

イギリス・サッチャー政権以後の都市・住宅政策の動向 —住環境整備とハウジングアソシエーションに着目して—

主査 前田 昭彦*¹

委員 笠原 秀樹*², 早田 宰*³, 堀田祐三子*⁴

イギリス・サッチャー政権以後の都市・住宅政策について、統一都市再生補助（Single Regeneration Budget; SRB）など住環境整備事業と、ハウジングアソシエーション（Housing Associations; HAs）の動向を調べた。①HAの活動は伝統的な住宅供給・管理だけでなく、さまざまな地域再生活動を担う主体となりつつある。11カテゴリーに及ぶ地域再生活動を表に整理した。②HAの役割は、地方自治体の補完的役割から、社会住宅の供給主体、地域再生対策へのパートナーへとシフトしてきた。③多方面にわたる既存のプログラムを統合したSRBは、競争原理をとり入れた事業の採択、地域減退指標を用いた地域の抽出方法に特徴がある。

キーワード：1）イギリス，2）サッチャー政権以後，3）ハウジングアソシエーション（HA），4）都市再生，5）統一都市再生補助（SRB），6）地域減退指標，7）社会的排斥（Social Exclusion）

A CONTEXT OF THE BRITISH URBAN AND HOUSING POLICY · AFTER THE THATCHER ADMINISTRATION IN THE UK. —Focusing on Urban Improvements and Housing Associations—

Ch. Akihiko Maeda

Mem. Hideki Kasahara, Osamu Soda and Yumiko Horita.

In connection with the urban and housing policies since the Thatcher regime of the U.K., urban improvements, including the Single Regeneration Budget (SRB), and the trend of the activities of housing associations (HAs) were investigated. (1) The activities of HAs are not limited only to the traditional ones to supply and manage housing, and HAs are becoming the organizations that play important roles in various local regeneration activities. (2) HAs have expanded their roles from those as the organizations complementary to local governments to those as the main organizations supplying community housing and also as the partners taking part in local regeneration activities. (3) The characteristic feature of the SRB, into which the former programs in various fields have been integrated, lies in the adoption of the enterprises based on the principle of competition, and the application of the method of extracting local areas based on the indexes of local deprivation.

1. はじめに

本研究では、サッチャー政権以後の都市・住宅政策を取り上げる。サッチャー政権の時代1979～1990年は、イギリスの社会・経済システムをドラスティックに変革した。住宅政策にもきわめて大きな影響を及ぼした。ここでは、その中でも住環境整備—都市再生とハウジングアソシエーション（HA）を中心に調査を行った。

2. 研究の背景

簡単に1980年代の都市・住宅政策をたどりながら、本研究において、なぜハウジングアソシエーション（HA）と住環境整備に焦点を当てたか、ということ論じよう。

2.1 1980年代の都市・住宅政策

1980年代の住宅政策の変遷については参考文献文1，2などの研究に詳しい。それらをもとに、保守政権の1980年代について、ごく簡単に整理しておこう。

①**買う権利**：保守政権は、「買う権利（Right to Buy; RTB）」を1980年住居法で導入した。公営住宅居住者が居住している住宅の購入を自治体に請求できるという権利である。もともと1979年総選挙で保守党の公約の最大の目玉であり、総選挙勝利の最大要因とされる。「買う権利」は人気を博し、選挙戦略としても抜群の効果を上げた。さまざまな促進ツール^{註1)}も準備され、公営住宅の持家化が一気に進んだ。

*¹ 都留文科大学 専任講師
*⁴ 神戸大学大学院 博士課程

*² 長谷工コミュニティ 副主幹

*³ 早稲田大学 助教授

②住宅予算の削減と自治体の役割の変化：同時に政府は公共支出を大幅に削減する最大の標的を住宅支出に定めた。例えば、補助金獲得のための根拠として自治体が政府に提出してきた住宅投資事業計画（Housing Investment Planning ; HIP）が、支出削減のために用いられ、1978～79年度に44億8,900万ポンド（1986～87年度換算価格）あったHIP予算は、1986～87年度には14億1,200万ポンドまで削減されている²³⁾。こうして、自治体は公営住宅供給者としての役割を果たせなくなった。1980年には8万8,590戸の公営住宅が完成しているが、1995年には、わずか3,218戸と激減している²⁴⁾。

③1988年住居法：1988年住居法では大きな改革が行われた。第1にHAの強化である。1988年住居法は新規のHA借家人にはAssured Tenancyが適用され、公正家賃制度は適用されないことになった。さらに、1988年住居法はHAに対する新たな補助金の枠組みハウジングアソシエーショングラント（HAG）導入の道を開いた。これらの枠組みは社会賃貸住宅の供給に市場原理を取り込んでおり、その供給戸数は増えたものの結果としてその家賃は高額化した。第2に、民間借家の再生策として、Assured Tenancyなどが拡張され、1989年以降の新規借家契約にはどちらかが適用されることになった。これらは公正家賃の適用外であり、また、存続保護に関する従来の借家法の原則は適用されず、家主にとっては比較的簡単に借家契約の終了ができるものであった。第3に公営住宅居住者に対して「Tenant Choice」が導入された。すでに1986年には自治体当局が公営住宅を棟ごと民間に売却できる「Voluntary Transfer」が導入されていたが、「Tenant Choice」では居住者が主体となって、公営住宅の民間への売却を請求できる、というものであった。

④1996年住居法改正：1995年の住宅白書「われわれの未来の住まい」は、17年間にわたる保守政権最後の白書であった。これを受けた1996年の住居法改正は、基本的には保守政権の初期の政策を引き継ぎ、持家所有の一層の推進を図るものではあったが、同時に社会賃貸住宅セクターの必要性をより一層強く打ち出すという重大な変化があった。

2.2 保守政権のもたらしたもの—1990年代の都市・住宅の課題—

1) 公営住宅制度解体の結果

RTBや住宅予算の削減は、公営住宅政策を解体へと導き、さらに、1988年の住居法で導入された公営住宅ストックの大規模自主移管（Large Scale Voluntary Transfer ; LSVT）制度、住宅事業トラスト（Housing Action Trust ; HAT）は「公営住宅の解体」を完成させるものだった。

こうして、公営住宅の解体政策は、住宅の所有関係を劇的に変化させた。1981年には全住宅のほぼ30%を占め

ていた公営住宅ストックは、1997年に20%を下回っている（表2-1参照）。

RTBにより、自治体は良質な公営住宅ストックを失った。同様に、公営住宅階層のうち豊かな借家人も失った。結果的に、公営住宅には質の悪い住宅群と低所得者が集中することになった。これは、残余化（residualisation）と呼ばれている。

例えば公営住宅入居者のうち、収入階層の下位1/3が占める割合は、1963年に26%だったのに対し、41%（1972）、47%（1979）、44%（1980）、65%（1991）と1980年代に急激に増加している。また、入居者の属性も以前とはかなり変わってきており、社会的弱者が集中する傾向にある²⁴⁾。

2) 社会的排斥（Social Exclusion）

これらをより広い視野から捉える概念として「社会的排斥（Social Exclusion）」が1990年代に取り上げられてきており、重要視されている。貧困、失業、低い教育水準、高犯罪率、住居の荒廃など、さまざまな悪い要素が重なっている複合的剥奪（Multiple deprivation）を受けている状況をいう。1997年に成立したブレア政権はいち早く「社会的排斥」を重要な概念として認識し、「社会的排斥ユニット」を設立した。

こうした地域には従来の住宅政策のアプローチだけではなく、地域再生、経済的なアプローチも含んだ総合的アプローチが必要になるとされている。

2.3 本研究の焦点

以上のような観点から、本研究では、こうした総合的な都市再生を担うものとされた新しい事業、統一都市再生補助（Single Regeneration Budget ; SRB）を取り上げた。

表2-1 所有関係別住宅構成比

Year	住戸数 千戸	持家 %	公営借家 %	住宅協会 %	民間借家 %
1981	21,586	56.4	30.4	2.2	11.0
1982	21,761	57.7	29.3	2.2	10.8
1983	21,956	58.7	28.3	2.3	10.7
1984	22,165	59.6	27.6	2.4	10.5
1985	22,378	60.5	26.8	2.5	10.2
1986	22,598	61.5	26.1	2.5	9.9
1987	22,794	62.6	25.3	2.6	9.5
1988	23,036	64.0	24.2	2.7	9.1
1989	23,263	65.2	23.0	2.8	9.0
1990	23,464	65.8	22.1	3.0	9.1
1991	23,671	65.9	21.4	3.1	9.5
1992	23,845	66.1	20.8	3.4	9.6
1993	24,028	66.4	20.3	3.7	9.7
1994	24,217	66.6	19.7	4.0	9.7
1995	24,394	66.8	19.2	4.3	9.7
1996	24,568	67.0	18.8	4.5	9.7

Malpass & Murie : Housing Policy and Practice 5th Edition, Macmillan, 1999²³⁾による

SRBは既存の住宅関連プログラムを含む包括的なものである。また、こうしたプログラムを担う主体として、ハウジングアソシエーション（HA）を取り上げた。自治体が供給者としての役割からイネーブラー、ファシリテーターとしての役割へと変化している中で、HAの役割はきわめて重要であるからである。

3. ハウジングアソシエーション

3.1 概要と歴史的発展

1) 概要

①ハウジングアソシエーションとは

イギリスでは、民間非営利住宅供給組織であるハウジングアソシエーション（HA）の活動が活発である。HAとは、狭義には、1985年住居法で定義されている非営利の住宅供給・管理組織を指すが、一般的に、広く非営利の住宅供給・管理活動を指して用いられることが多い。

1985年住居法では、以下のように定義されている。

- a) 住宅の供給、建設、改善、管理、建設・改善の指導や奨励を目的として設立されたソサイエティ^(注2)、トラスト、カンパニー。
- b) 利益を目的として事業を行わない、または、その規則やルールによって、大蔵省の決定したレートを越えて資本金を増やすことを禁じているソサイエティ、トラスト、カンパニー。

1996年以降、HAや救貧院（Almshouse）など、非営利目的で住宅供給・管理活動を行い、ハウジングコーポレーション（HC）に登録されている組織をまとめて社会住宅供給体（Registered Social Landlord；RSL）と呼ぶことが多い。

②HAの概況

HAは現在、HCに登録されているものだけでも、2,200ほどあり、HA住宅も全住宅ストックの約5%を占めている。HAの組織形態や活動内容は多様であるがHCは組

織タイプと主たる活動によって9つに分類している（表3-1）。

HCに登録している団体の中でも、HAが最も多い。また、活動も賃貸住宅供給に力点を置いている組織が全体の24%と最も多い。この分類は、あくまで供給している住宅のタイプ（賃貸か、ホステルか、持家か）によって分類されたものであり、実際のHAの活動はより多様化している。現在では、HAの活動は、住宅供給・管理活動にとどまらず、広く住環境整備や地域再生活動へと広がりを見せはじめている。

③HAの歴史的発展

HAの起源は、12世紀の救貧院であるが、今日につながるHAは、19世紀後半に発展する。産業革命によって都市に人口が集中し、住宅不足、過密・不衛生な居住環境が深刻な問題となり、慈善事業家によって住環境を改善する慈善団体が形成されていった。その後、第一次、第二次世界大戦を経て、HAは1960年代に再び急成長を遂げる。戦後の深刻な住宅不足が、HAの活動を活発化させた。この時期のHAは約3,000ほど存在し、10万戸弱の住宅を保有していた。特に、約1万戸ほどの住宅を管理する大規模なHAと管理戸数が10~30戸ほどの小規模なHAが多く存在していた。

1964年には、HAの住宅供給活動を促進するため、HCが設立された。さらに、1974年住居法によってHAが低家賃の賃貸住宅を供給できるように補助金制度が整備され、通称HAGと呼ばれる補助金（現在はソーシャルハウジンググラント；SHG）が支給されるようになった。HAGは、住宅開発コストの80%から100%を補助するほどの高レベルで安定した補助であった。このHAGによって、HAの供給する住宅は1974年以降急増している（図3-1）。しかし、同時に、HAは、公的補助を受けるためにHCへの登録が義務付けられ、活動と財政に対してHCから監督を受けることになった。

これまで、政策の意向とは無関係に活動してきたHAは、1974年住居法によって、財政・制度面で公的な性格を帯びるようになった。さらに、HAは住宅政策の一端を担うセクターとして位置付けられ、1970年代、HAは、地方自治体の活動を補完する役割を求められるようになった。

2) サッチャー政権下のHAをめぐる状況

①1980年代サッチャー政権下でのHAの活動

1979年に成立したサッチャー政権は、福祉国家からの脱却を目指して、国家の住宅予算を大幅に削減し、民間資本の活用を強力に促進した。これに伴い、HAへの中央政府と地方自治体からの補助金も、徐々に削減されていった1980年代前半では、政府によるHCへの予算配分はほとんど変化しておらず、HCが承認したHAの住宅開発プログラム数も低迷している。そのため、1980年代、

表3-1 HCへの登録数

カテゴリー	組織数 (%)	
修道院 (Abbeyfields)	352 (15.7)	
救貧院 (Almshouses)	609 (27.2)	
協同組合 (Co-operatives)	265 (11.8)	
協同組合 (持家供給) (Co-ownerships)	58 (2.6)	
HA	社会住宅供給体：賃貸住宅供給	547 (24.5)
	社会住宅供給体：賃貸住宅/ホステル供給	248 (11.1)
	社会住宅供給体：ホステル供給	63 (2.8)
	社会住宅供給体：持家リース住宅供給	54 (2.4)
YMCA/YWCA	41 (1.8)	
合計	2237 (100)	

Housing Corporation, Directory of Registered Social Landlords 1998, 1998^{文5)}より堀田作成

HAの住宅供給数は低迷している（図3-1）。

また、政府の持家取得奨励の影響を受け、HAの住宅供給において低コスト持家住宅供給の割合が増加している。このような状況から判断すると、HAの活動が公的性格を帯びて以来、HAの活動への中央政府の政策の影響力が大きいことが窺える。

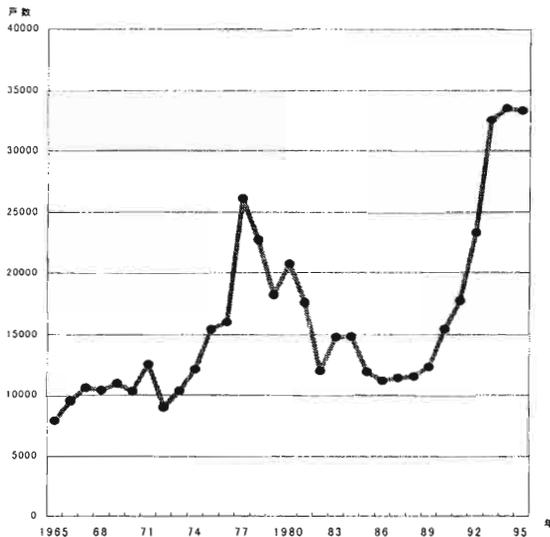


図3-1 HAの住宅供給数の変化 (1965～1995年)
Annual General Abstract of Statistics 1987, 1996 (26) より

②1988年住居法

サッチャー政権下で、HAの組織や活動に最も大きな変化を与えたのは、1988年住居法である。1988年法でHAに大きな影響を与えた政策は3つある。

第1は、HAに支給される補助金の大幅な削減と支給制度の改変である。これによりHAGをめぐるHA間の競争が激化し、加えて、開発計画コストに対するHAGの補助率も大幅に低下した。この改変によって、HAの住宅開発に対する財政リスクは一気に増大した。

第2は、民間資金の導入である。1988年法は、1974年以降100%公的資金で行われていた住宅開発計画を、公的資金と民間資金の2つが投入されるように改変した。しかし、民間融資を受けるには担保を必要とするため、小規模で担保となるだけの財産を有していないHAは、住宅開発の資金を確保することが困難になってしまった。反面HAの財政面での政府への依存度が弱まり、HAの活動に対する規制も緩和された。これは、多くのストックを所有している大規模HAが供給住宅数を増やしたり住宅供給・管理以外の活動に手を伸ばすことを促進した。

第3は、公営住宅のシステム解体化政策である。1988年法により公営住宅ストックの大規模自主移管、住宅事業トラスト^(注3)が導入された。その後1992年にも公営住宅管理の競争入札 (Compulsory Competitive Tendering; CCT)^(注4)が導入され、公営住宅の解体化は進行した。こ

れらの新しい事業と制度により、HAは公営住宅の移管先や管理組織としての役割を担うようになった。1988年住居法は、これまでHAが行ってきた住宅供給・管理活動 (Housing Activity) に新しい展開をもたらし、同時に、住宅供給・管理以外の新たな活動 (Non-Housing Activity) を誘発した。

③サッチャー政権下でのHAの役割

サッチャー政権下では、HAは地方自治体に代わる住宅政策の手段として積極的に活用された。しかし、それは、HAの活動促進を狙って行われたものではなく、あくまで、地方自治体の権力の縮小化に伴って副次的に起こったことである。また、政府にとって、HAは、持家政策を推進するための一手段であったともいえる。それは、サッチャー政権が、購入権をHA住宅にも適用したことやHAに低所得者向けの持家供給を奨励したことから明らかである。

しかし、このようなサッチャー政権下でのHAの処遇は、HAにとって、決してマイナスであったとは限らない。HAは社会住宅の主供給体として位置付けられ、これまでの地方自治体の住宅供給の補完的役割より、大きな役割が課せられた。特に、1988年法は、HAの活動の展開に大きく貢献しており、それは、1988年以降のHAの住宅供給数の増加からも明らかである。HAは、政府の手厚い保護下から追い出されたことで、公的な枠組みにとらわれずに活動を展開することが可能となった。

当初、補助金の削減や制度の改変は、HAに戸惑いや困難をもたらしたが、HAはその活動や組織形態を変化させることで、状況に対応しつつ活動を展開している。

4. メージャー以降ブレアに至るHAの動向

4.1 政策的背景

1979年以降、サッチャー政権が強力に進めてきた「小さな政府」は、社会に大きなひずみをもたらした。それは、RTBや公営住宅システムの解体に伴う公営住宅の残余化や犯罪や公共物毀損 (バンダリズム) の増加、失業率の上昇、ホームレス問題に象徴される。

1990年に成立したメージャー政権は、これらの問題を解決するために、住宅政策は都市政策との連携を深め、住宅整備だけでなく、地域を社会・経済的側面からのアプローチも含めた包括的な地域再生を進めた。1993年に導入されたシングル・リジェネレーション・パッケージSRBは、その代表的政策であり、住宅整備や雇用創出、地域中小企業の支援、エスニックマイノリティの問題解決、教育など幅広い分野からの再生へのアプローチが含まれている。また、HCはハウジング・プラスと称して、HAが住宅供給・管理活動以外のNon-housing Activityを奨励した。

1997年の総選挙で、約20年ぶりに保守党から労働党へ

の政権交代が行われ、ブレア政権が誕生したが、ブレア政権は、メージャー時代に勧められてきた包括的な都市再生政策を基本的に継続している。SRBでは予算を拡大し、より一層地域再生への取り組みを強化しており、また、地域コミュニティの重要性を強調することで、公共主導でないパートナーシップアプローチの実現を目指している。他にも、SRBより小さなコミュニティを単位とした地域再生対策であるニューディール・フォー・コミュニティや若者向けの失業対策であるニューディールなど、新しい方針を含みつつ、より包括的な地域再生対策に乗り出している。このような中、HAもパートナーシップの一員として活動を展開している。

1990年代、HAは、社会住宅の主供給体としてだけでなく、地域再生活動の担い手としての新しい役割が期待されている。

4.2 HAの活動の多様化

1990年代、HAの活動は多様化した。これは、直接にはHAが財政難をクリアする手法であったが、同時に社会的に新しい住環境整備へのアプローチが必要とする時代の要請でもあった。

また、HCはハウジング・プラスと称して、HAが住宅供給・管理活動以外のNon-housing Activityを奨励したことは、環境省によって提唱された都市政策の抜本的再編である。

4.3 HAの活動の多様化の要因

1990年代、HAは、社会住宅の主供給体としてだけでなく、地域再生活動の担い手としての新しい役割が期待されている。HAが住宅供給・管理だけにとどまらず、活動を多様化させ、このような地域再生活動に着手することになった理由は、サッチャー時代の政策が引き起こした、地域の社会・経済的衰退や、犯罪やホームレスの増加という問題、特にインナーシティや社会住宅団地の集中する地域において深刻化したからである。これらは、特に、公営住宅居住者やHAが住宅の供給対象とする層の生活基盤に大きな影響を与えた。

また、本来これらの問題に対して最もリスポンシビリティがある地方自治体も、単独でこれらの問題解決に当たるキャパシティを有しておらず、HAは本来の基本的な活動である住宅供給と住宅管理だけでなく、付加的なサービスの供給に着手する必要が生じた。

さらに、1988年住居法がHAの活動の多様化を可能にする制度的・財政的環境をもたらしたことも大きく影響している。加えて、その後活発に行われるようになったSRBなどの地域再生事業の影響や政府の積極的な奨励が、追い風となって、HAの活動を多様化させた。もともと、このような活動を伝統的に行ってきたHAも存在するた

め、取り立てて新しい展開ではないとの説もあるが²⁷⁾、1990年代、HAの活動の多様化が顕著になったことは事実である。

4.4 活動の多様化の状況

1990年代のHAの活動の特徴は、これまでの伝統的な住宅供給・管理活動（Housing Activity）における新しい動きと、地域再生活動（Non-Housing Activity）への取り組みという2つに大別することができる。

1) 住宅供給・管理活動（Housing Activity）

Housing Activityには表4-1に示すような活動が見られる。低所得者向けの持家供給（①、②）やパートナーシップによるケア付き住宅の供給（④）、公営住宅の移管先としての活動（⑦）等は、中央政府の政策の影響を受けて発展した活動である。

公営住宅の解体は、その積極性に多少の差はあるものの、サッチャー時代から継続されており、現在も、公営住宅の受け皿として地域ベースのコミュニティ HAが設立されている。その中でも、近年、ローカルハウジングカンパニー（LHC）と呼ばれるHAが設立されている。

表4-1 Housing Activityにおける新たな活動

- | |
|---|
| ① 低所得者へのセール用住宅の建設とその改善 |
| ② 低所得者層や高齢者など、あるグループに対するリースホールド・セールもしくは所有権共有住宅の建設 |
| ③ 特別ニーズを持つ人々に対するホステルやグループハウジングの供給と管理（例）家庭内暴力を受けている女性のため宿舎、学習が困難な人々への宿舎供給 |
| ④ ヘルスサービス等とのパートナーシップによる小規模グループホームの供給（看護やケアはヘルスサービスが担当し、HAは建物とそのメンテナンスを担当） |
| ⑤ 他のセクターや他のHAの所有する住宅への管理サービス提供 |
| ⑥ 住宅修繕・改善に関するアドバイスやガイダンスの提供 |
| ⑦ 公営住宅の移管先としての活動（住宅管理活動） |
| ⑧ 他の組織が所有・管理する住宅の修繕や設備の近代化プログラムへの請け負い |

Mullins, D & Riseborough, M : Changing with the Time, 1997²⁸⁾ をもとに堀田作成

これは、1995年に開始されたエステートリニューアルチャレンジファンド（ERCF）という移管を伴う公営住宅団地改善プログラムに伴って設立されている。LHCは、1996年住居法によってその設立の枠組みが認められた組織形態であり、HAと同様に非営利の住宅供給・管理組織である。LHCは、既存のHAやLSVT HA（大規模自主移管先のHA）に対するオルタナティブモデルの1つとして出現したといわれている²⁹⁾。

これは、LHCの特徴に理由がある。LHCは、組織の最高機関であるボードが、1/3がテナント、1/3が地方自治

体からの代表（地方議員）、残りの1/3が専門家などの第三者で構成されている。既存のHAでは、テナントや地方自治体からの代表がそれぞれ1/3を占めることはなく、またLSVTHAに関しても、カウンセラーや自治体職員の割合などは、20%以下に制限されていた。それが1996年住居法によって、LHCでは実質49%まで認められた^{※9)}。この点でLHCはHAよりアカウンタブルであると評価されており、今後、Social Housingの供給主体として発展することが期待されている^{※4)}。1999年6月までに24のERCF計画において、14の新しいRSLが設立され、そのうちLHCとなっているのは、9組織である。

また、サポート付き住宅に対する補助（Supported Housing Management Grant ; SHMG）等も整備されたことから、さまざまな住宅ニーズに対応する住宅を供給している（表4-2）。SHMGとは、住宅管理等に適応される歳入補助であり、直接的にケア・サポートコストには利用できないが、サポート付き住宅にかかわる管理コストを賄うことに利用できる。

表4-2 クライアント別SHMGの承認を受けた戸数
(1998年3月)

クライアントグループ	戸数
アルコール中毒・依存症患者	2101
薬物中毒患者	676
高齢者	305
高齢弱者	3416
ホームレス	20901
知的障害者	10312
学習困難者	7476
元 犯罪者	4297
身体障害者	1600
避難民	761
傷害をうけた女性	1277
避難民の女性	2313
エイズ・HIV感染者	476
リスクを負った若者	5730
その他	2607
合計	64248

Housing Corporation : Making Investment Count,
Investment Report 1997/98, 1998 ^{※10)} より堀田作成

2) 地域再生活動 (Non-Housing Activity)

HAのNon-Housing Activityは、多様である（表4-3）その代表的な活動を挙げる。

地域経済対策では、HAのテナントや住宅供給対象となる層の生活基盤の安定を図ることが意図されている。ここでは、雇用先の創出や、雇用情報の提供、就業のためのトレーニング等を通じて、雇用者と求職者双方への働き掛けが行われている。また小・中規模の地域産業や商業を支援し、地域内での資本が循環するシステム構築の試みが行われている。

3) コミュニティビルディング

コミュニティビルディングに関しては、HAは活動の多様化が顕著になる以前から住民参加など積極的な取り組みを行っていた。HAの地域再生活動に対する制度的環境が整うにつれて、よりアクティブな住民参加奨励やコミュニティ施設の設立など、ソフトとハードの両面において、より充実した活動が行われている。

特に、ブレア政権下で、コミュニティが強調される中、

表4-3 HAのNon-Housing Activity

主な活動のカテゴリー	活動内容
雇用/トレーニング・地域経済の活性	<ul style="list-style-type: none"> 地域内の雇用対策 トレーニングの供給 フойヤー 地域中小企業の支援 作業所の管理と供給 地域住宅建設への地域住民の雇用 商業活動の奨励
ケア	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者等へのケア・サポートの供給 組織の設立
教育	<ul style="list-style-type: none"> 託児所、ナーサリー、学童保育のサポート供給 遊びや学びのグループ結成の促進 若者のクラブ活動の促進 地域の学校や、訓練・教育センター (TEC) とのパートナーシップの構築
交通	<ul style="list-style-type: none"> ミニバスサービスの整備
ヘルスサービス	<ul style="list-style-type: none"> 保健センターの整備やヘルスワーカーの配備 ヘルストラスト等と協力し、地域住民の健康改善・問題解決を行う
コミュニティビルディング	<ul style="list-style-type: none"> コミュニティホールハウスの整備 ソーシャルアクティビティの促進 テナント間の相互サポートの促進 コミュニティ施設の創設 コミュニティ新聞の発行 コミュニティやテナントグループの支援 住民・コミュニティの参加奨励 コミュニティ・ディベロップメントの子会社設立
経済的サポート	<ul style="list-style-type: none"> 家計のアドバイス クレジットユニオン設立・支援 保険のアドバイス リサイクルの促進 など
環境	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー節約のアドバイス エネルギー消費の効率的な建物建設
安全確保	<ul style="list-style-type: none"> 住まいと周辺環境の安全性の確保 犯罪を誘発しない地域デザインとコミュニティの安全計画の確立 孤立地域の再生
新しい役割 / 関係の模索と確立	<ul style="list-style-type: none"> 地域居住者と協働し、HA の担うことができる役割の確認 コミュニティ構成員との関係の改善・向上

NHF : Regeneration and Communities, 1998 ^{※11)},
Riseborough, M : Social Housing landlords and Housing Plus,
Discussion Paper for the Joseph Rowntree Housing Trust, 1998 ^{※7)},
を参照し堀田作成

コミュニティ構成員がSRBをはじめとする地域再生事業の主体として意思決定プロセスに直接的に参加することができるように、彼らの能力を高めるキャパシティビルディングが1つの重要なテーマとなっている。

4) まとめ

1990年代、HAの活動は、単純にシェルターとしての住宅を供給し、管理するだけでなく、テナントの間接的な生活支援や地域の包括的な再生へと多様化した。HAの役割は、地方自治体の補完的役割から、社会住宅の主供給体、そして地域再生対策のパートナーへとシフトしてきた。これは、都市政策と住宅政策が連携を深め、より包括的なアプローチを採用する傾向が強まったことと、政策におけるHAの役割がより拡大してきたことを示している。また一方で、HAはこのような役割を担うために、経営的に、より民間の性格（ビジネス性）を高める必要が生じており、アフォードブルな住宅・サービスの供給とのバランス、そしてアカウントビリティの問題に注目が集まっている。

5. 住環境整備事業

5.1 概要と歴史的発展

1) 概要

①その誕生

都市再生政策が生まれたのは、1960年代ウイルソンの労働党政権が、人種、移住、貧困などについてのアーバンプログラムを導入したのがその端緒である。1969年にはいくつかのコミュニティ・デベロップメント・プロジェクトがインナーシティの問題に対処するために計画された。ニュータウンの郊外化の流れは終焉し、1972年に環境省が、リバプール、ロンドン、バーミンガムの都市内部地域の調査を開始する。

②政策の確立

都市再生の枠組みが誕生するのは1978年の都市内部地域法（Inner City Areas Act）で、この時に都市再生は経済的アプローチを主流に据えることになった。都市の減退や荒廃といった問題は、ほとんどが居住者の貧困の結果で、その根本的問題解決を通じて結果的に物的環境の改善を達成するというアプローチが定着する。日本の市街地改善のアプローチと比較するとかなり異なる。

2) サッチャー政権下の都市再生をめぐる状況

①エンタープライズゾーンと都市開発公社（UDC's）

1980年には、「地方自治体における都市計画及び土地法（Local Government planning and Land Act）」が成立し、開発公社（Development Corporation）とエンタープライズゾーンが創設される。これを受けて、1981年には最初の都市開発公社（UDC's）である「ロンドンドックランズ開発公社」がスタートする。1983年には、「都市開発補助（Urban Development Grants : UDG）」が創設され、

民間セクターと連携して地方自治体が都市開発の計画を立案することが可能になった。1985年にはCity Action Teams（CAT's）が考案され、パートナーシップ地域（partnership areas）がロンドン、バーミンガム、リバプール、マンチェスター、ニューキャッスルでスタートし、さらに1987年にはリーズとノッチングラムでも指定された。また1986年には「都市再生補助（Urban Regeneration Grants : URG）」が創設されている。これは、開発業者と環境省の地域事務所が、地方自治体の頭を越えて、直接ネゴシエーションすることを認めたものである。これらの波に乗って、1987年は、多くのUDC'sが第2弾として、ブラックントリー、カーディフ湾、ティーサイド、トラフォードパーク、タイニーアンドウエアなどで指定されていく。

②アクション・フォ・シティ

1988年は、それらの動きが頂点に達するもので、「アクション・フォ・シティ（Action for Cities）」のプログラムがにぎりにぎしく喧伝されることになった。それは以下の3つが主たるトピックである。

第1は、前述した「ハウジング・アクション・トラスト（HAT）」である。

第2は、「都市補助（City Grants）」の導入である。これはUDG、URG、及び民間セクター向けの土地清算の補助（private sector derelict land grants）等を統合したものである。これらは民間開発がそのままでは参入しにくい地区で、開発を刺激するためのものである。

第3は、第3弾のUDC'sの立ち上げで、マンチェスター、リーズ、シェフィールドで創設された。

5.2 メジャー以降ブレアに至る住環境整備の動向

1) メジャー以降の政策的背景

一働くものための福祉一

1997年以降のブレア政権は「働くものための福祉（welfare to work）」を唱えており、個人及び地域の経済的な自立を支援することによって地域再生の道筋を開くことを狙っている⁵⁾といえる。そこで、地域の貧困が、教育、雇用、職業訓練等の機会の喪失、スティグマ（烙印）によるレッドライニング（金融機関の貸し渋り）、等が折り重なって複合的剥奪（multiple deprivation）の状況にある地区の問題を解きほぐすことが政府の役割と考えられている。そのために、段階的に計画を策定しながら市民を巻き込んでいくことが考えられ始めている。

2) 統一都市再生補助（SRB）の誕生

1991年には、「シティ・チャレンジ（City Challenge）」が創設された。地方自治体が、都市内部地域の再生のために予算獲得の競争を課されるもので、入札（bidding）による事業採択のプロセスは自治体、NPO等のグループがチームを組んで企画書を作成し、予算を政府にアプラ

イする。協議のプロセスで予算は競り落とされ、また事業採択率は1/2といわれる。もっともこれは新しい予算の拡大を含まず、既存のインナーシティ関連の予算プログラムを再度割り当てるだけのものであった。翌1992年には、その第1段階（Round 1）が開始され、11地区が選定された。それぞれの地区が存する自治体には5年間で3,750万ポンド（約80億円）が補助された。1993年には第2段階（Round 2）の20地区がさらに追加申請され、計31地区となった。

同1993年、SRBが創設された。5省庁の20の既存プログラムを統合したもので、住宅整備や雇用創出、地域中小企業の支援、エスニックマイノリティの問題解決、教育など幅広い分野からの再生へのアプローチが含まれ、10の新しい地域事務所が開設され既存の住宅関連ではエステートアクションプログラムがSRBに統合され、やがてシティチャレンジも統合された。

当初、SRBは140万ポンド（約2億8,000万円）の予算をもっていた。SRBの申請は地元の足固めの度合いが採択に考慮されることになっている。また、SRBの計画内容通りに事業が進展しない場合（例えば建替が予期せぬ反対運動で膠着した場合等）、中央政府は予算を凍結するため、事前の準備は重要である。実は予算の30～40%は採択が決まる事前のマネジメントにすでに使われているといわれる。

ロンドンを例にSRBの財政規模を見ると（図5-1）、Round 2, 3の数は41～47とほぼ変わらないが、大規模プロジェクトが減少するとともに、平均値が増加している。Round 4ではその傾向が顕著で、全体を22と半分程度にする代わりに増額している。

ハード系事業を含むプロジェクトは（表5-1）、Round 1～4を概観すると全体のうち1/3割程度が住宅、道路等のハード系事業を含む。しかしRound 4では、1/4程度になった。その代わりに住宅を含むプロジェクトが多くなった。一方ほとんどが雇用促進のイニシアチブを含んでいる。

その他では、「イングリッシュ・パートナーシップ（English Partnership）」が創設され、ロンドン、パーミンガム、マンチェスター、などのエリアを改善するための10年間の公共と民間の計画、「シティ・プライド（City Pride）」が描かれた。

3) 地域減退指標による都市再生地区の抽出

1994年に環境省は「地域現況指数（Index of Local Conditions ; ILC）^{注6)}」を採択、公表している。これは12（当初13）^{注7)}の社会指標を組み合わせて地域の減退度を指数にしたものである。都市再生予算のSRBの採択にはこのデータが考慮されることになっており、インデックスは政策上重要な意味をもつ。その後、地域減退指標（Index of Local Deprivation）に更新されたが、現在その

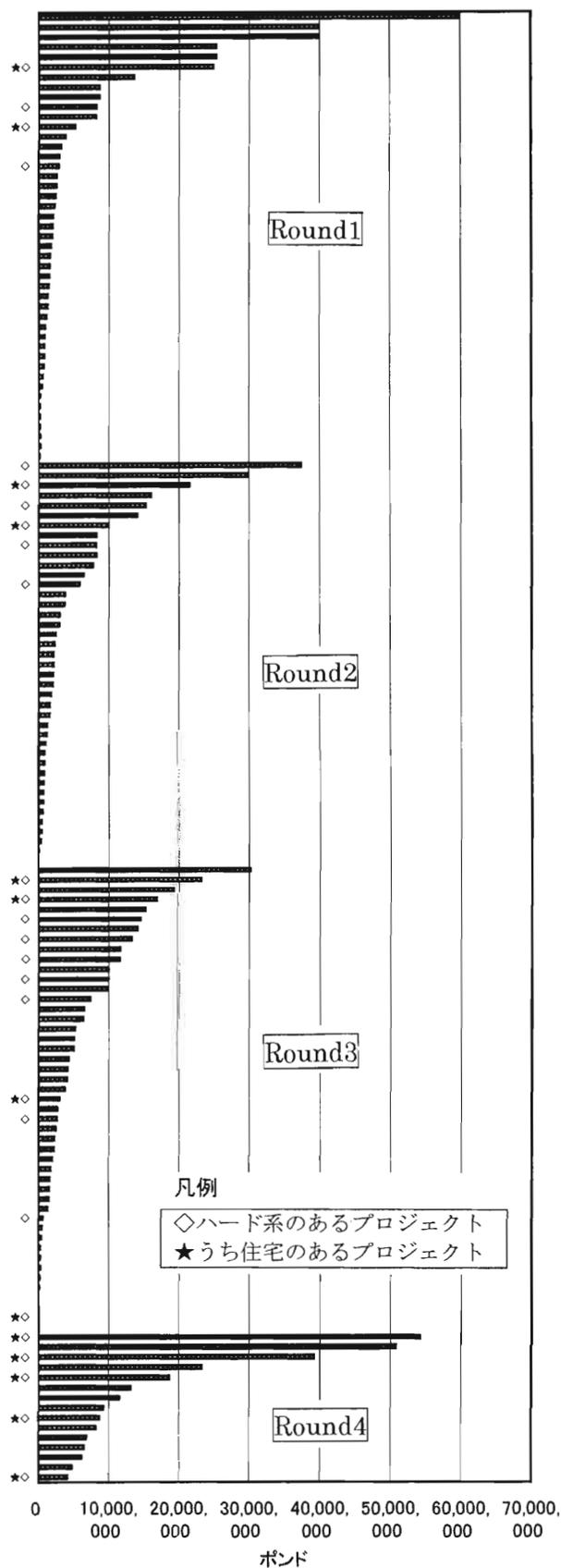


図5-1 Round別に見たロンドンのSRB

スコアが悪い自治体はリバプールで、次いでニューハム、マンチェスター、ハックニー、バーミンガム等である(表5-2)。

表5-2 地域減退指標(スコアの低い10自治体)

District Name	Degree rank
Liverpool	1
Newham	2
Manchester	3
Hackney	4
Birmingham	5
Tower Hamlets	6
Sandwell	7
Southwark	8
Knowsley	9
Islington	10

表5-1 ハード系事業を含むSRBの事業概要

ラウンド	プロジェクト名称	予算	住宅プロジェクト	新賃貸管理組織の住宅	高齢者住宅	建物のセキュリティ向上	青少年犯罪防止	小計	雇用				土地割出		道路	新規開発・床面積			ビル	新事業所の創設事業所数	ポランタリ組織への支援	市民企業	自発的なワークへの雇用	地区住民組織への支援	教育	文化・スポーツ施設	その他	
									創出	保護	建設	訓練と就労	資格取得	障害者雇用		土地開発	空地	小計										商業
1	バックハム・パートナーシップ	59,946,000	○					-	○																			
1	グリニッジ・ウールリッチ・リバイバル	24,852,000	○					-	○																			
1	ブレントフォード・パートナーシップ	13,600,000						-	○																			
1	東テムズサイド・パートナーシップ	8,617,000																										
1	グリニッジ・リジェネレーション	8,184,000						-																				
1	リバーサイド・サウス	5,189,000	○					-	○																			
1	サットン都市再生パートナーシップ:北	2,815,000																										
1	サウスバンク環境改善プロジェクト	2,100,000																										
1	ストラトフォード及びテンブルミルズの	1,300,000																										
1	新島面																											
1	アクション・フォ・ロンドンズエンバイロ	920,000																										
1	メント																											
2	キングルクロス再生:ヨーロッパへの門	37,500,000						2,700	○	○																		
2	リアライジング・ローカル・ポテンシャル	30,000,000	○																									
2	カンニング・タウン	21,500,000	○					61,875	○	○																		
2	ヘイズ及び東ドレイトン・イニシアチブ	16,000,000						5,500	○	○			32ha															
2	ウエムバレー・パーク再生	15,300,000						9,000	○	○				2.95km	○													
2	サウス・レイトンストーン・コミュニティ・	10,000,000																										
2	パートナーシップ		○					1,600	○	○																		
2	クロスリバー・パートナーシップ1995	8,300,000						220	○	○			7ha															
2	クレークサイド・リニューアル	8,200,000						1,250	○	○																		
2	バイタル・センター	8,200,000						2,500	○	○			70ha															
2	リー・ブリッジ・イニシアチブ	5,800,000						2,875	○	○			32ha		7.5km	○												
2	ローア・リー・バレー	3,800,000	○					11,000	○	○			2.8ha															
2	パウホール及びラムベスウオーク・イニ	2,400,000																										
2	シアチブ		○	○	○			110	○	○																		
2	ロデイング・バレー・パートナーシップ	1,800,000						1,300	○	○																		
2	アールズコート・クロスロード地区	1,600,000						110	○	○																		
2	カンニング・タウン	5,233,085	○					471	○	○																		
3	1000年に1度:グリニッチの機会の最	23,200,000																										
3	大化		○					1,100	○	○																		
3	ハックニー・ウィック都市再生	19,200,000						1,700	○	○			14ha															
3	ハンズワースタウン・リバーサイドの新	16,800,000																										
3	都市センター		○					500	○	○																		
3	ホワイトシティ都市再生	15,200,000						2,100	○	○																		
3	ウエスタン・パークロイヤルの再生	14,500,000						3,600	○	○			23ha		3km	○												
3	クリスタルパレス:ビジョン回復	14,100,000						3,000	○	○																		
3	ハリングエイ・ハートランド	13,300,000																										
3	クロスリバー・パートナーシップ1996	11,600,000						1,300	○	○				2km	○													
3	シティサイド・LBタワー・ハムレッツ	11,500,000						8,500	○	○																		
3	ハガストン・パートナーシップ:運結都市	10,000,000						1,000	○	○																		
3	再生																											
3	フルサム:遺産から機会へ	9,900,000						2,900	○	○																		
3	サウスオール都市再生パートナーシ	7,400,000																										
3	ップ							1,600	○	○																		
3	ベルベディアへの投資	5,000,000						3,800	○	○			8ha															
3	ブリッジング・ザ・ギャップ(再編)	3,000,000	○					250	○	○																		
3	ブリッジング・ザ・ギャップ	2,600,000						115	○	○																		
3	ポウバック・リバー環境・開発	2,200,000																										
3	グリーン・ネットワーク:東ロンドン・バイ	1,300,000																										
3	ロット																											
3	ニューハムの人種差別への挑戦	565,000						3	○	○																		
3	実害に対するコミュニティの抵抗	219,000						3	○	○																		
3	ショートライフ「プラス」:パイロット・イニ	100,000																										
3	シアチブ		○																									
4	都市縁辺フェーズ2-ブリッジング・ザ・	54,181,000																										
4	ギャップ		○					551	○	○																		
4	リーサイド	50,770,400						192	○	○																		
4	ストラトフォード:明日の都市	39,266,000						2,857	○	○																		
4	アビーウッドとテムズミードの新選択	18,642,400						78	○	○																		
4	アイルズバレイ・プラス・イニシアチブ	8,745,700						127	○	○																		
4	アクセストゥ・ワーク:北サウスワーク	4,095,200																										
4	のポテンシャル上昇		○					17	○	○																		

4) 複合的剥奪地区の優先的再生

ブレア政権はメジャー時代に進められてきた包括的な都市再生政策を基本的に継続し、さらに、予算を必要な場所へ適切に投入することを宣言した。3年間で新しい都市再生の予算として30億ポンド(約6,000億円)が計上された。その予算の80%は最貧困地区に優先的に割り当てられ、臨界質量(Critical mass)の、つまり再生に効果的な望ましい結果が得られるために十分な量の予算の供給を目指している。

従来は、Round 3では182のプロジェクトが、Round 4では121のプロジェクトが選定されていたが、Round 5では、地域減退指標のスコアが悪く、貧困が著しい65自治体の中から申請のあった50自治体を選定し優先的に供給する。最低でも1自治体に1つのプログラムを投入するとしている。つまり、SRBを投入するプロジェクト数を客観的な指標で絞って、その代わりに、優先すべき地域には十分な予算を割り当てるといった重点政策を取るものといえる。もっとも、必要地区に適切な手当をする枠組みを用意しながら競争原理を継承したものといえる。

また、残りの20%は最貧困とリストアップされた自治体以外であるが、区域の中に小さなポケット的な貧困地区が存在するところに割り当てられることになった。イギリスでは都市再生を地区ごとの問題とせず、国家全体の問題として取り扱う枠組みができてきているといえる。

5) ニューディール・フォー・コミュニティ

その他には、SRBより小さなコミュニティを単位とした地域再生対策であるニューディール・フォー・コミュニティ(the New Deal for Communities initiative)を創設した。8億ポンド(約1,600億円)が当てられており、SRBと2本立てで減退地区の再生を担う。2つの補助制度は相互に排他的ではなく同じ地区に投入することもありうる。

6) 柔軟な地区区分の方法

移民問題など都市再生は必ずしも地域や地区に限定できない。SRBの対象地域の区分方法は柔軟である。事業の申請書類を見ると、申請のタイプは以下の、1)小さいエリア(自治体の一部)、2)自治体内、3)2つ以上の自治体にまたがる場合、4)TEC(経済政策組織)単位、5)連合自治体(Country)の範囲、6)地域(Region)の範囲、7)郊外地域、8)産炭地域、9)その他、の9つである。

7) 事前手続きにおける計画の選択

住宅を修復するか、除却するか最も満足いくコースを選択しなければならない。この時に1985年住居法のセクション604Aによる更新のガイダンスを考慮に入れることになっている。行政は、修繕勧告、閉鎖あるいは除却命令、立ち入り禁止命令等を発令できることになっている。一方、1996年の住居法のセクション86で、事前勧告

手続きが導入され、このような強制力を伴わずとも事前に自発的な選択ができる機会が提供されることになった。このような流れの中で、修復、建替の選択はより柔軟になっている。



図5-1 修復を選択した建物

(バーミンガム市サウスサルトリ地区)

8) 地域開発事務所(RDA)

また、これらを効果的に進めるために新しい「地域開発事務所(Regional Development Agencies: RDA)」が創設された。

新組織として設立されるRDAでは、地域住民の雇用、教育、技術を高めること、社会的排斥に取り組み地域開発の機会を提供すること、持続可能な都市再生を推進し、環境と基盤の改善を図ること、生活の質(QOL)を高め、再生の活力を高めるため地域内の支援、促進すること、等を戦略として遂行していくことになる。SRB、ニューディール・フォー・コミュニティ、協調可能性を改善すること、パートナーシップと市民参加を通じて地域住民がプログラムを効果的に遂行できるようにすること、さらに地域経済とビジネスの成長を住宅事業トラストやイングリッシュ・パートナーシップを統合・管理している。

9) まとめ

最後に住環境整備と住宅協会の連携に関して考察したい。ブレア政権は都市再生とHAの連携を基本的な政策として宣言した。

現段階でSRBの枠内で直接住宅新築・改善に補助している事例がどの程度あるかロンドンを事例に調査した。その結果、現在継続しているSRBの中に22事例あった(表6-1)。

プロジェクトの事務所の所在地を地図にした(図6-1)。テムズ河の南岸及びシティの東側地区に多いことがわかる。このうちSRBでHAによる新築を補助しているケースが4件、既存HA住宅の改善が2件であった。また、公共住宅の新規はないが、改善は3件である。

表6-1 住宅プロジェクトを含むSRB

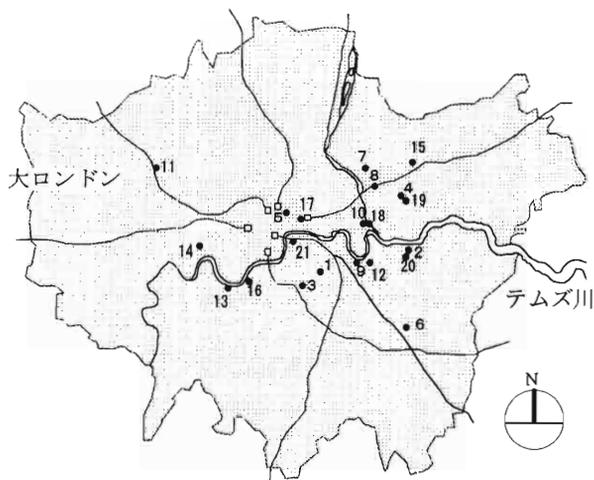


図6-1 ロンドンの住宅プロジェクトのあるSRB
Round 1~4 までの事務所所在地 (1999年現在)

SRBは包括的なプログラムのため、統合することによる相乗効果を期待している。しかしながら財源が限られているがゆえ、既存の住宅事業トラストのプログラムと比較すると、住宅の新築・改善等のプログラムを強力に支援することが逆にできにくくなっているといえる。しかしながら、Round 4 までの事例でもHAが都市再生のプロジェクトとパートナーシップを結んでいる事例は多い。むしろ政府財源の外部にあるHAを効果的に活用することで都市再生を推進する方向が打ち出されてきたといえる。

6. 結論にかえて

イギリスでは保守政権後の住宅政策のみならず福祉国家解体政策、社会経済の劇的変化の“荒波”を受けた結果、社会的排斥という概念をキーにして、問題に立ち向かおうとしている。

そこには、住宅政策単独では住宅問題の解決さえおぼつかないという認識がある。Malpass & Murieは、参考文献4において「住宅政策の終焉？」という刺激的な一節を設けている。それによると1979年の総選挙で「RTB」が注目された後は、住宅政策が選挙の争点にならず、したがって、政策的課題には挙がりにくくなった。これは住宅政策の終焉を示しているのではないか。

しかし、複合的剥奪、社会的排斥といった状況は、グローバル経済の中で、イギリス経済の「足かせ」となるという認識もある。こうした状況に対しては、雇用が重要な問題となるが、その中で住宅問題は従来のアプローチではなく、より社会的・経済的な意味を含めた総合的なアプローチが必要になってくる、とされている。

No.	ラウンド	SRB名称	SRB総額 (£)	住宅の計画						計画 戸数
				改善			新規			
				うち 民間	うち 公共	うち HA	うち 民間	うち 公共	うち HA	
1	1	バックハム・パートナーシップ	59,946,000	-	-	-	-	-	-	-
2	1	グリニッジ・ウールリッチ・リバイバル	24,852,000	○	-	-	-	-	-	-
3	1	リバーサイド・サウス	5,189,000	-	-	-	-	-	-	-
4	1	ストラトフォード及びテンブルミルズの新局面	1,300,000	-	-	-	-	-	-	-
5	1	アクション・フォ・ロンドンズエンパイロメント	920,000	-	-	-	-	-	-	-
6	2	リアライジング・ローカル・ポテンシャル	30,000,000	○	-	-	○	-	-	2,000
7	2	カニング・タウン	21,500,000	○	-	-	○	-	-	4,000
8	2	サウス・レイトンストーン・コミュニティ・パートナーシップ	10,000,000	○	-	-	○	-	-	217
9	2	クリークサイド・リニューアル	8,200,000				○	○	○	720
10	2	ローア・リー・バレー	3,800,000						○	173
11	2	パウホール及びラムベスウォーク・イニシアチブ	2,400,000	○	○		○	○	○	305
12	3	1000年に1度：グリニッジの機会の最大化	23,200,000	○	○	○	○	○	○	3,670
13	3	ハンズワースタウンリバーサイドの新都市センター	16,800,000	○	○					400
14	3	ホワイトシティ都市再生	15,200,000	○	-	-	-	-	-	1,500
15	3	ブリッジング・ザ・ギャップ(再構)	3,000,000	○	○					210
16	3	ショートライフ「プラス」：パイロット・イニシアチブ	100,000	○	○					50
17	4	都市縁辺フェーズ2-ブリッジング・ザ・ギャップ	54,181,000	○	-	-	○	-	-	3,468
18	4	リーサイド	50,770,400	○	-	-	○	-	-	465
19	4	ストラトフォード：明日の都市	39,266,000	○	-	-	○	-	-	100
20	4	アビーウッドとテムズミードの新選択	18,642,400	○	-	-	○	-	-	100
21	4	アイルズバレイ・プラス・イニシアチブ	8,745,700	○	-	-	○	-	-	2,964
22	4	アクセス・トゥ・ワーク：北サウスワークのポテンシャル上昇	4,095,200	○	-	-	○	-	-	201

<注>

- 1) 制度導入に当たっては、市場価格からの値引き、権利が行使された時には自治体には売却義務が生じること、また権利行使者に対するローンの整備などを行った。
一方、隠れた財政支出である持家優遇税制は、大蔵省をはじめ各方面から批判されていたが、制度は基本的に温存されてきた。1984年には欠陥住宅を売却した自治体の責任を定めた欠陥住宅法。1993年には、低所得者向けの「家賃からローンへ」(Rent to Mortgage Scheme)なども導入。保守政権の時代を通じて、一貫して公営住宅の持家化奨励策がとられた。
- 2) ここでのソサイエティは、the Industrial and Provident Societies Act 1965 のもとに登録されている組織を指す。
- 3) HATは、荒廃した地域を集中的に改善することを目的として中央政府によって設立された暫時的な組織であり、地方自治体が管理する公営住宅を買い取り、修繕・改善し、その後民

- 間業者やボランティアセクターもしくは再び自治体へ譲渡するものである¹⁾。
- 4) CCTとは、公的業務を入札によって決定するシステム。これによって公営住宅の管理業務が民間セクターやボランティアセクターによって競争入札され、公的な業務にも効率性が求められるようになった²⁾。
 - 5) 現代のさまざまな社会問題は、単純に社会保障支出を増やすことで解決するわけではなく、働くことへのインセンティブ作りや、落伍者の救済が重要で、ブレアは彼の著書『ニューブリテン』の中で、「福祉は成功への跳躍台であって、失敗を受け止める安全網（セイフティネット）ではない」と記している。
 - 6) 1991年マンチェスター大学都市政策研究センターのブレイン・ロブソン教授の協力で開発され、地区の定量化、位置付けが可能になった。1997年に環境・交通及び地域省（DETR）は旧インディックスを更新した。
 - 7) 1998年の、区レベルと統計区レベルでは、1) 失業率、2) 低所得家庭の児童数、3) 車を所有しない家族、4) 基礎的アメニティの欠如した住宅、5) 過密住宅（居住水準未満）、を用いており、さらに区レベルでは、6) 教育をすべての時間もとや受けていない17歳データ、も併せて使用している。1998年の12の指標は以下である。
- [経済的]
- 1) 失業者（合計）
 - 2) 男性の長期間失業者
- [低所得者]
- 3) 生活保護受給者
 - 4) 税控除を受ける失業手当受給者
 - 4) 生活保護受給の孤児
- [健康]
- 5) 標準死亡率
- [教育]
- 6) 15歳以下の教育低達成者
 - 7) 17歳以下の教育低参加者
- [環境]
- 8) 破棄された土地
- [犯罪]
- 9) 家屋保険の負担
- [住宅]
- 11) 基礎的アメニティの欠如した住宅
 - 12) 過密住宅（1部屋1人以上）

- 10) Housing Corporation : Making Investment Count, Investment Report 1997/98, 1998
- 11) NHF : Regeneration and Communities, 1998
- 12) 村木・原：海外の公的住宅供給組織の動向，住宅・都市整備公団・住宅都市総合研究所，1998
 - ・Connie Young : Urban Regeneration in Britain (URIB), 1998
 - Directory of Contacts 5th Edition, The Planning Exchange, 1998
 - ・Mawson J., Beazley M., Burfitt A., Collinge C., Hall S., Loftman P., Nevin B., Srbjanin A. and Tilton B. : The Single Regeneration Budget The Stocktake, Center for Urban and Regional Studies school of Public Policy Birmingham University, 1995

<参考文献>

- 1) 鈴木浩：イギリスにおける地域住宅政策の展開に関する研究（2），住宅総合研究財団研究年報，No. 17，1990
- 2) 豊永郁子：サッチャリズムの世紀，創文社，1998
- 3) Jhonston Birchall (eds) : Housing Policy in the 1990s, Routledge, 1992
- 4) Malpass & Murie : Housing Policy and Practice 5th Edition, Macmilan, 1999
- 5) Housing Corporation, Directory of Registered Social Landlords 1998, 1998
- 6) Annual General Abstract of Statistics 1987, 1996
- 7) Moyra Riseborough : Socail housing landlords and housing plus, Discussion paper for the Joseph Rowntree Housing Trust, 1998
- 8) Mullins. D & Riseborough. M : Changing with the Time, 1997
- 9) David Mullins : More choice in Social rented housing? Marsh. A & Mullins D (eds), Housing and Public Policy, Open University, 1998