

まちなか資源としての 住宅・建築ストックの再評価

宗田 好史

Written by Yoshifumi Muneta

建築ストック活用と近代化

ヨーロッパで歴史的都市環境の保存が始まったのは第二次世界大戦後、一九六〇年代のことである。この取り組みを町並み保存ととらえ、文化財保存と都市計画制度の面、あるいは文化政策の観点から語られる機会が多いが、住宅・建築ストックの活用として語られることは意外と少ない。建築ストックの活用は、都市保存よりも実は古くから転用として盛んに行われていた。

そもそも市民革命が起こった時、王政が共和制に変わり、近代国家の組織が次々と生まれたために、王宮や庭園に代表される壮大な建築物は盛んに転用された。王侯貴族が王宮に収集した美術品が美術館となり、官庁や病院、学校が

既存ストックの転用から始まった。民主主義国家の器を短期間に用意できず、必然的にストックが活用された。産業革命でも同様に大規模建物の転用があつたが、一般には技術革新で、大規模で合理的な近代建築が可能になつたため転用建築物の多くは暫定的な利用に終わった。

王侯貴族が独占し、権力の象徴だつた建築ストックを開放、転用したことで、市民革命や産業革命は眼に見える形で都市を変貌させてきた。その後、都心部で活発になつた中流階級の経済活動を支える銀行など金融機関消費を支えるデパートなど一部の大規模商業施設の多くも既存ストックを活用した。だから銀行もデパートも、宮殿や神殿、貴族の邸宅のような外観を持ち、その形をそのまま採用した日本でも建築スタイルとして定着した。また、明治維新後の日本でも、江戸の大名屋敷が、東京の官庁や大学、オフィス街に盛んに転

用された。東京大学の赤門などの当時の遺構は、そのまま大切に保存されている。主は大名から官僚、学者に替わつたものの、大名屋敷の荘厳さと閉鎖性は今も受け継がれているようである。

社会の変化とともに建物用途の変更が、当然の如く行われたのは、スラムツプ&ビルドよりも経済的であつたためだろつ。限られた「スト」で施設をつくる場合は、当然ながら新しい建物の価値が既存のものより高くなければならない。数々の宮殿や教会建築ほどに「スト」をかけた建物は、そう建てられてない。立地条件を含め、ストック活用の経済性は欧米でも日本でも忘れられていたわけではない。

しかし、第二次大戦後の社会の急激な変化は、都心の建物用途の変更を一気に進めた。経済成長と大量消費時代の到来で、都心のオフィスと商業施設の需要が急増し、上流・中流階級の都市

型住宅が盛んに転用され、都心が第三次産業化し、居住者は激減した。その勢いがあまりにも強く、必然的に高層ビルの新築が増加したため、ヨーロッパの都市でも都心の町並みが壊された時に ようやく歴史的都心環境の保存が議論される ようになった。それが一九六〇年代のことである。

ストック活用の魅力、 個性的な住まいを求めて

その結果、現状の凍結的保存が求められ、建物の外壁保存が提唱され、外は保存、中は大改造という転用の事例が増えた。都心の大規模な歴史的建造物は金融中心のオフィス街、都心周辺の高級住宅街では商業施設の利用が一般化した。欧米の町にも青山や原宿のような、元高級住宅街、今繁華街という戦後の盛り場は多い。しかしそれも束の間、日本よりも早く、経済低成長と少子高齢化と人口減少時代を迎えたEUの都市では郊外から都心に戻ってくる住民が増えている。今ではむしろ都心居住が盛んになり、歴史的建造物は住宅として再生される例が増えてきた。

オフィス床面積でも店舗数でも減少傾向にある金融機関に替わって、小規模なブティック、レストラン、そして住宅が都心のストック活用の主流になった。また、転用ができなかったほどに小規模な歴史的建造物も、店舗や住宅程度の規模なら盛んに転用される例が増えている。その結果、EU統計局の建築統計によると、全建築投資額の半

分以上が再生投資に向けられる国が多い。用途もその内容も多様な再生事例が展開し、お洒落なライフスタイルはストック活用だからできるという認識が広がっている。

パリでは一九世紀のマンサード屋根のオスマン住宅、ロンドンではタウンハウスを住宅に再生する例が多く、ヴェネツィアやフィレンツェ、ローマなど歴史的建造物の多いイタリアの街は個性的な再生事例も多い。都市だけではなく、農村の民家をホテルや別荘として活用する事例も多い。オフィスやブティックや高級レストランが質の高い住宅の再生であるのに対し、歴史都市の中ではマイナーな安普請の老朽集合住宅、いわゆる長屋の再生が再生住宅では主流である。どちらにせよ水道や水洗トイレ、エレベーターなどが普及した時代ごとに古い建物を改造してきた長い経験がある。住宅設計者の巧拙はストック活用の腕で決まるといわれるほどに、建築家も工夫を凝らす。

ヴェネツィアの裏通り、小さな運河を望む窓を持つ住まい、サンピエトロの壮大なドームが見える部屋に住むことを望む人は多い。サンマルコ修道院・教会の鐘の音が響く部屋でもいい、スペイン階段の喧騒が聞こえる屋根裏でもいい。歴史都市に暮らす以上、その環境をふんだんに取り込んだ生活を望むことが、成熟した大人の住宅選びの要点になった。

こうして都心の立地ゆえに、歴史的建築ストックは住宅として活用されている。同時に、郊外住宅の合理的で画一的な住まいの形に飽き足らない人々が都心に戻るのだから、ストック活用ゆえの個性を求める。七〇年代には、使われなく

なった倉庫にアトリエと住まいを構えるアーティストがソーホーから各地に広がったが、やがて店舗やレストラン、画廊などに活用され、今や広く一般化した。広くてユートクな住まいができる自由さが倉庫の活用でも示されたのである。街中の歴史的建造物であれば、個性を求める嗜好はさらに高まっていく。最新の住宅設備を導入する反面、可能な限り原型を活かした設計を追求する。傷んだ装飾を復元し、古色蒼然たる建具を再生し、窓からの眺めも存分に活かす。都心の魅力を暮らしに取り込むことで、暮らしが街と一体化する。この点にストック再生の醍醐味があるという。世界の歴史都市を楽しむ日常生活が市民のものになった。

住宅市場が都心回帰し、ストック活用が増加したために、建築業界も様変わりした。一九七〇年代には、一部の専門家の手を煩わせていた再生工事は、広く建築業界に普及した。その過程で、ロンドンなど行政が提供した「修復再生マニュアル」が大きな役割を果たした。文化財建造物の保存技術が汎用化し、安いコストでも質の高い再生が可能になった。設備も多様化した。そして長年手を加えられなかった安い家賃の裏長屋、スラムと化していた老朽ストックが流通しはじめ、価値の高い再生住宅として市場に出回るようになったのである。ここまできると都心の再生街区は一気によみがえる。もちろん高齢化した低所得者層の旧住民は住みにくくなるが、街は若返り都心の賑わいが戻ってくる。人々は古家を買取り、リフォームする楽しさを覚え、個人も企業も住宅と店舗を通じて都市再生に総動員された。

京町家の再生、
京都に暮らす醍醐味

この流れは、成熟期を迎えた日本の都市にも普及してきた。窓から祇園祭の山鉾の先が見える。祭囃子が聞こえてくる。送り火が見える。西陣の機音が聞こえる。年一度のことではあるが、我が家の二階の窓から「妙法」の「妙」が正面に見える。こんな小さな理由で、住まいを選ぶ人が増えてきた。京都に暮らす醍醐味を堪能するために、小さな投資、暮らしの質にお金をかける人にはストック活用がいい。

京町家と呼ばれる伝統的様式を備えた戦前木造住宅が都心四区(上京・中京・下京・東山の各区)だけで二万八〇〇〇軒も、京都ゆえに、長年改造されながら使われ続けてきた。町内に住み続けた人々も多いが、新たに町家に住もうという人気も集めている。高齢の母親が一人残された町家を再生して移り住んだ夫婦、小さな長屋を書齋とアトリエ中心の住まいにした画家夫婦、織機をどけて陶芸工房にした若夫婦、そしておはぎや煎餅を商う若夫婦が、老朽化し打ち捨てられた小町家の再生を始めている。町中には町家再生店舗が和洋多様なレストランとして成功し、美容院・エステ・リラクゼーション系の店舗も増えた。この他、左京・右京・北区などの社寺周辺、山麓にも活用したいストックは多い。

全国の中でも質の高い伝統木造住宅である京



五条烏丸今西軒、若い夫婦が祖父のおはぎ屋を復興、昔の味を懐かしむ人、新鮮な味わいに驚く人、そして若者を迎える住民たちの輪が広がってきた(写真提供:「京町家作事組」施工者)

町家を保存・再生しようという専門家も多く、大工職人はじめ建築家の自主的な取り組みとして始まった再生事例が、今では町中の工務店の仕事として普及している。すでに二〇年以上活動を続けているNPO「京町家再生研究会」とそのネットワーク組織で、建築家・各種職人の組織「京町家作事組」は、「町家再生マニュアル」を作り、また行政も住民向けに「手引書」を発行している。雑誌をはじめ各種マスコミも町家のリフォームを紹介し、町家の中のさまざまな暮らし、京都らしい町中の歳時記をアピールしている。「京都に暮らす楽しさはお洒落な町家暮らしから」というコンセプトは、画一的な集合住宅、



串蔵、フクナガ・ティー・アンド・フーズ社が社長の生家を改装、欧米人に人気の都心型町家スポットに



西本願寺前銭屋、由緒ある仏具屋をお洒落な数珠とアクセサリーの店に再生、門前の街角に若い華やきが戻ってきた(写真提供:「京町家作事組」施工者)

郊外生活に満足しない個性派の憧れになった。町家など伝統的住宅は、設備面でさまざまな問題を抱えていた。大家族の伝統的な価値観の中で寒い暗い汚い生活を強いられてきた人々は、今や何の障害もなく、まず設備面から町家の更新を図る。ガス会社、

電気会社が競うように技術革新を持ち込んでくる。住宅メーカーも関心を示し、木造中心の住宅メーカーはリフォーム専門の子会社を持つている。

国民の平均年齢は今年四二歳になる。世界平均二六歳を大きく上回る世界一の水準である。すでに西欧諸国よりも成熟社会になった。人々の嗜好が新しさよりも古さ、懐かしさに向かうのも当然、ますます気難しくなる住まい手の嗜好に因應する住宅にはストック活用がよくなった。そして、どんな町で暮らし、遊び、働きたいのか。

そんな夢を持つことを忘れた人々が多い日本でも、町と住まいの選択の幅は広がっている。目ざとい人々はすでに郊外から都心に移り住み、町中で豊かな時間を過ごし、少しずつ夢を実現している。独自のライフスタイルを確立し、人生を楽しむ術を修得した。そんな大人が似合う町を創ることが成熟社会の都市再生の目標になっている。

町中の再生、変わり行く都心に 暮らす都市ストック活用の知恵

人生の価値観ゆえに町家を活用する人々は町並みへの関心が高い。地域の交流にも熱心に参加する。その住まいの個性ゆえに、町を理解し歴史を活かしたまちづくりを好む。こうして住まいと町への思いの方向が一致した人々が町を成熟させる力を発揮している。そんな流れが京都には生まれてきた。欧米に憧れ、その文化や暮らしを有り難がった時代があった。しかし、今やそれを実現するため自分の町のストックを活用する方が賢いと思う市民・消費者が増え、そんなシビアな視線が町並みに集まっている。

生活価値観の変化の影響は、都心商業・サービス業にも顕著である。かつての商店街を構成した食料品店、洋品店、家具屋が不振である。食料・被服・家具などの家計支出が長年伸びないにも拘わらず、デパート、S.C.(Shopping Center)、スーパーと消費を奪い合う。商店街に勝ち目はない。その反面、外食機会が増え、携帯電話の通信



フォレストクラブ、町家再生は最近ではリラクゼーション系の店が増えてきた。町家の風情が癒しに通じる



トモヤ、町家のお店にはお洒落な庭が季節を感じさせる

費、語学学校、学習塾が家計支出の割合を増し、街中に店舗を増やしている。また、美容院・エッグ、リラクゼーション系の店が急速に店舗数を増している。今や必需品を買う都心ではなく、文化的付加価値を楽しみ、遊ぶ場、癒しと出会いをえる場としての都心が、人々の暮らしを変えている。

衰退した全国を中心市街地で賑わいを取り戻し、人通りと地価が回復している町に共通して歴史的ストックの活用が勝因となっている。金沢、奈良、川越、長浜といった有名な都市もあれば、篠山や出石のような小さな町もある。同様に都心居住が盛んで、町家を活かした店と住まいが増えている。町中の資源としてストックを活用することで、消費者のシビアな視線に応える文化価値を付けた商品・店づくりに成功している。

グローバル化した現在、地方都市でも、欧米の

まがい物や東京の中途半端なコピーにだまされる消費者・観光客はいない。均衡ある国土の発展は過去のもの、個性ある地域の発展が国土政策にあげられた現在、その町ならではの本物を見極める視線に答えるために、その町固有の建築ストックを再評価する流れが出てきた。自治体ごとに景観法の活用も検討されている。都心部ではリノベーションやコンバージョンが盛んになったが、市民の求めるストック活用はその先にも広がっている。都市の魅力を暮らしに取り込む知恵、ストック再生の醍醐味とは、都市と暮らしが一体化することで、個性あるライフスタイルを実現するところにあると思う。

◆宗田 好史(むねた よしふみ)

京都府立大学人間環境学部環境デザイン学科住環境学専攻助教授、工学博士。専攻は都市・地域計画。一九五六年浜松市生まれ。法政大学工学部建築学科卒業、同大学院およびピサ大学・ローマ大学を経て、地中海地域経済研究所研究員。国際連合職員を経て、九三年より現職。京都の町家再生など実践的な活動にも主導的な立場で関わっている。主な著書は、『にぎわいを呼ぶイタリアのまちづくり 歴史的環境と商業政策』、『都市に自然をとりもたず 市民参加ですすめる環境再生まちづくり』(ともに学芸出版社)など。