

ボーンヴィルにおける近年の住宅地開発事例の特徴

山田晴通（東京経済大）

Harumichi YAMADA: Some notable characters of recent housing developments in Bournville, Birmingham, England.

バーミンガム南西の郊外にある、いわゆるボーンヴィル・エステート地域においては、ボーンヴィル・ヴィレッジ・トラスト（BVT）が担い手となった住宅開発が、百年以上にわたって展開されてきた。現在もこの地域では、様々な形で新たな住宅供給が、取り組まれている。直近の2010年前後にも、十数戸から数十戸を供給する新たな事業がいろいろ展開している。

そこで、その代表的な事例として、1) 集合住宅用地跡を再開発した Lower Shenley、2) 公共施設用地跡を再開発した Shenley Green、3) 学校用地跡を民間主導で再開発した Oakville Place、4) 新たに取得した大学用地跡を、高齢者向け集合住宅として再開発する College Green を取り上げ、それらの開発の方向性を検討した。

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、休閒地などを開発して住宅地を拓げる余地はもはや存在しない。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戸数を増加するよう求める行政当局からの圧力を常々受けている。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好機ということになる。

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リゲーションを生まない近隣社会の構成という、設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。

緑地等を潰さずに、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 (1、2)。住宅を住宅に置き換えた 1 の事例でも、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で、一部に 4 階建ての住宅も設けられてはいるが、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だろう。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い。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は、今後も可能性がある。

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は、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。