
9. 高齢化社会に向かう集合住宅の未来像を探る

並木第1住宅管理組合修繕委員会
(神奈川県横浜市)

はじめに

私達の並木第1住宅も入居後15年を経過し、近い将来の居住者高齢化は目前に迫って居ります。一方では住民参加による第1回の大規模修繕工事を自主運営により無事に終了し、その集合住宅の改修・改良工事を通じて高齢化社会を前にしての団地施設の不備な問題について理解を深めたところです。私たちの団地建物施設に於いては高齢者の生活に考慮された設備面での対応が成されていないために、近い将来に於いて高齢の居住者は不自由な生活を過ごさざるを得ない状況が予想されます。

これらの建物施設の不備に関するハード面の改善の他に、世代に関わらず団地居住者間のコミュニティーを活性化し、住民の連帯意識を築いて行く事は高齢者の住民にとってそれによって得られる日常の安心感は集合住宅に住まう魅力の一つに感じられると思われま

す。金沢シーサイドタウン並木地区全体を考えてみますと、初期に入居が完了した一丁目・二丁目地区では日常生活用品を扱う個人店舗が大型のドラッグストアに入れ替わってしまったことや住民の高齢化によると思われる街全体のにぎわいと活力の低下傾向が見受けられます。近い将来の住民の高齢化に対し私達の並木第1住宅の将来の進むべき方向について住民全ての問題として捉え、間近に迫りつつある高齢化社会へむけて全住民が夢のもてる集合住宅のあるべき未来像を探って行きたいと考えます。

1. 「高齢化社会に対応する集合住宅の未来像を探る」調査・研究の背景と目的

日本に於ける集合住宅についてその発展の経過をたどると、概ね60年程度の歴史の中で低層小規模なものから始まり、超高層の集合住宅に於いても現在では特殊な建築技術ではなくなり建築の与条件さえ整えば日本国内のどの地域においても建設可能な環境ができつつある。集まって住まうという集合住宅は、住居の形式として好むと好まざるとに関わらずに将来に渡り地球規模での住環境を考えると都市の中で住居スタイルの形式として根づいていかなければならないと考えられる。しかしながら一方では、民間デベロッパーによる集合住宅開発プロジェクトにおいては経済性が重視されるためか、住み続ける為の住まいとしての集合住宅の在り方に付いてはハウジング上、高齢者向けの配慮が少なく魅力の乏しいように感じられる。住民にとり住み続けたいと思える集合住宅とは世代を問わず住まう人を中心とした住宅レイアウトの在り方や、サステイナブル(永続性)な考え方に基づいたメンテナンスの負担の少ない集合住宅のハウジング計画が行われている事が必要である。

私達の並木第1住宅について改めて考えてみると、団地建物のメンテナンスに於いては、建築に直接係る機会の少ない管理組合の組合員により、日常の維持管理と概ね10年毎に行なわれる大規模な修繕工事等に対して修繕計画の立案とその工事が行われる程度の管理

がなされているのが現状である。このため近い将来に発生するであろう住民の高齢化に対応する共用施設の改良工事や団地全体の将来計画についての検討は手つかずの部分が多く、日常的な維持管理が適切でなく、団地の将来計画が住民のライフプランに合わないと、結果としてメンテナンスの不十分、施設の旧式化による建物のスラム化が進む場合が考えられる。建物のメンテナンスに付いては戸建、集合住宅を問わず規模の大小を除けば住居においては必ず必要な手当である。集合住宅においては必要な対応における費用の負担は、個人ではなく管理組合に於いて行われる事が高齢化社会に向けて高齢者の負担を減らすことになる。

私達の並木第1住宅に於いても、住居平面プランのバリエーションの不足や室内の設備、模様替え対策等の考慮不足のために家族の成長に伴い住居が手狭になると住民の移転が始まり、結果として住まいに伴う地域コミュニティの成熟や、故郷としての豊かな住まいの思い出が残らない仮の住まいとしての集合住宅となりつつある。

集合住宅が本来の意味での社会資産、個人資産として適切に維持され、次の世代へ継承され得る質の高い住宅資産としての蓄積こそがハウジング計画に於いて原点として考えるべき要素である。

高齢化社会へ向かう集合住宅のあるべき姿について居住者を中心に具体的に研究し、並木第一住宅居住者のライフサイクルの中における住まいの位置付けを明確にし、集合住宅が本来備えている高齢者の住まいとしての利便性を再認識して、高齢居住者が安心して暮らせる並木第一住宅に変えていく将来計画を作成することは、次の世代に渡り地域の住居として根づいて行くためには必要であり、並木第1住宅の将来像としての集合住宅の本来の意味での社会資産、個人資産として存在していくためにも必要であると考えられる。

II. 活動の内容

97年4月より調査・研究活動を始めるに当たり、修繕委員会内にワーキンググループを設立し活動に対する支援体制を整え、本格的な活動を開始した。97年の前半に於ける主たる活動として7月に都市再開発に関する住宅事例の視察とハイレベルな集合住宅の見学を行うと共に、阪神大震災が都市に与えた影響を観察する目的の為、阪神地区視察計画を管理組合理事会と共同にて行った。

阪神大震災に関する現地情報に付いては、多くのメディアを通じて体験し理解をしたつもりでいたが、改めて現地を直接見る事によりその被害の大きさと住民生活に与えた影響の大きさについて私達はそれぞれの心に深く感じるものを受けた。

震災に対し都市の木造家屋は無防備に等しく、本来は自然の災害から人間を守るべき建物でも耐震性能を備えていない建物は人命の保護に対しては無力に等しいのが現状である。震災後の個人の生活の立て直しに関しても被害の大きさを考えると、個人的努力の範囲ではもはや限界であると感じられた。防災対策として震災



阪神地区視察

に対して我々は建築物の構造強度と内部、外部からの火災に対し十分な事前の対策を講じると共に、震災後の混乱した状況での生活の防衛対策を考えておく必要を再認識した。

神戸市を中心とした住宅の開発に関して今回の視察により、神戸市の持つ地域の建築敷地特性が開発された建物施設の全体に渡り、見る事ができた。すなわち埋め立て地に造成された建築敷地には、高層の集合住宅とショップやイベントホールとの組み合わせによる複合施設として構成され、建築敷地の集合住宅化による高密度利用が行われている。

既存の市街地の再開発による集合住宅系施設については個々の建築敷地の持つ特性や敷地を囲む街区の雰囲気重視し、ハイレベルな高密度集合住宅街区を作り出している。一部の集合住宅系施設による施設サービスとして買い物、住戸清掃、クリーニング等の生活サポートサービスを提供する施設もありコストの問題を別と考えると、今後の高齢化社会に向かい高齢者の自立の為には有効なサービスシステムではないかと思われた。

全体的に阪神地区の建物は建築としての質が高く、建築費に関しては関東よりも低価格であると思われた。今回の視察を終え、並木第一住宅の将来計画を検討するに当たり大いに参考となる建物施設の視察を行う事が出来た。



意見交換会

阪神地区視察と平行して第一住宅の全住民を対象としたアンケート方式による住民意識調査を行った。調査項目としては団地建物の長期修繕計画、施設の改良、日常のメンテナンス状況、団地コミュニティーのあり方、駐車場等の懸案事項及び住民の年齢構成等について多岐に渡り住民の意見を調査する事とした。

アンケートの結果については12月に全住民に結果報告を行うと共に、その後の将来計画の基本方針の検討に対し参考となり得た。

長期修繕計画見直しと団地環境改善に関するアンケート回収については組合員127戸の内107戸から回答を得る事が出来、回収率は84%であった。アンケートに記載された組合員多数の意見に基づき、今後管理組合と修繕委員会にて長期修繕計画を見直し、管理業務及び第一住宅将来計画のそれぞれの分野にて要望事項の実現に向けて調査・検討作業の上、具体的な対応方針の提案を行う方針を取りまとめた。

今後の方針は次の通りである。

- 長期修繕計画見直しに関する質問は修繕委員会にて扱い、長期修繕計画の見直し案の作成に当たり第2回大規模修繕工事を当面の目標として捉えつつ、長期修繕計画の見直し計画の中でアンケートの要望事項に基づき設備等の改善工事計画の可能性について技術上と修繕積立金の検討を行う。
- 日常メンテナンスに関する質問は管理組合理事会にてアンケート要望を検討し今後の日

常メンテナンスのあり方に付いて検討を行う。

- 高齢化対策の問題については管理組合と自治会にて協議を行い対応可能な当面の項目として集会場利用について具体的な利用方法に関する検討及びアイデアの提案を依頼する。
 - 修繕委員会にて集会場のスペースの問題、設備充実要望に付いては次回の大規模修繕工事及び将来計画の中で実現に向けての費用検討を行う。
 - 将来の課題として団地建物全体の建て替え計画は修繕委員会にて将来の建て替え計画の可能性について具体的な計画案を今後検討すると共に長期修繕計画を見直した場合との工事費用について経済性も含めて検討を行う。
 - その他としてペットに関する件は管理組合理事会にて他の団地の現状調査等を行い、ペット飼育の問題についてのアンケート結果と合わせて今後の方針について検討を行う。
 - 震災対策は管理組合理事会にて自治会と協議を行い防災対策を目的とした緊急時の防災組織と防災対策について、行政側の緊急時対策との調整の上で独自の対策の検討を今後行う。
 - 駐車場の増設はアンケートの結果をもとに駐車場将来計画の考え方について管理組合理事会にて基本方針の立案を行う。
 - 駐輪場は管理組合理事会にて駐輪場に関する整備が必要になると思われるので、駐輪場の管理の問題とスペースの問題について検討を行う。
- アンケートの結果については以上の方針を決定した。

前述のいままでの活動をふまえ、(財)ハウジングアンドコミュニティ財団の選考委員訪問時にアドバイスを受けたこともあり活動の中に女性の意見を取り入れてより多くの住民意見を後半の活動に生かすため、女性が活動の主体である自治会役員との合同による意見交換の場にて修繕委員会の今回の調査と研究活動に関する概要を説明を行った。結果をワーキンググループの活動記録として報告書にまとめた。

III. 活動の効果及び今後の課題

平成9年4月より一年の時間をかけて第1住宅の将来計画について研究を行った。結果としては将来計画案として二案をまとめ管理組合理事会に報告を行う事となったが二案の内どちらの計画を中心として将来計画とするかについては今後長期の時間をかけて検討が行われるものと思われる。現時点での社会情勢を考えると、どちらの計画を進めるかについては団地住民の活動参加が必要である。

今回の修繕委員会及びワーキンググループの活動運営に関し、管理組合理事会との協力については修繕委員会事務局を窓口として行われた。理事会、自治会のメンバーとの数多い打ち合わせを行い、調査・研究について当初予定していた内容を越えたものをまとめて終了する事ができた。

今後の活動計画においては担当役員の作業負担がボランティアの範囲を越える事のないように検討を行う。

<全住民を対象とした高齢化社会に対応する住宅の将来像について考える会の提案>
修繕委員会は今年度以降の将来計画の検討とコミュニティづくりの活動継続に当たり幅広い団地住民による支援を受けるため、新たに住民全員を対象とし活動継続を目的とした新組織を作り、今後の長期にわたる活動スケジュール検討を行う事を管理組合へ提案する。