

1. プレ・サッチャーの住宅・都市再生政策にみる二つの対抗思想

サッチャーリズム、ポスト・サッチャーリズムへの連続と非連続

(1) 市場・持ち家主義

持ち家主義への傾斜

労働党、60年代から持ち家重視(労働者上層の持ち家志向)/オイルショックでいっそう民間依存

民活の都市再生

1977; White Paper Policy for the Inner Cities: 私的企業の投資刺激の必要性

(2) コミュニティ・ベースド

住宅協会(Housing Associations: HA)の役割強化

1974 住宅法: 住宅改理事業地域を総合改良地区から劣悪住宅改善地区(Housing Action Area, HAA)に限定化、自治体と住宅協会との連携/賃貸住宅、慈善施設、コーポラティブ、共同所有・自力建設、分譲目的等コミュニティ・ベースの多様な住宅供給/クリアランスから修復へ、コミュニティ・ベースの建設・管理

ニューレフトの住宅・都市再生の動き

・自治体の分権化、住宅組合の促進、公営住宅予算削減反対

・コーポラティブ住宅、その支援のための第2次住宅協会の創設(ロンドン)

・地域住民をベースとする Community-based Housing Association: CBHA (グラスゴー)

2. サッチャーリズムと市場・集権主義の住宅・都市再生

(1) 公営住宅払い下げ

1980; 住宅法: 公営住宅の取得権(right to buy)/小さな政府より、強い国家

1986; 住宅および計画法: 公営住宅大規模自主移転(団地丸ごと購入する権利)の法制化(Large-Scale Voluntary transfers: LSVTs)

1988; サッチャー住宅法の集大成。Hats(Housing Action Trusts)制度化

LSVTsの促進媒介手段として Hats、HAによる住宅改良

労働党も公営住宅割引売却を容認

(2) 住宅再生と都市再生

コミュニティ・ベースの都市再生

1981; Priority Estates Project: PEP

自治体とのパートナーシップによる借家人の決定プロセス、住宅管理への参加/

団地管理委員会 ( Estate Management Board, EMB ) ・ ・ ・ 借家人の委員会 = 決定機関

公営住宅大規模自主移転と都市再生

Hats : 都市開発公社と同様、国に直属 / 借家人の多数の同意で導入可 / 住宅改良をおこない、新たな家主に移管 / 住宅以外の多様な施策を含む総合事業

HA : 最もポピュラーな方法 / 1988 年住宅法で、それまでの 100% 政府補助から、公的補助 ( HA Grant ) と民間資金の併用義務づけ - 市場原理による歪曲 ( 家賃の上昇、マイノリティへ等への住宅供給など社会福祉的性格の HA の排除 )

### ( 3 ) 都市開発公社による都市再生とジェントリーフィケーション

都市開発公社 ( 1981-1998 ) とエンタープライズ・ゾーン

1980 ; Local Government, Planning and Land Act で制度化

地域の衰退 / その地域経済活性化戦略 / 企業への強力な梃子入れ / 国家直轄事業 / 民主主義の圧殺

都市開発公社と住宅供給      ドックランズの場合

5 つのバラは手持ちの住宅用地を LDDC ( London Dockland Development Corporation ) に供出、LDDC は民間ディベロッパーに売却 - 高価のため、全住宅の 1 割程度のみがバラの住民取得 / 公営住宅の民間への払い下げ、ディベロッパーによる更新にも同じ過程が

## 3 . サッチャーリズムへの抵抗と住宅・都市再生      いくつかのエピソード

### ( 1 ) ドックランズ再開発への抵抗運動

74 年、ドックランズ・フォーラムを結成 / 踏みにじられた地域活性化住民プラン / 最大の怒りは民主主義の欠如 / ドックランズ人民憲章「未来への完全な住民参加、地域の要求にマッチした住宅、職場と職業訓練、地域交通の改善、健康・教育等必須サービスの改善」 / 様々なかたちの抗議運動 ( 船上デモ、作詞作曲「われわれの土地を返せ」、葬儀デモ行進 )

### ( 2 ) コインストリートの住宅再開発

ウオタールー・コミュニティ開発協議会結成 ( 72 年 ) で地域ビジョンづくり / 巨大オフィスビル計画の浮上 / ウオタールーの戦い / ディベロッパーを開発断念へ / コイン・ストリート・コミュニティ建設会社の設立で四百戸の住宅 ( コーポラティブ方式 ) 軽工業作業場、店舗、レジャー施設の複合開発 / 96 年、高級レストランの導入      発展か、変節か ?

### ( 3 ) キングス・クロス再開発

国鉄民営化で再開発 / ユーロ鉄道の新駅と結びついた新オフィスセンター計画 / 住民、再開発に反対する連合組織「鉄道用地グループ」を発足 / 代替案作成でディベロッパーに対抗 / サッチャーリズムで弱体化した自治体 - ディベロッパーへの妥協 / バブル崩壊で 94 年、ディベロッパー退却 / キングス・クロスパートナーシップの結成 / S R B の獲得 / 国・大企業のイニシャティブの強化 / 不明瞭な構図

#### 4. メジャー政権下(1991 - 1997)における軌道修正

##### (1) サッチャー住宅政策の矛盾とメジャー住宅政策

###### サッチャー住宅政策の矛盾

売却が進んだのは郊外公営住宅 / 公営住宅購入者の 1 / 6 がローン支払い遅延 (1983) / 地価・住宅価格の高騰 / ホームレス問題 / 不平等な社会を助長、「二つの国民」をつくる

###### 労働党の政策転換 91年総選挙政策

「イギリスは現在、最悪の住宅問題に直面」「公共部門に政策の基礎をおき、自治体による住宅建設を増大させる」「公営住宅の売却は中止し、自治体には公営住宅を買い戻す資金を保証する」

###### メジャー政権の住宅政策

###### 公営住宅大規模自主移転政策の積極的活用

1995 ; White Paper Our Future Homes: Opportunity, Choice, Responsibility

「住宅所有、借家における選択、そして必要とするところに資源を効果的に供給する  
これが政府の住宅政策の特徴である」

1996 ; 住宅法

「社会住宅」(social housing)の入居者をより限定  
社会住宅の待機リストの自治体による一括管理 - 民間セクターへの追い込み  
地方住宅会社の設立である。  
・公営住宅大規模自主移転政策の強化  
・同会社による社会住宅の供給 - 賃貸住宅居住者の「選択」幅拡大  
住宅協会所有の社会住宅の払い下げである。

##### (2) 住宅政策と都市再生

###### 住民参加の総合的都市再生

1991 ; City Challenge : 都市再生政策の画期的変革 / コミュニティの要求、弱者への機会提供を重視 / 長期の改革、多様なプロジェクト及び多様な機関の統合化の促進 / コンペ方式 / ソフト重視の総合的事業 / パートナーシップ / 後継の都市再生のモデル / 貧困、教育・・・は根深く、長期の取り組みが必要

1994 ; Single Regeneration Budget : City Challenge の競争的、パートナーシップを基盤に、細分化された都市再生プログラムを統合 (これまでの 20 の計画を統合) / 7 年事業 / 他の投資計画 (European Structural Funds その他経済開発計画等) とのリンクが条件 / 労働党政権による継承、改善 (貧困地域により集中、capacity-building への財政的支援) / 政府地域事務所(1994)所管 (地域開発公社(1998)へ移管)

###### なぜ都市再生か？

- ・LSVTs 等、公営住宅の民間移管促進策として
- ・持ち家化のネックとしての貧困の克服
- ・都市間競争への対応 競争のツールとしての都市の戦略的・計画的育成

## 5. 「第3の道」と住宅・都市再生 ブレア・ニューレイバーの「新」戦略

### (1) 「新」住宅政策と都市再生

#### 課題

1996 ; 住宅調査 : 150 万戸 ( 7.5% ) ・ ・ ・ 非人間的居住 / 14%以上が貧困住宅居住 / スラム・クリアランスの停滞が原因 ( 1969 : 9 万戸、74-75 : 5.4 万戸、96-97 : 1 万戸 )  
2016 までに 4 4 0 万世帯の増加への対応と既存住宅の改良の課題 - どこで新規供給するかが最大の問題

- ・ 持ち家問題 : 不安定な傾向示す住宅市場 / 低所得者の持ち家層の増加と高齢者化 - 修復と維持管理の困難、住宅ローンをかかえたまま退職
- ・ 公営住宅問題 : 新規供給投資の減少により借家需要は住宅協会住宅または民間賃貸へ / Right to Buy により、魅力的で良質な公営住宅はなくなり、維持管理と更新に金のかかる公営住宅が残された / 働けない、貧困な居住者の比率が増加 / 需要が不足 - 貴重な住宅資源が放棄され、取り潰されている
- ・ 住宅協会問題 : ストックは公営住宅の 2 5 % / 9 2 年以降、住宅公社資本の著しい削減 / 都心部における古い修復住宅、修復補助の削減に直面 / その社会的役割と市場主義 ( 民間資金の比重大 ) との矛盾
- ・ 民間賃貸住宅 : 新たなアフォーダブルな賃貸住宅の需要充足への貢献は期待できない

#### 「新」住宅政策

1998 ; 住宅供給におけるベスト・バリューの導入

コミュニティ・ハウジング、住宅管理、住宅供給計画における総合的業績評価  
Comprehensive Performance Assessment ( C P A )

2000 ; Green Paper Quality and Choice: A Decent Home for All

- ・ 社会住宅 : 多様な供給主体、質の高いサービス、公正な家賃
- ・ 自治体の住宅ストックの改善 ( 高水準と住宅管理をおこなう別組織確立のための追加資金供給を含む )
- ・ 非営利 registered social landlords への、公営住宅移転の継続
- ・ 住宅供給における P F I の増加

#### 都心部高層化・グリーンベルト問題

#### LSVTs のいっそうの推進

賛成、反対相半ばする市民の反応 / 都市再生との結合

### (3) コミュニティ・NPO重視の都市再生

#### New Deal for Communities ( NDC )

1998 年創設 / SRB の継承と民主化・コミュニティ重視 ( 自治体主導でなく、パートナーシップによる補助申請 ) / より長期、より狭域 ( 最も貧困な地域に集中 ) 目的設定、方法、

アクションのより完全な自由度 / コミュニティ・ビルディングに向けての多様な道具建て  
2000 ; Urban White Paper: Our Towns and Cities: The Future: Delivering an Urban  
Renaissance(2000)

住宅新規建設を brownfield の活用で / 都市部での居住、都市部への帰還の促進 /  
都市の一部地域における生活貧困と機会の欠如の克服 都市全域において、経済  
的成功を促進する要素の強化 / 持続可能な都市生活 を提起

Local Strategic Partnership: Consultation Document(DETR) : 1997 以来、エ  
リアベースの新しい計画制度多数創造 : 99 年末には、エリアベースの、12 の都  
市再生プロジェクトと 30 の総合的計画 (特定の住宅関連を除く) / 多数のパー  
トナーシップの総合効果発揮のための、上位レベルの地域パートナーシップ -  
LSP / new community strategies(Local Government Act 2000)

2001 ;

Neighbourhood Renewal Unit

最も貧困な地域の近隣再生 / 政府、LSPと協力して、NDC等様々な再生事業を立ち  
上げる / 経済的繁栄、安全なコミュニティ、質の高い学校、適切な住宅、健康

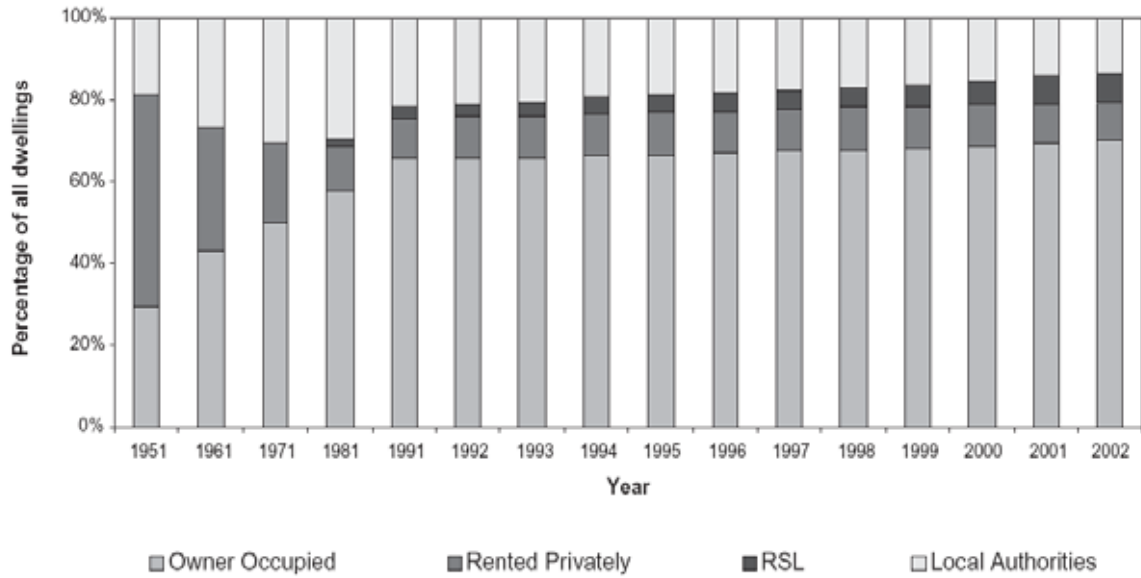
Community Empowerment Networks

NRUによる創設。コミュニティ、ボランティア・セクターのLSP参加促進

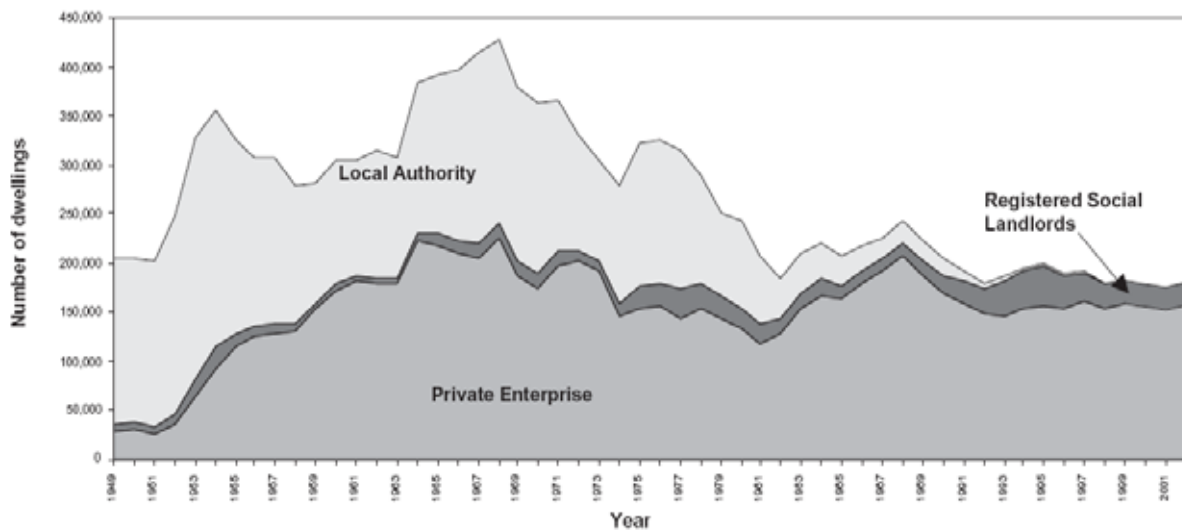
Urban Regeneration Companies(URCs) Development of Guidance and  
Criteria

URCs は都市再生のため、RDA、English Partnerships、the private sector 等の  
パートナーによって設立される独立会社 (NPO) / 投資活動を再生プラン作成 /  
パートナーに、会社への決定プロセスの集約 (現場レベルの調整) 10 - 15 年  
の安定した資金供給を要請 / LSPs と明確な、合意された関係を持つことが必要  
/ URC ボードの設置

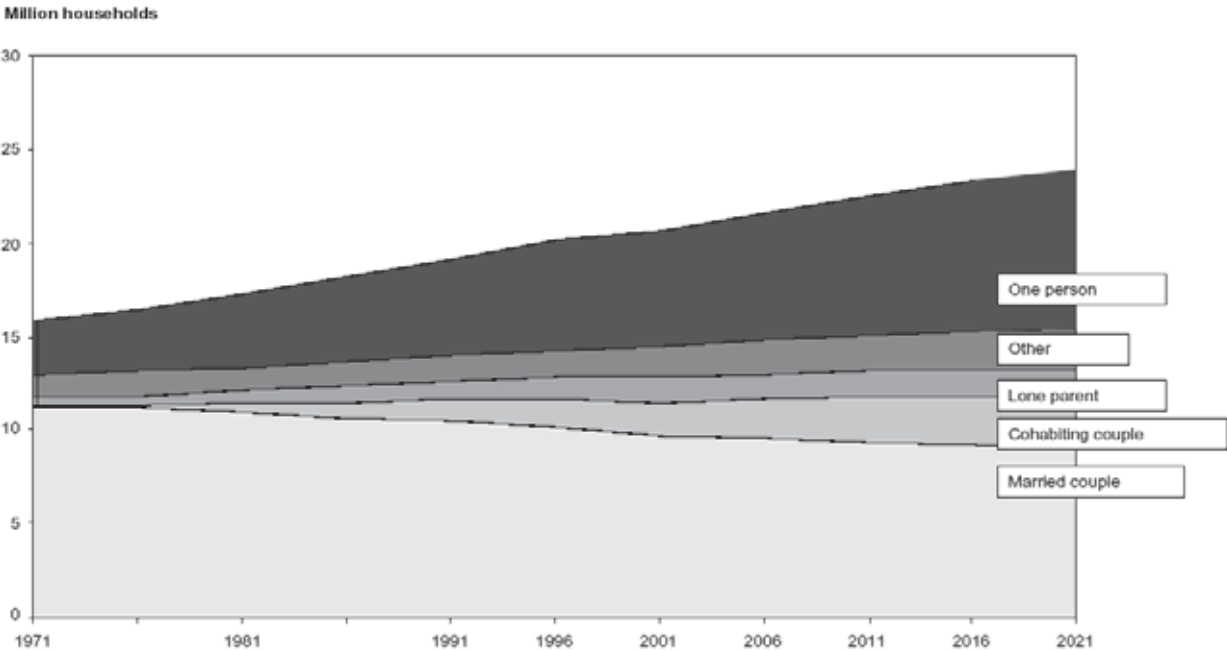
**Chart 1a Dwelling stock: by tenure, Great Britain, historical series**



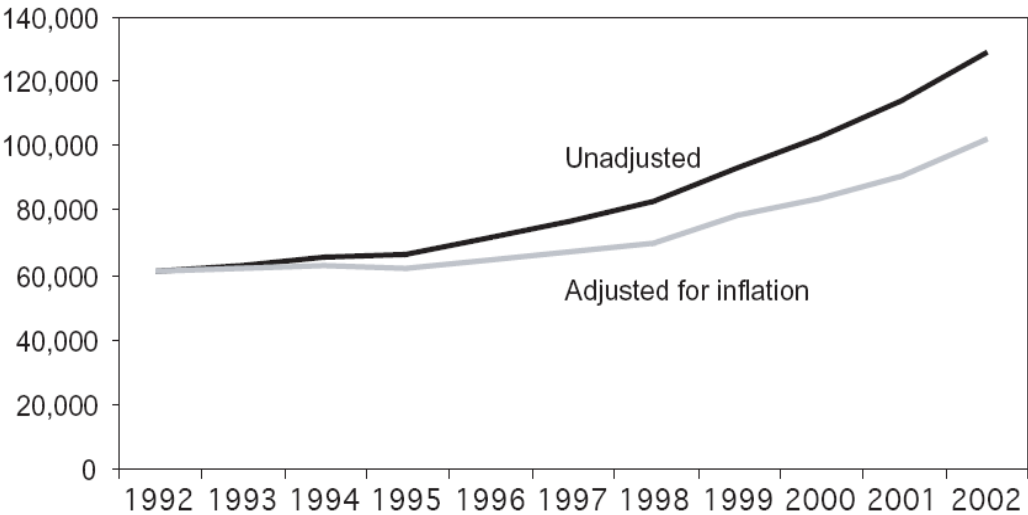
**Chart 2a Housebuilding: permanent dwellings completed, by tenure, United Kingdom, historical calendar year series**



**Chart 4a** Number of households, England, 1971 to 2021

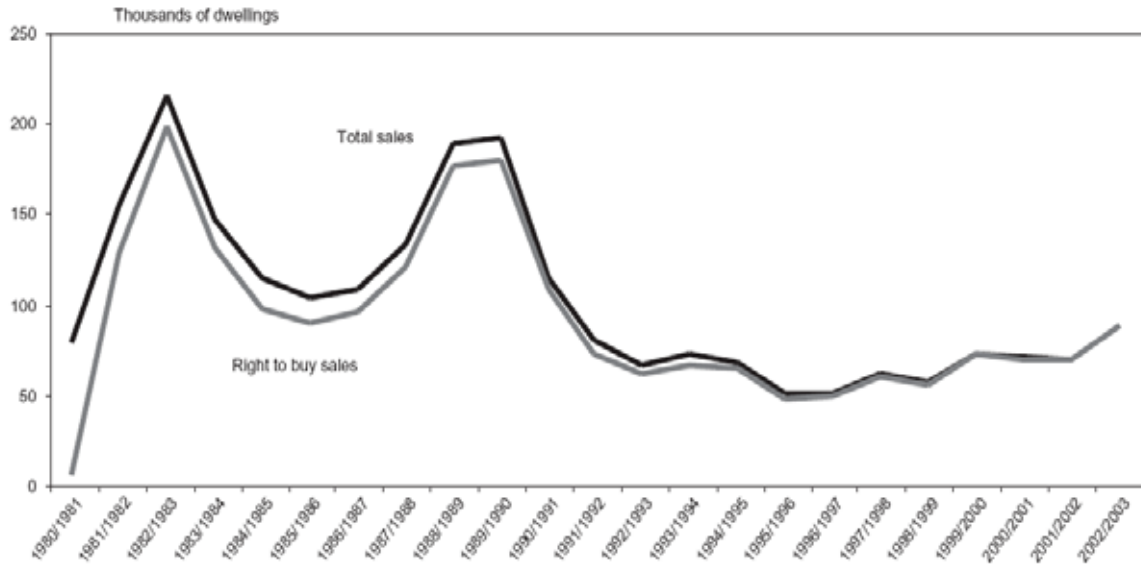


**Chart 5b** Housing market: simple average house prices, United Kingdom<sup>1</sup>

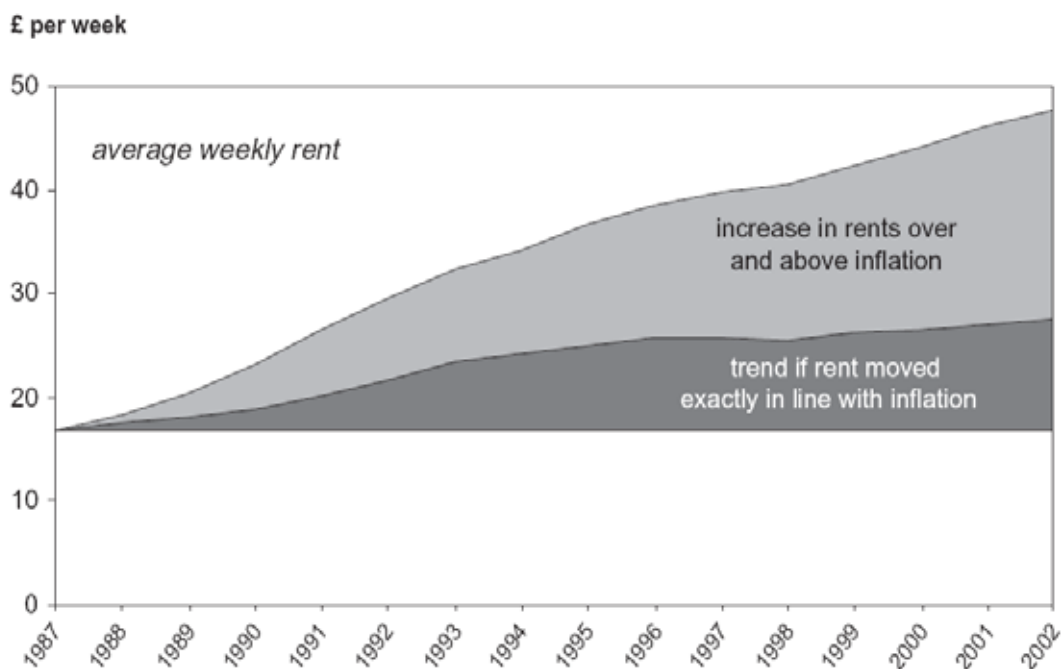


<sup>1</sup> Data up to and including 1992 was based on returns from Building Societies only. Data from 1993 onwards is based on returns from all mortgage lenders.

**Chart 6a Social Housing: sales of local authority dwellings for owner occupation, Great Britain**



**Chart 7a Local authority average rents 1987-2002 United Kingdom**





**ODPM support for New Deal for Communities - linkages**

New Deal for Communities is a large and complex programme. ODPM directly, and through Government Offices, provide support to the NDC Partnerships across a range of policy areas:

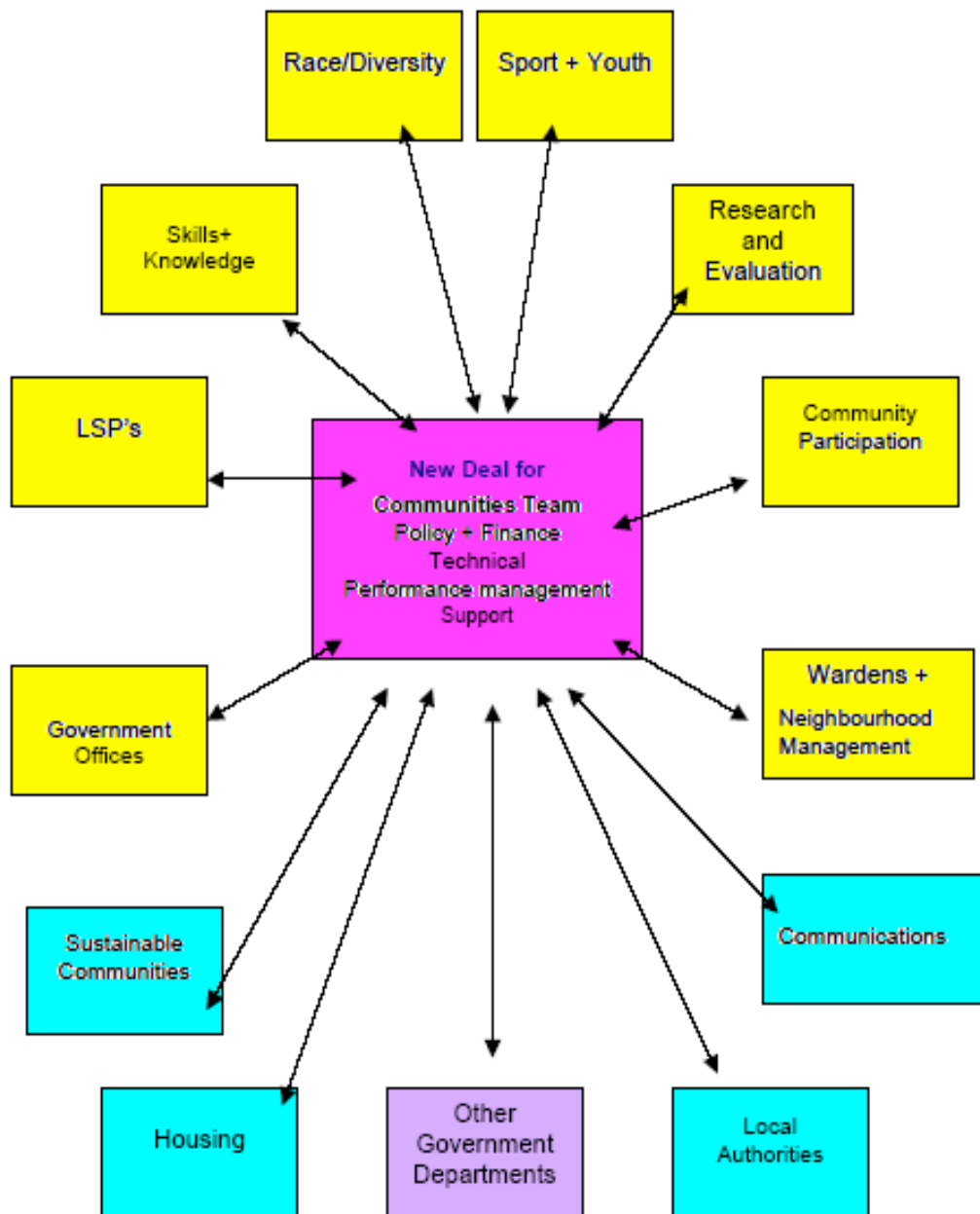
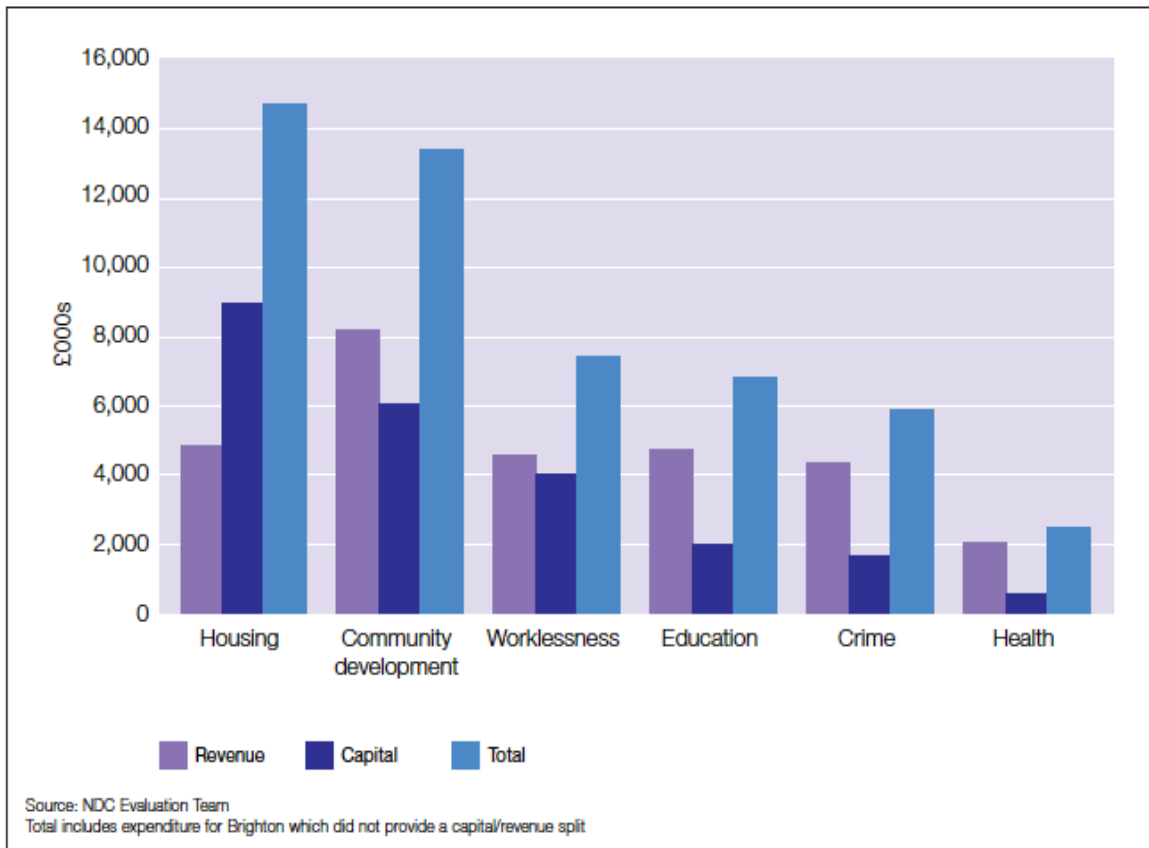
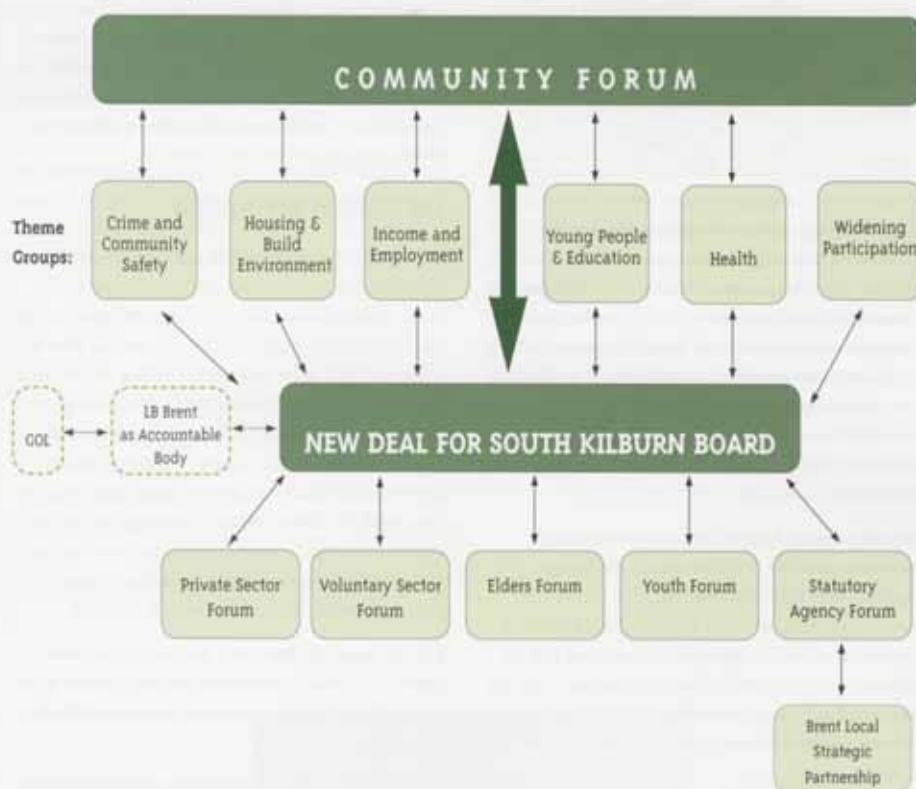


Figure 3.2: NDC expenditure 2001/02 by theme



The Existing Partnership Structures



**Community Forum:** This is the main decision making body and reference point for the partnership. The Community Forum is an open forum, publicised to all local people and agencies. It is held at different venues throughout South Kilburn, and has met at a variety of times (e.g. Saturdays, Sundays and evenings) in an attempt to engage as many people as possible. A creche is provided, and special transport can be arranged. Attendance is recorded and monitored, in an attempt to identify (and subsequently rectify) 'cold spots' of representation. Forum events typically perform two key functions – firstly to find out local people's opinions (largely by interactive exercises and debate), ideas and priorities, and secondly to feedback on progress. The Community Forum both informs the work of Shadow Board and ratifies its decisions (e.g. in relation to this Delivery Plan).

**Shadow Board:** The role of the Shadow Board has been to oversee the Phase 2 New Deal for Communities process. The Shadow Board's make up is as follows:

- 9 directly elected community representatives;
- 1 elderly persons representative, chosen through the Elders Forum;
- 2 young persons representatives, chosen through the Youth Forum;
- 1 voluntary sector representative, chosen through the Voluntary Sector Forum;
- 1 private sector representative, chosen through the Private Sector Forum;
- 6 statutory agency representatives, representing Brent Council, Metropolitan Police, Benefits Agency, Employment Service, the Health sector and the Education sector;
- up to 3 co-optees, designed to encourage participation by under-represented groups.