

## 高容積集合住宅の建築計画の課題

服部 岑生（千葉大学教授）

### —これからの都市型集合住宅の要件と期待—

キーワード:1) 都市型集合住宅, 2) 高容積住宅, 3) 超高層住宅, 4) 高密度化, 5) 容積率, 6) 都市居住, 7) 街区型集合住宅, 8) 住宅街区, 9) 建築計画, 10) 住宅計画, 11) 未来住宅

#### はじめに

都市型集合住宅について、建築計画の観点から論ずる。前提としては、筆者の浅学のために、主に東京大都市圏を対象に、今後期待される高容積集合住宅への課題を中心に考察し、主張したい。

#### 1. 建築計画のできること

##### 1.1 建築計画的都市論

カルビーノ<sup>1)</sup>の「見えない都市」の中で、フビライ・汗とマルコ・ポーロは、都市の定義について、神秘的で、メタフィジックな対話を行う。フビライ・汗は、「自分が考える都市は、すべての都市がそこから演繹できる都市である」と言う。マルコ・ポーロは、「自分が考える都市は、すべてが例外である都市であり、その例外をできるだけ多く備えていることで成り立っているのが、現実的な都市である。」とする。「見えない都市」は、風刺の書であるということだが、このやりとりは、風刺と言うよりは、その意味の深さで訴えるものがある。

こういう都市についての問いかけは、今から私が論じようとする建築計画からみた都市型住宅・住宅地像を描き出すのに、必須の建築計画の二面性を示唆している。

結論的に言えば、建築計画とは、マルコ・ポーロの言うように個別性と、対極的にフビライ・汗のように演繹的な論理モデルの両面性を備えている。これは、もちろん私ひとりのことかもしれないが、都市の住まいを建築的に語ることは、単に建築として語れば良いわけなのだが、私には、そう簡単に始められない。すなわち、建築計画において、人間個人の主体的な決断と実行が可能であるのはその通りである。だからといって、即地的な解決を素朴に行う一物づくりを通して具体的に関係する一だけでなく、その上位に存在し、個人の主体的な努力では可動でない存在である都市、社会制度などへ、個としての建築と全体としての都市との関係を想定することによって同時に関係するという、二面性を有していると考えられるからである。

さて、カルビーノ風の都市論が必要であることは、いかなる特徴の都市において建築計画を行おうとするかを

定めておかなければ、原理的な建築計画とはならないからである。ここで展開したい建築計画的な住宅論は、個別的な工夫と直感の側面（具体的）と、総合性を確保しようという論理モデルの側面（抽象的）の両面を持って迫りたい。

ということで、本論に入る。従来、建築計画の計画論は、具体のフィジカルな空間については断定的に合理性を提案しながら、実に慎重に、新しい生活価値について提示してきた。既に、生活そのものの進展から、使われ方が矛盾した状況の下では、空間的な改良が明快に提案に結びついてきた。特に、第二次大戦後の建築計画の勃興期のように、それは見かけの新規さはともかく、生まれつつある「既存」の価値を、その事後に整理して見せたものである。これは、建築計画学の二面性の内、プラグマティックな工夫と創造の側面が顕在化していた時期だからと言える。しかし、時代の進展は、このような既存の潜在的な価値を容易に発見できない状況になっており、保守的な立場から、新しい建築的なハウジング提言を行うことは、きわめて困難な状況になっていると判断した。そこでここでは、新しい価値を先行的に示唆するために、建築計画の二面性のもうひとつの特徴である推論的な側面から、これからの都市型ハウジングについて、新しい切り口を見いだしておきたい。

いくつかの論点があるろうが、建築計画の抽象性にかかわる領域から、この課題に内在するふたつのキーワード、「都市」とその「未来」から始める。

**都市（その1）**……従来、都市については「社会的に異質な諸個人の、相対的に大きい・密度のある・永続的な集落である。」（ワース）といった定義が主流であった。しかし、現代都市については、大規模な人口で定められるものでなく、比較都市論などが明らかにするように、「たえずシフトする多面体—ポリエドール」という側面がある。以上は社会学者若林（1992）<sup>2)</sup>の主張である。さらに、都市はすべての他の地域の境界によって境界付けられた存在で、常に変化して止まない存在であると言う。また、「定住する身体・物財・記号の形式に関して、社会の他の領域から差異付けられた社会」であるとする。都市は変化・差異化して止まないわけで、過

去・現在の安定・固定化した都市が「冷たい都市」であるとすると、現代の都市は「熱い都市」であると言う。「熱い都市」の都市住宅が、われわれの課題である。さらに飛躍するが、そのような「熱い都市」において、安定することのない環境において、いかなる住宅・住宅地が成立するのであろうか。

**都市（その2）**…… 動的性格を本質とする都市において、その都市のコミュニティーは、いかにあるであろうか。生産の秩序のために、安定的な構造を期待されていた時代では、コミュニティーはその上部の支配的なものに従属しており、水平的には共同性の高い関係であった。しかし、ひとたび生産関係が動的な性格を帯び、地域社会の構成員が、水平的にも垂直的にも無関係になってくれば、旧来の近隣関係は崩壊するわけで、現在の都会的人間関係はその必然的な帰結である。その構成員が、拝金的な世相によって、プアーな状態を脱出する競争関係にあれば、旧来的な相互扶助的な人間関係が崩れることも当たり前である。19世紀末から始まるスラム改良において、ヨーロッパの住宅街区において、富めるものと貧しいものとの混住を、住宅構成によって図ろうとしたホープレヒトの思想は、無謀な挑戦であった<sup>33)</sup>。しかし、私の本論はどのように考えるべきであろうか。日本人は、伝統的に近隣関係を大切にしてきたという気質に頼れるのだろうか、さらに住み分け—一種のアパルトヘイト—による近代の統制調整技術があるのだろうか。さらに、空間のやさしい力、領域構成に頼れば可能なのだろうか。微力の建築計画で、それを超えて新しい都市型コミュニティーを形成することなど、基本的にできないと思う。せいぜいハリネズミが闘争しないように、相互に隔離する方法しかない。われわれ自身もこれを、本能的にプライバシー確保と住宅の閉鎖化によって防衛的に行っているとと言える。この点は、こう言うしかない。

**都市（その3）**…… 時代は、世帯数を住宅数が上回るとはいえ、それによって人口の流動性が増加したかどうかは研究を要すると思うが、明確でなく、むしろ住宅のストックとしての性能が問われだした。住宅の質の向上が課題とされる。物理的にも機能的にも、既往の技術の範囲で、住宅の質を改良・向上するポイントが存在するし、さらに今後の技術開発の課題も存在する。このことは都市まで問題を広げても同様である。都市の住宅地、例えば住宅街区がストック性能を十分に持っているかと言えば、インフラの未整備状況もさりながら、住宅とその群の作る住環境は、スラム的な密集状況にあるものが多い。研究的にも、技術開発的にも、政策的にも課題が多い。この課題には、都市が個別の資産として所有され尽くしていることにも問題があるという推論が生じる。

**未来**…… 都市住宅・住宅地について、その未来を論じるとなると、先の、都市を考察した際に突きつけられ

た前提が本質的である。すなわち、都市の動的な性質と、定住を目指す住まいの性質の間にある矛盾を、いかに解くかが課題となる。もちろん、これを従来の建築計画の単純な技術論で解こうとすれば、2段階供給のスケルトン建築という着想が生まれるかもしれない。都市の動的性格はそういうことでは対応できないと思う。新規性や魅力性を求めて変化する都市では、例えばマンハッタンで捨てられたゾーンが発生するように、魅力や居住する意味がなくなれば空間は捨てられてしまう。このようなダイナミズムを客観論として前提にすると、そもそも「未来」まで有効であるような都市住宅・住宅地などはないのかもしれない。きわめて快適にしつらえられた空間だからといっても、消滅あるいは遺棄の運命があるということである。

再度確認であるが、未来の建築計画的な都市のハウジングとは、都市の動的性格の中で、また、都市人の競争的性格の中で、安定と静謐な住まい像を探るという困難な作業になりそうである。

## 1.2 もうひとつの集合住宅計画論

住宅・住宅地の建設は、時代の要請、さらに個人主体の要求と決意によって行われるものである。その意味で、学問が決定主義的に建設の様相を予言することや、主体の価値意識を超えて事前に結果を断定することも不遜である。要するに、演繹的・事前的に、計画内容を計画主体の決定として定めることに無理がある。どのように先進的であろうと、事後的に学問化されていくわけである。その意味で、体制的な対応が基本的であり、歴史的に、事後に必ずその合理性を批判されるものなのである。つまり、住まいづくりの価値観として、建設時の体制性—住み手の立場—は基本的である。

都市住宅とその住宅地は、どのような住宅であり、どのような住宅地であろうか。それらは、いくつかの物理的な特徴によって区別される。まず、それらは都市の内部に存在する。郊外の住宅・住宅地と異なって、それ自身が「地」となるものであろう。郊外の住まいは、相対的に低密な環境に存在する。そこでは、多量なオープンスペースが「地」であり、住まいは「図」である。では、都市では、その「地」と「図」は、どうであろうか。基本的には、敷地という外部空間に住まいが存在しているわけで同様であろう。しかし、図も地もより広域に考えないと顕在化せず、道路や公園などの外部空間の地があり、図は街区のように住まいが集合した群である。要するに、この「図」の空間の特徴として、「集合形式」が本質的である。集合形式という点でみると、平行配置の郊外型住宅地には、都市型住宅地の計画の基本となる集合形式の示唆がない。

現代の都市内部の住宅・住宅地、都市型住宅・住宅の

モデルは、なぜ存在しないのだろうか。日本の戦後の住宅・住宅地建設の計画、その背景となった計画論、さらに計画研究は肯定されて良いが、同時に時代の先取りや都市の精神の不足が嘆かれる。

20世紀初頭のパリは、都市型集合住宅の先駆的な理念が闘われた時期であった<sup>33,4)</sup>。わが国には、ル・コルビュジェやW. グロピウスなどの偉大な合理主義の建築家の活動が、単体の建築づくりを中心に情報輸入されてきた。しかし、スラム化したパリの住宅地を改良していく理念には、ル・コルビュジェの衛生的・開放的な理念以外の方法があった。日本に明確に伝搬されなかったが、特に、オランダのH. P. ベルラーへに始まる閉鎖型住宅街区と、その単位となる住棟計画は著名であった。この住宅街区の考え方は、後に、J. ジェーコブスによつて復権する、都市の路地のコミュニティーを計画化しようとしていた。こうした試みは、ベルリンにもあり、またその影響がニューヨークにも及んだと言うことである。

しかし、これらの閉鎖型の流れ（市街地の住宅計画）と、開放型の流れ（郊外の平行配置の計画）は、20世紀の前半で、要するに平行配置の集合形式の勝利という決着になる。

日本の集合住宅計画では、このふたつの流れの内、主に合理主義の平行配置が普及していくのだが、同潤会の清砂アパートなどの配置には、半開放型の移入があった痕跡がある。日本の近代の集合住宅計画は、同潤会の時期の閉鎖型を公認した段階から一転し、戦後に、イギリスの公営住宅の集合形式を移入し、平行配置の形式を主流として採用してきた。特に戦後の展開において、江戸時代以前の伝統的な集合形式を継承しなかったことは、その後の都市型住宅づくりに大きな影響を与えた。

## 2. 住宅建設と都市型高容積住宅

「都市」という課題は、住まいづくりの条件としては外部的な要因である。建築計画が個別の利用者課題だけでなく、社会一般の課題までを対象に総合的に課題に取り組むように、運命付けられてきたということである。この傾向は、既に古くからあったことであろうが、特に現代になってから顕在化してきた。

外部的な要因の重要なものの内、特に技術開発に期待する課題が、関心を惹いている。最近のものでは省資源やリサイクルの課題、環境負荷の減少への対応（省エネルギー、有害廃棄物の減少化など）は、その典型的なものである。環境共生住宅・エコ住宅・オートノマス住宅、省資源住宅（高耐久性住宅を含む）、省エネルギー住宅（高気密・高断熱住宅を含む）やリサイクル住宅は、これらの課題に対応するものである。また、観点が異なるが、そのひとつに、健康に配慮する健康住宅、都市の土地利用効率を高める工夫として、居住性との対立が問題

であるが、高容積・超高層住宅も検討が進んでいる。もちろん、この間の阪神・淡路大震災の教訓として、安全性を高めた住まい、以前から検討されてきた免震・制震住宅も成果が見えてきている。しかし、これらの点については、専門外であるし、本題から外れる。

問題を挙げれば切りがないが、まず本章で、今後の高容積・高層集合住宅の建築計画と直接かかわるであろう市場動向、近年の建設動向、および需要者のライフスタイルの把握について考察する。

### 2.1 市場動向一縮小するマーケット

現在の住宅建設のフローは、既に低減化が始まっており、多くの識者が予想するように、バブル期の最大年間建設戸数を下回る100万戸台前半の数値となっている。今後は、特定の政策的な誘導がなければ、建替と世帯構成の変化の動向にもよるが、三宅（1993）<sup>5)</sup>らの見通しを延ばすと、100万戸以下の数値の建設戸数の時代が2010年代に来ると考えられる。住宅需要のマーケットは縮小し、住宅産業の構造変革が到来すると考えられる。不動産業のような風下産業から、中間の建設業、風上の設計業あるいはハウスメーカーなどの事業者の再編、事業内容の再編が必至である。

その中で、政策誘導とも考えられる、大きな変化が予想される領域がある。ひとつは、臨海部の大規模工場跡地や大規模埋め立て用地の住宅系利用である。これらの地域に、公民いずれの事業主体も、特定街区による高容積型超高層集合住宅の準備的な計画に余念がないことである。この準備は、既に公告されていた都心部への大量住宅供給計画の実施計画、という位置付けにあるものである。これによって、やはり21世紀初頭には、住宅供給、特に、都市部での地域的なバランスに変化が生じると考えられる。工業用地による宅地供給は、土地所有者自身の住宅供給計画から不動産業の計画まで多様であるが、既に民間の中で始まっており、その供給がここ1、2年の間に顕在化してこよう。

さらに、1997年度初頭の、「共用部分」に関する容積率算定の緩和によって、マンションの建設に弾みがかかりということ、その結果、今後1、2年でフローが伸びてくると考えられる。最近のマンション供給は、日変わりで供給戸数が変動するのも特色である。これは、既に見込みで建設しストック化した在庫を、フローとして調整しながら供給する面も関係している。しかし、いずれにしても、マーケットの大きな縮小が予想されるにもかかわらず、建設・供給の計画が進展していくであろう。それは、従来の郊外部への単純な発展戦略でない、戸数を絞った付加価値の高い計画を前提とするようになるであろうし、政策誘導が顕在化し、都心部への住宅供給につながってくるであろう。

## 2.2 集合住宅ストック立地条件の再編成

公営住宅の建設戸数の縮小や住宅都市整備公団の改廃に対応し、例えば多摩ニュータウンの建設がほぼ中断している。逆に東京などの臨海部の住宅地化の計画が精力的に検討され、おそらく、今後は住宅供給は都心偏重のバランスになるであろう。このことと住宅市場の縮小の時期を重ねて考えると、臨海部を中心にした住宅供給が成功すれば、既に始まっている郊外部の住宅地の凋落が始まるであろう。このような住宅供給の変化は、ストックの立地のバランスを、欧米の大都市の形であるとされる、都心部中心のピラミッド構造に再編成していくことになる。縮小する新規需要により、郊外に拡大する住宅立地の速度は減少している。都心部、特に臨海部に大量の賃貸住宅が供給されるとともに、住宅の既取得者の高齢世帯による中古住宅の放棄が起り、郊外から都市内部に中古住宅の住宅供給が顕在化する。こうなると、新規需要者は都心部の住宅取得を選択する。この結果が、徐々に都市内の住宅ストックの分布バランスを変化させていく。この予想は、都心部の住宅供給が規模的に顕在化すればであるが、このような再編成のシナリオはかなり現実性の高いものだと思う。その前提では、純技術的な住宅開発はともかく、これまでの集合住宅計画のあり方は大きな変革を被ることになる。

さらに、予想のシナリオを続ける。集合住宅計画の変化は、特に都市内の住宅供給によって、生活コストの高負担を前提とする郊外型住宅地の放棄が始まる。さらにその教訓を前提に、都心では分譲型集合住宅ではない、借地権を含む賃貸系の集合住宅が普及するようになると予想する。これを強化するような計画と考えられるが、最近の住宅都市整備公団の仕事は、賃貸住宅を事業対象とするとされているが、特にその企画方針は、都心部に家族向けの低廉な集合住宅供給の可能性を根本的に検討している。具体的には、都心型賃貸住宅としての可能性を、建設コストの低減、事業性の向上、および住宅計画のシンプル化によって検討している。そこでは、改めて賃貸中層集合住宅の技術蓄積が活かされるのではないだろうか。また、建替などの方法による更新は、社会的な費用も大きいことから、必ずしも一般的なものできると予想される。これに対して、中古市場と臨海部の高容積・超高層型の集合住宅に、居住者が移転するようなダイナミックな変化が起こるであろうし、そのような人口移動的な予想も計画の中に想定されていると言う。

しかし、都心と郊外の住宅地のバランスは、居住地の都心回帰のような単純な傾向にはならないであろう。神奈川、埼玉、千葉、あるいは山梨や静岡を含む郊外は、発展の歴史、スプロールの過程で蓄積された独自の都市性をバネに、独自の居住圏を形成するエネルギーを持つ

ていると考えられる。東京都心への単純な回帰は、郊外の各地での自立性確保の動きを伴ったものになろう。特に、生活基盤が蓄積されている郊外では、就業地と生活利便施設を内蔵し、自立性を獲得するであろう。

これらの変化においては、建設のコスト・ダウン以外は、特別な技術開発は必要なく、むしろ流通と生産面での改革が必要であろう。しかし、建築計画の面で言えば、大きな変化をもたらすと考えられる。やはり、高地価の都心部であり、そこでの住宅価額を低減することに関連して、改めて都市型住宅として高容積化、それに伴う高層化が必然的である。また、住戸の建築計画として、以下に述べるライフスタイルの改革につながるが、重装備で高付加価値・高額となった住戸計画を、最低の装備として低価額化・シンプル化する方向性が探られているし、探られなければならない。

## 2.3 都市生活のライフスタイルのとりえ方

1986(昭和61)年の住宅都市整備公団の研究「都市住宅システムの研究」は、ライフスタイル論が集合住宅計画の企画を根本的に誘導したものであった。当時大川端の都心住宅地計画が始められており、住宅需要者の要望を特に都心型住宅の中でいかにとらえるかが大きな課題であった。固定化しているようにみえた公団住宅の住戸型を革新し、多様な住生活、さらに高齢化への対応、都心の街づくりとのかかわりなど、この企画には広く問題が横たわっていた。当時の民間の工業化住宅の商品開発もそうであったろうが、これに対して、おそらくはじめて、明確に基本的な解答を示したものである。すなわち、家族の周期的な変化からくる住生活の多様性をライフステージの多様性とし、居住者の価値観から来る多様性をライフスタイルと区別し、ライフステージ別の住宅形態を提案した。要点のひとつは、都心住宅の居住者である都市生活者の生活条件は、ライフステージだけではないことである。就学・就職・親からの独立から高齢期まで、生涯の多様な転機に応じて居住形態が変わる、ライフステージと関連するが、それと異なるライフコースの概念が提起されている。またライフスタイルでは、アメリカのVALSのライフスタイル<sup>36)</sup>が導入され、その基本構造である「ガンバリズム」、「実業家」タイプの仕事優先のライフスタイルと、「ミーイズム」、「ライフエンジョイ」および「良識派」の自己実現を重視するライフスタイルを区別する。都市生活者には、基本的に多様な付加的な空間が必要であり、ライフスタイル別には、前者にはホテルサービスなどを行う住宅計画、後者にはアメニティー（非住居施設）のサービスを行う住宅計画が必要であるとされた。また、筆者も、同時期に都市型共同住宅の研究<sup>37)</sup>によって、都市居住者のライフスタイルを典型的に提示し、都市型住宅の計画では、ライフスタイルへ

の対応を精細に行う必要性を論じた。これらは、必ずしも即座に実現されなかったが、大川端計画をはじめとして、その後の都心型超高層住宅計画の基本理念となったし、集合住宅計画にライフスタイル把握が必要であるという認識をもたらした。

### 2.3.1 ライフスタイルのトレンド

ライフスタイルの動向は、住宅計画によって顕在化する。その好例は、ペット・マンションである。ペットと室内同居するペット愛好者のライフスタイルに対応したもので、ペット愛好というライフスタイルを顕在化させ、市民権を与えたのである。単身者対応のワンルーム・マンションもそうであり、地域コミュニティーと無縁であることから、社会的には否定的にみられているライフスタイルを顕在化させた。

第一の大きな動向は、社会の情報化や24時間化など、仕事と住生活が緊密に関連するライフスタイルや、育児支援によって生活を合理化するライフスタイルなどの顕在化である。

次に、近年、既にアメリカなどで新しい居住形態として知られていた、ミングル（mingle<sup>※71</sup>）の普及が伝えられている。こうした単身者の新しいライフスタイルは、今後も芽生えていく可能性があり、端的に言えば、コーポラティブ住宅のライフスタイルが予想できる。

さらに、住宅都市整備公団に始まった個性化対応の集合住宅づくりは、今、民間の集合住宅供給において、イージーオーダー型マンションというひとつの定番として展開している。イージーオーダー型や、コーポラティブ集合住宅の計画や定期借地権方式の集合住宅など、新しい方式の普及がみられ、ライフスタイルの実現に対応する方法として定着していきつつある。

### 2.3.2 今後期待されるライフスタイル

これまでのライフスタイルは、居住者の私的な生活の充実という点からとらえられており、個人の生活が充実することが重要であり、その充足が他の個人の生活と競合する、あるいは妨害するような志向性を持つものも肯定されてきた。例えば、都心生活と太陽と緑の共存を欲張りに求めるようなライフスタイルでは、狭隘で限られた都市内で日照を享受することになり、その個人のライフスタイルと言うだけで許容されるのであろうか。

#### ・地域関係のライフスタイル

新しく期待されるライフスタイルでは、近隣関係やネットワーク居住のような、地域社会の形成との関係で存在する類型を把握し、居住者の要望にあった集合住宅の住棟や住宅地計画を推進する必要がある。例えば、近隣交流を好むタイプとか、顕在化していないが少なからず存在しており増加していると言われる、親・子・孫の

血縁者によるネットワーク居住のタイプなど、さまざまなライフスタイルを発見的にとらえて、住宅地形成につながるような作業である。都市型集合住宅計画では、他の集合住宅づくりと同様であろうが、居住者の個別の住戸に対する要望に応えるだけでなく、近隣社会を含むライフエリアの中での居住の要望を見いだして、対応していく必要がある。

#### ・生活コストの低減を図るライフスタイル

都市型集合住宅は、その住宅価額の低減が図られ、一定以上の居住性が確保されれば、需要が喚起されるはずであるが、その際居住の生活コストを、総合的に低減する工夫があれば、より需要者の動機付けとなる。総合的な生活コストは、いわゆる一般的な衣食のコスト、通勤コスト、さらに住のコストなどが挙げられるが、都市居住のライフスタイルとしては、まず住のコストの低減が課題となる。もちろん通勤などの交通のコストは、おそらく基本的に郊外居住よりも下がり他の費用への余裕となる。住のコストは、住宅計画に直接関連しており、都市型集合住宅の計画課題となる。

## 3. 建築計画の理念と課題

今後の都市型住宅・住宅地の計画においては、既に歴史的な考察で明らかにしたように、住まいづくりの体制性によって、建築技術者は、その造る立場に埋没し、所与の計画条件の範囲内に、問題の解決範囲を絞るという無意識の原罪を犯す恐れがある。例えば、「淳君」事件の背景となった住宅地は、近過去の典型的な巨大住宅地で計画論としては普通であった。しかし、その計画者は子どもの生育環境として大きな欠点があったと、予想していただろうか。同様な事例には、道路斜線による不自然な斜めの外観、本来飾られ相互にインターフェースを持つべき建築の相隣関係の、不自然に顔を背けあう他人のような雰囲気の間隙、こうした現象は、現行の法規制の中の計画論としては普通である。しかし、新しい価値観や問題意識の中では、忌むべきものになると予想され、今後の都市型の住まいづくりの中で、改良と新しい提案の対象になるものである。計画技術の課題として、無意識の原罪を据え、計画・設計の技術者が、固定化した対応でなく、未来を見つめ切磋琢磨することが重要である。

さて、都市の課題は、必ずしも純技術的な要因でなく分りにくい側面が多いが、ここでその問題を解題する。

### 3.1 課題群

#### 3.1.1 都市のダイナミズム

建築計画という個別的即地的な現象対応技術と、論理推論技術の二面性の後者の推論から言うと、都市型住宅が前提とする「都市性」は、動的な発展性（ダイナミズム）であり、固定に向かわない性質であった。住宅を基

盤とする生物としての人間の生息には、居住空間（ライフエリア）が必要であり、建築計画の現象対応技術として、その構築が責任として浮かび上がってくる。つまり、展開して止まない都市活動と、安定的な都市居住地の共存を計画することが重要になる。都市性を定義した時、推論から浮かび上がった課題「ダイナミズム」と建築の物的な存在との間に、大きな時間差が存在する。この点についても、共存と調和が課題となる。都市のダイナミズムは、都市全体の空間構成、都市規模の対象から住宅にかかわる住宅地の空間構成、住宅街区、そして住戸のそれぞれのあり方に対応していて、住宅の計画論の前提となると考えるべきである。そうすると、結論的に言えば、都市一般と住宅一般の関係が分離していることはあり得ず、住宅も都市のダイナミズムの中でとらえることになる。そうすると、都市のハウジングは、ダイナミズムの中で消滅したり用途変更がされるなどの運命を、決定的な計画論で計画しきめることは意味のないことになる。

### 3.1.2 居住地の安全性

都市のダイナミズムには、日々のサイクルの動的な活動も含まれる。そうした日常的なダイナミズムは、短サイクルであり、都市居住者の日常生活にかかわってくる。特に、安全や休息の空間であるライフエリアにとって、ダイナミズムが魅力でありながら反生活的なものとなる。ここからは、欧米に倣うわけではないが、都市一般を外側として、居住地は防御的な内部として計画する、都市にありながらそれに対立する内部を持つ空間構成が導き出されてくる。これは、欧米が煉瓦や石という建築材料によって、ストック型のハウジングを管理してきた歴史からであろうか、バロック型の閉鎖型住宅街区を踏襲している点が参考になる。もちろん、日本には、古くから京都などの現存するロージの路地状空地のある住宅街区もあり、それらを配慮して、今後、都市の居住地の安全を図る集合形式を模索していかなければならない。

### 3.1.3 住宅街区という単位

さて、住宅づくりという一建設事業の部分性と、その集積である相隣環境、さらに住宅街区、その集積としての都市住宅地という、全体への段階性から起こる課題については、建築計画の二面性から言うとうどうだろうか。建築という部分にかかわる個の意志は、この段階性になんらかの関係を持っている。しかし、個と全体の間には、同一の目標設定はあり得ない。その関連は、競合的であり、全体の予定調和はあり得ない。建築計画は、個の事業に直接かかわるが、全体の構成には間接的でしかかわからない。そこで、全体と調和するような建築計画を講ずるためには、推論的な計画において、規範的な空間論が要請されることになる。要するに、建築計画からみた

理念としての都市住宅地のあり方を提起する必要があるが出てくる。こうした個と全体の両側面において、良心的な計画論はありうるか。ここにも共存と調和の課題がある。具体的には、全体という枠組み、例えば平行配置・均質繰り返しの空間などの、郊外型の住宅地の規範に替るような都市型住宅地の空間規範が課題である。ここからは、またも欧米に倣うわけではないが、都市全体を、住宅街区のアーバン・ハウジングユニット（都市型住宅地単位）の構成体とする発想が出てくる。しかし、都市があくまでもダイナミックに発展していくもので、居住者にその魅力を振りまくものならば、エントロピーが拡散し均質化していくことは好ましくない。そうすると、希望として、個別性を確保する単位が課題となる。

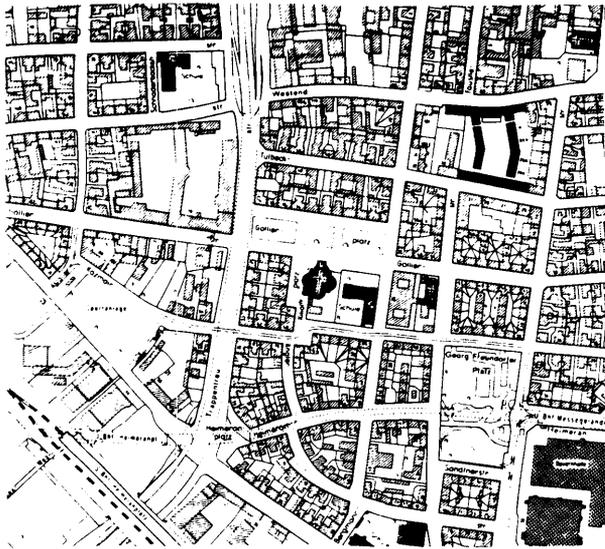
### 3.1.4 内部変化を許容する集合形式

単位性の課題は、都市が類としての人間によって住まわれるという意味で、基本的に各部が類似性、すなわち単位性を持つと考えられる。人は同種の住戸に居住するというので、既に単位に居住している。さらにその上位の都市型住宅地の単位性は、住宅街区が同種の単位で形成されるということである。すなわち、住宅街区が同種の住棟、さらに同種の住戸で形成されるという意味の単位性である。

ゆっくりとした都市の進展の時代には、建築の用途可変のような性能は、仮に必要性があったとしても、ゆっくりと模様替えしていくことが可能であり、確かに不確実性だがローテクの対応で合理的であった。しかし、耐久性が上がり、用途可変の頻度・不確実性も上がり、進展が激しい現代の都市では、建築は不確実な用途可変に耐える性能が期待される。その上で、都市の住宅地の単位をとらえるとなると、単位の互換性も問題となる。建築計画において、詳細な部分まで合理的に決定できることは期待すべきでない。確かに従来と同様に、住居系の一住戸程度の規模の単位で互換できることにしていけば、利用主体の多さから言って妥当である。さらに、住棟レベルになると、そこが居住者のライフエリアになるから、居住者の社会的な単位に対応する住戸数を内蔵する適正サイズの住棟が推奨されることになる。しかし、これは十分に研究されていないので、ひとつの集合形式は、住棟レベルで建替などの交換ができ、その内部の住戸の模様替えなどの内部変化が許容されなければならない。このような形式としては、イギリスにおけるパーティ・ウォールの連続建方式や、類似する欧米方式の連続建の街区建築の形式が想定される。いわゆる、インフィル住棟による住宅街区の集合形式である（図3-1）。

### 3.1.5 住宅群の反均質化への対応

単位から成り立ち住宅街区に構成される住宅地が、単



配置図

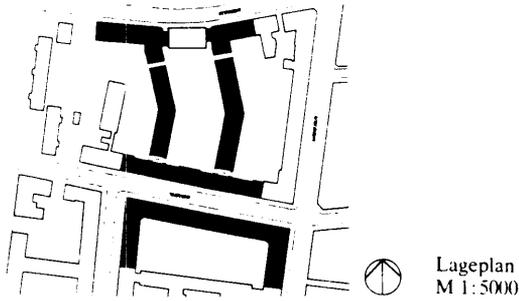


図3-1 インフィル型住棟と住宅街区

(ミュンヘンの街区でのインフィル住棟を入れ替えた事例)

位の生産の合理性を単純に追求すると、同質化・均質化する可能性がある。特に、居住者主体の個別要求への対応のみ考える集合住宅計画論からは、類的な人間の特徴とそれが抱く欲求の類似性から、均質化するしかない。しかし、均質化は、住宅の立地する場所の自然的・歴史的個性から、また計画・設計条件の個性から、均質化に向かわないエネルギーも合わせ持っている。特に、場所性の内、都市全域の中で占める立地の個性は、重要な反均質化への手がかりである。また、類的な居住者であるが、その個性は存在しており、その表現を可能にする仕掛けが、計画的に必要である。

このような戦略が成り立ち、個性・アイデンティティが獲得された住宅地では、居住者のライフエリアは個性を持ち、その誇りとなりまた魅力となる。そうして、他の住宅地に対する競争力を獲得し、その環境を維持する居住者の参加意欲と費用負担がスムーズに行われ、また街区の豊かさが豊かな経済力の居住者を誘導すると言われる。ここに、村落的なコミュニティーではない、住宅街区を生活の場とする都市コミュニティーが生み出されると考えることもできる。これらは、最近、ライフエリアのサステナビリティ（ライフエリアの経営性）

と言われ、期待される住宅地の特徴ということが出来る。

### 3.1.6 住宅地の経営性

この問題は、多様な課題を含んでおり、まず住宅地開発の経済的な可能性から、ハードとしての建築計画を維持する居住コストの経済性、さらに陳腐化した後の更新費用の経済性までである。国家経済のリストラ期であるので、こうした「経済」問題は、重大視されるわけである。特に、公共住宅供給の施策において、これまでのストックの維持の経済性から、今後の新規供給の経済性まで、問題が顕在化してきており、今後の建築計画の縮小に至るプログラムになってきている。この事情は、他の集合住宅の計画にも、大枠として影響を与えている。住宅地の経済的な自立性は、巨大な人工的環境の建設費・維持費・更新費等の省コスト計画であり、さらに、費用を積極的に稼ぎ出していく建築を、総合的に事業計画としてとらえることであろう。建築の経営的な側面にかかわる建築計画であるが、単純な省コスト計画以上に、ビジネスを持つ住宅地の計画—例えば、複合化による事業収入を持つ空間の内蔵など—が要請されると言うことであろうか(図3-2)。

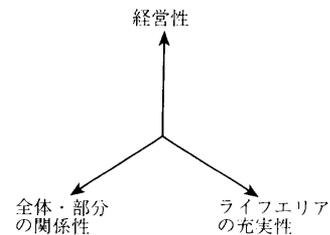


図3-2 都市型集合住宅の評価軸

(ライフエリア・部分全体・経営性)

### 3.2 都市型住宅地の現実的空間像

わが国の都市の既成市街地は、大雑把に言えば、都市基盤が未整備で土地利用が非効率的であり、都市全体としても都市機能の非効率性に寄与していると言われている。また、このために居住環境として安全でないし、さらに生活利便施設も不十分である。都市居住者、および潜在的なその需要者の居住環境評価は最低である。今後の都市更新において、現行の建築都市法の規制する方向性や都市再開発にかかわる事業制度の支援する方向性を達観してみる。その場合、予想される都市空間像は、現在の実態の延長線上にあり、既成市街地の未整備性・非効率性や、危険性・不便性などの低い居住水準を示す特徴は、十分に解決されていくとは言えないと考えられる。

建築都市法の改革の必要性などとともに、岩田・小林他(1992)<sup>88)</sup>ら多くの識者に共通する指摘事項の中に、わが国の市街地環境における適切な「市街地空間像」、あるいは住宅市街地における「居住地空間像」—本論で言う市街地像のこと—の不在がある。

### 3.2.1 既成市街地の更新の課題

市街地空間像、あるいは居住地空間像（市街地像）ということは、要するに既成市街地の空間像である。これは、市街地の更新の目標となるイメージであり、郊外のニュータウンで太陽と緑とオープンスペースの居住地を、計画者の裁量で計画できるものとは異なっている。まず、既成市街地の再開発では、高見沢実他（1993）<sup>89</sup>によれば、現行の再開発諸制度の内、全面買取方式は適用事例が少なく権利変換方式が多いが、今後、一層住宅供給の実効を上げるためには、対象地の条件に対応した弾力的な方式が期待されるとしている。また、既成市街地の問題地域の整備では、高見澤朗他（1990）<sup>90</sup>によれば、コミュニティ住環境整備事業、および市街地住宅密集地整備事業などの修復型の街づくり事業も、可能なものはできるが根本的な問題解決にならないとしている。さらに、総合的な市街地の目標像を与える地区計画制度では、新しくまとめられた街並み誘導型地区計画制度において、建築物の形態を一体的に誘導し、総合的に対象地区の環境像を措定することで、容積率制限と斜線制限を適用除外することができるようになり、一歩改善が加えられてきた。しかし、地区全体に、総論として合理的・個別的な建築形態の条件付けを行えるようになったにすぎず、目標に至る道筋は、必ずしも補強されていない。市街地更新の民間によるフローでは、非住居系のゾーニングで、高容積のマンションが建設される動向が顕著である。しかしながら、これが将来的に期待される市街地像の形成に寄与しているかどうかとなると、大いに疑問のあるところであり、問題がより大きくなり、むしろ解決が困難になっていると考えられる。

第一に、現行の建築都市法や事業制度だけでは、課題解決には困難が伴うことは明らかで、荻原他（1996）<sup>91</sup>によるように、敷地所有者と居住者の権利を維持しながら、居住の継承を図る協調・共同型の市街地更新と、その整備方法が重要である。第二に、そのような個人の権利を前提にする方式は、市街地整備には敷地・街区の関係者の公共性への寄与が大前提であること、を見落とす恐れがある。個人の権利が保障されるとともに、個人は公共へ貢献しなければならない。そのためには、個人の建築計画行為は、一定の制約を受けるとともに、貢献が共同に行われるならば、それへの報償が期待されて良い。

### 3.2.2 中高層の密実な配置に向かって

ここで、実効性のある建築計画の手がかりになる空間像を探っていくと、次の問題点に辿り着く。先に予想し、また期待を述べた、高度で合理的な土地利用の必然的帰結である、高容積化・高層化の建築計画の方向性に対して、まず、街区レベルで、建築物が単棟でなく分散棟の

形態をとることの非合理性である。街区が複数の敷地により構成されることは普通のことだが、これにひとつずつ単棟の建築物が建ち、その相互間に空隙がとられ（民法234条疆界線近傍の建築、50cmの距離を置くこと）、分散棟となるのである。この境界部分の空地を集約できれば、現行の建蔽率でまとまったオープンスペースとなり、街区の住環境の水準を向上させられるはずである。また、中空型の中庭は、都市内の住環境に、街区の外の喧噪で匿名的な場所とは異なる、コミュニティのための防衛的な領域を形成する。街区がコミュニティの生活防衛の領域となる、というヨーロッパの街の構成原理は、現代の日本では実現されない。人間の居住地は、安全で守られた領域であることは最低限の条件であるはずである。

街区内の複数の敷地をまとめて団地とし、分散型の建築物を一体の建築として建築計画することができれば、先の、無駄な空き地を統合化でき合理的な建築形態を模索できるはずである。ニューヨークやシカゴのように、街区の一体的建築までいかなくとも、街区の一部で団地化が行われる誘導方法がないものだろうか。高度な土地利用には、必然的に都市建築の共同化、住宅では共同住宅、一般建築では複合建築であるが、その誘導は基本的に必要なことである。そういう誘導ができれば、単純なことであるが、市街地は共同建の単棟と、分散棟の中間的な形態の建築による市街地に変貌していくであろう。

しかし、欧米の市街地にみられる、単棟の沿道配置の形態のような都市の建築のイメージは、都市建築の性能について真剣に悩んだ歴史のないわが国では、現にそうであるが、日照条件や高密の圧迫感に対する拒否反応が予想される。日照については、既に筆者服部他（1995）<sup>92</sup>が、都市のアメニティーとの代替関係にあり、トレードオフの関係で捉えるべきことを主張するとともに、現実のフローで、需要者に受け入れられていることを明らかにしている。

### 3.2.3 高容積化の限界

日本の都市、特に東京での高容積化を前提にした空間像は、どのようなものであろうか。確かに、東京の宅地の平均指定容積が245%、実容積100%ということから、高容積化は必然的である。都市の合理的な土地利用では、都市の諸活動、特に、その交通流動の機能性、経済性が課題となる。さらに、都市居住からみた住環境の居住性が課題となる。都市活動から考えると、都市が高密化し、交通のアクセシビリティが向上することは、基本的に良いことである。しかしその結果、生活環境が悪化する恐れがあり、両者のバランスが課題となる。

かつて、ニューヨークでは、建築の単体・集団の計画が合理的に検討されていなかったこともあるが、建蔽率

90%容積率600%という、きわめて居住性の低いスラムの時期があった。このことから、中高層の住宅街区では、すくなくとも容積率600%は限界であるとされ、その後のニューヨークの建築法の改良と建築計画の検討によると、400%が上限となったと言う。実際、服部等<sup>312)</sup>によれば、300%以下で都市居住に対応する住環境の性能が得られることを明らかにしている。

超高層の集合住宅では、その配置計画で建蔽率が抑えられ、隣棟間隔が十分とられれば、視線のプライバシー、日照の確保も考えられる。その意味では、高層化における容積の限界は、建築計画に依存して切りがない。しかし、高層化は、居住環境の巨大化、超高空の居住、さらに、近隣住宅地に大型の日影を落とし、時には局地風や電波障害を起こすなど社会的な課題が大きいと言える。

以上の容積率の限界については、秩序ある建築形態が繰り返されるような住宅街区が具体化すればするほど、効率的に高容積が実現されるわけで、無秩序な現状の都市建築のまま高容積化することは、大きな問題であることを認識する必要がある。また、立体的な用途別容積率制限のような方策によれば、居住性を立体的に制御できるわけで、より高容積化できる可能性が発生する。しかし、高空を住居系の用途とするような発想の場合、高空の交通機能を確保する方策とか維持管理の方策など、公共の責任が増え経済的な負担が問題となりそうで、にわ

かに賛成できない。

### 3.2.4 ダブルローディッド住棟と屋上空地の空間構成

最後に、高容積の更新を前提にすると、現行の建築の形態では、十分に高容積化できないだけでなく、直接的に圧迫感の増加や環境条件の悪化をもたらすことが考えられる。これを避ける建築形態の必要な変化は、ひとつは省エネルギー、環境共生のような性能の建築である以前に、空間を有効に使う建築でなくてはならない。まず、高容積化では、建築のボリュームが増加するので、高層化でなければ建蔽率を増加させる。一般の市街地の個別更新を含む更新では、超高層化などの方法はとらず、中高層レベルの建築計画となる(図3-3)。その場合、まず住棟の建築計画を、アメリカ型ダブルローディッド(double-loaded)の空間構成、あるいはそのタイプに変化させていく必要があろう(図3-4)。また、外部空間の減少という問題が起こるであろう。そこで、屋上は雨露を遮断する機能だけでなく、屋上空地化のような建築計画が必然的に要請されるであろう。また、不足する外部空間を内部の共用空間で補うような、共用空間を豊富化する建築計画も必要となろう。

以上は、一般市街地の更新を前提にした建築計画と、その意味での市街地像をブレイクスルーした。ここにある市街地像は、建築家的、あるいはアーバンデザイン的なイメージからすると、現実的すぎて美的なものでもないかもしれないが、中層で高容積型の市街地は、屋上空地のある大ボリュームの少数の住棟で集約した、地表空地を確保して計画される街区であるということである(写真3-1)。

これは、団地として共同化によるものと、個別建替に



図3-3 個別建替による住宅街区  
(密集街区の更新シミュレーション<sup>311)</sup>)

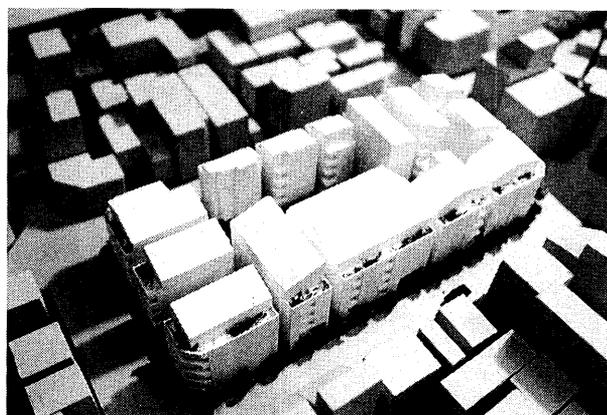


写真3-1 一般住宅街区の更新のイメージ  
(中高層住棟と屋上空地<sup>312)</sup>)

よるものを混在させて成立するというのである。これ以外の、新規開発や大規模な土地利用変換による開発の場合の市街地像は、郊外のニュータウンに類似して、計画者の裁量によることができるので、おそらく、現在既

	建ぺい率60%	建ぺい率70%
3階	容積率180%	容積率210%
4階	容積率240%	容積率280%
5階	容積率300%	容積率350%

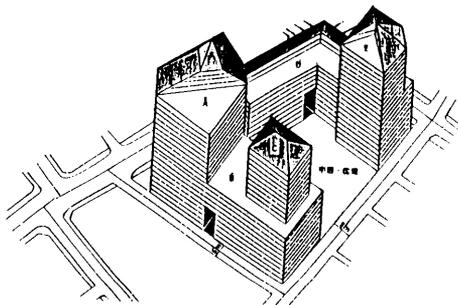


図3-4 ダブルロードの住棟と住宅街区  
(住宅街区想定容積率1000パーセントの比較  
シングル、ダブルおよびケーススタディー例<sup>8)12)</sup>)



図3-5 都心再開発事例(六本木)  
(超高層と中高層集合住宅のミックス)

に進行中の事例(図3-5)にみられるように、超高層集合住宅の群配置と中高層住宅のミックス配置になるであろう。しかし、歴史的な考察で述べたように、既にコルビュジェ的な住宅地空間の価値は認められなくなり、新規開発でも、工夫ある市街地像となることを期待したい。

## 4. 結び

### 4.1 建築計画の実態と課題

#### 4.1.1 実態

事業者から建設業への発注によって計画設計が始まっている都市型集合住宅について、建設業の訪問調査を行った。現在の集合住宅計画の計画論(考え方、その技術)について、ルポの結果を交えて報告する。まず、郊外立地、および都市内立地-東京の都心から15km圏程度に分けると、郊外は高容積化せざるを得ないとともに、その意味付けに困難があるということである。都市内は都心の単体マンションも多いが、多くは超高層型の集合住宅計画となっており、発注者の超高層への期待は高く、マーケットの縮小に対応し、市場での魅力付けのために、新しい付加価値を付与することが課題となっているという感じであった。なお、単体マンションの計画には、特段の計画論的な変化はないが、ここでも複合化が前提で、事業収支の向上が課題となっている。

#### ・超高層集合住宅・住宅地の計画

都心部の再開発による大規模な再開発、新規建設の幕張ベイタウン住宅地、さらにコンペで、超高層・超高容積の開発方針が定まった芝浦アイランド計画(図4-1)などが進行中で、いずれも複数の超高層集合住宅の建設計画となっている。特に、UGによる芝浦アイランド計画<sup>8)13)</sup>は、従来にない超高層・超高容積の計画で世間をにぎわしたが、現実的な諸条件の中で検討中である。高さが限定されたということであるが、容積の前提は変えずに、高容積化による住宅価額の低減という課題を検討している。ここでは、超高容積の住棟形態について、どのような解答が出てくるか関心の高いところである。また、構造技術の展開がめざましく、フレーム構造(図4-2)、免震から制震技術への進展がみられる。

入居者・購入者を公募した超高層住宅に、住都公団の台場や天王洲(図4-3)、民間のエルザタワー(図4-4)や大川端などの計画があるが、従来にない、中空に共用施設を内蔵するものが提案され、大規模な居住空間を居住者のライフエリアとする計画の意図がみられる。ライフエリアとしての居住性をいかに確保するかは、おおよそ数百戸の住戸という大規模な人口が、新たに集合居住を始めるわけで必須の課題である。そのことは、超高層住宅の大規模で超高空の住まいを内蔵するという、人間の居住経験としては、前例の少ないことに対する手当として大いに評価できる。

また、超高層集合住宅が、都心や臨海部以外に、都内の既存市街地部で計画され始めている。このような計画は、工場の跡地利用によるものであるが、民間事業として縮小しているマーケットに、高容積化によって収益性を挙げつつ、販売価額を相対的に低減できる戦略で計画

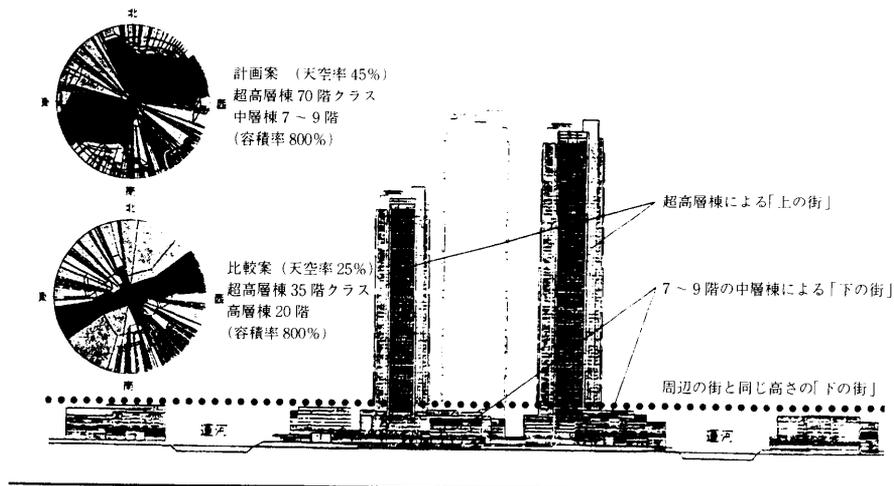


図 4-1 芝浦アイランド・コンペ (容積率 800 パーセントの目標)

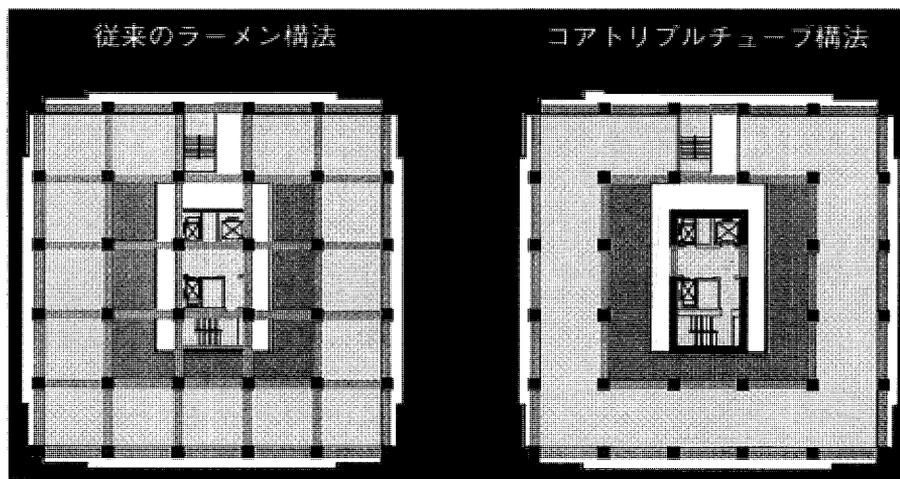


図 4-2 トリプル・チューブ構造 (住戸設計の自由化, 配管・設備リフォームの合理化)

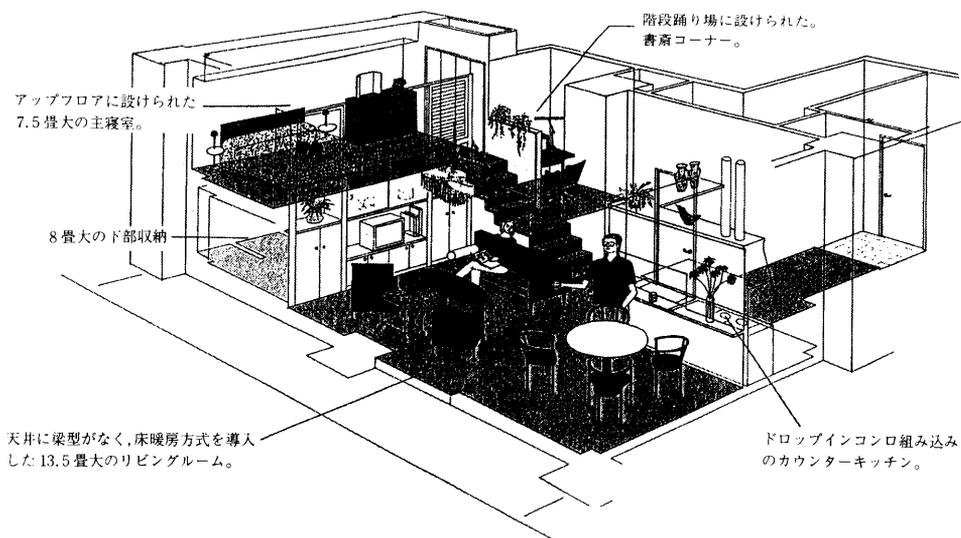


図 4-3 天王洲 1.5 層高階高住宅 (低層階, 屋上階などに設置, 分譲, 住都公団)

されていると考えられる。どちらかと言えば、従来、中高層の計画が行われてきた地域で超高層住宅を計画することは、超高層の市場における競争力が期待されているからである。また、特定街区あるいは総合設計制度によって超高層化できれば、一般の日影規制による建築計画の制約を突破でき、加算された法定容積を消化して事業を行うこともメリットとしてとらえられている。さらに、共用部分の容積への未算定についても、超高層化によって、さらに事業床を増加させる方向で利用できることも契機となっている。こうした傾向は、当然比較的大規模な用地の計画であり、その住環境は確保されていると考えて良い。

#### ・地域更新における中層集合住宅の計画

地域更新の典型的な計画である都営新宿百人町団地一帯の都心再開発は、着々と再開発が進み、新しい中高層集合住宅が建ち上がっている。また連動して、団地周辺の公共施設の更新や移転が計画されている。また、木造密集市街地の整備事業も行われており、都による買い上げが進められ、大規模な居住の更新が進められている。このような計画では、従来にまして高度な土地利用が推進され、当然高容積化・高層化が進んでいる。また、街

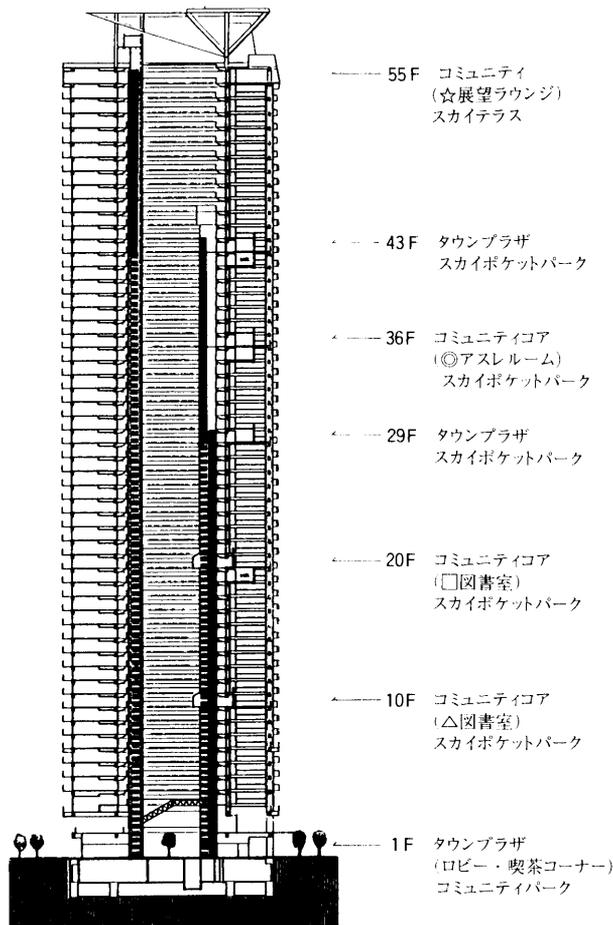


図4-4 エルザタワー (川口)  
(中間階に特徴のある共用施設を設置、分譲、民間)

区の整備とともに、概ね沿道配置の集合形式が採用され、都市型住宅地として防御的な内部に中庭などを内蔵する形式となっている。しかしながら、既存のインフラや収容戸数の計画条件から、理想的な計画が十分に実現されているとは言えない。昨今話題を呼んだ幕張のパーティオス住宅のような中庭型住宅地は、理想的であるが現実的な条件には弾力性がないということであろうか。また、幕張における南面志向への疑問の投げかけについても、都市型住宅では不要とする実態はみられず、むしろ冷えたマーケットでは南面住戸が競争力が高いと言うことで、付加価値として考えられている節がある。

#### ・個別単棟型中層集合住宅の計画

都心の各所で、単体の集合住宅計画が進行しており、依然として都心マンションの市場競争力が衰えていないことを示している。先に指摘したように、連続化しない日本のマンションでは、空間利用の点からも相隣関係の上でも問題がある。計画事例において、相隣関係を隣地の別の事業者と協力することの意義(図4-5)を痛感する声があったが、実態としては複数の事業者が協力するというのではなく、他人同志がそっぽを向きあうのが実態である。

#### 4.1.2 理念との距離

まず、最近のもっとも注目をあびた予言的予告的な計画論としては、箕原らの街区更新型の中高層住宅計画論と、UGの超高層高容積型の計画論(図4-1<sup>13)</sup>)がある。これらは、先に述べたように、超高層集合住宅の現実性が評価され、中高層住宅計画が評価されていないという結果となった。こうした事態を、いかに考えたら良いであろうか。

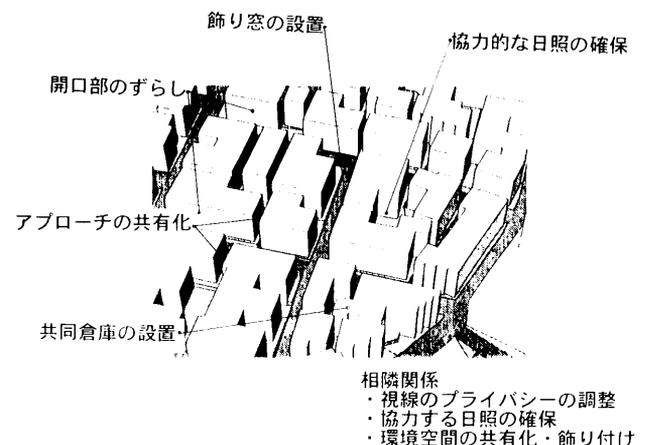


図4-5 単棟型マンションの相隣関係  
(同一街区内の隣接2棟の相隣関係、協力的な建築計画で改良できる)



## 4.2 今後の心配

### 予言（その1）ートランジション

これからの時代の都市型住宅・住宅地は、これまでの時代と同様に、「熱い都市」の可変性・過渡性の中で不安定な存在であろうし、その居住者の相互融和についても、強固な共同性を確保しようという期待とは別の現実的な力によって、不安定で一時的なものとなるであろう。

しかし、都市型住宅・住宅地の居住環境の確保とその居住者の共同意識の醸成への期待は、人間感情として自然なものであり、大きな都市型住宅・住宅地形成の目標としての価値は失われるものではない。

その意味で、都市型住宅・住宅地形成のマスタープランを描くことは、絶対的に必要である。しかし、「熱い都市」の基本的な性格として、固定的な環境構成は都市そのものと対立していき、例えば、都市居住の基本的な魅力を喪失することにつながることに注意しなくてはならない。同様に、都市型住宅・住宅地づくりへの市民の主体的な参加が必要であるという主張も、ひとつの十分実現されていない目標として価値があろう。しかしながら、市民が都市型住宅・住宅地づくりに本質的な力を持つとすとした営為は、都市そのもののエネルギーと対立し大いなる消耗となる点や、善意の市民という矛盾に満ちた存在にも注意していかなければならない。

### 予言（その2）ー超高層の未来

計画的なハウジング供給によって、歴史的に不幸に構成されてしまった都市型住宅・住宅地の実態を制御する期待の中で、特に東京臨海部での超高層住宅供給の計画が構想されている。

このような構想は、先に述べたように、現在の住宅に関する課題を外科手術的に改良する可能性を秘めている。もちろん、大量の都心住宅の供給が可能であればである。すなわち、20世紀末の現在の都市型住宅・住宅地の課題として、持家志向の継続によって居住地の遠郊化が進行している。そのために、一部の専門家によれば、交通インフラへの需要が増加しており、インフラ整備が急務であるとともに、その費用負担を受益者に分担させる方向で改革が進められるべきとしている。このような方向も一案であろうが、今後新規住宅需要の減少が予想されており、平面的に拡大した居住地を支援するような都市政策では、ストック住宅の空家化が進行し、住宅地の放棄さえも予想される。とすると、より都心居住を推進し、都市居住の範囲を限定する施策が期待される。そのような政策の実現化を、都心部での超高層住宅の構想は誘導すると考えられる。

また、超高層集合住宅は、その収容力の魅力、超高層居住の魅力、多様な側面の魅力を持っている。その一方で、集合住宅という多数の居住者の共同の住まいづくり

は、常に社会的な営為であり、特に長年月の居住期間内に起こる維持管理・建替などの課題は、そうした社会的作業でなくては対応できないであろう。当然、建設技術としても緊急に開発が進められなければならない。大規模で高容積型の人工環境の典型である超高層集合住宅は、その居住者自身で維持可能な範囲を超える経済的・技術的課題を抱えた住宅であることを、肝に銘じておくべきである。その意味では、超高層集合住宅は、できうれば公共の責任の及ぶ形態が良く、分譲住宅化することに大いに危険を感じる。

### 予言（その3）ーコミュニティ

最初の章で断ったように、筆者は都市のコミュニティという概念は、幻想的なものとしかとらえられない。しかし、過去とは異なるが、あるいは生産の共同性がある状況ではないが、人々は都市居住を進めるに際して、抽象的な意味で相互扶助や共同しているわけで、居住の友好性を期待している。その内容は、都市全体には相互に友好にといった程度に概念的に、近隣社会では必要に応じて交流し友好でありたいと感じていると推理する。そのような期待の中では、建築計画が、その友好性を支援する形式でなければならない。例えば子育てのライフサイクルの家族達にとっては、十分なオープンスペースによってそれを支援するような計画がないと、高密度利用が対立しトラブルとなってしまう。つまり、トラブルのない集合形式が課題となる。この点では、ヨーロッパの形式的な中庭街区が、教育施設や高齢者施設、生活利便施設を内蔵し、中庭を構成している特徴が評価できる。誰ひとり子どもの姿のない中庭であるが、都市のダイナミズムの中で、生活の必要性を保証する形として贅沢になっていると言える。

都市居住のコミュニティ再編を期待する向きもあるが、私は建築計画の力を、トラブルを少なくする基本的なものではないし、居住者の近隣関係も必要に応じた交流しか行わないものだと思う。

## 4.3 おわりに

まだ存在しない建築を構想することは、その建築の技術的な課題を克服して建設されるわけだが、その後、生起するすべての未来の現象を見通すような計画は不可能である。もちろん原始的な意味において、造り手自身が造る過程で反省に苛まされると言う矛盾は、バレリー的な<sup>34)</sup> 既知のものであるが、造ることの直接性は、それ以上の総合性は存在しないという点に救いがある。いずれにしても、都市のハウジングを構想し、その実現を図る仕事には、建築計画の古くからの基本的な戒めであるわけであるが、基本的に構想の「総合性」が課題となる。

今後の研究課題として、建築計画という一見単体の計

画分野であるが、その原理である合理性・合目的性からみると、都市全体の空間構造が計画的に合理性を備えていて欲しいと考えるが、経済的な床ニードにより形成されていく空間構造との間をどのように結ぶのであろうか。また、現在建築都市法が規制誘導しようとする空間構造と、経済的な空間構造の間にも、規範的な解釈を成り立たせる理論がない。もっと考えてみたい。

#### <参考文献>

- 1) I. カルビーノ：見えない都市 (Le CITTA INVISIBLE)  
1972 (1977 米川良夫訳), 河出書房新社
- 2) 若林幹夫：熱い都市冷たい都市, 弘文堂, 1993
- 3) Jorg Kirschenman : Residential Districts, 1985
- 4) Marie- Jeanne Dumont : LOGEMENT SOCIAL A PARIS  
1850 ~ 1930, 1991
- 2) 若林幹夫：熱い都市冷たい都市, 弘文堂, 1993
- 5) 三宅 醇：日本住宅事情史—住宅需給構造と住宅の型盛衰史  
(巽和夫編, 現代社会とハウジング), 彰国社, 1993
- 6) 鮑戸 弘：新しい消費者のパラダイム, 中央経済社, 1989
- 7) 日本住宅総合センター：都心型共同住宅のニーズに関する研究, 1986
- 8) 岩田規久男, 小林重敬, 福井秀夫, 都市と土地の理論, ぎょうせい, 1992
- 9) 高見沢 実他, 市街地再開発事業による住宅供給方策,  
日本住宅総合センター 1993
- 10) 高見澤邦郎他, 修復型まちづくり事業の実態に関する研究,  
第一住宅建設協会, 1990
- 11) 養原 敬他, 市街地環境整備の相応しい都市計画・建築制度  
のあり方, (その1, 2), 森記念財団, 1996
- 12) 服部 岑生他, 都市型集合住宅の屋内外空間の快適性の評価・  
計画手法に関する研究 (その1からその4), ハウジングア  
ンドコミュニティー財団, 1993 ~ 1996
- 13) 東京都：都心居住推進のためのアイデアコンペ, 1997
- 14) P. バレリー：レオナルド・ダ・ヴィンチの方法—序説, 1894  
(渡辺広士訳, 審美社, 1972)