Biz REPORT+

ビズレポートプラス

6

2020

1

このテーマを読み解く 100年時代と住宅 p1

人生100年時代
町と家を住みこなす

2

街と人と文化 p5

武蔵野を愛した
太宰 治
（東京都三鷹市、武蔵野市）

3

コラム＝この人の名言 p7

鈴木敏文
（セブン＆アイ・ホールディングス名誉顧問）

4

コラム＝気になるデータ p7

オリンピックの記録
フジヤマのトビウオ・古橋廣之進の悲運

1

・このテーマを読み解く 100年時代と住宅 ・

人生100年時代
町と家を住みこなす

日本の住宅政策は、戦後の住宅不足を補うためもあって、ローンを組める30代で子供一人程度の家族を一次取得のモデルと想定して作られてきた。何々ニュータウンというマンションはその典型である。ただその層に焦点を当てたままずっときたため、その後に起きてきた多様化には対応していないままである。今や日本は世界で最も早く高齢化が進展し、少子化も起きている。そういう状況に、どう対応すればいいのか。最新の著書から探ってみた。（文中敬称略）

住む人の多様化が町と住まいを救う

超高齢・人口減少社会を迎え、空き家問題が起きている今、町や住まいのあり方が大きく問われている。そのことに対応策を出しているのが**『町を住みこなす一超高齢社会の居場所づくり』**（大月敏雄著、岩波新書）だ。

大月は、東京大学大学院工学系研究科建築学専攻教授。専門は、建築計画、住宅政策である。

余談だが、冒頭でタイトルの文言と因縁について触れている。実は、住みこなすとは「住み熟す」と書くそうだ。そして著者の昔の卒論が、あるアパートの住みこなし方だったという。そして住み熟すとは、年月を経て熟してきた時にこそ当てはまるといえる。高齢化社会の今こそ、考えるべき問題なのである。

「35歳と生まれたて」型のまま

さて筆者は、この本で住宅の一次取得者を「35歳と生まれたて」と表現する。日本では小さな子どもがいる35歳前後の夫婦が、住宅の一次取得者の多くを占めるからだ。それは、ある意味自然なことだが、問題は供給側がその層に焦点を当てすぎていることにあるという。つまり、ほとんどの新築物件は「35歳と生まれたて」向けのものなのだ。生涯を過ごす家が、35歳の時のままで、うまくいくだろうか。

そうではなく、本来は、それぞれのライフステージに応じた住宅が供給されるべきだろう。独身者、新婚夫婦、小さな子どものいる家庭、その子どもが中高生になった家庭、子どもが独立した夫婦のみの世帯、そして死別などによる一人暮らしというように、時の経過により家族の状況も移り変わっていくが、現実はその状況に即した居住環境になっていない。

たとえば、郊外に100㎡ほどの一戸建て住宅の団地が開発されて、その地域全体がそうした住宅で埋め尽くされるといったケースも少なくない。ところが、開発当初は「とてもいい住宅地ができた」と言われていたのに、同時期に入居した同じような世代の住民が

いっせいに歳をとることによって老人の町になってしまい、町全体の活気を失ってしまうというケースが実に多いのだ。

子ども世代が家を離れ、自身の身体が弱ってくることによって、二階の部屋が使われなくなり、家の内外にある段差がバリアになるため外に出ることも少なくなる。 周囲も同じような家だから、近所で使い勝手のいい家に引っ越そうとしても引っ越せないという状況に陥ってしまうのだ。

近居とゆるい定住

それでは、今後、どのような町づくりの発想が求められるのだろうか。 著者によれば、住宅の形態も住む人の属性も多様化させることが、町の持続性を保つうえで大事だという。

先の住宅団地のように、同じような物件で埋め尽くすのではなく、分譲住宅もあれば賃貸住宅もある、ファミリータイプの物件もあれば隠居するための離れのような小さな物件もあるという形である。 それに加え、コミュニティカフェや気安い居酒屋、それに足湯のようなものが町の中に散在していれば、若者もお年寄りも家の外に出て行こうという気になるだろう。コミュニケーションが活発になり、「居場所」が増え、町の楽しみを発見することができるはずだ。 そして、町が多様化することによって「近居」が可能になるというメリットがある。

たとえば、年老いた親世帯が暮らす町の賃貸住宅に子世帯が戻り、親の老後の心配を払拭する一方で自分たちの子どもへ目配りをしてもらうといったケースや、離婚した女性が子どもとともに実家のある町の賃貸住宅に移り住んで、親に子育てを手伝ってもらうケースなどが考えられる。 これは町が一種のセーフティーネットとして機能している例といえる。

さらに、町の多様化は「ゆるい定住」を可能にする。

ゆるい定住とは、町の中の一定の範囲内を移動するような住まい方のこと。 たとえば、広い一戸建てに一人で住んでいたおばあさんがバリアフリーのこじんまりとした賃貸住宅に移り、友達とのお付き合いや買い物、医療機関などはこれまでのまま、同じ町に暮らし続けるようなスタイルを指す。

それでは、この町の「多様化」に向けて、私たちはどう向き合うべきなのだろうか。 町を多様化させるということは、「あれもできる、これもできる」という選択肢を増やすことといえるが、同時に自分たちとは異質の考えや習慣を持つ人との接点が増えることも意味する。 多様であるとともにインクルーシブ（包摂的）な町にしていかなければならない。

そのため、他者と共生していく懐の深い社会を形成していくという意識が必要である。 そして、町づくりは短期的な視点でなく、20年、30年先を見越して議論すべき問題であることを忘れてはならない。

コミュニティの力がマンションの住環境を向上させる

住みこなしには多様化に向き合うのが大前提ということがわかった。 次は都会に多い、個別のマンションについて見てみよう。 今、マンションは、「二つの老い」に直面しているといい、その対応策を実地の取材に基づき解説するのが**『生きのびるマンション――〈二つの老い〉をこえて』**（山岡淳一郎著、岩波新書）である。

著者がいう二つの老いとは、建物の老朽化と住民の高齢化のことを指す。 マンションの耐用年数は47年だが、これはあくまで税務上の規定であり、寿命が47年というわけではない。 きちんとした管理と修繕を行っていれば、もっと長く住み続けることが可能だ。ところが、住民の管理への無関心や修繕積立金不足などによって、建物や設備のメンテナンスができないマ

ンションが増えてきている。そうした老朽化が進んだマンションは「スラム化」の危機に瀕しており、実際に廃墟のようになってしまった物件もある。

また、マンションは住民の意思決定機関である「管理組合」によって運営されるが、住民の高齢化によってその担い手である理事に欠員が生じたり、その役割が果たせないケースも増加している。マンションの管理は、管理会社に任せればいいと思っている人が多い。しかし管理会社は、あくまで管理業務を代行するだけで、管理の主体となるのは管理組合である。

つまり、管理組合の運営がうまくいくかどうかで、そのマンションの価値は変わるのだ。管理組合のやり方次第で、スラム化を避けるどころか、いま住んでいる古いマンションを「楽園」に変えることも可能である。

スラム化か楽園か

成功例として鎌倉の「小町マンション」がある。1970年の竣工で、半世紀を経るが、空室が出ると、瞬く間に売れるという。

その理由は閑静な住宅地に溶け込んだ立地もあるが、その管理体制の良さである。「古くても、いいものはいい」といわれるだけの大規模修繕を行い、今後50年、築後100年はもつという維持管理の目標を、管理組合が持っているのだ。

だが全てが順調だったわけではない。

元管理組合の理事長Nさんが、入居した85年には、マンションは荒れていたという。開発業者は事業から撤退しており維持管理には消極的、管理組合も崩壊していた。お湯が出ない、冷房は夜はストップするなど問題だらけだったという。管理組合の総会に出て管理に必要な資金がないことを知ったNさん。「これでは大変なことになる」と思い、ビジネスでマネジメント経験のあるのは周囲で自分だけだったため、自ら引き受けて建物と向き合う。

管理会社を財閥系不動産会社の子会社に変更し、修繕計画を要求。管理費を納めない住民には、裁判所に訴え出るという強硬手段も講じた。納めないのは入居時にデベロッパーが約束を反故にしたという理由だったが、結果、差し押さえ直前には支払ってくれた。そして給湯ボイラーのガスへの変更から下水道、外壁、屋上と補修の優先順位を決めて取り組み、最初の、大規模修繕を乗り切ったという。

こうして劣化した設備が更新され、維持管理の体制が立て直されると、マンションの雰囲気もガラリとよくなる。交流が活発になり共同体の一体感が生まれたという。建物というハードとコミュニティというソフトは、不離一体である。この後は、後代へと引き継がれ、さらに秘められた建物の価値を見直し、建築後100年を持たせるように取り組んでいる。

理念を持ち将来を見据える

他では1983年竣工の「ルミエール西京極」（京都市右京区）。これまで二度の大規模修繕ならぬ「大規模改修」を行い、一回目の改修では外壁や屋上防水の修繕だけでなく、中庭に木を植えたりベンチを置いて、住民たちのコミュニケーションの場を創出した。

そして二回目の改修では、集会所を誰にでも使える

「交流室」に改築したり、深さ51メートルの井戸を掘ったりもした。電柱の変圧器から直接井戸のポンプに配電できる装置を備え、もし災害が起きて電力供給が止まっても、関西電力による送電が復旧すればすぐに井戸水が使えるよう備えたのである。

このマンションでは、「生活するすべての者が、災害を含むあらゆる状況において無事に暮らせる環境にするために活動することを目的とする」と管理規約に定めている。そうした理念の下、管理組合の活動にイヤイヤ関わるのではなく、居住価値の向上のため、住民自らが楽しみながらアイデアを出し、それを計画・実行してきた。だからこそ、高経年マンションの「楽園化」が成り立ったといえるのである。

また、近年増加するタワーマンションでも、将来を見通した変革が始まっている。2005年竣工の「白金タワー」(東京都港区)では、高齢化の進展を見据えて、「訪問看護ステーション」のサテライトを誘致した。訪問看護ステーションとは、看護師や理学療法士が常駐し、かかりつけ医と連携して、その地域で必要な利用者にサービスを提供するもので、その地域包括ケアの中核がマンション内にあるということは、永住志向の高いこのマンションの居住者に安心感を与え、健康管理への意識付けにも大いに役立っている。

企業経営の発想

これらのケースに限らず、本書で紹介された事例には、それぞれそこに至るまでには紆余曲折のプロセスがあり、一朝一夕に素晴らしいマンションに生まれ変わったわけではない。

「二つの老い」を克服するための第一歩は、問題を共有できる仲間をつくり、自分たちの住環境について忌憚なく話し合うことである。

そして、マンションを「管理する」のではなく「問題解決する」一つの事業体と位置づける。

企業経営の発想に近いといえるが、ここで求めるのはお金ではなく、住民の最大公約数的幸せである。そして、そうした活動の基盤となるのは、いうまでもなくコミュニティであり、それが自分たちの住まいの資産価値を支えることになるのだ。

POINT

◉日本の新築物件は「35歳と生まれたて」向けに作られている。生涯過ごすのに、35歳のままではうまくいかない。これが問題点だ。

◉今後は、住宅の形態も住む人の属性も多様化させることが、町の持続性を保つうえで重要。分譲住宅もあれば賃貸住宅もある。ファミリータイプもあれば隠居むけもある。コミュニティカフェや気安く入れる居酒屋、足湯のようなものが散在しており、みんなに居場所があることが重要だ。

◉町が多様化すれば、「ゆるい定住」を可能にする。ゆるい定住とは、町の中の一定の範囲内を移動するような住まい方である。たとえば歳をとり、広い家から小さなバリアフリーの賃貸住宅に移り住み、ライフスタイルは今までのまま続けるということだ。

(以上『町を住みこなす―超高齢社会の居場所づくり』より)

◉マンションでは、建物というハードとコミュニティというソフトは、不離一体である。維持管理が良いと、交流が活発になり、共同体の一体感が生まれる。

◉「二つの老い」を克服するための第一歩は、問題を共有できる仲間をつくり、自分たちの住環境について忌憚なく話し合うことである。

そして、マンションを「管理する」のではなく「問題解決する」一つの事業体と位置づける。

(以上『生きのびるマンション――〈二つの老い〉をこえて』より)

武蔵野を愛した太宰治

（東京都三鷹市、武蔵野市）

井の頭公園

稀代の破滅型作家が過ごした最期の地

酒と薬物と女性に溺れた時代の寵児は、ここでどう暮らしたのか。

東京都心からJR中央線で最大で40分弱。いまだ武蔵野の自然が残る三鷹は、賑やかな駅前商業地を抜けると、昔ながらの閑静な住宅街が広がっている。

『斜陽』『人間失格』『走れメロス』など、数々の名作を遺した作家太宰治がこの街に移り住んだのは、妻美知子と結婚した1939（昭和14）年９月のこと。戦時中の疎開期間を除けば、1948（昭和23）年６月、愛人の山崎富栄と玉川上水で心中を遂げるまでの約７年半をこの地で過ごした。三鷹は、稀代の破滅型作家の終焉の地でもあるのだ。

三鷹駅南口を出て、南東方向に７、８分ほど歩くと、ビルの１階に「太宰治文学サロン」がある。ここは太宰が実際に通い、その作品『十二月八日』に登場する伊勢元酒店の跡地である。このサロンは、2008（平成20）年３月に没後60年と翌年の生誕100年を記念して開設された。館内では定期的に太宰作品の朗読会が催されたり企画展示が行われ、直筆原稿の複製や初版本などの資料が公開されている（なお、2020年５月上旬現在、新型コロナウイルスの影響により休館中）。

太宰治文学サロン

三鷹駅の西方に広がるのが、JR三鷹車両センター（旧三鷹電車区）である。ここに、何本もの車両留置線と中央本線を跨ぐ、古レールを利用してつくられた長い陸橋（跨線橋）がある。

ここは太宰がしばしば訪れたお気に入りの場所で、ときには友人を伴うこともあったという。当時、ここで撮影された太宰の写真も残されているが、1929（昭和４）年竣工のこの跨線橋は、現在も当時と変わらない姿を保っている。鉄道ファンと太宰ファンに共通する“聖地”といえるだろう。

❖深く激しい流れだった玉川上水

1654（承応３）年、羽村の取水口から四谷大木戸まで、玉川兄弟によってつくられた全長43㎞の玉川

上水。 多摩川から江戸市中に貴重な飲料水を供給する上水道だった。 三鷹周辺では、駅北西の「桜通り」沿いを走り、駅の真下を貫いて、南東方面の「風の散歩道」と「御殿山通り」の間を流れ、井の頭公園方面に至るという位置関係になる。

現在の流れは浅く緩やかであり、河岸には桜や椎などの樹木が植えられ、街中にありながら豊かな自然にふれられる散策ルートとして市民の憩いの場所となっている。 ことに３月下旬から４月上旬頃は、井の頭公園まで桜づくしの散歩が楽しめる。

しかし、太宰が富栄と入水自殺を遂げた頃は、今よりもはるかに水かさは高く、流れも急だったようだ。そのためか、２人の遺体が見つかったのは入水の６日後であり、当時のニュースフィルムを見ても捜索は相当に難航した様子が窺える。

玉川上水

ちなみに、お笑い芸人であり、『火花』で第153回芥川賞を受賞した作家の又吉直樹は熱烈な太宰ファンとして知られる。 上京後、三鷹市下連雀に住んでいた時期があり、そのアパートの所在地は太宰がかつて住んでいた場所であることが偶然わかったという逸話がある。 又吉は芸人として売れない時期、太宰が好んで足を運んだ井の頭公園を毎日のように訪れていたという。 太宰が選考委員の佐藤春夫に情けないほど懇願しても受賞できなかった芥川賞を、太宰の信奉者であり、職業作家でもなかった又吉が受賞したことに皮肉な運命を感じる。

太宰の墓所は、三鷹駅から南に向かって徒歩10分ほどのところにある黄檗宗禅林寺である。 実は、太宰の『花吹雪』という作品にこんなくだりがある。

「この寺の裏には、森鴎外の墓がある。 どういうわけで、鴎外の墓が、こんな東京府下の三鷹町にあるのか、私にはわからない。 けれども、ここの墓地は清潔で、鴎外の文章の片影がある。 私の汚い骨も、こんな小綺麗な墓地の片隅に埋められたら、死後の救いがあるかも知れないと、ひそかに甘い空想をした日も無いではなかったが、今はもう、気持が畏縮してしまって、そんな空想など雲散霧消した。」

鴎外を尊敬してやまない太宰の気持ちを慮った美知子夫人が、鴎外の墓所の向かいに葬ったということだ。なお「太宰治」と記された墓石の隣にある「津島家之墓」にはその夫人が眠っている。

太宰の遺体が発見された1948（昭和23）年６月19日は、奇しくも自身の39回目の誕生日にあたる。この日は、死の直前に書いた短編『桜桃』にちなんで「桜桃忌」と名づけられ、没後70年以上経った今でも、毎年、多くの太宰ファンが墓参に訪れる。

禅林寺

太宰の墓所

3

column この人の名言

鈴木敏文（セブン＆アイ・ホールディングス名誉顧問／1932〜）

Toshifumi Suzuki

誰もが答えをわかっているものは、作業にすぎません。
本当の仕事とは仮説を立て、潜在化している答えを見つけることです。

米国生まれのコンビニを日本に定着させ、独自の発展をさせて、ついには米国の本家を傘下に収めた。その成功の陣頭にいた鈴木敏文は、日本の小売業界を大きく変えた人物である。

そんな鈴木も初めは流通業に興味はなかった。トーハンに入社し、番組制作のプロダクションを立ち上げるために一時期の手伝いのつもりでヨーカ堂へ。しかし、入ると話が違った。転職も考えたが、前の会社で反対されたのを押し切ったため、そら見たことかと言われるのが癪（しゃく）で居着いた。全ては挑戦。この山を越したら次の山が見える。それを越そうと頑張った。

「仕事とは何か」と問われて、彼はこう答えている。結果のわかっている仕事は、ただの作業だと。では、本当の仕事とは何か。それは仮説を立て、潜在化している答えを見つけることだ、と。答えは誰も知らない。でも、必ず見つけることができる。そこに到達できるまで頑張ることが仕事なのだ。

4

column 気になるデータ

オリンピックの記録（1952・ヘルシンキ）

フジヤマのトビウオ・古橋廣之進の悲運

あの「前畑頑張れ23回」のアナウンスで前畑が金を獲得したのが1936年。それから戦火を挟み、日本がオリンピックに復帰するのは、1952年のヘルシンキ大会であった。実に16年ぶり。４年に１度のペースで見ても12年の空白があった。

敗戦の痛手から立ち直りの希望を見たのは、49年の湯川秀樹のノーベル物理学賞と、48年に古橋廣之進が記録した全日本選手権での400m自由形の世界新記録であった。

ヘルシンキの前大会にあたるロンドン大会（1948）には日本は排除されていた。それに怒った日本水泳連盟会長・田畑がGHQに掛け合い、開催されたのが、ロンドン大会と同じ日時で神宮プールで行ったこの全日本選手権だった。ここで古橋は、400m、1500m自由形で世界記録を破ったのである。そして、翌1949年に日本は、国際水泳連盟に再加盟し、古橋ら６選手がロサンゼルスで開催される全米水泳選手権に招待される。古橋はマッカーサーに呼ばれて、「米国をやっつけてこい」といわれたという。

そして古橋はこのロス大会でも400m、800mなどで世界新記録を連発し、米国の新聞が静岡出身の古橋を「フジヤマのトビウオ（ザ・フライング・フィッシュ・オブ・フジヤマ）という見出しで称賛した。

しかし、この年が古橋のアスリートとしてのピークだった。翌50年には南米５カ国から、子供の水泳指導で招待を受け、最初の地ブラジルで赤痢にかかり、その後は、後遺症に悩まされる。オリンピックの国内予選も芳しくなかった。それでもヘルシンキでは選手団主将を務め、400m自由形に参加。だが、結果は８位に終わる。何年も時代のヒーローを続けるのはむずかしい。ラジオ中継のアナウンサーは、実況で泣きながらこう叫んだ。「皆さん、古橋を責めないでください」