

山田晴通 (東京経済大)

ボーンヴィルは、チョコレートで知られるキャドバリー社の工業村(Industrial Village)として田園都市論との関係でしばしば言及される英国バーミンガム市の郊外住宅地であり、既に開発開始から 1 世紀を超える歴史を重ねている。1900 年に設立されたボーンヴィル・ヴィレッジ・トラスト (BVT) は、ボーンヴィル・エステートと称される地区において住宅や諸施設の維持等に当たるだけでなく、バーミンガム市内や他地域における住宅開発に様々な形で関与している。歴史的な文脈から言及されることが多いボーンヴィルであるが、BVT はそれぞれの時代において、開発実績を継続的に積み重ねており、ボーンヴィル・エステートは単に昔の理想住宅地が実現している場所ではなく、様々な時代に生み出された、多様な住宅ストックを擁した良好な住宅地となっている。

もともとボーンヴィルでは、リースホールド制に則って、BVT が一元的に不動産を管理し、住環境の維持に強い権限を発揮するという、田園都市論の基本的な発想に沿った形で組織が構成されていた。しかし、1967 年のリースホールド改革法などによって、その成立基盤は変質してきた。かつて、ボーンヴィル・エステートにおいては、BVT による開発事業とは別に、公益事業法人と称される住宅建設組合が開発の一翼を担っていた時期があった (20 世紀半ば)。さらに、民間デベロッパー土地が売却されるなどして、BVT の権限が及ばない開発行為が展開されたこともあるが、近年になって、また類例が目につくようになってきている。

最初期の住宅開発から既に百年以上が経過し、劣化が進んだ住宅ストックには借り手がつきにくい状況が生じ始めている。このため、そうした既存の住宅ストックをスクラップ・アンド・ビルドし、多少なりとも密度の高い形態で戸数を供給する (再) 開発が重要になりつつある。

ボーンヴィル・エステートにおける近年の住宅(再)開発事例を比較すると、民間デベロッパーが開発を担う場合と、土地を所有する BVT が計画を練って開発が進められる場合では、開発のあり方にそれぞれ異なるパターンが見出される。土地を完全に所有して開発にあたる民間業者は BVT から規制を受けないが、だからといってまったく自由な発想に基づく住宅供給がなされるわけでもない。例えば、顧客の立場からすれば、「ボーンヴィルらしさ」は、住宅に付加価値を与える要素である。このため、供給される住宅の意匠には、いわば擬似的に、ボーンヴィルらしさが演出されていることもよくある。民間デベロッパーは、これまでのボーンヴィルが積み上げてきた歴史的価値を、自社の住宅開発に取り込むことを狙い、ボーンヴィル的な意匠に追従しているであろう。

一方、BVT は、エステート内に残存する用地を継続的に開発し続けてきた。ボーンヴィルは、20 世紀初頭までの初期開発地を念頭に、歴史的遺産としての側面が強調されることが多いが、新築で供給される住宅も含め、優良住宅地としてのボーンヴィル・エステートを維持することは BVT の根源的な使命である。BVT は、ボーンヴィル・エステートにおける実績を踏まえ、他地域における公共的性格の開発にも関わっている。

教科書的にはもっぱら工業村、田園都市の文脈でのみ知られるボーンヴィルだが、実際には 20 世紀の英国における時代ごとの優良住宅のショーケースになっており、そのノウハウは、他の地域における住宅開発にも活かされているのである。