

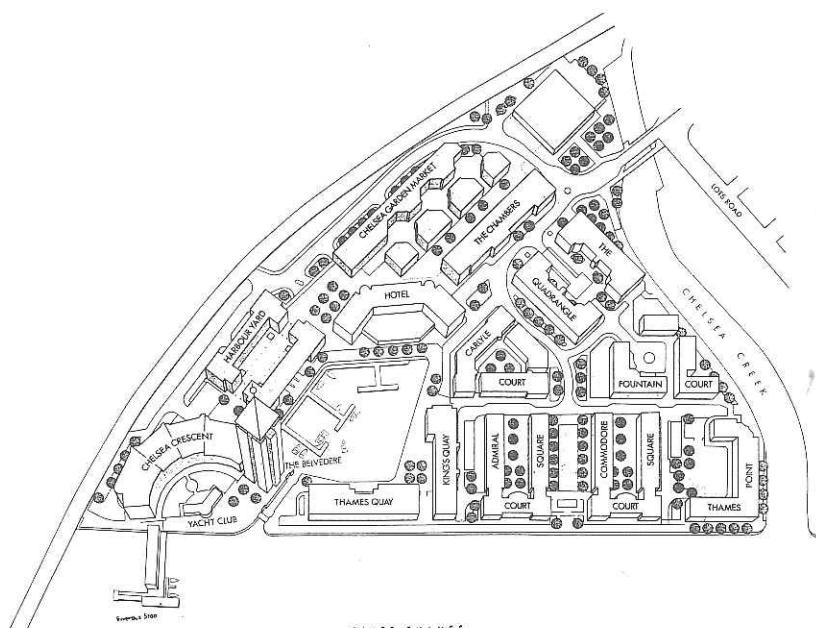
ヨーロッパの都市に教わる、都市居住の形

健全な地域社会の維持に必要な都市空間のあるべき姿とは

藤沢 賀

都市・都心居住を考えることが各分野で活発で、都市問題の中心課題とされている。これは、「都市に人が住み、暮らすことが大切である」ことの社会認識が高まっている証ではある。しかし、この認識と反比例して、東京が住みづらくなっているのも事実である。

ニューヨークのマンハッタン地区と東京の都心四区とはほぼ同じ面積であるが、夜間人口が約一〇〇万人東京の方が少ないとか、東京の居住者属性が、高齢者、若者単身者、外国人などの比率が高く、地域コミュニティの軸となるファミリー層が極端に少ないために、コミュニティの維持が困難な状況にある（インナーシティ問題）とか、更に東京の国際化



ロンドン・切尔西ハーバー地区の配置図



ロンドン・切尔西ハーバー地区の中層住棟

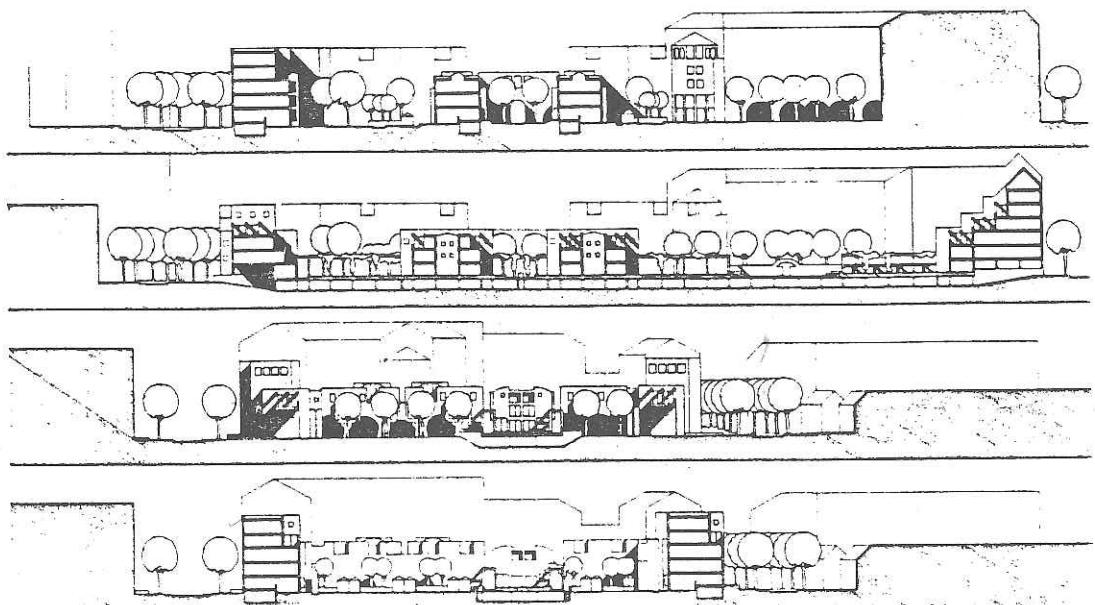
1階専用庭を確保して、地下駐車場へのアプローチがある。

等の要因から高密度複合開発が多発し、都心に住むことの困難さがますます進行する状態となつてのことなど、さまざまな課題がある。

「都市に人が住み、暮らすことが大切である」ことの認識を前提に都心居住を考えるなら、「都市居住の形態は集合住宅が基本となる」ことへの異論は少なく、よりよい集合住宅のモデルを生み出す必要性が強く指摘できる。このとき、留意すべき点は、空間のあり方であり、開発密度の限界ラインである。都心区のように現在容積率が三〇〇%を越える状況下で、果たしてどのような住まい方を想定しうるか、高島平団地ですら一八〇%程度の密度であり、この二倍もの密度空間を日常生活を営める住宅として、あるいは、地域社会を構成しうる住宅地として維持・再生することが可能であるかどうか、の広範な議論・検討が必要とされる。

また、高密度になるがゆえに、公的空間と私的空间の使い分けが大切となる。この時、例えば現在の欧州各都市では、試行錯誤を繰り返しながらも、街路空間を重視し、「街路は都市生活を営む最も基本的な空間である」の認識で、都市・住宅政策を進める方策を採用していると思われる。

わが国では、高密度を前提とする都市・都心居住の計画・設計は実験段階である。集合



ベルリン・パートーボーナー街区の断面図



ベルリン・パートーボーナー街区の街角部

地区内生活道路の街角にある店舗。窓枠が木製である。



ベルリン・パートーボーナー街区の中層住棟

中庭と地下駐車場へのアプローチの仕方がさりげない。

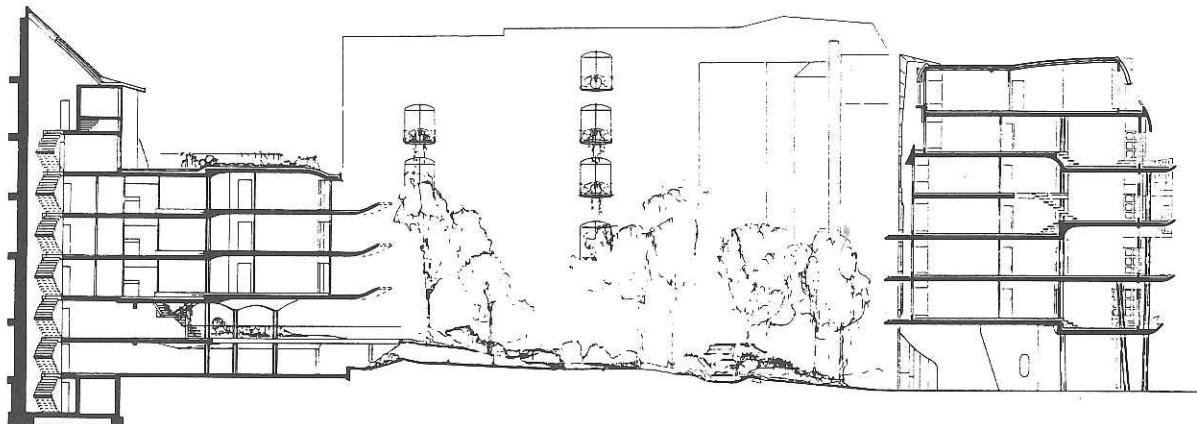
住宅や都心居住に長い歴史を持つ欧州各都市（主にロンドン、パリ、ベルリン）を先達としてとらえ、日本でも参考になりうる近年の傾向を、ここでは紹介してみたい。

1 シングルライフが都市生活の基本になりつつある

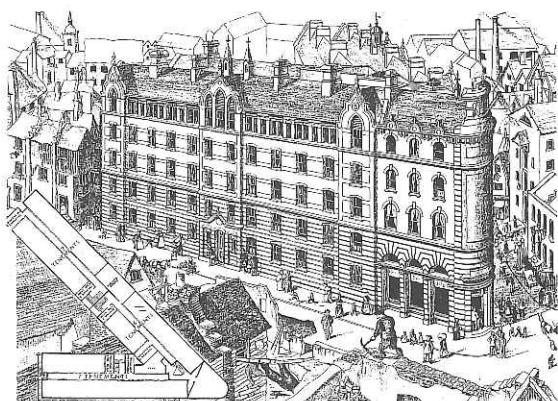
一般的にいえることは、欧洲では世帯の半数程度が単身者となってきたこと。公的住宅の場合、入居単身者は低所得の人が多く、平均値より低い。そうだが、むしろ生活にゆとりのある人が、住宅を購入せず賃貸生活を志向する傾向にあるため、リツチ層に単身者が多い。単身世帯の急速な増加は、住宅計画・供給計画への適切な対応を迫っている。たとえば、パリのHLM住宅では、単身者用（学生も対象に含めている）と大家族向け（主に外国人労働者用）の住宅に力を入れている。

単身者増加の大きな理由は、離婚率の増加や同棲スタイルの一般化であり、同棲者の賃貸意向や慢性的な平均世帯人数の減少は、住宅地計画にも少なからず影響を与えていている。

日本では七〇年代頃、既成市街地での面開発団地入居者に共働き家庭が多く、昼間の在宅率の低さなどのため、旧来の地域コミュニティ育成のしにくい住宅地となることが懸念されたが、歐州では更にバンダリズムや普通家庭の減少（日本と違つて普通世帯が少数派



ベルリン・クロイツベルク地区の中庭断面



ロンドンで1868年に建てられた集合住宅

ファサードが接地階（1、2階）、中間階（3、4階）、最上階（5、6階）で異なったデザインになっている。

マーガレット・アレグザンダー・ポーター『絵でみるイギリス人のすまい』1より



ベルリン・クロイツベルク地区の中庭

フレンケルウーファー街区70の中庭、再開発建物デザインの奇抜さも面白いが、中庭の外構設計が素晴らしい。

に転じている)、高齢化の進行などの社会状況のもとで、地域社会の健全維持が重要なテーマとなってきた。

推測ではあるが、歐州の場合、一九六〇年代より急速に進行した都心部での人口空洞化は都市空間の健全性への障害となるという社会認識を生み出し、自立的で安定感のある地域社会づくりが、都市・郊外を問わず、都市・住宅政策の軸となってきたのではないか。

職住近接や在宅業務の推奨、複合居住や住宅タイプの多様化、地上部の開放に伴う地下駐車場の徹底、コンペを中心とした計画決定の公開化などは、住宅計画が広く都市政策に関わることの表われであり、都市計画等の厳しい形態規制や開発規模の縮小・分節化は、大規模開発の限界や住宅地環境の制約を示すものと理解される。

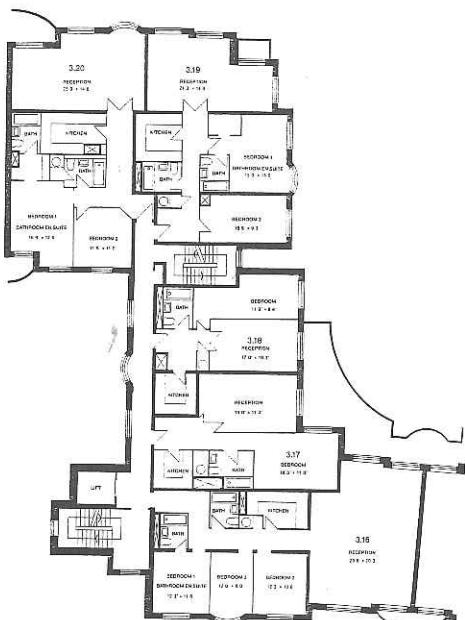
2 スタンダードな都市空間が確立しつつある

このように、各都市とともに現況の都市構造を大幅に変更させる都市計画を採用しておらず、工場跡地等や老朽建物のみを新しくする開発が主流であるため、オフィス床の需要に対応できていないのが実情である。したがって、大都市においては慢性的な住宅不足、賃料の上昇、住宅の投資的利用や住宅の業務化などの問題が山積する状況ではあるが、近

(1) 街路空間と中庭空間

歐州各都市では、街路に沿って建物を連続

するように、各都市とともに現況の都市構造を大幅に変更させる都市計画を採用しておらず、工場跡地等や老朽建物のみを新しくする開発が主流であるため、オフィス床の需要に対応できていないのが実情である。したがって、大都市においては慢性的な住宅不足、賃料の上昇、住宅の投資的利用や住宅の業務化などの問題が山積する状況ではあるが、近



ロンドン・ドックランズ地区キング&クイーンウォーフ街区の5階平面図



ベルリン・リュッツォフ街路のゲート部店舗

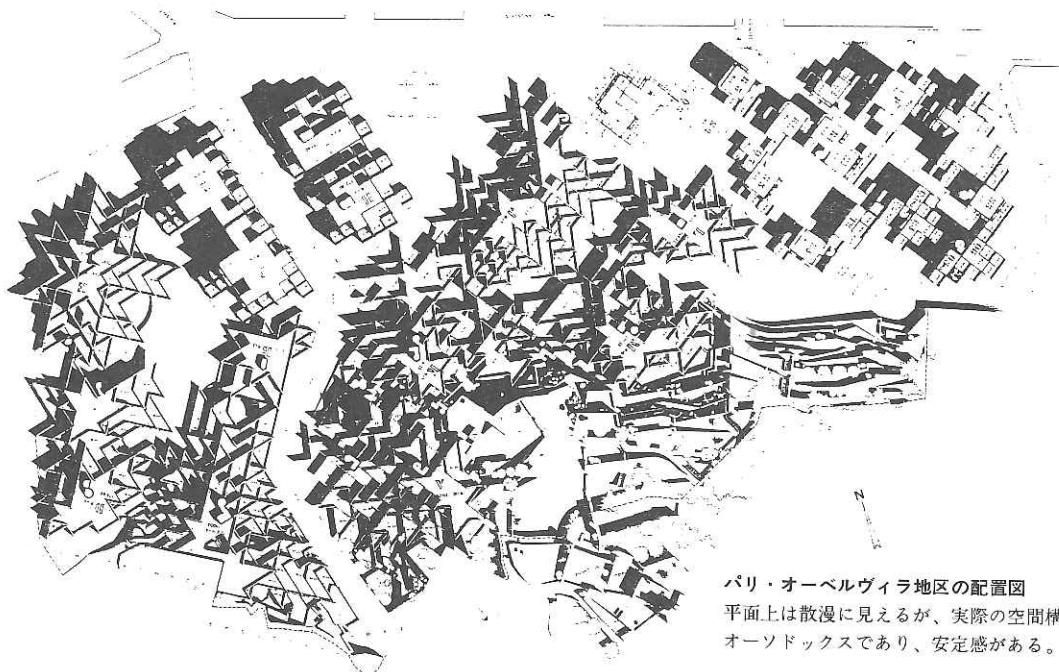
3層吹抜けのゲート1階部に設けられたバブ。朝なのにビールを飲む光景が印象的。



ロンドン・ドックランズ地区の住棟デザイン

キング&クイーンウォーフ街区の住棟。接地階、中間階、最上階とデザインが異なる。

的に配し（隣人の同意なくして隣地境界部に開口が採れない規則が近世よりあり、結果として共有壁が普及したようだ）、街区を形成する都市構成が一般的である。建物は、外と内との二つの表情を持つ。外への表情は、街並み形成や街路空間への寄与であり、内については、住環境が守られるための中庭空間の確保である。街路空間に寄与するとは、欧洲では建物壁面が道路境界線上に建つことで、通り空間に賑わいを出すことを示し、前述のように都市活動を優先する設計を行なっている。住棟デザインや劇的な都市空間形成への過度の思い入れも、新規開発がもたらす都市貢献への期待感として理解される。環境維持のための生活空間である中庭は、居住者の潤いの場所であり、子供の遊び場や小農園などのオーブンスペースとして多様な利用がされている。



パリ・オーベルヴィラ地区の配置図

平面上は散漫に見えるが、実際の空間構成はオーソドックスであり、安定感がある。



ベルリン・テーゲル地区の中層住棟

テーゲル湖の方向を見た景色、なぜかしら伝統的建物に見えてしまう。



ベルリン・パートーボーナー街区の中庭

住戸アクセスのキャノピーや植栽による専用庭囲障が効果的。部外者が中庭を通る時は、さりげなくがドイツ流のこと。

等が簡便であり、工事費も廉価らしいが、首都圏での駐車料金の高さや駐車場不足、あるいは通り空間の活性化を考えると、日本でも検討が求められる大切なテーマといえる。

(2) 中層住棟が主流である

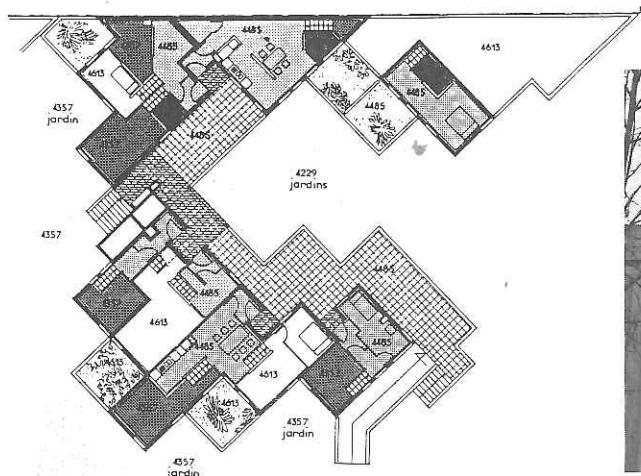
七〇年代以降、高層住宅は激減している。主な理由として、
・生活するには高すぎること
・エレベーターの使用や管理がうまくいかないこと

が挙げられる。例えば、高い階に住む母親の立場からすると、地上で遊んでいる子供の姿が見えないのは不安全要因であり、幼児や児童にしても、エレベーターをうまく使えないとか、よく故障して階段利用となるのが不便とか、あるいはバングラジム横行が前提という社会背景もある。ただし、メンテナンスのよい建物や子供のない世帯が住む場合には、高層住宅を否定しないとの意見も多く、上記の理由だけで高層が減少しているのではないものと思われる。

中層住棟は欧州大都市での伝統的建物であるが、近年まで大量に供給されたインターナショナルスタイルの高層建物について、空間造形上の工夫が足りないことや、また街並み形成を考慮した配置設計になりにくいことが指摘され、五～八階建て程度の中層住棟が住



パリ・オペルヴィラ地区の立面図



パリ・オペルヴィラ地区の住戸平面図

図の上部は、既存の9階建て建物に接している。HLM住宅の規模は小さめが多い。



パリ・オペルヴィラ地区のHLM住宅

左手の9階建ては既存の民間建物。この建物に接して新規開発された公的住宅。3～8階の住棟が入り組んでいる。

宅地形成に適している、との社会認識が近年の傾向として出てきているものと思われる。

八階程度までを中層住棟とみる見方が一般的であるが、外観デザインの特徴として次のようない傾向がうかがえる。

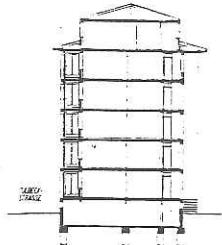
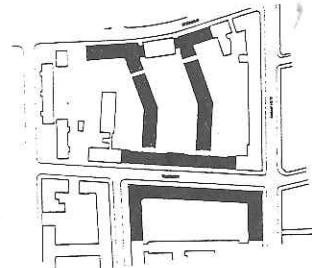
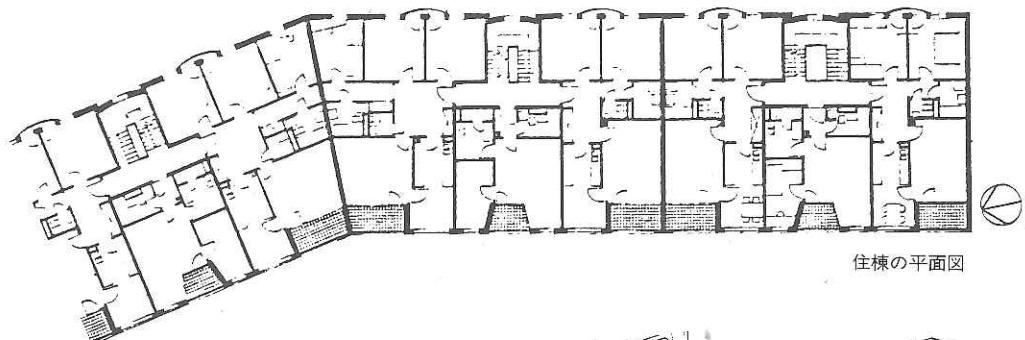
(1) 断面的にみると、接地階・中間階・上階でプランやデザインを違える傾向がある。特に、パリでは一階まで接地階であり、三階以上と比べてバルコニーを設置することが極めて少ない。

(2) ランクの高い道路沿いの一階は、原則として店舗等の施設を配する傾向にある。集客力の低い道路の場合、街角部や住棟アクセスのゲート部に施設を配する例がみられる。

(3) 一階部分は、特に中庭部において専用庭を設ける傾向が強い。イギリスの場合、テラスハウス形態からの応用と考えられるが、大通り歩道に面しての専用庭の設置や、最上階をペントハウス状にセットバックして設けている例も多い。

(3) 伝統を尊重したデザイン姿勢

新しい開発物件ほど、空間構成やファサードデザインなどに伝統性を感じさせる傾向にある。これまで述べてきたように、都市社会の健全維持にとって、街路空間の活性化が大切であり、そのためには歴史的評価のさえた伝統的空间構成が適切との考え方が浸透



ミュンヘン・ヴェストエンド街区



再開発前の外壁を利用して街角空間にモニュメント性を与えていている。



右側に見える2層吹抜けのゲートが周辺住民の通り抜けルートになっている。

しているものと思われる。

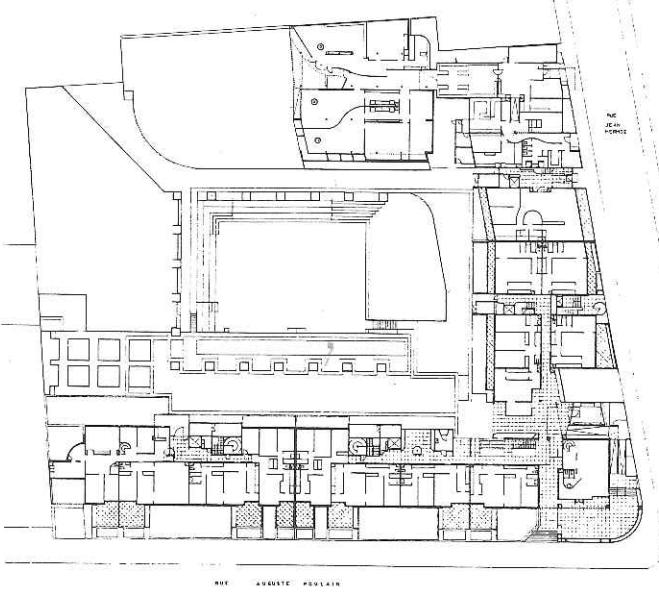
市街地開発の場合、古き良き時代の都市空間の再生を優先し、あるいはそれらの都市空間との連携を図ることが社会認識として強くある。郊外の場合、こうした都市空間を規範として、都市デザインを創作する傾向がうかがえる。

更に、単に歴史の追従ではなく、地域社会の健全維持のための方策として、街区規模や近隣単位の適正化への努力を感じる。たとえば、大規模な街区は歩行者にとって不便であるが、中庭へ来外者が進入するのも困る、との難間に取り組んだ例が、ドイツのヴェストエンド街区やリッター街路である。ヴェストエンドは、樽工場跡に高齢者や身障者向け住宅二割を含む集合住宅の開発例であるが、これまで地域に対して閉じていた街区内外空間を、周辺住民が通り抜けられ、かつ利用できる空間として整備している点に新しい流れを感じる。パリ・マレ地区のサンボール街区（一部を店舗化することで中庭を開放している）なども同じような傾向といえるが、これまでに見られなかつた新たな性格の中庭空間が現在進行形で創造されているよう思う。

また、再開発建物の場合、既存の建物や文化遺産を記念碑や建物のアクセントとして活用している光景にもよく出会う。ベルリンIBAの博物館隣り街区の彫像やフィネッタ広場

(4) 劇的な都市空間が用意されている

欧洲各都市の街並みを歩いていて感じるのは、統一感である。よく見ると、階高やデザインの統一は図られていないが、壁面線がほぼ統一しているため、結果として安定した街路空間が形成されている。高層棟がある場合



パリ・サンドニ地区の配置図

さまざまなタイプの住戸が、同一フロアに配置されている。



パリ・サンドニ地区の街角部

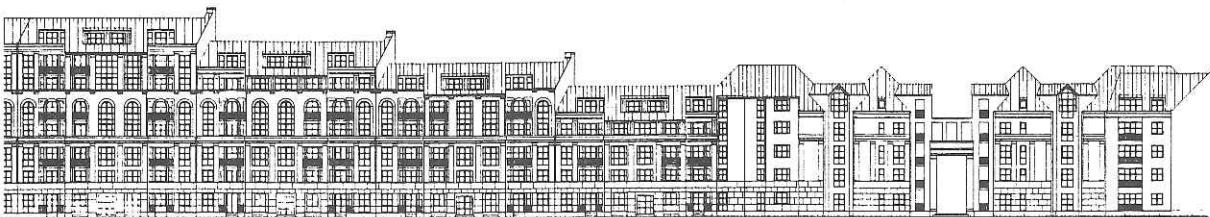
中央街角部の建物は3層抜けの広場空間になっており、右側建物の格子は住棟デザインのための化粧であり、6層全て吹抜けている。



パリ・サンドニ地区の都市回廊

1～4階と階段状吹抜けの回廊が、劇的な都市空間を創っている。

は、低層部分を壁面線までせり出す対応で街並形成を図っている。総じて思うことであるが、街路や広場空間など外部空間を見直し、再発見する設計姿勢がみられる。「都市空間は人が交流する大いなる舞台である」という社会思想があるためか、人が集まり、たたずめる場面や空間によく出くわす。公共住宅では特にこうした空間づくりが多いようと思う。建物自体のモニュメンタル性や門住棟に見られるゲート空間、街路交差部での吹抜けや回廊空間、公道の上に跨るアイストップ住棟など、我が国ではあまり見かけない光景が、低所得者向け公共住宅において建築されている。宮殿や凱旋門と命名された公共住宅があるよう、新規開発がもたらす新たな都市空間がその位置する地域や街路に刺激を与え、またその地域での新たな役割の舞台空間として歴史を刻んでいくことを大切にする風土を感じる。



ベルリン・テーゲル地区の住棟ゲート立面図



パリ・オーベルヴィラ地区のHLM住宅

公道の上に公共施設（図書館）を配し、アイストップ効果をねらった例。

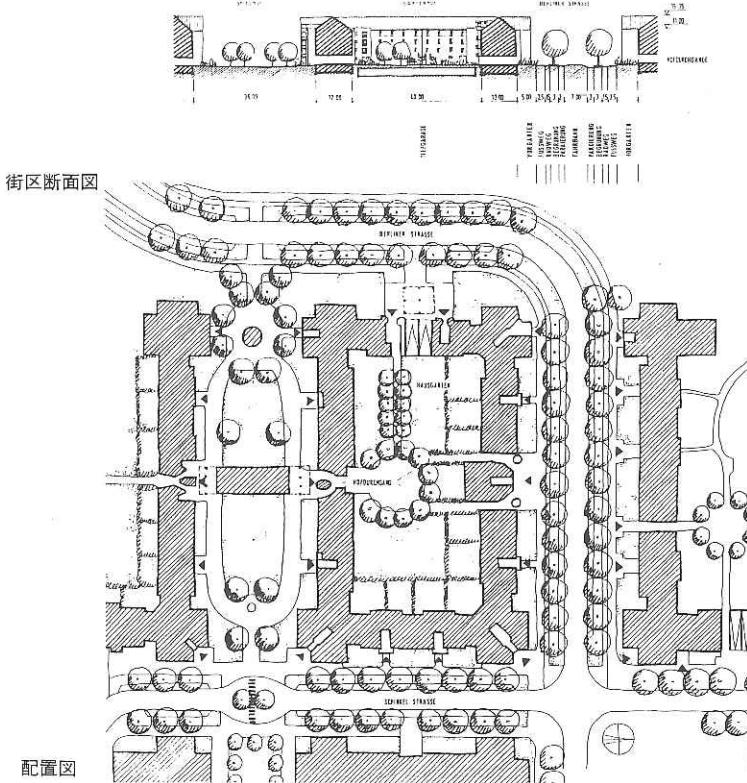


ベルリン・テーゲル地区の住棟ゲート

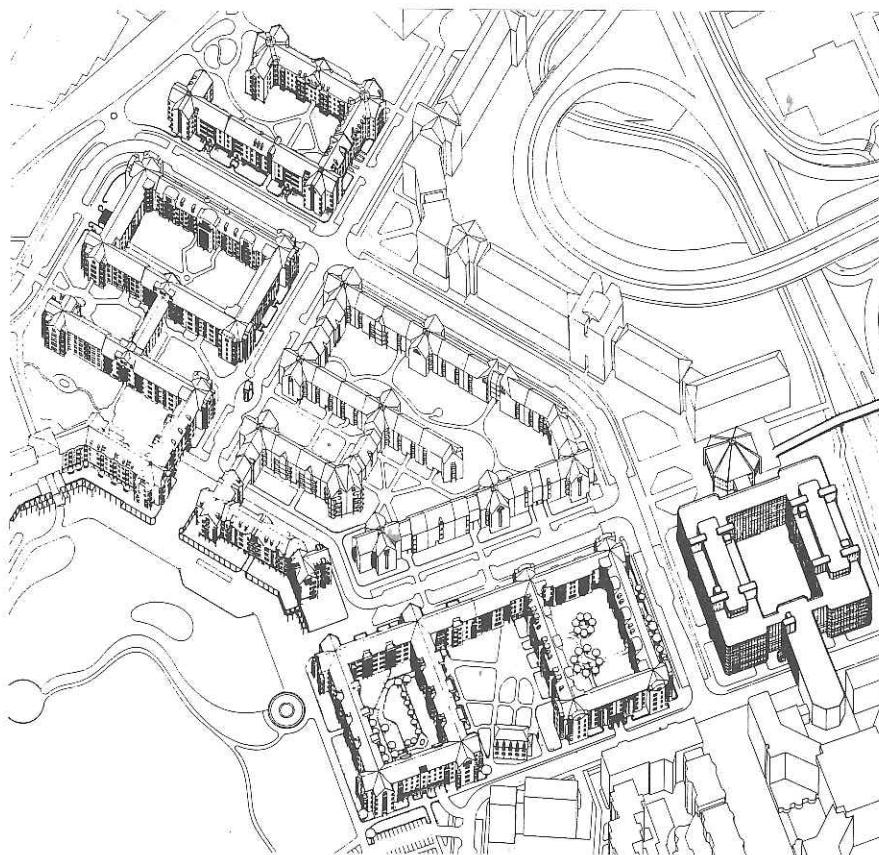
街路と中庭との結界部に設けられた3層吹抜けのモニュメンタルなゲート。この部分には住宅は入っていない。

れ、良好な住環境が維持できた」とのこと。
だからこそ、建物が単調になることを防ぐための空間演出が重要視されるのだろう。三層、四層の吹抜け空間はこけおどしのようにも思うが、やはり劇的な都市空間であり、経済性を越えて創造しうるところに、街路・街角・広場などの都市空間（利用する市民を含めて）へのヨーロッパ人たちの愛着を感じる。

（ふじさわ・たけし（株）ディーワーク代表）



配置図



ミュンヘン・ベルリーナ街区

ボルスタイ団地を見本として計画された。棟間には地下駐車場を設けているが、大木などの緑地部地下には設置しない配慮がある。