集合住宅における二重の老いのゆくえ
――都市東京の居住の未来――

弘前大学　平井太郎

１．目的

都市に固有の居住形態が集合住宅である。特に東京での 2000 年代以降の再都市化を牽引したのが超高層マンションの急増だということはよく知られている。しかし日本の集合住宅については、建物・設備の老朽化・陳腐化と所有者・居住者の高齢化の「二重の老い」への対応が急務とされている。これに対し国では、法務系・経済学系の有識者の議論をもとに、従来、所有者が行ってきた管理を第三者に委ねられる等の制度改正を行った。本報告ではその限界を３つの視角から確認し、東京における居住の未来を展望する。

２．方法

(1)国の議論では所有者・居住者の専門知の欠如が前提とされている。これに対し本報告では経験知の蓄積可能性を顧慮すべく複数の集合住宅の事例研究を行う。

(2)国の議論および(1)の議論では、共有財の集合選択論で重視されている「悪意ある関係者」への対応が考慮されていない。そこで集合住宅管理をめぐる国の議論と同時期に展開されていた「民泊」をめぐる国の議論を参照する。

(3)国の議論および(1)(2)の議論では、初発の問題の「高齢化」の範疇に、現在すでに顕在化しつつある所有者･居住者の認知能力の極端な低下が収められていない。そこで集合住宅管理をめぐる国の議論と同時期に展開されていた「療養病床」をめぐる国の議論を参照する。

３．結果

(1)事例研究の結果、管理組織を所有者ベースの管理組合、居住者ベースの自治会、さらに専門知を有する/獲得した所有者･居住者ベースの専門部会等に重層化することにより、所有者･居住者の専門知の不足を補い経験知を蓄積してゆく高次の経験知も蓄積されつつあることが明らかになった。さらに、このような経験知を集合住宅間で共有するのに、管理会社を介したコミュニケーションが有効であることも確認された。

(2)「民泊」をめぐる議論を参照すると、経済学系の議論を突きつめれば、管理を委ねる第三者については専門資格化するだけでなく、レーティング･システムによる市場的管理や罰則等による公的管理も求められることが展望された。さらに住宅を投資の対象として純化したとき、居住は「滞在」として現象しかつ把握しうることも示唆された。

(3)「療養病床」をめぐる議論を参照すると、まず医療･介護系の言説の場では、終末期の医療･介護施設が「住宅/住まい」として議論されていることが注目された。さらにその有望な将来像として「医療外付け型住宅」が議論されており、集合住宅においても住宅と医療･介護施設の障壁が制度的にも現実的にも乗り越えられる可能性と必要性が展望された。

４．結論

都市東京の居住の未来は、居住の場の投資商品化だけでなく、居住者の認知能力の極端な低下を視野に展望される必要がある。特に、従来の法制度･専門知の縦割りを超え、住宅と医療･介護施設とがシームレスに接続する集合住宅を構想し現実化させる必要がある。その際、分断･分散的に蓄積されている当事者の経験知を共有する場のデザインに対しても、社会学固有の貢献が可能であると考えられる。

文献

平井太郎、2017、「マンション管理における「所有者の老い」のゆくえ」『日本都市学会年報』第 50 号、掲載ページ未定。