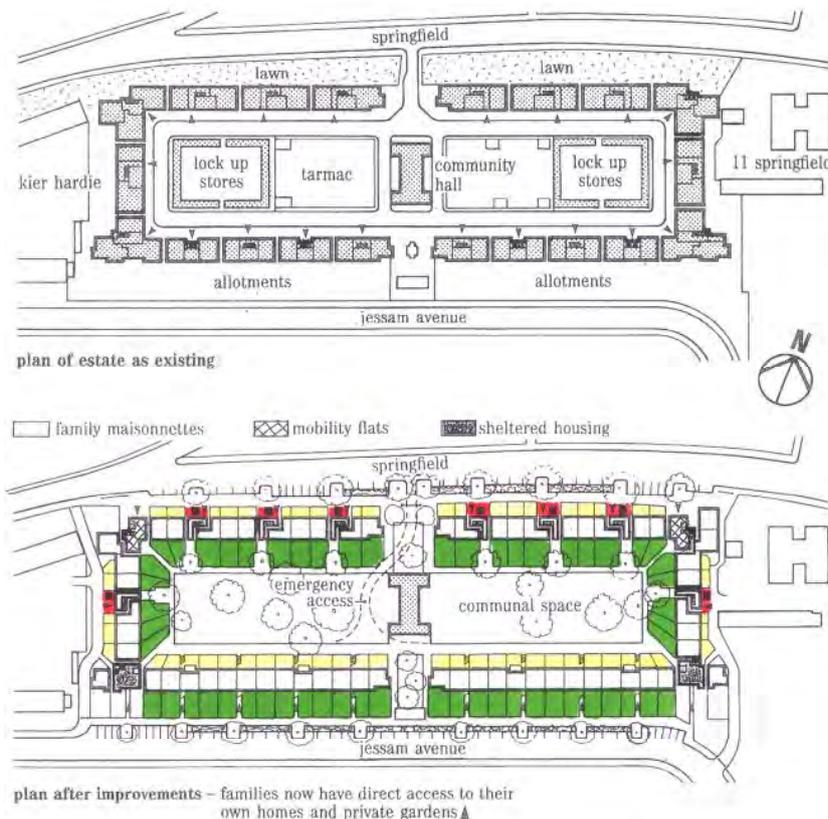


リービュー・ハウスの居住者は、そうした団地の改善に反対し、自らがどのような改善にすべきかの決定に参加するためのキャンペーンを行った。結果的に彼らは居住者によるトラストを結成する。これは合法的な「近隣政府」であり、居住環境の改善に関する権限、個々の住民に代わって当局や請負業者と交渉する権限などが与えられる。ハックニー区によって建築事務所であるハント・トンブソン・アソシエイツが再生計画の担当者に指名され、彼らのコミュニティ・アーキテクトとしての活動が開始される。

建築事務所は団地内の空家にスタッフ4人の現地事務所を開設する。それはすぐに団地内の交流拠点になり、居住者と建築家との創造的な対話が始まる。建築家は、そのことを通じて、社会的、空間的なコミュニティの喪失が、団地の空間構成と密接に関係していることを発見する。建築家ジョン・トンブソンは、次のように述べている。「居住者は身の回りの環境のあらゆる側面について、詳細できわめて批判的な知識や見解を持っている。この知識を利用し、彼らの問題の本質を理解できるなら、そのとき、建築家は設計者としての自分自身の技術を適用することができるのである」。

建築家と居住者の協力から、団地の空間構成を基本的に再構築するデザイン上の解決が生まれた。できるだけ多くの共用空間が個々の居住者の責任となるように、共用空間と私的空間を設定し直すこと。共用空間と私的空間をはっきり示すことによって共有空間の管理を容易にすること。一階と二階の住戸を一体化して、それらに専用庭や通りに直接出られる新たな出入口を設けること。様々な方法で個々の住戸や住戸群にアイデンティティを持たせることなどである。そうした団地空間の再生手法は、その後の団地再生にも広く用いられるようになった。

#### リービュー・ハウス：当初プラン（1939,LCC 建設） と再生プラン



出典) Ian Colquhoun (1999), *RIBA Book of 20th Century British Housing*, Architectural Press

団地再生のプロセスは、人々が誇りを取り戻し、コミュニティを再生させる過程でもあった。それまでインナーシティのどこにでもみられる荒廃団地であったリービュー・ハウスでは、団地再生の後、犯罪や破壊行為は一掃され、共有空間は清潔に維持され、人々の肉体的、精神的健康状態も大きく改善された。そして、コミュニティ精神という新しい意識が生まれた。

1970年代以降、イギリスでは都市計画への住民参加やコミュニティ・アーキテクチャを専門的、技術的に支援する仕組みが段階的に整えられてきた。それらは今日では都市再生、団地再生にとって不可欠な存在となっている。

### 団地の空間構成の再編



専用庭とコモンスペースの再構成



1階住戸の専用庭とフェンス、新たなエントランスの設置



1・2階部分のファミリー居住用メゾネット住戸への改造、フロントヤード、新たなエントランスの設置

### 部分増築等による住戸の個性化



注) 引用文献 : Nick Wates & Charles Kneivitt, Community Architecture, 1987 : 塩崎賢明訳『コミュニティ・アーキテクチャー—居住環境の静かな革命』都市文化社、1992

## 2-2 「ユートピアへの審判」ーアリス・コールマンの研究と実践ー

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ー計画住宅地のビジョンと現実』(Utopia on Trial: Vision and Reality in Planned Housing, 1985)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。彼女の研究チームがサザーク、タワー・ハムレッツの二つの区を中心とする10万戸以上の公営住宅を対象に調査し、住宅のデザインおよび管理状態とバンダリズムや犯罪の発生との関係を詳細に分析したものである。その結論は、犯罪防止の観点から近代ハウジングのデザイン思想を厳しく批判するものだった。

この報告書で彼女は、①1エントランス当たりの戸数規模、②建物の高さ(高層)、③住棟の規模(巨大住棟)、それに④空中歩廊(Overhead Walkway)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連続住棟の危険性を強調している。60年代から70年代にかけて多用されたデッキアクセス連続住棟の危険性を取り除き、防犯性を向上させるために、彼女は住棟を結ぶ空中歩廊を撤去し、住棟群を分節化、自立化するとともに、それぞれの住棟にオートロック付きの階段室を設置することで住棟へのアクセスをコントロールすべきだと主張している。また、長大なデッキアクセス住棟の場合には、廊下の屋間部に仕切りを設けて動線を遮断することで、分節化を図ることが防犯上有効であると提言している。

さらに彼女は、「人々を最悪の状態に陥れる傾向にあったのは、入居者が明確な領域的アイデンティティを感じないような団地や、住宅の窓から屋外スペースを眺めわたすことができない団地である」と指摘している。そして複数の住棟間で利用され、団地外部からの利用も可能な「混用空間(confused space)」を最も好ましくないと述べ、「公園の中のタワー」の思想を全面的に否定した。

## コールマンが犯罪やバンダリズムとの関係を指摘した問題団地の特性

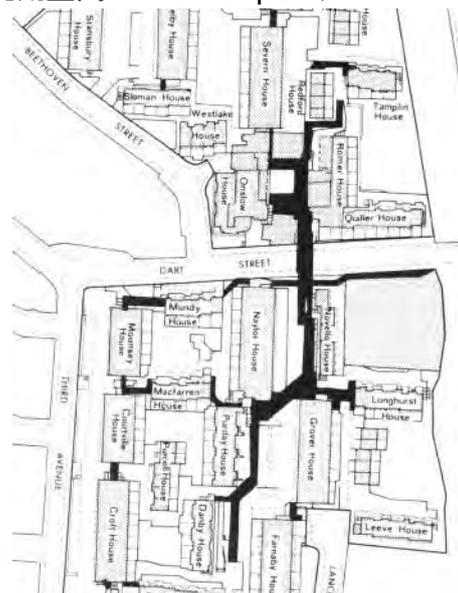
高層住棟、長大住棟、連続住棟、無性格な屋外空間(混用空間 confused space)



ブランドン  
団地



アイルスベリー団地



空中歩廊によって大規模に連続する片廊下型住棟(モーツァルト団地)

出典) Alice Coleman(1990), *Utopia on Trial: Vision and Reality in Planned Housing* (Second Edition)

コールマンは一連の研究の結論として、『パーミアブルな住宅配置 (permeable housing layout)』のコンセプトを提示している。

注: permeable とは、安全・便利で、快適な「通り」をバラエティ豊かに存在し、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。近年のイギリスでは、Permeability 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てきている。

コールマンの主張する『パーミアブルな住宅配置』とは、次のようなものである。

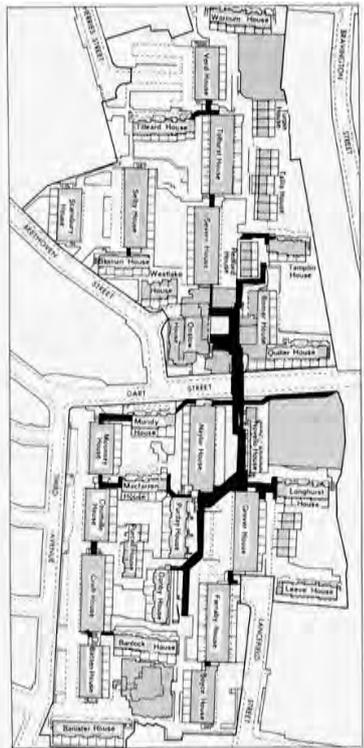
- ① 住宅は伝統的な(行き止まりのない)街路網の中に配置し、混用空間のなくし、すべてのオープンスペースを各戸の私的な庭となるようにすること
- ② 住宅正面の緩衝ゾーン(前庭)の奥行きは3m程度とし、街路に対する適度な監視を保つため後退距離をそれ以上としないこと
- ③ 前庭と街路の間には街路への視界を保てる「腰の高さ」の壁またはフェンスとエントランスを設け、住宅の窓からの視線を確保するため、障害物を除去すること
- ④ 裏庭の側から住戸へのアクセスを設けないこと
- ⑤ 駐車場は集中型ではなく、住宅のテリトリーの中で所有者が掌握できるように配置すること

コールマンの研究は、オスカー・ニューマンの『まもりやすい住空間 (Oscar Newman, Defensible Space—Crime Prevention Through Urban Design, 1972)』の流れを汲むものであるが、その主張は徹底して「通り」の役割を重視し、接道主義、街路建築としての住宅を徹底して主張している点に大きな特徴がある。

### (1) モーツァルト団地のデザイン改善

彼女の主張はサッチャー首相の強力な支持を受け、その結果、環境省によってその理論を実証するデザイン改善実験プロジェクトが実施されることとなった。ウェストminster区のモーツァルト団地の再生は、コールマンの指導による団地環境改善プロジェクト (DICE: Design Improvement Controlled Experiment) の事例である。

モーツァルト団地  
オリジナル・サイトプラン



デザイン改善後のプラン



- ① 空中歩廊の撤去、階段室の新設  
住棟の分節・独立
- ② 各住棟の敷地の区分、フェンスの設置  
ゲートの集約
- ③ 混用空間の廃止、専用庭への転換
- ④ 通りのネットワークの強化(接道型配置への転換)、通りへの監視の強化
- ⑤ 駐車場の再配置  
住宅のテリトリー内に

モーツァルト団地の再生  
(1986—, ウェストminster区)

デザイン改善策の第一は、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。住棟を外部からの侵入の危険にさらす空中歩廊を全て取り壊し、住棟を自立させ、必要に応じて新たな階段室を設けた。全ての住棟を自立させるとともに、各住棟の敷地を明確にし、敷地の外周にフェンスを設けてそれぞれを区分した。各敷地への入口は、一ヶ所のゲートに集約されている。

また団地全体の「パーミアビリティ」を高めるために、新たな通りを設けてネットワークを強化するとともに、既存の部分もより移動しやすい構造に改造した。駐車スペースは、住戸から見通せる路上におかれている。

さらに「混用空間」を一切残さないために、外部空間が改造された。団地内には30ヶ所ほどの空地があり、なかにはフリーガンの溜まり場やバンドリズムの対象になっている緑地があった。それらの多くは各住棟の敷地内に取り込まれた。子供の遊び場も同様である。一部の空地は新たな住宅の建設用地となった。団地内に約40戸の低層住宅の建設が行われている。

通りの環境やストリート・スケープを向上させるために、一階住戸廻りの改善が行われた。通りに面して高い塀を巡らせ専用庭が設けられていた部分では、フェンスを腰の高さまで下げ、庭はフロントヤードとして改造し、通りに新たな出入り口が設けられた。通り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、窓から通りに向かってのプライベートな監視と、通りからのパブリックな監視の双方が高められている。

## オープンスペースの改造、街路、駐車場の設置





- 改造された階段室



- 空中デッキ(Overhead Walkway)の撤去工事

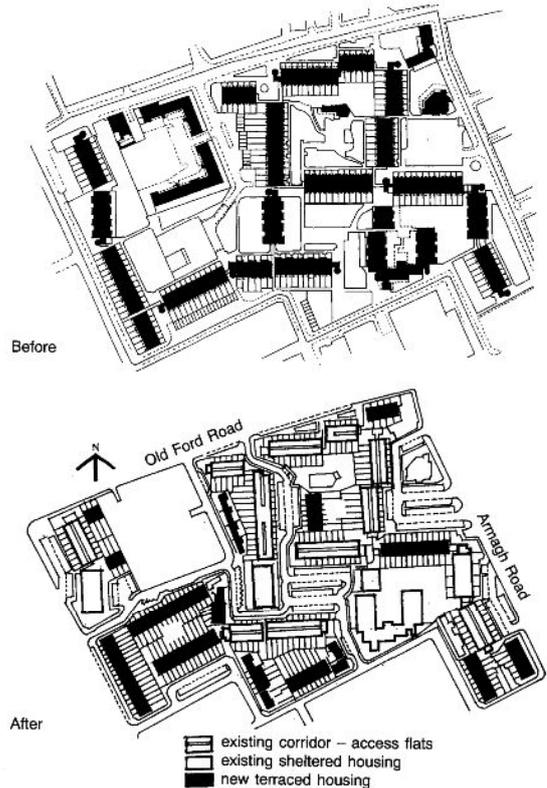


コールマンの提言とその実践は、イギリスのハウジング専門家の間にも大きな論争を呼んだ。「彼女の考え方が過度に採用されれば、飾り気のない単調な環境が生み出される」(イアン・コフーン)という反論は少なくない。彼女の主張は「まもりやすい空間デザイン (Defensible Space Design)」の見地からは当然過ぎるものであるとしても、これと環境トータルの質とを両立させることは至難であるという指摘である。またモーツァルト団地での調査(1993)では、窃盗などの犯罪の減少の効果は必ずしも結びついておらず、環境改善とともにコミュニティの社会的、経済的状況の改善が必要との報告がなされている (Ian Colquhoun, Design Out Crime: Creating Safe and Sustainable Communities, 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。

(2) ランウェル・ロード団地のデザイン改善

タワー・ハムレッツ区のランウェル・ロード団地でも、コールマンの指導による DICE プロジェクトが実施されている。ここでも住棟の一部を解体し、新たな通りを設けることで、行き止まりであったアプローチが通り抜け可能なネットワークに改造された。また、全ての住棟が通りに対して正面を向くように、住棟も改善された。混用空間を解消するために、各住棟がそれぞれ一つの敷地を持つように屋外空間を再構成し、住棟の敷地の周囲にフェンスが設けられた。そして駐車スペースが各住棟の前面の通りに、住宅から目の届く用に配置されている。

ランウェル・ロード団地の再生  
(1986ー, タワーハムレッツ)



デザイン改善前後の比較

出典) Ian Colquhoun (1999), *RIBA Book of 20<sup>th</sup> Century British Housing*, Architectural Press

団地再生の様子 新しい通りと駐車場、通り沿いの低層住宅新築、中層住棟の改善、フェンスの設置



空中歩廊の撤去後の様子



(4) チャークヒル団地の再生

1960年代にシェフィールドのパーク・ヒルをモデルに建設されたブレント区のチャークヒル団地の高層団地は、30棟の中高層住棟が空中デッキで結ばれていた。80年代のエステート・アクション事業で空中歩廊を撤去する等の対策が実施されたが、十分な効果が得られず、90年代に本格的な団地再生が決定し、高層連続住棟のすべてが解体された。



建替後の様子



建替前のプラン



建替プラン



(5) 住棟の自立、分節化及び巨大住棟の解体の進展

コールマンの提唱したデッキアクセス連続住棟の自立化（空中歩廊の撤去、階段室の新設）、巨大住棟の分節化は、団地の防犯性、安全性を高めるための環境改善手法として広く用いられ、定着した。

しかし一方では、チャークヒル団地（プレント区）のように再生困難と判断され団地全体が解体されたケースも数多くみられる。

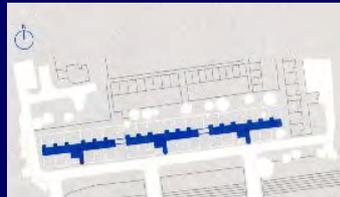


North Peckham団地  
(Southwark)



空中廊下を撤去し、住棟を分節化する改善手法は、多くの団地で広く採用されつつある。

巨大住棟の分節化 Nightingale Estate (London Hackney)



長大板状住棟の一部を切り取って、3つの住棟に分割し、それぞれの棟に新たにエレベーターを設置した例



切り取られ分割された住棟

## (参考) 英国における防犯まちづくりのガイドライン

英国では、「防犯」は都市計画の基本目的である「持続可能な開発」を構成する主要な要素として位置づけられている(PPS1(2005))。

英国政府は2003年、副首相府(ODPM: Office of Deputy Prime Minister)と内務省(Home Office)による防犯まちづくりのガイドライン、Safer Places: The Planning System and Crime Preventionを公表した。このガイドラインでは、「安全・安心(Safety and Security)は良好で持続可能なコミュニティに不可欠な要素である」とし、防犯理論、都市デザイン理論、過去の実践のレビューに基づく防犯まちづくりの7原則を提示している。それまで軽視されてきた犯罪と都市環境との関係を明らかにしつつ、環境デザインの原則を明らかにするとともに、コミュニティ、住民参加を通じての防犯まちづくりの重要性を強調している。

またこのガイドラインでは、都市開発の計画許可に関して、計画申請前、申請段階、計画許可段階の各段階で、申請者がコミュニティ、自治体、警察と協議し、計画申請に際していかなる防犯対策が講じられたかを記すことなどを推奨している。

## 英国における防犯まちづくりのガイドライン“Safer Places”7原則の概要

<b>(1) 動線 (Access and movement)</b>	歩行者、自転車、自動車が移動しやすく、犯罪者が接近しにくいように道路・空間・エントランスが設計されていること。動線計画は地域特性に応じて選択される。
<b>(2) 監視性 (Surveillance)</b>	建物のデザイン、適度な利用により公共空間に人々の監視の目がいき届くこと。照明、防犯カメラの設置基準・管理体制についても考慮が必要である。
<b>(3) 所有意識 (Ownership)</b>	場に所有意識、愛着、責任感、コミュニティ等が感じられること。物理的、心理的障壁による公私の空間区別、独自のアイデンティティの創出などにより実現される。
<b>(4) 物理的防御 (Physical protection)</b>	建物・敷地の防犯性が高く、かつデザイン的にも優れていること。警察による認証制度(SBD8)の活用など。
<b>(5) アクティビティ (Activity)</b>	アクティビティが適度に増加することによって犯罪リスクが削減され、安心感があること。魅力的な公共空間の創出、都心居住の促進、適切な用途混在などにより実現される。
<b>(6) 維持管理 (Management and maintenance)</b>	公共空間の維持管理への配慮がなされていること。適切な維持管理体制、維持管理しやすいデザインと配置、居住者等の維持管理への参加などがあげられる。
<b>(7) 構成 (Structure)</b>	住居形態、用途、そしてこれらの配置が防犯を考慮して選択・設計されていること。用途間の衝突がないよう用途が配置され、適度な利用が行われることが望ましい。

(出典) ODPM, Home Office, Safer Places: The Planning System and Crime Prevention, 2003  
樋野公宏、雨宮護「英国の防犯まちづくりのガイドライン “Safer Places” (連載 防犯まちづくりの新視点1)」、新都市 vol.59(12), 2005

## 2-3 スーパーブロックの解体、『通り』と『小街区』の再生

20世紀後半のパブリック・ハウジングでの苦い経験を教訓として、近年のイギリスではスーパーブロックを否定し、伝統的な街区構成を再評価する動きが、主流を占めつつあるように見える。たとえば、環境・交通・地域省の都市調査団（アーバン・タスクフォース）が1999年に発表した報告書「アーバン・ルネッサンスに向けて」でも、「都市や町においてパーミアブルな格子状街区（permeable grid）を創出し維持すること」の重要性が強調されている。

### （1）ホリー・ストリート団地の再生

1991年からハックニー区ですすめられているホリー・ストリート団地の再生は、そうした動きを典型的に示すものといってよい。ハックニー区もまた、荒廃した公営住宅団地を数多く抱えている。区では、1991年に総合団地再生計画（Comprehensive Estate Initiative）を策定し、区内で最も荒廃した5つの団地の再生事業に着手した。ホリー・ストリート団地再生は、そのパイロット・プロジェクトとして位置づけられるものである。

ホリー・ストリート団地は、1960年代末から70年代はじめにかけて、老朽化したタウンハウス街区をクリアランスし、スーパーブロック化して建設された。4棟の20階建て高層住宅と16棟の4-5階建てデッキアクセス住棟で構成される、1,187戸の団地で、いずれも当時の工業化構法によるものである。このホリー・ストリート団地は、1971年に完成して5年を経たときには、既に「衰退した団地」に数えられ、破壊や暴動によって痛めつけられていた。住宅の傷みも激しく、住民は雨漏りと騒音の問題に悩まされていた。とりわけ「息苦しく刑務所のように」な中層デッキアクセス住棟は、居住者から「スネーク・ビルディング」と呼ばれ、嫌われていた。

1991年に開始された団地再生事業は、自治体、中央政府、住民、5つの住宅協会、民間企業のパートナーシップによってすすめられ、サークル33ハウジング・トラストがこれを主導している。二度目の再開発計画は、スーパーブロックを解体し、かつての「パーミアブルな格子状街区」を再生するものとなった。

### ホリー・ストリート団地の再生(1991-2008, ハックニー)

#### 2度にわたる再開発と道路パターンの変化

- ・ 上段：1960年の街区
- ・ 中段：1960-70年代の再開発後
- ・ 下段：1991年、通りの再生計画

出典) Ian Colquhoun (1999), *RIBA Book of 20th Century British Housing*, Architectural Press



既存住宅は全て修復困難と診断され、高齢者居住用として保全、修復された高層住宅の1棟を除き全ての住宅を取り壊し、伝統的な街路パターン構成のもとに、2-3階建ての低層住宅に建替えることが結論づけられた。住宅戸数は、全体で960戸（約80%）に減少したが、コミュニティの安定のために、従前の住民の65%は再建された社会住宅に居住することがルールとして定められた。

住宅の再生と併せて、青少年の教育・訓練プログラム、コミュニティ開発、コミュニティ・アート・プログラム等が導入された。事業の進展とともに安全性の回復と犯罪の低下が明らかになってきた。人々の幸福感が高まり、ヘルスサービスへの依存も減少したと報告されている。

Levitt Bernstein Associates の計画・設計によるこのホリー・ストリートの団地再生は、計画・設計・建設・運営に至るプロセスのすべての段階で、住民の意思を反映しつつプロジェクトが展開された。1998年、RIBA（王立英国建築家協会）は、このプロジェクトを「真のコミュニティ・アーキテクチャの名に値するもの」と評して、Housing Design Award を贈っている。

スーパーブロックの解体、小規模街区の再生は、近代都市計画の失敗を修復するものに他ならない。



再生前の「Snake Block」

再生後のイメージ



取り壊される「スネーク・ビルディング」



取り壊される高層住棟



保全・修復された  
高層タワー

「コミュニティ・アーキテクチャ」  
の名に最もふさわしいプロジェク  
トとして、Housing Design Award  
を与えられた。



見通しのよい通りと  
小街区、通りに対して正面  
を持つ住宅の再生



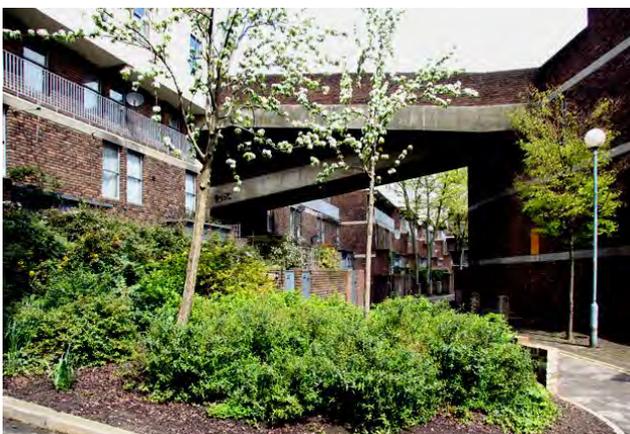
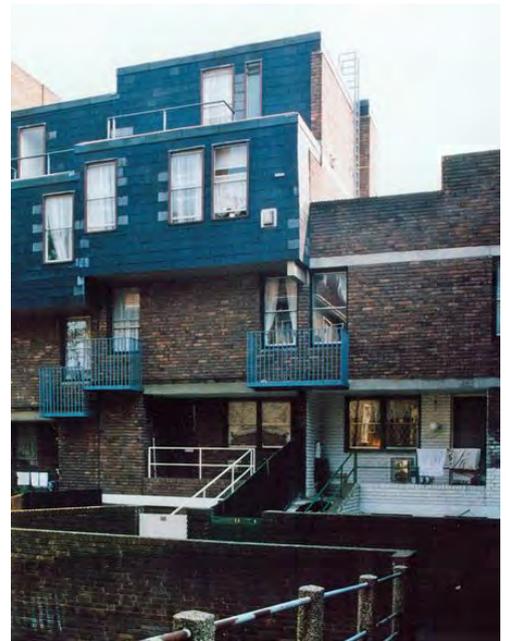
再生された『通り』(permeable grid)と新しい街並み



## (2) マーキス団地の団地再生

イズリントン区のマーキス団地（Marquess Estate, 11.3ha, 981戸）は、1970年代（1970-79）に建設された中低層（3-5層）高密度団地である。積層住宅でありながらも伝統的な接地型生活様式に対応する「都市の中の村」の実現をテーマに、地上レベルのフットパスや屋上階のルーフストリートですべてのブロックが結ばれた「連続住宅街」が計画された。プロジェクトは様々な賞を受賞し、当時わが国でも「準接地型住宅」のモデルとして注目と称賛を浴びた。

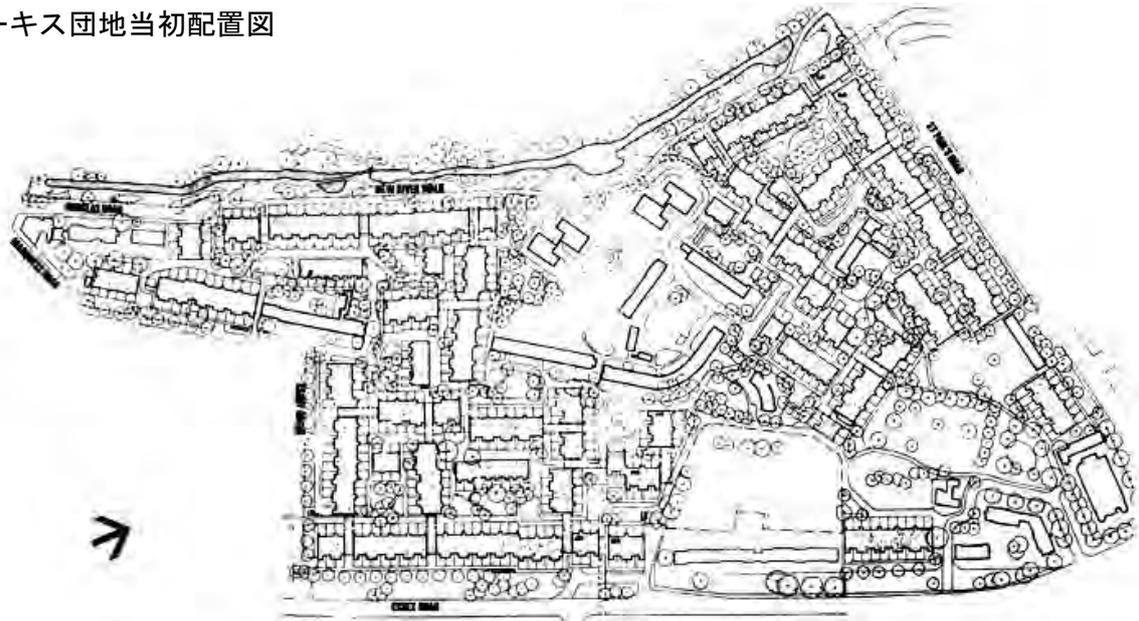
しかしその後、狭苦しく、込み入った歩行ルートや行き止まりが多く見通しの悪い道路網、暗くて物騒な地下駐車場、あまりに複雑で住民の目の届きにくいオープンスペース、などが原因となって、バンダリズムや犯罪が横行する問題団地となり、入居者の転出が相次ぎ、入居希望者も少ない不人気住宅に陥った。結果的にホームレス、失業者、マイノリティの集中がすすみ社会的孤立が進展するなど、団地の荒廃が著しく、このため Islington 区が根本的な環境改善とコミュニティ再生に着手することとなった。



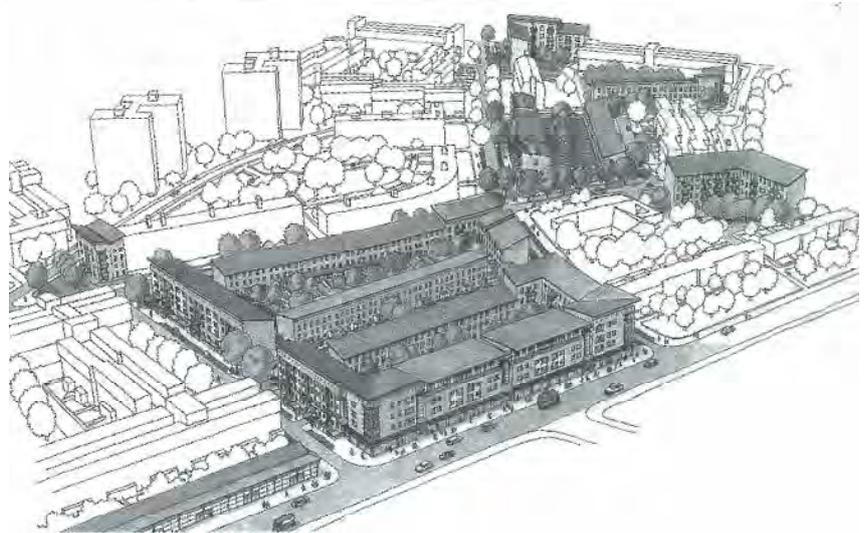
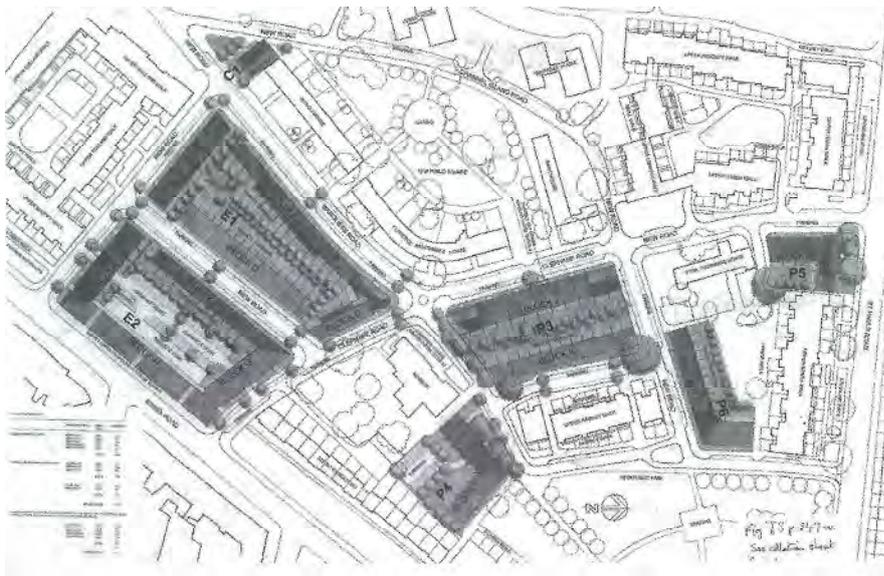
再生前のマーキス団地



マーキス団地当初配置図



マーキス団地再生計画 (PRP Architects)



(出典) Graham Towers, An Introduction to Urban Housing Design : At Home in the City , Architectural Press , 2005

マーキス団地と隣接するチャンネル・フィランド団地（Channel Island Estate）をあわせた 1,256 戸の一体的な団地再生をすすめるために、1997 年度から 05 年度の 9 年間に 56 百万ポンドが投入された。建替手法と改善手法を組み合わせる複合手法（ハイブリッド）型の団地再生スキームが導入され、事業は、Southern Housing Group（Affordable Homes）、Cophthorn Homes（Owner Occupied flats）が担当した。全体で 474 戸を解体除却、374（マーキス団地では 324 戸）を新築（55%が Association Rent、25%が Shared Ownership、20%が Private）、787 戸を大規模改修するもので、これを機に団地の名称も The New River Green と改められた。

団地の外周部の街路に面する住棟は比較的人気があり、また管理もしやすいことから、大部分にストック活用型の更新手法（Refurbishment）が適用されることとなった。これらの住棟では住戸の改善と合わせて、一部、ルーフストリートを結びつけていたデッキを取り除き、新たな階段室を設ける等によって、住棟の自立性を高め、セキュリティを向上させる等の対策が講じられている。

これに対して、団地の内部の住棟群については、6 箇所を 3-4 層の低層住宅に建替え、合わせて通り抜けのできる新設街路を導入する計画としている。建替後の新たな住宅は通りすべてに面し、内部にセミプライベート・スペースを持つ Urban Block（小街区）を構成し、パブリックなスペースに対して自然な監視が行き届くように配慮されている。主要な通りに面する住棟は、地上階に施設を持つ用途複合住棟として計画され、通りに活気と賑わいを創出する役割を担っている。

#### 住棟改善（Refurbishment）街区



新設された  
階段室

閉鎖された  
ルーフスト  
リートへの  
入り口



建替街区を活用しつつ道路パターンの大幅な改善が図られ、住宅地全体に通り抜け可能な新たな道路網が形成された。これによって地区全体のアクセシビリティ、パーミアビリティが高められている。

建替後の住宅には大幅に分譲住宅を導入（新設個数の約50%）し、Social Mix、Balanced Communityの実現を通じて、コミュニティの健全性、持続可能性を高めることが意図されている。住宅のアクセス方式に関しては、過去の苦い経験を踏まえつつ、複雑な方式を避け、問題の少ないシンプルな階段室アクセスを採用している。また、バンダリズムの主演となる子供の人口割合を低下させるために、新設の住宅はファミリータイプを限定し、主として小世帯向けで構成している。これらによって団地のマネジメントをより適切に行い、反社会的行為などの社会的問題を緩和し、縮小することが期待されている。

新たな道路網の導入や全戸数の3分の1の住宅の建て替え等によって、Marquess Estate の環境は大きく変化したが、一方でバンダリズムなどの反社会的行為はいまだに減少しておらず、団地再生への多大の投資の効果が乏しいという指摘もある。それらの指摘は、ルーフストリートなどの住棟の構造の改善が一部にとどまり、団地の空間構造が根本的に改善されていないことを理由にあげている。

建替街区と新設街路



用途複合型の住棟



通りへの監視を考慮した住棟デザイン



## 2-4 街路建築の再生

### (1) エンジェルタウンの団地再生

ロンドン・ランベス区のエンジェルタウン団地（Angel Town）の一角で実現したストック再生事業は、その規模はささやかだが、そのプロセスとデザインにおいて極めて高い評価を得た。

エンジェルタウン団地は、60年代から70年代にランベス区によって建設された公営住宅団地で、荒廃した団地の見本のように評されていた。ランベス区が団地の再生計画に着手したものの、住民参加のプロセスを欠いたことによって、むしろ住民との対立を生む結果となった。結果として、団地内の居住者の小さなグループが、ATCP（Angel Town Community Project Ltd）というコミュニティ法人を設立し、自らの方法で団地再生に取り組むことになり、URC（Oxford Brooks Urban Regeneration Consultancy）にコンサルティングを依頼した。団地での生活のエキスパートとしての住民と、団地環境改善のエキスパートとしての専門家の協働は、住民参加とアーバン・デザインの両面で大きな成功をもたらした。住宅再生の検討プロセスには、居住者のみならず団地全体の住民の参加が呼びかけられ、提出されたプロポーザルにも多くの団地住民がそのアイデアに意見を寄せた。

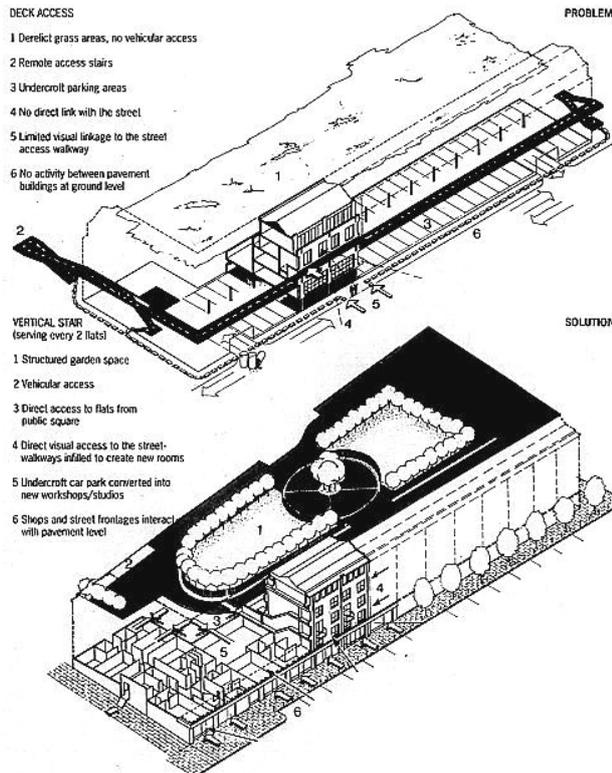
結果は、デッキアクセス住棟のアクセス型式を根本的に改造し、伝統的なテラスハウス（街路建築）型式に転換するという画期的なものとなった。利用されていなかったガレージが店舗、カフェバー、ワークショップなどのコミュニティ施設に改造され、歩行者専用道が歩車共存道路となり、寂れていた中庭も改造されるなど、コミュニティの環境も一変した。

### エンジェルタウン団地の再生 (ランベス区, 1992~)

典型的な荒廃団地  
連続するデッキアクセス  
住棟群

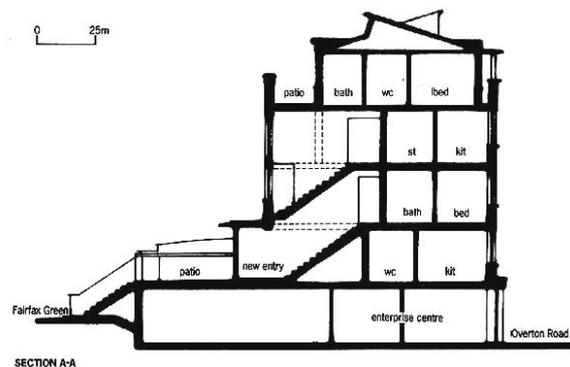


アリス・コールマンが指摘したとおり、空中歩廊(Overhead Walkway) によって一つに結ばれたデッキアクセス連続住棟は、外部からの侵入者に対して無防備で、居住者に常に緊張を強いるなど、住民からも極めて評判が悪い。エンジェルタウンの団地再生は、デッキアクセス住棟を“ノーマル”な街路建築に改造することによって、住宅にアイデンティティを与え、通りへの自然な監視を促し、団地の単調さをぬぐい去り、安全性を高める等の効果が得られることを証明した。



デッキアクセス型住棟から伝統的なテラスハウス型式への改造

- ・廊下の撤去と居室への改造
- ・上階の住戸への各戸アクセス (共用エントランスと屋内階段) の設置



出典) Urban Design Group: Case Study



廊下が撤去され居室に改造された様子、手前が改造前



共用エントランスの設置



1階部分のガレージの撤去、  
店舗、カフェ、バー、ワーク  
ショップ等の施設への転換

エンジェルタウンでは、このほかにもデッキアクセス（廊下型）住棟に2戸1階段室を増設し、廊下を遮断する等によって、階段室型住棟に改造する等の住棟リニューアル例が見られる。



エンジェルタウン団地における  
デッキアクセス住棟改善事例

(2) ノースペカム団地におけるデッキアクセス住棟の改造

アリス・コールマンに「最悪の団地」と評されたサザーク区、ノースペカム団地（約 4,000 戸）では、1996 年から 7 年間、ペカム・パートナーシップ（Peckham Partnership 2000 年に Greater Peckham Alliance に引き継がれ、2004 年に解散した）を中心にヨーロッパ最大規模といわれる都市再生がすすめられている。約 2,000 戸の住宅が建替えられ、その他の住宅についても大規模な改造がすすめられている。

この団地の一角でも、かつてのデッキアクセス住棟を改造し、接地階住戸が通りに面してエントランスを持つ「街路建築（Street Architecture）」に再生する試みが行われている。



通りに正面（エントランス）を持つように改造されたデッキアクセス（廊下型）住棟



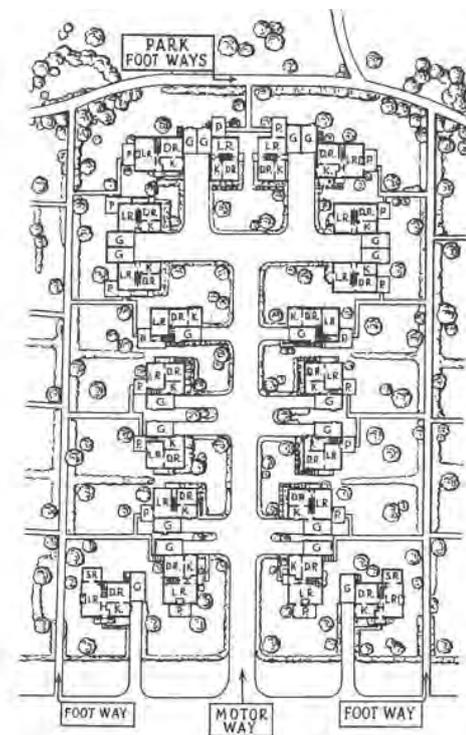
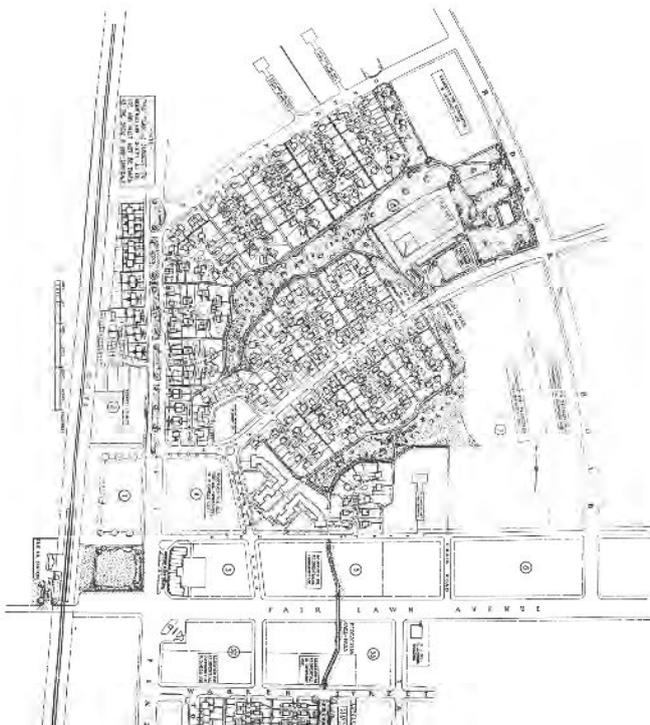
住戸の独立性の向上と通りの活性化、安全性の向上

## 2-5 ラドバーン・レイアウトの改善

戦後、近隣住区システムとともに導入された歩車分離のラドバーン・システムが、今日のイギリスでは防犯上の理由から問題視されるようになってきた。特にテラスハウスを主体につくられた住宅地では、深刻な問題が生じている。

自動車時代の住宅地計画として世界の称賛を浴びたラドバーン（アメリカ・ニュージャージー州、1929～）は、英国の「田園都市」に影響を受けた C.スタインと H.ライトが、レイモンド・アンウィンらの協力のもとに計画したものだ。計画の主目的は、歩行者と自動車の交通を完全に分離することにあった。そのために住宅地はスーパーブロックとして計画され、一方にクルドサック道路（袋路）、もう一方に歩行者専用路を持つ街区を基本的な単位として配置されていた。住宅のエントランスは庭や歩行者専用路の側に設けられ、クルドサック道路からは住宅の裏手と車庫にアクセスするように設計されている。

### ニュージャージー州 ラドバーン(1929-)



ラドバーンの典型街区プラン

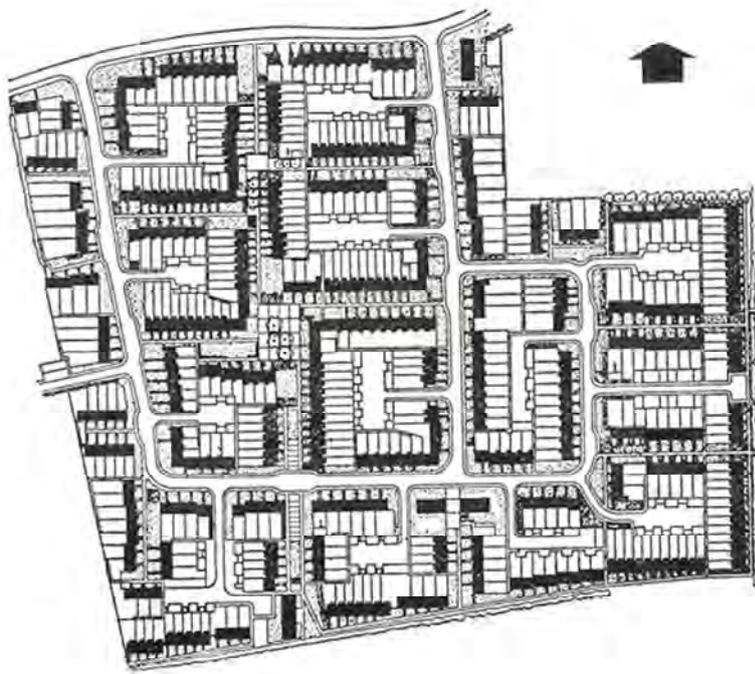
出典) Clarence S. Stein (1957), *Toward New Towns for America* (revised edition)



イギリスのテラスハウス住区に導入された歩車分離システムには、戸建て住宅を主体とするラドバーンにはない、固有の問題があった。住宅の表側、エントランス側に歩行者専用路があり、裏側にクルドサック道路があるのは同様だが、住宅地の環境には大きな違いが生じた。ラドバーンの戸建て住宅では、表と裏の両側から容易にエントランスにアクセスできるが、テラスハウスではそれができない。また住宅とガレージが一体につくられている戸建て住宅に比べて、テラスハウスでは住宅とガレージ、サービス路とが遠く離れた位置関係にあって車からのアクセスが非常に不便だという問題があり、このタイプの住宅地は住民には好まれなかった。

これに加えて高い塀やガレージに囲まれた袋路（parking court）は、ほとんど人の目が行き届かない閉鎖空間となり、荒廃した地区では反社会的行為や犯罪などの格好の場所となり、防犯上深刻な問題を生じるようになった。

### 英国に導入されたラドバーン・デザイン



### ラトン・ブッシュ（ハーロー・ニュータウン）のレイアウト

出典) F.J.オズボーン、L. ホイテック著、扇谷弘一、川手昭二  
共訳(1972) 『ニュータウンー計画と理念ー』



ペDESTリアン側



クルドサック(パーキング・コート)側

今日では、いくつかの地区でラドバーン・レイアウト改善への取り組みが開始されている。マンチェスター市のプリモス・グローブ団地の再生（2003～）は、その代表的なものといえてよい。1970年代に建設された1,090戸の公営住宅地は、大半が2階建てのテラス、フラットで構成され、ラドバーン・レイアウトが全面的に取り入れられていた。この団地は、マンチェスターでも悪名高い荒廃団地で、犯罪やバンダリズムが横行していた。不人気で住宅需要からも見放され、2003年の団地再生事業着手時、約400戸が空家だったという。

プリモス・グローブ団地－団地再生以前の状況



プリモス・グローブ団地再生計画

出典) Ian Colquhoun (2008), *RIBA Book of British Housing: 1900 to Present Day Second Edition*

団地の再生は英国で最初の PFI 手法に基づく事業となった。

事業コンソシアムによる団地再生計画では、ラドバーン方式によるレイアウトの問題を解消するために、屋外空間を再構成することに最も重点がおかれている。

この団地では、住棟に囲まれた共用庭、歩行者専用通路が各住戸へのアクセスルートとなっていたが、共用庭は全て専用庭に転換され、各住戸の専用庭が背中合わせとなるようにレイアウトが改変された。袋路状のパーキングコートは、通り抜けのできる通りに改造され、新たにこれらの通りの側から各住戸にアクセスするように、アクセス方式が全面的に見直された。しばしば犯罪者の出入りに用いられた歩行者通路（rat run と呼ばれている）も全て撤去された。さらに、無味乾燥な団地内道路を緑豊かな「公園街路（Green Route）」に改造する等によって、アメニティの向上が図られている。

団地再生事業を通じて望ましいソーシャル・ミックスを実現するために、分譲住宅と社会住宅の比を1:1とする計画である。そのために、全体の約3分の1、450戸を解体し、650戸の新たな分譲住宅建設を行う。その他の既存住宅では、全面的な住戸改善が行われた。多くの住戸がこれまでとは逆に、通りに対して正面を向き、新たなエントランスを持つように改造され、その結果、通りへの自然な監視、セキュリティの向上が図られた。

### ラドバーン・レイアウト改善の前後比較



再生前のレイアウト

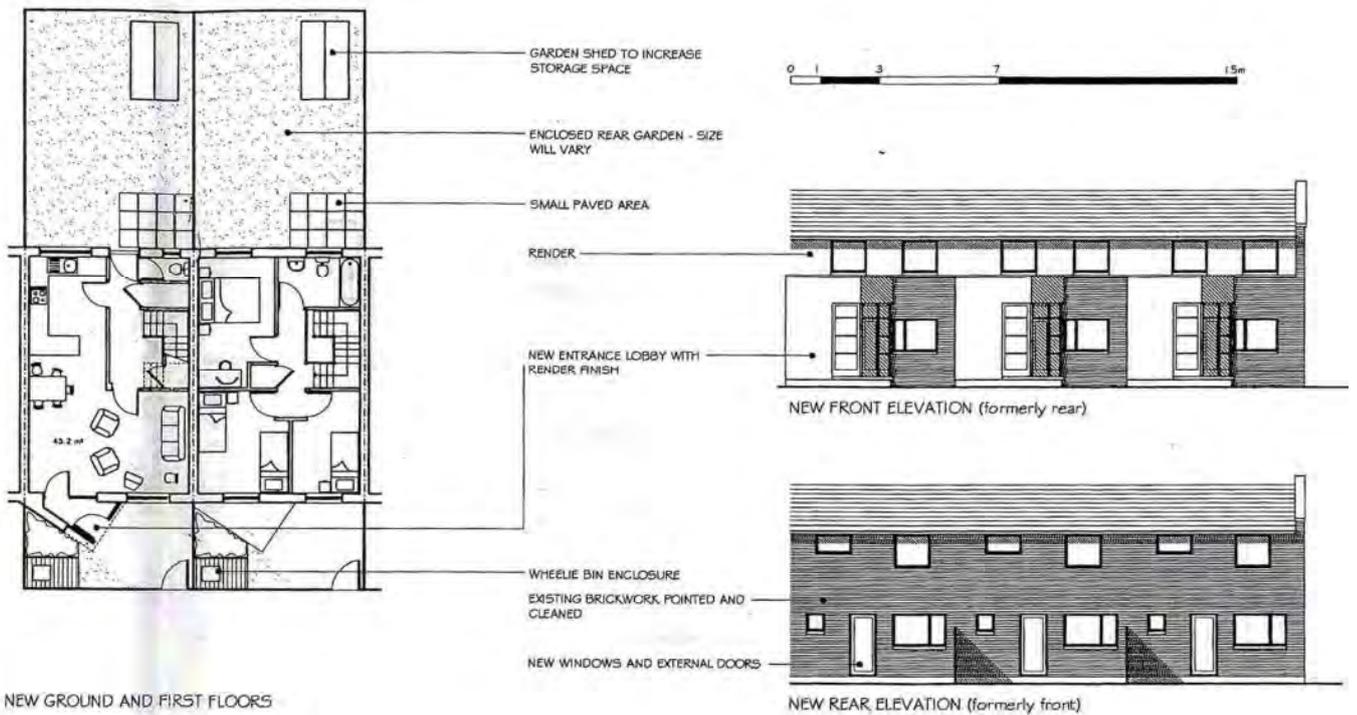


レイアウト改善計画

プリモス・グローブの住宅改善



多くの住宅が通りに向かって正面、入口を持つように改造され、セキュリティが改善された。



住戸・住棟改善例

## 2-6 コミュニティのバランスと持続性の創出

イギリス政府は、健全で持続可能な近隣社会を実現するうえで、多様でバランスの保たれたコミュニティ（Mixed Communities, Balanced Communities）の形成が不可欠であることを強調している（英国政府計画指針, PPG3: Housing）。それは、過去の住宅政策がスラムクリアランスや公営住宅の集中的建設を通じて、特定の地域に貧困や様々な社会問題を集中させる結果を招いたことへの深い反省に基づくものである。

そのために一方で中間所得層が就業できるような雇用機会を地域に創出し、あわせて多様な居住階層を受け入れられる住宅地を形成する必要があるとされている。公営住宅の団地再生においても、社会住宅（Social Housing）とともに市場価格賃貸住宅、一般分譲住宅、低所得者向け分譲住宅（Shared Ownership）など、多様なタイプ、様々な規模の住宅を供給することが基本原則とされている。従って、その事業も多くの場合、公共団体、住宅協会、民間住宅事業者の参画する公民連携事業（public private partnership）として実施されている。

多世代、多様な所得階層、様々なライフスタイルの人々の共存するミックス・コミュニティ（Mixed Neighborhood）の利点として、以下の点が指摘されている。

- ・人々の多様な居住ニーズへの対応
- ・コミュニティ施設やサービスへのニーズのバランスの確保
- ・必要に応じて、住宅を住み替えながら地域に住み続けられる機会の提供 (lifetime communities)
- ・偏りのない健全なコミュニティの形成
- ・コミュニティの自助、共同扶助の促進
- ・多様な人々の生活を通じてのコミュニティへの監視、安全性の向上
- ・住宅の多様化によるコミュニティの視覚的变化と多様性の創出

（出典）DTLR/Commission for Architecture & Built Environment, Better Place to Live by design : a companion guide to PPG3, Thomas Telford 2001

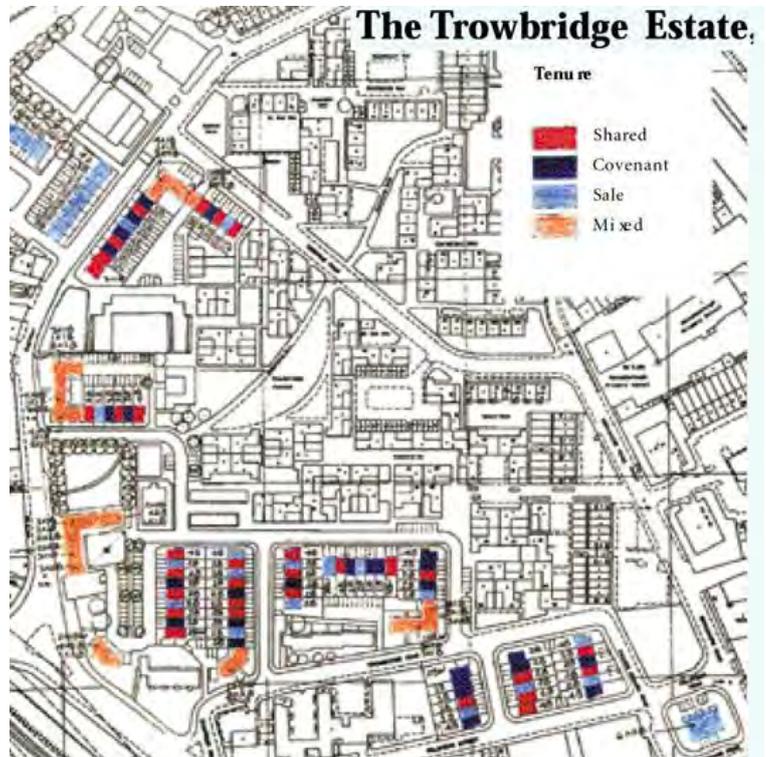
さらに近年は、住宅のタイプがレイアウトやデザインによって区別されることのない (invisible mixed tenure と称される) ように供給されることが望ましいとされ、多くのプロジェクトで一つの街区あるいはひとつの棟に様々なタイプの住宅を共存させる「ペパー・ポットィング (Pepper Potting Approach—香辛料の混ぜ合わされた胡椒瓶のようだという意味)」と呼ばれる手法が採用されている。ここで紹介するトローブリッジ団地（ハックニー区）、セントラル・オークリッジ（ベイジンストーク市）、ロールス・クレセント（マンチェスター市）などもそうしたプロジェクトの一つに数えられる。

### （1）トローブリッジ団地の再生

トローブリッジ団地（Trowbridge Estate）は、ロンドン・ハックニー区の総合団地再生事業（Comprehensive Estate Initiative）の対象団地のひとつで、プロジェクトは、ハックニー区とともに、Metropolitan Home Ownership, Notting Hill Home Ownership, John Grooms HA, Prince Evans Solicitors, Lovell の各社の参画のもとに、2000～2003年の間に実施された。

理想的な住宅タイプミックス（Mixed Tenure）の実現を目指し、英国で最初のペパー・ポットィング"手法が導入され、異なるタイプのすべての住宅が、統一的なスペース基準と仕様に基づ

いて建設された。7棟のタワーブロックの跡地に建設された住宅は、住宅協会が供給する社会住宅に加えて、民間事業者が供給する低所得者向けの部分所有型住宅（shared ownership）、低価格分譲住宅（low cost ownership）、市場価格分譲住宅（open market sale）、ソーホー型分譲住宅（live/work open market sale）など、多様な住宅種別にわたり、かつ、それらは外観からは全く見分けのつかないように混合され、デザインされている。



トローブリッジ団地の住宅タイプ構成

出典) DTLR, CABE (2001), *Better Place to Live by design : a companion guide to PPG3*



## (2) セントラル・オークブリッジ団地の再生

ロンドンの南西、鉄道で1時間ほどの距離に位置するベイジンストーク市(人口約15万人)で行われたセントラル・オークブリッジ(Central Oakridge)団地の再生事業(6.6ha, 299戸, Sentinel Housing Group, 2001~2006)には、住民参加、コミュニティ形成、住宅建設工法など、多くの面で革新的な試みを取り入れられた。1960年代のデッキアクセス方式の住宅団地の総合的再生で、140戸のメゾネット住戸に替えて、299戸のハウス、フラットが建設された。

マスタープランでは、持続可能なコミュニティ形成を実現するために、「見分けのつかない住宅タイプ複合(Invisible Pepper-potted Tenure)」の考え方が採用された。従前の公営住宅に変えて、住宅を50%の賃貸、50%の分譲で構成するものとし、一つのタイプの住宅を一カ所に集中させるのではなく、それぞれの棟に住宅タイプの区別がつかないように分散して配置されている。住宅のタイプ別構成は、アフォーダブル賃貸(社会住宅)152戸、一般分譲37戸、部分所有型住宅(Shared Ownership)及びキーワーカー向け分譲110戸となっている。このほか、店舗、教会、コミュニティセンター、パブなどの施設が含まれる。

このプロジェクトは、「不快な団地を心地よいビレッジに変身させた」団地再生として高く評価され、2005年住宅デザイン賞(Housing Design Award)を受賞した。



セントラル・オークブリッジ団地の住宅タイプ構成

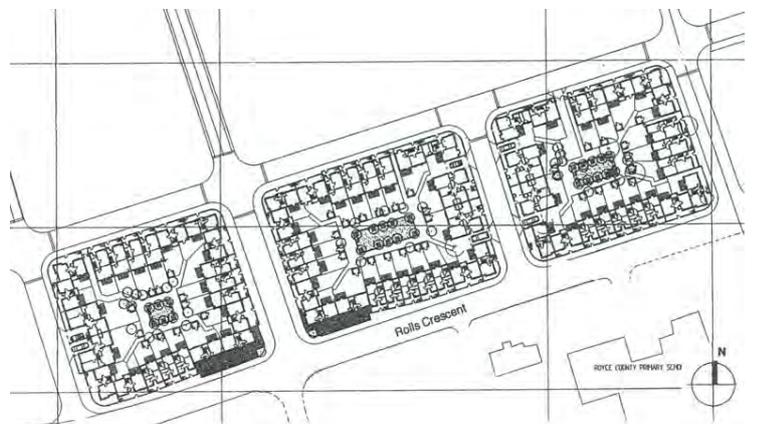
出典) Oakfern Housing Association(2002), *Delivering Regeneration: Central Oakridge Basingstoke Sustainable Placemaking*,

セントラル・オークブリッジ団地再生の様子



(3) ロールス・クレセント(マンチェスター市)

ヒューム地区再生の先導的プロジェクトとして実施されたロールス・クレセント地区 (North British HA) では、3つの低層住宅街区に住宅種別及び規模の異なる11の住宅タイプを組み込み、バランスのとれたコミュニティの形成とあわせて、通りに面する街並み景観の一体性、統一性をも創りだしている。



## 2-7 アーバンビレッジ・コンセプト

1990年代にはいって、欧米では都市計画・都市デザインのパラダイム・シフトともいうべき大転換が生じた。「サステイナブル・シティ」、「コンパクト・シティ」が時代の要請となり、近代都市計画を問い直す運動が広範な展開を見せた。イギリスでは、チャールズ皇太子の率いる「アーバンビレッジ運動」が、新しいまちづくりを先導する役割を担い、団地再生プロジェクトもその強い影響のもとにすすめられていると言って過言でない。

かねてから近代建築・都市計画に鋭い批判を加えてきたことで知られる皇太子は、1989年に『英国の未来像：建築に関する考察』と題する著書において自らの持論を展開し、「人間的な尺度や親密さ、そしていきいきとした都市生活を取り戻すために、都市の中の村（アーバンビレッジ）の開発を促進できれば、と期待している」と述べていた。

同じ1989年、皇太子は新しい都市計画運動グループとして「アーバンビレッジ・グループ」を結成する。レオン・クリエらの建築家、プランナーがその仲間に加わっていた。彼らの主張は、伝統的なコミュニティを再評価し、その利点を現代の都市再生と持続可能な都市の形成に活かすべきだというものである。グループが1992年に発表したレポート「Urban Villages」は「アーバンビレッジ」コンセプトを次のように説明している。

### アーバンビレッジ・コンセプト

イギリスの伝統的なコミュニティを再評価、その利点を現代の都市再生と持続可能な都市形成に活かすこと

1. 多様な都市機能、アメニティを備えたコンパクト(高密度)な歩行生活圏

2. ミクストユース: 総合的な用途の複合

3. 住宅複合: 多様な住宅タイプ、所有形態、様々な社会階層の共生

4. 公共交通と歩行・自転車利用優先のコミュニティ・デザイン

5. 高品質なデザイン: 場所の感覚、地域個性の重視、質の高い公共空間

6. 計画・デザイン・建設・運営の各段階での地域コミュニティの関与

7. 環境的、経済的、社会的に持続可能なコミュニティの実現

グループは、1993年にアーバンビレッジ・フォーラムという団体を設立し、専門家や民間企業の参加のもとに実際のプロジェクトへの取り組みを開始した。以来今日までに、グループはイギリス国内で約20のアーバンビレッジ・プロジェクトを手がけている。

「アーバンビレッジ」コンセプトに基づく団地再生、都市再生の代表的事例として、以下に紹介するマンチェスター市のヒューム地区及びアンコート・アーバンビレッジ、グラスゴー市ゴールズ地区のクラウンストリートの再生がある。

## (1) ヒューム地区再生(マンチェスター市)

ヒューム地区はマンチェスターの都心に隣接する労働者階級の居住地で、かつてエンゲルスの「イギリスの労働者階級の状態」にマンチェスターのスラムとして登場したことでも知られる。1970年代の産業構造の転換によって、地域の産業、経済は衰退、疲弊し、人口の空洞化が進展し、戦前10万人いた地区の人口は13,500人に減少したといわれる。

1960年代後半(1966-71)にスラムクリアランス事業が実施され、一帯はスーパーブロック化され、高層住棟、デッキアクセス住棟による5,300戸の英国でも最大規模の公営住宅団地が建設された。豊かなオープンスペースを持つこの住宅地は38戸/haという低密度で建設された。しかし、この団地は巨大ブロックの計画自体の不人気、建物の質の悪さ、社会的孤立や鬱病の問題等によって、住民の激しい抵抗にあい、市はこの団地が完成してわずか5年後に、希望者を近隣の低層住宅地に転居させざるを得ない状態であった。さらに地域の産業の衰退によって、失業者が増大し、バンダリズムが横行するなど団地の荒廃はすすむ一方であった。

1992年、この地区の再生のためにマンチェスター市、地域グループ、民間企業のパートナーシップとしてヒューム再生会社(Hulme Regeneration Ltd)が設立され、シティ・チャレンジ・プログラムの採択を受けて都市再生事業が開始された。

地区の再生計画は、1960年代のスーパーブロックを解体し、19世紀ビクトリア朝時代の街区構成(Permeable Grid)を再生するものである。スラムクリアランスによって取り除かれていたかつてのメインストリートも復元され、沿道には商業、業務、レジャー施設が建設された。新しい住宅は、いずれも小街区単位で計画、建設されている。それらは通りに沿って連続的な街並みを形成する伝統的な都市の形態を再現している。

## ヒューム地区の街区構成の変遷

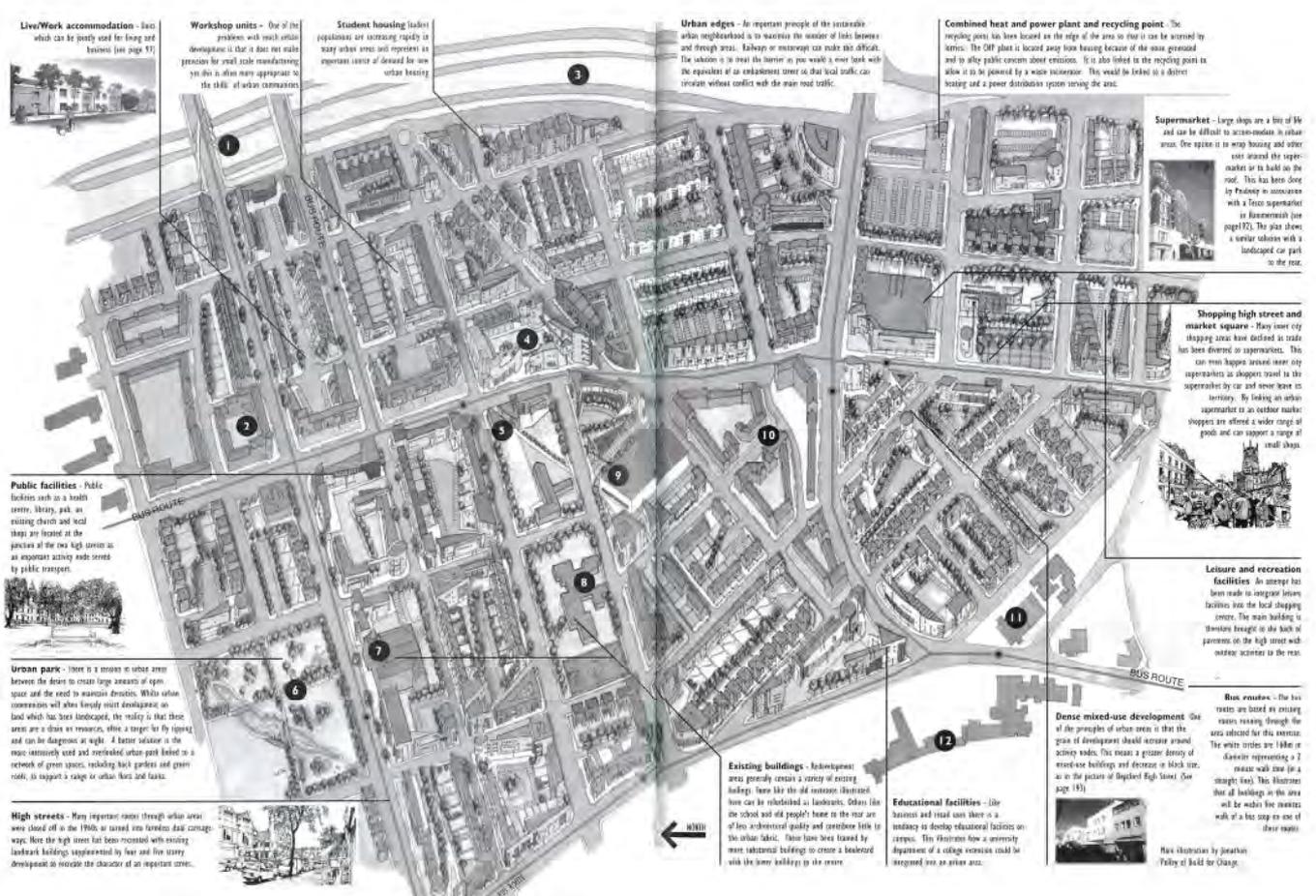


- ・ 左:ビクトリア朝時代に形成されたタウンハウス街区
  - ・ 中:1966-71年の再開発によるスーパーブロック形成
  - ・ 右:90年代の都市再生。低・中層住宅への建替と伝統的な街路パターンの復元
- 出典) Urban Task Force DETR(1999), *Towards an Urban Renaissance, Final Report of Urban Task Force Chaired by Lord Rogers of Riverside*, E & FN SPON

このヒューム都市再生事業は、

- ・ ヒューム再生会社をプロモーターとして、公共、民間非営利セクター、民間企業等、多様な主体の参画によって事業をすすめている
- ・ 公営住宅中心の地区から、多様なタイプ、所有形態（Mixed Tenure）の混在する地区に転換している（約 110ha の事業区域で 3,000 戸の公営住宅を撤去、1,000 戸の社会住宅、1,000 戸の民間賃貸、500 戸の分譲住宅を建設）
- ・ 住宅再生とともに、商業施設や民間企業誘致等の産業開発、経済開発を同時にすすめ、職住近接の用途複合地区形成をすすめている
- ・ 住宅協会によるハウジング事業をはじめとして、あらゆる計画と事業が住民参加のもとにすすめられている（Planning Weekend や数多くの Forum の開催、コミュニティ・アーキテクトの導入によるハウジングの計画・設計等）

によって特色づけられる。いずれも アーバンビレッジの考え方に沿うものである。



ヒューム地区再生マスタープラン

出典) Rudlin, D. Falk, N (1999) , *Building the 21st Century Home*

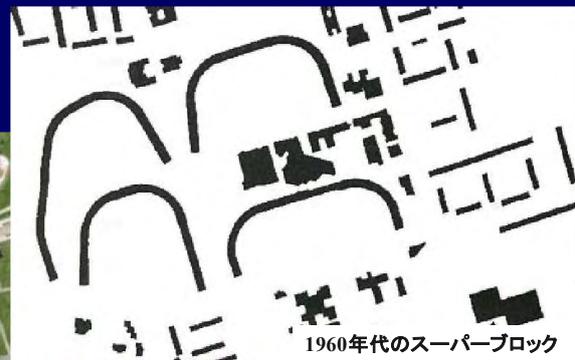


1960年代のスラムクリアランスによるスーパーブロック、デッキアクセス住棟とその取り壊しの様子



ヒューム地区再生プロジェクト  
(1992ー、マンチェスター)

再生された街区



1960年代のスーパーブロック

マンチェスター市とヒューム再生会社（Hulme Regeneration Ltd）は、地区の再生をすすめるにあたって、1960年代の再開発と同じ過ちを繰り返さないために、計画の初期段階からコミュニティ集会等によって住民の意向をくみあげていった。その結果、「'60年代の再開発以前の地域が有していた歴史的、社会的アイデンティティを回復すること」が基本的目標に掲げられた。

この方針のもとに市と再生会社と地域コミュニティは、地区再生の考え方と原則を示すデザインコードを作成し、1994年に'Rebuilding the City, A Guide To Development, Hulme Manchester'として公表した。

デザインコードは以下の点を基本原則として作成されている。

- ① ヒューム地区を再びマンチェスターの街と都市構造的にも社会的にも一体化した明瞭な住宅地として再生すること。再開発は、漸進的かつ有機的手法によってすすめていくこと。
- ② ヒューマンスケールで都市的な特質を備えた開発を促進すること。
- ③ 地区内に幅広く多様な社会・経済活動と土地利用を導入すること。
- ④ 質の高い公共空間を育成すること。
- ⑤ 通りや広場、地区の経済を支え持続させていくのに必要な密度の多様で質の高い建築物を形成するための明確な都市構造を創出すること。

このデザインコードに基づく開発誘導の成果は内外から高く評価され、ヒューム地区再生事業の名を内外に広く知らしめることとなった。プロジェクトは都市再生の成功例として、その後他の多くのプロジェクトのモデルとなった。

## ヒューム地区のアーバンデザイン・ガイド

'Rebuilding the City, A Guide to Development, Hulme Manchester', 1994

1 Street 通り	・通り、広場、公園に対して正面を持つ建物 ・歩行の魅力を高めるデザイン、通りへの自然な監視、交通弱者の配慮
2 Integration 統合	・住宅を「団地」として計画、デザインしないこと ・統合された道路パターンと様々な用途を含む通りの形成
3 Density 密度	・平均開発密度はヘクタール90戸 ・メインストリートと拠点（焦点）での密度の集中
4 Permeability パーミアビリティ	・すべての通りの相互連絡、通り抜けの容易な街路 ・移動ルートの選択性、通りのまとまり・交差部のわかりやすさ
5 Rout & Transport 交通	・公共交通の導入、トラフィック・カーミング対策の導入 ・通りに面するガレージの禁止、オンストリート・パーキングの設置
6 Landmarks, Vistas ランドマーク、ビスタ	・ビスタの創出、交差点部・コーナー部の建物の特徴あるデザイン ・公共空間とコミュニティ施設との関連づけ、パブリックアートの充実
7 Definition of Space 場所の明確さ	・公共領域と私的領域の明確な区分 ・建物と植栽による明確な公共スペースの形成、適切なD/H比の確保
8 Identity アイデンティティ	・様々な年代の既存建物の活用、場所に応じた建物のデザイン ・多様な素材と仕上げの利用、多様なデザインの導入
9 Sustainability 持続可能性	・建物の用途の可変性、メンテナンスの容易性 ・建物の各部の高耐久性、省エネルギー基準への適合、自然の保全
10 Hierarchy ヒエラルキー	・街路の段階構成の維持 ・私的領域のセキュリティの確保

出典: Matthew Carmona (2001), *Housing Design Quality: Through Policy, Guideline and Review*, SPON Press

## アーバンデザイン・ガイドに基づく新しい町並み



公共と民間セクター、そして幅広いコミュニティの参加のもとに作成されたデザインコードが、地区の再活性化に効果的に働いた経験をもとに、マンチェスター市はさらに市全域に及ぶ開発ガイドラインの作成に着手する。それは1997年に、'A Guide to Development in Manchester'として公表された。

この新しいガイドラインでは、人々が住み、働き、憩うのに、より魅力的で安全な都市を形成するために、

- ・ 様々な経済、社会活動を統合すること
- ・ 高密度な開発、多様なタイプの混合する住宅地形成を促すこと
- ・ 安全なエリアと通りを創出するデザインの原則を適用すること
- ・ 多様で質の高い通りや広場、建物を建設すること
- ・ マンチェスターの各地区を、強固で活気に満ち、互いに強い結びつきを持ち、かつ持続可能な近隣地区として育成すること

をめざしている。

マンチェスター市は、この新たな開発ガイドラインに基づき、アーバンビレッジ・コンセプトを全市的に展開する試みを推進しつつある。

## マンチェスター市の開発ガイド

A Guide to Development in Manchester, 1997

<b>A Sense of Place</b> 場所の感覚	通り	・通りに沿う明確な建築線、ビスタの尊重、ビスタの創出、通りの感覚を創るセットバック空間、立地に応じた建築デザイン
	交差点	・特徴あるコーナー建築、道案内の設置となるランドマーク
	公共スペース	・公私空間の明確な区分、公共空間と公共施設の関係付け、用途の明確なオープンスペース、慎重なデザイン、管理への配慮、パブリックアート、ストリートファニチュアの奨励
<b>Quality</b> 品質	統合	・配置、建物の規模、スケール、プロポーション、リズムと素材に関する周辺との調和
	秩序と統一	・秩序と統一の感覚を持った建築
	平面・断面	・建物の内部空間、構造、サービスの品質
	表情	・建物の機能にふさわしい表情
	完成度	・デザインにおける分離、分節化、適切な工法の採用
	ディテール	・素材の美しさ、ディテールデザインと仕上げの技巧
<b>Density and Mixed Use</b> 密度・複合用途	用途複合	・きめ細かい用途複合、住宅の環境維持のための適切な手法
	高密開発	・利便施設を維持し、地区の安全性を高めるのに十分な密度
	公共公益施設	・人々が10分以内で公共交通や利便施設に到達できること
	視覚的効果	・都市的な環境を感じさせるデザイン(パーキング等への配慮)
	住宅の密度	・住宅地計画では170bed/haを原則
<b>Successful Street</b> 街路形成	歩行環境	・人々の交流の場としての街路、移動弱者への配慮
	通りの形成	・街路に対して正面を持ち、出入口を持つ建物
	減速対策	・幅広いトラフィック・カーミング対策の導入
	交差点	・伝統的な交差点の活用
	パーキング	・通りの形成への配慮、立体駐車場の地上階の都市的利用の促進、路上駐車場の活用(自動車の減速と歩道上のアクティビティの活性化)
	公共交通	・バス・トラムと街路との一体的計画、自転車道のネットワーク
<b>Sustainability, Transport</b> 持続可能性、交通	内部都市の活用	・既存建物の転用、グリーフィールドからブラウンフィールドへ
	変化への対応	・建物の適応性、公共交通の充実と既存駐車場の転用
	ランドスケープ	・既存樹木の保全、都市内の自然の保全
	廃棄物	・ゴミ置き場のスペース縮小と分別収集への対応
	環境への配慮	・CO <sub>2</sub> 排出の削減、環境に優しい素材、節水対策等
<b>Stewardship &amp; Security</b> 自主管理精神と安全性	デザイン	・犯罪防止のための高度なデザイン原則の適用 ・建物の玄関や窓から歩道に対する自然な監視
	防犯システム	・建物の出入り口への監視カメラの設置、商業施設や公共施設への防犯システムの導入
	アクティビティ	・通りでの活動の活性化による安全性の向上
	ルートの選択性	・歩行ルートの選択性、通りの利用の柔軟性を高めるような街路システム

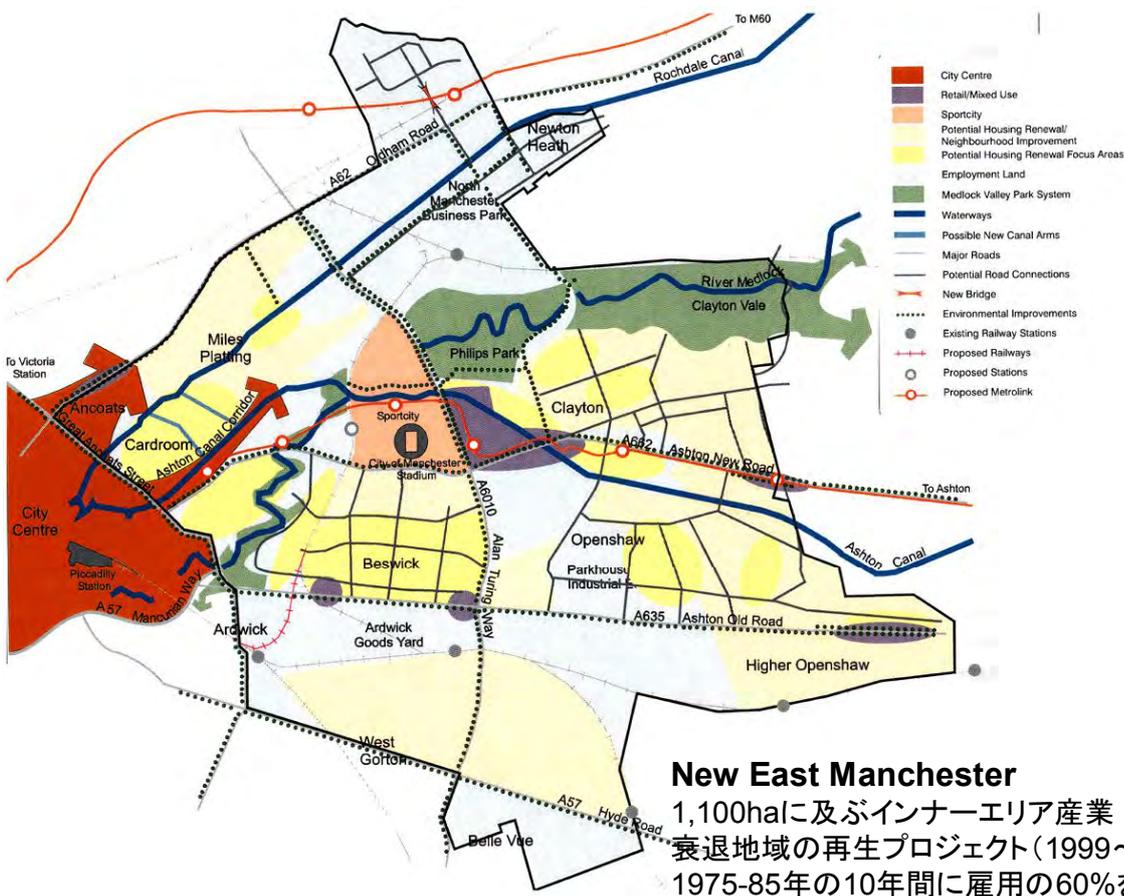
## (2) アンコーツ・アーバンビレッジ(マンチェスター市)

マンチェスター市の中心部の東側には、1,100ha に及び広大な産業衰退エリアが存在する。かつて産業革命を支えた伝統的な産業エリアも、1975-85年の10年間に雇用の60%を失い、90年代には人口が13%減少するなど、衰退の一途をたどった。この広大な衰退エリアの再生と持続可能なコミュニティの創出のために、1999年、New East Manchester Limited が設立され、都市再生への取り組みが着手された。New East Manchester Limited は国（English Partnerships）、地方（North West Development Agency）及び自治体（Manchester City Council）のパートナーシップに基づく都市再生会社（Urban Regeneration Company）で、イングランドで2番目に設立された。都市再生会社は、地域コミュニティとの全面的な協働のもとに都市再生プロジェクトを推進する役割を担う。

“New East Manchester- A New Town in the City” をテーマに掲げる地区の再開発フレームワーク（Regeneration Framework, 2001年4月決定）では、今後10-15年間を目途に

- ・現在の人口を倍増すること（目標人口6万人）
- ・12,500戸の多様な住宅の新設、7,500戸の既存住宅の修復
- ・160haのビジネスパークの開発
- ・48,000人収用のスタジアムを含むスポーツ・シティの建設
- ・ニュータウン・センターの建設
- ・新たな公共交通システム、公共緑地システムの整備

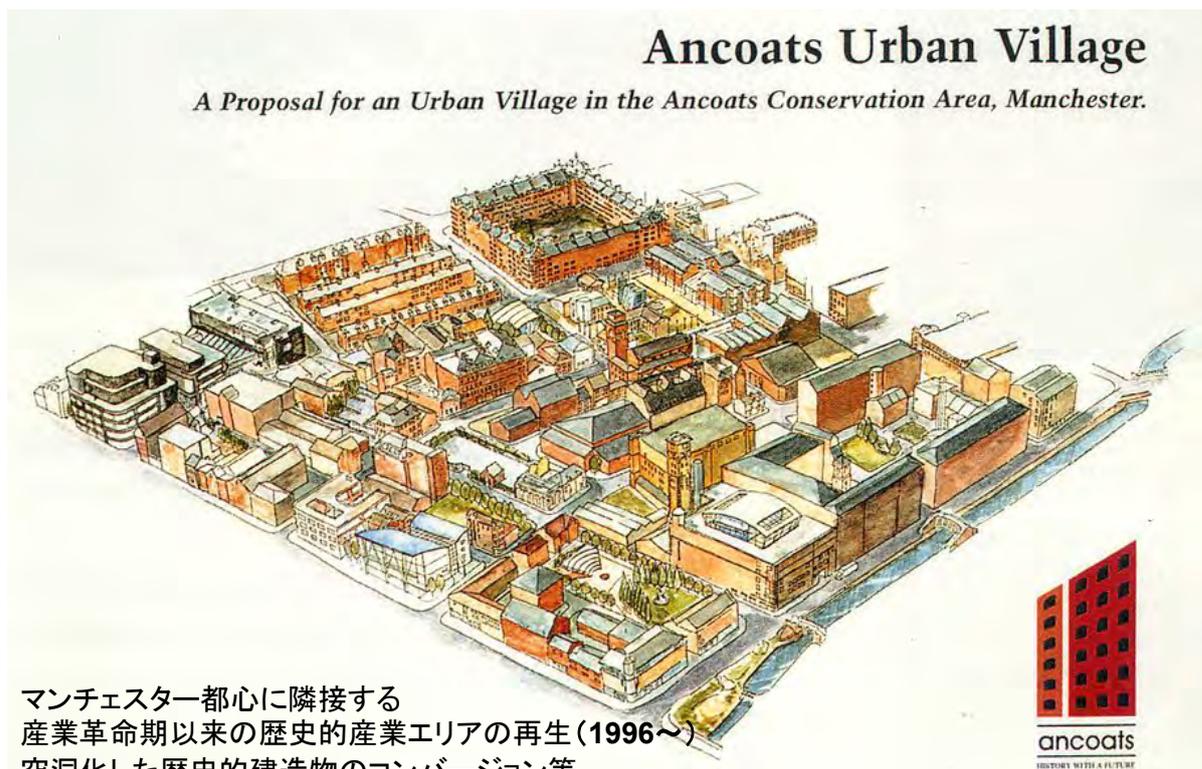
等の実現を目指すこととしている。



このニュー・イースト・マンチェスターの一角を占めるアンコート・アーバンビレッジは、産業革命期の紡績工場（現在ではいずれも歴史的建造物指定を受け、地区一帯が Conservation Area として位置づけられている）が集積し、かつてイタリア系移民の街として繁栄した街である。このアンコート・アーバンビレッジでは、さきに紹介したアーバンビレッジ・フォーラムとイングリッシュ・パートナーシップスのバックアップのもとに、歴史的遺産を活かしたアーバンビレッジの建設がすすめられている。プロジェクトの推進主体として、Ancoats Urban Village Company が設立され、1996年に国のチャレンジファンドを得て地区再生事業がスタートした。

地区の計画・デザインフレームワークでは、保全・修復型の整備手法をベースに、アンコート地区をIT産業、メディア産業、クリエイティブ産業等の新たな集積地として再生するとともに、工場建築の住宅へのコンバージョン等によって約5,000人の新たな居住スペースを創出し、コンパクトで持続可能な用途複合拠点を形成することとしている。

また一方では、かつてのイタリア・コミュニティの再生をテーマに掲げ、イタリア系移民の再居住を基本に、イタリア系移民コミュニティとの連携を図りつつ、イタリアの街並みを再生する試みがすすめられている。2005年には、新たなアーバンビレッジが活動を開始した。



マンチェスター都心に隣接する  
産業革命期以来の歴史的産業エリアの再生(1996～)  
空洞化した歴史的建造物のコンバージョン等  
によって、都市内の新しい用途複合拠点、  
メディア、IT、クリエイティブ産業等の集積地の  
形成と5,000人の新たな居住スペースの創出をめざしている。



歴史的建造物のコンバージョンによる用途複合開発



新規開発プロジェクト



アンコーツ・アーバンレッジの町並み

なお、同じニュー・イースト・マンチェスターの都市再生エリアにあって、アンコーツ・アーバンビレッジに隣接する公営住宅団地カードルーム地区（約 10ha）の団地再生は、イングランドで 3 番目のミレニアム・コミュニティ・プログラム（21 世紀のコミュニティ像をデモンストレーションするナショナルプロジェクト）に選定された。2002 年 9 月には「戦略的フレームワーク」が策定され、約 1,400 戸の住宅とともにオフィスや店舗、レストラン等を含む持続可能な新コミュニティ「ニュー・イズリントン・ミレニアム・コミュニティ」を再生するプロジェクトが開始され、2006 年には第 1 期のハウジングが完成している。

ニュー・イズリントン・ミレニアム・コミュニティ(イメージ)



ニューイズリントン  
第1期のハウジング



### (3) クラウンストリーの地区再生

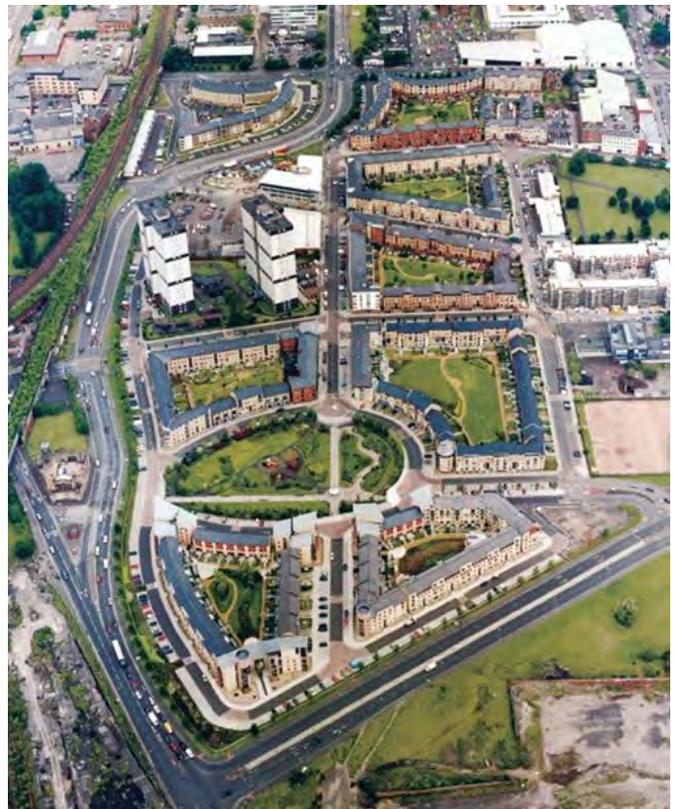
1990年、グラスゴー市の都心に隣接するゴーバルズの250haに及びエリアで、イギリスでも最も大規模で重要な都市再生事業が開始された。事業の中核はグラスゴー開発局（国の機関）、グラスゴー市、スコティッシュホームズ及びゴーバルズのコミュニティのパートナーシップである。事業はクラウンストリート、東ゴーバルズなど、全体で8地区に区分され、最終的な計画人口は16千人（現在9千人以下）とされている。

ゴーバルズは、ビクトリア時代以来、この地域に特有の労働者向け賃貸アパート（Tenement）の集積する地域であったが、戦後のクリアランス事業によって、大半が高層住宅やデッキアクセス住宅に置き換えられた。しかし、その結果は甚だ不評であった。なかでもゴーバルズの中心に位置するクラウンストリートで1968年に建設されたハッチンソントウン（Hutchesontown）は最悪であった。その住宅は、12棟のE字型デッキアクセス住棟が連結されたもので、完成後10年を経ずして住民から「人間の住む場所としてふさわしくない」と宣告され、全員が退去したのち、1978年に取り壊された。

1990年に開始されたクラウンストリーの再生プロジェクトは、質の高い用途複合型のアーバンレジッドを具現化するもので、イギリスのインナーシティ再生における最も優れた成果として評価されている。事業は、取り壊されたハッチンソントウンの跡地(16ha)において、1,000戸の住宅（分譲600戸、賃貸200戸、学生用住宅200戸）とビジネスセンター、ホテル、ショッピングセンター、軽工業地区等を含む用途複合開発をすすめるものである。

### クラウン・ストリート地区再生(1990-, グラスゴー)

#### 地区再生プラン(部分)



クラウンストリート全景

計画の全体目標は、

- ・ ゴーバルズを「都市生活の活力を持ち、威厳と穏やかさを持つ、人々が住みたいと思う場所」にすること
- ・ 人々に親しまれ、バランスあるコミュニティとしてのゴーバルズの新しいポジティブなイメージを創りだすこと
- ・ ゴーバルズの経済に新しいエネルギーと成長をもたらすこと
- ・ 新しい開発と既存のコミュニティの社会的、経済的、物的構造を統合すること

におかれている。

再生された住宅群は、グリッド状街路網のなかに、外部をパブリック、内部を完全な共用空間とする街区を形成するグラスゴーの伝統的な様式に従っている。建物もスコットランド特有のテネメントの様式を受け継ぎ、現代的生活要求に対応するものに再生している。建物は通りに自然な監視の目が行き届き、生き生きとしたストリートライフが生まれることを意図しつつ、街路に直接接するように配置されている。また、街区の内部に駐車場を設けることを避け、街路側に設けられている。これらのデザインは、地区の住民の参加のもとに、その意向を反映させつつ定められたものである。



19世紀のゴーバルズ、  
Tenement Building



1968年に建設された  
HutchesontownのE字型住棟



1990年代の都市再生



クラウンストリートの町並み



- ・伝統的な格子状街路と囲み配置による街区構成
- ・公私空間領域の明確な区分、専用庭からコモンスペースへの自然な監視

#### (4) 国の都市政策等への反映

1990年代の後半、アーバンビレッジ・コンセプトは国の都市政策にも組み込まれるようになった。1997年には、国の計画行政指針、「一般政策及び原則（PPG1）」が改定され、アーバンビレッジの考え方が組み込まれた。ブレア政権の発足後、2000年に改定された計画行政指針3、「ハウジング」や政府のアーバンデザイン推進機関、CABE (Commission for Architecture & the Built Environment)の発表したアーバンデザインの指針書、'By Design: Urban Design in the planning system- towards better practice'、English Partnerships と Housing Corporation が共同で制作した「アーバンデザイン大綱- Urban Design Compendium」などが、いずれもアーバンビレッジのデザイン思想を強調している。さらに、GLA(Greater London Authority) が策定した The London Plan (Mayor of London, The London Plan ; Spatial Development Strategy for Greater London, 2004) にも、アーバンビレッジの考え方が浸透している。

イギリスではアーバンビレッジが都市再生、団地再生のキーコンセプトとして定着しているといつてよい。

## 2-7 団地再生機構（HATs）による団地再生

1988年の住居法で、公営住宅団地の再生と住宅協会等への移管を促進するための新たな機関として、団地再生機構（HATs: Housing Action Trusts）を設置することが定められた。

これは約10年間の期間限定のもとに、自治体から著しく荒廃した公営住宅団地を取得し、各地域の住宅協会や民間企業と連携して団地再生をすすめる国の機関（Agent：独立行政法人）であり、団地再生のための資金が国から直接拠出される。関係住民の投票によってその設置が決定される仕組みになっている。HATsは住宅団地の物的環境の再生とともに、その社会的・経済的改善をすすめ、持続的な自立が可能となるような条件を整えることを主目的としている。そのために、住民教育、貧困対策、高齢者や片親世帯のケア、バンドリズムに走りやすい12-14才の子どものケア、職業訓練、雇用対策、健康・レクリエーション対策、女性の自立支援、スモールビジネスのためのワークスペースの確保等、幅広い事業を推進する。これらの対策は、団地再生の工事と並行して(通常5年程度の期間)行われる。

団地再生計画は、徹底した住民参加のもとに策定、実施される。それが住宅地の持続可能性にとって、決定的な意味を持つからである。再生後の住宅は、住民の選択によって自治体に戻すか、住宅協会や住民自らが組織する管理型住宅協会CBHA（Community Based Housing Association）に移管するかが決定される。

### HATの性格と役割

- 国の独立行政法人
- 10年間の事業期間限定組織
- 住民の投票によって設立、住民のマネジメント・ボードへの参加

### コミュニティ・経済開発事業

- 職業訓練、就業機会の提供(団地建設作業を含む)、自営業支援(ワークスペースの提供等)
- 幼児保育、青少年育成(アート、スポーツ、サイバーカフェ等)
- ヘルスケア、カウンセリング
- 高齢者、母子世帯等のケア
- 住宅地管理に関する教育、指導(Housing Mangerの育成等)、CBHA (Community Based Housing Association) 設立支援など(持続可能性を確立するための出口戦略)

### 団地再生事業

- 自治体から公営住宅を取得、事業期間中管理運営
- 住宅協会(Housing Association)、民間事業者等との連携による団地再生事業推進(プロポーザル方式等によるパートナー選定)
- 団地再生計画・デザイン、事業への居住者参加の促進
- 事業完了後、居住者の選択に基づき住宅を自治体またはHA、CBHAに移管

これまでにイングランド全土で6つのHATsが荒廃の著しい公営住宅団地の再生を推進しており、現在ではその大半が活動期間を終え、その業務をEnglish Partnershipsに引き継いでいる。以下では、HATsによる団地再生の代表的事例として、ロンドンにおけるタワー・ハムレッツHAT、ウォルサム・フォレストHAT、ストーンブリッジHAT及びバーミンガムにおけるキャスル・ヴェイルHATの4つのプロジェクトについて概観する。

## (1) タワー・ハムレッツ HAT (1994-2004)

タワー・ハムレッツ HAT は、公営住宅の集中するボウ地区の3団地の再生を目的に 1993 年に設立された。いずれも 1960 年代後半から 1970 年代前半に、工業化構法によって建設された団地である。ボウ地区の公営住宅団地は、かつてチャールズ皇太子の著書『英国の未来像－建築に関する考察－』（1989）で取りあげられたことがある。そこでは、これらの住宅で壁に大きな亀裂が生じ、雨漏りがひどく、コンクリートの劣化のために窓枠が地上に落下し、再び取りつけ直そうにもコンクリートの状態が悪くてそれをとめられない、といった状況が紹介されている。建設後 20 年しか経っていないこれらの住宅は、結局取り壊して建替える方が安上がりだという結論になったと、住民の代表が説明している。

団地再生計画は、デッキアクセス型式の既存住宅を、大半取り壊し、中・低層住宅に建替えるものである。大戦間期や第二次大戦後初期の公営住宅が慎重に修復され、良好なストックとして活用されているのに対して、60-70 年代のストックが再生に耐えないものとして取り壊されつつあるのは、この時代を象徴するかのようである。

タワー・ハムレッツ HAT の場合、再開発に必要な資金が政府の出資額を大幅に上回ることが明らかとなったために、サークル 33 ハウジング・トラストに出資を仰ぎ、新たにオールド・フォード HA を設立することで事業を軌道にのせている。HAT は期間限定組織であるため、ここでは、ボウ・ピープルズ・トラストというチャリティ組織が、HAT のコミュニティ開発、経済開発の役割を引き継ぎ、新たにコミュニティセンターやスポーツ施設なども建設している。

## モンティース団地

この団地も住民の徹底した参加のもとに計画された。



レフェーブル・ウォーク団地  
建替後の住宅



## (2)ウォルサム・フォレスト HAT (1991-2002)

1991年に設置されたウォルサム・フォレスト HAT の場合も、事情はほぼ同様で、ここでは4つの団地の再生事業をすすめている。

その一つ、カサル・ロード団地は、21階建て高層タワー、4,5,8階建てのデッキアクセス住棟などで構成されていたが、従前住宅のうち、高層タワーを除く539戸を取り壊し、466戸の低層住宅に建替えることとなった。

ここでは新築住宅の建設基準として、

- ・住宅計画がパーカー・モリス基準に適合するものであること
- ・建物の寿命が最低80年以上であること
- ・環境基準賞の条件に適合する、環境に優しい素材を用いること
- ・高い省エネルギー性能を達成すること
- ・住民参加のもとに計画・設計をすすめること（近隣マスタープランの策定と同様に）
- ・内装、外構いずれの面においても入居者の幅広い選択を可能にすること

などが、詳しく定められている。英国政府が新しい住宅の品質目標として掲げている“Long-life, Loose-fit, Low Energy Building-”のコンセプトを先導するものといえる。

このウォルサム・フォレスト HAT の活動は、イギリス政府が優れた社会活動に対して贈る「チャーター・マーク賞」や、「最も優れた都市再生の実践」賞など、数多くの賞を得ている。

## ウォルサム・フォレストHATによる団地再生(1992-カサル・ロード団地)



## 団地再生の様子



## (3)ストーンブリッジ HAT(1994-2007)

1994年からロンドン、ブレント区で着手された HAT 事業で、60-70 年代に建設された 1,775 戸の公営住宅の総合的再生を推進している。このプロジェクトは、英国内でも最も成功した地区再生の事例として評価されている。6 棟の高層タワー、7 棟の中層板状住棟、タウンハウス（171 戸）で構成されていた団地は、伝統的な街路パターンに基づいて再構成され、大半が低層住宅に建て替えられている。事業は Hyde Housing Group との連携のもとにすすめられ、HAT の解散が予定される 2007 年には CBHA として設立される Hillside Housing Trust に住宅が移管される。



再生前の  
ストーンブリッジ



ストーンブリッジ  
再生プラン

ストーンブリッジ団地再生の様子



従前の住棟



建替後の住棟



## (4) キャスル・ヴェイル HAT (1993-2005)

キャスル・ヴェイル団地はバーミンガム市の中心部から北東へ 8~10km の距離に位置する。1960 年代に建設された市内最大規模の公営住宅団地で、面積 2.5k m<sup>2</sup>、総戸数 3,750 戸、人口約 1 万人を有する。

1993 年に HAT が成立し、団地再生事業が開始された。HAT は、2005 年までの事業期間内に

- ・住宅の解体・除却 2,214 戸
- ・住宅の修復 1,332 戸
- ・住宅の新築 1,467 戸
- ・雇用創出 1,484 件、職業訓練等 3,176 件

等を実施することとなった。

当初の団地形態は高層住宅と低層住宅との混合開発であったが、高層居住はここでは完全に否定され、34 棟あった高層タワーのうち高齢者住宅として改造された 2 棟を除き、32 棟が解体、除却され、跡地にはアーバンビレッジ様式の低層住宅が建設されている。

**Castle Vale**  
**団地再生**  
 Birmingham  
 1993~2005

250ha, 3,750戸  
 人口約1万人の  
 Birmingham市内  
 最大規模の公営  
 住宅団地再生  
 国の団地再生機関  
 HAT (Housing  
 Action Trust)による  
 事業  
 高層住宅34棟のうち  
 32棟、全体で2,050戸  
 を解体、新たな低層  
 住宅に再生



キャスル・ヴェイル団地再生の様子



高層住宅の解体



Center 8地区、8棟の高層タワーを撤去した後に建設された低層住宅(1998年)、220戸のタウンハウス、110戸のフラット、交通省の推進するHome Zone (Woonerf)の適用も受けている



2棟だけ残され、サポート付き高齢者住宅に改造された高層タワー



キャスル・ヴェイルの  
新しい町並み



(参考) バーミンガム市の居住地デザインガイド

バーミンガム市は、2001年にそれまでのデザインガイド（1987年制定）を改訂し、新たな居住地デザインガイド（Places for Living 2001）を制定した。イギリス政府の新たな都市デザイン政策の動向（By Design Urban design in the planning system: towards better practice（2000）など）に対応するものであった。

このデザインガイドでは、Place for Living の5原則として、以下の原則を掲げている。

1. **団地ではない場所**：開発を成功させるために、住宅以外の幅広い機能が導入されること。多様な住宅と身近に生活支援機能を持つ特色ある場所を創り出すこと。
2. **移動の容易さ**：建物から見通せる通りがよくネットワークされ、どの方向にも直接、短距離で移動できる状態であること。
3. **安全な場所、私的な場所**：公私空間の区分が明確で、安全かつ魅力的な場所を創出すること。
4. **将来のための建物**：長寿命化を促進するために、建物と空間が幅広い適応性を持ち、できる限り環境を傷つけないものであること。
5. **地域個性の反映**：開発者は地域の文脈と環境遺産に配慮し、地域の個性を引き出しつつ特別な場所を創り出すこと。

キャスル・ヴェイルの団地再生は、この Place for Living 2001 の5原則を反映するものといえる

## 2-9 コイン・ストリートからの挑戦ーコミュニティ企業による都市再生

1984年、テムズ川南岸の下町の一角で、イギリスのまちづくりの歴史的転換を告げるような画期的なプロジェクトが開始された。コイン・ストリート地区(5.5ha)のコミュニティ企業(Community Enterprise)によるまちづくり事業である。

それは70年代の住民まちづくり運動を契機としてスタートした。サウスバンクのこの一帯は、古い倉庫や工場と労働者階級の住宅が混在する寂れた場所だった。しかし70年代にロンドンが国際金融都市としての地位を高めるとともに、開発の波がこの地域にも押し寄せてきた。コイン・ストリートの5.5haの用地は、もともと民間業者が半分、G.L.C.が半分を所有していたが、1974年に、民間業者による高層オフィス、ホテル、高級マンションとショッピング等の大規模な再開発計画(「ベルリンの壁」と呼ばれた)が持ちあがる。この商業主義的再開発案に対して、住民は猛烈な反対運動を繰り広げる。1976年に住民や地域の諸団体を糾合して設立されたAWG(Association of Waterloo Groups)を中心に10年間に及んだ運動は、コイン・ストリートの闘い(Battle of Coin Street)と呼ばれたほどである。

住民の運動は単なる反対運動にとどまらない。1977年には、自らの手で地域の将来像を描く作業グループ(コイン・ストリート・アクション・グループ)を立ち上げ、まちづくり計画に着手する。彼らのスローガンは、「もう一つの途があるーThere is another way」というもので、「労働者の住み、働く街」が彼らのめざす青写真だった。地域住民が求めるアフォダブル住宅や雇用機会の創出を組み込んだ、自らの再開発計画案づくりがすすめられる。計画の策定には、ランベス区の都市計画担当官をはじめ、数多くの専門家チームが都市計画支援グループとして参画した。



サウスバンク 1951年

出典) Coin Street Community Builders,  
*There Is Another Way*



民間デベロッパーの開発案(1974)と  
住民の運動 "Battle of Coin Street"

その後の曲折を経て、1984年、民間事業者は開発を断念し、所有地を全て G.L.C. に売却する。この年、住民組織 AWG は、G.L.C. から土地を購入し、都市再生事業をすすめるための非営利法人として CSCB を設立した。G.L.C. は用途を限定したうえで、5.5ha の全ての土地を市場価格の 20% に大幅減額 (Right Down) して CSCB に譲渡するのである。

彼らのスキームは、400 戸のアフォーダブル住宅、1,200 人の職場を提供する工場、商業施設等を含む、延床面積約 2 万㎡の複合市街地の形成をめざしている。住宅は住民参加型住宅協会が建設したのち、コーポラティブ方式で居住者によって運営される。CSCB は、住宅以外の施設建設を自ら行い、その管理運営は、CSCB によって設立されたサウスバンク・マネジメント・サービスが担っている。

1984 年以来、今日までに実現したものとして、以下のプロジェクトがある。

- ・ マルベリー・ハウジング・コープ (1988 年, 56 戸)
- ・ ブロードウォール・ハウジング (1994 年, 27 戸)
- ・ イロコ・ハウジング・コープ (2001 年, 59 戸)
- ・ ベルニエ・スパイン・ガーデンズ
- ・ リバーサイド遊歩道
- ・ オクソタワー・ウォーフの再生 (アールデコ様式の有名な倉庫建築を修復し、住宅 78 戸、デザインスタジオ、工房、ギャラリー、レストラン、店舗等の複合施設に再生、第 1 期が 1997 年完成)
- ・ ガブリエル・ウォーフの再生 (古い倉庫建築を利用したデザイナーのためのワークスペース、レストラン、バー、店舗の複合施設、イベント広場等の整備、1988 年開設)

### コイン・ストリートの都市再生 (1984～現在、サザーク・ランベス)



コイン・ストリート・コミュニティ・ビルダーズの主要プロジェクト

CSCB は、事業収益を全て社会的なサービス提供にあてるコミュニティ・ベースの非営利法人組織で、メンバーは全て地域の住民で構成されている。不動産を保有し、その経営による収益をベースにコミュニティ事業を行うので、「開発トラスト (Development Trust)」とも呼ばれる。

CSCB は、当初、再開発予定地のガブリエル・ウォーフに仮設店舗を設け、空き地を駐車場に利用し、それらの収入によって事業運営を開始した。ガブリエル・ウォーフは、その後デザイナーの工房やレストラン、バー、店舗、イベント広場などの複合施設として再整備され、ロンドン市民の「近場の名所 (Nearly Good Place)」として人気を集めている。

CSCB の主要な事業のひとつが社会住宅の建設で、自ら住宅協会 (Housing Association) を設立し、低所得者向け住宅 (アフォーダブル住宅) の建設・供給を行っている。住宅は全てコープ方式の社会住宅で、借家人に1株を持たせ、管理運営業務の分担を義務づけるなど、経営への参加を促す仕組みを採用している。

マルベリー・ハウジング・コープ  
(1988)



イロコ・ハウジング(2001)

ブロードウォール・ハウジング(1994)  
とベルニエ・スパインガーデンズ



CSCB のまちづくりは、デザインを重視している。社会住宅を含めて全ての施設が高いデザインの質を保っている。また、CSCB のまちづくりは自然環境の回復にも重点をおいている。地区内にはベルニエ・スパイン公園が整備され、テムズ川沿いの歩行空間が整備されるなど、身近な自然と親しめる環境の形成がすすめられている。

テムズ川に面するオクソ・タワーの再生は、コイン・ストリートのシンボリックプロジェクトとなった。20 世紀初めに建てられ、工場や倉庫として使われていたアールデコ調の建物は、荒廃し放置されていたが、CSCB はこれを見事にコンバージョンし、再生させた。1・2 階には専門店、カフェ、レストラン、ギャラリーやデザインショップ、公演スペースなどがあり、上部は社会住宅、最上階には高級レストランが導入された。

CSCB は、レストランから高額の家賃をとり、その収益を低家賃の社会住宅の経営に回すなど、市場経済を巧みに利用しつつコミュニティ事業を進めている。しかし、このオクソ・タワーの経営手法を巡っては、非営利組織の理念になじまないという批判が生まれ、組織内に対立も生じたといわれている。

オクソタワー(1997, 第1期完成)



- アールデコ様式の歴史的倉庫建築の再生。住宅、スタジオ、工房、ギャラリー、店舗、飲食店等の複合開発

ガブリエルズ・ウォーフ



- デザイナーのためのワークスペース、店舗、レストラン、バー、イベント広場等の複合施設

1991年、CSCBは周辺の企業、文化施設等に働きかけ、非営利法人サウスバンク企業グループ（South Bank Employers' Group: SBEG）を設立し、サウスバンク全体の環境整備に乗りだした。

さらにCSCBは、毎年夏にコイン・ストリート・フェスティバルを開催するなど、地域の活性化を支援する活動を数多く展開している。このフェスティバルはいまやロンドンでも名の通ったイベントとなっている。



サウスバンク遊歩道の整備



コイン・ストリート・フェスティバル



出典) Coin Street Community Builders, *There Is Another Way*

2007年、CSCBは新たにドーン・ストリートの開発事業に着手することになった。このプロジェクトは、高さ168mの超高層住宅（分譲住宅、市場賃貸住宅、社会住宅のミックス、355戸）、スポーツ施設、ダンス教室、レジャー・センター、商業施設等を含むこれまでにない大規模開発である。コミュニティ企業のあり方を巡って、再び議論が巻き起こりそうだ。

コイン・ストリートのまちづくりは、市場原理では実現し得ない地域の再生をコミュニティ企業の手によって成し遂げ、イギリスにおける「庶民計画—popular planning」を代表するものと評された。その先駆的な取り組みは、その後のイギリスのまちづくりに大きな影響を及ぼした。全国各地に多くのコミュニティ企業、開発トラストが生まれ、それぞれの「もう一つの途 another way」を追求する動きが広まっていった。コミュニティ企業や開発トラストは今日のイギリスのまちづくりのなかで重要に位置を占めるまでになっている。

### 新たに着手されたDoon Streetの 超高層複合開発(イメージ)



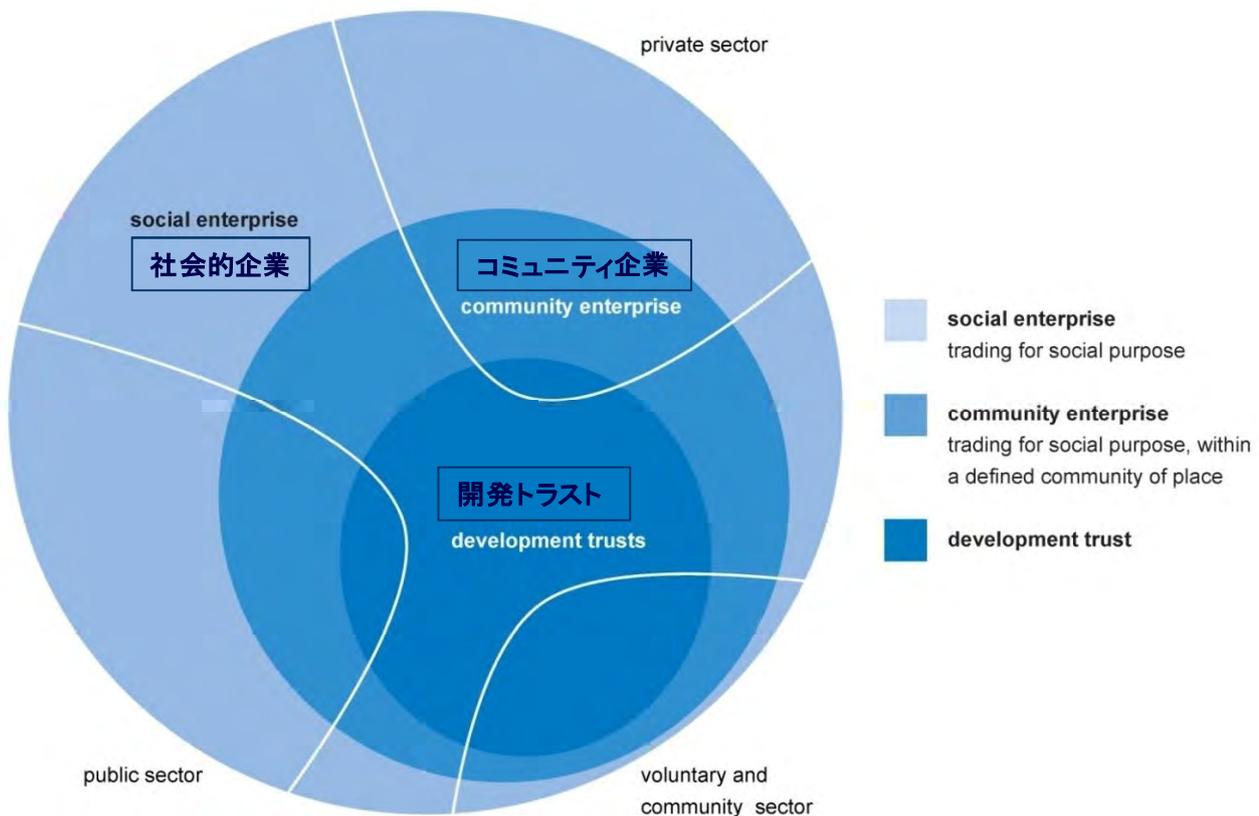
## (参考) イギリスの開発トラストについて

イギリスの開発トラスト（Development Trust）は、社会的目的のために事業活動を行う社会的企業（Social Enterprise）のなかで、特定のコミュニティに基盤をおいて活動するコミュニティ企業（Community Enterprise）に属するものとされる。いずれも自主事業の収益によって自立的経営を目指すという点で、ボランティア組織とは区別されている。コミュニティ企業の中でも地域内に不動産（アセット）を保有し、その経営を通じて得られる収益をベースにコミュニティ再生事業を行う組織が開発トラストとして位置づけられている。

開発トラストの全国組織である開発トラスト協会では、開発トラストを次のように定義している。

- ① 特定の地域やコミュニティにおいて、社会、経済、環境の側面から主体的にコミュニティ再生に取り組む(不動産経営による収益をベースにコミュニティ事業を展開)
- ② 独立組織であり、私利私欲を目的としない自立的運営を目標とする
- ③ コミュニティを基盤とし、住民が運営・マネジメントを行う
- ④ コミュニティ・セクター、ボランティア・セクター、民間セクター、政府セクターと積極的にパートナーシップを結ぶ

CSCB が活動を開始した 1980 年代には、開発トラストは全国でも数えるほどしか存在しなかったが、現在（2007）ではその数は協会加盟団体で 400 を超えるまでになっていて、さらに増加を続けている。これらの組織は、約 5,000 人の有給スタッフと 15,000 人以上の所属ボランティアを有していて、それぞれの地域でのコミュニティ再生に貢献すると同時に、コミュニティにおける雇用創出の役割をも担っている。



出典) Development Trust Association 2007

## イギリスにおける開発トラストの位置づけ

### 3 イギリス政府のハウジング・デザインと品質向上への取り組み

1980年代のイギリスは、サッチャー政権の市場中心主義の都市政策のもとで、アンチ・デザインコントロールの時代であったと言ってよい。この間イギリスは、ベルリン IBA(1984, 1987)に取り組んだドイツやニュータウンデザインの方向転換をすすめたオランダ、北欧諸国などに対して、大きく後れをとった。

そうした流れを大きく転換させる契機をつくったのは、チャールズ皇太子であった。以前から現代建築批判の急先鋒であった彼は、88年のBBC放送の『イギリスの未来像』という番組を放映し、翌年同名の本を出版した。皇太子は、これらの中で過去300年以上にわたって築かれてきたロンドンの街並みを60年代以降の現代建築が一気に破壊してしまったことを糾弾した。そして、モダニズムの建築家が捨て去ってきた建築と芸術との統合や人間的尺度と調和に基づく建築の重要性などを強調した。彼の主張はイギリス国内で大きなデザイン論争を呼んだ。

結果的にこれが都市デザインに対する再評価、都市デザインの新政策（New Deal）展開の契機をつくることになる。環境省が1992年以降に改定した一連のPPGで、デザインコントロールの重要性が強調され、これ以降自治体のローカルプランにアーバンデザインに関する要求事項が組み込まれることとなった。1993年に環境担当大臣に就任したジョン・ガマーはアーバンデザイン重視の都市政策を積極的に推進した。彼は、“Quality in Town and Country”と称するアーバンデザイン・キャンペーンを展開し、またPPG1の改定（1997）など、一連の政策を通じて、チャールズ皇太子らの主張するアーバンビレッジ・コンセプトをイギリスの都市政策に組み込んでいった。

#### イギリス政府のハウジング・デザインと品質向上への取り組み

- 1997 ・PPG1 (Planning Policy Guidance Note 1: General Policy and Principles) 改定、アーバンビレッジを都市形態の基本的な方向として位置づけ  
・ブレア政権発足
- 1999 ・Urban Task Force (Richard Rogers 議長) のレポート Towards an Urban Renaissance 発表、都市再生、コンパクトシティ、アーバンデザインの重要性（デザインによる生活質の向上）を強調、アーバンデザインの原則を提示  
・政府内にアーバンデザイン・キャンペーンとアドバイスを行う組織として、CABE: Commission for Architecture & the Built Environment を設置  
・持続可能で環境に責任ある21世紀のコミュニティ・デザインを推進するナショナルプロジェクト、Millennium Community Programme に着手  
・DETR, Housing Corporation が新たなハウジングの品質評価指標として Housing Quality Indicators (HQI) を公表
- 2000 ・政府の白書 Our Towns and Cities: Delivering an Urban Renaissance Better Planning and Design を柱に位置づけ  
・English Partnerships/ Housing Corporation がアーバンデザイン指導書 Urban Design Compendium (Llewelyn Davies) 刊行  
・PPG3: Housing 改定、デザイン重視の計画システム、デザイン基準の提示  
・住宅白書: The Way forward Housing, ハウジングの品質とデザインの向上の必要性を強調  
・CABE がアーバンデザイン指導書、By Design: Urban design in the planning system; towards better practice を刊行
- 2001 ・DTLR, CABE, PPG3 に基づくハウジング・デザインの指導書、Better Place to Live by Design を発行  
・DTLR, 社会住宅の新たな品質基準 ‘Decent Standard’ を公表

1990年代後半から、イギリスの都市政策は持続可能性、コンパクトシティ重視（郊外への拡大の抑止、既存のタウンセンターやブラウンフィールドに力点を置いた開発へ）、複合用途の重視、都市デザイン重視の方向に大きくその方向を転換した。1997年に発足したブレア政権は、その方向をさらに強化しつつあるとあってよい。労働党政権は、都市デザインの向上、ハウジングの品質の向上に向けて、新たな政策を次々に打ち出した。

### （１）PPG1（General Policy and Principles）の改定

1993年から1997年まで環境担当相であったジョン・ガマー（John Gummer）のもとで、環境省は1997年、政府のプランニング・ポリシーの最も基本となる PPG1 (Planning Policy Guidance Note No.1: General Policy and Principles)の改定を行った。

新たな PPG1 は、その冒頭に政府の計画へのアプローチの考え方として、

- ① 持続可能な開発
- ② 用途複合
- ③ 都市デザイン

の三点を掲げている。

この新たな計画指針は、優れたデザインが持続可能な開発を支え、既存の環境を改善し、ビジネスや投資を引きつけ、市民の誇りと場所の感覚を高める効果を強調し、アーバンデザインを計画許可の重要な要件としている。

そして、都市形態のめざすべき方向として、「アーバンビレッジ」を位置づけ、今後の開発は次のような性質を備えるべきであるとしている。

- ・コンパクトさ
- ・複合用途及びアフォーダブル住宅を含む多様な住宅
- ・幅広い就業機会、レジャー、コミュニティ施設の存在
- ・適切な都市基盤とサービス
- ・高水準のアーバンデザイン
- ・公共空地、緑地へのアクセス
- ・公共交通への近接性

### （２）アーバン・タスクフォース報告書

ブレア政権が発足すると、副首相で環境・交通・地域担当相のジョン・プレスコット(John Prescott)は、建築家リチャード・ロジャース(Richard Rogers)を議長とするアーバン・タスクフォースに、イングランドにおける包括的な都市戦略計画の立案を依頼する。彼らは1999年に、「アーバン・ルネッサンスに向けて- Towards an Urban Renaissance」と題する報告書を発表した。

この報告書では、今後の都市環境形成のあり方（持続可能な都市）として、

- ・都市のコンテクストの重視
- ・コンパクトな都市
- ・公共空間の重視
- ・高密度な開発
- ・適切な用途複合
- ・ハウジングの品質の向上
- ・交通体系の転換（歩行・自転車、公共交通重視の交通計画）

などが主張されている。

とりわけ、報告書はアーバンデザインの重要性を強調し、環境の質を高め、都市地域のデザインを向上させるために、国がアーバンデザイン指針（National Urban Design Framework）を明確に位置づけることなど、デザインプロセスの改善が必要であることを強く主張している。そして、アーバンデザインの基本原則、枠組みとして、次に示す 10 原則を示している。

この報告書を受けてイギリス政府は 2000 年、白書 'Our towns and cities: the future- Delivering an urban renaissance' を公表した。報告書の骨格は国の公式な政策として組み込まれている。特にアーバンデザインに関しては、'Better Planning and Design' という一章を設け、デザイン重視のプランニング・ポリシーへの転換を強調している。

### アーバンデザインの基本原則 — National Urban Design Framework — Towards an Urban Renaissance, Final Report of Urban Task Force Chaired by Lord Rogers of Riverside, DETR (1999)

1 Site and Setting 立地条件への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発の立地する地域の社会的、物的文脈への配慮、既存の都市形態と交通のパターンとの整合</li> <li>・周辺の都市センター、主要施設、交通ルートを考慮した計画</li> </ul>
2 Context, scale and character コンテクスト、スケール、個性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の伝統と関係性を尊重したデザイン、その上になつての新たな開発形態の導入</li> <li>・既存建物の再利用、既存公共空間の拡充による地域個性の継承、地域との融合</li> </ul>
3 Public Realm 公共領域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共領域を優先したデザイン</li> <li>・建物の正面玄関から通りや広場、公園へ</li> <li>・建物やそのエントランスと関連づけつつ、公共スペースのヒエラルキーを創り出し、安全とコミュニティの感覚を高めること</li> </ul>
4 Access and Permeability アクセス、見通しの良さ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歩行とサイクリングが快適で便利な、小ブロックを単位とした街、ユーザー・フレンドリーな公共空間</li> <li>・開発地区を見通しよくし、近隣コミュニティへのアクセスを容易にする、通り抜けしやすい歩行者道路網</li> <li>・自動車依存の最小化、公共交通利用の最大化</li> </ul>
5 Optimizing land use and density 土地利用と密度の最適化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市内の空地や空きビルの利用の促進</li> <li>・高密度開発におけるプライバシー保護、遮音性の確保、安全性の確保への配慮</li> </ul>
6 Mixing Activities 用途複合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・様々なレベルでの都市活動、用途の混合（建物、通り、街区、近隣地区）</li> <li>・用途間の相互対立を解決するための慎重な計画、デザインおよび配置</li> </ul>
7 Mixing Tenure 住宅タイプの混合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・街区、通り及び近隣地区の各レベルでの幅広い住宅の選択性の確保、グループングや住宅型式によって所有・利用形態を区分しないこと</li> <li>・単一タイプの既存住宅地での新たな開発によるコミュニティ・バランスの創出</li> </ul>
8 Building to last 生き続ける建物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社会的、経済的要求の変化に対応しつつ多世代にわたって耐久性を持つような建物のデザイン</li> <li>・単一用途、一人のオーナーの目的に限定しない、適応性と柔軟性を持った計画</li> </ul>
9 Sustainable Building サステナブルな建物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・構造上、美観上の高水準の耐久性基準に基づく建築、ランドスケープ、公共空間のデザインと建設</li> <li>・耐久性の高い材料の使用、エネルギー消費の最小化と資源再利用促進のための適切な技術の導入</li> </ul>
10 Environmental Responsibility 環境への責任	<ul style="list-style-type: none"> <li>・貴重かつ有限な資源の保護</li> <li>・可能な限りコンパクトな開発</li> <li>・生態的多様性の尊重、自然資源の保護、再生不可能な資源利用の削減によって環境を向上させること</li> </ul>

### (3) 政府機関のアーバンデザインへの取り組み

政府の都市再生機関である English Partnerships と Housing Association を指導する立場にある Housing Corporation は、1990 年代、ともにアーバンビレッジ・コンセプトに基づく都市再生、団地再生を推進してきた。両者は 2000 年に共同でアーバンデザインの実務的指導書「アーバンデザイン大綱— Urban Design Compendium」を制作するなど、デザインの向上に向けての活動を展開している。

さらに政府は、1999 年にアーバンデザイン推進機関として CABE (Commission for Architecture & the Built Environment)を設立した。CABE は、文化・情報・スポーツ担当相のもとに設置され、公共建築や大規模開発のデザインに関して、政府に対するアドバイスをを行うとともに、広くアーバンデザインの水準を高めるための活動を推進する役割を与えられている。

2000 年に CABE は、アーバンデザインの指針書、「バイ・デザイン—By Design: Urban Design in the planning system- towards better practice(2000) 」を公表し、政府のめざすアーバンデザインの目標及びその実現のプロセスを提示した。また 2001 年には、前年に改訂された PPG3 に基づくハウジング・デザインの指導書、「より良い生活空間—Better Place to Live by Design」を発行している。さらに CABE は、イングランド全土の主要な開発のマスタープランやサイトプランをレビューし、必要に応じてその改善を勧告する等の活動を展開している。

## アーバンデザインの目標

By Design: Urban design in the planning system- towards better practice-  
(CABE; Commission for Architecture & Built Environment: 2000)

1 Character 場所の個性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の文脈、固有のパターン、既存の風景の尊重</li> <li>・場所の感覚(sense of place)を高めるデザイン</li> </ul>
2 Continuity & Enclosure 連続性と空間の囲み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通りに沿って連続するファサード、囲まれた空間の形成</li> <li>・公共領域と私的領域の明確な区分</li> </ul>
3 Quality of the Public Realm 質の高い公共空間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・魅力的で安全な公共空間や通り</li> <li>・公共空間の活性化に寄与する地上階の用途、自然な監視</li> <li>・障害者や高齢者を含むすべての人々にとって効果的な空間</li> </ul>
4 Ease of Movement 移動・通り抜けの容易さ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・きめ細かくネットワークされた通りの形成、アクセシビリティとパーミアビリティの向上</li> <li>・公共交通利用を促進する土地利用や密度、レイアウト</li> </ul>
5 Legibility 明確なイメージ・解りやすさ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ビスタ、ランドマークの形成、場所の個性を創る建物</li> <li>・コーナー部のデザインの重視</li> </ul>
6 Adaptability 変化への適応性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社会的、技術的、経済的環境の変化に対応しうる柔軟性</li> <li>・様々な利用に対応できる公共空間と建物の形成</li> </ul>
7 Diversity 多様性、選択性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物、通り、近隣コミュニティの各レベルでの用途混合</li> <li>・レイアウト、建物の形態、住宅タイプの多様性</li> </ul>

#### (4) ミレニアム・コミュニティ・プログラム

イギリス政府は 1997 年から、持続可能で環境に責任ある 21 世紀のコミュニティ像をデモンストレーションするためのナショナル・プロジェクトとして、ミレニアム・コミュニティ・プログラム (Millennium Community Program) を開始した。その主要な目的は、イングランドの住宅産業に影響を及ぼし、環境技術の革新とデザインの水準の向上を図ることにある。

Millennium Community の計画目標は、次のように位置づけられている。

- ・ 資源消費の最小化
- ・ 地域の環境資産の保全・増進
- ・ 高水準のデザイン品質
- ・ 高レベルの生活質
- ・ 社会的公正、包摂性の増進 (Mixed Community)
- ・ コミュニティ運営への幅広い住民参加
- ・ 市場性の確保
- ・ これらの条件が総合的に満たされていること

政府の都市再生機関である English Partnerships がその推進役を担い、民間企業や Housing Association の参画のもとに、イングランドの 7 箇所でプロジェクトがすすめられている。ロンドン・グリニッチですすめられている Greenwich Millennium Village は、このモデルプロジェクトの第 1 号である。

Greenwich Millennium Village  
(1999-2005)

English Partnerships の主導する  
Millennium Community Project 第 1 号



出典) English Partnerships パンフレット



#### Greenwich Millennium Village の計画目標

- ・ 50%の建設廃材の削減
- ・ 80%のエネルギー消費の削減
- ・ 30%の上水利用の削減
- ・ Mixed-Use, High Density, Mixed-Tenure
- ・ 質の高い公共交通、歩行者・自転車交通の促進

#### 配置計画

Master Plan: Ralph Erskine/  
Hunt Thompson Asso.



第1期 ウォーターマーク  
のハウジング



第2期 パークサイド  
のハウジング

低層住宅ゾーン  
ワークショップを備えたLive/Work  
タイプの住宅



またこのほか、ミルトン・ケインズ・ニュータウンのコミュニティ建設やマンチェスター市の公営住宅団地再生プロジェクトなどがミレニアム・コミュニティの指定を受け、それぞれ事業が伸展しつつある。

オークグローブ・ミレニアム・コミュニティ計画案  
—ミルトン・ケインズ



ニューイズリントン・ミレニアム・コミュニティ  
—公営住宅再生モデル（マンチェスター）



## (5) PPG3 (Housing) の改定

アーバンデザイン重視の都市政策への転換をすすめるブレア政権は、この方向に沿って一連の計画行政指針（PPGs）の改定を行った。PPG3（Housing）の改定は最も早く、2000年に実施された。新たな PPG3 は、ハウジングの目標像においても、プランニングのプロセスにおいても、従来の方針を大きく方向転換するものとなった。

住宅開発の重点を Greenfield から Brownfield に移すこと、持続可能な開発形態を基本原則とすること、従来の「予定し、供給する」計画アプローチを廃し、「計画し、監視し、マネージする（Plan, Monitor and Manage）」政策を取り入れることが、強調されている。

優れたデザインが住宅地の魅力と生活質（quality of life）を高めるために不可欠であると述べ、地方自治体がコミュニティの参画のもとに、各地域の将来ビジョンを明らかにし、デザインポリシーを明確にすることを求めている。そして、デザインのプアな開発については、計画許可を与えてはならないとしている。

この PPG3 に示されるハウジング・デザインの基準を要約すれば、以下のとおりである。

PPG 3 (Planning Policy Guidance Note.3: Housing (2000 年改訂)) による  
ハウジング・デザインの基準

Sustainable Communities 持続可能な コミュニティ	アクセシビリティ	・公共交通へのアクセス利便性の確保
	コミュニティ	・ソーシャル・ミックス（コミュニティのバランスと包摂性）
	多様性	・用途の複合、多様なサイズ・多様なタイプの住宅の混合
	デザイン	・高水準のハウジング・デザインによる生活質の向上
Urban Design アーバン・ デザイン	密度	・30-50 戸/ha（30 戸/ha を下回らない）、交通拠点の高密化
	レイアウト	・都市の文脈、通りの尊重、歩行生活の促進、安全と防犯
	地域個性	・地域個性の尊重と高揚、都市景観の文脈への配慮
	パーキング	・オフ・ストリート・パーキングの抑制、柔軟な設置基準
	場所	・魅力的で個性的な場所、空間の創出
	街路デザイン	・歩行者の安全、自動車走行速度の抑制、街路幅員の縮小
	村落的性質	・レイアウトを含む Village Character の尊重
Landscape Design ランドスケープ デザイン	エコロジー	・地域の生態的特性への配慮
	緑化	・緑の質の向上、排水条件の整備、生態的多様性の増進
	風景	・風景の文脈への配慮
	オープンスペース	・既存のオープンスペースの保全 ・近距離で到達できる効果的なオープンスペース
Architectural Design 建築デザイン	様式、個性	・ローコスト、地域特性・文脈の重視
	エネルギー効率	・エネルギー効率の向上
	素材	・地域の文脈への配慮
	近隣	・周辺の街並みとの調和
	技術	・新技術の効果的活用
Planning Process 計画プロセス	申請・許可	・ハウジング・デザインの説明要求、低質なデザインの却下
	デザイン誘導	・デザイン・ブリーフ、デザイン・ガイダンスの活用
	計画方針・基準	・土地の有効利用、柔軟な利用に関する審査
	ビジョンの共有	・ローカルコミュニティとの連携によるビジョンの構築
	配慮事項	・PPG 1, PPG 17(Sports & Recreation)

注) Carmona, Matthew (2001), *Housing Design Quality: Through Policy, Guideline and Review*, SPON Press, pp.312-313 を参考に作成した。

## （6）新しい住宅品質指標－Housing Quality Indicators－

ハウジングのデザインと品質水準の向上を目指すイギリス政府は、その政策の一環として、1999年に新たな「ハウジング品質指標：Housing Quality Indicators」を策定した。このハウジング品質評価指標は、DETR（Department of the Environment, Transport and the Regions）とHousing Corporationが共同で開発したもので、新たな住宅地の計画や団地再生計画を質的に評価する指標を明らかにし、その活用を通じて社会住宅をはじめとするハウジングの品質を向上させていくねらいがある。

新しい品質指標は、1.立地、2.敷地（視覚的効果・配置・ランドスケープ）、3.敷地（オープンスペース）、4.敷地（動線計画）、5.住戸（規模）、6.住戸（配置）、7.住戸（遮音、日照・採光、サービス）、8.住戸（アクセシビリティ）、9.エネルギー・グリーン、持続可能性から10.使用上の性能（耐久性、適応性、居住者の満足度評価など）まで、10項目のカテゴリー区分に基づいて、計画住宅地（新設、再生）の品質をスコア（各項目について100%満点）で評価するしくみになっている。これらの品質指標は、英国政府が目指す「持続可能なコミュニティ」の目標像を示すものといつてよいであろう。

このハウジング品質評価指標のなかから、特徴的な項目、内容を取りあげて以下に紹介することとしたい。

### 敷地－視覚的効果

①開発スケール・計画コンセプトの周辺地区との調和、②建物や街路パターンの地域の文脈への適合性、③建物の地域の環境への貢献、④屋外施設の配置とコーディネート、⑤住宅の外構デザインの適切さ、⑥既存の主要な資源の保全、⑦敷地へのアイデンティティの付与、⑧敷地への出入り・移動のわかりやすさ

### 敷地－配置

①パブリック・スペースからの眺望や変化のある景観、②共用アクセスを利用する家族の数（ドライブウェイ、コートヤード、フラットの廊下の場合：5戸以内、クルデサック、フラットの階段室の場合15戸以内）

### 敷地－ランドスケープ

①季節の変化を感じさせる多様な植栽、②気候に配慮した植栽、③公共空地や道路の緑化、④植栽によるガレージ・パーキングの目隠し、⑤植生の生育条件（まとまり）、⑥緑地やプライベート・スペースを横切る行為が生じないような配置、⑦資格を持ったランドスケープ・アーキテクトの起用、

### 敷地－オープンスペース

①空地利用目的の明確さ、②公私空間の境界の明確さ、③共有地とパブリック・スペースの違いの明確さ、④非居住者の偶発的侵入の防止策、⑤部外者の侵入・逃亡を防止できる動線計画、⑥安全性に対する専用庭の活用、⑦外部から住戸ユニットへの侵入やヴァンダリズムの防止、⑧エントランスの目立ち安さ・玄関やアプローチ周辺の死角の排除

### 使用上の性能－適応性

①将来の増築の容易さ、②間取りの可変性、③玄関レベルでの寝室の設置可能性、④リフトの据え付けの容易さ、⑤手摺りの追加の可能性

## イギリスにおける住宅品質指標－Housing Quality Indicators（概要）

項目		評価指標（抜粋）
1 立地	1.1 アメニティ施設への接近性	生活支援サービス施設、商業・業務施設、学校、レクリエーション施設、公共交通等へのアクセス距離
	1.2 安全阻害要因	ゴミ捨て場、土壌汚染、煤煙、工場跡地等の放棄地、水質汚濁、浸水危険地等からの離隔距離
	1.3 騒音源	バスルート・幹線道路、高速道路、鉄道、航空機騒音、工場騒音、レジャー施設等からの離隔距離
2 敷地－視覚的効果、配置、ランドスケープ	2.1 視覚的効果	開発スケール・コンセプトの周辺地区との調和、建物や街路パターンの地域の文脈への適合性、屋外施設の配置とコーディネート、住宅の外構デザインの適切さなど
	2.2 配置	居室のプライバシー、地形条件への適合、屋内・屋外の日照条件、パブリック・スペースからの眺望や変化のある景観、共用アクセスを利用する家族の数、オープンスペース（専用・共用）の位置・規模・形状及び建物による囲みかたなど
	2.3 ランドスケーピング	季節の変化を感じさせる多様な植栽、公共空地や道路の緑化、植生の生育条件（まとまり）、舗装デザインの多様性・建物との適切な関係、メンテナンスの容易性など
3 敷地－オープンスペース	3.1 公共・共有オープンスペース	公共・共有オープンスペースの安全性、公私空間の境界の明確さ、共有地とパブリック・スペースの違いの明確さ、家族用住宅から見届けられる幼児の遊び場など
	3.2 専用・共有オープンスペース	主要な専用庭の規模、共用庭または二次的な専用庭の規模、専用・共有オープンスペースの性質
	3.3 パーキング	パーキングの設置形態、パーキングの品質、来訪者用パーキングなど
4 敷地－動線計画	4.1 動線及び移動	周辺近隣への連絡、段階構成の明確さ、ビスタやランドマークの見え方、トラフィック・カーミング対策、歩車分離の対策、緊急車両、サービス車両のアクセス、歩行ルートの安全性、快適性など
	4.2 住宅へのアクセス	丈夫さ、平坦さ、スリップ防止仕上げ、独自の素材・色彩、通路の最小幅員、スロープの最大勾配、車椅子利用への対応など
5 住戸－規模	5.1 住戸タイプと面積	寝室数に応じた床面積の確保
	5.2 住戸の居住スペース	ユニットサイズに応じた居室数、付加的な寝室、トイレ、浴室・シャワー設備、書斎・作業部屋、家事室など
6 住戸－配置	6.1 家具、アクセス・移動・活動空間	各居室の家具スペース、アクセス・移動・活動スペース要求への対応
	6.2 付加的要素	各居室のスペース要求に関する付加的要素の満足度
7 住戸－遮音性、日照・採光、サービス（設備性能）	7.1 遮音対策	床の遮音性能、衝撃音防止性能、遮音性能試験による基準への適合の確認、防音対策としてのレイアウト原則等
	7.2 日照・採光の質、方位と眺望	主要居室の窓から壁までの適正距離、メイン・リビングからの眺望、リビングルーム、台所の窓の方位など
	7.3 サービス基準への適合	二重スイッチコンセント、コンセントの位置の基準、家電製品用アース、TV接続、電話・データ回線接続など
	7.4 付加的サービス性能	換気性能基準への適合、収納スペースのスイッチ照明、追加あるいは新たなケーブルの設置可能性など
8 住戸－アクセシビリティ	8.1 要求基準	ドアの内法寸法、階段用リフトの据え付けまたは据え付け可能な設計、900mm以上の通路幅、玄関と同一階の全ての部屋での車椅子の移動空間の確保など
	8.2 推奨基準	階段のない住戸、全ての動線の幅員が1,000mm以上など
9 エネルギー、グリーン、持続可能性	9.1 省エネルギー基準	SAP 推奨レベルへの適合性、改造住宅の場合の SAP レベルの改善度、容易にプログラムできる暖房システムなど
	9.2 持続可能性基準及び性能	エコホーム認定に基づく Pass, Good, Very Good, Excellent の各レベルの住戸数など
10 使用上の性能	10.1 耐久性 (Durability)	ライフサイクルコストに対する配慮、保証・保険付き部材の使用、部品・部材の調達、交換の容易性など
	10.2 認定	HAPM, NHBC, Zurich の等保険機関の認定
	10.3 適応性 (Adaptability)	将来の増築の容易さ、間取りの可変性、玄関レベルでの寝室の設置可能性、リフトの据え付けの容易さ、フラット住宅における専用部、共用部の再配置の可能性など
	10.4 入居後の居住者満足度評価	顧客/居住者満足度調査、ユーザー・フィードバック調査の内容（1.投資への満足度、2.住まいに対する幸福感、安心感、誇り 3.住宅開発が持つべき景観、感じの良さ、出来映え、4.住宅、敷地デザインにおける多様性 5.住宅、敷地の可変性、6.団地管理の適切さ）など

注) Housing Quality Indicators Form (Version 2): DETR, Housing Corporation, 2000.10 から作成

### 使用上の性能－居住者満足度の評価

①事業完了以前の顧客/居住者満足度調査の実施予定、②通常の顧客/居住者からのフィードバック、市場調査の実施の有無、③①、②に関する独立した専門家の参画、④顧客/居住者のコメント、調査回答を受け取るための合意されたプロセスの有無、⑤ユーザー・フィードバック調査の内容（1.投資への満足度、2.人間関係の良さ、住まいに対する幸福感、安心感、誇り、子供や老人の世話の必要度、3.住宅開発が持つべき景観、感じの良さ、出来映え、4.住宅、敷地デザインにおける多様性 5.障害や加齢、家族構成の変化などに伴う住宅、敷地の可変性、6.団地管理の適切さ、ハウスマニュアルや共用部の使用ルールの明確さ）

イギリスは、かつて1961年にパーカー・モリス基準（Homes for Today and Tomorrow）と呼ばれる住居設計の基準の設定によって、公民の住居水準を大幅に向上させた。その内容は、住宅計画の憲法ともいべき高い評価と尊敬を受けたが、新しいハウジング品質評価指標は、その伝統を受け継ぐものといってよい。

## おわりにーわが国は何を学ぶべきかー

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であろう。

- ① 社会・経済政策としての側面：その主眼がコミュニティの社会的、経済的改善とその安定的持続（Sustainability）におかれていること
- ② 住宅政策としての側面：パブリックからソーシャルへ、公営住宅の自治体から住宅協会（HA、CBHA）への移管を重視していること
- ③ 再生プロセスとしての側面：徹底した住民参加、コミュニティ・アーキテクチャ方式を導入していること
- ④ コミュニティ・デザインとしての側面：守りやすい空間デザイン（Defensible Space Design）を重視していること、スーパーブロックを否定し、パーミアブルな格子状街区（Permeable Grid）の再生を指向していること
- ⑤ ストック活用としての側面：1960年代後半から70年代前半に工業化構法によって建設されたデッキアクセス住棟の多くが、修復・再生に耐えないものとして、建替えられていること
- ⑥ デザインと品質：政府のデザイン重視の政策と、質の高いデザイン基準、品質評価指標のもとに団地再生がすすめられていること

イギリスの団地再生とその背景にある都市・住宅政策から、我々は何を学ばねばならないか？ここでは大きく以下の三点を指摘しておきたい。

### （1）コミュニティの参画をベースにした団地再生

さきに述べたとおり、コミュニティ・アーキテクチャは、今日、イギリスの団地再生とは切り離せない概念として定着している。

その背景には、住民こそが彼らの身の回りの環境の問題について、最も詳しい知識と見解を持っていて、それを団地再生に活かすことが生活質の向上、団地環境の改善にとって不可欠だという認識がある（John Thompson）。また、団地の再生を住民の意思と無関係に決定し、実施することが、コミュニティと環境の持続性にとって致命的な結果をもたらすという苦い経験に基づくものである。そしてコミュニティの参画を支援し、促進しつつ団地再生をすすめるコミュニティ・ディベロッパーとしての住宅協会（Housing Association）や専門的イネーブラー、各地のコミュニティ技術支援センターなど、コミュニティ・アーキテクチャを支えるしくみが整えられていった。

ひるがえってわが国の場合、コミュニティの参画に関していくつかの先駆的事例は見られるものの、公共賃貸住宅の団地再生におけるコミュニティの参画、住民の参加の重要性に対する事業主体の認識は、まだまだ希薄であるといわざるを得ない。事業主体側にそうした姿勢が乏しいと同時に、これを支援すべきコミュニティ・ディベロッパーのような組織の育成もすすんでいない。その背景に、公共賃貸住宅が公共財であって、居住者個々人の要求を受け入れるべき性質のものではないという考え方があり、また一方ではすべての居住者に一律の公平な居住条件を提供すべ

きだという官僚主義がある。さらには、公共賃貸住宅の事業主体の多くが大量のストックを保有し、きめ細かな住民参画のプロセスに対応しうる組織体制を有していないという実態もある。

その結果、従来の建替事業においても、また 2000 年に開始された公営住宅ストック総合改善（トータルリモデル）事業などにおいても、画一的で均質な団地再生がすすめられている。かつての大量供給時代、マスハウジングの時代の轍が繰り返されていると行って過言でない。

我々は、団地再生の真の目的が「生活質の向上」にあること、そのために住民の知識の活用が不可欠であることを再確認すべきである。専門家、プランナーの一時的な知識のみに基づいて、物的環境をいくら改善しても、生活質の向上やコミュニティの持続性、環境の持続性には決してつながらないことを改めて認識すべきである。コミュニティ主体の団地再生の実現に向けて、政策を転換し、具体的な取り組みを開始せねばならない。

## （２）デザイン重視の都市・住宅政策

今日のイギリスの都市・住宅政策においては、アーバンデザインの質の向上が極めて重要な政策目標として位置づけられている。既に述べたとおり、2000 年に改訂された PPG3（Housing）では、「デザインのブアな開発に対して計画許可を与えてはならない」としているほどである。

彼らのアーバンデザイン政策の特徴として、以下の点があげられるであろう。

- ① アーバンデザインが「持続可能性」という概念と密接に結びつけられている。それは単に空間の視覚的効果を高めるもの（狭義のアーバンデザイン）ではなく、都市や近隣社会の生活の質と、社会、経済、環境の各側面における持続可能性を向上させる空間計画総体及びそのプロセスを含む広い概念としてとらえられている。
- ② アーバンデザインは、都市の魅力や競争力、持続可能性にとって不可欠な要素であり、それ故に中央政府、地方政府の重要な政策的イシューとして位置づけられている。
- ③ コミュニティの重視。コミュニティの主体的参画、コミュニティに共有された地域の将来ビジョン、目標市街地像をベースにアーバンデザイン政策が推進されている。

アーバンデザインの質を高めることは、生活質を高め、都市の魅力を高め、ひいては都市の競争力を高めるために不可欠であり、アーバンデザイン戦略とその枠組みをうち立てることが、中央・地方政府の重要な政策マターであるという認識が浸透しているといえる。自治体とそれぞれのコミュニティが地域の将来ビジョン（将来市街地像）を共有しつつ、アーバンデザインをコントロールしていく取り組みが各地ですすめられている。

アーバンデザインの質を高めることが、国や地方政府の重要な役割・責務であるという認識は、イギリスのみならず世界の先進国に共通のものである。そのことをはっきり示す例として、2000 年 11 月に提示された「OECD 対日都市政策勧告—Urban Policy Japan—」がある。この勧告は、「生活の質や都市デザインの質、サステナビリティの改善等は都市の魅力に不可欠であり、都市の魅力は都市の競争力の維持にとって重要である」と前置きし、「多くの OECD 加盟国が厳しい（都市デザイン）規制を通じて都市の魅力を培った歴史を有しているのに比べて、日本は十分な規制を有していない。都市計画や建築の分野における適切な規制は日本においてむしろ強化す

べきである」と勧告している。

わが国の都市・住宅政策は、アーバンデザインに無関心といっても過言でない状況にある。戦後の都市計画は合理性、効率性のみを重視し、空間価値や都市デザインを社会化するプロセス（市民合意を形成するプロセス）怠ってきた。都市デザイン規制は国の都市政策や住宅政策の関与する事からではないとすら考えられている。結果として、貧しい都市景観、住宅地景観がますます拡大している。とりわけ、駐車場の隙間に住棟がたち並ぶような団地の屋外環境の貧しさは、海外では見られない光景である。

アーバンデザインの質を高めることが生活質の向上にとって不可欠であることを再確認し、政策の転換を図らねばならない。

#### （参考）「OECD 対日都市政策勧告—Urban Policy Japan—」について

「OECD 対日都市政策勧告—Urban Policy Japan—」（2000年11月）は、わが国の都市デザイン規制に関して次のように述べている。

- ・規制なき開発は、深刻な環境上の問題を引き起こし、日本の諸都市における生活の質を損なっていた。30年以上に及ぶ急速な都市化は、これらの都市を劣悪な環境下におき、住民や潜在的投資家にとって魅力のないものにしてしまった。公共交通機関の混雑ぶり、狭苦しい住居、緑地の不足、ブナデザインで立てられた戦後の多くの建築物、インフラや計画の不十分さ、公共的領域（public realm）の貧弱さは一見しても明白である。
- ・（都市デザインに関する）戦略的計画や政策の枠組みの構築が都市開発への投資の誘導、地域のランドマークとスペースの確保、経済基盤や社会構成の多様化に寄与する。（にもかかわらず）土地・財産の所有者が各々建築していく都市には、個々の建物とその地域を調和させるような基本デザインがない。都市の近代化における歴史の浅さによって、個人が相互に無関係に独立した構築物を自由に立てられることによって、個人の意図に基づいて都市が形成されている。
- ・公共の利益の問題は、少数の土地所有者の権利保護と多数決を基礎とする民主主義的な決定とを調整する政治的な意志決定の問題である。日本では、土地・建物の所有者の権利が至上のもの（paramount）と見られているため、開発計画や開発規制は難しい。こうした状況の下では、「公共の利益」を標榜してそれを保護する伝統的な都市計画の役割を実現することは、より困難である。
- ・日本の都市には、個々の建物の質の高さを引き立てるような都市デザインの統一されたガイドラインがない場合が多い。（日本の都市は）公共の利益の視点から、開発やデザインに関する戦略の枠組みをもっと明確に打ち出すべきである。これこそが公的部門が果たすべき役割である。

このように勧告は、わが国では都市の空間秩序の形成に関する都市計画の役割が機能していないことを厳しく指摘している。残念ながら本質をついているといわざるを得ない。

出典) 国土交通省都市・地域整備局まちづくり推進課監修『再生！日本の都市—OECD対日都市政策勧告』ぎょうせい、2001

### （3）明確なコンセプトと高い品質目標

イギリスの団地再生の優れた特徴は、明確なコンセプトと高い品質目標にあると言ってよい。各種のデザイン基準、品質指標を通じて、過去のマスハウジングの時代の「負の遺産」を克服し、新たな時代の要請に対応する生活質、ハウジングの質を実現しようとする思想、コンセプトが明確に示され、それらが具体的な目標、指標として展開されている。

一方わが国では、住宅政策における「量から質への転換」がいわれた 70 年代から、既に四半世紀に近い年月が経過した。しかしこの間にわが国のハウジングの質的水準はどこまで向上したのか、疑問を抱かざるを得ない。確かに住宅の規模水準は向上したものの、一方では、間口の狭いプラン、あんどん部屋といわれる採光のない部屋、プライバシーや採光、通風、安全性などあらゆる意味で居住性能の低い廊下型住棟の拡大、さらに貧しい屋外環境や街並みの欠如など、新たに形成されるストックの質的水準はむしろ低下したとさえいえる。

なによりも、生活の質ハウジングの質を向上させていくための「物差し」となるハウジング品質目標が定かでない。残念ながら、「生活質を高め、ハウジングの質を向上させるための団地再生」というとらえ方が希薄であるといわざるを得ない。

この 21 世紀に、わが国が真に豊かで、内外に誇りうる社会基盤としてのハウジングを実現するために、めざすべき生活質、都市居住像、コミュニティ像、住宅・住環境像を明らかにし、目標指標を明確にしつつ、団地再生をすすめることこそが求められる。この点で、我々は英国の団地再生に学ばねばならない。

「団地再生（Regeneration）」は、単に古くなったものを新しく更新（Renewal）することとは基本的に異なるものでなくてはならない。施設の老朽化、機能・性能の陳腐化に対してこれを改善することは当然であるが、同時に計画コンセプトの老朽化を克服することが重要である。どんな優れたコンセプトにも寿命がある。時代に不適合となった、かつての高度成長期、大量供給時代の計画コンセプトを克服し、時代の要請、時代の精神に対応する新たな価値創造が図られてこそ「団地再生」であるということを改めて強調しておきたい。

## (参考データ) 主要プロジェクト一覧表

## (1) London

Borough	Project	最寄駅	Street	摘 要
Hackney	Lea View House	S. Clapton	Springfield	戦間期の 1939 年に建設された公営住宅のストック再生。250 戸の中層集合住宅を建築家と住民との協働作業によって、見事に再生し、その後の公営住宅再生と Community Architecture の先駆例となった。
	Holly Street Estate	S. London Fields	Middleton Road	Hackney 区による Comprehensive Estates Initiative(CEI) の代表的プロジェクト。スーパーブロックを解体、かつての小街区、街路建築の再生を実現している。また真の Community Architecture に値するものとして高い評価を得た。
	Trowbridge Estate	S.Hackney Wick	Chapman Road	これも Hackney の CEI のひとつ。団地再生にあたってコミュニティのバランスを創出するために多様な住宅タイプが導入され、英国で最初の"Pepper Potting Approach"と呼ばれるモデル的なコミュニティ・ミックスマ手法が取り入れられた。
City of Westminster	Mozart Estate	U. Queens Park	Mozart St.	A. Coleman の主張する"Permeable Housing Layout"に基づく団地デザイン改善試行プロジェクト (DICE) が実施された。住棟を連絡する空中街路(Upper-level walkway)を取り除き、住棟間に新たな通りを導入し、Permeability を高めている。
Islington	Marquess Estate	S. Essex Road	Essex Road	「都市の中の村」をコンセプトにルーフストリート等を張り巡らせた連続住宅街として計画された。97 年以来、Islington 区によって建替、改善を複合したハイブリッド団地再生がすすめられている。
Tower Hamlets	Ranwell Road Estate	U. Bow Road	Old Ford Road	Mozart Estate と同様、Alice Coleman の"Permeable Housing Layout"のコンセプトに基づく団地再生
	Montieth Estate Lefevre Estate Tredegar Estate	U. Bow Road	Parnell Road	Tower Hamlets Housing Action Trust による Bow 地区の公営住宅再生事業。Circle 33 HA 等との協力のもと、60-70 年代の工業化工法による中・高層住宅を取り壊し、テラスハウスに建て替えている。
	Coventry Cross Estate, Teviot Estae	U. Bromley By Bow	Gillender St. Teviot St	Local Housing Company, Poplar HARCA (Housing and Regeneration Community Association) による団地再生
Lambeth	Angel Town	U. Brixton	Overton Road	ATCP(Angel Town Community Project Ltd) というコミュニティ法人による団地再生では、デッキアクセス住棟をタウンハウス様式の街路建築に改造する試みが行われた。

Borough	Project	最寄駅	Street	摘 要
Southwark	Coin Street Regeneration	U. Waterloo	Stamford St.	イギリスの Popular Planning を代表するコミュニティ企業（開発トラスト）による都市再生プロジェクト。Coin Street Community Builders を中心に、アフォーダブルハウジングの建設、雇用機会の創出、地域環境整備などの幅広い再生事業が進められている。
	North Peckham Estate	S. Peckham Rye	Sumner Road	72 棟のデッキアクセス住棟が空中廊下でひとつに結ばれ、「最悪の団地」と評された 4,000 戸の大規模団地の再生。ヨーロッパ最大の再開発プロジェクトといわれ、全体で 2,000 戸の新規住宅建設が行われる。既存の住棟に関しては、全域にわたって空中廊下の撤去による連続住棟の分節化がすすめられている。また、デッキアクセス住棟の街路建築への再生も行われている。
Waltham Forest	Cathall Road Estate Oliver Close	S.Leytonstone High Road	Cathall Road	Waltham Forest HAT による一連の団地再生。
Brent	Stonebridge HAT	U. Stonebridge Park	Brentfield Road	1994 年から Brent 区ですすめられている HAT 事業。1,775 戸の大規模団地全体にわたって、伝統的な街路パターンが再構成され、英国内でもっとも成功した地区再生の事例にあげられている。
	Chalk Hill Estate	U. Wembley Park	Forty Lane Bridge Road	1960 年代にシェフィールドのパークヒルをモデルに建設された Chalk Hill の高層団地は、30 棟が空中デッキで結ばれていた。80 年代の Estate Action 事業で Walkway を撤去する等の対策が実施されたが、90 年代に本格的な団地再生が決定し、すべてが解体された。
Greenwich	Greenwich Millennium Village	U. North Greenwich	Bugsby's Way	イギリス政府の推進する Millennium Community Programme に基づく第 1 号プロジェクト。サステナブル・コミュニティの実現に向けて、省資源・省エネルギー、ミックスト・ユース、ミックスト・コミュニティ、高水準のデザイン品質、質の高い公共交通への取り組みが行われている。

## (2) London 以外の都市

City	Project	摘 要
Birmingham	Castle Vale	250ha, 3,750 戸の市内最大規模の公営住宅団地再生。1993 年から Castle Vale HAT による再生事業が進められている。ここでは高層居住は完全に否定され、高層住宅 34 棟のうち 32 棟までが解体除却された。
Manchester	Hulme Regeneration	England で最大規模、約 5,300 戸に及ぶ公営住宅団地再生プロジェクト。戦後のクリアランス事業によって形成されたスーパーブロックを解体、小街区の再生を図り、Urban Village コンセプトに基づく再生をすすめている。デザインガイドに基づく開発誘導の成果が高く評価された。
	Ancoats Urban Village	都心に隣接する産業衰退エリアの再生プロジェクト。Urban Village Forum の支援により、歴史的建造物の保全・活用を基調とする地区再生がすすめられている。
	New Islington Millennium Community	New East Manchester 再生エリアに位置する公営住宅団地 Cardroom 地区（約 10ha）の再生。イングランドで 3 番目の Millennium Community に選定され、Sustainable Community の実現を目指す。
	Plymouth Grove (Grove Village)	イギリスの公営住宅団地再生において最初に PFI 方式が導入されたプロジェクト。ラドバーン・レイアウトの大規模な改善が行われている。
Glasgow	Crown Street Regeneration	戦後のクリアランス事業によって建設された公営住宅集中地区の再生事業。質の高い用途複合型のアーバンビレッジを具現化し、イギリスのインナーシティ再生における優れた成果としての評価を受けた。
Basingstoke	Central Oakridge	ロンドンの南西、鉄道で 1 時間ほどの距離に位置する Basingstoke 市(人口約 15 万人) ですすめられている Central Oakridge の団地再生 (6.6ha, 299 戸, Sentinel Housing Group, 2001~2006) は、住民参加、コミュニティ形成、住宅建設工法など、多くの面で革新的な試みが採用されている。持続可能なコミュニティ形成を実現するために、"Invisible Pepper-potted Tenure"の考え方が採用された。
Milton Keynes	Oakgrove Millennium Community (計画)	2002 年 7 月、Milton Keynes の Oakgrove 地区（約 64ha）が 7 番目の Millennium Community に選定された。砂利の採取地であった Brown Fields で、2006 年には住宅建設が開始される。

## 参考文献 &amp; 関連 Website

## 参考文献

- 1) Nick Wates & Charles Knevtit (1987), *Community Architecture*, 塩崎賢明訳(1992)『コミュニティ・アーキテクチャー—居住環境の静かな革命』都市文化社、
- 2) Alice Coleman (1990), *Utopia on Trial : Vision and Reality in Planned Housing (Revised Edition)*, Hinary Shipman
- 3) Ian Colquhoun (1995), *Urban Regeneration: An International Perspective*
- 4) 高寄昇三 (1996), 『現代イギリスの都市政策』勁草書房
- 5) DOE (1997), *Planning Policy Guidance Note No.1: General Policy and Principles*
- 6) Urban Village Forum (1997), *Urban Villages: A Concept for Creating Mixed-Use Urban Development on a Sustainable Scale (Second Edition)*
- 7) Barry Goodchild (1997), *Housing and the Urban Environment: A Guide to Housing Design, Renewal and Urban Planning*
- 8) Eleanor Smith Morris (1997), *British Town Planning and Urban Design*
- 9) Manchester City Council (1997), *A Guide to Development in Manchester*,
- 10) Social Exclusion Unit (1998), *Bringing Britain Together: a national strategy for neighbourhood renewal*. HMSO
- 11) Urban Task Force DETR (1999), *Towards an Urban Renaissance, Final Report of Urban Task Force Chaired by Lord Rogers of Riverside*, E & FN SPON
- 12) 小玉徹 (1999) 「イギリスの住宅政策」、『欧米の住宅政策—イギリス、ドイツ、フランス、アメリカ』ミネルヴァ書房
- 13) Ian Colquhoun (1999), *RIBA Book of 20th Century British Housing*, Architectural Press
- 14) David Rudlin & Nicholas Falk (1999), *Building the 21 st Century Home ; The Sustainable Urban Neighbourhood*, Architectural Press,1999
- 15) DETR (2000), *Our Towns and Cities: The Future, Delivering an Urban Renaissance*, The Stationery Office
- 16) DETR (2000), *Planning Policy Guidance Note No.3: Housing*
- 17) DETR & Housing Corporation (2000), *HQI; Housing Quality Indicators Form (Version 2)*
- 18) DETR & Commission for Architecture & the Built Environment (2000), *By Design: Urban Design in the Planning System: Towards better Practice*, Thomas Telford Publishing
- 19) DETR (2000. 4), *Quality and Choice : A Decent Home for All-The Housing Green Paper*
- 20) DETR (2000.12), *Quality and Choice: A decent home for all, The Way forward for Housing*, HMSO
- 21) DETR (2000), *Our Towns and Cities: The Future, Delivering an Urban Renaissance*, The Stationery Office.
- 22) Dilys M. Hill (2000), *Urban Policy and Politics in Britain*, Macmillan Press
- 23) Llewelyn-Davies (2000), *Urban Design Compendium*, English Partnerships/The Housing Corporation
- 24) Social Exclusion Unit (2001), *A New Commitment to Neighbourhood Renewal: National Strategy Action Plan*, Social Exclusion Unit Cabinet Office
- 25) Matthew Carmona (2001), *Housing Design Quality: Through Policy, Guideline and Review*, SPON Press

- 26) Greater London Authority (2001), *Towards the London Plan : Initial proposals for the Mayor's Spatial Development Strategy*
- 27) DTLR, CABE (2001), *Better Place to Live by design : a companion guide to PPG3*
- 28) 海道清信 (2001), 『コンパクトシティー持続可能な社会都市像を求めて』学芸出版社
- 29) 国土交通省都市・地域整備局まちづくり推進課監修 (2001), 『再生！日本の都市－OECD対日都市政策勧告』ぎょうせい
- 30) 西山八重子『イギリス田園都市の社会学』ミネルヴァ書房、2002
- 31) ODPM, Home Office (2003), *Safer Places: The Planning System and Crime Prevention*
- 32) Mayor of London (2004), *The London Plan ; Spatial Development Strategy for Greater London*, ロンドンプラン研究会訳 (2005), 『ロンドンプラン－グレーター・ロンドンの空間開発戦略』都市出版㈱
- 33) Ian Colquhoun (2004), *Design Out Crime: Creating Safe and Sustainable Communities*, Architectural Press  
小畑晴治他訳 (2007), 『デザイン・アウト・クライム－「まもる」都市空間』鹿島出版会
- 34) 岩見良太郎 (2004), 『「場所」と「場」のまちづくりを歩く－イギリス篇・日本篇』麗澤大学出版会
- 35) Graham Towers (2005), *An Introduction to Urban Housing Design : At Home in the City*, Architectural Press
- 36) 堀田祐三子『イギリス住宅政策と非営利組織』日本経済評論社、2005
- 37) Roger Evans Associates (2007), *Urban Design Compendium 2 : Delivering Quality Places*, English Partnerships
- 38) Ian Colquhoun (2008), *RIBA Book of British Housing; 1900 to Present Day Second Edition*, Architectural Press
- 39) 西山康雄、西山八重子 (2008), 『イギリスのガバナンス型まちづくり－社会的企業による都市再生』学芸出版社
- 40) Phil Jones & James Evans (2008), *Urban Regeneration in the UK*, SAGE

## 関連 Website

### 国及び関連機関

- UK Office of the Deputy Prime Minister, <http://www.odpm.gov.uk/>  
(Planning, Housing, regional and local government, Social Exclusion Unit, Neighbourhood Renewal Unit, Government Offices for the Regions 所管)  
→2006年5月、Department for Communities and Local Government's (DCLG) <http://www.communities.gov.uk/> に組織変更された。
- English Partnerships, <http://www.englishpartnerships.com/>
- The Housing Corporation, <http://www.housingcorp.gov.uk/>
- CABE: Commission for Architecture and the Built Environment, <http://www.cabe.org.uk/>

### London

- Mayor of London and GLA, <http://www.london.gov.uk/>
- London Borough of Tower Hamlets, <http://www.towerhamlets.gov.uk/>
- Poplar HARCA(Housing and Regeneration Company Association)  
<http://www.poplarharca.co.uk/Home>
- London Borough of Waltham Forest, <http://www.lbwf.gov.uk/>
- London Borough of Southwark, <http://www.southwark.gov.uk/>
- Coin Street Community Builders, <http://www.coinstreet.org/>

### Milton Keynes

- Milton Keynes Council, <http://www.mkweb.co.uk/mkcouncil/home.asp>
- Oakgrove Millennium Community, <http://www.englishpartnerships.co.uk/oakgrove.htm>

### Birmingham

- Birmingham City Council, <http://www.birmingham.gov.uk/>
- Castle Vale HAT, <http://www.cvhat.org.uk/>

### Manchester

- Manchester City Council, <http://www.manchester.gov.uk/>
- Moss Side & Hulme Partnership, <http://www.msmp-manchester.org.uk/>
- New East Manchester Ltd, <http://www.neweastmanchester.com/>
- Ancoats Urban Village Company, <http://www.auvc.co.uk/>
- New Islington Manchester's Millennium Community, <http://www.newislington.co.uk/#>
- Grove Village Limited, <http://www.grovevillage.co.uk/>

### Housing Association

- Peabody Trust, <http://www.peabody.org.uk/>
- Guinness Trust, <http://www.guinnesstrust.org.uk/>
- Circle 33 Housing Group, <http://www.circle33.org/>
- London & Quadrant Group, <http://www.lqgroup.org.uk/>

### その他

- The Prince's Foundation, <http://www.princes-foundation.org/>
- Royal Town Planning Institute, <http://www.rtpi.org.uk>



**Lea View House**

**Hyde Park**



**Crown Street**





Coin Street



Angel Town



Central Oakridge



## 著者略歴

### 佐藤健正（さとう たけまさ）

1967年 東京大学 工学部 都市工学科 卒業  
1967年 株式会社 都市開発コンサルタント  
（現 株式会社 市浦ハウジング&プランニング）  
1998年 同 代表取締役社長  
1998年～ 同 取締役会長  
1992～1997年  
大阪大学 工学部 建築工学科 非常勤講師  
1999年 社団法人 都市計画コンサルタント協会 理事  
2009年～ 同 会長  
2012年 関西大学 先端科学技術推進機構 客員研究員

専門：都市計画、都市デザイン

団地再編叢書 vol.02

## イギリス社会住宅の団地再生

2013年1月1日 第1版第1刷 発行

2013年8月1日 第1版第2刷 発行

著 者 佐藤健正  
企画・編集 江川直樹 宮崎篤徳 倉知 徹 / 関西大学 戦略基盤 団地再編プロジェクト室  
発行所 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3-3-35  
電話：06-6368-1111（代表） 内線：6720

本書は、「文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業（平成23年度～平成27年度）」によって刊行されたものである。