

既成市街地における借地型住宅整備手法に関する研究

ケーススタディ：八幡駅前 "平和ビル" の史的考察

第3報 設計計画の内容と事業全体の問題点

正会員 青木 正夫^{※1} 同 竹下 輝和^{※2} 同 友清 貴和^{※3}
同 深野木 信^{※4} 同 西 洋一^{※4} 同 仲江 肇^{※4}

■はじめに■

第1・2報で述べたように、平和ビル建設事業は、当時としては極めて意欲的なものであった。本報ではさらに、平和ビルの設計計画にまで検討を加えるとともに、その現況及び事業にわたる問題点、そして機能更新の基本的視点について述べる。

■設計計画■

平和ビルは、第1棟「村野藤吾氏、第2〜4棟「松田重平・平田重雄」両氏の設計によるもので、第1の特徴は、囲み型の配置がなされている点である(図-1)。街区の周囲が完全に囲まれているわけではないが、平和ビルの住戸平面タイプ

和通りに面する部分は囲まれている。なお計画案のベース(第1報図-2)から、当初は駅前の街区すべてを囲み型とする計画であったことがわかる。当ビルがこのような囲み型形式を採用するに至った要因として、次の点があげられる。

- ・平和通りとともに、防火帯を形成すること。
- ・幅員50mの平和通りに沿って建つため、それに見合う高サスタイル外観を持つ必要があったこと。

第2の特徴は、機能・デザイン面でも、当時の水準を越えている点である。壁面はレンガ調のタイルで覆われ、第1棟ではガラスブロックも用いられている。ま

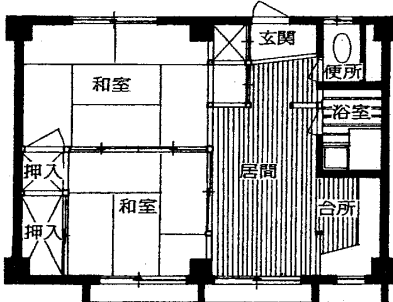


図-2 第1棟 12.5坪

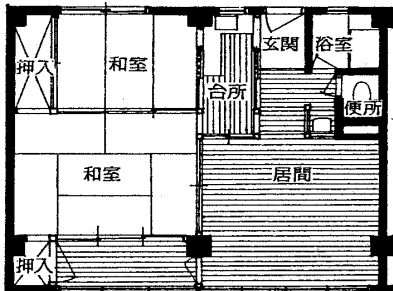


図-3 第2棟・第4棟 13.6坪

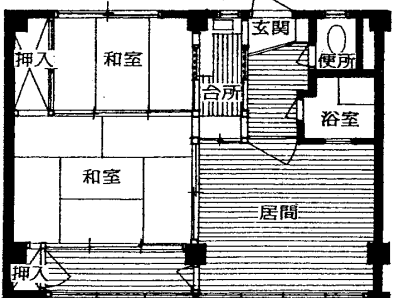


図-4 第3棟 13.6坪

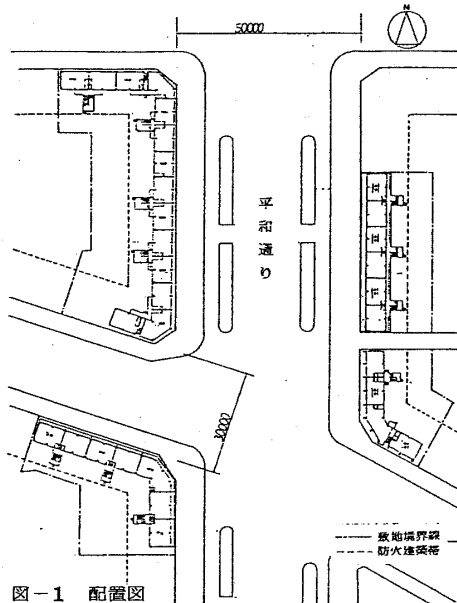


図-1 配置図

棟	戸数	延面積	一戸当面積
1	21	1126.6	53.0
2	42	2381.8	56.7
3	18	1025.5	57.0
4	12	726.9	60.6
計	93	5260.8	56.4

表-1 平和ビル面積表 (住戸部分) (m²)

年度	公営中層耐火		公団中層 (賃貸)	公庫中層 (賃貸)
	第2種	第1種		
昭和30	33.1	39.7	43.0	43.0
31	33.1	39.7	43.0	43.0
32	33.1	39.7	46.3	43.0
33	33.1	39.7	46.3	43.0
34	33.1	39.7	46.3	43.0
35	33.1	39.7	49.6	43.0

表-2 中層アパートの平均規模 (m²) (共用部分を含む)

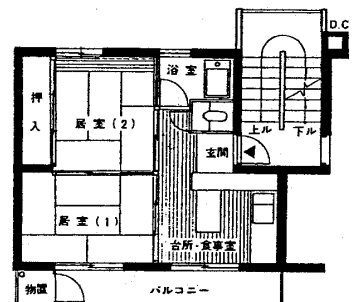


図-5 公団 55-4N 2DK型 13.0坪

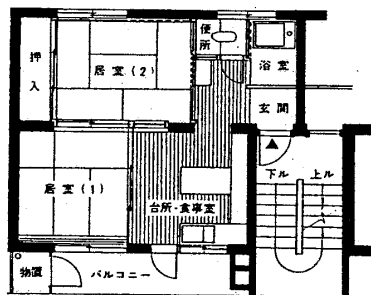


図-6 公団 55-4S 2DK型 12.9坪

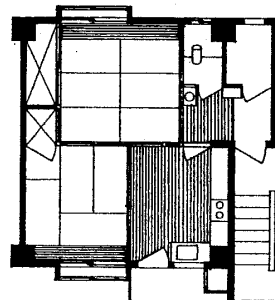


図-7 公営 51-CS型 10.7坪

A Study on the Leased Land-Housing Action Method in the Built-up area
Case Study: Historical Note of "HEIWA Building"
PART 3 Architectural Planning

NAKAE Hazime et al.

た。窓割りも変化に富み、平和通りに沿った景観を彩り、集合住宅よりもオフィスビルの如き印象を与える。屋上には、簡単なものではあるが、庭園とベンチを配し、住民に憩いの場を提供している。

さらに、2階以上の住戸部分は、片廊下型式を取りながら、2戸ごとに外部階段を持っている。この外部階段の存在により、廊下を各住戸の専用スペースとして使用することも可能である。実際、ほとんどの住戸が廊下に間仕切りを設け、ベランダとして利用している。特に、第1棟では、建設当初から仕切りがあり、ベランダとして利用されてきた。

住戸部分へのアクセスは、主に建物裏面の外部階段によるが、第2・4棟では表側からのアクセスも可能になっている。表側からの階段は、建物端部の、平和通りに面していない部分に設けられている。これには、平和通りに沿った1階部分に、店舗を絶え間なく連続させ、活気のある町並みを形成したいという強い意図と、地区特性上、住戸のオフィスへの用途変更へに備えたものと思われる。

住戸プラン(図1-2~4)は、第2・3・4棟でL-K型が採用されている。第1棟においてもD-K型よりは、L-K型の性格の強いプランである。当時の公営住宅の平面型は、2DKが主流で(図1-7)、平和ビルから3年後に供給を開始した日本住宅公団でも、2DKタイプが中心的平面型であったことを考え併せると、居間空間を重視した、先進的プランであったと言えよう。寝室部分では、第1棟の「6畳+4.5畳」が、第2~4棟では、「6畳+3畳」へと狭くなっているが、街路側の柱を内側入らずまことにより、寝室の緩衝空間として縁側を設け、さらに、壁面と骨組みを分離したことにより、窓面積の飛躍的増加がみられる。また、玄関からのアクセスが、居間直入りになっている点も特筆できる。

設備部分では、当時まだ一般的でなく、昭和30年の公団住宅から普及しはじめた浴室を、全戸に取り入れ、一住戸当りの面積も、平和ビルでは56.417㎡と、

当時の公営さらには公団の水準をはるかに上回っている(表-1、表-2)。

オフィスへの転用に対する考慮は、住戸に対する2通りのアクセスのみならず、住戸計画においても見られる。すなわち、個々の住戸は、スパンの中に整然と収まり、しかも、ラーメン構造であるため、一旦仕切りを取り除いてしまえば、フレキシビリティの高い空間が得られる。

■ 現状及び問題点 ■

以上述べてきたように、平和ビルは、当時の最高の水準を行くものであった。しかし、建設後30年近くが経過した現在、老朽化も進み、以下のようなさまざまな問題点が発生している。その多くは、平和ビルの権利関係が、1・2階は地主所有、3・4階は北九州市住宅供給公社と、複雑な点に起因している。

問題の第1は、補修工事の際、関係者の意志統一が困難であることが上げられる。これは、権利者の複数であることと、補修工事の際の事前契約を全く交わしていないことによる。また、老朽化に伴い、空室も目立ってきている。ただ、地主所有分と3・4階部分の地主との契約分の空室については、その状況が全く把握できていない(表-3)。

第2は、敷地及び1・2階が地主個人の所有であることから、建物の裏地や、ファサードに関係なく、無秩序な増築あるいは改築が行なわれていることである。さらに30年近く経過した現在、所有者の変化した土地も多い。所有者が変わったことにより、平和ビル建設主旨に対する理解や協力が弱くなり、様々な弊害が出てきている。一方、地主達は、平和ビルの3・4階部分も、将来は自分達の所有になると考えており、現在、払い下げ要求がかなりあることも大きな問題である。

■ 機能更新の基本的視点 ■

平和ビルの3・4階にある賃貸住宅は、今後予想される老朽化の進行において、いかにその管理を行なうかが問題となる。そこで、建物をインフィード部とスケルトン部に分け、インフィード部は、各居住者に自主的な維持更新の裁量を委ねる。一方スケルトン部は、居住者の同意の下に維持管理費の徴収をはかる。これによって、居住者の積極的なエネルギーを引き出すことが可能となる。

棟	地主	公社		計
		入居	空室	
1	6	6	2	14
2	13	9	6	28
3	6	4	2	12
4	4	3	1	8
計	29	22	11	62

表-3 3・4階の現在の入居状況 (円)

※1九州大学教授・工博 ※2同講師 ※3同助手 ※4同大学院生