

2007 年日本建築学会大会(福岡大学)

建築計画部門パネルディスカッション

「住宅とマチの関係のデザイン 新たなプログラムの展開を目指して」

日時:2007 年 8 月 30 日(金) 9:00-12:30

司会:初見学(東京理科大学)

副司会:徳尾野徹(大阪市立大学)

記録:阿部順子(相山女学園大学)

趣旨説明

杉山茂一(大阪市立大学):

今日は朝早くからお集まりくださりましてありがとうございます。

本日の PD は「住宅とマチの関係のデザイン 新たなプログラムの展開を目指して」というタイトルで行うが、このテーマは建築計画全般で言われていることで、ビルディングタイプの定型を壊すとかプログラムの定型を問い直すということである。これは社会の動きとも連動していることで、昨日の研究協議会でも同種の問題が取り上げられた。ここでは必ずしも建築計画という立場ではなく、研究や実務といった立場の垣根を取り払って議論したい。

まず、出発点として分譲マンションにどのような風穴をあける手がかりがあるか探っていきたい。マンション供給を担う事業者は住宅を商品として扱う以上、コストパフォーマンスが大事である。そこで、住宅とマチの関係が等閑にされている。これが住宅とマチの関係を貧困にしている。行政の対応も明確な空間像がないままに、対症療法的な規制にとどまっている。この状況に風穴をあける手がかりを得るために、資料にもあるように4つの切り口を用意した。ひとつめは当たり前のマチをつくる、二番目は敷地境界を消す、三番目はコミュニティを仕掛ける、四番目は資産価値をデザインする、というテーマである。これらは現状に対するアンチテーゼとして掲げたものである。

少し具体的にいえば:

「当たり前のマチをつくる」というのは、戸建住宅地を蚕食するようなマンションは持続可能なものではない。では持続可能なものはどのようなものか、

「敷地境界を消す」というのは、住宅というと戸建と集合住宅に二分されるのが普通だが、戸建・集合住宅の中間的なものに可能性があるのではないか、

「コミュニティを仕掛ける」というのは、マンション問題を形ではなくコミュニティの問題としてとらえたもので、

「資産価値をデザインする」というのは、事業者の論理に対し、金の計算のできない設計者は無力である。それにどう立ち向かうか、ということである。

これら4点に対し、具体的な事例をあげて議論をすすめる。

最後に資料集の構成について説明させて頂く。資料集は主題解説、続いて4つの切り口に対して、それに沿うように3、4事例ずつあげてある。実は、ここにあげてある事例は事前に調整してあげていないので、全体と通して筋になっているかどうかというのは今のところわからないが、今日の議論を通してそれぞれの事例の共通性

と違いが浮かび上がってくると、ひとつの成果になるかと思う。このパネルディスカッションは進め方も打ち合わせしているわけではなく、どういうふうになるかわからない、いろいろな事例があったという、事例の羅列でおしまいになる危険性もなきにしもあらずだが、どうなるかわからないけれども、あまり整理すると本当の面白さも消えてしまうだろう。これは司会者にまかせて、趣旨説明を終わる。

(1)「あたりまえのマチをつくる」 野澤康(工学院大学)

いろいろな分野から垣根を取り払ってということで、垣根から出てきた。建築計画の PD でお話するのは初めてだが、都市計画の側面からお話をしたい。資料集のなかで杉山先生が書かれているが、小委員会のこれまでの活動のなかで、私は密集市街地の地区計画の事例について話をした。その後小委員会で議論したところ、その事例ではなく、大規模な建築物のコントロールをする手法としてのまちづくり条例を今日は中心に話していきたい。

タイトルは小委員会のなかで議論してつけたもので、私自身がつけたものではないが、なかなかわかりやすいようでわかりにくい。本来はそこから解題していかなければならないかなと思う。東京の人間である私は日常的に「マンション反対」ののぼりをよくみかける。日常生活をおびやかすものが近所に突然できるということがおこるのは、東京のようなところでは日常茶飯である。

実際に、巨大なマンションが、突然計画が明らかになって建ってしまう。私は府中市の仕事をしているが、府中市内の企業大規模跡地の大規模マンションの事例を紹介する。周りはまだ農地が混じっていたり、2階建ての戸建を中心とした市街地であるが、こういったものが建ってしまう。この軍艦のようなマンションも府中市だが、建ってしまう。これはマチから浮いた存在になる。

タイトルにある、当たり前なもの、当たり前でないものを考えるとき、二つのキーワードがあげられると思う。ひとつはマチの「コンテクスト context」、文脈といわれるものだが、もうひとつはマチの「グレイン grain」粒粒である。例えば、建築物もしくは敷地を「グレイン」と考えられる。

「あたりまえのマチをつくる」ためには、逆説的な発想、きわめて都市計画的発想だが、逆に「あたりまえではないもの」をどうやって排除するか、どうやって未然に察知してそれをいかんとするかという方法論、ルールをつくるというのが、都市計画の人間がずっとやってきていることである。

マチをコントロールするルールとしては、まずベースにあるのはいわゆる都市計画、つまり 12 種の用途地域、それと連動している斜線制限、建蔽・容積も含んだ形態規制であろう。それから二点目は、それは地域限定であるが、地区計画や建築協定といった限られた範囲でのローカル・ルールを構築することである。三点目は今日の話の中心になるのだが、最近地方分権がどんどん進む中で、条例をつくるというのがわれわれの世界では流行になっている。まちづくり条例であるとか、景観条例といったひとつの自治体のローカル・ルールでなんとかコントロールしようというのが、各地方で行われてきている。

ひとつめの都市計画の話だが、これはベースの塗り絵は大雑把に塗られているので、きめ細かさという点ではあまり期待できない。用途地域の指定基準は数ヘクタールの単位で指定せよと都道府県が言っているので、きめ細かさがあるわけがない。もうひとつは、私はどうしたものかとずっと気になっているのだが、土地利用のコントロールと形態のコントロールを一括してやっているように見えながら、それがマッチしていない部分かなりある。町工場があるから町工場を認める用途地域を指定するがために、実は巨大なマンションを容認してしまう。また、古い商店街で、実態があるかわからないくらいの商店街を認めるために、やはり中高層のマンションが建ってしまい、最初にお見せしたようないろいろな近隣紛争がおこる種になっている。その辺がいまだに解決されていない問題であろう。

それから、用途地域や形態規制は都市計画なので、都市計画として決定する手続きをふまなければならない。このスピードは土地利用転換するスピードとはマッチせず、やや遅い。

敷地規模が大きくなるほどいろんなことができてしまう。私は密集市街地の研究をしている人間なので、敷地の細分化を防止するというのがひとつの大きなテーマであるが、そんなサイズの話ではなくて、敷地が大きくなるほどいろいろなボーナスが加算され高いものが建ってしまう。敷地が大きくなれば、空地もとれるのでその分上乘せの容積がもらえたり、敷地サイズが大きいものに優遇制度があるのが今の都市計画である。だからあまり期待できない。住民の方に都市計画の話をするときは、建築基準法と都市計画法でとりあえずこういう制限がかかっているが、これはあまりみなさんのためにならないと最初にお話する。だからむしろみなさんで自分たちのマチのことを考えて下さいと話す。

まとめると、今の用途地域をベースとする都市計画制度では、合法的にコンテキストやグレインを無視できてしまうというのが問題点である。

地区計画・建築協定

二番目にあげた建築協定・地区協定は、一緒に語られることも多いがしくみとしては全然違う。一応、地区固有のローカル・ルールを決める切り札と思われているふしがある。地区計画をつくって、建築条例をつくると、規制コントロールする拘束力をもつので、実効性はあるだろう。ただ、いつからかわからないが、後で小浦先生に補足してもらいたいのだが、地区計画をつくるときは8割合意をしなさいという、まことしやかな数字が流れているから、合意形成を図るにはかなり難しさがある。なんかやるときは地区計画をつくりなさいと行政は必ず言うが、結構時間も手間もかかる。合意形成をうまくスムーズにいかせようとする、あまり厳しいことをやるとのちのち自分たちの首を絞めることにもなるので、最大公約数的な、あたりさわりのないコントロールの内容になってしまう。よって、極端におかしなものを排除するというという程度の機能しかおそくないだろう。ただ、議論の過程で、この地区のコンテキストは何か、あるいはこの地区にマッチするグレインのサイズはどのくらいだろうかという議論はできるだろうから、ある程度の共有化はされるだろう。ただ、あたりまえのもの、あたりまえではないものの、捉え方は当然個人差があるだろうから、いろいろな人々がいろいろなイメージを持ってしまうこともあるかと思う。この辺までの議論は地区計画の議論のなかでもおそらく深められないのかなと思う。

まちづくり・景観条例

三点目にあげたのが、まちづくり条例と景観条例である。景観条例は、まちのコンテキストをうまく導くということでは、わかりやすい手法だ。景観条例は全国各地にたくさんできている。景観法に基づく委任条例としての景観条例はまだ少ないけれども、自主条例の歴史はかなり長い。大雑把にみても、ちゃんと分析したわけではないが、景観に対する規制値を条例のなかで明示するタイプと、なんらかの建築行為をするときに手続きをかませるとい、大きく二つのタイプ、規制値事前明示型と手続付加型に分けられそうだ。

手続付加型の、私がかかっている千葉の景観条例の例でいえば、一定要件以上、大規模といっているが、高さや面積でしぼりをかけていて、建築行為をするときは届出をし、助言・指導を受けてくださいという手続きを付加している。これはどんな内容かというと、敷地計画や建築計画をみながら助言内容を考えるもので、植栽や建築物の色、景観なのでかなり色の問題が大きい。その他、千葉あたりの小規模マンションは付置義務駐車場をつくるので、無理やり立体駐車場ができてしまう。そういう立体駐車場は景観に配慮されていないので、駐車場の話をする。エアコンの室外機などの設備関係、ごみの集積所などを助言指導する。見えたら困るような醜いものをなんとか隠して下さいというようなスタンスで話をする。

しかし、この景観条例に基づく大規模開発のコントロールでは、そもそもの建築物の高さやヴォリュームまでは

助言指導できないという限界がある。しかも千葉市の景観条例は自主条例なので、指導といってもお願いに過ぎない。

さらに、千葉市のコンテクストってなんだろうかといわれてもなかなかわからない。千葉市の市民に共有されたコンテクストがないという難しさもある。

今、景観法にもとづいて景観計画をつくるところで、条例改正も行おうとしている。そこで、あたりまえでないものをこの条例のなかでコントロールしていくか、あるいは欠如しているコンテクストをどう創出あるいは誘導していくかという議論をしているところである。

もうひとつは、まちづくり条例であるが、これも大規模開発のコントロールをしている例を挙げる。冒頭でマンションの写真をお見せしたが、ああいうマンションをきっかけとしてつくられた府中市の条例だ。府中市の条例は大規模開発のコントロールだけではなく、地区のまちづくりを進めて地区計画をつくっていろいろなども書いてある。

私自身がかかわっているのは、大規模土地取引の届出、大規模土地利用構想の協議という部分で審査会のメンバーとしてずっと関わっている。

この大規模開発のコントロールについては、大規模な開発をするときには事前に届出をして下さい、といっている条例、あるいは開発指導要綱としてやっているところもまだ多い。そういった自治体は多いのだが、府中市はむしろ phase1 に特色があって、大規模な土地を取引する場合は6ヶ月前までに市長に届け出をして下さいという珍しいというか、変わった項目をつくっている。府中市内には、大企業の工場がまだいくつもあるし、ちょっと郊外なので企業の運動施設といった福利厚生施設が用途転用されようとしたり、農地が宅地化されたりということがまだ続きそうだということで、事前に察知する制度を条例の中で位置づけている。これは農地であろうと企業の土地であろうと、5000㎡以上の土地取引では届出をせよという。

それから、phase2 と書いているのが土地利用構想、実際に建設をする、宅地分譲をするというときに、利用構想を3ヶ月前まで、かつ計画変更可能な時期までに公開して協議する。1のほうはいろいろと懐にかかわることなので公開ではやらない。市のなかでやるだけだが、2のほうは完全に審査会も公開するし、必要に応じて公聴会等も開くという制度になっている。

これがその条例のスキーム(パワーポイント13)だが、一番上のこの部分が大規模土地取引、この期間が結構長くて、大規模開発の手続きというのは少し長く書いているが、開発事業に先立ってという意味ではかなり前に行われる。この図は、去年都市計画学会誌(261号)に出ているので、詳しくはそちらを参照されたい。

今日のテーマである「あたりまえであるもの」「あたりまえではないもの」に引き寄せて考えてみると、ここでの協議プロセス、わかりやすい具体例として府中市の国立大学跡地の払い下げについて話す。

都市マスタープラン、それから用途地域上は中高層の住宅地である。ということで、あるまとまった敷地が払い下げられる。中高層の構想がありながら、周辺は2階建てを中心とした低層住宅地である。住環境をまもるためのまちづくり活動が始まっていて、地区計画導入を検討しているマチである。他に都市計画道路の線が入っていたりするので、住民の意識としては高かった。そういったところが、国のほうから競売に出すということで、国であろうとちゃんと市に届けてもらうということで、届出があった。その届出を受けて、土地利用調整審査会で議論をして、構想としては中高層の住宅地を目指しているのだけれど、現状は2階建ての小さな戸建住宅が多いところなので、そこに配慮して下さい、そして、まちづくり条例のなかで府中市はこういうことを位置づけているので、開発事業にあたってはまた事前にちゃんと届出をして下さい、ということ国をお願いした。

これが入札案内書の物件調書に書かれる。一般の土地取引でいうと重要事項のひとつになったということが、払い下げにあたってなんとかがんばれたひとつの根拠である。

ここで「土地に関する権利を取得する三ヶ月前までに土地利用構想の届出を提出し」という文言が書かれて、

審査会で出した指導内容として、周辺に低層住宅地が形成されているために、利用計画の際には周辺環境に配慮する必要がある等の助言がなされているということを書いてもらえというのが、ひとつ大きなポイントになると思う。

そして phase2 の大規模土地利用構想のなかで、最初の案から徐々に変わっていく。ものすごい回数の住民説明会や公聴会をしたり、非公式に役所がなかに入っただけの話し合いをしたりして、A 案から C 案に変わってきた。最初は容積率 200%のところ、199.9%とほぼ使い切り、最高の階数が 12 階という計画が出される。最終的に落ち着き先としては、もう完成しているのだが、C 案、やや容積率が下がって、それでも 188%とかなり使い切っているが、最高階数が 8 階で 2/3 になり、高さも 35m 位が 25m 程度に落ち着いた。こういう協議の成果があげられた。

これは平面図だが、一番高いのが南の端、この辺が最初は 12 階だった。また敷地形状が非常に悪く、この飛び出した盲腸の部分当初は戸建 3 個分の宅地分譲という計画だった。最終的には、青いところは 8 階建てに落ち着いているし、戸建分譲というところはオープンスペースに変わった。それからデベロッパーはある部分自分たちがかぶるということで、非常に条件の悪そうな住戸をいくつか入れて、それでも住戸数をあまり減らさないところがデベロッパーのすごいところかもしれない。

これが当初の戸建住宅地にこれだけの壁、12 階建ての 34m が建つところが、少し下がって 10m くらい高さも低くなったということで、条例の手続きを課すことで一定の成果が得られたのかと思う。ここまでやらないと、最初にお見せしたようなマンションの問題は解決できないところまで、実はきているのだという気がする。できたマンションはこんなものだ。

おそらく後で、小浦先生から敷地という話が出ると思うが、少しセットバックして歩道を自主的にちゃんととって頂いて、共用庭じゃなくて個人の一階のお住まいの方の庭と駐車スペースになっていて、それなりの沿道空間になっている気がする。ここが最初 3 戸の戸建住宅が計画されていて、建っていたら大変だと思うが、オープンスペースになって公開された。

この協議プロセスで、求められている役割というのは、コンテキスト、周辺の市街地にできるだけ摺り寄せる役割を果たすことができるだろう、それからこの条例の特徴でもある、早い段階から周知し議論を始めて調整するということが、この協議プロセスをかませることで成り立っていくのだろうと思う。

ただ今までお聞きになって、ちょっと待てよと思われた方もいらっしゃるかもしれないが、マスタープランなり将来構想としては中高層を目指すんだと言っているながら、周りは低層だから低くしなさいというのは、ある意味行政の側で自己矛盾をもっているということで、都市計画の問題だと思うが、これはマスタープランの位置づけ自体が本来考え直さなければならないのかと、やや反省している。

もうひとつは、どうしても大規模な敷地が中小の敷地に紛れ込むというのはありうることだが、ではそれを細分化すればいいのか、そしてあまりよくもない戸建を建てるのがいいのかといえばそうでもない。そこに結論をもっていくのもどこか間違いがある。そのへんは私も答えが見つからないので議論をしたいところだ。

ここまでは私が都市計画屋なので、都市計画の視点からコントロールするというでルールの話をしてきたが、お手持ちの資料集のなかで「あたりまえのマチをつくる」というパートのなかに他に 2 篇の投稿論文があって、1 篇は関西大学の江川先生が設計者の視点から書かれたものがあり、その中でふたつのキーワード「親空性」「親街路性」を示され、特に集合住宅団地のあり方について書かれている。もうひとつは UR の千葉さんが書かれた、事業者としての視点というか、密集市街地の連鎖型の都市整備の話が書かれている。これは密集市街地ではないが、有名な代官山のヒルサイドテラスだ。一人の建築家が長い年月をかけて連鎖的に街並を構成していった、日本で一番有名な例である。もうひとつは、大阪・寝屋川市の東大和スクエアタウン、密集市街地のどまんなかのアンコの部分にこういった集合住宅、それもあまり巨大なものではなくて、3 階建て 4 階建てくら

いのスケールの集合住宅をいくつか連鎖的に埋めていくというような手法について書かれている。
まとめたい。あたりまえのまちをつくるためにということで、ひとつは数値化できる要素というのは予防措置をとっておく必要がある。これは都市計画制度が不十分なので、プラスアルファのローカル・ルールをつくらなければならない。そういったものと、一方でまちの適切なコンテキストやグレインをどうやってみんなで共有していくか、そういう議論の場をどう設定するか、あるいはもう少し広くいうと、そのまちの規範や将来のビジョンをどうやって構築して明確化するかというのは、今後われわれ都市計画の人間に課された大きなテーマ、ずっと大きなテーマでずっと課題が続いているのかと思うが、解決しなければならないものかと思う。
私のプレゼンテーションは以上である。どうもありがとうございました。(以上)

(2)「敷地境界を消す」田中友章(フォルムス)：

私は設計者で建築計画の研究者ではないので、体系的に研究をしているわけではないが、設計に際して先人の事例を参考にしていると、示唆に富んだ先導的な事例を見つけることがある。これからそれらをみなさんと一緒に見ていくなかで、今日のテーマを考えていきたい。

実際に敷地境界を消すことはできないが、一見敷地境界が見えないかたちで整備をしたり、本来だったら敷地境界がでてしまうような計画を、敷地境界を設けないかたちで整備するなどの事例について、取り上げてみたい。

先ほど杉山先生から趣旨説明があったが、今の野沢先生のお話にも共通すると思うが、住宅を中心とした市街地の整備・更新を考えていくとき、いくつかのテーマがあると思う。周辺環境との調和、街並みの連続性の確保、多様なコモンスペースの内包が求められていると思うのだが、なかなかうまくいっていないということだ。

今日のプレゼンテーションでは、こういうテーマに対応する場面で複数の敷地区画を協調的に整備して住宅群をつくる、これは集合住宅でも戸建住宅群でもよいのだが、こういう場合の事例を考えてみたい。そして、先導的な事例をいくつかとりあげて比較することで考察を進めてみようと思う。

今日お見せする事例は11ある。赤く塗られている6つの事例が、私の資料集の原稿に取り上げているものだ。これらを考察するにあたって、まずどういう集合形式にするか、どういう手法でそれを生み出しているのか、あるいはどういう配置計画で空間を作り出しているのか、結果としてどういう空間像ができてしているのか。これらの要素を総合的に考えてみたい。事例を見た後に少し考察し、引き続いて後半のディスカッションでも議論してみたい。

まず、どういう開発手法で生み出すのかということから考えてみたい。ある区域、敷地のエリアがあったとき、それを活用するにはふたつの方法があると思う。ひとつはそれを複数の敷地区画に分割して住宅群を建てる方法、もうひとつは敷地を一敷地のまま建てるという方法である。前者については、各敷地に対して接道をとって、例えば間口が大きい敷地であれば前面道路側に接道をとったり、あるいは旗竿敷地を設けたりして敷地を分割していく方法がある。あるいは、開発道路や位置指定道路を引き込んでそれに接道させて敷地を分割する。あるいは同時にその区域内にコモンとなる共有地を設ける。この三つくらいのやり方があると思う。

次に一敷地に一つの建物を建てる方法がある。建築基準法上の共同住宅、これは東京都であれば安全条例の対象になるが、そういうものをきちんと建てる。あるいは長屋建、これは基準法上、共同住宅より若干緩やかな規制がかかっているの、それをうまくつかう。三番目は一敷地に複数建物を建てていく。これは基準法86条の対象になるものを建てることで、大規模な団地や面開発もあるだろうし、後ほど紹介する86条2項による連担建築物設計制度もこれにあたる。

一般には、ミニ開発に代表される定型1の場合と、中高層マンションに代表される定型2が大半で、これが今世の中で建てられているものの9割くらいかもしれない。今日は、定型の話だけではなく、定型を超えるにはどう

いう可能性があるのかという話をしたいので、事例をお見せする前に便宜的にこれらを三つにわけて話を進めたい。ひとつは協調的発展タイプ、2番目は創造的変形タイプ、3番目は連担建築物制度を活用したタイプである。次に、この3つのタイプについて、それぞれ事例をみていきたい。

1つめの協調的発展タイプというのは、ミニ戸建でも使われるような定型1を発展させたものだ。敷地分割をして6つとか9つの住宅を建てる時、ただバラバラと建てるのではなく、ある協調的なルールを持ち込んだり、例えばコーポラティブ方式を用いて供給することで、一定のまとまりのある整備をするというようなものだ。このような事例をいくつか見ていきたい。

【事例1】川崎市宮前区桜坂

地主の意向で既存の豊かな緑をできるだけ残した。定期借地権を全域にかけて9棟の住宅群を供給した。「道ひろば」というコモンスペースをとり、建物はあまり見えない。建物のデザインよりもコモンや配置のデザインが重要な計画だった。薄いグレーがある種のコモンスペースで、左側のダークグレーの部分は開発道路を入れて5つに分割した。残った部分は地主のもので、大きな木が植わっている。同時に無電柱化もしている。そういう形で全体の開発をした。

【事例2】資料集2の野川エコヴィレッジ

これはある企業の社宅跡地をコーポラティブ方式で9棟の戸建分譲をしたもので、ここでは法定でない住民の協定として環境協定を定めて、そのローカルルールに基づいてそれぞれの住宅を開発している。それによって植栽やセットバックの基準やペーヴメントの一体化など無電柱化も含めてやっている。真ん中に開発道路が入って、回転広場があってミニ戸建と同様に9棟の住宅が連なっているが、これを協調的に整備している。加えて、コーポラティブなので建設組合をつくって供給している。配棟計画図を見ると、ここはグレーの部分はセットバックなど整備の基準が決まっているので自由にならない。実際、一体的に建物のファサードなども統一しているのもっと広いエリアになるが、そういうところがコモンとして囲まれている。手法自体は簡単で、開発道路の基準に合わせてつくっているのだが、結果としてはこういう空間を生み出している。

【事例3】

同様のやり方としては資料集にも投稿されているが、奈良青山のコーポラティブ住宅も基本的に同様のやり方でつくっている。ここでは、敷地分割をして、真ん中にかなり大きい共有地を設けている。具体的にはこのような配棟計画により、共有地を取り囲むような構成の区画割となっている。この場合も、ある種の協定を求めているので、協定のエリアはそれぞれの敷地境界を超えてルールが決まっている。

今までお見せしたのが協調的発展タイプであった。次に、創造的変形タイプと呼んでいるものをいくつかお見せしたい。これは先ほどお見せした1と2の定型をベースに、知恵を絞って創造的に変形させたものと考えている。例えば、普通だったら1敷地でできるものをわざわざ敷地を分割する。普通だったら複数建物になってしまうものを1建物として申請し建てているなどの例である。このタイプは建築家が主導的に関わっているものが非常に多いというのが特徴で、それによって空間像が担保されている部分もあると思う。

【事例4】アパートメント鶉

最初の事例は、資料集の鈴木さんの論文にも取り上げられている、アパートメント鶉である。これは東京都内の豊島区にある、施主自宅に12戸の賃貸住宅を併設されて計画されたもので、中庭を囲むようにたくさんの住宅が建っていて、ギャラリー、ピオトープ、路地空間をたくさんもつ計画である。路地空間が一体的に整備されている。実際に行ってみると、まわりのコンテキストやグレインに非常に配慮して設計している。共用空間が住棟間のスペースに展開している。この整備を実現するために、このような区画割りをしている。これは要するに

1敷地1建物の原則で住宅と長屋を複数棟建てて、それぞれが敷地に対して接道をとって基準法を満たしている。ただ実際に行ってみると、敷地境界はほとんどわからない。もしかしたら、工事をしたときには境界杭をうったのかもしれないが、それは問題ではなくて、むしろこういう空間像を実現するには、今の法規を満たすという手法がひとつあると解釈している。

【事例5】アビタ戸祭

次にお見せするのは、資料集で岩岡先生が紹介されているが、アビタ戸祭である。これは大きな住宅の跡地での建替えに際して位置指定道路を入れて4棟の住宅を計画したものである。配置図を見れば、ここに位置指定道路が入っていて、4棟の住宅が建っていることが分かる。もともとあった住宅の樹木をできるだけうまく残したり、移設したりしながら計画した。既存の大きな木を植え替えないような配置計画である。もうひとつの特徴は、2階レベルにテラスが連続して行き来できるようなコモンが2階デッキ部分につくられている。

あともうひとつは、位置指定道路と脇の部分を一体的にコモンとして整備しているということだ。実際の敷地割りとしては隅切りなど位置指定道路が入って、4敷地あるわけだが、それを全体として計画している。加えて、上のレベルが連続したテラスであるので、居住者の人たちがOKならば、一緒に行き来してコモンのように使える。

これも3人の建築家が一緒にグループで設計されているのだが、このように一体的な空間像を生み出している。

この二つは敷地分割による手法を発展させたものといえる。次に、一敷地でやっているものをお見せする。

【事例6】ネイキッドスクエア(資料集にあり)

これは大阪府住宅供給公社が定期借地権を設定したうえでコーポラティブ方式でつくったもので、37戸の住宅である。複数の住宅が2重壁で接続して、1敷地に長屋建1棟として建っている。実際はほとんど1建物とは思えない。ポラスに通り返り通路があり、真ん中にオープンスペースがある。空間構成としては一筆書き状の街区がによるよるとあるので、ひとつの建物の中にオープンスペースが内包されているものだ。敷地に長屋建で必要とされる通路を4本設けて、そこに面して入り口を設けて計画している。普通では、敷地を分割したスキームをやるわけだが、定期借地権を活用し、敷地は一つのまま整備している。

【事例7】ステージハウス等々力(資料集にあり)

世田谷区の11棟の供給例である。これも先ほどと同様、1棟建であるが、こちらは共同住宅である。地下に駐車場があって、コンクリートの人工地盤のうえに11棟のツーバイフォーの木造住宅群が立ち並ぶ構成である。ここは風致地区・1種低層なので北側斜線や敷地境界からのセットバックなど規制が厳しいが、1敷地とすることで、効率よく設計ができる。真ん中にコモンをとる構成になっている。これは非常に単純に敷地に建物を構成している。

以上お見せしたのが創造的変形タイプである。

最後に連担制度を活用したタイプをお話したい。みなさんご存知のように、連担建築物設計制度は建築基準法改正により1998年に創設された制度だが、住宅群の整備にももちろん使える。これは特定行政上ごとに認められる認定基準を満たしたものに対して、総合的に設計されたものについては既存の建物を含めて、複数の建物が1敷地にあるものとみなして漸進的に建設することを認めるという制度だ。

これを住宅群の整備にどう使えるかということこれから話したいが、残念ながら実現した事例は非常に少ない。

【事例8】京都山科連担

唯一といっていいものが、京都市でのいくつかの実現例だ。これらは京都市が定める袋地再生の制度(これは他にお詳しい先生方もいらっしゃるのので後で補足して頂きたいのだが)にそってつくったものだ。実際、接道に問題のあるところで合意形成をして、認定基準に合わせて計画をつくって整備をするというのはなかなか難しいことだ。お見せする山科の事例をみても、確かに袋路に面した住宅がいくつか建て替わっているが、実現した空間としては普通の建物がやや雑然として建ち並ぶ感じた。ほとんどコモンスペースもなく、普通の住宅地のミニ戸建と変わらない。ほとんど要求されている通路だけがあって、コモンのようなものがない。本当はこの制度はもっと可能性があると思われるが、現時点ではこの程度の整備しか進んでいないのが現状である。

そこで次にお見せする事例は、住宅群の整備ではないのだが、連担制度をつかって、私が今まで見たものの中では良い整備がされていると思うものである。それは長野市のパティオ大門という建物である。

【事例9】パティオ大門

善光寺のすぐそば、蔵が残っているところを再生した事例である。ごらんのように角地だが、木造4階建や未接道建物を含む13棟で、既存不適格だけである。上の写真のような状態だったものを下の写真のように整備した。これは連担制度をつかって既存のものを認めながら、一部引屋などして整備を進めている。

長野市は特定行政庁だが独自の認定基準をもっておらず、既成の東京都のものなどに準拠して認定した。これは認定計画書だ。イエローのものが既存の建物、白いやつが新規に整備した建物である。この赤いのが連担制度の認定基準にある通路、これにそれぞれの敷地がぶら下がっている。こういう形で次の写真にあるような空間が整備されている。

私は実は以前、連担制度をつかって東京都で建築群を設計しようとしたことがある。なかなか基準と合わない点が多くて、協議がまとまらず実現しなかった。その経験から同じ基準を準用したパティオ大門を見ると目からウロコだ。特定行政庁ががんばるとここまでできるのかと思った。

さらに細かくみていくと、例えば通路はこのように緑あふれる階段もあって、ちゃんと建物の間隔は4mとれているけれども避難もできる。こういう路地のクオリティ、もともとあった良さをうまく活かしながら整備をしていく。こういうような形でもともとあったよい資源を残しながら、コモンスペースをとるといった整備をしている。連担で求められる幅4mの通路をこのように蛇行させて確保し、そこに建物を配置している。こんな変な形では危ないじゃないかとおっしゃるかもしれないが、実際によく見ていくと、建物1階部分のピロティからも逃げられるし、細い80cm程度の通路が別方向にあるなど、避難ルートは通路以外にも相当多く設けられている。そういう意味では、基準で求められているものに対応するもの他に、基準上カウントされないが効果的なものがある準備されている。そのようなかたちで総合的設計により性能を確保し、連担制度をうまく活用していくのは大いに可能性があると思う。

連担の可能性を見ていくために、連担制度を使ったものをさらに2例みていく。これらは実現したものではなく設計案である。

【事例10】宿河原

ひとつは都市建築の発展と制御にかかわる設計競技で最優秀を頂いたものだが、これも連担制度をつかって3棟の集合住宅を建てている。詳しくは発表されたものをご覧ください。これは川崎市の実在の敷地で設計したものであるが、先ほどお話ししたように現行の認定基準は非常に厳しく、そのまま設計では基準に適合せず建てられない。よって、より適切と考える認定基準の骨子を提案して、それに合わせて設計をしたものだ。このプロセスから感じたことは基準のつくり方によって、連担制度には非常にいろいろな可能性があるということだ。こ

の案では、3棟の間に避難経路を複数方向にも受けて、ポラスな空間構成をしながら、中庭状のコモンスペースを設けている。

もうひとつ連担で可能性があるところは、時間をずらして建築できることだ。この敷地はもともとは公営住宅の跡地であるが、このようなケースの場合に全体の計画を一気に建設してしまうのではなく、漸進的に順番に建てていくことも可能だ。

【事例 11】幸町プロジェクト

最後にもうひとつお見せする事例も試設計案である。川崎市では 2005 年に、密集市街地住宅型という連担制度の認定基準をつくった。これは抽出した密集市街地の 6 地区のみで使える制度だ。密集市街地住宅型では通路の要件などはだいぶ緩和されている。それにあわせるとどういった整備ができるか、というのを試設計したものだ。

厳しい接道条件のなかで、4 棟を建て替えていく案だ。実際にプロジェクトが動いているわけではないが、特定の敷地において川崎市の連担の基準に準拠した形で設計し、その可能性を示したものだ。

これも 1 敷地に 4 棟が建ち、取り囲むようなコモンスペースがあって、京都もののように L 字に通路をとって、他にもカウントされないが実際に避難路となる細い路地があり、1 階部分のピロティで逃げられるという形で設計している。これもダークグレーのところは認定基準の通路で、それに接して 4 棟が建つ。通路の周辺に生まれているコモン、こういう空間が可能になるのではないかと思った。

今まで、こういう 3 つのタイプに分けて 11 の事例をみてきたわけだが、私が言いたいのはどれが優れたタイプとかどのやり方が定番だということではなく、それぞれに可能性があるということだ。また、各事例に共通するしくみがいくつかあると思ったので、簡単にまとめてみたい。

一つは、一体的な空間像を伴うような敷地計画がなされているという点である。これは例えば囲み型、分散型の配置であったり、それによつてとり囲まれるコモンであったり、そこに面する部分が外観や外構も含めて統一的にデザインされるということがいえよう。

二つめは、協調的整備を推進するしくみがいくつかあって、それを複合的にうまく選択して使っているということだ。ひとつは整備方針や協定等をつくって、それに基づくまとまりのある整備をしていくというもの、もうひとつはコーポラティブ方式をつかっているものが多いということ。コーポラティブ方式をつかえば、整備をしていく過程で協調的整備について話し合う機会を持つことも多し、そこで協調的ルールを持ち込みやすい。この場合は、コーポラティブ方式は協調的整備のためのしくみと考えている。それから、創造的変形タイプによくみられるが、一人の企画者・設計者が全体に目配りして担当している、そして結果としてその空間像についても担保している。

三番目に、まとまりのある整備を支える事業手法が使われているものである。ひとつは例えば定期借地権、これは底地を分割しないで複数の住宅をつくる手法として使われている。二番目はコーポラティブ方式で、この場合は事業方式という意味で用いているが、建設組合をつくって一括で上物を発注していくという、このような事業手法にも可能性がある。建物全体までいかなかったとしても、例えば外構部分や斜面地の基礎部分などを一体的に発注したり共同発注したりするのも、可能性があると思う。

いままで説明した 3 つのしくみを、敷地の特徴や獲得したい目的に合わせて、適宜選択しながら、目的指向型に活用することに可能性があるのではないかと考えている。ある定番的手法があって、それを用いればよい住宅ができるということではなく、ある条件に対して好ましい住空間を生み出す整備を行なうにはどのような手法の組み合わせが良いかを状況に応じて考えるということである。

最後にもう一点付け加えると、敷地の境界に依存しない形でコモンを設定するなどにより、一つの秩序が全てを律するのではなく、重層的に要素が展開・接続し、コモンが敷地境界を越えて整備されていくと、結果としてあたかも敷地境界がないような整備となるのではないか。これを敷地境界が消された状態と位置付けることができるのではと思う。そういう意味では、最後に紹介した連担制度もうまくつかっていけば、今後いろいろな可能性があると思っている。

先ほど整理した3つのしくみをうまく相互につかっていくことによって、敷地境界を消したり、さらには住宅群の区域全体を整備したりすることが可能で、それによって住宅とマチに良好な関係を生み出していけるのではないかと考えている。以上で発表を終わる。(以上)

(3)「コミュニティをしかける」小浦久子(大阪大学):

それでは「コミュニティをしかける」ということで話題提供をしていきたい。

資料集では、「くらしをつなぐ空間を仕組む」というタイトルで書いているが、住まいがもっている公共性から、「コミュニティをしかける」とはどういうことかを考えていきたい。

二つの話を聞いて思い出したことがある。初めて高田先生とご一緒した委員会で、非常に初期からいいマンションをつくってきた商社の方から「最近は大きな宅地がないからまちづくりができない」との発言があった。大きな土地を仕入れて、その敷地内を総合的にデザインできなければ、まちづくりができないという認識に愕然とした。まちは、ひとつひとつの住まいがつくっている。マンションもその1つである。規模もデザインも異なる多様な住まいをどのようにつないでいくのか、そこにそれぞれのまちの地域性が現れてくる。そうした住まいのつながりが、コミュニティではないかと考えている。

というわけで、「コミュニティをしかける」というのは、必ずしも共同のスペースをつくるとかコモンをつくるというプロジェクト型の開発のなかで実現するものではなくて、もちろんそれもひとつの方法論としてあるが、一般的な市街地、つまり野沢先生が最初にお話されたようなアタリマエのマチにおいて、ひとつひとつの敷地が個別に動いているなかで、どうやって敷地とマチをつないでいくのか、人と人の関係をつくる空間の使い方を挿入していくのか、といった都市空間に関わる計画課題なのである。つまり、敷地と敷地・敷地とまちのつなぎ方、住まいが集まった環境の質、をどのように担保していくのかといったところが、コミュニティをしかけるということなのではないだろうか。

住まいは、居住空間とみると非常に私的な空間であるが、例えば、町並みをつくるという意味においては公共性が高い。そこには、相隣関係が生まれてくるし、ひとつひとつの住まいが集まることによって地域環境が形成される。個々の住まいをうまく管理・メンテナンスすることで、地域環境の質が保たれる。住まいのつくり方や住まいのメンテナンスが、地域らしさとコミュニティのかたちとなって表れるのである。

そこで、2つの視点を設定してみた。1つは、近隣との関係や気遣いのある、あるいは、関係を誘発するような住まいのつくり方とは何か、もう1つは、個々の住まいの関係性を調整するような空間の作法があるのではないかと、いうものである。野沢先生のお話しにあった条例や地区計画などの制度を使う前に、まず、地域でまちの空間のかたちや作法について考えるなかで、コミュニティが見えてくるのではないだろうか。

そのとき、3つの空間に着目してみたい。1つは、道を介して向いあう建築物と建築物の間にある空間である。2つは、横や裏に隣接する敷地の建物との間に発生する空間。3つは、個別敷地の住まいの変化をつなぐ手がかりとなる空間である。

<みちコミュニティ>

まず、建物と建物の間にある道空間、その道を介したコミュニティを考えてみる。

田中さんと相談したわけではないが、「間」って何なのだろうと考えると、同じような図を使うことになる。左側はミラノの大聖堂あたりの都市図である。図と地の空間。黒く塗られているところは、建物が建っているところ、白は空地、教会が白なのは公共空間ということ。これはミラノ市の公式の市街地図であり、市街地の空間は、建物が建っているところと建物が建っていないところの構成として認識されている。建築のルールや都市空間全体をコントロールするしくみは、この空間認識に基づく。

右側は大阪の船場地区である。船場は 400 年以上前の城下町の町割のままで、町割型の都市では、まず街区が形成され、敷地割され、そこに建物が建つ。白いところが道、グレーぽいところが敷地の中の空地、黒いところが建物の建っているところである。現在の日本の都市空間では、道と建物間にこういった敷地内の空地がでてくる。そうすると建物と建物の間を考えるとというのは、道と敷地の関係、道と敷地と建物の関係を考えることが必要になる。

そこで、道を介した住まいづくりの例として野田北部地区(神戸市長田区)を見ていきたい。ご存じのように、野田北部は震災復興まちづくりで、狭小敷地の建て替えを促進することにより、密集市街地の環境改善をめざしている。街なみ誘導型地区計画と神戸市の近隣住環境制度を組み合わせ、建ぺい率を 70% に緩和し、10m の高さ規制を前提に道路斜線を緩和している。その結果、従前の住まいの規模を確保し、道路に面して3階建てが可能となる。また、中心線後退プラス 50cm のセットバックにより生み出した空間を緑化することを決めている。個々の敷地での建て替えが進むと、この敷地内の緑が連続する3階建ての町並みの生活空間ができていく。

この地区は、耕地整理より形成された 100m 街区内に発生した多くの路地によってまちができていく。この路地を単位に、路地に面した敷地の所有者、住まい手が合意すれば、街なみ環境整備事業により道路中心の確定と舗装を市が実施している。舗装のデザインや道路中心のマークなどは、路地ごとにみんなで決めている。

ここでは路地が敷地をつなぎ、住み手のつながりをつくる、ある意味、共同性の空間単位となっている。建築基準法は敷地を超えられないが、生活空間を考えると時には、敷地と敷地をつなぐ空間単位の計画が求められ、それがコミュニティをしくむ手がかりになるのではないかと。

神戸市の近隣住環境制度は、向こう三軒両隣程度を最小のまとまりとした協定によるルールづくりである。街区や路地のまとまりで合意形成ができれば、基準法の中で「ただし」や「など」と書かれている許可の部分を活用した地域ルールをつくることができる。敷地ごとの建て替えによって生活空間の改善や創造を目的としているのであるが、なかなか難しい。たとえ向こう三軒両隣の6軒でも、合意形成が難しいのが現実である。震災復興のように、同じ時期に同じような建て替えが必要となり、個別敷地の条件では建てられないといった問題に同じように直面するときには、なんとか合意できるが、個別事情で建て替えが発生する既存市街地で適用していくことは、なかなか難しいのが実態である。

<敷地をつなぐ空地>

二つ目は、敷地内の庭やバックヤードや隙間といった、多様な空地の配置と住環境の関わりである。基準法でも、都市計画でも扱いにくい、建物の配置や敷地内空地による関係性のデザインについてである。

これは京都都心の生活空間である。どの敷地の奥にも、こういう小さな後庭があり、町家という安定した建て方、つまり建物の配置に型があることにより、敷地内の空地がだいたい同じような位置でつながっていく。空地がつながることで、通風や採光が確保された生活環境が生み出される。住まいの建て方に「型」があるときには、個別に建て変わっても、その集合体であるまちの環境が担保できる。

この京都の歴史的都心でマンションが建つと、多くは高さ問題として議論されるが、むしろ、空地の配置やコミュニティの型を崩すことのほうが、長期的には問題が大きい。マンションは、道路から大きくセットバックして建つ。町並みとしては、連続する表のファサードラインを分断するし、もちろん高さも突出する。しかし、前に空地がとられて後ろの空地がなくなることは、建て方の型を変えることであり、隣接する敷地相互の関係性が変わって環境の質が維持できなくなる。

また京都の都心は、今も両側町が基本で、道に面する両側の敷地がひとつのお町内をつくっている。マンションはこのコミュニティの単位を無視して、複数の町内にまたがるような敷地を設定することがある。現行の法律制度では敷地をコントロールする術がない。その結果、京都ではコミュニティを壊す敷地が設定されてしまう。また、ミニ開発にみられるように、大きな敷地が極端に細分化されることも起こる。敷地のコントロールができないということは、敷地単位で建替わっていくときに大きく市街地環境を変える要因だと思う。住宅地でも都心でも同じだが、敷地とマチをつなぐルールが現行の制度のなかではうまくできない。

この敷地単位の建て替えをつなぐことにより、町並みや生活環境をつくっていかうとする試みの例がこの新長田駅北地区である。神戸市景観条例に基づく景観形成市民協定でルールづくりをしている。地元では家並み基準と呼んでいるが、この赤字の内容に注目して欲しい。「隣同士の間隙をできるだけ狭めるようにしましょう」と言っている。つまり、ゼロロットで建てるほうがいいよと言っている。普通の住宅地では、できるだけ建物周りに空間を空けるほうが良いと考えがちであるが、狭小宅地の多い密集市街地では、隣接建物との間はずめて、その代わりに前と後ろに空間をとるほうが、安全も快適さも向上する。隣接敷地との間に中途半端な隙間をとって開かずの窓をつくるよりも、後ろ側にまとめて空地をとるほうが、その集合体であるまちの環境はよくなる。コミュニティ全体の住み心地を良くする建て方のルールをみんなで決めたといえる。

また、道路に面した空地には、生垣以外の塀や柵も設置しないようにし、セットバックしたところには緑を配して空間の快適さをつくらうとしている。個々の住まいの建て方、建物の配置、敷地内の空地のつくり方を決め、そうした住まいが建ち並ぶことにより町並みができると考えているのである。建築行為についての基準やルールはあるが、建物を建てないところをどうするか、あるいは配置をどうするか、敷地と道をどうつなぐか、その結果の全体像として空間像をどう描くかについては、今の建築や都市計画の制度ではうまく表現できない。町並みや生活空間像から、敷地と敷地、敷地と道との関係を意識して、個別敷地のルールづくりをみんなで共有していくことが、コミュニティづくりにつながる。ばらばらの敷地での住まいづくりが集まることによって、まちの空間が、環境ができる。この集まるというところの空間のつくり方を仕組んでいくことが、コミュニティにつながるのではないかと思っている。

<変化をつなぐ>

3つ目は、住まいの変化をどうつないでいくかという手がかりとなる空間性を探してみようということである。都市計画の立場からは、個々の敷地で建て替え等が発生するときに、空間とコミュニティの関係から制度のつくり方や空間デザインを考えていきたいと思う。

この写真はどこにでもある普通のまちの風景である。古い長屋があったところで、個別に建替わったり、改造されたり、敷地をまとめて開発されたマンションやミニ開発もある。あたりまえのまちの変化である。激変を抑制しても、商品住宅に建て変わると、このようにどこでも同じ風景になる。これは、京都・大阪・神戸の住宅風景であるが、どれがどこかわからない。

地域性が消えていく、住まいとマチとの関係も薄れていくなかで、最も通りからの見え方に影響のある敷地際のつくり方に、変化をつなぐ地域性の手がかりがあるのではないか。これは、震災後の様々な景観調査から見てきたことである。震災前の住宅では庭があるものが多いが、建替えられると庭がなくなり駐車場になる。塀

が低くなり、フェンスが増え、敷地際がオープンになってくる。こうした変化はしかたがないと考えるときに、それでも何か変化をつなぐ手がかりはないかを見ていくと、敷地際のつくり方が気になる。個別敷地で建物が建替わっていき、敷地際のデザインやメンテナンスには、隣を見ていたり、相隣関係への心遣いであったり、何か周辺との関係が意識されているようである。それが景観や地域の特徴にもなっている。

変化をつなぐ手がかりのひとつに敷地際のつくり方がある。敷地に閉じて設計していると、敷地際は残ったところではないが、敷地際から住まいをつくる発想もありうる。建物がばらばらでも、つながる要素をお互いの気遣いとしてつくるならば、そこから新しい自治会や人のつきあいにつながる空間となりうるのではないだろうか。お隣に植木屋さんが入ったからうちもついでにとか、隣のガーデニングの鉢がかわいいからこっちもとか、何かそういう話の種にもなる。隣を気遣う空間デザインをつくり手が意識し、クライアントである住む人に話していく、ということが重要だと思っている。

最後に、コミュニティをしかけるとは、住まいとマチをつなぐデザイン、住まいと住まいをつなぐデザインをどう考えていくかということだと思っている。それは町並みや地域の環境に関わる住まいをつくっていくことで、多様な関係性をはたらきかける、ということがコミュニティをしかけるということではないかと思う。それを結果的に空間のデザインとして提案し、それをルールに置き換えていったり、そのための小さな共同の空間単位のつくりかたを工夫したり、つくるだけではなく、地域の環境管理につながっていくような、そういうようなつくり方の提案が重要になってくるのではないかと思っている。今後の議論のひとつの手がかりとしてお話をさせていただいた。ありがとうございました。(以上)

(4)「資産価値をデザインする」山下昌彦(UG都市建築) :

純粋な設計屋なので学術的な話はできないのでご勘弁下さい。設計屋として実際にデベロッパーと戦っている立場なので、これまでに伺った非常にレベルの高い話と比べてお恥ずかしいところもあると思うが、我慢して聞いていただきたい。

【事例1】杉並の住宅地

杉並の住宅地。私自身 35 年住んでいて非常に好きなまちである。しかしここを歩いているときまれに、これが本物のまちだろうかと思うことがある。敷地が塀に囲まれていて、その塀の中でお父さんがステテコ姿でゴルフクラブを振り回している。それもなかなか外から見えないようなかたちにつくっている。いったん、相続がおきると、敷地が分割されたり、なかなか相続人が決まらなくて空き家がずっと続いたりすることもある。田園調布などで大きな問題になってきた。皆さんご存知のとおりである。

【事例2】幕張ベイトウン

幕張の写真。私自身 15 年間位、幕張ベイトウン 1 万戸中約 1000 戸にかかわってきた。杉並の住宅地に比べるとだいぶ対照的なつくり方で、パリやアムステルダムをお手本としてつくった。これはパティオス二番街で、これがふりだしである。この二番街では千葉大学の宇野さんと二人でデザインを行い、なるべく小さな建物の分節を心がけてデザインした。これは二番目のプロジェクト公園西のマチである。右上の建物は隈研吾さん、右下の建物は竹山聖さんに協力して頂いて建てた。ご両人とも外観デザインを手伝って頂き、やっていただいたのだが、なかなか中には入っていくことができず、内部は彼らに設計してもらうわけにはいかなかった。

これも幕張ベイトウンだ。右は集会室で、できるだけ開放的につくるようにした。右下は中庭の人口地盤の散歩できるようなスペースになっている。

これは一番最近にやったパティオス・アヴァンセという建物で、左側が隈研吾さんが設計して下さって、右側は私がデザインした。幕張ベイトウンの場合、周辺の住宅地と比べて再販価格や販売価格も非常に高く、15年間くらい非常に人気がある。それは最初に整った町並みに魅かれて、外国帰りの商社マンなどが住んだりして、小学校のレベルも高くなり、それを目指して引っ越してくる方などが増えて、非常に人気になった。それでマンションの価値があがって、その余力でコミュニティ活動が盛んになるといった、どんどん相乗効果で人気が出て、資産価値としても非常に高くなったということだ。イベントなども頻繁に行われており、コミュニティ形成もうまくいっており、それがまた人づてに人気になって、どんどんどんどん資産価値としてあがってきた。中古になってもなかなか値段が下がらないという現象が起きている。

【事例3】アーバイン(ロスアンゼルス近郊)

これはアーバインというロスアンゼルス近郊のまちで全米でも人気がある。全体をひとつの会社が開発した。非常にきれいなまちで、分譲住宅が基本的に中心で、コンドミニアム、日本で言うマンションもたくさんある。なぜ人気があるか？管理会社(association)がいくつもあって、公共の緑とか戸建住宅の緑、集合住宅の緑など一括して非常に安い値段で管理してくれるからである。例えば、戸建住宅でときどきしか来ない人のためにメンテナンスをしてくれるアソシエーションもあつたりする。いろいろなアソシエーションがある。ガードマンのような警備保障のアソシエーション、治安に気を配っている。どこの会社も台帳をみながら毎日のようにパトロールをする。アーバインのまちの資産価値は全米のほかのまちに比べて大体 200%位の、倍ぐらいの評価額である。幕張が先ほど高いと申し上げたが、大体 2 割ぐらい高いということなので、それに比べるとアメリカの場合は非常にダイナミックなことがおきている。まちを売る、住宅を売るとかマンションを売るとかというより、まちを売っていることをやっているということだ。

私たちが設計者として心がけてきたポイントは次の5つである。(1)敷地に閉じこもらないということ。周辺の模型をつくったりしながらいろいろ考えた。(2)建築・公共空間の連続・連携を図ってきた。できるだけつなげようということをやってきた。(3)建築をできるだけ開く集合住宅、マンションを設計するときにも、できるだけこのようなことをデベロッパーに主張してきた。(4)さまざまな専門家との協働。特にランドスケープアーキテクトとか、そういう方たちと協働してきた。(5)個々の建築のデザインに努めてきた。

【事例4】外苑東通りプロジェクト

地図上右上のところ私たちの本社が最初あった。最初はまわりにサテライトオフィスを借りていて、そういったことで周りの皆さんと仲良しになり、コーヒー飲みながら茶飲み会を行うようになり、「私のところは建替えたいのだがどうしたらよいか」とか相談をうけるようになった。皆さんで考えましようよと、でかい模型をつくりそこにどのようにやろうかとうちの会社で土曜日などにディスカッションした。その結果がだんだん実るようになって、青山タワープレイス、左上の上の建物ができて、それからアクシア青山という建物が 2003 年にできて、最後に青山一丁目の駅の近くだが、青山一丁目スクエアというプロジェクトもできあがった。

【青山タワープレイス】

最初に設計した青山タワープレイスである。上は高級な賃貸住宅、下はオフィス。周りに公開の通路を設けて、誰でも通り抜けられるようにした。周辺のオフィスワーカーもここへ来てお弁当を食べたりしている。三つの建物。一番左が先ほど紹介したオフィスと住宅の建物。真ん中は私たちの本社が 2,3 階に入っている建物。4 階以上は分譲住宅だ。一番右の建物は都営住宅の建替え。高いビルは三井不動産の賃貸住宅である。この賃貸住宅の収入で右下の都営住宅の建替えを行った。外観はオフィスと住宅の混在している地域なので、あまり生活臭のない、白っぽい薄い色でいこうというコンセンサスを得た。足元まわりはなるべく、エントランスや商業をガラスでつくってオープンにして、その残りはできるだけ広場や通路にして公開しようと意図した。この辺りで私ど

もが一番自慢にしているのは、写真の広場である。左の建物を私が設計したわけだが、右と後ろの建物は既存だった。植栽を切り開いて、ペイヴメントも同じ石を使って一体的な空間として、縦横無尽に表から裏へ裏から右左に行けるよう通路を整備した。一部時間が過ぎると、夜の間は閉じられてしまうところもあるが、昼間は基本的に開いている。

【アクシア麻布】

アクシア麻布も同じようなコンセプトで設計した。地下鉄南北線の麻布十番駅の上であり、駅からエレベーターであがってこられるというシステムになっている。玄関ホールや店舗が全部ガラスで、夜光がもれてきてこのあたりを通過する人たちには便利である。外観は、個性的な人がたくさん住まれるということで、芸能人や色々なプロデューサーなどが住む。構造的に相当頑張っていたが、江村さんという構造家だが、3,4階、9,10階、15,16階、21,22階の4セットの中間に梁を抜いた。特に3,4階の梁を抜くのが実はすごく大変だった。非常に変化に富んだものになった。この階はオールメゾネットの住宅になっている。それを配することによって、いろんなタイプの住宅を用意して、それを外観に反映させた。全体としては白黒でかなりシンプルな感じでまとめた。少し個性的でありながらやや控えめでマナーを守っている、という表現を試みたつもりだ。これはクリアタイプ。真ん中にガラスのお風呂が入っている。賃貸住宅ではかなりこういうことをやっているが、分譲住宅ではこれは非常に難しい。分譲マンションで色々な試みをするのは実は大変だ。ここでは相当色々なことをやったわけだが、案の定色々な問題がおきた。クレームである。青田売りという言葉がある。出来上がる前にパンフレットで売ってしまうことだ。出来上がったものを見たときに、私はこういうつもりではなかったなど客から色々な文句を言われてしまう。模型をつくって十分説明してもクレームがでる。分譲住宅の宿命だ。マンションの構造はHi-RC、60m以上の建物に多い。高強度コンクリートでつくる。梁を抜くというのが非常に難しい。オフィスなどはほとんど鉄骨構造なのであまり実は難しくない。マンションの場合は構造的に特殊なことをやるのが難しい。工事費も非常に安いし、RCの限界もある。

これは展望集会室である。宿泊もできる。

【ベルリン】

最後にベルリンの話をする。これはソニーセンター。私自身ドイツに住んでいたことがあって、ベルリンに毎年のように行く。東西ドイツが融合してベルリンを首都にすると決まったとき、当時のコール首相が言った。今から17年前だった。「10年たったらパリのような街にする」と言い切ったのである。17年たったがパリにはなっていない。しかし毎年整備が進んできていて、面白い街になってきている。リーダーは大切だ。

左側はソニーセンター、右側はクーダムである。大投資をして整えていく。リーダーが代わっても一度やると決めたらやり続ける。

これはイベントの風景だが、イタリアンフェスティバルをやっている。建物をつくるだけではなく、商店街の人がお金を出してイベントをたくさん行う。そういったソフトが非常に重要である。まちづくりには政治的な判断だとか、デベロッパーなども巻き込むような強い指導力が必要なのではないかと思う。ドイツでは実際そういうことをきちっとやっているということを申し上げたかった。どうもありがとうございました。

質疑・討論

初見学(東京理科大学):

後半のディスカッションを始める。前半の部分でご紹介があり、資料集にも原稿を依頼した江川先生から、その解説も合わせて発言をお願いします。

江川直樹(関西大学):

何かしゃべれということだが、まず、私は建築計画委員会の中に、住宅と都市の間の空間デザイン小委員会があることを大変うれしく、好ましく思っている。つい先日、建築専門誌にこのことを紹介させて頂いたことがある。いずれにしても、この小委員会の活動に非常に期待している一人である。それで、今日のお話を伺って、小浦先生が、どちらかといういつも私が考えていることをうまくまとめられて発表されたと思う。

空地、空間をデザインするという話だったと思うが、F.L.ライトが、空間は素材と素材の間であると言っている。マチの空間の場合、建築と建築の間にあるとすれば、建築がマチに対する素材になっているかどうか、ということが結構重要なことである。空間をどうデザインするかということと同様に、空間を成り立たせている素材、つまり建築が空間の方を向いてきちんとデザインされているのか、ということが一番問題なのかなというつも考えている。

もうひとつは、例えば普通の市街地の中には大規模マンションや小規模な戸建が実際には混在して一般の市街地はできているから、そういったものを、建築がいわゆるビルディングタイプの分類から脱却しなければならないといっているのと同様に、マチを考える側ももう少し分類から離れた、小さな住宅だからこうだ、集合住宅で大規模だからこうだといった分類から離れた、もう少しそれらをつなぐ、全体として混沌とした、混在しているマチの空間を考えていくような、市民やデベロッパーが共有できる言語を見出して、制度などにうまく影響していく形をつくっていかなければならないのではないか。そういうような「概念」をうまく共有できる言葉が結構要るのではないか。あるいはそういった言語が制度などにうまく影響していく形をつくっていかなければならないのではないか。

野沢さんの例で言うと、確かに非常に高かったものが何階分か低くなり、以前よりよくなり一定の成果があったといえるが、本当に求めているものはそのことなのかどうかというのが問題だ。それを高さとか容積という言葉でいうと、それだけになってしまう。私が資料集に書かせて頂いた「親空性」や「親街路性」といった言葉は、例えば大規模なものでも、親空性や街路性を意識してつくるつくり方があって、少なくとも今の用途制度のなかでマチがつくられていくなかで、全体がうまく調和していくためには、規模の大小やビルディングタイプに関係なく、みんながマチに対して共通して理解できるような言葉がいるのかなということで、親空性や親街路性あるいは「タウンスケープ」という言葉を使った。タウンスケープというのは建築が連なってマチをつくっていくという話だが、まちなみというのともちょっと違ってもう少し具体像が見えるかと思い、書かせて頂いた。「あたりまえのマチをつくる」という言葉でしみじみと思うのは、住民が参加して、住民と一緒にやるプロジェクトでは、デベロッパーや公共主体と話しているときにはでてこないようなアイデアが出てきて、結果的に目指していた、あたりまえのマチをつくることができたりすることが多い。その辺にあたりまえのマチのひとつの意味があるのかと思っている。そのときになぜ住民と一緒にできるかという、従来のたとえば事業上や管理上の常識では考えられないけれど、空間としてはあたりまえの普通のものができるというのは、共通認識ができるということだ。先ほどの親街路性という言葉はとっかかりの言葉に過ぎないが、もっと道と親しくつきあっていけばどんなことができるの、といったことがみんなですべて共有できる。そういう概念が共有できる、共有できる社会化された概念があるともっとうまく前進するのかと考えた。

初見学:

どうもありがとうございました。

先ほど野沢さんのお話のなかで、マチと社会の姿を好ましいものに変えていくとき、いろいろな手法ややり方を組み合わせることが重要だというお話があった。しかし制度的なことのみでは当然できないことがたくさんあって、野沢さんは制度やコントロール手法がご専門だが、どのへんまでが制度の整備でできることなのか、制

度の限界をどのようにお考えかお聞かせ下さい。

野沢康(工学院大学):

都市計画というのは、実は我々は正解をもって仕事をしているというよりは、AとBの両極端の中間のどこに落としどころを見つけるかという仕事が多数を占めている。先ほど事例でご紹介した大規模建築をコントロールするというのも、低層を求める周辺の住民と容積を使い切って経済効率を高めようというデベロッパーの間のどこに落としどころを見つけるかという調整ばかりやってきていて、実はあまり明確な空間像を持たずに仕事をしている部分も結構多くて反省している。先ほどの江川先生のコメントも目からウロコというか、耳が痛いというか、これからの糧にしたいなと思っているところだ。

江川先生は昨日パネラーをされていたが、都市計画委員会の住環境小委員会で「住環境ビジョンの再構築」で、どういう住環境ビジョンをつくるべきかという議論で、私も含めて制度設計とか参加型の調整のしかた、というのがずっと都市計画だとここ10年20年やってきたが、それだけではなかなかいいマチができないということがだんだんわかってきていて、どういう空間像を描くかということにもっと踏み込んでいくべきだと、私は昨日言ったつもりだがあまり伝わっていなかったようだ。

昨日のPDに江川さんが入っていたことと、今日の建築計画のPDに私や小浦さんが入っていることの意味として、これからの展開としてありえるのかなということ、実は昨日今日とずいぶん痛感しているところである。

初見学:

今のお話にもあったが、いままで空間像なしにマチをどうするかということが最近あちこちで見受けられる。少なくとも都市をやっている方にはもう少し空間のイメージ、空間像をいろいろ定義するような作業をして頂きたいという感じが、建築のほうから見ればあるように思う。

二番目の田中さんのお話でも、色々な制度はあるのだけれども、田中さんが最後におっしゃっていたように、こういうふうな場所にしたいという意志が明確にあったときに、色々な制度をうまく使って、方法を考えてやった。そこに相当救いがあって、みんなが知恵を出し合っている。そこには強い思いがある。そういう例をいくつか見せて頂いたように思う。敷地境界を消すということについては特に質問がないようだが、また後で話題になるかもしれない。

コミュニティを仕掛けるという話では、小浦先生が普通ソフトを思い浮かべるけれども、あえてハードだと言い切られたことで、都市計画をやっている方も相当危機意識をもっていると感じた。小浦先生に質問がひとつ、三重大の高井さんから「山下さんの取り組みについてコミュニティをしかけるという視点で感想を聞かせて下さい」という難しい質問が来ている。

小浦久子(大阪大学):

先ほどの野沢先生のお話と関係するが、これまでのしくみや建物のつくり方は、開発型だった。要するに、拡大成長、床を増やすといった、つくるための規制緩和や方法論が多かったと思うし、都市計画も拡大成長を前提としていた。今ようやく、つくりなおしたり、なくなったり、なくなったものを次の状況のなかで再生したりと、マチが動いていくことに目が向くようになってきている。しかし、個々の建物をつくっていくモチベーションやまちの動き方が変わってきているのに、制度も事業性の評価も変わっていない。個別変化を前提として敷地とまちをつないでいくことに関心が向いてきたのはようやくここ数年で、都市像や空間のかたちから攻めようが、コミュニティのしくみから攻めようが、つながってきているのだと思う。

山下さんのプロジェクトについて何かコメントをという話だが、足元のデザインでつないでいこうという努力はひとつのつなぎ方と思う。景観は、第一義的に空間のヴォリュームにあると考えている。個々の形態や意匠を操作することが景観形成ではなく、まず都市空間を構成するヴォリューム、ヴォリュームとヴォリュームの間とか、そのスケール感や連続感があって、次に個々の建築物の色や素材、形態操作が、それにもなって出てくるのではないかと思っている。そういう意味でいうと、マチをつくりなおす、変化をつないでいく時代に入っているけれど、制度も事業者も変わらないわけだから、山下さんのプロジェクトも、そうした事業の必然からでてきた形だし、選択だと思った。そのなかで、いかに足元をつないでいくか、景観としての見え方をどうなじませていくかとか、どう主張していくかとか、どう意味をもたせていくかというものだったと思う。そこでコミュニティとは何かと聞かれると、少なくとも足元をなんとかしていこうというところに、周りとの連続感や、人と人とのつながりや気配をつくられたのだと思う。見ていないので、その空間の実態についてコメントすることはできないが、事業として成り立たせる、しかも現行の枠組みのなかであれば、あの形はある種、現在の必然であろう。もっと違うなじませ方をしようと思えば、エリアの設定を変え、容積を落とすなり、条件設定を変える必要があると思う。この場所を選んだ人は、そのライフスタイルを選び取っている。そういう新たな人たちの空間になったときにも、そうでないライフスタイルの人が横に住んでいる。その調整はどのようにしたのか？

山下昌彦(UG 都市建築):

非常に大人の返事をして頂きまして、小浦先生ありがとうございました。今日はもう始まってから 30 分もしないうちに帰ろうかどうしようかとだいぶ悩んでいた。場違いだというのはだいぶ前からわかっていたのだが、あえてしゃべらざるをえないかなと話したが非常に冷や汗が出た。

冒頭、初見先生からお話があったように、江川先生もそうおっしゃっていたが空間像の共有ができていない状態の中でどこまでできるかという観点でみると、あえて申し上げると、私がやっていることと小浦先生がおやりになっていることはベクトルは同じ方向にあるのかと思う。ただできあがったものについていい悪いということになると、全体の空間像をそもそも日本人全体が共有しているかと開き直りたくなる部分がある。空間像をもてないというのは実は日本中の問題だ。空間像を示すのは誰かという、最後にベルリンの話をしたが、それはひとつは政治の問題であり、国民全員の問題ではないかと思う。国民の問題でもあり、地域の人々の問題でもあり、日本の場合向こう三軒両隣の近隣住民で合意していけばよいというふうにしかなっていないように思う。それ以上のコンセンサスは求められていないということになっているように感じる。その辺についていうと、私も内心忸怩たるものがあり、そういう空間像は模索しつつやっているわけではない、申し訳ないが結果としてあの形になった。

ひとつだけ言い訳をすると、そもそも日本の住宅地とかマンションもそうだが、ほとんどの部分を今デベロッパーが開発している。かなりの部分をデベロッパーがやっているわけだが、建築家がかかわれる部分は非常に少なく、土田先生の説によると戸建住宅でも 1%、マンションでも、私の推測でも 1%以下である。3 年ほど前、建築家協会では柴田知彦さんとか南条洋雄さんと一緒にこういうことを問題にしてだいぶやったのだが、基本的にデベロッパーが自分たちが儲けるためにだけにお金をつかっていて、単純にいうとまちづくりが彼らに必要なだと思ってこなかったから建築家は全然起用していない。早川邦彦さんや横河健さんなど高級なマンションでいくつかやっているが、基本的には建築家なんかは使わない。幕張で初めて無理やり建築家を使うというのをやったが、相当戦いがあちこちでおきて、デベロッパーはある程度建築家をつかってデザインをしてマチをつくると、マチを売るというのが少し商売になるということに気がつき始めたので、最近は少し建築家を使い始めた。少し使っているが基本的にはほとんどつかっていない。建築家なんて使わなくても確認申請は通るし、むしろそうでないほうが色々便利なこともある。それについては解説しないが、そういう構造のなかで、われわれがやれるこ

とは非常に限定されているということを訴えたくて、こういうところに出てきたということだ。

初見学：

今のお話を伺って私から質問だが、空間像を示すといったとき、幕張パティオスは中庭型といわれたり、沿道型といわれたり、ひとつのマチをつくらうとして、空間の形を示した。はじめてみた多くの人たちが、なかなかいいじゃないかと、集まってきた。先ほどお話にあったように小中学校のレベルが上がるなど、マチとしての資産価値が上がる、ということは、デベロッパーもマチとしての資産価値が上がると分かったのだから、他にも類例が出てきてよさそうだが、何故でてこないのだろうか？

山下昌彦：

私が本当は答えられないほうがよいと思うが、関係されている方も会場にいらっしゃるだろう。幕張はほとんどが建築基準法どおりにできているが、容積率だけが通常とちがいはほとんどフリーである。特に中層街区で、7階建てで建っているきれいな町並みのところは容積率を使い切っていない。あそこは都市計画の先生方のご尽力もあってデベロッパーを抑え込んでそうだった。ところが5,6年経ってから、まわりの高層街区をやり始めた。高層街区、超高層街区、そのあたりは、高層街区は14階建てられて、超高層街区では100m、30階くらい建ててよいという話になったときに、あそこの容積率は目一杯つかわれた。基準容積率ぎりぎりまで使うことが許されてしまった。幕張のマチが評価されているのはほとんどのところ中層街区である。高層街区はむしろ他の団地なみにひどいのではないかという議論さえある。幕張でさえそういうことが起きる。ましてや他のところで容積率が決まっていると、その限度いっぱいにとれというのがデベロッパーの指令になる。それをとれないと設計者は失格とされる。ただ、いくつかの団地では幕張のことを学習して相当景観に配慮して、例えば中庭をとるとか、建物としてもきれいなデザインをつくるという努力はなされている。がんばっているものもある。多少よくなっていると私は感じている。

初見学：

幕張の話ばかりですみませんが、宇野さんの顔が見えたので、一緒に設計なさせて、あのマチとしてどんなコミュニティ像があったのかお聞かせください。

宇野求(東京理科大学)：

コミュニティ像はあったかというところとちょっと違うと思う。当初、都市計画の先生方主導でアーバニズムの下でライフスタイルが基本的にはイメージされていたと思う。幕張は京葉線が開通して東京駅に直結していたし、まだ中国での都市開発が始まる前でしたので、埋立地に超高層ビルの集積するビジネス街が目の前でどんどん建設され、「幕張メッセ」のような長さ数百メートルもある巨大コンベンション施設もアツという間にできてしまった。なにか新しいことが始まるなという期待感のようなものが当時はあったと思う。住宅地については、今までの団地とは違う、共有の中庭を持った街区型都市型のハウジング、回廊をめぐるし店のならば街路のあるまちでの生活、ストリートスマートというか、そんなイメージは、都市計画の強いガイドラインの下で設計を担当した建築家たちもなんととはなしに共有していた(共有することを求められていた)ように思う。

山下さんが経済合理性を貪欲に追求する開発主義についてお話されたが、それに加えて、このような中層の街区型ハウジングが続いていかない大きな理由のひとつに、都市型ライフスタイルのシンボルとして超高層マンションに対する憧れのようなものが、その後急速に日本の社会のなかで広がってしまったことをあげることが

できる。そうした住宅購買者が抱いたイメージに、デベロッパーが飛びついて、儲かる上に技術的にも面白いということでゼネコンも飛びついた。高強度コンクリートでの施工やプロジェクトマネジメントの徹底とかすすめると実は実行単価は合理化できてかつ工事が大きいためゼネコンさんも儲かる。都市開発事業者とゼネコンが超高層に飛びついて、バーチャルなライフスタイルのイメージが大きく膨らんで、それが大量に媒体で広告されたために、それがマーケットを刺激して、なんか日本のハウジングの市場やあり方はヘンテコなことになってきちゃったなという感想をもっている。中層の中庭をつくっていた頃にはまったく想定していなかった状況だ。

初見学：

超高層の話はまた来年度以降いろいろ議論になると思う。今日のテーマに戻すが、先ほど小浦先生がコミュニティの話をしたときに、マチをどうするか、家とマチの関係を考えていくときに、たぶん時間という軸がすごく重要で、マチというのは最初できた形で全て決まるわけではなくて、そこに住む人たちがそれを育てていってか、いろいろな関係が生まれて、そのマチが魅力的になったりする。その辺が大きく関わるし大事な点だという指摘をなさったと思うが、そういう意味で、そういうことを意識して設計されたとは私は勝手に思っているのだが、横山さんは、公営住宅の設計で、いいコミュニティがあることが住環境をよくしていくんだということで、ずっと設計も主張もされてきたと思う。寄稿もされているので、今回のテーマについて感じておられることがあればご紹介ください。

横山俊祐(大阪市立大学)：

コミュニティを形からつくと今日小浦さん意外な攻め口だったので、驚いている。たぶん、形でつくれるものもあると思うが、コミュニティは本当につくれるんだろうかと最近思う。全く何も無いところから形をつくり始めて、そこでコミュニティを育てていくというのは、僕は非常に難しいような気がしていて、そういう意味で、新しくマチをつくるというのはやはりそこでコミュニティを育てるのは難しく、既成の何らかの市街地であったり古い団地の建替えであったり改修であったり、何らかの手がかりがあるときにそこでコミュニティをつくるのではなく、どう育てていくのかということに建築なり都市計画なりいろいろなアクションなりは、力を発揮するのではないかという気がする。

そういう意味で基本的に僕はもう、つくることよりも育てることを重視していて、育てるためには住んでいる人が元気にならなければならない。元気になるひとつの要素はやはり自分が住んでいる地域とか住まいに対する愛着、誇り、関心といったものをどうやって高めていけるかという、そのところにわれわれはどうコミットできるか、ということで、あまり規制的なものよりも、あるいはむしろ誘導的であったり、ムーヴメント的なものであったり、ということにひとつの可能性を感じている。例えば、先ほど参加の話がでたが、参加でマチをつくっていく。ムーヴメントによってコミュニティをつくる。それは先ほどの野沢さんの規制の話と全く逆というと怒られそうだが、少し違うスタンスで、規制することよりも何かムーヴメントをどうおこしていくのか、それが最終的に規制という形になるのか、ある具体的なビジョンという形になるのかわからないが、そういうアプローチの方に与したいなと思う。最初からある枠を決めて、そこでビジョン、ある形を設定するのではなくて、何かもっと色々な可能性のなかからおぼろげながら方向がみえてくるようなマチの作り方があのような気がする。

今日の議論でもうひとつ、すみません、今度僕が質問してよいですか？今おそらく、住宅とマチの関係、要するに住まいとマチの間のデザインをどうするかという議論が中心になっているが、本当は住まいの中からマチまでずっと連続的なものがある、その中で今日はたまたま住まいとマチという話になっていると思うが、その間の関係を考えると、失礼かもしれないが「ガワ」の部分を考えていくと、「アンコ」の部分はどう変わるのか、要するに住んでいる人のライフスタイルとかコミュニティということも含まれるかもしれないが、「アンコ」の部分はどう

変わるのか、お聞かせください。

田中友章：

的確な答えが用意できるかわからないが、先ほどお見せした事例の中でも、「ガワ」はガワで整備して、「アンコ」は知りませんということではなくて、「アンコ」も「ガワ」も一体的に整備できているようなものもいくつか含まれていると思う。そういう事例がひとつヒントになるのではないかと思う。今のコミュニティの話をちょっと申し上げると、たぶん、よいコミュニティをつくるのは、目標ではあると思うが、目的ではない。結果としてそれが現れる。結果としてそれが発生したときに、事後に事例を評価しよい評価が与えられるという構図だと思う。そういう意味では、僕は設計をしているが、設計して建物をデザインするというのは、よいコミュニティが入りうる器をつくるということだ。空間も外観も含めて、そのように考えている。先ほど私が最後に手法の整理したときに、空間像を含む敷地計画の話、制度やツールの話、事業手法の話というふうに、あえて三つのしくみに分けて提示したのは、混同を避けるためである。しばしばこの手の議論をするときに、コミュニティをつくることを目的とした建築計画の話になって、それを無理やりつくる。だけど結果がきちんと伴っていないものもあるし、それらは市場に対するアンチテーゼ、これは当初杉山先生が使われた言葉なのであえて申し上げるが、アンチテーゼになり得るかもしれないけれど、そこで単発で終わってしまい、その後は連鎖的に展開しないので、決してオルタナティブにならない。この構図を何とかしていかないといけないと思う。そのためには三つのしくみは、状況に応じて機能するように組み合わせなければならない。しばしば制度やツールをつくる側が空間像にあまり踏み入りすぎたり、あるいは無関心だったりすることも問題だし、事業手法が伴わなくて、結果求められるものに到達できない。このケースも多いと思う。

先ほど幕張の話がでたが、私も中層街区のパーティオス 11 番街の設計に関わった経験があるので、少しコメントしたい。先ほどの山下さんのお話の中で、幕張の中層街区の中古の価値が周辺より 2 割高いという話を伺ってすごくうれしかった。これは市場に評価されているということだ。市場は絶対だとは思わないし、市場が失敗する場合もあるが、一方で市場は価値を伝える役割をもっている。よってそこで評価されているということは、オルタナティブとしても受け入れられているということだと理解する。そのときに、デザインや空間像の話だけではなく、それを支える事業手法や協調的整備を支えるツールもあったことにも着目すべきだと思う。中層街区は明らかに容積を使い残している。容積を使い残した計画が可能になるような事業スキームがあったことを確認しておくことも重要だ。さらに踏み入って言うと、空間像を共有してそこに到達しよう、それをオルタナティブにしようという共通目標があったとしても、制度をつくり運用する人たちがそれに応じられる空間リテラシーというのを十分持ちえているかという懸念もある。あるいは事業を組み立てる事業、企画サイドの人たちが同等の空間リテラシーをもっているのかも心配だ。これらの面もすごく重要でそこにも力をもっと注いでいくというのが大事だと思う。私は建築学科の卒業生だが、建築学科では空間リテラシーを身につけさせる教育をしているわけだ。正しい数字かわからないが、年間 1 万人くらい建築系の大学を出る学生を社会に出しているのだから、空間リテラシーをしっかりとった卒業生を輩出し、ある人は企画サイドにいき、ある人は制度サイドにいき、ある人は設計サイドにいき、それぞれの持ち場で職能を発揮することで、空間像を担保して一緒に建築をつくる関係、いい意味のトライアングル、スパイラルをつくれるようになっていければ良いと思う。以上だ。

小浦久子：

横山先生の「ガワ」が「アンコ」を変えるかという話だが、たぶん、つくる時代には「ガワ」が「アンコ」をつくってきたと思う。次につくるもの、新しい「ガワ」が、新しい「アンコ」をつくるかという質問かと私は思ったのだが。私は、今からつくるものは、人が入れ替わっても、あるいは時代が変わっても、持続する空間、たとえ建物が建て替わ

っても持続する都市の空間性みたいなものをもつべきだと考えており、そういうストックとしての住まいをつくるべきだと私自身は思っている。だから、ガワがアンコを変えるという発想は、私にはあまりない。住まい方というのは、逆にガワに出てくると思う。しかし、フレームとしての空間性については、変化をコントロールし、調整しながら、何かうまく共有できる型がくれたらいいなと思って、都市計画とか景観の話をずっとやってきているつもりだ。だから、いかに持続可能な地域ごとの空間性をつくりえるかというのが、私にとって今、重要な課題で、特にそのヴォリュームを生み出している住まいを、いかに、その空間性につないでいくかということが、重要なことだと思っている。先ほど建築家が少ないと山下さんがおっしゃったが、今、田中さんがおっしゃたようにマチのヴォリュームの空間のかたちをつくっているのは、たくさんの建築に携わっている人たちだ。その人たちの意識が、建築をすることは敷地を超えてマチにつながっていく、ある種の空間性をつくっていることだというふうになっていかないと、買う人とか住んでいる人への刺激にもなっていないし、伝えていくこともできない。どこでも、当然、人は変わる。震災の後、たった10年で人口の半分が入れ替わった。変化を前提としながらも、持続していくマチの住まい方、空間のかたちを、変化の時代につくれるか、そこを建築サイドも考えていくべきではないかと私は思っている。

初見学:

色々本音が聞けたように思う。会場の方で、考えていることを表明したいという方がいらしたら、まだ15分くらい時間があるのでお聞きする。

宇杉和夫(日本大学):

今日のなかでマチがどういうものかというのが、もう少し一緒に議論できたらいいかなと思って、街区のなかのものをもう一度繰り返して広げていっても多分マチができるのではないかとというのがひとつ感想としてある。空間像としては結構なかに含まれているものがあって、それは1920年から30年につくられた空間像とか、あたりまえのマチとかそういうものも普通の家も含めて、1965年くらいから議論されていることも結構たくさんあったと思う。それがうまく広がっていったのか、いかなかったのか、特にどうして広がっていかなかったのかというのが結構大事で、それがそこに変えていくというしくみに価値があるので、大事で、私もそういう提案をしているが、一方ですでに存在するものについては意味があって価値がある。その価値の意味をマチの人たちに伝える、表現する役割は建築家ができるかできないかはわからないが、とても大事なのではないかと。それができる人が逆に街区を設計すべきで、街区のなかだけでなくそのマチの周辺、今の計画のなかでもすぐ建物の1宅地をはさんで水路があったりするような形がいくつか見られたが、周りの全体のものをどう逆に守っていくか、そういうものを考えられるしくみの人が設計する、そういう側面の計画論と方法も必要ではないかとちょっと思った。簡単に言うと、新しいモデルに変えていくというのではなくて、すでに存在するものなかに何か皆さんに誇りをつくる仕事が建築家の役割として結構大事なのではないかと考えた。

初見学: 今のは宇杉さんのご主張ですね。

宇杉和夫: 横山先生とかなり似ていると思う。

初見学: それでは他にいらっしゃらなければ指名させていただく。布野さん、こんな議論についてはいかがか。

布野修司(滋賀県立大学):

小浦先生の途中まで聞いて、さっき戻ってきた。全体を全く理解していないが、指名されたので何がしかのことを言おうと思う。みなさんがおっしゃっていることを私の言葉で言えばこうだと思いながら聞いていた。日本については、みなさん戦っているという感じだ。私自身、もう10年くらい宇治市の都市計画審議会の会長をしているが、東京でおこったこの間の規制緩和路線に閉口した。地方に一律に波及してくる。ぼーっとしていると総合設計制度が自動的に決まってしまう、慌てて審議会を開いて、わが市はやりません、と決めたことが二度ある。大変なめにあって翻弄された。その中でもやれることをやってきた。多分初めてのことだと思うが、マンション問題が起こってダウンゾーニングをやったりした。こういうのはみんなが現場にいて戦いながらやるべきことだというのがひとつの感想だ。

もうひとつは、私の関心は、今宇杉先生がおっしゃった街区組織というのにわりとシフトしている。要するに都市型住宅から、街区のかたち、都市組織に興味がある。今日の話はその辺にからんでいると思う。田中さんが実例を色々紹介していて大変面白かったのだが、多分面白いことができるのは一定のスケールまでだと思う。今普通に考えて設計組織がもう少し都市の骨格に関わるような単位としての街区レベルで展開すると、都市計画の話とうまくリンクしていくのかなと思っている。私はアジアを歩き回っていますが、人類が500年とか1000年かけてつくってきた街のなかから何かヒントを得ようかなと思っている。日本を離れてしまっているように思われるかもしれないが、ターゲットはまず日本だ。個人的には、アジアの町の中に色々な空間的な仕組みのヒントがたくさんあるのではないかと思う。事実ある種の実感もある。もうひとつは、今の形からいくのか、コミュニティからいくのかという点では、こんな皆さんがいらっしゃる前で宣言してしまうと、私はやはり、建築家は空間のしくみをセットすればいい、コミュニティは勝手にできるもの、できなければできません、という立場である。以上のような感想でよろしいでしょうか。

初見学：

最後におっしゃったことは気になるのだけれども、空間とコミュニティとはあまり関係ないんだよというお話だが、例えば布野さんが調べておられる、インドの古くからある都市のなかの裏路地側はまさに空間が、ああいう人のつながり方を担保しているような空間構成のように僕には見えるが。

布野修司：

一番わかりやすいのは例えばイスラム都市だ。細かいディテールのルールだけが決まっている。これはシャリーアというイスラム法の規定と相隣関係の判例の積み重ねで、要するに隣のうちの前にドアのところに向かってドアをつくっちゃダメよ、みたいな、そういうルールさえきちっとセットしておけば、ある程度マチはできていくという感じだ。

それからもうひとつは多分、小浦先生も同じようなイメージでおっしゃっていたと思うが、昨日も計画系の協議会で出ていたが、スケルトンとインフィルというような言い方をすると、永続的なスケルトン、インフラだったりストリートファニチャーだったり樹木だったり色々してもいいのだが、そういうものをセットしておく。そういう役割が少なくとも建築家がやるべきことで、それから先はともコミュニティをつくったり、壊したり、壊すほうは簡単かもしれない、意図的にできるかもしれない。そういう感じだ。

初見学：いらっしゃらなければまた指名させて頂く。鈴木先生いかがですか。

鈴木成文(神戸芸工大)：

神戸芸工大の鈴木です。家を道路に対して開く、家とマチをつなぐという関係が大事だという話はたいへんよく

分るし、私も以前から強く主張しているところだ。今日紹介された事例は概ね小規模のものだが、そういう好ましい事例がだんだん増えているのは嬉しいことだ。

ところが東京でも大阪でも、大都市がどんどん壊れて行っている。それは先ほど山下さんが言われたように、デベロッパーの力がたいへん強い上に、そこに建築的な考慮が入ってないのである。そういう力に都市が席卷されてしまっている。

今日の話は皆たいへん興味深かったが、私は山下さんの話にとくに魅かれた。暴力を振るうデベロッパーに対して建築家がどういう風に対抗しているかという、とても尊い話があったと思う。山下さんが最後に言われたことで特に感心したのは、結局それは政治の問題なんですよという一言だ。つまり今日、布野さんの発言にもあったように、規制緩和ということで全て市場原理に任せようという流れが支配的だ。これは正にアメリカの影響で、資本の圧力によって日本がどんどん情けない状態に追い込まれていっている。建築やマチの問題だけでなく、このシンポジウムの主題からはやや離れるが、軍事にせよ、経済にせよ、食料にせよ、更には教育までが市場原理任せに巻き込まれて、大学が儲けなければならないという時代に追い込まれているわけだ。これは何とかしなければいけない。今、日本は危ない、政治的・社会的な危機に立たされていると思う。ちょうど私の若い頃の社会状況にそっくりだ。そういう意味では危機感を持っている。

住まいとマチの話に戻すと、小規模の敷地関係で出来ることを、もっと大きなプロジェクトなり都市の中で本当に実現できるかどうか、そこに挑戦することが大事だろう。そういう意味で山下さんのお仕事にはたいへん感心した。そしてそれは建築設計以前の、建築の企画の問題にもなるが、建築に関する健全な良識をもった人がそこに歩いていくことが必要だと思う。

今日は実のあるシンポジウムだった。有難うございます。

初見学: ありがとうございます。せっかくの機会ですから他の方もどうぞ。

鮫島和夫(長崎総合科学大):

長崎総合大学の鮫島です。三つくらい感想のようなものですみません。一つは都市計画の分野でやらなければならないことで、住宅とマチを関係付ける条件を提示できていない。先ほどから容積が問題になっていたが、どうしてこんな巨大な容積を与えたのか、これについて本当は建築学会でも言わなければならないと思うのだが、なぜ住宅地のなかに 200%なのかとか、商業地域の中には住宅は建たないということを想定して相隣関係を規定するような日影規制はないわけだ。こういったもので環境がつかれるのかという基本的なところできていない、と思う。こういうところを直さないといけない。今日の議論の前提がなりたたないのではないかと。

二つめには、国民的な議論をおこさないといけないが、自動車産業によりかかって生きてきた 60 年は、どこまでも、家の中にまで車を持ち込みたいという国民の意識をつけたわけだ。こういうことの結果として、1 階に車を入れて、人間が 2 階 3 階に住むとか、細い道まで限りなく車が入る幅でなければならないという建築基準(接道義務)をつくることで、歴史的な都市も、僕が住むのは斜面地だが、道路がなければ住めないという考え方を国民に植え付けてしまった。歴史的な街区であれば、確かにマイカーの自動車化を否定するものではないが、一定のブロックのなか、塊のなかではもはやそこからは歩いて良いのではないかと、どこかで車を降りる都市構造を考えるべきではないか。今問題になっていた 100 戸 200 戸というマンションを考えてみたら、25 階の自分の住戸まで誰も車を運び込みたいと思っていない。ところが戸建住宅もしくはそれに近いような接地型住宅では限りなく家の前まで持ち込みたいと思っている。片一方はエレベーターを使って自分の部屋まで歩くということ拒否していない。マンションではそういうことは無理だと思っているからだ。マチのつくりかたとしてもそういう構造をどうつくったらいいか、きちっと提案すべきだと思っている。

三つめはコミュニティをつくるということだが、布野さんがおっしゃっていたように、形をやはり詰めないといけない。コミュニティとは何だといえ、それはベタベタすることではないのだが、少なくとも挨拶を交わして、誰が住んでいるのか、どこの子どもかわかるという構造はつくってやらなければならない。2百数十戸のマンションでエレベーターで動いていたら、いったいどこの誰かわからない。色々な調査によると、30戸100人までは認識できるといわれている。そういう単位につくっていくことを原則にして、それで一定の戸当たり敷地面積を決めてやればよい。居住者が必ず出会うように、アクセスする出入口は顔を合わすように作りなさいとか、単位は30戸くらいに分節すべきとか。日本人はお上に弱いので、そういうものが原則だというものをきちとつくれば、不動産業者の人もそれを前提として企画・経営する。それでやらねばならないことを前提にして全部組み立てていくから、制度を変えることで改善されるのかと思う。このようなことを前提として整えることで、だいぶ違ってくのではないかと思いながら聞いていた。田中さんとか山下さんがやられているようなところだが、今の限界の中でがんばっておられるというのはよくわかるが、やはりそういう工夫が、あまり無理しないでもっと楽しいところで努力できるような構造をつくったらどうかと思った。

初見学：

ありがとうございます。今のお話も政治的に具体的なところを期待しようというようにも聞こえる。その辺みなさん自分ならどう考えるか今日ゆっくり考えていただきたい。他になければ、そろそろまとめに入りますが、その前に高井さんどうぞ。

高井宏之(三重大)：

三重大の高井です。冒頭に非常に乱暴な質問をさせて頂いた件、ちょっと話が戻るかもしれないが、小浦先生にお尋ねしたのは、大都会、オフィスも多くてというような場所において、実際は公開空地とか1階のテナントにスタバを入れるというようなやり方があると思うが、地域との接点、コミュニティを仕掛けるという意味では例えば、会員制のクラブ組織のようなものを住宅で足元に入れて、それで地域の人たちとある領域を線引きしながら地域に対して根を下ろしていく、というような方法が大都会における住宅という意味では色々あるのではないかと思い、質問させて頂いた。なにかそのあたりで、オープンスペースという意味ではなく、足元の用途をどういうふう設計していくのかひとつ手がかりになるのではないかと思っているのだが。

小浦久子：

先ほど、ここ苦手ですからと山下さんにふったところだが、それはひとつの売り方とか事業のしくみとして、そういうことをするというのはあると思う。マチのかたち、それが結果的に人のつながりや周りに対する心遣いとなるデザインには、用途も含まれる。周りの人がどう使えるとか、どういう出会い方ができるかというところは、当然あると思う。用途もそうだし、空間もそうだし、空地のつくり方、あるいは動線、どう抜けていけるか、あるいは、どこにエントランスを向けるとか、まさにそういうところ全て、周りに対する心遣い、気遣いである。管理の考える必要がある。今おっしゃられたような用途の組み込み方も、それが周りに反響を起こすというのもあると思う。だけれども、それが必要かと聞かれると、事業サイドとして必要な場合もあるだろうし、場所的にそういう働きかけが有効なところもあるだろうし、色々だと思うので、選択肢のひとつだと思う。ただ、先ほど申し上げたように、結果やはりコミュニティがどう育っていくかということに、どれだけ空間としての手がかりを残しえるかというのは、重要なところではないかと思っている。

初見学:

特になければ最後に、企画側のメンバーとして、京都大学の高田先生に今日のディスカッションについて総括をお願いします。

総括

高田光雄(京都大学):

京都大学の高田でございます。大変熱のこもった議論が行われて、しかも大変幅の広い議論だったので、これをまとめるというのはほとんど不可能だ。私なりの解釈で最後に少しコメントさせて頂きたい。まず最初に、杉山さんが、趣旨説明として、この研究は分譲マンションのあり方への疑問から始まったというお話をいただき、その説明を聞くことによって、今日の研究会が、テーマは大きいけれども、抽象的で漠然とした議論をするのではなくて、具体的な個別の問題をふまえて大きな問題に取り組むのだという理解ができたように思う。その切り口を外すことなく、色々な議論が行われたと思う。

パネリストの方々の解説は資料集には載っているのだが、必ずしも資料集に書かれていることと現実にしゃべられたことは一致していないというか、完全には対応していなかった。そこがまた興味深かったが、私なりにそれぞれの発言をまとめさせて頂きたいと思う。

最初に、野沢さんは、都市計画の立場から、今日の議論の基礎となる重要な問題を解説された。とりわけ、グレインとコンテクストという概念を使って、あたりまえのマチのとらえ方に言及された。そして、それをルールとして表現する方法について具体的事例に即してお話いただいた。色々なお話があったが、最終的に規制値を与える段階で、高さや容積といった規制値を明示する方法、手続きを示す方法と手続きを付加する方法などが大変重要な指摘と思った。ルールについては、用途の規制や形態規制という方法、それから地区計画や建築協定という方法、三番目にまちづくり条例や景観条例等のように自治体が主体的に行うルールというのがあって、特に三番目について重点的にお話を頂いたと思う。この討論の基調になるお話を頂いたと思う。野沢さんは非常に客観的な整理を明快にして頂いたと思うが、手続きの問題と規制値の問題は実際には連動するわけだ。排除のためのルールといわれたが、どういうものを排除するかという手続きのルールによって、先ほどの議論の中で空間像というふうに表示されていたようなものを実現することもできる。空間像を実現していくための規制値的な手法、そういうことも現実にはあるように思う。例えば、先ほど話が出たダウンゾーニング。ダウンゾーニングによって高さを低くするか容積を小さくするという方法もちろんあるけれど、それを使って協議、話し合いをする条件をつかって、その上で地域固有のルールをつくっていくという方法も最近注目されている。許可制の活用という方向に向かうプロセスとして、先ほどのお話を受け止めると大変興味深く、基礎的な認識として重要な指摘だったと思う。私はやはり、地域ごとに協議によってルールをつくるというプロセスが最終的にないと空間像にはいたらないと思うし、逆にそれが都市計画と建築を最終的につなぐプロセスかなというふうに感じている。

二番目の田中さんには、具体的な事例をひいて、たいへんわかりやすく魅力的なプレゼンテーションをして頂いたと思う。複数の敷地の区画を協調的に整備する方法について、田中さんはプレゼンテーションの中で一応三つにタイプ分けされた。これらは多分組み合わせもあるし、つながっているものだと思うが、協調的な発展タイプ、創造的な変形タイプ、連担制度活用タイプと一応整理をしてお話し頂いた。こういった手法は、私自身も関西でいくつか経験があって、大変興味深く、また重要な手法だと認識している。それをふまえて、今のお話を聞いていて思ったことを話したい。例えば、協調するには大変なエネルギーが必要だ。そのご苦労はたいへんな

ものだと思う。協調した結果は、今日うまくいった例として紹介された。これもすばらしい。しかし、プロジェクトの内部の関係は確かにうまくいっているのだけれど、かならずその外側というものがあ、輪郭というものがあ。例えば基準法86条2項を使った連担建築物設計制度は、内部の調整が大変であるが、うまくいった場合には非常にいいことがある。けれど、連担のまた外側には敷地の境界があって、その敷地は超えられていないという問題がある。これは制度的な枠組みの限界である。だから、さきほど敷地を消すといわれたが(私は連担建築物設計制度提案以前から敷地境界線の相対化という表現をしてきた)、敷地が相対化されて大きくはなるのだけれど、そのまた外についても考えなければいけない。今の制度的な枠組みではそこを乗り越えられないというところがあるが、今後は、入れ子構造の空間構成を基礎としたまちづくりの仕組みを考えないと行けないのではないかと思う。

三番目の小浦さんは、コミュニティをしかけるというテーマで、空地のデザインなどについて述べられた。小浦さんのプレゼンテーションは、関西の事例でもあり、実は私には最も親しみのある内容でした。小浦さんが主張されているのは、関係性の構築を空地のデザインとしていかにきめ細かくやるかということだったと思うが、それに加えて、特に、変化するまちをどのように調整していくかというか、つなげるかということの重要性を強調されたと思う。先ほどの横山さんの質問に対するやりとりのなかでもでてきたが、つくる計画というものに対して、マネジメントという視点からの計画論のあり方について触れられたと思う。ただ、この部分は実際にそれをどういふに敷地の計画としてやっていくか、具体的な方法論で考えると、なかなか難しい。特に都市計画的な手法でこれができるかどうかということについては大変難しいのだが、今日ご紹介頂いた神戸の事例などはそういう課題に対して挑戦をしている試みとして評価できる。私も、小浦さん同様、こういう試みをもっと推進すべきだと思うが、一方で問題も感じている。例えば先ほどの近隣住宅環境計画制度。やっていること自体はすばらしいのだけれど、なぜそういうことをやることになるのかというと、国の宅地政策というのが基本的に弱いかからということになる。宅地政策としてしての太い幹がないので、結局、建築政策の枝葉である建築基準法の42条の2項とか3項とか43条但し書きなど、そういういわば法律のすみっこにあるようなものを解釈して色々工夫して、創意工夫で運用してやっている。そういうところが現実の関係性のデザインにかかわる手法ということになっている。ストックを重視する時代では、本流のきちんとした宅地政策というものをつくっていくという姿勢が私はいるのでないかと考えている。

最後の山下さんのプレゼンテーションについては、私も先ほどの鈴木成文先生のご発言と同じようなことを強く感じた。資産価値をデザインするというタイトルでお話を頂くということだったが、実際には、経済活動としての建築プロジェクトの中で自ら取り組まれた事例について、具体的な敷地計画の工夫、仕事の成果についてプレゼンテーションして頂いた。たぶんそれをつくりだすプロセスに涙ぐましい色々なご苦労があって、その部分を本当は聞き出せるとこの研究会としてはもっとよかったと思うのだが、必ずしもこういう公の場では言いにくいことも色々あるのだろうと推察している。デベロッパーとの関係のなかで、どういうことはできてどういうことはできないのかというあたりを、われわれは研究としても明らかにしていかなければならないと強く感じた。設計者の説明責任ともこの問題は関わる。これは、一般的な設計者の社会的責任とう意味でだけではない。設計者は、自らがやった設計の意義を社会に対してきちんと説明していくしくみをつくる努力をしなければ、自らの社会的地位をさらに落とすことになる。例えば、マンション紛争が絶えない状況のなかで、今の確認申請のしくみのなかではなかなか難しいのだが、マンションの景観に対する影響や配慮について設計者が市民に説明する制度を構築することができると思う。そうすることによって、設計者がディベロッパーの下請け、孫請けとなり、不本意な設計を強いられ、結果として地域社会に負のストックをつくることから抜け出せる可能性が生まれる。

後半は、色々な議論が行われたが、三つくらい大きな問題があったと思う。

一つは、空間像の共有に関わる問題だ。この問題は、最重要課題として一番時間を費やして議論された事柄であったと思う。皆さんのプレゼンテーションでは図と地の関係、建物と空地の関係の図が何回も出てきたし、ヴォリュームが重要だとか、要するに空間像を記述する方法について色々な提案なり、具体的なお説明があった。フロアからも意見があった。例えば、江川さんからは共通言語があるという話があった。空間像というものを共有するための方法、それをどのように表現するかということについてさらに議論が必要だと思う。

二つ目は、これに関連してコミュニティ像に関わる問題が議論された。コミュニティづくりというのが目的かどうかとか、横山さんからはつくるのではなく育てるものだとか、一方で小浦さんからは、むしろハードについてよく考えないとソフトなコミュニティの議論なんかできないという意見もあった。(実際は、最初に小浦さんの挑発的な発言があったので横山さんから対抗的な話がでてきたということなのだが。)逆に言うと、ハードが、コミュニティが育つのを阻害している、そういう可能性があって、その問題を建築あるいは都市計画の視点から議論する必要があるのだろう。多分それが小浦さんのもともとの問題意識だったのだろうと思う。いずれにせよ、コミュニティの問題をどのようにとらえるかということについて興味深い議論があった。布野さんからは、建築屋は入れ物を考えればよいのでコミュニティは結果としてできるのだと、これもたいへん挑発的なものの言い方で、同様の指摘があった。この辺りの議論を今後していく必要がある。

三つ目に、建築を取り巻く社会のしくみやガバナンスの問題が議論された。今後さらに議論しなければいけない重要課題だ。建築と都市計画の専門性の関係について多少火花が散っていたところもあったと思うが、われわれの専門領域全体としては、そういうことを超えた、要するに、まさに今日のテーマの住宅とマチの関係をつなぐような専門領域をどのようにつくっていくかということがひとつは課題だと思う。それとともに、市場と政策、あるいは、消費者、供給者、行政などのプレーヤーのそれぞれの立位置を踏まえて、主体間の関係のあり方を考える必要がある。政治が重要だというご指摘もあったが、結局は、政治に参加する色々な主体の問題に還元されていく問題だと思う。特にデベロッパーの問題は、建築学としてこれまで十分扱ってきていない問題のひとつで、今後の研究が待たれる。最初の杉山さんの問題提起は、まさにそういうところにあったと思う。今日は活発な議論をありがとうございました。(以上)

初見学：

予定の時間も少し過ぎた。司会の不手際、申し訳ございませんでした。長時間にわたってパネラーの方々どうもありがとうございました。それではこれで散会とさせていただきます。(PD 終了)

注

- 1) 発言内容を除き、敬称は省略させて頂いた。
- 2) 「マチ」「まち」といったいくつかの語の表記にばらつきがあるが、発言者自身によるチェックを尊重し、あえて表記の統一は行わなかった。
- 3) 『建築雑誌』2008年2月号に本PDの抄録が掲載されている。そちらでは質疑・討論の発言者の氏名は、紙面の都合上割愛させて頂いた。