

英国バーミンガム郊外ボーンヴィル・エステート における近年（2010年前後）の住宅地開発の事例

山田晴通

本稿は、山田（2012）において主題とし、山田（2014：2015）において関連する検討を重ねてきた、英国バーミンガム郊外の「田園郊外（Garden Suburb）」住宅地ボーンヴィル・エステート（Bournville Estate）、および、その開発主体であるボーンヴィル・ヴィレッジ・トラスト（Bournville Village Trust, BVT）について、特に直近の2010年前後の時期における新たな住宅開発事例について、その特徴などを紹介するものである¹⁾。

およそ200 ha（500エーカー）を超える広がりをもったボーンヴィル・エステートでは、20世紀の前半まではエステート内の各地に、将来の住宅地開発に備えた未利用地が残されており、それを活用する形で、BVTの直営による開発や、バーミンガム市当局や各種の公益事業組合などとの協働によって多数の住宅供給が進められてきた。しかし、創設の時点から、住宅地開発における緑地の確保と、住宅密度の抑制を大きな方針として掲げてきたBVTにとって、好ましい住環境を維持しながら供給する住宅戸数を増やしていけば、開発に適したまとまった面積の未利用地が払底するのは時間の問題であった。ボーンヴィルの歴史について記述した、現時点における最も包括的な研究書であるHarrison（1999）は、「1980年代末までに、ボーンヴィル・エステートにおけるトラストの役割は、もっぱら管理に関するものとなり、建設の取り組みは他の場所へと集中されるようになっていた」（p.200）と述べている。

ボーンヴィル・エステートにおける、まとまった面積の未利用地の開発は、ヴァレー・パークウェイ（Valley Parkway）緑地の北東側、セント・ジョージズ・コート（St George's Court）の西隣の位置で1988年に着工し、分譲住宅と賃貸住宅など40戸あまりの供給が1990年に行なわれたメドウ・ライズ（Meadow Rise）を最後として、以降は行なわれていない²⁾。近年ではこれに代わって、既に何らかの形で市街地形成がなされた地区において、改めて住宅地再開発が進められる事例が目立つようになっている。その中には、例えば、老朽化したテラスハウス形式の賃貸住宅が並んでいた街区を再開発して省エネルギーなどの対応を施した近代的なデザインの住宅群に置き換えた事例や、公共施設や教育施設の敷地跡に一定の戸数の住宅が建設された事例などが含まれている。本稿で取り上げるのは、いずれも2010年前後から、程度の大小はあれBVTが何らかの関与をもつ形で取り組まれた、既存の

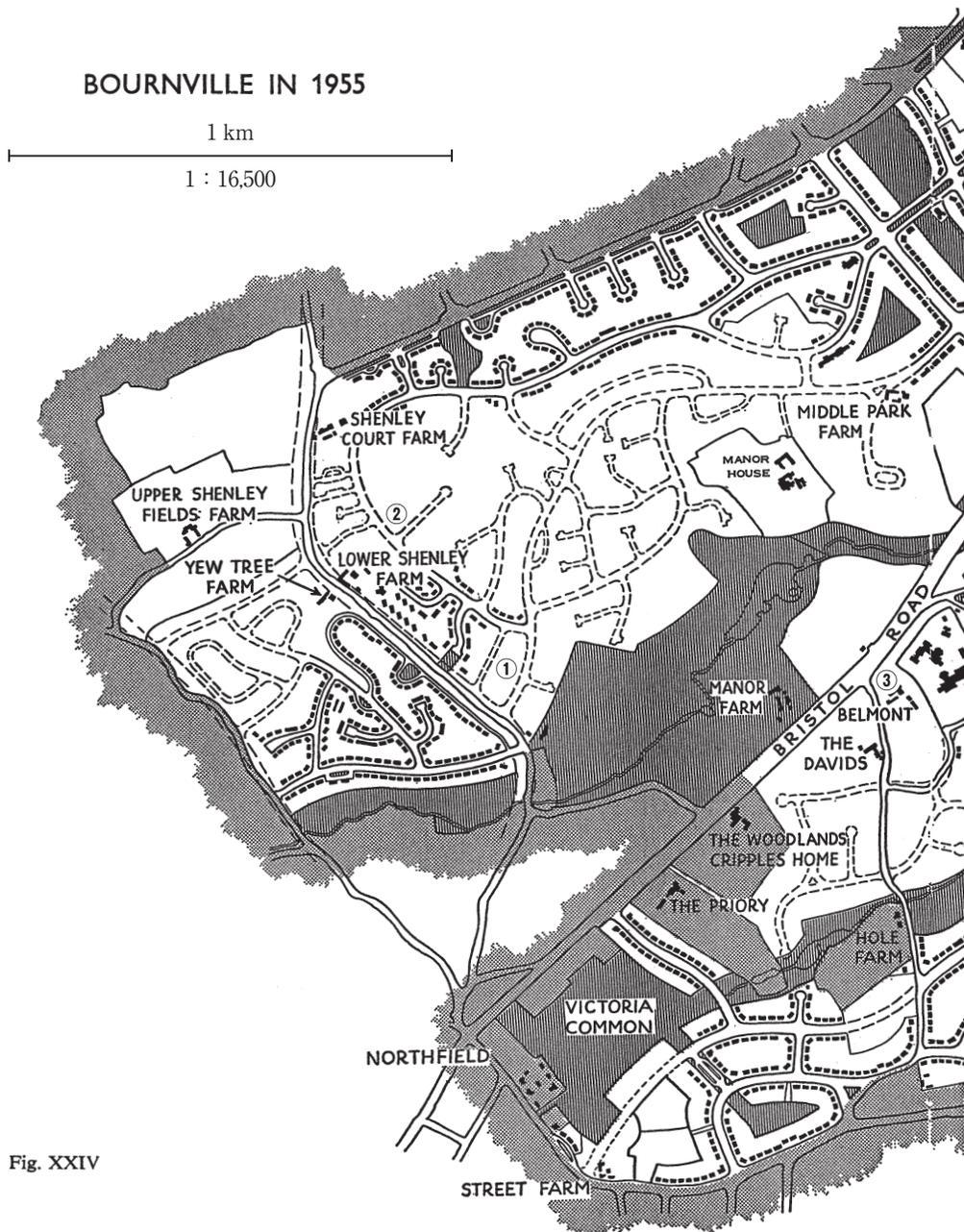
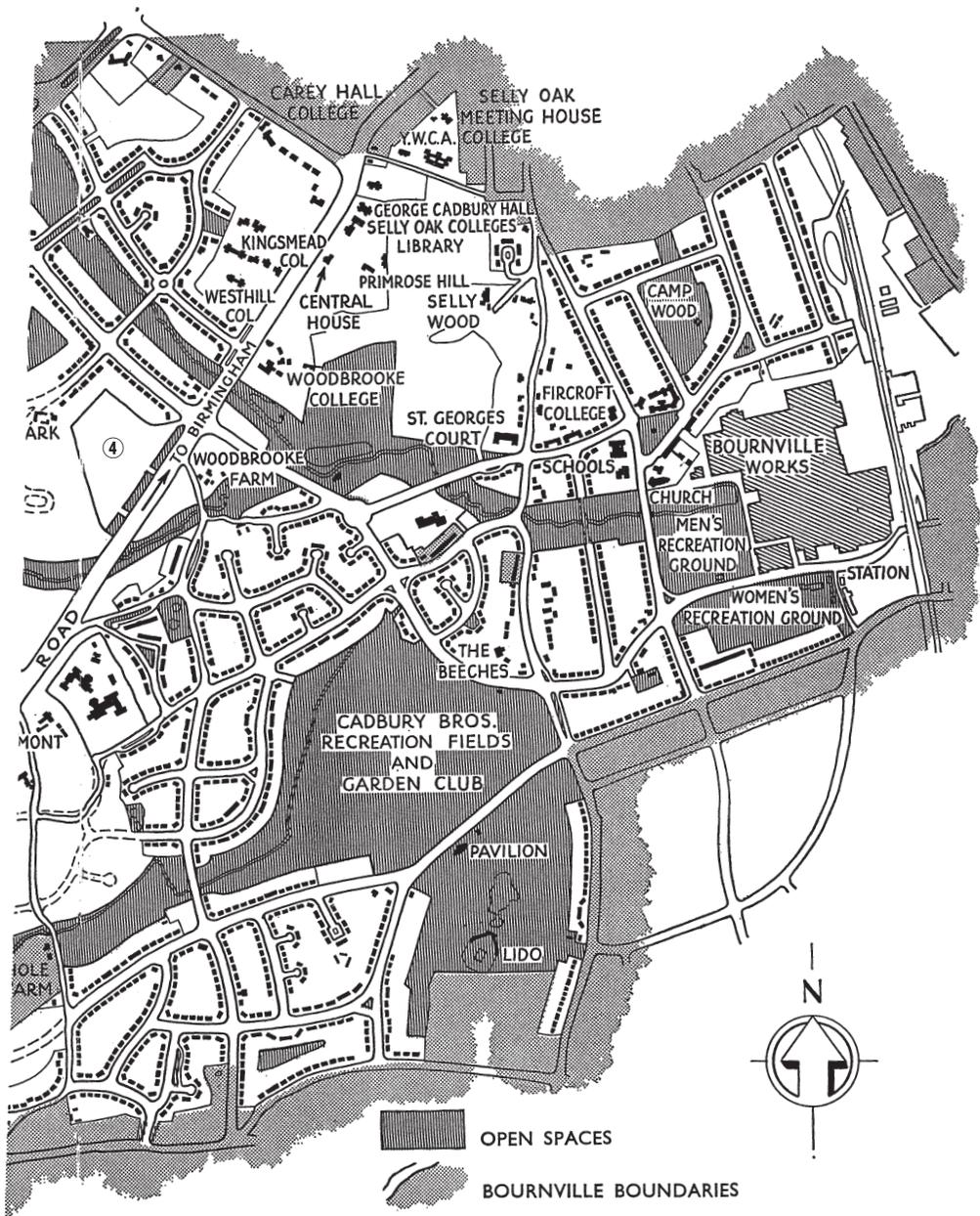


図1 ボーンヴィル・エステートにおける近年の住宅地開発
原図は、Bournville Village Trust (1955, pp. 80-81, Fig. XXIV)



英国バーミンガム郊外ボーンヴィル・エステートにおける近年（2010年前後）の住宅地開発の事例住宅地，ないしは，公共・教育施設跡地を利用した4件の住宅地開発の事例である。

まず，4事例のボーンヴィル・エステート内における位置を地図で確認しておく。図1は，現時点において既にパブリック・ドメインとなっている，1955年当時のボーンヴィルを描いた，Bournville Village Trust（1955, pp.80-81, Fig. XXIV）の地図に，原図にはないおおよその縮尺を追加したものである。波線で示されている道路は，この時点で未完成だったものであり，実際に建設された道路網の形態とは必ずしも一致していない。事例1のローワー・シェンリー（Lower Shenley）は，図1の左ページ中央に見える「LOWER SHENLEY FARM」の文字の南側に広がる建物群の南東側，オープンスペースまでの間の，2本の予定街路が北東＝南西方向に並んでいる辺りである。事例2のシェンリー・グリーン（Shenley Green）は，「LOWER SHENLEY FARM」の文字の北側，予定街路を挟んだ反対側の一角である。事例3のオークヴィル・プレイス（Oakville Place）は，図1の左ページ中段右端に見える「BELMONT」の文字の「…ONT」の部分とプリストル・ロードに挟まれた範囲であり，事例4のカレッジ・グリーンは，図1の右ページ中段左端，「WOODBROOKE FARM」（現在の警察署の場所）のプリストル・ロードを挟んで西側にある空き地である。図中には，事例1～4に対応する形で①～④の番号を記入してある。[図1]

以下，本稿では，各事例の概要を紹介した上で，全体を通しての若干の考察を加えることとする。なお，以下の地図類は，それぞれ典拠として示した資料や地図等に基づいて筆者が作成したものであり，原図に縮尺のない場合も，おおよその縮尺を入れている。したがって縮尺の精度には限界があるものと理解されたい。また，写真はいずれも筆者が撮影したものである。

事例1：ローワー・シェンリー（Lower Shenley）

近年の再開発の中でも，ひときわ目立った再開発事例となったのが，総事業費200万ポンドないし250万ポンド，うち住宅・コミュニティ庁（Homes and Communities Agency）からの補助金660万ポンドと報じられた，ローワー・シェンリーの再開発である³⁾。再開発の対象となったのは，ボーンヴィル・エステートの西部，プリストル・ロードの北西側の東南向き斜面の谷底に近いあたり，すなわち，ローワー・シェンリー＝シェンリー地区の斜面の低い一帯にある，およそ3.6 ha（9エーカー）ほどの地区であった。

ローワー・シェンリーを含むシェンリー一帯では，もともと第二次世界大戦後の1950年代を中心に，ボーンヴィル・エステート内としては比較的高い住宅密度による住宅地形成が進められていた（山田，2012，pp.19-20）。その背景には，大量の労働者向け住宅の供給を求めるバーミンガム市当局からの圧力があり，シェンリー一帯には市から提供された60年の長期融資によって「ボーンヴィルにとって全く新しい住居形式であった」，「3階建てフラ

ットを含む、580戸という大規模な住宅地計画」によって建設された住宅地が広がっていったのである(石田, 1991, p.140)。しかし、ボーンヴィル・エステートの中では、住宅の質という点で見劣りするこの一帯の住宅ストックは、1990年代において、おもに市営住宅として供給されていた賃貸住宅への入居者の不足や、空室化が、いち早く問題視されるようになっており、2000年代に入ると、住宅改修への取り組みなどが徐々に進められるようになっていった。シェンリー地区の中でも、そうした問題が特に顕著になっていたのがローワー・シェンリーであった。ここでは既存の建物の改修ではなく、解体撤去と、まったく新しい街区設計に基づく住宅地としての再開発が行なわれることになった。[図2]

ローワー・シェンリーの再開発に際しては、アソシエーテッド・アーキテクトゥ(Associated Architects)がマスタープランの作成にあたり、個々の住宅の設計は、BVTの建築設計



図2 ローワー・シェンリー

Lower Shenley masterplan より。実際の建設とは細部で相違点がある。グリッドは100 m 間隔。

英国バーミンガム郊外ボーンヴィル・エステートにおける近年（2010年前後）の住宅地開発の事例部門であるボーンヴィル・アーキテクト（Bournville Architects）が担当した。いずれの段階においても、多方面に及ぶ環境への配慮が徹底的に強調される形で計画が進められた。その内容は、リサイクル煉瓦の活用や、採光の工夫や太陽熱温水システムの設置⁴⁾など住宅設計における省エネ対応など多岐にわたり、こうした取り組みによって供給される住宅は、建築研究所（Building Research Establishment, BRE）の建設グリーン・ガイド（Green Guide to Construction）で「A」グレードに認定された。また、近隣コミュニティの形成を促すという意図から、15戸から25戸程度の住居をひとまとまりにして、同じ公共空間を囲むように配置するといった工夫も施されている。施工にあたった建設業者キア・パートナーシップ・ホームズ（Kier Partnership Homes）は、こうした先進的な技術を盛り込んだ住宅の建築のスペシャリストと評されている。[写真1・2]

ローワー・シェンリーでは、2009年6月からいち早く竣工した区画への入居が始まり、2011年までに167戸の賃貸住宅が供給された。この中には、市営住宅として供給されるものも含まれている。ボーンヴィル・エステート内の他地区から移り住んだ借入者のほとんどは、転入の際に部屋数の圧縮を経験しているとされるが、これはエステート内の一般的な既存住宅よりも、占有面積に対する賃料が高めに設定されていることの反映である。また、具体的な比較の数字は得られなかったが、既存の住宅に比べると、占有できる庭の面積は相当に圧縮されているという印象を受けた。

再開発地区内の建物は、景観を構成するマチエール（素材）と色彩において統一が図られている一方、個々の建築物の形状はユニークな印象を与えるように工夫されており、かつてのテラスハウスのような画一的景観とは一線が画されている。建物はほとんどが2階建てだが、シェンリー・レーンに面した角には4階建ての建物もある。また、各戸の広さはバリエーションがつけられており、寝室は1部屋から5部屋まで様々な住宅が、混ぜ合わされるように配置されている。また、複数の住宅がひとつの棟に連ねられ、各戸の範囲が外から見ても分かりにくいような演出が施されているところもある。これは、多様な社会階層を同じ近隣住区に収容することを前提とし、居住者の社会階層が住居によって容易に判別しにくいように配慮された、テニューア・ブラインド方式の実践である⁵⁾。[写真3・4]

再開発地区内の建物は、例えば陸屋根を避けるなど、既存のテラスハウスやセミデタッチド・ハウスとも景観上の調和を保てるように配慮されているものの、新旧の建物が隣接するあたりでは景観の不連続性は明らかである。しかし、これは意図的に、新しい建物群の存在を演出しているようにも思われる。谷底で緑地を成しているウッドランズ公園（Woodlands Park）を挟んで反対側（南東側）のプリストル・ロード沿いからシェンリーの斜面を遠望すると、こうした景観演出の意図がはっきりと読み取れる。[写真5・6]

最終的にローワー・シェンリーの再開発が完了したのは2011年のことであったが、これに先立ち、2010年6月9日に、女王エリザベス2世の従弟で、王族の一員であり、また建



写真1 ローワー・シェンリーの住宅

太陽熱温水器が屋根に設置されており、道の突き当たりには古いテラスハウスが見える。(2014年3月1日撮影)



写真2 ローワー・シェンリーの住宅

十数戸が面する袋小路「Chestnut Croft」。(2012年3月18日撮影)



写真3 ローワー・シェンリーの住宅

シェンリー・レーンに面した4階建て。(2012年3月18日撮影)

英国バーミンガム郊外ボーンヴィル・エステートにおける近年（2010年前後）の住宅地開発の事例



写真4 ローワー・シェンリーの住宅

テラスハウス形式だが、ファサードが工夫されて、変化がついている。(2012年3月18日撮影)



写真5 ローワー・シェンリーの住宅

グリーン・メドウ・ロードの坂の途中からローワー・シェンリーを見下ろす。左手は既存のテラスハウス。(2014年3月1日撮影)



写真6 ローワー・シェンリーの住宅

ブリistol・ロードへの眺望。再開発地区と背後の既存住宅地区との対比に注意。(2012年3月18日撮影)

築家でもあるグロスター公爵リチャードが当地を訪問し、開発の完成を記念するとして文言を刻んだ石板を設置する式典を行った⁶⁾。王族の訪問は、BVTにとって、この再開発事例がショーケースとして重要な意義をもっていることのひとつの現れと解すべき出来事であった。

事例2：シェンリー・グリーン（Shenley Green）

シェンリー・グリーンという地名は、文脈によって周辺のかんりの広がりも指すこともあり得る名称なので、この特定の開発行為をこう呼ぶのは少々ミスリーディングな嫌いがある。ここで取り上げるのは、シェンリー・グリーン公園（Shenley Green Park）の北側、グリーン・メドウ・ロード（Green Meadow Road）を挟んで斜向いの位置にあたる敷地に、比較的小規模な、アフォーダブル住宅19戸の集合住宅を設ける住宅開発である。この開発は、BVTが主導し、BVT内部のボーンヴィル・アーキテクツが設計にあたり、トマス・ヴェイ

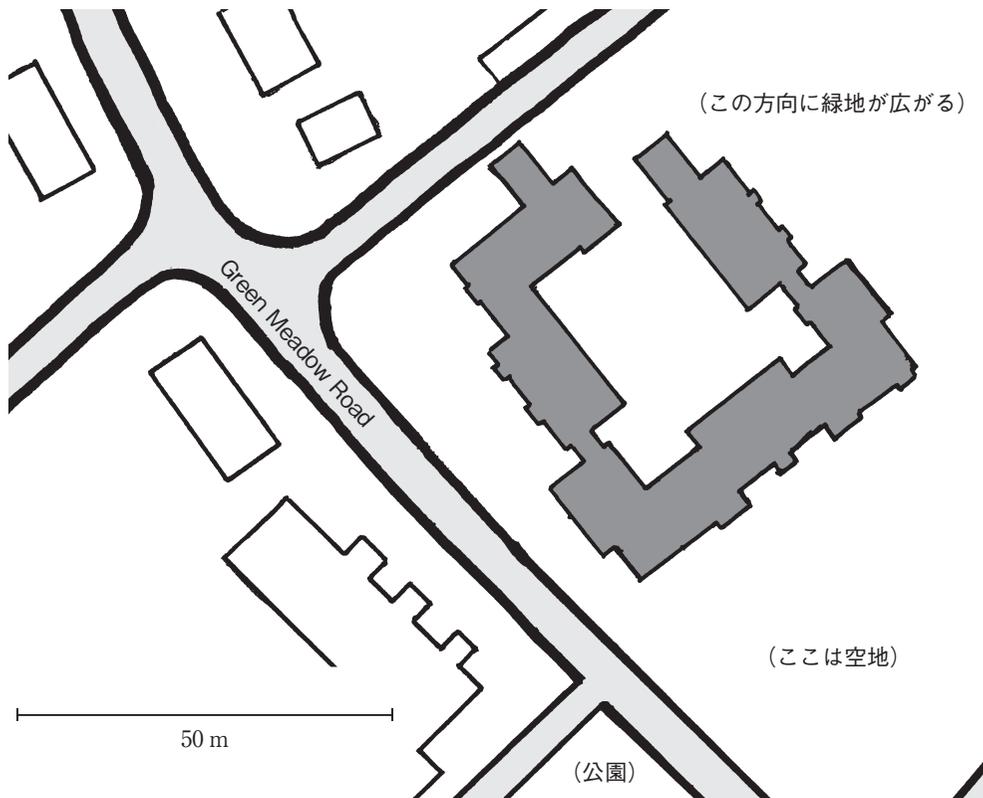


図3 シェンリー・グリーン
著者作成



写真7 シェンリー・グリーン
建設着工直後。建設予定地に資材
が置かれている。(2012年3月18
日撮影)



写真8 シェンリー・グリーン
完成後。写真7とほぼ同じ西側か
らのアングル。敷地西端の樹木が
保全されたことが分かる。(2014年
3月1日撮影)



写真9 シェンリー・グリーン
完成後。南側からのアングル。
(2014年3月1日撮影)



写真10 シェンリー・グリーン
高齢者の横断への注意を喚起する
標識が見える。(2014年3月1日撮
影)

ル (Thomas Vale) 社が施工した。2006年から取り組まれ、2013年はじめに竣工したこの事業の総事業費は220万ポンドとされている⁷⁾。[図3]

この敷地は、住宅街区に囲まれた緑地の一端に位置している。元々ここには、周囲を住宅地に囲まれた緑地の一角を占める形で、シェンリー・グリーン・センター (Shenley Green Centre) と名付けられていたコミュニティ・センターが設けられていた。この開発は、機能を高めた新しいコミュニティ・センターを近くの別の場所に移転新設することを機に、古い建物に代えて、跡地に新たな集合住宅を設けるものであった。この手法は、住宅密度を上げるといった観点からは効果的なものである。敷地の東側には、もともとこの敷地にあったコミュニティ・センターと一体的に利用されていた緑地が広がっている。

シェンリー・グリーンの建物は、一見すると集合住宅には見えない形状に演出されている。ローワー・シェンリーにおいても同様の手法がとられている区画があるが、シェンリー・グリーンにおいてはより徹底した形で、あたかも平屋から3階建てまでの複数の建物が密集して建っているような外観でありながら、実際には中庭を囲んでほぼ四辺形を構成するように一つながりの集合住宅になっている。[写真7~9]

シェンリー・グリーンの各戸は、いずれもアフォーダブル住宅とされる賃貸住宅であるが、入居者として家賃負担力に限界がある高齢者を想定していることが特徴となっており、各戸のサイズは比較的狭小ながら、その分、家賃は低めに抑えられている。1階建てに配置されている6戸のみならず、2-3階建てのアパートメントの部分に配された各戸も、もっぱら高齢者の入居を前提として、車いすなどのアクセスなどにも意を払ったデザインがほどこされている。敷地は、教会や食料品店、BVTの出張窓口などが集まった近隣センターから、遊具や植栽が施されたシェンリー・グリーン公園の北西の境に沿って200m足らずの場所にあり、日常的な買い物は比較的便利である。[写真10]

英国バーミンガム郊外ボーンヴィル・エステートにおける近年（2010年前後）の住宅地開発の事例

BVTはシェンリー・グリーン住宅開発と並行して、500メートルほど北側に離れたグリーン・メドウ・ロード沿いの別の場所に、従来のシェンリー・グリーン・センターに代わるコミュニティ施設として、シェンリー・コート・ホール（Shenley Court Hall）を新設している⁸⁾。これは、すべての年齢の住民を対象とするとしつつも、おもに青少年グループの誘引に重点を置いた施設であるが、シェンリー・グリーン住宅開発と合わせて、BVTがすべての年齢の住民へのサービスを行なっていることを強調する形で、広報などに取り上げられている。また、上でも言及した2010年にグロスター公爵が当地を訪問した際にはシェンリー・コート・ホールが昼食会場として使用され、このコミュニティ施設がBVTにとって重要なショーケースのひとつであることを示した。

事例3：オークヴィル・プレイス（Oakville Place）

ブリストル・ロードの南東側、ホール・レーン（Hole Lane）の北東側、ボーンヴィル校（Bournville School and Sixth Form Centre）の南西隣りには、20世紀半ばに医療系の職業訓練施設が設けられていた0.8ha（2エーカー）ほどの敷地があった。この区画は、ジョージ・キャドバリーの屋敷であるノースフィールド・マナー・ハウス（Northfield Manor House）へと続く、ブリストル・ロードに面した入口と、ブリストル・ロードを挟んでほぼ向かいあう形の位置にあり、もともとは、ベルモント（Belmont）と称されたキャドバリー家関係者の屋敷のひとつが建っていた。1929年、この時点で既にBVTの所有地となっていたベルモントは、近隣の大規模な病院である王立整形外科病院（The Royal Orthopaedic Hospital）に、理学療法とマッサージの施術技法を教授する施設としてリースされ、1969年まで同病院の施設として利用されていた⁹⁾。文献的な裏付けは確認できていないが、BVTの説明によると、その後、この敷地には視覚障害者の教育施設が建設されることとなり、教育施設用地として使用することを前提に所有権が譲渡されていた。また、併せてホール・レーンを挟んで反対側の一角には、視覚障害者を優先して入居される住宅が複数配置されたという。現在も、この敷地に近いホール・レーンには、視覚障害者の道路横断について、自動車運転者に注意を呼びかける交通標識が残されている。[写真11]

しかし、この教育施設は撤退し、この敷地の所有権は開発事業者であるテイラー・ウィンピー（Taylor Wimpey）社へと移った。かつて教育施設用地として使用する条件で所有権を譲渡したBVTは、この土地処分に一定の法的権限を有しており、当地の開発を目指していたテイラー・ウィンピー社と、開発許可を与えるバーミンガム市当局の双方に働きかけを行なった。結果的に、この開発はBVTが設計等には直接関与しない形をとったものの、景観への配慮など、BVTの意向を尊重する形で開発が行なわれ、BVTはアフォーダブル住宅の区画を所有して賃貸に供するとともに、開発完了後の管理は引き続きBVTが担い、ボー



図4 オークヴィル・プレイス
原図は Taylor Wimpey 販売資料。

英国バーミンガム郊外ボーンヴィル・エステートにおける近年（2010年前後）の住宅地開発の事例
ンヴィル・エステートの一部に組み込まれることとなった。[図4]

2012年の完成したこの開発では33戸の住宅が供給されているが、このうち18戸が寝室4ないし5室の独立住宅、4戸が寝室3室のセミ-detached・ハウス（2軒長屋）で、ここまでの22戸がテイラー・ウィンピー社によって22万ポンドから40万ポンド程度の価格で分譲販売された¹⁰⁾。[写真12~15]

残る11戸は寝室2室以下のアフォーダブル住宅として建設されたセミ-detached・ハウス2戸と集合住宅9戸で、BVTが所有する賃貸物件とされ、一部は市営住宅扱いで提供されることとなった¹¹⁾。[写真16]

事例4：カレッジ・グリーン（College Green）

ブリストル・ロードの北西側、ミドル・パーク・ロード（Middle Park Road）の南西側、ちょうど警察署とブリストル・ロードを挟んで対面する位置には、2011年までボーンヴィル・カレッジ（Bournville College）が占めていた4ha（10エーカー）ほどの敷地が広がっている。この敷地は、もともとジョージ・キャドバリーが入手した広大な所有地の一部であったが、教育施設用地として提供されていたため、これまではBVTの所有ないし管理下に置かれていなかった¹²⁾。2011年にボーンヴィル・カレッジは、ブリストル・ロード沿いに5kmほど南西に位置する、かつてのオースチンの自動車工場跡の再開発地区の一角に新たなキャンパスを構えて移転し、BVTは、その跡地を購入した。この敷地は、かつてここが大学キャンパスであったことにちなんでカレッジ・グリーンと名付けられ、BVTによる新たな開発計画が進められることとなり、2012年はじめにバーミンガム市に提出された開発計画は、迅速に承認手続きがとられ、2012年のうちに既存施設の解体と、新たな施設の建設が着工された¹³⁾。[写真17~18]

カレッジ・グリーンの開発計画は、概ね十年程度の時間をかけて段階的に整備を進めるとされているが、最初に取り組みされている事業は、2015年夏の開設が目指されている、エクストラケア・ヴィレッジズ・アンド・スキームズ（ExtraCare Villages and Schemes）の運営による高齢者向けケア付き集合住宅の事業である。ボーンヴィル・ガーデンズ（Bournville Gardens）と名付けられたこの施設は、55歳以上を入居対象とし、入居者が自分のアパートメントの50%の持ち分で所有権の一部を保有し、残りの50%相当の賃料をBVTに支払うという形態をとる、やや特殊な所有形態の物件である。各区画は、単身ないし夫婦での入居を前提に設計されており、所有権の購入価格は、一区画概ね10万~13万ポンドに設定されている。建物は5-6階建てで、全212戸の供給が予定され、2014年春の時点から入居者の募集が開始されている¹⁴⁾。[図5]

さらに、カレッジ・グリーンの開発計画では、高齢者医療や福祉に関する事業や機能を集



写真11 ホール・レーン（オークヴィル・プレイスの近く）
視覚障害者の横断への注意を喚起する標識が見える。（2012年3月17日撮影）



写真12 オークヴィル・プレイス造成時
テイラー・ウィンビー社の現地販売事務所が見える。（2012年3月18日撮影）



写真13 オークヴィル・プレイス造成時
テイラー・ウィンビー社による分譲予定の建売住宅。（2012年3月18日撮影）

英国バーミンガム郊外ボーンヴィル・エステートにおける近年（2010年前後）の住宅地開発の事例



写真 14 オークヴィル・プレイスの住宅

完成後。写真 14 とほぼ同じ西側からのアングル。(2014年2月27日撮影)



写真 15 オークヴィル・プレイスの住宅

テイラー・ウィンビー社による分譲住宅。(2014年2月27日撮影)



写真 16 オークヴィル・プレイスの住宅

アフォーダブル住宅。(2014年2月27日撮影)



写真17 解体途中のボーンヴィル・カレッジ
鉄筋コンクリートの建物の手前には、煉瓦クズの山ができています。
(2012年3月17日撮影)



写真18 建設途中のボーンヴィル・ガーデンズ
写真17とほぼ同じ（やや右寄り）南東側からのアングル。(2014年2月27日撮影)

中させるための施設の設定が構想されている。2015年1月現在、BVTのウェブサイトでは、ボーンヴィル・ケア・ヴィレッジ（Bournville Care Village）と称して、上述の高齢者向け集合住宅のほか、高齢者福祉施設、医療関係機関等を収容する施設などを集中的に配置する計画が紹介されている¹⁵⁾。かつて若者が集って学んだキャンパスの跡地に、その同世代にあたる高齢者を収容する施設群を設けようという計画は、日本の「団塊の世代」に相当する、イギリスの戦後ベビーブーマー世代の問題が、分かりやすい形で影を落としていると見ることできるだろう。また、この計画には、高齢者のみならず、学習障害をもつ者を対象とする集合住宅なども構想に組み込まれている。

英国バーミンガム郊外ボーンヴィル・エステートにおける近年（2010年前後）の住宅地開発の事例

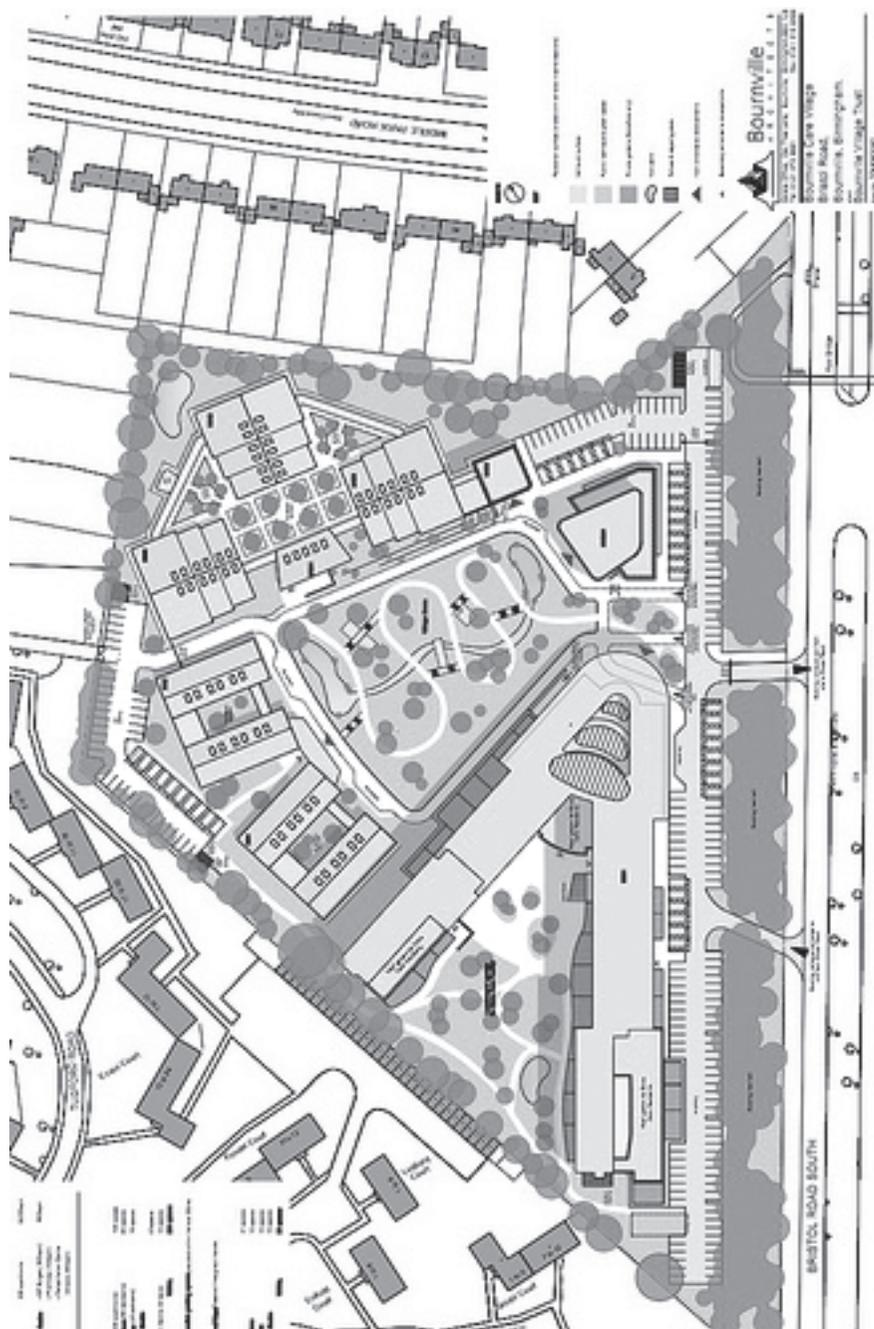


図5 カレッジ・グリーン
「Former Bournville College Site Layout Plan」 flicker より

考 察

以上、本稿で紹介した近年のボーンヴィル・エステートにおける住宅地開発の事例は、いずれも緑地、空閑地を住宅地化する取り組みではなく、ローワー・シェンリーの場合には、テラスハウス形式の賃貸住宅地として、他の事例では、コミュニティ施設や教育施設といった公共性のある施設の敷地として既に開発されていた区画において、住宅地としての再開発を進めたものであった。BVTがその創設以来堅持している緑地の確保という観点から見れば、ボーンヴィル・エステート内には、緑地などを開発して住宅地を拡げる余地はもはや残されていない。一方でBVTは、非営利のハウジング・アソシエーションとして、地域におけるアフォーダブル住宅の供給について、供給戸数の増加を求める行政当局から常々圧力を受けている。何らかの既開発区画において、新たな住宅供給を実現できる機会があれば、BVTとしては、緑地を維持しつつ供給戸数を増やすことができる一石二鳥の好機ということになる。ローワー・シェンリーでBVTは、空室が生じやすかった老朽化したテラスハウス形式の賃貸住宅を、最新設備を備えた住宅地として再開発し、賃貸住宅の入居率を高めることに成功した。シェンリー・グリーンでは、コミュニティ施設の跡地に、アフォーダブル住宅の集合住宅を設け、供給戸数を積み上げた。以上の2件は、ボーンヴィル・エステート内のBVT所有地における再開発であった。

これに対し、オークヴィル・プレイスとカレッジ・グリーンは、規模の上では大きく異なっているものの、もともとキャドバリー家の所有地の一部から（オークヴィル・プレイスについては、BVTの所有地となった時期を経て）、教育施設用地として学校組織に所有権が移り、その後はBVTの関与が希薄になっていた区画における再開発であった。また、対象地の一部（オークヴィル・プレイス）か、全部（カレッジ・グリーン）かという違いはあれ、再開発に際して、BVTが資金を投じて不動産を取得したという点にも、共通性がある。オークヴィル・プレイスについては、BVTに限られた法的権限しか有していなかった中で、比較的高級な住宅地開発の一角に、アフォーダブル住宅を組み込ませることができた。これは、BVTが理念として目指してきた、階層に偏りがちな近隣の構成に沿った方策でもあった。また、カレッジ・グリーンにおいては、社会の高齢化への積極的な対応を目指すプロジェクトとして高齢者向け集合住宅を供給することを通して、ボーンヴィル・エステート全体の住宅供給実績を統計上積み上げることが可能になっている。

このように4つの事例を通して浮上してくることは、ハウジング・アソシエーションとしてのBVTが、直接的にはバーミンガム市当局から、また、間接的にはより広く社会一般から、より多くの住宅を供給することへの期待の圧力を受けながら、緑地保存に象徴される住環境の維持、顕著な社会階層によるセグレーションを生まない近隣社会の構成という、設

英国バーミンガム郊外ボーンヴィル・エステートにおける近年（2010年前後）の住宅地開発の事例
立当初からの理念を堅持し、この単純に捉えれば矛盾しかねない課題に対して、様々な処方箋を試みているという状況である。

緑地、空地を潰さずに、既存の街区の再開発によって住宅供給戸数を増やすためには、個々の住宅の規模を細分化するか、多階層化して住宅密度を上げるといった筋道のほか、住宅用地ではなく業務用地として確保されている敷地を住宅地に転用するという方策などが考えられる。ここで紹介したBVTの実践は、ひとつには、高齢者対応という正当化の旗印を掲げて、従前よりも狭小な敷地、住宅を供給するところに、肝心な点がある。高齢者の住まいが、ライフスタイルに合わせて狭小になっても、住宅の機能向上などが伴う変化であれば、入居する住民の理解は得やすい。シェンリー・グリーンとカレッジ・グリーンにおける取り組みは、その最も分かりやすい姿であった。また、ローワー・シェンリーにおける住宅供給においても、敷地の庭の広さは、周辺に位置する20世紀半ばのテラスハウスなどに比べて、やや狭小なものになっている。その一方で、多階層化については、BVTは今日もかなり慎重な姿勢をとっている。ローワー・シェンリーでは一部に4階建ての住宅も設けられているが、これはあくまでも例外的なものである。

他方、業務用地の住宅用地への転用については、時間の流れとともに業務用地に対する需要が徐々に変化していく中で、今後も様々な取り組みの余地が生じてくるように思われる。例えば、20世紀のモータリゼーションの進行より前に設定された、小売店舗などを配置する近隣センターの機能の内容や規模は、そのまま今日に通用するものではなく、現状では空店舗も散見される。また、インターネットの普及も含めた情報化の進行によって、縮小が可能になってきている業務も様々にあるだろう。エステートの各地に散在する業務用地の機能を見直し、その跡地で住宅用地への転用を進めるといった取り組みには、今後も様々な可能性がある。

BVTによる住宅（再）開発の取り組みは、ひとつひとつの事例がユニークな背景と特徴をもちながら、大きな枠組として、創設時以来の理念の尊重を前提に、可能な選択肢の中で工夫を重ねているという意味で、一貫したものとなっている。それがBVTの組織として、あるいは、運動体としての優れた特性である。

おわりに

ボーンヴィル・エステートの周辺では、当然ながらBVTがまったく関わらない形での住宅地開発も展開してきた歴史がある。その中には、もともとジョージ・キャドバリーが取得しながら、BVTの所有、管理の下に置かれなかった、あるいは、BVTの手から離れて開発された区画も含まれており、こうした区画は、拡張を重ねてきたBVTの管理地に囲まれるような位置にある。例えば、ジョージ・キャドバリーが1890年に購入し、1894年に移り住



写真19 パーシモン社開発地区
の住宅
ブリistol・ロードからの眺め。
(2012年3月18日撮影)



写真20 パーシモン社開発地区
の住宅
開発地内からの眺め (2012年3月
17日撮影)

んだノースフィールド・マナー・ハウスの屋敷と附属地は、キャドバリー夫人によって1953年にバーミンガム大学へ遺贈され、2007年まで長く学寮などとして利用された後、住宅地開発用地としての売却が検討されるという経緯をたどってきた。この、屋敷を中心とした斜面上の区画は、2014年時点でまだバーミンガム大学の所有のままであるが、近い将来の開発計画が狙上にはのぼっている¹⁶⁾。また、この屋敷の入口一带にあたる、ブリistol・ロードに面し、ウッドランズ公園に接する、谷筋近くの6ヘクタール(15エーカー)ほどの区画は、かつて一時期にはBVTの所有地であったが、1994年に売却され、パーシモン(Persimmon)社によって60戸ほどの建売分譲と集合住宅を併せた開発が行なわれた。こうした区画における商業的な住宅地開発に対して、BVTは干渉する法的根拠をもっていない。[写真19・20]

英国バーミンガム郊外ボーンヴィル・エステートにおける近年（2010年前後）の住宅地開発の事例

しかし、このような純然たる民間事業者による開発事例においても、それがボーンヴィル・エステートに隣接する場所にあり、キャドバリーと由縁のあることが、背景として物件の資産価値を高める一助となるものと解されており、特に戸建て住宅は、敷地の大きさはともかく建物の機能や質において、やや高級な趣きが強調されてきた。これらの物件は、BVTの管理下にはないものの、建物のデザインや修景の技法において、ボーンヴィル・エステートを模倣したように、あるいは、BVTの実践に学んだように、しばしば思わせるところがある。BVTが21世紀においても、新たな形態の住宅供給に取り組み続け、既存の住宅ストックの更新を含め、住宅地としての充実に普段に取り組んでいることは、エステート内の不動産の資産価値を高め、地域のイメージを良好なものとして維持する原動力となっている。その影響は、本来BVTの管理権限の外にある、周辺の区画における一般の開発事業者による住宅地開発にも及んでいる。

BVTが今後も、ボーンヴィル・エステートにおける住宅地の管理に重要な役割を果たし続けるのは当然として、住宅の供給という面でどのような取り組みを重ねて行くのかは、興味深いところである。本稿で見てきたように、未着手の開発適地の払底という状況の中で、BVTは、柔軟に、様々に工夫された取り組みを重ねている。近い将来、BVTがどのような住宅（再）開発に取り組むのか、また、長期的に見たときにボーンヴィル・エステートがどのような将来像に向かっていくのか、過去の遺産の保全だけに取り組んでいる訳ではないハウジング・アソシエーションとしてのBVTの動向は、21世紀の英国の住宅政策の方向性を占う意味でも極めて興味深い。

注

1) 筆者は、山田（2012）において、「一定の歴史的役割をもって、また理想主義的な志から優れた居住空間となることを目指して建設された住宅地が、一世紀の年月を経て、現代においてどのような住宅地として存在しているのか」という観点から、Harrison（1999）を導きの糸としつつ、ボーンヴィル・エステートにおける住宅開発史を跡づける作業に手をつけ、概ね1970年代前後までの記述を行なった。この作業は現時点で未完に終わっているが、その後のボーンヴィル・エステートやその周辺地域における住宅地開発の動きは多様な側面をもっており、それを包括的に論じるためには、なお課題が山積している状態にあり、続編の執筆は難行している。本稿は、本来であれば、旧稿の続編にひとつのエピソードとして盛り込まれるべき内容と位置づけることも可能な報告であるが、諸般の事情から発表を急ぐ必要があり、旧稿の続編を待たずに独立した研究ノートとして公開するものである。

なお、山田（2012）の執筆時点においては、石田（1991）の存在を見落としていたが、そこで述べられている「ボーンヴィルは19世紀に工業村としてスタートし田園郊外の時期を経て、戦後の公的近隣住区開発の場になるなど、一つの地区でイギリスの住宅地開発の歴史の流れの様ざまな局面を体現している興味深い地区である。しかしボーンヴィルは単に歴史的存在にとどまらない。実は現在も、拡張し開発され続けているのである。」（p.142）という指摘は、正



写真 21 メドウ・ライズへの導入路

ゲイテッド・コミュニティ的な印象を与える、生け垣と標識。(2012年3月18日撮影)

鵠を得たものであり、また、現在においても依然として有効なものである

- 2) メドウ・ライズの開発の経緯については、Harrison (1999, pp.198-200) を参照。

メドウ・ライズは、ボーンヴィル・エステート内の隣接する地区や緑地との間に生け垣などを巡らせた、一種のゲイテッド・コミュニティ然とした一面をもった区域となっている。正面入口にあたるウッドブルック・ロード (Woodbrooke Road) 側からの導入路には「Meadow Rise/Private Road/Leading to Harvey Mews」という標識が立てられている。これは自動車での通り抜けができないことを意味しているのだが、2行目の「Private Road」という表現は、あたかもこの一角が、ボーンヴィル・エステート内で特異な区域として自立しているかのような印象を与える。[写真 21]

- 3) 総事業費について、マスタープランの作成に関わったアソシエーテッド・アーキテクトは2020万ポンドという数字を上げている。

Associated Architects

<http://www.associated-architects.co.uk/projects/housing/bournville-village-trust/>

これに対して、住宅関連情報等のサイト 24dash. com の報道では、2500万ポンドという数字が上がっている。

Bournville Village Trust welcomes first tenant to new £25 million housing development (24dash. com, June 2, 2009)

<http://www.24dash.com/news/housing/2009-06-02-bournville-village-trust-welcomes-first-tenant-to-new-25-million-housing-development>

- 4) BVT による、住宅に太陽熱温水器ないし太陽熱を利用した温水暖房システムを装備する試みは、1970年代後半から、まず集合住宅で試みられ、次いで一般住宅の一部にも装備が試みられたが、広くは波及しなかった。こうした初期の試みについては、Harrison (1999, pp.191-198) を参照。
- 5) テニユア・ブラインド方式は、同時期に BVT が開発に当たったライトムア・ヴィレッジにおいても実践されている。山田 (2015, pp.28-30)
- 6) Royal Visit for Bournville (*Bournville News*, June 4, 2010)

英国バーミンガム郊外ボーンヴィル・エステートにおける近年（2010年前後）の住宅地開発の事例

<http://bournvillvillage.com/village-life/royal-visit-for-bournville/>

- 7) Shenley Green Prepares For Hand Over (BVT)

<https://www.bvt.org.uk/news-and-events/shenley-green-prepares-for-hand-over/>

- 8) Shenley Court Hall

<http://www.shenleycourthall.co.uk>

- 9) 王立整形外科病院との関わりについては、同病院が100周年の際に公表した年表「100 years at the Woodlands」による。

<http://www.roh.nhs.uk/wp-content/uploads/2011/04/Timeline-A01.pdf>

1955年当時のボーンヴィルを描いた、Bournville Village Trust (1955, pp.80-81, Fig. XXIV)の地図(図1の原図)では、Belmontの敷地には大小4棟の建物が表現されている。Harrison (1999, p.186)所収の1980年代半ばのボーンヴィル・エステートを表現した地図(138 Map of Bournvillr in the mid-1980s)では、1955年の地図とは大きく異なる形状の大きな建物が1棟表現されている。

- 10) Taylor Wimpey shows off in Bournville (Easier Property, 11th May 2012)

<http://www.easier.com/102577-taylor-wimpey-shows-off-bournville.html>

Beat the rush at Oakville Place (*Halesowen News*, 17th September 2012)

http://www.halesowennews.co.uk/homes/property_news/9933102.Beat_the_rush_at_Oakville_Place/

New Homes for Sale at Taylor Wimpey Oakville Place Development

<https://www.youtube.com/watch?v=cXmrgdbsepo>

分譲販売中の報道などでは、周辺地域に大規模な病院が立地していることもあり、比較的高額な物件ながら、医療関係者などの間で購入への関心が広がっていたことが示唆されていた。

- 11) 現地における2014年3月時点の印象では、分譲住宅への入居は進んでいたが、賃貸部分への入居はさほど進んでいない様子であった。

- 12) ボーンヴィル・カレッジが、この敷地に移ったのは1973年であるが、元々この敷地には、1961年にSouth Birmingham Technical Collegeが開設され、それが1971年にBirmingham Polytechnicに統合されていた。同校がペリー・バー(Perry Barr)の新キャンパスへ移転した後、残された施設をボーンヴィル・カレッジがそのまま使用するようになったのである。

Our history (Birmingham City University)

<http://www.bcu.ac.uk/about-us/our-history>

この敷地に限らず、ブリストル・ロード沿いには、ジョージ・キャドバリーが敷地を提供した、セリー・オーク・カレッジズ(Selly Oak Colleges)と総称される、神学校や社会福祉系の職業学校群、図書館などが長く存在していた(Bournville Village Trust, 1955, pp.119-121)。教育施設の大部分は、その後、バーミンガム大学に統合されて敷地や施設は大学の所有となった。バーミンガム大学は、かつてのセリー・オーク・カレッジズの大部分や、キャドバリーが開設した図書館や集会場の施設などを引きついで、これをセリー・オーク・キャンパスと総称している。ただし、バーミンガム大学に統合されずに独立した機構として存続した教育施設もあり、例えば、キャドバリーがこの地に構えた最初の屋敷であるウッドブルック(Woodbrook)に設けられたクエーカー系の神学校ウッドブルック・カレッジは、クエーカー・スタディ・センターと改称して、いまでも現地に存続している。いずれにせよ、これら教育施設の敷

地には、BVTの管理権限は及んでいない。

- 13) Proposed retirement village for Bournville (Birmingham City Council)
<http://birminghamnewsroom.com/2012/03/proposed-retirement-village-for-bournville/>
- 14) Bournville Gardens, Birmingham-Applications Now Open!
<http://www.extracare.org.uk/bournville-gardens.aspx>
First View of Bournville Gardens
<https://www.youtube.com/watch?v=CmUkOAzxvRc>
- 15) Bournville Care Village (BVT)
<https://www.bvt.org.uk/our-business/college-green/>
- 16) ノースフィールド・マナー・ハウスは、集合住宅への転用を含む開発計画が、大学とバナー・ホームズ (Banner Homes) 社の共同事業として取り組まれていたが、保存を主張するグループの反対活動などもあってか、市当局の開発認可がなかなか下りず、開発が着手されないまま時間が経過していた。そうした状況の中で、2014年7月にノースフィールド・マナー・ハウスは放火され、大きく損傷を受ける事態に至った。
Cadbury home Northfield Manor House destroyed in arson attack (BBC Birmingham & Black Country, 31 July 2014)
<http://www.bbc.com/news/uk-england-birmingham-28574387>

文 献

- Bournville Village Trust (1955) : *Bournville Village Trust 1900-1955*. Bournville Village Trust, 135 ps.
- Harrison, Michael (1999) : *Bournville : Model Village to Garden Suburb*. Phillimore, 272 ps.
- 石田頼房 (1991) : 19世紀イギリスの工業村—田園都市理論の先駆け・実験場としての工業村：3つの典型例. 総合都市研究 (東京都立大学都市研究所), 42, pp. 121-149.
- 山田晴通 (2012) : 19世紀末英国の企業主導型模範村落ボーンヴィル (Bournville) の歴史と現在の景観 (上). 人文自然科学論集 (東京経済大学), 133, pp. 9-30.
- 山田晴通 (2014) : バーミンガム郊外セリー・オーク (Selly Oak), ボーンブルック (Bournbrook) における住宅地形成. 人文自然科学論集 (東京経済大学), 135, pp. 111-134.
- 山田晴通 (2015) : 英国テルフォード・ニュータウン地域における「第二のボーンヴィル」, ライトムア・ヴィレッジ (Lightmoor Village) の建設. 人文自然科学論集 (東京経済大学), 136, pp. 17-44.

謝 辞

本稿は、2014年2月から3月にかけて実施した英国バーミンガム市郊外ボーンヴィルにおける現地踏査と、ボーンヴィル・ヴィレッジ・トラスト本部への聞き取り調査の内容によって構成した報告である。また、記述の中には、それ以前に別件調査のために現地に入った際の知見も反映されている。個々のお名前は挙げないが、現地調査にご協力をいただいた地元の皆さんに感謝を申し上げます。また、従来から筆者の現地訪問に諸々の調整の労をおとりいただき、有益な背景説明をいた

英国バーミンガム郊外ボーンヴィル・エステートにおける近年（2010年前後）の住宅地開発の事例
だいている BVT のアラン・シュリンプトン（Alan Shrimpton）氏には、改めて特に深く感謝を申
し上げる。

本研究には、2013 年度の東京経済大学個人研究助成費（13-33）「英国バーミンガム郊外ボーン
ヴィル・エステート周辺地域における、近年の住宅地開発の特徴」、および、2013 年度/2014 年度
の東京経済大学個人研究費の一部を用いた。また、写真の一部は、2012 年度の東京経済大学個人
研究助成費（11-33）「19 世紀末のバーミンガム郊外における、商業的性格の郊外住宅地開発の歴史
と現在の景観」によって渡英した際に撮影したものである。

本稿の内容の一部は、2015 年 5 月 16 日に仙台市戦災復興記念館で開催された東北地理学会春季
学術大会において、「ボーンヴィルにおける近年の住宅地開発事例の特徴」と題して口頭発表した。