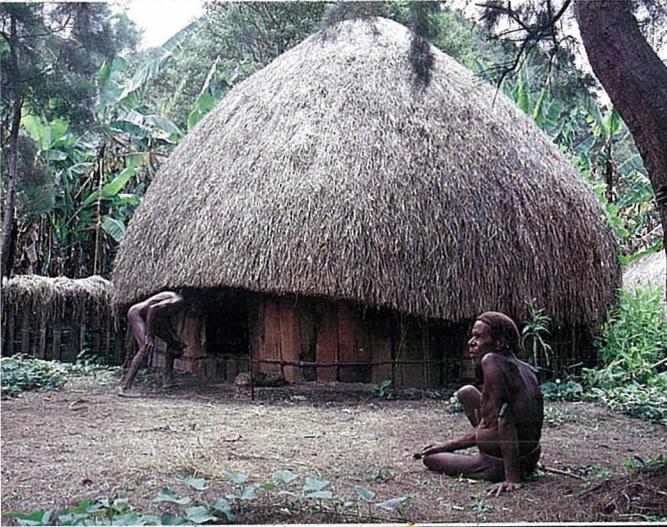


すまいるん

季刊
1993
秋号

(通巻第28号) 一九九三年十月一日発行 ©

ニューギニア高地バリエム峡谷に住むグニ族の住居は、二階建ての桶状の構造をしている。男は全員、一きわ大きい棟で共同生活である——風紋より。



特集「すまい——未来からのレビュー」

目次

- 〈風紋〉ダニ族のコンパウンドのバリエム峡谷 藤井明……………2
 〈焦点〉すまい——未来からのレビュー——伝統の街やすまいはあるか？……………4
 歴史から見る現代のすまい 藤森 照信……………6
 二〇三〇年より見た今日の集住 重村力……………10
 集合住宅は文化の器となるか 大野 秀敏……………15
 地域との共生——人間居住の多様な形態 居住問題の二世紀 布野 修司……………19
 東京の下町の生活風景の消失を嘆く 藪野 健……………24
 ハンゲキヤフトの立場から見た現在のすまいづくり 野村 みどり……………29
 二〇世紀の建築人が残した住宅ストックへの 野城 智也……………33
 未来人からのメッセージ……………38
 〈私のすまいるん〉都市内集合住宅でたむろる中間領域 清田 育男……………38
 〈すまいのテクノロジー〉NEXT21が目指す 未来の住まい形成技術 近角 真……………44
 シンポジウム〈集合住宅の維持保全の問題と展望〉……………50
 バネリスト 梶浦 恒男 / 星川 晃二郎 / 深尾 精一 司会 峰政 克義……………50
 〈図書室だより〉研究書のほか、ヒシナルな記録も収集 鈴木 毅……………74
 〈すまい再発見〉シンポジウム「邸住スタイルに対する 自由な発想と挑戦的な構法」 松村 秀一……………78
 ひろは・次号予告……………75 お知らせ……………76 編集後記……………80

風紋



ダニ族のコンパウンド

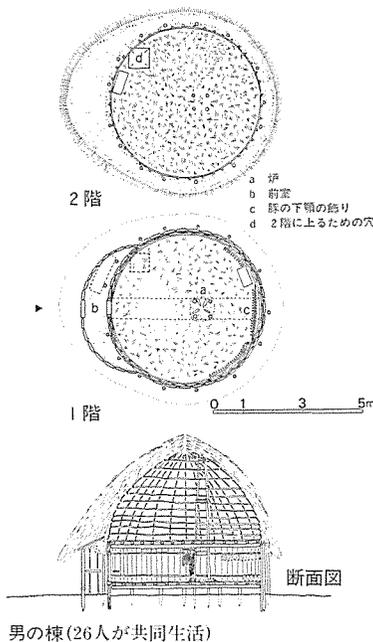
—イリアン・ジャヤのバリエム峡谷

文と写真 藤井 明

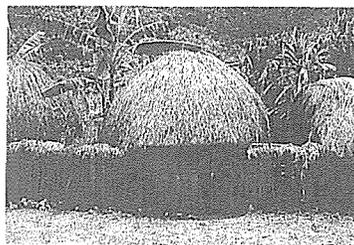
ニューギニア高地に人が住んでいることが発見されたのは一九三〇年代の半ばである。現在インドネシア領イリアン・ジャヤ（輝ける熱き大地）と呼ばれる西ニューギニア高地で、最も人口の稠密な地域はバリエム峡谷である。

谷の標高は一五〇〇m余りであるが、これはマラリアを媒介するハマダラ蚊の棲息域を越え、かつサツマイモやタロイモ等の作物が充分生育できる絶妙の高度である。この谷にダニ族は住んでいる。

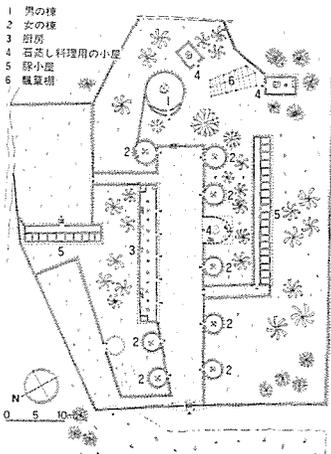
ダニ族の住居はコンパウンドを形成している。住居への狭い入



男の棟(26人が共同生活)



広場に面して並ぶ女の棟。



右頁写真
上／広場を囲む女の棟、厨房と奥に男の棟。
下／男の棟の内部。壁には豚の下顎が並ぶ。

口をくぐると細長い広場が開けている。この広場に面していくつもの円形の住棟（ホナイ）が並ぶが、最奥にあるひときわ大きいのが男の棟で、その他は全て女の棟である。ダニ族は一夫多妻制の大家族であるが、男は幼児期を過ぎると全て男の棟に集まり、ここで一生共同生活を行なう。女の棟には母親と幼い子供が住んでいる。切妻の細長い棟が広場に面してあるが、これは共同の厨房で、中には炉が整然と並んでいる。

住棟の内部は二層になっている。一階は居間で、中央に炉があり、その上部に薪等を乾かすための棚がある。ダニ族は寒さよけ

に豚の脂とススを体に塗り込んでいるが、夜はかなり冷え込む。男の棟の壁面を飾っているのは豚の下顎である。二階には人がやっと通れる大きさの孔をよじ登って入るが、内部は竹の簀の子の上に細い草が丁寧に敷き詰められていて、寝室になっている。

住棟の造りは男の棟も女の棟も共通で、先ず両端部を失らせた矢板状の板を隙間がでないように二重の円形に巡らす。次に、細い木のタガを内外に沿わせ、両者を蔓で縛り壁を固定する。上下二か所に巡らされたタガは、床組みを組む際に、根太を支えるのに使われる。上下二層に床面が張られたこの円筒状の構造は、

ちょうど桶に相当している。中央に屋根まで届く四本の通し柱が立っているが、屋根の荷重を主に支えているのは壁である。

近年、ダニ族の社会にも貨幣経済が浸透しつつある。しかし、未だに豚本位性の伝統的な価値感も健在で、豚数頭で花嫁が買える。石斧も立派に現役で、日常的に使用されている。男は股間に飄箆で作ったホリムを付け、女は腰褌ひとつで、万能の網袋を頭から下げている。バリエム峡谷には新石器時代の時が悠久に流れ

すまゐ——未来からのデビュー

——21世紀に、誇るべき日本の伝統の街や住まいはあるか？

二〇世紀が終わるといふことに、単純に時間のことだからと済ましてしまふこともできるが、昨今の世情の騒然たる様^{さま}に、住まいを見つめる方法やそこから導き出される解答の何もかもがきな臭く崩れていくようで、胸騒ぎを覚える。現在に生きていると、目先のことだけでいい悪いと即断しがちになり、方向を見失ふことにもなる。

そこで、『少しばかり未来に行つて、振り返つて今を見る』という企画を試みた。執筆は、各方面の若手第一人者に依頼した。執筆者たちにしてみれば、普段の言動を書き記すことにすぎないのだが、読者はそこに、二〇世紀がし残した課題や二〇世紀の汚点の証言を見るはずである。

住まいの研究の問題

世間で心配し不満になっている住宅問題が問題だという筋もあろうが、ここでは、まず住まいにかかわる研究の方法や解答のことを言いたいのである。たとえば、住宅計画に関わる研究は、居住水準の向上によつて、人びとの期待が狭い住宅からゆとりある住宅へ向かつていくことに対応しているだろうかと、疑問を出してみる。研究は、戦後から一貫して小規模な庶民住宅の生活を分析して計画への示唆を得ようとしてきた。内容を少し細かく見ると、確かに小住宅を対象にしたり面積の制約の中で合理的な計画方法を探るような量的な観点の把握から、生活領域とか伝統性とか快適性などのテーマによ

つて質的な観点の把握をしようとする方向に変わつてきている。このように現在の研究の関心は、時代の要請に合わせて、対象やテーマ、方法を変化させてきているように見える。しかし、住まいに対する人びとの期待を「質」といふふうに表示するが、その中には、「ゆとり」といふようなことかたづけられないもつと本質的なものがあるのではないだろうか。それは、近代の精神がもたらしたもののへの批判や反省が入っているのではないだろうか、ということである。

近代の精神は、合理主義の精神である。一般に、合理的な考え方は、合理的なもののみを重視し非合理的なものを排斥していく。その結果、人間を含め、生物は、合理的な論理の中で分析され、あらゆる論理の要素が得られるといわれる。たとえば、人間は知性と感性の所有者であると。合理主義の発想の特徴として、要素に還元していく「要素還元主義」、歴史の進歩を正しいとする「進化主義」などがある。合理主義への批判や反省は、人間を機械のように要素に分解し説明していくこと、また進歩への信頼によつて自然を征服破壊していくこと、さらに技術開発によつて伝統やよき人間の創造力を喪失させていくことへ向けられている。そこで、反省は、人間の総合性を復活しよう、自然を守ろう、あるいは歴史を見直そう、と主張するのである。

現代の住まい研究には、近代の合理主義精神にかかわる共通の問題があるように思う。すなわち、研究方法が変化していくものはその表面だけで、結

局のところ分析手法は「客観化」や「実証性」のためにただただ厳密になり、人間や住まいにある自然を科学化しようとしていることだ。自然の科学化が、近代化や合理化の成功の秘密であるとともに、悲劇の原因であるという考えは、多くの識者の指摘することである。それに対応して、「科学から反科学へ」というスローガンや「文明から野生へ」というスローガンが、新しい哲学を誕生させた。これらの新しい哲学は、近代合理主義の枠内で、新しい認識の方法や概念を生み出した。住まいの研究分野でも、それまでの機能主義的な住み方研究に対して、海外の居住研究や、領域・感覚研究などが提案された。海外居住研究は、おもにアジアの居住やそこでの居住を研究するもので、更めて、日本の住居と居住の問題を見つめる文化の眼を与え、領域・感覚研究は、住宅地計画の新しい方法となっていた。しかし、今や、このような科学にこそ、単なる微調整だけでは済まされない問題があると思われるのだ。

人は、2DKをなじってきた。この標準的な型の提案と実施の方法は、ル・コルビュジェの主張した、建築家は型の提案を責任としており——例えば、美術館の空間の型は「かたつむり」と彼は提案した——その型を通して社会は進歩し型は淘汰され安定していくという合理主義である。C・アレクサンダーのパターンの発想も同様である。アレクサンダーは、建築計画の問題を、部分に分解していく方法を確立し、この部分の問題をきわめて合理的に解決するパターンを提案したのである。確かに、彼のパターンの考え方は、彼の独特なヒューマニズムの臭いがあり、合理主義を超える点を見出す人も多いが、その方法はコルビュジェの型の提案と同様である。これらは、客観主義という合理主義と同じ穴のむじなである。2DKを批判する感覚の底流には、このような建築全体への批判と反省の精神があるはずであり、そのことに気付くならば、私たちは、自らを否定することになり、反省することが恐ろしくなってくる。

本号の執筆者たちは、このような批判や反省の中で、どのような未来を見ているのだろうか、またそういう未来からどのようなメッセージを投げてく

れるだろうか。

世紀末のムード

このような世紀の終になったからであろうか、近代が駄目で、歴史がよいという考え方も出てくる。回顧主義であるものもあるが、むしろ、日本の戦後の極端な合理主義化で失った伝統の救済活動のようにも思うのだ。ふと、二一世紀の修学旅行というものを想像してみた。戦後では、多くが京都や奈良に行つて日本の伝統を見たのである。それが、子供たちに、まともに伝統を愛する精神となつて伝わっているのか、あるいは昨今ならひよつとしてだが、エキゾチックな遊園地の印象を与えているのかわからない。修学旅行の在り方を議論する気はないが、ともかく二一世紀になった時に、誇るべき日本の伝統の街や住まいはあるのだろうか、あるいは今残しているのだろうか。まさか、新宿副都心ではないであろうし、多摩ニュータウンではないだろうしと、考えるところに暮れる。世紀末になると、今の歴史が問題として映ってくる。いろいろな分野で、これまでの歴史の遺産を消費するようなムードがある。創ろうとするより、未発見の歴史を探つて、ドラマやデザインに取り込もうとしている。これも、いつかは歴史や伝統を愛する精神につながり、将来の文化創造のエネルギーになると考えてもよいが、なにか退廃的な匂いがあるようで、嫌いである。

しかし、歴史への回顧趣味もそうだが、住まいの世界では外野が多すぎる。綺麗ごとの「健康願望」「安全願望」を否定はしないが、これも反省や批判の現われで、もつとも確実で共通の良心ともいえる価値意識であるように考えられる。この特定の価値を強調するというやり方は、合理主義における、論理主義や要素還元主義に類している。特定な価値ではなくて、総合的なものに目標が向かわなくてはならない。世紀末現象と断定してはいけないかもしれないけれど、このような多様な試みが各分野で見られる。これに対して、それにかかわる主張を持つ執筆者を選び、執筆を依頼したわけである。



歴史から見る現代のすまい

家族が一つ屋根の下で暮らしていることさえ、21世紀には不思議なことになっているかもしれない？

過ぎ去った昔のことをあれこれほじくり返して何が面白い、と他人からも言われるし、自分でも内省する。建築の歴史の勉強をしていると、こんなことが本当に何か現在の役に立っただろうか、まして未来を切り拓くための手がかりになりうるのだろうか、と我ながら不安になるが、しかしその反面、考える力を付けるトレーニングには歴史は最適だという気持ちもある。脳味噌の筋力アップには歴史の見方は結構役立つはずである。

歴史をやっていると、すべては可変的で相対的である、という認識がいつしか身に付くようになる。現在、誰もが当たり前だと思っていることも、実は数十年の歴史しかないごく日の浅い習慣で、将来いつ消えたっておかしくない、という目で現在のすべてを眺めるようになる。

たとえば家族の団欒という問題がある。現在の住宅で一番重要なのは家族の団欒の場、つまり居間や茶の間で、中小住宅はむしろ大邸宅でも家の中心にこの場が置かれ、他の機能はその周囲に配される。このことを僕は長い間、当たり前と思い、ずっと昔からそうなっていると思込んでいた。ところが、戦前の西洋館の歴史、とりわけその使い方の歴史を調べはじめて驚いた。大邸宅になればなるほど、つまり西洋館として立派であればあるほど、居間に相当する部屋が見当たらないのである。

戦前の邸宅の使い方をどうやって調べるかというと、聞き取りによる。そ



藤森 照信

東京大学生産技術研究所助教授

の邸宅を建てた本人が御存命なら一番いいが、そういう幸運な例は一度もなく、たいていその家で生まれ育った御子息や娘さんが八〇歳とか九〇歳で御元気で、その回想によることになる。したがってさかのぼっても明治の末、たいていは大正から昭和にかけての時期の話になる。

たとえば明治二九年にコンドルの設計でつくられた岩崎久弥邸の場合、大正の初めまでさかのぼって使い方を追っかけることができる。

久弥の末娘の綾子様によると、「洋館と和館が並んでいて、日頃は和館で暮らしていました。和館の一面に畳敷きの食事の部屋があり、そこで家族一緒に食事をしました。しかし居間に当たる部屋はなく、食事が終わってしばらくしてから、それぞれの部屋に引き上げました」

昭和八年に宮内省と仏人ラパンの設計でつくられた朝香宮邸の場合は、長男の朝香宮鳩彦様によると、

「一階の家族用の小食堂で食事が終わると、たいてい、その場でしばらくコーヒーなんか飲みながら、なんやかや話をしてから二階（の個室）に引き上げます。特別、皆が集まる部屋は決まっていなくて、その時に、適当にやっています。父の居間におしかけて憩っていたこともあり。寒い時などは父と母の部屋の前にあるベランダが温かいので、なんとなくそこに集まっ

たり……こんな具合で、とりたてて家族の居間というものは決まっていなかった」

昭和四年に高崎貞太郎のデザインで完成した前田利為邸の場合は、長女の酒井美意子様によると、

「居間はごいませんでしたが、母の居間がその代わりになっておりまして、食事の後などはそこに行つて憩いました」

以上の実例から分かるように、大正初めの岩崎久弥邸では家族の団欒は未成立の状態にあり、昭和初めの朝香宮邸と前田邸では家族の団欒は成立しているが、そのための専用の空間は未成立である。邸宅の場合、どうも戦前いっぱい、家族の団欒のための居間というものは無かつたらしいのである。

こと邸宅に限つてだが、家族団欒というのは数十年の歴史しかない日の浅い習慣といつていい。

話が以上のような邸宅だと遠いことのように思われてしまうから、身近な

二二世紀末の、とある大学の建築史の授業で 教授が二〇世紀建築史を講義した後のシーン

学生…今日の授業の最後に一言だけ先生が触れられた「分離派建築会」とい

うのは前々回の時に出了た「分離派建築会」とは別の組織なんですか？

教授…アアそのことか。説明不足だった。前々回は一九二〇年代のことで、

当時の言い方によると大正の九年になるが、帝国大学の建築学科を卒業したての堀口捨巳、山田守、石本喜久治などが「分離派建築会」を結成し、建築の本質は美にあることを言い、具体的にはドイツやオランダの表現派のデザインを日本に導入した。分離派という名は、それまでのや

例をひくと、例のダイニング・キッチンの問題がある。食堂（ダイニングルーム）と台所（キッチン）を同じ空間で隣接させるダイニング・キッチンのやり方は、マンションなどの集合住宅では例外なく行なわれているし、大邸宅でもそうとうの割合で採用されているが、歴史をたどると、戦後の昭和二六年に住宅公団で第一号が試みられてから一気に広まっている。つまり、まだ四二年しかたつていないやり方なのである。

邸宅における居間の成立も、普通の住宅におけるダイニング・キッチンも、人の一代の範囲内で起きた変化である。ということは、そうした変化が起きた後で生まれた人、たとえば昭和三〇年以後に生まれた現在三〇代前半より若い人は、今後の人生の途上で大きな変化にさらされてもおかしくない。

いったいこの先、日本の住宅にどんな変化があるだろうか。そして、そうした変化をこうむつた後の未来の人には、二〇世紀の世紀末の現在の住宅はどんなふうに見えるだろうか、想像してみよう。

れバロックだルネッサンスだという歴史主義の様式から分離してモダンな美学を打ち出そうという志から命名されたものだった。今日の授業の分離派はそれから百年後の二〇二〇年に結成されたグループで、住宅の諸機能を家から分離してしまおうという運動なんだ。学生諸君には信じられないかも知れないが、二〇世紀の人びとは、家族が一緒に一つ屋根の下で暮らしていた。昨年行つた昭和村の中に展示されていた住宅の中に「居間」という部屋があつたのを覚えていると思うが、あの空間で、食事の後なんか親も子も一緒にたつてテレビを見たりお菓子を食べたり談笑したりしていたんだ。食事も、居間と一つづきの食堂というコーナーでし、調理も同じく一つづきの一画でして、それを当時は「LDK」なんて呼んでいたということが近頃明らかになっている。一つづき

の空間で調理と食事と家族の憩いが営まれていたんだ。

学生…フーン。ということは縄文時代の竪穴式住居と同じだったんですか？

教授…そういうとミもフタもないが、一九四五年に第二次大戦に日本が敗れた後、家族内の民主化が叫ばれ、それまでの客間を重視し台所は日陰も扱いだった間取りが終わり、家族が一緒に使う食堂と居間と台所は同一空間の中に等しく納まるのが新しい住まい方ということになったんだ。

学生…縄文時代みたいなのが新しくあったんですか。食堂と台所と居間が一緒に当分の人は美的にガマン出来たんですか？ だっていいムードで食事してる時、台所のガス台や水道やナベカマンなんかが見えちゃってるわけでしょ。落ちつかないし、汚いでしょ。

教授…そうなんだ。二〇世紀の人のやってることはどうも理解しづらい。二〇世紀の建築理論に「機能と美の一致」という主張があつて、これを機能美主義の美学なんて言つてた。言葉通りにとると台所には台所にふさわしい美があり、食堂にはその美があり、居間には居間の美があつて、それぞれの美はちがうから一緒の空間に収めるなんてことにはならないはずなのに、実際にはそうじゃなくて、機能主義の美学に従うとどの用途、機能の空間も同じ美学で統一し、一つの空間に収めて構わなかった。ずいぶん乱暴なことをやってた。ところが、今から百年前の平成という時代の初め頃から新しい変化が起つた。

学生…知つてマス。「新機能主義の美学」つていうんでしょ。

教授…ソウソウ。機能のちがうものを一緒にするのはおかしいという主張が起こつて、台所は台所、食堂は食堂、居間は居間というように部屋が区分され、それぞれにふさわしい美しさ、たとえば台所はレストランの厨房のように機能むき出しの美学でデザインされ、食堂は中国の清朝風に飾られた。食堂を中国趣味にするかフランスのロココ風にするかか中華料理派とフランス料理派で争われたが、ちゃんと食べくらべると中華料理の方が奥行きが深いか明らかなになり、中国風が二一世紀の食堂のベースになった。居間はどうなつたかという点、欧米や中国のような

椅子式つまりソファアーム式がいいかそれとも日本や中近東や本来の東南アジアのように畳やジュートタンに座るのがいいかが争われた。当初は欧米・中国路線が優位だったが、アメリカ人の中に日本式を好む連中が現われた。靴を脱いで畳の上に座ったりゴロつとすると疲れがとれるし、気分的にも、解放感が増すつて言うんだナ。たしかに住みくらべてみるとその通りなんだ。で、世界的に広まったが、この広がりには石油の中近東と良質な労働力の東南アジアの経済パワーの増大がはずかたつたと言われている。

学生…食堂は中国風で居間は日本式もしくは中近東、東南アジア風ということになると、ヨーロッパの立場はないじゃないですか。

教授…アツ、君はドイツからの留学生だったネ。心配はご無用。ヨーロッパのモダンイズムの華ともいふべきパウハウスにはじまるインターナショナル様式は、さつき述べたように台所と便所と風呂と洗面所に生かされている。モダンデザインの美学は便所で立派に役立ったんだ。

学生…フランスのロココ風の居間の快適さや、イギリスのピクチュアレスク美学の自然趣味や、イタリアバロックの彫塑性は二一世紀には役に立たなかつたんですか。

教授…アツ、君はラテン文化圏の、たしかパリあたりからの留学生だったナ。その通り、役には立たなかつた。ロココ風なんてのは中国のインテリアの影響で成立したものなんだヨ。ヨーロッパの王宮のロココの部屋に入ると、中国の染付の壺が必ず飾つてあるが、壺だけじゃなくてインテリア全体が中国の影響を受けていたんだ。もつともこの事実は一世紀になつてから、日本人や中国人による西洋建築史研究が進んだ結果、分かつたことだがネ。イギリスの自然を重視する美学なんてのも、日本の庭や茶室にくらべたら、マア純度は低い。バロックの彫塑性なんてのも、東南アジアのヒンズー教の美学にくらべたらメジヤないだろう。

学生…先生のお話を聞いてると、それぞれの文化圏や国に固有な住まいの伝統が住宅全体を支配することは二一世紀になると消えてしまうというこ

ヨーロッパの伝統様式で21世紀に 通用するのは、ロココだけかもしれない!?

とになるんですが、それは本当ですか？
教授…君も伝統の力の強いヨーロッパからの留学生だね。その通り、二一世紀には、住宅は全体としては国籍から分離する。部屋ごとに機能に応じた一番ふさわしいスタイルを、さつきも述べたように採用するが、それだっけそうどうデフォルメされてのことだ。日本をはじめアジアの学生はそんなこと当たり前で、みんなそういう住空間の中で生まれ育って来ているんだ。ところが君たちヨーロッパの人たちは、自分たちの伝統が世界で一番正統的だという大航海時代に始まり二〇世紀にいたる考え方にしぼられて、二一世紀の世界の住まい方には遅れてしまったんだ。住宅が国籍を持つていたのは二〇世紀までです。二一世紀に入ると、国籍不明というかインターナショナルが世界の主流になります。

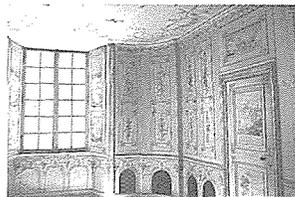
学生…一九二〇年代に始まるバウハウス流のインターナショナルと、二〇世

▶ロココはカガミやピンクを巧みに使うので、将来は世界の寝室用に使われるかもしれない。

▼ミュンヘンの王宮のロココ。



▼ロココの繊細さは、日本の数寄屋に通ずる。



▲ロココの台所はこのとおり明るく清潔である。将来の世界の台所の美学は、ロココとバウハウススタイルのどちらかだろう。

紀のインターナショナルはどう関係しているんですか。見た目にはとてもちがって見えるんですが。

教授…良い質問です。(せき払い)お答えしましょう。二〇世紀のは、各国各地域の伝統的なスタイルや風土的な材料を拒み、鉄とガラスとコンクリートによって無国籍な造形を生んだけれども、二一世紀のは世界各国各地の作り方を冷静に住みくらべて、その中から部屋の用途に応じ、個人の好みに応じ、選んでいる。決つて自国の伝統にアプリオリに優位性を与えず世界のレパートリーの中から選んでいるところに、インターナショナル性があるんだ。

学生…そういうやり方は、何という建築家が主張してリードしたんですか。

教授…それがどうもはつきりしなくて、歴史家も困っているんだ。日本の二〇世紀末にそういう傾向が顕著になっていったことまでは学界の常識になっているんだが、特定の建築家ということになるとはつきりしない。もしかしたら、誰がリードするともなく国民の間で自然に無国籍化が始まったのかもしれない。当時の住宅の実態については、当時の新聞の折り込みチラシや新聞の広告のページを史料として研究者たちは調べているんだが、それによると、「アーリー・アメリカン風」とか「スパニッシュ風」とか「ヨーロッパの風格」とか「数寄屋の味わい」とか「モダンでチープシックに」とかマアいろいろある。しかしどれも本来のスタイルとはちがって勝手に自分に都合いいように変えている。当時の日本人びとは、世界中の住宅の情報を集めるのに熱心だったし、世界各地に旅行してよく知っていたし、そういう知識を体験の中から、好みのある選んで組み合わせていたんだネ。

学生…そんなオモチャ箱を引っくり返したようなこととして、良心あるアーキテクトは平気だったんですか。

教授…もちろん批判する人も少なくなかった。しかしネ、「スパニッシュ風」の家の隣には「数寄屋の味わい」が建っているような中で二一世紀の子供たちは生まれ育ったんだ。それが当たり前で育ったんだから、自分

の家の隣には「数寄屋の味わい」が建っているような中で二一世紀の子供たちは生まれ育ったんだ。それが当たり前で育ったんだから、自分

たちが家をつくる段になって、一軒の家の中にそうしたいろんな要素を取り込むのは当然な結果だろう。当時は批判も多かったが、結局、そういうやり方が二一世紀に入ってどんどん洗練され一つの美にまで到達し、やがて世界に、とりわけまずアジアに広まり、二一世紀の世界の主流になったんだ。なにせ二一世紀はアジアが世界の経済をリードしたんだから、ヨーロッパの保守派が何を言ってもしかたないヨ。

学生…ということは、二〇世紀末の日本のあのハチャメチャな住宅のつくり

方は、二一世紀の先駆的現象だったという評価になるんですか。

教授…マア一応それが現在の学会の定説ということだがネ。じゃ、今日はここまで。

学生…アラ、先生、最初に出た分離派のことは……。

教授…言い忘れるとこだった。簡単に説明しておこう。二一世紀に入ると、

食堂とか台所とか居間とかは、一軒の家に必要無いっていう過激な主張をする若い連中が現われるんだ。各機能をバラバラに分離して都市の中に散らしてしまえって彼らは言い張った。この背景には、前近代の大家

族制↓二〇世紀の核家族制↓二一世紀の分離家族制、という大きな変化があるんだが、子供も親と一緒になのは大学に入るまでで、それ以後は、父と母と子供はバラバラのところに住んでいて、一緒に食事したい時は電話で連絡して外のレストランでするし、調理したい時は調理専用レストランの充実した台所を借りて調理し、友だちや子供や夫を呼んでふるまう。セックスも夫婦がしたい時にホテルで会ってする。恋人時代みたいでとても新鮮だという話だ。

学生…でもそういう家族は、私のまわりには見ないんですか。

教授…君は田舎の出身だろう。東京では分離派を支持する層が増えているんだ。現在、世界の住宅史研究のテーマの一つは、こうした分離派的な動きがいつどこで始まったかで、二〇世紀末の日本にあると言う学者もいるし、いやアメリカの方が早いという研究者もいる。決着を付けるためさつき触れた新聞の折り込みとか当時の住宅を研究組織が出していたレポートとかを皆で調べているところだが、山ほどあつてたいへんなんだ。
(ふじもり・てるのぶ)

二〇二〇年より見た今日の集住

村落・下町・コーポラティブハウス・戸建て住宅地
は継承されている



重村力

神戸大学工学部建設学科助教授

1 まちと主体の欠落した供給政策

二〇世紀後半の集住を、いまの時点からレビューしてみますと、実に不思議な時代だったと思います。

この時代には、年間に一〇〇万戸を優に超える住居が建てられ、時には二〇〇万戸に近い住居が建てられました。記録をみるといつこうにこの時代を代表する集住が残っていません。次々に建てられては壊され、まったくストックになっていかなかったからです。

ここで私が集住というのは、集合住宅からなる町並みや環境、戸建ての住宅地、村落を対象にしています。こうした集住というのは、たしかに建設されるといえることにおいては、専門の建設業者や、供給主体が関与することはたしかですが、あくまでもその後は住み手が、環境に手を入れながら住みこなしていくのです。さまざまな生活の型をもった家族がいるものですが、相互に隣り合う人びとと、環境とのつきあい方について約束事を形成し、住み手が変わってもこの約束事が、受け継がれ、発展していくものです。これが「集住の文化」というものだと思います。もう少し具体的に申しますと、いろいろな場合ごとに人の家を訪ねていくときの作法や、子供の遊ばせ方、隣近所の協力の形やつきあい、家のまわりの庭づくりやちよつとした手入れや掃除、さまざまなハレの場合の家のメイク・アップ、増築や改築の作法などです。これらが熟成する余地がプログラムされていなかったのです。

この頃の集住の特徴としては、建設された時点を完成とみなし、内部空間における変更は意識されていても、時間と共に住環境を「成熟」させるという観点や、時間を越えて環境を「継承」していくという観点が欠けていました。

別の言葉でいいますと、住宅を「供給」するという即物的な観点が勝っていて、もっと人くさい「居住環境を形成する」「地域社会を生成する」という居住者主体や自然環境や時間にかかわる概念がおろそかにされていきました。

この「供給」という考え方が勝っていたことについては、いくつかの理由があります。一つには、二〇世紀の前半に起きた戦争の渦中にとられた国家的

な統制政策まで、話はさかのぼります。この時代には、民間の自由な住宅建設が統制され、国家社会主義的な強制的な住宅「供給」政策がとられました。さらに戦後になりますと、市街地の六五%の破壊焼失に伴う住宅不足をふまえて、応急復興するという命題から、とにかく住宅及び住宅地を供給するためのさまざまな政策がとられました。ここでは、「計画」という考え方が発達しましたが、あくまで公的な供給、標準的で効率のよい供給という観点が強く、個々の住民主体のちがいや、その開発区画の特性や場所性、連続する環境との関係、地域の個性等はおろそかにされ、「計画」は配置の合理性や、供給対象である「標準的な家族」に与えられた面積を合理的に区画することの方が重視されたのです。たしかに応急的に行なわなければならない事情があったのですが、「都市の単位」として住宅の典型をつくってゆく、市街地を形成する集住の単位として住居のモデルを考えるという意味での「計画」は「供給政策」の視点から欠落していました。

ここで、居住者や家族が先に集まって、ルールをつくりながら、住宅地をつくることに対して、公共が資金提供を行なうという仕組みが、もっと積極的につくられていたら、街の風景は変わっていたかも知れません。人びとも時代の変化やニーズに対応しながら、住宅地の骨格をいつそう豊かにしていたかも知れません。二〇世紀の前半に協同組合の思想がつけられた時の小さな、密度の濃い「協同」の考え方のものは、日本人の心の基底に町内や村落として根深くあり、これをこそ近代的に発達させるべきだったのです。

「住宅を供給する」という考えには、たとえば、自発的な改造を制限していましたし、さまざまな公共空間の利用や改造を制限してました。このことは、人びとが住まいのまわりに発揮していた、さまざまな創造性や自発性(spontaneity)の発達を妨げました。公共的な集合住宅を設計する建築家達も、さまざまな官僚主義的な制約にがんじがらめとなったこの「供給」にまつわるプログラムを変更するアイデアを出すよりは、もっぱら外見の工夫にのみ、その創造力を自主規制してしまっただけです。

また人びとが自分の家を建てる、あるいは借家やアパートを建てるという

ことに對して、融資とか宅地供給とかの対応はありましたが、ここでも集住の単位と拠点をつくるという観点が欠落していました。たとえば、都市計画における地域・地区制などの規制や区画整理、道路や公園などの事業と、住宅による都市づくりのイメージは、全く接合していませんでした。その上、

税に関わる財産法と、所得の再分配に関わる属人的な福祉体系や、緑地・生態・環境水準に関わる環境法の体系が、全くリンクしていませんでした。美しい住宅地が一時的には現われても、しばらくすると、環境が崩壊していくことになりました。土地の高騰によって住居や環境の水準を維持できなくなつて、住み手が土地を手放してしまふ。ちがう用途の建築物が混入することによって、築き上げられてきた近隣景観の作法が変わつてしまふ。住民構成が変化していくために、職業的な基盤や社会的な基盤を失つて住みつけられなくなつてしまふ。これらの理由によって、住み手がいやいや移り住むということが大きな要因になつて、都市の住宅地はつくられては、熟成の過程で崩壊することを繰り返してきたのです。これがいわゆるスクラップ・アンド・ビルドです。ストックが形成されない二〇世紀の日本の住宅事情の代表事例であります。日本の経済構造の中にこのプロセスが組みこまれてしまったことも、またもう一つの大きな問題です。

本来であれば、住宅というものは、それを住居とする住み手が主体的に充実していく条件が整つてはなりません。民間の住宅建設は、宅地や分譲住宅や、借家（アパート）等が、公共的インフラストラクチャーと地域社会の計画プログラムの上に適切に建設されていく仕組みが築かれていなければなりません。このような民間住宅市場が健全に機能し、これを育てるように、公共の政策誘導や、公共の住宅供給、公共的補助などが位置づけられるべきであることは、誰もがわかつていたはずですが、

しかしながら、二〇世紀後半の民間住宅建設は、マクロな経済政策の中で、常に即物的「供給」として、融資政策や地価政策と連動して政策的にコントロールされてきました。

その政策変動は実に著しいものがあり、ある年には買わないと損、売らな

いと損などのように実に変化したために、必ずしも人びとは「終の栖」として住宅を考えないようにになりました。

これでは「集住の文化」など育ちようがありません。

2 住宅の質とは何か

このような投機の続いた背景には、慢性的な住宅の不足があります。二〇世紀後半、一九七〇年代に住宅戸数が世帯数を上回り、九〇年代には大量の空き家が発生していたというのに、慢性的不足というのは不思議だとも思われません。ですが、当初は住居として建設されても、非住居の用途に転用することは、実に容易になされてきました。また、住居を建てるべき地域あるいは住居の占める床面積の割合は、都市計画で厳しく規定されていませんでした。その結果、住居の用途と業務の用途が競合することが多く、常に住居の用途が負けることになりました。

また住戸数が多いといっても、もともと人の移動・住居の取引の多い大都市においては、劣悪・狭小な住戸や陳腐化した住居、不適切な立地も多く、端的に言えば人びとがその人の生活にふさわしい住居を、適切な場所に適切に広げて、適切な空間と相隣環境をもつ形で得ようとすると、そのような物件は存在しないか、法外な価格でしか得られないという状況、つまり「売り手市場」が、いつまでも続いたのです。

たしかに、よくないプランの住居は売れないという状況はありました。しかし、本質的に、良好な都市型集合住宅の集まる理想形を民間供給業者に提示する建築家は、無能呼ばわりをされ、わずかに世間を知らない善人や、慈善家のクライアントに出会うまで、その設計理念を形で示すことはできないのが実情でした。多くの建築家は集合住宅に関して、本質的解決を避け、ボックスメーカーやデコレクターに徹していました。倫理観と理想をもった都市計画プランナーや、行政家達も、さまざま苦闘を続けました。ですが問題が、都市計画行政・建築行政を超えて、福祉行政・財産法諸制度、経済

政策に及ぶと、問題の解決は一筋縄ではいかなくなりました。都市の地域社会計画とアーバンデザインの結びついた問題として、どうか解決らしい方向が見えてきたのは、二〇世紀ももう終わろうとするギリギリの頃でした。

3 都市の単位としての集合住宅

既に九〇年代の初めには、出生率の大幅な低下や都市犯罪の急増という社会問題が、この集住に関わる問題として指摘されてきました。環境と共生しようとする市民運動、「地域おこし」や地区を活性化しようとする「まちづくり運動」が起こりつつありました。ですが、欧米やアジア近隣諸国と大きく異なる所は、日本ではさまざまな専門家達がそれぞれ独自のムラを持ち、その論壇での価値観を他と共有して議論することが大変乏しかったことです。特に建築家を自覚する人びとの、住宅問題や地域社会への無理解には著しいものがありました。六〇年代には都市改造のイメージを先行的に提示していた建築家の論壇は、いわば、このような誰もが考えなくてはならない、あたり前の問題をあまり取り上げなくなり、後発のミニ・メディアや、手づくりの運動や、先進的な自治体などが、集住の再構築のプログラムにチャレンジすることになりました。

二〇世紀後半のうちに、日本型の市街地型集合住宅の原型が形成されなかったことは大変残念です。町屋や、上質の長屋など、それなりに街区の構造と合致し、自然環境と共存できる集住形態を、私達は伝統形態の発展形としてもっていました。ですが、この形態の現代化版をつくることはできませんでした。あるいは機を逸したのです。そのため、ペンシルビルから、せんべいビルへ、さらには面開発の業務ビルや、容積めいっぱい「マンション」や、閉鎖的囲い込み型の「マンション」に、これらの地区が変貌することを許してしまいました。

自動車問題、路線化方式の土地評価など、その理由はいくつもあります。しかし、二〇世紀型マンションが、大都市の郊外から、一部の小規模な地方

都市にまで及んでいったことを考えますと、このことは悔やまれます。

現在二〇二〇年から見ますと、今も拡大中の街路型中層集合住居型が、もっと早く建てはじめられていればと、後悔されるのです。現在も都市内部の住宅市街地の集合住宅需要者には、三種類の人びとがいます。

一つは、その地区で小事業を営み、街路に接して店やワークスペースを開きながら住まう人びと。彼等がかつての店舗併用住宅居住者の役割を演じています。昼も夜もそのマチにいながら、マチ社会運営の主体的担い手になります。彼らはまたストリートウォッチャーとして、マチの安全を結果として担保している人びともあります。住宅地における商業の役割は、大きく変わりましたが、住宅地における小事業空間の需要というものは、マチの成熟と共に発生し、専用住宅居住者の内部からも発生するものです。これら住宅地の環境と矛盾しない、非居住用途の小事業を住宅地の中にプログラムすることは、定住の促進や、長寿社会における高齢者の役割、居住主体の複合性の確保、子供の教育の面から見ても、当然のことだと思えます。

才二に、比較的定住性の高い専用住宅居住者がいます。彼等の中には接地または準接地の開放度の高い、自然との関わりを強くもとうとする層(A)と、比較的室内空間の性能を高く保ちながら、在宅時間の短い層(B)がいます。これらの人びとは、マチの居住者の中心的構成員を形成しています。

才三に、これらの層に加えて、比較的流動性の高い居住者が存在します。小家族・単身で比較的年齢階層が低い人びとです。昔とちがって、社会の構成は随分と変わってきました。青年達は成人と共に自分達の拠点を求めます。一方、親の老化や単身化等に伴い近接居住をとる傾向が強まっています。いわゆる三世代直系同居家族は、一時期より減少しましたが、この「近居」というネットワークが発達してきました。また、このネットワーク居住は、血縁とは限らない、友人間互助・近隣互助や、共同居住(shared housing)などのさまざまな形をとって発達しています。

これらの三つの層とさまざまなネットワークを、内包して積層させ、街路型中層集合住宅の型が地域毎に発展してきました。所有形態や管理運営

形態はさまざまです。二〇世紀のように外から見て、公営賃貸・公共分譲・民間賃貸・民間分譲等の見分けがつきません。そればかりか二〇世紀には充分発達しなかった社会住宅の仕組みが発達しているの、この所有区分さえも徐々に変化していきます。

二〇世紀の住宅と大きく異なるのは、もう誰もあの閉鎖的な箱を好まないこと。高層はオープン・スペース沿いや、都心の複合住居、リゾート等を除いて、殆んど好まれないこと。

そして、中層住宅というものを居住主体が自ら手を入れながら住んでいることです。住居と植物との美しい共生関係が立体化されて再現しています。なぜ、これをもっと早く建ちはじめていたらと悔やんでいるかといいますと、ちょうど今、二〇世紀末型のラストマイルを貼った閉鎖的な中庭型巨大マンションを壊すのに都市じゅうが苦勞しているからです。その産業廃棄物の処理が今、大問題になっているからです。

4 二〇二〇年の集住形態

二〇世紀からの集住で、二〇二〇年現在も継承し、今後も残りそうなものを列挙しておきます。

「村落」、これは、かつて一四万程あったものが、奥地からの撤退等や都市への包含によって、一〇万弱に減少していますが、田園居住形態として、新しい郊外居住形態(ex-suburban)の核となり再生しています。交通の発達、地域の分散、情報網の発達、労働時間の短縮が、この自然とふれあい、基礎的社会集団をもつ集住形態の人気を高めています。

「下町」、これは必ずしも伝統的な下町に限らず、いわゆる山の手の中に包含されていた過密商住混合地区も含め、「まちづくり運動」と自治体との提携がうまくいったものは、見事に再生しています。これらの地区はインフラ整備にとり残されたために、二〇世紀末の大規模破壊の手から免れました。外

国人や若年層の住居を含み、彼らも原動力となって中層商住市街地としてその有機的な姿を見ることができそうです。

「コーポラティブハウス」、この形態はさまざまで、都心型マンションから郊外型、戸建てとさまざまな形態があります。一部にはその物理的形態が建て替わったものもありますが、社会的紐帯が維持され、居住環境組合として今日も残っています。この方式は、戸建て開発や、賃貸方式の社会住宅にも適用されて、ごくあたり前の手法として尊重されています。

「戸建て住宅地」、都市の中心部に近いものは次第に中層化してきました。地方都市の「戸建て住宅地」はまだまだ残ってゆくでしょう。ただしその外見は、かつての格式ばったものから、もっとハッピーなものへ、自然を享受するものへと変わってきました。

こうしたものが二〇世紀の集住との連続性を保っています。いわゆる民間マンションやアパートは、中層の街路型社会住宅へと姿を変えつつあります。公共住宅は高容積、高層のものは民間と同じ道筋をたどっています。緑被率や公共用地面積比の高い「団地」は、かつての閉鎖・完結型の構造を改め、周囲のマチと共に再整備する才三次の建て替えが進行中です。ただし、前回と異なるのは、むやみな高容積化が行なわれず、最小限の改編（建築も外部も）として進行していることです。

二〇二〇年においてもまだまだ、多くの問題を抱えています。しかし、社会的ネットワークを重視し、住みつづけたいものが、住みつづけられる仕組みが重視されています。環境はむやみに大改編されません。どういう空間の仕組みをつくと、地域社会が醸成され、成熟するのかということが、いつも意識されています。重要なことは、環境を改編する時に、その読みとりが住民も参加して徹底的に行なわれ、方向が共有されるプログラムがとられていることです。居住と集住の目的は生活の歓びの一部であると考えられています。人びとの小さな自力建設による自己表現・自己表出のウォッチングが二一世紀の路上観察学会の裾野を広げています。

(しげむら・つとむ)

集合住宅は文化の器となるか

私は、編集委員より「集合住宅の原型創造」というテーマをいただいたが、

その執筆者として適任かどうかということになると、はなはだ心許ない。ましてや、未来から見て現在をレビューすることになると、ますます見当がつかない。私は建築家としても研究者としても集合住宅に興味を抱いているし、集合住宅をテーマとした研究助成の企画審査までしているのだが、恥ずかしくてとても集合住宅の専門家とは言えない。そのうえ現代は日本の集合住宅にとって大きい曲がり角であろう。例えば、これまで日本の一貫した集合住宅のシェアの増加の背景には、首都圏や地方中核都市への人口集中という全国的な規模での人口の大移動が続いたことが関係しているのだが、この集中傾向が鈍化してきている。また、人口の自然増も頭打ちで老人社会がすぐやってくる。こういったことを考えると、集合住宅は必ずしもこれまでのように増え続けなくてもいいかもしれない。しかし片方では、下がったといってもまだまだ高い地価とか都心の空洞化、あるいは郊外の低層による際限のないスプロールといった都市構造の歪みや不経済・非効率の解消のためには、都市型の集合住宅の開発と定着が必須であるという認識が高まっている。更に、集合住宅で生まれて育ち、戸建て住宅での生活経験のない人たちが成人しはじめ、集合住宅を特殊な住宅形式と考えない人たちが無視できない量になりつつあるという側面も考えあわせると、集合住宅の増加傾向が止まるな



大野 秀敏

東京大学工学部建築学科助教授

どとは簡単には言えなくなる。

このように、将来のことを予測するのは私には手に余るので、そのかわりに、集合住宅の将来のありかたを考えると、何を考えなければならぬかということについて、最近考えていることを述べてみよう。これも私にとって易しい問題ではないのだが、ともかく、それを列挙してみよう。①選択的コミュニティイメージに対応した集合住宅のありかた。②定住できる集合住宅のありかた。③都市を構成する要素としての集合住宅のありかた。④集合住宅は文化の器となるか。

1 選択的コミュニティイメージに対応した集合住宅のありかた

——漂泊する住空間

集合住宅に関する建築関係者のおおかたのイメージを見ると、どうにも腑に落ちないところがある。多くの建築関係者は、団地の人たちは皆仲良く暮らすべきであり、建築の計画設計次第でそれを助長することができ、かつそれが計画設計の目標であると信じているように見える。だからなるべく塀を作らないとか、立ち話のできるコーナーやベンチの置かれた広場や住人どうしが出会える階段室や廊下などを計画することになり、計画した広場が

盆踊りやバザーの会場に使われたりすると狂喜する。建築関係者は皆、地域活動に熱心なのだろうか。それとも設計者自身に団地はそもそも非人間的であるという信念があり、それに対する贖罪意識からなのだろうか。社会学者の上野千鶴子氏もそれを難じていた。^{*1} 上野氏によれば、国内のいろいろな住宅団地の調査から、現代社会では地縁的なコミュニティの役割はどんどん低下しており、かつての全体的包括的地縁的コミュニティから部分的選択的非地縁的コミュニティへ移行している。それは、車などのパーソナルな高速移動手段を手にし、電話を代表とする高速通信手段を手にして、現代のコミュニティ形成の主役である主婦のつきあう範囲は地理的に極めて広い範囲のなかから選ばれることになる。そういう状況のところへ、団地の人は皆仲良く式の建築を建てられたら、住民にとってはおせっかいというしかないということだ。

話が都市のことに飛ぶ。私が一八歳まで暮らした地方の県庁所在地である都市のことである。昭和三〇年代に私が小学校への通学路として毎日通った古い街道の沿道には町屋型の商家や専用住宅が軒を連ねていた。そのころから市の人口はたいして増えていないのだが、最近訪れてみると、歯が抜けたように町屋が駐車場やアパートに変わっており、商店街としてはほとんど死に体で見える影もない。そのかわり郊外の田園地帯を貫通する環状線沿道にファミリーレストランや量販店やクルマのディーラーやらがいずれも大規模駐車場を伴ってぽつぽつと並び、いわゆるバイパス風景が幅をきかせている。この二つの現象には共通したものがあり、日本の都市の大きな流れを示している。建築でもつきあいでも空間的接続性のもつ重要性は減じ、空間的高密度で特徴づけられる都市空間は弱体化している。この傾向は都市空間の非空間化として捉えられるが、この傾向は私の郷里の都市に限ったことではなく、また日本の団地の主婦に限ったことでもなく、日本の中小都市に共通して現われ、世界中で進行しているひとつの傾向である。

このような都市の非空間化はある意味で、人びとが自由と平等を理念として掲げて今日まで進んできたモダニズムの流れの先に確実に現われる都市像

であるとも言える。あらゆる意味での個人の平等、特に二〇世紀後半の先進諸国での女性の役割と意識の変化、あるいは空間的・時間的拘束からの自由をめざしての高速移動手段の大衆化と通信手段の驚異的發展、それらがもたらす現象である。

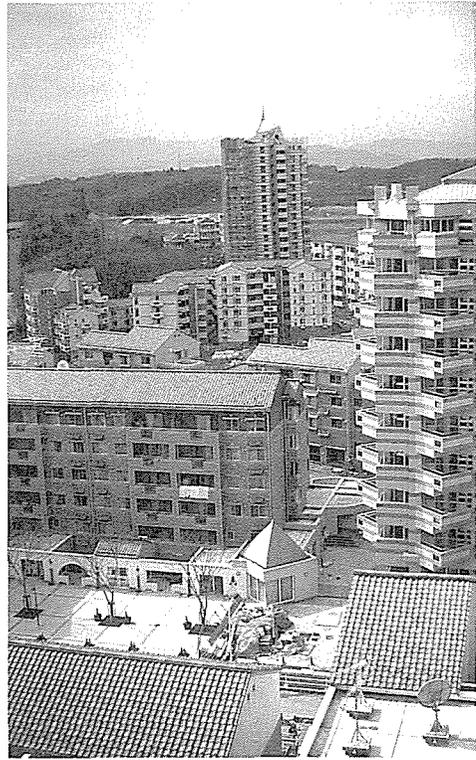
現代人は、自由と平等を目指して都市空間のなかを漂泊しており、我々の生活や意識は空間にあまり拘束されなくなってきた。しかし同時に、人びとは空間のなかに暮らさざるを得ないということも事実なのだから、現代社会の非空間化を認めた後に「空間」にはたしてどんな意味が残るのかということが問題となってくる。また、自動車やファックスを所有できない、あるいは使えない社会的弱者はどうなるのかという問題も残る。

2 定住できる集合住宅のありかた——仮面としての街並み

冒頭にも触れたように、戦後ずっと続いた国内民族移動が少し落ち着き始め高度成長一本槍から一歩身を引き生活の質を問い始めるとき、前項の自由の希求とは逆に、「定住」というテーマが現われてくる。そしてこの課題はそのまま、これまで仮の住み処として次善の住居でしかなかった集合住宅がどうすれば戸建て住宅並みに永住の場所と見なされるようになるか、という課題となつて我々に突きつけられる。

多摩ニュータウンの大沢地区に計画・建設されたベルコリーヌは住宅都市整備公団の団地である。この団地は、マスターアーキテクト制の採用など特徴的な設計体制でも話題をよんだが、やはり「街並み形成」をめざした団地として成功している。そもそもユニークな設計体制も街並みを作るための手段である。その結果この団地には強い性格が与えられ、設計者はそれを「イタリア山岳都市のイメージ」と語っている。

さて、今回公団によってこの団地の開発・設計の目標が入居者にどのような受け止められているかの調査がなされ、その結果を聞く機会があった。今までとは違う動きが出てきているようである。「街並み」を気に入っているあ



ベルコリーヌ南大沢
「イタリアの山岳都市をイメージ」した
日本の集合住宅群。

る量の人が確実に存在し、更にこの街並みを維持するために（居住者まぢまぢの改造等を制限する）運動を始めている人すら出てきているというのである。街並みを維持しようという人が現われるということは、この団地に永住しようという人が現われているということと結びつけて良からう。いままでの集合住宅を誰も永住の場所とは考えなかった理由にはさまざまな要因が絡んでいて、そう簡単に一つに絞ることはできないと思うが、設計の側だけで言えば、これまでの集合住宅が日照や設備のグレードといった性能や広さや価格といった量を問題にし、質的な面でも「住み心地が良い」とか「心温まるマイホーム」といった一般的なイメージが問題にされてきた。いずれも普遍的に過ぎる価値であり、「定住」の要求に応えるためには不十分であった。「定住」とは特定の場所を選ぶということである以上、どの場所にも通用する価値が説得力をもたないのは当然であった。

ではこの他に何が必要なのか。その一つは譬えて言えば名門私立高校の制服のようなものではないかと思う。つまり普通の高校で制服を強要すれば個性無視としか受け取られないのに、名門私立校の制服は逆に羨望の対象になるという階級性である。これは明らかに近代社会の自由と平等という理念に反する（だから公立校は制服自由化に向かう）。バブルの時代がこのモダニズムの理念を弱体化させ、階級性という甘美で分かりやすい概念を建築と都市に纏わせることに成功した。そもそも町並みのデザインコントロール（つま

り環境の保全）は昔から支配階級（恵まれたもの）の専有物であった。貧民街の街並みをコントロールしようという話を聞いたことがない。街並み景観問題はすぐれて階級的なのである。ベルコリーヌでこの階級性を担っているのが「イタリア山岳都市のイメージ」であることは明らかであるが、住宅内部は決して「イタリア山岳都市」ふうではなく、日本の現代のモダンハウスのインテリアであるということは注目に値する。これは言ってみれば、この街並みは日本の現代のモダンリビングに被せられた仮面なのである。

拡散的で不安定で未来的であり「革新的」な「漂泊する住居空間」と求心的で保守的で安定感があり「小市民的」な「仮面としての街並み」は相いれない価値体系のように思える。しかし、実はこの二つは現代の状況の二つの現われであり、相補的に働いているように私には見えるのだ。前述のように漂泊する住居空間は建築に何も要求しないから、建築形態そのものは限りなく裝飾的になってゆき「仮面性」を許容するようになる。一方ベルコリーヌにおいてかつてのような求心的な地縁関係が発生するかと言えばそうではないであろう。漂泊する住居の住人は何処かに自らの住居空間を停泊させたいと願うが、同時に自由も制限されたくないと考え、すると、そこに仮面が必要になってくるのである。

問題の一つは、「漂泊する住居空間」が空間の専門家を必要としないように「仮面としての街並み」も建築家よりマーケットインギの専門家を要請する。いずれも我々の職能の存在を脅かす。もう一つはまさにこの仮面性ゆえの弱点である文化的継承性の欠如である（何故、多摩丘陵にイタリア山岳都市なのかという素朴な疑問）。

3 都市を構成する要素としての集合住宅のありかた ——立体袋小路の都市

原広司氏が新梅田シティ／梅田スカイビルの雑誌発表にあたって、超高層は一つの都市並みのスケールを持ちながら、垂直動線は最上階で止まりそれ

以上どこにも繋がっていない。つまり「袋小路」だというのがのである。^{*2}「袋小路」とはうまい表現だと思う。集合住宅も袋小路である。私達が筑波松代アパートで提案した「上の道」はまさに、この袋小路を空中で繋ぎ、集合住宅の廊下や階段を都市の街路のような性格を与えるために導入したのである。^{*3}

もともと集合住宅は、都市に高密度で住むための住居タイプであるはずだが、近代の集合住宅は必ずしもそうではない。モダニズムには色濃く反都市主義的な色彩があり、今世紀初頭のオランダやウィトンでの試みを傍流として建築史の一頁に閉じ込め、むしろ戸建て住宅の特質を如何に集合住宅のなかで実現するかにエネルギーが注ぎ込まれた。例えば「アピタ67」では、一戸一戸のアイデンティティがきわめて明瞭にされ、大きなテラスが取られている。そのかわり全体の形はまるで積木を乱雑に積んだようであり、少なくとも既存の町並みのなかに溶け込む意志は見出せない。これまで集合住宅が並んで町並みをつくるという視点から集合住宅地計画が議論されることは、少なくとも日本では非常に少なかった。一方、集合住宅の内部を見てみると、各住戸を繋ぐ廊下や階段は戸建て住宅地の区画街路に相当するはずなのに、実際の街路がもっているアクティビティの多様性は無く、経路の選択性も殆ど無く、部外者が通り抜けられるという公共性を持ちえなかった。まさに袋小路である。このように近代の集合住宅はどの意味でも「都市性」を持ちえなかったのである。集合住宅が今後、都市の要素として都市のファブリックに織り込まれていくとすれば、個々の集合住宅が都市性を備えなければなら

ないし、そのためにはいろいろな工夫がなされなければならない。



茨城県営松代アパート 設計=大野秀敏+三上建築事務所・アール総合計画事務所
中層住宅の中間階に第2の地面（「上の道」）を設定する試み。

4 集合住宅は文化の器となるか

計画者や開発者、つまり供給者側ではなく市民の間で集合住宅が型として定着するとしたら、それはある集合住宅の形式がサブカルチャー（下位文化）の器あるいは舞台になったときである。かつての長屋という集合住宅は、小説や落語、あるいは映画にいろいろな形で登場することが示しているように、その住居形式を舞台に確実にサブカルチャーが形成されていた。その時長屋は市民のあいだで型として定着していたと言っただけであらう。

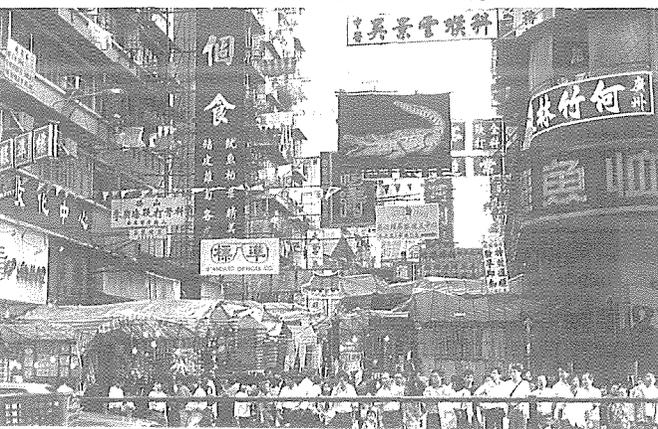
ベルコリーヌは階級性を表現していると述べたが、ではこれはどのような性格の階級性であり、どのような文化の器であるのか。階級は社会的支配力の差によって現われるが、過去の階級性が経済だけでなく、人や情報そして文化も含むあらゆるものの支配力の差であったのが、現代の階級性はただ消費の差でしかない。モダニズムが自由経済と結びついた所では消費の格差

だけは許容されたが、その他の格差については厳格な制限が加えられる。例えば、文化の支配は許されずマスメディアを通じて均等に大衆に分け与えられ、今や誰でも同じ振る舞いをする。人の支配は契約に置き換えられ、たとえあっても、ビジネスの世界に閉じ込められて住宅空間には及ばない。いかに経済力があっても人も文化も支配できなければ差は消費の差だけとなる。

このことは現代の階級性の気安さと同様に、ベルコリーヌが背景としている文化的底の浅さを示している。

現代日本の戸建て住宅と集合住宅の

香港の市街地
都心居住が生み出す都市文化の一つのあり方。



決定的な差はこの下位文化の差であり、構成している部分のもつ場面の質の差であると思う。戸建て住宅は背後に厚い文化を背負っており集合住宅のそれは貧弱であるが、それは歴史の差である。集合住宅を舞台にした文化といえるようなものが誕生したとき、集合住宅ははじめて「型」として定着したと言えるのではないだろうか。

二一世紀に我々はどんな所に住んでいるのであろうか。(おおの ひでとし)

特集●すまい—未来からのレビュー—

4

地域との共生—人間居住の多様な形態

居住問題の21世紀

住居の保守性

住居というものはつくづく保守的なものだと思う。戦後まもなく、「床の間」や「玄関」の追放が声高に叫ばれたけれど、日本の住居から床の間も玄関もなくなりはしなかった。モダンリビングの理想が説かれ、普及していく一方、和室の「続き間」も消えはしなかった。住宅近代化の指針は、さまざまな形で、スローガンとして、提言として、モデル住居として提出されてきたのであるが、住居というのは単なるスローガンやモデルによってすぐさま変わるものではないのだ。指針やモデルが歴史の行く末を的確に予見したものであっても、それが根付いて行くのには相当の時間がかかるものである。

〈註〉

- *1 上野千鶴子他「クリエイティブミズが住まいを変える」建築文化一九九二年一〇月号、上野千鶴子・山本理顕「住宅そして家族とは」住宅特集一九九二年一月号
- *2 原広司「空中都市へ—連結超高層建築の都市論的意味」新建築一九九三年七月号
- *3 茨城県営松代アパート第一期 大野秀敏「都市型集合住宅」新建築一九九一年二月号



布野 修司

京都大学工学部建築学科助教授

社会のあり方が変化し、生活様式が変化すれば、住居のあり方は変化していく。ダイニング・キッチンが日本の戦後住宅の象徴としてあったという間に普及したのは大きな変化である。集合住宅が一般的な住居形式になったのも戦後のことだ。空気調和設備や家電製品など住宅の設備の高度化は近年著しい。六〇年代から七〇年代にかけて住宅産業が成立することによって生産システムが大きく変わったのは決定的な変化である。この半世紀の変化は、日本の住居の長い歴史の中では極めてドラステックなものであったといってい

いだろうか。しかし、それにもかかわらず、日本の伝統的住宅への嗜好は大衆の間に広く根強く存在してきたように見える。一般に和風住宅や在来木造住宅へのこ

だわりがそれを示している。その構法や材料は急激に変化してきたのだけれど、一方で保持されるものがある。和風の瓦屋根への嗜好や畳の間、和室の伝統がわかりやすい。象徴的なのが椅子座と床座の二重生活の問題である。

一世紀を経てその問題は未だに解決がしていないのである。

半世紀の後、あるいは一世紀の後、日本の住居のあり方がどう変わっているのか。住居の以上のような保守性を思うと、あまり変わりが無いのではなか、というのが正解のような気がしないでもない。

この半世紀の変化にしても、一方である種の停滞を指摘できる。つい先頃、「食寝分離論を超えて」と題して、西山卯三先生にインタビュする機会があった。西山先生は、何を今更「食寝分離論」か、あれは過去の状況の中の理論だよ、と怪訝な様子であったけれど、日本の現在の住居の実態が「食寝分離論」の時代とかけ離れているかどうかというと、大いに疑問なのである。特に大都市圏で毎年供給される住居の住戸面積は以前とそう変わりはない薄ら寒い実態がある。nLDKというワンパターンの住居が日本中に蔓延しているのである。

それでは半世紀後もこの実態に変わりはないのであろうか、というといささか考え込まざるを得ない。日本の住居のこうした歴史と現状を念頭に置きながら、グローバルな視野において、遠い未来を展望してみよう。

住居の産業化

近代の産業社会以前において、住居は本来ローカルなものであった。住居は地域ごとに多様な形態をとってきた。一方、各地域においては住居は一定のパターンを持っていた。個々の住居の差異はもちろんあるけれど、マクロにみれば、共通性があり、それが地域性を形づくってきた。地域の自然や産業形態によって生活様式は異なり、必要とされる空間の形式も異なる。植生や土壌、利用可能な建築材料や建築技術の水準によって地域の住宅生産システムは異なり、一方、そのシステムによって住居の形態や空間の形式は一定

の型を与えられる。ヴァナキュラーな住居の形態の多様性と地域性、共通性と差異性のありかたはおよそ以上のものであった。

しかし、それに対して、住居の産業化の趨勢は住居の地域性を消失することを基本的な原理にする。住宅生産の産業化によって住居の地域性が失われるのは、工場生産化によって住居と具体的な土地との結びつきが原理的に切り離されるからである。住居の地域性を支えてきた基本的な仕組みに変わって、一般的な生産システムが導入されるとすれば、地域を地域として特権的に区別する理由はなくなるのである。そこでは、産業的な合理性が一元的なシステム原理となるのである。問題は、したがって、住居の産業化の行く末に關わる。ここで住居の産業化という時、もちろん、住宅生産の産業化のみならず、住居に關わるサービス体系の産業化も含んでいいる。要するに産業社会全体を支える原理がここでは問題となるのである。

極めて素朴な問いを發しよう。世界中の住居が一般的で普遍的な生産システムによって同じように生産される事態が果たして訪れるであろうか。何も住宅生産に限ることはない。何でもいい。要するに、資本主義の行き着く先に關わる問題が根底にはある。世界資本主義は果たして世界を覆うことができるのか、素朴な問いは、とてつもなく大きな問いにストレートに結びついているのである。

興味深いのは、そこに大きなパラドックスがあることだ。資本主義は世界大のレベルで、安定的かつ自律的な唯一のシステムになることを原理的に閉ざされているのである。どういふことか。

資本主義というのは、端的に言って、複数のローカルなシステム間の差異を駆動力にする利潤追求システムである。基本的に差異を前提として、無差異化する運動を駆動力にするのが資本主義である。つまり、資本主義が成立するためには複数のローカルなシステムの存在が前提になる。ローカルなシステムの差異を前提にし、その差異を利用して利潤を得るけれど、結果として、システム間の差異を消滅させる、それが資本主義の原理である。

言い換えると、資本主義はそれ自体では自立できない。それが駆動するた

めには外部システムの存在が不可欠になるといふことだ。要するに、資本主義は普遍的な制度であるが、それは世界レベルでの不均衡が消滅しない限りにおいてなのである。

こう極めて素朴に考えてみれば、およそ、極端に二つの道筋が見えてこよう。一つはもちろん、住居の産業化が極限までに押し進められ、世界を覆っていくイメージである。そして、もうひとつは、全く別の原理に基づいた地域単位の住居システムが地球規模で成立するイメージである。

無限の多様性を生み出す原理

住居の産業化が極端に押し進められた究極のイメージについては、我々は既に手にしている。例えば、商品化住宅のデザインを考えてみるとわかりやすいだろう。オイルショック以降、各メーカーは実にさまざまなスタイルの住宅を販売し出した。商品化住宅という言葉が定着し出したのはその頃からであるが、焦点となったのがデザインである。画一性から多様性へ、標準住宅の大量生産から多品種少量生産へ、住宅生産の工業化のパラダイムが大きく転換する中で、デザインの差異が競われ出すのである。

さまざまなネーミングが施され、スタイルや屋根形態の差異、さまざまな装飾要素、部屋や部位の特徴などが強調される。結果として、和風、洋風といった大まかな二分法がどんどん細分化され、まるで世界各地の住宅スタイルが日本に建てられるかのような、そんな事態が出現したのである。

日本の場合、デザインの百花繚乱にも関わらず、基本的な空間構成にはそうヴァリエーションはなかったといつていいのであるが、デザインのみならず、生産システムとして、無限の多様性を生み出す原理を組み込むことはそう難しいことではない。少なくとも、差異を無限に生み出していく住宅生産のシステムについてイメージすることはできるであろう。その究極のイメージは、世界中どこでも、個々人が思い思いのスタイルの住居に住む、結果として、世界中の都市が同じような相貌をとる、そんなイメージである。個々

バラバラな音がホワイトノイズ化するイメージだ。日本の都市は既にそうした相貌をとり始めている。最もありうべき二一世紀の日本の都市や住居の姿は、現在の延長として容易にイメージできるのである。

住居に関わるサービスの体系の産業化の究極の姿もまた我々にはイメージできる。その究極的な姿とは、例えば、ホテルのようなサービス・システムを備えた住居のイメージである。ここでは全てのサービスが外部化され、産業的なシステムで運営されるのだ。住居は容器としての空間そのものに還元され、その多様な機能はほとんど全て外部化されるのである。

個々の家族があるいは個人が思い思いの住居に住むことが出来ること、そして、その住居にありとあらゆるサービスの体系が付属していること、それは理想である。問題はそうした理想の実現可能性である。そして、はっきりしているのは、以上のようなシステムが全体を覆うことはあり得ないことである。産業的なサービスの体系は、一方でサブする側を常に外部として必要とするからである。

世界単位と共生

以上のようなシナリオとは別のシナリオがあり得るとすれば、世界資本主義のシステムの破綻が眼に見える形で現われる場合である。システムの破綻はある日突然、全体的に訪れるわけではない。そのシステムは差異のあるローカルなシステムを前提にしているから、その歪みはローカルなシステムの破綻として先に現われるからである。

鍵になるのは地球環境の問題である。地球環境と「持続的発展論」をめぐる議論がそれを示唆していよう。地球環境をめぐるのは南北の対立、差異が明確にある。資源問題、エネルギー問題、食料問題など二一世紀にクリティカルな状況を迎えるとされるのだが、最悪のシナリオはそのるか以前に、南の国々にその破綻が現われてくることだ。既に、その兆候は現われていると見ることが出来るかもしれない。アフリカの飢餓などがそうだ。二一世紀半ば

には百億人を突破するという世界の人口問題とそれに伴う居住問題が全面的に主題になる時、住居の問題は上の地球環境全体の問題そのものに抱括される筈である。

地球というフレームの下で、別のシステムが成立するためには、「世界単位」でも呼ぶべき自律的な地域単位が相互に調整可能な形で成立することが必要である。例えば、日本は「世界単位」としての地域になり得ないであろう。エコロジカルに自立する基盤を欠いているからである。もちろん、「世界単位」の内部においても、それぞれローカル・システムとその調整システムが問われることはいうまでもない。各地域において多様な住居のあり方が求められるとすれば、以上のような大きな理論的、現実的な背景があるからである。

いきなり単純化すれば、身近には個々の世帯がどういう形をとり、どういう関係をとるのが基本である。個々の世帯がそれだけでは自立できない以上、相互にどういう関係をとるか、どう共生していくかが鍵となるからであ

る。具体的に、高齢者のケアの問題を考えてみてもいい。すべて、産業的なサービスの体系に委ねるのか、親族関係に期待するのか、地域におけるウォランタリーなアソシエーションが必要とされるのか、国家や自治体の行政システムがポイントとなるのか。女性の社会進出の問題を考えてもいい。女性の社会進出にともなう、職場も変われば、住居も変わらざるを得ないであろう。社会の編成によっては、コレクティブ・ハウジングのような住居形式も必要とされよう。家族の形態がどうなるか、その動向によって住居の形態は異なるのは当然なことである。

各地域において、あるいは各地区において、エコロジカルな意味で如何に自立できるか、如何に独自の関係のネットワークを創り上げるかということ、要するに地域の固有性をどう創り上げるかということであろう。無限の多様性を生み出す一つのシステムではなく、多様な地域原理が「世界単位」のサブシステムとして求められるのである。

マルチ・ディメンショナル・ハウジング

実に具体的な例をあげよう。インドネシアの例だ。プリミティブであれ、多様な試みの積み重ねの上にはか未来はないと思う。

インドネシアに限らず、発展途上国では、深刻な居住問題を抱えているのであるが、先進諸国におけるこれまでの計画理論では必ずしもうまくいかない。そこでさまざまな工夫をしたハウジングの試みが各国で試みられるのであるが、インドネシアでも同様である。ある試みがスラバヤ工科大学のJ・シラス教授を中心として実践に移されつつある。

「マルチ・ディメンショナル（多次元）・ハウジング」とJ・シラス教授はそのプロジェクトを呼ぶのであるが、いささかユニークな集合住宅のプロジェクトである。その特徴は、共用スペースが主体になっているところにある。具体的に言うと、リビングが共用である。厨房が共用である。カマー・マナー（バス・トイレ）が共用である。もう少し正確に言うと、通常の通

グの例——インドネシア・スラバヤのソンボ地区



共用スペースにあるリビング。



コモンリビングの店。

各戸毎に区割されたコモンキッチン。

マルチ・ディメンジョナル・ハウジング



外観——ベランダには緑が。

路や廊下に当たるスペースがリッチにとられている。礼拝スペースが各階に設けられている。厨房は、各戸毎に区切られたものが一箇所にまとめられている。カマール・マンデーは二戸で一個を利用するかたちでまとめられている。まとめた共用部分をできるだけオープンにし、通風をとる。

これだけではイメージできないかもしれないのであるが、日本や西欧の集合住宅とはずいぶん違う。専有するのは、一室か二室で、あとは共有する立体的な「コアハウス」である。一九七〇年代から八〇年代にかけて世界中で盛んに実施された「コアハウス」プロジェクトというのは、簡単な水回りの設備とワンルームだけを供給し、後は、セルフ・ビルド（自力建設）で建てる形のものであったが、それを立体化したイメージだ。

単なるシエルトーだけではない。経済的な支えもなければならぬし、子供の教育援助も組み込まれている。コミュニティの質も維持されなければならない。マルチ・ディメンジョナル・ハウジングというのは、経済的、社会的、文化的、あらゆる次元を含み込んだハウジングという意味なのである。

具体的には、ジャカルタのプログドン地区、スラバヤのデユバツ地区とソノボ地区の三ヶ所でプロジェクトが進行中である。インドネシアでは、こうして新しい形の集合住宅建設が本格化しようとしている。日本の戦後の展開とはかなり様相を異にしている。

Think globally, Act locally

このインドネシアのハウジング・プロジェクトの事例は、インドネシアのキャンボン（都市内集落）の現実の中から生み出されたものである。日本の集合住宅の水準からみるとずいぶんプリミティブかもしれない。しかし、プリミティブであるからこそ、ハウジングの基本原理を強烈に表現していると言えはしないか。マルチ・ディメンジョナル・ハウジングという概念は、日本のハウジングに決定的に欠けているのである。

何が日本の住居の支配原理になっているのか。冒頭に確認したのであるが、ひとこと言えば、経済原理である。また、それから発するさまざまな画一性原理である。ハウジングの基本原理としての、集住の論理、共生の原理が大きく欠けているのである。

「集住形式が確立されていない」、「共有空間が欠如している」といった指摘は既にさまざまになされている。日本の住居がワンパターンで多様性原理が欠如していることも同様である。スクラップ・アンド・ビルドを繰り返すだけで住居が少しも歴史的ストックにならない、社会資本にならないとも繰り返し言われる。

では半世紀の後、日本の住居のあり方はそうした指摘に従って大きく転換しているであろうか。残念ながら、その見通しは甘くない。最もありそうなのは、基本的に現在のシステムを高度化していく方向であろう。産業主義の潜在力は実に強大と言わざるを得ないのである。

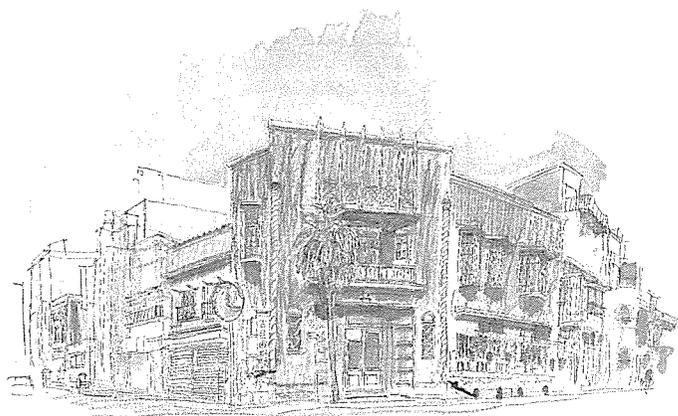
日本に突然の転換があり得るとしたら、日本経済が失速するとか、突然のカタストローフに見舞われる場合であろう。グローバルには早晚それは訪れる。地域性の原理をグローバルな視野において鍛えておくこと、それがささやかではあれ、最低限の指針である。月並みではあるが、Think globally, Act locally 如何に実践するかであろう。

(その・しゅうじ)

東京の 下町の生活風景の 消失を嘆く

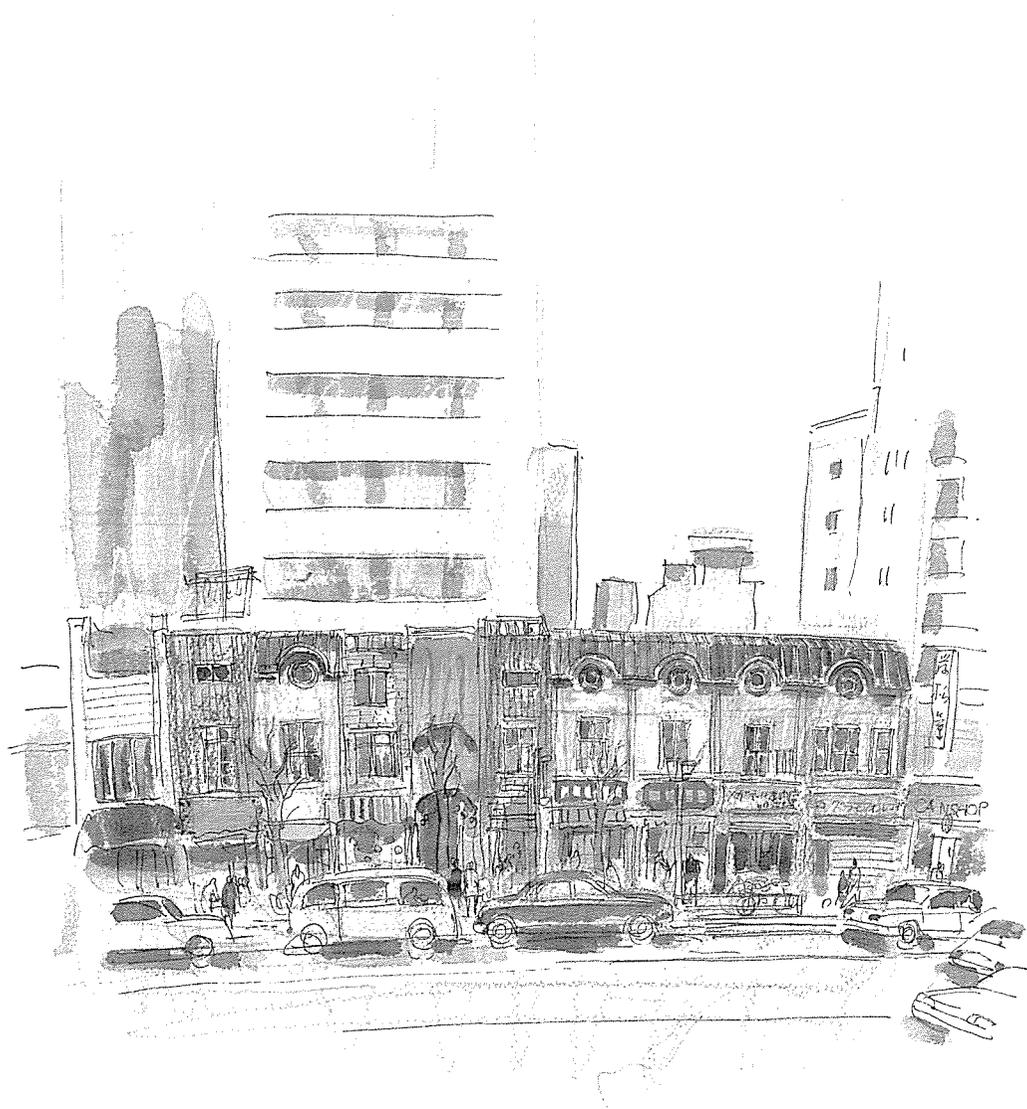
文と挿画
藪野 健

武蔵野美術大学教授・画家



古屋齒科（台東区小島1丁目）

文中、
*印は現存する建物



洋風十軒長屋（千代田区神田神保町）

二つの地図がある。一つは心踊る
楽しみのあふれた地図で、もう一方
は哀しみが漂う。同じ場所を伝えて
いるのにひどく違ってみえる。

彩り鮮やかな「江戸名所図絵」に
は図を彫りおこした職人の喜びが感
じられる。「浅草鳥越堀田原辺絵図」
を繙いてみよう。左上に両国橋があ
る。これは現在の地図と重ね合わせ
てみると下流寄りに架かっている。
そして櫛の歯のような浅草の御蔵が
ある。後に東京職工学校が置かれた
地で、それは明治一七年の地図で確
かめられる。江戸の町は明治まで大
きな変化がみられない。切絵図では
御蔵を経て水路が現在の清洲橋通り
にまで伸びている。右折して三味線
堀に至る。

東京は名古屋や広島と違って、震
災と戦後の二度の復興計画で区画整
理がうまく実現しなかった都市だ。
そのため、建物や町並みからは江戸
の面影を辿るのは難しくとも、比較
的道や水路跡はみつけやすい。道路
が拡幅された蔵前橋通りや清洲橋通
りも、左右の地形や路地から、暗渠
となった水路が読み取れる。

かつて舟溜りがあり、柳の木の

あった三味線堀は、台東小島ビルと
化した。一階に名を残している。

「三味線堀マーケット」がそれであ
る。建物の地下には水路がそのまま
残っているという。堀跡の斜め角に
洋館がたっている。「古屋齒科」で
震災後の東京を彩った復興折衷洋風
建築の一つだ。

もう片方の地図を開いてみる。コ
ンサイスの「東京都35区分地圖帖
（昭和二十二年版、八年前に復刻）」で
「震災焼失区域表示」が赤でなされ
ている。

「三味線堀」跡を境に、このあた
りだけ焼失をまぬがれているのがわ
かる。かつての浅草区小島町の一部、
鳥越それに蔵前橋通りをはさんだ向
柳が、戦前のまま残ったのだ。まる
で昭和の初めの東京を歩いているよ
うな気分がするのはそのためだ。そ
れにしても、この地図は開く真ごと
に赤く塗られ、憂鬱になる。無念さ
がこめられているからだろう。

これに震災焼失区域や江戸の大火
区域を重ねていくと、江戸東京の満
身創痍の姿がみえてくる。東京は自
然体都市なのかもしれない。運命の
赴くまま、その場その場を凌いでき

ただだから。根本的なものには手を
染めず、対症療法でこの巨大都市は
したたかに生き続けてきたのだ。江
戸以来自然の災害によって壊され、

ただちに復興を繰り返してきた。そ
れがこの町を活性化し、また第一の
産業ともなった。大火があり、震災
水害とめまぐるしい。その都度打ち
のめされながらも元の姿を再現して
きた。幾分意匠の変更や火除地設置
といったマイナーチェンジを経なが
ら町は少しずつ広がり、新たな表情
を加えてきたのだ。

震災前の東京は漱石や荷風の小説
にあらわれ、偲ぶことができる。自
然と一体となった深い佇いが思われ
よう。南千住の浄閑寺にある荷風の
歌碑には、去ってゆく江戸の面影へ
の思いが伝わってくる。

今の世のわかき人々 われにな
問ひそ今の世とまた来る時代の
芸を。われは明治の兒ならずや
……

とはいえ、震災復興後の東京にも
心惹かれる。被害が関東に集中した
こともあり、地方の有力都市風景は
前の時代をよく伝えていた。これは
状況が戦後とは違う。日本中ほとん

震災前の東京の姿……（台東区、旧谷中上三崎南町）



どの地方都市が空襲を受け、無傷だったのは数える程しかない。それに傷ついたのは都市ばかりではなく、精神だったのではないかと思われる。日本の美への思いがここでふっ切れているように思われるからだ。

震災から戦争までの東京は、帝都でもあり資金や資材に悩みながらも、表現に復興の心意気を感じられる。耐震耐火の鉄筋コンクリートのビルが赤煉瓦に代わり、出し桁や土蔵造りが和洋あるいはアジア折衷の不思議な建築群に取って代わっていった。実に語彙豊かな建築が次々と登場している。幾分の夢と憧れの気持ちもあったのだろう。ギリシア風、アーブル・テコ風、表現主義風、シュール風も見受けられる。バルコニーがあったり銅板張りの変化の豊かさに驚く。再現された建築や新たに加わったものに異和感がないのは、建築家や棟梁のイメージの中に、個々の建築にとどまらず連続の風景としての都市が共通してあったからであろう。これは綿々として伝えられてきた美意識である。復興した表通りは当時の人びとにとっては、一時的なバラックに映ったかも知れない。むしろ

今日の高層建築群の方がそれに適わしい。

たとえば神保町のランチョンに出かけ、窓際に座って靖国通りに眼を移してみよう。神田も戦火に遭遇していない。昨今の取り壊しのせいで幾分歯が欠けたようであるが、魅力のある町並みが連続する。何もかも不足の時期に作られたものなので、中身とファサードに食い違いがあったりする。あるいは舞台の書き割りを思わせ、表面だけを取り繕っているともいえない。

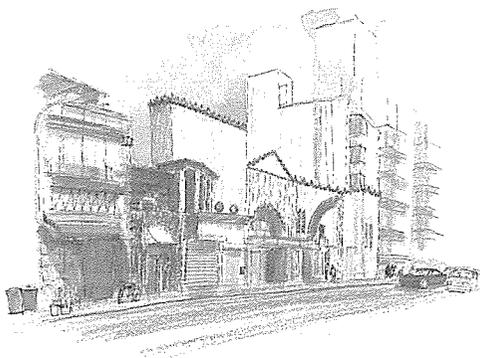
それにしてみ事は出来栄の洋風長屋だ。十軒長屋の揃っていた頃を思い出す度に、復元が望まれてならない。ランチョンもかつては昭和初めの建物で一階にあつた。そこには大学の講義の合い間に英文学者の吉田健一がよく通ったという。食事のあと、彼専用のティーが運ばれる。それはウイスキーに形ばかりの紅茶が注がれていた。少々酪酊ぎみの教授が、学生を前に語り始める。吉田健一にとって神保町は心地の良い場にみえる。在るべき所に在るべき風景が横たわっていたのだから。現在のように無残に途切れた記憶の風

景だったら吉田健一は何と言うだろう。

すずらん通りに足をのばす。建物全体が看板の、高岡商店を探す。二階のファサードは文字だらけだ。理化数学書、一般参考書、国定教科書、書籍及び雑誌と、それも色違いの洗出しの壁に刻まれている。それがもう無い。既に次の建物が建設中であつた。すずらん通りを抜けて、さくら通りに入る。ここもモダンな家並みが続く。ところが、あのグダイズムの建築版というべき東洋キネマは姿を消し、そのうえ靖国通りのペングイン文庫も無い。振り返ると、戦災で残った建築群が、オリンピックでも高度成長、バブル期でもなく今、壊されようとしている。

赤色で塗りつぶされた35区分地図帖は、今、もう一度作りなおされなければならぬ。人災消失区域表示とサブタイトルがつけられると性格がはっきりしよう。

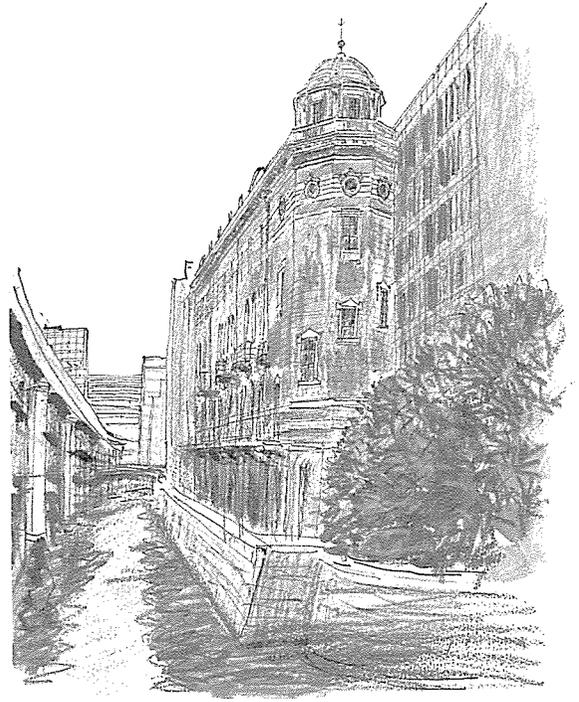
建築家の無名性について言及されたことがある。優れた建築については建築家と施工者の名を刻もうというものだ。これは建築の意義を公にする力となる。であれば、過ぎ去



東洋キネマ (千代田区神田神保町)



高岡商店 (千代田区神田神保町)



旧・帝国製麻（中央区日本橋室町）

っていった町並みについても言及があつたつてよからう。

それは壊されていった建築や町並み有余りに美しく、残念でならないからだ。

浅草六区の常盤座はどうだろう。

東京クラブと三つ並んだ第一級の建築群を壊すことは浅草の灯を消すことにつながるまいだろうか。銀座から日本橋に至る中央通りに唯一残っていた旧帝国製麻の赤煉瓦の建築も無い。このあたりから京橋にかけては、大正、昭和の建築群が目白押しだった。もし厳密に経済効率を計算してみたらどうだろう。今はまだソフットが開発されていないから無理だ

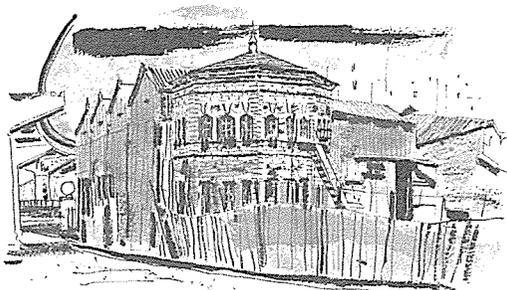
が、景観や住む楽しさ、良い建物が町に与えるイメージ効果、絵に出来るかどうか、といったさまざま評価を組み入れると、きっと現在の取壊し万能の東京が、ひどく異常な時期だったと後世思われることだろう。何故なら都市の計画が、都市の住まい手主体とは思われないからだ。「非文化としての都市、東京二〇世紀末」というテーマが今から頭をよぎる。

あるいは東京は現在を否定しようとしているのではないかと考えてくる。つまり強い理念で、東京で生活している一人一人のアイデンティティを、表通りのファサードのように

無性格、無表情に変え、生活の場を単純明快化しようとする。でなければ思い付きのデザインで、町並みの連続した風景を簡単に消し去ることは出来まい。それは文化を消していくことと等しい。古いもの、本物もつ重厚さ、繊細さ、佇まいはそこでは悪玉で、ひたすら新しさのみ一切正義という訳だ。あるいは勘ぐって深読みすべきなのだろうか。実は大変なデザイン、生活環境計画の戦略があつて、明日の大胆な変革が可能のため、過去の建築も生活様式も飽き飽きする今日建築に置き換えているのだと。やがて意欲あふれた本格的な、文化としての都市づくりの日々がやってくる。だから災害に対しても大胆な対策をとらず、インフラストラクチャーも最少限におさえるのだと。こんな過激な気分になる程、東京の変化は激しい。

ここでやはり、現在の新旧入り乱れた東京を、もう一度見直す必要があるのではないだろうか。

それにしても、とびつきり美しかった建物たちのことを考えると、どうしても発言する必要がある。両国橋の畔の旧両国劇場の八角堂。こ



両国劇場（墨田区両国）



常盤座（台東区浅草）

れは上を高速道路で遮ぎられ、下は隅田川のカミソリ堤防で隠され、隅田川に面していたのに姿をみせることなく消えていった。これも東京にとって風景の財産だったのに。

常盤橋はどうだろう。明治初年のこの優雅な橋は、後ろに常盤門、前に日本銀行と、屈指の名風景だった。それが高速道路で塞がれて、ほとんど死に体だ。首都高速は都市への夥しい車の氾濫をくい止める駐車場としての役割を果たしてはいるが、いたるところ水路を破壊してしまった。これも対症療法が生んだ都市生活や風景の例だ。

それでも東京に惹かれるのは、去ってゆく風景と生まれつつある光景が緊張と期待、諦感と幾分の頹廢を孕んでいるからだろう。

もう既に表通りは昔日の面影はない。だが一歩足を踏み入れると断片的ではあるがかつての町の面影は残っている。戦争で失った風景や、乱開発後の歯の抜けた淋しい表情にはない、深くしみじみとした光景と会話に出会うことが出来る。実にすがすがしい、年齢を重ねて尚、しゃきっとした江戸っ子の姿がそこにある。

京島の一面に行ってみよう。道は曲がり曲がり迷路を形成している。成程かつて養魚池だったことが納得出来る。隅田川沿いの勤労者のための町だったのだ。それにしても変化に富み、会話が楽しい。町の人たちの気風が伝わってくるし、生活が閉じられていない。絵を描いていると最初は怪訝な顔をする。「何故こんな古い町を描くの」ときかれる。

「美しいから」と答えると満面笑みとなる。本当はそう思いつつ世の流れから乗り遅れていると思っていたと語る。むしろ胸を張るべき所だ。

下町に残されているのは第一級の生活風景で、これは次の時代の都市計画に学ばせるべき、あるいは生かすべきものが多い。生活のリズム感、開放感、会話、路地のスケールと複雑さ、雨の音、広場の役割りを果たしていた井戸端、水路、橋詰めの緑、都電、祭礼、華やぎ、学校、駄菓子屋、物菜屋（鳥越にはおかず横丁という素敵な通りさえある）、物売りの声、鉢、縁台と枚挙に暇ない。いわば都会生活を演出する仕掛けの宝庫なのだ。

今、注目すべきなのは、何でもな

いこうした市井の生活である。舞台として考えるなら、ずいぶん名の知られぬ役者ばかりが登場する劇にみえよう。しかしテーマは重く大きく深い。そのうえ生き生きしているではないか。親子代々演じ続けてきた「生活」がドラマとなっているのだから。これほど強いものはない。

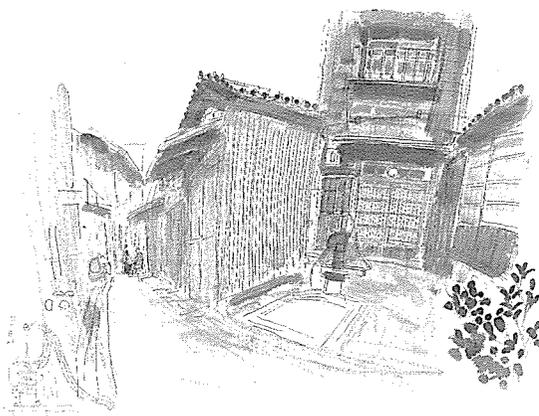
下町という舞台装置は、共有の記憶システムでもある。実際の劇場そのものだって、姿を消していった。日劇も新橋演舞場、帝劇、六区の劇場街ももう出会うことはない。としたら今まだ生き長らえている「下町」の老建築ぐらいは大切にしたいではないか。

新旧、老若、生死、さまざまあつてこそ都市は自然だ。どちらかだけでもいけない。

実際、下町の路地を抜けて、聳える現代建築に見とれることもある。とっておきの新旧風景が出会うのも実は楽しい。二一世紀の東京が、豊饒で、何から絵を描いたら良いか困るほどであつて欲しい。その時は、現代建築も記憶の町並みを生かしているだろう。

(やぶの・けん)

井戸端の風景（台東区池之端）



京島の一面（墨田区京島3丁目）

ハンディキャップの立場から見た 現在のすまいづくり

日本が、四人に一人は高齢者という未曾有の高齢社会を迎えている二〇二〇年頃からみて、現在のすまいをハンディキャップの立場から評価することが私に与えられたテーマである。

ここでまず、基本的な考え方を整理しておきたい。ハンディキャップとは、障害をもつ人間と環境との相互作用によって相対的に生じる社会的不利で、社会のあらゆる分野の人びとがその軽減に貢献できるとい意味で、最も重要な障害の捉え方である。また、ハンディキャップには、障害者、高齢者、幼児、妊婦、乳母車を押す人など、物的環境にハンディキャップをもつ人びと全般が含まれる。ハンディキャップ配慮設計であるバリア・フリー・デザイン（障壁除去設計）の導入について歴史的に概観してみると、先進諸国におけるその基準づくりの動きは、一九六一年のアメリカ合衆国を皮切りに、一九七〇年代までに出揃っていき、一九八一年は「国際障害者年」、その後一九八三年から一九九二年までは「障害者の一〇年」として、障害者の完全参加と平等を促すために関連施策が展開される。

私は、ハンディキャップ関連の研究者として、また医療技術や福祉分野の学生の教育者として、建築・医療・保健・福祉・教育分野の人びとがバリア・フリーの生活環境の整備・構築を推進できる教育や実務をサポートする研究に取り組むことの必要性を痛感し活動している。このような立場から、



野村 みどり

都立医療技術短期大学助教授

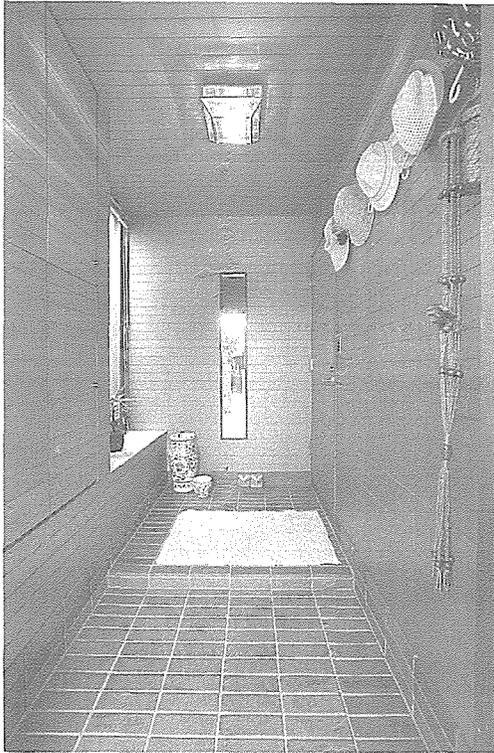
私は、ここで、一九七〇年代をバリア・フリー黎明期、一九八〇年代から現在までをバリア・フリー開拓期（超高齢になっても障害を負っても住み続けられるすまいづくり開拓の時代）と位置づけてみたい。では、どのような開拓が進行中か、自らの取り組みを整理することでその一端を明らかにしてみたい。

バリア・フリー黎明期…一九七〇年代

日本では、一九七〇年代から、公共施設を中心に、ハンディキャップの立場からの環境整備に関する取り組みが始まる（しかし、現在に至るも全国的な基準はつくられていない）。

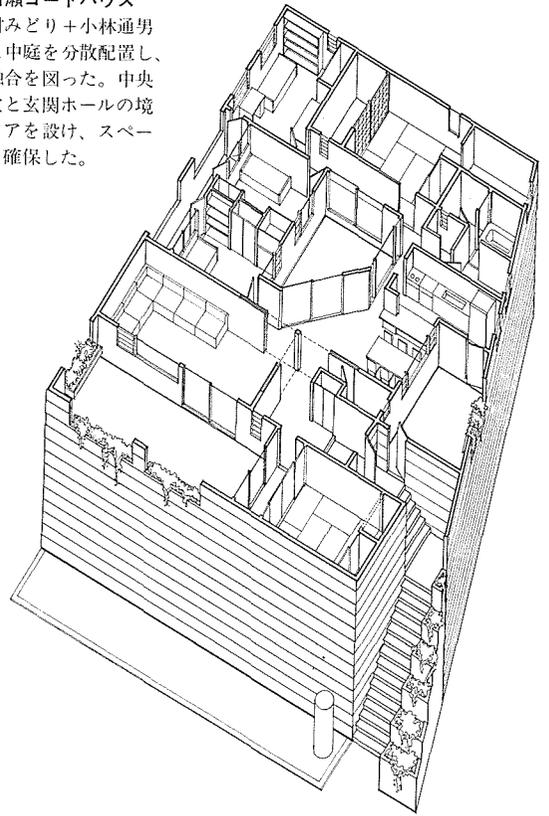
- 一九七三年 厚生省…身体障害者福祉モデル都市
- 一九七四年 町田市…建築物に関する福祉環境整備要綱の制定
- 一九七五年 建設省…身体障害者の利用を考慮した設計資料の作成
- 一九七七年 日本建築学会…建築計画委員会ハンディキャップ小委員会の

誕生



写真一 温室のある家の玄関(設計/野村みどり 写真/佐藤昭五)

図一 南加瀬コートハウス
(設計:野村みどり+小林通男住宅創作室)。中庭を分散配置し、内外空間の融合を図った。中央の居間と食堂と玄関ホールの境にハンガードアを設け、スペースの連続性を確保した。



一九七五年、私は、養護学校について何の知識もなかったが、恩師、長倉康彦先生のお勧めをきっかけに、また、これからは障害者への配慮を無視して設計は成り立たないと直観し、修士論文のテーマを養護学校に決める。当時、養護学校は、一九七九年の義務制に向けて各地で設置が進められつつあった。養護学校の調査研究を通じて、私はバリア・フリー・デザインを学んで行く。しかし、一九八〇年前後、私は、敷居のないハンガー・ドア、内外空間の段差解消設計などバリア・フリー・デザインを導入することで、空間の連続性を美しく確保できることに注目し、それらを部分的に取り入れて住宅設計を行っていた(図一)。たとえば、医者と養護教諭の高齢に近い夫婦世帯住宅の設計をしたときにも、日影規制に配慮しつつ、できるだけ天井高を高くしサイドライトを設けるために、地盤面にコンクリートを敷き詰めて一階床高を低くしたが、玄関には少し段差を設け、将来車いすでも使える配慮については、残念ながら全く念頭になかった(写真一)。すまいをバリア・フリーにするという考えは、私が医療技術者の教育を行なうようになってから明確になっていく。

バリア・フリー開拓期…一九八〇年代から現在まで

一九八〇年代、日本においても、公共的な施設を中心にバリア・フリー・デザインが普及していく。私のような建築の専門家が医療技術短期大学の教師になって授業を受け持ち、また、たまたま調査訪問させていただいたことをきっかけに、日本福祉大学の卒論ゼミ指導を非常勤で担当するなど、医療・保健・福祉分野においてもバリア・フリー知識を受け入れ始める状況が生まれてくる。私は、教材や教科書づくりに着手する一方、ハンディキャップのすまいづくりに関する調査研究に取り組む。

□ 貧困なハンディキャップのすまい

都立大学長倉研究室と日本福祉大学野村ゼミの共同研究「在宅サービス

受ける高齢者の住環境に関する研究」(一九八九〜一九九一年)では、三〇〇余人の高齢者の自宅訪問面接調査を実施した。これらの調査では、身体状況が衰えた高齢者に合わせて、すまいを改造するというポジティブな支援が欠如しているため、高齢者は生活行為を簡略化したり、省略するなどネガティブな対応をせざるを得ない状況を明らかにできた(文献1)。在宅サービスは出揃ってきているが、在宅生活を効果的にサポートするためには、どうも何かうまく噛み合っていない。噛み合わせのポイントには住宅改造がありそうである。調査の中で、私に強烈な印象を焼きつけた多くの高齢ハンディキャップトの事例の中から、いくつか紹介し、ハンディキャップトの住まいの現在を記しておこう。

事例1…デイサービスセンターでお目にかかった車いすを自力操作しているAさんは、たいへん積極的な方で、自宅訪問調査の依頼も、調査者として私を指名し快諾して下さった。電話で駅から家までの行きかたを伺ったら、工事中の建物も含めて近隣の様子をよくご存知であった。ご自宅に伺うと寝たきりの生活をされていた。保健婦がときどき車いすを押しして周辺の散歩をしてくれるのが大きな楽しみで、そのため、近隣の様子をよく把握されていたのである。保健婦やデイサービスセンターの職員が日常的に車いすの玄関出入り介助をしているにもかかわらず、玄関の段差解消の改造対応がないため、少し足が不自由な老妻一人では玄関出入り介助は行なえず、Aさんは白内障でほとんど視力を失っていても治療のための通院もできない状況であった。住宅改造のことを説明したが、貸家だし、お金もないし無理というのが本人の意見であった。

事例2…持ち家の一階に老夫婦、二階に子供世帯が居住するBさんのケースをみると、車いすを自力操作するBさんのために、居間に入り用スロープが設置され、浴室や便所も車いすで使えるように改造され、一階全体の敷居の段差解消も図られている。自称寝たきり老人のBさんの居室をみると、非常の際には、襖を隔てた隣室の妻を呼ぶと共に、ベッドまわりに酸素ボンベ、しびん、ポータブル便器、テレビ等日常及び非常の際に使うものがたくさん

引き寄せられていて、寝たきり老人の居室そのものという感じであった。しかし、日常、Bさんは住宅改造した一階全体を移動して、少し足の不自由な妻に任せず自分のことは自分でするようにしている。調査当日も遊びに来た車いすの友人と居間で将棋を楽しんでいたように、Aさんと同じような身体状況のBさんであるが、住宅改造することで、より普通の生活が展開できていることが注目された。ただし、浴室は改造したが、介助がたいへんで自宅入浴はできていない。リフターを導入し、介助者がつけば、自宅入浴可能なケースと判断できる。

事例3…公営住宅に居住する一人暮らしのCさんは、深い和風浴槽の出入りができなくなり、当初銭湯に通っていたが、それも困難になり、区役所に相談に行き、デイサービスセンターでの入浴を勧められた。社会的で、友人の訪問も多いCさんのような方は、デイサービスの対象でなく、浴槽の改造を行なって自宅入浴すれば良い方と思われるが、公営住宅の改造サービスがないため、入浴サービスに依存しなければならぬ。Cさんはまた上肢障害のため、ガスレンジの点火ができないので、夏でも石油ストーブ二台を寝室に置き調理に使っている。Cさんはホームヘルプサービスも受けており、公務員であるホームヘルパーがそのような住宅改造ニーズをみつめて、解決できるシステムがあれば、Cさんの生活はもっと便利に、サービスも適正なものになると思われる。

事例4…夫婦二人暮らしで持ち家に居住するDさんは、二階の寝室と一階の食堂の間を手すりにつかまって階段昇降し生活しているが、自宅の浴室で老妻だけの介助では入浴できないため、寝たきり老人入浴サービスを受けている。規則で、Dさんは玄関から担架に乗り、寝たきり状態になって送迎サービスを受けなければならぬが、浴室の改造とホームヘルパーによる入浴介助があれば自宅で入浴できるケースである。

特に、寝たきり老人の入浴サービスをみると、送迎サービスと家族の付き添い、入浴前の看護婦による健康チェック、またそれだけでは不安で、医者も必要という要望など、入浴という基本的生活行為を外部機関に依存するこ

表一 病院における改造業務(%)

業務としての対応	職種	勤務先			リハ・老人			その他病院			その他			全体		
		PT	OT	全	PT	OT	全	PT	OT	全	PT	OT	全			
		有り	必要な患者全部に指導	13	20	16	7	15	10	7	10	9	8	14	10	
有り	特に必要な患者に指導	16	23	20	11	23	15	13	12	13	12	19	15			
無し	改造指導すること有り	58	50	54	69	51	62	64	33	46	65	43	55			
無し	とくに対応していない	12	7	9	14	11	12	17	43	31	15	24	19			
	無回答・不明	1	-	1	0	0	0	-	2	2	0	1	1			

表二 住宅改造の経験内容別、勤務先職種別人数(%)

改造内容	勤務先			リハ・老人			その他病院			その他			全体		
	PT	OT	全	PT	OT	全	PT	OT	全	PT	OT	全			
手すり設置	90	84	88	85	81	83	75	57	65	84	71	78			
敷居の段差解消	70	59	65	62	57	60	60	38	47	62	49	56			
便器の取り替え	56	52	54	57	49	54	54	35	43	56	43	50			
浴室床にすのこ設置	57	48	52	45	43	45	42	36	38	47	40	44			
玄関上がり框にスロープ設置	45	40	43	38	38	38	40	24	31	39	32	36			
浴槽の取り替え	41	28	35	25	26	26	31	18	24	28	23	26			
ドアの取りはずし、又は、改造	34	32	32	26	23	25	27	20	23	27	23	25			
1階居室に入りスロープ設置	31	20	26	21	22	21	24	14	18	22	17	20			
道路・敷地段差にスロープ設置	23	21	22	19	15	18	25	14	19	20	16	18			
レバー式錠口の取付け	26	28	27	13	17	15	19	19	19	16	20	18			
畳にカーペットやシートを敷く	21	20	20	17	16	17	16	8	12	18	14	16			
畳床を木床に改造	23	14	18	15	13	14	15	7	10	16	10	13			
洗面器の取り替え	12	14	13	10	10	10	12	9	10	10	10	10			
玄関上がり框に簡易リフト設置	12	13	13	8	9	9	8	5	7	9	8	9			
スイッチ類の高さ変更	8	11	9	8	10	9	8	8	8	8	9	8			
水平トランスファー設置	5	10	8	8	11	9	13	8	10	8	9	8			
調理台の取り替え	6	9	7	6	6	6	5	8	6	5	7	6			
エレベーター設置	4	9	6	4	6	5	7	4	5	5	5	5			
緊急連絡装置の設置	6	7	7	4	9	6	3	5	4	4	6	5			
出入り口の鍵の取り替え	5	5	5	3	3	3	5	4	5	3	3	3			
環境制御装置の設置	3	4	4	3	4	4	2	2	2	3	3	3			
道路・敷地段差に簡易リフト	2	2	2	3	3	3	2	3	2	3	3	3			
ベッドの活用	71	68	69	69	62	66	57	35	44	66	52	59			
ポータブル便器の活用	70	65	68	71	64	68	57	37	45	67	52	60			
その他の福祉機器の活用	44	45	45	44	41	43	48	31	38	43	38	41			
その他	2	7	4	5	6	5	8	11	10	5	9	7			
不明	6	6	6	8	9	9	14	27	21	9	16	12			

表三 住宅改造実施上の具体的問題、勤務先別職種別人数(%)

住宅改造に関連している事項	勤務先			リハ・老人			その他病院			その他			全体		
	PT	OT	全	PT	OT	全	PT	OT	全	PT	OT	全			
自分の知識が足りない	51	72	62	60	65	62	52	49	51	59	60	59			
経済的補助制度が不十分	59	49	54	52	51	52	51	36	43	53	44	49			
適切な文献・図書がない	31	28	30	33	28	31	24	16	19	31	24	28			
新製品の情報が得にくい	28	31	29	30	30	30	31	24	27	30	27	28			
住宅内のスペースがない	29	21	25	25	21	24	24	14	18	25	18	22			
家族の協力が得られない	19	14	17	18	10	15	11	9	10	18	10	14			
施工業者に正確な指示困難	8	10	9	14	11	12	14	7	10	13	9	11			
適切な商品・機器がない	9	10	9	8	8	8	9	12	11	8	9	9			
住宅改造できる敷地がない	10	6	8	6	5	6	8	5	6	7	5	6			
設計者に正確な指示困難	2	6	5	4	4	4	3	1	2	3	3	3			
その他	5	7	6	7	6	7	8	11	9	6	8	7			
不明	6	4	5	6	8	7	11	25	19	7	14	10			

注) 表一～三とも数字は勤務先別職種別の回答者実人数に対する割合(%)

とによって、重装備化していく傾向がみられるが、基本的なサービスは住宅改造と在宅ケアの両面からの対応を整備して、自宅で行なえることを基本とすべきであろう。住宅改造を推進するためには、高齢者・障害者のプライバシーの領域に入り、その援助に取り組み医療・保健・福祉分野の専門職が、自らのケアサービスと住宅改造を結び付けて効果的に展開することが重要である。では、住宅改造指導の専門家と考えられている理学療法士PTと作業療養士OTは、現在いったいどのような取り組みをしているのだろうか。

□専門職の教育と補助制度の整備が緊急課題

一九九〇年、リハビリテーションの専門家として住宅改造指導を行なう代表的専門職であるPTとOTが、住宅改造についてどのような取り組みを行なっているのか全国アンケート調査を実施し、実態を明らかにした(文献1、2)。一六一人のPTとOTが率直な回答を寄せてくれた。住宅改造に関する

専門教育を受けていなかったものはPT七割弱、OTの五割に上るが、住宅改造に関する知識と応用力をほとんど全員が必要としている。病院における住宅改造の業務としての位置づけは未確立であるが(表1)、ほとんどのPT、OTは住宅改造の経験を有する。過半数が経験したことのある改造内容は、手すり設置、敷居の段差解消、便器取り替え、ベッドやポータブル便器の活用など簡単な改造が主体である(表2)。また、玄関上がり框に簡易リフト設置、水平トランスファー設置、エレベーター設置、環境制御装置の設置など、本来期待される専門的なテクニカルエイドの活用経験を有するものは極めて少なく、実態としてそのような改造はほとんど行なわれていないことがわかる。住宅改造実施上の問題点を表3の項目の中から三つ以内選んでもらったところ、自らの知識不足が六割と最も多く、次いで補助制度が不十分が五割であり、住宅改造に取り組み前提条件が未整備な状況が示された。このような調査結果からも、住宅改造に関わる専門職への教育とその活動を

支援できる制度の確立が急務の課題であることがわかる。

建築・医療・保健・福祉分野の連携による住宅改造のシステム化に関する専門職の意識の向上、ハンディキャプトのニーズの顕在化など、ここ数年めざましい進展がみられる。今後、更に、バリア・フリー環境整備を推進するためには、教育現場や実務者を巻き込んだ学際的研究活動、また、教育者・研究者・実務者は自らの日常生活や仕事の中で、研究の裾野を拡げる必要

特集●すまい—未来からのレビュー—

20世紀末の建築人が残した住宅ストックへの未来人からのメッセージ

我々が使わざるを得ないということを深刻に考えて欲しかった

はじめに

「あの時こんなことをしておけばよかった。そうすれば今こんなことで苦しむことはないのに」という思いにかられるのは、個人の人生においてもよくあることであるが、まちづくり・住まいづくりにおいてもありうることである。ただ、個人の人生に関する悔恨はその人の人生というタイムスパンのなかに留まるもので、人類の悠久の歴史から見れば大半はささいなことに過ぎないのであろうが、まちづくり・住まいづくりに関する悔恨は何世代にもわたって受け継がれていく点が異なり、そういう意味ではより深刻である。

東京という都市については、現在の生活者である我々が苦しむ問題を防ぎ

性を痛感している今日この頃である。

(のむら・みどり)

〈引用文献〉

文献1 野村みどり、長倉康彦「高齢者の建築的ニーズ」『高齢者の住まいと交通』(秋山哲男編) P.136-165、日本評論社、一九九三年三月

文献2 野村みどり、大原一典「理学療法士と作業療法士の住宅改造に関する研究」その

1-4、一九九〇年度日本建築学会関東支部研究報告集 P.113-128、一九九一年一月



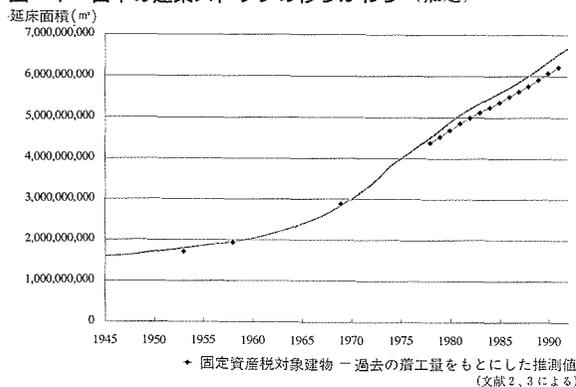
野城 智也

武蔵工業大学建築学科助教授

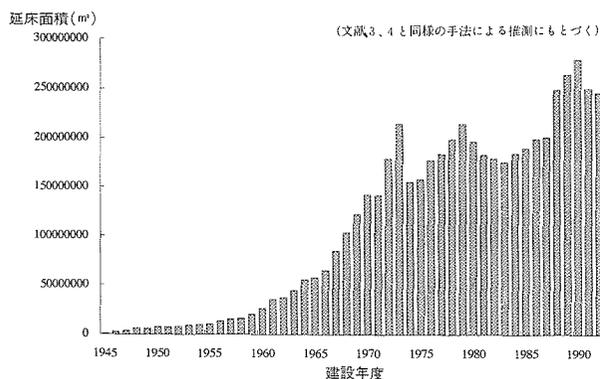
得た絶好のチャンスが何度かあったそうである。しかし、後世の我々から見れば明らかなことでも、その状況が千載一遇のチャンスだと洞察している人は当時はごく少数であったようである。その時代に生きている人の視点は、彼らが生きている時代状況についてどうしても近視眼的で、客観的になり得ないというのは歴史的な宿命なのであろうか。

とすると、二〇世紀末に生きる我々にとって、引き続き世代に、負の遺産を受け継いだという怨嗟をもたせてしまう種は一体何であろうか。本誌から「ストック型住宅支持」という仮題を与えられたので、将来「二〇世紀末の連中は、あつという間に使えなくなる。しかも改造もできない住宅ばかりを残した」と言われかねないという懸念を、二一世紀前半の未来人による二〇

図一 日本建築ストックの移りかわり (推定)



図二 現在の日本の建築ストックの建築年度別分布



世紀末の日本の建築人たちへの悔恨を込めたメッセージという体裁をとって以下に表してみた。なお、文中に述べられる近未来の状況は、筆者の主観的予測に基づく想定であり、必ずしもそういう筋道を辿るわけでもないし、またそうならないことを筆者も切に願っていることを予めお断りしておきたい。

悔恨1——

いつでも建て替えられるという潜在意識が支配していた。

二〇世紀末の建築活動を支えていたのは、二〇世紀前半に生まれた、日本の時代区分でいえば大正、昭和に生まれた世代である。この世代ほど、その一生のなかで、激しい物理的な生活環境の変化を体験した世代というものはない。一九四五年当時の東京の写真と、一九六〇年代中葉、そして一九

九〇年代初頭の写真を比べると、その僅かな間における変化の大きさは誠に劇的である。とすれば、彼らが、その生活体験を通じて、「建物の寿命は有限であり、町の景観は刻々と変わるもの」という感覚を暗黙のうちに共有している、それが二〇世紀末での、いわずもがなの常識を形成していたとしても不思議はない。後世の我々にとって、その時代の人に、「そのあなたがたの感覚は、歴史的には希有な例外であることをはやく気づいて欲しかった」ということを述べることは酷なことであろうか？ いや、当時でもそれは予測可能であったはずである。

例えば、手元に残る統計を見てみると、一九五〇年代初頭の日本の建築ストック総量は、延べ床面積総量で約一七億㎡であり、当時の人口で割ると、国民一人あたり二〇㎡足らずであったことがわかる。これが、一九九〇年代初頭には約六三億㎡、国民一人あたり約五〇㎡の建築ストックを持つまでになっている。この僅か四〇年間の間に、総量で四倍弱、国民一人あたり約二・五倍もの建築ストックを形成するに至っている。今となっては信じられないことであるが、一九七〇年代以降世紀末に至るまで、日本では毎年二億㎡から三億㎡もの建築物が新築されていた。しかし、当時の人びとは、その新築量の変動には大変敏感だったにもかかわらず、二〇億㎡の建築ストックに二億㎡を新たに積み上げることのインパクトと、六〇億㎡の建築ストックに対して二億㎡を足すインパクトの相違には、ほとんど関心を示さなかったといつてよい。この小学生でも分かる算術を黙殺していたことに、後世の我々には深い悔恨を抱くのである。

どうして彼らは、後世の我々が一年間で新築によって更新できるのは、建築ストックのせいぜい二〜三%にすぎないことに気づいてくれなかったのであろう。彼らは僅か一年間の間に建築ストックの一〇%も新築更新しうる時代を生きてきたので、知らず知らずのうち「いつでも建て替えられる」という潜在意識が身に染みていたのだ。そうでなければ、あんな粗末な建物を大量生産するはずがない。

このことに気づくチャンスは何回もあった。例えば歴史上「バブル狂乱」



写真/編集部

と呼ばれている時代に、二億五千万㎡程度の新築をするのに、建築産業はフリーだっていた。当時の人びとが新築能力に限界があることが意味することを冷静に考えてもらえれば、と悔やまれてならない。

悔恨2——

残されたストックは後世の我々にフリーハンドの決定権を与えてくれない。

文献をみると、既に一九七〇年代から「良好な住宅のストック形成」という言葉が、日本の住宅政策のスローガンのなかで用いられてきたことがわかる。しかし、そのスローガンのアウトプットをみると、具体的に有効な施策はなんら打たれなかったといっている。

どういふつもりで、間口六mおきに戸境壁をいれたウナギの寝床のような住戸ばかりの集合住宅を大量供給し、同時代の人はそのことを許したのか？ 後世の我々が、そんな所に喜んで住むと思っていたのか。せめて、隣接する二住戸の間の戸境壁をぶち抜いて使いまわしたいが、それもままならない。当

時、地価が高騰したことは我々も知っているが、大都市ほどに土地利用効率を追及しなくてよい地方都市でも、東京と同じようなウナギの寝床を作り続けたのを見ると、当時の設計者が思考停止をしていたとしか思えない。

一九八〇年代中葉に、当時の住宅都市整備公団が、五階建て住宅にエレベーターをつけようとして、それが新聞に掲載されたら、財政当局が約束が違うとオカムリで、公団の幹部の人びとが頭を下げに行ったことがあったそうだ。今から思えば全く信じられないことだ。その頃は金余り時代とかで、今から思えばあだ花のような投資がされていた事例も多い。にもかかわらず、どうしてエレベーター設置という堅実な将来への投資がなされなかったのか。国家財政が当時赤字国債漬けということもあり、財政当局も苦しんでいたのだろうが、今、高齢化社会を迎えて、息を切らせて五階まで階段を上下させられ、少しでも足が不自由になれば四階、五階住戸での居住そのものを放棄せざるを得ない我々には、一体誰が頭を下げてくれるのだろうか？

周知のとおり、二〇世紀に作られた集合住宅は、少数の例外を除いて、設備機器・配管・配線の更新に膨大な手間ひまが多大にかかるし、事実上不可能なものも多い。これは、建物の軀体と、仕上げ、そして設備機器・配管・配線の空間的な位置関係が複雑に錯綜しているためである。コンセントの位置一つを変えるのに、天井・床・壁の仕上げをプロの職人さんを煩わせて剥がしてみないと対策すらたてられない、浴室ユニットを交換しようにも壁を大規模に撤去しないことにはできない、自分の住戸の配管の一部が隣接する住戸を貫通している、などなど錯綜のもたらす弊害ははかりしれない。

これら枚挙にいとまのない、二〇世紀後半に作られた住宅、とりわけ集合住宅の欠陥に共通するのは、後世のユーザーの裁量を大きくしておくという配慮が極めて乏しいことである。未来のことは予測したいことが多い。我々も、過去の人びとが未来のユーザーがその建物をどのように使っていくかを予見できなかったことを非難するつもりはない。ここで非難したいのは、その住宅ストックを引き継いだ我々が今日のニーズに合わせて改造する可能性を奪ってしまっていること、いい替えると後世のユーザーにフリーハンドの

決定を委ねようとする態度がまるで見られないということである。そのため我々は、使い勝手やニーズが建設された当初と全く異なっているのに、住宅ストックの改造も改修もできないという身動きのならない状況に追い込まれている。

二〇世紀末にも、こういう事態にたち至ることを予想した人びとが多くいた。そしてそれを防ぐためにセンチリーハウジングシステム（CHS）や二段階供給論など、多くの示唆的な提案がなされたし、そういつた考えに基づいた住宅も少なからず建設された。しかし、世のマジORITYを獲得するに至らなかった。その原因を我々は注意深く探る必要があるが、筆者の調べるところ次のようなことも要因の一つとして絡んでいるようである。

まず第一に、これらのシステムを普及させる施策に乏しかったことが考えられる。CHSには当時の住宅金融公庫の割増融資が得られることになっていった。だが、割増融資を得るための技術的要件が当時の住宅供給者には厳しいと映ったようであり、しかも一九八〇年代半ばから九〇年代初頭にかけての低金利が政策的手段としての割増融資の効果を減じている状況にあった。ひらたくいえば、バーの高いわりには、そのバーをクリアすることによるメリットがあまりに小さいと供給者に感じられていたと想像される。ならば改善の策として、CHSの全要件を満たさなくとも、例えば躯体に配管・配線を埋め込まないなど、後世の人びとの裁量を少しでも大きくする工夫をしたものには、なんらかの優遇策をするということも考えられる。また、こういったシステムの啓蒙を推進することも考えられる。が、そういった施策が試みられた形跡がない。CHSという「頂」を築くだけでなく、その「裾野」を広げる必要性もあったのだが、誠に残念なことだ。

第二に、CHSや二段階供給論の具体的なテクニクだけが強調されすぎて、その根元にある「ユーザー指向」という基本的な考え方があまり理解されていないのがある。日本での先駆者たちと交流のあった、ファン・ランデン教授（デルフト工科大学）らの率いるオープンハウジングのグループの著作をひもとくと、「ユーザー指向」という考え方がよく読み取れる。日

本では、サポート（Support）—インフィル（Infill）の分離ということが、単なるハードな建築的なエレメントの分割として、あるいは共用—専用の分離として短絡して理解されていたふしがある。あくまでユーザーが自らの裁量で改造できる範囲を広範に確保するという考え方がまずあって、そのためにそのユーザーの裁量の及ぶ範囲（インフィル）を、建築家が決定する部分と空間的に錯綜させずに独立させるのだということ、つまりサポート—インフィルの分離が目的を達成する一つ的手段にすぎないということが一体どれだけの人に理解されていたのだろうか？ そのため、一九八〇年代から九〇年代にかけての日本の実験住宅のなかには、「インフィル」部分に将来のユーザーがその裁量を及ぼすには複雑すぎて、ユーザーから見ればブラックボックスにすぎないような住宅部品が用いられていたりする例も見られる。また、どのようなサポートを作ることが、インフィルにおけるユーザーの裁量の度合を高めることになるのか、という技術開発努力もようやく九〇年代前半になって顕在化してくる。もう少し早期に着手されていれば、もっと多様で広範な展開がなされ普及したように思う。

悔恨3—— 住宅ストックの維持保全のコスト負担の仕組み作りが遅れた。

資本主義のもたらした諸産業の生産性の飛躍的な向上によって、二〇世紀中葉から後半にかけて未曾有の反映をした米国においてすら、建設業に関しては、第二次世界大戦以降、その生産性は下降の一途をたどっていたという興味深い事実がある。この原因の一つは、建設需要に占める維持保全工事の割合が大きくなっていったためだと想像されている。それほど、維持保全工事は新築工事に比べ、労働集約的にならざるを得ない側面がある。

勿論、新築建築物の生産性向上のためだけに払われてきた技術開発努力の何割かを維持保全工事に向け、少しでもその生産性を向上させる努力は払われていた。しかし、本質的には、維持保全工事の生産性は新築工事よりも低

く、割高であることは否めない。住宅ストックの維持保全が適切になされるかどうかは、維持保全工事の費用が、必要なコストとして社会的で容認されるかどうかにかかっている。誠に残念なことであるが、その社会的な容認がなされるのに多くの時間を費やしてしまい、結果として、維持保全が不十分のために見るも無惨な姿を晒した住宅ストックを抱えこむことになってしまった。

これと対象的なのが、高齢化に伴う医療コストの上昇である。二〇世紀末から医療保険制度の収支悪化は深刻化していたが、その制度においては、そのコスト増加を拒絶する仕組みをもっていなかった。これは、収支バランスや費用負担の公平性という点では問題なのであるが、高齢化に伴う医療コスト増加が、消極的には許容されていたという見方もできよう。

しかし、建物の維持保全に関する限り、そのコスト増を消極的にでも許容するという制度的仕組みは二〇世紀末にはなかった。それどころか、公共建築においては、実に過小な修繕費率しか計上されていなかった。その結果、当の公共建築が「健康を害した」無惨な姿を晒している。しかしこのことにより重大な弊害は、公共建築における修繕費に対する建て前上の過小評価が維持保全のコストがかかるといふ世の中全体の常識が形成されるのを妨げてきたということである。したがって、管理組合による自力救済を原則とする分譲集合住宅において、修繕費の積み立てがなされていなかったり、あつても不十分な額しか積み立てられていないという悲惨な事態を多く招くことになった。

二〇世紀末においては、諸制度は過去との連続性を尊重していた。今まで建て前では足りておりますといっていた維持保全コストが来年からは一〇倍になりますというのは、公共体の財政当局においては一般に許容されないことであった。虚構に虚構を塗り重ねてきた過去のしがらみを断ち切れなくなっていたのである。歴史上こういった硬直性をもった国が下降線を辿ったように、残念ながら日本も例外ではありえなかった。折角作り上げた建物を大事に使い続けるためのコスト負担が必要だという社会的なコンセンサスが形

成され、諸制度が整備されたのが、事態がいかにもしがたくなるに至ってからであるというのは、悔やんでも悔やみきれない。

したがって、当然のごとく、新築する建物における過去の教訓の反映ということも後手にまわってしまった。ちょうど残業手当の上昇が、勤務時間内での業務効率向上のインセンティブになるように、建物の維持保全コストの掛け値のない上昇が、維持保全に十分に配慮した建物を作るといふ、新築時の設計の改善につながるはずであった。残念ながら、かつて日本の経済繁栄期に少なからざる中間管理職がヤミ残業をさせたがごとく、設計者に実相がフィードバックされないという状況が長く続いてしまったのである。

*

以上、二〇世紀末という時代の建築人を総括するならば、良好な住宅をストックすべきという理念は彼らの間に存在したものの、好むと好まざるにかかわらず現時点以前に作られた建物を住宅として次世代の人びとが使っていかに得ないという危機感は乏しかったように思う。繰り返言であることは承知であえて彼らに言いたい。「二一世紀人の我々が使わざるを得ないということをもっと深刻に考えて欲しかった」と。そしてタイムマシンがあれば我々のこの悔恨を彼らに送り届けたい。(やしろ・ともなり)

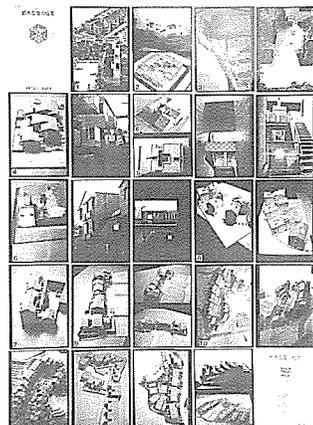
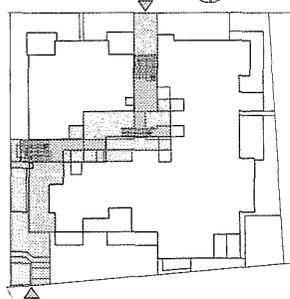
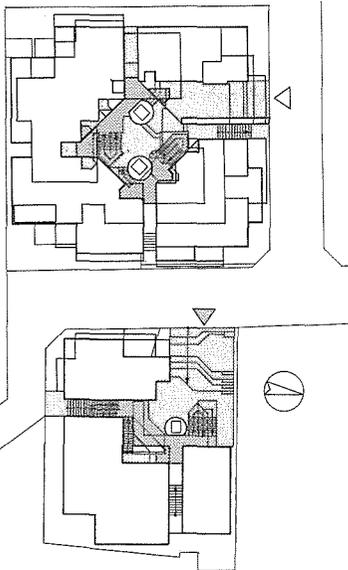
〈参考文献〉

- 1 Tomonari Yashiro, What kind of built stock are we making for the future? The problem of short life buildings in Japan, 1992, 4(6)月, Proceedings of CIB W82 symposium on Construction beyond 2000, Espoo in Finland, VT
- 2 野城智也「日本の住宅の寿命考」一九九三年四月、建築文化
- 3 野城智也「わが国の建築ストック量 懸念される近未来での停滞 短寿命体質から脱却を」一九九三年五月六日、建設産業新聞
- 4 Tomonari Yashiro, Simulation on national building stock formation by several parameters, 1993, 4(9)月, Proceedings of CIB W55 symposium in Lisboa 1993
- 5 Van Randen "Entangled Building……?" Werkgroep OBOM, 1992.

1 ビラ・セレーナ 渋谷区原宿 1:800

2 ビラ・フレスカ 渋谷区原宿 1:800

3 港区西麻布 1:800

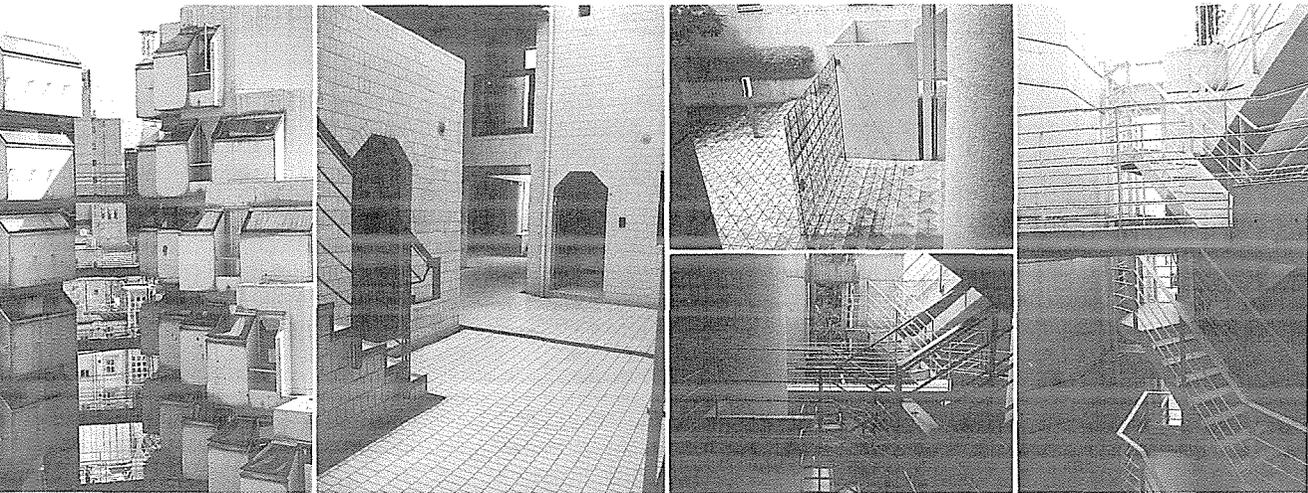


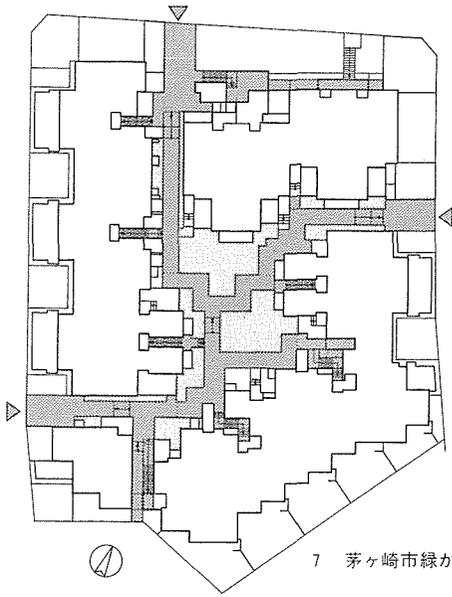
●私のすまいるん
**都市内集合住宅で
 こだわる中間領域**
 清田 育男

■都市内集合住宅の主題

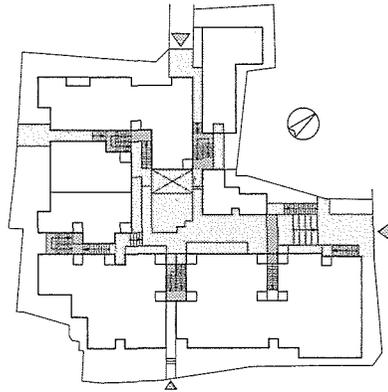
私の都市内での集合住宅の道程は、今ふり返るとかなり長いものである。もう二〇年ほど前になるが、都心型のマンションの設計を坂倉建築研究所で担当したのが最初であった。ある程度高密度な住戸の集合体を都市内にどうつくるかという設計上の方法、テーマを模索していた時であった。当時の『都市住宅』誌の特集「複合と都市性」の座談会で、最初の集合住宅の作品「ヘブラ・セレーナ」について以下のように述べている。

●へ建築というものを、建築の種類とか目的——例えば学校とか病院とかといった分類でとらえるのではなく、建物を、その固有の機能をもった部分と、それ以外の流動的な部分とに分けて考える」といったとらえ方で建築がつかれないかということを考えていまして……集合住宅の場合は、その固有の部分というのが住居になるのですが、住居をつくるという意識よりも、それ以外の部分を積極的なスペースとしてつくれないかと考えたわけです。

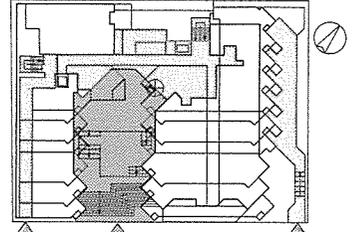




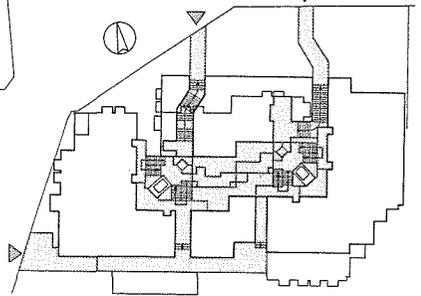
7 茅ヶ崎市緑が浜 1:1000



6 目黒区三田 1:1000



4 ビラ・モデルナ 渋谷区渋谷 1:1000

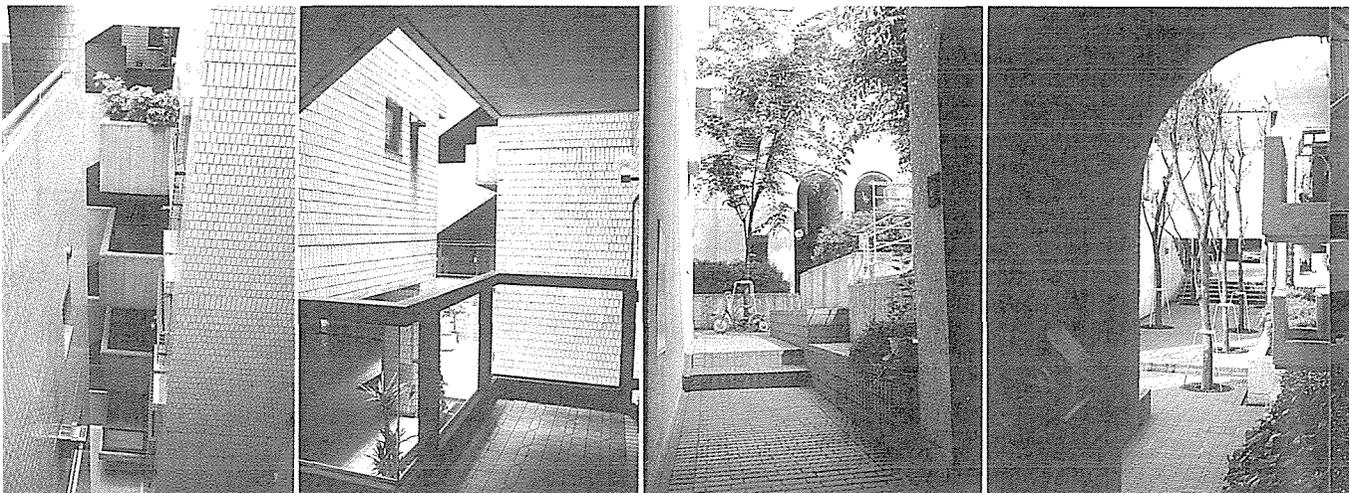


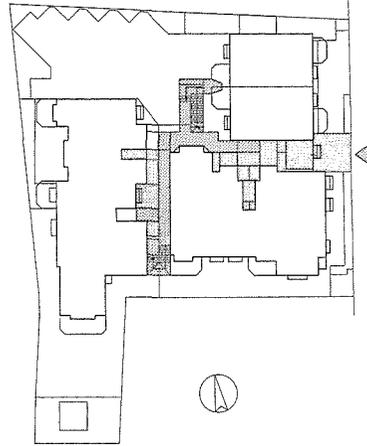
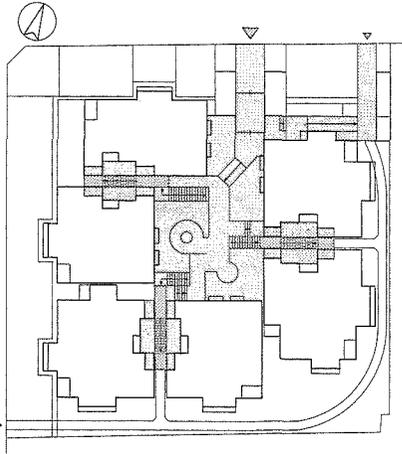
5 港区白金 1:1000

●それ以外の部分というのは、集合住宅として固有の機能を持たない部分ということで、個人の領域、住まいとしての領域以外の全てということでとらえられると思いますが、「ヘビラ・セレーナ」の場合、建物の真ん中に外部スペースというかたちで計画上先取りしてつくったのですが、固有なもの以外を何でもここに持ち込んで、階段とか、エレベーターとか、通路とか、ブリッジとか全部立体的にまとめてしまう。そのまわりが住居ということ、全体の構成を単純にしていくというかたちです。普通、計画する場合、集合住宅ですから、住居単位とか、住居のユニットプランとか、集合のシステムとかそんなことが手がかりになるところですが、最初にそれ以外の部分を確保してしまう。

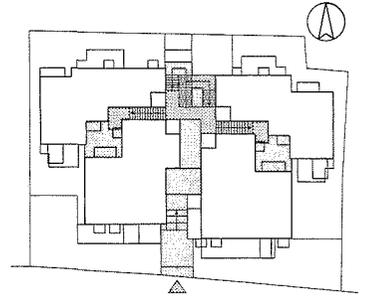
●もう一つのテーマとしては、このスペースを住戸の壁で囲むということにあったわけですが、そんなことで囲われた外部というかたちでできたわけです。容積率に入らないような外部でないとスペース的に余裕のあるものがつくれないということもあったわけですが、この場の性格としては、居住者の共有の場でありながら、街路からの導入部分は共用性がより強く、住戸に近い部分は専有性が高いという性格の序列ができたわけです。

「ヘビラ・セレーナ」の計画以降、連続して都市内でいろいろな集合住宅を計画してきた。ここにそれらの主なものの配置のパターンを並列して示しているが、それらの一つ一つのプロジェクトにおいて、集合の形態、集合のシステム、集合住宅がつくる住環境を考えてきているが、最初の計画で考えた設計上のコンセプトをベースにして、そ





8 杉並区荻窪 | :800

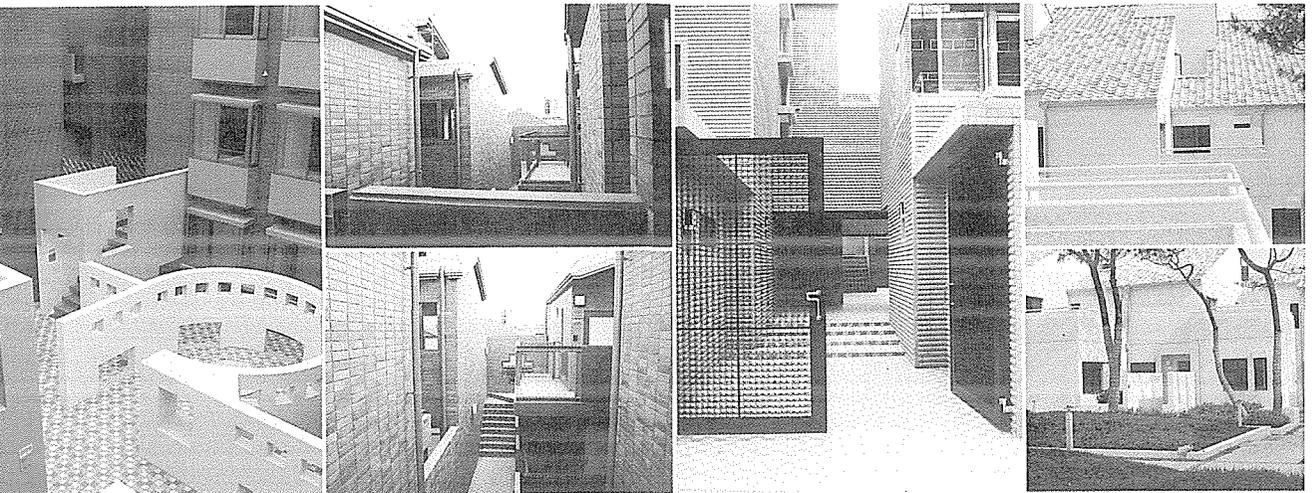


これから考えを出発させ、それぞれの個別の計画上の条件を付加させ展開させるという方法をとってきている。これは数学を解くとき、あるマニュアルを使って応用問題を解くような解析と相通じるようなものともいえるが、集合住宅という建築を解く場合の応用の条件は一律ではなく、それぞれの計画に固有のものであるために、結果としての集合体の解は多様化し、複雑化し、それぞれが独自のものとなってきた。そのために一つ一つを個別に見ると共通性や計画のテーマは見えないかも知れないが、横一列に並べて通してみるとそれらに共通したものが見えてくる。それが私の集合住宅の主題といえるものであり、それについてのこだわりが設計作業といえるのである。

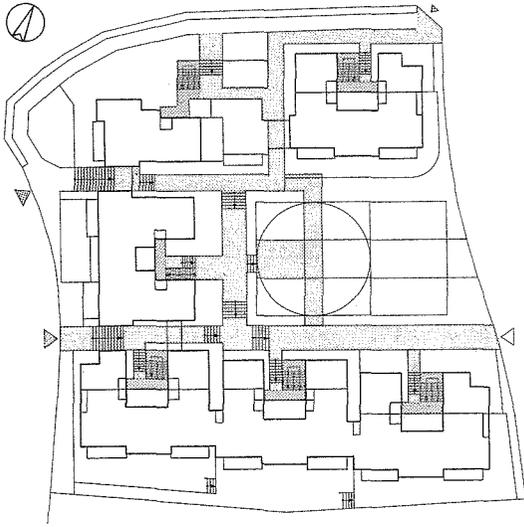
■集合住宅の中間領域

都市内での集合住宅を計画するうえで着目しなければならないこと、考えなければならないことはいろいろある。都市での生活を容れる住居のあり方を見出すということ、どのような住空間をつくるかということ、どのような共用スペースを住戸との関係において建築化された空間としてどのようにつくるか、またその場をどのような共用意識の場にするのか、ということに私は都市住居の主題と設計の興味を見出すのである。

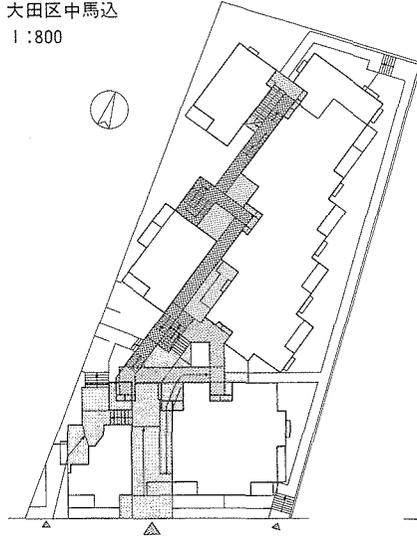
集合住宅と一戸建て住宅とを比較して考えたとき、一戸建て住宅が平面プランや内部の住空間、



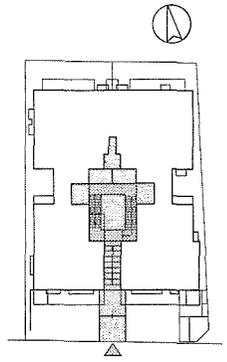
13 横浜市緑区青葉台 1:1000



12 大田区中馬込 1:800



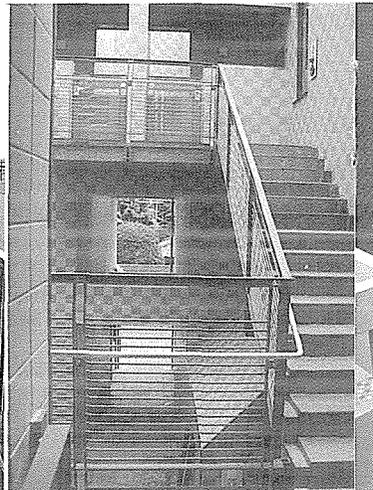
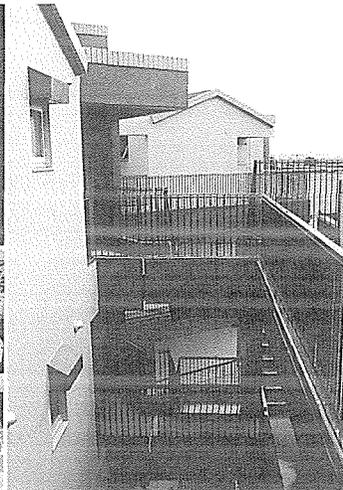
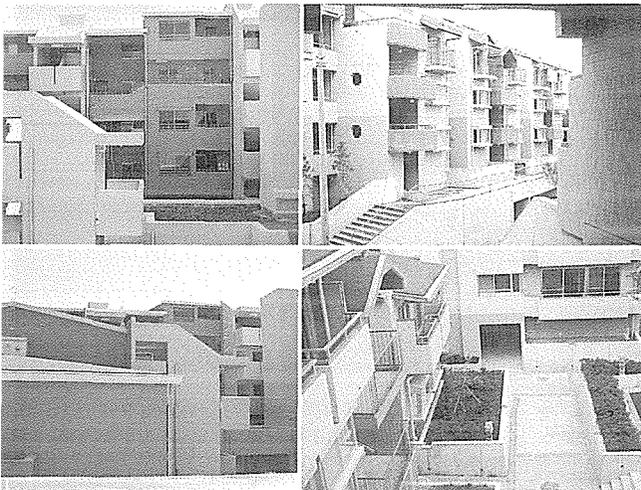
11 杉並区西荻窪 1:800



専用庭などの住宅それ自身が設計上のテーマになるのに対して、複数の住居が集合してできる集合住宅の場合は、一戸建ての住宅にはなかったが、集合することによって生まれる新たな要素が計画上のテーマになってくる。それは「共有する」へ「共用する」という意識である。一戸建てでは全てが専用スペースであるが、これらの部分も集合することによって共用のスペースに変わってくる場合がある。しかもそのスペースは全体で共用する場合、数戸で共用する場合など、いろいろな形態が生じてくる。

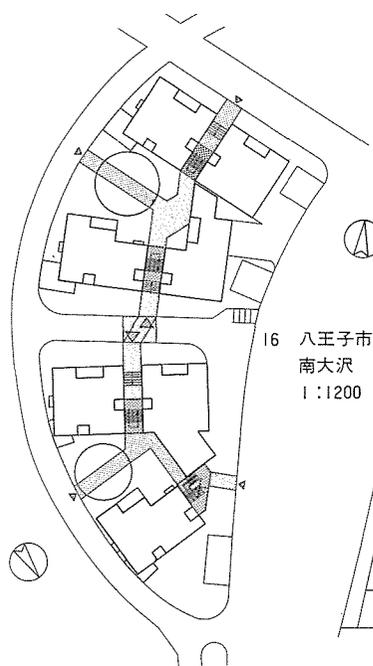
集合住宅の所有形態を区分する場合は、専有部分か共有部分かという明確な区分線が必要であるが、利用形態使用形態については、全ての部分が明確に区画されているとは限らない。専用部分と共用部分はオーバーラップしたり、また両者の接点などに曖昧な部分が生じたりする。共用部分でも専用のな使用になったり、専用スペースでも共用空間の連続としてつくられることがある。これらの両方の領域で、より専用性の高い領域から、その中間の領域、さらに共用性の高い領域まで、それぞれの性格に応じて、区分、区画の仕方に段階が生じる。このことは集合住宅の中で領域のヒエラルキーについて考えることであり、それをどのような建築的な空間につくるか、住居部分と一体化されてどのように構成するかが必要となる。

このように一戸建てではほとんど意識されなかった「専有」と「共有」、「専用」と「共用」とい

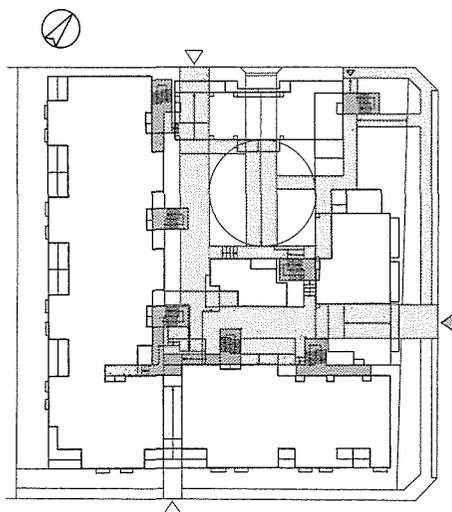
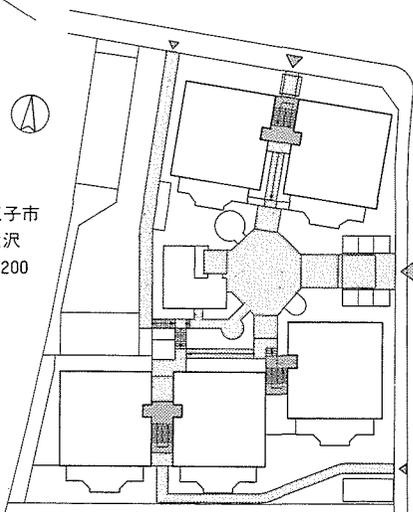


15 多摩市永山 1:1000

14 町田市中町 1:1000



16 八王子市
南大沢
1:1200

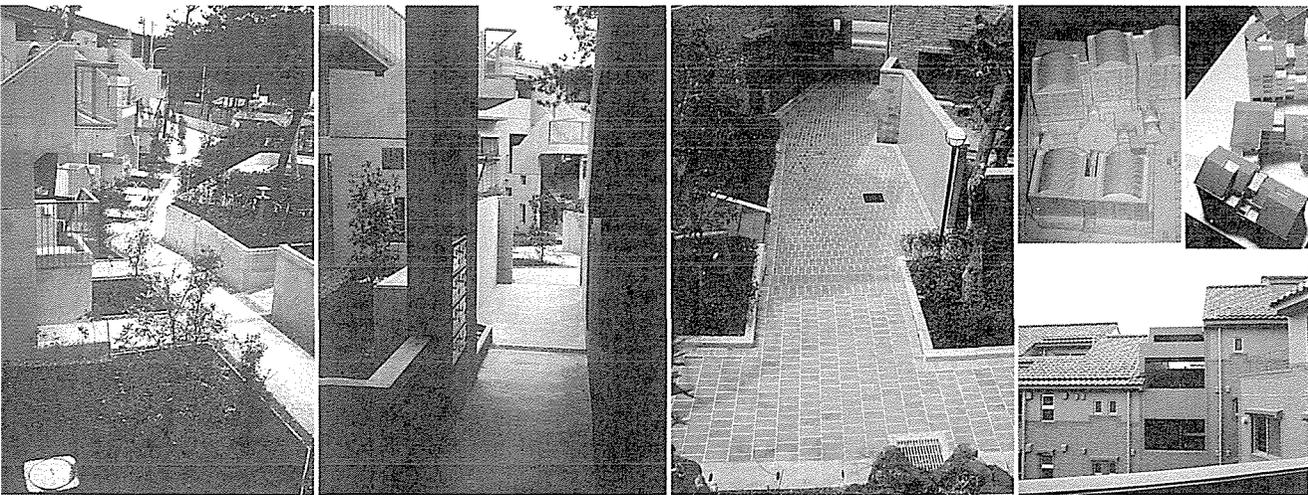


った意識が、集合住宅の場合には重要になってくる。集合住宅を考えていると、いつもこれに出会うわけだが、集合住宅の設計は、これら二つの意識をどのような領域としてつくるか、二つの領域をどう区画するか、融合させるか、また二つの間の中間的な領域をどう構成するか、このようなことが設計のうえでのテーマとなる。更にこの部分に独自の発想と提案をすることが個性的な集合住宅をつくることになる。と考える。

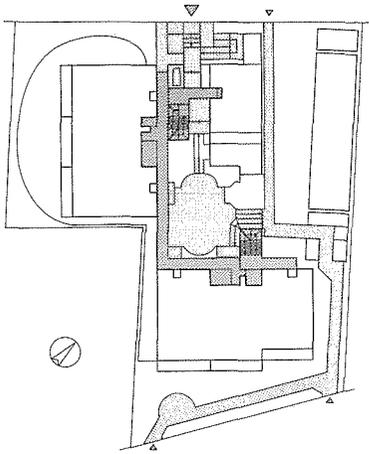
集合住宅の共用スペースは、住戸の戸口を出た部分から街路にいたるまでのスペース、階段、通路などの動線部分など共用の機能をもつ部分から遊び場、溜り場、くつろぎの場など、またそのような目的や機能をもたないが、ちょっとした住戸間につくられた小スペースなどでも共用スペースとなる場合がある。

そのような場のつくり方として、私は計画の最初から意図的に、住戸の壁や住戸のブロックで囲み外部スペースとして内包するようなかたちでつくることが多い。敷地内での住戸以外の部分は外部スペースとして残されるが、同じ外部であっても、ある意図をもって外部空間を限定すると、ただ単なる外部スペースではなくなる。ここは意図をもった共用の場となる。この場は内部化、建築化された外部空間として、自然の光と外気の通う場として確立され、魅力ある空間として住戸から街区へと連続する場になるのである。

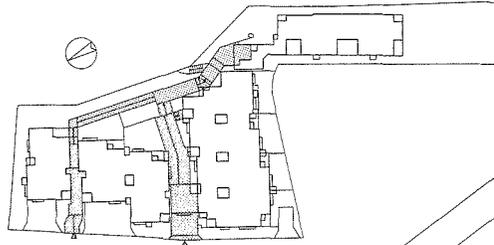
都市内における計画の場合、その地域のもつ都



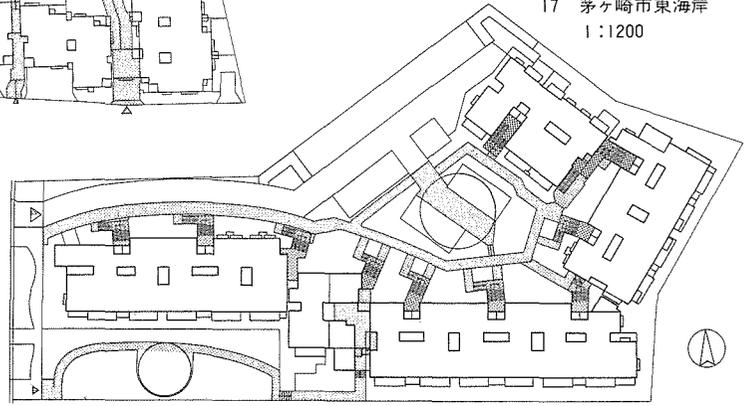
19 江戸川区船堀 1:1000



18 鎌倉市大町 1:1200



17 茅ヶ崎市東海岸 1:1200



私設計してきた集合住宅をパターン化したものである。これらは計画された地域の立地条件、周辺環境、敷地の大きさや形状、道路位置、規模、集合密度、民間、公共住宅、分譲・賃貸など、それぞれの計画条件のちがいによる、個々の解としての集合住宅であるが、これらに共通していえることは、前に述べた集合の主題の追求と、展開と応用による具体的な計画であるといえる。これらを計画容積率、計画規模などのスケールの上に置いてみたり、また都心からの距離を地図の上にプロットしてみると、集合形態の型や、中間領域の

■集合住宅の集合形態と中間領域

市性の高さによって住居密度が決められる。当然のことであるが、この住居密度が計画に関係をもってくる。都心における計画は、ある程度の高密度の住居環境を集合体としてつくることになる。また近郊の比較的住居密度の低い地区では、集合形態は都心とはちがったものになってくる。しかし、ここで述べてきた計画の主題となる共用の領域に関しては、共通の考え方で計画し得ると考えている。いずれにしても、この領域に着目し、そのあり方づくり方を考えることが、集合する住戸との領域を明確なものにする。集合住宅の設計の手掛かりをそこに求め、住戸を集合させる媒介としてこの領域を考える。また集合住宅の住戸と住戸との、住戸と周辺との接点としてこの場を考える。

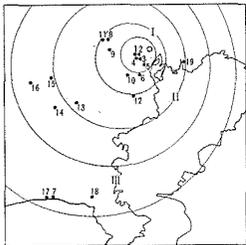
性格・構成などが見えてくる。共用スペースのつくり方、住戸の集合の形態、中間領域の質など、それぞれにいくつかの型で分類することができる。

I 都心の高容積率地区の高層集合の型となる。中間領域の構成としては、高層住居で囲まれた狭間的な立体化、建築化された空間構成となる。

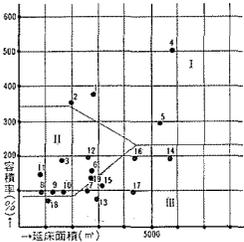
II 比較的住居環境が整備されている住居専用地域内に計画される集合形態、周囲の既成環境との調和を考える。都市型低層集合の型といえる。中間領域としては、住戸と建築的に一体化された質の高い立体化された共用空間として構成される。

III 第一種住居専用地域で低容積率が指定されている地域の集合形態で、接地、準接地型の独立性の高い集合形態である。共用スペースの構成としては十分な空間をとり、プレイロット、緩衝緑地などの平面的な構成を主とする。

これで見ると、計画地と集合形態、計画密度と中間領域の性格などとの間に共通項として区分できる関連があることがわかる。この中には住都公団、都供給公社など三実例も含まれている。今後も実際の計画を通して、このテーマの追求を続けてみたいと考えている。



(せいた・やすお/清田育男計画設計工房)



すまいのテクノロジ—

NEXT21が目指す

“未来のすまい”

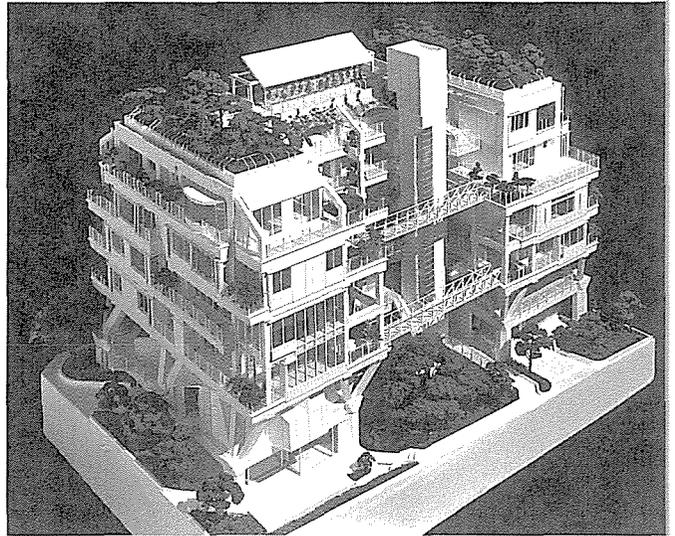
形成技術

近角真一

NEXT21のねらい

未来型実験集合住宅NEXT21は二一世紀初頭の生活予測の上に立ち、実際の都市内に集合住宅を試作し、設計・建設・居住の各段階でさまざまな実験を展開しようというプロジェクトである。

このプロジェクトを進めている大阪ガスは、エネルギー供給業者として地球環境や都市問題に取り組んできた企業であるが、同時にまた生活サービス事業者として、住関連のさまざまなソフト・ハードの開発を通し豊かなすまいづくりの提案をしてきた。地球規模での限りあるエネルギー・環境のあるべき論とすまいの豊かさへの希求論をモデ



NEXT21の模型写真(写真/堀内広治)

ル住宅の場でドッキングさせ、開発技術や生活提案を公開することで幅広く議論を巻き起こし、二一世紀のすまいの開発に向けてさまざまな潮流を作りだしていこうというのが大阪ガスのねらいである。

プロジェクトの推進体制

実験住戸は全部で一八戸であるが、個々の住宅の提案のみならず、住戸の集合形式、その都市や地球環境との関わりかた、住宅の供給方式、設計方式、施工方式など、エネルギー・環境・都市・居住・建築に関わるソフト・ハードのさまざまなテーマに関して刺激的な問い掛けを仕組んでいる。プロジェクトの推進主体である大阪ガス自身を

はじめ、グループ各社、学識経験者、研究者、設計者、施工者、協力メーカー等の人材と智慧を集め、幅広い議論を巻き起こしながら開発設計を行ない、すまいの未来像にアプローチしてきた。議論の集約と設計のまとめはNEXT21建設委員会(委員長―内田祥哉明治大学教授 副委員長―巽和夫福山大学教授)が担った

プロジェクトは九〇年の春にスタートし、委員会の下に課題分野別にワーキングが組織され、海外の先進事例の調査も経て、二年後の九二年三月にスケルトンの設計、同年一二月に住戸の設計が完了した。工事は設計完了に先だって同年五月に着工され、九三年一〇月に完成する予定である。竣工後半年の間、一般公開され、その後九九年三月までの五年間は居住実験を行ない入居所帯(大阪ガス社員)の協力によりデータが集められ、二一世紀が明ける前に成果が集大成される予定である。

NEXT21のテーマ

テーマは多方面にわたっており、プロジェクトの進行に伴い関わっている人の数も実験項目も拡大を見せている。いずれ各分野の専門家から詳しい報告がなされると思うが、ここではテーマと実験内容を分野別に簡略に紹介してみたい。

1 エネルギーに関するテーマ

エネルギーの高効率活用により、省エネルギーと快適生活の両立を目指す。

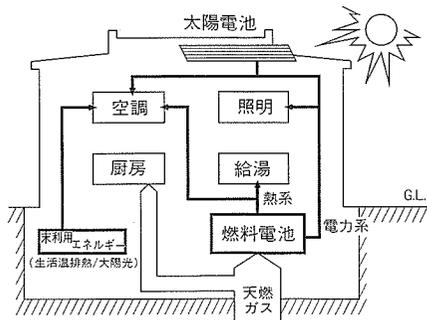


図-1 エネルギーシステム

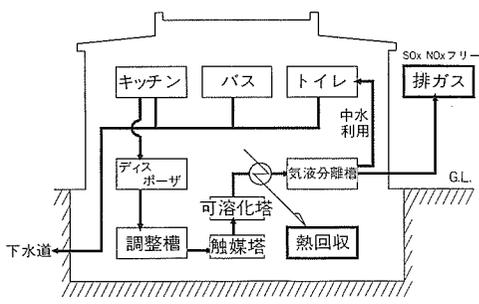


図-2 生ゴミ・水リサイクルシステム

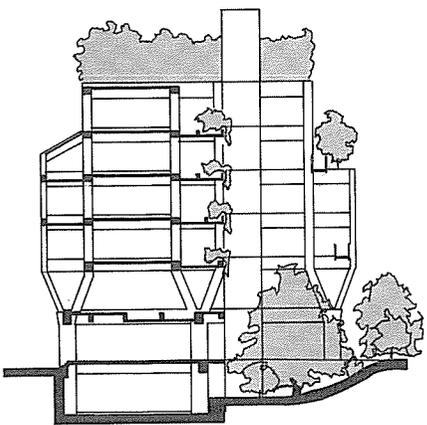


図-3 エコロジカルガーデン断面イメージ

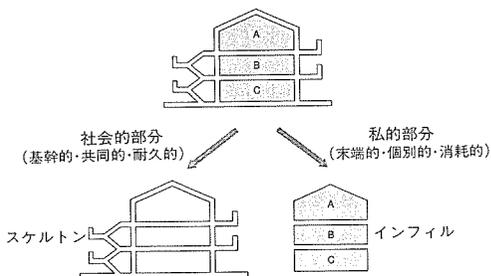


図-4 二段階供給の概念

高密度市街地に動植物と人との共生環境を創出するとともに、生ゴミ・排水をリサイクル手法により処理し、環境負荷の低減を図る。

人が踏み込まない、より自然度の高い自然を作

2 環境に関するテーマ

住宅に対して日本ではじめて導入される燃料電池に関わる実験が行なわれる。燃料電池はオンサイト（電気を使う場所）で発電できるので送電ロスを極小化でき、給電と同時に冷暖房や給湯設備の熱源にも活用（コージェネレーション）されるので将来の高効率なエネルギー源として有望である。太陽エネルギー等の未利用エネルギーの回収、蓄電池の充放電によるピークカット対策も試みる。建築サイドでも高気密高断熱の仕上げ手法や、緑・水・土によるパッシブクーリングにも取り組み、エネルギーの効率化を目指す。

3 都市に関するテーマ

業務化が進行し人口が減っている都市中央部において、居住環境を回復しコミュニティ形成可能な街区整備方策を提案する。

高層化による居住環境の悪化、高地価による税負担、収益型用途への純化等が要因で人口の空洞化が進む高密度市街地においても住宅機能が回復可能な街区再編の方策を提案する。植栽や設備イン

4 居住に関するテーマ

家族やその生活スタイルの多様化が一層加速される状況を踏まえ、高度な個性対応技術を備えた集合住宅の供給手法を提案する。

社会的対応としてロングライフで整備すべき部分（スケルトン）と、居住者の個性やライフスタイルに合わせて短期に可変して整備すべき部分（インフィル）の二つに分けて集合住宅の供給を考える二段階供給方式の実験を行なう。

スケルトンはプランを制約する固定壁を持たず、高い階高（三・六m）で、階毎に設備のミニインフラが整備される。一八戸の別々のインフィルの

りだすことにより野生生物をそこに呼び込み、人と自然とのより豊かなふれあいを作りだすことを試みる。財日本野鳥の会の参画により、野鳥やチョウ、トンボなどの成育環境を集合住宅の屋上や中庭（エコロジカルガーデン）に作りだす。

生ゴミは厨房の破砕機で細かく砕かれたあと専用の排水管で集められ、触媒接触湿式酸化法（OG法）により処理され中水として再利用される。

フラを組み込み高層空間内でも豊かなコミュニティの形成を目指す立体街路、東西南北の街路上空の空間から光と風を取り入れる街区型住棟など、戸建て住宅を超える魅力を持った住まいを提案する。

設計を工事と並行して行ない、設計の二段階と施工の二段階の実験をオーバーラップして行なう。

5 建築に関するテーマ

エネルギー設備、人工土壌、都市機能、多種多様な住戸インフィルなどのフレキシビリティを高度に確保する建築手法Ⅱシステムズビルディングによる集合住宅を提案する。

集合住宅においては、所有者やテナントの入れ替わりや、居住者のライフステージの変化に伴う内装設備の更新対応は必須条件であるが、耐久力のあるスケルトンを長期に繰り返し使用するためには、さらに高度なフレキシビリティが望まれる。NEXT21では、外壁の移動、庭の移動、水回りの移動までも射程に収めた集合住宅の開発をねらっている。システムズビルディングは、建築を構成する個々のサブシステムが、設計・生産・施工・保守の各段階において必要に応じてその要求内容が変化しても、サブシステム相互間の調整手法が確立している建築を目指すものであり、システムズビルディングが未来の住まいの形成手法として最適な構法であることを実証する。

NEXT21の設計

NEXT21の設計は、あらかじめ設定された未論に導かれて行なわれたのではなく、テーマとして掲げられた技術課題を一つ一つ丹念に検討し、全体をバランス良く満足させる解を手探りで見つ

けだす手法で行なわれた。技術課題の各々は比較的容易に解決しそうに見えても、一つの建物の中に共存すると互いの領域が絡み合い両立しがたい場合が少なくない。構造系と設備系、自然領域と生活領域、街路空間と住戸空間、居住機能と都市機能等、高密度空間の中でこれらがどのように取り合い、またどう折り合いを付けるのかは設計上大変な難問である。

建設委員会の場合は議論の場であるとともに設計の場であり、各委員が分業し、あるいはそれぞれ案をぶつけ合った。二段階供給論とシステムズビルディングの結合、スケルトンと立体街路そして設備供給系の結合、住戸設計調整とモデューラーコオティネーションの結合など、参加委員のそれぞれのプロパー領域がうまく噛み合いこの設計が生まれた。

以下、「構造体」「共用部」「住戸」の三つに分けて設計のポイントを紹介したい。

1 構造体の設計

① 都市対応の構造システム

構造躯体は低層階部分（地階・一階・二階）と上層階部分（三階～六階）とで二種類のスケルトンに別れている。低層階部分は商業・業務・文化等の都市機能がおさまる標準解として階高四・二m、スパン一〇・八mの架構体である。上層階部分は階高三・六m、スパン七・二m／三・六mであり、居住機能に対応した架構体となっている。

低層階部分と上層階部分とを繋ぐ階はYの字の柱を持つ結合階になっており、ここでスパン割りの調整を行なっている。この階は一種の人工地盤となり、下部に都市対応機能、その上部に居住対応機能を導入する都市基盤の一つとみる事ができる。

② 居住対応の構造システム

階高の三・六mは、現状のマンション等の階高と比較するならばはるかに高階高である。スパン三・六mの部分のカナルゾーンと呼び、給排水エネルギー等の設備が構造躯体と干渉せずにおさまるようスラブが他の部分よりも低く、梁成も小さく設計されている。スパン七・二m部分をテーブルゾーンと呼び、給排気系の通り道のために中央部の梁成が低くなっている。充分な厚さ（一八～二四cm）を持った二枚のスラブに挟まれた居住域に對して、下方からは配管配線系が、上方からはダクト系が自由に接続でき、一種の人工地盤を構成している。すなわち住戸の設計は設備の位置や壁の位置に何の限定も無く、あたかも戸建て住宅を設計するような自由度が確保されている。テーブル部分を宅地にたとえるならば、設備系を埋設したカナルは街路そのものとして機能している。

③ 生産対応の構造システム

考案された躯体は、一つの住棟のためだけの特殊解でなく、外装や内装等のサブシステムとのモデューラーコオティネーションが厳密に行なわれており、他の多くの集合住宅に適用可能な共通性を

持っている。戸数が少なく、敷地の広さの点でも無理があつたが、施工者の協力により複合化PC技術を駆使した工業化構法としての実証実験も行った。

2 共用部の設計

④ 立体街路

人工地盤上の街路として位置づけられるカナル空間には、階段、吹き抜け、ブリッジ等が設置され、上下階あるいは隣接棟が結合される。歩行者と居住者との間に、見たり見られたりの関係が生まれるようヒューマンなスケールに配慮しながら、地平部分の街路まで連続した一繋がり歩行者空間を作りだしている。通り庭、南通路、行き止

まり通路など伝統的な路地空間に見られる技法が引用されている。

このような見守られる街路づくりを行なうことで、セキュリティロックによらない安全な街路空間を作りだし、高層高密度空間内の新たなコミュニティスペースの創出を目指している。

街路の選択肢が豊富となるこうした立体街路の考えかたは、防災上も安全な通路空間を形成する。⑤設備インフラのネットワーク

カナル空間は立体街路の空間であるが、もともとは設備のための空間として発想されている。カナルのスラブ上に薄板のPC板を置き、その上部を立体街路、下部を設備系として活用している。その階のすべての設備配管配線がスラブの上側で

処理されていることから、増改築時には上下階の住戸を煩わすこと無く工事ができる。

⑥ 緑の立体ネットワーク

憩い、語り、遊びなどの街路上での生活行為に潤いを与えるため、立体街路には豊富な植栽が確保される。植栽スペースと設備配管とが重ならないよう調整され、カナルの深さを活用して人工土壌が組み込まれる。

エコロジカルガーデンは地平階（一部半地下）と屋上に設置されるが、立体街路はこの二つのエコロジカルガーデンを結合する所に位置しており、立体街路沿いの植栽は緑の立体ネットワークを形成する役割を果たし、ここが野鳥や昆虫類の移動空間となる。

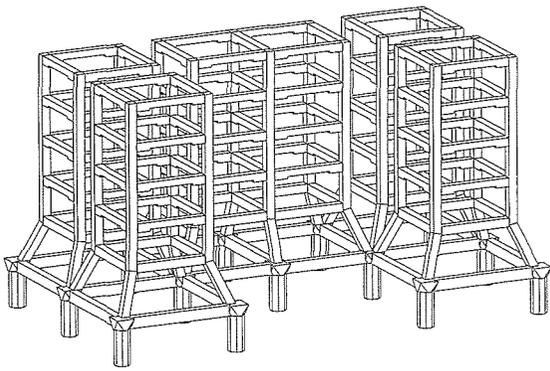


図-5 スケルトンの見取り図

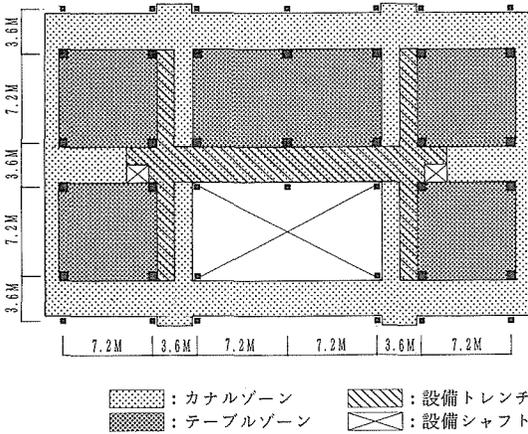


図-6 カナルとテーブルの配置図

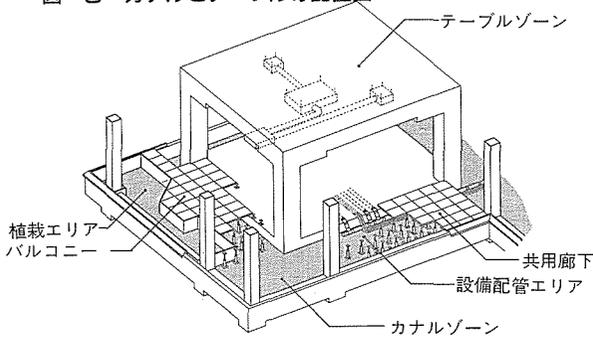


図-7 共用部の構成システム

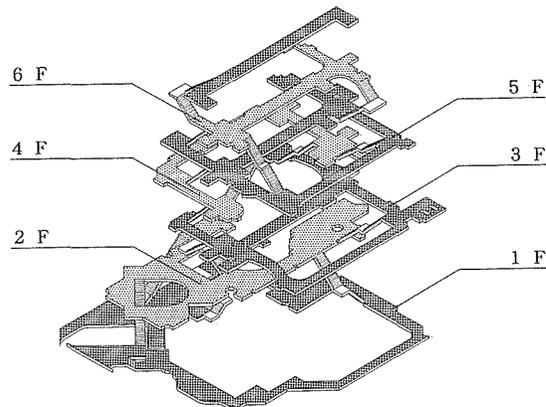


図-8 立体街路見取り図

3 住戸の設計

① ルールブックによる住戸設計調整

住棟の設計（立体街路・共用植栽・設備インフラ等の共用部の他、外壁等の基本仕様）は住戸設計に引き継がれる前に固められた。まず街路が存在して、その道沿いに家が立ち並んで町並みができるという自然なプロセスに従って住戸設計を行なうためである。

住戸設計者には、住棟設計の情報がルールブックという形で提示され、住棟側との詳細な調整はコオディネーター（住戸設計監理推進室）が仲立ちをして行なわれた。二段階供給論による将来の住戸設計のイメージに近づけたものとするためである。調整に係わるルールは以下のようなものである。

ルール	構法	位置形状	工事責任
●敷地	最大外壁線内	限定	住棟
●都市街路側	先端部壁A種 後退部壁B種	限定 限定	住棟
●立体街路側	壁 C種 サッシュ バルコニー	選択(既式) 自由(性能指定) 自由(性能指定) 自由(性能指定) 自由(性能指定)	住棟
●植栽エリア	一部強制	自由(性能指定)	住棟
●内装		寸法ルール指定	住戸

住戸設計者は戸建て住宅を設計する感覚で、敷

地の中に自由に壁を配置し設計を行なうことができる。ただしここに示したように、壁の仕様内容や配置ルール等は細かく規定されていて、自由度には限定がついている。住戸設計が終わったあとは外壁回りの情報はすべて住棟側に引き継がれ、外壁等は住棟側の責任で施工された。

② 可変クラディング

クラディングは覆いという意味の英語であるが、スケルトン及びインフィルの外周部分を覆うものとして定義できる。

従来の二段階供給論では外壁をスケルトンの一部に分類していたが、今回、外壁の可変にまで踏み出したことよって、クラディングという概念の登場が必要となった。

スケルトン	クラディング	インフィル
●スケルトン	●クラディング	●インフィル
躯体(床・柱・梁)	住戸設計から独立した固定クラディング	住戸設計によって可変するクラディング
スケルトン外部の被覆	戸境壁 PS壁 エレベーターシャフト壁 立体街路床 A、B、C種外壁・開口部 バルコニー床 スケルトン以外の屋根	内装(床・壁・天井)
住棟設備	共通部	住宅設備

表中の可変クラディングが、住棟から住戸へ、そして再び住戸から住棟へ、情報のキャッチボールが行なわれた所で、今回の二段階設計の要の部分にあたっている。この可変クラディングは、住

戸設計以前に基本仕様が決まっていた、どのように可変してもスケルトンや設備システムとのインターフェースが変わらないものが求められた。

長期的な可変性を担保するためには、一般市場に流通しているオープン部品から選択するのが望ましいが、条件を満たすものは無いので、既存のオープン部品を複数組み合わせ、アレンジしながら開発設計を行なった。

A種壁B種壁はカラスステンレスのスパンドレルパネル、C種壁はタイル貼り押出し成型セメント板等、バルコニー床には洗い出しPC板が用いられた。何れも開口部や設備開口との取り合い部に大変苦労があった。クラディングは複数のメーカーの部品が層状に組み合わされており、開口部の墨だし、現場穴明け、開口補強、器具設置、シールの各工事をどのメーカーのどの業種がやるかを、すべてのクラディングについて細かい調整が必要であった。特に設計変更や過誤の修正に際して、適切なタイミングで情報が誤りなくすべての関係者に伝達徹底することの難しさを痛感した。

竣工後には、住みながらの増改築実験も企画されており、居住実験が終了する五年後にはクラディングは大々的に移動される予定である。システムズビルディングの真価がその時こそ問われることになるろう。

③ 実現された住戸

住宅は全一八戸あり、このうち一六戸には大阪ガスの社員の世帯が居住する。あとの二戸は非居

住のモデルハウスと短期体験居住用ハウスである。住戸のテーマは大阪ガスのワーキングチームがトレンドを解析し未来の生活提案として設定したものがベースとなり、住戸設計者の見直しも加えられ以下の形となった。

住戸No		住戸設計者
301	ガイテンハウス	立花直美
303	自立家族の家	シラカス
304	孤大家族の家	KD1計画・設計事務所
404	仕事のある家	吉村篤一
404	3世代ファミリーの家	大阪ガス住宅設備
501	フィットネスルームのある家	大林組
502	ホビーパーティの家	塚口明洋
503	手作りの工房のある家	KD1計画・設計事務所
601	創作時の家	大阪ガス住宅設備
603	お母がわりの家	内田祥哉・こうぞ設計事務所
604	アパレルショップの家	大阪ガス住宅設備
605	ODD INKS APARTMENT	マルコ・ピエーバ
302	ヤングファミリーの家	佐々木恵子
403	ハーモニーの家	佐々木恵子
303	アパイルシルバの家	森笠一生
304	Brooksの家	吉村篤一
NO.1	MAISONNY HOUSE	大阪ガス
NO.2	Inde 居るの家	住都都市整備公団+ハキサ

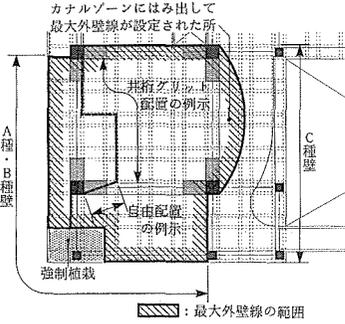


図-9 ルール表示の例

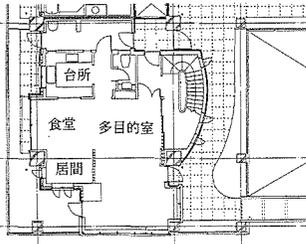


図-10 住戸設計の例

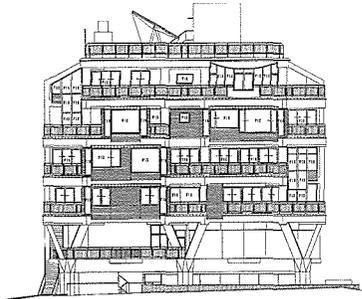


図-11 ルールブックの立面図

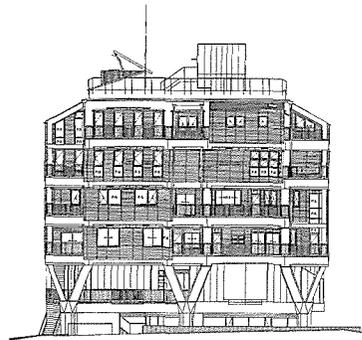


図-12 住戸設計完了後の立面図

NEXT21テーマ
 数 地：大阪市天王寺区清水谷6-11
 地域地区：住居地域・準防火地域・容積率300%
 敷地面積：1,542㎡ 延床面積：4,519㎡
 構造：地上6階地下1階 鉄骨鉄筋コンクリート造
 戸数：18戸 駐車場：20台
 設計者：大阪ガスNEXT21建設委員会
 (内田祥哉・巽和夫・深尾精一・高田光雄
 近角真一・高間三郎・千藤雅弘・遠藤彰三)
 総括：内田祥哉+集工舎建築都市デザイン研究所
 構造：木村俊彦構造設計事務所+松本構造設計室
 設備：科学応用冷暖研究所、大林組
 環境：日本野鳥の会、立花直美+アトリエE2
 施工：大林組

住戸設計者は関西在住の建築家を中心に、戸建住宅の設計者、集合住宅の設計者、工業デザイナー、住宅設備のリフォーム設計者、その他各テーマに精通した専門家達の中から選ばれた。将来、クラディング、インフィルの供給体制が成熟すれば二段階供給における住宅設計には多種多様な職種の人びとの参入が予測される。建築家、工務店、ハウスメーカーに加え、設備メーカー、建材メーカー、家具メーカー、インテリア・コオーディネーターなどが住まい手と応答しながら設計を固めていくようになるだろう。今回も四戸については、設計当初から居住者を決め、居住者との設計相談を通じプランをまとめる住まい手参加設計の実験が行なわれた。今回は誌面の都合で残念ながら住戸設計の紹介はできない。またの機会としたい。

都市再生へ向けてのシステム構築

NEXT21のようなシステムズビルディングが普及すれば、スケルトン、クラディング、インフィルはそれぞれ専門の業種によって独立に供給されるようになる。またスケルトン、クラディング、インフィルといった概念が、社会や個人の財産権に対応した概念としても確立される必要がある。スケルトンの区画の権利が自由に譲渡され、クラディングの更新も繰り返しできるような法制度の整備も必要となろう。建築確認等の行政対応にも多くの課題が残されている。

こうした産業体制や法整備が構築されれば、戸建て住宅に近い質の居住空間が立地を問わず確保できるようになる。都市がビジネスとショッピングだけに通う街でなく、人びとが助けあいながら楽しく生活する場として再生することもできる。

二一世紀には核家族がさらに小家族へと分化を遂げ、孤独へと追い込まれていくと予測する人もいるが、こうした小家族が、血縁に頼らず助け合い協力し合うそんな地域コミュニティが都市内にも再生することができないであろうか。NEXT21で実験され開発される住まい形成技術は、こうした都市再生の鍵を握るものではないだろうか。(ちかすみ・しんいち/集工舎建築都市デザイン研究所所長)

集合住宅の維持保全の問題と展望

七月二日 於 建築会館ホール

パネリスト

梶浦 恒男

かじうら つねお

大阪市立大学生活科学部生活環境学科教授

星川 晃二郎

ほしかわ こうじろう

汎建築研究所設計室長

深尾 精一

ふかお せいいち

東京都立大学工学部建築学科助教授

司会

峰政 克義

みねまさ かつよし

清水建設情報システム本部長



わが国では二度のマンシヨンブームを経て、たくさんマンシヨンが造られてきました。それが二〇年、三〇年経過して、ちょうど更新とか大規模な修繕などをする時期にさしかかっています。いつ、どの程度の修繕・改修の手を加えたらよいのか、どのくらい費用がかかるのか、それを予知することができるのか、どういふプロセスで決断を下すのかといった、たくさん問題が出てきています。

改修が必要になる理由は、建物自身が時とともに劣化して機能が低下していくことだけではなく、建物を取り巻く社会環境、経済環境、周辺環境がとんとん変わっていくことや、新技術の出現による影響のために、もっと高度な土地利用が求められるようになること、使う人そのものが替わることや高齢化、あるいは世の中に応じて考え方が変わっていくことなどがあげられます。そして新しい問題として、地球環境への配慮から、そう簡単に建物を壊せなくなってきたということもあげられます。

● 長い集合住宅の歴史を持っているヨーロッパやアメリカとちがって、我々は共同で生活するための知恵や、日常の管理、意思決定の方法などが未熟です。

みんなが合意できる見積り、工事予算、工事のやり方を、公的な機関がオーソライズできないだろうか、専門の技術家を育てる役割を公が担えないか、社会的インフラとしての機能を持っている共用部分を公的にうまく誘導する方法はないだろうか、所有者同士では合意に達しにくいもののガイドラインを決めることはできないだろうか、また、経済的に多額の費用が一時的に発生することに備えて、費用を積み立てやすい税制導入がもつとあってもよいのではないか。

こうしたことを話し合うために企画したシンポジウムです。

梶浦先生からは、集合住宅における維持保全などの行為の意志決定の問題と今後の維持管理のあり方について、星川先生からは、実際にマンシヨンの維持保全・改修のコンサルティングから設計監理にわたって奮闘されておられる、その実態と将来への展望を、深尾先生からは、長期の耐用性を考えた集合住宅の設計・建設の手法、そして共用部分と専有部分のそれぞれの作り方への工夫について、講演いただきました。(峰政克義)

【講演—1】

集合住宅の維持管理のあり方



梶浦 恒男

管理の三側面——良い維持管理のために、良いマネジメントが求められる

集合住宅の管理を考える場合、運営管理（マネージメント）、維持管理（メンテナンス）、生活管理という三つの側面から見ることがあります。マネージメントには狭義と広義のものがあります。三つの側面を包含した管理全体を舵取りしていく行為は、ガバナンスと呼ばれたり、アドミニス・ミニストレーションと呼ばれたりしています。今求められているのは、そういう広義のマネージメントの質の向上であると思います。

一循環したRCC集合住宅の維持管理の経験から

さて、わが国の集合住宅、特にRCC造の集合住宅がつくられるようになって、公

的な賃貸住宅は四〇年、民間のマンションは三〇年弱という経験をしてきました。言葉を代えていうと、一循環したという状態にあるわけです。一循環、つまり建ててそれが取り壊されるまでの経験を振り返って見ることは、維持管理を考えるうえで、大変重要なことではないかと思えます。

経過を振り返りますと、公的な賃貸のRCC造共同住宅、次いで公園や公社の分譲アパートが出てまいりました。そして民間の分譲、賃貸と民間のマンションがつづくわけですが、その一循環を維持管理という面から考えたときに、いちばん気になるのは、公営にしろ公園にしろ、三十数年で寿命を終ったとして建て替えられ始めていることです。この程度の寿命でRCCを建て替えていいものだろうか、寿命はもっと長く考えられていたのではなかったかと思うわけです。

構造的な老朽化よりも、社会の居住水準に合わなくなってきて陳腐化していること、それが当初の予測になかったことが原因です。

その内容を見ますと、住戸規模の問題と設備の面の陳腐化が大きな理由になっていて、これが住みづらい、社会的に古くなったという理解につながって、それでは建て替えようかということになる。建て替えをやる家主側にもっと別な大きな理由もいろいろありますが、いずれにせよ、規模の問題は大変大きいように思います。初期に建ったものは四〇～五〇㎡程度のファミリータイプでしたが、子供二人の四大家族になりますと、これでは狭い。やはり建て替えが切実な要求になってくるわけです。日本の住宅の平均的規模の増大はコンスタントにつづいており、この傾向は今後もつづくのだろうと思います。

そういうことを考えますと、現在供給されている分譲マンションも、規模という面でもまた二〇年後には狭すぎるといふ話が出てきて、同じようなことを繰り返すのではないかという心配があります。

ところが規模の問題は、平面的な面積の問題だけにあるのではなく、立体的な問題にもあることを、管理の立場から私は言いたいです。端的に現われるのは、住戸の階高の問題です。階高は伸ばしようがないもので、設備面の更新とか室内をいろいろいじるといふ、リフレッシュの際の非常にネックになっています。もう少し階高に余裕のある、住戸の大きさに立体的なフレキシビリティを持った住戸の供給を考えておけばよかったということが、振り返ってみて考えられるわけです。

もう一つ、現在の公的な賃貸のアパートは、四十数年供給されてきたわけですが、振り返ってみますと、維持管理プラス改善という考え方が足りなかった。もう少し

住戸をその時代時代に合った形で新しくしていくことに、もつと考え方が及んだほうが良かったのではないか。その点も含めて、公的賃貸アパートと比べて、民間マンションはわりと維持管理をうまくやってきたのではないかと思います。

もちろん民間マンションの管理の現状は、ピンからキリまであって、全部がうまくいっているというわけではありませんが、それぞれのマンションの管理組合単位で維持管理をしていますから、柔軟性のある対応ができる所では、修繕を紋切型のものとして捉えないで、もつと積極的に改善やリフォーム的なものを含めていくといった、よりフレキシビリティのある対応の仕方をしてきて、いい状態を維持しているということがあるように思います。

さらに民間マンションのほうは大規模修繕のための対応が、わりと定着してきました。大規模修繕のための積立金制度を採用しているマンション、そしてそれを居住者がある程度理解しているマンションは九割近くに及びます。これは、行政なり民間企業側、あるいは居住者たちの努力によるもので、当初マンションが建ち始めたときには、非常に早くスラム化するのではないが、したがって早く売ったほうが得だという、いわゆる「マンションババ抜き論」などが言われたりしたのですが、そういうものに対応するための修繕積立金制度、計画的な大規模修繕制度の普及が功を奏してきているように思われます。

しかし、建物診断にもとづく大規模修繕の長期的計画といったものが整備されているマンションはまだ半数ぐらいです。修繕のために積立金制度が必要だという理解はかなりの多くのマンションに及んでいますが、建物を診断して計画を作成してやっているかといったら、まだ不十分だと言えます。こういう点の課題は、まだまだ民間マンションについてもあるように思います。

計画修繕を進めるために

大規模修繕が定着してきたものの、必ずしも必要な費用が積み立てられてはいないことは、修繕計画と結び付いた形で修繕積立金が決められていないところに原因があるように思います。

これは最初の積立金の額をディベロッパのほうで決めていることが圧倒的に多いこともその原因です。入居者の心情としては、新しいマンションに入ったときには「将来の修繕のためになぜ何千円も積み立てるのですか、私の家なのに、家賃な

どは要らないか」という感覚があります。それを受けるディベロッパ・サイドとしては、どうしても修繕積立金がかかるとは言いきりわけですから、いまだに月五〇〇円とか一〇〇〇円といった程度の例が横行しているわけです。このへんも分譲する時点から、修繕計画を付けて売ることができるといいのではなからうかと思えます。建物を供給する段階で、長期修繕計画を含め、日常的な修繕ではどこどこをどのようにやっていくべきかというメンテナンスプランを付けて売ることが、これだけ複雑な大規模な建物を売るときには必要なのではないかと感じます。それと是非、図面一式が欲しい。

戸建ての家ですと普通、設計図や竣工図があります。ところが、何千万円もするマンションを購入したときは、図面がないわけで、簡単なパンフレットくらいしか購入者は渡されません。そうすると、給水管とか排水管がどう通っているかといったことが入居する人にはわからない。自分の住んでいる住まいの基本的なことを説明した図書類を、やはり購入者が持つていくべきなのではないか。

各専有部分についてはそれぞれの区分所有者が一つずつ持つと同時に、共用部分については基本的には管理組合が保管して引き継いでいくべきだと思います。管理組合というのは、基本的に一年交代のところが多いわけですから、そういう図書類を引き継いでいくシステムを考えておくことはぜひ必要です。

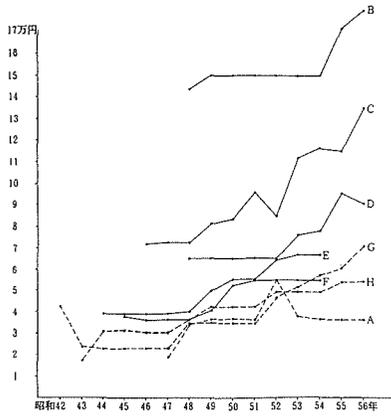
日常修繕について

次に申し上げたいのは、大規模修繕、計画修繕については、行政的指導や世論の喚起などによって一定の成果を上げてきており一方、日常的な修繕のほうは必ずしもそうではなく、常識的に管理組合で消化されているという現状になっています。

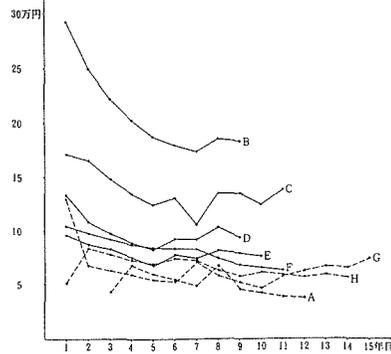
管理組合の費用の使い方を見ますと、日常修繕は一般会計、大規模修繕は積立金会計で行くわけですが。ここで一般会計のほうは、予算がどうしてもギリギリになってきて、日常修繕はどうしても控え目になる傾向になって、そのため本来計画的に行なうべき大規模修繕のための費用を食ってしまう、といったことが度々出てくる傾向にあります。

分譲マンションの管理費用の内訳を見ますと、複数のマンション（高層委託型）の費用を約一〇年にわたって集計したのですが、共用部分運転費（水光熱費）一四％、税金・保険料二％、組合運営費二％弱、保全改良費三九％、委託管理費四二％、共同生活費一％となっています。これを見てもわかりますように、マンション

図一 1 マンション別経年別管理費分担金
(戸当り年額、実額)



図一 2 同 (換算額)



——高層・民間・委託型 その他

(出典：新住宅普及会住宅建築研究所「中高層共同住宅の管理費用の研究(1)(2)」)

そのうち、上の図を見てく
ださい。二つの図のうち、
左の方は実額で、右の方
は消費者物価指数で換算
したものです。この図を
見ると、実額で管理費収
入は上がっているのです
が、しかし換算額は全体
として右下がりで、すな
わち実質的に下がってい
ることがわかります。
そういう意味で管理費
の値上げが割合難しい状
況のなかで、日常修繕を
きちんとやっていくこと
は、保全改良の維持管理
のうえで大変重要なこと
です。それはどこでチェ
ックしていくかというこ
と、費用面をきちんと確保し
ていくようなシステム、
習慣を作り上げていくこ
としかありません。管理
費用を組合や入居者がわ
かりやすく点検できるよ

うなシステムの開発を強調したいわけ
です。
改造・改善に積極的に取り組むこと
もう一つは、民間マンションの維持管理を考えると、修繕だけではなく、改造、
改善などプラス・アルファをしていくという面に、もつと積極的に乗り出してい
べきだと思います。住戸専有部分については、リフレッシュ、リフォームは、最近
わりと行なわれるようになってきました。しかし、これも共用部分との取り合いの
部分、あるいは全体に影響を及ぼす部分については、管理組合はどうしても保守的
になりがちで、何か問題が起こったからこたないから抑えがちになります。専有
部分と共用部分の区分、その改造のルールをきちんと管理組合が理解して、各区分
所有者に徹底することは大事ですが、それを理解したうえでさらに、例えば水回り
の関係、ベランダや窓や玄関ドアなどについての個性ある改造が全体を乱すことな
く、各居住者の要求を実現していくような、よりレベルの高い全体的な管理組合の
活動が実現されてほしいと思います。これは広義のマネージメントの力量に
かかります。この点、大阪の例ですが、非常に進んだマンションが見られます。大
規模修繕のキャッチフレーズを「人にやさしいマンション改修」などとして、共用
部分にスロープを作ったり、外壁の塗り替えに対応しているいろいろな工夫をしたり、
組合で議論をしてプラス・アルファの改善を行なっていく例が出てきています。こ
ういう機運を大いに育てていくことが、これからのマンションの維持管理には大事
なことなのではないかと思えます。

行政対応の重要性

そういう点で強調したいのは、素人の居住者にメンテナンスのソフト面をアドバ
イスできる専門家の育成、行政的な対応の重要性です。特に後者についてはわが国
でも、国レベル、建設省のいろいろな行政指導等とはわりと行なわれてきました
が、府県レベル、市レベルといった地方自治体レベルでの指導をもつと強められな
いだろうかということです。その点ではディベロッパや管理会社への指導は比較的
やりやすいわけですが、もう一つ重要なのは、管理組合への行政指導です。これは
なかなか難しい。しかしこういう点でも、アメリカのカリフォルニア州が非常に進
んだ行政をしています。
カリフォルニア州では、修繕計画の作成と積立金の義務付けを州法で行なってい
ます。修繕計画の作成は、専門家によるものが義務付けられています。さらに、財
政運営についての規定があつて、財務報告書の作成と、その作成に必要な標準額を

表一 1 カリフォルニア州の管理組合運営の費用項目とその標準額

1) 修繕準備費用の項目とその見積り金額																																																																																																																																																																						
1. 固定費用 (税金・保険料等) ・不動産税 ・法人税 ・保険料 ・免許・調査費 ・所得税	<table border="1"> <tr> <td>塗装</td> <td>総費用(平均)</td> <td>0.63ドル/㎡又は0.09ドル/㎡・年</td> </tr> <tr> <td>屋根</td> <td>組立式屋根(paper/rock roof)</td> <td>0.16ドル/㎡・年 12年周期</td> </tr> <tr> <td></td> <td>混合屋根(Composition shingles)</td> <td>0.08ドル/㎡・年 17年周期</td> </tr> <tr> <td></td> <td>木製屋根(Wood shake)</td> <td>0.12ドル/㎡・年 23年周期</td> </tr> <tr> <td></td> <td>木製屋根(Wood shingles)</td> <td>0.14ドル/㎡・年 18年周期</td> </tr> <tr> <td></td> <td>繊維ガラス製屋根(Fiberglass singles)</td> <td>0.09ドル/㎡・年 20年周期</td> </tr> <tr> <td>湯沸</td> <td>40ガロン容量</td> <td>60ドル/年 5-7年周期</td> </tr> <tr> <td></td> <td>70~80ガロン容量</td> <td>110ドル/年 5-7年周期</td> </tr> <tr> <td></td> <td>100ガロン容量</td> <td>200ドル/年 5-7年周期</td> </tr> <tr> <td>ソーラシステム</td> <td>ボイラー</td> <td>250ドル/年 15年周期</td> </tr> <tr> <td></td> <td>コレクター</td> <td>ソーラシステム全体で 20年周期</td> </tr> <tr> <td></td> <td>タンク</td> <td>取替費 取付総費用の6.5%/年 15年周期</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ポンプ</td> <td>維持費 取付総費用の0.5%/年 10年周期</td> </tr> <tr> <td></td> <td>鉛管類</td> <td>20年周期</td> </tr> <tr> <td>電気設備</td> <td>外部備品</td> <td>6ドル/年一個当たり</td> </tr> <tr> <td></td> <td>街灯</td> <td>75ドル/年一個当たり</td> </tr> <tr> <td>床</td> <td>カーペット</td> <td>0.33ドル/㎡・年 7年周期</td> </tr> <tr> <td></td> <td>タイル 0.16</td> <td>0.16ドル/㎡・年 12年周期</td> </tr> <tr> <td></td> <td>リノリウム</td> <td>0.22ドル/㎡・年 12年周期</td> </tr> <tr> <td></td> <td>硬質材</td> <td>0.17ドル/㎡・年 12年周期</td> </tr> <tr> <td>エレベーター</td> <td>水力式</td> <td>800ドル/年</td> </tr> <tr> <td></td> <td>電気式</td> <td>電気式=フルサービスなので修繕積立金不要</td> </tr> <tr> <td>街路と車道</td> <td>アスファルト舗装</td> <td>0.08ドル/㎡・年 5年周期</td> </tr> <tr> <td></td> <td>オイル・チップ舗装</td> <td>0.08ドル/㎡・年 3-4年周期</td> </tr> <tr> <td></td> <td>コンクリート舗装</td> <td>修繕積立金不要</td> </tr> <tr> <td>暖房と空調</td> <td>強制暖房炉</td> <td>100ドル/年 15年周期</td> </tr> <tr> <td></td> <td>空調付強制暖房炉</td> <td>200ドル/年 15年周期</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ヒートポンプ</td> <td>150ドル/年</td> </tr> <tr> <td></td> <td>壁取付式空調装置</td> <td>85ドル/年 9年周期</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床置又は壁取付式暖房</td> <td>50ドル/年 13年周期</td> </tr> <tr> <td></td> <td>セントラルヒーティング、空調設備は費用を耐用年数の15年で割った金額</td> <td></td> </tr> <tr> <td>プール、温泉</td> <td>年間プール、温泉にかかる費用の5%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>テニスコート</td> <td>ネットの交換費</td> <td>50ドル/年 3年周期</td> </tr> <tr> <td></td> <td>風除けの交換費</td> <td>300ドル/年 5年周期</td> </tr> <tr> <td></td> <td>アスファルト塗装の塗替</td> <td>350ドル/年 4-7年周期</td> </tr> <tr> <td></td> <td>コンクリート塗装の塗替</td> <td>500ドル/年 5年周期</td> </tr> <tr> <td></td> <td>照明器具</td> <td>100ドル/年</td> </tr> <tr> <td>備品と設備</td> <td>備品</td> <td>費用を耐用年数の5年で割った金額</td> </tr> <tr> <td></td> <td>設備</td> <td>費用を耐用年数の14年で割った金額</td> </tr> <tr> <td>壁とフェンス</td> <td>コンクリートブロック製(修繕)</td> <td>0.10ドル/㎡・年</td> </tr> <tr> <td></td> <td>木製(修繕、取替)</td> <td>0.50ドル/㎡・年 15年周期</td> </tr> <tr> <td></td> <td>木製(塗装、着色)</td> <td>0.15ドル/㎡・年</td> </tr> <tr> <td></td> <td>煉瓦製(塗装)</td> <td>0.30ドル/㎡・年</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>汚水ポンプ</td> <td>60~85ドル/年</td> </tr> <tr> <td></td> <td>下水ポンプ</td> <td>200ドル/年</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ガレージ換気システム</td> <td>120ドル/年</td> </tr> <tr> <td></td> <td>白蟻駆除</td> <td>0.01ドル/㎡ (12年ごと)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ソーラシステム(プール等)</td> <td>総費用を耐用年数の10-15年で割った金額</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ラケットボールゴール</td> <td>240ドル/年</td> </tr> <tr> <td></td> <td>湖、水路</td> <td>ポンプ 300ドル/年</td> </tr> <tr> <td></td> <td>安全ゲート</td> <td>清掃 5年ごと0.02~0.04ドル/㎡・年</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>モーター 85ドル/年</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>ゲート装置 300ドル/年</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>0.12ドル/㎡・年 10年周期</td> </tr> <tr> <td></td> <td>壁紙</td> <td></td> </tr> </table>	塗装	総費用(平均)	0.63ドル/㎡又は0.09ドル/㎡・年	屋根	組立式屋根(paper/rock roof)	0.16ドル/㎡・年 12年周期		混合屋根(Composition shingles)	0.08ドル/㎡・年 17年周期		木製屋根(Wood shake)	0.12ドル/㎡・年 23年周期		木製屋根(Wood shingles)	0.14ドル/㎡・年 18年周期		繊維ガラス製屋根(Fiberglass singles)	0.09ドル/㎡・年 20年周期	湯沸	40ガロン容量	60ドル/年 5-7年周期		70~80ガロン容量	110ドル/年 5-7年周期		100ガロン容量	200ドル/年 5-7年周期	ソーラシステム	ボイラー	250ドル/年 15年周期		コレクター	ソーラシステム全体で 20年周期		タンク	取替費 取付総費用の6.5%/年 15年周期		ポンプ	維持費 取付総費用の0.5%/年 10年周期		鉛管類	20年周期	電気設備	外部備品	6ドル/年一個当たり		街灯	75ドル/年一個当たり	床	カーペット	0.33ドル/㎡・年 7年周期		タイル 0.16	0.16ドル/㎡・年 12年周期		リノリウム	0.22ドル/㎡・年 12年周期		硬質材	0.17ドル/㎡・年 12年周期	エレベーター	水力式	800ドル/年		電気式	電気式=フルサービスなので修繕積立金不要	街路と車道	アスファルト舗装	0.08ドル/㎡・年 5年周期		オイル・チップ舗装	0.08ドル/㎡・年 3-4年周期		コンクリート舗装	修繕積立金不要	暖房と空調	強制暖房炉	100ドル/年 15年周期		空調付強制暖房炉	200ドル/年 15年周期		ヒートポンプ	150ドル/年		壁取付式空調装置	85ドル/年 9年周期		床置又は壁取付式暖房	50ドル/年 13年周期		セントラルヒーティング、空調設備は費用を耐用年数の15年で割った金額		プール、温泉	年間プール、温泉にかかる費用の5%		テニスコート	ネットの交換費	50ドル/年 3年周期		風除けの交換費	300ドル/年 5年周期		アスファルト塗装の塗替	350ドル/年 4-7年周期		コンクリート塗装の塗替	500ドル/年 5年周期		照明器具	100ドル/年	備品と設備	備品	費用を耐用年数の5年で割った金額		設備	費用を耐用年数の14年で割った金額	壁とフェンス	コンクリートブロック製(修繕)	0.10ドル/㎡・年		木製(修繕、取替)	0.50ドル/㎡・年 15年周期		木製(塗装、着色)	0.15ドル/㎡・年		煉瓦製(塗装)	0.30ドル/㎡・年	その他	汚水ポンプ	60~85ドル/年		下水ポンプ	200ドル/年		ガレージ換気システム	120ドル/年		白蟻駆除	0.01ドル/㎡ (12年ごと)		ソーラシステム(プール等)	総費用を耐用年数の10-15年で割った金額		ラケットボールゴール	240ドル/年		湖、水路	ポンプ 300ドル/年		安全ゲート	清掃 5年ごと0.02~0.04ドル/㎡・年			モーター 85ドル/年			ゲート装置 300ドル/年			0.12ドル/㎡・年 10年周期		壁紙	
塗装	総費用(平均)	0.63ドル/㎡又は0.09ドル/㎡・年																																																																																																																																																																				
屋根	組立式屋根(paper/rock roof)	0.16ドル/㎡・年 12年周期																																																																																																																																																																				
	混合屋根(Composition shingles)	0.08ドル/㎡・年 17年周期																																																																																																																																																																				
	木製屋根(Wood shake)	0.12ドル/㎡・年 23年周期																																																																																																																																																																				
	木製屋根(Wood shingles)	0.14ドル/㎡・年 18年周期																																																																																																																																																																				
	繊維ガラス製屋根(Fiberglass singles)	0.09ドル/㎡・年 20年周期																																																																																																																																																																				
湯沸	40ガロン容量	60ドル/年 5-7年周期																																																																																																																																																																				
	70~80ガロン容量	110ドル/年 5-7年周期																																																																																																																																																																				
	100ガロン容量	200ドル/年 5-7年周期																																																																																																																																																																				
ソーラシステム	ボイラー	250ドル/年 15年周期																																																																																																																																																																				
	コレクター	ソーラシステム全体で 20年周期																																																																																																																																																																				
	タンク	取替費 取付総費用の6.5%/年 15年周期																																																																																																																																																																				
	ポンプ	維持費 取付総費用の0.5%/年 10年周期																																																																																																																																																																				
	鉛管類	20年周期																																																																																																																																																																				
電気設備	外部備品	6ドル/年一個当たり																																																																																																																																																																				
	街灯	75ドル/年一個当たり																																																																																																																																																																				
床	カーペット	0.33ドル/㎡・年 7年周期																																																																																																																																																																				
	タイル 0.16	0.16ドル/㎡・年 12年周期																																																																																																																																																																				
	リノリウム	0.22ドル/㎡・年 12年周期																																																																																																																																																																				
	硬質材	0.17ドル/㎡・年 12年周期																																																																																																																																																																				
エレベーター	水力式	800ドル/年																																																																																																																																																																				
	電気式	電気式=フルサービスなので修繕積立金不要																																																																																																																																																																				
街路と車道	アスファルト舗装	0.08ドル/㎡・年 5年周期																																																																																																																																																																				
	オイル・チップ舗装	0.08ドル/㎡・年 3-4年周期																																																																																																																																																																				
	コンクリート舗装	修繕積立金不要																																																																																																																																																																				
暖房と空調	強制暖房炉	100ドル/年 15年周期																																																																																																																																																																				
	空調付強制暖房炉	200ドル/年 15年周期																																																																																																																																																																				
	ヒートポンプ	150ドル/年																																																																																																																																																																				
	壁取付式空調装置	85ドル/年 9年周期																																																																																																																																																																				
	床置又は壁取付式暖房	50ドル/年 13年周期																																																																																																																																																																				
	セントラルヒーティング、空調設備は費用を耐用年数の15年で割った金額																																																																																																																																																																					
プール、温泉	年間プール、温泉にかかる費用の5%																																																																																																																																																																					
テニスコート	ネットの交換費	50ドル/年 3年周期																																																																																																																																																																				
	風除けの交換費	300ドル/年 5年周期																																																																																																																																																																				
	アスファルト塗装の塗替	350ドル/年 4-7年周期																																																																																																																																																																				
	コンクリート塗装の塗替	500ドル/年 5年周期																																																																																																																																																																				
	照明器具	100ドル/年																																																																																																																																																																				
備品と設備	備品	費用を耐用年数の5年で割った金額																																																																																																																																																																				
	設備	費用を耐用年数の14年で割った金額																																																																																																																																																																				
壁とフェンス	コンクリートブロック製(修繕)	0.10ドル/㎡・年																																																																																																																																																																				
	木製(修繕、取替)	0.50ドル/㎡・年 15年周期																																																																																																																																																																				
	木製(塗装、着色)	0.15ドル/㎡・年																																																																																																																																																																				
	煉瓦製(塗装)	0.30ドル/㎡・年																																																																																																																																																																				
その他	汚水ポンプ	60~85ドル/年																																																																																																																																																																				
	下水ポンプ	200ドル/年																																																																																																																																																																				
	ガレージ換気システム	120ドル/年																																																																																																																																																																				
	白蟻駆除	0.01ドル/㎡ (12年ごと)																																																																																																																																																																				
	ソーラシステム(プール等)	総費用を耐用年数の10-15年で割った金額																																																																																																																																																																				
	ラケットボールゴール	240ドル/年																																																																																																																																																																				
	湖、水路	ポンプ 300ドル/年																																																																																																																																																																				
	安全ゲート	清掃 5年ごと0.02~0.04ドル/㎡・年																																																																																																																																																																				
		モーター 85ドル/年																																																																																																																																																																				
		ゲート装置 300ドル/年																																																																																																																																																																				
		0.12ドル/㎡・年 10年周期																																																																																																																																																																				
	壁紙																																																																																																																																																																					
2. 共用部分運転・保安費用 ・電気 ・ガス ・水道 ・下水道、浄化水槽 ・テレビアンテナ ・清掃 ・植栽 ・ごみ処理 ・エレベーター ・道路、パーキングスペース ・空調設備 ・プール ・テニスコート ・安全対策 ・雑補修費																																																																																																																																																																						
3. 修繕準備費用 (修繕積立金) ¹⁾ ・塗装 ・屋根 ・ウォーク・ヒーター (湯沸、ソーラシステム) ・電気設備 ・床 ・エレベーター ・道路(街路と車道) ・暖房、空調関係 ・プール、温泉 ・テニスコート ・備品、設備 ・壁、フェンス ・その他																																																																																																																																																																						
4. 組合運営費用 (管理運営費) ²⁾ (委託管理費等) ²⁾ ・法定対策費 ・会計業務処理費 ・雑費																																																																																																																																																																						
5. 予備費																																																																																																																																																																						
2) 管理運営費(委託管理費等)の標準額																																																																																																																																																																						
小規模住宅(12戸以下)で自主管理の場合の費用	3ドル/戸・月又は 50ドル/月以上																																																																																																																																																																					
管理費請求と徴収の会計業務のみ委託した場合の費用	6ドル/戸・月以上																																																																																																																																																																					
管理費の請求、徴収、請求書の支払い、未収金の徴収、予算及び決算等の会計業務を委託した場合の費用	10ドル/戸・月又は 600ドル/月以上																																																																																																																																																																					
専任の従業員による24時間管理体制による管理の費用(100戸以上)	12~20ドル/戸・月又は 2500ドル/月以上																																																																																																																																																																					
管理会社による24時間管理体制による管理の費用	10~20ドル/戸・月又は 2500ドル/月以上																																																																																																																																																																					

<出典> California Department of Real Estate: Operating Cost Manual for Homeowners Associations
 大阪市立大学生活科学部紀要第40巻「米国カリフォルニア州におけるコモンを有する住宅の開発と管理への行政対応」
 斎藤広子・梶浦恒男、1992.より

それに対してドイツやフランスの管理者型というのは、一年に一回の区分所有者の総会がありますが、日常的に理事会といったものはありません。日常的な物事の処理、判断は、管理者というマネージメントのプロに全部任せてあるわけです。したがって、管理者がそういうものを全部処理していくという形です。ですから、マネージメントタイプに非常に大きな違いがあるわけで、どのタイプが良いか、今後のマネージメント・システムのあり方として大き

くかということになるわけで、専門家と居住者の分担ということにもなるわけです。このマネージメントタイプ、管理形態については、次にもう少し詳しく話をしたいと思います。この中心は管理行為の担当をどういう形態で行なっていくかという点です。日本やアメリカが理事会型であるのに対し、ドイツやフランスはいわば管理者型と呼べるタイプが一般的です。日本の場合は、管理組合の中に理事会が作られていて、そこには区分所有者が入って、物事を決めていきます。いいかえると、頭腦的作業の一部を居住者が行なっていく。アメリカも大体理事会が作られていて、理事

定めて、マネージャールをつくって各管理組合を指導しています(表一)。またこれ以外にも専有部分の改修の基準を提示しているといった面もあります。そのような行政の指導は、中古の売買のときにも注意が払われ、積立金制度や専有部分の改修基準などを新しい購入者に申し送るよう指導することにも力を入れています。

次に広い意味でのマネージメント、運営管理をどのようにしたらいいかという話に移りたいと思います。これの中心は管理行為の担当をどういう形態で行なっていくかということになるわけで、専門家と居住者の分担ということにもなるわけです。このマネージメントタイプ、管理形態については、次にもう少し詳しく話をしたいと思います。この中心は管理行為の担当をどういう形態で行なっていくかという点です。日本やアメリカが理事会型であるのに対し、ドイツやフランスはいわば管理者型と呼べるタイプが一般的です。日本の場合は、管理組合の中に理事会が作られていて、そこには区分所有者が入って、物事を決めていきます。いいかえると、頭腦的作業の一部を居住者が行なっていく。アメリカも大体理事会が作られていて、理事

図一3 管理業務作業の分担

行為	分 担 者																		
	管理会社・管理人									管理組合・住民協同			住民各自						
	0	10	20	30	40	50	60	70	80	90%	0	10	20	30	40%	0	10	20	30
タテマシ	・建物内外の日常清掃	76.8									4.9			4.9					
	・共用設備の運転・点検・保守	71.0									7.0			0.3					
ヨコマシ	・植栽手入れ	54.0									10.3			5.4					
	・建物内外の年1~2回の清掃	50.2									10.5			4.1					
	・集会所・駐車場・スポーツ施設の管理	57.3									14.4			1.0					
	・共用部分、共用施設・設備の管理	61.9									17.2			0.6					
シラマシ	・防犯・警備	43.2									17.1			15.9					
	・官公庁との連絡、交渉	42.2									20.7			8.1					
	・分譲業者との連絡、交渉	36.2									22.7			10.7					
	・防災（火災・地震等への対策）	26.6									27.8			23.8					
	・住民相互の利害の調整	18.7									35.2			11.9					
	・郵便、配達物、来客の受付・取次ぎ	41.9									2.9			27.0					

(出典：建設省住宅局「中高層共同住宅実態調査結果報告」昭和56年3月)

(注)「郵便、配達物、来客の受付・取次ぎ」行為についてはCグループに含めたが、他の行為と性格が異なる。

な論点になるところだと思っています。

しかし私は、ファミリータイプのマンションでは居住者は決定過程すなわち頭を使う部分にも、執行過程すなわち手足を使う部分にも、部分的に参加することが必要なのではないかと考えています。何でもかんでも全部任せてしまうような集合住宅の管理、ホテルのタイプが究極の姿なのだろうかという点、必ずしもそうではないように思うわけです。もちろん若年の単身者が住むシティタイプのマンションでは、任せ切りの管理者型が適しているということがあります。

一九八八年のデータですが、八〇・七%が、管理は専門の管理会社に任せてもいいが、決定過程については、その方針はみんなが集まって決めるべきだ。すなわち物事の決定は区分所有者（居住者）が行ない、実際の作業は管理会社に任せるというのが、圧倒的な意見です。

実際の執行過程に居住者はどのくらいかかわっているかについては、建設省の調査があります(図一3)。行為をA、B、Cの三つに分けて見ますと、生活に関係するCの作業には居住者、管理組合が非常にかかわっている傾向にあることがわかっていただけると思います。

このように、最初に申し上げましたように、運営管理、維持管理、生活管理という三つの側面で見ると、さらに決定過程、執行過程に分けた見方をしますと、住戸の所有者という点からいうと、決定過程では、広義のマネージメントの部分に参加するということ、執行過程では日常的な生活管理の部分、維持管理の若干現場的な部分への居住者の参加が認められると思います。またそれは管理への理解を進めるためにも重要なことだと思います。

中間システムを活用すべし

私は論文でも、最後に中間システムを大いに活用してはどうかということをご提案しています。

私が今までお話ししてまいりました管理ということとは、一戸建ての場合であれば、各住戸から業者に対していろいろものを頼むという家庭と企業社会がストリートな形で結ばれる形で解決されるものでした。しかし集合住宅の場合は、その間に管理組合があるわけです。論文の中では中間システムということばを使わせていただいたのですが、集合住宅の管理は専門性、計画性、それにプラスして継続性が特に要求されるわけです。管理組合を重視して、これを育てることもっと力を注いだほうがいいのではないかと。例えば、先ほど行政の指導ということも申しましたが、マンション業者など企業に対しての行政指導がどうしてもやりやすく、中心になるわけですが、管理組合などの中間システムをもっと育てていく、ここへ働きかける、そしてここを指導していくことを重く見てはどうかということ、ここへ働きかける、そでないしそでの生活をより質の高いものにするためには、管理がポイントとしてあるのではなからうか、ということも申し上げて話を終えさせていただきます。

いずれにせよ、運営管理のマネージメントの面を考えてまいりますと、管理者型理事會型のいずれにせよ、今後管理のプロとして広義のマネージメントを援助する専門家を育成することが大事なのではないかと思っております。将来、都市の管理者型のマンションは、それなりに需要が出てきますから、そのところをきちんと引き受けて処理ができるような、かなりレベルの高い専門家として養成されていなければいけない。この育成をきちんとしていくことが大変大事なのではないかと思っております。

管理行為の分担について、マンション居住者の意識を調べたところによりますと、

【講演—2】

マンションの診断・改修計画・ 改修工事の実際



星川 晃二郎

問題が複雑なマンションの改修

私は、二十数年間、建築の設計と工事監理をやってまいりました。自分たちの設計した建物のメンテナンス、修繕、増築には当然のことのようにタッチしてきましたが、よその設計事務所が設計した建物にかかわるようになったのは、ここ七、八年来のことです。

通常の建物は、発注者がいて、設計者がいて、施工会社がいるわけですが、建物ができた後もその三者は非常に密接なつながりがあります。それは五年経とうが、一〇年経とうが、何か問題があればすぐに相談にのる、駆けつけるといふことで処理されているのですが、マンションというのは非常に特殊な状況で、これが問題を非常に大きく複雑にしています。それは、分譲された時点で、ひとりの発注者から、実際に所有して住む人が何十何百千というふうに分かれてしまう、というところ

に大きな問題の発端があるからです。

マンションという言葉には、正確な定義は、まだないようですが、ここでは、非本造の区分所有集合住宅、あるいは共同住宅をマンションと呼びたいと思います。分譲マンション、賃貸マンションという使われ方もありますが、分譲と賃貸では、そのメンテナンスに関しては全く性格が異なります。

マンションの特徴は、専有部分と共用部分があることです。区分所有法というのは、非常にややこしい難しい法律なのですが、マンションに住んでいる限り、その管理運営はすべて、区分所有法に基づいた管理規約に則って行なわれるのが基本になっています。簡単に専有部分と共用部分と言っていますが、これがなかなか難しい。言葉として考えますと、専有部分に相對する言葉は共有部分です。共用部分といえは専用部分となります。ところが区分所有法では、専有部分と共用部分という分け方をしています。ここに、マンションの特殊性、区分所有建物の特殊性があります。私は、法律の専門家ではありませんし、どういう経緯でこういう言葉が使われるようになったのかは知りませんが、かなり特殊な状況があったのではないかと思います。

さらに、その専有部分と共用部分の区分がはっきりしていないというところに、いちばん大きな問題があります。専有の「有」というのは所有上の区分で、共用の「用」は使用上の概念です。ところが、マンションの各部分については、所有上の区分、管理上の区分、使用上の区分があり、もう一つ費用負担上の区分があります。一戸建ての場合は、基本的には全部同じです。個人が所有し使用し、管理してお金も出さず。ところがマンションの場合には、所有、使用、管理、費用負担の四つの区分があつて、それがマンションという一つの建物の中で、どの部分がどういふふうに分けられているかは、必ずしも明確になっていない。ここに、マンションのメンテナンス、リフォーム、改修を困難にし、あるいは大きな問題が生じてなかなかその解決方法が探せない、という原因があります。

改修に関わる現状の諸問題

改修費用と合意形成

表一はモデルであり、マンションごとに設備の内容も違いますので、一概に当てはまるとは思いませんが、対象部分を①から⑤までに分けてみました。専有部分

というのは、いちばんわかりやすい部分で、構造躯体で囲まれた住戸の中ということになり、それ以外はすべて共用部分になります。ところが実際に改修計画、工事を進めるときに、例えば②「極めて不明確」な部分を直さなければいけないとき、誰がどういうふうにするのか、という辺りが非常に難しい。

例えば「建具金物」とあります。建具金物というのは、アルミサッシの場合、戸車だとか、クレセントなのですが、アルミサッシそのものは、大体は共用部分と言えらると思います。玄関扉もそうだと思うのですが、戸車はどうかというと、少し首をかしげ出す。戸車が悪くなったとき、誰が取り替えるか、通常は個人でやっているかもしれませんが、その費用負担はどうするか。個人でやるのが共用部分とはなぜだというふうに、わけがわからなくなる。明確な部分と不明確な部分が入り混じっている。その仕分けが組合規約で、きちんとなされている例は少ないし、やろうとすると実は大変なことになってくる。現状では、ケース・バイ・ケースで処理しているということですが、設備の問題がこれから非常に大きな問題になってきている現在、これをちゃんと詰めていかないと、ますます迷路にはまってしまうおそれがあります。

管理組合の執行力と外部の協力・支援体制

次に管理組合の執行力と外部の協力・支援体制の問題があります。これも、管理組合方式、あるいは管理者方式の二つがありますが、果たして現行の区分所有法に基づいた管理組合の方式で適正な運営ができるのかは非常に問題です。管理組合の役割というのは、企業と行政の両方兼ね備えた役割を担っていると思うのです。会社、企業を経営するような立場でやっていかないと、うまくいかない。さらに行政機関的な面からいうと、政治的な面でのやり方、進め方が非常に大きなポイントを占めているのではないかと、ということを感じております。

いずれにしても、そうなりますと素人ではできない。広く外部の協力が必要になります。この場合、外部の協力者は、外部の専門家、コンサルタントですが、まだまだ十分にコンサルできるだけの力を備えている人は少ない。分野も新しいですから、そういう専門家も数が少ない。また、そういうための教育がほとんどなされていません。

具体的にどうメンテナンスしていくか、管理していくかということに関しての教育は、学校ではどうもやっていない。また社会に出て仕事をし出してからも、設計

表-1 専有部分・共用部分の各種区分モデル

区分	専有部分	共用部分			
	明確な部分	混同されやすい部分			明確な部分
		不明確部分		④	
		極めて不明確			
①	②	③	④	⑤	
対象部分	<ul style="list-style-type: none"> 住戸内（躯体の内側）の内装 メーター以降の配管、配線 共用管までの排水管 共用ダクトまでのダクト 	<ul style="list-style-type: none"> 建具金物 ガラス 玄関扉内側塗装 網戸 	<ul style="list-style-type: none"> 住戸内自火報感知器 同発信器 玄関ドアチェック（全体に影響するもの） 	<ul style="list-style-type: none"> バルコニー、専用庭 ルーフテラス サッシ 玄関扉 住戸内防火戸 	<ul style="list-style-type: none"> 構造躯体 建物内、外装（住戸内を除く） 住棟内共用設備（住戸内の共用縦管共） 屋外設備 外構、共用施設 付属建物
使用上	専用			共用	
費用負担上	各戸			管理組合	
管理上	各戸			管理組合	
所有上	専有	共有			

事務所にしても、新築のための設計のいろいろなことは教育をしたり勉強をしますが、メンテナンスに關しての教育はほとんどない。適任者が少ないのは事実ですが、その原因として、教育、育てていくという体制そのものがまだない、ということが言えると思います。

公的な外部の協力・支援体制ですが、各自自治体、行政にとつて、マンション問題は非常に大きな問題になっており、講習会など催されているようですが、それ以上に踏み込んで対応している自治体は非常に少ない。その支援の仕方も、いろいろな啓蒙の形で支援をするとか、コンサルタントや管理の専門家を育成するほうで支援するとか、いろいろな形があると思うのですが、そのどれをとつても、まだまだ不十分だという感じがしています。

お金での支援ということも考えられるわけで、低利の融資を付けましょう、という方法があるわけです。金融公庫のいろいろな制度がありますが、それと同じようなことを行政で考えよう、といういき方もあると思います。

戸建ての場合ですと、当然自治体なり公的な団体が、給排水などの幹線部分はやるわけですが、マンションの中の共用の公的な部分についても、是非積極的な支援ができるような体制、方策をお願いしたいという感じがします。これは、管理組合と話すたびに出来る話題です。

最近の公営住宅などでは、新しい試みとして、新築時にそういう公的な部分には何か特別な処置をする、ということがあるやに聞いていますが、マンションについても、新築の場合、また当然のことながらそれが出来た後のメンテナンスについても、できるだけ公的な支援があるべきだと思っています。

また行政の方に、支援するコンサルタントをマンション居住者の方とうまく結びつける、縁組みさせるようなシステムを、積極的に考えていかれることをお願いしたいと思います。実例もあり、多分実績も上がっていると思うのですが、まだ何から始めていいかわからないという管理組合もたくさんあります。

竣工図と長期修繕計画

次は竣工図と長期修繕計画の問題です。長期修繕計画の策定を、分譲者に義務付けてほしい、というのが私の考えです。去年、管理組合による長期修繕計画の策定を進めるようにということで、総務庁から建設省に勧告され、建設省から業界に通告が出されましたが、それは、管理組合は長期修繕計画を作りなさい、そういうこ

屋上のアスファルト防水。コンクリートアゴの厚さが小さくて鉄筋が露出してしまった例。高さ制限などで無理をしている古いマンションには、こういう事例は多い。



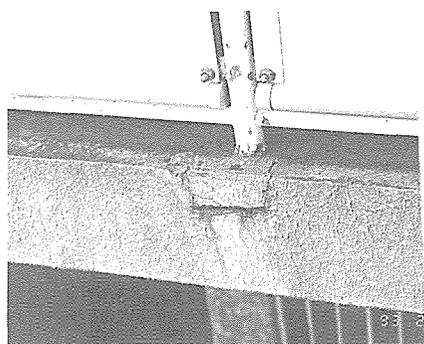
浴室から出る湯気で、玄関ポーチの天井にカビが生えている。換気の問題があるわけですが、改修はなかなか難しい。



ドレンまわり、通気管の立上がりまわりの防水の施工は難しいところ。こういう所からえてして水が回ってきます。



バルコニーの手摺の支柱の付け根の状態。赤錆たアンカープレートが露出しています。これもマンションでは非常に多い。設計と施工がまずかった、と言わざるを得ません。



とを周知するように努めること、というぐらいいい方になっていきます。要するに分譲時に長期修繕計画を作っておくことがいいと思うのです。そのままでは使えなくとも、だんだんアレンジしていけば、かなり精度のいいものができますので、是非ともそのようにしていただきたい。そうすれば、現在生じているマンションの問題の半分以上は解決すると思うのです。

現在でも、修繕積立金が管理費の10%とか20%という少ない例はまだたくさんあります。ユーザのほうも、最近はその不十分ということが、よくわかってきています。昔と比べたらはるかに、必要な金額を積立てることの理解は得られやすくなっています。ですからデイベロッパは当初から長期修繕計画書を是非とも付けるべきだと思います。その費用は販売価格にのせてもいい。仮に設計事務所に、長期修繕計画の作成を一緒にやらせても、戸当たり一万円はいかないと思います。販売価格の数千分の一ですから、後からやることに比べると、はるかにユーザの利益になります。

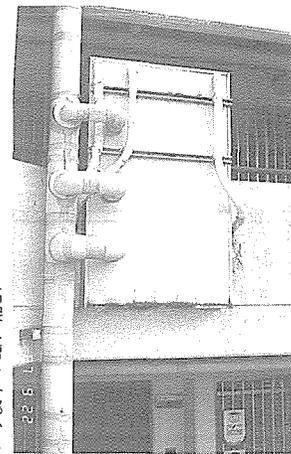
改修工事の技術上の問題

これは、試行錯誤的にいろいろやってきたのですが、やっと建設省から設計基準やら、改修工事の共通仕様書が出ましたので、今後、少しずつ共通の手法、技法が定着していくのではないかと考えています。

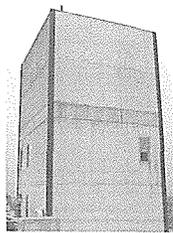
改修の考え方・進め方

ここでマンションの改修をどの程度のタイムスパンで捉えるかという問題があります。一〇年目から一五年目は、マンションの防水、外壁ですが、二〇年目から二五年目にかけては、設備の大規模改修が目白押しになってきます。給水、排水の二つがいちばん大きい問題で、大変さは外壁どころの話ではありません。二五年ぐらい経ちますと、二回目の外壁等の大規模修繕ということになり、二五年以降の話になりますと、まだマンションの歴史が三〇年程度の現在では、どうなるか、私としても何とも申しあげられないところですが、建替え論議は当然起きるでしょう。市街地の一棟型のマンションと、郊外の団地型のマンション、それも高層のマンションと、中低層のマンションでは、一五年目以降の改修の仕方、考え方、存続をどうするかという論議は、かなり違わざるを得ないのではないかと思います。市街地の

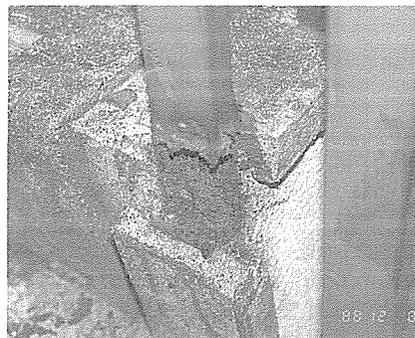
スチール製の消火栓ボックス。錆が出ています。ここが躯体と取り合っている部分ですが、足場をかけるか何かしないとメンテできない。メンテしにくい所にメンテしないと保たない材料を使っているところが問題です。



高架水槽を外部から見えないようにしていたALCの壁。これは屋根がないので、鉄骨がサビて、ALCはもろいですから、壊れかけている。これも材料の選定を誤った設計の一例。メンテをしやすくしなければいけないということで、ALCの壁は取り外し、ルーバーとして溶融亜鉛メッキのガードレールを取り付けました。



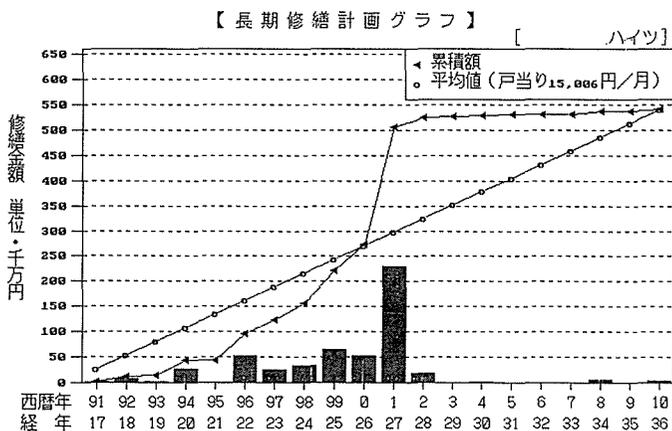
屋外避難階段の手摺。これも付け根はポロポロです。設計事務所などに話があれば、塗装屋さんにはペンキを塗るだけで、こういう所は直さないし、直せない。それでは改修にはならない。無駄金がかかるだけになります。



鉄骨の避難階段は非常に多い。鉄板の上に防音のためのシートを張ったが、サビでポロポロになっている。シートの下に入った水が、サビさせる一方だったわけです。割がさないとメンテができないというのは駄目です。



図一 長期修繕計画グラフ(例)



一棟型のほうが、お金もかかりますし、いろいろな意味で大変です。

長期修繕計画のポイント

長期修繕計画は、とにかく非常に大事なものです。デイベロップから販売されるときに、これを付けたらいい。第一回目の大規模修繕の場合には積立金が足りない。図一はその一例で、大規模修繕を一四年目にやり、その後作った計画書ですが、二七年目の第二回目の建築の大規模修繕はすごいお金になっています。一七年目から二七年目まで戸

当たり毎月一万五千〜一万六千円のお金を積み立てなければならぬ、という額になっています。
これは一五〇〇戸ぐらいの団地の例ですから、全体の額も大きいのですが、計画修繕、あるいは大規模修繕として、一五年目ぐらいで二〇〜三〇万円ぐらい出している。二七年目までいきますと、三七〇万円ですから、合計して五〇〇万円ぐらいかかるといふ勘定になります。これは一例ですが、ほかのマンションでも、やはり月々一万八千円ぐらい必要という試算結果もあります。

建物診断のポイント

修繕計画で大切なのは「建物診断」です。診断には、いろいろなランクがあり、

たとえば排水管、給水管の水漏れがしているとか、赤水が出るから給水管だけを詳細に診断しようという特定の問題のこともありますし、あちこちいたみかけているのだが、どこがどの程度に悪いのか、ちゃんと見てほしいという診断もあります。頼むほうは悪い所しかわからないので、その部分だけを頼むわけですが、実際にはそれ以外の部分、目に見えない部分ですごく大変な所がある。普通の人には気がつかなくても、プロであれば気がつくようなレベルの問題は、節目、節目の総合的な診断で明らかにしてゆく。建築・設備、構造躯体とか、全般にわたっての診断をやるわけです。診断で特に大事なものは、経年劣化と新築時の欠陥を見分けることです。設計が悪かったり施工が悪かったりすることは度々ありますが、それを単純な経年劣化と混同しますと、ちゃんとした改修ができませんし、対策も曖昧なままになってしまいます。

改修設計のポイント

改修設計のポイントとしては、「清算項目」と「指定数量」という考え方を使うことを、私どもは管理組合に勧めています。管理組合も予算がありますから、最初に決めた金額で全部やってほしいということはあるのですが、例えばコンクリートの躯体の改修、修繕補修というのは、実際に足場をかけて、はつり出してみないと鉄筋のサビの長さなどはわかりません。表面から見えるのは二〇cmだがコンクリートの中では一mぐらいになっている、ということは随分あります。事前の目視調査や簡単な調査だけではそこまでわからないし、足場を組んで調査をしても、実際に工事をやるわけではないので確定できない。こういう現場に入ってやってみなくてはわからないものについては、清算項目とするわけです。サビ鉄筋の補修の長さなど、予め数量を仮に指定しておき、工事中に確定した段階で清算する方式です。

最初の見積りでは必要な改修は全部できるという想定でやっていますが、実際にやり始めると、直すべき範囲がどんどん広がってしまい、結局、予定の半分しかできなかった、という例もありますから、この辺はしっかり管理組合に話をし、そういうシステムでやる、ということ徹底させることが大事だと思います。

設計段階では一〇〇と見ていたのが、実際にやったところ一五〇になりましたと言いつつ、これはトラブルの元になります。管理組合もお金の用意ができませんから、工事でも節目ごとに計算して、管理組合、理事会に提出して承認をもらうことが

必要です。やむを得ない場合には、すでに決まっているお金、管理組合で調達できるお金を踏まえて、優先順位をもう一度付け直し、いつでもできる工事は外してしまい、大事な工事を優先的にやっていく、という操作も必要です。

私がいつも設計していて迷うのが、外壁塗料の選定です。塗料だけに限りませんが、新しい材料がどんどん出てきて、常に現場で、メーカーからテスト施工をさせられている、という感じがしてしょうがありません。これがいいなと思ったときは、その材料がない。また別のもの、少しずつ何かが変わっているものが出て、それが本当なのかよくわからない。名前は同じでも、成分が全然変わっているというのがあります。そういうことについては、我々にも責任はあるのですが、メーカーのほうでも良いものはちゃんと残す、ということを考えるべきだと思います。

大規模改修工事のポイント

次はコンサルタントの選定です。常にお金が問題になるわけですが、施工会社に頼むか、コンサルタントに頼むかは、新築でも改修でも同じ問題があります。ただ、私は設計事務所だしコンサルタントですから、その立場で「コンサルタントに頼むほうが、はるかにいいですよ」と言っています。コンサルタントの費用は、全体の工事費から比べればごく僅かなものです。また、誰がやっても設計したり診断したりする費用はかかるわけです。設計施工で一式頼んでもかかるものはかかるわけです。それが表面に見えるか見えないかだけです。あまり高い安いを言わずに、ここぞと思った所に頼んでください。

実際に工事を始める場合にいろいろ問題になるのは、工事金額です。共通のペーシングがないときには、倍以上違っても当然かもしれませんが、私どもで仕様書を組み、改修の設計図書をちゃんと付けてやっても倍ぐらい違うケースがあります。例えば足場などは比較的値段の差は出ないのですが、鉄筋の改修になりますと、各社によって一〇倍ぐらい違ってしまうこともあります。

工事契約と工事保証の問題ですが、マンションについても保証が今年からできました。また、アフター・サービス基準も改定されているようです。ですから、だいぶ状況は良くなってきております。保証を書類にして残すことは大事なのですが、本当に大事なのは、ちゃんとした設計をして、ちゃんとした工事をするということです。

品質管理については、ゼネコンの方はいろいろやっていますが、改修工事に関

しては、業者系が先行しており、ゼネコンは後発という感じですが、新築で積み重ねた施工管理の手法とか、品質管理に対する考え方の徹底を、是非改修工事にも定着させていただくことをお願いしたいと思います。

工具とか、材料、段取りについては、人が住んでいて工事をするものですから、低迷惑型といえますか、これからは居住者の我慢度をどれだけ少なくして、ちゃんとした工事が可能かということが、改修をする側にとってセールスポイントになる、戦略的な要素になっていくのではないかと感じています。

トータル・リフォームの重要性

最後に、総合的改修「トータルリフォーム」ということを強調しておきたいと思えます。いままで改修といえば、専有部分だけとか、共用部分の外壁だけとか、駐車場だけとか、個別にやられていました。

折角、住戸の中をリフォームしたばかりなのに、排水管など共用部分を工事するためにそれを無駄にしてしまうといったことが起こり得るわけです。共用部分についても、建築と設備絡み合わせて一体的に改修が行なわれていることはまだ少ないし、全面的に屋外環境も同時にグレードアップしようということも行なわれていない。これからはそれぞれが単独ではなくて、お互いが関連づけられて改修していかないと駄目だということ。それは実は、お互いを関連づけないと改修ができないという現在の集合住宅の仕組みによるところも多いわけですが、その辺を総合的に考えないと、ちゃんとした住まいとして満足できるようなものになってこないと思えます。

部分修繕とか、個別対応だけではちゃんとした住まいの改善とは言えません。専有部分も共用部分も、建物の設備も建築も、屋外も屋内も全部一体になって、トータルとしての居住性能を向上させていかないと、本当の改修にはならないのではないのでしょうか。そういうことが居住者からは求められています。費用の問題など、いろいろ難しい問題がありますが、新建築家協会とか、建築学会でも、建物のメンテナンス、マンション問題に取り組んでおり、トータルリフォームといったことを大事な問題として捉えて、活動しております。これが非常に大事だということを私としても最後に強調しておきたいと思えます。

【講演—3】

集合住宅の設計・建設手法と

長期の耐用性

部分の更新を考慮した設計・生産体制について



深尾 精一

梶浦、星川両先生の講演は、実際の世の中の補修・維持管理をどうされているかという、非常に具体的なことのお話でしたが、私は、これから設計する集合住宅は、どういうことを考えどのように設計したらいいかをお話したいと思います。

長期の耐用性を考えてどういう設計をしたらいいかという点に関して、最初に答えを申し上げさせていただくと、そういう設計方法はありませぬ、という絶望的な感じを持っております。実は設計方法はたくさんあると思えますし、私もいろいろ提案をさせていただいたこともあります。しかしともかく初期投資をたくさんかけない限りそれはできない。コストが非常に上がってしまう。そういう意味で実際の世の中で設計をされていらっしゃる方々からすれば、「そんな設計方法はない」ということになるだろうと思います。

ただ一つ、さほどコストを上げなくてできそうだと思うことは、梶浦先生のお話にもありましたように、階高をもう少し上げるべきだということです。私は機

会有一些るたびに申し上げているのですが、日本の集合住宅の階高は、絶対にもう少し上げるべきです。そういう雰囲気のみならず作り上げなければいけないと思っております。

ここ七、八年の集合住宅の階高の変化を調べてみますと、確実に階高は上がってきております。昔のままの二・六五m、二・七mという程度のもも依然として建っているのですが、二・八五mとか三mという物件がかなり増えてきて、超高層の場合には三・一五mという物件もいくつか建てております。後でお話する現在建設中の大阪ガスの実験集合住宅NEXT T1のように三・六mという極端な例もできました。

日照の問題、その他いろいろ難しいですが、是非ともこの階高を高くする運動を皆さんと進めていきたいと思っております。

現在の段階で新しい設計方法が非常に難しいもう一つの理由は、もともと維持管理とか耐久性といった点に関して、良い集合住宅というものは、結局のところは歴史が作るということです。先ほど来、「三〇年経った、一循環したわけであって、ちょうど見直す時期だ」というお話が何度もありました。だからこそ、このシンポジウムに二〇〇人を超える方々にお集まりいただけるという時期にきているわけですが、これも一つのサイクルで、こういうサイクルを何度も繰り返していかない限り、良い集合住宅はできないと思えます。それをなるべく早めるためにはどうしたらいいか、というお話をさせていただきたいと思えます。

日本の集合住宅の、構法からみた歴史と特殊性

星川先生に、パラベットの辺りやバルコニーの部分が問題になっている実例をたくさん見せていただきました。改修工法をどうしたらいいかはもちろん重要な問題ですが、もう一つ前に遡って考えるべき問題だとも思うのです。

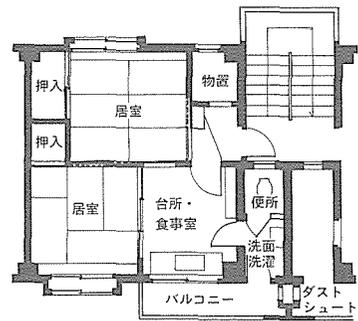
というのは、例えば鉄筋コンクリートでバルコニーができていたわけですが、これはある意味では、日本の集合住宅の極めて特徴的な所ということが出来ます。起源をいつごろと捉えるのは難しいところですが、日本の集合住宅では、一九二〇年ぐらいからこうしたりやり方が入ってきて造り始めたようです。鉄筋コンクリートというのはそれほど歴史がある構法ではありません。世界的に作られ始めるようになったのが一九一〇年ぐらいですから、鉄筋コンクリートが作られ始めたのと、日本

で集合住宅が造られ始めたことがほとんど同じ時期です。その鉄筋コンクリートという構法が極めて優れた構法で、非常に使いやすい。ある意味では集合住宅に大変向いている構法だったために、我々は何の疑いもなくそれで集合住宅を建て始めてしまったのです。これが海外、主にヨーロッパの集合住宅に比べて、かなり違う点だと思います。

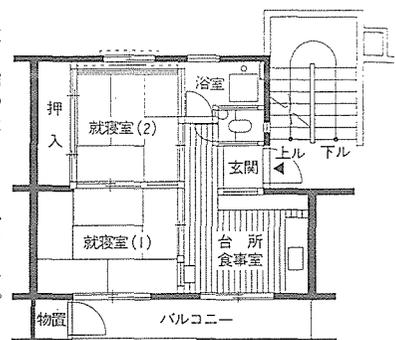
例えば、中国の上海などは、鉄筋コンクリートによってもたらされたモダニズムの前から集合住宅が入っていました。同じように、ヨーロッパの集合住宅はレンガ造、石造でできていて、遡ること一〇〇年以上の歴史があるわけですが、その間にそれを維持管理する方法を何度もフィードバックを重ねてやってきたのです。鉄筋コンクリートが入ってきたときに、軀体の代替品としてコンクリートを使っていたわけです。そのとき、元のもの、例えばレンガとか石造に比べて、どこが良くてどこが悪いのかを当然考えながら、鉄筋コンクリートを使ったはずですが、そういう経験が日本の集合住宅にはなかった。その結果、非常に強引な論理かもしれませんが、例えばバルコニーを造るというところはごく当たり前のこととして、日本の集合住宅はつくられてきました。レンガの壁式構造のアパートだったらバルコニーを造るのは大変です。事実、そういう構法はない。木造で床を造っていましたから、今世紀に入らないと鉄筋コンクリートでバルコニーを出すことはできなかったのです。そういう所がどのように傷むかということは、彼らはちゃんと石造時代に蓄積していて、それで鉄筋コンクリートが生まれたときに、どうしようかと考えたはずですが、バルコニーは、そのほかにも断熱の問題とか、いろいろ問題がありますが、もともと鉄筋コンクリートで造ったバルコニーを軀体をむき出しで使うこと自体が、考えてみると、大変おかしなことではないか。これももちろんお金がかかることですが、バルコニーを鉄筋コンクリートで出すのであれば、着物をかぶせるとか何か工夫があるべきではないか、というのが私の持論です。

同様に、屋根の防水に関しても、例えばパリの集合住宅はほとんどマンサードという屋根がかかっているはずですが、当時は屋根をかけない限り、ちゃんとした集合住宅はできませんでした。天然アスファルトというのは、紀元前のノアの方舟時代からありますが、人工的に石油から現在のアスファルトがとれるようになったのは一九〇〇年ぐらいからで、防水層がつくれるようになりました。それと日本の集合住宅を造り始めたのは同じ時期です。もちろん日本の初期の集合住宅はちゃんとしたアスファルト防水をしておりませんが、それでも陸屋根で住宅を造って、何ら問

図一-1 公営51C型



図一-2 公団標準設計57-4N-2DK



題ないと、私から言わせれば錯覚をして集合住宅を造り始めたときさえ思います。

大変有名な公営51C型という、戦後の日本の集合住宅の典型になったとされている集合住宅があります(図一-1)。この集合住宅は、吉武研究室で原案を作られたわけですが、そのときのいろいろな記録が残っています。是非とも造りたかったのは、シャワーを浴びる空間です。それからバルコニーを造って、そのことの連続性を出したかったということが、当時設計された方の記述として残っています。

これは日本の木造住宅の土間などの空間、日本の生活形態を、新しい集合住宅の中に持ってきたということだったようです。実際に建てられたものは、シャワーの所が洗面・洗濯ゾーンになって、完全なシャワールームにはなっておりませんが、日本の集合住宅は、こうあるべきだとされたことは大変素晴らしいことだと思えます。しかしある意味ではこういうシャワールームを集合住宅に造るということは、極めて贅沢なことだったと思うわけです。そのあと住宅公団が、集合住宅を造ったときに、公営住宅に比べて差別化をしたいということもあって、是非とも内風呂を造りたいということで、浴室を造りました(図一-2)。これも大変有名なプランですが、こういう形で浴室が非常に早い段階で日本の集合住宅の中に入ってきたわけです。

浴室が日本の集合住宅の中に入ってきたということも、考えてみると、大変贅沢というか、不思議なことです。現在、初期のマンションの改修工事を住戸内に関してやりますと、浴室の改装が非常に大変です。防水がどのようにになっているのかわからない、浴室の先の縦配管、共用配管との接ぎがどのようにになっているのかわ

ない、凶面も残っていない。開けてみないとわからないし、どういう改修工法をとったらいいかもよくわからないという形で、一つの専有部分の改修に関しては、共用部分と絡んでしまうために大変難しい問題を持っている部分です。

ヨーロッパの風呂の入り方は、バスタブの中でしか洗ってはいけない、外側に水を流してはいけない。木造で床を造って、その上に砂とか薄手のモルタル風のものに乗せたからです。日本みたいな風呂を造ることは不可能でした。入浴の作法、しきたりが違うと文化論的に言ってしまうえばそれまでですが、彼らだって外でシャワーを浴びたいのです。

ところが、戦後の日本では、防水をすれば浴室を住戸の中に入れていいのではなにかと思つてそのとおりやってしまった。しかし、メンテナンスから考えると、防水の耐久性は躯体に比べて当然おちます。浴室回りは機能的な要求の変化も激しいところ。しかしそういうことに全く対応できないという状態になってしまったのが、初期の集合住宅の浴室の造り方です。

現在は民間のマンションだと、超高級を除けば、ほとんど浴室ユニットの形になっています。浴室ユニットが日本に入り始めたのは一九七〇年ぐらいからで、その後一〇年間で非常に広まったと思います。現在でも「浴室ユニットは大嫌いだ」とおっしゃる方が多いと思います。ただ、当時は工業化とか住宅産業が華やかなりしところで、工業化、生産の合理化をするために浴室ユニットを入れるべきだ、現場における施工管理が、そのほうが圧倒的に楽だということが入ってきたのだと思いますが、いま私が申し上げたような意味からすると、現場で防水をするというのは極めて贅沢なこと、そこに工場製品の防水パンみたいなものを含んだ浴室ユニットを持ってくるというのは、大変うまいやり方だと思います。かつ、躯体との取り合いが非常に少ない。ということ、とりもなおさず将来取り替えることが非常にしやすいわけです。工程の合理化、生産の合理化からの発想でしょうが、結果的には大変うまいシステムになっていると思います。

さらに、それ以上にうまい点は、浴室ユニットの設計は、設計者がやっているわけでも、ゼネコンがやっているわけでもなくて、独立した浴室ユニットのメーカーがやっているという点です。これは建物のトータルとして整合性がとれた設計になっているかどうかという心配が一方にあります。そのことによつて浴室ユニットは、改良のサイクル、進歩の度合いが非常に早くなっています。それは「フィードバックのサイクル」ということができると思います。

最初に申し上げたように、日本の集合住宅の維持管理しにくい最大の問題点は歴史のなさです。

そういう中で部品化、建築の中のサブシステム部分を独立させていくことは、そのフィードバックを少しでも早めることにつながります。いま申し上げているのは日本の集合住宅は現在でも、まだ理想的な形ではないという前提に立つてお話をしています。現在の状態が我々が求めている理想的なものではないとすれば、その部分のフィードバックのサイクルを早めることがいざいざ必要なのではないか、そしてそれはまたメンテナンスの組織が構築されるうまいやり方ではないかと思うわけです。

システムズハウジング

部分に分けるといいのではないかと言いましたが、我々は部分に分けて生産をする仕組みを四〇〇年以上持っています。日本の木造住宅のシステムがそういう形になっています。日本の木造住宅の仕組みは、大工さんが躯体を建てたあと、そのほかのかなりの部分を大工さんが造りますが、例えば畳を入れるのは畳屋さんで、障子を入れるのは建具屋さんというように、かなりの部分が分化している。職能としてあるいは技術として分離していたほうがいいこともありませんが、メンテナンスのサイクルが違うということが非常に大きかったです。そういう仕組みが非常にうまく日本の木造住宅はできていたのです。

そういう意味でのメンテナンスは、例えば畳は四年で裏返しをして、八年ぐらい経つと床まで取り替えるとか、障子は毎年張り替えるといったことをして、日本の住宅はいつまでも新しい、といった仕組みになっているわけです。その仕組みが崩れかかってきているわけですが、そういう仕組みを過去に持っていた我々は非常に強みを持っています。そういう仕組みを集合住宅にも活かさなくてはいけないと思います。例えば住戸の内部の専有部分のリフォーム等に関していえば、その部分をやる職種、改修組織と、戸建て住宅の保全、メンテナンスをする組織を一体化すべきではないか、と私は思います。これは星川先生や梶浦先生の意見とは対立する考え方の部分があると思います。少なくとも専有部分に関しては、共通化を図るべきだと思います。

先ほどいまの段階でいい設計を考えることはできない、それをやってくれる生産

組織が追いつかないからだという話をしました。ヨーロッパの集合住宅と戸建て住宅の関係を考えてみますと、それほど違いはありません。例えば、ドイツなどで集合住宅を鉄筋コンクリートで造っているかというのと、必ずしもそうではありません。大型のレンガブロックみたいなものを組み立てて、七、八階のマンションでも造っています。そういう組織造の躯体にプラスチックを塗ったり壁紙を貼ったりして集合住宅を造る。戸建て住宅もほとんど同じ躯体の構法に同じような内装で造っているのです。

アメリカを見ますと、鉄筋コンクリートや組織造ももちろんありますが、圧倒的にツーバイフォーで造ったほうが安く、鉄筋コンクリートの六、七割の値段で集合住宅ができます。それと戸建て住宅とは基本的な違いはそれほどありません。当然自身を改修する場合にも違いはそれほどありませんから、それを担当する職種もそれほど違いはありません。もちろん職域として住み分けが行なわれているでしょうが、基本的には違いはありません。

ところが日本の場合は、初期の集合住宅の室内は、真壁の柱が立っていて襖が立っている状態が始まります。これは当然集合住宅の内装を担当する職種がなかったからです。ところが、だんだんマンションブームになってきますと、新築の場合に關していえば、内装を担当する職種が出てきて、戸建て住宅とは別の形で内装を造るという形になってきました。これが今後二〇年ぐらいの過渡期の日本の集合住宅のメンテナンスと、戸建て住宅の改修メンテナンスを考えるうえで、我々にとつて非常に重荷になると思います。

というのは、例えば一九七〇年に建った戸建て住宅と集合住宅の比率は、圧倒的に戸建てが多いのです。ここ三〇年間で戸建てと集合住宅の比率がどんどん変わっています。新築の場合にどういう職種でやるかは、その比率の変化に応じて労務の需要が出てきますから、それに対応しています。

ところが、メンテナンスのほうは築二〇年後のメンテナンスであれば、二〇年前の比率に対して、そういう職種を用意しなければならぬし、築一〇年後の改修ならば、一〇年前の比率に対して、そういう職種が用意されなければいけない。この変化は今後まだ二〇年ぐらい常に変化していつて、そういう状態で生産組織を仕組んでいかなければいけません。これはかなり難しいと思わざるを得ません。

もちろん共用部分の外装を改修するといったことはゼネコンに任せなければできない、というお話がありました。そういう部分はまとまった仕事としてやるわけ

ですから、そうやればいいわけですが、個々の専有部分に關しては大変な問題だと思えます。それを解決する一つの方法は、例えば中の部品などを戸建てと共通化することです。共通化するというのは、言うは易く、実際には難しいのですが、実際には共通化し始めている部品も、例えば厨房の仕組みなど、かなりあります。そういうことを進めれば、木造住宅の大変優れた仕組みを集合住宅に継承していけるのではないかと思えます。

例えば外装を補修する場合、管理組合の仕組みを通じてゼネコンにやらせるという方法が普通です。しかしもう一つの方向として、居住者の判断で外装がメンテナンスすることを是非とも考えていくべきではないか。これは区分所有法自体に絡むことです。すなわちやりやすいことではありませんが、方向としてはそういうことも考える必要があるのではないかと思えます。

修理のような場合、折角ある地域で工事がまとまっても、その次にまたまとまった工事が来るのは五年後であるということでは、補修を担当してくれる健全な組織業者は育ちません。逆に言うと、例えば昔の畳屋などは、畳を暮れに一齐に取り替えるかもしれません。ある年にその町の全部の人が畳を取り替えるのではなくて、今年はおそことあそこ、来年はおそことあそこというふうに、需要が散在している分だけ、全体としての工事需要は安定するということがあるわけです。

極端な話、集合住宅の外装が住戸ごとに分かれていて、それを、今年からは余裕があるし、みつともなくなってきたからうちの前をきれいにしたい、という形で戸別に改修することがもし可能であるとすれば、そういう形のほうが、職人の手があいていけばお金も安くなるでしょうし、全体としてはうまくいくのではないかという感じがします。

ただ、そういう仕組みが過去の畳屋みたいな形でうまくいくかというと、社会自体が変わっているわけですから必ずしもそうはいかないでしょう。しかしそうなたととき、そういう改修を担当するのは、おそらくゼネコンでも設計事務所でもなく、部品メーカーなのではないかと思えます。実際に作った人がそれをフォローする形でないか、どこかに無理が出てくる。

星川さんは大変有能な方ですが、なかなか割に合わない仕事をやっておられるというの、少数の例としては結構なことですが、これが世の中全般になってくると、私はそういった形は成り立たないと思うのです。当然有能とはいいいいにくい人もそれをやらないと、数として合わない。そうすると、いいコンサルタントを育てるとい

うのは理想であるけれども、かなり難しい。実際には部品メーカー等に任せるとい
う形にもっていかざるを得ないのではないか、という感じがします。

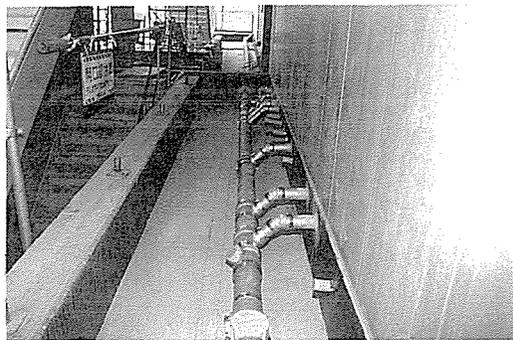
その場合にいちばん大切なのは、そのメーカーと最終需要者、つまり入居者が直
に結びついて、その反応、フィードバックが直接されるということです。現在の集
合住宅の建て方の問題の一つは、実際の入居者と設計者ないし建設会社が直には結
びついていない、中にディベロッパーがあつて分譲するという形で、ダイレクトに
はつながっていないことです。そのことがフィードバックを遅らせている一つの原
因ではないかと思えます。そういう意味からすると、できるだけそこから分離でき
るところは分離してしまつて、極端な話をすれば、プレハブ住宅、ハウスメーカー
の住宅のような売り方みたいな形で、最終需要者と作り手側がつながるといふ形が
必要ではないかという気がしています。

資源問題・地球環境問題と集合住宅の長期の耐久性

こういうふうにはフィードバック・サイクルを早めることは、資源問題、環境問題
からすると、これは大変問題になります。かつてセンチューリー・ハウジング・シス
テムをやつたときに、浴室ユニットの耐用年数の設定をするという段階で委員会
で議論がありました。ある先生は長持ちをする住宅を造るのだから、浴室ユニットは
三〇年もつものにすべきだといふご発言をなさいました。私はちよつと極論ですが、
八年でいいのではないかと言いました。

三〇〇万円とか二〇〇万円する自動車が当時六年ぐらいで乗り換えられていまし
た。浴室ユニットが六〇万円とか八〇万円ですべて毎日使つて、日本人が大好きなもので
あまり公害もまき散らさない。それが八年サイクルでどんどんよくなるのであれば、
むしろそのほうがいい。短く設定しておいて、どんどん換えられる仕組みを考えて
おくことのほうが大切だ、という意見を言いました。自動車はかなり完璧になつて
これ以上性能を上げてもしょうがないが、浴室はもっともつとよくなる。その過渡
期の状況では、サイクルを早めることはかなり有意義な面を持っています。

ただ、そうした場合に、これは資源問題と当然かわるわけです。サブシステム
化することとは将来、部品メーカーないし作り手側が、その改修に關しても責
任を持たざるを得なくなってくる。引き取つて新しいものをつける。引き取つたこ
とに伴う廃材をどうするか、それを再利用するかとか、メーカーの責任として



NEXT21の艦体と設備配管路地はミニ
インフラであり、エネルギーは路地から住
戸へ供給される。

やらざるを得なくなると思っています。そういうメーカーの責任でやつてもらふとい
うのが、世の中の仕組みとしていちばんうまくいく。現在の建設廃材のような処理の
仕方というのは、決してよくないやりかただと思います。

新しい集合住宅の可能性——NEXT21

最後に、現在建設中の、大阪ガスの実験集合住宅のプロジェクトNEXT21をこ

紹介させていただきます。今年の一〇月に竣工予定で、そのあと半年間見学の期間として、なるべく多くの方々に見ていただくことを考えているものです。

大阪ガスのプロジェクトですから、エネルギーがメインテーマですが、その他、台所のゴミは全部この集合住宅の中だけで処理をしようとか、中水を利用して、建物全体を緑で覆って野鳥を呼ぼうとか盛り沢山ですが、今日お話ししたようなこともかなり取り入れて進めているプロジェクトです。

住居階の階高は三・六m、柱梁構造で、住居スペースとして平面的には七・二m角の部分があり(床厚二四〇)、その周りにトレンチゾーンで六〇cmぐらい下がった部分を設けています。ここは路地であって、ミニインフラですから、エネルギー供給は路地から住戸に入るわけです。

外壁は区分所有法では共有部分なので勝手に変えられない部分ですが、これは全

【討論】



体を分譲するということではないものですから、住戸に關しても一戸一戸外壁が中庭に面した所は変えられるようになっていきます。一八戸の住戸は一三人の設計者の方々によって一戸一戸の住宅をすべて注文住宅風に別々のデザインで設計されています。

これは理想で、こんなものをふつう建てられるかという印象が強いかと思いますが、このような実験から得られた知見が、今後の機能的に長持ちする住宅づくりの参考になるのではないかと思つて、あえてご紹介させていただきました。

(文責 編集部)

(編集部註——NEXT21については、本号記事へすまいのテクノロジ—に、近角真一氏が詳しく寄稿しています。併せてお読みください。)

峰政(司会) 先程、深尾先生から、設計者やゼネコンに対してかなり思い切った発言がありました。設計者、コンサルタントとしての質の維持を星川先生は非常に努力しておられますが、部品メーカーが最後まで責任を持って、フィードバックをちゃんと引き受けて部品を改良していくほうが質の向上につながるのではないかということも、一つの論理だと思えます。



司会の峰政克義先生

しかし、部品メーカーに任せると、やはり資本の論理で動くようになりますから、それに対して第三者のコンサルタントとしていいアドバイスを与えていこう、という星川先生の主張もあつて思えます。この点について、星川先生から一言ご反論をお願いいたします。

星川 誰かが何らかの労力を払ったことに対して、誰かが対価を払わなくてはいい。それをメーカーに払うのか、コンサルタントに払うのか、その違い、仕組みがしっかり理解できていけば、私はどこに払ってもいいと思います。

深尾先生のお話は、メーカーに絞ったほうが仕組みとして多分うまくいくのではないかというお話です。私は、それほど単純にはいかなさうと思う。たしかに、

設計者というのはソフトの部分ですから、部品メーカーに比べると、なかなか見えにくく、わかりづらい。しかし、徐々にはあります。この改修の分野については、第三者的なコンサルタントの役割が、居住者の方々、管理組合の人たちにかなり理解され浸透しつつある。そんな感じを持っています。

峰政 ありがとうございます。では、会場からのご質問を受けたいと思います。

メンテナンスを考えた設計

山際（東急コミュニティー）メンテナンスの重要性は掛け声だけになっていないでしょうか。メンテナンスに必要な設計面での配慮は十分になされているのですか。

どうもデザインが優先された設計になっていて、維持、保全という視点に欠けた設計が多いと思うのですが。

星川 おっしゃるとおりです。設計は設計者がやりますが、その上流に発注者がおり、民間マンションですと企画とかディベロPPER、要するにお金を出す人がいる。

また、公的な集合住宅でもやはり発注者の意図があります。発注者とユーザーがかけ離れているというところにいちばん問題があります。メンテナンスの問題点をフールドバックしようとするとは最後はお金の話になってしまう。長いタイムスパンで見れば明らかにいいと思われることも、当座のお金がかかるからできない。設計者の気配り、努力があれば解決がつくことももちろん随分あるのですが、そうではないところも非常に大きい。

東京都町田で、一期を在来型、二期をセンチュリー・ハウジング・システムでやった例があります。しかし結局売り値が高くなってしまって売れ行きがよくなかった。三期のときにはまた在来に戻してしまっている。最終的にお金を出すのはユーザーですから、使う人、住む人がそれなりの理解をして対処してくれないことには、どうにもならない。

ただ、維持管理の重要性は認識されてきましたので、マンションに住む人もそれなりの知恵はだんだんつきつつはある。多少はお金を先のために出してもいいよという機運は上がりつつはあると思うのですが、これから先の話になりますと、おそらく日本人の国民性にもかかわってくるころも多いのではないのでしょうか。

もっと戸別な、自由な改造を実現する道はないか

太田（東洋大学） 集合住宅のメンテナンスのことを考えると、多層住宅の場合、

階によって維持コストとか改修の容易さの違いが大きい。しかし、建築構法をはじめとする現実の問題への対処は、あまりにも各階共通の、誰もが同じような費用を負担し、同じような改修の要求に応える方向に向かっていきます。かつての欧州のように、一階は都市の変化に対応できる改築スペース、二階は将来改築しなくてもいいコストのかかった固定化したよい住居、三階以上の階、特に小屋裏はすべての移動の激しい改築しやすいスペースという考え方もあります。つまり、低・中層集合住宅と高層の均一化した集合住宅とは、考え方を根本的に変える必要があるのではないのでしょうか。

深尾 私は全く同感です。最初に防水のことをお話しましたが、例えばバリの集合住宅は、いちばん上はアーティックとかアーティコと呼ばれていて、ともかく屋根をかけないと、集合住宅の機能は満足できないけれども、その部分は当然下の階に比べれば違う空間であって、そこに住む人も違う。それを納得して住んでいるという形です。そういう混在形が、本当にいい都市の街区を作っていくために大変望ましいことだと思います。

一八、九世紀に都市集が起きたときにそういう解決方法を見出し出したのだと思いますが、日本の場合にはジードルンク的な均質な集合住宅がボンと入ってきてしまった。もっともブルノ・タウトのジードルンクなども、最上階は洗濯室があつて、住宅と屋根との間には空間を設けて設計していたはずですが、そういうのが忘れられてしまって、すべて同じものを造ってしまった。このすべて均質なものがマツチ箱のように並んでいることが、空間の質として長い間非難されているわけです。構法とか造り方の問題まで遡って考えてみても、どうもそれはおかしい。

法体系というのは一旦決めたものは変えられないわけですが、何らかの方法でまた別な新しい日本風の集合住宅、一緒に住む形態を考えていかなければいけないと思います。

梶浦 いまのことに関連しますが、区分所有法では確かに難しい面もあるのですが、区分所有法でも四分の三の同意があれば、共用部分の変更ができます。ですから、極論かもしれませんが、例えばそれぞれの住戸の外壁を違った色で塗るとか、ベランダを変えるとか、それぞれ違った窓をつけることなども、現在の法で全然できないわけではない。管理組合がその気になればできるわけです。

それぞれの住戸の個性を出していこうとすれば、どうしても中の専有部分だけでは物足りないということがあると思うのです。いろいろ違った窓の形態を造りなが

ら、全体としてのデザインがいい、防災上の問題がない、全体に対して迷惑を与えないという改造もあり得ると思う。第一段階として、勝手な各戸の改造は駄目だという認識が行き渡ったうえで、第二の段階として、それを認めたくて各戸の共用部分の改造をより高いレベルでできるような管理組合ができてくれば、かなり面白い改造が共用部分も含めてできていくのではないかと思うのです。

アメリカのタウンハウスなどは特にそうなのですが、各戸が共用部分もいじりたいといったときに、その要望を管理組合に出すわけです。管理組合の中に全体のデザインを考える専門家がいて、その人が検討して許可を与えるわけですが、この人は強い権限を持っていて、この共用部分の改造が、全体の調和にマイナスをきたさないということであれば許可を与える。改造の時点、時点において、出された要求を全体の視点からチェックする、そういうシステムを持っているわけです。

これは非常にレベルの高い問題だと思えますが、現在の区分所有法は四分の三の多数決で決するということから、ある意味で柔軟性を持っているわけで、その柔軟性に管理組合が応えていって、個別性と共通性というものの接点を求めていけるような力量がつけば、できるのではないかと思っています。中間システムと私が申しますところのレベルが高まれば、そういういろいろバラエティのある対応の仕方ができていくのではないかと思っているわけです。

深尾 台湾に「国民住宅」と呼ばれる二〇階建てぐらいの、政府が関与している集合住宅の例があります。バルコニーが付いているのですが、そのバルコニーにサッシュを付けて室内化したたり、鳥籠のように四〇cmぐらい張り出して（鳥籠なら張り出してもいいらしいのですが）、そこを出窓みたいにして物を置いている。そのかなり大きな集合住宅団地の一角に建材屋があつて、外壁をそういうふうに住居者が勝手に変える部品を売っているのです。相対的にはある意味ではバラバラですが、大変アジア的な風景を作り出している。全体がかなりポストモダン風にデザインされている集合住宅なのですが、ちつとも違和感がないのです。

全部きれいに組合で管理するというやり方よりは、多少個人が自由にするほうがどうもアジア的な集合住宅ができるのではないか。勝手な言い方ですが、そうも思っております。

フリープランはなぜ実現しない

竹田（花設計工房） 日本では空間だけを売るアパート形式がなぜ造られないので

すか。住宅は一戸ずつ個性があるべきものと思えますが。

深尾 この、穀だけ売るといふやり方は、日本でも細々とやっております。一つの例として公園のフリープラン賃貸などもそれにあたります。フリープラン賃貸は、賃貸でありながら中の物は全く個人に属するという理想の形だと思っておりますが、公園の方でもほとんど宣伝しておりません。どうしてかと言えば、公園にもいろいろ事情があると思いますが、何年か後にその方が出られるときに中身をどうするかというソフトな仕組みが全くわからない。今後そういう仕組みを作った場合に、いろいろソフト上の問題が出てきても、それをサポートする体制、人材が全くできていないということもあります。そうすると、どうしても細々とやっていったんだん広げていくしかない。これは生産組織の問題と全く同じような問題として、そういうことなのだと思います。

ですから、アイデアが出てそれがワツと広がるということは、住宅の場合には絶対あり得なくて、細々と広がっていく。その広がりをみんなでだんだん広げていくという方向にもっていかなくてはいけないと思います。

容積制は実現しないか

清水（住総研） 外国の不動産業者の場合には、マンションなどを売るときに容積^{m²}で売っているケースがあります。そういう方法を日本の不動産業界に取り入れられると、先ほどの天井を高くするという問題も、自然と解決してくるのではないかと思います。

深尾 アメリカの西海岸などのマンションは、最近では天井高、階高を高くしたものが差別化して売られている。あるいは、イタリアではともかく天井高に法規制的な問題もあつて、階高を高くしないと売れない。これは空調がない状態で暑い国だということがあると思いますが、そういう気候条件からいっても、日本は高くすべきだと思えます。

修繕費用の簡易計算法

中島（東京ガス都市開発） ベルカの長期修繕費用計算手法のパソコンソフトはよくできていますが、素人の管理組合が概算費用の見通しを立てるための簡易計算方法を標準化することはできないものではないでしょうか。

峰政 私が直接お応えしたほうがいいと思いますが、ベルカはライフサイクルコス

トの計算のソフトウェアを出していますが、それとは別にベルカから出した標準的な各部位材料の修繕周期だとか更新周期について記述した本があります。それをご参考になさったら、多分それで計算できると思います。これはベルカへお問い合せになれば、いつでも手に入ると思います。建物のほとんど全部位について、修繕周期と更新周期、更新のパーセンテージ、それに対し時価でどうやって掛けていったらいいか、という計算方法も全部出ておりますので、個別におやりになる場合はそのほうが楽だと思います。

清算項目の実際

高橋（東海興業） 清算項目と指定数量と言われましたが、項目の指定というのはどういうふうに定められるのか、また、指定数量の基準になるものは、どのようにして定めるのか、お教えください。

星川 清算項目については、最初の診断とか調査の時点で数量が確定できないと思う項目。ですからそれはコンサルタントが主体的に決めていいと思うのです。基本的には、躯体改修だとか、モルタルやタイルの浮きといった部分です。指定数量は、事前の調査・診断時点で、ヒビ割れ数や、鉄筋のおかしい所とかを概略当たっております。詳細な図面に全部落とし込むことまでは、私どもでは部分的にはやったりしますが、それほどそれに時間とか費用はかけません。

ただ、最初にくらで数量を指定するかは、非常に難しいわけで、そのところは経験だとか、コンサルタント、設計者の判断が重要になってくると思います。一種のノウハウみたいところがあります。

いずれにせよ最初に何か指定しておかないと、金額の予想がつきませんし、予めそれで予算を確保しておいて、後は工事中に数量を確定して、最後に清算するということです。

大規模修繕の負担金の不公平について

加藤（団地の修繕委員） 実は大規模修繕の負担金に差をつけるべきかどうか迷っております。同じ築一五年ですが、RCの一〇棟は負担金約一〇万円、PCの二〇棟は負担金約二〇万円〜二五万円。技術の差で劣化の程度が違ってきているということなのですが。

星川 一般的なことをご申し上げますと、管理組合によっては、いろいろタイプが違

ったり形式が違ったり大きさが違っても、修繕積立金の額は同額に決めてしまっている所もあります。また、昭和四〇年代の前半に分譲された公団の団地タイプでは、棟ごと管理といたらないような例があります。棟ごとの積立金額が違って改修時期も違って、というようなことも行なわれている。管理方式をどういうふうに行っているか、運営方式をどういうふうに行っているかということと絡んでいますので、一律に、いまここでどういう方法が最適だということは申し上げられませんし、もう本当に管理組合によって全部違うと言っても言いすぎではないぐらい違いますので、それは加藤さんの属している団地の中で最適方法は何か、というのを見つけれないと思います。

中古マンションの価格とメンテナンスのバランス

水口（雄設計工房） 築二〇年以上経過したマンションも多くなり、それなりに中古マンションの市場も形成されつつあるようですが、中古マンションの残存余命とメンテナンス費用と市場での購入価格とのバランスがほとんど釣り合っていないように思います。メンテナンス・コストの負担を考えると、中古といえども非常に価格が高い。いわゆるパパをつかむことになる恐れはないのでしょうか。メンテナンスと裏腹の資産としてのコスト・バランスという考え方は、行政指導的な分野にはどの程度反映されているのでしょうか。

梶浦 これは市場のメカニズムに任された部分ですから、非常に難しい。中古となれば、当然、それに対してメンテナンス費用がかかるにもかかわらず、中古の値段が下がらないのは、やはり値段のうちで地価が占める割合が非常に高いですから、マンション自体が非常に古く資産価値が非常に低くても、地価が高い部分、その中古の値段は高い。

そのところを行政指導していくのはなかなか難しいし、どういう対応をしなければいいのか、そこまで介入できるのかという議論になってくるわけです。

積立金への合意形成と賃貸化への対策

金子（新宿区役所） マンションは分譲も含めて一生の住まいと考えず、ライフステージの変化に伴って買い替えながら移り住む人たちも多い。二〇年後を考えて高額の積立金を出すことに否定的な居住者も多いのではないのでしょうか。それとも一つ、賃貸化のパターンとして一括ではなく、一戸単位で入居当初から賃貸化され

る例、例えば資産運用としてのマンションの例が新宿には多いけれども、これに対する対策をご教示ください。

梶浦 修繕積立金を入居当初から積み立てていくのは抵抗が多いのではないかといい質問ですが、そういう抵抗があるかもしれませんが、この額は当初の居住者がマンションを買うときの費用とか、登記の手続費用等に比べると、それほど大きな額ではない。最近では入居当初に、例えば一〇万円ないしは二〇万円という金額を一時金として積み立てるといふマンションも出てきています。やはりそれ相応の額を積み立てておいて、その積立ては当然そのまま次に買われる方に引き継がれていく。

徐々にスライドしていく方法も考えられますが、入居当初に一度決めた額を管理組合で徐々に上げていくのは、総会にはかつたりしてかなり大変なことです。やはり入居当初から一定の額を決めておくということです。ディベロッパーの方にある程度の相場を踏まえたものを設定していただくことを希望しますが、これはそれほど難しいことではないだろうと思います。

次に二番目の質問ですが、購入者自身の居住からスタートした分譲マンションも賃貸化が進み、オーナーとそれを借りているテナントに分かれて、しかもオーナーで居住者と、オーナーだけが住んでいない層、そして借家人という三つのタイプに管理にかかわる人間が分かれてきて、管理上、非常に複雑な形態が生まれてきております。メンテナンスの面でもいろいろと意見の食い違いが出てきます。この問題は、日本だけではなく、諸外国でも問題になっています。

一般に賃貸化のタイプには、少しずつ賃貸化していくタイプと、一気に賃貸化が増えるタイプがありますが、どちらかというと、前者の蚕食型のほうがまだ問題が少ない。それは一般に少しずつ借家人が増えていくほうが、時間をかけて管理をいろいろ理解してもらっていくには都合がよいので、うまくいくのですが、一括して、初めからかなりの数まとまって賃貸住戸というような形態をとりますと、問題が一時に出てくる可能性があります。

ですからこの対応としては、一括型を避ける方向で、どうしても一括して賃貸住戸を入れなければならないときには、例えば棟などでまとめて管理単位を分けるのがいいのではないかと思っています。管理単位を賃貸住戸ばかりの所と、それ以外の所、オーナーが居住している部分とに分ける。どうしても少しずつ借家人が増えていくのは避けられないわけですから、その場合には、できるだけ借家人とそれ以外の人たちの居住者のタイプが似たような性格にして、できるだけ居住者の生活面

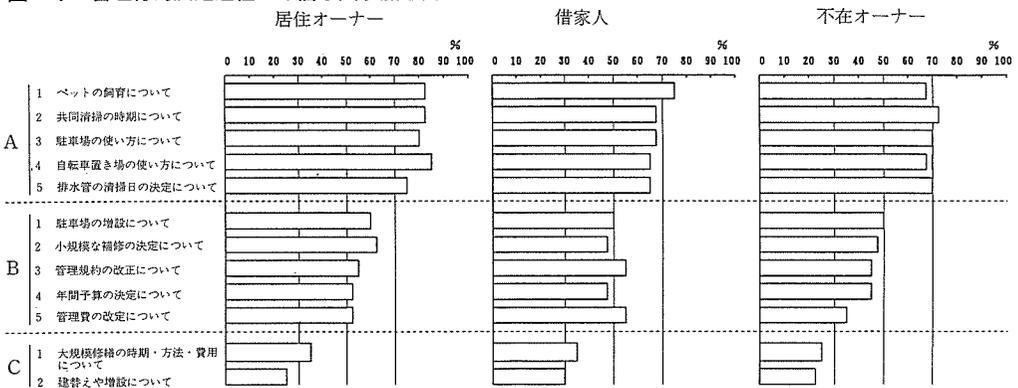
への賃借人の参加を図りながら、コミュニティ面での融合を図っていく努力が必要なのではないかと思っています。

特に全戸数に対して二〇%から三〇%ぐらいに借家人が増えたと、管理が非常に難しくなります。ですから、供給するときに、行政が事業主を指導して、投資型で借家人を中心にするならば、そういうものをむしろまとめる工夫をさせたほうがいいと思います。どうしても借家人とオーナーが混ざって居住する形態が避けられず、そして借家人が少ない場合は、いろいろな物事の決定、総会への出席等を、できるだけ借家人を不在オーナーの代理人としていく方向に規約を作って、所有性の高い、財産性の高い物事の決定の場合は、不在オーナーも含めていくけれども、日常的なことを中心とする物事の決定は借家人でやっていく、というシステムを規約で工夫されたらいかがでしょうか。

私は、総会等で管理組合が決める内容を大きく三つのグループに分けて考えております(図一)。Aは生活、居住に関係した物事です。ペットの飼育とか共同清掃の時期、駐車場の使い方、自転車置き場の使い方、排水管の清掃の日の決定など、居住、生活に関連した物事。それに対してCは財産に関係した、大規模修繕の時期、方法、費用など、そういったことを決定するという項目です。

図一 管理行為決定過程への借家人参加意向 (梶浦)

図一 管理行為決定過程への借家人参加意向 (梶浦)



これについて居住オーナーと借家人と不在オーナーの意見を聞いてみますと、大体七割以上の人が、生活的な行為については借家人も参加して決めてもいいという意見です。この点は、私の論文の末尾の参考文献等を読んでいただいて、いろいろと工夫をなされば、賃貸化に対応できる案が考えられると思っております。

建築教育の必要性

室井（武蔵工業大学） 日本の集合住宅のライフサイクルにおけるさまざまな問題がフィードバックされてきていることは理解できます。今後とも同じような失敗をしないように、僕らのような若い人たちにもう少し教育というか、知識を与えるべきではないだろうか。例えば大学での講義等や設計実技の中で思うのですが、この点は各先生方はどのように思われますか。

深尾 私は「構法1」という講義を持っていますが、この一般構造の講義では、例えばどういふことをやったら雨が漏るのだとか、被るものが少なければこういふことになるのだという講義をしています。ただ、学生にとってはそういう講義は全く面白くないのです。格好いいデザインの話のほうが圧倒的に面白いわけです。

実は、「構法2」というもう一つの講義も持っております。これは三年生の後半ぐらいでやるのですが、その講義では、今日お話ししたような集合住宅の新しい動きとか、新しい設計の考え方を、なるべく学生の興味を引くように、かつ、こういうことを考えておかなければいけないのだよというかたちで、私は努力して講義をしているつもりなのです。

ただ逆に、いま学校で、床の間の話をしてても学生は全くわからない。伝統的な構法のことを教えるほうが大変な悩みで、集合住宅のことはむしろ学生も身近に思っているのに、割に簡単なアドバイスで彼ら自身非常にいい知識を身につけていくと思えます。そういうことから言うと、木造で育ったのだけれども集合住宅を造らなければいけないというこれまでの方々よりは、いまの学生が社会に出て集合住宅を造ったほうが、きつといいものを造ってくださるのではないかと。そのぐらいの長さのスパンで世の中は動いていかないと、ものはよくなっていけないのではないかと。

峰政 実は私も、梶浦先生にも同じようなことをお伺いしたいのです。梶浦先生からはマネージメント・プロというご提案があり、建築の素養というよりも、会計とかファイナンスとか、本当のマネージメントの素養がある人がどうもメンテナンスに必要だというお話がありました。確かにアメリカとかイギリスの大学ですと、「ピ

ル・マネージメント」といった学科がありますが、日本にはそれがありません。多分、室井さんの質問はそういうことまで含めての話だと思いますので、是非その辺をお願いたします。

梶浦 私も「住居管理」という講義を持っていますが、やはり地味な講義になって、学生にはそう喜ばれない。ただ、講義の他に、年に一、二回マンシヨンの大規模修繕などの見学会に学生を連れていたりすると、これは非常に興味を持ちます。そこで、これは非常に重要なことなのだということがわかる学生も出てくるわけです。そういう課題に添えていくべきことはもちろんですが、マネージメント・プロを育てていくために、大学教育の中で、例えば不動産学科とか、もう少し学際的な研究教育がでてくる必要があると思っております。

しかしやはり経験蓄積というものが重要な職種、仕事だと思います。

マネージメント・プロとは

中村（大妻女子大学） マネージメント・プロの育成とは、どんな資質であり、どんな技術、どの辺の学識をお考えなのでしょうかと。

梶浦 例えば、ドイツ、フランスなどでは、そういう人が育って、実際に管理組合から仕事を任されて管理者という形で対応しています。日本の場合、管理者というと、管理会社がつたりしますが、これらの国ではここは一人の有能なマネージャーが対応してきているわけです。必ずしも日本の専門家のように、建築のメンテナンスとかハード面だけではありません。税理士さんとか弁護士さんなどがこういう職についている例が多いわけです。会社の経営者と言ったら適切かどうかわかりませんが、かなり総合的な判断が適切にできる能力が求められるように思います。

中間システムへの期待

野村（集合住宅デザインハウス） 梶浦先生のお話にあった中間システムについては、行政指導が管理組合や自治体へなされるシステム等の提案を含んでいます。地方自治体、市区町村レベルの支援体制は極めて遅れをとっているのが実情です。

世田谷区では区が音頭をとって、財団法人土地整備公社に町づくりセンターを設置し、集合住宅の建替え基準をつくることに着手しました。市区町村が具体的にどう支援していったらよいかをもう少し詳しくお話願いたい。

梶浦 私の論文にも、地方自治体に何を期待するか、その方向についてふれていま

すが、まず、自分の行政区域の中のマンションの把握をしていただきたいと思いません。数からいえば、リストをきちんと作るのはそれほど難しいことではない。そしてそれに基づいて、どんな規約を持っているのか、管理組合が修繕積立金を一体どういうふうに着立しているのか等を把握するのは、それほど大変なことではないと思うのです。そしてそういった点検あるいは把握と指導ができないものだろうか。

建築基準法の12条に定期調査報告を行なう制度があります。こういう制度をもっと実質的に活かして、管理組合のマンション管理の内容を把握するようなことが行政としてできると思っています。カリフォルニア州のように、管理組合の予算書や決算書をチェックしろというところまでは大変かもしれませんが、もう一つは、マンションの管理組合がいろいろ困っていることに対して、相談窓口を設けることができないか。それは外部のコンサルタントをお願いをすることでもいいと思うのです。

供給する時点できちんと規約、ルールを作ることがその後の管理にとってもすごく大事なわけです。やはり行政が地方自治体レベルでできることはかなりあると思っております。確認行政、指導行政があるわけですし、また建設省はそれぞれの業界を指導していることがございます。例えば標準管理規約とか、標準の委託契約といったことがその行政区域の中で徹底するように、ディベロッパーなり、管理会社なりを指導することをしていくならば、いちばん出発点の規約はディベロッパーが作る人が多いわけですから、その指導を徹底すれば、かなり管理のゴタゴタした問題が防げるように思います。

野村 世田谷区には「住宅マスタープラン」と「住宅条例」とがあって、その中に改善システムということが謳われていますが、一方それとは別に、市民活動のレベルの中で、町づくりファンドという、企業と住民とが参画して基金を作って、その基金の運用益で補助を進める財団が生まれました。

私どもの集合住宅デザインハウスはこの助成の認定をうけて、データベースの構築はもちろん大切ですが、これから非常に多くなる改善の問題とか建替えの問題とか、そういった問題に対して後手をとるのではなくて、先手をとる形で地元の専門家が、地元の集合住宅に対してアクションを展開していこうとしているところだと思います。

星川 横浜市はマンションが多い都市ですが、市が進める住宅政策の中で、マンション問題をどういうふうに扱ったかという簡単なレポートがありますので、ご紹介

させていただきます。

それは、横浜市が独自に優良マンションを認定するなど、マンションの良好な維持管理、建設を誘導する新たな制度を確立するというようなことを提言しているものです。

①「優良マンションの認定により、新築、中古マンションの水準を向上させる」として「新規供給マンション向けの設計指導指針の制定。新築、中古マンション向けの維持管理指針の制定。横浜型優良マンション認定制度の確立。認定マンションに対する購入、リフォーム資金融資の優遇措置。中古マンションの住戸規模拡大の支援」を謳っています。

②「相談情報提供体制を充実する」として「第三セクターを活用した相談情報提供体制の拡充。マンション管理専門家の育成、相談、指導。情報提供体制の充実。管理組合、管理会社の登録制度の創設による情報提供体制の充実。管理組合の自主的ネットワーク形成支援による身近な情報の充実」。

③「コミュニティ育成を推進し、小規模マンションに対する支援を強化する」ということで、「横浜型標準管理規約各種モデル協定の作成、普及。小規模マンションの管理向上のための専門家による支援、検査体制の確立。小規模マンションに適した管理修繕マニュアルの作成」を謳っています。

ここでいう小規模マンションとは、保健所への受水槽の水質のチェックなどの報告も免れているような、そういう小規模のマンションをいかにレベルアップしていくか、あるいは正規の管理をしてもらうかということにも、十分力を入れましょうということだと思います。

梶浦 そういう外部団体で対応されるのも広い意味で行政の対応と考えていただいで、大いに進めていただければと思います。非常に先駆的な事例として注目したいと思えます。

*

峰政 本日は長時間、力の入った討議をしていただきました。今日一日の討議は、第一世代の日本のRC集合住宅のその次に生み出されるものをめぐって、生みの苦しみを示すものであったと思います。これをもとに次世代へ贈る集合住宅はいかにあるべきか、お考えいただければ、主催者としてそれに勝る喜びはございません。どうもありがとうございました。

(文責＝編集部)

図書・情報委員になってから、主に生活の場面・環境としての住居に関する図書を収集してきた。今回はこれを中心に紹介したい。

■住居に関連する環境行動研究

生活の場としての空間については、心理学、現象学をはじめ、いわゆる環境行動研究においてさまざまな著作があるが、レヴィン、メルロ・ポンティをはじめとする、住居に関係が深く、建築家や研究者が場、領域、イメージ等を語る時にしばしば引用する基本図書をほぼ揃えることができた。

またこの分野の海外文献としては、横山勝樹委員によって、中心的な学会組織の一つであるEDRA (Environmental Design Research Association) の報告書や、Journal of Environmental Psychology, Environment and Planning とした代表的な雑誌が選定・購読されており、研究の動向を概観できる。

■生活の場としての住居のビジュアルな記録

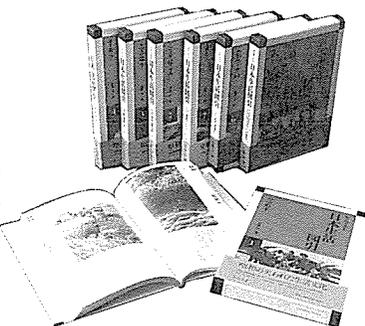
世の中には建築作品としての住宅、あるいは文化遺産としての住宅に関する図面・写真集が多いが、住居の中で営まれる実際の生活場面をビジュアルに記録したものはごく少ない。これはプライベートの問題や、研究の直接の分析対象となりにくかったことが原因だと思われる。

しかし、民俗学的資料の集大成である『写真でみる日本生活図引』—弘文堂、世界の著名な集合住宅の生活シーンを集めた写真集である平地勲『アパートメント』、いささか演出過剰の感はあるが日本の食卓風景を集めたアサヒグラフ編『我が家の食卓』—

図書室だより 蔵書紹介

研究書のほか、 ビジュアルな記録も収集

鈴木 毅



朝日文庫、等を眺めていると、平面図で読み取ることができない時代・文化ごとの住様式の多様さを改めて確認することができる。またまった資料は多くないが、やはり住生活の基本データであるので、積極的に収集していきたい。

■充実してきた住宅に関する研究論文

今回改めて紹介しておきたいのは、住宅に関する研究論文である。鈴木成文先生の東大退官時の寄贈からスタートした住宅に関する学位論文は、宮崎さんによる着実な収集活動によって既に一五〇冊を越えた。研究の集大成でありながらアクセスしにくい学位論文を自由に閲覧できることの意義は大きい。

忘れてならないのは、住総研の助成を受けた研究報告書である。本家本元であるから揃っているのは

当然なのだが、一九七三年以来、二〇年間にわたってまとめられた二〇〇冊を越える報告書が並ぶ様子は圧巻である。住宅研究をリードしてきた、これらの報告書を一望できる場所もここ以外にはあまりないのではないか。

■住宅研究者が一度は訪れる場所

中庭に面した静かな図書室の書架を巡っていると、現在第一線で活躍されている先生方の学位論文、在塚委員が収集された、全国の自治体の高齢者住居の計画書、雑誌に紹介され、気になっていた『EDGE CITY』等々……思わず手に取ってしまうものばかりである。大げさでなく住宅を取り巻く過去・現在・未来への広がりを感じる事ができる。

このこじんまりとした図書室は、住宅の研究を志す人が最初に訪れる場所として、またジャンルを越えて住居をめぐる現況を確認し、新たなイメージを膨らませたい人が訪れる場所として育ちつつある。

(すずき・たけし/東京大学工学部建築学科助手)



図書室には、内外の主要雑誌、機関誌なども揃っています。ぜひ、お気軽にご利用下さい。



ハウス栽培の都市生活——快適な屋内環境化は何をもたらす？
川口 雪枝

最近船橋市に屋内人工スキー場がオープンしたそうである。全長約五〇〇mのゲレンデは結構滑り応えがあるらしく、人気も上々と聞いている。札幌に住む私としては「何もそこまでしなくても冬を待てば良いではないか。季節の到来を待つ喜びだってあるのに」と思ってしまうのだが、人間の欲求はやはり際限など無いのだろう。

ところで、この人工スキー場に代表されるような屋内型のアミューズメント施設が、近年ずいぶん増えたように思う。遊園地あり、人工ビーチあり、各種スポーツ施設等々、この先何が出るのか少々恐い気もするくらいである。札幌にもこの夏「サッポロファクトリー」という、巨大アトリウムを中心とした複合商業施設が誕生した。ガラス屋根付の公園に飲食・物販・温泉・映画館等が連続しただけのもののだが、札幌では珍しさもあって賑わいを見せている。こういった都市空間の屋内化傾向を見ると、子供の頃に描いた未来都市の絵に近づきつつあるのを感じる。都市がすっぽりとガラスのドームに覆われ、血管のように走るチ

ューブ内を乗物が行き交うというあの絵である。

想像の世界はさておき、現実の問題として、私はこの屋内化傾向にいささか抵抗感を抱いている。特に札幌のような積雪寒冷地では、生活全般にわたって屋内化は強まっていると思われる。これまで北海道では何を考えるにもまず冬のことを念頭に置くのが当然のこととされ、各人各所の研究も「冬をいかに快適に過ごせるようにするか」が大きなテーマとなってきた。その成果は大いに発揮され、市民生活はずいぶんと向上した。特に札幌では地下鉄と地下街の恩恵が大きく、雪と寒さから完全に逃れて生活することも可能となった。住宅に目を向けても、寒地建築論がほぼ確立され、高断熱・高气密はもちろん結露対策・凍害対策・雪対策等どれを見ても性能的にはかなり向上した。しかしここに来て、快適すぎる屋内環境の創出が人間の肉体に微妙な変化をもたらしつつあるように思えてならないのである。快適な屋内環境は季節を問わず一年じゅう快適なわけであるから、人間はやはりそこに居場所を

求めてしまう。日本ほど四季のはっきりした国はないと言われているのだが、屋内の安定した環境に当然四季はない。風物に季節を感じることに少なくとも現代にあつて、気温や湿度や風といった肌で感じる季節感も屋内ではほとんど感じられない。よく南方系の人と北方系の人とは毛穴の数が違うと言われる。肉体は自然の変化に対してさまざまな調整機能をもっている。しかし、安定した環境に長く居るとその機能も弱まってしまふのではないだろうか。太陽光を直接浴びる機会が少なくなれば皮膚も弱くなると言われる。風邪をひきやすいとか、アトピー性皮膚炎とか現代病の原因の一端は、肉体を甘やかす屋内環境にあると言つては言いすぎだろうか。肉体の変化は緩慢であるが故にわかりにくく恐ろしい。ハウス栽培のバラの花のように病気にかなりやすい体質は、やはり抵抗力のなさからきているものだろう。快適が生み出す不快。私一人の杞憂ならば良いのだが。

(かわくち・ゆきえ/クレア建築設計事務所)

次号予告

'94年冬号 一九九四年一月二七日発行

特集Ⅱ新・住宅双六

〈焦点〉

ハウジングの将来ビジョン
巽 和夫 (福山大学教授)

〈ミニ・シンポジウム〉

新・住宅双六―都市に住み続ける方法
小林 秀樹 (建設省建築研究所)
浅見 泰司 (東京大学都市工学科助教授)

〈論〉

持家指向の構造

三宅 醇 (豊橋技術大教授)

田舎に移り住むライフスタイル
寺島 みどり (ライター)

〈すまいのテクノロジー〉

公園の住宅供給

大西 誠 (住宅・都市整備公団)

〈私のすまいろん〉

ふりだしに戻る

山谷 明 (E・Tプランニング)

あがりなしの双六

鈴木 聡 (サラーリマン演劇「ラッパ屋」)

老後の住まいの選択

佐藤 真 (退職者)

〈任総研シンポジウム〉へ向けての論文①

住宅の地震災害の危険性と其の軽減策

坂本 功 (東京大学建築学科教授)

〈すまい再発見〉

服部 宍生 (千葉大学助教授)

タイトルはすべて仮題。執筆者は変わることもあります。

広範囲に注目課題二六件——住総研一九九三年度助成内容決定、一年半後に期待される成果

住総研の事業の中心を占める今年度の助成研究は、昨年同様多数の注目すべき応募案があり、その中から、左記の二六件の研究が選ばれました。
特に、諸外国の住まいに関係するものやユニークな視点にたった研究が多く、九四年九月までの一六か月の研究期間を経て、九五年四月発行の住総研の研究年報にその成果が掲載されることになっています。ご期待下さい。

住総研1993年度 研究助成内容一覧表

研究題目	主査
1 ロンボク島の都市・集落・住居とコスモロジー(2)	布野 修司
2 中国北京における都市空間の構成原理と近代の変容過程に関する研究	陣内 秀信
3 伝統建築の構造と理念 —インドネシア・韓国・北アメリカ	高橋 貴
4 中国陝西省韓城地区の集落及び住宅に関する研究	青木 正夫
5 中国都市住宅の住まい方の研究 —東アジア諸国における都市集合住宅の近代化過程	藤田 忍
6 中東地域集落のセンター概念の形態学的研究 —中東イスラム集落フィールド調査研究	芦川 智
7 イギリスにおけるリビングルームの成立と変化・発展に関する研究	江上 徹
8 まちづくり主体育成のための「街遊び」方法論の構築に関する研究 —住み手による身近な環境整備推進手法の開発	吉川 仁
9 阪神間の住宅地形成に関する基礎的研究(2) —近代日本の大都市近郊住宅地形成過程	坂本勝比古
10 住宅密集地区再生に関する研究 —カルチェ・ダムールに関する事例研究	湯川 利和
11 下町型集住形式に関する研究	高橋 鷹志
12 戦後の日本の住宅形式の形成過程における、アメリカ住宅の影響に関する研究 —将来の日本の住宅形式原型提案への準備研究	藤木 忠善
13 東京都心および隣接地域における高齢者の居住実態と居住の継承に関する研究 —家族の居住形態の変化と地域的住宅需要	松本 暢子
14 高齢者向け住宅と福祉施設の連携整備手法に関する研究	巽 和夫
15 建築・医療・保健・福祉の連携による住宅改造のシステム化に関する研究	長倉 康彦
16 出生力回復のための大都市住宅政策に関する研究 —東京・大阪大都市圏の比較を通して	広原 盛明
17 公団「建て替え事業」に伴う入居者の生活構造変化 —住居費負担を中心として	志賀 英
18 アメリカの州立大学が地域に提供する住情報サービスに関する研究 —住情報の基礎資料整備と普及活動の特徴分析	一棟 宏子
19 建築の区分所有が住宅・都市空間の変容に果たす役割と政策課題(2)	近江 隆
20 アメリカ州および地方住宅政策に関する研究(2) —新住宅法の評価と戦略計画の策定経過の把握	海老塚良吉
21 木造住宅の外断熱構法に関する基礎的研究	菊地 弘明
22 東北地方における高断熱高気密住宅の健康性とエネルギー効率からみた評価	吉野 博
23 解体される住宅の構成材の再利用のための構法システム開発に関する基礎的研究(2)	野城 智也
24 水平振動を対象とした人間の感覚に基づく確率手法による居住性評価(2) —視覚因子の影響と言語表現に関する研究	石川 孝重
25 地域の住宅生産技能者の育成に関する研究(2) —新技術・手法の導入と技能者の機能・役割	秋山 哲一
26 常時微動測定による重要文化財古民家の耐震性判定に関する研究	前川 秀幸

住総研 刊行物のご案内

研究論文 新刊

●研究 No.8001
 在来構法の研究―木造の継手仕口について
 内田祥哉

我国で発達した木造の継手仕口を、広い技術的視野でとらえ、現代及び将来にかかわりを持つと思われるものを中心に、目的、形態、機能、強度、そしてその発生と展開の歴史的経過を集成し、豊富な図面と模型写真を掲げて解説したものであり、研究者はもとより、広く実務に携われる方々にも貴重な資料として、また、教科書としてもお薦めできる内容を持つものです。
 A4判134ページ 4000円(送料別)



住総研 住宅総合研究財団

〈第二刷〉

●研究 No.8616、8714
 居住者参加型集合住宅管理に関する比較研究 延藤安弘

居住者参加による集合住宅管理は、管理とコミュニティ形成、拘束性と自由性、ハード

とソフトの間の「往還運動」を活性化させるという仮説に基づき、内外の事例を相互参照することにより、これからの望ましい集合住宅のあり方を提示している論文です。
 A4判70ページ 1800円(送料別)

●日本のハウス・アダプテーション

―建築・医療・保健・福祉の連携による住宅改造のシステム化をめざして
 高齢者のすまいづくりシステム研究委員会

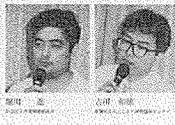
本書は、高齢者の在宅介護のネックともいえる「住宅改造」にかかわる建築・医療・福祉など各職種の連携活動のシステム化を目指して、一昨年以來取り組んできた「高齢者のすまいづくりフォーラム」の活動を中心に、各地の実状調査、更に、英国におけるハウス・アダプテーションの詳細を加えて、わが国におけるハウス・アダプテーションのあり方を展望したものです。
 A4判150ページ 3750円(送料別)



住総研 住宅総合研究財団

●高齢者のすまいづくり通信 7号発行

本号は、第6回高齢者のすまいづくりフォーラムの記録として、「板橋区立おとしより保健福祉センター」PTの吉川和徳氏による、直接ケアとリハの普及・ネットワーク構築を両輪としたCBRの理念と活動の詳細報告、「杉並区上井草保健相談所」OTの堀川進氏による、多くのしがらみの中で懸命に取り組むPT・OTのヒューマンな活動の実態報告を掲載しています。
 B5判24ページ 無料



高齢者のすまいづくり通信 7
 高齢者のすまいづくり通信 7号発行
 住総研 住宅総合研究財団

お詫びと訂正

前号(一九九三年夏号)へ私のすまいろんの執筆者の所属が抜けておりました。謹んでお詫びいたします。

まち居住研究会
 稲葉佳子(いなば・よしこ)ジオ・プランニング
 塩路安紀子(おじ・あきこ)ジオ・プランニング
 松井晴子(まつい・はるこ)松井編集室
 小菅寿美子(こすげ・すみ)住宅総合研究財団

「すまいろん」年間予約購読のお願い

―割安の三年継続購読をどうぞ

毎号確実に入手していただくために、予約購読をおすすめいたします。一年間または三年間のご自宅郵送制です。三年間継続購読の場合は左記のとおり割引になります。

●年間購読料(年四冊)

一年間 2000円(送料共)
 三年間 5000円(送料共)

●グループ予約の場合は次のとおり割引料金にいたします。(一人当り・送料共)

一年間	三年間
3人以上 1800円/4500円	
6人以上 1600円/4000円	
20人以上 1400円/3500円	

●購読申し込み方法

購読申し込みは、本誌はさみ込みの購読申込書(振替用紙)をご利用いただくか、現金または郵便切手(小額切手でも願います)を同封の上、財団「すまいろん購読係」宛にお送り下さい。

いずれの場合にも、氏名、住所、電話番号、勤務(所属)先名、所在地、郵送希望先を明記してお申し込み下さい。

●「すまいろん」は次の店頭でも販売しておりますのでご利用下さい。(店頭での予約購読の受付はしていません。)

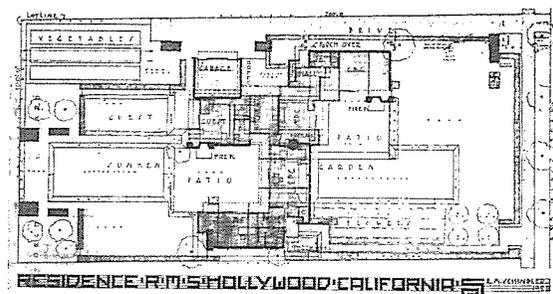
電話(03)3456-2051
 ・建築学会資料頒布所 港区芝5-26-10
 ・南洋堂書店 千代田区神田神保町1-21
 電話(03)3291-1338

シンドラー邸

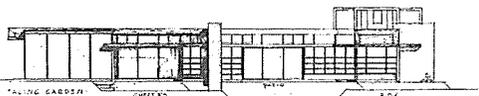
住スタイルに対する自由な発想と挑戦的な構法

文・写真 松村 秀一

アメリカ西海岸を訪れる機会のなかった私には、かねてよりそのリアリティーをこの眼で確かめたい住宅が二棟あった。チャールズ・イームズ自邸*（一九四九年）とルドルフ・シンドラー自邸（一九二二年）である。幸いなことに、昨年の夏、両者とも実物に触れる機会を得た。このところ長らく建築不感症気味であったが、この二棟のおかげで私の感受



平面図



立面図

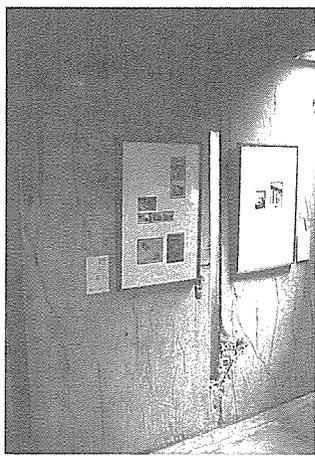
性もまだ大丈夫ということが確認できた。共にかリフォルニア・モダニズムの珠玉である。さて、建築後七〇年を経たシンドラー邸は今では住む人もいないが、多くの愛好者の手により初期の設計どおりに修復・保存され、公開されている。

シンドラー夫妻とその友人チェイス夫妻、二組のカップルの共同生活の場として計画さ

れたこの住宅の魅力は、住スタイルに関する自由な発想が、優れた空間構成と挑戦的な技術適用とによって、みごとに具現化されている点にある。「共通の目的を持つ独立した個人の集合」というシンドラーの家族観は、機能別の空間構成とは全く異なる計画内容を生んだ。平面図中、RMS、SPG等と記されているのは四人のインシヤルであり、各々の

ルドルフ・マイケル・シンドラー（1887～1953）：カリフォルニア・モダニズムを代表する建築家。ウィーンで生まれた彼は20歳代前半、オットー・ワグナーに師事。第一次世界大戦直前の1914年、シカゴに渡り、1918年からタリアセンのライトの下へ。1920年、有名なホルロック・ハウス（バーンズドル邸）の現場を任されてロスに移る。その1年後に独立。一時は旧知の同郷人ノイトラと共同設計も行っていた。数多くの住宅設計を手掛けたが、処女作である自邸は疑いなく彼の代表作である。

PC板相互のジョイント部での採光。



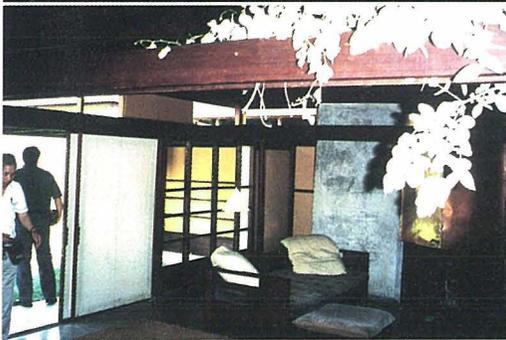
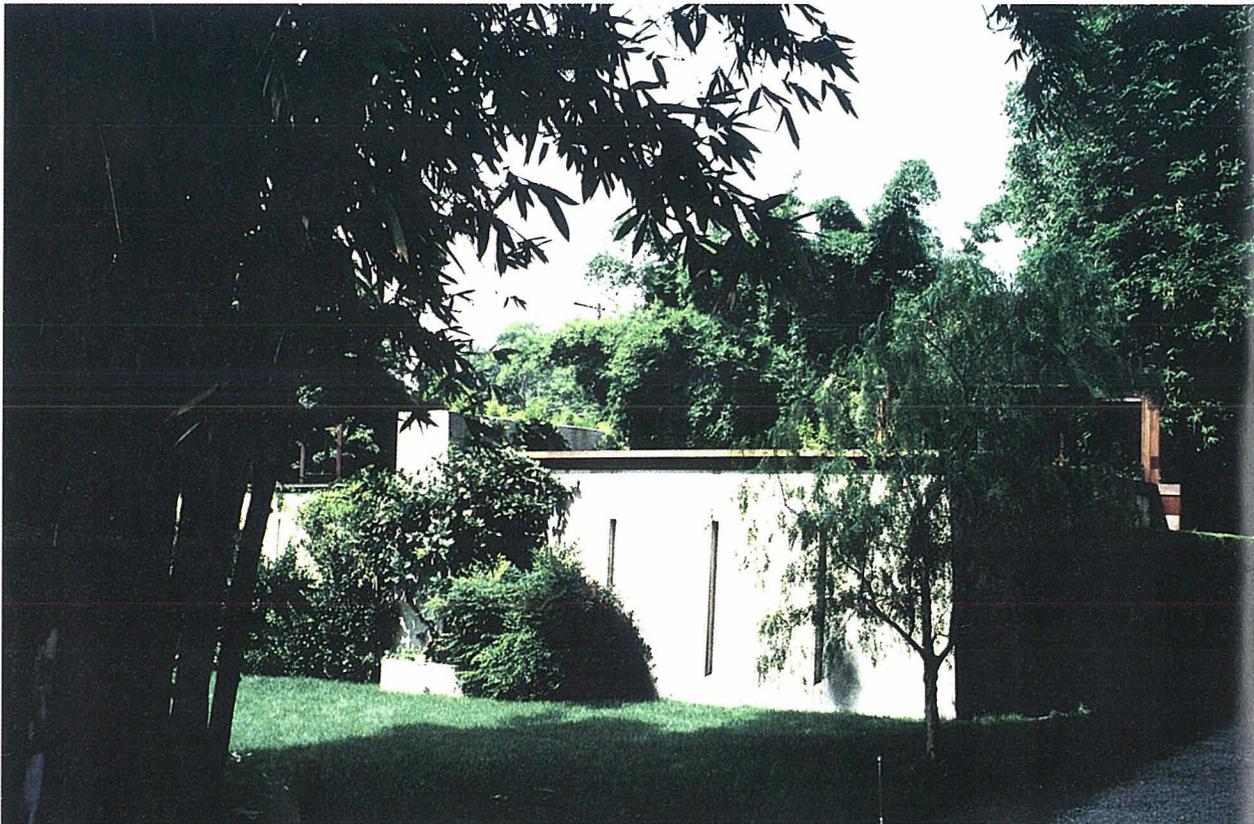
仕事、遊びの場として四つの空間が設けられている。一組の夫婦の空間は玄関ホールと浴室を共有したL字形のプランとなっていて、二つのL字形プランが二組の夫婦共同のキッチン・ユティリティー部分で結合され、S字形のプランを構成し、そこに突起状の客室が付加されることで建物の平面が出来上がる。

シンドラー邸の真骨頂は、外部空間と内部

が分かちがたく計画されている点にあり、その中でS字形の建物プランが意味づけられる。L字形プランの空間は、それぞれ入隅側のみ開かれ、この開放面でパティオを囲むように計画されている。パティオは隣接するサンクン・ガーデンや植込み等によって、巧妙に他の外部空間と区分けされている。温暖な気候の南カリフォルニアの住生活は屋外生活によっていっそう豊かになる。これが、シンドラーの考えであった。パティオの一角には、日常の食事や友人とのパーティーのためにフアイアー・プレースも設置されている。L字形プランの中央部屋上には、星空の下で眠れるように「スリーピング・バスケット」と名付けられた寝室（？）が配置されている。二組のL字形がS字形に結合されているため、各々の屋外生活の場であるパティオは、建物の両側に分けられ、それぞれのプライバシーを尊重する形となっている。

このように、建物の内と外とを一体的に考える方法は、まさにこの地の気候に適したもので、他地域のモダニズムからは生まれようのないものであつたらう。軀体構法もまた、こうしたプランニングにリアリティーを付与する絶妙なものである。

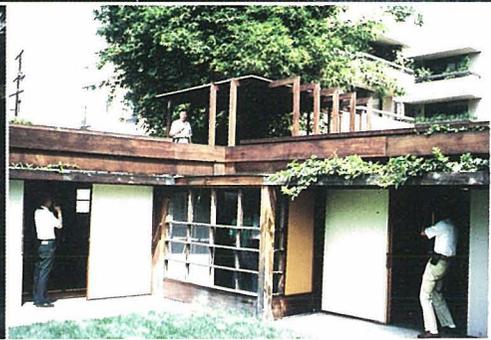
L字形の出隅側は二m×一mのコンクリートパネルで構成される閉鎖面である。このパネルの施工にあたってシンドラーは新しい工法を採用している。パネルの設置場所の足元、地面の上に型枠を置きコンクリートを打設し、そして、硬化したコンクリート板を建て起こして壁パネルとする。いわゆる「ティルト・



“和”を思い起こさせる内部空間。



PC板による閉鎖面。



開放面の“フスマ”と屋上の寝室(?)。

「アップ工法」の初期の例である。パネル相互は10cmほど離して置かれ、相互の施工誤差を処理するとともに、後でガラスを嵌め込みスリット状の効果的な採光を得ている。上手い処理である。

一方、パティオに面した側には木製柱が立てられ、コンクリート壁との間に木製の梁が架け渡される。木造軸組による開放面および内部空間の構成は、驚くほど日本的である。柱と柱の間には、全開口の引違い木製建具が仕掛けられている。建具の面材はガラスとキヤンバス地の二種であり、後者は日本の障子のように微妙な調光機能を備えている。いずれも引き込めば、内部空間とパティオの一体利用が可能である。天井は非常に低く、二種類の天井高の段違い部に通風、採光のための高窓が設けられている。日本の木造家屋に似た陰翳を持つこの室内空間と南カリフォルニアらしいパティオの対照が、印象的であった。

竣工後三年を経てチェイス夫妻は去ったが、その後ノイトラ夫妻との共同居住、ライトや小説家ドレイサー、作曲家ジョン・ケージら多士済々の短期滞在等、シンドラー邸は、西海岸の文化交流の場としても記憶されるべき住宅になっていた。今では竹林の中に静かにたたずむ一棟の住宅。ロスを訪れる折には、真つ先に足を運んでほしい場所である。

(まっむら・しゅういち／東京大学工学部建築学科助教授)

*1.筆者の見たイームズ邸に関しては、「プロダクトとしての住宅2——幻想の源」(群居32号、一九九三年四月)

*参考文献:「R.M.SCHINDLER HOUSE 1921-22」, the Friends of the Schindler House, 1987

編集後記

編集が終り段階になってまた、ひとつの情けない不安に取りつかれる。結局、本当の未来では、たいていの未来映画のように、わい雑な都市風景がよいと喧伝されないだろうかという、懐疑的な予感にとりつかれる。これにはそれなりの理由がある。現代の日本の住宅や住環境は戦後の誇らしい成長によって創造されたものであり、かろうじてアジアや日本の伝統を残している。そこで、まずこの新旧のバランスした状況を日本人は新しい伝統の文化として、重視するというシナリオがある。もうひとつは、国際的に指摘されてはじめて貧しい住まいと環境に気付いたほど、現在の状況に人びとはひたつてマゾ的に生きている。したがって、人びとは、現在の貧困でラビッシュ（三みため）と言われる住環境が本当に

好きになっていくのではないが、これがもうひとつのシナリオである。二つのシナリオを較べると、はつきりいつて、現代人にとって後者しか今を正当化する方法がないので、意外にこれが正解であるような気になるのだ。

そんな未来の価値観を原点に、現在を振り返る識者がいれば、おもしろいと考えていたら、識者はそれぞれの分野の自信家たちであるだけに、それほど虚無的でもなく現実的で未来を創造的にみているし、現在の課題を解決していこうという姿勢がみられた。このような意欲は、良いにつけ悪いにつけ、住まいに関わる分野の在り方に対する反省や批判が、世代交代ということを通して具体的にできてきていることだと感じた。楽しみだ。

（本号責任編集 服部 岑生）

住宅総合研究財団（略称 住総研）は

昭和二十三年、当時の清水建設社長・清水康雄により、戦後の窮迫した住宅問題を、住宅の総合的研究、および成果の公開、実践、普及によって解決することを目的として設立された財団法人であります。

以来四〇年余、現在には住宅に関する研究助成事業を中心とし、「研究年報」「研究報告書」を発行、また住に関する専門図書室、セミナー室等を整備、公開、社会のお役に立つよう、公益事業に努めております。

この「すまいろん」は、活動の一環として、成果の一端を、市民、実務者、研究者の皆様により広く、より手軽にご理解いただくとともに、その意見交流の場になることを願って刊行（季刊）されているものです。ご利用のほど、よろしくお願い申し上げます。

季刊 すまいろん 93年秋号

一九九三年十月一日発行

頒価 5000円

発行 財団法人 住宅総合研究財団
発行人 大坪 昭

〒156 東京都世田谷区船橋4丁目29-8
電話 (03) 3484-5381

編集委員

服部 岑生（千葉大学建築学科助教）*

片山和俊（東京芸術大学建築科助教）

小林秀樹（建設省建築研究所）

野城智也（武蔵工業大学建築学科助教）

立松久昌（月刊「住宅建築」顧問）

* 委員長

制作 建築思潮研究所

印刷 製本 凸版印刷株式会社