

季刊 マンションを考える 第31号

特集: マンション進化論

31

2020 冬 No.31

NPO マンション再生・建替・支援センター

マンションは進化しているのか？

ダーウィンは、1859年、『種の起源(THE ORIGIN OF SPECIES)』を出版しました。それから161年が経過しました。初めてのRC集合住宅といわれるオーギュスト・ペレー設計のフランクリン街の集合住宅が竣工したのが1903年でした。それから117年が経過しました。(下図↓、筆者撮影)

日本で最初のマンションといわれる四谷コーポラスが建設されたのは1956年でした。それから64年が経過しました。現在のマンションストック総数は、国土交通省のデータでは、約654.7万戸(2018年末時点)です。果たして、マンションは、進化しているのでしょうか？

空間の性能をとらえる4つの軸として、世界保健機関(WHO)が提案しているのは、

- | | |
|------------------|----|
| S/Safety | 安全 |
| H/Healthy | 健康 |
| E/Efficiency | 効率 |
| C/Comfortability | 快適 |

の4つの軸です。

現在のマンション業界では、「3P」、Place, Plan, Priceの3要素で、そのマンションの資産価値が決まるといわれています。

Placeとは、最寄り駅とそこからの徒歩分数のことです。

Planとは、間取りと面積のことです。

Priceは、価格であるといわれています。

ここでは、WHOの4軸について、現在のマンションがどのように進化しているのかを考えてみたいと思います。

ここでいうハイグレードマンションとは、2020年の時点で300万円/坪超程度のマンションです。標準マンションは、2020年の時点で200万円~300万円/坪程度のマンションです。既存マンションは、築20年超程度の当時の標準マンションを想定しています。

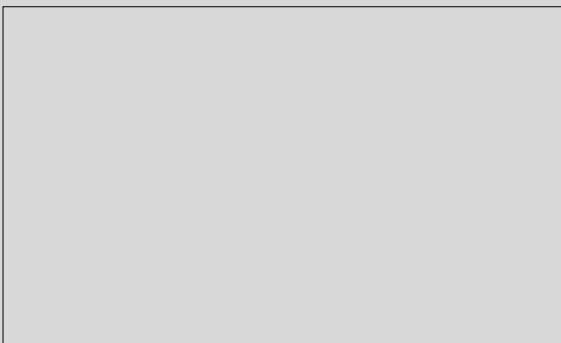






(フランクリン街の集合住宅:筆者撮影)

特集: マンション進化論

目次





- 1..... マンションは進化しているのか？
- 2..... マンションの安全性
 マンションと健康
- 3..... マンションと効率性
 マンションと快適性
- 5..... まとめ



1) マンションの安全性 (Safety)				
番号	ハイグレードマンション	標準マンション	既存マンション	備考(区分、写真)
1	免震／制震構造	耐震構造	耐震構造	共用部分
2	浴室扉が外部から外せる	浴室扉が外部から外せる	浴室扉は外部から外せない	
3	浴室扉が外部からロックできる(チャイルドロック)	浴室扉が外部からロックできる(チャイルドロック)	浴室扉は外部からロックできない	
4	サッシに指挟み防止金具付き	サッシに指挟み防止金具付き	サッシに指挟み防止金具なし	
5	24 時間セキュリティサービス(24 時間ガードマン警備)	遠隔監視(無人)	管理人(昼間)	共用部分
6	オートロック(2～3箇所)	オートロック(1箇所)	オートロックなし	共用部分
7	玄関キーがダブルロック	玄関キーがダブルロック	玄関キーはシングルロック	専有部分
8	ドアスコープが蓋付き	ドアスコープが蓋付き	ドアスコープが蓋なし	専有部分
2) マンションと健康 (Healthy)				
番号	ハイグレードマンション	標準マンション	既存マンション	備考(区分、写真)
1	床暖房(LD)	床暖房(LD)		専有部分
2	ミストサウナ(浴室)			専有部分
3	24 時間換気設備	24 時間換気設備		
4	洗面化粧台下にヘルスマーター置き場付き	洗面化粧台下にヘルスマーター置き場付き	洗面化粧台下にヘルスマーター置き場なし	専有部分

番号	ハイグレードマンション	標準マンション	既存マンション	備考(区分、写真)
5	フィットネスルーム又はトレーニングジム設置(共用部分)			専有部分
6	訪問看護ステーションがある(共用部分)			港区の白金タワーの例(581戸、2005年竣工、ステーションは、2019年4月に集会室を改装して設置。)


3) マンションと効率性(Efficiency)

番号	ハイグレードマンション	標準マンション	既存マンション	備考(区分、写真)
1	食器洗浄乾燥機(キッチン)	オプション可		
2	ディスポージャー(キッチン)			
3	浄水器(キッチン)	オプション可		専有部分
4	ダブルボウル(化粧室の洗面ボウル2つ)			専有部分
5	開き戸にドアキャッチャー付き	開き戸にドアキャッチャー付き(右図→)		
6	各室にマルチメディアコンセント(TV、TEL、インターネット、電源端子2口)付き	各室にマルチメディアコンセント(TV、TEL、インターネット、電源端子2口)付き	各室にコンセント(TEL、電源端子2口)付き	マルチメディアコンセント 

4) マンションと快適性(Comfortability)

番号	ハイグレードマンション	標準マンション	既存マンション	備考(区分、写真)
1	天井カセットエアコン			専有部分
2	大型浴槽(1600mm×2000mm以上)	中型浴槽(1400mm×1800mm)		専有部分
3	シューズインクローク	下足入れ	下足入れ	専有部分
4	広い玄関ホール			専有部分
5	広いWIC(ウォークインクローゼット)			専有部分

番号	ハイグレードマンション	標準マンション	既存マンション	備考(区分、写真)
6	複層ガラス	複層ガラス		専有部分
7	保温浴槽	オプション可		専有部分
8	ハイサッシ(2m以上)			専有部分
9	キッチンカウンターが天然石	キッチンカウンターが人造大理石	キッチンカウンターがステンレス	専有部分
10	タンクレストイレ			専有部分
11	廊下、洗面所、トイレ床が石張り	廊下、洗面所、トイレ床がフローリング又はCF()シート張り		専有部分
12	和室ナシ	和室ナシ	和室あり	専有部分(和室ナシが進化とは思えないが、時代の要請でしょう)
13	布団クロゼットあり	布団クロゼットあり	押入あり	専有部分
14	納戸あり			専有部分
15	トランクルームあり			専有部分
16	キッチンパネル壁(キッチン)	キッチンパネル壁(キッチン)	タイル壁(キッチン)	専有部分
17	テレビ付き浴室			
18	コンシェルジュ・サービス			共用部分
19	キッズルーム			共用部分
20	ライブラリー			共用部分
21	ゲストルーム			共用部分
22	コミュニティルーム	集会所	集会所	共用部分
23	宅配ロッカー	宅配ロッカー		共用部分
24	コーチ・エントランス(車寄せ)			共用部分
25	内廊下(エアコン付き)	外廊下(エアコンなし)	外廊下(エアコンなし)	共用部分
26	各階ゴミ・ステーション	集合ゴミ置き場	集合ゴミ置き場	共用部分
27	2戸1の専用エレベーター	集合エレベーター	集合エレベーター	共用部分

番号	ハイグレードマンション	標準マンション	既存マンション	備考(区分、写真)
28	専用プール(有明ブリリアマーレ)			共用部分
29	セラピールーム(有明ブリリアマーレ)			共用部分
30	最上階イタリアレストラン(有明ブリリアマーレ)			共用部分
31	エントランス&EV がアクセスフリーキー(通過するだけで開錠)	エントランスがノータッチキー(かざすだけで開錠)		共用部分
32	バルコニーの奥行きが約 2m	バルコニーの奥行きが約 2m		共用部分(専用使用部分)
33	バルコニーに SK 流し			共用部分(専用使用部分)
34	バルコニーに防水コンセント			
35	バルコニーに外部照明付き			共用部分(専用使用部分)
36	中庭(パティオ)			

まとめ

このように、マンションは、一見は進歩しているように見えます。しかし、その実態は、一般的なサラリーマンが 35 年ローンで購入可能なファミリー・タイプの 70 m²から 80 m²の箱型タイプに収斂しているのではないのでしょうか？それは、多様性(ダイバーシティ)の時代ともいわれる現代の本流とは反するものではないのでしょうか？

そもそも、「マンション」という用語そのものは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律(2001 年施行)の第二条 一 イにおいて、『二以上の区分所有者(建物の区分所有等に関する法律(昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。) 第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。) が存する建物で人の居住の用に供する専有部分 (区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。) のあるもの並びにその敷地及び付属施設』と定義されています。本来は、「共同住宅」あるいは、「集合住宅」と呼称すべきであるが、『マンション』の用語が定着していることを理由に、国交省も『マンション』という用語を採用したものと思われます。即ち、『ナイター』等のような和製英語であり、英語の『Condominium』に該当するものです。

SUUMO 住宅用語辞典では、『マンションとは、主に鉄筋コンクリート造(RC)、鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC)などの耐火構造の集合住宅のことマンションとは、主に鉄筋コンクリート造(RC)、鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC)などの耐火構造の集合住宅のこと。』と定義されている。

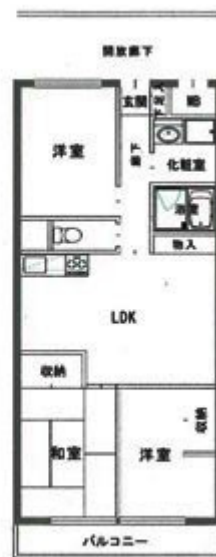
定義はどうであろうが、個性あふれる「集合住宅(マンション)」が、街中に多くなり、個性ある街並み、住環境、都市を形成することを願っています。



ハイグレードマンションの例



標準マンションの例



既存マンションの例

参考:

- 1)SUUMO 新築マンション 首都圏版 2019.1.29号
- 2)種の起源 チャールズ・ダーウィン あすなる書房
- 3)デザインの鍵 池邊陽 丸善(株)
- 4)すべてのマンションは廃墟になる 榊淳司 イースト新書

- 4)すべてのマンションは廃墟になる 榊淳司 イースト新書
 - 5)生き返るマンション、死ぬマンション 荻原博子 文春新書
 - 6)SUUMO 住宅用語辞典
 - 7)生きのびるマンション 山岡淳一郎 岩波新書
- 文責 大間

会員募集

●会員募集中です。

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

NPO法人
マンション再生・建替・支援センター

〒153-0063
東京都目黒区目黒 1-3-16-603
TEL:03-3491-3067
FAX:03-3491-3067
<http://mansion-saisei.jp>

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
〒153-0063
東京都目黒区目黒 1-3-16-603
TEL:03-3491-3067
<http://mansion-saisei.jp>
編集:マンションを考える編集室
編集責任者:三浦義幸

- 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

- 第 17号 マンションの系譜と再生-1
- 第 18号 マンションの系譜と再生-2
- 第 19号 マンションの系譜と再生-3
- 第 20号 マンションの系譜と再生-4
- 第 21号 マンションの系譜と再生-5
- 第 22号 これからはじめるマンション建替え
- 第 23号 マンションのバリューアップ-1
- 第 24号 マンションのバリューアップ-2
- 第 25号 地震に備える-1 耐震診断と耐震改修
- 第 26号 地震に備える-2 非構造部材と設備
- 第 27号 地震に備える-3 住民が行なう地震対策【前編】
- 第 28号 地震に備える-3 住民が行なう地震対策【後編】
- 第 29号 マンションの省エネルギー性能
- 第 30号 長期修繕計画