

序 調査及び研究の概要

序.1 研究の背景及び目的

わが国の一般住宅地では更新活動が活発であるが、めざすべき将来像が不明確なこと、形態規制も容積率建蔽率のような間接的なものを中心であることから、将来的ストックとなるような質の高い居住地がなかなか形成されない。また、1992年の都市計画法改正に伴い市町村マスタープランの策定が進められ、そのなかで市街地像を明確化することとされているものの抽象的なレベルの提案に留まっているのが現実である。そこで、マスタープランの中で住宅地に関するポリシーを定めると同時に具体的なデザイン・計画基準を定め、実際の開発コントロールの場面でも相隣環境を考慮した運用を日常的に行っているイギリス都市計画の実態分析を通して、住宅地区像誘導のための集団規定と空間の使い方・演出のルールのあり方について検討することを目的とする。

序.2 調査対象区の概要

調査対象として大ロンドン地域を構成する33区のなかで、我が国の郊外低層住宅地を想定し、戸建系が主となる郊外の典型住宅地により構成される区部を選定するため、西部郊外地域を対象を絞り、人口、住宅ストックおよび住宅建設着工等の概況を把握した。抽出した6区のうち、1) 戸建系住宅ストックが多く、2) 建設活動が比較的活発に行われ、3) 少数民族等の特殊な居住地域、保全区域、指定建造物等の指定地域をできるだけ含まないことを条件とし、更に2万5千分の1の測量図（Ordnance Survey）をもとに市街地の大きな状況をつかみながら選定を行い、最終的にバーネット区を調査対象区とした。

バーネット区はロンドンの北西部に位置し、面積8950ha、人口約30万人を抱え

表 序-1 調査対象地区の選定

調査対象区の選定		①バーネット	②ブレント	③イーリング	④エンフィールド	⑤ハロー	⑥ヒリンドン
人口構成 94年 (%)	総数 (千人)	304.7	247.6	285.6	261.8	206.6	239.6
	・ 0～15歳	20	21	21	21	21	20
	・ 16～34歳	30	33	33	30	29	31
	・ 35～64歳	34	34	34	35	36	35
	・ 65歳以上	15	12	13	15	14	14
人口密度	94年(ha)	32.8	55	49.7	39.4	21	35.5
少数民族率		18	45	32	14	26	12
住宅ストック	総数 (戸)	125121	98403	114149	105228	80278	95773
建て方別 91年 (%)	戸建住宅	10.9	4.5	3.2	4.7	10.9	13.7
	2戸1住宅	30.7	23.5	18.8	20.3	38.7	34.9
	テラスハウス	20.3	23.4	35.2	42.9	23.4	27.6
	フラット	29.0	28.8	29.2	25.7	20.9	22.2
	転換フラット	8.6	18.6	12.8	5.8	5.8	1.5
住宅着工量 94年	総数 (戸)	781	333	666	985	151	n/a
	・ 民間	62	34	84	84	84	n/a
	・ 住宅協会	38	66	16	16	16	n/a

る大規模な区の1つである。20C初頭、郊外への鉄道、道路交通網が発達したのと同様、同じく都市化が進行した郊外区である。特徴として、南西部に19C末から20Cにかけて開発が進んだ条例住宅地区、南東部に20C初頭の郊外開発の典型とされるゴールドスグリーン地区や郊外住宅地開発の先駆けとして知られるハムステッド田園郊外が位置する。戦間期に形成された郊外住宅地としての特徴を今に残しているが、現在では12.5万戸の住宅ストックの内、戸建系が全体の41%、テラスハウス（長屋建）系が21%、フラット（共同建）系が38%と戸建系と同時にフラット系がストックの多くを占めている。支持政党は20の選挙区の内、保守党8、労働党7、保守+労働3、自由党2の内訳で、議員数では保守党が最も多く、特に保守党を支持する選挙区は戸建系住宅地が広がる地域と重なっている。19カ所の地下鉄・英国鉄道駅周辺に旧来からの地域ショッピングセンターが20カ所点在し、郊外型の大規模ショッピングセンターが1カ所ある。区の土地利用（1986）を概観すると、39%（3500ha）が住宅地、28%（2506ha）が大ロンドン地域のグリーンベルトに指定されている。約15%（1300ha）が道路及びその他の交通施設である。1976-86年にかけての土地利用変化は、住宅地が3%（100ha）増加、オープンスペース、工業、衛生関連施設がそれぞれ20ha減少し、未利用地は22%（50ha）以上減少している。

