



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士 不動産コンサルタント 秋山英樹

115号

発行日2017年3月

「オープンビルディング」

オープンビルディング (Open Building) という言葉を聞いたことがあるでしょうか。多分日本ではまだなじみの薄い言葉だと思いますが、S I住宅 (スケルトン・インフィル)、リノベーション、シェアハウス、コーポラティブマンション・コンセプトマンション・コレクティブハウス、イベントマンション、地域に開く……など、住宅が量から質に方向転換しつつある日本の住宅世情を包括する意味でオープンビルディングといってもよいかもしれません。

オープンビルディングとは、1960年代にオランダの建築家ニコラス・ジョン・ハブラーケンによって提唱された理論および概念のことで、建物の建設・利用の一連のプロセスを、「ティッシュ (街並み)」「サポート (住宅の建物全体)」と「インフィル (住戸の内装・設備)」に分けて考えることを提案しました。

「ティッシュ」を構成する道路や公園は、自治体がコミュニティの意向を受けてデザインし、建設し、管理していくというものです。オープンビルディング理論では各レベルでのデザイン・建設・管理・運営の業務を明確にし、その結果、フレキシブルな住空間が実現するというものです。

地域住民	ティッシュレベル 300年
近隣住民	ティッシュ・サポートレベル 100~200年
街区住民	サポート・インフィルレベル 25~50年
住棟住民	インフィル・レイアウトレベル 10~25年
住戸住民	

それぞれにはレベルと呼ばれる階層構造階のレベルの決定は上位のレベルに影響を及ぼさないことが重要であると主張しました。

均質な住戸が大量に並び、当時の集合住宅計画への批判に端を発するものであり、集合住宅における住戸部分をインフィルと位置付け、そこに居住者一人ひとりの意思を反映させることによって集合住宅計画に人間性を回復させ、また周辺環境

との調和をもたらそうとするものです。

ハブラーケンによる方法論は、その後集合住宅計画への居住者参加の実践的な方法論として各国で受け入れられ、1970年代初頭には日本にも紹介され、集合住宅のビルディング・システムをスケルトン (構造躯体・共用設備など) とインフィル (内装・間取り・住戸内設備など) に分離するS I住宅のコンセプトの源となっています。

わが国では、現在、人口減少社会になりつつあり、その中で生じる中古住宅の空家をどうするかという問題に直面しています。政府の施策として使用できないほど痛んだ危険な空家は解体する一方、まだ使用できる中古住宅はインスペクション (住宅診断) をすることにより安心した状態で流通させるよう法改正が行われてきています。

また、新たな住宅を造る場合には、S I仕様になれば「スケルトン (構造体) の耐震性・耐久性が高い」「設備配管などのメンテナンスが容易で建物が長持ちして価値が低下しない」「将来の間取り変更やリフォームが容易」などのメリットが考えられます。建物を長期的にかつ有効に利用していこうとすると、寿命の長い構造躯体と短い内装・設備にわけて考えたほうが合理的なのです。

つまり、箱はなるべく丈夫で長持ちするように造り、中身は比較的自由に変更できるようにしておくほうが長期間使用できるという考え方です。

そのような考え方で住宅を造ることにより、中古住宅の流通を現在の15%程度からアメリカの90%程度を目指し、空家を減少させようとするものなのです。

このようにオープンビルディングの基本的な原理は、空間を、街並み→住宅建物 (住棟) →住戸という、パブリックからプライベートな空間へとつながる3つのレベルでとらえ、それぞれのレベルごとにふさわしくデザインし、建設しようとするものです。住宅建物 (住棟) は、街並みに合わせながら、居住者の意見を取り入れてデザインし、建設され、住戸内は自由に計画されます。

ティッシュ・サポートに居住者が参画することはコミュニティ形成に役立ち、コミュニティ強くすることで犯罪が減り、相互扶助の豊かな街づくりを目指すのが、成熟社会そして高齢化社会になったわが国には必要不可欠な課題であることは間違いのないのです。