

# 英国におけるアーバンビレッジの概念とその実態に関する研究

*Concept and Actual Situation of Urban Villages in UK*

野嶋慎二\*

By Shinji NOJIMA

## 1. はじめに

1990年代英国の都市開発は大きな転換点を迎える。第二次世界大戦後、英国は住宅不足が深刻化し、郊外部に大量な住宅開発を行う。それは画一的で、安く質の悪い住宅であった。80年代には、産業構造の変化や不況による社会問題も重なって、荒廃による生活環境の悪化やコミュニティ問題も深刻化した。90年代以降、英国の景気は回復し、新しい都市理論やデザインに基づいた開発が次々と行われ、英国の都市や住宅地は大きな変貌を遂げていく。

その大きな転換の契機をつくったのは、1990年代の初頭にチャールズ皇太子によって提唱されたアーバンビレッジ運動であった。1997年には、国の計画行政指針にもアーバンビレッジの考え方が組み込まれるなど、英国の都市づくりに大きな影響を与えてきた。その要因を明らかにするため、本研究は、アーバンビレッジ運動の経緯やその概念が生まれた背景を明らかにし、その概念がどのような形で実現化し、まちづくりの方法として現れたかを明らかにする。

研究・調査方法は下記の通りである。

- ①アーバンビレッジ運動の経緯、アーバンビレッジの概念とそれが生まれた背景について分析。
- ②実現したアーバンビレッジを抽出し、類型化及び事例分析により、アーバンビレッジの概念の展開の仕方を明らかにする。調査方法は、文献調査<sup>1)~13)</sup>、各事例の開発担当者へのヒアリング<sup>(1)~(6)</sup>及び踏査により行った。

## 2. アーバンビレッジ運動の経緯

現代建築を熱心に考察し批評していたチャールズ皇太子は1989年著書“A Vision for Britain”の中

でUrban Villageという言葉を導入した。これが英国のアーバンビレッジ運動の始まりである。そして彼はそのビジョンを実現させるため、開発業者や建設業者、プランナーや建築家のグループを集め、いかに都市環境を昔の伝統的な質の高い都市にできるのか議論を繰り返した。これがUrban Villages Group (UVG)の前身である<sup>1)</sup>。アーバンビレッジの概念はこのUVGにより推進され、アーバンビレッジを実現するためのメカニズムや開発基準をまとめた「Urban Villages」という報告書を1992年に発刊した<sup>2)</sup>。ここにはUrban Villageのコンセプトの原理原則や思想が示されている。著書の反応は好意的に広がり、1993年1月にはthe Urban Villages Forum (UVF)が設立され、アーバンビレッジ運動を支援する幅広い組織がつけられた。

当初この概念はグリーンフィールドの土地に適応するものとされていたが、やがて概念は持続可能性や都心居住という最新の政策アジェンダに適応するように洗練された。それはブラウンフィールドやインフィルサイトにも適しているように見られた<sup>4)</sup>。

やがてこの運動は国の政策レベルにおいて成功をおさめるようになった。環境省は、その組織に多くの支援を行い、1997年この環境省との連携はPPG1 (Planning Policy Guidance Notes)の改訂の草案の会議において正式なものとされた。

それは、地方当局が地域でもっと適切な都市開発を行うための適切なメカニズムとしてアーバンビレッジを明確に言及していることである<sup>2)</sup>。

またこの概念は政府の英国再生のための関連部局であるEnglish Partnershipsにおいても記されている。だが、その後の政府スポンサーのTask Force Report Towards an Urban Renaissance (1999)においては、アーバンビレッジの参照はない。または新しく改訂されたPPG3 Housing (2000)において

\* 福井大学大学院工学研究科 教授 博士 (工学)

もアーバンビレッジは見られなくなった。実は、政府は Millennium Village という新しい概念を、持続可能性を目指すより強いアジェンダと見ていたと思われる。

現在、アーバンビレッジと名付けられた開発は英国中に渡って現れている。Mike Biddulph 氏らはその概念が広まった要因を下記のとおり指摘している。

①出版に続いてUVFのメンバーが概念を促進させた。②UVGの開発関係者が実現して利益を得ようと試みるアーバンビレッジカンパニーを創った。③実際に開発を行った。④その概念を地方当局や開発業者に浸透させた。⑤アーバンタスクフォースのような政策討論に参加した。⑥政府にその概念を Planning Policy Guidance に含むように後押しした。

またアーバンビレッジという概念が曖昧であるため、様々な状況に適應できるようになっており<sup>3)</sup>、逆にきっちりと明確にしたらかえって人気なくなるとも指摘されている<sup>2)</sup>。

### 3. アーバンビレッジの概念と生まれた歴史的背景

アーバンビレッジの概念が生まれた歴史的背景は、Urban Villages (1992)<sup>4)</sup>の1章 our town today に詳しく述べられている。これによると戦後50年間の開発の特性である画一的な計画と単一用途によって、空間的にも社会的にも下記のような魅力のない都市や近隣が創出されたことが主要な課題であった。

- ①親しみのない環境
- ②近隣性やコミュニティの喪失、地域の自衛力や持続可能性の欠如
- ③歩いて暮せない施設の配置と車による移動の増大
- ④画一的計画による住宅環境の悪化

その画一化の究極の形態は、1960年代のシステム化された高層公共住宅団地。もう一つは、スプロール化した郊外住宅団地である。感性のないテラスハウス。非人間的スケールの街路空間。少ない利便施設や不便なバス。家族用と独身用の分離や高齢者住宅の分離、及び貧しい人たちがここに集積し、社会の階層化をもたらした。

表-1 アーバンビレッジの概念

1. 適切なサイズ	
①歩いて暮せるコンパクトなサイズ。	・人々が風景、名前、組織など互いを知り、共通の経験を持つことによりコミュニティの基礎と成る。
②都市活動や施設が成立する広いサイズ。	・住民の人口は約3000~5000人であり、開発面積は約40ha
2. Mixed Use(機能のミックス)	
③歩いて働く場所へ行けるMixed Use。	・機能は村全体でもストリートブロックの中でもミックスし、職住近接を実現する。
④賑わいを生むMixed Use開発。	・建物内での機能のミックス。密度が高い中心部やメインストリートで、特に1階は建物や前面空間に賑わいを生む店舗やレストランやパブや公的な機能、スタジオや仕事場のような生き生きとした活動の私的空間とする。
⑤機能の有機的变化。	・ミクスドユース計画は硬直的ではなく、建物と機能が時間とともに変化し適用できる。ヒューマンスケールな開発。
⑥開発初期のミックス。	・開発初期は商業以外の機能を開発者は供給する必要がある。
⑦自給と雇用を可能とするMixed Use。	・用途と所有のバランスされたミックスは村の自給を可能にする。日常の店舗、健康施設、幼稚園、小学校、レクリエーション施設、文化施設などであり、さらに雇用を供給する。
3. 多様な住宅タイプ、所有形態、様々な社会階層の共生	
⑧多様な住宅タイプ	・家から働く人の多様な住要求に対応する多様な住宅供給。例えば学校があるなら学生ハウス。高齢者のため、多様なタイプと所有、支援サービスをもつティアメントハウスなど。
⑨所有のミックス。	・住居と仕事場両方において所有がミックスされるべき。住宅の標準は所有であるが、持続可能となる賃貸やシェアードハウスを持つ。
4. 歩行者に優しい環境とデザインの質の向上	
⑩ヒューマンスケールな景観と歩行ネットワーク	・活力ある、多様性のある、ヒューマンスケールなタウンスケープ。歩行者道や小道による大きな建物敷地の通過性。
⑪歩行・自転車利用優先の交通デザイン	・歩行者に優しい環境。交通を鎮める手段や装置を洗練されたものにし、車の使用を増やすこと無く歩行者優先エリアを拡げる。
5.アーバンビレッジが隣接した多核ネットワークの都市構造	
⑫孤立せず隣接する近隣と機能を補完し合う多核の形成	・既存の都市近隣に近接する場所に置いて、その目的は既に使っている施設を補完すること。敷地が100エーカー以上と成る場所では、2以上のアーバンビレッジが良い。 ・隣接したアーバンビレッジの開発は、地域施設の補完とより大きな地域施設を供給し、すべての居住者のアクセスの機会をもたらす多核グループを形成する。
⑬公共交通で結び環境と都市生活の質の向上	・公共交通で結ばれば自動車交通・大気汚染を発生させずにライフスタイルの選択制と都市生活の質の向上を享受することができる。

アーバンビレッジは、近代都市計画・モダニズム建築による開発デザインに対するアンチテーゼである一方で、戦後50年間で形成された街や住宅地で生じている近隣の喪失等の社会問題を再生するための空間的社会的な住宅開発の1つの方法として位置づけられるのである。

アーバンビレッジの概念はUrban Villagesの第2章Urban Villages: The Conceptに詳しく記述されている。これを要約して整理したものが表1である。これによればアーバンビレッジとは西欧人が認識しているアーバンクォーターであり、ミクスドユースのネイバーフッド（近隣）を示している。その目的は主に家から歩ける範囲での利便性や快適性や魅力を高めることを目的としている。

#### 4. アーバンビレッジの抽出と類型及びその特徴

英国で広く浸透したアーバンビレッジの概念が、どのように用いられ実現化したかを明らかにするため、事例を抽出し、類型化及び特徴の考察を行う。本研究では、主に、The Prince's Foundationがアーバンビレッジと位置づけているもの8件とCommission for Architecture and Built Environment (CABE)が位置づけている開発7件の全12件（重複あり）を研究対象とした（表-2）。その地区分類ごとにその

特徴を考察する。

##### (1) 大都市のシティセンター周辺の市街地

大都市のシティセンター周辺の市街地は英国にとって多くの問題を抱えた地区であった。産業革命により、シティセンター周辺にコットン工場や製鉄所やその他様々な産業の工場や小さな作業所が集積し、その周辺には工場労働者や関連産業の従事者のための低質な密集住宅地が現れる。その後、産業構造の変化等により産業は衰退し、アーバンビレッジはその地域の再生に用いられた。次の4地区が見られる。

##### ① 運河沿いの工場／倉庫地区

産業革命後、英国各地で工場の物資を運ぶために運河が作られ、その沿岸には様々な工場群が形成され、および貨物の引き込み線が敷かれるが、その後ブラウンフィールドとなる。Holbeck Urban Village (Leeds)<sup>5)</sup>は、Leeds駅の南側の運河沿いにあり、織物工場から出発し、産業革命を経て、機械化した鑄鉄工場、織物工場で繁栄した。運河周辺の工場跡地にオフィスや集合住宅等により一体的に開発を行っていく。建築デザイン事務所などクリエイティブな事務所やおしゃれなカフェやレストラン等の高品質なデザインのMixed Use開発を行った。

##### ② 低質な密集住宅による住工混在地区

大都市のフリンジでは工場が立地し、そこで働く

表-2 12地区のアーバンビレッジの特性

	開発名称	市名	立地	開発前用途	タイプ	目的	一体的開発	インフィル開発	修復・保全
1	Holbeck Urban Village	Leeds	(1) 大都市のシティセンター周辺の市街地	①未利用地・ブラウンフィールド	市街地再生型	中心市街地の拡張 未利用地活用 歴史的建造物の保存・活用	○		○
2	Crown Street	Glasgow		②低質な密集住宅による住工混在地区		スラムクリアランス地区の再生	○		
3	The Devonshire Quarter	Sheffield		③小さな工場と3階のテラスハウスが集積した地区		地区の再生		○	△
4	Ancoats Urban Village	Manchester		④質の高い建築が残された産業取引のオフィスや工場や倉庫の複合地区		歴史的建造物の保存・活用 新たな地域の経済の再生		○	○
5	Jewellery Quarter	Birmingham				歴史的建造物の保存・活用 新たな地域の経済の再生		○	△
6	Little Germany	Bradford				歴史的建造物の保存・活用 新たな地域の経済の再生		△	○
7	Devonport	Plymouth	(2) 地方小都市	ブラウンフィールド	歴史的建造物の保存 未利用地の活用	○		△	
8	Camp Hill	Nuneaton			持続可能なコミュニティと経済 高品質な住環境	○			
9	Westoe Crown Village	South Shields			未利用地の活用 ブラウンフィールドの再生 都市の拡張	○			
10	Llandarcy	West Glamorgan			未利用地の活用 都市の拡張	○			
11	Upton	Northampton	(3) 郊外	グリーンフィールド	都市の拡張	○			
12	Poundbury	Dorchester			市街地拡張型	都市の拡張	○		

労働者は低質なテラスハウスなどの貧しい居住環境の中で暮らし、高密度なスラム地区が形成される。Crown Street (Glasgow)<sup>6) 7) (1)</sup> は、製鉄所や製糸工場として栄えた住工混在の地区であったが、その過密さと衛生状態の悪化は限界まで来ていた。戦後、こうしたスラム地区はクリアランスされたが、その後の建築の質と管理に問題があり再びスラム化する。そして再び地区を再開発し、新しい環境改善を行う。

### ③ 中心部周辺の工場とテラスハウスの混在地区

The Devonshire Quarter (Sheffield)<sup>8)</sup> は、中心部と隣接する住工混在地域であったが、前述した3つの地域と異なるのは、さほど住環境の悪化はなかったことだ。特にこの地区は2つの主要な大学の中間にあることが大きな助けとなり、住宅やミクスドユース開発により全体としてクォーターは活力がある特別なエリアとなっている。

### ④ 質の高い建築が残された産業取引のオフィスや工場や倉庫の複合地区

大都市のフリンジでは、一時代を築いた産業により比較的質の高い建築が建てられ、取引のためのオフィスや工場、倉庫に用いられ、それらが複合した地区が形成された場所がある。例えば Ancoats Urban Village (Manchester)<sup>9)</sup> は、大きなコットン工場と倉庫による地区であった。Jewellery Quarter (Birmingham)<sup>10) (2)</sup> は、貴金属や宝石産業の工場と商店と住宅が混在する場所であった。また Little Germany (Bradford)<sup>11) (2) (3)</sup> はドイツ人によって毛織物産業の取引所として建てられ、工場、倉庫、商店、住居が混在していた。こうした地区は、比較的建築の質が良く、スラム化した住宅が少なかったためクリアランスされずに残る。歴史的建造物が残っている地区は Conservation Area (保存地区) に指定され、多くの建物が保存とコンバージョンが行われ、さらに空いた土地への Mixed Use のインフィル開発により地区の再生を図ろうとしている。

## (2) 地方小都市のブラウンフィールド地区

地方小都市において多くの地域でブラウンフィールドは大きな課題であり、未利用地を再生する取り組みが行われてきた。

Devonport<sup>12)</sup> (Plymouth) では造船産業地域と国防省の跡地を再生しようとしている。Camp Hill<sup>12)</sup> (Nuneaton) は、1950年代に石炭産業の拡張都市としてつくられたが、1980年代になると石炭鉱業の

衰退、採鉱労働者の失業、経済の衰退により、都市環境は悪化した。Westoe Crown Village<sup>12)</sup> も、炭鉱エリアに位置している。Coed Darcy<sup>12)</sup> はかつて石油精製所であったブラウンフィールドの開発である。

郊外での産業の消滅は地域社会全体の消滅に等しい。アーバンビレッジの概念のもとに新たな住宅開発と Mixed Use 開発を行い、地域社会全体の再生を図ろうとするものである。

## (3) 市街地拡張型グリーンフィールド地区

英国の都市計画の歴史は郊外開発の歴史でもある。田園都市やニュータウンではない一般的な都市においては、歴史的なシティセンターを中心として民間や自治体やハウジングアソシエーションの住宅開発によって都市が拡張してきた。こうした中心部から遠く離れた開発地域で公共サービスの低下やコミュニティの弱体化が現れてきた。また、人種や貧困の問題も複雑に重なる。こうした問題に対しアーバンビレッジにより郊外開発のあるべき近隣の像を示そうとした。

アーバンビレッジのモデルとして有名な Poundbury<sup>12) (3)</sup> にしても Upton<sup>12)</sup> にしても、グリーンフィールドのモデルとして、集落の要素を取り入れたコミュニティを育む住宅開発としてアーバンビレッジが位置づけられた。

以上アーバンビレッジの12地区を俯瞰してみると、60年代～80年代に英国が抱えていた様々な都市問題に対し、これまでにない新しいまちづくりの概念を利用して解決しようとする意思が伺える。アーバンビレッジは、どちらかというところ郊外の画一的な住宅開発に対し、ミクスドユースのコミュニティ豊かないきいきとした住宅団地のモデルを空間的にも社会的にも示そうとした試みであった。しかし、12地区のうち10地区は既存の市街地の再生である。アーバンビレッジは曖昧な概念<sup>3)</sup> と指摘されているが、しかし、議論の題材に挙げられるような本質的で重要な概念であったために、様々な問題のある場所の再生のための概念としてうまく利用されて来たのだと言える。

## 5.5 地区の事例分析

アーバンビレッジ12地区より、5つの地区を抽出、分析し、経緯、特徴、評価できる点を考察する。

### (1) Poundbury

Poundbury はアーバンビレッジの概念を忠実に再現したモデルとして開発され、世界的に注目されており、建築家やタウンプランナー、他様々な人が Poundbury を訪れている。

実態調査<sup>(4)</sup>により下記のことが明らかになった。

- ・アーバンビレッジの主要な概念である Mixed Use について、様々な機能が集積するセンターを段階的に配置しており、その中心である Village Store は住民に徒歩で頻繁に利用されている。

- ・Mixed Use や工場等の職場の設置により、雇用の受け皿がつくれ、約 40% が市内から通い、職住近接を行っている住民も約 13% 存在している。

- ・ソーシャルミックスについては、アフォーダブル住宅は民間住宅とデザイン上区別できないように配慮されている。高齢者ほどコミュニティが築けているが、アフォーダブル住宅居住者のつきあいは民間住宅と比較して少し希薄である。

- ・質の高いデザインが居住者の評価として高く、事業者がここで店や事務所を開く要因ともなっている。

以上より Poundbury はアーバンビレッジの概念が形態や環境として明快に実現されており、新しい住宅地のモデルとして評価されていると考えられる。

### (2) Crown Street

Crown Street は Glasgow 市の周辺のかつての住工混在地区 (Gorbals 地区) のスラム地区において、その再生モデルとして先導的に行われたスラムクリアランス型の再開発である。

この開発は貧困と犯罪の街の一掃が大きなテーマであり、そのために下記の取り組みが行われた<sup>(1)</sup>。

- ・テネメントスタイル (伝統的なアパートメント形式) をもとに高品質にデザインされた新しいテネメントスタイルによって、空間的に一新した。

- ・従前、大半がソーシャル住宅だったが、民間住宅を全体の 75% 供給してミックスすることにより、社会的階層のミックスが行われた。

- ・地域経済を立て直すための Gorbals Initiative という組織を設置し、地域の人がより良い仕事を持つためのトレーニング職業訓練、店舗をもつためのアドバイス、相談などを行った。

- ・Crown Street 開発の後、New Gorbals Housing Association が市と連携して Gorbals 地区全体の開発計画や管理を行う体制をつくることで、大きな開

発であるにも関わらずコミュニティベースのきめの細かい対応が行われている。

### (3) Jewellery Quarter

Jewellery Quarter は Birmingham 市の中心部に隣接し、宝石と貴金属生産の中心として長い間発展してきたユニークな場所である。もともと手工業の集積する職住一体型の街の構成であるが、1970 年代の不況を受けて、アーバンビレッジの計画のもと歴史的な建物の保存再生とミクスドユース開発が進行中である。調査結果<sup>(2)</sup> は下記の通りである。

- ・Jewellery Quarter は製造業の地区で、お店は少なく、にぎわいのない場所であった。だが、1 階が店舗、上階が住居という Mixed Use のインフィル開発を段階的に行い、街路空間整備のネットワークにより、街が目に見えて変化し、にぎわいも生まれた。

- ・もともと宝飾業という家内工業のネットワークがあり、活気のあるビジネスの基盤を維持するために見習工や事業支援の制度も同時に検討している。

### (4) Little Germany

Bradford の中心部に位置し、かつてドイツ人居住地であったこの地区は、景観や建築が特徴的で、毛織物や織物製造産業で栄えたまちである。ビクトリア時代につくられた 85 以上の街並は 1971 年に保護エリアに指定された。20 世紀後半多くの空き家が出て急速に荒廃が進む。歴史的建造物のコンバージョンによる Mixed Use で地区を再生しようとした。

- ・1999 年 Little Germany Urban Village Company 設立後にコンバージョンが活発に行われる。建物所有者、プランナー、コンバージョン希望者の間を取り持ち補助金獲得のため資料作成等の支援を行った。

- ・コンバージョン (これまで 15 ~ 20 軒) によって、オフィス・製造関係・空き家であったが、オフィスまたは住宅に変わって行き環境が良くなった。しかし、ファミリー層は少なく単身世帯が大半である。

### (5) Upton

Upton は Northampton 市の増加する居住世帯の受け皿として、南部地域の主要な人口や雇用の中心とされている。質の高いデザインとサステイナブルな都市の拡張、商業用途の配置を目指して計画された。また質の高い住宅地を誘導する詳細な Upton

Design Code を作成しており、その特徴は下記の通りである。

・詳細で質の高いデザインコードを設定することにより、全体としてデザインの統一性と質の水準を担保した。敷地を分割し複数の業者が開発を行うことで、画一化しない建築デザインを創出している。

・Enquiry by Design という参加手法を用いて住民の意見を計画に反映し住民の管理組合も設立された。

・機能については、アフォーダブル住宅の割合が高くなった地区や、ミクスドユースが促進されていない場所等も見られ、社会状況に応じて対応している。

以上から、アーバンビレッジとは、大都市周辺部のインナーエリアの再生、及びグリーンフィールドへの市街地拡張という都市問題が顕著に現れている地区において、様々な都市デザイン手法、住宅デザイン手法により解決しようと試みた実験の場であったとも言える。それはアーバンビレッジの概念を忠実に再現したモデルとして、スラムクリアランスによる貧困の街を一掃するモデルとして、Mixed Use のインフィル開発のモデルとして、コンバージョンのモデルとして、デザインコードのモデルとして、である。

## 6. まとめ

1980年代以前の英国の抱えてきた近隣のコミュニティ問題に対しMixed Useや高品質なデザインなどの新しい概念によって解決しようとした運動であり、実践的なまちづくり活動でもあった。

各自治体は、アーバンビレッジの概念をよく理解しながらも、場所の特性や資源に応じて、独自の計画、デザイン、解決方法を生み出してきた。したがって、同じ概念でありながら、Mixed Useにしても高品質なデザインにしてもコミュニティのあり方にしても、各地で異なっている。それはその概念が曖昧性・可変性があり、それ故に広く広まったという指摘もある。

以上のように、アーバンビレッジとは、90年代の景気回復とともに市民も行政も事業者も新たな近隣社会を創ろうとした国全体の風潮とうまく適合した、近隣再生のための重要な概念であったといえよう。

## 脚 注

- (1) Glasgow City Council ヒアリング (2008)
- (2) Jewellery Quarter Regeneration Partnership ヒアリング (2011)
- (3) Bradford Metropolitan District Council Department of Regeneration & Culture ヒアリング (2013)
- (4) West Dorset District Council ヒアリング、居住者29件、事業者28件ヒアリング (2011)
- (5) The Prince's Foundation ヒアリング (2011)
- (6) Northampton City Council ヒアリング (2013)

## 参考文献

- 1) Constructing an Image: The Urban Village Concept in the UK Bridget Franklin and Malcolm Tait (2002)
- 2) Development conceived to revitalize urbanism Michelle Thompson-Fawcett, University of Oxford (1996)
- 3) The urban village: obituary?, Mike Biddulph, et al (2002)
- 4) URBAN VILLAGES-A Concept for Creating Mixed-use Urban Developments on a Sustainable Scale, Tony Aldous, Urban Village Group (1992)
- 5) The Round Foundry, CABE "The Commission for Architecture and the Built Environment". HP,
- 6) Crown Street, CABE "The Commission for Architecture and the Built Environment". HP,
- 7) Ronald Smith, Glasgow City Council "The Gorbals-Historical Guide and Heritage Walk" (1999)
- 8) Sheffield City Council "Devonshire Quarter Action Plan"
- 9) Manchester City Council "Ancoats Urban Village Supplementary Planning Guidance"
- 10) Birmingham City Council, English Partnerships, Urban Villages Forum "The Jewellery Quarter Urban Villages, Birmingham-Urban Framework Plan-" (1998)
- 11) Peter Neal "Urban Villages and the Making of Communities" (2003)
- 12) "Little Germany", "Devonport", "Camp Hill", "Westoe South Shields", "Coed Darcy", "Poundbury", "Upton", The Prince's Foundation HP
- 13) Poundury Development Brief, West Dorset District Council (2006)