

## はじめに

本書は、「日本における集合住宅の普及過程——産業革命期から高度成長期まで」（日本住宅総合センター、1997年）の続編であり、高度成長期以降から今日までの集合住宅計画の変遷をまとめたものである。

1973年のオイルショックを契機として、日本は高度成長期から安定成長期へと転換した。住宅についても、同年の住宅統計調査によって全国の都道府県で住宅不足が解消されたことが確認された。これらの状況は集合住宅にも大きな影響を与え、ひと頃の建てさえすればよいという風潮は弱まり、人々の生活に合わせていねいに計画することが重視されるようになった。つまり、「量から質への転換」が始まったのである。ある意味では、欧米の集合住宅を導入しようとした「普及過程」が終わり、日本独自の発展を重視する「定着過程」に入ったといえることができる。

ここでは、普及過程における公共主導の大量供給が見直され、質を重視した集合住宅計画が求められた。例えば、広い面積や耐久性の確保、気候風土へのきめ細かい対応、多様な居住者への対応、省資源や省エネルギーへの配慮、将来の維持管理や建替え問題への取り組み、街並み形成への配慮など、高度成長期までは等閑視されていた課題が取り上げられるようになった。

その後は、バブル経済の発生によって、住宅価格の暴騰など一時的に異常な状態が発生するが、1990年代になると集合住宅はさらに定着し、都市住宅の主役となる段階を迎えた。言い換えれば、都市住民の理想が庭付き一戸建てではなく、集合住宅でありうる時代が始まったのである。これに伴い、永住型住宅としての質を求める動きも活発になり、それは今日に続いている。

以上のような集合住宅計画の変遷を整理することは、今後の集合住宅計画のあり方を考えるための基礎資料になる。さらに、本書第Ⅱ部では、定着過程を説明するために「フィードバック理論」を検討している。前報告で紹介した普及過程を規定する「トリックルダウン理論」とあわせれば、非西欧諸国における集合住宅の普及事業を考えるうえでも参考になるとと思われる。

本書は、図や写真を多く用いてわかりやすくまとめることを意図している。気楽にご活用いただければ幸いである。

平成12年9月

財団法人 日本住宅総合センター

# 目次

## 第 I 部 日本における集合住宅の定着過程

### 第 1 章 高度成長期から安定成長期へ（1965～1985年）

1. 高度成長期のひずみの顕在化と見直し	3
(1) 大量建設時代の問題点	3
(2) 安定成長期における集合住宅計画の見直し	9
2. 低層集合住宅の復活——タウンハウスの流行——	13
(1) 「六番池団地」の登場	13
(2) 大都市でのタウンハウスの隆盛	17
(3) 都市型低層住宅とは何か	19
(4) タウンハウスの停滞と戸建て集合の普及	21
3. 全国一律から地方性の重視へ——地方公営住宅の動き——	22
(1) 公営住宅の変遷	22
(2) 地方性を表現する計画手法	27
(3) 公営住宅計画の新しい動向	29
(4) 民間集合住宅における地方性	36
4. 住棟計画の発展——住戸の内と外の関係への配慮——	36
(1) 高層化に伴う住棟問題の顕在化	37
(2) 住棟内の共用空間の重視	38
(3) 低層タウンハウスの教訓	42
(4) 開放型住宅の実践	44
(5) 防犯と住棟計画	50
(6) 共有領域の理論	52
5. 住戸プランの定型化と多様化	54
(1) 住宅の間取りの変遷	54
(2) 集合住宅における定型 3LDK の成立	58
(3) 定型 3LDK への疑問	60
(4) 住戸の可変性・順応性確保の試み	60
(5) 多様な間取りの実現	65
(6) 民間分譲マンションにおける定型化の背景	66

6. コーポラティブ住宅の登場と発展	66
(1) コーポラティブ住宅の登場	68
(2) コーポラティブ住宅運動の展開と挫折	74
(3) 多様なコーポラティブ住宅の展開	76
(4) コーポラティブ住宅の課題	83
(5) 賃貸型のコーポラティブ住宅の登場	84
(6) 利用重視の新しい所有形態との連携	86
7. 民間賃貸マンションの隆盛——木賃から鉄賃へ——	88
(1) 木造零細アパートの特徴とその衰退	88
(2) 鉄賃アパートの隆盛	92
(3) 単身居住の多様化	95
(4) ワンルームリースマンションと都市問題	97
(5) ワンルームマンションの今後	100

## 第2章 バブル経済期から成熟期へ（1985～2000年）

1. バブル経済の発生と集合住宅	102
(1) バブル経済の発生	102
(2) バブル経済期における集合住宅の動向	104
(3) バブル崩壊後の集合住宅の動向	109
2. 超高層住宅の普及	115
(1) 超高層住宅の登場と新しい試み	115
(2) 超高層住宅の普及	119
(3) 複合化・街の立体化としての超高層住宅	124
(4) 未来都市	128
(5) 今後の超高層住宅の方向	130
3. リゾートマンション	131
(1) バブル経済期におけるリゾート・ブーム	131
(2) なぜ、マンション形式なのか	134
(3) リゾートマンションの建築計画	135
(4) バブル崩壊後のリゾートマンション問題	138
(5) リゾートマンションの今後	141
4. 玉石混交の高付加価値	142

(1) 高付加価値マンションが生まれた背景	142
(2) 生活サービス付きマンション	145
(3) ホームオフィス	151
(4) 外国人向けマンション	154
(5) デザイナーズ・マンション	157
(6) ライフスタイル対応設計	160
(7) フリープランとオーダーメイド	167
5. 大震災の教訓	175
(1) 阪神・淡路大震災の影響	175
(2) 建物被害の実態	176
(3) 災害時のマンション生活	180
(4) マンション建替え問題の顕在化	181
(5) 震災からの復興——共同再建の実践——	183
(6) 仮設住宅の建築計画	185
6. フローからストックへ	188
(1) 集合住宅におけるストック問題の始まり	188
(2) 集合住宅リフォームの発展	192
(3) 分譲マンションにおけるリフォーム	196
(4) 建替え問題が発生する背景	200
(5) 公共賃貸アパートの建替え	202
(6) 分譲マンションの建替え問題	204
(7) 新築時の問題——長持ちするマンションの重視と景気対策——	210
7. 持続可能な集合住宅像を求めて	212
(1) 循環型社会の構築と集合住宅計画	212
(2) S I 住宅への系譜	214
(3) S I 住宅におけるハードとソフトの総合化	224
(4) 環境共生住宅の追求	233
(5) 持続可能な集合住宅	237
8. 高齢化社会への対応	238
(1) 高齢者と集合住宅の一般状況	238
(2) 公共住宅における高齢化対応の始まり	239
(3) 高齢者住宅の多様な展開	245

(4) 高齢化対応が一般化する時代	260
9. 景観形成と都市づくり	267
(1) ニュータウンにおける景観形成の重視	267
(2) ニュータウンにおける中庭型の試み：「幕張ベイトウン・パティオス」	277
(3) 既成市街地における都市型住宅の試み	282
(4) 都市問題と集合住宅	292

## 第Ⅱ部 集合住宅の定着理論

### 第1章 現代の集合住宅計画の課題

1. 高度成長期から今日までの概要——量から質へ——	299
2. 集合住宅の定着理論——フィードバック理論——	303
(1) フィードバック理論とは何か	303
(2) 市場を通じたフィードバックの特徴	304

### 第2章 集合住宅における地方性の確立

1. 地方性を検討する視点	308
(1) 地方性とは何か	308
(2) 調査の方法	309
2. 地方による集合住宅計画の差異	311
(1) 北海道	311
(2) 本州北部	315
(3) 東京を中心とした関東地方	318
(4) 東海地方	320
(5) 近畿地方	320
(6) 中・四国地方	320
(7) 九州地方	320
3. 集合住宅の定着過程における地方性の意味	330
(1) 普及段階における全国一律の要請	330
(2) 地方性が生み出された背景	331
(3) 一戸建て住宅に比べると小さい地方性	332
(4) トリックルダウン理論がなぜ成立しないか	333

第3章 集合住宅における市場機能の確立	
1. 住宅市場を検討する意義	335
(1) 公共主導から民間主導の時代への変化	335
(2) 調査の方法	335
2. 都心と郊外との差異の分析	336
(1) 統計資料による分析結果	336
(2) 分譲マンションの分析結果	339
(3) 三角形分布とプラン型の分析	340
3. 集合住宅の定着過程における住宅市場の意味	342
(1) 住宅市場が機能する時代の到来	342
(2) 集合住宅における多様な型の成立	343
(3) 市場を補完する役割の必要性	347
第4章 住宅ストックの拡大がもたらした影響	
1. ストックによる四つの影響	349
(1) 集合住宅イメージの固着化	349
(2) 新築住宅の市場規定力の相対的な低下	349
(3) 既存住宅での居住経験のフィードバックの豊富化	352
(4) 改修や建替えなどの課題の顕在化	353
2. 今後の課題	356
参考文献	357