

歴史的地区再開発にともなう都市住宅の比較研究（1）

—19世紀の西欧都市の場合—

西欧都市研究会
代表 桐敷真次郎

1. はじめに

今日東京を始め日本の各都市では、すさまじい勢いで都市の再開発が行われている。しかし、これらの再開発事業の結果、都市の中心部に「人が住まう」ことは絶望的となりつつある。一方、西欧の主要な都市では、都心部にいまなお居住にふさわしい環境が形成されている。それは、そうした都市が拡大と再開発に対してひとつの明確な立場を取ってきたし、現在もそれを保持している結果であると思われる。すなわち、ローマ市とエウルの関係に典型的に示されるように、都心部を歴史的街区として位置づけ、安易な乱開発を禁じることで歴史的な都市の構成と景観を守りつつ、あくまでも「人が住まう」地区としての住環境の整備が図られてきたからである。こうした都市では、新たに要求される事務所や商工業地区あるいは歴史的街区にそぐわない近代建築群は、郊外の新開地に都心部の歴史的地区とは完全に切り離して整備していこうとする方法が取られてきた。

本研究の目的は、このような良好な住環境を育みつつ発展してきた西欧の都市の代表的な事例としてローマ、ロンドン、パリ、バルセロナの各都市を対象に、19世紀における既存の都市部再開発、それにともない建設された都市住宅(集合住宅)、歴史的環境の継承について相互に比較を行い、各都市の特色を明らかにし、併せて日本の再開発の現況の検討も試みるものである。

ここで取り上げた4都市は、いずれも連綿とした歴史を有し、中心部は数次にわたり都市改造と再開発の変更を受けつつも、長期にわたり都市としての魅力と活力を保持してきた。それは、都市改造や再開発が、常に「人が住まう都市」という観点に主眼をおいて行われてきたからにはほかならない。そして「住まう」ことを中心となっていたのが、都市住宅、すなわち、集合住宅の建設であった。特にこれらの諸都市では、18世紀から19世紀にかけ、産業革命を経る中で現在の都市の枠組みを決定するような改造と再開発が行われ、優れた、かつ、数多くの都市住宅が建設されている。本年度では、調査の対象とした各都市において、19世紀からの人口増加や住宅地開発、住宅建設の状況を検討し、住宅を建設する主体やそれに関する法規の点など、全体の研究の基礎となる部分につ

いて報告する。

2. ローマ

2.1 ローマ市における人口急増と建設ブーム

本研究では、1870～1930年のローマを分析の対象とする。その理由は、1870年に現在の「イタリア」が統一された王国として誕生し、翌1871年にローマがその首都と定められた結果、首都にふさわしい都市改造、人口の急増に対応した都市づくりが開始され、1930年頃に首都としてのローマが一応整備されたからである。

ローマ市の行政区域を図-1に示した。quartiere 地区は1911年6月に新しく設定されたもので、それまでは郊外地 suburbioに含まれていた。1871年と1931年の郊外地の行政上の境界は変化していないので、1911年にそれまでの郊外地が quartiere 地区と郊外地に分けられたことになる。ローマの総人口は、1871年には約250,000人ならず、そのうち都市部には220,000人、郊外地は10,000人に満たなかった。1901年では、総人口460,000人、都市部では420,000人強と1871年時の人口の2倍、他方、郊外地では15,000人あまりで1871年時の約1.5倍となっている。1931年になると、総人口は1,000,000人を超えた。すなわ

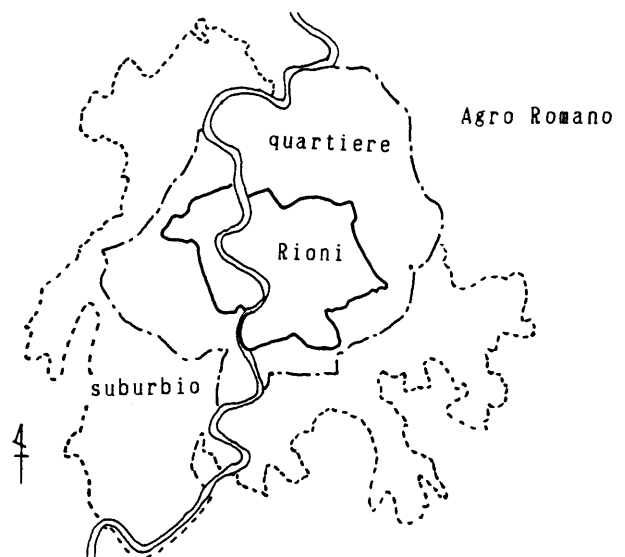
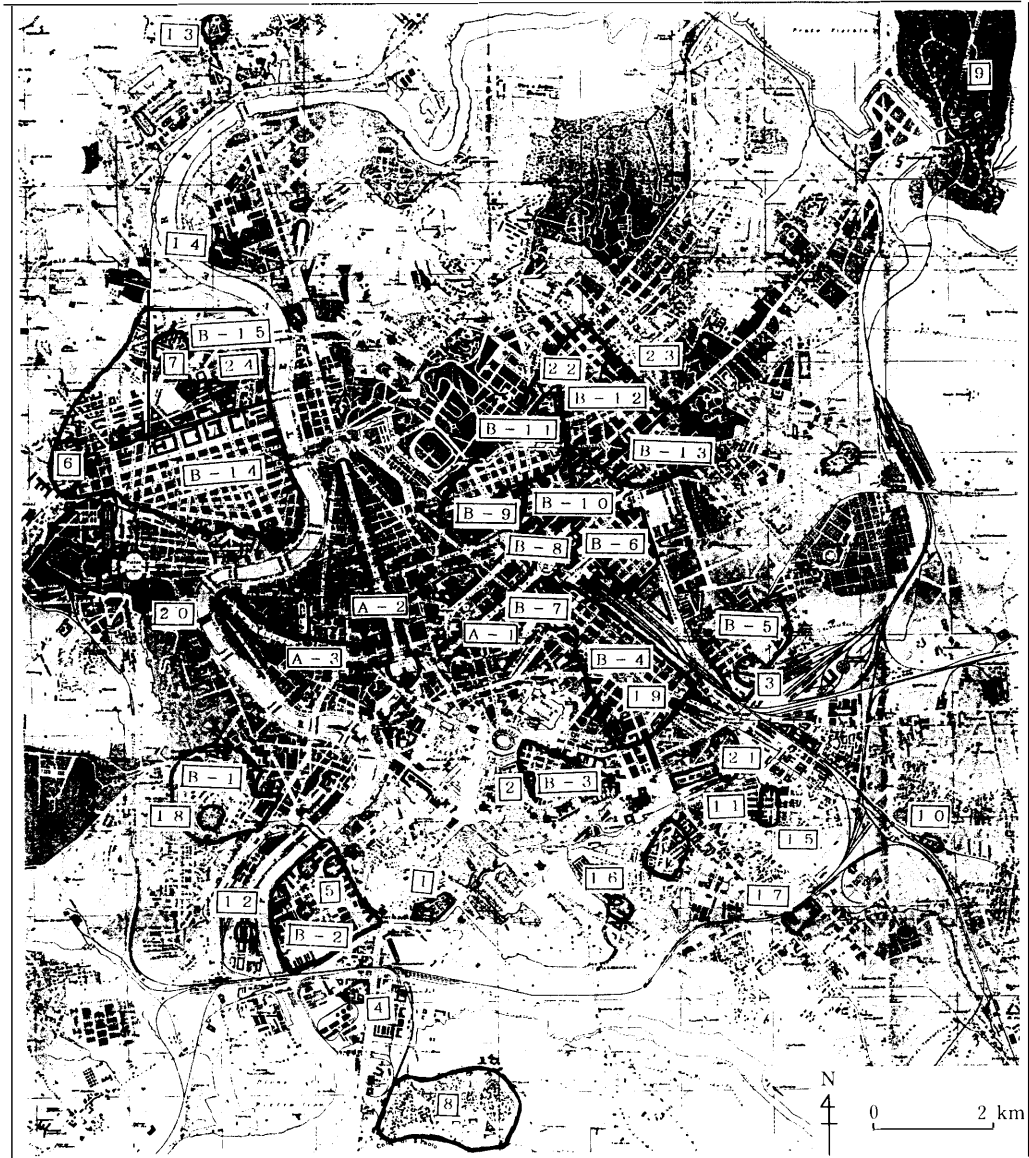


図-1 1870-1930年のローマの行政区分



- | | | | |
|------|------------------|----|-----------------------|
| A-1 | ナツィオナーレ通りと共和国広場 | 5 | テスタッチオ地区 1, 2, 3, 4 |
| A-2 | コールソ通りとヴェネツィア通り | 6 | トリオンファーレ地区 1, 2, 3, 4 |
| A-3 | ヴィットリオ・エマヌエーレ通り | 7 | ピアッツァ・ダルミ地区 1, 2, 3 |
| B-1 | サン・コジマとヴィッラ・シア地区 | 8 | ガルバテッラ地区 1, 2, 3, 4 |
| B-2 | テスタッチオ地区 | 9 | モンテ・サークラ地区 1, 2, 3, 4 |
| B-3 | チェリオ地区 | 10 | カシリーノ地区 1, 2, 3 |
| B-4 | エスクイリーノ地区 | 11 | アオピオ地区 1, 2, 3 |
| B-5 | サン・ロレンツォ門地区 | 12 | ポルトゥエンセ地区 |
| B-6 | カスロト・プラエトーリオ地区 | 13 | ファルネジーア地区 |
| B-7 | ディオクレティアヌス浴場地区 | 14 | フラミニオ地区 |
| B-8 | ヴィミナーレ地区 | 15 | ヴィッラ・フィオレリ地区 |
| B-9 | ヴィッラ・マッシモ地区 | 16 | ポルタ・ラティーナ地区 |
| B-10 | オルティ・サルスティアーニ地区 | 17 | ポルタ・ルンゴ地区 |
| B-11 | ヴィッラ・ルドヴィージ地区 | 18 | サン・バンクラツィオ地区 |
| B-12 | トリオンファーレ地区 | 19 | エスクイリーノ地区 1, 2 |
| B-13 | ヴィア・ノメンタナ沿い地区 | 20 | オルティ・ダリパート地区 |
| B-14 | プラーティ地区 | 21 | サン・ジョバヴァンニ地区 |
| B-15 | ピアッツァ・ダルミ地区 | 22 | カルティエーレ・ピンツィアーノ地区 |
| 1 | サン・サーバ地区 1, 2 | 23 | カルティエーレ・サラリオ地区 |
| 2 | チェリオ地区 | 24 | ピアッツァ・ダルミ地区 |
| 3 | ティブルティーノ地区 | | |
| 4 | オスティエンセ地区 | | |

(番号のみは ICP と INCS による地区。アルファベット付き番号はその他の再開発地区)

図-2 19世紀後半から20世紀前半におけるローマの開発・再開発地区

ち、ローマ市の人口は60年間で約4倍となったわけである。その内訳は、都市部に460,000人で、1901年時とそれ程変わらない。しかし quartiere 地区では320,000人を超え、郊外地と quartiere 地区を合わせて450,000人となり、30年間に30倍という驚くべき膨張があったことが分かる。このように、ローマ市では、1871年から1901年までの30年間に、都市部のみで人口が倍増し、次いで1901年から1931年までの30年間は、その周辺部のみで人口が30倍に急増し、その結果、都市部と都市周辺部の人口がほぼ同等となった。

次に、1880年代から1910年代初期にかけてのローマ市で新築された建物の総建築面積の推移をみてみよう。その動きから、ローマ市ではこの期間に2つの建設ブームがあったことが分かる。第1次の建設ブームは1880年から1887年頃まで、第2次は1903年から1913年頃までである。第1次建設ブーム期には、ローマ市を首都として整備するための都市改造事業と公共建築の建設が対応し、住宅に関しては極めて投機的な建設が行われていた。第2次建設ブーム期では、先の人口の変化から明らかなように、都市部周辺地域での建設活動が活発化し、住宅建設が中心となっていた。

2.2 ローマ市の近代初期都市計画

ローマの急激な都市的変貌に対応して、1870～1930年の間に3度にわたって都市計画が策定・施行された。最初の都市計画は1873年6月に施行され、その特色は次の3点にあった。①都市部において南北、東西に2つの軸となる主軸街路を通す。南北に走る街路としてコルソ通り、東西に延びる街路としてヴィットリオ・エマヌエーレ通りとナツィオナーレ通りを整備。②都市部の再開発を図る。その地区は、ヴィミナーレ地区、サンタ・マリア・マッジョーレ地区、ピアッツァ・ヴィットリオ・エマヌエーレ地区、テスタッチョ地区など。③都市周辺地区を住宅地として開発する。まず、ヴァティカンの北部のプレーティ地区65ha（約35,000人）を開発する。

第2次都市計画は1883年3月に施行され、その目的は、最初の都市計画の改善よりも、各種国家機関をローマの都市の中にうまく当てはめることにあった。例えば、裁判所、アカデミー、総合病院、兵舎及び軍関係病院などの建設がそれである。1907年になって、増した住民に良好な住宅を供給することを目的として、いわゆるジオレッティ法が制定された。ジオレッティ法は、都市部では建設未定地に課税し、また、市当局は土地所有者の申告する税額に応じてその土地を取得することができる、の2点を骨子としている。

第3回目の都市計画は1910年に施行された。この計画では、住宅地を3種の地域に分類し、まず、ファブリカッティ地域では高さ制限を24mとし、該当地区として5地

区を指定している（ピアッツァ・ダルミ地区やフラミニオ地区など）。次に、ファブリカッティ地域の周囲にヴィリーニ地区を配し、この地域では3階建てとする。さらに高級住宅地としてジャルディーニ地域を指定し、ここでは建蔽率を20%以下とする。この計画は、乱雑な都市開発を防止し、良好な都市環境と景観を生みだすことを目指していた。その後の都市計画は、ファシズム政権により1931年以降に施行されている。

2.3 ローマ市における都市改造と住宅建設

ローマの1870～1930年の都市としての変貌を概観すると、新首都としての都市施設整備と急速な人口増に対応する都市改造と住宅建設に重点があったといえる。

まず、都市改造についてみると、首都機能と威容を図るための都心部の街路整備と公共建築の建設が主要なテーマで、まず、ポーポロ広場からヴェネツィア広場までのコルソ通りが拡幅された。ヴェネツィア広場が整備されてヴィットリオ・エマヌエーレII世記念堂が建設された。また、コロンナ広場の向かい側を再開発し、通称「ガッレリア」が建設され、そのやや南側のピアッツァ・シァッラ地区が映画館等を含む業務・公益施設として再開発された。一方、ヴィットリオ・エマヌエーレ通りも拡幅され、ヴェネツィア広場とヴァティカンを結ぶ主軸街路として整備された。また、ナツィオナーレ通りが駅とヴェネツィア広場を結ぶ直線街路として新しく建設され、駅前近くにレプブリカ広場が、また、この街路の中程に博覧会用の展示館が建てられた。

住宅建設については、旧市街地の再開発によるものと周辺部の新規開発があった。①旧市街地の住宅地としての再開発。19世紀の中頃のローマは、わずかに200,000程の住民を抱えるにすぎず、城壁内でさえ荒廃した場所がみられたが、この時期になって住宅地としての再開発され始めた。それらの地区は、図—2にみられるように、市の東北部、東部、南部に位置し、再開発事業の事業契約は主として1870年代から1900年代になされている。例えば、エスクイリーノ地区、カストロ・プラエトリーオ地区、ヴィッラ・ルドヴィージ地区、テスタッチョ地区などである。②都市周辺部の住宅地開発。急増した人口を収容し、かつ、首都としての形を整えるためには、都市部の再開発による住宅建設だけでは不十分であったため、古代ローマ時代の市壁の外側の農耕地が計画的に新しい住宅地として開発されるようになった。図—2にみられるように、こうした開発は都心部の周囲に同心円状に分布している。特に大規模な開発は、ポルタ・ピアの外側で、現在のヴィア・ノメンタナ沿い、モンテ・サークラ地区、ヴァティカンの北側の地区、サン・ジョヴァンニ門の外側地区である。

2.4 住宅供給公社と国家公務員住宅供給公社の建設活動

こうした活発な住宅建設活動を主導する目的で創設されたのが、住宅供給公社 ICP (Istituto per le Case Popolari) と国家公務員住宅供給公社 INCS (Istituto Nazionale per le Case degli Impiegati Statali, 1924年以前は Istituto Cooperativo per le Case degli Impiegati dello Stato) である。ローマでは、ICP は1903年に、INCS は1907年に設立されたが、その背景には、1880年代の異常な建設ラッシュと投機的な建設ブームによって、一般庶民が適正な価格で住宅を入手できなくなったという事情があった。

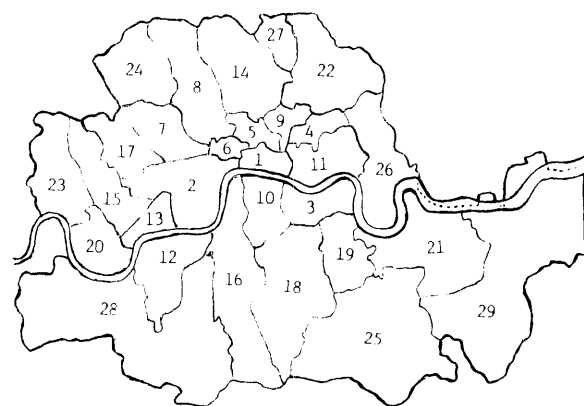
図一2に、ICP と INCS が1930年代までに建設した住宅の建設場所を、1930年のローマ市の地図上にプロットした(地図上の番号のみの地区)。INCS の建設した住宅戸数は計2,000戸強で ICP の建設戸数に比して少ないが、2つの公社の総建設戸数は約30年間で15,000戸程になる。いずれの住宅も5～6階建てであり、建設された地区はローマ市の全域にわたっている。規模は様々で、ティブルティーノ第1地区の100戸程の規模から、ガルバテッラ地区の3,000戸近い大規模な地区もある。総じてヴァティカンの北側やサン・ジョヴァンニ門の外側など、周辺部に数多く建設されているが、ティブルティーノ地区やテスタッチオ地区のような再開発地区も含まれている。

3. ロンドン

3.1 人口と住戸数にみる19世紀のロンドンの状況

ロンドンの人口は17世紀に2.6倍、18世紀には1.7倍と増加するのに対して、1901年の人口は1801年と比べて4.7倍となった。19世紀にはロンドンで以前にない急激な人口増加が生じ、これはヴィクトリア王朝期(1837～1901年)にそれまでにも増して住宅問題が深刻化したことを示している。ロンドンにおける住宅の供給は17世紀以降の民間業者の活動により担われてきたが、こうした人口の急増を反映して19世紀中頃からは行政的な対応が開始される。本研究は、こうしたいくつかの方向性が現れた19世紀後半におけるロンドンの住宅建設と住宅地開発について、基本的な検討を試みる。

まず、人口の増減の傾向をロンドンを形成する自治区(borough)で見ると(図一3)、中央部(Central Area)では、テムズ河の北側においてはシティの人口は19世紀を通じてほぼ減少し、隣接するフィンズベリー地区でも1860年代にかけピークを迎えた後やはり人口は減っている。一方、同じ中央部でも北側に延びるセント・パンクラス地区は人口が約7倍となるが、その増加はほぼ19世紀の前半に起きており、後半にはあまり極端な増加がみられない。この傾向はテムズ河の南側のサザック地区で



Central Area	Inner Ring	Second Ring
1. City	12. Battersea	18. Camberwell
2. Westminster	13. Chelsea	19. Deptford
3. Bermondsey	14. Islington	20. Fulham
4. Bethnal Green	15. Kensington	21. Greenwich
5. Finsbury	16. Lambeth	22. Hackney
6. Holborn	17. Paddington	23. Hammersmith
7. St Marylebone		24. Hampstead
8. St Pancras		25. Lewisham
9. Shoreiditch		26. Poplar
10. Southwark		27. Stoke Newington
11. Stepney		28. Wandsworth
		29. Woolwich

図一3 1889年のLCCによるロンドンを構成する自治区(borough)

もほぼ同様であった。次いで、その外側の内縁部(Inner Ring)では、イズリントン地区で19世紀後半に人口は2倍あまりとなっている一方、チェルシー地区ではその世紀前半で人口は著しく増加している。さらに、内縁部を取り巻く外縁部(Second Ring)になると、ハムステッド地区では19世紀全般で約20倍、キャンバーウェル地区では約37倍となっており、さらに増加は19世紀後半に目立つ。他方、同じ外縁部でもハックニィ地区では世紀前半に顕著な増加がみられる。すなわち、ロンドンでは19世紀の人口増加はより外側の地域で主に生じているが、特にシティの北側でその傾向が明らかである。一方、中心部では人口が減少する地区があり、この時期から既に都市の空洞化が起きていることが分かる。

一方、住宅建設の動向と居住環境の変化を知るため19世紀後半の住宅の戸数の変動をみるため、1851年と1901年の戸数で比較すると、ハムステッドのように両者がほぼ同じ伸びを示す地区があり、また、セント・マリルボーンなどごく少数の地区で戸数の増加率が人口のそれよりも大きい地区もある。しかし、たいていの地区では人口の増加率が戸数の増加率よりも大きい。例えば、イズリントン地区では人口が3.51倍となるのに対して戸数は2.86倍にとどまっており、ベスナル・グリーン地区では戸数がほぼ横ばいであるのに対し、人口は1.44倍となっている。また、ロンドン全体で見ると、戸数の増加はわずかながら常に人口のそれを下回る。これは1戸当たりの居住人数が増すことを意味している。前述のイズリントン地区では7.0人が8.7人となっているし、ベスナル・グリーン地区では6.8人が9.3人へ増加している。明らか

に、ロンドンでの居住環境は19世紀の後半に悪化していたといえる。

3.2 ロンドンにおける住宅建設のシステム

ロンドンの住宅地開発や住宅建設の主体は、17世紀以降民間の建設業者であった。敷地には貴族の地所などがあてられ、ビルディング・リース・システムで開発が進められた。この方法は特に18世紀後期から活発となるが、投機目的の業者によるあまり質の良くない住宅建設はひとつの社会問題化した。また19世紀になると、博愛主義的な組織による住宅建設が行われるようになる。例えば、ピーボディ・トラステーズ(Peabody Trustees)などが知られており、その活動は20世紀になっても続いた。

けれども19世紀中頃になり都市施設そのものから整備する必要性に迫られた。そこでMBW(Metropolitan Board of Works, 首都事業委員会)が、1855年に首都運営法により設立された。この委員会は住宅開発は手掛けなかったが、ロンドンの下水道システムの基本を作り、また、テムズ河の築堤(ヴィクトリアン・インバンクメント)などを行った。この仕事を引き継ぎつつロンドンとその周縁部の行政面をつかさどるために、1888年にLCC(ロンドン・カウンティ・カウンスル, London County Council)が設立された。これはカウンティ・オブ・ロンド

ンを統括する組織で、下水道、住宅供給、建築規制などを担当した。カウンティ・オブ・ロンドンの当初の部分はいわゆるインナー・ロンドンに当たる地区で、その後周辺に拡張されていった。

こうして行われた住宅建設の地域的な状況をロンドンの中心部でみると(図-4)、19世紀初頭のジョージ王朝後期の頃には、開発はテムズ河の北側を中心とし、また南岸のサザック地区など主としてテムズ河沿いに進められた。次いで、1860年代のヴィクトリア王朝中期までに、徐々に外縁部に向けて開発の波が及んでいき、それ以降の19世紀後半には特に北から北西部や南部においてその傾向は著しいことが分かる。実際、シティの北部に当たるイズリントン地区では、人口が1871年から1891年で2倍半、また、南部のキャンパーウェル地区では実に5倍近くと激増している。

次に、19世紀後半における住宅の建設の状況を見ると、戸数は1870~90年代にかけて増加する。また、LCCがMBWから引き継いだスラム・クリアランスの敷地(●)、並びにLCCが設立されて計画された住宅地開発の敷地(■)の分布をみると(図-4)、その地区はシティの北側が特に多く、またその南側のテムズ河付近、さらにドックのある東側(イースト・エンド)にも点在している。

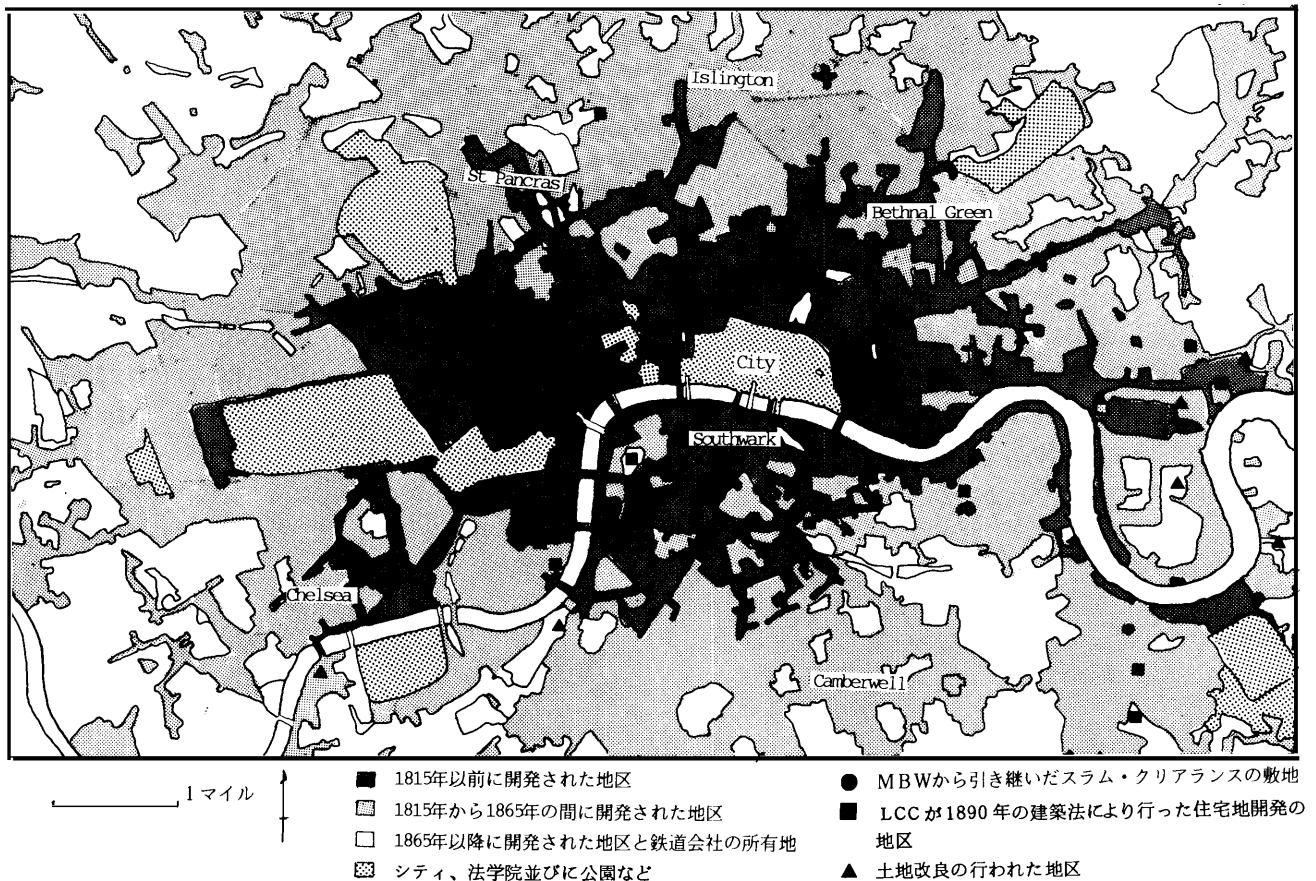


図-4 ロンドンの中心地区における開発の進捗と、LCCによるスラム・クリアランスと土地開発について

3.3 19世紀のロンドンを形作った建築法規

19世紀のロンドンの都市形成を規定する法規としては、19世紀前半にまで影響を持った1774年の建築法、その改正としての意味を持つ1844年の建築法、ロンドンの行政の現在に至るまでの仕組みを基礎づけた1855年の建築法、並びにLCCが組織されて以後の1894年の建築法が重要なものとしてあげられる。1774年の建築法では、建物が大きさや道路との位置関係などで等級区分されたが、道路幅と建物の高さの規定がなくなり、狭い街路でも高い建物が建設されるという状況を生み出した。1844年の建築法は適用範囲が広がって現在の大ロンドン地域が対象となり、住宅に関しては付属する裏庭の規定や、居住にあてられる地下室の階高の規定(最低7ft)が盛り込まれた。1855年の建築法では、建物の正面線と主要道路の関係が規定され、建物正面のオープン・スペースの確保が図られている。また、居室の階高が7ft以下ではならないとされた。1894年の建築法は、道路と建物の関係を包括的に規定した点で重要で、建物背後からの斜線の規定が設けられた。また、居室の階高は最低8ft 6inとされ、採光や通風といった問題も取り上げられている。ロンドンの建築法は、その重点が17世紀以来都市の防火にあったが、都市の居住環境への認識の高まりを反映したものと拡充され、居室の階高などの規定が明確になっていった。しかし、建物の高さそのものについての規定が18世紀以後なくなった。

ロンドンでは17世紀以降、民間業者による住宅地開発が進んでいた。しかし、19世紀の急激な人口増加に対してはそれだけでは十分でなく、住宅に関する問題は都市構造をも含めた視点から検討されるべきものという認識から、19世紀後半になると行政的な対応が必要とされ、MBW やさらにLCCの設立がそれを明らかに示している。行政的な対応が必要となり、かくして今世紀に入るとLCCによる計画的な活動が顕著になる。一方、19世紀ははまだ民間主導の住宅供給であり、ビルディング・リースによる都市中心部の開発に加え、新しい形態として博愛主義的な組織による開発、あるいは後の郊外住宅地開発の先駆けともみられる動きもあり、住み替えという方法も考え合わせれば、現在の都市住宅が直面する問題とその対策のあり方を、そこにみることができ興味深い。

4. パリ

4.1 はじめに

パリは中世以来5つの市壁が築かれ、中央のシテ島とサン・ルイ島を中心に同心円状に成長した都市である。最初の市壁はフィリップ・オーギュストによって1180年から1210年に建設され、次に、1370年頃シャルルV世が第2の市壁を築く。この時点でパリは439haの面積に倍増し、北では今日のグラン・ブールヴァールまで伸び、

人口も70,000人に達し、ヨーロッパ最大の都市のひとつになる。16世紀末には、この市壁がさらに西に拡張され、今日のコンコルド広場まで含まれた。1670年代にはルイXIV世によって中世からの市壁が撤去され、開かれた都市になる。その市壁の跡地は並木道となり、グラン・ブールヴァールと呼ばれた。18世紀には総括徴税請負制度が制度化され、パリの入口に入市税納付所の壁を設ける。それがいわゆる徴税請負人(フォルミエ・ジェネロ)の市壁と呼ばれるものである。この境界の内部は、3,370haの広さを含み、人口も1801年の調査では約550,000人を数えた。そして最後の市壁がティエールによって1841年から1845年にかけて建設されるわけだが、この時点でパリの人口急増はピークに達する。そして人口が密集してきたために、パリは都市計画上で数々の難問を抱えることとなる。

本研究は、以上のような状況にあった19世紀パリにおいて行われた都市景観の整備と住宅地再開発の状況、そしてそれらの手法を検討するものである。対象とする時代は、19世紀全般とするが、大規模なパリ改造を実施したオスマンがセーヌ県知事を務めていた1853年から1870年までが中心となる。

4.2 都市集中と建設ブーム

19世紀フランスは、農業人口が減少した時代だった。産業革命によって労働用具の開発、機械の使用が進み、農村の労働力の需要が減少したこと、また、土地の分割化と開発によって、農民の所有地があちこちに散らばり、農民の負担が多くなったことなどが原因しているといわれる。1846年の調査によれば、国の全人口の62%が直接農業で生計を営んでいたのが、1906年には農村人口は全体の58%に、農業人口は44.8%に落ちてしまったのである。このような離村した人々は、ほとんど都市や工業の中心地に移動した。その中でもパリは異常な膨張を示し、1801年に約550,000人だったのが、1817年には23%増しの713,966人に人口が急騰している。そして1846年には1,000,000人を超え、1853年で1,200,000人、1870年には、その数は、1,900,000人近くになり、約70年の間に3倍以上も人口が増加しているのである。特に中心部は人口過密地帯となり、1ha当たりの人口密度は1,000人に達した。

こうした人口増加と万国博覧会の開催などでパリは建設ブームが起こるのだが、一般市民にとっては、市場価格が1820年から1880年までに4~6倍に跳ね上がり、不動産価格も1810年から1855年までで104%、1855年から80年で136%値上がりしており、決して住みよい町ではなかった。

このような市壁内部の過密化に対して、市壁の周囲に活気に満ちた郊外地が誕生している。1800年には存在し

ていなかったバティニョールは、1856年には44,000人の住民が登録され、ラ・シャペルでは1800年に700人だったのが、1856年には33,000人を数えた。こうした傾向は、パリ周辺のすべての郊外地で起こっている。

4.3 民間業者による住宅地開発

18世紀の後半からブルヴァール北部と徴税請負人の市壁との間の敷地で、民間レベルでの住宅地開発が盛んに行われている。1822年には銀行家アンドレらによるポワソニエール地区の開発（図-5）や1824年から開始された財政家ドーナのグループによるサン・ジョルジュ地区の開発などはその代表的なものであり、市当局も補助金を出して協力している。そこで行われた都市住宅は間口が一定化されているが、2階、3階の低層階のものと6階建てが混在し、まだオスマン様式の統一的な都市景観を形成するには至っていない。だがポワソニエール地区は、中心をオスマンによるブルヴァール・ド・マジャンタが貫通し（図-6）、ブルヴァール沿いの建物は統一されたファサードを構成している。

4.4 ナポレオン三世とオスマンの都市改造

1852年に帝位についたナポレオン三世は、第2帝政の首府であるパリの無秩序を嘆き、犯罪と反乱の巣窟となっていたパリを秩序のある市街地に改造したいと望んでいた。1853年、皇帝は首府を管轄するセーヌ県知事にオスマン（1809-1891）を任命し、衛生、美化、安全という3つの構想を掲げて大改造計画を実施する。オスマンは幹線道路の貫通、都市公園の増設、下水施設の整備、町並みを形成するビルディングの高さ及び外観の規制などを大胆に行い、今日のパリの景観上の礎石を築いたのである。この時完成するオスマン様式の基本的な特徴は、同一の形態が壁面をそろえて並ぶことであり、それは1859年の法改正で厳しい高さ制限がなされたことで達成されたのである。しかし、幹線道路の貫通によって中世以来の古い町並みはブルドーザーで破壊され、新しい建物には、低家賃で住める住居はなくなる。建築請負業者たちは、規格に合わせた設計に基づいて、どの部屋も同じ賃貸価格になるようなアパートを建てた。そのため家賃が高騰し、低所得の労働者たちはパリの中心部から追い出され、北部や東部地区に集中するようになる。そしてついには、近代的な産業が発展してくるにつれて、労働者たちはティエールの市壁を越えた郊外に押し出されてしまうことになった。

4.5 高さ規制による都市景観の均質化

パリの都市景観が今日まで守られてきた大きな要因は、行政側が確固とした法規制で高さ制限を行ってきたことにある。初めて町並みの高さを規制する法律ができ



図-5 ポワソニエール地区の売却地

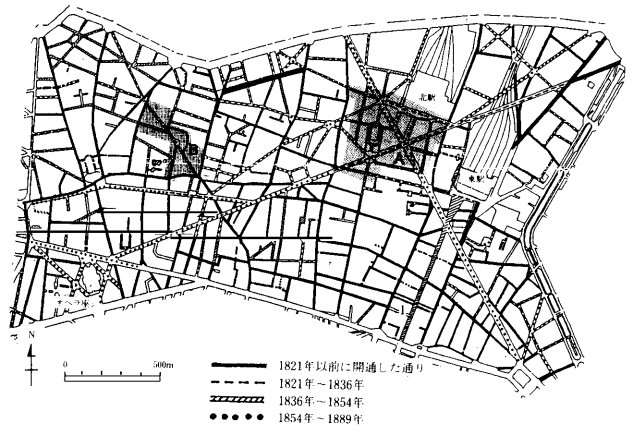


図-6 グラン・ブルヴァール北部地域の19世紀における再開発状況
A. ポワソニエール地区の開発
B. サン・ジョルジュ地区の開発

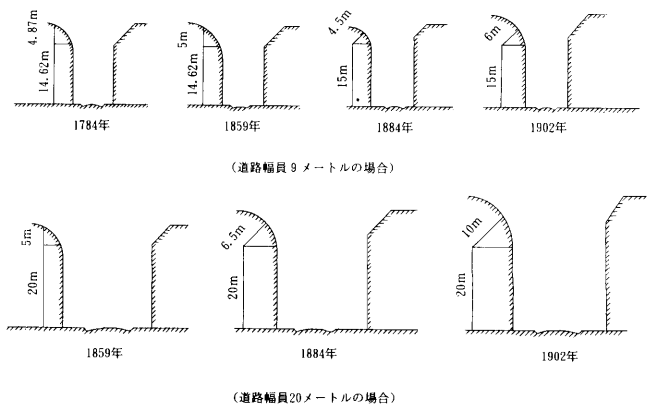


図-7 高さ規制の変遷

たのは、1784年のルイ XVI 世時代であった。それから今日まで多少の改正が加えられたとはいえ、都市景観を守ろうとする思想は依然として生き続けている。図-7は1784年から1902年までの高さ規制の変遷を示したものである。

このような都市景観の均質化を促す法規制があるからといって、1つ1つの建物がすべて個性のない、規格化されたものばかりが建設されたわけではなかった。それは今日のパリの町並みを見れば明白である。パリの都市住宅における立面と平面の類型やファサードを飾る装飾

の変遷については次年度の報告で検討したい。

4.6 まとめ

19世紀パリの都市再開発は、以上述べてきたように、おおそ行政指導型で実施されたといえる。ポワソニエール地区のように民間人による小規模開発も行われたが、その中にサン・ヴァンサン・ド・ポール教会堂とその前の広場の建設を含んでおり、行政側の強力なバックアップがなければ実施されなかったに違いない。

5. バルセロナ

5.1 19世紀のバルセロナの状況とセルダの都市計画案

カタロニア地方の中心都市バルセロナは、都市の中核をなすゴシック地区を含む雑然とした旧市街と、その周囲に整然と形成された計画街区が、好対照をなす都市構成を持っている。19世紀前半までは、中世に築かれた城壁内の旧市街が居住にあてられていたが、この時期に飽和状態を迎える。それは、カタロニア地方がスペインで最も早く1830年代から産業革命に入ったからである。それゆえ、19世紀半ばには旧市街の居住環境は極めて劣悪な状態におかれていた。

こうした背景をもとに、1859年、セルダ (Ildefonso Cerda, 1815-76) は、旧市街を取り巻くグリッド・プランに基づく画期的な都市計画案を提出する。そして、19世紀後半から20世紀前半にかけて、この計画を基礎に大規模な新街区が形成されていく。その過程でセルダの案は修正を受け、現在のバルセロナが造られていった。

本研究では、セルダの都市計画案が提案された1850年代から、バルセロナがいわゆるモデルニスモの都市として形成されていく1910年代を対象とし、セルダの案の変容過程を含めたバルセロナにおける住宅地開発の状況の基礎的検討を行う。

バルセロナは、18世紀にはおよそ120,000人程の人口であったにすぎないが、19世紀前半になるとイギリスの産業革命の影響並びに鉄道等の交通機関の整備によって次第に都市部に人々が集中してくるようになった。そのため1857年にはバルセロナの人口は190,000~230,000人程に増加し、1835年頃にさえ850人/haであった都市部は超過密状態となった。

こうした状況に対応するために、バルセロナの都市改造は、まず、旧市街を取り囲む中世の城壁を取り壊す計画の決定から始まった。これは1854年のことで、この時期に数人の都市計画家による計画案が立てられたが、採用されたものがセルダの計画案(図-8)であった。セルダによれば、バルセロナは旧市街の東側から北側にかけての区域を中心に、一部北西側を含めて、グリッド・プランに基づいた新しい街区が拡張される。街路は正確に東西南北をさすものを基本に、北東から南西、北西か

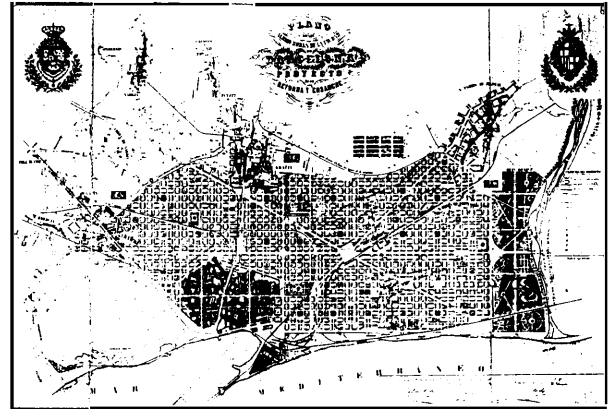


図-8 セルダの都市計画案

ら南東に斜めに拡張部分を横切る街路を設け、それは旧市街の東側で交差している。また、旧市街はほとんど既存のままにしておくが、南北に港まで走る2本、及び東西に走る1本の街路を新たに通り、旧市街を北北東から南南西に貫くランブラ通りを拡幅する。新市街を形成するブロックは、1辺が133.33mの正方形で、街路の幅は20mであった。133.33mという寸法は、1辺400mの正方形の各辺を3等分して生まれる9つのブロックの1辺となっている。また、400mという長さは、旧市街の東西の幅の5分の1に相当する。各ブロックを構成する建物は、L字形又は向かい合った2辺に建てられ、その内部に緑地を確保する。また、既存の都市の社会学的分析に基づき、地区の核となる建物、例えば教会堂と学校が適宜配置されていた。さらに公園を計画的に設け、公共建築には数ブロックが割り当てられていた。したがって、一種の田園都市的なアイデアに基づく計画といえよう。

さらに、セルダの計画区域の外側については、1903年のコンペティションでレオン・ジョスレイ (Leon Jaussely) の案が選ばれた。

5.2 都市の膨張とセルダの計画案の変更

1857年に190,000~230,000人の間にあったバルセロナの人口は、1900年には533,300人に、1910年には587,411人に達していた。すなわち、わずか50年程の間にその人口は約3倍となったのである。しかも、前述したように19世紀の前半において旧市街地の人口は既に高密度であったため、急増した人口は新市街地において吸収されたのみなせる。

一方、セルダの計画案以降から1910年までの建設活動を概観すると、1860年の建設数は約18,000棟、1887年には約28,000棟、1897年には約32,000棟、1900年には約35,000棟、1910年には約38,000棟が建設されている。つまり、19世紀末以降になると、毎年の建設棟数は1860年の建設棟のおよそ2倍に相当している。また、バルセロナで新市街への建設が最も活発に行われたのは



図一 9 1903年のバルセロナ

1876—1886年の10年間といわれている。次に、1903年のバルセロナの都市図（図一 9）をみると、セルダの計画案通りには実際の建設は進まず、格子状街路の街区が建物で埋められるよりも、むしろガルシア村周辺や東西の駅を中心とした地区から都市化していっていることが読み取れる。

実際の建物の建設は、それぞれの土地所有者や開発業者の関心の向かう点から行われたために、セルダの整然とした都市計画は多くの変更を受けるざるを得なかった。そうした変更の主要なものを挙げれば、まず、計画された通りに公園や市場等の公益・公共施設は配置されず、しばしば公園予定地に公共建築が建設されたりした（例えば、ガウディのサグラダ・ファミリアの建つ場所は本来公園予定地であった）。各街区についても、セルダの原案では建物は街区の両側に平行に並ぶか、あるいはL字型に配され、残りの部分には空地が確保され、高さは16mまで、建物の奥行きは20mまで、建蔽率は50%であった。しかし、より高密度に建設したいという要求から1891年には上記の条件が変更された。すなわち、高さは23mまで、建物の奥行きは28mまで、建蔽率は約74%までに緩和された。その結果ほとんどの街区において、中央に小さな中庭を備えた「ロの字」型の建物が建設されることになった。

6. 各都市相互の比較

6.1 都市整備の背景

4都市とも19世紀半ば頃から急激な人口増加を示しているが、その背景はそれぞれ異なっている。例えばローマは、1871年に統一国家イタリアの首都に定められたことによって人々が首都に集まりだし、人口の急増に対応した都市改造が迫られ、一方では首都としての風格を示すための都市整備を開始する。ロンドンでは、ヴィクトリア王朝期の経済繁栄と産業都市ロンドンの発達によって人口の急増を迎え、深刻な住宅問題を抱えることとなる。ただし、ロンドンの人口増加は、中心部よりも周辺部で

顕著だった点が特徴的である。パリは、農村部で働いていた人々が農地開放による土地の分割化と開発などで働き場を失い、都市に集まりだしたことがきっかけで、人口の急激な膨張を迎えた。パリはその時にナポレオン三世による大規模な都市改造を実施しようとしていたわけであり、こうした離村した労働力を丁度必要としていたのである。バルセロナは、産業革命による工業化及び鉄道などの交通機関の発達で人口集中が始まり、ゴシック地区を始めとする旧市街の居住環境が極めて悪くなり、都市改造を開始することとなる。

6.2 再開発の主体と方法

人口の急増に対応した住宅建設と都市整備が迫られた各都市では、独自の方法で都市再開発がなされた。ローマでは、国家的な都市計画に基づき都市施設を建設し、民間業者及び20世紀に入ってからICPやINCSのような公的組織により、住宅建設が進められた。ロンドンでは、住宅のみならず街路など都市施設も民間業者並びに民間組織が主導して開発を行い、公的組織としてのMBWは19世紀中頃以降、LCCは20世紀に入ってから活動を開始している。パリでは、第2帝政の指揮下で行政主導型の街路及び都市施設の美化を軸とした開発が行われ、銀行家などの民間業者による住宅建設も行政がバックアップしている。バルセロナでは、県や市レベルの行政による都市計画に基づき、民間業者や個人の地主による住宅建設が行われている。

6.3 都市計画上の法的規制

ローマでは、1910年の都市計画で住宅地を3種に分類し、高さ制限を24mとする地域とその周辺の3階建てとする地域、そして建蔽率を20%以下とする高級住宅地域に指定した例がある。ロンドンでは、1855年と1894年の建築法が、取り分け、都市計画的な建築規制を含んでいる。そこで建物の正面線と主要道路の関係や居室の階高、建物背後からの斜線などの制限が盛り込まれている。パリは、都市景観や建築物に関する法的規制を早い時期から法制化している。1784年から1859年、1884年、1902年の各建築法で道路幅員に対するファサードの高さ制限が明確に規定されており、それが今日のパリの町並みを形成させているのである。バルセロナでは、セルダの計画案で高さ16m、建物の奥行き20m、建蔽率50%という規定がなされたが、1891年の法律で高さ23m、奥行き28m、建蔽率74%まで緩和された。

6.4 今後の課題

本研究は、当初より2年計画として実施したものである。第2年度は、第1年度の成果を発展させるとともに、新たな課題の検討も含めて研究・調査を積み重ね、まと

める予定である。第2年度の主な分析項目は以下の通りである。

- ①各都市において再開発による都市住宅建設の典型例と思われる地区をケーススタディ地区として設定する。
- ②ケーススタディ地区に建設された都市住宅の立面意匠と平面の分析。
- ③ケーススタディ地区における都市住宅建設が都市の歴史的景観や構成に与えた影響。
- ④再開発された歴史的地区と新たに建設された都市周辺部との比較・検討。
- ⑤4都市に共通する特色と特異性の抽出、及び歴史的地区の18～19世紀の再開発における都市住宅の位置づけ。
- ⑥東京を例とした日本の都市再開発における都市住宅の位置づけについての若干の提言。

〈注〉

- 1) ロンドンの範囲は必ずしも一定しておらず、徐々に拡大した。本研究の対象は行政州 (administrative county) として定められた地域を対象 (図-3) とし、その面積は74,839.4エーカー (30,235.1ヘクタール, 1901年) である。

〈参考文献〉

- 1) Ajuntament de Barcelona Area d'Urbanisme, *Etudide l' Eixample de Barcelona*, Barcelona, 1983.
- 2) Ajuntament de Barcelona, *Historia Urbana del Pla de Barcelona*, 2 vols., Barcelona, 1989.
- 3) APUR, *Paris Project numéro 23, 24*, Paris, 1983.
- 4) Cocchioni, Cristina e De Grassi, Mario, *Le casa popolare : Trent' anni di attività dell' I. C. P.*, Roma, 1984.
- 5) Des Cars Jean et Pierre Pinon, *Paris - Haussmann "Le pari d'Haussmann"*, Paris, 1991.
- 6) GLC, *Greater London Development Plan, Report of Studies*, GLC, 1970.
- 7) Insolera, Iralo, *Le città nella storia d'Italia : Roma*, Roma, 1985.
- 8) Knowles, C. C. and P. H. Pitt, *The History of Building Regulation in London 1189-1972*, London, 1972.
- 9) Loyer, François, *Paris XIX^e L'immeuble et la rue*, Paris, 1987.
- 10) Olsen, Donald, *Town Planning in London*, New Haven & London, 1964.
- 11) —, *Gensus of England and Wales, 1901*, London, 1903.
- 12) —, *Gensus of England and Wales, 1911*, London, 1915.
- 13) —, *La Formació de l'eixample de Barcelona*, Barcelona, 1990.
- 14) —, *Roma capitale 1870-1911 : Architettura e urbanistica (catalogue)*, Roma, 1984.

〈研究組織〉

主査	桐敷真次郎	東京家政学院大学家政学部住居学科教授
委員	羽生 修二	東洋大学工学部建築学科講師
"	星 和彦	東京都立大学工学部建築学科講師
"	渡辺 道治	岳南建設顧問