

現代集合住宅の リ・デザイン

日本建築学会編

事例で読む「ひと・時間・空間」の計画

都市とかかわる個人空間
共用空間でつながる住まい
サービスを付加した住まい
公私境界のデザイン
時間の経過と住まい
居住者が育てる居住空間
住戸・住棟の再生と活用
過去と今をつなぐ建替え

はじめに

日本の“集合住宅”には近代化の過程の中で刷り込まれた南面配置やnLDKなどの定型化、プライバシーやセキュリティ偏重の閉鎖化などの固定概念が内包されている。いまの集合住宅の計画には、このような固定概念、民間デベロッパーの収益構造、多様な法規制による要求条件などの枠組みがある。これらの枠組みを疑ってからなければ集合住宅の計画は革新的にはならない。本書のタイトルである「集合住宅のリ・デザイン」は、このような集合住宅の枠組みを超えて、新しい集合住宅の計画を考えることである。

集合住宅が日本人の一般的な住まいとなってからかなりの時間が過ぎ、当時計画された集合住宅は、現代の要求に十分に対応しきれていない。当時は、サスティナブルという発想が十分にあったわけではない。新しく計画される集合住宅は、サスティナブルな計画であることが十分に考えられている必要がある。つまり、将来につけを残さない計画が必要になる。このことを考えることが「集合住宅のリ・デザイン」のもう1つのテーマである。

このように、リ・デザインのあり方を深く探し、“住みたいと思う集合住宅をつくること”が、画一的な集合住宅にはない新しい計画とモデルをつくり出す可能性を秘めているのである。

2004年に彰国社から発刊された『事例で読む 現代集合住宅のデザイン』は、集合住宅計画の豊富な事例を紹介しつつ、同時に、住まい方調査等を通じて深く掘り下げた評価情報を示すことで、幅広い読者を得た。特に実務者が企画・設計をする際には重要な参考文献となっている。その発刊から6年が過ぎ、その間に集合住宅をとりまく環境にもさまざまな変化が起き、続編を待望する声が強まった。このような声に応えて、その後から現代までの最新テーマと現代集合住宅の事例を取り上げた本書が生まれた。

本書の構成は8つのテーマからなり、豊富な事例を対象とし、研究者による調査等を交えて解説している。紙面構成は、概要を簡単に知りたい読者は左頁を読み、より深く検討したい読者は、調査データで解説された右頁を読むことによって有用な情報が得られるようになっている。

本書は、建築設計者がクライアントである事業主を説得するために大いに役立つだろう。また、集合住宅研究を専門とする学生や、集合住宅の企画や計画についたばかりの新人にも利用されるものとなろう。さらに、集合住宅に関する知識と教養を高めたい建築の専門外の一般読者にも最適である。ここには、先端の研究成果からみた、住みたいと思う集合住宅計画のポイントが語られている。

本書によって、集合住宅に関わる実務者、学生、そして集合住宅に実際に住むユーザーなどさまざまな人々に読んでいただき、“住みたいと思う”新しい集合住宅のモデルと建築の形が生まれ、日本の集合住宅計画の質が高まっていくことを心から願っている。

日本建築学会 建築計画委員会 住宅計画小委員会
同 出版ワーキンググループ

■日本建築学会 建築計画委員会（2009年度）

主査：布野修司（滋賀県立大学）

幹事：宇野 求（東京理科大学）

大原一興（横浜国立大学）

菊池成朋（九州大学）

角田 誠（首都大学東京）

藤井晴行（東京工業大学）

■日本建築学会 建築計画委員会 住宅計画小委員会（2009年度）

主査：高田光雄（京都大学）

幹事：鈴木雅之（千葉大学）

委員：川崎直宏（市浦ハウジング&プランニング）

小林秀樹（千葉大学）

定行まり子（日本女子大学）

佐野こずえ（近畿大学）

篠崎正彦（東洋大学）

瀬渡章子（奈良女子大学）

園田眞理子（明治大学）

高井宏之（三重大学）

田中友章（明治大学）

初見 学（東京理科大学）

森保洋之（広島工業大学）

山口健太郎（近畿大学）

山本 理（長谷工総合研究所）

■日本建築学会 建築計画委員会 住宅計画小委員会

出版ワーキンググループ（2009年度）

主査：佐々木 誠（日本工業大学）

委員：鈴木雅之（千葉大学）

安武敦子（長崎大学）

杉山文香（昭和女子大学）

篠崎正彦（東洋大学）

はじめに………3

序 集合住宅のリ・デザインへ………7

01 都市とかかわる個人空間

1-1 ワークスペースを備えた住空間 SOHO集合住宅の可能性………14

①シティコート目黒（東京都目黒区）

1-2 複数拠点居住 「1家族＝1住戸」にとらわれない住まい………16

①河田町コンフォガーデン（東京都新宿区）

1-3 都市単身者の住まい ワンルームを組み込んだ集住計画へ………18

①同潤会江戸川アパート（現存せず、東京都新宿区）

1-4 単身女性が所有するマンション インテリアへのこだわり………20

①パークリュクス本郷（東京都文京区）

1-5 アキハバラに建つ超高層集合住宅 「個」と「コミュニティ」の2つのライフスタイル………22

①東京タイムズタワー（東京都千代田区）

コラム01 高級アパートメントのプランニング………24

02 共用空間でつながる住まい

2-1 他人と同居するゲストハウス ホテルと賃貸住宅の間にある住まい………26

①ハウスNY（東京都豊島区）

2-2 地域の中で暮らすシェアハウス 大家参加型ワークショップによる住宅づくり………28

①本郷のシェアードハウス（コミュニゅう）（東京都文京区）

2-3 コレクティブハウス 集まって住むことで、より豊かに、便利に………30

①コレクティブハウスかんかん森（東京都荒川区）

2-4 ファミリー層の住む超高層集合住宅 コミュニティの核としての玄関ロビー………32

①目白ブレイス タワー棟（東京都豊島区）

2-5 ソフト重視の大規模集合住宅 コミュニティ形成の仕掛けづくり………34

①シティア（千葉県我孫子市）

2-6 農地を活用したコーポラティブ住宅 共同生活における農のある暮らし………36

①さくらガーデン（神奈川県横浜市）

コラム02 ホームレスと居住のセーフティネット………38

03 サービスを付加した住まい

3-1 キッズルームを持つ集合住宅 子育て支援環境のその後………40

①アーベイン朝霞エルディア（埼玉県朝霞市）

3-2 シルバーピア住宅 団らん室のワーデンの役割………42

①新砂3丁目住宅（東京都江東区）

3-3 「生活の安心」が備わった住まい 病院と複合した高齢者向け住宅………44

①ビバース日進町（神奈川県川崎市）

3-4 高齢者専用賃貸住宅 早めの住替えに対応した住まい………46

①グランドマスト町田（神奈川県相模原市）

3-5 環境と健康に配慮したコープ住宅 コーディネーターと住民の協働で実現………48

①エコヴィレッジ鶴川・きのかの家（東京都町田市）

コラム03 デザイナーズマンションの新たな展開………50

04 公私境界のデザイン

4-1 戸建てコーポラティブ住宅 コモンを生み出す敷地計画………52

①野川エコヴィレッジ（東京都狛江市）

4-2 管理規約付き戸建て住宅地 デザインと住民活動を結び付ける仕組み………54

①ロケーションヴィレッジ千葉（千葉県千葉市）

4-3 コミュニティ空間を持つ高層高密住棟 住まいを街に開く公私領域のつくりかた………56

①東雲キャナルコート CODAN 中央ゾーン（東京都江東区）

4-4 開いた公営住宅 リビングアクセスとプライバシーの調整………58

①仙台市営荒井住宅（宮城県仙台市）

4-5 超高層分譲マンションの住戸平面 住棟形式と販売戦略との関係………60

①ザ・トウキョウ・タワーズ（シータワー）（東京都中央区）

コラム04① デザインガイドラインによる街づくり………62

コラム04② コミュニティ空間を生み出す住棟計画………63

コラム04③ 街路のような中廊下………64

05 時間の経過と住まい

5-1 空中公園を持つ高層集合住宅 居住者特性と利用の経年変化………66

①芦屋浜シーサイドタウン高層住区（兵庫県芦屋市）

5-2 共用庭と専用庭を持つ低層集合住宅 経年変化から見た内と外の関係………68

①見明川団地（千葉県浦安市）

5-3 代替りするコーポラティブハウス 集住文化の継承と新しい展開………70

①ユーコート（京都府京都市）

5-4 時間とともに変化する住まい 居住履歴でたどる住戸の可変性………72

コラム05 ヴィンテージ・マンション………74

序

集合住宅の リ・デザインへ

06 居住者が育てる居住空間

- 6-1 DIYによる賃貸住戸のリフォーム 住戸再生のオルタナティブ 76
①高洲第一団地(千葉県千葉市)
- 6-2 コアハウジングの増改築 最小限からはじめる住宅 78
①トゥンソンホン住宅地(タイ)
- 6-3 都心居住を支えた下駄ばき住宅 商業者家族によるフレキシブルな住みこなし 80
①馬車道A共同住宅(仮称)(神奈川県横浜市)
- 6-4 フレキシブルな共用空間の利用 多様な活動と屋外オープンスペース 82
①チュントゥ団地(ベトナム・ハノイ)
- コラム06 仮設住宅のカスタマイズ 84

07 住戸・住棟の再生と活用

- 7-1 学生シェアによる団地ストック活用 有限責任事業組合(LLP)によるコミュニティビジネス 86
①西小中台住宅(千葉県千葉市)
- 7-2 設備一体型インフィルの可変実験 少子高齢化に対応した住まい 88
①実験集合住宅NEXT21「インフィル・ラボ GLASS CUBE」(大阪府大阪市)
- 7-3 住戸改造の空間マネジメント 箱でできたハピタ'67 90
①ハピタ'67(カナダ・モントリオール)
- 7-4 歴史的建築物のリノベーション 定期借地権付きコーポラティブ方式による再生 92
①求道學舎リノベーション(東京都文京区)
- 7-5 分譲マンションのリモデリング デザイン価値を付け加えた再生 94
①ヨンガンアパート(韓国ソウル市)
- コラム07 英国の建築遺産である集合住宅の再生 96

08 過去と今をつなぐ建替え

- 8-1 セミパブリック空間を継承した団地建替え 公と私をつなぐ「生活の庭づくり」 98
①岡山県倉敷市(第1期)(岡山県倉敷市)
- 8-2 記憶を引き継ぐ団地建替え ネットワーク・愛着・住みこなし 100
①ヌーヴェル赤羽台(東京都北区)
- 8-3 人と空間をつなぐ建替え 同潤会アパートにおける居住資源の継承 102
①アトラス江戸川アパートメント(東京都新宿区)
- 8-4 コミュニティをつむぐコーポラティブ 団地再生まちづくりにおける多様な住宅供給 104
①現代長屋TEN(大阪府大阪市)
- 8-5 コーポラティブ方式による共同建替え 小さな単位での既成市街地の更新 106
①Jコートハウス(東京都北区)
- コラム08 環境資源を継承する団地の再生計画 108

あとがきに代えて 109

戸建てコーポラティブ住宅

コモンを生み出す敷地計画

名称：野川エコヴィレッジ 所在地：東京都狛江市西野川 完成年：2004年 設計：大澤良二／エステック計画研究所 開発者：都市デザインシステム 戸数／棟数：9 戸地面積：1,353.27m²（開発道路含む） 敷地区画面積：115.00～138.29m² 各戸建築面積：44.73～51.96m² 各戸延床面積：83.59～96.81m²

複数の住宅をやや広めの敷地に配置し住みやすい環境をつくるという点で、集合住宅と戸建て住宅群の計画手法に多くの共通項がある。巧みに計画された集合住宅の中には、建築基準法上はいわゆる「一敷地一建物」としてではなく、複数敷地区画に分割した事例も見られる。道路と敷地区画からなる戸建て住宅群は、ミニ開発（たとえば旗竿敷地）等どこにでもあるが、それらの複数の住宅群として包括的な敷地計画が行われたものを「集合住宅」として考えることは、興味深い。

「野川エコヴィレッジ」は、そのように9つの敷地区画と開発道路からなる宅地開発をコーポラティブ方式で計画・実現した事例である。住民間の話し合いを経て、区画内の建築可能範囲、建物デザイン要素の統一、電線の地中化、堀のないオープンな外構などのルールを住民間の環境協定として定めて、協調的な整備を行っている。

開発道路は、終端部に回転広場を設けた袋路状のクルドサックとなり、周辺の外構と仕上げを共通化することで、中庭のような広がりのあるコモン空間が生まれた。ここは子どもたちの遊び場や住民間の交流の場として使われているといふ。協調的整備によって、隣接する野川の自然環境とも調和した連続感のある街並みも形成されている。コーポラティブ方式により自由設計、施工の合理化などのメリットもあるが、道路を含めた敷地全体を、包括的に計画・整備することで、集まって住むことで実現する環境の良さや付加価値を実現した事例といえる。（田中友章）

参考事例



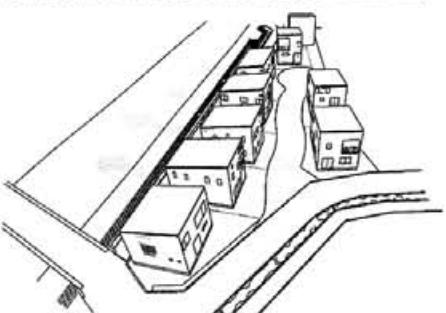
アパートメント鶴（じゅん）
（撮影：畠拓）
約1,400m²の敷地に、ギャラリー併設のオーナー住宅と12戸の賃貸住宅が建つ。敷地は4区画に分割されて外周の道路に接道し、住棟が中庭や路地のコモンを取り囲む構成となっている。



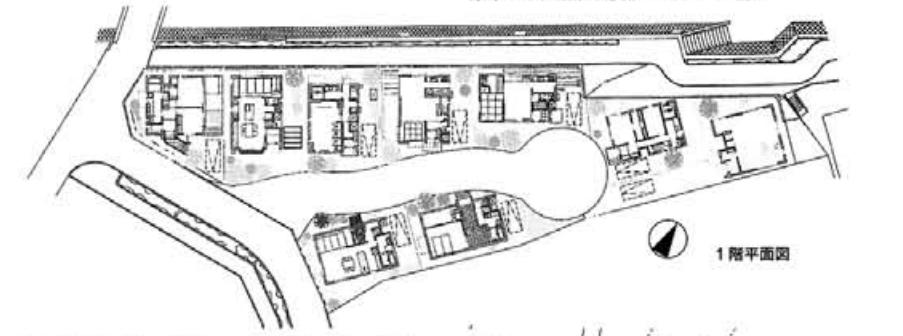
野川エコヴィレッジ：開発道路を含むコモン空間



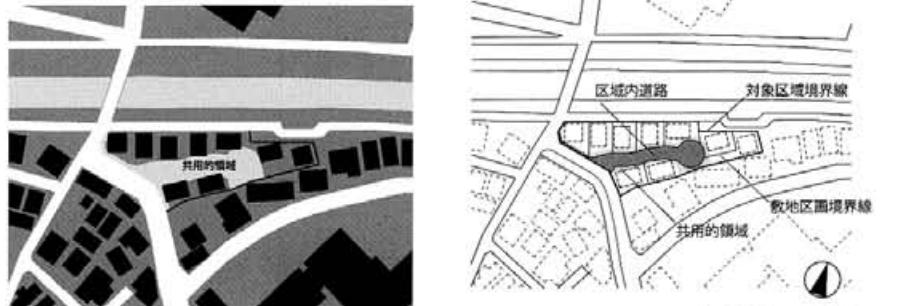
隣接する野川に面した外観



野川への風の流れを意識したボリューム構成



1階平面図



敷地区画図 (Lot Plan) では、計画に伴って設定された各敷地区画や道路・通路の形態と位置を示し、公私と個別地の関係や建物により構成される共用的空間領域（コモン）との関係など、区画境界レベルのレイアウトを分析している



タイプA：中央部に道路とコモンを配置する敷地計画

タイプB：外周道路と中央部のコモンによる敷地計画

■敷地計画を工夫して住宅群の配置

複数敷地区画からなる住宅群を計画する場合には、法制度との整合を図るために工夫が必要となる。建築基準法では、建築物を単位として敷地、構造、設備および用途に関する最低限の基準を定めており、1つの建築物が原則として敷地に達成（1敷地1建物の原則）、敷地は道路に2m以上接することを求める（接道義務）。上図に、一団の敷地に複数の住宅群を整備する場合の開発手法を整理しているが、次の2つの方法が定型的方法となる。

①敷地を、道路を入れるなどして接道を確保して、複数の区画に分割する。そして各区画に戸建て住宅を計画する。

②敷地を分割せず、共同住宅・長屋などの1つの建築物を建設する。

定型①は、建売住宅などの戸建て住宅開発でよく見られる方法で、定型②はマンションなど集合住宅で通常用いられる方法だが、どちらも法制度に適合するための手法だ。

コモンとなるオープンスペースを取り囲むような敷地計画の場合、建築確認上は複数の計画として申請するなど敷地区画割りを工夫するケースを見られる。「アパートメント鶴」や「森山邸」（設計：西沢立衛）は複数の住宅からなる集合住宅のように見えるが、実際には3～4の敷地区画に分割して建築確認が行われている。これは法制度が説明する敷地計画を無原則に受け入れるのではなく、提案する空間像を実現するため敷地計画の手法を工夫した例といえる。

■コモン空間を生み出す2つの手法

やや広めの敷地を分割し、各区画に接道を取つて、住宅群がコモンを取り囲むように配置するには、2つの手法がある。

タイプA：敷地の中央部に各区画に接道を取る

道路を設定し、道路を含む周辺領域をコモンとして活用する敷地計画。

タイプB：敷地外周部の道路から各区画の接道をとり、敷地の中央部に共用オープンスペースとしてコモンを配置する敷地計画。

取り上げた事例では、「野川エコヴィレッジ」「大田中央コーポラティヴヴィレッジ」がタイプAにあたり、「アパートメント鶴」「奈良青山コーポラティヴ住宅」がタイプBにあたる。タイプBは敷地外周に道路があらかじめあるなど恵まれた条件のケースに限定されるので、道路+敷地分割の手法を用いた住宅群開発では、タイプAが主軸となるだろう。そこでは道路を中心にコモンとなる空間を一体的に計画することがポイントとなる。

■戸建てコーポラティブの可能性

コーポラティブ方式には、住民間のコミュニティ形成、自由設計や価格の適正化などを図れるメリットがあるが、戸建てでも同様のメリットはほぼ実現可能だ。紹介した事例の大半では、施工を一体化・集約化し集合メリットを生み出している。集合住宅の場合は、個別設計対応による工期遅延や区分所有によるリスクなどのマイナス面も指摘されるが、戸建てのコーポラティブは基本は通常の戸建て開発と同じなので、土地・建物とも権利が専有となり、竣工時期をずらすことでも可能だ。完成までの手間が過大との欠点もよく挙げられるが、野川エコヴィレッジは企画者が用意したプランをもとに進めるタイプで、参加者の負担を軽減している。

計画過程では、住宅の窓位置などプライバシーや相隣関係の調整が可能で、敷地全体の環境は個別整備の場合よりはるかに良好となる。また、事業過程で住民間の相互理解も進むので、入居後安心して暮らすための人間関係を築く機会も生まれるだろう。この方式は、各住宅への個別要求を実現したうえで、外構など集合メリットのある部分を中心に協調的に整備する手法を考えることもできる。戸建て住宅群を包括的・協調的に計画することで価値を付加し、コーポラティブ方式により実現しているのがこの方式の特徴といえる。本来は、このような整備に対応する制度があることが望ましいが、今後は一敷地複数建物の総合的設計にもとづく漸進的整備を認める連携建築物設計制度などの活用も期待される。

【参考文献】

- 1) 青木仁「ミニ戸建て開発—小さな敷地がつくり出す街並みの可能性」（『新建築』第78号 p155-157, 2004）
- 2) 田中友章「複数敷地区画の協調的整備による住宅群計画に関する研究—過去10年間の先導的事例の比較による考察」（日本建築学会 住宅系研究論文報告会論文集2 pp.225-234, 2007）
- 3) 「住宅とマチの関係のデザイン」（『2007年度日本建築学会大会（九州）パネルディスカッション資料』 2007）

設備一体型インフィルの可変実験

少子高齢化に対応した住まい

名称：実験集合住宅NEXT21「インフィル・ラボ GLASS CUBE」 所在地：大阪府大阪市天王寺区 完成年：2007年

が国では少子高齢化、単身者の増大、家族の多様化が急速に進行し、nLDK型住宅に代表される核家族を単位とした住宅計画に限界が見え始めている。ここでは、少子高齢社会に対応した住まいのあり方を検討した事例として、実験集合住宅NEXT21の「インフィル・ラボ GLASS CUBE」におけるインフィル設置・変更実験を取り上げたい。

「インフィル・ラボ GLASS CUBE」では、1993年4月から1999年3月までの第1フェーズ居住実験、2000年4月から2005年4月までの第2フェーズ居住実験で得られた知見、およびわが国の社会背景などを踏まえたうえで、①子育てへの対応、②高齢小規模世帯への対応、③家族の個人化への対応、④子育て・介護・家事等のサービスへの対応、⑤多様なワークスタイルへの対応、⑥個人のネットワークへの対応、という6つの課題を少子高齢社会に対応した住宅計画を実現するための課題として設定し、その解決に向けたインフィル実験を開発している。

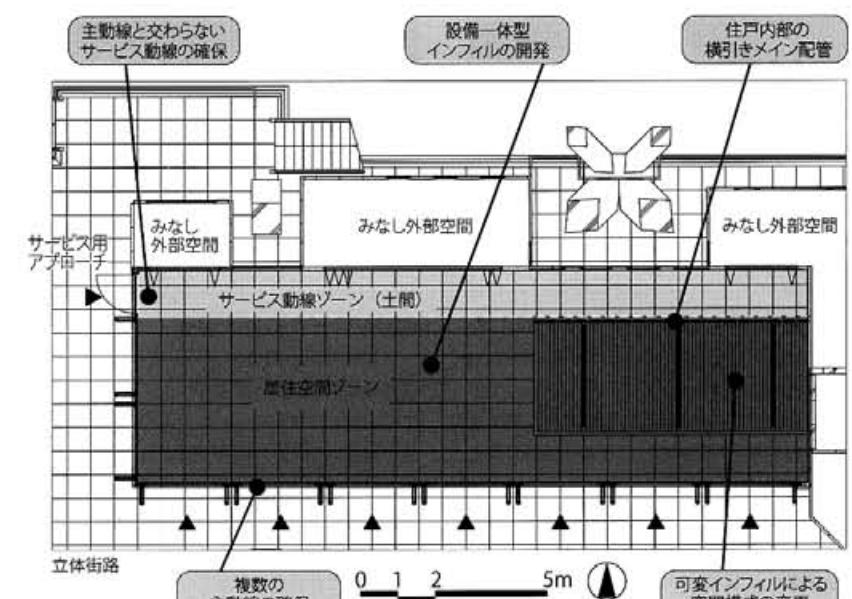
(安枝英俊)



参考事例



求道學舎 301 住戸
既存のスケルトンに対して可変インフィルを設置・変更する際の施工性の評価、およびスケルトンの状態を活かした間仕切りのない空間に可変インフィルを設置した際の居住性の評価を行うため、天井高さに対応する突っ張り棒やキャスターが取り付けられた可動収納家具を用いて、可変インフィルの設置・変更実験が行われた。



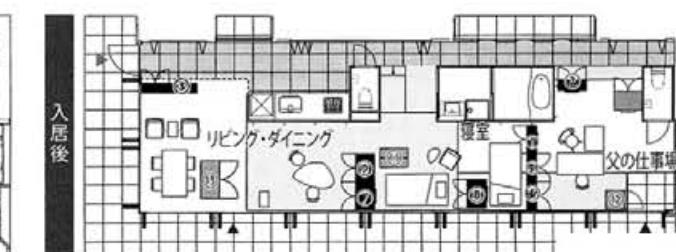
Glass Cubeの設計条件



家族類型	単身者	夫婦のみ	夫婦と子	ひとり親と子その他											
家族モデル	中若年 中年 単身 居住	若年 居住 者 の 共 同 居 住 单 身	高 齢 者 の 共 同 居 住 单 身	ロ ビ イ ス	な 事 業 主 婦 の 子 供	エ ン ブ リ ッ テ イ ム	子 育 て 核 家 族	共 働 き 子 育 て	夫 妻 共 働 き 子 供	熱 年 核 (ま たは 高)	熟 年 共 働 き 子 供	フ ィ ン グ ル ー サ ー	高 齢 者 と 子	三 世 帯 同 居	
子育て環境							○	○			○		△		
高齢小規模世帯		○	○			○							△		
家族の個人化	○		○		△		○	○	○		○	○	△		
サービス（子育て・介護等）	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	○	○	△		
多様なワークスタイル	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	○	○	○		
個人のネットワーク	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	○	○	○		

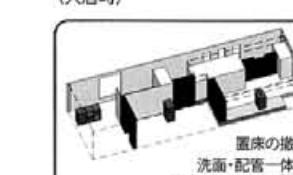


高齢者の共同居住のための家
(入居後)

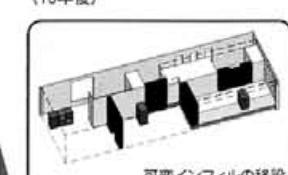


シングルファーザーの子育てのための家
(入居後)

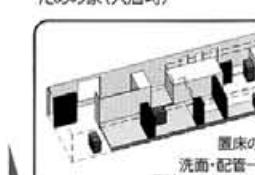
高齢者の共同居住のための家
(入居時)



高齢者の共同居住のための家
(10年後)



シングルファーザーの子育てのための家
(入居時)



シングルファーザーの子育てのための家
(10年後)



■「インフィル・ラボ Glass Cube」

「インフィル・ラボ Glass Cube」（以下、インフィル・ラボ）では、前頁で述べた少子高齢社会における住宅計画の6つの課題に対応するために、住戸内空間の南側を居住空間ゾーンとし、住戸の南面に複数の主動線を確保したうえで、住戸内空間の北側に、主動線と交わらないサービス動線を確保した。

さらに、居住空間ゾーンの北端にメイン配管ルートを計画したうえで、キッチン、トイレ、ユニットバス等の設備インフィルをメイン配管上に設置している。

■家族モデルと4つのシナリオ

「高齢者の共同居住」「シングルファーザーの子育て」という2つの家族モデルのそれぞれに入居時、10年後という合計4つの生活シナリオを設定したうえで、入居者の入れ替わりや、10年後のシナリオの変化に対応したインフィルの設置・変更実験を行った。

■可変インフィル変更実験

インフィル・ラボでは、設置したシナリオに合わせて、2008年12月から2009年1月にかけて、4回の可変インフィル変更実験を行った。

変更実験については、各シナリオにおける入居時から10年後への変更実験や、「高齢者の共同居住のための家」と「シングルファーザーの子育てのための家」というシナリオ間での変更実験といった、中長期的な変更ニーズに対応するためのものと、シナリオ内での短期的な変更ニーズを想定した居住者だけによるもの実験を行った。可変インフィルには、可動収納家具の他、設備一体型可変インフィルとして、温水ラジエーターを取り付けた可動収納家具、設備配管および洗面台を取り付けた可動収納家具がある。可動収納家具は、高さについては、2,100mm、1,500mm、1,200mmの3種類があり、高さ2,100mmのものについては、奥行きが600mmと300mmという2つのタイプがある。高さ2,100mmのものについては、天井と床に突っ張って固定するテンションタイプと、天井にビス止めするビス止めタイプの2種類がある。1,500mmと1,200mmのものは、固定が不要な自立型の可動収納家具であり、ビス留めタイプだけでなくテンションタイプを用いた実験でも、天井に固定する可動収納家具の設置には時間を要する場合があることがわかった。

■中長期ニーズに対応した変更実験

各シナリオにおける入居時から10年後への変更という変更実験2、4では、インフィルの専門業者による建具付き可動収納家具や、可動収納家具同士を連結したまでの変更実験を行った結果、天井や床の歪みが可動収納家具の設置位置の変更作業の精度や時間に影響を与えることがあり、ビス留めタイプだけでなくテンションタイプを用いた実験でも、天井に固定する可動収納家具の設置には時間を要する場合があることがわかった。

また、「高齢者の共同居住のための家」の中で、洗面台が取り付け、かつ、キッチンへの設備配管が貫通している可動収納家具については、変更実験1で撤去、変更実験3で設置を行った。その結果、可動収納家具内部に設備配管を貫通させることの実用性については、設備一体型インフィルは、水回りの配管スペースを確保する手段としては有效であるが、奥行き300mmの可動収納家具では、十分な配管スペースを確保することが困難であることがわかった。

■短期ニーズに対応した変更実験

可動収納家具を変更した経験のない被験者を選定し、工具を用いないテンションタイプを用いることで、天井固定が必要な場合でも成人男性2名以上で変更可能であった。しかし、可動収納家具を複数台連結した状態で移動する場合には、成人男性1名だけでは変更作業を実施するのが難しく、作業補助が必要となることがわかった。

人と空間をつなぐ建替え 同潤会アパートにおける居住資源の継承

名称：アトラス江戸川アパートメント 所在地：東京都新宿区 完成年：2005年 規模：地下1階・地上11階建 戸数：232戸
敷地面積：6,865m² 延床面積：20,212m² 設計：NEXT ARCHITECT&ASSOCIATE 施工：竹中工務店

本におけるマンションのストックは528万戸（2007年末）、うち築30年を経過したストックは約63万戸にのぼる。これらのストックは今後、建替えを迫られる。それに対して国は、2002年、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下「円滑化法」）の成立や、2003年の建物の区分所有等に関する法律の改正により、建替えのネックであった合意形成や、資産の移行等がスムーズに行えるよう整備し、建替えを誘導するよう進めている。

このとき「建替え」は、居住という長い歩みのなかの1つの断面であり、古い建物を単に取り去ることではない、とまず認識しなくてはいけない。居住者がその地で住み続けたいと願えば、それをかなえるための選択肢を持つことが必要となるし、空間や歴史の文脈が絶たれないよう配慮する必要がある。

ここでは対象として同潤会アパートを取り上げる。関東大震災後に東京と横浜に15アパートが建設され、「上野下アパート」を除いて建替えが完了もしくは進行している。建替え時期や使われた補助・助成制度など恵まれた点が多いが、共有されるべき経験は多い。すでに法律に活かされているものもあるが、特に人や組織の継承と、空間の継承に着目し、到達点と課題を整理したい。

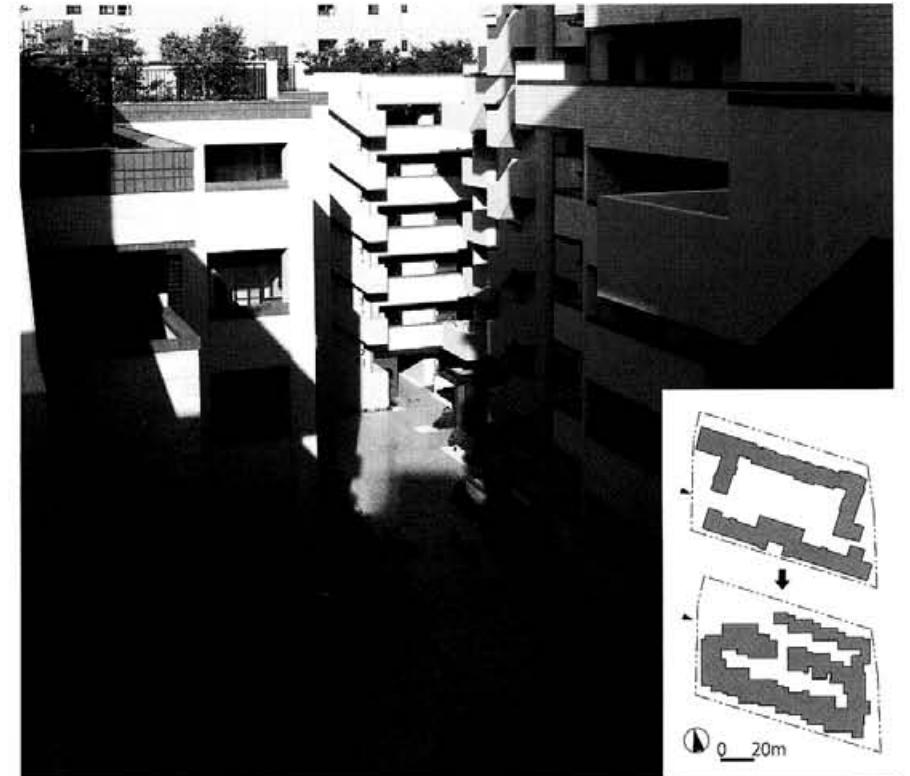
（安武敦子）

参考事例



参考事例：オベルグランディオ
設計施工：長谷工コーポレーション
東京都大田区

東京都住宅供給公社が1968年に分譲したマンションである。分譲のための小規模住宅の用意や自治会運営のための同潤会アパートのヒアリングなど先行事例のエッセンスを吸収しながら2006年完成した。



アトラス江戸川アパートメントの中庭
中庭空間を残したいという声は大きかった。建替えの制約の中、最大限の中庭が試みられたが従来通りの再現は難しい。



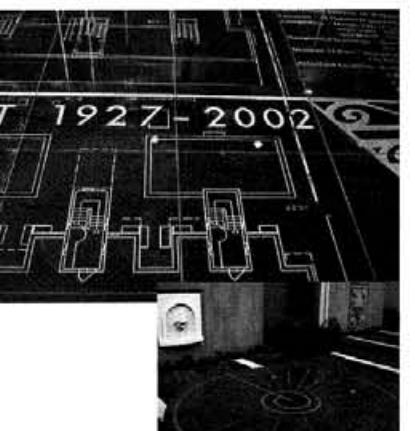
同潤会江戸川アパートの中庭
2つの棟に囲まれた中庭には居住者が植えた花木や道具があり、外部とは別世界をつくっていた。



アトラス江戸川アパートメントの屋上庭園
棟を縫うように屋上庭園がつくられた。昔の中庭は屋上で再現される。



再利用された同潤会江戸川アパートのバーチ類
江戸川アパートでは最大限、部品の継承が図られた。



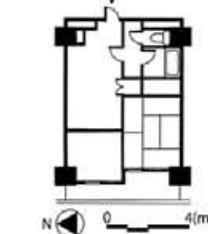
同潤会清砂通アパートの再開発における記憶の継承
イーストコモンズ清澄白河では同潤会メモリアルスクエアが計画され、壁面レリーフの複製や、平面図や1号館の階段手すりをモチーフにした床などがデザインされている。

名称	事業手法	建替竣工（年）	建替発意（年）	從前戸数（戸）	從後戸数（戸）	從前容積率（%）	從後容積率（%）	建替所用年数
三田アパートメント	任意・等価交換	1978	1971	68	329	-	-	7
平沼町アパートメント	任意建替事業	1984	-	118	-	-	-	-
山下町アパートメント	任意建替事業	1989	-	158	-	-	-	-
中之郷アパートメント	市街地再開発事業	1990	1979	92	161	107	374	11
住吉（猿江）共同住宅	市街地再開発事業	1994	1982	251+18	444	122	399	12
東町アパートメント	市街地再開発事業	1996	1988	170	264	114	398	9
柳島アパートメント	市街地再開発事業	2000	1978	337	530	71	450	22
鷺谷アパートメント	市街地再開発事業	2001	1964/1983	94	298	135	512	37/18
虎ノ門アパートメント	任意建替事業	2003	1974	64	事務所	-	-	-
江戸川アパートメント	旧区分所有法	2005	1968	257	232	180	300	31
青山アパートメント	市街地再開発事業	2006	1988	137	38	100	454	38
清砂通りアパートメント	市街地再開発事業	2006	-	624	266+692	130	670/467	17/18

同潤会アパートの建替えが完了した12地区の概要
竣工順に記載。中之郷アパート以降は市街地再開発事業が主流である。継続的居住を阻むものとして合意形成に要する時間の長さが差がられる。同潤会アパートの合意形成は早いものでも約10年。江戸川アパートや青山アパートでは30年近くを要している。合意形成までの間に高齢化し、ローンの借り入れが難しくなり転出したという居住者もいる。これに対しては今後、円滑化法や区分所有法改正、高齢者向け返済特例（リバースモージー）といった制度がどう効を発するか見ていく必要がある。

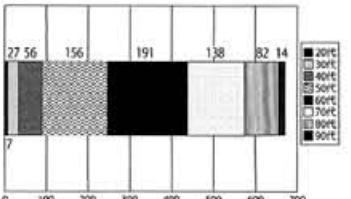
土地	建物	権利者数	権利変換（%）	転出（%）	権利変換状況
○	○	117	83	71	34 29
○	○	31	20	65	11 35
○	○	3	33	2	67
○	○	33	1	3	28 85

清砂通りアパートにおける権利別権利変換状況
最も下段の借家人は借家継続ができたのは1戸のみであった。借家人の総数が合わないのは権利者のなかに借家していた者がいるためである。

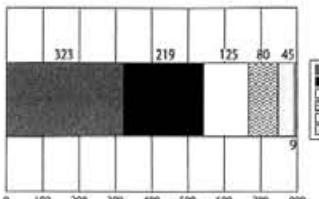


柳島アパート建替えでの小規模住戸の設定
増床を希望しない世帯向けに小規模の住戸（2DK、42.7m²）が低層部に設定された。

清砂通りアパートの建替え時の世帯主年齢



清砂通りアパートの建替え時の家族人数



建替え時には高齢化が進み、1人暮らしもしくは夫婦の2人暮らしが多くなる。清砂通りアパートでは高層棟と中層棟で構成され、中層棟に権利床が多く設定されたため、高齢者ばかりの中層棟が発生した。町会運営も建物の管理も大変だといい、配置のバランスや新規居住者とのミックスが必要である。

マンション建替えは始まったばかり

2009年までに建替えが終った分譲マンションは138件であり、建替えの蓄積はまだ少ない。初期の建替えは等価交換方式、つまり居住者は従前の資産（主に土地）と建替え後の住戸と住戸相応分の土地を交換し、開発業者は余った住戸の売却で採算をとった。初期の集合住宅は容積率に余裕があり、立地も良いため、保留床の確保やその販売に心配が少なかった。1990年に建替えられた「中之郷アパート」でも当初等価交換方式が検討されたが、居住者負担ゼロとはいかず、そこで採用されたが第1種市街地再開発事業である。円滑化法適用の建替えが完了する2005年まで、同潤会アパートを中心に市街地再開発事業が7件実施され、事例は少ないながら権利変換方式や仮住まい費用の補填が建替えの手法として確立した。また2005年に竣工した江戸川アパートは旧区分所有法によって建て替えられ、区分所有法改正に影響を与えた。同潤会アパートの建替えの経験から、円滑化法（2002）や区分所有法改正（2003）が整備され、新しいスキームで建替えが始まっている。

人が住み続ける

居住資源には、居住者、建物が持っていた雰囲気、建物の歴史的・文化的な価値、心象風景など考えられる。しかし、建替えとなると経済的側面が大きくクローズアップされ、その尺度の前に居住資源の継承などははないものになる。

特に建替え時期になると、高齢者が増え、地区外権利者が増え、相続等による権利の細分化、借家人の増加などにより、資金的ボテンシャルの減少に加えて複雑性が増す。そのため従前居住者の継続性は、「清砂通りアパート」では、居住者×所有者の戻り率は88%（地区外居住者×所有者は46%）と所有者であれば居住は継続できるが、借家人となるとほとんどが転出である。転出世帯へのアンケート調査では、7割以上が同一区内、それも大半が500m圏内に引っ越しており、生活の持続は希望している。一方で借家人の継続居住に努めた例もある。「柳島アパート」は小規模住宅を用意した。「鷺谷アパート」は特定分譲や区の高齢者家賃補助を受けて借家人が住み続けている。「江戸川アパート」は独自に終身定期借家制度を設けた。管理組合が住戸を所有し、長期居住していた建替え弱者向けに生涯にわたって借家権で住戸を貰うという仕組みである。建替え後の建物にすべての人が住み続けることは困難だが、地域（町内）で暮らし続けられるように公営住宅を連動させるなどの施策も必要である。

新規入居者にとっても継続する居住者がいることはプラス面が多い。新規入居者は従前居住者を手がかりに、イベント等を通して地域生活を獲得しており、新しいマンションが孤立した島にはならない。

空間を残す

同潤会アパートの初期の建替えでは空間の継承

はあまり議論にならなかった。比較的建替えに余裕のあった「代官山アパート」で集会室に従前の食堂のバーツが使われ雰囲気が再現された。これ以降、従前のデザインの継承が設計に取り入れられ始めた（左頁下段）。青山アパートで1/2棟の復元が行われたが、これは建築家・安藤忠雄氏の主張が認められた特異な例と位置付けられる。

「江戸川アパート」ではバーツだけではなく、当初は建物の一部保存も検討された。また中庭を再現したいという声も大きかった。しかしその思いはかなってはいない。樹木や建物の一部を残すこと、バーツを残すこと、これらの保存には賛否両論あるが、人の心象風景に働きかけることは間違いない。手がかりというだけでも残すことには意味がある。さらに通路や中庭などの空間構成を残すこと、また建物そのものを残すことが経済尺度と同等に図られるようになったとき、持続的居住環境は実現するのではなかろうか。

参考文献

- 近藤安代・大月敏雄・深見かほり・安武敦子「同潤会柳島アパートの建替事業前後における町会組織活動の持続性に関する研究」（『日本建築学会計画系論文集』NO.628 pp.1181-1188, 2008）
- 大月敏雄・安武敦子「旧同潤会アパートの建替現状の類型化と居住の持続性の侧面から見た從後環境の検証」（『科学研究費補助金研究成果報告書』2006）
- 中村誠・大月敏雄・安武敦子「同潤会清砂通りアパートメント市街地再開発事業における転出者との要因に関する考察—旧同潤会アパートの建替事業に関する研究その2—」（『日本建築学会大会梗概集E-2分冊』pp.223-224, 2005）