市浦ハウジング＆プランニング叢書

英国住宅物語

ー近代のハウジングはどのようにつくられてきたかー

佐藤　健正

はじめに

世界に先駆けて産業革命を遂行したイギリスは、近代の住宅問題に最も早くから取り組み、住まい・まちづくりをすすめてきた永い歴史を持つ。その永い歴史を通じて、イギリスは世界第一級の住居水準を築き上げてきた。成功も失敗も含めて、我々がイギリスのハウジングの歴史に学ぶべき点は決して少なくない。

この『英国住宅物語―近代のハウジングはどのようにつくられてきたか―』では、イギリスという国、イギリスの人々が、どのように「ハウジング」に取り組んできたか、住まいやまちがどのようにつくられてきたかについて、語っていきたい。

注）この『イギリス住宅物語』は、2009 年に集合住宅研究会で行った短期連続講座『イギリスのハウジングを巡る旅』で用いたテキストに加筆修正を加えたものである。
なお文中の写真は、出典を明記したもの以外は筆者の撮影によるものである。

もくじ

はじめに

第１話　17-19 世紀のタウンハウス・スクェア開発 ーイギリスの伝統的都市住居様式の成立ー …… 1

（1）ロンドンにおけるエステート開発の進展 （2）「都市を造る住居」ータウンハウスの特徴とその魅力
（3）ガーデン・スクェアー都会のなかの田園 （4）19 世紀ロンドンに生じた変化ー居住地の階層分離、職住の分離
（5）イギリス各地のタウンハウスーバースのタウンハウス、チェスターのタウンハウス、ブライトンのブランズウィック・タウン、ロンドンのアーツ＆クラフツ・ハウス、リージェンツ・パークのタウンハウス （6）マンション・ブロックの登場

第２話　近代ハウジングの原点 ー公衆衛生法と労働者階級の住宅改善ー …… 13

（1）19 世紀イギリス労働者階級の状態ー過密居住とスラムの形成、汚濁の 40 年代 （2）ビクトリア朝の労働者の住まい、背割り長屋（バック・トゥ・バック）住宅 （3）世界初の公衆衛生法、住居法の成立とその展開ーハウジングという概念の成立 （4）1975 年公衆衛生法の成果ー条例住宅地の拡大 （5）慈善的住宅改良運動とモデル住宅建設ー民間非営利組織の取り組み、家族のためのモデル住宅（ストレッサム通り）、コロンビア通りのモデル住宅、ピーボディ・トラストのモデル住宅建設、ギネス・トラストによる住宅建設、モデル住宅会社による住宅建設 （6）住宅管理の先駆者、オクタヴィア・ヒルの足跡ースラムと貧困層の居住改善への取り組み、パラダイス・プレース、レッドクロス・ウェイ （7）ロンドン州議会（LCC）の取り組みー公営住宅建設の開始、バウンダリー・ストリート、ミルバンク、ブルース・ハウス

第３話　イギリス近代のユートピアモデル ーニュー・ラナークから田園都市までー …… 27

（1）ロバート・オーウェンのユートピアーニュー・ラナークの実験と理想共同体の提案 （2）モデル工業ビレッジー博愛主義資本家によるユートピア建設、ソルテア、ボーンビル、ポート・サンライト （3）中流階層の夢ー都市における田園生活の実現、ウィリアム・モリスとアーツ＆クラフツ運動、レッドハウス （4）ベッドフォード・パークーイギリス初の田園郊外 （5）ブレンサム田園郊外ーパートナーシップのまちづくり第1号 （6）E.ハワードの田園都市論ー真の改革に至る平和な途 （7）実現した田園都市ーレッチワースとウェルウィン・ガーデンシティ、（7）ハムステッド田園郊外ー「芸術」としての住まい・まちづくり （8）1909 年住宅・都市計画法ーイギリス都市計画法の精神

第４話　戦間期のハウジング ー二戸建のロンドンー …… 43

（1）「英雄にふさわしい住宅を」ー本格的な公営住宅供給の時代の開幕 （2）ロンドン州議会による郊外開発、ウェルホール団地、コテージ団地、ベコンツリー団地 （3）マンチェスターの衛星都市建設、ウィゼンショウ （4）都市再開発（スラムクリアランス）への方向転換、チャイナ・ウォーク、オサルストン団地 （5）近代ハウジングの萌芽（その1）ーハムステッドのモダン・ハウス、イソコン・フラット、フログナル、サンハウス、ウィロウ・ロード （6 ）近代ハウジングの萌芽（その2）ー新たな集合住宅の登場、ケンザル・ハウス、ケント・ハウス、プルマン・コート、ハイポイント （7）「メトロランド」ロンドンーリボン状開発の進展、郊外の膨張

第５話　第二次世界大戦後のハウジング ーマスハウジングの時代ー …… 53

（1）戦後の住宅建設 （2）近代ハウジング様式の導入ー戦後初期の試み、ウッドベリー・ダウン団地、チャーチル・ガーデンズ、ランズベリー団地 （3）1950 年代初期の LCC ハウジング、アクロイドン団地、オルトン・イースト団地
（4）公園のなかのタワー「垂直田園都市」の出現、ホールフィールド団地、ラフバラ・ロード団地、オルトン・ウェスト団地、バービカン地区 （5）スラムクリアランスへの転換と工業化、高層化の進展ー大量生産品としての住まい、アイルスベリー団地、ブランドン団地、ウァーウィック団地、タワーハムレッツ・ボウ地区 （6）メガストラクチュアへの展開、パークヒル、ロビンフッド・ガーデンズ、チョークヒル団地、ペピーズ団地、バタシー地区のハウジング、ノース・ペッカム団地、マンチェスター・ヒューム、ブランズウィック・センター、テームズミード （7）近代建築の失敗と住宅政策の失敗

第６話　ハウジングの方向転換 ―「脱近代」への試み― …… 73

（1）都市の文脈の尊重－地域の個性と伝統様式の継承・発展、リリントン・ガーデンズ、セントマークス・ロード、エセックス州のデザインガイド、バジルドン・ノークブリッジ （2）小集団開発－ヒューマンスケールの尊重、クライスト・チャーチ団地、オダムス・ウォーク （3）低層高密開発への移行、ハイゲート・ニュータウン、アレクサンドラ・ロード、メイデン・レーン、セントラル・ヒル、セッチェル・ロード （4）民間非営利セクターの復活－住宅協会（Housing Association）の活動、エンズレー・ガーデンス、キリック・ストリート、アバディーン・パーク、マザーズ・スクェア、ザ・ジャーマン・ホスピタル、ヴェスパン・ロード （5）コミュニティ・アーキテクチュアの誕生、ニューキャッスル・バイカー、リービュー・ハウス
（6）コイン・ストリートからの挑戦－「もう一つの途」、コミュニティ企業によるまちづくり

第７話　団地再生の時代 －マスハウジングの修復と再生－ …… 87

（1）パブリック・ハウジングの危機 （2）ユートピアへの審判－アリス・コールマンの近代ハウジング批判とデザイン改善の実践、モーツァルト団地、ランウェル・ロード （3）人間のスケールの回復－高層建築、巨大建築の解体と修復、バーミンガム・キャッスル・ヴェイル団地、チョークヒル団地、ストーンブリッジ団地 （4）スーパーブロックの解体、伝統的な街路網と小街区の再生、マンチェスター・ヒューム地区の再生、ホリー・ストリート団地、マーキス団地 （5）街路建築の再生・アクセス形式の改善―エンジェルタウンでの試み （6）ラドバーン・レイアウトの改善、マンチェスター・プリモス・グローブ団地 （7）コミュニティのバランスと持続可能性の創出、トロウブリッジ団地、セントラル・オークリッジ団地

第８話　次世代ハウジングへの取り組み －アーバン・ルネッサンスへ－ …… 109

（1）チャールズ皇太子とアーバンビレッジ運動、パウンドベリー、クラウンストリートの再生、アンコーツ・アーバンビレッジ （2）イギリス政府のミレニアム・コミュニティズ・プログラム、グリニッジ・ミレニアム・ビレッジ、ニューイズリントン・ミレニアム・コミュニティ （3）イングリッシュ・パートナーシップスの取り組み－ニューホールのハウジング （4）イギリス政府のアーバンデザイン政策

おわりに …… 120

参考文献 …… 121

Aberdeen
Dundee
Glasgow
Edinburgh
Lanark
Newcastle
Upon Tyne
Sunderland
Middlesbrough
Darlington
Londonderry
North
Channel
Donegal
Belfast
Sligo
Monaghan
Isle of Man
Louth
Cavan
Mayo
Roscommon
Preston
Leeds
York
Grimsby
Southport
Manchester
Liverpool
Sheffield
Chester
Dublin
Galway
Wicklow
Kildare
Nottingham
Stoke-on-trent
Limerick
Kilkenny
Leicester
Peterborough
Norwich
Wolverhampton
Birmingham
Northampton
Ipswich
Tipperary
Waterford
Wexford
Cork
Gloucester
Luton
Oxford
Chelmsford
Swansea
Bristol
London
Southend-on-sea
Swindon
Cardiff
Bath Spa
Reading
Gillingham
Dunkerque
Southampton
Brighton
Exeter
Calais
Portsmouth
Eastbourne
Bournemouth
Plymouth
Amiens

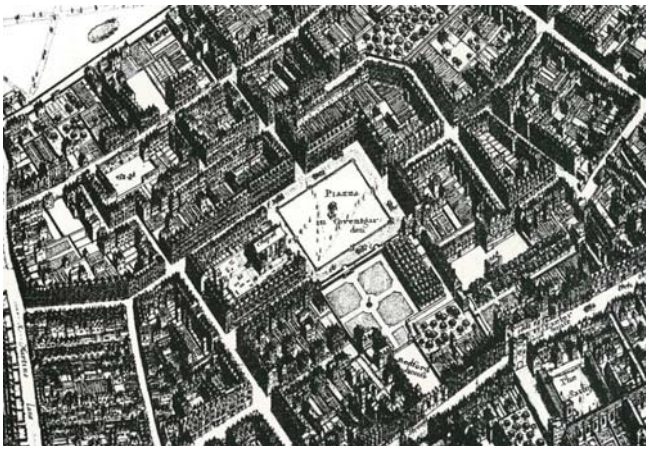
イギリスの主要都市

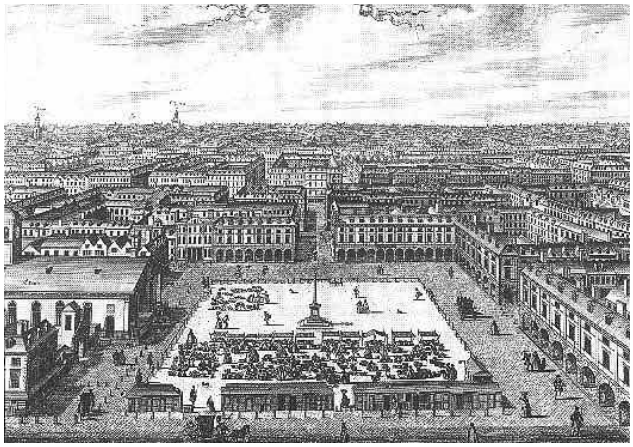
第１話　17-19 世紀のタウンハウス･スクェア開発
－イギリスの伝統的都市住居様式の成立－

ラッセル・スクェア

ロンドン：ブルームズベリー地区

ベルグレイヴ・スクェア
出典） ロバート・キャメロン、『ロンドン空中散歩』，1980




コベント・ガーデン・ピアッツァ
（1720 年の様子を描いた図）
出典）Todd Longstaffe –Gowan,
The London Town Garden 1700-1840, 2001

（1）ロンドンにおけるエステート開発の進展

ブルームズベリー地区

はじめに、タウンハウス（直訳すれば「町家」ということになる）と呼ばれるイギリスの伝統的な都市の住まいについて紹介したい。

ロンドンを訪れた人が、都心に近いブルームズベリー地区（大英博物館やロンドン大学のあるところ）のあたりを散策すれば、3-4 階建ての連続する建物と建物に囲まれた庭園広場（ガーデン・スクェアと呼ぶ）が数多くにあるのに気づくはずだ。これらは、17 世紀に始まり 18-19 世紀の約 200 年の間に、ロンドンで集中的にすすめられた住宅地開発（タウンハウス・スクェア開発）によってつくられたものだ。

タウンハウスとガーデン・スクェア

タウンハウスとガーデン・スクェアを上空から見ると、この写真のようになっている。

タウンハウスは当時台頭してきた富裕層、中産階級の新たな生活の場として急速に広まっていった。これらの住宅地は当時の貴族階級が自らの所有する地所（エステート）を開発することによって形成されていったので、エステート開発と呼ばれている。

ロンドンで最初のスクェア開発

ロンドンで最初に広場を持つ邸宅街が建設されたのはコベント・ガーデン・ピアッツァで、1630 年、この土地の所有者であったベッドフォード伯爵の依頼を受けて、イニゴ・ジョーンズ（英国ルネッサンス建築の創始者とされる建築家）がイタリア風の広場とアーケードを持つ邸宅群をデザインした。貴族や富裕な人々が住むにふさわしい、広場と宮殿を思わせるような家並みを持つ邸宅街の開発は、パリのヴォージュ広場（1605-12）の先例をモデルにしたものといわれる。

コベント・ガーデンの開発は、宮廷の人々も住む高級住宅地として成功を収めたが、その後ここに大規模な市場が設けられたことによって繁華で騒然とした場所となり、広場の性格は大きく変化した。

しかしこれを契機として、四角い広場に面した住居に住むことは、この時代の富裕層にとって当世風でふさわしいものと考えられるようになり、その後多くのスクェア開発が後に続くこととなった。

ロンドン大火(1666)と再建法

1666 年、この年に有名なロンドン大火（The great fire）が発生する。この大火災によって当時のシティの市街地の80%が焼失したと言われている。だから、今日われわれがロンドンでみる建物の大半は、その後に建てられたものだ。

このロンドン大火の翌年の 1667 年、ロンドンでは再建法（Rebuilding Act）が定められ、それまでの木組みの建物が禁止されるなど、建築規制の大幅な強化が図られることとなった。ロンドン大火は大量の住宅需要を生みだした。大火によって住宅を失った大勢の人々のために、新しいルールに基づくタウンハウスが集中的に建設されていった。

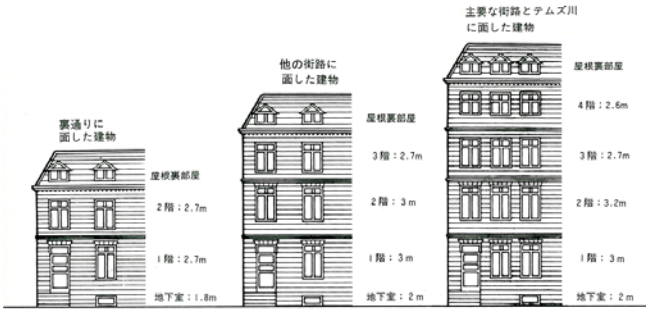
ロンドン大火（1666）による消失エリア

出典)ヒュー・クラウト編『ロンドン歴史地図』, 1991

ロンドン大火後の建築ルール

建物は煉瓦造とすることが定められ、また住宅建築については、建物の階数、高さ、各階の高さなども前面の道路の種類によって大きく４つのタイプに区分され、統一されることとなった。大火後のタウンハウスの建設は、そうしたルールに基づいてすすめられ、これによって整然と統一された町並みができていった。

ロンドン大火以後の住宅建築基準



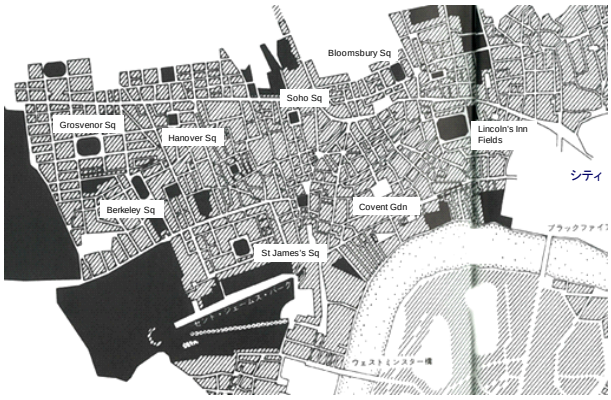
出典)ヒュー・クラウト編『ロンドン歴史地図』, 1991

18 世紀のウェストエンド

ロンドン中心部のウェストエンドと呼ばれる一帯では、17-18 世紀に集中的に住宅地開発がすすんだ。このあたりは、16 世紀にヘンリー8 世がウェストミンスター寺院等の所有していた土地を自らのものとし、その後貴族階級に所領として分け与えた地域だ。シティの西側一帯は、ほんの一握りの王族、貴族階級の地所となっていった。

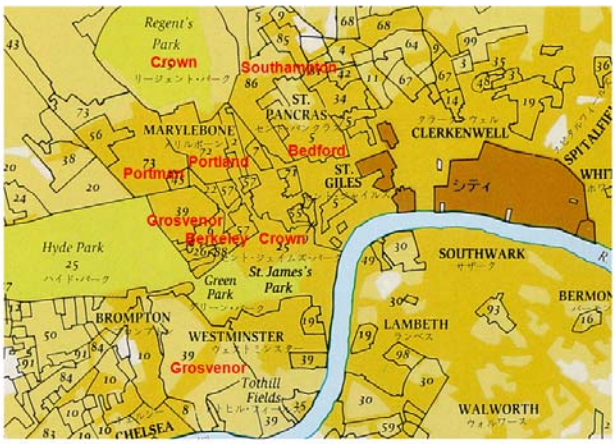
ロンドン大火の後、貴族たちは競って自らの地所を投機的に開発するようになる。エステート開発は、これらの大地主が自らインフラを整備し、土地を分割して建設業者に建設地貸（Building Lease）というかたちで貸し付ける方法ですすめられたらしい。開発エリアはまるでパッチワークのように拡大していった。

現在のロンドンの中心部は、これらの大地主による地所建設、エステート開発の集合体であると言ってよい。それ故、ロンドンは集落の集合する大きな村だと言われることもあるくらいだ。



18 世紀末ロンドン・ウェストエンドの開発状況

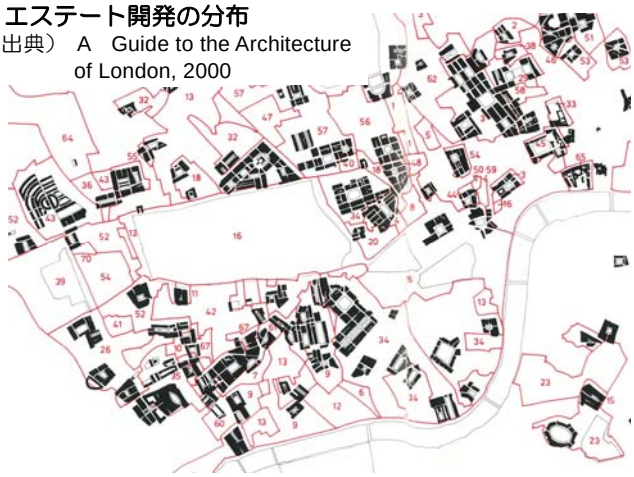
出典）L. ベネヴォロ『図説 都市の世界史３近世』，1975



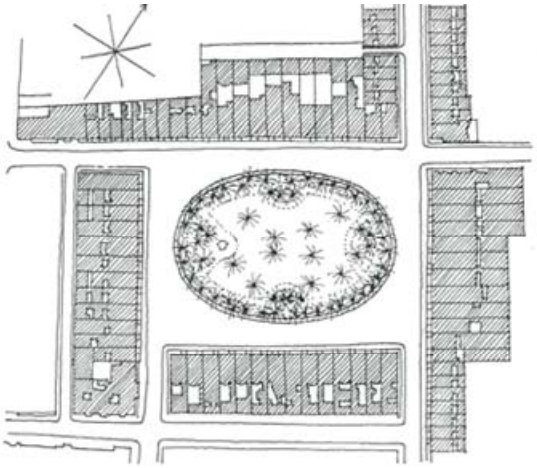
ロンドン中心部の主要な地所

出典）ヒュー・クラウト編『ロンドン歴史地図』，1991

エステート開発の分布
出典） A Guide to the Architecture of London, 2000

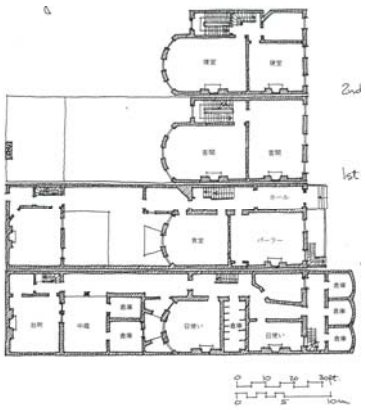


18 世紀中流階層の居住地の典型例
ベッドフォード・スクェア（1775）



配置図
出典）N.ショウナワー『世界のすまい 6000 年 3 西洋の都市住居』, 1981

住宅の構成



エステート開発の進展

18 世紀ジョージ朝時代（1714～）、イギリスは海上貿易と植民地支配によって膨大な富を築き、国内には繁栄する富裕な中間層が台頭した。そうした中間層の需要を背景に大きな建設ブームが生じ、エステート開発はさらに進展した。

大火の後、ロンドンでは明確で統一的な都市構造を欠いたまま、アドホックなエステート開発によってシティの周辺に都市が拡大していった。市壁の内部にコンパクトな市街地をつくり、国王の軸線やオースマンの大改造を通じて、モニュメンタルで壮大な都市構造を築いていったパリとはまさに対照的で、またこれこそがまさにイギリスらしいところだとも思える。イギリス人は「画一と統一への反感」を強く持っている国民だから。

(2)「都市を造る住居」ータウンハウスの特徴とその魅力

ベッドフォード・スクェアの住宅

ブルームズベリー地区ベッドフォード・スクェアの住宅は、18 世紀の中流階層が住んだタウンハウスの典型例とされ、いまも当時の姿が非常に良く保存されている。

タウンハウスは一区画に一住居、上下階に別の家族が住むことのない、連続建ての住居型式だ。一階部分が 50cm～1m 通りより高く、玄関部分に階段とテラスが設けられたのでテラスハウス（terraced house）とも呼ばれる。一般に地下室を持ち、通りから地下室に下りる階段も設けられている。一戸分の間口は、この場合 30 フィート（9m）で、狭い場合は 20 フィート（6m）程度のものもある。

テラスを持つことによって通りとの間に微妙な距離を保っているタウンハウスは、都会のなかにあっても住まいの環境やプライバシーが守られるという特徴を持っている。

建物が取り囲むガーデン・スクェアは 100m×70m の広さを持っている。

建物の各フロアは、地階に石炭倉庫（歩道の下に設置されていて、通りから直接石炭を投入できるようになっている）、ドライエリア、倉庫、台所、召使いの部屋、一階には食堂とホール、パーラー（居間）、二階に客間、応接間、三階以上に寝室といったように用いられる。

ミューズとミューズハウス

規模の大きなタウンハウスでは、敷地の背後にミューズ（Mews）と呼ばれる路地が設けられ、そこに馬小屋（Mews House）が置かれている。

この路地空間は、都会の喧噪を忘れさせる、静かで落ち着きのある独特な雰囲気を持っている。

表通りのタウンハウスは、現在では大半が各階ごとに別の家族が住むフラットに改造されているが、ミューズの方は母屋とは切り離されて独立した小住宅として使われている。もともとミューズを持つようなタウンハウスは環境のよい上流階級向けの邸宅街としてつくられているから、ミューズハウスはいまや利便性と閑静な環境を備えた高級都市型住宅である。また、洒落たショップやパブなどに転用されているものも少なくない。

ミューズとミューズハウス

ホランドパーク・ミューズ

都市を造る住居

タウンハウスの大きな特徴は、住宅が通りや広場に沿って連続的に建てられている点にある。見方を変えれば、タウンハウスが通りや広場という都市生活の場を形づくっているわけだ。

それによって、通りでの生活、通りでの近隣関係、通りの景観が造られている。われわれは、こういう住居を「都市を造る住居」と呼ぶ。街路に対して正面を持ち、街路を形づくるという意味で「街路建築」という呼びかたをすることもある。タウンハウスはそうした「都市住居」を代表するものといってよい。

通りを形づくるタウンハウス

17 世紀のスクェア開発

タウンハウスのデザインも時代とともに変遷する。

17 世紀にはタウンハウスに住む住民はまだ貴族や富裕層に限られていたので、一見宮殿風の荘厳なデザインが好まれた（いずれも後の時代に改造または建替えられていて、当時の姿で現存するものはほとんどない）。

リンカーンズ・イン・フィールズのリンゼイ・ハウス（1640）、イニゴ・ジョーンズの作とされる

グレート・ジェイムス・ストリート（1720-30）

No.44 バークリー・スクェア（1742-44）
「ロンドンで最も素晴らしい連続住宅」と評される。

18 世紀（ジョージ朝）のタウンハウス

18 世紀に入ると中流階層も数多くタウンハウスに住むようになり、住宅のデザインもより簡素なものになる。派手さはないけれども、落ち着きのある美しい町並みを形成し、最もロンドンらしさを感じさせる景観を創りだしている。

例えば、ホルボーンのグレート・ジェイムス・ストリートは、18 世紀初頭につくられたもので、その時代の姿が最も良く保存されている。また、ウィリアム・ケントの設計によるバークリー・スクェア No44 の住宅は、いまでも「ロンドンで最も素晴らしい連続建て住宅」と評されている。

タウンハウスのつくり出す町並みは、建物全体の構成は統一されているが、ファサードのデザインは多様で、それぞれに独自性があり、見る人の目を楽しませてくれる。それぞれの通りの表情や個性、通りの楽しさをつくりだしている。時代を経るに従って、ユニット単位での建替や改造がすすみ、住み手の個性が発揮され、建築年代の多様性も増してくる。かのジェーン・ジェコブスは、「都市の街路がおもしろければその都市もおもしろく見え、街路がつまらなければ都市そのものも退屈だ」と言っている。タウンハウスがつくりだす通りは、そのことを見事に証明している。

グレート・ラッセル・ストリート

19 世紀（ビクトリア朝）のタウンハウス

19 世紀ビクトリア朝（1837-）に至ると、イギリスは産業革命を遂行し、最も繁栄する時代を迎える。この時代のタウンハウスにはもっぱら赤煉瓦が用いられ、華々しい様式を持つようになる。住宅の多くが多彩な装飾レンガで飾られ、当時の時代の豊かさを象徴している。白い石と赤煉瓦を縞模様にして外壁を飾る派手なデザインも流行した。

ポントストリートは、この時代につくられた赤煉瓦の住宅街の代表格で、オランダ風の建物が建ち並び、ポントストリート・ダッチと呼ばれている。

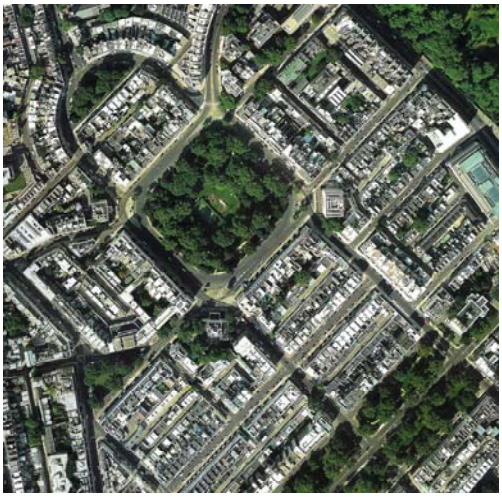
メリルボーン・ハイストリート

ポントストリート（1878）

（3）ガーデン･スクェアー都会のなかの田園

ガーデン･スクェアの諸形態

タウンハウスのもう一つの特徴は、一連の住居群の中心に共有の庭園広場、ガーデン・スクェアを持っていることだ。広場は、正方形、円形、三日月型、そして帯状のものなど、様々な形をしている。



様々な形をした庭園広場（ベルグレイヴィア）

風景式庭園デザイン

イギリス人の誰もが田園にあこがれ、田園的な趣味を持っているので、建物が密集する都会のなかで緑を眺め、緑にふれあえるガーデン・スクェアは、彼らの好みにぴったりであった。

ガーデン・スクェアは、当時イギリスで好まれた風景式庭園としてつくられている。田園地帯にある、あるがままの自然、野生の自然を都市空間のなかに求めて造られた空間と言ってよい。大陸の広場が、いずれも都市性や劇場性を追求するものであるのに対して、イギリスのスクェアは住民の生活の快適さと田園性（田舎らしさ）に価値をおくものであり、決定的な違いを持つものとなった。これこそまさにイギリス人の国民性と文化を反映するものと言える。

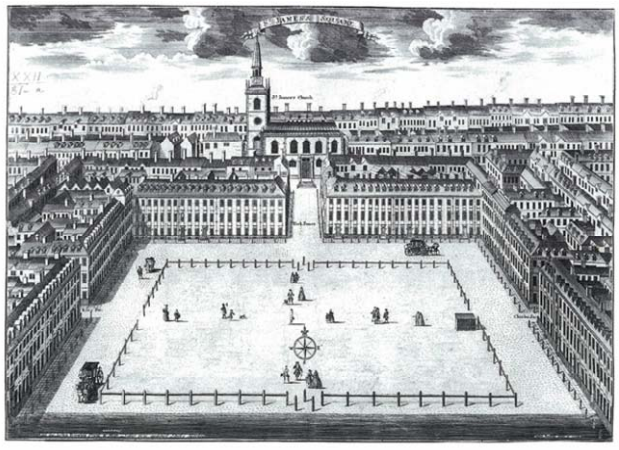
ガーデン・スクェアは本来、それを取り囲むタウンハウス・グループの住人のみが利用できるプライベート・ガーデンで、周囲は美しくデザインされた鉄柵で囲まれ、庭園に入る鍵は住人のみに与えられた。ただし、現在ではパブリックに開放されているものも少なくない。

イギリスのタウンハウスは、基本的に各戸の専用庭を持っていない。家族の戸外でのレクリェーションは、彼らにとっては公的な生活の一部だ。

初期のガーデン･スクェア

もっとも 18 世紀半ばまでのガーデン・スクェアは、この図に描かれているように、全面が舗装された広場であったり、あるいはフランス幾何学式庭園としてつくられるのが普通であったらしい。

ガーデン・スクェアが今日のような姿でデザインされるようになったのは、イギリス風景式庭園（ランドスケープ・ガーデン）というイギリス独自の庭園様式が確立した 18 世紀後半以後のことで、それ以前につくられた広場もその後ほとんど全てが風景式庭園に改造されている。ガーデン・スクェアの庭園デザインもまた興味深い。



2044 Sutton Nicholls, *St James's Square*, engraving, c.1750, British Museum, London.

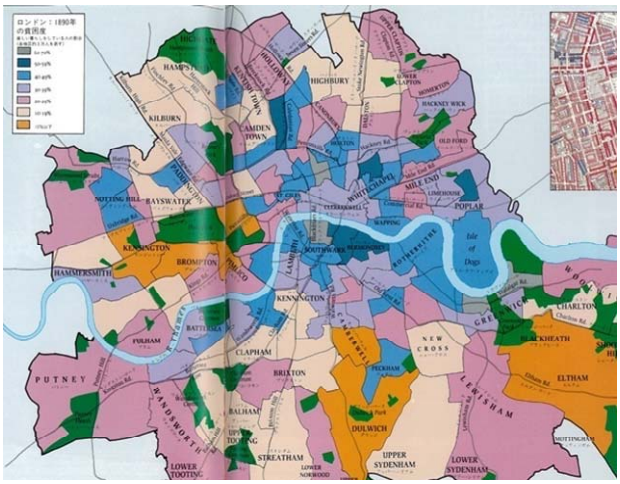
18 世紀半ば頃のガーデン・スクェアの様子
出典）Todd Longstaffe –Gowan（2001），
The London Town Garden 1700-1840

窓越しに見るガーデン
ジョン・ソーン博物館

窓越しのガーデン

窓越しに見えるガーデンの眺めは、タウンハウスにとって最大の価値で、ガーデンをよく眺められる２階または３階にリビング、応接間が設けられた。ガーデンでティーをたしなみ、人々との交流を楽しむことも、イギリス人のライフスタイルと切り離せないものとなった。

集まって住むことによって、住人一人一人では決して持てない、立派な庭園のある暮らしが実現できるわけだ。だからタウンハウスは、都市に集まって住む共同体の利点を見事に表しているといえる。



1890 年ロンドンの地域別貧困度を著した図
出典）ヒュー・クラウト編『ロンドン歴史地図』，1991

（4）19 世紀ロンドンに生じた変化ー居住地の階層分離、職住の分離

18 世紀のロンドンでは、このタウンハウス・スクェア開発の進展とともに、二つの大きな変化が生じた。

ひとつは、居住地の階層分離。この時期、上・中流階層は皆一斉に、狭苦しく環境の悪い都心を離れ、新たな開発地区、ベッドタウンに移動した。そして上・中流層はロンドンの西側、ウェストエンドに、労働者階級は都心とその東部、イーストエンドに、という棲み分けがすすんだ。この状況は今日に至るまで受け継がれている。

一方では、中流階層のあいだで職場と住居の分離という生活様式の変化がすすんだ。それまでのロンドンでは、店舗や仕事場と住居はすべて一つ屋根の下にあって、商店主も工場主も使用人たちとともに暮らしていた。しかし、この時代から、中流階級の人々は住まいから職場に通勤するようになる。

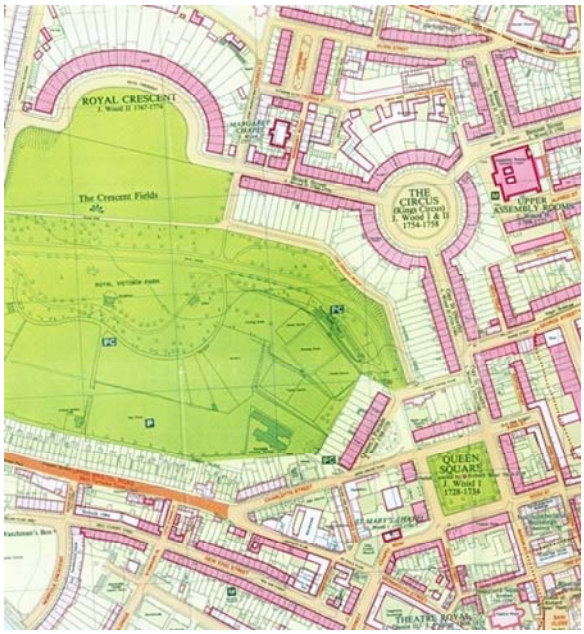
（5）イギリス各地のタウンハウス

バースのタウンハウスー「イギリスで最も美しい都市」を造る住居群

イギリスを代表するタウンハウスをいくつか紹介しよう。

温泉保養地として有名なイングランド西部の町バースは、イギリスでも最も美しい都市のひとつにあげられる。

この 18 世紀のタウンハウス群（1729-75）は、ジョン・ウッドという親子二代の建築家によってつくられた。正方形、円形、半円形など、様々な形の広場が連続し、躍動感のある町並みをつくり、自然と都市が見事な調和をつくりだしている。ここで初めてサーカス、クレセントという広場の形が試みられた。また広場をそれまでの舗装仕上げではなく、庭園としてデザインする手法も、ここではじめて取り入れられたといわれている。さらにウッド親子は広場に面して建つタウンハウスを全体としてひとつの宮殿に見えるように構成するという、それまでにない手法を取り入れた。これは後にジョン・ナッシュのリージェンツ・パークにも取り入れられることになる。



都市デザインの模範と呼ばれるジョン・ウッド親子の住居群（1729-75）

バースの町は、イギリスでは都市デザインの模範を示すものといわれている。

18 世紀、ロンドンの貴族や富裕な階層の保養地として開発され、地場で産出する石灰岩（バース・ストーン）を用いた多くの美しいタウンハウスが建造された。第二次大戦でいくつもの由緒ある建物が破壊されたが、その後すべてが再建され、今日ではユネスコの世界遺産にも登録されている。

クイーン・スクェア

ザ・サーカス

ロイヤル・クレセント

チェスターのタウンハウスー立体街路が連続する町並み

イングランド北西部の都市チェスターは、古代ローマの城郭都市で、中世には商業都市として栄えた。この町の木組みのタウンハウスは、それぞれが２階部分に公共歩廊（アーケード）を持ち、独特な町並みを創りだしている。

町の中心部に連続する遊歩空間（立体街路）は、雨や日差しを避け、通りの喧噪も避けるのに最適で、下の通りを行き交う人々や建物を眺める楽しみも与えてくれる。この公共歩廊には、いつも人通りが絶えない。

ザ・ロウズ（The Rows）と呼ばれる建物群は、主に 16～18 世紀の間に造られたといわれるが、どのような理由でつくられたかは定かでない。

チェスターの町では、1969 年、城壁内及び周辺を保存地区に指定し、以後一貫してこの町並みの保存、再生に取り組み、イギリスにおける歴史的町並み保存運動の先駆けともなった。

チェスターの町は、歴史が創りだしたタウンデザインの傑作にちがいない。この町のザ・ロウズは、都市を造る住居のシンボル的存在ともいえる。今日チェスターの町は、イギリスでも最も美しく保存された町として、多くの人々を惹きつけている。

チェスターの町並み

ブランズウィック・タウン

ブライトンのブランズウィック・タウン－摂政時代の都市計画の最も優れた例

イギリス海峡に面する都市、ブライトンは、イギリスでも最も旧いリゾート都市で、18 世紀中頃からロンドンの上流階級の保養地であった。この町に 19 世紀初め（1824～40）に建設されたブランズウィック・タウンは、この時代（摂政時代と呼ばれる）の都市計画・都市デザインの最も優れた例とされ、今日もイギリスのタウンデザインのガイドブックに登場する。

中央のブランズウィック・スクェアの周囲に上流階級の風格あるタウンハウスが配置され、周囲には中流階級や労働者向けの住宅、ショッピングや公衆浴場、教会、パブ、旅館などの施設が設置されている。

この町の大きな特徴は、特別法によって町の環境マネジメントのルールがきめ細かく定められ、それが今日まで受け継がれていることで、現在でも 5 年に一度外壁の塗り替えが行われるなど、2 世紀近くに亘って質の高い管理が維持されている。

オールド・スワンハウス

ロンドンのアーツ＆クラフツ・ハウス

19 世紀後半、モリス（1834-1896）が主導したアーツ＆クラフツ運動は、ロンドンのタウンハウスにも大きな影響を及ぼした。アーツ＆クラフツの建築家を代表するリチャード・ノーマン・ショウは、テームズ河沿いのチェルシー・エンバンクメントにオールド・スワンハウス（1875）をはじめとする一連の作品を残した。彼が 17 世紀の伝統的な建築をベースに創りあげたクイーン・アン・リバイバルと呼ばれる様式の建物が、芸術の香り高いピクチャレスクな町並みをつくりだしている。またケンジントンのハリントン・ガーデンズ（1880-88）の一帯は、この時代のアーツ・アンド・クラフツ様式で統一された町並みを現代に受け継ぎ、ロンドンでも最も個性的な通りの一つに数えられている。

チェルシー・エンバンクメントの町並み

ハリントン・ガーデンズ

ナイツブリッジのハンズ・タウンは、ローズ・レッド・シティと呼ばれている。この一帯はもともと 18 世紀後半に開発された地域で、ジョージ朝スタイルの建物が建ち並んでいたが、1870-90 の頃、集中的に再開発がすすみ、当時はやりのアーツ＆クラフツ様式（ショウ・スタイル）に建て替えられた。特にカドガン・スクェアには、ショウの設計による住宅をはじめとして、歴史的に重要な建築が多く残されている。

ハンズ・タウンのタウンハウス

リージェンツ・パークのタウンハウスー王室の開発した住居群

ロンドンのリージェンツ・パークを取り囲む 19 世紀のタウンハウス群（1812-25）は、ロンドンでも最も壮大な都市景観を誇るものといってよい。この住宅群は 19 世紀のはじめ、イギリス王室によって開発された。デザインはロンドンをつくった建築家と呼ばれるジョン・ナッシュによるものだ。

王室の狩猟場であったこの場所を市民の公園にし、あわせてここに裕福な市民のための住宅を建設した。都市公園は、当時の上中流市民階級の社交の場としてつくられた。リージェンツ・パークのタウンハウスは、彼らにとっての檜舞台をつくりだす舞台装置の役割を果たしている。建物は、公園の外周約 3km にわたってこれを取り囲んでいる。これらの建物は、いってみればただの住宅にすぎないが、その美しさから、今ではロンドンを象徴する場所となっている。

リージェンツ・パークのタウンハウス

都市の住宅は、それを建てる人、そこに住む人のためだけでなく、その前を行き交うすべての人々のためにある。「ファサードは社会のもの」とも言われる。それは基本的に社会的、公共的な存在だ。だからこそ、住宅は美しくなくてはならない。イギリスのタウンハウスはそのことをよく物語っているように思う。

19 世紀末に建てられたマンション・ブロック

アルバート・コート（1894-1900）

（6）マンション･ブロックの登場

イギリス人のハウスへのこだわりは半端じゃない。19 世紀中頃まで、上流階級も労働者階級もあらゆる階層がハウスに住んでいた（労働者用のアパートが初めて造られたのは 1850 年のこと）。

中流階級の人々が積層型のアパートに住むようになったのは 1870 年代のことらしい。19 世紀も後半になると、ロンドン中心部のタウンハウスは中流階級にはとても手の届かない高額なものになり、彼らは遠い郊外に住むか、都市内でも貧困層が住むような場所にハウスを求めるか、いずれかを迫られるようになる。そうしたジレンマを解決するために、ついにロンドンの都心部に積層型の住宅、「マンション・ブロック」 が登場する。さしものイギリス人もアパート建築を認めざるを得なかったわけだ。それでもイギリス人はアパートを決してハウスとは呼ばず、フラットという変な呼び名をつけ、今もその呼び名を用いている。

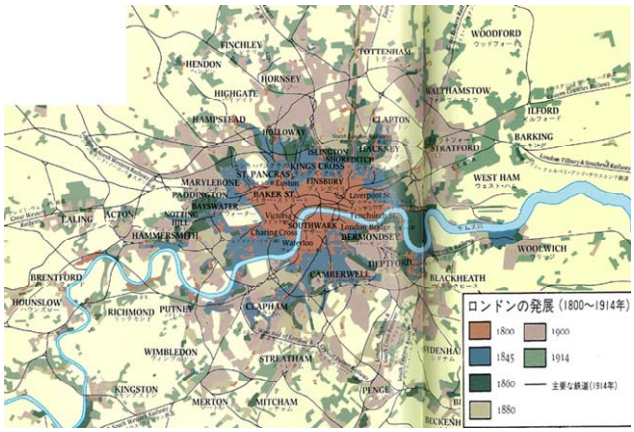
アルバートホール・マンションズ（1879）

カドガン・スクェア（1879）

アレグザンダー・コート（1900）

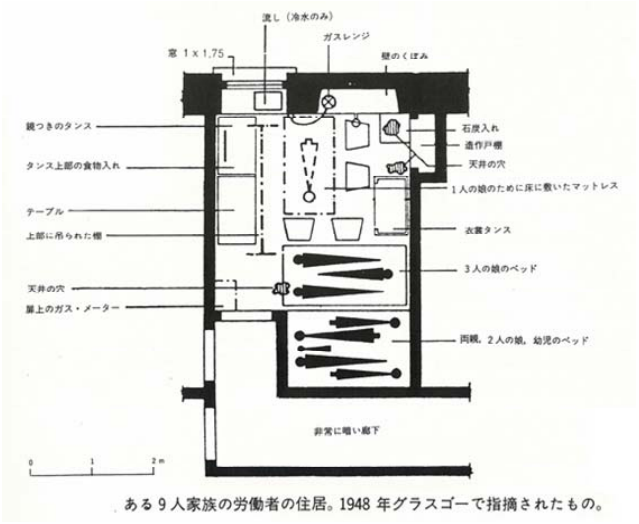
第２話　ハウジングの原点
－公衆衛生法と労働者階級の住宅改善－

レッドクロス・ウェイ



19 世紀ロンドン市街地の拡大

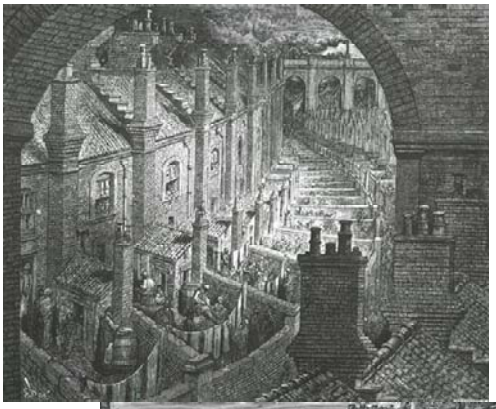
出典）ヒュー・クラウト編『ロンドン歴史地図』，1991



ある９人家族の労働者の住居。1948 年グラスゴーで指摘されたもの。

家族９人の労働者の住まい（グラスゴー, 1948）

出典）L. ベネヴォロ『近代都市計画の起源』，1963



1870 年代ロンドンの貧民街を描いた当時の版画

出典）L. ベネヴォロ『図説 都市の世界史４近代』，1975

（1）19 世紀イギリス労働者階級の状態－過密居住とスラムの形成、汚濁の 40 年代

つぎに、19 世紀の労働者階級の住宅改善の足跡をたどってみることにする。

タウンハウスが盛んに建てられていた 18 世紀の後半に、イギリスでは産業革命が起きる。この時代、イギリスは世界の工場として巨大な富を蓄え、繁栄する中産階級を生んだ。その中産階級がタウンハウスの住人となったわけだ。

この間、労働人口の流入で、ロンドンの人口は爆発的に増加した。1801 年に約 100 万人であったロンドンの人口は、1851 年には約 250 万人、1901 年には 420 万人に達し、この 100 年の間に４倍以上にふくれあがった。当然、都市内の環境悪化は著しく、労働者の多くが公害や過密、非衛生といった劣悪な環境での生活を強いられた。

19 世紀労働者階級の住まい

人間の住まいが、歴史上最も悲惨な状態にあったのは、産業革命の成立期の都市であったといわれる。イギリスでは、1830 年代に産業革命が達成された。その 30 年代、都会は伝染病の一大温床となり、コレラなどの疫病の流行はすさまじいものだったという。

これに続く 1840 年代に、イギリスの主要な工業都市は、いずれも「汚濁の 40 年代」と呼ばれるほどの最悪の状況を迎える。エンゲルスが『イギリスにおける労働者階級の状態』（1845）を著したのもこの時代だった。

ロンドンのスラム街

ロンドンの労働者の多くは、都心やイーストエンドと呼ばれる東部のスラム街に居住した。19 世紀半ば、ロンドンの人口の３分の１以上が、スラム街に住んでいたといわれる。

地下室住居や一室にベッドが 6-7 台も置かれているような共同宿舎、あるいは住宅の背後の壁を共有するバック・ツー・バックと呼ばれる背割り長屋などが労働者階級の典型的な住まいで、1851 年のロンドン都心地区の１戸当たりの居住者数は、9.5 人に達していた。

（2）ビクトリア期の労働者の住まい、背割り長屋（バック･トゥ･バック）住宅

背割り長屋住宅街

19 世紀、イギリスの労働者階級の住まいの典型は、背割り長屋（バック・トゥ・バック）住宅と呼ばれるタイプだった。ビクトリア期（1837～1901）を中心に、イングランド中部、北部のバーミンガム、リバプール、マンチェスター、リーズなどの工業都市で、労働者階級向けの住宅として大量に供給された。狭い中庭、裏路地を囲み、その一角に共用の洗い場、便所などが設けられていた。

背割り長屋は、3 方を壁に囲まれ、通風は悪く、建物は安普請、下水はなく清掃もされず不衛生で、イギリスにおける低質住宅の象徴的存在となった。

リーズの背割り長屋

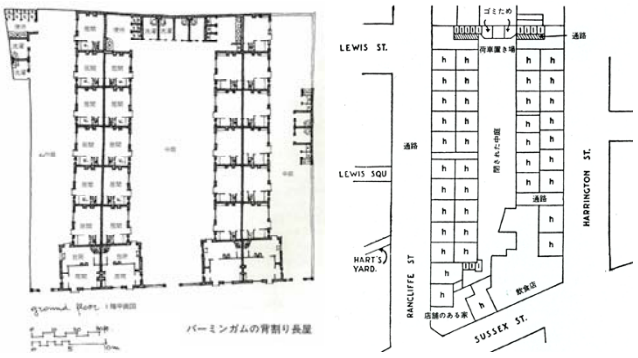
1875 年の公衆衛生法で、低質な背割り長屋の建設は禁止され、1909 年の住宅・都市計画法では全ての背割り長屋が違法建築とされた。

今日のイギリスで、背割り長屋を見ることはほとんどない。ただし、イングランド北部の都市リーズだけは特別だ。リーズ市は、一定の条件（前面道路の幅員、居室の確保、専用設備など）を満たす背割り長屋をその後も引き続き許可し、その建設は 1930 年代まで続いた。第二次世界大戦後、多くの都市で背割り長屋がクリアランスされたのに対して、リーズ市では、これらの住宅の修復と保全・活用が図られた。

市内には、現在なお約 30,000 戸の背割り長屋が存在するといわれる。小規模世帯にとって、これらの住宅は便利で住みやすいところとして評価されている。皮肉なことに、多くの住民が、戦後の無味乾燥でプアな公営住宅に比べて、はるかにましな住まいだと考えているという。

リーズ市では、背割り長屋は現在もなお住宅市場の有用な構成要素であり、また、重要な都市遺産として存在し続けている。

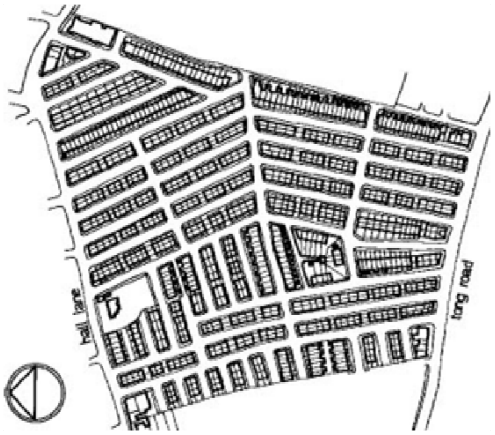
ビクトリア期の労働者の住まい
背割り長屋（バック・トゥ・バック）住宅



バーミンガムの背割り長屋　　ノッチンガムの背割り長屋

出典）L. ベネヴォロ『図説 都市の世界史４近代』, 1975
N.ショウナワー『世界のすまい 6000 年　3 西洋の都市住居』, 1981

リーズ市に現存する背割り長屋住宅



出典）Leeds Civic Trust

世界初の公衆衛生法、住居法の成立とその展開
ーハウジングという概念の成立ー

公衆衛生法

・1848年　公衆衛生法　ー世界初の公衆衛生法、「保健のための地方委員会」設置
・1875年　公衆衛生法　ー自治体に条令による住宅建設規制権限を付与

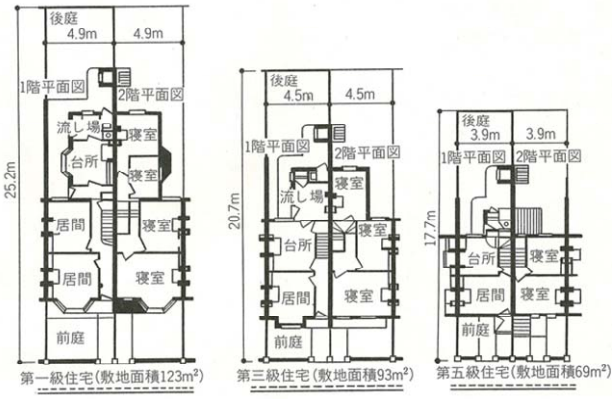
住居法

・1851年　宿泊住宅法（シャフツベリー法）
　ー世界初の住居法、自治体の宿泊住宅建設を認可
・1866年　労働者階級住宅法ー自治体による労働者階級の住宅建設を認可
・1868年　職人・労働者住居法（トーレンス法）
　ー自治体による個々の不適格住宅の除却、閉鎖の権限付与
・1875年　職人・労働者住居改良法（クロス法）
　ースラム地区の収用・除却（クリアランス）及び再居住制度
・1890年　労働者階級住宅法ー総合的住居法の確立、自治体公営住宅制度の確立（新たな用地の収用権を含む）

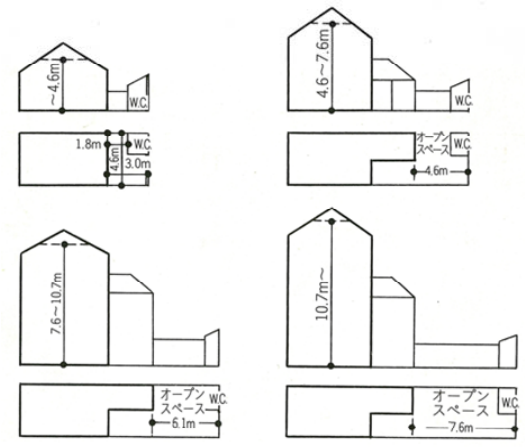
都市計画法

・1909年　住宅・都市計画その他法（ジョン・バーンズ法）ー最初の都市計画法、開発予定地における都市計画スキームの設定、全ての家主に人間居住にふさわしい住宅の貸与義務を課す

1877 年標準条例（Model bye-law）による
住宅開発基準



条例住宅地の典型的な住戸平面図



条例住宅地の規定

出典）西山康雄 、『アンウィンの住宅地計画を読む
　ー成熟社会の住環境を求めて』，1992

（3）世界初の公衆衛生法、住居法の成立とその展開
ーハウジングという概念の成立

公衆衛生法、住居法の展開

19 世紀半ばに至って、イギリスではようやく労働者階級の住宅改善に向けて、政府・議会の取り組みが開始される。劣悪で不衛生な環境がもたらす疫病の流行は、支配階級にとっても脅威であり、解決を迫られていた。また、多くの社会改良家の献身的な取り組みがその背景にあった。

住宅問題への取り組みの端緒は公衆衛生からのアプローチによってひらかれた。1848 年に世界で初めての公衆衛生法が、1851 年には世界初の住居法が制定される。ハウジングの歴史上重要な出来事であった。

1875 年には、非衛生な不良住宅地区を除却するクリアランスの制度が設けられた。また同じ年に、自治体が建築条令で住宅建設の基準を定める法律も制定された。さらに 1890 年には自治体公営住宅の制度ができあがる。

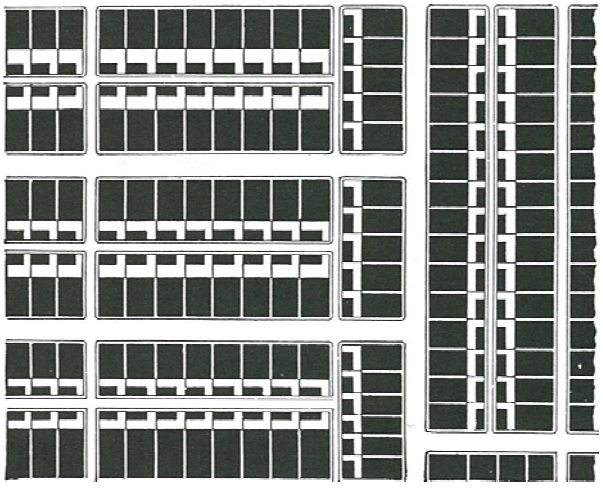
こうして、産業革命から 100 年あまりを経て、すべての国民に人間居住にふさわしい住宅を（Decent Homes for All）という考え方、つまり社会制度としてのハウジングの概念が確立したということになる。

（4）1875 年公衆衛生法の成果ー条例住宅地の拡大

条例住宅地の計画基準

1875 年の公衆衛生法は、「偉大な公衆衛生法（Great public health act）」と呼ばれている。自治体の建築条例によって住宅と住環境の質を確保する仕組みを確立した画期的なもので、その後のイギリスの住宅地形成に非常に大きな影響を及ぼした。今でもイギリスの主要都市の町並みの多くがこの公衆衛生法の影響をとどめている。

1877 年に定められた標準条例（Model Bye-law）では、道路の幅を最低 11m と定め、建物の高さに応じて背後の庭の奥行き（最低 3m）を確保することが義務づけられた。



条例住宅地の街区構成

出典）L. ベネヴォロ『図説 都市の世界史４近代』，1975

ロンドン：イルフォード

19 世紀末から 20 世紀のはじめにかけて、この条例に基づく住宅地（条例住宅地：bye-law housing）が、熟練労働者、職人等の上層労働者階級向けの住宅地として既成市街地周辺部に大量に建設されていった。

条例住宅地では、住宅をできるだけ高密度に詰め込むために、敷地の間口は 4～5m と狭く、また土地を無駄なく使うために、街路網はあくまで規則的に短冊状につくられている。

条例住宅地は、いわば衛生思想にもとづいてつくられた町だ。今もロンドンには、当時の町並みが数多く残っている。

条例住宅地（bye- law housing）の事例
ー衛生思想が生みだした町ー

ロンドン：イルフォード

写真出典）J.Hawkes & F.Barker, *London from the Air*, 1992

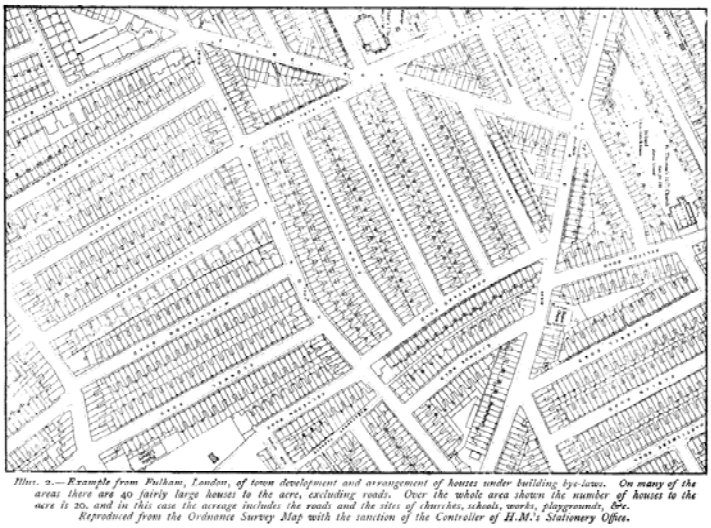
ロンドン：フラム

規則正しく、隙間なく、いつ果てるともなく煉瓦の箱が建ち並ぶ条例住宅地は、単調で退屈な印象を免れない。

後に「イギリス都市計画の父」と呼ばれるレイモンド・アンウィンは、1909 年に著した『実践の都市計画（Town Planning in Practice）』のなかで、ロンドンのフラム地区の条例住宅地を取りあげ、「この住宅地では生活の快適さ（アメニティ）というものが全く否定されている。どんなに衛生的であっても本当にこんなものは人間の家になることはない」という主旨の批判を加えている。

アンウィンが指摘したとおり、条例住宅地は、生活の快適さや美しさに欠けてはいるけれども、労働者階級の居住水準を飛躍的に向上させたという意味で、イギリスのハウジング史上大きな意義を持っている。

ロンドン・フラムの条例住宅地

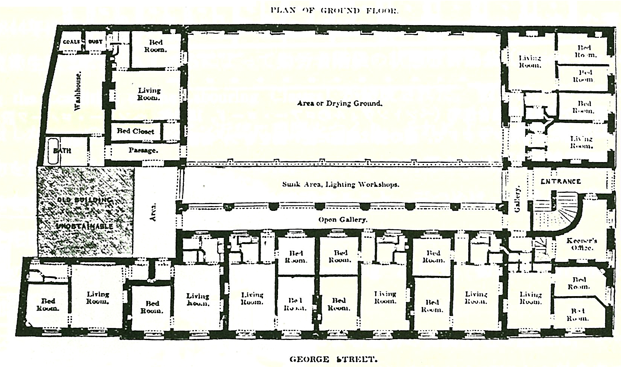


Illus. 2.—Example from Fulham, London, of town development and arrangement of houses under building bye-laws. On many of the areas there are 40 fairly large houses to the acre, excluding roads. Over the whole area shown the number of houses to the acre is 20, and in this case the acreage includes the roads and the sites of churches, schools, works, playgrounds, &c. Reproduced from the Ordnance Survey Map with the sanction of the Controller of H.M.'s Stationery Office.

レイモンド・アンウィン「ここでは生活の快適さ(アメニティ)が否定されてしまっている。どんなに衛生的であってもそれだけで人間の住む家になるということは決してない。」

出典）Raymond Unwin, *Town Planning in Practice,* 1909

ストレッサム通りの家族用モデル住宅
（勤労者階級の状態改善協会, 1850）



出典）延藤安弘「ハウジング序説」『新建築学大系 14 ハウジング』, 1985

イギリスで最初の「計画的住宅」の成立

コロンビア通りの家族用モデル住宅
（労働者階級住宅改良首都協会, 1862）

（5）慈善的住宅改良運動とモデル住宅建設 ー民間非営利組織の取り組み

家族のためのモデル住宅（ストレッサム通り）

19 世紀半ば、イギリスではボランタリーな民間組織による労働者階級の住宅供給への取り組みが開始される。1844 年、シャフツベリー卿らによって勤労者階級の状態改善協会が設立された。この慈善団体は労働者階級のための「計画的住宅」の建設を目的に掲げ、1846 年に最初の実験住宅をロンドン・ベントンヴィルに建設した。

1850 年、この協会が建築家ヘンリー・ロバーツの設計で建設したストレッサム通りの「家族のためのモデル住宅」は、イギリスでも最も初期に建てられたアパート建築（フラット）だといわれている。このモデル住宅は、居住者のための中庭を持ち、各住戸が専用の設備を有し、外気に面する開口部を持つなど、当時としては極めて水準の高いもので、デザインの面でも高く評価された。

このプロジェクトによって、イギリスで最初の「計画的住宅」が成立したと言ってよい。ヘンリー・ロバーツは、この意味での「ハウジング」の概念を切りひらく歴史的な役割を担った。ストレッサム通りの住宅は、その後のアパート建築のモデルとなったが、19 世紀の間にはこれと同水準の住宅が建つことはまれだった。

この住宅はロンドンの都心、ブルームズベリー地区に現存し、いまも現役の賃貸住宅として役割を果たしている。

コロンビア通りのモデル住宅

1862 年には、労働者階級住宅改良首都協会（1843 年設立、配当 5%制限の株式会社であった）がヘンリー・ダービシャーの設計によるモデル住宅をタワーハムレッツのコロンビア通りに建設した。4-5 階建てのゴシック風のフラットで、1869 年には 180 室、約 1,000 人を収用する規模に達した。最上階には、読書室や洗濯室が設けられていた。ダービシャーは、後にピーボディ・トラストの主任建築家として引き続き労働者住宅の建設に貢献した。

コロンビア通りのフラットもまた、現役の賃貸住宅として活用されている。近年エレベーターの設置など大規模なリノベーションが行われた。

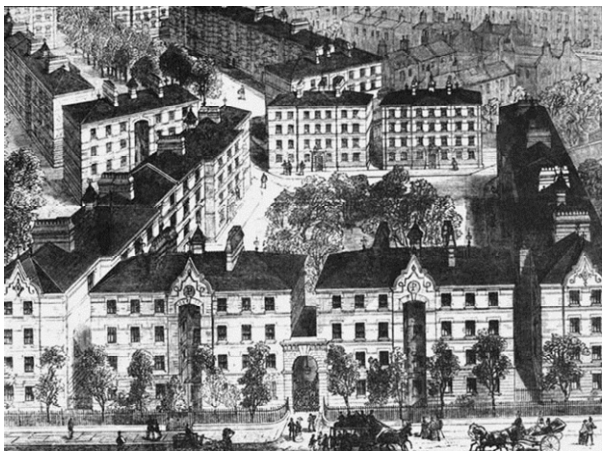
ピーボディ･トラストのモデル住宅建設

1860 年代にはいると、個人の篤志家による慈善住宅トラストや非営利のモデル住宅会社による労働者住宅の建設が活発になる。いずれも事業に対する投資の配当を 5%以下に押さえることで、低家賃住宅の供給をめざしたもので、総称して「5%フィランソロピー」と呼ばれた。

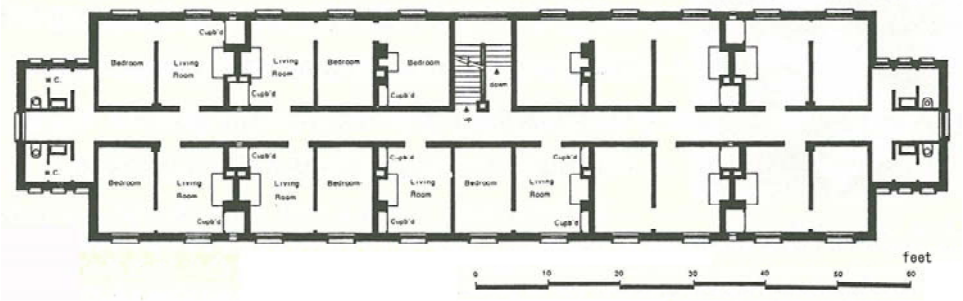
慈善住宅トラストの代表例は、アメリカ人の実業家ジョージ・ピーボディによって 1862 年に設立されたピーボディ・トラストで、この組織は 1864～90 年の間に、約 5,000 戸の労働者モデル住宅を主にインナー・ロンドンに建設した。その多くは自治体がスラムクリアランスを行った用地を取得して建設されたものだ。

ブラックフライアーズ・ロード（サザーク）のピーボディ・スクエアは、当時最大規模の労働者用モデル住宅だった。

ピーボディ・スクエア
（ブラックフライアーズ・ロード, 1872）



出典）Bentley, Nicholas. *The Victorian Scene: 1837-1901*, 1971



ピーボディ・スクエアの住棟プラン

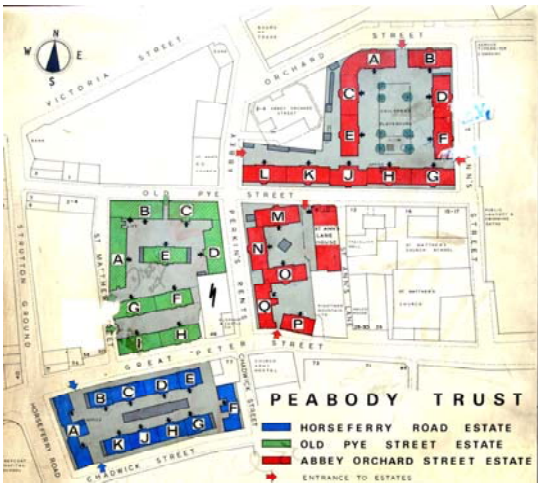
出典）延藤安弘「ハウジング序説」『新建築学大系 14 ハウジング』, 1985

ピーボディ･フラット

インナー・ロンドンの各地に建設されたピーボディの労働者モデル住宅は、当時イギリスに導入されたばかりのフラット形式（4-5 階建て）の高密度都市型集合住宅で、洗い場、便所が各住戸にはなく共用で、屋上階に浴室、乾燥室、子供の遊戯室などが設けられていた。中廊下型の住棟に 1・2 寝室＋リビングの住戸が配置され、各階の妻側に便所と洗い場がおかれている。

このピーボディ・スクエアに見られるように、ピーボディの住宅地の多くはコミュニティ感覚を創りだすことを意図して、中庭（コートヤード）を取り囲むように配置されている。この囲み型の配置手法は、「ピーボディ・モデル」とも呼ばれ、この後、イギリスにおける団地計画の規範として広く用いられるようになった。

ビクトリア通りのピーボディ・エステート
（ウェストミンスター, 1867-1922）



1867 年建設の建物、慈善トラストによる労働者住宅の最も初期のもの

ピーボディ・エステイト（ピムリコ）

ピーボディ・アベニュー（ウェストミンスター）

ビクトリア通りのピーボディ･エステート

ウェストミンスター区南部のビクトリア通りは、1860 年代から 1920 年代に至る各時代を代表する三つのピーボディ・エステートが建設されたユニークな地区で、ウェストミンスター区によって保全エリアに指定された。建物は各時代のピーボディを支えた代表的な建築家の設計によるもので、ウェストミンスターの都市景観を形成する貴重な建築群として位置づけられている。

この一帯は 1860 年代、チャールス・ディケンズが 'Devil Acre' と呼んだほど、最悪のスラムであったらしい。

1867 年に建設された街区は、慈善トラストによって建設された最も初期の住宅とされ、イギリスにおける社会住宅運動の先駆例として、その歴史的価値を高く評価されている。

戦間期、1922 年に建設された街区は、赤煉瓦を用いたアーツ＆クラフツ・スタイルのデザインが施され、住棟に囲まれた中庭には中央部に共同浴場がおかれている。ちなみに、ピーボディの住宅で浴室、洗濯場、食器洗い場などが各住戸に設置されるようになったのは、第二次大戦後のことであった。

1922 年建設の建物

市内各所のピーボディ･エステート

ピーボディの建設した建物は、労働者の住宅とはいえ、20 世紀の無味乾燥な公共住宅とは比較にならない、質の高いデザイン性と風格を備えている。それらの多くが 1 世紀以上を経た現在も住宅ストックとしての役割を立派に果たし、ロンドンの町並みを担い続けている。

ピーボディ・トラストは、今日に至るまで非営利の住宅協会として労働者住宅の建設、経営を続けていて、今日、インナー･ロンドンのピーボディ･エステートは 70 団地､約 12,000 戸に達している。

ギネス･トラストによる住宅建設

ギネス・トラストは、1889 年に設立されたが、その直後にタワーハムレッツのコロンビア通りに用地を取得して、労働者モデル住宅を建設した。

ギネス・トラストは、ロンドンだけでなくイギリス全土で労働者住宅を建設し、1890～1903 年の間に 2,500 戸以上を供給している。

現在ではグループ全体で全国に 5 万戸を超える住宅を保有・管理するイギリス最大級の住宅協会（ハウジング・アソシエーション）となっている。

モデル住宅会社による住宅建設

一方モデル住宅会社は、市場メカニズムのもとでの低家賃の労働者用住宅供給をめざしていた。1866 年の労働者階級住宅法で、モデル住宅会社は公共事業融資理事会から 4%の低利で融資を受けられることになった。1875 年からは慈善住宅トラストやモデル住宅会社が、首都のスラムクリアランスを実施していた都市整備理事会からクリアランス用地を低価格で購入する機会が与えられた。地方自治体の住宅供給能力が不十分であったなかで、そのようにして非営利組織の活用が図られた。

ユダヤ系財閥のロスチャイルドが 1885 年に設立した 4%産業住宅会社は、イーストエンドを中心に、主として貧しいユダヤ人家族を対象とするフラットの建設・供給を行った。

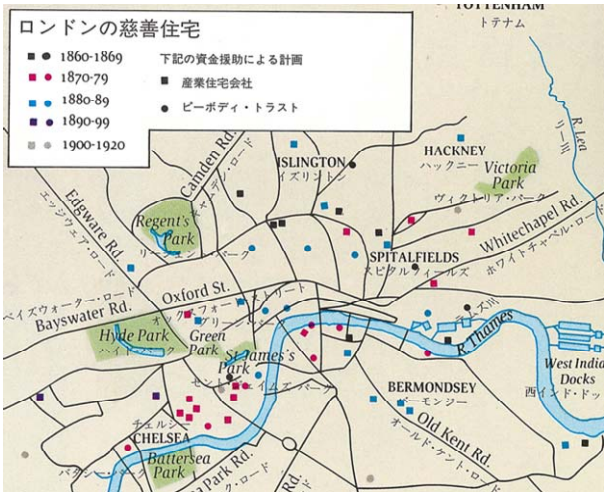
この 4%産業住宅会社の供給したモデル住宅は、アーツ＆クラフツ・スタイルの質の高い、きめ細かなデザインが特徴となっている。ハックニーに建設されたナヴァリノ・マンションズは、そうした特徴をよく表している。1990 年、これらの住宅は建築家ハント・トンプソンと住民との協働によって、当初のデザインの想像的な保全と大胆な用途転換が図られた。

スラム地域のクリアランス用地に建設されたモデル住宅は、労働者向けとはいえ、その家賃を負担できるのは上層労働者、熟練労働者に限られ、下層労働者、貧困層の住宅問題の解決策にはならなかった。また、量的にも「十分な供給活動をなしえなかった」というレッテルを貼られ、その後、政策的な位置づけを失うことになった。とはいえ、まだ公共住宅がほとんど供給されていない時代に行われた、これらの非営利組織による社会住宅供給は、決して貢献度の低いものではなかった。

イギリスにおける計画的住宅建設（ハウジング）への取り組みが、政府や自治体に先駆けて、慈善住宅トラストやモデル住宅会社などの民間非営利組織によってすすめられたことは、大いに注目に値するもので、イギリスのハウジング史を特徴づけるものといってよい。

コロンビア通りのギネス・ビルディング
（タワーハムレッツ, 1890-1901）

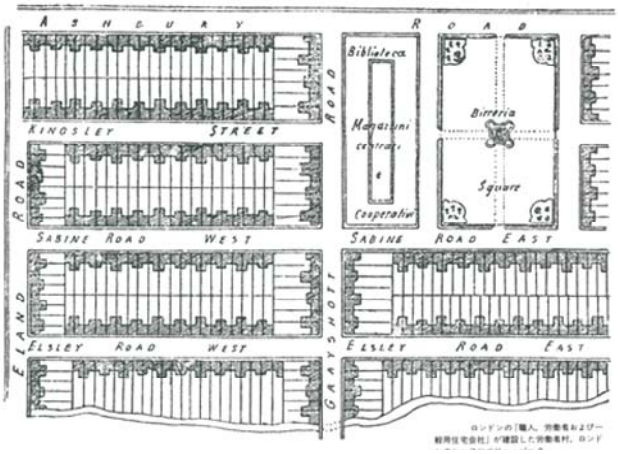
ナヴァリノ･マンションズ（4%産業住宅会社, 1904年）



ロンドンの慈善住宅
出典）ヒュー・クラウト編『ロンドン歴史地図』, 1991

クイーンズ・パーク団地
（ウェストミンスター, 1875）

シャフツベリー・パーク団地（バタシー, 1872-77）



出典）L. ベネヴォロ『図説 都市の世界史４近代』, 1975

労働者向け郊外住宅地の建設

職工・労働者・一般住宅会社（Artisans', Laborers', General Dwellings Company）は、1867 年に設立されたモデル住宅会社で、もっぱら労働者向けの郊外住宅地の建設をめざしていた。職工（Artisans）と呼ばれ一般労働者とは区別される上層労働者は、当時既に中流階級にならって郊外住宅地での生活を追い求めていた。

1875 年に同社はウェストミンスターのクイーンズ・パーク団地の建設を開始した。この団地の住宅デザインは、この会社の特徴であるビクトリアン・ゴシック・リバイバルと呼ばれる様式で統一されている。各住戸の前面と背後に庭がとられ、道路には街路樹が植えられるなど、職工たちにささやかな田園生活を感じさせるものとなっている。

シャフツベリー・パーク団地

バタシー地区のシャフツベリー・パーク団地（1872-77）も同社によって建設された。

この会社の開発した住宅地では、上層労働者、熟練労働者のみが住むプライドの高いコミュニティであることが強調され、居住者は厳格な生活ルールのもとに管理されたといわれている。パブの建設も地区内では許可されなかった。

この時代の労働者向け郊外住宅地は、いずれも公衆衛生法に基づく条例の規制をうけ、格子状の規則的なパターンで構成されているのが特徴だ。

ノエルパーク団地

ホーンゼイのノエルパーク団地（100acre, 約 2,000 戸）も職工・労働者・一般住宅会社によるもので、ここでは通りごとに住宅のデザインを変化させ、多様な景観を創りだすなど、さらに高い水準のデザインが試みられている。切妻屋根と寄棟屋根、ベイウィンドウやコーナー部の塔などが複雑で変化に富むシルエットをもたらしている。各住戸の前庭、街路樹植栽などが一般の条例住宅地とは違い、ささやかではあるが田園的イメージを感じさせるものになっている。

1860 年代から 1890 年までの間、イギリスにおける労働者住宅（社会住宅）の供給は、もっぱら民間非営利セクターによって行われていた。

1890 年に公営住宅制度が整えられた後も、第一次世界大戦までの間（1890～1914 の 25 年間）に民間非営利セクターは全国で約 2 万戸を建設、公共セクターとほぼ対等の住宅供給量を維持していたと言われている。

ノエルパーク団地（ホーンゼイ, 1882-1907）

（6）住宅管理の先駆者、オクタヴィア・ヒルの足跡ー スラムと貧困層の居住改善への取り組み

パラダイス・プレース

19 世紀イギリスの住宅問題、スラム問題への取り組みのなかで、社会改良家オクタヴィア・ヒルの活動は極めて重要な貢献を果たした。彼女は、住宅管理活動を通じて貧困層の住宅問題を改善する取り組みを一貫してすすめた。スラムクリアランスやその跡地に建設されたモデル住宅が、かならずしも貧困層の住宅改善に結びつかなかったのに対して、彼女はまさに貧困層をターゲットに、居住者の住宅管理への意識を高めることを通じて、その生活と既存住宅の環境をともに改善する解決方策を切り開いた。

1864 年、彼女はジョン・ラスキン（1819-1900, 美術評論家、社会主義者で、中世ゴシック時代の美術を賛美し、ウィリアム・モリスらにも大きな影響を与えたとされる）の支援を受けて、ロンドン都心のスラム地区（メリルボーン）で 3 戸のフラットを買い取り、家主として実験的な管理活動に着手する。この記念すべき建物は、現在も立派に維持されている。このあたりがかつてスラムであったとは、今では想像しにくい。再開発より既存住宅の改善をすべきとした彼女の主張の正しさを裏付けるかのごとくである。

オクタヴィア・ヒル（1838-1912）

パラダイス・プレース（メリルボーン）
1864 年、オクタヴィア・ヒルが住宅管理活動を開始した場所

セントクリストファーズ・ビルディング（メリルボーン）

サーデンス・ビルディング（メリルボーン）

レッドクロス・ウェイの施設群（サザーク, 1888）
20 世紀に先駆けるオクタヴィア・ヒルのガーデンシティ

メリルボーン、かつての都心スラム街

彼女のやり方は、自ら毎週借家人を訪れ、家賃を徴収し、清掃・修繕を行うとともに住まい方の指導を行うことだった。住まい方を何よりも重視し、居住者に人間らしく住むことへの目を開かせる彼女の方式は、「オクタヴィア・システム」として高く評価され、広く普及していく。彼女は、住宅管理のための女性ワーカーを育成（当時の女性の職域を拡大する基礎をつくったと言われている）し、出資者を募ってスラム地域の共同住宅を購入し、あるいは多くの家主からの依頼によって、管理戸数を増やしていった。

1874 年には 3,000 世帯の賃借人の世話をし、1884 年には、イギリス国教教務委員会から同会所有の住宅管理をまかされている。彼女の 50 年間に及ぶ活動によって、管理・修復した住宅は、15,000 戸に及ぶといわれる。

レッドクロス・ウェイ

1888 年、オクタヴィア・ヒルは自ら資金を集めて、サザークのレッドクロス・ウェイに小さなコミュニティを建設した。住宅、コミュニティホール、住民のためのオープンスペースを備えた画期的なもので、特筆すべきプロジェクトのひとつだ。20 世紀の田園都市を予感させるものと言ってよい。

彼女は、住宅とともに都市労働者のための余暇活動、文化・スポーツ活動のための空間や子供の遊び場など環境を整えることの大切さを主張しており、自らの手でそのモデルを実現した。レッドクロス・ウェイの住宅・施設群は、高い美的価値を兼ね備えるものとなった。

彼女はオープンスペースを住環境の要素としてひときわ重視していた。オープンスペースという用語も、彼女が最初に用いたものといわれている。オクタヴィア・ヒルは、その後オープンスペースや自然美を保全する活動にも乗り出し、1895 年、二人の主唱者とともにナショナル・トラストを創設したことでも知られる。

オクタヴィア・ヒルは、貧困層の家賃負担問題やコミュニティの継続を重視し、居住者の生活が改善されねば無意味だとして、スラムクリアランスを批判し、また都市住宅問題への国家の介入（公営住宅の供給）にも反対した。そのために後に社会主義運動家などの批判を受け、「時代遅れの態度」との評価も受けた。しかし、彼女の示した住宅経営のモデルは、その後、着実にイギリス社会に普及していった。また、彼女の管理した住宅の多くは、今日も非営利の住宅協会、オクタヴィア・ヒル・ハウジング・アンド・ケアにその思想とともに受け継がれている。

（7）ロンドン州議会(LCC)の取り組み
ー公営住宅建設の開始

バウンダリー・ストリートの再開発

ロンドン州議会（LCC）は、1888 年の法改正によって首都ロンドン（現在のインナー・ロンドン）をカバーする自治体として翌 1889 年に発足した。翌 1890 年の労働者階級住宅法によって、地方自治体がスラムクリアランスの地区内で従前居住者の再居住のための住宅（公営住宅）を供給できるように権限が強化された。これを受けて LCC は早速建築局を設置し、大規模な不良住宅地区の再開発事業を開始する。

ハックニーのバウンダリー・ストリートの再開発が、最初の大規模プロジェクトだった。約 1,000 戸の住宅は、建物の寿命を最低 60 年、標準 100 年とするなど、当時としてはきわめて質の高いものであった。住宅とともに公園や学校などのコミュニティ施設も一体的に建設されている。ロンドン州議会の建築家は、このプロジェクトによって「コミュニティ・ユニット」という計画概念をはじめて樹立した。

この住宅地は現存するイギリス最古の自治体公営住宅とされる。90 年代、住宅協会によって大規模な再生事業が行われ、現在も建設当時そのままの姿をとどめていて、一部は登録建築物に指定されている。

ミルバンクの再開発

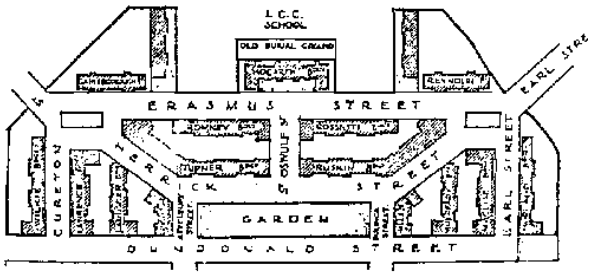
同じ時期に LCC は、ピムリコのミルバンクの再開発事業を実施している。LCC はバウンダリー・ストリートとこのミルバンクのプロジェクトで、高い評価を得て、ハウジングにおける確固たる基盤を確立した。

この時代の LCC のハウジング・デザインは、19 世紀後半のイギリスで展開された芸術・工芸復興運動（アーツ＆クラフツ運動）の影響を色濃く反映している。いずれも繊細なディテールのデザインや豊かな色彩を持ち、魅力的で個性ある町並みを形成している。

当時のロンドン州議会の建築家たちが、ハウジングが単に労働者に健康な住まいを提供するだけでなく、人々の精神を高める美しさ、心地よさを兼ね備えたものであるべきだと考えていたことがよく理解できる。

バウンダリー・ストリートの再開発（1890）
現存する最古の自治体公営住宅
出典）ヒュー・クラウト編『ロンドン歴史地図』，1991

ミルバンクの再開発（1897年、ピムリコ）



ブルース・ハウス（1907）

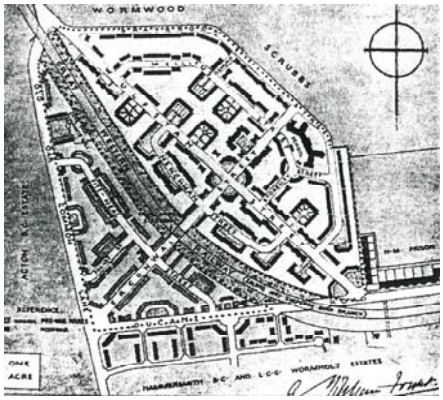
ブルース・ハウス

コベント・ガーデンのすぐ近くに建てられたブルース・ハウスは、規模は小さいが、この時代の LCC のハウジングのなかでもアーツ＆クラフツ・スタイルの特徴を最も良く表していて、登録建築物にも指定されている。

この住宅は、1992 年にウェストミンスター区からピーボディ・トラストに譲渡され、その後ピーボディを中心とするコンソシアムの手で大規模な改造が行われた。この改造によって、ブルース・ハウスはホームレスの定住用住宅、一次居住用住宅、精神障害者用居住施設、職業訓練施設、店舗・レストランなどの複合体に生まれかわっている。

ロンドン州議会（LCC）による郊外住宅地開発

オールドオーク団地（1911～, ハマースミス）



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

LCC の郊外住宅地開発

20 世紀に入ると、LCC は郊外の空地を取得して公営住宅を建設できるようになり、郊外低層コテージ団地の建設も始めた。

これらの住宅地で、彼らは当時としてはめずらしい、郊外住宅のグルーピング手法を導入している。それまでの建築条令による制約、格子状の道路パターンを打ち破り、小さな緑地を囲むコの字型のテラスハウスなど、独自の配置手法が用いられた。テラスハウスの長さや形態はしばしば変化し、住宅地に多様性と個性を与えている。

この時期の LCC の郊外住宅地のデザインは、レイモンド・アンウィンのハムステッド田園郊外からヒントを得たもので、彼の主張した「生活の快適さ（アメニティ）と芸術的価値」を備えた住宅地を追求したものであった。

この時代のイギリスの労働者階級の住宅改善への公共・民間の取り組みは、ともに「計画的住宅地」としてのハウジングを確立しただけでなく、そこに「美的価値」を実現しようとするものであったことを、改めて強調しておきたいと思う。

ホワイトハート・レーン団地
（1904～, ウッドグリーン）

ノーベリー団地
（1905～, クロイドン）

第３話　イギリス近代のユートピアモデル
－ニュー･ラナークから田園都市まで－

ハムステッド・ガーデンサバーブ

ロバート・オーウェン
（1771-1758）

ニュー・ラナーク全体図

出典）月尾嘉男・北原理雄 『実現されたユートピア』, 1980

（1）ロバート・オーウェンのユートピア
ニュー・ラナークの実験と理想共同体の提案

1800 年、社会改良実験の開始

つづいて、19 世紀初頭から 20 世紀に至るイギリス近代の「理想社会」への取り組み、ユートピアの系譜について話をすすめよう。

イギリス最初の社会主義思想家で、社会改良の実践家でもあったロバート・オーウェンがスコットランドのニュー・ラナークですすめた社会改良実験によって、この村は「模範的共同体」、「社会改良家のメッカ」として、一躍世界の注目を集めることになった。

クライド川の流れを利用した水力紡績工場を中心とするこの工業村は、1784 年、デヴィッド・デイルによって建設された。オーウェンは、この工業村をデイルから買い取り、1800 年に独自の「協同社会論」に基づく社会改良実験に着手する。

当時のニュー・ラナークには、ハイランド地方（スコットランド北部）からの移民家族約 1,500 人に加え、5～10 才の子供 400～500 人が働いていた。労働者の教育、衛生状態は好ましいものではなく、生活、風紀の乱れも著しかった。

オーウェンの改革は、居住条件の改善、賃金の引き上げと労働時間の短縮、生活規律の維持と住民・子供の教育、さらには生活物資の協同購入などに及んだ。特に人間の性格は環境によって形成されるとする「性格形成論」を提唱した彼の改革の第一の柱は、住民を良き生活に導く教育にあった。1816 年に開設した「性格形成学院」には、自らが発案した世界で初めての幼稚園をはじめ、小学校、成人学校などが設けられていた。彼は人間を人間らしい状態におく試みを通して、堕落した村を完全な模範コロニーにつくりかえた。

ニュー・ラナークの施設群

オーウェンの功績は、村の社会改良をすすめつつ、労働者の働く意欲と生産性を向上させ、自らの事業をも成功させたことだった。ニュー・ラナークは、やがて国内最大規模の紡績センターに成長し、高い評価を得た。

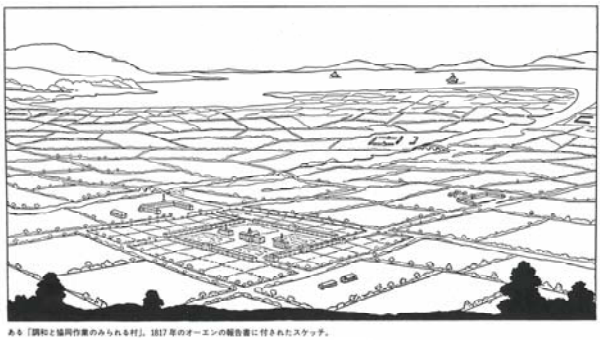
オーウェンは、共同経営者との意見の相違などから、事業を息子に譲り、1824 年、ニュー・ラナークを離れるが、紡績工場の経営は彼の思想を受け継ぎ、1968 年まで続けられた。その後、村は放置され荒廃していたが、ニュー・ラナーク保全財団（1974 年設立）によってテーマパークとして復興、再生され、2001 年にはユネスコの世界遺産に登録されている。

現在のニュー・ラナーク

「一致と協同の村」

ニュー・ラナークでの実験に決して満足していなかったオーウェンは、自らの思想をより完全に実現するために、自給自足の理想共同体、「一致と協同の村」を提案した。そこでは約 1,200 人の労働者とその子供たちが協同のコミュニティをつくり、住民は全てが農業に従事している。住区は四辺形につくられ、大きな広場の廻りに成人用の住居、子供たちの寮、ゲストルーム、病院などが配置され、中央には教会、学校、図書館、食堂、厨房、クラブ等の施設が設けられている。さらに住区の外側には、住居の庭園と工場、倉庫、その他の施設が配置されている。

ロバート・オーウェンの描いた理想共同体
ー致と協同の村ー villages of unity and co-operation（1817）

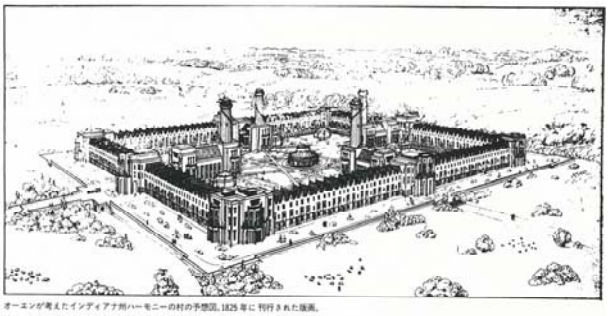


ニュー・ハーモニーでの試み

彼は理想社会の試みを自ら実現するために、1825 年、家族や約 800 人の信奉者とともに新天地、アメリカのインディアナ州に移住し、全財産をなげうって自給自足の共同生活村（ニュー・ーモニー村）の建設に取り組む。しかしこの試みは、内部分裂と経済的な行き詰まりから数年後に挫折し、オーウェンは失意のうちに帰国する。その後彼は、工場法の制定や労働組合運動の育成に取り組むなど、終始、労働者の生活と権利の向上に身を捧げた。

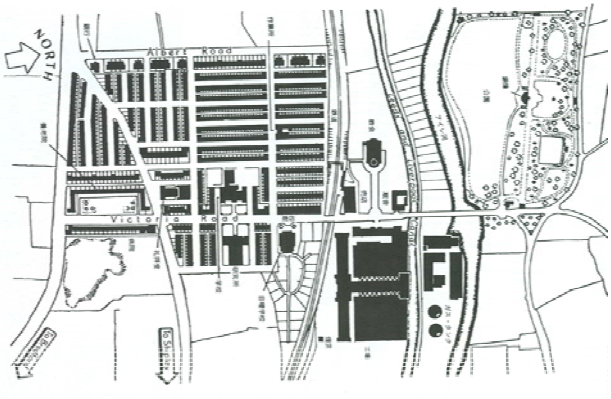
オーウェンの理想共同体は実現を見なかったが、その提案は政治経済的な仕組みから物的な計画に至るまで、あらゆる面から検討された近代都市計画の最初のものとされ、近代都市計画の試みが生まれ出る契機をつくったという点で、歴史的に重要な位置を占めている。

インディアナ州ハーモニー村の予想図（1825）



出典）L. ベネヴォロ『図説 都市の世界史４近代』，1963

（2）モデルエ業ビレッジ
ー博愛主義資本家によるユートピア建設



ソルテア：サイトプラン
出典）L. ベネヴォロ『図説 都市の世界史４近代』，1963

タイタス・ソルトのソルテア

19 世紀後半、大都市の環境は悪くなる一方だった。そうしたなかで、工場経営者のなかには、いっそのこと都会を脱出し、環境のよい田舎に工場と労働者の住居を建てるほうが、健全でより生産的ではないかと考える人たちが現れる。この時期に登場した開明的な経営者による自立的コミュニティは、「モデル工業ビレッジ」と名付けられ、「資本主義的ユートピア」とも呼ばれている。

イングランド北部の都市ブラッドフォードの郊外に、タイタス・ソルトが自ら所有する毛織物工場を移転して建設したソルテア（1853～76）は、その初期の代表例とされる。

ソルテアの町並み

同時代に試みられていた他のモデルビレッジとソルテアとの違いは、800 戸、4,400 人というその規模の大きさとともに、最初からそれが自給自足の町として計画されていた点にある。総面積は 20ha、地区内には、工場、住宅のほかに教会、礼拝堂、浴場、洗濯場、学校、私立養老院、診療所、ソルテア会館、クラブ、公園や日曜学校、2 ヶ所の菜園などが設けられた。

それはもはやモデルビレッジを越えて、一つの都市に近づきつつあった。町には、商店、銀行、軽食堂もあったが、ソルトの方針によって酒場は一軒もなかった。

町のレイアウトは、図式的とも呼べるほどの厳格な格子状パターンで構成され、工場、住宅その他の施設は、イタリアのネオ・ルネッサンス様式でデザインされた。住宅地は極めて高密度で、ヘクタール 400 人を超える。家族の規模に応じて、2～3 階建てのテラスハウスが計画され、格子状街路に沿って規則的に建物が配置されている。住宅に前庭はなく、裏路地に面して共同の屋外便所、石炭小屋などが置かれた。それでも背中合わせのバック・トゥ・バックの住宅がつくられることはなく、同時代の労働者コロニーに比べれば、水準の高いものであった。

ソルテアの整然とした街区割りとコンパクトな構成は、後の時代の「ガーデン・ビレッジ」とは異なる独特の都市的な雰囲気をつくりだしている。このソルテアもまた、2001 年、ユネスコの世界文化遺産に登録されている。産業革命時代の住まいと町が、文化遺産として大切に受け継がれているのが、いかにもイギリスらしい。

ジョージ・カドベリーのボーンビル

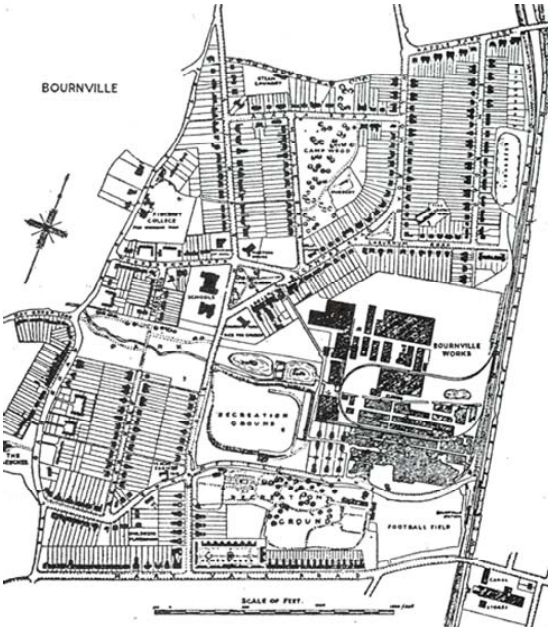
19 世紀末が近づくと、工業社会の成熟とともに、既成都市の過密地区からの工場分散は、より現実的で効果的なものになっていく。また、労働者の生活環境もより健康的で豊かに、なおかつ美的な要素という新しい価値が追求されるようになっていった。

バーミンガム郊外のボーンビル・ビレッジ（1879～）は、この時期のモデル・ビレッジの代表例とされる。チョコレート工場の経営者、ジョージ・カドベリーが、事業を拡張するために市内の工場をこの地に移転し、村の建設を開始した。1900 年までに、130ha の土地に工場、住宅（313 戸）とともに、教会や学校、公園、病院、図書館などの施設が建設された。

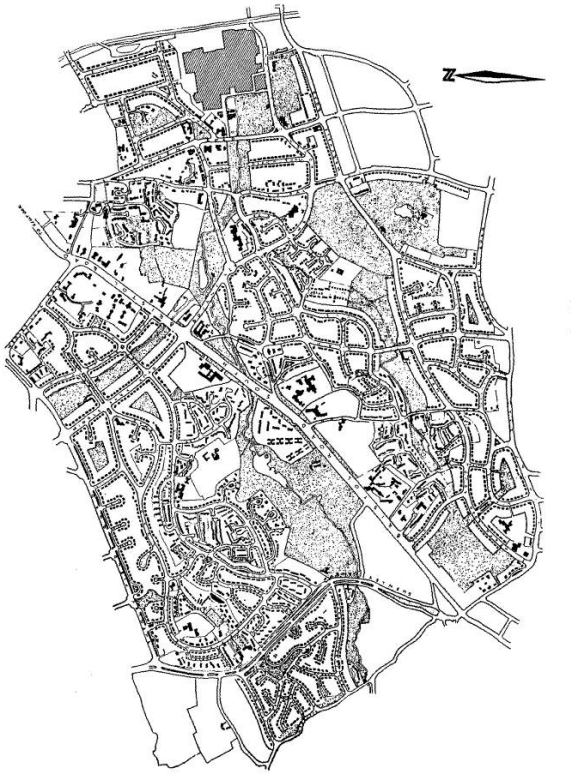
カドベリーの試みは、単なる企業経営の枠を超えて、都市の住宅問題を改善し新しいコミュニティを建設しようとする社会実験であった。村の居住者はあらゆる階層の労働者であることを目標に掲げ、実際にボーンビルに住む労働者の約 50%は、カドベリーの工場以外で働く人々であったという。

広い敷地に田舎風の外観を持つ住宅が建てられている。カドベリーの考えに従い、住宅敷地の建ぺい率は 25%以下に抑えられ、残りの土地で果樹、野菜の栽培が行えるようになっていた。この村の建築家であったアレグザンダー・ハーヴェイは、自然の地形に沿って街路を配置ししたり、並木の樹種によって通りの個性を創りだすなど、村の美観を高める多様な手法を取り入れている。その結果、この村は古いイングランドの田舎の情景を思い起こさせるような特別の魅力をつくりだしたとして、高い評価を得た。

カドベリーは、温情主義に頼るのではなく、町が自らの責任で発展していく仕組みが必要だと考えていた。そこで 1900 年、ボーンビル・ヴィレッジ・トラストという財団を設立し、130ha の土地と 313 戸の住宅等の資産の管理運営をこの財団に引き継いだ。そして、村からあがる収入のすべてを村の改善と発展のために再投資する仕組みを整えた。後のハワードの田園都市の管理運営システムにも通じる画期的な試みであった。その後、ボーンビルはこの財団によって継続的に拡張され、400ha, 約 8,000 戸の規模を有するまでになっている。。

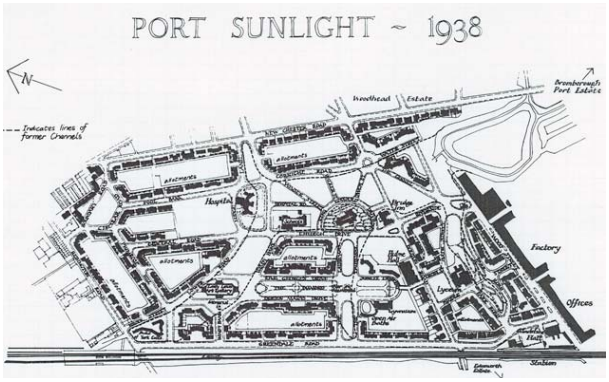


ボーンビル：サイトプラン（オールド・タウン）
出典） 香山・片木　『田園都市の計画とその居住形式に関する研究（１）』, 1993



ボーンビルの現状
出典） 石田頼房「19 世紀イギリスの工業村」総合都市研究, 第 42 号 1991

ポート・サンライト：サイトトプラン



出典） E. Hubbard & M. Shippobottom,
A Guide to Port Sunlight Village, 1988

ポート・サンライトの町並み

ウィリアム・レーバーのポート・サンライト

一方リバプールの郊外では、「サンライト」という名前の石鹸を製造していたウィリアム・レーバーが、1888 年、ポート・サンライトと名付けられたモデル・ビレッジの建設を開始した。レーバーは、会社が発展していくために、労働者をどのように扱うべきかを考え、労働者の労働によって得られた収益を、労働者の低家賃住宅の建設に充てる方法を選んだ。彼は自らの考えを「豊かさの分かち合い」と呼んでいる。

ポート・サンライトの敷地は全体で 93ha、このうち村の面積は 57ha で、最終的に約 900 戸の住宅が建設された。村の中には、教会、病院、新しい学校、体育館、託児所および大規模な菜園（7.3ha）があり、さらに計画緑地（6.5ha）の中に公園、運動場、日光浴場、野外劇場が設けられた。

このポートサンライトでも、工場の従業員以外の人々に住宅を 3 割増の家賃で賃貸する措置がとられていた。

このポート・サンライトの特徴のひとつは、建築の多様性にある。それぞれのブロックに 10 種類程の異なる住宅様式が用いられていて、豊かな変化のある景観をつくりだしている。。特にこの地域の伝統的な建築様式である木組みの建物（ハーフチンバー）が、この村の景観を特徴づけている。各戸の敷地は間口が 7.5～9m、奥行きが 30m というゆとりのあるもので、住宅は内部に菜園を持つ大きなブロックの外縁部に配置された。全ての住宅に開放的な前庭が設けられ、それらは会社の費用で管理された。レーバーは、デザイン面だけでなく、住宅建築が「20 世紀の要求」に応えることを重視していた。その結果、このポート・サンライトでは、住居水準、建設の質、維持管理のいずれの面においても高い水準が確保され、長期間の社会的要求の変化にも耐える住宅地が実現した。

1909 年、レーバーの寄付によってリバプール大学の建築学部にイギリス最初の都市デザイン学科が創設された。この大学によって、後にポート・サンライトの拡張・変更計画が行われた。このとき、アメリカから導入されたボザール様式と呼ばれるデザイン手法がとりいれられ、十文字に交わる二本の壮大な並木道やザ・サーカスと呼ばれる広場、放射状道路などが付け加えられた。これらによってつくりだされたモニュメンタルな景観が、他のビレッジデザインにない特徴を形づくっている。

この時代のモデル工業ビレッジは、従業員の生活環境改善と生産性の向上を目的にした企業城下町で、特殊な慈善事業にすぎないという見方がある。また、これらの村が職業の多様性を持たない「疑似都市」でしかないといった指摘もある。

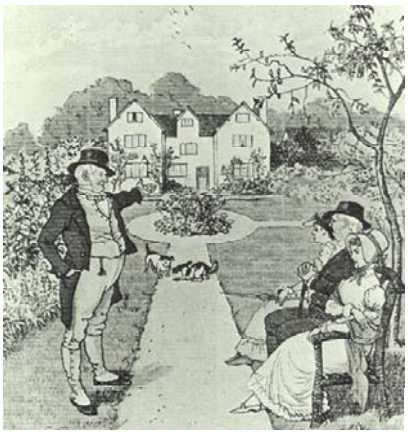
しかし、これら２つのモデル工業ビレッジは、労働者の住宅地に『美的原理』という新しい価値観をもたらしたという意味で重要な意義を持っているし、彼らの築いた蓄積が田園都市に集大成されていったと考えてよい。カドベリーもレーバーも第一田園都市株式会社の有力な出資者となり、1901 年 9 月には田園都市協会の会議がボーンビルで開催されている。

（3）中流階級の夢ー都市における田園生活の実現

田園生活の理想

この時代のイギリスでは、産業革命の進展によって経済的・社会的基盤を固めた中流階級が、独自の生活様式を築いていった。彼らの経済力によって、かつてない住宅建設ブームの起こった時代でもあった。そうした中流階級のあこがれが、当時の水彩画に描かれた「田園生活の理想」だった。贅沢ではないが、健康で、園芸や時にはパーティの楽しめる庭付きの家、そうした住まいを得て、都会にいながら田園生活を過ごすことが、彼らの夢であった。19 世紀後半のイギリスでは、彼らの望むような新しい生活様式を実現する「田園郊外」が、開発業者や建築家の手でつくられていった。

19 世紀末の水彩画に描かれた
「田園生活の理想」（1878）



出典） 片木篤『イギリスの郊外住宅』，1987

ウィリアム・モリスとアーツ＆クラフツ運動

この時代のイギリスの郊外住宅は、ウィリアム・モリスらによって展開されたアーツ＆クラフツ運動の影響を抜きにしては考えられない。アーツ＆クラフツ運動がイギリス近代の田園郊外をつくりだしたと言って過言でない。

詩人、デザイナーにして社会主義思想家でもあったウィリアム・モリスは、大量生産による粗悪な製品であふれる社会へのアンチテーゼとして、産業革命以来失われてしまったイギリスの芸術精神の復活、「生活と芸術の一致」を主張し、芸術からの社会改革を訴えた。彼の主唱したアーツ＆クラフツ運動は、中世の手仕事を再評価し、イギリスの田園地方に残る土着的な建築や工芸を復興させることを主張していた。当時の進歩的な中流階級は、そうした芸術的な要素にも強く惹きつけられていった。

ウィリアム・モリス
（1834～1896）

バイブリー：ウィリアム・モリスが「イングランドで最も美しい村」と賞賛したコッツウォルズの村。
中世の土着的建築が今に受け継がれている。

レッド・ハウス

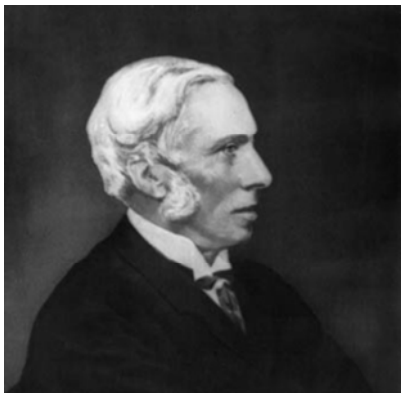
1860 年、モリスが友人のフィリップ・ウェブに設計を依頼し、自らの新婚生活のために建てたレッド・ハウス。この住宅は、その後、中流階層の新しい生活様式、生活文化の潮流が生まれる契機をつくり、イギリスにおける郊外住宅の原型となったという意味で、歴史的に重要な位置を占めている。

モリスは、「精神性において極めて中世的な家」を目指していた。レッドハウスの内装、家具、調度品などは、全て彼とその仲間によってデザインされ、制作された。彼らはその経験をもとに、1861 年に絵画・彫刻・調度・金属の美術工芸家集団、モリス・マーシャル・フォークナー商会を立ちあげることになる。レッド・ハウスは彼らの運動の出発点でもあった。

田舎の牧師館風に造られたこの住宅の設計は、古典主義などの様式を一切排除し、外壁は赤煉瓦をそのまま見せ、立面は内部の要求をそのまま表現するなど、それまでにない全く新しいもので、当時、「新しい芸術文化の最初の住宅」と評された。

またこのレッド・ハウスは、都市生活者が田園的な住居に住むという理想をはじめて現実の姿として示したという意味でも画期的なもので、「田園郊外」が生まれる契機をつくったと言える。

レッド・ハウス（1860, フィリップ・ウェブ設計）
ーアーツ＆クラフツ運動の原点・郊外住宅の原型



リチャード・ノーマン・ショウ
（1831-1912）

ベッドフォード・パーク（1893 年の開発状況）
出典）The Bedford Park Society HP

ベッドフォード・パーク
クイーン・アン様式の住宅

（4）ベッドフォード・パーク ーイギリス初の田園郊外

ピクチャレスク・ビレッジの誕生

19 世紀後半のイギリスでは、ドメスティック・リバイバル（住宅復興）と呼ばれる建築運動が展開される。未曾有の住宅建設ブームを背景に、新時代にふさわしい理想の住宅像を追求しようするデザイン運動で、アーツ＆クラフツ運動のグループがこれを主導していた。彼らは、様式主義からの脱却、イギリスのヴァナキュラーな伝統への回帰を主張していた。そのアーツ＆クラフツ運動によって生みだされた田園郊外の最も代表的な例が、イーリングのベッドフォード・パーク（1875～1886）である。19 世紀半ばには、旅客鉄道や地下鉄が開業し、沿線に中流階級向けの郊外住宅地が数多く建設されるようになる。このベッドフォード・パークは、イギリスにおける田園郊外、鉄道沿線開発の最初の例とされる。

また、ベッドフォード・パークは、「ピクチャレスク・ビレッジ」という概念を確立し、その後の郊外住宅地開発のモデルとなったたという意味で、重要な位置を占めている。ピクチャレスク・ビレッジとは、「風景画に描かれるような」自然と、村落風で土着的、芸術的な要素を持つ住宅とが融合して一幅の絵画を構成するような住宅地」と考えればよい。

この住宅地を設計したリチャード・ノーマン・ショウもアーツ＆クラフツ運動のメンバーのひとりであった。彼は、自らが確立した「クイーン・アン様式」と呼ばれる赤レンガ造のヴァナキュラーな建築様式で統一された町並みをここに実現した。クイーン・アン様式の住宅は、中流階級の夢、彼らの要求をかなえるのにうってつけのものだった。

ベッドフォード・パークは、住宅が全て「クイーン・アン様式」で統一された初めての住宅地だった。芸術の香りのする住宅のデザインとともに、もともとあった樹林もよく残されていて、まさに水彩画のなかを歩くようなまち、ピクチャレスクな景観をつくりだすことに成功している。

ベッドフォード・パークの住宅地は、健康で芸術的な雰囲気を持つ郊外として評判を呼び、成功を収めただけでなく、その後の郊外開発にも大きな影響をもたらすことになった。いまでは多くの建物が保存建築に指定されている。

ベッドフォード・パークの影響

リチャード・ノーマン・ショウとその流派は、その後も引き続きロンドン郊外に同じ様式による住宅地の設計を展開していった。このブッシュヒル・パークもその一つで、この時代の優れた住宅デザインを代表するものとして、多くの建物が保存対象に指定されている。

ベッドフォード・パークに始まる 19 世紀末ロンドンの田園郊外は、いずれも今日なお優れた住宅ストックであり、貴重な歴史資産としても認められている。

ブッシュヒル・パーク（エンフィールド, 1878-）

（5）ブレンサム田園郊外 ーパートナーシップのまちづくり第1号

協働の住まい・まちづくり

20 世紀初めのロンドンでは、コ・パートナーシップ方式（協同組合方式）と呼ばれる手法による労働者のための田園郊外（Garden Suburbs）が、数多く建設されていった。このブレンサム田園郊外（1901～）はその最初の例であり、この新たな住宅経営方式を発案したヘンリー・ビビアン（大工、労働組合運動家、自由党員で下院議員も務めた）によって実現を見た。

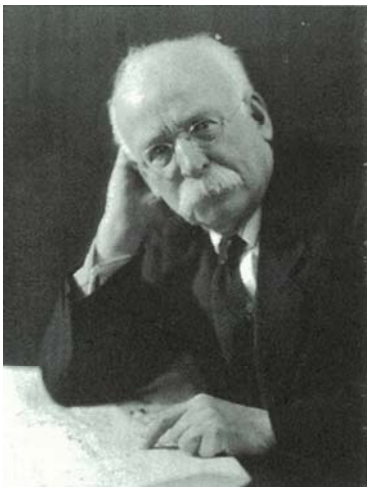
コ・パートナーシップ方式とは、投資家と居住者（借家人）が共同出資する非営利法人（共同出資型住宅会社：コ・パートナーシップ・ソサイティ）が、土地を保有し、住宅の建設・経営を行うもので、開発による利益を株として借家人に配当するものだった。また住宅地の計画、管理・運営に居住者が参加する仕組みを持っていた。まさに「協同の住まい・まちづくり」といえるものだ。

このしくみには、居住者の参加、居住者による自主管理を促すことで、住宅地の環境と資産価値を維持し、向上させていくねらいがあった。住み手が「環境を共有する」という考え方に基づいてつくられた住宅地だといえる。

このコ・パートナーシップ方式（協同組合方式）は、その後おおいにひろまり、同じ方式によって質の高い田園郊外が数多く建設された。またヘンリー・ビビアンは、その後、最初の田園都市レッチワースやハムステッド田園郊外の事業にも参画し、この手法を用いることとなる。

イギリスで既にこの時代から、居住者参画のまちづくりの取り組みが行われていたということは、まさに注目に値する。

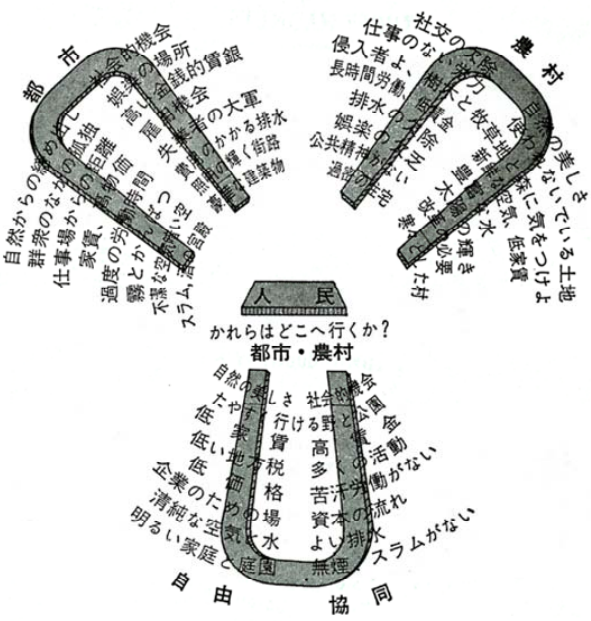
ブレンサム田園郊外（1901～）



エベネザー・ハワード
（1850～1928）

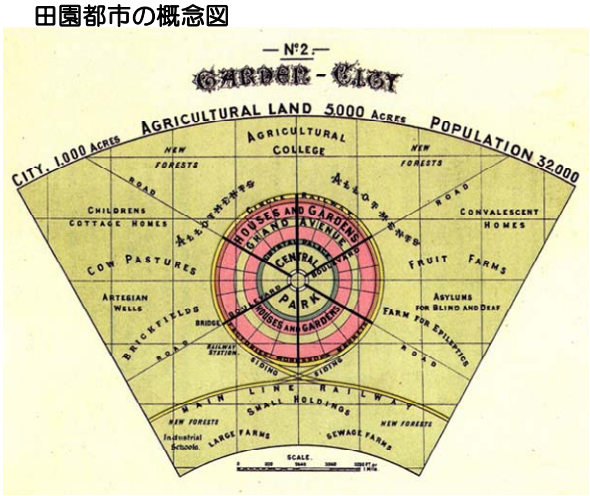
「明日ー真の改革に至る平和な途」（1898 年）

三つの磁石



出典） E.ハワード 『明日の田園都市』, 1902

田園都市の概念図



出典） E. Howard, *TO-MORROW A Peaceful Path to Real Reform,* 2003 Reprint

（6）E.ハワードの田園都市論ー真の改革に至る平和な途

イギリスのユートピアモデルの最終到達点ともいうべきものがエベネザー・ハワードによる田園都市論だ。田園都市論は、1898 年「明日ー真の改革に至る平和な途」と題して発表され、さらに 1902 年「明日の田園都市」として改訂、出版された。彼の田園都市論は、20 世紀初頭の偉大な発明と呼ばれ、その後世界の都市計画に大きな影響を及ぼした。

三つの磁石

ハワードの田園都市論とはどのようなものか。

彼の目的は、産業革命後、過密と劣悪な環境に悩まされる大都市、そして人口が流出しつづけ疲弊する農村、その双方を救うことにあった。彼はそれを、「人々を美しき土地（即ち田園地帯）に戻すこと」と言っている。

これは三つの磁石と呼ばれるダイアグラム。都市、田園、そして都市ー田園（Town Country）の３つが人々を引きつける磁石として描かれている。

都市の魅力、都市の磁力に比べて、田園の磁力が乏しいために、都市に大量の人口が流入し、それによって様々な問題が生じている。しかし、都市の魅力と田園の魅力を兼ね備えた新しい、強い磁力を田園部につくれれば、人々を再び美しい土地に帰すことができる。それがハワードの提案する第三の選択肢、タウン・カントリー（都市・田園部）だった。彼は、これを「活気あふれる都市的生活と、田園の美しさや喜びが完全に組み合わされ、結婚したタウン・カントリー」と呼んでいる。

田園都市の概念

田園都市の概念を示す図。人口 3 万人ほどの小都市。周囲には永久に保全すべき田園地帯が配置され、都市の成長を管理する。都市内に人口に見合う産業を導入して自立都市を形成する。

田園部で生産される農産物によって食糧の自給自足を確保する。一方、都市部から生じる生ゴミを農地で肥料として再利用するなど、資源循環、都市と農村の共生のしくみをつくりだす。

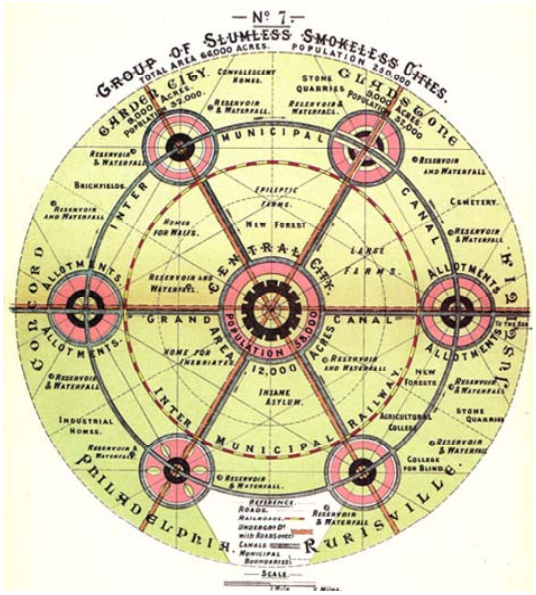
田園都市の土地は半公営的企業（Semi-Municipal Enterprise）が一括して所有し、その賃貸料（公共サービスに対する対価を含む税込み賃貸料：rate-rent）収入によって都市を経営する。そして開発によって得られた利益は住民、地域社会に還元するというしくみを提案している。都市の運営は、住民の選出する運営委員会によって行われる。人口 3 万人という規模は、直接民主主義による都市運営が可能な規模を考慮して定められたと言われる。ハワードの田園都市は、地域自主管理の思想、協同の原則に基づく都市であり、それ故に国家の公共事業でも、営利を追求する民間事業でもない、「第三の領域（民間非営利組織）」によって初めて実現可能なものだった。このようにハワードの都市論は、単に都市の環境を改善するのみならず、社会そのものを変革する思想を包含するもので、それこそが彼の言う「真の改革」であった。

社会都市(Social City)への展望

また、ハワードのめざすゴールは、ひとつの田園都市を成功させるにとどまらず、大都市ロンドンの改革を導くことにあった。

一つの田園都市が目標人口に達すれば、都市を拡張するのではなく、次の新たな都市を建設する。そのような田園都市をネットワークしていくことで、より高度な都市生活と田園に接する喜びをともに享受できるクラスター連携型の「社会都市」(人口 25 万人)ができあがる。そのような社会都市の形成を重ねることによって、ロンドンの人口を減少させていき、その再開発を促すことが、彼のねらいでもあった。ハワードが田園都市の集合体を社会都市(Social City)と名付けたのは、これを広く全国に広めていくことでイギリス社会全体を「真の改革(real reform)」に導きたいという思いからであろう。

社会都市(Social City)の概念図



出典) E. Howard, *TO-MORROW A Peaceful Path to Real Reform,* 2003 Reprint

(7) 実現した田園都市
ーレッチワースとウェルウィン・ガーデンシティ

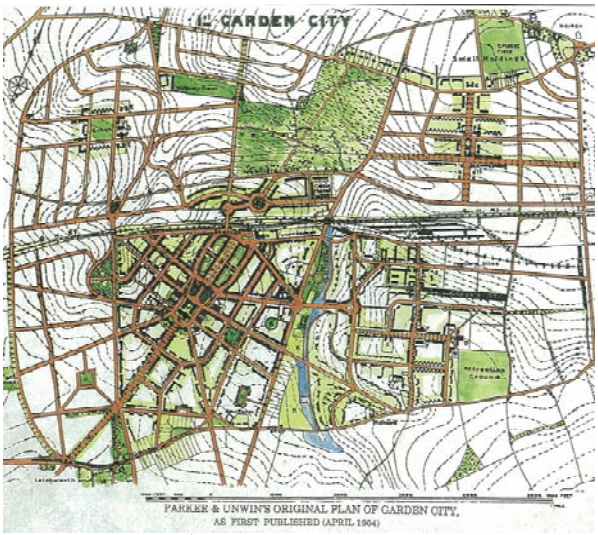
レッチワース(1903～)

ハワードの提案は多くの人々の支持を得た。『明日』を出版した翌年には田園都市協会ができ、構想実現のための運動が開始される。1902 年には、実際の都市建設を担う第一田園都市株式会社(この会社も 5%配当制限会社であった)が発足、翌年には計画地がレッチワースに決定し、計画人口 33,000 人の都市建設に着手する。

設計競技によって、バリー・パーカーとレイモンド・アンウィンの２人の建築家の案が採用された。彼らはレッチワースの地形と既存の樹林や川の流れを巧みに活かした町のデザインを実現している。

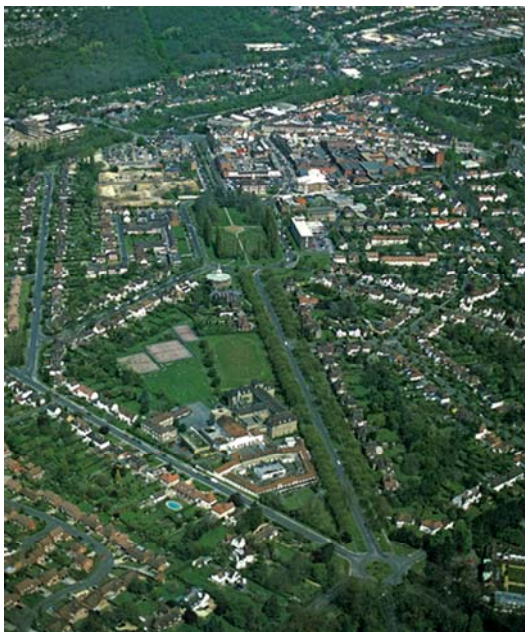
丘陵の稜線に沿って都市の主軸が設定された。タウンセンターの広場を中心にして、放射状道路とそれらを連絡する環状道路が配置されている。自然の地形を尊重しつつも、それに基づいた明確で秩序あるデザインを実現することが、彼らのねらいだった。

既存の入会地(ノートン・コモンズ)がそのまま保存され、都市の中心部を流れる河川に沿って、帯状の公園が設けられた。「一本の木も切り倒さない」という考え方で既存の樹木が保存され、その結果、緑と住宅群とが見事に融合する田園都市が実現した。



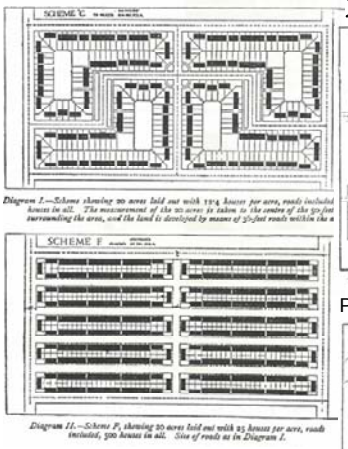
レッチワースの初期の計画(1904 年)

出典) M. Miller, *Letchworth The First Garden City,* 2002



上空から見たレッチワース

出典:家とまちなみ 45(2002.3)、齋木宗人氏撮影



条例住宅地型開発とスーパーブロック型開発の比較図

出典）Raymond Unwin, *Town Planning in Practice*, *1909*

レッチワースのスーパーブロック

Pixmore Hill

Birds Hill

レッチワースのクルドサック道路

Birds Hill（1906）

Paddack Close（1904-5）

レッチワースの住宅

スーパーブロックの登場

レッチワースの住宅地の特徴は、住宅地の密度をエーカー当たり 12 戸（ヘクタール当たり 30 戸）を超えないと定めたこと、そしてスーパーブロック開発というそれまでにない新たな手法を導入したことにある。

レイモンド・アンウィンは、彼の著書『実践の都市計画』で、エーカー25 戸の条例型住宅地とエーカー12 戸のスーパーブロック型住宅地とを比較し、不必要に道路用地をつくらないスーパーブロック方式では、一戸当たりの宅地面積が 2.5 倍のゆとりを持つにもかかわらず、戸当たりの用地整備コストは 1.5 倍にしか増えないことを示し、その経済的有利性を強調している。

レッチワースは、ハワードの思想を実現した最初の田園都市であると同時に、スーパーブロック方式という近代的なハウジング・レイアウトの手法がここで確立されたという点でも、大きな意義を持っている。

クルドサック方式の導入

レッチワースではさらにクルドサック方式も部分的ではあるが、導入されている。アンウィンは、クアドラングル（囲み型配置）、クルドサックを併用することで、スーパーブロックの密度を高めることができ、さらに経済的な開発が可能になると主張していた。

ちなみに、このレッチワースのデザインについて、ルイス・マンフォードは、「都市の属性が欠落している」と指摘している。マンフォードはハワードの田園都市論を高く評価し、自らもその原則を継承したが、レッチワースでは「庭園が都市を追放している」と批判し、その原因を住宅地の密度をエーカー12 戸以下としたアンウィンにあるとしている。

レッチワースの住宅開発

レッチワースでは 1904 年に設立された田園都市借家人㈱によって住宅開発が開始された。この田園都市借家人㈱は、ヘンリー・ビビアンのコ・パートナーシップ方式（協同組合方式）に基づく組織であった。

アンウィンとパーカーは、早速田園都市借家人㈱の建築家に任命される。アンウィンの設計思想は、一言で「中世主義」と呼ばれている。ビレッジグリーンを取り囲む村落的スケールのグルーピングをつくりだすなど、中世の村落にみられた人々の強い結びつき、コミュニティを再現したいという思いが込められている。

アンウィンもまた、ウィリアム・モリスの影響を強く受けたひとりであった。レッチワースの住宅には、彼が自ら設計した住宅を含めて、イギリス南東部の伝統的なレンガ造の農家風スタイルと町家風スタイルが採用され、バナキュラーでピクチャレスクな町並みが創りだされた。アンウィンの主張に基づき、屋根の材料は全てタイルに統一された。

協同住宅の試み

レッチワースでは、居住者が互いに生活の自立を支える協同住宅の試みも導入された。中庭をコの字型に囲むクアドラングル協同住宅と呼ばれる集合住宅には、居間や台所、食堂、読書室などの居住者の協同スペースが設けられ、家事労働の協同化、サービス化の試みが取り入れられた。

ホームガースの協同住宅は独身女性や単身の高齢者、母子・父子家庭、共働きの家族などの共同生活のためのコーポラティブで、ハワード自身ががプロモートし、自らもここに移り住んだ。

メドウェイ・グリーンの住宅は、働く独身女性のための協同住宅で、生活の協同化やサービスの種類を入居者が選択できるように工夫がなされていた。この実験的な協同住宅は、当時、フェミニストの集合住宅、革命的な試みとして注目され、賞賛された。レッチワースの協同住宅の試みは、世界の多くの建築家に影響を与えた。コルビュジェもそうした影響を受けた建築家のひとりであったとされる。

レッチワースには当時、理想主義者や独自の価値観を持つ中流階層が多く集まり、新しい生活実験の場のごとき様相を呈していたといわれる。例えば、当初から労働者階級の飲酒を害悪と考える中流階級的な価値観がレッチワースの社会生活を支配し、パブの建設も認められなかった。1920 年代にホテルなど特別の場所に限って認可されたが、町全体に公に飲酒が解禁されたのは 1962 年であったという（以上は、西山八重子『イギリス田園都市の社会学』による）。

ウェルウィン・ガーデンシティ

第２の田園都市、ウェルウィン・ガーデンシティは、第２田園都市株式会社によって 1919 年に着手された。レッチワースに遅れること 16 年、第一次世界大戦後のことであった。

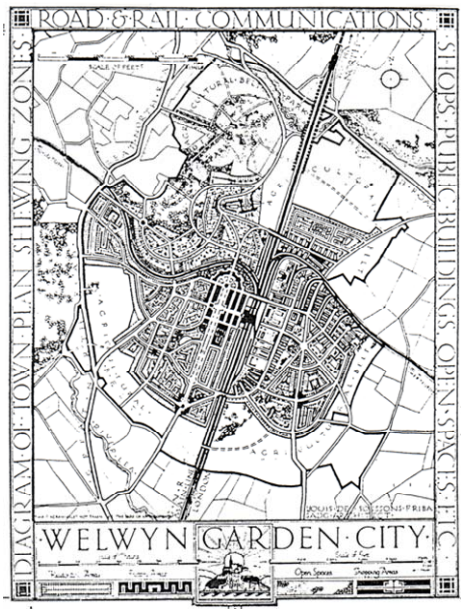
ここでは、ルイ・ド・ソワソンという一人の建築家が、約 40 年間一貫して町と建物のデザインを担当した。その結果、後にイギリスで最も快適な住宅地と評されるほど、質の高い町並みデザインができあがっている。

クアドラングル協同住宅の試み

ホームガース・コーポラティブ（1911）

メドウェイ・グリーン（1916, 1924-5）

ウェルウィン・ガーデンシティ（1919～）



ウェルウィン・ガーデンシティの町並み

住宅地の緑の豊かさはまさに田園都市の名にふさわしいもの。既存の樹木が丁寧に保存され、またイギリスには珍しい垣根のない景観が実現している。

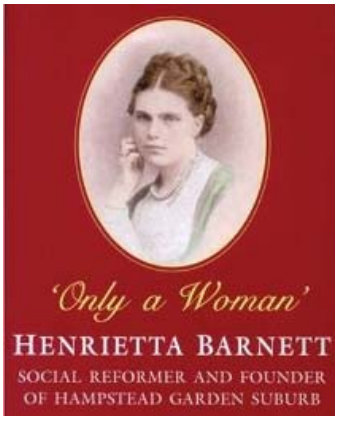
また、このウェルウィン・ガーデンシティでは、クルドサック方式が全面的に取り入れられ、多種多様なクルドサックのデザインがこの都市の特徴を創りだしている。

ウェルウィンは戦後、1948 年にニュータウン法に基づく指定を受けた。これによって半公共的組織による地域自主管理という田園都市の思想、協同の原則は放棄され、ウェルウィンは国（ニュータウン公社）の管理に委ねられることとなった。

（8）ハムステッド田園郊外 ー「芸術」としての住まい・まちづくり

ロンドンの北西部、バーネットに建設されたハムステッド田園郊外（1907～30）は、「イギリスの田園都市運動がつくりだそうとした環境のなかで、最も完璧な例」といわれている。レイモンド・アンウィンの代表作で、世界中に田園都市のイメージを発信するきっかけをつくった。

この住宅地を手がけたのは、ヘンリエッタ・バーネットという社会改良家だった。彼女は当時、ハムステッド・ヒースの自然環境保護の運動に取り組んでいた。投機的開発業者による自然破壊を防ぐために、80 エーカー（32ha）の用地を取得し、ヒース拡張用地を確保することに成功する。しかしなお、その周辺で無秩序な宅地開発がすすむ恐れが生じていた。そこで自らの手でこの場所を「理想の住宅地」とすることを思い立つ。彼女の夢であった労働者階級のための田園郊外、誰でもが住める階級混住社会の実現を決意したわけだ。投資家を募りハムステッド田園郊外トラストという非営利組織を設立し、240 エーカー（約 98ha）のエリアの土地を取得して、その開発・整備に着手した。彼女は、アンウィンに理想のコミュニティ空間の実現を託した。



ヘンリエッタ・バーネット
（1851-1936）

レイモンド・アンウィン
（1863-1940）

ハムステッド田園郊外：レイモンド・アンウィンによる当初計画案（1905）
出典） Andrew Saint, *London Suburbs*, 1999

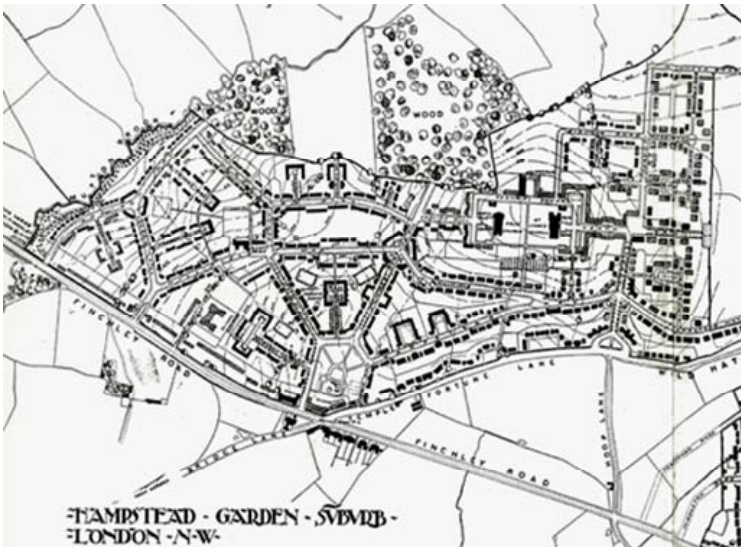
保存されたハムステッドヒース拡張地区と田園郊外
小高い丘の上に教会や学校などの公共施設が集められている。

田園郊外からみたヒース拡張地区
ヒース拡張部と住宅地を区切る境壁（グレート・ウォールと名付けられた）は、中世都市の市壁にならったもので、アンウィンの設計でつくられた。

アンウィンのビレッジ・デザイン

レイモンド・アンウィンの住宅地デザインは、すでに述べたように、「中世主義」と呼ばれるもので、中世の村落にモデルを求めて新しい都市美をつくりだす試みが数多く取り入れられた。

行き止まり道路（クルドサック）を用いた住宅のグルーピング、ビレッジ・グリーンとよばれる共有の庭、囲み型の住宅配置、地形と樹木の保全、そして空間の視覚的効果を高める様々な工夫がこらされている。こうした手法を駆使することで、アンウィンは自らが主張した「生活の快適さと芸術的価値」を備えたコミュニティを実現した。



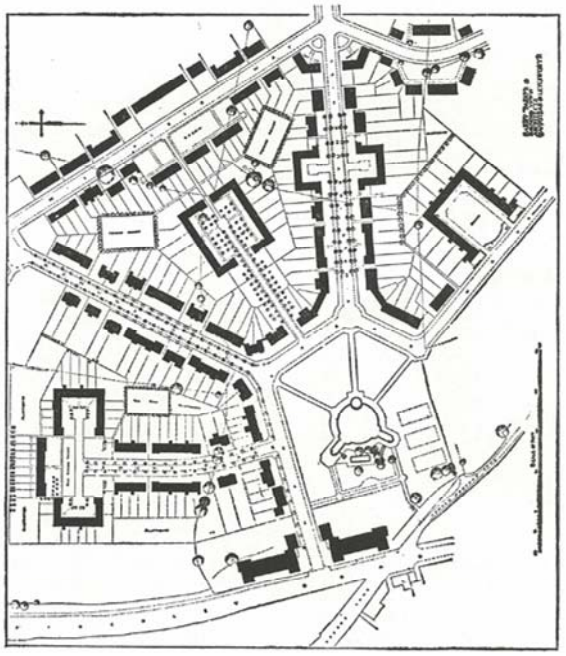
ハムステッド田園郊外マスタープラン　（1911）
出典）　Raymond Unwin, *Town Planning in Practice* , 1909

ハムステッド田園郊外の住宅

バーネットが理想とした、あらゆる階層の人々がともに暮らす「混住社会」を実現するために、ハムステッドでは様々なタイプの住宅が建設された。戸建住宅、二戸建住宅、連続建て住宅、労働者階級の共同住宅など、所得階層に応じた住宅タイプのほかに、老人向け住宅、女性のための共同住宅なども建設されている。

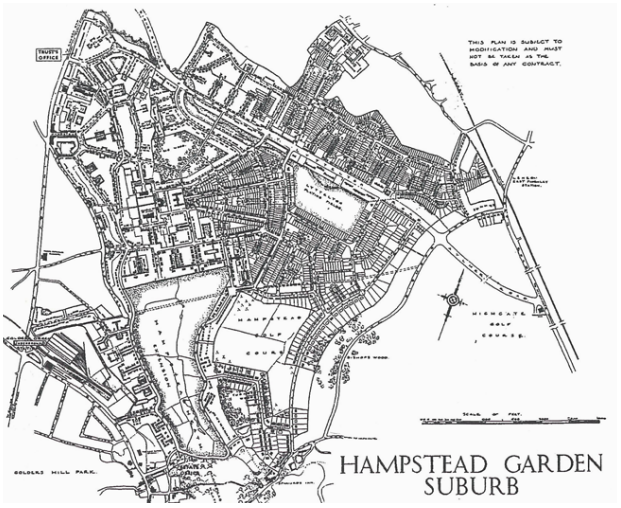
これらの住宅の建設には、ブレンサム田園郊外を手がけたヘンリー・ビビアンが参画している。ここでも、居住者参加のコ・パートナーシップ方式（協同組合方式）のもとに、協同のまちづくりがすすめられた。

ハムステッドのコ・パートナーシップ方式など、イギリスの非営利組織による住宅経営は、わが国にも影響を及ぼしている。このころ大阪市長であった関一は、ハムステッドのコ・パートナー方式を高く評価し、これをわが国に紹介するとともに、自らも大阪住宅経営会社（千里山の開発を行った）の設立を推進し、1921（大正 10）年の住宅会社法、住宅組合法の制定にも深く関わった。



ハムステッドの協同組合開発地区（部分）
出典）　Raymond Unwin, *Town Planning in Practice , 1909*

ハムステッド田園郊外の住宅



ハムステッド田園郊外拡張マスタープラン

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

クルドサックや囲み配置、ビレッジ・グリーンなどを多用するアンウィンのデザイン手法は、当時の建築条令の諸規定に反するものであった。そのため彼らは、ハムステッド田園郊外法（1906）という独自の法の制定を働きかけ、それによって条例の適用を除外し、田園郊外型の開発を可能とすることに成功したのだった。

このハムステッド田園郊外は、理想の住宅地像として広く世界に紹介され、各地の郊外住宅地開発、ニュータウン建設に影響を及ぼした。この時代、田園都市や田園郊外など、世界中に影響を及ぼしたイギリスの住まい・まちづくりの成果が、政府や自治体からではなく、ハワードやバーネットの社会改良運動から生まれ、民間の非営利組織、パートナーシップ組織などによって実現していったことは、特筆すべきことである。

ハムステッド田園郊外拡張プラン

その後、ハムステッド田園郊外には新たな拡張区域（新田園郊外: 167ha）がつけ加えられることになり、1918 年から 1930 年代にかけてさらに開発が続けられる。しかし、それは新たな住宅会社によるもので、バーネットの思想が受け継がれることはなかった。レイモンド・アンウィンも既にハムステッドから離れていた。折からの経済状況も相まって、新田園郊外は、単なる中・上流階級向けの分譲住宅地になっていき、建物やランドスケープのデザインも当初のエリアとは質的に異なるものとなった。また当初の田園郊外でも、次第に住宅が分譲されていき、同様に変質してしまう。

しかし、アンウィンによって描かれた理想の空間は、イギリスの住まい・まちづくりの歴史に輝く記念碑として、今日なお受け継がれている。

イギリス都市計画法の精神

都市計画とは、『家庭が健全で、住宅は美しく、町は楽しく、都市は威厳に満ち、郊外はさわやかであるようにすること』（ジョン・バーンズ）

（9）1909 年住宅・都市計画法 ーイギリス都市計画法の精神

このハムステッド田園郊外の開発を契機として、1909 年、住宅・都市計画法が制定された。提案者、担当大臣の名前をとって、ジョン・バーンズ法と呼ばれている。このときイギリスで初めて都市計画に関するしくみ（開発予定地とその計画方針を定める制度）が定められ、「アメニティ」という言葉もはじめて法律に登場した。

その時、議会で法案の説明にたったジョン・バーンズは、都市計画の目的について、「都市計画とは、家庭が健全で、住宅は美しく、町は楽しく、都市は威厳に満ち、郊外はさわやかであるようにすること」と述べている。この言葉は、イギリスの都市計画がその出発点から、健全で美しい住まいをつくることを基本においてきたことを物語っている。以来、住宅や住宅地は美しく、芸術的であるべきだという精神がイギリス人には受け継がれているように思う。

第４話　戦間期のハウジング
－二戸建のロンドン－

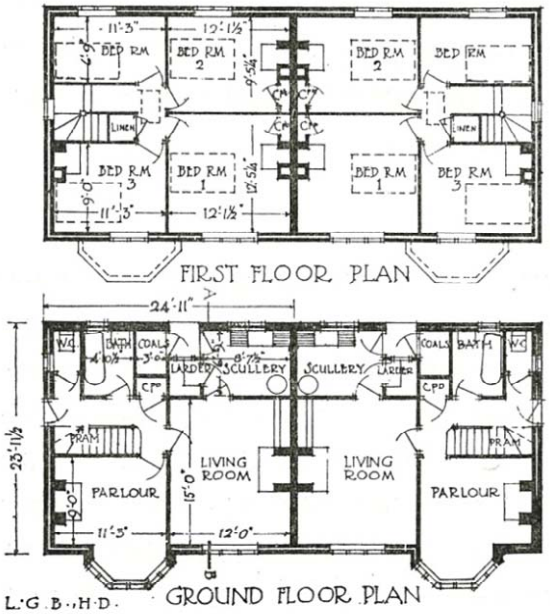
ウェルホール団地

戦間期の公営住宅地（コテージ・エステート）

ハウジング・マニュアル（1919）による公営住宅の計画標準

- 住宅は二戸建て又はタウンハウス
- 道路率は17%以下、オープンスペースを50%以上とする
- 対面する住戸間の距離は21m以上
- 計画密度は、町でエーカー12戸（30戸/ha）、田園ではエーカー8戸（20戸/ha）

ハウジング・マニュアル（1919）に示された労働者住宅プランの例



出典）G.E チェリー『英国都市計画の先駆者たち』1981

（1）「英雄にふさわしい住宅を」ー本格的な公営住宅供給の時代の開幕

1919 年法の制定

ここからは、二度の世界大戦の間（1918～39 年）、イギリスが「無計画と混乱の時代」と呼ばれた時代に話をすすめる。

第一次世界大戦後のイギリスは、深刻な住宅難に直面する。当時の首相、ロイド・ジョージは、「英雄にふさわしい住宅を（Homes fit for Heroes）」をスローガンに掲げ、住宅復興のために国の責任で大量の住宅供給を行うことを公約する。これを受けて、1919 年の住宅・都市計画法（アディソン法）で、自治体公営住宅に国が補助する制度が初めてつくられた。それまで自治体に委ねられていた公営住宅供給に対して、大規模な国家の介入が開始され、公営住宅建設が本格的にすすめられるようになる。

良い計画、良いデザイン、良い建築をーレイモンド・アンウィンの影響

戦後、労働者住宅の標準を勧告するために設置されたチュダー・ウォルターズ委員会の報告「良い計画、良いデザイン、良い建築を」（1918 年）に基づき、政府は自治体公営住宅（労働者住宅）のための「ハウジング・マニュアル」（1919 年）を定めた。レイモンド・アンウィンはこの委員会の秘書として、報告書の策定に関わり、さらには保健省の主任建築家としてこのハウジング・マニュアルの策定にあたった。

このマニュアルでは、用地の 40%を道路に用いる旧い条例住宅地は浪費的として批判され、道路率を 17%以下、オープンスペースを 50%以上とするように定められた。住宅は二戸建て（セミディタッチト）またはタウンハウスとすること、計画密度は町でエーカー12 戸、田園ではエーカー8 戸とすることなどの原則も定められた。この結果、1920 年代以降約四半世紀の間、イギリスの公営住宅はアンウィンの思想に影響を受けることとなった。多くの自治体が、このマニュアルに基づいて田園都市型の公営住宅地（コテージ・エステート）の建設をすすめたのである。

1919 年法は、「住宅の確保は国家の責任」という原則を確立したことで、イギリス社会史の分水嶺とも呼ばれた。しかし一方では、大量の公営住宅建設がすすむなかで、それまで労働者住宅の建設に貢献してきたモデル住宅会社、コ・パートナーシップ・ソサイティなどの民間非営利組織が次第にその活動を縮小し、存在感を失っていくという結果も生んだ。

（2）ロンドン州議会による郊外開発

ウェルホール団地

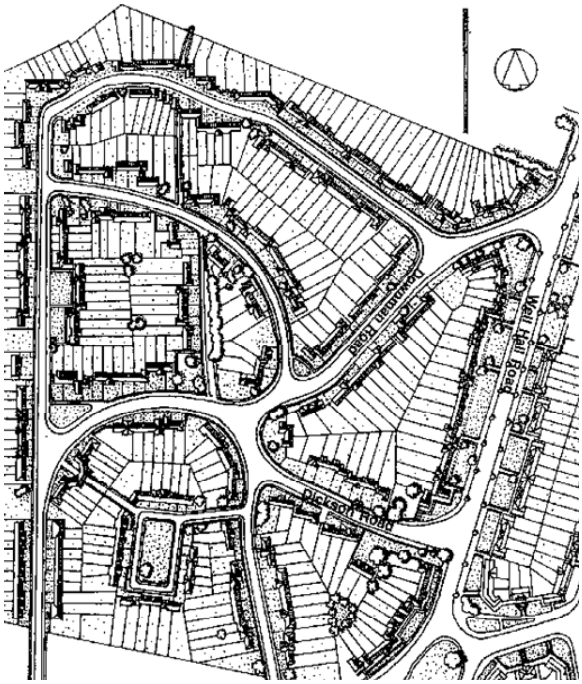
ロンドン州議会（LCC）はこの時代、ロンドンの行政区域をはるかに超え、グレーター・ロンドンの広い範囲で土地を取得して、大規模な衛星都市建設をすすめていった。

戦後初期にLCCの建設した郊外住宅地は、住宅のデザイン、街並みのデザインの両面で、極めて高い水準を維持している。このウェルホール団地は、戦時中の軍需産業従事者のための住宅供給プログラムに基づいて着手されたもので、レイモンド・アンウィンが計画の指導にあたっていた。

緩やかにカーブする道路網の要所に、視覚的効果の高いアメニティ空間が配置されていて、通りに沿って歩をすすめるごとに目の前の景観が変化する。ウェルホール団地は、この時代の公営住宅のなかでも最も優れた設計と評され、住宅もまた高い計画基準によって建設された。

しかし、戦後まもなく到来した不況の影響で、公営住宅の建設コストは大幅に削減され、その後、これほどの水準の住宅地が建設されることはなかった。

ウェルホール団地（グリニッチ, 1915～）

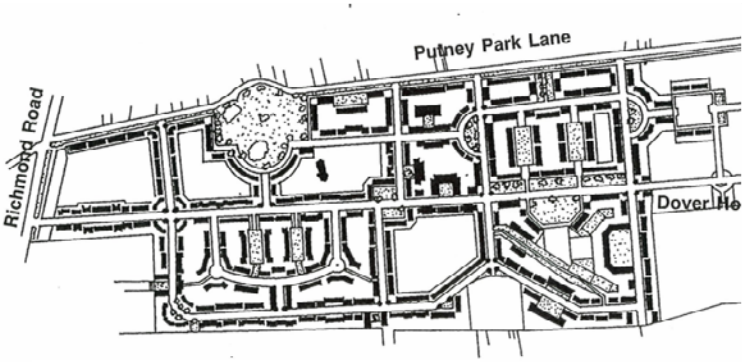


サイトプラン（部分）

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

コテージ団地

ローハンプトンのコテージ団地も「英雄にふさわしい住宅を（Homes fit for Heroes）」のプログラムに基づいて建設された。並木道や緑地に沿って配置されたタウンハウスが、変化に富む町並みを形成している。住棟間には家庭菜園（アロットメント）が設置された。このコテージ団地は戦間期のロンドン州議会ハウジングの新しい標準を示すものとなった。



コテージ団地（ローハンプトン, 1922）

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

ベコンツリー団地（1920-32）開発区域の一部

ベコンツリー団地

この時代の LCC は、復員兵への大量かつ迅速な住宅供給を迫られ、大規模な衛星都市を次々と建設していった。なかでも、ロンドン東部のベコンツリー団地は、計画戸数 27,000 戸、計画人口は 11.5 万人にも達するもので、当時のヨーロッパにおける最大規模の公営住宅団地となった。

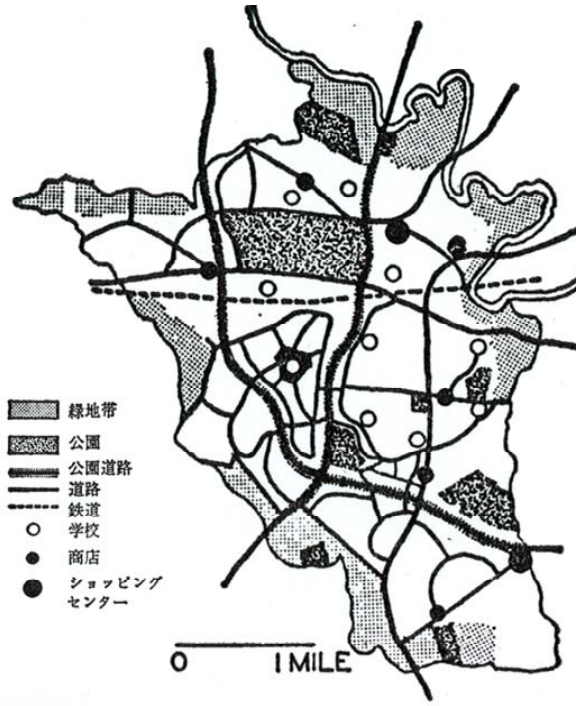
ここでも「ハウジング・マニュアル」に忠実な計画とデザインが行われている。にもかかわらず、なぜか単調で、退屈な印象をぬぐえない。田園郊外の計画パターンが大量にコピーされているように見える。いつの時代であろうと、「速く、大量に」つくられたものに質の高いものはないということかもしれない。

LCC による一連の衛星都市建設は、都心部のスラムからの移住者の受け入れを考慮したものであった。しかし実際には家賃も高く、スラムからの移住者は皆無で、結果的には都市中心部の居住問題の改善にほとんど寄与しなかった。

ベコンツリー団地の町並み

（3）マンチェスターの衛星都市建設

同じ時期、マンチェスターでも衛星都市、ウィゼンショウの計画がすすめられていた。1927 年にバリー・パーカーが建築家に任命され、その建設が開始された。当初は、マンチェスターの中心部のスラム対策として計画されたが、その後衛星都市建設に方針が変更され、計画規模も 25,000 戸、10 万人に拡張された。住宅の 3 分の 2 が公共住宅、3 分の 1 が民間住宅で、住宅地のほか工業用地、商業用地も計画された。パーカーはこの衛星都市の計画に、C.A.ペリーの近隣住区の概念とラドバーンの歩車分離システムをいち早く取り入れ、戦後のニュータウンの先駆ともいえるコミュニティ建設を実現した。



ウィゼンショウ（マンチェスター, 1927～）

（4）都市再開発（スラムクリアランス）への方向転換

1920 年代の住宅政策は、郊外での大量供給を優先させたために、都心部の過密地区は放置され、本当に住宅に困窮する低所得の労働者は、スラム街に取り残されたままだった。20 年代後半には、スラム地区への関心の高まりとともに、政府の無策に対する批判の声も高まっていった。

そうした批判を受けて、1930 年代の住宅政策は過密な労働者住宅街の改善、スラムクリアランスを主体とするものに切り替えられる。1930 年住居法（グリーンウッド法）によって、地方自治体にスラムクリアランスと再居住を義務づける制度が定められた。ロンドン州議会の住宅建設も郊外型住宅から、都市内部の再開発、フラット建設に重点がおかれるようになり、これによってはじめて本当に住宅に困窮する労働者に向けて公営住宅が供給されるようになった。

チャイナ・ウォーク

ランベス区のチャイナ・ウォークは、この時代のロンドン州議会の再開発住宅の典型例を示すものといえる。

この時代、1920 年代のヨーロッパでは既に、伝統的なブロック建築に代わって、緑のなかに連続（板状）住棟を建ち並べるという革新的な住居形式が登場していた。道路に直交する建物、日照理論に基づく平行配置と建物高さに応じた隣棟間隔など、近代合理主義的な計画手法が、過去の形態を完全に打ち破った。

しかし同じ時期のイギリスの公共住宅では、都会風の街路ファサードのデザインと中庭を囲む敷地計画が依然として主流を占めていた。しかし、都市的なブロックを形成する伝統的な手法を継承しつつ、一方では日照・採光、通風を確保するための近代的標準が導入されていたといわれている。

再開発地区の環境

1930 年代のスラムクリアランスによって、約 100 万戸の建物が解体されたといわれる（リチャード・ロジャース、アン・パワー「この小さな国の都市」による）。しかし、その跡地に建設された公営住宅地の環境は、決して芳しいものではなかった。この時期のフラット住宅は、実用性のみが重視され、廊下は暗く、喧噪で、オープンスペースもプアで、舗装された中庭には草木もほとんどないといった状況であった（写真では中庭が緑化されているが、これは後に環境改善が行われた結果であろうと思う）。しかし、この時期に大量に建てられた公営住宅は、頑丈に造られていて、その多くが現在もストックとして活用されている。かつての労働者街を歩けば、いまでも当時の住宅を数多く見かける。

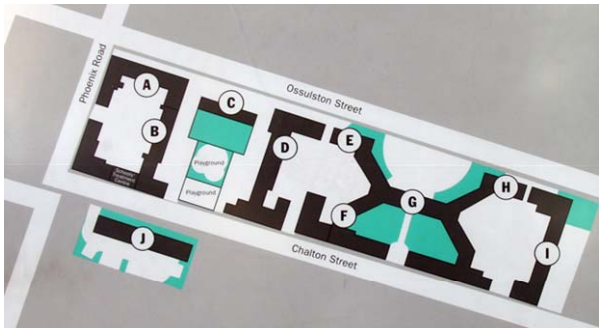
1930 年代 LCC の再開発住宅

チャイナ・ウォーク（ランベス）

クラパム・パーク（ランベス）

ペムベリー団地（ハックニー）

オサルストン団地（カムデン, 1928-37）



団地の全景

出典） Ian Colquhoun, *RIBA Boos of British Housing 1900 to Present Day,* 2008

オサルストン地区の再開発

そうしたLCCの再開発事業のなかで、カムデン区のオサルストン団地は画期的なプロジェクトで、戦間期のイギリスにおける最も重要な建築として位置づけられている。ヨーロッパ大陸の近代建築運動との関わりを示す数少ない事例であり、当時のウィーンの労働者住宅、ホフの影響を強く表している（設計者の T. フォレストは 1927 年にウィーンを訪ねている）。長大な住棟が街区の外周を取り囲み、植栽されたコートヤードを中心にグルーピングが構成されていて、住棟に設けられたアーチから中庭にアクセスするように計画されている。

オサルストン団地には、当時としては革新的な技術がいくつも導入された。エレベーター付きの 7 階建て住棟、セントラル・ヒーティング・システム、オール電化住戸、ディスポーザー・システムなどである。

当初の計画では、LCC の賃貸住宅とともに、店舗、オフィス、民間賃貸住宅棟が一体に組み込まれていたが、店舗以外の部分は実現しなかった。団地の一部 Levita House（エレベーター付住棟）は、登録建築物（GradeⅡ）に指定されている。

スラム改造の効果 ？

スラム改造の効果 ？

1930 年代のクリアランズ事業プログラムは、スラムに居住する下層労働者の住宅改善に大いに寄与した。しかし一方で、貧しい人々を特定の地域に閉じこめるという別の効果ももたらし、後の社会問題の原因をつくることにもなった。

かつてのスラム街は、貧困で過密・不衛生な町であったけれども、人々は通りでの付き合いを通じて緊密な共同生活を楽しんでいた。だから、新興の公営住宅に引っ越した住民は皆、以前の生活を懐かしがったそうだ。洋の東西を問わず、どの国にも似たようなことがあるものだ。

(5) 近代ハウジングの萌芽(その1)
ーハムステッドのモダン・ハウス

イギリスにバウハウス（1919-33）やCIAM（1928-）の運動の影響が及び、近代様式のハウジングが登場したのは、1930年代半ばの頃で、ヴァイセンホーフ・ジートルンク（1927）から10年近くを経ていた。当時ナチスの迫害からイギリスに逃れた建築家が、イギリスの近代建築の発展の基盤をつくったといわれる。この時代、大陸から移住してきた建築家たちは、ハムステッドのあたりを拠点にし、この一帯に一連のモダン・ハウスを出現させた。コンクリートとガラスの立方体、装飾を排除した白い箱、水平連続窓といった革新的な造形がイギリス人を驚かせた。

イソコン・フラッツ

イソコン・フラッツ(1934)

イソコン・フラッツは、東京生まれの建築家ウェルズ・コーツの設計によるもので、1929年のCIAM会議のテーマであった「最小限住宅」をイギリスで初めて具現化したものといわれる。この住宅は、当時ドイツなどから移住したユダヤ系建築家、芸術家たち（Hampstead avant-garde）の拠点となり、イギリスの芸術家や知識人との交流拠点ともなった。

No.66 フログナル(1936-38)

コンネル・ワード・ルーカスというイギリス、ニュージーランドの協同チームの設計によるフログナル66番地の住宅も、ハムステッドのモダン・ハウスのひとつで、建設当時は「これまでにロンドンで犯されたヴァンダリズムの最大のもの」と評されたという。当時の世相を窺わせて面白い。

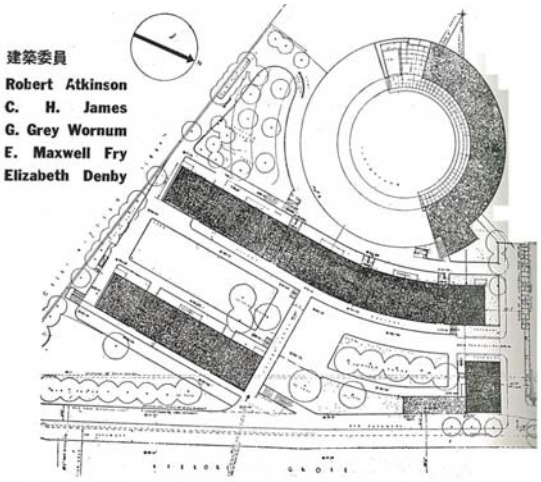
No.66 フログナル

サンハウス(1936)

サンハウスは、イギリスで最も初期に造られた近代様式による高級アパートとされる。作者のマクスウェル・フライは、1930年代の国際近代建築のイギリスにおけるパイオニアの一人で、1933年にCIAMのイギリス支部に参画、1934-36年にかけてはW.グロピウス（1934-37年イギリスに滞在、その後アメリカに移住）とパートナーシップを組み、彼のもとで実務についた。。このサンハウスにはグロピウスも関わったと言われる。

サンハウス

ウィロウ・ロード



ケンザル・ハウス配置計画図
出典)「現代建築 12」1940.6 日本工作文化連盟

ケンザル・ハウス

ケント・ハウス

ウィロウ・ロード(1939)

ウィロウ・ロードのこの住宅は、ハンガリー出身でこの時代にイギリスに移り住んだ建築家、エルノ・ゴールドフィンガーの初期の作品で、彼自身の住宅を含む3件のテラスハウス。彼はこの建物の設計にあたって、周囲のビクトリアン・テラスハウスとの調和を図りつつ、モダニズムのイギリス化を試みた。この建物は現在、ナショナル・トラストが保有する唯一の近代建築である。

(6) 近代ハウジングの萌芽(その2)
ー新たな集合住宅の登場

ケンザル・ハウス(1937)

ケンザル・ハウスは、Gas Light & Coke Company が従業員のために建設した労働者住宅で、当時の社会改良運動の成果であり、この時代のイギリスの近代建築を代表する作品としても位置づけられる。ドイツのジートルンクの影響を示すように、2 棟の住宅が南北軸状に配置され、住宅はすべて 2-3 寝室でゆとりある規模を持ち、各住戸に二つのバルコニーがある。

設計者の E.Maxwell Fry は、このプロジェクトで「アーバンビレッジ」の実現をめざしていた。団地にはランドリーや酒屋などの店舗、娯楽施設、コミュニティ・センターが併設されている。住民は木工や彫金の教室や、ガーデニングクラブに参加することができた。子供のためには幼児公園と保育所が設けられている。そして、団地の管理は住民の代表で構成する委員会が担っていた。

ケント・ハウス(1935)

ケント・ハウスは、St Pancras Housing Association が建設した労働者住宅で、これも近代建築運動によって建設された低所得者向け住宅の数少ない例のひとつとされる。5-6 階建ての住棟が平行に配置されている。Connell, Ward & Lucas 設計のフラットは、フラットルーフの立方体、白い壁、水平に連続する金属製の窓といった国際近代様式の特徴を全て備えている。大きなバルコニーは、後に付け加えられたもの。

プルマン・コート(1935)

この時代、民間の住宅市場ではロンドンの中流階層向けに都市内のフラットが供給され始めていた。それらは主として単身者、子供のいない夫婦、リタイアした人々に受け入れられた。F.ギバードの設計によるプルマン・コートは、218 戸のフラットで構成される分譲住宅で、3,5,7 階建ての住棟で構成され、5,7 階建ての住棟にはエレベーターが設置され、セントラル・ヒーティング方式が導入されている。この建物もまた、白い壁、陸屋根、水平窓など、国際近代様式のボキャブラリーを完全に取り込んでいる。

ハイポイントⅠ・Ⅱ(1933-38)

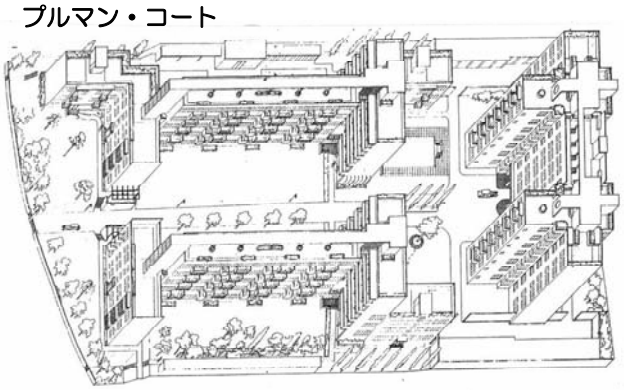
ロシアからイギリスに移住した建築家リュベトキンと彼がイギリスの若手建築家とともに組織したテクトンが生んだ傑作、ハイポイントは当時のイギリスで唯一の世界レベルの近代建築と評された。ここにはコルビュジエの提唱した近代建築の５要素、ピロティ、屋上庭園、自由な平面、水平連続窓そして自由な立面の全てが踏襲されている。コルビュジェは、当時パリからこのハイポイントを訪れ、その後「The Vertical Garden City」と題する批評をを表し、この作品をと賞賛したという。

ハイポイントⅠの 56 戸のフラットは、２つの十文字型平面の住棟が連結され、十文字の交差部に階段室がある。連結部以外の住戸は全てが独立し、３面が開放された居住性の高い住宅となっている。地上階の共有スペースとして、エントランスホールのほかにウィンターガーデンやホール、ティールームなどが用意され、近代的な協同生活が強く意識されている。

ハイポイントは、その後のイギリスの近代高層住宅のプロトタイプとなり、建築家の目標ともなった。しかしハイポイントⅠの完成後、ハイポイントⅡの計画が発表されると、地元の保守的な住民からモダニズム建築建設への反対運動が起こる。これを受けてリュベトキンはハイポイントⅡの外観デザインや仕上げ材料の変更を行い、エントランスのキャノピー（庇）にカリアティード（女神像）をかたどった装飾柱を取り入れるなどの譲歩を示した。すると今度は、これに対してモダニズムを信奉する若手建築家から逆に機能主義建築の堕落として批判の声があがるといった騒ぎになった。

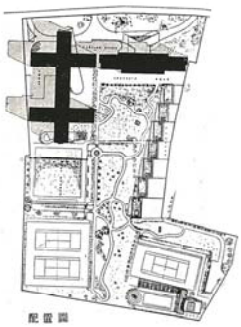
ハイポイントの住宅は、今でもロンドンで最も印象的な近代建築といってよい。

プルマン・コート



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

ハイポイントⅠ・Ⅱ

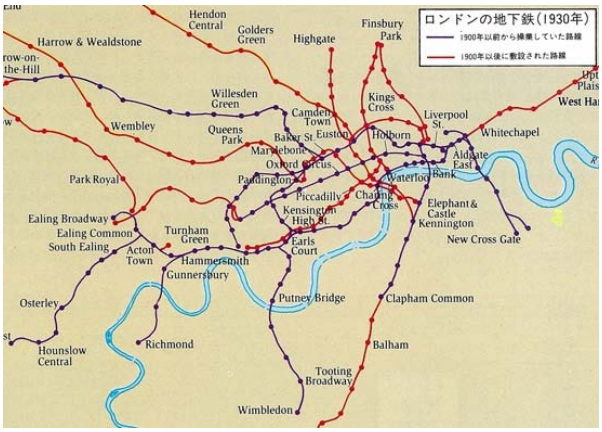


全体配置図

建設当時のハイポイント

出典)「現代住宅 1933-40」1941
国際建築協会

ロンドンの地下鉄網（1930 年）



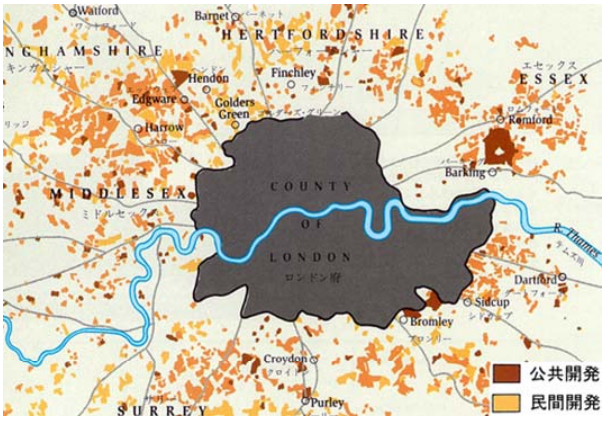
出典）ヒュー・クラウト編『ロンドン歴史地図』, 1991

戦間期の民間住宅地開発

クラパム・パーク

ハンガーヒル・ガーデン

戦間期 20 年のロンドン郊外の開発（1919-39）



出典）ヒュー・クラウト編『ロンドン歴史地図』, 1991

（7）「メトロランド」ロンドン
ーリボン状開発の進展、郊外の膨張

ロンドン地下鉄網の拡張

戦間期には民間の分譲住宅の供給も飛躍的に増大した。1920 年代の初頭から、民間の開発業者は都市のはずれの安い用地を取得し、安価な二戸建て住宅の供給を始めた。これが「二戸建てのロンドン（'semi-detatched' London）」の誕生だった。

ちょうどこの時期、ロンドンは公共交通の拡張の最盛期を迎えていた。地下鉄の拡張と鉄道の電化の進展は、沿線の「リボン状開発」を加速させる道具としての役割を担った。

果てしない郊外の拡大

ロンドンの地下鉄は、当時「メトロランド（地下鉄圏）」の魅力をアピールする強力な広告キャンペーンを展開していた。「郊外の夢」を訴えるキャンペーンは、市民の熱狂的な支持を受けたといわれている。

1930 年代はじめの大恐慌の後、住宅建設は一大ブームに突入する。住宅組合による住宅ローンの制度などによって、持家が上層労働者階級にも浸透し始めた。

もはや無秩序な郊外の拡大と田園地帯の浸食はとどまることを知らず、この時期、毎年 25,000ha もの農地が失われていったとされる。郊外に住み都市に通勤するという生活様式は、イギリスではこの時代に決定的になったといってよい。

1940 年ロンドンの市街地

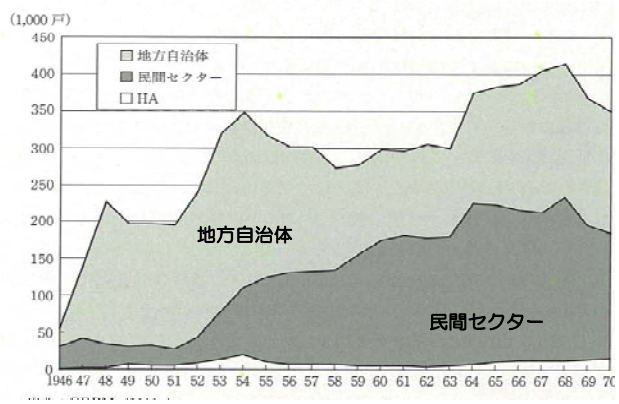
戦間期を通じて、ロンドンでは市民の生活や住まいも、都市の拡がりやその構造も劇的に変化した。「メトロランド」に象徴される郊外の膨張は著しく、この 20 年の間に 100 万戸に近い郊外住宅が建設され、ロンドン州の周囲を覆い尽くした。これに対して、都心周辺の貧困地域は取り残されたままで、「持てる者」と「持たざる者」の居住地の分離は、この時代さらに大規模にすすんだ。

際限のない田園地帯の浸食に対して、危機意識が次第に高まっていく。1926 年にアバークロンビー（後に大ロンドンプランを策定した）によって設立された非営利組織 CPRE（Campaign to Protect Rural England）は、リボン開発やスプロール防止を訴え、グリーンベルトの必要性を主張していた。1930 年代半ばには、農村地帯の地方自治体がロンドン周辺の空地を民間土地開発から守るために買い上げる取り組みを開始した。そうした取り組みは、第二次大戦後の「グリーンベルト」の制定によって、ようやく実を結ぶこととなる。

第５話　第二次世界大戦後のハウジング
－マスハウジングの時代－

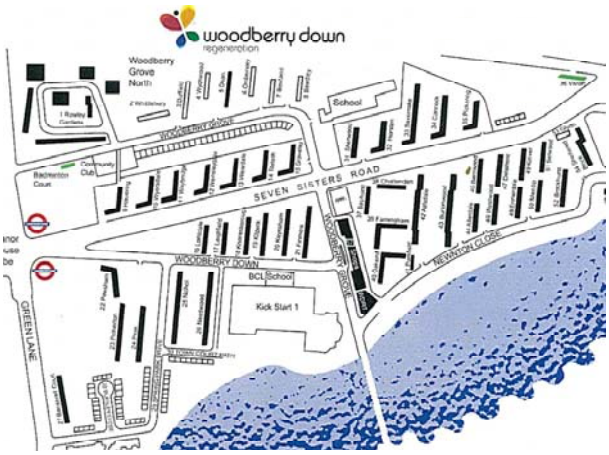
バービカン

戦後イギリスのセクター別住宅建設戸数の推移（1946－70）



出典） 堀田祐三子 『イギリス住宅政策と非営利組織』2005

ウッドベリー・ダウン団地（1946-54，ハックニー）



サイトプラン　　出典）ハックニー区

ウッドベリー・ダウン団地の住宅

（1）戦後の住宅建設

ここからは第二次世界大戦後のハウジングに話を移そう。

戦後のハウジングは、一言で言えばマスハウジングの時代、大量供給の時代と言ってよい。それまでの伝統的な住居様式にとって代わり、近代的な住居様式が急速に拡大していった。

戦時中の住宅供給の停止、戦争被害そして終戦直後からの爆発的な人口増加が重なって、戦後のイギリスは深刻な住宅不足に陥った。「福祉国家建設」をスローガンに掲げた戦後の英国政府は、150 万戸の住宅不足の解消の手段として、公営住宅の大量供給の途を選択した。他のヨーロッパ諸国が非営利組織を中心とする社会住宅政策を採用したのに比べて、政府が直接介入するイギリスの政策は特異なものだったが、なぜイギリスが異なるアプローチをとったのかについては、十分明らかにはされていない。1945 年から 51 年の間に約 90 万戸の住宅建設が行われ、このうち約 80%が公営住宅（ニュータウン住宅を含む）だった。この間民間の建設事業は、免許制によって厳しく規制されていた。1955 年までの 10 年間をとっても、公営住宅の建設戸数は総建設戸数の 4 分の 3 を上回っている。英国政府がいかに住宅政策に重きを置いていたかを物語っている。

公営住宅供給の量的な拡大とともに、質的にもレベルの向上が図られ、住戸の規模は戦間期の 75～80 ㎡（3 寝室）から 90 ㎡以上に引き上げられた。ファミリー世帯向けのハウス系の住宅が優先され、1950 年代半ばまでは全国の公営住宅供給量（ニュータウン住宅を含む）の 70-80%以上がハウス系であった。

（2）近代ハウジング様式の導入－戦後初期の試み

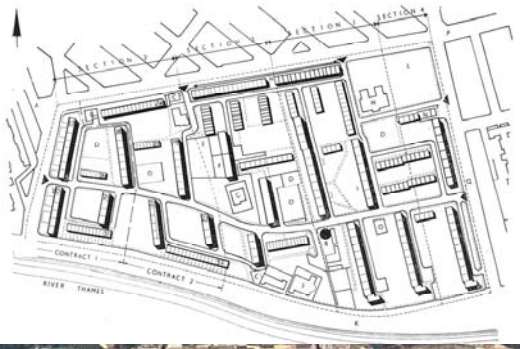
ウッドベリー・ダウン団地（1946-54）

ロンドン州議会（LCC）による戦後最初の住宅建設は、ニューイントンのウッドベリー・ダウン団地で行われた。計画は既に戦時中に立案され、用いられている住棟も戦間期のそれと同じタイプだが、敷地計画はそれまでの伝統的な手法を打ち破る革新的なもので、LCC が近代様式を導入した初めての例となった。

建物は通りに対して直交し、各棟は南北方向に平行に一定の棟間距離を保って配置され、棟間には共用庭が設けられている。これによって、各住宅は均等に採光と通風を得られ、全ての住宅がよい眺めを享受できる。この団地の計画が、1920-30 年代ドイツのジートルンクを参照し、これに倣ったものであろうことは容易に想像できる。

このウッドベリー・ダウン団地では、LCC としては初めての 8-9 階建ての高層住宅も建設された。また、当時のロンドン・カウンティ・プランに基づき、地域のセンターとなる店舗や学校、図書館、ヘルスセンターなどのコミュニティ施設が住宅とともに建設され、イギリスで初めての総合的コミュニティの建設として記されることとなった。

チャーチル・ガーデンズ（1946-62, ウェストミンスター）



写真出典）ロバート・キャメロン、『ロンドン空中散歩』, 1980

チャーチル・ガーデンズ（1946-62）

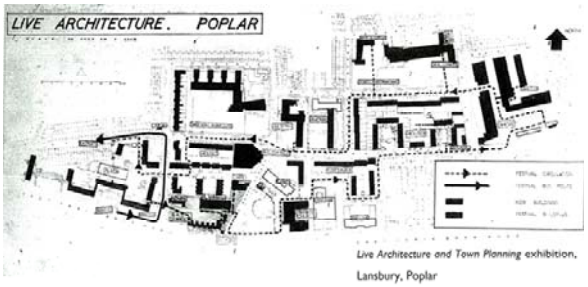
ウェストミンスター区によって建設されたチャーチル・ガーデンズも、戦後最も初期に近代様式を取り入れた先駆的プロジェクトだった。ピムリコの伝統的なタウンハウス群に囲まれた場所だけに、周囲との対比が際だっている。

主要な建物は 7-9 階建てで、南北軸方向に平行に配置されている。住宅への日照を最大かつ均等にするというグロピウスの規範とジーメンス・シュタットの実践に習ったものだった。

しかし単なる平行配置ではなく、高層住棟に直交する方向に4層のフラットを配置することで一連の囲み空間を形成し、イギリスらしさを創りだし、景観の質を高める独自の工夫が凝らされている。それぞれの囲み空間には、樹木や芝生、庭園、プレイロットなど、多様で個性的なオープンスペース・デザインが施された。

戦後のハウジングが、陳腐化し、荒廃するものも少なくない中で、チャーチル・ガーデンズはいまも良質な環境を維持している。また、戦後の近代建築として最も早く登録建築物（Listed Building）の指定を受けた。

ランズベリー団地（1951, タワー・ハムレッツ）



サイトプラン　出典）Andrew Saint, *London Suburbs*

ランズベリー団地（1951）

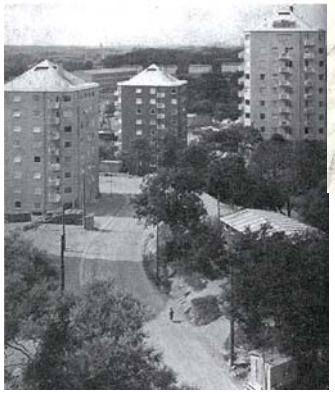
1951 年、ロンドンで「英国フェスティバル」が開催された。この博覧会には、福祉国家の理想とその展望を示し、国民の士気を高めるねらいがあった。このとき「生きた建築と都市」の展示会場となったのが、ポプラーのランズベリー団地だった。再開発エリアに指定されたイーストエンドの貧困地帯で、未来の福祉コミュニティをデモンストレーションする狙いがあった。

戦時中（1944 年）にダドレイ委員会は、戦後の公営住宅の水準および計画規範について次のような提言を行っていた。

- 3 寝室で最低 90 ㎡以上の住戸規模
- 250 人/ha（100 人/acre）の密度計画
- 近隣住区システムの採用、分節化されたグルーピングの計画
- 歩車分離、ラドバーン・システムの採用
- 高層、中層、低層接地型住宅を適切に組み合わせた「複合開発」

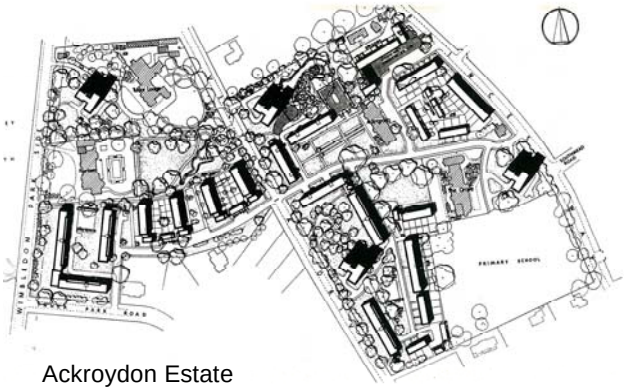
ランズベリー団地は、そうした原則のもとに、新しい福祉国家における住宅地像を内外に提示する役割を担った。

戦間期スウェーデンの新都市開発の例
ダンヴィスクリッパン
（ストックホルム,, 1941）



出典）加藤・今井
『スウェーデンの
都市計画』他

アクロイドン団地（1951-54, ウィンブルドン）



Ackroydon Estate

サイトプラン

出典）Rolf Jensen, *High Density Living*

（3）1950 年代初期の LCC ハウジング

1950 年の法改正

1950 年住居法の改正によって、それまで労働者階級の住宅として位置づけられてきた公営住宅は、一般的な需要に対応するものとして再定義された。当時の労働党政権は、それまでの労働者階級に偏った公営住宅地のあり方を批判し、幅広い階層の混住するバランスのとれたコミュニティの形成を主張していた。この法改正に伴って、地方自治体の住宅建設当局は大量かつ多様な住宅需要に対応するために、大幅な組織強化を図ることになる。1950 年代の半ば、イギリスの建築家の約半数は公的セクターに所属（28%が地方自治体に所属）していた。当時の LCC 建築局は、750 人の建築家、2,000 人のスタッフを抱える大組織だった。彼らは、かつてない大規模な住宅地開発に挑戦する機会を得ることになった。そこにイギリス有数の才能に恵まれた建築家が集まり、そこから新しいデザイン思潮が次々に発信されていった。

新経験主義ースウェーデンの影響ー

1940 年代末から 50 年代初期にかけて、イギリスのハウジングは北欧、とりわけ 1930 年代以降のスウェーデンの住宅地計画の影響を強く受けていた。スウェーデンは大戦の影響を受けることなく、戦時中も独自の福祉国家建設をすすめていて、その意味でもイギリスにとってのモデルであった。

その特徴は、「新経験主義（New Empiricism）」と呼ばれる、伝統的な土着性やコンテクストを尊重したモダニズムにあった。これを人間的モダニズム（Humanist Modernism）あるいは新人間主義（New Humanism）と呼ぶこともある。

ハウジング・レイアウトにおいては、戦間期の近代ハウジングの実験の成果とその原則を取り入れつつも、機能主義、形式主義とは一線を画し、地形の起伏や自然の樹林を活かした不規則でピクチャレスクなレイアウトが追求されていた。建物は在来の材料、構法を用いて建設し、そのデザインも国際様式ではなく、インフォーマルで、土着的なものだった。住宅地は、勾配屋根を持ち、繊細な色彩や装飾を施された村落風の建築群によって、あたかも時間をかけて成長してきたのごとくつくられている。

LCC 建築局住宅部門のメンバーもその多くがスウェーデンを訪れ、彼らの新経験主義とそのデザインを吸収し、モダニズムを慎重に、かつあくまでイギリス的に取り入れていくという姿勢のもとに、住宅地建設をすすめていた。

この時代の LCC の計画設計思想を典型的に示すのが、アクロイドン団地とオルトン・イースト団地である。

アクロイドン団地（1951-54）

ウィンブルドンのアクロイドン団地（9.3ha, 446 戸）は、大きな庭園を持つビクトリア朝の邸宅跡地に計画された。豊かに育った樹林と見事なランドスケープをベースに、４層メゾネット、３層・５層のフラット、テラスハウス、そして８

層・11 層のポイント住棟など、様々なタイプの住棟がレイアウトされている。板状住棟は南北軸平行配置を基調としつつも、テラスハウスを活用しながら伝統的な囲み空間を形成するように構成されている。

この団地の最大の特徴は、LCC の団地ではじめてのポイント住棟が開発されたことにある。ポイント住棟は、スウェーデン風の景観を創りだすのに不可欠だった。彼らのポイント住棟は、１フロア３戸のＴ字型のタイプで、これによってスケールを小さく、シルエットをスリムに見せる効果を持たせている。建物はレンガで被覆され、色彩やフォルムもスウェーデン風に創られている。ポイント住棟を導入することで、空間の対比と、非構成的でピクチャレスクな景観が生まれた。

アクロイドン団地の計画は、豊かな緑地景観とともにスウェーデンの最も優れた計画に匹敵する効果を生みだすのに成功している。

オルトン･イースト団地（1952-55）

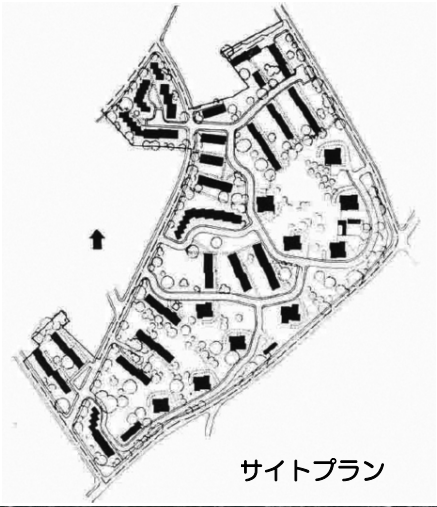
ローハンプトンの 130acea（52.7ha）に及ぶ大規模な開発は、当時の LCC のプロジェクトなかでも最も野心的なものであった。その第１ステージ、オルトン・イースト（12ha, 744 戸）のデザインはマイケル・パウエルらのチームに委ねられた。当時の LCC では、組織的な指示系統によらず、各設計チームが独自の思想に基づいて、自らの責任で担当地区のデザインをすすめるシステムが採用されていた。そうしたなかで、オルトン・イーストのチームもスウェーデンに学び ”New English Humanism” を追求していた。

この敷地ももともと貴族の邸宅群のあった場所だったが、地形と既存の樹木がすべて丹念に保存され、住宅群はすべてもとの屋敷のあった場所に建てられた。

ここでも新たな 11 階建てのポイント住棟が開発され、全戸数の半数をこのポイント住棟で構成している。１フロア４戸のシンプルなポイント住棟は、団地の東端、大規模な緑地（Wimbledon Common）に接する位置に集中的に配置され、特徴的な景観をつくりだしている。ポイント住棟とともに、４・５階のメゾネット住棟、２階建てテラスハウスが不規則でピクチャレスクな効果を持つように配置されている。11 階のタワーと赤煉瓦の外壁、勾配屋根を持つメゾネット、テラスの対比は、イギリスの伝統的な村落景観から学んだものと言われている。チームの一員であったオリバー・コックスの「我々はウィリアム・モリスとアーツ＆クラフツ運動に触発されていた」という言葉が、彼らがイギリスらしさ、イギリス独自の芸術性を強く意識していたことを物語っている。

アクロイドンとオルトン・イーストの二つのプロジェクトは、「ピクチャレスク・プランニングの原則を都市的に応用した優れた例」、「ニュー・ヒューマニズムの価値を具現化するもの」（ニコラス・ペブスナー）として高い評価を得た。オルトン・イーストのポイント住棟は、登録建築物（Listed Building）にも指定された。

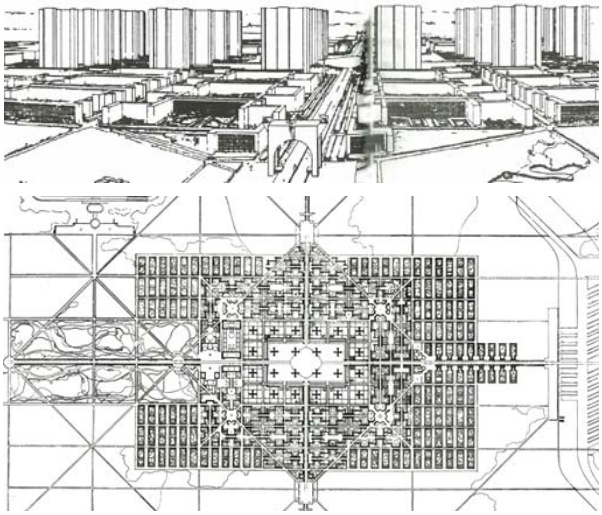
オルトン・イースト団地（1952-55,ローハンプトン）



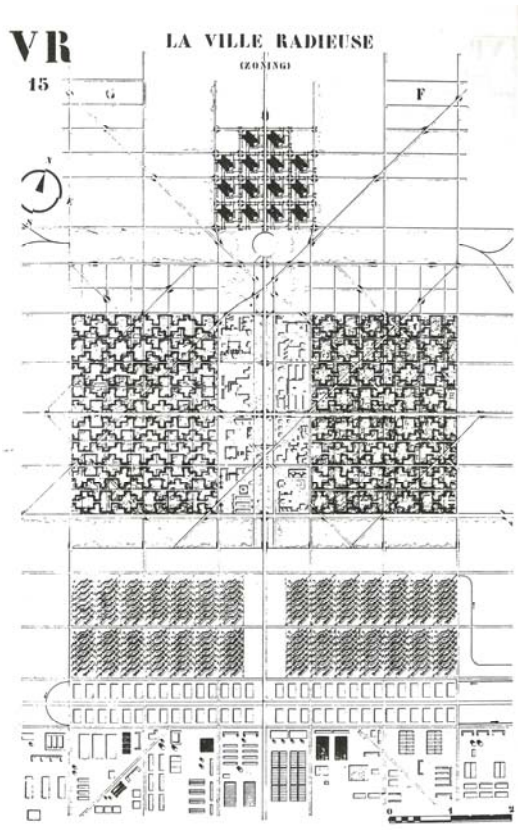
サイトプラン

ル・コルビュジエ
（1887-1965）

300 万人のための現代都市（ル・コルビュジエ, 1922）



輝く都市（ル・コルビュジエ, 1930）



出典）ノーマン・エヴァンソン『ル・コルビュジエの構想－都市デザインと機械の表徴』, 1669

（4）公園の中のタワー・「垂直田園都市」の出現

ル・コルビュジエと CIAM の活動、イギリスへの影響

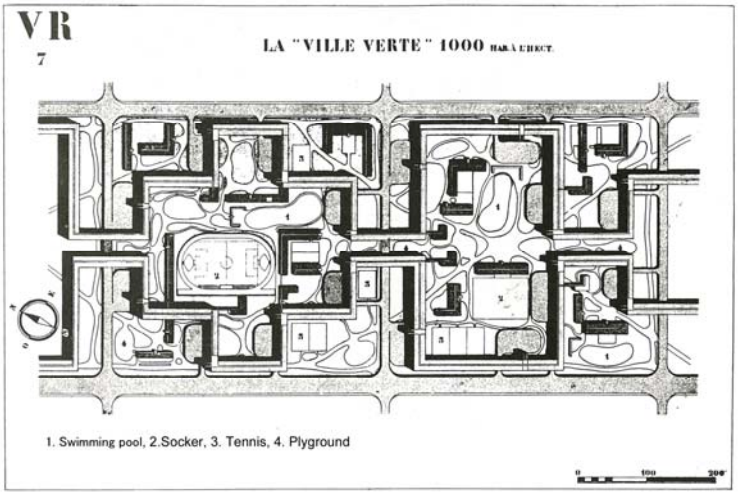
1950 年代の半ばを過ぎると、イギリスのハウジングの様子は大きく変化する。公園の中のタワー（Tower in Park）、垂直田園都市という新たなコンセプトが登場してくる。

このアイデアを最初に登場させたのは、スイス出身の建築家ル・コルビュジエであった。彼は 1922 年、「300 万人の現代都市」を発表し、革命的な都市像、現代都市の改革案を提示した。それは一言で言えば、広大なオープンスペースと摩天楼からなる都市、「垂直田園都市」だった。彼もまた、ハワードの田園都市の影響を強く受けた一人であったが、ハワードとの違いは、都市の全体を田園都市に変えようと構想したことだった。

1928 年にコルビュジエを中心とするモダニズム建築家の国際的な運動体として、近代建築国際会議（CIAM）が誕生する。その CIAM の第３回会議（CIAM Ⅲ, 1930, ブリュッセル）にコルビュジエは「300 万人の現代都市」を再構成した「輝く都市」の構想を出品した。会議の成果が広く出版されたことで、彼の思想はさらによく知られるようになった。ここでは都市の中心軸に沿って諸機能が配置され、都市の成長に伴ってそれぞれの機能が両側に拡張できるように計画されている。住宅地は 1,000 人/ha の密度で計画され、400m グリッドの高速道路で囲まれるスーパーブロックに、直交しながら連続し広々とした緑地を取り囲む高層板状住宅が配置されている。住棟は、高速道路を跨いで、居住地全体に連なっている。コルビュジエは、この太陽と緑にあふれ、豊かな景観をもつ計画を「緑の都市」と呼んだ。

1933 年の CIAM 会議（CIAM Ⅳ, マルセーユ=アテネ）は、「機能的都市」をテーマ開催された。この会議で CIAM は、コルビュジエの起草のもとに彼らの主張する都市計画原理を「アテネ憲章」として発表した。その中心をなす思想も「垂直田園都市」という概念であり、「輝く都市」を下敷きにしていた。

輝く都市の居住スーパーブロック



理想都市の目標は「太陽・空間・緑」である。住宅にとって何よりも必要なものは、光、空気、眺望であり、それを得るために車の通る街路に沿った家並みは避けねばならない。そして、現代の技術を高度に応用し、大街区（スーパーブロック）を設け、広い緑地の中に高層アパートを建てるべきだ。それが彼らの主張だった。

このアテネ憲章は、世界の都市計画に顕著な影響を及ぼしたという意味で歴史的意義が極めて大きく、1928-56 年の間の CIAM の活動の最大の成果とみなされる。

マルセイユのユニテ(1947-52)

近代建築家による革命的な提案は、長い間、架空のアイデアにすぎないとみなされていたが、1952 年、マルセイユにコルビュジエの思想を実現する最初の作品（ユニテ・ダビタシオン）が完成したことで、いよいよ現実のものとなった。マルセイユの戦後復興事業の一部として実現を見たこのユニテの出現は、当時、世界の建築、都市計画に大きな衝撃を与え、その後、彼らの機能主義都市計画が広く世界各国に受け入れられていくきっかけをつくったといえる。

340 戸、約 1,400 人を収容するこの建物は、それ自体で都市の構成要素となるように考えられていて、屋内の商店街や劇場、ホテル、レストランなどを持ち、屋上には子供の遊び場を持つ託児所や体育館もある、「完全なひとつのコミュニティ」として計画された（但し、建物の７・８階の２層に渡って計画された商店街は、経営的に成立困難との理由で実現しなかった）。18 階建ての建物は、高さ 60m, 長さ 135m, 奥行き 24m のスケールを持ち、建物全体がマッシブな支持柱で何層分も空中に持ち上げられている。コルビュジエの意図は、オープンスペースがビルを貫いて連続し、これを通じて人々を建物に引き込もうとするものだった。

住戸は全てメゾネット形式で、間口は狭いが陽光を豊かに浴びるバルコニーと、２層吹き抜け部分のあるリビングを持っている。３層ごとに住棟の中央部に住戸にアクセスする「通り」が設けられている。

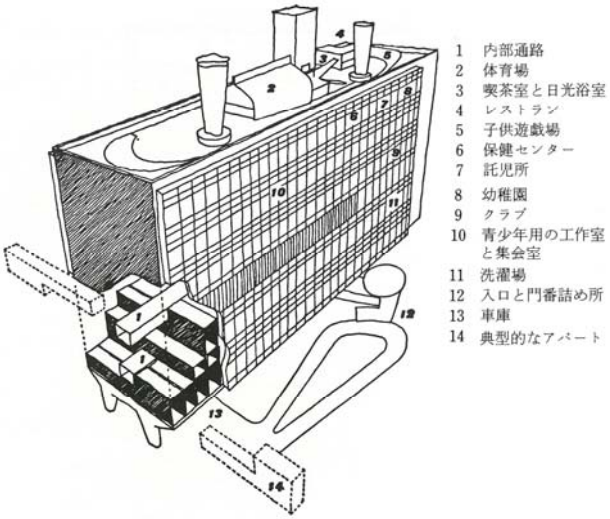
この建物が完成すると、それはたちまちイギリスの住宅地計画、とりわけ LCC のコミュニティ建設に大きな影響を及ぼすことになる。

コルビュジエによって描かれたマルセイユの住居群（1945）
実際には、政府の政策として推進するにはあまりに高価で風変わりという理由で１棟のみの実現にとどまった。

ユニテ・ダビタシオン（1947-52, マルセイユ）

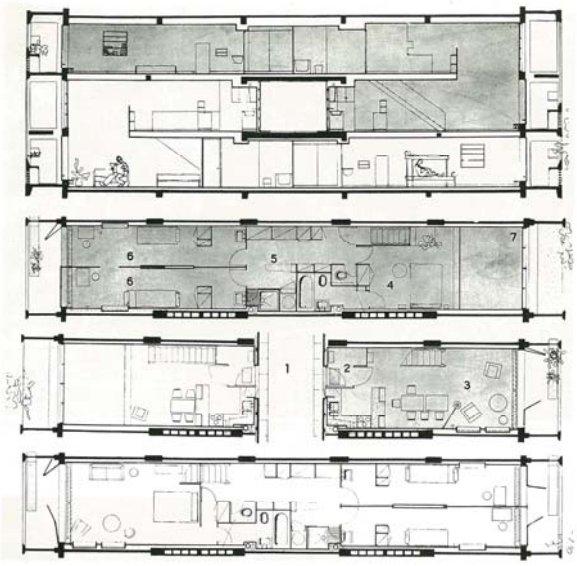
写真出典）新建築「建築 20 世紀　Part Ⅱ」, 1991

「住居単位（ユニテ・ダビタシオン）」の構成



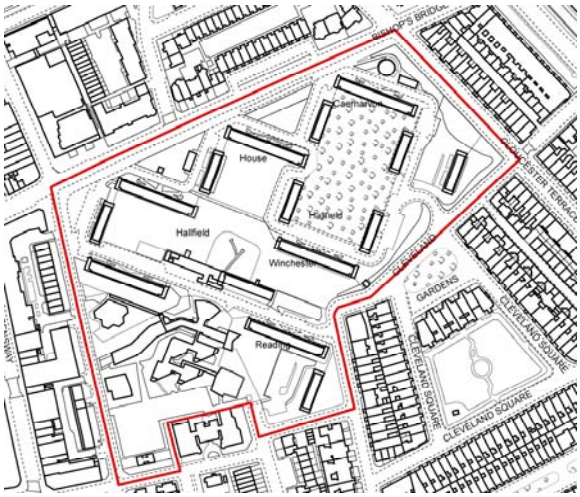
出典）L.ベネーヴォロ『図説 都市の世界史 4 近代』, 1975

ユニテの住戸ユニットを示す断面・平面



出典）ノーマン・エヴァンソン『ル・コルビュジエの構想ー都市デザインと機械の表徴』, 1669

ホールフィールド団地（1948-55, パディントン）



サイトプラン　　出典）ウェストミンスター区

ラフバラ・ロード団地（1953-57, ランベス）

団地全景
出典）J. バーネット『都市デザイン［野望と誤算］』, 1986

ホールフィールド団地（1948-55）

コルビュジエの「輝く都市」のアイデアをいち早くイギリスに導入したのはリュベトキンとテクトンのチームだった。1947 年、彼らは当時のパディントン区から依頼を受け、約 7ha の敷地に 656 戸の公営住宅とともに小学校、店舗、レクリエーション施設等を一体的に計画した。

このホールフィールド団地では、6 階建てと 10 階建ての板状住棟が直交しながら大きな緑地を取り囲むように連続的に配置されている。彼らは「輝く都市」の配置手法を応用することで、高密度開発でありながらも豊かなオープンスペースを持つ団地空間を実現した。リュベトキンのデザインは、国際様式を基調としつつも住棟群を彫塑を思わせるように仕上げていて、労働者住宅のイメージを打ち破っている。

この住宅地は、当時、戦後イギリスの建築理論を先導するものとして大きく取りあげられ、その後の住宅地計画にも大きな影響を及ぼした。建設後今日まで良好に維持管理され、居住者にも高く評価されている。2011 年には、「戦後の住宅団地の発展を促した建築」として登録建築物に指定された。

ラフバラ・ロード団地（1953-57）

LCC は、マルセイユのユニテが完成した直後に、ランベスのラフバラ・ロード団地を建設した。コルビュジエの思想に基づいて建設した最も初期の団地で、11 階建の高層メゾネット住棟の外観は、マルセイユの建物にそっくりにつくられている。この住棟は、当時 LCC 内部で「反経験主義」を主張していた若手建築家グループによって開発され、この団地で初めて用いられたものだった。彼らがコルビュジエのアイデアにいかに強い影響を受けていたかが窺える

マルセイユのユニテが一棟しか実現しなかったのに、LCC はたちまち大規模な団地計画としてコルビュジエ的世界を実現して見せた。しかし LCC がここで開発した高層メゾネット住棟は、ユニテのように「コミュニティ」として計画されたのでもなく、そのスケールも 18 階建て、340 戸を収容するユニテとは比較にならないもので、LCC の建築家たち自身もこれを 'mini-Corb design'と呼んでいたほどだ。

しかしその後 LCC 内部のコルビュジエ・シンパ（pro-Corbu）が台頭していくとともに、このタイプの住棟は「垂直田園都市」の重要な構成要素として数多く用いられるようになった。

オルトン･ウェスト団地（1955-59）
ーニュー･ブルータリズムの登場ー

マルセイユのユニテが完成した頃から、LCC 建築局の住宅部門ではデザインの原則、建築の原則を巡っての大きな路線対立が起こっていた。それは経験主義対形式主義、ソフトな美学に対するハードな美学、スウェーデン風のデザインに対するコルビュジエ調デザインという図式で表される。それはまた、第一世代のモダニストと戦後教育を受け、コルビュジエに敬意を払う若手建築家との対立でもあった。それが典型的に現れたのがローハンプトンのオルトン団地だった。

ローハンプトン地区開発の第２フェーズ、オルトン・ウェスト（40ha, 1,867 戸）の設計は、コリン・ルーカスの率いる若手建築家のチームが担った。彼らは、当時のイギリスで造形主義が復活し、モダニズム建築が本来の機能主義を離れる傾向にあったことを批判し、原理と厳格さに基づく真のモダニズムへの回帰を主張していた。彼らの建築運動やその主張は、荒々しく飾り気のない形態や仕上げを用いる作風から、「ニュー・ブルータリズム（New Brutalism）」と呼ばれるようになった。LCC のみならず、1950 年代のイギリスの建築界全体が新経験主義（soft Swedes）とニュー・ブルータリズム（hardline Corbusians）の対立の時代であった。

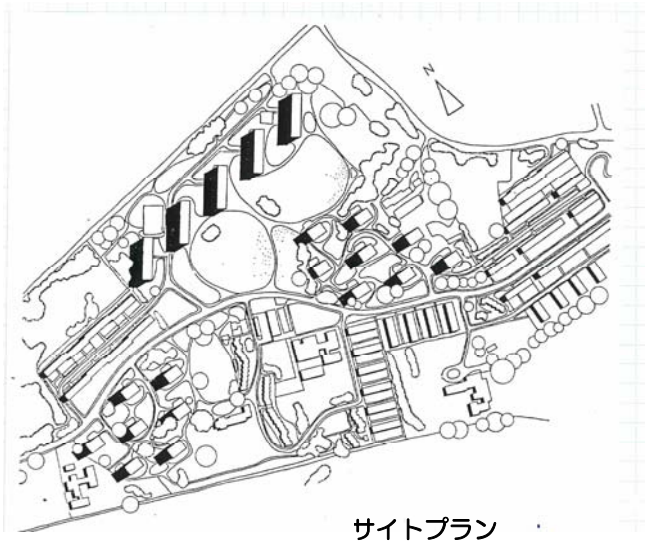
ルーカスのチームのアプローチは、オルトン・イーストのそれとは全く異なるものだった。ここでは、住宅の３分の１が 11 階の板状メゾネット住棟、他の３分の１が 12 階の塔状住棟、その他が 4 層メゾネット住棟、2-3 階建て連続住棟、高齢者用バンガローなどで構成され、それぞれがグルーピングを形成している。建物配置はいずれも規則的、形式主義的で、建物もすべてが全く凹凸のない、フラットでシンプルな形態を持ち、いずれもプレキャスト・コンクリートの素地のままの外壁を用いて均質に仕上げられている。

敷地の中央にダウンシャー・フィールドと呼ぶ緑地が設けられ、その背後に最も重要な住棟タイプである５棟のユニテ風 11 階板状メゾネット住棟が配置されている。その光景は、まさに「輝く都市」そのものを見るかのようである。

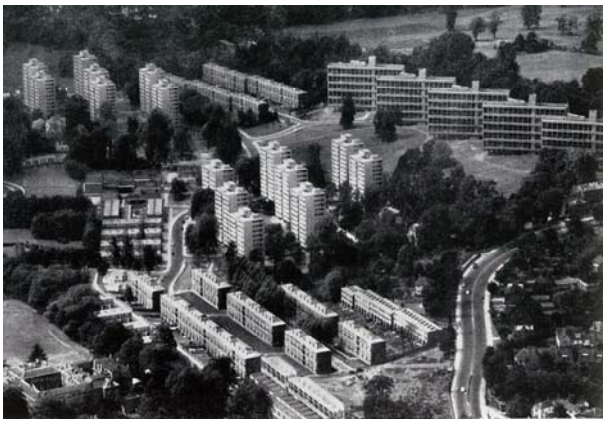
この住宅地は当時、「世界で最も美しいローコスト住宅開発」と高い評価を受け、たちまち多くのハウジング関係者が訪れる「聖地」となった。コルビュジエ自身も、「これこそが垂直田園都市だ」と語ったらしい。オルトン・ウェストの団地は、コルビュジエの思想に基づく住宅地のなかでは、最も成功したものであることに間違いない。団地を特徴づける５棟のユニテ風メゾネット住棟は、いまでは登録建築物（Listed Building）としても高いランク（GradeⅡ*）に位置づけられている。

こうした経過を経て、オルトン団地は東側にピクチャレスクで不規則に配置されたスウェーデン風の建物が並び、西側には硬く形式主義的に配置されたコルビュジエ調の建物が並ぶという全く対比的で、しかもその双方が極めて高いデザイン品質を持つ、ユニークな団地となった。

オルトン・ウェスト団地（1955-59, ローハンプトン）



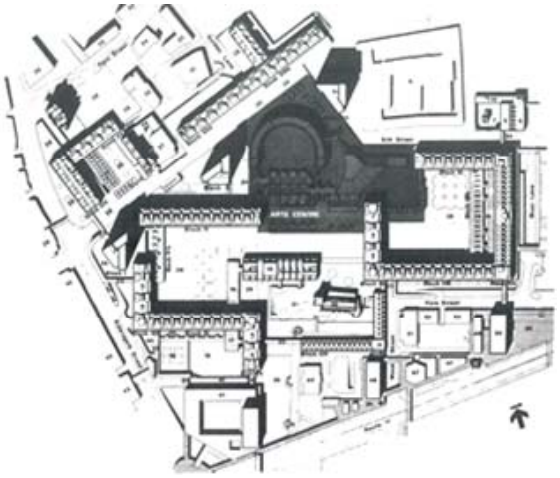
サイトプラン



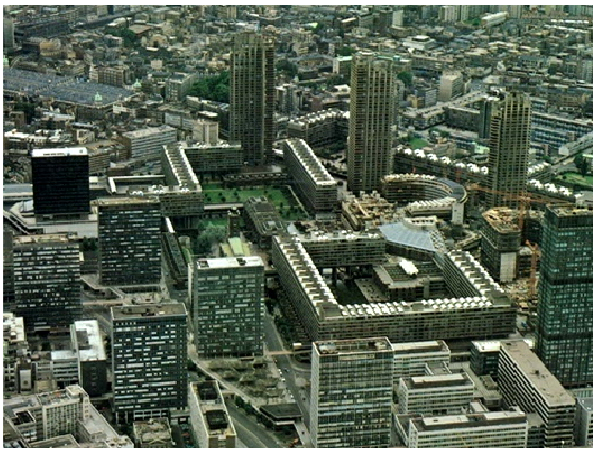
団地全景

出典）F. ギバード『タウン・デザイン』, 1970

バービカン再開発（1956-79）



出典）GLC, *GLC Architecture 1965/70; The Works of the GLC's Department of Architecture and Civic Design,*



ロンドンの「輝く都市」バービカン地区全景
写真出典）ロバート・キャメロン、『ロンドン空中散歩』,

バルフロン・タワー
（1965, ポプラー）

トレリック・タワー
（1972, ケンジントン）

バービカン地区の再開発

バービカン地区の計画は、ロンドンの都心、シティの戦災復興計画であり、人口の激減した都心に「リビング・シティ」を復活し、同時に文化・芸術のセンターを復興しようとするものだった。このプロジェクトも、コルビュジエの「垂直田園都市」の実現に他ならない。

バービカンの建築群は、「輝く都市」をモデルに、タワーブロックとリニアブロックの組み合わせで構成され、特にリニアブロックの構成は「輝く都市」の雁行型共同住宅にそっくりにつくられている。そのなかでクレセント状の建物だけがイギリスらしさを強調している。

自動車交通と歩行者交通を立体的に分離する手法も、「輝く都市」に習って取り入れられた。唯一の違いは、「輝く都市」が歩行者のために地表面を開放し、幹線自動車道を空中に持ち上げているのに対して、バービカンでは歩行者空間を上層に持ち上げ、歩行者デッキで結びつけている点だった。

バービカンのプロジェクトは、完成当時、イギリスの近代都市計画を代表する成果として、高く評価され世界に発信された。主要な建物は、登録建築物にも指定されている。

ただはっきりしていることは、ここには都市の賑わいが全くないということだ。人工地盤や歩行者デッキには、いつも人影がなく、荒涼としている。シティにいることを忘れさせるような静寂の空間だ。オルトン・ウェストの団地とこのバービカンを見比べると、「近代都市計画は郊外をつくることに成功したが、都市を造ることには失敗した」という批評が的を得ていると思わざるを得ない。

バービカンの
ハウジング

ロンドンのユニテ

ヨッロッパで、イギリスほど「垂直田園都市」を積極的に取り入れた国はほかにはないのではないだろうか。ロンドンにも、その後ユニテに範をとった高層住宅が数多く建設された。なかでもエルノ・ゴールドフィンガーによる二つの超高層タワーは、建物内に店舗、診療所、託児所などの施設を組み込んだもので、コルビュジエの理念により近づいたものだった（いずれも登録建築物に指定されている）。

しかしその他多くの高層住宅は皆、マルセーユのユニテのような都市的なアメニティ施設を持つわけでもなく、コミュニティとして計画されたものでもなかった。決してコルビュジエの「思想」を取り入れたわけではなかった。

垂直田園都市の拡大

1960 年代を通じて、「垂直田園都市」はイギリスのあらゆる都市に拡大していった。郊外だけでなく、都市内の伝統的な町並みのなかにも、不調和な近代都市が進出していった。

歴史的なリージェンツ・パークの隣接地にも再開発によって「垂直田園都市」が現れた。伝統的な街路網と小さな街区によってできていた町が、大街区（スーパーブロック）と広々としたオープンスペースに変わり、街路建築が「公園の中のタワー」に変わっている。そして通りを中心にしたコミュニティや通りでの生活も失われた。

かのジェーン・ジェイコブスは、「アメリカ大都市の生と死」（1961）で、このようなスーパーブロック型の再開発を、都市の生活とコミュニティを破壊し、都市を衰退に導くものとして痛烈に批判し、通りと小規模街区の必要性を強調した。後にこれらの地区では、彼女の予言通りのことが起きるようになった。

リージェンツ・パーク団地
歴史的な中心市街地での場所をわきまえない再開発

写真出典）J.Hawkes & F.Barker, *London from the Air*, 2001

（5）スラムクリアランスへの転換と工業化、高層化の進展 ー大量生産品としての住まい

労働者住宅街の変化

1950 年代半ばになると、政府の住宅政策は大きく転換する。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都市内のクリアランス事業重点へとシフトした。ロンドンでは、既に 1951 年のロンドン計画（County of London Plan）によって、総合開発地区（CDA: Comprehensive Development Area）という大規模な再開発エリアが指定されていたが、LCC はこれ以降、19 世紀の労働者住宅街の再開発に本格的に着手する。

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、代わって中高層フラットの占める割合が急上昇する。高度利用のために高層住宅が多用されるようになり、高層住宅は、1961 年から 66 年の間に、15%から 26%へと比率が上昇した。大都市インナーエリアでははるかに高い比重を占めている。

またこの時期に中高層住宅を大量に、かつローコストで建設するために、プレハブ工法（システム・ビルディング）が大々的に取り入れられるようになる。1960 年代半ばまでの 10 年間に建設された公営住宅の半分近くがプレハブ工法によるフラットだったとされる。

どれをみても皆同じ、規格化された箱形のコンクリートアパート、工業製品のような大量生産品としての住まいと無味乾燥な環境が、労働者住宅街をクリアランスした跡につくられていく。この時代の住宅地からは、もはや生活のアメニティも、「住宅は美しく」という精神も感じられなくなっていく。

GLC の大規模再開発（comprehensive redevelopment）
アイルスベリー団地（1967～77, サザーク ）
28.5ha, 2,700 戸、当時ヨーロッパ最大規模の団地

ブランドン団地（1955-，サザーク）

ウァーウィック団地（1960 年代，ウェストミンスター）

ボウ地区（タワー・ハムレッツ）

ブランドン団地

1965 年に、ロンドン州（LCC:　London County Council）と周辺諸州の行政区域の変更によって、大ロンドン議会（GLC：Greater London Council）が発足した。GLC は、LCC の後を引き継ぎ、次々に大規模再開発事業を進めていった。

サザークのブランドン団地は、LCC の時代、1955 年からスタートし GLC に引き継がれた再開発事業で、15 階建て以上の高層タワーが初めて用いられている。

ウァーウィック団地

ウェストミンスター区のウァーウィック団地は、この時代の再開発事業として最大規模のもので、21.5ha、8,500 人（395 人/ha）のエリアに及んでいる。再開発後は、1,470 戸、4,700 人の居住地として整備された。事業の結果、地区の人口はほぼ半減し、約 4,000 人の人々が転出している。密度の低減と人口の分散は、再開発事業の重要な目標であった。

住民を無理矢理立ち退かせ、それまでの生活とコミュニティのつながりを一掃するスラムクリアランス事業は、住民の強い反発を招いた。

スラムクリアランスの結末

この時代のスラムクリアランス事業では、過密地区の密度を低減させるために、多くの住民を郊外の高層フラットに移住させた。クリアランスが生みだした住宅不足のために、単身者、子供のいない世帯、マイノリティなどが、住み替えから閉め出され、住むところを失うという、皮肉な状況も生じた。はじき出された人によって隣接の地区が過密化するといったことが起きるようになった。クリアランスの跡に建設された住宅団地は、コミュニティへの配慮が欠落、維持管理、修繕、環境管理のレベルも著しく低く、団地はほとんど竣工当初から衰退し始めていた。

今日では、この時代のスラムクリアランスが、まだ十分利用できたはずのビクトリア期のタウンハウスを大量に破壊したことが明らかになっている。

1955 年から 76 年までの間に、イギリスでは 160 万戸の住宅がクリアランスされた。バーミンガム、リバプール、マンチェスター、ニューキャッスルなどの都市は、都市内の住宅ストックの 40%を一掃した。多くの堅固なタウンハウスが、過密と貧困を理由にクリアランスの対象にされたという。GLC が 1960 年代に宣言したスラムの約 60%は建物には問題がなかったと指摘されている（リチャード・ロジャース＋アン・パワー『都市 この小さな国の』（2000）より）。

1950 年代半ば以降、強力に推進されたスラムクリアランス政策によって、イギリスの民間賃貸住宅は大幅に減少、大量の公営住宅建設が続いたことで、1970 年代末には公営住宅の割合が全国で 30%を越えるまでに達した。

（6）メガストラクチュアへの展開

メガストラクチュア思想の登場ーシェフィールドのパークヒル

近代建築家のグループは、「公園の中のタワー」を実現した後も、さらに自分たちの思想を発展させていく。建物の中に人工の土地（人工地盤）をつくり、人工の通り（空中街路：Street in the Air）をつくり、巨大な建物で一つのまち、一つの都市を造ろうと考える訳だ。いわゆるメガストラクチュアと呼ばれる概念だ。

なかでも「空中街路」というコンセプトは、1950 年代後半に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都市シェフィールド市の建築局によって建設されたパークヒルは、空中街路というコンセプトを最も早く実現した団地としてよく知られている。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、それらが空中デッキによってお互いに結ばれている。約 1,000 戸もの住宅がすべてこの通りに連なり、空中を通って学校やショッピングセンター、パブやコミュニティ・センターなどの集まるまちの中心に行けるように計画された。まさに一つの建築が町をつくっている。

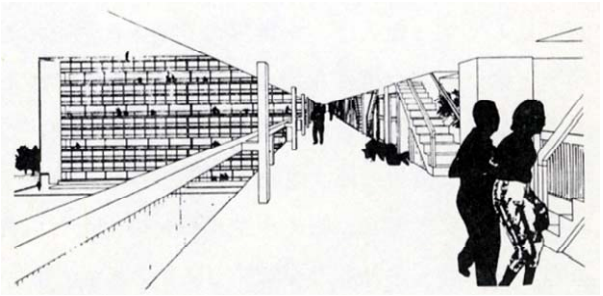
このプロジェクトは、スラムクリアランス事業として実施されたが、シェフィールド市は、もともとの市街地にあった通りごとのコミュニティを、そのまま新しい空中街路に移すように計画した。入居時にも慎重なコミュニティ・サポートが行われた。それによって、かつてのコミュニティや人間関係が、そのままここで続くことになったといわれている。

パークヒルのハウジングは、その革新的な計画によって世界の注目を集め、多くの称賛を浴びた。いまではイギリスの近代建築を代表するものとして、登録建築物（GradeⅡ*）に指定されている。

もっともメディアでは、パークヒルはしばしばイギリス人が選んだ「英国で最も嫌われている建築物」のひとつにとりあげられたりしている。このあたりがイギリスの面白いところだ。このパークヒルでは、近年、大規模な団地再生事業が着手されている。

パークヒルの空中街路

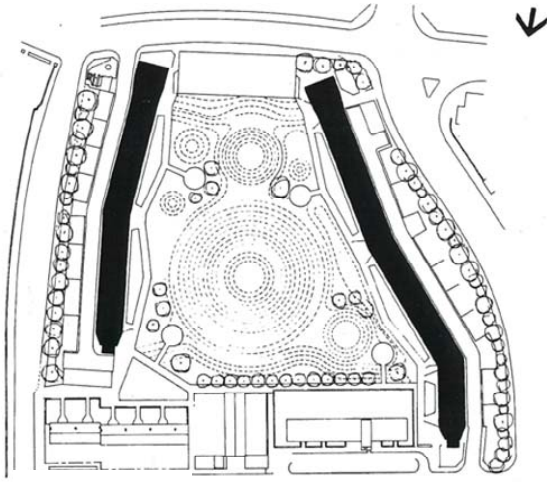
「空中街路」（Street in the Air）という概念の登場



「ゴールデン・レーン計画案」
1952 , A&P スミッソン

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

ロビンフッド・ガーデンズ
（1969-72, タワー・ハムレッツ）



サイトプラン
出典）都市住宅編集部編『集合住宅ハンド・ブック』, **1979**

チョークヒル団地（1966-70, ブレント）

サイトプラン　　出典）ブレント区 HP

ロビンフッド・ガーデンズ

空中街路という概念を最初に提起したのは、CIAM, チームXの中心メンバーで理論家のピーター＆ アリソン・スミッソン夫妻だった。彼らの主張する「街路」は、「外気に開かれ、眺望が得られ、都市的なサービスを備え、人々の往来の生まれる場所」だった。それはコルビュジエのユニテの狭くて暗い中廊下に対するアンチテーゼであった。

後に 1972 年、彼らは GLC の依頼でタワーハムレッツに空中街路を組み込んだロビンフッド・ガーデンズ団地を完成させた。150 戸あまりのメゾネットを組み込んだ２つの住棟（長い方は延長が 150m ほどある）は、いずれも３層ごとに幅の広い「空中街路」を持ち広大なオープンスペースを挟んだ対峙している。

残念なことに、この住宅地は住民には全く評判がよくなかった。建築家の抽象的な概念から魅力的な空間を創り出すことがいかに困難であるかを示す格好の事例となった。

2008 年にタワーハムレッツ区とイングリッシュ・パートナーシップスが、この地域一帯（Blackwall Reach）の再開発計画を決定し、この建物も取り壊されることになった。リチャード・ロジャースなどのグループが、この団地を近代建築の記念碑として登録建築物（listed building）に指定するように運動したが、イングリッシュ・ヘリテイジはそれに値しないとして、結局、登録を行わなかった。

チョークヒル団地

シェフィールドのプロジェクトはイギリス各地の公営住宅に多大の影響をもたらした。特にロンドンでは顕著にその影響が現れた。

ブレント区のチョークヒル団地（1966-70）は、区が再開発の受皿住宅として建設したものだが、パークヒルをモデルにして、そっくりにつくられた。この団地では、30 棟の高層住宅が空中街路でひとつに結ばれていた。このタイプの団地は、その後いずれも犯罪やヴァンダリズムに悩まされ、住民に見放されるようになる。この団地でも 2000 年前後に全ての高層住棟が解体されてしまって、現在は存在しない。

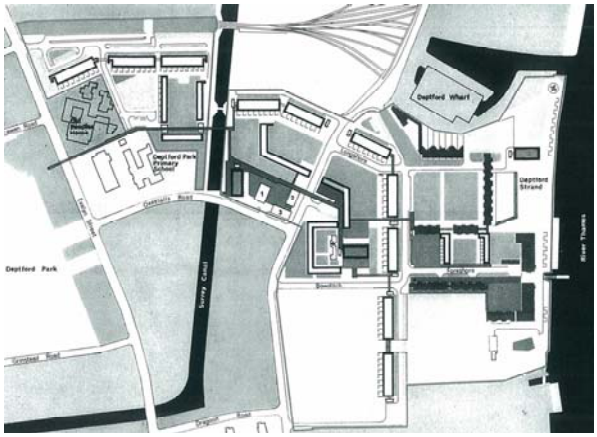
写真出典）J.Hawkes & F.Barker, *London from the Air*, 2001

ペピーズ団地

1960 年代後半に GLC が建設したペピーズ団地（1963-67）では、10 棟の 8 階建て板状住棟が空中歩廊で結びつけられ、敷地全体をを取り囲んでいる。高層住棟を連続させることで高密化を図り、広いオープンスペースを創出することが意図された。また、地上は車の移動スペースとし、人々は「空中街路」を歩行する「歩車分離」を実現している。このプロジェクトは、完成時に英国建築賞を受賞した。

しかしその後まもなく、空中街路が犯罪に全く無防備で安心して住めないという理由から、初期に入居した住民が団地から逃げ出すようになった。このタイプの大規模団地の多くが、難民、移民などがの外国人が集中的に住み着いて、周辺からも孤立する特殊なコミュニティになっていく。

ペピーズ団地サイトプラン



出典）GLC（1972）, *GLC Architecture 1965/70; The Works of the GLC's Department of Architecture and Civic Design*

バタシー地区のハウジング

同時期に建設されたバタシー地区の団地（Doddington & Pollo Estate）は、GLC の団地のなかでも最もスケールの巨大なものといえる。

ロンドンではこのように、1960 年代を中心に高層住宅を空中歩廊で連続させる住宅地が数多くつくられた。しかしその大半がシェフィールドの団地を単に形式的にまねたもので、ただ高密化を図るために延々と住棟をつなぐだけのものだった。

そして、巨大なスケールが入居者に心理的な悪影響（無力感や孤立感）を及ぼすことが次第に明らかになってくる。

ペピーズ団地（1963～67，ルイシャム）

バタシー地区のハウジング（1960-70 年代、GLC）

ノース・ペッカム団地（1969〜75，サザーク）

ノース・ペッカム団地

1970 年代になると高層住宅は建設されなくなり、公営住宅建設は中層住宅が大半を占めるようになったが、GLC は引き続き中層デッキアクセス（片廊下型）住棟を空中歩廊で延々と結びつけるような開発を継続していった。なかには、サザークのノース・ペッカム団地のように、72 棟もの中層のデッキアクセス（片廊下型）住棟が全て空中歩廊によって結びつけられているような団地もあった。

これらの団地の計画は、「地上を車が走り、人はデッキ上を歩行する」歩車分離の思想に基づいている。排気ガスに悩まされることのない空中を歩くほうが健康によいという訳だ。いまになって、全く人影のないデッキを見ると、これがいかに現実性を欠くものであったかが実感される。

外部から容易に侵入でき、容易に逃げ去ることのできるデッキアクセス連続住棟は、窃盗や強盗などの犯罪の格好の場になった。大声で叫んでも「空中街路」では警官も駆けつけてこない。住民は部屋に孤立せざるを得ず、それがさらに悪循環を生む。後にこのノースペッカム団地は、「最悪の団地」のレッテルを貼られることになる。

延々と連なるノース・ペッカム団地の住棟群

マンチェスター･ヒュームⅠ～Ⅴ団地

1965 年から 72 年にかけて、マンチェスター市はヒューム地区で大規模なスラムクリアランス事業を実施し、5,300 戸もの大規模公営住宅団地を建設した。この計画を手がけたのは、あのシェフィールドのパークヒルの設計者であった J. Lewis Womersley とカンバーノルド・ニュータウンの主席建築家を務めた Hugh Wilson の二人だった。

５期に分けて実施された団地建設（ヒュームⅠ～Ⅴ団地）の最終フェーズに建設されたヒュームⅤ団地は”crescents”と名付けられ、その名の通り４棟のクレセント状の巨大住棟が広々とした緑地を取り囲むように配置されている。バースのロイヤル・クレセントを思わせる住棟には、２層ごとにデッキが巡らされていて、さらに空中歩廊で 4 棟全てが結ばれ、団地内の中心施設にアクセスできるように計画されている。「空中街路（street in the air）」コンセプトを見事に実現したヒュームⅤ団地は、当時、いくつかのデザイン賞も獲得した。

しかし、これらの住宅は品質が著しく低く、並はずれたスケールの計画自体も不人気で、完成してわずか３年後には大半の住民が住み替えを要求する有様で、すぐに犯罪やドラッグ、ヴァンダリズムの横行する団地となった。４棟のクレセントは、完成後 20 年たらずの 1990 年代はじめに全て取り壊されてしまった（第７話参照）。

ヒュームⅠ～Ⅴ団地（1965-72、マンチェスター）

写真出典） Urban Villages Group（1997）, *Urban Villages：A Concept for Creating Mixed-Use Urban Development on a Sustainable Scale (Second Edition)*,

ヒュームⅤ団地のクレセント

上空から見たヒュームⅠ～Ⅴ団地

写真出典）The Hulme Crescents, http://manchesterhistory.net/

ブランズウィック・センター
（1965～73、ブルームズベリー）

ブランズウィック・センター

ブランズウィック・センターは、1960 年代のカムデン区による都心部での複合再開発で、この時代の精神を象徴的に示すものと評されている。

かつてのタウンハウス街区５ブロックを全てクリアランスしたあとを、ひとつの建築物（スーパー・ストラクチュア）で覆っている。基壇部に駐車場と店舗、オフィス、映画館、パブ、レストランなどを含むショッピング・コンコースが収容され、上部に階段状の住宅が配置されている。

この建物も 2000 年に登録建築物に指定された。一時は寂れていて、コンクリート打ち放しの壁も薄汚れていたが、近年大規模な改修工事を行い、コンクリートに着色を施すなどによって、明るさと賑わいを取り戻した。

テームズミード（1967～, グリニッチ）

テームズミード

1967 年に GLC はテームズミードの軍用地跡地を利用したニュータウン・イン・タウン（525ha、計画人口 6 万人）の建設に着手した。60 年代の住宅不足を背景に、大量かつ迅速な住宅建設が要求され、これに対応するために大型パネルを用いたプレハブ工法が全面的に採用された。

このテームズミードでは、地区全体に地上２階レベルを結ぶ歩行者デッキが張り巡らされた。長大な連続住棟（リニア住棟）が計画され、2,4 階に住棟内ペデストリアンが組み込まれている。地上レベルは、浸水の危険を避けるためにガレージ等に利用を制限されている。

テームズミードの開発は、リニア住棟の斬新さと遊水池の景観的効果などによって、当時わが国でも評判を呼んだ。

しかし、歩行者空間が空中に持ち上げられた結果、ここでは地上レベル、デッキレベルのいずれもが生活感やアクティビティに欠けた空間になってしまった。1972 年に第１・２期の事業が完成した段階では、このプロジェクトは高いコストを投じたにもかかわらず、住民に不人気であることが明白だった。また 60 年代の住宅不足も既に解消され、大量供給の必要性も失われていた。大ロンドン議会は当初計画を最後まで継続する意欲を失ってしまい、事業を中断せざるを得なかった。

（7）近代建築の失敗と住宅政策の失敗

近代ハウジングの挫折

1950 年代から四半世紀ほどの住宅の大量供給時代に、ロンドンをはじめとするイギリスの都市や町の様子は激変した。革新的な近代様式のハウジングは、「健康で緑豊かな生活」を保証するはずだったが、その理想と現実には著しい乖離が生じていた。

高層住宅については、維持費の高いことやそのスケールが入居者に心理的反作用（無力感や孤立感）をもたらすこと、子供を育てる環境としても生理的、心理的に好ましくないこと、そして人々の孤立がヴァンダリズムや犯罪を招きやすくすることなどが批判の的になり、居住者にも敬遠されるようになった。

空中歩廊で結ばれ、延々と連続するデッキアクセス（廊下型）住棟も、居住者には著しく不人気だった。見知らぬ人間が外部から簡単に侵入できるこのタイプの住宅は、居住者に常に緊張を強いるもので、犯罪に対して全く無防備で、次第に危険な存在になっていった。

プレハブ工法による建物（システム・ビルディング）の質の悪さは深刻で、多くの住民が住宅の傷み、雨漏りや騒音、気密性・断熱性の悪さなどに悩まされていた。

結局は、過去に経験したことのない革命的な素材や様式を、十分な「時間の評価」を経ないままに、急速に取り入れたことに問題があったと結論づけられた。

そして何よりも最大の失敗は、スラムクリアランスと大規模公営住宅団地の建設をすすめた住宅政策そのものにあった。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と住民への配慮のなさによって、住民の不満は高まり、地方自治体への信頼も失われた。

ローナンポイントの事故

1968 年には、戦後のハウジングの失敗を象徴するような事件が起きた。ロンドン東部ニューハムのフリーメイソン団地の高層（24 階建）プレハブアパート（ローナンポイント）の上階でガス爆発が起き、これとともに上から下までの階が一瞬にして連鎖的に崩壊し、5 人の住民が死亡したというものだ。

この事故の後、イギリスの建築基準にこのような連鎖的崩壊を防止するための構造規定が追加され、これに基づいて当時全国に 600 棟あった同種の建物の補強を行うことになった。ところがローナンポイントの住宅を解体した際に、悪質な手抜きが発見され、これでは補強を行っても安全性が確保できないということで、結局は 600 棟全てが解体されることになった。最後の建物を取り壊したのは、事故から 20 年後のことであった。

この事故は、イギリスにおける高層住宅批判を決定的なものにした。これを契機に、GLC も高層住宅の建設を停止することになった。

顕在化した近代ハウジングの欠陥

高層住宅ー維持費の高さ、入居者の心理的反作用（無力感や孤立感）、子供への影響、バンダリズムや犯罪の多発

空中歩廊で結ばれたデッキアクセス連続住棟

ー外部からの侵入に対する緊張感・不安感、犯罪にも無防備な危険な存在

工業化工法による住宅（システム・ビルディング）

ー雨漏り、騒音、致命的な質の悪さ

スラム クリアランスと大規模公営住宅団地の建設

ー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と住民への配慮のなさ

十分な「時間の評価」を経ないままに、過去に経験したことのない革命的な素材や様式を急速に取り入れたことが失敗の原因。

ローナンポイントのガス爆発事故（1968）
ーイギリスにおける「近代建築の死」

出典）Crawford, D.（1975）*A Decade of British Housing 1963-1973*

「負の遺産」としての近代ハウジング

居住者から「人間居住にふさわしくない」と宣告され、見捨てられた各地の公営住宅

ヒューム地区（1965～, マンチェスター）

ハッチェソンタウン（1968～, グラスゴー）

ホリー・ストリート団地（1966-71,, ロンドン・ハックニー）

写真出典） Urban Villages Group（1997）, *Urban Villages：A Concept for Creating Mixed-Use Urban Development on a Sustainable Scale (Second Edition)* 他

公営住宅の危機、GLC の方向転換

高層住宅もデッキアクセス住棟も次第に入居者から嫌われ、敬遠されるようになった。特に質の悪いプレハブ住宅（システム・ビルディング）で、この傾向は顕著だった。そうした団地では、住民から見放され、住宅の管理の継続すら困難になっていった。

例えば、さきのマンチェスター・ヒューム地区の公営住宅では、住民の要求で、住宅の完成からわずか 5 年後に希望者を近隣の低層住宅に転居させざるを得なかった。グラスゴー・ゴーボールズのハッチェソンタウンも同様で、完成から 10 年を経ずして居住者から「人間の住む場所としてふさわしくない」と宣告され、住民全員が退去した。ロンドン・ハックニーのホリー・ストリート団地も、完成して 5 年を経たときには既に「荒廃した団地」と宣告され、破壊行為によって痛めつけられていた。

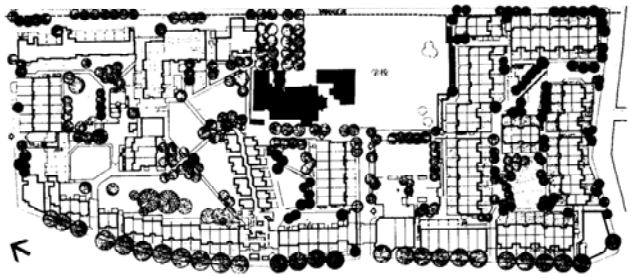
これらの団地はいずれもスラムクリアランス事業によって建設されたものだが、「ユートピア」を目指して計画されたハウジングが、かつてのスラムの住民にすら見捨てられるようなものであったことは、なんとも皮肉としか言いようがない。

もはや近代ハウジングの失敗は明らかだった。大ロンドン議会（GLC）は、70 年代後半に、「高層化、工業化、総合開発事業（クリアランス型再開発）は戦後住宅政策の最悪のミスジャッジ」だったと自己批判し、それまでの方向からの転換を図ることになった（GLC, *New Direction in Housing,* 1977）。

第６話　ハウジングの方向転換
―「脱近代」への試み―

リリントン・ガーデンズ

リリントン・ガーデンズ（1968～70, ピムリコ）



サイトプラン

出典）都市住宅編集部編『集合住宅ハンド・ブック』, **1979**

セントマークス・ロード（1976～80）
「都市を造る住居」への回帰

「近代ハウジングの失敗」が明らかになった 1960 年代を経て、1970 年代以降のイギリスのハウジングには、明らかな方向転換が見られるようになった。この時代、イギリスのハウジングに生じた変化とはどのようなものであったかを辿ってみることにしたい。

（1）都市の文脈の尊重－地域の個性と伝統様式の継承・発展

リリントン・ガーデンズ

無機質なコンクリートに覆われた近代建築に対する反動は、ピムリコのリリントン・ガーデンズから始まった。ウェストミンスター区の市街地再開発事業として実施されたこのプロジェクトで、コルビュジエのイメージ、「公園の中のタワー」からの大きな方向転換が告げられた。

リリントン・ガーデンズの住宅は、外壁にロンドンの伝統的素材である赤レンガや黒色スレートが用いられ、バナキュラーなデザインによって仕上げられている。高密度ではあるが高層化を避け、建物は 3-8 階建ての高さにおさえられている。その結果、伝統的なタウンハウスが残された周囲の町並みや敷地から眺められる教会との調和が保たれている。住宅が通りに面して連続的な町並みを形成し、下層部には店舗等を組み込んで通りの賑わいをつくりだすなど、ここでも伝統的な様式が継承されている。

このプロジェクトでは、「伝統的なハウスが積層するまちづくり」が意図され、「準接地型住宅」と呼ばれる新しいタイプの住宅が創りだされた。各住宅は 2 つのレベルにある開放廊下（通り）からアクセスするように計画されている。

リリントン・ガーデンズのハウジングは、時代の転換を告げるものとして多くの賞賛を浴びた。わが国でも大きな話題を呼び、「準接地型住宅」の概念が多くのプロジェクトに取り入れられた。リリントン・ガーデンズは、今日、イギリスの登録建築物にも指定されている。

セントマークス・ロード

ノース・ケンジントン、セントマークス・ロードの住宅も、伝統様式を発展的に継承するプロジェクトとなった。周囲に建ち並ぶビクトリア朝時代のタウンハウスのスケールやデザインとの調和を保ちつつ、新しいタイプの集合住宅を生みだした。切妻の屋根を持つ住宅は、街路から一段高いテラスを持つ伝統的なスタイルで、1 ユニットが半地下のフラットと 2 戸のテラスハウスで構成されている。

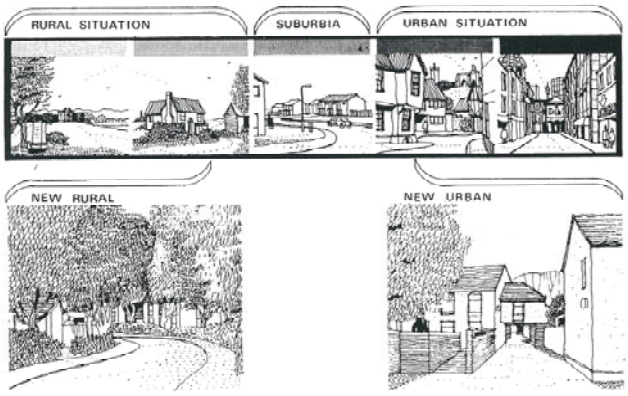
ネオ・ジョージアンと呼ばれたこの住宅のデザインは、その後のロンドン周辺の住宅開発に大きな影響を及ぼした。

エセックス州のデザインガイド

地域の伝統や個性を無視したハウジングへの批判は、地方自治体の都市計画家からも提起された。1973 年、エセックス州は「住宅地デザインガイド」によって、それまでの計画基準中心の計画許可から、デザイン重視の計画許可への転換を宣言した。

エセックス州は、ロンドンの郊外の広い範囲を行政区域に持ち、ニュータウンや大規模な郊外住宅地開発が数多く立地している。このデザインガイドは、「エセックスの多くの地域で住宅地開発が環境を浸食し、町や村の個性を傷つけている」と指摘し、「大草原風の計画」と「地域の伝統を無視したどこにでもある住宅」を鋭く批判している。その上で、エセックスの望ましい住宅地像は、「新しいムラ」、「新しいマチ」にあるとし、そのデザイン原理として「領域性のある空間」と「場所性溢れる空間」を提示している。

エセックス州住宅地デザイン・ガイド（1973）



無性格な郊外から、「新しいムラ」、「新しいマチ」へ、デザイン原理の転換を示す図

出典）County Council of Essex, *A Design Guide for Residential Areas*

バジルドン・ノークブリッジ地区

エセックス・デザインガイドのめざす住宅地像を良く表す事例が、バジルドン・ニュータウン内にある。

12ha ほどのこの住宅地（ノークブリッジ）には、デザインガイドの示す新しいムラ（ルーラル・ノークブリッジ）と新しいマチ（アーバン・ノークブリッジ）がある。住宅のほかに、小さな店舗や事務所、スタジオや工房、コミュニティ・ホールとパブを備えた村落である。この地域の昔の村落から道路形態、建物のレイアウト、住宅の構成要素などのデザイン原則を抽出して、それらを現代的に再構成している。スクェア、コート、ミューズ、アレーといった伝統的な空間が組み込まれている。

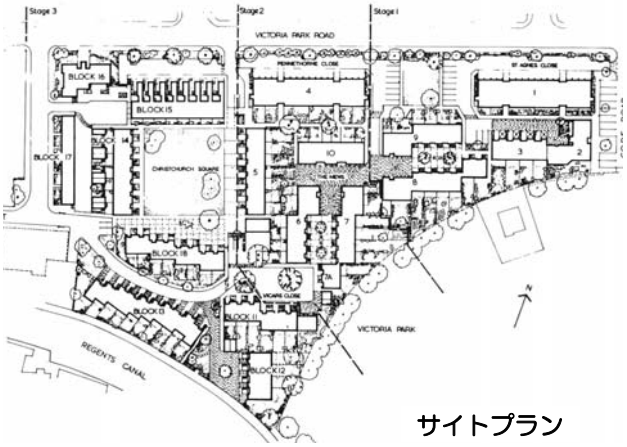
ここには、空間のアイデンティティ、ヒューマンスケール、くつろぎと親しみのある空間、調和と変化が感じられる。それまでのニュータウンの大規模で、画一的、没個性といった特徴とは対照的な姿を見せている。エセックス州のめざした住宅地像が見事に表されている。

エセックス州の先駆的な取り組みは高い評価を受け、その後、全国の自治体や政府にも多大な影響を及ぼし、イギリスのアーバン・デザインの歴史に大きな足跡を残した。

ノークブリッジ地区（バジルドン NT, 1978-81）

出典）大久保昌一「ニュータウン展望」
宅地開発 No130, 1991

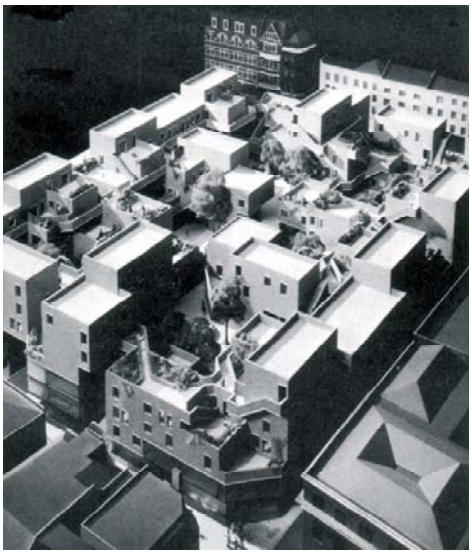
クライストチャーチ団地（1970s, ハックニー）



サイトプラン

出典）**GLC,** *An Introduction to Housing Layout,* **1978**

オダムス・ウォーク（1983, コベント・ガーデン）



（2）小集団開発ーヒューマンスケールの尊重

GLC の方向転換ークライスト･チャーチ団地の試み

大ロンドン議会（GLC）は、1977 年に「ハウジングにおける新たな方向（New Direction in Housing）」と題する文書を公表した。それは小集団開発、低・中層住宅、ヒューマンスケール、明確な領域性を持つ外部空間など、新しいハウジング・デザインの原則を示すもので、70 年代初期までの政策からの 180 度の転換、マスハウジングとの訣別を告げるものだった。一度は過去のものとして忘れ去られた街路建築を再評価し、通りや広場、ミューズといった伝統的な空間を現代の居住空間に再生することを主張していた。

この新しい方針に基づく先駆的なプロジェクトが、ハックニーのクライストチャーチ団地で実現した。それまでの GLC のインナーエリアでのハウジングのイメージを一変させるものであった。

クライストチャーチの計画は、イギリスの伝統的な町並みの持つ空間の対比性（空間の規模や形態、廻りの建物のスケール、空間の閉じ方など）と連続性に着目し、これを現代的に応用することで、領域性と連続性、視覚的変化を創りだすことに成功している。GLC は動線計画においても、それまでの歩車分離、ラドバーン・スタイルの機能的計画原則から転換し、歩車融合、デュアル・ユース・システムといった柔軟な方式を取り入れている。

GLC は、住宅地の設計全体を通じて、コミュニティの感覚を高めることを最も重視するようになった。

オダムス･ウォーク

GLC は、都心部においても新たな原則に基づく優れたプロジェクトを生みだした。GLC が 1978 年から着手したコベント・ガーデン再開発（総合的地区改善事業）のなかで最初の大規模開発事業となったオダムス・ウォーク（1983）で、コンパクトでヒューマンスケールの用途複合開発を実現している。オダムス・ウォークの開発は、この地区一帯の歴史的な街区構成やスケール、多様な形態を忠実に受け継いでいる。建物は通りに面して配置され、メインストリート沿いに店舗を持つことで、近隣の環境を強化する役割を担っている。

街区の内部では、小さな広場と歩行者の通りが連続し、広場の周囲に住宅群がクラスター状に配置されている。通りや広場の要所に店舗、診療所、小オフィスなどがあり、住宅にアクセスする階段が設けられている。複雑な通りの構成は、周囲の旧い街区の裏通りと共通の雰囲気を持っている。

GLC の新しい試みは、ハウジング・デザイン賞を与えられるなど、高い評価を受けた。しかし残念なことに、新たな方針がこれ以後継続的に受け継がれることはなかった。1979 年に成立した保守党サッチャー政権の手で、GLC そのものが解散（1986）させられる運命をたどったからだ。

民間によるインフィル型開発の展開

1980 年代以降には、旧い市街地の中の小規模な敷地での再開発（インフィル型開発）が活発に行われるようになった。かつてのタウンハウスの１区画を利用して、敷地内の路地（プライベート・ミューズ）に沿って数戸の住宅建設を行うといったタイプで、ミューズ・ハウジングとも呼ばれている。

これらのインフィル型開発にあっては、新たな開発を周囲の建物のスケールや建築様式と調和させることが決定的に重要となる。人間のスケールと都市の文脈をともに尊重した、質の高い成果が生みだされている。

ギリス海峡に面するイングランド南部の都市ブライトンは、18 世紀からロンドンの上流階級のためのリゾート地として発展したところで、風格ある町並みで知られている。町の各所に小規模なインフィル型開発やミューズ・ハウジングが見られるが、旧い町並みのなかにある新しい住宅を見分けることは難しい。これらの開発は、まさに「スモール・イズ・ビューティフル」を体現するものと言ってよい。

キナートン通りのミューズ・ハウジング
（ベルグレイヴィア）

ブライトンのインフィル型開発

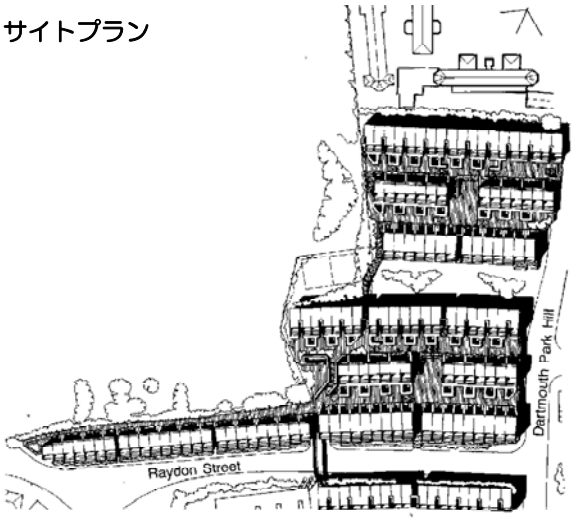
（3）低層高密開発への移行

カムデン区の試み

1970 年代には、ロンドンのいくつかの区によって、それまでの高層住宅中心の開発に代わる低層高密開発への政策転換の取り組みがすすめられた。なかでもカムデン区の一連のプロジェクトは、際だった特色をもっている。彼らの追求した方向は、近代建築の完成度をより一層高めることであった。

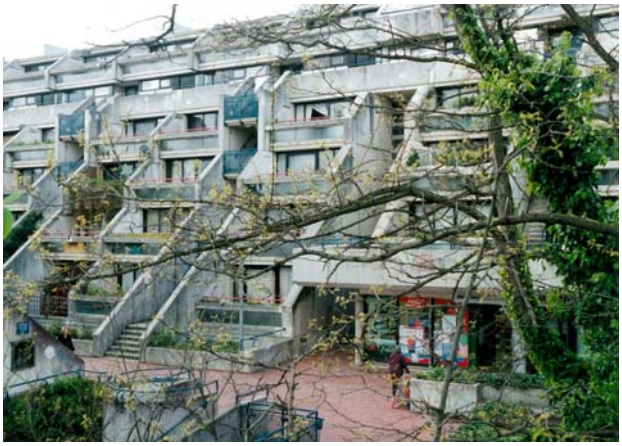
最初のプロジェクトは、スラムクリアランス事業として実施されたハイゲート・ニュータウンだった。人工地盤によって歩車分離が図られ、3 層の階段状住棟が並行に配置されている。フラットとメゾネットで構成される住宅は、全てが専用の庭を持ち、ハウスが高密度に積層する開発を実現した。

ハイゲート・ニュータウン（1970～78, カムデン）
サイトプラン



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

アレクサンドラ・ロード（1978-79, カムデン）



セントラル・ヒル（1974, ランベス）

セッチェル・ロード（1978, サザーク）

1979 年に建設されたアレクサンドラ・ロードでは、同様にフラットとメゾネットを組み合わせた階段状の住棟が 500m もの長さで連なっている。このプロジェクトは、カムデン区の集合住宅計画の中で最も完成度の高いものとされ、後にイングリッシュ・ヘリテージによって登録建築物も指定された。カムデン区の一連のプロジェクトは、専門家からは高い賞賛を得たが、居住者から好まれれることはなかった。人工地盤の導入やコンクリート打放しの仕上げ、「刑務所のような」外観などが不評を買い、受け入れられなかった。

最後のプロジェクトであるメイデン・レーンでは、完成から 6 年後に犯罪やヴァンダリズムの問題が深刻化し、住宅地のデザインを巡って大きな論議が巻き起こった。後にこれらの住宅地には大幅な環境改善が加えられることとなった。

メイデン・レーン（1982, カムデン）

セントラル・ヒル

ランベス区もこの時期にセントラル・ヒルで先進的な低層高密開発の試みを行っている。すり鉢状の丘陵地の地形に沿うように、2-4 層の低・中層住宅が平行に配置されている。メゾネット住戸が互いにオーバーラップしながら斜面に沿って階段状に重なっていて、それによって全ての住戸が眺めの良い小さな庭を持つことが可能になった。

セッチェル・ロード

サザーク区のセッチェル・ロードの住宅は、この時期の低層高密開発のなかでも優れた成功例として高い評価を得た。間口の極端に狭いテラスハウスや中庭型の 2-3 階建てフラットを組み合わせることで、高密度開発を実現している。

小規模な開発のなかに、植栽されたモールや小さな広場、路地のような小道など、多様で個性豊かな外部空間が組み込まれ、親密さと領域性をつくりだすのに成功している。

（4）民間非営利セクターの復活ー住宅協会（Housing Association）の活動

住宅協会による住宅供給の拡大

戦間期から戦後にかけて、住宅政策が公営住宅の大量供給に主軸をおいていた期間、民間非営利セクターの活動の場は狭められ、政治的関心も払われなかった。しかし、1960 年代後半に至って、住宅協会（戦間期 1935 年の住居法以後、民間非営利の住宅供給組織は住宅協会（Housing Association）と総称されるようになった）は、再び活動を活発化させてくる。

この時期、スラムクリアランスへの強い反発を受けて、改善型事業への転換とコミュニティ・ベースの住宅供給への移行が求められるようになり、政府も住宅協会の活用によって、これを推進しようとしていた。60 年代に設立された住宅協会は、それ以前から既存住宅の改善事業に取り組み、公営住宅への入居資格のない人々やコミュニティの存続を望む人々のニーズに応える活動を行っていた。

1964 年住居法によって住宅公社（Housing Corporation）が設置され、住宅協会はその資金提供のもとで住宅建設を行うことが可能となった。1969 年の住居法によって、クリアランス型再開発から改善型事業への政策転換が図られ、老朽化した市街地の改善プログラムが開始された。それ以来、住宅協会は地方自治体と連携し、改善エリアのなかでの小規模な開発や住宅の修復事業に取り組むようになった。

さらに 1974 住居法で、住宅協会の低家賃住宅供給に対する補助金制度（HAG: Housing Association Grant）が設けられたことで、これ以後、住宅協会は社会住宅の担い手としての役割を一層強化させていった。

一連の住宅協会支援策の結果、1960 年代初頭には年間 1,000～2,000 戸に過ぎなかった全国の住宅協会の住宅供給戸数は、1970 年代後半には 20,000 から 25,000 戸を数えるまでになった。住宅協会の事業の多くは、老朽化した労働者住宅街の一画で建替事業（インフィル型開発）を行うなど、小規模なものだが、それだけに周囲の町並みに調和した優れたハウジングが数多く生まれている。

住宅協会によるインフィル型住宅開発

エンズレー・ガーデンズ
（1994, ブルームズベリー）

キリック・ストリート（1995, イズリントン）

コンバージョン・プロジェクトの展開

住宅協会は、1967 年のシビック・アメニティ法の制定を契機として、歴史的な建物を住宅用途に再生・転用するコンバージョン事業を手がけるようになった。老朽化し、放置された旧い建物の保全と、高齢者や障害者、マイノリティ、ホームレスなどのための住居の確保という一石二鳥をねらったプロジェクトで、コンバージョン・プロジェクトは、住宅協会の事業の柱ともなっていた。

アバディーン・パーク

イズリントン区のアバディーン・パークのプロジェクトでは、ビクトリア朝時代の邸宅を集合住宅に改造するとともに、広い敷地を活用して新たなテラスハウス、中層住宅の建設（インフィル開発）も行われている。

アバディーン・パーク（1981, イズリントン）

マザーズ・スクエア（1990, ハックニー）

ザ・ジャーマン・ホスピタル（1997, ハックニー）

マザーズ・スクェア

かつて産婦人科の病院であったマザーズ・スクェアは、ハックニー区と複数の住宅協会との共同事業によって、再生された。高齢者のシェルター、精神障害者のための居住施設、家族向けのフラットおよびメゾネット、分割所有権方式（Shred Ownership）の分譲住宅、それにデイ・ホスピタルを含むコミュニティが実現した。これは、1980 年代後半に成立した ”Care in the Community” 法に基づくプロジェクトでもある。

ザ・ジャーマン・ホスピタル

1845 年に建設された登録建築物（listed building）であるハックニー区のザ・ジャーマン・ホスピタルは、住宅協会と医療機関とのコンソシアムによって再生された。ここには賃貸住宅、分割所有権方式分譲（shared ownership）住宅、ヘルスケア施設のほか、ラフスリーパー(rough sleeper)と呼ばれる単身ホームレスのための支援施設が設けられている。

ヴェスパン・ロード

ケンジントン＆チェルシー区のヴェスパン・ロードでは、遊休化したビクトリア朝時代の学校施設が、住宅協会によってムスリム系住民のための住宅に転用された。

旧い市街地の中でのインフィル型開発や用途転換プロジェクトを通じて、住宅協会は集合住宅の計画、建設の技術を蓄積していく。そしてサッチャー政権下での 1988 年住居法制定以後、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る。

ヴェスパン・ロード（1997, ケンジントン）

（5）コミュニティ･アーキテクチュアの誕生

ニューキャッスル市バイカーの再開発

ニューキャッスル市バイカーのプロジェクト（1971-82 年）は、イギリスのハウジング史上特別の位置を占め、内外の強い注目を集めるものとなった。バイカーは、地方自治体による最後の大規模なクリアランス事業となったが、それ以上にこのプロジェクトが特別の位置を占める理由は、「居住者参加」にあった。計画・設計にあたった建築家ラルフ・アースキンは、現地に自らのアトリエを設け、パートナーを住まわせて、スラム街の住民とともに新しい公営住宅の計画を開始した。

最初に小さなパイロット住宅が建設され、入居者と建築家との建設的な対話が始まる。この対話を通じて、建築家は多くの重要なフィードバック情報を得ることができたし、住民の住居観を知ることができた。そのようにして得た情報の全てが再開発地区の住宅設計に組み込まれた。この結果、「長城 （Wall)」と呼ばれる長大住棟の連続バルコニーでつながれた住戸群に象徴されるように、地区全体に多様で個性豊かなデザインが実現することになった。

アースキンがバイカーで見せた独特のアプローチは、世界中のハウジング・デザインに深い影響を与えた。そして、後に生みだされたコミュニティ・アーキテクチュアの仕組みに対する先駆的モデルともなった。

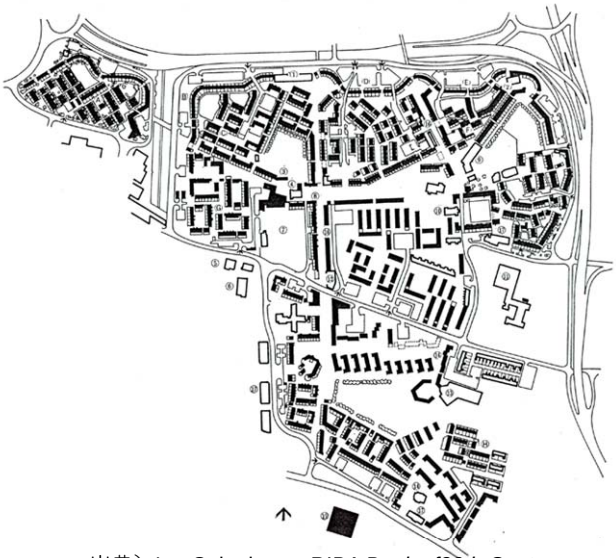
リービュー･ハウスの再生

ハックニー区リービュー・ハウスの再生は、公営住宅の住民が自ら荒廃した団地の住宅改善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・アーキテクチュアのめざましい成功例として注目を浴びた。コミュニティ・アーキテクチュアは、居住者が主体（クライアント）となってコミュニティの開発や環境の改善に関与し、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。

それまでの公営住宅改善事業では、入居者を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。コミュニティを無視した「改善」は、しばしば団地をスラムに逆戻りさせるような結果を招いていた。リービュー・ハウスの居住者は、住民の居住継続を否定し、コミュニティをも崩壊させる、そうした団地改善に反対し、開発トラストを設立して自らの手で住宅改善をすすめる権利を勝ち取った。

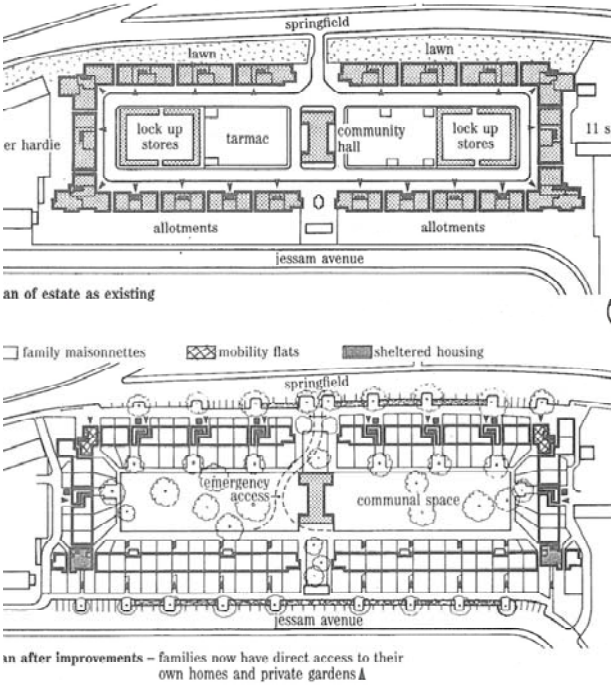
ハント・トンプソン・アソシエイツが改善計画の担当者に指名された。彼らは団地内の空家に現地事務所を開設し、居住者との創造的な対話を開始する。そして建築家は、居住者との対話を通じて、社会的、空間的なコミュニティの喪失が、団地の空間構成と密接に関係していることを発見する。建築家ジョン・トンプソンは、次のように述べている。「居住者は身の回りの環境のあらゆる側面について、詳細できわめて批判的な知識や見解を持っている。この知識を利用し、彼らの問題の本質を理解できるなら、そのとき、建築家は設計者としての自分自身の技術を適用することができるのである」。

バイカー地区再開発（1971～82, ニューキャッスル）



出典）Ian Colquhoun, *RIBA Book of20th Century British Housing* , 1999

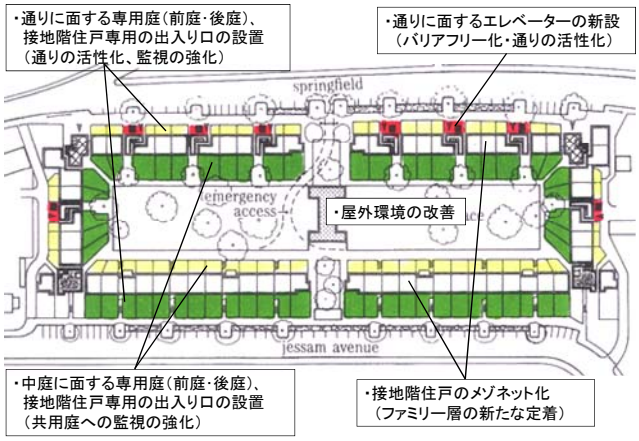
リービュー・ハウスの再生（1982～87, ハックニー）



リービュー・ハウス再生前後の比較図

出典）Ian Colquhoun, *RIBA Book of20th Century British Housing* , 1999

リービュー・ハウスの再生手法（前出資料から作成）



建築家と居住者の協働を通じて、健全なコミュニティを再生させるためのデザイン上の解決が数多く生まれた。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。1階と 2 階の住戸を一体化して家族の住める住宅にし、専用庭や通りに直接出られる新たな出入り口を設けること。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。

団地改善のプロセスは、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、人々の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。

コミュニティ・アーキテクチュアの運動は、王立英国建築家協会によって活発に展開され、1980 年代にはチャールズ皇太子やイギリス政府の支持を得て、社会全体に受け入れられるまでになった。そしてコミュニティ・アーキテクチュアは、その後のイギリスの団地再生、居住地再生とは切り離せない概念として定着していった。

コミュニティ・アーキテクチュアに関して、わが国では単に住民参加の仕組みとして捉えられがちであるが、イギリスでは、居住者が開発トラストや住宅協同組合（Housing Cooperative）、コミュニティ・ベースト・ハウジング・アソシエーション等を組織して、公営住宅を運営する権利を取得し、自らが事業主体（コミュニティ・ディベロッパー）として住宅の改善に関与するという制度的裏づけが存在する点に着目する必要がある。1988 年の住居法で設けられたテナント・チョイスの制度では、ハウジング・アソシエーションと並んで居住者組織に対しても公営住宅が移管できることとされ、居住者組織が公営住宅を取得する手段が拡大された。

また一方、居住者が事業主体とならない場合でも、伝統的に居住者の主体的参画を重んじるハウジング・アソシエーションの存在が、コミュニティ・アーキテクチュアを支えていることも重要である。

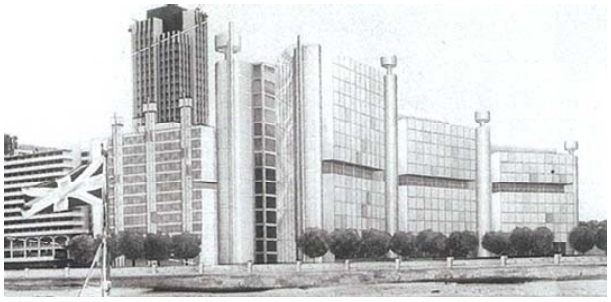
（6）コイン・ストリートからの挑戦ー「もう一つの途」、コミュニティ企業によるまちづくり

コイン・ストリートの闘い

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（コミュニティ・エンタープライズ）によるまちづくり事業だ。

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、74 年には開発業者の手による巨大オフィスビルの建設構想が持ちあがる。労働者に立ち退きを迫る再開発計画に怒った住民が立ちあがり、10 年間に及ぶ反対運動（コイン・ストリートの闘い）が始まった。

住民の活動は単なる反対運動にとどまらない。自らの手で地域の将来像を描く組織（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。住民の活動は、専門家の集団や二つの地元自治体（ランベス区、サザーク区）の支援を受け、GLC もこの運動を強力に支援した。多くの曲折の後、1984 年に開発業者は撤退、所有地を GLC に売却した。そして GLC は住民が設立したコミュニティ企業、コイン・ストリート・コミュニティ・ビルダーズ（以下「CSCB」という。）に市価の 20%以下の価格で土地を譲渡し、ようやくまちづくり事業が開始されることになった。



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

出典）Coin Street Community Builders, *There Is Another Way* , 2002
Dennis Hardy , *From New Towns to Green Politics,Campaigning for town and country planning 1946ー1990* , 1991

コイン・ストリートの主要プロジェクト

ガブリエルズ・ウォーフ

マルベリー・ハウジング・コープ（1988）

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

イロコ・ハウジング（2001）

ガブリエルズ･ウォーフ

CSCB の組織は、自治体等から不動産の権利を取得し、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開発トラスト（Development Trust）と呼ばれるものだ。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。

ガブリエルズ・ウォーフは現在、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。

社会住宅の建設

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（4 団地 220 戸）を行っている。住宅は全てコープ方式（住宅協同組合）の住宅で、借家人は組合に 1 株（1 ポンド）を出資し、住宅管理に関する教育訓練を受けたうえで、コープの運営業務や維持管理業務を分担する義務を負うといった、借家人による自主運営・管理の仕組みを採用している。かつて田園都市でも用いられたコ・パートナーシップ方式の知恵が現代に活かされている。

住宅の家賃は、最も安いもので 3 寝室で月 250 ポンド（5 万円）、市場家賃の 5 分の 1 程度らしい。

デザイン重視･環境重視のまちづくり

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。

リバーサイド遊歩道

オクソ・タワーの再生

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ル的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、最上階にはロンドンでも最高級といわれるレストランが誘致された。

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、市場ベースの経営手法を取り入れつつ、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、社会的使命を忘れた行為、という厳しい批判が内外から浴びせられ、組織内に対立も生じたといわれている。

コイン・ストリート・フェスティバル

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。

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 Emproyers' Group: SBEG）を設立し、サウスバンク全体の環境整備にも乗りだした。

新たな事業展開

2008 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た。その先駆的な取り組みはイギリスにおける「庶民計画ーpopular planning」を代表するものと評され、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。

コイン・ストリートの開発手法は、住民の共同組織による土地の保有と都市経営を基本とするもので、その考え方はまさにハワードの田園都市の原理を受け継ぐものといえる。イギリスの住まい・まちづくりの伝統ともいえる「協働の精神」がここにも息づいている。

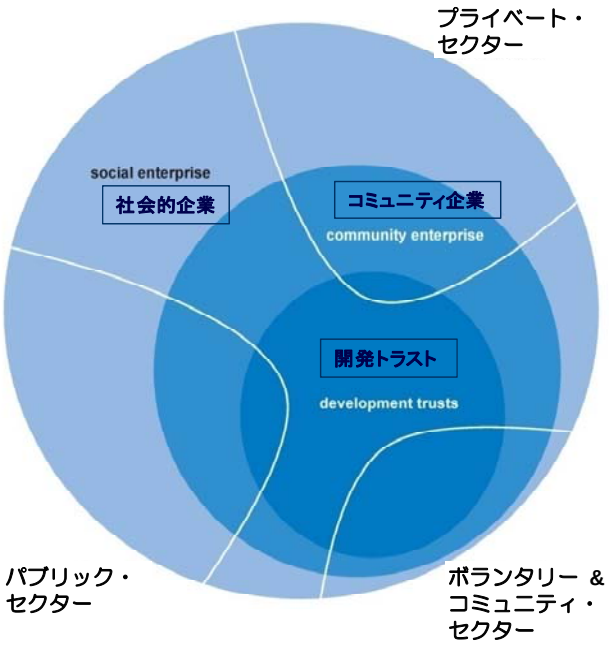
オクソ・タワー(1997)

コイン・ストリート・フェスティバル

新たに着手されたドーン・ストリートの超高層複合開発（イメージ）

出典）Coin Street Community Builders

イギリスにおける社会的企業と開発トラストの関係



社会的企業：社会的目的のために事業活動を行う

コミュニティ企業：特定の地域コミュニティを基盤に社会的目的の事業を行う

開発トラスト：公益目的のために土地・建物を所有・管理し、事業活動を行う

出典）Development Trust Association , *Development Trust in 2007*

（参考）イギリスの社会的企業と開発トラストの位置づけ

イギリスでは 2005 年現在、社会的目的のために事業活動を行う非営利組織、社会的企業（Social Enterprise）が全国で 55,000 あるとされる。社会的企業は、50 万人以上の雇用を抱え、20 万人以上のボランティアを動員し、事業規模は 180 億ポンド（農業の約 3 倍）に達しているといわれる（中川雄一郎『社会的企業とコミュニティの再生』）。ボランティア組織のような伝統的非営利組織が市場の外部で活動するのに対して、社会的企業は市場経済のなかで企業活動を行いつつ、社会的課題に取り組む、利益を配分せず社会的使命のために還元、再投資する点に特徴がある。

社会的企業のなかで、特定のコミュニティをベースに事業活動を行うもの（コミュニティによって所有、管理される企業）がコミュニティ企業（Community Enterprise）であり、さらにそのうち CSCB のように自治体等から不動産の権利を取得し、その経営による収益をベースにコミュニティ事業を営む組織を開発トラスト（Development Trust）と呼んでいる。

トラストとは、公益目的のために土地や建物を所有し、管理運営する団体で、国のチャリティ委員会によって社会貢献組織（チャリティ）として認められた組織をいう。チャリティとして認められた団体は、税制上、所得税や法人税が免除され、多くの助成制度が活用できるなどの特典がある。一般に開発トラストは、収益を株主に配当しない会社、全ての収益を公益活動に再投資する「有限責任保証会社（a company limited by guarantee）」として登記し、法人格を取得している。

開発トラストの現状

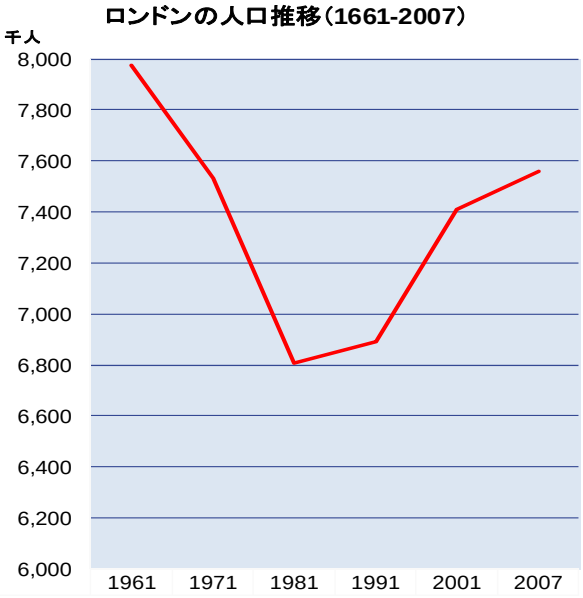
1984 年に設立された CSCB などの先駆的組織の活躍もあって、その後、全国各地に多くの開発トラストが生まれ、コミュニティ再生への取り組みを展開している。開発トラストの団体である Locality（以前の Development Trust Association）の調査では、2011 年現在、イングランドに 423 の加盟団体があり、5,500 人のスタッフ、20,000 人のボランティアが活動している。開発トラストの役割は、今日のイギリスのまちづくり、コミュニティ再生のなかで重要な位置を占めるまでになっている。

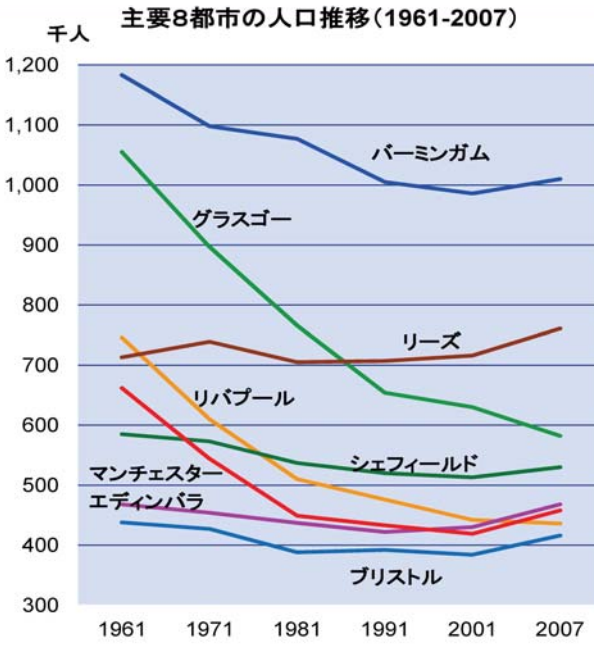
なお、イギリスでは 2005 年、コミュニティ企業に関する新たな法律としてコミュニティ利益会社法（Community Interest Companies 法; CICs 法）が施行された。これは一定の条件を満たす社会的企業が、資金調達のために株式を発行し、一定の限度を定めて配当を行うことを認めるもので、これによって「出資型非営利会社」という新たな非営利法人の形態がつくられた。かつての 5%フィランソロピーを復活させるものといってよいかもしれない。

第７話　団地再生の時代
－近代ハウジングの修復と再生－

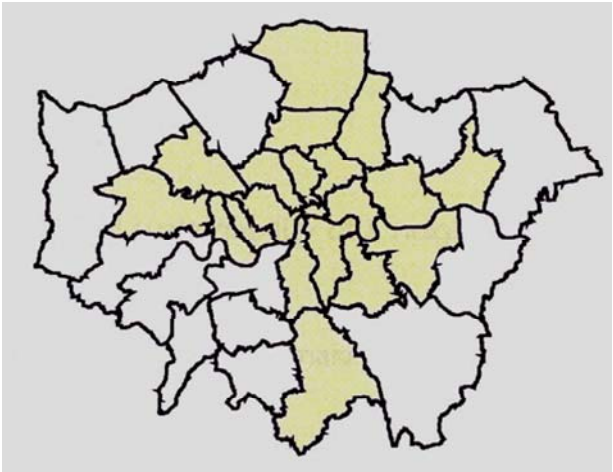
モーツァルト団地

主要都市の空洞化とその後の回復傾向





ロンドンにおける貧困地区の分布



イングランドで最も貧困な近隣地区（下位 10%）を含むインナーエリアの 20 区、公営住宅の集中エリアとほぼ重なっている

出典）Social Exclusion Unit （2001），*A New Commitment to Neighbourhood Renewal : National Strategy Action Plan*

（1）パブリック･ハウジングの危機

1970 年代，インナーシティ問題の深刻化と公営住宅団地への影響

ここからは、1980 年代半ばから本格的に開始されたイギリスの団地再生に話をすすめたい。

1970 年代後半からイギリスの公営住宅団地は深刻な危機を迎える。この時代、イギリスではロンドンをはじめとする主要都市でインナーシティ問題が深刻化していた。戦後の一貫した分散化政策のもとで、都市部からの人口・産業の流出がすすみ、どの都市においても著しい空洞化がすすんでいた。富裕層、中間層が流出し、低所得者層が取り残されることで、地域の貧困化もすすんでいった。

そうしたなかで、それまでの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。70 年代の 10 年間にイングランドで 200 万人、ロンドンだけで 40 万人の製造業雇用が失われたと言われている。工場労働者の集中するインナーエリアの公営住宅地は、その直撃を受け、失業と貧困に苦しむことになった。

1980 年代に入ると、イギリスの公営住宅団地はいよいよ深刻な危機を迎える。戦間期や戦後の復興期に建設された住宅は老朽化が著しく、60-70 年代に数多く建設された工業化工法による住宅の質の悪さも大きな問題だった。しかし、それらよりなお深刻であったは、団地の社会的環境の荒廃だった。70 年代の後半、公営住宅の非就業世帯は 30%に達し、福祉手当（生活保護）の受給世帯は 60%に近づくという状況で、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。

団地の社会的衰退と荒廃

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、ヴァ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。

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。暴動事件の根本的な原因は、失業と貧困からくる住民の社会的孤立感にあった。また身近なコミュニティの喪失も深刻な問題であった。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つような、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。

団地再生事業の開始

こうした状況を受けて、政府は荒廃した公営住宅団地の再生に向けて取り組みを開始する。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実施に移した。

団地再生事業は、コミュニティの参加と自立・自助、そして住宅の民営化（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。

この時代、サッチャー政権の「新自由主義」、「民営化」路線のもとで、イギリスの住宅政策は大転換を遂げた。特に 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。

荒廃する公営住宅団地

出典） Urban Task Force DETR（1999）, *Towards an Urban Renaissance*

（2）ユートピアへの審判ーアリス･コールマンの近代ハウジング批判とデザイン改善の実践

近代ハウジングへの審判

ここからは、特徴的な団地再生プロジェクトを紹介していくこととしたい。まずはじめに、「ユートピアへの審判」という話題をとりあげる。

1985 年に地理学者のアリス・コールマンが『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*）』と題する研究レポートを発表した。このレポートは、ハウジングの分野で大きな反響を呼び、またその後のイギリスの団地再生にも多大な影響を及ぼした。

彼女の研究チームは、ロンドンのサザーク、タワーハムレッツの二つの区を中心とする 4,099 棟、10 万戸以上の公営住宅を対象に、住宅地のデザイン要素及び管理状態と犯罪やヴァンダリズムなどの反社会的行為の発生との因果関係を詳細に調査・分析した。その結論は、近代ハウジングのデザイン上の欠陥を厳しく指摘するものだった。

アリス・コールマン（1923-）

「ユートピアの現実」

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

コールマンが調査対象にした問題団地

ブランドン団地（サザーク）

アイルスベリー団地（サザーク）

セント・ジョージズ団地（タワー・ハムレッツ）

レオポルド団地（タワー・ハムレッツ）

犯罪や反社会的行為を招くデザイン

この報告書で彼女は、つぎの５つの指標が、犯罪や反社会的行為の発生に最も関わりが深いことを示した。すなわち、

①エントランス当たりの戸数
②一棟当たりの戸数
③住棟の平均階数
④空中歩廊(Overhead Walkway)で結ばれる住宅の戸数
⑤屋外空間の構成

高層住棟、大規模住棟、連続住棟になるほど、団地の荒廃が著しい。屋外空間の構成については、「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。彼女は、複数の住棟間で利用され、外部からの利用も可能なオープンスペース（彼女はこれを「混用空間（confused space）」と呼んでいる）を最も望ましくないと述べ、「公園の中のタワー」の思想を全面的に否定した。

パーミアブルな住宅配置

コールマンは一連の研究の結論として、「パーミアブル（permeable）な住宅配置」の原則を提示している。彼女の主張する原則は次のようなものである。

①伝統的な（行き止まりのない）街路網の中に住宅を配置、つまり団地型の配置ではなく接道型の配置とすること。
②混用空間をなくし、すべてのオープンスペースは各戸の専用庭にすること。
③通りへの監視を保つために適切な後退距離を維持すること。住宅前面の緩衝ゾーン（前庭）は奥行 3-5m 程度とし、これを超えないこと。
④通りに面する住戸には、エントランスとフェンスを設置すること。フェンスは腰の高さにし、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。
⑤裏庭の側から住戸へのアクセスを設けないこと。
⑥駐車場は集中型ではなく、路上に設置し、住宅の領域のなかで居住者が掌握できるように配置すること。

犯罪防止の観点に立ったコールマンの主張は、オスカー・ニューマンの『まもりやすい住空間』（1972）と相通じるものだが、接道主義、街路建築を徹底して主張している点に大きな特徴がある。

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。

コールマンのデザイン改善実験プロジェクト
ーモーツァルト団地の再生

コールマンの「パーミアブルな住宅配置」の原則が最初に適用されたのは、ウェストミンスターのモーツァルト団地だった。1970 年代前半に区が建設した 500 戸の団地は、当時は優れたデザインを評価され、表彰を受けたほどであったが、まもなく犯罪やヴァンダリズムの横行する団地となり、完成後わずか 6 年で大規模な修復が必要になるほどだった。彼女のチームは、ウェストミンスター区の依頼を受け、団地の診断とデザイン改善の提案を行うことになった。住民との緊密な連携のもとにデザイン改善案がとりまとめられ、1986 年から団地の一角で試行的な事業が実施された。1991 年には、コールマンの主張を支持するイギリス政府・環境省が彼女の理論を実証・実験するデザイン改善実験プロジェクト（DICE: Design Improvement Controlled Experiment）をこの団地で実施することになり、1993 年から本格的な改善事業が開始された。

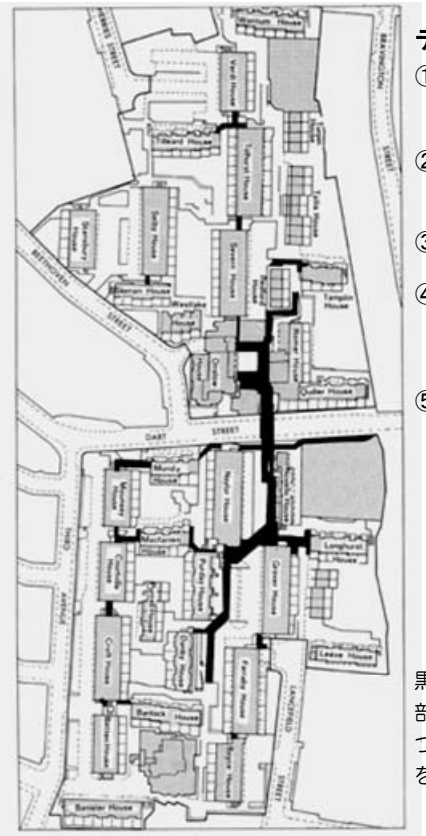
この団地でコールマンの提案したデザイン改善策の第一は、23 棟の住棟をひとつに結びつけていた空中歩廊を撤去することだった。住棟を外部からの侵入の危険にさらす空中歩廊を全て取り壊し、住棟を分離・自立させ、棟ごとに新たな（オートロック式の）階段室を設けた。また、高層板状住棟については、垂直方向に住棟を分断する仕切壁を廊下に設けて、住棟の分節化、規模縮小を行っている。

次に、オープンスペースがどの住棟に帰属するかを決めて、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。

さらに団地全体の「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設けられている。

団地再生の様子。デッキが取り外され、自立した住棟に新たな階段室が設けられている。団地内に通り抜けの道路が新設され、通りに対して自然な監視が行き届くように住棟と屋外が改造された。各住戸から見通せる路上に駐車スペースが設けられている。

モーツァルト団地再生（1986-2004,ウェストミンスター）



デザイン改善の概要

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

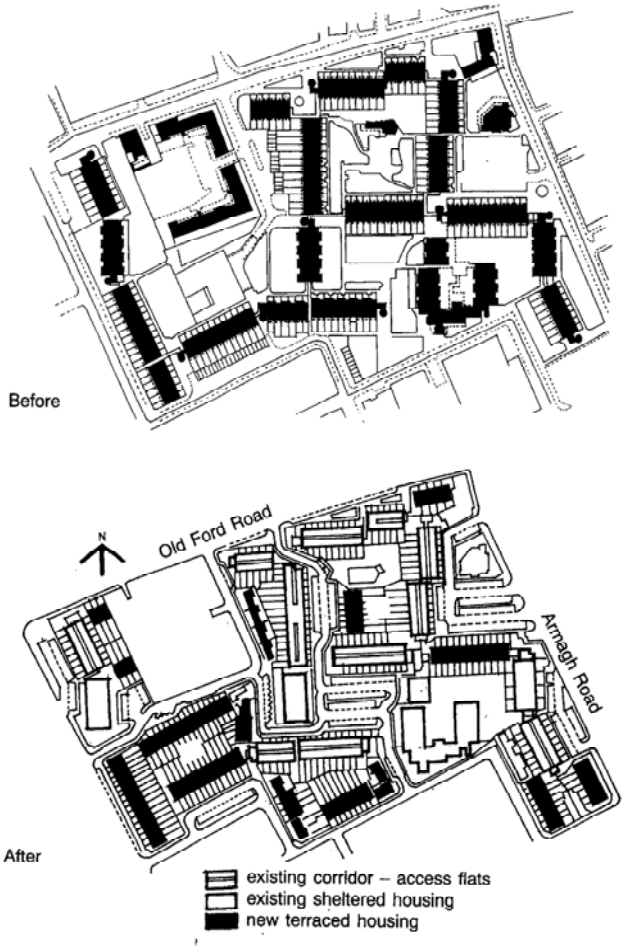
黒く表示されている部分が 23 棟を結びつけていた空中歩廊を示す

モーツァルト団地のオリジナル・プラン

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

取り除かれる前のデッキの様子

ランウェル･ロード団地の再生
（1992−，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 20th Century British Housing*

「混用空間」を一切残さないために、外部空間も改造された。団地内には 30 ヶ所ほどの空地、子供の遊び場などがあり、フーリガンの溜まり場やヴァンダリズムの対象になっていた。それらの多くはフェンスで区画された各住棟の敷地内に取り込まれた。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 戸の低層住宅が新設されている。

さらに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、窓から通りへ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。

モーツァルト団地での試行実験の結果は、改善事業の第１段階、空中デッキを取り除き各住棟を自立させた時点で団地内での窃盗が大幅に減少する（彼女の報告書による）など、大きな効果を上げた。しかし一方で、このプロジェクトが単に物理的環境の改善にとどまり、社会的、経済的側面の改善に及ばなかったために、効果は限定的であったという指摘もある。

ランウェル･ロードの団地の再生

タワーハムレッツのランウェル・ロード団地でも環境省とアリス・コールマンのチームによるデザイン改善実験プロジェクト（DICE）が実施された。

デザイン改善前後のレイアウトを比較するとオープンスペースの再編の様子がよく分かる。従前の共用オープンスペースは全て解消され、専用庭、新設道路、路上パーキング、新たな低層住宅建設用地などに置き換えられている。

行き止まり度道路を解消し、通りのネットワークを確保するため、ここでも既存の住棟の一部が取り壊されている。

デッキでつながれていた住棟を切り離し、各住棟に新たな階段室が設けられた。そして各住棟が独立した敷地を持つように敷地の周囲にフェンスが設けられた。全ての住棟が通りに対して正面を向くように、住棟も改造された。そして駐車スペースが各住棟の前面の通りに、住宅から目の届くように配置されている。

「パーミアブルな住宅配置」理論の影響

スーパーブロックや共用のオープンスペース、クルドサックの道路など、それまでのハウジング・デザインの根本を否定するコールマンの理論に対して、専門家からは、「犯罪防止の効果があったとしても、結果的に全く無味乾燥な環境がつくられる」など、厳しい批判が加えられ、デザイン改善の効果に対しても疑問が提起された。にもかかわらず、彼女の「パーミアブルな住宅配置」理論は、その後広くイギリス社会に受け入れられ、住宅を伝統的な街路網のなかに配置する手法（Traditional Sreet Layout）は、ハウジング・レイアウトの基本原則として認められるようになった。

また、空中廊下を撤去し、連続住棟を分節化する改善手法や、通りに向かって新たなエントランスを設ける住棟改善手法も、各地で広く採用されるようにになった。

伝統的な街路網のなかに配置される集合住宅

パーク・セントラル（バーミンガム）

各地での Defensible Design の展開、
住棟改善手法の拡がり

空中歩廊を撤去し、連続住棟を自立・分節化する改善手法や、通りに向かって新たなエントランスを設ける住棟改善は、各地で広く採用されている。

ペピーズ団地（ルイシャム）

（3）人間のスケールの回復ー高層建築、巨大建築の解体と修復

各地での高層住宅の解体

1980 年代半ばから本格的に開始された団地再生事業において、最も顕著に見られた傾向は、高層住宅を解体し、中・低層の住宅に建て替えることだった。

イギリスではローナンポイントの事故を契機に、高層住宅がもはや人間居住にふさわしくないという考え方が定着していった。そして団地再生事業の開始とともに、全国各地で高層住宅の解体がすすんでいった。

解体されるユートピア

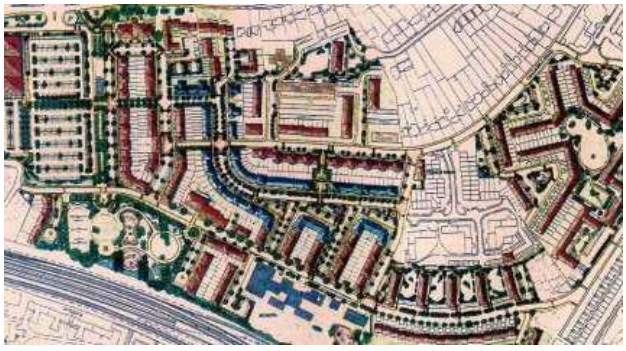
キャッスル・ヴェール団地の再生
（1993～2005, バーミンガム）

従前の高層住棟群

高層住宅が姿を消した団地の全景（2003 年）
出典）Castle Vale HAT, *Castle Vale Annual Report 2003-4*

チョークヒル団地の再生（1996-2007, ブレント）

オリジナル・プラン



団地再生プラン
出典）ブレント区 HP

キャッスル･ヴェイル団地の再生

バーミンガム市のキャッスル・ヴェイル団地は、1960 年代に建設された市内最大規模の団地で、敷地面積 250ha、総戸数 3,750 戸、人口約 1 万人を有する、高層・低層の混合団地だった。1993 年、国のエージェントである団地再生トラスト（HAT：Housing Action Trust）によって開始された団地再生事業は、地区内の高層住棟の大半を取り壊すものとなった。

従前この団地には 34 棟の高層タワーブロック（1,943 戸）が存在していたが、そのうち 32 棟までが解体・除却された。わずか 2 棟のみが存知され、高齢者向け住宅（82 戸）として改造されることになった。当初の計画では 17 棟のみを除却することとしていたが、結果的に大幅に計画を変更せざるを得なかった。最終的には従前の高層住戸の 96%が除却され、低層のフラット、テラスハウスに建て替えられた。

高層住宅の跡地に建つ低層住宅

チョークヒル団地の再生

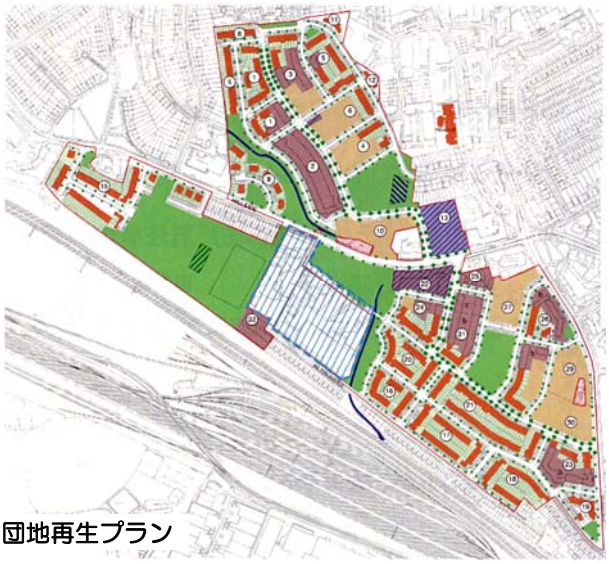
シェフィールドのパークヒルをモデルとして建設されたチャークヒル団地（ブレント区）の高層住宅群も、今日ではその全てが姿を消した。30 棟、1,280 戸の高層住棟が全て空中歩廊（overhead walkway）で結ばれていたこの団地では、1980 年代の団地再生事業で空中歩廊を閉鎖する等の改善策が導入されたが、団地の荒廃を救うことができず、最終的に全てが解体・除却されることになった。1996 年に住宅協会と民間事業者のコンソシアムが事業主体として選定され、新たな社会住宅と分譲住宅が建設された。

建替後の住宅

ストーンブリッジ団地の再生

ロンドン、ブレント区のストーンブリッジ団地（1,775 戸）でも、同様に団地再生トラスト（HAT）による団地再生事業が実施された。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のひとつとして、高く評価された。

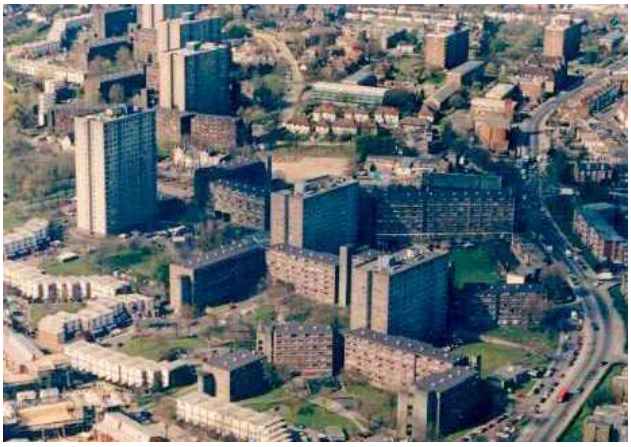
1960-70 年代に建設されたの高層タワー、中層板状住棟はいずれも取り壊された。敷地内には伝統的な街路パターンが再生され、大半が低層住宅に建て替えられている。



団地再生プラン

出典）「賃貸住宅ストックの再生・活用手法に関する研究」2008

ストーンブリッジ団地の再生（1994～2007, ブレント）



建替前の団地全景　出典）http://www.fortunecity.co.uk/

建替後の住宅

巨大住棟の分節化

アリス・コールマンが指摘したように、見知らぬ人同士が行き交う巨大住棟、ひとつのエントランスに数多くの住戸がぶら下がる住棟、匿名性の高い長い廊下などは、いずれも団地の荒廃を促す危険な存在となっている。

ハックニーのナイチンゲール団地では、長大住棟の住戸を一部垂直方向に取り除くことによって３棟に分割し、それぞれの棟に新たなエレベーターとエントランスを設ける試みが行われた。セキュリティの向上とともに、視覚的にも周辺に対する圧迫感を緩和するなど、大きな効果をもたらしている。

ナイチンゲール団地の高層住宅

切り取られ分割された高層住棟

同一タイプの高層住棟（未改修住棟）

ヒューム地区再生プロジェクト
（1992ー，マンチェスター）

ビクトリア朝に形成されたヒューム市街地
出典）Manchester Libraries

ヒューム地区 1960 年代の公営住宅（再掲）
写真出典） Urban Villages Group（1997）, *Urban Villages : A Concept for Creating Mixed-Use Urban Development on a Sustainable Scale (Second Edition)*,

（4）スーパーブロックの解体、伝統的な街路網と小街区の再生

ヒューム地区再生プロジェクト

1990 年代以降のイギリスでは、スーパーブロックをつくり、公園の中のタワーをつくってきた戦後の団地計画が否定され、伝統的な街路網と小街区、タウンハウスに代表される街路建築を再評価する考え方が支配的になってきた。環境交通地域省（DETR）のアーバン・タスクフォース（リチャード・ロジャースが議長を務めた）が 1999 年に発表した都市再生戦略に関する報告書『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。またその理由として、通りがネットワークされ様々な方向に容易に移動できる街の構造が、歩行や自転車利用を促進し、持続可能な社会の実現に寄与すること、通りに向かってに正面を持ち連続する街並みを形成する伝統的な街区構成が、街の活気と安全性を生みだすことなどがあげられている。マンチェスター市ヒューム地区の再生事業は、そうした思想に基づく先駆的なプロジェクトとなった。

ヒューム地区は 19 世紀に形成された労働者階級の居住地で、エンゲルスの「イギリスの労働者階級の状態」（1845）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。戦間期に一部の地区の再開発が開始されたが、1960 年代後半になって、マンチェスター市による本格的なスラムクリアランス事業が実施された。一帯はスーパーブロック化され、5,300 戸、人口 12,000 人という当時の英国でも最大規模の公営住宅団地が建設された。

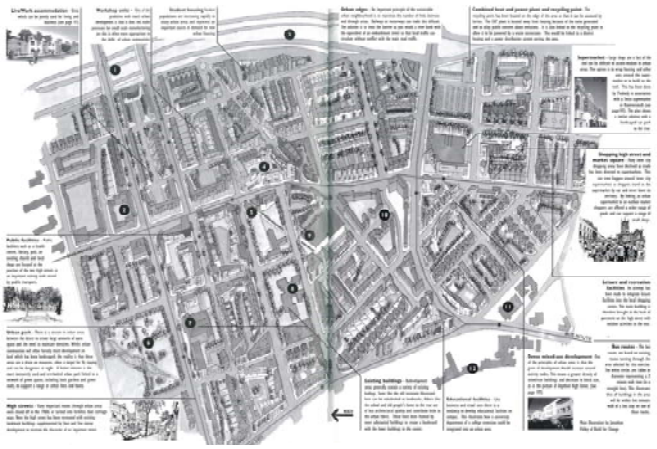
ヒューム地区 1972-1992
写真出典）Hulme Concrete Jungle – 1972ish – 1992ish, http://www.mancky.co.uk/

しかし、この団地は、巨大ブロックの不人気、建物の質の悪さ、社会的孤立や鬱病の問題等のために、住民の激しい抵抗にあった。市はこの団地が完成してわずか 5 年後には、希望者を近くの低層住宅地に転居させざるを得ない状態だった。さらに、空家は放浪者やならず者に占拠されるという「おまけ」までついた。

さらに 1970 年代には、地域産業の衰退によって失業者が増大し、貧困化がすすむとともに、ヴァンダリズムや犯罪が横行するなど、団地の荒廃はすすむ一方だった。再度の再開発が開始された 1992 年に、団地の住民は 7,300 人、失業率は 35%、生活保護世帯が全世帯の 6 割に達するという状況だったらしい。

このような事態を受けて、1990 年代はじめ、市議会は約 2,500 戸の問題住棟全ての取り壊しを決定する（住民の一部には強い反対もあったようだ）。1992 年、地区の再生のために、マンチェスター市、地域グループ、民間企業によるパートナーシップ組織、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地区再生事業が開始された。

地区再生の事業は、約 110ha の区域を対象に、3,000 戸に及ぶ公営住宅を解体、撤去し、新たに 2,500 戸の社会住宅、民間賃貸住宅、分譲住宅を建設するという大規模なもので、住宅の再生とともに民間企業の誘致等の産業開発、経済開発も同時にすすめられている。地区の二度目の再開発は、1960 年代につくられた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を再生するものとなった。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、通りに沿って連続的な街並みを形成する伝統的な都市形態が再現された。



ヒューム地区再生マスタープラン

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

再生されたメインストリート

ヒューム地区 街区構成の変遷

ビクトリア朝時代に形成されたタウンハウス街区

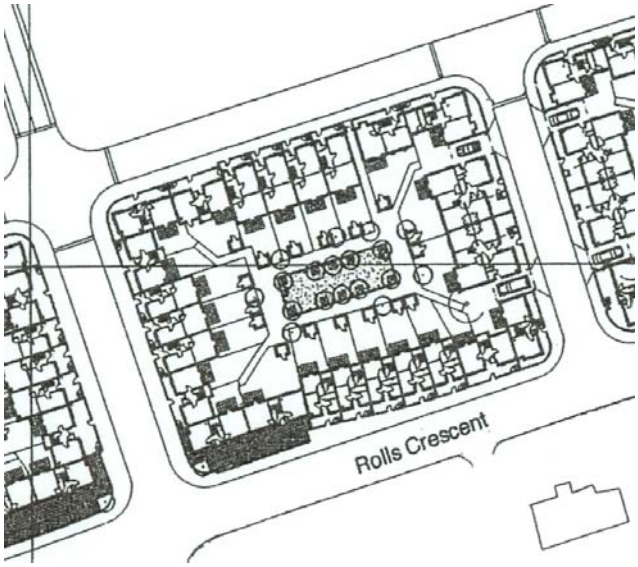
1966-71 年の再開発による スーパーブロック形成（5,300 戸の公営住宅団地建設）

90 年代の都市再生、スーパーブロックの解体、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*

ヒューム地区のハウジング

Rolls Crescent （1997, North British Housing Association, ECD Architects）



マンチェスター市、ヒューム再生会社と地域コミュニティは、計画の初期段階から協調的な取り組みをすすめ、1994 年に地区再生の考え方と原則を示すアーバンデザイン・ガイド（10 大原則）をとりまとめた。このデザインガイドは、「1960 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」を基本的目標とし、伝統的なコミュニティの良さを新しいまちづくりに組み込むことをねらいとしている。通りに対して正面を持つ建物、住宅を「団地」として計画しない、パーミアビリティなど、戦後の団地計画との訣別を告げる内容となっている。

ヒューム地区のアーバンデザイン・ガイド（主要項目）

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
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、交差部（街角）のわかりやすさ
5 Route & 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、路上パーキングの設置
6 Landmarks, Vistas ランドマーク、ビスタ	・ビスタの創出、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
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 ・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、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）Hulm Manchester Ltd., Manchester City Council,
Rebuilding the City, A Guide to Development,in Hulme , 1994

このヒューム地区再生には、当初からチャールス皇太子が率いるアーバン・ビレッジズのグループが関与し、支援しており、アーバンデザイン・ガイドも彼らの主張に沿ったものになっている。アーバン・ビレッジズのグループはこのヒューム地区再生をアーバン・ビレッジの原理とコンセプトを反映する代表的なプロジェクトとして位置づけている。このアーバンデザイン・ガイドは、地区の再活性化に大きな効果を発揮し、内外から高い評価を受けた。また、ここに示されるような考え方は、90 年代を通じてイギリスのアーバンデザイン、ハウジング・デザインの規範として定着していく。

住宅のデザインもかつての公営住宅のイメージを一新するものとなった。

かつてのクレセント状の公営住宅の跡地に建設された Rolls Crescent では、各街区に社会住宅、市場家賃賃貸、分譲住宅などの異なるタイプの住宅を組み込み、バランスのとれたコミュニティを形成するとともに、それによって、通りに面する町並み景観の多様性を創りだす工夫が行われている。

囲み型の配置で、駐車スペースは全て路上、囲み空間は完全に閉鎖され、各住戸に専用庭が設けられ、専用庭を介して共用庭にアプローチする計画になっている。

公営住宅居住者によるコーポラティブ組織がギネス・トラストの協力を得て建設した Homes for Change という名の住宅は、ヒュームの住宅のなかでも際だった特徴を持っている。この住宅は、「これまでの団地でのライフスタイルを維持したい」という住民の意向に沿って、デッキアクセス型の住棟で構成されている。ハウス主体の住宅開発が大勢を占めるなかで、コミュニティの交流を重視し、廊下型住棟を評価する人々が存在するということは、興味深い。

この開発は、住宅とワークショップ、オフィス、店舗を組み込んだ職住一体型の開発で、施設部分も Work for Change という住民組織が管理・運営を行っている。

ヒューム地区のアーバンデザイン・ガイドは、住宅を「団地」として計画、デザインしないこと、建物は通りに対して正面を持つことを強調している。ヒューム地区の新しい住宅は、この方針に沿って、いずれも通りに沿って連続的に建ち並ぶ街路建築として計画されている。建物配置は基本的に囲み型配置で、屋外空間は、各住宅が専用庭を持ち、そこから共用庭や駐車スペースが見通せるように構成されている（共用庭を持たないものもある）。駐車方式に関しては、路上パーキング方式と街区内駐車方式が使い分けられている。

現地を歩いてみると、建物配置が街区形成型、囲み配置であっても、建物自体は必ずしもアーバンデザイン・ガイドに示されているような、通りに対して正面を持ち、通りの活気や安全性に寄与するものとはなっていない。中庭に駐車スペースを持つ街区では、当然、中庭側から住戸にアクセスする動線計画で、通りの側から建物への出入り口は限定され、フェンスが建物を取り囲んでいるだけの殺風景な通りの景観が生じている。一方、路上駐車方式を用いている街区では、建物が全て通りに対して正面（玄関口）を持ち、通りの活性化にも寄与しているが、路上に車が溢れてしまうという問題も生じる。街区形成手法の難しさ、ジレンマを改めて感じる。

Homes for Change（1996, Homes for Change/ Guiness Trust ）

ヒューム地区 街区構成
と住宅配置の例

ホリー・ストリート団地の再生
（1991-2009, ハックニー）

1971 年に完成した当時の
ホリー・ストリート団地

ホリー・ストリート団地の再生

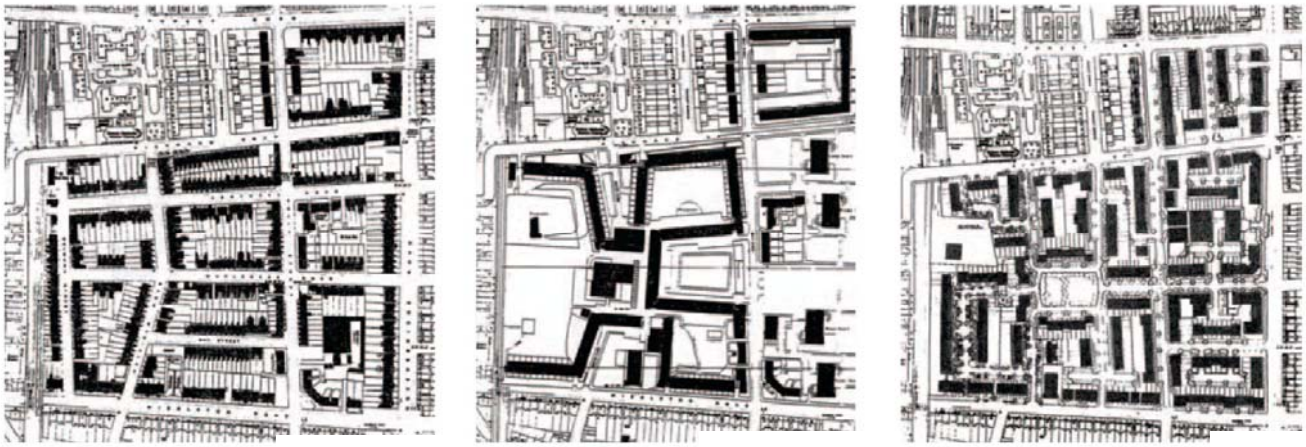
ハックニーのホリー・ストリート団地は、1960 年代に密集したタウンハウス街区をクリアランスし、スーパーブロック化して建設された。高層塔状住宅、中層板状住宅はいずれも当時の工業化工法によるものだった。この団地は、1971 年に完成して 5 年を経たときには、既に「衰退した団地」に数えられ、破壊や暴動によって痛めつけられていた。住宅の質も悪く、住民は雨漏りと騒音の問題に悩まされていた。とりわけ「息苦しく刑務所のような」中層デッキアクセス住棟は、居住者から「スネーク・ビルディング」と呼ばれ、嫌われていた。

1991 年に、ハックニー区はホリー・ストリートをはじめ、区内で最も荒廃した５つの公営住宅団地の総合的再生事業に着手した。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た（事業は 1991 から 2009 まで約 20 年間の長期に及んでいる）。ホリー・ストリートの二度目の再開発計画は、やはり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
再生マスタープラン

出典）Levitt Bernstein Asso.

ホリー・ストリート街区構成の変遷



pre 1970　1970-1992　now

出典）Levitt Bernstein Asso.

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改造された高層住宅１棟を除いて、全ての住宅を取り壊し、2-3 階建ての低層住宅に建替えることになった。

このホリー・ストリートの街区構成は、基本的に共用庭を持たない短冊形、背割り方式で、全域に路上駐車方式が採用されている。

再建された住宅には、ソーシャル・バランス実現の観点から、多様なタイプが組み込まれているが、コミュニティの安定と居住継続のために、従前の居住者の 65%は新たな社会住宅に居住できることとされた。

住宅のデザインもかつての箱型公営住宅のイメージを一掃する質の高いもので、外見上からは分譲住宅、社会住宅の区別もつかない。

ホリー・ストリートの団地再生プロジェクトは、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すすめられた。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・アーキテクチュアの名に値するもの」と評して、「住宅デザイン賞」を贈っている。団地再生における住民の主体的参加は、コミュニティの持続性にとって欠かせない要素とされている。特に住民による団地の維持管理体制の確立は、「出口戦略（Exit Strategy）」として重視されている。

マーキス団地の再生

イズリントンのマーキス団地（1970-79）は、建設当時、その斬新なデザインで内外の注目を浴びた。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、デッキやルーフストリートで結ばれた「連続住宅街」が建設された。

しかしその後まもなく、マーキス団地はヴァンダリズムや犯罪の横行する問題団地となった。狭苦しく曲がりくねった歩行ルートや、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、その原因とされた。入居者の転出が相次ぎ、空家が増大し、団地の荒廃がさらに進展するといった状況が続いた。このためイズリントン区は 1997 年から団地の根本的な環境改善とコミュニティの再生に着手した。

ホリー・ストリートのハウジング

マーキス団地の再生（1997-2006, イズリントン）

マーキス団地・再生前の様子

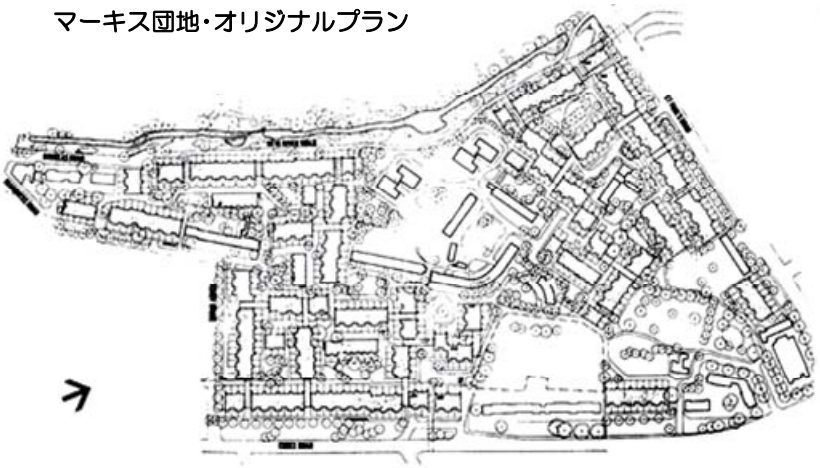
建て替えられた街区と新設道路

ここでは建替手法と改善手法を組み合わせた複合（ハイブリッド）型の団地再生スキームが導入された。荒廃が著しく、空家の多い問題住棟を中心に全体の約３分の１の住宅を除却し、建替を行うとともに、建替とあわせて新たな道路網を形成し、人々が移動しやすく、監視の目が行き届きやすい安全な環境を実現することが意図された。

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、主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、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こと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。

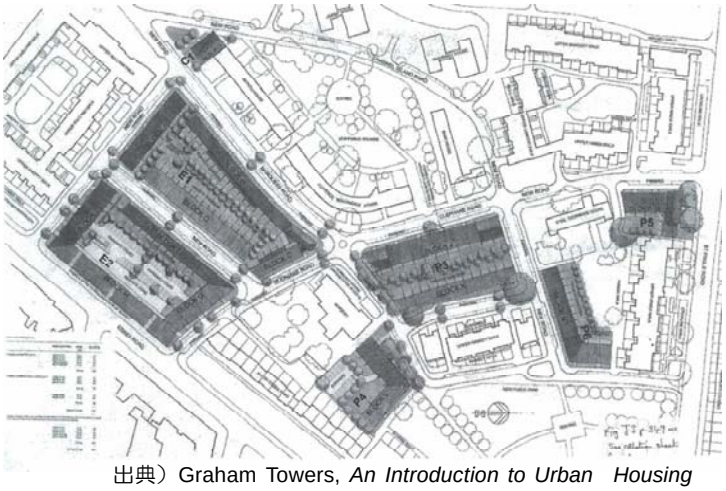
団地の内部の問題住棟 6 箇所が取り壊され、3-4 層の低層住宅に建替えられた。建替後の新たな住宅は、全てが通りに面し、内部にセミプライベート・スペースを持つアーバン・ブロック（小街区）として計画され、パブリックなスペースに対して自然な監視が行き届くようにデザインされている。主要な通りに面する住棟は、地上階に施設を持つ用途複合住棟として計画され、通りに活気と賑わいを創出する役割を担っている。新たに導入された道路網によって、スーパーブロックが抱えていた問題が緩和され、団地全体の「パーミアビリティ」の向上が図られた。

マーキス団地･オリジナルプラン



出典）都市住宅編集部編『集合住宅ハンド･ブック』, **1979**

マーキス団地・再生プラン



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

既存住棟の改善

（5）街路建築の再生･アクセス形式の改善
ーエンジェルタウンでの試み

今日のイギリスでは、住宅をかつての団地方式ではなく、街路建築として配置する方法が主流となりつつあるが、そうしたなかで既存の中層板状住棟を街路建築として改造する試みも現れてきた。

ランベスのエンジェルタウンは、4 層のデッキアクセス（廊下型）住棟が連なる典型的な荒廃団地であったが、この団地の一角で居住者の小さなグループが自ら試みた改善事業は、住棟デザイン改善の画期的な成果として注目を浴びた。居住者のグループは、コミュニティ企業 ATCP: Angel Town Community Project Ltd を設立し、団地の一角に権利を取得して、自らが事業主体（コミュニティ・ディベロッパー）として住宅の改善に着手する。ATCP と専門家グループとの協働の結果、得られたアイデアは、住棟のアクセス形式を根本的に改造し、伝統的なテラスハウス形式に転換するというものだった。

住棟改造によって、上下に重なったメゾネット住戸のそれぞれに、通りに面する専用のエントランスが設けられ、上階住戸への階段室が新設された。3 階部分の廊下は撤去され、居室に改造されている。これらの改造によって、住棟にアイデンティティが生まれ、通りへの人の出入りや自然な監視が得られるなど、悪評高いデッキアクセス住棟のイメージは一変した。アクセス形式の改善と合わせて、従来ガレージとして用いられていた１階部分を改造し、店舗、カフェ、バー、ワークショップ等に用途転換することで、さらに通りの活性化が図られることとなった。

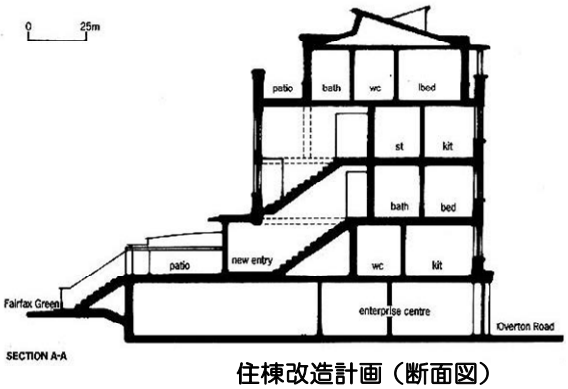
デッキアクセス（廊下型）住棟に対する批判の強いイギリスでは、住棟アクセス改善への取り組みが様々な形で行われている。エンジェルタウンでは、デッキアクセス住棟に新たに２戸１階段室を設けて、階段室アクセス形式に転換する等の取り組みも行われている。また、サザークのノース・ペッカム団地では、廊下型住棟の接地階住戸に通りに面するエントランスを新設することで街路建築を復活させる試みが行われている。

デッキアクセス（廊下型）住棟の改造例

階段室型に改造された住棟（エンジェルタウン）

エンジェルタウン・コミュニティ企業による住棟改善の試み（1992, ランベス）

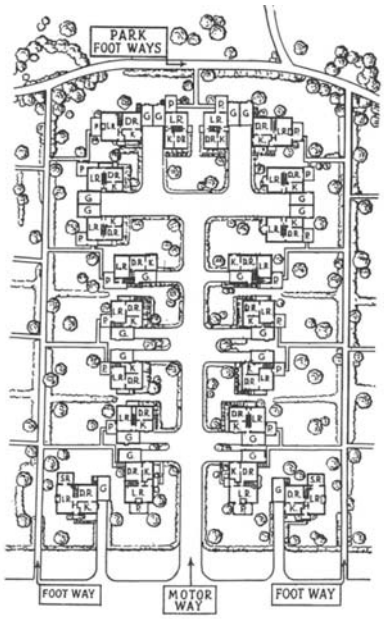
改造前の廊下型住棟



住棟改造計画（断面図）

改造後の住棟（新たなエントランスと階段が設置され、廊下が撤去された）

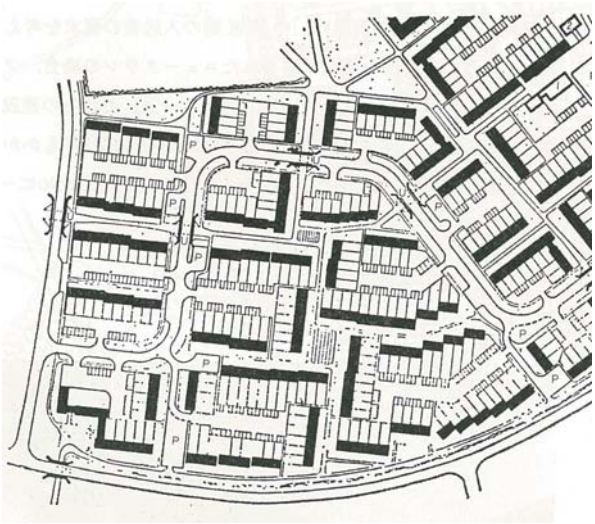
接地階住戸に通りに面するエントランスが設けられた住棟（ノース・ペッカム団地）



ラドバーンの典型街区プラン

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

イギリスのラドバーン・レイアウト（例）



ピングリーン住区（スティヴネージ・ニュータウン）

出典） F.J.オズボーン、L．ホイティック著、扇谷弘一、
川手昭二訳（1972） 『ニュータウン－計画と理念－』

（6）ラドバーン･レイアウトの改善

イギリスのラドバーン･レイアウトとその問題点

第二次大戦後、イギリスの公営住宅団地では、近隣住区システムとともに歩車分離のラドバーン・システムが全面的に導入された。しかし今日のイギリスでは、そのラドバーン・システムが防犯上の理由から問題視されるようになってきた。

ラドバーンの戸建住宅地では、クルドサック道路とそれを取り囲む住戸群を基本ユニットとして、道路と歩行者路とが交互に配置され、歩行者路の側に住宅の正面（エントランス）と専用庭、道路の側にガレージが設けられ、どちらの側からも容易に住戸にアクセスできるように計画されている。

戦後のイギリスでは、このレイアウト手法が連続建てのテラスハウス住宅地に適用されたが、多くの場合、専用庭は住宅の背後（ガレージと住宅の間）に配置されている。そのため、ガレージや駐車スペースから住戸へのアクセスが非常に不便で、ラドバーン・レイアウトは住民には不評であった。

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。

ラトン・ブッシュ住区（ハーロー・ニュータウン）

歩行者路と住戸エントランス

住戸クルドサック道路（パーキング・コート）

ラドバーン・レイアウト改善への取り組み
ープリモス・グローブの再生計画

今日では、いくつかの場所でラドバーン・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は、その代表的なものといってよい。

1970 年代に建設された 1,090 戸の公営住宅地は、大半が 2 階建てのテラスハウスで構成され、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、犯罪やヴ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、全住宅の 4 割が空家だった。そして団地荒廃の最大の原因がラドバーン・レイアウトにあると結論づけられた。

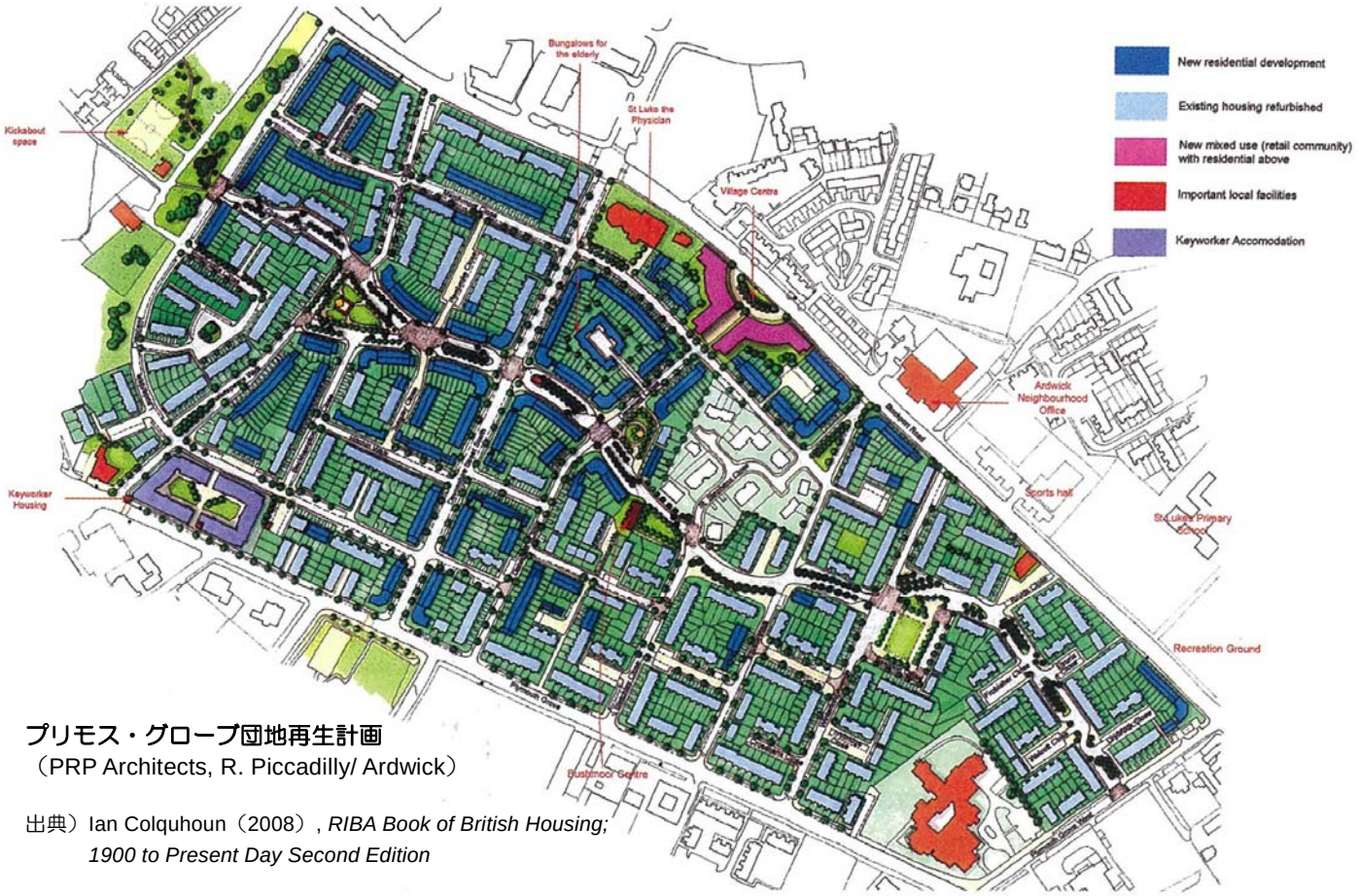
団地の再生は英国で最初の PFI 手法に基づく事業となった。事業コンソシアム（グローブ・ビレッジ）による団地再生計画では、ラドバーン方式によるレイアウトの問題を解消するために、屋外空間を再構成し、通りと住宅の関係を再構築すること（Radburn Layout から Traditional Street Layout への転換）に最も重点がおかれ、ドラスティックな改造が行われている。

まず、団地内の道路パターンが全面的に造りかえられた。袋路状のパーキングコートは、通り抜けのできるボンネルフ状の通りに改造され、その障害になる住棟は取り壊されている。地区全体の道路網がネットワークされることによって、パーミアビリティの向上が図られた。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。

プリモス・グローブ団地の再生（2003ー，マンチェスター）

道路パターンの改善：事業前後の比較

出典）John Punter（2010）, *Urban Design and the British Urban Renaissance*



プリモス・グローブ団地再生計画
（PRP Architects, R. Piccadilly/ Ardwick）

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

レイアウト・屋外空間改善前後の比較

住宅の正面（玄関）を中庭・フットパス側に持つ
Radburn Layout

住宅の正面（玄関）を通りの側に持つ
Traditional Street Layout

この団地では、テラスハウスが共用の中庭を取り囲み、住宅へはこのコモンガーデンを通ってアクセスするように計画され、囲み配置の外側にクルドサック状のパーキング・コートが配置されていた。人の目の届かないパーキング・コートや狭くて見通しの悪い歩行者専用路（Rat Run と呼ばれる）が、しばしば犯罪の起きる物騒な場所になっていた。

団地再生の結果、かつてのコモンガーデンはほとんどすべて専用庭に変えられ、各住戸の専用庭が背中合わせとなるように外部空間が再構成された。そして住宅のエントランスがこれまでの中庭側とは逆の通りの側に面するように住宅も改造されている。

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。多くの住宅が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たことで、通りへの自然な監視、セキュリティの向上が図られた。

ネットワークされた道路網

既存住宅の改造

この例では、住棟をジャッキアップして 180° 回転させて住戸のエントランスが通りに面するようにし、ライフラインの切り替え工事を行い、そのうえで新たに玄関ポーチを付け加える、専用庭に物置を設置する等のリニューアルを行っている。

（7）コミュニティのバランスと持続可能性の創出

イギリス政府の住宅政策は、健全で持続可能な近隣地域の条件として、多様でバランスの保たれたコミュニティの形成を重視している。その背景には、過去の住宅政策、特にスラムクリアランスと公営住宅団地の大規模で集中的な建設が、特定の地区に貧困層やマイノリティを集中させ、地域の孤立と深刻な荒廃を招いたことに対する深い反省がある。

英国政府は、多様な所得階層、多世代、様々な民族やライフスタイルの人々の共存するミクスト・コミュニティの利点として、

・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
・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に対する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
・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変化と多様性の創出

などをあげ、これを推奨している。

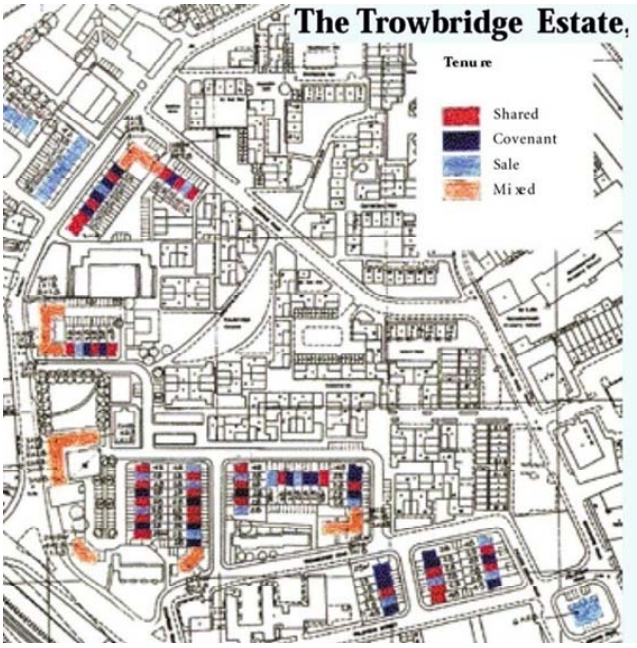
トロウブリッジ団地の再生

今日の公営住宅団地再生においては、ミクスト・コミュニティを形成する観点から、社会住宅とともに多様なタイプ、様々な規模の住宅を供給すること（mixed-tenure）が基本原則とされ、そのために自治体、住宅協会、民間住宅事業者のパートナーシップが欠かせない条件となっている。また分譲住宅供給の収益によって社会住宅の建設費負担を軽減する“cross -subsidy 方式” も広く用いられるようになった。

さらに近年は、住宅の種別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ようにすることが望ましいとされ、そのためにひとつの街区あるいは棟に様々なタイプの住宅を共存させる ”Pepper Potting Approach” と呼ばれる手法が推奨されるようになった。ハックニー区のトロウブリッジ団地の再生は、この手法を英国で最初に導入したプロジェクトとなった。

この事業は、ハックニー区と複数の住宅協会、民間デベロッパーの参画のもとに実施された。異なるタイプの全ての住宅が、統一されたスペース基準と仕様に従って建設されている。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のほか、低所得者向け（部分所有型）分譲住宅（shared-ownership）、低価格分譲住宅、市場価格分譲住宅、ソーホー型分譲住宅など、幅広い住宅種別に及び、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。

トロウブリッジ団地の再生（2000-03, ハックニー）

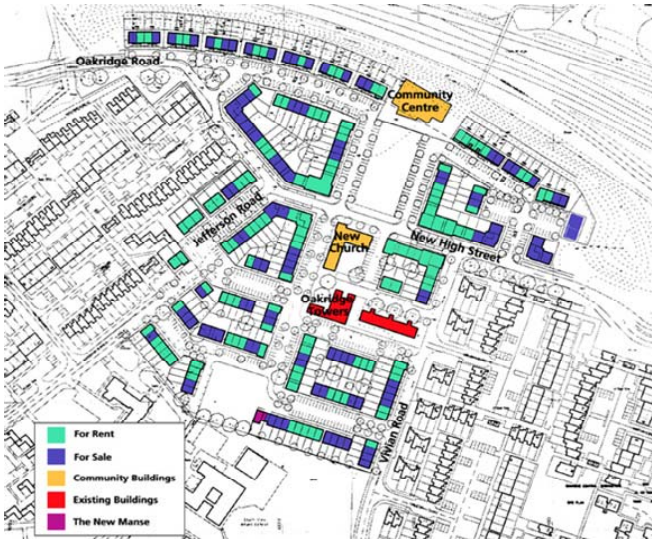


トロウブリッジ団地の住宅タイプ構成
様々な住宅タイプを混在させる“pepper potting” という考え方を最初に導入した団地再生

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

トロウブリッジ団地の住宅

セントラル・オークリッジ団地の再生
（ベイジングストーク）



セントラル・オークリッジ団地の住宅タイプ構成
視覚的に見分けのつか ない住宅タイプ・ミックス
“invisible pepper-potted tenure” 手法の採用

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

セントラル・オークリッジ団地の住宅

セントラル･オークリッジ団地の再生

ベイジングストーク市のセントラル・オークリッジ団地の再生では、住民参加、コミュニティ形成など、多くの面で革新的な試みが導入された。そのひとつとして「見分けのつかない住宅タイプ・ミックス（invisible pepper-potted tenure）」が採用された。

様々な住宅タイプが、それぞれの棟に見分けのつかないように分散して配置されている。このプロジェクトは、評判の悪い公営住宅地のイメージを一新したとして高く評価され、「住宅デザイン賞」などの表彰を受けている。

収入、世代、民族など様々な社会階層の共存（ソーシャル・ミックス）するミクスト・コミュニティの形成は、単に住宅タイプのミックス（テニュア・ミックス）のみによっては実現しえない。地域に中間所得層が定着するきっかけとなるような新たな雇用機会の創出や、既存住民の職業教育、雇用対策による所得向上があって初めて可能となる。イギリス政府は、そうした団地再生にさらに力を入れようとしている。

第８話　次世代ハウジングへの取り組み
ーアーバン・ルネッサンスへー

グリニッチ・ミレニアム・ビレッジ

チャールズ皇太子『英国の未来像』

出典）チャールズ皇太子、『英国の未来像ー建築に関する考察ー』（1989）

建築とプランニングに関する 10 原則
（チャールズ皇太子）

1. Place（場所）
風景との調和
2.Hierarchy（建築の格付け）
建築物の重要度に応じたサイズ とデザイン
3.Scale（尺度）
人間の尺度、周囲の建物の尊重
4.Harmony（調和）
近隣との調和
5.Enclosure（囲み）
建物による囲み空間の形成
6.Materials（素材）
地場の素材、伝統工芸の活用
7.Decoration（装飾）
装飾の復権、豊かな細部の表現
8.Art（芸術）
建築と芸術との統合
9.Sighns & Lights（看板と照明）
サイン、照明、看板の規制
10.Community（コミュニティ）
住民の関与、場所の誇りの創出

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
人口3～5千人、最大歩行距離800mの用途複合地区

1. 多様な都市機能、アメニティを備えたコンパクトな歩行生活圏
2. 総合的な用途の複合
3. 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、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

出典） Urban Villages Group, *Urban Villages：A Concept for Creating Mixed-Use Urban Development on a Sustainable Scale*, 1992

（1）チャールズ皇太子とアーバンビレッジ運動

1990 年代以降の欧米では、都市計画、まちづくりのパラダイム・シフトともいうべき大転換が生じた。地球規模の環境問題を背景として、「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、次世代まちづくりをめざす都市計画運動が広範に展開されるようになった。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った。

『英国の未来像：建築に関する考察』

チャールズ皇太子は、かねてから近代建築・都市計画に対して鋭い批判を加えてきたことで知られる。彼はモダン、ポストモダンを問わず、戦後のイギリス建築が、場所をわきまえず自己主張し、都市の景観とその伝統を踏みにじってきたことを厳しく糾弾している。

1988 年、皇太子は自ら「英国の未来像」というテレビ番組を制作してその主張を展開し、多くの国民の支持を得た。翌 1989 年には『英国の未来像：建築に関する考察』と題する著書を出版し、彼の建築と都市計画に関する見解を述べている。

このなかで、皇太子は戦後のイギリス建築について次のように述べている。「私は長い間進歩という名のもとに、この国で引き起こされてきた勝手気ままな破壊に対し、忸怩たる思いを抱いてきた。公共建築でも民間の建物でも、住宅団地にしても、まったく文字通りの醜悪かつ凡庸そのもので、多くの都市計画もまた退屈で潤いに欠けていた。」

また皇太子は都市と建築のあり方に関する自らの考えを、「建築とプランニングに関する 10 の原則」として提示し、「人間的尺度や親密さ、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、と希望している」と述べ、自らがこの原則に基づくビレッジ建設に乗り出す意気込みを示してている。

アーバンビレッジ・コンセプト

皇太子は同じ 1989 年に、新しい都市計画運動グループとして、「アーバンビレッジズ・グループ」を結成する。レオン・クリエをはじめとする建築家、プランナーがその仲間に加わっていた。

彼らの主張は、イギリスの伝統的なコミュニティを再評価し、その利点を都市の再生と持続可能な都市づくりに生かすべきだというものである。アーバンビレッジは、人口 3-5 千人、最大歩行距離 800m 程度のコンパクトな用途複合型のコミュニティとしてイメージされている。そして、彼らがめざすアーバンビレッジの原則として、空間のコンパクトさ、用途複合・職住バランス、多様な住宅、公共交通と歩行優先、都市の文脈を継承する優れたデザイン、計画から管理まで一貫した住民の参画などを掲げている。

パウンドベリーの開発

さらに皇太子は 1993 年に、自らが率いる財団（The Prince's Foundation）を中心にしてアーバンビレッジズ・フォーラムという団体を組織し、専門家や民間事業者の参画のもとに実際のプロジェクトへの取り組みを開始した。同年にイギリス南西部の小都市ドーチェスターで開始されたパウンドベリーのまちづくりが、彼らの最初のデモンストレーション・プロジェクトとなった。皇太子は、自らが提起した「10 の原則」をそのとおりに実現するために、自分の所領（農場）にアーバンビレッジを建設することを決意したのであった。

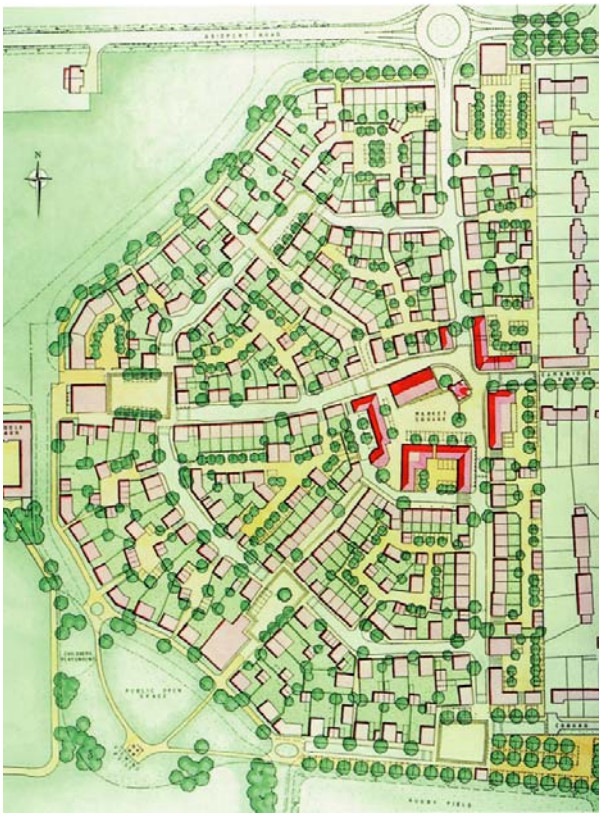
25 年をかけて全体で約 3,000 戸の住宅建設がすすめられる。基本コンセプトは、「経済、社会、環境の各側面で持続可能な開発形態を実現すること」とされた。

建築家レオン・クリエのマスタープランとデザインコードに基づくパウンドベリーのまちは、皇太子が考える「都市の中の村」を忠実に実現したものと言ってよい。

第 1 期の 250 戸の開発地区には、住宅とともに店舗、事務所、軽工業等の用途が組み込まれ、約 220 人の職場が設けられている。村落のなかの道のように不規則な変化を持つ通りが変則的な格子状パターンを構成している。町の中央に広場とそれを取りまく中心施設が配置されている。

建物にはこの地方（ドーセット）の伝統的集落に固有の土着的なデザイン要素が取り入れられ、工業製品の利用は厳しく制限されている。厳格なデザインコードのもとで、15 人以上の建築家が各街区のデザインを担当し、質の高さと多様性をともに実現している。緩やかに変化する細い通りが視覚的な変化を創りだし、車の速度規制、トラフィック・カーミングにも効果をもたらしている。

パウンドベリー （1993～. ドーセット）



第 1 期開発地区計画図

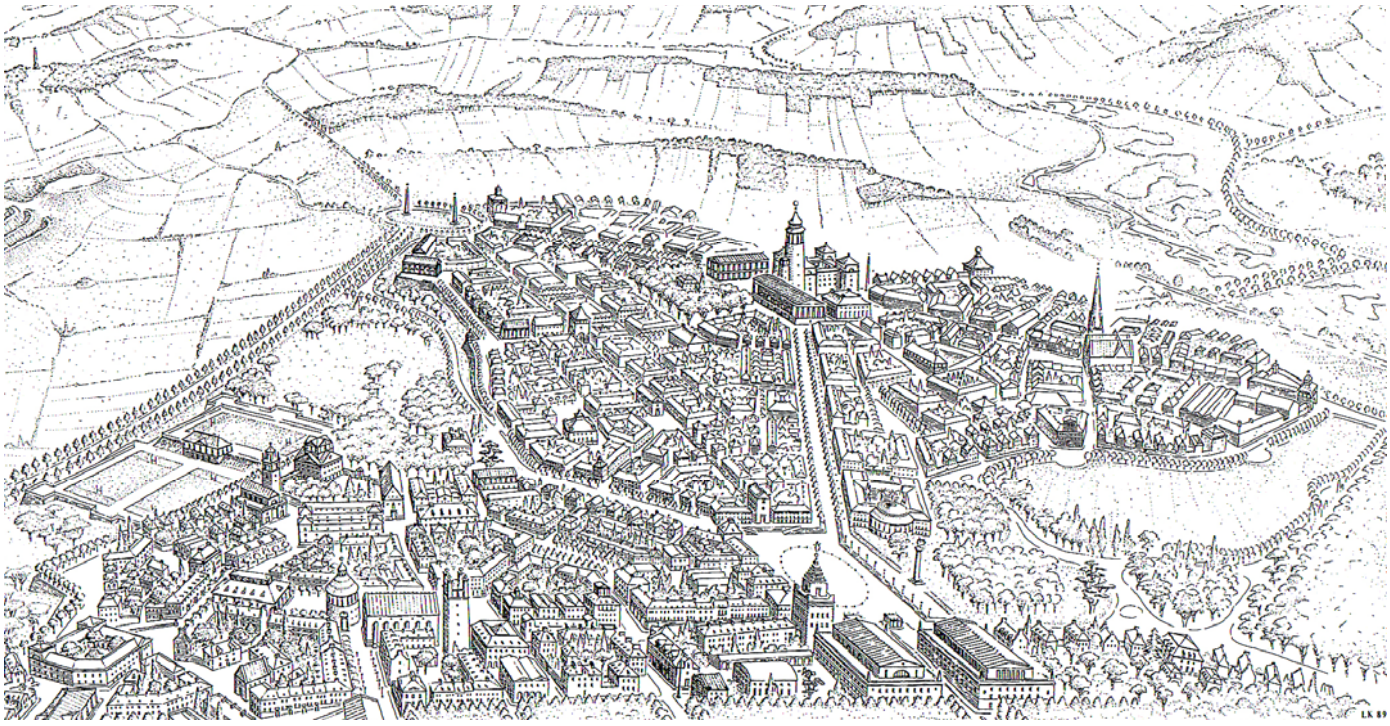
出典） Allen, G.J et al. *Great Planned Communities,* 2002

パウンドベリーの町並み

建物は通りに対してセットバックを避け、敷地境界に壁面を連ねるように配置され、親密な空間を創り出している。このプロジェクトは低層住宅による開発であるにもかかわらず、開発密度は約 40 戸/ha とコンパクトなコミュニティを実現している。バランスのとれたコミュニティを形成するために、20%の社会住宅を含む多様な住宅タイプが組み込まれているが、外見からは見分けのつかないようにデザインされている。

暖炉用の煙突の設置は、デザインコードに決められているが、実際には何の機能もない。単なるトレードマークということらしい。このパウンドベリーのプロジェクトは、皇太子が関与したこともあって大きな関心を呼んだ。アーバンビレッジズ・グループの主張はまっとうなものだとしても、実際につくられているものは「まがいもの」にすぎないという批判も少なくない。

皇太子自身はこの事業で大きな利益を上げたらしい。土地の価格も当初からは 10 倍近くにも上昇していて、分譲住宅は高いもので 8,000 万円ほどしている。ジョージ４世とジョン・ナッシュのリージェンツ・パーク以来、イギリス王室は不動産業がお得意だ。



パウンドベリー完成イメージ図（レオン・クリエ）

クラウンストリートの再生

グラスゴー市の都心に近接するゴーボールズ地区、クラウンストリートの再生（1990～）もアーバンビレッジ・コンセプトに基づくプロジェクトで、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高い評価を受けた。ゴーボールズ地区では、250ha にも及ぶエリアでイギリスで最大規模かつ最重要の都市再生事業が展開されつつある。

この一帯は、ビクトリア時代以来、この地方に特有の労働者向けアパート（テネメント）の集積する地域だったが、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だった。なかでもハッチェソンタウンに 1968 年に建設された公営住宅は最悪で、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トの二度目の再生プロジェクトは、かつての都市生活の活力と地区の個性の復活をめざすものとなった。

質の高い用途複合型のアーバンビレッジの形成を目標に、取り壊された公営住宅の跡地に 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、軽工業地区などが建設された。

再生された住宅群は、この地方に固有のテネメントの形式を受け継ぐもので、街区の構成も伝統的な格子状街路と囲み型の配置を継承している。これらのデザインは、地域住民の緊密な参加と関与のもとに決定された。

地区の再生は、段階的にすすめられ、各段階ごとにコンペ方式で開発事業者と建築家が選定されている。長期に及ぶプロジェクトを通じて、アーバンビレッジのマネジメントの原則が貫かれ、マスタープランに基づく一貫した計画・デザイン管理が行われている。

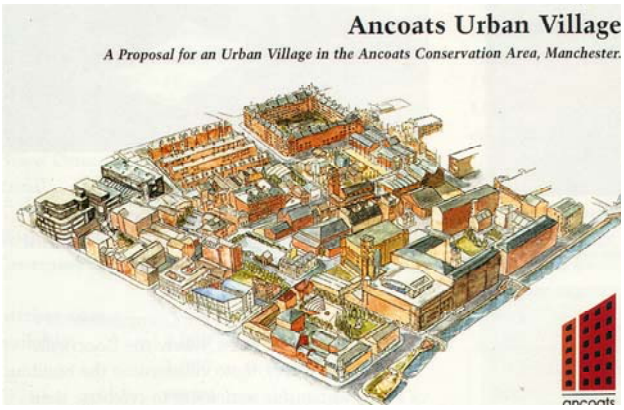
クラウンストリートの再生（1990～. グラスゴー

クラウンストリート全景

出典）Peter Neal, *Urban Villages and the making of communities,* 2003

クラウンストリートのハウジング

アンコーツ・アーバンビレッジ
（1996～，マンチェスター）



出典）Urban Village Group, *Urban Villages：A Concept for Creating Mixed-Use Urban Development on a Sustainable Scale* , 1992

歴史的建造物の保全・再生

アンコーツ･アーバンビレッジ

アーバンビレッジズ・フォーラムは、歴史的市街地の再生にも力を注いでいる。マンチェスター市のアンコーツ・アーバンビレッジ（1996～）はその代表的なものといえる。マンチェスターの都心地区のすぐ東に隣接するアンコーツ地区は、産業革命期に形成された歴史的産業エリアで、紡績工場が集積し、かつてはイタリア系移民の町として繁栄した。

その後、放置され荒廃した歴史的建造物を活用し、地区を新たな用途複合拠点として再生させるプロジェクトが、1996年に開始された。この町には、世界最初の蒸気式工場、世界最初の飛行機工場、世界最初のオルガン工場など、世界遺産級の歴史資産がある。現在は多くの工場が登録建築物（listed building）の指定を受け、地区全体も保全エリアに指定されている。プロジェクトの推進のためアンコーツ・アーバンビレッジ会社が設立され、アーバンビレッジズ・フォーラム、イングリッシュ・パートナーシップスとの連携のもとに事業がすすめられている。

地区の再生計画は、歴史的な工場建築のコンバージョンと新たなインフィル開発によって、アンコーツを 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、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、アンコーツ・アーバンビレッジは、かつてのイタリア・コミュニティの再生をテーマに掲げている。イタリア系移民コミュニティとの連携を図りながら、イタリアの街並みを再現し、イタリア系住民の再居住を実現するプロジェクトがすすめられている。

アーバンビレッジ思想の浸透

アーバンビレッジは、1990 年代を通じてイギリスの都市計画概念として広く浸透し、定着していった。1997 年には政府の都市計画政策指針（PPG1）に、アーバンビレッジが都市空間構成の基本的な方針として取りあげられるまでになった。政府の都市再生機関であるイングリッシュ・パートナーシップスもアーバンビレッジズ・フォーラムと連携し、市街地内の用途複合型プロジェクトに対して財政補助を行う等の支援を行っている。

一方では、アーバンビレッジが商業主義に利用されているという側面も見逃せない。ある大学の調査によれば、イギリス国内でアーバンビレッジを名乗っている 55 のプロジェクトの大部分が、計画許可を得やすくするためや販売を有利にするために、その名を冠しているにすぎないものだった。そのためアーバンビレッジ・フォーラムは、「アーバンビレッジ・トラスト規約」を設けて、アーバンビレッジの開発事業者がこの規約に従って、プロモーターとして事業区域のコントロールを一元的に行い、アーバンビレッジの諸原則を遵守する責務を負うこととしている。

（2）イギリス政府のミレニアム・コミュニティズ・プログラム

アーバン・ルネッサンス政策の推進

1999 年、建築家リチャード・ロジャースを議長とする政府のアーバン・タスクフォースは、イングランドにおける包括的な都市戦略プランに関する報告書『アーバン・ルネッサンスに向けて』を公表した。この報告書で彼らは、英国の町と都市を住みよく、かつ活力ある活動中心として再生する（アーバン・ルネッサンス）ために、優れたデザインの重要性を強調している。そして、持続可能な都市の形成に向けて、ナショナル・アーバンデザイン・フレームの制定、デザイン主導の都市再生モデルプロジェクトの推進等のデザイン重視の都市政策を提言している。

これを受けて策定された政府の都市白書『われらの町と都市：その未来ーアーバン・ルネッサンスの推進』（2000 年）は、アーバン・ルネッサンスに向けての主要な戦略のひとつに「デザインと都市空間の質の向上」を掲げ、「より良くデザインされた場所」の実現をめざす、としている。1997 年に発足したブレア労働党政権は、それまでの 20 年間の保守党政権の規制緩和の時代にデザイン規制が敵視され、この間にイギリスのアーバンデザインの質、都市空間の質が著しく低下したとして、アーバンデザイン政策を強力に推進している。

ミレニアム・コミュニティズ・プログラム

アーバン・ルネッサンス政策の一環として、イギリス政府は 1997 年から、ミレニアム・コミュニティズ・プログラムを開始した。アーバン・タスクフォースが提言した「デザイン主導の都市再生モデルプロジェクト」である。一連のプロジェクトは、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位置づけられ、政府の都市再生推進機構であるイングリッシュ・パートナーシップスがその推進役を担っている。プログラムの目的は、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質の向上を図ることにある。

ミレニアム・コミュニティの計画目標は、次のように設定されている。

① 資源消費の最小化、② 地域の環境資産の保全・増進、③ 高水準のデザイン品質、④ 高レベルの生活質、⑤ 社会的公正、包摂性の増進（ミックス・コミュニティ）、⑥ コミュニティ運営への幅広い住民参加、⑦ 市場性の確保（補助金なしで成立すること）

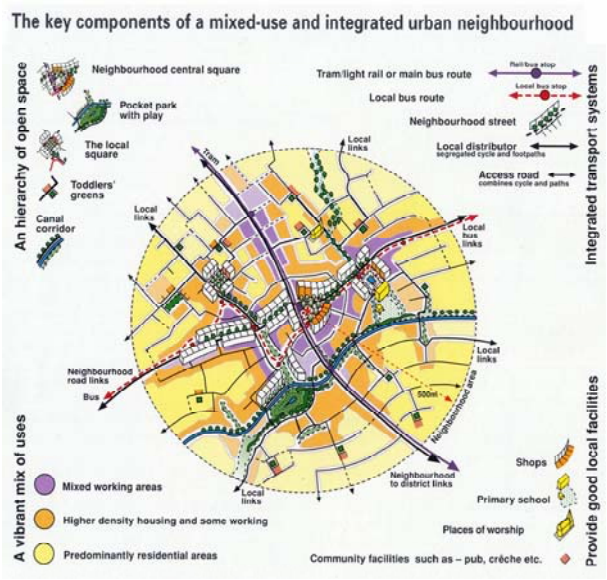
1997 年以来、イングランド全域で７箇所のミレニアム・コミュニティが指定されている。

「アーバン・ルネッサンスに向けて」の提言
（アーバン・タスクフォース, 1999）

○今後の都市環境形成のあり方
- 都市のコンテクストの重視
- 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

○持続可能な都市形成のために
- 優れたデザインに基づくコンパクトな都市開発の創出
- ナショナル・アーバンデザイン・フレームの設定
- デザイン主導の都市再生モデルプロジェクトの推進
- 交通投資の 65%を公共交通に集中

持続可能な近隣居住地のモデル



出典 Urban Task Force DETR, *Towards an Urban Renaissance, Final Report of Urban Task Force* 1999

グリニッチ・ペニンシュラの開発計画
（1997～，ノースグリニッチ）

開発面積：約 80ha
計画概要：住宅 10,000 戸（3,800 戸が社会住宅）
雇用 29,000 人
オフィス 350,000 ㎡
店舗等 36,000 ㎡

グリニッチ・ミレニアム・ビレッジ （1997～）
マスタープラン

グリニッチ･ミレニアム･ビレッジ

ロンドン、グリニッチ・ペニンシュラで建設が進められているグリニッチ・ミレニアム・ビレッジは、このミレニアム・コミュニティズ・プログラムの第１号プロジェクトである。

政府の都市再生推進機関であるイングリッシュ・パートナーシップス（現在は、HCA: The Homes and Communities Agency に引き継がれている)が中心となってすすめているグリニッチ・ペニンシュラの開発は、約 80ha に及ぶブラウンフィールド（ガス製造基地跡）の再生プロジェクトで、10,000 戸の住宅を建設し、29,000 人の雇用を創出する計画である。住宅（約 40%がアフォーダブル住宅)、商業・業務施設、教育施設、スポーツ･エンタテイメント施設等の開発が含まれる。

ミレニアム・ビレッジは、そのトリガープロジェクトとなった。事業は、民間デベロッパーと複数の住宅協会によるコンソシアムによって実施されている。マスタープランは、1997 年のコンペで採用されたラルフ・アースキンの案である。約 13ha のエリアに約 1,380 戸の住宅およびワークショップ、店舗、小学校、ヘルスセンター、コミュニティ施設、エコロジカル・パーク等が含まれる。

マスタープランには、次のような計画目標が掲げられている。

・用途の複合、高密度住宅地、多様な住宅の複合
・質の高い公共交通、歩行者・自転車交通の促進
・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
・CO2 排出ゼロ化

住宅地には、ハウスやフラットなど多様な形式の住宅が計画され、職住一体型（live/work, SOHO）住宅も供給されている。一般分譲住宅、市場賃貸住宅とともに、低家賃の社会住宅（約 20%）も供給されているが、その他の住宅と見分けのつかないように組み込まれている。

グリニッチ・ミレニアム・ビレッジでは、コミュニティの感覚を高めるために、コートヤードを住棟が取り囲む配置形態がビレッジ全体に採用され、住宅は家族のサイズに応じてフレキシブルに間取りの変更や拡張が可能となるようにつくられている。

また、省資源、省エネルギーに関する厳しい基準に基づき、廃材とエネルギー消費の削減のために、プレハブ工法が採用された。車の利用を抑制するため、駐車場の価格は高額に設定され、かわりにカーシェアリングのシステムが導入されている。

第１期 ウォーターマークのサイトプラン

第１期 ウォーターマークのハウジングとエコロジカル・パーク

第２期 パークサイドのサイトプラン

第２期 パークサイドのハウジング

ニューイズリントン・ミレニアム・コミュニティ
（2000～） かつてのカードルーム団地

コンセプト・プラン

ニューイズリントンの開発プロジェクト

ニューイズリントン・ミレニアム・コミュニティ

マンチェスターのニューイズリントン・ミレニアム・コミュニティは、公営住宅団地の再生モデルとしして 2000 年に指定された。市営住宅カードルーム団地（12.5ha）の敷地に、1,400 戸の住宅とオフィス、店舗、レストラン、クリニック、学校等を含む用途複合型のコミュニティ建設が計画されている。

このニューイズリントン・ミレニアム・コミュニティのマスタープランの特徴は、12ha ほどの計画地区を 20 に近い小ブロックに分割し、それぞれにコンセプトの異なるプロジェクトを組み込んでいる点にある。プロジェクトごとにコンペによって事業主体、建築家を選定し、全体としてデザインの質の高さと多様性を創りだそうとしている。

るため、そのイメージを一新すべく、新たな水路や親水公園整備、メインストリートのデザイン改善など、景観デザインにも力が入れられている。

2006 年、第 1 期事業として既存住民用の小規模な住宅が完成した。オランダ風の破風を持ち、レンガでジグザグのパターンを外壁に描くといったユニークなデザインは、住民とのワークショップを通じて決定された。

奇抜とも思えるデザインの住宅が次々に建設されつつある。

ニューイズリントン・ミレニアム・コミュニティのハウジング

（3）イングリッシュ・パートナーシップスの取り組み
ーニューホールのハウジング

政府の都市再生推進機構、イングリッシュ・パートナーシップスは、ミレニアム・コミュニティズ・プログラムと並行して、独自のパイロット・プロジェクトを推進している。これらのプロジェクトでは、開発の質を高めるためにアーバンデザインに特に重点がおかれ、「デザイン・コード」による開発のコントロールが厳格に行われている。

ハーロー・ニュータウンの新たな住区、ニューホール地区の建設もこのパイロット・プロジェクトのひとつである。280ha の区域に 2,800 戸の住宅を含む用途複合開発が予定されている。

これらのプロジェクトは、いずれも政府の新たな指針、『「通り」のためのマニュアル』（2007.3）に基づいて計画され、歩車共存方式が導入されている。住宅の配置は、Traditional Street Layout の原則に従っている。道路境界に沿って建物を建て、コンパクトで歩行優先の環境を形成している点に特徴がある。デザイン・コードには、開発のスケール、建物の高さ、街区形状、密度と敷地規模、パーキング、建物と道路の距離、開口部の比率、素材、ランドスケープ、アートに対する投資などに関する規定がきめ細かく定められている。

ニューホールのマスタープランでは、ヨーロッパの歴史的な都市の街路パターンが参照された。開発地区は 100 戸程度の街区単位に分割され、それぞれを異なる建築家がデザインすることで、各街区の特徴、アイデンティティを創りだすことに成功している。またここでは、コミュニティのマネジメントが重視されていて、住民によるトラストが住区全体を持続的に運営、管理する仕組みが導入されている。

ニューホール（2000～, ハーロー・ニュータウン）

ニューホールのハウジング

イギリス政府のアーバンデザインの目標

By Design: Urban design in the planning system-towards better practice-（DETR & CABE: 2000）より

1 Character 場所の個性	・地域の文脈、固有のパターン、風景の尊重 ・場所の感覚（sense of place）を高めるデザイン
2 Continuity & Enclosure 連続性と空間の囲み	・通りに沿って連続するファサード、囲まれた空間の形成 ・公共領域と私的領域の明確な区分
3 Quality of the Public Realm 質の高い公共空間	・魅力的で安全な公共空間や通り ・公共空間の活性化に寄与する地上階の用途、自然な監視 ・すべての人々にとって効果的な空間
4 Ease of Movement 移動の容易さ	・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 ・公共交通利用を促進する土地利用や密度、配置
5 Legibility 解りやすさ	・ビスタ、ランドマーク、場所の個性を創る建物 ・コーナー部のデザインの重視
6 Adaptability 変化への適応性	・社会、技術、経済環境の変化に対応する柔軟性 ・様々な利用に対応できる公共空間と建物の形成
7 Diversity 多様性、選択性	・建物、通り、近隣の各レベルでの用途混合 ・レイアウト、建物の形態、住宅タイプの多様性

（4）イギリス政府のアーバンデザイン政策

いまから 15 年前、1997 年に環境省は政府のプランニング・ポリシーの最も基本となる指針、PPG1 (Planning Policy Guidance Note No.1: General Policy and Principles)の改定を行った。この計画指針は、イギリス政府が「デザイン重視の都市政策」を宣言したという意味で画期的なものだった。指針では、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。以来 15 年を経て、イギリスのアーバンデザイン、ハウジング・デザインは大きな変化を遂げた。

政府は、1999 年にアーバンデザイン推進機関として CABE（建築・都市環境委員会、Commission for Architecture and the Built Environment）を設立した。CABE は、①アーバンデザインに関する教育・研究、普及・啓発活動、②各自治体の主要な計画許可案件に対するデザイン審査（Design Review）、③自治体やハウジング・アソシエーション等の公的機関に対する専門的技術支援（Enabling）など、アーバンデザイン政策における重要な役割を果たしている。

また、2000 年には DETR（環境・交通・地域省）と 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を提示している。この文書は、現在もなお政府の文書や CABE のデザイン審査で引用されるなど、重要な位置づけを有している。

この指針でも「通り」の形成は最も重要なテーマのとして位置づけられている。約半世紀の空白を超えて、イギリスの「都市を造る住居」の伝統が復活したと言ってよい。

おわりに

このあたりでひとまず『英国住宅物語』を終わりにしよう。イギリスという国、イギリスの人々がどのように「ハウジング」に取り組んできたのか、それを理解する一助になれば幸いである。

締めくくりに、**「都市計画とは、家庭が健全で、住宅は美しく、町は楽しく、都市は威厳に満ち、郊外はさわやかであるようにすること」**というジョン・バーンズの言葉をもう一度繰り返しておきたい。

住宅こそが都市計画の基本であり、都市を造る住宅は何よりも美しくなくてはならない。それがイギリス都市計画の精神だ。19 世紀の半ば以降、一世紀半にわたる長い期間、近代のハウジングに取り組んできたイギリスに、われわれが教えられることは多いが、とりわけこの精神こそ、我々の学ぶべき点ではないだろうか。

参 考 文 献

参考文献

1 東秀紀（1991）『漱石の倫敦、ハワードの倫敦ー田園都市への誘い』、中公新書
2 東秀紀・風見正三・橘裕子・村上暁信（2001）『明日の田園都市」への誘いーハワードの構想に発したその歴史と未来』、彰国社
3 岩見良太郎（2004）『「場所」と「場」のまちづくりを歩くーイギリス篇・日本篇』麗澤大学出版会
4 鵜飼哲夫（1998）『ロンドンの近現代建築ー古い都市が生みだした新しい空間』、丸善
5 延藤安弘・他（1979）『計画的小集団開発』、学芸出版社
6 延藤安弘（1985）「ハウジング序説」、『新建築学大系 14 ハウジング』、彰国社
7 大久保昌一「住まいの文明論」、新住宅 1990.1～1992.3
8 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
9 片木篤（1987）『イギリスの郊外住宅ー中流階級のユートピア』、住まいの図書館出版局
10 片木篤（1988）『イギリスのカントリーハウス』、丸善株式会社
11 片木篤（2006）『アーツ・アンド・クラフツの建築』、鹿島出版会
12 木村光宏・日端康雄（1984）『ヨーロッパの都市再開発』、学芸出版社
13 菊池威（2004）『田園都市を解くーレッチワースの行財政に学ぶ』、技報堂出版
14 香山壽夫（1990）『都市を造る住居ーイギリス、アメリカのタウンハウス』、丸善株式会社
15 香山壽夫・片木篤（1993）『田園都市（Garden Suburb）の計画とその住居形式に関する研究（１）』(財)住宅総合研究財団
16 小玉徹（1999）「イギリスの住宅政策」、『欧米の住宅政策ーイギリス、ドイツ、フランス、アメリカ』、ミネルヴァ書房
17 佐々木宏（1971）『コミュニティ計画の系譜』、鹿島出版会
18 宍戸修（1992）『感性の都市空間ーロンドンのガーデン・スクェア』、相模書房
19 鈴木博之（1996）『ロンドンー地主と都市デザイン』、ちくま新書
20 ダーリング・ブルース、ダーリング・常田益代（2008）『図説ウィリアム・モリスーヴィクトリア朝を超えた巨人』、河出書房新社
21 田路貴浩（2000）『イギリス風景庭園ー水と緑と空の造形』、丸善
22 月尾嘉男・北原理雄（1980）『実現されたユートピア』、鹿島出版会
23 都市住宅編集部編、北原理雄・松本篤・彦坂裕（1979）『集合住宅ファイル・ブック』、鹿島出版会
24 中島明子（2003）『イギリスにおける居住管理ーオクタヴィア・ヒルからサッチャーへー』東信堂
25 中島直子（2005）『オクタヴィア・ヒルのオープンスペース運動ーその思想と活動』古今書院
26 永松栄（2008）『図説都市と建築の近代ープレ・モダニズムの都市改造』、学芸出版社
27 西村幸夫（1993）『歴史を生かしたまちづくりー英国シビック・デザイン運動から』、古今書院
28 西山康雄（1992）『アンウィンの住宅地計画を読むー成熟社会の住環境を求めて』、彰国社
29 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ー社会的企業による都市再生』、学芸出版社
30 西山八重子（2002）『イギリス田園都市の社会学』、ミネルヴァ書房
31 長谷川堯（1990）『建築逍遙ーW・モリスと彼の後継者たち』、平凡社
32 長谷川堯（1993）『ロンドン縦断ーナッシュとソーンが造った街』、丸善

33 長谷川堯（1994）『田園住宅ー近代におけるカントリー・コテージの系譜』、学芸出版社
34 藤田治彦（1996）『ウィリアム・モリスー近代デザインの原点』、鹿島出版会
35 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
36 松永安光（2005）『まちづくりの新潮流ーコンパクトシティ／ニューアーバニズム／アーバンビレッジ』、彰国社
37 渡邊研司（2009）『図説ロンドン　都市と建築の歴史』、河出書房新社
38 特集「世界の都市再開発」、新建築 1972.2
39 特集「現代集合住宅の展望」新建築、1977.6、臨時増刊号

40 Allen, G.J. et al.（2002）*Great Planned Communities,* ULI-the Urban Land Institute
41 Allinson, K.（2008）*The Architects and Architecture of London*, Architectural Press
42 Ashworth, W.（1954） *The Genesis of Modern British Town Planning*（『イギリス田園都市の社会史ー近代都市計画の誕生』、下総薫監訳、御茶の水書房）
43 Barnet, J.（1986） *The Elusive City: Five Centuries of design, ambition and miscalculation*（『都市デザイン［野望と誤算］』兼田敏之訳、鹿島出版会）
44 Benevelo, L.（1963） *Le Origini del' urbanistica moderna* （『近代都市計画の起源』横山正訳、鹿島出版会）
45 Benevelo, L.（1975） *Storia della Citta* （『図説都市の世界史３近世』佐野敬彦・林寛治訳、）相模書房）
46 Benevelo, L.（1975）*Storia della Citta* （『図説都市の世界史４近代』佐野敬彦・林寛治訳、）相模書房）
47 Binney, M.（1998）*Town Houses ―Evaluation and Innovation in 800 years of Urban Domestic Architecture*, Mitchell Beazley
48 Bullock, N.（2002）*Building the Post-War World: Modern Architecture and Reconstruction in Britain,* Poutledge
49 Burnett, J.（1986）*A Social History of Housing 1815-1985*, Methuen
50 Cameron, R.W（1980）*Above London*（『ロンドン空中散歩』住川治人訳、朝日新聞社）
51 CABE（Commission for Architecture & the Built Environment）（2007）, *Building for Life; Delivering great place to live*
52 Carmona, M.（2001）*Housing Design Quality: Through Policy, Guideline and Review*, SPON Press
53 Cherry, G.E. [ed.]（1981） *Pioneers in British Town Planning* （『英国都市計画の先駆者たち』大久保昌一訳、学芸出版社）
54 Clement, A.（2011）*Brutalism: Post-War British Architecture*, The Crowood Press
55 Coin Street Community Builders（2002）, *There is Another Way: Coin Street Community Builders: Social Enterprise in Action*
56 Clout, H. [ed.] （1991）*The Times London History Atlas*（『ロンドン歴史地図』中村英勝監訳、東京書籍
57 Choi, F.（1969）*The Modern City; Planning in the 19th Century*（『近代都市ー19 世紀のプランニングー』彦坂裕訳、井上書院）
58 Coleman, A.（1990） *Utopia on Trial：Vision and Reality in Planned Housing (Revised Edition),* Hirary Shipman

59 Colquhoun, I. and Fouset, P.G.（1991）*Housing Design in Practice*（『ハウジング・デザイン：理論と実践』湯川利和監訳、鹿島出版会）
60 Colquhoun, I.（1999）*RIBA Book of 20th Century British Housing*（『イギリス集合住宅の20世紀』鈴木雅之訳、鹿島出版会）
61 Colquhoun, I.（2004）*Design Out Crime; Creating Safe and Sustainable Communities*（『デザイン・アウト・クライムー「まもる」都市空間』小畑晴治・大場悟・吉田拓生訳、鹿島出版会）
62 Colquhoun, I.（2008） *RIBA Book of British Housing; 1900 to Present Day Second Edition*, Architectural Press
63 Crawford, D. （1975） *A Decade of British Housing 1963-1973,* The Architectural Press
64 Cullingworth, B. and Nadin, V.（2006）*Town and Country Planning in the UK（14th Edition）*, Routledge
65 DETR（Department of Environment, Transport and Region）（2000） *Planning Policy Guidance Note No.3: Housing*
66 DETR（2000） *Our Towns and Cities: The Future, Delivering an Urban Renaissance,* The Stationery Office.
67 DETR & Housing Corporation（2000） *Housing Quality Indicators Form（Version2）*
68 DETR & CABE（Commission for Architecture & the Built Environment）（2000）, *By Design: Urban Design in the Planning System: Towards better Practice,* Thomas Telford Publishing
69 DOE（Department of Environment）（1997）, *Planning Policy Guidance Note No.1: General Policy and Principles*
70 DCLG（Department for Communities and Local Government）（2006）, *Planning Policy Statement 3: Housing*
71 DCLG & DfT（Department for Transport）（2007） *Manual for Street*
72 DTLR（Department of Transport, Local Government and the Region） & CABE（Commission for Architecture & the Built Environment）（2001） *Better Place to Live by design：a companion guide to PPG3,* Thomas Telford Publishing
73 Elwall, R.（2000）*Building a Tomorrow: Architecture in Britain in the 1950s,* Wiley-Academy
74 Evenson, N.（1669） *Le Corbusier; The Machine and the Grand Design*（『ル・コルビュジェの構想ー都市デザインと機械の表徴』酒井孝博訳、井上書院）
75 Gibberd, F.（1970）*Town Design*（『タウン・デザイン』高瀬・高橋・日端・平沢・福川訳、鹿島出版会）
76 Gold, J.R.（1997）*The Experience of Modernism: Modern Architects and the Future City, 1928-1953,* E&FN Spon
77 Gold, J. R.（2007）*The Practice of Modernism: Modern Architects and Urban Transformation, 1954-1972,* Routledge
78 Gowan, T. L.（2001） *The London Town Garden 1700-1840,* Yale University Press
79 Greater London Council（1972） *GLC Architecture 1965/70; The Works of the GLC's Department of Architecture and Civic Design,* GLC Publishing
80 Greater London Council（1978）*An Introduction to Housing Layout*（『低層集合住宅のレイアウト』延藤安弘監訳、鹿島出版界）
81 Gutkind, E.A（1971）*International History of City Development Volume Ⅵ: Urban Development in Western Europe: The Netherlands and Great Britain*, The Free Press

82 Hall, P.（1996）*Cities of Tomorrow: An Intellectual History of Urban Planning and Design in the Twentieth Century*（Updated Edition）, Blackwell Publisher
83 Hardy, D. （1991） *From New Towns to Green Politics, Campaigning for town and country planning 1946-1990*, E & FN SPON
84 Harwood, E.（2003）*England: A Guide to Post-War Listed Buildings,* Batsford
85 Haspel,J.and Jaeggi,A. （2008） *Housing Estate in the Berlin Modern Style*, Deutscher Kunstrerlag Munchen Berlin
86 Hawkes, J.（2000）*Over London: A Century of Change,* Haper Collins Illustrated
87 Hawkes, J & Barker, F（1992 & 2001） *London from the Air,* Ebury Press
88 Howard, E.（1902）*Garden Cities of To-morrow*（『明日の田園都市』長曽連訳、鹿島出版会）
89 Howard, E.（2003 Reprint） *TO-MORROW, A Peaceful Path to Real Reform- Original Edition with Commentary by Peter Hall, Dennis Hardy & Colin Ward*, Routledge
90 Hubbard, E. and. Shippobottom, M.（1988） *A Guide to Port Sunlight Village,* Liverpool University Press
91 Imrie, R./ Lee, L/ Raco, M. ed.（2009） *Regenerating London : Governance, sustainability and community in a global city* , Routledge
92 Jensen, R.（1966）*High Density Living*, Leonald Hill
93 Jones, E. & Woodward, C.（2000）*A Guide to the Architecture of London（Third Edition）*, Seven Dials
94 Korn, A.（1968）*History Builds the Town,* Lund Humphries（『都市形成の歴史』星野芳久訳、鹿島出版会）
95 Landau, R.（1968）New Direction in Britain Architecture（『イギリス建築の新傾向』鈴木博之訳、鹿島出版会）
96 Miller, M. （2002） *Letchworth: The First Garden City*, PHILIMORE(Second Edition)
97 Moberly Bell, E.（1971）*Octavia Hill- A Biography*（『英国住宅物語ーナショナルトラストの創始者オクタヴィア・ヒル伝』平弘明・松本茂訳、日本経済評論社）
98 Morris E.S.（1997）*British Town Planning and Urban Design; Principles and Policies,* LONGMAN
99 Mumford, L.（1961）*The City in History*（『歴史の都市 明日の都市』生田勉訳、新潮社）
100 Muthesius, S.（1982）*The English Terraced House*, Yale University Press
101 Neal, P.[ed.]（2003） *Urban Villages and the making of communities*, SPON Press
102 ODPM（Office of Deputy Prime Minister）& Home Office（2003）, *Safer Places: The Planning System and Crime Prevention*
103 ODPM（Office of Deputy Prime Minister）（2005） *Planning Policy Statement 1: Planning; Delivering Sustainable Development*
104 Osborn, F.J. and Whittick, A（1969）*The New Towns- The Answer to the Megalopolis*（『ニュータウンー計画と理念ー』扇谷弘一、川手昭二共訳、鹿島出版会）
105 Pevsner, N. （1949）Pioneers *of Modern Design from William Morris to Walter Gropius*（『モダン・デザインの展開ーモリスからグロピウスまで』白石博三訳、みすず書房）
106 Powers, A/ Sternberg, M.V, [ed.]（2007）*Modern: Modern Movement in Britain*, Merrell Publishers

107 HRH the Prince of Wales（1989）*A Vision of Britain: A Personal View of Architecture*（『英国の未来像ー建築に関する考察ー』出口保夫訳、東京書籍）
108 Punter, J.[ed.]（2010）*Urban Design and the British Urban Renaissance*, Routledge
109 Purdom, C.B.（1963）*The Letchworth Achievement*（『レッチワースー最初の田園都市の創設から最近のテークオーバーの劇的敗退まで』長素連訳、都市計画協会）
110 Rasmussen, S.E.（1934）*London The Unique City*（『ロンドン物語ーその都市と建築の歴史』兼田啓一訳、中央公論美術出版）
111 Rasmussen, S.E.（1934）*London The Unique City*（『近代ロンドン物語ー都市と建築の近代史』兼田啓一訳、中央公論美術出版）
112 Rogers, R. +Gumuchdjian, P.（1997）*Cities for the Small Planet*（『都市:この小さな惑星の』野城智也他訳、鹿島出版会）
113 Rogers, R. and Power, A.（2000）*Cities for a Small Country*（『都市：この小さな国の』太田浩史他訳、鹿島出版社）
114 Rudlin, D. Falk, N.（1999） *Building the 21st Century Home*, Architectural Press
115 Saint, A.（1999）, *London Suburbs*, Merrell Holberton
116 Salvador, R.（1990）*Architect's Guide to London*（『建築ガイド③ロンドン』星和彦訳、丸善株式会社）
117 Schoenauer, N.（1981）*6000 Years of Housing Vol. 3*（『建築の絵本 世界のすまい 6000 年③西洋の都市住居』三村浩監訳、彰国社）
118 Short, J.R, [ed.]（1982）Housing in Britain: Post-war Experience, Routledge
119 Sim, D. （1993）*British Housing Design,* Longman
120 Smithson, A. （1968）*Team 10 Primer*（『チーム１０の思想』寺田秀夫訳、彰国社）
121 Social Exclusion Unit（ 1998 ） *Bringing Britain Together: a national strategy for neighbourhood renewal.* HMSO
122 Social Exclusion Unit （2001） *A New Commitment to Neighbourhood Renewal: National Strategy Action Plan,* Social Exclusion Unit Cabinet Office
123 Stein, C. S.（1957） *Toward New Towns for America (revised edition)*, MIT Press
124 Towers, G.（2005） *An Introduction to Urban Housing Design : At Home in the City* , Architectural Press
125 Unwyn, R.（1909） *Town Planning in Practice：An Introduction to the Art of Designing Cities and Suburbs,* （Reprint 1994, Princeton Architectural Press）
126 Urban Task Force DETR（1999） *Towards an Urban Renaissance, Final Report of Urban Task Force Chaired by Lord Rogers of Riverside*, E & FN SPON
127 Urban Villages Group（1997） *Urban Villages：A Concept for Creating Mixed-Use Urban Development on a Sustainable Scale （Second Edition）*, Urban Villages Forum
128 Wates, N. and Knevitt, C.（1987）*Community Architecture*（『コミュニティ・アーキテクチュアー居住環境の静かな革命』塩崎賢明訳、都市文化社）
129 Webb, M. （1969） *Architecture in Britain Today,* Country Life Books

（著者略歴）

佐藤 健正

1967 年　東京大学工学部都市工学科卒業
㈱都市開発コンサルタント（現㈱市浦ハウジング＆プランニング）入社
1987～98　取締役・大阪事務所長
1998～08　代表取締役社長
2008～14　取締役会長
2014～　顧問

1992～96　大阪大学工学部建築学科非常勤講師
1999～13　(社)都市計画コンサルタント協会理事
（2007～ 副会長 2009～2013 会長）
2002～09　集合住宅研究会代表幹事

市浦ハウジング＆プランニング叢書
『英国住宅物語―近代のハウジングはどのようにつくられてきたか―』

発　行　2015 年 10 月 30 日
著　者　佐藤　健正
発行者　㈱市浦ハウジング＆プランニング
印　刷　㈱啓文社