

審 査 の 結 果 の 要 旨

氏 名 諸隈 紅花

本研究は、歴史的工業建築の保全活用を用途継承によって実現する可能性をケーススタディにより実証することを目的とする。用途継承とは、工の用途を維持した転用である。住宅や商業への用途転用による歴史的工業建築の保全は、過度な商業化・観光地化、ジェントリフィケーション等を生み、社会的に意義ある活用方法が望まれる。用途転用は営みが生きる工業地帯の歴史的工業建築の保全には適さない。研究対象は、ニューヨーク(NY)市の縁辺部ブルックリン区のウオーターフロントにて、製造業維持(Industrial Retention/IR)を目的とし、歴史的工業建築を用途継承する製造業支援型開発業者である。

第1章「研究の枠組」は問題意識と背景、既往研究をレビューした。歴史的環境保全(Historic Preservation/HP)分野で、変化の激しい大都市の工業建築を保全する議論は整理されていない。

第2章では、ブルックリン区の基礎データをふまえて、ウオーターフロントの工業地帯の開発史と近年の工業用地の住宅地化施策を整理した。4つのコミュニティプランは、工業地帯の界隈の住民が製造業を雇用の源として共存の意思を有し、地区開発の方向性は市とコミュニティで異なることを示唆した。歴史的工業建築は、住民も認識しておらず、保護対象ではなかった。

第3章はHP制度を検証する。法的拘束力が強い市のLPCだが、工業建築指定数は全体の2%に止まる。指定動向は開発圧力と比例する。一方、州のHP機関SHPOの登録制度は、開発圧力とは関係せず、LPCや専門家の及ばない状況を補完する。

第4章では製造業の立場を代弁する組織NYIRNに着目し、IR派の活動実態、特徴、政策に与えた影響を評価した。IRは、戦後の製造業雇用の減少が製造業の転出により引き起こされたことを明らかにし、工業地帯の用途競合の規制を訴えた。IR派の主張は工業政策に反映されたが、市は家賃負担能力の高い住宅・商業の規制には消極的である。IRの目的に歴史的工業建築の保全は含まれない。

第5章は第1部のまとめとして、IR、HP、コミュニティを対象に、コミュニティとIR推進派の関係は緊密で、HPとその他の主体の関係が弱いことを指摘した。

第6章は、IR思想を持ち製造業が安定する場所を開発・運営する製造業支援型

開発事業者の実態と、HPの関係を明らかにした。事業者は、民も公も、非営利も営利もあり、1990年代に生まれ、リゾーニング実施の2005年頃から増加し、複数の工業地帯で物件が作られた。IR目的で各開発に公的補助が投入される一方、土地の制限約款により、最低5年の賃貸期間の義務や利用と賃料の制限、本条件の約30年間継続で、アフォーダブルマニユファクチャリングスペースといえる仕組が生まれ、利用されている。必要な機能と空間を持つ建物をローコストで活用できる経済性が評価され、事業者による「意図しない保全」として歴史的工業建築の保全が実現している。保全建物の種類、規模、質は幅広く、保全家が指定を諦めるレベルも含まれる。SHP0の修復税控除の利用により歴史的価値が認められる建物もあり、SHP0による再開発計画審査につながる。HPとIRの間に明確な連携はないが、接点はある。

第7章で着目するGMDCは、税控除の利用可能な全体改修の再開発を実施したが、修復費用を吸収し、億単位の控除となり、事業者側にも有益な仕組みであった。

第8章は、市有地BNYを運営するBNYDCとSHP0の接点を論じた。BNYDCは改修に公的資金を多用したため、SHP0の審査を受けた。SHP0は造船所全体の歴史的価値を証明し、地区登録に導いた。もう一つの接点、保全特約は、国有地譲渡時の維持管理と将来の保全型再開発の実施を確保した。

第9章は2部を総括し、工業用地の減少による製造業用スペースの需要の継続から、今後も開発事業者が歴史的工業建築を活用して事業を行うと結論づけた。

第10章は結論である。大都市縁辺部で用途継承による歴史的工業建築の保全実現には、多様な都市活動や人々の場を作るという都市への思想が要る。1960年代にジェイコブズは低家賃の古い建物による多様性を言及したが、現代はアフォーダビリティを敢えて確保し、そこで古い建物を活かして多様性を維持するという変化が見られる。第2に、IRによる「意図しない保全」は、価値が認められにくい歴史的工業建築の保全事例を増やすためにも、保全家は効力を認め、戦略的に活用すべきである。接点という緩やかな連携が重要だ。第3に他の大都市への適用可能性を論じた。水運によった都心部近くの工業地帯の存在、耐久性の高い建造物、古い建物を活用しやすい法制度に加えて、IRを都市政策と認め、場所確保の支援と公的資金投入への合意が必要だ。HP側はインセンティブを用意し、建築的価値が低くても複合的価値により積極的に評価すべきだ。

今後の研究課題は、建築物保全を地区再生へと昇華させる知見だ。歴史的工業建築の用途継承の事例を発見し手法の普遍性を明らかにした点、IRによる「意図しない保全」が大都市の歴史的工業建築保全に果たす役割の解明、IRによる物件開発がアフォーダブルマニユファクチャリングスペースという手法によることを明らかにした点は、歴史的環境保全の新たな概念を提示するものである。

よって本論文は博士（工学）の学位請求論文として合格と認められる。