

## 歴史的資源をもつ既成市街地の物的・非物的整備に関する研究

—バンコク・東京の事例比較研究による—

主査 野澤 康\*<sup>1</sup>

委員 鈴木 伸治\*<sup>2</sup>, 辻本 浩一郎\*<sup>3</sup>, 坂下 修一郎\*<sup>4</sup>, ヨンガタニット・ピモンサティアン\*<sup>5</sup>, パリヤ・チュカエウ\*<sup>6</sup>, クリヤンサック・ティラウパース\*<sup>6</sup>

本研究は、歴史的資源を有する大都市既成市街地において、その資源を活かしながら現代的な生活に適応させていく整備手法のあり方を考察したものである。事例は、バンコクと東京の既成市街地の中から、一団の集合住宅地を両都市から（鉄道職員住宅地、同潤会アパート）、さらに東京からは個別更新に依拠しながら独特の雰囲気を残す地区（台東区谷中地区）を対象として選定した。対象地区の調査・分析から市街地の物的な状況（建築物、居住環境、インフラストラクチャー等）と非物的な状況（生活水準、コミュニティの親密度等）を把握し、その結果から地区の物的・非物的状況のバランスをとって評価し、地区整備を進めるための考え方を提起した。

キーワード：1) 物的・非物的 2) 鉄道職員住宅地区 3) タイ国有鉄道 4) 同潤会アパート  
5) 谷中地区 6) 老朽住宅 7) 居住環境 8) 再開発 9) 保全 10) 歴史的資源

### A STUDY ON PHYSICAL AND NON-PHYSICAL IMPROVEMENT IN BUILT-UP AREA WHICH HAS HISTORICAL RESOURCES —BY COMPARING THE CASES IN TOKYO WITH IN BANGKOK—

Ch. Yasushi Nozawa

mem. Nobuharu Suzuki, Koichiro Tsujimoto, Syuichiro Sakashita, Yongtanit Pimonsathean, Parinya Chukaew and Kriangsak Tirawipais

This is a study on how to improve the built-up areas in metropolitan regions using their historical resources. We selected two metropolises, Bangkok and Tokyo, and picked up as study areas the housing developments in both (Railway Housings, Doujunkai Apartments) and the area in Tokyo, which has characteristic atmosphere, based on individual replacements (Yanaka area, Taito-ku). We surveyed and analyzed both physical condition (buildings, residential environments, infrastructure, etc.) and non-physical condition (living standard, closeness of people, etc.) of each case. As the result, we proposed how to evaluate and improve areas balancing physical factors with non-physical ones.

#### 1. はじめに

##### 1.1 研究の背景と目的

わが国では、高度成長期、バブル経済期など、古いものは壊して新しいものへ更新することが、その古さの価値を評価されることなく行われた時代があった。そうした時代を経た反省から、歴史的資源<sup>注1)</sup>に対する認識が改まり、開発の考え方も変化してきている。一方でタイのような発展・成長の途上段階にある国では、かつての日本のように貴重な歴史的資源が開発の波に流されてしまう可能性が今後も高いと言える。

そこで本研究では、バンコクと東京というアジアの2つの大都市を対象として、特に都心部で古くから市街化した地区の歴史的資源を活かしながら、現代の生活にも適合する地区に改善していくためにはどうすべきかを物的・非物的という2つの側面から考察し、その結果から

保存・保全と開発とのバランスをどのように取っていくべきかを整理・検討することを主たる目的としている。

本研究で言う物的側面、物的整備とは、通常いわゆる都市計画の範疇にある項目である。例えば、道路、上下水道などのインフラストラクチャーの整備、建築物の建替え、空地の確保・整備などである。一方の非物的側面、非物的整備とは、地区での生活それ自体の整備である。具体的には、生活の継続性、住民の経済状況、生活水準、様々な単位のコミュニティの維持、宗教などの習慣などであり、工学の分野というよりは社会学、経済学などの色彩が強いものである。

わが国での既往研究<sup>注2)</sup>では、主として物的条件に関するもの、住民参加などの合意形成の手法論（非物的側面）や制度論など個別の研究が多くあるが、物的・非物的という両側面からバランス良く検討を行い、ひとつの

\*<sup>1</sup> 工学院大学 助教授

\*<sup>2</sup> 関東学院大学 講師

\*<sup>3</sup> 工学院大学大学院 修士課程（当時）

\*<sup>4</sup> 工学院大学大学院 修士課程

\*<sup>5</sup> King Mongkut Institute of Tech. Ladkrabang 助教授

\*<sup>6</sup> King Mongkut Institute of Tech. Ladkrabang 修士課程

プロジェクトとして組み立てていくことがむしろ重要であり、本研究ではそこに重点を置いている。

なお、タイ・日本の比較研究としたのは、一つにはわが国の市街地整備についてやや硬直化の感があり、他国での考え方から突破口が見いだされる可能性に期待したこと、タイでは急速な都市化による都市問題が噴出しておりわが国での経験が役立つと考えられること、の2つの理由によるものである。ただし、両国には歴史的な背景や社会経済的な状況にかなりの差異があり、住宅に関する問題を議論するときには、相方を理解しておかなければならない。本研究では重要な背景については論述するが、一般的な事項については紙幅の制約もあり省略するので予めご了承ください。

## 1.2 研究の方法

市街地には異なる様々な条件があり、それらを網羅するだけの事例研究をすることは到底不可能である。そこで本研究では、市街地の状況、そこに住む住民の生活の状況に顕著な特徴があるものについてのケーススタディを行い、それらと既往の研究・実践などをもとに考察を行い、結論を導き出している。

ケーススタディの対象として取り上げるのは、バンコクの団地の集合住宅地である Railway Housing Community (以下 RHC と呼ぶ)、日本では、団地の集合住宅地として同潤会アパート、個別更新に依拠している地区として台東区谷中地区である。バンコクの事例については、本研究の中でアンケートを含む詳細な調査を行った。一方の日本の事例については、既往研究の整理を中心として、必要に応じて現地調査及び研究者、実践者に対するヒアリングで補足している。

本論文の次章以下の構成は、以下の通りである。第2章でタイ・バンコクの RHC の概要説明を行い、第3章でタイ・バンコクの RHC、日本の同潤会アパート及び谷中地区の各事例について、物的・非物的両面からの評価を行う。そして第4章で、物的・非物的な評価の方法と、それに対応する市街地整備の方法などについての提案を行う。

## 2. Railway Housing Community

### 2.1 Railway Housing Community の概要

RHC (写真 2-1) は、1896 年にタイで鉄道事業が開始されたとほぼ同時期に開発されたタイ国有鉄道 (The State of Railway Authority in Thailand / 以下 SRT) の職員住宅であり、これらはタイ全土で見られる。現在も残る住宅の多くは、独特なスタイルを持つ木造の住宅であり、このスタイルはタイの熱帯性の気候を考慮して建てられている。

過去 30 年間、バンコクが急速に開発され近代化される

中で、RHC はそのままの形を保ってきたが、最近の開発圧力は、RHC の環境に幾つかの変化が生じさせている。政府主体の巨大プロジェクト (政府の所有地における再開発や輸送システムの開発) は、将来、RHC にとって最も大きな圧力となるだろう。

また、RHC は都市化が急速に進む現在のバンコクにおいて非常に稀である生活様式や建築様式を残しているため、社会経済的な問題、政策方針の影響も考慮しながら「古いけれども価値のある住宅」を今後開発するのか保存するのかといった解決策を導き出すためにとても貴重なケースである。

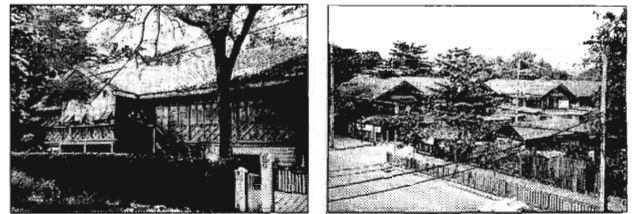


写真 2-1 Railway Housing Community

### 2.2 歴史的背景

RHC はタイの鉄道事業開発の副産物で、この国に出現してから 1 世紀以上経過するものである。

タイにおける鉄道開発の最初の動きは 1855 年に大英帝国のビクトリア女王からラーマ 4 世 (モンクット大王) に寄贈品として贈られた小さな鉄道模型であり、最初の鉄道建設は 1886 年のラーマ 5 世 (チュラロンコン大王) の時代のバンコクから Samut Prakan (サムップラカーン) までの 21km 間である。

Samut Prakan への最初のルートは Danish 社によって造られたが、1890 年に公共労働省の元に鉄道局が設置された後は Campbell 氏に率いられたイギリスの会社が鉄道の建設の責任を持つようになり、駅や整備工場を含む設備を取りまとめるようになった。初期の RHC 住宅 (写真 2-2) はその時期に建てられたと考えられる。国内の大きな駅では住宅群 (RHC) として建設され、鉄道整備員とその家族に供給された。住宅はチーク材や木材が使われている。しかし、職員の階級の違いのために、大きさや住宅形式には様々なものがあり、それらがひとつのコミュニティ内に配置されている。



写真 2-2 初期の RHC 住宅

### 2.3 バンコクにおける RHC の位置付け

低所得者層のための福祉住宅の種類を把握するためには、バンコクの建築の情勢を理解することが重要であり、それは次の2つから説明できる。

(I) 低所得者住宅譲渡体系

(the low-income delivery system)

(II) 公的住宅ストック (the formal housing stock)

譲渡体系に関しては、Shlomo Angel が 1977 年に提案したモデルがある。それは、発展途上国における低所得者住宅譲渡体系の7つの体系である。これら7つの譲渡体系は、

- ①スクワッター住宅 (the squatter housing)
- ②一時的土地保有 (the temporary land tenure)
- ③個人住宅 (the private housing)
- ④従業員住宅 (the employees housing)
- ⑤通勤者住宅 (the commuters housing)
- ⑥公共建造物 (the public construction)
- ⑦公共援助体系 (the public assistance subsystems)

に分けられる。

RHC は従業員住宅 (上記④) の元にある政府職員住宅の実例である。RHC は住宅譲渡体系の一つであり、SRT 従業員、そしてその家族にそこで生活する権利が与えられている。一般的には水道や電気、電話、ゴミ収集等の諸経費は自己負担であるが、家賃を払う必要はないのが特徴である。入居するには幾つかの制限があるが、RHC は低所得者層住宅不足問題を軽減する事ができたと見え

る。

バンコクのスラムやスクワッター地区とを比較すると、RHC は似たような特徴を有している。『スラム』や『スクワッター』とはタイの専門用語では『Chum Chon Aea Aud』=overcrowded community (過密コミュニティ) と置き換えられる。ここで言う過密コミュニティとは、100 m<sup>2</sup>程度異化の小規模敷地が密集している状態を意味している。1996 年の調査<sup>注3)</sup>によれば、バンコクには 843 の過密コミュニティがあり、そこには 207,948 世帯、1,164,509 人が生活している。これはバンコクの人口の約 20% が過密コミュニティに暮らしている事を示している。

ほとんどの過密コミュニティは地区の治安状態の悪さという共通の問題を抱えているが、ここでは劣悪な住宅状況における標準以下のインフラストラクチャー、学校に通えない子供が数多く存在する、あるいはドラッグの巢窟となるといった物理的もしくは社会経済的問題を引き起こしている。

定義上では RHC は過密コミュニティの領域には入らない。しかし、幾つかの問題、特に標準以下のインフラストラクチャーや地区の治安状態の悪さといったものは、似たような状況にあると言える。

なお、1999 年 11 月の調査<sup>注4)</sup>から、バンコクには様々な住宅形式を持つ 4,311 戸 (バンコクでの登録されている住宅の 0.23%)、25 地区の RHC がある。表 2-1 は住宅地の基礎データを示している。

表 2-1 バンコク RHC・25 地区の基礎データ

名 前	住戸数	古い伝統的な住宅の有無	地区内の住宅形式				備考
			Single	Duplex*	Row	Flat**	
1. Wat Duang Khae	80	×				●	高層
2. Chitlada	169	○	●	●	●		
3. Sam Sen	43	×	●		●		
4. Bang Sue	662	○	●	●	●		
5. Koh Moh 9	60	×			●		
6. Koh Moh 11	1,997	○	●		●	●	
7. Lak Si	6	×	●	●	●		
8. Bang Khen	14	×	●		●		
9. Don Muang	10	×			●		
10. Makkasan	624	○	●		●		
11. Mae Nam	100	×			●		
12. Klong Ton	6	×			●		
13. Hua Mak	8	×	●		●		
14. Ban Tab Chang	7	×	●		●		
15. Lad Krabang	1	×	●				
16. Hua Ta Khae	43	×	●			●	New flats***
17. Klong Luang Paeng	1	×	●				
18. Wong Wien Yai		×					住宅無し
19. Ban Talad Phlu	2	×	●				
20. Bangkok Noi	378	○	●		●		
21. Taling Chan	38	×	●		●		Duplex* : 二世帯住宅
22. Bang Son	37	×	●		●		Flat** : アパート形式
23. Bang Bam Rhu	22	×	●		●		New Flat***
24. Ban Chim Plee	1	×	●				: マンション形式
25. Sala Tham Sop	2	×	●				
全住戸数	4,311						

### 3. 物的・非物的側面

#### 3.1 Railway Housing Community

##### 1) RHC の物的側面

バンコク RHC の 25 地区の中で以下の 5 つのコミュニティだけが古い伝統的な木造住宅を持つコミュニティを形成している (図 3-1)。

- チットラダ (Chitlada) コミュニティ
- マッカサン (Makkasan) コミュニティ
- コモンシップエット (Koh Moh No.11) コミュニティ
- バンコクノイ (Bangkok Noi) コミュニティ
- バンスー (Bang Sue) コミュニティ

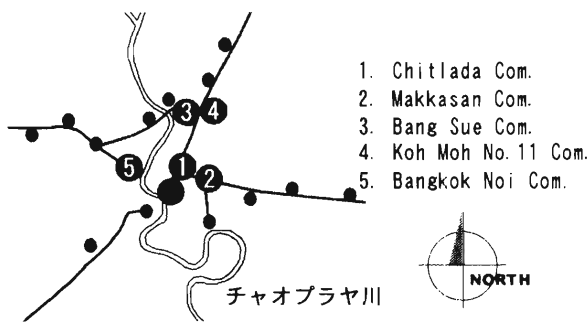


図 3-1 コミュニティ位置図

1999 年 10 月の調査では、バンコクノイ地区の静かな雰囲気は木造住宅が良い状態であったにもかかわらず壊され始めていた。これはシリラジュ病院 (Siriraj Hospital) の拡張工事によるものである。同じ様に、バンスー地区では現在、地下鉄駅建設に伴う再開発プロジェクトが進行中である。近い将来、バンコクノイコミュニティやバンスーコミュニティが政府の再開発の方針によって変わってしまうことがほぼ決定的である。そのため、建築的な特徴や建築環境の調査対象は 3 つしか残されていない。チットラダコミュニティ (図 3-2)、マッカサンコミュニティ (図 3-3)、コモンシップエットコミュニティ (図 3-4) である。

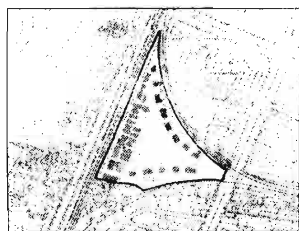


図 3-2 チットラダ コミュニティ

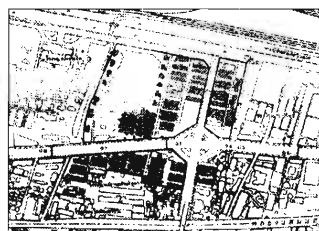


図 3-3 マッカサンコミュニティ

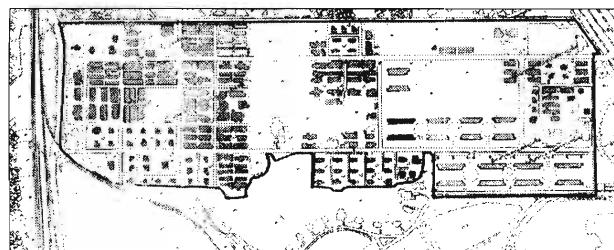


図 3-4 コモンシップエットコミュニティ

##### ① 立地条件・規模

3 つのコミュニティともバンコク首都圏の一等地に位置するコミュニティであり、その開発ポテンシャルは高い。チットラダコミュニティは国王宮殿のそばに立地し、三方を鉄道に囲まれているコミュニティである。マッカサンコミュニティは主要幹線道路の通る CBD 地区の一角に位置する。またコモンシップエットコミュニティは、今後地下鉄等の大型輸送システムの建設が予定されている重要な開発対象地区である。

このような高い開発ポテンシャルを有する位置に立地しながらも、これらコミュニティは、未だに木造密集の形態を持続している。

##### ② 建築物の意匠・形態

選択した 3 つのコミュニティには 1939 年以前と 1939 年から 1950 年代という異なった時代にデザインされた木造の住宅形式がある。これは SRT の所有する限定された駅隣接空間の中では、生活に必要な空間を従業員世帯に提供するには「高密居住」という形態を取らざるを得ないという条件のもとに、当時の住文化や SRT 財政状況、居住者属性が付随した結果であると考えられる。

住宅形式には主に Single House (戸建住宅) と Row House (長屋) がある。Single House (図 3-5) は階級の高い職員の住居である。2m から 2.5m のコンクリート支柱の上に建てられており、これは住宅の床下を多目的スペースとして使うための空間 (タイ語で『*Tai Thun*』と呼ばれる) を創出している。台所は寝室などと分けられていて、テラス (タイ語で『*Chan*』と呼ばれる) でつながっている。この木造住宅は熱帯気候を快適に適度に遮るといった特徴を反映している。現在『*Tai Thun*』の空間には住民によって増改築が行われており、これによって住民達は居住空間の拡大をはかり、自分たちのライフサイクルに対応した住居を確保している。

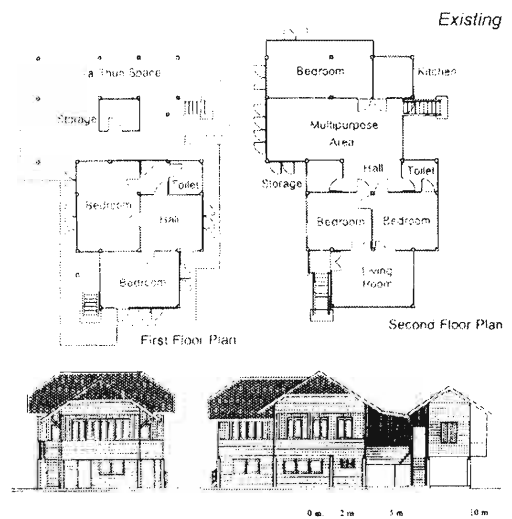


図 3-5 Single House

Row House は低い階級の職員のために作られ、居住面積は Single House に比べて狭いが、良いデザインが施され、統一されている。Single House と共通しているところは、木造の Row House もまたコンクリートの支柱の上に建てられ、『Tai Thun』という多目的スペースを持っているということである。トイレは通常、地面上に設置され、他の住戸と共有するものと別々のタイプが有ることが特徴として挙げられる (図 3-6)。

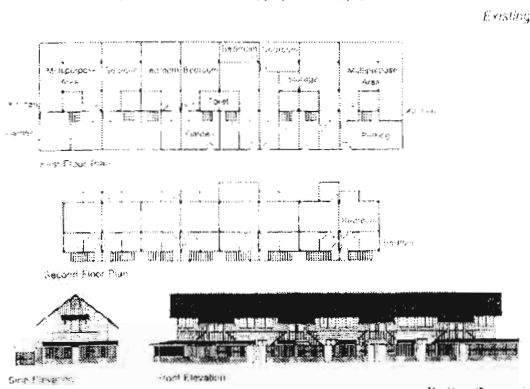


図 3-6 Row House

SRT はこれらの住宅の整備と管理を行う役目を担っている。しかし、老朽化のために住宅の中には荒廃してしまったものも数多く見られる。SRT の土地に関する最新の再開発方針では、政府が主要な再開発用地においてこれらの住宅の保全に興味がないことを反映してか、住宅の維持状態はますます悪くなる一方である (写真 3-1)。

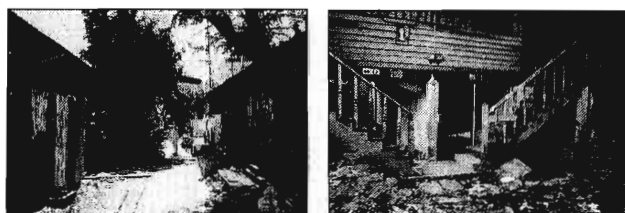


写真 3-1 地区内の状況

### ③地区の環境

RHC における物的側面から見た居住水準は極めて低いというのが現状である。RHC は老朽化した木造の住宅であり、またオープンスペース、プレイロット等の諸施設の整備は遅れ (皆無に等しい)、インフラストラクチャーの整備も充実していないのが現状である。住民にとって、このような状況がマイナスであるのは一目瞭然であり、火災による住宅延焼が起きるなど、様々なかたちで生活に支障をきたしてきている。

### 2) RHC の非物的側面

物的側面の研究と平行して、各世帯へのアンケート調査を行った。予算、時間、人材の確保といった制限のために、全体で 1,824 世帯のうち、12.5%の世帯をサンプルとした。チットラダ、コモンスリップエット、マッカサ

ンのサンプル比はそれぞれ 21 : 133 : 75 (実際の世帯数比, 169 : 1067 : 592) である。アンケートの中の質問事項は居住歴、収入、世帯支出、生活に対する満足度、公共サービスが主であり、1999 年 12 月から 2000 年 1 月に、訪問聞き取りの形で調査を実施した。

現地調査によると平均世帯人数は 1 世帯当たり 4.6 人で、これはバンコクの平均 (1998 年 12 月時点で 3.1 人 / 世帯) より多い。回答者の半数以上 (65%) がバンコクまたはその周辺の出身である。その他の出身地では、北部・南部・北東部がそれぞれ 10.5, 10.9, 11.8% であった。この地区は基本的に世帯主の全てが SRT 職員であるはずだが、回答した世帯のうち 10% が外部の人に又貸しされているものであることが分かった。退職した後の第二の住宅を持っているかという質問に対しては、回答者の 31% の人だけがすでに用意してあると答えている。

世帯収入について見てみると、一ヶ月当たりの世帯収入の平均は 25,498 バーツで、これはバンコク地域の平均 (26,571 バーツ / 月) とほとんど同じである。しかし住宅形式の違いで見ると、Single House 世帯の平均 (54,123 バーツ / 月) は Row House 世帯の平均 (23,915 バーツ / 月) よりかなり高くなっていることが分かる (図 3-7)。

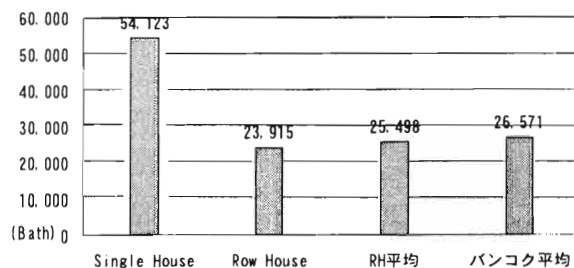


図 3-7 世帯別平均月収

RHC は従業員住宅という類に属する住宅ゆえ、家賃を払う必要がなく、これによって RHC の世帯支出 (1,485 バーツ / 月) はバンコク地域の世帯支出 (5,164 バーツ / 月) より低く抑えられていることが分かる。世帯支出の内訳は住宅整備代、電気代、水道代、電話代、ごみ処理代、清掃代、使用人の賃金などである。

次に、生活水準の概要を理解するために、トイレなどの設備や飲料水といった水道の使い方を見してみる。水道供給に関して言えば、RHC の住人のほとんど (98.3%) が上水を使用していた。バンコク地域の平均と比べると、水道供給の状態は RHC のほうが良くなっていることが分かる。トイレ設備については、全ての住宅が衛生的なトイレ (水洗もしくは鋳物のトイレ) を使用していた。これはバンコク地域のほかの地区と同様であった。飲料水に関しては、最近ではバンコクの人々はペットボトル水を飲む傾向が強い。しかし、RHC の回答者のほとんどは、水道の水 (フィルター付き) を飲んでいて、わずか 9.2%

の人しかペットボトル水を飲んでいなかった。また、チットラダの住民の中には雨水を飲んでいる人もいるが、これはバンコク全体から見ても非常に稀なことである。

これらの調査結果から、RHCの生活水準はバンコク地区の平均よりも高いものだということが分かった。特にSingle House世帯についてはかなり高い水準にあることが明らかになった。

生活空間や安全性に関する満足度、そして全体的な住環境に関する満足度に関しては、生活空間では89.6%、安全性では84.4%、住環境では75.5%の人が満足と答えている。回答者の何人かは家賃を払わなくていいということを経験している。その地区内でのわずかな問題は目に見ることができるとも考えられる。

隣人との普段のやり取りに関して言えば、回答者の4分の3(76.3%)が10世帯もしくはそれ以上と知り合いになっていると答え、1または2世帯しか付き合いがないと答えた人はわずか5.9%だった。RHCの平均居住年数は17.7年で、最も長いもので49年であった。RHC住民の住民社会内での付き合いは今もって強く、コミュニティ問題を解決していくなど、住民参加活動を生み出す良い基盤となっている。

公共サービスに関しては、水道供給や電気、電話、ごみ処理、排水設備、消防といったサービスの良し悪しについて質問した。回答者の多くは水道供給や電気、電話、ごみ処理といったものについてはおおむね満足している一方で、排水設備や消防といったものについてはいくらか不満があるようであった。

図3-8ではマッカサンコミュニティにおける公共サービスに対する満足度指数をグラフ化するが、他のコミュニティでもほぼ同様な結果が得られている。

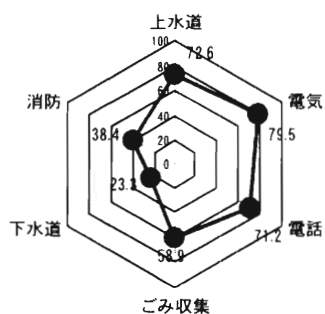


図3-8 コミュニティ満足度 (マッカサンコミュニティ)

### 3.2 同潤会アパート

#### 1) 選定理由

今回、同潤会アパートを日本での事例に取り上げた理由としては二つある。一つめはRHCと同様に建築として質がある程度高く、一団として市街地内に立地していることである。本来ならばRHCに対応する、木造の古い集合住宅を取り上げるべきであるが、ほとんど現存し

ていないため、RC造の同潤会アパートを用いることにした。二つめは、日本においてこれまでである程度研究が行われ、評価がすでになされている事である。そのため今回、同潤会アパートを取り上げた。同潤会アパートの概要等については多くの既往研究や調査報告<sup>注5)</sup>が行われているために今回は省かせて頂く。

#### 2) 最近の同潤会アパートをめぐる動き

2000年の8月、代官山アパート跡地に「代官山アドレス」が誕生し、時代の流れとともに同潤会アパートを取り巻く環境は一層厳しくなり再開発の波は各地区に押し寄せている。現在、当時の建物が残っているのは青山アパート、江戸川アパート、上野下アパート、清澄通りアパート、大塚女子アパートの五つになった。いずれの地区でも何らかの再開発計画が動き出している。特に青山アパートは実際に安藤忠雄氏を設計者に迎え、現在具体的な案を検討しているところである。近隣の小学校を一体的に整備するのかもしれないかという点で、設計者、区、周辺の住民の意見の食い違いがある。また、現在のアパートの一部を保存するという事も検討されている。

#### 3) 同潤会アパートの物的側面

##### ①立地条件・規模

同潤会アパートは東京・横浜に合計16ヶ所建てられた。これらのアパートは代官山や青山などの都心部に立地するものと、清砂通りや柳島のように郊外部に立地するものとに分かれる。現在の建物の老朽化や電気、水道等の供給処理設備の老朽化や立地条件の良さを考えると、今年8月にグランドオープンを迎えた代官山アドレス(旧代官山アパート)のように、これから高度利用もしくは再開発の行われる可能性の高い地区だと言えるだろう。用途地域から見ても、幹線道路沿いに立地しているものも多いため商業地域や近隣商業地域、準工業地域といった地域に指定されている。

既に無くなったものも含めて、同潤会アパートの規模は、敷地面積の一番小さい東町アパートで492㎡、一番大きい代官山アパートで19,691㎡であり、その他の地域でも敷地規模の大きさはまちまちである。それに伴い住戸数も違ってきている(表3-1)。

##### ②建築物の形態・意匠及び配置

再開発前の同潤会アパートの構造は全てRC造の建物で、2階建てから6階建ての低層もしくは中層の建物だった。現在再開発された地区ではRC造またはSRC造で、多くが中層、高層もしくは超高層の建物に建替えられた。その多くが敷地を高度利用することで余剰床を生み出し、その売却益で事業費を補填するという方式を採用している。これによって容積率は3倍から7倍となった地区もある。

表 3-1 同潤会アパートの建替え状況

	地区名称	戸数(戸)	構造・階数	敷地面積(m <sup>2</sup> )	建築面積(m <sup>2</sup> )	延べ面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	容積率(%)
従前	中之郷	102	RC造3階6棟	3,561	1,221	3,795	34	107
従後	セトル中之郷	161	SRC造14階1棟	4,784	2,726	16,169	57	338
従前	代官山	377	RC造2階23棟、3階13棟	19,691	6,079	11,982	31	61
従後	代官山アドレス	530	33階1棟、7-13階敬棟	17,262	8,600	77,657	50	450
従前	柳島	193	RC造3階6棟	5,105	2,119	6,280	42	123
従後	プリメール柳島	264	RC造14階1棟	4,874	2,431	19,401	50	398
従前	猿江	294	RC造3階18棟	12,200	3,557	9,682	29	79
従前	東町	21	RC造3階1棟	492	234	719	48	146
従後	ツインタワー住利	444	RC造21階2棟、SRC造12階1棟	7,240	3,464	38,215	48	528
従前	山下町	158	RC造3階2棟	4,178	1,759	5,445	42	130
従後	レイトンハウス							
従前	平沼町	118	RC造3階2棟	2,488	1,158	3,752	47	151
従後	モンテベルテ横浜							
従前	三田	68	RC造4階1棟	1,333	544	1,914	41	144
従後	シャンボール三田							
従前	鶯谷	96	RC造3階3棟	2,861	1,043	3,300	36	115
従後	リーデンスタワー	298	SRC造28階1棟、RC造5階1棟、S造2階1棟	4,797	3,090	26,907	64	603
従前	虎ノ門	64	RC造6階1棟	667	521	1,624	78	243
従後	大岡生命保険ビル							
現存	清砂通り	663	RC造3階13棟、RC造4階3棟	15,035	5,719	19,560	38	130
現存	青山	138	RC造3階10棟	5,884	1,848	5,920	31	101
現存	三ノ輪	52	RC造4階2棟	868	310	1,327	36	153
現存	上野下	47	RC造4階2棟	1,145	492	2,089	43	182
現存	大塚女子	149	RC造5階1棟	1,198	736	3,716	61	310
現存	江戸川	260	RC造4階1棟、6階1棟	6,801	2,485	12,250	37	180

住棟の配置形式は、「囲み型」と「街路型」に分けられる。「囲み型」は三田や大塚女子のように一つの住棟ではほぼ完全に周囲を囲むやり方から、中之郷や青山のように複数の住棟によって中庭を緩く囲む配置方法、更には両者を混ぜたような清砂通りや猿江まで、バラエティに富んだものとなっている。

同潤会アパートの多くは2室、3室からなる世帯向けであったが、独身向けの住戸・住棟もミックスされている。また、独身職業婦人向けの大塚女子アパートも建設された。付帯施設としては、娯楽室・食堂・共同浴場などがあり、それらの施設を住戸とうまくミックスして、まとまった住棟・街区を形成している。

建設された当時の日本はまだそれほどRC造のアパート自体が建てられたという事例が少なかった。設計は当時同潤会の理事であった内田祥三氏の弟子を中心としたグループによって、欧米の集合住宅事例を研究しつつ行われていた。技術者は建築の外観はもとより玄関や階段室、そして窓やバルコニーなどの細部のデザインにも特に気を使っていた<sup>146)</sup>。こういった取り組みによって当時、周りの建物が木造の低層住宅が多かったこともあり、周囲の人から羨ましがられるような建造物となった。

以上から同潤会アパートの現状の共通の問題点をまとめると、一つ目は建物構造の老朽化により、安全性に問題がある。二つ目は水道やガスといった供給処理のための設備の老朽化と機能の不足。そして三つ目が居住面積の不足である。建設されてから70年余りの月日が経ち、居住者の日常生活に支障が出てきている事も事実である。

#### 4) 同潤会アパートの非物的側面

##### ①住民の組織

同潤会アパートが財団法人同潤会から住宅営団、そして個人に払い下げられる過程において、各同潤会アパートの住人は借家人組合などの住民組織をつくり「払い下げに対する交渉」や「住環境の自治的管理」を行っていた<sup>147)</sup>。住宅が個人に払い下げられた後においても、住棟ごとに話し合いを持ったりする機会も多く、例えば増築する場合にも、取り決めは住棟ごとの話し合いで決めるといったことがあった。こういった小さなまとまりをもとにして地区内の住民組織が作られていった。そのため再開発の話が持ち上がった場合でも、自然と話し合いの形が出来たのではないかと考えられる。

##### ②生活水準

水道・ガス・電気といったものは建物の建設当初から計画されていたのは、当時としては画期的なことであった。しかし現在は当たり前の時代になってしまい、逆に風呂が住戸に備えられていないといったことや、電気の家庭内での容量不足といったこともあり、必ずしも生活水準が高いとはいえない。

##### ③コミュニティ

同潤会アパートにおけるコミュニティの評価の一つとして、地区内において世代の積み重ねが続いてきたということが言える。柳島アパートを例にとりて図3-9を見ると全体の3割程度の居住者が、戦後昭和10年代から20年代に入居した居住者が、建替えられる平成4年ごろまで住み続けていたことがわかる。同潤会アパートが「定住の器」として機能しているからこそ、そこでの暮らし

が継続していた<sup>注8)</sup>。居住者がライフサイクルに合わせて、同潤会アパート内において増築や住み替えといった対策を講じながら自分達のライフスタイルや家族型の変化に適合させてきたということが言える。もともと数多くの住宅プランを備えてはいたがこれを上手く生かしていたと言える<sup>注9)</sup>。

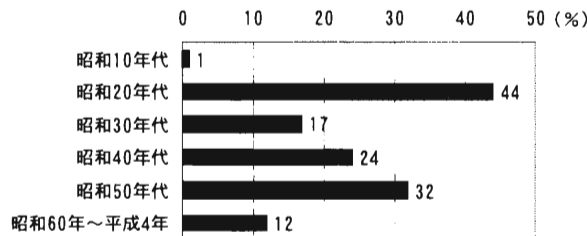


図3-9 同潤会柳島アパートへの入居時期（平成4年）

### 3.3 台東区谷中地区

#### 1) 谷中地区の物的側面

##### ①立地条件

谷中地区は、山手線の内側にあり、現在では都心の一角をなす地区となっている。かつて大火の被害を受けた寺院がまとまって移転したこともあり、寺町の風情を残す地区となっており、本来は下町ではなかったのだが、近年いわゆる「下町」的な雰囲気を残す地区としてマスコミなどでも紹介されている。しかし、こうした風情あるまちも都心部ゆえに開発のターゲットになることも少なくなく、幹線道路沿道から地区内部にまでマンションが進出してきていて、住民達は危機感を覚えているのも事実である。ちなみに、1998年から1999年にかけてこの地区で2件のマンション紛争が起こっている。

##### ②建築物の形態・意匠及び地区内道路

谷中地区には、大小80を越える寺が存在し、その中には歴史的価値のあるものも多く存在する。しかし、寺を除いた住宅等の建物については、特に意匠や形態に特徴があるものは見られず、せいぜいが昭和初期に建てられた長屋や木造家屋程度である。しかし、この地区内のこうした古い建築物に対しては、一般的には歴史的価値付けはなされていないに等しい。

地区内の街区は、幅6m程度の生活道路とそこから派生する幅員4mに満たない路地によって囲まれている。路地の両側には間口1間半、2階建てというスケールの老朽木造住宅が密接して建ち並ぶのが一般的な形式である。車の進入してこない路地空間は住民の生活空間の場として親しまれており、そこでは植木鉢や物干し台、自転車等の生活の溢れだしが見られる。こうした路地空間は、この地域の共通したイメージであるとともに、緊密なコミュニティ形成の場となっている。しかし、こうした細街路と老朽木造住宅の密集状況から、大地震などによる大火災発生時に出火・延焼の危険性と消火活動の困

難さが指摘され、現在、谷中地区の防災まちづくりのあり方をめぐって、議論が進められているところである。

以上のように谷中地区では、災害時危険性の問題、住宅の老朽化による居住スペースの不足や現代生活への適応性の低さの問題、好立地条件のための外部からの開発圧力の問題など、種々の問題を抱えている。しかし、一方では古くから育まれた魅力あるまちの雰囲気が残っており高く評価されている。

#### 2) 谷中地区の非物的側面

##### ①住民の組織

谷中地区には、「谷中学校」というまちづくり組織が存在する。谷中学校は、建築や都市計画の専門家らによって設立された任意団体で、今年で11年目を迎える。その活動は、谷中地区の文化や歴史の調査、谷中地区の問題把握と提案、イベントの主催、まちづくり協議会への参加等多岐にわたると共に、これらの活動を通じて住民のまちに対する価値認識の向上、まちづくり意識の啓発に役立ってきた。現在は学生から主婦、お年寄りまで様々な年代の人がこの活動にボランティアとして参加している。

また、こういった活動の他に、1999年に地区内で起きたまちづくり紛争の際には住民側の専門家としての役割も果たした。このマンション紛争をきっかけに、まちづくり協議会が発足し、現在では「景観を考える会」や「防災まちづくり勉強会」などの部会ができています。

##### ②コミュニティ

谷中地区には昔からの緊密なコミュニティが今もなお生きつづけている。コミュニティの形成においては地縁等の非物的要素に加え、住宅の密集、住宅の形式、路地空間といった物的要素に拠るところも大きい。したがって、谷中地区の物的要素の破壊は地域コミュニティの崩壊と密接な関係にある。「谷中」という地域に適した防災整備や、新規開発への対策が今後の大きな課題である。

### 4. 評価項目

#### 4.1 どう評価するのか

地区を評価するには当然様々な要素が考えられるが、これからの整備は物的・非物的両側面からバランスよく考察する必要がある。そのためにいくつかの評価軸となる指標を用いて考えなければならない。当然、評価対象となる場所によって地区の持つ特徴は異なる。その場所ごとに、その時々判断していかなければならない条件や問題の方が多いかもかもしれない。しかし、基本的な地区の特徴や問題点の大枠をつかむことで、ある一定の判断をつけることは可能である。今回取り上げたバンコクと東京の事例でも、それぞれの国が持つ社会的背景や制度



的な問題、そして国民性といったものは大きく異なるものではあるが、それぞれの持つ地区の問題というものには、一定の共通性を見出せる。これによって様々な地区を大きく分類し、それらに対応する方向性を示すことが可能であると考えられる。

#### 4.2 何を評価項目に用いるのか

この研究では地区の持つ特徴を物的・非物的両側面から明らかにするために次に挙げる評価項目を設定した。

##### ①物的側面（立地条件・規模・形態・意匠）

物的側面で言えば、地区を全体で考えた時に、その地区が持つ歴史的な価値や土地そのものが持つ利用価値がどの程度あるのか。そして建築物単体で考えた時は、その歴史的価値や稀少性、記念性といったものが判断されなければならない。また、現在においてその土地での住民の生活が不自由なくおくれる程度のインフラストラクチャーなどの設備が保たれているのか。構造的な不安はないかといったことが判断されなければならない。

##### ②非物的側面（住民組織・生活水準・コミュニティの評価）

非物的側面としては、地区で考えた時に、居住者が愛着を持ち、周辺住民や訪れる人に親しみを持たれているか。コミュニティとしての活動はどうか、生活水準がある程度保たれているか。また、その土地の評価額などの経済的な要素はどうか。世帯や家族単位で考えた時に、時代とともに世代が更新され、住まわれ続けているかといったことが考えられる。

以上のような物的・非物的各側面に対応する評価項目設定を行い、これらをもとに事項では各事例の評価を試みることにする。

#### 4.3 物的評価

##### 1) 立地条件・規模

地区を評価する場合、そこがどういった場所であるかということは非常に重要なことである。立地条件や交通インフラなどの条件は、土地の評価の基礎となるものであり、また地区がそこでどのような歴史をたどってきたかということも重要な要素である。

立地条件に関しては、3つの事例とも都心部に位置しているという共通点がある。そのため土地そのものの利用価値が高く、民間ディベロッパーなどの開発の圧力にさらされている地区が多い。また、幹線道路や鉄道などの利便性も高い所が多い。

台東区谷中地区の場合、地区の成り立ち過程に他の場所とは異なるものがあり、江戸時代のまちづくりの方針や大火により寺院が多数移転してきたという背景を持っている。そのため現在、都心部では珍しく、落ち着いた雰囲気を持っているまちとして、地区の住民や訪れる

人々に親しまれている。

##### 2) 形態・意匠

形態は単に地区の持つ街路などの都市形態だけでなく、敷地内での住棟の配置や建築物単体の形態にいたるまでのものを含んでおり、多岐にわたる要素がある。これらは都市空間や居住空間を構成し、人々に美しさや快適さといったものを与える。建築物単体もそれ自体の意匠の評価はもちろんだが、都市空間の一部を構成するものとしての評価も重要なものである。

RHCは都市部の中にある木造の低層住宅であり、地区内において組織の階級ごとに住み分けられているという特徴がある。これによって一部ではあるが、美しい景観を構成しているところが見られる。チーク材を用いたコロニアル様式の建物などは高い評価を与えられる。その他の建物についても建築様式やその配置形態に興味深いものがあるが、老朽化が激しくそれほど評価できるものでもない。

同潤会アパートについては、当時としては最先端の技術を取り入れ、細部にわたるデザインなどは評価に値する。しかし、現代においては全体的な老朽化は否めない。むしろ、居住スタイルの多様さなどは現代の居住スタイルのために研究し、活用すべきであり、この点において一応の評価を与えられる。

谷中地区においては、意匠などの評価は特にはなされていないが、路地形態やそこに生み出され、今日まで続いてきたコミュニティ形成の場としての空間は、評価されるべきであろう。しかし、防災などの他の面から考えた場合、何らかの対策を講じなければならない事もまた、確かである。

#### 4.4 非物的評価

##### 1) 住民の組織

住民の組織は、地区の自治会といったものから再開発組合など、時代の流れとともに変化していくものであるが、RHCや同潤会アパートといった地区単位で考えた場合、地区内の管理や再開発に関する運動を行っていく主体となる組織である。また、「まち」という単位で考えた場合まちづくりを行う主体である。こういった組織を評価する場合、地区内の住民がどのくらい参加し、どういったメンバー構成、例えば建築家や都市計画家といったまちづくりの専門家や、法律の専門化である弁護士といった人がオブザーバーとして参加していることが重要である。

また、地区をまとめるためには強烈なリーダーシップを発揮する人物の存在は重要である。しかし、本来はひとりだけが頑張って地区がそれに頼るのではなく、地区全体が参加して合意形成し、スムーズに話が進むような

仕組みが必要である。

## 2) 住民の満足度

生活の質に関する部分について、RHC ではアンケート調査を行うことで基礎的ではあるが貴重なデータを得た。このアンケート調査からは、住民の満足度は予想以上に高い結果となっており、それぞれが自分たちにあった生活をおくっていることがわかる。

日本においては、近年プライバシーの問題などにより RHC で実施したような個人情報にまで踏み込んだ調査は非常に困難になっているのが現状である。

## 3) コミュニティ

RHC 内での住民同士の付き合いは非常に活発であるが、それが自治組織に結びついていない。これはタイの国民性によるものが大きいと思われる。自分と同じ階級の人々とは非常に付き合いが多いが、階級が違えばたとえ向かいに住んでいたとしても、ほとんど交流がないのである。こういったことから住民自治組織として強力な組織を作るには至っていない。こういった状況はわが国とは大きく異なる点である。RHC の場合、家賃を払わなくてもいいという背景があるにせよ、これから再開発が具体的な話として進行していった場合に、コミュニティを存続させられるか否かは、こうした組織の力に負うところが大きいと思われる。

同潤会アパートは、住棟内での交流は活発であった半面、他の住棟との普段からの付き合いや連携は、比較的少なかったようである。しかし、「困った時はお互い様」という精神がいきっていたために、いざ再開発などの問題が浮上した場合に一致団結して問題に取り組めたと考えられる。これは谷中地区でも同様であり、「谷中学校」を中心として、地区に興味がある人が、地区の内外から参加して、まちづくりを考え進めている。こういった基礎があることが、様々な問題が発生しても解決できる一つの理由となっているのである。

## 4.5 総合的評価

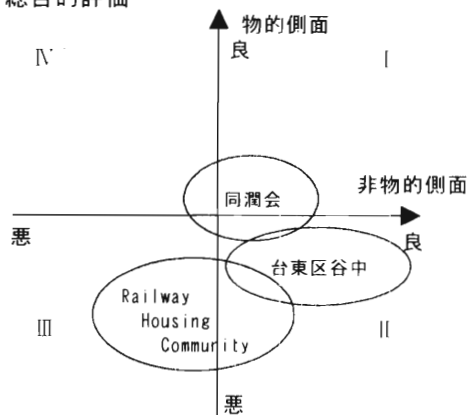


図 4-1 3 事例の体系図

以上を踏まえて、各事例を総合的に判断し、図 4-1 のような位置付けを試みた。この図をもとに、表 4-1 のように物的・非物的の評価を考えると、それぞれの対策として4つの場合が考えられる。(I)の場合、これからは地区の資源として活用を図るべきものである。本来ならば地区の立地特性として高度利用されるべき地区ではあるが、保全・修復を行っていくべきである。(III)の場合には、高度利用を図りながら再開発し、地区を更新していても良いと判断できる。(II)や(IV)の場合、例えば谷中地区のような地区組織がしっかりと形成されている地区では、住民によるまちづくりが進められるべきであるが、ここに分類される地区は個々の状況がかなり異なるため、それぞれの地区の特徴を十分に把握し、将来像に対する合意形成を図りながら更新を進めて行くべきである。

表 4-1 物的・非物的の評価とその対応策

物的評価	非物的評価	その対応策
○	○	→ I
×	○	→ II
×	×	→ III
○	×	→ IV

さらに、こういった評価を下すに当たって誰が評価者となるかも重要である。その土地に住んでいる住民や土地の権利者、土地を開発したいと考えているディベロッパー、学識経験者もしくは地方公共団体といった行政機関が評価することも考えられるが、そういった立場の違う人が評価をした場合、当然の事ながら意見の対立が表れるであろう。そういった場合には、第三者的な中立な立場をとる専門的組織を置く必要も出てくるであろう。

## 5. おわりに

歴史的資源を有する既存市街地においては、物的・非物的両側面のバランスの取れた整備をする必要があり、そのためには様々な要素を読みこんだ評価体系の構築が必要である。本論文では、その基礎的な考察を2カ国の3事例をもとに展開してきた。ここで示してきた評価体系は、さらに多くの事例研究、調査によって得たデータ解析、歴史的資源の価値評価などによってより詳細化する必要があると考える。

こうした評価に基づく市街地整備にあたっては、その取るべき方向が「保存」「修復」「移転」「崩壊」のいずれのものであっても、開発者、住民、その他関係者などすべてがそのコミュニティ独特の雰囲気を理解し、建築的価値に関する学習を深め、その公共性や保存の価値の概念を共有し、物的・非物的両側面のバランスを合意してから整備を進めていかなければならない。こうすることによって、歴史的資源を有する既存市街地整備がより良

い将来像に向かって展開していくと考えられるのである。

#### <注>

- 1) ここで言う歴史的資源とは、文化財のように建築史上価値のあるものに限定せず、市街化した当時の街割や街並みであるとか、住民が日常的に利用するものや、その地区に成り立っているコミュニティなど人間関係、寺社などを中心とした生活習慣をも含む総称である。
- 2) 例として文献 1)～4)などがあげられる。
- 3) Government Housing Bank (GHB), **Housing Condition Report B. E. 2540 Trend**, Bangkok: GHB, 1966, pp.205-208 による。
- 4) 本研究委員会が、1999年10月～12月にフィールド調査及びSRT職員へのヒアリング調査を行った結果である。
- 5) 例として文献 5), 6)があげられる。
- 6) 文献 7)「同潤会アパート原景」では細部にわたるデザインが紹介されている。
- 7) 文献 8), 9)で紹介されている。
- 8) 文献 10)で、大月敏雄氏によって評価がなされている。
- 9) 文献 11)によって、増改築の様子が描かれている。

#### <参考文献>

- 1) 野澤康：低層高密度住宅市街地における街区内空地による環境整備手法の研究，東京大学学位論文，1993.3
- 2) 桑田仁：街区を単位とした日照確保型形態規制手法に関する研究，東京大学学位論文，1997.11
- 3) 野澤康・村木美貴：既存の地域住民参加システム（住区協議会）と都市計画マスタープラン地域協議組織との関係に関する研究－東京都中野区の事例－，日本都市計画学会都市計画論文集第33号 pp.451～456，1998.11
- 4) 吉村輝彦：都市マスタープランの計画案作成のための市民参加システムに関する研究，東京工業大学学位論文，1999.3
- 5) 大月敏雄：集合住宅の住戸ユニットの経年的変化について～同潤会代官山アパートの住みこなしに関する研究その1～，日本建築学会計画系論文集，第522号，pp.123～130，1999.8
- 6) 高橋鷹志：戦前公共集合住宅における住環境形成の分析を通じた環境運営計画の構築－同潤会アパートを中心とした住みこなし研究－，住総研研究年報，No.24，pp.217～226，住宅総合研究財団，1997.3
- 7) マルク・ブルディエ：同潤会アパート原景，住まいの図書館出版局，1992.8
- 8) 大月敏雄，広瀬郁：同潤会代官山アパートの払い下げと居住者組織の対応について（1）－同潤会アパートの払い下げの経緯を中心に－，日本建築学会大会学術講演梗概集，pp.245～246，1998.9
- 9) 広瀬郁，大月敏雄：同潤会代官山アパートの払い下げと

居住者組織の対応について（2）－代官山アパート居住者組合の活動を中心に－，日本建築学会大会学術講演梗概集，pp.247～248，1998.9

- 10) 大月敏雄：住環境形成過程に関する実証的研究－同潤会柳島アパートの例を通して－，東京大学大学院修士論文，1992.3
- 11) 肥田大祐：代官山アパートにおける増築の変遷－同潤会代官山アパートの住みこなされ方に関する研究（その2）－，日本建築学会大会学術講演梗概集，pp.337～338，1996.9
- ・ 佐藤滋，高見澤邦郎，伊藤裕久，大月敏雄，真野洋介：同潤会のアパートメントとその時代，鹿島出版会，1998.7
- ・ 赤池学：代官山再開発物語－まちづくりの技と心，太平社，2000.8
- ・ 辻本浩一郎：バンコク Railway Housing Community における物的・非物的に関する研究，工学院大学修士論文，2000.3