

2004 年度 修 士 論 文

都市再開発におけるストック利用の可能性に関する研究
—リスボン市の事例を中心として—
Study on the Possibility of Stock Utilization in Urban Redevelopment
— A Case Study in Lisbon —

志岐 豊
Shiki, Yutaka

東京大学大学院新領域創成科学研究科
環境学専攻 社会文化環境コース

目次

序論

- 1 研究の背景 | 6
- 2 研究の目的 | 6
- 3 用語の定義 | 6
- 4 研究の方法 | 7
- 5 本論の構成 | 8

本論

第1章 EU諸国の都市再開発におけるストック利用事例

- 1.1 EU諸国の都市再開発におけるストック利用事例 | 10
 - 1.1.1 事例1「ガラジェン・ミリタル街区再生」 | 11
 - 1.1.2 事例2「マドリード地域資料センター」 | 14
 - 1.1.3 事例3「22@BCN」 | 17
 - 1.1.4 事例4「ハッケシャー・ヘーフェ」 | 20
 - 1.1.5 事例5「ヒュンフ・ヘーフェ」 | 24
- 1.2 事例の比較分析 | 27
 - 1.2.1 再開発計画の主体 | 27
 - 1.2.2 対象地区の原状 | 27
 - 1.2.3 再開発の契機 | 28
 - 1.2.4 利用されたストック | 28
 - 1.2.5 新たに導入された用途 | 28
- 1.3 ストックを利用した都市再開発の特徴 | 29

第2章 リスボン市の概要と都市計画制度・保存制度

- 2.1 ポルトガルの行政単位と人口動態 | 30
 - 2.1.1 中央政府 | 30
 - 2.1.2 地方行政機構 | 31
 - 2.1.3 人口動態 | 34
- 2.2 都市計画制度・保存制度 | 35
 - 2.2.1 都市計画制度 | 35
 - 2.2.2 保存制度 | 39
 - 2.2.3 都市計画制度と保存制度の関係 | 42

2.3 リスボン市の概要とPDM	43
2.3.1 リスボン市の概要	43
2.3.2 リスボン市のPDM	46
2.4 リスボン市におけるストック利用事例	51
2.4.1 歴史的建造物再生事例「ポウザーダ」	51
2.4.2 歴史地区における再生事例「シアド再建地区」	53
2.4.3 港湾地区における再生事例「ルクス、ピカ・ド・サパト」	55
2.4.4 事例のまとめ	59

第3章 事例「ガラジェン・ミリタル街区再生」の研究

3.1 事例の概要	60
3.1.1 対象地区の性格と原状	60
3.1.2 再開発の契機と展開	61
3.1.3 建築計画	63
3.2 事例の分析	66
3.2.1 PDMにおける対象地区の定義	66
3.2.2 諮問機関	69
3.2.3 詳細計画の作成	71
3.2.4 詳細計画の内容	74
3.3 事例の考察	78
3.3.1 前提としてのストック利用	78
3.3.2 合意形成手段としての諮問機関と詳細計画	78
3.3.3 事例の特殊性	78
3.3.4 考察のまとめ	80

結論

1 研究のまとめ	82
2 今後の課題	85

参考文献一覧	87
--------	----

図表出典一覧	90
--------	----

2004 年度修士論文梗概提出用原稿	93
--------------------	----

謝辞

1 研究の背景

建物に関する「再生」を考える際、そこにはいくつかの異なるレベルがある。間仕切りや内装の変更、コンバージョンなど建物単体レベルの再生と、建物群や街区、そしてそれよりもさらに広い地域や都市レベルの再生である。それぞれのレベルに応じて再生に関わる主体、期間、費用などは変化し、再生後に周辺に与える影響も様々である。

これまでに、保存、修復、改修、コンバージョンなど建物単体レベルの再生手法に関しては多くの研究がなされており、成果を挙げている。また、その成否は別として、歴史的建造物の保存活動は全国各地に見ることができ、建物の「リノベーション」はもはや社会的現象となっている。歴史的価値を持つ建物に限らず、既存の建物を機能更新して再利用することに価値が見出されている。このように、建物単体のレベルでは「ストック利用」という社会的流れを作り出すことに成功していると言ってよいだろう。

一方、都市計画的なレベルから「再生」を見るとどうであろうか。遊休化したひとまとまりの産業用跡地などの再開発は件数としては、収束する方向にあり、既成市街地に対する再開発がテーマになってきている。しかし、その中ではいわゆる「クリアランス型」再開発が主流である。建物単体のレベルではストック利用が行われているが、再開発となると、その思想は生かされていない。都市には多様な市街地が存在するにも関わらず、一つのプロトタイプで再開発が行われている。

2 研究の目的

そこで、日本においてストック利用の流れを街区、地域、都市レベルまで拡大することを視野に入れ、本研究では都市再開発におけるストック利用の実例を通してその可能性を探り、ストック利用を実現に導く要因を明らかにすることを目的とする。

3 用語の定義

本研究で扱う「都市再開発におけるストック利用」事例を定義するには、「都市再開発」と「ストック」という用語に対して明確な定義をしておく必要がある。

3.1 都市再開発

日本建築学会編「建築学用語辞典第2版」(岩波書店, 2001年)によると、日本において「再開発 redevelopment」は「既存の都市または地区において、主に建替えによって都市機能の更新、環境の改善、土地利用の高度化などを図ること」と定義されている。「主に建替えによって」とあるように、そもそもクリアランスを前提とした再生手法であることが分かる。

同辞典には、他の都市レベルの再生手法を表す言葉として「都市修復 urban rehabilitation」と「都市保全 urban conservation」が挙げられている。「都市修復」は「既存の都市の欠陥を発

見、分析し、欠陥を修復して、健全な都市環境を回復する都市計画手法」と定義され、「都市保全」は「歴史的都市環境や景観の評価すべき一定の特質を都市的規模で保存すること」と定義されている。建物の修復、保全は行われても、都市レベルでのこうした手法はほとんど用いられておらず、用語としても未だ一般的であるとは言えない。

そこで、「主に建替えによって」都市レベルの再生が試みられている現状に対する提案も含め、本研究では「都市再開発」を次のように定義する：

都市再開発…既存の都市または地区において、都市機能の更新、環境の改善、土地利用の高度化などを図ること。

3.2 ストック

本研究では、「ストック」、「ストック利用」を次のように定義する：

ストック…既存の建物の物理的構成要素（躯体、外壁など）；

ストック利用…既存の建物の物理的構成要素を保存、改修するなどして再利用すること。

これらの定義に基づいて事例の収集を行った。

4 研究の方法

4.1 海外事例収集と文献調査

調査研究対象として、「ストック利用」に関して先進的な EU 諸国の事例を取り上げた。事例の選定基準は先の「3 用語の定義」による。既知のリスボン市の事例に加えて、建築雑誌より事例収集を試みた。EU 諸国の事例が豊富と考えられる米誌「The Architectural Review」、ドイツ誌「Detail」の 2 建築雑誌を 2000 年 1 月号以降 2004 年 4 月号まで調査した。結果的に建築雑誌による事例収集で集められたのはマドリード市とミュンヘン市における 2 事例のみであった。これに EU 諸国の都市再生事情に詳しい千葉大学の岡部明子助教授により紹介して頂いたバルセロナ市とベルリン市の事例を合わせて全 5 事例とした。これら 5 事例を文献調査により分析した。

4.2 リスボン市における現地調査

5 事例の中で、リスボン市における事例「ガラジェン・ミリタル街区」について現地調査を行った。調査は、プロジェクトに関わった行政関係者に対してインタビューを行い、また、背景となるリスボン市の PDM などの都市計画制度、保存制度を資料分析した。また、リスボン市における他の建築・都市再生事例に関して、設計者、行政関係者に対するインタビューと文献調査を行った。

5 本論の構成

第 1 章では、都市再開発におけるストック利用の意義とその特徴を、事例研究を通して把握することを目的とする。EU 諸国（ポルトガル、スペイン、ドイツ）より事例を紹介する。各事例において対象地区の原状、再開発の契機とその展開、建築計画の概要を文献調査により整理する。このうち、事例「ガラジェン・ミリタル街区再生」については第 3 章においてさらに詳しく分析される。最後に、この章のまとめとして、ストックを利用した都市再開発の特徴、性格について考察する。

第 2 章では、リスボン市の事例「ガラジェン・ミリタル街区再生」を分析する際の前提や背景となる基本的諸課題を整理することを目的とする。ポルトガルの行政単位と人口動態、都市計画制度・保存制度、リスボン市の概要などが整理される。最後に、リスボン市における他の建築・都市再生事例を数例紹介することで、事例「ガラジェン・ミリタル街区再生」の相対的な位置付けを把握する。

第 3 章では、リスボン市におけるストックを利用した都市再開発の例として、事例「ガラジェン・ミリタル街区再生」を研究する。まず、対象地区の性格と原状、再開発の契機と過程、そして建築計画など事例の概要を紹介する。次に、再開発において「ストック」がどのように位置づけられ、「ストック利用」を可能にしているかに注目し、事例を分析する。リスボン市の PDM とガラジェン・ミリタル街区を対象とした「詳細計画」と呼ばれる都市計画の内容を中心に分析・考察する。

本論

第 1 章 EU 諸国の都市再開発におけるストック利用事例

この章では、都市再開発におけるストック利用の特徴とその意義を、事例を通して把握することを目的とする。始めに、EU 諸国（ポルトガル、スペイン、ドイツ）より事例を紹介し、各事例において「対象地区の原状と再開発の契機」、「建築計画の概要」について文献調査により整理する（1.1）。次に、紹介した事例を比較分析し（1.2）、ストックを利用した都市再開発の特徴、意義をまとめる（1.3）。

1.1 EU 諸国の都市再開発におけるストック利用事例

この節では、ポルトガルのリスボン市、スペインのマドリード市、バルセロナ市、ドイツのベルリン市、ミュンヘン市より事例を紹介する。これらの事例は、序論で定義した「ストック利用」を再開発において行ったものばかりであるが、再開発を計画した主体、対象地区の原状、利用されたストック、実際の建築計画などは多様である。ここでは、「対象地区の原状と再開発の契機」、「建築計画の概要」の 2 項目に沿って事例を紹介する。

1.1.1 事例1「ガラジェン・ミリタル街区」

所在地:リスボン、ポルトガル

竣工:2001 年

再開発主体:IPE グループ

建築設計:カルロス・ドウアルテ、ジョゼ・ラマス

敷地面積:7,140 m²

延床面積:48,367 m²

再開発前の用途:軍用倉庫、工場、住居

再開発後の用途:住居、店舗、オフィス、都市情報センター

1) 対象地区の原状と再開発の契機

20世紀後半、とりわけ1960年代以降、低調な家賃、バイシャ地区 (Baixa) からのオフィスの流入などを契機にアベニードス地域 (Avenidas) における不動産の更新が始まった。新たな建設活動、商業用途の増加に伴い、歩道の幅員の減少、植栽の撤去、交通渋滞、駐車場不足など様々な問題が生じている。

この地域にはもともと軍用施設が立地しており、ガラジェン・ミリタル街区にはその名の通り軍用倉庫 (Garagem Militar) を始め、工場、住居用途、商業用途が混在している状態であった。やがて、軍用倉庫、工場が遊休化し、リベルダーデ大通り (Avenida da Liberdade) に近接した交通至便な対象地区への開発の圧力が強まる中、その敷地の有効利用が再開発の契機となった。

1990 年 12 月、「IPE グループ (Investimentos e Participações Empresariais)」が軍用倉庫土地区画を獲得した。以降、IPE グループはリスボン市の中心に位置するこの土地区画を含む 7,140 m²のまとまった土地において、重要な不動産開発を推進していくこととなった。

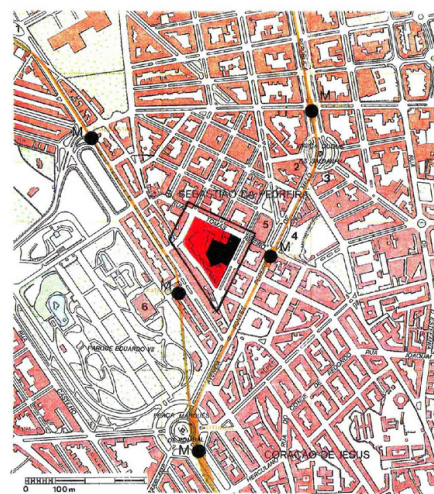


図 1-1 対象地区周辺のアベニードス地区

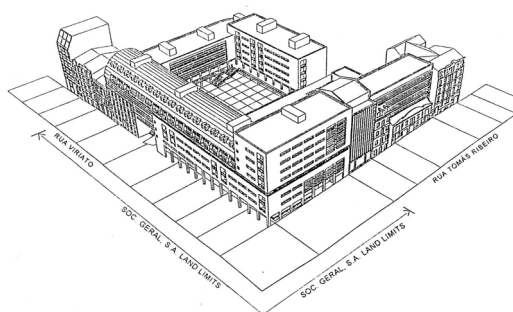


図 1-2 鳥瞰図



図 1-3 外観 交差点より見上げる

2) 建築計画の概要

IPE グループの土地において認可されたプロジェクトは、延床面積 48,367 m²に上る、住宅、オフィス、店舗、駐車場、そして市民のための都市情報センターの複合施設である。

プロジェクトは街区中央の広場を取り囲む 4 棟の建物で構成されている。ビリアト通りとトマス・ヒベイロ通りの交差部に位置する 2 棟の建物が中庭の 2 面を構成し、他の 2 棟の建物がその南側と西側に配置されている。ビリアト通りとトマス・ヒベイロ通りの交差部に新しい景観を与える一方、そのファサードの一部や周辺部分は保持され、リスボンのアベニードス地域の特徴的な雰囲気が保たれている。

中庭へはトマス・ヒベイロ通り、ビリアト通り両方からアクセスが可能で、この中庭と中庭への通路が公共のための空間となっている。中庭は舗装され、周辺の歩道と一体化された印象を与えている。「オープンドア」の店舗とともに、カフェやレストラン、遊歩道によって中庭は生き生きとし、開かれた印象がある。

店舗の配置計画は、人々がすでに飽きてしまっている閉じたショッピングセンターのそれではなく、「オープン・エア・ショッピング・エリア (Open Air Shopping Area)」という考えに基づいている。外部から中庭へ通じる通路沿いや、中庭に面したアーケード部分に店舗が配置されている。店舗とエンターテインメントの両方を歩行者用通路に提供し、通りと街区内部をつなぐ重要な役割を果たしている。

開発対象地域に属している既存の建物（ビリアト通り 13、15 番地）のファサード保存が行われた。この方法により、ビリアト通りの他の建物との連続性を保ち、建物に新しい用途を与えている。また、これらの建物に駐車場を提供することにもつながった。新築された建物とこ



図 1-4 中庭



図 1-5 中庭

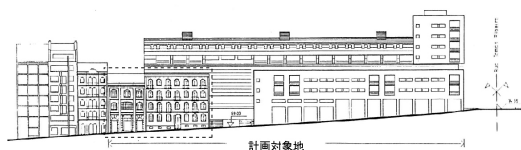


図 1-6 立面図 点線内のファサードが保存された

れら既存の建物とを結びつけるようなファサードデザインが見られる。

床面積の配分は、計画の意図や対象地区の問題点、そしてディベロッパーの利益に配慮したものとなっている。おおよそ 10,140 m²が住居用途にあてられ、同程度の床面積が店舗、オフィスなどの商業用途に充てられている。市の公共施設であるリスボン都市情報センター（Centro de Informação Urbana de Lisboa、CIUL）には 2,935 m²の床面積が充てられ、中庭の西側に配置されている。

住宅、店舗、オフィス、都市情報センターのための専用駐車場に 12,660 m²が割り当てられ、同じ面積が公共の駐車場に割り当てられる。

このように、プロジェクトは4つのボリュームで構成されており、さらに将来、CTT 所有地における改修計画とリンクし、トマス・ヒベイロ通り 73 番地から 77 番地の敷地まで拡張される予定である。



図 1-7 ファサード保存されたビリアト通り 13、15 番地の建物

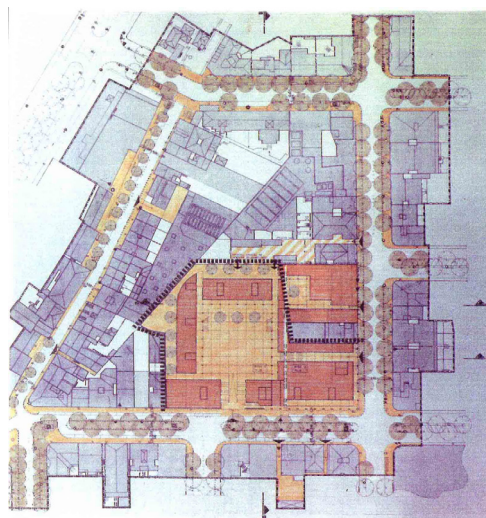


図 1-8 地上階平面図

1.1.2 事例2「マドリード地域資料センター」

所在地: マドリード、スペイン

竣工: 2002 年

再開発主体: マドリード市

建築設計: マンシーリャ・イ・トゥニョン

敷地面積: 20,000 m²

延床面積: 40,000 m²

再開発前の用途: 醸造所

再開発後の用途: 公文書館、図書館、カフェテリア、展示室、講義室

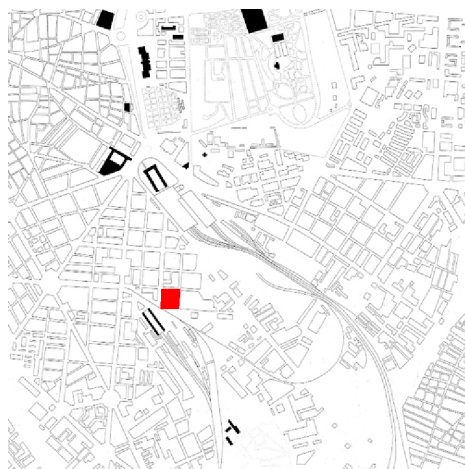


図 1-9 対象地区周辺地図

1) 対象地区の原状と再開発の契機

エル・アギラ醸造所 (El Águila) は 1912 年から 1914 年にかけて、その事務所、醸造所、貯蔵庫などがネオ・ムデハール (Neo-Mudejár) 様式のレンガ造で建てられた。1925 年に冷却プラントが、その 8 年後に大麦貯蔵用のサイロが建てられた。このサイロは地域のランドマークとなっていた。

マドリードのアルガンスエラ (Arganzuela) 地区は、住宅地化、商業地化が進んだ市の中心部に近く、徐々に都市機能の更新が進められている。その過程で、マドリードの玄関口のアトーチャ (Atocha) 駅にも近い、遊休化したエル・アギラ醸造所の新しい用途が模索されていた。1990 年代中頃、プラド (Prado) 美術館の軸を南へ拡張し得る美術・文化センターの敷地として設計競技の対象とされた。設計競技の要件として、「材料のリサイクルなどを考慮して、保存と改修のバランスを図ること」、「資源開発による環境へのインパクトを最小限に留めること」、「エネルギー資源の最適化を図ること」など、環境への配慮が求められた。最終的に用途は地域の公文書館と図書館に変更され、地元のマンシーリャ・イ・トゥニョン (Mansilla y

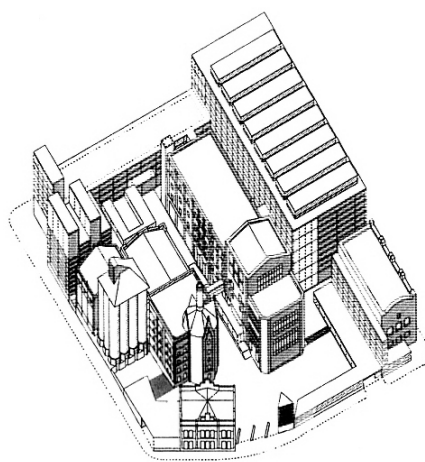


図 1-10 アクソメ図



図 1-11 敷地の西側から見た外観 ネオ・ムデハール様式の建物、サイロ、半透明ガラスの建物が並ぶ

Tuñón) 建築事務所が実施設計に当たることになった。

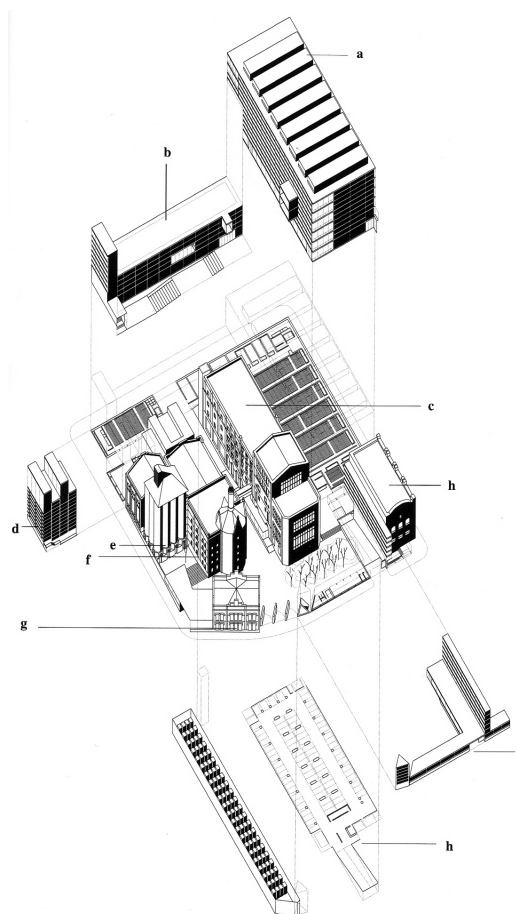
2) 建築計画の概要

市民の歴史に関するあらゆる資料が保管される公文書館と、一般の人々の閲覧・研究のための図書館は、それぞれ 30,000 m²、10,000 m² である。建築家は既存の建物の改修、保存と新築の建物の付加をバランス良く行っている。新築の建物の外皮には、白いコンクリート、アルミニウムのルーバー、そして半透明のガラスが用いられた。

敷地の東端に 6 層の公文書館のボリューム、それに隣接して北側に資料を修復するための作業室を含むボリュームが配置されている。旧醸造所は事務室、読書室に改修され、公文書館関係の建物は、これら 3 棟である。

地域のための図書館は敷地の西側にあり、設備棟を除いて、既存建物の工夫に満ちた再利用が行われている。当時の機械設備を残したまま、旧モルトハウス（製麦所）が読書室に改修されているため、まだそれらの機械が稼動していた当時を思うことができる。読書室のエントランスは昔の積荷室の下に設けられており、次に展開する 3 層吹き抜けのホワイエ空間への劇的な演出を生んでいる。ホワイエ空間はメインの公文書館の建物の外壁と同じ半透明のガラスが内壁に用いられている。サイロのその気密な空間が、書庫という新しい用途にうまく適合している。

敷地の南西端には、旧醸造所の事務所があり、図書館の書庫に用途変更されている。そこでは新刊の図書が受け付けられ、所蔵されている。敷地の西側は歴史的なものと現代的なものがコントラストをなしており、醸造所がこれまでに増築を繰り返してきたことを物語っている。



- a 公文書館書庫 b 公文書館修復作業室
- c 公文書館事務室・閲覧室 d 図書館設備棟
- e 図書館書庫 f 図書館講義室
- g 書庫・展示室 h 展示室・講堂 i カフェテリア
- j 駐車場

図 1-12 新築の建物と再利用された既存の建物

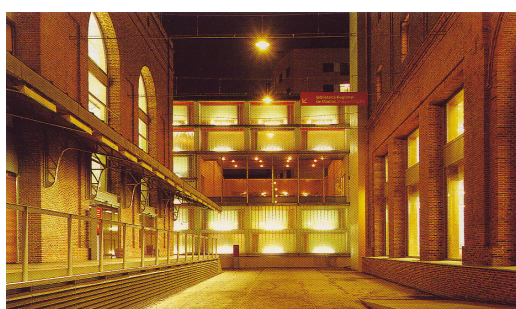


図 1-13 新旧の建物が混在する外部空間

サイロ、レンガ造のモルトハウス、そして 2 棟の新築の建物というように、様々なスタイル、時代が混在し、それが都市のランドスケープを生き生きとしたものにしている。

南端には、一層のカフェテリアがエントランス付近の中庭を囲うように建っている。中庭は公文書館の読書室、展示室、講義室、そして冷却プラントに囲まれている。中庭やその他の外部空間が視線を操作し、方向感覚を保つのに役立ち、新旧の建物の対話を促している。

建築家の過去と現在への豊かな感受性によって、エル・アギラ醸造所は見事な変身を遂げている。歴史的な書類を所蔵する建物もまた、その土地の歴史を刻んだ建物であるべきであろう。



図 1-14 エントランス付近の中庭



図 1-15 図書館のエントランス

1.1.3 事例3「22@BCN」

所在地: バルセロナ、スペイン

竣工: 計画中

再開発主体: 22@bcn, S.A.

建築設計: 多数

敷地面積: 1,159,926 m² (115 街区)

延床面積: 3,500,000 m²

再開発前の用途: 住居、工場

再開発後の用途: 次世代産業、研究機関、オフィス、住居、店舗、ホテル、公共施設、緑地

1) 対象地区の原状と再開発の契機

バルセロナの北東、地中海沿岸部にあるポブレノウ地区 (Poblenou) は、19 世紀、スペインの産業の中心地として栄えた。「カタルーニャのマンチェスター」と呼ばれたポブレノウ地区の産業は、繊維工業に始まり、機械、化学、食品工業の分野へ拡大していった。しかしながら、戦後、工業地域は他の郊外へと移行し、急速に疲弊したポブレノウ地区で再開発が求められるようになった。ポブレノウ地区再生は、1980 年代の「オリンピック村」に始まり、1990 年代のディアゴナル・マル地区 (Diagonal Mar)、そして 2000 年代に入り「22@BCN」プロジェクトがスタートした。「22@BCN」プロジェクトは今後 15 年から 20 年かけて実行される予定である。

プロジェクトの対象となる地区は、小規模の町工場と住宅が混在し、徐々に遊休化が進んでいた。本来、1978 年の市の都市計画基準で「工業専用地域」に定義されていたこの地区において住宅用途は認められていなかった。しかし、規制以前の住宅が依然残り続け、住宅と工場が混在していた。「22@BCN」プロジェクトはこの状況を逆手にとり、「職住近接」の価値をこ

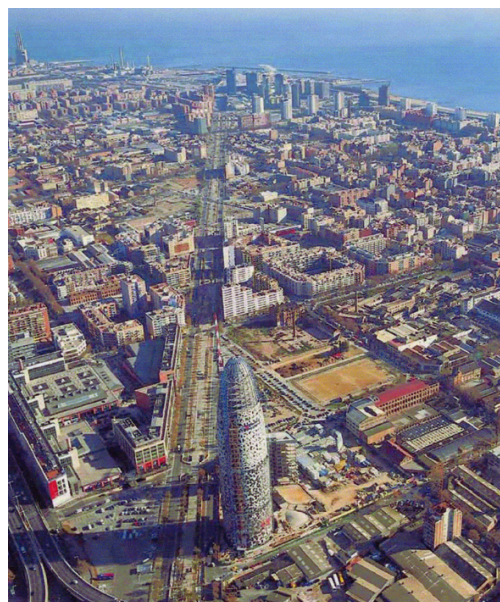


図 1-16 対象地区の全景

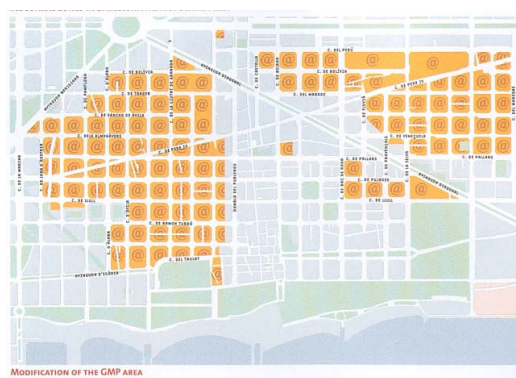


図 1-17 対象となる街区(オレンジ色)

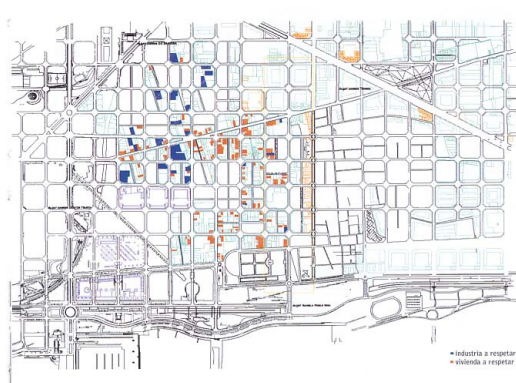


図 1-18 保存すべき既存ストック(青が工場、赤が住宅)

の地区に見出した。2000 年 7 月に都市計画基準が改正され、この地区は「22a（工業専用地域）」から「22@」ヘゾーニングコードの変更が行われた。「@」には、汚染や危険を及ぼす恐れのある産業から、情報通信産業を始め、研究、デザイン、出版、文化関連産業など、次世代産業への転換の意味が込められている。こうして、19 世紀のスペインを支えた工業地区は、次世代産業集積地という新しい役割を担うこととなった。

2) 建築計画の概要

再開発計画では、民間投資の誘導と市の計画による影響をいかにバランスよく行うかに注意が払われた。単なる一律の容積率緩和ではなく、都市全体の戦略を反映させる条件を付けた。まず、旧 22a で 200%だった容積率を一律 220%に緩和した。次に、優先的に誘致しようとしている「@ activities」として定義される IT、文化関連産業が立地する場合には、270%まで緩和した。さらに、企業や大学の研究機関に対して優遇措置を設けた。また、市当局が地区再生の具体像を示すためにパイロット的な計画を立案し、これを再開発指針とした。ポブレノウ地区の建築的シンボルや要素の保存、活用が義務付けられた。クリアランス型の再開発ではなく、対象地区の市民生活や経済活動を中断させることなく漸次長期間かけて再生する計画である。また、住居用途と商業用途が混在する状況を考慮して、街路やパティオなどの公共空間が社会的意味を持って機能することが求められた。市当局が建築家に依頼したパイロット計画の 1 例は次のようなものである。

ポブレノウ地区は、19 世紀後半に技師イルデフォンソ・セルダ (Ildefonso Cerda) により計画された市街地拡張計画が頓挫したまま放置

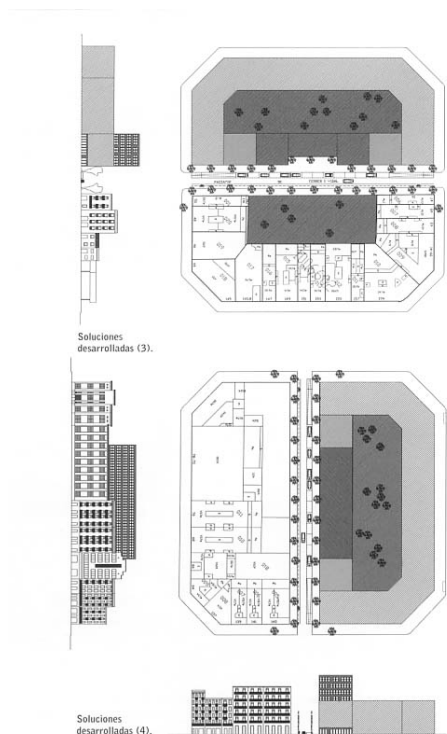


図 1-19 パイロット計画の平面図、立面図

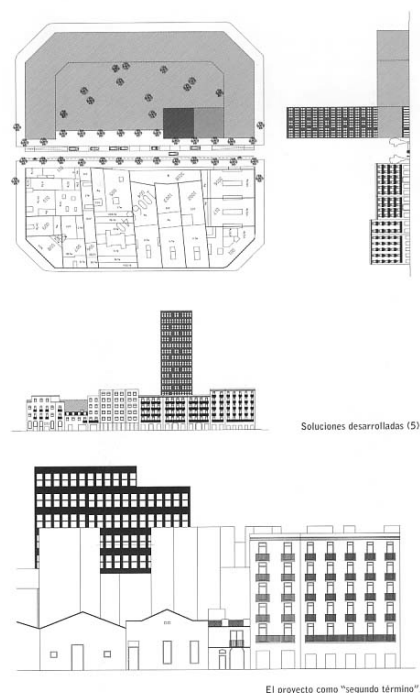


図 1-20 パイロット計画の平面図、立面図

されている地区であった。セルダ計画を踏襲した既存の建物を最大限残し、街並みの基調となるロの字型の建物は低く抑えるデザインを描いた。一方、容積率緩和分を通りに面していない部分に集約し、各街区に一本ずつ72mの高層ビルを建てる計画とした。通りに面した中層建物を既存工場とオフィスに割り当て、街区の中庭に高層住宅を配置した。高さにメリハリをつけることで、セルダ計画と22@の歴史的重層性を都市空間の豊かさに結びつける発想だった。同じ街区の高層に住み、中層で働く職住近接の生活をイメージしていた。（しかし、結果的には市民の反対もあり、市当局は高層をなくす計画変更を建築家に要求した。）

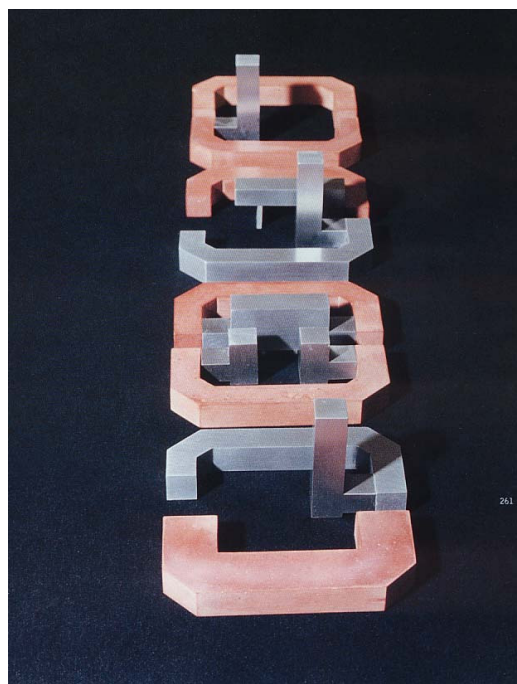


図 1-21 ボリューム模型写真

1.1.4 事例4「ハッケシャー・ヘーフェ」

所在地: ベルリン、ドイツ

竣工: 1996 年

再開発主体: ローラント・エルンスト・グループ

建築設計: ファブリーク No.40、ヴァイス・ウント・ファウス
ト

敷地面積: 9,200 m²

延床面積: 不明

再開発前の用途: 住居、オフィス、店舗、工房

再開発後の用途: 住居、オフィス、店舗、工房、映画館、
劇場

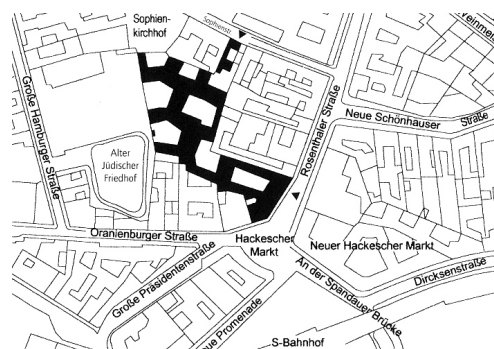


図 1-22 対象地区周辺地図

1) 対象地区の原状と再開発の契機

18 世紀中頃まで、中世の城壁がおおよそ現在の S-Bahn (City Train) に沿って存在していたが、その城壁のゲートの一つであるシュパンダウアー・トーア (Spandauer Tor) 付近にシュパンダウ (Spandau) 郊外が展開した。その中心的な広場がハッケシャー広場 (Hackescher Markt) であり、当時の領主ハッケ (Hacke) 伯爵の名前から名付けられた。

1900 年前後、経済発展に伴い、ハッケシャー広場とその周辺地域の重要性が増してきた。1890 年代を通じて、土地の価格は 2 倍になっていた。この地域は銀行や実業家にとって次第に魅力的な場所となっていた。ハッケシャー・ヘーフェ (中庭) のアイディアが生まれたのもこの頃であった。1904 年、ローゼンターラー通り (Rosenthaler Strasse) 40、41 番の区画を所有していたキリツ (Quilitz) 氏がゾフィーエン通り (Sophienstrasse) 6 番の区画を購入した。これにより、建物が密集して建つこの地域で統合的な開発計画が可能になった。当初建てられていた建物は解体され、ハッケシャー・ヘーフェの建設が始まった。レイシャー



図 1-23 ハッケシャー広場から見たハッケシャー・ヘーフェ



図 1-24 ローゼンターラー通りから Endelscher Hof への通路

(Reyscher)、ヘーニンガー (Hoeninger) の両建築家が全体の計画に携わった。クルツ・ベルンツ (Kurt Berndt) が建物の建設を担当し、アーティストのアウグスト・エンデル (August Endell) が9つある中庭の1つを担当した。

一風変わったファサードの装飾と建物内部の豪華なデザインについては当時の業界紙で激しい議論が交わされている。エンデルはすでにベルリンやミュンヘンにおいてその見応えのある仕事で名声を得ており、人々をハッケシャー・ヘーフェに惹きつけた。ベルリンにはこれと似た住居、レストラン、店舗などの建物の複合した場所は存在していた。ハッケシャー・ヘーフェはその規模においてだけでなく、エンデルの仕事による豪華な装飾において特異な存在なのである。

住居やオフィス、店舗、飲食店などの用途混合というハッケシャー・ヘーフェ当初からの性格は、商業活動を考慮した結果であった。昇り調子の店舗があれば、調子の落ちた店舗に活気を与えることができるという考えである。活況を呈していた1910年頃のハッケシャー・ヘーフェは小さな町を形成していたと言ってよい。銀行、衣料品店、楽器店、手袋工場、毛皮製品店、電話会社、コーヒー輸入会社、ワイン販売会社、保険会社、雑貨店、食料品店などである。そこに住む人々も多様であり、様々な職業、宗教、生活様式を持つ人々が暮らしていた。

その後、第一次世界大戦後の不況はこの地域にも影響し、ユダヤ人が多く暮らしていたこの地域は第二次世界大戦によってそのコミュニティを破壊された。戦後何十年もの間、ハッケシャー・ヘーフェの存在は忘れ去られていた。

80年代には、居住者はこの地域を守り、都心の居住スペースを維持していくことの意義に気付いていた。1990年、住民プロジェクトの活



図 1-25 Endellscher Hof



図 1-26 Theaterhof



図 1-27 Brunnenhof

動の結果、解体の危機にあるシュパンダウ地域の初期の建物群を西ドイツ都市再開発事業の保護のもと、改修し、現代化することが求められた。1993年、シュパンダウ地域は都市再開発地区に指定された。ただし、既存のストックを維持、保護することが念頭に置かれていた。

1994年、ローラント・エルンスト・グループ（Roland Ernst Gruppe, REG）によってハッケシャー・ヘーフエの区画が買い取られた。REGは、この時期ベルリン・ミッテ（Berlin-Mitte）地域で数多く行われていた再開発事業とは対照的に、新しいオフィスビルを建設するのではなく、中庭の文化を推進することを望んだ。財政支援者はテナントを小規模な店舗や事業に対して低家賃で貸し出し、中庭に再び活気を取り戻そうと考えた。ハッケシャー・ヘーフエは修復され、1996年に工事が完了した。ビリヤード場、映画館、レストラン、書籍店、印刷店、建築事務所、骨董品店、メディア会社、工芸品店などが、居住者とともに再びかつてのハッケシャー・ヘーフエの雰囲気を作り出している。職と住、過去と現在、芸術と日常生活の集合体として機能している。

2) 建築計画の概要

ハッケシャー・ヘーフエには8つの中庭が存在する。ハッケシャー広場から入ると、順に「エンデル中庭（Endellscher Hof）」、「劇場中庭（Theaterhof）」、「芸術中庭（Kunsthof）」、「噴水中庭（Brunnenhof）」、「遊戯中庭（Spielhof）」、「ゾフィーエン中庭（Sophienhof）」、「工房中庭（Handwerkerhof）」、「住民中庭（Wohnhof）」とそれぞれ特徴のある中庭が展開する。中庭の名前は、中庭を取り囲む建物の用途や中庭の使われ方によって決められている。住居施設と接する「遊戯中庭」や「住民中庭」は夜間閉じら



図 1-28 Wohnhof

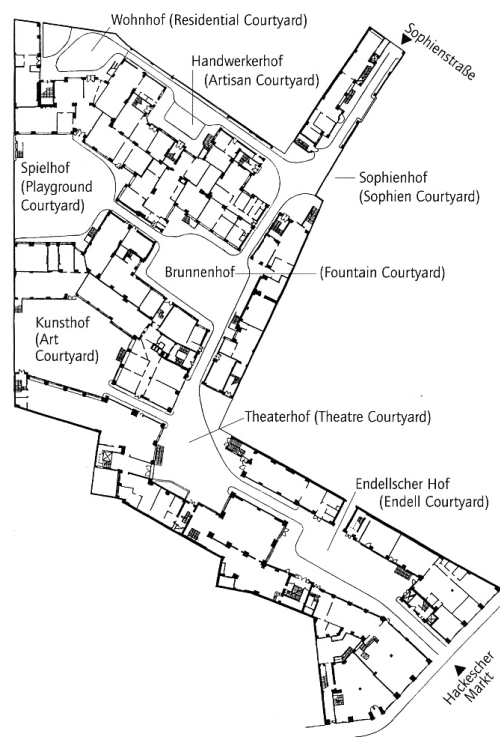


図 1-29 地上階平面図

れ、私的な性格を持っている。「劇場中庭」は映画館に接する中庭であり、「噴水中庭」では噴水が人々に安らぎを与えている。「工房中庭」はギャラリーに囲まれている。

ローゼンターラー通りから入って最初の中庭がエンデルのデザインによるもので、「エンデル中庭」と呼ばれている。「エンデル中庭」のファサード装飾は通りからは想像することができない表情豊かなものとなっている。特徴的なのは、中庭に面する軒先が全て揃っている点であり、建物の高さを実際よりも高く見せる効果がある。ファサードに曲線が用いられていることも、この中庭の特徴である。タイルは色やパターンにおいて多様であるが、一方で建物の集合体としての中庭のファサードに統一感を与えている。柱のデザインは建物の垂直性を強調しているが、同時に建物の用途を定義することも考えられている。エンデルのファサードデザインは、中庭を「移動空間 (bewegter Raum)」と捉える考えに基づいている。

また、エンデルによるワイン商ノイマン (Neumann) の執務室はベルリン・アール・ヌーヴォー様式として評価を得ている。



図 1-30 Endellischer Hof



図 1-31 エンデルによる旧ノイマン執務室

1.1.5 事例5「ヒュンフ・ヘーフェ」

所在地:ミュンヘン、ドイツ

竣工:2001 年

再開発主体:HVB グループ

建築設計:ヘルツォーク・アンド・ド・ムーロン

敷地面積:24,000 m²

延床面積:80,160 m²

再開発前の用途:オフィス

再開発後の用途:オフィス、住居、店舗、ギャラリー

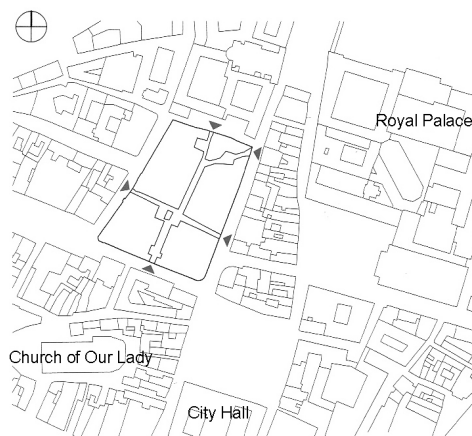


図 1-32 対象地区周辺地図

1) 対象地区の原状と再開発の契機

ヒュンフ・ヘーフェはマクシミリアン通り (Maximilianstrasse) が、商業の中心街であるデアティナー通り (Theatinerstrasse) に突き当たるミュンヘン都心の一等地に位置する。ここは 17 世紀以来の古い住宅地であり、19 世紀以降はミュンヘン金融の中心地として栄えていた。しかし、この金融街の存在がマクシミリアン通りとデアティナー通りからマリエン広場 (Marien Platz) への人の流れを分断しており、また、犯罪の増加、不衛生、不便など中心市街地特有の問題を抱えていた。

1998 年、バイエリッシェ・ヒポテーケン (Bayerischer Hypotheken) とバイエリッシェ・フェラインスバンク (Bayerischer Vereinsbank) の 2 つの銀行が合併し、ヒポ・フェラインスバンク (HypoVereinsbank、HVB) が組織された。HVB グループはミュンヘンの中心に位置する自身の敷地において再開発を行うことを決定した。



図 1-33 テアティナー通りからのエントランス

2) 建築計画の概要

地域の歴史性を考慮して、歩行者用のアクセスやその他の用途のために、街区は通りに対して注意深く開かれている。建築家は細分化され

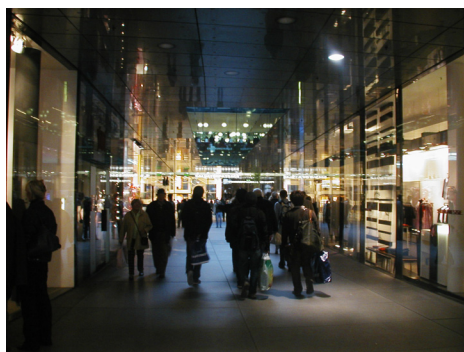
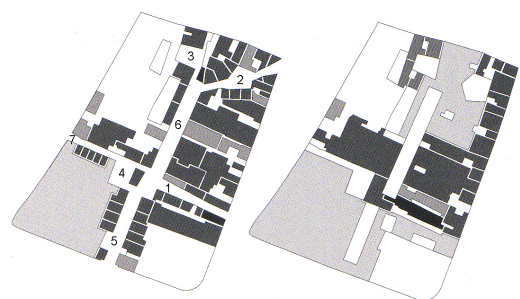


図 1-34 壁、天井の反射が特徴的な Passage

た敷地を統合して捉え、より大きなスケール、より幅広い用途の導入を目指した。これは、「パッサージュと中庭のネットワーク」という原則のもと、パッサージュで連結された様々なオープンスペースや内部の中庭空間を設けることで達成された。計画の都市的性格を高めるために、様々なレクリエーション施設、文化施設が導入された。敷地は約 24,000 m²あり、そのうち 5,000 m²がパッサージュや中庭に充てられている。地上階の大部分が店舗やカフェ、レストランであり、その上にオフィスや住居が設けられている。全床面積のうち、16,600 m²が小売店、2,560 m²が銀行所有のギャラリー（Hypo Art Gallery）、55,000 m²がオフィス（銀行のそれも含む）そして約 6,000 m²が市当局から要求された 49 戸の住居に充てられている。外壁を始めて、街区の大部分はその構造が保持されている。既存の躯体の 60%が残されている。

街区内部へのアクセスは、道路レベルの 5 つのエントランスと、街区を縦横に横切る 2 本のパッサージュによってなされる。通路は中庭空間へと次第に拡張していき、その中庭空間には吹き抜けがあったり、吊るされた熱帯植物が上部を覆っていたりする。そのため、常に雨や日差しを感じることができ、外部にいるのと同じような感覚を持つことができる。既存の構造に合わせて設けられた中庭空間は、不規則な形をしており、テーマ毎にバラエティに富んでいる。戦略的に核となる「アンカーストア」が設置され、その周囲に自由な用途を可能にした。賃料は売上高に応じて決められており、高級感のある雰囲気の中でも新規事業の立ち上げを容易にしている。セキュリティ上、夜間はパッサージュの入り口はガラスの扉で閉じられている。

既存の躯体を再利用して「パッサージュと中庭」による内部のリニューアルを実現する一方、



■ オフィス ■ 飲食店 ■ 店舗 ■ 住居 ■ アートギャラリー

- 1 Perusa Court 2 Viscardi Court 3 Amira Court
4 Portia Court 5 Maffei Court
6 Salvator Passage 7 Pranner Passage

図 1-35 一階・二階平面図



図 1-36 Amira Court



図 1-37 Pranner Passage から Portia Court を見る

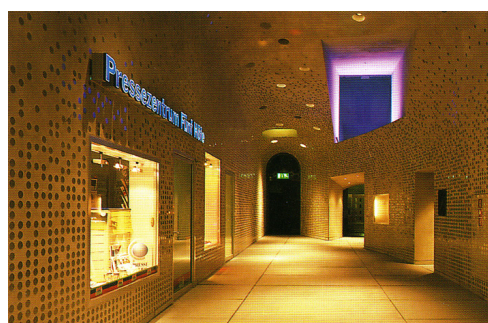


図 1-38 Pranner Passage エントランス付近

テアティナー通り沿いの歴史的なファサード群に混じって、パンチングメタルのシャッターという新しいファサードが取り付けられた。シャッターは折り畳み式であり、開閉によって視線や日射を調整することができ、異なる表情を見せる。そこは銀行所有のギャラリーへの入り口となっている。

ミュンヘンの旧市街地に位置するこの新しいショッピングモールは、歴史的な地区の雰囲気や金融街としての性格を失うことなく、都市のリニューアルに成功している。

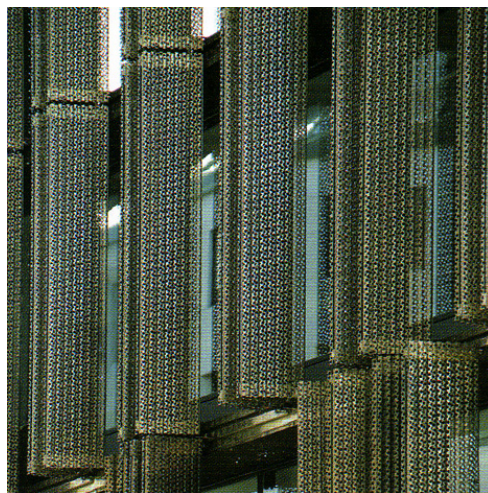


図 1-39 テアティナー通りのパンチングメタルのシャッター

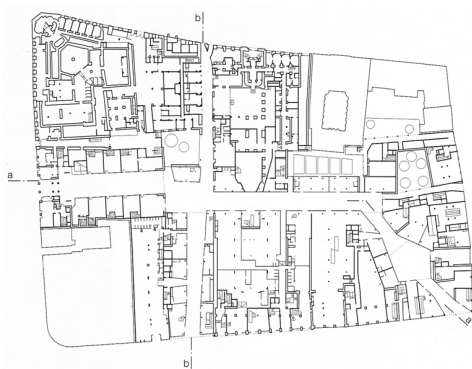


図 1-40 一階平面図

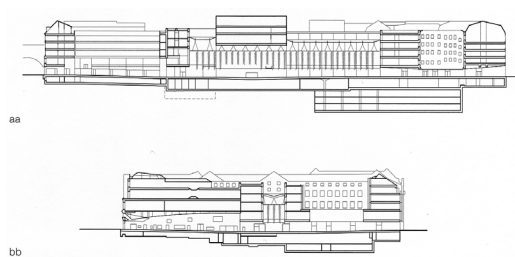


図 1-41 断面図

1.2 事例の比較分析

前節では、EU 諸国におけるストックを利用した都市再開発事例を見てきた。この節では 5 事例を「再開発計画の主体」、「対象地区の原状」、「再開発の契機」、「利用されたストック」、「新しく導入された用途」等について整理し（表 1-1）、その後比較分析を行う。そして、ストックを利用した都市再開発の特徴を探る。

表 1-1 EU 諸国の都市再開発におけるストック利用事例

名称	ガラジェン・ミリタル街区	マドリッド地域資料センター	22@BCN	ハッケシャー・ヘーフエ	ヒュンフ・ヘーフエ
都市、国	リスボン、ポルトガル	マドリッド、スペイン	バルセロナ、スペイン	ベルリン、ドイツ	ミュンヘン、ドイツ
竣工年	2001年	2002年	計画中	1996年	2001年
再開発計画主体	IPE Group	マドリッド市	バルセロナ市	RE Group	HVB Group
設計者	Carlos Duarte, Jose Lamas	Mansilla y Tuñón	多数	Kurt Berndt, August Endell	Herzog & de Meuron
利用されたストック	街区を構成する建物群のファサード 	街区を構成する建物群 	ロの字型街区を構成する建物群 	街区内の中庭を取り囲む建物群 	街区を構成する建物群 
対象地区の原状	商業開発の圧力と散在する建築遺産とのバランスが模索されていた	市中心部に近い旧工業地域で、地域のリニューアルが進められていた	40年前からの都市再生地区、町工場と貧困層の住宅が不法に混在していた	戦前に形成された中庭を中心としたコミュニティは戦後何十年も忘れ去られていた	旧市街地に位置する古からの金融街は、一方で市の発展を阻害していた
再開発の契機	IPE Groupが遊休化した軍用倉庫土地画を獲得し、再開発を計画	市が遊休化した醸造所の敷地において設計競技を開催した	市が徐々に遊休化が進むポブレノウ地区において都市再生プロジェクトを開始	RE Groupが中庭と建物を含む土地画を獲得し、再開発を計画	対象地区に存在した2銀行が合併し、両土地画を統合した再開発を計画
再開発前の用途	軍用倉庫、工場、住居	醸造所	住居、工場	住居、オフィス、店舗、工房	オフィス
再開発後の用途	住居、店舗、オフィス、都市情報センター	公文書館、図書館、カフェテリア、展示室、講義室	次世代産業、研究機関、オフィス、住居、店舗、ホテル、公共施設	住居、オフィス、店舗、工房、映画館、劇場	オフィス、住居、店舗、ギャラリー

1.2.1 再開発計画の主体

再開発計画の主体は大きく分けて、「自治体」と「ディベロッパー」に分類される。「自治体」が計画主体となっているのはマドリッド市とバルセロナ市の例である。一方、「ディベロッパー」による再開発計画の場合、「ガラジェン・ミリタル街区」と「ハッケシャー・ヘーフエ」の 2 事例はディベロッパーが新規に土地を獲得して事業を開始したのに対し、「ヒュンフ・ヘーフエ」の事例は、もともとディベロッパーが所有していた土地において事業を始めている。

自治体主導で行う場合、当然、公共の利益は考慮されやすく、地域のイメージを構成しているストックを利用した再開発が行われる可能性はそれ以外の場合より高いと言える。また、「ヒュンフ・ヘーフエ」の例のように、もともとその地域と関わりの深いディベロッパーによって開発が行われる場合も、地域の利益といったことが考慮される可能性が残りの 2 事例に比べて高いと言える。

1.2.2 対象地区の原状

対象地区は「ヒュンフ・ヘーフエ」が市の旧市街地に位置していることを除いて、残りの 4 事例は中心地からは離れている。しかしながら、いずれの事例も現在においての「郊外」ではなく、おおそ旧市街地と郊外の中間にある。従って、市の都市的拡大の段階において開発されてきた地域であり、旧市街地ほどではないが歴史遺産が存在し、一方で都市機能という点ではアップグレードが待たれる地域であると言える。

1.2.3 再開発の契機

リスボン、マドリードの 2 事例では、遊休化した土地・建物に対する動きであるのに対し、ドイツの 2 事例では、それまで使用されていた土地・建物に対する機能の更新・リニューアルが求められていた。バルセロナの「22@BCN」は両者の中間に位置し、徐々に遊休化が進む状況であった。リスボン、ベルリンの事例ではディベロッパーによる土地・建物の所有権獲得が契機であり、マドリード、バルセロナの事例では市主導でプロジェクトがスタートし（バルセロナの事例は約 40 年前からの都市再生地区）、ミュンヘンの事例では銀行の合併によりまとまった敷地が獲得されたことが契機であった。

1.2.4 利用されたストック

利用されたストックはいずれの事例においても 1 街区を構成していた要素である。そして、建物単体ではなく、「建物群」として再利用されている。その中で、「ガラジェン・ミリタル街区」の場合は建物のファサードのみが保存されている。「マドリード地域資料センター」の事例において、ネオ・ムデハール様式の醸造所が産業遺産、建築遺産として価値が認められていたり、「ハッケシャー・ヘーフェ」の事例において、アウグスト・エンデルによる中庭のファサードデザインやベルリン・アール・ヌーヴォー様式として評価を得ている「旧ノイマン執務室」が建築・美術史的価値を認められていたりするものの、あくまで地域を構成する建物群としての価値が認められている。（もちろん、このマドリードとベルリンの 2 事例のように建物個々に価値が認められている場合の方が、ストックとして利用される可能性は高い。一方で、そのような歴史的価値を認められた遺産には周辺に保護地域が設定される場合もあり、周辺を含めた「再開発」が困難になることも十分に考えられる。）

1.2.5 新たに導入された用途

いずれの事例においても、再開発後には新たな用途が導入されている。以前は郊外の工業地域あるいは住居地域であった場所も、都市的拡大を経た現在においてもはや市の中心地である。そこに「都心居住」、「職住近接」の考えが相まって、マドリードの事例を除いて、住居、オフィス、店舗の混合用途となっている。また、いずれの事例においても、芸術・文化に関する公共施設が付加されているのが特徴的である。

1.3 ストックを利用した都市再開発の特徴

前節の比較分析を基に、ストックを利用した都市再開発の特徴は以下の3点にまとめられる。

一つ目は、市全域から見たときの、事例の敷地の位置である。4事例が「かつての郊外」であり、旧市街地と郊外の間地点にある。このような地域では、歴史遺産も少なからず存在し、一方で商業開発の圧力もある場所である。旧市街地でも、郊外でもなく、「中間領域」に位置している。

二つ目に、利用されたストックが、建物単体ではなく「建物群」として、「地域的価値」を持っていたということである。

三つ目は新しい用途を導入することで、「都心居住」、「職住近接」を実現していることである。

このように、ストックを再利用した再開発を行うことで、地域の町並み・雰囲気という「既得」の価値を残したまま、同時に地域の都市的機能をアップグレードすることができ、「都心居住」、「職住近接」という新たな価値を獲得できるのである。これはこれまでの「クリアランス」を前提とした都市再開発事業では得られないものである。

では、このようなストックを利用した都市再開発はどのようにして実現へと導かれたのであろうか。本研究では、上述した三つの特徴を備え、竣工済みの事例としてリスボン市の事例「ガラジェン・ミリタル街区」を取り上げ、その成立要因を探る。

第2章 リスボン市の概要と都市計画制度・保存制度

この章では、リスボン市の事例「ガラジェン・ミリタル街区」を分析する際の前提となる基本的諸課題を整理することを目的とする。ポルトガルの行政単位と人口動態（2.1）、都市計画制度・保存制度（2.2）、リスボン市の概要（2.3）、などが整理される。最後に、リスボン市における他の都市再生事例を数例紹介する（2.4）ことで、事例「ガラジェン・ミリタル街区再生」の相対的な位置付けを把握する。

2.1 ポルトガルの行政単位と人口動態

ヨーロッパにおける最も古い国のひとつであるポルトガルは、隣国のスペインと密接に関連した歴史を有する。1910年、何世紀にもわたって存在した君主制が廃止された。それ以来、この国は、何年かの社会不安や経済的窮乏をいくたびか経ながらも、平穏と繁栄の時代を経験してきている。1974年、軍事クーデターによって保守的な体制が廃され、国家発展の新時代が始まった。

1976年憲法のもと、ポルトガル共和国は民主的に選出された大統領（Presidente da República）に率いられており、大統領は国会の選挙結果に従って首相を任命する。立法権は共和国議会（Assembleia da República）によって行使される。

ポルトガルの政治制度には、3つの異なるレベルの政府、すなわち、中央政府、地域政府、市政府と、アソーレス諸島（Açores）、マデイラ諸島（Madeira）における自治政府が存在する。ポルトガル本土における地域政府は、アソーレス諸島、マデイラ諸島における自治政府ほど権限を有していない。

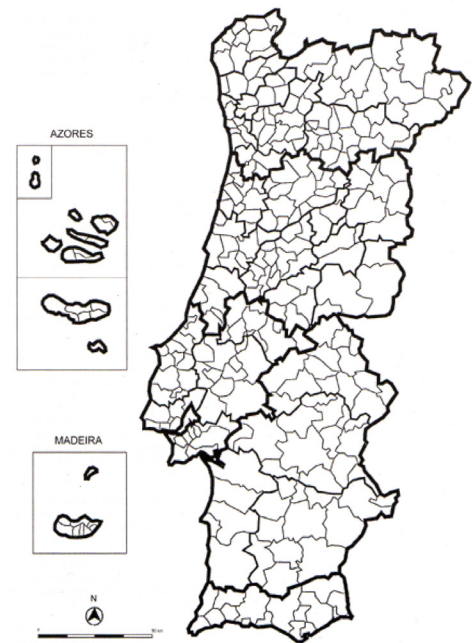


図 2-1 ポルトガルの行政単位

表 2-1 ポルトガルの行政単位

レベル	数	面積(km2)	人口(千人)
中央政府	1	91,854	9,863
自治政府	2	780 -2,365	253 -238
CCR	5	4,960 -26,930	341 -3,473
市	305	7 -1,480	0.34 -663

2.1.1 中央政府

中央政府は国政の指導機関であり、最高行政機関である。首相、大統領補佐官、副首相と各省

相で構成される。省の編成は一定ではなく、国防、内務、財務、国土管理、法務、外務、農産、産業エネルギー、教育、交通、通信、厚生、雇用、社会保険、商業、観光、環境に関する省庁が絶えず変更、再編されているのが現状である。

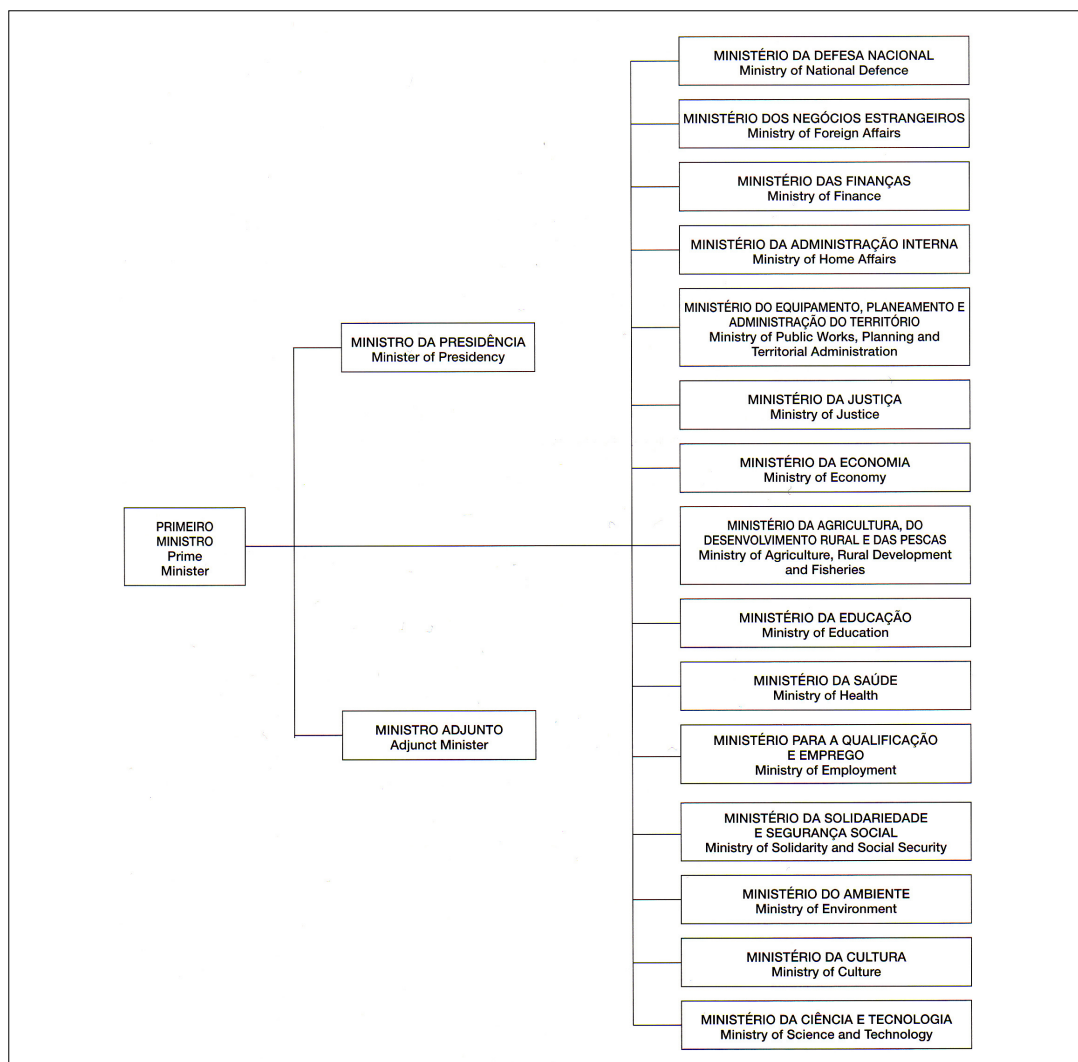


図 2-2 中央政府の組織図

2.1.2 地方行政機構

現行憲法は地方自治体を「地域住民の固有の利益を継続することを目的とする代表機関をもつ地域的な法人団体である」と位置づけ、権限の委任と分権化を図ろうとしている。ポルトガルにおける地方行政機構は、「地域調整委員会 CCR (Comissões de Coordenação Regional)」、「市 (Município)」およびアソーレス、マデイラ諸島の自治政府 (Governos Regionais) である。各自治体は審議権をもつ議会と執行機関によって構成され、独自の予算を有する。

1) CCR、地域調整委員会

「地域調整委員会 (CCR、Comissões de Coordenação Regional)」は、ポルトガルを北部 (Norte)、中部 (Centro)、リスボン・テージョ川流域 (Lisboa e Vale do Tejo)、アレンテージョ (Alentejo)、アルガルベ (Algarve) の 5 つの地域に分割した行政単位であり、中央政府と市の調整を任務とする。CCR は「国土計画行政省 MPAT (Ministério do Planeamento e da Administração do Território)」の地域機関である。 (「MPAT」については後述する。) CCR は、最高責任者、管轄内の市の代表者からなる議会、調整委員会、行政委員会を有する。

CCR の主な任務は、地域レベルにおける開発計画の調整であり、各地方自治体に技術的、行政的サポートを行う。

空間計画に関して、CCR は「国土管理地域計画 PROT」の作成に責任を持ち、市の地域計画作成に関して「随行委員会、Comissões de Acompanhamento」への参加を通して監視を行う。

CCR は基本的に国家予算により運営されているが、管轄地域内の市による共同出資や技術提供による収入も CCR の財源となっている。

2) 自治政府 (Governo Regional)

アソーレス諸島、マデイラ諸島は 1976 年以來自治地方であり、重要な権限と政治的自治を有している。両島は、自らの議会を選挙し、また自らの地方行政政府を有する。ポルトガルの憲法は自治地方に幅広い権限を与えている。両島の議会は、地域に特別な利益に関する法律を作成・承認することができ、国レベルの法案を中央政府に提出できる。

自治政府はまた、地域内の市町村政府との関係においても権限を有する。新しく市町村を創設したり、市町村の境界線を変更したりすることができる。また、中央政府の経済支援についても市町村間の調整を行う。

空間計画に関して、自治政府はその地域に適用される地域計画を作成する責任があり、市町村計画の作成に際してその過程に参加しなければならない。市町村計画のない市町村は、自治政府がその責任を負う。

自治政府は地域独自の予算を持ち、国からの譲渡と地域内の税収からによる。

アソーレス諸島とマデイラ諸島における自治政府はそれぞれ互いに異なる組織構造を有している。

3) 市 (Município)

市における主要な政府機関は、審議機関である市議会 (Assembleia Municipal) と執行機関である市役所 (Câmara Municipal) である。市長、市議会ともに 4 年おきに直接選挙される。市議会は 1 年に 5 度開かれる。また、市長と数名の参事 (Vereadores) からなる特別審議会を有する。参事は比例代表制により選挙される。特別審議会は、市議会に提出される年間活動計画や予算、決算報告書の作成を始め、市の全般的な活動に責任を持つ。最近の法律により、市は市民の利益に関する全ての事項に関して関与する。すなわち、市の所有物の管理、開発、給水、下水処理、厚生、教育、福祉、レジャー、スポーツ、文化などである。

空間計画に関して、市は「市指導計画 PDM」、「都市開発計画 PU」、「詳細計画 PP」の作成・承認を行う（これらの計画に関しては、次節で詳しく述べる）。また、「国土管理地域計画 PROT」の作成に関して「随行委員会」に参加する。市は、地域計画における保護地域の決定・管理に参加する権利が認められている。しかしながら、市は行政上、「国土計画行政省 MPAT」の管轄であり、市長の解任を命じられる場合もある。PDMは中央政府によって批准されなければならない、作成段階でも然るべき機関の監査を受ける。

市の財源は、管轄内の税収、国からの予算配分、公共施設使用料などによる。国からの予算配分は、市の人口規模、面積、道路網の密度、区の数、社会経済開発指標によって決定される。

ポルトガルには 305 の市が存在し、人口、面積両方の面において様々である。人口 3,000 人に満たない市から、65 万人を超える市まである。

4) 区(Freguesia)

区は、市の下位に位置する行政単位である。区を代表する機関は、審議機関である区議会と執行機関である区評議会である。区議会の構成員は、比例代表制に基づく選挙によって選出される。区議会の機能は、政策の立案、予算及び計画の承認、そして区評議会の活動に対する一般的監督である。区評議会は、区の執行機関であり、区議会の決定を確実に実行し、また地域の諸問題に対して一般的な監視・監督を行う。区は数十人規模のものから、数万人に及ぶ規模まで様々である。

過去、ポルトガルの行政制度には幾分、「中央集権」の性格が見られた。財政的、技術的に限られた地方自治体は、それぞれの計画を実行する際に中央政府からの限定的な支援しか受けられなかった。計画を作成していない場合は中央政府の地域機関の権限で計画が進められた。

最近では、多くの権限が CCR に与えられている。そして、より最近の法律では、正式に承認された PDM を持つ地方自治体は、開発管理や都市開発計画の作成・実施などにおいて全ての権限を有すると定義されている。結果として、地方分権化が進みつつあると言って良い。PDM を作成し、それを中央政府に承認させる技術力が、各自治体を「自治体」足らしめる重要な能力であると言って良いだろう。

一方で、各自治体間のネットワークを無視した、「自治体中心」の計画は危険である。このような問題に対処するために、「市連合 (Associações Municipais)」を結成し、活動を行なうことができる。それに類する連合体として、リスボン、ポルトの大都市圏において、「大都市圏評議会 (Junta Metropolitana)」を結成することができる。

2.1.3 人口動態

ポルトガルの人口動態についてまとめると以下のようになる。

・1981年から1991年にかけて人口は一定である。この期間にポルトガルにおいて増加した人口は23,000人であり、10年間で0.2%の増加である。現在、ポルトガルの人口は1,000万人前後で推移している。

・出生率の急激な低下と、死亡率の一定により、明白な高齢化が進んでいる。現在、高齢化率はおおよそ11%程度で推移している。

・長年続く沿岸部への人口の集中と小規模、中規模な都市域の増加。

・リスボン、ポルトの2大大都市圏の中心部における人口の減少。

・核家族化と片親家族の増加による家の所有形態の変化。

・ポルトガルの農村域における慢性的な過疎化。

地域単位で見ると、北部地域の350万人を筆頭に、アルガルベ地域の34万人と幅が広い。全国305の市町村単位で見ると、リスボン市には60万人の人々が住み、農村地や大西洋に浮かぶ島々の市町村では5,000人を割るところもある。

人口250万人のリスボン大都市圏、150万人のポルト大都市圏では都市化が進むものの、ポルトガルは他のヨーロッパ諸国に比べて都市化の度合いは低い。

2.2 都市計画制度・保存制度

2.2.1 都市計画制度

1976 年憲法は、土地利用計画と開発管理を公的行政機関による任務と定義した。計画制度は、「異なる経済活動の適切な配置、社会と経済のバランスを維持した開発、そして生物学的に健全なランドスケープ」を推進すべきであるとしている。

ポルトガルにおける土地政策は土地の個人所有に基づいている。公共のための強制的な土地の買い上げは最終手段であり、交渉が不調に終わった場合のみである。また、所有権と開発権は根本的に異なるものとして定義されており、土地所有者やディベロッパーが開発を行う場合には然るべき機関の承認が必要となる。

以下、ポルトガルにおける都市計画制度を国・地域・市レベルに分けて説明する。

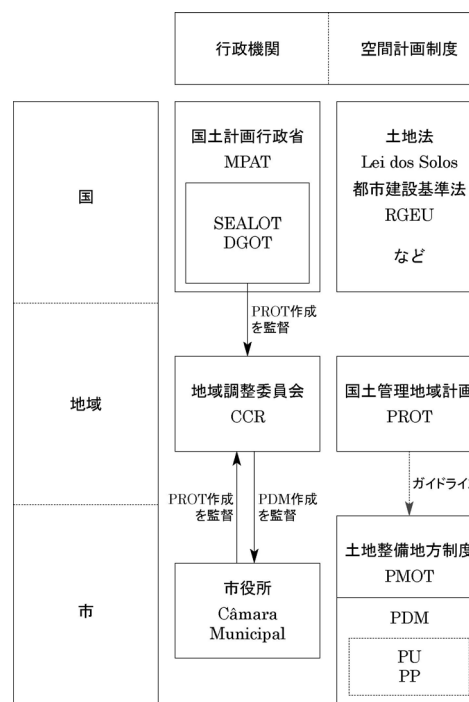


図 2-3 ポルトガルの土地管理に関する制度と機関

1) 国レベル

ポルトガルの土地管理に関する制度は、次のように整理される。(Lei N.º 48/98, Artigo 9.º)

- i) 土地開発に関する制度
- ii) 土地整備に関する地方制度 (PMOT)
- iii) 中央政府の各省庁の管轄を取り決める政治的調整制度 (PSOT)
- iv) 特別自然地域に対する土地整備特別計画制度 (PEOT)

i) の土地開発に関する制度には、国家レベルにおいて定められるもの (PNPOT)、地域レベルにおいて定められるもの (PROT)、市レベルの各自治体間の調整を計るもの (PIOT) がある。市レベルで実際に地域開発などを行う場合に規制を与える対象となる制度は、ii) の「土地整備に関する地方制度 PMOT (Planos Municipais de Ordenamento do Território)」の中に定められている。

ポルトガルにおいて、土地管理計画において最も権限を持つ機関は、「国土計画行政省 MPAT (Ministério do Planeamento e da Administração do Território)」である。(MPAT は 1996 年に「国土施設計画行政省 MEPAT (Ministério do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território)」に再編された。) MPAT は土地利用計画の承認過程に関与する。

また、「都市建設基準法 RGEU (Regulamento Geral das Edificações Urbanas)」によって住宅設計に関する様々な規定が定められている。この法律は、建物の保護、修復方法についても技術的な規定を設けている。

2) 地域レベル

ポルトガルの計画制度は基本的に国レベルと市レベルの 2 層構造であるが、地域計画によって両者間の調整が行われる。「国土管理地域計画 PROT (Plano Regional de Ordenamento do Território)」がその計画である。「PROT」はその地域の能力に応じて、自治体を横断するレベルで様々な活動、土地利用に関する包括的なガイドラインを作成することを目的としている。地域の設定は経済、環境など様々な要素を考慮して決定される。市、地域、国のレベルに関わらず、全てのプロジェクトは PROT の規定に従わなければならない。

PROT は図表を含む「報告書」、「規則」で構成される。

PROT の作成は「国土管理局 DGOT」、CCR の代表者、そして地域内の各市の代表者によって構成される諮問委員会の監督の下行われる。PDM が承認されていない市では、CCR が計画の大部分の権限を持つ。

計画作成への一般市民の参加は、PROT が最終的に承認される前の段階で行われる。関係する全ての市において公聴会が開催される。公聴会において議論された内容は、PROT 作成の最終段階で提出される諮問委員会による最終報告書に記述されなければならない。

PROT が有効な期間は定められていないが、改正する際には作成段階と同じプロセスが取られなければならない。

3) 市レベル

市レベルでは、各自治体が様々な土地利用計画を作成することができる。この中には、「市指導計画 PDM (Plano Director Municipal)」、「都市開発計画 PU (Plano de Urbanização)」、「詳細計画 PP (Plano de Pormenor)」がある。PDM、PU、PP などは、多くの場合、各自治体と外部の諮問機関の共同で作成されるが、中には、完全に外部機関によって作成される場合もある。

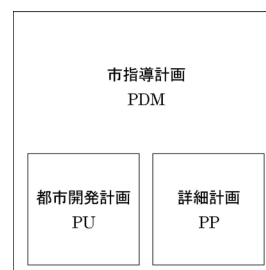


図 2-4 PDM と PU、PP の関係

「PDM、市指導計画」

「PDM」は市全域を対象としている。PDM の主な目的は、土地利用の基本的原則と規則を定めることである。社会経済の発展と様々な活動の枠組みを与えることが求められている。また、PDM は住宅供給に関する調査を行い、市民の要求を満たすようなガイドラインを提供することも求められている。

PDM は、「基礎資料」、「補足資料」、「附録」の 3 種類の資料で構成される。「基礎資料」には「規則」が含まれ、土地利用の規制と、土地利用や開発管理に関する提案を示す 2 種類の地図で表現される。「補足資料」には、都市開発計画や地域詳細計画に関するものが含まれる。「附録」には、開発計画を提案するときの参考になるような社会経済の現状を調査した資料が含まれる。

PDM は各自治体によって作成されるが、その間、CCR の代表者が議長を務める、交通、教

育、厚生、観光などの様々な省庁の代表者が参加する委員会によって監査される。この委員会は様々な部局間の調整を行うことを目的としている。その後、PDM は市議会によって承認されなければならない、さらに中央政府によって批准されなければならない。批准された PDM は、DGOT（国土管理局）に登録され、官報で公表される。また、正式に PDM が承認されるまで、中央政府主導の共同投資プログラムなどへ参加することができない。これは各市に計画の早期整備を促すためである。

計画作成への一般市民の参加は次の 2 つの仕組みにおいて保障されている。一つは、計画の作成、承認、批准のそれぞれの段階において、もう一つは計画作成が完了して市議会で承認を受ける前の、法的に 30 日間提案が「据え置き」される段階である。これらの段階で市民は質問・意見を提出できる。

PDM は一度承認されると、計画見直しの政治的決定がなされるまで有効である。PDM の改正は承認後 10 年以内に行われるべきであると定められている。

「PU、都市開発計画」

「PU」は市内の都市域の全体、あるいは一部について計画を定めたものである。PU は都市域を設定し、その空間構成を定義する。特に、開発管理を行うための基準となる、建物の用途、保存されるべき歴史遺産、公共施設や公共広場の設置、道路網を始めとするインフラ設備の計画的配置などの「都市的要素」を設定することが求められている。

PU は「基礎資料」、「補足資料」、「附録」の 3 種類の資料で構成される。「基礎資料」には、「規則」、「規制を示した地図」に加えて、既存の用途と然るべき「都市的要素」を考慮した「ゾーニング図」が含まれる。

市は PU の作成に責任を持ち、市議会によって承認される。PU の作成にあたり、市が要求する場合は CCR による監督が行われる。市が有効な PDM を有しない場合は、まず CCR に意見が求められ、その後、中央政府によって批准される必要がある。

PU は一度承認されると、計画見直しの政治的決定がなされるまで有効である。PU の改正は承認後 10 年以内に行われるべきであると定められている。

「PP、詳細計画」

「PP」は市内の特定の地域について計画を定めたものである。PP は建物のファサードや公共広場の設計など、土地利用と建物のガイドラインを定義している。

PP は「基礎資料」、「補足資料」、「附録」の 3 種類の資料で構成される。「基礎資料」には、「規則」、「規制を示した地図」に加えて、「レイアウト図」が含まれる。この図では、土地区画、建物の正確な配置、階数、高さ、住宅の数、住居形式、公共施設の性格と位置、既存建物の状態などが示される。

市は PP の作成に責任を持ち、市議会によって承認される。PU の作成にあたり、市が要求する場合は CCR による監督が行われる。市が有効な PDM を有しない場合は、まず CCR に意見

が求められ、その後、中央政府によって批准される必要がある。

PU は一度承認されると、計画見直しの政治的決定がなされるまで有効である。PU の改正は承認後 10 年以内に行われるべきであると定められている。

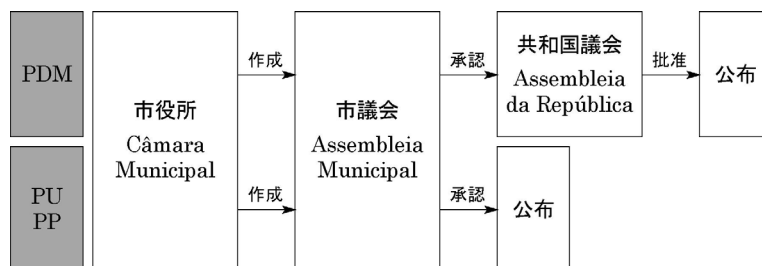


図 2-5 PDM、PU、PP の作成・承認・批准の過程

2.2.2 保存制度

1) ポルトガルにおける保存への取り組み

ポルトガルにおいて、一般的に歴史遺産の保存に関心が寄せられるようになったのは、19世紀になってからのことであるが、歴史遺産の保存に関する最も早期の法律が制定されたのは1721年のことであった。当時の国王、ジョアン5世(João V)は、「これより、いかなる地位、身分、境遇にある者も、あらゆる建物を、それが部分的に損傷を被っているかいないかに関わらず、その全部、あるいは一部を解体、破壊してはならない」と宣言した。ジョアン5世は、継承すべき記念物の保存を決定し、「王国の市議会と村(city councils and villages of the kingdom)」にその保存活動を担わせるために、幾つかの懲罰の権限とともに、「記念物(the memories)」を認定する権限を与えた。この法律は、1802年、そのような保存の責任を国立図書館(National Library)へ委任するなど、改定が行われる。歴史遺産の保存に関して人々が関心を寄せるようになった契機は幾度も見て取れる。1839年、政府は、「あらゆる建物の解体は、芸術院(Fine Arts Academy)に通知されなければならない」という規則を定めた。対象物の調査や保存のため準備を可能にするためである。

1836年、モウジーニョ・デ・アルブケルケ(Mouzinho de Albuquerque)は、科学院(Academy of Science)に国指定記念物(National Monuments)の分類作業を視野に入れ、現存する修道院のリストを作成するよう命じた。1864年、「建築家考古学者協会(Architects and Archaeologists Association)」が設立され、1880年、国指定記念物の分類作業を担うことになった。もともと、一度も実行されることはなかった。

「国指定記念物委員会(National Monuments Commission)」が1890年、目録の作成と所有権に関する法整備を目的として結成された。保存や修復といった考え方がポルトガル国内に浸透し始めたのはこの頃である。その後、1898年、「国指定記念物特別委員会(Superior Commission for the National Monuments)」が創設され、保存事業の承認と管理の権限を持つようになった。この年、レイリア(Leiria)城やコインブラ(Coimbra)、リスボンのカテドラルの修復作業が行われた。1928年、「国指定記念物建造物総合理事会(General Directorate of National Monuments and Building)」が創設された。この理事会の下、たくさんの保存修復作業がなされた。特に中世の建造物が当初の形式を踏襲して再建された。バターリャ(Batalha)修道院が修復、補強され、リスボンのカルモ(Carmo)修道院が遺跡として残された。また、コニンブリガ(Conimbriga)のローマ遺跡において、最初の考古学調査が行われた時代でもあった。

1912年7月26日法第2条第9項は、所有者が保存に配慮していない歴史的記念物や国宝を政府が強制的に買い上げることを許可している。1932年、別の法律では、国指定記念物と公益に資する不動産とを区別して、考古学的、美術史的価値のある遺産の国指定のリストを作成した。両者とも、特別保護領域を持つことができたが、前者は常に、あらゆる建設行為に許可が必要な、その対象物の境界から50メートルの保護領域を設けており、土地、建物の販売に関して優先権を持っていた。この分類は、ある一定の場所全てを含んだ統合的な保存に対して、「記念物の集

合 (groups of monuments)」という意味での「建物群 (architectural groups)」の保存という考えを導入している。比較的最近の法律 (第 613 項/1976 年) では、この考えを拡大し、環境大臣に都市あるいは自然の集合物の正確な分類を決定し、設定する権限を与えている。

1985 年、ヨーロッパ全体の統一見解に従い、「ポルトガル文化遺産基本法 (Lei de Bases do Património Cultural Português)」が承認された。文化省管轄の「ポルトガル建築遺産協会、IPPAR (Instituto Português do Património Arquitectónico)」(1980 年、ポルトガル文化遺産協会、IPPC から分離) がこれに関する事項を担う機関である。この法律は、原則として、国、地域、市の各レベルにおいて、それぞれの該当する計画に歴史遺産の保存、活用を強制的に統合していくことを定めている。それに伴い、歴史遺産の調査や登録の手順も定めている。しかしながら、マデイラ諸島やアソーレス諸島の自治地方を始めとする各地方自治体は、不動産が国指定記念物という分類には値しないものの、文化的、地域的、あるいは各自治体にとって価値がある場合、その不動産を歴史遺産目録に登録したり、あるいはそこから削除したりする権限を持つ。また、歴史遺産目録への登録申請は、全市民が行うことができる。

1997 年に IPPAR に関する基本法が制定されると、以降、IPPAR がポルトガルにおける歴史遺産に関する様々な権限を持つことになる。IPPAR については第 3 章で詳述する。

1721 年	国王ジョアン 5 世が歴史遺産保護に関する法律を制定
1836 年	モウジーニョ・デ・アルブケルケが科学院に現存する修道院のリストの作成を命じる
1864 年	建築家考古学者協会が設立される
1898 年	国指定記念物特別委員会が設立される
1928 年	国指定記念物建造物総合理事会が設立される
1932 年 3 月	芸術院最高評議会が設立され、芸術、考古学、記念物の保護、保存に関する規則が制定される
1949 年 6 月	地方自治体の考古学、歴史、美術、景観に関する遺産の保護、保存に関する計画が発表される
1985 年 7 月	ポルトガル文化遺産基本法が制定される
1989 年 7 月	アソーレス自治地方においてポルトガル文化遺産基本法の一部の無効が宣言される
1991 年 1 月	文化遺産保護賞が設立される
1996 年 5 月	文化省に関する基本法が制定される
1997 年 5 月	IPPAR に関する基本法が承認される
1999 年 9 月	文化遺産に関する法的権限を地方自治体へ移譲する際の枠組みが制定される
2000 年 10 月	ポルトガル文化遺産基本法の改正
2001 年 9 月	文化遺産保護改修制度に関する基本政策が策定される

図 2-6 ポルトガルにおける保存制度に関する動向

2) 国レベルから地域・市レベルへ

ポルトガルにおける歴史遺産保護の取り組みは 1721 年の国王ジョアン 5 世の宣言に始まり、19 世紀には様々な機関が設立され、歴史遺産の登録が試みられた。しかし、実際に各機関に法的権限が与えられ、本格的な調査などが開始されるのは 20 世紀に入ってからのことである。そして、「ポルトガル文化遺産基本法」の制定、「IPPAR」の設立によりポルトガルの歴史遺産保護への取り組みは熟しつつあると言って良い。

また、当初は王宮や修道院、教会などの「国有記念物 (Monumento Nacional)」、「国有資産 (Interesse Nacional)」の保護から始まった歴史遺産保存の取り組みは、「公共資産 (Interesse Público)」、「市資産 (Interesse Municipal)」といった地域価値の保護へも及んでいる。「市資産」は、各市の PDM において制定される「市歴史遺産目録 (Inventário Municipal do Património)」に登録される。さらに、歴史遺産は「記念物 (Monumento)」、「群 (Conjunto)」、「場所 (Sítio)」で分類・定義されており、ポルトガルにおいて「歴史的価値」は一元的なものではなく、価値を決定する主体、価値を与える対象物ともに多元的である。

	国有記念物 Monumento Nacional	公共資産 Interesse Público	市町村資産 Interesse Municipal
記念物 Monumento			
群 Conjunto			
場所 Sítio			

図 2-7 歴史遺産の分類

2.2.3 都市計画制度と保存制度の関係

前項までに、ポルトガルの都市計画制度・保存制度についてその概要を紹介した。そして、国・地域・市それぞれのレベルにどのような体系でもって影響を持つかを見てきた。最後にこの節のまとめとして、都市計画制度と保存制度の関係について説明する。国レベルのポルトガル文化遺産基本法が、市レベルの都市計画制度にどのように影響力を行使するかをまとめたものが図 2-8 である。

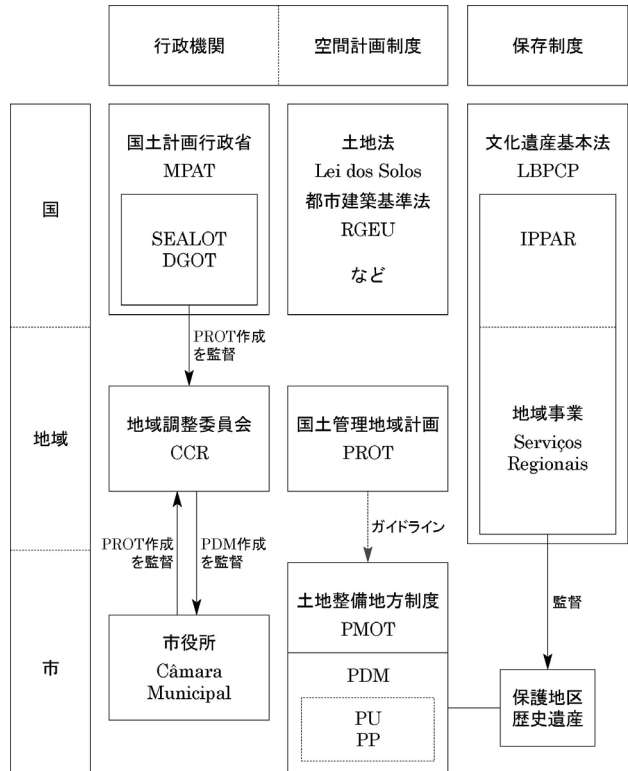


図 2-8 PDM、PU、PP と保存制度の関係

このように、市が PDM、PU、PP などの都市計画制度を作成する際に、歴史遺産や保護地区に関して IPPAR の地域事業局が監督・指導をすることが分かる。

2.3 リスボン市の概要とPDM

2.3.1 リスボン市の概要

リスボン市はテージョ川（Rio Tejo）河口から 12 km 上流に位置する。起伏に富んだ地形を持ち、急勾配の斜面に市街地が展開される。河岸に近い平坦なバイシャ地区を中心に、シアド（Chiado）、バイロ・アルト（Bairro Alto）、アルファマ（Alfama）などがリスボンの旧市街地である。旧市街地から伸びるリベルダーデ大通り（Avenida da Liberdade）は 1755 年のリスボン大地震後に計画されたものであり、緑の多い緩やかな坂道沿いにオフィス、ホテル、映画館などが立ち並ぶ。リベルダーデ大通りの北端、マルケス・デ・ポンバル（Marquês de Pombal）は交通の要所であり、地震後の復興を指揮したポンバル侯にその名を由来する。そこで 5 本の通りが交差し、そのうち新大通り（Avenida Nova）、さらにヘプブリカ大通り（Avenida República）沿いに新市街地が展開される。都心にもカンポ・グランデ（Campo Grande）、エドゥアルド 7 世公園（Parque Eduardo VII）等緑地が残り、カンポ・グランデ周辺には大学、博物館、サッカースタジアムなどがある。市南西部のベレン地区（Belém）は、ジェロニモス修道院（Mosteiro dos Jerónimos）を中心として観光客で賑わう。最近では、郊外のテレエイラス（Telheiras）や 1998 年に開催された世界万国博覧会後の万国公園地区（Parque das Nações）において集合住宅や商業施設の建設が盛んに行われている。

このようにリスボン市は都市的拡大を遂げているが、その分岐点は 1755 年のリスボン大地震であった。以下、参考としてリスボン大地震とその後の復興計画について概説する。さらに、復興されたバイシャ地区の現状と、リスボン市と周辺都市との関係について記述する。

1) リスボン大地震と復興計画

1755 年、リスボンを大地震が襲った。地震は建物を破壊し、津波を引き起こした。地震後も余震は続き、火災で町中が焼け野原と化した。地震と津波を合わせた被害は、死者 45,000 人（全人口 170,000 人）、全壊建物 3,000 戸（全建物 120,000 戸）と、住民の四分の一を一瞬にして失ってしまった。地震後の人々の不安は宗教的混乱を招き、ブラジルから採掘される金やダイヤモンドを中心としたポルトガルの国際貿易にも大打撃を与えた。

リスボンの復興計画は、地震で壊滅的な被害を受けたバイシャ地区を中心に行われた。従来の中世的な都市は、木造軸組み石張りの画一されたファサードを持つ街区で構成されたグリッドプランによって再建された。この計画は主



図 2-9 地震前のリスボン



図 2-10 リスボン大地震

に二つの広場、すなわち、コメルシオ広場 (Praça do Comércio) とロシオ広場 (Praça do Rossio) に依拠しており、街路はグリッド状に階層性を持って構成されている。この基盤目状に走る街路に合わせて、用途をヒエラルキカルに与えることが考えられた。すなわち、商業活動の軸となる主要な通りには宝石店や銀行が配置され、2 番目の通りにはよりプライベートな店舗、住居機能が配置された。



図 2-11 ポンバル侯によるリスボン再建計画 バイシャ地区がグリッドプランによって再建された

2) バイシャ地区の現状

この大きな変化は、製造業よりも販売業に基盤を持つ特権階級や中産階級を躍進させる結果となった。中世以来の職場や家庭の組織は崩壊し、バイシャはこれらの階級の人々が占めることになった。18 世紀末までに銀行や店舗が設立され、それらは今日まで存在している。

近年のリスボンの都市的拡大はバイシャに 2 つの大きな影響をもたらした。社会的なレベルでは新しい建物の必要性が出てきて、サービスやアメニティ施設の充実が求められている。構造的には、歴史地区としての性格を失うこととなり、衰退が始まり、効率的な利用がもはや不可能となっている。これらの要因が重なり、新しい道路の建設や、駐車場、店舗、オフィスの提供といった再開発への圧力となっている。建物や土地の所有者はその場所の価値の向上を認識し始め、それが古い建物の解体への圧力を生み出し、所有者が再開発を望むことでその歴史地区としての価値は失われつつある。

バイシャの性格は変化し、商業機能やオフィス機能が住居機能に取って代わっている。全体としてリスボンの都市人口は減少傾向にあり、その傾向は歴史的地区で強まっている。残った居住者は、老人と低所得者だけである。彼らは快適性や安全性の点で水準の低い、維持管理状態の悪い住宅に住んでいる。概して、住居機能のある建物ではメンテナンスがおろそかになる傾向があ

り、商業やオフィスの機能を持つ建物は良い状態にある。コンバージョンや再開発の圧力は依然としてある。

3) リスボン大都市圏

リスボン市は周辺都市との密接な関係によりその都市機能を維持している。リスボン大都市圏（AML、Área Metropolitana de Lisboa）は、テージョ川河口とリスボン市を取り囲む地域を指し、産業活動や多数の通勤者を通して、都市リスボンと最も密接な関係を持つ地域である。AML は、18 の市から構成され、3,122 km²の面積を占める。これは、ポルトガルの国土面積の3%を占め、人口は250万人で、全人口の4分の1を占める。

AML 内での人口分布には偏りがある。テージョ川北岸では、1km²辺り1,185人であるのに対し、南岸では、1km²辺り421人にとどまっている。リスボン市を除いても、北岸では、1km²辺り812人であり、南岸のほぼ2倍である。リスボン市はAML内の人口分布に明白に影響を及ぼしている。リスボンに近接している自治体（アマドラ Amadora、オエイラス Oeiras、ロウレス Loures）では、人口密度ははるかに平均値を上回っており、リスボンから離れた自治体（アザンブジャ Azambuja、マフラ Mafra、ビラ・フランサ Vila Franca）では低い。テージョ川南岸に関しても同様な関係が見られる。

国内を見渡すと、AML が明らかにポルトガルの都市、経済の中心であることが分かる。（第2の都市圏は、ポルト大都市圏の150万人。）ポルトガルの全労働者（約300万人）の3分の1がAML内で働いており、AMLにおける経済活動がポルトガル発展の原動力であると言って良いだろう。

2.3.2 リスボン市の PDM

「市指導計画 PDM」は 10 年に一度改編が行われる。リスボン市の現行 PDM は、1994 年に改編されたものであり、2004 年末に次の改編が行われる予定である。PDM の目次を図 2-12 に示す。以下、リスボン市の用途地域を示した「都市空間分類図」、計画・管理の実施単位である「UOP」、「都市開発計画 PU」、「詳細計画 PP」の設定地域、「市歴史遺産目録」について説明する。

序章	附録 1 市歴史遺産目録
I－PDM の構成と内容	附録 2 都市環境の構成要素
II－PDM の都市計画目標と規則	附録 3 公共施設とサービス
III－都市開発計画、詳細計画、市の規則の実施	附録 4 計画・管理の実施単位
IV－譲渡と補償	附録 5 PDM の規則に関する附録地図
V－計画・管理の実施単位	
VI－PDM の管理と実施に必要な補足の構成と書類	
規則	
第 1 編 全般的規定	
第 2 編 土地利用における地役権とその他の制限	
第 3 編 土地利用	
第 4 編 都市開発計画、詳細計画、規則	
第 5 編 譲渡と補償	
第 6 編 計画・管理の実施単位	
第 7 編 最終的な規定と一時的な規定	

図 2-12 PDM の目次

1) 都市空間分類図

リスボン市の都市計画では用途地域制が用いられている。「都市空間分類図 (Classificação do Espaço Urbana)」(図 2-13) はリスボン市の用途地域を示したものである。

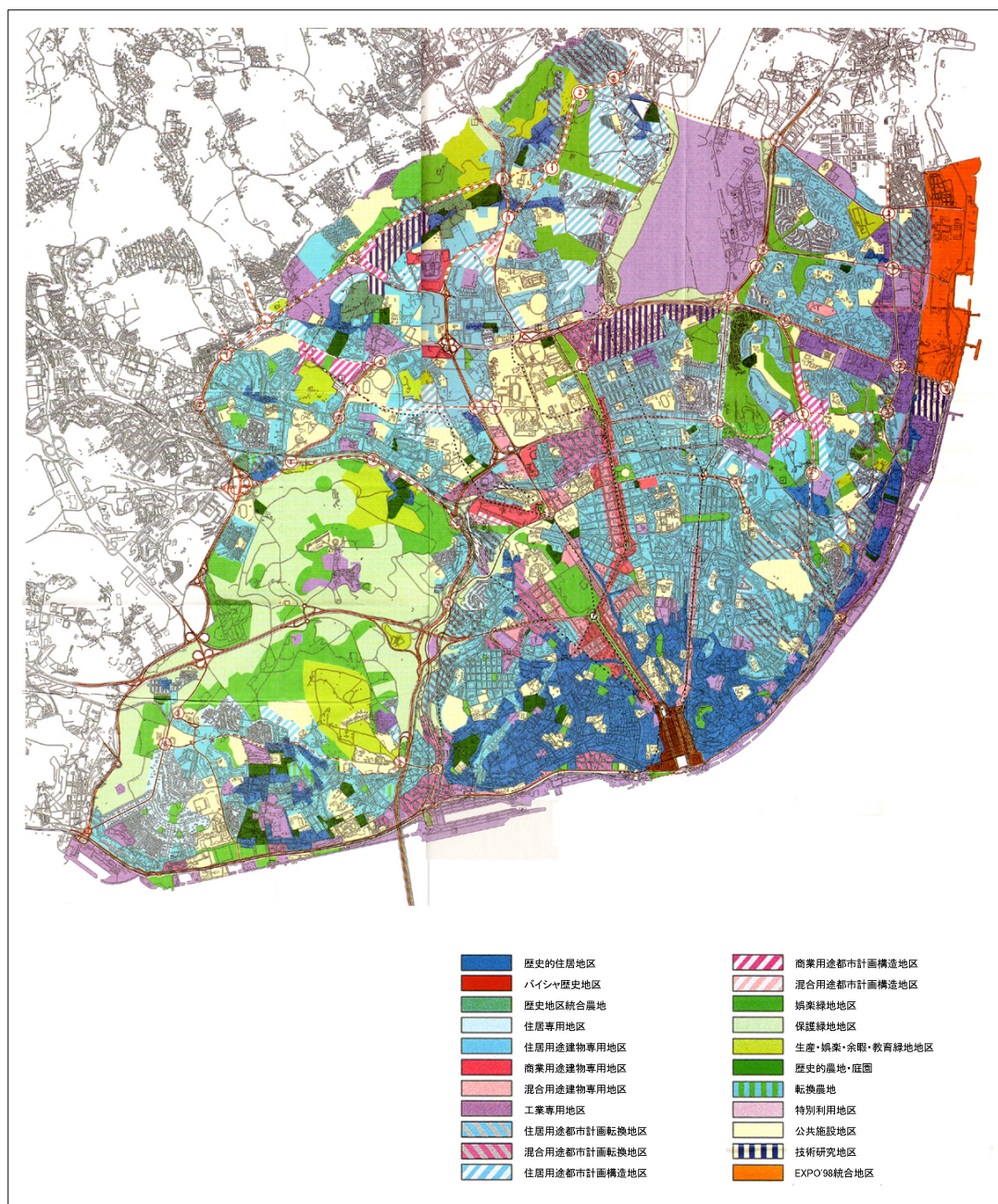


図 2-13 都市空間分類図

2) 計画・管理の実施単位

「計画・管理の実施単位 UOP (Unidades Operativas de Planeamento e Gestão)」について、PDM では以下のように定義している (PDM, Preâmbulo, V - Unidades operativas de planeamento e gestão) :

1. 市当局によって特別に、あるいは優先的に都市介入が求められる地域の分類を目的として、30 の UOP が定義されている ;
2. その中には Expo 98 介入地域、UOP21 という特別なケースが含まれ、リスボン市当局の管轄外で、例外的な都市計画的介入がなされる地域である ;
3. UOP は、PDM の規則に、市当局による都市計画的介入の特別性、あるいは優先性を与えることができ、介入が行われるべき地域の設定や介入のための要綱を追加することができる ;
4. 各 UOP は、土地整備地方制度 (PMOT) の一つ、あるいは複数の対象となり得る。

「UOP」は、リスボン市の中で特別な介入が行われる計画単位であり、各 UOP において「都市開発計画 PU」、「詳細計画 PP」を定めることができる。UOP の設定地域を図 2-14 に示す。

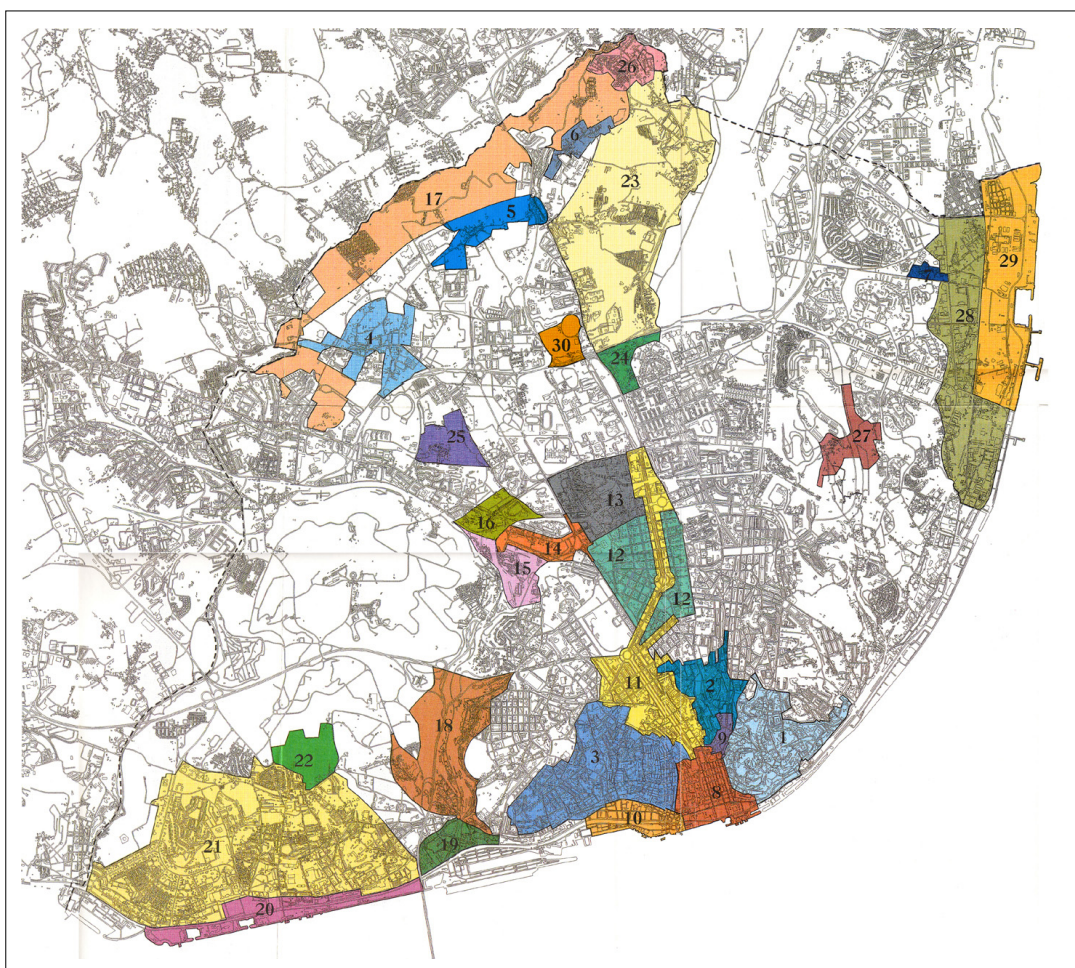


図 2-14 UOP 設定地域

3) 「PU」、「PP」の設定地域

リスボン市における「都市開発計画 PU」、「詳細計画 PP」の設定地域を図 2-15 に示す。また、市議会に承認済みの有効な PU、PP を表 2-2 に示す（2004 年 10 月現在）。

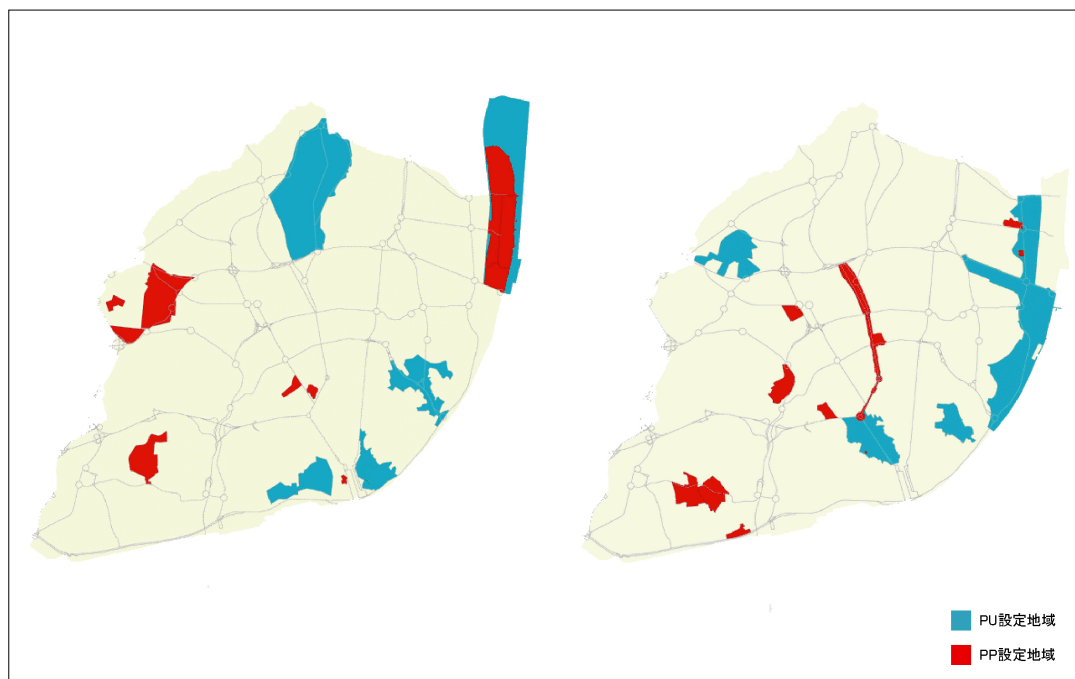


図 2-15 PU、PP 設定地域（承認済み 左、作成中 右）

表 2-2 承認済みの PU、PP 設定地域一覧

PU	PP
Zona Expo	Zona Sul - Av. Marechal Gomes da Costa
Zona Central Expo	Zona Norte - Beirolas
Recinto da Expo 98	Zona de Sacavém
Vale de Chelas	Parque Tejo
Núcleo Histórico da Mouraria	Calhariz de Benfica
Núcleo Histórico da Madragoa	Pólo Universitário da Ajuda
Núcleo Histórico de Alfama e Colina do Castelo	Alto do Parque Eduardo VII
Núcleo Histórico do Bairro Alto e Bica	Garagem Militar
Alto do Lumiar	Envolovente do Mercado de Benfica
	Eixo Urbano Luz/ Benfica
	Recuperação da Zona Sinistrado do Chiado

4) 市歴史遺産目録

「市歴史遺産目録 (Inventário Municipal do Património)」には歴史的価値を持つ「建物」、「建物とその隣接地」、「建物群」などの建築遺産と考古学遺産潜在地域が登録されている。建築遺産には産業施設も含まれている。リスボン市には旧市街地を中心として数多くの歴史遺産が分布していることが分かる。

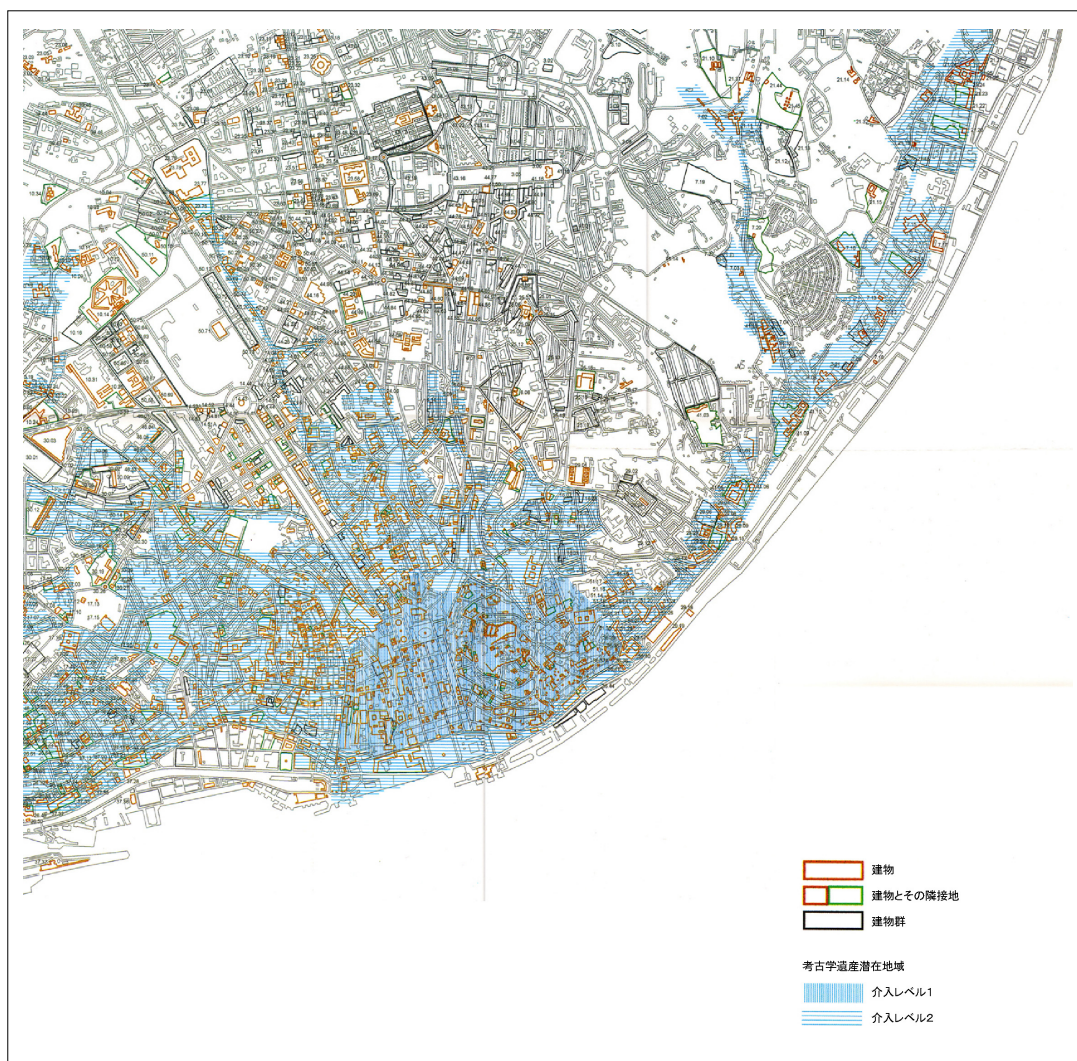


図 2-16 リスボン市中心部における建築遺産・考古学遺産の分布

2.4 リスボン市におけるストック利用事例

2.4.1 歴史的建造物再生事例「ポウザーダ」

ポルトガル全国規模の歴史的建造物再生事例として、「ポウザーダ (pousada)」と呼ばれる計画が挙げられる。古城や修道院など重要文化財に指定された建造物を国営ホテルとして再利用するため、ポルトガルの建築家たちが計画に加わり、地域の景観の保全を踏まえ、用途転換が盛んに進められている。ポルトガル北部地方、ブラガ (Braga) にあるポウザーダ・サンタ・マリア・ド・ボウロ (Pousada Santa Maria do Bouro)、アレンテージョ地方、クラト (Crato) にあるポウザーダ・フロール・ダ・ホーザ (Pousada Flor da Rosa) などが挙げられる。

サンタ・マリア・ド・ボウロは、ポルトの建築家エドゥアルド・ソウト・デ・モウラ (Eduardo Souto de Moura) によるもので、修道院、教会が改修された。廃墟となっていた修道院を元通りに再現するのではなく、現状の廃墟としての魅力を引き出すような方法が取られた。いくつかのファサードは保存されたが、開口部はシンプルなデザインによって置き換えられた。表面を酸化させた鉄や真鍮などの新しい材料は、天井、窓枠などに控えめに用いられている。

フロール・ダ・ホーザは、リスボンの建築家ジョアン・ルイス・カヒーリョ・ダ・グラサ (João Luís Carrilho da Graça) によるもので、修道院が改修された。旧修道院の建物に隣接して白いボリュームの客室棟が付加されている。さらに客室棟と旧修道院の建物に囲まれるようにして中庭、プールが設けられ、新しい外部空間が創出されている。サンタ・マリア・ド・ボウロの控えめな改修に比べ、積極的な介入が行われている。



図 2-17 サンタ・マリア・ド・ボウロ 全景



図 2-18 サンタ・マリア・ド・ボウロ エントランス付近



図 2-19 フロール・ダ・ホーザ

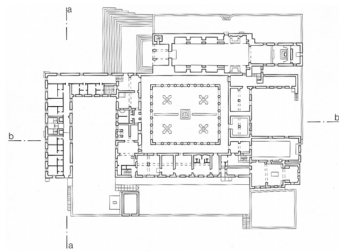


図 2-20 平面図 サンタ・マリア・ド・ボウロ

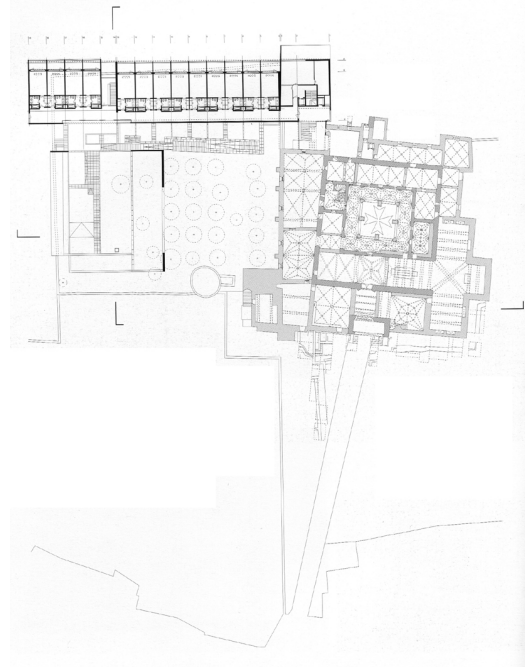


図 2-22 平面図 フロール・ダ・ホーザ



図 2-21 断面図 サンタ・マリア・ド・ボウロ

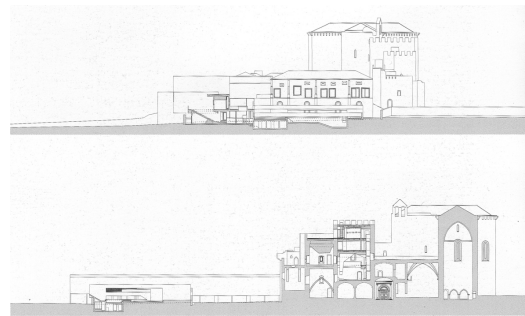


図 2-23 断面図 フロール・ダ・ホーザ

2.4.2 歴史地区における再生事例「シアド地区」

リスボンにおける歴史地区の再生事例として、アルバロ・シザ（Álvaro Siza）を始めとした建築家、都市計画家によるシアド地区（Chiado）の再生が挙げられる。シアド地区は、バイシャ地区（Baixa）とバイロ・アルト地区（Bairro Alto）の中間に位置し、旧市街地の一角を占める地域である。カルモ通り（Rua do Carmo）、ノバ・ド・アルマダ通り（Rua Nova do Almada）、ガレット通り（Rua Garrett）の交差する地域に位置する 17 件の建物は、1988 年 8 月の火災により全焼または一部焼失した。

1) 火災前のシアド地区

被災した地区を含め、シアド地区には数多くの歴史遺産が散在する。被災地区の建物は、シアド百貨店（Grandes Armazéns do Chiado）、グランデーラ（Grandella）の 2 棟の建物を除き、全てポンバリーノ様式で建てられている。ポンバリーノ様式は開口部の規則的な配置、最小限の装飾が特徴的である。シアド百貨店（またの名をバルセリーニョス宮殿、Palácio Barcelinhos）は度々の用途変更や災害にも関わらず、そのバロック後期の特徴を維持している。グランデーラは 1906 年に建設され、アール・ヌーボーの鉄細工、象徴的な装飾と大きな開口部のある石造のファサードが特徴的である。

とはいえ、火災前のシアド地区は衰退と時代遅れの状況にあった。商業施設の機能更新や近代化が困難であり、また、他の地域に大規模なショッピングセンターが出現したことで、シアドの商業施設は危機に瀕していた。この危機はバイシャ地区においても同様であった。シアドはその魅力を未だ保持しつつも、一方で放置された状態であり、交通渋滞や駐車場不足という問題も抱えていた。火災に対する人々の反応は、



図 2-24 シアド地区で起きた火災



図 2-25 被災地区

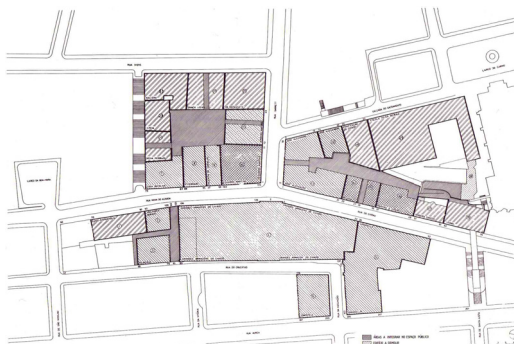


図 2-26 街区内の中庭は通りとつながれた

旧市街地に対する哀愁であると同時にその徹底的な改革を望む声であった。

2) 再生計画の概要

リスボン市議会は、シアド地区の再生に際し、次のような方針を定めた：

- ・利用者、居住者、労働者、企業、所有者の必要を満たすこと。同時に、被災地と地区全体の活性化を図り、生活する場、仕事する場、レジャーを楽しむ場を取り戻すこと；
- ・シアド地区のみに留まらず、バイシャ地区など周辺の問題も同時に調査・考慮し、周辺の活性化にも貢献すること；
- ・既存のボリュームを尊重し、歴史的価値のあるファサードを保存するなど、被災地域の歴史性を考慮すること；
- ・バイシャ地区とバイロ・アルト地区の結節点としてのシアド地区の状況を考慮すること；
- ・居住者およびこの地域内における活動のための公営の駐車場を検討すること；
- ・計画中の地下鉄へのアクセスに関する現在検討中の調査と統合させること。

実際の計画もこの方針に基づいて行われた。シアド百貨店、グランデーラのファサードはほぼ維持され、その他の建物もポンバリーノ様式で復元された。駐車場の設置や地下鉄駅への接続など、統合的な介入が行われた。しかし、この再生計画で何より特徴的であるのは、街区内にパブリックな中庭を用意したことであろう。中庭へは通りからアクセスできるようになっており、中庭に面してレストランや店舗が配置されている。人々は自由に回遊でき、そこで食事や買い物を楽しむことができる。建物だけでなく、中庭に光を当てることで旧市街地の再生が試みられている。

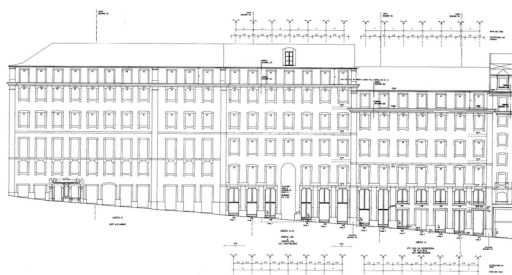


図 2-27 立面図 新たに設けられた開口部



図 2-28 再生された中庭



図 2-29 再生後のグランデーラ前のカルモ通り

2.4.3 港湾地区における再生事例「ピカ・ド・サパト、ルクス」

ここまで、修道院や教会などの歴史的建造物、あるいは旧市街地の歴史地区における再生事例を見てきた。一方、リスボンの港湾地区では、かつて倉庫として利用されていた建造物のコンバージョンが行われ、再利用されている。これらの建造物は「産業遺産」としての価値を認められ、「市歴史遺産目録」にも登録されている。この節では、港湾地区における産業遺産の再生事例を紹介する。

1) リスボン港湾局

リスボンの港湾地区は、リスボン市役所の管轄外であり、Expo98 地区を除いて、リスボン港湾局（APL、Administração do Porto de Lisboa）によって管理されている。APLの管轄地域はテージョ川河口とその沿岸部で、複数の自治体と境界を接している（図2-31）。

APLの主な機能は以下の通りである：

- ・管区内で行われる行為に関して監督・管理を行う；
- ・港湾に最適の環境を創造するために、海上、港湾、陸上のインフラや建造物、サービスを提供する；
- ・商業用、工業用、レジャー、旅行など港湾地区の活動に関連する設備を供給する。

従って、管轄地域における建設行為は APLの許可が必要であり、遊休化した倉庫群の再利用に関しても同様である。

2) リスボン港湾整備計画

APL は整備計画を作成してリスボン港湾地区の空間計画を行っている。「リスボン港湾整備計画（Plano de Ordenamento do Porto de Lisboa）」と呼ばれるマスタープランが度々作



図 2-30 テージョ川から見たリスボンの風景 川沿いに遊休化した倉庫群が立ち並ぶ

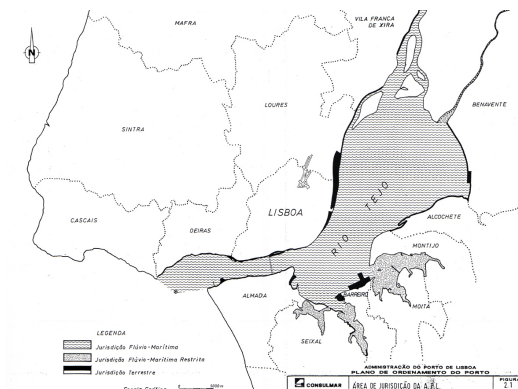


図 2-31 リスボン港湾局の管轄地域

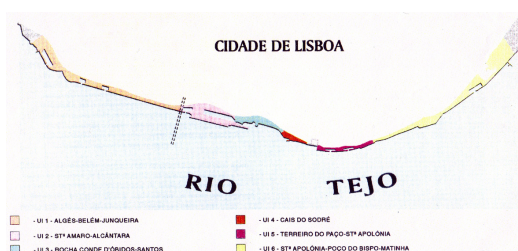


図 2-32 リスボン港湾整備計画の介入単位

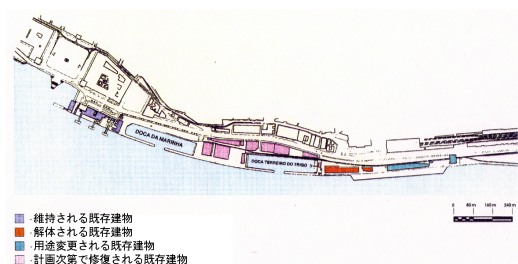


図 2-33 UI 5 地区の既存建物

成されており、基本的にはリスボン港湾地区を 6 つの「介入単位 (Unidades de Intervenção)」に分けている (図 2-32)。それぞれの介入単位において土地利用計画が考えられている。図 2-33 のように港湾部の倉庫群について維持、解体、用途変更のような判断が行われている。

このように、土地、建物の戦略的な運用が図られているが、港湾部という性格上、政治的な影響を受けやすく、計画が名目化しやすいのも事実である。

3) 倉庫群再生事例「ビカ・ド・サパト、ルクス」

リスボン港湾地区には数多くの遊休化した倉庫群がある。その中で、介入単位の第 5 地区に位置する「ビカ・ド・サパト (Bica do Sapato)」、「ルクス (LUX)」について説明する。

「ビカ・ド・サパト」は元々、積み荷降ろし施設であり、レストラン、ショップ、美容室などに用途変更された。「ルクス」は従来、船舶のエンジン修理施設であり、ディスコに用途変更された。

図 2-35 に示すように、これらは近接しており、同一の事業主によってプロジェクトが進められ、同一の建築家によって、近隣地区を含めた統合的なアプローチが取られている。FSSMGN 建築事務所 (Fernando Sanchez Salvador, Margarida Gracio Nunes Arquitectos, Lda) により、倉庫群に新しく導入される用途とファサードデザインが決定された (図 2-36、図 2-37)。近隣には市に「歴史的住居地区」に指定されて



図 2-34 再生される前の倉庫群 (手前が元エンジン修理施設)

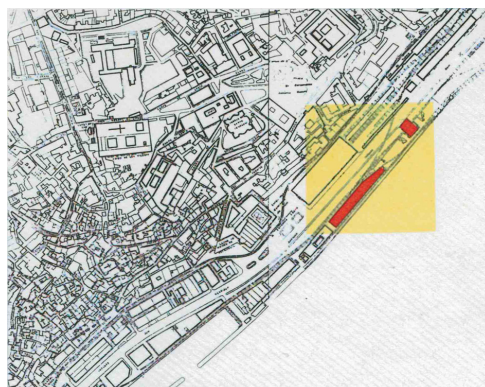


図 2-35 再生される建物 (赤色)

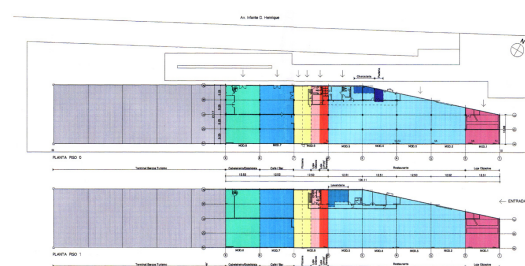


図 2-36 近隣地区に不足している用途が導入された

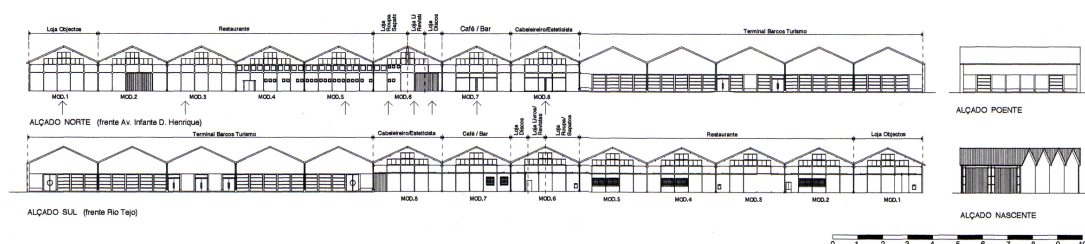


図 2-37 立面図 倉庫群のファサードは同一の建築事務所により決定された (下がテージョ川より見た立面図)

いるアルファマ地区、グラサ地区（Graça）があり、住居地区に不足している用途が導入された（図 2-36 の用途は左から、客船ターミナル、美容室、カフェ、レストラン、CD ショップ、ブックショップ、レストラン、インテリアショップ）。このうち、レストラン「ビカ・ド・サパト」については、そのまま FSSMGN 建築事務所が実施設計を担当し、それ以外の店舗は他の建築家が担当した。

これらの倉庫群は、土地、建物共に APL の所有であり、17 年間のリース契約が交わされている。APL は、「既存の鉄骨フレームを利用した改修計画とすること」を条件とした。ビカ・ド・サパトでは、既存のコンクリートの床を撤去し、部分的に新しく中 2 階の床を設けることで、天井高にメリハリのある空間が獲得されている。また可動式の巨大な間仕切り壁が設けられ、あらゆる規模のパーティにも対応できるような仕組みになっている。川沿いのテラス席では開放的な雰囲気の中で食事をするができる。

「ルクス」は、船舶のエンジン修理工場をディスコに改修したものである。改修設計は同じく FSSMGN 建築事務所が担当した。工場は 1920 年頃に建設された鉄筋コンクリート造の建物であったが、コンクリートのスラブは未だ健在で、躯体全体も十分使用に耐え得るものであった。階段も一部補修をして再利用された。ただし、大人数が集まるディスコ施設の性格上、避難経路、防音性能などには十分な配慮がなされた。また、音響などの電気設備、キッチンやトイレなどの給排水設備が新しく導入された。平面計画上は移動可能なバーカウンターが特徴的である。バーカウンターは間仕切りとしても機能し、イベントの規模に合わせて柔軟な対応が可能になっている。



図 2-38 ビカ・ド・サパト内観

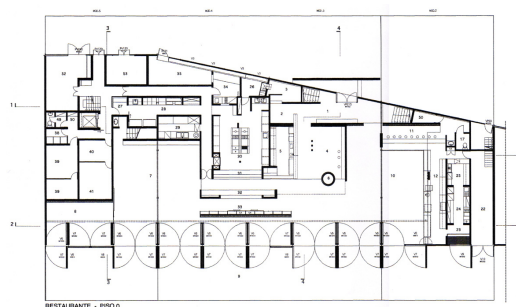


図 2-39 一階平面図

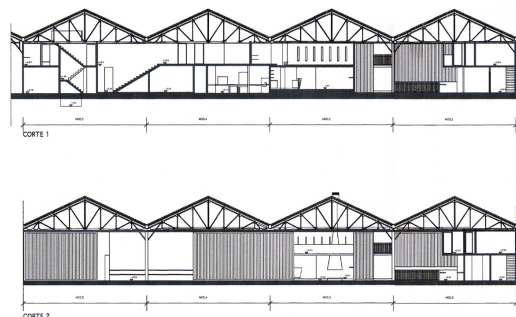


図 2-40 断面図



図 2-41 再生される前のエンジン修理工場

この両プロジェクトのオーナーは、もともとリスボンのバイロ・アルト地区でレストラン、ディスコを経営していたが、次第に近隣住民との間に騒音問題を抱えるようになっていた。防音にそれほど気を配る必要のない川沿いの土地はこのような用途には好都合であり、加えて川沿いの眺望まで手に入れることができる。APL へ支払う賃貸料以外に、初期投資として改修費用が必要だが、工事が終了するまで賃貸料は免除された。

遊休化した産業施設はナイトスポットへと変貌したが、近隣地区を補う形で導入された各種店舗や飲食店は一般庶民にとって高価であり、物理的なアクセス環境も決して良いとは言えない。これらの問題が解決されたとき、建物だけでなく、地域の再生が完了したことになるだろう。



図 2-42 改修後の建物

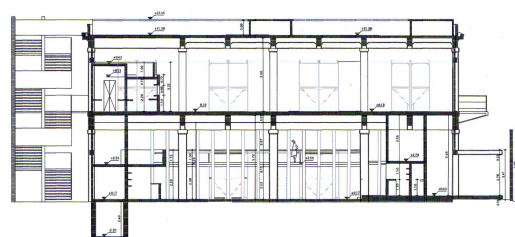


図 2-43 断面図

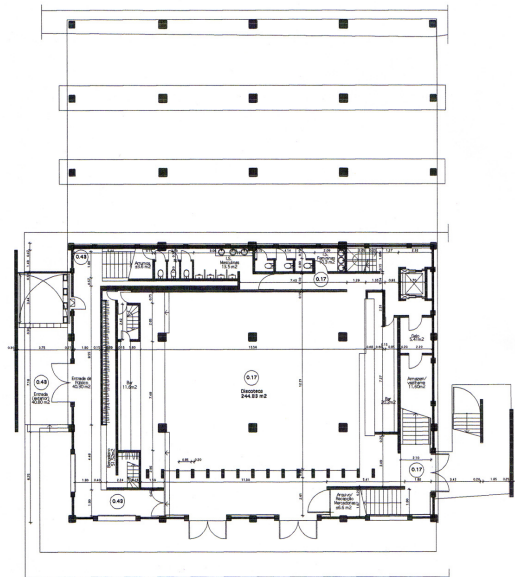
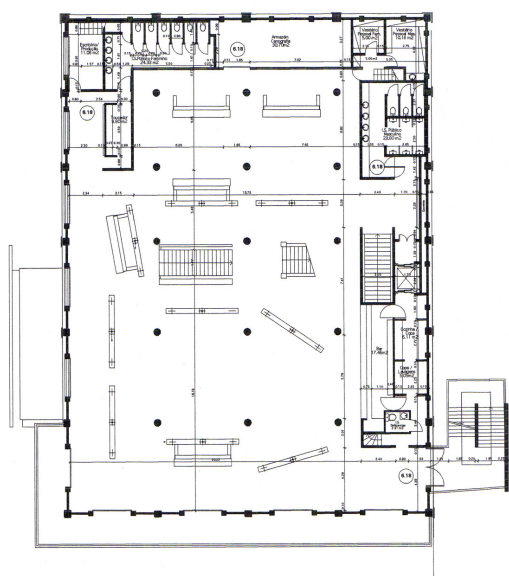


図 2-44 二階平面図(左)、一階平面図(右)

2.4.4 事例のまとめ

この節では、「ポウザーダ」と呼ばれる全国規模で行われている古城や修道院などの歴史的建造物再生事例、リスボン市の歴史地区、シアドにおける火災後の地区レベルでの再生事例、そしてリスボン港湾局が管轄するリスボン港湾地区における産業施設の再生事例を見てきた。この他にも、リスボン市だけに焦点を当てたとしても様々な再生事例を見ることができる。例えば、リスボン大地震の被害が比較的少なかったバイロ・アルト地区では、16 世紀以来の建築が保存されており、調査をもとに修復・再生のためのマニュアルが作成されている。また、リスボン市に残る巨大な土木構築物である水道橋に関する再生事例がある。水道橋から分離し、大量の水を貯蓄した建造物が美術館やレストランへ改修され、再利用されている。リスボン市の玄関口、サンタ・アポローニア（Santa Apolónia）駅は修道院を改修して駅舎として再利用した事例である。

数多くの歴史遺産が散在するリスボン市において、歴史遺産はただ保護するだけの対象ではなく、積極的に活用・再利用されている。また、古い建物の再利用が地区レベルでも浸透し、建物群としての価値が見出されている。こうした再利用事例は歴史的建造物や歴史地区だけに限定されているわけではなく、港湾地区における産業施設の再利用にまで及んでいる。このように多層化した価値の存在が、リスボン市に多様な再生事例を生み出していると言える。

第3章 事例「ガラジェン・ミリタル街区再生」の研究

この章では、リスボン市におけるストックを利用した再開発の例として、事例「ガラジェン・ミリタル街区再生」を研究する。まず、対象地区の性格と原状、再開発の契機と過程、そして建築計画など事例の概要を紹介する（3.1）。次に、再開発において「ストック」がどのように位置づけられ、「ストック利用」を可能にしているかに注目し、事例を分析する（3.2）。リスボン市のPDMと「ガラジェン・ミリタル街区詳細計画」の内容を中心に分析する。

3.1 事例の概要

3.1.1 対象地区の性格と原状

ガラジェン・ミリタル街区はリスボンのアベニードス（Avenidas）と呼ばれる地域に位置する。この地域は、19世紀中頃まではリスボンの郊外であり、大部分が農作地であり、その中に学校、兵舎、教会、修道院が存在していた。現在のサン・セバスティアン・ダ・ペドレイラ通り（Rua de São Sebastião da Pedreira）の元となる道が市内から北へ向かう主要な通りとなっていた。

1888年、技師レッサノ・ガルシア（Ressano Garcia）が「アベニードス計画（Planos das Avenidas）」を提案した。この計画の中には旧アベニードス計画に含まれていた地域以外に、カンポ・グランデ（Campo Grande）、そして現在のガラジェン・ミリタル街区のある地域などが新たに含まれていた。この計画が19世紀末から1940年代までのリスボンの整備計画の基本となり、その発展を支えることになった。既存のサン・セバスティアン・ダ・ペドレイラ通り（Calçada de São Sebastião da Pedreira）、アンダルス噴水広場（Largo do Chafariz do Andaluz）が元となり、大通り、広場、街区が計画された。レッサノ・ガルシアの計画はリスボンの地形やスケールを十分に考慮したもの

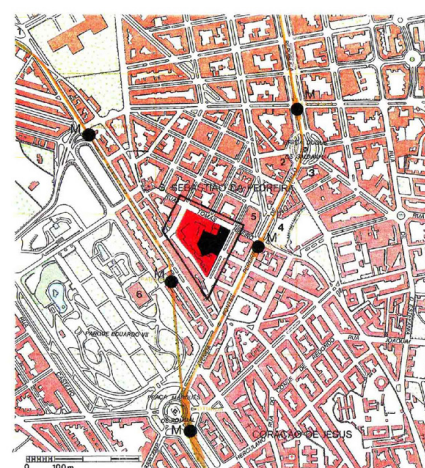


図 3-1 対象地区周辺のアベニードス地区

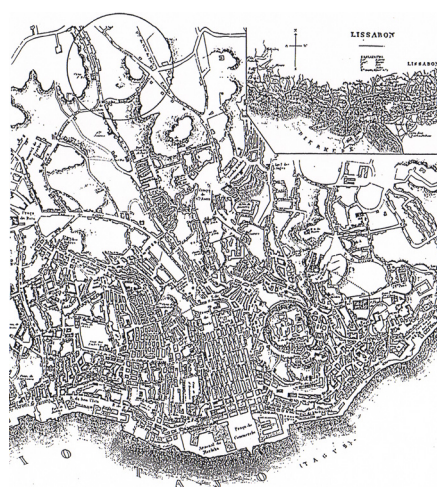


図 3-2 19 世紀中頃のリスボン ○印が対象地区

であったが、以前の都市構造をなぞった交通計画に重心が置かれ、さらにそれに合わせたグリッドプランが計画されたため、不整形な街区も生み出している。その内の一つが対象としているガラジェン・ミリタル街区である。

20世紀後半、とりわけ1960年代以降、低調な家賃、バイシャ地区からのオフィスの流入などを契機に不動産の更新が始まった。新たな建設活動、商業用途の増加に伴い、歩道の幅員の減少、植栽の撤去、交通渋滞、駐車場不足など様々な問題が生じている。

以上のような問題を抱えているが、エスパーニャ広場 (Praça de Espanha)、マルケス・デ・ポンバル (Marquês de Pombal)、サルダーニャ (Saldanha) という3つの交通の要衝の中心に位置し、今なおリスボン市にとって重要な地区である。

3.1.2 再開発の契機と展開

前項に見たように、この地域にはもともと軍用施設が立地しており、ガラジェン・ミリタル街区にはその名の通り軍用倉庫 (Garagem Militar) を始め、住居用途、商業用途が混在している状態であった。それらの軍用倉庫、工場が遊休化し、大通りに近接した交通至便な対象地区への開発の圧力が強まる中、その敷地の有効利用が再開発の契機となった。再開発の契機とその後の展開をまとめると、下記ようになる。

1990年12月、「IPE グループ (Investmentos e Participações Empresariais)」が「国資産局 (Direcção-Geral do Património do Estado)」より「軍用倉庫 (Garagem Militar)」土地区画を獲得した。2,736 m²、サルダーニャとマルケス・デ・ポンバルの間、トマス・ヒベイロ (Tomás Ribeiro) 通りとビリアト (Viriato) 通りの交



図 3-3 レッサノ・ガルシアによる「アベニーダス計画」



図 3-4 対象地区の原状



図 3-5 対象地区の原状

差部に位置する。

1992年10月、IPEグループの「ISÓSCELES, Sociedade de Construções」が「カンパニア・ポルトウゲザ・イジエネ（Companhia Portuguesa de Higiene）」よりその土地、建物の所有権を獲得した。4,412 m²あり、ビリャト通りに面した、先の「軍用倉庫」土地区画の隣に位置する。

これら両土地区画を併せることで、IPEグループは7,140 m²のまとまった土地をリスボンの中心地に持つことになった。

1992年、フィリペ・フォルケ（Filipe Folque）通りとビリャト通りの IPE 所有地に建設工事を行うために、リスボン市議会はカルロス・ドゥアルテ、ジョゼ・ラマス計画建築研究所（Carlos Duarte, José Lamas Estudos de Planeamento e Arquitectura, Lda）に「ガラジェン・ミリタル詳細計画」の作成を求めた。

計画はリスボン市議会に提出され、1993年7月8日、承認された。承認される段階において、市長と参事で構成される「特別審議会」による承認が最初で、最も重要な段階であった。法律により、計画は「市議会（Assembleia Municipal）」と、「国土行政長官（SEAT）」の下部組織である「国土管理局（DGOT）」の承認を得なければならなかった。

このようにして IPE グループの「Sociedade Geral de Projectos Industriais e Serviços」は、周辺部の 7,140 m²に建設可能な 48,367 m²という広大で重要な不動産開発を推進する立場になった。マルケス・デ・ポンバルとサルダーニャの間というアクセスしやすい、リスボン市のまさに中心に位置している。

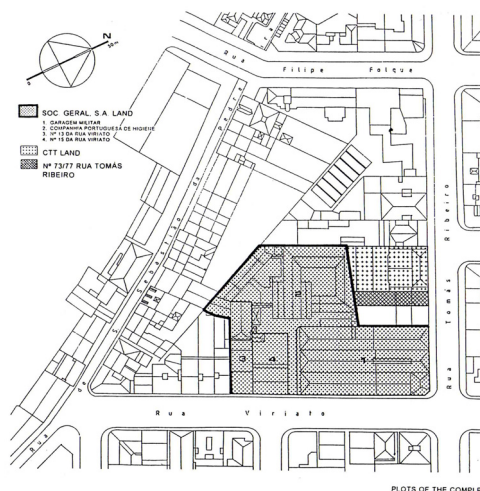


図 3-6 ガラジェン・ミリタル街区における土地所有

表 3-1 IPE グループが獲得した敷地

1	軍用倉庫の敷地	2,736 m ²
2	カンパニア・ポルトウゲザ・イジエネの敷地	3,372 m ²
3	ビリャト通り 13 番地の敷地	360 m ²
4	ビリャト通り 15 番地の敷地	680 m ²
全敷地面積		7,140 m ²

- ・1990年12月、IPEグループが軍用倉庫の敷地を獲得。
- ・1992年、リスボン市役所より、建築家カルロス・ドゥアルテ、ジョゼ・ラマスに対して「ガラジェン・ミリタル街区詳細計画」の作成が依頼される。
- ・1992年10月、IPEグループがカンパニア・ポルトウゲザ・イジエネから土地、建物の所有権を獲得。
- ・1993年7月、「ガラジェン・ミリタル街区詳細計画」がリスボン市議会より承認される。
- ・1994年9月、PDM改定。
- ・1998年7月、起工。
- ・2001年5月、竣工。

図 3-7 再開発計画の展開

3.1.3 建築計画

IPE グループの土地において認可されたプロジェクトは、延床面積 48,367 m²に上る、住宅、オフィス、店舗、駐車場、そして市民のための都市情報センターの複合施設である。

プロジェクトは街区中央の広場を取り囲む 4 棟の建物で構成されている。ビリャト通りとトマス・ヒベイロ通りの交差部に位置する 2 棟の建物が中庭の 2 面を構成し、他の 2 棟の建物がその南側と西側に配置されている。ビリャト通りとトマス・ヒベイロ通りの交差部に新しい景観を与える一方、ビリャト通り 13、15 番の建物はファサード保存され、リスボンのアベニールダス地域の特徴的な雰囲気が保たれている。

「中庭」

中庭へはトマス・ヒベイロ通り、ビリャト通り両方からアクセスが可能で、この中庭と中庭への通路が公共のための空間となっている。中庭は舗装され、周辺の歩道と一体化された印象を与えている。「オープンドア」の店舗とともに、カフェやレストラン、遊歩道によって中庭は生き生きとし、開かれた印象がある。

「店舗施設の配置計画」

店舗の配置計画は、人々がすでに飽きてしまっている閉じたショッピングセンターのそれではなく、「オープン・エア・ショッピング・エリア (Open Air Shopping Area)」という考えに基づいている。外部から中庭へ通じる通路沿いや、中庭に面したアーケード部分に店舗が配置されている。店舗とエンターテインメントの両方を歩行者用通路に提供し、通りと街区内部をつなぐ重要な役割を果たしている。

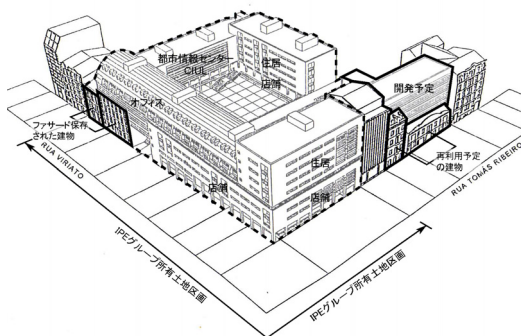


図 3-8 鳥瞰図



図 3-9 外観 交差点より見上げる



図 3-10 中庭

「周辺の通りとのつながり」

トマス・ヒベイロ通りと中庭をつなぐ通路は店舗の並ぶアーケードになっている。ビリャト通りと中庭は傾斜路で接続されており、緊急時の車両用通路も兼ねている。また、将来、隣接地を含めた開発が予定されており、そのための通路も考慮されている。

「利用されたストック」

3階建ての13番の建物は1階、2階のみがオフィスとして使用されていた。4階建ての15番の建物は使用されておらず、建物の状態も良くなかった。これらの建物はファサードのみ保存され、建物は一新された。この方法により、ビリャト通りの他の建物との連続性を保ちつつ、この地域に新しい用途を与えている。新築された建物とこれら既存の建物とを結びつけるようなファサードデザインがなされている。

「容積と高さ」

複合施設の容積、高さに関しては、バランスのあるアプローチが取られた。このプロジェクトでは、対象となる地区や建物の価値、市の建築規制、そして建物の高さをできる限り抑えるという要求を調整する必要があった。

商業施設の入った基壇部分の上に、4、5層の建物が置かれ、中庭空間を持っている。ビリャト通りとトマス・ヒベイロ通りの交差部分では、建物は7層にまで持ち上がっている。この地域の地形が十分に考慮されており、ビリャト通りにおけるボリュームが目立つ一方で、中庭から見ると比較的低層(4、5層)に抑えられている。

このプロジェクトでは水平性を表現するために、2本の通りが交差する部分にボリュームと高さの変化をつけている。

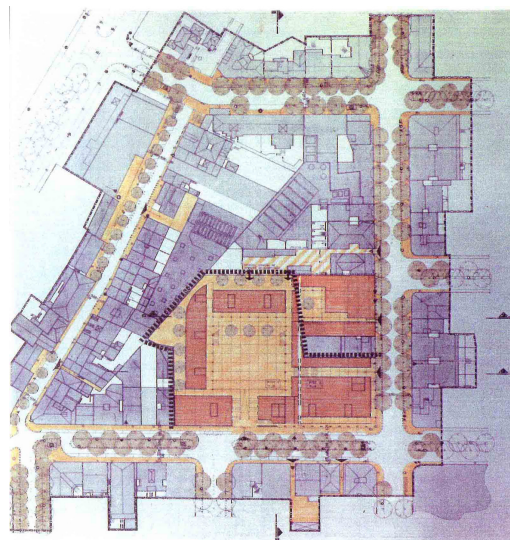


図 3-11 地上階平面図

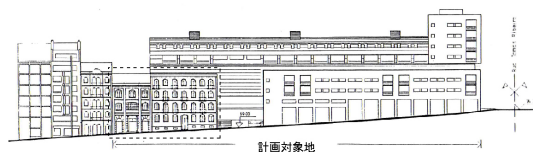


図 3-12 立面図 点線内のファサードが保存された



図 3-13 ファサードが修復されたビリャト通り 13、15 番の建物

「構造形式」

各階の異なる用途に対応できるように比較的単純な構造形式が用いられた。結果的に、駐車場の基準寸法に合わせ、5.5×5mの軸組構造が採用された。この構造形式は提案された建物の寸法形式にうまく適合し、15mの奥行きを可能にしている。そして、この複合施設全体を秩序づけるのに役立っている。

「用途」

混合用途地区として住居用途と商業用途がバランス良く配分されている。

床面積の配分は、計画の意図や対象地区の問題点、そしてディベロッパーの利益に配慮したものとなっている。およそ 10,140 m²が住居用途にあてられ、同程度の床面積が店舗、オフィスなどの商業用途に充てられている。市の公共施設であるリスボン都市情報センター CIUL (Centro de Informação Urbana de Lisboa) には 2,935 m²の床面積が充てられ、中庭の西側に配置されている。

住宅、店舗、オフィス、都市情報センターのための専用駐車場に 12,660 m²が割り当てられ、同じ面積が公共の駐車場に割り当てられる。

このように、プロジェクトは4つのボリュームで構成されており、さらに将来、CTT 所有地における改修計画とリンクし、トマス・ヒベイロ通り 73 番から 77 番の敷地まで拡張される予定である。

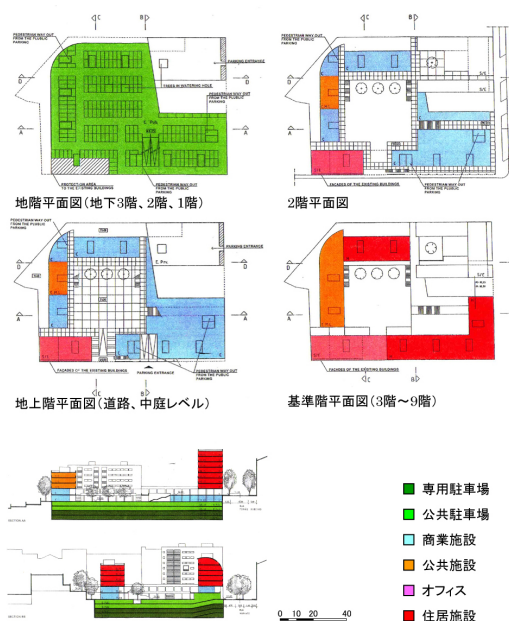


図 3-14 平面図、断面図

表 3-2 各用途に配分された床面積

全敷地面積	7,140 m ²
・地下駐車場	
公共駐車場(2フロア - 400 台)	12,660 m ²
専用駐車場(2フロア - 428 台)	12,660 m ²
地下合計(828 台)	25,320 m ²
・商業施設	5,667 m ²
・住居施設	10,140 m ²
・オフィス/サービス	4,305 m ²
・公共施設(リスボン市に譲渡される分)	2,935 m ²
地上合計	23,047 m ²
全延床面積	48,367 m ²

3.2 事例の分析

前節では事例の概要を説明した。では、事例において「ストック利用」はどのようにして導かれたのだろうか。この節では、その要因を探る。まず、PDMにおける対象地区の定義を分析する。次に、事例において「詳細計画」と呼ばれる都市計画が作成されていることに焦点を当て、詳細計画はどのような背景から作成されたのか、また、詳細計画においてどのようなことが定められているのかを明らかにする。

3.2.1 PDMにおける対象地区の定義

ガラジェン・ミリタル街区は、現行 PDM における UOP 12、アベニーダス・ノバス (Avenidas Novas) 地区に含まれる。また、用途地区としては、「歴史的住居地区」、「混合用途建物専用地区」に分類され、その周辺には「住居用途建物専用地区」、「商業用途建物専用地区」が設定されている。

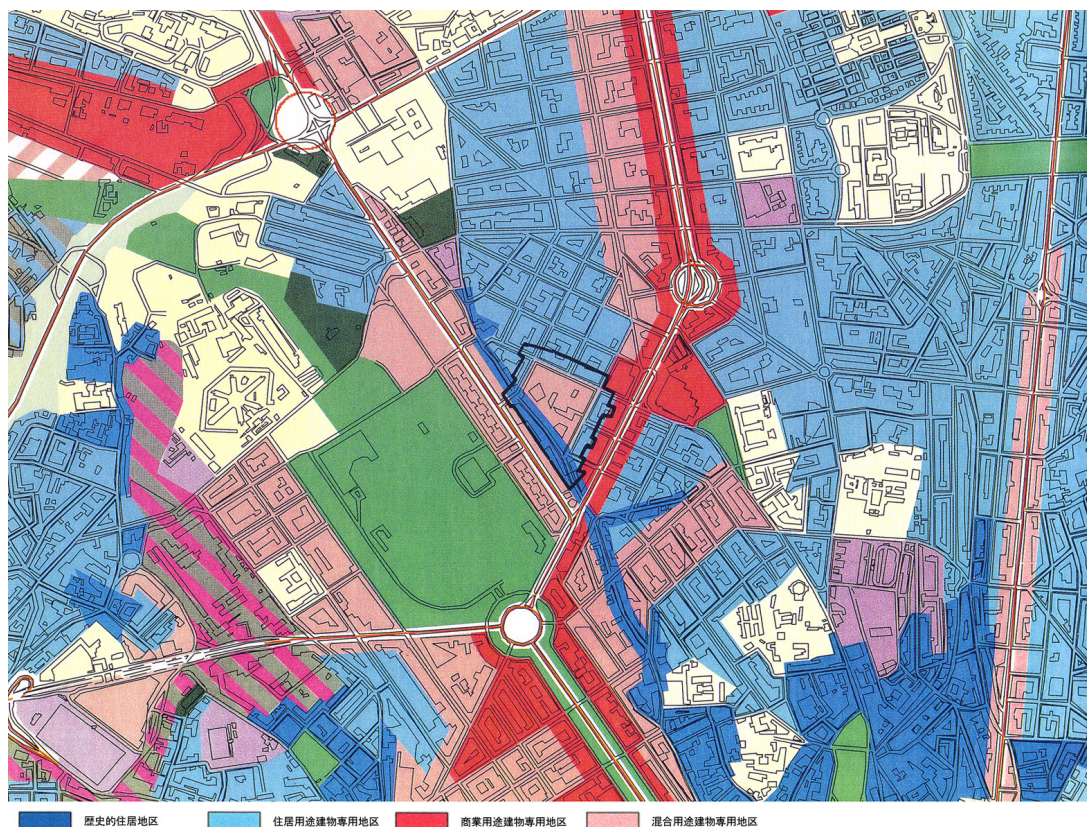


図 3-15 ガラジェン・ミリタル街区周辺の用途地区(黒枠は詳細計画の対象範囲)

1) アベニーダス・ノバス地区

現行 PDM において、アベニーダス・ノバス地区は下記のように定義されている (PDM, ANEXO N.º 4, Unidades operativas de planeamento e gestão, UOP 12 – Avenidas Novas) :

アベニーダス・ノバス UOP は、その地区内に、商業活動の盛んな大通りとサン・セバスティアン・ダ・ペドレイラという歴史的な地域をもち、そのための特別な対策が講じられなければならない、次のような目的をもって、市の規則や土地整備地方制度（PMOT）の対象とすべきである：

- ・歴史遺産とその周辺環境を保存し、修復し、統合すること；
- ・住居用途を積極的に導入し、その質を改善すること；
- ・地区に社会的、文化的意義のある施設を設置すること；
- ・地区の雰囲気や交通の状態を改善すること。

上記より、全体としては商業活動による開発の圧力と、地区内に存在する歴史遺産の保存・修復活動のバランスを図りながら、住居・文化施設を保持、あるいは新たに導入しようとしていることが分かる。また、それに応じた用途地区の設定がなされている。PDM の「都市空間分類図」によると、この地区の大部分は「住居用途建物専用地区」であるが、大通り沿いには「商業用途建物専用地区」、「混合用途建物専用地区」が設定されている。一方、サン・セバスティアン・ダ・ペドレイラ通りに沿って「歴史的住居地区」が設定されている。

2) 混合用途建物専用地区に関する規定

IPE グループが獲得した土地区画は、現行 PDM において「混合用途建物専用地区」に指定されている。「混合用途建物専用地区」は下記のように定義されている（PDM, Preâmbulo, II.E - Áreas consolidadas de edifícios de utilização colectiva mista）：

1. 既に商業化されている地域では、著しい商業化傾向の中にあっても、そこに住居機能を保持するような規則が適用される；
2. そのようにして、新しく商業用途に充てることが認められるのは、基本的に次の 5 つの場合である：
 - a) 市の歴史遺産に登録されているもの、建設年代が 1940 年以前のもので、改修の過程にある建物；
 - b) 軒高最大 15 メートル（4 階建て）の新築の建物。ただし、周辺街路の幅が 20 メートル以上、車線の幅が最低 12 メートルある場所に限る；
 - c) 商業用途、住居用途が混在する場合、商業用途が地下を含まない全床面積の 50% 以下になる新築の建物。ただし、周辺街路の幅が 20 メートル以上、車線の幅が最低 12 メートルある場所に限る；
 - d) PDM において規定された用途地区変更の結果、商業用途専用となった新築の建物；
 - e) 住居用途の建物の 1、2 階部分で、その場合、周辺街路の条件は問わない。
3. 市役所が必要と判断すれば、詳細計画の作成を通して商業用途、住居用途の床面積や配置を決定することができる。

商業化が進む地域において、いかにして住居機能を保持するかに注意が払われていることが分かる。基本的に、条件を満たした「新築」の建物にのみ、新たに商業用途の適用が認められている。しかし、歴史遺産が散在するリスボン市において、「ストック」の利用も同時に行われており、そのことを「混合用途建物専用地区」に関するより詳細な規定に見ることができる（PDM, Artigo 60.º, 4）：

既存の建物を住居用途から商業用途に完全に用途変更する場合、建物の配置に関係なく、一連の次の状況を調査した後に許可される：

- a) 市の歴史遺産目録に登録された建物であったり、建築年が 1940 年以前の建物であったりするなど、本規則の附録 1 に認められる建物であるかどうかということ；
- b) 歴史遺産目録作成において定義された建築学的特徴を失わないように建物を新しい用途に適用させる方法や、第 4 条第 2 項の規定に基づいて作られた諮問機関によって決定された適切なインターベンションの方法；
- c) 関係する建物が、市の歴史遺産目録の建物へのインターベンションに関する規定に応じて、もしくは、これがない場合は、第 4 条第 2 項の規定に基づいて作られた諮問機関の意見に応じて修復、回復される可能性。

前章 2.3.2 の「4)市歴史遺産目録」で述べたように、リスボン市には歴史遺産目録が存在し、a)の「本規則の付録 1」はそれのことを指す。歴史遺産だけでなく、そうではない「ストック」に対しても「諮問機関」の意見が重要視されていることが分かる。この諮問機関は「とりわけ歴史遺産、都市修復、都市景観の分野における市の専門家や専門家集団、技術機関などによって組織されるべきである」（PDM, Artigo 4.º, 2）としている。次項では代表的な諮問機関である「ポルトガル建築遺産協会 IPPAR」について説明し、「ストック利用」に対してどのような影響力を持つかについて分析する。

3.2.2 諮問機関

「ポルトガル建築遺産協会 IPPAR (Instituto Português do Património Arquitectónico)」は、「ポルトガル文化遺産協会 IPPC (Instituto Português do Património Cultural)」より 1980 年に分離し、その多くの任務を継承した。IPPAR は、ポルトガルの特別な歴史的、建築的、美術的、科学的、社会的、あるいは技術的価値を持つ不動産などの建築遺産を管理、保持、保護、改善することを任務としている。この任務は、登録された記念物や場所について、あるいはそれらが登録される過程において意見を提出することを通して果たされる。また、国有の登録不動産や場所における保存、修復作業、考古学上重要な不動産や場所の分類、そして、「独立事業 (serviços dependentes)」として主要な国有記念物の維持管理も行っている。IPPAR は文化省の管轄であり、理事会 (Direcção)、監査委員会 (Comissão de fiscalização)、諮問委員会 (Concelho consultivo) により構成される (図 3-16)。監査委員会は、財務省、文化省の両省から任命された 3 名で構成され、IPPAR の財政や活動全般を監視する。諮問委員会は、そのいずれの構成員も、文化遺産、建築遺産の保護や評価に関して意見を提出することができる。また、理事長の権限で諮問委員会に必要な技術者を招聘することができる。監査委員会、諮問委員会の構成員を図 3-17 に示す。

IPPAR の事業は中央事業 (Serviços centrais)、独立事業 (Serviços dependentes)、地域事業 (Serviços regionais) の 3 つに分類されている。中央事業の下に技術的な調査・研究機関が置かれている。地域事業は全国 7 つの事業局に分かれ、独立事業では主要な国有記念物の維持管理を行っている。IPPAR の主要な活動は、次の 2 つである。

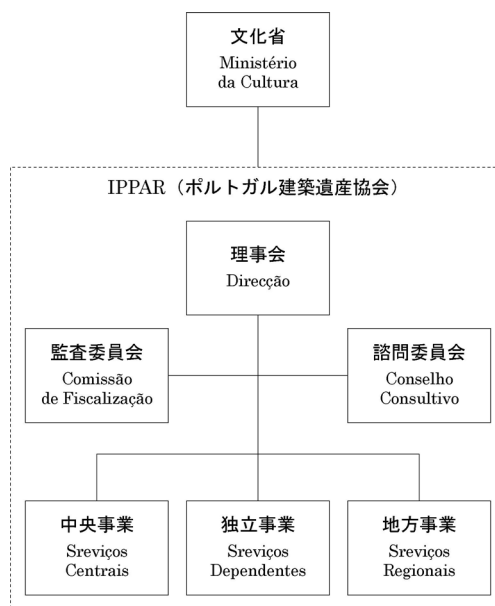


図 3-16 IPPAR 組織図

監査委員会

- ・財務省、文化省両省から任命された 3 名

諮問委員会

- ・IPPAR 理事長 (1 名)
- ・IPPAR 副理事長 (2 名)
- ・IPPAR 地方事業局長 (1 名)
- ・財務省代表 (1 名)
- ・環境省代表 (1 名)
- ・国有建造物記念物管理局代表 (1 名)
- ・ポルトガル地方自治体連合代表 (1 名)
- ・ポルトガル司教会議代表 (1 名)
- ・文化大臣指名の IPPAR 活動権限のある 5 名

図 3-17 IPPAR 監査委員会、諮問委員会の構成員

- ・歴史遺産目録の作成
- ・歴史遺産周辺の特別保護地区の設定
- ・IPPAR が関与する地域における計画、事業、建設行為に関する提案
- ・崩壊の危機にある建物や不適切な使用をされている建物の強制的な買い上げに関する提案
- ・文化遺産に関する法律に違反する建設行為の差し押さえの提案

図 3-18 土地利用、開発に関わる IPPAR の任務

一つは、「歴史遺産の修復・補修」であり、建築遺産や、絵画、彫刻、家具、装飾品などの文化遺産、そして洞窟、壁画などの考古学遺産の修復・補修作業を担う。宮殿、修道院、城郭などの主要な国有記念物も IPPAR の対象である。

もう一つは、「建築遺産とその周辺環境の保護」であり、歴史遺産を法的に保護するための歴史遺産の分類・登録や、特別保護地域の設定などの作業を担う。また、登録された歴史遺産や保護地域における第三者による行為に対して提案を行ったり、都市計画、土地管理、環境負荷などに関する技術的な制度を作成したりすることも IPPAR の任務である（図 3-18）。この他にも、設計競技を開催したりするなど、保存、修復、改修に関わるあらゆるマネジメントを行う。

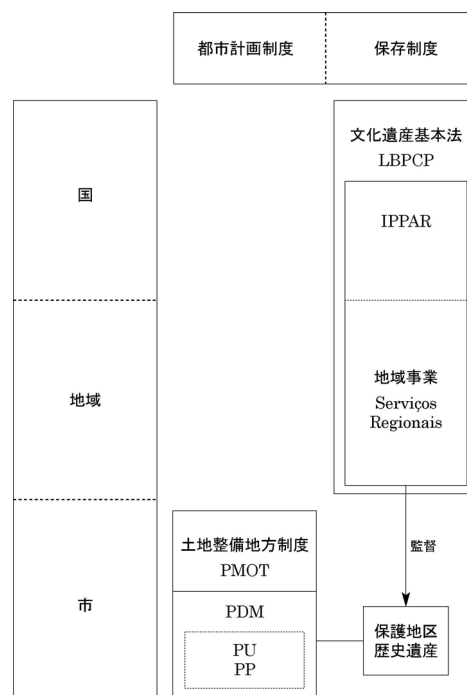


図 3-19 PDM、PU、PP と IPPAR の関係

地域レベルでは IPPAR の各地域事業局が諮問機関として機能しており、管轄内の自治体に対して様々な提案を行う。地域事業局を通して PDM、PU、PP などの市レベルの土地利用計画、開発管理に関与する（図 3-19）。具体的には、市が作成する PDM などの都市計画制度や歴史遺産目録に関して提案を行ったり、市における建設工事に関して、文化省を通して差し止めを命じたりすることができる。

従って、事例のように PDM を満たさない再開発事業に対してはその承認過程に当然、影響力を及ぼす。また、事例では PP が新たに作成されており、その作成・承認段階においても IPPAR は監督・指導機関として機能している。次項では再開発事業の許認可の過程に焦点を当て、この事例に特徴的な「詳細計画の作成」について分析する。

3.2.3 詳細計画の作成

ガラジェン・ミリタル街区の事例では、リスボン市より民間の建築事務所「カルロス・ドゥアルテ、ジョゼ・ラマス計画建築研究所（Carlos Duarte, José Lamas Estudos de Planeamento e Arquitectura, Lda）」に「ガラジェン・ミリタル街区詳細計画（Plano de Pormenor Quarteirão da Garagem Militar）」の作成が依頼されている。この建築事務所の選定は、指名コンペ形式で行われた。「詳細計画 PP」の作成、承認の過程を含め、この再開発計画の提案から認可までの過程を図 3-20 にまとめる。

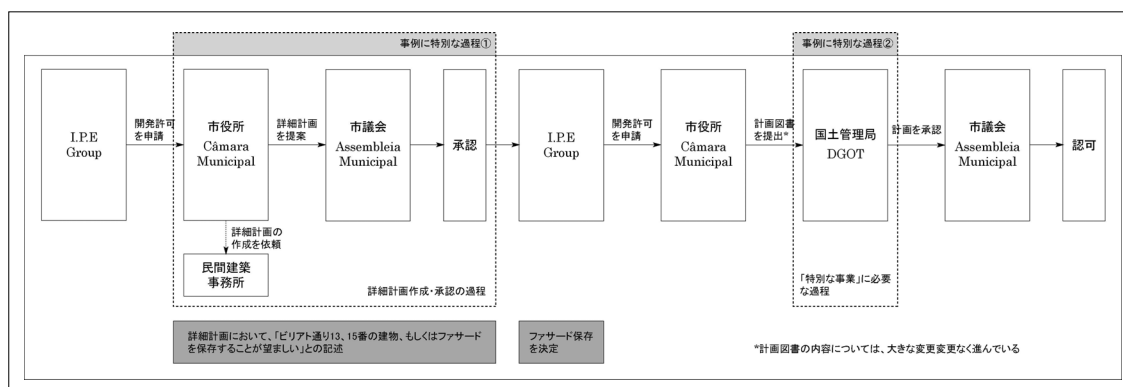


図 3-20 事例における計画の提案から認可までの過程

開発行為、建設行為に関する許可制度は、法令 445/91「市開発許可制度（Licenciamento Municipal de Obras Particulares）」において定められている。また、建設後の建物使用に対する認可についても同様にこの法令に基づいて行われる。市が事業の性格、規模に応じて、開発行為、建設行為、建物使用の認可を行うが、その過程には様々な研究機関や行政機関が関与する。また、有効な計画の有無によりその認可の過程、期間は異なる。以下の 4 通りが考えられる：

- ・有効な「詳細計画 PP」、もしくは、「土地区画制度（Loteamento）」を有する場合；
- ・有効な「都市開発計画 PU」を有する場合；
- ・有効な「市指導計画 PDM」を有する場合；
- ・いずれの計画も有しない場合。

認可に関する市の自治の度合いは上ほど高い。

認可されるまでの一般的な過程は以下の通りである：

- ・建設行為の可能性や遵守すべき条件などの予備情報に関して申請者は市に請求することができる。市当局は決定の法的根拠を明らかにする必要がある、またそれが妥当な場合、決定が変更される可能性があることを明示しなければならない。ただし、この過程は申請者が必要とする場合のみである；

- ・計画申請を行う場合、建築計画、建設費、工期について明示されていなければならない；
- ・申請者の合法性と適切な申請書類が確認された後、申請が正式に受理される；
- ・建築計画の妥当性については、その時点で有効な計画制度と関係機関によって、あるいはそのいずれかによって検討される。事業が承認されると、申請者は 60 日以内に給排水設備、電気設備等に関する計画書を提出しなければならない；
- ・特別な事業に関しては、関係する中央政府の機関に承認される必要がある。市当局はこれらの計画図書を関係研究機関と中央政府の機関、あるいはそのいずれかに提出し、意見を求める。計画に否定的なあらゆる意見には法的根拠がなければならない。このような特別な事業の場合は、一度決定がなされた場合でも上位機関に検討を求めることができる；
- ・市当局によって判断がなされる。計画が拒否された場合、申請者は司法機関において訴訟を起こすことができる；
- ・建設行為を開始する許可が与えられる。この際、申請者には手数料や税金が課せられ、また、建設工事を担当する団体の技術力を証明することが求められる；
- ・建設工事が完了すると、建物使用許可の申請を行わなければならない；
- ・市当局は建物を見学して判断し、使用許可を与える。それが妥当と考えられる場合は、中央政府の関係機関に判断が求められる。

ポルトガルにおいて、土地管理計画において最も権限を持つ機関は、「国土計画行政省 MPAT」である。MPAT は土地利用計画の承認過程に関与する。「国土行政長官 SEAT (Secretario de Estado da Administração do Território)」が MPAT 内の主要な機関であり、関連法案や政策ガイドラインの作成のための政策的、技術的支援を行う (SEAT は「地方行政国土管理長官 SEALOT (Secretario de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território)」に改編)。その下部組織である「国土管理局 DGOT (Direcção Geral Ordenamento do Território)」は、CCR や各地方自治体と緊密に連携し、計画の作成や承認過程において、監視・調整する役割を担う (DGOT は 1996 年に「国土管理都市開発局 DGOTDU (Direcção Geral Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano)」に再編)。

「ガラジェン・ミリタル街区」の事例の場合、IPE グループが市に開発を提案した段階では、有効な PDM は存在しているが PU、PP は存在していなかった。さらに、開発の提案内容は PDM の規定を満たしていなかった。このような場合、計画を実行するには二つの方策が考えられる。一つは、PDM の変更を提案する方法である。これには中央政府の承認が必要であり、承認までに期間を要する。もう一つは、PU や PP を新たに作成し、PDM に組み込むことを提案する方法である。この場合、市議会の承認は必要だが、中央政府の承認は必要ではない。ディベロッパーにとって後者の方が事業の承認を得るまでの期間を短縮でき、事業を遂行する上で有利である。また、リスボン市にとっても中央政府の影響を最小限に抑え、市主導で計画を進めることができる。このような理由からリスボン市は詳細計画の作成を決定したのである。作成は民間の建築事

務所に依頼されたが、随時、リスボン市の都市計画局や IPE グループと意見を調整しながら作成が行われた。次項では作成された詳細計画の内容について分析を行う。

3.2.4 詳細計画の内容

「ガラジェン・ミリタル街区詳細計画」は、「対象地域における調査・分析」と「介入の提案」により構成される（図3-21）。「対象地域における調査・分析」では、地域の歴史的発展、土地所有の構造、建築遺産、居住人口、建物の用途、インフラ、地域のイメージなどについて調査・分析される。これらの調査・分析を踏まえ、「介入の提案」が示される。以下、詳細計画の対象地域を示した後、「調査・分析」の項目の中から「街区の歴史的発展」、「建築遺産」について、「提案」の項目の中から「建物の維持・保存」、「IPE、CTT所有地への提案」、「融資計画」について説明する。最後に、ファサード保存されたビリアト通り13、15番の建物についての「既存建物の調査票」を「附録」より示す。

1 イントロダクション	4 介入の提案 - 詳細計画
2 詳細計画の対象地域	4.1 問題の要約
3 詳細計画対象地域における調査・分析	4.2 既存構築物の構造
3.1 街区の歴史的発展	4.3 建物の維持・保存
3.2 アベニーダ地域における不動産の更新	4.4 土地の構造／区画化された土地と所有権
3.3 土地の構造と土地台帳	4.5 土地利用と住居
3.4 調査対象地域における既存建設地と建築遺産	4.6 商業地区
3.5 居住人口	4.7 複合施設
3.6 機能の構造と土地の占有	4.8 駐車場
3.7 交通と駐車場	4.9 交通
3.8 既存のインフラ設備	4.10 インフラ設備
3.9 都市環境／イメージ	4.11 公共スペースの介入
	4.12 建物の構成／材料と色
	4.13 IPE、CTT 所有地への提案
	4.14 計画実行予定と融資計画
	5 規則
	6 附録
	6.1 既存建物の調査票
	6.2 リスボン市の PDM 規則の抜粋／関係する計画
	6.3 I.U.B.の計算
	参考文献

図 3-21 「ガラジェン・ミリタル街区詳細計画」の目次

1) 詳細計画の対象地域

詳細計画の対象地域を図 3-22 に示す。対象地域はリスボン市のアベニーダス地域に位置し、サン・セバスティアン・ダ・ペドレイラ通り、ビリアト通り、トマス・ヒベイロ通り、そしてフィリペ・フォルケ通りの4辺に囲まれた街区とその周辺の建物である。

2) 調査・分析

「街区の歴史的発展」

「街区の歴史的発展」に関しては、前節 3.1.1 「対象地区の性格と原状」を参照して頂きたい。

この詳細計画を基に記述されている。

「調査対象地域における建築遺産」

詳細計画では対象地域の全ての既存建物について調査を行っている。調査項目は、「ボリューム／階数」、「建築形式」、「建築年代」、「修復状況」、「建築遺産」の 5 項目である。調査結果は「既存建物の調査票」として詳細計画の「附録」に収められている。詳細計画において「建築遺産」と定義された建物は、リスボン市による「市歴史遺産目録」、AAP による「リスボン都市建築案内 (Guia Urbano e Arquitectónico de Lisboa, GUAL)」に登録された建物、そして「バルモール賞 (Prémio Valmor)」を受賞した建物である。これに「維持・保存すべき建物群 (conjunto de edifícios)」が加えられている (図 3-23)。これは、建物単体として先に挙げたようなリストや賞に該当しているものばかりではなく、「建物群」として見たときに初めて、その地域の環境を形成している要素として評価されるものもある。事例でファサード保存されたビリアト通り 13、15 番の建物もそのような例である。

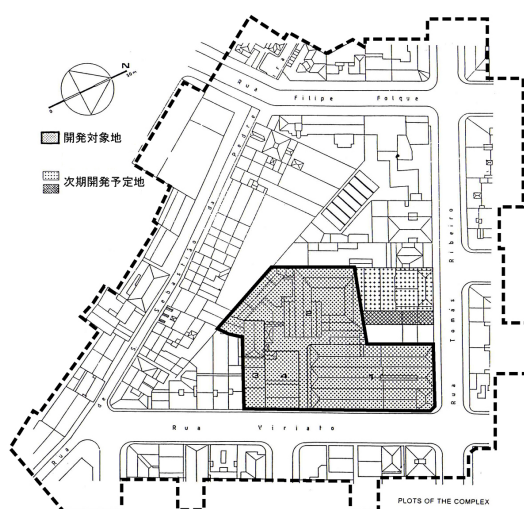


図 3-22 詳細計画(点線)と再開発(実線)の対象範囲

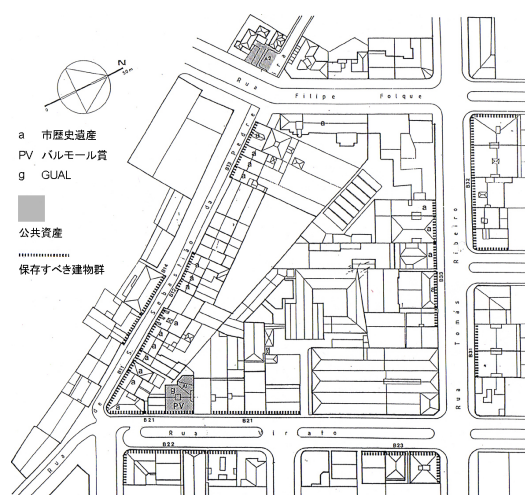


図 3-23 「建物群」として保存の対象となっている建物

3) 提案

「建物の維持・保存」

提案として、詳細計画対象地域において維持・保存されるべき建物が列挙されている。事例でファサード保存されたビリアト通り 13、15 番の建物に関して、「IPE 所有地における再開発事業において建物、もしくはファサードを保存すべきである」と記述されている。

「IPE、CTT 所有地への提案」

事例の再開発対象地である IPE グループ所有地と次期開発予定地の CTT 所有地、トマス・ヒベイロ通り 73-77 番の土地区画に対して提案がなされている。「建築的・都市的方針」として、

次のような方針が掲げられている。

- ・ アベニードス地域の形態的特徴の維持
- ・ 周辺地域の計画との統合
- ・ 中庭公共空間の創造
- ・ 商業活動の軸となる構造の創造
- ・ 中庭と周辺街路の関係性の創造
- ・ 既存建物の維持と計画への統合
- ・ ボリュームと高さの提案
- ・ 群としての建築表現
- ・ 軸組み構造の提案

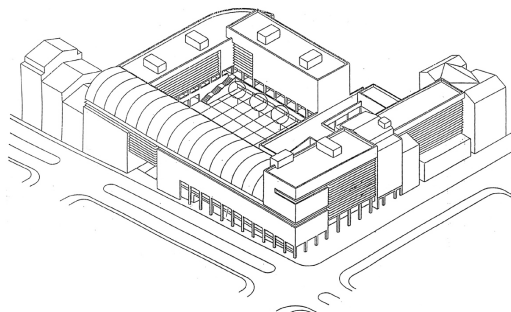


図 3-24 詳細計画で提示された開発の全体イメージ

このような方針を基に具体的にボリューム、高さ、各階の用途配分、駐車場計画、中庭・建物へのアクセスの位置等が提案されている。提案された全体像を図 3-24 に示す。

「融資計画」

詳細計画によると、公共性の強い事業に対しては市から融資を受ける可能性があり、また、EU 共同体プログラムや「RECRIA」と呼ばれる融資制度による融資の可能性もある。（しかし、結果的にこの事例では外部からの融資は一切受けていない。再開発計画には、リスボン市の都市情報センター「CIUL」が含まれており、市からの融資を受ける可能性は十分あったが、これに関しては IPE グループとリスボン市の間で別の取引が行われている。承認された開発計画は規定の容積率を上回っており、CIUL の設置により、「容積率アップ」というボーナスを得ている。）

4) 附録

「既存建物の調査票」

「附録」に収められているビリアト通り 13、15 番の「既存建物の調査票」を図 3-25、26 に示す。調査票の項目は、左上から順に、対象建物の写真、所在地（通り名と番地）、階数、住戸数、右上から、不明な住戸数、住戸形式、専用駐車場の有無、建築年代、構造状態、用途、登録されている目録、特記事項となっており、該当するものに印が入れられている。駐車場、用途、特記事項については記述によって表されている。


CARLOS DUARTE, JOSÉ LAMAS, Estudos de Arquitectura, Lda	
	
MORADA: R. Viriato <input checked="" type="checkbox"/> R. Tomás Ribeiro <input type="checkbox"/> R. Filipe Folque <input type="checkbox"/> R. S. Sebastião da Pedreira <input type="checkbox"/> R. Martens Ferrão <input type="checkbox"/>	
Nº DE POLÍCIA: 13, 13A, 13B	
Nº DE PISOS: 1 cave <input type="checkbox"/> 1 piso <input type="checkbox"/> 6 pisos <input type="checkbox"/> águas furtadas <input type="checkbox"/> 2 caves <input type="checkbox"/> 2 pisos <input type="checkbox"/> 7 pisos <input type="checkbox"/> 3 caves <input type="checkbox"/> 3 pisos <input checked="" type="checkbox"/> 8 pisos <input type="checkbox"/> 4 caves <input type="checkbox"/> 4 pisos <input type="checkbox"/> 9 pisos <input type="checkbox"/> 5 pisos <input type="checkbox"/> 10 pisos <input type="checkbox"/>	
Nº DE FOGOS: 1 fogo <input checked="" type="checkbox"/> 5 fogos <input type="checkbox"/> 9 fogos <input type="checkbox"/> 13 fogos <input type="checkbox"/> + de 16 fogos <input type="checkbox"/> 2 fogos <input type="checkbox"/> 6 fogos <input type="checkbox"/> 10 fogos <input type="checkbox"/> 14 fogos <input type="checkbox"/> 3 fogos <input type="checkbox"/> 7 fogos <input type="checkbox"/> 11 fogos <input type="checkbox"/> 15 fogos <input type="checkbox"/> 4 fogos <input type="checkbox"/> 8 fogos <input type="checkbox"/> 12 fogos <input type="checkbox"/> 16 fogos <input type="checkbox"/>	
Nº DE FOGOS VAGOS: 1 fogo <input type="checkbox"/> 2 fogos <input type="checkbox"/> 3 fogos <input type="checkbox"/> 4 fogos <input type="checkbox"/> 5 fogos <input type="checkbox"/>	
TIPOLOGIA: habitacional: unifamiliar <input type="checkbox"/> esquerdo/direito <input type="checkbox"/> escritórios <input type="checkbox"/> 1 fogo/piso <input type="checkbox"/> plurifamiliar <input type="checkbox"/> outros <input checked="" type="checkbox"/>	
ESTACIONAMENTO PRÓPRIO: não <input checked="" type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> nº de lugares: insuficiente <input type="checkbox"/> suficiente <input type="checkbox"/> sedentário <input type="checkbox"/> observações: PROBLEMAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS PESADOS.	
IDADE DA CONSTRUÇÃO: anterior ao plano das avenidas <input type="checkbox"/> plano das avenidas/anos 20 <input checked="" type="checkbox"/> anos 20/1974 <input type="checkbox"/> 1974/1992 <input type="checkbox"/>	
ESTADO DA CONSTRUÇÃO: em construção <input type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> razoável <input type="checkbox"/> degradado <input type="checkbox"/> mau <input type="checkbox"/> (análise exterior)	
OCUPAÇÃO FUNCIONAL: PISO TERREO E PRIMEIRO: COMP. PORTUGUESA DE HIGIENE. (descrição)	
CLASSIFICAÇÕES/REFERÊNCIAS: Prémio Valmor/Prémios Municipais <input type="checkbox"/> VALIS <input type="checkbox"/> Inventário Patrimonial das Avenidas Novas <input type="checkbox"/> GUAL <input type="checkbox"/>	
OBSERVAÇÕES: INCLUIDO NO CONJUNTO DOS TERRENOS DO I.P.E. DEVER-SE-Á CONSERVAR E PRESERVAR O EDIFÍCIO, OU PELO MENOS A FACHADA.	
PLANO DE PORMENOR DO QUARTEIRÃO DA GARAGEM MILITAR, EM LISBOA	

図 3-25 建物調査票(ビリアト通り 13 番)

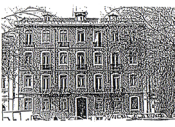
CARLOS DUARTE, JOSÉ LAMAS, Estudos de Arquitectura, Lda	
	
MORADA: R. Viriato <input checked="" type="checkbox"/> R. Tomás Ribeiro <input type="checkbox"/> R. Filipe Folque <input type="checkbox"/> R. S. Sebastião da Pedreira <input type="checkbox"/> R. Martens Ferrão <input type="checkbox"/>	
Nº DE POLÍCIA: 15	
Nº DE PISOS: 1 cave <input checked="" type="checkbox"/> 1 piso <input type="checkbox"/> 6 pisos <input type="checkbox"/> águas furtadas <input checked="" type="checkbox"/> 2 caves <input type="checkbox"/> 2 pisos <input type="checkbox"/> 7 pisos <input type="checkbox"/> 3 caves <input type="checkbox"/> 3 pisos <input type="checkbox"/> 8 pisos <input type="checkbox"/> 4 caves <input type="checkbox"/> 4 pisos <input checked="" type="checkbox"/> 9 pisos <input type="checkbox"/> 5 pisos <input type="checkbox"/> 10 pisos <input type="checkbox"/>	
Nº DE FOGOS: 1 fogo <input type="checkbox"/> 5 fogos <input type="checkbox"/> 9 fogos <input type="checkbox"/> 13 fogos <input checked="" type="checkbox"/> + de 16 fogos <input type="checkbox"/> 2 fogos <input type="checkbox"/> 6 fogos <input type="checkbox"/> 10 fogos <input type="checkbox"/> 14 fogos <input type="checkbox"/> 3 fogos <input type="checkbox"/> 7 fogos <input type="checkbox"/> 11 fogos <input type="checkbox"/> 15 fogos <input type="checkbox"/> 4 fogos <input type="checkbox"/> 8 fogos <input type="checkbox"/> 12 fogos <input type="checkbox"/> 16 fogos <input type="checkbox"/>	
Nº DE FOGOS VAGOS: 1 fogo <input type="checkbox"/> 2 fogos <input checked="" type="checkbox"/> 3 fogos <input type="checkbox"/> 4 fogos <input type="checkbox"/> 5 fogos <input type="checkbox"/>	
TIPOLOGIA: habitacional: unifamiliar <input type="checkbox"/> esquerdo/direito <input checked="" type="checkbox"/> escritórios <input type="checkbox"/> 1 fogo/piso <input type="checkbox"/> plurifamiliar <input type="checkbox"/> outros <input type="checkbox"/>	
ESTACIONAMENTO PRÓPRIO: não <input checked="" type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> nº de lugares: insuficiente <input type="checkbox"/> suficiente <input type="checkbox"/> sedentário <input type="checkbox"/> observações:	
IDADE DA CONSTRUÇÃO: anterior ao plano das avenidas <input type="checkbox"/> plano das avenidas/anos 20 <input checked="" type="checkbox"/> anos 20/1974 <input type="checkbox"/> 1974/1992 <input type="checkbox"/>	
ESTADO DA CONSTRUÇÃO: em construção <input type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> razoável <input type="checkbox"/> degradado <input checked="" type="checkbox"/> mau <input type="checkbox"/> (análise exterior)	
OCUPAÇÃO FUNCIONAL: -	
CLASSIFICAÇÕES/REFERÊNCIAS: Prémio Valmor/Prémios Municipais <input type="checkbox"/> VALIS <input type="checkbox"/> Inventário Patrimonial das Avenidas Novas <input type="checkbox"/> GUAL <input type="checkbox"/>	
OBSERVAÇÕES: INCLUIDO NOS TERRENOS DO I.P.E. DEVER-SE-Á CONSERVAR E PRESERVAR O EDIFÍCIO, OU PELO MENOS A SUA FACHADA.	
PLANO DE PORMENOR DO QUARTEIRÃO DA GARAGEM MILITAR, EM LISBOA	

図 3-26 建物調査票(ビリアト通り 15 番)

いずれの建物も「アベニダス計画」の時期に建設されている。歴史遺産目録等において歴史的価値を認められているわけではないが、いずれにおいても、特記事項として「建物、もしくはファサードを保存することが望ましい」とある。

3.3 事例の考察

前節では、リスボン市の PDM と「ガラジェン・ミリタル街区詳細計画」を基に事例においてストック利用が実現に導かれた要因を探った。その結果、「歴史遺産目録」の存在、「諮問機関」との意見の調整、「詳細計画」の作成が都市再開発においてストック利用を可能にしている要因であることが分かった。この節では、それらの要因を統合的に捉え、リスボン市において「ストック利用」がどのように位置付けられ、「開発」といかにしてバランスが取られているかを考察する。

3.3.1 前提としてのストック維持

前節 3.2.1 の「2)混合用途建物専用地区に関する規定」において見たように、ストックに対して常に配慮がなされていることが分かる。用途変更など建物に何らかの介入を行う場合、まずその建物が歴史的価値を持つかどうか、市が定義した歴史遺産目録で確かめる必要がある。2,000 弱の歴史遺産が登録されており、開発に際してこれらの建物に遭遇する可能性が高いことは前章の図 2-16 「リスボン市中心部における建築遺産・考古学遺産の分布」を見れば一目瞭然である。このような状況で都市再開発を行うには特別な理由付けが必要になってくる。PDM における土地利用に関する規則や歴史遺産目録は、あくまで「現状」を維持することを定義しているのであり、ストックの維持・保存は前提なのである。

3.3.2 合意形成手段としての諮問機関、詳細計画

では、ストック維持という前提の中、再開発事業はどのようにして進められているのか。他の EU 諸国同様、ポルトガルはこれまでの計画主導の開発に市場原理を導入する方向にある。しかし、そのためには「前提」であるストックを部分的に切り崩しながら開発を進めなければならない。つまり、前提の中に特別な例を認めていかなければならないのである。

このように考えると、諮問機関との意見の調整や詳細計画の作成という行為は、「特例」を認めるための合意形成手段であると言える。開発事業を進めたいディベロッパーと民間活力を導入しながらの開発管理を模索する自治体。他の EU 諸国と比較して未だ自治権限の少ないリスボン市は、ディベロッパー、建築事務所と協働して開発の理由付けを行い、これまでの中央政府主導によるものではなく、市主導で開発管理を行おうとしている。

3.3.3 事例の特殊性

一方、この事例の特殊性として以下のような点を挙げることができ、それらについて考察を行った。

1) IPE グループの公団的性格

IPE グループは元来、公的機関であり、後に民間に払い下げられている。従って、「ストックを利用した都市再開発」のような公益に資する事業を推進する性格を持った開発主体であったと

言うことができる。

2) 詳細計画の局所的設定

前章図 2-15、前節図 3-22 から分かるように、「ガラジェン・ミリタル街区詳細計画」の設定範囲は他の詳細計画の範囲より狭く、開発対象地に局所的に設定されている。事例の再開発計画がいかに特殊であったかが分かる。

また、リスボン市において都市的介入を行う場合に「詳細計画 PP」あるいは「都市開発計画 PU」が作成されることを考えると、これまで介入が旧市街地や郊外において行われてきており、事例の対象地のような「中間領域」においてはその件数、面積両方において未だ少ないことが分かる。

3) 詳細計画における「詳細な」建築イメージの提示

前節図 3-24 から分かるように、詳細計画において開発の全体イメージがかなり詳細に描かれていることが分かる。建物の高さ、ボリュームだけではなく、屋根の形態、開口部の位置、中庭へのアクセス、階段の位置などが提案されている。この建築イメージは実際の計画に大きな影響を与え、ほぼこの案が踏襲されている。詳細計画の作成に関わった行政関係者に対するインタビューからも、詳細計画における提案が通常よりも具体的であり、「詳細」であったことが明らかになっている。

これらの「事例の特殊性」から次のようなことが考察される。これまでリスボン市において、旧市街地におけるリハビリテーションや郊外における新規開発が主な都市的介入であった。そして、歴史遺産がほどほどに存在し、一方で商業開発の圧力が存在する「かつての郊外」に対する介入はこれまで行われてこなかった。しかし、「かつての郊外」は今や市の中心地であり、都市機能の更新が求められるようになった。つまり、リスボン市にとってこれまであまり経験したことのない地域において介入の必要性が出て来たのである。

3.3.4 考察のまとめ

この事例はリスボン市にとってモデル事業的性格を持っていた。前提としてストック利用が行われるリスボン市においても、歴史遺産と開発の圧力が同居する地域において、ある程度の規模を伴った再開発事業はこれまで経験したことのないものだった。「現状維持」が前提の中、開発を行わない理由はいくらでも見つけることができた。旧市街地は維持し、開発は郊外で行うことで全体のバランスを図ってきた。そこに、「都心居住」、「職住近接」などの価値が見直される中、施設が遊休化し、俄かに「かつての郊外」が浮かび上がったのである。

「未知の課題」に対して、市は民間の建築事務所と公团的性格を持つディベロッパーと協働して詳細計画を作成し、随時、諮問機関と意見の調整を行った。歴史遺産ではない隣接する 2 棟の建物群に地域的価値を見出し、ファサード保存という結論が導かれた。ディベロッパーとの間では、容積率を緩和する代わりに市民のための都市情報センターの設置を求め、事業性とのバランスを図った。そして、詳細な建築イメージを提示することで、一つの解答を示したのである。

ストック利用を導く決定的な要因があるわけではない。歴史遺産目録、諮問機関、詳細計画など、ストック利用を導く定義や機関、制度は確かに存在し、それぞれが要因の一つとなっていることは間違いない。しかし、事例においてストック利用を導いたのは、リスボン市と、ディベロッパー、建築事務所、諮問機関など様々な主体との間の交渉であり、都市計画制度や保存制度を始めとした諸制度間の調整であったと言える。鍵となったのは、定義や制度を枠組みとした、市と各主体間の交渉であった。

結論

1 研究のまとめ

本研究は、都市再開発におけるストック利用の事例研究を通してその可能性を探り、ストック利用を実現に導く要因を明らかにすることを目的として出発した。以下、研究の成果をまとめる。

第 1 章では、都市再開発におけるストック利用の意義とその特徴を、事例研究を通して把握した。EU 諸国（ポルトガル、スペイン、ドイツ）より事例を紹介し、それらを比較分析した結果、以下のような特徴が明らかになった。

「かつての郊外」

市全域から見たとき、4 事例が「かつての郊外」、つまり、旧市街地と現在の郊外の間位置している。歴史遺産が少なからず存在し、一方で商業開発の圧力もあるような地域である。

「地域にとっての価値」

建物単体ではなく建物群としてストックが利用されている。地域の街並み・雰囲気を構成する要素として地域にとって価値が認められていた。

「付加価値の獲得」

新たに用途を導入することによって「都心居住」、「職住近接」という付加価値を獲得している。4 事例において、住居、オフィス、店舗の混合用途となっている。また、全事例において文化施設が導入されている。

このように、ストックを利用した再開発を行うことで、地域の町並み・雰囲気という「既得」の価値を残したまま、同時に地域の都市機能をアップグレードすることができ、さらに「都心居住」、「職住近接」という付加価値を獲得していることが分かった。

第 2 章では、リスボン市の事例を分析する際の背景として、ポルトガルの都市計画制度、保存制度についてまとめた。

「市のマスタープラン PDM と特例を定める PU、PP」

各市において、実際に地域開発を行う場合に規制を与える対象となる制度は、「土地整備地方制度 PMOT」に定められており、「市指導計画 PDM」、「都市開発計画 PU」、「詳細計画 PP」で構成されている。PDM は市のマスタープランであり、PU では特に都市域における土地利用の基準を定めており、PP では市内の限定された地区の土地利用を詳細に決定

している。

「都市計画制度と保存制度の関係」

1985年に制定された「ポルトガル文化遺産基本法」は、国・地域・市レベルで、それぞれの計画に歴史遺産の保存と再生を強制的に統合していくことを定めている。市がPDM、PU、PPなどの都市計画制度を作成する際に、歴史遺産や保護地区に関して「ポルトガル建築遺産協会 IPPAR」の地域事業局が監督・指導をする。

これら2つの制度的背景を踏まえ、第3章では、リスボン市の事例「ガラジェン・ミリタル街区再生」を研究した。リスボン市のPDMと「ガラジェン・ミリタル街区詳細計画」の資料分析、そして現地におけるインタビューを基に、事例においてストック利用が実現に導かれた要因を探った。その結果、次のようなことが要因として考えられた。

「歴史遺産目録」

開発対象地区は、リスボン市のPDMにおいて「混合用途建物専用地区」に分類されている。混合用途地区において、建物を用途変更して用いる場合、まず、その建物が市の「歴史遺産目録」に登録されているかどうかを調べる必要がある。登録されている場合は、その建築学的特徴を維持できるように十分な検討を行わなければならない。「市歴史遺産目録」がリスボン市のPDMに定義されている。

「諮問機関」

介入する建物が歴史遺産目録に登録されていない場合でも、その介入方法について「諮問機関」の意見を求めなければならない。歴史遺産の保護等に関して、ポルトガルにおける最も重要な諮問機関は「IPPAR」である。IPPARの主要な活動は、歴史遺産の修復、改修作業と、歴史遺産を法的に保護するための歴史遺産の分類、登録や、特別保護地域の設定などの作業である。また、都市計画や土地管理に関して技術的な支援も行う。

「詳細計画の作成」

再開発計画がPDMの規定を満たさない場合、計画を実行するには二つの方策が考えられる。一つは、PDMの見直しを提案する方法である。これには中央政府の承認が必要であり、承認までに期間を要する。もう一つは、PUやPPを新たに作成し、PDMに組み込むことを提案する方法である。この場合、市議会の承認は必要だが、中央政府の承認は必要ではない。後者の方が事業の承認を得るまでの期間を短縮でき、ディベロッパーにとって事業を遂行する上で有利である。また、リスボン市にとっても中央政府の影響を最小限に抑え、市主導で計画を進めることができる。事例では、リスボン市が「詳細計画」の作成を民間の建築事務所に依頼した。

「詳細計画の内容」

「ガラジェン・ミリタル街区詳細計画」は、「対象地域における調査・分析」と「介入の提案」により構成される。地域の歴史的発展、土地所有の構造、建築遺産、居住人口、建物の用途、インフラ、地域のイメージなどについて十分な調査・分析が行われた後、提案が示されている。事例において「ストック利用」が行われた隣接する 2 棟の建物はいずれも歴史遺産に登録されていないが、詳細計画において保存されるべき「建物群 (conjunto de edificios)」という評価がなされ、建物、もしくはファサードの保存が求められた。

さらに、これらの要因を統合的に捉え、リスボン市において「ストック利用」がどのように位置付けられ、「開発」といかにしてバランスが取られているかを考察した結果、次のようなことが考えられた。

「前提としてのストック維持」

PDM の「混合用途建物専用地区」に関する規定から明らかのように、ストックに配慮することは前提であり、PDM や歴史遺産目録などの計画・制度によって現状をなるべく維持しようという意図が見られる。約 2,000 の歴史遺産が登録されている状況で、都市再開発を行うには特別な理由付けが必要になってくる。PDM における土地利用に関する規則や歴史遺産目録は、あくまで「現状」を維持することを定義しているものであり、「ストック」の維持・保存は前提なのである。

「合意形成手段としての諮問機関、詳細計画」

他の EU 諸国同様、ポルトガルはこれまでの計画主導の開発に市場原理を導入する方向にある。しかし、そのためには「前提」であるストックを部分的に切り崩しながら開発を進め、前提の中に特別な例を認めていかなければならない。このように考えると、諮問機関との意見の調整や詳細計画の作成という行為は、特例を認めるための合意形成手段であることが分かる。

一方、IPE グループの公団的性格、詳細計画の局所的設定、詳細計画における「詳細な」建築イメージの提示など、事例の特殊性も認められた。既成市街地における再開発事業が未だ数少ないリスボン市にとってモデル事業的性格を持っていた。

本研究では、リスボン市の事例研究を通して、都市再開発において「ストック利用」がいかにして実現に導かれるのか、その要因を探ってきた。そして、歴史遺産目録、諮問機関、詳細計画などの定義や機関、制度がリスボン市においてストック利用を導く「枠組み」となっていることが分かった。さらに、その枠組みの中で、市と諮問機関の間で行われる意見の調整、市と建築事務所、ディベロッパーの間で行われる詳細計画の作成という合意形成のプロセスが「ストック利用」と「開発」を同時に実現する鍵であることが明らかになった。

2 今後の課題

本研究では、リスボン市の事例を中心に都市再開発においてストック利用が導かれる要因を探ってきた。その際、分析された資料は PDM、詳細計画などの行政資料を中心としている。また、実際に現地でインタビューを行うことができたのも行政関係者であった。再開発事業を行うにあたり、様々な前提や条件を設け、事業を管理しているのは行政主体であり、制度的な検討は欠かすことができない。しかし、一方で、再開発事業には様々な主体が関係しており、ディベロッパー、建築事務所、諮問機関、その他の関係機関の立場に立った検討が必要である。さらに、忘れてはならないのが地域住民の参加である。「ガラジェン・ミリタル街区再生」プロジェクトで創出された中庭空間は、常にたくさんの人々で賑わっている。そもそも地域にとって価値のあるプロジェクトでなければ本末転倒である。従って、このような事業において地域住民の立場に立った検討も重要であり、それを今後の課題としたい。

参考文献一覧

邦語文献

- 青木仁,「建築基準法を問う,第1回 建築設計はどのような制度環境下で行われているのか」,新建築1月号,2004.
- 青木仁,「建築基準法を問う,第2回 建築規制の矛盾と新しい街並みへの可能性」,新建築2月号,2004.
- 青木仁,「建築基準法を問う,第3回 建築家には都市計画・建築規制制度設計に対して発言してほしい」,新建築3月号,2004.
- 岡部明子,「EUのサステイナブル・シティ戦略」,造景No.20,1999.
- 岡部明子,「サステイナブル・ヨーロッパ」,造景No.21,1999.
- 岡部明子,「都市再生の「バルセロナ・モデル」 計画と市場の狭間で問う都市再開発の手法」,日経地域情報, No.406, 2003.
- 岡部明子,「ビルバオ都市再生への挑戦 グッゲンハイム効果はどこまで本物か」,地域政策No.8, 2003.
- 押野見邦英,「超高層ビルは建築ではないのか!」,新建築8月号,2003.
- 海道清信,『コンパクトシティ 持続可能な社会の都市像を求めて』,学芸出版社,2001.
- 小泉秀樹,「都市再生のオルタナティブ,コミュニティ・ベースト・リニューアル」,新建築8月号,2003.
- 小畑晴治,「日本の都市再開発の現状,コンバージョンを都市再生の中に位置付けること」,『コンバージョンによる都市再生』,日刊建設通信新聞社,2002.
- 小畑晴治,「都市再生と地域再生、産業再生」,『コンバージョンが都市を再生する、地域を変えるー海外の実績と日本での可能性』,日刊建設通信新聞社,2004
- デビッド・バーミンガム著,『ポルトガルの歴史』(高田有現・西川あゆみ訳),創土社,2002.
- 特定非営利活動法人 都市構造改革研究会,『都市再生と新たな街づくり 事業手法マニュアル』,エクスナレッジ,2003.
- 日本建築学会編,『建築学用語辞典 第2版』,岩波書店,2001.
- 丸山英気,『都市の法律学』,悠々社,2000.
- 民間都市開発推進機構都市研究センター,『欧米のまちづくり・都市計画制度 サステイナブル・シティへの途』,ぎょうせい,2004.
- 村上義和・池俊介編著,『ポルトガルを知るための50章』,明石書店,2001.
- 吉田不曇,「街づくりの地方分権／中央区」,新建築4月号,2004.
- 六鹿正治,「その先の日本へ:都市再生が成功するために」,新建築8月号,2003.
- TN Probe,『PROBE 02 計画からマネジメントへ』,2002.
- GA Document, Mansilla + Tuñón, Madrid Regional Documentary Center, GA Document 78.

欧語文献

- Administração do Porto de Lisboa, S.A., *Ordenamento do Porto de Lisboa, Documento Síntese*, Mar. 1995.
- Administração do Porto de Lisboa, S.A., *Ordenamento do Porto de Lisboa, Tomo I*, Mar. 1995.
- Administração do Porto de Lisboa, S.A., *Ordenamento do Porto de Lisboa, Tomo II*, Mar. 1995.
- Administração do Porto de Lisboa, S.A., *Port of Lisbon Handbook, Guia do Porto de Lisboa 03/05*, Dec. 2003.
- Administração do Porto de Lisboa, S.A., *Port of Lisbon, On Your Business Route!*
- Álvaro Siza, *A Reconstrução do Chiado, Lisboa*, Figueirinhas, 2000.
- Ana Tostões, Filipe Jorge, Teresa Nunes da Ponte, *Mapa de Arquitectura de Lisboa*, Argumentum – Edições Estudos e Realizações, 2003
- Associação dos Portos de Portugal, *Ports of Portugal*, Aug. 2001.
- Bru, E., *Coming from the South, Barcelona*, Actar, 2001.
- Câmara Municipal de Lisboa, *Avenidas Novas, Plano de Pormenor da Malha Definida Pelas R. Tomas Ribeiro, R. Viriato, R. S. Sebastião da pedreira e R. Filipe Folque*, 1991.
- Câmara Municipal de Lisboa, *PDM – Plano Director Municipal*, 1994.
- Câmara Municipal de Lisboa, *Plano de Urbanização de Zona de intervenção da EXPO 98*, 1994.
- Câmara Municipal de Lisboa, *Plano de Pormenor Quarteirão da Garagem Militar Volume 1 – Memória Descritiva e Justificativa*, 1995.
- Câmara Municipal de Lisboa, *Plano de Pormenor Quarteirão da Garagem Militar Volume 2 – Anexos*, 1995.
- Câmara Municipal de Lisboa, *A estratégia e a prática do planeamento urbanístico em Lisboa 1990-1995*, 1995.
- Câmara Municipal de Lisboa, *Plano de Pormenor para a Recuperação da Zona Sinistrada do Chiado*, 1996.
- Câmara Municipal de Lisboa, *Decreto-Lei n.º 120/97*, Diário da República – I Série – A N.º113, 11 de Maio de 1997.
- Câmara Municipal de Lisboa, *Diário da República – I Série – A N.º184*, 11 de Agosto de 1998.
- Câmara Municipal de Lisboa, *Diário da República – I Série – A N.º284*, 10 de Dezembro de 2003.
- Câmara Municipal de Lisboa, *Plano de Pormenor Quarteirão da Garagem Militar 承認過程書類*.

- Carla Bertolucci, *Special Brew*, The Architectural Review, November 2003.
- Christiane Borgelt and Regina Jost, *Hackesche Höfe, Die Neuen Architekturführer, Nr.15*, Stadtwandel Verlag, 1999.
- DETAIL, *Five-Courts Shopping Arcade in Munich*, March 2004.
- DETAIL, *Hotel in Former Monastery of Santa Maria do Bouro in Braga, Portugal*, July 1999.
- European Commission, *The EU compendium of spatial planning systems and policies - Portugal, Regional development studies 28*, 2000.
- Jaime de Brito Neto and Herculano Homen de Gouveia, *Perspectivas de Ordenamento do Porto de Lisboa*, June 1994.
- Marco Kalverda, *The Port of Lisbon, Analysis of the port and its economic impact upon the region, now and in the future*, Utrecht University, January 1998.
- Margarida Paula Pinto Cardoso Moreira, *Conservation of an Historic Urban Centre, A Study of Downtown Pombaline Lisbon*, 1993.
- Moreno Mansilla and Tuñón, *Pacto patrimonial, Archivo y Biblioteca Regional en Arganzuela*, Arquitectura Viva, Número 89-90, 2003.
- Raimund Hertzsch (English translation, Ilka Laxczkowiak), *The Hackeschen Höfe, Der historische Ort, Number 32*, Kai Homilius Verlag, 1997.
- Roberta Albiero and Rita Simone, *Documenti di Architettura, João Luís Carrilho da Graça*, Electa, 2003.
- Sociedade Geral, S.A., *I.P.E. Group Real Estate Project*, 1994.

ホームページ

- リスボン市役所, Câmara Municipal de Lisboa, <http://www.cm-lisboa.pt/>
- リスボン市役所都市計画室, Câmara Municipal de Lisboa, Urbanismo, <http://ulisses.cm-lisboa.pt>
- ポルトガル建築遺産協会, IPPAR, <http://www.ippar.pt>
- バルセロナ市役所, Ajuntament de Barcelona, <http://www.bcn.es/22@bcn>
- ハッケシャー・ヘーフエ, Hackesche Höfe, <http://www.hackesche-hoefe.com/>
- ヒュンフ・ヘーフエ, Fünf Höfe, <http://www.fuenfhoefe.de>

図表出典一覧

第1章

- 図 1-1,2, Sociedade Geral, S.A., *I.P.E. Group Real Estate Project*, 1994.
- 図 1-3,4,5, 撮影=筆者.
- 図 1-6, Sociedade Geral, S.A., *I.P.E. Group Real Estate Project*, 1994.を基に筆者作成.
- 図 1-7, 撮影=筆者.
- 図 1-8, Sociedade Geral, S.A., *I.P.E. Group Real Estate Project*, 1994.
- 図 1-9, Arquitectura Viva, Número 89-90, 2003.を基に筆者作成.
- 図 1-10,11,12,13,14,15 Arquitectura Viva, Número 89-90, 2003.
- 図 1-16, バルセロナ市役所, Ajuntamento de Barcelona, <http://www.bcn.es/22@bcn>.
- 図 1-17,18,19,20,21, Bru, E., *Coming from the South, Barcelona*, Actar, 2001.
- 図 1-22,23, *Hackesche Höfe, Die Neuen Architekturführer, Nr.15*, Stadtwandel Verlag, 1999.
- 図 1-24, 撮影=山下勇介.
- 図 1-25,26,27,28,29,30,31, *Hackesche Höfe, Die Neuen Architekturführer, Nr.15*, Stadtwandel Verlag, 1999.
- 図 1-32,33, DETAIL, March 2004.
- 図 1-34, 撮影=山下勇介.
- 図 1-35,36,37,38,39,40,41, DETAIL, March 2004.
- 表 1-1, 筆者作成.

第2章

- 図 2-1,2, European Commission, *The EU compendium of spatial planning systems and policies - Portugal, Regional development studies 28*, 2000.
- 図 2-3,4,5, European Commission, *The EU compendium of spatial planning systems and policies - Portugal, Regional development studies 28*, 2000.を基に筆者作成.
- 図 2-6, Margarida Paula Pinto Cardoso Moreira, *Conservation of an Historic Urban Centre, A Study of Downtown Pombaline Lisbon*, 1993.を基に筆者作成.
- 図 2-7, ポルトガル建築遺産協会, IPPAR, <http://www.ippar.pt>.を基に筆者作成.
- 図 2-8, European Commission, *The EU compendium of spatial planning systems and policies - Portugal, Regional development studies 28*, 2000.を基に筆者作成.
- 図 2-9, Álvaro Siza, *A Reconstrução do Chiado, Lisboa*, Figueirinhas, 2000.
- 図 2-10,11, .

- 図 2-12,13,14, Câmara Municipal de Lisboa, *PDM – Plano Director Municipal*, 1994.を基に筆者作成.
- 図 2-15, リスボン市役所都市計画室, Câmara Municipal de Lisboa, Urbanismo, <http://ulisses.cm-lisboa.pt>.を基に筆者作成.
- 図 2-16, Câmara Municipal de Lisboa, *PDM – Plano Director Municipal*, 1994.を基に筆者作成.
- 図 2-17,18, DETAIL, July 1999.
- 図 2-19, Roberta Albiero and Rita Simone, *Documenti di Architettura, João Luís Carrilho da Graça*, Electa, 2003.
- 図 2-20,21, DETAIL, July 1999.
- 図 2-22,23, Roberta Albiero and Rita Simone, *Documenti di Architettura, João Luís Carrilho da Graça*, Electa, 2003.
- 図 2-24,25,26,27, Álvaro Siza, *A Reconstrução do Chiado, Lisboa*, Figueirinhas, 2000.
- 図 2-28,29, 撮影=筆者.
- 図 2-30, Fernando Sanchez Salvador, Margarida Gracio Nunes Arquitectos, Lda 提供.
- 図 2-31,32,33, Administração do Porto de Lisboa, S.A., *Ordenamento do Porto de Lisboa, Tomo I*, Mar. 1995.
- 図 2-34,35,36,37, Fernando Sanchez Salvador, Margarida Gracio Nunes Arquitectos, Lda 提供.
- 図 2-38, 撮影=筆者.
- 図 2-39,40,41, Fernando Sanchez Salvador, Margarida Gracio Nunes Arquitectos, Lda 提供.
- 図 2-42, 撮影=筆者.
- 図 2-43,44, Fernando Sanchez Salvador, Margarida Gracio Nunes Arquitectos, Lda 提供.
- 表 2-1, European Commission, *The EU compendium of spatial planning systems and policies - Portugal, Regional development studies 28*, 2000.を基に筆者作成.
- 表 2-2, リスボン市役所都市計画室, Câmara Municipal de Lisboa, Urbanismo, <http://ulisses.cm-lisboa.pt>.を基に作成.

第3章

- 図 3-1, Sociedade Geral, S.A., *I.P.E. Group Real Estate Project*, 1994.
- 図 3-2,3, Câmara Municipal de Lisboa, *Plano de Pormenor Quarteirão da Garagem Militar Volume 1 – Memória Descritiva e Justificativa*, 1995.
- 図 3-4,5,6, Sociedade Geral, S.A., *I.P.E. Group Real Estate Project*, 1994.
- 図 3-7, Sociedade Geral, S.A., *I.P.E. Group Real Estate Project*, 1994.を基に筆者作成.
- 図 3-8, Sociedade Geral, S.A., *I.P.E. Group Real Estate Project*, 1994.

- 図 3-9,10, 撮影=筆者.
- 図 3-11, Sociedade Geral, S.A., *I.P.E. Group Real Estate Project*, 1994.
- 図 3-12, Sociedade Geral, S.A., *I.P.E. Group Real Estate Project*, 1994.を基に筆者作成.
- 図 3-13, 撮影=筆者.
- 図 3-14, Sociedade Geral, S.A., *I.P.E. Group Real Estate Project*, 1994.を基に筆者作成.
- 図 3-15, Câmara Municipal de Lisboa, *PDM – Plano Director Municipal*, 1994.を基に筆者作成.
- 図 3-16,17,18, ポルトガル建築遺産協会, IPPAR, <http://www.ippar.pt>.を基に筆者作成.
- 図 3-19,20, European Commission, *The EU compendium of spatial planning systems and policies - Portugal, Regional development studies 28*, 2000.を基に筆者作成.
- 図 3-21, Câmara Municipal de Lisboa, *Plano de Pormenor Quarteirão da Garagem Militar Volume 1 – Memória Descritiva e Justificativa*, 1995.を基に筆者作成.
- 図 3-22, Sociedade Geral, S.A., *I.P.E. Group Real Estate Project*, 1994.を基に筆者作成.
- 図 3-23,24, Câmara Municipal de Lisboa, *Plano de Pormenor Quarteirão da Garagem Militar Volume 1 – Memória Descritiva e Justificativa*, 1995.を基に筆者作成.
- 図 3-25,26, Câmara Municipal de Lisboa, *Plano de Pormenor Quarteirão da Garagem Militar Volume 2 – Anexos*, 1995.を基に筆者作成.
- 表 3-1,2, Sociedade Geral, S.A., *I.P.E. Group Real Estate Project*, 1994.を基に筆者作成.

都市再開発におけるストック利用の可能性に関する研究

—リスボン市の事例を中心として—

Study on the Possibility of Stock Utilization in Urban Redevelopment

— A Case Study in Lisbon —

学籍番号 26781

氏 名 志岐 豊 (Shiki, Yutaka)

指導教官 清家 剛 助教授

1.1 研究の背景と目的

これまでに建物単体の再生手法に関しては数多くの研究がなされてきており、成果を挙げている。そして、「ストック利用」という社会的流れを作り出すことに成功していると言って良いだろう。

都市計画的なレベルから見ると、既存市街地に対する再開発がテーマとなってきた。しかし、その中ではいわゆる「クリアランス型」の再開発が主流である。建物単体のレベルではストック利用が行われているが、再開発となると、その思想は生かされていない。

そこで本研究では、都市再開発におけるストック利用の実例を通してその可能性を探り、ストック利用を実現に導く要因を明らかにすることを目的とする。

1.2 用語の定義

ストック…既存の建物の物理的構成要素（躯体、外壁など）

ストック利用…既存の建物の物理的構成要素を保存、改修するなどして再利用すること。






1.3 研究の対象・方法

EU 諸国の都市再開発におけるストック利用事例を文献調査により収集した。5 事例を比較分析し、ストックを利用した都市再開発の特徴・意義を整理した。次に、事例の一つであるリスボン市の事例「ガラジェン・ミリタル街区再生」について詳細に調査を行った。調査は、プロジェクトに関わった行政関係者にインタビューを行い、また、背景となるリスボン市の PDM などの都市計画制度、保存制度を資料分析した。この結果、リスボン市の都市再開発においてストック利用を実現に導く要因を整理した。

2 EU 諸国の都市再開発におけるストック利用事例

EU 諸国の都市再開発におけるストック利用事例 5 例を表 1 にまとめた。ストックを再利用した都市再開発を行うことで、地域の町並み・雰囲気という既得の価値を残したまま、同時に地域の都市機能をアップグレードすることができ、さらに「都心居住」、「職住近接」という価値を新たに獲得している。

表 1 EU 諸国の都市再開発におけるストック利用事例

名称	ガラジェン・ミリタル街区	マドリッド地域資料センター	22@BCN	ハッケンヤー・ハーフェ	ヒュンフ・ハーフェ
都市、国	リスボン、ポルトガル	マドリッド、スペイン	バルセロナ、スペイン	ベルリン、ドイツ	ミュンヘン、ドイツ
竣工年	2001年	2002年	計画中	1996年	2001年
再開発計画主体	IPE Group	マドリッド市	バルセロナ市	RE Group	HVB Group
設計者	Carlos Duarte, Jose Lamas	Mansilla y Tuñón	多数	Kurt Berndt, August Endell	Herzog & de Meuron
利用されたストック	街区を構成する建物群のファサード 	街区を構成する建物群 	口の字型街区を構成する建物群 	街区内の中庭を取り囲む建物群 	街区を構成する建物群 
対象地区の原状	商業開発の圧力と散在する建築遺産とのバランスが模索されていた	市中心部に近い旧工業地域で、地域のリニューアルが進められていた	40年前からの都市再生地区、町工場と貧困層の住宅が不法に混在していた	戦前に形成された中庭を中心としたコミュニティは戦後何十年も忘れ去られていた	旧市街地に位置する古くからの金融街は、一方で市の発展を阻害していた

以降、リスボン市の事例「ガラジェン・ミリタル街区再生」を取り上げ、都市再開発においていかにして「ストック利用」が導かれているか、その要因を分析・考察した。

3 事例「ガラジェン・ミリタル街区再生」

3.1 概要

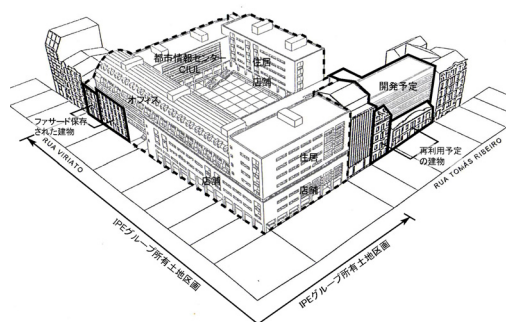


図1 開発部分(点線)と保存されたファサード(実線)

事例の対象地であるガラジェン・ミリタル街区は、19世紀末に開発されたリスボンのアベニーダス地域に位置し、大通りを軸とした商業地区である。

この地域にはもともと軍用施設が立地しており、ガラジェン・ミリタル街区にはその名の通り軍用倉庫 (Garagem Militar) を始め、住居用途、商業用途が混在している状態であった。それらの軍用倉庫、工場が遊休化し、大通りに近接した交通至便な対象地区への開発の圧力が強まる中、IPE グループが軍用倉庫土地区画を獲得した。開発許認可の過程を図2に示す。

IPE グループの土地において認可されたプロジェクトは、延床面積 48,367 m²に上る、住

宅、オフィス、店舗、駐車場、そして市民のための都市情報センターの複合施設である。

プロジェクトは街区中央の広場を取り囲む4棟の建物で構成されている。ピリアト通りとトマス・ヒベイロ通りの交差部に新しい景観を与える一方、そのファサードの一部は保持され、リスボンのアベニーダス地域の特徴的な雰囲気が保たれている。

3.2 背景となる制度

事例の背景となるポルトガルの都市計画制度、保存制度について整理した(図3)。

1) 都市計画制度

各市において、実際に地域開発などを行う場合に規制を与える対象となる制度は、「土地整備地方制度 PMOT」に定められている。これは「市指導計画 PDM」、「都市開発計画 PU」、「詳細計画 PP」の3点で構成される。

PDM は市のマスタープランであり、土地利用の基本的原則や規則を定めている。PU では特に都市域における土地利用の基準を定めており、PP では市内の限定された地区の土地利用を詳細に決定することを目的としている。PU、PP は PDM の下位に位置する計画で、特定の地域を対象としている。

また、国レベルの法律「都市建設基準法 RGEU」によって住宅設計に関する様々な規定が定められている。

2) 保存制度

1985年、ヨーロッパ全体の統一見解に従い、「ポルトガル文化遺産基本法」が制定された。この法律は原則として、国・地域・市レベル

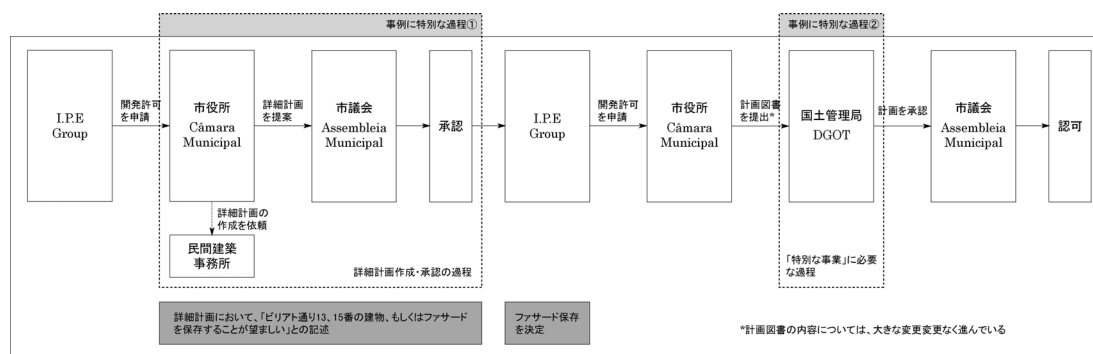


図2 事例における計画の提案から認可までの過程(点線が事例に特徴的な過程)

で、それぞれの計画に歴史遺産の保存と再生を強制的に統合していくことを定めている。1997年に IPPAR に関する基本法が制定され、IPPAR が歴史遺産に関する様々な権限を持つことになった。

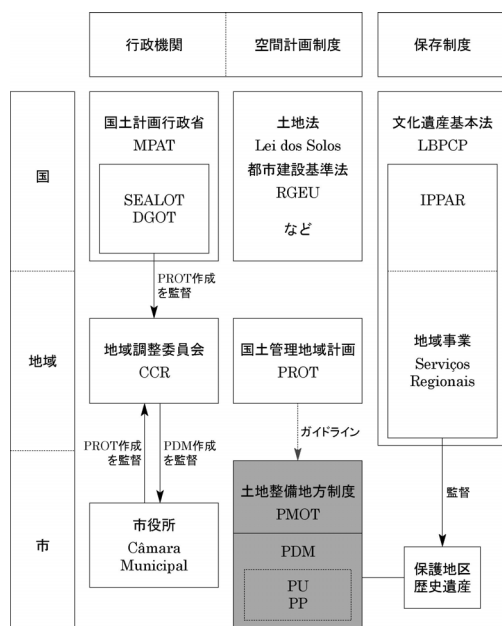


図3 都市計画に関する機関・制度と保存制度の関係

3.3 分析

事例の背景となるリスボン市の PDM と開発対象地を含む「詳細計画」を資料分析した。

1) 歴史遺産目録

開発対象地区は、リスボン市の PDM において「混合用途建物専用地区」に分類されている。混合用途地区において、建物を用途変更して用いる場合、まずその建物が市の「歴史遺産目録」に登録されているかどうかを調べる必要がある。登録されている場合は、その建築学的特徴を維持できるように十分な検討を行わなければならない。「市歴史遺産目録」がリスボン市の PDM に定義されている。

2) 諮問機関

歴史遺産目録に登録されていない場合でも、その介入方法について「諮問機関」に意見を求めなければならない。歴史遺産の保護等に関して、ポルトガルにおける最も重要な諮問機関は「IPPAR」である。IPPAR の主要な活動は、歴史遺産の修復・補修作業と、歴史遺

産を法的に保護するための歴史遺産の分類・登録や、特別保護地域の設定などの作業である。また、登録された歴史遺産や保護地域における第三者による行為に対して提案を行う。都市計画や土地管理に関して技術的な支援も行う。IPPAR は、文化省の管轄であり、理事会、監査委員会、諮問委員会によって構成されている。

3) 詳細計画の作成

再開発計画が PDM の規定を満たさない場合、計画を実行するには二つの方策が考えられる。一つは、PDM の見直しを提案する方法である。これには中央政府の承認が必要であり、承認までに期間を要する。もう一つは、PU や PP を新たに作成し、PDM に組み込むことを提案する方法である。この場合、市議会の承認は必要だが、中央政府の承認は必要ではない。後者の方が事業の承認を得るまでの期間を短縮でき、ディベロッパーにとって事業を遂行する上で有利である。また、リスボン市にとっても中央政府の影響を最小限に抑え、市主導で計画を進めることができる。事例では、リスボン市が「詳細計画 PP」の作成を民間の建築事務所に依頼した。

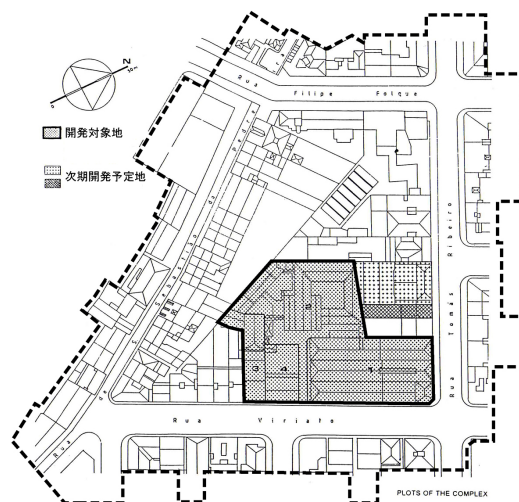


図4 詳細計画(点線)と再開発(実線)の対象範囲

4) 詳細計画の内容

「ガラジェン・ミリタル街区詳細計画」は、「対象地域における調査・分析」と「介入 (intervenção) の提案」により構成される。「対象地域における調査・分析」では、地域

の歴史的発展、土地所有の構造、建築遺産、居住人口、建物の用途、インフラ、地域のイメージなどについて調査・分析される。十分な調査・分析が行われた後、「介入の提案」が示されている。

事例において「ストック利用」が行われた隣接する2棟の建物は、いずれも歴史遺産に登録されていないが、保存されるべき「建物群 (conjunto de edificios)」(図5) という評価がなされており、「詳細計画」において建物、もしくはファサードの保存が求められた。

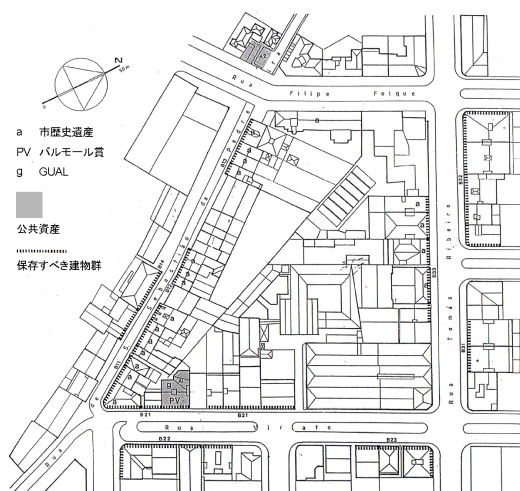


図5 「建物群」として保存の対象となっている建物

5) 融資計画

「詳細計画」によると、公共性の強い事業に対しては市から融資を受ける可能性があり、また、EU 共同体プログラムや「RECRIA」と呼ばれる制度による融資の可能性はある。しかし、結果的にこの事例では外部からの融資を一切受けていない。再開発計画にはリスボン市の都市情報センター「CIUL」が含まれており、市からの融資を受ける可能性は十分あった。しかし、これに関しては IPE グループとリスボン市の間で別の取引が行われ、CIUL の設置により「容積率アップ」というボーナスを得ている。ボーナスはあくまで「CIUL の設置」に対する交換条件であり、「ストック利用」に対するものではなかった。

3.4 考察

PDM と詳細計画の分析により、約 2,000 の歴史遺産が登録されているリスボン市にお

いて、ストックに配慮することは前提であることが分かる。また、事例ではストック利用を支援するような融資計画は導入されていない。それは支援されるものではなく、あくまで前提である。その中で開発をどのように管理していくかが焦点となっている。市は民間の建築事務所やディベロッパーと協働して詳細計画を作成し、随時、諮問機関と意見の調整を行った。歴史遺産ではない隣接する2棟の建物群に地域的価値を見出し、ファサード保存が行われた。ディベロッパーの間では、容積率を緩和する代わりに公共施設の設置を求め、事業性とのバランスが図られている。

一方、IPE グループの公団的性格、詳細計画の局所的設定、詳細計画における「詳細な」建築イメージの提示など、事例の特殊性も認められる。既成市街地における再開発事業が未だ数少ないリスボン市にとってモデル事業的性格を持っており、一地方自治体による開発管理に対する取り組みであったと言える。

4 まとめ

本研究では、リスボン市の事例研究を通して、都市再開発において「ストック利用」がいかんにして実現に導かれるのか、その要因を探ってきた。そして、歴史遺産目録、諮問機関、詳細計画などの定義や機関、制度がリスボン市においてストック利用を導く「枠組み」となっていることが分かった。さらに、その枠組みの中で、市と諮問機関の間で行われる意見の調整、市と建築事務所、ディベロッパーの間で行われる詳細計画の作成という合意形成のプロセスが「ストック利用」と「開発」を同時に実現する鍵であることが分かった。

参考文献

- [1] Sociedade Geral, S.A., I.P.E. Group Real Estate Project (1994).
- [2] Câmara Municipal de Lisboa, PDM, Plano Director Municipal (1994).
- [3] Câmara Municipal de Lisboa, Plano de Pormenor Quarteirão da Garagem Militar Volume 1,2 (1995).
- [4] European Commission, The EU compendium of spatial planning systems and policies - Portugal, Regional development studies 28 (2000).

謝辞

今、改めて振り返ってみると、我ながらいかに無謀な研究であったかと思います。本来、都市計画を専門としている訳でもなく、それに加えて日常会話もままならないポルトガル語の資料。必要な文献を限られた期間で収集することの難しさを、海外ではなおさら感じました。そのような状況の中、清家剛先生にはこの研究を全面的に支持して頂きました。支持があつてこそ、研究に没頭することができたと思います。深く感謝致します。

坂本功先生、松村秀一先生には、合同研究会を始めとする様々な機会において適切なアドバイスを頂きました。大野秀敏先生には、「副指導」という枠を超え、親身になって熱心なご指導を頂きました。そもそもこの研究はポルトガルに留学したことがきっかけであり、その留学の機会を作って頂いた松村秀一先生、大野秀敏先生に深く感謝致します。また、この一年間、月に2度の研究室会議で助言を頂いた宮坂雅子助手には研究生生活全体を支えてもらいました。

海外研究は得られる生の資料が少なく、方向を見失いやすいものであるかもしれません。そのような中、千葉大学の岡部明子先生には本研究を補強する形で、バルセロナ市、ベルリン市における事例を紹介して頂きました。論文の方向性に関しても度々貴重なアドバイスを頂き、論文を進める上で大きな刺激となり、励みとなりました。

リスボンにおいても、多くの方々に助けて頂きました。留学中からお世話になっていたリスボン工科大学の Carlos Coelho 先生には、現地調査全体を支えて頂きました。彼の支援がなかったら、資料収集は困難なものとなっていたでしょう。アシスタントの João Costa 先生には、「ガラジェン・ミリタル街区再生」プロジェクトに関して、自身の経験を基に行政の立場からお話を頂き、非常に貴重な情報ばかりでした。リスボン市役所のスタッフである Filipa Serpa 女史には、1週間以上にわたって、市役所の膨大な資料の中から「詳細計画」に関する資料を探して頂きました。多くの方々の親切によってリスボンはとても魅力的な街として心に残っています。

論文執筆には集中力を要し、また、神経質にならざるを得ません。そのような状況の中、清家研究室には常にそれを和らげるような雰囲気がありました。研究室の皆様に感謝致します。そして、同時期に論文に取り組んだ栗栖一彰君、七戸俊介君は論文を執筆する上で何よりの励みになりました。毎日午前10時からの研究活動は、途中で挫折してしまいましたが、3人が交代でペースメーカーとなり、無事論文を書き終えることができたことを誇りに思います。研究室を毎日陰ながら支えて下さっている秘書さんにも感謝したいと思います。

最後に、両親に感謝の意を表したいと思います。彼らほどの理解者はいません。

2005年1月30日