

「協同のハウジング」に関する比較研究（梗概）

西山 康雄

1. はじめに

この研究は、最初、「〈協同の住宅地計画〉に関する比較研究」というテーマで始めた。しかし後に、タイトルを「〈協同のハウジング〉に関する比較研究」と変更した。

つまり、研究全体のキー・ワードを二つ設定した。

「協同」と「ハウジング」である。

そして、「協同のハウジング」の概念を明確にすること、「協同のハウジング」の初期の実践例を分析しこの概念の誕生期の議論を整理すること、という二つの目的もっている。

まず、「協同」という点に注目したのは、次のような仮説による。

各国の住宅地計画を、「誰が中心になって、計画・建設・管理を行っているのか」という点から、歴史的に、また相互に比較しながら眺めた時、ある社会・経済的条件の下では、「公」でも「私」でもない「協同」の力による建設が強く表れ、「公」と「私」を補完しているのではないかと、そして各国の住宅地計画を「協同」の系譜としてとらえることができるのではないかと。

この点は、2章で検討しておいた。

また、もうひとつのキー・ワード、「ハウジング」は、第三世界の都市現実に学んで、新しい住宅地計画理論を打ち建てたターナーの理論に依拠している。つまり、一連の住宅地の計画・建設・管理のプロセスに、いかに住み手が主体的に関与しうるかが、いい住宅地の条件であるというとらえ方である。

ターナーの理論については、3章、ブレンサム田園郊外の分析のところで、少し触れておいた。

当初、研究は次のようなねらいと内容を意図した2年間のものであった。

まず、「協同のハウジング」を、置かれた社会状況から類型化し、①「貧しい社会」における協同：公の側に資金なく、人々が協同することでしか居住問題の解決策がない場合と、②「豊かな社会」における協同：各自のライフ・スタイルに適合的な住宅地を求めて人々が協同する場合、と区分してとらえる。そして、それぞれの類型を代表するプロジェクトを選び、「計画内容、建設のプロセス、建設後の居住地

管理」に分け、「協同の内容、協同の契機、公の役割、私の役割」の4項目から分析する。そして協同を支える組織・制度・価値観を考察する。

この時、「貧しい社会」における「協同のハウジング」では、「相互扶助・自助・土地の共同経営」が、また「豊かな社会」では「繁栄の共有、ライフ・スタイル、居住地管理」がキーワードとなろう。

結局、この当初の意図からすれば、本研究で取り上げたブレンサム田園郊外、パリ・ジャルダン、今世紀初めのイギリス、フランスという、「豊かな社会」の始まりの時点での「協同のハウジング」の事例ということになる。つまり、最近、欧米や日本で盛んになってきたコーポラティブ住宅概念の誕生期の事情を考察したものという位置づけができよう。そして、ここでは1年目の成果にも基づいてまとめたため、研究目的も「個別事例の精緻な分析に努める」点に限定し、第三世界の「協同のハウジング」分析とそれをふまえた理論化は今後の課題としたい。

いまま少し、本研究で取り上げたイギリスはロンドン郊外のブレンサム田園郊外、フランスはパリ郊外のパリ・ジャルダンの近代都市計画史上の位置づけを行っておきたい。

都市計画史家・アッシュワースは、「今世紀初めのイギリスの代表的な住宅地といえば、レッチワース、ハムステッド田園郊外、ブレンサム田園郊外である」と高く評価している。彼の評価は、次のように解することができる。

20世紀初めのイギリスでは、二つの異なる都市計画、住宅地計画に関する考え方が交差していた。ひとつは1909年法という「公の土地利用コントロール」の系譜である。もうひとつは、ハウードの田園都市論およびピビアンによる協同出資型（コ・パートナーシップ方式）住宅地建設という「協同のハウジング」の系譜である。そして、1898年にハウードが『明日』を出版したことにかがえるように、「協同のハウジング」は、1909年法による「公の土地利用コントロール」の誕生に先駆けて運動を始めていた。つまり、居住環境を改善する必要性が高い当時の都市事情を前に、いまだ公の施策体系は整って

いない。そこで、有志がつどい、「協同のハウジング」によって、事態の解決策を求めた。その一連の住宅地の代表例が、アッシュワースの挙げたレッチワース、ハムステッド田園郊外、ブレンサム田園郊外であった。

こうした近代都市計画史上、重要な位置を占めるブレンサム田園郊外、パリ・ジャルダンにもかかわらず、これまで詳細には知られていない。ことにブレンサム田園郊外の事例は、現地調査を含めて詳しく分析することができた。そして、よりよい住まいを求める「住み手」の協同の努力、富をなしたものの協力、すさまじいばかりの「自助と相互扶助の努力」などを発掘することができた。

本論文の構成は次の5章構成である。

1. はじめに
2. 「協同のハウジング」の定義づけ
3. ロンドン・ブレンサム田園郊外の空間経営と空間構成について
4. パリ・ジャルダンの空間経営と空間構成について
5. 結論

2. 「協同のハウジング」の定義づけ

ここでは、住宅地における協同を含めた、より広い概念として「協同の都市計画」を取り扱い、「協同のハウジング」の内容、定義づけを試みる。

2-1. ロンドン・バンコク・東京：三都市の光景を結びつけるもの

思えばここ十年余りのあいだ、じつに数多くの土地を旅したものだ。探偵のひそみに倣い「現場は三度踏め」とばかり、しばしば同じ都市計画の現場も訪れた。

今思い起こすに、印象に残った光景としては次のようなものがある。

ロンドン郊外。セミ・ディタッチといわれる二連戸住宅で生活した時、標準化された住戸プランと街区設計に都市型住宅様式をみ、またきめ細かな開発制御(development control)が働いていることを知った。

バンコク最大のスラム。クロン・トイで見た光景は、ギュンター・グラスがその筆力で描いた次の一文と同じものであった。

「旧来の、つまり何世代にもわたって慣れ親しみ身にしみこんだ貧しさが、絶えず惨めさに急変するかもしれないというのに、どうやって人々はいつも人間でありうるのか？」³⁾。

そして沼地にくいが打たれ、コンクリート・パネルによる浮き道路が建設されている。

身近な所として東京郊外の井荻町^{いのみぎ}土地区画整理事業。中央線の荻窪、西荻窪両駅を中心に、大正14年から昭和10年にかけて、800ha弱の区画整理が行われた。地形図を比較すると、道路建設が先行し、宅地化はなかなか進まなかったことがよくわかる²⁾。

ロンドン郊外の光景は、詳細な土地利用コントロールをめざすイギリス近代都市計画の成果であり、バンコクの光景はスラム改善事業である。そして東京。まずは道路建設が大切であると割り切り、地主の共同事業として、区画整理により道路を整備している。これらの光景は、それぞれがあまりにも違う。

もう一組のロンドン・バンコク・東京の光景も印象深い。

ロンドン都心西のブレンサム・ガーデン・エステイト。いわゆるブレンサム田園郊外では、今世紀初頭、ビビアン^{ビビアン}の指導の下、労働者階級の人も優れた居住環境の住宅地に住むことができるようにとの願いから、イギリス最初の協同出資型実験住宅(Co-partnership Housing)が建設され始めていた³⁾。

バンコクの都心南にあるワト・ラド・ブア・カオ地区。地主とスクォッターが協力し、共同で地区を再開発している。土地再配分事業(Land Sharing Project)である⁴⁾。

東京郊外の成田東^{なりたひがし}地区。杉並区にあり、先ほどの井荻町区画整理の東南に位置する。幹線道路はないが、幅員5~6mの道路が建築線区画整理によってあぶり出されている。地主の供出した道路用地が、ゆっくりと時間をかけてネットワークになったわけである⁵⁾。

協同出資型実験住宅、土地再配分事業、建築線区画整理：これらに共通する点は、公の側の投資が少ないこと、公の側の介入が少ないこと、つまり民の側が協同し、「自助の努力」の下で事業・誘導策が成り立っている点であろう。

これら三都市の六つの光景が、私にとって印象に残る「世界都市計画の風景」である。

もちろんこれらは思いつくまま記したものではない。この二組の光景から、次のような設問が浮かび上がってくる。

第一の設問は、ロンドン・バンコク・東京の最初の三つの住宅地光景、それぞれ違う手法を、統一的に眺める視点はないのだろうか、である。

ロンドン郊外に見られる詳細な土地利用コントロールだけが、唯一の正統な都市計画的手段であり、モデルである、という判断は幻想であろう。各国の都市計画は、それぞれの抱える問題状況に対応するため、編み出され、工夫されたものであり、ロンドンに比べ、バンコク、東京の都市計画が遅れているわけでは決してない。都市計画の型の違いとして理解した方がわかりやすいのではないだろうか。

つづくロンドン・バンコク・東京の三つの共通する手法は、公の指導する土地利用コントロールとは異なる。では、どのようにイギリス近代都市計画とは違う都市計画の型として理解したらいいのだろうか。

これが第二の設問である。

第二の設問に見る三つの光景から、キーワードとして「自助の努力」と「事業・誘導」を読み取った。そして、逆にこのキーワードから、インドネシアのカンポン改善事業、第三世界の各地で行われている基盤施設整備事業 (Sites and Services Schemes) も思い浮かぶ。これらの諸事業は、国貧しく、民も貧しい、社会と時代の話である。

ここでは、第二の設問を中心に検討する。

2-2. 第二理論とは何か：「協同のハウジング」について

もう一度じっくり、ロンドンのブレンサム田園郊外、バンコクのワト・ラド・ブア・カオ、東京の成田東の光景を思い浮かべる。

ロンドンの事例は、慈恵家と入居者（労働者階級）の資金協力による住宅地開発である。バンコクの実例は、点在するスクワッターを一部に集め、残りのまとまった空地を商業地に開発している。土地分合を地主とスクワッターが協同して行う姿は、区画整理と住宅地区改良事業の合併施行とみることもできよう。東京の実例は、地先道路用地を地主が協同で負担し誘導していく方法である。インドネシアで幅広く行われているカンポン改善事業にも似ている。

いずれの方法も、すでに指摘したように、公の関与は少なく、自助の努力、相互扶助によるまちづくりという点で共通している。つまり、公の側が財政的に貧しく、都市計画制度が整う以前の社会、すなわち貧困社会および変化社会においてみられた手法ということができよう。キーワードは「協同」であり、「協同のハウジング」と名づけることができよう。

今少し、次の二つの設問を通じ展開してみよう。

設問1は、「協同のハウジング」は、社会が豊かになる過程でどのような変容をとげたかである。

3章で検討する、ロンドンのブレンサム田園郊外は興味ある史実を提供してくれる。ロンドン西郊外に位置するブレンサム田園郊外では、1901年から協同出資型実験住宅 (Co-partnership Housing) の建設が始まった。「5%慈恵家」と呼ばれる資産家が組合の株を買い資金参加する。そして入居する労働者階級の人々も少額の株を買い住宅地管理に加わるという図式である。志ある資産家と入居者が協同し、「繁栄の共有 (Prosperity Sharing)」⁹⁾を図ったわけである。

現在の姿はどうか。土地は投資対象となり、すでに1930

年代、民間信託会社の手にわたった。そして住宅の大半は個人に売却され、中産階級の人々が住んでいる。当初、協同で労働者向けに建設されたものが、今や中産階級の住む単なる民間郊外住宅地と化している。住宅地としての成熟が財産価値を高め、格好の投資対象と化したという面もあるだろう。個人利益の追求が優先し、協同の理念が消え失せてしまったという面もあるだろう。しかし、戦間期以降の積極的な公営住宅政策の展開が、この協同組合理型住宅建設の考え方に取って代わったという側面も忘れてはならないだろう⁷⁾。

「協同のハウジング」から「公のハウジング」への転換である。そしてさらに踏み込んでいけば、この転換は、社会が豊かになり、公的施策が拡充されていく過程で、一般的にみられる必然の姿であろう。

設問2は、インドネシアのバンドンで区画整理が成功したという新しい事態をどのように解釈すべきかである⁸⁾。

事業の内容をかいつまんで紹介すると、バンドン市郊外の水田で1985年から約8 haの区画整理が始まった、整備目的は道路用地の確保に限定され、整備水準は簡易舗装に留まっている、保留地はバンドン市が公共用地として取得した、減歩の方法は名古屋で盛んに用いられたいわゆる面積方式である、の4点である。

この成功に対する日本での反応は、評価と否定の二つであった。この評価の違いはなぜだろうか。

区画整理の原理は、地主が協同しながら、自前の事業として、ともかくも道路用地を確保し、宅地の利用増進を図る点にある。「協同の都市計画」といえよう。しかし現在の区画整理の姿は、公の補助金システムによって支えられ、公の支援なくしては成立しない。現代の区画整理は「公の都市計画」に変容している。

つまりバンドンでの区画整理成功の秘訣は、いまだ「貧しさ」に囲まれた、インドネシアの社会状況を的確に読み、「公」ではなく、「協同の都市計画」としての区画整理の原理をみきわめ、技術導入した点にあるといえよう。

結局、この二つの設問と先ほどの三つの光景を通じていえることは、「協同の都市計画」は貧困社会・変化社会の都市計画として機能してきたこと、そして成熟社会では「公の都市計画」が中心になるということであろう。ハウジングでも事情は同じである。

考えてもみるがいい。公の側に金がなく、何らの支援も期待できない、しかし、ともかくも道路だけは必要である、という厳しい状態に置かれた時、皆で協力しながら各人の供出した土地をつなぎ、ともかく道路用地を確保する。これ以外に、どんな方法があるというのだろうか。

ところで「協同の都市計画」は貧困社会・変化社会でのみ見られる手法であろうか。また、区画整理に見られ

るように協同の「事業」のみであろうか。

わが国で最近盛んにみられる建築協定、地区計画制度、コーポラティブ住宅、欧米のコーポラティブ住宅、アメリカの郊外自治体のゾーニング制度、……。これらは「協同の都市計画」が、国も企業も人も豊かな時代に、「公の都市計画」を補うものとして、新しいライフ・スタイル、豊かさにふさわしい空間づくりのために機能していることを示している。イギリスのインナー・エリアにみられる管理型コーポラティブは、衰退社会での「協同の都市計画」であろう。また「協同の都市計画」が事業に限られていないことを示している。第三世界のまちづくりに見られる非政府組織の活動は、国貧しく、人また貧しい社会で、ソフトな「協同の都市計画」が大切なことを示している。

西欧近代都市計画の歴史は、「〈公〉が〈土地利用コントロール〉に次第に強く関与する」歴史であった。一方、区画整理の初期原理はこれと違い、「〈協同〉の力で、具体的な〈事業〉を行う」点にあった。

これに対し、「協同のハウジング」概念の誕生は、すでに述べたように「〈公〉の〈土地利用コントロール〉」の誕生と時代を同じくし、公営住宅政策にみるような「公の住宅政策」とは違う考え方に基づいていた。その「協同のハウジング」の内容と実例を以下の章で展開したい。

3. ブレンサム田園郊外の空間経営と空間構成について ：イギリス初期コ・パートナーシップ方式に関する研究一

3-1. はじめに

ハムステッド田園郊外といえばアンウィン。レッチワースといえばハワード。この名高い住宅地と著名な都市計画関係者の組合せは、われわれになじみ深い。

しかし、注意深く揺籃期イギリス都市計画を眺めた者は、ハムステッド田園郊外にせよ、レッチワースにせよ、ビビアンが住宅地経営の才なくして、これら住宅地は完成しなかったことに気づくであろう。

つまり、これら揺籃期の代表的な住宅地は、いずれも、アンウィンの住宅地設計の才と、ハワードあるいはバーネットの社会改革家としての才、さらに加えてビビアンが住宅地経営の才が相乗的に効果を発揮した上に成立したわけである⁹⁾。

この論文では、これまで比較的注目されることの少なかったビビアンに焦点をあて、

- ①まず、彼の経歴を紹介し、
- ②彼の編み出したコ・パートナーシップ方式とは、どのような住宅地経営の手法であったのか、定義づけを試み、
- ③コ・パートナーシップ方式に基づく最初の住宅地、ブ

レンサム田園郊外 (Brentham Garden Suburb) の住宅地経営の実態を明らかにし、

- ④設計者であるアンウィンがこの住宅地に込めた生活・空間イメージと、その空間構成を明らかにし、
- ⑤最後に、ブレンサム田園郊外の現代的意義を中心に、結論を述べたい。

まず、ビビアンとはどのような人物であったのか。まとめてみよう。

Henry Vivian, 1868年-1930年、大工、労働組合主義者にして自由黨員、1906年から1911年まで下院議員となる。1901年より、ロンドン郊外のイーリングで、最初のコ・パートナーシップ方式 (Co-partnership 協同出資型住宅) による住宅地開発を手がける。なお、ブレンサム田園郊外の設計はアンウィンが担当した。1905年、田園都市・レッチワースに田園都市借家人会社 (Garden City Tenants Ltd.) を作り、労働者向け住宅の建設を行う。1905年、田園都市借家人会社などの個別協同出資型住宅会社の全国組織として協同出資型住宅協会を設立した。顧問建築家はアンウィンであった。1906年、ハムステッド田園郊外法の制定に尽力。1907年に協同出資型住宅協会を協同出資型住宅会社 (Co-partnership Tenants Ltd.) に改組し、指導にあたる。1909年都市計画法の制定に尽力。

こうして活動をまとめてみると、誕生したばかりのイギリス近代都市計画に果たしたビビアンの大きな役割を読み取ることができよう。

3-2. コ・パートナーシップ・ハウジング (協同出資型住宅) とは何か

では、ビビアンが編み出した住宅地経営のアイデア、コ・パートナーシップ・ハウジングとは、どのような仕掛けであったのか。

まず労働者住宅を建設するため個別の協同出資型住宅会社を設立し、転換社債と株を発行する。住宅を借りた人と投資を目的とした人が、ともに出資するわけである。会社の運営資金には、さらに公的機関からの借入金と家賃がある。会社はこれらの資金を、用地買収、住戸建設などの住宅地整備、自らの運営するコミュニティー・センターの建設、さらに住宅地の維持管理の費用、社債償還、公的機関からの借入金の返済、配当金などに使う。

そして残った金は純益として、毎年、借家人に、家賃額に応じて、現金ではなく株のかたちで配分する。「配当つき家賃」という概念である。この結果、借家人の持ち株は次第に増え、最終的には借家人、つまり住み手が大半の株を持つようになる。そして、借家人にとり、持ち

株が増えれば、配当金も年ごとに大きくなる。もし借家人が住宅の管理、周辺環境の管理に努め、修理管理費を節約すれば、会社の純益は大きくなり、配分される株も多くなる。したがって、借家人は自主的に居住環境の管理に努める、というりくつである。

つまり、コ・パートナーシップ・ハウジングとは、「住宅地の成熟にともなう資産価値の増大、および住み手がきちんと住宅地管理を行うことによる増価を、住み手である借家人と外の投資者がともに手にしながら、居住地の〈計画・建設・管理〉¹⁰⁾を行うこと」ということができよう。結局、コ・パートナーシップ・ハウジングのめざすところは、住み手でもある労働者階級の人々の「自助の努力」を、住み手と慈恵的な投資者の「協同の力」で引き出す点にあった。「〈協同〉のハウジング」である。さらに、住み手と投資者が協力して、計画・建設・管理という住宅地の形成と管理のプロセス全体にかかわるこの方法は、まさしく「協同の〈ハウジング〉」ということができる。

またイーリングの成果をまとめた小冊子は、次のように述べている。

借家人の立場からすれば、庭つきのすばらしい住宅、居住環境に住むことができ、またきちんと家の手入れをすれば、それだけ多くの配当金を手にすることができる。借家権は守られ、追い出されることはない。もちろん家を出る時、投資した金は戻る。住宅地には十分な遊び場、レクリエーションの場、クラブがあり、近隣関係を育てるのによい。つまり居住環境と配当金の両方を楽しむことができる。一方、世のため人のために金を使いたいと考える投資家にとり、投資された金が保証され、きちんと決められた配当金があるというこの方式は、賭けの多い投資よりよい¹¹⁾。

つまりコ・パートナーシップ方式による住宅地建設は、「わたしたち皆がこの環境を共有している」と考える住み手が、住宅地の〈計画・建設・管理〉のプロセスへ参加することであり、単に住宅の共同所有に留まらず、住み手自らが住宅地を「自主管理」¹²⁾することでもあった。

以上のように、ビビアン「協同のハウジング」にみられるキー・ワードは、住み手と慈恵的な投資家の「協同 (co-partnership)」であり、また居住環境の成熟にともなう「開発利益の分有 (sharing)」であった。

3-3. プレンサム田園郊外におけるコ・パートナーシップ方式の試み

3-3-1. コ・パートナーシップ方式の前史

プレナム田園郊外は、最初の体系的なコ・パートナー

シップ方式に基づく試みであった¹³⁾。

まずコ・パートナーシップ方式の前史について簡単に触れておきたい。

個別要素の影響という点では、ニュー・ラナーク、ソルティアなどにみられる慈恵家による住宅地づくり、また、オクタビア・ヒルの住宅改善運動、さらには、ロッチデールに始まる生活協同組合運動などが挙げられよう。しかし直接、プレナム田園郊外の建設に結びついたのは、ビビアンの前歴と類似した先駆例からの教訓であった。

大工から身を起こしたビビアンは、労働協会の書記となる(1890年)、協同生産組織としてジェネラル・ビルダーズ会社を創設する(1891年)など、建設労働者の生活改善に取り組んでいた。そしてテナント・コ・オペレーターズ会社(1888年創設)による、小規模な実験住宅地¹⁴⁾の限界から教訓を得て、プレナム田園郊外を手がけた。

さらに加えて、「労働者階級のために人並みの住宅地を」というワード、ロントリーらによる社会運動、つまり20世紀初めの時代の空気もビビアンに実験をさせた。

3-3-2. 初期プレナム田園郊外における住宅地経営

初期プレナム田園郊外の住宅地経営はおよそ三期に区分することができる。

第一期は助走期である。イーリングの地に、借家人が出資し、利益を分有するための借家人組合が結成され、9戸の住宅が建設された。第二期は、開花・展開期である。イーリング借家人会社の設立(1901年)は、コ・パートナーシップ方式が実践へ向け着実に歩み始めたことを象徴していた。そして、コ・パートナーシップ方式は全国各地で関心を生んだ。その結果、全国の借家人会社を組織した協同出資型住宅協会が結成された(1905年)。しかし第一次世界大戦(1914年)を境に、運動は下降線をたどった。第三期の衰退期である。衰退を決定づけたのはビビアンの死(1930年)であった。そしてプレナムの土地は一民間企業に売却され(1936年)、ビビアンの志に満ち満ちたこの地も、単なるロンドン郊外の一住宅地と化した。

3-3-3. コ・パートナーシップ方式は機能したか

協同出資型住宅協会の総資産は、1905年、わずか36、390ポンドであった。ところが、1911年には、およそ30倍の100万ポンドと急成長した。またイーリング借家人会社も、1903年から1910年にかけて、組合員が59人から353人へと急増し、資産も15倍となった。そして、電信略号を「Antislum London」と誇ったイーリング借家人会社は、1912年に『進捗の記録』という小冊子を発行し、成

果を誇示した。

こうした数字、小冊子からみる限りでは、初期のコ・パートナーシップ方式は、大きな問題も抱えず、助走期、開花・展開期を迎えたかのようにも見える。

しかし、はたして労働者階級は住むことができたのであろうか。

ブレンサム田園郊外の週間家賃は6s. 6d.から21s.であった。この数字から判断する限りでは、当初から労働者階級の入居を中心に考えることは不可能であった¹⁵⁾。

理念に死すより、実践に生きるビビアンは、かなり早い時期から、居住階層の大半を中流階級に置き換え（社会的）、そして1910年までは、遅滞はあったが、ともかくも「開発利益の住み手への還元」（経済的）を続けた。

1914年の衰退期の始まりに至る間、ブレンサム田園郊外のコ・パートナーシップ方式は、経済的側面ではどうか原理を守り、社会的側面では、早い時期から原理を放棄していた。そして居心地のいい住宅地づくりでは、大成功をおさめていた。

3-3-4. ブレンサム田園郊外におけるコ・パートナーシップ方式のその後

第一次世界大戦はいくえもの困難をもたらした。1914年に始まる衰退期である。高騰した建築費は、労働者向け住宅地の建設を不可能にした。また家賃統制令（1915年）は、インフレに見合った家賃値上げを不可能にした。さらに、政府の公的低利貸付金は廃止された。開発の進行、郊外化の進展は、住み手のフィルタリング・アップ現象をもたらし、さらに中流階級化していった

ビビアンは、ブレンサム田園郊外、コ・パートナーシップ方式の衰退を決定づけた。イーリング借家人会社は、協同出資型住宅会社に吸収され（1930年）、「配当つき家賃」は廃止され、建物は個人および企業に、土地はリバプール信託会社に売却された（1936年）。

各地の協同出資型住宅会社の直面した、「共同所有から個人所有への転換」である。

このようにビビアンは描いた夢は変更を余儀なくされた。しかし努力不足ゆえに、夢がやぶれたわけでは決してない。イギリスを取り巻く、第一次大戦後の厳しい社会状況ゆえであった。

さらにここでは、もうひとつの面にも注目したい。つまり、土地利用コントロールへの公的関与の始まり（1909年都市計画法）、労働者階級のための公営住宅政策の始まり（1919年）などの、「公の力」による都市計画が次第に拡充され、「協同の力」、「コミュニティの力」によるまちづくりにとって代わったという面である。

「1930年代、コ・パートナーシップ方式は、消え去ったとはいわないまでも古くさいものとみなされ、協同の努力は国家社会主義に飲み込まれていった」¹⁶⁾。

3-4. ブレンサム田園郊外の空間構成とアンウィン

ブレンサム田園郊外の空間構成は、不思議なことに、開発規制条例住宅地風のもの、アンウィン・パターンの混成となっている。前者は、低層高密・公私二分劃の空間・テラス・ハウス・短冊状の敷地・外庭・直線道路を特徴とし、また後者は、低層低密・公私三分劃の空間構成・テラス・ハウスと二連戸住宅・短冊状の敷地・外庭・曲線道路とクル・ド・サックを特徴としている。

あくまで違う空間が併存しているわけである。

なぜだろうか。

理由は簡単で、1907年にアンウィンが設計に参加したためである。これを境に、ブレンサム田園郊外の空間構成は、前期に設計された地区と後期とに分けられる。前期は、1901年に建設されたビビアン・テラス（71-87 Woodfield Rd.）を始めとして、地区の西南部分である。そして後期の地区は、アンウィンが1905年に協同出資型住宅協会（1905年創設）の顧問建築家となり、設計した。

ビビアンは「協同のハウジング」の思想は、ブレンサム田園郊外で、アンウィンの空間構成力を支えに、アメニティ豊かな住宅地として空間化されたわけである。

こうしたアンウィンとビビアンの出会いは、思想的な共鳴とでもいえるものであった。

3-4-1. ブレンサム田園郊外に込めたアンウィンの生活・空間イメージ

「協同（co-partnership）」とか、「開発利益の分有（sharing）」というビビアンのキーワードはまた、アンウィンの好んでよく使うものでもあった。例えばブレンサムの成果をまとめた小冊子は、アンウィンの言葉を「権威筋の一文」として次のように引用している¹⁷⁾。この一文は、コ・パートナーシップ方式を世に広める上でおいに力あったようである。

コ・パートナーシップ方式はハウジングに新しい時代をもたらした。人々はこの方式の下で、よりよい住宅、より大きな庭を手にすることができる。さらに、協同の力はまったく新しい可能性をきりひらいた。協同（co-operation）を通じて、皆が多くのおもしろいことを分かちあい、共有（sharing）することができ、（例えば、庭の木々の手入れ、テニスなど）これまでならばごくわずかな人しかできなかったことを、楽しむことができる。……住宅とかコミュニティ施設を共有することで、各戸が魅力的になるだけでなく、コミュニティ活動を通じて、いつも地区全体にわたり調和とか美しさが生まれる。……土地を収益のための手段としてしか見ていない人は、分かちあいの喜びを知らない。……分かちあいの原理は、それぞれの住宅を魅力的なものにするだけで

はなく、地区全体にまとまりを与える。このまとまりこそ、コミュニティの共同生活から生まれたものであり、人々の中の、また空間の調和、美しさとして表れている。……わたしは協同の原理、つまりコ・パートナーシップ方式の原理が、ふたたび新しい共同の市民生活を育てるものとして注目したい。そしてこの市民生活こそ、それぞれの家庭、郊外住宅地、村々に、調和と美しさを吹き込むものであり、またコミュニティ施設を建設し、コミュニティでの共同生活を表したものとなるように期待したい。

さらに、『実践の都市計画』の一章を「敷地計画における協同 (co-operation)」と名づけ、展開している。

思想を同じくする二人は、アンウィンの設計の才とビビアンを経営の才を両輪に、つねに弱い者へ目を注ぐ社会改革家として、お互い協力していった。

3-4-2. プレンサム田園郊外の空間構成 (図1)

プレナム田園郊外をひと歩きして見る。ハムステッド

ド田園郊外、田園都市・レッチワースに連なる、同じアンウィンの空間構成技法をすばやく読み取ることができよう。

住戸密度はおおよそエーカーあたり11戸。「トゥエルブ・トゥ・ジ・エーカー」というアンウィンの低密スローガンは生きている。平均敷地面積は198㎡と広い。当時、労働者階級向けの開発規制条例住宅地の敷地面積が100㎡強 (例えばロンドンのノエル・パーク地区では、107㎡) であったことを考えれば、かなり広い。平均D/F比は、5.49と、敷地は短冊状になっている。こうした値はハムステッド田園郊外の労働者向け住宅地の値に近い。アンウィンが、ほぼ同じ時期に設計したことを考えると当然の結果といえよう。

街区の断面をみると、道路、前庭、住戸、さらに後庭、サービス路、コモンという構成となっている。『実践の都市計画』のなかに示されたアンウィン・パターンが、みごとに具体化されている。そして先ほどの「権威筋の一文」に示された、コミュニティ活動を育てる空間装置として、例えばプレナム・クラブが建設された。今なら



図1 プレンサム田園郊外の現況

自治体がコミュニティ施設として建設するであろう。しかし当時は公の側に金はなく、イーリング借家人会社、つまり住人の共同の負担と意志で建設したわけである。

コミュニティの空間シンボルであったコモンも、いくつかの場所で、個人に分譲されている。しかし、80年の歴史を持つコミュニティ祭、メイ・デイ・フェスティバルに見られるように、一味違ったコミュニティ活動は、今も続けられている。そして何人かの住人にインタビューした限りでは、皆ここに住むことを誇りとしている。

3-5. おわりに

ところでブレンサム田園郊外は、イギリス郊外に花咲いた小振りの菊であったのか、はたまたあだ花であったのか。

小論の終わりにあたり、ブレンサム田園郊外の現代的意義は何か、初期イギリス住宅地計画の中で再評価する、という二点に絞りまとめてみたい。

①ブレンサム田園郊外の現代的意義は何か

ビビアンの方では、あるべき第三世界の住宅地像を構想したターナー (Turner) の理論に近い¹⁸⁾。「自律的 (autonomous) ハウジング」¹⁹⁾というとらえ方である。

まずハウジングという面について。両者は、「計画・建設・管理」という、一連の住宅地計画のプロセス全体を見据えている。住まうという生活の基本要素の全体を、住み手が主体的にコントロールするというとらえ方である。

そして、公の側に財政力なく、公営住宅制度もいまだ形づくられていない、あるいは不十分な状況の下では、公の側に多くを期待できない。そこで民の側で協力して住まいづくりに励まざるを得ないという判断である。

次に、協同という面について眺めてみたい。ビビアンのいう「〈協同〉のハウジング」は、協同の対象が住宅地の計画・建設・管理であり、協同の目的が、労働者階級に人並みの (decent) 住宅を与えること、そして協同の主体は、住み手と出資者、住み手同士であった。そして、ビビアンの強調する「コミュニティの育成」とは、「協同のハウジング」のための組織づくりでもあった。

「都市計画は協同の精神の表れである」(アンウィン)といわれるように、時代は、個別利益の追求にのみ走る企業に反省を求めていた。そしてビビアンは、住み手と出資者、住み手同士の「協同の精神」を、コミュニティづくりに向けたわけである。

ターナーのいう「autonomous」とは、自治とも訳される。自助と相互扶助によるコミュニティ単位での住宅地づくりという点では、両者はよく似ている。

公いまだ力なく、民も資本蓄積弱い時、私が力を合わ

せ、コミュニティに期待しなければならないという、ビビアンの置かれた社会的条件と、第三世界というターナーの置かれた社会的条件は似ている。ビビアンの理論は、現代の第三世界を対象としたターナー理論にあい通ずるものを持っていた。

②初期イギリス住宅地計画の中で再評価する

ブレンサム田園郊外の特徴は、もの(空間)から見た時、アメニティあふれ、居心地のいい空間構成であること、それまでの開発規制条例住宅地に見られる公私二分の空間構成ではなく、共同空間によるコミュニティの形成をめざしたこと、また、ひと(社会)から見た時、労働者階級の人たちの居住環境改善をめざしたとまとめることができる。しかしこうした特徴は、ニュー・イヤーズウィック、レッチワース、ハムステッド田園郊外にも共通していた。

ブレンサム田園郊外に固有の特徴は、「開発利益の住み手への還元」という点にこそあった。労働者階級、居住地を自主管理する人への還元というアイディアは、当時、社会的問題として大きな議論を呼んでいた土地問題 (Land Question) への、ビビアン風の回答であった。

確かにブレンサム田園郊外は25ha。ロンドン西郊外に咲く小さな花であった。しかし、ビビアンの住宅地経営のアイディア、アンウィンの住宅地設計の技がうまく合わさった、イギリス住宅地計画史の上で、記念すべき住宅地であった。

彼らがブレンサム田園郊外に込めた思いは、幅広く、体系的で、理念的であった。それは、創業の人の持つ「すごみ」とでもいうべきものであった。

4. パリ・ジャルダンの空間経営と空間構成について

4-1. はじめに

1898年、E.ハワードは一冊の本『明日』を著し、つづいて翌年、自らの思想を普及させるためイギリス田園都市協会を設立した。

ハワードの基本概念は「低層低密、階級混住、協同のハウジング」の三点にまとめられる。そして各国の揺籃期都市計画に大きな影響を与えた。日本、ドイツ、フランス、オランダ、スウェーデン、ロシア、アメリカなどへの影響は、次第に明らかにされてきたが、いまだ不十分な点も多い。

本章では、フランス田園都市の中で最もハワードの思想に正面から取り組み摂取に努めた、パリ南郊外のパリ・ジャルダン (Paris Jardins、パリ田園都市) (図2) を取り上げ、土地経営と空間構成の二点から考察する。そしてイギリス田園都市運動がパリ・ジャルダンでどのように受容され、変容したのかを、明らかにしたい。資

料は現地調査（1989年）、『領地の歴史』（1984年出版）、住民規約書などである。

4-2. 概要

19世紀末、低所得者住宅促進公団の設立など、労働者階級の人々にもいい住宅地を与えたいという願いは具体化していた。そして1903年、フランス田園都市協会が設立され、1909年、メイヤーを中心にパリ・ジャルダン協同組合が設立された。そして1911年、ドラビュにある領主邸、43.0haを買収、323敷地の田園都市建設が始まった。設計はジャン・ヴルテール、住宅用地28.3ha、共有地7.63ha、宅地率66%、初期入居者は276名、下層中流階級を中心に労働者階級も含まれていた。そして現在も、良好な環境に労働者（工員）が四分の一も住む点は、高く評価される。

4-3. 土地経営からみたパリ・ジャルダン

「逆風にもかかわらず進んでいこう」（パリ・ジャルダンの歌）。パリ・ジャルダンの土地経営の歴史は苦難の連続であった。土地経営理念の変遷を三期に分け分析する。

①揺籃期

土地経営は、土地投機の否定、開発利益の共同還元というイギリス田園都市の理念を受け継ぎ、協同組合方式（co-operative society）であった。組合員は分譲地の規模に対応した株を取得し、借地する。そして建物（持家）はカベナントの下、厳しいデザイン・コントロールを受けた。土地投機の否定は、1,500㎡以上の土地所有禁止、借入金の返済は7年以上とすること、組合は売却値での優先買い戻し権を持つことを通じて実施された。さらにガス・水道の自力建設を試みたり、野菜の自給、商業活動の禁止など、理念に走る姿は原始共同体に近い。

②対立期

「ガス、水道の自力建設」、「全開発利益を組合へ共同還元させること」という高い理念は、大きな対立を組合員内部に生んだ。1924年には裁判ざたとなり、1928年、ガス、水道建設は民間委託という現実派が勝った。基本的な土地経営策はこの時決まった。

③安定期

土地は組合所有、組合員は土地規模に応じて株を持ち、管理料を払う。また株譲渡は組合の承認の下で行われる



図2 パリ・ジャルダンの空間構成

こととなり、厳しいカベナントは今も守られている。

4-4. 空間構成からみたパリ・ジャルダン

ジャン・ヴルテールが1912年に設計した空間構成の特徴は、

- ①フランス式庭園を保全し、沼、森をうまく住宅地に取り込んでいる。
- ②またシャトー西の広場に直線道路を建設し、強い視軸を構成している。伸びやかなオースマン的空間構成で、「庭園都市」「花園都市」という訳語がふさわしい。
- ③空間の単調さを避けるため、道路を曲げ変化に富む景観としている。
- ④極端な低密空間構成で、7.51敷地/ha、平均敷地規模は広く876㎡となっている。
- ⑤敷地規模は500～600㎡が62敷地で、全体の19.2%を占め最も多い。また半分の敷地は800㎡より大きい。また600㎡以下の敷地が21.7%で、1975年労働者階級率23.8%に対応するととらえると、労働者階級の人々もゆったりした敷地で田園生活を送っていることになる。
- ⑥レッチワースの空間構成との比較をまとめた。パリ・ジャルダンの開発規模はおおよそ1/40と小さく、職住近接型ではない。しかし宅地再分割規制は今も守られ、アンウィンの推奨した低層低密値、12戸/acreと比べても非常に低い密度構成は守られている。環境保全に関する限り「ポンピドーが了解しても、組合はノーという」との組合役員の発言に象徴されるように、住民はこの居住環境を評価し、初期の高い理念を受け継いでいる。

4-5. まとめ

以上の考察をまとめると、次の三点になる。

- ①初期パリ・ジャルダンの理念は、都市像は郊外独立型純住宅地、空間像はアメニティあふれる低層低密構成、土地経営は開発利益の共同還元、社会像は階級混住であった。そしてイギリス田園都市に比べ、自足型でない、自主建設など、独自の展開もあった。
- ②初期理念の一部は組合員の間に対立を生み、裁判を通じ、はじめて調整された。
- ③パリ・ジャルダンは、同志が「協同の力」により、新しい居住環境づくりを試みた壮大な社会的実験であった。住民自らが居住環境を創り、育てるという地域自主管理の理念は、イギリス田園都市と同様、豊かな現代社会で大きな意義を持ち続けるであろう。

5. 結論

以上の検討結果を、ブレンサム田園郊外を中心に、次の7点にまとめたい。

- ①各国の住宅地計画は、ある社会・経済的条件の下では、「公」でも「私」でもない「協同」の力による建設が強

く表れ、「公」と「私」を補完している。そして各国の住宅地計画を「協同」の系譜としてとらえることができる。

②「ハウジング」概念は、ターナーの理論に依拠し、一連の住宅地の計画・建設・管理のプロセスに、いかに住み手が主体的に関与しうるかが、いい住宅地の条件であるととらえた。

③「貧しい社会」における「協同のハウジング」では、「相互扶助、自助、土地の共同経営」が、また「豊かな社会」では「繁栄の共有、ライフ・スタイル、居住地管理」がキーワードとなる。

④ブレンサム田園郊外、パリ・ジャルダンは、最近、欧米、日本で盛んになってきたコーポラティブ住宅概念の誕生期の事情を考察したものと位置づけられる。

⑤ブレンサム田園郊外でビビアンを展開したコ・パートナーシップ・ハウジングは、「協同のハウジング」のひとつである。この考え方は、「住宅地の成熟にもなう資産価値の増大、および住み手がきちんと住宅地管理を行うことによる増価を、住み手である借家人と外の投資者がともに手にしながら、居住地の〈計画・建設・管理〉を行うこと」である。

⑥ブレンサム田園郊外では、住み手でもある労働者階級の人々の「自助の努力」を、居住環境の成熟にもなう「開発利益の分有(sharing)」をめざして、住み手と慈恵的な投資者の「協同の力」で引き出す点にあった。「〈協同〉のハウジング」である。さらに、住み手と投資者が協力して、計画・建設・管理という住宅地の形成と管理のプロセス全体にかかわるこの方法は、まさしく「協同の〈ハウジング〉」ということができよう。

⑦ブレンサム田園郊外にみる初期の「協同のハウジング」はその後、変質した。土地は投資対象となり、住宅の大半は個人に売却され、中産階級の人々が住んでいる。この時、戦間期以降の積極的な公営住宅政策の展開が、この協同組合型住宅建設の考え方にとって代わったという側面も忘れてはならない。「協同のハウジング」から「公のハウジング」への転換である。

おわりに

この論文の第2章は、都市計画学会誌第163号1990年4月で、設問1を含めて展開している。また第3章は、1991年度日本都市計画学会学術論文集に発表した。また第4章に関し、現地調査の際、日高六郎先生が唯一の日本人居住者であることを知った。そしてインタビューを含め、先生にはお世話になった。近く別の論文の形でまとめたい。

〈注〉

- 1) 西ドイツの作家。ギュンター・グラス、「例えばカルカッタ」、朝日新聞、1990年1月4日、夕刊。
- 2) 日本住宅総合センター、『戦前の住宅政策の変遷に関する調査(III)－戦前東京の市街地形成－』、1983年。
- 3) Brentham Society, Brentham Ealing's Garden Suburb, 1977.
- 4) 拙稿、「土地再配分事業の概念と事業プロセス」、『昭和60年度、第20回日本都市計画学会学術研究論文集』
- 5) 石田頼房、池田孝之、『「建築線」計画から地区計画への展開』、1984年。
- 6) ポート・サンライトを建設したW. H. リーバの信条という。
- 7) 第二次大戦の前、すでに協同組合方式はイギリスからほとんど消えてしまっていた。
- 8) 拙稿、「区画整理、インドネシアに花開く」、『区画整理』、1988年4月号。
- 9) これまでイギリス都市計画の研究史上、ビビアン活躍が注目されることは少なかった。せいぜい次の文献程度である。
初期の Town Planning Review 誌。
J. S. Nettlefold, Practical Housing, 1908.
M. Tims, Ealing Tenants Ltd. Ealing Local History Society, 1966.
S. M. Gaskell, The Suburb Salubrious': Town Planning in Practice in A. Sutcliffe (ed.), British Town Planning: the formative years, 1981, pp. 16-61.
Brentham Society, Brentham: Ealing's Garden Suburb, Brentham Society, 1977.
- 10) 各プロセスへ住み手はどのように参画したのか。計画では、公営住宅に比べ多くの住戸平面が用意されていた。また建設では、住み手は資金参加、建設労働者が生産協同組合を通じて建設したこと、管理では、住み手の自主管理がみられた。
- 11) Co-partnership Publishers Ltd, The Pioneer Co-partnership Suburb A Record of Progress, 1912.
- 12) 西山八重子、「田園都市論と地域自主管理の現代的課題(上)」、(下)、『都市問題』、第70巻11、12号、1979年11、12月号。
- 13) 1901年に創設されたイーリング借家人会社 (Ealing Tenants Ltd.) が、計画から建設、さらには住宅地経営まで、すべてを行った。
- 14) 1888年に創設されたテナント・コ・オペレーターズ会社は、借家人に1ポンドの出資を求め、5ヵ所で住宅地を建設した。しかしわずか1ポンドの出資にみるように、協同というより慈悲的であり、コミュニティ施設もなく、またコミュニティ建設への配慮もなかった(Tims, p. 10)。ビビアンはこうした課題に取り組んだわけである。
- 15) 家賃を週10シリング支払うためには、家賃が所得の四分の一として、年取100ポンドとなる。この年取はホワイト・カラーの若者が結婚するための最低線であった。ハムステッド田園郊外のコ・パートナーシップ方式地区では、この階層の人でさえわずか2%に留まったという。こうした事情については、A. A. Jackson, Semi-detached London, 1973に詳しい。また1913年の時点で、全国の協同出資型住宅地の入居者の8割は、中流階級であったという。
- 16) M. Tims (1966), p. 38.
- 17) Co-partnership Publishers Ltd. (1912), pp. 30-33.
- 18) ビビアンの「協同のハウジング」の概念を、わが国の昨今の「官民パートナーシップ」、コープ住宅の議論と比べることも興味深い。例えば「官民パートナーシップ」は、いかにも民活、規制緩和という80年代テーゼによる「空間の〈効率〉的利用」を目的にしたものである。そこには、住まうことを軽視してきたという近代日本都市計画百年の反省はまったくない。対するビビアンの考え方は、「労働者にも住宅を」という、「空間の〈公正〉な利用」をめざしていた。リーバーの「繁栄の共有」という考え方に見られるように、20世紀初め、イギリス都市計画は、

手にした豊かさを「公正」にまわしたわけである。

- 19) J. F. C. Turner, Housing by People, 1976. また拙稿で紹介したことがある。拙稿、「発展途上国における都市貧困層の居住問題と我が国の寄与」、『国際比較による大都市問題調査研究報告書 IV』、1985年。

〈研究組織〉

主査	西山 康雄	名古屋工業大学 建築系 助教授
委員	前川 克敏	J R 東海 (元名工大院生) (第3章)
"	岩田 武久	名古屋工業大学 建築系大学 院生 (第3章)
"	藤木 恭長	名古屋工業大学 建築系学部 学生 (第4章)