
問題意識から実践へのハイエラキーの中で

代表取締役所長 山田 昭夫

社会経済的にも色々なことのあった一年ではあるが、我々の総合研究所にとってもこの年は一つの大きな変化の年となった。昨、平成6年の6月末、従来の組織内組織としての、(株)長谷工コーポレーションの総合研究所は、独立の法人格をもつ(株)長谷工総合研究所となった。

このことによって本年度の年報解題篇に書きたいことが益々多くなり、内容としても益々面白いものになる筈だと思って楽しみにしていたが、結果としては従来に比べて必ずしも出来のよいものばかりという訳にはゆかなかった。昨年の巻頭文「開けはじめた新しい地平」の冒頭に述べた筆者の思いが、ひよっとすると鞭喜びであったのかもしれないと思えてきたり、同文中に掲げた、表紙のトマトを早く色づかせるための栽培法“プロの読むにたえる論文の書き方”については、筆者の長年の知己である某大学院大学の教授から、「私の所の大学院生に論文の書き方を教えるためのテキストとして使っている」という、有難くも思いがけないお便りを頂いたりしたのに、肝心の当方がこんな具合ではと歯がゆい思いをしたりもした。

(株)長谷工総合研究所設立の趣旨は、研究所案内リーフレットにもべられている様に、「これまでの調査研究活動を継承、深化しつつ、さらに引き続き、長谷工グループの事業活動を通じて得られる知見の有効な活用を図ることにより、独立した研究組織として、広く外部との協力と連携を努めてゆく」ことにある。「これまでの調査研究活動」とは、同じくだりて『「快適な都市環境創造を通して社会に貢献する」長谷工グループの企業理念のもと、グループの将来の事業展開を考えるうえで必要となる研究及び技術開発のソフト面を中心に、事業環境から都市文化に至る広範な分野で様々な課題に取り組んで』来た」と説明しているとおり、基礎的なものを含む可成り広範な活動をさしており、少なくとも、たてまえとしては独立後も引きつづき、この種の活動を行なってゆくことになっている。

これ迄の解題論文集を読んでもいただければおわかりのとおり、この様なむしろ社会的、政策的課題に対する挑戦とでもいうような大きな問題意識にたった研究に取り組んできている研究所ではあっても、建設業や不動産業等を営む事業体の組織内研究所であったために、外部の、特に公的性格の強い団体とは、お互いに協力関係をもちながらも契約関係によって研究を進めることまでは事実上出来にくかったこともあって、これ迄の成果に対し一定の評価をうける迄に至ったのを機に、独立にふみきることになったものである。

そう言うものの調査研究ごとをメシの種にして組織経営をしようなどというのは、ベテランの事務所ですら言うべくして中々に大変なことであり、当然ながら、当研究所の場合にも、少なくとも当面は受託業務の主たる発注元として長谷工グループを予定しての独立であり、会社或いは部門

を特定してそれぞれの原資をあてにした一件契約の受託も相当の量にのぼる。従来のような本社経費を使っての調査研究活動の場合とはちがって、発注元が実務に限りなく近い内容で業務委託したくなるのは無理からぬ話である。まして、あたかもバブル崩壊後のリストラ期、新しい事業開拓も考えなくてはならない時期であってみれば尚更のことである。

然しながら、このこと自体は、研究所運営の経営的基盤を確固たるものにするためという話とは別に、たとえ独立した法人格をもつ研究所であるとはいえ、グループ会社の一員としては当然にして担うべき役割の一つでもあるし、また、従来主として上にのべた様ないわゆる“本格的”研究ごとに充てられてきた時間や労力がそのことによってそがれることになったとしても、そのことが、調査研究ごとを業とする知的集団としての研究所の運営にとって、必ずしも直ちにマイナスになるという訳でもなく、特にとりたてて問題とするには当たらないと考えている。

本来、実務的な研究課題については、研究所よりはむしろ現業部門の方が情報量も多くもっている筈であるし、また、現状認識や問題意識の点についても、その限りでは、研究所よりはるかに鋭いものを持っているといえるのかもしれない。その様な現業部門に対して、業務の現場から遠い所にある研究所がもし何かを加えることが出来るとすれば、俗に“圃目八目”といわれる場合に局外者が持っているであろう様な見識、より上位の問題状況を把握する能力を持っていることによってであろうが、その問題を含む領域を自らの専門研究領域とする研究者としての問題意識の鋭さと豊かさ、より一般的にいえば、専門領域のいかに問わず、研究者として問題にせまるに際しての作法、視座の据え方、研究ごととしての問題のたて方や切り方の作法の確からしさがあって、はじめてそれが可能となるのである。

従来、所員が専ら本格的の研究に従事していた時期には、この解題論文は、所員各自の本音の部分にある根源的問題意識と現実に行っている研究との関係を説明するためのものであると同時に、これと関連のある実務にとっての研究論文のもつ意味について現業部門の人々の理解を得るためのものであったが、所員の大部分が必ずしも実務の世界に明るい訳でもなかったこともあり、事実上は必ずしも前者の目的を十全には果していなかったきらいがあり、むしろ外部の研究者や社会一般への問題提起や呼びかけの方がより強く意識されがちであったといってもよい。

そして、今回の独立に伴う実務的研究への傾斜である。研究そのものが実務的な研究であればあるだけ、研究と実務との関係はもはや解題論文によって説明するまでもなくなり、その主たる役割は、根源的問題意識一本格的な研究—実務的研究—実務というハイエラキーの中で、根源的問題意

識と実務的研究との関係を説明するものへと変わってこなくてはならない。両者間の乖離が従前と比べて大きくなっただけ、それらを結びつける道筋やそのための道具立てについては興味をそそられるものが出てくる筈である。冒頭に、本年度の解題論文篇が益々面白くなる筈だと考えていた、と書いたのは、この様な意味においてである。

根源的問題意識さえ確かなものであれば、実務的研究に携わることによって更にそれが研ぎすまされ、自らの研究専門職としての主戦場における知識も研究の方法も更に豊富化され確からしいものになってゆく、という拡大再生産の方向に向かう筈のものである。いわば、実務的研究からの本格的な研究へのフィードバックであるが、これが、実務的研究により多くを加えることの出来る研究専門職をつくり出す道でもある。そして、事実、山岡顧問の総括論文の中でも評価されているとおり、今回の執筆者達もそれぞれに実務的研究を通じて具体性やリアリティを或る程度には学ぶことが出来、従来への弱さを克服して、たくましさや骨太さを身につけてきている様にも思える。

実務的研究の受託に際しては、他方、従来自らの主戦場と考えていた専門研究領域からはみ出す研究課題を担当しなければならなかったり、とても研究ごととは言いがたい実務そのもののような課題を持ち込まれたり、という難点に直面することもありえよう。然しながら、前者については、比喩的にこれ迄やってきた“氷山の海面下の部分”でどうそれらをつなぐかを考え、問題意識の拡大、豊富化を図る方向で対応すべきものであるし、後者の場合にあっては、まさに研究専門職としての能力、識見によって、当該実務のよりダイナミックで積極的な展開を図るための研究課題の抽出や設定を自ら行ない、或いは、必要な情報発信、見解の提示等を行うことにより、現業部門に課題設定を行ってもらうことで解決が図られる必要がある。このような形で現業部門に、より長期的な見とおしの中で、より広い視野をもち、実務に取り組むことの重要性についての認識を深めてもらうことが、現業部門との関係での研究所としてのもう一つの重要な役割なのである。

研究所が現実に受託したテーマは巻末資料にあるとおりで、そのほとんどが、所員各人の自由な発意で定めたが故に「自主研究」と従来称してきた研究テーマ、研究領域がらみの仕事となっている。その意味では、研究所の得意とする研究領域がうまく売り込めたとも、クライアントであるグループ会社がうまく我々の専門性に着目して仕事を出してくれたとも言える好ましい関係が両者の間に成立していたという事が出来る。勿論、これはグループ各社の独立早々の研究所経営に対する深い理解があつてのことでもあるし、また所員の馴れない受注営業活動に対する地道な努力の成果

として評価してもおこななければならないが、いずれにしても、研究所が自らの専門領域を持っているからこそ成立しうる関係である。今後共、それを中核として更にこれを拡大し或いは深めることでその評価を不動のものとしてゆくことこそが研究所運営にとって必要不可欠である。

それを可能にするのが、ほかならぬ上にのべた実務的研究と本格的研究所との間のフィードバック関係である。これは、ベテラン研究者の場合には受託業務の遂行とあわせて同時一体的に行われている筈のものではあるが、現実には、自らの研究関心を際限なくふくらませ、豊富化するという高度に知的な作業を、誰でもが日常業務の中で十全な形で行える筈もなく、いきおい入浴中にも研究ごとに頭を使わないではいられないような研究者の業ともいべき資質に依存しなければならないこととなる。グループ会社からの要請に正しく応え、同時に、グループ外の人々の研究所に対する期待にも添える道は、この様にして開かれてゆく。

本年度の年報解題篇への掲載論文の数は、これまでで最少の6題となった。このことは、必ずしも所員が怠慢であったからという訳ではなく、むしろ、精一杯やっては来たが馴れない受託研究の実施で手一杯であったことのあらわれと考えたいが、実務的研究の実施と本格的研究所或いは根源的問題意識の展開とを上述したような形で両立させることが、いかに言うは易く行うに難いかを示すものといってもよいであろう。そして、掲載論文6篇は、お忙しい中、本年も講評をお引受けいただいた顧問の先生方には、それぞれ、それなりの評価をしていただいているし、筆者としても、これまで酷評してはきたものの、最終的にはおさまる所におさまり一定の評価を受けられる程度のものにはなりえたと考えている。

個々の論文についての個別の講評はさけるが、ただ、一、二の論文については、論旨の不分明さと問題意識の欠如の故に、初稿を原形をとどめない位迄に筆者自らが手を加えて書直しをさせた結果、最終稿に当たる10稿目前後位には、ほとんどが筆者の問題意識によって書きかえられたものとなってしまったという経過のあったことだけを付記しておきたい。当該論文についての大部分の責任を担う用意があるという筆者の意思表示であると共に、身におぼえのある所員が、初稿との相異の本質が何であるのかをしっかりと自覚して、来るべき年報に備えてくれることを期待したいがためである。

ともあれ、表紙のトマトの橙色は、印刷の出来映えとは別に、筆者の目には何やら精彩に欠けているものの様にうつる。95年度は研究所の独立二年目に当り、その活動を軌道に乗せなければならない年となるが、来年の今頃はその成果によって、名実ともに素晴らしい真っ赤なトマトで予定どおり年報解題篇第5号の表紙を飾ってほしいものである。

予期せぬ乱世 ～'94年度総括～

取締役副所長 小 貫 茂 樹

95年1月17日、いつも通り6時30分に起きて、めざましテレビをつけた。大阪で大きな地震があったということで、関西TVスタジオの揺れを写していた。神戸ではなく大阪のスタジオが写されたので、大きい普通の地震であると感じられた。震度4か5か、関西でも大きな地震があるのだなと思いつつ、いつも通り会社に出勤した。その後情報が入るにつれて被害はどんどん膨らみ、直下型・震度7の恐ろしさは、阪神・淡路地区の人達だけでなく、国民全体を打ちのめした。

今回の阪神・淡路大震災は、危機管理のあり方や都市全体の防災計画のあり方等に大きな課題を突き付けることになったが、分譲マンション関係を中心に都市環境についての調査・分析を行う当研究所も、大きな宿題を与えられることとなった。その対応については後で詳しく『震災プロジェクトチーム』が報告するとして、その後のオウム関連の社会的事件、円高・日米摩擦などの経済的混乱等々、年度後半は慌ただしい社会状況で、強烈な印象を残した年となった。

当研究所は、企業内研究所として5年目という節目を迎え、具体的成果の産出とその積極的な発表を年度の指針としてスタートしたが、グループ事業部門との連携強化により、従前以上に事業に貢献できるようにすること、また具体的業務を通じての外部交流の活発化により、調査研究の質を従来以上に高めること等を目的として、94年6月に独立会社として新たなスタートを切ることになった。そういう意味では、震度は測定できなかったが、当研究所にとっても大きな変化の年であったといえる。

独立会社になったからといって調査・研究の対象領域が一気に変わったわけではない。ベヘビアが変わったということである。クライアントの意向に気を遣い、また従来からの研究の蓄積を生かしつつ事業部門が直面する当面の緊急課題にフィットさせる、そういった営業マインドを持って仕事をするようになったのである。

自ら稼ぐという経験したことのない厳しい環境を乗り越えるべく、組織体制・業務指針・意識気分の一新

を心掛けたが、暗中模索のうちに船出をしたというのが実態である。

研究所としては4年の歴史でそれなりの経験はあるものの、会社の運営については1年生であり、これから試行錯誤の数年を覚悟せざるを得ないが、当面は次の3つを事業の柱としてスタートすることとした。

■包括的コンサルティング事業

建設・不動産や都市生活等についての情報提供、問い合わせ対応、事業戦略支援等で、1件ごとの契約に馴染まない部分を包括的コンサルティング業務として特約的に年間契約する。

■出版物販売等の文化事業

当研究所が発行する定期刊行物『CRI』、『ANEMOS』ならびに不定期刊行物(本年度は94年10月に、マンション性能についてイラスト入りで分かりやすく解説した『マンション「ボディチェック」読本』を刊行した)を販売する。

■調査・研究等の受託事業

クライアントからの委託により、特定のテーマについての調査・研究を行う。1件ごとに請負契約を結ぶ。

これらの事業により会社を維持すると同時に、将来的に必要となる基本的課題で従来から行っている地道な研究活動も併せ行うという構想を掲げてスタッフ一同頑張ったつもりであるが、傍から見てもどうだったであろうか。

1. 読みにくくなった不動産市場の動向と懸命のアプローチ

分譲マンションについては、継続的なデータの入力等による長年の蓄積があり、当社を特徴付ける一番の分野であるが、94年は“利益なき繁栄”の中でのマンションブームという過去に経験したことのない状況が続き、判断の難しい市場の動向であった。

従来はブーム期になると、価格(地価)が高騰し、金利も上昇して、その結果として立地の郊外化・遠隔化が起こり、市場が一気に乱れて不況に突入するパタ

ーンであったが、今回は価格が安定し（というより下落し続け）、金利も低いまま推移し、立地の面では都心回帰が暴進する等々、「買い易さのファンダメンタルズ」は相変わらず良好で、それまでの留保分も含めて、首都圏7万8千戸、近畿圏3万8千戸と販売面でも活況を呈した1年であった。

経験したことのない供給量の中で、また売れ筋商品への圧倒的集中の中で、供給者側は強気と弱気を交錯させつつ突っ走ったが、過去に買えなかった人の需要いわゆる留保分がこの集中豪雨的な一次取得者向け商品の供給を吸収し、結果オーライとなった。

その意味ではデベロッパーは救われたわけであるが、2年以上に亘る好況も“利益なき繁栄”となっているということは、バブルの「つけ」がいかに大きかったかを物語っているといえよう。

この様な市場に対して、本年も当研究所は供給と販売の動向を予測したが（『CRI』94年2月号誌上で発表）、期中において首都圏、近畿圏ともに50%程度上方修正する結果となった。2年連続の期中見直しであるが、着工戸数や事業予定戸数の様なデータに基づく予測には限界があり、経済状況等の背景を分析する力や事業者マインド・購入者マインド等の心理を読み込む力をつけていくことが必要であろう。今回であれば、例えば不況の影響でリストラによる土地売却が増加するという現象などを、ある程度まで予想できるようにするということである。

供給・販売の予測のほかに、本年も不動産市場についての分析を幾つか行っており、その一部は『CRI』誌上で公開してきたが（巻末「事業報告」参照）、特に目新しいものとしては「時間距離」という視点を取り上げ、これによる立地分析を試みている。それによると、通勤時間はトレンドとしては年々長くなってきているが、バブル崩壊後は短縮の傾向が続いていることがハッキリした。

従来は、ブーム期に通勤時間が長くなり（特に1次取得者向けマンションで顕著）、不況期には沈静化する

というパターンであったものが、93年以降好調な販売が続いているにも拘らず依然として通勤時間が短縮し続けているという、これまでと違った「立地」の動きを示している。ここにも“不況という影を背負ったマンションブーム”を感じ取れるのである。

市場動向等についての問い合わせに対応することも、「包括的コンサルティング」事業の重要な業務であるが、読みにくい市場、不安が時間と共に増してきている市場ということから、問い合わせの数も増えており、東京・大阪それぞれ月80～100件に上っている。

そういう中で、「需要はどのくらいありますか」という質問をデベロッパー等から受けることが多くなった。低金利、地価の下落等でデベロッパーの供給力は大いに高まっているが、需要が読めずに不安を抱えているのである。したがって、今後の事業戦略立案の上で重要になってくるのは、「需要量」の把握（推定）と購入者の住宅に対する意識動向の把握ということになる。

当研究所は、企業グループの一員として供給者サイドに身を置きながらも、双方向たらんと欲して活動してきたが、クライアントに真に役立つためには、もっと購入者サイドにたった観察・情報収集と、それに基づく分析が必要であると考えている。

昨今の法律改正や新しい政策の打ち出しにより、定期借地権物件や小口化商品、優良賃貸住宅等々、住宅・不動産のメニューも増えてきている。分譲マンション関連を核としつつも、調査・分析対象の幅を拡げていくことも今後の課題である。

2. マンション性能への意識喚起に一石投じた「ボディチェック」読本

分譲マンションは、都市における居住形態として定着したが、顧客が購入に当たって考慮するのは、依然として立地、価格、間取り等であり、長く生活する中で問題となってくる遮音、断熱などの基本的な性能については余り関心を持っていない。

快適な生活を送るためには、管理・防災等のソフト性能を含めたマンションの基本性能に対する正しい認

識と、居住者の住まい方の工夫が必要であるが、「性能」というと堅くて難解であるという印象があるため敬遠されがちであり、供給者の側も十分な努力をしてこなかったというのが現状である。

『マンション「ボディチェック」読本』は、マンションの“基本性能”をイラスト入りでユーザーに分かりやすいように編集された小冊子で、販売センター等でお客様に配布されたが、テレビ・新聞・雑誌等でとりあげられたこともあって、優良マンションを見分けのための簡便なチェック資料として好評であった。

予想以上の反響があり、「マンション性能」への意識喚起に一役買ったといえよう。

モデルルームでのお客様からの質問も大幅に増えたが、質問事項についてのその後の調査によると、「床厚、壁厚」に関するものが36%、「遮音」に関するものが34%と非常に多く、「断熱・結露」関係の10%を加えると実に80%が構造関係、物性関係の質問であった。次いで「天井高、天井・壁の仕上げ」が7%、「管理、アフター」が6%程度となっており、「配管等の設備」関係は2%程度と以外に少なかった。

ストックの時代を迎え、もっと管理やアフターサービス、長期的な修繕計画等に関心を持ってもらいたいところであるが、先ほどの調査結果にあるように残念ながら関心は薄い。そこで啓蒙の意味も含め、それらソフト性能面の内容を強化した増補改訂版の作成を企画したが、その最中に大地震が発生したわけである。予期せぬ事態で突然の対応を迫られたわけであるが、グループ会社技術陣の応援を得て「耐震性能編」を作成し、増補改訂版本編と同時に刊行した。別冊としたのは、耐震設計の見直し等の各種対応策に柔軟に対応していくため、今後適宜改訂していくことにしている。

いずれにしても、質の時代・ストックの時代・多様化の時代を迎え、「性能」を差別化の重要なキーワードとして事業戦略を組み立てなければならなくなったということは間違いないが、それを受け入れる素地とし

てのユーザーの意識変革に向けて、さらに継続的な努力が求められている。

3. 緊急の情報発信に多忙を極めた「震災プロジェクト」

阪神・淡路大震災後の対応については、地震発生後すぐに長谷工グループも対策本部を設置し、また幾つかの専門プロジェクトや連絡協議会を発足させたが、当研究所もグループの一員として連絡協議会に参加して情報の整理を担当する傍ら、研究所独自にも「震災プロジェクトチーム」を編成し、課題の整理、提言作成およびこれらに基づく各種情報発信、関連イベントの企画等を行ってきた。

社会一般への情報発信の主なものとしては、『CRI』誌上での「被災住宅の復興と現システムの再検討」提言発表（同誌3・4・5月号）、震災フォーラム「マンション復興をいかにこなうか」の開催などであるが、その詳細は本誌解題「震災を契機としたマンション現状の分析と課題」および事業報告「阪神大震災によるマンション被災に対応する一連のソフト対策研究」に譲る。

震災からの復興については、切実な現地の要請に応えるために、また近い将来の分譲マンション建て替え時代の重要課題という観点から、学会・業界団体・個人それぞれから多くの提言が発せられたが、現実の復興という段階になると、もっと具体的で現実的な提言・施策が求められてくると思われる。復興活動が軌道に乗るまでには、まだかなりの時間が必要なようである。

倒壊したマンションは、ストックの量との比較においては少なく、なくなれた人もかなり少なかったことから、マンションは安全であったとも言えるが、現地の人達の意識・感情を考えると、なかなか声高には言えず、逆に区分所有から来る問題点、また（建っているマンションの責任ではないのだが）既存不適格の問題等がマスコミでとりあげられ、マンションの資産性については難しい局面を迎えた。

しかしながら、その後の各種アンケート調査でも、また新規供給マンションの販売状況から見ても、都市型住宅の中心をなす分譲マンションに対しては根強い需要があるということがみてとれる。ユーザーが冷静な判断をしているともいえるが、ユーザーが本当に安心して生活できるためには、ハード面での更なる性能改善、危機管理を含めたソフトシステムの研究が、当面の重要な課題であり、この業界に関連する人は、課題解決のために労力を惜しんではならない。当研究所においても同じであり、またそのつもりである。

今回の震災によって、マンションの資産性を巡る論議が活発となり、また区分所有法等関連法律の抱えている課題がクローズアップされたが、これらは長期的な重要課題としてとらえていたものが、予期せずして緊急課題として目の前に突き付けられたわけであり、当研究所としても突然の事態にどれだけ応えられるか力量を試されているようで、スタッフは緊張の連続であった。

膨大な量の情報を整理し、議論し、提言を練める等々奮闘を続け、それなりの情報発信を社内・外に行うことができた。

これは日頃から「マンション管理システム」についての研究をしていたこと、「集合住宅国際フォーラム」で管理についての議論を重ねてきたこと等の成果であり、突然の乱世にも対応できる力の源泉は「日頃の蓄積」であるということを感じさせられた毎日であった。

4. 何が今後の柱となるか

進行中の研究等については別の「総括」あるいは「講評」に譲るとして、ここでは受託事業関係について振り返ってみることにする。

研究所の経営基盤安定のためにも、また社会における位置付けを確かなものにするためにも、柱となる事業を幾つか確立する必要がある。

94年度の受託研究の中身を見てみると、「不動産市場の調査・分析」関係が19件と当然ながら最も多く、その他では「マンション管理」に関するもの、「高齢者住

宅」に関するもの、「パブリック・アートと都市デザイン」に関するものが主なものである。

これらは、それまでの研究の蓄積を生かせる形で受託することができたものであるが、「マンション管理」と「高齢者住宅」はこれからの社会動向を考えると避けて通れない重要テーマであり、「パブリック・アート」は当研究所で独自の評価手法を考え出した貴重な調査分野であるので、これらは全てこれからも力を入れていきたい調査・研究の分野である。

「不動産市場の調査・分析」関係では、現状は「市場動向についての講演」と「ストックに関する調査」が数としては多くなっているが、「住宅需要実態調査解析業務」のようなジックリと取り組む分析業務を増やしていくことが望ましい。

神戸市住宅供給公社から受託した「平成5年住宅需要実態調査解析業務」は、『CRI』で永年続けてきた市場分析の経験を生かして、今後の住宅政策検討の基礎となる項目についての整理・分析を行った。従前のものとの統計の継続性に配慮しつつ、家族型別の分析、住宅タイプ別の分析においては、新しい視点からの整理も試みている。

作業の途中で震災という予期せぬ事件が発生したため、委託者との連絡・調整に苦労したり、震災を踏まえた分析の若干の追加等もあったが、行政当局の考え方を知ったり、日頃のご苦労の様子を窺うことができたことは、今後の業務のための良い勉強になったと考えている。

ストックの時代を迎えて、マンション管理の問題は時代的な重要課題となりつつあり、ソフト技術としての伸展が大きく期待されている分野である。当研究所では、早くから「マンション管理システム」の研究に着手しているが、本年度は、「集合住宅国際フォーラム94の企画および運營業務」と「マンション管理に関する日米の比較研究」の2本を受託した。前者においては、当該フォーラムが文化論に終始することなく現場での悩みに少しでも応えるものとなるよう、事前の企画研

研究会の充実を図った。当日のコーディネーターの先生を中心に、管理組合の理事長、現地の管理人、管理会社のフロント営業等、現場の第一線の方々にも参加していただき、まさに“現場に学ぶ”の精神で議論を重ねた。

生活ルールの問題、賃借人の問題、修繕の問題、いろいろな問題が出され、最終的には「管理における専門家の役割」をテーマとすることとしたが、これは前年のフォーラムの中でフランスにおける管理専門家の件が話題になっており、日本に於いてもそろそろ本格的に考えるべき時期にきていると感じていたところであり、時宜を得たテーマであったといえる。

「日米の比較研究」は、日本と似た部分も多いアメリカの管理システムとの比較を通して日本の管理システムの将来像を探る研究であるが、システムの違いの根底には、彼我の社会規範の違いがあり、簡単にアメリカのシステム（理事会中心主義）を導入することにも問題があるようである。

「マンション管理」は、時代的要請の強い問題ではあるが、表層的にシステムを構築するというのではなく、生活文化という背景も含めて総合的な研究を粘り強く進めていく必要がある。

「高齢者」関連では、「高齢者向け住宅の設備部品のリース方式等の研究に係わる作業」「総合的社会福祉施設基本計画に係わる調査研究」「センチュリーライフ事業の今後の展開に関する検討」の3本を受託した。

これまで当研究所では、高齢者住宅や高齢者用施設と地域とのかかわりの中で、それらの適正な規模なりサービスの内容を考えるという視点から、「地域居住システムの中の高齢者住宅」を中心テーマとして研究してきたが、独立に伴う受託によって、ややもすると狭い範囲に留まりがちな研究者の視野も大きく広がってきつつある。

吉村解題にあるように、高齢者住宅にせよ、有料老人ホームにせよ、そういった概念ができると一人歩きしたり、「市場規模がどこまで拡大するか」といった数

の議論が多くなってくる。最初概念や形態にこだわっていると本当の意味の高齢者住宅やその事業が見えてこないにもかかわらず、業界内の規制や基準などに必要以上にとらわれて、自由で豊かな発想ができていないというのが現状である。

確実にやってくる高齢社会とはいっても、単純に数に照準を合わせたのでは新しい事業展開は開けてこない。急がば回れ、「高齢期の人々が望む生活・居住環境とは何かをもう一度基本から考えてみることで、既存の概念の枠を超えた新たな住宅事業の道が見えてくる」のである。

昨年解題で述べたように、数多くの研究が行われている高齢者問題にあつては、オリジナリティを出すこと、新しい切り口を提示することが要求されてくるが、さらに受託研究の柱としてやっていくとなると、より一層要求度も高まり、かつ時間の制約も厳しくなってくる。しかし高齢者問題は時代の要請であり、やり甲斐のある太い柱となろうとしている。

30年前から主として行政施策の中で設置されるようになった彫刻等の「パブリック・アート」は、年とともに設置数が増加しているが、必ずしも都市空間に新しい魅力を与えているとは言えず、その評価は難しいものがある。

当研究所では、従前より「パブリック・アート」について自主的に研究しているが、その内容は1993年度年報・解題篇および同・論文篇ならびに研究報告『パブリック・アートと都市デザイン』において公開した通り、「幸・不幸」という観点からパブリック・アートを観察し、そのような状況を生む要因を考察するものである。本年度は、この「幸・不幸」度調査をより精緻化し、一つ一つの作品の評価だけではなく、それを集計することによって事業全体の評価を行うことができる独自の評価手法を開発し、この手法を用いた調査を受託することができた。

現実の委託業務という中で、それまでの研究成果が最も良く生かされた例といえよう。

「あだち景観づくりガイドライン改定に伴う彫刻の

まち事業の現状調査・分析評価」は、景観条例に基づき設置されてきたパブリック・アートについて幸・不幸度を調査し、「彫刻のまち事業」の今後の推進方策検討に役立てようというものであるが、パブリック・アートの継続的な設置を進めてきた自治体が、途中で自己発意により振り返り、今後の方向を見出さんとする試みは、真に意味ある大切な取り組みであると思われる。

パブリック・アートの設置による「まちづくり事業」は、足立区の他にも全国の多くの自治体で進められており、今回の受託調査がそれら自治体の担当者の方々へ一つの具体的な事例を提示できたのではないかと考えているが、その意味で貴重な調査の機会を与えてくださった足立区に深く感謝申し上げる次第である。

当研究所が開発したパブリックアートの評価手法の信頼性を高めるためには多くの観察・分析を重ねる必要がある。自主研究として次の展開を考えることも、受託の柱とすることも、「パブリック・アート」研究の成長の糧であり、社会へのより上質な情報還元のためである。

継続して力を入れたい分野である。

その他「住意識クラスターによる顧客分析に関する研究開発」の受託研究も、今後に応用の利くものである。本受託研究は、分譲マンション事業における販売ツールの開発を目指したものであるが、今後の研究所の各種受託研究業務の中で意識調査が重要な位置を占めるであろうことを考えると、クラスター分析はその有効な解析手法となりうるであろう。

会社設立1年目で、懸命に調査・研究の受託に努めてきたが、独立前の研究の成果・軌跡を生かす形で、今後の事業の柱は実はできつつあったのである。勿論、柱はより太くしていく必要があるし、時代の変化を睨んで違う柱も立てないといけないが、着実に歩を進めて行こうとの意を強くしたこの1年であった。

5. おわりに

本年度は、スタートの四半期は会社独立、最後の四半期は大地震と、予期せぬ事態に直面した。乱世をどう乗り切るか。これまでの、どちらかといえばオットリしていた当研究所にとっては、まさに嵐の中に放り込まれた感があるが、どうやらこの1年についていえば、難破せずに済んだようである。しかし問題はこれからである。新しい局面に遭遇し無我夢中で頑張っているときには意識も高く結果的には行く行くものであるが、時間の経過と共に緊迫した意識は薄れ、マンネリなどのウィルスが忍び込んでくるものなのである。そうなってくると、独立会社であることの厳しさが大きくなるのしかかってくる。

心しなければならぬ。

今回の独立を『接ぎ木』にたとえて考えてみよう。『接ぎ木』は、樹気に強いしっかりした土台(台木)を利用して、その上に価値の高い別種の本や野菜を安定的に作るために用いられ、収穫までの年数を短縮するため等に活用される。

しっかりした台木であれば、色々な種類のものを接ぐことが出来、面白い花実や珍しい花実をつけることも考えられる。しかし台木の本来の性質も失われることがなく、丈夫に成長できるのである。

また、『接ぎ木』は『実生』に比べて、実りまでの時間を大きく短縮することができる。例えば、“桃・栗3年、柿8年、柚のバカヤロ18年”と言われるが、『実生』だと実が付くまで8年かかる柿も、『接ぎ木』によれば3年程度で実を付けることができるのである。

株式会社長谷工総合研究所もそうありたいと念じている次第である。

研究は育っているか

榎長谷工総合研究所顧問

山岡 義典

●受託研究の体験と自主研究の展開

研究所とは研究をする所だ。そこでは常に新しい研究が育っていなければならない。そこで標題のような問いを、敢えて発してみることにした。自分自身に対しては、とても怖くて発することもできない問いではあるが。

昨年(1994年)7月に組織と名称が変わったものの、実質的にはこの研究所もすでに6年目に入った。自らの研究活動を自ら解題するという趣旨のこの『年報 解題篇』も、1992年度から発行を開始し、今回で4冊目になる。掲載する「解題」の対象研究は、執筆時点ですでに完成したものに限らない。その時にはまだ研究途上のものもあれば、構想段階のものも含まれる。研究としてまとまったものは『年報 論文篇』で発表することにしているが、「解題」はできたが一向に孵化しないといったものもないわけではない。本年度版も含めた4冊の『解題篇』と2冊の『論文篇』を並べて眺めてみると、この研究所で何が育ちつつあるか、また何が育っていないかが、よく分かる。

今回掲載された解題は6編である。91,92,93年がそれぞれ、13,16,11編であるから、数としては半減した。独立した研究所になって、従来の自主研究中心の活動は受託研究中心の活動へと切り代わった。それは個々のスタッフのこれまでの研究にとっては、思いがけない遭遇であった。その中で6編だ。しかしそれは逆に見れば、ともすれば個人の思い込みだけでひ弱になりがちな自主研究に、現場のリアリティをつきつける絶好の機会でもあった。今回執筆された解題には、その体験の反映がある。それがそれぞれの研究の成長にどんな役割を果たすのか、そして今後の研究活動をどう鍛え、どのように深めていくことになるのか。そんなことを考えつつ、バックナンバーのページをめくりながら個別の研究がどう育ってきたかをみていきたい。なお6編の解題のうち1編は、この1月に発生した阪神・淡路大震災におけるマンション被災への対応に関するものだ。ここではそれ以外の、これまでの数年の研究活動を継承・展開した5編について触れることにする。

●住まい手対応型の集合住宅の供給をめざして

「再び住まいが特別な「意味」のある場所となるためには、人々が住まいに対して主体的でありうる必要がある」。91年版の解題でこう語った野崎薫は、その後も一貫して〈住まい手対応型集合住宅の供給に関する研究〉を進めてきた。その研究は、集合住宅の住戸専用部分を対象に、住まい手の個別的な要望に的確に応え、なおかつ生産性とのあるべきバランスを検討するといったものである。

この研究途上の93年版の解題「現実に学ぶ」では、「2年前の解題は内容的にはどちらかといえば住まい手にシフトしていた」ことを認め、「その後、供給サイドの調査を重ねれば重ねるほど、なるほどと思えることが多く、実に多くのことを現実から学んだ」ことを述懐し、「人々が住まいに対して再び「意味」を見出さう新たな供給概念の構築こそが、本研究の目指すもう一つの目的である」ことを確認する。そして供給システムに組み込まねばならない新たな視点を明確にした。住まい手側と供給側の調査を往復しつつ、次第に住宅供給事業のメカニズムの本質的な部分へとアプローチしてきた経緯が知れる。これらの研究成果は、92,93年版『論文編』の5本の報告として結実し、それらはさらに再編して学位請求論文としてまとめられ、現在、審査の最中にあるという。

研究所の独立後、野崎は販売会社からの初めての受託研究を行う。学術研究としての一通りの完結を踏まえ、これまでに開発してきた「住意識クラスター」の分析手法をマンション購入層の顧客分析に適用しようというものだ。その研究はまだ実施の途上にあるが、今回の解題「住意識の探求」は、その過程での思いを吐露している。あるいは思い悩みと言うべきかもしれない。

顧客がモデルルームなどで自らコンピュータに向かって28項目の問に答えると即座に5つの住意識クラスターのどれに属するかが分かるというこのゲーム感覚の調査手法は、それ自身として今後の発展の可能性はある。また今後データが蓄積されてくれば、商品開発

にさまざまな示唆を与えてくれるかもしれない。行く行くは、住まい手対応型の新しい商品供給システムの実現に、一定の役割を果たすかもしれない。しかし5つのクラスターに分類された顧客の側にたってみると、それでどこまでマッチングされた商品情報を得られるかは、また別の課題である。基礎研究を応用研究に展開するためには、基礎で得られたもの以外の膨大な情報や手法や発想が援用されなければならない。一つの手法が現実世界で意味をもつということは、そういうことなのだ。まだ実用研究としては準備と試行の段階ではあるが、これから遭遇するかもしれないさまざまなプロセスが、これまでの基礎研究に対しても、大きな幅と深さと逞しさをもたらすだろう。この解題は、そのための第一歩としての意味をもつ。

● マンション居住の自由と責任のあり方を問う

同じく研究所のスタート時から一貫したテーマを追っているものに、笠原秀樹のマンション管理に関する研究がある。その貫く視点は、都市居住における自由と責任の関係だ。それを単なる制度や物理的環境の問題としてだけではなく、背景としての社会や文化の基底にふれる問題として明らかにし、将来のマンション管理システムを構想する。

91年の解題「都市の自由とマンション」では、「マンション管理問題とは、たまたま区分所有建物という場を与えられて、都市に普遍的に存在する全体と個の関係性における矛盾が、目に見える形で噴き出したに過ぎない」との認識にたち、「業務化」（管理会社等に委託して実務作業を任せていくこと）と「組織化」（管理組合組織等を整備してボランティア一人あたりの負担を小さくすること）の概念によって管理システムの枠組みを示した。そしてこれからの研究に必要な予備的な考察を行い、立脚点を指し示した。

92年の解題「マンション空間における自由」も「自由」にこだわる。東京都区内の8地区を対象として築10年以上の分譲マンションの共用部分の改善実態について調べた経験をもとに、前年の考察を深めたものだ。個人にとっての住宅は、私的空間としての側面と資産

価値としての側面を持つことに注目し、マンション管理は「個人の勝手な私的空間への欲望を抑制し、資産価値を維持することをめざしてきた」と指摘する。

このような考えをさらに分析視点として展開したのが、93年の解題でのLMモデルの提唱だ。「一般に区分所有者は労力または金銭を負担することによって、管理を行っている」との認識に基づき、「労力と金銭は代替的であり、労力または金銭のどちらを投入してもよいと仮定して、労力・金銭の負担を介在要因として管理の方法と水準について説明するための仮説的モデル」を構成した。Lは労力(Labor)で管理組合が行うこと、Mは金銭(Money)で管理業者が行うことを意味している。そして適正な管理が行われているかどうかを、LとMの保有量と必要量の関係から導きだそうとする。また概念モデルに過ぎないが、「相当数のマンションにおいて、未だに管理が低い水準にとどまっている現状を見れば、少なくとも管理のメカニズムをモデル化して理解した上で、問題点を構造的に把握して的確な対策を提供することが、ますます重要になっている」という笠原の発言は、説得力がある。この研究成果は、93年の『論文編』に「区分所有集合住宅における管理業務の執行分担と執行水準に関する考察」として報告されたが、ここでは具体的な調査によって、マンション管理の「執行水準」がLとMとの「執行分担」の関係で分析されている。

今回の解題「日本のマンション管理システムの底流と将来像」は、これまで積み重ねた理論的な考察を、国際比較の視点から眺め直そうとしたものだ。日本のマンション管理システムは、総会が大きな力をもつ点に特徴がある。しかし今後の補修や建替を適切に実行していく上では、より強力な意思決定と執行の体制が必要になる。そこで理事会が強い力をもつアメリカの管理システムと、すべてを専門業者に委託するフランスの管理システムについて調べ、そのいずれもがそれぞれの社会的・歴史的・文化的な背景にもとづくことを確認する。恐らく未来の日本の管理システムは、日本の現状のものともアメリカのものともフランスのものとも、かなり異なるものとなるのだろう。その未だ

見えざる先のありようを、さまざまな方法をもちいて明らかにしようとするのが、笠原の一貫したテーマである。

マンション管理における意思決定力と執行力の必要性は、阪神大震災における被災マンションの再建問題を通じて、極めて凝縮された形で示された。これまでのやや観念的ともいうべき笠原の考察の積み重ねは、今、彼が進めつつある震災マンションの復興過程の実態把握をはじめ、管理現場での多様な問題に深く関わり合う中で、具体的な構想提示へと結果することであろう。

●都市の高齢者住宅を民間事業者の立場から考える

「居住システム」の観点から高齢者を対象とした住宅事業を追っているものに、吉村直子の一連の研究がある。92年の解題「高齢者はどこに住むのか～高齢者向け住宅に関する考察とその概念化の試み～」では、「高齢者を新たな視点により捉え直した上で、その社会的位置づけを把握するとともに、居住問題を中心として、高齢者をめぐる新しい社会環境の構想をたてることをぜひとも試みたい」と今後の抱負を語り、「新しい居住システムの一つとして、ここで高齢者向け住宅を考えるとすれば、まず、明確な概念をもつことが必要である」とする、いわば振出しにもどったところから、研究はスタートした。93年の解題「明日の高齢者像を求めて」では、前回述べたことの確認の上に、集住の「小規模化」に着目し、「高齢者住宅を概念規定する上で最も重要な要素になると思われるサービス・システムの分析から、その小規模化の特質を明らかにしようとした」。観念的・理論的な考察から、一步現場の分析に近付いたわけで、その成果は「高齢者住宅の集住規模とサービス・システム」として93年版の『論文編』に収録されている。

今回の解題「これからの高齢者住宅事業を考える～米
国視察を踏まえて探る今後の可能性～」は、アメリカの現状視察に触発されて従来の考えを具体的な事業システムの提示にまでまとめあげたものだ。実はこの背景には、有料老人ホーム事業に関わる民間企業からの

委託調査の体験がある。その実施の過程で、吉村は日本の市場の現状とそれを規定している諸条件を、民間事業という観点から克明に検討してきたが、今回の解題には、その作業によって鍛えられた思考が、よく反映されている。これまでの自主研究の課題が、アメリカ社会の理解と日本の現場との関わりを通じて、ようやくリアリティをもち始めた感がある。

●空間計画論から見たパブリック・アート

今回はパブリック・アートに関する解題が2題ある。池村弘之の「空間計画としてのパブリック・アート」と吉野裕之の「パブリック・アート、そして“新しい空間”へ」だ。いずれも、私も含めて4名で進めている共同研究のテーマにかかわるもので、これまでの経過について言えば、92年の「まちかど美術館の不幸な作品たち」と93年の「生きた環境の中でパブリック・アートを評価すること」の解題は私が担当し、その研究成果は池村・吉野との共同論文として93年版の『論文編』に発表した（「パブリック・アートと都市デザイン(その1—予備的考察)」)。それらは合わせて、後に小さなブックレットとして出版され（『パブリックアートは幸せか』山岡義典編著、公人の友社、1994.10）、関係方面から多くの関心を得ることができた。

今回の二人の解題はこの研究を引き継ぐものではあるが、むしろそれぞれのこれまでの個人研究の実績を踏まえた展開と言った方が相応しい。

池村は研究所のスタートとともにサウンドスケープ論の研究に着手した。まず、西洋に端を発するサウンドスケープの概念を、いかに日本という文化的環境で適用可能かを検討する。それは「サウンドスケープ論の日本的展開に関する研究」として92年版『論文編』に収録されている。そしてこの基礎の上に、池村は一連の音の空間計画に関する研究を始める。

91年の解題「音の空間計画とは何か～音、空間の未知なる領域～」では、まず「新しい音環境への視点が求められている」ことを前提に、「問われるべきは、従来の発想による音環境へのアプローチの限界であり、新しい空間計画の構想である」ことを宣言する。そし

てそのために、分節性・指示性・編成性・像化性といった「音の空間形成」を論じ、「音の空間技術」として、空間分節技術・空間指示技術・空間編成技術・空間像化技術を導き出す。さらに「今後の空間技術は、(中略)従来の発想では排除されてきた空間の「ノイズ」を取り入れることによって構想される」ことを提示した。92年版の解題「“生きられる音”をめぐる」では「空間計画において真の意味で求められる音環境とは何か」を問い、それを“生きられる音”としてとらえなおす。93年版の解題「空間の像／空間の風景」では、池村が最も重視する「像化性」と「像化技術」といった考えに的を絞って議論を展開した。これらに関する研究の成果は「音環境の文脈と空間計画に関する研究（I、II、III）」として92年と93年の『論文篇』に収録されている。

以上のような、音の風景を対象として執拗に進めてきた計画論的研究を、パブリック・アートにも適用しようとしたのが、今回の解題だ。それが成功に向かっているかどうかはまだ何もいえないが、「このような空間技術が見られない都市のパブリック・アートでは、多くの場合は空間の像化力は弱いか、あるいは分裂状態に陥っている」といった指摘の仕方は、都市空間の見方に対する何か新しい視点を予感させる。「像化力」という、魅力的だがやや分かりにくいキー概念が、パブリック・アートに対して用いられることによって、より具体的なイメージをもち始めたとも言える。

吉野は『解題』としては92年版に「可能性としての公園論」を、93年版には「公園—自明でない機械」を書いた。これらの研究は93年版の『論文篇』に「公園」の都市的意味の変容～「計画」をめぐる行政と生活者との関係」としてまとめているが、これは何も公園に限った研究ではない。都市の公共空間における「制度」と「生活」の緊張関係を、たまたま児童公園という場を借りて具体的に考察し、「計画」と「使用」の新たな関係づくりの方法論を模索したものだ。

この「計画」と「使用」の関係を、都市の公共空間におけるパブリック・アートの設置を対象として論じたのが、今回の解題である。すなわち、「人々はパブリ

ック・アートを、どのように経験してきたのかといった視点から捉え返すこと」だ。そのため、「設置する者と経験する者とが織り成す相はどのように形づくられてきたのか、特に人々はパブリック・アートをどのようなものとして、どのように受け入れてきたのか、そしてどのように働きかけてきたのか」という点に焦点をあてる。

池村と吉野は、この半年間、ある自治体からの委託による「彫刻のあるまちづくり」の事業評価プロジェクトを担当した。そしてこれまでに設置された多数の作品について、従来から暖めてきた「幸・不幸」調査の方法を、かなり具体的な形で適用した。この調査の過程で一つ一つの作品とその環境を多面的・分析的に観察する機会を得、また日本各地の「彫刻のあるまちづくり」の現状を概観し、主な都市を視察した。今回の解題にはこのような現場体験は必ずしもまだ十分には生かされていないが、今後はこれらの各地で体験された一つ一つの場面に照らして、より一層具体的な問題提起がなされることを期待したい。また共同研究として、個人研究の発想を超える視点を獲得できるようになればと思う。

●研究が育つ「とき」

研究が育つには「とき」がある。単に時間をかければいいというものでもないし、決められた時間まで待てばいいというものでもない。自分で選んだ「とき」、他から与えられた「とき」、偶然に出会った「とき」、そんなさまざまな「とき」が見事にシンクロナイズされた時、まさにその「とき」に、研究は飛躍的に育つ。

最初にも述べたように、研究所は研究をするところであり、そこでは常に新しい研究が育っていなければならない。すなわちそこでは、さきに述べたような「とき」がいつも渦巻いていなければならない。そしてそのような「とき」をつかみとる能力が、研究をしようとする者には要求される。

今回の解題に関連して5人の研究の展開過程を簡単に追ってみた。研究所の独立は一つの「とき」であった。解題の原稿締切りも一つの「とき」である。一人

一人の毎日の時間も一つの「とき」だ。個々の研究はそれなりに、これらの「とき」を着実に自分のものとしてきたかに見える。しかしまだ本当の「とき」に出会ったという実感が感じられない。むしろそのような「とき」を淡々と待っている状態とも言える。一定の思考やデータを蓄積しながらも、まだ「とき」を待ち続けているように見える。

標題の設問、「研究は育っているか」について言えば、少なくともここにとりあげた5編については、確かに育っている姿を確認する。しかしより遅く育つためには、まだ何かが欠けているようにも見える。それが何であるかを言う能力も資格も私にはないが、それはここでいう「とき」を掴み取る姿勢なのかもしれない。それは、やがて育った研究の行く先に何かあるかを、貪欲に見据える姿勢にも繋がっている。研究所の独立は、それぞれの研究スタッフに、研究活動における社会的要請とは何かについて、具体的に、かつ真剣に考える機会を提供した。これからもますます増えるであろう委託研究をこなしつつ、それを一人一人にとってのかけがえのない「とき」として、自らの自主研究を練り上げ、鍛えあげ、大きな社会的な力へと育て上げていってほしいと思う。

なお、これまでの解題に登場しながらも、まだ必ずしも育っていない研究も多数ある。それらについては今回は触れなかったが、それが何で、何故にそうなのかを冷静に検討することも、私個人にとっては、少なくとも顧問という立場としての責任ある作業ではないかと考えている。

計画者の目的 vs 人びとの価値観

東京理科大学教授

渡辺 俊一

1. はじめに

「計画」の論理構造は、計画者が原因・結果の関係を知って、それを目的・手段の関係に置き換えることである、と言ってよからう。

とすると「計画」が成立するためには、3つの条件が必要となる。第1は、原因・結果の関係（つまり、因果律）が既知であること、第2は、手段が操作可能であること、そして第3は、目的が確定していることである。

ここで「目的の確定」とは、目的としての、人びとの価値観が一定のものとして定まっていること、及びその内容を計画者が認識できること、を意味する。

しかし、人びとの価値観が多様化し、かつ急激に変化して止まない現代社会では、ここでいう「目的の確定」がますます困難になっている。にもかかわらず、「計画」は公共サービスを提供する政府は無論のこと、市場を介して財・サービスを提供する民間企業にとっても、その重要性をますます高めている。こうして、官民を問わず、計画者が想定する人びとの目的と、実際に人びとがもつ価値観とが果たして同一のものとなっているか否か、を問うことが重要な課題となる。

以下では、かかる観点から、特に興味を引いた2論文にしぼって講評をおこなう。両論文は内容的にも形式的にも全くタイプの異なるものであるが、その根底には、ある重要な共通論点が横たわっていると考えられる。

2. 吉村論文「これからの高齢者住宅事業を考える—米国視察を踏まえて探る今後の可能性」

この論文は、筆者がながく探求してきた一連の高齢者住宅に関する研究の最新版である。1994年の米国視察の結果を踏まえて、日本の高齢者住宅の将来像に関して「理論化」をめざす意欲的な論考である。

筆者によれば、日本の民間事業の現状は「老人ホーム」という形態にこだわるあまり、高齢者住宅市場の枠を自ら狭めてしまっており「今後の新たな展開を検討する必要さえ見失いかけている」のが問題である。つまり、民間企業の計画者は、消費者の潜在的なニーズを的確に把握していない、というのである。その逆

が、アメリカである。

筆者にとって米国は、高齢者住宅という、いわば福祉的施設においても、市場原理が貫徹している点が高く印象に残ったようだ。そこでは「高齢者は自らの意志と責任において、自分に最適と思われる高齢者住宅を選択する。一方、事業者側は、高齢者の多様なニーズに応えるために、様々な質・価格の高齢者住宅を提供していく」。

筆者の分析枠組は、高齢者住宅（地）の多様な存在に注目しつつ、特にそこで展開される住宅供給と各種高齢者用サービス提供との関係に注目する。米国との比較で見ると、わが国の現状はきわめて画一的で「自由で豊かな発想」に欠けており、その将来像としては「住宅供給とサービス供給の分離」など、もっと多種多様な商品開発が試みられるべきだ、と主張する。

筆者の「将来像」はかなり明確に理解できる。しかし、問題はその先である。つまり、いかにして、それを具体化（つまり、商品化）するかである。市場は生産者のみでは成り立たない。消費者の強い需要があって初めて成り立つのである。とすれば「なぜ米国では多種多様な試みがなされ、日本ではそうでないか」に関する説明が必要となる。「住宅供給とサービス供給との分離」はなぜ日本ではできななのか。やるとしたら、それは如何なる具体的な商品の形をとるのか、などが明らかにされなければなるまい。

この論点には、消費者と生産者との間の「相互教育」とでもいった、ダイナミックな関係の視点が必要なのであろう。消費者について、筆者は「新たな高齢世代」の出現による量・質にわたる変化を予想している。それは、間違いではあるまい。問題は、それを生産者（計画者）がいかに受け止めるかであろう。いずれにせよ、興味深い論文である。

3. 吉野論文「パブリック・アートをそして、“新しい空間”へ」

この論文は、一言でいって読みやすい。特に、吉村論文の後では、なおさらである。文章がこなれており、優しいのである。が、その内容は、したたかである。

筆者は、パブリック・アートの実例として、まず、「ファーレ立川」の光景から描写を始める。そこでは、子供達が喜々としてパブリック・アートと戯れている。そして、指摘する。「これまで経験してきたパブリック・アートと異なるものが「パブリック・アート」として設置されていることに「気づく」ことが、ここで期待される「驚きと発見」なのである」と。

ついで筆者は、パブリック・アートに関して、それを設置する者（評者のいう「計画者」）とそれを体験する者（人びと）との関係性において、わが国近代化の過程を見渡し、興味深い論点を提示する。

高い台座の上から国民を見下ろす、明治の大村益次郎に代表される銅像は、むしろ「全体主義・国家主義と結びつけられ、イデオロギーを国民に確認させ、それを社会に定着させるための技術、いわば国民を教化するための政治的な技術」であった。と、ここまでは鋭いが、まあ常識的な解釈であろう。

ところが、戦後の民主主義化の渦中であって建てられた、若い男女の裸像や母子像さえも、筆者は「新しい価値観を国民に教化するための」政治的な技術であった、という。なるほど、そういわれてみれば、同じ構造になっている。

さらに、1960年代以降の景観整備や景観形成に移る。住民参加により、住民自らがパブリック・アートの設置者となった場合でも、設置者の意図した通りに、人びとが鑑賞することが期待されている。この点では、従来と全く同様の構造である、という。筆者はこれを「計画」の限界は回避されていない」と表現する。

そして再度、ファーレ立川に戻る。このユニークな事例では「それまで必ずしも十分には見られなかった、人々とパブリック・アートとの多様な関係のあり方」が想定されているが、「設置者が想定する秩序から逸脱」することはない。まさに設置者によって、意図された「驚きと発見」を体験することが期待されている点では、従来と全く同様の構造をもっている、と読者を説得する。

が、解説はこれでは終わらない。例の立川の子供たちは、設置者の意図を超えたところでパブリック・ア

ートと付き合っているものであり、ここにこそ真の意味でのパブリック・アートが存在する、と最後にドンデン返しを演じてみせるのである。

4. おわりに

この吉野論文の中心テーマは、市場原理によらない公共空間での、計画者と市民との関係であった。他方、吉村論文は、市場原理に基づく計画者（生産者）と消費者の関係を論じたものである。両者は、ある意味で全く対にある領域を取り扱っているが、にもかかわらず見方をかえると、同様の問題関心が根底を流れている。すなわち、計画者の目的と人びとの価値観との一致・ミスマッチ・対立といった微妙な関係である。そして、時代背景としての、価値観の多様化である。

最初の吉村論文は、伝統的な建築計画学的アプローチによる（提案型の）実証研究を目指すものであり、他方の吉野論文は都市の意味論的研究ともよぶべきものである。吉野氏は『ANEMOS』誌に「都市の方葉集」を連載中の「詩人」でもある。同氏の論文が吉村論文とは、違う味わいの文体・論旨展開となっている訳が理解されよう。もしかすると、都市や計画を論ずるには、冷静な論理と豊富な実証に基づく伝統的な学術研究が必要なことは論を待たぬが、それと同時に吉野論文のような、鋭い感性に基づく、いわば評論という領域が必要なのかも知れない。

人びとの需要や意味が一義的で確定な、近代主義的な状況が過ぎ去り、消費者の価値観が不断に変化し拡大してやまない現代において、生産者・計画者はいかにそれを受け止め、応えていくべきか？ 今これが、あれためて問われているのではないか。

実践の計画論的公準をめぐって

東京経済大学助教授

森 反 章 夫

どのような論述であれ、研究の生産は、不可避免的に言説としての規定を受けとる、M・フーコーの言説分析の手法の記述以外は。そうだとすれば、研究の生産にかかわる者は、自らの研究、その問題構制の現実的な出自はどこにあるのか、という一点を見据えておくがよい。自らの言説のあり方に自覚的であることが、現実的・实际的な「現場」のリアリティと拮抗しうるひとつの支点だからであり、「現場」のアクチュアリティに屈したり、逆に、啓蒙的になつたりしない研究の毅然たる構えを与えてくれるからである。むしろ、「現場」として、今日の計画的な資本制社会のもとでは、それまでの言説によって構成され、効果としてもたらされた「自明性のもとにある。それゆえ、「現場」のつくり出してくる問題・課題は、実は、既存の言説の布置の一種のカオス化にともなっている兆候にほかならない。研究の創造性とは、このカオスの乱流に投入される一片のディレクターになることだ。そして、乱流が小さな渦の正則状態に至り、新しい流れの秩序を形成していく。こうした創発的な特性に至ること、それが実践への計画論的公準というべきである。

今日、転換期と称されている。それは、小さな渦がここかしこにあらわれ、乱流状態へとむかいつつあるからだ。小さな渦がそのまわりを包含し、ひとつの大きな渦へと転化するのではなく、一層の散逸状態をつくり出す。かくて、様々な言説の——都市計画の、建築計画の、住居計画の、等々——領分がインターフェイスをおこしつつある。この微かなインターフェイス、その界面こそ、「未知」の情報がつかみ出されるのを待っている。かくて、問題が抽出され、形成されるのは、ふたつの次元に相渉る。ひとつは、まさしく「現場」のアクチュアリティの障害、壁のあり方の形式化から。それは、「現場」でかわされている様々な言説のランダムな状態がつきあっている事態の客観化（言語化）が精密になされるべきだ。そこに、研究の生産にたずさわる者の既存の「理論」フレームなどをもちこむ理論偏重主義は禁物である。「現場」の声は、自らが乱流に入りつつあることを指示しており、文字どおり、渦中の者がその渦の様相を記述することは至難のことで

ある。その吃音状態に対応し、可能な限り、「声」を導出し、記述し、分析しなおし、問題として形式化すること。

いまひとつは、言説の時系列的な布置のなかから、その界面へと、臨界へとつきすすむことの理論的実践から、問題を形成することである。しかし、それが、理念上の反復にならないためには、実践の内在性を組みこまなければならない。それは、言説がいかなる実践を、どのように切り出してきているのかに注意深くあること。すなわち、概念の内包と外延について、明確な指示性がたえず問われていなければならないし、概念など存在しないところに言葉をあてこんでもはじまらない。言説の系列を延ばすのなら、その切り口・入射角に慎重であるべきだ。さもなければ、どこかで燃え尽きる。

いずれの仕方にせよ、問題が精確に組みたてられれば、実践の計画論的公準に期して、言説は生産される。言説は、実践の潜在性をはらむはずだ。そして、実践を顕在化させる構想と実現化は、計画の任務へとひきつがれる。

野崎解題「住意識の探求」は、集合住宅の供給計画のあり方を「学術研究」として追求している過程で導出した「住意識クラスター」を「応用」させるプロジェクトの解題である。このプロジェクトは、既に生産されている「住意識クラスター」の概念の実践的潜在性を「計画」したものと見える。逆にいえば、「住意識クラスター」に負荷されている実践的効力と、その言説の生産の実践性が、検証されはじめていく。「言説」から「計画」へと移動することは、言説の側からいえば、「新しさ」はみえないが、その実践の計画論的公準を見据えれば、この解題が示しているのは、きわめてスリリングな光景であるという他ない。というのも、言説の生産、その実践の計画とが同一の研究者に荷われ、二つの次元で振動をくりかえしているからである。

もともと、「学術研究」は、集合住宅の供給計画における「型計画」の概念の相対化を試み、「個別性への対応」の計画論的な可能性を探求している優れた仕事で

ある。その重要なテーゼは、供給の「個別性の対応」のプロセスが、住み手の住意識を豊かにする、ということである。集合住宅の供給が「規格性」をのがれがたいという自明性を相対化し、その自明性を単に否定するのではなく、「住意識の探求」という次元を付加させることの、計画論的重要性を提示した。省れば、商品化住宅の成立とともに、住宅市場の内部で、ひとは、住宅を、購ひ、消費し、維持・管理し、購ひ替える商品として見なしてきた。野崎の「学術研究」は、それに対して、古典的な「住意識」——住宅は建て、住み、手入れしていく固有の、愛着の住まいである——を再び開発しようとする試みである。むしろ、この「住意識」は伝統的で古典的なもので、現在ではシミュラクルとしてしか存在しようがない。しかし、シミュラクルを存在させることが現在、どれほど住宅産業にとって重要であるかも自明のことである。集合住宅が強えられる典型的な規格的画一性、均質化の型計画とそのセットのなかでの表層的な差異化は、シミュラクルをもたらさない。それは確かに、消費者の選択のシリーズを拡げるが、この消費者ではなくてもよい以上、その消費者は「個別性」として出現することはないからである。消費者を「住み手」に変換させる「個別性の対応」の供給戦略が興味ぶかいのは、表層的な差異化にかえて、実質的な差異化にふみこむからである。

しかも、この「応用」のプロジェクト化では「個別性の対応」の次元が、「学術研究」における住戸プランの次元（設計）にとどまらず、販売の段階に拡張された。さらに解題に示されているように、企画・管理・施工の段階へと展開していくプログラムが提示されている。それは、「住まい」としての「住意識」の領域が、住戸単位から拡張し、住棟へ、そして、立地する場所柄へと延長していくプログラムである。こうして、住戸プランの次元でうみ出された「住意識クラスター」は、新しい次元をつつみこむことで、「学術研究」として再構築されるはずである。この振動こそが、実践の計画論的公準のひとつの指標である。

吉村解題は、「高齢者住宅」の言説上の再配置を試る。

この国の住宅政策において主導的な原理でありつづけている nLDK=家族モデルは、核家族の形象を軸としている。しかし、家族形成をおえ、再び夫婦家族と化した高齢者の20年、あるいは30年の最後の住宅のあり方が、3世代住宅、あるいは「近居」するネットワーク居住をふくめて、問題化されるべき社会的条件が顕在化しつつある。それは単に、介助・介護の要請といった福祉的側面に還元されて済む問題ではなく、高齢者の人生——その生活美学であり、生存の美学——の問題である。にもかかわらず、官はもとより、民間にあってすら、高齢者住宅を構想するにあたっては、「有料老人ホーム」の言説と形象に制約されている。こうした実践状態にある言説はきわめて強力なものである。ひとは、あるいは、高齢者すらも、最後の住まいを「病院」か「有料老人ホーム」などの施設性のイメージのもとで、済ませている。本当にそれでいいのか。わたしたちはどのような場所と空間のなかで死をむかえられようとするのか。生の旅程にこだわる者にとって、その場所は重要な課題である。

吉村解題は、この問題を考察するにあたって、アメリカの高齢者住宅の多様な展開を参照にし、その事業形態を分析している。そこで注目されているのは、利用権方式ではなく賃貸方式、介護費用の留保方式ではなくニーズ発生時点での実費徴収方式、そして、身体機能の変化に連続的に対応した介護サービスの提供である。こうした事業手法に注目するのは、入居する高齢者を、「社会的弱者」と一方的に見なすのではなく、身体機能がゆるやかにおとろえていくごく当然の加齢者の最終段階と見なしていかうとするからである。「高齢者」として分離していくのではなく、加齢者の連続的変移の一つの相として位置づけること。このことは重要である。高齢者の分離という概念は、まさに、nLDK=家族モデルの延長上の措置に他ならない。加齢者の連続的変移の概念は、これまでの住宅政策の主導原理に切断をもちこむ。ここに、吉村解題の言説が介入する。この言説の実践の計画論的公準は、切断を指標としている。切断、すなわち、連続性と非連続性の両側面が住宅政策上の高齢者の位置づけをめぐる一

層、明確に示されねばならない。そして、こうした認識論的な切斯以降の、高齢者住宅を組み入れた住宅政策の体系化の言説の登場が展望することができるように思われる。

パブリック・アートをめぐる二つの解題は、互いに相補的な位置を示している。いずれもがこれまでのパブリック・アート、とりわけ、「彫刻のあるまちづくり」事業のもとのオブジェは、「彫刻公害」と称される程度に、「不幸」なものが多い、という認識をベースにしている。研究者が「幸・不幸」と判断する主観的評価をもちいる良質のプラグマティズムは必ず、それ自身に、実践の計画論的公準を内蔵している。それは、理念にひきずられず、詳細な経験の実態へ肉迫していく唯物論的な志向性をはらんでいるからだ。もともと、「幸・不幸」の判断は、主観的である故に相対的なもので、パブリック・アートの経験にせまるひとつのツールであり、それ自体の妥当性や客観性を問いつめていけば、空虚な概念であることは自明のことではなければならない。プラグマティズムの方法的な畏ろしさは、そこにある。だから、不幸なパブリック・アートが多いという認識、その主観性そのものが、プラグマティックに言えば、経験のエレメントであり、主観性を結果させる諸要素の複合体の分析への決定的な足場にして、また、その複合の構築物でもある。主観は、実践の具体性の哲学のベースであるからだ。

そこで問いは次のようにたてられる。なぜ、パブリック・アートと称されるオブジェは不幸と思われるのか、幸と思われるのか、その主観性の分岐を決定づけているのはなにか、と。二つの解題もまたここから出発しているように思う。

池村解題では、「空間の文脈を関係化する回路をもった空間技術」という要素をとり出し、それが、当事者にオブジェとの「対話」の構造をつくり出し、オブジェをふくむ環境へと空間の体験が宿かれ、その結果、歩行者は「参加」を促され、パブリック・アートとして享受することができる、と仮設している。その空間の体験の指標を、「勇気を与えるほどの力」「周辺の環

境に自覚的になること」、ふと「周辺の環境に気付く」こと、「全体としてある一定の空間の雰囲気をつくること」、「異化の感覚を与え、空間を楽しむ」、「アートを身構えて意識することなく」接すること、といった記述におとしている。空間技術がもたらす効果がこのような諸指標であるとすれば、パブリック・アートの計画者は、そのことを十二分に自覚し、仕掛けていくことが重要であり、それが仕掛けとして機能するとき、都市空間への「批評」が成立する。そしてまた、「批評」がなければ、仕掛けとして機能せず、不幸という主観に舞いもどる。池村解題の奇妙なトートロジーは、空間の体験の諸指標を指示していることでみえにくいだが、歴然としている。この解題の言説では、トートロジーこそがまさに実践の計画論的公準の指標である。それは、サウンドスケープなどと同様、知覚的物質性として空間を考察しようとする言説の系列へと介入しているにもかかわらず、現象学の尻尾が切れていないために生じる。願わくば、空間の体験の諸指標から空間技術の諸相へと〈分析〉をすすめるべきである。

一方、吉野解題はどうか。この解題は、歴史を参照しながら、パブリック・アートの現在の段階を標定しようとする。驚くべきことに、明治26年に靖国神社に設置された大村益次郎像が「わが国の都市の公共空間に置かれた作品のはじめとされている」らしい。吉野氏は、台座に注目する。台座は像のモデルの結界のようでもあるが、むしろ、見る者と像との視線の上下関係のあり方に、規整された像と見る者との関係のイデオロギー、神話性を解説する。像を見ることは、像のモデルの神話的物語を反復させ、戦前は、勤勉・忠誠・滅私奉公の、戦後は、自由・平和・愛の価値が教化される。このとき、パブリック・アートは幸であったのだろうか。神話が反復され、すでに教化されており、像を見るのはその再認にすぎない。像は、計画の意図どおりに機能している。見られることが重要なら、幸というべきだが、それでいいのか。

次の段階は、パブリック・アートが都市の環境整備・景観形成のコンテクストで設置される。そこでは、神話性にかわって、その地域の物語・場所性の象徴のよ

うなオブジェから、名をもつ作家の屋外アートというべきオブジェまでの拡がりをもつらしい。この段階への変化には、オブジェをパブリック・アートと名付けること、そして、そう名付けることが制度や計画にとって何か意味をもつようになる構造的な舞台の変動があるはずである。計画の規整する秩序、それは、締めつける規整もあれば、生成をうながす規整もあり、その現象はきわめて複雑である。オブジェはそこに存在し、当事者は、享受するか否か、存外、自由だからだ。だから、ここでは、「公圏」の計画論とは一線を画している。それよりも、台座のプラグマティックな分析にもどるのがよい。

ファーレ立川でのパブリック・アートは、台座が消え、建物の外壁、換気塔、車止めなど都市の公共空間をかたどる諸施設が、オブジェとして提示されている。パブリック・アートが、都市の空間形態にうめこまれ、都市的機能をはたしつつ、同時に、アートとして美的機能を荷っている。いわば、都市空間そのものの台座化の試みである。オブジェとひと、オブジェと空間の連結、空間の形態のオブジェ化。そこで、ひとは、パブリック・アートの名付けの唯名論的な効力がオブジェとしての都市形態にきえ、誰れのものでもなく、誰れにでも可能ならばいかようにも享受されるオブジェに出会う。それは、作者が表現したアートかもしれないが、むしろ、歩行者の美学が、享受者のエステティックが生成する潜在性をはらむ。吉野解題は、この美的都市空間の生成を指示してみせている。わたしたちは、パブリック・アートの名を冠した計画のもとに、機能と効率と合理性にもとづく都市空間の形成の原理とは別の、美学的原理の可能性にたちあっている。吉野解題の実践の計画論的公準は、このような潜在性—それは享受者の個別性の美学に対応する—、あるいは、可能性—美的都市空間の形成の原理にある。翻つていえば、都市の空間形態をかたどるハードは、ビルからはじめマンションに至るまでことごとく、その固有の美学的な作法の試みの負荷をうける段階にあるのだ。

さて、わたしたちは、諸解題が示す実践の計画論的公準のいくつかの相を呈示してきた。今日の都市空間はかくも、抽象性をたかめつつ、そのリアライゼーションの構想力（計画）とともに成り立っている。阪神大震災は、このような段階にある屈指の都市を壊滅させた。都市空間の再建は様々な系列の輻輳のなかからたちあられてくるが、今日のわが国の都市社会についての言説が示す実践の計画論的公準の水位をさげてはなるまい。しかし、再建にむけての事態はきびしい。

山本解題は被災マンションの再建の可能性を論理的に模索していく。つぎつぎにうち出されてきた公的支援の正当性を内在化させるために、山本解題は、不即不離の関係にあり、きわめて錯綜している問題状況をつくり出している2つのエレメント、「生活」と「資産」を抽出し、分離する。この生活・資産の分離公準の全面的な適用・展開こそが、この解題の実践的効力をひき出している。重要なことは、分離による再建モデルの限界が、「分離」そのものを形づくる社会的諸原則を相対化し、新しい領域をひきよせようとする事だ。実践的な臨界と闘、これが、この解題の、実践の計画論的公準の指標である。

なぜ、生活と資産は分離されるか。区分所有者にとって、資産形成は自助努力（自己担保）の原則が貫かれ、生活は、基本的な権利として最低水準が保障され、公的援助が投入される領域と見なされているし、それがこの国の社会的通念（合意）だからである。この生活と資産という2つの系は、区分所有マンションでは、共有・共用部分の領域に依存している。この依存性は、生活と資産において、ひとりひとりの区分所有者の独立を可能としているが、一方で相互間の依存関係を、ハードな領域によって間接的なものにもしている。被災マンションの再建では、このハードな領域への依存の個性が、相互の依存関係の確認—合意形成の問題に転化し、直接的なものになる。それ故、各区分所有者の生活と資産の系が一挙にそこで混在する。しかも、個別の区分所有者の生活と資産の特殊性の次元にいては、全体としての合意には至れず、全体の合意がなくては、個別の区分所有者の生活と資産の

担保もできない。さらに、全体の合意においては、各個別の区分所有者の特殊性が捨象されざるをえず、各区分所有者は、全面的に自らの処遇を全体に委ねざるをえない。こうした幾層にもわたる、個と全体、生活救済と資産確保のジレンマが発生してくる。合意形成は可能か？

山本解題の分離モデルはひとつのプログラムを示す。生活面では公的支援がありうる。集住についての合意の意志が形成される（「もう一度、このマンションで共に住みましょう」）。再生にあたって費用負担の水準が示され、経済的負担能力の格差が出現し、分断が生じる。集住の合意形成の水準を維持すれば、再生の方法——復旧・建替え・再建——をめぐって再検討され、資産面・耐震性能の許容水準が各個別区分所有者にとわれる。したがって、生活の系を排除し、ハードとしての最適な再生の水準の合意（資産の系）を重視すれば、切り捨てられる区分所有者が出るが、それを受け入れる諦念が要請されよう。何が問題か。山本解題の分離モデルが示すのは、全員の生活と資産をもちとなく、相互に担保していく解は極めて稀少であるために、様々な水準でのスクリーニングは不可避である、ということだ。最もジレンマに満ちた再生の方法は「解散」である。その協議は、集住の合意の維持からはじまって、再び、各区分所有者の独立性にむけてそれを分解していく過程だからである。

かくて、生活／資産の分離モデルの限界が様々な水準・次元において出現してくる。手だては、ふたつの方向にある。ひとつは、モデルが内蔵している「公共性」の原則・基準を合理的に再設定していくことで、その限界を解除すること。もうひとつは、区分所有者という主体の次元を調整するのではなく、マンションという都市形態をつくりあげている財を、社会財（社会資本）とみなす方向性を強化すること、である。実際、この2つのベクトルに則って、再生のために様々な法・制度・手法が工夫されている。ここにのみ、きたるべき新しい「公共性」の萌芽がある。

笠原解題は、被災区分所有マンションのかかえる合意形成の問題を、日常的な管理における意志決定の問

題にずらして検討しようとする。日本の管理システムは一見「直接民主制」のように見えるが、実は、《自らが自らを規制し、支配する》という勝義の「主体」の概念に最も遠いのが、この社会の特質だ。そこにあるのは、「主体」ではなく、所有個人主義の亡霊である。笠原解題はそのことを示す。アメリカ型の理事会中心システムになるには、この社会では、理事会の社会的権威・強制力が欠如しているし、フランス型の管理者中心システムになるには、無形のソフトに対価をはらうという社会的基盤が欠如している。ではどうするのか。集合住宅から日本の戦後社会の一端がはじまったと考えるわたしにとって、被災マンションの再生にみられる新しい「公共性」の可能性とそれにかかわる勇氣ある区分所有者の転換こそが重要であるように思われる。この国に必要なのは、まさに、新しい意志決定の仕掛けなのであるから。それが真剣に模索されねばならない。

言説が内在させる実践の計画論的公準をめぐって、この講評はすすめられた。その指標として、振動、切斷、トートロジー（一種の隘路であり、同時に、体系的旋回）、潜在性・可能性、臨界・閾、を抽出した。いずれもが、既存の社会的自明性を内破しようとするところにあらわれる概念である。ほんやりと思ひ描く研究者の像は、宮沢賢治の例の「デクノボオ」である。生の強度と受容の極限を自らの生存の美学としたあのデクノボオは、わたしたちにひとつの範例として存在している。

震災を契機としたマンション現状の分析と課題

Reality and Challenges of Japanese Condominiums Revealed by the Earthquake

解題の対象

阪神大震災によるマンション被災に 対応する一連のソフト対策研究

Study on How to Recover from the Damages
on Condominiums by the Hanshin Earthquake
---From Non-Technological Viewpoints---

1. はじめに
2. 震災により顕在化したマンションの課題
3. 問題を支配する生活と資産の区分
4. 人命を守るシェルターとしての住宅
5. 「壊れる」ことを前提とするハード耐震性
6. ソフトの耐震性①: 経済能力への対策
7. ソフトの耐震性②: 組織能力と維持管理
8. 住宅供給における生活と資産
9. 復旧・復興の手順と選択肢
10. 既存不適格建築物の緩やかな消滅
11. これからの取り組み

山本 理

Macoto YAMAMOTO

1. はじめに

本年1月17日、阪神・淡路地域を襲った兵庫県南部地震は、地震国でありながら、地震に対して必ずしも万全の態勢にはなかったわが国社会の現実を浮き彫りにした。とりわけ、区分所有マンションについては、これだけの数がまとまって、強い地震にさらされるといふ事自体が初めての体験であり、建築物としての物的な強度特性とともに、区分所有という保有システムそのものが、厳しい試練にさらされたといえよう。

被災マンションに対しては、グループをあげての支援態勢が生まれ、緊急点検や応急措置、技術情報の提供等の対応が進められた。しかし、これらは、主に建築物としてのマンションへの支援であり、管理運営の対象として、社会的な存在であるマンションに対応したものではありません。

長谷工総合研究所では、震災の直後から、社内にプロジェクトチームを設定し、従来の管理運営等の研究等による蓄積を活用して、ソフト領域における諸問題への対応をこころがけてきた。その趣旨は、地震という必ずしも想定が十分ではなかった要素に対して、区分所有マンションがどう対応していくべきかを、現実的あるいは将来的な断面で検討するものであり、マンションの試練に対するソフト領域での解を模索するものである。

活動内容についての報告は、本年報では別稿で紹介する機会が用意されている。本稿においては、これらの活動を通じて得られた、地震という視点を加味したときの区分所有マンションのあり方について、解題を試みる。

2. 震災により顕在化したマンションの課題

被災地域は、早くから市街化が進んだエリアであり、近年においても住宅地としての人気が高く、数多くのマンションが供給されていた。震度の分布は連続的であって、数える範囲を設定しがたいうえに、区分所有マンションという分類での数量化がそもそも存在しないこともあって、強い地震にさらされたマンションの数は定かではない。しかし、当研究所調べの供給実績

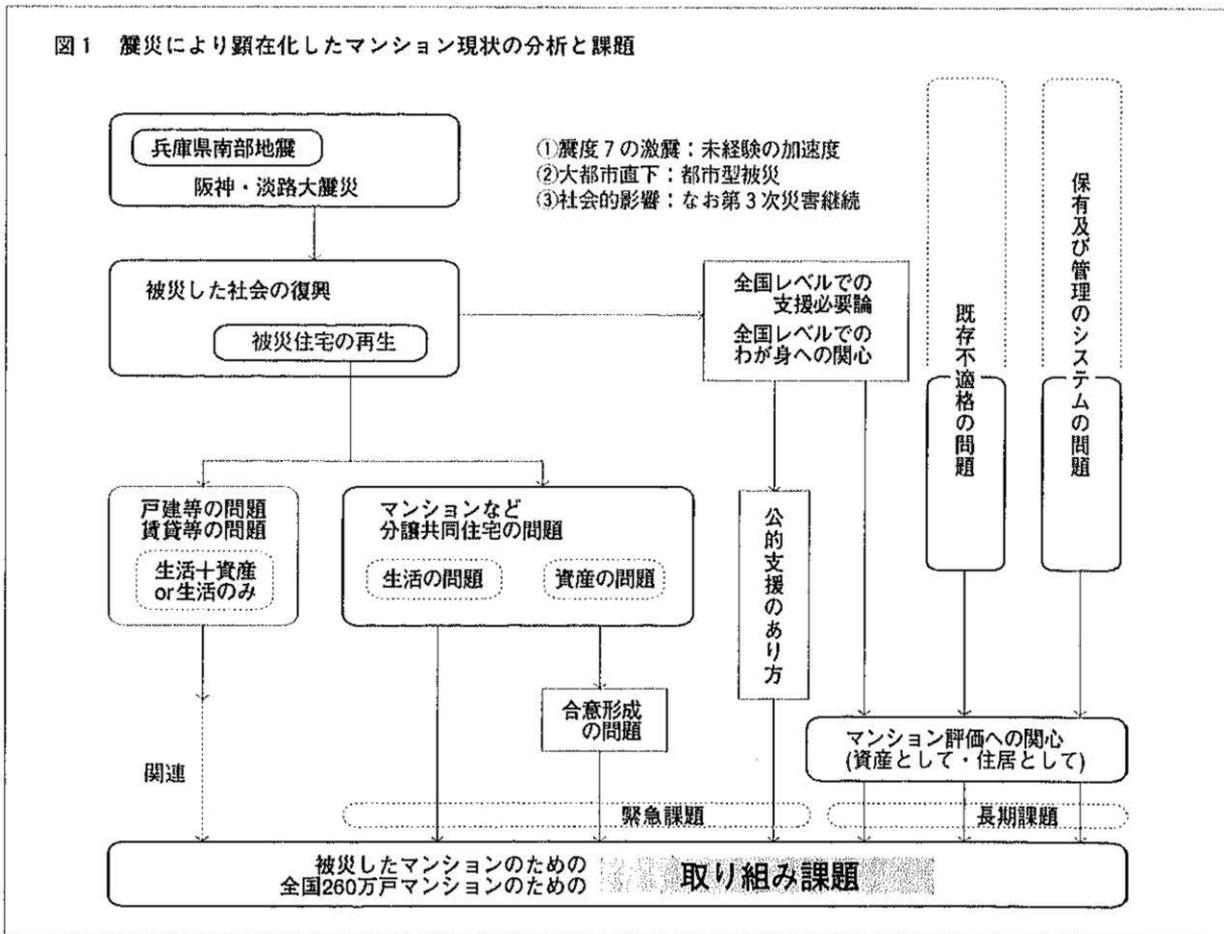
によると1973年以降94年までに、神戸市を中心とする県下9市1郡では2万3千戸の民間供給があり、県下全体の約80%を占めている。これに公的主体による分譲戸数も加わるので、区分所有マンションは、10万戸規模の水準で、強い地震を受けたことは間違いがなさそうである。従って、程度の差こそあれ、地震により被害を生じたマンションの数も、過去に例のない規模に達していることは明らかである。

震災によるマンションの被災は、当事者にとっては、当該マンションの受けたダメージであり、物理的補修等をもって補うものである。しかし、今回の地震およびその社会的発露である震災によって、区分所有マンションの周辺に惹起された課題は、単純なものではない。(図1)

まず、直接的には、被災した社会の復興の前提として、被災した住宅を再生することが課題となる。この点において、区分所有マンションとそれ以外の戸建あるいは賃貸住宅とに大きな差異はないように見える。しかし、マンションにおいては、再生のための合意形成という手続きが必要であり、また困難であるという、他の住宅形式にはない特性があり、課題を大きなものにしていく。

また、震災の見せつけた大きな被害は、全国レベルでの注目の中で、公的支援の必要性を認識させた。被災地に対する公的支援が必要であることについては、国民的な合意を得たといってもよいであろう。しかし、具体的な支援のあり方については、従来の局地的災害にはない都市型の被災現状への適用を前提とすると、

図1 震災により顕在化したマンション現状の分析と課題



慎重な姿勢が要求される。生活面での支援では解決できない都市的事情が課題となるのである。

ところで、視野を広げて受けとめてみると、震災に対する全国の注目は、同時に全国の区分所有マンションに多少なりとも関わる居住者に、わが身への関心を引き起こしている。地震に対してどこが安全とは言いつけないわが国の事情と、むしろ関西よりは可能性が高いと思われていた首都圏をはじめとする地域の当事者感覚により、被災という現実へのアクションとは別に、資産として、また住居としてのマンションの評価が注目を集めているのである。

さらに、ここには、震災以前からの伏線があった。既存不適格建築物は従前より建替え時に問題を引き起こすことは指摘されていたし、区分所有法に代表される現行のマンション保有及び管理のシステムについても、少なからず問題を含んでいることが指摘されていたのである。これらの問題は、震災後にわかに注目されるようになったが、実は震災より遙か以前から、マンションが抱える宿題だったのである。これらについても、被災現地で、また全国で、積年の課題が一気に顕在化してきている。

これらの諸問題は、単独で、あるいは複合して、現地の被災マンションおよび既存あるいは今後供給されるマンションの課題となっている。当面する緊急課題は、被災したマンションの復旧復興であることは間違いなく、これを解くことは、マンション全体に対する大きな安心材料となるが、震災を経験してにわかにわき起こったマンション評価への関心に、的確な答えを用意していくことも、長期的には重大な課題となっているのである。

3. 問題を支配する生活と資産の区分

被災マンションに限らず、区分所有マンションをめぐる諸問題について考えるとき、多くの問題は、生活の問題と資産の問題とに分離できることに気づく。生活の問題は、住宅としての「住む」機能に起源をおくもので、あらゆる種類の住宅に共通の問題である。いっぽう、資産の問題は、分譲住宅としての「持つ」機

能に起源をおくもので、住宅や不動産にかかわらず、経済行動に共通の問題である。そして、マンションについては、「住み」かつ「持つ」対象であること、つまり、生活の問題と資産の問題が、混在し併存することが事態を複雑にしていることに気づくのである。

先にあげた被災マンションの課題においても、マンションに特有の合意形成の問題は、実は共有財産の運営という資産の問題であった(図1)。しかし、区分所有者個人は、資産において集団の意志を左右する判断者でありながら、生活においては集団に依存する者と位置づけられるのである。従って、被災等により、マンションが居住の機能を喪ったとき、これを回復して個別の居住を再開するには、個別の区分所有者の判断では不足で、全体の合意を必要とする。つまり、「個の生活を共に委ねた」状態にあることになる。

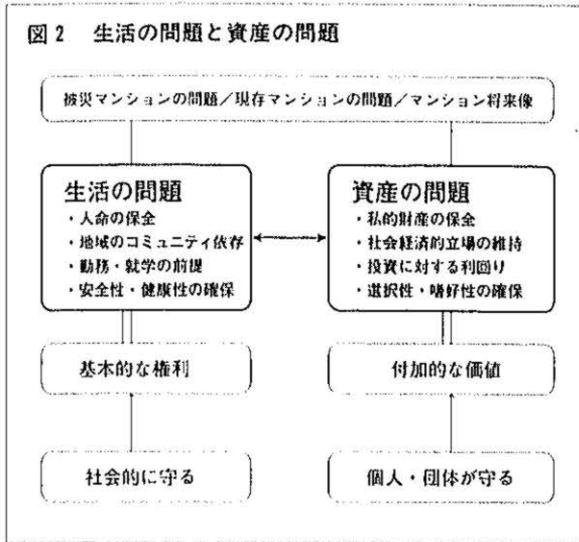
これは個人判断の合致なくして集団の意志は発揮できず、集団の合意行動なくして個人の生活救済がありえないという一種のジレンマを形成していることになる。さらに、その両面において、期待されている解の水準は極めて高いにもかかわらず、個人経済など再生のための資産面の条件は限界的な制約の中にあり、しかも個人差が大きいため、一致点の発見が困難になりがちなのである。

この局面について、他の住宅形式の場合を考えてみると、賃貸住宅であれば、生活面の回復のみが問題とされ、資産のことはさしおいて対処方策の検討が可能である。また、持家戸建等であれば、生活と資産は同一の判断者に委ねられており、ジレンマは存在しないのである。

生活と資産のそれぞれに含まれる内容をもう少し細かく見てみる(図2)。生活の問題に含まれるものは、生活者としての基礎的要件であり、社会生活のうえで尊重されるべき基本的権利とも読みとれる。いっぽう、資産の問題に含まれるものは、リスクとリターンを伴う経済行動の要素であって、生活問題に比べると、付加的な価値と読みとれる。

この視点に立つと、先の公的支援のあり方についても、一定の解が見えてくる。生活の問題が基本的な権

図2 生活の問題と資産の問題



利として、そのマイナスに対して社会的な支援を期待できるのに対して、資産の問題は、あくまで私的な色合いが強く、その解決は個人および関係団体に委ねられるべき存在なのである。従って、合意形成の困難さをもって、マンションのみに支援を集めることは、他形式の住宅とのバランスの上からも適切ではないと判断されるのである。天災という事情に配慮するとしても、それにより喪われた生活機能の回復が、すべての住宅形式にわたり果たされるべきであり、マンションにおいても、支援が必要な場合には両面の混在を整理して、生活面についての支援を受けとめることが求められよう。

生活の問題と資産の問題の分離が、被災マンションのみならず、現存するマンション、これからのマンションに共通の課題となる。本稿においては、この点に留意し、以下の検討を展開していく。

4. 人命を守るシェルターとしての住宅

今回の地震は、震度Ⅶの激震が人口密度の高い大都市に集中するという、ある意味で不幸な偶然が重なった災害であった。しかし、天災という言葉のとおり、地域を特定して考えても地震は避けがたい現象である。これを人災にしないこと、すなわち、どこで地震があ

っても被害を最小限に食い止めることが、自然界の中では小さな人間に可能な手だてといえよう。

地震において最も懸念されるのは、建物が壊れて下敷きになったり、多発した火事で助けが間に合わないこと、つまり、人命の問題である。住まいそのものや家財道具は、人命が助かって初めて意味を持つものであり、住宅も人命を守ることを第一義につくられている必要がある。

阪神・淡路大震災では、5,500人を超える人命が奪われたが、その90%ほどが、家屋の倒壊または家具の下敷きになっての圧死といわれている。仮に、地震が未明ではなくもっと遅い時間帯に発生していたら、交通機関などでの被害はもっと大きかったことは明らかではある。しかし、多くの人命が、本来命を守るべき住宅内で損なわれたことは、住宅が基本性能を発揮できなかった証左であり、生活の問題として残念なことといわねばならない。

この地震におけるマンションの被害を検証したい。残念ながら、公開された悉皆調査では、物的な形式のみの分類による調査が多く、所有関係にまで注目して、いわゆる分譲マンションの全てを網羅した調査は見当たらない。しかし、例えば、長谷工コーポレーションの設計施工実績369棟の調査では、倒壊事例はなく、建物損壊による死亡も発生していない。同調査では、構造体に損傷を受けた「大破」のマンションは、4棟(1.1%)とされている。また、不動産協会や日本高層住宅協会といった業界団体が、会員企業の報告を集計した調査においても、分類の表現は異なるものの、ほぼ同程度の被災水準が示されている。このうち、日本高層住宅協会の調査は、県下93,000戸の会員供給実績を対象としており、先に述べた存在可能性の過半を網羅していると考えられる。

個別の被災状況から目を離し、数字だけで判断することは危険ではあるが、今回の被災だけについていえば、分譲マンションは、人命を守るという住宅としての基本機能において、つとめを果たしたと言えるであろう。

この事実を生活/資産の区分で読みかえると、損壊

の程度は、資産面に大きな影響を与えてはいるが、少なくとも倒壊に至らなかった例が大半であるという事実は、地震の一次災害の中で、生活側の最も重要な要素である人命の保全を果たしたということになるのである。

震災後、一定の期間が経過してからは、倒壊または半壊した木造住宅は、いち早く解体撤去されて記憶から薄れつつある。その結果、なお残る無惨な姿のマンションの映像ばかりが、報道等を通じて印象づけられ、無関心な層には逆方向の情報となっている可能性があるが、シェルターとしての機能について区分所有マンションが相応の働きをしたことは、事実認識として意識しておきたい事項ではある。

5. 「壊れる」ことを前提とするハード耐震性

地震に関して、人命の次に取り沙汰されるのは、マンションの資産としての性能、すなわち、不動産としてのマンションが地震で壊れるかどうかである。

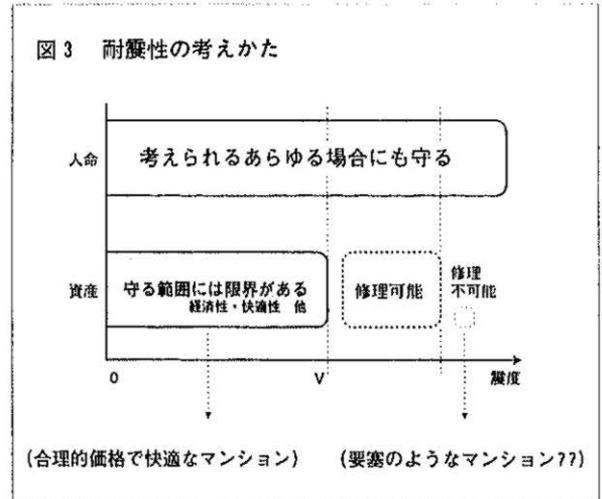
結論から言えば、マンションに限らず、すべての建築物は、ある水準以上の地震では壊れるように設計されている。これは建物の新旧や審査を受けた耐震設計基準を問わず、設計思想としては同じである。

一般に、新耐震の設計なら、強い地震にも壊れないという誤解が浸透しているが、新耐震では、「壊れないこと」ではなく「どのように壊れるか」が設計の目標となっているだけなのである。新耐震では、「その建物を使っている間に数回発生する程度の地震では壊れないこと」という、一般通念に合致した規定がまず存在する。しかし、使用期間中に一度あるかないかの大地震に対しては、「人が逃げる余裕を確保するために急な倒壊や崩落をすることなく、壊れることが、確保すべき耐震性とされているのである。大地震のたびに改訂されて今日に至る耐震基準は、経験の蓄積により、この性能を確実に実現するための技術手法が改訂されているものと考えることが妥当である。

耐震設計におけるこの規定趣旨は、「建物が壊れないことが必要」という資産保全の期待の前には、なかなか理解を得られない。しかし、資産ではなく生活をま

ず重視する立場に立てば、建物の性能仕様についての総合的かつ合理的な設定と理解できる。建物を建てる目的は、住むにせよ働くにせよ、「使用」である。耐震性だけを追究して柱だけで窓もない建物は、日常の快適さや経済性について問題があり、空間の利用効率やコストの問題も含め、生活面での評価を低くせざるを得ない。つまり基礎性能部分での失点により、総合性能は低いといわなければならないのである。

地震の大きさに、予見できる上限はない。すべての地震に耐える性能を求めるより、人命を損なわないことを絶対条件とはするものの、「壊れる」ことを前提にして、その後の対策を連動させることが合理的なのである。一般の世論は、時として、人命尊重を所与のものとして、損壊の有無だけを評価する傾向があるが、両者に厳然たる差をつけているのが耐震設計の思想なのである。(図3)



ここでもやはり、「人命は守る」ことが重要な要素となっている。地震に遭っても、命さえ助かれば、建物はまた作ればいい、という現実的対策を基盤とする思想が底流を貫いていることがわかる。

ある水準を超えた地震では壊れることを前提としたハードの耐震性に対して、壊れた後の対策のことを「ソフトの耐震性」と呼ぶことにしたい。ハードの耐震性には必然的な限界があり、それを補うのがソフトの耐震性だということになる。

6. ソフトの耐震性①：経済能力への対策

生活／資産の区別を持ち出すまでもなく、自己財産の保全是自己責任によるというのが、わが国の経済原則である。従って、地震という他者の責を問えない天災に対して資産保全を図るには、自らの負担でソフトの耐震性を高めておくことが必要となる。

一般の建築物であれば、あえて資産保全の手だてを施さず、まさに自己責任において、ハイリスク・ハイリターンの運営を行う自由がある。その行為は、万一の場合にも、自己資産を損耗するだけにとどまり、他者の生活面に被害を及ぼさないからである。しかし、マンションにおいては、先に述べた個人と集団のジレンマが存在し、個人単位のソフト耐震性が、全体つまり他者の生活面を支配する構造がある。いわば、資産面と生活面に区分しがたい関係が生じており、特に、ソフト耐震性の保持が重要な意味をもつことを理解しておくことが必要なのである。

地震のように確率が低い災害への備えとしては、まず、保険のシステムにより、低負担で高い経済能力を担保することが重要である。現在の地震保険は、保証額の上限など制度としては必ずしも万全なものではない。しかし、マンションの復旧を想定した場合、土地ごと購入する場合に比べれば、復旧のための費用負担は相対的には小さいのである。むしろ、経済能力の個人差を充填する保険制度は、資産の問題を他者を含めた生活の問題に拡大させない歯止めとして、経済弱者にこそ有効である。

なお、地震保険に関しては、多数の加入による蓄積基金が充実して初めて、有効な制度に育つと考えられる。震災前には7%(全国)に過ぎなかった加入率の低さが現在の問題であり、今後、区分所有者への理解の浸透により、普及率を高めていくことが、制度改善への近道であろう。

さらにマンション特有の問題として、補修や再建に向け、所有者の共同・合意が必要だという事情がある。自分だけの家なら簡単に直せるのに手続きが大変だ、という見方が、区分所有を否定する意見として出され

ることもある。しかし、元のように住みたい、という点では一致している筈の区分所有者が、事業のための意思決定では合意できない場合があるのは、手続きの問題だけではなく。意思決定の容易な戸建住宅においても、再建の可能性を左右するのは経済力であるように、この局面にも経済力の影響が基底に見えているのである。

複数ある選択肢のうち、マンション全体にとって最適の解が含まれていても、そこで要する費用を負担できない区分所有者は、別の案を支持せざるを得ない。何故なら、自分が参加できない案が採択された場合には、その個人にとって、資産問題が生活問題と化するのである。もっと極端な場合には、あらゆる能動に対して否定する立場も発生しうる。たとえ資産として不全であっても、改善費用を節約したまま生活の場としては使いたいという希望も、被災時など特殊な経済事情のもとには現れうるのである。

特殊な場合を除き、不一致の根源は、経済問題に帰結することが多い。個人ごとのローン残債や年取、別資産の有無などの負担能力のばらつきが、マンションの再生実現の妨げとなっている。従って、保険システムの普及等による経済領域での底上げは、マンション独特と思われる合意形成の障害に対しても有効な措置となると期待される。

被災時の経済能力は、生活／資産の区分の上では、資産面の問題であった。しかし、マンションにおいては、合意形成という過程を通して生活の問題、すなわち、最優先されるべき課題を支える機能を合わせ持ち、ソフト耐震性の重要な要素となっているのである。

7. ソフトの耐震性②：組織能力と維持管理

区分所有者の集合体である管理組合やこれを支える管理会社が、緊急時にソフト耐震性を発揮させるためには、従来具備していた組織としての活性は、欠かせない要素である。「マンションは管理を買え」とはよくいわれる言葉であるが、管理組合や管理会社が、その組織力を十分に涵養しているマンションであれば、相対的にソフトの耐震性が高まっているといえる。

区分所有者それぞれに復旧のための経済力があり、共同事業を実行する良い近隣関係を蓄積していれば、「命が助かったあとの復旧」の実現可能性は高まってくる。被災した現地でも、報道こそされないものの、経済的条件が整ったり、被災程度が軽微であるなど、経済負担能力に対して事業費用が相対的に小さいマンションでは、多くが順調な復旧事業を進めているのである。

また、日常的な維持管理業務により、建築の初期性能を持続させることは、地震の際の第一次被害を最小限に食い止めるために有効である。例えば、中性化の進行等の躯体の劣化を適切な措置によりくい止めることは、理論的には、潜在的な耐震強度を高めソフト耐震性の負担を軽くするといえる。従って、建物の日常の維持管理は、資産保全に欠かせない行動の一つと考えられる。

残念ながら、この点については、一般の認識は、これまで必ずしも十分ではなかった。しかし、今回の地震による被災の状況が十分に解析され、日常的な維持管理の実行が、被災を最小限度にとどめたことが明らかにされるとすれば、これを機会に、日常の維持管理が、マンションの資産保全を潜在的に支えるものであるという認識が、ユーザに浸透していく可能性があるのである。

その延長には、これまで取り沙汰されることの少なかった管理会社の技術力・事業力の水準差や、管理組合の運営の善し悪しが、正しく評価されるようになる期待がある。これらが、例えば中古市場での価格評価等に反映されるようになるとすれば、今回の被災は、災いが禍に転ずるように、集合住宅の運営をよりよい方向に誘導する契機となる可能性がある。そのためには、自らの領域の重要性を強く意識した関係事業者の情報発信にも期待したいのである。

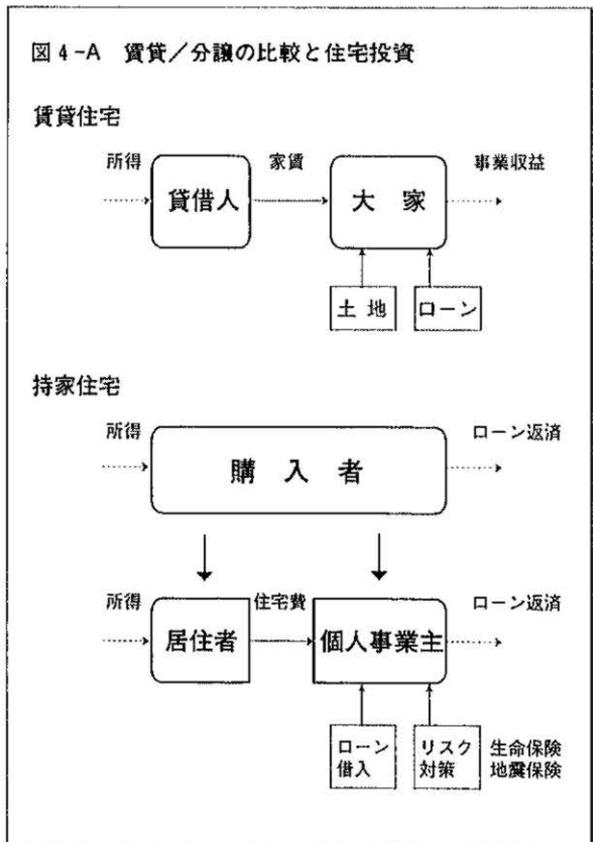
8. 住宅供給における生活と資産

震災を機会に、需要者層に、賃貸か分譲か、住宅選択の迷いがあらためて生じている。消費者にとってどちらが有効な選択であるか、という種類の議論は、こ

れまで幾度もマスコミをにぎわせ、判断の根拠となる試算が提供されてはいる。しかし、それらの試算は、いずれも将来にある想定をおき、結果をその想定に委ねる性質のものであった。つまり、将来の価格水準や金利など、想定の対象が固定できない限り、得失の評価も確立できなかったのである。

一方、個人にとっての賃貸か分譲かの選択は、住むという生活行為を前提にした上での、資産として所有すべきか否かの迷いである。ここにも、生活と資産を区分した整理が有効なものとなる。

賃貸と持家の比較においては、通常、賃貸住宅においては別の存在である賃借人と大家が、持家住宅においては同一人であるという理解がなされる。しかし、これを分解して考えると、持家所有者は、ひとりで、賃借人の役割と大家の役割を担っており、両者の間には、家計簿上の住宅費が、家賃相当として存在することがわかる（図4-A）。



ここで、賃借人に相当する部分は居住者としての機能であり、大家の部分は、個人事業主ということになる。

いわば、持家においても、住むことだけを目的とする居住者と、住宅を資本に投資回収および事業益取得を図る事業主とが存在していることになる。そうなると、賃貸住宅の大家が、家作を事業と捉え、収益やリスク対策に敏感であるような感覚とそれに見合う措置は、個人事業主としての分譲住宅購入者にも必要となるのである。

措置の一つは、先に述べたソフト耐震性としてのリスク対策であり、通常のローンで強制加入する生命保険が生活者としてのリスク対策であるのに対し、地震保険への加入や組織としての維持管理能力の見極めなど、投資対象の資産価値の保全を図る行動が、これに当たる。

また、措置以前の判断として、この住宅事業投資が、事業として有益であるかの検証も必要となろう。一般的に、賃貸住宅経営では、土地投資の利回りを計上すると採算が合わないという傾向にあり、個人住宅ローンが、特に優遇されていることを前提としても、不動産価値が右上がりとはいえない場合には、必ずしも利益が上がるとは限らないのである。

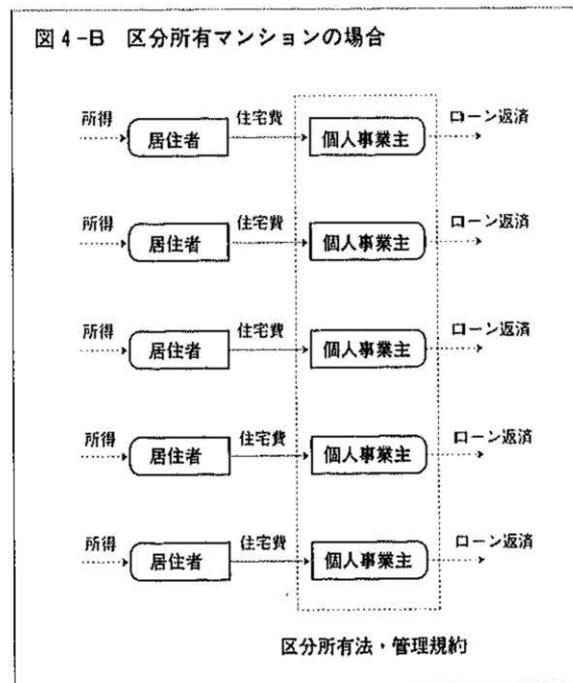
生活と資産とを分離して、持家取得について上記のような理解を前提とすると、賃貸か分譲かの議論は、従来とはやや異なる展開をみせる。居住者には誰でもなれるし、生活のためには、少なくともひとつの住宅の居住者である必要がある。しかし、個人事業主になるかどうかには選択の余地があり、必要な措置を含めた得失を自分なりに判断していくことが求められているのである。

現在のところ、個人レベルにおける賃貸と分譲との差は、一つは個人事業主としての投資危険と期待利回りを想定した経営条件の評価である。もう一つは、経営に参加する資本投入者である以上、自分の好みの住宅を用意できたり「釘を打てる」自由があったりという生活メリットをどう評価するかである。最終的には、この両者の考量により、賃貸か分譲かの選択がなされ

るよう、一般の理解を求めていく必要があるだろう。生活と資産を混同したままの漠然とした期待による選択は、両方もが必ず増進するとはいえない時代における行動指針として適切ではないのである。

ただし、ここで理解しておく必要があるのは、全国民が快適に生活するためには、世帯数だけの住宅が必要で、そのためには、「誰かが」住宅投資をしていく必要があるということである。賃貸住宅において、土地現在価を算入した経営は一般的には成立しないという条件の下では、個人地主や公的主体だけが賃貸住宅の供給源になっており、企業の参入には限界が発生している。現行のマンションが、個人の住宅投資の対象の座を失なった場合には、需給バランスが崩れて家賃が高騰する事も考えられる。住宅事業に適正な個人投資を誘導するためには、特にリスク対策などの強化や誘導、さらには、投資と居住の分離など、条件を再編したうえで新たなマンション像の構築等が期待されるのである。

また、区分所有マンションにおいては、この個人事業主の部分で、共同が一体で行動するために、区分所



有法およびこれに基づく管理規約等が機能している。この部分についても、意思決定のしくみを見直すなど、ソフトの耐震性が今以上に強化されるよう、震災を教訓とした改善が期待される（図4-B）。

投資主が個人であれ企業であれ、資産保全のしかけは必要である。震災を機会に、今後のマンションだけでなく、既存マンションについても、リスク対策や建物の維持管理についての関心を高め、快適で安心な都市居住が実現されるよう、理解の普及浸透をはかっていくことが求められているのである。

9. 復旧・復興の手順と選択肢

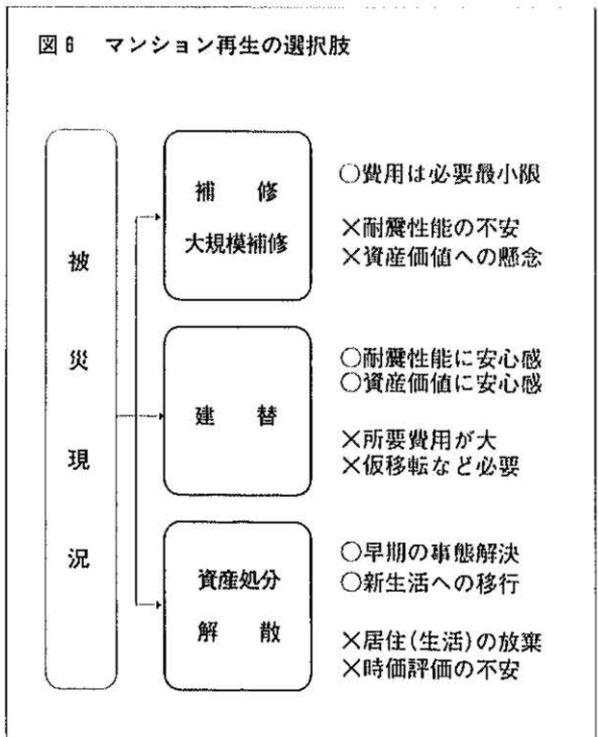
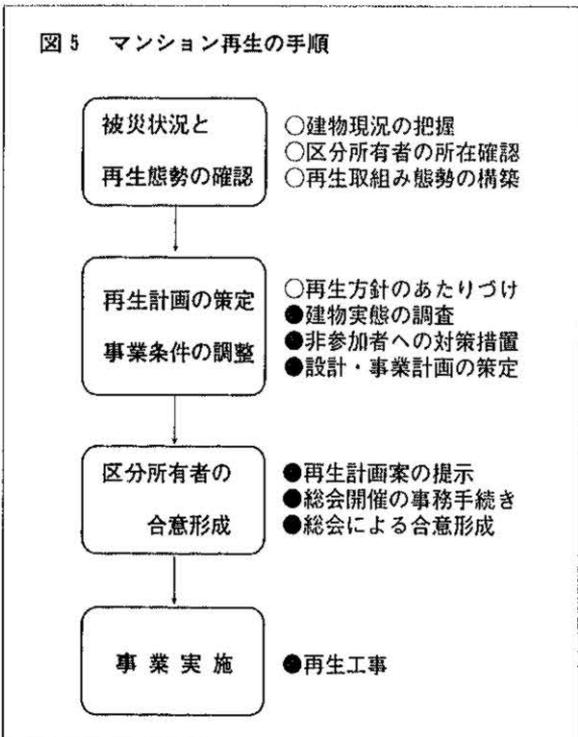
現実に被災したマンションの復興について考える。

被災マンションにおいては、少なくとも一般のユーザにとっては、RC造の集合住宅が損壊するという事態は、想像もしない出来事であり、その当事者が自分たち管理組合であるという認識が必ずしも定着していないことを含め、現実への対処に十分な態勢は用意できていなかった。

このため、被災したマンションに対して、分譲企業、あるいは建設・販売・管理などの関係企業により、有形無形の支援が行われたが、これらの支援は、業務上の設定によるものだけでなく、関係企業としての善意による支援も含まれている。実際には、被災から復興事業の実施までの過程では、難関といわれる合意形成以前にも、多くの手順を踏む必要がある（図5）。

これらは、本来は当事者である区分所有者(の集合)に課せられたものであるが、その一部でも、関係企業による支援があれば、より円滑な進行が期待できる。初動段階では特に、運営の方向を見定めにくくだけで有償となる外部サービスの発注が困難となる事情がある。行政からのコンサルタント派遣など、実効性ある対策が期待されるのである。

復旧・復興の方向についても、問題は発生する。予期すらしなかった突然の損壊に直面した区分所有者等の関係当事者は、「元通り直すにはどうしたらいいか」と考えるのが自然である。しかし、被災マンションの



選択肢は、補修による復旧だけではない。損壊が大きく補修再利用が不可能なマンションは別として、自由に選択できる「補修」「建替え」「解散」の3通りの選択肢が存在しているのである(図6)。

もちろん、被災の程度により選択肢の重みは変わってくるが、単なる居住機能だけではなく資産としてのマンションの位置づけを考慮すると、少々費用を要しても建替えを希望する権利者もいておかしくない。

マンションの価値には、使用価値と市場価値の二面性が存在する。大規模な補修は使用価値の回復には役立つが、損壊した事実や印象は、容易には消去されない。さらに補修した躯体は、震災で損壊した従前躯体より強化できたのか、また同じ損壊を受けるのではないか、という耐震性能の不安もつきまとう。これらの要素が市場価値に影響を与えることは想像に難しくなく、選択の方向が資産性に影響を与えるのである。復旧の目的としては、生活の回復と資産の回復とが並存するが、資産としてのマンションを強く意識する局面では、資産の回復が強く求められていることになるのである。

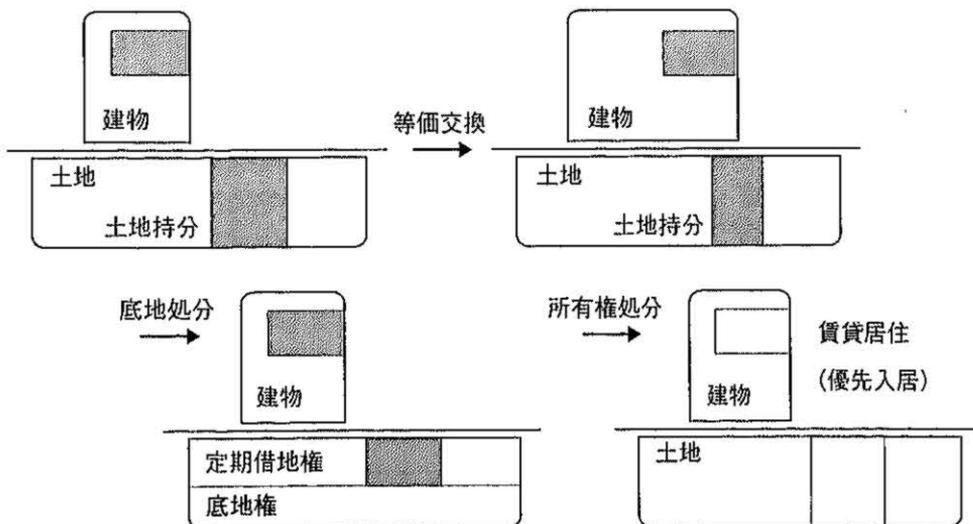
また、個別の経済能力の不足により、新たな所有を

目的とした共同事業に加わりにくい区分所有者が多いマンションや、後述する既存不適格により、再建そのものが困難なマンションでは、資産処分による解散も有効な選択肢たりうる。解散等による金銭清算は、早期の事態解決と新生活への移行において優れており、個人別の対策自由度と合わせ、被災マンション対策としてもっと検討されてよいと考えられる。

集合住宅の建替えは、これまで、既存コミュニティの保全が、合意形成と人情の上で重要視され、殆ど絶対条件のように扱われてきた経緯がある。しかし、既に被災しているマンションにおいては、計画の合意を形成するまでの時間的余裕もなく、さらに事業中の2年ほどの仮住居の確保も被災地では難課題である。既往の老朽マンション建替えとは意識を変えて臨む必要があるのである。

なお、区分所有者の経済負担力が不足する場合には、従前資産の一部を取り崩して、再生事業の資金に充てる方法も検討する必要がある(図7)。従来のマンション建替えでよく用いられていた等価交換手法は、容積拡大により、個別床に対応する土地持分を減少させ、

図7 等価交換など資産変換の技法



従前分との差を建設費に充てる方法である。この他、底地を処分して、建物に対応する定期借地権を設定したり、土地および建物を売却して、事業後の建物に賃貸入居するなど、生活面においてマンション内居住を継承しつつ、必要な資産面での措置をとっていくことが考えられる。

10. 既存不適格建築物の緩やかな消滅

被災マンションのうち、建築時期が古いものでは、容積率等のうえで既存不適格建築物となっているものがある。これらのマンションで建替えを検討する場合には、現状延床が確保できるかどうかの問題となることが多い。

幸い、建築指導については、総合設計制度を柔軟に運用するという通達が出され、多くのマンションに現状延床を確保する途が開かれた。しかし、その一方、公開空地確保のための高層化が、高さ制限への抵触や相隣関係の悪化を引き起こす可能性もあり、必ずしも延床面積を回復できるとは限らない。

一部に誤解もあるが、既存不適格建築物は、建設時

点では立派に合法建築であり、建物が存続している限り、現行法制においても合法であることに注意する必要がある。建築基準法の集団規定強化の過程において、諸規制のなかった時代に合法的に建設された建築物に、後から規制が加わり、現行法の下では新築できない形態となったのが既存不適格建築である(図8)。

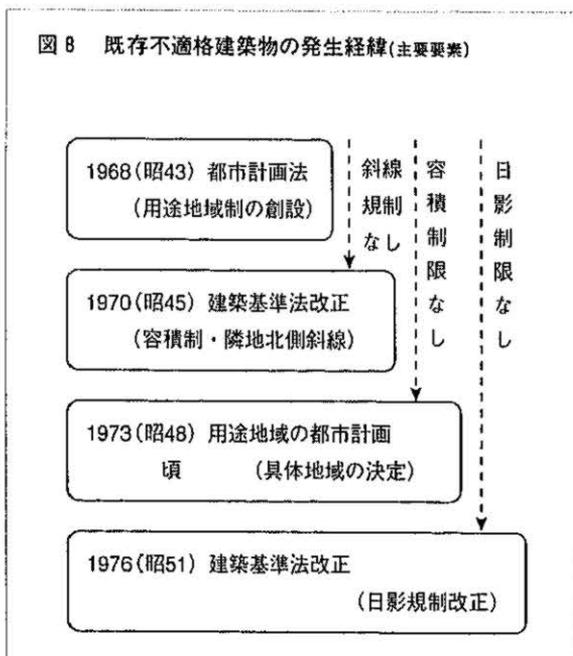
これらは、本来ならば、規制付与時点において、将来に向け何らかの方向性が示されるべき建築群であったのだが、そのような動きはなく、また経済的な制約に対する措置も取られていない。その結果、既存不適格建築の土地利用価値は、利用年数にわたって緩やかに減価し、現建物滅失時に、規制通りの価値に収束すべきものとなっていた。

しかし、震災により突然に建築物を失った土地は、所有者に急激な減価を与えることとなった。所有者が単独の法人または個人の場合には、資産的な減価で済む事情も、マンションにおいては、生活空間の減少を伴うものであり、生活面への影響が大きいものとなっている。

被災した既存不適格建築に対し、復興と称して従前の容積を与えることは、マンション居住者の生活再建のために望ましいことではあるが、既存不適格状態を延命することになり、都市計画の見地からは必ずしも好ましいことではない。周辺との一体開発等により容積条件をクリアすることが望ましいが、可能な場合でも、土地あるいは余剰容積を購入することとなり、費用負担や周囲との調整問題が追加される。

解散という選択肢は、当該地における生活面の放棄ではあるが、都市計画の上からは有効な手法である。また、戻り入居の歩留まりを見込み、金銭清算を織り込んだ縮小型の建替えも、負担の問題はあるものの現実的かつ合理的な手法として、検討の価値はあろう。

既存不適格建築物は、後手に回った都市施策のつけを背負った存在である。現実的には個別対応ながらも、生活・資産の両面に配慮した対応模索を続け、今後の問題解決のための共有認識を形成していくことが課題となっているのである。



11. これからの取り組み

以上、震災以降の区分所有マンションの現況と今後に関して、生活と資産という視点を立て、特に懸念される事項について論考した。見解のうちの幾つかは、既に社会的に関心を集めつつあるものの、大勢については、一部の関係者だけが温めている事項である。これらについて、構造的な分析を重ねる一方、判りやすい表現で発信することにより、一般の理解を求めていくことは、関係者の責務である。本稿は、その一端を担うものと意識して構成されたものであるが、必ずしも目的を果たしていないのは、筆者の力の及ばざるところであろう。

いずれにせよ、現在の社会情勢と経済基盤を前提とする限り、個人資金による集合住宅は、都市が必要とする構成要素である。震災を契機に高まった関心を有効に誘導し、リスク対策や保有・管理のあり方を含む方策を講ずることは、マンション事業界の重い課題といえる。特に被災マンションの復興に関しては、現在のところ、従前の手法で当たらざるを得ないにしても、ここで培った蓄積は、今後直面すべきストック対策に援用すべき重要な経験であり、想像したくはないものの、再度の地震への備えともなるものである。これらを活かした今後の関係業界の前進に期待していきたい。

日本のマンション管理システムの底流と将来像

The Fundamentals and the Future of Condominium Management System of Japan

解題の対象

日米のマンション管理システムの比較研究

A Comparative Study of Condominium Management System of Japan and the United States

1. はじめに
2. 管理システムの類型化
3. アメリカの管理システムと社会
4. フランスの管理システムと社会
5. 日本の管理システムの将来像

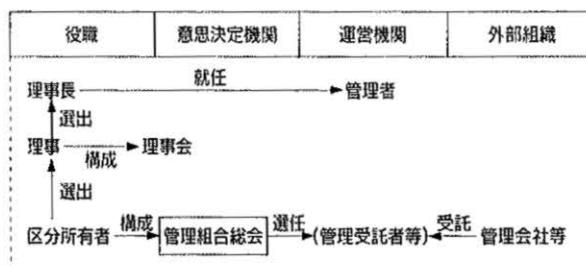
1. はじめに

日本の分譲マンション管理に関しては、阪神大震災を契機にして、迅速な意思決定の難しさなど、かすかすの問題点が浮かび上がった。本稿は、「集合住宅国際フォーラム'94」の開催にあたって収集した資料を基礎とした対応研究を下敷きにしており、海外のマンション管理システムの類型化を通じて、日本の管理システムを再検討する試みである。

2. 管理システムの類型化

日本の分譲マンションの管理組合では、運営の主導権は理事会にあり、外部組織である管理会社は、運営補助機関に過ぎない。重要な意思決定は総会において行うことが原則であるため、日本の管理システムは、直接民主主義的な色彩が強く、「総会中心システム」と呼ぶことができよう(図表1)。しかし、マンション管理の手法はこれに限られるわけではない。今世紀後半以降、世界各国において、分譲マンションは増加しつつあるが、その管理システムは各国各様である。

図表1 総会中心システム



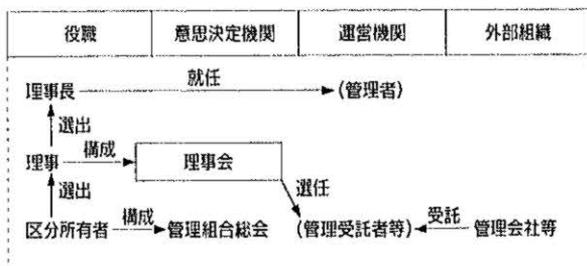
笠原 秀樹

Hideki KASAHARA

例えば、アメリカの分譲マンションの管理システムは、形式上、日本と類似しており、管理組合、総会、理事会などの基本的な道具立ては、ほぼ共通している*1。しかし、総会において選出された理事が、全区分所有者を代表してほとんどの事項を決定し、一般区分所有者は、理事選出以外にはほとんど管理には関与しないという点が、決定的な違いである。いわば、理事会が運営機関と意思決定機関を兼ねており、総会は理事の選出機関なのである。このような代議制を基本とした

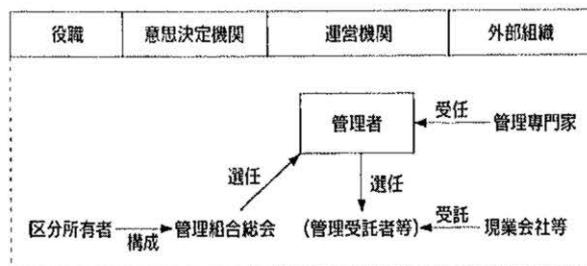
管理システムは、「理事会中心システム」と呼ぶことができよう（図表2）。

図表2 理事会中心システム



これに対し、フランスの分譲マンションの管理システムにおいては、国家資格を持つ管理専門家が大きな地位を占めるのが特徴である。日本と同様に、意思決定機関は総会であるが、日米のような理事会は存在しない代わりに、管理組合から見れば外部者である管理専門家が管理者に就任し、運営機関として重要な役割を果たす。管理者には、広範な権限が与えられているので、「管理者中心システム」と呼ぶことができる（図表3）。

図表3 管理者中心システム



このように、アメリカでは、意思決定に際し、直接民主制ではなく代議制が採用され、フランスでは、運営主体の外部化が図られている。これらを整理した図表4が示すように、日本における総会中心システムは、さまざまな管理システムの中の解の一つに過ぎないといえよう。

区分所有者の中には、管理への積極的な取り組みを

希望する者がいる一方で、管理を権利ではなく義務としてだけとらえ、否定的な態度を示す者も少なくない。この点では、アメリカが採用している理事会中心システムは、管理への参加意欲に応じて、理事として管理にかかわるか、一般区分所有者として管理にほとんどかかわらないか、区分所有者は選択することができるため、さまざまな要求を調和させやすいように思われる。

一方、フランスでは、分譲マンションの歴史が長いために、賃貸化した住戸が多数にのぼっており、区分所有者による自治が成り立ちにくくなっているといわれる。管理者中心システムは、区分所有者の能力・意欲に依存しない管理手法であるため、このような状況には適合的であろう。しかしその代償として、管理者に就任した管理専門家に対しては、区分所有者は多額の費用を支払っている。区分所有者の期待に応える能力を持つ管理専門家が存在し、さらに区分所有者が費用負担を合理的と考えるからこそ、制度は維持されているといえよう。

図表4 管理システムの類型化

意思決定手法	運営主体	
	内部化	外部化
代議制	アメリカ	
直接民主制	日本	フランス

海外の管理システムは、当然ながら、それぞれの社会基盤に支えられている。従って、それらがいかにそれなりの合理性を持っていたとしても、国情の異なる日本にそのままの形で移植することは、実際には困難であり、導入の障害になる条件を十分認識した上で、適切なモディファイを行っていくことが必要である。以下では、アメリカとフランスを例に取り上げ、日本との社会基盤の違いを考察することを通じて、わが国における今後の管理システムのあり方を探っていき

い。

3. アメリカの管理システムと社会

マンションで定められているルールの違いを手がかりにして、日米の社会基盤の相違を探り、理事会中心システムの日本への適合性を探る。

(1) マンションにおけるルール設定

日本では、マンション生活におけるルールといえば、ペット飼育や専有部分改装の制限が主だったところであり、これら以外のルールを定めているマンションは一部にとどまる。しかも、定めたルールを厳密に運用しているマンションは、もっと少ないのが実情である。ところが、アメリカのマンションで定められているルールは、きわめて多岐にわたっており、かつ事実上も、これによって厳しいコントロールが行われている。

図表5 ルール設定の有無に関する日米比較

	アメリカ	日本
ペット飼育制限	有	無一有
カーテン色指定	有	無
子供居住禁止	有	無
年齢制限	有	無
物干禁止	有	無一有
改装規制	有	無一有
賃貸供用規制	有	無
抵当権設定制限	有	無

図表5は、マンションにおけるルール設定に関するさまざまな事項に関する日米の相違を整理したものである。日本では、年齢制限やカーテン色の制限などを行わないのが、自明のこととして社会的容認を得ており、このようなコントロールを、区分所有者が管理組合に要望することもあり得ない。むしろ、制限を行うこと自体が、反社会的なこととして指弾されかねない。このように、認容または排斥を行うことが当然であり、あらためて制限を行うまでもないと日本で見なされて

いる事項についても、アメリカにおいてはさまざまなルールが存在しているのである。

各マンションが、年齢制限やカーテン色などについて独自の基準を設けている事実は、アメリカでは日本に比べ、社会規範のグレーゾーンが大きく、マンションごとに個別規範としてのルールを設定する必要性が高いことを示していると考えられる。

これに加えて留意すべき点は、新たなルールの形成は、一方ではその集団からの離脱者を生み出し、他方では新たな加入者を選別する道具になりうることである。アメリカにおいては、人々は自らにフィットした居住地や職業を求めて、移動を繰り返す高い社会流動性を持っているため、マンションにおける区分所有者の転入・転出の自由度もまた高くなり、これが、それぞれのマンションにおけるルールの強化等も気楽に許容する条件となっているということもあろう。これに対して、日本における社会流動性はあまり高くはなく、現住地を転居しないこと、むしろできないことを前提として物事を考えなければならない状況にある。この条件下で、多数の特定のルールを設定することは、既得権を主張する居住者との軋轢を増大させかねないであろう。

(2) 社会集団のあり方

アメリカでは、人々は単に価格の安さだけに惹かれて、マンションを購入しているわけではない。マンションは、規模の利益によって、さまざまなサービスや共益施設を提供することができる。このため、例えば充実したリクリエーション施設を目当てにして、マンションを積極的に選択する人々も少なくない。管理組合は、行政サービスが不十分と思えば、行政に陳情するのではなく、自らサービスの実現に乗り出すこともできる。治安への関心が高まっている現在、警察に頼らずに私設ガードマンを設置するなど、個人では実現困難な対処策を講ずることは、その例である。

そもそもアメリカは、はじめから権力ありきという日本の風土とは異なり、住民がゼロから出発して自ら地方自治体を作ってきた歴史を持つ。管理組合から地

方自治体に至るまで、公私の区分に関係なく、あらゆる社会集団は、相似的な独立した存在として尊重されている。それ故、管理組合は、必ずしも地方自治体の下位に位置する脆弱な団体ではなく、決定事項に従わない者に対しては、社会的非難が集まるほどの力を持つといわれる*2。共有関係は、やむを得ない拘束ではなく、集合のメリットを実現するためのバネとして働く。このため、共有関係を結ぶ必然性のない戸建住宅地においても、一部に共有地を設けた計画的分譲地の人気が高いのである。

管理組合の機構のうち、理事会は行政府に、総会は議会に相当するものであり、あたかも自治体の縮小版のような構成をとっているため、ミニ政府と呼ばれることもあるほどである。このような集団の構成原理は、なにも管理組合に限ったことではなく、全ての社会集団に共通といってよい。そのあり方は、そのまま法令にも反映されており、会社法、団体法なども同じ考え方で貫かれている。いずれも、団体メンバーから選出された理事に、相当な範囲の権限が与えられていることから、マンション管理に理事会中心システムが採用されているのも、必然の帰結といえるのである。

もともと、理事会中心システムの方が、総会中心システムより、少なくとも有能な理事を登用するためには、合理的であるはずである。なぜなら、理事会中心システムであれば、理事は労は多いが、権力の掌握という形で功もあるのに対し、総会中心システムの場合、理事は労多くして功少なしという魅力の乏しいポジションになってしまい、必ずしも優秀な人材が理事に就任するとは限らないからである。

ところが日本では、管理組合は共有資産を維持するための必要悪程度の存在としか考えていない者も多く、これによって強くコントロールされることに対しては、抵抗感が強い。管理組合自体が最末端の社会集団に過ぎず、従ってその理事会決定程度では、アメリカのそれに比べ、社会的権威や強制力に欠け、これに反発し続ける区分所有者を抑えることは難しい。このように、日本には理事会中心システムを可能にする条件が欠けているため、現状では総会中心システムを採用せざる

を得ないと考えられる。

4. フランスの管理システムと社会

社会における専門家のあり方を手がかりにして、日仏の社会基盤を比較し、管理者中心システムの導入可能性について検討する。

(1) 自治と国のコントロール

フランスのマンションでは、富裕層は下階に、貧乏人は屋根裏にという、空間的住みわけによる階層の混住が歴史的に続いてきた。いまでも、この傾向は残存しており、個人の価値観を基準としてマンション間で住み分ける傾向は顕著ではない。加えて住戸の賃貸化も進行しているため、もともとマンションにおける区分所有者による自治は活発ではないが、国家による管理への介入が、この傾向をいっそう助長している。

フランス区分所有法は、49条中32条が強行規定であり、強制的法律としての性格を持ち、管理者の設置を義務づけている。さらに国は、管理専門家の資質を、資格制度を通じて高水準に維持することによって権威を与え、管理に大きな影響力を行使している。これに対して日本では、管理会社の登録制度はあるものの、管理会社への委託が管理組合に義務づけられているわけではない。さらに、アメリカに至っては、管理業者の公的資格はほとんどなく、民間団体CAI（コミュニティ・アソシエーション・インスティテュート）が代わって資格認定を行っている状態である。

(2) 社会における専門家の役割

管理専門家は、富裕層の資産管理を主な業務として、すでに19世紀から権威あるプロフェッションとして尊重されていた。全てのマンションに管理者を置くことを義務づけた区分所有法により、そのニーズは大きく増大したが、法の制定以前から、プロフェッションそのものは存在していたという、歴史的側面にも留意しなければならない。管理者制度が整備される以前に、管理専門家を必要とする市場が存在したのである。いわば法は、その存在を追認し、管理専門家の活動範囲

を拡大したに過ぎないともいえよう。

専門家の市場が成り立つためには、資格制度が存在するだけでなく、区分所有者が、専門家の効用を認識し、その効用に見合う対価を支払う意識を共有することが必要である。日本では、一般的に、たとえ資格を持っていても、医師・弁護士などの少数の例外を除き、専門家が自立して業務を営む例はそれほど多くなく、専門家として長い歴史を持つ建築士もその例外ではない。

日本では一般に、無形のソフトは、有形の商品とセットにして販売する商慣行が支配的であったため、正當に評価されずに、十分な対価が支払われない傾向がある。その理由としては、商品の販売元が、圧倒的な資力、営業力、信用力を備えるようになり、個人経営規模の専門家が対抗できなくなったこと、その結果、能力のある専門家が育ちにくくなり、その介在によって質の向上を図り、コストダウンを実現できるとは限らなくなったこと、そのため、責任の所在が明確な請負受注の形態が、顧客にとっても、品質保証などの面で、かえってメリットがあったことなどが挙げられよう。

このような事情から、専門家といえども、企業内にスペシャリストとして在籍するケースが多くならざるを得ないのである。まして、マンション管理という新しい領域を対象とする管理専門家は、なおさら厳しい立場にあるといえよう。その結果として、かりに管理専門家の資格制度が導入されても、管理専門家も管理会社に雇われることになり、フランスの管理者中心システムとは、かなり異なったものになりかねないであろう。

5. 日本の管理システムの将来像

日本の総会中心システムは、労多くして功少ない理事への積極的なり手が少ない、区分所有者間の合意形成に時間がかかるなどの問題点が、かねてから指摘されていた。こうした問題点は、阪神大震災によってよりあらわになった。すなわち、一部の損壊マンションにおいて、区分所有者間の合意がまとまらず、復興が

遅延しているケースが存在するのである。こうした事実を鑑みれば、今後、全国スケールで発生するであろうマンションの老朽化に対応するためにも、総会中心システムを見直していく必要性が明らかになったといえる。

迅速な合意形成や断固たる業務執行を可能にするために、理事会中心システムや管理者中心システムを導入することは、有力な選択肢の一つといえる。ただし、ある管理システムが受け入れられるか否かは、社会が決めるということに注意しなければならない。社会集団のあり方やソフトに対する価値観など、社会の基層に及ぶ日米仏の社会の大きな相違を考えると、理事会中心システムや管理者中心システムをそのまま日本に導入しても、おそらくその運用は困難をきわめると思われる。

それではネクストベストは何か。理事会中心システムは、日本の政治風土では、その本旨に反して、少数者による独裁を許す危険があらうし、管理会社や管理組合に一定のノウハウを持った人材が蓄積されてきている現状からすれば、むしろ管理者中心システムを日本化した形で、アレンジしていく方が現実的ではないかと考えられる。

現行の総会中心システムですでに良好な管理を実現しているマンションにおいては、そのまま現行システムを継続することでよいのかもしれないが、少なくとも今回のような緊急時には、機敏な対応が可能になるように、管理者中心システムをいつでも導入できるような措置を講じておくことは、無意味なことではあるまい。

註

* 1 各州毎に若干の相違があるが、ガイドラインを連邦が示している。

* 2 日本マンション学会における寺尾美子氏の発言。

住意識の探求

The Search for Sense of Housing

解題の対象

住意識クラスターによる顧客分析に関する研究 開発

A Study of Consumer Analysis by Sense of Housing Cluster

1. はじめに一学術研究から実用研究への展開
2. これからのコンシューマーズ・サティスファクション（顧客満足度）とマーケティング
3. 住意識クラスターと判別プログラムの概要
 - (1) 研究開発の進め方
 - (2) 住意識クラスターの考え方
 - (3) 販売ツールとしての役割
 - (4) マーケティング・ツールとしての役割
4. 今後の展開と課題
 - (1) システムの普及に向けて
 - (2) 今後の研究の見通し—本研究との関係と展開

野崎 薫

Kaoru NOZAKI

1. はじめに一学術研究から実用研究への展開

このところ、阪神大震災、地下鉄サリン事件、東京都知事選、オウム真理教問題と、目まぐるしくかつ劇的に世の中が動いており、世紀末の到来を痛感させられる。劇的と言えば、去年の7月に研究所が独立し、株式会社長谷工総合研究所となったことも、私にとっては大事件の一つであった。その結果「いかにして研究で稼ぐか」ということが、研究を進めていく上で、新たな命題の一つとして加えられることになった。

あくまでも客観的に自己分析するならば、独立以前に行っていた「集合住宅における個別対応供給に関する研究」は、企業内研究所のメリットを活かし、企業の事業活動を題材とした学術的な研究と位置付けることができる。私個人としては、たとえ学術的な研究であったにしても、それが実際に供給されるマンションに反映されてこそやりがいがあるとの考えから、企業の事業活動につながる研究をテーマにしてきたつもりである。従って、独立以前から、研究成果の一部は、実際の事業に多少なりとも役立ったであろうことを期待している。しかし、やはり実務を担当者にとっては、さらに結果をかみ砕いて、具体的な提案が欲しい場合もあったのではないと思われる。

昨年秋より新たに開始した「住意識クラスターによる顧客分析に関する研究開発」は、株式会社長谷工アーベストからの委託研究で、前述した「集合住宅における個別対応供給に関する研究」で用いた分析手法の一つである住意識クラスターをマンションの販売活動に応用利用できないかという問いかけが発端になっている。研究所が独立したことにより、計らずして、学術研究で用いた分析手法の一部を新たに应用開発して実用化する機会を得たわけである。

2. これからのコンシューマーズ・サティスファクション（顧客満足度）とマーケティング

マンション事業におけるマーケティングは、車や電気製品などの耐久消費財のマーケティングと比較すると、科学的な手法の確立という点からは、かなり遅れている。マンション事業におけるマーケティング

グでは、まず何よりも立地条件が大きく左右する。周辺のマンションの供給動向について、販売価格、規模、グレード、販売状況等を細かく分析した上で、商品企画を練っていく。個別プロジェクト単位での、土地情報の読み込みが、マーケティングの主流を成している。一方、市場全体を俯瞰したマクロな視点からの市場分析は、あくまでも、販売率、在庫戸数、販売価格等の販売状況に関する数値的なデータが中心である。つまりマンションにおけるマーケティングは、土地情報と市場の販売動向の統計数値を中心になされており、購入者の評価や意識を踏まえたマーケティングはほとんどなされておらず、その手法すら確立していないのが現状である。

しかし、車や家電製品などの耐久消費財のマーケティングの分野では、常に前に造った物を陳腐化させて新しい何かを造らなければならない状況下に置かれてきた。バブル経済の崩壊と共に、多様化への対応を意図した多品種少量生産体制は見直され、コストダウンが重視されるようになり、クラスター分析やライフスタイル分析等の価値観分析の手法はあきられつつある。クラスター分析やライフスタイル分析によって、すべて知ることができないのは当然であり、ツールとしての効果と限界に留意しながら、使う必要がある。

一方、販売活動の実状を分析すると、セールストークの第一段階では、資金計画等の金銭的な事柄を中心に進められており、住まい方や生活といったソフトな事柄にまで言及されることは少ない。本来、住まいは生活の器であって、単なる不動産資産ではないのにもかかわらず、本来的な部分に関する対応が欠如しており、これはコンシューマーズ・サティスファクション（顧客満足度）という観点からも問題がある。顧客の購入のプロセスを豊かにし満足度を高めることは、販売戦略上有効であるのみならず、住まいに対する愛着を高め、入居後の生活をも豊かにすることにつながるから、今後重視していく必要がある。

本研究の母体になっている「集合住宅における個別対応供給に関する研究」では、住まい手の個性に対応することにより、物理的な面のみならず精神的な面

においても、住まい手と住まいの関係をより豊かにすることを意図している。本解題論文の対象となっている「住意識クラスターによる顧客分析に関する研究開発」においては、この考え方をさらに発展させて、いかに販売のプロセスを豊かにするかという、コンシューマーズ・サティスファクション（顧客満足度）を基本概念とする販売ツールの確立と、顧客の住まいに対する全般的な意識（以下住意識と略）に着目したマーケティング手法の開発を目的としている。

3. 住意識クラスターと判別プログラムの概要

(1) 研究開発の進め方

まず、研究開発の進め方について概説する（表1参照）、第一期の調査研究段階において、85年から94年の10年間にける首都圏のマンション購入者を対象に、アンケート調査を実施した（19事例・1507戸に郵送配布、431票を郵送回収、回収率29%）。アンケートは、性別、年代、ライフステージ、職業、購入時期、住戸面積、世帯年収、その他不動産の所有状況などのフェースデータと、28項目の住意識設問からなる。住意識設問については、世帯主と配偶者それぞれの回答を求め、843票のデータを得た。これらのデータをコンピューターによる因子分析及びクラスター分析を行い、5つのクラスターに分類し、それぞれのクラスターの特性を分析した。

次に第二期の応用開発段階において、顧客が直接コンピューターに28項目の住意識を入力すると、前述した5つのクラスターのいずれかに分類される判別プログラムと、回答結果の集計プログラムを開発した。判別プログラムでは、予め、物件コード番号と顧客番号

表1. 研究の流れ

第1期 調査研究 段階	94年 12月	アンケートの設計
	95年1~2月	アンケート発送準備・発送・回収
		3月
第二期 応用開 発段階	4月	コンピューター判別プログラムの作成
	4月	モデルプロジェクトの実施準備
	5月	モデルプロジェクトの実施(5/12~6/10)
	7月	モデルプロジェクトの評価
第三期 実用開 発段階	8月	本格実用化の準備
	9~10月	本格実用化・データの収集
	11~12月	エリア別クラスターとプログラムの作成

を入力し、スタート画面にする。性別、年齢、28項目の住意識設問が画面上に順次表示され、顧客が直接数字を入力していくと、その場で何派であるかがわかる。所要時間は、3分から5分程度。コンピューターの操作に慣れていない人でも簡単に入力することができ、ゲーム感覚でアンケートに答えてもらえる。購入者が決定した段階で、購入の有無を追加入力すると、来訪者と購入者、さらにそれぞれ男女別に、クラスターの分布状況と、28項目の住意識設問の回答結果が集計表示される。これらのデータはすべて自動的にハードディスクとフロッピーディスクに保存される。

現在、本格的な実用化にむけて「ソフィア王子神谷クラスセ」において、モデルプロジェクトを実施している。コンピューター操作マニュアルを整備すると同時に、「ソフィア王子神谷クラスセ」の事業特性に応じたクラスター別のセールストーク項目を検討し、販売担当者との打ち合わせを重ねている。本格的な導入にむけて、環境整備、問題点の洗い出し、対応策の検討等を行っている

さらに第三段階では、モデルルームにおける本格的な実用化のための環境を整備し、新たに得られるデータを元に、95年下期の地域別のクラスターを作成し、より精度の高い住意識クラスターを構築していく。この地域別クラスターは半年から1年で更新し、より市場の動向にそったものとする。経年的に住意識に関するデータをストックすることにより、購入者の住意識の動向も把握することができるようになる。また、今後、関西でも同様の試みを行う予定であり、関東と関西での住意識の違いなども分析可能となる。

(2) 住意識クラスターの考え方

ここでは、分析手法として用いている住意識クラスターの考え方を明らかにし、本研究開発の特徴を示す。具体的には、「集合住宅における個別対応供給に関する研究」の段階から継続して使用している、28項目の住意識設問の回答結果をコンピューターで因子分析し、複数の因子軸を設定する。さらにその因子軸を元に、再度コンピューターでクラスター分析し、回答者をい

くつかのクラスターに分類している。

今回のアンケート調査では、4本の因子軸を採用しており、第1軸はデザイン軸、第2軸は資産・格式軸、第3軸は立地・コミュニティ軸、第4軸は住居観軸という結果になった。因子軸自体は、分析の対象となる調査結果によって異なるが、過去の調査ではいずれも、デザイン、資産・格式、立地に関係する因子軸が、寄与率等は異なるものの出現していた。

さらにクラスターについては、今回は図1に示すような5つのクラスターに分類しているが、その内容も対象となる調査結果によって大きく異なる。例えば、立地に対する志向性に着目した場合、全5グループ中、今回は都心志向は1グループ、郊外志向が3グループ、中間派が1グループという内訳になっていたが、仮に都心居住者を対象にした調査であれば、都市志向のグループが増え、都心志向の中でさらにデザインや機能を重視するグループと資産・格式を重視するグループへと分かれることが予想される。

このように住意識クラスターは、その都度調査対象によって異なることから、本研究開発では、首都圏と近畿圏、さらに東京、神奈川、千葉、埼玉、大阪、兵庫、その他の関西(京都・奈良・和歌山・滋賀)の7つに区分毎に、住意識クラスターの作成を検討している。

(3) 販売ツールとしての役割

本研究開発では、顧客の住意識に着目し、より適切



な顧客対応の実現を目指している。購入のプロセスを豊かにすることにより、顧客の満足度を高め、入居後の住まいに対する思い入れや愛着へとつなげることを意図している。

顧客の住意識を把握することにより、現在検討している以外にも適したマンションがあれば継続的に紹介したり、あるいは将来の買い替えや住み替えにも対応できる。アメリカを中心とするマーケティングの分野では、バブル経済の崩壊後、「個人回帰のマーケティング¹⁾」が新たなキーワードとして注目されている。マス・マーケティングからダイレクト・マーケティングへとマーケティングのトレンドは移行しつつあり、今後は顧客満足型付加価値サービス戦略が重要であるとされている。これからはマンションにおいても、顧客一人一人を的確に把握し、例えばダイレクトメールを送る場合でも、無差別的に発送するのではなく、希望の沿線や価格帯に加えて、顧客の住意識に応じた計画特性を有するマンションを紹介することなどが考えられる。また売ったらおしまいではなく、売ってからの関係をいかに継続・発展できるかが重要になってくる。

(4) マーケティング・ツールとしての役割

本研究開発の第二の特徴は、顧客の意識に着目し、なおかついかにすればそれをデータとして、効率的に蓄積できるか追求している点にある。マンション供給の流れは大別すると、企画、設計、施工、販売、管理の5つの段階に分かれており、さらにそれぞれが細かく業務が組織的に細分化されており、次から次へと新しいプロジェクトが、いわば流れ作業的に進行していく。顧客と直接接するのは販売と管理の部門であり、顧客の評価や意識をいかに適切に把握し、次の事業に反映できる仕組みが造れるかが、今後は企業の命運を左右していると言っても過言ではない。いかに確実にかつ効果的に情報を集めることができるかがポイントであり、情報を集めることへのインセンティブをいかに付与できるかが課題となる。本研究開発は、それを住意識クラスターを作成し販売ツールとして活用するとい

う目的を付与することにより、実現している点に特徴がある。

本研究開発では、販売活動のツールとしてだけではなく、顧客の住意識に関するデータを定量的、かつ定期的にストックすることにより、エリア、物件、性別、年代、経済状況等による住意識の違いを分析することが可能になる。これらのデータは、図2の下段に示すように、企画、設計、施工、販売、管理等の業務に加えて、技術開発や新規事業の開発をする際の、データとして活用することを意図している。そこで、具体的にこの住意識のデータを企画、設計、施工、販売、管理、技術開発、新規事業の開発等の業務への活用の方策について、いくつか具体的に記述する。

まず、企画担当者は、それぞれの地域における販売実績と住意識クラスターの分布状況を参考に、地域の供給構造に応じたマンションを企画することが可能になる。さらに考え方を発展すれば、例えば共有空間やコミュニティ活動に重点をおいたマンションを新たに企画する場合、例えば今回の住意識クラスターであるならば「良識・コミュニティ派」など、それにふさわしい顧客を組織化し、企画段階から顧客の意見を取り入れる方式なども考えられる。

設計担当者は、住まい手住意識に関するデータに基づいて設計を行うことにより、バブル経済時代の表層的なレベルでの多様化の追求から、実質的な差異化へ移行することが可能になる。

管理担当者は、コミュニティ活動に対して熱心な人を積極的に管理組合の運営やコミュニティ活動に参加するよう働きかけたり、今回の住意識クラスターであるならばプライベート派のように、コミュニティ活動に対して消極的な入居者が多い場合は、なるべく管理組合の活動等が負担にならないよう配慮するなど、管理運営上の参考データとして活用することができる。

技術開発や新規事業の開発については、世代や所得レベルによる意識の違い等に注目して、開発の方向性を探ることが可能になる。また当然のことがら「集合住宅における個別対応供給」の在り方を検討する上でも、極めて重要なデータとなる。

4. 今後の展開と課題

(1) システムの普及に向けて

現在、本研究開発は、本格的な先立って「ソフィア王子神谷クラス」において、モデルプロジェクトを実施している。各クラスター別のセールストーク項目の整理や、作業マニュアルの整備と共に、モデルルームでの観察調査より、システムの普及に向けて環境整備の在り方についても模索・検討している段階である。個々の販売担当者にとっては新しい試みであり、システムの普及に向けては、販売担当者に対して、まず住意識クラスターの有効性と活用の仕方を徹底的に理解してもらう必要があり、普及啓蒙活動が今後極めて重要になってくる。

販売活動での有効活用とデータの効果的な収集に加えて、企画、設計、施工、管理等のマーケティング・ツールとしての効果的な活用の方策については、ある程度データがストックされた段階で、本格的に検討する必要がある。現段階では、このようなデータがコンスタントにストックされつつあるということと、その意図と効果を関係者に広く認知させる必要がある。さらに今後は、いかにすればそれがそれぞれの分野で効果的に活用できるか、具体的かつ詳細に検討を重ねていく必要がある。

(2) 今後の研究の見通し—本研究との関係と展開

最後に、本解題の研究の母体研究である「集合住宅にける個別対応供給に関する研究」との関係を整理し、今後の研究の見通しと展望について考察する。

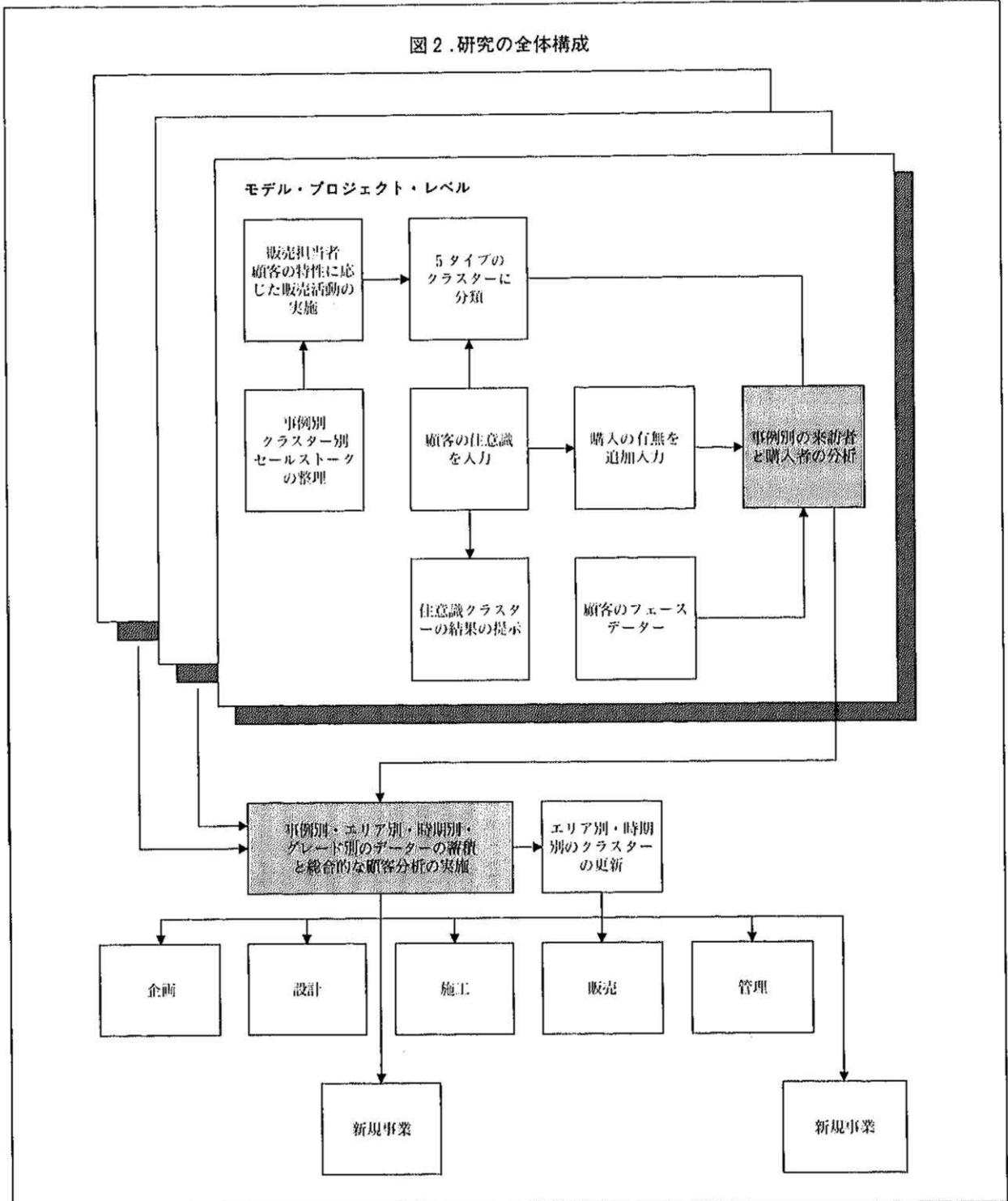
「集合住宅にける個別対応供給に関する研究」では、「型計画」に代る新たな計画概念の一つとして「個別性への対応」に着目し、集合住宅の住戸内部において、住まい手の個別的な要望に的確に応え、なおかつ生産性ともバランスのとれた供給方式の在り方を明らかにすることを目的としている。具体的な研究方法は、従来のレディメイド型から、イージーオーダー型、さらにはオーダーメイド型の集合住宅まで、個別的な対応の程度が段階的に異なる8事例を調査対象とし、住まい手の評価と意識、供給方式の相互比較、供給者サイ

下の事業分析より、多角的に分析している。なお28項目の住意識設問より、住意識クラスターを作成し、住意識による個別設計対応に関する意識の違いに着目しており、住意識によって供給方式に対する意識がかなり異なることが明らかになった。しかし、実際の選択行動と住意識の関係は、それに比べると弱く、時間的や経験による意識の変化や家族間での住意識の調整等に加えて、その他の基本条件的な要因（経済レベル・家族構成・ライフステージ等）による影響も大きいものと考えられる。

「集合住宅における個別対応供給に関する研究」では、個別的な対応をすることによって、住まい手の住意識の差への対応の実現を目指している。そこで今後は、実際の取得行動と基本条件的な要因と住意識との関係を分析を通して、住意識と行動のずれの関係を明らかにし、より適切な対応の在り方について考察していく必要がある。

今回は初めて委託研究を対象に解題していることから、過去の解題と比較すると、正直言ってかなりまとめるのが難しかった。例え委託研究であったにしても、あるいは委託研究であるからこそ研究のおもしろみはあるのだが、今までのように自己の興味と直接的かつ単純に結びついているわけではなく、それゆえ研究と興味を関連付けるためには、何段階かの変換装置を経る必要がある。しかし、そのあたりのことに細かく触れすぎると、委託研究本来の持っているおもしろみとはかけはなれた考察を重ねることになりかねず、このあたりの兼ね合いに苦慮した。これはつきつめて考えていくと、最初にした「いかにして研究で稼ぐか」という問題にまで行き着く事柄のような気がする。研究所が独立した最初の年ということもあり、この1年間どちらかというと注文のあったテーマに据えるという受け身であったが、これからはもっと積極的に自らの問題意識にのっとった研究テーマを獲得すべく、努力しなければならないと解題を書きながら反省しているしだいである。

図 2 . 研究の全体構成



参考文献

- 1) S. ラップ+T. コリンズ：「個人回帰のマーケティング—究極の顧客満足作戦」ダイヤモンド社、1992年、

これからの高齢者住宅事業を考える ～米国視察を踏まえて探る今後の可能性～

For the New Horizon of Housing-for-the-Elderly Business ~ What Can We Learn from the American Counterparts? ~

解題の対象

高齢者住宅を対象とした一連の調査研究活動

A Study on Housing for the Elderly

1. はじめに
2. 多様なアメリカ高齢者住宅
3. 転換の必要性—「画一的」から「多種多様」へ
4. これからの民間高齢者住宅事業の考え方
5. おわりに

吉村 直子

Naoko YOSHIMURA

1. はじめに

民間企業が手がける有料老人ホームが岐路に立たされている。ここ数年、入居者数の伸び悩みがみられ^{*1}、需要が顕在化しにくくなっている。これは、第一にバブル崩壊後の資産デフレの影響によるところが大きい。利用者の多くは自宅などの不動産を処分して入居資金を捻出しているが、地価下落により不動産の資産価値が低下し、売却が困難になっている。このため、以前より購入可能層の幅が狭くなっているとも考えられる。

現在の有料老人ホーム入居者数は約2万人で、65歳以上人口の0.1%に過ぎない。今後も不動産市況の低迷が続くとすれば、新規利用者の大幅な増加は見込みにくい。有料老人ホーム市場の先行きを悲観する声が出てくるのも当然であろう。果たして、わが国の有料老人ホーム事業は、この先どこへ行き着くのだろうか。

私は1994年10月に、(財)高齢者住宅財団主催の「カナダ・アメリカ高齢者住宅視察」^{*2}に参加する機会を得た。この視察では、民間主導型で新しい商品企画・開発を次々と進めているアメリカ合衆国の動向から、実に多くの示唆を得ることができた。

意欲的・積極的な事業展開を行っているアメリカとは裏腹に、「有料老人ホーム」という形態にこだわるあまり、高齢者住宅市場の枠を自ら狭めてしまっているのが、日本の民間事業の現状である。そればかりか、現在の有料老人ホーム事業を性急に結論づけようとして、今後の新たな展開を検討する必要さえ見失いかけているのではないか。私は今回、アメリカの高齢者住宅事業の実情を一部でも知ることで、こうした思いをますます強くしている。

本稿では、アメリカ高齢者住宅の視察で得た知見を踏まえながら、日本の民間による高齢者住宅^{*3}事業を再考し、今後の可能性について検討していきたい。

2. 多様なアメリカ高齢者住宅

アメリカの高齢者住宅に関しては、既に各方面から相当程度の実情報告^{**6**6}がなされている。ここでそれらの詳細を述べることはしないが、その枠組みについて概観しておこう。

(1) 高齢者住宅市場の成長と社会背景

アメリカの場合、社会保障制度においても、政府は個人の生活には介入しないという自己責任の精神が原則とされている。そのため、公的年金制度や、高齢者・障害者および一部の低所得者のみを対象とした公的医療費保障制度が一応は存在するが、その保障はいずれも最低限に近い。介護サービスについても、市場を通じた自由競争原理を基本としており、営利・非営利の民間組織によるホームヘルプサービスやホームヘルスサービス⁷⁾が中心となっている。

このような社会システムのもとでは、たとえ高齢期であっても、自立自助が原則となる。高齢者の家族との同居率も日本に比べるとはるかに低く⁸⁾、身体機能が低下しても、子供や親族には頼らない傾向がある。

アメリカにおける高齢者住宅は、このような社会構造を前提に発展してきたといえる。それは高齢者の自立居住のための多様な選択肢を含むものとして受け入れられてきたのである。高齢者は自らの意志と責任において、自分に最適と思われる高齢者住宅を選択する。一方、事業者側は、高齢者の多様なニーズに応えるために、様々な質・価格の高齢者住宅を提供していく。この需要と供給のバランスが確保されることによって、高齢者住宅の市場が成立しているのである。

アメリカでは現在、65歳以上人口の約5%が高齢者専用の住宅に居住している⁹⁾。上述した社会構造のほか、多様な人種構成や経済階層なども、市場形成には大いに関係しているものと思われる。

(2) 高齢者住宅の種類と特徴

アメリカの高齢者住宅事業は民間主導型といわれるとおり、事業主体の大半が民間の営利・非営利の団体である。様々な商品企画や新規開発が積極的に行われているのは、このような民間主導の成果でもある。新たな試みが次々と進行することもあるが、アメリカ全体の高齢者住宅を正確に概念規定することは容易ではないが、現在は概ね次のようなタイプが存在する。

- ①インディペンデント・リビング¹⁰⁾：健康で自立可能な高齢者のための住宅。フロントサービス、最低1日1回の食事サービス、週1回程度のリネン

交換、清掃等、必要最小限のサービスが付帯する。

- ②congriゲート・ハウジング¹¹⁾：公的援助施策によって供給されるサービス付住宅。入居者の経済階層はインディペンデント・リビングに比べると低くなるが、住宅の形態はほぼ類似のものである。

- ③アシステッド・リビング¹²⁾：インディペンデント・リビングとナーシングホーム¹³⁾の中間に位置する、身体的にやや弱化した高齢者向けの住宅。食事、家事援助のほか、専門的医療ケア以外の介護サービスが付帯する。

- ④コンティニュー・ケア・リタイアメント・コミュニティ (CCRC) ¹⁴⁾：インディペンデント・リビングにアシステッド・リビングかナーシングホームのいずれか、あるいはその両方を組み合わせることによって、終身にわたる継続的なケアを保証した高齢者住宅。

- ⑤リタイアメント・ビレッジ¹⁵⁾：数千戸規模の高齢者向け住宅と大規模なスポーツ・レクリエーション施設から構成される一団の開発住宅地。住宅はほとんどが平屋の戸建て分譲住宅である。

アメリカでは、大まかにみても上記のような種々の高齢者住宅が存在するのに対し、日本における最近の有料老人ホームは、その大半がコンティニュー・ケア・リタイアメント・コミュニティに類するものである。これは、終身にわたるケアを重視する結果とも受け取れるが、高齢者住宅の形態を少なからず硬直化させる要因ともなっているように思われる。

3. 転換の必要性—「画一的」から「多種多様」へ

アメリカの高齢者住宅事業については、その多様な試みが実際どのようなかたちで行われているのかを把握する必要があるだろう。ここでは、日本における今後の事業展開にも重要な示唆を与えると思われる次の4点に注目し、日本の有料老人ホームの現状と対比させつつ考察したい。

(1) 入居形態（権利方式）

日本の有料老人ホームは利用権方式¹⁶⁾をとるものが圧倒的に多い。一方、アメリカの高齢者住宅では、利

用権方式50%、賃貸方式40%、分譲方式その他10%の割合になると推定されており、賃貸方式が増加する傾向にあるという^{*17}。また、利用権方式の場合でも、賃貸方式に近い形態として、退去時に入居金の大半を返還する方式が好まれるようになってきている^{*18*19}。

アメリカの高齢者住宅が利用権方式から賃貸方式へとシフトしてきた経緯は、入居形態（権利方式）を考えるための一つの重要なヒントになるとと思われる。日本の有料老人ホームが利用権方式に偏りすぎているのは、結果的に高齢者住宅市場の成長の可能性を小さくすることにもなりかねない。同時に、利用権方式自体、様々な問題を抱えやすいということも認識する必要がある。利用権は実定法に定められた権利ではないため、借家法のような法的な利用者の保護や権利性などが不明確である。また、事業者にとっても、入居者の平均入居期間・平均余命・退去率などに基づく確率予測に依存した事業であるためリスクヘッジが難しい。もちろん、利用権方式ならではのメリットもあり、一概に否定することはできないが、現状では、利用者・事業者双方にとって不確定要素が多すぎる。

高齢者住宅といえども、「終の住み処」という従来の発想によらない入居形態があつてよいはずである。終身拘束されるのではなく、気軽に住み替えができるようなシステムが用意されるべきではないだろうか。また、利用権方式とは異なり、入居時の費用負担が大幅に軽くなるようなタイプも考えなければならない。そのためには、賃貸方式を含め、利用権方式以外の入居形態について、十分に検討する必要があるだろう。

(2) 介護費用の支払い

日本における利用権方式の有料老人ホームでは、入居一時金とともに、介護サービスに係る費用を入居時に徴収し、留保しておくという方法が多くとられている。アメリカでも、以前はこの方式がとられていたようだが、現在は介護ニーズの発生に合わせて、その都度費用を徴収する形式が主流になっている^{*20}。これは、高齢者の身体機能の変化には、性別・年齢・健康状態等による個人差があるため、介護費用を一律に設定するのは公平でなく、また、将来の介護コストを正確に

予測するのも困難であると考えからに他ならない。

介護サービスのように、将来の利用の有無を予め決めにくいサービスに対する費用の事前徴収は、ともすれば、高齢者住宅の商品性を不明瞭なものにしかねず、事業システムとしては難しい面がある。日本でも、介護関連費用をニーズ発生時点での実費徴収とする商品の検討が一部で始められており、今後の動向には注目していきたい。

(3) 介護サービスの連続性

高齢者住宅の先進国アメリカでも、介護サービスに関しては常に試行錯誤が行われている。注目すべき最新動向の一つに、昨今のアシステッド・リビングの増加が挙げられる。

アシステッド・リビングは、インディペンデント・リビングとナーシングホームの中間を受け持つという意味と、介護サービス費用の自己負担が可能な高齢者の新たなニーズを掘り起こす視点から開発されてきた経緯がある。近年、アメリカにおける高齢者住宅の入居年齢は徐々に上昇してきている。このため、当初から何らかの介助・介護を要しても入居でき、ナーシングホームなどの施設とは異なる住宅系のアシステッド・リビングに人気が集まっている。

健常から弱体化、虚弱、要介護へと変化していく高齢者の身体機能に対応できるよう、介護サービスには連続性が必要である。したがって、従来の健康型と要介護型のギャップを埋めるという意味において、アシステッド・リビングに対する期待やニーズは相当大きい。

日本の有料老人ホームの場合、同一施設内介護による終身利用型^{*21}が多く、ここでは終身にわたるケアが保証されている。しかし、入居条件として「入居時に身の回りのことができる健康な人」という限定がつく場合が多く、身体機能が弱体化してきた高齢者は対象となり得ていない。つまり、重度の要介護状態ではないが、加齢により中・軽度の介護を必要とする高齢者の受け皿がほとんど存在しないということになる。日本でも今後、アシステッド・リビングと同様の機能をもつ高齢者住宅への関心やニーズが高まることが予想され、これに応えうる商品開発が必要になるとと思われる。

(4)住宅・サービス供給のバリエーション

高齢者住宅事業を住宅とサービスの供給の関係でみた場合、アメリカでは概ね次の3つに分類できる*22。

〈タイプ1：住宅・サービス一括供給型〉

一事業者が住宅とサービスを一括して供給する方式。住宅関連費用とサービス関連費用は一本化されている。

〈タイプ2：サービス業者誘致・提携型〉

住宅供給業者がサービス供給業者を誘致するか、または業者と提携する方式。住宅関連費用とサービス関連費用は別立てになっている。

〈タイプ3：住宅独立／サービス出前型〉

住宅供給業者は住宅のみを提供、居住者は必要に応じて自分で外部のサービス供給業者にサービス依頼する方式。リタイアメント・ビレッジに多い。

日本の有料老人ホームは、ほぼ〈タイプ1〉に限定されるといってもよい。この方式では、一事業主体が住宅とサービスを一括供給し、自ら管理・運営を行うのが一般的である。

一方、アメリカの高齢者住宅の場合、同じ〈タイプ1〉でも、管理・運営の外部委託が数多く含まれるという点が日本とは異なる。これは、いわばビルやマンションのオーナーが管理を管理専門会社に委託するのと同じだと考えればよい。高齢者住宅の管理・運営を専門に行う会社が複数存在し、自由競争原理が働くことによって、高齢者住宅市場はより成熟したものになる。日本とアメリカの市場構造の差異は、このような点にも現れているといえよう。

〈タイプ2〉は、日本では実践例が非常に少ないものの、今後特に注目したい手法である。この方式は〈タイプ1〉の管理・運営委託方式より、さらに合理的な方法といえる。住宅供給業者は変動しやすい入居者のサービス需要という不確定要素を抱え込まずにすむ。また、サービス供給業者は一定規模の顧客確保を保証される上、高齢者住宅を拠点にして周辺地域への在宅サービス事業を同時に展開することも可能である。一方、入居者にとっては、アラカルト方式でサービスを利用でき、料金も明快であることが、事業者への信頼

感を増す条件になる。何よりも、入居者自身の選択性が高まるという点は評価できるだろう。

〈タイプ2〉は、事業手法の具体化・実現化のためにも、そのメリット・デメリットを詳細に検討していくことが望まれる。

〈タイプ3〉は、日本の有料老人ホームではまず見られない方式である。将来的に事業化されるかどうかは予測し難い面もあるが、事業手法の一つとして、その特性を十分理解しておく必要はあるだろう。

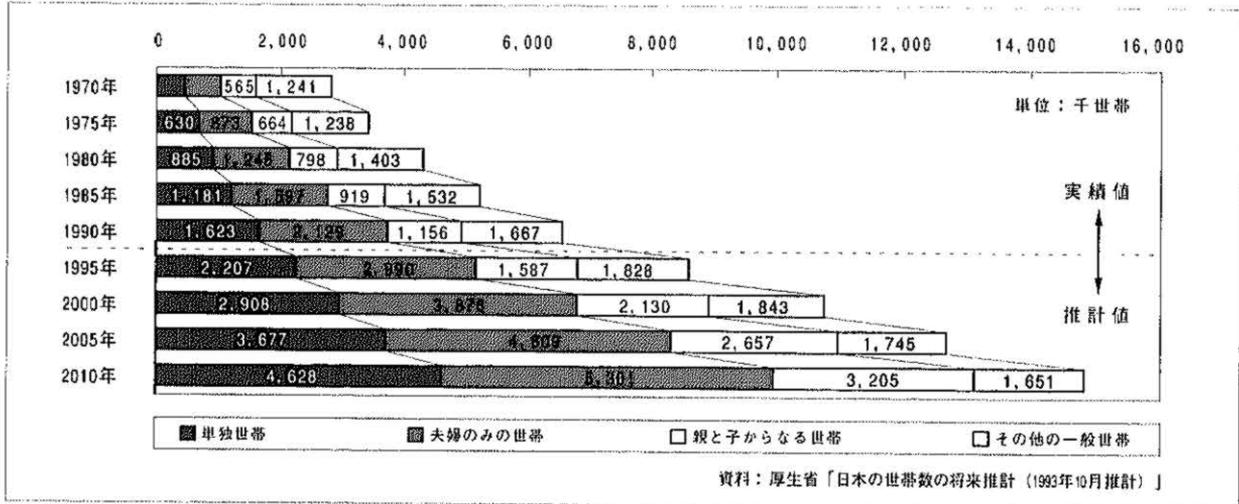
以上4点の他にも、注目し検討すべき内容は多い。しかし、ここまで書き進めてきて思うのは、国の社会構造の違いがあるにせよ、アメリカに比べて日本の高齢者住宅は、商品性・市場性ともに、その貧弱さは否めないということである。これは、様々な商品企画・開発が可能な民間事業においてさえ、既存の枠組み——実質的に拘束力を伴う業界内の規制や基準、従来型商品の形式など——に必要以上にとらわれるあまり、自由で豊かな発想が妨げられていることが最大の理由ではないだろうか。

私たちがアメリカの高齢者住宅から学ぶとすれば、個々の商品のアイデアもさることながら、むしろ多様な試みが次々となされているというその事実、そして、それを可能にする社会システムであろう。このような多様な試みがあるからこそ、アメリカでは高齢者住宅に対するニーズを一定量確保し、様々な商品を伴う市場を形成することができているのではないか。「日本でも、有料老人ホームなどの従来枠組みを越えるような新たな提案・企画がもっと積極的になされてもよいはずであり、それを自由に行えるのが民間事業の強みでもあろう。そのためにも、「画一的」から「多種多様」への転換がぜひとも必要である。

4. これからの民間高齢者住宅事業の考え方

では新たな提案のために、これからの高齢社会と高齢者、そして高齢者住宅とその事業をどのように考えていけばよいだろうか。従来に見方・考え方とは異なる発想の転換を行いつつ検討してみたい。

図1 高齢世帯（世帯主65歳以上）の家族類型別世帯数の推移（実績および推計）



(1) 高齢社会像・高齢者像の転換

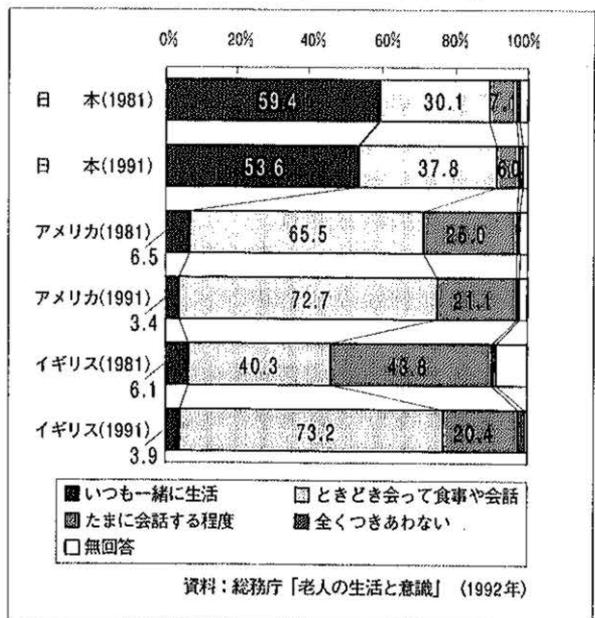
高齢社会の到来は、一般に悲観的な立場から捉えられることが多く、高齢化に伴う深刻な問題が次々と語られている。しかし、元気で豊かな高齢者が幸せに暮らすことのできる社会への将来展望を、なぜ暗く描かなければいけないのだろうか。社会の高齢化に伴う現状を客観的かつ冷静に理解することは必要だが、そのすべてが暗い展望につながるというものでもあるまい。まず、高齢社会像の転換がなければ、私たちは最初から後ろ向きの発想しかできないだろう。明るい高齢社会が期待されてもよいはずであり、そのための条件整備を考えるべきである。

高齢社会像とともに、高齢者像の捉え方にも転換が必要である。今後の10~20年で、従来の「高齢者」のイメージとは大きく異なる新たな高齢世代が社会の中核をなすことが予想されるからである。この予兆を読むための一つの鍵になるのは家族の変化であろう。

例えば、高齢世帯*23の家族類型別世帯数をみると、1990年から2010年にかけて、「夫婦のみの世帯」は2.5倍、「単独世帯」は2.9倍も増加し、2010年には「夫婦のみの世帯」が530万世帯で36%、「単独世帯」が463万世帯で31%と、両者で全高齢世帯の3分の2を占めると

予測されている（図1）。また、子供との同居志向も、欧米に比べれば、いまだかなり高い比率を示しているものの、年を経るにしたがって低下してきている（図2）。今後は、高齢者で独立した世帯を形成する傾向が

図2 高齢者の家族（子や孫）とのつきあい観



さらに強まることになろう。

こうした家族形態の変貌は、従来、家庭内で若年世代の手を多分に借りて解決されてきた高齢者問題に、高齢者自身が真正面から向かわなければならないことを示唆している。この点からは、今後「自立する高齢者」あるいは「自立を迫られる高齢者」が増えるのは間違いないだろうし、高齢者住宅の果たす役割もより一層重要になることが考えられる。

(2) 今後の事業展開に関する一つの想定モデル

今後の高齢者住宅事業については、どう考えていけばよいだろうか。具体的な事業手法としては、前章でみたとおり様々な展開が考えられるが、ここではもう少し大局的な見方として、事業の枠組みを再考したい。

一昨年の解題²⁴で「地域居住システム」という概念を示して以来、これを確実な概念として構築し、システムの成立の可能性を追求するために、その構成要素を一つ一つつめていくことが、私の当面の研究課題となっている。昨年の解題では、この地域居住システム

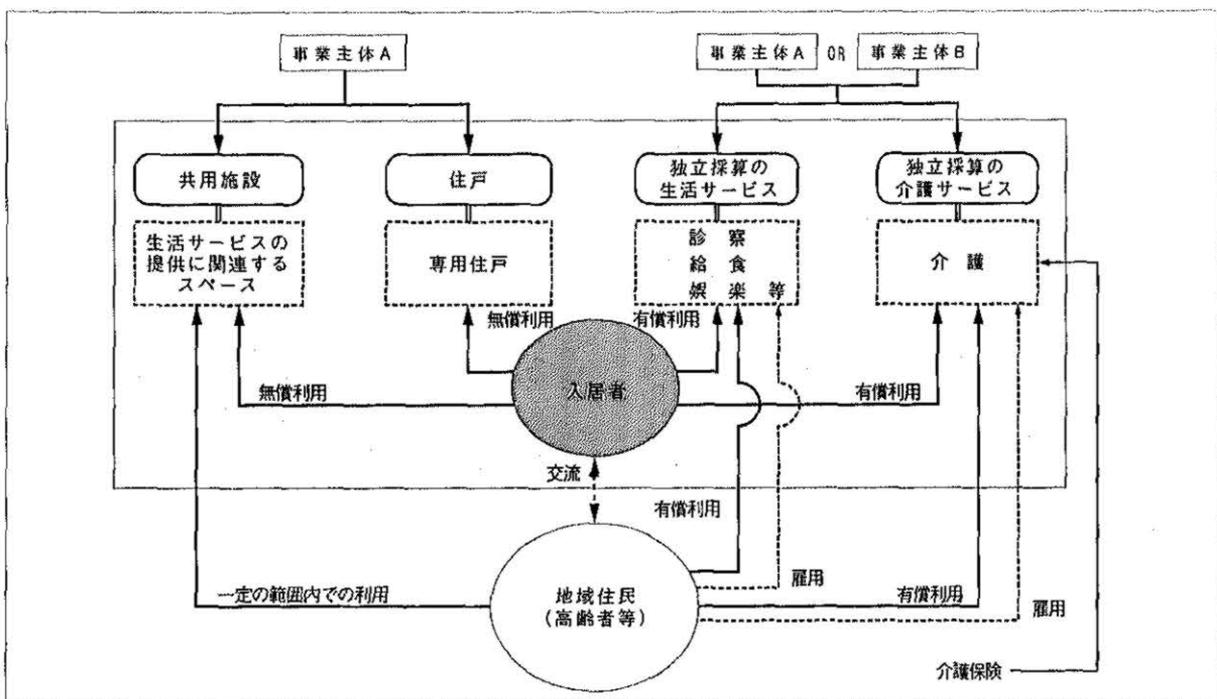
を、地域の中で高齢者のノーマライゼーションを実現するために必要な機能の集合体として捉え、これと高齢者住宅の関係性を探ることを試みた²⁵。そして、高齢者住宅を地域居住システムの中に適切に組み込むことができれば、高齢者居住の一形態として地域社会にもより定着しやすくなり、また本来の独自機能を発揮し得るのだと述べた。これを受けて本稿でも、地域居住システムの中での高齢者住宅事業を構想したい。

ここで、一つの想定モデルを示そう(図3)。このモデルで目指そうとしている方向性を以下に述べる。

① 住宅供給とサービス提供の分離

高齢者住宅の事業方式には様々なパターンが考えられるが、地域の機能を最大限に生かしつつ、入居者・地域住民双方に利便をもたらすためには、住宅とサービスの供給が明確に分離されていることが望ましい。つまり、これはサービス部門の経営的自立性(独立採算性)を高めるということであり、住宅関連費用とサービス関連費用は別体系にする。前章で示した住宅と

図3 高齢者住宅事業の展開に関する一つの想定モデル



サービスの供給バリエーションの中では〈パターン2：サービス業者誘致・提携型〉に近いものである。質のよいサービスを適切な価格で提供するためには、住宅供給業者とサービス供給業者が別であってもよい。また、サービスの内容ごとに、サービス供給業者が複数になる場合もあり得る。

住宅関連費用とサービス関連費用を別立てにすることによって、入居者は明快な料金体系のもと、アラカルト方式で必要なサービスだけを利用することができる。また、サービスの提供対象を地域住民にも拡大すれば、入居者のみを対象とする場合より事業の安定性が得やすくなるだろう。

さらに、地域自体のサービス提供能力が優れていれば、それを適切に利用することによって、高齢者住宅内にあえて同様のサービス機能を持ち込む必要もなくなる。サービス提供のための設備投資を行わずにすむ分、入居者の負担も軽減できる。

②地域交流の活性化

高齢者住宅事業として最も重要なのは、高齢者が前向きで積極的な生活を送れるような住環境を提供できているかどうかという点であろう。「ハード」としての住宅と「ソフト」としての諸サービスがいくら完備されていても、そこで営まれる生活に魅力がなければ、高齢者住宅の本質的な意味は失われる。高齢者住宅に住むことによって、今まで以上に充実した生活を送ることができるという期待を抱かせるような仕掛け、すなわち、精神的な活性化を促すような仕掛けが何よりも求められる。そのために、地域交流は事業の中でも無視できない重要な要素になる。

現在の有料老人ホームでは、地域や他世代との交流がほとんどない「自己完結性」の強いものが多く見受けられるが、これは入居者の活動の場をごく狭小な範囲に限定し、日常生活を無味乾燥なものにしてしまいかねない。そうしないためにも、高齢者住宅が地域に開かれた存在となり、入居者と地域住民との間に交流が生まれたり、入居者が地域に対して何らかの役割を担えるようになることが望ましい。このような関係を維持できてこそ、入居者の真に豊かな生活が期待でき

るのではないだろうか。

また、地域との関係維持は人的交流だけにとどまるものではない。例えば、地域のボランティア活動に対して、高齢者住宅の場所や設備を提供することなども、入居者および地域住民の生活を豊かにする仕掛けの一つになり得るだろう。

③情報集約・情報発信機能の強化

高齢者住宅という場を中心にして、ハード（住宅などの物的環境）・ソフト（サービスやマンパワー）と、これを利用する入居者・地域住民の関係が緊密になれば、そこには相当量の情報が行き来することになる。高齢者住宅は、これらの情報を集約して、入居者・地域住民に還元していくとともに、さらに広く情報発信していく機能をもつべきである。

そのためには、入居者・地域住民を会員とするような団体を組織し、消費・余暇・健康・医療・教育・資産運用・ボランティア活動など、高齢期の生活を豊かにするための情報提供を行う仕組みをつくるのも一つの方法だろう。また、情報集約のためにマルチメディア（パソコン通信・CATV等）の活用を検討するのもよい。パソコン通信などを適切に導入することで、情報集約機能は格段に高まることが考えられる。

さらに、こうした情報のやりとりの中で、高齢者同士が積極的に議論し考えるような動きが同時に広がっていけば、それを現状の生活改善や要望実現のための活動——国や自治体への要請・政策要求など——へと発展させていくことも可能である。

このように、高齢者住宅を情報集約・情報発信の拠点とすることは、地域居住システムの中の高齢者住宅独自の役割をより明確にするための有効な手段の一つになるだろう。事業として成立させるためには、この構想をさらに具体化していく試みが必要である。

5. おわりに

本稿では、今後の民間による高齢者住宅事業の可能性を探ろうとしたが、あえてアメリカの高齢者住宅の実情を引き合いに出したのは、単に事業展開や商品開発の内容を理解するというのではなく、民間主導型

ならでは事業者の数多くの試行錯誤から大いに学ぶべきものがあると考えたからである。

冒頭で、民間企業が手がける有料老人ホームが岐路に立たされていると述べた。確かに、バブル崩壊後、有料老人ホーム事業をとりまく現状は厳しいものがある。また、行政上の規制が事業の幅を狭めているという側面もないわけではない。しかし、それは事業者の努力では全くどうにもならないという悲観的なものではなく、発想の転換と工夫次第で乗り越えていけるものと、私は確信している。そうした創意工夫の集積こそが、現在の有料老人ホームの枠組みや制度的な制約を越えて、高齢者の多様なニーズに適合した高齢者住宅を生み出すことにもつながるのではないだろうか。

新しい発想に制約はない。今後さらに多様化すると思われる高齢者のニーズを的確に捉えていくことで、民間の高齢者住宅事業にも道は必ず見えてくるはずである。

註

- * 1 厚生省資料によれば、1991年に76.5%だった入居率は、94年には71.2%まで低下し、この10年間で最低の水準となった。
- * 2 今回の視察内容は、(財)高齢者住宅財団により「1994年度カナダ・アメリカ高齢者住宅視察報告書」としてとりまとめられている。
- * 3 本稿で扱う「高齢者住宅」とは、①高齢者が集合して居住する形式で、②高齢者の生活に配慮したバリアフリー設計がなされており、③何らかのかたちで人的なサービスが提供される住宅を指すものとする。
- * 4 訪米調査は、(財)日本建築センターが実施したものなどがある。同センターの調査については、(財)日本建築センター：HOUSING FOR THE ELDERLY IN USA TODAY 1990、1990、同：高齢者のための住宅・都市整備に関する訪米調査報告書、1993、などを参照。
- * 5 セミナー・シンポジウムは、「高齢者住宅財団創設記念フォーラム 高齢者住宅国際フォーラム」((財)高齢者住宅財団、1993年4月26日・27日開催)、「第2回高齢社会を支える住まいづくりに関するセミナー アメリカとデンマークの高齢者住宅～民間主導型と行政主導型の先進事例を比較する」(同、1994年7月25日開催)など。
- * 6 文献は、園田真理子：世界の高齢者住宅—日本・アメリカ・ヨーロッパ、(財)日本建築センター、1993など。
- * 7 ホームヘルプサービスは在宅者に対する生活支援のための

サービス提供、また、ホームヘルプサービスは看護や医療等の専門的なサービス提供を指す。

- * 8 アメリカにおける65歳以上高齢者の家族形態は、1990年時点で、単身31%、夫婦54%、親族同居13%、非親族同居2%である(園田真理子：世界の高齢者住宅、P21・23、(財)日本建築センター、1993)。これに対し、日本では、同じく1990年時点で、単身11%、夫婦26%、親族同居63%(子との同居60%、その他の親族との同居3%)となっている(平成2年国民生活基礎調査による)。
- * 9 園田真理子：世界の高齢者住宅—日本・アメリカ・ヨーロッパ、P10、(財)日本建築センター、1993、による。
- * 10 Independent Living
- * 11 Congregate Housing
- * 12 Assisted Living
- * 13 要介護高齢者を収容する施設で、手術以外の医療、看護、介護を行う。メディケア・メディケイドと呼ばれる公的医療保障制度の適用が可能で、入居者に支払い能力がなくなった場合は、州等が費用をカバーする。
- * 14 Continue Care Retirement Community
- * 15 Retirement Village
- * 16 利用権とは、入居者が事業者に対し、入居一時金を支払うことにより、ホームの利用その他ホームが提供する各種サービスを終身にわたり受けることのできる権利をいう。終身利用権とも呼ぶ。ホームの所有権を取得するものではなく、本人一代限りの権利であり、死亡と同時に権利は消滅する。現在の日本では、実定法に定められた権利ではない。
- * 17 (財)日本建築センター：HOUSING FOR THE ELDERLY IN USA TODAY 1990、P20、1990、による。
- * 18 前掲*17による。州によっては、退去時には利子分を除いた入居金は払い戻さなければならないとする規制を設けている場合もある。
- * 19 日本では、利用権方式の有料老人ホームの場合、ほとんどが償却方式をとる。償却期間は一般に10～20年とされる。
- * 20 (財)日本建築センター：高齢者のための住宅・都市整備に関する訪米調査報告書、P20、1993、による。
- * 21 平成3年に改正された「有料老人ホームの設置運営指導指針」(厚生省)により、消費者が適切にホームを選択できるよう、介護に着目した有料老人ホームの類型化を行い、「終身利用(同一施設内介護)型」「終身利用(提携施設介護)型」「提携施設移行型」「限定介護型」「健康型」「介護専用型」のいずれのタイプに該当するのかを表示することが義務づけられた。
- * 22 前掲*9、P52-54、による。
- * 23 高齢世帯とは、世帯主の年齢が65歳以上の世帯のことを指す。
- * 24 吉村直子：高齢者はどこに住むのか～高齢者向け住宅に関する考察とその概念化の試み～、長谷工コーポレーション総合研究所「1992年度年報解題篇」、1993、を参照。
- * 25 「地域居住システム」を機能面から捉えると、それは住宅

などの物的環境である「ハード」だけでなく、様々なサービスやマンパワー、あるいはそれら相互の関係といった「ソフト」をも広く包含するものである。そして、この「ハード」および「ソフト」とこれらを利用する高齢者が最適な関係でつながり機能している仕組みとして想定することができる。詳細については、吉村直子：明日の高齢者像をもとめて、長谷工コーポレーション総合研究所「1993年度年報解題篇」、1994、を参照。

空間計画としてのパブリック・アート

Public Art as Space Planning

解題の対象

パブリック・アートと都市デザイン(その2)

Public Art and Urban Design(Part2)

- 1.はじめに
- 2.パブリック・アートと空間計画
- 3.空間の体験—参加と対話
- 4.パブリック・アートの空間技術
- 5.批評と「生きられる空間」へ

池村 弘之

Hiroyuki IKEMURA

1.はじめに

わたしたちは、今、街なかを歩けば、何らかのパブリック・アートに遭遇することが珍しくなくなった。だが、それがパブリック・アートと呼ぶにふさわしいものであるかどうかは、必ずしも明確ではない。単に公共空間（パブリック・スペース）に置かれているから、そう呼ばれているのかもしれない、市民（パブリック）の趣味にあっているから、そう呼ばれているのかもしれない。「パブリック・アートとは何か」という問いが十年一日のごとく繰り返されるのも、このような概念上の曖昧さに基づいている。さらに、パブリックの意味、すなわち公共性とは何かということまで深入りすれば、議論は錯綜し、混迷の度を深めてくる。一見、市民権を得たかに見えるパブリック・アートという言葉も、実は多義的な意味の複合なのであり、公共性と芸術性という2つの方向性の狭間で、危うい均衡を保とうとしているのが現実である。また、この緊張関係自体がパブリック・アートをめぐる議論をスリリングにしている原因でもある。それは、日本の都市空間の問題の縮図ともなっている。

本稿は、都市空間におけるパブリック・アートの問題を、空間計画論の中に位置付けて考えようとする。そのことによって、前年度まで展開してきた音の空間計画論^{*)}の延長上にこの問題を捉え、都市空間の「近代」が持つ固有の課題をさぐるというものである。

対応研究の『パブリック・アートと都市デザイン』は、パブリック・アートを、単に都市デザインのための道具として考えているわけではないが、かといって現代アートの挑戦の場として都市空間を考えようという立場をとるものでもない。現在のパブリック・アートの議論は、デザインとアートという2つの立場のせめぎあいを反映している。アートにはアート固有の“毒”がなければならないとする立場があることを十分認めつつも、アートの“専制”を容認するものではないことを、まず最初に確認しておきたい。その意味で、本稿は「計画」の観点からみたパブリック・アートの空間技術を考えるものである。また、ここでいう「計画」が従来の目的主義的、機能主義的なそれではないこと

は、前年度までの『都市プラチック研究』において述べてきたことである^{*2}。空間計画論においては、人間と空間との関係を導く回路のような役割を持つ「空間技術」の分析が重要になってくる。これも以前述べたことだが、空間技術が、空間に対するハード技術としてのテクノロジーではなく、科学技術の上位概念として、社会や文化の文脈に影響を及ぼすものであることについても、あらためて確認しておこう。

ただし、ここで「デザイン」という言葉の意味についても、いくつかの留保をしておく必要がある。ボードリヤールは、近代デザインについて、合理的な進歩の理念に依拠しながら支配的秩序の再生産に貢献するものであるとして、次の3つの矛盾を指摘している³。

①美学的レベルの矛盾：デザインの形態はモードの支配を免れない。したがって、「デザインは、物をその理想的機能性から解放しようとしながら、歴史的には、形態システム内でのブルジョワ革命に貢献しただけなのである。」

②社会的レベルの矛盾：デザインの意図は大衆主義を反映する。したがって、「物でも、メッセージでも、記号でも、それらの創出が万人の創出になるようなすべてに場を提供すべき革命を遂行することができず、デザインはこの支配的社会形態と運命をともにする危険がある。」

③心理-人類学のレベルの矛盾：デザインは経済的合理性や快適性を追求するあまり、現世的な価値観に埋没する。「その根本の発想は最終的には合理性であり(記号の合理性、機能の合理性、欲求の合理性)、まさにこの点において、物の隠された部分、『呪われた部分』をデザインは取り逃がすのである。」

今日使われている「都市デザイン」という言葉が、これらの指摘を克服しているとはいえないだろう。つまり、都市デザインも、このような近代デザインのイデオロギーの影響から免れ得ていないということである。こうした指摘も踏まえた上で、空間計画論におけるパブリック・アートの可能性を考えていく必要がある。

2. パブリック・アートと空間計画

阪神大震災後、神戸・三宮のフラワー・ロードに設置されていたパブリック・アートを見てきたが、その多くは撤去されていた。復興の槌音が響く中、わずかな数の作品が残っていた。では、残されたパブリック・アートは、日々の生活に追われる市民に何らかの力を与えていただろうか。答えは否である。現場に立ってみれば、そこに置かれていたパブリック・アートの力の弱さを感じざるを得ないのである。フラワー・ロードのアート群は、決して出来の悪いものではなかった。むしろ、日本にあるストリート型のパブリック・アートとしては模範的な存在ですらあった。しかし、まがましい力が通り過ぎた後、それに拮抗するかのようになり上がった復興の力に比べれば、アートの力はあまりに頼りない。アートとは繊細なものであり、そのような暴力的な環境に耐えられないのは当然だという意見があるかもしれない。だが、それなら、一体の何のためのパブリック・アートであろうか。このようなときにこそ、力を発揮するのがパブリック・アートの真の価値ではないのか。少なくとも、ここに取り残されたパブリック・アートが、人々に勇気を与えるほどの力を持っているとは思えない。それらは、ひっそりと、人々の邪魔にならないように立ち尽くしているばかりである。嗚呼、不幸なパブリック・アートよ。

このことは、まちづくり行政におけるパブリック・アートの位置付けを物語っている。そこでは、パブリック・アートは、明らかに都市デザインのための道具でしかなかった。ここでいう道具とは、アートの存在や意義が都市デザインを担う一機能としてしか位置付けられていないということを指している。つまり、アートは空間の中に関係付けられていなかったのであり、アートと空間との間に意味が発生していなかったということである。空間の文脈が考慮されていなかったという意味で、これは空間計画ではなかったのだといえよう。

パブリック・アートでは、ある特定の場所のために作品をつくることをサイト・スペシフィシティ (Site Specificity) というが^{*3}、これはアートの側の定義であ

る。アートが主体となり、場所性を刻印しようとする。こうした概念によって作品がつけられると、アートの「専制」を招きやすい。リチャード・セラの「傾いた弧 (Tilted Arc)」という作品が裁判を経て撤去された例は、アートの価値観がパブリックな価値観に受け入れられなかったのではなく、そもそもパブリック・アートとしての空間技術を欠いていたのだ。つまり、空間の文脈を関係化する回路を持った空間技術がなかったのだ、といえよう。空間計画論としては、パブリック・アートの条件を、場所との「対話」の可能性が開かれていくこと、つまり、環境との関係性を開くような空間技術を持っていることとして考えておきたい。このとき、音の空間性の問題が参考になるだろう。

3. 空間の体験—参加と対話

近年、パブリック・アートの中にも音を用いたものが見られるようになってきた。これは、音が空間を形成する媒質であることに着目すれば、当然の成り行きかもしれない。なぜならば、音と空間との関係で言えば、空間は音が現れることによってはじめて知覚的にモノとして把握できるからである。その意味で、空間の文脈を考慮する空間技術としては、音によるパブリック・アートは、空間の知覚的な体験によって場所との「対話」を開くためのものとしてわかりやすいものであるといえよう。

たとえば、横浜市にある西鶴屋橋は、橋周辺の音と振動をセンサーが反応して、欄干の16箇所それぞれ違う信号が送られ発音体（音具）を作動させるというものである。橋の上は首都高速道路が走り、付近は相当な騒音レベルであるが、それに対抗して音を発しようというのではない。ここで発せられる音は、むしろ聞えるか聞えないか位の音であり、よほど注意して聞かないと聞えない程度のものである。これは、橋を渡る人々がその微かな音に気付くことによって、周辺の音環境に自覚的になることが意図されている。つまり、ある音の体験をきっかけとして、音環境にめざめるといった知覚的な体験を開いていく「参加」の過程が仕掛けられているのである。

また、マックス・ノイハウスによる時報（「タイム・ピース (Time Piece)」）、スイス・ベルン市は、従来のように音の存在によって時を告げるのではなく、「音の不在」によって告げようというものである⁴⁴。都市騒音の中に微弱なノイズを付け加えて徐々に大きくしていく、その時刻になると音が鳴りやむという仕掛けである。音が消失することによって、音環境に気付くという逆説的な体験への「参加」が促されるのである。このような体験はわたしたちの日常生活においてもよく経験することであるが、それを深くかみしめることなく、日常の風景に埋没してしまっているのではなからうか。音によるパブリック・アートはそうした日常性を相対化させるような体験を誘発させるような仕掛けを持っている。

これらの例は、「参加」の過程を内包すると同時に、「対話」の構造を持っていることをも示している。このような「対話」の構造があるからこそ、環境との関係が開かれていくのである。ここでいう「対話」の構造とは、前年度の解題『〈プロジェ〉をめぐって』でもふれたように、いわば自己組織的な過程であり、パブリック・アートの空間計画の目指すべき道標を示しているといえよう。

聴覚という知覚に依存しないパブリック・アートでも事態は同様であり、空間の体験による知覚的な再構成と場所との「対話」の回路を開くこと、これがパブリック・アートに求められているのではなからうか。今日のパブリック・アートの弱さとは、このような「対話」の構造の欠如からくるものであると思われる。空間の文脈とのかかわりでいえば、空間の体験を誘発するようなものであり、それが社会的な批評性を持ったものとして意味付けられなければならないだろう。

4. パブリック・アートの空間技術

本節では、日本におけるパブリック・アートの空間技術について、空間の像化という問題と関連させて考えてみたい。空間の像化とは、空間内の事象が（ここでは、パブリック・アートが存在することによって）その空間に何らかの固有の像を成立させていることを

指すことにしよう⁶⁵。そのことにより、パブリック・アートによる「場」の創出がもたらされる。

まず、個々のパブリック・アート作品ではなく、いくつかのパブリック・アートのプロジェクトをとりあげてみたい。ファーレ立川と新宿アイランドは、1994年から1995年にかけて相次いで完成した。これは、日本のパブリック・アートのプロジェクトとしては、ひとつの画期を成すものとなるだろう。プロジェクトの規模や、新しい選定方法など多くの点でそれが言えるが、何よりも一般市民にパブリック・アートという言葉を広く知らしめたということでも特筆される。

ファーレ立川は、パブリック・アートのアミューズメント・パークとでもいうべき空間だ。約59,000㎡の再開発された商業地区に109ものパブリック・アートが、やや過剰なくらいに設置されている。ファーレ立川のアートはモニュメント性は希薄で、換気塔、車止め、ストリート・ファニチャー、街路灯などを対象にしたものが多い(写真1, 2)。コーディネーターの北川フラムは、「ファンクション(機能)をフィクション(物語)へ」というコンセプトを語っているが、ここにあるのは解釈上の「遊び」の感覚とでもいうべきものであり、さまざまな材質のさまざまなタイプの作品が混在することによって、全体としてある一定の空間の雰囲気をつくり出すことに成功している。すなわち、ファーレ立川という閉じた空間の像であり、その像はデ

ィズニーランドなどのような人工的なアミューズメント・パークのものによく似ている。それは、ファーレ立川とその外側の空間との関係は殆どなく、内部だけで自足的な空間を作り出していることからもうかがえる。立川をテーマにした作品もあるが、全体として立川という場所性ではなく、ファーレ立川という場所性を感じることも、東京ディズニーランドがディズニーランドの場所性を感じても、千葉県浦安市の場所性を全く感じないのと同様である。

ファーレ立川では、作品個々の魅力よりも、それらが一定の人工的な空間の中に配置されているということにより、人々に異化の感覚を与え、空間を楽しむといった体験に引き込んでいる。その意味で、パブリック・アートの空間計画としては成功しているといえる。人々は「遊び」の感覚で、パブリック・アートに近づき、「対話」することができる。このことは重要だ。なぜなら、一般にまちかどのパブリック・アートには、文化の香りや平和の象徴などの意味付けがおこなれており、非常に窮屈で堅いイメージを持たれてしまっているために、逆に人々の意識を遠ざけてしまっているところがあるからである。ファーレ立川の「遊び」の感覚は、そのような人々の心の“武装解除”を促し、「対話」への参加を誘導しようとしている点で、パブリック・アートの空間技術として貴重な試みであるといえるだろう。



写真1. ファーレ立川 タン・ダ・ウ作、換気口



写真2. ファーレ立川 前がジャン・ピエール・レイノー作、オープンカフェテラス 後ろがロバート・ラウシェンバーク作、「自転車もどきVI」(駐輪場のネオンサイン)

また、ファーレ立川が空間としての像化性を高めていくことができれば、そのイメージが立川全体のイメージをつくりあげていくことにもなりうるだろう。たとえば、浦安のイメージがディズニーランドの街というイメージに転化していったように、ファーレ立川が新しい立川らしさのイメージを獲得する日が来ないとも限らないのである。

ファーレ立川とほぼ同時期に完成した新宿アイランドでは、西新宿の再開発地区にある超高層ビルの周辺に10あまりの作品が配置されている。しかし、一見して作品と分かるものもあれば、わからないものもある。フロア・パターンや壁面、地面に埋めこんである作品などは、デザインと一体化している(写真3、4)。非常に都市的な空間であり、ポスト・モダン的な空間を構成している。ここでは、建築家とアーティスト、コーディネーターとの共同作業(コラボレーション)の結果、建築や空間と一体化した感のあるアートとなっているのが特徴であろう。このことは、人々にアートを対象化することなく接することを可能にしている。空間とアートとの距離をなくすことによって、アートを身構えて意識することなく「対話」の空間に引き込んでいる。これは、アートを「舞台」として、人々を舞台の上に引き摺りだしているからである。もちろん、この空間はきわめて審美的であり、人々の好みも強く出ようが、いずれにしても「対話」の土俵に参加

させるような仕掛けはなされているといえる。その意味で、西新宿という都市空間の文脈に添った空間の像が形成されているといえるだろう。

一般に、自治体の文化行政の一環として行われる「彫刻のあるまちづくり」事業では、その地域の場所性を意識するとはいうものの、全体的な空間の像の形成に成功している例は多くはない。むしろ、仙台市のように「杜と彫刻」というコンセプトのもとに、杜の都という空間の像を形成しているケースは非常に稀なのである。

個々の作品についてみても同様のことがいえるが、彫刻作品単体のみを捉えてしまうと空間技術を見間違えることになるだろう。たとえば、仙台市の中心部を走る定禅寺通りの緑地帯には、海外の著名な作家によるブロンズ彫刻が設置されている(写真5)。この作品は、けやき並木と一体化して極めて効果的に設置されている。アイ・ストップの役割を果たす作品と、作品の回りのスペース、けやきとのバランスが、印象的な空間の像をつくりあげている。これなどは、作品と回りの環境とがパブリック・アートを構成する良い例である。つまり、作品と周辺の緑が一体化した空間がパブリック・アートなのである。緑は付け足しても、台座代わりでもなく、アートを構成する部分なのである。仙台市の場合、この点が周到に計算されている。

このような空間技術が見られない都市のパブリック・



写真3. 新宿アイランド ジュリオ・パオリーニ作、「メロディアーナ」(野外広場のフロア・パターン)



写真4. 新宿アイランド ジュリオ・パオリーニ作、「ヒエラポリス」(1階ロビー中央のフロア・パターン)、背景のロビー壁面はソル・ルウィット作、「ウォール・ドローイング」

アートでは、多くの場合は空間の像化力は弱い、あるいは分裂状態に陥ってしまっている。恐らくは、まちかどに出来合いの作品を置いただけでは、空間の像が形成されることは難しいだろう。それは、作品が空間と感応し合ってはじめてパブリック・アートとして空間の像化をもたらすからである。仙台市の例以外でも、たとえば、池袋の東京芸術劇場前の広場にある巨大な作品(写真6)は、その背後にある建築と広場空間とのバランスがとれ、しかも作品自体がその施設を示す象徴となっている点で、空間の像化に成功しているといえよう。だが、このような例は非常に限られているのが現状である。

また、都市デザインの手法としてパブリック・アートが利用されるとき、冒頭にふれたボードリヤールの指摘を思い起こす必要があるだろう。日本全国同じような作品、作家、事業コンセプトが横並びになって「パブリック・アートの金太郎飴」といった現状は、形態がモードの支配下にあることを反映している。また、うるおいや文化の代名詞としてパブリック・アートが導入されるために、結果的には大衆主義に陥って、分かりやすい、ありふれた空間がつくられることになりがちである。都市デザインは、現世的な価値観・合理性に立つために、より高次の価値観(いわば、彼岸の価値観とでもいうべきもの)をアートに付与することができない。そして、何のためにパブリック・



写真5. 仙台市・定禅寺通緑地 エミリオ・グレコ作、「夏の思い出」

アートを置くのか(そして、ほかならぬこの作品を、ほかならぬこの場所に置くのか)といった問いは不問に付されたまま、まちかどにパブリック・アートが増殖していくのである。「彫刻公害」といった批判もそのような状況から生まれてくる。

5. 批評と「生きられる空間」へ

市民の側から「彫刻公害」の声が発せられる場合、多くは設置主体の側の空間の像に対する無理解と、空間計画への無関心がみられる。都市の中に組み込まれたパブリック・アートは、単なる機能的な一要素として、いわば置物としての役割しか与えられていなかったために、空間の像化を担うことなく、社会的な批評性をも持ちえなかった。市民の側にも、都市空間を相対化して「批評」することによって、環境の質を高めたいこうとするような意識化、「対話」への参加という発想がそもそも希薄だったということに不幸の原因があったといえよう。つまり、設置者と市民とパブリック・アートとの間に、「計画」の上において、環境との「対話」の構造がそもそも内蔵されていなかった点に、空間技術を欠いたパブリック・アートの不幸があった

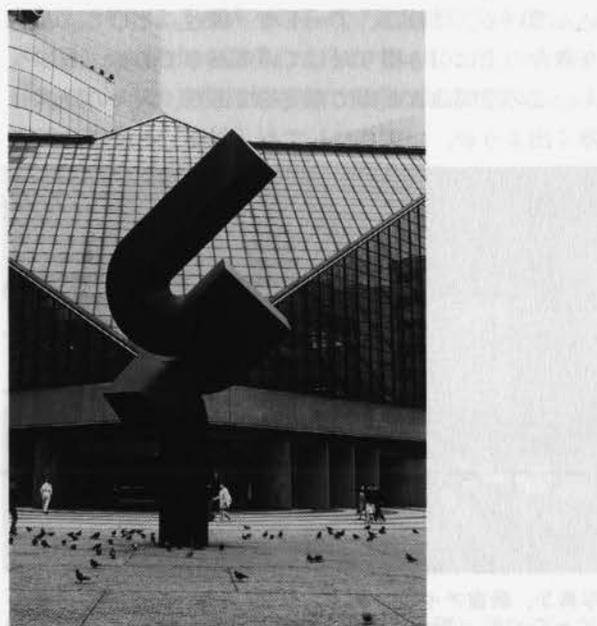


写真6. 東京芸術劇場広場 クレメント・ミドモア作、「CRESCENDO」

のである。

このことは、日本における都市空間の「近代」が、都市にたいする「批評」を欠如させたまま進行してきた事態と平行である。すなわち、都市景観の混沌も都市騒音の混乱も、環境との「対話」の構造を欠如させた計画原理によって重畳的に積み重ねられてきたのであり、「空間の批評性」が不在のまま今日を迎えているのである。現在、パブリック・アートが都市空間に出現する必然性は、環境との「対話」の構造を持つことによって人々との間に「批評」を成立させることにある。この「批評」は自己組織的な「対話」の構造を形成し、都市空間を変容させていくための原動力となるであろう。このことによって、はじめて日本の都市空間は「生きられる空間」となるのではなからうか。それは、もしかしたら〈パブリックスケープ〉と呼ぶにふさわしいものなのかもしれない。

引用文献

- 1) J・ボードリヤール：記号の黄昏、千葉文男訳、TRAVERSES/
2 デザイン、リプロポート、1988

註

- * 1 音の空間計画論については、池村弘之：音の空間計画とは何か～音、空間の未知なる領域～、長谷工コーポレーション総合研究所「1991年度年報解題篇」、1992、同：「生きられる音」をめぐって、長谷工コーポレーション総合研究所「1992年度年報解題篇」、1993、および、同：空間の像／空間の風景、長谷工コーポレーション総合研究所「1993年度年報解題篇」、1994、を参照。
- * 2 「都市ブラチック研究」については、池村弘之：計画の逃走、そして〈プロジェクト〉へ、長谷工コーポレーション総合研究所「1992年度年報解題篇」、1993、および、同：〈プロジェクト〉をめぐって、長谷工コーポレーション総合研究所「1993年度年報解題篇」、1994、を参照。
- * 3 サイト・スペシフィシティの問題、特にリチャード・セラとのかかわりについては、たとえば、新田秀樹：公共彫刻の命運——リチャード・セラ《ティルティド・アーク》の解体が意味するもの、宮城県美術館研究紀要第5号、1990、が詳しい。
- * 4 マックス・ノイハウスの事例については、中川真：ノイズの調合～都市とサウンド・インスタレーション、パブリック・アートの実験、愛知県文化芸術センター、1994、による。
- * 5 音による空間の像化については、* 1の文献のうち、池村：音の空間計画とは何か、および、同：空間の像／空間の風景、で述べた。

パブリック・アート—そして、“新しい空間”へ

Possibility of Public Art—Public Art as Space

解題の対象

パブリック・アートと都市デザイン(その2)

Public Art and Urban Design(Prat2)

1. 「驚きと発見」の街—ファーレ立川
2. 国民を教化する政治的な技術
3. 装飾的な演出を施す技術
4. そして、“新しい空間”へ

吉野 裕之

Hiroyuki YOSHINO

1. 「驚きと発見」の街—ファーレ立川

写真1と2を見てみよう。半分に分かれた車のハンドルを握ったり、蛇のベンチをよじ登ったり、子どもたちは楽しそうに遊んでいる。こんなにいきいきとした笑顔でパブリック・アートに接することもたちを見たことがあっただろうか。しかし彼らは、これらが「パブリック・アート」と呼ばれていることをたぶん知らない。

ファーレ立川。昨年10月のオープン以来、後述のように特別の思い入れをもってつくられたものであるがゆえに、注目を集めているパブリック・アートをもつプロジェクトである。住宅・都市整備公団が東京都立川市において推進してきた再開発事業（立川基地跡地関連地区第一種市街地再開発事業）であるが、その特別の思い入れのゆえに、これらのパブリック・アートをここでは括弧にくくり「パブリック・アート」と呼んでおこう。

オフィスビル、ホテル、デパート、映画館のほか、市立図書館などの施設内容を持つ11棟のインテリジェントビルが立つ約5.9ヘクタールの敷地に、過剰とも思えるほどの作品が設置されており、どこに立っても、かならずといっていいほど視野に入ってくる。その数109。36ヶ国92人の作家によるものである。歩道、建物の入り口や外壁、注意深く歩いてみると、ビルの陰などの目立たないところにも作品が設置されている。作家名を確かめると、世界的にも知られた作家のものも多く、こうした作家の作品をこんなにも身近に感じられることに驚かされる。

しかし、なかには作品であることに気づかず通り過ぎてしまうものもあるし、作品だろうかと考え込んでしまうものもある。子どもたちだけではない。われわれも自分の見たものが「パブリック・アート」であることを必ずしも知っているわけではないのだ。

「驚きと発見の街 立川 “ワンダーランド”」。アート計画の基本コンセプトのひとつであるが、「街の景観の中にさりげなく埋め込まれた作品たちに気付くとき、そこは驚きと発見の街になる」と解説されている。

驚きと発見の街。しかし、「さりげなく埋め込まれた

作品たちに気付く」ことそのものだけが「驚きと発見」であるのではない。おそらく、これまで経験してきたパブリック・アートと異なるものが「パブリック・アート」として設置されていることに「気付く」ことが、ここで期待される「驚きと発見」なのである。

ここで、パブリック・アートに対する対応研究の視座について、簡単に述べておきたい。対応研究においては、単にその形象の変化を美術史との関係で捉えたり、技術的な変遷からその意義を探ることを直接の目的とはしていない。これまでの議論はこうした観点からパブリック・アートを捉えることが多かったが、対応研究が目指すのは、人々はパブリック・アートをどのように経験してきたのかといった視点から捉え返すことである。パブリック・アートを設置する者と経験する者とが織り成す相はどのように形づくられてきたのか、特に人々はパブリック・アートをどのようなものとして、どのように受け入れてきたのか、そしてどのように働きかけてきたのかということに、焦点が当てられる。ここでいう設置する者＝設置者とは、自治体や国家だけではなく、企業や個人なども含めた、設置主体としての存在である。また、経験する者＝人々とは、設置者とは立場を異にしてパブリック・アートにかかわる、いわば一般の生活者のことである。なお、対応研究におけるパブリック・アートの議論の対象は、単に設置された作品そのものではなく、いわば作品を含む空間全体のあり方であり、そこではパブリック・

アートは視覚だけによるものではなく、全感覚的なものとして認識されている。ここでは、こうしたものとしてのパブリック・アートを《パブリック・アート》という用語で指示し、いわゆるパブリック・アートとは区別しておきたい。

彫刻公害ということばが象徴するように、現在、パブリック・アートは多くの問題を抱えている。各地で展開されているいわゆる「彫刻のあるまちづくり」事業などによって、美術的な観点からも優れた多くの作品に接することができるようになったにもかかわらず、われわれは必ずしもパブリック・アートを楽しむことができない。そして、「不幸」なパブリック・アートが都市に溢れていく*1。

これまで、パブリック・アートとは何かという問いに関する議論のなかで欠けていた、重要な視点がある。それは、パブリック・アートは経験の仕方が方向づけられた制度として存在し、極めて少数の例外を除いては、人々は自らの意識を投影しつつパブリック・アートを経験することができなかったのではないかという点である。設置者は自ら想定する秩序に基づきパブリック・アートを設置し、人々をその秩序へと誘導する。それは規範化し、また一般化することによって、設置者と人々との関係は形づくられてきた。上で規定した《パブリック・アート》はそれにかかわる人々の多様な行為の集積として形づくられるものの謂であるが、このような配慮がなされていなかったことが、現在、



写真1 ヴィト・アコンチの車止め・ベンチ(ファーレ立川)



写真2 ニキ・ド・サンファルのベンチ「会話」(ファーレ立川)

多くの「不幸」なパブリック・アートを生みだしているもっとも大きな要因なのではないか。

対応研究は、こうした仮説を出発点とする。このことは、昨年度までの『公園』の都市的意味の変容についての考察²の延長にあることを意味する。都市的諸施設に着目しながらも、都市空間における、もしくは都市空間そのものの計画のあり方にかかわる問題を取り扱うからである。

本稿は、対応研究の予備的な考察として、わが国におけるパブリック・アートの変遷を振り返りながら、設置者がパブリック・アートをどのようなものとして捉えていたかを探っていく。こうした考察を通して、時代の変遷とともに設置者によって想定される機能は変化しながらも、パブリック・アートが制度的な秩序から抜けだすことができないうことをまず明らかにしたい。

2. 国民を教化する政治的な技術

いわゆるパブリック・アートの出現は新しい現象ではない。例えば銅像。明治以降、銅像と呼ばれる数多くの彫刻が人々を見下ろしてきた。わが国の都市の公



写真3 大熊氏広「大村益次郎像」(東京・靖国神社)

共空間に置かれた作品のはじめとされるのが、1893(明治26)年、東京・靖国神社境内に設置された大村益次郎像(写真3)である。その後、明治維新や日清戦争、日露戦争などでの功労者、地域への功労者など、実在の軍人や政治家、文化人をモデルにした彫刻が設置されていくようになる。銅像は彼らの貢献を称え、人々にそれを知らしめるためにあった。ここでは、銅像の形象とそれが設置される高さが大きな働きをする。

まず、こうした銅像の特徴は誰をモデルにしたかが明らかなことである。作家に求められたのは特定の人物を再現することであり、いかに忠実にモデルが再現されているかが重要であった。なお、大村益次郎像は大熊氏広の作、また東京・上野公園の西郷隆盛像は高村光雲らによるものであるが、現在でもこれらの作者名は意外に知られていない。

戦時中の1943(昭和18)年、政府は閣議決定により全国の銅像などの回収を指示した。戦争が窮迫し、戦争資材として金属類を回収するためである。皇室や皇族に関するものや特に国民の崇敬のまとなっている人物のものなどを除き、その対象となった。前島康彦は撤去のときのようすを次のように述べている²⁾。「近所の神社の宮司さんと呼び、御神酒と供物を用意し、遺族がいる場合にはこれを招いてその前で鎮魂と撤収ののりとをあげて式を終るのを常とした」。銅像はものとしてあるのではなく、モデルとなった人物そのものであったのだ。

これらの銅像はいわゆる台座とともに設置されている。たとえば、大村益次郎像が人の何倍もの高さの台座に載っているようすは写真からも理解できるだろう。台座は銅像に高さを与え、銅像は高さをもつことによって、人々に自ずと仰ぎ見ることを要求する。そして、人々は銅像を仰ぎ見ることを通して、それが崇敬すべき対象であることを認識させられていく。銅像の場合、人々とパブリック・アートとのかかわり方は、このような形で規制されていった。

銅像はモデルとなった人物の業績を顕彰するものであるが、同時に国策である全体主義・国家主義と結びつけられ、それを象徴するものとして機能していた。

つまり、銅像はこうしたイデオロギーを国民に確認させ、それを社会に定着させるための技術、いわば国民を教化するための政治的な技術としてあったのである。これが銅像の制度化である。多くの小学校の校庭に立っていた二宮金次郎像や東京・渋谷駅の忠犬ハチ公像なども、こうした銅像の延長として捉えることができるだろう。金次郎は勤勉であることの、またハチ公は忠誠心の象徴として立っていた。

戦後、GHQ（連合国軍総司令部）は銅像追放の指令を出す。それは戦争の原動力となった国家主義や軍国主義の追放であり、これらを象徴する銅像が追放されたのである。軍人などの人物像だけではなく、記念碑の類も対象となり、これらは厳しく撤去されていった。

しかし、すべての銅像や記念碑が撤去されたわけではなく、移設も含め、存置されたものもある。ここで特に興味深いのは、存置された理由である。東京都による撤去公告（東京都公報第186号）によれば、「明治時代における美術史上の代表的作品と認められるので、存置する」「芸術的価値あるものであるから適當の位置に移して存置する」といったものであった³。美術的な観点から、銅像そのものの形象が検討の対象となっ

たり、銅像が設置された空間がどのように形づくられていたか、つまり人々が実際にどのようなかかわり方をしていたかといったことは、ここでは捨象されているのである。銅像が当時、どのようなものとして捉えられていたかの一端をうかがうことができる。

戦後になり、社会の価値観も一転して、全体主義・国家主義に代わり「自由」や「平和」「希望」「愛」などが鼓吹されるようになると、これに呼応して作品の形象も若い男女の裸像や母子像などにかわる。こうした作品には特定のモデルはいない。むしろどこにでもいそうな若者の健康的な肉体やこどもをやさしく抱く母親の姿が、これらの観念を象徴していたのだ（写真4）。

こうして、作品は特定の人物であることから解放される。しかし、想定されている機能そのものにはまったく変化がなかった。戦争が終わり、価値観が大きくかわっても、人々はこうした作品を通して、新しい価値観を受け入れることを求められていたのであり、パブリック・アートとしての銅像は、やはりここでも、国民を教化するための政治的な技術として捉えられていたのである。

3. 装飾的な演出を施す技術

1960年代に入ると、都市の環境整備や景観形成を目的とした設置事業が見られるようになってくる。いわゆる「彫刻のあるまちづくり」事業である。現在、こうした事業を継続的に展開している自治体は全国で20を越える⁴。これらの事業が、一般に認知されるまでに発展してきたパブリック・アートを支えてきたのである。

「彫刻のあるまちづくり」事業にはじめて取り組んだ山口県宇部市が「宇部市野外彫刻展」を開催したのは、1960年であった。1970年代になると、高度経済成長期には必ずしも顧みられなかった都市環境への関心が全国的に高まっていった。それにともない、各地で彫刻設置事業が行われるようになり、特にここ数十年のあいだにその数は急速に増加した。

こうした事業では、作家の個性が生みだす造形的価



写真4 乗松巖「自由」（東京・日比谷公園）

値が作品に求められるようになり、人物像などの具象だけではなく、さまざまな抽象も含め、多様な形象の作品が設置されるようになった(写真5・6)。こうしたものが都市空間に有効な装飾を施し、このことによって環境整備や景観形成がなされると考えられていたのだ。一方で、著名作家に制作依頼が集中し、全国どこへいっても同じ作家の作品があるといった批判も生じているが、それだけ作家の「名」が重視されていることの証とはいえよう。

また、設置においては、作品だけではなく周囲の環境との関係にも配慮されるようになる。一例として、愛知県碧南市の資料から引用しよう²⁾。「野外に置く彫刻は、室内に置くものと異なり、周囲の環境と作品とがどの様に関っているかが重要である」。「彫刻は、絵画と異なって立体的美術品であり、天候、時刻、眺める位置や方向(前後、左右、上下、遠近)によって微妙に変化する作品として鑑賞することができる」。作品の美術的な価値だけではなく、後者からもわかるように、その造形的特質にも目が向けられていることには注意してよいだろう。ささやかながら、空間のあり方にかかわるものとしてパブリック・アートを議論する

ことへの萌芽と理解できるからである。

このような変化だけではなく、設置者と人々との関係にも変化が見られる。すなわち、パブリック・アートが地域の住民に親しまれるものにするために、パブリック・アートを住民の自主的な地域文化形成の媒体として位置づけようとする工夫がなされていることも、「彫刻のあるまちづくり」事業の特徴のひとつである。作家や作品、設置場所の選定に住民を参加させる、いわゆる住民参加である。美術の専門家や学識経験者だけではなく、住民を加えた委員会を組織し、これらの選定にあたるものである。こうした住民参加は、作家や作品、設置場所の選定に住民を参加させることを通して、いわば住民を設置者に転換しようとする試みである。これは住民がみずからの地域を組織化していくコミュニケーションの道具としての役割をパブリック・アートに期待するものであり、すぐれた試みとはいえよう。

しかしながら、住民参加にもいくつかの水準があり、必ずしもそのすべてが肯定されるものではない。前年度の解題における問題意識からすれば⁴⁾、都市的諸施設にかかわる「計画」と「使用」との関係において、人々の実際の行為は、「計画」の想定できない、「計画」の無意識ともいえる、潜在的な機能を内在させる領域を形づくっている。「計画」の限界は、この領域を必ずしも十分に捉えていないことにある。しかし、都市的諸施設の機能の保全に、またその設置にかかわる主要な



写真5 佐藤忠良「ジーンズ・夏」(愛知・碧南市文化会館前)

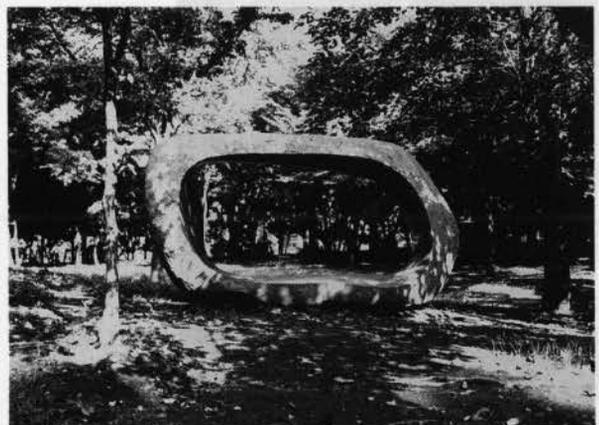


写真6 中山敬章「風サエ吹キスギル」(東京・足立区大谷田公園)

意志決定に参加する住民参加は、こうした「計画」の想定する秩序に人々を取り込むものであり、「計画」の限界は回避されていないのである。

「彫刻のあるまちづくり」事業における住民参加は、作家や作品、設置場所の選定といった意志決定に参加するものであり、この意味では、やはり「計画」の限界を越えてはおらず、人々を設置者の想定する秩序に取り込むものである。

4. そして、「新しい空間」へ

ファーレ立川にもどろう。ここでは、アート計画の基本コンセプトのひとつとして「ファンクション（機能）をフィクション（物語）に」があげられているように³⁾、建物の外壁、換気塔、ストリートファニチュア、車止めなど、外部空間の諸要素がアート化されている。外部空間の諸要素とは、都市生活に必要な施設の一部として形態化されたもの。ファーレ立川では、これまで都市空間における技術として捉えられていたパブリック・アートが、都市空間そのものを形づくる技術として捉えられているのである。それまで必ずしも十分には見られなかった、人々とパブリック・アートとの多様な関係のあり方が、ここでは想定されている。たとえばベンチであれば、腰掛けることによって生まれる触れ合いが両者の関係をつくっていく。つまり、これまでのパブリック・アートとは異なったりアリティの次元が実現されているのであり、ここにファーレ立川の「パブリック・アート」の新しさのひとつがある。

ファーレ立川は就業人口およそ1万人、来訪者を合わせると1日3万人を超える人々が集まるとされている。その多くは「アートマップ」⁴⁾をもって、ファーレ立川を歩く。「アートマップ」には、設置場所や作家名、作品名、そして「機能」（外部空間のどの要素がアート化されたものか）などが掲載されている。あの階段を昇ったところにアートがあるようだ。あっ、これもアートなんだ。そして、著名な作家が制作した「ベンチ」に腰掛け、「驚きと発見」を経験する。彼らは、設置者が用意したカタログを手にして、「パブリック・アート」と名付けられた、いわば消費可能な「商品」

をひとつひとつ確認しながら、ファーレ立川を歩く。その行為は、設置者の想定する秩序を一步も出てはいない。

「商品」は消費され、いつしか、これらが「パブリック・アート」と呼ばれていたことは忘れられていくだろう。しかしこのときこそ、制度から解放されるのかもしれない。そして再び、誰かが歩道や建物の外壁などで黙々と「機能」しているものに、《パブリック・アート》としての価値を発見したとき、設置者が想定する秩序とは別の「新しい空間」がそこに生まれる。

しかし現在でも、「新しい空間」を経験している者は確かにいる。写真1や2のこどもたちの笑顔を思いだしてみよう。車止めをただ見ているだけで、ベンチに腰掛けているだけで、こどもたちはこのような表情を見せてくれたのだろうか。ハンドルを握り、ベンチをよじ登っているからこそ、彼らはこんなにもいきいきとした笑顔を見せてくれたのではないか。「車止め」と呼ばれ、「ベンチ」と呼ばれるこれらのものは、彼らにとっては、「車止め」でも「ベンチ」でもなく、ましてや「パブリック・アート」と呼ばれるものでもない。彼らはこれらのものを名付けないことによって、設置者が想定する秩序から逸脱し、これらは《パブリック・アート》となるのである。

現在、都市には多くのパブリック・アートが設置されている。明治時代の銅像があり、戦後の「自由」を象徴するものがあり、「彫刻のあるまちづくり」事業によるものがあり、そしてこれらとは別に設置されたものもある。人々はこれら多くのパブリック・アートに、さまざまにかかわっている。

対応研究では今後、制度的な秩序とは別のところでパブリック・アートにかかわる人々の行為の収集・分析を通して、パブリック・アートを人々の側から捉え返し、《パブリック・アート》のあり方について、その本質的な問題の考察を展開していく。先に述べたように、このことは都市空間における、そして都市空間そのものの計画のあり方の問題を考察することでもある。

註

- * 1 「パブリック・アートと都市デザイン（その1）」では、パブリック・アートを「幸・不幸」という観点から観察し、「不幸」なパブリック・アートが多い現状を明らかにしながら、そのような状況を生む要因や幸福な状態を実現するための課題について予備的な考察を行った。ここでいう「幸・不幸」の判断は、作品とそれが置かれている環境とそこを訪れる人々との三者の関係に対する判断であり、作品だけを対象としたものではない。（山岡義典・池村弘之・吉野裕之：パブリック・アートは幸せか，山岡義典編，公人の友社，1994、などを参照）
- * 2 吉野裕之：「公園」の都市的意味の変容－「計画」をめぐる行政と生活者との関係，長谷工コーポレーション総合研究所年報論文篇第2巻，P116-132，1994、吉野裕之：公園－自明でない機械，長谷工コーポレーション総合研究所「年報解題篇1993年度」，P76-82，1994、を参照。
- * 3 前島康彦：東京公園史話，P260，東京都公園協会，1989、による。
- * 4 パブリック・アートー環境との対話の可能性－（パブリックアート・フォーラム第一回全国シンポジウム資料），P71，パブリックアート・フォーラム，1994、による。
- * 5 註2のうち、吉野裕之：公園－自明でない機械，長谷工コーポレーション総合研究所「年報解題篇1993年度」，P76-82，1994、を参照。

引用文献

- 1) ファーレ立川アート計画（リーフレット），住宅・都市整備公団東京支社立川特定再開発事務所
- 2) 碧南の彫刻のあるまちづくり資料，碧南の彫刻のあるまちづくり，1983-1993，碧南市・碧南市民憲章推進協議会，1994
- 3) 引用文献1に同じ
- 4) ファーレ立川（リーフレット），住宅・都市整備公団東京支社立川特定再開発事務所
- 5) ファーレ立川アートマップ，北川フラム監修，住宅・都市整備公団東京支社，1994

主な受託事業一覧(1994年4月～1995年3月)

テーマ名	委託者	期間
「クオリティマンションセミナー」内容企画等協力	(株)長谷工不動産	94年8月
土地活用フォーラム'94 「特優賃制度の最近の動向について」情報提供業務	(株)HC企画	94年9月
人事部研修マーケティング戦略に関する講演	(株)長谷エコーポレーション	94年10月
社宅セミナー資料作成・講演	(株)長谷エライブネット	94年12月～95年2月
マンション市場動向およびマンションの商品企画講演	(社)日本ハウズビルダー協会	95年2月
マンション市場動向講演(計7件)	(株)長谷エコーポレーション他	94年4月～95年3月
近畿圏民間分譲マンション 供給予定物件情報の一元化と調査分析	(株)長谷エコーポレーション他	94年10月～95年3月
近畿圏民間分譲マンションのストック状況調査	(株)長谷エココミュニティ	94年11月～12月
1995年首都圏・近畿圏分譲マンション市場供給動向調査	(株)長谷エコーポレーション他	94年11月～95年2月
分譲住宅需要調査	(株)関西都市整備センター	94年11月～95年3月
マンションと戸建住宅のトータルコスト比較研究	(株)長谷工不動産	94年9月～10月
首都圏大規模団地の管理状況調査	(株)長谷エココミュニティ	94年8月
平成5年住宅需要実態調査解析業務	(財)神戸市住宅供給公社	94年9月～95年3月
住意識クラスターによる顧客分析に関する研究開発	(株)長谷エアベスト	94年12月～95年3月
あだち景観づくりガイドライン改定に伴う彫刻のまち 事業の現状調査・分析評価	足立区	94年8月～95年3月
集合住宅国際フォーラム開催にかかる企画および運営 業務	(株)長谷エコーポレーション	94年7月～95年3月
マンション管理に関する日米の比較研究	(株)長谷エココミュニティ	94年7月～95年3月
「高齢者向け住宅の設備部品のリース方式等の研究」に 係わる作業	(財)高齢者住宅財団	94年7月～95年2月
総合的社会福祉施設基本計画に係わる調査、研究	(株)長谷エコーポレーション	94年12月～95年3月
センチュリーライフ事業の今後の展開に関する検討	(株)センチュリーライフ	94年12月～95年3月
阪神大震災対応策検討に関する業務	(株)長谷エコーポレーション	95年1月～3月

阪神大震災によるマンション被災に対応する 一連のソフト対策研究

■委託者：長谷工コーポレーション ■期間：1995年1月～3月

■はじめに

95年1月17日未明に発生した兵庫県南部地震は、都市直下型の大規模地震のもたらす被害をまざまざと見せつけ、被災地のみならず全国に衝撃を与えた。とりわけ、区分所有マンションがこれほど普及した地域での大規模な地震災害は、初めてのケースであり、物的な被害状況もさることながら、マンションならではの特殊な事情を背景とした被災の状況と事後処理のあり方が、関係者に注目されることになった。

その時点では、事業者任せよユーザー任せよ、地震災害に対する事前の備えは、必ずしも万全とはいえない状態にあり、地震を契機に、考え方の整理や対策の模索など、企業として対処が必要な実務が大量に発生してきたのである。

長谷工総合研究所では、これらに対応する形で社内に「震災プロジェクトチーム」をおき、進行中の業務を差し止めるなど、他に優先した態勢で取り組むこととなった。その都度の必要に応じて設定された業務は、必ずしも整然とした体系を持たないが、振り返ってみると、全体で一連のソフト対策研究業務として認識される規模をなしている。本稿では、このうち、94年度中に行われた業務を中心に、趣旨・内容・成果等を報告する。

■研究の契機と取り組み

被災地域では、多くの建物が損傷を受け、その中には数多くのマンションが含まれていた。マスコミをはじめとする世間の視点は、当初段階でこそ、被災の大きさや避難した人々への同情に集中していたが、やがて復興を論じる段階では、マンション所有者の当事者能力の限界などに注目し、分譲主体・建設当事者など関係企業に対し、経済原則を超えた援助を期待する声に変化するであろうことは容易に見てとれた。

このような事態とは別に、一般のマンションでは、震災以前の定常時においてさえ、大規模修繕や建替などの事業に困難を極めることが多く、維持管理についての社会的認識や実務慣習は定着していない状態にあった。これらの経験からも、被災したマンションが補

修・建替等による立ち直りを果たす道のりは、けっして平易ではないことが予想されたのである。

さらに、復旧復興の遅滞や、区分所有者の苦勞が伝えられることにより、被災していない地域も含めて、長年培ってきたマンション居住への信頼に翳りが生じ、住宅事業としての環境が不安定になることすら懸念されたのである。

このような事態認識を待つまでもなく、長谷工グループを含む建設事業・不動産事業各社は、人道的な見地および顧客への奉仕から、業界をあげて被災地への支援を開始した。長谷工グループにおいても、マンションの被災点検やこれに基づく応急措置、さらには、復旧支援のための技術情報提供など、多方面の支援が展開され相応の成果をあげたといえる。

しかし、これらのハード領域での対応は、現地支援にせよ、被災分析にせよ、上記の事態認識に直接的に対処するものではない。依然として、関係企業としての正しい認識の共有や、復興手順に基づく必要措置の検討と働きかけ、さらには、マンションそのものの今後のあり方模索など、ソフト領域での対応課題は残されていた。

長谷工総合研究所では、従来より、マンションの管理問題に取り組み、国際フォーラムの開催など内外の知見集約や関係者の意識定着に努めてきており、これらの蓄積は、課題対処の基盤としての要件を備えていた。このため、研究所では、震災直後より、上記の漠然とした事態認識を整理し、グループとして対応施策を検討することの必要性を提言し、自らも対策研究に着手したのである。

これらのソフト領域の研究成果は、提言趣旨を汲んでグループ内関係部署を網羅して設置された震災連絡会の事務局等を通じて、社内外に発信され、所期の成果をあげることができた。事務局は、約3ヶ月の緊急活動期間を経て、その役割を終えたが、長谷工総合研究所としての関連課題への取り組みは、その後も残され、腰を落ちつけた研究分析と情報発信を継続している。

■研究諸活動の概要

前述のとおり、緊急事態への対応という特殊な事情のもとに運営された当該研究には、予め設定した研究計画というようなものは存在しない。このため、個別要素研究の集合としての全体像は、けっして体系的な構成をなしてはいないが、大きくは、(1)問題認識に基づく課題形成、(2)基礎的認識および概念の蓄積と共有、(3)広範な視点をもつ情報発信、の3領域に分類される。以下、時系列に沿い、領域ごとの活動概要を報告する。

(1) 取り組み姿勢の構築および外部情報の整理と渉外
地震発生直後には、まず、問題の正確な認識と企業としての課題を把握する必要があった。

このため、発生するであろう企業課題が抽出され、当面の想定として、社内関係部署に向け提供された。特に、関係企業としての原則的な責任範囲と、想定される外部からの期待との齟齬は、企業の行動指針の重要な要素となっており、取り組みの根幹となる企業姿勢について、「積極的ながらも誤解されない行動方針」の確立が必要であった。

この段階では、新聞・雑誌等の一般情報、関係機関からの特定情報が収集整理され、必要に応じて働きかけも行われた。

(1-1) ソフト対策の位置づけの整理と提案

関係企業への法的な位置づけを超えた期待や、マスコミを中心とするマンションへの評価認識など、地震後に想定される事態を予測整理し、関係企業としての対応必要課題としてまとめた。その中では、社内研究部門としての役割と可能な対応措置が提案され、以後の研究活動の方向付けが行われた。

(1-2) 復旧における企業課題・社会課題の整理と提案

被災マンションの復旧段階を想定した検討(2-2参照)を通じて、区分所有者など当事者や関係企業等の役割を整理し、関係企業としての支援行動の可能性と限界を位置づけた。さらに、これらの復旧過程において、既往の社会制度や緊急対策等を適用しても障害となる部分について、新たな社会的支援の必要を提案した。

これらの検討にあたり、行政はじめ関係諸機関の対応について、情動的に混乱しがちな方針や内容を担当者ヒアリング等により確認し、事態の把握につとめた。

また、各段階での課題等については、関係当事者に浸透するようつとめたが、特に緊急対策等の必要な部分については、直接、または業界団体・委員会等を通じて、民間企業としての事情説明や要望提案を働きかけた。

(2) 基礎的認識の蓄積および概念整理と普及

被災現場において、社内技術者の緊急配備による被災支援や現状分析が行われている頃、後方も含めた全社的な課題は、これらハード領域の対応を支援しつつも、地震や被災復旧について、正確な認識を共有することであった。

このため、これまでグループ内外で必ずしも十分には整理されていなかった地震に関する基礎的情報の収集整理により、対外説明の混乱を回避する共有情報としてグループ内への浸透が図られた。

特に、居住中のマンションが地震で被災するというような状況については、従来の想定は十分ではなく、保有・管理についての定見を援用していくほか、従来制度の趣旨と、現実的な課題とを勘案した方針設定を行う必要があり、不足部分について、独自の検討も行われた。

これらの成果は、資料としてグループ内必要部署に提供されたほか、スタッフを派遣しての説明会等により普及と徹底がはかられた。

(2-1) 地震とマンションの関係についての基礎情報

地震とマンションの関係について、一般的知識・社会通念・法的あるいは制度的な現実等を収集整理し、グループとして共通理解とすべき内容を検討した。その前提として、日頃なじみの少ない地震用語や、地質・地学等の概念も基礎知識として整理し、地震を契機にマスコミ等に氾濫したにわか評論による情報混乱への対処に努めた。結果は、一覧表の形に凝縮してグループ内各部署に提供され、幾度かの改訂により、情報の早期環流と内容の充実とを両立させた。

(2-2) マンション復旧手法の検討

従来の建替え等とは異なる被災という条件下でのマンションの復旧手順について、法制度面、経済面、現実面等の多方面から検討して、マンション復旧のガイドラインを作成した。この中では、復旧段階で障害となる可能性のある事項を指摘するとともに、現行制度では対応が困難な事項については、緊急対応のための方策や今後のあり方等を研究して提言した。結果は、問題理解を助ける資料として、関係当局への働きかけ等に活用された。

(2-3) 特定役職員を通じての情報発信

マンション被災や震災復興について、見解等を求められる機会の多いグループ役職員に対し、一連の検討結果を随時報告し、常に最新の認識の上で、裏付けのある発言が可能なよう努めた。このうちの一部は、企業としての公式発言として出力され、社会的立場をわきまえた企業見解として機能した。

(2-4) グループ内勉強会への出講

グループ事業体のうち、特に対外接触機会の多い部署では、地震とマンションに関する総合的かつグループ共通の理解が不可欠であり、支店毎の勉強会が開催された。研究所では、この勉強会において、構造・設備等のハード領域を担当する設計部門との協力により、一連の検討結果に基づいた解説を行い、グループ内に正しい認識が普及するよう努めた。

(3) 将来像の検討およびアピール性ある対外発信

情報の整理や認識確立などの緊急対策に要した地震直後の期間以降は、現実的な復興の支援と長期的視点にたった検討が必要な時期となった。

被災地では、復旧・復興のための具体的な行動が始まっており、手順検討の段階で指摘された問題点が現実のものとなりつつあった。また、社会が冷静さを取り戻すにつれ、生活シェルターとしてのマンションから、保有資産としてのマンションに関心が移り、一部にはマンションという居住形態に対する疑問も発生していたのである。

この段階では、復興態勢をより確かなものにするた

めの方策提言と、マンションへの信頼性再確認を意識したアピール性のある対外発信が、系統立てて行われた。具体的には、現実的条件に照らして復旧・復興への考え方を整理すること、そのために必要な関係事業者及び社会としての課題を整理すること、今回の被災および復興を契機にマンションの将来像を模索すること、等の理論構築であり、付帯してこれらを体系的・理論的に整理して、幅広く社会に発信する活動が行われた。

(3-1) ソフト提言を伴った被災状況報告

マンション供給企業としての長谷工グループが、震災による被災を総括した報告会(3月16日)においては、損壊の数量や内容等、ハード領域の報告だけでなく、現地での復旧提案など管理企業体の報告や、ソフト領域での理論整理と説明が特に設定された。

この報告においては、一連の研究結果に基づき、ソフト技術としての課題整理・対応方向性の提案について、これまでの取り組み報告と解説を行った。同時期、関係各社の同様の発表がハード領域のみに集中していたこととの対比において、マスコミからは好意的に評価された。

(3-2) マンション信頼性アピールのための理論構築

今後、マンションが都市の標準的な居住様式として評価され続けるためには、震災の後処理が有効に行われることと、震災で顕在化した諸問題の適切な解決はかられることが必要である。これらは、実効性ととともに、社会的認知を得て行われる必要があり、インパクトのあった震災の報道に比肩するためには、継続的な発信と、十分に整理された理論構築が必要である。

このため、被災マンションのすべてが相応の復興を見せるための緊急課題、その段階で顕在化した問題要素について実効的な改善を果たすという長期課題、の2要素について、従来の蓄積を活かした具体的提言を構築した。

これらの提言は、前項の報告会を皮切りに、積極的に展開された情報発信の軸として、「CRI」誌3～5月号にわたる連載、機会を得ての社外講演など、対外アピール活動に活用された。

(3-3) 長谷工総研フォーラム

アピール活動の一環として、研究者・実務家の協力を得て「マンションの震災復興をいかに行なうか」と題する公開フォーラムが企画された。これは、個別にも発言力のある多数の専門家が、ネットワーク的につながりて構成された公開会議で意見交換・相互批判の活動を行い、共有された知見を、専門家自身・聴講者・取材マスコミ等を通じて社会に発信しようというものである。

実際の開催は4月以降となり、次年度にまたがる活動となったが、フォーラム討議の起点を提供した事務局報告は、震災後の一連の研究成果のうえに立つものである。なお、フォーラムでは、被災マンション復興や今後のマンション運営に有効な意見が交換され、内容的充実を参加者に評価されるなど、開催意義とともに、高い社会的評価を受けた。

■研究活動の総括

この研究においては、地震という突発的な事態に直面した企業グループが、ソフト領域において必要とする情報と対策を、即時かつ継続的に供給することができた。

日本中に衝撃を与えた今回の震災において、関係マンションの被災が僅少であったことは、長谷工グループに対する評価の第一要因であるが、震災後の企業姿勢もまた評価されたとすれば、その一端を担うことができたと考えている。

なお、一連の取り組みの中には、長谷工総合研究所として必ずしも専門領域ではない分野も含まれてはいたが、臨時チームを編成して応急的に対処することにより、ある程度は体系的な分析と発信を行うことができた。このことは、日常的な一定の蓄積と研究要員の確保が、将来的な緊急事態に対しても遊撃的な活動を確保する意味で有効であることを示しており、研究組織体制の社内での位置づけを確認することに役だったといえよう。

平成5年住宅需要実態調査 解析業務

■委託者：神戸市住宅供給公社 ■期間：1994年9月～1995年3月

背景と目的	建設省が平成5年12月1日、全国一斉に実施した住宅需要実態調査の結果を集計・整理・分析を行うことをもって、神戸市住宅基本計画並びに神戸市住宅建設5箇年計画の策定のための基礎資料をえることを目的とする。
内 容	住宅及び周辺環境に対する評価、住み替え等の実態並びに将来の改善計画の動向等についての実態及び意向、住居費負担の現状など住宅政策の基本的な課題に関する項目について、集計・整理・分析を実施した。 調査の継続性を意識して従来と同様の分析を基礎的な分析とし、その他にも、区別、家族型別、所有形態別・住宅タイプ別、年収別といった観点でも分析を行った。特に、家族型別の分析では高齢者世帯、所有形態別・住宅タイプ別の分析では公営住宅と分譲マンションについて、詳細な集計・分析を行った。
結 果	『神戸の住宅需要—平成5年住宅需要実態調査結果—』として、委託者において公表予定。
備 考	折しも、分析が最終段階を迎えた1995年1月17日、阪神大震災により市街地を中心に多大な被害が発生した。そのため、住宅に対する需要も調査時点と比べて大きく変化したと思われる。しかし、これまでどのような住宅を望んでいたかを明らかにすることにより、復興計画や今後のすまい・まちづくりを進めていくための1つの基礎資料として、役立つと思われる。

1995年首都圏・近畿圏分譲マンション 市場供給動向調査業務

■委託者：長谷工グループ ■期間：1994年11月～1995年2月

- 背景と目的** マンション市場動向調査は、「CRI」誌が発行された1978年以降、毎年実施しているものである。分譲マンション事業を中心に事業を展開している長谷工グループ内の経営指標となっている。
また、「CRI」誌等を通じて対外的にも公表し、分譲マンション業界だけでなく、住宅事業者、マスコミ関係者等が市場環境を認識する上での1つの指標となっている。
- 内 容** 本調査は、首都圏（1都3県）において、95年（1～12月）中に新たに供給される民間分譲マンションの戸数と総販売戸数を予測し、95年12月末時点での売れ残り戸数（分譲中戸数）を算出するものである。
予測の手法としては、分譲マンション市場が各事業主の事業意欲や需要者の購入意欲といった心理的要因に大きな影響を受けるため、アンケート調査、ヒアリング調査にも重点をおいて予測している。
供給戸数予測の方法は、「住宅着工統計」の分譲マンション着工動向や各種広告媒体からの収集情報、主要事業主等へのアンケート調査等をもとに総合的に判断した。
販売戸数は、住宅ローン金利や住宅金融公庫の融資制度等の購入条件、供給される商品内容、販売担当者への需要者動向のヒアリング等を考慮して予測している。
- 結 果** 95年の新規供給戸数は7万5,000戸、総販売戸数は7万3,000戸、95年12月末の分譲中戸数を1万500戸と予測した。
新規供給戸数については、94年の新規供給戸数が約8万戸と過去最高となり、95年も7万5,000戸となることから、供給過剰による販売状況の悪化が懸念されるものの、購入条件等が大きく変化しないことから、販売も順調に推移すると予測した。
予測結果の要点については、当研究所発行の「CRI」1995年2月号で発表した。
- 備 考** 1995年1月17日に生じた阪神大震災の影響については、今回の予測が、地震直後でありマンション市場自身も混乱していたため、分析ができなかった。地震の影響が今後、どのような形であらわれてくるのかについての分析が課題である。また、例年は同時に首都圏・近畿圏両市場の予測結果の発表を行っているが、今回は地震の直接的影響により近畿圏市場については95年6月に発表した。

高齢者向け住宅の設備部品の リース方式等の研究

■委託者:(財)高齢者住宅財団 [原委託者:住宅・都市整備公団] ■期間:1994年7月～1995年2月

背景と目的

高齢社会を支える「福祉インフラ」として一般住宅のバリアフリー化や高齢者向け住宅の整備が急務であるが、現行の供給方式では、供給時点における最終仕様の設定や、身体弱体化の個人差を包括した仕様設定等により、工事費の増加がみられ、普及の阻害要因となっている。本研究では、高齢者向け住宅の初期コストの低減を図ることを目的として、身体状況の低下に対応して、個別に内装・設備等を可変できるシステムを検討し、その効果を計った。なお、本研究は、住宅・都市整備公団の「住宅コスト低減アクションプログラム」の一環として実施されたものである。

内 容

本研究は、高齢者住宅財団内におかれた同名の研究会(座長:飯尾昭彦日本女子大教授)の指導のもとに行われ、住都公団の「ボナージュ横浜」を担当した設計者グループを中心とする高齢者向け住宅の設備のあり方検討と、当研究所を中心とする可変供給方式の検討で構成された。

ハード面を担当する高齢者向け住宅の設備のあり方検討では、既往計画をモデルとして、身体変化に対応した設備可変の方策が整理され、あわせてコスト要因の分析による初期コスト低減可能性が検討された。

ソフト面を担当する可変供給方式の検討では、既往の可変供給方式の整理による各方式の特性分析、供給システムにおける可変供給の枠組み検討、事業上の取扱いと活用のイメージの検討等が実施された。

さらに、両検討の総合により、部位部品ごとの方式適用が検討され、初期コスト低減効果の検証と、今後の供給の方向性の提案がなされた。

結 果

本研究の結果として、以下の事項が確認された

- ①現行の供給システムでは、高齢者向け住宅としての仕様を当初から供給することにより初期コストの増大が発生していること
 - ②従来から利用された方式、あるいは今後考えられる供給方式の採用により、初期コストの低減と身体状況にあわせた住宅の供給に役立つ可能性があること
 - ③従来の供給システムに代えて、可変供給方式を用いることにより、相応のコスト低減効果が期待できること
 - ④新たな供給方式に対応した供給態勢の整備など周辺領域での課題はなお存在すること
- 本研究の経緯および結果については、同名報告書にとりまとめられた。
(報告書の公開については、発注者の専決事項であり、当研究所からは公開しない)

備 考

進行しつつある高齢社会においては、特殊な施設による高齢者対応ではなく、従来ストックを含めた一般住宅において、身体弱体化など高齢者特有の事情への対応がなされる必要があることは明らかである。このためには、供給初期での対処に依存しない柔軟な住宅供給システムが求められており、物理的な計画面だけでなく、支援体制・経済負担などソフトを含めた態勢づくりが求められているといえよう。このことはまた、ストック対応を迫られる住宅関連産業のあり方の一部を暗示しているともいえよう。

住意識クラスターによる 顧客分析に関する研究開発

■委託者：長谷工アーベスト ■期間：1994年12月より継続

背景と目的

マンションの販売活動において、セールストークの第一段階では、資金計画等の金銭的な事柄を中心に進められており、住まい方や生活といったソフトな事柄にまで言及されることは少ない。しかし、購入のプロセスを豊かにし、顧客の満足感を高めることは、販売戦略上のみならず、入居後の心理的な側面からも重要である。一方、マンション事業におけるマーケティングは、車や電気製品などの耐久消費財のマーケティングと比較すると、科学的な手法の確立という点からは、かなり遅れている。土地情報と市場の販売動向の統計数値を中心になされており、購入者の評価や意識を踏まえたマーケティングはほとんどなされていない。

そこで本研究では、従来の年取、職業、家族構成、ライフステージといったにデータ加えて、住意識クラスターを販売時における新たに尺度の一つに設け、より効果的な販売活動の実現を目指すと同時に、顧客の住まいに対する全般的な意識(以下住意識と略)に着目したマーケティング手法の確立を目的としている。

内 容

第一期の調査研究段階において、85年から94年の10年間にかけて首都圏の購入者を対象に、アンケート調査を実施した(19事例・1507戸に郵送配布、431票を郵送回収、回収率29%)。アンケートは、性別、年代、ライフステージ、職業、購入時期、住戸面積、世帯年取、その他不動産の所有状況などのフェースデータと、28項目の住意識設問からなる。住意識設問については、世帯主と配偶者それぞれの回答を求め、843票のデータを得た。これらのデータをコンピューターで因子分析及びクラスター分析を行い、5つのクラスターに分類し、それぞれのクラスターの特性を分析した。

次に第二期の応用開発段階において、顧客が直接コンピューターに28項目の住意識を入力すると、前述した5つのクラスターのいずれかに分類される判別プログラムと、回答結果の集計プログラムを開発した。判別プログラムでは、予め、物件コード番号と顧客番号を入力し、スタート画面にする。性別、年齢、28項目の住意識設問が画面上に順次表示され、顧客が直接数字を入力していくと、その場で何派であるかがわかる。所要時間は、3分から5分程度。コンピューターの操作に慣れていない人でも簡単に入力することができ、ゲーム感覚でアンケートに答えてもらえる。購入者が決定した段階で、購入の有無を追加入力すると、来訪者と購入者、さらにそれぞれ男女別に、クラスターの分布状況と、28項目の住意識設問の回答結果が集計表示される。これらのデータはすべてハードディスクとフロッピーディスクに自動的に保存される。現在、本格的な実用化にむけて「ソフィア王子神谷クラッセ」において、モデルプロジェクトを実施している。コンピューター操作マニュアルを整備すると同時に、「ソフィア王子神谷クラッセ」の事業特性に応じたクラスター別のセールストーク項目を検討し、販売担当者との打ち合わせを重ねている。本格的な導入にむけて、環境整備、問題点の洗い出し、対応策の検討等を行っている。

結 果 公表せず

備 考 P49「住意識の探求」参照

センチュリーライフ事業の今後の 展望に関する検討

■委託者：(株)センチュリーライフ ■期間：1994年12月～1995年3月

- 背景と目的
- ・有料老人ホームについては、ここ数年、入居率の低下や新規利用者数の伸び悩みなどがみられる。ホームの新設が控えられる傾向にあり、長期的ヴィジョンに基づいて計画されてきたプロジェクトでさえ実施が困難になる例もみられる。
 - ・この間にも高齢者人口は確実に増加してきており、有料老人ホームなど的高齢者向け住宅に対する需要も増加しているはずだが、現状では実際の商品購買につながっていない。
 - ・本調査は、有料老人ホームを含む高齢者向け住宅事業を対象として、高齢者居住にかかわる動向の整理と高齢社会の将来像を把握することにより、高齢者に対応した住宅のあり方および今後の事業展開の方向性を検討することを目的として実施されたものである。
- 内 容
- 1) 既存の統計資料等の収集・整理により、高齢者の居住をめぐる動向を把握する。
 - 2) 1995年を起点に5年間隔で2010年までを展望して、この期間に65歳以上の高齢期に入る世代の特性を検討する。年齢を5歳階級別にとり、1995年時点での65～69歳を仮に「戦前世代Ⅰ」、同じく60～64歳を「戦前世代Ⅱ」、55～59歳を「戦中世代」、50～54歳を「戦後世代」と名づけ、彼らの自己形成の歴史、家族関係、経済状況等を既存諸資料を用いながら考察する。
 - 3) ①終身利用権方式、②入居金（商品価格）、③居住空間、④介護サービス、⑤入居者像の5点を検討することによって、商品としての高齢者向け住宅の位置づけを明確にする。
 - 4) 高齢者向け住宅の特性や問題点等の整理を踏まえ、従来のセンチュリーライフ事業の検討を行う。
 - 5) 今後のセンチュリーライフの事業展開について提案を行う。
- 結 果
- 上記手順により、現行事業の評価と今後のコンセプト提案を行った。（報告書非公開）
- 備 考
- ・現在の事業環境には厳しい面もあるが、将来の「高齢化の波」の到来を前提とすれば、高齢者向け住宅に対する期待やニーズが潜在的に存在するのは明らかである。これを顕在化させ、高齢者向け住宅を社会に定着させていくためには、市場構造の見極めによる商品性の確保と、利用者の視点に立った商品開発が求められるだろう。

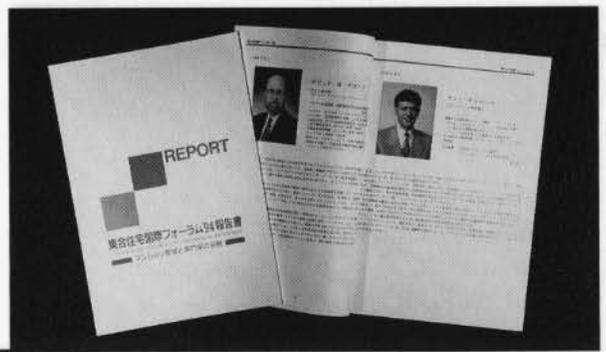
注) 本研究では、「センチュリーライフ事業」の語を、(株)センチュリーライフが行う高齢者向け住宅事業の総称として用いている。

あだち景観づくりガイドライン改定に伴う 彫刻のまち事業の現状調査・分析評価

■委託者：足立区 ■期間：1994年8月～1995年3月

- 背景と目的
- ・足立区では、「あだち景観づくりガイドライン」(1990年度策定)に基づき区民主体の景観づくりを進めてきたが、1993年度の都市景観審議会において、ガイドライン改定の基本方針が答申として提言された。
 - ・「彫刻のまち事業」についても、今後の方向性及び考え方を再検討するとともに、ガイドライン改定においても都市景観的分野からの「彫刻のまち事業」の拡充を図る必要性が示されている。
 - ・本調査は、これらの答申内容を具現化するために実施されたものである。
- 内 容
- ・本調査は、足立区内に設置されている彫刻作品について、〈「幸・不幸」調査〉による分析評価を行い、事業の今後の推進方策を提言するとともに、ガイドライン改定の資料作成を行うものである。
 - ・〈「幸・不幸」調査〉とは、当研究所が独自に開発した手法で、パブリック・アートを「幸・不幸」の観点から観察し、そのような状況を生む要因を考察し、幸福な状態を実現するための課題を明らかにするものである。
 - ・調査には、〈パブリック・アート「幸・不幸」度チェック・シート〉が用いられる。調査すべきすべての作品についてチェックを行い、その結果を集計ののち、空間全体の雰囲気、作品の設置状況、環境との関係、人との関係、管理の状態、アートの気持ちといった印象項目と、「幸・不幸」度との関係を分析することにより、「幸・不幸」要因の考察を行う。
 - ・また、これらの調査を複数の調査員が重複して行うことによって、客観性を高めるための視点の整理が行われる。
- 結 果
- ・報告書としてとりまとめ、委託者に提出した。
- 備 考
- ・近年「彫刻のあるまちづくり」と呼ばれる彫刻設置事業が全国的に行われているが、新しいタイプの事業であるため、このような事業をどのように評価し、分析すればよいのかについては、まだ確固とした方法論がないのが現状である。そのため、事業の事後評価がなされないままに、主観的な評判や判断によって事業が継続されていることが多い。
 - ・本調査で用いた手法は、作品と環境と人間との関係を評価するものであり、都市空間と芸術作品との関係について新しい視点を提供するための分析枠組みとして、多くの可能性をもっている。
 - ・他の自治体に先駆けて足立区がこのような事後評価を実施した点において、貴重な調査であろう。

集合住宅 国際フォーラム'94



1994年で3回目を迎えた集合住宅国際フォーラムは、11月25日に、京都ブライトンホテルにおいて、400名を超える多数の参加者を集めて開催された。読売新聞社の主催、建設省、住宅金融公庫、住宅・都市整備公団、日本不動産学会、日本マンション学会の後援、高層住宅管理業協会の協力、長谷工コーポレーションの協賛という開催形態は、ほぼ昨年に準じたものである。長谷工総合研究所は、第1回以来、トータルプロデューサーを務められている東京大学の稲本洋之助教授のご指導のもと、事務局業務を担ってきた。

今回は、本フォーラムの顧問である全国マンション管理組合連合会（全管連）の鈴木茂夫事務局長のご提案に基づき、アメリカと国際比較を行うこととした。その理由は、日米は管理形態の上で共通点が多いと思われるほか、全管連は以前から、アメリカのマンション管理関係者の全国組織であるコミュニティー・アソシエーション・インスティテュート（CAI）と積極的な交流を行っており、CAI 関係者を招請することも可能と考えられたからである。

■開催の経緯

今回の特徴としては、企画を充実させるために、早くも開催半年前には、司会を篠原みち子弁護士にお願いすることに決め、篠原氏を中心とした「企画研究会」を事前に数回開催したことが挙げられる。企画研究会には、管理組合理事長、管理会社フロントの方などにも加わっていただき、現場の意見を吸い上げながら、論点の整理を行うことに努めた。企画研究会における議論の結果、「マンション管理と専門家の役割」というテーマを掲げ、日米の管理実態に即して、専門家のあり方を探ることに決定した。

パネリストは、以下のようなメンバーである。アメリカ側パネリストとしては、管理専門家として実務にも通じている CAI 前会長、デビッド・W・ギボンズ氏を招請した。また、日本側パネリストとしては、管理業界の重鎮である川崎達之高層住宅管理業協会理事長、居住者団体の活動に力を入れている折田泰宏弁護士、マンション補修に長い経験を持つ藤木良明建築士

を迎えた。さらに、日米両国での居住体験を持ち、アメリカの法律事情にも詳しいケント・ギルバート氏に出席をお願いした。

■討議内容

（1）アメリカのマンション管理の現状

ギボンズ氏より、アメリカのマンションの管理事情に関する基調報告があった。アメリカでは、総会の権限は小さく、理事会が中心になって管理を行っていること、管理会社の規模は小さく、管理者の公的資格制度はほとんど整備されていないこと、CAI は独自の資格制度を策定していること等が、日本との大きな違いとして注目された。

（2）日本のマンション管理の課題

日本側パネリストから、日本のマンション管理における問題点の指摘が行われた。まず藤木氏は、建築家としてマンションにかかわってきた経験から、専門家の位置づけが不明確である点を指摘した。次いで折田氏は、望ましい専門家像として、既存の建築家や弁護士とは異なる管理そのものの専門家の必要性を挙げた。川崎氏は、管理会社にハードからソフトに至る企画提案力が求められている現状を説明した。最後にギルバート氏は、自らのアメリカのマンションにおける居住体験から、専門家の能力に対する疑念を呈した。

続いて討議は、管理会社のあり方をめぐる議論に発展した。川崎氏は、パッキン取替えから大型工事まで、工事規模の大小を問わずに管理会社は受注しており、受注によってマンションへの愛着が深まる意義もあると述べた。一方、藤木氏は、管理会社が施工会社としての色彩を強めていることに対する懸念を呈した。また折田氏は、管理会社の業務遂行状況については、管理組合団体や専門家によるチェックが不可欠との認識を示した。

（3）専門家のあり方

ギボンズ氏は、アメリカの管理会社の抱える課題として、理事会は費用の安さだけを判断基準として、管

理会社を選択することが多く、毎年のように管理会社を替えるために、継続的關係を樹立できない傾向があることを述べた。これを受けて川崎氏は、日本でも、1年単位の管理委託契約の中で、管理会社が長期的な取組みを行っていくことには困難が伴うことを指摘した。こうした現状に対処するため、管理業務主任者の一段上の能力を備えたゼネラリストとして想定されている「区分所有管理士」の存在意義は大きいであろうと述べた。

しかし、折田氏と藤木氏は、区分所有管理士のあり方について、川崎氏とは異なる見解を持っていた。折田氏は、活動が低調な管理組合の活動をサポートするためには、管理会社をチェックできる管理専門家が必要であるが、区分所有管理士が管理会社職員の資格なのであれば、意義は小さいとした。さらに藤木氏は、専門的職能人として、区分所有管理士が位置づけられるべきとした。これに対して川崎氏は、職能人としての管理専門家といえども、次第に営利的になっていく恐れがあるとして、区分所有管理士の位置づけを現行の想定から変更することには、消極的な意向を示した。

次に、ギボンス氏は、アメリカの管理会社は、いまのところハード面を主体にしているが、今後はソフト面における対応の重要性が高まるであろうと指摘した。これを受けて折田氏は、アメリカの管理会社はハード面の業務を主体にしているからこそ、1年で交替してもやっていけるのであり、ソフト面にも管理会社が大きく関与している日本では、いっそうソフト面の管理の専門家の必要性が高いのではないかと述べた。さらに折田氏は、新たな職能人としての管理全般にわたる専門家の必要性を強調したが、これに対して藤木氏は、やや異なる専門家像を呈示した。弁護士、建築家といった既存の専門家を中心になって、各々の職域を拡大する形で、管理組合をサポートしていくべきとしたのである。

(4) まとめ

最後に稲本氏は、以下のように議論を総括した。

- ① 専門家の必要性については、意見の一致を見た。
- ② 具体的な専門家像には、以下の3類型が考えられる。

- A 管理組合が機能している場合に必要な専門家
建築士、弁護士のような既存の専門家が求められる。
- B 管理組合が機能していない場合に必要な専門家
マンション管理全体を司る新たな専門家が求められ、そのためには法改正も必要である。
- C 以上いずれの場合にも必要な専門家
管理会社内における人材の質的向上を促す「区分所有管理士」のような専門家のほか、管理組合と管理会社との間の第三者的な立場で、管理会社の業務執行の監視を行う専門家が求められる。

開催概要

テーマ「集合住宅国際フォーラム'93」
マンション管理と専門家の役割
主催：読売新聞社
後援：建設省、住宅金融公庫、住宅・都市整備公団、
日本不動産学会、日本マンション学会

協力：高層住宅管理業協会
協賛：長谷工コーポレーション
日時：1994年11月25日 13：30～17：30
会場：京都プライトンホテル

規模：450名
プログラム

13：30 開会
13：50 報告

デビッド・W・ギボンス前CAI会長

14：20 パネルディスカッション

折田泰宏	弁護士
川崎達之	高層住宅管理協会理事
デビッド・W・ギボンス	CAI 前会長
ケント・ギルバート	カリフォルニア州弁護士
藤木良明	建築家

17：00 質疑応答・総括

稲本洋之助 東京大学教授

17：30 閉会

顧問

石原舜介	明海大学教授
稲本洋之助	東京大学教授
蒲池紀生	住宅新報社
小沼進一	青山学院大学教授
篠原みち子	篠原法律事務所
田中啓一	日本大学教授
玉田弘毅	明治大学教授
林道三郎	不動産経営研究所
松岡勝博	住宅・都市整備公団
丸山英気	千葉大学教授
山本育三	関東学院大学教授

(50音順・敬称略)

マンション 「ボディチェック」読本



■概要

発行：1994年10月15日

発行部数：35,000部（初版）

体裁：B5判変形 オールカラー 32ページ

都市生活としてのマンション・ライフを快適なものとするためには、まず優れたマンションを選ぶことが大切である。しかし、マンション購入希望者の評価・選択は、価格・立地・間取りといった単純な指標で行われており、結露対策や遮音性能などの「性能」が顧みられていないというのが実態であった。そこで、マンション購入希望者を対象に、マンションを選ぶために、マンションの「性能」を評価・選択のポイントとしたわかりやすいマニュアルとして、マンション「ボ

ディチェック」読本を企画・発行した。

従来、マンションの「性能」に関してユーザー向けに提供された手頃な読み物はほとんどなかった。しかし、今後の住宅産業にとっては、単にマンションという「ハード」を提供するだけでなく、それを取り巻く「ソフト」をさまざまな形で提案していくことが求められてくる。本書はその要請に応えるべく企画されたもので、多くの読者に迎えられた。

カラーのイラストレーションを多用し、わかりやすい図解を旨とした構成により、専門的な知識のない人にも理解できるように心掛けた。読者やマスコミの反応も好評で、1995年4月には増補改訂版を発行した(25,000部)。また、阪神大震災によるマンションの耐震性能に対する関心の高まりに応えるために、別冊形式で「耐震性能篇」を、増補改訂版と同時に発行した。

■目次（初版）

1. マンションはライフスタイルで選び、「性能」で決めましょう。
2. 意外な盲点が、共用施設です。集住のメリットを活かすのは、ここが決め手。
3. お部屋の「ひろびろ感」は、天井の高さや梁の有無にも影響されます。
4. コンセントや電話回線があなたのライフスタイルに追いついているでしょうか。
5. キッチン。あなたは対面タイプ派？ 独立タイプ派？ 動線もチェックしましょう。
6. マンションの天敵「結露」に気をつけて。
7. 通風や換気もマンションの大切な性能なのです。
8. 車の音やおとなりのピアノの音は、遮音性能しだい。壁と窓がカギです。
9. マンションの上下階からの音も要チェック。床の構造を確かめましょう。
10. 構造・耐久性をチェックすればマンションの全体像が見えてきます。
11. 少し難しいけれど、管理はぜひチェックしておきたいポイントです。
12. アフターサービスが充実していると安心です。
13. この「基準」をクリアしていれば、そのマンションの「性能」は合格です。
14. 購入前に周辺の環境をチェックしましょう。

* マンションの「性能」をさらに伸ばしてくれるチェックポイント



ANEMOS



■概要

創刊：1991年1月

発行形態：年2回刊

発行部数：5000部

体裁：A4判変形 80ページ

発行人：山田昭夫

<第11号>

編集人：小貫茂樹

編集担当：吉野裕之・吉村直子・池村弘之

<第12号>

編集人：池村弘之

編集担当：吉野裕之・梅原香苗

「ANEMOS」は、都市文化・生活環境など、長谷工グループが企業理念として掲げる『都市環境創造』の様々な側面を取り上げて複眼的に論じ、当研究所の成果のみならず内外の研究成果や知見をも広く社会に提供する文化誌として発刊したものである。

創刊号より第8号までは、2つの概念を「と」で結ぶ定型を特集テーマとしてきたが、ここには『相反するものの〈対立〉と〈融合〉』という意味が込められてい

た。これが都市を表象するものであり、同時に都市を考察する糸口を誘導する問いかけとなると考えたためである。このようなテーマによる計8冊の刊行は、都市を幅広く眺めることによって、今後深く掘り下げて考察すべき領域を探っていく目的があった。

一応の成果を得て迎えた昨年度は、より重層的な切り口を具体的に明示することを心がけ、「駅としての都市」「空間の禁忌」という特集テーマを設定し、第9号・第10号を発行した。

今年度はそれを継続して、「欲望の迷路」「都市 あるいはメタモルフォーゼー変態ーの森」という特集テーマで第11号・第12号を発行した。なお、誌面のより一層の充実を図るために、第11号より、「総研レポート」のページを充て、特集のページを増やすこととした。

創刊号よりのシリーズ「にぎわいを創る」（執筆・橋爪紳也）は順調に回を重ね、今秋、単行本（仮題『近代日本の空間プランナーたちーにぎわいを創る』）として刊行することとなった。

表紙・裏表紙装画は、昨年度と同様、フェルナンド・バリオヌエボ氏の作品であるが、年度による変化を与えるために、デザインを若干変更した。

■総目次（第11号・第12号）

<p>【特集】 <第11号・欲望の迷路> 都市の迷路性／松葉一清 欲望ー共同体の迷路としての／内田隆三 欲望のメカニズム／安田一郎 写真都市と欲望の構図ーシンディ・シャーマンをめぐってー／伊藤俊治 西洋古代・中世建築にみる欲望の迷路／藤本康雄 欲望の経済学／竹内靖雄 欲望と市民生活 欲望をめぐる法律論／中殿政男 昔話にみる欲望のかたち／飯島吉晴 男と女の欲望学／佐伯順子</p>	<p>異質の論理の織りなす風景／竹山聖 驚異の電気術ー電子メディアの社会史のための序章ー／吉見俊哉 都市の論理とその変態／藤田弘夫</p>
<p><第12号・都市 あるいはメタモルフォーゼー変態ーの森> 都市の変貌ーゼロをめぐるゲーム／多木浩二 アジアの都市の変態／藤原惠洋 建築の形態と機能をめぐるダイアログ／難波和彦 都市と環境美術／関根伸夫</p>	<p>【シリーズ】 江戸の建築／玉井哲雄 焼き物の道／豪凌太郎 にぎわいを創る／橋爪紳也 都市のショートショート／眉村卓 旅の途中／野崎薫 風の図書館／池村弘之 都市の万葉集／吉野裕之 美術感／<第11号> 金月炤子 <第12号> 田村能里子</p>
	<p>【ANEMOS 対談】 <第11号> 永遠の出会いと永遠の感謝／王敏 vs 山田昭夫 <第12号> ウィーンと東京 光と影／ロート美恵 vs 山田昭夫</p>
	<p>【研究所へのメッセージ】 <第11号> 倉光弘己 <第12号> 本間義人</p>



■概要

創刊：1978年9月
 発行形態：月刊（毎月25日発行）
 発行部数：5000部
 体裁：A4判 40ページ
 発行人：小貫茂樹

「CRI」は、総合研究所の企画編集により発行されている不動産情報誌である。1978年からの刊行の歴史は16年に及ぶが、90年の総合研究所の設立以来、現場の市場感覚を堅持しつつも、総合研究所独自の視点にたった、より広い領域にわたる情報誌として、不動産事業関係者への情報提供を行なっている。

「CRI」では、その誌面の多くを、注目される領域の分析レポートや、市場にかかわる最新のニュース、首都圏と近畿圏の最新市況動向データ等に充てている。これらは、当社独自のデータベースによる蓄積データや、総合研究所による分析の成果であり、市場動向を的確に伝えるオリジナル情報として評価していただ

ている。「CRI研究レポート」は、研究所として重点的に取り組んでいるシリーズであるが、本年度は例年行なっている市場分析に加え、通勤時間からみた民間分譲マンション立地、分譲マンション購入者の特性、マンションストック対応事業の枠組みと課題等、新しいテーマの分析を試みた。特に95年3月号では、「マンション再考」と題し、阪神大震災による被災住宅の復興と現システムの再検討について提言し、多くの読者からの反応を得た。（これは95年度4、5月号まで継続した。）各号の内容については、以下の通りである。

この他、外部識者に執筆いただく記事等は、広範な視点からの問題提起や実務理論の展開の場として構成されており、情報誌としての総合性など、オリジナル情報とは別の意味で評価をいただけるようになってきた。

なお、誌名「CRI」は「Comprehensive Real-estate Information」の略である。複雑な様相をより深く多角的に分析し考察する不動産総合情報誌を目指し、91年4月に「Condominium Research Information」から改めた（頭文字のCRIは従来通り）。

■総目次（1994年4月号－1995年3月号）

【新春巻頭論文】	
No.197 1月号	21世紀に生き残る都市／上田篤
【CRI研究レポート】	
No.188 4月号	93年首都圏・近畿圏公的分譲マンションの動向 93年地方圏民間分譲マンション市場の現状
No.189 5月号	金利引き上げとマンション市場
No.190 6月号	通勤時間からみた民間分譲マンションの立地（その1）
No.191 7月号	通勤時間からみた民間分譲マンションの立地（その2）
No.192 8月号	94年マンション市場上半期のまとめと年間予測の見直し
No.193 9月号	プロジェクト規模からみた94年上半期首都圏マンション市場
No.194 10月号	着工戸数の動向と分譲マンションの供給状況
No.195 11月号	分譲マンション購入者の特性を読む－首都圏購入者分析より－
No.196 12月号	マンションストック対応事業の枠組みと課題 分譲マンション購入者の特性を読む－近畿圏購入者分析より－
No.197 1月号	94年マンション市場のまとめ
No.198 2月号	95年首都圏マンション市場の予測
No.199 3月号	マンション再考（その1） －被災住宅の復興と現システムの再検討－
【マーケティングノート】	
No.199 3月号	ランキングで見る94年の市場
【論壇・都市の視点】	
No.188 4月号	“L空間”はどうか－都市生活の新たな模索－／沢田知子
No.189 5月号	「ストック再生型ハウジング」の提案／松村秀一
No.190 6月号	現代“バルコニー”考 －たかが洗濯物、されど洗濯物－／今井範子
No.191 7月号	自治体住宅政策の台頭と期待／平井充
No.192 8月号	多様な住み方を求めて／陣内秀信
No.193 9月号	知っておきたい諸外国のマンション管理方式 －我が国との比較を通して－／藤本佳子
No.194 10月号	たとえば、看板／植田実
No.195 11月号	地球環境問題とマンションの改修 －短命なのは何が原因か－／梶浦恒男
No.196 12月号	マンション管理組合の実情は社会問題になり始めている －700の相談例の実感から－／村井忠夫
No.197 1月号	「沈黙の建築」があたえる景観／内田繁
No.198 2月号	智頭線の開業と阪神大震災／竹内功
No.199 3月号	罹災－震災と空襲／松平誠
【不動産学基礎講座】	
<新借地借家法の持つ社会的役割> 借地借家法研究会	
No.188 4月号	第4回 都市計画制度と借地借家法の関係／小林重敏
No.189 5月号	第5回 借地借家法の改正と既存借地・普通借地／鎌野邦樹
No.190 6月号	第6回 特約による借地借家関係の規則 －その意義と限界－／山野目章夫
<家計にみる住宅取得行動> 森泉陽子 神奈川大学教授	
No.191 7月号	第1回 衰えない持家需要
No.192 8月号	第2回 家計の住宅取得行動の理論（I）
No.193 9月号	第3回 家計の住宅取得行動の理論（II）
No.194 10月号	第4回 家計の住宅取得行動の理論（III）
No.195 11月号	第5回 家計の住宅取得行動の理論（IV）
No.196 12月号	第6回 1次取得者の住宅取得可能性について
<都市と不動産市場> 石原舜介 明海大学不動産学部長	
No.197 1月号	第1回 都市の形態
No.198 2月号	第2回 都市の発展と衰退
No.199 3月号	第3回 住宅立地について－都市経済学のアプローチ－

■各号研究レポート要旨

94年4月号 93年首都圏・近畿圏公的分譲マンションの動向

93年の首都圏の公的分譲マンション新規供給戸数は、44件4,121戸で、90年以来4,000戸程度の供給となっている。一方、近畿圏の新規供給戸数は39件2,385戸となり、88年以降ほぼ2,000戸台で推移している。93年の首都圏・近畿圏の民間分譲マンション市場は大きく好転、新規供給戸数は大幅に増加し、販売状況もブーム期に匹敵する状況であった。民間分譲マンションが市場性、売れ易さを優先した商品を企画するために、1次取得者向けの60㎡前後、3,000-4,000円台の商品を中心に供給を行なったのに対し、公的分譲マンションは常に緩やかな面積拡大傾向を示しており、市場性を意識しながらもそれに直接大きくは左右されず、居住性を重視する公的事業主体の姿勢がうかがわれる。

94年4月号 93年地方圏民間分譲マンション市場の現状

93年の地方圏における民間分譲マンションを着工ベースで見ると、4万7,128戸で92年と横ばいであった。また、供給面では、3万7,808戸(92年の3万2,031戸比18.0%増)であり、確実な市場基盤をもつ地域から投資を再開する動きが強く、首都圏(92年比68.7%増)や近畿圏(同71.4%増)の回復の勢いに地方圏は追従できなかった。道県別供給ランキングでは、上から①愛知県(8,446戸)、②福岡県(8,394戸)、③北海道(6,472戸)で、都市別では、①札幌市(5,849戸)、②福岡市(4,516戸)、③名古屋市(3,006戸)の順であった。マンション不況からの脱却を図るには市場基盤が確かなところで供給を伸ばすのが最も確実なため、93年は地方圏の中でも中核都市とその周辺部で増加が目立った。各都市の特性やニーズをよりの確に把握し、戸建てでは享受できない立地利便性やステイタスを兼ね備えた商品を適切に供給できれば、地方圏市場にはまだまだ大きな可能性が期待できる。

94年5月号 金利引き上げとマンション市場

金利の上昇により、住宅需要者の返済金額がどの程度増加するかについて試算を行なった。年収に占める年間返済率の割合を25%として必要最低年収の上昇を試算し、マンション購入が困難となる需要層の増加について検討し

た。首都圏のマンションの平均価格をマンション購入のための資金調達可能額で割った取得能力指数は、“1”を上回ればマンション購入が困難となり、逆に“1”を下回ればマンション購入が容易となる。93年の取得能力指数は“1”を下回り、この点からもマンションブームが始まってもおかしくない状況であり、現実に販売状況は非常に好調であった。94年は、金利引き上げ後でも指数は“1”を下回っており、販売は好調に推移すると思われる。金利の上昇は長期的にはマンション市場に悪影響を及ぼすが、連続しての引き上げが行われないよう期待したい。

94年6月号 通勤時間からみた民間分譲マンションの立地<その1>

1978年以降の経年データを用いて、平均通勤時間・中心通勤時間帯の両面から、マンション立地の「遠隔地化」現象を明らかにした。通勤時間に関しては、仮に旧東京都庁と大阪市役所を通勤先と定め、当該物件からの電車所要時間と徒歩時間との合計時間を通勤時間と定めた。平均通勤時間は、首都圏・近畿圏ともに、長くなる傾向にあり、その中心時間帯も長時間帯へ移ってきていたが、首都圏では92年以降、近畿圏では、93年以降、この流れとは逆に通勤時間が短くなる傾向がみられる。

94年7月号 通勤時間からみた民間分譲マンションの立地<その2>

92年以降の首都圏における都心方向への立地の回帰現象に焦点をあて、マンション立地の何が変わって、何が変わらなかったのかを明らかにすることにより今後のマンション供給のあり方を考察した。バブル期の通勤時間の急激な遠隔地化と92年以降の都心方向への立地の回帰現象は、基本的な需要の構造そのものの変化によるものではなく、60・70分帯という中心時間帯の供給規模の増大や減少によっていたことが明らかになった。また、通勤時間を電車時間と徒歩時間とに分けて考えると、電車時間の中心時間帯および徒歩時間については、87年以降ほとんど変化がみられなかった。このことから、マンション立地エリアの拡大は、一定の限界に達していると考えられる。

94年8月号 94年首都圏・近畿圏マンション市場動向 上半期のまとめと年間予測の見直し

94年上半期の新規供給戸数は、首都圏で93年同期比83.6%増、近畿圏で同比130.1%増と大量供給となった。大量供給にもかかわらず、売れ行きは好調（上半期諸月販売率は各々89.1%、87.0%）であり、下半期も好調に推移するものと思われ、供給戸数は首都圏で73,000戸（年初予測50,000戸）、近畿圏で36,000戸（年初予測23,000戸）となる見通しである。

94年9月号 プロジェクト規模からみた94年上半期首都圏マンション市場

86年以降の減少傾向から一転して大幅供給増となった都内23区を中心に、プロジェクト規模（戸数規模）という観点から94年上半期の供給動向を分析した。都内23区内でのマンション事業数の70%が50戸以下の小規模プロジェクトであり、大幅供給増は、これらの小規模プロジェクトの増加によるものである。小規模プロジェクトは、敷地面積も小規模であり、計画地の周辺環境等の立地条件が計画上の大きなポイントとなる。都内23区では、下半期も小規模プロジェクトが増加し競合も激しくなると思われることから、供給動向だけでなく販売状況や立地条件等についても注目していく必要がある。

94年10月号 着工戸数の動向と分譲マンションの供給状況
94年上半期供給物件の着工から供給までの平均期間を分析すると、首都圏では8ヶ月、近畿圏では9ヶ月となっている。そこで、94年上半期各月の新規供給物件は、いずれも8ヶ月前、9ヶ月前に着工された物件であると考え、その戸数をそれぞれ、その時点での首都圏と近畿圏での着工戸数と想定し（逆算着工戸数）、各月の逆算着工戸数と現実の着工戸数（実際着工戸数）との関係を見た。94年における供給状況をみると、逆算供給戸数が実際供給戸数を上回っており、実際供給戸数が従来の供給ペース以上で供給されている。即ち、供給時期の前倒しが顕著となっており、供給余力を減少させるペースで供給が行われていることになる。

94年11月号 分譲マンション購入者の特性を読む
—首都圏購入者分析より—

長谷工アーベスト実施によるマンション購入者調査に基づき、首都圏の1次取得者向けマンションを購入している層に焦点を当て、その特性を分析した。物件の面積が広くなるにつれて、一般賃貸からの購入割合は減少し、逆に社宅等からの割合が増加している。1次取得者でも比較的高額な物件を購入している1.5次層と呼ばれる人達が、これら社宅居住者層とオーバーラップしているためと思われる。購入者の資金計画をみると、60㎡以上65㎡未満の購入者は自己資金の比率は19.89%で資金計画の基準となる20%を割り込んでいる。また、93年と比較すると、全体の購入価格は微増しているにもかかわらず、自己資金は減少している。その分、借入金、特に公庫からの借入れの伸びが大きくなっている。

94年11月号 公庫融資制度の変更と想定される影響

住宅金融公庫の融資制度の変更により、分譲マンションの需要や実務面での取り引きにどのような影響が生じようとしているのか考察した。現実に返済金の延滞が増大していることを考えれば、購入価格の100%融資を見直し、融資枠を一定の割合に制限するのはやむをえない。また、民間住宅ローンの金利が公庫並みの低い水準であるため、直ちに大幅に需要の低下をもたらすようには思われない。しかし、短期金利が次第に高くなった時、5.5%が上限となる公庫に比べ、金利差が開く可能性があり、その時には需要そのものにも大きく影響することが懸念される。また、資金交付時期の延期により、新築は最長6ヶ月程度融資が遅れることになるか、遅れる期間の金利負担が発生し、顧客がつなぎ融資を利用し金利を負担するケースが多くなる。さらに中古マンションの購入の場合には、新築以上に取り引き上、支障が生じるものと思われる。

94年12月号 マンションストック対応事業の枠組みと課題
供給から更新まで、マンションの時間経過に伴う対応事業のあり方について、枠組みと課題を整理した。マンションは、93年末までに約264万戸が供給され、殆どが現存している。このまま推移すると築後歴の長い物件が増え、2000年には築後10年超が200万戸を越え、うち50万戸以上が25年超となる。膨大なストックによる社会的課題に対して、新規供給重視のフロー型業界の関心は低く、対応は遅れがちである。今後の成熟社会では、住宅業界を製

造業型からサービス業型に移行させるストック対応事業の重要性が増してくる。ストック対応事業の要素としては、修繕・リフォームなどの専有部分の事業、改善・増築・維持管理などの共用部分の事業、建替など更新事業が挙げられる。

94年12月号 分譲マンション購入者の特性を読む —近畿圏購入者分析より—

長谷工アーベストの実施したマンション購入者調査に基づき、近畿圏の1次取得者向けマンション購入層に焦点をあてて分析した。従前住居は、一般賃貸が半数程度を占めているが、社宅等の割合は60㎡以上65㎡未満で7%だが65㎡以上70㎡未満および70㎡台で15%と増加している。首都圏と比べると相対的に社宅、一般賃貸の比率が低い反面、持家およびその他（親との同居、間借り、その他）の比率が高くなっており、東西における住宅事情の違いが見受けられる。今後は金利の上昇基調や公庫の融資条件が厳しくなる状況にある中で、首都圏に比べても低価格であるため、若年層の結婚後のマイホームとしての需要の多い近畿圏では、需要者の資金的な下支えが継続して望まれる必要がある。

95年1月号 94年マンション市場のまとめ

新規供給戸数は、首都圏が7万9,897戸、近畿圏が3万8,957戸と過去最多を記録した。平均初月販売率は、各々85.4%、83.1%と高水準で推移した。未曾有の大量供給の中、販売激戦エリアが出現、販売状況で好・不調の二極化が生じるなど物件格差が表面化、し烈な販売競争を展開した。大量供給と商品の偏在化が進む一方で、マンション性能に対する評価が脚光を浴びはじめると、ポスト大量供給時代の差別化戦略の兆しもみられた。

95年2月号 95年首都圏マンション市場予測

95年の新規供給戸数は、75,000戸で、2年連続7万戸台の供給戸数となる見通しである。94年は大手事業主が大幅に供給戸数を増加させ、過去最高の供給が行われた。95年においても、供給意欲は衰えをみせておらず、大量供給を行なうものと予測される。また販売状況も94年同様に好調に推移すると思われ、年間累計販売率は80%と、94年並みの水準を維持すると予測される。（なお、近畿圏

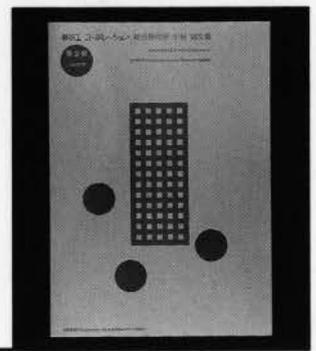
については、阪神大震災の影響により大幅な見直しが必要となり、今回は首都圏のみを発表した。）

95年3月号 マンション再考（その1）

—被災住宅の復興と現システムの再検討—

阪神大震災は、その被害の大小にかかわらず、対策着手には時間がかかり、生活の支障や不安、マンションの外見など現地で緊急を要する課題はなお多い。現状の緊急課題としては、被災マンションの早期かつ漏れのない再生を行なうため、新たな建替・補修の運用手法を開発すること、公共・民間の総力を結集するため、社会的に認知された事業参画の条件を早期に定着させること等が挙げられる。また長期課題としては、耐震設計の考え方への社会的理解を促進するとともに、期待に応える改善をはかること、マンションの保有・管理に係わる現行システムを点検して、必要な強化を進めていくことが挙げられる。

年報 論文篇



■概要

創刊：1993年12月

発行形態：年刊

発行部数：600部

体裁：A4判 180ページ

発行人：山田昭夫

編集人：小貫茂樹

「長谷工コーポレーション総合研究所 年報 論文篇」は、当研究所において研究論文の形でまとめられたもののうち、対外的に公表可能な論文を収録したものである。第1巻は、1990・1991・1992年度の論文を掲載し、1993年12月に刊行した。今年度は、第2巻として1993年度の論文を掲載し、1994年6月に刊行した。

■目次

- 住まい手対応型集合住宅の供給に関する研究（その4） コーポラティブハウス「コープタウン長池」供給方式の分析
／野崎 薫
- 住まい手対応型集合住宅の供給に関する研究（その5） コーポラティブハウス「ヴェルデ秋葉台」入居者の住意識調査
／野崎 薫
- 都市型集合住宅屋内外空間の評価・計画手法に関する総合的研究（その2）
／服部峯生 鈴木雅之 山本 理 鎌田宜夫 岩壺祐里
- 区分所有集合住宅における管理業務の執行分担と執行水準に関する考察
／笠原秀樹
- 高齢者住宅の集住規模とサービス・システム
／吉村直子
- パブリック・アートと都市デザイン（その1ー予備的考察）
／山岡義典 池村弘之 吉野裕之
- 音環境の文脈と空間計画に関する研究（II）～音の空間規範と空間プラチック～
／池村弘之
- 音環境の文脈と空間計画に関する研究（III）～空間計画論からみた音環境計画の検討～
／池村弘之
- 「公園」の都市的意味の変容ー「計画」をめぐる行政と生活者との関係
／吉野裕之
- ポスト・バブル期のマンション立地ー首都圏マンションの供給立地動向の検証ー
／鈴木真知子
- 都市計画におけるパソコン通信の活用方策に関する研究ーインターネット及び海外商用オンライン・データベース・ファイルの有用性の分析ー
／渡辺俊一 太田守幸 松本雅俊 堀井 環 深瀬孝一郎 木野崎伸幸 宇田 純 横山 隆

主な対外活動

時期	内 容	雑誌名・番組名・講演会名等	担当者
94年 4月	[取材] 活況を呈している現況と見通し	NHK [94年4月14日]	中西 正和
	[セミナー講師] 94年首都圏マンション市場予測	(社)日本証券アナリスト協会 [94年4月14日]	酒造 豊
5月	[執筆] アートはまちづくりの救世主か?	TBR 経営環境レビュー vol.4No5 [(株)東レ経営研究所、94年5月20日発行]	池村 弘之
	[執筆] 住宅産業百科 首都圏・近畿圏のマンション市場を読む	住宅産業新聞社 [94年5月20日発行]	酒造 豊
6月	[執筆] 地域居住システムと高齢者住宅	年金福祉事業団だよりNo.176 [年金福祉事業団、94年6月発行]	吉村 直子
7月	[執筆] サウンドスケープ-社会的技術としての-	日本サウンドスケープ協会報No.2 [日本サウンドスケープ協会、94年7月15日発行]	池村 弘之
	[執筆] 手づくり駐車場にみる合意形成の技術 -入船西エステート団地の駐車場増設経緯-	JPO ニュースNo.3 [(財)駐車場整備推進機構、94年7月発行]	山本 理
	[執筆] 21世紀に向けての集合住宅の課題	(社)日本能率協会 マンション・集合住宅に関する課題と将来展望 [94年7月12日]	山田 昭夫
8月	[執筆] 音を風景としてとらえる -広がりつつある「サウンドスケープ」-	日刊建設工業新聞 [94年8月5日掲載]	池村 弘之
	[執筆] 音の響きを再発見 -協会設立で情報交流が活発に-	日刊建設工業新聞 [94年8月25日掲載]	池村 弘之
	[インタビュー] 情報・発信組織として役割強化 -長谷工総研、調査レポートも有料化	日刊不動産経済通信 [94年8月17日掲載]	山田 昭夫
9月	[シンポジウム・司会] <騒音>をめぐって -社会的技術としてのサウンドスケープ-	日本サウンドスケープ協会第6回研究会 [於・東京都労働経済局秋葉原庁舎、日本サウンド スケープ協会、94年9月17日開催]	池村 弘之
	[シンポジウム・パネラー] 駅の回りにはどんな パブリック・アートがあるか	パブリック・アート・フォーラム第2回定例会 [於・パブリックアート研究所、 パブリックアート・フォーラム94年9月22日開催]	山岡 義典 池村 弘之 吉野 裕之
	[執筆] マンションストックの再生市場	建設の技術「施工」別冊 平成建築生産事典 変革の時代を読む [(株)彰国社、94年9月10日発行]	山本 理
	[講演] 特優賃制度(特定優良賃貸住宅供給促進制 度)の最近の動向について	土地活用フォーラム'94 [(株)長谷エコーポレーション、94年9月22日]	山本 理
	[執筆] 集合住宅の供給方式に関する研究(第4報) コーポラティブハウス「ノナ由木坂」調査 同(第5報)「グラン・フェルティタ陽ヶ丘」の「ア イ・セルコ」採用結果と住い手の評価	94年度大会(東海) 学術講演梗概集 [(社)日本建築学会、94年9月発行]	野崎 薫

時期	内 容	雑誌名・番組名・講演会名等	担当者
9月	〔執筆〕住生活の型分類に関する研究 その4・その5・その6 (共同執筆)	94年度大会(東海)学術梗概集E5129・5130・5131 [(社)日本建築学会 94年9月発行]	山本 理 吉村 直子
	〔執筆〕高齢者住宅の集住規模とサービス・システム について	94年度大会(東海)学術梗概集E5147 [(社)日本建築学会 94年9月発行]	吉村 直子
	〔執筆〕区分所有集合住宅における管理業務の分担 関係と執行水準に関する考察 ～東京都世田谷区の実態調査の分析～	94年度大会(東海)学術梗概集 [(社)日本建築学会 94年9月発行]	笠原 秀樹
	〔セミナー講師〕パソコン通信の活用法	〔財〕全国建設研修センター データベースセミナー 94年9月13日]	横山 隆
	〔インタビュー〕“独立”の出足上々	日経産業新聞 [94年9月2日掲載]	山田 昭夫
10月	〔出版〕パブリック・アートは幸せか	公人の友社刊 [94年10月13日発行]	山岡 義典 池村 弘之 吉野 裕之
	〔執筆〕住まい手対応型集合住宅の供給に関する研究(その2) コーポラティブハウス「ノナ由木坂」供給方式と入居者の住意識の分析	都市住宅学会大会学術講演梗概集	野崎 薫
	〔レクチャー〕上半期のまとめと今後の見通し	高層住宅協会・常任委員会 [94年10月5日]	中西 正和
11月	〔執筆・研究発表〕音環境の文脈と空間の変容 ～社会的技術としてのサウンドスケープ～	第67回日本社会学会大会報告要旨 [於・同志社大学、日本社会学会、94年11月5-6日]	池村 弘之
	〔シンポジウム・パネラー〕作品決定の方法と課題	パブリックアート・フォーラム 第1回全国シンポジウム 「パブリックアートー環境との対話の可能性ー」 [パブリックアート・フォーラム、94年11月5日開催]	吉野 裕之
12月	〔執筆〕海外のマンション管理 4ヶ国の概況	「住まいとまち」 [94年12月]	笠原 秀樹
95年 1月	〔執筆〕カナダ総括レクチャー 「高齢者の居住をめぐる状況」 ドクター・サトウヤ・プリック (共同執筆)	94年度カナダ・アメリカ高齢者住宅視察報告書 [(財)高齢者住宅財団、95年1月発行]	吉村 直子
	〔インタビュー〕結論づけたときにこぼれ落ちる 「何か」の中に、空間を豊かにする秘密が隠されている	The INTER 企業技術年間'95 [UPU、95年1月1日発行]	吉野 裕之
2月	〔講演〕住宅政策の動向と企業活動への影響	第8回社宅セミナー「新住宅政策と企業の対応」 [(株)長谷工ライブネット、95年2月2日]	山本 理
	〔セミナー講師〕マンション市場動向およびマンションの商品企画	(社)日本ハウビルダー協会 [95年2月24日]	酒造 豊

組織概要

1990年4月に発足した長谷工コーポレーション総合研究所は、より一層の充実を図り、名実ともに社会に寄与しうる研究所とするため、1994年6月24日より株式会社長谷工総合研究所として独立した。

名称：株式会社 長谷工総合研究所 [英文名：HASEKO RESEARCH INSTITUTE Inc.]

所在地：〒107 東京都港区赤坂3丁目21番20号

〒541 大阪市中央区平野町1丁目5番7号（大阪支社）

代表者：代表取締役社長 野村厚生

代表取締役所長 山田昭夫

設立日：1994年6月24日 [営業開始日：1994年7月1日]

資本金：1億円

所員：29名（1995年3月31日現在）

事業内容：①不動産事業・建設事業に関する調査・研究・企画提案

②住宅・都市・環境・生活文化等に関する調査・分析・研究および提案・提言

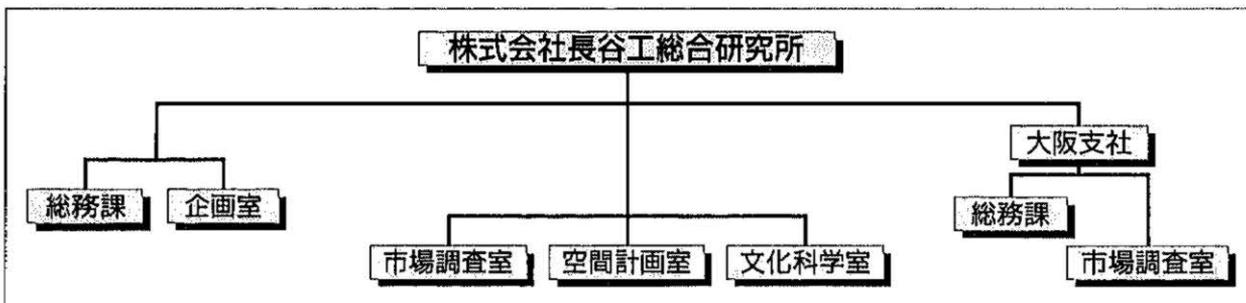
③これらに関する情報の集積・処理・維持保全および提供・販売

④これらに関連する学術会議・講演会・講習会等研修教育啓蒙事業の企画と実施

⑤これらに関連する各種出版物等の企画・編集・刊行および販売

⑥これらの業務の受託とコンサルティング

⑦これらに付帯する業務



市場調査室

住宅・オフィス・土地等、建設・不動産事業に関する市場・政策等を対象領域として、市場動向やその背景となる諸事象の動向のマクロ分析、構造把握や好ましい将来のあり方に関する提言等を行なっていく。基礎資料のひとつとして20年にわたり蓄積してきた民間分譲マンションの月毎の供給・販売現況に関するデータベースを活用している。

大阪支社 市場調査室

総合研究所としての関西地区の総合窓口として位置づけられているが、上記(市場調査室)の活動に加え、特に近畿圏における月毎の市場動向に関し独特の調査・情報収集を行なっており、その整理分析結果は、報道機関など関係各方面で広く活用していただいている。

空間計画室

集合住宅の企画や供給、ストックの管理や更新、都市や地域・地区の開発や誘導あるいは再生など、都市環境や住宅をめぐる諸問題に対応し、調査と研究およびこれらにもとづく企画や提案などを担当する。

文化科学室

都市文化、生活文化、企業文化等の都市環境創造に関する様々な文化的側面を研究領域として“科学”し、同時にこれらを出出版物・イベント等のメディアを通じて広く紹介することによって、21世紀に向かっての新しい社会における文化戦略のあり方を探っていく。