

あしたの賃貸 ライブラリー

3

英国流 持続可能な
まちづくり・住まいづくり

一般財団法人 住宅改良開発公社 / 編集



あしたの賃貸 ライブラリー

3

英国流 持続可能な

まちづくり・住まいづくり

一般財団法人 住宅改良開発公社 / 編集

あしたの賃貸 ライブラリー

3

**英国流 持続可能な
まちづくり・住まいづくり**

一般財団法人 住宅改良開発公社／編集



あしたの賃貸
プロジェクト

「あしたの賃貸ライブラリー 3」

はじめに

住宅改良開発公社は、1955年の設立以来、その時々々の社会経済情勢や住宅事情に応じた活動を展開し、住生活の安定と居住水準の向上に寄与してまいりました。そして現在は、金融機関、住宅事業者など賃貸住宅を供給される方々との密接な連携の下で、建設計画や資金計画の面から賃貸住宅のオーナーの皆様をサポートすることを通じて、良質な賃貸住宅の供給に貢献することを中心的な業務としているところであります。

そうした立場から、賃貸住宅については強く関心を持ち、これまで調査研究を行ってまいりました。しかしながら、昨今の経済社会の大きな、そして急激な変化を目の当たりにいたしますと、私たちの暮らし、働き方、そして地域、まちなどの関わりの中で賃貸住宅の在り方なり役割、そして、可能性を基本に立ち返ってしっかりと整理し、把握し、提示すべきではないかという問題意識の下、「あしたの賃貸プロジェクト」を2020年に立ち上げ、活動を展開しております。

このたび、これからの賃貸住宅を考える「あしたの賃貸プロジェクト英国版」として、100年以上活用できる賃貸住宅経営のビジネスモデル構築の基礎資料を得ることを目的に、「なぜ、英国のまちや住まいが100年以上持つのか」を紐解く調査研究を行いました。その成果を発表するとともに、日本における持続可能なまちづくり・住まいづくりの先進的な取り組みについても併せてご紹介する「英国流 持続可能なまちづくり・住まいづくりシンポジウム」を企画いたしました。講師に、英国での調

査を担当していただいた Urushibara Architecture and Consultancy 代表の漆原弘様、ILS Research gGmbH 上席研究員の大塚紀子様、日本で先進的な持続可能なまちづくり・住まいづくりに熱い思いで取り組んでおられる3名の方、旭化成ホームズ株式会社の福田浩司様、大和ハウス工業株式会社の河内毅文様、パナソニック ホームズ株式会社の熊谷一義様をお迎えし、大変お忙しいにもかかわらず、ご講演をいただきました。

2022年7月に開催したシンポジウムでは、講師の方々から、英国の100年以上活用される賃貸住宅について、その成り立ちから実例・維持管理まで幅広く、そして日本の持続可能な賃貸住宅の取り組みについて深く考えることができる貴重なご示唆をいただきました。このシンポジウムの内容を共有させていただきたく、このたび、「あしたの賃貸ライブラリー3」を発刊することといたしました。

「あしたの賃貸プロジェクト」を一つの契機として、賃貸住宅についての関心が高まり、また、議論が深まり、そして、賃貸住宅の特性を活かして、賃貸住宅を核とする具体のプロジェクトが動き出すことを心より願っております。

一般財団法人住宅改良開発公社
理事長 稗田 昭人

あしたの賃貸ライブラリー3

英国流 持続可能な まちづくり・住まいづくり

目次

Chapter 1

英国流に学ぶべきものとは？

一般財団法人住宅改良開発公社 住まい・まち研究所 所長 松本眞理 …… 7

1-1 はじめに …… 8

1-2 データでみる日本と英国 …… 10

1-3 「なぜ、英国では住宅を100年以上活用できるのか」の仮説 …… 17

Chapter 2

元気なシニア向け賃貸住宅『ヘーベル Village』のご紹介

旭化成ホームズ株式会社 マーケティング本部 集合住宅事業推進部 部長 福田浩司 …… 21

2-1 シニアの事情と住まいのニーズに応える『ヘーベル Village』 …… 22

2-2 『ヘーベル Village』の建物・サービスの特徴 …… 28

2-3 健康寿命延伸テーマの取り組み …… 36

Chapter 3

まちを「再耕」するリブネスタウンプロジェクト

大和ハウス工業株式会社 東京本社リブネスタウン事業推進部 戦略企画グループ 主任 河内毅文 …… 43

3-1 リブネスタウンプロジェクトとは …… 44

3-2 取組内容 …… 53

3-3 まちづくりへの思い …… 58

Chapter 4

Fujisawa サステナブル・スマートタウンの取組み

- パナソニック ホームズ株式会社 プロジェクト推進部 室長 熊谷一義 …… 61
- 4-1 パナソニックのサステナブル・スマートタウン (SST) とは …… 62
- 4-2 Fujisawa サステナブル・スマートタウン (Fujisawa SST) の取組み …… 64
- 4-3 まちづくりのプロセスについて …… 67
- 4-4 Fujisawa SST のコンセプト …… 68
- 4-5 タウンマネジメント会社について …… 69
- 4-6 まちを進化させる取組み …… 73
- 4-7 100年進化し続けるまちづくり …… 77

Chapter 5

英国流 都市デザイン・所有形態・住宅市場の流通

- ILS Research gmbH 上席研究員 大塚紀子 …… 79
- 5-1 住宅が100年以上も使用され続ける背景 …… 81
- 5-2 住宅の所有形態とストック …… 99
- 5-3 なぜ100年住宅が住宅市場で価値があるのか? …… 104
- 5-4 まとめと日本へのヒント …… 115

Chapter 6

英国流 集合住宅の成り立ち、素材、施工方法

- Urushibara Architecture and Consultancy 代表 漆原弘 …… 119
- 6-1 英国の集合住宅の成り立ち …… 121
- 6-2 100年前に建設された集合住宅の素材・施工方法 …… 142
- 6-3 英国では、近年、どのような集合住宅が建設されているのか? …… 151
- 6-4 なぜ英国では集合住宅を100年使い続けることができるのか? …… 154

Chapter 7

あしたの賃貸プロジェクト「英国流 持続可能なまちづくり・住まいづくりシンポジウム」質疑応答 …… 159

- あしたの賃貸プロジェクト 英国流 持続可能なまちづくり・住まいづくりシンポジウム開催記録 …… 176

Chapter

イントロダクション

英国流に学ぶべき ものとは？



松本 眞理

一般財団法人 住宅改良開発公社
住まい・まち研究所 所長

千葉大学工学部建築学科卒業、法政大学大学院経営学専攻修士課程修了。住宅金融支援機構で主に賃貸住宅融資を担当。2018年より、住宅改良開発公社住まい・まち研究所長。一級建築士、経営学修士、カラーコーディネーター一級。

1-1 はじめに

本日のシンポジウムの概要をご紹介したい。

主催者である一般財団法人住宅改良開発公社（図 1-1）は、1955 年に設立、賃貸住宅の融資保証を中心業務として、不動産経営、調査研究、経営相談などの事業を展開している。また、2018 年に住まい・まち研究所をスタートさせ、英国の住宅政策の歴史と公営住宅の払下げ、英国在住の実務経験者によるセミナーなどを開催した。また、2020 年からは、自分らしく暮らせる住まい・賃貸住宅を 1 戸でも増やすことを目指した、これからの賃貸住宅を考える「あしたの賃貸プロジェクト」活動を開始している。

なぜ英国の調査研究なのか。実は英国は日本よりも住宅問題を重要視し、活発に議論されている国である。例えば 2019 年の総選挙のときには、労働党が約 750 億ポンドをかけて住宅の危機を救うといったことを公約に挙げていた

図 1-1 一般財団法人住宅改良開発公社とは？

1955年設立。融資保証業務（主に住宅金融支援機構や沖縄振興開発金融公庫融資）、不動産経営、調査研究、経営相談などの事業を展開。

2018年6月住まい・まち研究所スタート。英国の住宅調査研究、2020年から、「あしたの賃貸プロジェクト」を始動。



2021年12月開催 第2回あしたの賃貸プロジェクトシンポジウム

ほどである。日本で住宅問題が、選挙の争点になることは最近では、ほとんどない。また、集合住宅の歴史もとても長いことから、様々なことを学べるのではないかと考え、英国の住宅に関する調査研究から始めた経緯がある。

次に、英国の代表的な街並みの事例（図 1-2）で、左側の写真がロンドンの市街地で石造りの落ち着いた街並みが広がっている。右側の写真が田園都市として有名なレッチワースの街並みで、1903 年にできているので、もう 100 年以上経っているが、今でも区画割りの変化もなく、高級住宅地として人気のエリアとなっている。

図 1-2 英国流に学ぶべきものとは？



ロンドンの市街地

レッチワースの管理が行き届いた街並み

1. データでみる日本と英国
2. なぜ、英国では住宅を100年以上活用できるのか？
3. 日本におけるまちづくり・住まいづくりの課題への取組み

写真は全て松本撮影

もし、日本でも普通に住宅が 100 年以上有効に使えたらどうなるだろうか。100 年以上賃貸住宅として活用することができれば、今よりもっとコストをかけて良質なものが造れるのではないか。これらの考えを基に、「なぜ英国では住宅が 100 年以上活用できるのか」をテーマにした「英国 100 年賃貸住宅に関する調査研究」を英国在住の漆原弘先生、ドイツ在住の大塚紀子先生に進め

ていただいた。今回の「英国流 持続可能なまちづくり・住まいづくりシンポジウム」はその調査研究成果の発表とともに、日本での素晴らしい持続可能なまちづくり・住まいづくりの取り組みも紹介させていただき、これからの賃貸住宅を進化させるヒントとなれば、幸いである。

1-2 データでみる日本と英国

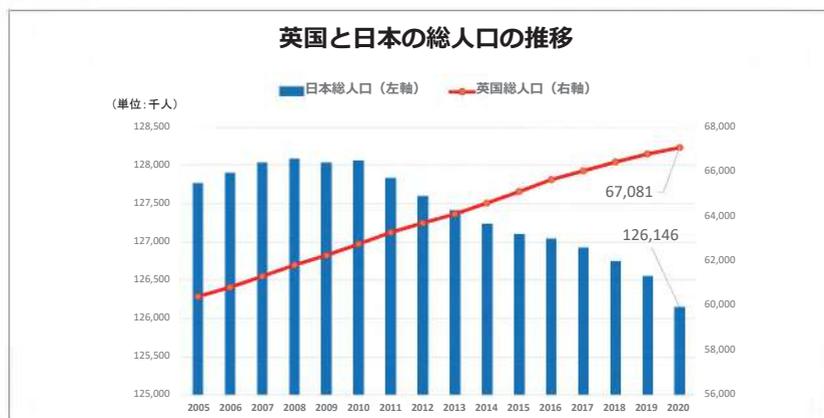
最初に、英国と日本の違いをデータで簡単に紹介する。

英国の広さは24万3,000平方キロメートルで、日本の約3分の2になっている。

また、人口は6,700万人で、日本の約半分強である。人口動向(図1-3)は、英国は増加傾向であるが、残念ながら日本は減少傾向となっている。

また、OECDの統計によると、平均賃金は、英国は5万2,436USドル、日本は4万849USドルであり、日本円で換算して、英国は561万円、日本は437万円で、124万円ほど差がある。

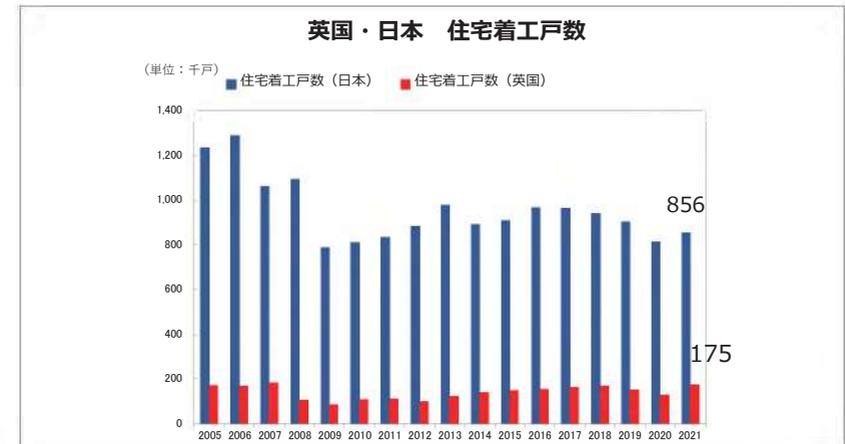
図1-3 日本の人口は減少傾向だが、英国は増加傾向が継続



資料：人口推計（総務省）、Population of the UK by country of birth and nationality（ONS）

次に住宅市場をみると、住宅の着工戸数(図1-4)は、青の縦棒が日本で85万6,000戸、赤の縦棒が英国で17万5,000戸となっており、英国の住宅着工戸数は日本の約5分の1ほどである。人口のボリュームから想像すると、かなり少ないと感じてしまうデータである。

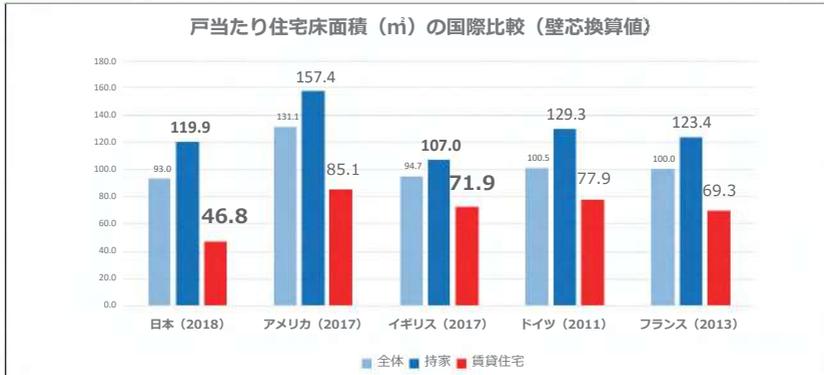
図1-4 英国の住宅着工戸数は日本の約1/5



注：英国の統計データはイングランドベース。
資料：住宅着工統計（国土交通省）、House building: new build dwellings（MHCLG）

次に、住宅の戸当たり住宅床面積の国際比較(図1-5)をみると、1番左にある日本の持家は119.9㎡で、イギリスの持家は107.0㎡であることから、持家は日本の方が大きくなっている。一方、賃貸住宅をみると、イギリスが71.9㎡、日本が46.8㎡と、かなり狭くなっているという状態である、他の国と比較しても日本の賃貸住宅は、住宅の規模の面で貧しい状態になっていることがわかる。

図 1-5 日本の賃貸住宅の住宅床面積は、英国の2/3程度



資料：2021年度住宅経済データ 国土交通省 HP

次に、既存住宅の取引件数 (図 1-6) をみると、赤の縦棒が英国で、93 万 1,141 件、青の縦棒が日本で 14 万 9,541 件となっており、英国の既存住宅の取引件数は日本の何と 6.2 倍も存在する。この結果、日本での住宅流通の既存住宅のシェアは 15%ほどしかならないが、英国では約 90%となっている。つまり、英国の住宅流通がほとんど既存住宅であり、新築住宅の供給が少ない住宅市場であることがわかる。

図 1-6 英国の既存住宅の取引件数は、日本の6.2倍



資料：Residential Property Price Indices (RPPIs) and related housing indicators (OECD)

次に、住宅ストックの築年数の状況 (図 1-7) をみると、上の横棒が日本を示し、2018 年のデータであるがこの時点で築 68 年以上の住宅の割合が 2.7%。下の横棒が英国を示し、2017 年のデータであるがこの時点で築 73 年以上が 35.6%となっていた。2022 年時点で換算すると、およそ、英国の住宅ストックは、3 戸に 1 戸が築 77 年以上と推測できるかと思う。日本の常識では想定できないほど、古い住宅が英国では今も活躍していることがわかる。

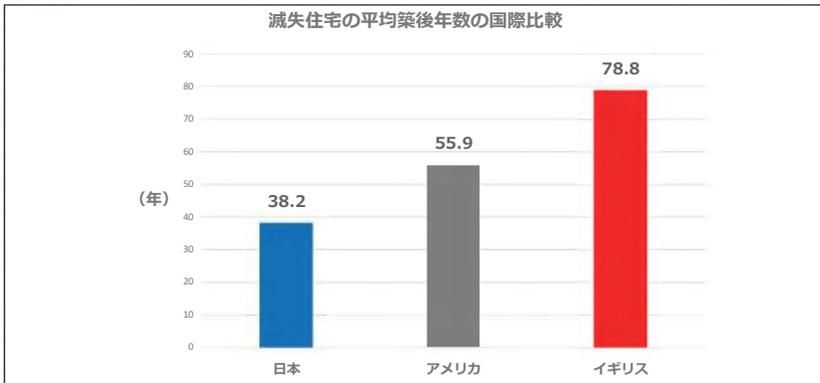
図 1-7 英国の住宅ストックは3戸に1戸が築77年以上と推測



資料：(上図)平成 30 年住宅・土地統計調査 総務省
(下図) 2017 年 The Housing Stock of the United Kingdom, BRE Trust

では、どのくらい住宅が実際使われているのかを、滅失住宅の平均築後年数の国際比較 (図 1-8) でみると、日本が 38.2 年、アメリカが 55.9 年、英国は 78.8 年である。英国は、日本の約 2 倍の年月、住宅を活用していることがわかる。いかに上手に維持管理し、価値を担保し、利用されているのか、注目していきたい。

図 1-8 英国の滅失住宅の平均築後年数は78.8年、日本の約2倍

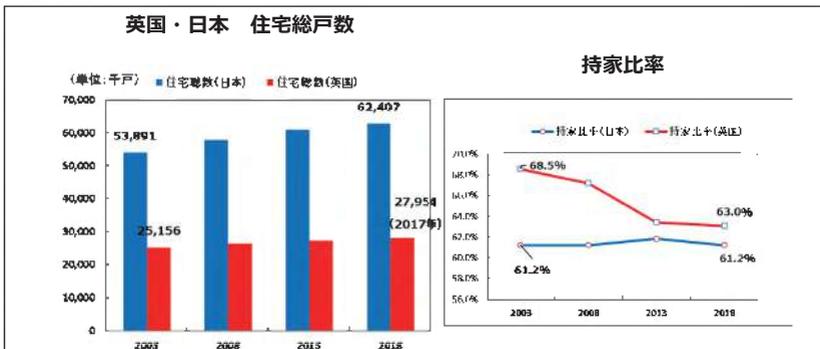


資料：2021年度住宅経済データ 国土交通省 HP

次に、住宅のストックの総戸数（図 1-9）をみると、日本が 6,240 万 7,000 戸、英国が 2,795 万 4,000 戸となっており、人口が減少傾向である日本の総戸数の増加傾向が顕著である。

また、持家比率については、日本はほぼ横ばいであるが、英国は徐々に持家比率が下がってきている。これは、住宅価格が上昇しているため持家比率が減少したのではないかと推測する。

図 1-9 日本の住宅総数は、英国の2.23倍 英国の持家比率は減少傾向



資料：(左図) 住宅・土地統計調査 (総務省)、Dwelling stock: by tenure (MHCLG)
(右図) 住宅・土地統計調査 (総務省)、Dwelling stock: by tenure (MHCLG)

続いて、住宅価格の推移を名目住宅価格指数（図 1-10）でみると日本はほぼ 2009 年からずっと横ばいであるが、英国は 2015 年が 100 で、今現在 2022 年は 121.1 となっており、英国では 2015 年から 20%も上昇、また 2009 年から比較するとなんと 40%も上昇しているといった状態になっている。

図 1-10 名目住宅価格：日本はほぼ横ばいだが、英国は2015年から20%も上昇



資料：Hypostat 2021 (EMF)

次に、住宅への投資を GDP に占める割合、比率（図 1-11）をみると、英国は 4.6%、日本は 3.1%とかなり低めになっている。日本の投資額は 16 兆 6,000 万円で、英国の 13 兆の 1.27 倍しかない。住宅着工が英国の 5 倍あるという状況にもかかわらず、この水準である。これを考えると、英国では既存住宅への投資を多く行い、価値を維持している可能性があるかと推測できる。見方を変えると、日本の住宅への投資が低すぎるかもしれない。

図 1-11 住宅投資GDP比率:英国は4.6%、日本は3.1%、日本の住宅投資額は英国の1.27倍

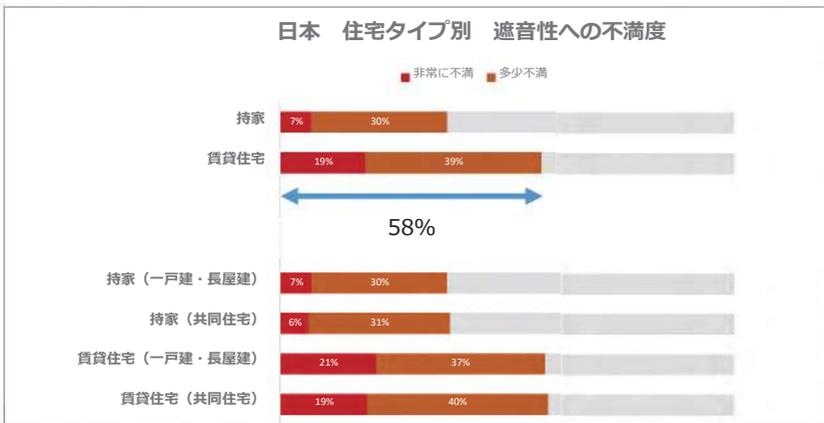


資料: 国民経済計算年報(内閣府)、UK HOUSING REVIEW 2019 (CIH)、Gross fixed capital formation (ONS)、Gross Domestic Product (ONS)

その住宅への投資が少ないかもしれない日本の住宅の主な不満を紹介したい。

1番大きい不満としては遮音性(図 1-12)が挙げられる。これについては、特に賃貸住宅の入居者の58%が不満に思っている。建て方別、つまり、一戸建・長屋建・共同住宅別で見ても、持家より賃貸住宅の方がかなり不満が高い。

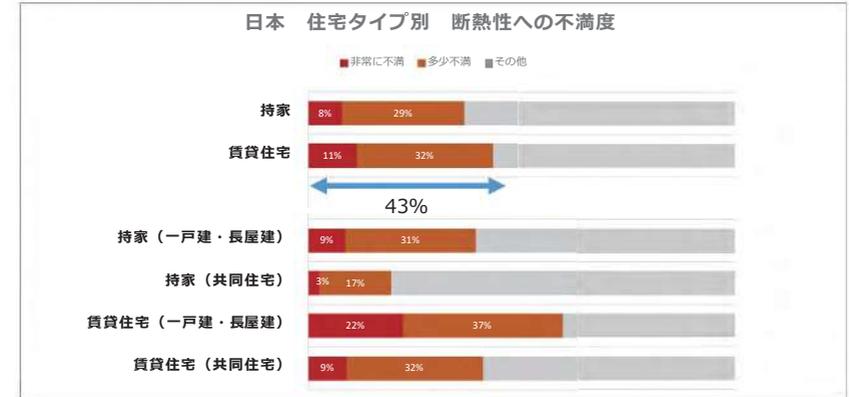
図 1-12 日本:賃貸住宅への「遮音性」への不満度(非常に不満+多少不満)が、58%



資料: 2018年 住生活総合調査 国土交通省

もう一つ大きな不満として挙げられるのが断熱性(図 1-13)である。断熱性については、持家、賃貸住宅別にみると、賃貸住宅では43%の人が不満に思っている。特に賃貸住宅の戸建・長屋建てがかなり高くなっているといった状態である。

図 1-13 日本:賃貸住宅への「断熱性」への不満度(非常に不満+多少不満)が、43%



資料: 2018年 住生活総合調査 国土交通省

1-3 「なぜ、英国では住宅を100年以上活用できるのか」の仮説

日本と英国の住宅市場の状況をデータでみてきたが、その中で「なぜ、英国では住宅を100年以上活用できるのか」について、仮説を立てて、調査研究を行った。それらの仮説の一部を紹介していきたい。

まず、仮説1は、「集合住宅の都市における歴史的・社会的価値が明確であり、それらの建物を残す仕組みが確立されている。」(図 1-14)である。写真はバウンダリーエステートという、1900年に建築された英国で最古の公営住宅である。今でもエントランスをオートロックにし、外壁も昔のまま、そのまま使用

している。つまり、100年以上活用されている事例である。

図 1-14 仮説 1

仮説 1

集合住宅の都市における歴史的・社会的価値が明確であり、それらの建物を残す仕組みが確立されている。



ポーチ・エステート
1900年に建設された英国で
最古の公営住宅団地

仮説 2 は、「耐久性のある素材・構造を使用し、一般的な建築施工技術となっているため、補修が容易である。」(図 1-15)。つまり、築 100 年以上の建物への補修技術が一般化され、システム化されているのではないかと考えた。

仮説 3 は「床や壁などの建物躯体の遮音や耐火性能が高く、コンバージョンやリノベーションが行われやすい」。これは、とにかく躯体がしっかりしているのではないかという想定である。実際、英国で私が見た社会住宅の建設現場では、壁の厚さが 22 センチ以上あった。社会住宅というのは、公営住宅と民間賃貸住宅の中間に位置されるものであるが、普通にそのぐらい壁厚を確保している状態であった。

仮説 4 は、「建物全体の所有者が明確化されていることから、建物の管理が容易である。」。100 年近く管理するため、その辺のノウハウがあるのではないか。これは、日本の場合、区分所有法をベースにして分譲マンションは管理されているが、英国では日本の区分所有法とは異なる仕組みがあり、賃貸住宅でもどのように長期間、管理しているのか知りたいところである。

これらの仮説の検証、そして、英国での実情については、第 2 部の講演で詳細な説明があるので、確認をしていただきたい。

図 1-15 仮説 2～4

仮説 2

耐久性のある素材・構造を使用し、一般的な建築施工技術となっているため、補修が容易である。

仮説 3

床や壁などの建物躯体の遮音や耐火性能が高く、コンバージョンやリノベーションが行われやすい。

仮説 4

建物全体の所有者が明確化されていることから、建物の管理が容易である。

第 1 部では、日本での持続可能なまち・住まいづくりの先進的な取組事例を課題 (図 1-16) ごとに紹介する。

課題 1 は「ご高齢になっても、いつまでも、自分らしく元気に暮らすことができる賃貸住宅」で、サービス付き高齢者向け賃貸住宅ではない普通の賃貸住宅での取り組み、課題 2 は、「40 年以上前に開発されたニュータウンが、再び活気を取り戻すまちづくり・コミュニティづくり」で、ニュータウンの活性化の仕掛けづくりでの取り組み、課題 3 で「街に関わる全ての人々がまちづくりに参加することができる持続可能なまちづくり」で、入居者だけでなく、街の関係者も含めて参加されている取り組みである。

持続可能で豊かな住まい・暮らしが少しでも増えることに寄与できるシンポジウムとなれば幸いである。

図 1-16 日本でのまちづくり・住まいづくりの課題への取り組み

課題 1

ご高齢になっても、いつまでも、自分らしく元気に暮らすことができる賃貸住宅

課題 2

40年以上前に開発されたニュータウンが、再び活気を取り戻すまちづくり・コミュニティづくり

課題 3

街に関わる全ての人々がまちづくりに参加することができる持続可能なまちづくり

Chapter

日本での持続可能なまちづくり・
住まいづくりの取組事例～

元気なシニア向け賃貸住宅

『へーベル Village』のご紹介



福田 浩司

旭化成ホームズ株式会社
マーケティング本部 集合住宅事業推進部 部長

1993年4月、旭化成工業株式会社入社、住宅事業部に配属。神奈川で17年間、集合住宅請負の営業を担当。2010年以降、集合住宅営業本部において、へーベルメゾンの広告宣伝、販促、商品開発等のマーケティングに携わり、現在は、全社の集合住宅事業を推進する。

2-1 シニアの事情と住まいのニーズに応える『ヘーベル Village』

当社の持続可能な賃貸事業の一つである「元気なシニア向け賃貸住宅『ヘーベル Village』」を紹介する。

旭化成ホームズグループのCSR方針に「事業を通じた社会への貢献」がある(図 2-1)。私たちを取り巻く社会環境はさまざまだが、人生 100 年時代、顧客(建築主やその家族/知人、入居者など)に、老後を見据えた安全で安心な住まいで充実した人生を送っていただくために、当社が提供しているのが、元気なシニア向けの賃貸住宅『ヘーベル Village』である。

図 2-1

1. 旭化成ホームズグループのCSR方針

『永く愛され続ける企業へ』

私たちは、時代のニーズを的確にとらえ研究し、新しい暮らしや住まいを提案し続けてきました。その中で生まれた「LONGLIFE」という言葉は、「人びとの暮らしに寄り添い、そのニーズに応えることで、永く愛され続けること」と考えています。私たちは、商品・サービスを通じて快適な生活を将来にわたって約束することが社会的責任と考え、バリエーションを含む事業活動全体において、皆様の期待に応えて創出される存在でありたいと願っています。私たちは、人びとに必要とされ、感謝され、愛され続ける企業を目指します。

1. 事業を通じた社会への貢献

「LONGLIFE」を軸とした「暮らし」や「住まい」に関わるさまざまな商品やサービスを通じて、人びとの安全・安心を守り持続可能な社会の形づくりに貢献します。

2. 誠実な業務遂行

法令および社会的な規範を含む企業倫理を遵守し、誠実な説明で責任を持って業務を遂行します。

3. 人権の尊重

事業に関わるすべての人びとの人権を尊重し、あらゆる差別を認めません。

4. 環境への配慮

事業活動において環境に対する配慮を行うとともに、顧客や地域社会と共に緑の創出を推進することによって豊かな環境づくりを行います。

5. 労働慣行及び労働安全

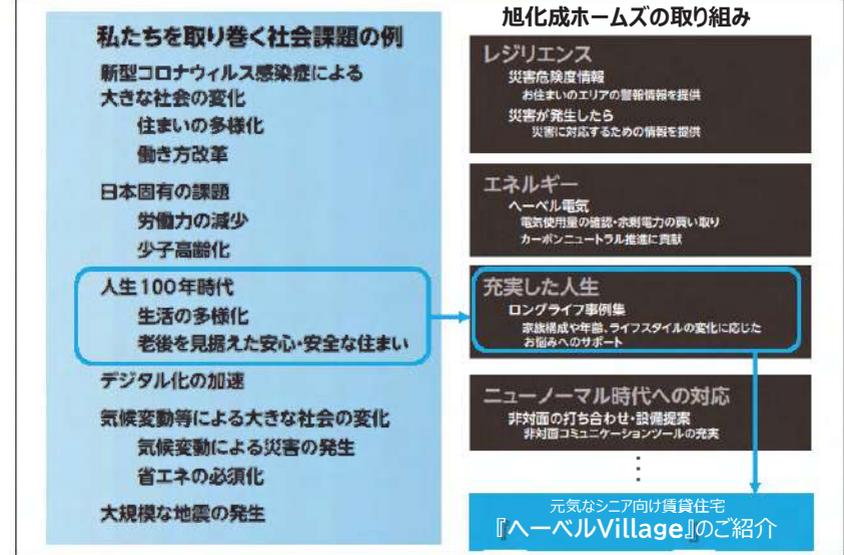
多様な人材が活躍できる公正で公平な雇用関係を維持し、安全で健康的な働きがいのある職場づくりを目指します。

6. 社会とのコミュニケーション

情報開示を含む社会とのコミュニケーションを促進し、当社の知識や経験を活かした社会貢献活動を積極的にを行います。

図 2-2

2. 社会課題と旭化成ホームズの取り組み



言うまでもなく、少子高齢化は大きな社会問題となっている。平均寿命が延びて高齢者の比率が高まり、労働人口が不足しているのが現状だが(図 2-2、図 2-3)、実際のシニア事情はやや異なる。介護が必要な高齢者が増えているということではなく、「元気」または「フレイルな」高齢者が増加しているという状況である。

図 2-3

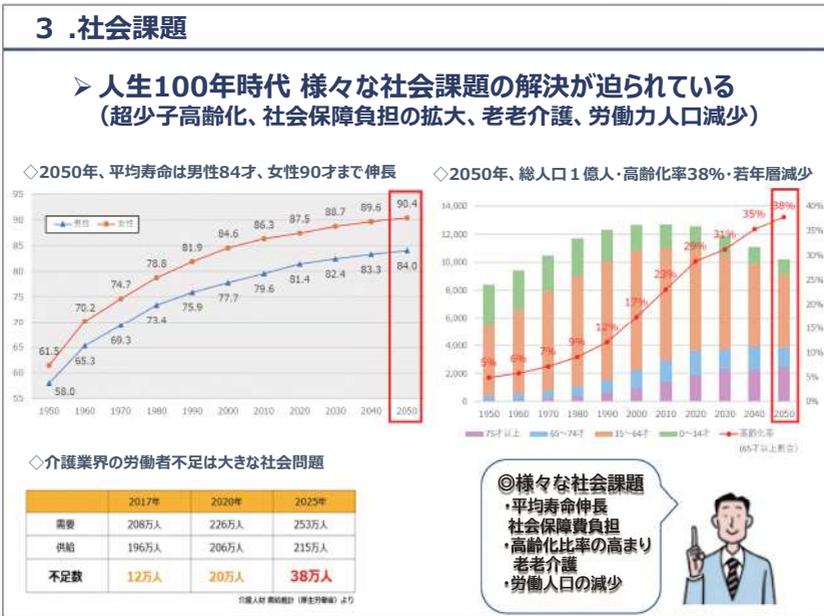


図 2-4

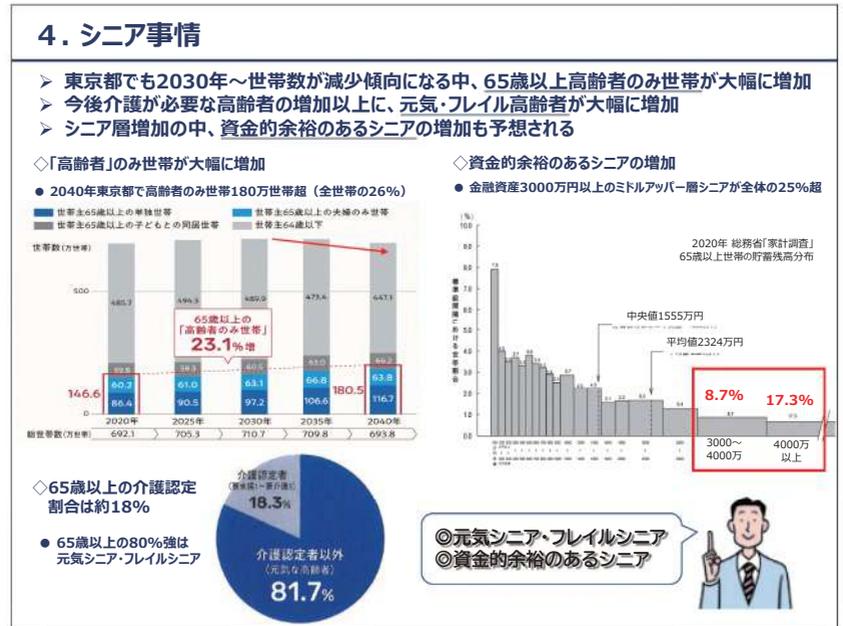


図 2-4 の円グラフを見ると、65 歳以上で介護認定が必要な高齢者はわずかに 18%程度、8 割強の高齢者は「元気」または「フレイルな」シニアということになる。

また、同図の右側の棒グラフを見ると、高齢者の金融資産は 3,000 万以上の方が約 25%、4 分の 1 もいる…つまり、資金的に余裕がある高齢者が多いと言える。

続いて、シニアの住まいのニーズをしてみる（図 2-5）。

図 2-5

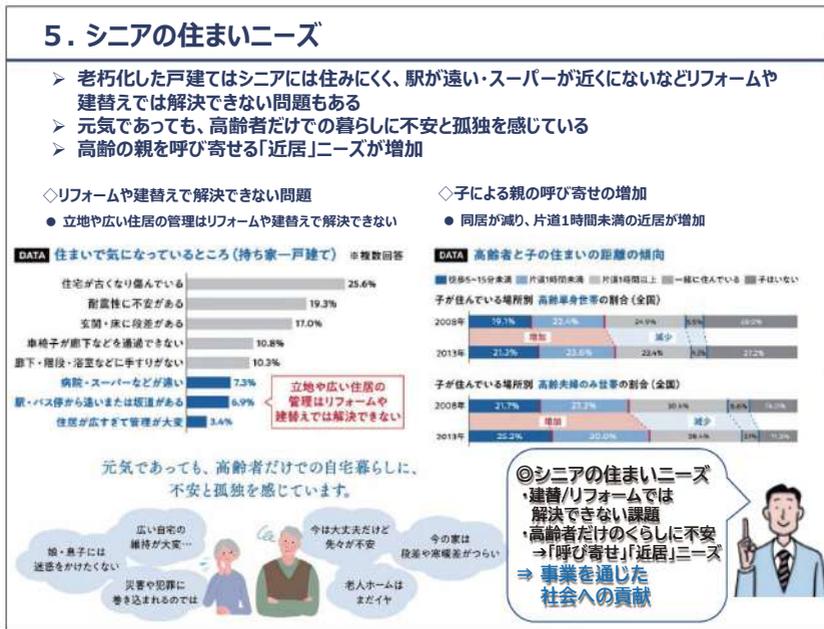


図 2-6

6. シニアニーズへの対応 = ヘーベルVillageのビジネスモデル

- シニアの住まいの現状は、自宅と介護施設の二者択一
人生100年時代シニアの住まいに対するニーズは多様化。フレイル期シニアに対して**新しい選択肢**『介護施設ではない、自宅より安心・安全に暮らせる住まい』として**ヘーベルVillage**を提供

都市部のシニアに、健康度や家族状況の変化に応じた住まいとサービスをシームレス（安心が途切れず）に提供することで、豊かで健やかなシニア生活をお届けする



旭化成ホームズでは、ひとり立ち当初は賃貸住宅『ヘーベルメゾン』、将来設計を立てたら戸建て住宅『ヘーベルハウス』、高齢かつ健康期はシニア向け賃貸住宅『ヘーベルVillage』を提供し、さらに、介護が必要になったら介護施設の『ヴィラージュリーシュ』をご案内する…ひとり立ちから介護までお手伝いする、言うなれば、人生を支える商品と体制を整えている。これは、当社が掲げる「ALL for LONGLIFE」の考え方にもとづいている。

これらのシニアの事情と住まいのニーズに応えるのが『ヘーベルVillage』である（図 2-6）。健康期と要介護期の間の元気な時期に安心・充実した暮らしを営んでいただくための仕組みを用意している。世の中には、サ高住のような介護施設は多くあるが、元気なシニアにちょうどいい賃貸住宅がほとんどないため、『ヘーベルVillage』はシニア層から高い関心と評価をいただいている。

2-2 『へーベル Village』の建物・サービスの特徴

次に、『へーベル Village』の建物・サービスの特徴を紹介する。まず、『へーベル Village』は、介護施設ではないので、部屋が広いことが特徴となっている。いわゆる介護施設は20㎡を切る、介護のための空間的なもの多く見られるが、『へーベル Village』は、快適に暮らすための住居と考えている（図 2-7）。

図 2-7

7. 建物・サービスの特徴①

介護施設ではない「シニアの自立した暮らしを応援する」住宅

建物の特徴

『夫婦で暮らせる広さ：45～65㎡/戸』
『食堂なし、住戸にキッチンを設置』

住戸例 1LDK (46㎡)



● 床暖房 ● 電気通信コンセント ● 電気洗濯機 ● ライフリズムセンサー



主なサービス

『相談員は常駐しない』

社会福祉士・ケアマネ等の相談員による定期面談（月1回）



【人による見守り】

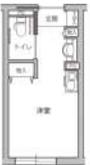
見守り・駆けつけサービス（24時間 365日）



【設備による見守り】

参考

介護施設の居室例（18㎡）



健康不安に対しては、社会福祉士やケアマネジャーが月に1回面談を実施、万一のための24時間の見守りや駆けつけサービスも用意して入居高齢者の安心につなげている。

また、賃貸事業として成立/持続させるために、コストを極力抑えている。例えば、『へーベル Village』は介護要員や管理人の常駐はしていない。加えて、自立した暮らしが前提なので、食堂（食事の提供）も用意していない。これらによりコストが抑えられ、ニーズを持つ入居者が支払い可能な家賃設定で賃貸事業が成り立つ仕組みになっている。

図 2-8

8. 建物・サービスの特徴②

介護施設ではない「シニアの自立した暮らしを応援する」住宅

利便性

駅から平坦な道程
スーパー・コンビニが近い
立地と利便性



キッチン

シニアの身体機能に配慮
シニアキッチン



バリアフリー

外出がしやすい
バリアフリー

視認性を高めて転倒防止
スロープ・ステップの色分け



※旭化成オリエタル

手摺とベンチで転倒リスク低減
玄関収納



温熱環境

LDK居室全体均質な温度に保たれた
温熱バリアフリー



※旭化成オリエタル

2つ目の特徴は、利便性のよい立地を選定し、建物はバリアフリー、設備もシニアが暮らしやすい仕様となっている（図 2-8）。

管理運営数は、東京・神奈川中心に123棟1,557戸を運営（図 2-9）、入居率は90%台半ばで推移し、高い数値となっている。

図 2-9

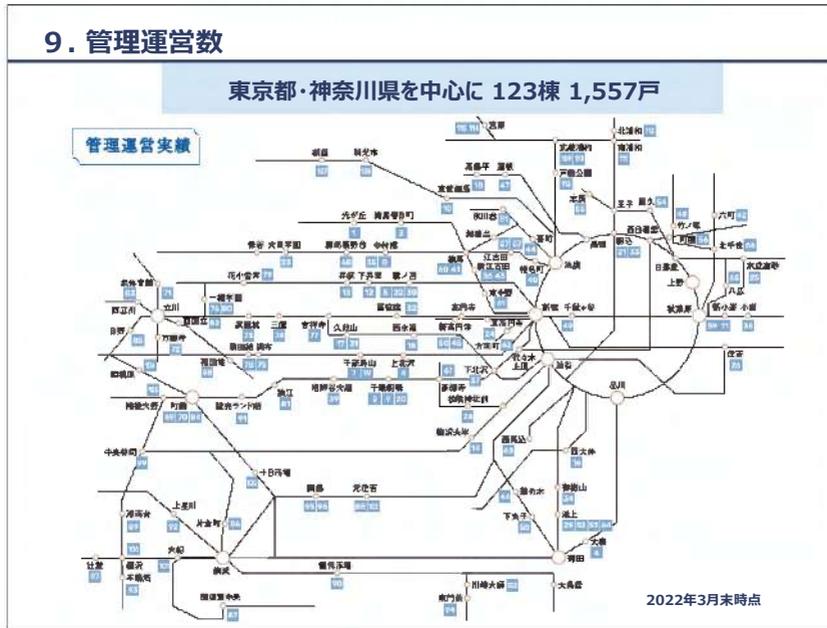


図 2-10

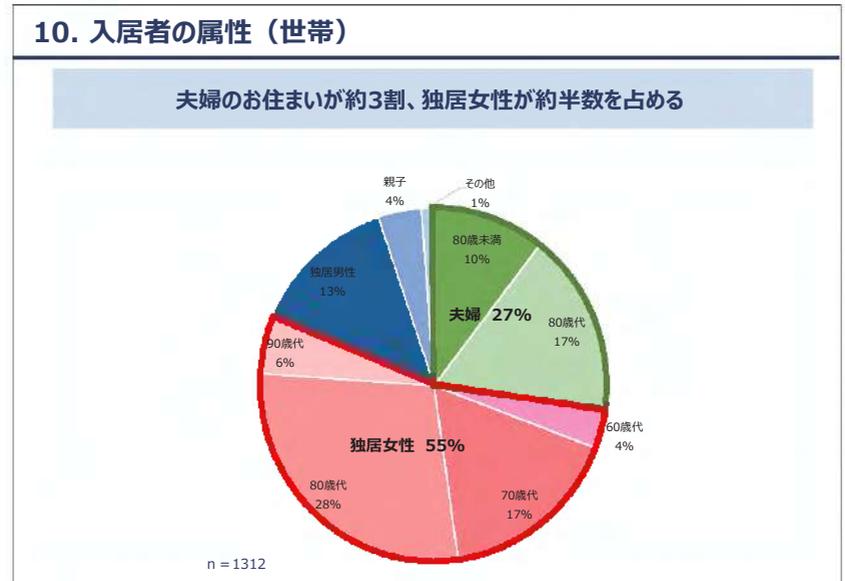
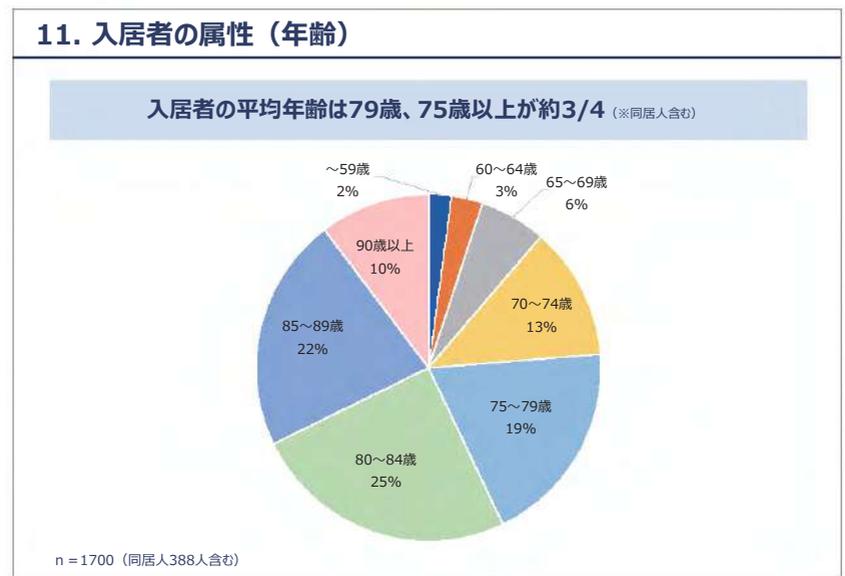
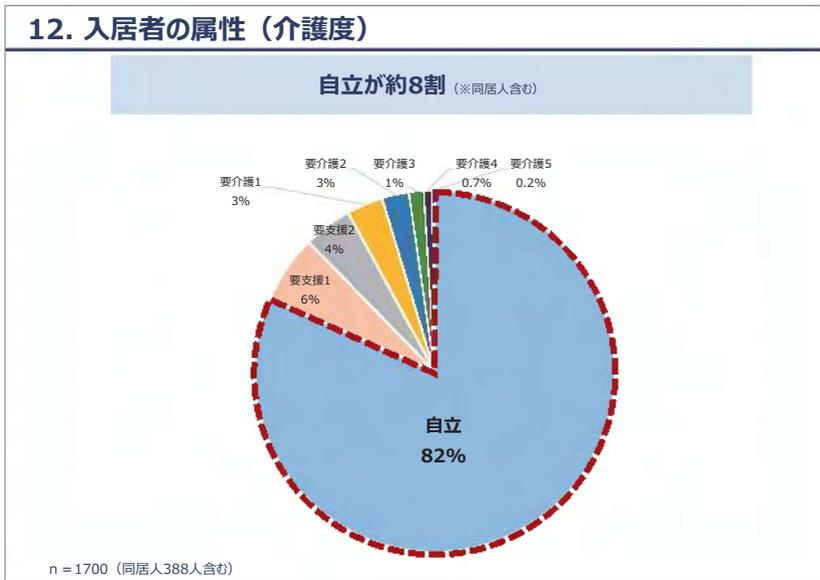


図 2-11



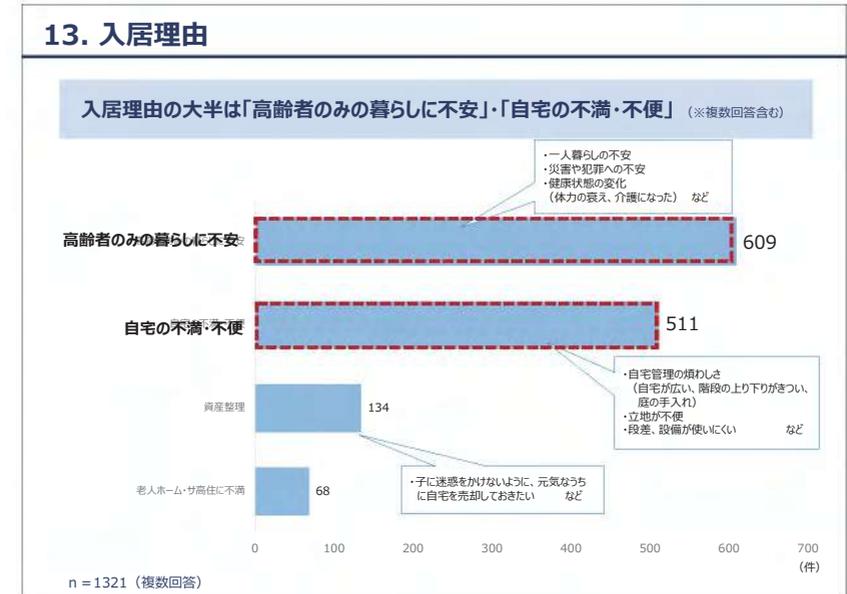
『ヘーベル Village』の入居者属性は資料（図 2-10～15）を見ていただきたいが、平均年齢は79歳で、想定どおり、自立できる高齢者が8割という入居状況になっている。

図 2-12



入居理由は、高齢者のみの暮らしに不安という理由が第1位。続いて、自宅への不満・不便が続いている (図 2-13)。

図 2-13



結果として、子世帯との近居、いわゆる「呼び寄せニーズ」が顕著な特徴として表れており、『へーベル Village』入居者の近居割合は、実に7割という高さとなっている(図2-14)。『へーベル Village』は都市部に多く建っているため、親世帯・子世帯の近居ニーズ、「呼び寄せニーズ」にマッチしており、賃貸事業と社会貢献が両立していると考えている。

図 2-14

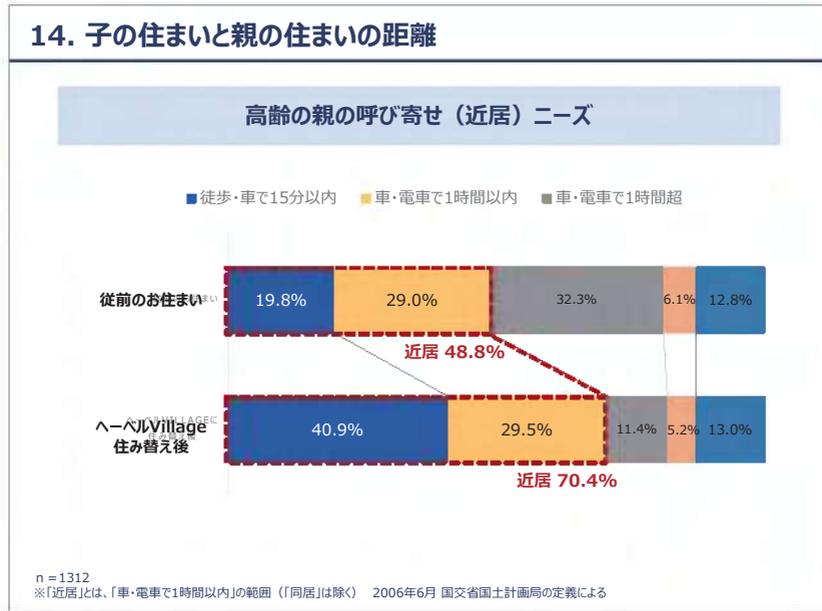
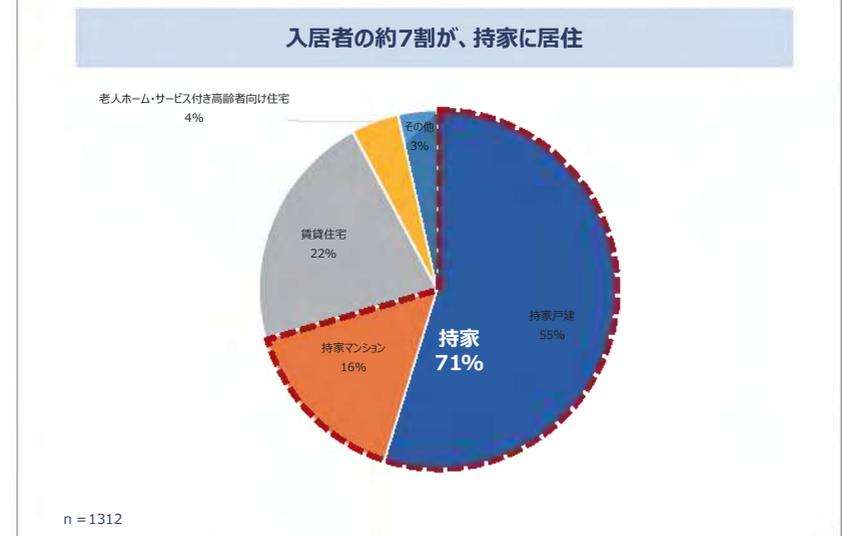


図 2-15

15. へーベルVillage入居前の住まい



2-3 健康寿命延伸テーマの取り組み

また、『へーベル Village』は、東京都健康長寿医療センター研究所の大淵修一先生と共同で、入居者の健康寿命延伸への取り組みを始めている（図 2-16～19）。

図 2-16

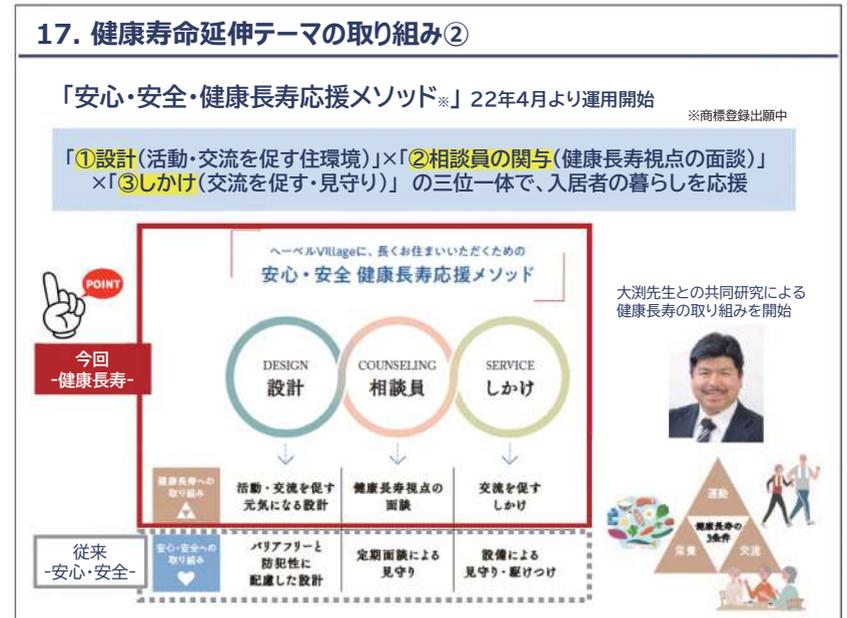
16. 健康寿命延伸テーマの取り組み①

入居者の健康寿命延伸に資する住まいを目指し、東京都健康長寿医療センター研究所（大淵先生）と共同研究

<p>2019年度 「お達者健診PLUS」TM* 入居者健康度の実態把握</p> <p>東京都健康長寿医療センター「お達者健診」に基づいたフレイル予防健診を実施</p>  	<p>2021～22年度 「健康長寿に資する住まい」検討会</p> <p>入居者が安心して健やかな生活が送れるよう、ハード面に加えてソフト面の強化を目指した取り組み</p> 
---	---

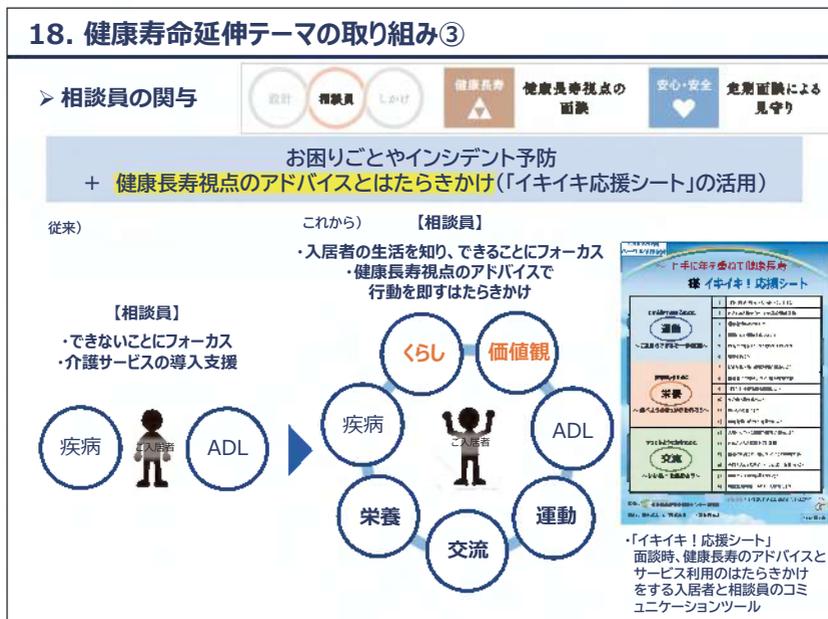
健康寿命延伸のためのメソッドはポイント3つ…、1つは設計、2つ目が相談員の関与、3つ目が仕掛けである（図 2-17）。

図 2-17



相談員の関与は、従来ある「できないことをサポートする」ということではなく、「できることを伸ばす」という視点で、「健康寿命延伸のための行動を促す」取り組みを行っている（図 2-18）。

図 2-18



仕掛けは、入居者同士の交流を図るオンライン茶話会や、入居者参加型の「Village 写真館」、加えて、バーチャル旅行体験のようなコンテンツを用意し、シニアの入居者から好評をいただいている（図 2-19）。

図 2-19



これら3つのメソッドを推進していくことが、シニアの入居者の健康寿命延伸につながると思っている。

ここまでの紹介のとおり、『ヘーベル Village』は単なるシニア向け賃貸住宅ではなく、少子高齢化で増える元気なシニアの皆様に安心・充実した暮らしを提供するとともに、それを少しでも長く続けていただくための健康寿命延伸にも取り組んでおり、提供する建物やサービスを通して、well-beingの実現も視野に入れている。

旭化成ホームズは、『ヘーベル Village』以外にも、人生 100 年時代の暮らしの多様化に対応した商品、サービスを用意している（図 2-21 ~ 23）。これらの商品とサービス、住宅事業を通して、建て主様とその家族、入居者様の人生を支えること、それが、我々旭化成ホームズが目指す LONGLIFE という考え方である。この LONGLIFE という考え方をベースに、これからも持続可能な賃貸経営を推進していきたい。

図 2-20

旭化成ホームズは、『ヘーベル Village』以外にも、人生100年時代の生活の多様化に応える商品で、入居者様に豊かな暮らしを提供し、オーナー様の事業を支えることで、持続可能な住まいづくりと賃貸経営を実現します。

図 2-21

集まって住む価値を生み出す『コミュニティ賃貸住宅』商品ラインナップ



図 2-22

徹底した入居者研究から生まれたニーズにピッタリの、『マイ・スタイル賃貸』商品ラインナップ



図 2-23

立地を活かしたり、時代のニーズに応えたり・・・『アイデア空間賃貸』『環境貢献賃貸』商品ラインナップ



Chapter



日本での持続可能なまちづくり・
住まいづくりの取組事例～

まちを「再耕」する

リブネスタウンプロジェクト



河内 毅文

大和ハウス工業株式会社
東京本社リブネスタウン事業推進部
戦略企画グループ 主任

2010年4月、入社。主に戸建住宅地の開発事業に携わり、企画、設計、工事監理業務に従事。2017年10月より2年間、一般財団法人建設経済研究所に外向。2021年4月より現職に勤務し、大和ハウス工業が開発した郊外型住宅団地「ネオポリス」の再耕プロジェクトに取り組んでいる。

3-1 リブネスタウンプロジェクトとは

本プロジェクトは、郊外の戸建て住宅地を対象としている。まず、リブネスタウンプロジェクトとは何か、次にこのプロジェクトで現在進めている取組内容について、最後に、このプロジェクトを通じた当社のまちづくりの思いについて報告する。

図 3-1



当社は、高度経済成長期の住宅不足に対応するため、都市郊外に多くの戸建て住宅地を供給した。当社は、これら戸建て住宅地を新しいまち、「ネオポリス」と名付け、全国 61 か所に約 6 万区画以上の戸建て住宅地を供給してきた。

図 3-2 下段中央の画像は、ネオポリスの開発当時のチラシである。当時、多くのお客様に戸建てマイホームの夢を抱いていただきながら、ご購入いただいた。

図 3-2 右の写真は、現在のネオポリスの様子である。月日が流れ、団地内

の商店街はシャッターが閉まり、まちを歩くと空き家もいくつか見られるようになっていく。

図 3-3 は、兵庫県三木市にある緑が丘／松ヶ丘ネオポリスの現在の写真である。ネオポリスは、居住環境が良好な整然とした住宅地であることがわかる。

図 3-2

大和ハウスグループのまちづくりの歴史 Daiwa House

1. リブネスタウンプロジェクトとは 2. 取組内容 3. まちづくりへの思い

高度経済成長期の住宅不足に対応

ネオポリス
新しいまち

郊外型戸建て住宅地を
全国61ヶ所
延べ6万区画以上にわたり開発

- 1962年より順次開発
- 総開発面積 3,114ha
- 総区画数 67,884区画

© 2022 Daiwa House Industry Co., Ltd. All rights reserved.

図 3-3

ネオポリス Daiwa House

1. リブネスタウンプロジェクトとは 2. 取組内容 3. まちづくりへの思い

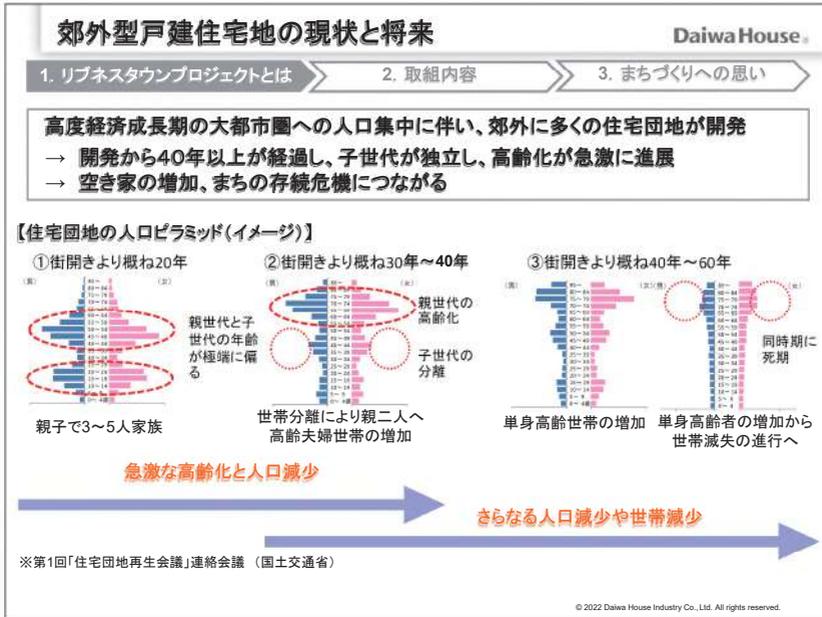
緑が丘/松ヶ丘ネオポリス(兵庫県三木市)

© 2022 Daiwa House Industry Co., Ltd. All rights reserved.

ここで改めて、郊外住宅地が今どのような状況であるか説明する。

街開きとともに多くの30歳前後の子育て世代とその子どもたちが暮らし始め、そこから20年が経過すると、50歳前後の親世代とその子世代がボリュームゾーンとなる。

図 3-4



さらに、街開きから30年~40年経つと、親世代の高齢化とともに、子世代が独立して実家を離れていくため、人口は大きく減少していく。

さらに、40年~60年経過すると、親世代も単身化、さらには徐々に減っていく、世帯数の減少や空き家の増加が目立つようになる。

現在、ネオポリスは正に図 3-4 の②と③の間であり、このままではまちの存続が危ぶまれているような状況となっている。

このまちの危機に対し、住まい手にとってもう一度マイホームを手に入れたときのような夢のあるまちにしたい、という想いを実現する取組が「再耕」である。

図 3-5

まちの「再耕」とは Daiwa House.

1. リブネスタウンプロジェクトとは 2. 取組内容 3. まちづくりへの思い

『再耕』

「戦後の高度経済成長期、土地を切り拓き、まちをつくり、暮らしを育んできた私たち。時代が大きく変わろうとしている今、もう一度、まちを耕し、お客さまの暮らしを耕し、この国の新しい未来を耕す」

11 自ら磨けるまちをつくりたい
 12 つくも責任、つくり責任

まちを【つくった責任】として、ネオポリスを「再生」するのではなく、再び「耕す」ことで「新たなまちの魅力」を創出
 2021年4月 リブネスタウン事業推進部 発足

© 2022 Daiwa House Industry Co., Ltd. All rights reserved.

「再耕」とは、当社代表取締役社長の芳井敬一が表現した言葉であるが、一般的に使用する「再生」という言葉をあえて使用していない。「生きる」という言葉の対になるネガティブな表現を避ける意味合いとともに、まちづくりとは、田畑のように土地を耕し、種をまいて芽を出し、成長して花が咲き、実がなり、再び耕してその種をまくといったように、循環して育むものである、という思いが込められている。

リブネスタウンの「リブネス」とは、「生きる」を意味する「リブ」と状態を表す「ネス」を組み合わせた造語であり、当社の住宅ストック事業のブランドである。これにまちを表す「タウン」をつけ、「リブネスタウン」と呼んでいる。

図 3-6

リブネスタウンプロジェクト
Daiwa House.

1. リブネスタウンプロジェクトとは
2. 取組内容
3. まちづくりへの思い



人・街・暮らしを、いつまでも輝かせたい。



PURPOSE
生きる感動が育めるまち
 住み続けられ、新たに住みたくなり、持続・発展するまちを地域住民と共創する

VISION
 「再耕」の先にある未来を、地域住民とともに描き、
 まちづくりモデルを全国へ展開する

© 2022 Daiwa House Industry Co., Ltd. All rights reserved.

リブネスタウンプロジェクトとは、既存のまちを、人々が生き続けられる、持続・発展していくまちにする取組であり、「住み続けられ、新たに住みたくなり、持続・発展するまちを地域住民と共創する」、をパーパスとして掲げ、取り組んでいる。

図 3-7

プロジェクトにより目指すまちの姿
Daiwa House.

1. リブネスタウンプロジェクトとは
2. 取組内容
3. まちづくりへの思い



若い世代にとって、
働きやすく子育てしやすい楽しいまち

高齢者にとって、
健康に安心して楽しく過ごせるまち

住み続けられ、新たに住みたくなり、持続・発展するまち

© 2022 Daiwa House Industry Co., Ltd. All rights reserved.

開発から40年以上たったまちをどのように持続・発展させていくのかというと、公園や道路といった生活インフラ、子育て・仕事・医療といったまちに必要な機能、まちづくりに関係するプレーヤー、これを「キャスト」と呼んでいるが、これら3つを紡ぐことだと考えている。例えば、これまで当社はインフラを整備し、それを行政に移管し、住宅をお客様に販売して終わりという事業だったが、これからは、まちの未来のために何をすればよいかという発想で、ほかのキャストの方とつながり合いながら、共にまちの魅力をつくっていく、それを「紡ぐ」というふうに表示している。

図 3-8

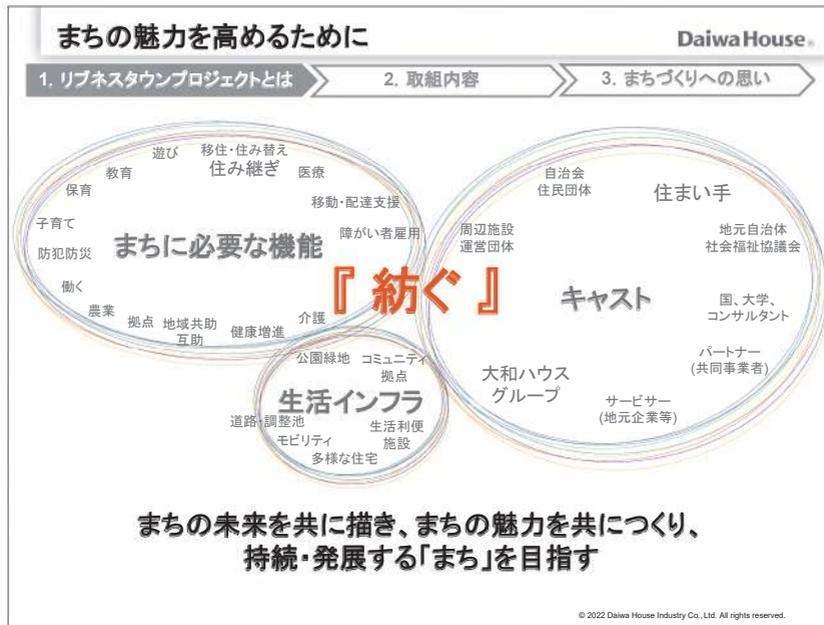


図 3-9

まちの魅力を高める機能や仕組み Daiwa House

1. リブネスタウンプロジェクトとは 2. 取組内容 3. まちづくりへの思い

【グループ会社によるシナジーのイメージ】

コミュニティラボ Daiwa Town	電力・エネルギー Daiwa Energy, eneServe	育児・教育 SPORTS CLUB, NAS	まちのコンシェルジュ DaiwaLifeNet, Daiwa Town	仕事・働く DaiwaLifeNet, Daiwa Town
余暇・フレイル予防 Daiwa Royal Hotel, NAS	ランドバンク・空き家バンク LIVNESS	地域包括ケア連携 DaiwaLifeNet, DaiwaLifeSupport	モビリティ DaiwaLifeNet	ライフサポート DaiwaLifeNet, DaiwaLifeSupport
地域活動拠点 LIVNESS Town	まちづくり人財 LIVNESS Town	ICTポータル/PDSシステム MEDIA TECH INC.	まちづくり組織 DaiwaLifeNet, Daiwa Town	上野 ローソン野七里テラス店 三木緑が丘 ツツミイワビル

※下線は実証中の機能、仕組み
住民の声を聴き、ニーズを深掘りし、実証から実装へ

© 2022 Daiwa House Industry Co., Ltd. All rights reserved.

当社グループは、様々な分野で事業を展開しており、シナジーを生かした多くのサービスを提供できる。もちろん全ての機能を当社グループだけで提供できるわけではないため、他社にも積極的に参画していただきたい。まちに今何が求められているのか、将来このまちに何が必要なのかということ、住まい手の声を聴きながら実証を重ね、実装へ移していくことが求められている。

私たちは、これまでのまちづくりの反省を踏まえ、産官学民がスクラムを組んで、それぞれ目的は異なりつつも、持続・発展するまちという共通の思いを胸に、まちづくりの在り方を描いていきたい。

きな満開の桜の木が完成した。こういったイベントを通して、住まい手がまちのことをどう考えているかを把握でき、さらには、その中から地域の課題や必要なサービスを検討するヒントにすることができた。

図 3-12

STEP1: 共創イベントによる地域交流

1. リブネスタウンプロジェクトとは

STEP2: コミュニティ拠点を活用した実証

1. リブネスタウンプロジェクトとは

Daiwa House.

2. 取組内容

Daiwa House.

3. まちづくりへの思い

**阪急北ネオポリス
2021/11/13 大和フェスタ**



記入例

桜の御用箱に
大和園地の自慢
をご記入下さい！

おたのしみ
ポイント

- ・緑、自然が多い・公園が多い・空気がきれい
・景色がいい
- ・みんなやさしい・イベントがたくさんある
・つながり・サークル
- ・子育てしやすい・近所全体で子育てしている
- ・駅に近い・高速道路のインターチェンジに近い

おたのしみ
ポイント

- ・自然が多い・空気がきれい・いきものがたくさん
- ・公園が多い・学校が楽しい
- ・みんなやさしい・イベントがたくさん
- ・大人が協力している・広い
- ・今までのまちより過ごしやすい

イベントを通して地域住民の声をヒアリングし、地域に必要な機能やサービスを検討

© 2022 Daiwa House Industry Co., Ltd. All rights reserved.

図 3-13 は、さらにステップアップした取組の紹介である。まちを持続させていくためには、住まい手にとって必要な施設を住まい手が自ら運営していく必要があるため、その実現に向けた実証を行っている。

図 3-13 左側の三木緑が丘ネオポリスでは、住まい手が気軽に立ち寄れるサテライト拠点を 2022 年 1 月にオープンした。縁日や寄せ植えイベント、地元有志の方との対話を通して、自分たちのコミュニティ施設にさせていただく取組を行っている。

図 3-13 右側、横浜市の上郷ネオポリスでは、まちの中にお茶場が欲しいと

いう住まい手の声とともに、買い物の課題も浮き彫りになっていたため、コンビニを併設したコミュニティ施設を 2019 年にオープンした。住まい手が単なる利用者ではなくボランティアとして参加し、施設の清掃や訪れた方とのコミュニケーションといった役割を担っている。

図 3-13

STEP1: 共創イベントによる地域交流

1. リブネスタウンプロジェクトとは

STEP2: コミュニティ拠点を活用した実証

1. リブネスタウンプロジェクトとは

Daiwa House.

2. 取組内容

Daiwa House.

3. まちづくりへの思い

**三木緑が丘ネオポリス
コミュニティ施設「たかはしさんち」**



**上郷ネオポリス
店舗コミュニティスペース「野七里テラス」**



地域住民と共に実証を実装へつなげる

© 2022 Daiwa House Industry Co., Ltd. All rights reserved.

また、「住み継ぎ」の試みも始めている(図 3-14)。高齢の住まい手からは、子どもが家を出ていき、夫婦だけでは広すぎる、といった生活と住まいのミスマッチを感じていたり、今後、身体が衰えても、できるならネオポリスから離れたくない、という声を聞いている。そういった方々に対し、暮らしに合った住まいに移っていただき、空いた家へ子育て世代に入ってもらおうということを検討している。これを整備するためには、ハード整備はもちろんのこと、ファイナンスの仕組みやサポート体制を構築していきながら、まずは住まい手に向けたアンケートの実施やワークショップを開催することで、住み継ぎに対してどのような思いを抱いているのか、調査を始めている。

図 3-14

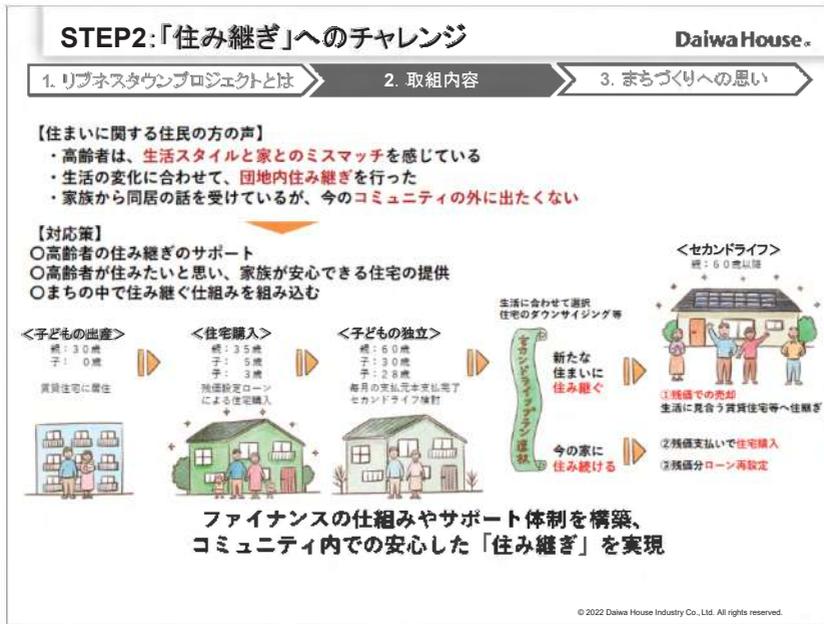
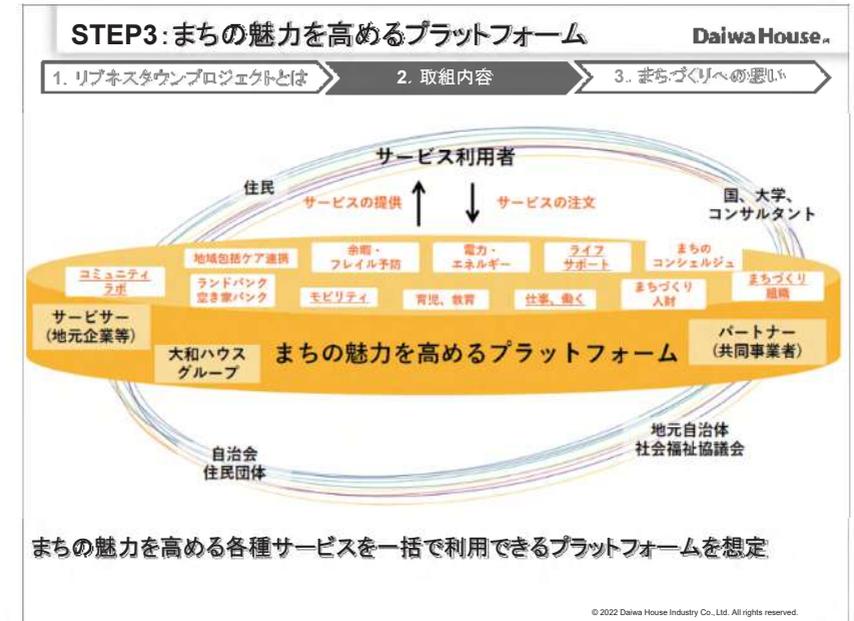


図 3-15 は未だ構想段階だが、サービスを共通の基盤で利用できるプラットフォームを構築することを検討している。このプラットフォームでは、あらゆるキャストがサービスの担い手としても受け手としてもアクセスできるものを想定している。

図 3-15



3-3 まちづくりへの思い

本プロジェクトにより、当社がもともと強みとしていた新規の不動産開発（図3-16、緑色部分）に郊外住宅地の再耕活動も加え、川上から川下までを一貫したプロデュースが提供できるのではないかと考えている。

そして、本プロジェクトで構築した仕組みやノウハウを新規のまちづくりにも展開することで、しっかりサイクルを回して持続可能なまちづくりの体制を整えていきたい。

図 3-16



まちづくりのキーワードは「DE&I」。多様性、公平性、包摂性と訳されるが、2022年5月に発表した当社の第7次中期経営計画においても、これを私たちがつくり出したい社会と表現している。

図 3-17



図 3-18



当社のプロジェクトはまだ始まったばかりだが、今後もまちが持続・発展するように、まちの魅力創出を図り続けていきたい。

Chapter

日本での持続可能なまちづくり・
住まいづくりの取組事例～

Fujisawa サスティナブル・ スマートタウンの取組み



熊谷 一義

パナソニック ホームズ株式会社
プロジェクト推進部 室長

戸建・マンション分譲・アセットの設計・監理、
事業用地開発に携わる。現在は、『想像を超え
たくらし』・『健幸と生涯活躍の街』の実現を目
指した新たな街を地方創生のモデルとすべく、57
団体が参画する「アップデートシティ協議会」に
プロジェクトマネージャーとして参加。

4-1 パナソニックのサステイナブル・スマートタウン (SST) とは

本日は、神奈川県藤沢市で、パナソニックグループを代表幹事とする協議会 21 社で進めている「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン」の取組みを紹介したい。

パナソニックによるまちづくりは、そこに住まう人々の暮らしを起点に考えるところからスタートする。パナソニックというと、企業イメージから、技術が先行しがちと捉えられるが、そこに住まう人々に対してどのような暮らしが提案できるかを考え、その暮らしを実現するために空間設計を行い、インフラを構築していく。あくまでも、そこに住まう人々の「暮らし」から発想していくのである。

その「暮らし」の実現のために、パナソニックグループやそこに住まう住民、地域の方、自治体、パートナー企業、大学等の学術機関・教育機関等、さまざまな方と共創し、社会課題解決と持続的なまちの発展を目指している。そして、そのまちに分野横断型の5つのサービスを展開する。

『暮らし発想と、分野横断型の5つのサービス、産官学・住民参加による進化し続けるまちづくり』、それがパナソニックのサステイナブル・スマートタウン (SST) である。今回紹介する藤沢を皮切りに、綱島、吹田と、自社工場跡地の再開発を通し、事業活用、地域課題解決、そして社会課題解決の実践を行っている。

図 4-1



図 4-2



4-2 Fujisawa サステナブル・スマート タウン (Fujisawa SST) の取組み

図 4-3



Fujisawa SST は、神奈川県藤沢市に位置する面積約 19Ha のパナソニック工場跡地のまちづくりであり、観光スポットとして有名な江ノ島や湘南海岸に近接し自然豊かであり、また、商業・文教施設にも囲まれた湘南藤沢エリアに位置している。

1961年に松下電器産業株式会社の関東初進出の工場が操業を開始し48年間稼働した。工場閉鎖に際し、跡地計画について、藤沢市と2010年11月に基本構想を合意し、2014年4月にFujisawa SSTのまちびらきに至る。

図 4-4



Fujisawa SST は、主に6つの施設構成で実稼働中である。タウンマネジメント機能を有し、タウンマネジメント会社の拠点でもある「Fujisawa SST スクエア」、商業施設「湘南 T-SITE」、健康・福祉・教育施設「ウェルネス スクエア」、まちのセンターに位置する集会所「コミッティセンター」、次世代型物流センター「ネクストデリバリースクエア」、そして、全てスマートハウスである戸建住宅。

開発進捗率は2022年現在で80%、2,000名超の方が居住している。三井不動産レジデンシャル株式会社で推進しているシニアレジデンス棟は、2024年に竣工を目指している。2024年には全施設が稼働し、開発としてのまちは完成するが、ここからがこのまちのスタートとなると考えている。Fujisawa SST は、戸建住宅を中心とした複合開発のまちづくりである。

図 4-5



4-3 まちづくりのプロセスについて

まちづくりのプロセスについて説明する。まず、まちづくりの根本となる基本方針を定め、その実現のためのコンセプトを掲げる。具体的な全体目標を定め、目標達成のためのさまざまなルール等を定めたガイドラインを策定し、まちの仕組み・サービスを展開する。そして、関わる全ての人の行動変容と、コミュニティ醸成を促す。

図 4-6



4-4 Fujisawa SST のコンセプト

まちのコンセプトは「生きるエネルギーがうまれる街」。「生きるエネルギー」とは、人の活力という意味のエネルギーである。

図 4-7



達成すべきまちの全体目標として、『環境目標、エネルギー目標、安心・安全目標』の3つを定めた。

この目標は単なるキーワードではなくて、具体的な数値目標を示している。この数値目標は、必ず達成していく目標として、日々スマート機器等を用いて計測し、見える化を行っている。見える化を行うことにより、必達する目標となると考えている。

4-5 タウンマネジメント会社について

Fujisawa SST の特徴の一つとして、タウンマネジメント会社が機能していることが挙げられる。デベロッパーとして開発・施設整備の役割で終わるのではなく、永続的に関わっていくために、関係企業9社の共同出資によりFujisawa SST マネジメント株式会社が設立された。

図 4-8



この会社は、まち全体のコミュニティ醸成を行うこと、社会課題解決のために『エネルギー、コミュニティ、ウェルネス、セキュリティ、モビリティ』の5つをテーマにした分野横断型サービスをワンストップで提供する役割を持ち、またインキュベーターとしての機能も担う。詳細についてはホームページを参照いただきたい。(https://fujisawasst.com/JP/project/service/)

図 4-9



図 4-11



図 4-10



図 4-12



図 4-13



図 4-14



4-6 まちを進化させる取組み

本日のシンポジウムのテーマでもある持続可能なまちづくりの一つの答えであると思うが、Fujisawa SST のイノベーションを生み出し続ける仕組みである「まち親プロジェクト」を紹介したい。

図 4-15

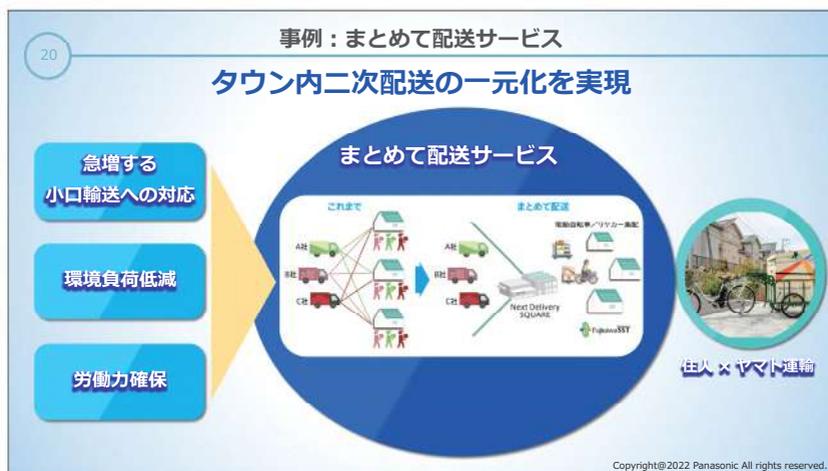


まち親プロジェクトは、我々のような開発者や、実際にお住まいの住民、まちで働いている方など、このまちに関わる全ての人がこのまちの親となって子どもを育てていくというプロジェクトである。イノベーションを生み出し続ける仕組み、まちに関わる全ての人とともに Fujisawa SST の未来を育てること、それがまち親プロジェクトである。

まち親プロジェクトの具体的な事例として、ヤマト運輸株式会社が施設運営している次世代型配送センター「ネクストデリバリースクエア」の配送サービスがある。物流サービスにおいては、コロナの影響もあり、小口輸送が多くなり、

環境負荷が問題となっているが、社会的に大きな課題となっているのが労働力の確保である。その解決策の一つとして、Fujisawa SST では、さまざまな運送会社が個別に荷物を配送するのではなく、いったん、「ネクストデリバリースクエア」に荷物を集約し、ヤマト運輸が環境負荷の少ない電動自転車やリヤカーを使って各住戸に配送していく一括配送サービスを実施している。タウン内二次配送の一元化を実現した事例である。

図 4-16



次に、住民がモニターとなった事例を紹介する。住宅に設置したエアコンと、湿度センサー・睡眠センサー・アプリ等を連動させ、個人向けの快眠環境サポートサービスの検証を行い、検証を経て事業化された事例である。

もう一つ、自動配送ロボットの事例を紹介する。2020年の11月から実証検証を開始し、すでに走行距離は延べ1,200キロとなっている。自動配送ロボットが公道を走る許可を国内で初めて取得した事例である（2022年4月）。食糧物のデリバリーや、オンラインでの服薬指導と組み合わせた薬の配送などさまざまなイベントを実施し、多岐にわたり実証検証を行った。

図 4-17



図 4-18



正直なところ、実証検証のモニターとしてお住まいの方に参加いただくことに対して不安はあったが、「みんなが住みよいまちにつながっていくのでとてもいい」「まちに関わることは自分たちの安心にもつながる」など、参加いただいた方が

ら非常に前向きなご意見を頂戴した。このような活動をお住まいの方とともに引き続き実施していきたいと考えている。

図 4-19

Fujisawa SST実証に参加した住民の声

23

- ・“住みやすい世の中にしたい、世の中が住みやすくなるのだったら、自分が実験台になって、喜んで実証実験にも協力する。”
- ・いろいろ実験に参加するのは面白い。可能な限り参加しようと思っている。
- ・もっといろんなことに挑戦したい。様々な企業と接点を持ちたい。
- ・(企業は住民に対して)遠慮なくぶつかってきてほしい。気を遣わないでほしい、もっと頼ってほしい。
- ・いろんなものを取り入れて、進化して行って、それが安全安心含めて、みんなが住みよい町につながってくるのがいい。
- ・自分ができることがあれば協力したい。街に関わることは、自分たちの安心にもつながる。街が元気をなくしてしまうと住み心地が悪くなる。

2020年 住民インタビュー調査より抜粋
※対象：実証実験に参加した経験を持つ住民9名
Fujisawa SST協議会調べ

Copyright©2022 Panasonic All rights reserved.

4-7 100年進化し続けるまちづくり

本日のテーマでもある持続可能なまちづくり、進化し続けるまちづくりとは、継続的に自ら課題を発見し解決していくことであると私は考えている。この実現には、我々のような民間企業だけではなく、共通の価値観を持った産・官・学・住民の皆様のコミュニティと、その変化を下支えするためのテクノロジーの基盤が必要である。このコミュニティとテクノロジー両方を活用して、Fujisawa SSTで100年進化し続けるまちづくりに今後もチャレンジしていきたい。多くの方に、このまちの発展を見守っていただきたいと思う。

図 4-20

24 **まとめ：コミュニティ × テクノロジー**

持続可能な街づくり、進化し続ける街
= 継続的に自ら課題を発見・解決

必要なのは

変化への柔軟な対応と寛容な姿勢

そのために

共通の価値感を持った、“産・官・学・住民”のコミュニティ
変化を下支えするテクノロジー基盤

Fujisawa SST で 100年進化し続ける街づくりに挑戦！

Copyright©2022 Panasonic All rights reserved.

Chapter

なぜ、英国のまちや住まいは
100年以上活用され続けるのか～

英国流 都市デザイン・

所有形態・住宅市場の流通



大塚 紀子

ILS Research gGmbH 上席研究員

竹中工務店大阪本店勤務後、1997年に英国ヨーク大学にて建築学の修士号、2004年、オックスフォード・ブルックス大学にて都市デザインの博士号を取得。英国やスイスでの大学勤務を経て、2018年よりドイツ、ドルトムントのILSリサーチで上席研究員として勤務。大阪大学特任講師、一級建築士。

私は2018年にドイツに引っ越しする前は、18年間イギリスに暮らしていたので、イギリスでの大学時代や職場で得た都市計画に関する知識と現地で考察したことを元に、話を進めていきたい。

図 5-1

英国流 都市デザイン・所有形態・住宅市場の流通

構成

- ・ 住宅が100年以上も使用され続ける背景
- ・ なぜ100年住宅が住宅市場で価値があるのか？
- ・ まとめと日本へのヒント

英国の都市デザインと所有形態・住宅市場の流通を考えるに当たり、この章では最初に、住宅が100年以上も使用され続ける背景を見ていく。次に、実際にどのように100年住宅が住宅市場の中で取引をされていたかを説明し、最後のまとめで、どういう点が日本で適用できるかということについて提案する。

5-1 住宅が100年以上も使用され続ける背景

英国では、街並みをつくっている建築物は公共財産と考えられており、公共財産としての街並みの在り方を考える基礎として都市計画理論がつくられ、街並みを守っていく都市計画上の制度が整備されている。街並みの保存とは、個別の道の両側の景観ではなく、ある領域全体の建物の外観や雰囲気を残すことを目指している。

英国ではタウンセンターの古い街並みを再現し、まちおこしをすることがよくあるが、タウンセンターというのは、日本でいう中心市街地のことある。ここでは、タウンセンターの歴史的価値を100年にわたって活用してきた事例を紹介する。

図 5-2

住宅の所有形態と住宅市場の流通

住宅が100年以上も使用され続ける背景

- 公共財産としての建築物と街並み：都市計画論と制度
- タウンセンターの歴史的価値を活用した再生
- レッチワース田園都市
- ビスター・ヘルシー・ニュータウン



ヘンリー・オン・テムズ市内の100年住宅の事例

注：出典の記述のない写真は全て発表者によって撮影されたものである。

次に、街並みがよく保存されている事例としてレッチワースの田園都市を紹介し、その120年後に建造されたビスター・ヘルシー・ニュータウンについて説明していく。このニュータウンは、レッチワース田園都市の概念を現代に適用した例である。

5-1-1 公共財産としての建築物と街並み：都市計画論と制度

住宅が100年以上使用され続ける背景として、まずはピクチャレスク理論の話から始めていきたい。

英国におけるピクチャレスク理論は、18世紀後半から19世紀の初めにかけて発展し、絵画に見いだされるような景観を現実の風景に求め、絵のように美しいランドスケープをイギリス式庭園の中で造り上げていった。

図 5-3



ハンフリー・レプトンは、ピクチャレスクのデザインを取り入れた代表的な庭

師で、ランドスケープ・ガーデンのスケッチをたくさん残しており、事例の一つがウエントワース・ガーデンである。ここでは、ルネッサンス様式の左右対称なデザインに反するような、不規則で昔風の景色への憧れが表現されている。

そして、ピクチャレスク理論が庭園の枠組みを超えて都市の中で適用された事例が宮廷都市計画である。19世紀の初めに活躍した建築家のジョン・ナッシュは、ロンドンでは当時、唯一の宮廷建築家であり、ロンドンの中心部のリージェント・ストリートやリージェント・パークの計画と（図 5-4 の左側の写真）、その周辺のヴィッラやテラスド・ハウスなどの住宅設計も手がけた。このデザインは基盤の目状の都市計画ではなく、湾曲した道沿いに石造りの美しい建物が並んでおり、ピクチャレスクのアイデアを建築デザインに反映したものである。

図 5-4



18世紀に英国に導入されたピクチャレスク概念はその後ヨーロッパ大陸にも広まり、産業革命が中世の古い街並みなどを解体する契機となったことを反省する動きが各地でみられた。

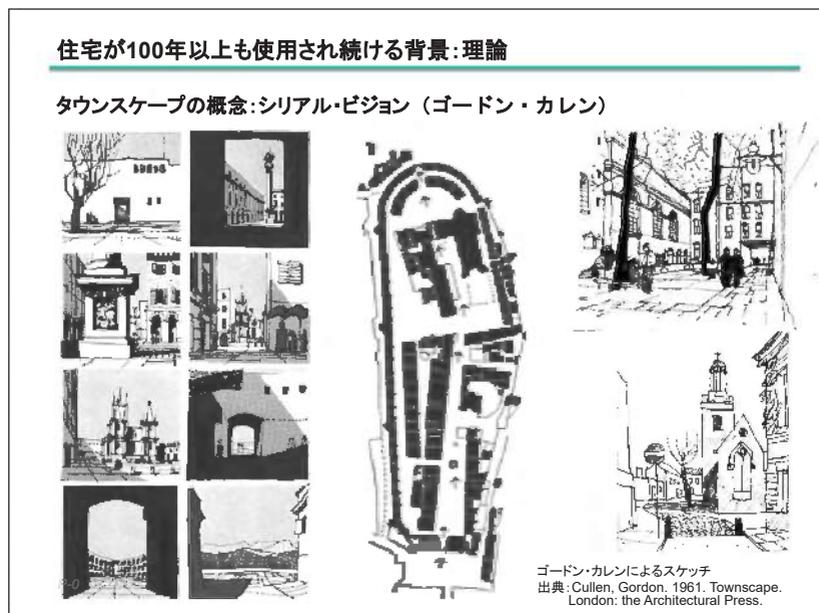
図5-4の右上の写真はセント・オールバンズという、ロンドンのセント・パンクラス駅から快速列車で北に20分程度の所のマーケット・タウンである。目抜き通りは、街の中心にある15世紀建造の時計塔から公園までの坂道になっており、湾曲した街並みに洒落たブティックやアンティーク（骨董品）屋などが並んでいる。

右下の写真は、日本でも有名なオックスフォード市のメイン・ストリートであるが、ここでも道が湾曲してデザインされており、道沿いに歩いていくと、教会の塔が色々な角度から見え、美しい街並みを特徴づけている。

次に、街並みを考える上で、もう一つ重要な都市計画理論を紹介する。英国人の建築家で都市デザイナーとして活躍したゴードン・カレンが広めたタウンスケープという概念である。

1961年にゴードン・カレンは「タウンスケープ」という題名の本を出版した。この本は世界中の大学の建築学科の教材として使われており、「都市の景観」という日本語訳が鹿島出版会から出版されている。

図5-5



カレンは、複数の建造物、さらには樹木や川や池や噴水などの水に関係するインフラや、交通インフラ、広告塔や標識などによって作り出される三次元の空間をまとめてタウンスケープと定義した。彼は、シリアル・ビジョン（継続的な景色）というタウンスケープの考察の仕方を提案している。図5-5の中央の地図を見ると、地図の下端から矢印が地図の上部に向かっていくつが表示されているが、この矢印の順番に目抜き通りを歩いていくと、いろいろな景色が展開し、その景色の移り変わりが左側の8つのスケッチで順番に描かれている。

最上段左側スケッチの中央に見える入り口は中世の街に入るゲートになっており、狭いゲートを通り抜けると、景色が開けて街が見え、最上段のスケッチから順番に、左右、左右と下がっていくと、継続的な景色の移り変わりが考察できる。そして、調査した街の中に現れるいろいろな景色と場所がどのようにつながっているかということに注目した。

ピクチャレスク理論に由来するタウンスケープの概念は、都市空間と場所の関係性を読み取り、一連の景観の美しさと整合性を重視する考え方を広めるきっかけとなった。建築物のファサードは、街並みの一部を構成する重要な要素として扱われるようになり、街並みを公共財産として位置付けることに大きく貢献したと言える。

実際に建築物や古い街並みを保存していくためには都市計画上の制度が必要になるので、以下に2つの代表的な例を紹介していく。

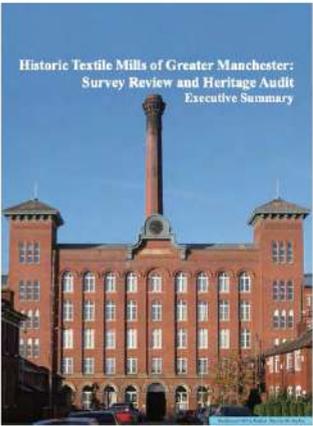
一つ目の制度は、リスティッド・ビルディング（英国登録建造物）という個々の建物を登録するシステムで、1947年に導入された。歴史的価値が認識され法的に指定された建築物のことをリスティッド・ビルディングと言う。

図 5-6

公共財産としての建築物と街並み: 制度

リスティッド・ビルディング(英国登録建造物)

- 1947年導入、歴史的価値のある建造物の登録
- 所有者に通告なく登録の審査対象になる場合がある。
- 登録条件:
 - 1840年以前の建物は、大半が登録
 - 1914年以降は高品質の建物(鑄鉄製、プレハブ、初期のコンクリート造など)
- 解体したり改造する際には地方自治体の計画課の許可が必要



マンチェスターの製織所
出典: <https://historicoengland.org.uk/images-books/publications/historic-textile-mills-greater-manchester/>

建物の指定は、一般に自治体からの要請によることが多いが、道を歩いている個人が「この建物をリスティッドにしたい。」と思った際に、役所に要請するこ

ともできる。建築物の所有者自身が知らない間に登録の対象となって審査されていることもあり、一旦登録されてしまうと所有者ですら再審査の要請ができない。開発を進めたいデベロッパーの間では、前途多難(a fearful prospect)な制度と言われており、非効率的で現在の生活に適合しない状態で保存されている商業用や工業用建物などを再開発する際に様々な規制が建物に課され、余計な時間と費用がかかることになる。

登録の条件は様々であるが、1840年以前に建造された住宅の大半は対象となっている。1914年以降は高品質で技術革新や高度な建設技術(鑄鉄製や初期のプレハブやコンクリート造など)に該当するもののみが登録されている。一旦リスティッド・ビルディングに登録されると、解体や改造の際には地方自治体の都市計画課の許可が必要になる。

歴史的建造物・記念物委員会が1980年代に行った調査によると、産業革命時代に造られた織物工場が約1,000件現存しており、そのうちの90件がリスティッド・ビルディングに登録されていることが明らかになった。図5-6の右の写真は、その一つであるマンチェスターの織物工場である。

個々の建築物を登録するだけでは広域な街並みを保護することができないという問題を解決するため、1967年に導入されたのがコンサベーション・エリアという制度である。これは、日本の伝統的建造物群保存地区の制度に類似している。

英国では、1967年の導入後の7年間で3,000地区がコンサベーション・エリアに指定された。ちなみに、文化庁のホームページによると、日本では2019年時点で100市町村内に120の保存地区しか存在しておらず、英国に比べ非常に少ない。

保存地区内には数多くのリスティッド・ビルディングが存在しているが、登録の対象になっていない建物にも制限がかかることになり、街並みを構成する全ての建造物の外観が保存の対象となる。それらを、解体したり改造したりする

際には必ず地方自治体の都市計画課に届出を出し、許可を得る必要がある。

図 5-7



図 5-7 の左の写真は、1967年に英国で初めて保存地区に指定された、人口2万人のスタンフォードという町で、石造りの、17世紀から18世紀に建造された街並みが美しく残されている。

図 5-7 の右の写真は、イングランド北西部チェシャーの中心であるチェスター市のタウンセンターで、15世紀から17世紀にかけて英国の住宅によく使用されたハーフティンバー様式の建物の景観がよく保存されている。柱や梁などの木製の骨組が外壁に剥き出しになっており、その間は白いしっくい壁仕上げになっている。

5-1-2 タウンセンターの歴史的価値を活用した再生

建造物の外観や公共スペースなどの物理的な修繕や保存だけでなく、地域

経済やコミュニティの再生にも焦点を当て、歴史遺産を修復することで不動産の価値を高めるのが、これら2つの制度の目的の一つとなっていることが多い。不動産の価値が高まると、空き店舗などに資金が流れ、将来的な地元での雇用の促進や、外観が改装された建物の内装への投資につながるからである。このような長期的な展望を元に、英国では、歴史的遺産を活用したタウンセンターの再開発が進んでいる。

図 5-8



図 5-8 の右の写真は、ロンドン西部のバークシャーにあるレディングの中心市街地のメイン・ストリートの写真で、マークス&スペンサーという国内に300店舗以上を展開している高級スーパーマーケットのファサードが写っている。ここで注目したいのは、マークス&スペンサーという店名の看板自体よりも建物のファサードや外壁を化粧している花のほうが目立っていることである。英国には、ハイ・ストリートと呼ばれる小売り店舗が集まるメイン・ストリートが大半の市

町村にあり、ケンタッキー・フライドチキンやマクドナルドなどのフランチャイズの店が入っているケースが多い。多くのハイストリートが保存地区に指定されており外観のデザインなどを保存するための規制がかかっているため、例えば、マクドナルドのトレードマークである「M」の大きな看板をファサードにつけることはできない。

図 5-8 の左の写真は、イングランド北東部に位置する工業都市、ニューカッスル市内の中心市街地が 1990 年代後半から 2000 年の初めにかけて再開発された際に、ビクトリア時代に建設されたアーケードが当時のデザイン通りに再生された様子を表している。このアーケードの店舗に入居する小売業者は、ショーウィンドーのデザインを勝手に変更したりすることは許されず、統一されたショーウィンドーのファサードに溶け込むような形で、店舗をデザインすることが要求される。

図 5-9



次に、100 年住宅が保存され活用されている事例として、レッチワースの田園都市と、その 120 年後に建てられたビスター・ヘルシー・ニュータウンを紹介する。

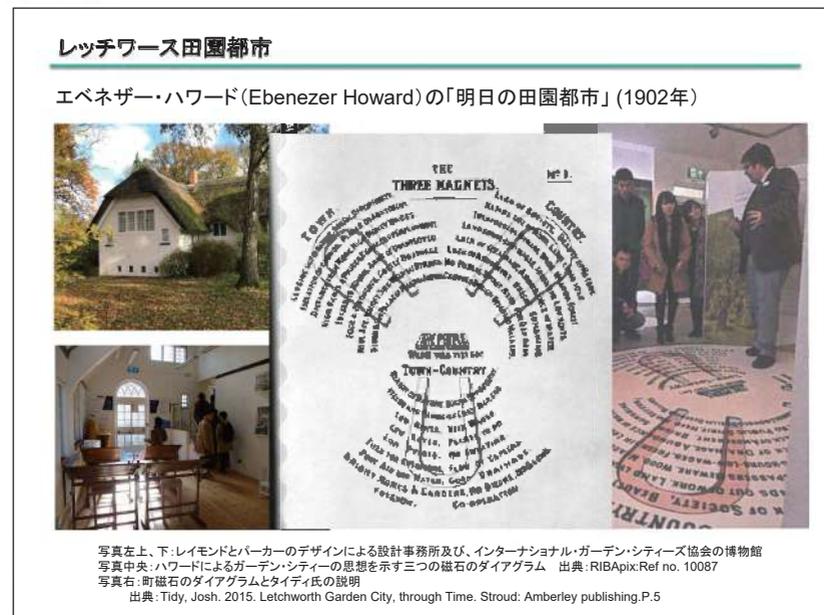
レッチワースは、ロンドンの北方 50 キロに位置し、ロンドンのリバプール・ストリート駅から電車で 45 分の距離にある、最初の田園都市である。

ビスター・ヘルシー・ニュータウンは、オックスフォード市の近郊にあり、ロンドンから 80 キロ北東に行ったところに位置するビスター町内に開発されたニュータウンである。

5-1-3 レッチワース田園都市

田園都市は、19 世紀後半にエベネザー・ハワードが提唱した新しい都市のあり方で、英国における最初の近代的な都市計画と言われており、20 世紀初

図 5-10



頭にその思想が確立された。当時のロンドンでは労働人口が集中して、煙突の煙が立ち込め、貧困地帯のスラムが発生し、住環境の大変悪い状況に陥っていた。ハワードは、労働者の健康と快適さの水準を向上させるために、田園都市のアイデアを提唱した。

ハワードは、田園都市を3つの磁石で説明しようとした。図5-10の中央の図を見ると、「Town」という町の磁石と、「Country」という田舎の磁石と、「Town-Country」、町と田舎の磁石が描かれている。

まず、町磁石においては、雇用機会が多く高賃金が期待でき、様々な娯楽もある反面、家賃や物価も高くスラムや貧困などの悪い環境下で、長時間労働を強いられ、通勤時間が長いという問題がある。

田舎磁石の生活を考えると、自然の美しさや新鮮な空気を得ることができるが、低賃金で働かされ、娯楽の少ない生活を送ることになる。

しかしながら、選択肢は町の生活か田舎の生活かのどちらかに限るわけではなく、ハワードは提唱し、第三の選択肢が田園都市の思想が目指すところの、人間社会と自然の美しさを共に楽しめる、「町」と「田舎」の磁石を融合する案を出した。

図5-10の左上の写真は、レッチワースに現存するかやぶき屋根の住居である。実のところ、ハワードは田園都市のアイデアを構築しただけで、マスタープランを完成させ詳細にわたる町の設計デザインを手掛けたのはレイモンド・アンウィンとバリー・パーカーという建築家であり、この住居は彼らの設計事務所として使われていた。現在は、博物館になっており、展示室の1室の床には3つの磁石の写真が貼ってあり、インターナショナル・ガーデン・シティーズ協会(International Garden Cities Institute)によって管理され、訪問客向けに田園都市の思想を説明する会場になっている(図5-10の右の写真)。

次に、このハワードの田園都市思想に基づいて、都市計画における土地利用のゾーニングの概要が決定され、マスター・プランがデザインされた。そのゾーニング(図5-11の左上図)の考え方は放射状のダイアグラムに落とし込まれて

おり、町の中央に庭園があり、その周りに市役所、病院や劇場などの公共建造物が配置されている。そして、一番街、二番街と放射状に道が続いていくエリアに戸建ての住宅が並び、一番外側の円周沿いに煙を出す工場などが配置され、その外側は田園地帯に続いていた。

図5-11



このゾーニングの概念をレッチワースに当てはめて、実際に計画された町が図5-11の右の地図であり、ゾーニングのダイアグラム通りに実現されたわけではないが、放射状の街路に沿って家屋が配置され、中心部にあるブロードウェイ・ガーデンズは中央庭園に当たり、市役所(Town Hall)や図書館や美術館などが周りに建てられた。くねくね曲がった道を配置し、ピクチャレスクなアイデアを取り入れている。また、ゾーニングのアイデアの踏襲としては、図5-11の地図上の青い丸の部分が、町の中心部のタウンセンターであり、赤丸で表示している工場が密集したゾーンと離れている。そして、工場ゾーンとタウンセンターの

間にハワード記念公園という公共公園が造られた。

この記念公園は、現在、人々の憩いの場となっており、タウンセンターから歩いて 10 分程の距離である。最近再開発され、樹木に囲まれた噴水広場が新たにでき、2021 年夏に筆者が訪ねた時には、**図 5-12** の左下写真のように子供たちが楽しそうに遊んでいた。

住宅のデザインはレッチワース・ルックと呼ばれており、赤レンガ造りの外壁に赤い瓦屋根がかかっており、L 型の平面図になっている。その L 型のくぼんだところに玄関が配置され、これは、アーツ・アンド・クラフツの建築様式でよく使われていた機能的なデザインである。

図 5-12

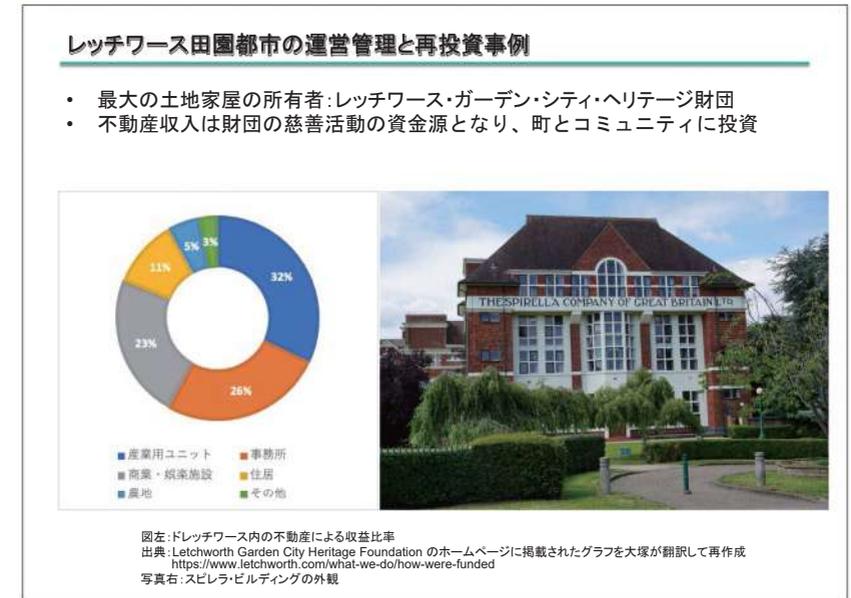


改めて言うまでもなく、レッチワースの街並みのほとんどが保存地区に指定されており、町内には 212 件のリスティッド・ビルディングが存在し、ブロードウェイ・ガーデンズとその周りの公道などは、公園や庭（Park and Garden）のカテ

ゴリーで登録されている。

ここで、レッチワース田園都市の運営管理と再投資事業について説明したい。レッチワースの最大の土地家屋の所有者はレッチワース・ガーデン・シティ・ヘリテージ財団である。その最大の収益源は 181 のインダストリアル・ユニットからの家賃収入であって、全体の 32% を占めている。また、事務所からの家賃収入が 26%、商業施設からが 23% となっており、各種産業用や商業用不動産からの収益が全体の 80% を超えている。財団のこういった収益は慈善活動の資金源となり、町とコミュニティの将来的な発展に向けて再投資されており、公共空間を改善したり、緑地を増やしたり、公園や緑地のメンテナンス費用に充てられている。

図 5-13



財団の主なプロジェクトの一つとして、**図 5-13** の右の写真のスピレラ・ビルディングを紹介したい。この建物は米国のコルセットメーカーのスピレラ社の工

場として1920年に建てられた。工場が閉鎖になってから、しばらくの間放置されていたが、財団の助成金を用いて1996年に見事に修復再生された。現在は、20社以上の事務所が入居し、ビジネスセンターとして活躍している。また、復元された建物の最上階には、明るくて広々とした壮麗なスピレラ・ボール・ルームがあり、当時の面影を残している。結婚式、コンサートや学会の会場として貸し出されており、その収益が新たなプロジェクトに再投資されるという循環システムを採用している。

5-1-4 ビスター・ヘルシー・ニュータウン

次に、120年前から現在に戻り、ビスター・ヘルシー・ニュータウンの紹介をしたい。

「エコタウン」という言葉は日本でも知られていると思うが、この20年間にわたりヨーロッパでよく使われた言葉であり、エコハウスを建てて、新しい町を造

る動きが出ている。

このエコタウンのアイデアに加え、「健康」という言葉をコンセプトの前面にだし、「健康的なまちづくり」を旨としたのが、ヘルシー・ニュータウンである。イギリスでは、子供の4人に1人が肥満問題を抱えており、大人的生活習慣病も多いため、イギリス政府が医療費削減のために、健康な場所づくりを推進している。

ビスター・ヘルシー・ニュータウンのデベロッパーはA2ドミニオンという会社で、70年間にわたり新築住宅を提供している。非営利のチャリティー組織で株主がおらず、会社の目的は社会に貢献することであるため、住宅開発で得た利益の100%を、開発地のコミュニティづくりや住民の生活を向上するための各種サービスに資金援助している。

よく考えてみると、120年前に始まったレッチワースの再投資のシステムに似ている。大きな違いは、レッチワースではレッチワース・ガーデン・シティ・ヘリテージ財団が最大の土地所有者であったのに対し、このニュータウンでは全てが分譲である。

ここでは、ゼロ・カーボン・コミュニティを目指しており、住宅を含むニュータウン内に建てられた建物の全てにはソーラーパネルが設置され、希望者には自宅に電気自動車用の充電スタンドを無料で取り付けしてもらうことができる。そして、6,000戸の住戸の建設が予定されているが、その30%はアフォーダブル住宅である。

ここでアフォーダブル住宅の話を簡単に説明しておきたい。英国では住宅の値段が平均年収の約8倍にまで高騰しており、購入するのが難しい。ニュータウン内の新築住宅の30%を、一般の住宅市場よりも少し安い価格で提供することで、低所得層がローンを組みやすくなることを目的にしているのがアフォーダブル・ハウジングのシステムである。

では、実際に「健康な場所づくり」というのは何を意味しているのかというと、住民が運動したり自然に触れたりすることができる場所をニュータウン内に幾つ

図 5-14

ビスター・ヘルシー・ニュータウン

- A2ドミニオン (A2 Dominion)
 - 非営利のチャリティー組織
 - 住宅開発で得た収益を、開発地のコミュニティづくりに還元
 - <https://a2dominion.co.uk>




- ゼロ・カーボン・コミュニティ
- 健康的な場所づくり
- 新築住宅の30%はアフォーダブル住宅



写真上: エルムスブルックのエコハウスの事例
写真下: ニュータウン内に新設された小学校

も提供することである。例えば、生態系の多様性に富む既存の雑木林を残し、そこに遊歩道をつくったり、図 5-15 の左下の写真にあるような貸し農園を中心部に設置することで、住民が集まって野菜を育てたり花を植えたりする場を提供している。右上の写真は屋外スポーツジムで、各自が携帯電話を持参し器具にドッキングすれば、運動量のデータを取ってトレーニングをすることが可能になる。

図 5-15



そして、体の健康に加え、メンタルヘルスを維持するために、コワーキング・スペース用の建物を提供している（図 5-15 の右下の写真）。ここでは、オンライン化が進んだ現代の仕事環境で労働者が孤立しないようにするために、住民がノートパソコンを持参すれば、皆と一緒に働ける場を提供している。ビスターは最新のニュータウンであるが、ハワードの田園都市のアイデアをいくつか踏襲していると考えられる。

5-2 住宅の所有形態とストック

図 5-16



この写真は、私がレディングで 2018 年まで暮らしていた 100 年住宅である。1889 年に建てられたビクトリアン様式の長屋住宅の一戸であり、オリジナルの上げ下げ窓があったり、オリジナルの煙突や暖炉があるような家である。このような家は英国人には大変人気があり自分自身も喜んで入居したのであるが、実際に住んでみると、古い上げ下げ窓の建てつけが悪く、風がびゅーびゅー入ってくるため、冬は大変寒い。床もオリジナルの床だと思って大喜びしていたが、床の下から風がびゅーびゅー入ってきて足元まで寒い。しかも、隣家との間仕切り壁に至っては、当時は遮音材がなかったことと、レンガ 1 枚の組積造の壁で区切られているだけなので、隣のテレビの音などがよく聞こえる。住み心地は

決して良くないが、イギリス人の友達に「いいね、ビクトリアンの家に住めるって羨ましい。」と言われる度に、だんだん自分がビクトリアンの家に住んでることに酔いしれてしまうわけである。

ここより、第2部の話に移り、なぜ100年住宅に人気があり、住宅市場の中で価値を維持し続けられるのかを説明していく。

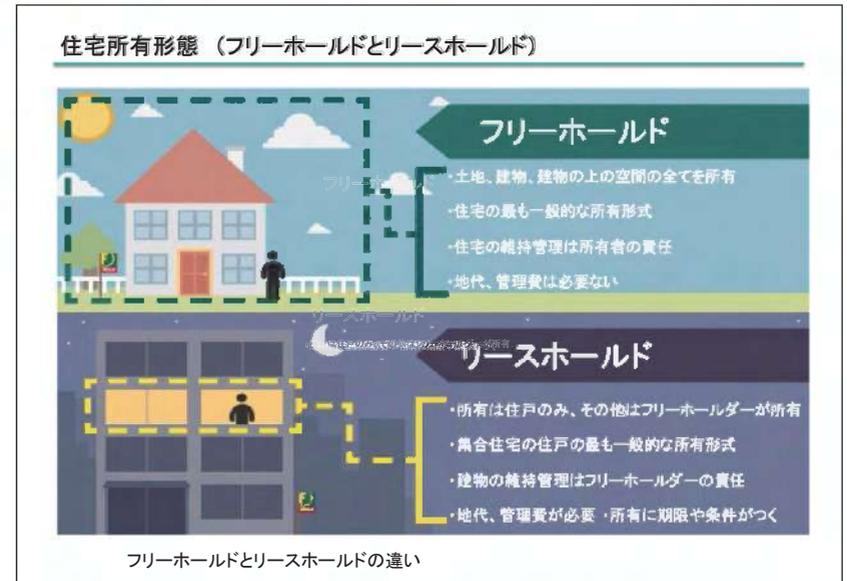
まず初めに、日本の仕組みとは異なる英国の住宅所有形態を明らかにし、住宅ストックの話をする。

松本所長の話にもあったように、英国では人口が増え続けており住宅の需要が高いにもかかわらず、新築住宅が建てられない。その理由として、英国政府が熱心に取り組んでいる環境問題とサステナビリティ政策が住宅市場に与える影響について説明する。

次に、住宅市場におけるアトラクター（魅力的な要素）とセカンド・ホームが住宅市場で果たしている役割を説明することで、100年住宅が現在も重要視されている理由を明らかにしていく。

まずは、所有形態の話であるが、英国における不動産所有形態の最も顕著な特徴で日本と大きく異なるのは、フリーホールド (Freehold) とリースホールド (Leasehold) の2種類があることである。フリーホールドというのは、土地、建物、及び建物の上の空間の全てを所有していることである。これは住宅の一般的な所有形式で、フリーホールドを持っている所有者のことをフリーホルダーと言うが、全ての維持管理はフリーホルダーの責任になるため、管理費や土地代を別個に支払うことはない。

図 5-17



出典: 全国で営業をする不動産会社であるフォクストン (Foxton) のウェブページより転載、訳は漆原による。
<https://ashworthmansions.files.wordpress.com/2007/02/ashworth-for-rent-1-small.png>

対照的に、リースホールドというのは、図 5-17 の下の図のように、住戸の中身のみを所有することである。建物自体はフリーホルダーが所有している、英国の集合住宅における最も一般的な所有形式になる。建物の維持管理はフリーホルダーの責任であり、住戸部分のみを所有するリースホルダーは、土地代や管理費をフリーホルダーに支払う必要がある。通常、リースホルダーは期限の限定された所有形式であり、99年に設定されているケースが多い。リースホルダーが建物の外壁についている窓を取り替えたり、バルコニーを改装したりする際には、必ずフリーホルダーの許可を得なければならず、フリーホルダーに変更料を課せられることもある。フリーホルダーは建物の外観に投資し価値を高めると、賃料や管理料を値上げしたりすることができるので、建物への投資は良い商売になると考えられている。

大変驚くべきことではあるが、英国では住宅の値段がどんどん上昇している。

ここでは、英国政府の統計局が毎年発表している国の住宅価格の平均値を見ていく。30年前の1990年代の初めに、5万ポンド程度であった平均住宅価格が、2022年には27万4,000ポンド（日本円で約4,500万円）になっており、30年間で5倍以上に上昇している。住宅価格は1970年代までは比較的安定しており、価格変動も少なかったが、1980年代以降にサッチャー政権が金融機関による住宅資金援助への規制を緩和して以来、住宅ローンが組みやすくなった。その結果、住宅の売買が頻繁に行われるようになり、住宅価格が上昇し続けるバブル市場を生み出すことになった。

図 5-18



出典：2022年4月のUK House Price Indexを基に、大塚が作成。
<https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/uk-house-price-index-data-downloads-april-2022#download-the-data>

英国の住宅市場ではラダー（日本語で「はしご」という意味）を上がって行くと言われることがよくあるが、英国人は平均6～10年で住宅の売買を繰り返しながら、個人資産を増やしていく。30年前には住宅購入の敷居がそれ程高くなかったため、学校卒業後に働き始めた人が、小さなマンションなどを買うこ

とが可能であった。最初に購入した家が10年後には、場所によっては2倍になることもあり、その家を2倍の値段で売却して、さらに大きな家を買うことが可能になるわけである。このような売買を何度も繰り返していくと、個人資産がどんどん増えていくことになる。そして、リタイアする頃になると子供たちは既に独立しており、その時の家族構成に合わせてダウンサイズする人が多く、小さなマンションなどに移り住むわけである。そうすると、売却した大きな家と新たに購入した小さなマンションの価格差が老後の資金になるというわけである。

需要が増えているにもかかわらず新築住宅の建設に投資してこなかったため、市場は慢性的な住宅不足に陥り、100年住宅を含む限られた数の既存住宅が取り合いになるような市場を生み出すことになった。

次に、住宅ストックの年齢を見ていこう。

図 5-19 の表の一番右側グレーの縦列を見てみると、現存する住宅の21%は1919年以前に建設され、16%は1919年から1944年に建設されていることがわかる。つまり、37%の住宅ストックは戦前の建設になる。民間賃貸住宅を示すグリーンの縦列に注目してみると、民間賃貸住宅全体のうちの4割は100年住宅であり、100年以上前に建設された住宅が現在の賃貸住宅市場において大きな役割を果たしていることがよく分かる。

図 5-19

住宅の所有形態ごとの住宅ストック年齢の割合

- ・ 現存する住宅の21%は100年以上前に建設
- ・ 1990年以降の建設は、全体の住宅ストックの12%
- ・ 1919年以前の住宅が民間賃貸住宅の約4割

建物年齢	持ち家	民間賃貸住宅	地方自治体による公営住宅	住宅協会による社会住宅	合計
1919年以前	21.3	39.7	4.3	8.7	21.4
1919-1944年	17.9	13.1	16.9	9.6	16.4
1945-1964年	18.0	11.6	38.3	26.2	19.6
1965-1980年	21.0	16.2	33.5	23.9	21.6
1981-1990年	9.3	6.7	5.4	11.4	8.8
1990年以降	12.5	12.6	1.5	20.2	12.1

単位：%

出典：イングランド・ハウジング調査（2008年のハウジング・ストック・レポートを元に Meen, Geoffrey; Gibb, Kenneth; Leishman, Chris & Nygaard, Christian が作成した表を大塚が翻訳し再作成）

図 5-20

持続可能な街づくりに向けての政策

持続可能な開発（1990年代後半以降）

- ・ ゼロ・カーボン住宅とエコ・タウン
- ・ アーバン・ルネッサンス（都市復興）
- ・ アーバン・スプロール現象を阻止する政策に転換

ブラウンフィールドの再利用

- ・ ブラウンフィールド（工場跡地、土壤汚染地）を、「以前に開発されていた土地（PDL）」と定義
- ・ 更地の住宅開発を極度に制限
- ・ 2000年に、新築住宅の60%はPDLに建設する政策を発表 → 2008年には80%がPDLに建設



写真上：ロンドン、クィーン・エリザベス・オリンピック・パーク
写真下：大阪府、貝塚市のブラウンフィールド

5-3 なぜ 100 年住宅が住宅市場で価値があるのか？

5-3-1 環境問題とサステナビリティ政策

次に、需要に伴った住宅数を満たすための新規物件の建設が滞っていた背景として、環境問題と持続可能な開発政策を見ていきたい。

1990年以降は、持続可能な開発に基づくコンパクトシティの実現に向けて都市政策が移行し、都市復興を唱える「アーバン・ルネッサンス」という概念が広がり、まずは都市部にある空き地や既存建物の再利用に重点を置くようになった。

一方で、農村地帯の新規開発が大きく制限されるようになった。

このような持続可能な開発に向けての主張は、CO₂ 排出量とアーバン・スプロール現象が生み出した車中心社会に付随する大気汚染などを軽減することも目的としている。アーバン・スプロールは、新規住宅開発が町の外に広がっていく現象で、自家用車の利用を増進することになり、CO₂ 排出量を制限するという環境問題軽減に向けてのターゲットに合わせるには、町の中心部でコンパクトに暮らすという政策に移行する必要があるわけである。

次に、英国におけるブラウンフィールドについて解説したい。

ブラウンフィールドはグリーンフィールド（田園地帯）に対応する言葉として、英国では使われている。ブラウンフィールドは、一般的に、脱工業化に伴って生じた工場などの跡地と解釈されるケースが多く、放置された荒地や土壤汚染を含む土地というイメージが強かった。工場跡地を意味するので、土壤汚染

が連想され、ネガティブな意味合いで使われることが多かった。ブラウンフィールドと土壤汚染の関連性に着目すると、既存の土地での住宅開発がなかなか進まなかったため、英国政府は意図的に「以前に開発された土地 (Previously Developed Land (PDL))」と定義することで、ブラウンフィールドのイメージを改善しようとした。さらに、英国政府は 2000 年に、新築住宅の 60% は「以前に開発された土地」に建設するという政策を発表し、2008 年には 80% の新築住宅がブラウンフィールドに建てられるという統計結果が出ている。

しかしながら、こういう持続可能な住宅政策はデベロッパーにとっては大変厄介な話で、以前に開発された土地を扱うには、地権の問題や土壤汚染の除去など開発に至る前に解決しなければならない問題が多いため、結果として新築住宅の開発が滞ることになった。

このアーバン・ルネッサンスやブラウンフィールドの再開発などの都市政策に加え、英国にはイングランド農村保護協会 (CPRE) のような環境保護を目的とする慈善団体が数多く存在している。彼らは、政治家や市民へのロビー活動を熱心に行い、イベントを企画する等で、田園地帯を守るための啓蒙活動を主導している。例えば、CPRE は図 5-21 の写真にあるような田園地帯の生垣を 95 年間保全し続ける活動を行っている。「私たちが守ってきた自然の生垣ほど長く私たちは生きることがないかもしれないが、CPRE は垣根を地道に保護するキャンペーンを 1 世紀近く続けてきた。」という文面が、この保護団体のホームページのトップに掲げられており、環境保護に対する意気込みが感じられる。

一般に英国人は、歴史的な街並みの保存だけでなく、田舎の自然環境とランドスケープを保全することにも非常に熱心である。イングランド農村保護協会などが田園地帯の自然や景色を手厚く守るキャンペーンを主導しているので、日本のように安易に森林が伐採されたり農地が売却されたりして、グリーンフィールドに宅地造成が行われることが少ない。

図 5-21



出典: <https://www.cpre.org.uk/discover/hedgerow-highlights-milestones-from-cpres-95-years-of-campaigning>

住宅供給の危機に直面しているにもかかわらず、容易に新築住宅が建設できない英国の状況は、100年住宅が住宅市場の中で重要な位置を占め続けられる要因の一つであると言える。

そして、100年住宅の人気が高いのは周知の事実で、私自身も100年住宅で気分よく暮らしていた一人である。

5-3-2 「アトラクター」と住宅市場

英国の住宅市場には、「アトラクター」と呼ばれる、人々を引きつける要素や条件がある。例えば、家選びの際に、日常生活に必要な目的地をまず考える人が多い。スーパーや良い学校や病院が近所にあるかどうか、通勤や通学に必要な交通のネットワークや駅までの距離などが、住まいを探すに当たり重要な条件になる。さらには、都市のアメニティ、つまり、公園とか河川が近くにあつ

て散歩が楽しめるなど、このようなアトラクターは日本でも一般的である。ここで、英国特有のアトラクターを紹介したい。英国では、建築物の歴史的・文化的価値や、公共空間の美しさや雰囲気、商店やカフェなどの個性や多様性、さらには、それらが絡み合って造り出される独自のライフスタイルがアトラクターとして評価されている。つまり、100年住宅が作り出す街並みが、アトラクターを生み出し、人々を惹き付ける舞台となっている。

図 5-22



図 5-22 の右上の写真は、先にも紹介したセント・オールバンズの中心市街地であるが、100年住宅が並んでいる道の向こうに時計塔が見える、ピクチャレスクな美しい街である。

図 5-22 の右下の写真は、先ほど説明したレッチワースのタウンセンターのメイン・ストリートである。100年住宅が並ぶ道と公共空間に植え込みやベンチな

どを設けて魅力的な街並みをつくっており、街全体の不動産の価値を高めることに繋がる公共空間への投資が行われている。

実際に、英国の四大銀行の一つであるロイズ銀行の2018年の調査によると、100年住宅が立ち並ぶ、ピクチャレスクなマーケット・タウンで住宅を購入するには、近隣地域の市町村と比較して、平均で3万788ポンド（約472万円）も高額になり、郡（County）の平均住宅価格より12%も高いという結果が発表されている。ちなみに、マーケット・タウンというのは、英国で、中世の時代に市場を開催する権利を持っていた町のことを意味するので、当然のことながら、そこには100年住宅が数多く残っている。

次に、高級なマーケット・タウンについて見ていきたい。

ヘンリー・オン・テムズ（以下、省略形のヘンリーと称する）はロンドンから西に60キロの距離に位置する町で、12世紀発祥の人口1万人のマーケット・タウンである。オン・テムズと呼ばれているように、テムズ川沿いの美しい町である。この住宅には英国の平均住宅価格の4倍の値段がついているのは何故かを考えてみる。

図 5-23

高級なマーケット・タウン：ヘンリー・オン・テムズ

- 12世紀発祥の人口1万人のマーケット・タウン
- ロンドンの西60km
- 英国の住宅価格平均の4倍

2016/6/17、ガーディアン紙の記事
「ヘンリーに引っ越そう！」

旧市街はハーフティンバー様式のコテージからエドワード朝時代のセミ・デタッチド（二軒長屋）まで、様々な時代の歴史的建造物が混在する美しい町である。



写真上：ヘンリー・オン・テムズのフライデイ・ストリートのコテージ
写真下：ヘンリー・ロイヤル・レガッタ
出典：2021年ヘンリー・ロイヤル・レガッタのホームページより <https://www.hrr.co.uk/gallery/>

ガーディアン紙に2016年に紹介されていた「ヘンリーに引っ越そう。」という記事をもとに説明する。ガーディアン紙は、英国の大手一般新聞の一つであり、毎月、英国内の町の一つを選んで、その不動産と様々なアトラクターについての紹介記事を連載している。ヘンリーも例外ではなく、鉄道駅までの近さや、ロンドンまでの直行列車があるかどうか、高速道路の入り口までの距離など交通ネットワークに関する情報と日常の買い物施設や学校のレベルについての解説が記事の中に含まれている。特徴的なのは、記事の冒頭の文章が、「旧市街にはハーフ・ティンバー様式のコテージからエドワード朝時代のセミ・デタッチドが現存し、様々な時代の歴史的建造物が混在する美しい町である。」と、100年住宅に関するアトラクターの話から始めることである。図5-23の右上の写真は、フライデイ・ストリートという、ヘンリーの中心部にある古い道で、この道沿いのハー

フティンバーの住宅に出物があると、いかにラッキーであるかと、新聞の記事の中に書いてある。

多数の100年住宅に加え、この町はヘンリー・レガッタで有名である。レガッタというのはボート・レースのことで、ヘンリーの町の夏の風物詩として紹介されており、川沿いに仮設の観覧席が設置され、着飾った人々が集まり、シャンパンを飲みながらケンブリッジ大学対オックスフォード大学のボートレースを楽しむ有名な行事である。

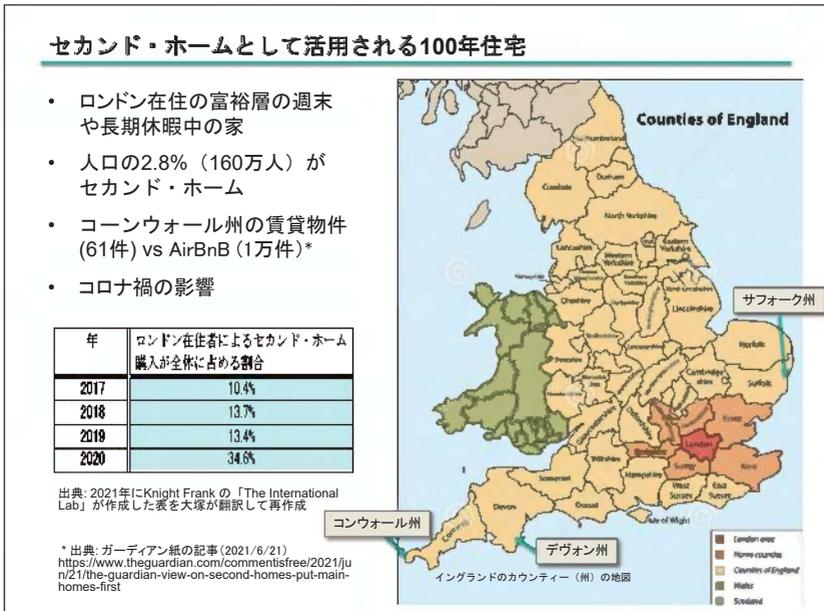
ヘンリーは、100年住宅の美しい街並みと、このヘンリー・レガッタというイベントもあり、アトラクターが作り出してきた街のブランドが住宅価格の評価に影響を与えている。

5-3-3 「セカンド・ホーム」の役割

最後に、100年住宅が住宅市場の中で役割を果たすのに貢献してきた、セカンド・ホームについて話をする。

伝統的に英国では、中産階級や上流階級出身の人が、ロンドンのフラット（日本のマンションに当たる）に居住しながら、週末に訪れるセカンド・ホームを田園地帯に所有するという習慣がある。毎週金曜日には早めに仕事を終え、自家用車や鉄道で2、3時間の距離にあるセカンド・ホームで週末を過ごすケースが多い。つまり、セカンド・ホームは、ロンドンなどの都市部に住む富裕層が、週末ごとに移動し、家族でくつろぐ目的のための住居のことである。

図 5-24



出典: <https://www.dreamstime.com/royalty-free-stock-photos-counties-england-image10240078>

図 5-24 のイギリスの地図で赤色に表示されている州がロンドンである。ロンドンの周りにオレンジ色で示されている州は、ロンドンへ通勤する人々のベッドタウンにもなっているが、それらの州内にセカンド・ホームを所有している人もいる。また、その周りに位置する黄色で表示されている地域は、例えば、サフォーク州やオックスフォード州であり、この辺りはセカンド・ホームを求める人々に人気がある。南部のサセックス州では、海岸線の美しい景色を楽しむことができ、オックスフォード州は風光明媚な丘陵地帯にピクチャレスな村々が点在するコッツウォルズで有名な場所である。このような村では、週末にロンドンから移動する人口が増えて、彼らをターゲットにした高級なレストランやバーがオープンしたりしている。

さらには、週末だけではなく、夏休みやクリスマスの長期休暇を過ごすためのセカンド・ホームの需要もあり、イギリス南西部のコーンウォール州やデヴォ

ン州などのピクチャレスな町や村がターゲットになっている。人口の 2.8% に当たる 160 万人がセカンド・ホームを持っているのが英国の現状である。

ガーディアン紙の 2021 年のコーンウォール州の賃貸物件に関する記事によると、賃貸物件が 61 件しか提供されていないのに対し、Airbnb (民泊) で検索をかけると 1 万件の結果が出るため、セカンド・ホームの所有者が自分達が使用していない時期に短期間で旅行者に貸していることを示している。

さらには、コロナ禍の影響で在宅勤務が確立し、ロンドンのフラットで暮らしていた人々がセカンド・ホームに永久的に引越したり、あるいは、ロンドンのフラットを売り払ってセカンド・ホームで人気の高い地方に家を購入する現象が出てきた。彼らは、例えば、コーンウォール州の海岸線の村に住み着いて、ロンドンには月に一度ぐらいの頻度でミーティングに向かうことで業務が可能になり、コロナが終了した後も引き続き在宅勤務ができると判断したからである。図 5-24 の左下の表は、英国大手の不動産会社であるナイト・フランク (Knight Frank) の 2021 年 2 月の調査結果で、ロンドン在住者によるセカンド・ホーム購入が全体に占める割合を示しており、コロナ前の 2019 年は 13% だったが、2020 年には 34% に増加している。

図 5-24 の地図上で示しているサフォーク州にあるサウスウォールドという町と、コーンウォール州に位置するセント・アイヴス町及び、デヴォン州のダートマウス町の写真を見ながら、実際に 100 年住宅がセカンド・ホーム購入時の重要なインセンティブとなっていることを強調したい。

図 5-25



図 5-25 の左上の写真はコーンウォール州のセント・アイヴスであるが、去年 G7 の会場にも選ばれ、海岸線沿いの風光明媚な街であり、100 年住宅が密集している。特に 100 年住宅の屋根がつくり出すルーフスケープが美しく、芸術家が多く移住してきた。彼らのアトリエ兼、作品を販売するギャラリーが、中心市街地の店舗の中で一際目立つ。

左下の写真は、コーンウォールの東隣のデヴォン州のダートマウスで、こちらには色とりどりの外壁が特徴的な 100 年住宅が並び、衰退後の漁業港に観賞用のボートを浮かべて、波止場の雰囲気を出している事例である。

これらの町はロンドンから車で 7 時間以上もかかるため、長期休暇用のセカンド・ホームが多い。

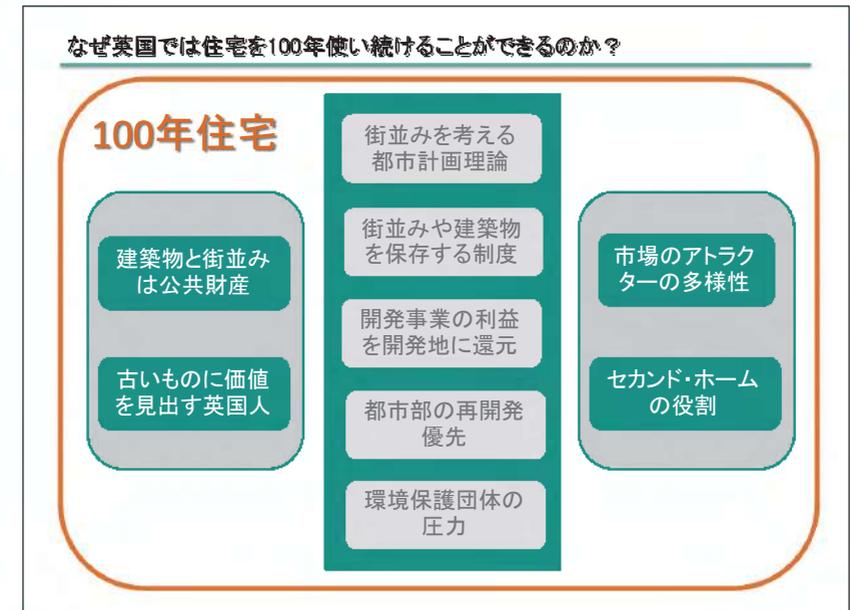
右上の写真は、サフォーク州のサウスウォールドという、海岸沿いの美しい町であるが、ロンドンからのアクセスが良いため週末の家として使われていること

が多い。100 年住宅で構成されたタウンセンターには、印象的な灯台があり、ヴィクトリア様式の埠頭やカラフルな海の家がビーチに並んでいる。ロンドンで仕事をしながら、週末は近郊のセカンド・ホームで海岸や田園風景を楽しみながら寛ぐのが、英国人の富裕層の暮らし方である。

5-4 まとめと日本へのヒント

最後に、なぜ英国では住宅を 100 年使い続けることができているのか、まとめておこう。

図 5-26



英国では、建築物と街並みは公共財産として考えられている。

古いものに価値を見いだす英国人が暮らしており、彼らはアンティークが大好きで、使い古された住宅の柱や梁や床や家具などに価値を見出している。

そして、公共財産である街並みを守っていくために、景観や公共空間のあり方やデザインを考えるための都市計画理論が存在している。本章では、ピクチャレスク理論やタウンスケープの概念を紹介し、さらには、街並みや建築物を保存する制度であるリスティッド・ビルディングやコンサベーション・エリアの制度の仕組みについて説明した。

また、土地所有者や開発業者が、不動産経営や開発事業で得た利益をその土地に還元し、街をさらに美しくするというビジネスモデルがあることも明らかになった。

英国では、住宅不足にもかかわらず新築住宅の建設が進まないのは、都市部の以前に使われた工場跡地などの再開発を優先し、森林を伐採したり農地を売却したりして、グリーンフィールドに宅地造成をすることが極度に制限されているからである。さらには、環境保護団体からの圧力が厳しく、田園地帯にある生垣を一世紀にわたり保護するなどして、自然環境とランドスケープが昔のままの姿で保存されてきた。

住宅市場には「アトラクター」という言葉が浸透しており、英国のアトラクターには多様性がある。歴史的価値観や100年住宅が造る街並みの美しさがアトラクターの一つとして高く評価されている。そして、セカンド・ホームで週末や長期休暇を楽しむという習慣があり、100年住宅がセカンド・ホームとして選択されるケースが多い。つまり、ロンドンなどの都会で機能的なマンションに住みながら、週末は歴史的価値のあるコテージで暮らしたいと思っている英国人にとっては、100年住宅は大変魅力的な物件であるので、住宅市場において大きな役割を果たすことが可能になるわけである。

最後に日本への適応性を考えてみたいが、これは非常に難しい問題である。

第一に日本では、建築物を公共財産と考える習慣はあまりなく、個人のものとして理解されている。

第二に、日本人は英国人程には古い住宅が好きではなく、どちらかというと設備の新しい住宅が好きであるように思われる。

しかしながら、今後は、住宅を個々の物件として考えるのではなく街並みをつくる構成要素の一つとみなすように考え方を変えていくべきであろう。景観や街並みの調和を配慮することが、個々の住宅だけではなく、その街全体の住宅市場の物件の価値を高めるという思考に移行していければ、都市部や既存の町の再生を優先する持続可能なまちづくりに貢献できると思われる。

Chapter

なぜ、英国のまちや住まいは
100年以上活用され続けるのか～

英国流 集合住宅の成り立ち、 素材、施工方法



漆原 弘

Urushibara Architecture and Consultancy 代表

早稲田大学建築学科大学院修士過程終了後、SKM 設計計画事務所／近代建築研究所勤務。1999年、英国ヨーク大学で博士号取得。その後、アイルランド、英国の設計事務所勤務を経て、2019年にUrushibara Architecture and Consultancyを設立。一級建築士、王立建築家協会会員、英国政府登録建築家。

先ほど大塚先生から、イギリスではなぜ住宅が100年持つのかという話を、都市計画や住宅所有、住宅市場という観点から話してもらったが、私のほうからは、集合住宅のハードの部分、特に賃貸住宅の主要な住戸形態である集合住宅に焦点を置いて、その成り立ちや、素材・施工方法、さらにはリフォームの仕方などを通じて、なぜイギリスでは100年以上前に建てられた集合住宅が現在も使われているのかということをお話していきたい。

私の話の構成は、初めに、古い集合住宅、特に100年以上前に建てられた集合住宅が、現在のイギリスの住宅ストックの中でどのような位置づけになるのかということから話をしていきたい。その次に、イギリスにおける集合住宅の成り立ちに関して、モデル住宅、民間集合住宅、そして公営住宅の3つの事例を通じて説明をしていく。その後、こうした100年以上前に建てられた集合住宅の素材や施工方法等について説明をする。最後に、イギリスではどのような集合住宅が建てられているのかということをお話したい。最後に、こうした現在の事例を含めて、なぜイギリスでは100年以上前に建設された集合住宅が現在も使われ続けているのかについて、ハードの側面から考えていく。

図 6-1



注：出典の記述のない写真は全て発表者によって撮影されたものである。

6-1 英国の集合住宅の成り立ち

6-1-1 英国の住宅の種類と集合住宅の位置づけ

今回は、集合住宅という住戸形態を中心に見ていくが、話を進める前に、イギリスには集合住宅以外にどんな住宅形態があるのかということをお話したい。イギリスにおける住戸形態を大きく分けると戸建て住宅、そして集合住宅という形で分かれる。

図 6-2



まず、戸建住宅について見ていきたい。図 6-2 左上は、戸建住宅が連なって建てられた長屋住宅である。イギリスでは「テラズド・ハウス (Terraced House)」と呼ばれている。恐らく、テラズド・ハウスはイギリスの都市部では最も一般的な住宅形態になるのではと思われる。

その下は一般的な戸建て住宅だが、これは英語で「デタッチド・ハウス (Detached House)」と呼ばれている。デタッチドとは、くっついていないという意味である。つまり長屋住宅は両隣が隣の家とくっついているのに対して、デタッチド・ハウスは両隣とくっついていない、つまり一戸建ての戸建住宅であるということになる。

一番下の住宅は 2 戸の住宅が合わさって出来ている。こうした住宅は、郊外の住宅地などに行くとよく見かける。これは「セミデタッチド・ハウス (Semi-detached House)」と呼ばれている。セミデタッチドとは、半分はくっついてい

ない、でも反対側はくっついているという意味である。つまり、片面だけ隣の住戸とくっついて 2 戸の住宅が一つの建物になっている戸建住宅の形態ということになる。

戸建住宅に対して、集合住宅とは複層階に複数の住宅が入っている住宅形態と言えると思うが、そのデザインに関しては、図 6-2 右上にあるように、19 世紀の末に建てられたレンガ造りの中層の集合住宅や右下のような 1960 年代に建てられた近代建築様式の高層の集合住宅など様々である。

では次に、イギリスにおける集合住宅の位置づけについて見ていきたい。ロンドン等のイギリスの大都市に行くと、この写真のような 4 階、5 階建ての建物が並んでいる街並みをよく見かける。こうした建物の多くは、現在では集合住宅になっていたり、オフィスになっていたり、あるいは、1 階、2 階部分が店舗やレストランになっていて、上層階が住宅の複合用途の建物になっていたりするが、

図 6-3



出典：P10, *Historic England 2020 Conserving Georgian and Victorian terraced housing. Swindon. Historic England.*

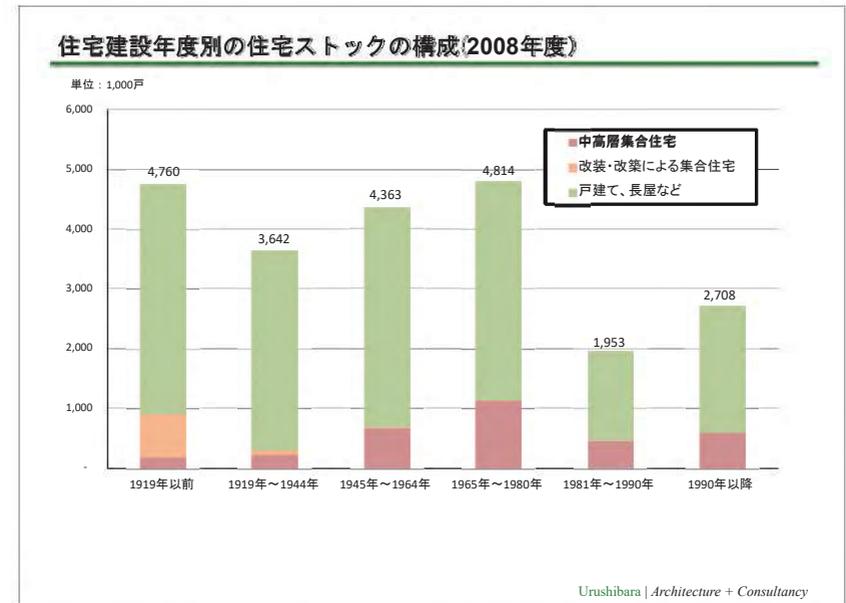
こうした建物のほとんどが、元は長屋住宅として建てられたものである。

図 6-3 右側がその典型的な断面図だが、こうした長屋住宅は、裕福な家庭のために、使用人がいることを前提として建てたものである。地下1階部分、ここでは厨房や洗濯室があり、1階部分が応接室、2階が家族のための居間、そして3階と4階が寝室になっていた。当然、こうした大きな住宅は現代の生活様式には合わないので、現在では、その殆どが、集合住宅に改装や改築がされていたり、あるいは、外観はそのまま、オフィスなどにコンバージョンされている例が多い。

現在では、都市部における住宅形態としては集合住宅が最も一般的だが、18世紀、19世紀のイギリスでは、こうしたテラスド・ハウスと呼ばれた長屋住宅が、都心部における最も一般的な住宅形態だった。つまり、集合住宅という住戸形態の建物は18世紀や19世紀の前半にはほとんど存在しておらず、実際に、イギリスで集合住宅が建設されるようになるのは、19世紀の中頃ぐらいからになる。

次に、イギリスにおける100年以上前に建設された集合住宅の、住宅ストック全体のなかでの位置づけを統計を見ながら考えていきたい。図 6-4 のグラフは、イングランドにおける住宅ストックの構成を、建てられた年代別に示したものだ。

図 6-4



出典：2008年度のEnglish Housing Survey, Annex Table 1.3を基に、漆原が作成。
Department for Communities and Local Government (2010), English Housing Survey: Housing Stock Report 2008

グラフの緑色は、テラスド・ハウスやデタッチド・ハウス、セミデタッチド・ハウスなどの戸建て住宅を示している。オレンジ色の部分は、元はテラスド・ハウスなどの戸建て住宅であったが、現在は集合住宅にコンバージョンされた住宅を示しており、一番下のピンク色の部分が、集合住宅として建てられた住宅を示している。

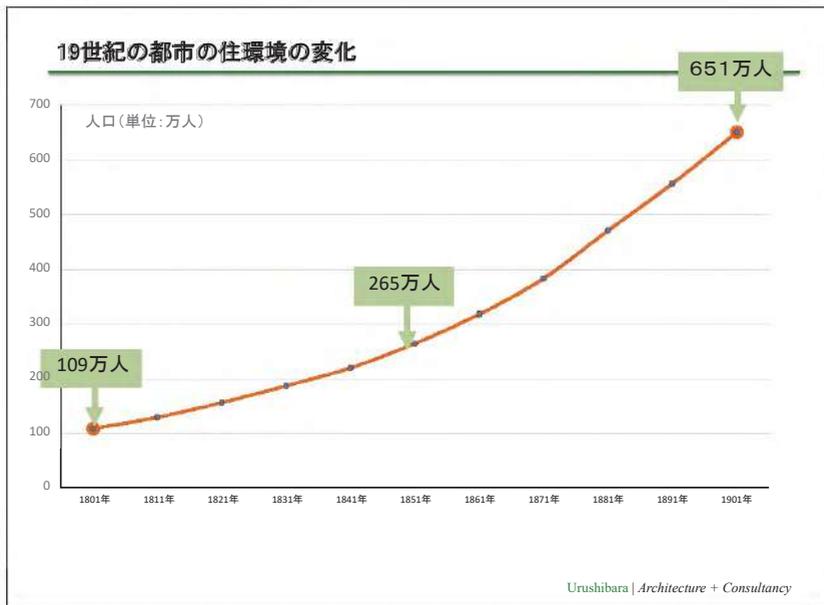
現在の住宅ストックにおける、1919年以前に建てられた建物、つまり、100年以上前に建てられた住宅の比率をみてみると、全住宅ストックの20%程度であることがわかる。そして、その中の、100年以上前に建てられた集合住宅の比率を見てみると、全住宅ストックの中の0.8%という形になる。0.8%と聞くと、随分少なく感じるが、数で示すと約19万戸となる。つまり、イギリスには、100年以上前に建てられた集合住宅の住戸が19万戸残っており、それらが現

在も住戸として使われているということになるのだ。日本とイギリスでは、古い建物に対する考え方が大きく違うとはいえ、イギリスでは現在でもこれだけの数の100年以上前に建設された集合住宅が、現在も住戸として使われ続けているということは大変興味深い。

6-1-2 19世紀英国の都市における住環境

それでは、こうした集合住宅がどういう形で始まったのかという話をしていきたいが、その前に、この集合住宅が生まれた時代のイギリスにおける都市の住環境の変化を説明したい。

図 6-5



19世紀のロンドンの人口の変化

出典：ONS <https://data.london.gov.uk/dataset/historic-census-population>

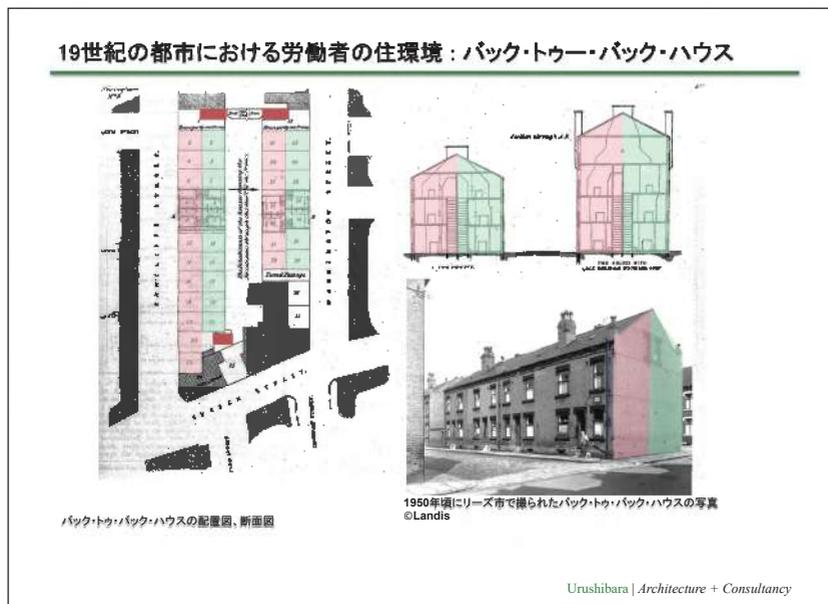
図 6-5 のグラフは 19 世紀のロンドンの人口の変化を示したものである。1801 年、ロンドンの人口は約 109 万人だった。しかし、1901 年になると約

265 万人、そして、100 年後の 1901 年になると 651 万人と急激に増えていった。

こうしたロンドンでの人口増加の理由には、2つの理由があると考えられる。第一に、社会全体が豊かになるにつれて、イギリス全体の人口が増え、さらに、産業革命により社会構造が大きく変わり、都市への人口の集中が起こったことである。1850 年頃には、イギリス全土の人口の 50% は都市に住んでいたという記録がある。そして、もう一つ、19 世紀のイギリスの住宅事情を理解する上で重要なことは、社会において貧富の差が非常に大きかったということである。一般に、この時代のイギリス社会は少数の中産階級と呼ばれた経済的に豊かな層と大多数の労働者階級と呼ばれる経済的に非常に貧しい階層に分かれていた。人口の 80% は労働者階級であったと言われている。こうした経済的な格差のある中で、都市部での人口が急激に増加した結果、住宅の供給が追いつかず、多くの労働者階級の人々は劣悪な住環境に住まざるを得ないという状態になり、それが大きな社会問題へと発展していった。

では、労働者階級の人たちが19世紀にどんな家に住んでいたのかを、具体的に見ていきたい。ロンドンなどの都市部では、多くの労働者階級の人々は、**図6-6**にあるようなバック・トゥー・バック・ハウス（Back-to-back House）と呼ばれる労働者向けの住宅に住んでいた。バック・トゥー・バックとは背中合わせになっているという意味である。**図6-6**の平面図と断面図、そして写真ではピンク色と緑色に色分けしてあるが、ピンク色の部分と緑色の部分が別々の長屋になっていて、この2つの長屋を背中合わせに建てたのが、バック・トゥー・バック・ハウスとよばれる住宅の形態であった。

図6-6



出典：By https://wellcomeimages.org/indexplus/obf_images/80/0e/2e6b4419b6081326cdc24b701161.jpg
 Gallery:
<https://wellcomeimages.org/indexplus/image/L0011651.html>
 Wellcome Collection gallery (2018-04-01):
<https://wellcomecollection.org/works/mcwh8yh4> CC-BY-4.0, CC BY 4.0,
<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=35954827>
 注：カラートーンは漆原が追加

それぞれの長屋は、各階に1部屋、つまり、3階建てであれば、3部屋、4階建てであれば4部屋で構成されていた。通常は、その各階の1部屋に2世代、あるいは3世代の1家族が1部屋に住んでいた。この時代は子供の数も多かったので1部屋に10人近い家族が住んでいたことも珍しいことではなかったはずである。建物内部には、上下水道の供給はなく、共有のトイレや洗面などが外部に供給されていた。

バック・トゥー・バック・ハウスの問題は、背中合わせに建てられているので、窓が片側にしかなく、換気がよくなかったことが挙げられる。その上、一部屋に大人数で暮らしていた中で、室内で料理をおこなったりしていたので、室内に湿気がたまりやすかったと言われている。さらに、バック・トゥー・バック・ハウスには、十分な数の共有のトイレが供給されていなかったことが大きな問題であった。**図6-6**左側の配置図の中の3箇所の赤い部分が、共有のトイレがあった場所であった。当然、これだけの住戸に対して、このトイレの数では足りず、その結果、トイレから汚物が周囲に流れ出したり、場合によっては住宅の前の道でトイレをしてしまう人も多くいたと言われている。つまり、多くのバック・トゥー・バック・ハウスは、過密で非常に非衛生的な住環境であり、さらに、こうした非衛生的な労働者の住環境が、19世紀に何度も都市部で流行った伝染病の原因であると認識されるようになり、労働者の劣悪な住環境の問題は、住宅の問題を超えて社会問題であると認識されるようになった。

こうした労働者の住宅問題に対して、19世紀の中頃になると、事業で財をなした慈善家たちが積極的な活動を始める。1844年に、この時代の有名な慈善家であったシャフツベリー卿とロバート・ベントン・シントリーが「労働者階級の状況改善委員会（The Society for Improving the Condition of the Labouring Classes）」という組織をつくる。この組織の目的は、他の慈善家から資金を募り、都市に住む労働者のための衛生的な住宅を建設することであった。彼らが建設する住宅は、後の労働者のために建設される住宅のモデルとなることを目指しており、そのため「モデル住宅（Model Dwelling）」と名付けられた。

6-1-3 英国における集合住宅の成立—モデル住宅

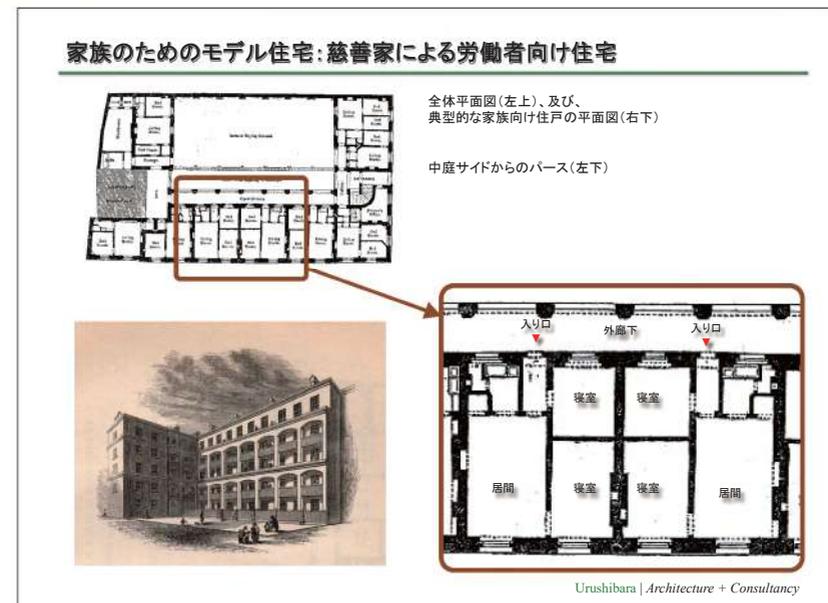
図 6-7



では、実際に、どのようにモデル住宅が集合住宅という形態で建設されるようになったのかを見ていきたい。最初のうちは、こうしたモデル住宅も長屋住宅として建設されていたのだが、より多くの住戸を提供するために、複層階の集合住宅の形でのモデル住宅の建設が始まる。図 6-7 にある 1850 年に建設された「家族のためのモデル住宅 (Model Dwellings for Families)」は、中層の集合住宅として建設されたモデル住宅の最も古いものの一つである。このモデル住宅の建設された場所は、ロンドンの中心部、国会議事堂から北に 2 キロ、大英博物館のすぐ近くになる。後に、この集合住宅の所有は、低所得者向けの住宅などを提供する非営利団体であるピーボディー財団 (Peabody Trust) に

移管されており、現在も、ピーボディー財団が運営する低所得者向けの賃貸集合住宅として使われている。

図 6-8



上出典: RIBA pix: Ref no. 17631 (部屋名は漆原が追加)
下出典: AA Library: Henry Roberts, 'Dwellings of the Labouring Classes' (1850)

次に、この建物の詳細を見ていきたい。図 6-8 左上のこの建物の平面図を見ると、中庭を囲んで住棟が配置され、各住戸は中庭に面した外廊下からアクセスできるようになっている。さらに、右下の住戸平面図を見ると、住戸へは中庭側の外廊下から入り、小さなホールを通り、その先の居間へと続いている。居間の隣にはトイレや洗面などの水廻りがついていて、さらに、各戸に寝室が 2 部屋ついている。この住戸をバック・トゥー・バック・ハウスと比べると、前面と後面に窓がついているので換気が良いこと、各戸にトイレが付いていること、さらに、バック・トゥー・バック・ハウスでは 1 部屋しかなかったのに対し、ここでは、寝室が備え付けられているので、居間で食事をして、その後で寝室で

寝るというふうに、生活と就寝の場を分けることができるなど、労働者が、健康的で衛生的な生活を送るための住環境を考えられて作られていたと言えよう。この時代、こうした中層の集合住宅の建築形態は「テナメント (Tenement)」と呼ばれていた。つまり、こうしたテナメントがイギリスにおける集合住宅の起源の一つであると考えられるし、同時に現在もこうしたテナメントが、イギリスには数多く残っており、テナメントは、なぜイギリスでは集合住宅が 100 年以上使われ続けているのかを考える上でも、重要な事例と言えるだろう。

6-1-4 英国における集合住宅の成立—民間集合住宅

次に、経済的に豊かな中産階級と呼ばれる人たちのための集合住宅について見ていきたい。日本で建設される分譲の民間集合住宅はマンションと呼ばれることが多いが、アメリカなどではマンションは大きな邸宅のことを指し、集合住宅のことはマンションとは呼ばないという話はよく知られている。しかし、19 世紀の後半から 20 世紀のはじめにかけてイギリスで建設された中産階級向けの集合住宅は、一般にマンションと名付けられている。そこで、**図 6-9**にあるアシュワース・マンション (Ashworth Mansion) を例に、どのように、こうした中産階級向けの民間集合住宅が始まったのか、そしてなぜマンションと呼ばれているのかについて見ていきたい。

図 6-9



アシュワース・マンションが建設されたのは、ロンドンの中心にあるビッグ・ベンから北西に6キロ程の距離にある19世紀の後半に住宅地として開発された地域である。ロンドンの中心部ではないが、地下鉄の駅がすぐ近くにあり、地下鉄に乗れば10分～15分ぐらいでロンドンの中心まで行ける便利な場所である。記録を見ると、アシュワース・マンションの入居が始まったのは1889年とあるが、この時点では一部しか完成してなかったようで、実際に建物全体が完成したのは1902年とある。105戸の住戸から構成されており、その多くが2LDKもしくは3LDKであった。こうしたマンションと呼ばれる集合住宅が、この時期に建設されるようになった理由は2つの側面から説明できると思う。

一つは、先ほども大塚先生のほうから話があった、住宅市場という側面である。19世紀の後半は、イギリスが世界中に植民地を持って、最も栄えていた時代である。よって、その首都であるロンドンの不動産価格が上昇していった。その結

果、テラスド・ハウスや戸建て住宅のような低密度の開発をしては採算が取れなくなり、より高密度な住宅開発が必要になったのである。その結果として出てきたのが、アシュワース・マンションのような集合住宅という形態だったと言える。

図 6-10



左上出典：Dickinson's Comprehensive Pictures of the Great Exhibition of 1851, from the originals painted for ... Prince Albert, by Messrs. Nash, Haghe and Roberts/ ©British Library

右出典：London of Today (1982)

左下出典：<https://londontopia.net/london-photos/history-photo-of-harrods-circa-1884/>

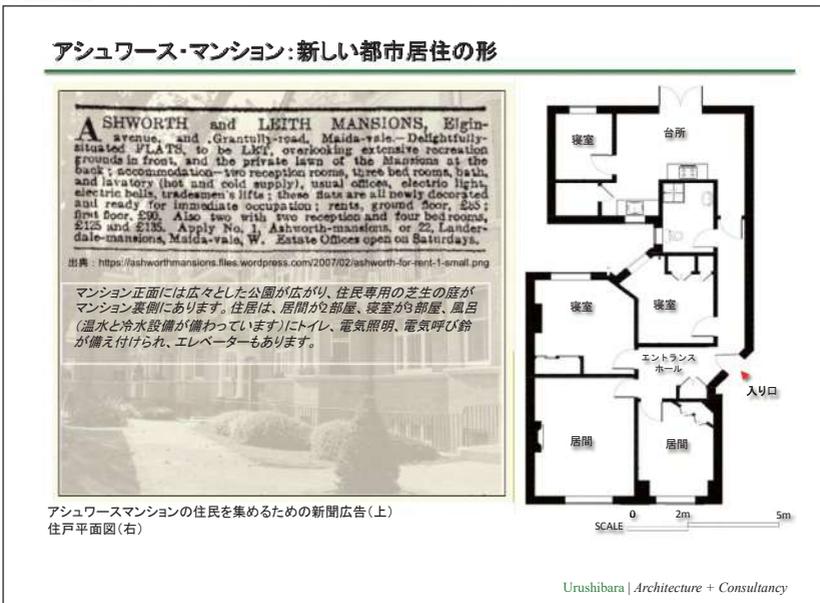
もう一つは、この時代の都市文化の発展の側面である。図 6-10 左上の写真は、1851 年に開かれた「大博覧会 (The Great Exhibition)」の様子である。この博覧会はその後も世界中で定期的に行われ、現在では万博とよばれる国際的な博覧会となっている。つまり、この 1851 年の大博覧会が、現在も続いている、そして 2025 年には大阪で開かれる予定の万博の第 1 回目なのである。次に、中央下の写真は、1884 年のハロッズ百貨店の様子である。現在では世

界的に知られているハロッズ百貨店であるが、元は雑貨や果物を主に扱っていた商店であった。しかし、1884 年には、現在の場所に写真のような大きな店舗を構えて、様々な商品を扱うようになっていたそうである。つまり、この時代、ロンドンでは世界中から様々な商品が集まり、それを一般庶民が消費するという消費活動が都市文化の一つとして始まっていたと言える。また、右側の挿絵は、ロンドンで劇場に行く前に食事をする人たちを描いたものである。つまり、この時代の都市では、社会が豊かになり消費活動が活発になると同時に、劇場やレストラン、カフェといった都市文化が大変栄えてきたことを示している。

ここで、再度、アシュワース・マンションについて見ていきたい。アシュワース・マンションの入居者の記録が残っているのだが、その資料を見ると、入居者は大きく 2 つのグループに分かれていた。一つは、都市で働く専門職の人たち、つまり弁護士や医師など専門的な知識と技能で高収入を得ている人たちであった。そしてもう一つは芸術家や作家、あるいは俳優など、自由業で成功している人たちである。そして、こうした 2 つのグループの人たちこそが、この時代の消費活動、都市文化の担い手であり、社会が豊かになることによりこうした人たちが増えてきたこと、そして、そうした人たちの生活様式に適した住居が必要であったということから、マンションと呼ばれた民間集合住宅が生まれたと考えられる。

図 6-11 にあるのは、アシュワース・マンションができた時の入居者を募集する新聞広告である。新聞広告では、最初に、アシュワース・マンションの前面には広々とした公園があり、裏側には住民のための芝生が敷き詰められた庭がある、つまり、大変良い住環境であることを強調している。さらに、住戸には寝室に加えて、居間が 2 つあること、さらに、温水と冷水が出るお風呂や、電気呼び鈴、電気照明、さらにはエレベーターと、この当時の最新の設備がついていることを宣伝している。

図 6-11



住宅プラン出典: Docklands Estate のウェブサイトよりダウンロード
<http://www.docklands-estates.co.uk/> (部屋名は漆原が追加)

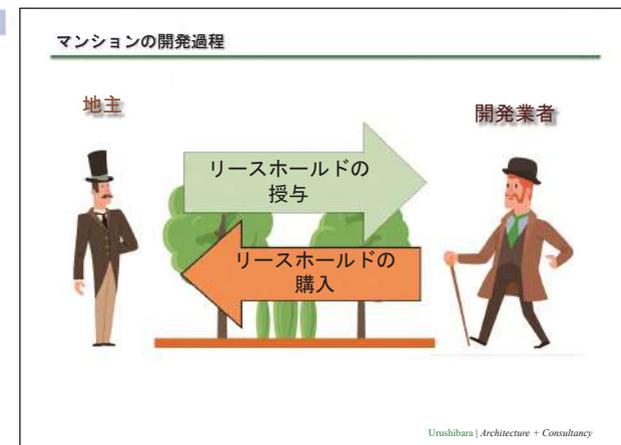
図 6-11 右側のアシュワース・マンションの典型的な住戸の平面図を見てみたい。台所に加えて、居間が2部屋に寝室が3部屋あり、全体で110㎡ぐらいあり、さらに、無駄の少ない合理的なプランである。イギリスでも日本でも、古い住宅が狭すぎて現在の生活様式に合わないということが多々あるのだが、アシュワース・マンションのように、建設当時から合理的なレイアウトで十分な広さがあると、現在の生活様式にも十分対応できる、つまり、十分な広さがあり、合理的なプランで建設されたということが、現在でも使われ続けている理由の一つでないかと考えられる。

では次に、なぜこうしたマンションが建設されたのか、施主側、そして開発業者の視点から、アシュワース・マンションの建設過程を通して見ていきたい。アシュワース・マンションの地主は、教会委員会 (Church Commissioner) と

いう団体である。これは、英国国教会の不動産の管理団体で、英国国教会がこの近辺に多くの土地を所有しており、その土地の有効活用の一環として、マンションの建設をおこなったことを示している。しかし、実際の開発は、地主が直接おこなうのではなく、マンションの開発業者によっておこなわれている。その際、マンション業者は地主からリースホールド、つまり、一定の期間、土地を利用する権利を購入した。

リースホールドに関しては、先ほど、大塚先生の方からも説明があったが、イギリスでは土地や建物など不動産の所有方式として、現在でも一般的に利用されている所有形態の一つである。リースホールドの期間は、一般には99年、ロンドンでは125年という場合もある。リースホールドの所有者は一定の期間、その土地を所有、利用する権利を得るが、リースホールドの期間が過ぎると、その土地にあるものは全て、実際の土地の所有者である地主の所有へと戻る契約になっている。

図 6-12



© adobe stock

図 6-13



© adobe stock

開発業者がリースホルドを地主から購入すると、開発業者はマンション開発のための投資家を集める。そして、投資家から十分な資金が集まると、建築家にデザインを頼んで実際にマンションの建設をおこなう。マンションが完成すると入居者を募集して、家賃を得ることによって開発業者は収入を得る。そして、開発業者は、その家賃収入の中から投資家への返済もおこない、その後に残ったお金が開発業者の利益となるのだ。

ここで重要なのは、地主と開発業者がこうしたマンションの開発事業を通して、何をを目指していたかということを理解することであろう。地主としては、リースホルドの期間が終了した後、つまり、99年後、あるいは125年後には建物も土地も自分の所有となるので、100年後も価値ある建物であることを期待していることと、地主は開発したマンションの周囲にも土地を持っていることが多かったため、その場合は、開発した土地だけではなく、マンションができることによって、周辺の土地の価値が長期的に高まることを望んでいた。よって、開発に際しては、地主側もただ単に建設業者に開発を任せるだけではなく、建設業者に開発の内容に関していろいろ注文をつけることが多くあった。アシュワース・マンションの開発においても、地主である教会委員会が開発の内容に関していろいろと注

文をつけている記録が残っている。例えば、建物はなるべく見た目の豪華なものにしてほしいとか、車寄せを付けてほしいとか、あるいはエレベーターを備え付けてほしいなど開発業者に対して要求をしている。その中で大変興味深いのは、この建物のことを「マンション」と名付けるように要求していることである。

先ほど、この時代の集合住宅は一般的に「テネメント」と呼ばれていたと説明したが、「テネメント」は主に労働者向けの住宅として建てられていたもので、一般に、あまり良いイメージを持たれていなかった。そこで、豊かな中産階級のための集合住宅にはふさわしい呼び名として、「テネメント」の代わりに「マンション」と名付けるように要求したのである。地主が不動産の価値を高めるために、このように建物のネーミングにまで配慮しているということは大変興味深い。同様に、開発業者も、リースホルドの期間中に、入居者からの家賃収入をもとに収益を得て、投資家への借入金の返済をしつつ、利益を上げる必要があった。よって、入居者が多く集まり、その入居者ができる限り高額の家賃で、長期に住んでくれるような、瀟洒で最新のライフスタイルにマッチした住宅でなければならなかったため、最新の設備を備えて、魅力的な住環境の集合住宅を積極的に建設したと考えられる。ここで注目したいことは、地主側も開発業者側も、リースホルドの期間、そしてその後を見据えて開発をしているということである。こうしたことが、英国で集合住宅が100年以上使われていることの一つの重要な要因ではないかと考えられる。

このように、労働者階級向けのテネメント、そして中産階級向けのマンションとして始まった集合住宅の建設であるが、19世紀の末に始まる地方自治体の公営住宅の建設によって、集合住宅という建設形態が都市における住宅形態として、より一般的なものになることになる。そこで、次に、ロンドン市で最初に建設された集合住宅である、バウンダリー・ストリート住宅団地を通して、公営集合住宅団地において、どのような集合住宅が使われたのかを見ていきたい。

6-1-5 英国における集合住宅の成立—公営住宅団地

図 6-14

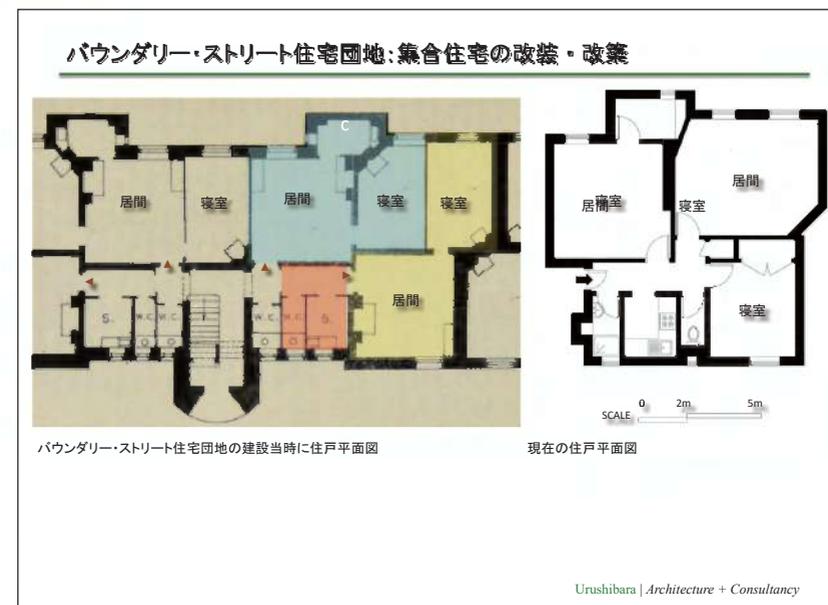


バウンダリー・ストリート住宅団地 (Boundary Street Estate) は、ロンドンの中心から北東に4キロ、ロンドンのイーストエンドと呼ばれる労働者の多く住む下町に建設された。1890年に建設が開始され、1900年に完成したロンドン市が初めて建設した公営の住宅団地である。団地全体で1,069戸が供給され、5,500人のための新たな住宅が供給された。図6-14右下の配置図にあるように、円形の公園を中心に4階建て、もしくは5階建ての住棟が配置され、現在では公園の木々や街路樹も育ち、団地全体に緑のあふれる良好な住環境となっている。また、この建物は、この当時の最新のスタイルであったアーツ・アンド・クラフツ様式でデザインされている。

次に、住戸の詳細を見ていきたい。図6-15左側が、建設当時の一般的な

住戸の平面図である。これを見ると、各階に複数の住戸が入っていたことがわかる。各住戸は、居間と寝室によって構成され、住戸の外側には共有のトイレ、そして台所（平面図上は「S」と表示）がある。この当時の一般的な労働者向けの住宅であったバック・トゥー・バック・ハウスに比べると居間と寝室が分かれていたり、また、2戸で1つのトイレと台所を共有するなど、その環境は著しく改善されていると言える。しかし、1970年代には、2つの住宅（図上では青色と黄色で表示）と共有のトイレと台所（図上では赤で表示）を1つにまとめて、右側のような2LDKの住戸へと改装されている。このように、大規模な改装ができたということが、100年以上前に建設されたこの集合住宅が現在でも使われ続けているということの理由の一つだと思うのだが、では、なぜこうした改装が可能であったか、その理由を次に見ていきたい。

図 6-15



左出典: C. J. Stewart. 1900, The Housing Questions in London, LCC, Wellcome Collection

右出典: 以下のRightmoveのサイトからダウンロード

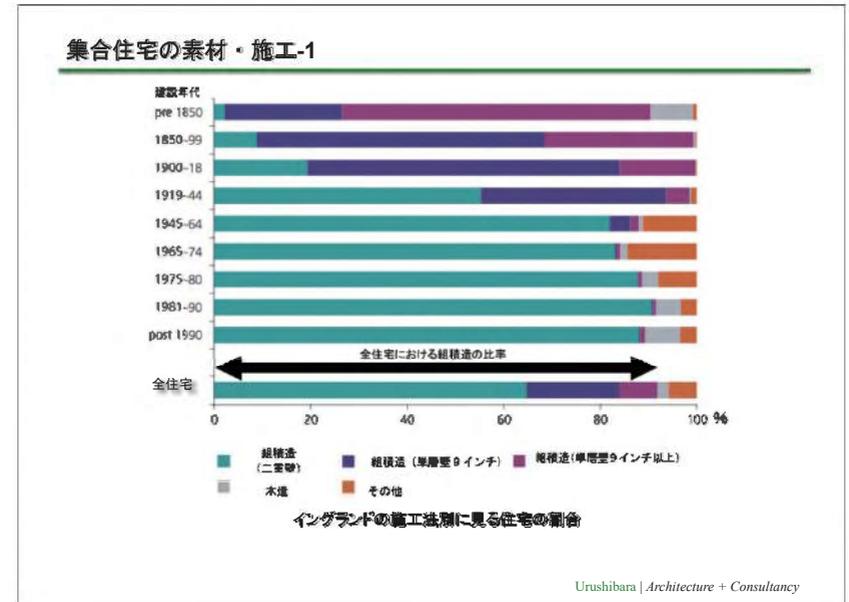
<https://www.rightmove.co.uk/house-prices/details/england-111759218-42099948#/floorplan>

6-2 100年前に建設された集合住宅の素材・施工方法

6-2-1 集合住宅の素材と施工

ここからはイギリスにおける集合住宅の素材と施工方法について見ていきたい。最初に、イギリスの住宅ストックにおける建設された時代ごとの施工方法の違いを示した図6-16のグラフを見ていく。青い部分、それから濃い青い部分、そして紫色の部分は、単層、複層、二重壁の組積造を示している。興味深いのは、1944年以前に建設された集合住宅のほとんどが組積造で建造されていることである。その後、オレンジ色の部分、グラフでは「その他」に当たる部分が増えてくる。これは鉄筋コンクリート造や鉄骨造などを示していると考えられる。そして、一番下のグラフは、現在の住宅全ストックにおける施工方法別による比率を示したものであるが、90%以上が組積造ということになる。実際、今まで見てきた、19世紀の後半に建設されたモデル住宅やマンション、さらには1900年に完成したロンドンで最初の公営住宅団地の建物なども、全て組積造によって建造されている。

図 6-16



出典：Department for Communities and Local Government, English Housing Survey, Housing stock report 2008, published on Oct 2010 を基に、漆原が作成

では、組積造によって建造された建物の具体的な施工方法について、その実際を見ていく。図6-17左側が、19世紀の典型的な組積造の工法、右側が現在の組積造の施工法である。基本的にはどちらも壁がレンガなどを使った組積造で、床や天井、屋根は木構造である。現在では断熱性能を高めるために、図の中で黄色く示してある断熱材を、二重壁の中心の空洞部に入れたり、天井裏や床下に入れるのが一般的である。また、現在では、1階部分の床をコンクリートで打つのが一般的であるが、19世紀と現在では、基本的な施工に大きく変わっていないと言えよう。そして、組積造で造られた建物というのは組積造の壁と木造の床や屋根、天井で構成されている、つまり、これが建物内の改装のしやすさにつながっていると考えられる。

図 6-17



出典：Turner C. and Richards Partington Architects, 2015, Home through the decades, the making of modern house, Milton Keynes: NHBC Foundation

さらに、古いイギリスの住宅の多くが、図 6-17 右側の写真のような、サッシ窓と呼ばれる木造の上げ下げ式の窓を使っている。先ほど、大塚先生からも、こうしたサッシ窓は密封性が低くて、隙間風が吹き込んであまり居心地がよくないという話があったが、実はこうした窓は、シンプルな構造になっているので、比較的簡単に修理をすることができるという利点がある。例えば、今まで見てきたモデル住宅や、アシュワース・マンション、さらには、バウンダリー・ストリート住宅団地の建物のほとんどが、現在もこうした木製のサッシ窓を使っている。ガラスは単層ガラスからペアガラスに変えるなど変更が加えられている場合が多いが、木枠などは建設当時のものを直しながら使っている場合が多い。実際、サッシ窓の修理やメンテナンスを専門とする職人や業者も多くいるが、サッシ窓自体が簡単な構造をしているので、専門業者に頼まなくても地元の大工に頼んでも

直してくれる場合が多い。つまり、イギリスの古い建物は、メンテナンスや修理の容易さが特徴で、これが長期にわたり使われ続けられることにもつながっていると考えられるだろう。

また、組積造の壁部分に関しても、やはり長期に使う上ではメンテナンスや補修などが必要であるが、そのための技術や知識、さらにそのための職人が多くいるというのも、組積造が長く使われ続けていることを理解する上で大事であろう。

図 6-18



出典：Ashurst J. and N. 1988, Practical Building Conservation, English Heritage Technical Handbook, Volume 2, Brick Terracotta and Earth, Hants: Gower Technical Press

図 6-18 左側の写真にある、セミデタッチド・ハウスの右側と左側を見比べてみると、右側の住戸のレンガの色が明るくなって、目地がはっきりしているのがわかる。これはレンガの補修工事が最近おこなわれたことを示している。こういった目地の打ち直しや、壊れた、あるいはひびの入ったレンガの取り替えといった

レンガの補修工事は、2～30年に一度という頻度でおこなわれるのが一般的である。目地が古くなったり、レンガにひびが入ったりすると、そこから水が入り、建物内部の構造を傷めることになるので、こうした補修工事を定期的におこなうことは、建物を長期に使う上で大事である。そして、こうしたレンガの補修やメンテナンスは、地元のレンガ職人や工務店によって比較的簡単におこなわれ、その費用も際立って高いわけではない。

19世紀に建設されたレンガ造の建物の中には、複雑な形をしていたり、あるいはタイルやテラコッタ（素焼きの焼き物）の飾りがついている場合もある。こうした建物の補修に関しては、専門的な知識や技術が必要な場合もある。しかし、イギリスでは建築保存の活動における中心的な団体であるイングリッシュ・ヘリテージ（English Heritage）のような団体が、大変よく古い建物の構造や補修方法などについて研究をしていて、研究の成果を広く出版物などで出版して研究結果を共有している。図6-18右の図は、イングリッシュ・ヘリテージの出版しているテラコッタの飾りのついた組積造の壁の補修方法であるが、こういった情報が得られやすいというのもまた古い住宅を長く使う上では非常に重要ではないかと思われる。

6-2-2 技術の継承

補修やメンテナンスの技術が確立していることは、建物を長期に使っていく上で大事だが、それと同時に、その技術をどのように継承していくかということも重要である。そこで、簡単にだが、イギリスでどのように建設技能が継承されているかということを見ていきたい。図6-19は、ロンドンから南に電車で1時間半程のフェアラム（Fareham）市にあるフェアラム・カレッジの様子である。イギリスの教育システムでは、16歳までは義務教育となり、一般的な小学校、中学校でおこなわれるが、その後は、大学に進学する生徒のためのアカデミックな勉強を続けるコースと、実際的な職業に関する技能や知識を身につける職業専門訓練のコースに分かれる。職業専門訓練のコースを専門とするのがカレ

ジである。カレッジの中には、美容師や調理師等になるための様々な専門的なコースがあるが、その中には建設技能者のコースが必ず含まれている。図6-19右上は、電気工事の授業の様子、左下はレンガを使った組積造の授業、そして右下は木工授業の様子である。一般には、こうしたコースは2年間で、これらの写真からもわかるように、実践的な教育をしており、コースが終わった段階で現場で働けるようになることを目的としている。また、こうしたコースは一般に無料である。

図6-19



こうしたカレッジを卒業すると、国家資格であるナショナル・ボケーショナル・クオリフィケーション（National Vocational Qualification、一般にNVQと略される）のレベル2という資格を得ることができる。このレベル2という資格を持っていれば、一般の工務店などで職人として働き始めることができる。NVQには

レベル3、レベル4と、より高位の資格もある。例えば、レベル4では現場のマネジメントなどを行えることが資格の条件となる。そして、より高位の資格を取るためには、再度カレッジのコースに通う必要があるのだが、カレッジにはそのためのパートタイムや夜間のコースなどが多く用意されている。こうしたカレッジは、全国各地にあり、このように技術を伝承するためのインフラが整っているというのも、建物を長期に使う上で大変重要ではないかと思う。

6-2-3 リフォームとリフォーム産業

集合住宅に限らないが、住宅を長く使い続ける上で、住宅を現在の生活様式に合うようにリフォームをすることも重要である。そこで、イギリスのリフォームについて理解するために、リフォーム産業の規模について日本とイギリスで比較をしてみたい。イギリス人が2020年の1年間にリフォームに使った金額は、約9兆円というデータがある。これに対して、日本のリフォーム産業の市場規模は、現在、8兆円と言われている。イギリスの人口は日本の約半分なので、一人あたりのリフォームに使う金額を比較すると、イギリス人は日本人に比べて、一年間で2倍近いお金をリフォームのために使っている。つまり、イギリスは日本よりもリフォームがかなり盛んであると言えるだろう。

図 6-20



出典：Homes for Good 提供

実際のリフォームの例を見てみたい。図 6-20 の写真は、左側がリフォーム前、右側がリフォーム後の写真である。このリフォームでは、古いキッチンを入れ替えるだけでなく、床の張り替えや、壁や天井の塗り直しなどもおこなっているが、こういった工事だと大体1週間ぐらい、あるいは長くても2週間ぐらいと、比較的簡単におこなうことができる。

こうしたリフォームをおこないたいと考えた場合、イギリスでは一般にキッチン・ショールームと呼ばれる専門店に行く。ここでは、キッチンの改装だけでなく、浴室の改装や、寝室や居間の改装など、幅広く対応してくれるのが一般的である。店舗の中はショールームのように、台所や浴室が展示してあったりするのが一般的だが、それと同時に、そこには必ずデザイナーがいて、実際のデザインをしてもらうことができ、さらに、施工業者の手配もしてくれる。なかには自社で施工してくれる専門店もある。

図 6-21

キッチン・ショールーム

- ロンドン郊外、ファーナム市(人口3万9千人)にはキッチンやバスルームの改装をおこなう専門店が12店舗ある。
- 2店舗は郊外型の大型店舗、10店舗は個人経営の店舗である。



ファーナム市の住宅街の中にある、一般の住戸を改装した Optiplan Kitchensの店舗 (写真上)
Optiplan Kitchensはここで30年以上営業を続けている。

全国に支店のあるWren Kitchensの郊外型店舗(写真左)

Urushibara | Architecture + Consultancy

出典：Wren Kitchens のウェブサイトより転載

イギリスでは、こういったキッチン・ショールームが数多くある。例えば、ロンドンの郊外のベッドタウンであるファーナム (Farnham) 市で、こうしたキッチン・ショールームが何軒あるか調べてみたところ、12 軒あった。そのうち 2 軒が図 6-21 左下のような全国チェーンの郊外型の大きな店舗で、残りの 10 軒は写真右のような個人経営の住宅地の中の店舗であった。ファーナム市の人口は 3 万人程なので、この規模の街に 12 軒のキッチン・ショールームがあるというのは、日本に比べるとかなり多いかと思われる。それと同時に、住宅地の中に、地元 に根ざしたキッチン・ショールームが多くあり、一般の人とこうした店舗の距離が近いという状況は、リフォームに対する敷居を下げているのではないかと考えられる。

6-3 英国では、近年、どのような集合住宅が建設されているのか？

ここまでは、なぜ古い住宅が長期にわたって使い続けられているのかということに焦点をあててきたのだが、最後に、イギリスでは現在、どのような集合住宅が建てられているのかという話を事例とともに紹介したいと思う。

図 6-22

集合住宅の新しい試み:ワッツ・グローブ



出典：OS OpenDataを基に、漆原が作成

- スワン住宅協会 (Swan Housing Association) によって建設される。
- 設計はWaugh Thistleton Architects
- 2020年に完成
- 6階建て、1LDK、2LDK、3LDK の45戸の住宅で構成される。
- イギリスで最初のCLT(直交積層板)を使った、モジュール形式によるプレハブ中層集合住宅

写真：現在の家族のためのモデル住宅の外観

Urushibara | Architecture + Consultancy

図 6-22 にあるのは、「ワッツ・グローブ (Watts Grove)」と名付けられた集合住宅である。低所得者向け住宅を提供する非営利団体をイギリスでは住宅協会 (Housing Association) と呼ぶのだが、ワッツ・グローブはスワン住宅協会 (Swan Housing Association) によって開発、建設された集合住宅である。ワッ

ツ・グローブがある場所は、ロンドンの東部、ビッグ・ベンから約 8.5 キロで、かつては工場などが多く集まっていた地域である。しかし、近年、この近辺では住宅の開発が進んでいる。設計は、環境に配慮した持続可能なデザインをすることでイギリス国内でも評価の高い設計事務所であるウォー・ティスルトン・アーキテツ (Waugh Thistleton Architects) による。2020 年に完成して、6 階建てで、1 LDK、2 LDK、3 LDK の 45 戸の住宅で構成されている。この集合住宅の特徴は、イギリスで最初の CLT (木造直交積層板) を使ったモジュール形式によるプレハブ工法によって建設された中層集合住宅であるということである。

このシンポジウムの最初に松本所長からも話があったが、現在、イギリスでは深刻な住宅不足が社会問題となっており、いかに質の良い住宅を早く建設するかということが、住宅政策の重要なテーマにもなっている。そこで、ワッツ・グローブの建設に際しては、**図 6-23** 右上の写真のように、工場で CLT を使いプレハブのユニットを造り、この段階で窓やキッチン、トイレなども既に組み込んでしまっている。その上で、左側のイラストのように、ユニットを現場に運んで積んでいくことにより、施工精度の高い建物を、速やかに建設することを可能にしている。

図 6-23



左出典: Waugh Thistleton Architects 提供

図 6-23 右下の写真は、2019 年の秋に、松本所長と私とで現場を訪ねた時に撮った工事途中の現場の様子である。その際に設計事務所の現場の担当者やスワン住宅協会の開発の担当者と話をした。そして、私の方から、スワン住宅協会の開発担当者に、なぜ CLT、つまり木造を使うのかと聞いたところ、一つには木造というのが環境に配慮した持続可能な素材であること、そして、将来的に改装や改築の必要が出た時に、工事がやりやすいということを挙げていた。イギリスで現在造られている集合住宅は、100 年前に作られたものとは、デザインや工法、素材など大きく違うのだが、それと同時に、最新の技術で造られていながらも、改装のしやすさといった将来に向けた視点が必ず入っていることは印象的であった。これは「どのように 100 年間集合住宅を使い続けるのか」という思想にもつながるのではないかと思う。

6-4 なぜ英国では集合住宅を100年使い続けることができるのか？

最後に、いままでの話を踏まえて、なぜイギリスでは集合住宅を100年使い続けることができるのかということ、地主、住民、それから実際に施工をする職人と、3者の視点からまとめていきたい。

図 6-24



© adobe stock

まず、地主としては、集合住宅を開発する際には、その開発によって自分の敷地、そして自分自身の持つ周囲の敷地の価値を高めたいという、経済的な理由が常にあった。そして、大事なことは、リースホールドを授与することによって開発業者によって開発された建物が、リースホールドの期間の終了後、つまり、

99年後あるいは125年後に自分の所有に戻ってくるので、そのときにも価値のある建物であってほしい、価値ある建物でなければならないという前提のもとに、開発をおこなっていることだ。

では、住民の視点からすれば、大塚先生の話の中にもあったが、イギリス人にとって、歴史的で魅力的な建物であるということは大変重要である。それと同時に、改築や改装が比較的簡単にできること、つまり、現代の生活に合うように改築や改装をすることが可能であるということは、住宅を長く使い続ける上で重要な要素になっていると考えられる。そして、改築や改装がしやすい、さらに、建物のメンテナンスもしやすいというのは、今まで見てきたように、古い建物が組積造のような一般的な工法を使っているということ、そして、一般的な工法であるがために、一般的な職人や工務店などでも容易に対応できたということが重要であっただろう。

さらに、実際に工事やメンテナンスをおこなう現場の職人の視点から見みると、実際に古い物件がたくさんあるので、自分たちの技量を活かせる仕事が多くあるということ、それと同時に、そういった技術を学んだり、あるいはその技術をアップグレードしたりするための学校のような社会的なインフラが整っていることも、最終的にはイギリスで集合住宅が100年以上使われ続けていたことにつながっていくのではないかと考えられる。

日本においても、今後、集合住宅をより長く使うということは、ますます重要になってくるだろう。その際に、例えば耐久性のある素材を使うとか、耐久性のある工法を使うということも非常に大事だと思われるが、それと同時に、時間とともに魅力が増すような建物や周辺の環境であったり、あるいは、建物の改装やメンテナンスのしやすさであったり、さらには、建物を長期にわたってサポートする技術者や職人が多くいるなど、複合的な要因を考えていく必要があるのではないかと考えられる。

図 6-25

集合住宅のリノベーション・コンバージョンの事例



グラスゴーの長屋をコンバージョンした住宅の集合住宅の事例
(左上)
ロンドンの19世紀の倉庫をコンバージョンした集合住宅の事例
(左下)
シェフィールドの1960年代に建設された集合住宅のリノベーション事例
(右上)

Urushibara | Architecture + Consultancy

また、今回のシンポジウムのテーマである「持続可能なまちづくり・住まいづくり」という話にもつながってくるだろう。今回の私からの話だが、賃貸住宅・集合住宅を超えて、建物を長く使っていき、そして、持続可能なまちづくり、住まいづくりへのヒントになってもらえれば幸いである。

今回、私の方からは100年以上前に建設された集合住宅に焦点をあてて話をしたが、イギリスには、集合住宅以外の古い建物をコンバージョンしたり、あるいは1960年に建てられた近代建築様式の建物をリノベーションした事例なども数多くある。

例えば、図6-25左上の写真、これは19世紀の後半に建設されたテラズド・ハウスだが、現在、これは各階に住宅の入った集合住宅にコンバージョンされている。左下は、ロンドンのロンドン・ブリッジの近くにある、19世紀の倉庫を、2階以上は集合住宅、1階はレストランなどの商業施設の複合用途の建物に改装した事例である。さらに、右側の写真は、1960年代に造られたコンクリート造の公営住宅を、民間の分譲集合住宅にリノベーションした事例である。

建物を長く使うということは、町並みを保存する、あるいは街を再生するという意味でも大変重要であり、また、持続可能な開発ということでも大変意味がある。

Chapter

**あしたの賃貸プロジェクト
「英国流 持続可能なまちづくり・
住まいづくりシンポジウム」
質疑応答**

あしたの賃貸プロジェクト「英国流 持続可能なまちづくり・住まいづくりシンポジウム」では、視聴者の皆様からいただいた質問にお答えする質疑応答の時間を設けた。以下に内容を紹介する。

登壇者

福田 浩司氏 旭化成ホームズ株式会社
マーケティング本部 集合住宅事業推進部 部長

河内 毅文氏 大和ハウス工業株式会社 東京本社
リブネスタウン事業推進部 戦略企画グループ 主任

熊谷 一義氏 パナソニック ホームズ株式会社
プロジェクト推進部 室長

大塚 紀子氏 ILS Research gGmbH 上席研究員

漆原 弘氏 Urushibara Architecture and Consultancy 代表

モデレーター

松本 真理 一般財団法人住宅改良開発公社 住まい・まち研究所 所長

【松本】 住宅改良開発公社住まい・まち研究所長の松本と申します。ここからのお時間は、シンポジウムに関する質疑応答に移りたいと思います。視聴者の皆様からお寄せいただきましたご質問に、講師の方がそれぞれお答えいたします。

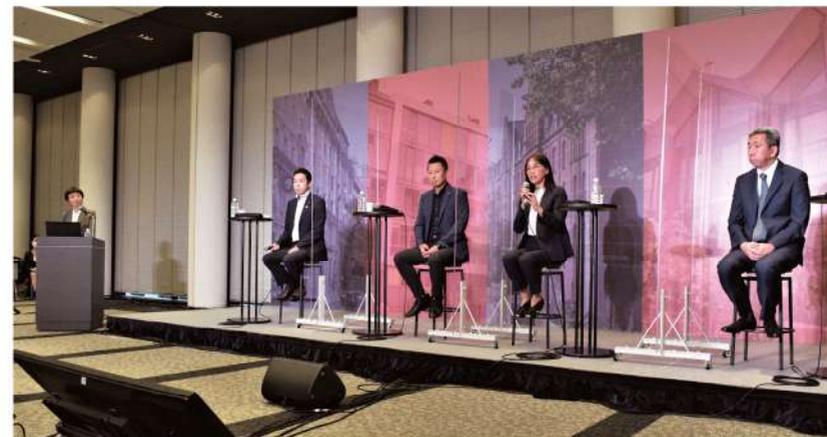
最初に、福田様に質問です。

Q1 シニア向け賃貸住宅と一般賃貸住宅とを兼用できるような造り方はあり得るでしょうか。また、何か注意点とかありますかでしょうか。(60代男性、設計事務所)

【福田】 あり得ると思います。一般賃貸住宅とのコラボで互いにメリットを享受できる賃貸は当社でも今後、視野に入れています。例えば、子育て家族向け賃

貸とシニア向け賃貸のコラボなど…。コンセプトについて入居前に共通認識を持っていただくことで、実現可能と考えています。また、竣工当初は通常の賃貸住宅で、後にシニア向けに転用するという考え方は一般的にはあります。そのために事前にバリアフリーにしておくなど、構造的な配慮は必要だと思っています。シニア向け賃貸はそこを押さえた前提で、ソフト、サービスの付加がポイントになってくると思いますので、こちらも十分可能と考えています。

【松本】 ありがとうございます。続きまして、河内様への質問です。



Q2 住民のうち、若い人たちはまちづくりに積極的に参加されているのでしょうか。(50代男性、研究教育機関)

【河内】 実際ネオポリスに住まわれていらっしゃる方は、やはり40年以上前に開発された住宅地ですので、高齢者の方が多いです。その中で、まちの中で活動されている方も、高齢者の方も多いのですが、若い方も入ってきていただいて、話し合いの場にも参加されているような状況はございます。

【松本】 若い方も参加されているのでしょうか。

【河内】そうですね。ネオポリスの中にも、自治会以外にも様々な活動、例えば子ども会だったりとか、そういう団体はありますので、そういった方々が入ってきていらっしゃる状況はございます。

【松本】ありがとうございます。続きまして、熊谷様に質問です。

Q3 まち（※ Fujisawa サスティナブル・スマートタウン）の80%が仕上がっているとのことですが、このまちにとっても興味が湧きました。まだこれからこのまちに住むことができますでしょうか。（40代男性、金融機関）

【熊谷】 はい。今後もお住まいいただくことが可能です。戸建住宅に関しましては、あと残り6区画の敷地がございます。最終区画として、現状コンセプトを立てており、新たなチャレンジをしていく住宅企画になっております。



ただし、まちびらきから8年経過し、住宅地として人気が高まり、販売当初より値段も上がってきているかと思えます。

実は戸建住宅だけではなく、これから三井不動産レジデンシャル様開発中のシニアレジデンス、ウェルネススクエアには保育所、サービス付き高齢者向け住宅など、さまざまな施設があり、いろいろな住まい方が可能です。

また、戸建住宅も、お住まい状況により賃貸物件としても活用されると思いますので、循環型になっていけば、それもまた、面白いまちになるかと思えます。

【松本】ご質問いただいた方、まだチャンスはあるそうなので、ぜひトライしていただければと思います。

その次に、大塚先生に質問です。

Q4 リスティッド・ビルディングは建物所有者が勝手に解体できないなど所有者の権利と相反する場合があります。これを導入する際に法改正（行政権の強化・所有権の緩和など）があったのでしょうか。この制度を日本に導入する場合、何がハードルとなりますか。（30代男性、賃貸住宅オーナー）

Q5 リバプールでは都市開発が進み歴史的町並みや景観が失われ、実際に世界遺産リストから抹消されるほどです。しかし、イギリスの住宅に関するアトラクターの一つに歴史的文化的価値があります。それを踏まえ、リバプールでは歴史的建造物の保護よりも開発が進んでいるのでしょうか。（10代女性、学生）

【松本】 私権の制限の話と、ご質問のような新しい開発と歴史的保存との対立というか、その辺をどんなふう考えていらっしゃるかをまとめてお聞きできればと思います。ちょっと難しい質問かもしれません。

【大塚】 これは、かなり難しい質問ですね。

まず、もちろん所有者の権利は守られるべきだと思います。英国でも、リスティッド・ビルディングの取り扱いにあたり、行政にアピールすることはできます。もし、所有者が解体を希望する場合、地方自治体の担当部署とディスカッションを重ね相手を納得させる説明ができれば、解体したり改造することはできますが、そのプロセスに非常に時間がかかります。したがって、全く解体できないというわけではありません。

リバプールの話は、私はあまり詳しくなくて、漆原先生がよくご存じなので、この質問は漆原先生に答えていただければと思います。

【松本】 漆原先生、お願いします。

【漆原】 リバプールの件ですけれども、これはイギリスの都市計画の考え方というのを、最初にご説明したほうがいいかと思います。イギリスの都市計画の最終的な目的というのは、別に古い建物を守るということではなくて、持続可能な社会と環境のための開発をするということになります。その際に、リバプールのように、工業遺産として世界遺産に登録したけれども、実際問題として、まちの発展や環境の発展をどのように進めていくかということと世界遺産としてのステータスをバランスにかけられるわけですね。そのときに、どちらが大事か、これを最終的に判断するのはリバプール市であり、リバプール市の住民であると思います。

ここでもう一つ、イギリスの都市計画の仕組みを理解する上で大事なことは、議論をするということです。リバプール市でもこの件に関しては、多くの議論をされていて、例えば、本当に世界遺産としての登録された湾岸地域を、現状のまま維持していくのが重要なのか、あるいは、新しい開発をすることが、例えば世界遺産の規定するような建築保存の話には合わないかもしれないけれども、リバプール市の提案するような開発が、実は工業遺産としての港湾地区の歴史をより良い形で保存して、後世に伝えることができるのではなど、議論が進められたんだと思います。今回のリバプールの件に関しては、世界遺産という視点から見ただけではなく、こうした議論というのを丁寧に追っていくということが大事なことになってくるかと思ったり、また、その都市計画上の意味を理解する上でも大事になってくるかと思ったり。

【松本】 ありがとうございます。

では、漆原先生、続きまして、もう1つ別の質問です。

Q6

集合住宅を100年使い続けられる理由は、うまくリノベーションやコンバージョンをやっていることや、工務店、職人、地主と住民が同じ価値観を共有しているということでしょうか。(40代女性、不動産管理業)



【漆原】 実は、現在、これは大変難しい問題になってきています。といいますのは、イギリスの集合住宅の所有の問題が近年変化しているからなんです。

フリーホルダーという地主、これが建物と土地を持って、その中の住戸をリースホールドとして住民が買っているという構図があるんですけど、このフリーホールドというのが実は現在売り買いされていて、市場に出回っているんですね。フリーホールドを持っていることのメリットといいますと、当然のようにリースホールドから地代ですとか管理費が定期的に入ってくるということなんです。そして、フリーホルダーがきちんとメンテナンスすることで、そこから地代や管理費が安定して入り、収益を上げることができるということになります。

その辺の力関係というのがちょっと難しく、昔は、フリーホルダーは、リースホールド部分が、将来自分に戻ってくるということを想定した上で管理をしていたと思うんですけど、現在、フリーホールドが不動産市場で売り買いされて、不動産価格の高騰によって良い投資対象として見られるようになり、その結果、世界的な投資の対象になっているんですね。それで、気がついたら自分の住んでいる集合住宅のフリーホールドが、例えばアラブの王様に売られていたとか、あるいはアメリカの投資会社が持っていたといったこともあるので、そうすると、時として、やはりフリーホルダーの方とリースホルダー、つまり、住民

たちの間でいろいろな問題が起きるということがあります。そうしたときには、イギリスでは、裁判所というわけではないんですけれども、国がそういったことを裁定する調停機関を設けていて、そういったところに裁定を求めることというようなこともできます。現在、イギリスの不動産市場というのは、世界中を相手に商売をしていて、複雑な問題も多いのですが、イギリス政府としても、そういったことに法的に仲介するシステムを持って、なるべく紛争を解決しようとしているところだと思います。

【松本】 この質問の中で、工務店や職人さんについて触れていますが、こういう方々というのは、リノベーションとどのような形で絡んでいるのでしょうか。

【漆原】 やはり技術ですよね、例えばレンガの職人さんなども、レンガの積み方で飾りをつけたりとか、あるいは窓の開口部をうまくアーチを作って、きれいに収めたりといった伝統的な技術の基本をしっかりと押さえていることが重要だと思います。それはまた、レンガ造に対する基本的な知識をしっかりと持っているということにもつながります。そして、職人さんたちというのはそういった技術や知識を大変誇りにしています。そうした技術と知識があるというのは、リノベーションなどでも重要ですし、そういうのがあるというのは、やはり住宅を長く使い続けるということにおいても大変意味があるんじゃないかなと思います。

【松本】 ありがとうございます。松本にも質問が来ております。

Q7 各国の滅失の築年の比較グラフにおいて、日本、米国、英国の、それぞれの構造別比率はお分かりでしょうか。(60代男性、設計事務所)

【松本】 残念ながら、日本ですと木造とそのほかという区分がありまして、木造が6割、そのほかが4割というのは分かりますが、米国ですとモービルハウスとそのほかという区分がなく、それ以上分かりません。英国の構造別比率について、我々が調べた限りでは、ないという形でした。すみません。

次に、福田様、賃貸住宅のオーナー様からの、質問があります。よろしいでしょ

うか。

Q8 (『ヘーベル Village』の) 想定されるクライアントはどのような方々なのでしょう。(50代女性、コンサルティング業)

【福田】 「クライアント様＝オーナー様」という定義でお答えすると、我々が今、『ヘーベル Village』を123棟、建てていただいているオーナー様像ですが、基本的には、初めて賃貸経営をされる方で賃貸住宅を1棟だけ所有されている方というのは少ないです。



社会貢献の意識をお持ちの方が主になっていて、収益を第一義に求める賃貸住宅であれば、必ずしもシニア向けという選択にはなりません。複数棟の賃貸住宅をお持ちで、何らかの社会貢献をしたい…事業である以上、一定の収益は当然得なければならないが、併せて何らかの社会貢献もしたいという意識をお持ちの方が『ヘーベル Village』のオーナー様像です。ご自身の既存物件との競合を嫌う方もいらっしゃいます。同じような物件を造ってしまうとご自身の物件と競合してしまうということです。それはご自身の賃貸経営を圧迫することにつながりますので、所有物件と競合しない形、つまり、『ヘーベル Village』であれば、基本的に、既存の物件と競合することはありません。

【松本】 ありがとうございます。2棟目とか社会貢献の気持ち強い方にお勧めという感じでしょうか。

【福田】 はい、地主様と呼ばれる方は、社会貢献意識をお持ちの方が多くいらっしゃいます。

【松本】 ありがとうございます。続きまして、河内様への質問です。



Q9 高齢者の住みつなぎを実現するために、あらかじめニュータウン内に様々なタイプの住宅が選択可能になっているのでしょうか。また、賃貸住宅とかもその中に含まれているのでしょうか。
(50代女性、設計事務所)

【河内】 ありがとうございます。そうですね、様々なタイプの住宅を選択できるように、これから取り組もうといったところですが、賃貸が主体というわけではないですが、賃貸は必ず入れなければならぬと思います。というのは、やはりいろんな世代の方に住んでいただきたいということがありますので、それぞれのライフスタイルに合わせた住宅を提供しなければならないと思っていますので、賃貸もですし、分譲も、それから、マンションタイプだったり戸建てタイプだったり、様々なタイプの住宅をまちの中に配置していければと考えております。以上になります。

【松本】 関連して、大塚先生への質問です。このようなミックスした居住形態についてのご説明が河内様からありましたが、イギリスの場合、そういった、うまくいろんな種類の住宅をミックスするという考え方は一般的になっていらっしゃるのでしょうか。

【大塚】 私が紹介しましたビスター・ヘルシー・ニュータウンでは、ミックスド・オーナーシップといいまして、住宅協会が持っている賃貸の物件と市場価格で販売している物件が混在しています。

まちをつくるときに富裕層だけを住まわせてしまうような計画をすれば、ゲーティッド・コミュニティのような形になってしまいます。様々なバックグラウンドの

人々を、住宅団地内に住まわせることを英国政府は目指していますが、問題は住宅価格です。イギリスの住宅価格は、平均年収の8倍という統計が出ており、普通の人には買えないですね。住宅を購入するにあたり、頭金を貯めたりローンを組んだりすることが難しくなります。

このような問題への解決策の一つが、私の話の中でも紹介したアフォーダブル住宅という制度です。アフォーダブル住宅の事例の一つであるシェアード・オーナーシップを紹介します。住宅協会が販売している住宅の場合、購入したい住宅の価格の半分の所有権のみを買うことができるので、所有権のある半分の価格のみにローンを組むことが可能になり、残りの半分は住宅協会に賃料を払うというシステムです。現在、住宅価格が上昇傾向にあるイギリスでは、半分の所有権を買い取るにしても、ローンを返済していけば、自分に所有権が帰属する部分の不動産価値も高まっていくことになります。そして、何年か後にその家を売却すれば、手に残った金額を頭金にして、次の家を買えるようになり、住宅市場のラダーを上がりながら、自己財産を増やしていけるようになります。

ビスター・ニュータウンでは、できるだけいろいろな層の人が入居できるように、まちづくりをしようと頑張っているそうです。

【松本】 ありがとうございます。続きまして、熊谷様に質問です。

Q10 従来の開発された住宅団地では、同時期に同世代が入居するため、一斉に高齢化するという課題がありますが、ここではどのようにクリアしようとされていますか。(40代男性、自治体職員)

【熊谷】 このまちの企画段階に東日本大震災を経験し、安全・安心対策に重点を置いたということもありましたが、さまざまな取組を行っております。例えば、タウンマネジメント会社を立ち上げてタウンサービスの提供を行ったり、高齢者向け施設誘致を行うなどした結果、通常、我々が開発する新しい住宅地で

は、一次取得層の方だと三、四十代の方くらいが上の年齢層になりますが、この Fujisawa SST では、分譲住宅の販売当初、2割くらいの住宅を50代以上の方に購入いただきました。単一的な単なる戸建住宅だけではなくて、さまざまなコンセプトを取り入れ、さまざまな施設を住宅と併設することが、一つの課題解決手段ではと考えています。

最近の開発では、施設等のハードでの取組だけではなく、タウンマネジメント会社を立ち上げ、お困りごとをサポートするソフト的なサービスの導入も検討しています。例えば高齢者向けのサービスとして乗合タクシーを導入したり、健康の取組や、買物支援サービス等を導入し、さまざまな世代の方に住んでいただけるまちづくりを進めております。

【松本】 ありがとうございます。逆に河内様に質問ですが、関連して、40年以上前のニュータウンですと、一斉に高齢化してしまった結果になっていると思うのですが、それに対してどのような対応をされたとか、工夫されたとかあれば、教えていただければと思います。

【河内】 そうですね、具体的にこういうことをやったということまで、まだ取組は至っていないので、お答えすることは難しいですけれども、今既に多くの高齢者の方が住んでいらっしゃるという現状がありまして、今後、そういった方々がさらに単身になってというところで、どんどん空き家も増えていくかなと思うんですね。そうなったときに、相続等の問題が顕在化してしまう前に、何か手を打たないといけないと思っていますので、そういったところも含めて住み替え・住み継ぎをシステム化して、弊社の中で運用できるように検討していかないとけないと議論しています。

【松本】 ありがとうございます。これから若い方がその空き家とかはうまく使って、循環が起きるといいですね。

続きまして、大塚先生に質問です。

Q11

日本では、40年以上経過した建物に耐震補強工事やリノベーションを行おうとしても、長期のローンが組めませんが、100年は持続可能なのに、残念です。英国では融資にいかがでしょうか。(60代男性、賃貸住宅オーナー)



【大塚】 英国では、100年前に建てられた住宅にも問題なくローンを組めます。住宅を買う前にサーベイという建物の調査で住宅の構造がしっかりしているとか、物件が購入値段に見合う価値があるかどうかという調査結果のレポートを入手することができます。そういった調査をする会社がたくさんあり、業者は100年住宅の調査をするのに慣れています。時折、100年住宅の購入前の調査の結果、床が少し傾いていることや、将来的に構造補強が必要になるであろうというレポートが出てくることがあります。もちろん購入者には、レポートで指摘された不具合を解決してもらうことを購入の条件にする人もいるのですが、住宅市場が売り手市場なので、いろいろ条件をつけ過ぎると、他の人に取られてしまうこともあります。特に、100年住宅は魅力的な物件で人気があり、なかなか手に入らないので、不具合は後ほど自分で解決することにし、その分の値引きを交渉したりして、とりあえず買ってしまいう人もいます。

【松本】 ありがとうございます。ぜひ、今日聞いている金融機関の方々、ご検討していただければと思います。

次に、漆原先生にご質問です。

Q12 英国の築年数の古い物件の維持管理費のコストはどのくらいかかるのでしょうか。(20代男性、賃貸住宅オーナー)

【漆原】 この維持管理費の問題、これは大変大きな問題です。先ほどのフリーホールド、リースホールドの件にも関わってくるんですが、古い建物ほど、維持費や管理費が高いです。

イギリスで一番最初に建てられたマンション、つまり民間集合住宅は、ロンドンの中心部にあるハイドパークという公園のすぐ南側、ケンジントンという地域に建てられたアルバート・ホール・マンションというマンションです。おそらく1880年代に完成したと思います。すぐ隣にアルバート・ホールというコンサートやイベントが行われるホールがあることでも有名です。このマンションは、もともと富裕層に向けて建てられましたので、住戸の部屋数も多く、基本的に、デュプレックス、つまり2層に分かれて、住戸内に階段のあるマンションなんです。

ちょっと前に、この中のマンションが売りに出された広告を見たことあるんですけども、販売価格のほうも大変高かったんですが、それ以上に驚いたのは、管理費が年に100万円とか200万円とかというオーダーになっているんですね。当然ですけども、こういったマンションは高級物件ですので、入り口にポーターがいたりとか、あるいは共有部分が広かったり、あるいは建物に装飾とかいろんなものが付いていますんで、そういったものの掃除等のメンテナンスといったことも含めると、そういった管理費が大変高くなっていくということになります。

【松本】 ありがとうございます。では、最後に皆さんに質問したいと思います。

Q13 持続可能なまちづくり・住まいづくりを実現するためにやってみたいこと、または、賃貸住宅オーナー様への、そういったことをやりたい方へのアドバイスをお願いしたいと思います。

【福田】 オーナー様へのアドバイスは個々の事情により異なり、まずは、オー



ナー様がお持ちの個々の課題を解決するというのが賃貸住宅の第一の役割だと思います。可能であれば、これから多様化するニーズに応え、社会や地域貢献につながる賃貸住宅で、我々と一緒に、その役割を

担っていただけたらと思っています。

環境貢献型や防災（レジリエンス）型の賃貸住宅はこれからの向かうべき方向です。必ずしもこれに対応したから収益性UPに寄与するわけではありませんが、今後の脱炭素社会、自然共生等の社会課題を考えると、その基盤となるインフラとして、環境/防災系の賃貸住宅をもっともっと増やしていく必要があると考えています。当社でいえば、「ヘーベルメゾン ZEH」、「Eco レジグリッド」、「まちなみ」 「防災パッケージ」などといった環境/防災系の仕様やノウハウがあります。そういった物件と一緒に造っていくことが持続可能なまちづくりにつながるのだと思います。ぜひよろしくお願いします。

【松本】 ありがとうございます。続きまして、河内様、いかがでしょうか。

【河内】 まず、後半の質問の賃貸住宅のオーナー様へということについては、私も詳しくないので、省略させていただこうと思います。

やってみたいことですが、今不可能なことを可能にさせたいという思いがありまして。というのが、今、我々が対象としているネオポリスで、買い物施設がないというのは、やはり市場に任せていたら、市場性がないからそういうお店がないということですが、そういう壁を、我々企業だけでなく、行政の方にも協力していただきつつ、それとあとは、住民の方にも動いていただきながら、必要なサービスとか機能を入れて、今住んでいらっしゃる方を暮らしをより豊かにできたらなというふうな思いがあります。

【松本】 ありがとうございます。熊谷様、いかがでしょうか。

【熊谷】 チャレンジしていることとしてご紹介させていただくと、既に我々はFujisawa SSTのような、都心部でのスマートシティは手掛けておりますが、そこでの経験を活かし、福島県伊達市にて、スマートシティの要素を取り入れ自立可能なまちづくりに取り組んでおります。やはり少子高齢化など、都心部以上に困り事は多いと思いますので、そのエリアにお住まいの方が自ら主体的にまちづくりを進めて、持続可能となるよう、我々企業として全力でバックアップしております。

【松本】 ありがとうございます。大塚先生、いかがでしょうか。

【大塚】 私のほうから賃貸住宅のオーナー様へお願いしたいことがあります。もちろん個々の物件の、個々の集合住宅のことを考えることも本当に大切だと思います。また、日本ではリースホールドやフリーホールドなどのように所有形態が分かれていないのでオーナーの方が建物の外観に投資する意味がないかもしれませんが、もう少し街並みのことにも目を向けていただきたいと思います。私も昔、ゼネコンで働いていたので、外構工事への費用はよく後回しになり、予算が足りなくなったら工期の最後に削られることがあるのはわかっているのですが、玄関の植え込みや、玄関周りのデザインを周辺環境に合わせられるよう少し工夫することで、その建物自体がもっと美しくなるだけでなく、周りと溶け込むようになるような景観の一部となる可能性が広がっていくと思います。

【松本】 ありがとうございます。漆原先生、お願いいたします。

【漆原】 私のほうからは、今回の私の話に関連してお話をさせていただきたいのですけれども、イギリスの住宅が100年なぜもっているかという、やはり地主の方たちが、この建物は100年もたせたいと、100年後に次の世代に残したいという思いが大変強かったんじゃないかなと思います。その上で、自分の建物・土地の価値を上げるような、あるいはその周囲の環境、そういったものを含めて価値を上げるような、そんな開発をしていきたいという思いがあったのではないのでしょうか。住宅を長く使うためにはそういった思いとい

いますか、意思のようなものが基本にあるというのが大事なのではないかなと私は思います。

【松本】 ありがとうございます。

本当に皆様の熱いメッセージをいただきまして、今日、持続可能なまちづくり・住まいづくりの可能性がとても広がったと強く思いました。また、100年賃貸住宅も実現できるのではないかと感じました。誠にありがとうございました。



これからも私ども住宅改良開発公社としましては、持続可能なまちづくり・住まいづくりをサポートしていきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。ありがとうございました。

あしたの賃貸プロジェクト

英国流 持続可能なまちづくり・住まいづくりシンポジウム開催記録

- * 名称 あしたの賃貸プロジェクト
英国流 持続可能なまちづくり・住まいづくりシンポジウム
- * 日時 2022年7月20日(水) 13:30～16:50
- * 開催形式 YouTubeによるオンライン配信
- * 配信会場 野村コンファレンスプラザ 日本橋
- * 主催 一般財団法人 住宅改良開発公社
- * 後援 独立行政法人 住宅金融支援機構
一般社団法人 プレハブ建築協会

* プログラム

■ 主催者挨拶

一般財団法人住宅改良開発公社 理事長 稗田 昭人

■ イントロダクション 「英国流に学ぶべきものとは？」

一般財団法人住宅改良開発公社 住まい・まち研究所 所長 松本 眞理

第1部 日本での持続可能なまちづくり・住まいづくりの取組事例

■ 「元気なシニア向け賃貸住宅『ヘーベル Village』のご案内」

旭化成ホームズ株式会社 マーケティング本部 集合住宅事業推進部 部長 福田 浩司

■ 「まちを『再耕』するリブネスタウンプロジェクト」

大和ハウス工業株式会社 東京本社 リブネスタウン事業推進部 戦略企画グループ 主任 河内 毅文

■ 「Fujisawa サスティナブル・スマートタウンの取組み」

パナソニックホームズ株式会社 プロジェクト推進部 室長 熊谷 一義

第2部 なぜ、英国のまちや住まいは100年以上活用され続けるのか

■ 講演1 「英国流 都市デザイン・所有形態・住宅市場の流通」

ILS Research gGmbH 上席研究員 大塚 紀子

■ 講演2 「英国流 集合住宅の成り立ち、素材、施工方法」

Urushibara Architecture and Consultancy 代表 漆原 弘

■ 質疑応答



2022
7/20 水
13:30-16:50

参加無料(事前登録制)

主催 一般財団法人 住宅改良開発公社
後援 独立行政法人 住宅金融支援機構
一般社団法人 プレハブ建築協会

ご参加には事前申込が必要です。
最新情報はWebサイトをご覧ください。
<https://ashitanochintai.jp/uk/symposium/>

英国流 持続可能なまちづくり・住まいづくりシンポジウム

2022
7/20 水
13:30-16:50

主催者挨拶

住宅改良開発公社は、1955年に設立され、これまでその時代の経済・社会の状況や住宅事情に応じて住まいと住環境の改善に取り組みました。現在は、住宅金融支援機構や民間金融機関による賃貸住宅融資に係る保証者中心として、他に賃貸住宅の管理・経営などの事業を実施しております。

このたび、これからの賃貸住宅を考える「あしたの賃貸プロジェクト英国版」として、100年以上活用できる賃貸住宅経営のビジネス・モデル構築の基礎資料を得ることを目的に、「なぜ、英国のまちや住まいが100年以上持つのか」を組織的調査を行いました。その成果をぜひ紹介するともに、日本における持続可能なまちづくり・住まいづくりの先進的な取り組みのご講演をいただきます。

本シンポジウムが持続可能な住まいやまちづくり、そして、コミュニティづくり、自分らしく暮らせる賃貸住宅づくりの議論に、少しでも巻き込まれれば幸いです。

会場も、みなさまのニーズに応える再考を即行、住生活の質的向上に貢献して参りますので引き続きご指導ご鞭撻のほど、なにとぞ、よろしくお願い申し上げます。

13:40-13:50 イントロダクション

英国流に学ぶべきものとは？

英国の住宅工戸数は日本の約1/5。英国の既存住宅の取引件数は、日本の2倍。そして、住宅問題いかに重要な政策課題として議論され続けている。歴史あるものを愛する国民性とともに、合理的な対応策案についても学びたい。

13:50-14:20 第1部

日本での持続可能なまちづくり・住まいづくりの取組事例

「元気なシニア向け賃貸住宅『ヘーベル Village』のご案内」
福田 浩司
旭化成ホームズ株式会社 マーケティング本部 集合住宅事業推進部 部長

「まちを『再耕』するリブネスタウンプロジェクト」
河内 毅文
大和ハウス工業株式会社 東京本社 リブネスタウン事業推進部 戦略企画グループ 主任

Fujisawa サスティナブル・スマートタウンの取組み
熊谷 一義
パナソニックホームズ株式会社 プロジェクト推進部 室長

14:25-16:10 第2部

なぜ、英国のまちや住まいは100年以上活用され続けるのか

講演1 英国流 都市デザイン・所有形態・住宅市場の流通
大塚 紀子
ILS Research gGmbH 上席研究員

講演2 英国流 集合住宅の成り立ち、素材、施工方法
漆原 弘
Urushibara Architecture and Consultancy 代表

16:20-16:50 質疑応答

視聴者のみなさまからお寄せいただいた質問に、講演者が生で回答させていただきます。



あしたの賃貸ライブラリー 3

英国流 持続可能なまちづくり・住まいづくり

発行日 令和5年9月22日

編集・発行 一般財団法人 住宅改良開発公社

〒102-0076 東京都千代田区五番町14番地の1 (国際中正会館ビル3階)

TEL 03-3237-7411

URL <https://www.kairyoukousya.or.jp/>

印刷 株式会社 **きょうせい**

本書の一部あるいは全部を無断複写、複製、転載、あるいは電子書籍などに入力することは、法律で定められた場合を除き、著作権の侵害となります。

© 2023 一般財団法人 住宅改良開発公社

非売品