

公共集合住宅の寿命

首都大学東京名誉教授
深尾精一
Seichi Fukao

ヨーロッパでは、社会住宅・公共集合住宅の改善が着実に進んできた。たとえばオランダでは、日本と同じ階段室型中層集合住宅のリノベーションがかなり行われており、改修設計技術としても参考となる事例が少なくない。

四階建ての集合住宅の階段室に小型のエレベーターを設置し、屋上に鉄骨造で大きな窓の住戸を増築した事例、五階建ての長大な集合住宅の内部にエレベーターを設置し、屋上に木造で二層のテラスハウスを増築した事例、五階建ての屋上にアルミのユニット住宅を二階分載せ、居ながらにして事業性を向上させた事例などがある。中層集合住宅へのエレベーター設置は、かなりの数が行われている。そして、特筆したいのは、それらの事例がリノベーションの結果、景観上も改善され、建築としてより魅力のあるものになっていることである。それに対し日本では、若者を惹きつけるようなリノベーション事例はほとんど見当たらない。近視眼的な費用対効果に縛られているのであろうが、それでは、真の意味での建築ストック活用はできないであろう。

一団地という問題点

フランスでは、個々の建築についてはそれほど

公共集合住宅の大量のストック

公共集合住宅の長寿命化も大きな課題である。独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）の賃貸住宅だけでも約七五万戸のストックがあり、全国の公営住宅は、その三倍近い管理戸数である。そして、UR都市機構の賃貸住宅については、例えば、そのかなりの部分が昭和四十年から五十年代に建設されている。それ以前に建設されたものは既に建替えが進められたが、今後は財政的な観点からも、すべてを建替えるわけにはいかず、多くを使い続けざるをえない状況にある。そのため、UR都市機構では、ソフト・ハードの両面から、検討が行われている。それらのストックの多くは、様々な面で現在の住要求に適合していない。しかし、建物単体の費用対効果を考えると、住戸改善に大きな投資をすることもままならない状況である。

公共集合住宅のリノベーション

公共集合住宅のリノベーションとしては、東京都による一九九八年頃の都営住宅のスーパーリフォーム事業がある。片廊下型の中層集合住宅にエレベーターを設置し、台所などの水廻りを一新する改善などが行われている。

大胆なリノベーションは行われていないものの、パリやリヨンなどの郊外の団地レベルでは、大胆な再生事業が行われている。フランスでは、一九六〇から七〇年代に長大な住棟で構成される団地が建設されたが、今世紀に入ってからリノベーションでは、それらを切断・減築して建物を細分化するだけでなく、減築部分に道路を通すことにより、団地の敷地の細分化を図っている。これは、団地という周辺と隔絶された居住地を、普通の街区に戻そうという試みであり、大いに参考にすべきであろう。

第二次世界大戦後につくられた「団地」は、急速に大量の住戸を供給するために、それまでとは異なる様々な計画手法が導入された。批判されている画一的な設計も、効率的に供給するための止むを得ない手段であった。

そのなかで、団地という計画手法は、緑豊かな環境の形成・コミュニティを醸成する、パブリックな空間の創出など、肯定的な面が強調されるが、一方で、大量の住宅建設による自治体の負担を軽減するために、基本的なインフラであった「道路」をできるだけ少なくするという手段であったことは否めない。建設時には効果的であったこの手法は、個々の住棟をリノベーションするにあたっては、建築基準法八十六条によ

一九九九年には、公営住宅の改修を後押しする仕組みとして、国土交通省がトータルリモデル事業を開始している。多くのストックとなっている階段室型中層集合住宅の団地を主対象として、エレベーターの設置を条件に、費用対効果が一定の基準以上になる公営住宅の改修工事に補助を行うという制度である。この事業の成果はあまり知られていないが、全国各地で意欲的な改修が試みられた。住戸面積を拡大する大規模改修なども行われている。しかし、その後、地方自治体の財政難などもあり、公共集合住宅のリノベーションはあまり進んでいない。

公共集合住宅の建設は、すべての住宅と同じように、一九七二年前がピークであり、七〇年代にストックの三分の一が建設されている。それらが築後二五年から三〇年ほどで、二〇〇〇年前後にトータルリモデルが試みられたのであるが、四〇年後の現在でも当時と変わらない状況なのである。そして、この空白の十数年の間に、居住者の高齢化や単身居住が進み、住要求は確実に変化している。

ヨーロッパにおけるリノベーション

一方、同じように、第二次世界大戦後に大量の住宅供給がなされ、「団地」を形成してきたヨ

る一団地認定を適用して建設されたこと、すなわち接道していない住棟だらけであることが建物の改善にとって大きな障害となっている。

フランスでは、街区再構築のために、国が設立した組織が三分の一の補助を行っている。団地による住宅の大量供給が、その当時、インフラへの投資を節約したものであったのだとすれば、団地を普通の街に変容させるためには、国が追加投資をすべきではないだろうか。

公共集合住宅の長寿命化のために

団地の集合住宅を長寿命化するためには、それらが立地している街が時代とともに自然に変容していく必要がある。高度成長期に現代建築として建てられた個々の建物は、低い階高という決定的なキャパシティの貧しさがある。そのため、すべてのストックを使い続けるのは無理があろう。団地ごとに個別に最善の解を求めて今後の活用を考えることが必須である。そのためにも、街区構成、道路と建物の関係の望ましい姿を議論すべきではないだろうか。団地と公共集合住宅は、我々の先輩たちが戦後の困難な時期に、最大限の努力をしてつくり上げたものである。それを尊重しなくては、長持ちする建築のあり方を考えることはできない。