

すまいるん

季刊
2005
冬号

(通巻第73号)二〇〇五年一月二〇日発行◎

特集「小規模マンションを
終の棲家」に

目次

〈風紋〉 版築のテラス住居 三江併流のチベット族 藤井明……………2

〈焦点〉 小規模マンションを終の棲家として住みおこせるには……………4

小規模マンションを「終の棲家」に その終末段階を見据えて……………7

近江隆(東北大) 十高梨奉男(東急) 司会＝柴原達明(住総研)

なぜ今、小規模マンション問題か 柴原達明……………32

小規模マンションの維持管理の方向性を探る 田辺邦男……………38

コミュニティの力を生かした持続居住 広沢真佐子……………42

地域とマンションのコミュニティづくり 平家直美……………46

〈すまいるん〉のテクノロジーマンションのリアフリー化 星川晃二郎……………52

〈私のすまいるん〉 東西マンション考 田中亮三……………56

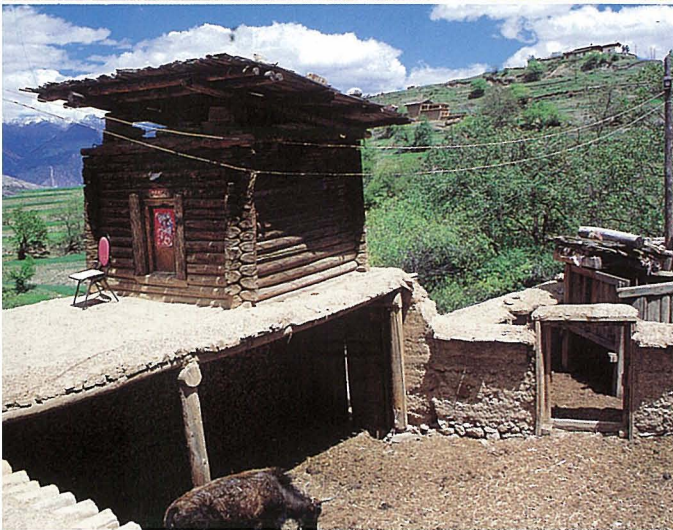
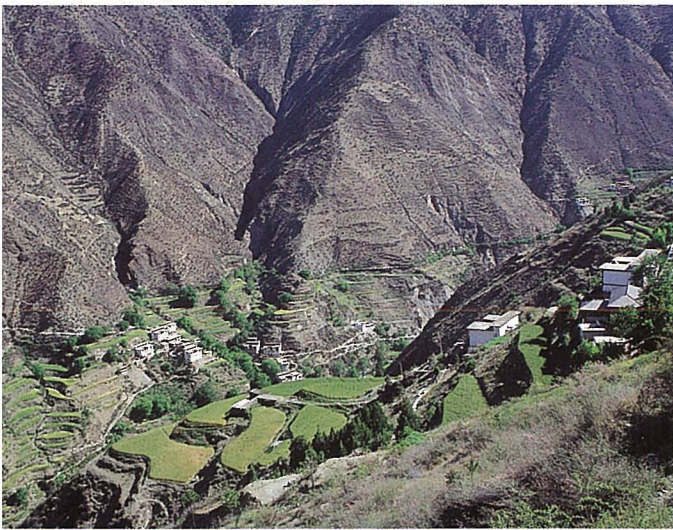
〈図書室だより〉 蔵書探訪 今和次郎コレクションの 黒石いずみ……………60

〈ひろば〉 小規模マンションに永く住みつづけるコツ 三井一征……………62

〈すまいるん再発見〉 船場ビルディング生き続ける近代建築 北浦千尋……………70

住総研ニューズレター……………65 編集後記……………72

下れば長江、メコン、サルウィンとなる大河源流が併流する雲南西部、雪山を望む谷間に棚田を開き、家畜と住み分けるチベット族のテラス住居―〈風紋〉より



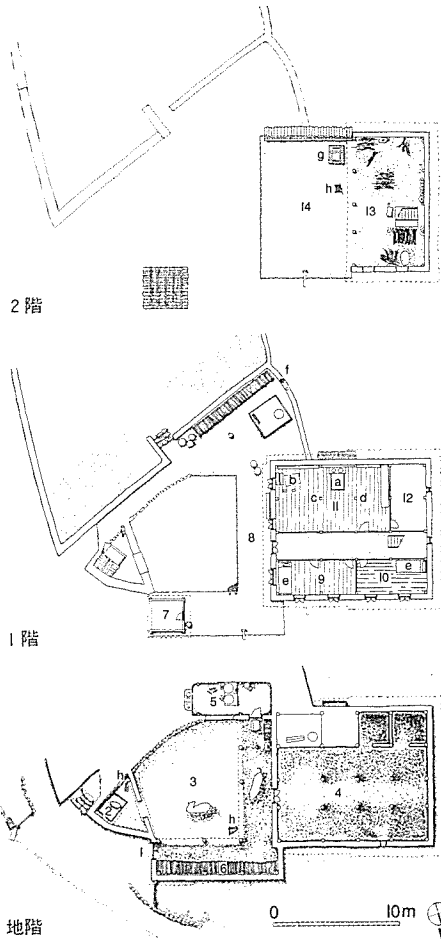
風紋



版築のテラス住居

—三江併流のチベット族

写真と文／藤井 明

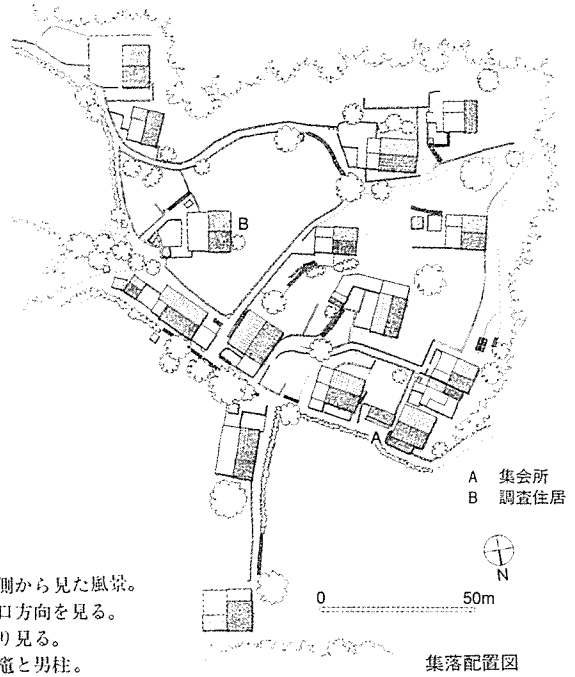


- 1 地階入口
- 2 豚小屋
- 3 牛囲い
- 4 牛小屋
- 5 家畜用厨房
- 6 薪置場
- 7 倉庫(校倉)
- 8 1階テラス
- 9 寝室(兄夫婦)
- 10 寝室(姉妹)
- 11 居間兼厨房
- 12 倉庫
- 13 牛の飼料置場
- 14 2階テラス
- a 竈
- b 座卓
- c 男柱
- d 女柱
- e 竈台
- f 香炉
- g 煙突
- h 梯子

右頁写真—



- 1 調査住居の東側から見た風景。
- 2 1階通路。入口方向を見る。
- 3 2階テラスより見る。
- 4 居間兼厨房の竈と男柱。



集落配置図

中国・雲南省の西部、ミャンマーとの国境沿いに、大河の源流が三本、平行に流れていて『三江併流』と呼ばれている。東から順に金沙江、澜滄江、怒江で、それぞれの下流域は長江、メコン河、サルウィン河である。この地域はユーラシア・プレートとインド・プレートがぶつかり合う山岳地帯で、珍しい動植物・鉱物や美しい山岳風景により、二〇〇三年に世界遺産に登録されている。

拷松（ス・ソン）は金沙江と澜滄江を結ぶ山岳道路沿いのチベット族の集落で、山腹の急峻な斜面に立地している。村の入口の所に築二〇〇年という集会所があり、村人が総出で屋根を補修していた。住居は地形の勾配を巧みに利用して、階下の家畜の領域と、その上の居住域を分離している。調査住居では、階下の入口脇に豚小屋があり、それに続く前庭と建物の地階は牛のためのスペースで、これに付随して家畜用の厨房と薪置場がある。一階の居住域は隣家の畑沿いにアプローチ路があり、家の前面のテラスに繋がっている。

住居の内部は中央に通路があり、左右に二分されている。入口から見て右手が寝室で、手前が兄夫婦（幼児一人）の部屋で、その奥が姉妹の部屋になっている。祖母と主人夫婦は左手の厨房を兼ねた居間で就寝する。この部屋には中央に造り付けの大きな竈があり、その左手の立派な戸棚には仏具が、右手の棚には食器や調理道具が並んでいる。竈に向かって左側の柱が男柱、右が女柱で、それぞれに招福の飾りが付けられている。窓際に座卓があり、ここで食事をする。厨房の奥は土間の倉庫である。二階は土を平らに突き固めたテラスで、半屋外の空間は牛の飼料置場になっている。三階の屋根面にも梯子で昇れるが、利用されている痕跡はない。その上に更に切妻の板葺き屋根が掛けられているが、こうした二重の屋根は、チベット族の陸屋根と漢民族の勾配屋根が合体したものであろう。チベット仏教を信奉しているので、庭の一隅に香炉があり、屋根には五色の旗が翻っている。（ふじい・あきら／東京大学生産技術研究所教授）

小規模マンションを終の棲家として住みおおせるには

はじめに

小規模マンションには、その規模の小ささゆえに維持管理や修繕に十分な費用が投入できず、老朽化が進んでいるものが少なくない。しかし、お互いに顔が見えるなかで、住みこなす工夫を重ねていけば、良好な近隣関係を築きやすい。戸建て住宅に近く、しかも戸建て住宅にない利便性などの良いところも併せ持つものといえる。

三〇〜四〇年を経たマンションでは、建物自体の高齢化とともに住む人びとの高齢化が進む。そんな小規模マンションを終の棲家として住みおおせるには？ と考えた。

本特集では、マンションの計画から管理まで、さまざまな角度から、かわってこられた方々からの説をいただき、小規模マンションを安心して生活を楽しめる終生の場として活用していく方策を考えたい（ここでいう小規模マンションとは、三〇戸程度の住戸数が少ないマンションを指す。住戸床面積が小さいもので構成されるマンションを意味するものではない）。

1 建物自体の高齢化とともに住む人びとの高齢化が進んでいる 小規模マンションの問題

●小規模マンションで懸念される環境の悪化

マンションに住み続けるためには、維持管理や適時の修繕のための費用を積み立てる。しかし、維持管理や修繕には、規模の大小にかかわらず、かかる費用があり、戸数が少ないと、結果的に十分な額の積み立てができない場合が多い。そして、相談に乗ったり、引き受けたりする事業者にとって、魅力的な市場とはなり難い。さらに、小規模ゆえの管理室や集会所等の共有施設の貧しさもあり、組織的な維持保全や修繕が行なわれにくく、建築物としての質が次第に劣化する傾向にある。

現存する多くの小規模マンションは、マンションブームの初期から、土地所有者の資産活用を目的として、不動産業者、建設業者や金融機関などの手ですすめられてきた。手法としては、デベロッパーが土地を購入して開発して販売する単純なものに加えて、出来上がったものの土地の価値を見合う分を地主が確保する、いわゆる等価交換型のものが多く行なわれてきた。そこでは、地主の継続的な収入のための所有住戸の一部の賃貸化などで複雑にな

った居住形態に、元の地主との関係のゆがみなども加わり、専門の管理会社への委託による組織的、機能的な管理にはなりにくく、維持保全の面で問題化した事例が見られる。賃貸化が進むと、建物に執着を持たない借主の増加は住環境の悪化に相乗的に作用する。戸数が少ない場合、マンションに愛着を持たない住み手が出た場合の影響は大きく、環境の急速な悪化につながってきた。

●住み手の高齢化と多様化そして住環境維持の難しさ

マンションには、処分可能で価値を増やすこともできる資産と考えている人たちが、何とか楽しく暮らせる環境を維持できるように手を加えて一生暮らしたいと思っている人たちが、必要最小限の修繕だけで自分の生涯の間だけとばかり考えている人たちが、などさまざまな考え方の人たちが一緒に住む。初期入居者の高齢化と部分的な世代交代の進行は価値観の多様化を生んできた。さまざまな世代の価値観の微妙な相違が近所同士の争いの元になることは、戸建て住宅の場合と同様である。

築後三〇〜四〇年のマンションでは、ほとんどの入居者が建設当時の人びとではなくもなっている。六〇歳台の方が過半の事例が多い。今後の維持保全、特に高齢化に伴うバリアフリーへの改造などについてうかがうと、一瞬絶句され、四階建て階段室型マンションのエレベータ設置の積立金もない、臨時に支出できるほどの家計はない、という事例もあった。住み手の高齢化により可処分所得が減少していくにもかかわらず、建物の老朽化により維持保全費用が増大していく状況が、生活の場の質の維持、向上に大きな支障となりつつある。

2 問題解決の手がかりを求めて

●コーポラティブマンションに倣う

同じように小規模マンションの形をとっていても、成立過程が異なり、良

好なコミュニティが形成され、維持保全や修繕が適切に行なわれているものがある。それは、一九七〇年代から自然発生的につくられるようになってきた、いわゆるコーポラティブマンションである。集まる人の数には、お互いに話を通じるほどほどの限界があり、結果的に三〇戸程度の小規模マンションのかたちを採るものが多い。

ここでは、一緒に住もうという意志、一緒につくろうという思いが基になっているために、その過程での合意の苦労はあっても、マンションを自分のものとする共通の意識があり、出来上ってからの管理面ではほとんど問題がないとされている。

従来からの一般的な小規模マンションにおいても、専門家の手助けがあれば、それまでに共に住んできた歴史をもとに良好なコミュニティを形成することが可能で、意思決定などの合意形成がスムーズに行なわれるようにすることが可能と考えられる。

●小規模マンションのよさを生かす

小規模マンションには問題点も多いが、その規模が小さいことによる良い面もあり、時代を越えて存続させる値打ちがあると考ええる。

まず、第一に好立地で、値打ちのあるものが多いことが挙げられる。等価交換などの土地利用への働きかけは地価の高いところから始められたためである。これから改造などで手を加える場合も、事業者が比較的近づきやすいものといえる。

ついで、改造や改築にあたっては、戸数が少ない場合は合意が採りやすいことが挙げられる。阪神・淡路大震災の復興の際の建替えでも、大規模なものでは全体の合意が得られにくく、は抄らなかつたが、小規模なものは進んだ事実がある。また、全体規模も小さいということは、手を加える場合の必要な事業資金の総額がほどほどのもので済むことも挙げられる。

さらに、戸数が少ないため、近隣のコミュニティを形成しやすいことが挙げられる。お互いに顔が見えるため、戸建て住宅にある「向こう三軒両隣」

に近い普段の付き合いが可能であることが挙げられる。そして、共に住み続ける歴史を重ねて、より良い近隣関係を次の世代に引き継いでいくことが可能と考えられる。

また、小規模マンションは、都市景観上、親しみやすいまちな原風景を造り出す役割を持っていることにも注目したい。巨大なボリュームをなす大規模マンションなどへの再開発を避けるためにも、温存すべき価値がある。

●高齢化した住み手の良さを生かす

わが国の人口構成が急速に高齢化に向かっているという。その中で、今までの仕事にこだわらずに、新しく自分を表現できる場を見つけて、さらに生きることを楽しもうという人びとが現れている。マンションで何か問題が生じると、ゆとりのできた時間とそれまでの経験に基づく豊かな知恵を使って、みんなと一緒に取り組むことができる人たちである。現在、いわゆる団塊の世代の人たちが該当する。管理不十分で老朽化したマンションの待たなしの修繕などにぶつかり、解決のために居住者をまとめた事例もある。

年の功でまとめ役となり、蓄えた知恵でお金の足りないのを補って、やりくりして生活の場を守る元気なお年寄りの出現である。子どもが相続しないということも気にする必要はない。質の高い財産として維持管理できていれば、如何ようにもなる。自分が生活を楽しむ原資として考える自由が大切と考える人たちに期待したい。

3 持続的な問題解決のために

小規模マンションの生活環境水準の維持向上のためには、住む人びとの良質なコミュニティ形成や日常の維持保全や修繕、機能向上への努力がまず必要で、加えて専門家や公共団体の支援が必要である。それもボランティア的な

ものからさらに発展したかたちで、事業体が参画できる市場として成り立つようにして初めて、持続可能な仕組みになると考える。

小規模マンションの維持保全・改修を企業体にとって魅力的な市場にするには、それほど大きげでなくても社会的な配慮を効果的に行なうことを考えたい。

高齢者が住む小規模マンションで、積立金が不足している場合の大規模な改善を可能にする費用調達の方法としては、比較的好立地にあるマンションの価値を基にさまざまな方法が考えられるようになった。一時的に資金が不足、あるいは用意できない居住者には、住戸を担保に費用を貸し出して、死亡等で居住しなくなった時に現物で清算する、いわゆるリバースモーゲージローン等々が考えられるようになってきた。また、空家になった住戸は事業体や管理組合が買い取って改造して、新たに売り出したり、賃貸に出す方法も提案されている。

それらに対して、地域の公共団体等が公的支援を合理的に行なえる道を考えてい。社会資産の劣化防止で期待できる地域の活性化効果を評価し、回収可能な範囲で、公的な支援を行なうことである。それで、企業体が小規模マンションの維持保全や改修を市場と考える価格と支払い可能な額の差を埋められるなら、将来に向けて持続可能な社会システムとなるはずである。

峰政克義／みねまさ・かつよし

助住宅総合研究財団専務理事。

一九六〇年、京都大学工学部建築学科卒業。

清水建設(株)入社(設計部) 一九八五年以後、

総合企画室、技術本部、情報システム本部で

実務に携わる。一九九八年より現職。実務経

験をもとに建築生産情報の生成、充実、確定

具現化過程の研究に取り組む。博士(工学)。

東洋大学大学院工学研究科客員教授、(株)日本

建築士会連合会理事・教育・事業委員長。

1

「部分建替え」概念による
マンション終末期における延命・再生の道

近江 隆／おうみ・たかし

東北大学大学院工学研究科教授（都市分析学研究室）

一九六六年、東北大学工学部建築学科卒業。

同大学院工学研究科博士課程修了。東北大学
工学部建築学科で教職・研究生活へ。

建物の区分所有が住宅・都市政策に与える影
響、現代家族のネットワーク居住の成立形態
と住宅の変容、市町村基本計画の多様な含意
と展開方向、などを主な研究課題とする。九

六年、日本建築学会賞（論文）、二〇〇三年、
日本マンション学会論文賞受賞。「都市計画

の家」で九六年度東北建築賞作品賞受賞。日
本建築学会理事・東北支部長、仙台市文化財

保護審議会副会長、東北まちづくり協議会理
事長、宮城県建築審査会長、日本C M協会東

北支部長などを務める。

2

居住者意識の実態を踏まえ
終の棲家にするために

高梨 奉男／たかなし・ともお

東急コミュニケーション代表取締役専務取締役
ライフサービス事業部長

一九七〇年、早稲田大学教育学部卒業。（株）東

急コミュニケーション入社、コミュニケーションビ
ズ部長、マンション部長、ライフサービス事

業部長（現任）などを経て、二〇〇〇年、常
務取締役就任、二〇〇四年より現職。国土交

通省「マンション管理に関する懇談会」、法務
省法制審議会「建物区分所有法部会」、高層住

宅管理業協会法制委員会、「リフォーム・リニ
ューアル市場予測検討委員会」など、マンシ
ョン管理、法制に関わるさまざまな委員会委

員を務める。

小規模マンションを「終の棲家」に

その終末段階を見据えて

司会

柴原 達明／しばはら・たつあき

住宅総合研究財団研究統括部長

略歴は37頁参照。

柴原（司会） 地価は、一三年連続で下落しています。バブル期に買ったマンションは、ローンの残高が大きく、売りたいくても売れない。したがって、「住宅双六の上がり」として最後は戸建てにという夢は、実現しにくくなってきました。「マンションは仮の住まい」という気持ちはあったにしても、「終の棲家」にせざるを得ないのが現状だと思います。

いま、なぜ小規模マンションがテーマになるのか。首都圏の都心部では、かつては土地が高く敷地が狭小だったために、三〇戸以下のマンションの比率が高い。築三〇年以上の高経年マンションは、全国で九〇万戸、首都圏でも三万戸近く供給されています。これらのマンションは高齢化がかなり進んでいると同時に建物の老齢化も進んでいる。そして、賃貸化したり、古くなって住めなくなつて空室化が進んでいるのが現状です。また、維持管理面でも、修繕費用の不足、管理組合を運営するための人材不足、情報不足の問題、駐車場などの権利関係の歪みなどが顕在化しつつあります。一方で、これらのマンションは、都心三区、非常に便利な立地の良いところに建っているものが多いために、今後、終末を迎えたときに、これらを何らかの形で活用していくという意味では有利な条件にあります。

住総研では、「小規模マンションの維持管理研究」というプロジェクトを立ち上げて二〇〇三年から活動しています。そのなかで調査対象としたマンションに共通していることは、人数が少ないというメリットを活かして管理組合を維持し、悪戦苦闘しながらなんとか管理しているというのが現状だということです。改善費用をどう賄っていくのか、年とって亡くなった方あとをどうするのかなど、非常に悲観的になってしまっていますが、問題を先送りしていくと、スラム化の原因にもなり、知恵を出し合つて存続のための対応策を考える必要があるということを実感しました。つまり、「終の棲家」ということを考えることは、居住者の高齢化と建物の老朽化は抜きに考えられない。そういう厳しい条件のなかで、居住の継続をどう維持するか、社会的資産としての位置づけをどうするかを考えていく必要があると思います。近江隆先生からは、「終の棲家」をどうとらえるかという概念規定をして

いただいて、終末期を迎えたマンションの再生のシナリオ、地域との共生の仕組みづくり、それを実現するための社会的コンセンサスづくりといったことを、お話しいただきます。

マンション管理会社である東急コミュニティーは、「マンション管理と住まいに関するアンケート」を三〇年近く前から実施され、二〇〇四年度の調査からも、全体的に永住志向が高まって、マンションが「終の棲家」として定着しているという結果が出ているそうです。高梨奉男さんからは、この調査をもとに、小規模マンションの居住者意識、小規模であることのメリットを活かした永住することの要件、コミュニティ形成をいかにしていくか、そして管理会社の役割について、実態を踏まえてお話しいただきます。

1

「部分建替え」概念による

マンション終末期における延命・再生の道

近江隆



大規模であろうが、小規模であろうがかかわりなく、マンションというものが本質的に抱えている問題、特に多くの人がまだ気づいていない、法律家もどう対処していいかわからない領域の話です。私の話を聞くと、皆さん、目から鱗が落ちて「わかった」という気持ちになると思います（笑）。

詳しく知りたい方は三年間にわたって『マンション学』に書いた総計八六ページ分をお読みいただきたいと思います。

「部分建替え」という言葉は初めて聞いたという方もいらっしゃるかもしれませんが、新しいイメージとか考え方は、言葉を与えて初めてみえてくるのです。今日の話を通じて、この「部分建替え」という言葉がいかに重要かと

いうことをおわかりいただきたいと思えます。

「終の棲家」とは

「終の棲家」とはいったい何だろうか。国語辞典を引くと、「最後に落ちてくるところ、死ぬまで住むところ」と書いてあります。しかし、「死ぬまで住むところ」というのは、人間を中心に考えた定義です。マンシヨンが人が死ぬまでいる住宅であってほしい。こういうことを柴原さんは「終の棲家」と言っているのかもしれませんが。

そうすると、答えは簡単です。「終の棲家」にするためには、自分の寿命よりも建物の寿命を長くする。あたりまえですね。修繕を重ねて建物の寿命が延びるほど、その建物で死ぬ人の数がふえるということです。たくさん死ぬ人を経験した建物は、それだけ「終の棲家」になったということなのです。ところが、よく考えてみると、建物の寿命と人間の寿命にはなんら関連性はありません。私たちは錯覚しているのです。「住宅双六の上がり」だと思っただけ、これは相当長生きする人の話で、死というのは突然やってきますから、あすはどうなるかわからないというのが人の運命です。どこでも人は死ぬのです。「終の棲家」という考え方で住むということと人間の死を直接結びつけるのは、ある意味で非常に危険なことではないか。

建物は動けない。だから「不動産」というわけですが、動けるはずの人間が動けなくなってしまうと、動けない建物と動けない人間が組み合わさった世界、そこに「終の棲家」論というのが特殊的に成立する。でも、それは特殊なものだから、あまりそのことを肯定的というか、前面に出してはいけないのではないだろうか。つまり、建物の運命を人の運命に従属させてはいけない。建物には建物なりの運命があるのではなからうか。

では、建物が死ぬというのはどういうことか。マンシヨンの「死」というのは私にとっては非常に魅力的な、研究に値する世界なのです。

その前に、建物が生き続けるという逆の世界はどういうことか。それは市場で需要があるということ。その建物を買う人、賃借人としてその建物を借りる人が現われる。そういう市場が成立することが、建物が生きていくという証の一つです。しかし、そういう市場が成立しなくなってしまう。買手がいない、借りる人がいない。空き家です。しかし建物は存在し続ける。この期間が結構あるのです。私はこの期間を「終末期」といっています。

終末期におけるマンシヨンの宿命

建物にはさまざまな終末期のあらわれ方がある。そこをどう考えて、最終的な建物の死に至らしめるか。人間が死ぬ間際まで幸福だというのは、豊の上で、自分の家で平穏な死を迎えたいということです。こういう考えが「終の棲家」という言葉に結びついていると思うのですが、建物にとっても、大事にされて、「とことん使った。もういいよね」という終末を満たしてあげることが建物をつくった人間の責務ではないだろうか。

ところが、終末期のマンシヨンというものを考えると、不思議と普通の常識では考えられない三つの大きな宿命を背負っています。

まず第一に、マンシヨンは建替わって永遠に存在し続けるという思想で死なないのです。区分所有法には建物の死というのは含まれていません。ずっと建替わって区分所有関係が永続していくという法律になっています。私からいわせると、それは「蘇り思想」です。建物が衰弱して使われなくなっても蘇って、また蘇って……と、宗教的な考え方のようなものを内部にもっているとしてもいい建物だということ。二番目は、集団自決を強制される建物である。区分所有というのは、一棟の建物の全体を構成する一つひとつの区分が独立しています。独立して所有・収益・処分できるところに本質があるわけです。だから、一戸一戸の住戸は「区分建物」とも呼ばれます。一棟の建物であるけれども、同時に一つひとつの部屋も「建物」という名前を付けられる自立したもので

す。これは人間の社会と同じです。一人ひとり個人である。でも、人間は国家とか共同体を離れて生活できない。個体はそれぞれの自由をもっているけれども、全体としての共同体の束縛というものからは自由ではない。まったく同じなのです。ですから、マンションというのは「建物の社会」「住宅の社会」なのです。そういう特殊な建物形式です。

人間はそういうふうに関係してはばられても、一人ひとり自由に個別に死ねるのです。では、マンションのなかの一戸一戸の区分は自由に死ねるかという、死ねない。自由を与えられない近代社会、自由な死を達成できない近代社会というのはあり得ない。ですから、マンションという区分所有の世帯は近代社会ではないのです。やはり中世の宗教的な世界に閉じ込められている建物だと言わざるを得ません。

三番目は、本当の終末期段階になると、共同体から抜け出せません。つまり、市場は閉鎖されて誰も買う人がいない、借りる人がいない。空き家になって誰も使わないのだけれど、所有権はそのままです。税金を払い続けなければいけない。管理費は払い続けなければいけない。「私は使っていないから抜きたい」といっても、抜けれない。つまり、離脱不能な共同社会に閉じ込められてしまう。そういう点で非常に特殊な建物です。こんな建物はあつてはいけません。

そういう共同体に閉じ込められるとか、集団自決を迫られるとか、とんでもない世界に自分が入ってしまう原因は、単にたまたま住戸を買ったということです。あまり必然性がないのです。しかも、周りの人とまったく関係なしに買うわけです。そういう全然知らない人と最後は運命共同体をつくらなくてははいけないという宿命を背負っている、こんな商品はないのです。

宿命から逃れる方向

では、マンションの課題は何かというと、こういう宿命から逃れる方法を探すということです。いかにその古い体質を新しい近代的な自由な死を選べ

るような建物の構造に変えていけるか、ということが区分所有建物の課題なのです。法律の先生方はなかなかこのことを理解してくれません。

こういうことは簡単に解決しませんから、研究をしてきちんと国に考え方を覚えてもらって、法律を変えたいことをやっていかなくてははいけません。しかし、法律も簡単に変わりませんから、そのなかでどういう方向で自分たちの自由を獲得していくか、ということを考えなければいけません。

第一の方向、「建物の死を素直に受け入れる」

もう使い切った、これ以上建物を生かしていく必要性はないとみんなが納得すれば、全員が合意をして建物を除却し、更地化できます。あるいは、区分所有関係を解消し、共同体から離脱可能です。建物除却、更地化は全員の合意が必要ですが、逆に一人ひとりが共同体から個別に離脱できる道はないのかということを考えてみましょう。それは所有放棄です。その所有放棄は具体的にどういうふうにあられるか。親がもっていた終末期のマンションは、親が死ねば相続財産になる。その相続財産を息子や娘が受け入れられず相続放棄をして「受け入れない」という答えを出すこともできる。相続放棄された財産は誰に帰属するかというと、国家に帰属するのです。でも、使い物にならない負の遺産ではないものを国家が受け取るかといったら、それはまたなかなか難しい問題かもしれません。

アメリカでは放棄した建物を「一ドルで買いませんか」とか、それを自治体が取得して、NPOが改修して新しく低所得者のための住宅に使うということが行なわれています。アバンドン（所有放棄）はアメリカでもヨーロッパでもかなり前から発生していることです。

所有放棄の方法として無償譲渡という方法もあるでしょう。自分は財産として価値を認めないから、残りの人たちに無償譲渡して、使ってくださいと残る人たちがそれでいいですよといえ、これが離脱の道かもしれません。

個別死というものを含めていくと、五〇戸あるマンションが一戸一戸だんだん死んでいって四八戸になり、四〇戸になりと減っていく。これを「減

築」といいます。

第二の方向、「死ぬまでの間の消極的延命」

建物をもう少し生かそうという考え方のなかでそれなりのリアルな方向としては、区分の自立化というのがあります。五階建てぐらいの中層の建物ですと、電気も水道もガスも、ライフラインを全部戸別に引くことができます。壁とか柱を共有するだけで、生きていくための共用関係がほとんどゼロに等しい建物として自立することができます。代表例は、取り壊されてしまった香港の九龍城です。また上のほうを全部閉鎖して下のほうだけで生きるということも可能です。減築をしていく間には、区分建物そのものの一戸一戸を閉鎖していくとか、空いたところをまとめて住む場所を低層階に集約していくリロケーションという対応があり得ると思います。

第三の方向、「積極的適応化」

古い建物に適切な終末段階の手当てをすれば、さらに一〇年、二〇年延ばすということは十分可能性があるわけですが、この「積極的適応」が、終末だけではなくて、その途中段階も含めて、建物の延命ということに結びつくのです。これが、これからお話しする「部分建替え」の具体的な手法になるわけです。コンバージョン、二戸一化、三戸二戸化などの床面積拡大、増築（別棟増築を含む）などが考えられます。

区分所有建物の「部分建替え」とは

「部分建替え」に関連する内容は、区分所有法一七条の「共用部分の変更」、六二条の「建替え」という概念です。

皆さんが所有する専有部分は、共用部分である壁や床や柱で囲まれています。その共用部分の変更に関しては、軽微なものであれば、二分の一以上の多数の承認で変更ができます。費用がたかさんかかるようなこと、重要な変

更に關しては四分の三の特別多数決（所有者の四分の三に加え、所有面積割合（議決権）の四分の三の二つの多数決を満たさなければならぬ）で共用部分の変更はできます。建替えは五分の四の特別多数決です。

六二条の「建替え」はどう定義しているかというと、建物の取り壊しが条件になっています。そして建物を新築する。つまり、ここでは建物が死ぬということが歴然と示されているわけです。いったん殺して、そして新しく建物を建てましょうね、というのが建替えなのです。

問題は、共用部分の変更と建替えの間に、建物の命を延ばすさまざまな取り組みの可能性を秘めた広い領域がある。その領域について区分所有法は一言もふれていません。では、それはいったい何かということをも「部分建替え」という概念で明らかにしましょう。

「部分建替え」とは、「一棟の建物を存置したまま（区分所有建物という全体の建物を残しながら）、共用部分の変更、権利の移転等を伴う建物の改善や築造を行なうこと」と定義します。建物がそのまま残るということではありません。スケルトンだけ残る場合も当然あります。ただ、建物が全部なくなってしまう取り壊しという作業がそこにはないということです。

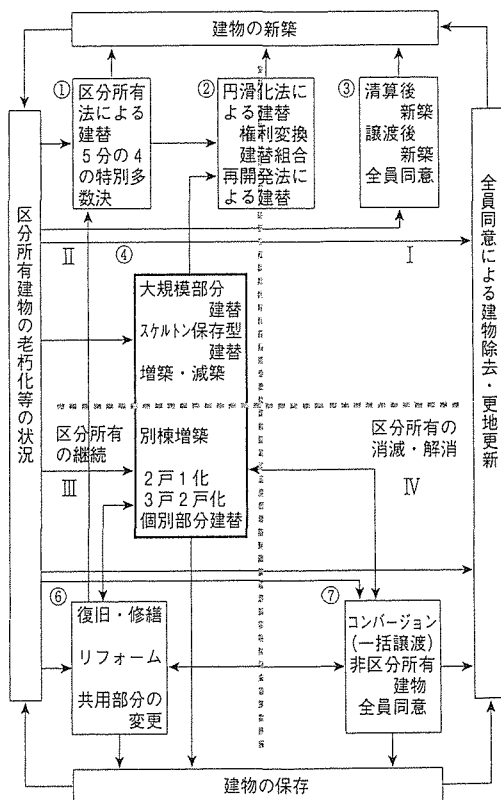
では、具体的に何をするか。大きく四つあります。

① 共用部分の持ち分変更にかかわる改善
要するに、不均等な利益を得るような専有部分の増築では、ある専有部分が面積をふやす結果、共用部分の持ち分関係が変わります。そういう持ち分変更を要請するような改善です。

② 専有部分と共用部分の領域の変更にかかわる改善

これは法律としてはなかなか認められないことです。専有部分であるか、共用部分であるかは、法律からいうと、建物そのものの実態で決まってしまうことだから、所有者や居住者に、ここは共用部分ですね、ここは専有部分ですね、という選択の余地がない。たとえば居住者全員で共有しているような集会所であったとしても、それは部屋ですから、自動的に専有部分だとなってしまうわけです。そういうふうには専有部分と共用部分の領域は明白に分

図一 1 部分建替え等の位置関係



かれているのだ、というのが法律家の理解だと思えます。しかし、私は、それは違うのではないかと、そこをグレーゾーンにしているいろいろな動きをつくることが現実的でもあるし、そのグレーゾーンを認めて二つの領域の変更をできるようにしていかなくてはいけない、という考え方です。

③ 所有や利用の権利を位置的に変更することによる改善

リロケーション。つまり、空き家がたくさんできた。下のほうの空いている区分に上のほうの所有者を移し、空き家を最上階にまとめましょう、というようなこと。いってみれば、自分たちが最終末の段階を生き抜いていくために必要なことは何でもやる。そのときに自分が所有しているものの位置の変更が非常に重要な役割を果たすわけです。

④ それらの権利を一部停止または消滅させることによる改善

これは減築というカテゴリーを示すものです。

建替えから建物の保存に至るマンションの全体的な関係を整理したものが図一です。この中の「部分建替え」の中身を具体的に話します。

二戸一化・区分の結合

二つ並んでいる住戸の隔壁を撤去する。あるいは、床に穴を開けて上下階に階段を通して一戸にする。これは、公的住宅ではやられていることなのです。それによって建物の強度が落ちることになれば、隔壁を撤去したところに控え壁を新設する。あるいは、新しい公営住宅は一戸一戸が大きくなりましたから、二戸つなげてしまうと公営住宅基準をオーバーしてしまうので、三戸並んでいるところの真ん中に隔壁をつくって、三戸を二戸にするということもやります。

これらのことを区分所有建物でやろうとすると、戸境壁などの所有領域に属するかが法律上争いになります。普通、区分所有法では、これは自動的に全体共用部分となります。ただし、並んでいる住戸の一部共用部分と考えることもできます。いずれにしろ共用部分です(図一2・1、図一2・2)。

それに対して、隔壁の真ん中で所有権が分かれていて、こちらの住戸側の壁の半分はこちらの専有部分で、そちらの住戸側の壁の半分はそちらの専有部分で、専有部分としての壁が隣り合って一体の壁をつくっているという考え方もできます。

あるいは、相隣関係のようにお互いの敷地の間に塀を設けるとなると、必ず共同で費用を出します。民法でそう決められているわけです。それぞれの

図一2・1 2戸1化と3戸1化



所有物だけれど、お互いに互有しているという考え方もできます。

床も同じです。床は水平耐力をもつように設計されていますから、一部共用部分という考え方は普通はとれない。全体共用だと思います。全体共用部分に穴を開けて、上下階をつないで二戸一にする。ここでつくられる階段は共用部分なのか、専有部分なのか。共用部分であれば、ほかの所有者たちの賛成を得なければいけません。専有部分であれば、自分で自由に改変できます。そこが難しいところです。

三戸二戸化・区分の分割・新設隔壁

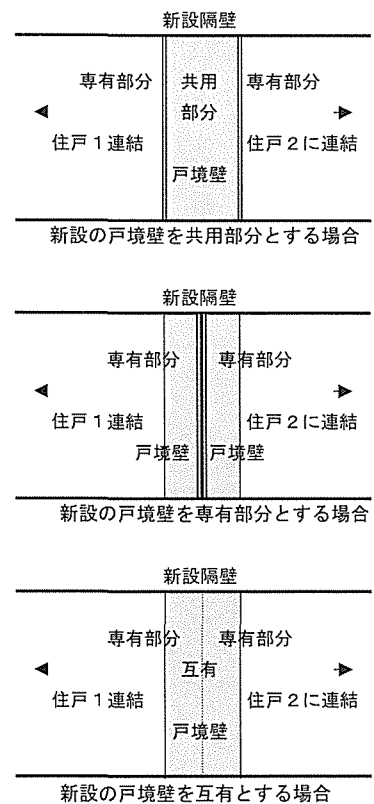
三戸を二戸にする場合は、真ん中の住戸を真ん中で区切って、そこに新しい壁をつくるわけです。この隔壁に囲まれて専有部分が成立するわけです。そうすると、隔壁というのは自動的に共用部分です。けれども、この空間はもともと専有部分です。専有部分の中からどうして共用部分が成立するのかわからない問題があって、発生論的に説明できないところができるわけです。

間に一つ住戸をはさんで両隣りになっているAさん、Bさんが面積を拡大したい。たまたま間の住戸が空き家になった。でも、この住戸を全部取得するのは負担が大きいので、お互いに半分でいい。そうしたら、お互いにお金を出し合ってこれを共有します。共有して、自分たちでお金を出し合って隔壁をつくりまします。その時点では自分たちの専有部分なのです。そして、隔壁を無償譲渡し、共用部分として位置づけてもらいます。そうすると、共用部分で囲まれた新しい区分がここに二つできます。この新しい区分ともとの区分を隔壁を撤去してくっつけることは、先ほどの二戸一化と同じことです。つまり、二戸一化がベースであれば、三戸二戸化は新しい壁をつくるということで可能なのです。

無隔壁区分所有

本当は壁が全然ない前提でそれぞれの区分所有が成立すれば、非常に楽なのです。新しくマンションをつくるときに、全部売れるのに五年かかるという

図一 2・2 戸境壁の考え方

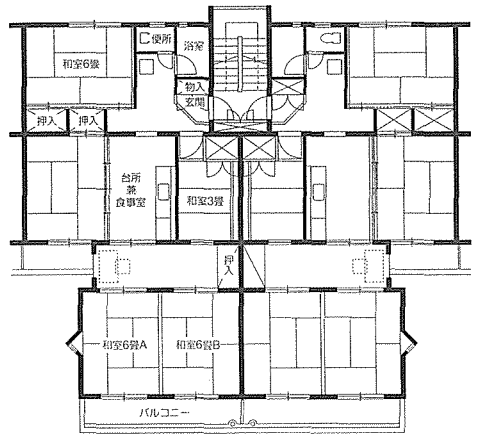


う市場の状況のとき、最初から全部つくってもストックを抱えるだけです。需要も違ってくるかもしれない。そうすると、最初からあるタイプで決めてしまうよりは、その時々が必要に応じて自由に広さ、間取りを変えられるほうが本当はいいのです。SI（スケルトン・インフィル）という考え方は、そういうつくり方を目指しているともいえます。しかし区分所有の場合、あらかじめ区画されていないと所有権の登記ができないという問題があり、難しいのです。

再開発のビルでも、同じように区分所有という所有関係が使われます。再開発ビルの九〇%以上が区分所有建物です。特に商業系の再開発ビルでは、隔壁がなくても、区分所有になっています。基本的には壁がなくてもそれぞれの専有部分の領域を明確化して管理することは十分可能なのです。ただ、マンション関係の法律の先生方は壁がない区分所有は認めませんから、われわれは実際は壁はないのだけれども、そこに壁があるという考え方でいまのところは対応しています。これを「開放可能隔壁」という言葉で流通させようと思っています。

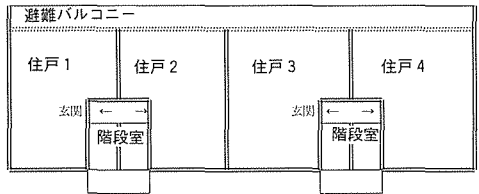
再開発ビルでも、シャッターをつけて、普段はシャッターを開けたまま商業用フロアとして使います。最高裁判所の判例でも、部分的な区切りであっても、区分が明確に独立して使用できるような形になっていけばいいという

図-3 居室増築

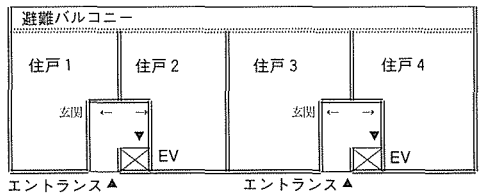


既存3DKの南側ベランダ部分に6畳2間を継ぎ足して増築。(大阪・下野池住宅の例)
——『建築技術』2003年7月号より

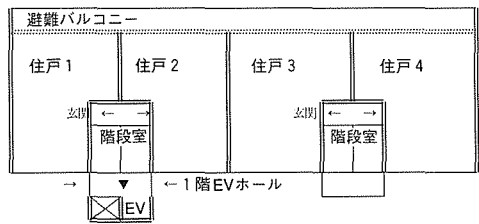
図-4 エレベーターホールの増築パターン



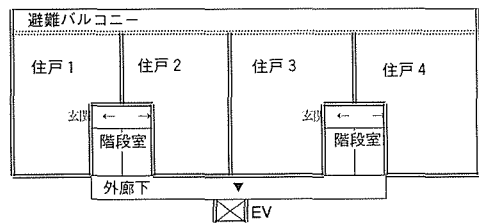
階段室型プラン



階段室を撤去してEVホールに変更



階段室を残し外側にEVを設置



共通の外廊下を増築し、EVを設置

ことです。必要ときには開けられる、あるいは普段が必要がないときは開いているような壁があるという考え方をすれば、いまの法律のなかでも二戸一化や三戸二戸化は十分可能だろうということなのです。

アメリカの法律では、両隣りが同じ所有者であれば、建物の耐力を減じないやり方で壁を抜くことはいいですよと、区分所有法に相当する法律のなかに明記されています。

居室増築（専有部分の増築）

次に、面積を拡大するときに、一戸建ての場合は単純に増築を考えます。では、区分所有のマンションで増築を考えたらどうなるか。すでに幾つかの事例があり、3DKに二つの六畳の部屋を継ぎ足してベランダをつくるという増築をやった例があります（図-3 大阪・下野池住宅）。

増築は全員が同意しないとできない。建替えは多数決でできますから、建替えより難しい。途中階で増築はいやだという人の住戸を抜いて増築することは、構造的には不可能ではないけれど、それによって増築を行なわれない人の部屋は日照が得られないなど不利益になり、結局は無理なのです。実現で

きたところは、増築に参加しない人がいれば、ほかの棟の参加したい人と交換して、全部が増築に賛成だという状況にして行なったわけです。

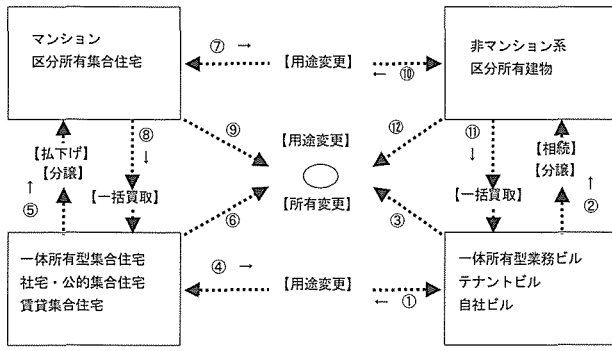
EV増築（共用部分の増築）

これから増築の主要な課題になるのは共用部分のバリアフリー増築です。階段室型の中層マンションにはエレベーターがないのです。車椅子でアクセスできるように、法律でも義務づけられて、エレベーターをつけなくてはならない。でも、階段室型につけるのはなかなか難しかったのですが、最近、区分所有法の改正の議論のなかで、これは四分の三という特別多数決を必要とする共用部分の変更で扱います、という理解が定着したと思います。いまでは四分の三で、外廊下をつけて各住戸にきちんとアクセスできるようなエレベーターの設置もできるのではないかと思います（図-4）。

また、エレベーターを新たに設置しますと、既存不適合問題で、日照とか相隣環境、建蔽率など、法律上いろいろな問題が出てきます。それをどういふふうクリアするかということもあります。

増築というのは考えやすいのですが、居室増築は基本的には推薦しません。

図一五 コンバージョン概念による建物の位置



コンバージョンと部分コンバージョン

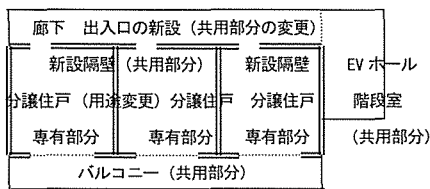
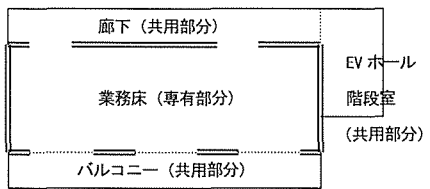
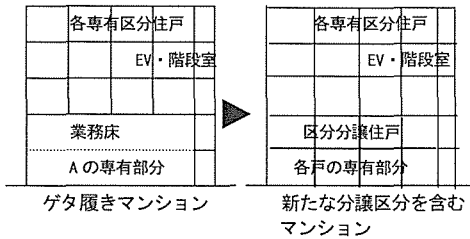
その理由は、古い棟は古いまま残っているわけですから、構造躯体の寿命が古いほうに引きずられてしまう。増築した部分だけが自立してそのまま残れませんか。居室面積を増加させるのだったら、二戸一化、三戸二戸化の方向を勧めます。そして、敷地にゆとりがある場合には、別棟増築を推薦します。別棟に自立したマンションを建てて、そこに移りたい人はそれだけお金を出して移る。そして、空いた部分を二戸一や三戸二戸化にして、みんなで床面積を増やしていく。そうすると、古いほうが寿命で除却されても、新しく増築した部分はそれ自身で生き残っていく。あるいは、古いものでは必ず空き家が出てきますから、そういう空き家を活用して面積を拡充していくということがベターだと思います。

都心の事務所ビルの需要がなくなつて、賃貸住宅に変えたりマンションに

改造して売ってしまうという建物の用途変更がコンバージョンです。しかし、区分所有の世界でコンバージョンというのは、区分所有の建物が売却されて、一体所有になることをいいます。アメリカでは、多数決で一棟全体を賃貸マンション業者に売ることが出来ます。そうすると、一体所有ですから、非常に楽なのです。

終末の管理を考えていくと、区分所有のままでもみんながそれぞれの運命の違いを主張し合っ

図一六 専有業務床を分割し区分分譲住戸とする例



段階はコンバージョンで一体所有に変わるといことが非常に重要です。しかし、これはなかなかみんなの意見が一致せず難しい話ですが、きょう話題になっている小規模マンションであれば、所有者の数が少ないということもあって、全員が同意して所有を一体所有に変えるということはあると思います。所有形態の変更と用途変更を組み合わせると、コンバージョンの世界ではいろいろなタイプがあり、全部で一二タイプあります(図一五)。

私が注目しているのは、建物全体のコンバージョンではなく、部分コンバージョンです。用途変更とか所有形態変更が直接当面の問題になってくるのは、等価交換型のマンションで、ある所有者がフロアのかなりの部分をすでもって、それを自分で使っていたり、どこかのお店に貸していた。しかし、それを賃貸住戸にして経営したいと考えた、というような場合です。

商業系の用途を住宅に変えることはそんなに抵抗はないと思います。問題なのは、新しくつくったこういいう区分が区分所有法上どういふふうに出られるかということです。もともとは全部業務床で専有部分です。この専有床を取り囲んでいる壁が共用部分になるわけです。ところが、この共用部分がある部分で壊さなければ新しい住戸の入口がつかれないということが出てきます。

共用部分の変更というプロセスを通らないと、コンバージョンはできないということになるわけです。

こういうふうに区分したものを自分で賃貸経営するのではなくて、売り払ってしまうとなると、ここに新しい共用部分が

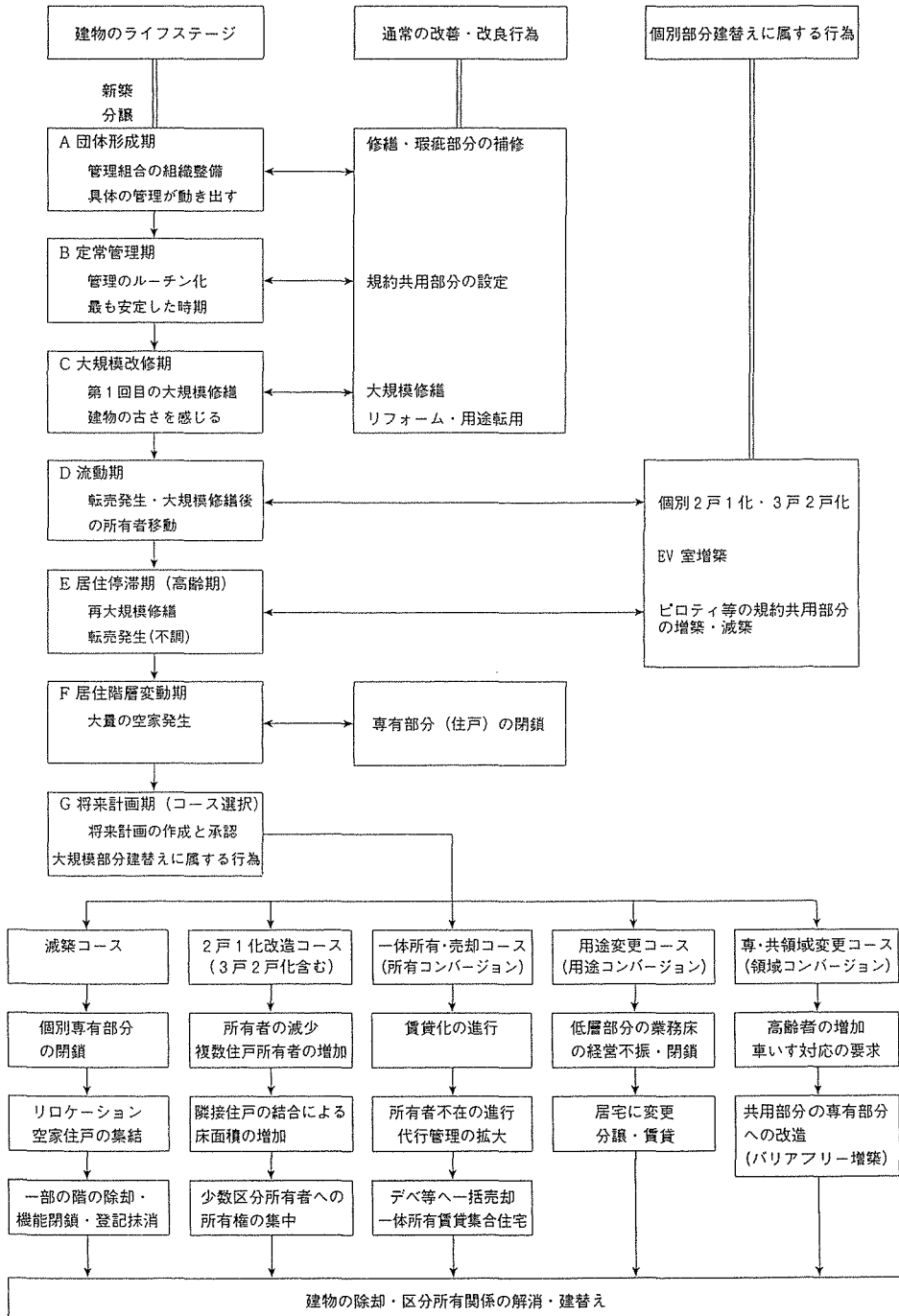
専有部分のなかから発生するということになります。これは三戸二戸化のときの新しい壁が専有部分から生まれるという考え方と同じです。その考え方を適用していけば、その積み重ねでこういうコンバージョンは現実には可能です(図一〇)。

領域変更コンバージョン

これも誰も言ったことがない言葉ですが、共用部分と専有部分がお互いに入れ替わってしまうということをコンバージョンの世界に入れて考えてみたらどうかということですが、

公営住宅ではよくやられることですが、高齢者が住んでいる中層住宅で、一階の住戸に、庭のほうから直接アクセスできる高齢者住戸にふさわしい改

図一七 建物のライフステージに対応する部分建替えメニュー



造をすることがあります。バルコニーの側に新たに玄関ができるということ、は、同じことを区分所有の世界でやると、そこが専有部分になるということです。でも、この専有部分をつくっているバルコニーはもととも共用部分です。だから、こういう変更を行えば、共用部分が専有部分になってしま

ということですが。これは私も法律上の答えは出せません。たぶん全員が同意しないといけないのであろうと思います。

減築

阪神・淡路大震災で、神戸市役所の間階段が潰れてしまいました。復旧ではこの階をなくしてつなげたのです。つまり、大きなダメージを受けたときに、それを復旧しないで、どんどん身軽になって生き延びようという考え方です。また、ヨーロッパでは、高層住宅は嫌われていますから、高層住宅の上のほうをスバツと切って屋根をつけ、中層や低層にする例があります。

最上階で火災が起きて、その部分はもう誰も使わないとなると、最上階の専有部分は復旧しないで、屋根を復旧して建物を残していく。屋根は共用部分ですから、共用部分を変更するということが復旧することができます。

区分所有法の六一条に建物の滅失というのがあります。いろいろなダメージを受けたときの復旧の扱い方について、家屋の二分の一以下のダメージなのか、それ以上なのかで大きく分かれるのですが、通常、共用部分が損傷、滅失を受けた場合には復旧する、という考え方です。そして、二分の一以下であれば、誰でも復旧して復旧にかかった費用をみんなに請求できる。二分の一以上だと、復旧決議をすることができない。復旧決議に賛成しない人は、買取請求を復旧に賛成する人に請求できる。

ですから、賛成しなければ、災害を受けて半分以上滅失してしまったようなボロボロの建物から逃げ出すことができます。でも、二分の一以下だと逃げ出せなくて、いろいろなやり方、可能性にチャレンジできる余地があるわけです。

建物がまだ新しい段階とか、新しい所有者が入ってくる段階では、そんなに大きな問題があるとは思いません。自分の財産を守るといふきちんとした意識をもっている人たちがいれば十分管理ができますし、大規模修繕もできます。問題は、終末期となる三〇年、四〇年になってくると、本当に生きて

いくのか、ある程度で見切りをつけて、建物の除却までいく「死」というものを考えるのか、建て替えるのかという選択を迫られる。将来の方向をきちんと考えて、建替えなら建替えの方向にいくし、建て替えないのなら部分建替えというものをいろいろ組み合わせて延命していくプログラムをつくらなければいけません。

そのときに大事なことは、市場がまだ成立しているということは、常に新しい人が入ってくるということです。人の死はバラバラです。だから、早く死ぬ人はいいのです。最後に残る人は空き家だらけの建物を数人で管理しなければならなくなります。最後に残る人たち自身がきちんと始末がつけられるような仕組みをつくるか、それを引き受けて終末管理をきちんとやってくれる団体とか仕組みをつくるか。そういう終末管理主体について考えなければなりません。

柴原 どうもありがとうございました。質疑は後にまわして、高梨先生にお話しいただきます。

2

「終の棲家」の実態を踏まえ 居住者意識の実態を踏まえ 「終の棲家」にするために

高梨 奉男



私どもも、東京都や横浜市などから、「小規模マンションの管理が非常に問題だ」と聞かされているわけですが、販売時に管理会社をきちんとセッティングしていなかったり、管理人を送ってきれいに清掃していればいんだというような、マンション管理の本質的なところを考えていなかった状況があり、

また、自主管理に移行してしまったマンションが、三〇年近くたつていろいろ問題が出てきたというのが実情でしょう。

私も三〇年を超えるマンションをたくさん抱えています。当初から管理をしてきたものには、きちんと長期修繕計画の提案をし、改修の提案をしてきていますので、小規模だからという特別な問題は見当たりません。

弊社では、提供する管理サービスが、顧客にどのように満足していただいているのか、評価されているか、顧客の管理に関しての認識はどのように変わってきているのか、ニーズがどう変わっているのか、ということを一九八六年から二年に一度調査してきています。その結果から何が見えるのか、これからお話ししたいと思います（二〇〇三年度の調査概要は資料一）。

マンションの居住者意識

永住意向について

そこに「住み続ける予定」という回答は七四％で、一九九三年は五七％、もっと以前は二十何％という時代もありましたから、調査のたびに着実に上がってきています。

うち、小規模のものについては、最近二回の調査では、六八％だったものが八四・七％に上がり、実は小規模マンションの住民のほうが永住意向が強いという結果が出ています（資料一）。

国土交通省で行なっている総合調査でも、永住志向は年々高まっているという報告が出ていますが、私どもの調査で七四％のところ、国交省調査では四八％となっています。国交省の調査対象には公団とか公社の分譲住宅、郊外型の古い団地が含まれますので、エレベーターのないマンションがだいぶあることが、数値の差になっているのではないかと思います。

コミュニティ意識——近所づきあいについて

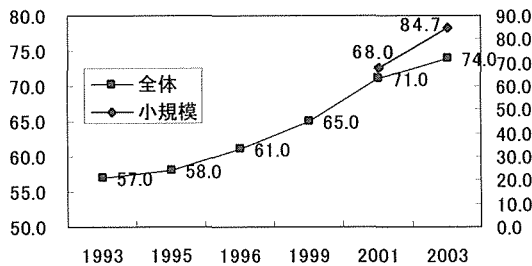
日本のマンションは、「プライバシーが守られますよ」という売り方を最

資料一 ユーザー評価調査 2003年調査回答者プロフィール
(サンプル数/平均値)

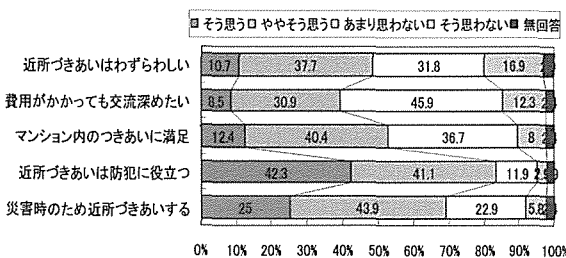
	サンプル数	総戸数	築年	年齢	専有面積
全体	2,007	123戸	15.6年	52.7歳	71.9㎡
小規模	663	33戸	13.5年	51歳	71.7㎡

特記なき図表は東急コミュニティー調査による。(以下資料 16まで)

資料二 マンションの居住者意識—永住意向：住み続ける予定



資料三 マンションの居住者意識—コミュニティ意識：近所づきあいについて



マンションに対する満足度

初からしてしまったことも影響していると思いますが、住民には「近所づきあいはわずらわしい」と思っている方がまだ多いと思います。一方で「費用がかかっても交流を深めたい」という積極的な人たちもそこそこはいる。それから、「マンション内のつきあいに満足している」という方は半数にのぼりますが、四五％は満足していません。「近所づきあいは防犯に役立つ」と頭では考えている方が八割を超えています。「災害時のため近所づきあいを」も同じで非常に高い。そういう面で、ここに住民同士のコミュニティ形成の一つのヒントがある。防犯とか災害という切り口から入り込んでいくの、いいのかなと思っています（資料一）。

全体では「とても満足」「満足」が約半数の方ですから、「どちらともいえない」とか「不満」をもっている方が思った以上に多いというのが正直な

感想で、小規模マンションにおいても同じような傾向がある(資料―4)。

では、不満内容は何か。実はハード面が大半で、収納、駐車場・駐輪場、住宅の広さ、そして住まい方の問題と工法の問題と両方あるのだろうと思いますが、結露の問題、生活音、間取りの使い勝手、部屋数、設備機器、だいたいこんな形で、デベロッパーを含めて、いろいろ工夫を凝らしていく必要があるのだろうと思います(資料―5)。

小規模マンションの課題

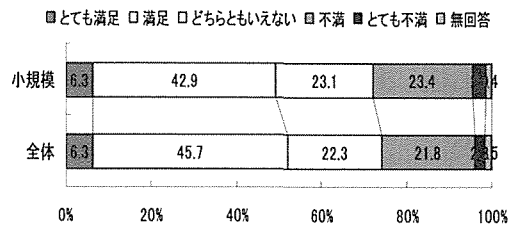
管理組合運営の困難

東京都住宅局の調査では、「管理体制が不十分」ということで、管理組合もないマンションが、実は二〇戸未満で二〇・五%にのぼる。売りっ放しだったのかな、そのデベロッパーは何をしていたのかなと思うのですが、管理組合運営以前の問題があります。また、「管理規約なし」というマンションが一・四%。たぶん古い分譲マンションなのだろうと思いますが、規約もない、組合もないというマンションを東京都住宅局は非常に問題視しているわけです。国土交通省の総合調査では、小さなマンションなど、理事会があまり開催されていない。集会開催施設のないマンションが多く、ここが管理組合の主体的な自立性につながっていないのかもしれない(資料―6)。

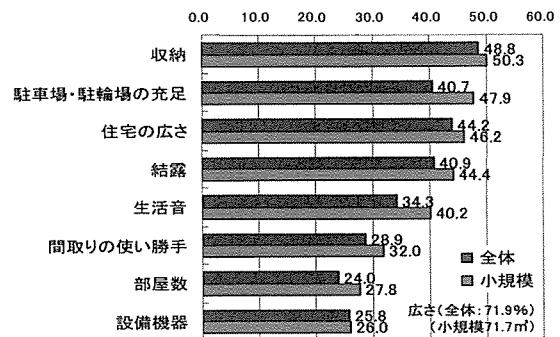
私どもは会社のスタンスとして、規模の大小にかかわらず、「理事会は毎月一回開いてください」とお願いしていますが、三〇戸以下のマンションでは、せいぜい二カ月に一度。ワンルームマンションなどになると、開催日を決めても実際は理事が集まらず、流会になってしまうケースも多々あります。理事会を開く場所は、管理員は常駐していなくても管理員室があるケースがあります。そこで開いたり、理事長さん宅で行なっているケース。これがいちばん多いかもしれません。近所の喫茶店という場合もあります。

また、小規模マンションの特徴として賃貸率の高さがあります。東京都の調査結果をみると、小さなマンションほど賃貸住戸にされているものが多い

資料―4 マンションの居住者意識—マンションに対する満足度



資料―5 マンションの居住者意識—マンションに対する不満内容



といえるようです。住宅以外に利用されている住戸も小規模マンションでは非常に多い。都心の狭い土地に狭いマンションをつくって、地主が一階を店舗にしているというケースとか、一部事務所仕様という形で最初から認めていくケースなどが考えられますが、こういったことも、役員のなり手が少ないなど管理組合運営が停滞する要因になっています(資料―7)。

修繕のための体制

東京都の調査では、昭和四〇年代のマンションでも三〇戸を超えるところになると、だいたい八〜九割は修繕積立金制度をもっています。

しかし長期修繕計画ということになると、小規模マンションには四割ぐらしかない。私どもから見ると、「どうして?」という感じですが。管理会社が入っていれば、こういうものを提案していると思うのです(資料―8)。たまた私どものところに、「だいぶ老朽化してきたので……」と相談にく

の方がいらっしやいます。聞いてみると管理組合はなく、管理費は共益費という形で月額一五〇〇円、共用の電気料と水道料に使っているということで、掃除などは自分たちでやっていたらっしゃる。積立金はない。分譲主の姿勢を私は業界人として聞きたいと思うのですが、さすがにそういうマンションは平成になってからは少なくなっているはずで、かつてはマンション管理への認識が清掃という側面しかなかったのだと思います。

コスト負担

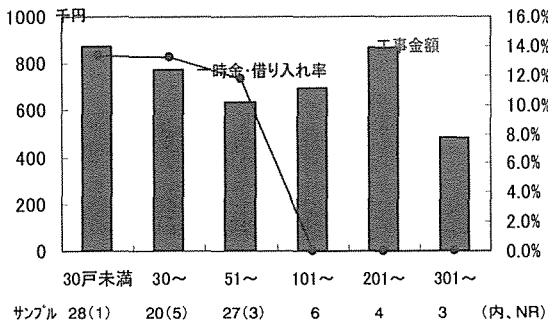
大規模修繕というのは、外壁塗装だけではなく、外壁塗装をやる時には手摺り塗装、防水、そのほかプラスチックのいろいろな工事をします。

三〇戸未満ですと、コスト負担が一戸当たり八〇万円を超えているケースがあります。それまで放ったらかしだったということもあって、大きく工事金額がふくらんでしまいます。戸数が増えるにしたがってだんだんと下がってきますが、二〇〇戸を超えるとまた上がるという調査結果になっています。二〇〇戸以上の工事金額が高いのは、ベランダの手摺りまで一斉交換した事例が入っていますから、あまり参考にならないかもしれません。

言えることは、小規模マンションほど一時金の借入率が高いことです。一〇〇戸を超えるマンションでは、駐車場収入なども含めて積立金が潤沢にあるので、借入金が発生していませんが、小規模マンションは、修繕積立金のみで賄えないケースが多い。古いマンションでは積立金が管理費の一割という時代が長く続き、いまでは月額一万円とかそれ以上に積立金を上げるケースがだいぶふえてきましたが、そこにいくまでの積立額が少なかったということのあらわれでもあります（資料—g）。

東京カンテイの調査によると、管理費の平米単価は二〇〇戸以上は一七三円、積立金七二円ということですが、五〇戸未満となると、それぞれ一八九円、七六円ということで、コスト面において多少、小規模マンションのほうが高くなっています（資料—10）。

資料—9 コスト負担(戸当たり)—大規模修繕費



資料—6 管理組合運営の困難—管理体制が不十分

	全体	20戸未満	50戸以上
管理組合なし	4.5	20.5	2.0
管理規約なし	2.1	11.4	0.0

(東京都住宅局「分譲マンション居住に関する意識調査」96年)

	20戸以下	30戸以下	50戸以下	100戸以下	101戸以上
理事会開催なし	19.0	7.0	5.0	1.8	1.7
集会開催施設なし	90.3	86.2	75.5	41.5	64.1

(国土交通省「マンション総合調査」)

資料—7 管理組合運営の困難—賃貸化

	20戸未満	30戸未満	50戸未満	100戸未満	100戸以上
住宅以外に利用されている住戸	36.3	19.7	16.7	13.7	8.8
賃貸に利用されている住戸	39.2	36.6	35.9	30.1	16.7

(東京都「築30年以上の分譲マンション実態調査」2003年)

資料—10 コスト負担(戸当たり)—管理費・積立金

(首都圏:平米単価)

(円)

	50戸未満	100戸未満	150戸未満	200戸未満	200戸以上
管理費	189	165	165.4	171	173
積立金	76	76	72.6	74	72

(東京カンテイ調査による)

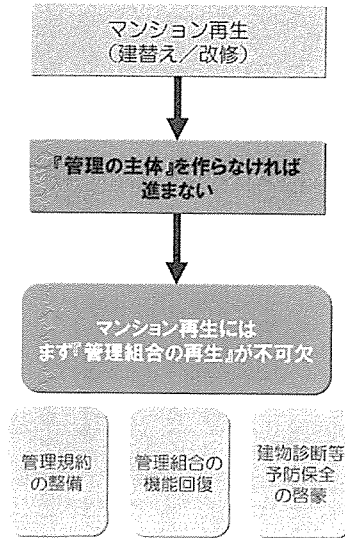
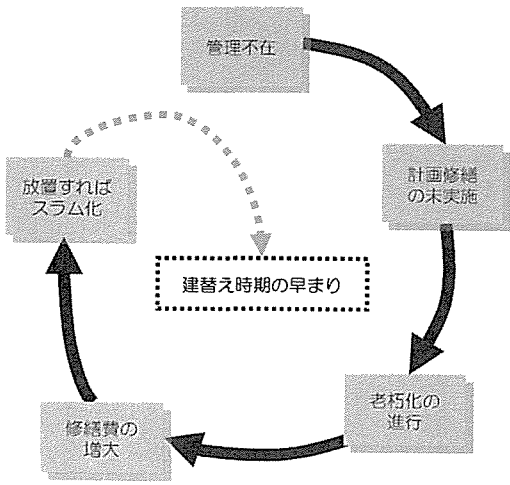
資料—8 修繕のための体制

	20戸未満	30戸未満	50戸未満	100戸未満	100戸以上
修繕積立金有り	69.2	82.4	84.6	94.9	93.9
長期修繕計画有り	41.0	40.5	56.6	67.4	71.4
建替え検討中	5.1	4.1	4.5	6.4	24.2

(東京都「築30年以上の分譲マンション実態調査」2003年)

図一 建替えの阻害要因は何か

●管理不在の負の連鎖



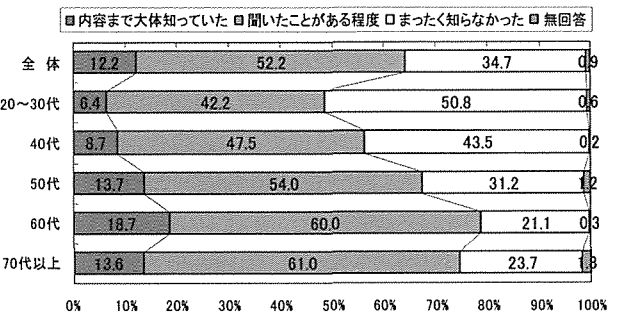
区分所有者の意識

建替えについて

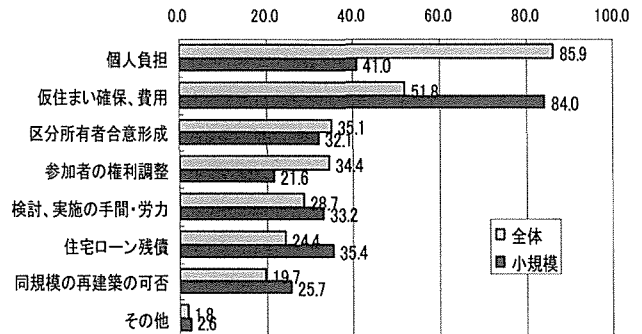
弊社の調査では、建替え円滑化法、あるいは区分所有法の改正について皆さんある程度ご存じでしたが、年齢が若い人ほどあまり知らない。建替えについては、六〇代あたりの方がこの法律の存在および概要についていちばんご存じでした（資料一）。

「建替えについていちばん不安に思っていること」、これはたぶん皆さんいちばん関心のあるところかもしれません。が、「個人負担」と答えた方が八五・九%。ただし小規模マンションでは、個人負担を心配している方は四一%で、都心型の富裕層のマンションの方が多いいいことだろうと思います。「仮住まいの確保、費用」が次にあがっていますが、特に小規模マンションでは

資料一 建替えについて区分所有者の意識
建替え円滑化法の施行および区分所有法改正について



資料二 建替えについての不安内容



八四%の方が、それを心配しています。「区分所有者の合意形成」「参加者の権利の調整」「検討、実施の時間・労力」などについては約三割の方が心配している。「俺たちはそこまでやらなければいけないのかい。誰か助けてくれる人はいないのかい」という感じだろうと思います。また、既存不適格ということをご存じの方もいるわけで、「本当に同一規模の再建築が可能なのか」を問うている方もいます（資料二）。

課題——阻害要因は何か
管理組合もない、修繕積立金制度ももっていないところがある問題なのだろうと思います。計画修繕は当然未実施ですし、老朽化が進行して修繕費がふえて、放置すればスラム化していく。建替えの時期が早まってしまうという、管理不在の負の連鎖、スパイラルをどうしていったらいいのかという

こと。マンションをどう再生するか、建替えか改修か。そこにいくにも、とにかく管理の主体をつくらなければ進みません。管理規約を整備し、管理組合の機能回復、老朽化しているものについては建物の診断なども必要です。いずれにしろ、管理組合の再生をどうしていくのか。これが大事なポイントになります(図一)。

阻害要因を大別すると、内部的要因、地域的な要因、社会的な要因と幾つかあるでしょう。本来、小規模マンションの長所は、少人数であるから合意形成のスピードは得られやすい。そういう意味では、「コミュニティ形成の素性が良い」。小規模マンションは本来そうでなければいけないのではないかと思います。

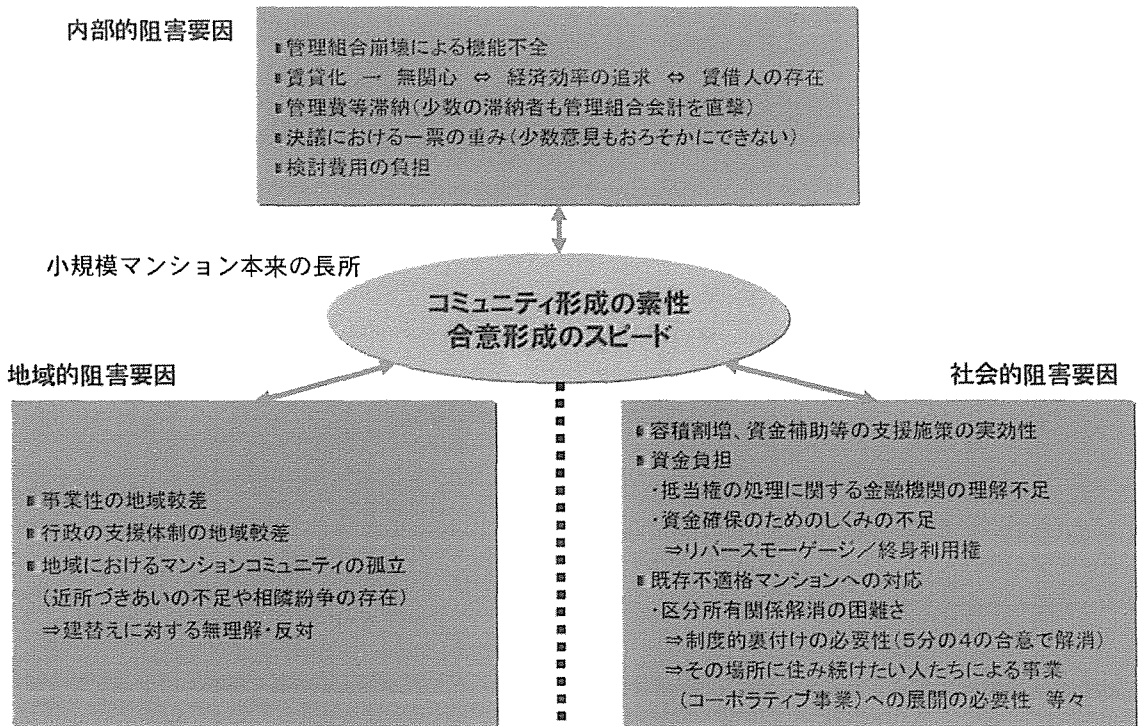
管理組合が崩壊している、あるいは、「賃貸化↓無関心」ということ。管理費の滞納の問題。小規模マンションですから、少数の人間の滞納も管理組合会計上は非常に大きな影響がある。それから、「決議における一票の重み」。少数意見もおろそかにできないということもあるし、たった二軒の反対でも五分の四に足らないということもあるわけです。こういった内部的要因に対して、コミュニティ形成が非常に重要だと感じています。

社会的な要因としては、容積の割増しとか資金補助等の支援施策の実効性について、また、資金負担に関して、建替え円滑法ができたといっても金融機関もまだ理解不足ですし、テベロッパも事業性がなくなると乗り出してくれないという地域的な要因もあります。こんなところもどうしていったらいいか、研究を始めているところですよ。

それから、「資金確保のための仕組みの不足」ということがあります。一時期、武蔵野方式ということでリバースモーゲージという話が出ました。建替えにあたって、終身利用権——亡くなるまでそこに住むことができる、管理費だけは払ってください、ただし所有権はなくなりますよ——というような仕組みがあってもいいのではないかと。先ほど近江先生の話のなかにもありました、そんなところが大事なかなと思っています。

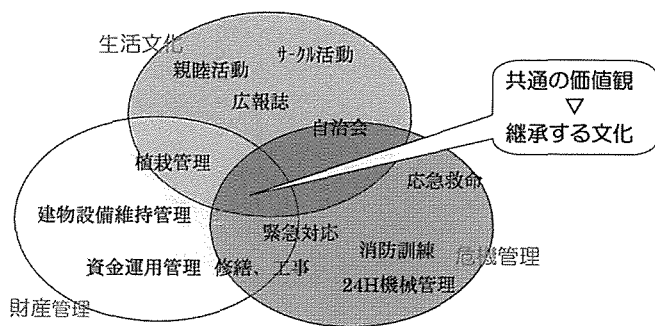
「既存不適格マンションへの対応」ですが、「その場所に住み続けたい人

図一 2 小規模マンションの建替えにおける阻害要因



キーワード 「またこの人達とくらしたい」

図-3 マンションは3つの共同体



永住できるマンションとは

たちによる事業」というのもあっていいのではないか。これはある意味ではコーポラティブ事業です。抜けていくよという人は当然抜けてもらっていいわけです。建替えのキーワードとして、「またこの人たちと暮らしたい」というものをつくれるかどうかが建替え成功への道になる。そこをどうつくり込みをするのか。私どもも住民交流の場づくりのお手伝いもしていかなければいけないと考え、二〇〇三年に「マンション文化センター」という組織をつくりました。合意形成を図りやすいコミュニティづくりのお手伝いをしているということですよ(図-2)。

マンションは三つの共同体

さて、永住できるマンションということに話を進めたいと思います。時代とともに生活はいろいろと進化するわけですが、人間の欲求に見合うように、マンションを進化させていかなければいけない。そういうハード面の改良行為に加えて、住民同士でトラブルがあると、片方が出ていかざるを得ないということにもなってしまう。良好なコミュニティ形成のために、住民の交流の場づくりも必要です。マンションには共同体として三つの性格があります。

①管理組合の主たる活動である

財産管理共同体としてのマンション。

②危機管理共同体としてのマンション。阪神・淡路大震災で、神戸市役所が来た、兵庫県警が来て助けてくれた、消防署が来てくれたというのは三日も四日もあとの話なのです。その間助け合ったのはまず住民同士で、いざという時に助けになるのは近隣ということを再認識しました。

③生活文化共同体としてのマンション。従来、ともすると自治会の役割として押し付けてきたところもあるわけですが住民同士が交流する場づくりを含めて、もっとやるべきことがあっていいのではないかと。狭義の管理活動だけが管理組合の仕事だというのは、ちょっと陳腐化していませんか、ということにも思っています。

この三つの性格を考えますと、そこに、後世に継承すべき価値観、文化があっているのではないかと。私どもは「マンション固有の文化」といっていますが、本当はこれをつくっていかないといけないのではないかとということでもマンション文化というものを定義づけています(図-3)。

防犯・高齢化対策の状況

急に現実的な話に戻りますが、危機管理の側面から防犯対策についてみますと、最近、管理会社に提案してほしいという要望も多くなっています。共用部分の防犯カメラとかエンタランスのオートロック化を実施しているところはまだまだ少ない。住戸内の対策はさらに進んでいません(資料-13)。

高齢化対策もまだまだ進んでいません(資料-14)。手摺、スロープ設置ぐらいいで、エレベーターに車椅子でも操作できる位置にボタンをつけるとか、ボタンを押すと扉の開閉時間が延長するような、高齢者あるいは弱者対策向けの改修はあまり進んでいません。

専有部分内になると、自分でお年寄りを抱えていない限り、非常に低い実施率です。防犯対策、高齢化対策は、ハード・ソフトの両面から永住できるマンション要件として不可欠です。

管理組合活動への参加度

総会などには比較的出ていただけるようになってきました。しかし、防災訓練をはじめ、その他の管理組合活動への参加度は低く、イベント・サークルにいたっては、せいぜい二〜三%しかない(資料15)。こういうふうに見てきますと、マンションの活性化ということを含めて、どのへんの人たちをオピニオンリーダーにもっていったらいいのかということになります。五五歳以上の方たちは参加意識が高く、リタイア後を視野に入れた積極的な活動が期待できます。

いまのマンションはかなり好き勝手な人が多いというが大変失礼かもしれませんが、何でもかんでも理事長に、管理会社というケースが多いと思うのです。子どもたちもかなり個人主義に走り始めている。団塊の世代がそういう世代をつくってしまった感があります。もう一回この団塊の世代の人たちが、先ほど言ったようなマンション文化とか、マンション管理組合を軌道に乗せる旗振り役になっていただけたらなということを感じている次第です(資料16)。

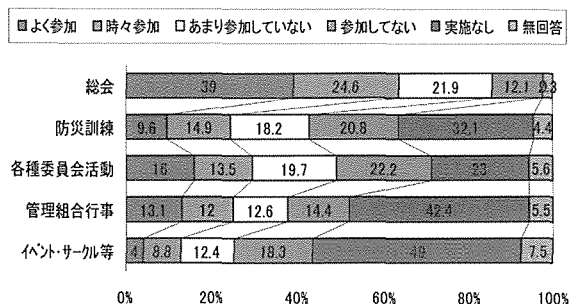
管理会社の役割

管理組合の期待

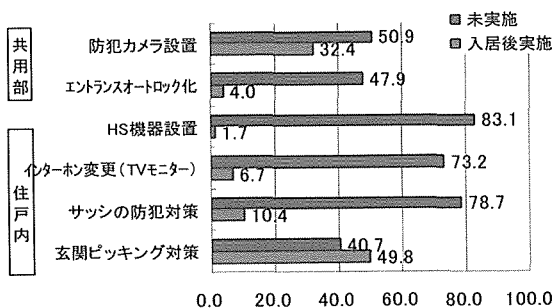
管理組合が管理会社に何を期待しているか。「交流の場づくりなどを企画・支援してもらいたい」というのが三三・二%。これを高いととるか、低いととるか。私も、管理会社として直接的にリードするということは考えていません。組合の内部に推進役がいなければ、決して根付かないからです。「とにかく来年もやってみようよ」という形で自主的に協力してください、主体的に動いてくださる方をどういうふうに見つけ出すかが非常に重要なことだと思います。

「トラブルや生活ルールの徹底に向けて管理組合をアシストしてほしい」というのが、八八・三%あります。居住者間のトラブル解決を管理会社に期

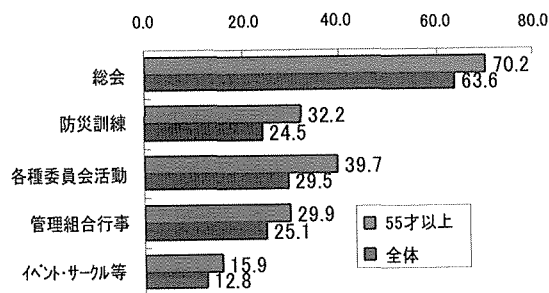
資料15 永住できるマンションとは
—管理組合活動への参加度



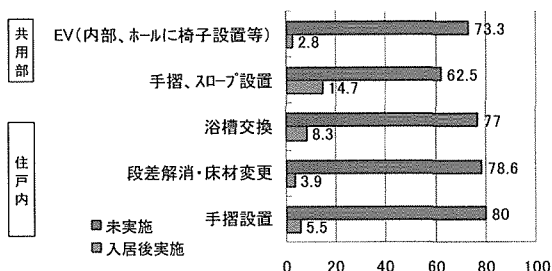
資料13 永住できるマンションとは
—防犯対策の状況



資料16 永住できるマンションとは
—管理組合活動への参加度(比較)



資料14 永住できるマンションとは
—高齢化対策の状況



待するケースが大変多くて、各管理会社は苦勞しているところでもあります。「的確な建物診断・修繕案の提案」が六八・五％。「建物修繕に関する情報提供」が六一・五％。「診断」という言葉を私どもが使い始めたのは十数年前ですが、一〇年前は「診断なんて必要ない」という考えが大半でした。いまは建物診断が非常に重要だということを認識していただけています。

建替えコンサルテイング

建替えのコンサルテイングも現実に三件ほどやりました。神奈川県のアマゾンマンションは築三四年、三四戸。Bマンションは築三一年、五二戸。いずれも自主管理をしてきたけれども、老朽化対応に行き詰まり、私どもが管理に入らせていただいで、長期修繕計画をつくったのですが、皆さんは建替えの方向を選択しました（資料一七）。

建替えか、改修かの判定をどうするかは、国交省でつくっていますが、当社ではそれに加えてもう少し細かい判定基準をつくり、それを提供して、判断の一助にいただいでいます。

マンション管理の重要性については、清掃とか管理員業務も非常に大事なことです。私ども管理会社の役割は、決してビルメンテナンス業の延長ではないということ、ぜひご理解いただきたいと思えます。管理組合は、各区分所有者の拠出し合うお金で運営するわけですから、修繕積立金の運用は非常に重要です。会計も明朗でなければいけないし、牽制機能のある仕組みでなければいけない。ハードの建物もどんどん劣化していきます。そういうなかで、マンションの商品価値、市場性を持たせていくために、どういふうに時代にマッチングさせていくかはものすごく重要です。

私はあらゆる会合で、分譲マンションに住んでいる方に、「お子さんが相続したら、このマンションに戻ってきて生活してくれませんか」という質問をしています。九五％以上の人が「子どもはここに戻りません」といいます。売りに出されるか、賃貸に出されるか、という形で市場に出ていくことになります。そうでなければ、まったく野放しになって、借り手もなくなってい

くという話になるのだと思うのです。

自分の住まいを商品と考えるのは私もだいぶ抵抗があったのですが、分譲マンションは商品としての価値をちゃんと維持していくことがものすごく重要な話です。一方で、思い切って建替えについて管理会社も提案していかざるを得ない時期があつて、それは三〇年目ぐらいのところから第一回目なのか。三〇年目に長期修繕計画の見直しをしますと、その内容は二〇年後、三〇年後の話ですから、築五〇年とか六〇年の話になります。だから、もう少し早く建替えについて検討してもらふ必要があります。

そういうことを意識して時代へのマッチングということでは、確かに二戸一化、三戸二戸化というやり方もあるだろうし、スケルトンの改造というやり方もあるし、近江先生がおっしゃる部分建替えの方法があるだろうと思えます。情報提供をしながら、そういうことをしていかなければいけないでしょう。

資料一七 建替えコンサルテイング実施例の状況

	Aマンション	Bマンション
所在地	神奈川県	東京都区部
竣工年/規模	1970年1月竣工(築34年) 1棟34戸	1973年3月竣工(築31年) 1棟52戸
建替え動機	○設備の老朽化 ○長期修繕計画に基づく将来の修繕費負担の増大	○設備の老朽化 ○構造安全性(耐震性)への不安 ○長期修繕計画に基づく将来の修繕費負担の増大 ○居室の狭さ・収納スペースの不足
建替え検討	平成10年頃から	平成11年頃から
現在の段階	平成17年1月頃 建替え決議予定	平成16年10月 解体予定
個人負担(従前積取)	あり(1千万円超/戸)	なし(等価交換事業)
阻害要因	○管理組合組織の機能不全 ○過去の区分所有者間の軋轢 ○高齢者等合意できない区分所有者 ○リーダーの不在 ○行政の支援不足 ○マンション市況による事業性低下	○マンション内の反対者 ○近隣の反対

マンション管理会社というのは、むしろそこがいちばん大事な話です。

最近、不動産リートの増加など、投資形態の多様化と同時に、アセットマネジメントとかプロパティマネジメントという新しい概念があります。私も管理会社としての使命は、マンション、管理組合の資産に対し、どのようなサービスをつくり、提供し、評価をいただいくかということです。私もそんな思いでいるということをご理解いただけたらと思います。

柴原 ありがとうございます。相続しても住まない人が九五%というショックな話を伺いました。このあとの議論では、近江先生の話とも結びつけて、そのへんを掘り起こしていきたいと思います。

デイスカッション

マンションの終末管理主体

柴原 近江先生から、部分建替への手法その他を非常にわかりやすくお聞きしましたが、それを実現化するための手法を、地域との共生という仕組みのなかでどうとらえていくのか。また、終末管理はどういう人たちが担うのがいいのでしょうか。



近江 終末期を建物が生き抜いていくときに、みんなが同じレベルでそれに対応できると思えません。相当数の高齢者がいて、本当に終末期を担える人は限られているのかもしれない。終末管理主体については、外の人でもないのではないかと、広げて対応を考えるべきではないかと思っています。

では、終末管理主体として可能性のある人たちはどういうものか。具体的に八つ考えられます。

①「等価交換方式で開発されたマンション等における従前の土地所有者」。

昔からの土地所有者ですから、土地に対する愛着があるという点で、魅力的な主体の一つ。マンションの区分のなかでかなり多くの部分を自らもっていて、それを生かしていかなくてはならないから、具体的な必然性ももっている。しかも、それだけの財産を所有している。

②「マンションを広域的に供給しているデベロッパー」。多くのデベロッパーは自ら分譲したマンションのなかに賃貸住戸をもっています。売れ残った住戸をそうしているケースがほとんどだと思いますが、その地域全体のマーケットにどういふふうに出して経営していくかという視点からの対応ができますから、建替え、部分建替えをやるときに、賃貸住戸を活かしながら大きな役割を果たすことができます。

③「建物を建設した建設業者」。そういう人たちもデベロッパーから建設費のかわりにマンションの住戸をもたされているケースが結構あります。

④「複数区分を所有する区分所有者」。もともと永住しようと考えて上下階とか隣り合う住戸をもっている人が結構いる。

従来は、土地持ちが賃貸アパートを建てて経営していたのですが、賃貸住宅経営はリスクが大きくて、いまはマンションのなかに賃貸住戸を設定して経営している人もいます。経営としてマンションをとらえている人たちは管理主体になれるのではないかと。

⑤「管理組合・管理組合連合会」。このへんになると、一棟単位でものを考えるのではなく、地域全体としてターゲットになるようなマンションを支えていくということを考えているわけです。いまある管理組合・連合会は十分その役割を果たせる。

⑥「NPO」、⑦「公社」。最近、公社は「要らない」という議論もたくさん出ていますが、私は以前から、マンション管理公社にして、それを公的な賃貸住宅として使うとかいろいろなことをやって、一方で管理組合をサポートしてあげたら一石二鳥ではないか、という提案をしているのです。しかし、なかなかそういう方向に変化してくれません。

⑧「非営利会社」。NPOではなくて、会社形式をとってNPOのような役

割を果たす。本気でやるのだったら、有限会社か株式会社にして非営利でやったほうが動きやすいと思うので、たぶんそういうものも出てくる。

終末管理だけでなく、建物を除却して更地にするときには、建設廃材のリースイクルなど、大変な問題が入ってくるわけです。簡単に更地にできるという時代ではない。そうすると、全体のプロセスを通してどこかで収益をあげて、業として成り立つ仕組みをつくっていかないとけないかと思う。それは管理組合でも、NPOでも無理で、非営利企業のような仕組みのほうがリアルティがあるのかなと、考えています。

人間はバラバラに死んでいくのです。建物もバラバラに使えなくなっていくのです。みんな同時期に使えなくなると簡単なのですが、死んでいくのがバラバラということは、先にいなくなる人はみんなに看てもらっていいのだけれども、最後に残る人はババをつかむ。そのところをどうするのか。だから、市場は閉じてはいけない。そこが「終の棲家」になる人もいるけれども、常に新しい人が入ってきて、まだ「終の棲家」にならない人がたくさん占めていて、その人たちが最後の決断を下すのだと思うのです。

本気でもたせると建物は一〇年以上もちますから、新しい人が入ってきてきちんとメンテナンスなりリニューアルしていけば、基本的にはいつまでも使えるのです。取得して五〇年後といたら、たとえば三〇歳で取得したら八〇歳でしょう。どこかで断を下すとなれば、建物はどうなってもいいと思うような人ではなくて、新しく入ってきた人たちが、自分の将来と建物の将来を考えたらここで切ったほうがいいね、と決断する。いちばん最初にお話しした、そこに住む人と建物が両方とも動かないと固定してしまうとちょっと危ういのではないかというのは、そこを指摘したかったわけです。

地域との共生

柴原 マンション単体の話と同時に、地域と共生共栄していかなければいけない。高齢化の問題、防犯・防災の問題、生き残った建物の用途も、その地域の変化に合わせて変わっていきますよね。

近江 私はいま家族の研究もやっていて、人が家族と思う規模は、せいぜい七〜八人なのです。東北六県調べてみんな同じ。ハウスホールド（世帯）はカウントできるし、住宅もカウントできるけれど、ファミリーはみえないし、どんだん変化していくから、カウントできません。でも、みんなファミリーを中心において住宅、生活を考えます。基本的にハウスホールドではないのです。そのところに誤解があるのです。

共同体もそうなのです。運命共同体と思うのだけれど、本当はどんだん入れ替わっている。考え方もどんだん変わりますから、本当に同じ気持ちになれるのは一瞬なんですね。むしろ一致しないことを許容するという態度のほうが重要なのだと思います。考えが違い、価値観も違い、それが一つの空間に共存し、社会をつくって、そのなかで間違いを起こさないように生きるというほうが、消極的だけれども正しい選択なのではないか。「また一緒に住みたいね」と高梨さんから出ましたが、あまりそういうことは期待できないのではないか。人間は一期一会で、一つの問題に直面して共同で解決したら、そのあとはたぶんないのだ、というぐらいに割り切ったほうが自由な世界を獲得できていいのではないだろうか。

マンションは地域のなかで嫌われたりしますが、人間は事実をそのまま受け入れますから、一〇年、二〇年たてば、嫌われたマンションでも地域社会に受け入れられて、町内活動に参加するようになる。必要に迫られれば人間は行動を起こします。ですから、必要性を感じない人が支配的なマンションは潰れていってもしかたないのです。潰れては困ると思う人がいれば、アクションを起こす。でも、アクションを起こしたときにどうしていいかわからないと困るから、適切な行動ができるようにいろいろなことを用意しておくのが社会であって、「コミュニティが大事ですよ。コミュニティをつくりましょうよ」と仕掛けるのは、社会としては正しい主張ではないような気がします。ちょっと挑発的ですか？（笑）。

柴原 高梨さんから、運命共同体であるということ、三つの共同体意識を



芽生えさせるという話がありました。いまの近江先生のお話、いかがですか。

終身賃貸利用制度の創設

高梨 分譲マンションの特性として、最初の一〇年近くは、所得階層を含めて、同じような生活環境、価値観をもっている人たちが住んでいるのですが、年数が経つにしたがい、等質性を維持できないということが非常に顕著です。

一億円で買ったマンションに引き続きお住みになっていく方は、管理についても少しホテルライクできちんとやってほしいという要望もついています。しかし、価格が半分以上下落した時期に買って入ってきた人たちとの間には、相当な価値観の差があります。

また、戸建てを売ってマンションへ移っていく人たちは、そこを「終の棲家」と考えているのだろうかと思うことがあるのです。デベロッパーの戦略的なものもあるのだろうと思いますが、別に高齢者住宅をつくって、寝たきりになったらそちらへも入れますよというものをセットしていくような形になってきて、いまあるマンションを「終の棲家」ととらえている人は、今後もっと少なくなるのではないかと。

私どもは管理会社ですから、建替え推進派ではありません。良好なストックにもっていくためにはどうしたらいいのか。

たとえば、五、六年前にインターネットを商売で使わざるを得ないヘビーユーザーの人たちから始まり、今では家庭の奥さんたちから、インターネット対応を求める声が多くあります。実はPTA、授業参観など、いまや学校はインターネットで家庭に配信するケースが非常にふえています。

「インターネットなんか必要ない」という人たちもたくさんいらつしやる。しかし、子供が相続してもそのマンションに住まないということは一〇年後、二〇年後にそのマンションを買ったり借りたりするのは、いまの小中学生、高校生です。その人たちにとってインターネットはあたりまえなんです。インターネット対応もできないようなマンションは最初から除外されてしま



う。そういうことをいろいろ考えると、マンションの宿命というのは、近江先生のお話といろいろなところで共通する基盤があります。

昭和四〇年代、五〇年代のマンションの戸境壁は、部分的にコンクリートではなくブロックでできている例があります。そこに給水管、配水管が縦管で入っているケースもある。これは構造壁ではないから二戸一にするのは十分可能ですが、そういうことを含めて延命化——私どもは「再生(リライフ)」——という言い方をしています——可能なマンションはいくらでもあります。

業界人として、区分所有法を守らなければいけない立場にありますが、区分所有法のなかだけで建替えを進めようというのは、なかなかうまくいかないと思っています。本当に年金生活者の人たちになってきます。今後、終身賃貸利用制度というようなものをつくっていく必要があると思っています。「建て替え後もお亡くなりになるまで住んでよろしいですよ。そのかわり管理費だけはちゃんと払ってくださいね」ということ。

所有権はほかに移すので、その受け皿をつくらなければいけないという問題があります。終末管理体制の管理主体として近江先生がお話しになったようなところでよいのだと思います。公社でそういうことができるとしたら、面白いものができると思うし、いま行政が公社を解体して民間へという形でいろいろ出てきていますので、新しい起業家が出て、終末の住宅を賃貸運営していくという考えも当然出てくるのだろうと思います。

賃料相当額をどのぐらいに設定するのかという問題もあるでしょう。転売したときの価格との折り合いみたいなもので考えていくと、採算に乗るのではないかと。調査のなかでも、個人負担を非常に気にしている方が結構いらつしました。受け皿があつて、そういう制度が社会的な仕組みの一つとしてできたらいいのかなと思います。

区分所有一本やりではなくて、相続権のない終身利用という形で建替えを進めるという方法。そういう法律体系を別枠でつくっておきさえすれば、そちらへ橋渡しすることで、うまく解決するやり方があるのではないかと。

柴原 会場からも、ご意見、感想、質問をいただきたいと思います。

証券化する方向も

平和稔史（杉並区役所） 建替えのとき、権利関係の調整に非常に苦労して、だいたいまとまらない。最終的には証券化するしかないのではないかと。そうすることによって、管理主体が建替えとかりフォームがしやすくなる。で、居住者は、取得するか、もとの利用権でそのまま利用しておいて途中で亡くなるか、そのどちらかになると思うのですが、そのへんが一つの方法かなという感じがします。これから建てるマンションは、土地については区分所有ではなくて証券化する。土地は全部共同で管理組合でもって、利用権だけが転売できるという形にしていくといいのではないかと。



賃貸化は、滞納の問題があります。また、賃貸の人は管理組合の理事にならない。理事を順番制でやっていると、賃貸の進んだところでは、回りが早くなって、不満が出ている。賃貸の人は少しでも安く借りたい。貸している方は金の回転がいいもので、貸せればいいんだということになり、問題が起こっている。それなりの価値を維持しながら回転するようなものにもっていかないといけないと思います。

もう一つ、公営住宅の管理をやっていると、居住者は非常にわがままで、隣家の音の問題をはじめ、何でもかんでも自分たちでは言わないで、嫌なことは全部管理会社に言わせる、「あそこを追い出せ」「葬式の面倒まで全部みる」ぐらいのことを平気でいう方がふえている時代です。管理会社はかなり苦労しているのではないかと。そのへんについてもルールづくりが必要です。

もと自由な住み方ができるルールづくりへ

高梨 「またこの人たちと一緒に住みたいね」。非常にロマンティックな話と同時に、一方では「子どもは戻ってきませんよ」と。それは放っておいていいという話ではないですから、何らかの形で土地とかマンションに愛着を

つくるということが非常に重要な話になってきます。私どもは、「管理組合さん、これやってください。あれやってください」というつもりはさらさらありません。少なくともコミュニティ形成は、「こういうことをやりたいね」と組合のなかの住民の皆さんがやってくれない限りは絶対根付くものではないですから、マンションの共用部分とか植栽を大事にするとかも含めてもう少し話し合いの場がないとどうしようもないというのが実感です。そこできましく私どもはマンション文化センターというものをつくったわけです。ペット問題一つとっても、話し合いで解決しているマンションはあります。話し合いの結果、飼い主はこういうことをやりますと約束をきちんとして、それをほかの住民が納得して、だったら飼ってもいいでしょう、という形に変わったマンションがあります。

主婦連副会長の渡辺房江さんから、「分譲マンションの規約って面白くないわね。とにかく『べからず集』だ。あれをしちゃいかん、これをしちゃいかん、こんな住まいってある？」と言われました。私も全くそう思います。共用部分のペランダも、自分の財産として、ガーデンングをやってもいいじゃないかと。「そういうことを可能とする方策を考えようよ」ということ。もちろん規制も必要ですが、もう少し自由な住まい方ができる方向へもっていくルールづくりをしなくてはいけない。住民交流の場づくりぐらいのところは私どももお手伝いをしていきます。そうしなければ、スラム化したマンションはますますふえていくし、何かそのへんのきつかけづくりができればという事です。

社会システムとして老朽化したマンションも生かし続けなければいけない

近江 将来的に人口が減って、マンション需要がなくなるのではないかとということ。そして環境問題からみると、「できるだけ壊さないで、つくらない」のがいちばんいい。けれど人間の欲望は限りないですから、良いマンションが格安で提供されたら、古いマンションに住んでいる人はそっちにいきます。デベロッパもそうしないと生きていけないから、ずつとつくり続けるんで

すね。

そうすると、人びとの欲望に耐えられない古いものは大量に残されていく。しかし、社会というのは、金持ちばかりでなく、非常に貧しい人もいるわけで、都市には、そういう貧しい者でも住まいを確保できるという条件が一方で必要です。木賃アパートは低水準だから要らないといってみんな除却してしまうとだめなのです。それがスラムのようにみえても、そこで人が暮らせなくては行けない。社会システムとして多様な住宅を維持し、必要な人たちに提供できる仕組みをもたなくては行けないのです。管理組合を超えたところで、老朽マンションを生かし続けなければいけないということなのです。そういうことについて、「自分たちの財産でしよう」という言い方で突き放しているのが現実です。財産の保全の政策としての区分所有法を超えて、住宅政策としてきちんともたなくては行けない、というのが私の提案です。

建替えにあたってはコレクティブの考え方も必要

佐々島宏（アビーフィールド日本協会） アビーフィールドという、人の「終」のほうのNPO法人です。きょうは人のほうの話かなと思ってきたのですが、ハードの建物の話だったので、びっくりし、逆に面白く聞きました。



「永住できるマンションとは」ということで、三つの共同体、財産と危機管理、生活文化とありましたが、日本のマンションは最初から生活文化はなく、共同利用なのではないか。私は共住と共同利用は全然別だと考えています。共住には、子育てとか、シングルマザーとか、境遇因子が大切になってきます。境遇が同じだと一緒に住めるけれど、日本のマンションは、ゴルフのクラブハウスと一緒に、クラブマンシップはまったくなく、共同利用しているだけ。先ほどペットの話も出しましたが、共同利用はできても、ペットでは絶対に共住はできないのです。

アビーフィールドは世界一三カ国にあり、イギリスには、ベトナムからハウスキーパーで来た人たちが一緒に老後を過ごしている家とか、カナダには

在住の日本人が共住している例などがあります。基本的に境遇が一緒の人しか一緒に住めないということがあるので、小規模マンションをもう一回建替える場合に、コーポラティブというより、コレクティブハウジングとしての組み換えのソフトもいるのではないかと。そういう「人」のほうの「終」の棲家を構築すると、その周りに共同利用でもっと活性化する市場が生まれるのかなと。その両方をやらないと、たぶん高齢化のところは対応できないのではないかと。

近江 高齢者向けのケアがついたマンションというと、かつては区分所有で高齢者施設もつくったのだけれど、みんなうまくいかなかった。現在はそれは、賃貸か利用権です。

コレクティブも理解できますし、コーポラティブも理解できます。意気投合した人たちがやれば、それなりの動きにはなります。でも、それはたかだかパーセントにも満たないものですね。では、日本人はどうやっていくかというところ、「親族多世帯集住」。これは私の知人の例ですが、みんな一か所に集まろうと。主たる住宅を建てて、そこを中心住宅に、同じ敷地に別棟を建てて、そこに障害をもった親族とか、子どもがいない夫婦とか、結婚しない親族とか、みんな集まってくる。

同じ職業、同じ思想をもって集まるという近代的な集まり方が欧米では主流ですが、わが国ではまだ親族レベルです。その親族レベルを超えてどういふふうにならなくていいかという取り組みと、そういうわが国独特の親族的なケアの仕組みにどういふサポートができるかということ、両方考えていかなければだめだと思う。いろいろな取り組みがあると思います。私はきょうはハードの話だけでしたが、それは意図的なこととご理解ください。

佐々波秀彦 高齢化が進み、一方で年功序列とか終身雇用の企業体系もなくなってきている。そういう社会状況の変化の中で、マンションにどんな人が棲みつつかというのが非常に問題。たとえば、高齢化した人たちがほしいのは、介護がよ



り受けやすく、医者との連絡がうまくとれるような、まさに老人向けの住宅

であるというように、各ジェネレーションで住宅需要が違ってきていきますから、小規模マンションも戸建ての住宅も「終の棲家」となりうるのか疑問です。

高齢者ばかりにならないノウハウを

山本理（長谷工総合研究所） ある世代に供給したマンションに人が住まなくなってしまうというのは、高齢者ばかりがいる状態を維持しているということ象徴しているわけで、それをどう世代ミックスしていくかが課題になる。たとえば



息子、娘世代が近くに住めるような状態をつくっていく管理とかコミュニティを考えていかないといけない。われわれはどうも純血主義で、動かないということ大事にしてきすぎたのではないかと。そして、一家族単位の住宅を上手に運営するノウハウがまだできていなかったのではないかとということを感じました。そこが今後の課題だと思っています。

マンションは長く使うべきで、それが人の命の短さに合わせて建替えだとかスラム化という話になってはいけないのではないかと。

小規模マンションだからこそつくれる美しい町

服部岑生（千葉大学） 私は小規模マンションが大好きで、小規模マンションこそ日本の国土を覆い尽くしてほしいと思っています。超高層マンションは、近江さんのいわゆる区分所有の部分建替えなんかできません。あれはともかく壊す以外にありません。そういうものがどんどん建つような時代になってきて、小規模マンションの良さを主張する人がいないというのは非常に悔しい。それが路地文化、界限性……今後の社会に素晴らしい環境を提供する一助になると思っっているのです。



日本はいま、価値観を少しずつもった人間の塊になりつつあるのです。われわれはみんな孤独に陥っているんですね。アメリカには、アーティフィシ

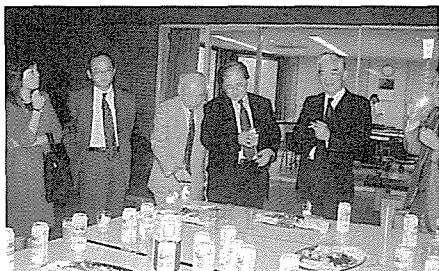
ヤルコミュニティというのがたくさんあって、同好の士が集まって自分のライフスタイルを全うするとか、いまの教育は間違っているということと私立の小規模学校をこしらえて子どもたちに教育を与えたり、そういうものが無数にあります。日本もそういう時代に向かっているのではないかと。そういう人の棲家は小規模マンションである、路地であらざるのがいいだろうと、僕の中の頭の中ではそういう理想像なのです。

それから、きょうは形態論がいつさい出ませんでしたね。まちづくりとか環境づくりに形態論が出ないのはおかしいと思う。みんな経済原則に毒されているのではないかと。美しい町の話はいつさい出なかつたでしょう。小規模マンションのほうが絶対に美しい町ができるんです。

柴原 終末段階にある建物のストックをどう残していくか、地域との共生の仕組み、そして最後に、美しい町という話もありました。

いろいろな話が出て、多面的に展開されてなかなか整理しにくいのですが、五、六年後には、きょう話題になったような問題が現実のものになってくると思います。さらに議論を積み重ねていく必要があると思います。ありがとうございました。

（文責 編集部）



ミニシンポジウムを終えて、講師の先生、参加者をお交えて財団中庭での懇親会風景。

なぜ今、小規模マンション問題か

—建物の「老朽化」と居住者の「高齢化」が忍び寄る中で

柴原 達明

1 小規模マンション問題とは

最近、マンション調査研究の中でも、小規模マンションに関するものが、自治体の調査や研究テーマとして取り上げられることが多くみられるようになった。それは、大規模マンションに比べて、規模が小さいことからスケールデメリットの問題や、賃貸化、空室化などに起因する管理・運営面での困難な問題を多く抱えているからと思える。その上、高経年になればなるほど居住者の高齢化と併せて建物の老朽化が進み、問題を先送りしていくと、その存立すら危ぶまれるからである。現に、首都圏では、一〇年後には築年数が三〇年以上のマンションが八二万戸に達すると予測され、住戸数が三〇戸以下の小規模マンションが東京二三区内では、三四%を占めている(㈱マンションテータサービスの調査による)。しかも、かつてマンションは、賃貸から一戸建て持ち家取得までの「住宅双六」上の「仮の住まい」という位置づけであったが、地価が一三年連続で下落を続けていることから「終の棲家」にせざるを得ないのが実情のようである。国土交通省平成一五年度マンション総合調査によると、永住指向が一九九三年には三一・六%だったが、一〇年後の二〇〇三年には四八・〇%と上昇していることから、その傾向は裏付けられる。高経年のマンションが一〇年以内に大幅に増えること、そして住

み替えや建替えもままならない状況下での、建物を長持ちさせ、永く住み続けるための有効な対応策が望まれる。

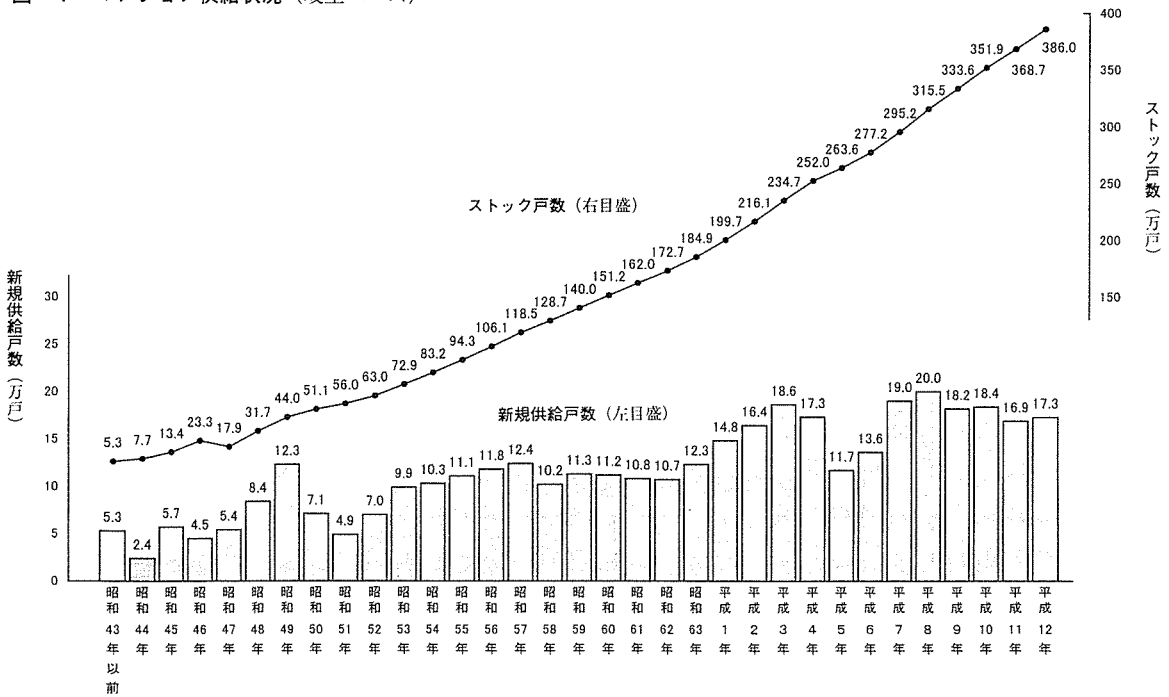
住総研では、これらの問題に着目し、財団内に「小規模マンション管理の課題と解決策に関する調査研究委員会」を設け、首都圏を中心にした全国五三か所の小規模マンションの管理組合に対するヒアリング調査を実施して、アンケート調査では現れにくい問題を把握できるよう努めた。この結果は、中間報告として二〇〇四年四月の日本マンション学会横浜大会で報告され(日本マンション学会誌『マンション学』第18号参照)、現在、最終報告書としてとりまとめ中である。

本稿では、ここで得られた知見をもとに、主に、小規模マンションの現状と問題を他の調査と併せ報告し、特に、建物の「老朽化」と居住者の「高齢化」が進む高経年の小規模マンションを中心に、それらが抱える課題と今後のあり方について考察してみたい。

2 小規模マンションの現状

最初に建物の老朽化対策が必要となる高経年(築後三〇年以上)のマンションがどのくらいあるかみてみよう。

図一 1 マンション供給状況（竣工ベース）



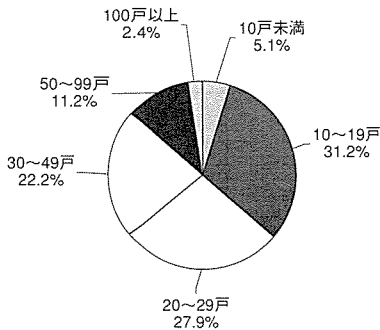
- 注：1 新規供給戸数は、建築着工統計等をもとに推計。
- 2 ストック戸数は、新規供給戸数の累積等をもとに推計。
- 3 マンションとは、中高層（3階以上）、分譲、共同建てで、鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造の住宅をいう。国土交通省資料による

全国に存在する一九七〇年以前（築年数三〇年以上）のマンション戸数を国土交通省が作成した着工統計による推計値でみると、二〇〇〇年現在で四四万戸あるとされ、二〇一〇年には一〇〇万戸に達するともいわれている（図一）。

その中で、小規模マンションの割合を国土交通省の調査でみると、全国的には、図二にあるように、「二一〜五〇戸」が二七・〇％と最も多い。東京都心部の新宿区では、四〇戸以下が五一・五％、六〇戸以下の合計が七五・七％となっている（図一三）。また、世田谷区では、三〇戸以下が六四・二％、五〇戸以下の合計が八六・四％となっている（図一四）。このことからわかるように、特に、首都圏心部では、高地価や土地が狭いこと

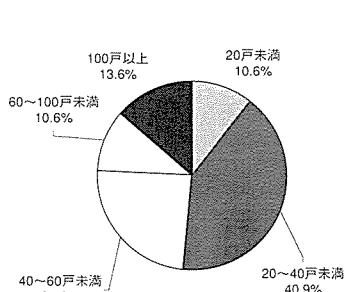
図一 4 マンションの住宅戸数（世田谷区）n=2,127

資料：世田谷区マンション実態調査報告 2003年3月



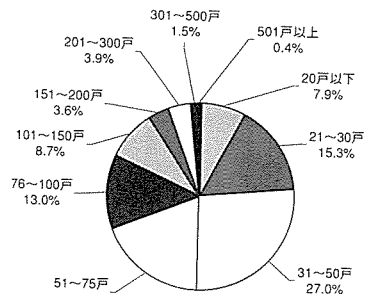
図一 3 マンションの住宅戸数（新宿区）n=66

資料：新宿区分譲マンション実態調査報告 2004年3月



図一 2 マンションの住宅戸数（全国）n=823

資料：国土交通省平成15年度マンション総合調査



などもあるが、小規模マンションが高い比率を占めるため、マンション問題の中心に小規模マンションを据えざるを得ない。

管理運営を阻害する「高齢化」「賃貸化」「空室率」

次に、小規模マンションの将来を左右する「高齢化」「賃貸化」「空室率」の状況を財団調査委員会調査及び他の調査データでみてみよう。

〈高齢化の状況〉

区分所有者の年齢は、国土交通省平成一五年マンション総合調査によると、一九九九年から二〇〇三年の間に、五〇歳以上の割合が約五一%から約六〇%へと増加しており、高齢化の進展がみられる。築年数別年齢構成を新宿区の調査で見ると、高経年マンションほど六五歳以上の居住者の割合が高くなっている。今回の財団調査では、中年層が全体で七〇%台と高く、国土交通省調査の六〇%と比較してもあまり変わらない。三〇歳台で購入しそのまま住み続けている人が多く、建物の老朽化とともに高齢化していく傾向にあることがうかがえる。

〈賃貸化・住宅以外の利用の状況〉

住戸の賃貸化の割合は築年数別で見ると、賃貸化率二〇%以上のマンションが、築三五〜三九年（一九六五〜六九年建設）で五六・〇%、築四〇年以上で六〇・〇%を示している（図一五）。首都圏都心部の新宿区の調査で見ると、住宅以外の利用率二五%未満のマンションが、築三〇年〜三九年（一九六五〜七四年建設）で五九・六%、築四〇年以上で五七・一%を示している（図一六）。財団調査では、賃貸化率二〇%以下が全体で七五%、首都圏で八一%であった（図一七）。

〈空室状況〉

空室率についてみる。三か月以上空室になっている割合をみると、高経年

マンションほど高くなっている（図一八）。新宿区の調査で見ると、一九七七年に比べて空室のないマンションは増えているが、空室のあるものはその割合が増加傾向にあり、高経年マンションほど高くなっている（図一九）。財団調査でも同様の傾向を示している（図一〇）。

以上、データを中心に小規模マンションの現状をみてきたが、高経年マンションほど、維持管理が円滑に進められない要因となる区分所有者の高齢化、住戸の賃貸化や空室化などによる不在区分所有者の増大などがみられる。特に、築三〇年以上のマンションでは、居住する上での基本機能である設備の更新を迎えることになるが、大規模修繕の合意形成もままならず、先延ばしにするケースも中にはあり、将来スラム化につながる恐れがある。

次項では、小規模マンションが抱える課題について整理してみる。

3 小規模マンションが抱える課題

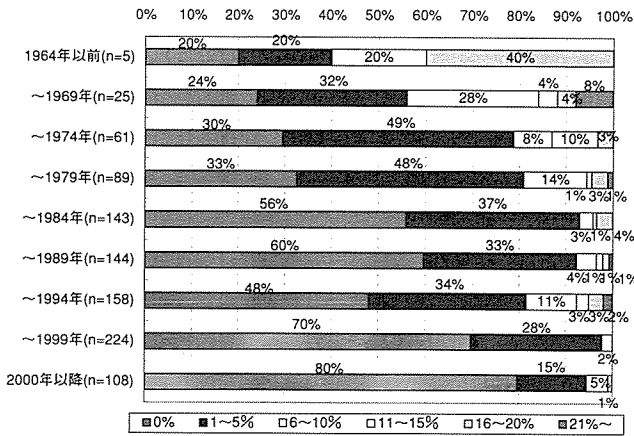
高齢化が進む中での居住不安

小規模マンションが抱える課題をイメージする手助けとして、三つの事例を挙げてみる。三事例とも東京都区内に立地しており、今から約三〇年前に多く建てられた小規模マンションである。

A マンションは、当時多く建てられた典型的な小規模マンションである。建物の概要は、築年数四一年、四階建て、1〜2DK、戸数一戸、その内空室三戸、賃貸二戸、エレベーターなし、管理室・集会室なし、管理は自主管理。居住状況は、竣工当初からの居住者は三名であり、その他は、大規模修繕工事の後入居した居住者であるが、高齢化が進んでいる。権利関係の曖昧さから、専用使用権分譲地下駐車場の管理費不払いで四〇年にわたり係争が続いたが、解決後は居住者の結束も堅く、町内会ともゴミ問題への協力や祭りへの参加などで緊密な状態が続いている。

図一 8 空室率 (全国)

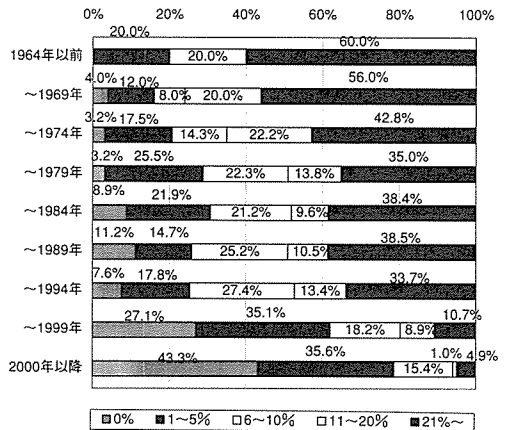
資料：国土交通省平成15年度マンション総合調査



図一 5 住宅戸数のうちの賃貸比率

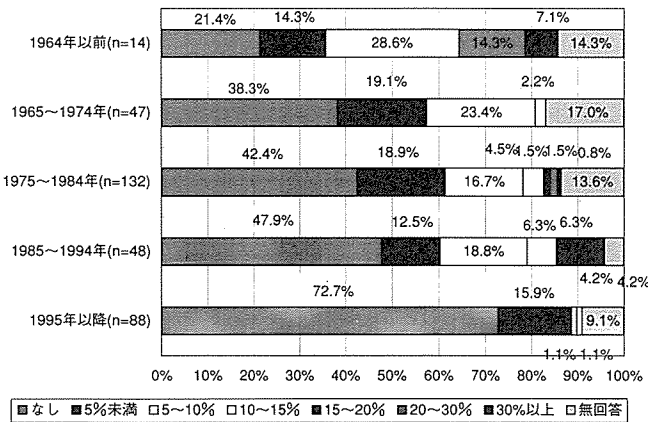
n = 1,001

資料：国土交通省平成15年度マンション総合調査



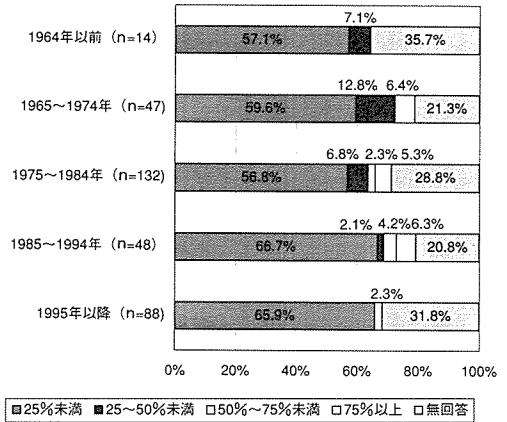
図一 9 空室率 (新宿区)

資料：新宿区分譲マンション実態調査報告 2004年3月



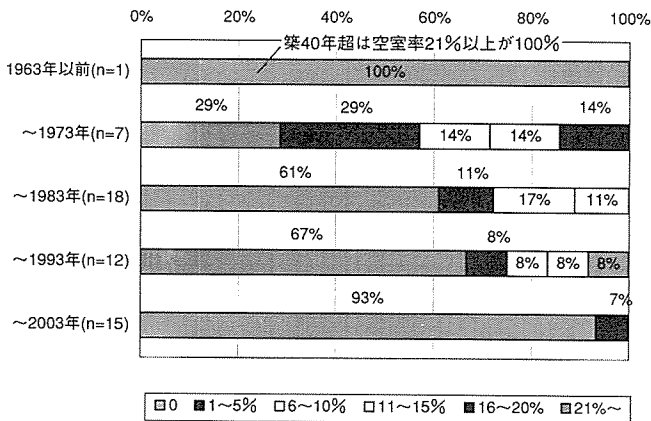
図一 6 住宅以外の利用の割合

資料：新宿区分譲マンション実態調査報告 2004年3月



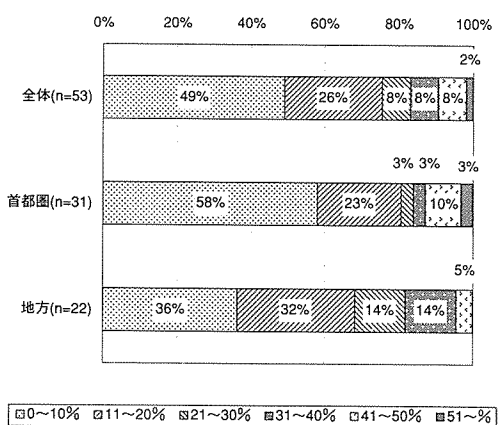
図一 10 空室率 (住総研小規模マンション調査)

資料：住宅総合研究財団調査 2003年12月



図一 7 賃貸化率 (住総研小規模マンション調査)

資料：住宅総合研究財団調査 2003年12月



Bマンションは、駅前商店街に立地する小規模マンションである。築年数三三年、六階建て、1〜2DK、戸数二八戸、その内賃貸七戸、エレベーターあり、集会室なし、管理は自主管理。管理人住戸は大家との賃貸借になっているが、その家賃を管理組合が負担することで管理業務を担わしているが、この変則状態を変えるべく協議中とのこと。また、駐車場は専用使用権分譲であるが、専用使用料が著しく少額なため不満が出ている。

Cマンションは、JR駅前通りから一本奥に入った静かなところにある。築年数二六年、六階建て、1K、戸数三〇戸、その内地主持分賃貸一〇戸、区分所有者持分賃貸一〇戸、区分所有者居住一〇戸、階段踊り場がエレベーター停止レベルであるためバリアフリーになっていない。二六年間管理組合を持たず、地主が管理業務を代行してきたが、建物の老朽化がだいぶ進み大規模修繕の時期を迎えることになった。これを機に、行政からのアドバイスを受けて、地主の同意のもとに管理組合の設立にこぎ着けた。しかし、二六年もたつと、居住者の高齢化が進み大規模修繕工事費の捻出に苦慮しているとのこと。

それぞれ、さまざまな問題を抱えているが、世帯数の少なさを生かして、管理組合としてのまとまりは比較的よいようだ。聞くのものはばかったが、一〇年後の計画は？と聞くと、一様に戸惑いをみせていた。現状を維持することで精一杯であり、将来のことは考えていないとのこと。高齢化対策や、資産価値を上げるための改善工事資金などをどうするか、考えると不安になるというのが共通する答えであった。

この現状からみて、「終の棲家へ」を考えることは、「居住者の高齢化」「建物の老朽化」抜きには考えられず、そういう厳しい条件のもとで、居住の継続をどう維持するか。同時に社会的資産としての位置づけも考えていく必要がある。

以上のことを念頭に入れながら、最後に、多くの困難な課題を併せ持つ高経年の小規模マンションが抱える課題と今後のあり方について、提言も含めて述べてみたい。

4 高経年の小規模マンションの今後のあり方

〈管理運営面での課題〉

- ・小規模マンションにおける起りやすいトラブルの要因として、多様な居住形態や地主との等価交換など分譲形式に起因する権利関係のもつれがある。中でも、駐車場専用使用権や管理費等の減免に関する不平が多い。それらは管理運営する上での大きな阻害要因ともなる。
- ・居住者が高齢化してくると、防災・防犯、福祉の問題から、そのマンションが地域から孤立しないためにも、地域との共生を高める必要がある。この活動は、区分所有者間のきずなを深めることにも繋がるはずである。
- ・小規模マンションはスケール（戸数）が小さいために、管理会社にとって魅力に乏しく、高級マンションを除いて、自主管理にせざるを得なくなるのが現状のようである。その場合、日常の管理業務における区分所有者の負担も大きくなるため、管理組合の役員の手がなくなり、等価交換で複数の区分所有者を持つ地主など同一人物が継続して理事長を担う場合がある。しかし、ひとたびその人がいなくなった場合、管理が崩壊する恐れもある。特に高齢化、賃貸化、空室化が進む高経年の小規模マンションにおいては、深刻な問題である。

〈大規模修繕面での課題〉

- ・高経年の小規模マンションでは、長期修繕計画を持たないケースが多く、計画的に修繕費の積立てがなされていないために、大規模修繕工事が先延ばしされたりして、最終的に工事が大がかりになって費用負担が増えるケースがある。そうした場合、高齢居住者にとっては深刻な問題となる。対策としては、長期修繕計画にもとづく修繕積立てを行なうことは当然のことだが、管理組合にだけに任せておけない問題でもある
- ・管理組合の能力不足から、工事の公平性、競争原理を働かせるためにコンサル・設計監理を依頼したいところだが、そのための経費の捻出が困難で

あるため、責任施工方式で管理会社や建設会社に直接発注するケースが三分の二以上を占めている。

〈期待される支援策〉

建物の老朽化、区分所有者が高齢化した小規模マンションでは、管理組合のみに任せきれない課題を多く抱えている。本号のミニシンポジウム(71-31頁参照)で話題に出たことだが、相続されたマンションの区分所有者住戸に住まない、あるいは住みたくない相続人は九五%を占め、将来空き住戸のまま放置される可能性も秘めている。また、費用の問題から居住の生命線である共用設備改修、高齢者のための改善工事が進まず退去を余儀なくされることも予測される。

そこで、今後の議論の高まりが期待される支援策について、思いつくままにいくつか提案してみる。

・ 共用部分を背負う運命共同体からの解放という意味で、区分所有制度から終身利用制度への道はないか。

・ 高齢者が多く住む小規模マンションにとって、既存不適格・費用不足・市場性・担保力の問題や一時転居の問題などで、建替えの選択肢は少ないように思える。現状の床面積を確保するための既存不適格に対する法的緩和や、公的救済策として、建替えて資産価値が向上したマンションをリバーズモーゲージで支援する手だてではないのか。

・ 区分所有者が出資して「賃貸住宅管理会社」を設立し証券化することで、所有する住戸に再入居する、あるいは賃貸にすることも可能にする、新しいビジネスモデルの可能性はないか(参考文献—近江隆「区分所有建物の部分建替え(6)——建物の終末シナリオ」、『マンション学』第17号、二〇〇三年、97頁)。

・ 一九七〇～八〇年代に建てられた高経年の小規模マンションは、都内二三区に多く立地している。マンション再生の道として、この優位性を生かした、志を同じくする人たちの共住・共同利用は考えられないか。例えば、

芸術家やデザイナーの住まいとして、また、高齢者福祉のためのコレクティブハウスとして。

*

以上、高経年の小規模マンションが抱える課題を主に述べてきたが、この問題は、先送りにできない深刻な課題であることは紛れもない現実である。一方、小規模であることの良い面は、小回りの良さ、気安さもあって合意形成が早いことでもある。この利点をいかしながら、地域との共生を保ち、なおかつ計画的に管理運営していくことで、建物としても永く使い続けることができるし、「終の棲家」にすることも可能になる。加えて、大規模マンションに比べて、都市環境からも町並みに馴染みやすく、少戸数であるため地域コミュニティとの関係を構築しやすい利点をも備えている。

建物のスクラップアンドビルドの時代が過去のものとなった現在、潜在的に優良なストックになりうる条件も備えている小規模マンションは、永く住み続けるためのさまざまな方策や地域環境の変化に合わせた再生の道が構築されれば、社会的資産として、充分貢献できるストックになりうると思う。

柴原達明／しばはら・たつあき

勲住宅総合研究財団 研究統括部長。

一九六三年、千葉大学工学部建築学科卒業。

同年、清水建設株式会社入社。設計4部課長、

北陸支店設計部部長、設計本部建築設計部4

部部長などを経て、一九九六年より現職。一

級建築士、インテリアプランナー、住宅性能

評価員。

「森八美味しい村」幕張ベイタウンパティオ

ス6番街」はじめ数々のプロジェクトに携わ

るほか、建設省「住宅ストック形成・有効活

用システム提案募集」優秀提案(二〇〇〇

年)、「事例に学ぶマンションの大規模修繕」

(編著、学芸出版社、二〇〇一年)、「小規模マ

ンション管理の課題と解決策に関する調査研

究」(『マンション学』18号所収、二〇〇四年)、

などの著作・論文がある。

小規模マンションの維持管理の方向性を探る

田辺 邦男

1 はじめに

● 都市型住宅としての分譲マンション

マンションという都市型集合住宅が大量に供給され始めたのは、一九六〇年代後半からであり、当時の住宅公団（現在の都市再生機構）より分譲された大都市郊外のいわゆる団地型と呼ばれる大規模分譲マンションであった。これらの中には五〇〇〜一〇〇〇戸を超える住戸数で一管理組合を構成しているものもあり、棟数にして二〇〜三〇棟のもので、当時の平均的な3DK（専有面積四八〜五五㎡）が主体であった。

現在のマンションストック状況は二〇〇三年の段階で四四七万戸、約一二〇〇万人が居住しているといわれる。特に大都市部では戸建て住宅を超えるマンションの供給がなされており、今やマンションは確実に都市型住宅として定着してきたといえる。

● マンションの規模分類

小規模マンションに関しての定義は特にならない。一般的に過去の調査では五〇戸以下とするもの、三〇戸以下とするものがあり、特に二〇戸以下を「極小規模」として分類する場合もある。

一方、大規模とはどのようなものなのか、これには二つの分類が考えられ

る。一つは前述の郊外団地型と呼ばれる棟数の多いものである。一棟を構成する住戸数は二〇〜四〇戸、棟単位でみれば小規模の分類となり、棟単位での管理となると規模によるスケールメリットは限定されるが、一管理組合を構成する棟数・住戸数が多いため大規模といわれる。

もう一つの大規模マンションは、一棟が一〇〇〜二〇〇戸前後の住戸数で構成されるもので、これらが複数棟で単位管理組合となる大規模マンションであり、これらの中にも団地型と呼ばれるものもある。

● 小規模マンションの全体像

小規模マンションの抱えるさまざまな問題は、住戸数の少なさに起因することが多い。

これらの小規模マンション（ここでは三〇戸以下）の特徴を各地域で行なわれた調査で見ると、平成一五年の「マンション総合調査」では全体に占める割合が約八%であるが、首都圏では四四%を占め、更に世田谷区・新宿区の都心部では五〇〜六〇%となり、横浜市の調査でも同様の傾向が見られる。これらの結果をみても、大都市の都心部に立地するものが多く、半数以上を占めている状況である。一方、敷地面積等では狭小なものが多く、建蔽率・容積率は逆に高くなる。また、共同施設の保有状況では、集会所を保有しているマンションは極めて少なく（一〇〜二〇%）、二〇戸以下では管理事務

所の無いものが七〇%を占める。

マンションの維持管理と建設後の経過年数は密接に関連する。首都圏でのマンションの経過年数をみると、三〇年を超えるものは一二五〇件（約一〇万七〇〇〇戸）であるが、その中には三〇戸以下の小規模マンションも四一一件（約三万五〇〇〇戸）が含まれている*註1。

註1
横浜市小規模マンション調査（一九九九年）、新宿区分譲マンション実態調査（二〇〇四年）、世田谷区マンション実態調査（二〇〇三年）、㈱マンションデータサービス（二〇〇〇年）、築三〇年超マンションの地域別総数（長谷工総研）、等の資料による。

2 小規模マンションが抱える維持管理上の課題

小規模マンションの抱える課題は大きく二つに分けられる。一つは管理運営上（ソフト面）のものであり、他に建物等の維持管理上（ハード面）の問題があげられる。これらの問題は相互に関連しており、具体内容については既に各種の調査報告・論文等で明らかにされている。特に高経年化した小規模マンションでは深刻な問題も多く、将来のスラム化が懸念されている。これらの状況を踏まえ、ここでは建物の固有条件から派生する管理運営上の問題と、建物等の維持管理上の問題をしぼり、問題点の整理と解決の方向性を探ってみた。

●建物の固有条件と関連する管理運営上の問題

小規模マンションでは、前述のように建物が小規模ゆえに共用施設（集会所・管理事務室等）を保有するものが少ない。この状況は管理運営上にさまざまな支障を来している。その具体内容として、以下のものがあげられる。

①管理事務室・集会所が無いために、管理員の窓口対応や作業場所が確保できない。そのため管理会社に業務委託できない。また、理事会、居住者の集会受到を受ける。清掃員の控え室・便所等がないため、作業に支障が出る。

②建物の維持管理に必要な図面等を含め、各種書類の保管場所がない。重要な資料も担当理事の持ち廻りのため散逸しており、紛失したものもある。このような状況は分譲当初より明らかであり、管理運営上の根本的な問題となっている。

●建物の維持管理上の問題（管理運営上の問題とも関連する）

①小規模マンションでは、戸当たりの維持管理コストが割高になるという不利な条件を抱えている。エレベーターや給水施設等、棟単位に必要な設備は小規模のものでも一式揃っており、戸当たりの維持費・修繕費の負担が大きい。

②特に、大規模修繕時には外壁や屋根防水の工事費、仮設費等の負担割合が大きい。

③小規模ゆえにスケールメリットがないため、長期修繕計画の作成費用や、大規模修繕時にも専門家への診断・設計・工事監理等の委託費用が確保できない。

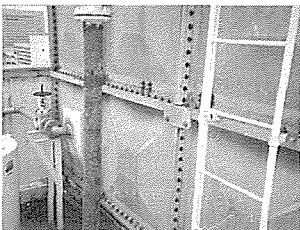
④工事業者選定の際にも、総工事費が小さいことから競争原理が働きにくい。このように日常の管理運営を含めたさまざまな問題を抱えている



屋根パラベット周りと屋根防水面の傷み、補修跡。



バルコニー鼻先周りのコンクリートモルタルの浮きと剝離。



屋上に設けられた高置水槽の傷み。



バルコニー手摺り支柱のコンクリート埋込み部の傷み。

状況では、建物・設備等の維持管理が十分に行なわれていないマンションもあり、部分的な修繕のみで二十数年を経過しているマンションも多い。このような状況が続くことにより、建物等の劣化が著しく進んでいる高経年マンションも各地で見られる。

3 小規模マンションの維持管理の方向性を探る

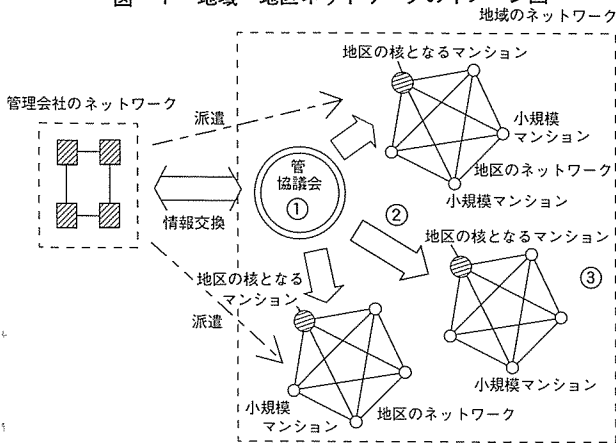
●管理運営・建物の維持管理のための地域ネットワークの構築

*近隣マンションでのネットワークの形成

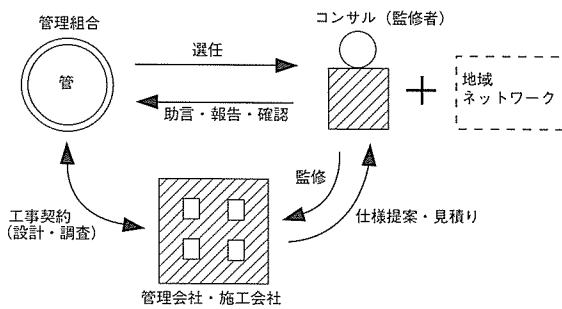
立地条件の似通った小規模マンション管理組合のネットワーク形成で、情

- ①地域の管理組合団体
〔○〕協議会、連合会、
ネットワーク
・相談会、セミナー、
見学会等の開催
・行政との連携
- ②地区ネットワークづくりへの支援
・情報の提供
・アドバイザーの派遣
- ③地区ネットワーク
・核となる大・中規模
マンションと小規模
マンションとの連携
・情報支援

図一 地域・地区ネットワークのイメージ図



図二 大規模修繕工事のコンサル・監修方式（概念図）



報交換を進めることも管理組合には有効である。市街地中心部や鉄道沿線の駅前地区には小規模のマンションが比較的多く、近隣同志の関係にある。周辺環境、建物形態、管理状況、居住者属性はかなり近似したものと考えられ、抱える問題も共通してことから、管理組合相互に情報交換を進めて、問題解決に当たるようなきっかけづくりが必要であろう。管理組合協議会等の呼びかけもその一つとなり得よう。

図一は地域ネットワークのイメージである。地域の管理組合団体（協議会等）が、地区の小規模マンションにグループ化を呼びかけ、管理のネットワークを構築することを目指したものである。小規模マンションは、大手デベロッパーが分譲したものは管理会社委託が多く、一定のレベルで維持管理されている。しかし、自主管理マンションでは情報量が少ないうえ管理上の悩みも多く、さまざまな問題を抱えている。これらに対してはマンション相互の情報交流のほか、地域の協議会等の上部団体からの情報提供やアドバイザー派遣を受けることもできる。地域協議会はこれらの各地区ネットワークと連携すると同時に行政への働きかけ、また、情報の伝達も行なうことになる。同時に地域の管理会社とも定期的な情報交換を行ない、地区ネットに対するの協力を働きかけることも必要となる。

*維持管理の共同化

地区ネットには管理室・集会所を持つ一定規模（中規模以上）のマンションが参加していることが望まれる。これが核となることにより維持管理の共同化を進める可能性が考えられる。管理組合の運営面では窓口業務の共同化、理事会等における集会所の利用、また、清掃員の兼任等により小規模マンションの共同施設のないことによる不便さを解消できる。当然、応分の負担は必要となる。更に、日常の点検・検査・修理も共同管理体制が構築できれば、管理費用や労力の低減をはかることもできよう。

●大規模修繕等における専門家の協力体制

大規模修繕を進める方式としては、一般的に設計監理方式や責任施工方式

が採用されている。しかし、前述のように小規模マンションでは設計監理に要する委託費が確保できないことが多い。図12は大規模修繕工事の際のコンサル「監修」方式の提案である。これには二つの方法がある。

管理会社施工を前提とする場合は、仕様等の設計図書・見積り内容等の妥当性をチェック（監修）する役割で、工事開始後は節目でのポイント監理とする。

他の一つの方法は管理会社不在のマンションである。この場合は施工会社発注となるが、選定に際しコンサルの協力を得るもので、一定の施工能力を持つ複数の施工会社を選定し、工事項目・仕様等の基本方針をコンサルタン트가決め、施工会社に建物図面等を提示、具体内容の提案と工事見積りを提出させる。管理組合が単に工事内容だけで業者に見積りをさせるのとは異なり、一定の基準を設け価格競争をさせるものである。工事監理は前者と同様にポイント監理とする。適切な工事と費用の低廉化を旨論んだもので、大規模修繕の内容と質の確保に役立つことを目的としている。また、工事実施の際にも地区ネットワークと専門家のコンサルをうまく機能させ、同時期に同一会社への発注により、工事技術者・職人の作業効率の向上、資材調達コストの低減を図ること等も考えられる。

●共用施設の共同確保（管理事務室等の設置、集居室等の確保）

小規模ゆえに確保できない共用施設であるが、既存の玄関ホール等を改修することにより管理事務所を確保した事例もある。図13の平面は既存の玄関ホールを改修したもので、半屋外であったホール前のピロティを屋内化し、その一面に管理事務所を設けたものである。ホールは完全に屋内化され、必要に応じて居住者の集会なども可能となる。

また、複合用途のマンションでは、空き店舗・事務所、空き家を借りて、管理事務所・集居室として利用することも考えられるが、一管理組合の限られた予算ではむずかしい。そこで、複数のマンションが協力し共同で確保する手法がある。

●地域管理組合団体（協議会、ネットワーク等）の役割の重要性

既に述べた地区ネットワークの構築、共同での施設の維持管理、大規模修繕等の際の専門家の活用等、どのような組織が積極的に関わることによって可能となるのか。

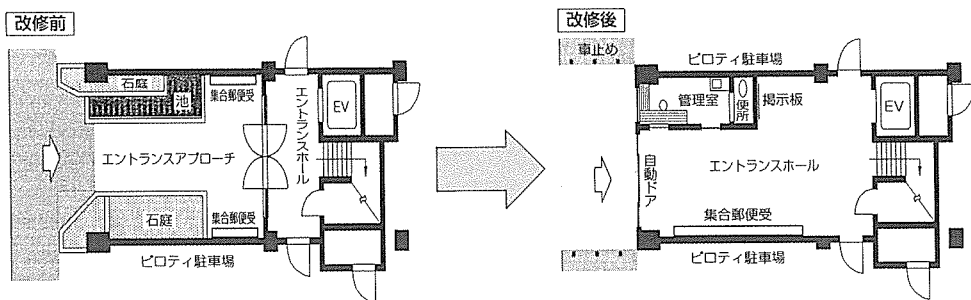
既に首都圏のいくつかの自治体では、マンション管理組合、居住者に対して相談会・セミナーの開催等による情報提供を行なっているが、個々のマンションに対しての具体援助となると、公の立場での限界がある。また、管理会社団体においても相互の利害関係があり、具体化はむずかしい。

これらの状況から、考えられる組織は、地域の管理組合団体となる。現在も各地域でこれらの団体が積極的な支援活動を行なっているが、相談会・セミナー開催、建物診断、大規模修繕の際の支援活動等が主体である。今後はこれらの小規模マンション問題に一歩踏み込んだ提案が望まれ、これらの問題解決の方向性を示すことが、管理組合団体・地域ネットワークの重要な役割となっている。

田辺那男/たなべ・くにお
関東学院大学工学部講師。

一九六七年、関東学院大学工学部卒業。日本建築学会集合住宅管理小委員会幹事、日本マンション学会理事。著書に、「新・マンション百科」（共著、鹿島出版会）、「集合住宅・修繕計画のすべて」（共著、建築知識）、「事例に学ぶマンションの大規模修繕」（共著、学芸出版社）などがある。

図一三 エントランスホールの改修による管理室の設置（住宅金融公庫調査、マンション改善計画の事例）



コミュニティの力を生かした持続居住

——コーポラティブにみるハード・ソフトの持続居住のヒント

広沢 真佐子

入居してもう一七年

私たちが長屋のまちの活性化をめざして大阪阿倍野にコーポラティブハウスをつくろうと呼びかけてから、二〇年、完成したロジコートに一五軒が入居してから、もう一七年が経過した。私は、ロジコートのコーディネーターであり、居住者でもある。

このまちに住みたくて集まって来た住人たちは、多くがずっとここに住み続けるつもりですまいづくりに参加し、そして今もそのつもりでいる。設計段階で、だれもが一生活むことを考え、ライフステージをシミュレーションしながらつくり出した空間がそれを可能にしている。

小学校入学前だった子どもたちも、今では二〇代に入り、これからどんどんここから出ていくことになるだろう。ただし、それは全体の三分の一くらいの世帯についてであって、当時、世帯主は二〇代後半から四〇代後半、子どもでいえば、下は入居後生まれた子から上は大学生まで、そして祖父母の世代を含めて、連続的に幅広い年齢層が入居したことから、その変化もゆっくりとすすんでいる。入居時に多世代であることの意味を、今改めて感じる。そして、ここ二、三年で当初の入居者のうち、三軒が近くに引越して、あとを事務所にしたり、学生たちに貸したりと、少し別の変化も起こっている。

住み続ける上で一抹の不安を感じるのは、エレベーターがないこと。でも、八〇代で亡くなったおじいちゃんは毎日四階まで何度も上り下りして「健康階段」と足腰を鍛えておられたし、今も九〇代のおばあちゃんは、ゆっくりに三階から下りて、デイサービスに通われている。

エレベーターをつける話は、手動エレベーターを発明するというような形で、時々ほとんど笑い話として出てくるが、まあいいかと、このまま住み続けているような気がする。そして、本当に問題になった時には、みんなで考え、答を出すことになるだろう。そういう意味ではこの住宅に住み続けることに不安はない。

地域とつながり

コーポラティブハウスの中でも、ロジコートは、地域と一体化した住宅、地域と一体のコミュニティ、地域に溶けこむまち並みといった点で、まちなかの集合住宅のあるべき姿をめざしたプロジェクトでもあった。

老朽化の進む戦前長屋が建ち並び、若い人たちが出ていって高齢者が取り残されているような長屋のまちで、若い人が戻ってこられるすまいづくりをしようと、当時の住宅・都市整備公団とタイアップして土地さがしからスタ

ートし、周辺地域限定で呼びかけて参加者をつのっている。

「みんなが集まって下町に新長屋をつくりませんか」という呼びかけに集まったのは、一五軒のうち一〇軒が同じ阿倍野区内、同じ小学校区がそのうち三軒と、見事に近隣からの住み替えてあり、長屋からの住み替えて元長屋に住んでいた人を合わせてみると一三軒と、長屋のまちに愛着をもっている人が集まっている。このことは居住者のライフスタイルに共通性をもたらしめているようである。

親世帯とのつながりが強く、入居当時、ロジコートの中での同居・隣居が三軒の他、近居が九軒もあり、親子や兄弟姉妹の交流がひんばんに行なわれることになる。さらに地域への定着が強い要因として、転勤のあるような大企業に勤務するサラリーマンがごく少な



北側の公園からみたロジコート
10年目の大規模修繕では、外壁の色も階段のアクセントカラーの黄色やブルーも忠実に再現された。次の機会にはイメージチェンジするのもいいかもしれない。

いことも大きく、しかも、当時の資料によると、通勤時間三〇分以内の人が六割で、その半分は一五分以内と職住近接でもある。

子どものころ育ったまちへの愛着、高齢者のなじみのお店やゲートボール仲間、親族との近居や職住近接、仕事仲間やボランティア仲間、PTA活動を通じたお母さんの友人関係、子どもたちの友達関係……、さまざまな形での地域とのつながりは、年月を経るとともにますます広がりを持ち、深くなっていくようである。

一方、建物も地域に調和する工夫がされている。外観は長屋のまちのスタイルに合わせて分節化し、建物のラインを町並みに合わせ、五階建てでありながら、通りからは三階建てに見えるよう上階をセットバックさせているので、ごく近くまで行かないとわからないほど、まち並みに溶け込んでいる。このことは、単に景観上の問題にとどまらず、地域に受け入れられやすいことにつながっているといえる。

このような地域とのつながりのある住宅であれば、入居者が入れ変わったとしても、同じようなすまい方が継続していくことは容易に想像できる。

コーポラティブのコミュニティ

一〇年ほど前、関西の一五か所のコーポラティブハウスを対象に、コーポラティブにたずさわる若手のコーディネーターが手分けして訪問し、コミュニティのその後を入居者にヒヤリングして、入居当初のものから一〇数年を経たものまで、比較検討したことがある。

ほとんどのコーポラティブに共通していたが、入居当初はさまざまなイベントを企画したり、趣味のサークルが次々と生まれたり、あちこちの家で盛んに宴会が行なわれて、交流が深められている。すまいづくりの過程で議論をたたかわせた時とはまた違う、暮らしの中でお互いを知り合い楽しむ、家族同志の交流である。

子どもが小さい時は、子どもを中心にした取り組みが企画され、子どもた

ちは、あちこちの家に集まってまるで兄弟姉妹のように育つが、大きくなると、それぞれの友達関係に比重を移していく。

そして子どもの成長とともに、一〇年も経つと落ち着いてきて、つかず離れずのごく普通のコミュニティになっていくというのが、一般的なコーポラティブのコミュニティの変遷である。

すまいづくりという共通の体験と思い入れのある新しい環境での暮らし、新しい人間関係の中で、入居当初はハイな状態が生まれ、さまざまなコミュニティの可能性が試され、時間をかけて、それが入居者にびつたり合ったコミュニティに成熟していくということが、どこでもみられるようである。ロジコートも同様の過程をたどっている。

子どもたちが小さい時は、よくいっしょに花火をしたり、お花見をしたり、ハイキングに行ったりしたものだ。近所の子どもたちもいっしょに楽しんで夏まつりも〇一五のさわぎで中断したし、一時は休みになると毎日のようにくり返されたバルコニーパーティやどこかの家での宴会も、最近はあまり聞かない。

それでも、春と秋の花の植え替え、生協の共同購入や女性たちの忘年会、年末のもちつきと一品持ち寄りの酒盛り、お隣の町会のテニスコート进行のテニス愛好会などは、今も続いていて、久しぶりに顔を合わせるいい機会になっている。

自主管理で良好な環境を維持

ハード面では、小規模なコーポラティブは自主管理が一般的である。ロジコートでも、管理組合の建築担当理事が持ち回りで、仕事をこなすことになる。住人の中にたいい建築関係者など建物に詳しい人がいて、なにかにつけて頼りにされている。自分たちで解決できることはするが、なにかトラブルが起これば、設計したコーディネーターに相談がもちかけられる。何十年たっても、相談に乗ってくれるという安心感がある。



右／毎年ブドウが実り、足元の草花が道ゆく人を楽しませている。実は花ドロボー対策が今の大きな問題。



季節の花の植え替えや年末のもちつきなど、コミュニティ活動はさかんに行なわれている。



戸数が少ないことから、大規模修繕の負担は大きい、修繕積立金の毎月の積立額を上げたり、一時金を徴収したりしながら、必要に応じて、きちんと計画修繕を行ない、時にはペンキを自分たちで塗ったりしながら、良好な建物の状態を保っている。

すまいづくりの過程を共有したことで、マンション管理への理解が深まり、よりよい管理への共同行動力が自然と高くなっていることは、間違いないだろう。

それに加え、ロジコートでは、日常的に、家の前の電球の交換は各自で行なうとか、中庭や外回りの清掃を当番制で行なうとか、花をみんなで植えるといった機会を通じて建物に目を向けることになる。

ハード面の良好な管理を可能にしているのは、こういっただすまいへの関心の高さであり、自分たちのすまいという意識の共有が大きいといえよう。

持続居住へのヒント

コーポラティブハウスでは、年月を経ても、少しぐらい住人が変わっても気心知れたコミュニティで、気楽に暮らし、良好な維持管理がされている状態が続くので、自ずと持続居住が可能になっている。

その時々に入居者の状況に応じて、集まって住むことで生活を楽しみなながら、助け合いながら、何か問題が起こればみんなで考え、解決しながら暮らす。自分たちのすまいだから、いつもきれいに掃除し、花や緑もだんだん増えて、建物の様子をみながら、大規模修繕に取り組み。そんなコーポラティブ

ハウスではあたりまえの積み重ねが、持続居住につながっていくだろう。

コーポラティブでなくとも、コミュニティが育ち、住人がすまいに関心が高いマンションは、良好に維持管理される。

そのためには、ハード面では、専門家がきちんと関わることであり、大阪の都心でコーポラティブに三〇年取り組んでいる都住創は都住創管理協会というネットワーク型の管理組織をつくることで、

規模のデメリットを解消し合理化しているが、小規模マンションでも、地域ごとにこのような取り組みがあつてよい。

コミュニティについては、これからつくるものには、最近、大規模マンションでもデベロッパが取り組み始めているように、できる限り、計画への参加とコミュニティづくりのしくみを取り入れていくことだろう。

古いマンションでも、コミュニティコーディネーターを派遣して、地域とも連携して、入居者に合ったコミュニティづくりに取り組むことは可能だ。

高齢者が多いマンションでは、高齢者マンション並みの生活支援と福祉サービスを受けられるようにすることも、少し工夫すればできそうである。

コーポラティブハウスで得た成果は、他の小規模マンションにも生かせると思う。要はハード面での可変性によりライフステージの変化に対応できるようにすること、居住者の自立をめざす合理性に依拠するコミュニティの形成により、多くの問題は打開していける。

ヨーロッパ各地で数十年來定着している「管理型コーポラティブハウス」がその実例でもある。しかしその実現には、成り行きまかせに期待するのは無理があり、社会的な支援の仕組みづくりが求められるだろう。

広沢真佐子／ひろさわ・まさこ
 総合計画研究所副代表総括研究員。立命館大学非常勤講師。

一九七二年、大阪市立大学生活科学部住居学卒業。七四年、同大学院修士課程修了。COM計画研究所入所、ロジコート、アーサヒルズなど、コーポラティブ住宅のコーディネートと合わせて、NPO法人コープ推進協議会関西の理事・事務局長としてコーポラティブ住宅の普及・啓発に尽力。阪神淡路大震災では、十数棟のマンション建替えや密集住宅地の共同建替えをコーディネート。最近では、集合住宅のコミュニティづくり、高齢者住宅の協同居住のコーディネート、子育て支援拠点づくりなどに取り組んでいる。著書に、『現代住まい論のフロンティア』（共著、ミネルヴァ書房）などがある。

関西のコーポラティブハウスの実績

	計	10戸未満	10～19戸	20～29戸	30戸以上
計	157件 2587戸	53件 388戸	72件 917戸	17件 418戸	15件 855戸
1970年代	11件 131戸	5件 32戸	5件 56戸	0 0	1件 43戸
1980年代	62件 975戸	20件 144戸	27件 353戸	11件 273戸	4件 205戸
1990年代	46件 784戸	16件 122戸	22件 284戸	4件 101戸	4件 277戸
2000年以降	38件 688戸	12件 90戸	18件 224戸	2件 44戸	6件 330戸

(NPO法人コープ住宅推進協議会関西による)

関西（近畿）では、1977年に初めてのコーポラティブハウスが誕生してから、これまでに、157件・2,587戸が建設された。その8割は、20戸未満と小規模なものが多いが、戸数で見ると20戸以上が半数、30戸以上が3分の1を占め、コーポラティブは必ずしも小規模ということではない。

地域とマンションのコミュニティづくり

— 京都都心部の小学校区を舞台とする地域とマンションの共生への活動

平家 直美

はじめに

さまざまなマンションの問題のうち、「小規模マンションが地域社会に受け入れられる仕組みづくり」が本稿の課題である。京都もマンションラッシュであり、特に都心部での建設が激しい。一方で、マンションの建設は、都心部の人口回復の大きな要因にもなっている。マンションは、建築物としての形態に関する問題に加えて、マンションに新しく入居する居住者と地域住民とのコミュニティ形成が問題になってきている。京都では、このことは、特に受け入れ側の地域住民が強く意識している場合が多い。地域の住民から見れば、安心して暮らし続けるためには、マンション入居者との良好な関係づくりが大きな課題なのである。入居すれば、さまざまな生活が始まり、地域との接点が生じる。地域社会の生活環境の変化が生じるのである。自らの生活環境の変化に敏感で関心を持つ人びとは、マンション入居者とのコミュニティ形成を真剣に考えている。問題が起きてからの苦情処理ではなく、地域を活性化させるためのパートナーと捉えているからである。このことは、まちづくり活動に取り組む、「地域のことは、地域で決める」ことを意識し実践している地域ほど、大切な課題として認識している。

本稿では、京都の都心部において、ここ数年の間に取り組まれている地道

な事例を手がかりにして、地域とマンションのコミュニティの形成について考えたい。

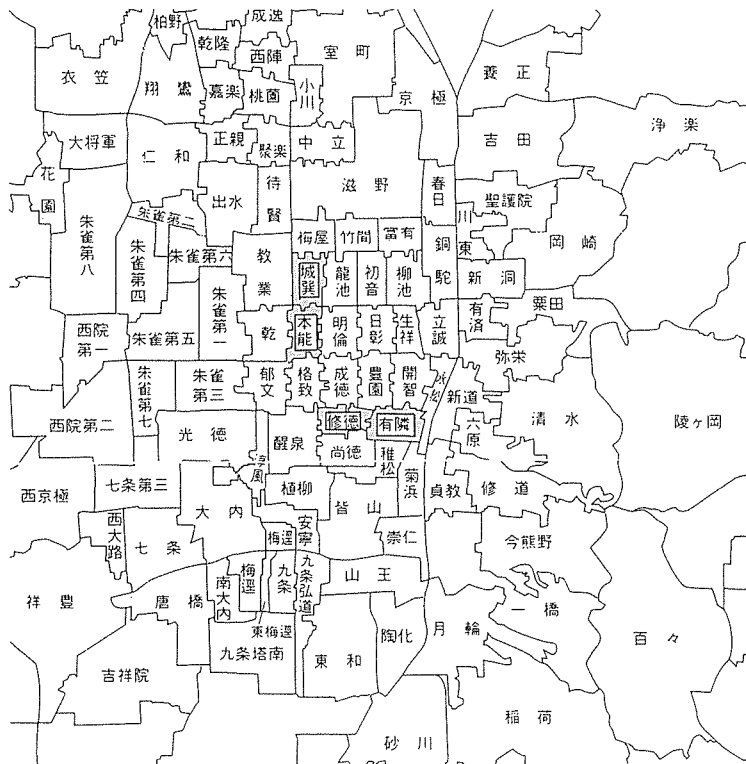
まちづくり委員会の設立

京都は明治時代の初期に市民自ら小学校を設立した経過があり、今なお小学校区ごと（元学区と呼ばれる）に緊密なコミュニティが育まれている（図1）。本稿で紹介する「有隣学区」（有隣は元学区の名前）の事例は、地域住民の側が積極的にマンション住民との交流を目指した取り組みを行ない、これにตอบสนองして、マンション住民も徐々に地域との交流を深めているものである。「有隣学区」は、マンションとの交流をまちづくりの目標にし、マンションの計画に対する地域の対応方法をマニュアルとしてまとめ、子育てサロンの企画などにより、マンション住民との自然な交流を図っている。

「有隣学区」は概ね、北は松原通、南は五条通、東は寺町通、西は西洞院通に囲まれた地域である（約二二〇〇世帯）。豊臣秀吉の都市改造により寺町通りが形成され、この地域の市街地も発展した。「有隣学区」では、マンション入居世帯が地域の半数を超えたが、マンションには町内会がないなど、地域の自治会活動に参加しないことが問題となっていた。このため、二〇〇〇

図一 京都都心の小学校区

—元学区と呼ばれ緊密なコミュニティのもととなっている



年一〇月に自治連合会（町内会の連合体で地域の自治組織）の役員を中心にまちづくりのコア委員会を立ち上げた。コア委員会が行なった「まちづくりについてのアンケート」の回収率は、一般世帯は約六〇%であったが、マンション世帯からは約二%であり、歴然とした差があった。マンション住民とは、接触の機会や手立てが不足し、マンションの状況が全くつかめない状態にあった。二〇〇二年六月にはコア委員会を発展させて、「有隣まちづくり委員会」とし、「小学校跡地問題」と「マンション問題」を二大テーマとした。「マンション住民と共に進めるまちづくり」を目標にしたのである。まちづくり委員会はまず、毎年、有隣小学校校庭で盛大に行なわれる学区の夏祭りの来場者調査を行なった。その結果、町内会に加入しているマンシ

ョンからの参加はあるものの、やはり地域と接点のないマンションからの参加は少ないことがわかった。しかし一方で、全体の来場者の約二五%はマンション住民だったのは驚きであった。地域の祭りを楽しみにしている入居者も多いことがわかったのである。

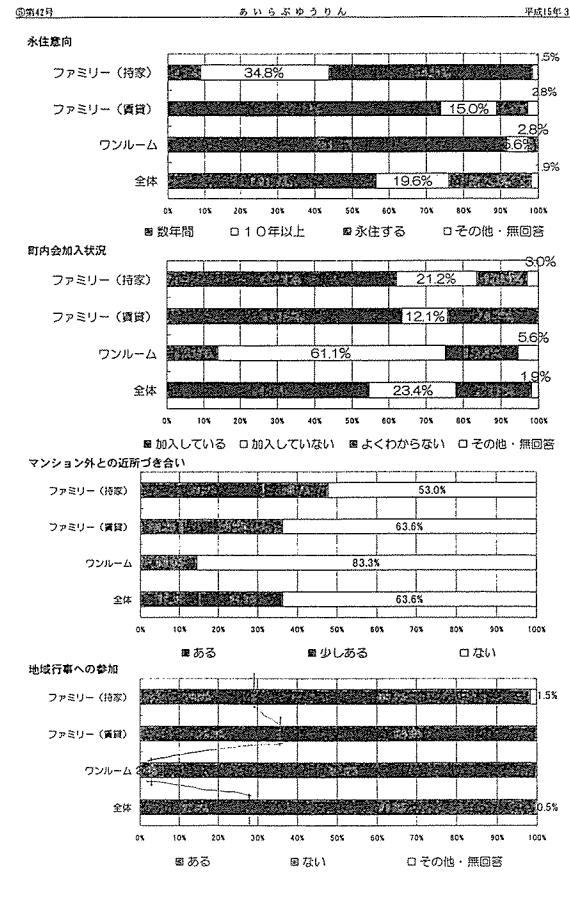
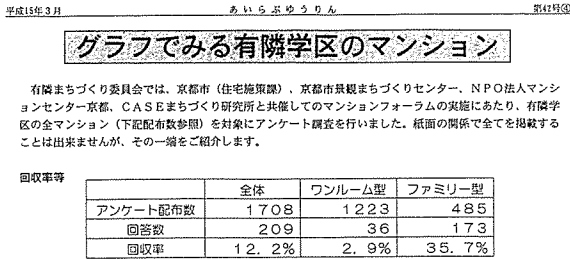
マンションとの交流の仕掛け

まちづくり委員会は、マンション住民と地域との接点をつくるユニークな取り組みを実施した。京都の町内会には、八月下旬に「地蔵盆」という子どもが楽しむ祭りがある。しかし、町内会に加入していないマンションに住んでいる子どもたちは参加できない。まちづくり委員会は、ここに着目し、二〇〇二年八月「マンションの子どものための地蔵盆」を企画した。結果は、予想を超える参加者があり、子どもたちは、伝統的な遊びを楽しんだ。マンションの参加者からは、「こんな楽しいことをしてくれる町内会だったら、入りたい」という反応もあった。翌年の二〇〇三年以降は、子どもたち同士は学校では友達なので、マンションと一般世帯の子どもたちとの交流を目標にして、「有隣ふれあい地蔵盆」として盛大に実施されるようになった。

二〇〇三年一月には、マンション全戸アンケートを行ない、地域の各町内会ごとにどんなタイプのマンションがあるのかを初めて把握した。六九棟のマンションに対し、アンケート配布数は、全体で約一七〇〇世帯。回収率は約一二%であった。この結果、入居世帯は、ワンルーム型、ファミリー型（賃貸）は二〇歳代から三〇歳代が多く、ファミリー型（持ち家）は高齢世代が高い比率を占めていた。「永住意向」を見ると、ファミリー型（持ち家）の半数以上を占めており、地域住民を勇気づけた。しかし一方、全体的にマンション外との近所づきあいや地域行事への参加は低く、大きな課題として意識することとなった（図一と）。

マンションの居住者との交流を深める取り組みは、その後、「マンションフォーラム」へと発展した。一回目の「マンションにお住まいの方のための交

図一 2 有隣学区のマンション居住者調査結果



「流園遊会」（二〇〇三年二月）では、地域の各種団体（体育振興会、消防団など）の活動が紹介された。「園遊会」という、食事を含む柔らかく楽しい方法をとったため、参加者には楽しい記憶として残った。二回目は、「住みよい有隣をめざして」をテーマに、マンション入居者とまちづくり委員会のグループディスカッションが行なわれ、マンション入居者の定住志向が意外と高いことがわかった。三回目は、各分野の専門家を交えた円卓会議を行ない、より深い議論を行なった。

このように、マンション入居者との交流は、相互に知り合う場を工夫することで徐々に広がっていった。こうした努力が実り、二〇〇四年度の自治連合会では、マンション入居者が役員になり、マンションの立場からも地域住民とのコミュニティ形成に取り組みめるようになった。

新設マンションへの対応

一方で、新規に建設されるマンションに対する対策も大きな課題である。そこで、過去のマンション建設に関する経験を生かすこととした。どの町内でも使用できることを目指して資料を整理し、「マンションの建設と町内の対応」を記したマニュアルとして全ての町内に配布した（資料一）。このマニュアルには、対応の前提として、町内会規約や活動内容を明文化することが強調されている。地域のコミュニティの状況を公にしておくことは、マンション入居者の地域理解につながるためである。また、マニュアルでは、マンション建設の話が町内に生じた時の対策として、継続して対応できる体制づくりを提案している。窓口になる町内会長は、一年交代が多いため、少なくとも三年間継続できるメンバーづくりが必要とアドバイスしている。更に、竣工後の町内会への加入や、複数の町内をまたがるマンションへの対応策も記されている。

マニュアルの運用にあたっては、当該町内に全てをまかすのではなく、実際には、まちづくり委員会がサポートをすることになっており、地域全体として取り組む姿勢を明確にしている。これは、個々の町内にとって、大きな安心感につながっている。

子育てを通じた交流

マンションの住民は、比較的若い年代層が多いことから、子育ての悩みや

マンション住民との交流を目指して

有隣学区には現在69棟のマンションがありますが、今後新しいマンションが出来る可能性もあります。現在あるマンションの3分の2はワンルームですが、最近では世帯マンションが増加する傾向にあります。ワンルームであれば、ファミリーであれば、有隣学区のマンションにお住まいの方々とマンション以外の住民が、同じ学区民として交流を深め、より住みやすい有隣学区にすべく、有隣自治連合会では、京都市景観まちづくりセンターのご支援と、有隣まちづくり委員会と協同して、新規マンションが建つ場合や既設のマンションに対する町内会の対応の基本線をまとめ、町内会長さんにご説明し、ご協力をお願いします。住みよい有隣学区は、学区民1人ひとりのご協力なくして実現しません。有隣自治連合会

●新しいマンションが建つときの町内会の対応●

前提として町内会に必要なこと

- ①町内行事などを通じて、日ごろから町内の親睦をはかり、意思疎通を豊かにしておくこと。
- ②町内会加入を前提として、「町内会規約」を整備し、町内会役員の決定方法や任務、町内会費の負担方法などを明文化しておくこと。

マンション建設の騒がけが持ち込まれたとき

- ①町内会長は、マンション建設の打診があれば直ちに、町内役員に知らせ、建設規模によっては、足掛け3年は同一メンバーで担当できる「対策委員会」を結成すること。
- ②同時に、マンション建設計画について、自治連合会並びにまちづくり委員会に連絡すること。
- ③町内会は「対策委員会」を中心に、「町内の財産に関する覚書」や、工事中の取り決めである「建設工事協定書」と、完成後の管理についての「管理協定書」の取り決めの案を作成し、町内会議で意思統一を図ること。
- ④特に世帯マンションについては、入居者の町内会加入について、入居者募集に先立って取り決め、マンション規模に応じて町内にふさわしい加入呼びかけをし、マンションが町内会の中で孤立しないよう配慮すること。
- ⑤上記協定書の締結に向けての交渉では、双方の責任者を明確にして、町内の窓口は「対策委員会」一本にすると共に、交渉には複数で立ち会うこと。また、緊急時の連絡先や責任者を明確にしておくこと。

- ⑥交渉経緯については、日時を入れた日記式の記録を取るとともに、逐一町内会員全員に、確認捺印のうえ、回覧で周知すること。

マンションが竣工したら

マンションが竣工したら、事業主から管理組合に対して協定内容の移行を確認し、管理組合の理事長や役員と町内会役員との顔合わせをし、町規約等約束事の確認をする。

その他の留意事項

- ①マンションが隣接の町内会にまたがって建設される場合は、該当町内との連絡・連携を密にすること。

- ②マンション入居者の町内会加入については、基本的に個々の入居者の意向を重視する。管理者が、入居者から町内会名目の徴収をし、町内には管理者が一括加入している場合、入居者と町内会との間で加入の意識にズレが生じることがあるので留意する。
- ③個々の課題については、町内会ごとに異なるが、まちづくり委員会等を通じて、同様の体験をしている町内会の経験を収集し、参考にする。

●既設のマンションへの町内会の対応●

有隣自治連合会では、マンションにお住まいの方々と、先住の学区民との交流を深めたく、有隣まちづくり委員会と協同して、様々な事業を実施しています。

平成15年度、マンション1棟が新しい町内として発足したり、新築マンションの全世帯が町内会に加入するなど、町内会長さんの取り組みで前進がみられました。

ただ、有隣学区にある69棟のマンションのうち、大半は「マンション1棟」として町内会に加入しているのが現状で、そのマンションに入居なさっている方にとっては、町内会に加入している実感が無いのが実情ではないかと思われます。

有隣自治連合会としては、マンションにお住まいの方々に対する町内会の対応として、下記のように要望しています。

- ①町内にあるマンションには、町内会に加入していただく。
- ②「マンション1棟」として町内会に加入しているマンションの入居者には、希望により個々に町内会に加入していただくよう呼びかける。
- ③一定規模のマンションの場合、自治連合会とご相談のうえ、1つの町内会を構成することもできる。

第②点については、マンションの全世帯が個々に町内会に加入されるのが好ましいのですが、一つの段階として、希望なさる方から町内会に入っていたく道を開こうというものです。ただ、町規約の改正を必要とする場合もありますので、各町内の方針に従っていただくことになります。

町内会のつくり方

あり、このような地道なイベントを積み重ねることで、地域とマンションのコミュニティの醸成が図られるようになった。「地蔵盆」から始まったマンションとの交流は、「子育てサロン」へと発展し、今後が楽しみな状況になっている。

町内会への加入の呼びかけは、毎年行なっているが、加入のしかたで問題が発生してきた。町内会費は、振込みも含めると約七割が「一括徴収」である。これは、マンションの住民にしてみれば、「自分が払っているのかよくわからない」ということになる。事実、アンケートでも、二割がこう答えた。

まちづくり委員会は、「マンション一

要望が大きいことがわかってきた。まちづくり委員会は、マンション入居者の具体的な要望に着目し、マンション入居者を対象に「有隣子育てセミナー」を企画した。二〇〇三年一〇月には、幼稚園の園長を招き「幼稚園から見た家庭の子育て」の話聞き、「安心して子育てのできるまちづくり」について話し合った。二〇〇四年三月には、地域の子育てサークル「キリンくらぶ」と交流し、地域で「子育てサロン」を立ち上げる相談を開始した。六月には、「マンションの若いお父さん・お母さん方との昼食会」、七月には、「体験的子育てセミナー」を屋外の児童公園で行ない、いろいろな遊びを親子で楽しんだ。安心して子育てができることは、マンション入居者にとって切実な願いで

棟単位で町内費用を支払っている場合は、マンション住人に町内会の意識が育まれない」と考え、「マンション一棟加入に加えて、マンション世帯個々の加入」の方針をとることとした。個々人にも町内会への加入を呼びかけるのである。そうすると、「あるマンションの一部の世帯が町内会に加入している」状態が生まれ、町内会の加入に二通り（一棟と個人）の方式ができてしまう課題が残る。しかし、町内会の加入者とは、その人の顔が見える関係になるため、より緊密な交流が可能となる。

まちづくり委員会は、今、このようなさまざまな課題を解決するために、新しい仕掛けを考えている。学区内のマンションを繋ぐ「マンション連絡協

議会（仮称）」の結成である。この背景には、「マンションの管理会社が情報を入居者に伝達していない場合がある」という認識がある。連絡協議会は、地域との接点を持つマンションを増やし、ネットワーク化する構想である。もちろん「個々のマンションの窓口をどうするか?」「マンションに共通するニーズ・課題は何か?」などの課題はあるが、地域とマンションのコミュニティづくりへの果敢な挑戦である。このように、マンション入居者との交流を地域住民の側が真剣に検討していることは、特筆すべきであろう。これらは、自らの地域に起きるすべての環境の変化に主体的に取り組む意思を持つ人びとがいるからこそ、可能となっている。

地域とマンションの関わり方

本来、マンション入居者と地域の居住者は対立するものではない。双方が、地域社会を構成しているからである。協働して地域を住みやすくする力を持っている。問題は、相互に触れ合い、理解し合える場・機会が不足しているのである。そのきっかけづくりを意識する人材が生まれれば、マンションと地域のコミュニティづくりは大きく進み、お互いに住みやすい環境を手に入れることになる。

京都の都心部の元学区を舞台にした「マンションと地域」の関わりは、今、元学区単位でさまざまな工夫が行なわれている。その一端を紹介したい。各学区は、地域のマンションの実態を把握するための「マンション調査」に自主的に取り組んでいる。「本能学区」は二〇〇三年秋、「城巽学区」は二〇〇四年の夏に実施し、「修徳学区」は今年度中に実施の予定である。各学区の調査では、特に「地域との交流」、「町内会との関係」の項目が重視され、「町内会への加入、行事への参加、町内会費の支払い、学区の行事の掲示・配布・参加状況、付き合いの状況」を質問しており、マンションとのコミュニティを強く意識している（資料―2）。このような基礎調査を地域住民が主体的に取り組む姿勢は高く評価される。

さて、早くからマンションとの関係づくりに取り組んだ「本能学区」では、「学区の運動会でマンションの親子の参加が多くなり、町内会対抗で成績が振わなかった町が急に成績が良くなった」とのことである。これに象徴されるように、夏祭りや地域行事が活発になり、地域社会が活性化する効果が出ている。

「城巽学区」では、建設中のマンション事業者と協働して、ユニークな取り組みがなされた。それは、「マンション入居予定者はどんな地域の情報が欲しいのか?」を聞き、地域で準備しようというものであった。事業者の協力により入居予定者にアンケートが行なわれ、「子育て、教育、医療、福祉に関する情報に加えて地域の行事の情報」を提供することとした。マンションの完成時には、マンションの集会所を利用して地域と事業者の共催による「ウエルカムパーティー」が行なわれ、マンション入居者を歓迎した。事業者は、地域の伝統技術を活用し、入居者に各々の「家紋」入りの風呂敷をプレゼントした。「城巽学区」では、「マンションにお住まいの皆様のための城巽地藏盆」が今年から取り組まれるようになった。「有隣学区」の取り組みは、他の地域にも影響を与えたのである（資料―3）。

マンション入居者が人口の半数を超えた「修徳学区」では、「新旧住民の壁を取り払う」ために、二〇〇四年の九月下旬から挨拶運動に取り組みはじめた。主要な道路沿いに地域住民が立ち、通学・通勤中の児童や会社員、主婦たちに「おはようございます」と声を掛けている。この活動は「声かけ愛のたすきリレー」と名づけられ、一週間交代で、各町内が交代で行なっている。町内会の持ち回りは、たくさんの方の住民の参加を促す工夫である。

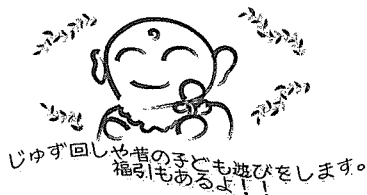
ここに紹介した各学区の活動は、マンションの入居者を地域コミュニティの一員として捉えているからこそ実現しているものである。

都市型小規模マンションの将来

京都の都心部は、生活の利便性や都市的な楽しみの多様性があり、選択の

マンションにお住まいの皆様のための
マンション
城巽地蔵盆のお知らせ

古くから続く京都最大の子どもイベント
「地蔵盆」に来てね!



- 日 時 8月21日(土)午後3時から5時
 - 場 所 京都御池中学校(油小路御池上る)
 - 参加費 無 料
 - 主 催 城巽自治連合会、城巽少年補習委員会、城巽女性会、城巽五彩の会、心町祭
- 参加ご希望の方は8月10日までに、お名前、人数をお知らせください。
(親御さんの付き添いもOKです)

城巽地蔵盆・参加申込書

お名前 _____ 人数(おとな 人、子ども 人)
マンション名 _____ 部屋番号 _____
_____ 電話番号 _____

申込書はくマンションの管理人さんまで、FAX _____ まで)お届けください!

調査票A 城巽学区・地域交流のためのマンション基礎調査

(マンションごとにご記入ください) 2004.08実施 城巽自治連合会

マンション名称			
所在地			
入居開始時期	年(頃) (完成予定)		
規 模	地上 階	地下 階	
戸 数	住宅 戸	テナント・事務所 戸	
タ イ プ	ファミリー	ワンルーム	ファミリー・ワンルーム混在
占 有 形 態	分譲	賃貸	分譲・賃貸混在
管 理 人	管理人が (いる いない)	管理人室電話番号	
管理組合・自治会	マンションの管理組合が (ある ない)		
地 域 と の 交 流	町内会への加入 (全体加入 一部加入 加入していない)		
	町内会の会合・行事に参加を (呼びかけている 呼びかけていない) (呼びかけた場合) → 参加する居住者が (いる いない)		
	町内会費を (一括して全体で払っている 個人として払う人もいる まったく払っていない その他)		
	学区の掲示物 配布物 (お断り 掲示 配布 不明 その他)		
	中学生以下の子供が (10人以上いる 10人未満 いない) (子供がいる場合) → 町内の地蔵盆に (参加する 参加しない) → マンション独自で地蔵盆をやっている (いる いない)		
	学区の運動会や桜祭りに参加を (呼びかける 呼びかけない) (呼びかけた場合) → 参加する居住者が (多数 少数 いない)		
	当マンション居住者との個人的なお付き合いは () →挨拶を (よくする する人もいる まったくしない) →子供のいる家庭同士が (付き合っている 付き合っていない) →その他のお付き合い ()		
備 考 (当マンションについて、お気づきのことをお書きください)			
記入者	お名前	町名	下松原町

注：不明な項目については「？」とお書きください。後日当方で調査いたします。

自由度も高く、魅力を増している。高齢者にとっても、医療、福祉の面から見ても充実している。大規模な高層マンションは、京都以外の事業主により建設されることが多く、事業主は、建設後は地域との関係に無関心である。一方、小規模マンションは、地元の地主により供給されていることが多い。「有隣学区」においても、地元の地主との誠実な話し合いを重ねて、ワンルームマンションの計画をファミリータイプに変更した事例がある。地域のまちづくりの方向性(地域住民が望む将来像)に沿うマンション供給がハード、ソフト共に望まれる。

現時点を見れば、ハードの対策は、地域からすればどうしても後手になっている。ソフトの対策は、心ある地域によって試行錯誤しながら積極的に取り組まれる事例が出てきた状況である。地域の中に状況が全くつかめない居住者がいることが地域にとっては不安の原因になり、災害や緊急時の対応の際に弱点として顕在化する。地域の人びとは、顔の見える関係が最も安心できる関係であり、住みやすさにつながると感じている。

まちづくりは、地域社会の活性化が基盤となり発展していく。世帯数でいえば、地域の半数以上にまで増加したマンション住民との共生は、豊かな地域社会を築く上で避けられない状況になっている。日常生活圏の暮らしやすさを求めて、地域住民もマンション入居者も協働して取り組むこと、できることから工夫をして始めることが、小規模マンションが「終の棲家」になる条件である。京都の都心部では、地域を舞台にした新しい共生のチャレンジが始まっている。

平家直美 / へいけ・なおみ
京都市都市計画局都市企画部都市総務課担当
課長
一九七八年、建築技術職として京都市に採用され、公共住宅の基本計画、公共建築の設計・工事監理・維持修繕、建築指導行政等を経て、(財)京都市景観・まちづくりセンターにおいて、市民が主役のまちづくりに携わる。

マンションの

バリアフリー化

星川 晃二郎

はじめに

マンションは現在、全国で四五〇万戸ほどあるといわれている。福祉政策の一環として、国や地方自治体が、街や建物のバリアフリー化を積極的に進め出したのは一〇年くらい前からであり、ここ数年内に建設されたマンションでは、高級マンションでなくても、完全バリアフリーがあたりまえのようになってきている。マンションは過去一〇年間、毎年一五〜二〇万戸くらい販売されてきた。経年一〇年程度以上のマンションでは、バリアフリーはほとんど考慮されていないか、考慮されていても一貫性に欠けているものが大半を占め

ているようなので、何らかのバリアフリー化対策を要するマンションは三〇〇万戸程度あるのではなからうか。

ところで、マンションでバリアフリー化の対象となる範囲は、敷地外道路から敷地内通路を通り、住棟入口（エントランス）を経て各住戸の玄関扉に到るまでの「共用部分」と、住戸玄関扉から内側の住戸内部、すなわち「専有部分」とである。専有部分については、バリアフリー化を含めた各種リフォームは一定の制約のもとで各戸で自由に行ないうるので、別の機会に譲り、ここでは、区分所有者の多数の合意がないと実現できない共用部分のバリアフリー化について述べる。

1 バリアフリー化の内容と手法

(1) 段差解消

マンション内外にはさまざまな高低差がある。車道と歩道の段差、歩道や通路と建物出入口ポーチ（住棟玄関ポーチ）との段差、玄関ポーチと玄関ホールとの段差、玄関ホールと住棟内廊下との段差、ホールや廊下とエレベーターホールとの段差、エレベーターがない各階への階段、階段や廊下と住戸玄関ポーチとの段差、住戸玄関ポーチと住戸玄関扉下枠との段差などが挙げられる。エレベーターによらない一層以下の段差解消法としては、次のような手法がある。

① 摺り付け

数cmから十数cmの単純段差は、古いマンションではいたるところにみられる。この単純段差は気が付きにくいためつまずきやすく、車椅子などの障害ともなっている。鉄板等での仮設的な摺り付け手法もあるが、舗装仕上での摺り付けとし、見切り段差も1cm以内としたい。摺り付け勾配は、段差高さに応じ、数分の一から一〇分の一程度。

② スロープ

1m程度の段差もよくみられる。中高層の集合住宅では、一階床下横引配管などのため、一階床レベルが地盤面より1mほど上がっているのが一般的であった。外部から一階の玄関ホール、エレベーターホール、廊下、住戸玄関前などにたどり

着くのに、五段程度の階段はあるが、スロープはなしというのが多かった。

このような1m程度以下の階段部は、スロープを併設するか全面スロープにする。スロープの勾配は二分の一程度なので、1mの段差だとスロープ長さが1.2m程度となり設置場所は限られる。

③ 段差解消機

1m程度の段差でスロープ化できない場合、1m四方程度の垂直昇降機（段差解消機）の設置が考えられる。車椅子用簡易リフトであり、一階住戸居住者が自戸のバルコニー鼻先に、管理組合の承認を得てこれを設置する、というケースもありうる。

④ 階段昇降機

一階（一層）程度のレベル差の場合、階段幅に余裕があれば、階段昇降機の設置が可能である。エレベーターやエスカレーターの設置されていない駅の階段によくみられるのは車椅子用斜行リフトであるが、もつと小型の、人だけを載せるチェアタイプもある。

(2) 安全性・移動容易性

高齢者、障害者などにとって、できるかぎり障害が少なく、安全にマンション内を移動し、共用施設を使用するためには、段差解消以外に次のようなことが挙げられる。

① 手摺

階段、スロープ、段差箇所到手摺を設置する。

建築基準法で定められている手摺の高さは、転落防止が目的で高いので、それより低い歩行補助手摺を取り付ける。一〇年ほど前から、既存マンションで大規模修繕の際などに、積極的に実施されるようになってきている。廊下や共用トイレ内への設置もみられる。

② 階段勾配

建築基準法での最小規定寸法のものとは急勾配である。踏面二五〇cm×蹴上二〇cmというのが多かったが、常用階段としてはきつい。ただし、階段室や屋外階段をつくり変えることはほとんど不可能に近いので、一階玄関ホールなどへのアプローチ階段を緩勾配のものにする程度かと思われる。

③ 段鼻識別

段差部の段鼻は見分けにくいと踏み外しやすいので、踏面とは色や明るさを変えたい。

④ ノンスリップ

水に濡れても滑りにくい材質のもの、ノンスリップ加工したものを使う。階段やスロープだけでなく、廊下やバルコニーでも留意する。これらのモルタル床仕上をウレタン塗膜防水仕上に改修することが多いが、ノンスリップ仕上としていても、前より滑りやすいとのクレームがよく聞かれる。

⑤ 扉開閉

開き戸の把手は握り玉よりレバーハンドル、開き戸より引き戸、手動より自動（オートドア）がよい。ただし、オートロック化は出入口インターホンと各戸インターホンの新規配線が必要なので、

配線ルートや配線スペースの有無が問題である。

⑥ 通路等の幅員、広さ

車椅子や介助者を考えた寸法、広さが求められるが、既存の階段幅、廊下幅、エレベーター幅（エレベーターシャフト寸法）を変えるのは容易ではない。

⑦ 集会室等

上足への履き替え、和室、和便器が多いが、下足化（上り框での履き替えなし）、和室の洋室化、車椅子用トイレ化なども行なわれている。

⑧ 照度

床面、とくに段差部には十分な明るさが必要。段部では影が生ずるので、照明方法にも留意する。

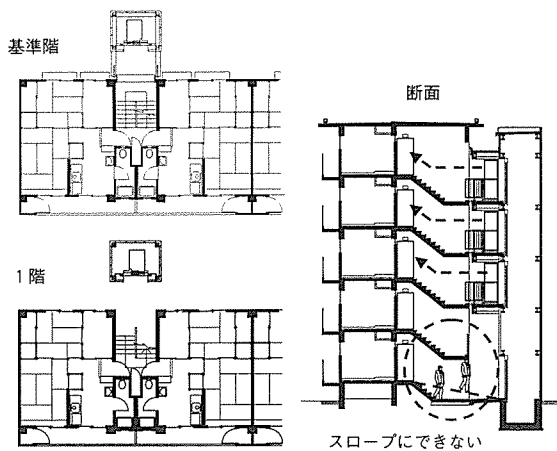
(3) エレベーター新設

エレベーターがない中層マンションも多い。エレベーターの新設には確認申請や一団地認定の変更などが必要で、種々の法規制を受け、不可能なこともある。また、廊下型住棟には比較的设置しやすいが、階段室型住棟には、難題が多い。公的賃貸住宅では、エレベーター新設例は多くみられるが、マンションでは、ハード面よりソフト面、資金面で問題が多く、実施例もまだまれで、今後の大きな課題となっている。

(a) 廊下型住棟にエレベーター新設

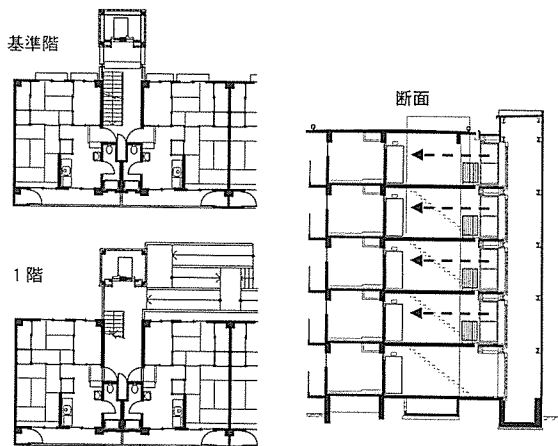
一棟に一台、廊下の端部か中間部に新設する。新設エレベーター前の住戸の採光やプライバシーに留意する。一階廊下へのアプローチが階段のみ

図-1 エレベーター新設（踊り場接続型）



半階分の段差が残る。1階へも頭が踊り場に当たりスロープ化できない。

図-2 エレベーター新設（各階床接続型）



全階バリアフリー化。1階エレベーターホールへは、十数mの新設スロープでアプローチ。

の場合、スロープを新設する。数年前よりエレベーターはマンションムレス型が主流となっているので、頂部や一階に機械室が要らず、設置しやすくなっている。

(b) 階段室型住棟にエレベーター新設

各階段室ごとに一台設置、または、一棟に一台設け、各階段室まで新設廊下で継ぐ方法がある。階段室への接続方法は、「踊り場接続方式」と「各階床接続方式」がある。前者は、比較的容易であるが、半階段差が残り、後者は、完全バリアフリー化となるが、折り返し型階段の場合は、施工上の問題が多い。

① 踊り場接続方式

折り返し型階段の中間踊り場に、新設エレベーターからの通路を接続させる方式である。踊り場から上階および下階住戸玄関までは、半階分の段差がある。踊り場の外側手摺を撤去して接続するので手摺壁が桁梁などの構造体でないことが条件である。既存階段は工事中も使えるので、居住したまま工事できるという利点がある。エレベーターは、階段室型共同住宅用エレベーターとしてB1認定品がある。エレベーターシャフト共の工費は、基礎工事や埋設配管切り直し工事等を含めて、一基あたり八〇〇〜一〇〇〇万円くらいである。

② 各階床接続方式

直登型階段の外部側各階床に新設エレベーターからの通路を接続させる方式である。直登型でなく折り返し型階段の場合（ほとんどはこれ）は、既存階段を撤去して新しく造り直す必要がある。この場合、構造的に可能なことが条件となるが、工事中は通行できないので、その階段の居住者の一時仮移転が必要になる。工事費もさることながら、一斉仮移転が可能かどうか鍵となる。実施例はまだないようである。

2 バリアフリー化に際しての問題点

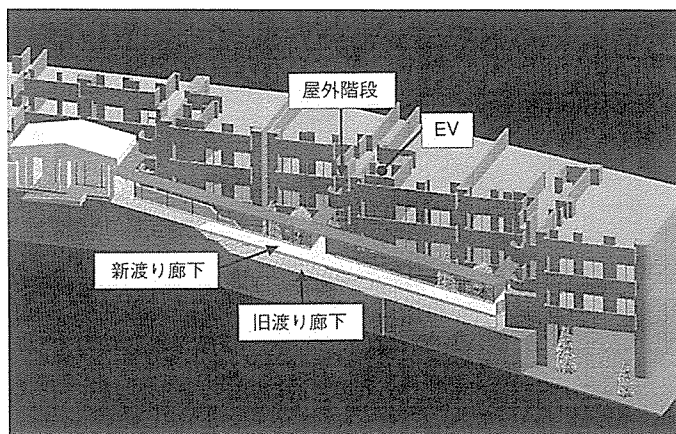
バリアフリー化に際しクリアすべきハードルは多い。技術的、法的に可能か、居住したままで工事可能か、改善要望者が多いか、工事費負担に耐えられるか、そしてそれらを総合して全体の合意が得られるか、などである。

① 技術・法規

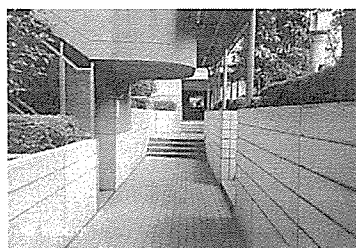
階段、廊下、ホール、エレベーターシャフト等を改変する場合、構造チェックが必要。建物が一九八一年の新耐震基準より前のものについては、耐震診断も必要。増築や主要構造部の大幅な改造には確認申請が必要で、建築基準法、消防法等、各種法規をクリアする必要がある。

技術的には、低騒音、低振動工法、工期短縮工法などが求められる。

図一 3 旧渡り廊下の上に空中渡り廊下を新設



図一 4 旧・新渡り廊下



改修前

旧渡り廊下からは、階段踊り場下をくぐって半階上り、1階エレベーターホールへアプローチしていた。



改修後

空中渡り廊下にして、1階エレベーターホールと同レベルでアプローチ。

④ 工事費

戸当たり工事費が数千円か、数万円か、数十万円か、百万円台か、修繕積立金ですべてまかなえるか、一時負担金や借入れが必要か、他の必要な工事との優先順位はどうかなどにより、区分所有者、管理組合の判断が異なる。

⑤ 合意形成

バリアフリー化工事の実施には、手摺設置やスロープ化などの小さな工事は普通決議（過半数）でよいが、エレベーター新設などのような大きな工事は、特別決議（四分の三の合意）が必要である。上記の①～④を管理組合が総合的に検討し、

② 仮移転

エレベーター設置に際し階段室改造で仮移転が必要な場合、仮移転の期間、仮移転住戸数、居住者の生活事情、移転先の手当て、それらの費用など、複雑で困難な問題が多い。東京都のスーパーリフォーム事業では仮移転例はあるが、高齢者が多くと非常に大変である。

③ 改善必要者

アンケートなどで改善要望実態を調査するが、ぜひ必要という人はそれほど多くない。将来のこまやかな居住性能改善、グレードアップという観点からの判断が求められる。

改修すべきと判断して、広報や説明会で区分所有者の理解を深め、十分な論議を尽くし、合意形成をはかってゆくことが大事。

⑥ 小規模マンションの特徴

規模が小さいので工事費が割高、戸当たり負担額も割高であり、敷地に余裕がないので屋外スロープ化などに制約が多い。合意形成が容易かどうかは、一概に言えない。

二〇〇四年六月、国土交通省より「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」が公表された。マンション各部の性能改善、グレードアップは、これからのマンションの長命化と再生に不可欠である。高齢化がまだまだ進むなか、バリアフリー対策はそのなかでも最も重要で深刻な課題の一つである。技術面、ハード面からだけでは解決できないことも多い。一つのマンション内で、上層階から一階への住み替え、非バリアフリー住棟からバリアフリー住棟への住み替えなどのソフト面からの対策も合わせた、総合的な対応手法が望まれる。

星川晃二郎／ほしかわ・こうじろう

（財）汎建築研究所代表取締役所長。

一九六六年、京都大学工学部建築学科卒業。

日本建築家協会メンテナンズ部会長、日本マンション学会東京支部幹事などを歴任。著書に、『新・マンション百科』（共著、鹿島出版会）、『事例に学ぶマンションの大規模修繕』

（共著、学芸出版社）、『改修によるマンション再生マニュアル』（共著、きょうせい）、ほか

がある。

私のすまいるん

東西マンション考

田中亮三

たとえどんなあばら家でも、我が家にまざるところはない——『ホーム・スウィート・ホーム』
(小学唱歌『増生の宿』原曲の歌詞)から

「マンション」が「アパート」に代って集合住宅の意味で用いられるようになったのは、戦後の復興が終って、経済成長期に入ってからのことではなかったろうか。今日では鉄筋コンクリート造りの中高層住宅はすべて「マンション」。「アパート」は世間の隅に追いやられて、木造モルタル二階建て、浴室はなく、流しと手洗いは共同といった、みすばらしいイメージを持つようになってしまった。

英語で「マンション」は「大邸宅」の意味であるが、英国に現存する最古の用例は、一四世紀後半、荘園領主の館 (manor house) を指したものである。



1902年建築のマンション。ここ10年のロンドンの住宅高騰で価格は3倍に。

一八世紀半ばから一九世紀半ばにかけて、産業革命が急速に進み、同時併行で進行した農業革命による困い込み運動で耕地を奪われた農民たちが、英国最大の工業都市ロンドンに工場労働者として流入し、一八世紀末から一九世紀半ばまでのわずか半世紀の間に、人口が三倍に急増した。

しかも家内工業に代って工場生産が始まると、それまで存在しなかった高度の知識を持つテクノクラートや中間管理職が生まれ、これらの人びとはそれまでの棟割り長屋式の狭い労働者住宅に住むことには満足できず、折からの鉄道網の急発展に呼応して、郊外の住宅地区 (suburban districts) と集合住宅群の発生をもたらしした。これは我が国の昭和初年の同潤会アパートと、それに続く郊外の分譲住宅の出現によく似た現象ではないだろうか。

当時としては斬新なモグニズム様式鉄筋コンクリート建ての同潤会アパートは、大正リベラリズムの空気を吸って青春時代を過ごしてきた、若いインテリたちの人气的であっただろうことは、容易に想像できる。現に、ハイカラ好きだった私の父親も、代官山アパートに応募して、幸い抽選に当たって入居したが、間もなく同潤会が大田区雪谷ゆきがやに建てた敷地二百坪弱、芝生の庭、玄関の横に洋間の応接間のある分譲住宅に移り、私はそこで昭和一桁最後の年に生まれた。当時のご近所は皆三十歳代半ばぐらいの、今でいう一部上場企業の課長か係長クラスの人びとであった。家と家と

の境には低い生け垣と、隣り同士が自由に行き来できる木戸があり、夫たちは夕方には帰宅して、夏場、日の長い頃は近所の小学校の校庭でテニスを楽しんだ後、各家持ち回りで庭の籐椅子でビールを飲むという生活を、ごく普通に楽しんでた。

事情があつて我が一家は昭和十二年に渋谷に転居したが、郊外住宅を手に入れ、恐らく一生の住処にするつもりだった人びとも、戦争が彼らの運命を大きく変えてしまった。米空軍の爆撃機が気まぐれにばら撒いた焼夷弾が、数ブロックの同潤会住宅に落ちて、二軒を除いて旧我が家を含むほとんど全ての家が焼失した。その二軒のご当主たちはそこで生涯を終え、続く世代もそこに住み続けているが、残りの人たちは戦災以外にも、敗戦に伴う世の中の急激な変化が、彼らの後半生にいろいろな変動を与えて、再び雪谷の地にもどることとはなかった。

ロンドンのマンシヨンの今昔

日本語の「アパート」は多分アメリカ式のアパートメント・ハウスからきたものだと思うが、英国では集合住宅の一戸分を「フラット」(Flat)と呼び、一棟を「ア・ブロック・オブ・フラッツ」(a block of flats)と言う。建設の時代は大きく三つの時期に分けられる。

第一期 一八九〇年代ヴィクトリア朝末期から二〇世紀初頭エドワード朝期。レンガ造りで外壁はレンガの縦二つ分の厚みがある。最近のもの

比べて部屋や廊下のスペースがゆつたりととっており、天井が高い。因よまに、この時期の四階建てのフラットに隣接して、最近似たような外観の新棟が建てられたのを見たら、同じ高さで五階建てだった。

第二期 第一次大戦(一九一四―一九一九)後の一九二〇年代後半から第二次大戦が始まる三〇年代末まで。イタリヤ、フランスなどの大都市では古くから集合住宅が一般化していたが、自立性を尊重する英国人は、たとえ棟割り長屋でも「ハウス」に執着していた。しかしこの時期になると、アメリカの影響でもあろうか、都心の一等地に、当時流行のアール・デコ様式の(あるいは逆にチューダー王朝期ハーフ・ティンバーの外観の)高級アパートが建てられるようになった。アガサ・クリステイヤー原作の探偵エルキュール・ポアローのテレビドラマの舞台になっている高級アパートがそれである。ケンジントンのロイヤル・アルバート・ホールに隣接する高級アパートは、一階にリッツやサヴォイなどの五つ星ホテルにも退けをとらない共有スペースを持ち、三〇年代に英国が世界に先駆けて実験放送を行っていたテレビ受像室が設けられている。

第三期 第二次大戦後の一九四〇年代終わりから七〇年代。戦後の物資不足を反映して、辛うじて居住ができるという最小限度の必要性を満たしただけで、英国建築が史上最悪の時代に建てられた。耐久性にも問題があり、現在急速に建て替え

が進んでいる。

第四期 一九九〇年代後半。第二次大戦後、労働党政権の「揺り籠から墓場まで」の福祉政策により、勤労者階級の労働意欲の減退で、英国は長い「英国病」といわれた経済不況に見舞われたが、「鉄の女」サッチャー首相の強力な資本主義競争原理の導入によって、経済が急速に活気づき、空前とも思えるほどの不動産投資ブームが起きた。

九〇年代後半からのロンドンには、テムズ川沿いの旧倉庫群の集合住宅への改造と、中小の工場や倉庫の取り壊しと建て替えが急速に進んでいる。改造されたものは当然外観に変化はないが、新しく建ち上がったものは、最近数年間に東京の湾岸地域に建てられたマンシヨンとよく似て、外壁にガラスの部分が多い。

この種の住宅の最上部のペントハウスと呼ばれる部分は、有名芸能人や新興起業家が居住しているケースが目立つ。

今も人気の百年前のマンシヨン

厚い外壁と高い天井、ゆつたりとしたスペース。何よりも地理的に都心に近いという点で、一九世紀末から二〇世紀はじめの物件は人気があり、エレベーターなどの設備はなくても、高値で取り引きされている。

アパートメント型のフラットではなく、都心に近い住宅地域には、ヴィクトリア朝時代に建てられた半地下と地上三階建て棟割式の住宅があり、

入口のドアを入った「ホール」と呼ばれる空間がゆったり取ってあり、部屋は広く、数も多いので、入口、ホール、階段部分を共有にして、数家族分に分割、居住しているケースも多い。

英国では成人に達すると、「両親の家を出て、独立の生活を営むのが普通である。初めは賃貸のアパートを借りて生活を始めても、なるべく早く自分の不動産を手に入れる手だてを考える。富裕の階級ではしばしば親が最初の住まいを購入してやるか、資金を貸してやるが、多くの場合「モーゲージ」と呼ばれる住宅ローンを組む。収入の増加、結婚、子どもができるなど条件の変化にしたがつて、有利な物件に買い換えていく。

英国男子の理想像—— カントリー・ジェントルマン

「ジェントルマンの多くが貴族であるが、貴族のすべてがジェントルマンではない」と言われる所以は、ジェントルマン（以下紳士と記す）は何代も続く由緒ある家柄で、紋章を許されている人たちであるのに対して、貴族はたとえ前身は何であれ、受爵した瞬間から、貴族と認められるからである。紳士は自分の本拠地に相当な土地を所有する地主であることが多く、彼らはカントリー・ジェントルマン（日本語の「田舎紳士」とはニュアンスが異なる）と呼ばれ、近世英国、特に一八一九、二〇世紀を通じて国のバックボーンとして国を支え、導いてきた。



ロングリートハウス。大規模邸宅の様式を模索していたエリザベス朝の建築としては、最もバランスのとれた外観。創建者で現当主パース侯爵の祖先ジョン・シンの卓抜したセンスが表れている。
(写真/増田彰久)

彼らが所有する広大な土地は農地、牧草地であり、彼らの職業はファーマー（農場主）である。

英国の職業のランクの最上位はファーマーなのだ。因に英国最大のファーマーは王室である。

今日でも、金融や産業のさまざまな分野で功なり名遂げた男たちの理想のゴールは、地方に農地を取得して、ファーマーの仲間入りをするこゝである。

したがって、いかに豪華な造りであっても、集合住宅を終の住処と考えるケースはほぼ皆無に近いくように思われる。

貴族のマンションは「超・終の住処」

宮殿でなく、城でなく、博物館でもなく、家

（うち）であり、それはいつも「ザ・ハウス」と呼ばれてきた。

「ちよつと家へ行ってくる」「九時半に家で会おう」「彼は家のどこかにいるはずだよ」

その巨大な建物を表す言葉は「家族の住むところ」を意味している

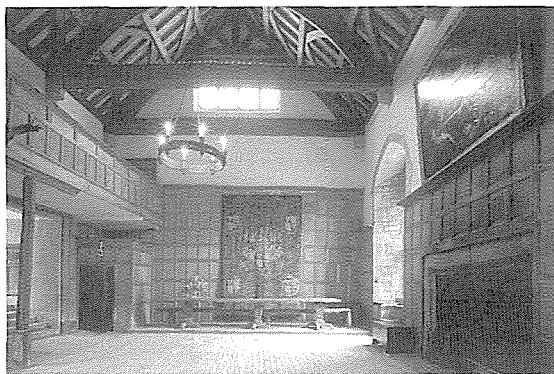
——デヴォンシャー公爵夫人

英国には一六世紀後半のエリザベス朝から、この国の繁栄が頂点に達した一九世紀半ばにかけて、主として貴族でもある大地主たちが、権勢を誇示するために、広大な領地の中に建てた「カントリー・ハウス」と呼ばれる豪壮な邸宅が何百とあり、今でも多くは創建者の子孫が住み続けている。

キリスト教会が支配していた中世ヨーロッパでは、代表的な大建築は大聖堂や修道院であり、封建領主たちが割拠して領地の争奪を繰り返す世俗の世界の代表的建造物は、狭間を冠し、厚い外壁に物見の塔を配した城塞であった。いずれも外界に対しては、厚い壁で遮られていて、開放面は中庭だった。

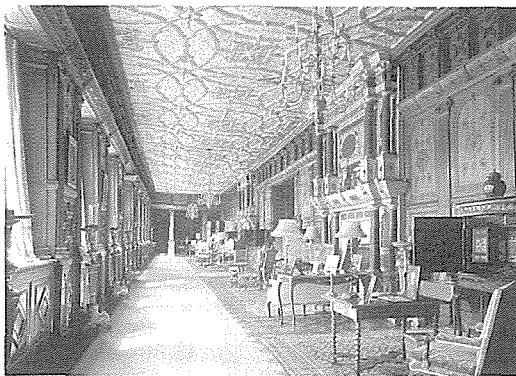
十字軍派兵、英仏百年戦争、バラ戦争と続いた国内の混乱は、一四八五年チューダー王朝の成立によって中央集権化が進み、治安も平静化したため、英国史上はじめて、外界に向けて開放的な、住宅専用の建物の建設が始まった。

一六世紀前半は住宅建築様式の模索時代で、まだ城郭建築の観念が抜けきれず、家の周囲に掘割



ストラットランド公爵邸の一つ、ハドン・ホール（16世紀前半）のホール。中世以来の伝統の様式をよく残している。（写真／増田彰久）

ソールズベリ侯爵邸。ハット・フィールド・ハウス（17世紀初頭）のロング・ギャラリー。当初は白の漆喰の天井を19世紀に金色に変え、壁もヴェネツィア風に改装。（写真／増田彰久）



りを巡らしたり、軒に狭間を冠したりしている。構造の基本は「ホール」と呼ばれる長方形の広間を中心に据えていることである。ホール中心の構造は中世の城や荘園領主の館（manor house）に由来するもので、次に述べるロング・ギャラリーと共に、用途や重要性は変わっても、一九世紀まで受け継がれるカントリー・ハウスの特徴である。

ロング・ギャラリーは幅五メートル余り、長さ六〇メートル以上、一見廊下のようなだが、部屋と部屋を結ぶ通路ではなく、独立した長細い部屋なのである。用途は当時のパーティー会場で、招かれた貴顕紳士たちは、趣向を凝ら

した衣装に、持てる宝石や宝飾品をすべて身に付け、今日のファッションショーさながらに、自慢の衣装、装身具を見せびらかして往き来した。ロング・ギャラリーは一八世紀に絵画、彫刻などのコレクションを展示する、文字どおりギャラリーに転用されたり、その豊富な壁面を利用して、膨大な蔵書を収納するライブラリーに改装されたものも多い。

一九世紀後半にはピリアードが流行し、ほとんどどの家も既存の部屋の一つをピリアード・ルームに改装している。

我が国でも、明治時代に華族や財閥が従来の屋敷に隣接して洋館を建設しているが、明治一〇年に工部大学校造家学科の教師として来日した英国人ジョサイア・コンドル設計の茅町岩崎邸や旧古川邸には、ピリアード・ルームが設けられている。初期の西洋館は、洋風建築などという紛い物ではなくて、本当の西洋建築だったのだ。

四世紀を経た今も家族の住まい

前項の冒頭に引用したデヴォンシャー公爵のチャッツワース、エリザベス朝の最高権力者ウイリ

アム・セシル創建のバリー・ハウス、一八世紀初頭、初代モールバラ公爵創建で世界遺産に登録されたブレナム・パレス等々、現在も創建者の子孫の住まいとしている家。直近の男子、多くは長男が全てを相続する英国の制度でなければ不可能なことだが、早朝、一般公開の前に訪れると、コーヒーヤトーストの匂いが微かに漂い、前夜の名残りのボトルやグラスが、サイドテーブルに置かれているのを見ると、いくら壮麗でも「人の家は家」だと感じる。

創建者は、子孫代々永遠にこの家を受け継いでいくことを露ほども疑わず、全知全能を傾けて建てた家であり、また受け継いだ当主たちも、「あらゆる困難を乗り越えて家を維持し、伝えていくことが自分に課せられた義務である」と異口同音に言う。

飛鳥、天平の時代から大和民族の伝統であるとはいえ、もうこの辺で「スクラップ・アンド・ビルド」を考え直しても良いのではないだろうか。

田中亮三／たなか・りょうぞう

慶應義塾大学名誉教授、尚美学園大学教授、麻布学園理事長。

慶應義塾大学英文学科卒業。同大学院修士課程修了。二〇〇〇年まで同大学教授。一九七七年から二年間、英国ケンブリッジ大学に留学。八七年と九六年に同大学訪問研究員としてカントリー・ハウスを研究。

主な著書に、『英国貴族の館』（講談社）、『英国貴族の邸宅』（小学館）、『英国貴族の城館』（河出書房新社）などがある。いずれも写真は増田彰久氏。

かな出会い 黒石いずみ

一〇年

私が初めて工学院大学の今和次郎の資料に触れたのは、一九九四年の秋でした。当時は米国の大学の博士論文提出資格試験の準備を日本と米国を往復しながら行なっていました。論考の対象として吉阪隆正の自宅に残された資料をそれまで一年ほど調査しており、吉阪の師として今和次郎を調べようと工学院を訪れたのでした。今和次郎の資料は、荻原先生の保護の元で、資生堂やいくつかの美術館の学芸員の方たちにより、展覧会のために考現学資料を中心とした代表的なもの整理されてきました。しかし、工学院の八王子の校舎には、新宿にある資料の倍以上の未開封の資料があり、新宿にある資料もほとんどが未整理の状態でした。しかし、その研究ノートやばらばらになった資料を少しずつ見ているうちに、今和次郎が非常に多様な業績

を残しながら、生涯にわたって何かを追い求め続けたように見える姿勢、その視野の広さそのものに、深く共鳴するようになったのです。そこで未整理の資料をできるだけ読み解くことで、その共鳴を感じたものがなんだったのかを明らかにし、それを核にして論文を書こうと決心したのです。

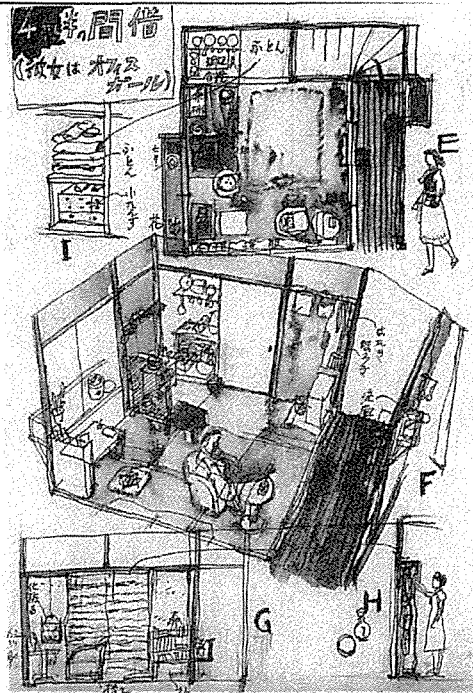
一九九八年に論文を完成して帰国後、いわば見散らしていった資料たちを整理するお手伝いをしてご恩返しをしたいと思います。まだまだ見切れていない資料や解けない謎もたくさんありました。今和次郎の右腕だった竹内芳太郎の資料も全く未整理でしたが、今和次郎の実際の業績を理解するためには不可欠のものでした。そこで、荻原先生を代表として、林知子先生や長山洋子先生、前島諒子さんに加わっていただけで、今和次郎コレクション委員会を一九九九

年に結成し、基本的にボランティアで資料整理を始めたのでした。あわせて今和次郎コレクションニューズレターの発行も始めました。「今和次郎の資料保存」から「今和次郎コレクション」という名前と体系を備えた組織への脱皮の時だったといえるのではないのでしょうか。

コレクションが形作られてきた軌跡

その頃、建築家の資料を収蔵しコレクションとして整理運営しているところは非常に稀でしたので、資料の体系化の方法そのものを西山知三コレクションを訪問して調査したり、著名な文学者のコレクションの例を調査したりして、皆で検討しました。今和次郎の資料は考現学の生き生きとしたスケッチが著名ですが、そのほとんどが文字資料と混ざったものです。したがって一つ一つを丁寧に読み解いていかなければならないわけです。また、彼は生前その資料を保存することをあまり意識していなかったので、一冊のノートにいくつもの研究領域にわたる事柄が書き込まれ、年代も不明瞭なものが多く、資料の区分そのものが大変困難でした。例えば日本や朝鮮・満州の調査における写真資料が、サムネイルの大ききで大量に残っていましたが、そこには年代も場所も全く記入されていないのです。

また、私たちがコレクションとして整理する



今和次郎コレクションに含まれる手書きスケッチ資料例

ときにもっとも大切だと考えたのは、興味深く美しい人の目を引くような資料や、特に研究上重要だと思われるような資料だけでなく、とにかくすべての資料を同じ重要度で扱い、しかもその多様性を損なわないために全体を見えるようにしなくてはいけないということでした。つまり、現在の私たちが興味を感じないような事柄にも将来誰かが大きな価値を見つけることが可能になるように、既存のテーマ分けや個人的な価値判断に縛られずに、なるべく客観的、総合的に整理しようと思いました。そしてインデックスの作り方を何通りも試しながら、テーマや年代で分類することの限界や問題を議論し、整理の途中ですこしずつ修正していったのです。しかし最初に私たちが取り組んだのは、資料の清掃と保護でした。未開封の箱をすべて開け、積み重ねたままになっていた袋を開けて、ほこり

を払い、破れを繕い、離散している断片を探し、組み合わせで一つの袋に入れる。年代が近いものやテーマが近いものをまとめてボックスに入れる。ノートやスケッチブックに書かれているさまざまな研究テーマを、一枚の紙に書き出して目次を作ることを行いました。作業を終えると手も真つ黒でうがいをしなさいといけませんでした。資料の種類も多様です。手紙や葉書、本当にわずかしかなかったが旅行日記などの個人的な資料や、公的な会議の資料、教材や研究ノート、雑誌や本からの模写、旅行スケッチ、講演会の展示資料など、まだまだ紙がぼろぼろになるほど劣化はしていませんでしたが、早晚適切な保護が必要と思われる資料を、とにかく基礎的な保護と分類だけでもと願って手探りで整理し続けました。

そのうち、青森県の県史編纂事業への協力依

＜ベースファイル＞ 今和次郎コレクション

ID番号	10000	分類番号	02	コレクション番号	01
資料種別	<input type="checkbox"/> 日記 <input type="checkbox"/> 手紙 <input type="checkbox"/> 研究ノート <input type="checkbox"/> 書籍 <input type="checkbox"/> 雑誌 <input type="checkbox"/> 新聞 <input type="checkbox"/> 写真 <input type="checkbox"/> 録音テープ <input type="checkbox"/> 録音CD <input type="checkbox"/> 録音DVD <input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> 日記 <input type="checkbox"/> 手紙 <input type="checkbox"/> 研究ノート <input type="checkbox"/> 書籍 <input type="checkbox"/> 雑誌 <input type="checkbox"/> 新聞 <input type="checkbox"/> 写真 <input type="checkbox"/> 録音テープ <input type="checkbox"/> 録音CD <input type="checkbox"/> 録音DVD <input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> 日記 <input type="checkbox"/> 手紙 <input type="checkbox"/> 研究ノート <input type="checkbox"/> 書籍 <input type="checkbox"/> 雑誌 <input type="checkbox"/> 新聞 <input type="checkbox"/> 写真 <input type="checkbox"/> 録音テープ <input type="checkbox"/> 録音CD <input type="checkbox"/> 録音DVD <input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> 日記 <input type="checkbox"/> 手紙 <input type="checkbox"/> 研究ノート <input type="checkbox"/> 書籍 <input type="checkbox"/> 雑誌 <input type="checkbox"/> 新聞 <input type="checkbox"/> 写真 <input type="checkbox"/> 録音テープ <input type="checkbox"/> 録音CD <input type="checkbox"/> 録音DVD <input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> 日記 <input type="checkbox"/> 手紙 <input type="checkbox"/> 研究ノート <input type="checkbox"/> 書籍 <input type="checkbox"/> 雑誌 <input type="checkbox"/> 新聞 <input type="checkbox"/> 写真 <input type="checkbox"/> 録音テープ <input type="checkbox"/> 録音CD <input type="checkbox"/> 録音DVD <input type="checkbox"/> その他
タイトル	研究ノート、日記、手紙、1955				
著者	今和次郎				
年次	1955	資料年代	02		
題名	日記				
出版年					
発行					
資料形態	紙				
資料サイズ	A5				
ファイル内容	<input checked="" type="checkbox"/> 本文 <input checked="" type="checkbox"/> 目次 <input checked="" type="checkbox"/> 索引 <input type="checkbox"/> その他				
備考					
保存状況	開封済				
紙種					
データ記入日	2008/07/28		データ記入者	R	

現在作成中のベースファイル例

頼や住宅総合研究財団の研究助成をいただいたことをきっかけに、インデックスの作成方法や資料の分類方法についての理解も進みました。現在、資料の分類は民家調査、民家採集、考現学、住居論、生活学、家政学、服飾、造形論、その他の九分類です。そして、資料のそれぞれにIDカードをつける作業を行っています。それは資料の年代と、資料の種類（野帳、スケッチブック、研究ノート、報告書など）に基づきます。そして資料を収めたファイルにもラベルをつけています。また、工学院図書館の協力もいただいて、資料の記録方法や手段も格段に向上しました。スキャナーを用いて資料の形態や、視覚的資料の記録も取り入れています。これからは、紙資料本体の保存や閲覧のための整理が必要になるので、コンピューターにベースファイルを蓄積する作業を進めています。

印象的だった出来事

コレクションの整理は上記のように、荻原先生を中心として、今先生とはあまり深いつながりはない、あるいはお会いしたこともない人びとによって進められてきました。それはとりもなおさず、皆が今和次郎の作品と人柄に資料を通して出会う喜びを感じてきたからこそ可能だったのです。また作業の中でさまざまな出会いがありました。まず、今和次郎の三女の今谷子

さんです。容子さんは何日も整理の応援に来てくださり、写真や手紙をご覧になってはその由来や年代を明らかにし、その資料にまつわるさまざまな事柄を教えてくださいました。そしてご自分が、資料を見ることで父をより深く知ることができたとおっしゃっていたのがとても印象的でした。また、今和次郎と晩年に日本各地を調査して回ったお弟子さんたちも訪ねておいでになりました。あまり公にされていないけれど深く今和次郎と結びついていた方々が、その思い出を語られコレクションの整理を励まして下さったことは、私たちの大きな力になりました。今和次郎の業績の全体像を示すには、まだまだ集めなくてはならない資料がありますが、今後資料とともにさまざまな方々にお会いするのが楽しみです。

十 建築家アーカイブ、コレクションの意味

前述したように、日本では建築家資料の収集・整理・公開を目的としたアーカイブやコレクションは、最近ようやく少しずつ出来てきた状態です。それは、過去の建築家の個人的な業績の細かい資料が、現代の急速に変貌する建築創造にあまり直接的な利益がないように思われているからでしょう。米国のペンシルバニア大学で運営されているカーン・アーカイブは、アーカイブやコレクションが現代においてどのような意味を持ちうるかという点で大きな示唆を与えてくれると思います。それは、私たちが資料を整理していた時に感じたような、小さな作品や個人的なメモの断片から直接感じ取れる建築家の人柄の魅力との出会いや、それに触発される喜びが、建築家の精神の教育として重要だと考えているということです。もちろんその大

学の出身者である有名建築家の重要な資料や作品を保有していることは、学校の誇りでありチームバリューでもあります。しかし、それだけではない、歴史の持つ創造性のもっとも直接的な表現媒体として、アーカイブやコレクションの価値は、今後さらに見直されなければならぬと思います。今和次郎コレクションには、建築の領域以外の方たちが時々調査にいらっしやいますが、建築を学ぶ若い方たちにももっと気軽に触れていただいて、その他領域に広がる視点が建築にもたらす豊かさや楽しさを知っていただきたいと思います。

黒石いずみ／くろいし・いずみ

青山学院女子短期大学教養学科教授。
一九八二年、東京大学大学院修士課程修了。九八年、米国ペンシルバニア大学芸術学科博士課程修了、PhD取得。著書に「建築外の思考・今和次郎論」（ドメス出版）、翻訳に「アゲムの家・建築の原型とその展開」「時間の中の建築」（共に鹿島出版会）など。建築作品に「青木湖畔の家」がある。

ひろば

小規模マンションに永く住みつづけるコツ

三井 一征

Aマンション。分譲は一九六二年。東京オリンピックの二年前、区分所有法が制定された年である。この年を仮にマンション管理元年

とすれば、当物件の歴史は、わが国のマンション管理の歴史と同じ歳月を刻んだことになる。

一階から四階が一一戸の住宅で、

地下が駐車場である。都区内の私鉄沿線に所在し、駅から徒歩一分でありながら周辺には低層住宅が多く、まだ閑静さを保っている。

分譲当時は、さぞかし洒落でまぶしい存在であっただろう。

この物件に私がかかわり始めたのが一九九二年、その時点ですで

に築三〇年を迎えていた。

当時「マンションお助けマン」とか「マンション駆け込み寺」とか呼ばれていた私の事務所へ駆け込んできたのは、Bさんという四〇代前半の女性であった。ある大学の先生のところへ相談に行ったら、私を紹介されたという。さつそく私は現地を訪れ、他の区分所有者のみなさんにも話を聞いた。その概況はこうである。

給水管、給湯管、雑排水管、屋上、外壁のいずれからも漏水が続いており、そのため三戸が二年近く空室になっていた。住むに住めず、貸そうにも借り手がつかないからである。

この惨状は、区分所有者がマンションの管理に無関心だったり、怠惰だったりした結果ではない。むしろその逆で、一九八〇年という早い時期に、当時としてはまだ珍しい「建物診断」をある技術者集団に依頼してやっている。外壁塗装も給水管更正工事も窓枠取り替え工事もすでに済ませている。

そしてこの時期、漏水問題を解決すべく、あちこちの業者から相

当数の見積りをとっているし、ある区分所有者の上司である大手設計会社の部長がボランティアで技術顧問まで務めている。それでも事態は、まったく進展しないのであった。

*

なぜか？ 結論から言えば、ハードウェアに関する作業は相当量積み重ねられているのだが、ソフトウェアとヒューマンウェアに関する部分がほとんど欠落していたからである。

解決手順に関する私の提案に対して、管理組合は、当初、強い拒絶反応を示していたが、やがてその必要性を認め、受け入れることになる。私の提案とは、まず次の問題を解決しつつ修繕計画を立てなければ、事態は打開できないというものであった。

第一の問題は、この物件は既存不適格建築物で、建替えの場合には容積が現況の約半分になるということである。このような宿命をもった建物の今後について、「建替え」「更地処分」「修繕による長命化」の三大方針のうちのいずれ

を選ぶのか？ その選択しだいで、当面の修繕への対処方針も変わってくる。

第二の問題は、住戸部分の区分所有者と地下所有者との三〇年近くにわたる紛争である。

この物件の分譲会社は分譲後まもなく倒産しているが、その直前「管理組合に加入しなくていい」という特約付きでCさんに地下駐車場を売却したという。この地下については、共用部分か専有部分かという帰属問題やその使用方法をめぐる紛争が続き、住戸側が車路にバリケードを築いたり、Cさんが告訴で応戦したりしたが、結局、「上（住戸）は上、下（地下）は下」という形でなし崩し的に別組織になった。

ところが、当時の建物によく見られるように、この物件においても雑排水管はスラブ下配管で、給水管は各所でコンクリート内に埋設されている。地下の天井には住戸部分の雑排水管等がむきだしのまま配管されていて何箇所からも漏水し、一階浴室からも漏水している。さらに、躯体壁等からの浸

水も見られる。この紛争が終結しない限り、建物全体としての一体的な修繕は困難なのであった。

第三の問題は、ハード面での先進性とは裏腹に、管理規約は三〇年前のままということである。これでは、公庫融資の要件にも抵触し、資金計画が窮屈にならざるを得ない。

この三つの問題を解決するため、管理組合は、議論を重ねた末、次の方針を採択した。

・第一については、「修繕による長命化」を選択する。

・第二については、紛争の終結と関係の修復をめざして、Cさんに協議を呼びかける。

・第三については、規約改正を行なう。

*

ここからの行動は速かった。数名の、職業は異なるものの社会経験豊かな区分所有者が核になって、ほぼ全員の参加を勝ち得ながら、みごとに事業を推進した。

規約改正は、地下区分所有者の権利義務関係の確定を留保したままではあるが、即座に行なわれた。

修繕工事は、第一段階では屋上・外壁等建築系の全面改修と設備の局部補修を行ない、第二段階で給排水設備とガス設備の全面改修を行なうという中期計画が採択され、直ちに第一段階の工事に着手した。修繕積立金が底をついていたので、地下を除く全区分所有者が一時金を負担した。

Cさんとの協議は、私が調整者として補助したが、協議が整わないうちにCさんが数年間渡欧することになり、中断せざるを得なくなった。

Cさんと面談してわかったことは、Cさんは決してワルでもアウトサイダーでもなく、むしろ十分常識をわきまえ、不動産や建築に関する知識も豊富で、本来なら共用部分にあたる湧水槽の保守管理等も自己負担で行なってきたことなどである。つまり、Cさん自身も、不良デベロッパーが残っていた負の遺産の犠牲者だったのである。マンションの黎明期ともいえる時代に分譲されたマンションには類似例が多く、不幸な対立、無用な紛争を生んでいる。

着工して数か月後、Aマンションは別物のように蘇り、漏水に悩まされることもなくなった。そして、予期せぬ副産物が生まれた。この一連の事業を通して、区分所有者同士の新しいコミュニティが形成されたことである。

小規模であることを活かして、理事会等にも全員の参加を呼びかけたことから、区分所有者の相互交流が生まれた。また竣工祝いで酒を酌み交わし、カラオケで盛り上がりつつからというもの、年に一、二回、みんなでカラオケに行くようになった。

八〇歳を超える一人暮らしの女性Dさんが、いみじくも言った。「三〇年ここに住み、はじめてマンションのみなさんと話をし、お酒まで飲んだ。こんなうれしたことはない」。そしてDさんは、弱ったからだを隣人に支えられながらも、艶のある声で島倉千代子を歌った。

*

それから約一〇年後の二〇〇二年、かつて中核を形成していたEさんやFさんから、再び私に声がかかった。地下のCさんが欧州か

ら帰国したというのである。中断されていた協議が再開された。

築後四〇年になる地下の様子は、さらに悲惨をきわめていた。Cさんの危機感もさることながら、耐震性を考えたと住戸側にとっても他人事ではない。さらにこの一〇年の歳月は、お互いの不信感をとまげず時間薬でもあった。双方が歩み寄って、和解が成立した。

専有面積で二七％強を有する地下の共有持分をその四分の一に補正して管理費等負担割合を低減させるとともに、議決権割合もそれに連動させて地下が単独では特別決議を否決できないようにした。築後四〇年目にして初めて、Cさんは管理組合の一員になったのである。

管理組合は、さっそくCさんに応えた。修繕計画を変更して、地下の改修工事を先行させたのである。これに付帯して、地下南側上の専用庭も改修し、植栽を豊かにした。

Cさんの喜びは大きかった。工事終了後、Cさんは、管理組合が定めた負担金に数十万円を上乗せ

して、「ほんの気持ちです」と納付した。

先日、所用でAマンションを訪れると、EさんとFさんが迎えてくれた。二人とも先ごろ定年を迎え、余裕のできた時間をマンションの維持管理や周辺住民との協調のために捧げておられるようである。「このマンションも高齢者が増えてねえ。近々予定している計画修繕の時には、バリアフリー化も考えようと思っている」とも言われていた。

Dさんのことをうかがうと、「車椅子を使っているがお元気で、週のうち何日かは介助者が来てくれている」とのこと。もう一度、彼女の島倉千代子を聞きたいものである。

三井一征／みつい・いっせい
マンション管理士。三井一征事務所
東京大学教養学部中退。一九七五年、
ビルメンテナンス会社設立に参画、
九七年まで勤務。八八年、同社内に
都市・建築研究所を新設、所長を兼
務。九七年、御三井一征事務所設立
現在に至る。日本マンション学会東
京支部幹事、東京都分譲マンション
管理アドバイザー、新宿区マンシ
ョン管理相談窓口相談員、新宿区ま
ちづくり審議委員を務めている。

最近の動き

平成一六年上半年事業報告の承認と
研究運営委員の選任

定例理事会が一月二五日に開催された。会議に先立ち、理事長から、公益法人を取り巻く現況について説明があった。

公益法人制度改革に関する有識者会議が一月月に所定の活動を終え報告書としてまとめ公表した。政府はこの報告書をベースに基本的な枠組みを二〇〇四年末までにまとめ、実施に向けて、二〇〇五年以降法制化等の措置を講ずる予定であり、財団としては改革の動向に注目し、情報をタイムリーに提供できるよう取り組んでいきたいと話であった。

その後、議案の審議に移り、報告事項では一六年度上半期事業報告がなされ、委託

- 論文「郊外団地の再生」や二〇〇四年度の住総研シンポジウム「和風の誕生」などが話題になった。
- 議決事項では、研究運営委員の選任について諮られ、退任する二委員の後任に、谷直樹氏と加藤信介氏が推薦され、全会一致で承認された。
- 以上で一月理事会は滞りなく終了した。
- 谷直樹氏、加藤信介氏が新研究運営委員に決まる**
- 当財団の研究運営委員会は、委員の任期を一期三年、二期までとし、常に新陳代謝をはかり活性化に努めている。今回は研究運営委員会の波多野純委員長および吉野博委員の任期満了に伴い、大阪市立大学教授で建築歴史分野の谷直樹氏と東京大学生産技術研究所教授で環境工学分野の加藤信介氏が推され、理事会で承認された。
- 論文「郊外団地の再生」や二〇〇四年度の住総研シンポジウム「和風の誕生」などが話題になった。
- 議決事項では、研究運営委員の選任について諮られ、退任する二委員の後任に、谷直樹氏と加藤信介氏が推薦され、全会一致で承認された。
- 以上で一月理事会は滞りなく終了した。
- 研究助成論文の版下原稿が提出される**
- 二〇〇三年度助成二六件の内、それぞれの事情で次年度に持ち越された三件を除く二三件、二〇〇二年度の延期および再提出六件と、特別助成一件を合わせた三〇件の論文が一部を除き提出された。
- これを受けて、二〇〇五年三月に発行予定の「住総研研究年報No.31」に研究論文とともに掲載する「研究評」の作成のために、研究運営委員が論文の査読を開始した。この「研究評」は一月の研究運営委員会でも審査される。
- 戦前邸宅のアーカイブ委員会が発足**
- 清水建設は明治初期からさまざまな邸宅の設計・施工など住宅関係に多くの実績を残してきた。当財団では、自主研究として、清水建設に多量に保管された資料を中心に、

- 2004年
- 9/17 第1回戦前邸宅のアーカイブ委員会
- 9/18 第164回江戸東京フォーラム「銀座の歴史と都市文化を考える」
- 9/21 第26回江戸東京フォーラム委員会
- 9/25 第11回世界のすまい方フォーラム「すまいはいつも建築からあふれ出る」
- 9/25 第17回世界のすまい方フォーラム委員会
- 9/28 第60回ミニシンポジウム「小規模マンションを『終の棲家』に」
- 9/29 第13回小規模マンション維持管理研究委員会
- 10/1 第71回情報委員会
- 10/7 第80回「すまいろん」編集委員会
- 10/16 第17回住教育フォーラム「子どもの創造的まち学習とコミュニティの再生」
- 10/27 第2回戦前邸宅のアーカイブ委員会
- 10/29 財団交流会
- 11/17 第14回小規模マンション維持管理研究委員会
- 11/20 第4回ハウスアダプテーション・フォーラム「ハウスアダプテーション支援ネットワークのいま・これから」
- 11/25 定例理事会
- 12/4 第165回江戸東京拡大フォーラム「よみがえれ江戸遺跡—都市遺構の保存と活用に向けて」
- 12/16 第3回戦前邸宅のアーカイブ委員会
- 2005年
- 1/14 第61回「すまいろん」公開対談「住宅地の設計論の移り変わり」
- 1/18 第15回小規模マンション維持管理研究委員会
- 1/26 第72回情報委員会
- 1/27 第112回研究運営委員会
- 2/28 第56回住教育委員会
- 4/2 第6回「住まい・まち学習」実践報告・論文発表会
- 7/8 第25回住総研シンポジウム

太字のものは記事を掲載しています。

「戦前邸宅のアーカイブ」として整理分析を目的に、内田青蔵氏（文化女子大学教授）を委員長に委員五名で委員会を二〇〇四年九月に発足させ、二年間の研究期間を目的に研究を開始した。

恒例の財団交流会開かれる

当財団は創立五六回目の記念行事として、恒例の交流会を一月二九日に当財団で開催した。

半世紀を越える長い間、当財団の礎と歴史を創ってこられた皆様にお集まりいただき、敬意と感謝を表した。

当日は晴天に恵まれ、中庭で、パーベキューをして、歓談が続きなかつた。



財団中庭での歓談風景。

イベントだより

ハウスアダプテーションフォーラム

支援ネットワークの現状を探る

第四回ハウスアダプテーション・フォーラムを一月二〇日に開催した。「ハウスアダプテーション支援ネットワークのいま・これから」活動内容とその課題」をテーマに、岡山市でハウスアダプテーションに協働で取り組む「手すりの会」の中山裕里香氏、町田市で活動が続ける「NPO法人・町田すまいの会」の大字根成子氏を講師に迎え、進められた。組織運営や活動内容を報告いただき、組織が抱える課題、また介護保険制度開始後の問題などが述べられた。コメントターの矢部正治氏（日本社会事業大学）は、二〇〇六年実施を目指した介護保険制度改正の動きを説明され、今後、多職種の協働がハウスアダプテーションのカギとなると述べた。

当日の記録は、ハウスアダプテーション通信7号として、本年春頃発行の予定。



講演風景。

第4回ハウスアダプテーション「住まいのバリアフリー」コンクール事例募集

ハウスアダプテーション事例のコンクールを二〇〇四年度も開催する。応募対象は、ハウスアダプテーションを実施し、一年以上居住している日本国内の事例で、部分的なものや小規模な事例も歓迎。応募対象者はハウスアダプテーションに関わったすべての方とする。高齢者・障害者の自立促進、社会参加等に繋がったハウスアダプテーションの事例を实践された方は、ふるって応募いただきたい。

応募締切り：二〇〇五年一月三十一日（月）
詳細：http://www.jusoken.or.jp/koukeshahm

ハウスアダプテーション通信5号・6号発行

■ハウスアダプテーション通信5号

第三回ハウスアダプテーション・フォーラムの記録・テーマ「協働のあり方と当事者の主体的な関わりを考える」

■ハウスアダプテーション通信6号

第三回ハウスアダプテーション・コンクール「住まいのバリアフリー」優秀事例発表フォーラムの記録

ホームページよりダウンロードできます。

第三回ハウスアダプテーション・コンクール「住まいのバリアフリー」優秀事例発表フォーラムの記録

ハウスアダプテーション通信5号

住教育フォーラム

学校と地域の相互呼吸

第一七回フォーラムを、「子どもの創造的まち学習とコミュニティの再生」をテーマに一月一六日に開催した。梅津政之輔氏（太子堂二、三丁目まちづくり協議会）と木下勇委員（千葉大学助教授）の解説で、防災まちづくりをすすめてきた世田谷区太子堂・三宿地域と、「たぬき祭り」の三宿小学校児童によるフリーマーケットや、地域の方によるお餅つきの様子を見学し、時をかけたコミュニケーションを実感した。

フォーラムでは、梅津氏から、コミュニティづくりで配慮して防災まちづくりに取り組んできたこと、大場寿子氏（世田谷区立三宿小学校教諭）から、地域と連携して取り組んでいる学習について、小玉重夫氏（お茶の水女子大学助教授）から、まちづくりの背景となる「シティズンシップ」について理論的な講演があった。子どもが大人を変え、まちを変えていく力となること、学校や教師がまちづくりの核となる可能性を秘めている、といった意見が出された。



子どもたちによるフリーマーケット。



講演風景。

第6回「住まい・まち学習」実践報告・論文公募

テーマ：「住まい・まち学習」次代のよき住まい手・つくり手を育む

原稿締切：二〇〇五年二月一〇日（木）

詳細：http://www.jusoken.or.jp/jukyoku.htm

執筆申し込み・問い合わせ：住教育担当まで
E-mail: hirai@jusoken.or.jp

「住まいづくりフォーラムかわら版」16号発行

第一六回住教育フォーラム（昨年一月開催）の記録。

テーマ：「まち学習におけるアートの快楽——体験と表現の結合」講師：佐藤学氏（東京大学教授）、楚良浄氏（世田谷区立桜小学校教諭）

住総研ホームページ・住教育のページからダウンロードできます。

http://www.jusoken.or.jp/jukyoku.htm

hnm#kawara

住教育フォーラムかわら版

二〇〇四年一月一六日発行



住教育フォーラムかわら版

住教育フォーラムかわら版

銀座を歩くと、江戸が見える

第一六四回は「銀座の歴史と都市文化を考える」をテーマに九月一八日に開催した。まず、銀座の表通り、裏通り、路地を歩き、江戸の街割り構造を確かめた。ピアホール「ライオン銀座七丁目店」では、ライトの弟子、菅原栄蔵が設計をした昭和初期の豊かな内部空間を見学し、「和光」では時計塔の文字盤裏から四丁目を鳥瞰した。

フォーラム講師は、街歩きの案内もお願した岡本哲志氏（岡本哲志都市建築研究所代表）、司会は陣内秀信委員（法政大学教授）、会場は銀座文祥堂である。

講演では、銀座を江戸からの流れの中で、土地、建物、人をキーワードにして、一二のアイテムが提示された。それらを踏まえて、討論では、新しさを取り入れた文化性の側面や時代を先取りする見直し等について、銀座の関係者といっしょに論じ合った。フォーラムが終わる頃、通りには復元された煉瓦街のガス燈に明かりが点つていた。

その座
と、ら
台裏か
時計の
光盤を
和文字
4丁



土地の記憶・生活の記憶をどう繋ぐか！

第一六五回は、「よみがえれ江戸遺跡―都市遺構の保存と活用に向けて」をテーマに、拡大フォーラムとして、一二月四日、江戸東京博物館会議室で、同博物館と共催で開催した。

まず、小澤弘委員（江戸東京博物館教授）が、挨拶とフォーラム趣旨、そして江戸東京フォーラムについて話された。

次に、基調報告が二つあった。

谷川章雄氏（早稲田大学教授）から、「都市における遺構の保存と活用」が発表された。江戸遺構は一八%残存しているといわれているが、猛烈な開発により、保存事例は少ない。都市考古学は対象範囲が広くて深く、しかもその上で、都市生活が営まれている。だから、遺構の保存を含んだ都市開発理論が必要であると主張された。

波多野純委員（日本工業大学教授）からは、「都市遺構の積極的活用に向けて―アメリカ・カナダ・ノルウェーの事例から―」をテーマに、都市遺構は歴史を視覚的に確認できる重要な文化遺産であるとして、世界各国の先進的な保存・活用事例が紹介された。更に、発掘調査は歴史遺産の破壊行為であること、復元・解体修理においては技術を伝承し、残していくこと、復元したものを活かすこと、なども強調された。

続いて、事例報告が四つあった。

後藤宏樹氏（千代田区立四番町歴史民俗資料館学芸員）の「江戸城関連遺構の保存と活用」は、江戸遺跡の事例を通して、遺跡活用の理念・計画・手法等が述べられた。

佐藤攻氏（東京都埋蔵文化財センター特別調査専門員）のテーマは「汐留遺跡」である。汐留から発掘された遺構・遺物を、関連機関へ展示を目的に贈呈や貸出し等を行っている。その実態が報告された。

松尾信裕氏（大阪市文化財協会課長代理）は、「大坂における遺跡の保存と活用―難波宮跡・大坂城跡・住友銅吹所跡など」と題して発表された。難波宮跡と大坂城跡を結んだ公園は歴史が体感できるゾーンである。ここを高架高速道路で分断させないため、道路を地上まで下げて、大阪城が見える景観にしたこと等が発表された。

扇浦正義氏（長崎県都市再整備推進課学芸員）のテーマは、「長崎JALシティホテル等」である。中国貿易の拠点であった「唐人屋敷」や「新地唐人荷蔵」跡にホテルが建設されることになり、発掘が行なわれた。護岸石垣が検出され、一部がホテルのロビーに移設展示された経緯等が報告された。

最後に、七名の報告者によるディスカッションが、小林克氏（江戸東京博物館学芸員）の司会で進められた。

都市の施設や建物の中に出土した遺構・遺物をいかに保存・活用していくか、その方法、考え方などについて、議論が学際的に展開した。そして、これからの文化都市東京づくりに活かしていくと締めくくられた。



江戸東京博物館会議室でのフォーラム風景。

世界のすまい方フォーラム

人間の関係が住まいを変える

第一回フォーラムを九月二五日に開催した。講師に植田実氏（建築評論家・編集者）、司会に畑聡一委員長（芝浦工業大学教授）を迎え、テーマは「すまいはいつも建築からあふれ出る」である。

今回は、畑委員長のもとで企画する最後のフォーラムということで、過去一〇回の総括として、長年世界の住宅の変遷を見てこられた植田氏を講師に招いた。

講演は、今年の夏に取材された、滋賀県近江八幡のヴォーリズの住宅を中心に進められた。正統的なアメリカの西洋館であるヴォーリズ住宅に、日本的な住まいの特徴が組み込まれていること、日本人の住まいとは何か、そして日本的な住まいの特徴について話された。

質疑応答では、今後の日本の住まいは、多様化する社会や家族の中で住まいあるいは住まい方をどう捉えるかが重要であると述べられた。最後に、当フォーラムの役割として植田氏は住まい方の普遍と変容について重要な証言を地道に紹介して欲しいと締めくくった。



質疑応答の風景。

図書室だより

学位論文を寄贈依頼し、受入

(二〇〇四年九月から一月)

二〇〇二年と二〇〇三年に提出された住宅および都市・まちづくり関連の学位論文(博士)執筆者に寄贈依頼を行なった結果、以下の学位論文を寄贈いただいた。括弧内は学位授与の大学名である。

岡本浩一『積雪地札幌の戸建住宅地における豊かな緑環境の形成と敷地利利用計画』(北海道大学)、甲谷寿史『高層集合住宅のポイド内自然換気計画に関する研究』(大阪大学)、清水秀丸『在来軸組構法木造住宅の変形性能を考慮した耐震性能評価に関する研究』(京都大学)、添田晴生『潜熱蓄熱材(PCM)を利用した住宅の熱環境調整に関する研究』(大阪大学)、田中麻里『タイにおける住空間特性と住宅計画手法に関する研究』(京都大学)、生川慶一郎『公的賃貸住宅における自主緑化の実態およびその支援手法に関する研究』(大阪大学)、野澤千絵『阪神・淡路大震災復興過程における住宅再建支援施策の効果と居住環境整備上の課題』(東京大学)、村上心『集合住宅再生の合意形成メカニズムに関する研究』(東京大学)等。

寄贈いただいた方々には、感謝申し上げます。

なお、当図書室では、住宅および都市・まちづくり関連の学位論文の寄贈を随時受け付けている。

連絡先は: Kazama@jusooken.or.jp

図書室案内

開室時間: 九:三〇—一六:〇〇

(二二:〇〇—三三:〇〇はレ

ファレンスサービスおよび新規登録受付等係員対応業務は休み)

休室: 土曜日 日曜日 祝祭日 当財団の休日

利用資格: 一八歳以上の方

利用形態: 完全開架式(資料貸出はしておりません) 詳細お問い合わせは: <http://www.jusooken.or.jp/fosofront.htm>

新刊だより

●印刷助成による報告書 研究No.0325

オーブンビルディングと都市デザイン—新たな可能性

南 一誠(日本郵政公社)

オーブンビルディングの研究・実践成果を確認するため、文献調査、先進事例の現地調査、論理提供者のハブラーケン氏らへのヒアリングを行なっている。更に、都市と建築の関係について、アーバンティッシュの概念の設立経緯を中心に検討している。A4判81ページ・定価1050円(本体1000円)(お申し込みは、丸善営業部) 電話03-3272-0521)

●出版助成による書籍

拡張する住宅

著者 田上健一・創英社/三省堂書店・B6判・209ページ・定価1680円(本体1600円)

室内空気質のリスク評価

編 二エリザベス・L・アンダーソン/ロイ・E・

アルバート

共訳 内山巖雄/池

田耕一/横山真太郎

アイ・ケイコーポレ

ーション・B5判・

定価4200円(本

体4000円)

単行本「私のすまいるん」

本誌の連載記事「私のすまいるん」は、立松久昌委員が企画、単行本化を進めていたが、二〇〇三年に逝去された。「私のすまいるん」は、さまざまな職業や立場の方に、自らのすまいるの遍歴、すまいるを語っていただいている。そのなかから、二一編を収録した単行本「私のすまいるん」を刊行した。すまいるを通して、それぞれの方の生き様を読み取ることができる。

編者 〇〇住宅総合研究財団「すまいるん」

編集委員会・発行 〇〇建築資料研究社・A

5判201ページ・定価

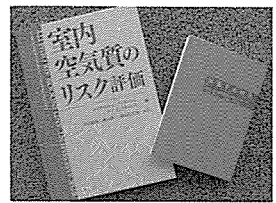
2415円(本体2

300円)



お詫びと訂正

前号(二〇〇四年秋号)の72頁、「図書室だより」蔵書探訪に掲載した二つの表の表題が逆になっていました。向かって右の表を「表1 和書 分類別冊数」、向かって左の表を「表2 洋書 分類別冊数」と訂正し、慎んでお詫びいたします。



次号予告

2005年 春号

四月発行

特集 住宅地設計の秘密と継承

〈焦点〉 消滅する住宅地づくりの技術

服部峯生(千葉大学)

〈公開対談〉

住宅地の設計論の移り変わり

川村真次(㈱URサポート)

服部峯生(千葉大学)

〈論文〉

町づくりの中でとらえる団地づくり

小畑晴治(都市再生機構)

ハブラーケンのアーバンティッシュ

南 一誠(郵政公社)

宮脇檀の戸建て住宅の住宅地

二瓶正史(㈱アーバンセクション)

馴染んでいく団地暮らし—武蔵野緑町の生活

興和信子(多摩公団住宅自治会協議会)

〈すまいるのテクノロジー〉

高根台団地の建て替えの課題

北原理雄(千葉大学)

〈私のすまいるん〉

新所沢のけやき並木

矢板久明

〈ひろば〉

宅地化された古墳

田村和也(大阪市立大学)

〈すまいる再発見〉

奥野ビル・銀座アパートメント

岡本哲志(岡本哲志都市建築研究所)

〈図書室だより〉

蔵書探訪—工学院大学所蔵ヒッチコックコレクション

中島智章(工学院大学)

〈住総研ニューズレター〉

タイトルは仮題、執筆者は変わることがあります。

研究・印刷・出版助成 募集開始

—二〇〇五年度 住宅総合研究財団助成募集概要

(1) 研究助成

対象 象…住関係分野の研究とし、他分野に及ぶ学際的な研究を含む。

応募資格…当該研究のためのグループとし、個人、既存の団体・組織を除く。

件数・額…二五件程度、一件当たり一〇〇～二〇〇万円程度。

研究期間…二〇〇五年六月一日～二〇〇六年一〇月三十一日までの一七か月間。

公刊 刊…研究論文は、当財団発行の『住総研 研究年報』に収録し、関係機関へ寄贈するほか、丸善株式会社から発売する。

(2) 印刷助成

対象 象…住関係分野、あるいは、他分野に及ぶ学際的な優れた研究でありながら、公刊の機会に恵まれない、原稿が完成している研究成果。

応募資格…グループ、個人を問わないが、既存の団体・組織を除く。

件数・数件程度。

内容 容…当財団が印刷・公刊し、著者、関係機関へ寄贈するほか、丸善株式会社から発売する。

(3) 出版助成

対象 象…住関係分野、あるいは、他分野に及ぶ学際的な優れた研究でありながら、公刊の機会に恵まれない、出版予定の未発表の研究成果。

応募資格…グループ、個人を問わないが、既存の団体・組織を除く。

件数・数件程度。

内容 容…出版経費の一部を出版社に直接送金する。

(4) 共通事項

選考方法…当財団研究運営委員会にて選考し、理事会にて決定する。

応募方法…所定の申請用紙により、財団宛て提出する。

応募期限…研究助成は二〇〇五年二月末、印刷助成および出版助成は二〇〇五年五月末。(消印有効)

申請用紙…当財団インターネット・ホームページからダウンロードする、または、返信用封筒(角二封筒に宛名を明記し一四〇円切手を貼る)を同封して申し込む。

「おもてん」のご購読について

●発行日は原則として、冬号一月、春号四月、夏号七月、秋号一〇月です。したがって、送付開始は、購読料受領後の最新号とさせていただきます。なお、購読手続きには約一週間かかりますので、お含みおき下さい。

●購読満了時にご通知いたしますので、引き続きご購読いただきますよう、お願い申し上げます。

●バックナンバーのお求めにもおたえししております。ご希望の方は、あらかじめ在庫の有無、送料を左記財団まで、ご確認下さい。

購読料は次のとおりです。

一年間 二〇〇〇円(送料共)
三年間 五〇〇〇円(送料共)

お支払い方法

●領収書は、郵便局の払込票兼受領証で代えさせていただきます。財団からは改めて発行いたしません。

●購読期間中の購読中止による購読料返金はいたしません。

「すまいるん」は次の店頭でも販売しておりますので、ご利用ください。(店頭での予約購読の受け付けはしていません。)

●南洋堂書店 千代田区神田神保町1-21

電話(03)32911133 8

財団法人住宅総合研究財団

〒156-0055 東京都世田谷区船橋四丁目29番8号

郵便振替 東京001101316639

電話(03)34841538 FAX(03)348415704

申請用紙申し込み先・応募先 財団法人住宅総合研究財団 研究/印刷/出版助成係
〒156-0055 東京都世田谷区船橋4丁目29番8号 電話:03-3484-5381 FAX:03-3484-5794
URL: <http://www.jusoken.or.jp/> E-mail: kenkyu@jusoken.or.jp

船場ビルディング

生き続ける近代建築

写真と文 / 北浦 千尋

●大阪の街並みと近代建築

大正から昭和初期にかけての大阪は、欧米からの新しい文化や生活スタイルが取り込まれ、街中が活気に満ちあふれていた。街区にはこれまでの木造建築に代わって鉄筋コンクリート造の洋風建築が建ち並び、商都大阪を彩った。現在の忙しい生活のなかでは早足で通り過ぎてしまっている街並みも、目線を上げて少しゆっくり歩いてみると、この時代に建てられた良質な近代建築が、今でも活用されていることに気付かされる。現在の街は新しい建物ばかりで成り立っているわけではない。実はこのころに建てられた近代建築が、今の大阪の街の骨格を形づくっているのである。

●船場ビルディングの建設

大正の終わり頃、御堂筋と堺筋にちようど挟まれた三休橋筋に、道路拡張計画が持ち上がった。この付近は綿業者の密集地であって、立ち退き移転にともなう業者たちの受け皿となる、新しいビルディングの建設が急務となっていた。大正一四（一九二五）年、その事情を受けて建設されたのが船場ビルディングであった。敷地面積二六四坪、建坪一〇二坪、地下一層地上四層ベントハウス付き。構造は耐震耐火鉄筋コンクリート造。高さは五五尺六寸（約一七メートル）、周りの木造建築を見下ろす大きな建物であった。玄関はトラックや荷馬車をそのまま引き込めるようにと非常に広くつくられており、エレベーターまで備え付けられてあった。

船場ビルディングの一番の特徴は、ビルの一部をアパートとして貸し出したことだった。船場という地でビル経営を成功させるには、他のビルにはない新しい工夫が必要だったのである。そこで一階と三階をアパートとし、

職住一体型のビルとして貸し出すことにしたのだ。当時は今と違って洋館というだけでも珍しいものを、仕事場と住宅が併設されているというのは相当に画期的であり、新聞に取りざたされるほどの注目を浴びた。ビルの外観はさほど特徴的ではないが、一步中に入ると広い中庭があり、五層の吹抜けから光が降りそぐ。まるでどこか外国の路地に迷い込んだかのような風景が目の前に広がる。ただの事務所ビルなら中庭などなくてもよかつたのかもしれないが、生活を営む上で日当たりは重要な要素であった。中庭は、街中で光を確保するためには最適な方法である。今でこそ珍しくない考え方だが、当時としては新鮮なものだったに違いない。

現在は残念ながらアパートとしての使用はされていないが、中庭を通してほとんどの部屋が向き合っているため長屋のような一体感がある。どこかの部屋で騒ぎが起きたら、みんなが中庭に向かって一斉に顔を出すといった具合だ。長屋に似て周りの音もわりと響くが、生活音なのでかえって安心感が得られるという。無機質ではなく、あたたかく落ち着いた雰囲気の魅力のひとつなのだろう。近ごろ大阪では、人の気配が感じられる長屋暮らしが見直されてきているが、このビルが注目

を浴びる要因のひとつも同じところにあるのかもしれない。

●時代に合わせた改変

竣工当時、最新鋭の設備を整えていたこのビルだが、時代に合わせて常に進化し続けている。セキュリティも万全で、各部屋には防犯装置が設置されており、光ファイバーまで通っている。電気容量も充分にあり、パソコンや冷暖房を多用する現在でもさして困ることはない。玄関を入ると右手に昔ながらの郵便受けが、左手にはセキュリティボックスが向かい合って備え付けられていて、時代の推移を感じさせる。鍵もICカードと昔ながらの古い鍵の両方が併用されており、そのギャップが面白い。

建具は当時のまま使われているが、窓枠は全戸濃いグリーンで統一されており、一体感があつて美しく保たれている。手摺も同じ色で塗られており、ビルのアクセントとなっている。また、中庭にはベンチや植木鉢などが置かれてきれいにされており、自転車など各自の荷物はできるだけ共用部分には置かないようにしている（地下には自転車置き場が設けられている）。それぞれの人が好き勝手にいろんなことをやるのではなく、全体としてのバランスが重視されているのだ。自分の部屋など共用部分以外の使い方は自由だが、改装できる範囲も限られており、それが秩序を生み出している。第一ここにいると奇抜な改装をする気はおこらないようで、個々の個性を強調しようというよりは、ビル全体の印象



5

写真—
 1, 6 / ビルの中央に設けられた中庭の吹抜け。
 2 / 建設当初の金具が今も使われている。
 3 / 階段の踊場に設けられたL字型の小さな部屋。
 4 / 地下室にも光が採り入れられている。
 5 / 玄関口は、トラックや荷馬車が引き込めるよう広く開いている。



3



1



6



4



2

を大事にしている。

一部屋の大きさは八坪と一〇坪が規準となつているが、現在では部屋の境界を取り払って隣同士をくっつけているところもあり、小ささまざまな間取りが混在している。また、一階の部屋には地下室がついているため倍の広さがあり、さらに地下室の部屋同士を繋げて通常の三倍の広さを確保しているところまである。地下といつても外壁をうまくずらして、光を取り込んでいるところもあり、単に倉庫としてではなくオフィスとして充分に使える。他にも、階段の踊場にはソファークラいは置くことができるL字型の小さな部屋があり、非常に人気が高いらしい。面積的にも形態的にも限られた空間が、利用者の創造力をかき立てるのだろう。

これらの部屋のヴァリエーションができたことは、必ずしも建設当初から予定されていたことではないが、利用者に合わせて改変され、さらにその改変された部屋から新しい使い方が生まれている。このようにひとつの使い方に限らない多様な可能性と、それをイメージさせるような魅力がこのビルにはあるのだろう。不動産情報に流れていないにもかかわらず、知り合いの紹介や噂を聞きつけたという人たちが、常に入居待ちの状態が続いている。

● 生き続ける建築

住宅でもビルでも同じことだが、現在の必要性にのみ重点をあてた建物は、長く使われることはない。また逆に、「何にでも使える」

箱を用意しても、結局は「何にも使えない」、つまらない空間となるだけだ。そして、それほど長期的な見通しをもって建てたとしても時代が変わり、住む人使う人が変われば、多かれ少なかれ不具合が生じる。特に、強い構造体である鉄筋コンクリートは、躯体の寿命が来る前にソフトの寿命が来てしまうことが多い。しかし、使用者ひとりひとりが丁寧に住み継ぐ、あるいは使い継いでいくという気持ちで接していれば、必然的に建物の寿命も延びるのだ。船場ビルディングが、八〇年という長い年月が経過した今でも、人びとに愛され、使われ続けているのは、このような気持ちを保たせる、建物としての、空間としての魅力がそこにあつたからだろう。

その建物の建っている場所に触れ、その建物と街との関係に触れ、その建物自体に触れたとき、そこから何かを感じ取れること、対話できることが、使い続けられる建築の条件であると私は思う。そんな豊かな要素を持った建物というのは、飽きられることはないし、古くなることもない。自分もふくめ、人びとがほんとうの意味での「美しさ」とか「気持ち良さ」を感じることでできる空間と建物をつくること、そういった生き続ける建築のストックをつくっていくことが、これからの建築家に求められていることではないだろうか。

北浦千尋／きたうら・ちひろ

一九七六年、大阪生まれ。二〇〇三年、大阪市立大学大学院工学研究科前期博士課程修了。現在、編集出版組織体アセテートの一員。

編集後記

「住宅双六」の終焉と共に、マンションが「仮の住まい」から「終の棲家」にならざるを得ない時代を迎えたが、首都圏都市部には築30年以上の小規模マンションが相当数あり、建物の老朽化と居住者の高齢化が迫る中で、「終の棲家」として全うできるのはどれほどあるのだろうか。編集委員会ではこの点に着目し、小規模マンションの悲観論だけではなく、よい面も取り上げ、まちづくりにも貢献できる「終の棲家」として小規模マンションがどうあるべきか、その方策について議論してみようということになった。

「終の棲家」を論じるときに、不特定多数が集合して住むマンションでは、ある居住者がそこで「終の棲家」として全うできても、残りの居住者がそうできる保証がないという構造的な問題があり、ソフト、ハード含めて、いかに建物を長持ちさせるかが中心課題になる。しかし、マンションは加齢とともに居住者の高齢化、建物の老朽化が同時に進むが、特に小規模マンションでは、大規模修繕の時期を迎えると修繕資金の支払い能力不足や推進役としての人材不足の問題などが顕在化し、自力では進められないケースが予測される。当財団の調査事例（築30～40年）でも、「10年後の計画は」と聞くと一様に戸惑いをみせ、老後のことを考えると不安だとのことであった。

今回の特集では、自力では再生できない終末期を迎えたマンションの再生について、また、地域との共生の仕組みづくりや、永く住み続けるための共同体をいかにつくるかなどを論じた。首都圏都市部の中で比較的好立地にある小規模マンションは、価値を共有する人たちの集住の場として、また、まちづくり、環境づくりの舞台装置としてなくてはならない存在になりうるはずである。現段階では、これらの問題を認識しつつも先延ばしされているが、近い将来社会問題化したときに初めてこれらの提言が活かされる日がくると思う。（本号責任編集 柴原達明）

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。

現在は住宅に関する研究助成事業を中心とし、「研究年報」「研究論文」を発刊、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、公益事業につとめております。

この「すまいるん」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。

季刊すまいるん 2005年冬号

二〇〇五年一月二日発行

頒価 500円

発行 財団法人 住宅総合研究財団
発行人 峰政克義

〒156-0055 東京都世田谷区船橋四丁目29-8

TEL (03) 3484-5381

FAX (03) 3484-5794

E-mail: jusoken@nxi.mesh.ne.jp

URL: http://www.jusoken.or.jp/

編集委員

片山和俊（東京芸術大学建築科教授）*

小林秀樹（千葉大学工学部教授）

中谷礼仁（大阪市立大学建築学専任講師）

服部岑生（千葉大学大学院教授）

野城智也（東京大学生産技術研究所教授）

制作 建築思潮研究所
印刷・製本 慶昌堂印刷株式会社