

住宅遺産の継承を支える活動の構築について —アーカイブとして近代住宅遺産を継承する仕組み—

主査 田村 誠邦*¹

委員 新堀 学*², 山中 新太郎*³, 清家 剛*⁴, 山名 善之*⁵, 佐藤 慎也*⁶

今日、築40年-50年の住宅建築が諸処の事由により失われていく。これらを保存することに対しての社会一般の関心は徐々に醸成されているにも関わらず、有効な仕組みは存在していない。本研究ではハードな「保存」の周辺に「継承」という行為の領域を考え、そのための条件と仕組みについて、検討を行う。同時に「継承」される対象としての「住宅遺産」の意味付けについて、さまざまな角度から考察を行った。

キーワード : 1) 住宅遺産 2) 継承活動, 3) 保存活動, 4) 活動の仕組み, 5) アーカイブ,
6) リファレンス, 7) 建築の価値, 8) 保存, 9) コミュニティ

STUDIES ABOUT PROGRAMS AND SYSTEMS OF INHERITANCE OF HERITAGE HOUSINGS

— Institutions of Heritage Housing as References —

Ch. Masakuni Tamura

Mem. Manabu Synbori, Shintaro Yamanaka, Tsuyoshi Seike, Yoshiyuki Yamana and Shinya Sato

In these days, Aged 40y-50y houses are destroyed by any reasons, though many people have much concern about them than before. But there are no actual programs or systems in Japan now.

These studies suppose the boundary of "Inheritance of Heritage housings" on the periphery of hard "Conservation of Architectures". And studies go through about the requirements and actual programs for this issue. Also studies about the concept and significance of "Heritage Housings" from various perspectives.

1. はじめに

1.1 研究の背景と目的

今日、築40年クラスの住宅建築が次々と姿を消していくことを目にする機会が多い。それらの中には、現代の優れた住宅建築の姿や文化の基となり戦後の住宅史を形成してきた、吉村順三や清家清、吉田五十八、前川國男、レーモンドほかの手になる住宅作品も含まれている。これらの「住宅遺産」とも呼ばれるべき価値ある建築とその空間、およびそれが存在することで形成された町並みや地域が消えていく。

それらの消滅の理由を見てみると単に老朽化と片付けられるもののみではなく、たとえば相続などによって敷地の分割や売却ニーズが顕在化したことによるものや、必要になった改修が現行法規上の適合によって妨げられるケース、また土地の有効活用の観点から建て替えとなるケースなどがある。しかし、これら「住宅遺産」は、持続的な住環境の核であったり、地域の景観のモデルであったり、またその中に投げられた建設当時の建築上の技術開発、ディテール、素材の使い方などの生きたアーカイブでもある。それらが継承されることで、現在の視点でさまざまな価値をくみ上げる源泉と

なる可能性を持っている。そしてまた、継承活動自体が住環境を自ら向上させる市民のネットワークの結び目として展開する

契機となる。

ここでは継承の対象となる「住宅遺産」のその価値とありようについて整理し、それらを継承するにあたって、基本となるデータベースをどのように作るかの方法を分類し、またケーススタディやシンポジウムで得られた知見を通して継承の方法論とそれを支える組織やネットワークなどの社会的枠組みについて課題と可能性を示すことにする。

もって、住環境の向上のリファレンスとしての「住宅遺産」というストックの社会的、持続的形をめざし、単なる文化財としての保存の外側に「作り手」と「使い手」とが共に創り出す「住まい」の価値を社会の中に定位することをめざす。

1.2 研究の方法

本研究では、まず継承すべき「住宅遺産」を対象化するために、その概念を委員の中で整理した。そして継承の活動を段階的に整理し、その基礎となるデータベースの材料検討を行った。データベースとして、何が記述されているか、そこから継承活動にとって具体的に必要なデータをどのように抽出できるかについて検討を行った。

またこれまでに行われた活動を知るために、シンポジウム、パネルディスカッション、展覧会、およびオーナーへのヒアリ

*¹ 明治大学理工学部建築学科 客員教授 *² NPO地域再生プログラム 副理事長

*³ 東京大学新領域創成科学研究科 社会文化環境学専攻 准教授

*⁴ 日本大学理工学部 助教 *⁵ 東京理科大学工学部第二部建築学科 准教授 *⁶ 日本大学理工学部 准教授

ングによる家歴調査などを行った。それらを踏まえ論点出しを行った。

そして、対象事例「自由が丘の家：園田邸」について、建築、歴史、不動産、市民活動その他の立場から「保存活動」の持っている課題について、検討を行い経緯を示しつつその中にあった可能性を整理した。最後に、それらの要件からありうべき「住宅遺産トラスト」の果たすべき役割、機能について整理を行った。



写真 1-1 実測調査



写真 1-2 住宅遺産シンポジウムディスカッション



写真 1-3 住宅遺産展覧会トークイベント



写真 1-4 住宅遺産展覧会

2. 「住宅遺産」の考え方について

2.1 価値のカテゴリー

「住宅遺産」(Heritage Housing) という語を使うにあたって、それが包摂する意味をここで用語として明らかにする議論を行う。

「住宅」+「遺産」という言葉の選択は、UNESCOにより1972年に採択された「世界遺産条約」(「世界の文化遺産及び自然遺産の保護に関する条約」)の中で定義されたWorld heritageの対象の考え方と、そこから始まった活動の双方を下敷きとしている。単なるモノではなく、それに対するアクション(「世界遺産」の場合には「保護」という行動)を前提として対象化されたカテゴライズであるところが、研究の背景で述べた問題意

識に対する議論を行うための議論テーマとして選択された理由である。

価値のカテゴリーについて議論を整理すると、

- ・建築史・技術史的な価値に基づくもの
 - ・地域資産としての価値に基づくもの
 - ・歴史、社会の事件、エピソードの記憶の媒体としての価値を持つもの
 - ・コミュニティの契機としての価値を持つもの
 - ・生活の場としての価値に基づくもの
 - ・住まい方と住まいの参照対象としての価値に基づくもの
- などが上げられる。

1) 建築的・技術史的な価値に基づくもの

「建築物」をスタートとした価値の分析として、まずモデルとなるのは、

- ・DOCOMOMO (モダン・ムーブメントにかかわる建物と環境形成の記録調査および保存のための国際組織) による保存の対象の考え方などに示される価値につながるものが考えられる。これは「建築」「人工物」という分野を背景にしたアーカイブとしての価値である。

DOCOMOMO JAPAN 150 選時の推薦基準には、

- 1 1920 年から 1979 年までに竣工し、現存している建築物
- 2 竣工当時において技術的 (構造・設備・材料) な革新性を有している建築物
- 3 竣工当時において社会改革的な思想 (新しいコミュニティや労働形態などの提案) を有している建築物
- 4 幾何学的な構成に基づいた審美性 (非装飾) を有している建築物
- 5 1 及び 2 から 4 のどれかを満たしており、地域に根付き保存が望まれる建築物とある。

これらは (内史的価値) (価値の有形性) (形に現れた思考の価値) などと整理でき、「有形の」建築物自体において固有の価値を持つ要件として、有形文化財保存の思想とも連続する。

2) 地域資産としての価値に基づくもの

住宅が地域内存在であり、それ自体が地域を形作るものであることから、地域のアイデンティティにおいて、その地域の風景や文化、伝統、その地域での人々の暮らし方といったものと同等に、建築も重要な要素の一つとしてとらえることができる。これは、神社仏閣や城郭などの歴史的建造物のみならず、住宅についても同様の意味を持つものと考えられる。(地域価値への貢献性)

しかし、伝統的建造物群などのように一定の伝統的な街並みを形成するものや、特定の歴史的価値を有する場合を除くと、住宅ではその地域的な価値を評価されることは少なく、また人々の生活の場そのものであるため、その保存再生については、もっぱら所有者任せになってきた。

したがって、「住宅遺産」としてこれらを定義づけることにより、地域のアイデンティティの一部を構成し、それを欠いては地域的な価値が十全に継承されないような、住宅の継承を、個人所有者の意思と負担から地域の文化継承の課題の場へ引き上げることができるだろう。

このミッションのもとに先行する活動としては、ナショナルトラスト運動がある。

3) 歴史的記憶の媒体としての価値を持つもの

有形の建築物としての存在自体ではなく、むしろそれが往時に使われてきたありよう、そこで起きた社会的な事象を場所として記憶し伝える媒体としての価値が存続する建築にはあるが、それは住宅においても同様である。

文化財という記念物の保存がそれに相当する。歴史上のある時点、時期の状況を器として保全することが要請されるため、記念物として認定された時点で、むしろ「住宅」という住まいの場の外部に位置づけられることになる。(歴史記念性)

4) コミュニティの契機としての価値を持つもの

ここまでのものについては、有形の住宅そのものの属性 (なりたち、およびある時点でのありよう) が、その住宅を価値づけるという考え方であるのに対して、コミュニティの契機は、むしろその住宅に関わる複数の人間の活動によって形作られる価値である。

具体的には、地域資産としての住宅が失われるケースにおいて、その事件自体が地域意識や活動主体を醸成することがある。潜在的に存在していたこれらのコミュニティが、建築のありようを媒介にして一つの形として現れる、その契機を与えるものとしての価値である。(契機性)

これは、地域コミュニティに限定されるものではなく、たとえば、設計者の作家性、建築自体の固有性という有形性が「好きだ」という人々の愛着のコミュニティを作るケースもあるであろうし、そのエピソードの記念性を後世へ大事に残していきたいという、ミッションのコミュニティの契機となるケースも考えられる。

こうしたコミュニティの契機となる建築が住宅である場合にも、単にその保存承継を所有者の意思と負担に任せるだけでなく、地域やあるいは地域を超えたコミュニティの活動としてその保存と承継を継続的に支援する仕組みが考えられる。

5) 生活の場としての価値に基づくもの

「住宅」にまつわる価値として、有形な建築そのものの他に、無形の「住まい方」などに価値を持つものがあるのではないかと。

「住宅」が「住まいの場」－「住むための機械」として一設計され作られたとしても、その作り手がそこに成り立ちとして仕組んだすべての機能、性能といったリソースが住まわれる中で実現するとは限らない。「住まい手」が必要としたリソースが時に応じてそこから取り出されて使われるのである。また一方で、その当初の作り手の意図を超えてよく住まれた住宅もあ

るだろう。(潜在性と活用可能性)

6) 住まい方と住まいの参照対象としての価値

そういった「住まい手」が有形の建築物を「使いこなす」ことによって生み出された「住まい方」。それを無形の価値として対象化し考えることは、建築の中では「住宅」においてまだ技術化、方法化されていないが大事なテーマとされるべき部分である。

築40年の住宅であれば、その40年の「住まう」ことの中で生み出されてきた「住まい方」の知恵が、有形の空間に呼応する形で存在している。「住宅」における生活の価値を形作るものとして、有形の「住まい」と無形の「住まい方」との二つを継承の対象とすることが、その「住宅」が「住宅」であり続けることで、後世が受け取ることのできる価値である。先行する「住まい」と「住まい方」は続く世代にとっての生活の参照対象＝リファレンス・アーカイブだといえる。(参照性)

2.2 住宅遺産の定義

「継承」という行為を前提に対象化される「住宅遺産」の定義とは、上にあげたそれぞれの価値を有するということのほか、「所有者、居住者あるいは製作者以外の複数の外部の人々にとっての価値である建築とそれが形作る環境」である。

現在の「住宅」とは専ら住まい手が利用するクローズドなものであり、文化財として保存して公開しない限り実物が多くの人目に触れることはない。また個人の所有の終焉とともに、有形の「住宅」が失われるケースも多い。ここに「住宅遺産」という概念によって、住宅の価値、住まい方の価値の双方を伝えていくことを考える必要がある。

「作り手」によって生み出されたものと、「住まい手」によって生み出されたものとの双方を「住宅」という場において統合したものとして価値を考えると、それを社会へ還元していく枠組みとして「住宅遺産」という考え方が有効になるだろう。

2.3 文化財と住宅遺産

建築に関わる文化遺産の概念との違いを考えるとすれば、有文化財の価値が客観性を持った評価に照らして普遍的な価値を社会的に位置づけられるのに対し、住宅遺産においてはむしろ活の中で生活者という主体自身によって生み出されるものである点が異なっている。

本論の主題として「住宅」が「住まいの場」であり続け、なおかつ継承されていくことの可能性を考えたとき、それは、「住まい方」によって変化する住宅というありようを許容する方向に向かう。この点で、記念性や内史的価値性の固定化されるアーカイブ性と異なる種類の、「住まうこと」の継承自体のアーカイブ性というありようを考えるにいたった。

Heritage Housing を「生き続ける住宅」として位置づけることが「住宅遺産」の考え方の軸であり、文化財的な「保存」というありようの周辺において、価値の基礎（内史的価値、記念

性、契機性、潜在性、参照性）が失われずに存続することがいかにして可能になるか、以下考察していく。

3. 住宅遺産リスト

3.1 リストの意味

「住宅」が基本的には個人の資産として専ら所有者によって存続、消滅が意思決定されていく中で、社会的に「歴史的価値」「記念性」を認知された「保存」に加えて、存続のありようを作っていくために必要なのは、その所有者以外が存続へ参加する契機をつくることである。そして、ここで考えるのはその対象となる可能性のあるものを社会的に共有することである。冒頭に述べたように、少なくとも一旦公的な記録として残されたものがロストされ、そして解体やむなしという状態で再び話題となるケースに対して、やはり記録をアップデートし続けること、すなわち住宅遺産候補の安否情報の整備から取り組む必要があるだろう。

ここで考察しているリストは、そのための安否追跡の手段の一つであり、特に建築的な価値を持つものについて方法化を試みたものである。

3.2 リスト作成

ここでいう住宅遺産リストとは、「継承活動」の対象を吟味する上での候補物件リストであり、ここで試みた文献抽出法以外にも、地域ベースでのヒアリングや、まちあるきサーベイによる発見、設計者、施工者、所有者など関係者からのヒアリングや資料のリストアップなどの方法が考えられる。

1) リスト作成の方法

今回は対象を戦後の一定期間（これをこの章では「対象期間」と呼ぶ）に竣工した設計者の特定できる住宅とし所在地を特定するリストを試行した。文献からリストを作成する場合には、下記の2つの方法を検証した。

- ① 竣工時に掲載された建築専門誌等からリストを作成する方法
- ② 対象期間から一定の時間を経て、国・地方公共団体の資料や建築系の資料、読み物などに掲載された住宅からリストを作成する方法

まず、①「竣工時に掲載された建築専門誌等からリストを作成する方法」の場合、建築専門誌への掲載という偏りはあるものの竣工年から網羅的に住宅作品を抽出できる。その反面、対象数が膨大になることや現存確認を別の手段で行う必要があることなどが課題となる。住宅の場合は個人情報保護の観点から所在地を専門誌に明示しない場合が多いため、所在地を訪れて現存確認することも困難である。

一方、②「対象期間から一定の時間を経て、国・地方公共団体の資料や建築系の資料、読み物などに掲載された住宅作品からリストを作成する方法」は、行政区分で資料が限定されたり、作品抽出の基準が異なっていたり記録時点が一致しないなどの

ため、網羅的な情報収集には不向きである。しかし、多くの資料ではある時点での調査や取材によって住宅作品の情報を整理・収集したり記事化したりしており、その時点での存在は担保されている。リストを作成する時点での現存性は示せないまでも、比較的近い過去に存在した「住宅遺産」の一次リストを作る目的では有効といえる。

また、公共団体の資料や建築系の資料、読み物などに掲載された住宅作品は、ある時間を経た後に、歴史・文化的、工学的、あるいは地域景観的な評価等を受けて取り上げられているものが多く、何らかの「住宅遺産」の評価を受けている、すなわち文化的・公共財的なものとして位置づけているものも多く、所を特定できる場合が少なくない。

ここでは、分かり得る一定数の「住宅遺産」群からカテゴリーを見いだすための基礎的な資料の作成を目的に、②「対象期間から一定の時間を経て、公共団体の資料や建築系の資料、読み物などに掲載された住宅作品からリストを作成する方法」によって、住宅遺産リストを作成し、その有効性を検証する。

2) 調査対象

本章では、調査対象を「東京都23区内で昭和元年(1924年)から昭和55年(1979年)までに竣工した設計の分かるもので、対象期間から一定の時間を経て発行された表1に示す18の国・地方公共団体の資料や建築系の資料、読み物(以下「抽出文献」と呼ぶ)に掲載された住宅作品」とする。

3) 抽出文献とその特徴

抽出文献は以下の条件を満たす公共団体の資料や建築系の資料、読み物とする。

- a. 原稿執筆時点で住宅が現存しているという記述のある文献
- b. 住宅の位置が特定できる文献

選定した抽出文献を表3-1に示す。文献の種類を種類別にみると、公共団体の資料が15、建築系の資料2、読み物系の資料が1となった。

国・地方公共団体による文献はリストのNo.1~No.14及びNo.18である。東京都や23区の教育委員会によるもので、住宅の悉皆調査の報告書、住宅に限らず区内の建築物を広く調べた報告書などがある。これらの資料は住宅遺産の現存の有無、位置情報など必要な情報を多く含んでいる。調査は公共団体によって行われている場合が多く、一つの区から複数の報告書が出版されていることもある。一定数の文献を抽出文献としてリストアップできたが、23区全てから資料が見つかった訳ではないため、資料のある区とない区で情報量に差が生じてしまう。現状では資料が見つからない区は東京都教育委員会の出版した「東京都の近代和風建築」、「東京の近代洋風建築」から情報を補完している。また、No.18の「総覧登録有形文化財建造物5000」から文化財として登録されている東京都の住宅についても調べた。件数は86件にのぼったが年代が明治や大正が主になっており、設計者が明示されていないものが多かったため、今回の住宅遺産リストには該当しないものが多かった。

No.15、No.16に挙げた建築系資料は建築ガイドブックに類するもので位置情報を正確に含むものであり、出版された段階では掲載された住宅は現存が確認できる。比較的竣工年の新しい住宅が多いという傾向にあった。

読み物としては、No.17に挙げた季刊誌「INAX REPORT」(LIXIL出版)を挙げた。記事の中でも特集1の「生き続ける建築」、「続・生き続ける建築」は建築家と現存している建築の紹介となっているため、有力な情報が多く得られた。

表3-1 抽出文献リスト

No	タイトル	著者名	出版社	出版年
1	板橋区の近代建築 住宅編	板橋区近代建築調査団	板橋区教育委員会	1995
2	大田区の近代建築 住宅編1(大田区の文化財第27集)	大田区教育委員会 編	大田区教育委員会	1991
3	大田区の近代建築 住宅編2(大田区の文化財第28集)	大田区教育委員会 編	大田区教育委員会	1992
4	大田区の歴史的建築物(大田区の文化財第34集)	大田区教育委員会 編	大田区教育委員会	2004
5	近代洋風建築ウォッチング	東京都港区立港郷土資料館 編	東京都港区教育委員会	1993
6	世田谷の近代建築-第1輯住宅系調査リスト-	世田谷区教育委員会文化財係 編	世田谷区教育委員会	1987
7	台東区近代建築調査報告書	台東区教育委員会	台東区教育委員会文化事業体育課	1996
8	東京都の近代和風建築-東京都近代和風建築総合調査報告書-	東京都教育庁地域教育支援部管理課 編	東京都教育庁地域教育支援部管理課	2009
9	東京の近代洋風建築:近代洋風建築(第2次)調査報告	東京都教育庁生涯学習部文化課 編	東京都教育委員会	1991
10	中野を語る建物たち 中野区大正期・昭和前期建造物調査報告書	協同組合伝統技法研究会	中野区教育委員会事務局	2011
11	文京区歴史的建造物(近代)悉皆調査報告書	伝統技法研究会 編	文教区教育委員会文化ふるさと歴史館	1991
12	文京・まち再発見 近代建築からのアプローチ 特別展図録	文京ふるさと歴史館 編	文京区教育委員会	1998
13	港区の歴史的建造物 港区歴史的建造物所在調査報告書	港区教育委員会事務局図書・文化財課文化財係	港区教育委員会:発行	2006
14	歴史を伝える近代のたてもの	台東区教育委員会	台東区教育委員会文化事業体育課	1999
15	近代建築ガイドブック 関東編	東京建築探偵団 著	鹿島出版	1982
16	建築MAP 東京	ギャラリー・間 編	TOTO 出版	2006
17	INAX REPORT		LIXIL:発行	2006~2012
18	総覧 登録有形文化財建造物5000	文化庁文化財部 編著	明光社	2005

表3-2 試作住宅遺産リスト

番号	名称	設計者/施工者	所在地	年代	構造形式	屋根	階数	建築面積(m ²)	延床面積(m ²)	建物種別
	アメリカ大使館邸(川崎守之助邸)	A・レーモンド	港区南麻布4?11?2	昭和09年(1934)	RC造					独立住宅
	根津美術館本館(旧根津嘉一郎邸)	今井兼次・内藤多仲/河	港区南青山6?5?1	昭和29年(1954)	RC造		2			
	和歌塾本館(旧細川侯爵邸)	臼井弥枝	文京区目白1?21?2	昭和10年(1935)	RC造		3F、B1		1708	教育施設
	内田邸	内田祥三	港区西麻布4?7?6	昭和02年(1927)	RC造		2			独立住宅
	シレット邸(旧山尾邸)	岡田信一郎	港区六本木5?15?1	昭和07年(1932)	RC造	瓦葺	2			住居
	スカイハウス	菊竹清訓	文京区大塚	昭和33年(1958)	RC造		2		98(増築後202)	個人住宅
	東京都庭園美術館(旧朝香宮邸)	権藤要吉/戸田組	港区白金台5?21?9	昭和08年(1933)	RC造		2(一部3)		1500	文化施設
	JOH(安戸邸)	鈴木尙	世田谷区	昭和41年(1966)	RC造		2	127	201	
	小笠原長幹伯爵邸	曾瀨達蔵/曾瀨中修建築	新宿区河田町10?7?10	昭和02年(1927)	RC造		2F、B1		1074	公共施設
	東京都近代文学博物館(旧前田利為侯爵邸)	塚本靖	目黒区駒場4?3?55	昭和04年(1929)	RC造	銅板葺	3F、B1		2,992	文化施設
	新・前川國男邸	前川國男	品川区上大崎3?10?59	昭和49年(1974)	RC造		2F、B1	195.9	456.8	独立住宅
	オーストラリア大使館(蜂須賀邸)	森山松之助	港区三田2?1?14	昭和02年(1927)	RC造		2			独立住宅
	葛サレン(旧山田守邸)	山田守/戸田建設	港区南青山5?21?20	昭和34年(1959)	RC造		3			文化施設(旧専)
	トンネル住居	桃河健	渋谷区代々木	昭和53年(1978)	RC造		2	97.5	159.96	専用住宅
	第一生命光風亭(旧馬場島山邸)	吉田鉄郎	世田谷区給田1?1?1	昭和12年(1937)	RC造		2			独立住宅
	原那造邸(現・原美術館)	渡辺仁	品川区北品川4?7?25	昭和13年(1938)	RC造		2(一部3)、B1		670	独立住宅
	浅草寺妙覚住宅	岡田信一郎/井原寅松	台東区浅草2?3?1	昭和07年(1932)	RC造、木造		2F、B1			
	岡本太郎記念館(旧岡本太郎邸)	坂倉建築事務所(村田)	港区南青山6?11?19	昭和29年(1954)	RCブロック造		2			文化施設(旧住)
	私たちの家	林昌二 雅子	文京区	昭和30年(1955)	RC造、RCブロック造		2			
	東京女子大学17号館(ライシャワー館)	A・レーモンド	杉並区善福寺2?6?1	昭和02年(1927)	RC造一部木造	瓦葺	2		184	独立住宅

3.2 リスト整備の展開

1) 一次作業リストの作成

今回のリスト試作では、

- ・一般に入手できる資料を基本にしてなるべく網羅する
- ・建築概要としてグループ化を想定する
- ・安否確認の調査ができる資料作成

という三点から資料を作成した。

先の住宅遺産の考え方から、継承活動は地域や、作家、時代、スタイルなどの属性と、参加者のコミュニティがリンクする形で進むと思われる。

そういった属性によってグループを作り、より精度の高い安否調査をするためのリストを抽出するための一次作業リストを作ることができることがわかった。

ここに漏れているものであっても、追加調査としての建築確認の建築概要や、あるいは不動産情報などを補完していくことで、今後リスト作業に負荷をかけずに増やしていくことができるだろう。

2) 抽出文献について

今回、読み物や、各自自治体教育委員会の地域資料などを、いわゆる建築専門書以外に加えて、抽出文献としたことはすなわち、その記述の根拠や確からしさについて、文献自体に必ずしも求めないことを前提とすることである。このことは、リストの目的が安否調査であるため、実際の建築を現地で確認すること以上の確かな確認方法がない以上、抽出文献段階での根拠性を必要以上に重視することに意味がないと考えられるためである。

今回の18資料のほか、考えられる抽出文献としては、

- ・新聞の建築関係記事
- ・建築関係ウェブサイト
- ・雑誌などのまちあるき記事

などが考えられるだろう。

また、それら文献に記述された日時をリストに入れることが、

実際の安否調査に入るにあたっては有効な情報となる。

4. 継承の仕組みについて

4.1 事例：園田邸の継承活動について

1) 経緯

吉村順三設計の園田邸「自由が丘の家」に関して2008年頃より保存、継承の活動が行われてきた。具体的な主体は、「園田高弘邸の継承と活用を考える会」が中心となっている。2012年までの活動記録は、下記のようなになる

(<http://www.tamamati.com/house.html> より)

1991年：「NPO 玉川まちづくりハウス」が活動を開始。コミュニティ・オーガナイザー、地域の自治を具体的に担うために福祉や安全や住環境、文化、リサイクル等の分野の活動を事業化し、持続的に活動できるコミュニティ法人のような存在を目指して活動。

2008年：園田邸の保存の相談を受け、玉川まちづくりハウスが事務局となり「園田高弘邸の継承と活用を考える会」を立ち上げる。「音楽と建築を愛するより幅広い人たちに、この場の良さや意味、そして可能性を実感していただいたうえて、適切な継承者を見つける方向」を目指した。この年、3回のコンサートを開き、演奏者として国際的若手ピアニストを招き、吉村順三の建築関係者をはじめとする50名以上の参加者が来場する。この会は、2012年3月までに12回開催され、延べ700人弱の来場があった。

2011年：「NPO 地域再生プログラム」のメンバーが「園田高弘邸の継承と活用を考える会」の事務局メンバーと合流し、移築、現地保存、事業性、主体などについて、検討を行った。以後、関係各方面とともに継承形態の検討を行っている。移築検討を視野に入れた、実測調査を東京理科大学山名研究室と協同行い、図面化した。その図面をもとに、建築後の改修部分などの確認を行う。

2012年3月：シンポジウム「近代住宅遺産の継承を考える」を開催。後述のように、80名を超える参加者とともにこれまで

の「保存」の事例、これからの「継承」の考え方、そしてその対象となる「住宅遺産」についての意見交換と、取組の方向性についてディスカッションを行う。

2012年9月：上記のシンポジウムをきっかけに、新たな活動主体へ向かうため「住宅遺産トラスト」の設立準備会議を開始。その会議から、展覧会「昭和の名作住宅に暮らす」の企画が立ち上がる。吉村順三の「園田邸」、吉田五十八の「旧倉田邸」、前川國男の「新・前川邸」の三邸を公開し（一部見学）、また展覧会という場で広告することで、次の担い手を探すというプログラムである。延べ800名、（見学会参加者300名）の来場があった。

2013年2月：展覧会とその広報によって、この物件を知るにいたった次期オーナーが現れ、継承が確定した。展覧会の開催を、全国紙新聞掲載記事（日本経済新聞10月1日）で知ることがきっかけとなった。

2) 園田高弘邸について

園田高弘邸「自由が丘の家」1955年竣工。（当時、吉村順三46歳・園田高弘（音楽家）26歳）

モダニズム住宅建築の作家として数多くの作品を残した吉村順三の設計になる、建築面積は59.9m²、延床面積77m²、木造二階建ての音楽家夫婦のための小規模な住宅である。吹き抜け下をレッスンスペース、居間とし、二階を私室とした最小限住宅の流れを汲むプランニング。のちに吉村門下の小川が増築を行い、ミニコンサートのできる空間を備えている。

3) 継承可能条件の整理

これらの一連の活動を整理すると、

1. 継承の動機（居住者の高齢化、家族構成の変化、社会的活動の変化）
 2. 継承検討するという事実の共有
 3. 継承可能条件の整理（社会的、経済的、建築的）
 4. 継承主体の模索
 5. 候補者の確定と条件の検討・調整
 6. 継承
- というプロセスとみることができる。

3. の可能条件の整理の中では、存続の自立性を目標とした「事業」を仮定し、その事業性について評価することを以下のA～Dの4案の中で検討した。

- A. 現地における保存の方策として、保存対象を現位置で保存し他の部分を集合住宅としてコーポラティブ分譲する案
- B. 現状のまま、保存対象を保存してくれる買い手を探し、土地建物を売却する（現位置保存案）
- C. 保存対象を保存してくれる主体（以下、「保存先」）を探し、土地建物を売却し、その売却代金で、保存先に移築する（保存先移築案）
- D. 土地建物を売却し、その売却代金で保存対象を移築する土地を購入し、移築する（土地購入移築案）

検討の中で考慮された条件は、

- ・土地は、基本的には、時価で売却し換金できること
- ・吉村順三設計の住宅部分（以下、「保存対象」という）は、できれば、敷地内にて保存できること。それが困難な場合には、建物として移築保存できること

表 4-1 園田邸における保存継承案の比較

	① 現位置保存案	② 保存先移築案	③ 土地購入移築案
保存後の維持管理者	土地建物購入者	保存先の所有者	NPO等の建物管理者
保存条件	現位置保存	×	×
	保存対象の公益的利用	△（×）	○
	保存の継続性	△（×）	○（△）
実現上の課題	できるだけ、永続的に保存、公益的利用が可能な購入者を探すこと	できるだけ、永続的に保存、公益的利用が可能な保存先を探すこと	移築後の維持管理を責任をもって担い得る主体（NPO等）を形成すること
候補者	音楽系学校法人等	同左	承継と活用を考える会等を主体とした新たな維持管理主体の形成
実現性	△（×）	△（×）	△

・保存対象は、できれば、多くの方に公開されるような保存であること

・保存対象の維持管理の手法及び資金計画が明確であること

A. 案については、敷地の保全部分と活用敷地の価値の相互評価によって検討を行ったが、保全部分の地価負担が大きく事業性に欠けるといった検討結果となった。

B, C, D案については

・保存後の維持管理者

・保存条件

・実現上の課題

・候補者

・実現性

について検討し、表4-1に示すように評価を行った。

このケースにおいて明らかになった、継承を事業ベースで実施することへの課題は

・所有権移転（売買）という段階において、資金力が必要

・その資金力を持ち、住宅の価値を理解する担い手に出会うための時間（情報のセレクト、拡散、信用確認など）が必要

・事業スキームを組み、投資としてその資金を考えると「住宅」としての在り方からは一旦離れざるを得ない。

・移築について、有形の住宅建築物と不動産を切り離すことで担い手を分離できるため、候補者はより広がる。

・一方で、地域的価値、コミュニティの契機としての価値にとっては、本来のミッションの実現とは異なる解決となる。

・同時に移築先の地域指定や、移築後の利用法によっては、現行法規との整合によって、オリジナルな空間として存続することが難しいこともある。

4.2 住宅遺産プロジェクトシンポジウムから

この研究に関して委員以外の知見と、また一般からの意見を求めるために公開シンポジウムを開催した。

日時：2012年3月18日15:00～

場所：本郷求道会館（武田五一設計）

参加：伊藤雅春（園田邸の保存と継承を考える会代表・建築家）

・内田青蔵（建築史家・神奈川大学工学部建築学科教授）

・木下壽子（有限会社コミュニティー・ハウジング）

・佐々木龍郎（株式会社佐々木設計事務所）

・新堀学（建築家）

・松隈章（聴竹居倶楽部代表・建築家）

・田村誠邦（アークブレイン・明治大学）

・野沢正光（建築家）

・馬場正尊（建築家・OpenA）

展示：写真家、齋藤さだむ氏の近代住宅を撮影した作品展示。

参加者：80名

1. プレゼンテーション「住宅遺産保存の歴史」／内田青蔵

2. プレゼンテーション「園田高弘邸の継承と活用を考える会の活動」／伊藤雅春

3. プレゼンテーション「住宅」を遺し活用して次世代へ繋ぐ試みー「芝川邸」「聴竹居」「旧グッゲンハイム邸」「旧ジェームス邸」「八木市蔵邸」ー／松隈章

4. プレゼンテーション「近代住宅遺産の継承を考えるためのメモ」／佐々木達郎

5. 「新・前川國男自邸」の現状について／木下壽子

6. パネルディスカッション 近代住宅建築の活用保存／モデレータ：新堀学

パネラー／内田青蔵・木下壽子・佐々木龍郎・松隈章・田村誠邦・野沢正光・馬場正尊ほか会場からの発言者

このシンポジウムにおいて、報告、議論されたことは、

・文化財としての建築保存の現状と、その制度の運用の現在を見ると、ずいぶんと拡充されてきているが、まだそれが十分にカバーするとはいえない。（文化財制度の拡張と限界）

ー登録文化財に対して所有者の立場と専門家の立場のすり合わせをする必要がある。指定文化財にはならなくても良い住宅はたくさんある。

・一方でそういうカバーされない「公と私」の間を埋めるべく、地域コミュニティや、建築コミュニティの活動が活発化し一般化してきている。今後さらにそういった領域を広げていくためにどのような方向性が考えられるか。（公と私の間をつなぐ領域）

ー一つは、「事業」という考え方によって、建築物の存在、運営の基盤を確保すること。

ーその主体としてハウジングアソシエーションのようなものが考えられる。

・さらに社会一般において認知される場所を確保するために立ち上げるべきものは、1.それが価値交換されるマーケットであり、それを引き受ける2.ファイナンスと、事業や運営という視点を持った3. マネージメントである。そしてそれらを支える4. レギュレーションが必要となる。（事業的視点と制度的視点）

ー所有者からみると建築家には経済的な提案が不足していると感じる。

・入口の話として、個人の所有者の駆け込み寺となる組織や団体が求められている。（所有者の負担へのサポートの仕組み）

ー所有者からすると、有形登録文化財にしても、助成金は僅かであり維持していくには不十分な額である。固定資産税など将来的に残していけるか不安であり、所有者のストレスとなっている。

ー住宅として住んだまま公開している住宅遺産は少ない。

ー生活感も文化財としていくことはできないか。

・一方で保存維持していくためには住宅の価値の分かる

後継者を育てる必要がある。（継承の担い手を育成すること、一般への普及）

ー「生き続ける住宅ー住宅遺産」という考え方を普及するためには、一般の認識を変える必要がある。例としては、建築の「耐用年数」という概念。そしてそれを変えていくための方法

の一つが「教育」ではないか。などであった。これらのミッションを整理し、以下住宅遺産の継承を支える仕組みについて以下検討する。

4.3 課題および方法の整理

1) : 事業的視点と制度的視点

住宅遺産に対して開放された価値が形成され、流通・交換されるならば、既存の不動産活用システムの中で、維持、継承されることになる。しかしながら現時点の問題はその住宅遺産の市場価値の形成が不十分なところである。

必要とされるのは、まず評価の仕組みでありその価値交換の場である。これに対して、売買、賃貸に関わる支援、具体的には紹介、仲介などの活動と、市場の形成につながる情報や評価の公開、そして、一次保有、借上げ運用などの対応ができる仕組みが必要とされる。また、活用の提案を専門的な視点を踏まえて行うことも有効である。

(Evaluation, Mediation, Escrow, Property Management)

2) : 担い手の育成・一般への普及

価値が一般化する、またその交換の場が確立されるためには、当然その価値を受容するに十分な価値観の共有された環境がなければならない。社会一般に開かれた価値の体験へと、私的な財産である「住宅」を開くために必要なことは、当該の物件に関わる人々を増やすことである。

方法としては見学会、展覧会などの公開活動に加えて、所有者、居住者、支援者の交流活動を支援することなどが考えられる。

そして今回実際に試みたように、候補建築リストが整備され安否情報が更新されていくことも、それら維持協力者を確保するためには重要なベースになるだろう。

(Watch, Education, Communication Support)

3) : 所有者の負担へのサポート

また「私的な資産」という境界を現在あるような絶対的な障壁から、もっとコミュニケーションによってさだまるような動的なものへと変化させることが必要である。そのためには、所有者の維持負担を分担する、あるいは管理に関与するなどの働きかけ、そして相談を受けて助言をするなどの支援が必要とされている。

(Consulting, Management Help)

4) : 使い続ける技術とそれを支える制度

また、既存不適格問題をはじめとして、相続や贈与、不動産取引の税制など、使い続けられてきたものを使い続けるものとして支える制度を形作ることも必要である。

またその建築を使い続けていく中で適切にアップデートしていく技術の蓄積と共有などの背景もまた必要となる。これらはストック活用の促進と並行しながら進められるべきことである。

そこで得られた知見や知恵を出版、配信して一般の共有とすることも必要であろう。(Research, Study, Publish)

4.4 あるべき継承活動のかたちについて

1) 関与者 (プレイヤー) と目指される価値

この継承活動に関わる層と、それぞれの契機となる目指される価値について、まとめてみると下図のような整理ができるだろう。

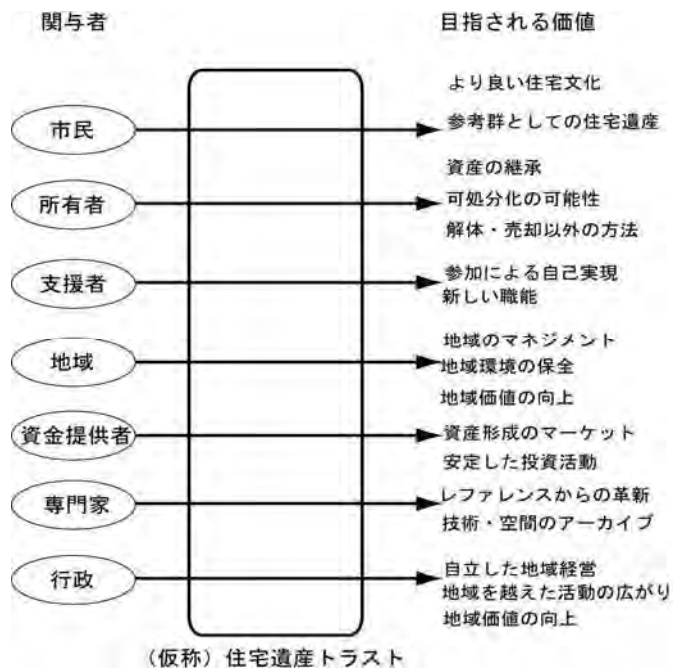


図4-1 関与者と目指される価値

仕組み ((仮称) 住宅遺産トラスト) とは、これらの価値を目指し、関与する主体を束ねるものとして考えられる。

それは、いくつかのセクターや活動主体が必要に応じてつながりあってつくられるものである。

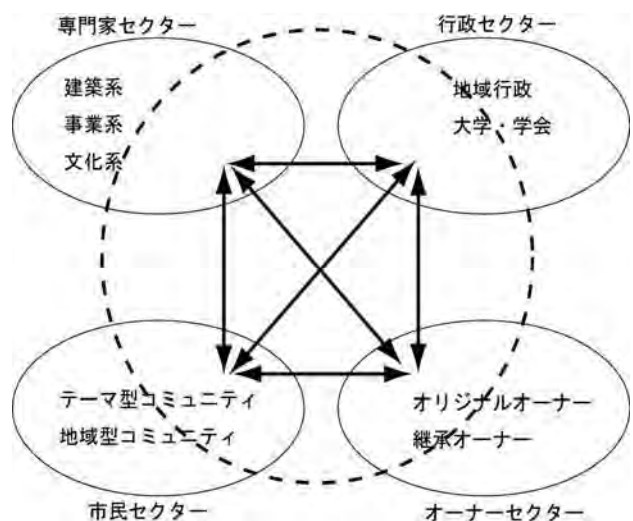


図4-2 活動の構造

地方自治体や、文化施設、団体の文化財的保有と、この仕組みが目指す、「住宅」の「住まいの場」としての継承というありようの違いから、より個別のケースにカスタマイズされる支援体制が要請されている。

ふさわしいのは、大きな一つの組織ではなく、連合するいくつかの専門家、活動体などと、それらをマネージメント、オーガナイズする事務局という二層の構成だと考えられる。

今回、園田邸のケースに見られるように、旧来の不動産価値を前提にした保存継承スキームの分析では、もっとも実現性の低かった現位置保存が実現したことは、専門セクター（経済、不動産、建築）と市民セクター（地域、文化、マスコミ）の主体や活動の社会的なネットワークによって可能になったものである。一つの価値軸ではなく、複数の価値の重ね合わせを「住宅遺産」という概念が束ねることで、こういったネットワークの連携が考えられる。

「住まう」ということの中に作りだされる価値を後世に残し、引き継いでいくことが、この仕組みの目指すところだとすれば、建築界だけでなく周囲の領域を巻き込んだプラットフォームこそが必要とされている仕組みであり、それを共有する概念を「住宅遺産」という考え方に持つことができるのではないだろうか。

<参考文献>

- ・住宅建築2009年5月号
- ・大田区教育委員会 編 大田区教育委員会：大田区の近代建築 住宅編1（大田区の文化財第27集），1991
- ・大田区教育委員会 編 大田区教育委員会：大田区の近代建築 住宅編2（大田区の文化財第28集），1992
- ・大田区教育委員会 編 大田区教育委員会：大田区の歴史的建築物（大田区の文化財第34集），2004
- ・東京建築探偵団：近代建築ガイドブック 関東編，鹿島出版 1982
- ・世田谷区教育委員会文化財係 編：世田谷の近代建築—第1輯，住宅系調査リスト，1987
- ・中野区大正期・昭和前期建造物調査報告書 協同組合 伝統技法研究会：中野を語る建物たち，中野区教育委員会事務局，2011
- ・東京都教育庁地域教育支援部管理課：東京都の近代和風建築—東京都近代和風建築総合調査報告書 2009
- ・ギャラリー・間 編：建築MAP東京，TOTO出版 改訂版第3刷発行：2006
- ・板橋区近代建築調査団：板橋区の近代建築 住宅編，板橋区教育委員会，1995
- ・台東区教育委員会文化事業体育課：台東区近代建築調査報告書 台東区教育委員会，1996.3-1998.3
- ・台東区教育委員会文化事業体育課：歴史を伝える近代のたても，台東区教育委員会，1999.3
- ・文京ふるさと歴史館編集：文京・まち再発見：近代建築からのアプローチ：特別展図録，文京区教育委員会 1998.1
- ・東京都港区立港郷土資料館編：近代洋風建築ウォッチング，東京都港区教育委員会，1993.9
- ・東京都教育庁生涯学習部文化課編：東京の近代洋風建築：近代洋風建築（第2次）調査報告，東京都教育委員会 1991.3
- ・編集：伝統技法研究会：文京区歴史的建造物（近代）悉皆調査報告書，文教区教育委員会文化ふるさと歴史館 1991
- ・編集：港区教育委員会事務局図書・文化財課文化財係：港区の歴史的建造物 港区歴史的建造物所在調査報告書，港区教育委員会 2006
- ・INAX REPORT 2006～2012
- ・園田高弘邸の継承と活用を考える会：音楽と建築の出会い 2010

<研究協力者>

長島早枝子 日本大学理工学部建築学科山中研究室