

1-1 調査の目的

日本人は集合住宅という未体験の生活を戦後40年行ってきた。その間に建築物は新築に関しては性能も設備も良くなり、世界的水準に達してきている（面積だけはいまだに日本の土地問題としての宿命であるが）。古い建物については、躯体や設備に損傷ができ、それをどう補修し、蘇生させていくかが大きな問題となっている。戸建て住宅であれば予算に応じて個人の責任で補修管理していくわけであるが、共有の部分の多く含まれる集合住宅にあってはなかなか難しい。また生活そのものについても、歴史的に集まって住む経験の薄い日本人にとって、壁一つ床一つへだてた関係で、良い付き合い方をしていくことは未知のものであった。このように集合住宅に関しては、建築躯体と設備の問題、所有に関する問題、付き合い方の問題が三つ巴で発生してきている。それらは一つの建築物としての集合住宅のなかの問題でもあるが、建物から出た近隣との関係、団地の中の他の住宅との関係などそれぞれの状況に応じて問題の質が異なりなかなか一筋縄ではいかない状況である。それぞれの問題をかろうじて調整してきたものとして、建物の区分所有等に関する法律・賃貸契約書・管理規約・規定・建築協定・住まい方のしおり等あげることができる。先に述べたように、集合住宅の物理的ないれものとしての性能はまあまあの水準に達したが、良い生活環境としての集合住宅（単に集合住宅にかぎらず都市の住環境全般の問題だが）を造りだしていくのは良い人間関係である。良い人間関係が無かったばかりに起きた悲劇は古くは『ピアノ殺人』あり、近くは『舞踊家の犬猫騒動』があり、突然他人どうしが隣りあって生活していくには、信頼関係成立の前におたがいの間で守るルールが重要である。そこで本調査では、日常生活に密着した「しおりの約束ごと」に着目し、現実で使用されている「ルール」がどのような状況にあるのかを分析し、集合住宅として基本的に必要とされる「ルール」と、集住の形態によって選ばれる「ルール」の分類整理を行う為に、その一段階としてまず現在使われている「しおりの約束ごと」の収集と内容の整理を行った。日本人の住む集合住宅の「ルール」の有り方については、欧米の「ルール」からその経験を学びつつ独自の「ルール」をつくりだしていく必要があるが、今回は取り敢えず内容の整理に止まった。