

1. 居住の思想

1) 日本の先達者

- ・武者小路実篤—新しき村（自立）—名古屋の不良住宅地区改良計画は当初この影響を受けた
- ・宮沢賢治—労働と勉強—ブラジル移民の精神的支柱
- ・賀川豊彦—神戸の貧民窟教化—カナダでの生活協同組合運動を牽引、日本のスラム改良事業に大きな影響を与えた。名古屋の不良住宅改良事業、同潤会猿江、東京市営西巣鴨（何れも教化と手に職、教育を基礎とする＝セツルメント活動）。名古屋は西？本願寺系、猿江は西本願寺系（畳表製造）、巣鴨はキリスト教）、大阪下寺、日東町（くずやの倉庫も計画）戦後はこの仕組みを解体
- ・社会運動支援 大原孫三郎（倉敷レーヨン社長）による大原社会研究所—後の法政大学社会学研究所
- ・同潤会アパート、街区建築と中庭、江戸川アパートの中庭で一体感を、猿江の中庭は生産・生活拠点

2) ヨーロッパの先達者

- ・1516年「ユートピア」トーマスモア著。空想社会主義
- ・ロバートオーエン、1802年紡績工場に世界最初の幼稚園設立、工場法、協同社会、都市と農村の結合
- ・シャルルフーリエ 生産と消費の共同体、資本家によるまちづくり、弟子のジャン・バプティスト・ゴダン（1817-1888年、暖炉製造会社社長）によるギース市におけるファミリー・スチール「社会宮殿」（1859年）、による労働者の町、メーデー、子供の日創設、労働者への富の再配分を主張
- ・居住の思想は、グループホーム、コレクティブハウス、コーポラティブハウス、シェアハウスに受け継がれる。国家レベルでは共産主義の前進ソ連型社会主義（80年の実験で崩壊）、西欧型社会民主主義（生産を資本主義、生活を社会主義のミックス）
- ・エドウィンチャドウィックによる、英国公衆衛生法制定1848年、後の住居法の基礎。
- ・ジョルジュ・オスマン 1853-1870年セーヌ県知事在任中にパリ市街改造計画、街の景観、建物の高さ制限、上下水道整備、ちなみに現在のパリ市は高密度コンパクトシティーで230万人、広さは合併前の高崎市と同じ。高崎市の平成の合併前人口は24万人
- ・エベネザーハワードによる田園都市論1890年—（渋沢栄一の田園調布開発に反映）。80年かけて5万人の職住近接の町をつくる。時代の変化を受け入れる。成長をコントロールした。視察したが同潤会と同じ時期の建物が綺麗な状態で現存活用
- ・アメリカへ、クラレンス・オーサー・ペリーによる近隣住区論1929年①小学校区、②通過交通のないブロック境界、③公園グラウンド等のリクレーション用地、④中心に小学校、教会、図書館、コミュニティー施設、⑤住区の相互の交差点に商店街、⑥街路を袋小路化、⑦地区協議会設置
- ・C・ステイン、H・ライトによるラドバーンシステム1928年、自主管理、今でも素晴ら

しい町として残っている。歩車道の平面分離。コミュニティーの段階的広がり、最小単位を 15 戸程度とした。スーパーブロック郊外団地の世界基準に。ベッドタウン内の計画

- ・H ホワイトによる郊外居住者の人間関係実態調査結果「組織の中の人間」
- ・これらは公団の大規模開発計画に大きな影響を与えた。多摩及び、千里ニュータウンはラドバーンシステムを採用、豊かな外部空間、出会いの場を設計。千葉市のラドバーンシステムの「千種団地における子供の遊びに関する研究（昭和 42 年）」では遊歩道が長く続いたため、幼児や小学校低学年が遠くまで遊びに行くが、高学年の子供が見守りをする。多様な遊び、年齢混合が見られる。大人が遊歩道を通ることで子供の安全監視機能が発揮されていた。遊び場分散型では遊び場が孤立し、使用年齢が限定された。ベッドタウンづくりで公団は生産から切り離して実施（住宅難対策でもあった）。これが衰退の原因

3) わが国の住宅供給とコミュニティー

・所得別住宅供給の弊害

長期経過する内に様々な矛盾が蓄積する。一般の支持を受けにくい。親族近居を形成できない。

公営住宅は単身高齢者や低所得者ばかりを集めるからコミュニティー形成が出来ない。

- ・昭和 40 年代の団地経営 初期段階では理事長や自主管理の事務局長には社会的エリート（企業の管理職、経営者、元上級公務員など）が多数携わった。天下りの斡旋を断って事務局長に就任した場合もあった。まちづくりの理想に燃えた時代だから論客が多数居た。（第三者の筆者は幻想共同体と皮肉っていたが）。賃貸団地にも活躍する人々や論客が多数生まれ、日本住宅公団は分譲・賃貸とも住民の座談会を頻回に催し、団地づくりの手本を得ようとした。現在は賃分とも負の遺産に転換しつつあるから管理に展望を持ちにくい。事務局長を国家公務員並み、または所在市の課長待遇とし人事院勧告に準じて昇給させ、厚生福祉手当を出した管理組合も現れた。ただし、高度成長期が終わると破綻した。

- ・ポスト大規模郊外開発、市街地の改造に移行した段階で町づくりの目標が見えなくなりつつある。既成市街地の住民と開発者との対立激化。公共の目標が見えにくい。木造密集地域の都市の不燃化、耐震化だけか。大都市中心部の単身化、空き家化、匿名化が進行。

東京・横浜ではウォーターフロントを民間企業から市民の共同財産として取り戻したこと（世界の先進的大都市の傾向）は成果。超高層マンションとデートコース、コンベンションホール、遊覧船。

・民間開発時代、住宅も地域開発も丸ごと商品化

隙間に無理やり入り込む単棟の高層住宅、工場跡地に建てられる超高層は敷地内だけで夢を売る。見栄え優先。商品価値優先となった。キッズスペース付きマンションで付加価値を上げるが、ヨーロッパなら何でそんな困り込みするのとなる。行政の貧困を商品価値に

- ・住み手がつくる住宅（コーポラティブ住宅運動、コレクティブ住宅）

共同学習で価値観を共有しながら個人と集団との関係を構築する。価値観が合わなければ離脱する。住宅を商品とみない。

- ・類似語、共同体 コミューン (11~12世紀初めに成立した中世自治都市) パリコミュニオン (1789~1795年パリ市の存在した自治政府、フランス中央政府からの命令を拒否、反乱政府化)、コミユタリアン (共同体主義)、コミュニスト (共産主義)

2. コミュニティー形成とはなにか

1) コミュニティー形成の主体と構成要素、

- ・個人の属性と集団の属性：家族構成、職業、収入、居住年数、年齢、居留意識、管理意識、親族近居、健康、障害、学歴、通勤時間
- ・住環境：住宅規模、戸数 (世帯数)、分譲・賃貸、中古価格、家賃、地価、間取り、築年数、修繕実施状況、老朽化、中層・高層、周辺環境変化、立地条件、住宅事情変化、地域ブランド、村、都市——住む人の属性を決定しやすい。住宅対策の基本諸元。郊外は家族世帯が多いが、東京特別区では単身者が多い。当然コミュニティー形成の基盤が違う。

2) 地域における人間関係の場 フォーマル、インフォーマルな関係

A 組織を通じた付き合い——場1, 2は地域限定、場3は人限定、定期的繰り返しの出会い

管理の場1 管理形態 (自主・委託)、管理組合活動状況、役員任期、役員手当、

自治会・町内会の場2 活動、サークル活動、見守り、防犯、祭り、バザー

特定集団の場3 宗教、障害者、難病、母子・父子家庭、老人会、同窓会、各種団体、勤務先、学校、進学塾、政治、同業者、公民館学習グループ、ボランティア

B 未組織の付き合い——選別が可能 特段の役割、規則がない、自然発生的

近所付き合いの場4 (戸建てなら庭木の果実、日曜農園の野菜のやり取り、土産ものプレゼント、ちょっとした手伝い、葬式参加、立ち話、井戸端会議、)

子供を通じた場5 保育所・学校の親仲間、野球場、遊び場、子供が人間関係の媒介、子供が成長すれば自然消滅、親同士でスキー、海外観光に行くなど。

建築計画学では近隣の出会いの空間を提案する機会が多い、集会所、アクセス、広場、ストリートファニチャー、緑樹を具体化する。可能性を提供するが、出会いが生まれるか否かは住民が決定する。

公団開発全盛時には主婦を中心とした人間関係論が中心であった (H ホワイトの「組織の中の人間」が調査モデルであった—領域形成には暗黙の了解が基礎)。コミュニティー研究の目的は地域全体を良好な関係を築くと同時に、各種ネットワークからの脱落者 (単身者、高齢者、失業者) を極力少なくすることが重要。

管理の場は人間関係形成の一部に過ぎない。一般的にマンション居住者が管理だけでつながった場合、管理の糸が切れた場合にもどるチャンスが無くなり易い。網の目の人間関係は管理の糸が切れても、切れた糸の修復が可能。下町の同潤会アパートではたとえ世帯主が建て替えに反対しても、家族 (配偶者・子供) は地域に繋がっているため、絶

対反対にはなりにくかった。説得のチャンネルは無数にあった。山の手の同潤会アパートや一部の UR 団地は弁護士を立てて紛争を拡大した。どちらが良いかは選択の問題である。

3) 分析方法が違えば導かれる結果が変わる。管理組合に対するアンケート調査から導かれる結論 A と、指定統計の分析から導かれる結論 B の違い。

A は管理組合の工夫・努力、住民又は所有権者の管理意識向上になりやすい。

一方、B では都市計画や住宅政策の問題点を指摘しやすい。

たとえば単身化、空き家化では地域格差が大きい。東京の郊外地域（千葉、埼玉、神奈川を含む）は、マンション持ち家共同住宅居住者は家族人数が大きい、東京の都心部では単身化が激しい。

東京の都心部でコミュニティー形成、防災、危機管理を図る場合は東京の郊外部より負荷が大きい事になる。

地方都市も持ち家共同住宅居住者の単身化が激しい。

マンションの単身化・空き家化に伴う不良管理を管理組合の努力不足と判断するのは短絡的となる。

個別事例分析と、地域分析の両面から検討することが必要。分譲マンションだけでなく、他の住宅と比較しながら検討することも必要（資料 1 参照）

4) マンションのコミュニティー論は管理組織 1 または自治会 2 を通じて得られた知見で論じる場合が多い。役員等からの聞き込みはそれ自体はコミュニティー研究の一部になるが、イベントの研究になりがちである。個人または世帯を対象とする研究調査のヒントと考えるべきである。マンション学会・建築学会でも個人を対象とした調査が少ない。通常アンケート調査は最低でも 60% の回収率で有効 3000 票は欲しい。2 割程度の回収率で 300 票程度では分析結果が安定しない。結果がぶれる。詳細な因果関係を導きにくい。

5) 人口減少が分譲マンションのフィルタレーションを加速。理屈通りに行けば、優良なマンションが残り、不良マンションが淘汰される。対策は局地的に限定される。ところが実際は住宅流通が滞り、全てのマンションが空き家を抱える。対策が広範囲であいまいになる。分譲マンションに比べて居住年数が短い賃貸マンションの方がフィルタレーションは速い。常に厳しい選別にさらされる。

6) 単身化と空き家化、匿名化、低所得化、高齢化、管理機能の低下、家族力・地域力の低下、修繕放棄、組織崩壊、非協力、高経年化による問題ひろがり。平成 15 年→20 年で高単身率特化地域は停滞。家族特化地域（東京を除く大都市圏）で単身化が拡大（資料 1 参照）。

単身化と空き家化の特徴、地域の 2 極分解 東京都心+地方都市：大都市圏郊外、高級化・高水準化と低価格化・低、単身化は分譲マンションだけでなく戸建て持ち家、借家の単身化とも連動する。

水準の格差拡大でマンションを一括して論じることが出来ない。高額・低額、新築・老朽、都心・郊外、大規模・小規模等で分けて比較する必要がある。

7) 未婚者は郊外ではパラサイト、都心は自立型（単身者用集合住宅需要、常に地方から

送り込まれる。結婚して郊外に転出)。近年では未婚女性の購入が多い。

- 8) 戸数規模格差 大規模戸数団地はコミュニティー活動が生まれやすいが 60 戸 (平均規模) 以下の小規模戸数マンションは集会所もなくコミュニティー活動が生まれにくい。無縁社会になりやすい。但し大規模戸数団地でも社会的孤立者は生まれる。
- 9) 空き家化も 2 極分解、「売らない・貸さない」空き家と「売れない・貸せない」住宅。「売らない・貸さない」空き家も何れ「売れない・貸せない」空き家に転化する恐れあり。共通は他力本願、組織の機能低下、管理への無関心
- 10) マンションの再生とは
コンバージョン、建て替えばかりが再生ではない。管理・自治組織、地域の間人関係の活性化も含む。
多くの事例ではハードの改善を行うには

4. 平成 8-10 年 2600 票回収 (86%) 6 団地調査主な結果、マンション学会千葉大会で一部公表

- 1) 友人が多いほど住宅満足度が高い。従って永住意識も高い。人間関係が多い地域に入居した者は人間関係が多くなる。少ない地域に入居した場合は少なくなる。入居する際に選別基準にならない。
- 2) 65 歳以上高齢者は居住年数が浅いほど、同年齢層の中では通院率が高い。
友人が少ないほど 遠隔地からの住み替え者で、所得が低いほど通院率が高い。
- 3) 65 歳以上高齢者は居住年数が浅いほど、同年齢層の中では室内リフォーム金額が低い。
女性の友人が多いほど室内リフォームの実施率も一件当たり金額も高い。遠隔地からの住み替え者は室内リフォームの実施率が低く、一件当たり金額も低い。室内リフォームの平均金額は団地の平均所得に比例する。従って低価格住宅では水回りの必要不可欠な部分に限定されやすいが、高額物件では玄関までリフォームが行われる。玄関を見ればリフォーム実施の範囲を推定しやすい。転居よりリフォームの方が安くつく。共同で室内リフォームを発注した場合は老人も乗り易い。業者もうれしい。
- 4) 3DK 住宅は子供が全て転出すると 2LDK への改造が増える。次の入居者は老人世帯か若夫婦の 2 極分解になる。どちらが多いかは立地による。郊外遠隔地ほど老人世帯の入居率が高くなる。
- 5) 立地条件が悪く低価格化した住宅程遠隔地からの入居者が多い。近隣関係は薄くなる。
低価格化した住宅にはより低所得者の入居割合が高く、失業、滞納、競売も多くなる。
- 6) 団地内住み替えは同一団地内の多様型住宅配分団地で多くなる。単一方では団地内住み替えが生じにくい。団地内住み替えは家族型に左右される。小学校高学年から中学高学年の子供が居る場合は近隣住み替えが多い (立地限定層)。団地内住み替え者が多いほど近隣関係が濃くなる。
- 7) 都内の団地での近隣住み替え者はあらゆる世帯主年齢で遠隔地からの転入者より世帯収入が高かった。一方郊外団地では住み替えの距離で収入の差はなかった。前者は近隣住み替えが正規の就業を継続することを重視し、一方郊外団地の住み替えは近隣住み替え者で有ってもパート労働が多い事による。
- 8) 狭小単一 (3DK) 住宅型はたちまち衰退する。一方多様な住宅型の場合は、近隣住

み替えて活力を維持する。大規模単一型ではゴール化するから高齢者ばかりになる。しかも親族近居はできない。

- 9) 友人が多いほど役員引き受けに肯定的。居ない人は忌避しやすい。自主管理団地の役員経験者には友人が多い。委託管理では顔を出すだけ。高齢になると考えるのが億劫になる一方、生き甲斐になる人もいる。居座り続けると後継者が育たなくなる、するとなお居座り続ける。
- 10) 複数住宅使用世帯は 125 世帯で、単一住宅型団地が多い。複数型の住戸を持つ団地では近隣住み替えて狭さを解消する。別宅使用目的は年齢で変化する。子供が結婚して親族近居になる場合や不要になる場合もある、売却、賃貸も少なくない。別宅使用は不動産値上がり期待も条件になる。同じ階段室または背中合わせの隣戸を取得する人は人間関係が多い。自ら声かけする。別宅と本宅との望ましい距離は取得時の家族構成で決まる。こども室として使う場合は密着型を好むが、成人の場合は将来の世帯分離を考えて距離を取る場合が少なくない。既成市街地にある場合は本宅が団地外にある場合も少なくない。
- 11) 親族近居（徒歩 15 分以内に親族が居住する世帯）は 595/2595 世帯あった。多様な住宅型がある団地でかつ人気立地で蓄積する。小家族が引き寄せられる確率が高いから、小規模住宅・借家があると便利。一旦世帯分離した子供世帯が U ターンする割合が高いが、交通便利地域では兄弟近居も多くなる。呼び寄せる側の人間関係は団地内では良い。呼び寄せる側が腰かけ意識の場合は親族を引き寄せない。
後から入居する子供世帯は階段室型の場合は高齢者対策として下階を選択する。老人を呼び寄せるにはエレベーター付きの小規模借家があると便利。介護が必要になった時は未婚の子供を別宅に押し出す。階段室型最上階で向かい合わせの場合は、スノコを置いて渡り廊下にしやすい。隣接階段室と背中合わせの場合はベランダの仕切りを外すことが可能である。同様にスノコを置く。引き寄せ老人（80 人）は 2 年で半分に減少（老人ホーム入所、兄弟たらいまわし、死亡等）。緊急同居が多い。
- 12) 世帯分離する際には長男優先で近居し、住宅確保に経済支援するが、孫が大きくなるとその家を処分して他に移転する傾向が強い。子供には子供の都合がある。一方娘の場合は一旦遠隔地に居住しても自らの資金で近居を選択する。選択は持ち家だけでなく借家でも良い。孫が成長した後は近隣住み替えが多い。父系社会から母系社会に転換している。共働きには近居は都合が良い。ただし密着型がいいとは限らない。相互に見えない距離を望む場合は不動産屋の紹介で取得可能。親族近居は団地内だけでなく、団地内外でも成立する。古い団地ほど親族近居は蓄積する。公営住宅では収入制限があり、応募者が多いから、親族近居が蓄積しにくい。空き家が多い UR 団地では近居可能だが、不人気で実現しない。
- 13) 女性は高齢化すると人間関係が少なくなり（家庭では殻の巣症候群）、男性は多くなる（現役時には殆ど近所との付き合いがない）。超高齢になると男女同じ程度になる。男性は診療所で多くの人たちと会話する。待合室は病気自慢でサロン化する。
- 14) 中層住宅の 80 歳以上高齢者の家族型別居住階では世帯主+妻の場合は 26 世帯中 4 階以上は 1 世帯に過ぎず、一方同居の父母又は祖母の場合は 36 世帯中 17 世帯が 4 階以

上であった。同居者は居住階を自分の意思で選択できない。階段室型では上階ほど転居者が多くなる。下階に老人が貯まる。

- 15) 郊外団地は若い世代の転出が早い。転出しても周辺の戸建て住宅は安価だから費用がかからない。都内団地では若者と高齢者は同じ定着率。転出する場合は費用がかかる
- 16) 通院率はエレベーター付き高層の方が高く、階段室型中層では低い。病弱になると高層では永住意識が高まり、中層では転出指向になる。廊下型の場合は脳卒中患者の歩行訓練が可能で調査中に多数見かけた。廊下にオートバイ・自転車があると危険。
- 17) 離婚した場合、住宅に残るのは圧倒的に女性と子供、離婚後顔の表情は明るくなる。暗いのは男性。自殺は圧倒的に男性が多い。大規模団地になると自殺未遂、孤独死も統計になる。
- 18) 中古価格が相対的に下がれば入居者の所得も低下する。生活困窮者の割合が高まれば修繕積立金の引き上げ、臨時徴収が困難になる。すると将来に不安を抱く高所得階層は転出する。

5. 以下は管理組合理事長宛てのアンケート調査結果 UR 分譲の 230 団地、平成 9 年 12 月実施配布 181 に対し有効回収は 107 で、昭和 55 年までに首都圏で公団が分譲した 200 戸規模以上団地。「長期経過した分譲団地の中古価格変動と維持管理」として平成 10 年に建築学会に公表

- 1) 共同増築の合意を得やすい時期は建設後 15 ~20 年以内で、この時期を超えると家族分解が進行して合意形成が困難になる。しかも中古価格が値上がりする時期に合意を得やすい。共同増築実施団地では団地内住み替えが可能になった。複数型団地では共同増築の合意は不可能。銀行から差し押さえられている場合は反対せざるを得ない。現在は長期不況で差し押さえ物件が蓄積しているから推進は困難。
- 2) 建て替えは狭小画一型住宅で運動の持続性が高い。3LDK 規模では高齢化に速く至ること、家族人数の減少から、建て替え機運はさっさと消滅しやすい。委託管理の場合は持続性がない。業者任せになり易く、合意を得にくい。管理組合に対する信頼感が薄い。この時点で建て替え検討委員会を結成していたのは 107 団地中 27 団地であった。大半は後に挫折した。千葉、埼玉の郊外(200%)は神奈川県(150%)より法定容積率が高かったこと、使用容積率が低かったこと等で、建て替え運動が盛んであった。一方、東京特別区では法定容積率が高いが高層住宅が多いから建て替え運動は生じにくかった。
- 3) 古いほど、長期滞納者が多いほど、不在家主が多いほど役員のなり手が不足

6. マンション再生とはなにか

1) マンションの再生の段階別課題 ハードよりソフト

0段階—管理不全マンションの主な共通傾向(資料2参照)

単身化と匿名化、低所得化、孤立化、空き家化、近隣への無関心—困った時に頼りに出来ない、居住マナーの低下、生活ルールの形骸化、持ち家居住世帯の激減による限界集落化、管理組合崩壊・機能低下、疑心安危、巨額滞納額蓄積、総会なし、低価格化、老朽化、競売頻発、落札不調続き、知識不足、反社会的集団の介入、主導権争い、特定不良役員によ

る治外法権化、市報・町内会報非揭示（資料参照）

再生初期段階—共同社会意識再醸成、基本ルール再確立

管理組合再結成、総会実施、近隣同士の挨拶、郵便受けに名前を、玄関に表札を、転居・転出時の挨拶、公共スペースの掃除、花壇の花植え、ゴミのポイ捨て禁止、共同草むしり、生活ルールの文書化・共通の価値観、ボランティア活動、高齢者への声かけ運動、広報の揭示、管理組合理事会報告揭示、名簿づくり、町内会の防災訓練に参加—————当たり前のことを行う、

第2段階—管理の基礎づくり、他の管理組合からの情報収集 主にソフト対策

管理組合活動の正常化強化、総会の周知徹底・出席要請・終わったら懇親、規約見直し整備、滞納問題処理（ここで挫折が多い）、ヤクザ対策、防犯環境づくり（監視カメラ設置）、自転車置き場整備、小修繕実施、共有部分・専用使用部分使用細則策定、駐車場利用の適正化・駐車場収入の確保、バリアフリー対策

第3段階ストックの維持—専門家活用、老朽化防止対策

長期修繕計画策定、適正管理費徴収、大規模修繕実施、防災計画・訓練、防災倉庫設置、防災井戸、炊き出し訓練（道具揃えが前提）、耐震診断、親族近居支援、団地内住み替え支援、各戸インテリア改善工事の共同発注、外部空間整備（段差解消、安全、記念樹）**豊島区が求めるのは第2段階+α**

第4段階—ストックの水準アップ—実感できる水準アップ。

多額の費用を要する改善計画（集会所新增設、空き家住宅の取得でも良い、外断熱工事+開口部の2重ガラス化）、アンティークな街灯の設置、機械式駐車場撤去（金食い虫化している場合は単純撤去か、立体自走式駐車場への転換又は周辺土地の購入を促進する）、耐震補強工事、エレベーター設置（極めてまれ、事例：稲毛ファミリー+戸塚の団地）、太陽光発電設置（集会所等から始めれば良い）

第X段階、建て替え計画（必要性と可能性を建て物の傷み状況、地価状況等で判断）—立地限定型

自主管理で集会所増設位の推進能力が無ければ計画出来ない。築年数が浅い場合は狭さからの脱却が建て替え動機になるが、高経年化した場合は老朽化からの脱却、若年層呼び込みが大きなテーマとなる。

第Y段階（外部からの介入、管理組合の経営能力、借家市場で判断）

強制収用・解体、用途変更、短期借家制度（英国、行政の管理下に空き家を貸出）空き家税（フランス）制定、これらを再生の初期段階を経ず選択することもある。安全と衛生の対策には改善勧告・命令を発する。

2) 管理不全分譲マンションを再生する場合、

建築士が再生を議論する場合は第3、第4、第Xの建て替えやコンバージョン等を提言しやすい。理由は第1、第2段階の提言では自分の仕事にならないからである。再生は第1、第2段階から始めることが基本になる。ソフトが崩壊してはハードの改善を達成しにくい、ハードが達成されればソフトも影響を受ける。いきなり3段階、4段階の取り組みをしても、権利者の合意を得るのは困難である。第1段階から取り組み、順次ステージを引き上げていくことが必要。項目によっては順序を前後させても良い。最も困難な取り

組みは多額化した滞納金額の回収である。記録が紛失している場合にはこの段階で再生は挫折しやすい。モラルハザードが蔓延した状態では管理費や修繕積立金の値上げが困難である。管理不全マンションの多くは経費節減のために既に自主管理方式(実質は管理放棄)に切り替えている場合が多いから、委託管理から自主に切り替えて浮く経費を貯金に廻す余裕を失っている。最終的には値上げか、大規模修繕実施を延期するしかない。第1、第2段階を通過したあと第3段階に進むが、第3段階に達すれば見事な再生である。第4段階は「再生」と言うよりは「発展」として見るべきであろう。

0段階から先に進めない状況ではYの強制収用が有力な選択肢の一つになる。収容後の処分は建物の傷み状況や立地の住宅需要等を考慮して選択肢が分れる。X段階では管理組合の解散も選択可能だが、地震災害時なら管理組合が機能しているが、平常時では崩壊した管理組合では解散を決議出来ない。管理組合がしっかりしていて危険が差し迫っていない状態では解散する必要がない。解散のメリットがない。

20年以内ではソフト(管理組合機能+人間関係)の崩壊がハードの劣化より先行する。管理会社がしっかりしていれば第3段階も実施可能だが、管理組合機能が弱ければ管理会社任せの悪弊が生じやすい。住民の管理への無関心化は無用な経費負担を強いられる恐れが強い。20年以上経過ではハードの劣化がソフトの崩壊を早める。第4段階では管理組合の自主性・経営能力が決め手になる。上位段階に進むほど管理組合は専門的知識・技術・経験と資金が必要となる。専門家を上手に使うことが課題になる。

ところで、高崎市にある老朽化著しいSマンション(1975年165戸)は長年犯罪の巣窟と言われていた。滞納者が3割を超えて管理組合機能が低下していたが、このマンションの再生に取り組んだのは懇談を目的とした15人の单身老人会で、女性が大半を占める。お互い挨拶も交わさなかった人々が立ちあがった最大の動機は、グループ内で病院に入院した場合は交互に見舞いに行くこと、死んだ場合は手ぶらでも焼香に行くこと、葬式に参列出来ない場合は其々の自宅で線香をあげることの約束が交わされたことにある。今はお互いに見守り活動をするが、可能な限りここに住むのが老人たちの目標となった。2か月に1回懇談する会だが、国民年金が多数派を占める老人たちが滞納一掃、大規模修繕実施を唱え、具体化するために仲間から理事長を出すことを決定。滞納者に対して裁判も辞さず、次々問題を解決した。もちろん外部の専門家をうまく使った。去年初めての大規模修繕を実施した。社会的弱者と言われ自分もそう思うことが都合良かったが、今はヤクザも恐れる集団に成長。全戸空き家化したCマンションで孤軍奮闘しているのはたった一人の持ち家居住者で、国民年金生活者の女性である。ヤクザ・右翼・ウイークリー業者が覇権争い中、廊下に置かれた植木の花を見てやっとまともな人が住んだことを予感した。Hマンション(1991年125戸)、長く総会も開かれないマンションの再生に取り組んだのは、投資で購入し、定年退職を機に移り住んだ所有者である。相棒を見つけて2人で滞納金の回収に取り組んだ。四面楚歌の状況であったが、いつの間にか庭へのゴミ捨てが減り、花壇に花が咲くようになった。2人の姿に陰ながら共感する人がいた。2人組は大分後になってから気がついたようだ。大規模修繕を20年目に初めて行った。但しマンションを再生出来ても個人の懐までは及ばない。修繕実施後も競売物件は連続して生じている。