

地主によるオープンスペース接合型建築物群の整備に関する研究

A Study on the Sustenance of Open Space Mediated Building Groups by Landlords

37-216202 若松風人

Despite owning many real estate and thus having a large impact on the formation and development of the urban fabric, landlords have been seldom recognized as major actors in the areas of urban planning and design. With an added focus on open space mediated building groups, this study examines the situation of landlords in detail through three case studies: Rowhouse and Warehouse of Shikatebukuro, Onari Fukuro Koji, and Nishiike Valley. Through these case studies, this research aims to: 1) identify the spatial characteristics of open space mediated building groups owned by landlords, and 2) elucidate the key factors that affect the decision making of the landlords. While the former objective is met by analyzing the perimeters of the architecture and of the open space, the latter is met through the evaluation of qualitative interviews with the landlords. As a result of decisions made by the landlords to sustain their property both economically and spatially, the architecture was redesigned to allow more public use and the open space was made more diverse in character. In making their real estate more sustainable, the landlords had consequently created buildings and open space that are well connected to their urban surroundings and historical background.

1. はじめに

1.1 背景

近年、日本では人口の減少や市場の飽和により不動産の経営環境が変化しつつある。特に多くの不動産を所有する地主はこの変化の影響を受けやすく、経営方法を見直す契機となっている。一方でこれら地主はまとまった土地と複数の建築物を所有する。複数の建築物とそれらをつなぐオープンスペースを対象とした研究や実践は槇(1964)などによって重ねられており、地主はその整備を担う主体として位置づけられる。さらに地主は地域との繋がりのなかで土地を経営してきた経緯があり、自らの不動産があるまちと深い関係をもつと考えられる。都市空間を享受できる主体が限定されていることは Sennett(2013)などにより批判されてきたが、地主は公共的な考えをもち自らの不動産をまちに開く可能性をもつのである。

1.2 目的

本研究ではオープンスペース接合型建築物群とそれを整備した地主を対象に、その実態を把握しまた整備の構造を抽出するため、以下の 2

つの目的を設定する。

- ① オープンスペース接合型建築物群の空間的な特徴を明らかにする
- ② 整備における地主の意思決定とその影響因子を明らかにする

1.3 用語の定義

用語の意味は以下の通りに定める。

- ・地主：1945 年以前から 3000 m²以上の土地を所有する主体
- ・建築物群：同じ所有者の隣合う複数の建築物
- ・オープンスペース：非建蔽かつ全ての人が常にアクセスできる土地
- ・整備：不動産の経営、建設、管理、運営の全体

1.4 既往研究の整理と本研究の位置づけ

地主に関する研究は小林(1971)や田中(1982)があるが、以下の限界が挙げられる。

- ① 地主の所有不動産の数的な調査はされているが、空間的な特徴の分析はない
- ② 地主の意思決定の結果は示されているが、その過程や影響因子の分析はない

対して本研究では空間の特徴と意思決定の特徴を分析し、地主の実態をより詳細に把握する。

2. 調査対象の抽出と概要

2.1 調査対象の抽出

調査対象は雑誌『新建築』2012年1月号から2021年12月号までに掲載された全ての建築物から、地主によるオープンスペース接合型建築物群を抽出した。条件を満たすものとして「鹿手袋の長屋・蔵」「御成ふくろ小路」「ニシイケバレイ」が調査対象として選定された(表1)。

表1. 地主による整備と条件合致の有無

地主による整備の名称	オープンスペース接合型建築物群であるか
うめこみち カマタクーチ	× (アクセス不可)
鹿手袋の長屋・蔵	○
大森ロッヂ 運ぶ家	× (アクセス不可)
APartMENT 千鳥文化	× (不動産が分散)
御成ふくろ小路	○
セーズイシイ 第六南荘	× (不動産が分散)
ニシイケバレイ	○

2.2 鹿手袋の長屋・蔵の概要

鹿手袋の長屋・蔵は埼玉県さいたま市南区鹿手袋に位置する。本研究では地主の所有地約4,400㎡のうち、ひとまとまりである約2,520㎡を空間分析の対象としている(図1)。第一種住居地域、許容建蔽率60%、許容容積率200%、全体の容積消化率は約29%である。周辺は1970年頃まで農地であり、現在は宅地化され戸建て住宅や賃貸マンションが建ち並ぶ。

地主のN家は安土桃山時代からこの地に住んでいたとされる。村長や氏子総代を務める家柄であり、現在は敷地内の母屋・子住宅に3代が暮らす。整備を中心的に進めているのは子世代のY氏であり、2005年の母屋の改修を皮切りに2014年は長屋の建設、2016年には蔵の改修を行っている。長屋は14戸のうち5戸が事務所や美容サロン、物販店など居住以外の用途で利用されており、蔵ではY氏が飲食店を自主運営している。

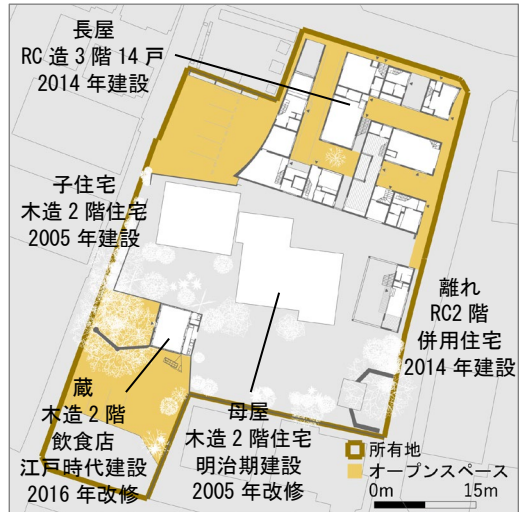


図1. 鹿手袋の長屋・蔵の平面図

2.3 御成ふくろ小路の概要

御成ふくろ小路は神奈川県鎌倉市御成町に位置する。本研究では地主の所有地約3,600㎡のうち、ひとまとまりである1,620㎡を空間分析の対象としている(図2)。商業地域、防火地域、高度地区(高さ制限15m)、許容建蔽率80%、許容容積率400%、全体の容積消化率は約15%である。鎌倉駅から南に300mほどの場所があり、周囲は2階~4階建ての住宅やビルが建ち並ぶ。街区の西を観光客賑わう御成通りが、対象地のすぐ東を江ノ島電鉄が通っている。

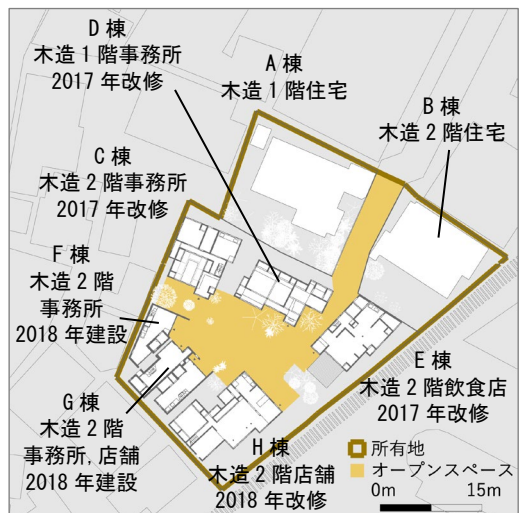


図2. 御成ふくろ小路の平面図

地主のH家は明治期より材木業を営んでおり、現在もふくろ小路の約100m東に材木店がある。ふくろ小路には昭和初期にH家の親族の民家が7棟建設され、近年は親族の住宅2棟を除いて空き家となっていた。材木店の現社長S氏が2017年頃から整備を行い、現在は住宅2棟、事務所3棟、美容室1棟、飲食店1棟、事務所/美容スタジオの長屋が1棟ある。

2.4 ニシイケバレイの概要

ニシイケバレイは東京都豊島区西池袋に位置する。地主の所有地約3100㎡のうち北側㊤が商業地域、防火地域、許容建蔽率60%、許容容積率600%であり、南側㊤が第一種住居地域、防火地域、許容建蔽率60%、許容建蔽率300%、所有地全体の容積消化率は約74%である(図3)。池袋駅から西に600mほどの場所にあり、周辺は北を通る池袋谷原線に沿って賃貸マンション、南の街区内部に戸建て住宅などが建つ。

地主のF家は遅くとも元禄年間からこの地で暮らし現所有者のH氏はその17代目にあたる。2018年の相続を機に整備が進められ、老朽化した木造賃貸アパートと地主自身の住まいであった平屋の飲食店への改修、RC造共同住宅の101号室の物販店への改修などが行われた。更にはそれらと私道を隔てていた塀の撤去やオープンスペースの植栽整備も行われている。



図3. ニシイケバレイの平面図

3. 空間特性の分析

3.1 分析の方法

建築物の周とオープンスペースの周の2つに着目し分析を行った。前者はオープンスペースに接する建物の長さ(ア)とオープンスペースに接する開口の長さ(イ)を調べ、 $(イ) \div (ア)$ を「オープンスペースに開いている割合」として注目した(図4)。後者は連続するオープンスペースをいくつかのまとまりに分け、さらにその周を4種類の「辺」に分節し、その平均長と割合を指標として分析を行った(図5)。

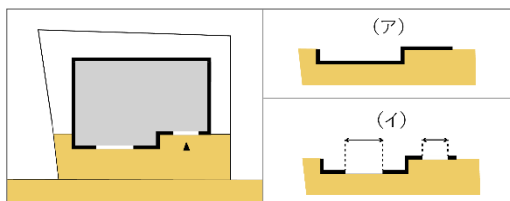


図4. 建築物の周の分析方法

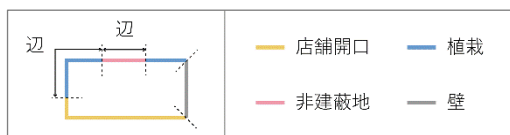


図5. オープンスペースの周の分析方法

3.2 鹿手袋の長屋・蔵の空間特性

母屋と蔵はオープンスペースに対して開口を殆ど持たないが、新築された長屋の住戸はオープンスペースと接する部分を10m以上もつことが多く、また接する部分の50%前後が開口である(表2)。駐車場であるオープンスペースaは壁が多く平均長も長いが、長屋や蔵に接するb, c, fなどは辺の平均長も10m未満と短くて辺の種類も多く、変化に富んでいる(表3, 図6)。

表2. 鹿手袋の長屋・蔵の建物の周(一部)

名称	ア	イ	イ÷ア
母屋	0.0m	0.0m	N/A
蔵	12.9m	0.9m	0.07
住戸A	11.4m	6.7m	0.59
住戸B	13.0m	5.7m	0.44
住戸C	12.5m	6.5m	0.52

表 3. 鹿手袋の長屋・蔵の辺の割合と平均長(一部)

名称	店舗 開口	植栽	非建 蔽地	壁	平均 長
a	0.03	0.00	0.53	0.44	21.2m
b	0.07	0.00	0.68	0.25	5.7m
c	0.09	0.24	0.06	0.61	9.1m
f	0.03	0.61	0.18	0.18	5.2m

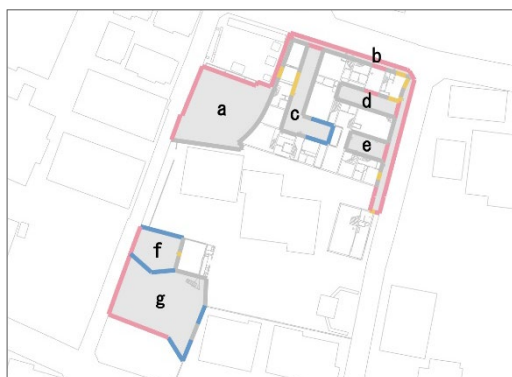


図 6. 鹿手袋の長屋・蔵のオープンスペースの周

3.3 御成ふくろ小路の空間特性

未改修のA棟とB棟は殆どオープンスペースに接しないが、改修されたC棟とH棟、新築のG棟などは10m以上をオープンスペースに接し、また接する部分の50%前後が開口である(表4)。A棟とB棟に挟まれた路地aの周は壁の割合が高く平均長も長いのに対し、新たに整備された建築物に接する広場bは全ての辺の種類が10%以上であり、平均長も3m未満と短い(表5, 図7)。

表 4. 御成ふくろ小路の建物の周(一部)

名称	ア	イ	イ÷ア
A棟	3.8m	0.0m	0.00
B棟	0.0m	0.0m	N/A
C棟	10.2m	5.1m	0.50
G棟	13.8m	6.4m	0.46
H棟	11.8m	7.3m	0.62

表 5. 御成ふくろ小路の辺の割合と平均長

名称	店舗 開口	植栽	非建 蔽地	壁	平均 長
a	0.00	0.29	0.12	0.59	9.4m
b	0.30	0.24	0.12	0.34	2.8m

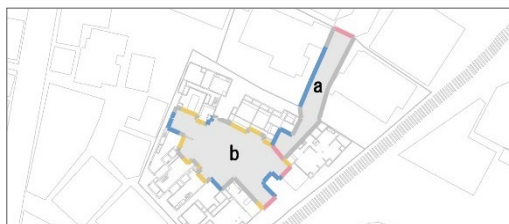


図 7. 御成ふくろ小路のオープンスペースの周

3.4 ニシイケバレイの空間特性

MFビルや未改修の紫雲102号室はオープンスペースに接する開口が少なく、対して改修された101号室、チャノマ、アティックはオープンスペースに接する部分の50%前後かそれ以上が開口である(表6)。他所有者の建物に接する路地aなどは壁の割合が高いが、新たに整備された建築物に接するd, eは全種類の辺があり平均長も5m以下と変化に富む(表7, 図8)。

表 6. ニシイケバレイの建物の周(一部)

名称	ア	イ	イ÷ア
MFビル	12.7m	1.6m	0.13
紫雲102号	7.7m	0.0m	0.00
紫雲101号	5.1m	3.3m	0.65
チャノマ	8.9m	6.4m	0.72
シヨクタク	26.6m	12.8m	0.48

表 7. ニシイケバレイの辺の割合と平均長(一部)

名称	店舗 開口	植栽	非建 蔽地	壁	平均 長
a	0.00	0.00	0.18	0.82	11.7m
d	0.06	0.50	0.10	0.34	4.7m
e	0.09	0.24	0.38	0.30	3.7m

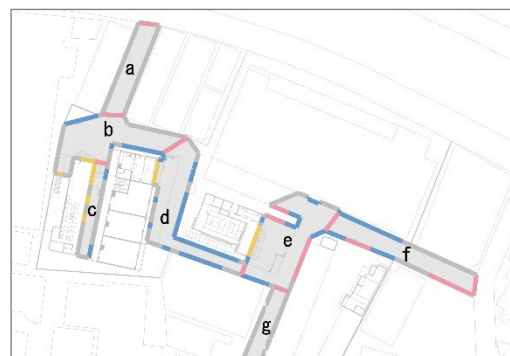


図 8. ニシイケバレイのオープンスペースの周

4. 意思決定の分析

4.1 賃貸住宅の整備における意思決定

国土交通省による賃貸住宅所有者へのアンケート調査（2019a）と賃貸住宅経営シミュレーション（2019b）から、整備では相続や管理運営の方針決定が代表的な意思決定の場面であり、またそれらには有権者の合意形成や費用に対する価値認識が影響し、そして多くの場合は手間の少ない選択肢が選ばれることが分かった（表8）。

表 8. 意思決定の場面・選択肢・影響因子の代表例

場面	選択肢	影響因子
相続(1)	一体 or 分割	有権者の合意形成
相続(2)	保持 or 売却	不動産以外の資産所有
建設行為	行う or 行わない	不動産の経営状況
設計依頼	建築家等 or ハウスメーカー等	費用に対する価値認識
管理運営	自主管理 or サブリース等	費用に対する価値認識

4.2 鹿手袋の長屋・蔵における意思決定

鹿手袋の長屋・蔵では老朽化した母屋と蔵の取り壊しも検討されたが、古いものを使い続けることに価値を認めた Y 氏は改修と蔵の用途変更を選択した。相続に備えた長屋の新築では空室や賃料低下を避けるため周辺物件との差別化が図られ、母屋との高さ関係の調節なども経て低層かつヴォイドの多い形態となった。（図 9）

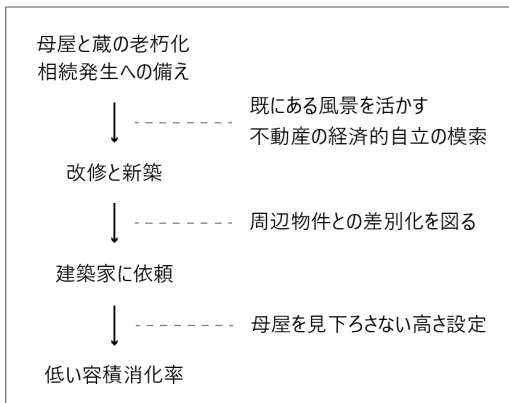


図 9. 鹿手袋の長屋・蔵における意思決定

4.3 御成ふくろ小路における意思決定

接道義務を果たしていなかった空き家群に対し、ふくろ小路の2項道路認定を受けることで整備が可能となった。古い建物を活かしたいという S 氏の考えから、親縁の建築家に改修の監修と新築の設計が依頼された。テナントには S 氏が材木業を通して知り合った兼倉内の事業者などが手を挙げ、計画段階から参画した。（図 10）

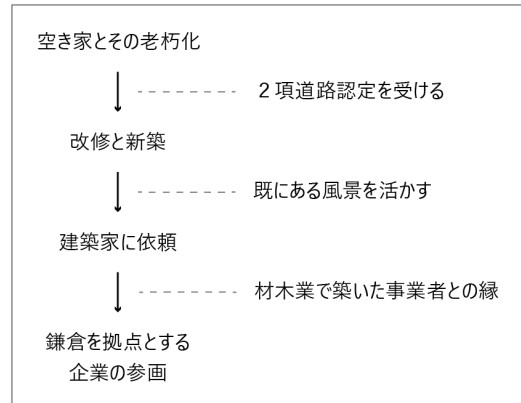


図 10. 御成ふくろ小路における意思決定

4.4 ニシイケバレイにおける意思決定

相続においては不動産を一体的に継承するため H 氏による継承が家族で合意された。既にある風景の特徴を活かすため、区の異業種交流会で H 氏が知り合った建築家などと協同し段階的に改修と新築を行う方針が決まった。エリアの価値向上を目的に住居の自主管理、飲食店の自主運営も行われている。（図 11）

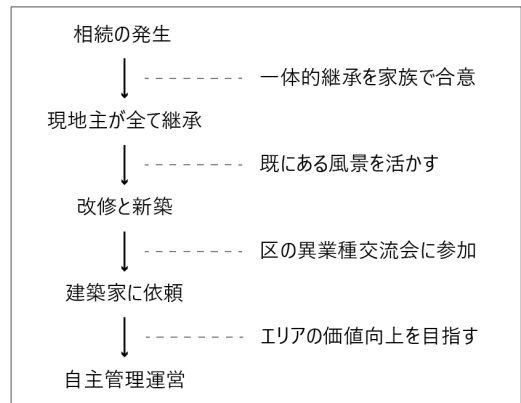


図 11. ニシイケバレイにおける意思決定

5. 総括

5.1 空間の特徴

建築物とオープンスペースの周の分析から確認された傾向は大きく以下の2つである。

- ① 未整備の建築物がオープンスペースに接する開口を殆どもたないのに対し、新たに整備された建築物は周の10mほどオープンスペースと接し、接する部分の50%前後が開口であることが多い
- ② 他人の所有あるいは未整備の建築物に接するオープンスペースは単調である場合が多いのに対し、新たに整備された建築物に接するオープンスペースは辺の種類が多いうえに平均長が短く、変化に富んでいる

本研究で空間分析を行ったオープンスペース接合型建築物群では改修や用途変更によって建築物が空間的にまちに開かれていた。また建築物や外構の整備によってオープンスペースの辺も多様になっており、オープンスペースと建築物群の全体で豊かな空間になっているといえる。

5.2 意思決定の特徴

3つの事例における意思決定の分析からは以下の共通点が認められた。

- ① 古い建物を守ることや既にある風景を活かすことが地主にとって重要な価値である
- ② 既存の建物を活かしつつ経済的に自立させるために用途変更を伴う改修が選択される
- ③ 建物の改修と新築、外構のデザイン監修などに総合的に対応できる職能として建築家に設計が依頼されている
- ④ 同じ地域で事業を行っている事業者など、整備以前から地主の築いている人脈が設計者やテナントの選定で活かされている
- ⑤ 入居者対応の業務や飲食店の運営など地主が自ら管理運営にも携わる場合も多い

本研究で調査対象とした地主たちは土地の売却やハウスメーカー等による賃貸住宅の建設と管理といった一般的かつ手間のかからない選択ではなく、それぞれの状況に応じて選択肢を熟考し整備に手間をかけていた。その動機として土地と風景の継承を重視する姿勢が共通してみられ、整備の原動力となっていた。

5.3 地主によるオープンスペース接合型建築物群の整備

本研究で取り上げた地主たちは活かしたい建物や残したい風景があり、それを建築家などと協働しながら空間として、また事業として継承する方法を探っていた。そのなかでまちに開かれた空間や用途への変更、自主運営などが行われ、多様な年代と用途の建築物がオープンスペースを介してまちに開かれている状況が出来上がっていった。これらの整備でできた空間はまちの資源となる可能性をもち、また他の地主による整備に重要な示唆を与えると考えられる。

5.4 今後の課題

本研究では近年『新建築』に掲載された事例しか対象としていない。地主は市街地の空間形成や土地建物の利用において大きな影響をもつため、実態のより包括的な把握と分析は今後の重要な研究課題である。

人口減少、建物の老朽化、相続などが重なって試行錯誤を迫られる地主たちにより、今後も新たな空間整備や土地経営の方法が生まれる可能性がある。分析を通してそれらの特徴や構造を明らかにし、まちの資源となり得る整備のあり方について考察していく必要がある。

主要参考文献

1. Brenner, M. (2013) Open City or Right to the City?, *Topos*, v85, 42-45.
2. Maki, F. (1964) *Investigations in Collective Form*, A Special Publication, no.2, School of Architecture, Washington University
3. 国土交通省 (2019a) 「賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査」
4. 国土交通省 (2019b) 「賃貸住宅の計画的な維持管理及び性能向上の推進について」
5. 小林重敬 (1971) 「東京における都市地所有者と都市形成」『都市計画論文集』6巻15-20頁
6. 新建築社 編 (2014) 「鹿手袋の長屋」『新建築』8月号162-173頁
7. 新建築社 編 (2016) 「鹿手袋の蔵」『新建築』9月号106-113頁
8. 新建築社 編 (2020) 「御成ふくろ小路」『新建築』2月号110-119頁
9. 新建築社 編 (2021) 「ニシイケバレイ」『新建築』8月号70-79頁
10. 田中恭子 (1982) 「東京都中野区と武蔵野市における旧農家の土地所有と利用の変遷」『地理学評論』55巻7号453-471頁