



「この人に聞く」成熟社会と建築

都市環境科学研究科建築学域 教授

深尾精一

欧州における公共集合住宅のリノベーション事情を参考に日本における建築ストックの今後の活用について伺った。

■今なぜ、ストック活用なのでしょう。

ストック活用をするというのは、サステナビリティ（持続可能性）とかCO2排出量抑制というテーマもありますが、実際はもう壊せない時代に入っており、今あるものを使っていかなければならなくなってきました。

日本の集合住宅の場合、これまで、機能が現在の要求に合わなくなってきたからとして、それに合わせるような改善をしてきましたが、もうそのような後ろ向きの改善ではすまないでしょう。壊せないものにさらに手を入れるのであれば、これから先、その建物自体がみんなに愛されるようなものにならないといけません。

日本における公共集合住宅の建設戸数は、住宅着工統計全体と同様に、ピークが1970～1979年であって、その後、下がっていますが、累積戸数で考えると、300万戸近いストックがあって、そのうち約7割が新耐震基準より前のものです。当然それらをどうするかを考えなければなりません。

1998年の都営住宅の「スーパーリフォーム」に始まり、翌年には国交省が「トータルリモデル事業」を始めるなど、日本でもある程度リノベーションが行われてきました。その後、各地方公共団体でもトータルリモデル事業の取組みが行われていますが、コストに配慮した上で、耐震基準や現行法規をクリアするとなると、かなりの工夫が必要とされます。

■欧州におけるストックの活用はどのような状況になっているのでしょうか。

団地再生に関しては、オランダ、フランスあたりがかなり進んでいます。

オランダは、元々1920年代から近代建築の時代に公共集合住宅をたくさん建てたので、それらを活用しようということです。オランダで「団地再生」というと、ビルマメアという、巨大集合住宅が代表的ですが、その他にも多くの事例があります。

各事例を見ると、リノベーションにはさまざまな手法がありますが、それぞれの建物がその土地でどういう意味を持っているかを考えると、「全部個別解として建築家が一生懸命設計する。」、それが一番重要だと思います。オランダの場合、公共集合住宅は住宅協会が事業を行っていたので、魅力のある建築に甦らせるとことは日本でも可能だと思います。

ただ、ストックに対して柔軟な法規制がないと、オランダのようにはできません。また、個別解を解くわけですから、オランダの場合、名立たる建築家がかなりの事例を行っているので、日本でもこの分野で活躍する建築家が必要になってきます。

一方、フランスでは、ソーシャルハウジングを必要としている層がたくさんいて、1960年代前後に建てた公共集合住宅をどう使っていくかという社会的課題があるので、団地再生を国のプロジェクトとして取り組んでいます。さらに、数年前にANRUという組織ができて、これが自治体や事業者が団地再編をするときに国のお金をつぎ込む仕組みになっていて、団地再生のほとんどがANRUのプロジェクトという形で進んでいます。

これまで、フランスは長大住棟をつくってきましたが、現在、それを減築してそこに道路をつくっています。つまり、全体が1つの団地だったところに新たに道路をつくり分割することで、それぞれが街区になるように直しています。

また、「レジデンシャルイノベーション」がよく見られます。塀を作って、パブリックなスペースと自分たちの住棟に属するスペースを明確にすることによって管理の責任を持たそうということです。これは、治安維持の効果も期待しています。

フランスでは、団地の良さを生かすというよりは「周囲の町に溶け込むように変えていこう。」「団地を普通の町に変えていこう。」と、公的な資金をつぎ込んで懸命にやっています。これまで効率よくインフラ投資をしないでつくってきたので、その分インフラの追加投資をしていると言えます。

■日本におけるストック活用の課題についてお教え下さい。

私は「再生」という言葉は使いません。再生というのは死んだものを生き返らせるという言葉で、日本の団地はまだ死んだわけではないので、使わないようにしていますが、欧州の団地は本当に死んでしまって、それを生き返らせるという再生をしています。また、社会住宅として建物の性格も違うし、失業率、治安、バンダリズム（公共物の破壊）や人種問題の深刻度など、日本とはかなり条件が違いますが、参考となる点はあります。

欧州では、新築とリノベーションに対しての法体系は違います。既存不適格で遡及するかそういう概念では全くなくて、例えば容積率でさえ、建設当時のものが適用される国もあります。日本とは法体系の考え方が全然違うので、現在の日本のように大規模改修や増築すると既存遡及される中では、ストック活用はなかなか進まない。現行基準まで達しなくても、それを担保できる手法や緩和策を整備しないと、ストックの持ち腐れで結局もとの悪いまま残ることになります。

日本ではこうした公共集合住宅がまだたくさん残っています。それをどうやってストック活用していくかというのは大変難しい課題ですが、オランダ、フランスがやれているわけですから、我々もいろいろ考えてやらなければいけません。

社会制度や資金調達といった観点もありますが、やはり建築としても魅力があるものにしていかなければなりません。1970年代の住宅はそのまま使い続ける決断をしたわけですから、それを嫌々使うのでは決して我々にとって幸せとは言えません。建物のリノベーション時期として30年ピッチで継続されるよう、法律等の整備を図り環境を整え、この分野に取り組む人材が集まってくるよう、みんなで考えなければいけない時期にきています。