

## すまいるん

季刊  
2008  
冬号

(通巻第85号) 二〇〇八年一月二〇日発行 ©

ベトナム南部、長大な集会所をつくることで有名なバナ族の伝統的な住居は平入りの一室空間で、竹を素材とした繊細で工芸的な風情をもつ——(風紋より)。



## 特集「21世紀型の公営住宅デザイン」

## 目次

- 〔風紋〕植物素材で編んだ一室住居部のバナ族 藤井明……2  
 〈焦点〉二一世紀型社会資本としての公営住宅のデザイン……4  
 公営住宅デザインに何が可能か……6  
 蓼原 敬+富永 讓+小林秀樹、司会〓小野田泰明  
 建築としての公営住宅はなくなるか 駒井正晶……26  
 公営住宅デザインの役割 伊藤寛……30  
 「近距離団地を地方都市再生と関連づける 渡辺真理……35  
 公営住宅デザインの実例 北野 央/川村明寛/東北大学小野田研究室……40  
 鼎談「公営住宅 私ならこうデザインする」……50  
 千葉 学+西沢大良+小野田泰明  
 すまいのテクノロジ― 人工地盤と免震構造の街 寺嶋修康……58  
 (図書室だより) 蔵書自慢 都市計画協会所蔵「石川文庫」 渡辺哲広……62  
 (ひろば) ネクサスワールドから見た集合住宅デザインの価値 末廣香織……64  
 (すまい再発見) 欧米・近代主義の模倣にあらず 小畑 晴治……70  
 住総研ニューズレター……67 編集後記……72

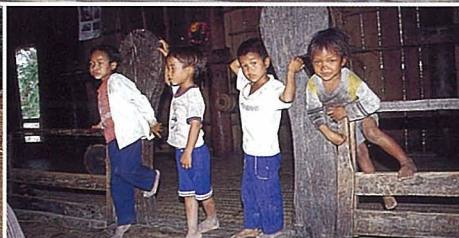
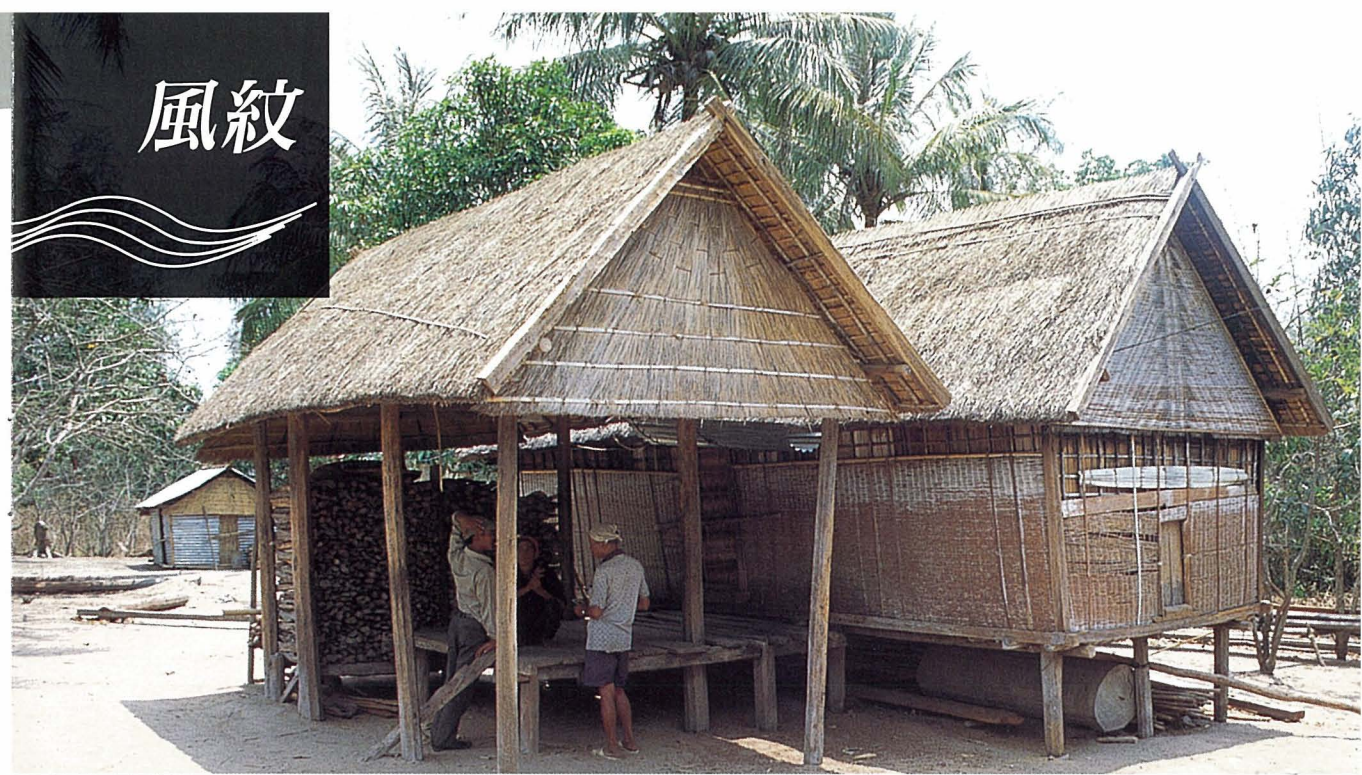
創立60年



住総研



# 風紋





## 植物素材で編んだ一室住居

—ベトナム南部のパナ族

写真と文／藤井 明

右頁写真—  $\frac{1}{2}$   
51413

- 1 屋根付きのベランダのある住居の外観。
- 2 入口の正面に聖なる笹が飾られた住居内部。
- 3 広場に建つ集会所ロン(正面の建物)と、右に古い大きな集会所。
- 4 古い集会所の中で遊ぶ子どもたち。
- 5 地組みされた住居の屋根のフレーム。

ベトナムは南北に細長く、しかもその中央でくびれている。そのため、北部と南部に分かれている。この区分はかつては政治体制の相違に対応していたが、文化的な違いも示している。北部は、雲南省に連なる山間地という地勢的な要因から、中国の文化圏の延長という様相が強い。一方、南部は、現在のラオスやカンボジア地域からの影響が強く、クメール文化圏である。この文化圏の相違は居住形態にも現れている。北部は基本的な間取りが一明両暗型であるのに対し、南部では居住空間の機能分化が稀薄で、長大なロングハウスや非常に狭隘な一室空間が多い。ロングハウスには血縁関係にある複数の家族が住むが、その内部は、柱間で各家族の領域が示されているだけで、間仕切り等による明示的な区画はない。この領域区分の強度の違いは、気候的な差違性から説明することも可能であるが、空間概念の相違に由来すると考えることもできる。空間の分節の仕方には、それぞれの文化の社会制度や家族制度が反映されている。

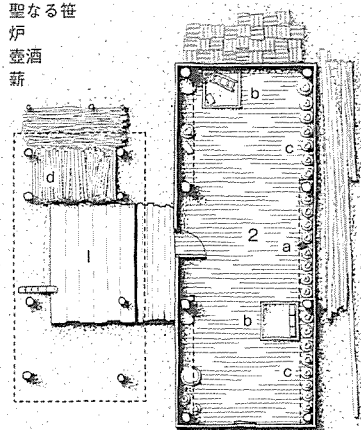
ゲ・ロン村は南部のジャライ省の省都プレイクから東南東に約六〇kmの所にあるパナ族の集落である。標高が四〇〇m前後の丘陵地帯に立地し、疎林の中に住居が点在している。村の中心に広場があり、これに面して集会所・ロンがある。パナ族は巨大なロン(78号参照)をつくることで有名であるが、この村のものは小振りで、ごく最近建てられたものである。ロンに隣接して、もうひとつの集会所があるが、これは長大で、長さが二五mもある。

この集落のはずれに伝統的な技法を駆使した住居が遺っている。平入りの一室空間で、入口の前面に屋根付きのベランダが付いている。このベランダは主屋の前室としての機能を有し、その一隅には大量の薪が積んである。主屋の内部は、中央に聖なる笹が飾られ、その両側に炉がある。中央に近い炉は祭祀用で、奥のものは日常用で火棚が付いている。長手方向の壁に沿って棚が吊られ、籠や日用品が置いてある。その下部の壁際には壺酒が並んでいる。壁は二重で、内側は割竹を縦に並べたものであるが、その外側に細い竹を箆のように編んだ外壁が張られている。よく見ると破風も竹を編んだ三角形のパネルで、部材の多くが、現場で施工したのではなく、他所で製作したものをフレームに取り付けている。そのため建物全体が非常に繊細な印象で、工芸品のような風情がある。

(ふじい・あきら)／東京大学生産技術研究所教授

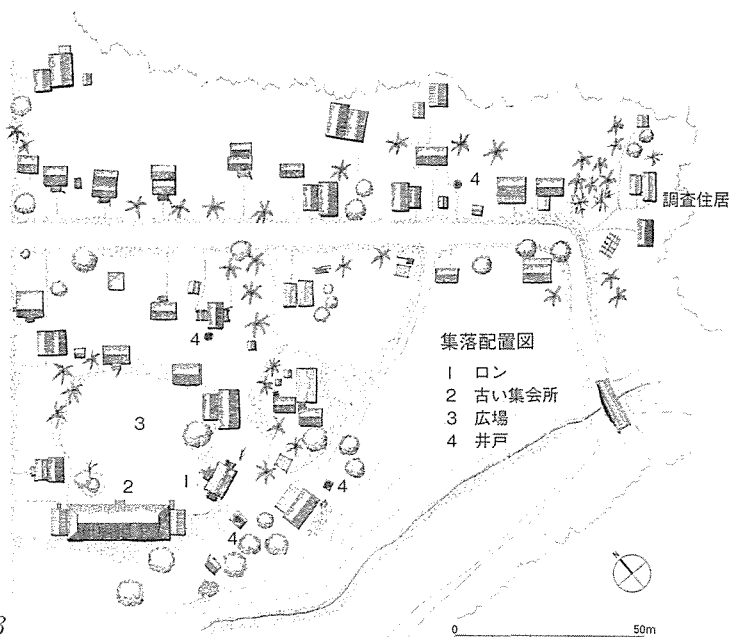
調査住居平面図

- 1 ベランダ
- 2 主室
- a 聖なる笹
- b 炉
- c 壺酒
- d 薪



集落配置図

- 1 ロン
- 2 古い集会所
- 3 広場
- 4 井戸



# 二一世紀型社会資本としての公営住宅のデザイン

## 福祉国家論の転回

経済学や社会学の分野では、特に九〇年代以降、福祉国家論の見直しが発に議論されてきた。経済のグローバル化、脱工業化の中で、完全雇用を目指す財政出動と市場を通じたそのトリクルダウン（滴り落ち）によって、国民の生活水準の維持を目論んできたケインズ主義型の福祉国家モデルの限界が決定的となったのだ。それぞれの実情に合わせて先進諸国でなんとか運用されてきた主流の福祉国家モデルも、いよいよ耐用年数を迎えたわけである。特に日本の場合、確固とした福祉国家システムが構築されたというよりも、行政、企業、家庭が微妙に役割りを連関させながら役割りを果たしてきたという側面が強かったようだ。行政が公共事業を創出し、企業による雇用を安定させ、ひいては家庭における役割りを保証して、女性によるシャドーワークを通じた家庭内福祉を充実させる、というサイクルである。そして、公営住宅は、国民の最低限の居住権利の保障という位置づけに留まらず、そうした回路の維持に少なからず寄与してきた。

しかしながら、期せずして起こったバブルの崩壊とそれに続く公的財政の逼迫、さらには急激に進行する少子高齢化、階層分離などを背景に、この日本型福祉国家システムの見直しが急激に行なわれる。バブル以降叫ばれる、小さな政府による効率の高いシステムへの転換である。宮本太郎らは<sup>註</sup>この変化を、「普遍主義の普遍化」と「選別主義の限定化」という二つの特徴で捉えているが、こうした原則に照らし合わせれば、該当者がすべからずサービ

スを受けることができず（抽選である）、資格を失った居住者の居座りが問題となることが多い現在の公営住宅施策は、普遍性を欠き、選別も厳密ではない不十分なシステムということになる。

## 配給切符か、直接供給か

こうした立場を代表するのが、一部の経済学者を中心に展開されている住宅パウチャー制（切符制）への移行である。少し前のことで恐縮だが、「公営住宅など廃止を」と題する記事が日本経済新聞に掲載されたのを覚えておられるだろうか（二〇〇四年一月二六日）。「住宅『切符』に転換 無駄をなくし、より公平に」という副題が付いた経済学者・山崎福寿によるこの論考では、資源配分の効率性ならびに再配分政策の公平性から、直接供給策（公営住宅）の問題点が列記され、公営住宅の廃止と米国などですでに取り入れられているパウチャーへの切り替えが論じられている。宮本らが指摘した普遍化と限定化の文脈を踏まえて、公営住宅の廃止が本格的に主張されているのである。こうした声に対し、建築関係者はどのようなスタンスを取るべきなのだろうか。冒頭のケインズ主義型のモデルが有効であった時期には、新しいライフスタイルや新しい都市づくりのひとつのモデルとして、公営住宅の計画には、一部であるにしろ、多様な才能と多大な努力が注入され、さまざまな建築型も結果として開発されてきた。そうした一連の成果は、二〇世紀末のパラダイムシフトと共に、無かったものとしてやり過ごすべきものなのだろうか。もちろん、建築の分野ではこれまでも公営住宅に関する議論が数多くなさ



れており、かなりの量に上る研究の蓄積も存在する。しかし、先の経済学者の問題提起に比べられるものは、いかほどあっただろうか。本企画はそういった素朴な違和感からも始まっている。

### 公営住宅デザインの可能性

現在の日本において、公営住宅が総住宅戸数に占める割合は、全国平均で5%程度に過ぎないが、総量では二一八万戸に達している。多くはまとまった土地と余裕のある容積を保ちつつ、公営住宅同様に改修期を迎えつつあるこれらのストックも、これまで述べたような厳しい状況下では、民活という名目で切り売りされるか、ストック管理という美名のもとに超ローコストで形だけ建て替えるか、早晚、究極の選択を迫られるに違いない。

全国の実情を斟酌すると、一般に、郊外の大規模団地は売却を簡単には進め難いが、比較的交通の便の良い所にある敷地は、それなりに小規模でマンション用地として買い手も付きやすい。市街に近い比較的小規模な敷地は売却され、郊外の大規模な団地は現地建て替えしか選択肢が残りにくいということになりかねないのである。すなわち、しっかりとした議論がなされないまましていると、まちづくりの種地はおおむね売却され、そのまま直接管理するにはスケールアウトしている広大な団地だけが手元に残ることになりかねない。極論すれば、こうした状況のもとでは、バウチャー制などの劇薬以外に手が無くなってしまふことも十分考えられるのである。

もちろん、経済学者が指摘するように公営住宅政策には問題点も多く、所得の再配分と都市政策を論理的に混同してはならない。しかしながら、公営住宅施策は数少ない空間を直接コントロールしうる施策なのであり、まちづくり事業と連動させることによって、さまざまな可能性が広がるはずである。樂觀的かもしれないが、両者を同時に解決しうる方策(デザイン)を案出することも可能性としては残り得るはずであり、十分な議論が必要であるとする根拠もここにある。

### 福祉を考える空間として

こうした供給上の問題だけでなく、受け手の状態も見ておく必要がある。

受け手側の問題としてよく取り上げられるのが、モラルに関する二つの課題、「モラル・ハザード」(公的サービスへのただ乗り)と「モラル・ジレンマ」(尊厳の危機…ステイグマ)である。前者は制度的対応も可能だが、後者はそうはいかない。日々の生活の中で対応する以外に道がない複雑な問題でもある。実はこうした日常生活実践は、アンリ・ルフェーブルが指摘したように、空間生産になぞらえられる。つまり社会的関係の構築は「空間」として表象される側面を持つており、特にステイグマを背負った主体が尊厳を保持するには、「空間」を主体的に活用する条件が整えられていることが重要となる。

本号では、取材(レビュ)ページを取り入れ、デザインされた公営住宅を実際に訪ねているが、都市にほどよいスケールで連結された中庭と絶妙な開き加減の住戸の竜蛇平団地を始め、荒井、滑川、六番池、会神原あいちんばらなど、決して贅沢ではないが、主体的に活用可能な空間を持つ団地は意外に多い。一般的集合住宅にはない、そうした特性についても、目を向ける必要を指摘しておきたい。ハンナ・アーレントは、社会をつなぎ止める紐帯を「弱者」の存在に見ているが、凄まじい分節化を強いつつ消費者を生産し続ける現代社会にあつてこそ、そうした役割は、求められるに違いないのだから。

### コミュニティの設計から空間デザインへ

こうした空間の問題は、その隣に横たわるもうひとつの大きなテーマ「コミュニティ」を喚起する。残念ながら本特集では紙幅上、これについて述べることはかなわなかった。あえて言えば、鼎談に参加していただいた千葉学、西沢大良の二人の建築家が、仮想的なコミュニティ設計からリアルな空間構築へとといった意味の興味深いコメントを残しているので、ご一読いただきたい。

公営住宅の直接供給を取り巻く環境は厳しい。しかし、逆風下に見えても、問わないこと、語らないことの方が、何倍も問題であるに違いない。

\*註：G・エスピノーアンデルセン編『転換期の福祉国家』早稲田大学出版部、二〇〇三年。

小野田泰明／おのだ・やすあき

東北大学大学院工学研究科教授(都市・建築学専攻)。本特集企画担当。略歴は6頁参照。



# 公営住宅デザインに何が可能か

なぜ、

優れた建築家を

設計に

起用するべき

なのか？

## 荻原 敬

／みのほら・けい

都市プランナー。荻原計画事務所代表。

一九五八年、東京大学教養学部アメリカ科卒業後、日本大学理工学部建築学科卒業。一九六〇年、建設省入省。ベンシルバニア大学大学院に留学し都市計画を学ぶ。その後、都市計画、住宅政策の政策立案と実践の現場を経験。茨城県都市計画課長、建設省住宅局住宅建設課長などを経て、八五年に退官。茨城県在任中に県営住宅「六番池」シリーズを立ち上げる。退官後は、彩の国団地の計画に関わる。著書に、『成熟のための都市再生―人口減少時代の街づくり』『街づくりの変革―生活都市計画へ』共に学芸出版社）など多数がある。

## 富永 讓

／とみなが・ゆずる

建築家。富永讓＋フォルムシステム設計研究所代表。法政大学工学部建築学科教授。

一九六七年、東京大学工学部建築学科卒業。菊竹清訓建築設計事務所を経て、一九七二年富永讓＋フォルム・システム研究所を設立。熊本市営新地団地C地区、今井ニュータウンDプロック（長野オリンピック選手村）、茨城県宮長町団地（二〇〇一年日本建築学会作品選奨）、ひらたタウンセンター（二〇〇三年度日本建築学会賞作品賞受賞）など、作品多数がある。最近の著書に、『現代建築解体新書』（彰国社）、『建築の詩』（鹿島出版会）などがある。

コメンテーターII

## 小林 秀樹

／こばやし・ひでき

千葉大学工学部都市環境システム学科教授。

一九七七年、東京大学工学部建築学科卒業。一九八五年、同大学院博士課程修了。建設省建築研究所、国土交通省国土技術政策総合研究所を経て、現職。スケルトン定借（つくば方式）マンションの開発と実践で、九六年、日本不動産学会業績賞、二〇〇七年度日本建築学会賞業績賞受賞。

司会II

## 小野田 泰明

／おのだ・やすあき

東北大学大学院工学研究科(都市・建築学専攻)教授。

一九八六年、東北大学建築学科卒業。カリフォルニア大学ロサンゼルス校客員研究員を経て、東北大学大学院工学研究科人間環境系教授。博士(工学)。専門は建築計画。二〇〇三年、日本建築学会賞作品賞(阿部仁史と共同)、一九九六年、日本建築学会論文奨励賞、他を受賞。「せんだいメディアアテック」(設計・伊東豊雄)、「横須賀美術館」(設計・山本理顕)等の計画実務に携わるほか、設計作品に、「仙台市営荒井住宅」「若北町民ホール」(以上、阿部仁史と共同)、「せんだい演劇工房・10IBOX」(八重樫直人と共同)、「伊那東小学校」(二〇〇八年竣工、みかんぐみと共同)などがある。



建築会館会議室で開催したミニシンポジウム風景。



小野田（司会） 現在、わが国には「公営住宅」ストックが二一九万戸保有されており、全住宅数に占める割合は四・七％です。北海道の七・一四％から埼玉の一・四七％まで、自治体で相当幅がありますが、かなりの量です。

五〇年代、六〇年代に建てられたこれらの住宅は老朽化し、建て替えの時期を迎えていて、かつ入居者の長期居住、高齢化など、福祉住宅化しているという問題を抱えています。また、公共経済学者からの、「公営住宅を住宅という形で直接供給するのは、公平性の観点からも、また効率性の観点からも問題が多い」という指摘もあって、国土交通省は、住宅取得困難者に対する住宅供給という立場から、先頃セーフティネットという位置づけに大転換しました。

私自身、研究室の菅野實先生や建築家の阿部仁史さんと一緒に、仙台市の公営住宅計画に参画したことがあるのですが、その時に考えたのが、このセーフティネットという考えを突き詰めるようになるかということでした。

実際の計画（仙台市菅荒井住宅）では、一般の公営住宅と投下コストは同じで、コミュニケーション発生の可能性を上げようと、住戸の面積を共有部分に振り分け、全戸の六四％をリビングアクセスとしました。竣工後調査をしたら、家の行き来やお裾分けの頻度が増えており、社会関係資本を生産する拠点としてデザインする余地が十分にあることを実感した次第です（18頁 図版参照）。

それで、一般にはセーフティネットにはデザインはいらないとされてきましたが、より大きな空間戦略を考えることができるのでは、と考えるようになりました。本シンポジウムはそういう背景からも企画されています。

かつて、蓑原さんが七〇年代に茨城県で始められたプロジェクトの第一号「六番池団地」以降、良質な社会資本としての公営住宅はいくつかつくられてきました。しかし、最初に示したように、いまわれわれは逆風下にある。そういう状況のなかで、公営住宅の計画全般についてどういったことを考えるべきなのか、最初に蓑原さんに語っていただきたいと思います。



いま、住宅行政に求められていること

蓑原 敬

公共直接供給住宅は、社会の時代的な要請によって役割が変化してきた

一九五〇年代、六〇年代は住宅の絶対不足時代で、しかも建設産業の力が非常に弱かったから、近代的な建築物をつくり出す生産システムすら欠けており、それに対してどうしたらよいかという時代だったわけです。六八年に全国で一世帯一住宅以上になり、七〇年代は「量」から「質」への転換の時代となったのですが、相変わらずマッチ箱のような住宅で大量生産をやっていた。そこで、六番池団地をはじめとして、きちんとデザインした住宅が現れたわけです。当時は公共住宅しかリーダーシップを握れるものはなかったですから、役割としてあり得たわけです。

ところが、八〇年代以降になると、民間企業が供給能力を身に付けてきた。だから、本当は、公共の住宅団地から脱却して、民間の住宅地形成を住宅水準、住環境を高める方向へ誘導しなければいけなかったわけですが、残念ながら、官から民への移行はできなかった。ただ、「量」から「質」への転換は、熊本、岡山、岐阜などいろいろいいところいいストックが蓄積されました。

九〇年代はもう一度、官が指導性を回復して、誘導的役割を回復するべきだったのですが、それをやらなかった。失われた一〇年になってしまった。それで、二〇〇〇年代に入り、少子高齢化・成熟時代への大きな変革を迎えたわけです。住生活基本法はできましたが、何もやってこなかったから、地方自治体は何もやれない政策構造、低迷期になってしまっている。

ということで、公的 direct 供給住宅（公営住宅）見直しが具体的に議論されてくるわけです。





公営住宅の初期のものは、輝かしい近代住宅で、きちんと食寝分離され、近代的な生活ができる、というプラスイメージだった。風景としても成立していたし、優れたものができたわけです。問題は、それをそのまま引きずって巨大なゲッターをつくってしまったことです。

私は前から「団地は、都市におけるガン細胞だ」と言ってきました。決して望ましい姿ではない。どうやって一般市街地を誘導するモデルとして団地をつくり出すことができるか、と思ってきました。

一方、八〇年代以降マンションがどんどん出来始めます。平屋建ての住宅地のなかにポコポコでき、住環境はどんどん劣悪化していきました。

いわゆるドミノマンションがどんどん建っているのを放置しておいて、住宅基準というのはいったいどこへいったのか、われわれが住宅団地を設計していた概念が、なぜ雲散霧消してしまったのか、ということが問題として上ってくる。そのなかで公共住宅政策を考えないとまずいわけです。

そのことを言う前に、少しイメージを共有しておいたほうがいいと思うので、スライドをご覧くださいながら話を進めていきたいと思います。

### 接木の近代——貧しい建築タイプ

何が問題だったのか、ちよつと原論的な話になりますが、日本の住宅の型の空間イメージとしてわれわれの頭の中には、まず農家、屋敷、そして町家があります。そういう型のなかでわれわれは住み続けてきた。われわれはそういう非常にいい台木を持っていたにもかかわらず、全く関係の薄いものを外国から取り入れて接木をした。

たとえば、レッチワースなどの田園都市は、農家や屋敷に非常にうまく適合できたから、田園調布、成城など一戸建て住宅地についてはそこそこのものができています。宮脇檀が計画した高幡鹿島台ガーデン五四など、非常に丁寧にコントロールされています。

しかし、一般的に接木したのは、コルビュジエ、ヒルベルザイマー型のもので、こういう近代主義、国際主義の住宅団地を輸入して、一方的に建築形式の一つとして確立してしまっただけです。



接木をした



農家や町家など、よい台木はあったのに



もう一つの原型は、一九五八年、ベルリンでやった高層のインテルバウですが、香港や韓国ソウルの郊外のニュータウン、ベネズエラのカラカスなどにその発展型を見ることが出来ます。六本木ヒルズのタワー型住宅を見ても、それなりに影響は読み取れる。こっちはほうの学び方はしてきただけです。われわれが学んできていないのは、小さな単位、グレインで街を積み上げていくという形です。一九八五年にベルリンのIBAでやったような、インフィルでどんなやつていくという構造とか、また、パリ近郊ニュータウンのサンカンタン・イブリヌのセンターは、昔のような小さなスケールで、上へ住宅を載せて、なおかつ細い階段を昇って入ると、中庭になっている。ストックホルムのスカルブネックもそうです。小さいスケールでものをつくっている。実はこれは一九世紀末ぐらいのストックホルムの住宅のスケールなのですが、ストックホルムの人にいわせると、「われわれはニュータウン開発に失敗したけれども、それは



住宅で街をつくれなかつたからだ。そこで住宅で街をつくることにした」ということのようにです。これ以後大規模開発はありませんから、スカルプネットワークが最後になっているわけです。

こうした源流を探っていくと、一九三〇年代のベルラーヘンがあります。実はわれわれも学んでいないわけではなく、表参道の同潤会アパート、清砂通りアパートなど、小さなスケールでつくったいいところがたくさんありましたが、残念ながらそういうものを大事にできていません。

代官山ヒルサイドテラスや浜田山ライブタウンのようなものもあるのですが、なかなかこういうものが一般的なモデルになっていません。

### 多様な建築様式を求めて——私がやってきたこと

こういう流れのなかで、私自身はどういうことをやってきたか。藤本昌也と私は日本土人会というのを組織して一緒に勉強してきましたから、茨城県という風土のなかで、なぜ標準設計の公営住宅をつくらなければいけないのかという思いから、一九七五年、六番組団地をつくるに至りました。

それは、それまでの公営住宅の考え方といういろいろな意味で違うわけです。一つには、団地を周りとの接続、連続のなかで考えようということです。まがりなりにも茨城県の公営住宅の住み方を勉強し、この時点においては、茨城県の公営住宅が、持ち家に移る経過住宅としてうまく機能していることがわかって、その経過住宅をどう高度化するかという形で考えたのです。

続けて、二〇〇戸ぐらいの会神原<sup>あいにしほら</sup>団地をつくりました。これが私たちがやるうとしたことがいちばん形になったものです。われわれは、住宅政策というのは単に団地をどう設計するかではなくて、街区を出て全体としてのグリーン、テクスチャーをどう変えていくかということが住宅政策ではないか、ということの問題にしたかったわけです。もちろん建築タイプとしても、こういうような低層連続型の建築タイプはありませんでした。これ以降、石川、秋田などで一斉にいい団地が出来始めたのは事実なのですが、問題は、それが一般市街地にどういうふうに影響を与えることができたか、ということなんです。



幕張ベイタウン 街区型住宅で街をつくる（千葉県）



天王町木造公営住宅



水戸六番組団地（茨城県）



七彩のまち 低層連続建てを実現（埼玉県）



御野場団地（秋田県）



会神原団地（茨城県）

私が役所を辞めてから、埼玉県でコンペがありまして、東武東上線北福岡の非常に立地の悪いところで、公営住宅、民間のマンションと一戸建て住宅、福祉型の老人ホームを入れた事業コンペをやりました。

真ん中の公園的なものを公営住宅の予算でつくって、低層連続建ての住宅を事業要件の一つにしました。

少なくとも、社会的に隔絶したガン細胞ではない公営住宅をつくり出すことには成功したと思うし、市場では人気薄の低層の連続建てをなんとかマーケットに乗せられたと思っています。

いまやっている幕張ベイタウンは、計画人口二万六〇〇〇人の団地で、やっと二万二〇〇〇人が住むようになり、もう少し事業が残っています。知事が「公営住宅はだめだ」と言うものだから、公営住宅は入れず、三六デベロップを六グループにまとめ、公園・公社を入れて、つくってききました。住宅で街をつくるということが挑戦した街づくりです。



実際にはかなり収入の多い人たちが入居して、逆差別的状況となっていたりするのですが、この経験を通じてわかったことは、千葉県企業庁がしっかりとっていて、われわれのいうことを聞いて、ちゃんとコントロールが利いている間はいいものが累積するけれども、知事が替わって、企業庁のコントロール力が弱くなると、住戸密度が上がっておかしくなるということ。

住宅の団地を設計するという行為と、一般市街地のなかの住宅の水準をどう上げていくかということを連続的に考えたうえで、公営住宅のあり方を考えないといけないと思っています。

### 住宅で街をつくる——世界の潮流

次に、われわれがやっていることが世界の流れに合っているのかということを確認するうえで、幾つか見てみましょう。

たとえば、エリスバークというイェテボリにある団地、あるいはカルマルというスウェーデンの南のほうの港町、公共住宅が入った住宅で街をつくっています。私はいま世界はこういう流れだと思っています

サンフランシスコのノースビーチは、どうしようもない直接供給型の公共団地を、富豪の寄付を原資にしたNPO法人による再生事業です。住宅デベロPPER顔負けの素晴らしいNPO住宅事業者が手掛けていますが、実はパウチャー方式です。

パウチャー方式だからデザインが悪くなるということはありません。デザイナーのコントロールの仕組みとパウチャー方式は別です。補助をして建物のいいものをつくろうとすると、ほとんど必然的に腐敗構造になります。いまの公共のシステムでは必ず高止まりします。民間の競争力には勝てません。だから、建物は民間なりNPOに建てさせて、本当に困っている人にパウチャーを渡して入れるということが一つ。

もう一つは、住宅というものは、なんらかのコミュニティがありますから、そのコミュニティの中でしか動けない。そのとき、パウチャーをもっていれば、そのコミュニティの中に入れるのだけれども、一定のところで団地を形成して、そこに集まれといったって、それは集まれないわけです。



IBA (ベルリン)



ヘルシンキ (フィンランド)



ヘルシンキ (フィンランド)



エリスバーク (スウェーデン)



サンカンタン・イブリヌ (フランス)



ノースビーチ (サンフランシスコ)



カルマル (スウェーデン)

だから、建設側に対しては、一定の低利融資をやる。しかも、アメリカの場合は徹底していて、直接融資でやるわけではなくて、融資保険でやっています。最近はずックス・クレジットというやり方で、民間の利益をそういうところに注ぎ込むと免税になるので、ほとんど民間資金がそういうところ流れる仕組みになっていて、それにパウチャーがくつついている。ボストンのハーバーポイントという、かつては危なくて近寄れなかったような公営住宅も、コクラン・ジェニソンという民間デベロPPERが代行建設をやり、パウチャー方式で成功させて、修復させただけでなく、階級的にもいろいろなミックスを入れる構造をつくりました。

### いま住宅行政に求められていることは何か

特に公営住宅の建て替えに絡めて考えると、大事なことは、公営住宅にこだわらないで、住宅流通を広げて、いろいろなところに住み替えができるようにしないといけないこと。併せて家賃補助みた



いなものをやりながら、自分が住みたいところに住める構造に変えていかなくてはいけないことです。そのためにも、空間的にも社会的にも特異な団地を解体していつて、一般市街地に溶け込ませるべきです。

それとともに、団地は団地で一生懸命住環境水準のことを言っているのに、一般市街地は全然関係がないみたいな話はおかしいので、一般市街地に対して、より強い住宅基準を強化するということをやらなければいけない。そういうプロセスのなかに公営・公社・都市機構の団地を一元的に組み入れていく。建築基準行政と住宅行政を一体化して街づくりをきちんとやる。パウチヤー方式も用いつつ、その場所でちゃんと生活できるように、福祉、医療、教育、いろいろなものと提携してやっていく。

一般市街地の地区レベルの改善も優れたデザインが可能ないように、入札制度を抜本的に改正して、できるだけ競技設計みたいなことをやって、いい建築家が登用されて、いいものが出てくるのをサポートするような仕組みに切り替えなければいけないのではないかと。

ただ、現在の地方自治体のなかでは住宅行政はまったく沈滞してしまっていて、本当にみんなまいてっているわけです。だから、これをやるために、何らかの形で住宅事業NPO法人のような特定法人をつくって、地方自治体ベースでやり直さないと動かないのではないかと。そういうことを提案しています。

**小野田** ありがとうございます。お話のなかにもありましたように、法のなかで儲かる仕組みが勝手に自己増殖して、マンションが林立するなど非常に難しいことになっていますが、それに対して行政が非常に無力であるということです。

富永さんは、いまの日本の街をつくっていることのいちばん重大な問題は、空地をコントロールするというルールをもっていないことで、外につながる空地についてはまったくコントロールするすべをもっていない。建築家としてそこにカウンターを仕掛けていけるかを真剣に考えたいとおっしゃっています。幾つかの実践を踏まえながら、どのような空間創出をされてきたのかをお話したいだと思います。

## 生活空間に空地を確保するものとして

ヴォイド

### 富永 讓

公営住宅がここ一〇年ぐらいほとんど社会経済的な理由で建設されないということは、すごく残念だと思っています。

公営住宅は、営利的な活動としての建設行為ではなくて、これまでは、街にとつて長い時間の変化に耐えうる頼りになる生活の場のストックだとか、街の形成を促す拠点だとか、骨格をつくり出す役割を持っていました。

私はいま精神病院の設計をやっているのですが、精神科医から「精神病院というのは、生活環境の問題点が如実に現れてくる」という話が出て、「精神病院にとつて施設環境というのは、治療にとつて非常に重要だ。住まいや労働の環境そのものあり方で、いま病というものが起きているのだ」ということを聞かされ、同感するところがありました。

きょうお話しするのは、幾つかの公共住宅のデザインを通じて自分が何を求めていたのか、ということはこの機会に考えてみると、生活空間に空地を確保する役割や機能をヴォイドが持っているということとです。それは社会経済的な見地からは説明できないもの。精神的なものでもあるだろうけれども、個人にとつては非常に重要なものです。それはたとえば、駐車場にいつも空きスペースがなければ駐車場としての役割を果たさないと同じで、人間の脳も情報も満杯になっていると新しい情報が入ってこないようなものです。

設計をするなかで、ホッとするような場、心を開いてくれるような場、もつと広い空間、自然や大地というものに心を向けさせる場を、集合住宅のなかに、あるいは生活のなかに確保していくことが、これまでで自分のテーマであったのではないかと感じています。それは一般にいわれているコミュ





ニティとか、集団の生活の計画というレベルの問題とは全然別の次元で、一人ひとりの個人にとって、そういう空白を用意することが必要であると考えているわけです。

僕が生まれたころの日本の街には、ふんだんにヴォイドがありました。見捨てられた空地とか、田んぼが住宅地に隣接してあり、そこで遊んで夕日を見つめていたり、川面をじっと見ていたとか、そういうようなものによって生きる力を得ていた。そういったものは無駄ではない場所であって、それを何らかの形で住まいに確保していかなければ、と思っています。社会的に見て、いまほど時間が急速に流れて、有用なもので街がどんどん埋められ、空間の広やかな感覚が失われている時代はないかと感じています。

そんな意識で設計をしているわけですが、スライドをご覧いただきながら具体的にお話ししたいと思います。

**熊本市営新地団地（C工区、一九九三年）**はくまもとアートポリスの参加事業で、昭和三七年に建設された木造平屋の公営住宅を建て替えた一八〇戸の集合住宅です。地表面に注意し、高低差のある敷地を公園のような場に開放しようと思いました。

写真を見ると、造形的な作品をつくろうとしたと思われてもしかたがないのですが、むしろ、風景のなかでどんな形で高密な住宅が現れてくるのかに意識があつたのです。

私が担当したのは二五〇mぐらいの細長い一〇mの高低差のある敷地で、そこに建物をつくると、県道を歩く人の視界を閉ざしてしまうことを危惧しました。夕日が非常に美しい場所で、そういう眺めを阻害しないように、全体に持ち上げようとしたのです。

当時は、一つの建築でそれをやってやろう、徹頭徹尾、建築で二五〇mの長さをもった細長い空間を処理してやろうと思ったわけです。

この建物は、外壁の両面が構面になっていて、真ん中の住まいの場を自由にしている。外郭に構造を集めるようなシステムでこの七階建ての建物をつくったわけです。三層スキップの形式を通して、家路につくときには夕日が



起伏を生かした駐車場公園。



開放された地表面を通して県道を見る。



廊下から住戸テラスを見る。

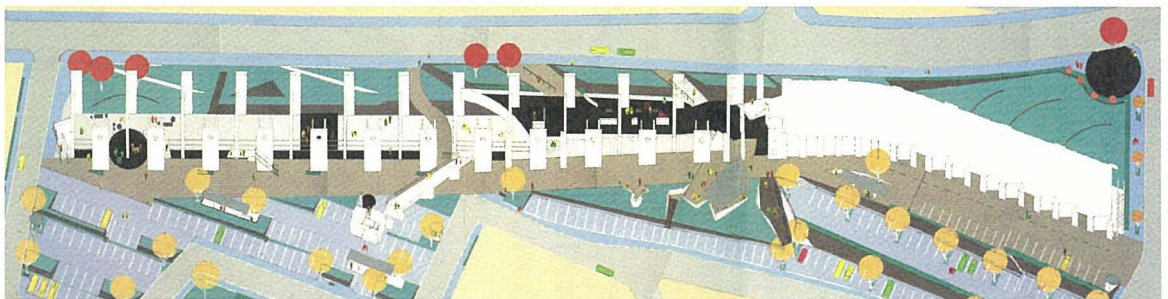


玄関脇テラス。



廊下とテラスの構成

熊本市営新地団地  
C工区



地表面の公園のような場のグラフィック



見えたり、新緑が眺められたり、風景が刻々と変わる広やかな廊下を経て各住戸に入る。

廊下から上のテラス、下のテラスが見え、このテラスの脇に玄関口がある。積層の住宅でも、地形をつくるように各住戸のそばに接地的な感じのするテラスが必要なのではないかと考えました。

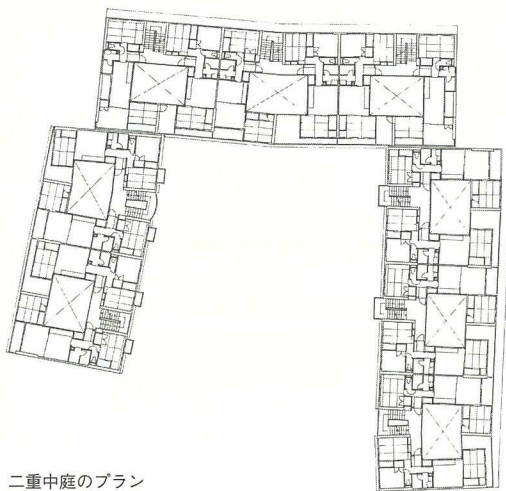
**茨城県営長町団地**は四八戸の集合住宅です。築四五年のアパートが二軒建てていたんです。戦後すぐのものですが洗練されたもので、四五年前に建てられたとは思えないようなモダンな公共住宅でした。それが住戸規模が小さいということ、隣りの用地が手に入ったから、これを建て直そうということでした。

三期にわたって六年間かけて出来上った住宅です。まさに成熟した既成の市街地のなかでの建て替えて、建て替えのあるべき姿を定着させたいということ考えたのです。

そんなに広くない街路が交わったところに空地をつくって、各住戸がもつべき基本的な通風とか採光を保証するような中庭（ヴォイド）を囲んで、それが地上ではピロティで全部つながって、住棟がまたコの字型に空地を囲む二重中庭のシステムを考えています。この空地には子どもが来て遊んだり、自転車で横断する人もいるし、飲み屋街に近接している場所なので、夜酔っ払いが座ってホッと一息ついているようなことも多いと聞きました。

そういうような場所というのは、経済一辺倒の視点から合理性でやるとつぶされて、「何のために人間は生きているのか」という根本の問題に答えられなくなってくる。だから、建築が社会経済的なレベルからできるものであったとしても、集合住宅のつくり方に空地をコントロールする役目は何とかしてもってほしいと思っています。

この外壁は、工法上の工夫をして、フレキシブルなヴォイドラームのストラブの間に、鉄板で成型し自動車の焼付け塗装をしたサッシュュー一体型のパネルをはめ込んでいます。熊本のときはちょっと力みすぎたところがあって、強い構面で前面道路の遮音もしてと考えてつくりましたが、やはりストラブが



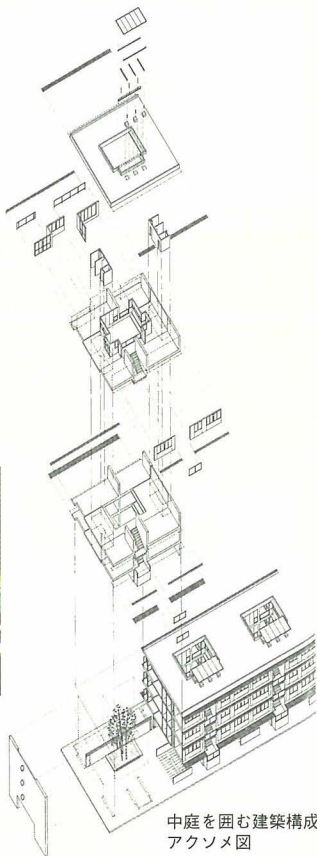
二重中庭のプラン



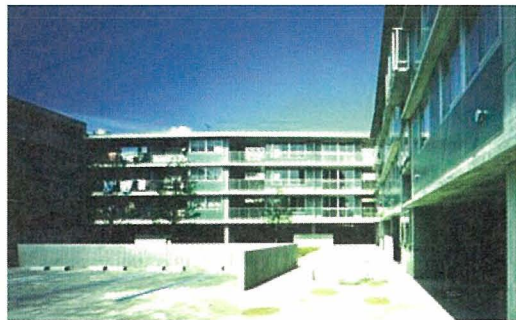
各住戸の中庭。



住戸の中庭から住棟の中庭を見る。



中庭を囲む建築構成  
アコンメ図



サッシュュー体型のスチールパネルの外壁。

### 茨城県営長町団地



このほうが日本の気候や生活に合っているなどということもわかったので、以降はこの方式でつくるようにしています。

いずれにしろ公共的な住宅というのは、細かく部屋を仕切ったりせずに、シンプルでフレキシブルで、いろいろな生活の変化に対応しうる、住まいの地形にも似た骨組みをつくり出す仕組みが第一であって、そこは社会のインフラと考えています。

階段を上がっていった先にも中庭があつて、ここでちょっとした交流が起きるかもしれない。テラスとは対角方向に抜けていて、風が抜けてゆくようになっています。この中庭に対して光が入る。5m×7mのヴォイドで三階建て、四階建てになっているわけです。

街路と結びついた大きな街の庭、ピロティ、住まいの中庭が二重の中庭を構成しています。裏側は全部駐車場で全戸分あります。

実は、いまの日本には住んでみたいという集合住宅が非常に少ない。いい事例が少ないから、学生に集合住宅を教えるのもすごく難しいんですね。これを見てくればいいんだというものが無い。人間を一つの機能的なパチンコ玉みたいに考えて、生きるということに空間がどういふふうに関係しているか、ということをあまり考えないで、経済的なマターとして物がつくられてきたなという感じがしています。

住宅の玄関脇にちょっとしたサービステラスがある。こういう小さい部屋から中庭を見ていると、外の世界が見えて、雪が降ったら雪景色が感じられる。そういうようなところをつくっておきました。これは公営住宅では唯一のインテリアがちゃんと設計できた住宅です。

いちばん角の見通しのよいところに集会室をつくり、そこからは中庭が一望の下に見渡せます。

**長野市営今井団地**（D工区、一九九八年）は一四一戸、地上七階建てです。これは長町の例とは違って、まったく何もない桃の畑に人工的につくり出した町で、まずオリソピックの選手村として使われ、その後に市営住宅になりました。新幹線新駅の今井駅ができて、そこに一〇〇〇戸の街をつくること



D工区：手前は既成の2層3段の250台の立体駐車場をデザインしたもの。



D工区基準階平面図



長野市営今井団地  
D工区



道路から中庭を見る。

住居テラスと中庭。



中庭のランドスケープ。



うことで始まったわけです。

私が担当したD工区は一四一戸で、渡辺定夫先生がつくったマスタープランに従ってやっています。六〇m角ぐらいの大きなヴォイドをつくって、これは居住者たちのものであると同時に、街の一つの空白としての外部空間である。ある種の「world in the world」(世界の中の世界)という印象を創り出せる空白をここにつくり囲んで住宅の配置をするということを考えました。屋根が広場の一部として上げられるようになっていくことを考えた。ランドスケープの要になっていきます。中庭はここに住んでいる人はもちろんのこと、地域の人も入ってきて横切っていくような場所として設計し、ランドスケープを楽しめるようにしています。

小さい住居内部と、外部、街とを結びつけるときに、もう一つ何かクッションがあつて、空気を媒介にして街に結びつくという形式が必要であると感じています。それが、コミュニティ的な活動などいろいろなことを生み出し、どう使われてもいい場所、そういう場所をきれいな形で生み出していきたいというふうに考えています。

三五年前、僕が独立して最初にやった仕事は、世田谷の細路に結び付く学生下宿で、一二戸の小さな仕事でしたが、それも「内なる空」というニックネームを付けて発表したことを思い出します。

路の脇の高木を目標にボカツとした空白をつくり、それを媒介にして、小さな部屋が都市の入り組んだ複雑な環境に結び付くのが自然なのではないか、そんなことを考えていたのだな、そういうスペースをつくろうとしていたなということを思い出したんですね。

現代はそういうような空間のつくり方が決定的に欠けていて、空白がすべて無駄なものとして排除されていくような時代になってきたなということも実感しています。

**小野田** ありがとうございました。養原さんから、住宅政策全体を見る戦略的な話が出ましたけれども、富永さんからは、人間の存在のための空間をどうつくっていくかという戦術にあたる話があつたかと思えます。かなりスケ

ールの違う二つの話が出たわけですが、その両者を橋渡ししていただくというところで、小林さんにお話をいただきましたと思います。

## いま、公営住宅をデザインする意味

### 小林 秀樹

最初に、公営住宅のデザインに対する私の理解からお話しさせてください。公営住宅法が昭和二六年にできるときに、厚生省から救貧対策としての法案が出、建設省から同潤会アパートを引き継ぐ先導役としての法案が出て、それを合体したという経緯があります。もともと福祉と先導役という本来は違うものが合体してできている。公営住宅のI種が建設省から出てきたもの、II種が福祉住宅といわれるものでした。

「福祉住宅だからお金をかける必要はない」という意見と、「先導役だから費用をかけていいものをつくれ」という意見が常に対立しながら、一九九〇年ごろまで至っています。養原さんはまさに先導役としての公営住宅を体現されたトップリーダーで、お話しになられた「住宅で街をつくる」というのが、いちばんのテーマだったわけです。

そのときに、茨城県では、担当者が「県民住宅」というキャッチフレーズをつくり出したと私は聞いています。「低所得者向けだから費用をかける必要はない」という主張に対して、「新婚当時は誰でも入居しうる住宅。つまり公営住宅ではなくて県民住宅であるから、ある程度の費用をかけてもいい」という理屈で建築費に設計費を上乗せする仕組みをつくられた。デザインの前段階の企画者の役割が重要であるという好例といえます。

六番池の成功を受けて、県職員の意識が非常に上がって、富永さんが長町で満足のいくデザインができた背景が成立したわけです。

でもそれは一九九〇年ごろまでの状況で、一九九六年にI種とII種が廃止



されて、応能応益家賃制度に転換し、福祉と先導役をうまく使い分けてきた公営住宅デザインが転機を迎えます。背景には、建設省でも「公営住宅は福祉住宅、セーフティネットに限定すべきである」という経済学者の主張がかなり強くなってきたことがあります。それ以降、「公営住宅は福祉住宅なのだから、デザインは世間並みでいいし、場合によっては借り上げでもいいのではないか」という論調が強まって、今日に至っています。

蓑原さんは、制度を変えないとだめだというお話を展開されました。私も基本的にはまったく同じ意見なのですが、一方で、実際に公営住宅のデザインをする立場でも、やることがあるのではないかと思っています。

大きくいうと私の理解は三つです。

一つは、高齢者が多くなって福祉住宅に限定されつつあるということをむしろ逆手にとった「コミュニティ志向のデザイン」。一般の住宅がプライベート志向で、あまりコミュニティに対して配慮しないのに対して、「福祉住宅だからこそ必要だ」という理屈が成り立つのです。公営住宅は自主管理ですから、そのためのコミュニティが必要で、先ほど小野田さんがお話しになった仙台市の荒井住宅は非常にうまくできていると私は位置づけています。

二番目は、公営住宅制度は変わっていますので、不安定である。それは、即ち、将来の払下げにも耐えるデザインが求められているということ。それではあまりにも直接的なので、「社会的ストックになるデザイン」と言い換えているのですが、一言でいうと、それは「SI建築」だと思います。

デザインの美しさと将来の変化を同軸にするのは難しいのですが、長町のスケルトン・インフィルのデザインはすごくいい。このようにSI住宅によって将来の制度変化にも耐えられるデザインの方向があると思います。

三番目に、これがきょうの両先生をつなぐ主題になるのではないかと思うのですが、「現在においてデザインに求められる公共性とは何か」を発信するという側面です。蓑原さんの「住宅で街をつくる」という発言と、富永さんの「空地をつなげる」という説明は、都市Ⅱ外から見たときの表現と、生活Ⅱ中から見たときの表現で、両方とも同じことを言っているのではないかと思

います。都市はどんどん変化します。変化を緩衝する中庭とか空地が必要で、それは都市にある建築の最低要件だろうと思っています。

これについては、以前は、平面計画が公共建築としてのデザインに求められたものだったのだろうと思うのですが、現在はむしろ、街とのつながりが求められていると思います。

行政側の企画者の役割は、現在ますます重要になっていると思うので、それについてこのあとの議論でご意見をいただければありがたいと思います。

**小野田** ありがとうございます。それでは会場も交えて積極的な議論をしたいと思っています。

## ディスカッション

**小野田** まずは蓑原さんに、いま小林さんからお示しいただいた三つの論点についてご意見をいただきたいと思っています。

**公営住宅の問題としてではなく、住宅すべての問題として議論すべき**



**蓑原** 公営住宅法ができたときは、確かに厚生省対建設省の戦いだったのだけれど、そのとき最初にできた公営住宅法では、所得分位でいくと。たしか七割から八割ぐらいまでカバーしていたので、国会答弁で事務次官が「あなた、入れるか」と聞かれて、「入れる」と答えているはずなんです。

一九五〇年当時は、日本が自由経済のほうへいくのか、社会主義のほうへいくのか、まだどちらかわからない。それで直接供給主義のリース型というのを信奉していて、特に西山卯三さんたちには、「近代的な住宅の大部分は公共住宅なり公共補助住宅でやるんだ」という意識があった。それが公団住宅や市営住宅になって、I種、II種がなくなったあたりでパッと消えた。

近代的な住宅は公共住宅ではない時代に入ったときに、じゃその住宅を誰がどうコントロールするのかという点については日本は手をまったく抜いてきた。だから公団、公社、公営全部合わせたって、ストックで八%もない。



九二%のことはおいておいて、八%のことだけ議論しても限界がある。先導期においては、最初数パーセントでも一生懸命やればそれが九十何パーセントまで影響する、という意識でやっていたので、それでよかつたけれど、現時点ではちよつとアプローチが違うのではないかと、とまず申し上げたい。

それから、富永さんの三つのプロジェクトが非常に面白いのは、まず熊本は公営住宅だからではなくてアートポリスだからできたんです。長野県は今井住宅は、オリンピックだからです。全然別なんですよ。

でも、どういうわけか茨城県だけは、モチベーションが続いているから公営住宅の水準が落ちない。いい建築家を登用してはいいモデルができていく。そういう意味で、公営住宅が問題なのではなくて、そういうモチベーションがどういう形で与えられるかが問題だということも指摘しておきたいですね。

では、小林さんがおっしゃった、第一番目の点ですが、高齢化とか、コミユニティ志向の問題はまったくおっしゃるとおりで、そういう方向を追求しなければいけないと思います。でもなぜそれが公営住宅でなければいけないのか。仙台の荒井住宅のようなモデルは普遍化すべきであって、それを「公営住宅でしかできないから、公営住宅でやろう」といった途端に、普遍性がなくなっちゃう。

これから、一種のエリアマネジメントみたいな概念で自分たちの居住地域をどうするか考えていかざるを得なくなる。そのときに、公営住宅として議論するというよりは、一般論として議論すべきです。

二番目の話をもっとそう言いたいわけで、いまの日本のマンションの大部分は非常に危ない資産だと思っています。S Iの考え方が日本のマンションについての根源的な批判軸としてあるわけです。全体の生産システムをS I型に変えていくようにしなければいけない。

しかし、それは生産システムだけではなく、空間の配置などを含めてやらなければいけない。最近、自民党土地住宅調査会が「二百年住宅」と言い始めたのだけれど、住宅単体のことばかり議論している。でも住宅は都市のシステムの一部ですから、単発では成立しない。二百年住宅をつくった目の前

にマンションができて、自分のところが日影になつたらどうするんだとか、二百年住宅を福祉施設も購買施設も何もない野っ原につくつて人が住まなかつたらどうするんだとか、もつと普遍化して議論しないといけない。これも公営住宅だからの論ではない。

三番目については、おっしゃるとおり、公共性を発揮したいけれど、いまわれわれが主張すべきは、すべての住宅地にどうやって公共性という概念を持たせるかということ。富永さんがおっしゃっていた空間的なものは、公営住宅だから必要なわけじゃなくて、全市街地に要るんですよ。立地適正でない住宅が大量に存在していて、構造的にも設備的にも脆弱な建物がたくさんあるから建て替えが始まる。そのときに、富永さんが提案しているような話を全面的に浸透していく住宅政策の構図をつくらなければいけない。「ならば、公営住宅をどう使うか」という議論をするべきで、公営住宅の中だけで公共性の発信みたいなことを言おうとしても難しいと思います。



**小野田** 蓑原さんをお呼びすることにした時点でこういう

話になるであろうことにはある程度は予測していたのですが（笑）。いまご指摘があった政策論は、これまでも語られてきてはいるのですが、それでも現状は変わらない。今回考えてみたかったのは、そういった上からの正攻法ではなく、現在の短期的な経済信仰の中で評価され難いデザインという視点から虫の目のようにアプローチしてみようということです。外部性という形をとるのかわりにくいですが、デザインには経済的な側面もありますし、公営住宅は建て替え期で組上に載せる余地があり、かつ研究のストックもある。しかし、現状の理解のようにすべて最小限でいいんだというのは、これまで培ってきた物的・知的ストックがないがしろになつてもつたない、というところからまずあるわけです。

小林さんの第一の論点の、福祉との関係については少し付け加えさせてください。基本的には蓑原さんのご指摘のとおり、エリアマネジメントだけでなく、単体からもさまざまなことが汲み取れます。先の荒井住宅で考えたこ

との一つに、福祉概念の見直しがあります。いままでの、条件さえ満たせば一方的貸与であるべきとする「狭義のベーシック・インカム」福祉国家概念ではなく、付与と労働がセットになっている「労働力拘束モデル」に近いことをイメージしていました。「どうぞお住みになってください。けれども、プライベートについては従来のような鉄扉に守られたということはありませんよ。しょっちゅうイベントをやるからうるさいかもしれません。そういうことに対して協調できる人はぜひ積極的に住んでください」というモデルに切り替えようとしています。計画者の権限を逸脱しているので強制はしていませんが……。

他にもいろいろなタイプがあるはずで、福祉住宅化するにしても、ハード側である程度要件を整えておけば後々の福祉投入コストを下げることも考え得る。空間側からの提案は、規模にかかわらず十分にあり得ると思います。

では、二つ目の論点の社会資本としてのSIについて、富永さんに長町ではなぜあのような完成度で街づくりにも寄与するようになったものになったのかをお伺いしたいと思います。

### SIへ変換すべし



**富永** 街で五〇年ぐらいもつ建物をつくっていきこうとする、非常にシンプルなシステムである必要がある。長町の敷地は市街地ですから、公営住宅として成り立たなくなったら、パネルを取り替えて店舗にするとか、そんなことも起きておかしくない場所だと感じたんです。

公共住宅というのは、細かい住戸プランにこだわるよりも、大きな空間の構造、自然と建築というレベルで成り立ちうる床の可能性みたいなものを考えていく必要があると、一貫して考えています。長町では、真ん中にヴォイドがあって、それを取り巻いて部屋が成立してという、ある種の設備インフラに匹敵する床面のインフラをつくっていくような社会的なものであるべきだと。

熊本で壁のシステムをやってみました、日本の建築って壁のシステムで



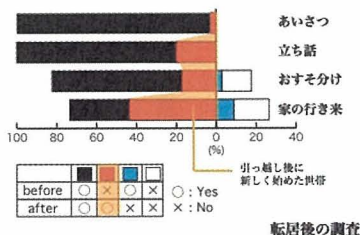
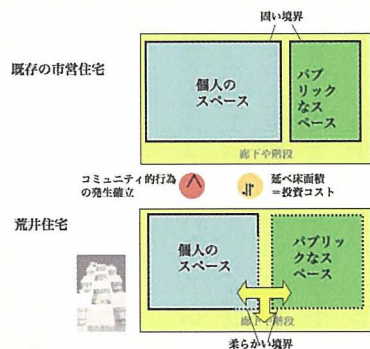
はない。やっぱり床面、水平線のある空間が非常に重要なんです。床をつくって、そこにどういうヴォイドを開けたら採光とか通風の条件に合うかといった、原理的なものを開発していく必要があるのではないかと気がつきました。

**小野田** SIで難しいのは、コストアップしてしまうことと、ちゃんとした技術で納めるために、既存の公営住宅スペースとは違うことを開発しなければいけない。そうしたコストと技術についてはいかがでしたか。

**富永** 長町は、戸当り建設費は基準単価より一五%ぐらい高かった。ただ、四八戸全部の駐車場が雨がかりでないとこなっていますから、それを

### 協住型住宅 仙台市営荒井住宅

設計＝実験的市営住宅研究会  
阿部仁史＋阿部仁史アトリエ  
東北大学建築計画研究室





考えれば、そんなにべらぼうに高いものではない。これができ上がったときには、この建設方式は可能性があるということで、茨城県の方は、中心部の公共住宅をそんな形で建て替えていこうという話にもなったんです。こんな空地が水戸の街なかにポツポツとあって、それがネットワークをつくると、歩いていて楽しい、ホッと一息つける開放感がある街ができるなど期待しているのですが……。

技術開発には、茨城県が協力的だったのです。担当者が代つても申し送り事項がちゃんとあって、みんなの技術に対する意識レベルが非常に高かった。四八戸ではそんなにメリットはないだろうけれども、もし一〇〇戸とか二〇〇戸のレベルになったら、サッシュー一体型のパネルは量産効果があります。**デザインの可能性**



**小林** 蓑原さんは非常に大事なことをおっしゃったんです。が、公営住宅の建設戸数がかなり少なくなつたとしても、実際にデザインして見せる、実物をつくるという価値は非常に大きいと私は思っているんです。

現在、コミュニティ志向のデザインをしようとすると、それができるのは二つしかない。コーポラティブと公営住宅です。そのほかはほとんど経済優先で、デザインは難しい。コーポラティブは残念ながらせいぜい一〇戸とか二〇戸ぐらいの規模。それに対して公営住宅は、四〇〇五〇戸の規模で設計でき、しかも理解のある担当者がいるとそういうデザインができるので、一つでもいいから実現すると、それが民間へも波及することがあり得るのではないか。

**蓑原** 数が大事だと理解されたとしたら、僕の言い方が悪かつたんですが、社会的な意味の問題なんです。埼玉県の住宅政策懇談会で議論したのですが、大多数の理解は、一種のゲッター化している公営住宅はできるだけ早く消滅してもらいたいということなんです。われわれが「それでは、住宅をやつてきた人たちのいままでの経験が全部失われてしまう。だから頑張ろうじゃないの」と言い続けても、だめなんですよ。

たとえば富山は、持ち家水準が高いところなのに、民間賃貸は平均で五〇㎡を超えない。そういうのを放つておいて、なんで公営住宅だけやるのかという話に対して、誰が対抗していいものをつくらうということがいえるのか。現在の発注の枠組みとか設計条件の下で、最大限、公共性を発揮するように建築をデザインするという努力をやってもらいたいけれども、これには限界がある。

むしろ、建築デザインという都市の居住空間形成が理解できる唯一の専門家として、公営住宅のあり方、設計条件、都市政策一般のなかでの公営住宅の意味を問い直したうえで、本当に重要な公共住宅計画の前提条件とか設計条件を提案する立場にならないとだめなんです。設計者、すなわち受注者としてやると必ず負けちゃうから、徒党を組んで「そういう形ではまずい」と言える場をつくつて、言い続けなければいけないと思うんです。

何よりも問題なのは、現在あるストックのかなりの部分は、立地的にもまづいし、そこで再生しないほうがいい場所が多いし、逆に立地が良すぎると、公営住宅で再開発することが公共経済からみていいのかということもある。そういうことを含めて議論しないと、「いまあるからもつたない」という攻め方では攻めきれない。

**小野田** 「もつたない」とつい口を滑らせてしまいましたけれども、大きな俯瞰図、戦略を含めたデザインの可能性ということは考えられませんか。

**蓑原** 都市計画と住宅を結びつける最先端をいっているのは富山ですが、富山は公共交通体系をきっちり考えたうえで、そのネットワークのサービスポイントでしか住宅立地を誘導しない。それ以外のところは開発許可を押さえ、そこに入つてくるところには補助金を出す。建て方についても、高度地区をかけて高いものが突如として建つようなことは起こらないようにして、空地計画で抜いていくような形で平和的に高いものと混合できるようにするなど、具体的に政策としている。そういうなかで公営住宅の問題のフレームを考えないと、難しいのではないか。

**小野田** 先ほどパウチャーターは悪者ではなくて、パウチャーターを使いながら非常

にいいデザインができるはずだ、という話をされました。僕もそういう可能性はあると思っただけですが、日本の実情をにらみながらも少しご説明いただけませんか。

**養原** 日本のなかで、いまのような議論がうまく展開している例は多くないのです。たとえば宇部は、藤本昌也さんが山口大学におられて非常にうまくやりましたね。区画整理をし、そのなかで中層型の場所と低層型の場所を区別したうえで、再開発型については保留床を公営住宅で買うというやり方をして、公営住宅をうまく使って面的な整備をやった。あれは非常に成功だったと僕は思うんですが、それが次々と展開できないのは、保留床を公営住宅で買い続けるという仕組みがとれないからです。公営住宅の量をそんなに一か所に集めるのは適切でない。だから、公営住宅以外のアフォーダブルな住宅システムをつくってそこに入っていく構造をつくれば、あり得る。門真の南末広もコストはかかっていますが、いろいろなグレインを混ぜながら丁寧にやっている。そういう実例があちこちで始めていて、私はそういうのをサポートする仕組みをこしらえ、モデルをつくるのが大事だと思います。やっぱり実際に物をつくらないとどうにもならないということがあります。

空間概念としては、富永さんがおっしゃったような、次世紀に残るようないい住宅地に住もうよ、という空間概念を提供するべきである。しかし、直接供給主義で物にお金を注ぎ込むのではなくて、別のやり方でもっとうまくしかも広範なネットワークでできるのではないか。アメリカは一九八〇年代にそういうことに切り替えて成功している。可能性はあると思っただけです。

**小野田** アメリカはパウチャールは公共主体が金を出し、民間が開発主体になるわけですね。

**養原** いろいろな仕組みがあつて、CDCみたいな地域に張り付いているいろいろな合意形成をしたりするグループのリーダーシップをもっている人たちがいる。その人たちは必ずしも住宅の事業者になれないから、別に住宅事業NPOがある。さらにタックスクレジットで融資が動きやすい構造になっているから、民間企業が共有アフォーダブルハウジングに入れるという構造をつ

くっている。日本もそういう方向に向かっていくべきだと思っています。

**小林** おそらく養原さんは、公営住宅をつくるということそのものを、議会をどう説得するかというイメージで話されているのではないのでしょうか。「公営住宅をどうデザインするか」はその後の話であると。だけど、福祉住宅は数は少なくとも必ず求められる状況がありますから、それを逆手にとったデザインはまだまだ可能性があるということが一つ。

もう一つ、公営住宅を単体でつくるという説得は難しいので、ほかの政策と連携させて説明することになる。人口政策、立地再編政策、産業政策、福祉拠点づくりと連携させれば、十分に可能性があります。

**小野田** 公営住宅は種地としての可能性があるだけでなく、ほかの部局と連携したときに、その部局が抽象的に考えていることが具体的な形で現れてくるということはあるでしょうね。

**養原** おっしゃるとおりですが、福祉という政策が入った途端に俗人的な観点でフォローしていかないといけないし、直ちに保健、医療などとリンクできる構造をつくらないといけない。公営住宅という枠組みのなかでは処理しきれないことが多すぎて、それをどうやって統合していくかという動きをしなればいけません。

**小林** ただ、デザインが必要だということと議会を説得するストーリーはあると思う。養原さんは、「戦後まもなくは、住宅の近代化が、デザインが求められている背景にあった」と話されました。六番池の時代は、地方の集合住宅におけるデザインが求められているという背景があったと思う。

「じゃ、今日は何か」。それは、「共助の場」としての住宅のあり方。やはり自治体にお金がないから、何らかの見守り合い、助け合いの場としての空間をつくっていかないとたないでしょう、というストーリーのなかで、そういう建築ないし都市空間を見せていくということは、うまくやれば合意がとれる可能性があるのではないか。

**養原** 問題は、グローバルゼーションでしか地域振興ができないというような神話、アメリカ経済系の神話で世の中はいま覆われていて、地域経済の循



環とか、共助のシステムみたいなことを地域の活性化に結びつけるのだという哲学をもち得ない。そのところをわれわれは声を大にして、「そうじゃないよ、もつと地域で主体的に共助型で、地域内循環型の経済循環をつくっていく。住宅というのはそういうことに最も適しているはずなんで、そういうことをやるということが地域振興のうえでも非常に重要なんだ」と言うことが大事だと思うんです。

### 企画者としての行政マンの力量

**小野田** そうですね。ではそうなったときに、企画者としての行政マンの役割、力量が非常に重要になってくると思うのですが。富永さん、熊本、長野、茨城、それぞれの県でいろいろと違うと思いますけれどもどうでしたか。

**富永** 言いにくいことですね。熊本の場合はトップダウンでやっていたので、いろいろな物事を通していくときに、非常に困難な局面もありました。こっちは何かへんなことを言ってくるのではないか、コストが取まらないのではないかと警戒されたり、地元産業振興のための建設という側面も強かったですね。最初は木造平家の既存住宅の居住者と話をしていたのですが、ある時点からまったくなくなっていました。

茨城の場合、非常に長い時間をかけたこともよかったと思う。住み替えを三期に分けてやりましたから、フィードバックができました。

長野の場合には、まったくコンテクストのないところにつくっていきまして、オリソピックのためにいつまでにつくらなければいけないということがあって、ランドスケープはスタディしてできたんですけどね。ただ、やっぱり市営住宅に対する市の方の意気込みという意味では、新しいことにチャレンジするという気持ちはなかった。何か変なことをやられないように、言質をとられないようにという感じで、そんなに面白くはなかったですよ。

**小野田** 積極的なのは茨城だけですね。

**富永** そうですね。やっぱり出来上った物にも反映していて、非常に緻密にでき上がっていったわけですよ。

**小野田** その仕掛け人、当事者でもある蓑原さん、茨城県をお辞めになつて

から三〇年近くたっていてこういうことが持続しているというのは驚くべきことだと僕は感じているのですけれども、その秘密はどこにあるのでしょうか。  
**蓑原** われわれはあくまでキツネなんですよ。トラがいないと全然動けない。なぜ六番池が茨城でできたかというところ、竹内知事が全面的にやらせてくれたからであって、また、千葉では沼田さんがいつも絶対いいものをつくるのだと目を光らせていたから、いやでも企業庁の人はそういうふうにはやらざるをえない。トラのいないところでどんなに企画力を発揮しても動けないんです。

茨城の場合は自負心をもったのだと思うんですね。六番池をつくったときに、年間四万何千人が見学にきて、案内人が専従するぐらい。それで彼らは自分たちがやっていることは正しいと確信して、それを代々継承してきているから、代わった知事にも対抗するぐらいの心意気がある。企画力というのは、アイディアではだめなので、アイディアを支えるバックをどうやってつくるかというトータルな政治的戦略を抜きにしては語れない、それが必要だということですよ。

**小野田** 小林さん、いろいろな自治体でサポート役に回られていますけど、そういうご経験からどうですか。

**小林** かなり昔、「建設省から出向している県だけそういうことをやる」と、悪口をいわれましたね。出向が終わったあとも続いているのは確かに茨城県ぐらいで、地道に積み重ねていったプロセスは、蓑原さんのあと鎌田さんが課長をされ、地元の設計事務所を育てることを政策としてやっていましたから、たぶんその影響が大きかった。地元からいろいろな意欲的な人たちが生まれてくる可能性はあるのではないかと思っています。

**蓑原** 地方自治体のレベルがものすごく上がってきましたし、地方分権が進んできましたし、トラがしょうがないやと思ってくれば、動ける構造はできていると思います。問題は、トラを動かす空気をどうやってつくり出せるかということ。それはやっぱり学会とかわれわれのようなどころでキャンペーンを続けていくよりしょうがないと思います。でも、そんなに遠くはないと思います。ずいぶん世の中変わってきましたよ。

**小野田** それでは会場から、ご意見、質問等を受けたいと思います。  
**よい建築家を選ぶこと**

**鈴木雅之**（千葉大学） いままでの話を伺っていて、心意気かなど。ただでさえ心意気がないのに、新築でなく再生でということになると、非常に先が暗いという感じがします。種地といわれた団地再生が今後唯一の転換点になる可能性がありますので、そういうところに対して何らかの手を打っていかねばと考えます。

一方で、建築家のほうの心意気はどうなのか。ちゃんとした住宅がつかれるかどうかおぼつかない建築家もたくさんいるということで、小林さんが言われたコミュニケーション空間なり福祉型の住宅なりをきちんとつくれる建築家を育てていかなければいけないのだろうと感じました。

**小野田** 優秀な設計者をどう選ぶかは大事な問題ですね。茨城のプロジェクトが非常にうまくいっているのは、要所所で優秀な設計者をきちんと選んだからだと思いますし、熊本でも、県の団地については、小規模だということもあって、わりとうまく建築家を誘導している。

これから公営住宅あるいは公共的な住宅政策のなかで設計者をどのように選んでいくべきなのか。デザインビルドで丸投げしたほうがよいという風潮のなかで、建築家だけを切り離して、きちんと選ぶのはなかなか難しいと思います。小林さんどうですか。

**小林** 鈴木さんから「話を聞いてみると暗くなる」ということでしたので、まず、それに答えておきたいと思うんです。

予算の配分のしかたは、いまは地域住宅交付金といって、地方分権で独自にできる仕組みに変わっています。しかし、いま何をやるうかみんな迷っている段階だと思う。だから、どこかの県、市が何か一つやれば、全国的に飛びつような状況がある。急に明るくなることもあり得るわけです。

発注の話は確かに大問題で、建設の発注とデザイナーを選ぶ発注の二つあるわけですが、建設業者を選ぶ段階では、公共建築は高止まりしてしまうから、PFI的なことを取り込まざるを得ないという感じはします。



一方で、デザイナーを選ぶのは、プロポーザルにしろ、コンペにしろ、点数化してその上で実績を評価してというふうになっているので、いい建築家を選ばれるような仕組みになっていない。リーダーがそんなことは問題にしない、「この建築家に頼む」ということでなければだめです。学会もそういうことが大事だということを繰り返し主張したほうがいいと思います。

### 商業主義に堕さない新しい住宅モデルを

**海老塚良吉**（都市再生機構都市住宅技術研究所） 公営住宅のような商業主義でない住宅で新しい先導的なモデルを見せることは非常に重要です。頑張つてつくってほしい。そのときのテーマは都市景観だと思う。工場跡地に民間マンション

業者がつかると、高層のものがつくられてしまつて、周辺に問題を起す。高さ二〇m程度、六階か七階建てぐらいで容積率が二〇〇%ぐらい。どのマンション業者もやっていない、そういういまの時代の要請にあった中層住宅を新しく生み出すようなことを、やってくれとありがたいというのが私の希望です。

公営住宅団地を建て替えるときに、半分を民間マンション業者に売ることが行なわれています。はつきりと敷地で分かれたり、住棟で分かれるのではなく、アメリカのHOPE6のように、住棟の中でそれが公営住宅かアフォーダブルハウジングか、民間の住宅かわからない形でうまくソーシャルミックスするデザインを考えるといいのかも感じています。

**小野田** 先ほど養原さんは「中層住宅でモデルになるものがない」というお話をされましたが、それにかかわるお話だと思いますが。

**養原** 民間企業でも、あるルールを与えてそのなかで競争するという仕掛けをつくつて、厳然とそれをやらせればできるんです。それがマーケットとして弱くなるということはありません。われわれはそれを幕張ベイタウンで立証したわけです。ところが、放っておくと、どんどん楽なほうに、儲けが多くなるほうに動く。したがって、ルールがどんどん緩くなつていく。やつぱりきちんとしたルールをつくつて、それに従うという仕組みを守らなければ





いけない。

そのときの問題はそのルールの中身で、われわれはあまりにもヨーロッパの中層・中密度のモデルを疎外してきてしまったために、低層の木造住宅地のなかに突如としてタワー状のマンション、板状のマンションがボコボコ建つという構造しかつけれない。本当にこれいいなと思ったらみんなが飛びつくのが日本の社会だから、いいモデルを少しづつ中層でつくっていくというのは非常に大事な戦略ではないか。そうじゃないと、いまのままではサステイナブルな積み上げ方はできない。

**小野田** 幕張で、最初はうまくいったけれども、担当が代ったり、時代が変わったり、トラが代わったりすると、だんだん従来型に組み変わっていった。強いルールがあつて、それをちゃんと運用すればそうできるにもかかわらず、そうならなかったのはなぜでしょうか。

**蓑原** 幕張の全体のデザインコーディネーションのシステムは、僕や渡辺先生は千葉県企業庁に雇われているのですが、アーバンデザインをコントロールする六人の侍のデザインフィーは民間企業から出ていた。そうすると、圧力に対して戦えない。私はもうちよつと戦つてもいいな、尻まくつて辞めるやつが一人ぐらい出てくればもう少し変わるなと思つただけど、日本の建築家はそういうふうにはなりませんから。

ベイタウンで11番街をやつたステイブン・ホールはいやらしいぐらいしつこくて、すぐ辞めるといふんですね。「お前一人がデザインじゃないんだ。共同デザイナーの一人なんだ」といくらいつても言うことを聞かない。で、何だかんだ言いながら自分の我を通してそれなりにいいものができただけで、日本の建築家はおとなしいから、お金もらうと戦うのをすぐやめちゃう。戦つてくれないと困るだけけど。

### ソーシャルミックスの戦略

**小野田** 後半のソーシャルミックスも重要な問題だと思えます。住み替えプロジェクトになると、高齢者が



幕張ベイタウン ステイブン・ホール棟

半分以上で、応募してこられる方も高齢者が多いですから、よほど強制的な仕組みを導入しないかぎり、ソーシャルミックスにはならない。そのあたりをどう仕掛けるか。小林さんどうですか。

**小林** ソーシャルミックスは、一言でいうと、上の階層から見るとミックスは迷惑だというのが社会一般的な論なんです。だから、中所得層のほうにインセンティブがない限りソーシャルミックスは進まない。中所得層にどういうインセンティブを与えるか、私は二つの例しか知らなくて、一つは、開発するときに、「低所得者向けを混合するなら実現していいですよ」という与え方と、コープ住宅系の与え方で、カナダの例で、「低所得者を一定割合混ぜることによつて、コープ住宅建設に政府が補助を与えます」という仕組みがあります。そういう意味では、きつと現在の公営住宅制度とはまったく違う制度が必要になつてくるんでしょうね。

### 住まい手の選択という力

**深尾精一**（首都大学東京） 蓑原さんのお話は同感することばかりで、時代のとらえ方も素晴らしいと思つたんですが、ルールをつくるというところだけ同意しかねるところがあります。たとえばライブタウン浜田山とか、成城の街とかは、住みたい人が、どういう街に住みたいか、どういう建物に住みたいかを、いい意味でのマーケットメカニズムのなかで選択して、どういうところに住むかを決めていくという形ではいけないですね。それを無視しては絶対に、いい街が残っていくというふうにはならないと私は思います。

住まい手が何を選択していくか、そこでいいものが選択されていくことによつて全体としてよくなつていく。そこにフィードバック機能が働くことがいちばん重要で、公営住宅はいちばんそれが働かないところなんです。住まい手がそういう意味での選択をしない。そのところを無視して、「公営住宅だとデザインできるのではないか」というのはまったくの幻想であつて、僕はだめだと思います。

この三〇年間、建築家が集合住宅にかかわつたのがほとんど公営住宅だつ



たというのは、ある意味で悲劇だと常々思っていて、たとえば谷内田章夫さんのようにマーケットメカニズムの中で新しい提案をしているほうが高く評価されるべきだと僕は思う。「マーケットメカニズムは資本の論理だ」という話になってしまうと、絶対に街はよくならないと私は思います。

大変失礼な言い方かもしれないけれども、蓑原さんが三十数年前に六番池を提示しちゃったがために、公営住宅で建築家が活躍できるのではないかとという幻想を日本の建築家もってしまった(笑)。

**蓑原** 銀座松坂屋の再開発の話が出て、森ビルが一七〇mの提案をした。それはルール上はできるんですね。でも、それに対して銀座の人はノーとして、三年がかりで高さ五六mでしか建たないようにしました。

これの公法的根拠は、中央区もっている「市街地開発事業要綱」というものでしかないですよ。それに「デザイン協議会をつくる」と書いてある。デザイン協議会でガイドラインをつくって、高いものはだめということを決めたから、それに従って中央区が地区計画をつくってくれたわけですね。ルールというのは本質的にはそういうもので、役人が決めたりする問題ではない。これからほとんどんそういう方向に向かって動いていくと思います。

もう一つ、公共住宅ではなくて、まさに民間住宅にルールを課して勝負ができるかどうかをやって成功したのが幕張ベイタウンなんです。だから、できるにもかかわらずやろうとしないで、ほとんど後退しちゃうところに問題がある。ルールをつくってそのルールのなかでやれば、民間企業も、うんと儲からないかもしれないけど、儲けられるという仕組みはある。それをこれから開発していくと、公営住宅で新しいモデルをつくるよりは、はるかにチャンスがあると僕は思っています。

**小野田** 深尾さんがおっしゃった、いいものへのインセンティブがないところにいいデザインを仕掛けても、というのわかりますが、たとえば建築家の関わり方という点ではどうでしょうか。

**深尾** 公営住宅ではコスト的に無理ですけども、民間の幕張ベイタウンみたいなプロジェクトがあつたときに、建築家に頼むと建築家はタイルを貼ら

ない。一般の人はタイルの集合住宅がいいと。タイルは耐久性もよくなるし、メンテナンスもいい。前川国男はそれを追求した。だけど、それ以外の建築家は、タイルを貼ると建築家ではないというぐらいに思っている。

**蓑原** いまのは非常にいい発言で、私も大賛成です(笑)。ベイタウンを最初に六街区つくったときに、建築雑誌はコンクリート打ち放しの4番街しか取り上げないんですよ。これしかデザインしていない、タイルが貼ってあるものはマーケット追従型だというわけですよ。ちゃんとマーケットとして機能できる構造のなかにどうやっていいデザインを据えるかということが本当は勝負なのに。

**富永** タイルを貼れるお金があれば貼りたいと思いますけど。

**小野田** コンクリート打放しにする建築家は、タイルを貼れるお金を構造に使っちゃうわけでしょう。

**富永** 高層住宅を建てればほとんど売れていく。不動産業者は「いまマーケットが要求しているものだ」ということでやっている。マーケットの力というのは非常に重要だ、購買層があるのだったらいいんだ、というだけの論理はすごく危険だと思います。「マーケットが要求しているもの」というのを信じ得ない部分があるから建築家がいるわけなんで……。深尾さんが言っているのはそういう意味ではないとは思いますがね。

**小野田** きょうお呼びしたのは良質な建築家です(笑)、この話はこのあたりで。

#### これからの住宅供給の担い手像

**海老塚** 蓑原さんは新しい供給の担い手として、むしろ民間系組織に期待されているというのですが、アメリカのCDCのような組織が日本に本当にできるのか。

小林さんがおっしゃるように、地方都市の中心市街地などで住宅をつくることは確かに大事なんですけど、公的組織である程度訓練を受けた人で起業家精神があるような人をうまく独立させてやるような仕組みが、民間非営利組織的なものをつくる種になると思うのです。



**蓑原** まったく賛成です。地方都市で何か活性化しようと思つたら、最初にきちんと種をまいてイニシアティブをもつ人が必要です。その主体はかつては第三セクターでしたが、公共性をもたせたために腐敗してだめになった。そういう腐敗しない新しい第三セクターをどうやってつくるかでしょうね。

私のイメージは、レッチワースのヘリテージ財団の長です。彼は軍人あがりの優秀な経営者で、レッチワースの経営を見事に再建しました。そういう人を公募して長にする。そのかわりオンブズマンみたいな市民監査組織がきちんとなつて、公的資金が絶対におかしなことに使われないようにするとか、変なOBがもたれこんだりしないようにするとか、そういうチェックシステムをつくつたうえで、非常に実践的な経営者を入れる。いまのNPOではだめなので、新しいハウジングNPOをつくるべきだ、という提案をしたことがあります。

やっぱりイニシアティブはパブリックサイドがとらなければならないけれども、実際にそれを動かす人たちは役人ではなく、事業経営者でなければなりません。そして、それに対しては市民的監査がいる。

#### 担い手としての建築家

**小林** 深尾さんがおっしゃった「公営住宅に建築家は要らない」というのはなかなか大事なテーマなので、答えておきたいなと思います。福祉住宅に限定された時代であるという前提で、建築家は要らないということだと思つていますが、住んでいる人にとってのデザインということと、地域の人にとってのデザインの二つの側面があります。

住んでいる人にとってのデザインということは、いろいろな人がそこに住んで経験してみたときに初めて意味をもつことですが、一方で地域にとってのデザインは、住んでいる人が一部に固定化されているかどうかは関係なく、地域のなかで、都市のなかで、どういう建築の空間がいいかということを示すという役割があると思うんですね。それは建築設計を真剣に考えている人がぜひ取り組む必要があると思つていて……。

**深尾** 僕は建築家が要らないといっているのじゃないですよ(笑)。建築家は

もつとほかのところとちゃんと勝負しなきゃだめだ。

**小林** そうですか。私もコーポラティブなどいろいろやっているのわかるのですが、マーケットというのは最終的には居住者、需要者の要求の反映です。需要者は、現物を見るか見ないかでかなり意識が違います。コーポラティブ住宅の現場に連れていって現物を見せると、こういう空間があつたのか、これはいいということになる。現物ができないとマーケットは変わらないという構造もあるので、じゃ最初にどこで現物を変えるかというところ、なかなか民間マンションで実現するのは簡単じゃないですね。それよりはコーポラティブないし公営住宅でチャンスがあれば、そこでぜひ実物を見せたいなと思います。

**蓑原** ベイタウンでいろいろやったことなかで、面白いと思つているのは、ガイドラインをつくつたけれども、それを崩すような提案をしてきたときに、計画デザイン会議でそのほうがいいと思えば認めるというルールをつくつたことです。実際にガイドラインを破つている建築物が幾つもできたんですが、残念ながらガイドラインを破つたものでいい建築物はステイブン・ホールのしかないんですよ。

ガイドラインを守りながら、なおかつ自己の主体性を発揮して、ガイドラインの作成者に対して説得性をもちうるような建築の提案というのは、集合住宅のレベルではまだ熟成していないということがよくわかつたような気がします。だから、もしステイブン・ホールの建物があそこになかつたら、ベイタウン全体が非常にインパクトが弱いものになつていたかもしれないと思います。ちょうど真ん中にあるおかげでずいぶん違うことになっていきますから、絶対にいい建築家がほしいと思います。

**小野田** ありがとうございます。素晴らしいまどめが出たところで、きょうの話は終わりにしたいと思います。「公営住宅デザインに何が可能か」というのはアナクロじゃないかという企画側の懸念もありましたけれども、パネリストの先生方や会場の皆さんのおかげで、いろいろな知見が出たと思います。ありがとうございます。

# 建築としての公営住宅はなくなるか

駒井 正晶

一九五〇年代の初頭に成立し、約半世紀続いたわが国住宅政策のいわゆる三本柱は、近年大きな変化を遂げた。この変化の背景にある基本的な考え方は、今やよく知られるようになった「市場重視」「ストック重視」である。市場重視は、わが国の住宅市場や住宅金融市場が有効に機能し、良質な住宅や住宅資金を供給する能力を有するようになったことを意味している。また、ストック重視は、住宅不足の時代を過ぎ、わが国住宅市場で量・質の両面で住宅ストックが充実してきたことを意味している。これらは、近年、急速に起こったことではなく、第二次大戦後のわが国が半世紀の間に達成してきた、経済発展と住宅政策の成果の反映であることを忘れてはならない。

公営住宅においては、民間住宅の借り上げなどの供給方式の多様化、応能家賃制度の導入などの改革が行なわれてきたが、他の二本の柱である公団（都市再生機構）、公庫（住宅金融支援機構）と比べると、相対的に市場の機能に限界のある分野を対象としてきたため、変化は緩やかであるかのように見える。しかし、市場重視、ストック重視という大きな流れは、前述のようにわが国住宅市場全体の変化を反映したものであり、公営住宅のあり方にも大きな影響を与えるであろう。

## 供給側の政策／需要側の政策

公営住宅は住宅そのものを直接供給する政策であるが、それと対照的なのが、対象とする世帯に直接アプローチする需要側の政策である。供給側の政

策は、公的主体が供給する住宅を通じて、住民の居住水準の向上という政策目的を達成するものであり、対象とする住宅市場が十分に機能していないという状況ないしは認識を背景としている。一方、需要側の政策は、住宅市場が基本的には機能していることを前提に、主として対象者の支払い能力（ *affordability*）を補完することを通じて、同じく住民の居住水準の向上という政策目的を追求するものである。

住宅の直接供給政策にも、対象者、住宅のタイプ（持ち家・借家の別など）、政策主体、資金源などの違いにより、さまざまなタイプの政策が存在し、公営住宅はその中の一つである。

同様に、需要側の政策にもさまざまなタイプのものがある。住宅政策には数えられないが、用途を限定しない低所得者への一般的補助金（生活保護など）でさえ、その一部が住宅費に充当されれば、結果的に居住水準の向上に役立つには違いない。需要側の政策のうち、おそらく最も一般的なものが、住宅手当（*housing allowances*）と呼ばれるものである。この政策は、住宅に関連して対象世帯に直接支給される、所得関連の補助金である（この性質を持つていれば、借家人のための手当を直接家主に支払うこともあり得る）。

住宅手当は、アメリカ、イギリス、フランス、ドイツ、オランダ、スウェーデン、カナダ等、多くの国で、さまざまな名称の下に、またさまざまなスキームで、主要な住宅政策の手法として採用されている。アメリカでは、歴史的な経緯もありバウチャー（*voucher*）と呼ばれる。バウチャーは補助のた



めの「制度」であり、「受給券・切符・クーポン」といった表現がしばしばみられるのは、その給付の典型的な形式に着目したものに過ぎず、さまざまな国で実施されている住宅手当の一形態である。

## アメリカの住宅バウチャー

アメリカでも、低所得世帯の居住水準を改善するための施策の中心は、一九七〇年頃まではわが国と同様に、供給サイドの政策である公営住宅であった。しかし一九六〇年代後半頃になると、公営住宅は、大きな問題を抱える政策手段であると考えられるようになった。一つは、非効率で対象世帯当たりのコストが高いことであった。また、公営住宅が低所得世帯の集中居住をもたらし、居住者の社会参加を結果的に制約していることが指摘されていた。一方、市場では住宅ストックに占める低品質の住宅の割合は減少し、この頃には、アメリカの低所得世帯にとっての住宅問題は、市場では十分な供給が行なえないこと、つまり住宅市場が適切に機能しないことではなくなり、支払い能力の問題になったと認識されたのである。

供給側の政策に代わる需要側の政策として注目されたのが、バウチャーである。アメリカでは、食料切符 (Food stamp) の制度が既にあり、バウチャーという制度は全く新規なものというわけではなかった。しかし、長い伝統を持つ公営住宅政策からの転換にはさまざまな議論があった。主要なものは、

- (1) プログラム運営の費用や困難さはどれくらいか
- (2) 高費用や集中居住など、公営住宅の問題点の解決策になるか
- (3) 現金に近いバウチャーにより、どれくらいの居住水準向上が期待されるか
- (4) 受給者は与えられた選択権を生かすことが可能か
- (5) 供給増加を伴わない需要側の政策は、家賃や住宅価格を上昇させるのではないか

といったことであった。

これらの問題に答えるために大規模な社会実験が行なわれ、バウチャーは一九八〇年代後半には連邦政府の住宅政策として採用された。現行のアメリカ

カの住宅バウチャーは、「セクション 8 住宅選択バウチャー・プログラム」と呼ばれている。二〇〇四年における受給者は二一五万世帯に及び、約一三〇万戸の公営住宅をはるかに上回る存在になっている。制度の概略は以下のとおりである。

非常に低所得の世帯（地域の中位所得の五〇％以下）に対してバウチャーが支給され、受給者はこれを家賃の支払いの一部に充当することができる。

受給者の住宅選択には、居住する住宅が規模と品質に関する最低限の基準を満たすことという制約があるが、住宅の家賃に制約は設けられていない。

バウチャーの額面（支給額）は、次の極めて単純な式によって定められる。

バウチャーの額面 = 公正市場家賃 - 0.3 × 収入

公正市場家賃とは、住宅都市開発省によって、地域別、世帯規模別に定められた、規模と品質に関する基準を満たした住宅の市場家賃水準である。

このように、居住する住宅の家賃に関する規定のないバウチャーでは、自己負担額を増やせば、どのような高額の家賃の住宅に住むのも自由であり、また、基準を満たした住宅を低家賃で見つけることができれば、手当てを住宅以外の支出により多く使える。バウチャーの額面、すなわち補助額はそれらとは無関係に定まるので、受給者の住宅選択の自由度が高いのである。

## わが国の公営住宅の抱える諸問題

わが国の公営住宅は、過去五〇年以上の間、低所得世帯を対象としたほとんど唯一の施策であり、重要な役割を果たしてきた。ストックも約二一八万戸で、全住宅ストックの四・七％、賃貸住宅の一・二・七％を占めている（二〇〇三年）。社会経済環境の変化に対応して制度の改革が行なわれてきたが、ストック管理の問題を中心としてさまざまな問題が依然として存在する。

二〇〇三年秋に発表された、社会資本整備審議会住宅地分科会の『新たな住宅政策のあり方について（建議）』（以下「建議」）では、公営住宅の直面する課題として、以下の点を挙げている。

(1) 同じ所得水準の公営住宅入居者と入居できない者との間の不公平感、収入

超過者や高額所得者の居住による不公平感

(2) 一部の入居希望者および既入居者における高額の資産の保有

(3) 経済社会情勢の変化に伴い、立地や利便性が必ずしも適切に反映されなくなっている家賃

(4) 大都市等における高額所得者に適用される近傍同種家賃と市場家賃との乖離

(5) 世代間の入居継承による長期の継続居住など

(6) 入居者の高齢化や収入の極めて低い入居者の集中

(7) 改善事業や建て替え事業の円滑な実施の限界

このような課題に対し、その後も詳細な検討が加えられ、施策対象、入居制度、家賃制度の各側面からの見直しが進められている。ただし、これらはいずれも現行の公営住宅制度を前提とし、その改善を提案するものである。一方、上記の(1)~(7)の問題のほとんどすべてが、バウチャーでは生じないか、回避できる可能性があることは容易に想像できよう。

(1) および(5)に関しては、バウチャーでは資格を失った対象者をほぼ自動的に補助対象から排除できる。もちろん、有資格の認定が適切に行なわれることが前提にあるが、これはどのような施策でも同様である。また、(4)は(1)への対応が適切であれば生じない問題である。

(3) および(7)は、市場における民間の既存ストックを活用するバウチャーでは、市場に任せればよく、政策担当者が心配する必要のない事柄である。

(6) の低所得者等の集中居住の問題は、アメリカではバウチャーのメリットとして最も期待された点の一つであり、受給者の移動が円滑に進めばバウチャーによって解決可能な問題である。この問題は、わが国では大きな問題とは考えられてこなかったが、低所得世帯等に限定されている以上、公営住宅により低所得世帯の集中が生じている可能性は否定できない。

(2) は重要な問題であるが、公営住宅だけでなく、多くのセーフティネット政策に共通した問題であり、ミーンズ・テストを導入しない限り、バウチャーに転換することによっても回避できない問題である。

## バウチャー導入上の諸問題

このように、公営住宅が現在抱えている問題は、バウチャーによって解決可能な場合が多いのであるが、一方、バウチャーの実施についてもいくつかの重要な問題がある。

### 家賃上昇の恐れ

供給を増加させる政策に対し、需要を増加させる政策であるバウチャーに関する最大の懸念が、市場における家賃上昇であることは当然である。

この問題がどれくらい深刻かは、一般的に判断できる問題ではなく、特定時点の、特定市場の状況に左右されるものである。少なくとも、過去と比べて、現時点では、以下の二つのポジティブな側面を指摘できるであろう。

(1) 人口と世帯数の減少が確実なこととして予想されており、バウチャーを導入しても、需要圧力は一般的にはそれほど高くならないと想像される。

(2) 借地借家法のため、常に超過需要の状態にあつたと考えられる世帯向け民間賃貸住宅市場における供給が、定期借家が普及すれば増加することが期待できる。

しかし、住宅市場は地域によつてさまざまであり、変化も激しいため、市場の需給変動を常に観察し、家賃上昇が著しい場合には、供給側の政策を組み合わせる必要があるであろう。ただし、この場合の供給側の政策は、一定の水準を満たした賃貸住宅ストックが市場に存在し、供給圧力となることが肝要なので、硬直的になりがちな公的直接供給ではなく、民間市場への刺激策を準備しておくことが望ましい。

### 水平的不公平は改善できるか

わが国の公営住宅の課題とされている問題（建議）のうち、(1)は水平的不公平の問題であり、おそらく現在の公営住宅の問題のうちで最も深刻なものである。バウチャーがこれに対応することが「潜在的に」可能なことは先に述べたとおりであるが、そのためには、エンタイトルメント・プログラム(entitlement program)：有資格者のすべてに、申請に応じて支給する施策」として実施



される必要がある。

比較的所得の高い世帯を対象としているはずの持ち家取得促進税制が、実はエンタイトルメントであることを考えると、セーフティネットである低所得世帯向けのプログラムがエンタイトルメントであるべきことに、理念的には全く疑問はない。しかし、予算制約等を考慮すると、新たに大規模なエンタイトルメント・プログラムを導入することには、現実的には大きな制約がある。この問題を考えるためには、エンタイトルメントとした場合のコストの推定が必要である。そのためには、少なくとも、その前提となる、受給世帯あたりの補助額、有資格者の数、プログラムへの参加率を知る必要があるが、これらはいずれも具体的な制度設計に依存している。

パウチャーへの参加率については、公営住宅と同程度の便益が得られるのなら、居住地選択の自由があり、集中居住によるステイグマが小さいと推測されるため、公営住宅の入居希望率をはるかに上回る可能性がある。

また、エンタイトルメントとして実施するのが実際上不可能、あるいは困難であった場合に、それでもパウチャーを導入するかどうかは極めて重要な問題であり、前述のような具体的な議論以前に考えておくことが望ましい。

アメリカのパウチャーはエンタイトルメントではなく、待ち行列による割り当てが行なわれている。アメリカで、これが比較的自然に行なわれたのは、それが公営住宅の入居者の決定に用いられていた方法であったためである。しかし、わが国で公営住宅の入居者決定の一般的な方法である抽選によって、現金給付に近いパウチャーの受給者を決定することは、政策的には非常に困難ではないかと想像される。

#### 既存公営住宅をどうすればいいか

パウチャーは公営住宅に対する代替案として構想されるものであるが、その際に二〇〇万戸以上存在する既存公営住宅を無視することはできない。アメリカでは、パウチャーを中心とすることになって相当年月が経過した今日でも、公営住宅はパウチャーに次ぐ大きな存在である。しかし、公営住宅と併存したままでは、コスト面からの問題が大きく、また、パウチャー導入の

契機となる公営住宅の諸問題はそのままである。

考えられる方策は、現在の公営住宅居住者にもパウチャーを導入することである。以前、ヨーロッパにおける住宅手当制度が紹介された際に、一部の論者により、公営住宅居住者の家賃負担を更に低減させる方法として手当が推奨されたが、それは全く異なる。

まず、公営住宅についても市場家賃を設定し、民間市場の既存住宅と同様に、パウチャー受給者により選択されれば、パウチャーが「受給者に対し」適用される。パウチャー受給者以外が入居すれば、市場家賃が課せられる。この場合、地方公共団体が現在の公営住宅を所有することにはあまり意味がなくなるので、民間への売却を認める。このようにして得られた資金はパウチャーの原資の一部とすることも考えられる。また、地方公共団体が引き続き住宅を所有するとしても、市場家賃で民間市場における競争に直面する中で、所有以外の側面では「民営化」または一般住宅化されるといえる。

また、公営のままであっても、市場家賃が基本となるという意味で一般住宅化されるため、公営だから（低家賃だから）住んでも良い、というものではなく、公営住宅でなくても、すなわち市場家賃を支払ってでも住みたいと思われるような、質の高い住宅である必要がある。公営住宅ストックにこのような住宅がどれくらい存在するかわからないが、老朽化した公営住宅の建て替えが大きな課題となっている現在は、一つのチャンスである。建て替えの際には、パウチャーの対象とすることを想定し、立地のよいものに限定した上で、デザインや品質の優れた「一般住宅」を建設することが重要である。公営住宅がこのようなものであれば、公営住宅という政策と住宅手当あるいはパウチャーという政策の違いは、非常に小さなものになるであろう。

駒井正晶／こまい まさあき

慶應義塾大学総合政策学部教授。

一九七二年、慶應義塾大学大学院経済学研究

科修士課程修了。榎野村総合研究所、郵政省

郵政研究所等を経て、一九九年より現職。「大都市

市郊外地域の衰退と協働的解決」（共編著、慶

應義塾大学出版会）を二〇〇八年刊行予定。

# 公営住宅デザインの役割

伊藤 寛

## ストックの中の都市の再活用資源は宝物

昭和という時代、建設省（当時）の知的政策集団と地方自治体の現場主義実践集団が一体になって、公営住宅をデザインしてきた。現在ある公営住宅の過半は、その時代（官の時代）に建築されたものである。

公営住宅事業は、民間住宅市場において住宅の確保が困難な低所得者に対して、居住安定の確保を行なうセーフティネットの確立である。『住宅ハンドブック2006』によると、二〇〇五年三月現在、既存の公営住宅（以下ストックという）の全国管理戸数は二一九万一三七戸（東京都は二六万三二一八戸、東北六県の合計は一三万三五二八戸）あり、その中で一九九六年からの一〇年間に建て替えられた戸数は、全国で二〇万六三二七戸（東京都三万〇八九戸、東北六県九八〇四戸）である。

この一〇年間に建て替えられたのは全国の管理戸数の一割に過ぎないが、残り九割のストックについても、都市の再活用資源として、風呂釜・給湯器など設備機器の更新や住戸改善事業を通して、地域の資源や人材を生かす地産地消型経済活性化や、良好な地域コミュニティと周辺環境（町並み景観）の再生、地震災害に強く、化学物質など健康へ配慮した施工、などが促進されてきたはずである。

一連のストックの中に、筆者の記憶に鮮明に残っている公営住宅がある。水戸六番池団地が誕生する直前、S市長の時の話である。

総合的主体性をもつ自治体の長は、条例で都市のあり方、市民の生き方を定め、理想を追求できる。仙台市が「健康都市宣言」の住宅政策を執っていた頃、S市長（故人）・H第二助役（故人、建設省出身）・T住宅部長は、機会あるたびに、近隣地区のコミュニティ形成には住宅を媒体としたまちの機能が重要であると説き、我々に地方性の先導的試みとして、コミュニティ形成型の住宅に挑戦させるなど、建築計画・設計の分野での感性力のレベルアップを考えていた。

予定された団地開発が遅れ、毎年五〇〇戸の建設目標達成に陰りが見えていた一九七五年のある日、T部長が市長から図面を差し出され、「当市でも実施可能かどうか、急ぎ検討せよ」と命を受けた。団地名は明かされなかったが、建設省から出向していた養原敬氏のコーディネートで茨城県が計画している低層三階建てタウンハウスの基本計画であった。T部長から図面を受け取った私は、公営住宅の革命を思わせる内容とその品格に言葉をのんだ。

命じられたのは、二日間のうちに、三〇〇戸以上建設できる第一種住居専用地域の敷地を探すことであった。しかし、大きい敷地の取得が困難になってきた不動産事情も相俟って、結局見つからず、断念することになったが、



その三日後に新たに決定されたのは、ライフサイクルの拡大・縮小や家族数の変化、生活水準の向上に従って変化する「増築可能・可変型住宅」の建設であった。西中田団地として建設されたこの住宅は、建設後二五年を経て、その特性を生かしたりニューアルが行なわれることとなる。筆者は幸いにもこの両方に主体的に立ち会ったわけである。

## ストック活用と政策融合のコミュニティビジネス

分権化は、官民を問わず世界的な潮流であり、地方自治体に自主性・独立性をもたらせる正しい方向であるといわれているが、その実践は難しい。

住生活基本法が施行され、国の住宅政策の請負機関という位置づけで公営住宅を建設し管理してきた地方自治体も、ようやくこれまでの認識を新たにしなければならなくなった。自治体に政策企画の場が移行し、住宅政策領域に参入することになったわけだ。

この過程で、国レベルで政策化すべきことが明らかに、自治体と国との役割分担についても方向が見出された。これらを通じ、公営住宅の都市資産としての活用には、自治体による実質的メニューの組み立てと、時代に即した都市ダイナミズムを誘発する、より実効性の高い政策選択が、期待されることとなった。

特に、地方都市においては、厳しい社会経済環境を切り開く方策が期待されている。新しい地域コミュニティの創出による「古くて新しいまちの誇りづくり」が求められているのである。

しかるに、自治体の都市ビジョン・住宅マスタープランなど、街づくり計画に公営住宅事業が包括されることで、これまでの福祉分野に加え、環境・医療・教育・厚生・防災などの各分野の政策融合も可能となる。

このことは、居住地域の適正配置を都市政策として再構築することに道を開くものであり、国土交通省の「豊かな住生活の将来像」が設定している五つの地域ともオーバーラップする(図一)。

これらの実現には、財政の安定的運営を図った上で、ミッションやビジョンを明確にし、実施施策の効果や問題点を分析・把握しつつ、企画立案することが求められる。そこで初めて都市固有の文化・歴史、その町の地域力を読み込みながら、客観性の高い公共事業が実現できる。さらにはそれに伴う予算・人事の仕組みへも反映しうる施策企画主導型のボトムアップとトップダウンの組み合わせによる

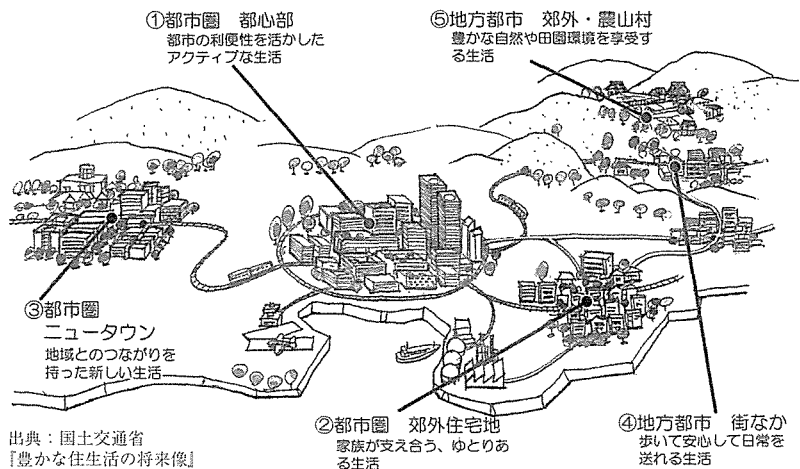
「文化創造の合意形成体」が必要となってくる。

また、国は、この計画を実現する主体を、地域共生の思想によって結びついた多様な主体の「新たな公」と位置づけ、その主役は、高齢者(戦前生まれの健康な方)、地域住民、市民組織、NPO、専門家、民間企業、自治体などで構成するとしているが、筆者は、こ

うした多様な主体の「新たな公」にはコミュニティビジネスのコンソーシアムLLP(有限責任事業組合: Limited Liability Partnership)などの構築が欠かせないと考えている。それぞれが役割を果たし、情報交換や討議により質の高い計画が丁寧に育まれていく街づくりガバナンスの先には、地域コミュニティにおけるユビキタス社会が目指されているのかもしれない。

この「新たな公」は、地域共生の街づくりに責任を持つものであり、さま

図一 5つの地域ごとの「豊かな住生活」の将来像



出典：国土交通省  
「豊かな住生活の将来像」

さまざまな人と人の和があり、緩やかな信頼関係で築かれ、育まれながら自立的解決を図る地域社会それ自身をつくり上げることでもある。

それは、新しい学際的技術の導入で地域活性化を図ることが重要な鍵となる。「新たな公」を核にしてネットワークが形成され、「リアル」と「バーチャル」の両面から環境を整える、いわばソフトとハードの融合である。

こうしたユビキタス・コミュニティの創造の場を、ドイツのバウハウスにたとえると面白いと考えている。即ち、職能フロンティアの古くて新しいコラボレーションとしての「街づくりバウハウス」を地域拠点とするのである。拠点のつくり方にはいろいろあるが、以下の三つが不可欠だろう。

1 人財づくり——ソフトプランナーで専門別マネージメントを丁寧に描ける人。総合プロデューサー、都市プランナーなどの経験豊かな人。

2 新たな産学官民——高いクオリティが肯定的に行動する、協働方式により最後まで責任を持つ、公正な契約の組織体。

3 豊富な活動資金——コミュニティファンド形成事業等ではない、新しいソフトを構築する。「心づくり初期期活動実費額」を創設して、国負担とすることにより、活動に弾みがつき、実質的転換が図られる。

## ストック活用と都市経営

制度の転換で、公営住宅の新規建設は大都市地域と地域活性化に限られた。この新築（建て替えも含む）の財源の内訳は、地域住宅交付金が四五%（以前は補助金五〇%）、起債が五五%。土地取得費は一〇〇%起債である。自治体の予算は単年度であることから、毎年予算編成・決算は議会承認に関わってくる。したがって、三月末日まで（国庫債務負担行為に関わるものを除く）に全ての業務が完成しなければ、ペナルティも課せられる。

やはり都市が生き続けるには、縮小均衡に向かう税の再配分に期待するのではなく、文化的ストックとしての公営住宅等、公共施設を活用した、価値転換による再資源化と、市場化を図る発想に立って、「歩いて暮らせる都市の

再生」を着実に実施し、地域経済の活性化を目指すしかないのかもしれない。

仙台市では、耐用年数を越えた庭付き木造平屋住宅（庶民住宅）であった西の平団地を払い下げることによって、得られた歳入を新たな公営住宅の財源とし、建て替え・住戸改善事業・新規事業を循環することができた。

また、市の公営住宅建設は、地元の中小企業振興を旗印としており、その立地は、市バス営業所隣接地、JR線沿線、ニュータウン、区画整理事業地区と明確化していた。以下、それらの内の主なストック活用例を記す。

**袋原東団地**——地域の南にあり、接する四団地とJR駅からの都市計画道路を加味した南方団地建て替え基本計画を策定した。公共事業として大規模雨水対策による安全な宅地化を図り、四団地の建て替え事業を段階的に実施。

袋原東団地に空地を生み出すとともに財源を生み出した。

**霞の目団地**——地価の高い団地を処分し、地区外建て替え事業で補助財源を柔軟に活用した。建て替え倍率が大幅に融和された現在、大いに活用すべき手法ではないだろうか。

**太白団地**——東北縦貫自動車道に接する県公社分譲団地を、東北大学三村研究室の音響実験調査を踏まえ、一般分譲地の防音堤防設置コストを縮減し、その後、公営住宅を建設。連携により費用負担を大きく圧縮した事例。

**西中田団地**——一九七九年竣工の「増築可能・可変型住宅」を改修することで、単身高齢者の増加や世帯人数の減少による住居面積の縮小に対応した計画。新築ではないので、一戸当たりの建築コストを削減できた。二棟五〇戸（二〇戸・三〇戸）を一棟六三戸＋エレベーター設置とする戸数増のリノベーション。基本計画のみかんぐみ十金箱構造事務所十東北大学実施設計の地元事務所により計画は大きく変更（後退）。

**荒井住宅**——市施行の土地区画整理事業地内に土地を取得し、既存二団地の地区外建て替えと新規入居者住戸新築事業を行なった。さまざまな暮らしをしている家族がここを舞台に交流し、支え合いながら地域へと輪を広げる「自



図一2  
仙台市の公営住宅ストックの  
活用例

右——西中田団地計画  
基本計画／みかんぐみ＋金箱構造事  
務所＋東北大学

下——荒井住宅  
設計／実験的市営住宅研究会  
阿部仁史＋阿部仁史アトリエ  
東北大学建築計画研究室



立・参画・協働の協住体」の街づくりは、行政組織論の観点からは極めて大きな社会実験であった。設計Ⅱ実験的市営住宅研究会＋阿部仁史アトリエ＋東北大学。鶴ヶ谷第一団地——市が開発した総面積一八〇haの新住法によるニュータウン。その中の第一市営住宅団地約一〇haに建築されていた一〇三六戸の三分の一を地区外へ移し再生し、再生で生まれた約三分の二の空地进行民間開発地区に利用する計画（平成一九年度～二五年度事業）。東京大学＋早稲田大学＋東北大学が中心となり、住宅再生を目的に市民参加のまちづくりを模索する団地再生計画を構想。

これら一連の計画に関わらせていただいて改めて思うのは、再生計画や構想のソフトづくりに投資することで、良質な内容の計画・構想が得られ、最終的には、大いなる果実が期待できることである。立ち上げ期にソフトをし

っかり吟味することで、事業計画から実施事業を大きく展開することが可能となる。まさに、「構想から継続するプロセスが最大のポイント」なのである。このように、仙台市は感性マネージメント力のある学者や専門家とコラボレーションし、街づくり構想を丁寧な組み合わせで「何か起こる前に、興す作業」計画づくりに取り組みつつ、財政負担の軽減をはかる作業に力点を置いてきた。投資するからお金が回る、お金が回れば地域が活性化することになる。行政スタッフは、これまでの一連の作業の中から育まれたマネージメント主導のプロセスで、予算要求、交付金申請、建築設計、事務一般の関連業務を行なう。前述のプロジェクトはいずれもこうした仙台市独自の合意形成システムによって事業化されてきたのである。

これからの住宅行政スタッフは、複眼を持つて先導的な業務へ変化させるプロセスに、興味を持ち続け、キャリアアップすることが求められるに違いない。そうすることで、公営住宅事業を循環させる仕組みづくりが可能になるだろう。このような「新たな公」のパートナーシップ組織への参画ネットワークを通してこそ、良質な協働の文化をデザインすることが可能となる。住宅行政スタッフには、それを地域に根付かせる一連の業務に関わるだけでなく、コンソーシアムのフラットな連携をコーディネートしていくことも求められるであろう。

「新たな公」の社会的な力の結集が、大きな輪となり、地域の独自性を生かした街づくりの集積が、都市の混乱に秩序を与える重要な役割を担うにちがいない。

地方自治体は現在、人口減少の歯止め政策と地域格差・貧困格差解消政策と子育て支援の政策（教育・厚生・経済連携など）を重点事業としているが、それらを活用しつつ、国の社会資本整備重点事業における公営住宅の位置づけを高める戦略を展開することが必要ではないだろうか。こうして、持続可能な都市政策を進展させることで、国と地方自治体との連携をより密にすることが地方行政の使命なのである。

## ストックのトータルライフサイクルマネージメント

「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く使う」社会への移行要請に応えるストック重視の技術として、人工地盤型のスケルトン超長寿命建築の実現が目前に迫っている。全ての用途にこの建築が適するかは別としても、大きな意義のある改革であり、数年前から期待している。しかし、忘れてならないのは、建築物の耐久性は、適切な設計と製造・施工時の品質管理、長期的な維持保全処置で確保されるという点である。それぞれの工程で安全に監理を厳密に行なうソフトの力が重要になる。

セーフティネットの役割を確保しながら人びとの豊かな生活の実現を目指す公営住宅においても課題は多い。ストック活用計画に基づきつつ、建て替え事業・公営住宅ストック総合改善事業等の推進を行なうとともに、課題とされてきた入居者資格、施設維持・管理運営等の適正化を重点施策とすることで目標が明確となってくる。特に、施設を主体として、維持管理をしてきた行政の外郭団体（公的セクター）にとつては、指定管理者制度の元で、事業基盤が危機的状況に置かれている。どのようにサバイバルするか行政手腕が問われる。

公営住宅事業を継続する自治体においては、一般会計に占める経営経費を抑え弾力的な歳出構造にするためにも、総合的で公正な見地から、より徹底した固定費の圧縮を行なわなければならない。長寿命化に向けた維持管理と、ライフサイクルコストのデータベースの分析とバランスシートの作成、きめ細かな安全管理とセキュリティ、管理成果や居住サービス品質の正当化など実態コストの正確な把握と市場機能の活用を可能にするコストマネージメント等の、団地別ソフト開発が必要であろう。

しかし、それ以外にも、現行の家賃システムで居住サービスをどこまでやるのか、公営住宅の福祉住宅化をどのように政策転換を図るのか、グローバル化による外国人の多文化にどう対応するのかなど、公営住宅の現場にはさまざまな問題が山積している。国・自治体、公的セクターが一体になって、

机上でなく、現場に即した対策を検討し、さらに、法・条例などの改正を視野に入れた解決プログラムの実行に取り組まなければならない。

これまで述べてきたように、激変する社会情勢の下で求められる「暮らし環境」「安全」「活力」をキーワードとするアウトカム目標を効率よく実行する「まち資産」として、良質な公営住宅団地は、次世紀に有効に引き継ぐべき社会資本である。

「理念・先見性・実効性」に基づくソフトが恒常的にデザインされ、それが構想から計画、計画から実施、運営に引き継がれていく。それぞれの過程で適正な再評価を繰り返し、課題は随時修正され、次の高い目標が設定される、止まることなく継続することの作業が、総合的にマネージメントされている団地こそが本場に地域と融和するのである。

こうした公営住宅団地の周りに人が集まり、それぞれの心に語りかける。文化的感性が巧みに織り込まれた「循環・環境共生型の協住体」を核に、ネットワーク社会の実現を目指すことが公営住宅デザインの役割であると考えている。

キーワードを以下に記す。

- ・「都市の再活用資源こそ宝物」である。
- ・「情報・知識・文化を読み取る力と、それを活用する力」が必要である。
- ・「地域共生の思想と新しい学際的技術の融和」が必要である。
- ・「エビキタス・コミュニティの形成」をめざして街づくり。
- ・「活力ある経済」は豊かな市民生活の原資である。
- ・「居住サービスの時代」を誰のためのサービスか原点に戻って考える。
- ・「トータルライフサイクルマネージメント」をデザインする。

伊藤寛／いとう・ひろし

東北学院大学経済学部経済学科卒業。建築関係の企業を経て仙台市役所に入職、住宅課講師として公営住宅を担当する。都市再開発課長、指導部参事兼建築指導課長、建築部長などを歴任し、二〇〇三年、定年退職する。現在、α・コハウジング89設立準備会代表幹事。



# 「近距離団地」を地方都市再生と関連づける

——二二世紀の公営住宅デザインについての覚書

## 渡辺 真理

### 公共集合住宅の役割りが揺らいでいる

今日、「公営住宅」に対する社会的なまなざしには厳しいものがある。

この号に収録されている『公営住宅デザインに何が可能か』というミニシンポジウムには筆者も聴衆として参加したが、パネリストの一人、蓑原敬氏の言うところの『公共直接供給住宅の今日的意味』、すなわち「今日、公営住宅を地方公共団体が直接供給する意味は失われているのではないか」という議論に象徴されるのが、今日の公営住宅を取り巻く環境なのである。現在、「公営住宅をどのように供給するか」がもつともクリティカルな問題になっているとしたら、「公営住宅のデザインやそれに建築家が果たしうる役割」を云々する議論はお門違いもいいところだろう。

蓑原氏自身、茨城県の住宅課長時代に、建築家の藤本昌也氏とともに、接地型の集合住宅として名高い「茨城県営水戸六番池団地」など、いくつかの県営住宅団地を生み出している。私は『集合住宅をユニットから考える』（渡辺真理+木下庸子、新建築社、二〇〇六年）の中で、『六番池』を取り上げ、蓑原、藤本両氏にそれぞれインタビューを行なっているが、「『六番池』の問題は、接地型か低層かというようなデザインの問題ではなく、（四〜五階建て標準住戸プランの住棟が当然視されていた）当時の集合住宅の状況とどう立ち向かうかということにあったのだ」（前掲書「第四章・接地型あるいは低層集合住宅の今

日的意味」62頁、ただし、カッコ内は筆者）という蓑原氏の言葉が印象に残っている。蓑原氏に言わせれば、その状況に建築家が断固として反対せずに唯々諾諾と従ったことが、全国各地に画一的な団地を許してしまった原因ではないか、ということになる。

団地建設とそれに関しての建築家の対応については、発注者と設計者の立場の違いの問題とか、設計者がプログラムに関与することは当時も今日でもなかなか容易なことではないことなど、反論がないわけではないが、結果として、約二二〇万戸の公営住宅が（多くの場合、都市近郊の）住宅団地というかたちで残されているという事実には、着目しなければならないだろう。

### 地方の公営住宅の現況——群馬県前橋市の事例から

全国の公営住宅二二〇万戸の状況把握となると、なかなか具体的なイメージをつかみにくい。ここでは一つの都市を取り上げ、その都市における公営住宅の状況について具体的に記述してみることで、公営住宅の現況全般について、何らかの共通項がみえてくるのではないかと考えた。そこで例として、著者の出身地である群馬県前橋市の市営住宅の状況について述べることをお許しいただきたい。前橋市を選んだのは多少の土地勘があるという私的理由が出発点だが、典型的な地方都市の一つとその公営住宅の状況を概観することで、ここでの推論にある程度の一般性がもたせられないかという期待もあ

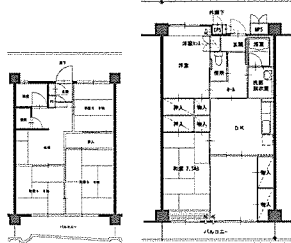
表一 前橋市の主な市営住宅団地リスト

名称	住戸数	階数	築年数													距離**	方位***				
			0	5	10	15	20	25	30	35	40	45									
岩神	271	4.5(9)F								23	31						2 Km	NW			
昭和	129	2-4F				12									29		1 Km	NW			
国領	136	3.5F													32-35		1 Km	N			
城東	188	2-5F							19						26		1 Km	E			
天川	108	4F													27-28		3 Km	SE			
江木	252	2, 4-5F													21-26		7 Km	E			
元総社町	189	5F													20-27		2.5 Km	W			
朝倉町	292	2, 4-5F													21-40		3 Km	SE			
南橋町	780	1,2,4,5F													19-46		5.5 Km	N			
広瀬第1	931	9F								11							4 Km	SE			
広瀬第4	336	5, 12F													13-17		4 Km	SE			
広瀬第5	216	1.5,8F	3												10		4 Km	SE			
芳賀	498	2, 5F													23-33		7 Km	NE			
朝日町	112	5F													29-30		2 Km	SE			
清里前原	160	4F													16-18		7 Km	W			
上原	108	4F													14-15		6 Km	E			
			昭和			昭和-平成			平成												
4,706																					

\* 群馬県前橋市/市営住宅一覧より作成  
 \*\* 中心市街地からの距離(概数)  
 \*\*\* 中心市街地からのおよその方位

図一 前橋市の公営住宅のプラン例

右/広瀬第5団地3DK(平成15年、71.04㎡)  
 左/国領第1団地3DK(昭和47年、40.62㎡)



ほとんどの団地が五階建て以下のエレベーターなしである。それぞれの団地の住棟は階段室型もしくは片廊下型であることは想像がつくが、住戸プランは、入手できた資料で見ると、標準的な型の応用とはいえず、当初予想していたよりよほどヴァリエーションがあるし、室内における梁の処理など、それなりに意識されデザイン処理がなされているように見える(図一参照)。

### 住棟形式・住戸プラン

昭和時代の建設された昭和団地(築三〇年以上)と昭和平成団地(築一五〜三〇年)と平成団地(築一五年未満)に三分できる。いくつかの時代にわたって団地建設あるいは建て替え・リニューアルが行なわれた団地もあるので、一つの団地が一区分ということにはならないが、昭和団地が五団地、昭和平成団地が一三団地、平成団地が五団地という結果を得る。そのうち、全住棟が一九九〇年代以降に建設された(純正)平成団地は四団地なので、他の団地は設備更新や内装リニューアル、あるいは建物自体の建て替えが必要となる時期を迎えていることになる。設備更新やリニューアルはともかくとして、建て替えをどのように行なったらよいか冒頭の養原氏の議論につながるのだが、今後それは前橋市でも至近の課題となるのがわかる。

古い団地ではすでに建て替え事業が実施されているため、団地によっては建設年数には幅があるものも散見される(表一参照)。しかし、(建物も制度上の耐用年数は七〇年であるとしても)設備機器の更新などから考えると、築年数一五年で区分できそうである。そうすると、かなり雑駁な区分ではあるが、昭和時代に建設された昭和団地(築三〇年以上)と昭和平成団地(築一五〜三〇年)と平成団地(築一五年未満)に三分できる。いくつかの時代にわたって団地建設あるいは建て替え・リニューアルが行なわれた団地もあるので、一つの団地が一区分ということにはならないが、昭和団地が五団地、昭和平成団地が一三団地、平成団地が五団地という結果を得る。そのうち、全住棟が一九九〇年代以降に建設された(純正)平成団地は四団地なので、他の団地は設備更新や内装リニューアル、あるいは建物自体の建て替えが必要となる時期を迎えていることになる。設備更新やリニューアルはともかくとして、建て替えをどのように行なったらよいか冒頭の養原氏の議論につながるのだが、今後それは前橋市でも至近の課題となるのがわかる。

### 建物年齢はさまざま——昭和団地・昭和平成団地・平成団地

区分の徹底は単に分類上の便宜的なものなのだろうが、「団地は、周辺の都市とあまりに無関係のものとして計画・建設されてきたのではないか」という昨今の住宅団地に対する批判には、格好の根拠を与えているようにも見える。次に、住戸数が一〇〇戸以上の一六団地(住戸数合計四七〇六戸)について、いくつかの視点から検討してみよう。

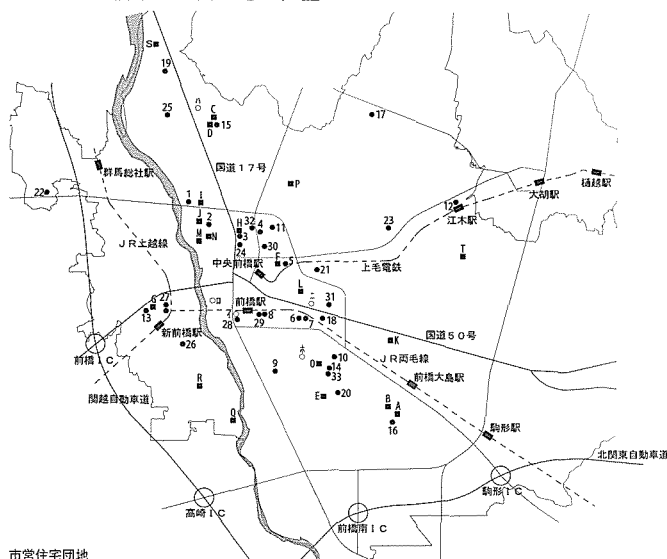
つた。

前橋市は人口約三〇万人、群馬県の県庁所在地ではあるが、近年は他の地方都市同様に、中心市街地の衰退が問題となっている(小栗康平監督の映画『眠る男』の中に、中心市街地の人通りのない、がらんとしたアーケードを高校生たちが萩原朔太郎の詩を朗読しながら練り歩く印象的なシーンがあるが、映画のシーンとしては印象的でも、それが現実の日常的風景ということになると印象的とばかりいってもいられない)。

市のホームページによると、現在、二六〇棟、五五〇〇戸の市営住宅が供給されている。まず、すべての住戸が団地単位で分類されていることに気づく。団地といってもその規模は、全三二棟、住戸数九三二戸の広瀬団地から、全一棟、住戸数六戸の若宮第一団地までさまざまなのである。団地という



図一3 前橋市の公営住宅の位置



市営住宅団地

番号	団地名	戸数	番号	団地名	戸数
1	岩神団地	271	18	鶴田町団地	112
2	昭和団地	129	19	霞塚団地	60
3	西谷団地	136	20	後保団地	40
4	寄宮団地	25	21	長行員団地	57
5	城東団地	188	22	清里町団地	160
6	文京第一団地	35	23	上原団地	108
7	天川大島団地	15	24	住吉第一団地	50
8	南第一団地	30	25	長狭団地	40
9	次保団地	12	26	吉市第一団地	40
10	天川団地	108	27	吉市町改良住宅団地	44
11	日吉団地	88	28	前橋駅南口改良住宅団地	30
12	江来団地	252	29	前橋駅南口改良住宅第二団地	30
13	北郷社町団地	189	30	百舌町改良住宅団地	70
14	新倉町団地	292	31	西大見改良住宅団地	40
15	新橋町団地	780	32	安登高層住宅団地	22
16	広瀬団地	1,495	33	駒倉母子住宅団地	8
17	芳賀団地	498		合計	5,454

(註) 図の中のABC……は県営住宅および公社住宅団地を、イロハ……は、特低賃住宅団地を示す。

住戸タイプとしては、3DKが供給戸数の約五五%を占め、次に多い3K(二五%)を大きく引き離している(同じ3DKでも、「昭和団地」である国領第一団地(昭和四七年)の3DKが四〇・六二㎡であるのに対して、「平成団地」の広瀬第五団地(平成一〇年)では七一・〇四㎡という差異があるのだが)。

中低層壁式構造の住棟は、建物の安全基準(耐震性など)をクリアできるならば、このような少量面積の3DKは、昨今の家族の少人数化に対応して、部屋数を減らしてリニューアルするという方向もあるだろう。

## 都市との距離—近距離団地・中距離団地・遠距離団地

一六団地の約三分の一の五団地が、中心市街地まで直線距離でおよそ二km以内という好立地にあることがわかった(図一3)。二km以内を仮に近距離団地(五団地)、五km以上を遠距離団地(五団地)、その中間を中距離団地(六団地)と名づけてみよう。

近距離団地はすべて「昭和団地」であるが、建設年度が古い団地がおしなべて近距離団地というわけではなく、中距離団地(広瀬団地)、遠距離団地(南橋団地)が一つずつ入っている。

団地用地の入手のことを考えるなら、「平成団地」が中距離団地または遠距離団地であることは容易に想像ができることだが、群馬県のモータリゼーションの進行や国道バイパス整備に伴い、バイパス沿線に大規模ロードサイド店やファミリーレストランが続々と出店していったことからするならば、平成団地が遠距離団地であることは、入居者にはほとんど障害にはなっていないことが推測される。昭和後期に中心商店街やそこにあつた娯楽文化施設(映画館街など)の重要度が薄れるにつれ、中心市街地からの距離はさほど意味をもたなくなり、むしろ郊外の商業機能への距離的、時間的な利便性が求められるようになったからだ。

市内に近距離団地が複数箇所存在しているが、近距離団地六団地はすべて「昭和団地」である。じつさい、昭和団地という名称の団地もその一つとして含まれている(笑)。近距離団地は都市内部に立地している。それにもかかわらず中距離、遠距離団地と同じような郊外型の建物形式が当てはめられてきた。それは都市内に空地をつくってきたようなものだといってもよいかもしれない。「空地」も(かつての日本がそうだったように)都市化が急激に進行する社会では一種の緩衝地帯としての役を果たしてきたかもしれないが、現在の疲弊した地方都市では、それはなかなかポジティブな意味をもちえないし、それどころか都市に対してネガティブな効果をもたらしていると考えられなくもない。

遠距離団地のうち、建設年度の古い昭和団地(南橋団地および芳賀団地)では、団地の今後が気になる場所である。ただ、すでに述べたように、車社会化した現代の地方都市では、都市中心部までの距離が5km以上あつても、朝の通勤ラッシュの渋滞以外はたいした負担にはならないので、住居の適切なメンテナンスがなされていれば入居希望者数は維持できるのではないかと思われる。その点では、戸建住宅による分譲住宅団地よりはよほど住まい手

の自然な継承が行なわれやすいだろう。ただし、次に述べるように、遠距離団地の建設が都市中心部の衰退を招いた一因であるならば、遠距離団地自体を見直す必要もあるかもしれない。いずれにせよ、近距離団地、中距離団地、遠距離団地それぞれに異なった性格と役割・機能を付加できるような検討が必要だろう。

## 都市の景観要素

人口三〇万人の前橋市に市営住宅（公営住宅とそれ以外を含む）が二六〇棟、五五〇〇戸あるのが全国的について平均的な事象なのかどうかは判断できる立場にないが、その総数はすでに充分、都市景観を形成しているといえる規模であることにはまちがいない。住生活基本法案（平成一八年）の基本理念の一つにも「自然、歴史、文化等の地域特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成が図られること」（財団法人ベターリビング『公営住宅の整備 平成一九年度版』5頁）と記されている。集合住宅は（誰が供給の主体になるとしても）、今後、欧米の集合住宅がそうであるように、重要な都市景観要素の一つとして認識されなくてはならないだろう。

昨今の地方都市では中心市街地の衰退の歯止めとして、民間分譲マンションの進出を期待する向きが多い。都市中心部やその周辺に高層マンションが建つことは、都市中心部の居住者増につながることで、それ自体は非難されるべきことではないが、果たして、日本中の都市に似通ったデザインの高層マンションが建つことを、都市再生の解決案としてよいものだろうか（ちなみに、日本の地方都市のそういった風景は、米国の地方都市に行くときと違っていくらい中心部に数本の高層オフィスタワーが申し訳程度に建っている光景と、似ていなくもない）。

そもそも、公営住宅を緊急に全国に建設するために、標準設計の住棟による団地が、多くの場合、都市近郊に（中距離団地および遠距離団地として）建設されたことが、今日の地方都市中心部の衰退の原因のひとつであった。

もちろん罪は団地建設だけにあつたのではなく、それはモータリゼーション、商業施設や公共施設の郊外立地などと関連する一連の因子の一つだったとしても、既存の都市外に団地Ⅱ都市（人口集中地区）をつくつたことが母都市の衰退に拍車をかけた。とはいえ、今日それを云々するのは非生産的な議論でしかない。わが国の各地域に今後とも地方文化の中心としての地方都市が必要であるとしたら、どのようにしてそれが達成できるかが問われているので、*「地域特性」*に応じて、住民が誇りと愛着をもつことのできる、居住環境として「一般的な分譲マンション」の形状を思い浮かべる人間はそうはいないだろう。

ここでは、公営住宅を都市の要素と認識し、重要な都市の景観要素と考えることが、都市再生の方向にシフトするドライブになり得ないかと言っているのである。とはいえ、これまでの公営住宅のデザインが分譲マンションよりどれほど都市景観として優れているかという議論に加担できる自信はない。その両者ともに、デザイン性を正面に掲げることのしにくい制度をつくり上げていくからである。

## デザイナーズ・マンションというモデル

ところで、一九九〇年代後半から、建築家がデザイン性の高い都市型小規模賃貸集合住宅「デザイナーズ・マンション」を設計することが、東京圏を中心として活発に行なわれるようになった。

北山恒はデザイナーズ・マンションを分譲マンションとは別の経済モデルではないかと分析している（『集合住宅のデザインと技術』、『建築技術』二〇〇六年二月号、92頁）。北山によれば、事業用マンションは、想定されたモデルが存在していて、それ以外の解では、法的に何らかの抵触があつたり、または経済効果が落ちるのに対して、デザイナーズ・マンションはその都度、設計と件が変わる一回性の建築であるため、事業用マンションの立場からは通常では商品とはならない。先験的なモデルの存在する事業用マンションでは設計者は図面製作者であればこと足りたが、その反対に、デザイナーズ・マンシ

ンでは、設計技術（デザイン）の差が商品価値をつくり出した。デザイナーズ・マンションと分譲マンションでは背景となる資本の規模は対比的だし、無論、市場規模も大きく異なるが、ともにマーケットに受け入れられてきた。

高層分譲マンションがそれまでの都市景観を大きく変換する（あるいは破壊する）ものであるのに対し、小規模中低層のデザイナーズ・マンションは、広域の都市景観にはほとんど影響を与えないが、街区レベルでの都市景観の改善には効果がある。それは分譲マンションが、近景ではつねに没個性的（アノニマス）であることをその存在理由としていることと好対照をなす。公営住宅の直接供給は不要だという議論からするなら、ここでの議論は意味をなさないが、公営住宅総体のスケールメリットを認識し、それを利用しつつ都市再生や都市景観の改革を目指す場合には、デザイナーズ・マンションという「モデル」も検討に値するのではないだろうか。デザイナーズ・マンション・モデルは、住生活基本法案の三つの基本理念ともよくなじむものだし、公営住宅の再生にも直結する可能性をもっているように見えるからである。（注：デザイナーズ・マンションという用語は、今日、拡大的に使用されている。分譲マンションにも賃貸にも同じように見境なく使われている。その結果、この議論とは相容れないような、怪しげなデザイナーズ・マンションが存在することは確かではあるし、そのためにこの語に一部でネガティブなコンnotationが付加されてしまっているが、それはこの議論の趣旨からするなら本質的な問題ではない。）

## デザイナーズ・マンション方式と近距離団地

今後、近距離団地、中距離団地、遠距離団地のそれぞれについて、都市との関連の中での役割を検討すべきだとすでに述べたが、ここでは都市中心部の周縁に位置する近距離団地の役割についても少し踏み込んでおきたい。

「近距離団地」は「昭和団地」であることが多く、したがって、早晚、建て替え事業を行なう必要があると想定されるが、そのときに、単なる建て替えではなく、中心市街地の周囲に「住むまち」を建設するという戦略的な方針をもつことで、中心市街地再生の援護射撃ができるのではないだろうか。

自動車に頼ることのできなくなった高齢者には、近距離団地居住は（バリアフリー化などが達成できれば）魅力的な存在となるだろう。とはいえ、高齢者専用団地になることのないように、年齢層の適度なミックスを発生させることも大切だろう。ただ、その実現には公営住宅の枠組みでは対応しにくい面も考えられるので、それこそ誰ならどのような形式のすまいを提供できるかを含めた検討が必要になる。いずれにせよ、建て替えにはその資金調達などのために土地のさらなる有効利用が求められるだろう。これまでは高層化して住戸数を増やすことでそれを達成してきたが、デザイナーズ・マンションで試みられてきたような、小規模な集合住宅を組み合わせ配置するという方法も検討されていいのではないだろうか。高層化はある程度規模のある土地でないと実現しない事業モデルだが、デザイナーズ・マンションのような中低層高密のすまいの形式は周辺の都市環境にも影響を与え、都市内に飛び火していくことが予想されるからである。

住宅団地は都市周辺に都市と無縁な「都市」をつくってしまったが、この方式は、逆に、団地内で始められた住まいの形式が都市に浸透していくことで、都市を徐々にだが確実に蘇生させていくというポテンシャルをもつていると考えられないだろうか。

渡辺真理／わたなべ・まこと

建築家。設計組織ADH代表取締役。法政大学工学部建築学科教授。

京都大学工学部建築学科卒業。一九七七年、

同大学院修士課程修了。七九年、ハーバード大学デザイン学部大学院修了。磯崎新アトリ

エを経て、八七年、設計組織ADHを設立。

主な作品に、「NT」（日本建築家協会新人賞）、「兵庫県西播磨総合庁舎」（新エネ大賞経済産

業大臣賞、JIA環境建築賞優秀賞）、「アパ

ートメント東雲キャナルコート」（グッドデザ

イン金賞、建築業協会賞特別賞）ほか、著書に、「孤の集住体」（共著、住まいの図書館出版局）、「美術館は生まれ変わる」（共著、鹿島出版会）、「集合住宅をユニットから考える」（共著、新建築社）などがある。



# 公営住宅デザインの事例

北野 央／川村 明寛／東北大学大学院小野田研究室

一九七〇年代、日本の住宅数は世帯数を上回り、これに合わせて居住水準目標が第三期住宅建設五箇年計画において設定される。住宅政策の量から質への転換である。この頃から茨城県営水戸六番池団地を始めとして、建築家に関わる公営住宅も増え、実際に幾つかの空間モデルが呈示されてきた。ここでは、それら一連の試みの現状を明らかにするため、特徴的な公営住宅を実践してきた六つの自治体を対象として、各担当課の協力を得ながら、公営住宅施策に対するヒアリングと実際の住宅調査を行なった。

## 1 クライアントとしての自治体

茨城県では、一九八〇年代までに六番池シリーズと呼ばれる五つの準接地型低層住宅が建設され、九〇年代には松代アパート、滑川アパートなどの空中歩廊型の中層住宅など、いくつかの良質な集合住宅が建設されている。

熊本県では、九〇年代前半に更新時期にあった

熊本市内の住宅の建替えを「くまもとアートポリス事業」として展開し、熊本県営・市営合わせて、六団地を立て続けに建設した。

岡山県では、一九九二年に「クリエイティブTOWN岡山」(以下、CTO)の第一弾として中庄団地の建替えが開始される。当時の知事の退任に伴ってCTO事業は後に凍結されるが、その後も県営四期と隣接する倉敷市営一〜二期が、県営一〜三期のデザインコードを踏襲する形で建設された。岐阜県では、現在までに北方住宅の南ブロックと北ブロックの一部が建設されている。新たな知事のもと、北ブロックA棟の残り半分は建設される予定だが、残りについては計画が見直されるようである。

今回対象とした茨城県以外の自治体は、当時の県知事によるトップダウンが建設の契機となっており、知事交代後の継続はなかなか難しいようにも見える。その意味では、三〇年以上も施策を継続している茨城県は特異な存在ともいえる。

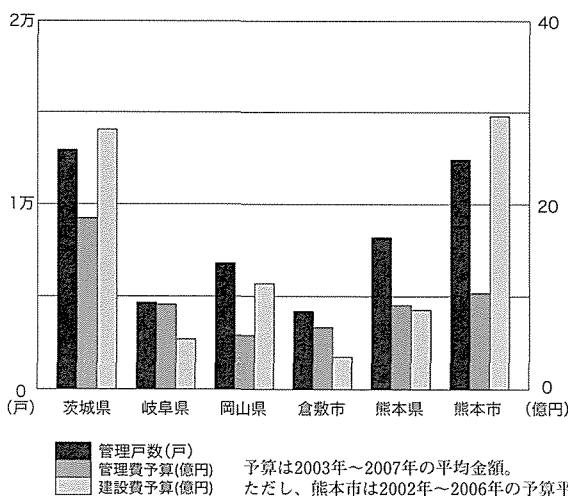


図-3 公営住宅の管理戸数と最近5か年の建設費・管理費予算

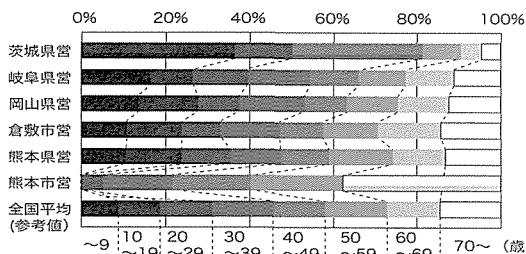


図-1 公営住宅の居住者年齢\*

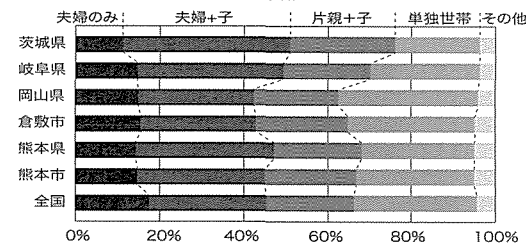


図-2 公営住宅の居住世帯の家族構成\*

## 住まい手

公営住宅の居住者は、一般的に高齢者や単身者が多いといわれているが、各自治体によって居住者特性は若干異なっている(図1、2)。特に、茨城県は二〇歳未満の子ども、夫婦+子世帯の割合が多く、実際に見学した時も活気があった。逆に、熊本市は子どもが極端に少なく高齢者が多い。岡山県と倉敷市は単独世帯数の割合が高い。調査対象の公営住宅の住戸タイプを自治体ごとに比較すると、3DKが過半数を占め、次いで2DKが多くなっており、家族構成に逐次対応するというより従来からの方針に則って決定しているようだ。

## ストックとしての公営住宅

自治体ごとの管理戸数を見ると、茨城県と熊本市が一万二千戸以上で突出している(図3)。世帯数に占める割合で見ても、特に熊本市が多いほ

か、県の中では茨城県と熊本県が多い。また、持ち家率は岐阜県と茨城県が高いが、茨城県ではこうした持ち家志向が公営住宅の接地性追求にも繋がっているということであった(図4)。

各県の最近五年の公営住宅建設費・管理費予算を見ると、概ね建設費は各自治体とも減少傾向にある(図3)。茨城県では管理戸数の多さから管理費が多くなっている。岐阜県では二〇〇四〜二〇〇五年の北方住宅建設による建設費の増加が見られるが、その後、建設は行なっていない。岡山県の管理費は四県の中で最も少なくなっている。

茨城県と熊本県・熊本市には新規に建設・計画中の公営住宅があったが、どちらもこれらをもって、ひとまず新規の事業は終了となるようだ。各自治体とも、今後更新期を迎えるストックを抱えており、現在の厳しい財政状況を考慮して、

抱えており、現在の厳しい財政状況を考慮して、

建替えや個別改善等を行ないながら、現状のストック数を維持する方向のようだ。

今回の対象の中では唯一熊本市が、その管理戸数の多さから、建替え時に空家住戸のみ、建設戸数を減少させることを検討することであった。

今後は、老朽化の改善のみならず、バリアフリーや耐震性向上のための改善事業が多くなることが予想されるが、その際に、現状のストックの多くを占める昭和四〇

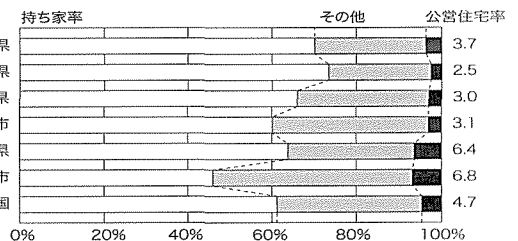


図4 公営住宅率と持ち家率 (平成15年住宅・土地統計調査)

## 公営住宅関連年表

1968	全国で一世帯一住宅
1971	住宅建設計画法制定
1973	全都道府県で一世帯一住宅
1974	第三期住宅建設五箇年計画(居住水準設定) 袁原敬 茨城県住宅課課長就任 (後、都市計画課課長)
1976	水戸六番池団地 [P] 現代計画研究所
1977	水戸会神原団地 [P] 現代計画研究所他 住宅性能保証制度スタート
1978	三反田団地 [P] 現代計画研究所他
1980	大角豆団地 [P] 山下和正建築研究所 双葉台団地 [P] 現代計画研究所他
1981	住宅・都市整備公団発足
1983	細川護熙 熊本県知事就任 (~1991) 地域住宅計画 (HOPE計画) 推進事業
1987	シルバーハウジング・プロジェクト
1988	アートポリス事業開始
1989	梶原拓 岐阜県知事就任 (~2005)
1991	石岡南台アパート [P] 大野秀敏他 松代アパート [P] 大野秀敏他 保田窪第一団地 [KP] 山本理顕設計工場 新地団地 A [KC] 早川邦彦建築研究室 クリエイティブTOWN岡山 事業開始
1992	帯山A団地 [KP] 新納至門他 新地団地 B [KC] 緒方理一郎建築研究所
1993	中庄団地 第1期 [OP] 丹田悦雄・空間工房他 新渡鹿団地 [KP] 小宮山昭他 新地団地 C [KC] 富永譲他 中堅所得者向け特定優良賃貸住宅制度
1994	竜蛇平団地 [KP] 元倉真琴/スタジオ建築計画 詫麻団地 [KC] 坂本一成+長谷川逸子+松永安光
1995	新地団地 D [KC] 西岡弘建築工房 新地団地 E [KC] 上田憲二郎建築事務所
1996	長町アパート [P] 富永譲他 中庄団地 第2期 [OP] 阿部勤 公営住宅法改正 (1種、2種の区分を廃止等) 長野士郎 岡山県知事退任 (1972~)
1998	滑川アパート [P] 長谷川逸子他 中庄団地 第3期 [OP] 遠藤剛生建築設計事務所他 ハイタウン北方 南ブロック [GP] ワークステーション、ディラー+スコフティオ、 クック&ホーリー、アーキテクト、妹島和世建築 設計事務所他
1999	都市基盤整備公団 クリエイティブTOWN岡山 事業凍結
2000	中庄団地 第1期 [KC] 新井千秋都市建築設計他 品確法に基づく住宅性能表示制度 公営住宅ストック総合活用制度
2001	高齢者向け優良賃貸住宅制度
2004	中庄団地 第2期 [KC] スタジオ建築計画他 荒井住宅 [SC] 阿部仁史アトリエ、 計画 小野田研究室
2005	杉田・矢津田団地 [MT] 片山和俊他
2006	北方住宅北ブロックA棟 [GP] 磯崎アトリエ他 都市再生機構 住生活基本法
2007	住宅金融支援機構

関連政策・出来事・調査対象公営住宅名 [自治体] 設計者 [自治体]  
IP 茨城県営 GP 岐阜県営 OP 岡山県営 KC 倉敷市営  
KP 熊本県営 KC 熊本市営 SC 山台市営 MT 南小国町  
※上記リストの茨城県から熊本市までにヒアリングを行った。

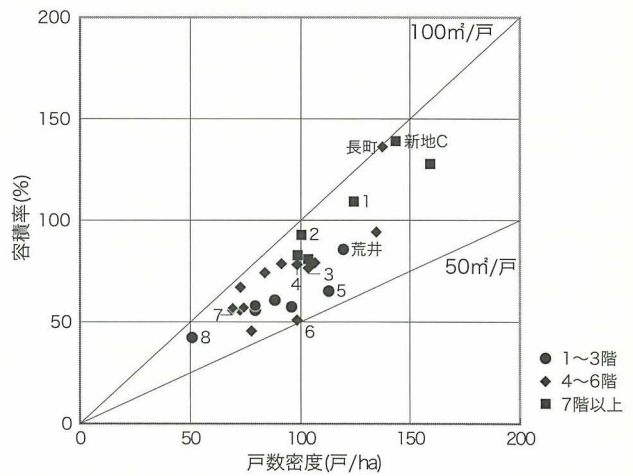
年代以前の標準的な団地はどのように建替えられるべきだろうか。今回の対象に、小野田研究室が計画に携わった仙台市宮荒井住宅を加え、過去、実験的に行なわれた公営住宅デザインの評価を試みたい。

## 2 集合する

戸数密度と容積率を見ると(図-5)、公営住宅の値は一五〇戸/ha・一五〇%の範囲内に当てはまるものがほとんどである。これは、二〇〇戸/ha・二〇〇%を超える民間賃貸住宅が少なくない現状を考えると、相対的に低密度であるといえる。

### 都市との関係

公営住宅の敷地は一三ha(新地)、一一・三ha(中庄)、九・七ha(北方)など、大規模になることも少なくない。この三者は従前も公営住宅で、木造長屋住宅や中層の階段室型が大量に平行配置され、均一的な風景がつくりだされていた場所であった。熊本市営新地団地では、東西一kmの細長く起伏に富んだ敷地を大きく五つに分けたマスタープランに則って、五人の建築家がそれぞれ異なるデザインを展開している。新地Cは敷地の南北方向の幅が狭いため、住棟を高層にし、戸数密度を一五〇戸/ha近くまで上げて、駐車場を確保している。一方で、新地Eは戸数密度がその三分の一で、新地Dとの間に広大な斜面状の空地があるなど、その疎密にはかなり偏りがある。各住棟のデザインは個性的で、さまざまな空間体験と風景をつくり



\* 数字は左下の写真番号を示す。

図-5 公営住宅の集合密度

出しているが、各敷地のオープンスペースと住戸数の配分は、アンバランスで考慮が必要だったように思われる。

やや敷地は小さくなるが、同じ熊本市営詫麻団地では、三人の建築家が敷地を分割せずに、敷地中央の緑道を中心に、効果的に住棟を分散配置している。特に、ポイント棟や連続する通路となるピロティを持った坂本棟やフラクタルな形の安永棟は、敷地の微地形を織り込みながら配されており、丁寧なマスタープランの重要性が示される形となっている。

岐阜県営ハイタウン北方南ブロックは同じ敷地に、それぞれの建築家が四つの高層住棟を、適宜折り曲げながら設計しており、中庭や駐車場を配

置することで中心部に一体的な中庭をつくり出している。しかし、敷地面積と戸数密度を考えれば、中層住棟の配置の可能性もあったとも考えられる。このような場合、公営住宅を周辺に対しどのような位置付けるかということがポイントとなるが、北方南では、地域の中心として考えられたため、高層住棟が選択され、公共性を表出する目的で中庭が開かれたようだ。

岡山県営中庄団地では、一期〜四期ごとに敷地は分割されているが、空中歩廊により住棟は連続され、さらに住棟に囲まれたオープンスペースの連続によって、全体で統一感が生み出されている。また、隣接する倉敷市営中庄団地では、住棟がバランス良く分散配置されている。特に、一期では集会場、ブリッジ、緑地の斜面からつくられるオープンスペースにより、良質な環境がつくり出されていた。

### 敷地特性の活用

通常、敷地は平坦に造成されたり、四角い敷地



1 ハイタウン北方南ブロック



2 岡山県営中庄団地第3期



が好まれたり、敷地の地勢とは関係なしに、住棟が平行配置される。しかし、そのように無視されがちな敷地特性を積極的に取り込んで設計しているのが、熊本県営竜蛇平団地と茨城県営滑川アパートなどである。

竜蛇平は、大小の三角形をつなげた敷地形状であるが、二つのタイプの住棟を使い分けることで敷地の変化に丁寧に対応している。道路に面する住棟（街区タイプ）は一階をピロティにして中庭を外に開く一方で、段状タイプの住棟は斜めの敷地ラインに合わせて雁行し、中庭を確保するとともに、視線をずらし、採光を取りやすくしている。斜面を持った敷地をうまく活かしているのが、滑川である。この敷地は細長く、傾斜も急だが、住棟で緩く囲みながら中庭をつくり出し、その中庭に敷地の高低差を吸収するランブ（空中歩廊）を設定するなど、住空間を立体的に構成している。住棟に挟まれる中庭にも傾斜をつけていることで、距離の割には一階住戸間の視線は気にならないようにも思われる。滑川を含めた茨城県営住宅では、六番池シリーズのような接地性を中層で再現するために、住戸を断面方向で操作した事例が他にも幾つか見られる。

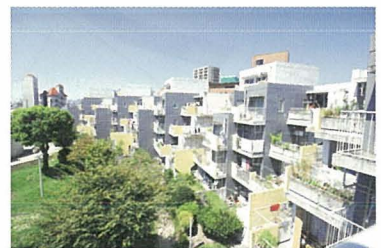
## 囲み

今回対象とした住宅の多くは、住棟を囲み配置にすることによって、中央に良質なコモンを確保していた。しかし、その豊かさを保つためには各住棟の高さ、住戸と中庭の接続、中庭の地形など

に配慮しながら設計する必要がある。

茨城県営水戸六番池団地では、二戸一単位の住棟が雁行しながら緩やかに中庭をつくっている。住戸へは中庭を通って階段を上り、住戸にいる時も視線が中庭に向き、生活の中で中庭が意識されるように工夫されている。住棟が三層で高さを低く抑えられていることもあるが、歩車分離され、人工的に造られたアンジュレーションがついている中庭は三〇年の時間を感じさせない落ちついた空間である。また、茨城県営長町アパートは、新地Cとほぼ同じ戸数密度や容積率であるが、ピロティを利用して駐車場を十分確保しながらも、四階建て住棟を囲み配置にすることで、高密度な市街地の中に気持ちのよい中庭をつくり出している。

茨城県営松代アパートは、四つの住棟が中庭を囲み、四階に設けられた上の道（空中歩廊）が各住棟をつないでいる。しかし、住棟が六階建てのためか、中庭との接地性の確保が難しいように感じた。上の道はプレイロットなど行為を誘発する仕掛けも多く、方角によっては使われ方に差があるようだが、他の空中歩廊の事例に比べ住戸との関係が深い。しかし、既往調査<sup>※</sup>にもあるように、上層の住戸がせり出して積層している所は、日照が妨げられるなど、一部に上の道と下の階の住空間のバランスが取れていない箇所が観察された。一方、茨城県営石岡南台アパートは、コの字型に囲まれているが、住棟の距離や土地の傾斜などにより中庭の環境は適切に保たれているようだ。



3 熊本県営竜蛇平団地



5 茨城県営水戸六番池団地



4 熊本県営保田窪第一団地



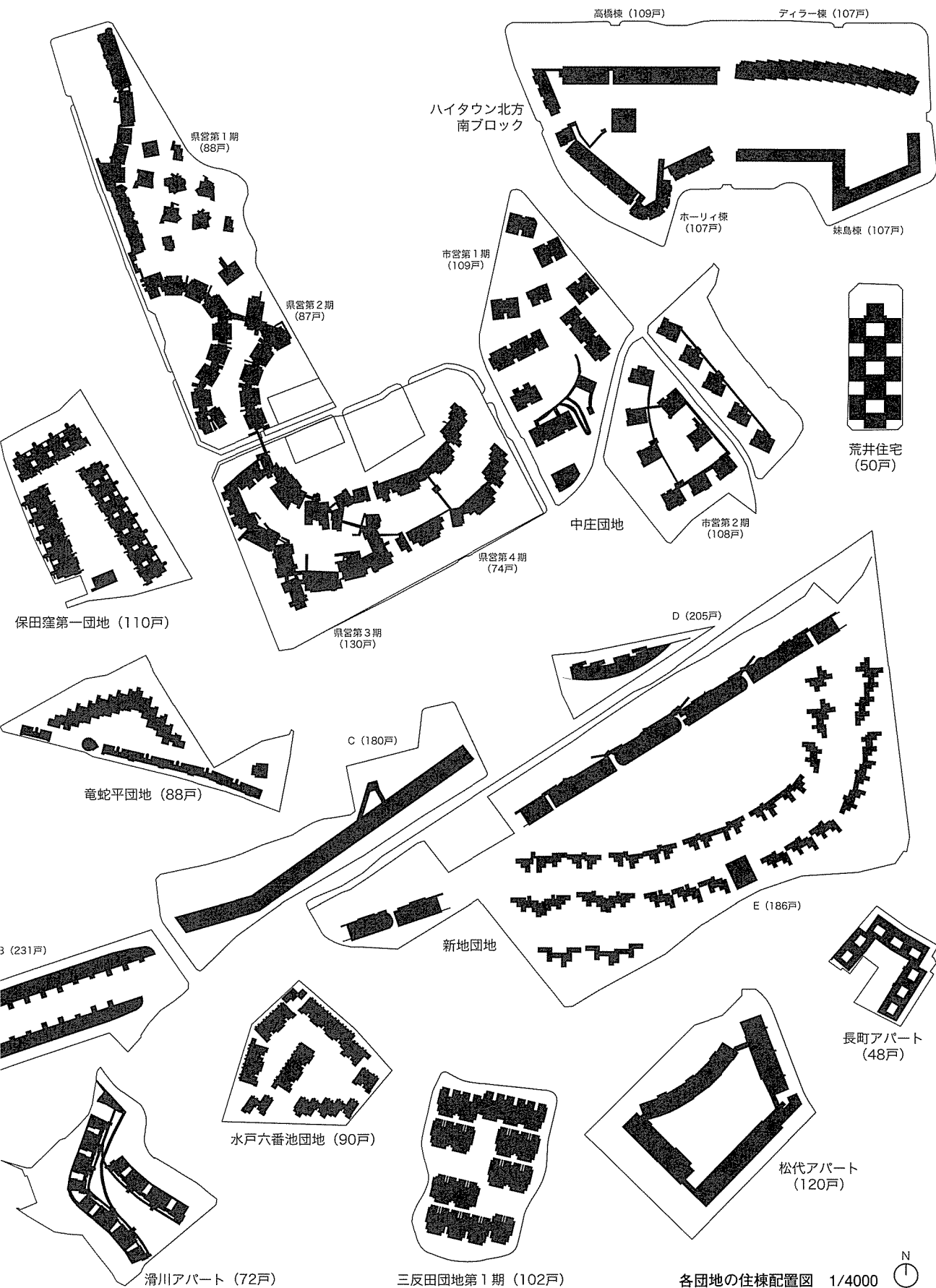
6 熊本市営新地団地A



7 茨城県営滑川アパート



8 熊本市営新地団地E



各団地の住棟配置図 1/4000





一方で、同じ囲み配置でも熊本県宮保田窪第一団地（以下、保田窪）は中庭を住棟から一段下がったレベルに置き、静肅性を保っている。中庭の樹木は現在十分に繁っており、中庭に向いた一階住戸への視線はさほど気にならなくなっている。調査中もこの貴重な空地は地域に開放したほうが有効ではないかという声も聞かれ、中庭のゲートの位置にある集会室が今後どのように扱われていくのかオープンな議論が期待される。

### 3 アクセス

各住戸へのアクセスは、従来であれば階段室型だが、近年ではバリアフリーに対応しうる片側廊下型が多い。これらは住戸内のプライバシー確保には良いが、公営住宅においては住民の孤立化が進んだり、適切なコミュニティの創出が妨げられ、たりする弊害も存在する。これらを解消するため、調査した住宅ではさまざまな工夫がなされていた。**ピロティ**

住棟を囲み配置にした場合、ピロティや門は、中庭と団地外部を繋ぐ有効なデザインツールである。石岡南台のピロティは、敷地斜面の一番低い位置にあり、団地全体を効果的に演出している。長町や竜蛇平のピロティは、フラットな敷地形状や比較的高密な周辺との関係を生かし、外と中庭を繋ぐ駐輪場やポストとして利用されていた。その一方で、大きすぎるピロティや外部との大きなレベル差を持つピロティには雑然とした印象が否

めなかった。

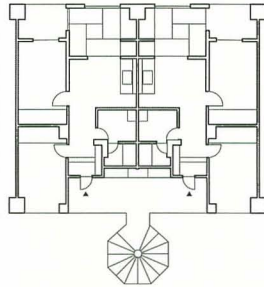
新地Cのピロティは、巨大だが道路に対してかなりのレベル差があり、長町のような繋がりが感じられない。また、新地Eのフレームで縁取られた外部は、一階住戸の庭に対する帰属感は増

させるものの、それ以外に意味を見出しにくい単調な場所となっている。

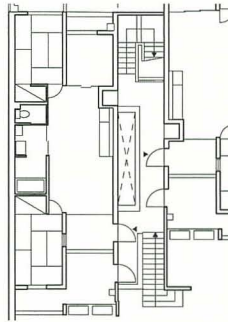
#### 路地状の階段室

一般的な住棟における階段室は住戸に囲まれた暗い空間であるが、六番池や竜蛇平では、住棟間をぶち抜いた路地状階段となっていて気持ちが良い。

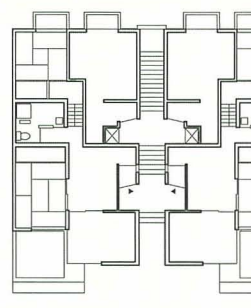
この二つの団地の階段から住戸へのアクセス



新地団地B 住戸平面図  
左/階段室



竜蛇平団地 段状タイプ  
住戸平面図



水戸六番池団地 住戸平面図

方法を比較すると、六番池は階段を上

る向きが一方向であるのに対して、

竜蛇平は

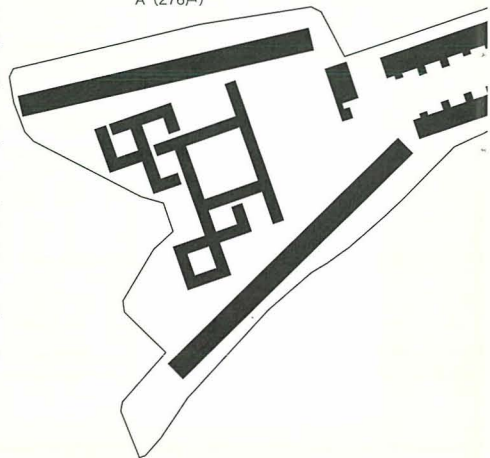
階段を上った後に折り返して南側の中庭を向くことから、単調さが打ち消され、広場とのつながりも多層的になっている。

この六番池シリーズの階段が一番活かされていると感じたのが、南面傾斜を最大限活用している茨城県宮三反田団地である。南に傾斜する敷地の性質を利用して、東西軸の住棟が南北に平行配置されているのだが、異なる列の住棟の階段が斜面に連続されることで、視線の抜けもうまくつくられていた。階段の先の中庭も程よいスケールに分割され、多くの居住者がそこで思い思いの時間を過ごしていた。

一方、新地Bは、階段室と住戸前の空間が切り離されているため、住戸前の空間には家具やモノが置かれ、一部では境界にのれんや波板ポリカーボネートがかけられるなど、室内化されていた。

#### 空中歩廊

中庄団地では、各戸がさまざまな空中歩廊によって複雑に繋ぎ合わされている。県営三期は空中





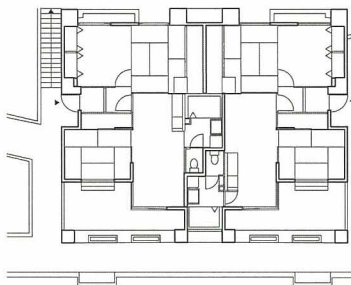
歩廊が立体的な路地として入り組んでおり、大小さまざまな中庭と面する。住戸前も広いテラスや花台などが置かれ、良い緩衝帯となっていた。少数の住戸とだけ面する陽の当たりが良い中庭が確保され、そのいくつかは戸建住宅の庭と見違えるほど多くの植木鉢で埋め尽くされていた。

一方、住戸の間に空中歩廊をもつ二期では、間口が広い割に、奥行きが浅く通路も閉塞感が強いいためか、全体的に表出は少なく住戸前に用意されたプランターやベンチもほとんどが使われていなかった。

荒井住宅では、二、三階に空中歩廊を格子上に巡らせることで、限定的になりがちな移動ルートを選択性を高めている。また、空中



中庄第2期 住戸平面図



中庄第3期 住戸平面図・上/空中歩廊の様子

通常は不透明な壁とされる面に透明な素材が用いられることで、中間領域の表情は大きく変わる。滑川のガラスルームは、ファサードに透明性を与えるとともに、リビングと空中歩廊の間のバッファゾーンとしての役割も担っている。内部としても利用できるガラスルームが緩衝帯となって、リビングの安定性が確保されるほか、表出のきつかけを生み出している。また、北方南・ホーリー棟では、入口側の二層分をサッシ面として開放することで、北側の共用廊下に生活が伝わるような設計になっている。しかし、戻り入居者が多く、

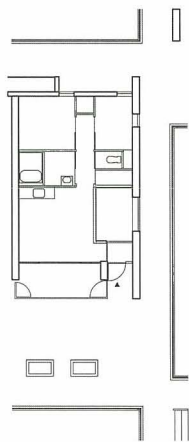
通常は不透明な壁とされる面に透明な素材が用いられることで、中間領域の表情は大きく変わる。滑川のガラスルームは、ファサードに透明性を与えるとともに、リビングと空中歩廊の間のバッファゾーンとしての役割も担っている。内部としても利用できるガラスルームが緩衝帯となって、リビングの安定性が確保されるほか、表出のきつかけを生み出している。また、北方南・ホーリー棟では、入口側の二層分をサッシ面として開放することで、北側の共用廊下に生活が伝わるような設計になっている。しかし、戻り入居者が多く、

通常、団地の住戸内外を分ける境界は、防災上の観点もあって鉄扉が使われる。このようなブライバシー重視の構成では、居住者と外部との関係が、バルコニーに向かう面だけに限定されてしまいがちで、外部への無関心にもつながりかねない。しかし、今回取材した住宅では、住戸内外の境界がさまざまな手法で構築されていた。

通常は不透明な壁とされる面に透明な素材が用いられることで、中間領域の表情は大きく変わる。滑川のガラスルームは、ファサードに透明性を与えるとともに、リビングと空中歩廊の間のバッファゾーンとしての役割も担っている。内部としても利用できるガラスルームが緩衝帯となって、リビングの安定性が確保されるほか、表出のきつかけを生み出している。また、北方南・ホーリー棟では、入口側の二層分をサッシ面として開放することで、北側の共用廊下に生活が伝わるような設計になっている。しかし、戻り入居者が多く、

#### 4 境界をつくる

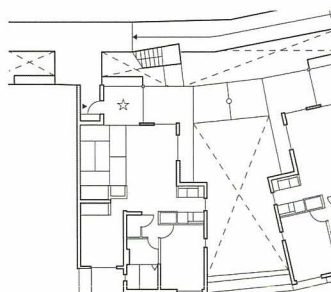
歩廊と二階住戸前にある共用テラスをつなげることで、多様な行為への展開も図られているようだ。



荒井住宅 住戸平面図



北方南・ホーリー棟 住戸平面図  
左/住戸外観



滑川アパート 住戸平面図  
☆:ガラスルーム 右/住戸外観



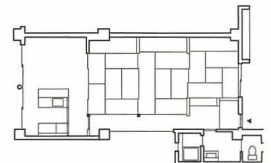
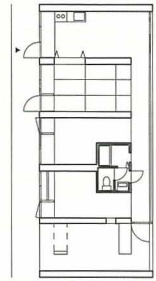
計も多かった。

最も多い入口を持つていた北方南・妹島棟は、通常の居間中心型の住戸形式ではなく、一室一室が独立した住宅であるかのような形式を見せており、個人中心のライフスタイルが提案されている。やり過ぎのようにも見えるが、実際に訪れると入口は思ったより目立たないためか、意外に違和感はない。

また、保田窪は、通常の外部からの入口の他に、住宅内のコモンである中庭に面する入口を持っている。特に、一階住戸では居間の開口が中庭への入口の役目を担っている。ここは素通しで、当初批判された場所だが、今では、居間の窓を開放して隣人と交流する人、開口に視線防止シートやす



北方南・妹島棟住戸平面図  
上／住戸入口を廊下から見る

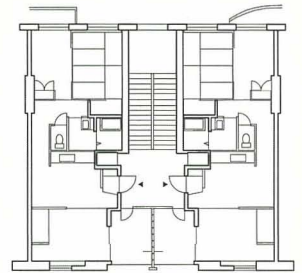


保田窪第一団地・住戸平面図  
左／住戸入口まわり外観

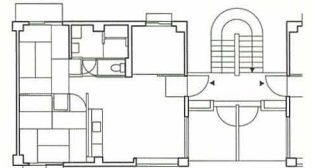
響も多かった。

最も多い入口を持つていた北方南・妹島棟は、通常の居間中心型の住戸形式ではなく、一室一室が独立した住宅であるかのような形式を見せており、個人中心のライフスタイルが提案されている。やり過ぎのようにも見えるが、実際に訪れると入口は思ったより目立たないためか、意外に違和感はない。

また、保田窪は、通常の外部からの入口の他に、住宅内のコモンである中庭に面する入口を持っている。特に、一階住戸では居間の開口が中庭への入口の役目を担っている。ここは素通しで、当初批判された場所だが、今では、居間の窓を開放して隣人と交流する人、開口に視線防止シートやす



新地団地C 住戸平面図

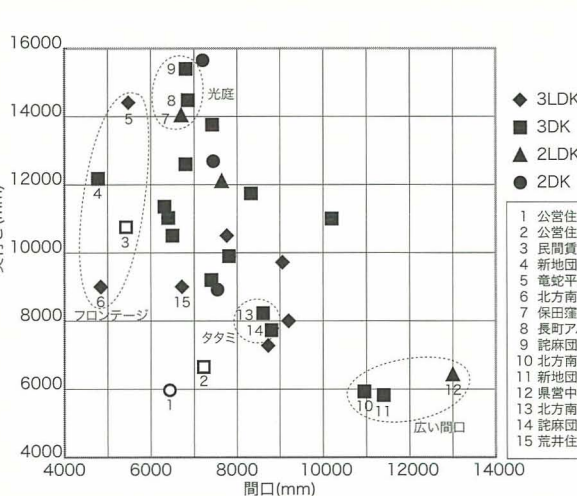


竜蛇平団地街区タイプ 住戸平面図

だれを付ける人、また、住戸前を園芸スペースとして使う人などさまざまな対応が見られている。

### テラス

一般には、テラスやバルコニーは行き止まりである。しかし、今回対象とした住戸には、テラスが外部に直接つながっているものも多く、その使われ方には、テラスと住戸の位置関係が大きく影響していた。



図一六 公営住宅住戸の間口と奥行の関係

## 5 フロントエッジ

多くのマンションでは、経済性を追求するため、間口を狭く取り、細長い住戸を並べる傾向がある。いわゆるフロントエッジセーブである。取材対象の公営住宅および公営住宅標準設計51C型、民間賃貸マンションの間口と奥行きをプロットすると図一六のようになる。今回対象の住宅で間口が狭く、奥行きが深い住宅は新地Cと竜蛇平段状タイプであるが、これらは居間と連続したテラスが階段室に面することで、住戸内の表情がしみ出すような工夫がなされており、一般的な閉塞感はない。

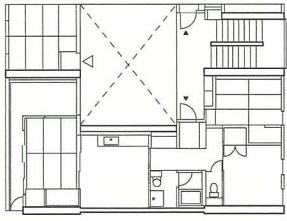


一方、メゾネットであるため、間口も奥行きも狭い北方南・ホーリー棟は、室連絡の仕方や各部屋の面積は若干狭いように感じられる。だが、このようにメゾネットや吹抜けを取り、高さを設けることは、建築家による公営住宅ならではのといえる。吹抜けは北方南の他棟でも用いられ、六番池シリーズでは住戸内に階段が設けられ、戸建てのようにDKと個室用の和室とが分けられている。

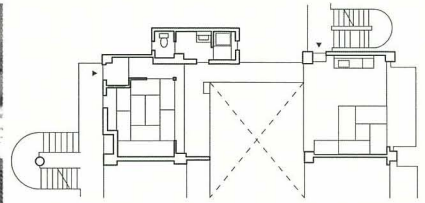
### 光庭

長町、保田窪、詫麻・坂本棟は、二戸一の住棟の間に光庭を設け、リビングやキッチンと個室スペースを二つに分離した細長い住戸を持つ。この場合は通常の細長い住戸とは異なり、外部に接する部分が三面あるため、光を取り入れやすく、開放感も生まれている。

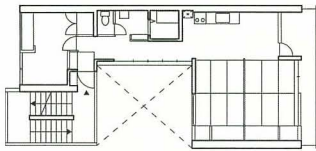
しかし、光庭に対する面の扱い方は異なっている。向かいの住戸と台所同士が向き合う長町は、台所上部の開口にカーテンが引かれる傾向があり、少し扱いが難しいようだった。床の間の地窓は、目隠しする例もあるが、壺などを置いてシヨーケ



長町アパート 住戸平面図  
△：地窓を示す 下／光庭写真



保田窪第一団地 住戸平面図  
左／住戸の渡り廊下の写真



詫麻団地・坂本棟 住戸平面図  
左／光庭に面する廊下の写真



ースのように扱う場合も多く、効果があるようだ。

一方、保田窪と詫麻・坂本棟では、光庭にキッチンが面しておらず、廊下的な機能が強い。保田窪は、目線の高さでは向かい合った住戸が見えないように渡り廊下の金属パネルで遮られていたが、最近行なわれたバリアフリーの改修工事により、床が打ち増しされた結果、住戸内と渡り廊下との段差がなくなり、内外のつながりは強くなったが目線が高くなり、隣り合う住戸と視線が合うようになってしまった。このように、光庭は有効だがプライバシーの兼ね合いが難しい手法といえよう。

### 広い間口

県営中庄二期、新地A、北方南・妹島棟で

は、住戸の間口が広く奥行きが浅いため、一般の住戸よりも各部屋に開口が取りやすい一方で、プライバシーの確保が難しい場合があるようだ。

妹島棟では、廊下に面する部分が壁であるため、住戸内のは少ないようだが、新地Aや中庄二期の三階は、リビングが共用部分に開放的に面しており、住みこなしに工夫が必要のようだ。特に新地Aの低層棟は、多くの住戸の両面が迷路的な中庭に面しているため、プライバシーの確保が困難となり、荒れている箇所も散見された。

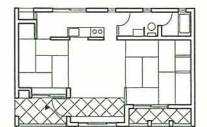
### タタミ

ほぼ正方形の平面を持つ北方南・高橋棟や詫麻・安永棟は、畳と間仕切りを利用して、住まい方の可変性の確保を目指している。特に高橋棟の畳間の三室は、可動間仕切りによって仕切られており、オープンで気持ちが良い。

一方、荒井は、畳部屋を全廃したほか、押入れも襖をはずしアルコーブのような状態にするなど、できるだけ間仕切りを少なくしている。これによって別な面で住まい方の自由度が確保されている。

### 土間

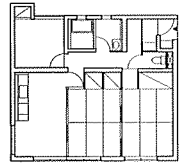
一般に住戸では、玄関で靴を脱ぐことで、内外



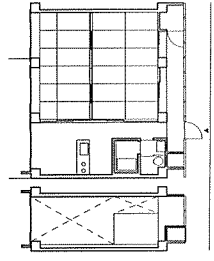
新地団地A 住戸平面図  
左／間口の広い住戸外観







詫麻団地・松永棟  
住戸平面図



北方南・高橋棟  
住戸平面図

が区別されるが、滑川のガラスルームのタイルや竜蛇平、北方南・高橋棟の土間は、土足スペースの拡張によって、冗長性の高い内外の関係を作り出している。

滑川は空中歩廊に面したスペースと連続しており、内外のバッファードとして、テラスにも面しており、テラス使用時の準備空間として利用されていた。北方南・高橋棟は、波打ちガラスの壁に連続する土間の存在により、それぞれの居室から外へのアクセスが容易になっている。

## 6 おわりに

今回さまざまな空間構成を持つ公営住宅を見て、いろいろなことが見えてきた。

熊本は供給量が多く、さまざまなバリエーションがありユニークであった。特に、県の住宅は規模がコンパクトであることもあって、丁寧につくられているものが多い。中でも竜蛇平の構成は今見ただけでは最も優れているもののひとつといえる。一方で、巨大団地にはやはりいろいろな無理があるようで、新地の強引ともいえるマスタープランには違和感があった。しかし、続く詫麻では、上手く改善が図られており、良好な環境がづくり

出されている。

岡山の中庄は何分にも敷地が大きいですが、丁寧につくられているだけに、将来、都市政策や福祉とのリンクが張られていけば貴重な財産となるに違いない。

他方、岐阜の北方南はエキセントリックな先入観があったが、意外にちゃんとしている印象を持った。北ブロックでは、新たにスケルトン・インフィル(SI)というテーマに挑戦していることも高く評価できる。しかし、出来上がった状況を、同じSIの長町と比較すると、納まりのコントロールが必ずしも行き届いている訳ではないようだ。全体的に茨城県は住宅のレベルが高いように感じた。長町では良質なデザインの中にさりげなくSIが採用され、社会資本としての配慮があるだけでなく、駐車場も無理なく納められ、街なかのスケールを適切に捉えている。また、斜面を活用し、子どもたちの声が響く滑川の空間も忘れがたい。これらの基礎となっているのが六番池シリーズで、その存在は大きいようだ。このように外部を取り込みやすい準接地形から発展してきていることに、居住者層が比較的若年で高齢化問題が顕在化していない条件が加わって、良質の環境が生まみ出されているようだ。

準接地形はユニバーサル・デザインへの対応には問題があるのだが、こうした茨城県の状況には、ある型を責任を持って発展させることの意義が示されているようにも思える。

このように、建築的には、これからも活用可能な工夫とその展開を読み解くことができたが、大規模な計画については、正直評価が難しかった。都市計画との連動の困難さや、公営住宅だけまちをつくることの限界が、そこには現れているのかもしれない。

北野央/きたの・ひさし

二〇〇五年、東北大学大学院博士過程前期修了。現在、同大学院博士過程後期在学中。当財団助成研究0716「リビングアクセス型住戸の比較研究」で主査を務める。

川村明寛/かわむら・あきひろ

二〇〇七年、東北大学工学部建築学科卒業。現在、同大学院博士過程前期在学中。

### (註)

- 1 平成一七年国勢調査から作成。
- 2 茨城県は一九歳未満、一九〜三〇歳、三一〜四九歳、五〇〜六〇歳、六一〜六四歳、六五〜六九歳、七〇歳以上という区分から作成。
- 3 岐阜県はハイタウン北方南・北ブロックと旧北方団地の居住者データから作成。
- 4 熊本市は二〇歳未満と六〇歳以上という区分から作成。
- 5 全国平均のデータは平成一七年国勢調査から作成。
- 6 村井エリ・花里俊広・山田純・高橋勝志「空中歩廊のある中層中庭型集合住宅の調査研究」その2居住者の意識と行動」、日本建築学会、学術講演梗概集E、一九九四年、227〜228頁。

\*住戸平面図は全て1/400スケール。

\*今回取り上げたのは、あくまでごく一部である。これ以外にも、大阪市営古市団地、石川県諸江団地、名古屋市営北希望荘、白石市営鷹巣住宅、横浜市営住宅三ツ境ハイツ、鹿児島県環境共生住宅ラメール中名団地など、良質なものが多数あることは最後に付け加えておきたい。

# 鼎談「公営住宅 私ならどうデザインする」

千葉学／ちば・まなぶ

建築家。千葉学建築計画事務所代表  
東京大学大学院工学系研究科建築学専攻准教授

西沢 大良／にしざわ・たいら

建築家。西沢大良建築設計事務所代表

小野田 泰明／おのだ・やすあき

東北大学大学院工学研究科人間環境系教授  
都市・建築学専攻

司会 II



鼎談風景。左から、小野田、西沢、千葉の各氏。

いま二〇万戸の公営住宅が存在し、それを大なり小なりリノベーションしていかなければならない状況にある一方で、公営住宅に対する考え方は大きく変化している。すなわち、これらを二一世紀の社会資本としていくには、これまでとは別な設計方法が求められるに違いない。しかしそれはどんな方法なのか。

集合住宅の設計において高い評価を受けられながらもまだ公営住宅には関わっていない気鋭のお二人に、語っていただいた。

**小野田(司会)** 六番池団地以降の、建築家が関わった主な公営住宅をスライドでご覧いただきましょう。まずその印象から伺いたいと思います。

## ●建築家の提案と住みこなし力が噛み合わない

**西沢** 六番池団地は、ポリユームの決め方、軒の高さのコントロール、地形に合わせた断面設定な

ど、それ以前の団地と比べて、日本の田舎の風土や地形への接し方が工夫がされているので、前から気になっていたのですが、今でも有効に機能していると知って、改めて感心しました。

逆に気になったのは、くまもとアートポリスのものや岡山県の中庄団地など、屋外に空中回廊を多用している事例です。建築家の意思だけではあいうことは実現できないと思うのですが、何か事情があったのでしょうか。

**小野田** 大きくは、密度を上げること、バリアフリーにすることという、二つの理由があると思います。

**千葉** これまで建築家がやってきたものがよくないという評価を受けている最大の理由は何ですか。

**小野田** 住み方が荒い方もいるので、中間領域を不用意につくってしまうと、かえって荒れてしま

って、結局は使えないということも多いようです。  
**西沢** 建築家の提案と住み手の住みこなし力が噛み合わない。

**千葉** 共用空間的な場所が、結果的にあまりうまく機能していないということでしょう。それは公営住宅だから起きている問題なのか？

**小野田** ファミリー世帯が住んでいればそれなりに子どもたちがそこで遊ぶから、そこをちゃんとしようという意識が働きますが、自分の身の回りで手一杯という世帯が多いと、なかなかそうならない。

従来の板状建築だと共用空間が小さいから、そういうのが目立たないんですが……。

**西沢** 建築家の提案が空回りしだすのは、七〇年代以降ではないですかね。五〇年代、六〇年代は、それまで木造の長屋しかなかったのがコンクリー

ト造の集合住宅ができるというだけで、建築家も住み手も幸福になれた。「建築家というのはコンクリートで建物を作ってくれる人たちだ」というようなコンセンサスが、成立していたと思うんです。いまはそういうものがない。というか、「建築家というのは変な建物をつくる変態建築士だ」というコンセンサスになっている(笑)。

**小野田** 今回、公営住宅がセーフティネットという位置づけを強化されましたが、そこに建築家の果たす役割は大きいと見えています。バウチャー制にしたところで、木賃アパートに集まって住んじやったりして、かえって別な問題を処理しなければいけなくなるわけで、それだったら、適切な規模で、ソーシャルミックスしていて、リビングアクセスで、きちっとコミュニティに関与しながら住めるという、見えるセーフティネットのあり方はあると思う。

一方で、既存の公営住宅団地は大きな規模ですから、もつと密度自体をコントロールして、ダイナミックな仕掛けはできるようにも思います。お二人はどうお考えになりますか

**千葉** やつぱり計画規模に関しては全く無頓着だったと思うんだ。敷地の端と端とでは、コンテクストが全く違っていて当然起きるわけだし、そもそも一つの敷地として扱えないぐらいの大きな敷地を平気で計画するという、その矛盾に対しては誰も答えていないのではないか。敷地がとにかく大きいということは、公営住宅の今後を考え

る上でのポテンシャルでもあると思うのだけれど。**西沢** 公営住宅は建べい率がとても低いわけですが、建べい率が低いときには、日本の建築家はすごく下手ですね(笑)。空中回廊のブリッジとか、申し訳ないけれど、上手いとは言えないと思いませんか。ただ、それは建築家のせいだけなのかどうか。岐阜の北方住宅も、中庭がなんら有意義なものになっていないでしょう。建物を九階建、一〇階建とものすごく上に積んでしまったわけだから、その分だけ足元の開放した地面が良くなってくれないと、だめなんだけれども。

### ●コミュニティ論からの脱却が必要か

**千葉** 建築家が公営住宅にかかわりだしたころには、コミュニティ論がバックボーンとしてあったわけですね。それは結局、集まって住むのだから仲良くしましょう、仲良くするためには、中庭のような共用空間が必要でしょう、ということですね。でも、そこに無理があると思う。仲良くするのがいけないということではなくて、そもそもいろんな人が住むわけだから、匿名性も必要になる。つまりコミュニティ論を、そのまま空間の図式に置き換えることができるのかどうか、そこをまず疑ってかかるべきだと思うんです。

北方の妹島棟の一階を完全にピロティにしたのは、そのことに対する一つの強いメッセージだったのではないかと思っています。

つまり地面は、ここに集まって住む人やコミュニ

ティとは無関係に、もつと公共性を持たせたり、あるいは全く別のプログラムが重ね合わされてもいいのではないかという意図だったのかなと思う。**小野田** 「コミュニティ論じゃないんだ」というのは僕もそうだと思います。千葉さんは特にそれに代わる言葉として、「密度のコントロール」ということを言っていますよね。たとえばご自身が設計された集合住宅「platform」では成立したそういう方法は、公営住宅の密度感、居住層になって発展してやれることですか？

**千葉** 単体としての建築については、密度のコントロールはやはり有効に展開できると思っただけだけれど、ものすごく大きな敷地規模になったときには、そもそも一人の建築家が、建築的な手法だけに頼って全部扱っていいのかということがありますよね。そんなことすると、その敷地の強い領域性が閉鎖性につながってしまう……。

公営住宅団地ほどの大きな敷地で、例えばその街区の中に通過交通がないという事は、すごく不自然ですよ。これまで車のことを一生懸命考えた公営住宅はあまりないでしょう。たとえば家の前まで車で帰れないとか、周辺の都市であたりまえにできていることを切り捨てて成り立っている。

密度のコントロール以前に、周辺街区にどういうことをもたらすことができるかとか、公共性をどう考えていけるかとか、そういうことをやったほうがおもしろいと思うんだけどね。

**西沢** 都市計画家が入れば違うと思います？



千葉 それを都市計画としてやるのではなくて、一敷地を前提にして建築家ができるといいんだけど。密度をうまくコントロールすれば、これまでの都市計画では生み出せなかったような公共空間が生まれる可能性だってみえてくる。

小野田 密度は重要ですね。でも、公営住宅は、お二人が手掛けられた集合住宅の容積率や密度とは全然違う世界にあるわけです。いちばん容積率が高い長町でさえやと千葉さんの「MESH」と同じくらいですから。

西沢 「MESH」は民間のなかでは容積率が低い方ですよ。高級住宅地にあるし。公営住宅は高級住宅地よりもゆったりしているんですね。

千葉 その使っていない容積を、公共に還元してもいいはずなのに、いまは、中途半端な共用空間になっている。住む人たちだけの共用空間として空地があるべきだというのは、いま現実にもられるさまざまなコミュニティの在り方から乖離していると思うだけけれど。

小野田 なるほど、たとえば保田窪一では、周辺に子どもがキャッチボールできるような場所が全然ないようなのですが、あの中庭をコモンに開放していくと全然違うことになる。

喉に刺さった骨みたいにふたをしている集会所を、あそこを地域の児童館とかコミュニティセンターにする、全然違う風景になるかもしれない。むしろそういう公共性をもたないと、直接投資して公営住宅を建てるということが、必然性と

いか説得力を持たないでしょうね。

西沢 そういう意味では、空地の威力というか、土地のポテンシャルというのは計り知れないものがあるから、有効なアイデアがないのなら、空地のままでもよかつたんじゃないかな。道路から建物が一切見えない、なんてこともできますね。

住戸プランの提案をがんばるよりも、むしろ新しい街区の提案が必要だと思う。建築家は、そういうことも考えられないとまずいです。

小野田 いままで建築家はそれなりに個別解として解いてきたけれど、全体構成を公営住宅のメインのテーマにしてこなかった。そういうツケが回っているんでしょね。

### ●都市の中での位置づけを再考する

小野田 ミニシンポジウムで、簗原さんが、自らのパワーの源泉が建築であつたにもかかわらず、もうハードの話をいくら議論しても意味ないんだと断言しておられ、それに対して僕とか小林秀樹さんが、新しい公共性のある事業をやろうといつても、民間の土地を買うことなんてできないわけだから、たとえ郊外に立地していても、それを都市計画とリンクしてうまく仕掛けていけば都市計画の種地になりうる、という議論になりました。

千葉 面白いと思う。公営住宅がいままのままの状態、例えばそこに図書館を建てることも可能なくらい、現状の密度は低いと思うんですね。

小野田 問題は、公営住宅として住宅を供給しますとって補助金をもらって建てているから、それを切り替えるということが担当だけではできない。大きな判断が入らなければできないんです。建替えのときに、部分的に民活にしてということはやっていますけれど、建築家が関与して丁寧にマスタープランをつくってやっているかというところではなく、短期的な経済性に基づいてやっているにすぎなかった。

西沢 経済学者が言うようにパウチャー制にしたとすると、その種地が根絶やしになりますね。パウチャー制になると、究極的には建物は全て民間資本になって、ゆつたりした接地性はなくなります。民間資本か公共資本かというのは、誰が金を出すかという問題だけではないと思う。民間ではできない空間というのがあからずです。大きな敷地と接地性は、公営でなければできないでしょう。

小野田 ミニシンポジウムでは、日本では超高密の建て方もそれなりにあるけれど、ヨーロッパなどで街区を形成している中密度のポリウムをコントロールするノウハウは、なかなかこれだといものがなくて、都市と連動しにくい。という話も出しましたが、建て方についてはどうですか。

西沢 たしかに民間の高層住居、つまり分譲の高層マンションは、設計手法から資金調達まで洗練されていますけれど、僕は反対なんです。三〇年後にどうするつもりなのか。高層は壊すのにお金がかかるし、そのころの環境税はもっと高く

なっているからますます壊せない。しかも、三〇年も経つとほとんどの住戸が銀行の借金の抵当に入っていたりして、壊せなくなる。よしんば壊せたとしても、もつと容積をあげて建て直せという話になる。超々高層にでもするつもりなのか。要するに、壊せないものは建ててはいけないという、建築の基本を忘れている。

**千葉** 僕も高層は大反対。一つの建物に包括される世帯の数として通常のコントロールが利く限界を超えていると思う。一齐に退居なんてあり得ないし、超高層になると、つくり方の原理も、建築のあらゆるディメンションがクリティカルに決まっているから、他にほとんど使い回しのできない、冗長性に欠けた躯体になっている。

僕はアメリカで超高層の集合住宅が空き家になっっているのを見たことがあるけれど、それは恐ろしい光景で……。超高層でだんだん人がいなくなっって、おそらく五割切ると怖くて住めなくなると思う。超高層はおそらくある瞬間に、ヒューズが飛ぶように突然機能しなくなる。

そういう意味でも中層、低層で組み立てていくのはすごくいいことだと思っし、いちばん最初の四階建てはかなり適切なスケールだったと思う。

**小野田** 普通の人は、コミュニティの適正の規模というところで評価するんですが、千葉さんは、コミュニティはおいといて、という立場ですね。でも適正な規模は必ずあるはずだとおっしゃるわけですが、その場合の立脚点はなんですか。

**千葉** いろんなコミュニティがいまやたくさんあるわけで、それは必ずしも場所に縛られていない。場所に縛られたコミュニティがあるということを前提に設計するという仮説は、ひとまず疑うのですが、ただ、同じ場所に住むことである種の関係が発生するのも事実で、そのことは大事にしたい。ただそれは、地縁的なものではなく、もつと都市的なもの、つまりあちらこちらで自由に発生しては消えていくようなコミュニティ、それを動かすことのできない建築がどう支えるか、を考えたいんですよね。

そこには、建物のまとまりを越えて、常に移り変わるコミュニティを許容する空間としての適正なスケールがあるような気がします。先ほどの空き家化した超高層のようにヒューズが飛ばないスケール。それを逸脱していると、社会のストックになり得ないと思うんですよ。

### ●もつと公共性を持つことが大事

**小野田** たとえば二〇〇m×一〇〇mぐらいのつかい街区があつて、住民は半分以上お年寄りで、坪単価七〇万ぐらい、低い容積率で、バリアフリーにして建替えをできませんかといわれたら、お二人だつたらどういうアプローチをとられますか。  
**千葉** それは場所によりますね。たぶん最初に考えるのは、その敷地にどういふ公共性をもたせられるかということ。それだけでかい敷地というのはやっぱり都市に対してはインパクトが大きい。

そこにスポーツフィールドがあつたほうがいいと思えば、野球場とグラウンドとテニスコートを一緒につくるとか、そのエリアに森があつたほうがいいと思えば、森をどうつくるかということを考える可能性は高いですね。道があつたほうがいいと思つたら、たぶん道もたくさんつくっちゃうかもしれない。

**小野田** 既存の住宅の上に公共プログラムを載けて、密度を上げた上で、俗にいう「そこにしかない形式」(註:ギャラリー間での千葉氏の展覧会のタイトル)をみつけていくみたいにな……(笑)。住宅機能だけでは、形式を見いだすには不足である。  
**千葉** まずその膨大なエリアを、ただ住宅のための敷地として受け入れる前に、都市の中のどんな場所になるのがいいのかを考えたいなど。

### ●まわりの町にとつても、いいことがあること

**西沢** 敷地の利用のしかた、例えばどこに建物を建てて、屋外をどのように使うかは、このくらい大きくなると、周りの町にとつても、いいことがないんだめですね。自分たちだけ成立してればいいという話ではないです。

いずれにせよ敷地は四面道路になるでしょうから、僕なら道路からの見え方から考えるかな。遠くの街区から通りをずっと見てきて、ここに何があるべきかから考えられると思う。それで建物を道路に寄せるべきか寄せないべきかからスタディを始めるかな。

千葉 僕は集合住宅を設計しているとき、いつもスケルトンを設計していると思っています。周辺の都市空間と滑らかにつながりながらも、ほんの少しだけ住むためのきつかけになるような「空間の地形」をつくっているような感覚です。そうすれば、時代が変わって用途が変わっても使われ続けていく、そんなことを夢想しています。そうなれば社会ストックといってもいいのではないかと。

●ラジカルな住戸プランニングは不要

小野田 もう一つ、住まい手の問題もあると思うんです。たとえば、規模が違うレクライアントも違うけれども、西沢さんは「調布の集合住宅A、B」ではかなりドラスティックなことをやられていますよね。かつこいいし、空間の強度は十分と思えますが、住み手にもある種のリテラシーがないと、うまく使えないようにも見えます。

確信犯として民間のマーケットに投げ出しているわけだけれど、公営住宅の場合は、単身のお年寄りであったり母子家庭であったりで、そうはいかない。西沢さんは、そういう弱者である住まい手にどういった空間を提供していくことを考えますか。

西沢 やっているうちに大胆なことになっていったんで、スタートはいたって穏当なんですけど……(笑)。調布の二棟もスタートは、方位は片方が南面で他方が北面だ、だからこっちはガラスでこっちは壁だと、そこから始まっている。

もし、お話しのような前提であれば、弱者も強者も一緒に気持ち良くすることを考えられると思う。平面的にはコモンスペースなどはないにしても、たとえば中に入ると明かり採りの吹き抜けがあつて、その気積によって、どれぐらいの全体のなかに自分があるかがわかるとかですね。従来のコモンスペース的なものではなくても、集まっているがゆえに得られる良さを、弱者にとつても強者にとつてもつくることを考えると思う。

小野田 でも、コミュニティとしてでなくでしょう。その時の集まっていることの意味とは何ですか？

西沢 生物学的なコミュニティ、かな(笑)。つまり弱者に限らず、人間はもともと生物として弱いでしょう。自然界に放り出されたら二週間くらいで死んでしまう。人間は、自然と人工を混ぜ合わせて、かろうじて生き延びてきたわけです。その意味では、ストレスなく気持ちよく住めることが集合住宅にとつて大事だと思います。ラジカルなプランニングで住み方を変えようというのは、生存が可能になった後の話であつて、思ったほど本質的なことではないと思う。斬新なプランの集合住宅というのは、二〇世紀の病気だと思ふ。

小野田 山本理顕さんの保田窪一のように、これまでの建築家は「ライフスタイル提案」みたいな話をしてきたわけですが、それには反対と……。

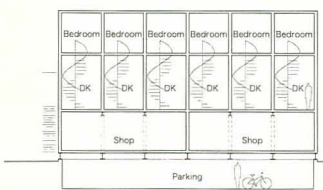
西沢 北方の妹島棟もそうですが、ある意味では見事なプランニングだと思う反面、別の意味では

調布の集合住宅A,B

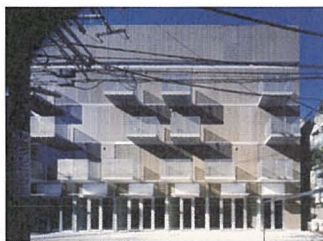
東京都調布市  
設計=西沢大良建築設計事務所  
写真/平賀茂



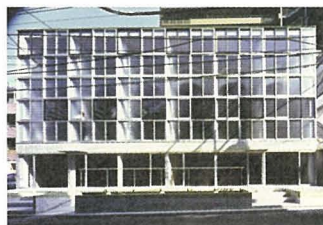
A 断面図



B 断面図



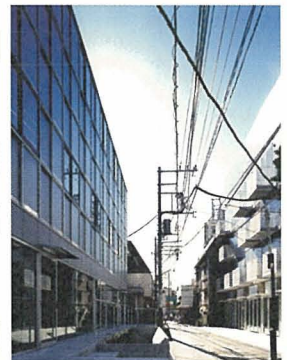
A 通り側の外観



B 通り側の外観



A 4階平面図



通りを挟んで向かい合うAとB



肝心な問題がないがしろになっていいると思います。狭すぎるから。部屋の構成をユニークにすることよりも、各部屋を少しでも広くすることの方を優先してほしい。狭いのに大胆なプランニングをすると、住むのが苦痛になるだけでしょう。生活は苦痛であってはだめですよ。

むしろ住戸面積が大きくてできないのであれば、天井高が大事になると思うんです。僕は六〇年代型の公団で育ったんですが、天井高二・一mしかなかった。でも二一世紀の公営住宅は、どんな小さい部屋でも天井高がかならず四mあるということになれば、すごくいいと思うんです。

**小野田** それは住まい手にとってですか？

**西沢** ええ。上階の物音なんか気にならなくなるし、窓から空もたっぷり見えるようになるし、それだけで充分幸福だと思う。プランについては、弱者も強者も住める方がいい。弱者に特化したプランニングとかは、ほとんど意味がないと思う。

### ●ソーシャルミックスはあたりまえ

**千葉** 公営住宅は何LDKとかを求められるんですか？ どのくらいの規模のものをどう組み合わせるかという話はちゃんとするわけでしょう。

**小野田** ええ。自治体にもよりますが、基本的には。

**西沢** さっきの生存の話にも繋がることなんです。基本的にモダニストは、住戸は隣りと同じという感覚で集合住宅を反復プランでやってきまし

たよね。だから、同じような所得層の同じような人だけが集まることになった。もちろん入居募集の仕方のせいもあるとはいえ、七〇年代以降のほぼ全てのベッドタウンがそうだった。それでどうなったかという、先日のニュースにもありましたが、寝室で娘がいきなりお父さんを斧で殺したけど、寝室で娘がいきなりお父さんを斧で殺しちゃったりするわけです(笑)。快適になったはずの七〇年代以降のニュータウンや集合住宅では、なぜかそういう事件が起きるように思う。

それは混ぜないことにも一因があるんじゃないでしょうか。いろんな大人がいることを、子どもに見せてこなかったからだと思う。何をやってどうせ同じような大人になるんだろって思ってしまったら、子どもはすぐに壊れてしまう……。人間の生存は、機能性だけでは保証できないです。人間というのはそういう困った生き物なんですよ。

**小野田** 最近の公営住宅の考え方はソーシャルミックスは前提になっているから、意識のある自治体であればすでに自明となっています。しかしながら、単純に募集すると高齢者はかりになっちゃうので、ブリッジ層で、共用部分の面倒もみてくれて、子どもたちがいて、ちゃんとその場所のアクティビティを担保するような、そういう人たちを惹きつけておかなければいけない。でも実際にはそれはかなり難しい。そういうこともあって、パウチャーにして、もうちょっとダイナミックに動かしたらいいのじゃないかという議論が生まれにくるわけです。

### 西沢 大良 にしざわ・たいら



一九八七年、東京工業大学建築学科卒業。入江経一建築設計事務所勤務を経て、一九九三年、西沢大良建築設計事務所設立、現在に至る。東京芸術大学建築科、東京理科大学工学部建築学科ほかで非常勤講師を務める。

「低用町林業総合センター」でJIA 新人賞、ARRアワード大賞を受賞したほか、「立川のハウス」「大田のハウス」「諏訪のハウス」(各々、東京建築士会住宅建築賞)、「調布の集合住宅A」「調布の集合住宅B」「川崎のハウス」などの作品がある。

著書に、「西沢大良1981-2004」(OTTO出版)、「現代住宅研究」(共著、INAX出版) などがある。

**千葉** 僕たちが民間で設計するときも、実は居住者像まではなかなか想定しきれない。ワンルूमの小さいのを用意しようとか、大きいのを用意しようといっても、小さいほうに学生が住んで大きいほうに家族が住むかと思ったら、現実はそのようではない。

結局最後は家賃なんです。だから家賃に幅を持たせていろんな人が入居できる家にしましょうということになる。確かに公営になると、初めから母数がある所得層に限られているから、そのなかでのソーシャルミックスはどういうやり方があるかっていう効果があるかは難しい。

**小野田** 建築家の責任ではないとは思いますが。  
**千葉** でも、ある決まった所得層だけに向けてつくるのはなるべく避けたいと、いつも思います。五世帯程度の小さい集合住宅だったら、そこにあ

る所得層が集まってもべつにおかしくないけれど、七〇世帯とかという規模になると、それはあり得ない。もつといるんな層が混ざりあっている。建築家の責任ではないけど、そこまで働きかけたいですね。

**西沢** さまざまな所得層に住んでもらおうとする、専有面積と専有高さのバリエーションが生まれることになるでしょうね。ということは、所得は規模に反映できるわけですが、プランには反映できないんじゃないですかね。

**千葉** そう、確かに小さい規模だとできることや大きい規模だとできることはあるけど、そこから先、居住者をどう想定して、それをどうプランニングに反映するかというところまではできない。実際想定してみても、そのとおりには住んでいないことがほとんどだから。でもその答えを「二〇世紀的均質空間」という意味でのフレキシビリティにはしたくないから、何かきっかけになるような地形ということになるんだけど。

**小野田** 千葉さんの設計したものをみていて面白いのは、大きいロットと小さいロットをうまく組み合わせて、違う全体の形式をつくっていること。ユニットプランだけを見ているとよくわからないのですが、それがどこに置かれて全体に対してどういう役割を果たすかということ、ありようが決まっている。

そういったことといまのソーシャルミックスの話とは、どんなふうに関連するのかな。

**千葉** 都市計画と建築の設計を一緒にやってしまっている感じだね。でもそれを本当にすべて一人格でやってしまうと、ものすごい窮屈な街になる。そのために「platform」では、自分の手から離れても成り立つくらい強い形式性を周辺の街との関係の中から見つけて、その中でさまざまユニットの混在の仕方を見つければいい。それが結果的に都市のような多様な組み合わせになればいいから単純にソーシャルミックスと収入だけではない側面もありますね。

### ●集合住宅だからその良さのある住まいを

**小野田** では最後に、建築家として公営住宅の魅力や可能性はどのように総括できるのでしょうか。俺たちに任せておけという力強い話が聞きたいんですが。

**千葉** やっぱり公営住宅の最大の強みは、こんな広大な場所にこんな密度低く建てられるということだと思ふ。それはともするとゲイティッド・コミュニティにすらなってしまう危険も孕んでいるんだけど、だからこそ公共空間を考えていく種地として位置づけていくことには興味がある。それがさらには新しい住み方までつながるかもしれない。図書館の中に住んでいるみたいな住宅とか。もう一つ、いままでは集合住宅であることがネガティブにとらえられていて、例えばそれがなるべく戸建て住宅に近づくために接地性を求めたりしていたんだけど、逆に考えると、通常の一户

## platform

横浜市青葉区  
設計=千葉学建築計画事務所

写真3点とも/西川公朗



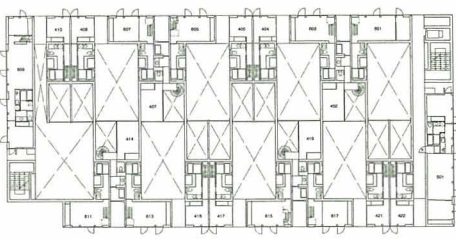
駅のプラットフォームごしに見るplatformの外観



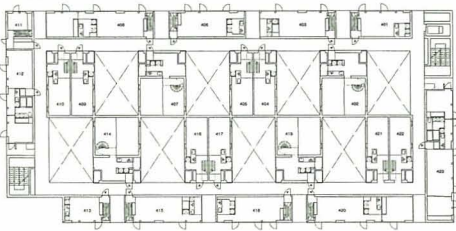
中庭



廊下



3階平面図



2階平面図



建ててはできないことができたりもする。例えば長さ一〇〇mの家とか、各階の面積は小さいけれど五階建ての家とかだつて、当然ありうる。接地していない家だつて、社会の中には求めている人がいるかもしれない。そういう集合住宅だからこそできる空間の可能性は、探つてみたいですね。

**西沢** 例えば廊下が一〇〇mあるとすると、二世帯住宅が増えたりするかもしれないね。二世帯住宅は親子の仲が悪化しやすいわけだけれど、一〇〇m向こうに親御さんが住んで、こっちに奥さんが住んでいけば、揉めることはないかもしれない。お母さんは一〇〇mも歩けないし(笑)。

**千葉** 要するに、いろんな人に住んでもらいたいということかな。いろんなライフスタイル、住まい方、バリアフリーだつて、年取つたらやつぱりそれがプライオリティとして高くなつてくる。居住者が住まいに対して求めているプライオリティはずいぶんいろいろとあるはずだと思う。僕たちはもしかしたらその一部しかいまままでみてなかつたかもしれない。でもそういう集合住宅ならではの空間を見つけていくことから逆にいろんな居住者を発掘する可能性が見えてくれば、それは建築家にしかできないアプローチになる。

**西沢** もともと空間の設計というのは、屋外空間が基本だつたんですね。だからヨーロッパの場合、街路樹を植えるにしても、歩道橋をつくるにしても、必ず建築家の意見を聴くわけです。それで、例えば実績のない若い建築家に何を最初にや

らせるかというのと、日本という「外構」なんです。駅前広場の駐輪場を改修させるとか、彫刻広場をリニューアルさせるとかです。そういうのをやらせて信用がついたら建物をやらせる。日本の公営住宅は、外構もたっぷりあるわけだから、まず屋外から変えていったらどうですかね。僕にやらせてくれたら、もの凄く良いスペースにしてあげますよ(笑)。少なくとも、屋外空間を上手くできない人が屋内をできるわけがないというのは、建築家を選別するときの鉄則です。古今東西を問わず、鉄則だつたんです。建物は外構のあとにやられればいいと思う。

**小野田** でも、そうやって信頼して任せた結果がいままでの公営住宅だつたわけだから。よいものもありますが、してやられちゃつた感じがするものもないわけではありません。

**西沢** いや、それは別の選び方で選んでいたんでしょう(笑)。無意味な肩書きとかで選んできた。

外構の名作を作つた人がほとんど選ばれていない。**千葉** 近代建築で、しかも集合住宅で唯一街並みをつくつているのは代官山ヒルサイドテラスだけでしょう。幕張も街区型という意味ではがんばつただけで、やつぱり、あそこだけが特異な場所になつている。周辺の街区とどういうふうになめらかにつながつていくのか、そういう観点があるといいのだけれど。

**小野田** 元倉さんの竜蛇平とか理顕さんの保田窪はいいと思いますが……。でも企画としては代官

千葉学  
ちば・まなぶ



一九八五年、東京大学工学部建築学科卒業。一九八七年、同大学院工学系研究科修士課程修了。日本設計勤務を経て、一九九三年〜九八年、フアクター・エヌアソシエイツ共同主宰。この間、東京大学工学部建築学科キヤンパス計画室助手、九八年、同安藤研究室助手を経て、二〇〇一年、千葉学建築計画事務所設立、現在に至る。日本女子大学住居学科非常勤講師も務める。

「和洋女子佐倉セミナーハウス」でJIA新人賞、日本建築学会作品選奨などを受賞したほか、黒の家(日本建築学会作品選奨)、「MESH」(第11回吉岡賞)、「T-SET」[「HOUSE」[「platform」]などの作品がある。

著書に、「rule of the site」(しかなない形式)(TOTO出版)、「窓のある家」(インデックス・コミュニケーション)などがある。

山が締めというのはいくつかの二世紀的じゃなくてつらいですね。

**千葉** やつぱり二一世紀はあれを超えるものをちやんとつくらないとだめという意味ですよ。

**小野田** 西沢さんは知覚ということを大事にしていきますね。知覚つていままで公営住宅の配置のなかで全然フアクターとして採り上げられてこなかった。知覚をプリミティブに、空間のボリュームをコントロールしていくところなるんだということが、もしかしたらあるのではないかと思つていました。なかなかそこまでいきませんでした。今後の宿題ということで、きょうはこれで終わりにしたいと思います。(文責=編集部)



# 人工地盤と

# 免震構造の街

相模原市営上九沢住宅の建て替え計画

寺嶋 修康



住棟が囲む中央の広場での盆踊り。すべての住棟は一つの免震人工地盤の上に載っている。

## 旧上九沢住宅の歴史と問題点

旧上九沢住宅は神奈川県中央にある相模原市西部に位置し、一九六三年から一九七一年にかけて建設された、敷地面積約三・二ha、二五四戸の、相模原の市営住宅では最大規模の市営住宅であった。旧住宅は戸当たり面積が三〇㎡から三七㎡のコンクリートパネル構造、準耐火の平家建ての長

屋であった。築三五年以上が過ぎ、老朽化が進み、建て替えを行なった。

建設当初、周辺はのどかな農村景観を呈していたが、隣接した市営・県営大島団地の供給や戸建て住宅の建設が進み、地域の拠点的な性格が加わりつつもある。一方で入居年数の長期化に伴い、入居者の高齢化や収入超過者の存在等に対応することが求められた。また、隣接する市営・県営大

島団地を含めた公営住宅階層の偏在といった地域社会形成上の課題も抱えていた。

## 新しい上九沢住宅の計画条件

一九九八年秋に行なわれた一〇者による指名コンペによって、私どもの提案が最優秀案に選ばれた。コンペ時の条件は、1DKから4DKまでの公営住宅、特定公共賃貸住宅、グループホーム、コレクティブハウジングなどが五四六戸、シルバークレジットハウジング生活相談室・団欒室、身体障害者デイサービスセンター、商業施設、地域集会所、団地集会所、都市公園、児童遊園、駐車場三一〇台、駐輪場一〇〇台などであった。

この計画の特徴は、敷地三・二haの中に住宅以外の施設を含めて換算すると、約二〇〇戸/haのわが国の公営住宅としては高密度住宅地であることである。従来の公営住宅は市街地を除くと容積率一〇〇%を超えることは少ない。今回の上九沢は容積率は一六五%を超えている。

加えて、高齢社会に向けてすべての住戸に高齢者対応の配慮を行なっているだけではなく、シルバークレジットハウジンググループホーム、コレクティブハウス、障害者住宅、障害者グループホーム、福祉的な住宅を多数含んでいること、さらに国の環境共生モデル事業の指定を受け、雨水・太陽光・太陽熱利用などを行なっていることである。

これらの条件に対して、私たちのコンセプトおよび提案した事項は次のとおりである。



## 設計のコンセプト

全体の大きな囲み配置の内側をヨーロッパ的な都市的広場とし、外側は対比的に自然に近い林とする緑化を行なう。特に周辺の緑は、住民ばかりでなく、公営住宅が持つ「パブリック」な役割の中で、周辺の居住環境に寄与するものとして必要と考えた。

すべての住戸へのアクセスは広場側から行ない、住戸はリビングがアクセスとする。つまり広場を通路とリビングが囲むことになる。また入口側には通路とリビングとの間に玄関、「表出」スペースを含む緩衝ゾーンを設ける。

住戸平面は広場からリビング、ダイニング、水まわり、個室というような「公→私」の順に並べる。外側の林側には全戸に奥行き約3mの深いバルコニーをとった。このバルコニーは一部屋分の広さを持ち、将来の増築を可能としている。雁行配置によって各住戸には二〜三面眺望および採光を可能とする。設備はサヤ管ヘッダー方式の床上配管とし、間仕切りの変更を含めた将来の大規模改修を可能としている。

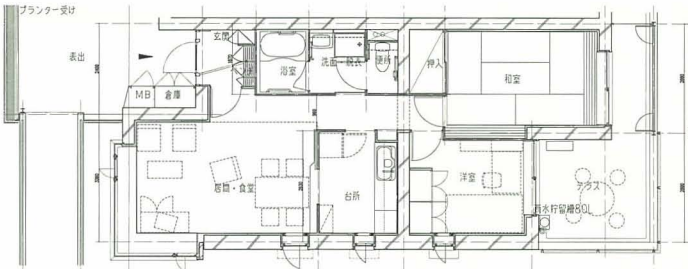
住戸の間口を統一したことも特徴である。従来の集合住宅は、タイプ別の面積の調整は間口を変えてした。今回は1DKを除いてすべての住戸間口を五七六〇mmに統一している。即ち住戸の面積は奥行きによって調整している。そのことで雁行した変化ある平面となっている。また、人工地盤



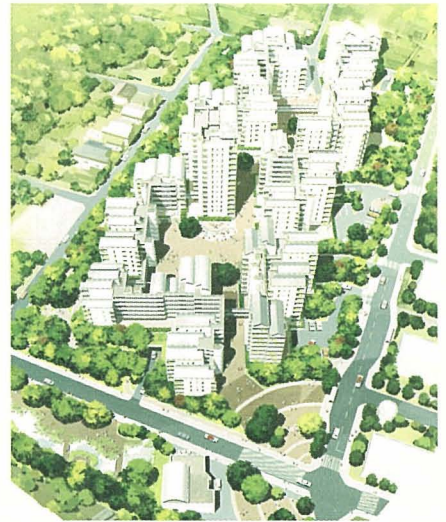
深いバルコニーは将来増築に備える。



住戸玄関前の表出スペース。



住戸プランの例。リビングアクセスで玄関前に表出スペースを設ける。



完成予想パース。

は一九二〇mmの格子梁のグリッドで構成されている。住戸の間口五七六〇mmは一九二〇mmの三倍で一見するとランダムに住戸が配置されているように見えるが、すべての住戸は一九二〇mmの人工地盤のグリッドシステムに載って計画されている。

三一〇台の駐車場はすべて住戸の下の半地下とし、車利用の高度な利便性と地表面の緑化・歩行空間化を図った。このことで高齢者・障害者は地下のエレベーターホールの直近まで車で近づけるため、バリアフリーとなっている。

## 130 m × 230 m の人工地盤による都市免震

最大の特徴は、この公営住宅が相模原市の社会的ストックとなるように、高耐久の一〇〇年住宅を目指し、一五〇カイン以上の強烈な地震（阪神大震災クラス）にも無損傷であるような高性能な免震化を行なったことである。従来の免震階の階高を若干（一m程度）上げ、そこを半地下の駐車場として利用することで、二一の住棟すべてを一枚の人工地盤に載せた世界最大の免震建築としたのである。この発想は、都市の基盤自体を免震化して都市ができないかという一枚のスケッチからスタートした。

具体的には、上部構造の総重量は一二万二千トンあり、これを三種類、二四二体の免震装置で支持している。免震装置には、直径一二〇〇mmの鉛プラグ入り積層ゴム（LLRB）四八体、滑り積層ゴム複合型免震装置（SLR）一〇九体、球体転



がり支承（SBB）八五体が使用されている。また積層ゴムの復元力で決まる免震周期は六・七秒である。全装置による降伏せん断力係数は六・三％、免震装置の許容変形量八〇cm、免震層の減衰定数は三〇±一〇％、偏心率ほどの状態でも〇・九％以下としている。LLRBは全体の復元力とねじれ剛性および減衰性能を負担し、LLRBによる減衰定数が変形の増大により低下するのをSLRのすべり摩擦により補い、全変形領域にわたってほぼ三〇％の減衰性能を確保している。全体の復元力および減衰性能が設計目標とする上記の値となるように両装置を適切数となるだけ採用し、残りの支持点に摩擦抵抗力が一〇〇分の一程度のSBB支承を採用することにより、全体としてねらいどおりの免震性能を実現している。

免震装置の配置は、組み合わせが無限にあるパズルを解くような複雑さを有している。加えて今回の工事は、四期、八工区に分けて施工することで、各工期ごとにエクスパンションを設けることなく増築を行なう。即ち第一期が完成すると入居が始まり、その横では第二期の工事を行ない、ある程度の躯体が完成すると、人工地盤を繋ぎ一体のものとするのである。これを第四期まで三回繰り返してバランスのよい免震構造となるように、免震装置の配列が決められた。

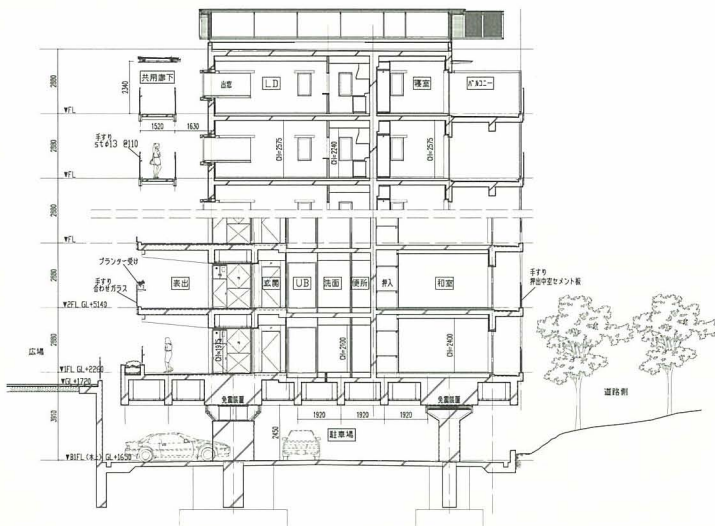
このような人工地盤や免震構造を伴う建設コストは、国の二一世紀の都市居住緊急促進事業の指定を受け補助金が支給されることで、相模原市自



上九沢住宅の全景。



柱の上に免震装置を乗せた地下駐車場。



住棟の断面図。免震階を半地下の駐車場として利用し、その上に人工地盤が乗る。

体が負担する額は従来の市営住宅のコストの範囲内で収めることができた。

### 免震公営住宅が生まれるまで

今回の免震構造でつくった人工地盤の上に五四六戸の住宅を建てる発想は、さまざまな幸運で実現できたのである。後から知ったことであるが、当時（一九九八年）公営住宅で免震構造が採用された例は、鳥根県松江市で一件あるのみであった。当初、相模原市も免震構造の採用については、市内部で反対意見が噴出していった。これに対して担当部局では先の実例調査や、新しい補助金等、国の支援を受けることについても積極的に取り組み、最終的には一九九九年春には全面的に免震構造を採用することが決定した。

われわれがその時点で免震構造を推し進める最大の事由は、免震構造に伴うコストアップはある種の〈保険〉であるという論理であった。工事費の数%アップによって居住者の生命が守られるということは、十分説得力のある論理であった。

これに対して市役所内部からは、公営住宅の入居者は、多くは税金をほとんど納めていない人である。逆に生活保護費などを受給している人である。大地震が来たときに、市営住宅には損傷なく居住者も安全で、片や、税金を払ってローンでマンションを買っている一般市民には建物の損傷や生命の危機が及んでも良いのかという、やや感情的な意見も出されたのである。



## 躯体をフローからストックへ

これからの公共建築は高耐久であるべきである。躯体は、少なくとも三〇年や五〇年の耐久性では困る。一〇〇年の高耐久を実現するとき、鉄筋コンクリート、特にコンクリートの耐久性が問題となる。コンクリートの中性化を考えると、鉄筋のふり厚さは六〇mmは必要となる。またコンクリート自体もひび割れのしない稠密なコンクリートが求められる。このため、今回はコンクリートの

水セメント比を五五%以下とすることを目指した。それに加えて一〇〇年に一度の地震にも損傷のない躯体を確保するために、免震構造を提案したのである。この免震構造の性能も、一五〇カインの地震に無損傷を合言葉に、八〇cmの大変形に追従可能な免震装置とした。以上のことで躯体は一〇〇年以上の耐久性が保証された。また設計途中ではPC工法も検討したが、コストの面、施工の面、目地のデイトールの面などで問題が残り、今回は採用しなかった。

## 空間的な耐久性

一方、公営住宅の一住戸当たりの面積は段階的に拡充してきている。最近の資料によると平均八五・五㎡（平成一八年、中層第一種公営住宅）となつているが、今回の計画は平均五七㎡程度（専用面積）である。このような場合に将来対応を考えておかねばならないのは、各住戸の面積増である。このため上九沢では奥行きの大きなバルコニーを設け、将来一室増築が可能につくりとした。このことは免震構造の荷重にも配慮してある。

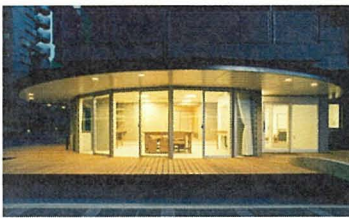
## 最新の事例

一方で階高の問題がある。上九沢では二・八八mとし、床ふところを一〇五mm、一部水まわりは二四〇mmとしたが、床下は三〇〇mm程度はあったほうがよく、階高は三・二m程度は必要と考える。

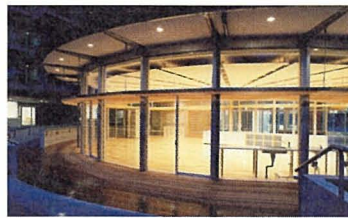
現在、われわれは仙台市で七〇〇戸の市営住宅の基本設計を行なっているが、ここでは免震構造ではなく従来の耐震構造で検討をスタートした。上九沢団地と同じように、三階から一四階までの住棟による囲み型の配置で計画しているが、この一〇年間の建築基準法の改正、特に姉歯問題に象徴される構造設計に対する不信感による仕様規定の厳格化が進み、上九沢でできたことができなくなっている。具体的には、室内に柱型や梁型が出ず、かつ界壁が厚く、高い居住快適性、遮音、断熱性能を有したスケルトンや広いバルコニー、住戸から離れた廊下などを目指しているのだが、現在の耐震構造基準では実現はなかなか難しい状況になっている。このため、再度、免震構造の採用を含めて検討しているところである。

寺嶋修康／てらしま・のぶやす  
建築家。アルコム代表。

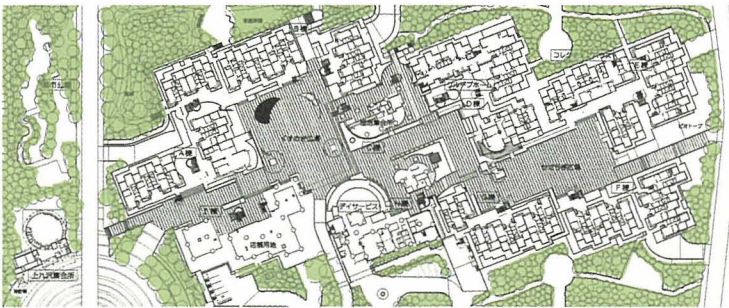
一九七七年、東京大学工学部建築学科卒業。  
アルコムに入社。主な作品は、安中市立九十九小学校（二〇〇六年、文教施設協会会長賞）、相模原市南区保健福祉センター（二〇〇五年、神奈川県建築コンクール優秀賞）、世田谷区立桜丘小学校、杉並第四小学校など。この間、東京電機大学非常勤講師などを務める。首都大学都市環境科学研究科博士課程に在籍。



相談団楽室(夜景)とその内部。



デイサービスセンター(夜景)と、その前で遊ぶ子どもたち。



上九沢住宅の全体図。



## 渡辺哲広

## 文庫」

千代田区紀尾井町にある都市計画協会。都市計画に関連する諸問題の調査研究とその知識の普及を、昭和二十一年に後藤新平を初代会長として迎えたとき以来、ずっと行なってきた組織である。そして、この協会の建物の二階には図書室がある。

この図書室には、都市計画に関する法令や規則のほか、都市や建築、土木に関連する新しい書籍、雑誌などがびっしりと本棚に並べられている。その上、快適な読書環境もあり、都市計画について調べるにあたっては、この図書室以上に適した場所はなかなかないだろう。

さらに、図書室奥の書庫には、戦後の東京の再建を記録した『戦災復興誌』や、都市計画協会の前身である都市計画研究会の時代に発行が開始された、わが国初の都市計画の専門誌であ

る『都市公論』など、わが国の都市計画の変遷について、長年にわたって記述されてきた資料が多く所蔵されている。

今回紹介する石川文庫もこの書庫の一角を占めるものであり、その歴史的価値や一冊一冊の重厚感から、書庫に並ぶ数々の有用な書籍の中でもひととき大きな存在感を放っている。

この石川文庫を紹介するにあたっては、まず、石川栄耀博士の紹介から入るのがよいと思われる。博士は文庫の名前にもあるように、この石川文庫設立のきっかけとなった人物であるからだ。

## 土木から都市計画へ転じた石川栄耀博士

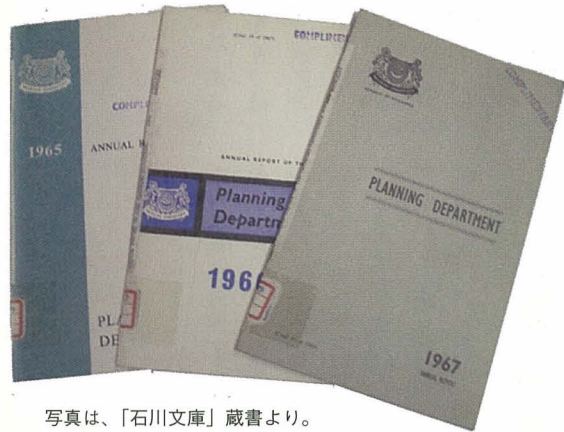
石川栄耀博士は山形県に生まれ、東京大学（当時東京帝国大学）土木工学科を卒業した後、都市計画の世界に身を投じた都市計画家である。ま

だ当時は土木出身者が都市計画をやるのは珍しいとされていた時代であったが、博士の業績は、日本の都市計画界においてそれは輝かしいものである。都市計画法制時には、愛知県都市計画地方委員会技師として名古屋市発展の基礎を築き、また、

敗戦後には空襲により瓦礫の山と化した東京都の建築局長として、その戦災復興計画の立案にも尽力した。残念なことに、この東京の復興計画は結局ほとんど実現しなかったが、それでもこの立案における博士の考え方が、今日の東京の都市計画におお影響を及ぼしているのは間違いないだろう。博士の構想をつづった著書である『日本国土計画論』は、都市計画界、土木界にまたがって名著とされている。また、博士は田園都市の設計者であるレイモンド・アンウィンとの交流も持つており、その業績には多分にアンウィンの影響を受けたものがあるといわれている。

## 石川文庫の開設

そんな石川栄耀博士が亡くなった後、その業績を称えるため都市計画協会内に石川栄耀博士記念事業委員会が設置され、博士の遺族からの寄付で石川文庫基金（一〇〇万円）が設けられた。この基金で開設されたのが石川文庫であり、以来、毎年世界各国の都市計画に関する書籍が購入されてきた。またその趣旨に賛同された方からの書籍の寄贈も多く、このように石川文庫は博士を取り巻く人びとと、その業績に魅せられた人びとの協力から成り立っている。現在は書籍の購入はなされていないが、それでもなお収集された名著の数々は現代の都市計画を考える上で参考になるものばかりである。



写真は、「石川文庫」蔵書より。



『The City London』  
(Barrow, Ed. J. & Co.,  
1975) / 『London : the  
Unique City』 (Rasmu-  
ssen, Steen Eiler, 1967) な  
どがあり、土地利用に  
関しては、『Land-Use  
Planning. A Casebook  
on the Use, Misuse,  
and Re-use of Urban  
Land』(1958) / 特にアメ

リカについて、『Land Uses in American Cities』  
(Bartholomew, Harland, 1955) などがある。

また、交通に関するものでは、『Better trans-  
portation for your city. Public Administration  
Service』(National Committee Urban Transpor-  
tation, 米 1958) / 『L'Autoroute Dans La Ville』  
(Magnan, Rene, 仏 1971) / 『Verkehr und Städtebau』  
(Leibbrand, K., 独 1964) などが、住宅に関するもの  
では、『Cities and Housing-The Spacial Pattern  
of Urban Residential Land Use』(Muth, Richard  
F., 英・米 1969) / 『Apartment Building Standards』  
(Central Mortgage and Housing Corporation) / 環境に  
関するものでは、『Environmental Conservation』  
(Dasmann, Raymond F., 米 1965) / 『Environment et  
equipements urbains』(Leblace-Bazon, E et al., 仏  
1971) などがあふ。

この他にも、シンガポールの一九六〇年代の  
都市計画年鑑や、スウェーデンの都市計画に関  
する書籍なども所蔵されており、幅広く利用で  
きる文庫となっている。

これら石川文庫の所蔵は、現在約八五〇冊に  
ものぼる。もともと、文庫の整理が行なわれて  
おり、同時に作成された「石川文庫 洋書目録」  
があるため、どのような書籍があるのか著者名  
別、図書名別にわかるようになっており、利便  
性は高くなっている。

また、図書室では今後も、石川文庫だけでなく、  
書庫にある書籍の整理や新しい書籍、雑誌  
などの収集を図り、都市計画の調査研究にあた  
って書籍へのアクセスが容易になるよう努めて  
いく予定だ。都市計画について資料をお探しの  
方はぜひ立ち寄って、利用していただきたい。

渡辺哲広／わたなへ・てつひろ

埼玉大学工学部建設工学科卒業。二〇〇四年、  
同大学院理工学研究科建設工学専攻修了。(株)  
玉野総合コンサルタントに入社。土地区画整  
理事業の立ち上げに伴う計画書作成、地元整  
明会(ワークショップ)等の業務に従事。二  
〇〇七年四月より財団法人都市計画協会に研  
究員として出向し、これからの都市計画のあ  
り方について勉強している。

財団法人都市計画協会図書室

所在地：東京都千代田区紀尾井町3-32 都市計画会館内  
電話：03-3262-3349  
URL：http://www.tokaiyounor.jp/

ご利用にあたっては、利用規定等をお確かめください。

所蔵されている書籍は英、独、仏語で書かれ  
ているものがほとんどであり、アメリカやイギ  
リス、フランスなどの欧米諸国から、シンガポ  
ールや韓国といったアジア諸国まで、世界各国  
の都市計画に関するものがある。刊行年次が古  
いものが多い(特に一九五〇～一九七〇年代が  
多い)ため、最新の理論とはいえないものの、  
世界各国の都市計画の変遷について調べるには  
もってこいのものばかりである。その内容も、  
都市計画全般にわたるものから、土地利用、交  
通、景観、住宅、環境、さらには都市における  
生活に至るまで、幅広いものがそろっている。  
以下、代表的なものをいくつか紹介しよう。  
まず、都市計画全般に関して書かれたもの  
としては、『アメリカについて』『American City  
Planning』(Scott, Mel, 1969) / 『イギリスについて』



## 1 ネクサスワールドの概要

一九九一年竣工したネクサスワールドは、磯崎新氏をコーディネータとして世界中から気鋭の建築家を集めてつくり上げた、バブル期を象徴する集合住宅である。今でいうデザインナイズ・マンションのはしりともいえるが、僕自身もこの中のステイブン・ホール棟に住んで一〇年が経った。ネクサスワールドでの生活経験を通して、集合住宅デザインの価値について考えてみたい。

## 2 資産としての価値

## デザインナイズ・マンションの定義

ネットでデザインナイズ・マンションの定義を検索してみると、「定義には、きちんとしたものが無い」ということと「有名な建築士が独自のオリジナリティを出して建築したマンション」などというコメントが、多くのサイトに載っている。マンションは全て建築士が設計するわけだし、「有名」度合いやオリジナリティを判断できる目利きが、それほど世の中にいるはずもない。

デザインナイズ・マンションは、ほぼレイベロップターの思いのままに仕掛けられていることが想像できる。デザイナーを前面に出すことで、言い換えれば多少の広告費と設計費を支払うことによって、イメージと価値を高めたマンションということになる。そんな思惑どおりに事が運ぶのだろうかとも思うが、不動産業界でもデザインに多少の価値があると認識されたことはやや前進か。

## ネクサスワールドの資産価値

さてネクサスワールドについていえば、僕が中古で買った一〇年前には、バブル崩壊後の混乱相場だったからか、おそらく周辺のマンションと比べてほとんど差はなかった。それが、デザインナイズ・マンションという言葉が一般化するにつれて少し差が出るようになってきた。

おそらく、ネクサスワールドの住人たちは、自分たちの暮らす建物や街がデザインの

に優れていることを認識しているし、何らかのステイタスを感じていると思う。たとえば、事情があつてマンションを売りに出す状況になつても、周辺の相場より少し高め値段設定をして



写真一 ネクサスワールド全景。レム棟、コールハウス棟は仮囲いがかかって改修工事中。



写真二 ステイブン・ホール棟の住民パーティー風景。

## 3 コミュニティの価値

いるし、実際に買い手も付いているようだ。

ステイブン・ホール棟では、毎年度ほど住民によるパーティーが行なわれている(写真一②)。これは、建物が出来上って間もない頃から続けられているもので、自発的なパーティーなので何ら強制ということはなく、参加





写真一三 スティーブン・ホール棟。銀杏並木の一行は敷地内にある。

したい人が参加するというスタイルを守っている。同じように子どもたちを対象にしたクリスマスイベントなども行なわれていて、こうした緩やかな自治活動が住民同士の交流を深めるきっかけとして機能している。

パーティーの席などで他の居住者と話をしていると、よく建物のデザインが話題に上る。さすがにデザインがここまで特徴的だと、建物自体がある指向性を持った居住者を引きつけていることは間違いない。そのことが、結果

として居住者のコミュニケーションをスムーズにし、コミュニティの価値も高めているように思う。

パーティーも一つの手段ではあるのだが、それだけでは少々限界もある。数年前から福岡市の市民自治制度が変わったこともあり、昨年よりマンションの管理組合以外に地域の自治協議会が立ち上がった。この仕組みならば、所有者ではない居住者も対象となるので、より包括的なコミュニティ活動が可能になるはずだが、自発的な参加と



写真一四 周囲に柵が設けられたマウンド。マーサ・シュワルツによるデザイン。

しているために、構成員はまだ居住者の半数程度である。本来の民主主義からすれば、権利と責任を持つ市民全員が参画するのが筋だとは思いますが、まだ立ち上がったばかりで、なかなかそうもいかないようだ。今後の展開に期待するとしよう。

#### 4 公開空地と街としての価値

ネクサスワールド全体の特徴として、公開空地的な扱いをしたランドスケープデザインがある。いわゆる団地も含

めて通常のマンションでは、必ず敷地境界線に沿って明確なサインがあり、どこまでが私有の領域であるかが示されている。

しかし、ネクサスワールドでは、開発当初の街並みづくりの理念から、マンションの私有部分についても一部を公開空地として提供している。それによって容積率を緩和しているわけでもないの、完全に任意の公開空地である。たとえば、街路沿いの敷地が歩道と全く同じように舗装されているのだが、日常的にその場所を利用して人たちにとってみれば、ただ幅広い歩道があるように感じられる。並木としても二列に並んだ銀杏のうち、建物側の一列分は各マンションの持ち物である。実は街路樹の管理は市の方で行なっているのだが、行政との間であまり細かい取り決めはなく、何となく街路樹の一部として扱われているようだ。こうした管理形式は経費的な無駄もなく、街の景観をよりよく保つ意味で効果的である(写真一三)。

しかし街路側ではないマンション同士に挟まれた空地の扱いについては、問題が残る。たとえば、スティーブン・ホール棟の北側にある空地には陸に上がった鯨のようなランドスケープ・オブジェが配置されているのだが、子どもたちの遊び場として考えられた





写真一5 最近改修されたマークマック棟。右手のマウンドは子どもたちがよく利用している。

あろうデザインも、そのまわりにネットが張り巡らされて、結局は使えない状態になってしまった(写真一4)。敷地自体はマンションの私有地なので、何か事故などがあった場合に管理組合が責任を問われないようにということだ。このマウンドも少し前までは、子どもたちが自由に使っていて、よく上に登っているのを見かけていただけに、残念である。たとえ落ちたとしても、それほどの高さでもないし、下は土なので大怪我をするようにも思えないのだが。

同じようなマウンドでも、大きな交差点に面した場所にある瓦貼りのマウンドの方は、地域の子どもたちに非常によく利用されている(写真一5)。管理のことで考えれば、こちらも同じように使用禁止になりかねないが、そのへんは街並みを豊かにしたいという管理組合の良心なのだろう。

さて、今の日本では、公開空地の管理責任は所有者にあるらしい。分譲マンションの場合、公開空地をつくることによつて容積率が上乘せされれば、多少は住戸価格が下がるかもしれない

が、建て込んだ分だけ居住環境が悪化し、その後の管理費も払い続けるとすれば、居住者にとつて得られるメリットはほとんどないといつていい。

ネクサスワールドの場合には任意の公開空地なので、容積率のメリットすらない。しかしそれでも、この仕組みは明らかに街並みを美しく快適にしているので、街としての価値を向上させている。それが維持できているのは、居住者の見識と良心である。できればこうした公開空地は、行政が管理するのが良好な街並みをつくる上での理想だと思うが、そうなるのかえって行政らしい責任回避の論理が勝つて、がんじがらめの管理になるかもしれない……と考えると今の方がマシか。

## 5 改修工事の実施と居住環境を維持する仕組み

さて、分譲後一五年以上が経って、ネクサスワールドにも大規模修繕工事の時期がやってきた。当初のデイベロツパー系列の管理会社が地区の管理から手を引いたこともあって、各棟の横のつながりも薄れてきた。それでも各管理組合は、時々情報交換をしながらあるいは少し張り合いながら、当初は非常に少なかった修繕積立金を大幅に値上げし、長期修繕計画を立てて、確実に工事を実施してきている。

先述した公開空地の取り扱ひも管理組合によつて様子が異なるのだが、それでも街並みも全体の統一感も良好に維持できているのは、やはり開発当初の強いデザインポリシーがあるおかげだろう。

公開空地の仕組みや互いに調整された建物のスカイラインは、街並み全体に統一感を与えているし、それぞれに特徴的な住戸構成や建築家の個性が前面に出た外観は、多少マニアックともいえる居住者呼び寄せ、各棟同士の競争意識をおおる仕掛けになっている。それが結果として、居住環境を維持するモチベーションとして働いている。

「デザインナイズ・マンション」という言葉のように、デザインを単なる付加価値として表面的な意味だけで捉えたのでは、流行の移り変わりとともに、早晚価値は無くなってしまふかもしれない。売り手ではなく居住者にとつては、デザイン自体よりも、それを支えるポリシーこそが重要なのだと思う。

末廣香織 / すえひろ・かおる

九州大学大学院人間環境学専攻助教  
一九八四年、九州大学工学部建築学科卒業。八六年、同大学院修士課程修了。SKM設計計画事務所勤務を経て、九四年Perlage Institute 建築大学院修了。この間、Herman Herzberger 建築設計事務所勤務を挟み、九州大学工学部建築学科助手を経て現職。九八年よりNKSAーキテクツ共同主宰。

## 最近の動き

## 平成一九年度上半期事業が報告された

定例理事会が一月二日に開催された。議案に先立ち、理事長から財団を取り巻く環境に触れ、公益法人制度改革の現況と今後の見通しや創立六〇年記念事業の進捗状況について簡単なコメントがあった。

その後、議案の審議に移り、最初に報告事項として、平成一九年度上半期事業報告があった。上半期の事業は、総体として一九年度事業計画どおりに順調に推移しており、予算の執行にあたっては予定どおり進行している旨の説明があった。

報告の中で特に、住総研の出版助成に対する期待が高まってきているのか、助成対象となる出版が増え予算との関係で選択に苦慮している旨の発言があった。

次に、議決事項として、研究運営委員の選任に移り、今年限りで退任される初見学、深尾精一両委員の後任として、小林秀樹（千葉大学）、松村秀一（東京大学）の両氏が選任された。

最後にその他として、創立六〇年記念事業の進捗状況の中では、「住総研 清水康雄賞」の選考委員の選出が承認されると同時に、記念シンポジウム、「住総研 清水康雄賞」第一回贈呈式・記念講演会と創立六〇年記念パーティの日程（平成二〇年一月六日）が決定した。

また、公益法人制度改革の状況と住総研の対応の中では、改革の経緯とスケジュールが説明された後、公益法人制度改革に対応し移行を速やかに実現するために移行検討委員会が設立された旨の説明があり、承認された。

以上を持って一二月理事会は滞りなく終了した。

## 2007年

- 10/ 5 第5回住宅研究史委員会
- 10/16 第80回図書情報委員会
- 10/23 第92回すまいろん編集委員会
- 10/25 第6回住宅史料委員会
- 11/22 定例理事会
- 12/ 1 第176回江戸東京フォーラム／第3回「東京の地域学を掘り起こす」シリーズフォーラム「菓鴨の賑わいの原点をさぐる—江戸の拡大と菓鴨地域」
- 12/15 第73回すまいろんミニシンポジウム＋見学会「谷根千新商店会—谷根千の新しい波」
- 12/23 第20回住教育フォーラム「子どもの生命力 地域の生命力を育む—住まうこと・生きること・食すること」

## 2008年

- 1/12 第177回江戸東京フォーラム／第4回「東京の地域学を掘り起こす」シリーズフォーラム「発掘資料からみる江戸東京の連続性・非連続性」
- 1/13 第121回研究運営委員会
- 1/14 第7回住宅史料委員会
- 1/22 第34回江戸東京フォーラム委員会
- 1/23 第93回すまいろん編集委員会
- 1/29 第81回図書情報委員会
- 2/22 第67回住教育委員会
- 3/ 「住総研 清水康雄賞」選考委員会
- 3/ 定例理事会
- 4/ 5 第9回「住まい・まち学習」実践報告・論文発表会
- 4/12 第122回研究運営委員会
- 4/ 「住総研 清水康雄賞」選考委員会
- 5/ 定例評議員会
- 6/ 定例理事会
- 6/13 キックオフミーティング
- 7/12 第28回住総研シンポジウム

## 二〇〇六年度研究助成論文査読始まる

二〇〇六年度（二〇〇五年度研究論文を含む）三七編の研究論文が提出された。

二〇〇七年二月から、それぞれの論文の「研究評」作成のための査読が開始され、二〇〇八年一月の研究運営委員会で審議された。ここで確定された「研究評」は、二〇〇八年三月に発行予定の「住宅総合研究財団研究論文集No.34」に研究論文とともに掲載される。

## 特定課題研究委員会の活動

昨年度に発足した三つの委員会は二年目を迎え、成果をまとめる活動を実施している。

## 「住宅研究史委員会」

住関係分野における研究史の体系的整理分類を行なうことにより、住研究の指針および研究助成論文の位置づけを明確にする

ことを目的とした委員会は、創立六〇年に向けて、成果を出版するべく活動している。

## 「コレクティブハウジング研究委員会」

スウェーデン現地調査（八月）の調査報告書作成中のほか、コレクティブハウジングのビジネスモデル作成のための、ケーススタディ検討の準備作業を行なっている。

## 「住宅史料委員会」

住宅研究に役立つ住宅史料の顕在化を図ることを目的に設立した委員会は、委員会の下に三つの研究会を設け、活動している。

## 恒例の財団交流会開かれる

一月二日、昨年と同様に財団の先輩、職員への感謝の気持ちを込めて、パーティを開催した。

当日は中庭に新設された天幕の下、恒例のパーベキューを囲んで、楽しく和やかに時を過ごした。



### 「住総研 清水康雄賞」選考委員決まる

一二月の理事会で承認された選考委員は在塚礼子、内田雄造、波多野純、初見学、深尾精一、西川祐子、村田真の諸氏である。また、二九名の推薦人から推薦された候補者の中から、三月および四月に開催される選考委員会で複数名が選出される予定。

### 研究助成に関するアンケート発送

創立六〇年を期に、研究助成についても、今までの実績を振り返り今後のあり方を検討することになり、アンケート調査を実施することになった。

直近の一〇年間で研究助成を受けられた主査の方々にご意見・ご提案をいただき、今後の参考にさせていただきたいと考えている。助成対象者から意見を聞くのは、住総研としては初めてのことで、質問内容については一部の研究運営委員から助言をいただき、質問項目の整理を行なった。内容は、助成制度に関する改善点や助成論文の位置付け、助成の効果、助成に対する住総研のスタンスなどである。

一二月末現在、約二二〇人に送付を済ませ、回答が毎日届いている。データの一部は、本年七月の住総研シンポジウム「住宅研究(仮題)」で、提供情報の一部として活用する予定である。また、分析結果は、『すまいるん夏号』に公表するとともに、中長期運営計画に反映する予定である。

### 図書室だより

#### 火災保険特殊地図を購入

二〇〇七年一〇月に開催された第八〇回図書情報委員会にて火災保険特殊地図(以下火保図)の購入が推薦され、当図書室で受け入れた。主として戦前の旧東京三五区(現在の東京三三区)、および戦後東京都の中京区新京極、大阪市大阪駅前と道頓堀付近の地図である。

火保図は、都市史研究において重要な史料であり、ぜひご利用いただきたい。

#### 景観に関する資料を受入

木村万平「京都破壊に抗して」、中島晃「景観保護の法的戦略(以上かもがわ出版)、和田幸信「フランスの景観を読む」(ぎょうせい)、金澤成保「風土と都市の環境デザイン」(ふくろう出版)、中央アーキ「新スケープ 都市の異風景」(誠文堂新光社)、森山雅幸ほか「ランドスケープアーキテクチャーの起点」(ぎょうせい)、浅川昭一郎「北のランドスケープ 保全と創造」(環境コミュニケーションズ)等を受け入れた。

#### 図書室内

開室時間：九：三〇～一六：〇〇

(二二：〇〇～一三：〇〇は係員対応業務は休み)

休日：土曜日 日曜日 祝祭日  
利用資格：一八歳以上の方  
利用形態：完全開架式(資料貸出はしておりません)  
詳細お問い合わせは：

http://www.jusoken.or.jp/tosyofront.htm

### 新刊だより

#### 印刷助成による書籍

● 下宿屋という近代—Geshukuya, A Modern Age Tokyo  
著者：高橋幹夫

A5版・一四二ページ  
定価二二六〇円(本体二〇〇円)



#### 出版助成による書籍

● 違反建築ゼロ—住まいの安全・神戸の挑戦  
著者：増淵昌利  
学芸出版社・B6版・二三八ページ  
定価二二〇〇円(本体二〇〇円)



#### お詫びと訂正

前号(二〇〇七年秋号)掲載のミニシンポジウム「洋館再考—なぜ残るか?—」コンドルからヴォーリスへ」で、28頁上段11〜13行目、「ヴォーリスが村野藤吾さんと同じ年の生まれ」とあるのは誤りでした。正しくは、ヴォーリスは一八八〇年生まれ、村野藤吾さんは一八九一年生まれです。

次号予告  
2008年春号  
四月発行

### 特集「谷中はコレクティブタウンか」

〈焦点〉暮らしたい町とは? 手嶋尚人(東京家政大学)  
〈紹介〉谷中のまちな表/この二〇年の谷中の出来事 推原晶子(たいとう歴史都市研究会)

〈ミニシンポジウム〉  
谷根千新商店会  
扇谷京子(ギャラリーKINGYO)  
箕入建志(往來堂書店)  
山崎範子(谷根千工房)  
司会：手嶋尚人(東京家政大学)

〈論議〉  
まちづくりとコレクティブタウン  
福川裕一(千葉大学)

外国人旅館「澤の屋」—まちが旅館だ  
澤功(澤の屋オーナー/観光カリスマ)  
谷中の不動産価値とは何か

外から谷中を見る—散歩者の視点  
山口昌彦(散歩の達人)編集長  
〈すまいるのテックノロジー〉  
谷中のコーポラティブハウスに暮らす  
清崎裕子

〈私のすまいるん〉  
明治の屋敷「市田邸」に間借りして  
中村文(東京芸術大学)

〈ひろば〉  
母とコーポラティブに暮らす  
山口裕

〈すまいる再発見〉  
「平柳田中邸」の現在  
鞍懸章乃(文化財保存計画協会)  
〈図書室だより〉  
ギャラリー・タイセイ!ルコルビエエコレクション  
林美佐(ギャラリー・タイセイ)  
〈住総研ニュースレター〉

タイトルは仮題 執筆者は変わることがあります。

# 研究・印刷・出版助成 募集開始

## — 二〇〇八年度 住宅総合研究財団助成募集概要

### (1) 研究助成

対象 象…住関係分野の研究とし、他分野に及ぶ学際的な研究を含む。

応募資格…当該研究のためのグループとし、個人、既存の団体・組織を除く。

件数・額…三〇件程度、一件当り一〇〇～二〇〇万円程度。

研究期間…二〇〇八年六月一日～二〇〇九年一〇月三十一日までの一七か月間。

公開 刊…研究論文は、当財団発行の『住宅総合研究財団 研究論文集』に収録し、関係機関へ寄贈するほか、丸善株式会社から発売する。

### (2) 印刷助成

対象 象…住関係分野、あるいは、他分野に及ぶ学際的な優れた研究でありながら、公刊の機会に恵まれない、原稿が完成している研究成果。

応募資格…グループ、個人を問わないが、既存の団体・組織を除く。

件数…数件程度。

内容 容…当財団が印刷・公刊し、著者、関係機関へ寄贈するほか、丸善株式会社から発売する。

### (3) 出版助成

対象 象…住関係分野、あるいは、他分野に及ぶ学際的な優れた研究でありながら、公刊の機会に恵まれない出版予定の未発表の研究成果。

応募資格…グループ、個人を問わないが、既存の団体・組織を除く。

件数・額…一〇件程度、一件当り一〇〇万円迄。

内容 容…出版経費の一部を出版社に直接送金する。

### (4) 共通事項

選考方法…当財団研究運営委員会にて選考し、理事会で決定する。

応募方法…所定の申請用紙により、財団あて提出する。

応募期限…研究助成は二〇〇八年二月末、印刷助成および出版助成は二〇〇八年五月末（消印有効）。

申請用紙…当財団インターネット・ホームページからダウンロードする、または、返信用封筒（角二封筒に宛名を明記し一四〇円切手を貼る）を同封して申し込む。

### 「おもひごと」のご購読について

● 発刊日は原則として、冬号一月、春号四月、夏号七月、秋号一〇月です。したがって、送付開始は、購読料受領後の最新号とさせていただきます。なお、購読手続きには約一週間かかりますので、お含みおき下さい。

● 購読満了時にご通知いたしますので、引き続きご購読いただきますよう、お願い申し上げます。

● バックナンバーのお求めにもおこたえしております。ご希望の方は、あらかじめ在庫の有無、送料を左記財団まで、ご確認下さい。

購読料は次のとおりです。

一年間 二〇〇〇円（送料共）  
三年間 五〇〇〇円（送料共）

お支払い方法

● 領収書は、郵便局の払込票兼受領証で代えさせていただきます、財団からは改めて発行いたしません。

● 購読期間中の購読中止による購読料返金はいたしません。

「すまいるん」は次の店頭でも販売しておりますので、ご利用ください（店頭での予約購読の受け付けはしていません）。

● 南洋堂書店 千代田区神田保町 1-1-21  
電話(03)3291-1338

財団法人住宅総合研究財団

〒156-0055 東京都世田谷区船橋4丁目29番18  
郵便振替 東京 0011013166339  
電話(03)3484-5001 FAX(03)3484-5794

申請用紙申し込み先・応募先 財団法人住宅総合研究財団

〒156-0055 東京都世田谷区船橋4丁目29番8号 電話・03・3484・5381 FAX・03・3484・5794

URL : <http://www.jusoken.or.jp/> E-mail : [kenkyu@jusoken.or.jp](mailto:kenkyu@jusoken.or.jp)

研究・印刷・出版助成係



## 欧米・近代主義の模倣にあらず、日本の伝統習慣を団地に継承

多様多彩な技術者集団で誕生した公団住宅

### 小畑 晴治

#### 日本住宅公団の誕生

一九五五年七月二五日、日本住宅公団は誕生した。世に言われる「五五体制」、すなわち社会党の右派と左派が十月に、自由党と民主党が十一月に統合されるよりも前であった点を念頭に置きたい。また、初代総裁・加納久朗が民間人で、当時次々に倒産していた造船会社建て直しに手腕を発揮した銀行家で、戦前には海外駐在の経験もあった人だったという点、また発足時に集まった技術者が、旧内務省管轄の出身以外に、大学・自治体・設計事務所・ゼネコンなど幅広い領域の技術者であった点など、極めてユニークな事業体であった点を前置きとしたい。

#### いきなり年間一万二千戸の発注

昭和三〇年は、「もはや戦後ではない」と言われ始めた年で、ようやく生活や住宅に人びとの意識が向くようになったとはいえ、街にはまだバラック住宅や、同居住宅や間借り住まいの家々が溢れていた。鉄筋コンクリート構造の設計ができる技術者が少なく、施工経験のある業者もわずかしかなかった中で、翌年三月までの八か月で一万二千戸を発注したことは驚異的であった。同潤会が関東大震災後十数年で、仮設住宅を含め一万二千戸弱（うちRC造アパートは二千五百戸）建設したのと比べてのことである。

こうした効率性の裏に、多彩な出身母体の技術者の混在があった。標準設計手法、工業化（量産）工法の開発、都市計画、住棟配置の地域空間を統合する計画手法、居住者の生活実態を踏まえた建物・部位・部品・細部空

間の設計などに、多彩な領域技術者の知恵・知識・工夫が練り合わされた。正に走りながらの「摺り合わせ」。創意工夫を、実務的、実践的に行なったのである。

#### モダニズムに対する公団流の工夫

当時、国も国民も、日本はまだ近代化途上と自認していたが、住戸住棟設計や団地設計が欧米のコピーではなかった点に着目する必要がある。公団住宅といえば、『2DK』がステレオタイプとなっていたが、後述の『3K型住宅』の存在を知らないと、その本質は見えてこない。他の建築要素や屋外空間要素でも、欧米のモダニズムの潮流とはかなり違ったものであった点も忘れてはならない。

最も初期の「公団住宅らしさ」は、「風呂」(洋バスではなく)があったことと、「オープン・バルコニー」があったことである。少し遅れて、「洋風便器」「ステンレス流し台」がシンボルとなる。その「風呂」へのこだわりは、今日も、伝統生活習慣あるいは日本独特の住宅部位要素として受け継がれている。ホテルや途上国の高級住宅に見られる洋式バスルームと大きく異なっている(図1)。

集合住宅のオープン・バルコニーは、植民地様式といわれたほどに、当時の欧米では希なものであったが、今や北欧や北米でも新築や再生工事での設置が一般的になっている。ちなみに、同潤会アパートにはバルコニーはなく、各戸の風呂も無かった(図2)。

配置設計やオープンスペースの設計にも、欧米の団地にはない工夫があった。当時の竣工写真を見て、裸地や芝生の中に平行配置の

住棟が並んでいる印象や先入見を持つ評論家が多かった。コスト削減で細い苗木が植えられていたためである。経年後の居住者の評価だけでなく、三、四十年経た今日の状況から、屋外景観や遊び場計画がいかに巧みに構想されたか理解できる。欧米やアジアの近年の団地の屋外空間が、「日本(の団地)風」に「ランドスケープ・ガーデン風」になってきたのが一九八〇年代以降であるが、公団では、多少の粗密はあったにせよ初期から導入されている。ちょうどその頃、台湾で「日式住宅ブーム」があり、その特徴の一つが住棟間の「庭園化」となっていた。

日照重視の南面平行配置もかなり採用されたが、一方で地形や高低差を活かす設計風土性や、周辺環境との調和を加味する団地設計(住棟配置や道路線形)も各所で導入された。近代主義ドグマの「国際様式」や「機能主義」の考えとは一線を画す計画がかなりなされていたのである(図3、4)。

#### 意外に人気の高かった「3K」

公団住宅は2DKといわれるくらい「2DK住宅」は画期的であった。「DK型」の「食寝分離」という生活改善の啓発思想、「日当たりの悪いジメジメした台所」から「南向きの明るいダイニングキッチン」への衛生思想は、国民の多くが受け入れ、識者やジャーナリストもこぞって推奨した。これに反し、「K型」(具体的には、2K、3Kなど、3K型はかなり大量に供給され、昭和三七年に2DKを上回った)では、キッチン隣接の畳敷きの部屋でちゃぶ台で食事をする想定になっている。

図一3 高根台団地 (地形対応配置)

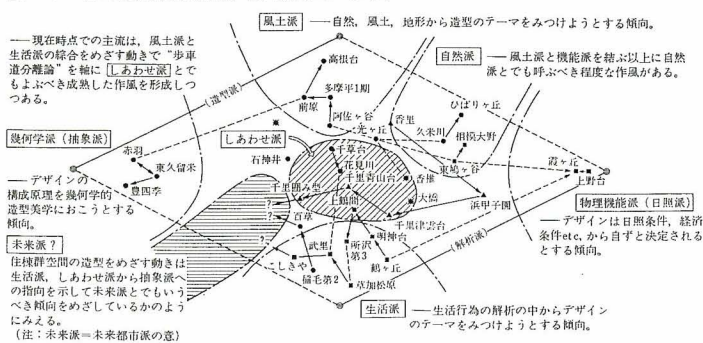


図一2 バルコニー (武里団地)

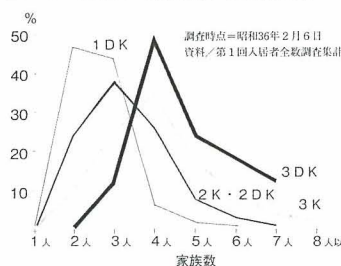


図一1 初期の公団住宅の風呂

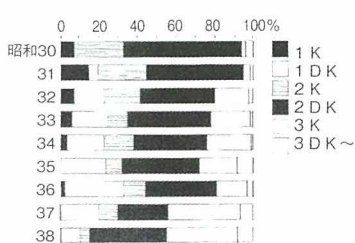
図一4 団地設計技法分類 (杉浦進氏による)



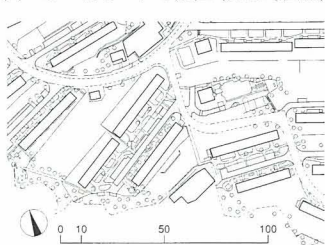
図一6 居住者の家族数 (公団住宅)



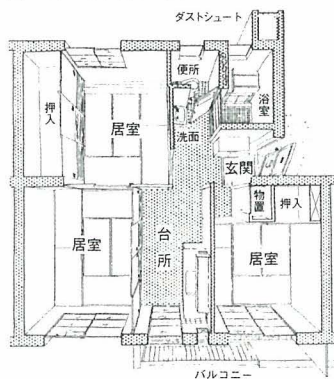
図一7 2DKと3Kの建設戸数



図一9 NSペアの配置 (公田町団地)



図一5 3K型プラン



図一5~8は、『日本住宅公団10年史』より

図一8 遊び場の環境 (見守り考慮)



振り返ると、同潤会アパートの世帯用住戸も『2K型』であった。本流思想とかけ離れていたが、三、四大家族で子どもが思春期になった場合などに、はるかに対応性のよい『3K住宅』の人氣ぶりや評価の声は、見落とされがちである。「食寝分離」に対して「就寝分離」の重要性が標榜されたが、3Kの担当は、3DKを組めない面積制約の厳しさと世評の低さに戸惑っていた。そうした中で、2DKの「呪縛」を乗り越えた取り組み、いわば公団住宅史のサブカルチャーである。こうした実用住宅の誕生にも、多彩な技術者混在がうまく機能していたと考えられる(図一5~7)。

子どもの遊び場  
住宅地は「子どもを育てる」、あるいは「子どもが育つ」大切な場であることを意識した取り組みも数多くなされた。一〇〇m以内にプレイロット(ブランコ・砂場・滑り台のある)を設ける設置基準だけでなく、防犯安全性や冬季の日当たりなど環境にも熟慮して設置された。通常の階段室は北向きであるが、南向きにすれば入り口付近に日当たりのよい幼児用の遊び場ができるので、通常の北向き階段タイプと向かい合わせるNSペア配置にし、アクティブな空間を一つおきに構成する工夫なども試みられた(図一8、9)。

むすび  
ここでは、初期の公団住宅の設計面を主に紹介したが、大量建設でコスト低減と品質確保の両立を目指し量産工法をまちづくりに活用した取り組みや、異なる出身の技術者の混在効果を発揮し、民間の技術力をポジティブに生かし、集合住宅建設技術の普及効果を図った点なども、記憶に留めておきたい。

小畑晴治/こばた・せいじ  
財団法人日本開発構想研究所理事。  
一九七〇年、早稲田大学理工学部建築学科卒業。日本住宅公団本社建築部設計課長、独立行政法人都市再生機構都市住宅技術研究所長などを経て、二〇〇五年より現職。



## 編集後記

ひよんなことから公営住宅計画に関わることになったのが運の尽きで、とうとう『すまいるん』で編集を担当するまでになってしまった。建築計画を職能としながらも、これまでは、住宅という分野を敬して遠ざけてきたといった状況であったので、なんとも居心地が悪いが、それでも「(広義の)デザイン」について正面から議論することが何故か憚られるという、私自身が実際に体験した、公営住宅計画の現場での違和感をなんとか明解にしてみたいと考えた。

それ故に編集に際しては、あえて「デザイン」から切り込むことにしたが、一方で、広範な公営住宅を取り巻く課題を矮小化しないよう気を配った。具体的には、これまでの公営住宅計画に関するミニシンポジウム、現状のデザインについてのレビュー、その先のデザインに関する鼎談と、過去・現在・未来のそれぞれにおけるデザインサイドの格闘を総括する縦軸と、経済、行政、建築の三分野を

中心とする領域横断的な論考群の横軸とで、特集全体を構成することとした。改めて全体を通してみると、私自身も当初はおぼろげであった課題の輪郭が、かなり明確になってきたようにも思う。

公営住宅を一般住宅として建て替え、事後にパウチャイを介してソーシャルミックスを実現するというアイデア(荻原駒井)、都市再生戦略の中で、公営住宅地は高いポテンシャルを持っているという指摘(小林、千葉、西沢)、福祉観再考の起点としての意味(小林、小野田、さらにはコミュニティから都市構成要素へといったデザインの転換(千葉、西沢)など、公営住宅をフィールドにまだまだ考えることは多い。そしてそれらには、やはり行政マンの総合能力(荻原、富永、伊藤)が鍵を握りそうだ。

編集作業にあたっては、編集委員の方から愛情ある叱咤・激励・サポートを頂き、バネリスト、執筆者の方々からは多大なご協力を頂いた。本誌が、都市居住の新たなプロトコルについて考えるきっかけになれば嬉しい限りである。

(本号責任編集 小野田泰明)

### 住宅総合研究財団(略称「住総研」)は

昭和二十三年、当時の清水建設社長・清水康雄により、戦後の窮乏した住宅問題を、住宅の総合的研究、および成果の公開、実践、普及によって解決することを目的として設立された財団法人であります。

現在は住宅に関する研究助成事業を中心とし、「住宅総合研究財団論文集」等を発刊、また住に関する専門図書館、セミナー室等を整備、公開、社会のお役に立つよう、公益事業に努めております。

この「すまいるん」は、活動の一環として、成果の一端を、市民、実務者、研究者の皆様により広く、より手軽にご理解いただくとともに、その意見交流の場になることを願って刊行(季刊)されているものです。ご利用のほど、よろしくお願い申し上げます。

季刊 すまいるん 2008年冬号

二〇〇八年一月二〇日発行

頒価 500円

発行 財団法人 住宅総合研究財団

発行人 峰政克義

〒156-0055 東京都世田谷区船橋四丁目29-8

TEL (03) 3484-5381

FAX (03) 3484-5794

E-mail: jusoken@mxj.mesh.ne.jp

URL: <http://www.jusoken.or.jp/>

\* 委員長

編集委員

片山和俊 (東京芸術大学建築科教授)

小林秀樹 (千葉大学工学部教授) \*

中谷礼仁 (早稲田大学理工学術院准教授)

服部宏生 (千葉大学大学院名誉教授)

野城智也 (東京大学生産技術研究所教授)

制作 建築思潮研究所

印刷・製本 慶昌堂印刷株式会社