

1 研究の概要

1-1 研究の背景：ストックとしての戦後マスハウジングの所産

日本の住宅の平均的な取り壊し年数は30～40年程度だと言われている。ということは、'60年代から'70年代前半にかけてのいわゆるマスハウジング期に建設された住宅は、そろそろ取り壊し期を迎え始めていることになる。しかし、個人の財産として、経済的な裏付けさえあればたやすく建て替えられる戸建て住宅の場合は別だが、集合住宅の場合、取壊し、建て替えることはそう容易なことではない。確かに昭和30年代に建設された公営住宅や公団住宅のなかには建て替え事例が少なからず見られるが、それらも膨大なマスハウジング期の所産のごく一部にしかすぎず、ましてや民間分譲マンションの類になると、区分所有法や容積率規制等の制約もあって、建て替え事例は今のところ稀少である。

もともと30～40年程度と言われる日本の住宅の取り壊し年数は、住宅関係の統計が整備され公表されている諸外国と比較してかなり短い。（表1-1）主たる構造方式の違いや文化的な差異にその原因を求めることもできようが、経済成長の急激さとそれによる住生活の様式や水準の変化こそ主たる原因と言えよう。30～40年前と現在を比べると、1住戸当たりの床面積、界壁の厚さ、各種設備機器等、住宅に関わる仕様の殆どが大きく変化している。勢い建て替える条件さえ整えば、ということにもなろう。しかし、マスハウジング期の所産のうち集合住宅については、建て替えが進行しているとは言えず、またそのための条件が整わないものも多い。だからと言って、現代の住生活の様式や水準に適合しないまま放って置かれても困る。ストックとしてのかなり大がかりな手入れが不可欠である。

マスハウジング期に建設された集合住宅にいかに手を加え、現代的な住生活を支えるストックとしていかに再生、活用していくかは、これからの日本のハウジングにとって最も重要な課題に成り得る。