

マンションの話 (59・4・21)

西山 卯三(昭五理甲)

マンションとは…

私、只今紹介いただきました西山と申します。今日はこちらの幹事の日比野さんから、何か話をしろとたのまれましたが、何を話してよいかわからない。建築の専門だから建築の話をしてくれといわれまして、(聞こえますか 僕は自分で耳が遠いものですからね、変に聞えてますのでネ)それで何を話したらよいか、と思つたんですけれど。最近、戦後になりましたから生れてきた新しい住まいのタイプとしましてマンションというのがございます。皆さん方の中ですでにマンションに住んでおられる方があるのではないか、あるいは又、これからマンションに住んでみようかとお考えの方があると思いますので、割合に身近かな話題ではないかと思つてお話したいと思

うわけです。私は住宅のことを研究しておりますからマンションとはどういうものか、どんな問題があるのか、ということをお話したいと思います。(時間はどのくらいですか、時間は五十分から一時間ぐらい、大体四時頃に終ればいいのですね)

現在マンションというのは日本中で百万戸ぐらいでございまして、日本の住宅の三パーセントを占めるようになっております。そういうものが戦後突然あらわれて来たのです。マンションという言葉は元来は領主の邸宅です。大きな邸宅をマンションといったのですが、それがだんだん転化しまして、大きな家をわけて住む共同住宅をマンションというようになったわけです。もととは大邸宅のこと、領主の館、イギリスなどでは今でも貴族などおりますが、貴族の館をマンションといったのです。それをわけて住むということになります。アパートメントハウスの一種なんです。しかし日本ではアパートというのは割合に柄の悪い、一段落ちた建物をいい、マンションは少し高級だというイメージを持っている方が多いわけですが、大体そういうつかわれ方をしているわけです。日本ではまずマンションというのは「デラックス」イメージを持って現われてきました。

どうして階をかさねてすむような共同住宅が日本人の住む住宅の形式になってきたかといえますと、戦後公営住宅とか公団住宅というので、アパートが沢山建つようになりました。このアパートは、初めは三階、四階建がおおかったのですが、階段であがって各々が住む、そういう住居

は今まで日本になかったので、そんな所に住んだら精神がおかしくなるのではないか、とくに壁が白くぬってあって、白いコンクリートの壁で囲まれたところで住んでおったのでは頭がおかしくなって病気をするのではないかといって初めは恐れられたのですが、なにしろ戦後の住宅難のなかですから争って入りたいと願う。非常に競争率が高くて百倍とか二百倍とか倍率があったわけで、そういうことで始まったのですからアパートに住むという拒否反応が出なくて、なんとしても住宅難を凌ぐ為に、そういうところでも住みたいと意欲的に入ったものです。共同住宅というものが戦後割合にすんなりと日本人の生活様式に入ってきたわけです。そういうことが下敷になっておりまして、今までだったら、今でもそうですけれど、庭付き一戸建といひまして日本では縁側があつて庭がなければ住宅でないという考えをしている人が多いのですが、そういう住宅でなくて、上と下とによその人が住んでおる家でも住宅なんだという感じを次第にもつようになってきた。そのところへマンションというものが現れてきたのです。

マンションの進出

日本でマンションといわれるものは、最近では賃貸マンションもありますが、大体は分譲をするものです。その一区画一区画が個人の所有物になります。つまり持ち家になるわけです。大きな建物が沢山の所有者に分割されその所有者が居住する。つまり持ち家のアパートなのです。ア

パートというものは公団とか公営アパート皆貸家ですけれども、持ち家のアパートをマンションというふうになってきました。しかも一番初めにできましたのは非常にデラックスなタイプのマンションで、東京の都心の非常に便利なところに建てられました。社長だとか重役だとかがとびついて入ったわけです。一九六一年頃の話です。アパートの一種ですが、社会的にいつて割合にステータスの高い人が住むということで、マンションとは金持の住まいであるという印象を国民に与えたわけです。だからマンションとは高級な住まいだと思っっている人が多いんです。けれど後程お話ししますが決して高級な住宅ではございません。実は低級な住まいではないかと思えますが、この高級イメージでスタートいたしましたのが、一九六一年で、六二年に建物の区分所有法というのができまして壁とか天井とか一緒になっていても、ある所で区切って、それぞれの所有権があるというような事を保証した法律ができたわけです。これは、まあ、あと追いの法律でございまして非常に矛盾があるわけです。だいたい壁の真中で区切ってますね、片方はこちらの人かた方はこちらの人と所有権をわけられるのかどうかですね。その壁は一体のもので、片方だけけずってやり変えるということとはできないわけですから、非常におかしな矛盾を含んでいる法律でございまして、これは今でもいろいろ問題をのこしているわけです。

それがですね。六十年代の初め頃から、その時分は高度経済成長時代で、だんだん大都市が大きくなってきて、住宅を建てようとするやと遠く離れた郊外でないとなかなか土地が得られない。

そういふところに行きますと非常に遠距離の通勤になって時間がかかる。それでもやっぱり一戸建の家がほしいという人は、都心からとおくはなれた所に住宅を求めますけれど、とても片道一時間半とか二時間もかかるところにおったのでは生活できない。だからやっぱりこれは町の中心に近い方がいいのではないかという感じがかなりの人の間でおこっておった時に、こういうマンションが出現したわけです。この遠距離通勤というものが限界に達したということで、この都心に帰るUターン現象というものが支持され、そういう住宅が供給されれば自分も入ろうかというようないふ気持をおこす人がだんだん多くなりました。その結果マンションがたくさん建つようになりまして六八年には五千戸ぐらい建っております。ところが七二年になりますと四万戸建っております。つまり七〇年代のはじめからマンションというものは急速にふえたのです。

都心のマンションは単に遠距離通勤をなくする。つまり職場に近い所に住めるといふことだけではなしに、都心に住んでおきますと、都市の中心部に沢山あるいろいろな施設が簡単に利用できる、田舎に住んでおれば何もかも自分でやらなければならぬけれど、都心の施設を利用すれば都市生活を十分楽しめるというふうな利点もあるといふことで、これがだんだん人々の支持をうけてきました。その結果マンションというものは未来のあるべき住宅だといふようなことをいふ人も、増えてきました。たしかに都市では住宅を高密度に建てて、そこにつみかさなつたような形で住むという、つまりアパート形式ですね。これはどうしてもなくてはならない住まいの形式

で、日本のような高密度で生活しなければならぬ国土の条件、都市の条件からすれば、こういう居住様式は必要なわけです。しかしながら、いわゆるアパートといわれるものが賃貸住宅ではなしに、持ち家で供給されるということになると、ここに非常に大きな問題が生じてきます。

何故そういうことになったかといいますと、日本の政府はだいたい戦後一貫して低家賃の公共貸家供給という住宅政策を怠ってききました。公営住宅とか公団住宅とかを建てましたけれど、それは戦後四百万戸に及ぶといわれた住宅不足に対して、まあ年にせいぜい六、七万戸ぐらいしか建てておりませんので、これは焼け石に水です。政府はこれに対して、住宅金融公庫というものをつくり、住宅を建てようとする人に資金を貸しつける「持家政策」方を主にして住宅政策をすすめてきました。家を建てる土地がある人はよかったです、それがない大部分の人は非常に質のわるい建て売り住宅でも買って住まなければならぬというような状況においこめられていった。そういうところへマンションというようなものがでてきたので、ある程度人々はそれにひきつけられたわけです。特にまあ、マンションを買っておれば自分の住宅になるんだから、老後の将来まで安心して、生活できる。あるいはインフレになってくれば、一種の財産としてトクをする。こういった高度経済成長時代につちかわれた持家主義的な考えがあつて、それでこのマンションという形式がだんだんうけ入れられてきたわけです。その結果先程申しましたように現在すでに約百万戸ぐらいの住宅ができておるわけです。

ハイテク・イメージ

ところで、そこにおこるいくつかの問題点を申し上げますと、まず第一、ハイクラスイメージといいましたが、これはその名前をみるとよくわかります。最近日本語は非常に混乱しております。怪しげな日本語がどんどんふえてきています。マンションの名前もこれに拍車をかけておるのではないかと思うわけです。コープ、コーポラス、レジデンス、ヴィラ、アビタシオン、カーサ、ハイム、こういう片仮名の言葉がたくさんあります。この中で、「ハイム」とか「レジデンス」、「アビタシオン」あるいは「カーサ」又は「：カーサ」といったものは住宅というものをただ片仮名でかいてあるからいいんですけれど、もつと他に怪しげなのがたくさんある。つまり誇大広告になるのではないかというものです。たとえばパレーとかシャトーとかインペリアルとか、こんなのはだいたいお城とか宮殿ですね。そんなものをつけるわけです。臆面もなく、インペリアルとかですね、「ルネー」「ルシエール」。私、これはフランス語ですから意味はよく知りません。ですけれども、たとえばハイツといった言葉をよく使いますが、ハイツというのはだいたいの丘、高みのところなんでしょうが、日当りの悪い平地でも平気、グリーンハイツとか、スカイハイツとか、それから「ガーデン」とか、いかにもよい環境にきこえます。私がかこにくるのに話の種になるかと思って最近でた京都でのマンションの広告を調べたところ、これだけの

名前があるわけです。日本中をさがしたらもつと奇抜な名前がたくさんあると思います。そういう名前でも、いかにも青空にもあがるような、宮殿に住むような印象を与えようとしているわけです。しかしながら住宅として見ますと、まず第一に居住性の一番大事な条件は外気に対して開放されている、あるいは太陽の光とか明るさが充分ある、あるいは見晴しがいい、風通しがいいとか、こういうことなんですけれども、この点では残念ながらマンションというのはいはたい表と裏があつてうなぎの寝床みたいに奥行きが細長くなっています。裏は廊下になってこれは不完全開放です。完全開放になっているのは一方だけです。公営とか公団のアパートの場合はだいたい部屋が二段にならんでおつて裏と表がちゃんと外気に接しているわけです。ところがマンションというものは二段ではなしにだいたい三段とか四段ぐらゐに部屋が並んでおりまして、しかも片方は廊下に格子戸ですりガラスをはめたような不完全開放なんです。そういう開放性が悪いということですね。しかし人工照明とか人工換気とか、そういう機械的設備がだんだんでてきましたから何とかごまかせるというふうな状況になつてきておる。

マンションの広告

次にマンションの広告を見ますとモデルルームというのがありますが、このモデルルームというのがまたインチキきわまるものですね。実際、ナンセンスだと思ふんです。というのはモデル

というはたいてい別の所に作つてあるのです。マンションが出来るまでに売り切つてしまおうと
いうのでその近い所に作るわけです。それはマンションの一つの家をなぞらえて作つてあるわけ
なんです。が、どういふ開放条件になるかというのはモデルルームでは絶対わからないです。ここ
は窓ですというのがあるが窓の外は工事場になつたりしまつてですね、で、そのところはきれ
いな絵が書いてあつて、植木が植えてあつたりして、これは外ですといふふうにかいてあります
けれど、家全体の開放条件がほとんどわからない。しかも電気がつけてありますからみんな明る
いわけです。だから、あゝこんな明るいパリティとした家なんだなあと思つてわけです。しかも家具
や設備がいっぱい飾つてあるわけです。それはたいていデラックスなものがおいてある。むろん
家具とか設備とかは別に自分を買わなければならぬものです。ところが見に来た人たちは家具
とかさういったものの立派さに圧倒されて、はあ、これはなかなかないものだ、と思つてわけ
ですね。全部そろえて買うだけのお金があつたらそれはいいんですけれどね。たいていさうはい
かないし、それから又、移り住むにはなんか自分が使つていた昔の家具を持っていこうかといふ
事になりますね。惜しいから、あるいは心残りもあるからと。そんなもの持つて行つて中にいれ
たらいつべんにイメージがガラガラと變つてしまふわけなんです。結局モデルルームというのは
こんな箱がありますよといふことしか示してないんです。だけでもそれがあたかもマンション
の中の生活のように素人はごまかされるわけです。建築を専門にやつてる人はさういふことが

わかりますけれど、たいていの人は、そういうことには専門知識はございませんから。

それからもう一つはですね、寸法をはっきり書いていないのが多いということですよ。えー、何平方米ということは書いてあります。しかし、本当に内法（部屋の内側の寸法）がいくらになっているかということを書いてない。しまった、私、説明しようと思って広告の実例を一つ持って来たんですが、忘れたな、いれてませんなあ。とにかく寸法が全然書いてません。だから畳が六帖しかれて六帖の部屋になっていても、その畳はどんな寸法の畳かはっきりわからないわけです。畳の寸法というのはだいたい昔はきまっておりました。関西では京間といって六尺三寸に三尺一寸五分、九六センチと一九二センチときまっておったわけです。それでたとえば三帖ぐらいの大きさしかないような部屋でも六枚畳をしいて六帖だということふうなことが行われるようになっていくわけです。ですから畳をしいたのもあてにならない。しかもこのきれいな、それ私、持ってくるの忘れたんですけれど、配置した図面があるんですけれど、配置した建物の家具が、それを見るといかにもこうぴっちりおさまっているようだけれど、あそこに描いてある家具は大抵みんな小さいんです。イスにしてもベットにしてもテーブルにしても最小限のものをまことしやかにすえて、あたかもゆったりしているように描いてある。だからあれを見て、これなら住めそうだと思うと実は大間違いになります。そういうごまかしがあるわけです。

次に、マンションというものはそれがたっている周りの環境が大事ですね。ところがマンショ

ンの広告をみたらわかりますように、近くに「糺の森」があるとか、大学病院があるとか、鴨川が流れているとか、そういうきれいな所ばっかりが写してある。近くかもしれないけど、だいぶ歩いていかんとあかんわけですね。長い散歩する人ならいけますけどね。どれも都市の施設なんです。そのうちきれいなものだけ並べて、いかにも環境の良いところで京都の雅やかな生活が体験できるぞと宣伝している。大学など、なんぼ建物がありましてもネ、入学試験にパスせなつかえんわけです。そういうことは全部抜きにしてザーと描いてあるんです。これも素人がついひっつかかってしまう問題ですね。実際マンシヨンの建っているところはほとんど周囲に建物がいっぱいたっているところです。それが、たいてい描いてない。完成図みたいのが描いてありましても、全く描いてないのです。周囲は空地みたいに描いてあります。そういう点にみるように、居住性についていろいろ如何わしいことがあるということですよ。

維持・管理の問題

その次に問題なのは管理の問題です。だいたい管理に関しては、日本には昔から隣組、田舎なら部落ですね。町なら町内会というものがあって、その町内会が一つの町を管理しておったわけです。それは、封建的なものを含んでおるので近代社会にはふさわしくないというので戦後攻撃され、都会ではもっと自由であるべきだ。町内会とかなんとかに縛られるのはかなわんというよ

うな気分が一部のインテリ層にあります。町内会とか、部落会とか、そういうものは煩わしいという見方がありましたけれど、実際はそういうものがあって、地域の生活が保たれている面もあるわけです。ところがマンションとは壁一重でみんながとなりあつて、昔の裏長屋と同じであるのに、ドア一つで外界と結びついているだけで、中に入ってしまったえば自分の城なんだ、というふうなイメージをうえつけているわけです。だからマンションに入ってしまったえば、独立した孤立した生活ができる、周囲にわずらわされない、隣近所に誰が住んでいようが問題じゃない、こういった感じを持ってマンションを買う人が非常に多いわけです。ところが、先程申しましたようにマンションというのは共同住宅であつて、しかも共同性は長屋などよりも比べものにならないほど高い。壁も天井も階段も共同、それからいろんな設備ですね、雨をふせいでいる屋根もですね、こういったもの全部共同なんです。だから雨もりがするとどっかでスーとすきまを通つてとんでもないところへ雨がもつてくるわけです。自分の部屋の上が雨もりしても、一階も二階も下で水がはいってくることもあるのです。そういう共同性の高い構造物ですから、これを隣と干渉なしに自分だけ独立し孤立して住めるなんてできないことです。密接な関係をもっている。管理などに煩わされなくておこうというのなら貸アパートの方が便利なのです。そこには管理者がいろいろな問題がおこつたら管理者が処理してくれる。全体共同に関する問題は処理してくれる。本来ならば賃貸であるべきなのにそれを各自でわけて個人の所有物にしてしまう。初めのう

ちはそういうことが判らないので買って、今いろんな問題がおこってきて管理組合をやっとつくらねばならないと判ってきた人が多いわけです。それまでに一九六〇年から二十年間かかっています。やっとマンションも歳をとりまして、そういう問題があるってことがわかって来ました。そういうことが一つ、つまり管理の問題です。

又、孤立した生活ができるという幻想を持っている為にいろいろトラブルがでてきます。まず第一に騒音です。隣の家でピアノをひくとかバイオリンのおけいこをすると、構造が完全に遮音性にできておりませんから音が響くわけですね。又、子供がとんだりはねたりしますが、どんどんしますと上の床から下の天井につたわってくる。音が響いてくる。これも昔の日本の下宿などだと、そういう共同生活だったら上の音は下に響くもんだとわかっていきますから心得ておって音がしても「あ、あの子が遊んでいるんだナ」というようなことになりまし、親もそういうことをしてはいけないと嫌けます。マンションを買った人は自分の城だから何をやっても勝手だという気持ちがあります。文句いうたら、俺の生活になぜ干渉するんだといったことで対立し、ピアノの騒音で人殺しをやったなんて事件が生じるわけです。犬とか猫とかペットを飼うことですね。小鳥ぐらいならいいと思いますが、これがそこら歩き廻わる。猫などは家の中に閉じ込めておくことができない。隣まで出かけていく。きれいな人もいる。だから犬猫ペットは一切飼わないという規約になっているマンションも多いわけですけども、それでもそういうものを飼いたいと

いうような人もおるわけです。それからごみ捨てですね。これは一軒の地べたについている家でしたら割合に簡単なんですけれども階を重ねておりますからどうしても煩雑なことになります。昔はダストシュートというものが考案されて上からシュツとほりこめば下まで落ちていって、共同でそこに「ごみ溜め」があつて、回収するところいうふうなものがいんだということ、アパートが作りだされはじめの頃はやりました。しかし実際は、これはうまく管理がいかない。そのダストシュートに何をほりこんでいいかわからない人がいる。ほりこんでもたら自分の物でなくなるわけですから、何でもえ、からほりこめと、日本人の中にはそういう公共生活のし方を訓練されていない人が多いですから、ほりこむわけですね。そうしたら下の方が、変なもので一杯になってしまふ。誰がほりこんだか、いっぱい汚い汁が流れてきてですね、どうもこうも仕様がないうことになって、こういうダストシュートはだめになった。そういう便利な生活は、日本人はする資格がないということなんですかね。結局みんな袋に入れてどつかへ持ち出していくというやり方になります、それだつてなかなかちゃんとやらない。一人がやらないとみんなが不快になる。その度合いは普通の住宅とは比べものにならない。そういう問題があります。それから設備の故障ですね。それぞれの家における故障が非常に連関性をもっておるわけです。たとえば先程申しました雨もり、あるいは水漏れ、上の住宅で水が漏れておつた、それに全然気がつかない。知らんまに天井に溜つておつて、ある時に水がダーツと落ちてきて、店舗になつてい

る下の商品が全部ぬれてしまって、その家は商売ができんようになる。商品が沢山の被害を受ける。その賠償は上の人の責任だということですね。考えもつかんような何千万というような賠償を要求されて困ったという人もおるわけです。しかし、自分の家の床下に水がたまってそれが落ちたというのですからそれは責任があるわけです。しかし、そんなこと起こるとは思っていないのに責任を負われたら、これはもう大変なことですね。そういうことがよくおこってきました。

もう一つ一番恐いのはガス漏れです。この日本ではまだガスが一番安い。プロパンにしろ、都市ガスにしろいちばん安い燃料です。最近ではガス爆発を非常に注意しまして、電熱ばかり使うというマンションとかアパートとかできております。けれど、しかし、これもちよつとエネルギー代が高くかかって一般化はしない。で、結局プロパンとか都市ガス使っておりますとこれが空気とまぎってある程度の濃度になりますと、ちよつとした刺激によって大爆発をする。その爆発の力は非常に強いので、その一軒だけとばされるのではなしに隣の壁も上下の床・天井も壊れてしまうというようなことがおこります。全く自分に関係のしない、自分がなんぼ注意をしておいても隣の人が不注意だったら、あるいは下の人が不注意だったらおこるわけです。それからガス自殺なんかしましてですね。ガスをわあーと流しておると間仕切りに隙間がありましてですね、隙間はきちんと埋めておくべきなんですけれど、その工事がずさんな為にですね、あとでパイピングを入れる時にポンポンと穴をあけていれた、そういうところに隙間があいてるわけです。そ

ここからスーツと漏っていった上の人の中毒してまきぞえをくって死んだという事件もあるわけですね。そういうようにアパートマンションといった共同住宅では、お互いの生活が非常に関係が深いわけですね。もしそこにアウトローの分子が入ったら、これは、もう手に負えないようなことになるんです。ですからマンションというものは決して一人ひとりが自分の城をもつというのではなく、お互いに非常に密度が高い共同生活をしているんだという意識が必要です。管理問題は特に大事なことです。最近ではそれがわかるようになってきまして組合を作るようになっております。管理を十分にして共同的な環境を維持しなければ、たとえば、外壁がだんだん汚れてくるとか、階段が腐るとか、エレベーターが具合悪くなるとか、そういう時はみんな金を出しあって直さなければなりません。ところがこれを自分のついの住み家として考えている人は非常に少ない。やっぱり単なる財産として持つておって、将来売る時にひよつとしたら金が儲るんじゃないかというそういう下心で買っている人もあるんです。しかしそういう場合、財産価値が低下しますから、管理をやらなければならぬということには、最近はだんだん常識になってきております。資産価値を維持するためにもですね。最近では管理の大切さがわかってきて、管理を売りものにするデベロッパーもあらわれています。

それからマンションに暴力団が入ってきて、これを追い出すというような事件が京都で最近ございましたが、そういうこともやるようになってきました。だんだん法律の方も整備されて、

最近では管理組合の中で四分の三以上の賛成の決議があったら「もうあんた出て行って下さい」ということが言えるようになった。これも、悪用されると非常に困るわけですが、そういうことまでもできるようになってきました。

マンションの耐久性

その次に建物の耐久性の問題です。コンクリートの住宅ですから永久にもつもんだと初めは考えておった人がいるんですけど、実際はそうではありません。非常に速く老朽化するわけです。ことに最近のコンクリートは、昔のように建築業者がそこで練って入れるわけではなしに生コン会社から買うわけです。生コン会社がちよつとええかげんことをしているといいかげんなコンクリートが打たれるわけです。最近土木構築物、たとえば歩道橋、高速道路の中の鉄筋が錆びてきて壊れる、何故かと調べてみたら海の砂をつかっておったというようなことが問題になっておりますが、近頃のコンクリートは信頼性がないという人もあるわけです。三十年もすればだめだという人もある。これは建物の主体構造です。主体はそうですが中に設備してあるいろいろなもの、たとえばカーペット、畳、パイピング、それから防水ですね、こういったものは寿命があるわけです。大体床材は二年ぐらいでかえんといかんと昔は常識になっておった。今もそうだと思いますが畳替というのは昔は一年目で裏がえしまして、二年目には表を全部替えるというのがき

まりだった。もちろん貧しい人はそういうことはできませんから古畳でも辛抱しておったけれど、古ぼけた、赤茶けた畳の上で生活するというのは畳の生活じゃないですね。何か怪しげな畳に似た生活をしている。今はもうそんなことを考えずにカーペットを敷いたら永久に保つと思ってい
るのか、カーペットを替えない。すり切れてしまって、カーペットか何ペットかわからないのに、そのままにしておく。それからパイピングが腐ってきます。最近はずスチックをつかいますから腐り方が少なくなってきたということはありますが、やっぱり問題は沢山あります。屋根の防水は十年位しかもたないということになっております。建物の部分々々の耐久年数がちがいますから、うまく管理をしていって、維持補修をしないと建物もたない。

高層化

その次に、高層化の問題があります。大体高層の家に住んでいいのかという問題がここで、又、初めて現われてきた。三、四階建ではそれ程大きな問題にはならなかったんですけど、二十階建などというもんが現われてきまして、そこではたして人間のまぢがいけない生活ができるんだらうか、これもかなり問題です。とにかく外側を見ましたら景色は見えるけれども遠い。自分のそばのことがわからないわけですね、自然との接触が遠い風景としては接してまずけれど。すぐ庭先にある植木をみるとかそういうことがないわけです。雨が降っていてもわからない、下

まで行って雨が降っているのがわかる、そういうことがあります。そういう自然との連関がなくなるからバルコニーをつけて植木など植えてできるだけ自然との接触を回復するという努力もされていきます。それから高くなりますと外出がやっぱり不便になります。憶劫になります。したがっていろいろの調査にもでておりますが、高層住宅に住む人は外出の頻度が少なくなります。老人などは家に閉じ籠ってしまふ。老人は散歩して体を鍛えなくてはならないのに老いこんでしまふ。子供の場合はどうかという外で遊ぶことをやめて廊下が広ければ廊下で遊ぶ。そこもなければ家の中で遊ぶ。こういう事がありますと身体の発達が遅れてくるといふ問題があります。

まだ色々の問題があります。駐車場や管理人の部屋は誰に所有権があるのか、最近問題になっています。また都市計画上からいいますと、容積率が高いところにいっぱい建てるもんですから、建った家は高いから周囲の景色を眺めることができるわけですが、これはよその人の土地をつかっているわけですね。見るだけだけれど眺望権をひとりじめしているわけです。よその家は隣に高い家が建ったので今までに見えていたものが見えなくなって妨害されるわけです。日本人はおとなしいから皆だままっているわけですけど、中には文句をいう人もある。ところが、裁判沙汰になってもたいいてい「受忍の限度」といったもんで押さえつけられてしまふ。辛抱すればいいというわけです。くだらん判決をするわけです。たいいてい受忍の限度で押しきられてしまつて辛抱せないかん。先に建つたもんが勝ちだということになる。だいたい都市には容積率の規制という

ものがありました。ここは何パーセントまで建てられるかという決めはあるわけですが、実際容積率いっぱい建てたら大変なことになるんです。この所でも高い所から見ると空いていますね。みんな建てられるからといって建てたらどうなりますか。大変なことになるんです。京都でも容積率いっぱいにたてたら今の三倍ぐらいの京都市ができるのです。だから先に建てたもんが勝、早いもん勝です。みんながやれば「早いもん勝ち」でなくなるけれど都市環境の悪化ということになります。そういう問題も含んでおります。

ワンルーム・リースマンション

最近では、この中でワンルーム・リースマンションというものが問題になっておりますが、何故問題になっておるのか。ワンルームというのはひとり住まいですね。椅子と机があればいい。そこにちよつとした炊事場の流しがあつて、コンロ台があつて、押し入れがあつて、トイレもついている。場合よつては風呂場もついているということになれば、昔の下宿とかアパートよりも最近の学生達はずーと快適な生活ができるわけですね。私どもの時分は全部下宿とか寮とか日本の開放的な木造の一室で、便所は遠い所にあつてもいいし、風呂は風呂屋に行つて入る、そういうことですましておつたけれど、今の若者はだんだん下宿屋に住まなくなつてきています。やっぱり自分もちゃんとした個室を持ちたいと、こういう気持ちになつてゐるわけです。だから下宿

は京都でも流行らなくなつて、いわゆるアパートふうのものが要求されてきています。学生だけじゃなく独身サラリーマンですね。みなこういうもんを要求するわけですね。ワンルームというアパートができるのは社会的に必要なことです。ところがワンルーム・リースマンション、リースが入ってくると全然話が違つて来るのです。ご存じない方もおられると思いますが、ここで実例を示しますと(広告をしめして)「シティ派の多目的スペース誕生」とありますけれど(これ後で廻しますが)、七帖ぐらい、或いは八帖ぐらい、これでリースマンションと書いてあります。これは節税・財産・換金と広告してあります。オフィスにも使える。セカンドハウスにもつかえる。下宿のためにも使える。とこういうわけです。セカンドハウス、勉強部屋がほしいから買う、そういう人はいいですよ。下宿とかオフィスとかになりますと、住宅として住んでいるところにオフィスが入つて来たらどういうことになりますか。どうせそういう所にオフィスを作るのはたいした企業ではないわけです。暴力団かそれに関係ある程度の悪い企業もありうる。貸室の場合、何をやらかすかわからない。

それからですね、これを買つて自分は入らずに貸すわけです。それがリースマンションなので。ワンルームマンション、自分が買つて入るのはいいんですよ。リースマンションとは買った人が必ずしも入らない。「管理はひき受けます。貴方。これを買つて下さい。そして誰かに貸せば非常に儲かりますよ」というわけです。この広告の中にはそういう説明がありまして、賃貸マンシ

ヨンで経営、自分が買うわけですが家主になるわけですね。それを貸すわけです。貸しますと利廻りがよい。たとえローンで借りても利廻りがよい。しかもローンで借りたらローンの返済金は損金として落せるから税金から差しひかれる。節税になる。こういう説明です。詳しく説明すればいろいろ難しい問題もあるんですが文字どおりなかなかいいのです。本当は固定資産税とかいろいろの税金がかかります。その税金のことなど余り書いてないんです。それから賃貸というものはかならず空家ができません。新築の時はパリティとしていきますからワーと来るかもしれないが、二年、三年と古びてきますと快適でなくなり、借り手がなくなるわけです。昔から、貸家経営やっている人はそういうことがよく分っておりますけど、うまく需要にあうものを供給しておつても貸家の空家はでてくるのです。貸家経営というものはうまく家を管理して住み手に快適なものを与えながら密着した管理が必要なのです。昔の家主さんはだいたい退職金をもらつてその金で貸家を買つて自分で管理している。密着した管理をしているわけです。今、広告で部屋を買つたら儲りそうだなあと買うような人はそんなこと何にも知らんわけです。「管理は私がやつてあげます」と会社はいいますが、しかしうまくやってくれるかどうか分からないのです。だんだん空家が出てきたら初めの皮算用は全部狂つてきまして結局馬鹿なものを買つたということになります。買ひものとしても問題もあります。

また、社会的にいいまでも住んでる人と所有者と管理者が全部別々なんですね。所有者がど

ここに居るのかわからない、住んでいる人もどの人が住んでいるかわからない、というような者が、お互い何戸かの家に住んでおるわけですから、ここでコミニイテイができて居るわけないですネ。銘々勝手に自分の部屋だけ借りて居るんだと。そういうことで先程いいました騒音公害ですね。夜遅くまで麻雀やるとか、夜遅く帰って来るとか、ごみをちゃんと捨てないとか、そういう問題がかならずでてくるわけです。その管理が非常に難しくなる。だから周辺の環境が壊されるということ最近では近隣の人がワンルームマンションが建つという反対運動を起しているのです。これもいくつかの例があつて、やはり自治体で何か規制をせねばあかん、ということになり、最近では条例がつくられたりしています。この間も東京の世田谷区で住民協定というのがあります、何階以上建てたらいけないと。地域の人全部が賛成したらできる建築協定という制度があります。ですから住宅地などでは何階以上の建物を建ててはいけない。一戸あたり何平米以上の物しかたててはいけない。こういう協定が作れるわけです。そこで世田谷の例では三階以下の建物だったらよし、大きさは一戸当り二十九平米以上ではないといけない。こういうことを決めて一応ストップをかけたわけです。三階が何故問題になるかという、住宅専用地域区で十メートルまで高さを許しているわけです。十メートルというのは大体三階建の高さという考え方で規定ができて居るのです。ともかくワンルームマンションはたくさん——中斷——買った人が後で「しまった」と思つても買つてしまったのだから業者の方は何の責任もおおわない。

昭和五八年の調査によると、日本全国の所帯数と住宅数を比べると、八パーセントばかり住宅数が多くなっている。住宅が量的にあまってきている。そういう中で住宅建設が不景気もあつてなかなか伸びない。そこで建設業者も新しい需要をまきおこさず、その為にワンルームリースマンションで儲りますよ、といつて商売をやろうとする建設業者、不動産業者がたくさんあるわけで、京都でもこういうのが現われてきました。東京とか大阪とかその他の地方でも、ワンルームマンションが現われてきていろいろな問題が起つています。これも一つは日本人がマンションという非常に共同性の高い居住施設の中で住むにはどういうことをせねばならないか、最低限度とだけ社会的な責任を感じて自分の行動を規制しなければいけないかということへの無知というものが根底になつていて、こういう怪しげなものが現われてきたと思います。

結び——都市住宅のあるべき姿

私は、住宅というのは、都市の *infra structure*——基盤的な構造物だと思つています。日本では先程いったように持家主義というものが、戦後一般の国民におしつけられ、住宅は自分で持つのがあたりまえだという考えがつよくなってきておりますが、昔はそうではありませんで、戦前は都市住宅の八割は借家であつたわけです。借家で気軽に生活して次々に自分に適したところに、場所とか、大きさとか、家賃とか、適当に求めて移り住むという格好になつていたんですが、持

家になればそういうことはできません。いったん買ってしまふと非常に不利な条件でしか手放せない。初めのうちはインフレが進行していったから持ち家を持っていても土地がどんどん値上りする。したがって売る時には金儲けになるということがありましたけれども、低成長になってそういうことはございません。住宅という財産は非常に運営の難しい財産でして、商品としては価値の少い財産です。だから住宅を持っていれば安心というのは幻想で、むしろ遺産相続等で紛争がおこりまして、今まで仲よくしていた兄弟がわずか一億か二億ぐらいの財産でお互い取り分が少くない、多いといがみ合う。親が死んでからかえって家族間の紛争の種になるようなもので、家を持つということは余程考えないといけない難しい問題です。私は家というようなものは、本当は都市の中に公共的に作られ、皆がそれを監視して、どんどん良くしていくと思うのですが、現状はそうはなっておりません。ますます持ち家が増えております。持ち家の中でマンションのシェアーはだんだん大きくなってきております。そのマンションは今まで申しあげましたように、普通の一戸建の持ち家と違った難しい問題が沢山あるわけです。

私の話はこれから買うとする人、住んでいる人、老後どういう住宅を選択しようかなと思つている方にとって若干参考になるかと思ひますので申し上げたわけですが、とにかくどのような住宅を選択するかという事は、知恵を働かせねばならないということが結論です。

先程ちよつと忘れたといつておりましたが持つてきておりました。後で廻します。岡崎ガーデ

ンスという名前のマンションですけど、マンションの図はなんにもなくて平安神宮の（笑い）写真が入っています。自分の庭だと思えばいいんですけど、事實はそうではないのです。大分はなれております。それからこの中に綺麗な絵が書いてあります。テーブルとか椅子とか、ベッドなどが置いてあります。しかしよく見たら皆、寸詰まりのものが配置してあるのです。今日の新聞に折り込みにしてありましたので皆さんもご覧になってるかと思ひます。これで私の話を終ります。

附記

老朽化したマンションの建てかえが大変むづかしい問題だということをいい忘れました。だから、マンションにすむのは「ババつかみ」だといっている人があります。永く住まず、適当に買いかえていく、最後にかつたものが（安くともどうにもならぬものをつかんで）バカを見るといふのです。しかし新しいのを買いかえていくには、つけたしの資金が必要です。やはり金持ちか、金のなる木をもつていなければだめですね。

（京都大学名誉教授）