

季刊

マンションを考える

17

第17号 特集 マンションの系譜と再生 1

2012 春 No17

NPO マンション再生・建替・支援センター

なぜ今マンションを見直すのか

震災被災地の復興の中で「住まい」のあり方が問い直されようとしています。災害への安全性やコミュニティの再建は、被災地に限ったものではなく、我々の「住まい」の根本的な問題として、生活の安全、心の健康、地域コミュニティの独自性・多様化について、もう一度検証する機会であると思います。

都会においては、マンションが主要な住形態になりましたが、民間マンションの誕生から現代までその内容は多くの変遷を経ています。その探求と変化の過程はこれからの住まいのあり方を問い直す一助になると思います。さらにこれを通して社会とマンションの関わり、マンション建築の課題、マンション再生のヒントを探りたいと思います。

文責：三浦義幸

マンションの系譜と再生 序

日本の住まいを、マンションとは限定せず集合住宅という少し広い視野からみれば、関東大震災後に計画された同潤会アパートメントが有名です。

1923年(大正12年)に起きた関東大震災で、東京の住宅は壊滅的な破壊と火災に会いました。これを契機として財団法人同潤会により、防災、耐震、コミュニティ、住環境、生活など、さまざまな提案を結実させ1926年(大正15年)に同潤会第1号が竣工し、その後16ヶ所に展開され12,000戸の住宅を建設しました。

この同潤会の建築は、さまざまなイデオロム、都市とのかかわり方、コミュニティのあり方を提示し、公団住宅最初の晴海アパートや初期のマンションに引き継がれて行きましたが、やがて古いものとして忘れ

去られ、またこれらの計画に込められた多くの有意義な提案を理解することなく建替えられてゆきました。現在は上野駅にほど近い場所に上野下アパートメントのみが現存し、ほぼ当時のまま比較的良好な状態で維持使用されています。

その後同潤会は昭和16年に住宅営団に吸収されアパートメントは、東京市に移管され分譲されましたが、これと相前後して東京市営住宅が造られました。こちらも東京市営古石場住宅(平成11年解体)を最後になりました。東京市営住宅は、東京府営住宅、東京都営住宅へと引き継がれて行きます。

同潤会による数多くの建物、また戦後の住宅公団、都・県の住宅供給公社により建てられた一連の団地、集合住宅については研究書、紹介書籍等が数多く出版されており、その歴史をたどることができます(これらの資料についてはネ

ット上の「集合住宅博物館」をご覧ください Housing-Museum.com)。

一方マンションと言われる民間の分譲・賃貸住宅に関して体系的にまとめられたものは「マンション60年史」等がありますが、ある時期の一群のあるいは、ある設計者の作品に関してまとめられているにとどまるようです。

今回の試みでは民間の分譲マンション(一部賃貸から分譲へ移管したものも含めて)の全体像を俯瞰し、我々なりの体系化、分析に基づいてこれからのマンションへの提案、マンション再生へのフィードバックができればと思います。

この刊ではマンション建築との大きな流れを紹介し、その後、さまざまなマンションにおける計画の試み、再生の試み、維持管理の試み、を通じて系譜の体系化とマンション再生への提案が示せればと思います。

1. 昭和40年代のマンション

まず、マンション建築のごく初期の状況を当時の資料から読み解きたいと思います。当時マンションがどのよ

うなものと考えられており、実状はどうであったかをうかがい知ることができるのではないのでしょうか。資料は都市住宅1969(S44)6月号「マンションの機能と生態」日本住宅公団設

計課・唐崎、下高氏共著よりの抜粋です。

「民間高層住宅は昭和30年代の初めから、ごくわずかづつではあるが建てられていた。

目次

特集 マンションの系譜と再生 1

1. 昭和40年代のマンション	1
2. 高経年マンションの状況	2
3. 民間マンションの始まり	3

4. 民間マンションの系譜年表	3
5. 各時代のマンション建築あとがき	4
	5
	7

一部の高所得者のための特殊な市街地アパートであった。安保の翌年36年に第一期のいわゆるマンションブームが訪れたが、それでも戸数はわずか400戸余りにすぎなかった。オリンピックにかけて、第二期のブームをつくった39年には1,200戸に達した。そして最近の急激な増加は、もはやブームと呼ぶような一時的現象ではなくなった。東京都首都圏の調べでは40年度には50件だった23区の民間高層住宅の建築申請が、41年度には122件、42年度には278件とうなぎ登りにふえ、43年度は4～12月の9ヶ月で323件に達した。1日に1棟の割合で建っている勘定だ。

年間10万戸を下回っている東京区部の住宅新築戸数に対して1万戸を超えようとする勢いは、驚くべきものといわねばならない。しかも供給業者の大多数はまだまだ伸びると考えている。マンションの生命はその立地条件にある。最近住宅公団でリストアップした資料によって、東京およびその周辺

に30年以降に建てられた332のマンションの立地を区別に多い順に並べると、渋谷(57)港(52)新宿(48)目黒(36)世田谷(30)杉並(16)中野(16)品川(16)太田(16)文京(10)豊島(9)千代田(8)武蔵野市(8)横浜市(8)でその他の区市は3以下で全部合わせても(17)である。上位4区はじめ都心部はコストに伸びているが、世田谷、杉並、太田、横浜などは、急激に伸びており、その他の区市に建ち始めたのもごく最近の現象である。

1棟あたりの戸数はほとんどが100以下で、40～50戸程度のものが最も多い。規模としては公社公団などで建設されている、ゲタバキの一般市街地住宅と似通っているが、最近実施されている公団の面開発市街地住宅に比べると、かなり小規模である。

建物の形状は板状のものが多く、塔状のものは少ない。また斜線制限に従って、段々状にセットバックしたものが多く、狭い敷地をフルに生かそうとする民間市街地住宅の特徴である。

マンションとして一般的にイメージされる高い設備水準という感じは全体的的には受けな。エレベーターは1棟に1～2台がほとんどでエレベーター1台あたりの戸数は40戸程度である。暖冷房については棟単位でのセントラルシステムを採るものは少なく、考慮されていないマンションがかなり多い。このへんに日本の都市住宅の設備水準の低さが端的に表れている。

もともとマンションは、高所得者を対象に入居希望者の好みによって平面計画を変えていくという供給形態をとっていた。最近のマンションはいくつかのパターンをあらかじめ用意しておき選定させる傾向になってきている。

マンションの大衆化は近年広く普及した個人住宅ローンによりその巾はひろがりつつあるが、質的にはかなり流動的ではあるがレベルダウンの方向に向かっていると見てよいであろう。」

2. 高経年マンションの状況

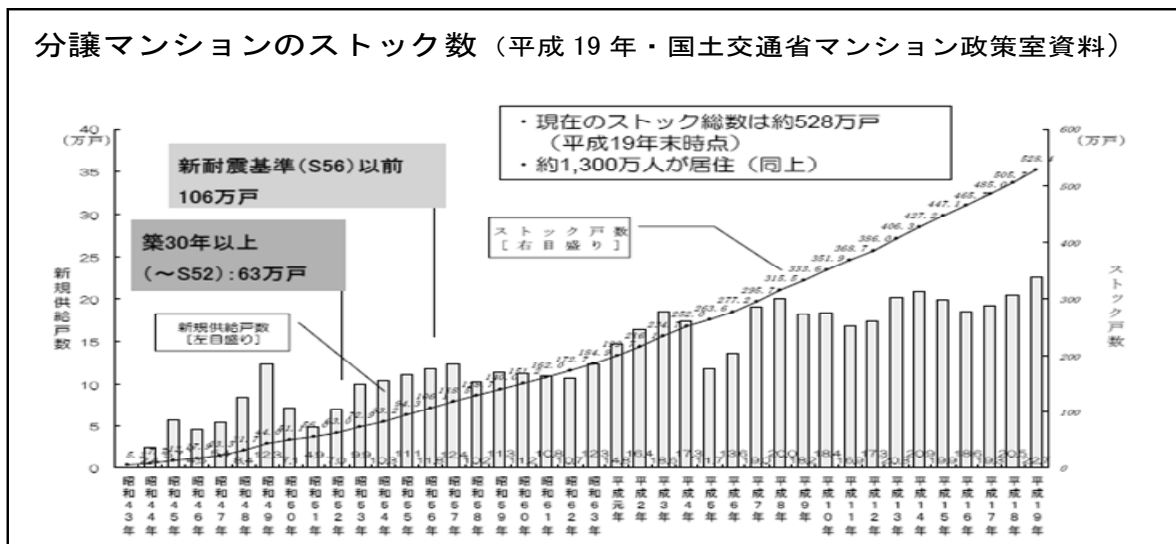
古い民間マンションと聞くと多くの方は老朽マンションというイメージを持ち、マンションが次々と建てられている状況から、戦後すぐの頃に造られたマンションは当然建替えられているものと思われるでしょう。しかし多くの初期のマンションは現在も維持管理され立派に使われています。

図は国土交通省による民間マンションの建設戸数とマンションの建替え戸数の表です。これによると平成19年の時点で民間マンションの総数は528万戸に達し、おそらく現在は600万戸に近いと思われます。一方でマンションの建替えられた総数は準備中も含め、平成20年で167棟となっており一棟50戸として8300戸、すなわち全体の0.1%しか建替えが行われていないことになります。

統計に表れない建物があるとしても建替えは極めて少ないことがわかります(国土交通省マンション政策室資料)。

このことから民間マンションの建替えが大変困難なことがわかると共に、現在我々はマンションの誕生期から最新のマンションまで、ほぼ全ての時代のマンションを見ることができている状況にあると言えます。

分譲マンションのストック数(平成19年・国土交通省マンション政策室資料)



初期マンション建築の推移と社会の変遷

S30	創世記	民間分譲マンションの誕生 初期:木造住宅様式+公団住宅様式 コーポラス 変化:公団住宅型から進化形へ		S31 初の民間分譲マンション	S30 神武景気 S31 国連加盟 水俣病認定 S34 安保闘争 S35 所得倍増論	
S35		黎明期	集合住宅のあるべき姿の模索の時代 コープ ビラ アビタシオン ハウス シャトー 小田急		S35「マンション」の使用 S35:建設戸数 116 戸 S36:建設戸数 280 戸 S37:建設戸数 314 戸 区分所有法制定 S38:建設戸数 804 戸 S39:建設戸数 1367 戸 S38~ 第一次マンションブーム 急激な工事量の増加 資材労務不足	S39 東海道新幹線 S39 東京オリンピック S40 ベトナム北爆 S40 イザナギ景気 S42 美濃部都政 公害基本法
S40	マンシヨンのプロトタイプ化の時代		都心型マンシヨン	郊外型大規模マンシヨン	S43 十勝沖地震 S43~ 第二次マンションブーム	S44 大学紛争
S45			大手デベロッパープロトタイプマンシヨン	公団標準設計タイプマンシヨン	S40~S52 欠陥マンシヨンの頻発 S46 せん断補強改正 S47~ 第三次マンションブーム S48 第一次オイルショック	S47 列島改造政策 S47 札幌オリンピック 日中正常化 S49 狂乱物価 S50 ベトナム戦終戦 S51 ロッキード事件
S50	第一次デベロッパー期	パークハウス パークマンシヨン ホーム 東高 パレロフィアル スカイマンシヨン メゾン ペルテ シャンホール	ハイム	S53 宮城県沖地震 S54 第二次オイルショック S56 新耐震改正		
S55				S61 公共事業拡大 S62 リゾート法 デベロッパーの乱開発	S61 民間活力導入 S61 バブル景気開始 1986~1990	
S60				「住宅すごろく」 バブルマンションブーム 地価高騰・財テクブーム	H1 消費税導入 H2 総量規制 H2 バブル崩壊	
H2						

5. 各時代のマンション建築

5-1 ◆創世記のマンション

日本で最初のマンションは昭和31年の四谷コーポラスが通説となっています。

コーポラスシリーズは日本信用販売株式会社(後の日本信販)不動産部が創設したマンションブランド名で現在は曲折を経て日本開発株式会社に引き継がれています。

このコーポラスシリーズは平成の時代まで続いています。この稿ではごく初期のコーポラスの建物について触れてみます。コーポラスシリーズ初期の建物を並べると下記のようになります。(日本開発株式会社HPより)

昭和31年4月	四谷コーポラス	(現存)
昭和31年8月	代官山コーポラス	(現存)
昭和32年5月	江古田コーポラス	(不明)
昭和32年9月	赤坂コーポラス	(建替)
昭和33年11月	熱海コーポラス	(不明)
昭和34年6月	九段コーポラス	(現存)
昭和34年11月	麻布コーポラス	(現存)
昭和35年8月	大森コーポラス	(不明)
昭和36年10月	セントラルコーポラス	(現存)
昭和36年11月	代々木コーポラス	(現存)
昭和37年10月	目黒コーポラス	(現存)
昭和39年1月	ニュー赤坂コーポラス	(現存)
昭和39年6月	青山コーポラス	(現存)



これを見ると現存している初期マンションがいかに多いかを知ることができます。また「四谷コーポラス」が最初の竣工建物ではありませんが、代官山コーポラスと竣工時期は4カ月しか違いません。この時期はまだ生コンクリートが現場練りの時代で3年前の昭和28年における生コン工場は東京と大阪を合わせてもわずか6か所しかありませんでした。このため工期は現在より長く、しかも代官山コーポラスは2棟からなる建物で、四谷コーポラスよりはるかに大きな計画であったことから、この2つはほぼ同時期に着工された双子の計画であったと思われる。

この時代のコーポラスはすべて佐藤工業の設計施工でしたが、デザイン的には代官山コーポラスの方が優れています。また8年後の青山コーポラスまでの変化を見ると、マンション建築におけるデザインが急速にレベルアップしていることがわかり、当時の建築デザインへの情熱を垣間見ることができます。

このコーポラスシリーズと相前後して生まれたものにコープシリーズがあります。コープシリーズは東京コープ販売株式会社によって企画されましたが、コーポラスシリーズのほぼ全てが、幹線道路から一本入った位置に建てられたのとは異なりコープは幹線道路前面に計画されました。

その第一号は渋谷コープ(昭和35年現存)、第2号がエンパイアコープ(昭和38年現存)、コープオリンピア(昭和40年現存)、と超高級マンション化を行い、コープ・ブロードウェーセンター(通称中野ブロードウェー昭和41年現存)では大規模商業施設を併設しましたが、この計画でコープは行き詰まり、ここで頓挫しました。

さらに建物が幹線に面する場所にあることから、エンパイアコープ、コープオリンピアは現在、建替え計画中となっています。

また同じ時期にアビタシオンシリーズ(アビタシオン株式会社)がありますがこちらはほぼ全てが維持管理が良好な状態で残っています。

5-2◆黎明期のマンション

コーポラス、コープ、アビタシオ

ン・シャトーが先鞭をつけたマンション建築は、建築家、ゼネコン設計部が新たな時代の集住の在り方を模索する黎明期に入ります。昭和30年に設立された日本住宅公団では、昭和33年に前川國男による晴海アパートが完成し、公団による新しい高層アパートのあり方を提示しますが、民間マンションでは前川國男と同じル・コルビュジェの事務所には坂倉準三、最小限住宅で有名な増沢洵、堀田英二、東大教授の大谷幸夫、後に東大教授となる芦原義信、楨文彦、日建設計、また建築施工会社である竹中、鹿島、清水などが意欲的な計画を行いました。

その中でも興和商事は昭和39年のビラ・ビアンカを最初にその後25年の間ビラシリーズを世に出し、堀田英二、坂倉建築研究所、大谷幸夫達が設計に携わりました。

興和商事は創立者である石田鑑三氏の集合住宅に対する情熱と“ほかにないものを作るんだ”という思い入れによって、現在のディベロッパーマンションとは異なる、コンセプトが明確なマンションを提示し続けました(「都心に住む」2010年10月号)。

さらに石田氏によるビラ・シリーズへの坂倉建築研究所、大谷幸夫の参画がなければ日本のマンション建築はコンセプトチュアルな時代が希薄なまま現在の量産化の時代へと移行して行ったと考えられます。

この時代の建築家たちは、マンションは建築家の携わるべき仕事ではないと考えていたようで、坂倉建築研究所の西沢文隆氏、大谷幸夫氏も石田氏から話が来た段階では受けるのに躊躇したと語っています(新建築2005年8月)。

一方企画者の石田氏は若く優秀な人に仕事を委ねたいという考えで、受けるからには先駆的な仕事をするという設計者と各々が役割を果たした結果としてビラシリーズが生まれたものと言えます。

このビラ・シリーズについてはこれからの季刊誌に詳しく述べるができると思います。またこの時代の後期の代表的な建物

が、昭和46年に竣工した榎文彦の代官山ヒルサイドテラス第一期とその後の一連の作品群です。

この計画は単一の建物だけでなく、市街地の景観をも造り出した稀有な例ですが、土地の所有者であった朝倉氏の存在なしには成立しなかった計画であり、現在第7期まで継続しています。

かつてはこの隣接地に同潤会代官山アパートメントがあり、落ち着いた景観の市街地を形成していましたが、その良好な環境を発展的に消化することなく建替えがおこなわれ、貴重な街区がかき消されてしまったことは、他の一連の同潤会アパートメントの建替えと同様です。

ピラシリーズがアトリエ事務所によって牽引された一方で、住友商事と日建設計によるハイムのシリーズがあります。ご存じの様に日建設計は住友商事の建築部門が昭和25年に分離された組織で当初は住友系列の仕事が中心でした。こちらはピラシリーズほど華々しくはありませんが、昭和41年の久我山ハイムを第一号として、富士見ハイム(昭和42年)野沢ハイム(昭和42年)雪ヶ谷ハイム(昭和42年)と次々に建設を行いシリーズは現在まで続いています。

日建設計による仕事は日本住宅公団の公団住宅とアトリエ事務所のマンション建築の中間に位置するもので、意欲的な計画もあるものの、手堅い計画であり、郊外型のマンション計画では住宅公団が展開した公営住宅51C型標準設計・67型標準設計等の設計思想に極めて近い計画を行っています。これらはコンセプトチュアルな側面は少なく、現在のマンション建築の初期のプロトタイプと言えます。

他方、同じ時期にゼネコン設計部が設計したマンションがあります。その作品はアトリエ事務所作品に劣らないコンセプトチュアルで意欲的な建物ですが、ゼネコンという組織性から設計者の名前はほとんど明らかではありません。その中でも前記した東京コープ販売株式会社のコープオリンピアは清水建設設計部の銚原捷夫氏によるもので設計施工による代表的な建物と言えます。

す。

また竹中工務店は白金、白金台、目白、高輪等にほぼ同じコンセプトによる一連の建物があり、鹿島建設も意欲的な建物を造っています。これらについてもあらためて詳しく述べることになると思います。

これら黎明期のマンションに共通して言えるのは、日建設計・住友商事の兄弟会社の例を除いて、すべて大手ディベロッパーによるものではなく、個人あるいは小規模な開発会社によって企画されたもので、企画者の情熱と設計者の努力が建物に表れています。

5-3 ◆第一次ディベロッパー期

昭和45年に三菱地所、長谷川工務店、日商岩井、昭和50年に三井不動産がマンション事業に参入し、大手ディベロッパーの時代に入ります。三菱地所、三井不動産のマンションはほぼ隣接して現在でも高級マンションとして健在です。特徴的な白壁、青瓦でマンションを建設した秀和レジデンスは昭和39年が第一号で時代的には黎明期の建物です。ちなみに秀和の第一号はこの白壁・青瓦ではありません。また東高建物、朝日建物、大蔵屋などもこの時期からマンション建設を開始しています。これらのマンションプランは黎明期のマンションが、収納を十分にとり家事への配慮も行った住宅プランを基本とした集合住宅であったのに比べ、まだ和室は残っているものの、収納が少なく、部屋数あるいは部屋面積を確保するプラン、すなわち質から量の時代へと変化し始めています。この頃の比喻として使われたのが所謂マンション畳(実際にはこのようなものではなく畳の大きさが通常より小さいのに○畳とうたって販売したため)の部屋で現在では畳の部屋を造ることがほとんどないため死語となりました。

この時代以降第一次、第二次オイルショックや耐震偽装などがあり、またマンションが一般の住形式として定着する時代へと、社会や住まいの意識が変化してゆきます。現在も基本的には商品としてのマンション、量としてのマンションの時代が継続していると思われる。

昨今マンションが飽和状態になり、また環境、景観などへの意識の変化が生じ始め、大手ディベロッパーの建物には新たな付加価値として景観

や、ゆとりに配慮したマンションが現れ始めています。

5-4 高経年マンションのコンセプト

初期のマンション建築を見る見方として、

- ①建築史として見る視点
 - ②集住方法の提案を見る視点
- の2つがあると思います。内容的には重複しますが、整理の方法は別となります。

また現在のマンション建築に見られないコンセプトによるマンションが誕生期にはいくつもあり、これからの住まいを考えるヒントとして紹介できればと思います。

5-5. 高経年マンションの再生: グレードアップマンション

先にあげたように、最も古いマンションは昭和31年(1956年)に生まれ、55年を経て未だ健在です。もちろん共用部分の大規模修繕、専有部分の改修を経て生き残っているのですが、これらの中には老朽化が進み、できれば建替えを行いたい状況にあるマンションも少なくはありません。

しかしマンション建築全体から言えば一部ではありますが、建てられた時点より良くなっていると思わせる建物や、共用部の修繕だけではなく大改造が行われ、明らかにグレードアップしている建物も数多く存在します。また耐震改修された建物は、10年前に都内で探しても10件程度であったものが、現在では珍しくない状況にあり、行政の統計に乗らない耐震改修されたものを含めれば都内で数百件に上ると推察されます。

このようなグレードアップマンションに共通して言えるのはマンション管理組合の活動がしっかりしていることで、共用部の部分的改修だけではなく、建物の外観も含めた大改造を行っているマンションには自主管理マンションに多いというのも注目すべき点です。我々が10年前に調査を行った耐震改修マンションでは、管理会社が管理を行っている場合でも、管理組合が力を持ち、あるいは管理組合理事長がリーダーシップを持って、自主管理あるいは管理組合主導のマンション運営を行っているマンションが先行的に耐震改修を行っていました。

他方自主管理とは名ばかりで管理組合が弱体で管理を委託できず自主管理となっているマンションもあり、一概に自主管理マンションすべてがよい管理を行っているマンションとは言えません。

これからの刊では、これらのグレードアップマンションの
・外装のグレードアップ

- ・エントランス、エントランスホールのグレードアップ
 - ・管理室のグレードアップ
 - ・設備シャフト、設備機器設置スペースのグレードアップ
 - ・安全のグレードアップ
 - ・バリアフリーのグレードアップ
- とその状況内容をお知らせして行こうと思います。

これは高経年のすべてのマンションにおいて、管理組合の活動が活発に行われ、適切な大規模修繕費用が積立てられれば、生活環境のグレードアップや、マンションの資産価値の維持、あるいは上昇が可能であるということを教えてください。

あとがき

2011・3・11における原発事故は、現代日本のあらゆる分野の事柄が、健全な精神の上に営まれているかを考え直す契機となっています。

「住まい」については、関東大震災の大災害を経て同潤会が設立され、「住」に関する根本的な問いから、さまざまな取り組みが行われました。

これはまさしく、今我々が直面している状況と同様と言えます。

また、太平洋戦後も住宅難の時代を経て、コミュニティの問題、多様性の問題、生活の問題、安全の問題、住環境の問題等へのさまざまな模索、議論が行われていました。

しかし、その後、先人の取り組みは疎かにされ、戸建てによる乱開発、マンション建設における容積換金化への執着、建物のコンセプトなきファッション化があたりまえになり、「住環境」に対する真摯な取り組みは思考停止状態となってしまいました。

「住まい」への本質的な問題提起、議論、研究、サーベイ、実施例は、昭和30～40年代の建築書籍を見ればいくらでも見ることができます。

この“模索”の時代から、“量”“広さ”が金となる時代へと移るにつれ、住の“質”が利益を生まないものとして、思考の対象から外された状況は、安全より利益、権益が優先された電力会社や官僚の構図と同質です。

我々日本人の意識と社会組織には、見えるもののみを現実として受け入れ、見たくないもの(考えたくないもの)は無いものとする習性があり、往々にして本質から目をそらし突き進む悪癖があります。この意識が、原子力発電の災害軽視から事故へと人々を不幸に導いて行きました。……

しかし我々の先人は、今までも関東大震災からの復興や太平洋戦争の終戦後には原点に戻り研究、検証を行い、新たなものを生み出しながら再建をする努力を行ってきました。

今回の自然災害+人災の大災害において我々は、もう一度原点に戻り枠組みを見直すことが必要であり、これを行わずに上塗りを重ね、事故を風化させることは、

次のより大きな痛手を招く恐れがあると思います。

住まいを人の生活の場として真摯に追求した時代から、利益を生む対象へと変貌させた発想は、バブル期の中で加速され、乱開発、環境破壊、限界設計、構造偽装へと繋がって行きました。

その中でさまざまな本質的な課題、疑問は顧みられないものとされ、今なおマンションにおける限界設計は日常的に行われ、バブルの時代と根本は変わっていないのが現実です。

今、震災被災地の復興の中で「住まい」について求められている生活の安全やコミュニティの再建は、被災地に限った問題ではなく、我々の「住まい」の本質であり、次に起こるであろう、というより確実に起きる、災害や社会の変化に対して、生活・心の安全確保、社会・家族の変化に対応した住のありかた、地域の独自性と多様性への問い直しを含めて、もう一度態勢を立て直す時期にあると思います。

会員募集

NPOマンション再生・建替・支援センター

〒112-0014

東京都文京区関口1-8-6-805

TEL:03-3268-3641,

FAX:03-3268-3642

<http://mansion-saisei.jp>

会員募集中です URL を御覧ください

バックナンバーは下記 URL をご覧ください
<http://mansion-saisei.jp>

- 第1号 アスベストとマンション
- 第2号 マンションと地震 1
- 第3号 マンションと地震 2
- 第4号 マンションと高齢化社会
- 第5号 小規模マンションの維持管理
- 第6号 マンションと安全
- 第7号 マンションとトラブル 1
- 第8号 マンションとトラブル 2
- 第9号 マンションの長寿命化 1
- 第10号 マンションの長寿命化 2
- 第11号 マンションの2戸1戸化・増床・減床
- 第12号 既存マンションの省エネルギー化
- 第13号 マンション駐車施設に起きる問題
- 第14号 既存マンションへのエレベーター設置
- 第15号 NPOの大規模修繕工事への協力1
- 第16号 NPOの大規模修繕工事への協力2

発行者:阿波秀貢

発行所:NPOマンション再生・

建替・支援センター

〒112-0014

東京都文京区関口

1-8-6-805

TEL:03-3268-3641

<http://mansion-saisei.jp>

編集:マンションを考える

編集室

マンションを考える

編集責任者 …三浦義幸