不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第34回

塚越 大祐
不動産学部３年

色彩で高める長屋の魅力

長屋に大きな価値を創出

生活を送るために最低限必要な衣食住のうち、「住」は住宅を指す。普通、住宅と聞けば戸建て・マンション・アパートをイメージする。

しかし、日本にはもう一つ「長屋」という形式が存在する。横に長い建物を壁で仕切って一つの住戸とする。戸建て住宅を合体させた連棟式の建物である。

江戸時代には、商人などが表通りに店を構えて二階で暮らす表長屋と、その背後に井戸などの共用空間を挟んでつながる裏長屋があった。江戸の長屋は高密度で、ロンドンをしのぐ世界一の人口が共同生活を送っていた。近年では、大阪、京都など関西圏に多く見られ、東京では月島などに残るほか多摩ニュータウンでも採用されている。「日本の伝統」として親しまれてきた長屋だが、今、姿を消しつつある。

日本では1970年代後半から80年代後半まで「タウンハウス」が流行ったが、戸建てと高層マンションの狭間で需要は減少し、空き家化も進んでいる。連棟式は壁で隣家と繋がるため、簡単に建て替えできない問題を抱える。

生活を送る上で色は重要な要素だ。今回「色彩」の観点で長屋を見直した。外壁の色を変えるだけで、全く新しい印象を与える。日本でも各住戸が色を変えることで、長屋を再生することができる。使い続ける理念のもと、古くなっても改修し、美しい長屋に蘇らせれば、人気を博し、空き家もなくなるだろう。需要が上昇し、長屋の伝統を守ることにつながる。

古くから都市居住を支えてきた長屋に、色彩という新たな要素を加える。戸建て住宅で行っても、まばらに見えるだけで調和しない。マンションやアパートでは、自由に塗装はできない。長屋は基礎から屋根まで住戸ごとに塗装可能で、個性的で生き生きとした景観をつくることができる。長屋でないとできない手法であり、これによって長屋に大きな価値が生まれる。

色彩で個性を出す。長屋がまるで「一つの街」のようにも見えるだろう。いずれ、長屋が見直される時代も来るに違いない。

英国の都市部では日本の長屋に相当する「テラスハウス」が主流だ。構成は同じだが、存在感はまるで違う。英国では、住戸ごとに外壁の色が異なり個性がある。連棟式なので異なる色が綺麗に調和して見える。他方、日本は統一感を重視する傾向があり、長屋全体が同じ表情で、華のないぼんやりとした外観になる。

【教員のコメント】

何百年も使う英国のテラスハウスと日本の長屋の異同から長屋再生を論じた。〝国王の土地を借用する〟英国では125、250年の〝リース〟で所有〟し、自由に装いを変える。昨今注目のセルフリノベを長屋の外観に応用すれば長寿につながる。（中城康彦）