

ストックマネジメント 2014

Interview

地域、時代のニーズに合わせたストック管理を

団地再生のポイントとは居住の継続性

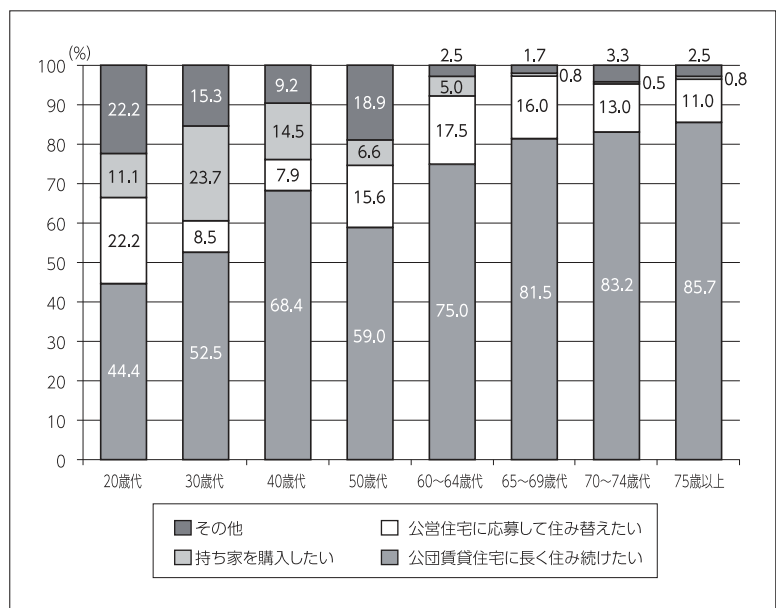


芝浦工業大学工学部建築学科

教授・学長補佐 南 一誠氏

日本には、住宅約5000万戸、非住宅約1200万棟、延べ床面積にすると80億平方メートルなる建物があるという。右肩あがりの時代が終わり、人口減少・少子高齢化社会に転じた日本では、この膨大な建築ストックをいかに有効活用していくかが建築分野での一つの重要課題となっている。30年以上にわたって建物のライフサイクルや建築ストックの活用について研究し、国土交通省の「持続可能な社会における既存共同住宅ストックの再生に向けた勉強会」委員などを務める南一誠芝浦工業大学教授に、住宅再生を核にした建築・まちづくりのあり方を聞いた。

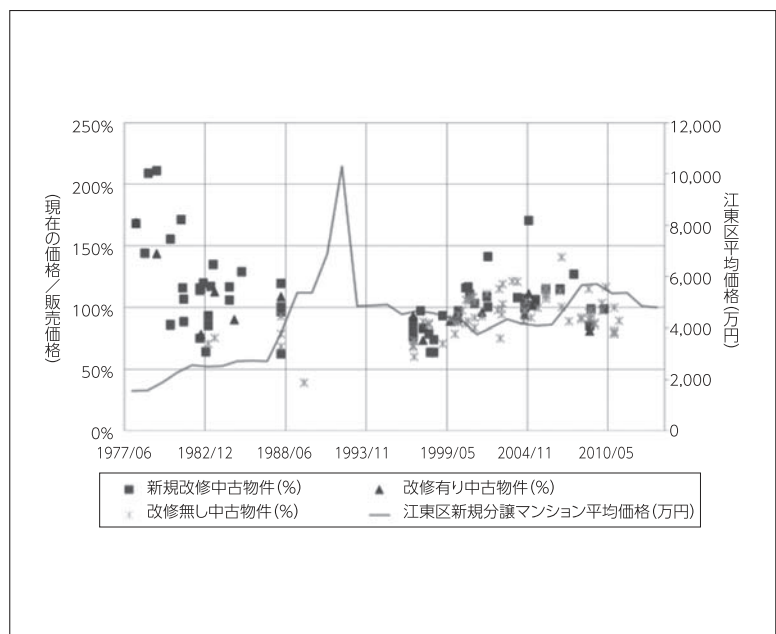
大規模団地再生の留意点は、棟ごとの劣化状況や居住者の意向に応じて、現状回復の修繕、機能向上や用途変更も含めた再生、そして改築を組み合わせたプランを提示することです。その際に大切なのは居住の継続性の確保です。再生時の経済的な負担などにより、高齢者がここでの生活を維持できなくなる事態を招かないよう十分、検討しなければなりません。私の研究室で30〜40年たった団地の入居者に調査したところ、住み続けたいと回答した人の比率が、年齢が高くなるにつれ上昇していました。長年同じ団地で生活してきた人同士のつながりを継続したいというのが、その理由です。それまでの暮らしをリセットして、残りの人生を全く別の環境で送ることを望んでいないのです。



東京の郊外に立地するUR住宅団地における今後の住まいに関する入居者の意識/若い世帯では持家取得や住替えの希望もあるが、年齢が高くなるにつれて、現在の住まいに住み続けることを希望する世帯が増加する(南研究室調査)

現在の日本では、建て替えることと違う建物になり、景観も変わってしまうケースが多く見受けられますが、日本もかつては少しずつ手を加えながら、同じような街並みを継承する技術や文化が各地にありました。震災や戦災で都市部の古い街並みが消滅したことや、戦後復興の急激な新築需要で、一部の伝統的な町屋や集落を除いて、古い建物を使い続ける文化が廃れてしまったのかも知れません。私は、団地再生においても、まちづくりの原点を忘れないようにしたいと考えています。

改修の可否が資産価値を左右する



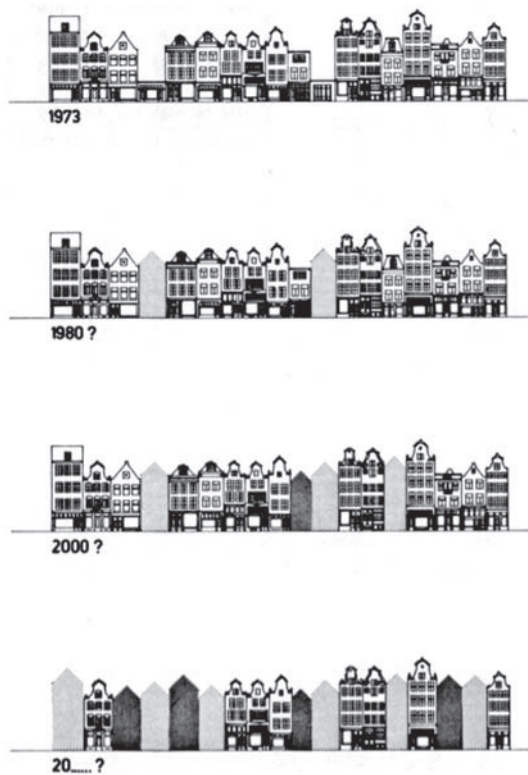
経年の進んだ中古マンションの場合、リフォームされた物件は、リフォームされていない物件より、かなり高い価格帯で取引されている(江東区内のマンションを対象に南研究室で調査した結果)



ブリティッシュテレコム電話局舎の集合住宅へのコンバージョン(ロンドン・リージェントパーク)

建物が高は大きく影響します。物理的に問題が無くても陳腐化が理由で解体された建物の多くに共通するものが、階高の低さでした。例えば共同住宅の場合、台所や浴室など水廻りの位置を変更するために二重床にしたとしても、階高が低いと天井高さが確保できなくなるため、結果的に建て替えが選択されてきました。これから新築される建物については、将来、改修しやすくなるため階高に余裕を見ておくことが望ましいのですが、200程度、階高を高くするだけでも建設コストや売値が高くなるため、階高の高い住宅は長期優良住宅に認定された物件など、一部のものに限定されています。

しかし、中古流通時に改修できるマンションとできないマンションとでは資産価値に差が出るのです。私の研究室の大学院生が、不動産会社の協力を得て、江東区のマンションの分譲当時と現在の価格を調査した研究を修士論文にまとめました。改修した物件の中には、価格が新築時よりも上がっている物件があります。分譲時の価格には届かない物件でも、改修しなかった建物より価格は高いというデータが得られました。土地本位制の日本では、建物に手を加えても資産価値に反映されないと言われてきましたが、実際は、改修することで当初の資産価値を維持できるようです。



同じ型式により世代を経て更新されるオランダの運河沿いの住宅/出展: Variations, the Systematic Design of Supports, Nicolaas John Habraken, MIT Press, Cambridge, US A and London, 1976 (オランダ語初版1974)

こと2月に、これまでの研究や事例、そこから導き出された提言などをまとめた『時と共に変化する建築』使用と継承の技術と文化』と題する書籍をUNIBOOKから上梓しました。前述した建築を大切に使い続けてきた日本の技術や文化を振り返りながら、建築ストックを地域や時代のニーズに合わせて戦略的にマネジメントする手法を紹介しています。本書が、建築資産を効果的に活用した建築づくり、まちづくりの一助となれば幸いです。

