

建築・都市をどうつくるか、そしてどう改善していくか？

ストック時代の居住環境マネジメント

ストックが量・質ともに充実し、「ないから建てたい」というニーズがこれまでのようには起こりにくくなる時代、建築の仕事も、すでにある空間に手を加えることでより良い居住環境を得る種類のものへとシフトしています。「リノベーション」や「コンバージョン」という言葉を日頃耳にする機会は増えましたし、それらが生む新築にはない空間の魅力についても広く語られるようになりました。「フローからストックへ」と呼ばれるこの時代の転換のなか、ハウジングに関わるテーマの捉えどころも少なからず変わってきます。なかでも重要性を増す事柄のひとつとして、様々な主体が土地や建物に持つ諸々の権利と義務をいかにアレンジしていくか、を挙げたいと思います。フローの時代、あるいはスクラップアンドビルドの時代のハウジングが更地の上での新規開発の繰り返しとして展開されてきたのに対して、ストックの時代のそれは、修景や増改築、建て替えなど大小の働きかけが積み重なるプロセスとしてイメージされます。そして、そのなかで問われるべきは、そうした営みあるいは投資が地域に亘る居住環境の漸進的



パドヴァのポルティコ。全長 26km に亘る規模で今も残っています。

な向上にいかに関わり付くか、となるでしょう。私権の制限をときに伴う居住環境の共同性は、どのような根拠あるいは動機付けの下に成立するのか。この転換期、一考に値するテーマだと考えます。

かたちを成り立たせるしくみ

ストックの時代の居住環境を議論する際、做うべき町の空間像として、しばしば欧米の整った街区構成が引き合いに出されます。しかし、素朴に考えて、日本には見られない町並みが、なぜそれらの国々には根付いてきたのでしょうか。もちろん、民意の違いなどという話だけでもないはず。例えば、イタリアの北部にパドヴァという都市があります。建物がすき間なくひとつの街区を形づくるところはよく知る欧米の町並みですが、加えてここではその地上階部分に連続したアーケードが組み込まれています。「ポルティコ」と呼ばれるこの柱廊空間は、それぞれの私有地の一部を公共の利用に差し出し、それらが連担することで成り立つものです。中世に定着したこの都市空間の型は、近代以



モントリオールのハビタ 67。有名な集合住宅なのでご存知の方も多いかもしれませんが、その所有のしかたも組合所有というユニークなものになっています。日本の区分マンションとは、増改築のルールや管理の方法が大きく異なります。

降の都市計画にもそのまま受け継がれ、今もこれを無視した建物には建築許可が下りません。建築の自由にも寛容な日本では理解しにくいところですが、イタリアでは、建築権を「土地所有者に当然に付随する権利」ではなく、「そもそもは都市コミュニティの側にあるが都市計画に従う範囲で土地所有者に許される権利」と捉える学説もあるくらいです。ここには、建築の自由を巡る両国の考え方の根本的な違いがあります。また、隣り合う建物同士の関係性についてはどうでしょう。例えばイタリアで、この相隣関係は民法典の定めに従うところとなります。具体的には、敷地境界に立つ壁は、一般に双方の共有物とみなされ、それぞれの建物を支持するために利用する権利、それを互いに認め合う義務を負います。これを嫌い、日本のようにわずかなすき間を空けて壁を配置した場合には、相手はその土地の部分の強制的に取得した上で、建物を拡張させることも可能です。こうした法制度の裏付けがあつてこそ、この都市固有の町並みは保たれています。かたちには、それを成立させるしくみがある。そして、その内容は国や地域により様々です。



アメリカのモービルホームのコミュニティ。欧米で借地という形態がとられることはまれですが、移動を前提としたモービルホームは、例外的に、地主が経営するパークの上に据え付けられてきました。今では、居住者が結成した組合が底地を買い取り、自治的な運営を図ろうとする動きも出てきています。

日本の法制度を知る

日本の法制度も、世界と較べて眺めてみれば、必ずしも普遍的なものばかりではないことがわかります。土地と建物の関係もそのひとつです。ローマ法以来の「建物は土地に従う」という原理を貫いてきた欧米では、両者が一体不可分の財を構成します。ですから、建物の利用価値から切り離された土地単体の商品価値が顕在化することはありません。一方日本には「借地」という制度がありますが、これは土地とその上の建物を別個の不動産とみなし、それぞれに独立した取引を認めてきたことによるものです。そのことが日本特有の建物の相対的な評価の低さを招いてきた、とする指摘にも、うなずけるものがあるでしょう。こうした法制度の違いは、容易に変えられるものでももちろんありません。それでも、今後ストックの時代の居住環境のあり方を、それも日本の文脈のなかで探っていく上では、大事な研究テーマとなるはず です。



東京大学 SSD 研究会、『世界の SSD100—都市持続再生のツボ』、彰国社、2008 年。都市持続再生に関わる国内外の動向をまとめました。



メッセージ

建築は面白い。そして幅広い分野です。空間をデザインすること、モノとして現実につくること、それもインテリアから都市まで様々な広がりを持っています。そこでは、計画、構造、環境などあらゆる専門性が発揮されます。建築の世界では、そうした得意分野を持つ様々な人たちが、ものづくりの喜びでつながっています。一方でいま、建築を取り巻く社会は変化しています。例えば、これまでのように短いサイクルで使い捨ててしまうのではなく、できるだけ長く使える建物が求められたり、古い建物の魅力が見直されたり、建築に対するニーズもより幅広いものになってきています。これからの社会を担うみなさんの創造性が求められるところです。そうしたやりがいのある建築の世界に飛び込んでみてください。

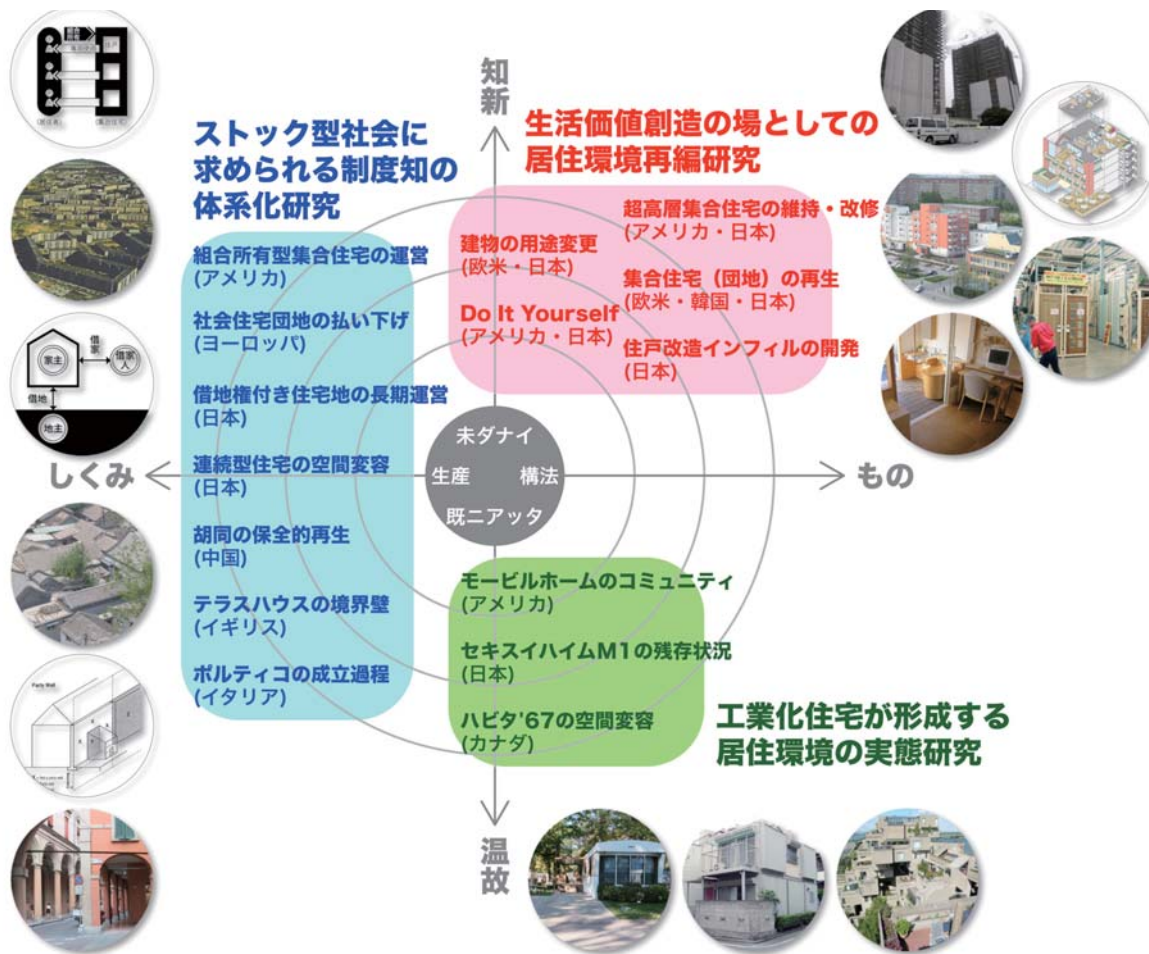
プロフィール

生まれも育ちも福岡です。修猷館高等学校を卒業後、九州大学、同大学院修士課程で建築を学びました。東京大学大学院で博士号を取得後は、同大学 COE 研究員として世界の都市再生の現場を見て回る機会を得ました。東京大学大学院新領域創成科学研究科研究員、千葉大学大学院助教を経て、2010 年、本学に着任しています。

研究テーマ

建築構法とハウジングの研究に取り組んでいます。建築構法とは、ものとしての建築をいかにつくるかを扱う分野ですが、その利用や運用のしかたも含めたところまで、ハウジングというキーワードから取り組んでいます。具体的には、国内外に見られる住居の集合形態の多様性とその長期のマネジメント手法、既存の建築や都市空間の再生手法の広がり注目しています。

いろいろな手が加わりながら居住環境が徐々に向上していくハードやソフトのしくみについて、みなさんと一緒に考えていければと思います。



オフィスビルの住宅への用途変更 (ニューヨーク)。新築にはない難しさと面白さがあります。



集合住宅の再生 (アムステルダム)。画一的な団地から多様性に富むまちへの再編が進められています。



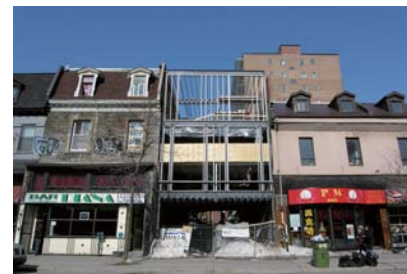
モントリオールの実験的集合住宅 (ハビタ'67)。形態だけではなく、その使い方もユニークです。



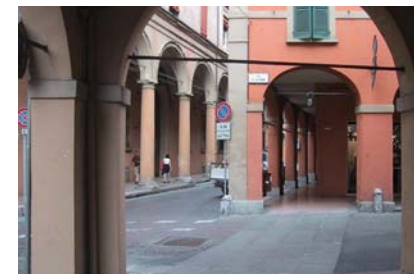
ワシントン DC 郊外の田園郊外住宅地。住宅協同組合が独自の増改築のルールを定めています。



北京の伝統的な路地 (胡同)。急速な経済成長のなか取り壊しが進む一方、保存・活用の動きも出てきています。



隣同士が壁でつながるモントリオールのまち並み。すき間を設ける日本とは異なるまちのつくり方です。



ポローニャのポルティコ。私有地に設けられたアーケードがつながることで、独特な公共空間が生み出されています。

設計に結び付ける

研究室では、いろいろな設計活動にも取り組んでいきたいと考えています。右の提案は、老朽化した集合住宅団地を魅力ある居住環境に再生させるアイデアです。どのようなハード・ソフトのしくみを用いながら、どのような空間を生み出すことができるかを考えていくことは、建築の醍醐味といえます。

住み継いでいく「下町の森」プロジェクト

前期構築 「下町の森」
 高層団地を核とした下町の再生
 1970年前後の典型的な団地タイプである工団地高層団地型団地を、新たな都市居住の場として再生する。見逃されがちな高層団地を最大限に活用することで、周辺地域を互いにエリア価値を創出する。

再生手法 ①-1
 多様な住戸改修手法のベストミックス
 専用部は空家改修しながら改修を統合する。空家改修では、上層階の高層団地はコネクティブハウス化、中層階の賃貸士D.I.Y.化はアラカト方式による改修、低層階のS.O.H.O.化。底層から改修では、高層インフォイル、アラカト方式、D.I.Y.サポート等の手法を効果的に活用する。

再生手法 ②-1
 町を育てる下町広場
 町を育てる下町広場は、高層団地を核とした下町の再生を促す。高層団地を核とした下町の再生を促す。高層団地を核とした下町の再生を促す。

再生手法 ③-1
 住み継いでいく「下町の森」プロジェクト
 長大な住戸の屋上は、食物や緑物を美しくながら広げるとし、上層階の高層階向けコネクティブハウス化と空間的に関係付けることで、新しい都市風景のライフスタイルをサポートする。

148 1/4

再生手法 ②-2
 町を育てる下町広場
 中庭の利用価値の増進
 下町の中に立ち現れた貴重なスケールの空間の利用価値を高める。子育て支援サービス施設、S.O.H.O.、ペット広場、オープンカフェ等を中庭周辺に配置。これらを空中デッキで結び付け、下町の中心としての立体的な賑わい空間をデザインすることで、周辺地区を食む下町のエリア価値を創出する。同時に、緑地帯のエネルギー供給も可能とし、広いオープンスペースと共に地域の防災拠点として機能する。

再生手法 ③-2
 住み継いでいく「下町の森」プロジェクト
 高層階を主たる入居層とするコネクティブハウスを中層階に設計。共同キッチンによる専事の分組、共有の燃焼ガス給湯機、燃料電池を利用した共同発電等を創設する。専業主婦の趣味と美品を兼ねた菜園、生産緑地とし、専用のエレベーターを設置する。管理は自治会が中心となり、下町広場での青空市等も開催する。

148 3/4

事業手法と適用技術

再生手法 ①-2
 多様な住戸改修手法のベストミックス
 空家改修
 空家は必要設計高度化改修を行い、高齢者世帯の団地内移転を行う。他の空家を再生してD.I.Y.による新住民向け改修を行う。最上層では空家をまとめて高層団地化コネクティブハウス化を、低層階では高層インフォイル化を進める。S.O.H.O.化を進める。S.O.H.O.化を進める。S.O.H.O.化を進める。

再生手法 ②-2
 町を育てる下町広場
 町を育てる下町広場は、高層団地を核とした下町の再生を促す。高層団地を核とした下町の再生を促す。高層団地を核とした下町の再生を促す。

再生手法 ③-2
 住み継いでいく「下町の森」プロジェクト
 長大な住戸の屋上は、食物や緑物を美しくながら広げるとし、上層階の高層階向けコネクティブハウス化と空間的に関係付けることで、新しい都市風景のライフスタイルをサポートする。

148 2/4

再生手法 ①-3
 住み継いでいく「下町の森」プロジェクト
 高層団地を核とした下町の再生
 1970年前後の典型的な団地タイプである工団地高層団地型団地を、新たな都市居住の場として再生する。見逃されがちな高層団地を最大限に活用することで、周辺地域を互いにエリア価値を創出する。

再生手法 ②-3
 町を育てる下町広場
 中庭の利用価値の増進
 下町の中に立ち現れた貴重なスケールの空間の利用価値を高める。子育て支援サービス施設、S.O.H.O.、ペット広場、オープンカフェ等を中庭周辺に配置。これらを空中デッキで結び付け、下町の中心としての立体的な賑わい空間をデザインすることで、周辺地区を食む下町のエリア価値を創出する。同時に、緑地帯のエネルギー供給も可能とし、広いオープンスペースと共に地域の防災拠点として機能する。

再生手法 ③-3
 住み継いでいく「下町の森」プロジェクト
 高層階を主たる入居層とするコネクティブハウスを中層階に設計。共同キッチンによる専事の分組、共有の燃焼ガス給湯機、燃料電池を利用した共同発電等を創設する。専業主婦の趣味と美品を兼ねた菜園、生産緑地とし、専用のエレベーターを設置する。管理は自治会が中心となり、下町広場での青空市等も開催する。

148 4/4