Mar Vista TractのHPOZ認定経緯と居住者が抱える問題

日大生産工　○亀井　靖子

１．はじめに

docomomo[注1)]に選定[注2)]された一連の同潤会アパートメントハウス[文1)]が解体されてしまったように，多様な居住者が住む集合住宅の保存は難しい。1948年に分譲されたロサンゼルス郊外の建売団地Mar Vista Tract（以降，Mar Vistaと略す。）は2003年にロサンゼルス市の歴史的保存地区HPOZ（Historical Preservation Overlay Zone）に認定され，その後も居住者によって良好に維持保存されている。

本研究はMar VistaがHPOZに認定されるまでの経緯とその後，そして居住者が抱える問題について報告し，様々な価値観を持つ居住者で構成されている集合住宅の維持保存を考えていく上での貴重な資料を提供する。ひいては持続的な住宅地や住宅の長寿命化にも貢献すると考える。

２．HPOZ（Historical Preservation Overlay Zone）について

HPOZは「構造・景観・自然の特色・歴史的・建築的・文化的」項目で評価された土地に対しロサンゼルス市が指定した歴史的保存地区である。1983年に初代HPOZが認定された[注3)]。Mar Vistaは戦後のもので初めて認定された住宅地で，2008年現在は22ヵ所の地区が認定されている。

HPOZは外観の増築･改修に制限を与えるもので，内部変更の規制は特にない。住戸改変にはThe Secretary of the Interiors Standards for Rehabilitation （以降，SISR基準と略す。）というHPOZの一般的なガイドラインを適用しており，増築は前庭や通りに面さない，高さ変更がないことを条件に250sqftまで許可している。このガイドラインはHPOZ全体に対する大枠の規則で多義的に解釈ができる内容となっている。各HPOZはその特徴に合った保存ガイドラインを立てることが可能である。

さらにHPOZ内の建物は保存レベルによって歴史的建築物「Contributing」と非歴史的建築物「Non-Contributing」の２つに分類され，その後の変更への規制や変更許可プロセスが異なってくる[注4)]。Mar Vistaでは49戸がContributing[注5)]，3戸がNon-Contributingと判定された。

HPOZには5人で構成されるHPOZボードが設置される。構成は団地内居住者3名，建築家1名，建築業者もしくは不動産業者1名となっている。Mar Vistaでは適切な建築業者・不動産業者が見つかっていないため4名で活動している。HPOZボードは増改築の審査などの決定権を持ち，HPOZの維持保存のための役割を果たすが，すべてボランティアによる。

ロサンゼルス市はHPOZ認定特典として，保存が適切であれば減税などの特別手当が出ること，保存改修等に柔軟に対応できるようにカリフォルニア州の歴史建築規則が適応されること[注6)]を挙げている。さらにほとんどの歴史的地区が他のそうでない地域に比較して不動産価格早く高くなる傾向があることを述べている。

３．　調査概要

調査は2回にわたって行い、1回目は郵送による

The Process of HPOZ Designations and the Problems that the Residents have had after the Designation in the Mar Vista Tract

Yasuko KAMEI

アンケート調査、2回目はHPOZの中心的役割を果たしている人たちに個別に詳しくインタビュー調査を行った。

（1）アンケート調査

調査時期：2004年

内容：HPOZへの認識，HPOZに対する意見，団地内の近隣付き合い等について。

対象者：Mar Vistaの居住者（33/52件，63.5%）

（2）インタビュー調査

調査時期：2004年，2008年8月

内容：HPOZへの意見，HPOZ認定への経緯，保存ガイドライン作成，HPOZ認定後の問題，docomomo発表内容[文3)]への意見等について自由回答。

対象者：2004年はMar Vistaの居住者（43/52件，82.7%），2008年は保存運動の発起人，HPOZボードの合計6名に対して行った。詳細は以下に示す。

Anni Michaelsen：Meier St.に住むHPOZの中心的居住者でHPOZ認定活動の発起人の一人。ボードメンバー。

Dweyn Haward：HPOZ認定活動発起人の一人。現在は団地外に住みHPOZ活動の第一線からは退いているが，近代建築やモダンデザインの維持保存に興味がある。

Michael W. Folonis：建築家。Avenel Housing[注2)]の改修改築も行っている。ボードメンバー。

Hans Adamson：音楽家。初期からのHPOZボードメンバー。Mar VistaのHPOZ活動に積極的で建築についても詳しい。

Amanda Seward：弁護士。同年代の集合住宅保存問題についても弁護したことがある。ボードメンバーの夫Hansを助けている。

Dianna Caldwell：他のボードメンバーの誘いで推薦を受け，最近ボードメンバーとなった。

４． 調査結果

4-1．HPOZ認定までの経緯

発端は2000年に２階を増築したい居住者が現れたことによる。２階から家が丸見えになりプライバシーを侵害されることを回避するためにMar Vista の近代建築としての重要性を示し保存を訴えた。建物単体でなく地域としての保存指定を受けられるHPOZ認定を目指し，2003年に認可された。HPOZに認可されるためには大部分の居住者から賛同を得なくてはならず，苦労したそうである。その10年ほど前にも保存活動が起きたことがあったそうであるが居住者の関心が低く実現には至らなかった。今回はプライバシーの確保という，居住者に共通で身近な問題が上がったため，保存活動がスムーズに進んだと話していた。

4-2．居住者のHPOZへの認識と意見

HPOZへの理解度は図１に示す通りで，「だいたい知っている」以上が29/33件となっており，理解度は高い。

アンケート自由回答の中では「自分の財産であるのだから自分勝手にしていいはずだ」との極端な意見もあったが，多くはHPOZに賛同の意見であった。訪問インタビューを行った住戸の中には建築家Gregory Ainの本やMar Vistaの掲載されたArt anc Architecture誌などを置いているところもあり関心の高さがうかがえた。しかし保存ガイドライン作成については賛否両論で，慎重論が大半を占めた。

4-3． HPOZボードの活動

HPOZボードの一人であるHansはアーカイブから配置図（青図）を取り寄せていた。さらに訪問した我々にMar Vistaについてのプレゼンテーションをしてくれ（図２），居住者への教育は非常に大切だと述べていた。

2005年に我々が行った調査結果報告には，8割近くの居住者が集まり，それ以外にもGregory Ainで博士号を取得したTony DenzerやGregory Ainの娘のEmily Ain等が出席した。さらにロサンゼルス市からCertificate of Welcomeが我々に授与されるなど，ボード実行力・行動力がうかがえる。

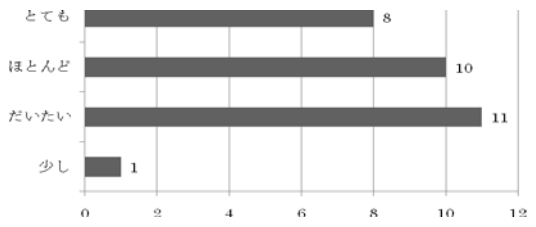

図１　HPOZへの理解度

4-4．保存ガイドライン作成について

現在適用しているSISR基準は大枠でしかないため，Mar Vista 独自の寸法（4フィートジュールや天井高）・可動間仕切りなど，SISR基準では規制されない内部の特徴を反映させたMar Vista独自のガイドライン作成を目指している。居住者から合意を経ている基本的なガイドラインは①外観は変えない，②2階への増築はしない，の2点のみで，それ以上の部分については意見が様々で合意まで至っていない。しかし2004年に訪問した時期からの進展はほとんど見られなかった。

4-5．HPOZ認定後の変化

HPOZ認定を通じて居住者同士の関係が深まったそうで，「以前住んでいた場所と比べてMar Vistaは近隣の交流が盛んである」との話をよく聞いた。図３・図４はそれぞれHPOZ認定後（2004年）の「隣近所への訪問頻度」と「Mar Vista内の知り合い」を示している。アンケート結果をみると近隣を「よく訪問する」という回答が15/30件（50%）と最も多く，「ほとんしどない」という回答は4件しかなかった。またMar Vista内の知り合いについては「半数程以上」が26/30件で，団地内居住者をお互いに非常によく把握している[注7)]ことがわかる。

4-6．HPOZ認定後の問題・課題

docomomoの発表内容は，居住者の保存への意見と住戸改変への対応が①Ainの作品をそのまま保存する，②Ainのコンセプトを保存する，の２つに分けられることを示し，フレキシビリティを特徴とするMar Vistaにおいてどこまでが許容できるフレキシビリティなのか，保存とのバランスについて問題を提起したものである。それに対する意見について以下の２つの点についてHPOZボードより回答・意見を得た。

（1）居住者がMar Vistaについてよく知ることが大切である。可動間仕切りや4フィートモジュールなど目に見えやすい住戸計画の特徴だけでなく，プライバシーを考慮しリビングなどの開口部が向い合わせにならないように工夫した配置計画などの特徴への理解も深まれば裏庭への増改築計画も随分と変わったものとなるのではないかと言っていた。

（2）Mar VistaのHPOZは，現在の生活水準や設備水準，施工技術などに対応した変更を許容する保存形態である「リハビリテーション」を推進している。ロサンゼルス市の保存と住戸改変への対応は②Ainのコンセプトを保存するに近いが，HPOZ

図２　Hansのプレゼン写真

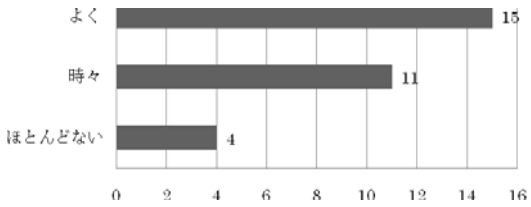

図３　隣近所への訪問頻度

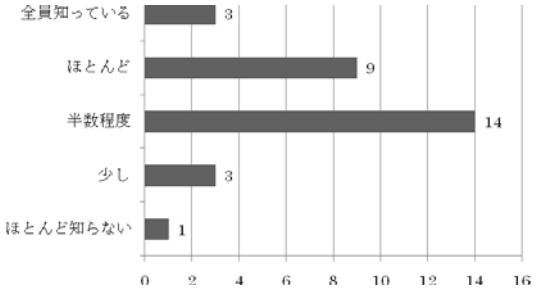

図４　Mar Vista Tract 内の知り合い

ボードは，Ainが現在生きていたらどう変更するか，もしくはしないかを，各居住者が住戸改変を行う時に考えるべきだと提案していた。

その他のMar Vistaが抱える問題・課題，保存に関する意見は以下の通りである。

・Mar Vista内の建物やその周辺環境に関するすべての問題事項がHPOZボードに提出されるため，ボランティアで構成されているボードとしては負担が大きすぎる。

・住戸改変を考えるときに自分がどうしたいかが先に立ってしまい，Mar Vistaの近代建築としての価値を忘れてしまう。その価値を考えながら提案した改変計画であればおのずと建物を尊重した形が出来上がってくるはずである。

「謝辞」

快くインタビューに応じてくださったMar Vista Tract HPOZボードの方々をはじめとする皆様に心より感謝します。また，本研究は平成20年度科学研究費補助金若手（B）との交付を受けて行った研究の成果の一部である。

「参考文献」

文１）松隈洋：「DOCOMOMO20から100へ」，建築歴史・意匠委員会，「DOCOMOMOの選定作業における日本近代建築の検証と保存活用の方向」，日本建築学会， 2004年8月，pp9

文２）鈴木博之：「『文化遺産としてのモダニズム建築DOCOMOMO100選展』によせて」，The Japan Architect，JA 57， Spring 2005， pp6

文３）Yasuko KAMEI：TRANSFORMATION OF A SUBURBAN ESTATE DESIGNED BY GREGORY AIN –PRESERVATION OF THE MAR VISTA TRACT AFTER 60 YEARS，10th International Docomomo Conference –The Challenge of Change，The Netherlands， Proceedings，2008.9，pp75-80

「注」

１） 文２） do.co.mo.mo は Documentation and Conservation of buildings，sites and neighborhoods of the Modern Movement，すなわち「近代建築に関する建物，敷地，環境の資料化と保存」のための国際組織のことである。

２）Docomomo Japan選定建築物リストに選ばれている集合住宅：千里ニュータウン，坂出市人工土地，代官山集合住宅計画第1期工事，一連の同潤会アパートメントハウス（2000年度），桜台コートビレッジ（2005年度）

３）1983 年HPOZ最初の認定はアンジェーリノ・ハイツ（Angelino Heights）である。

４）Contributingになると外観の変更や増築などの大きな住戸改変には適性審査（Certificate of Appropriateness）が必要で最大75日かかる。修繕などの小さな変更に対する許可は1～21日程度である。Non-Contributingでは取り壊し・建替・新築などを行う場合に適合審査（Certificate of Compatibility）が行われ，許可まで最大75日かかる。

５）49戸中40戸が復元可能な増改築がおこなわれている。

６）歴史建築は寸法，構造，施工などにおいて現在のカリフォルニア州の建築法規では違法となってしまうことがあるため，HPOZに認定されなければ保存に適した変更・修繕などができなくなってしまう。

７）全居住者を把握している3人はHPOZ認定に貢献した初期のボードメンバーである。