

図解住居学

6

住まいの
管理

図解住居学編集委員会 編

一棟宏子・平田陽子・齊藤広子

松原小夜子・馬場昌子・藤田 忍・梶浦恒男 著

彰国社

はじめに

人は生きていく限り、生活基盤としてどこかに住まいを求めます。住まいは、食べて寝て働くという、人間が生きていく基本的な営みと、子供を産み育て家族を守る場として、また、近隣や社会生活をとり結ぶ拠点として様々な機能を果たしている。住まいに手を入れて住みこなし、地域の人びとに働きかけて暮らしやすく環境を改善し、暮らしの価値を高めていくのが管理の目的である。したがって、住まいは住み手自身がつくるものなのである。安全に、健康に、そして快適に暮らしたいという願いは同じでも、時代や社会の文明程度に応じて住まいへの要求レベルが異なり、その課題と解決方法は異なる。

長寿化が進み、高度に文明が発達した現代社会では、私たちの生活環境は急激に変化している。産業構造の変化、都市化の進展、家族や人間関係の変化は、住宅のつくり方を変え、住み手の生活様式や管理意識を変えつつある。自然や風土に根ざした伝統的な暮らしとは違った住まいの課題が生じつつある。

住宅メーカーがハイテク設備を装備した住まいに、見栄えのよい外観やデザインを競うほど、住み手はファッション雑誌から洋服を選ぶ感覚で、カタログから住宅を選ぶ。住み手みずからが住まいをつくり、管理するという実感は薄れているように思える。

1995年の阪神・淡路大震災では、家族や住宅を失った被災者が大量に出たが、生活の基盤を失った人間の尊厳がいかにかに傷つきやすく、惨めであるかをまざまざと思い知らされた。都市における暮らしの安全と快適さは、社会施設に支えられていることが目に見えるかたちで示された。公園は憩う場所だけでなく、避難場所としても有効に機能している。暮らしやすさは住宅の良否だけでなく、周囲の環境に大きく左右される。いざというときの近隣の人間関係、助け合いがいかにかに大切であるかも明らかになった。

21世紀に入り、住宅政策の方向として“良好な住宅ストックの形成”、“高齢社会への対応”、“都市居住・地域活性化への対応”などが示された。住宅を適切に管理しながら活用し、豊かな生活環境を育てていく住み方、今ようやく住まいの管理問題へと政策の重点が移りつつある。住まいの質を良い状態で維持するには、“住まいの管理を正當に評価する社会の仕組み”が最も重要なポイントであると考えます。住み手の主体的な管理をサポートする法制度、専門家の支援体制、住み手の意識改革と実践など、仕組みの実現に向けて取り組むべき課題はまだ多い。

本書において、住宅を暮らしの場として充実させ、豊かな生活環境をつくり出す住み手の営み、すなわち「住まいの管理」という側面から、住生活における基本的な問題が何であるか、また、現代の管理問題にどう対応すべきなのかを改めて考えてみたい。

1 住まいの変化と住生活の管理	
1.1 快適な生活環境をつくる	10
1.2 住宅の商品化に伴う住まいの管理の変化	12
1.3 住まいの変化	14
1.4 家族と暮らしの変化	16
1.5 暮らしの点検・住まいの管理に求められる視点	18
1.6 住まいの管理を正當に評価する社会へ	24
2 住まいのメンテナンス	
2.1 住まいの寿命とメンテナンス	30
2.2 住まいの管理主体と管理計画	32
2.3 住まいの老朽化対策	34
2.4 住宅の長寿化に伴う住居改善	36
2.5 住まいの管理能力を高める	38
3 集合住宅の管理	
3.1 集合住宅の管理とは	42
3.2 賃貸集合住宅の管理	44
3.3 分譲集合住宅の管理	46
3.4 低層集合住宅の管理	50
3.5 住み方と共同生活のルール	52
3.6 これからの集合住宅管理の展望	54
4 居住地の管理	
4.1 居住地管理とは	58
4.2 居住地の点検	60
4.3 住み手による生活管理への取組み	62
4.4 地域施設の管理	64
4.5 地域環境の改善・まちづくりへの参加	66
4.6 居住地管理のためのルールづくり	68
4.7 これからの居住地管理	70

5 住居費の管理	
5.1 家計のなかの住居費	74
5.2 住宅ローン	75
5.3 家賃	76
5.4 住宅の価格	77
5.5 住宅購入に必要な費用	78
5.6 住宅取得に関する税金	80
5.7 住宅の維持管理の費用	82
5.8 適正な住居費負担	84
5.9 住居費の国際比較	85
6 ライフスタイルとモノ(生活財)の管理	
6.1 暮らしを支えるモノ	88
6.2 いろいろな暮らしとモノ	90
6.3 モノの整理と収納方法	92
6.4 暮らしとモノの安全管理	94
7 高齢社会の進展と住居改善	
7.1 ライフサイクルと居住ニーズの変化	98
7.2 高齢期の住まいの留意点	99
7.3 変化への対応策	102
7.4 住居改善の実例	104
8 管理を支える法制度とマンパワー	
8.1 法制度	110
8.2 管理を支えるマンパワー	117
9 これからの住生活管理	
9.1 「住」に関わる管理の発展過程	122
9.2 住生活管理の必要性和意義	123
9.3 住生活管理の課題	124
9.4 今後の都市居住の一つのモデル	127

1.3 住まいの変化

1.3.1 社会環境と住まいの変化

従来、日本では木造住宅が主流であったが、現在、鉄筋コンクリート造がふえ、住宅ストックのほぼ1/3を非木造が占めている(図1.3.1)。木造住宅ではプレファブやツーバイフォーの比率が年々増加している。今では輸入住宅も珍しくなくなった。在来工法も合板やアルミサッシュなど新建材を多く使った乾式工法が普及し、住宅の気密化と断熱化が進んでいる(図1.3.2)。

設備ではキッチンや水まわりをはじめ、新製品が次々と開発された。給湯や冷暖房設備も普及して快適さは向上した。さらに、システムキッ

チン、床暖房、24時間換気システムなど高級化傾向や情報化社会の進展に伴って、ホームオートメーションなど、ハイテク設備の導入が図られている。

ダイニングキッチンや食寝分離により狭小空間の生活の秩序化をねらったものであったが、主婦の家事合理化の要求と洋風化志向が合致し、広く一般住宅にまで普及した。また個人のプライバシーと家族の集まり部屋に対する要求が高まり、個室と洋室のリビングが普及した。

1.3.2 住まいの評価と関心

住宅の質は向上しつつあるが、住まいに対する満足度はさほど高くな

い。特に借家や親族の家に住む人の満足度は低く、住居の種類別に見ると、そのギャップは大きい(図1.3.4)。また、取得予定住宅の重視項目については、「間取り、広さ」「耐久性、耐震性、省エネ性」「収納」など住宅条件そのものよりも、「信頼できる業者」を挙げる人が9割近くでトップを占めているのは、欠陥住宅問題の多発による業者不信を反映しているものとみることができ(図1.3.5)。持ち家に限って満足度を居住者の知識や関心の強さの度合いで見ると、知識や関心のない人ほど満足度が低いという傾向が認められる(図1.3.6)。

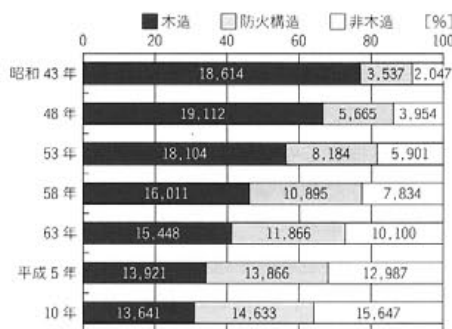
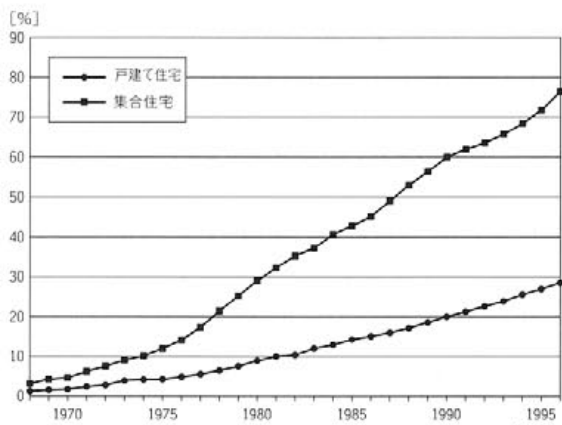


図1.3.1 構造別住宅数¹²⁾



注) 戸建て住宅はグラスウール24k、50mm相当、集合住宅はフォームポリスチレン0.04t/m³、30mm相当を100とする場合の住宅ストック平均断熱材厚の割合

図1.3.2 住宅ストックの断熱化率の推移¹³⁾

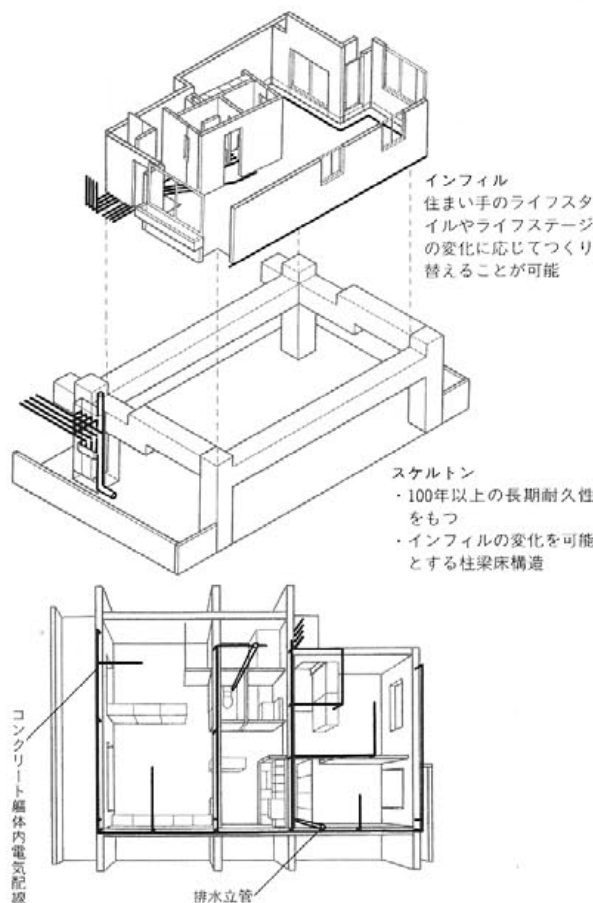


図1.3.3 スケルトン・インフィル住宅¹⁴⁾

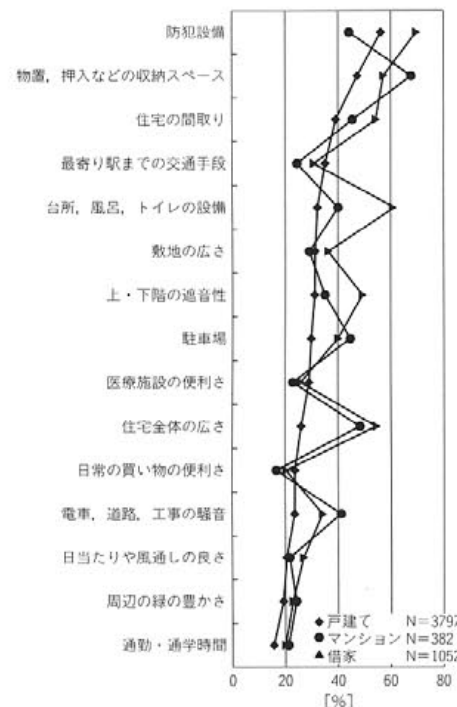


図1.3.4 現住宅に対する評価(不満率)¹⁵⁾

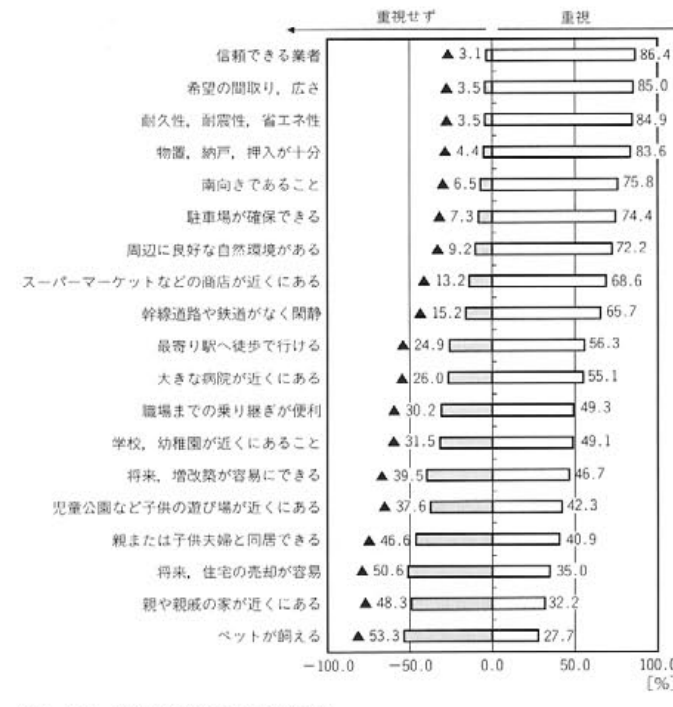


図1.3.5 取得予定住宅の重視項目¹⁶⁾

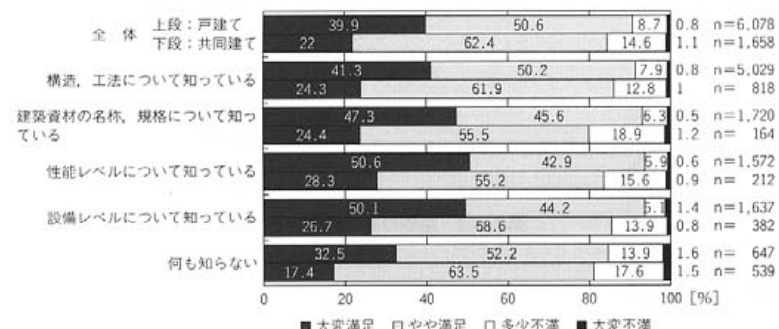


図1.3.6 住宅の構造、工法等の認識別住宅の満足度¹⁷⁾

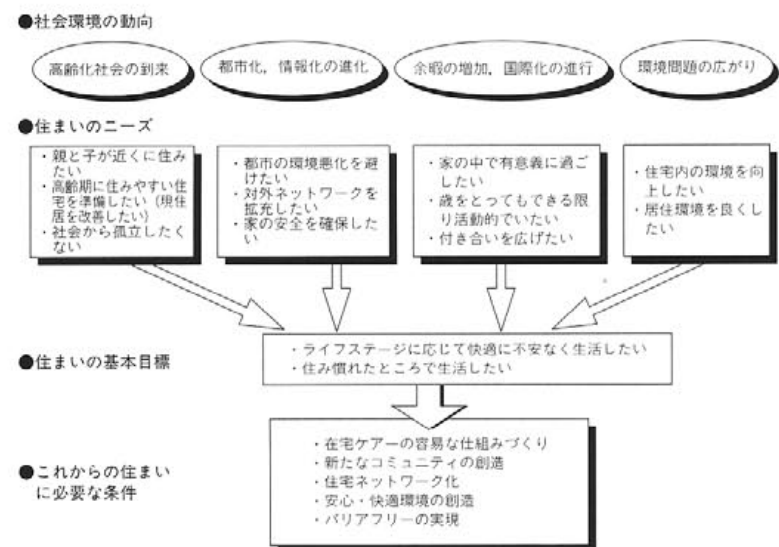


図1.3.7 これからの住まいの条件¹⁸⁾

1.3.3 これからの住まいと住生活

今、高齢者、ハンディキャップ者を含めて、健康に暮らしていける住環境の実現を目指して様々な実験が行われている。例えば構造の耐久性、安全性を確保した住宅の長寿化、省資源の立場から環境共生、リサイクルできる工法、可変システムの開発等で、いずれも技術開発が中心である(図1.3.3)。

しかし、その実現には住み手が主体的に住宅づくりに関わるという視点が最も重要である。これまでに住宅づくりの環境は著しく変わった。それらは総じて工業化と商品化が進展するプロセスでもあった。住まいづくりは業者にゆだね、ひたすら便利に、手間がかからず快適に暮らせる安直さを住宅に求めてきた。その意味では働き蜂にふさわしい住宅だったのかもしれない。家庭を大切に豊かに暮らすには、住まいを自分でコントロールする習慣を育て、伝えていくことが大切である。何よりも暮らしに手間をかけるゆとりをもちたいものである(図1.3.7)。

3.1 集合住宅の管理とは

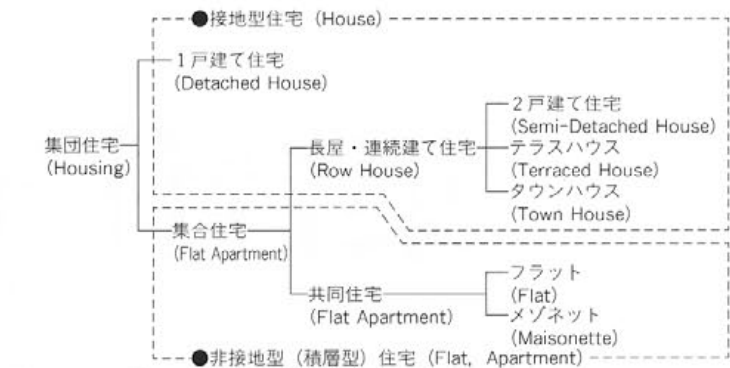
集合住宅とは、1棟の建物の中で壁や床によっていくつもの区分に区切られ、そのおのおのが独立した住戸となっている住宅である。

集合住宅の種類には、長屋やタウンハウスのような地面に接地しているタイプと、賃貸アパートや分譲マンションのような共同住宅タイプがある(図3.1.1)。共同住宅タイプのなかで1世帯用住戸が各階の空間分で取まるものをフラット、2階分にまたがるものをメゾネットという(図3.1.2)。

このタイプの住宅は大都市部の土地の有効利用を図ることを目的に建設されてきたもので、その供給量は年々増加し、今や全住宅供給量の約3割を占めるまでになっている。

集合住宅は壁や床、屋根などの構造部分や設備、施設などを居住世帯全員で共有・共用しているため、住宅管理を居住者による共同管理で行う必要がある。住宅管理には四つの側面がある(表3.1.1)。まず、維持管理である。建物の性能を維持していくために必要な行為である。自動車であれば法定点検のような技術的な管理行為である。二つめに運営管理がある。集合住宅の管理方針を決める頭腦的な行為であり、管理方針の決定、管理費用の徴収と使途の決定などの行為である。三つめに経営管理がある。賃貸集合住宅の居住者の募集・決定、退居の手続き、家賃の徴収などの営業的仕事である。最後に生活管理がある。複数の世帯が一つの建物で共同生活を営むことから発生するトラブルや生活習慣、人間関係の調整が必要となる。

集合住宅は、指標によっていくつかのタイプに分けられる(写真3.1.1)。例えば、



注 ー：日本の区分 ー：欧米の区分

図3.1.1 集合住宅の類型化¹⁾

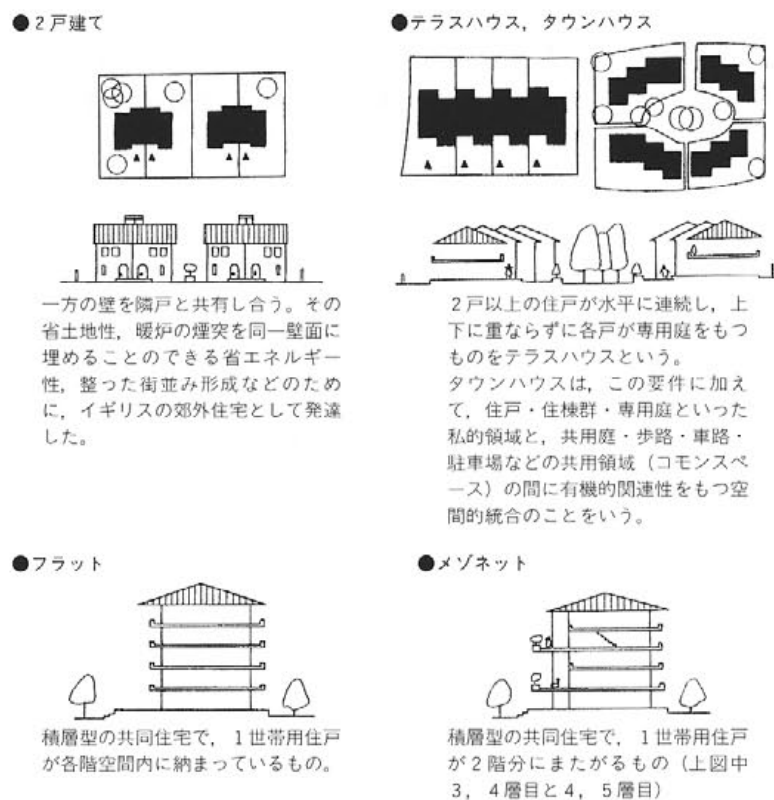


図3.1.2 集合住宅の典型像²⁾

表3.1.1 集合住宅管理の内容

維持管理	建物の共用部分や共用施設などの故障、老朽化を防ぐための清掃、保守、点検、修繕の行為
運営管理	管理方針の決定、費用の徴収と支出、居住者組織の役員会開催(マネージメント) 催、生活ルールづくりなど管理のかじ取り行為
経営管理	入居者の募集・決定や家賃の決定・徴収などの行為
生活管理	トラブルを防ぎ、良好な近隣関係をつくり、豊かなコミュニティ活動の展開と人間関係の調整を図る行為



写3.1.1 集合住宅のいろいろなタイプ

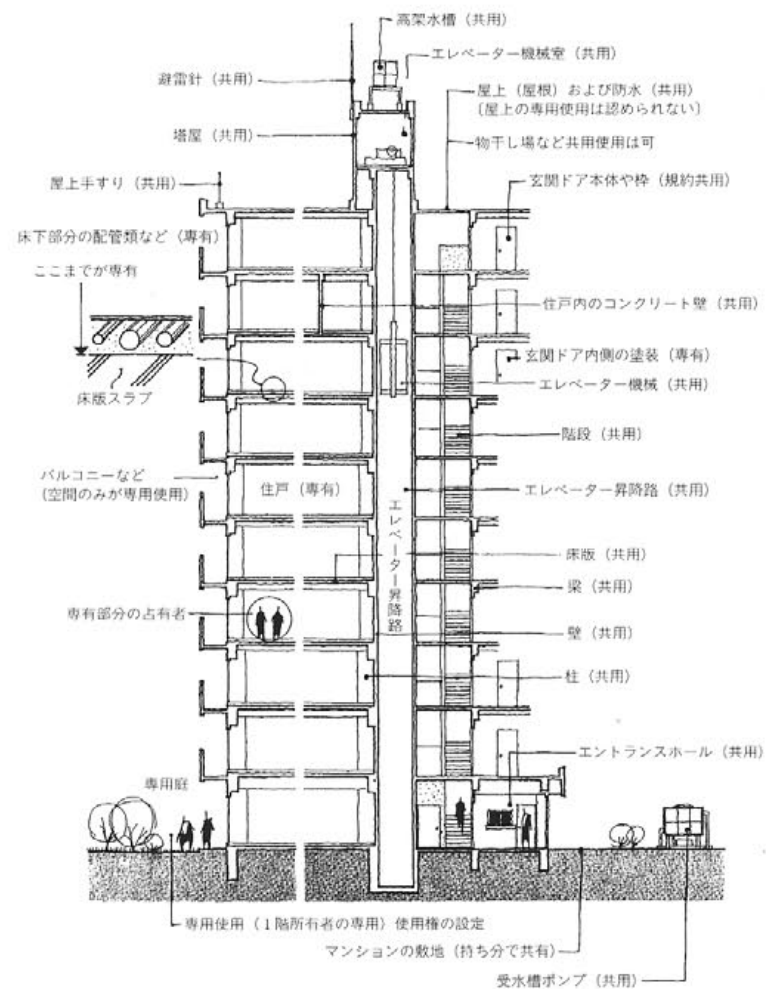


図3.1.3 マンションの専有部分と共用部分³⁾

①供給主体による違い：公的機関と民間の供給主体がある。公的機関による借家には地方自治体の供給による公営住宅、都市基盤整備公団による公団住宅、地方住宅供給公社による公社住宅の賃貸住宅がある。公団、公社は、分譲住宅の供給も行っている。

②形態による違い：低層住宅(1~2階)、中層住宅(3~5階)、高層住宅(6階以上)。

③構造の違い：木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造などがある。

④供給方法の違い：一般に分譲住宅と供給段階から居住者参加を図ったコーポラティブ方式による住宅などがある。分譲マンションは、住宅購入者が自由に間取りを決められるわけではない。それに対して、企画・設計の段階から居住者の意向や好みを取り入れながら住戸の間取りを決定していく集合住宅がコーポラティブ住宅である。

集合住宅の建物の中には、専有部分と共用部分という区分がある。専有部分とは、特定の居住者が専用に使われる部分であり、住戸内部から部屋の仕上げの部分までを指す。共用部分は、居住者全員が所有・利用しているところで、例えば構造体部分(柱、壁、屋根、床など)や共用廊下、玄関などの空間、エレベーター、電気設備、給排水管などの設備部分をいう。集会室や管理人室は、独立した用途をもっているため、規約で共用部分と定めておく必要がある(図3.1.3)。

共用部分を複数の人が所有している分譲マンションは、「区分所有建物」と呼ばれ、「建物の区分所有等に関する法律」(一般に区分所有法と呼ばれている)の適用を受ける。専有部分は、個々の所有者が自分で管理をしていくが、共用部分は管理組合を組織し、共同管理を行っていく必要がある。

7.3 変化への対応策

7.3.1 一つの住宅・住宅地で住みこなしていく場合

家族数の増減、高齢化による心身機能の変化、障害などによる家族の居住ニーズの変化への対応には、部屋の使い分けなどの住みこなしのレベル、不具合な部分の改修、間取りの変更などの改造、増築および建替えが考えられる。それらの典型例を図示する。

(1) 部屋の使い分けなどの住みこなしの例 (図7.3.1)

少々古い例であるが、家族数の増大に対して部屋の使い方の変更で対応する例である。この例の場合、どうしても拡張期には過密住居という問題が生じる。一般的には、やがてやってくる家族の縮少期との折り合いを、どの程度の規模でつけるのが問題になる。

(2) 間取りや設備の変更で対応する例 (図7.3.2)

子供が巣立ったあとの高齢夫婦世帯のための3LDKから1SLDKへの改造提案例(モデル)を示す。

典型的な2列3段型の住戸タイプ。持っているものを思い切って整理・処分し、ゆったりとした空間で暮らすこと。自宅で過ごす時間が長くなるが、近所の人と積極的に付き合い合っていることを設計の狙いとしている。設備や空間寸法は車椅子対応を可能な限り追及している。玄関・書斎、ホールをワンルームにするにぎやかな社交場として使える。

(3) 車椅子生活になった娘のための1室増築例 (図7.3.3)

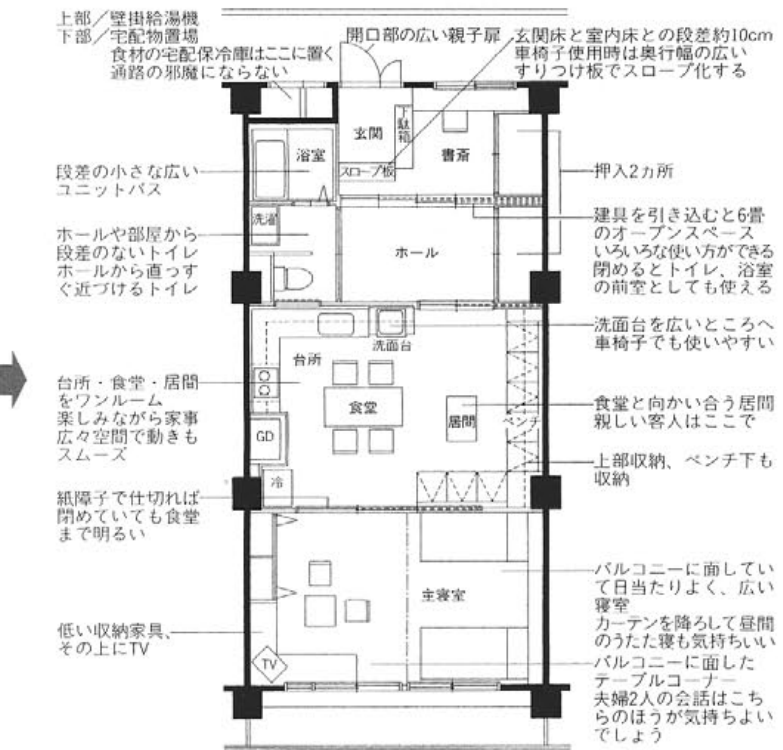
敷地に余裕がある場合は、増築が考えられる。特に、障害対応を考



図7.3.1 標準的平面に成長する家族が住む場合の部屋利用を示すデマークの例¹¹⁾



図7.3.2 高齢者夫婦のための3LDKから1SLDKへの改造提案の例¹²⁾



るうえで、既存住宅の改造に比べ障害にあわせた設計がしやすいという点で有利である。もちろん既存部分の改造も必要であり、この例の場合、浴室、台所、居間、玄関も改造を行っている。

7.3.2 マルチハビテーション的な発想での対応やリロケーションによる対応

転勤による単身赴任、介護のため

の一時的な親世帯への同居、逆に一時的な子世帯への同居、遠距離通勤を補うための都心単身居住、拡張期の子供室確保のため、あるいは書斎・仕事部屋・楽しみのためのもう一つの住宅の確保、セカンドハウス、週末ハウスなど、一時的なニーズへの対応や豊かな生活を追い求めた結果として、現実には、多くの人が複数の住居を移り住んだり、家族

分離居住を行っている。高齢者を例にとると、前節でふれたように、バリアーの多い住宅に居住している場合には、気軽に近所のバリアフリー住宅に移り住むことができるような住宅整備が今後ますます重要になってくる。第八期住宅建設5ヵ年計画の基本方針において、居住水準目標の一つに、住宅のバリアフリー化が掲げられていることから、今後高齢期のリロケーションが容易な環境が整備されるものと思われる。

7.3.3 一時避難的対応 (~SHELTER AFTER DISASTER~)

居住ニーズの変化への対応として忘れてはならないのは、阪神・淡路大震災時に大量に建設供給された応急仮設住宅のことである。49,681戸が供給された。その大半を占める8坪型と称される仮設住宅の平面図と、それが立ち並ぶ光景を示す(図7.3.4)。もともと高齢者が多く住まう住宅が被害にあったことと、入居優先が図られたために、仮設住宅には多くの高齢者が集まった。そのために、仮設住宅の供給は、福祉サービスを含めた居住支援策を抜きには成立しなかった。建設後の仮設住宅および住宅地の改善や居住支援の活動は周知のことであろう。今後の各種災害に際しても、居住支援を含む応急住宅の供給が大きな課題となる。

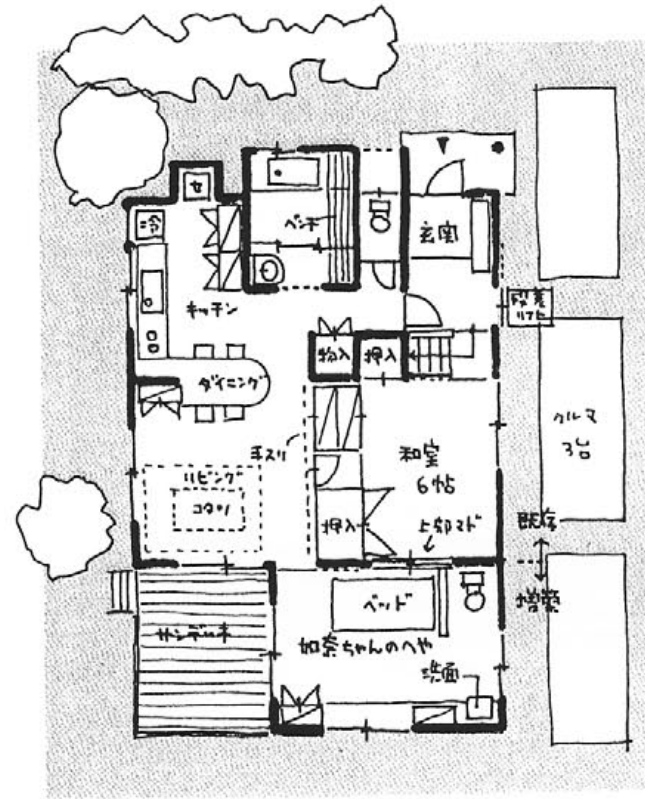


図7.3.3 1室増築の例¹³⁾



図7.3.4 阪神・淡路大震災の応急仮設住宅(8坪型)、写真は建ち並ぶ仮設住宅¹⁴⁾

