

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 29 年 6 月 23 日現在

機関番号：32665

研究種目：若手研究(B)

研究期間：2012～2016

課題番号：24760524

研究課題名(和文)戦後住宅建築の評価の確立と良好な住宅ストックシステムの構築に関する研究

研究課題名(英文)Study on Establishment of Evaluation of Post-War Housing Construction and Construction of a Good Housing Stock System

研究代表者

亀井 靖子(KAMEI, Yasuko)

日本大学・生産工学部・准教授

研究者番号：50386083

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,500,000円

研究成果の概要(和文)：空家率が13%を超え、さらなる住宅ストックの有効活用が期待される中、少子高齢化・遺産相続・維持管理費用などの理由で建築遺産的価値のある住宅が継承されずに姿を消している。そこで、戦後住宅建築の評価の確立と良好な住宅ストックシステムの構築を目的に調査を行った。建築家による戸建住宅団地の変遷、住宅建築遺産の活用・継承、建築ボランティアガイドの運営課題などから、1)理想の住宅地像が共有できれば、持続可能な住宅地として良好に住み継がれていくこと、2)住宅遺産の継承には、所有者と、地域もしくは専門家との連携が必要なこと、3)建築的価値の十分な理解には、情報提供など専門家の手助けが必要なことを明らかにした。

研究成果の概要(英文)：This is a study on the establishment of housing evaluation built after the Second World War and the construction of a good housing stock system.

In Japan 13% of the total number of dwelling units is vacant. Those units can be utilized as effective assets. However, the houses are demolished because of low birth rate, aging population, inheritance difficulty, and maintenance expenses. The following three things were clarified from the renovation of the detached housing complex designed by the architect, the utilization and succession of the heritage housing, the issue of the architectural volunteer guide management.

1) If there is a common image of the residents concerning their residential areas, these areas will be inherited in good conditions. 2) It is effective that the owner will cooperate with the region or the architect to preserve his home. 3) It is necessary that the architects or the architectural historians help people to understand the value of the buildings.

研究分野：建築計画

キーワード：戦後住宅建築 住宅ストック 維持保全 建築的価値 住戸改修 建築ボランティアガイド 専門家の役割 継承

1. 研究開始当初の背景

2011年、マドリッドで20世紀建築の価値の確立と保存に関する国際学会が設立され、マドリッドドキュメントが発表された。それに合わせてUIA2011Tokyoではシンポジウムが開催され、ドコモモインターナショナル会長のアナ・トストエス、イコモス会長のルイズ・コックスらが、20世紀建築の文化遺産としての価値の確立と保存の必要性を訴える声明を出した。

日本では、少子高齢化や都市への人口移動により地方や郊外を中心に空き家が増え、平成20年には空き家率が13%を超えた。それに伴い、住宅ストックの利活用が盛んになり始めたが、その評価と運用システムはまだ十分に確立されていない。特に、建築作品として評価の高い住宅が、世代交代などのタイミングで解体されてしまう危機に瀕している。

さらに、ロサンゼルス市の歴史的保存地区HPOZに指定されているモダニズム戸建建売住宅団地マー・ヴィスタ・トラクト(1948年竣工、グレゴリー・エイン設計)や郊外戸建建売住宅団地高幡鹿島台ガーデン54(1984年竣工、宮脇壇設計)の調査研究(代表:亀井靖子、若手研究(B)課題番号:19760435)で、居住者が設計者の理念を継承し住み継いでいくことの大切さと難しさが明らかになった。図1は、研究成果より、分譲条件別に居住者が描く住宅地のイメージ共有度を示したものである。コモンシティ星田については、今回調査を行った。

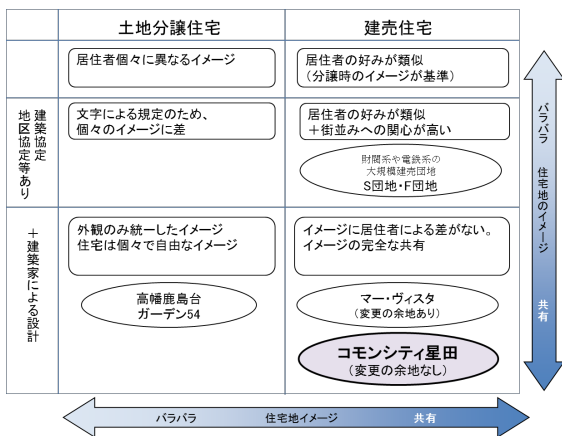


図1 分譲条件別・居住者の住宅地イメージ共有度

2. 研究の目的

世界的な動きとしては近現代建築の価値の確立と保存・継承、日本においては良好な住宅ストックの有効活用と持続可能な住宅地の確立が求められている。そこで本研究では、戦後住宅建築の評価の確立による、良好な住宅ストック運用システムの構築を目的とし、以下2つの項目について明らかにする。

(1) 住宅建築の評価の確立が、良好な住宅ストック運用に繋がっている事例における今後の課題

(2) 一般大衆と専門家の住宅建築への評価

と現状

以上より、世代交代などで所有者が移り変わっていく住宅建築の普遍的な価値を明らかにし、今後の住宅ストックの充実と、良質な住宅建築による持続可能な街づくりに有効な資料を提供する。

3. 研究の方法

(1) 住宅建築の評価の確立が、良好な住宅ストック運用に繋がっている事例における今後の課題

①1992年分譲の建築家坂本一成による郊外戸建建売住宅団地コモンシティ星田の112戸を対象に、住宅地の維持保全と住戸改変について、平成24年6月から12月にかけて観察調査とアンケート調査(86世帯・回収率78.2%)、ヒアリング調査(訪問2世帯・電話4世帯)を行った。

②1948年分譲の戸建建売住宅団地マー・ヴィスタ・トラクト(ロサンゼルス)における、以前の調査から10年経過した現状について、新規居住者5件と前回住宅改修中であった1件を対象に、2015年8月に訪問・ヒアリング調査を行った。

③ドコモモジャパン選定住宅「栗原邸」(1929年竣工、本野精吾設計)、JIA新人賞受賞作品「笠間の家」(1981年竣工、伊東豊雄設計)を対象に、平成25年6月に保存継承の経緯に関するヒアリング調査と住宅見学会参加者へのアンケート調査(栗原邸210名、笠間の家202名)を行った。

(2) 一般大衆と専門家の住宅建築への評価と現状

①ドコモモジャパン住宅建築28件を対象に、一般大衆誌(大宅壮一文庫にて建物名で検索)と専門誌(建築学会大会概要集)からキーワードについての文献調査を行った。

②一般への建築の関心を高める役割を担う建築ボランティアガイドを対象に、ガイド団体の構成・運営、参加者、ガイド内容についてアンケートを行い、関東圏内7都県の観光課ホームページに掲載されている建築ボランティアガイド団体125団体から回答を得た。

4. 研究成果

(1) 住宅建築の評価の確立が良好な住宅ストック運用に繋がっている事例における今後の課題

①戸建建売住宅団地コモンシティ星田の経年変化

分譲から20年で、居住者の平均年齢は41.3歳から58.5歳へと高齢化し、夫婦のみの世帯は14%から31%に増えているが、世代交代はもう少し先と考えられる。

住戸の更新は良好で、空き家と借家が各1戸あるのみである。図1は居住年数でみた住み替え状況で、当初からの居住者は72.9%で比較的多い。

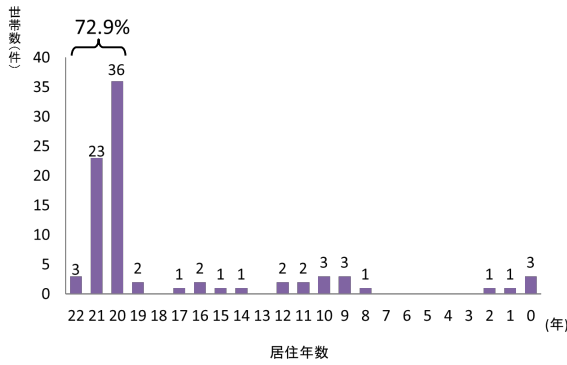


図1 居住年数でみた住み替え状況 (n=86)

居住者は、コモンシティ星田が建築家の設計による実験住宅であることを認識しており、建築協定委員会を中心に維持管理して、平成23年には建築協定の更新を行っている。

図2は増改築の有無、図3は増改築回数である。図4は住戸改変の内容と分布を示している。建築協定に守られていることもあり、増改築は数えるほどしか起こっていない。居住者の住まい方が、住宅自体や団地景観に影響を及ぼすことは少なく、分譲当初とほぼ変わらない団地景観を維持している。

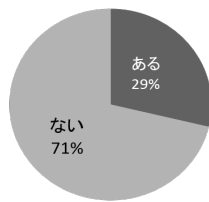


図2 増改築の有無 (n=86)

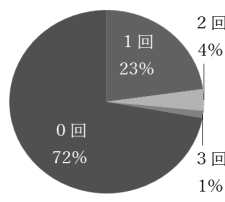


図3 増改築回数 (n=86)



図4 住戸改変 (n=86) の内容と分布

②ロサンゼルス郊外戸建建売住宅団地マー・ヴィスタ・トラクトの住み替え実態と住戸改修の現状

前回の調査から10年経過し、52戸中17戸(32.7%)で住み替えが行われていた。空き家は当初からの1件のみで、良好に住み継がれている。

今回、訪問・ヒアリング調査できた6件中、1件は原形に近い形に改修し、積極的に団地

の保存継承に携わろうとしている居住者で、もう1件は保存と改修に見識のある建築家であった。残りの入居者も、マー・ヴィスタ・トラクトがグレゴリー・エインの設計であることや、HPOZ 歴史的保存地区に指定されていることは知っていたが、建築遺産としての価値を十分には理解できていないままに住戸改変を行っていた。同じようなことが起こらないように、一般にも分かりやすく建築的評価を伝えるシステムが必要である。

③栗原邸と笠間の家に見る住宅遺産の活用と継承

栗原邸は所有者の保存継承への意識の高さと専門家などを含む周りのサポート、笠間の家は所有者の住宅へのこだわりと笠間市役所とその関係者による維持管理の継続が、住宅建築の活用と継承に繋がっている。

(2) 一般大衆と専門家における住宅建築への価値評価形成の差異

①ドコモモジャパン住宅建築について、建築専門誌では建築的な価値づけのみされているが、一般大衆誌では「旅」「家族」などの身近な楽しみや幸せをテーマに取り上げられる傾向がある。また、ドコモモジャパンの展覧会やカンファレンスがあると、一般大衆誌へのモダニズム建築関連記事の掲載数が増えており、一般への関心を高めるきっかけを作っていると考えられる。

②栗原邸と笠間の家住宅見学会参加者を対象にしたアンケートでは、建築に興味を持った時期によりその影響要因が異なる。義務教育の時期に興味を持った場合は、家族など「選べない環境による要因」が多く、社会人になってから興味を持った場合は、自宅の建替えなど「必然性による要因」が多かった。義務教育の時期に与える住教育の内容と、家を建てる時期に参考にする情報が適切であることが、その後の建築への価値評価に影響する。

「自宅を残したい」と考えている参加者は男女合わせて92名(47%)で、男性に多い。しかしながら、「残したい家」という質問には民家や古建築、有名建築という回答が多く、自宅と回答した参加者は1名のみであった。住宅ストックを考えると、住宅遺産と自宅の間には意識的に大きな隔りがあることが分かった。

③一般の建築への関心を高める役割を果たす建築ボランティアガイドの現状と今後の課題

図5は都県別登録文化財建造物数と建築ボランティアガイド団体数である。登録文化財建造物とボランティアガイド団体数の割合から、埼玉・千葉が他県より活動が活発であることが分かったが、全体的に文化財数に対してボランティア団体数が少ない。しかしながら、都内などの主要な建築ボランティアガイド団体が都県の観光課HPに網羅されていないことから、本来はもう少し多くのガイド

団体が存在すると考えられ、広く認知してもらうためにも観光課などとの連携が必要である。

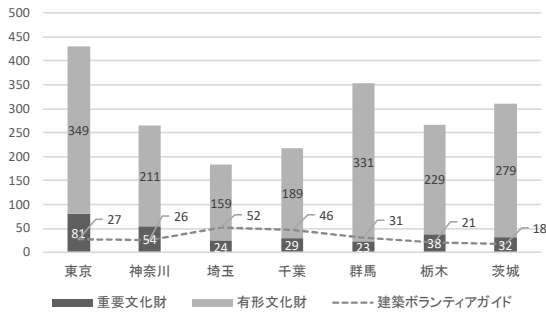


図5 都県別登録文化財建造物数と建築ボランティアガイド団体数

図6はガイドツアーにおける課題である。全体の78% (98 団体) が高齢化を問題視している。実際、ガイド構成員の年齢は60代と70代が圧倒的に多い。ボランティアガイドの高齢化対策には、若い世代への積極的な声掛けが大切なことが、各世代のガイドが揃っている目黒区総合庁舎と聴竹居へのヒアリングから分かっている。

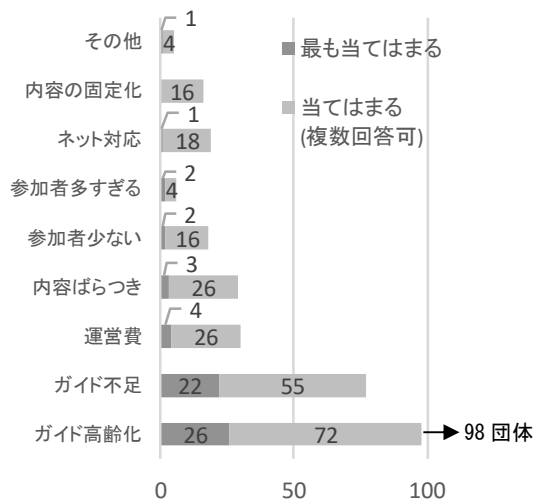


図6 ガイドツアーにおける課題 (n=122)

建築見学が十分に行われていないことについては、情報不足に負うところも大きいことが明らかになった。専門家が建築遺産の情報やその価値について市区町村等に伝えることで一般にも価値ある建築を普及することができると思う。

(3) 建築的価値評価の世界的動向

①ドコモモインターナショナル代表のアナ・トストエス氏は、神奈川県立近代美術館の価値の一つを「中世の街並みに近現代の建物が調和していること」に置いている。建物の保存には、景観形成や地域・風土との関係性も重要であり、神奈川県立近代美術館はその稀有な事例である。景観形成や周辺環境と

一体化した価値づけは普遍的なものであり、住宅建築とその周辺環境においても同じく重要なものとして考えることができる。

②1999年から現在までのドコモモジャパン選定建築の評価基準の変遷から、専門家にとっても、建築的価値を時代の流れに準じて十分に評価することは容易でないことが分かった。2014年にソウルで開催されたドコモモ国際会議で「リユース」という言葉が表記されたように、今後もドコモモの選定基準は時代に合わせて柔軟に対応していくであろう。また、ドコモモジャパン選定建築の建築的価値を一般に分かりやすく伝えることが重要である。さらに、改修などにより建築的価値が失われてしまった建築の今後の扱いと地方の選定建築の維持管理や見守りの難しさが明らかになった。

(4) まとめ

戸建住宅団地の調査結果から、住宅建築の評価を確立し、良好な住宅地を維持するためには、理想の住宅地のイメージが共有されることが「鍵」となることが分かった。

イメージの共有にはいくつかの種類がある。一つは、建売住宅分譲業者が提供する外構・街並み環境を好んで購入するという「夢の住宅地イメージ」の共有である。他にも、建築家が描いた将来像に共感して居住を決める場合がある。その例が高幡鹿島台ガーデン54とマー・ヴィスタ・トラクトである。高幡鹿島台ガーデン54の場合は、住戸は注文住宅であるが、豊かな街並みが確保されることで良好な住宅地となり、よい環境が担保されている。変更の余地がないコンシエジェンタの場合、出来上がった住宅地を気に入って購入している事例で、住宅地の全体像が共有されている。

また、マー・ヴィスタ・トラクトのように、専門家から情報を得ないと十分にその価値が分かりにくい事例もあることから、建築的価値を継承していくには専門家の役割も重要であると言える。

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文] (計 0 件)

[学会発表] (計 6 件)

①亀井靖子、関東圏内の建築ボランティアガイドの現状と課題 (建築遺産の普及と専門家の役割に関する研究 その1)、日本建築学会大会学術講演梗概集 (広島)、2017年8月31日~9月3日、広島工業大学(広島市佐伯区)

②Yasuko KAMEI, Future Concerns on the Registration and Evaluation of Architectural Works Selected by Docomomo Japan -History of Docomomo Japan's 197

Selections-, mASEANa Project, 2017/03/13,
IIS The University of Tokyo, (Meguro-ku
Tokyo)

③亀井靖子、居住者住み替えの実態と住戸改修についての現状報告（ロサンゼルス建売団地マー・ヴィスタ・トラクトに関する研究その7）、日本建築学会大会学術講演梗概集（九州）、2016年8月24日、福岡大学七隈キャンパス（福岡市城南区）

④Yasuko KAMEI, JAPANESE PUBLIC INTEREST IN RESIDENTIAL ARCHITECTURE OF THE MODERN MOVEMENT-THE DISCREPANCY BETWEEN PUBLIC AND EXPERT APPRAISAL AND RECOGNITION OF DOCOMOMO JAPAN'S REGISTERED WORKS OF ARCHITECTURE AS DETERMINED FROM PUBLISHED MEDIA, The 13th Docomomo International Conference Seoul 2014, 2014/09/24

⑤亀井靖子、戸建建売住宅団地コモンシティ星田の経年変化と現状（戦後住宅建築の維持管理・保全に関する研究）、日本建築学会大会学術講演梗概集（北海道）、2013年8月30日、北海道大学工学部（札幌市北区）

〔図書〕（計 0件）

〔産業財産権〕

○出願状況（計 0件）

○取得状況（計 0件）

〔その他〕（計 1件）

①亀井靖子、ロサンゼルス市の歴史的資産調査「SurveyLA」（歴史的地域・建造物等の情報を集約する先進的な取り組み）、2016年度日本建築学会大会（九州）、国立近現代建築資料館を国立建築博物館にネットワークでつなぐ新しい博物館のかたち歴史意匠編、建築歴史・意匠部門研究協議会資料、2016年、pp32-33

6. 研究組織

(1) 研究代表者

亀井 靖子 (KAMEI, Yasuko)
日本大学・生産工学部・准教授
研究者番号：50386083

(2) 研究分担者

なし

(3) 連携研究者

なし