

欧米先進都市における都心居住の生活実態調査研究（梗概）

藪野 健

—— ヨーロッパ編 ——

1. はじめに

戦後わが国の生活水準は著しく向上したものの、居住環境においては欧米先進諸国に比較して、その水準はまだまだ低いと言える。特に、都心の居住環境については最低居住水準に達していない世帯がおよそ20%、平均居住水準に達していない世帯が70%以上にも及んでいる。

しかも、狭いばかりでなく、都市基盤整備がまだまだ不十分な大都市周辺にスプロール化が進行した結果、環境の劣悪なミニ開発を生み出している。これらの周辺に拡散した住宅地からは、毎日250万人もの人々が都心部へ通勤、通学している。

近年の情報化や国際化、長寿化、あるいは産業構造の転換等が急速度で進展する中で、今後の都市機能を考えていく上では、社会資本のストックとなり得るような、質の高い生活環境を整備することが重要である。このためには、都心部の再開発や、湾岸地域の再開発、あるいは都心周辺20～50km 地域の立地を前提に、良好な都心部での生活居住環境の創造こそが急務である。

これは単に生活居住環境にとどまらず、住居を取り巻く都市の施設、生活環境の基盤整備の問題でもあり、私たちが近代都市を住みこなしていくための、多様な技術や仕掛けや装置の整備についても含めて考えなければならないテーマである。

日本の大都市は、今後国際都市へと脱皮しなければならない宿命にあるが、異国文化とわが国独自の文化の尊厳と融合、同時に新しいものへの挑戦が結果として都市文化の豊かさにつながる可能性を持つ。これらの論考を進めていく上で、諸外国の都市生活とその実態を調査することは大きな意義がある。

2. 研究の目的

一度分散したかに見えたわが国の都市人口も、近年、再び集中し始めている。第2次産業時代を経過して、情報、サービスを主とする第3次産業社会に向けて、産業の主流が変わりつつある。そのために、都心部では第3次産業の原資である情報の製造・受信・発信の拠点としての機能の構築が急がれている。

同時に、第2次産業化時代に壊滅的になった、都市内自然資本の価値の見直しが始まっている。こうした転換期では、社会資本と自然資本の新しい機能期待と価値観の創造が必要となる。このような点で、ヨーロッパに端を発し、アメリカでも萌芽しているアーバン・リネッサンス（都市での人間性回復）に象徴されるような、都市内自然資本の回復や新しい自然資本の構築、豊かで人間的な空間の再生等が、今後都市生活を維持する上で重要な要素となってきた。

従って、本研究では、わが国の都市が人間の生活基盤となるにふさわしい環境と、次世代の都市生活者の基本的な生活様式の確立のために、先進欧米諸国の都市居住者の生活実態を調査し、もってわが国の都心居住の生活様式研究に資することを目的とする。

3. 研究の方法

欧米先進諸都市の都心居住の生活様式の実態について、以下の対象都市に関して調査を実施する。

- 1) ロンドン
- 2) パリ
- 3) リスボン
- 4) バルセロナ
- 5) ベネチア
- 6) アテネ

早くから週休2日制が敷かれ、特に夏季及び冬季の長期休暇が浸透している欧米先進諸国の都市では、自ずとそのライフスタイルについても、わが国と大きな違いが見られることが予想されていた。研究の方法としては、現地の生活者の実際の家庭を訪問し、写真、絵画、スケッチ等を主として、ビジュアルな資料収集を実施した。また、懇談や質問を通じて、生活体験や意見などを聴取した。

4. ロンドンの都心居住

3月23日午前3時、テムズ河岸のSAVOY ホテル6階のベッドルームで、自動車の騒音に目覚める。2重のスチールサッシュ、高さ3mの天井、30m²のベッドルー

ムに前室・バスルームが20m²、収納が10m²と60m²が1人の専用空間。

絵より素晴らしい額縁が3点、テーブルが4個、椅子が5個、日本では1家族が生活できる十分な都市居住である。建築後101年という歴史的ホテルのサービスは、やはり黒人女性とアフリカからの出稼ぎと一握りの英国人たちが経営されている様子。

リバーサイドの眺望で、料金が2倍になる。

4-1 ロンドンの概要

世界の富を一國に集め、栄華を極めた大英帝国の首都ロンドンもここ数十年に及ぶ経済不況の結果として、加速度的に没落への道を走り続けてきた。そんな状況の中でも、ここロンドンからは様々なストリート文化が生まれ、多様なニューウェーブ、ムーブメントが花開いた。1960年代からのブリティッシュ・ロックの勢いは急激とも言える盛り上がりで世界の若者を巻き込んでいった。

ビートルズ、ローリング・ストーンズ、フー、といったスーパースターたちも、かつてはここロンドンのストリート・カルチャーの象徴的存在であったと言われている。世界中の都市へ飛火していったパンクたちの強力なパワーは、1980年代への突入の合図ともなって、ニューエイジの核としての役割を果たすことになっていった。

ロンドンに新しい文化としてのファッション・アート・ミュージックが生まれる特別な理由は一体どこにあるのだろう。ロンドンには確かに意外性がある。いつ、どこで、何が起こるかかわからない、ニューヨークや東京やパリではマスメディアが極度に発達し、そのために情報量が膨張し、広域に氾濫し、これらを管理する必要に迫られてきた。それに反してロンドンでは、マスメディアによる情報管理をむしろ嫌う風潮が強く、更には、個人個人のオリジナリティを重視し大切にす国民性によって、新たな起爆剤に対しても寛大な姿勢をもって受け入れようとする傾向があるのではないか。これが他の都市と一味違う独特のニューウェーブ・カルチャーを支える大きな要因となっていると言えよう。

もう1つ、ロンドンは多民族都市である。あらゆる国の多種多様な人種が渾然となって生活しているロンドンは、まさにコスモポリタン・シティとして、一種独特の熱気とわい雑さに溢れている。この多民族都市ロンドンを更に感じさせてくれるのは、食文化であろう。世界で2番目にまずいイギリス料理の真ん中であって、唯一救いとなっているのはエスニック料理のレストランオンパレードである。中華・インディアン・中近東・日本・インド・スカンジナビア、ありとあらゆる世界の料理が人種を越えて存在する。それだけに複雑な社会性の上に、新しいミックスド・カルチャーが萌芽することになる。いまや、ロンドンのブラック・カルチャーは世界に向かっ

て動き始めている。その典型が70年代後半のブリティッシュ・レゲエへの注目であろう。

4-2. ロンドン・ドックランド・ヤード

ロンドンの中心、シティに隣接するロンドン・ドックランド・ヤードは、ECヨーロッパ最大の首都、世界屈指の国際金融センターとしての位置を虎視眈々と狂っている。

かつて船舶用のドックであった22km²の地域全体が、目覚ましい勢いで未来都市に向かって急激とも思える変貌を遂げつつあり、都市基盤整備事業をはじめとして、環境整備事業、住宅整備事業等を急速に整えつつある。1988年度までの民間投資総額は41億ポンド（約9,000億円）、公共投資総額は4億5千万ポンド（約1,000億円）が投下され、着々と壮大なスケールの未来都市に向かって展望を明るくしている。

広大なロンドンの埠頭と活気溢れるテムズ河は、19世紀から20世紀の初頭にかけて商工業の全盛を誇った大英帝国の栄光を象徴するものであった。しかしながら、貿易方式が一変した現在では、この栄光ある水上貿易の遺産は21世紀の新しい水上都市へと生まれ変わりつつある。

現在までに完成したか又は進行中の商工業関係のプロ



写真-1 ロンドン・ドックランド

ジェクトは、床面積にしておよそ103万m²に及んでいる。1981年以来のここでの新規雇用人数は2万人に及んでいる。これは1992年までに7万人に達する計画である。

【Water Front 住居の建設が盛ん。】

水質が予想以上に汚い上に、新都市交通のコンピュータ事故も多く、そのアクセスも不十分に思える。しかし、軽やかな駅やレールウェイのわかりやすさは昔の市電を思わせ、新都市のランドマークになっている。

2,000haの再開発の中心に住居空間をつくることを重点としており、そのための陸上運動場のほか、水上の魚釣り・ボート・ヨット・水上スキー・カヌー等の拠点を最初から建設している。イメージアップのみならず、21世紀のEC拠点への、24時間都市建設への意欲があり、新聞・雑誌などの情報機関とその関連業者及び関係者の移転は注目されよう。

TELECOM CENTER も既に稼動している。

また、新しい住宅については、1万5千戸が既に建築されており、本年度中にはその数はおよそ2倍の3万戸となる計画である。

【利点と魅力】

- 1) 国際金融市場の中心的な役割を演じている。
- 2) 各種の交通網が整備されている。
- 3) 最新のテレ・コミュニケーション設備を備えている。
- 4) ハイグレードな一級オフィス・スペースが48,000円/m²で、これはロンドン中心部の1/4である。
- 5) 最高の教育機関が近辺に揃っている。

【交通・通信網・金融】

ドックランドの開発に伴って、増大する交通量に対応するための新しい交通システムの誕生が予想されている。その1つは既に12kmにわたって運行が開始されている「ドックランド・ライト・レイルウェイ・システム」がそれである。また、ロイヤル・ドックランドに建設された「ロンドン・シティ空港」はパリ、ブリュッセル、アムステルダムと乗降客の多い路線へのルートが加わり、徐々に活況を呈し始めている。

また、通信関係では、プリティッシュ・テレコム社とマーキュリー両社によって、最先端技術を駆使した施設工事が進行中である。これらの情報処理機能を活用した金融情報拠点として、キャナリー・ウォーフ社が既に第1期工事に着手し、1991年度中には営業を開始する予定である。同時に、

シティ・コープ
ブライス・ウォーターハウス
パークレイズ
ミッドランド
ナショナル・ウェストミンスター
野村
ロンドン商品取引所

等の著名な金融・商品取引関係の会社の進出が決定している。

【マスコミ・ニュービジネス】

マスコミ産業の中心となるような新聞社、広告会社、デザイン会社、あるいは制作スタジオ等々が既に多数進出声明を出している。また、ニュービジネスと称される多様な成長産業を母体とした企業の進出も予定されている。それらの中で著名なものとしては以下のような企業を挙げることができる。

ニューズ・インターナショナル
デーリー・テレグラフ
ガーディアン
ファイナンシャル・タイムズ

デーリー・メール
ナショナル・テレホン・システムズ

4-3. ロンドン・ドッグランド・ヤード再開発と住宅

ドッグランドにはライト・レイルウェイに乗るのがよいと言われて乗ってみたが、途中何度かの故障で立ち往生してしまい、降りるに降りられず、高架の上でイライラすることが数度あった。次の駅からはあきれ果てた駅員や運転手が乗り込んできて、自動から手動に切り換えて運転していた。安物のI.C.チップが悪いのか、SIFTが悪いのか、いずれにしても手動がロンドンにはふさわしい。

お陰で時間が取れたので、周囲を見回してみると、ちょうど住宅街が方々に見える所であった。それぞれ4階建て程で高さが揃っており、隣棟間隔が十分に取られて、周囲の雰囲気も自然を十分に取り込んでいて、環境的には密集、あるいは高密感覚が全くない。

すぐ隣には、と言ってもCATVをはさんで隣の街区であるが、そこには高層の業務地区が聳えて、次々に高さを競っている。容積率重点に考えると、この住宅地域も高層になりそうなものであるが、いいことにはすべて低層で決めている。新しい住宅街の形成の中では、まだ途中の段階なので、周辺整備が伴わずにおりなじまないが、これから周辺の空地の活用と緑との調和の中から、新しい居住環境の誕生が楽しみな場所である。

【住宅計画】

現在の英国の住宅情報では、ドッグランドの居住地が最も人気の高い場所となっている。ワン・ベッドルーム系から、家族用住宅、あるいは旧ドッグ・ヤード沿いのビクトリア時代の古色豊かな倉庫を改造した豪華なペントハウスに至るまで、様々な住宅が用意されている。

London Docklands development Corporationでは、民間企業や住宅協会、地域当局等の協力によって、多様な価格、多様なタイプの住宅の提供に尽力している。

【ドッグランドの住宅販売価格の例】(1990年、1ポンド) (250円で換算)

(A) 3千400万円

1階にビクトリア風の倉庫
広い客室 2ベッドルーム
1バスルーム 1シャワールーム
駐車場

(B) 3千600万円

客室 3ベッドルーム
2バスルーム キッチン
庭園付き

(C) 4千400万円

1～4階 ペントハウス、ルーフガーデン付き

2 客室 2 ベッドルーム

2 バスルーム キッチン

駐車場

〔D〕 5 千190万円

St. Saviour's Doc の眺望抜群

広い客室 2 ベッドルーム

2 バスルーム キッチン

駐車場 バルコニー

〔E〕 7 千万円

田舎づくり風 テームズ河の眺め抜群

広い客室 3 ベッドルーム 2 バスルーム

駐車場 バルコニー

【ドッグランドの賃貸住宅の例】

〔A〕 168,000円/月

レンガ倉庫の改造住宅

客室 キッチン

寝室 ユーティリティ・ルーム

浴室 客用寝室

ガス セントラル・ヒーティング

駐車場

〔B〕 108,000円/月

18ft. square の客室

2 ベッドルーム キッチン

2 バスルーム 床暖房施設

駐車場

〔C〕 196,000円/月

2 客室 キッチン

ダイニング マスター・ベッドルーム

ドレス・ルーム 3 バスルーム

3 ベッドルーム 70sq ft. の庭

都市ガス セントラル・ヒーティング

〔D〕 236,000円/月

4 ベッドルーム 3 バスルーム

客室 ルーフ・テラス付きメイン寝室

キッチン 食堂

駐車場

4-4. ロンドン コンノートの都心住居

【Connaught Sq. 42 V. Nelson 氏宅】

ロンドン・シティ一区の西部、コンノートのネルソン氏宅を訪問。取得価格約1億円という邸宅である。

200坪 4 FL B1 ガレージ、5バスルーム、10部屋、キッチン、ダイニング、物凄く立派な浴室、シャワー室。

庭はコモンに取られているため、アトリウムを兼ねた緑と、屋上にペントハウスを持っている。周辺には For Sale が目立つ。ジョージア様式で築50年以上。TV 電話、セキュリティー情報回線が完備している。セントラル暖

房のほかに暖炉が各部屋にあり、ガスエネルギーのための煙突が今も利用されている。

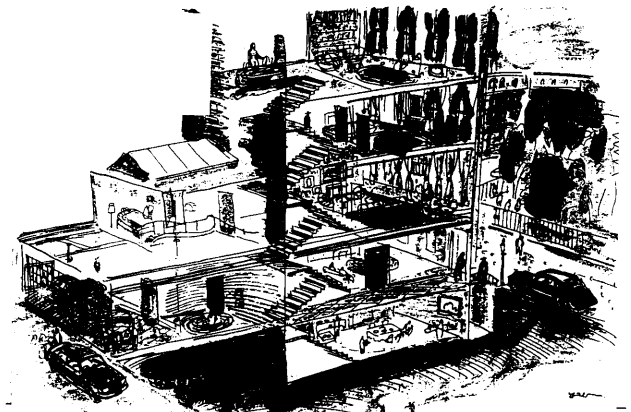


図4. 1 コンノートのネルソン氏住宅

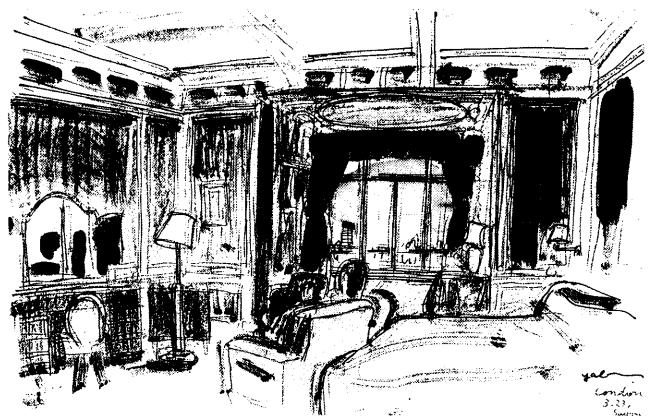


図4. 2 コンノートのネルソン氏宅 室内図

4-5. リージェントストリートとバービカン【Regent St. Old Bond St. のPenthouse】

Skyline の美しさはペントハウスによって保たれている。

カーブによって歩道、溜まり場空間が容易になって出入口の取り付けが楽になる。内庭と裏通りが上手く配分。屋上の通路は、非常用と防犯用を分離する鉄柵が設けられている。

美しいレースのカーテンは豪華な雰囲気をつくり、ボンドストリートの品格を高めている。

アトリウムがどうしてこんなにイギリスに似合うのか。終着駅の^{てんがい}大天蓋がガラスに変わり、アーチやトラスの鉄骨が美しくファンタジックな雰囲気。

【Barbican から Liverpool St. における City 再開発】

都心公営住宅を分譲し、1時期、狭くて嫌われたが、24時間都市時代になって、再び脚光を浴びる。2階部分のペデストリアンデッキは巨大な回廊として City の人の流れを毛細管状に発達させ、交通の迷路になりつつも、ゆとりある都市空間をつくる。

5. パリの都心居住

5-1. パリの概要

花の都パリ、シャンゼリゼ通りとセーヌの流れ、沿道のそこそこに並ぶカフェテラス、スマートで、シックなパリは、どの風物をとっても華やいだ雰囲気をもたらしている。

パリには数々の表情がある。しかしながら、エッフェル塔や凱旋門など、幾多の栄光と歴史と輝かしい伝統の町も、近年の押し寄せる高層建築化の波と新しい時代の息吹きを避けることはできないらしい。旧中央市場はポンピドー文化センターに変わり、デファンスの新しい名物となった新凱旋門等々、変貌は著しい。

オースマンという通りの名前にもなっているナポレオン3世時代のセーヌ県知事が、今日のパリを整備した。それが見通しのいい放射状街路である。彼は自分なりのアイデアを盛り込むに際して、「これで市民がパリケードを作ったてこもれなくなる」と提案した。実際にもそれは役に立ったが、本当のところ彼はやはり都市の美しさを考えていたはずだ。

エトワール広場は星の意味でもあり、大通りが12の方向に走っている。12本の道の全部がどこまでもどこまでも走っていないのがオースマンにとって、残念だったと思われる。銀板写真の発明家ダゲールは、まずこれを眺めずにはいられなくなり、気球に乗って上空からパチリとやった気持ちがよくわかる。

エトワールに似た放射状広場はあちこちであって、それぞれの路の突き当たりや青銅やドームを持った建物、モニュメントが見えるように工夫されており、都市内のアイ・ストップが見事に演出されている。方眼状の町並みづくりに慣れている東洋の都市づくりの見方からすると、1本道を間違ってしまうと方角違いの方にどんどん行ってしまうように感ずるが、実は近道が巧みに用意されていて、間違ったと気付いた所から自分の求める道に変えて行くのにそれ程大きな苦勞を伴うことはない。

【パリのどこに住みたい？】

パリで少しインテリ傾向の人に、パリのどこに住みたい？と聞くとたいいていの場合、サン・ルイ島かマレ地区と答えるという。マレ地区のマレとはフランス語で沼地という意味であり、マラリアの語源もここからきているという。ここが乾き始めたのは、アンリ4世の時代からだと言われており、16世紀ごろになって、貴族たちがここに館を建て始めて、徐々に発展してきた地区である。すると職人や大工たちも一緒にここに移り住んできて、江戸で言えば、本所とか向島とかの雰囲気である。ところが、ここで働く職人たちの数が徐々に多くなり、ユダ

ヤ人の洋服屋などが軒を並べたり、食品街をつくったり、どちらかというと庶民的な街になっていった。

最近では、昔の貴族の館などを復元したり、周りを取り囲んでいた見苦しいアパートや小屋など取り払って、綺麗な街に変わりつつある。住民の取り壊し反対運動などがあったりしたが、結局取り壊された。

この中心はヴォージュ広場で、アンリ4世が王宮広場として建設したレンガ造りの建物で、周囲を取り囲んだ樹林が生い繁り、かつてのパリの中心であった所である。最近になって、昔の大木が切られて、新しく若木が植栽された。これらの若木の囲いに、今まで見ることでできなかった周囲の姿がススキリと見えてきて、悪くない雰囲気となっている。パリ市のお役人の中には、こういうことを一生懸命考えている人がいるのだと思うと、一寸羨ましい限りである。

いろいろある館のうちで、ロアン・ゲメネー館がある。ここはヴィクトル・ユーゴーが住んでいた場所で室内装飾は相当悪趣味で面白い。ここがヴォージュ広場と呼ばれるのは、普仏戦争の時負けて、ドイツに賠償金を払う段になって、ヴォージュ県が最も早く納めたので、記念に付けたと言われている。

【変わるパリ】

都市の古い歴史の中では、古い建物をどんどん壊して、新しいものに変えていくのが合理的であるという考え方が優勢になって、大きく変貌していく時がある。この変化には時代の波があるのだろう。19世紀の初めに大規模な都市改造を行ったパリは、その後保守的に、かたくなに旧さを大切にしてきた。市内の建物は同じようなスタイルで、6～7階の一定の高さに揃えられていて、要するにスカイラインが揃っているのがパリの美しさであった。少なくとも60年代まではそうであった。

ところが、ポンピドー大統領が「パリは欧州のニューヨークだ」と言った途端に、パリに超高層が建つことになった。パリ周辺部のスカイラインに変化が出始めて、70年代には都心部に入り込んできた。ポンピドーセンターがその端緒を切った。設計はイタリア・イギリス両国の人間で、石油精製所のように内臓をむき出しで、パリッ子が今までに見たこともない建物だった。市民はこのガラスチューブのエスカレーターの中から、今までのパリの建物を見ながら何と感じたのだろうか。

しかしこれが裏目に出て、アパート探しは一層厳しくなっていった。

こうした予想外の事態が発生し、パリでの借家、借部屋は、相当困難な状態が続いていると言われている。

ここで家賃(logen)と言った場合は、これは単純に部屋代のみであって、このほかに管理費 charge が必要となり、これはエレベーター、暖房、給湯、共有部分の清

表5-1 借家の実例 (1F ≒ 30円)

A・パリ13区				B・パリ11区, パスチュー広場の東側			
家族 夫妻と子供1人 販売店勤務				家族 夫婦 夫:デザイナー			
給料 14,000F (2人)				給料 16,000F (2人)			
車 1台				住居 2部屋 バス付き 車 1台			
住居費	3,800F	住居費	3,500F				
食費	4,000	食費	5,000				
光熱費	600	光熱費	400				
教育費	400	教育費	750				
交通費	700	交通費	400				
医療費	800	医療(保険)費	350				
通信費	450	通信費	550				
新聞・雑誌	200	新聞・雑誌	300				
バカンス積立	2,000	バカンス積立	1,000				
交際費	650	交際費	3,500				
その他	0	その他	250				
支出合計	14,000F	支出合計	16,000F				

表5-2 パリ地区別家賃表 (除管理費, 1F ≒ 30円, 1990年, 家具なし地域別平均家賃/月: F)

地区別	スタジオ (22~34㎡)	2部屋 (40~45㎡)	3部屋 (65~75㎡)	4部屋 (80~95㎡)	5部屋 (100~130㎡)
1 区	1900~3200	2500~3500	3800~6500	4800~6000	6500~10000
2 区	1700~2500	2500~3500	3500~4500	4500~5500	5700~7500
3 区	1700~2800	2500~3300	3500~5000	4000~5000	5000~9000
4 区	1900~4000	2500~3500	3600~7500	4500~5500	6000~16000
サン・ルイ島		3500~4500		5500~7500	
5 区	2100~3000	2600~3600	4200~5800	4500~6000	7000~13000
6 区	2200~4000	2800~4500	4200~7500	5000~8000	7500~16000
7 区	2300~3600	3500~4000	4800~8500	5000~8000	8000~18000
8 区	1900~4000	3000~4500	3700~7500	5000~8000	6000~15000
9 区	1600~2700	2200~2900	3000~5000	3500~4400	4800~8000
10 区	1600~2300	2200~2700	3200~4300	3000~4200	4600~6000
11 区	1700~2400	2200~2700	3500~4500	3000~4000	4800~6500
12 区	1600~2600	2400~3000	3000~4700	3800~5500	4600~7000
13 区	1600~2600	2100~3200	2800~4700	3400~4800	3800~7000
14 区	1700~3500	2200~3400	3400~6300	3800~6500	4700~11000
15 区	1900~3200	2500~3500	3500~5600	4400~5500	5000~9500
16 区	2100~4000	3000~4200	4000~8000	5500~8000	6500~16000
17 区	1700~3500	2000~4000	3500~6500	3500~8000	4800~13000
18 区	1600~2800	1800~3000	2600~5000	3000~5500	3800~9500
19 区	1600~2800	1800~3200	2600~5200	3000~5000	3800~9000
20 区	1600~2200	1800~2300	2600~4000	3000~4000	4200~5700
ブローニュ		2400~4000		4500~8000	
ヌイイ		3300~4500		5500~10000	

表5-3 パリの物価例 (1990年, 1F ≒ 30円)

品目	価格	品目	価格
・交通		・食料品(続き)	
レギュラーガソリン(ℓ)	4.65F	紅茶	6.0~9.0
ハイオク(ℓ)	4.95	ビール	6.2~9.0
灯油(ℓ)	2.56	・レジャー	
タクシー(A) 基本料金	8.0	オペラ座	40~600
1 kmごと	2.09	コメディ・フランセーズ	15~77
待ち時間1時間	53.0	オデオン	19~62
・新聞		バラディー・ラテン・ショー	255
日刊	3.8	夕食+ショー	370~750
・食料品		リド	255
パン	2.3~	夕食+ショー	370
牛乳(ℓ)	3.7~	ムーラン・ルージュショー	255
コーヒー	4.0~6.0	夕食+ショー	370

掃等々が相当高額となって、家賃の2～3割ともなる場合がある。

5-2. パリの都心居住

【アパートマン appartement】

パリでの一般的なアパートマンの場合、2部屋とか3部屋とか、4部屋のものなどがある。appartement a deux piecesと言うときは1居間と食堂兼用の部屋に寝室が付いた、いわゆる2部屋ものを指している。3部屋と言う場合は、これに更に1つの寝室が付いた型になり、4部屋の場合は、更に2つの寝室ということになる。これ以外に、台所、浴室、トイレが付いていることになるが、調理する傍らで食事ができる、いわゆるダイニングキッチン例は少なくない。また、狭いアパートマンでは、トイレと洗面所が1室に押し込められているものが多い。しかしながら、最近の新しいアパートマンでは、トイレだけは別室になっている場合が多くなってきた。また、4部屋以上の広いアパートマンでは、トイレや風呂場が2つ以上設備されているものが多い。このほかに、ガレージやトランクルームが設備されていることもある。

・家具付きと家具なし

パリの借家、借部屋には、それぞれmeuble(家具付き)とvide(家具なし)がある。但し、1戸建てをステュディオと呼ばれるものにはむしろ家具付きは少なく、アパートマンでも家具付きが比較的多いのは、むしろパリだけであって、他の地域に行くとこの率はずっと低くなると言える。

・家具

家具付きといった場合は、住まいにあらかじめ設備されている備品はオーナーの趣味、考え次第で種々異なるが、少なくともその日の生活に必要な最低限の家具は備え付けられているものと考えてよい。この点家具付きでない部屋は大変不便なことになる。

・寝室

ベッドルームが2つ以上の場合、主寝室は夫婦用ということになり、ダブルベッドが1つ、又はツインベッドが置かれて、もう1つの寝室にはダブルベッドが1つ、又は2つ付いている広さのものもある。一般的にフランスのダブルベッドは2人用としては、多少小さめに出来ている。また、付属の寝具としては、ベッドパッド、毛布、ベッドカバー、長めの枕、及び正方形の枕などが付いているのと、予備のために薄手のキルティングの掛布団が付いていることもある。但し、枕カバーとシーツは

自分で持ち込むことになる。また、このほかにもナイトテーブル chevet や洋服ダンス commode が揃っていることが多い。一般的には、家具付きと言っても、主として応接セット、食卓セット、ベッドといった耐久消費財のみを借りる程度の考えの方がよいとのことである。

・家賃

家賃は地理的条件や建物の広さなどによって大きく異なるが、年々の相場は物価の変動に合わせて少しずつ上昇するのは世界の他の都市と大きな相違はない。しかしながら、1982年に、ミッテラン政権が借家人保護政策を打ち出したため、賃貸を止める家主が続出し、以来不足状態が尾を引き、家賃が上がったばかりでなく、アパート探しは難渋を極めた。これへの打開のため、1986年誕生したシラク政府は、家主保護を目的とした新賃貸法を打ち出した。

・居間・食堂

床の仕上げ面から見ると、居間全面にカーペットを敷き詰めている、いわゆるmoquetteと言われるものと、部分的に敷いてあるtapisとがある。あるいは全く何も敷いてなくて、フローリングなどのむき出しの場合もある。また、応接セットcanapeと食卓セットsalle a mangerが付いている場合と、更に日本流に言うところのサイドボードと言える食器戸棚buffetが設備されていることもある。カーテンは通常の場合、例外なく付いていると考えられる。

・台所

小さいものから言うと、その日から調理して食べるのに困らない最低限の備品は揃っている。例えば、大小の鍋、フライパン、水切り、スプーン、しゃもじ類、大小の皿、コーヒーセット、グラス類、ナイフ、フォーク等々である。もちろんいずれも食器類などの品質に関しては、貸し食器であるから、家庭用の日常生活には間に合うが、客を招いて接待する場合などには使用できない程度のものとみてよい。以上は通常食器戸棚の中に収納されている。

また、オープンやガスレンジ、冷蔵庫などはほとんどの場合付いているが、家賃の高いアパートマンになると自動皿洗い機が付いていたたり、大型乾燥機等も設備されていることも多い。

・浴室

ステュディオや狭いアパートマンでは、浴槽はなくシャワーだけの場合が多いが、バスタブ付きであっても普通のサイズの半分程度しかなく、腰掛けスタイルの浴槽の場合もある。もちろん、高級なアパートマンとなる

と、通常の洋式バスとなり、シャワーも付き、これが2カ所、3カ所となることもある。

【シャンゼリゼのペントハウス群】

表通りのペントハウスの Skyline の美しさは格別な都市景観をつくる。

バルコニーの手すりの素晴らしさ、1軒1軒よく見ると鉄の模様が異なり、それがアイアン・ワークとしての伝統文化を示す。

5車線往復の車道に3車線片道の駐車場道。10m以上の歩道に5mの環境植樹帯が1,000m以上続いている。

ルーズベルト通りからエトワールまでのシャンゼリゼは銀座通りと対比されるが、そのスケールは道幅で3倍以上、質感はそれ以上か。

その中心部に、4丁目に相当する JAL とフーケの前に東京ガスのオフィスがある。9階建て部分でペントハウスに相当する部分を使っている。

100m² 1500万F×25円/F=3.75億円

今では2～3倍に値上がりしており、10億円以上とか。

屋上住居は最上階屋根も含めた不動産所有になっている。少しずつ冷房が普及するにつれて醜くなっている。また煙突は機能をなくしている。

現実に住む人々は表通りについては皆無になり、皆郊外に脱出している由、ECの中心として活力ある都市づくりを進めるパリの中心に各国の投資が盛んで商業やオフィステナントの希望者が多く、家賃の値上がりが激しく、3年間で3倍になった由。その結果が、都心からの脱出に拍車をかけることになった。



図5.1 パリ・シャンゼリゼ通りのペントハウス

【シャンゼリゼ裏側の住宅・中庭の豪華さ】

ループルの出入口のごとき門扉とアプローチ、住宅への階段。

Ritz Hotel や Inter Continental Hotel の中庭。

噴水・花壇・中庭に面した列柱と回廊は、ローマの宮殿を思わせる。

5重にLockされた防犯装置は、英国のセキュリティー会社のCheckを受けている由。

門・扉・柱・エレベーター・階・家。

ポルトガル人の守衛が多いとか。人種的安心感か、フランスとの歴史的友好関係か。

江戸時代の100×100m、2階建ての会所地空間、それがパリでは4階の高い天井。しかし今日では9階建てに高容積化している。

中庭の駐車場、騒音防止については造作の優れていることが大切。

インテリアの設計者によって、その信用如何^{いかん}では、コネ社会で作れないものでもつくる許可も出る由。

セキュリティーコントロールは民間が主体で消防は立ち入らないとか。

【チュルリー公園通りのペントハウスと柱廊】

チュルリー公園を建設するため、また、これによってループルからデファンスまでのシャンゼリゼ大通りが完成したと考えられる。民家と商業施設群・墓地を再開発した1800年代の都市計画。

現在、100万頭の犬の散歩空間を確保するために配置された公園の典型としてのチュルリー公園。老人と犬のためにある都市公園は素晴らしい。

【モンパルナスの地下墓地】

世界の都市で累積人口最高を誇るパリの墓地は、モンマルトルやモンパルナスに代表される。いずれも巨大な墓地で、お墓と記念碑のみが建築であるという言葉は、パリのためにある。

都市文化を建設して、

2,000年×500万人÷100年=10,000万人

1億人の墓地が必要となる。

そのうち1,200万体がモンパルナスの地下墓地に納められている。毎日たくさんの子供や老人たちの見物客で賑わっている。地下30m程の長い廊下を500m以上歩いて、その骸骨^{がいこつ}の壁にぶつかる。異様さを通り越して、子供たちが骸骨を持ち上げて喜んでいる。老人夫婦がさすがに肩を落としてトボトボ歩く。幼稚園の先生が長々と説明している。その中を一刻も早く脱出するためすり抜ける。

地下鉄 DEVFERT-ROCHERBAU から 2 つ目の AESIA 駅までの間、モンパルナスの墓地と全く違った民家の地下石切り場跡がそのまま遺体置場になっていたのである。

パリレジスタンス運動の拠点であったというのがよくわかり、都市住居のあり方を改めて教えられる。人間の多拠点生活こそ緊急なのではないか。

【デファンス周辺の住宅群】

都市近郊集合住宅のデザインの悪さとディティールの

レベルの低さは格別である。

デザインの悪さと過密さは、日本の集合住宅以下に思われる。

6. リスボン・バルセロナの都心居住

6-1. オートルチボリ

ポルトガルのシャンゼリゼとも言える、90m×1.2kmのリベルターデ大通りとその周辺の住居と同様に、コメルシオ広場の凱旋門とロシオ広場の間に碁盤目状に建設された地上4階ペントハウス2階の商業建築群。その中心はAUGUSTA RUAである。地上5階と6階のベランダで、主婦が2人長話をしている。

1棟が15×15m=225m²に4～8戸の住宅が入っている。400%の容積に200%の住宅があり、住宅専用の出入口とエレベーター、インターホンが設置されている。



写真-2 リスボン・アウグスタ通りの都心住居

6-2. アルファマ地区の住居

市電が急坂を直角に近く曲がりながら上下する。市電が飛び込んでいきそうなレストランのイカやタラの炭焼きは、日本のいろり焼きの雰囲気。

階段の手すりをすべり降り、コモンスペースの猫の額のごとき狭い空間に、老人や子供たちが群れている。1mに満たない通路に4～5階建ての住宅がひしめいている。洗濯物やイワシの匂いは、東京の下町のサンマの匂う風景と共通しているようで、日本と同じ風土と江戸の日本の雰囲気をそのまま残す風景である。

1戸当りの住空間は極めて狭く暗いが、風通しや光の恵まれた風土のため意外と気にならない様子。水はけは、石灰石の角石で通路が敷き詰められているため、良いものと思われる。排気口と下水溝は完備している。

老人や子供たちにとっては、楽しい町であろう。

自動車の普及は市電を駆逐し、コミュニティを破壊している。

車庫の場所はなく、路上駐車のため、極めて刺激的な出会いが楽しめる。

市電と車の音は、都市騒音問題を起こしていると思われる。

6-3. ガウディーの都市住宅

銀座通りに相当するGracia通り、6階建て・地下1階の石造建築の中庭と階段の素晴らしさは、この通りに面した建物の多くに共通しており、下階は商業や業務に利用されているが、角の最も価値ある所も住宅の出入口になっている所もある。その素晴らしさは格別である。

最高級住宅は、出入口の門扉と階段、エレベーターにその風格がしのばれる。住宅の格式は、商店やオフィスの品格にも影響を与えるようである。

3階～6階部分でのベランダと出窓の風景が、街路樹の緑の高さとレベルが一致していて、室内から見ると、上空階にあるように思われず、深山を連想させるのはさすがである。

6-4. バルセロナの屋上庭園を持つ都心住宅

意外に狭い住空間と、日本と違って都心に住むことに抵抗しない人々の作り出した雰囲気は、それなりに都心のゴースト化を防ぐとはいえ、郊外別荘への憧憬も強く、発展しているのは21世紀の東京の風景であろう。問題はどうすれば東京に住めるかという点であり、ペントハウスが最近禁止されるに至ったのは、みな2階建て以上の住宅を建設し始めたからと言う。

ベランダに限らず、屋上の緑が十分に大きく育っている様子に加えて、格式ある住宅が都心でも増えてきたので、10年前の郊外へ郊外へと脱出した時代と違ってきた。バカンスの増加と別荘の完全な普及によって、都心住居と別荘の生活が定着したためと思われる。

問題は、車庫の不足であろう。広場の地下に3～4層もの駐車場が文化財と格闘しつつ建設されている様子は、オリンピックを目前にしたバルセロナの再開発という単純なことではなさそうであり、もっと長期計画を目指した町づくりの様子である。青山通りなどがこの点で共通している様子で、住宅が逆に都心へ進出し、ペントハウスの禁止につながっている。これは屋上に住居を何層も建て過ぎたためと言う。

7. ベネチアの都心居住

7-1. ベネチア概論

ジョン・ラスキンの「ベネチアの石」を読み返しなが
ら、ベネチアの路地や水路を辿ってみた。百数十年も前
のラスキンの見た風景に今でも出会えることに驚く。も
ちろん、ラスキンでさえ当時の町の荒廃ぶりを嘆いてい
たわけで、すべてが同じということではないが、「すべて
は廃墟か改築を重ね、断片に過ぎず、破損や変更のない
ものは見られない」の彼の言葉の通りである。

かつては世界の中心であった町も、長い年月の前に傷
付き、そして少しずつ様相を変えながら癒えてきた。今
も古い町並みの路地を歩いていて、不意に欠落した一隅
に出ることがある。行き当たり片隅の壁には「今世紀始
め、オーストリア軍によって破壊された」とプレートが
掲げられている。

滞在中、アルセナーレ（造船所）からサン・ジョバン
ニ・エ・パウロの広場に至る道すがらにあるこの島は、
寒々とした灰色で、異様で、現代の建築群が妙に無表情
に見える場所でもある。ラスキンが17年間かけて見詰め
ていたのは古い町並みの外観だけではない。ベネチアの
町はその路地の水路によって複雑極まりない表情を持っ
ている。

路地の導入は、何度も足を運んでいると少しずつ内な
る世界を見せ始めるのだ。収斂と拡散を繰り返す良き日
のベネチアが、町の表情に生きていて見え隠れしている。
うっかりすると迷路に入り込んでしまう。

ベネチアの町が今日まで生き長らえていることは大変
なことだ。これは町そのものが物凄いのではなく、ベネ
チアの人々の存在が大きい。彼らは古いままのこの町に
住み続けているのだから、とびっきりのメンテナンスの
良さは生活することにある。改修はスカルパのような現
代の建築家によってもなされており、現代の感性がその
多くを内装に加えられているのが見える。当地の建築大
学の正門には機能むき出しの表現で、1歩校内に入ると
小さな池に古代の玄関が横たわっている。

修復はなかなか捗らないが、それは最も手間のかかる
方法が取られているからだ。昔のままの工法でイストリ
アの石を用いて修復するのだ。これは大変なことで、こ
の度訪れた友人の家のバルコニーは、異国からの（かつ
てのベネチア領）石の供給をひたすら待ち続けている。
こうしてまで風景を守ってきたのは、町が舞台の役割を
演じてきたからにはほかならない。

ベネチアの人々は生涯をこの舞台上で演じて見せるの
だが、だからこそ背景の変化を好まない。この極上の舞
台装置を変えるべき理由が見つからないからだ。世界に例
のない極めて高いメンテナンス（旧態維持）を堅く守る



図7.1 ベネチア 大運河沿いの住宅

ことに誇りを持って努めてきたのだ。

ベネチアの書店で一葉の古い写真を見つけた。サン・
マルコの広場の塔が崩れ落ちる瞬間の写真である。大音
響と土埃りが写真の中に封じ込まれているかのようだ。
現実の写真なのに、ひどく空想的に見える。塔を振り返っ
てもう1度見直してみるが、1902年のその事件の実感が
伝わってこない。復元されて90年近く経つ。

ヨーロッパの古い町は、何度かの戦争によって破壊さ
れてきたが、その度に修復してきた。例えばワルシャワ
の町がそうである。ここでは珍しい写真とともに、画家
ペロットの「ワルシャワ風景」が大いに参考になってい
る。色彩、材料、プロポーション、ディテールがペロッ
トの絵から克明に分析され、再現されていったのだ。

作業は爆撃によってバラバラに散らばった部品を拾い
集めることから始まって、分類され、モザイクのように
組み立てられていった。これは気の遠くなるような仕事
だ。古い地図、実測図、写真、それに文学作品をも、つ
ぶさに調査の対象となっていた。老人からの取材も大
切だ。もし図面や写真だけなら形の再現に終わってしまう。
意図は再生なのだ。だから表層コピーではなく人々の生
活や物語の舞台として、重要だと考えているからだ。

なぜそれ程までに壊された風景にこだわるのだろうか。
1つは誇りだ。自分たちを育ててきた風景への強い
愛情と信頼からきていよう。風景は世代を貫きたいわば
共通の記憶・共通の劇空間で、おいそれとは変えるわけ
にはいかないのだ。老人と幼い子供たちが共通の思い出
の場を持つことは羨ましい。

ベネチアは新しく変更されることを拒んだ町だ。少し
ずつ建物は入れ代わっても、ほとんどその表情を変えて
はいない。中世都市の迷路空間は、使われ住むことによっ
て生かされている。ラグーンの上に築かれた都市は、今
も水路で細かく分断され、路地がそれを更に複雑に見せ
る。

塔に登れば一応の形を掴むことはできるが、路地に入
り込むと、ほとんど無駄であることを思い知らされる。

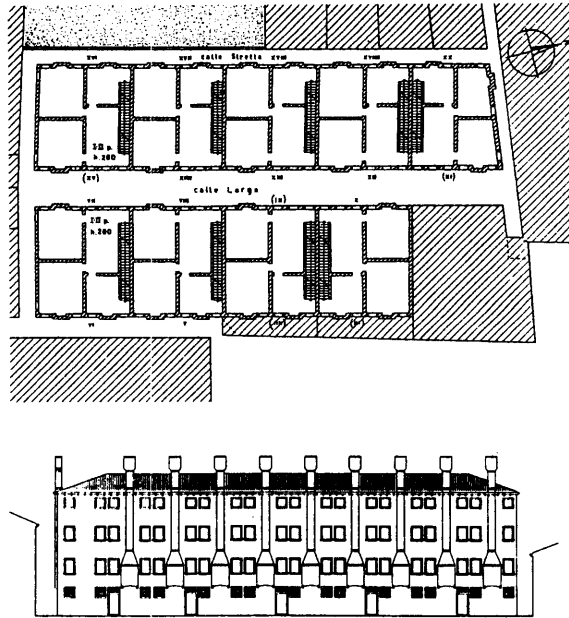


図7. 2 ベネチア都心住宅の立面・平面

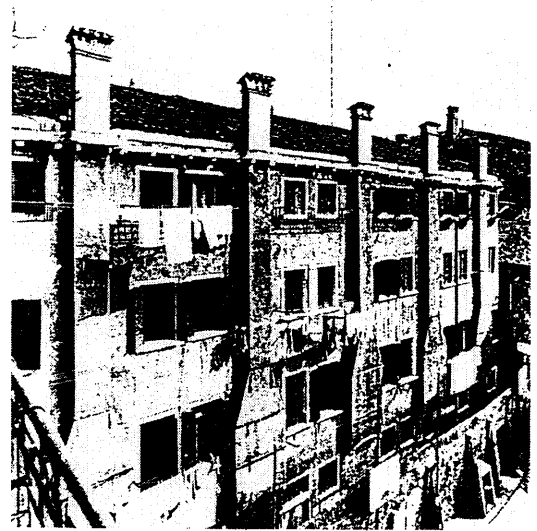


写真-3 ベネチアの都心住宅

この歴史の累積した町は、同時に酷く閉じられた存在だ。地図もたいして役に立たない。その上歩き回っても全体像がいまひとつ見えてこないのだ。それは、ベネチアが単に込み入った古い町にとどまっていなかったからだ。光の変化によって、路地は変幻自在に表情を変えるし、風が吹くと水路は急に荒々しくうごめく。

町はそのメタファを春のカルネバルに託し、水路と町並みをゴンドラに表現している。町中を巻き込む仮面の祭りは、ある時は生の喜びの形をとり、また、死の舞踏ともなる。集まりやがて去ってゆく共和国の運命と時の変化は、ゴンドラの船体に刻まれている。

幅1.4m、長さ11mの小舟は左右非対称で、優雅で複雑な曲線から出来ている。色彩の黒は疫病平癒を祈念しているし、船尾の不思議な形は大運河、レアルト橋、島々を表している。運河でゴンドラが優先されるのはそれがベネチアそのものだからだ。車が皆無のベネチアの町では、ゴンドラは風景表現の言葉のひとつともなっている。

住宅は12世紀、教会はバロック、オーストリア軍によって破壊された地区、ベネチアの町で貴重なのは、いろいろな国で失われてしまった時代と思い出を確認することができることだ。たとえ初めてこの町を訪ねても、懐かしく、どこかで見たように思うことがある。町の風景の記憶は、いわば文化であるし、舞台上演じられたことへの追憶だ。その舞台が消え去っていくことに無頓着であってよいだろうか、と思えてならない。

ベネチアの町では建築家の仕事は修復と、古い建物を生かすことだ。例えば、スカルパはサン・マルコ広場のオリベッティーのショールームで大胆なインテリアと実に穏やかで深いファーサードを試みている。建築大学の教室は外観は昔からの校舎なのに、一歩足を踏み入れる

とスカルパの空間言語に圧倒される。壁にはマリオ・シローニの画面、絶妙なプロポーシオンの入口、学生たちはこんな作品の中で学ぶことになる。

7-2. ベネチアの住居

汚い、狭い、高い、部屋の改装もままならない。子供持ちで洗濯物の多い家族も住めない。本島の税収の90%は観光収入になった今日、住宅そのものの外観や内観に至るまで市の管理下に置かれており、全く自分の建物でも自由にならない由。

ペントハウスは本来、洗濯物の乾燥場であったが、今は留学生や専門学校生の下宿になっている。

ECの一員として活性化しており、町全体に商業都市としての再生の活気がみなぎっている。その結果、1800年代の100年以上経った集合住宅の改装が各地で行われている。

ベネチア建築大学の3,000人の学生たちもその半数は改修学科に属し、就職の機会も抜群という。この学科は実学を重んじており、すぐに役立つように教育をしている。目下は1年以上のストライキで授業が中止とか、大学を訪問した限りでも、閑散としているが、特別異常は感じられない。

3軒程の住宅を見学した中のその1軒は、500年以上も改装し続けながら、今なお改装中の大運河に面した貴族の館。

これは、1階は商業に、2階はオフィスに、3・4階を住宅に改装中。下階は天井高さ4~5m以上もある大きな部屋で、大理石の列柱や暖炉の豪華な素材に在りし日の貴族の館の面影を残している。改修後には、50万円/月の部屋でオフィスに貸される由。



写真-4 アテネ・サラミスの近郊住宅

ペントハウスの部分も改修を予定しているが、今は別府氏が大黒氏に又貸しして、5万円/月の家賃を支払っている由。世紀を越えた建物だけに床の使いべらしの様子から、明治か江戸の土蔵の床のようである。

ベネチアの町は既に完全な観光都市になり、スペインのトレドのごとく、世界の祭り場の態様になってしまった。一般の人々の生活機能を失った都市の定義は、世界都市時代にあって、改めて定めなければならぬ。農業・漁業・工業・商業・門前町・大学・歴史都市・別荘都市等々多様化時代にあって、何でも世界的特性を持つだけで人々の生活拠点が出来ると、そのサービス機能者としての町づくりが可能になる。

ベネチアはその意味で平和である限り、ますます繁栄する可能性のある都市であろう。その意味で中国の蘇州との比較はやはり良いテーマである。

8. アテネの都心住居

8-1. 都心住宅

アクロポリスの丘に代表される都心のいくつかの丘を中心に都心遺跡を保存しながら、これらの中心に限りなく宅地開発が続いている。密度もどんどん高密度化し、遊び場を失った子供たちは、遺跡の中にもぐり込んだり、教会敷地を割譲してつくられた丘の中腹の猫の額みたい

な小さな広場で、バスケットボールやサッカーをしている。

丘のふもとの坂道は、眺望が大変良いのみならず、坂の特性を生かして緑の植樹に気を配った都市づくりがなされ、5~6階建てのベランダや屋上空間にも緑化の配慮が行き届いている。しかし、車の氾濫で、この坂道の両端の歩道部分に乗り上げての駐車で植樹された木が傷められている様子は、日本のガードレールの被害に似た風景である。中心部の道路は、単車（オートバイ）が爆音を挙げて走るので、都心住居も徐々に追い出されている気配がある。

特に住居でつくられたはずの目抜き通りは、オフィスに変わっているのがよくわかる。

この町はトロリーバスが電車道であった所を通り、地下鉄がないため四通八達なBUSとその乗降客の整理、信号の切り換えの早さで、老人にとっては住みにくい都心になっている。

8-2. 郊外住宅

アテネの都心からエーゲ海岸沿いのスーニオン岬まで70kmにわたって広大な別荘地が建設されている。内部は光り輝く真っ白の壁やベランダ、プールを持った家も多く、その所々に教会や遺跡が見られる。

国際空港周辺の10km圏は、4~5階建ての集合住宅が斜面に沿って500m程の幅で整然と建設されつつある。

延べ面積で簡単に計算すると、

郊外

$$(25\text{km} \times 1\text{km}) = 2,500\text{ha} \times 100\text{人/ha} = 25\text{万人}$$

近郊

$$(50\text{km} \times 0.5\text{km}) = 2,500\text{ha} \times 200\text{人/ha} = 50\text{万人}$$

75万人相当のセカンドハウスがある計算になる。

BUSやMY CARの様子からみて、当地の人よりも外国人の別荘が多い様子。

スーパーマーケットも随所に建築され、レンタカーやキャンピングカーも多く、英語の看板も目立つ。

海岸線の別荘地に比較して、内陸部の丘陵地の盆地部分は、限りなくのどかな農村風景が続く。今も教会を中心にした生活が続いている様子。

9. まとめ

わが国の大都市は、将来に向けての国際都市へと脱皮するに当たっては、異国の文化とわが国独自の文化を共に尊重しながら、新しい都市文化の創造に向けて挑戦を試みなければならない宿命にある。この点で、欧州の諸都市は早くから地理的条件、ならびに社会的条件によって国際的であり、わが国の今後の都市づくりにとって、単

なる模倣にとどまった旧来の吸収の仕方を変革し、新たな視点からこれらを見詰め直すことが急務であると考えた。

今回の調査過程では、特に、都心居住に焦点を当てて考察を加えた成果として、その文化様式やその実態を観察し、懇談し、単に見渡すことにとどまらず、家具や調度に触れて、実感として味わうことに努めた。しかも、写真による即時観察性と同時に、スケッチにより長時間をかけて観察する機会を得て、生活体験や意見等を交えた貴重な資料を得ることができた。

今回訪問した各都市における考察をまとめると以下のようなになる。

【ロンドン】

- ロンドンは多民族都市であり、あらゆる国の多様な人種が渾然となって生活している。まさにコスモポリタン・シティである。
- 従って、生活様式・食文化・民族主張・生活実態が混在し、独特な都市生活を創造している。
- ドックランドの開発テーマにはビジネス・センターと同時に、良質な居住環境の構築がある。現時点（'90）で既に1.5万戸、'91年度中には更に1.5万戸総計で3万戸の住宅が完成する。これによって、通勤時間が10分以内の理想的な職住近接型都市が実現することになる。
- 住宅の供給価格に関しては、3千万円台、4千万円台、5千万円台、7千万円台の各グレードが用意されており、わが国の同等の物件と比較すると、およそ1/3程度になっている。これは買取りの場合も賃貸の場合もほぼ同様の傾向にある。
- コンノートの都心住宅の調査では買取り価格1億円で以下のような物件が購入できることがわかった。

・延床面積	200坪
	10部屋、5バスルーム、
・階の構成	地下1階、地上4階
	ペントハウス付き
・付帯施設	ガレージ 3台分
	セントラル暖房

【パリ】

- 現在パリで最も人気の高い都心の住宅地域はサン・ルイ島かマレー地区である。
- 古い都市としての歴史を持つパリも、ポンピドー大統領が超高層建築を市内に導入することを決定した途端にそれまでの統一された美しさを誇っていたスカイラインが乱れ、都市活動の活性化を促し、事務所面積が不足し、結果として中心部の住宅事情は極端に悪くなっていった。

- この傾向は買取り、賃貸の双方ともに同一現象である。
- 市内のビルの屋上部分は、ほとんどの場合ペントハウスによる活用がなされている。従前は住宅用として利用されていたが、最近の事務所面積不足の結果として、住宅から事務所への用途転換が目立ち始めている。
- パリ13区に住む親子3人のサラリーマン世帯では、家賃が収入の27%であった。
- パリ11区に住むデザイナー夫婦世帯の場合は、家賃が収入の35%であった。
- デファンス周辺の集合住宅は、デザインの悪さと過密さが日本の集合住宅以下のレベルである。

【リスボン、バルセロナ】

- リスボン市オーテルチボリの商業建築群は、400%の容積に200%の住宅が付加されており、住宅専用の出入口、エレベーター、インターホーンが設置されている。
- アルファマ地区の都心住居地区には、随所に適度なコモンスペースが用意されていて、風通しや光に恵まれて、老人や子供にとっては楽しい町である。
- バルセロナの都心住宅の屋上庭園は都市の環境造成に極めて有効性を発揮している。
- バカンスの増加と生活のゆとりは、都心住居と別荘の生活が定着し始めていることを示している。

【ベネチア、アテネ】

- ベネチアの建物は古く、500年を優に越しているものが多い。今回調査した建築後200年以上経過した古い都心の集合住宅は、狭い、汚い、高い、と言われていたが、現在徐々に改装が行われている。
- 住宅や店舗等、外装から内装に至るまで市当局の管理下におかれており、自分の建物でも自由にはならない。
- アテネの住宅は緑化に並々ならぬ配慮の跡がうかがえる。
- 中心部の住居は、徐々にオフィスビルへと転換、再建築されている様子である。
- 郊外ないしは近郊地域（25～50km程度）では広大な地域が別荘地として開発されている。

〈研究組織〉

主査	藪野 健	早稲田大学理工学部講師
委員	高橋 信之	早稲田大学理工学部特別研究員・講師
	藪野 正樹	早稲田大学理工学研究所特別研究員
	伊藤 寛	早稲田大学理工学部個人助手
	尾島 俊雄	早稲田大学理工学部教授