

協同組合住宅に関する研究（その 56）

－山手線周辺に立地する都心型コーポラティブハウスの傾向と特性－

日大生産工（院） ○照沼 翔平
日大生産工 川岸 梅和

1. 研究背景

本稿は、協同組合住宅に関する研究（その 55）に引き続く研究である。

現在、東京都・大阪市・名古屋市・札幌市・福岡市等の、都心（部）を有する大都市圏に、定住生活を営むには、様々な問題が存在している。中でも、今なお成長・拡大を続けている東京都は、首都機能や業務機能、流通機能、文化機能、商業機能などが一極的に集中している大都市圏である。

東京都総務局が発表した、東京都全体における人口は、昭和 64 年から平成 8 年まで緩やかに下降していたが、地価の下落や都市再生などを背景とし、マンションなどの住宅供給が進み、平成 9 年（1997 年）以降は大幅に増加している。（図 1）

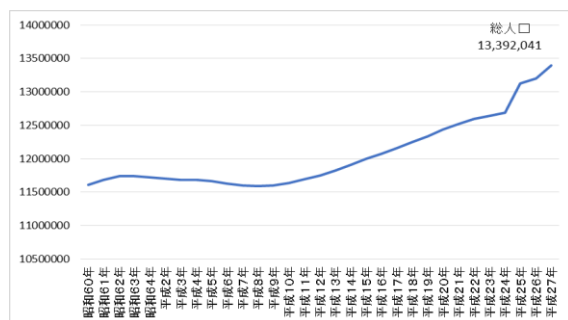


図 1 東京都総人口の推移 ¹⁾

2. 研究目的

現在の都心（部）の生活・居住環境、人口の推移、地域コミュニティの状況などに関して、前述の通り、昼夜間人口の減少や少子高齢化、都心居住の受け皿の不足などのインナーシティ問題が顕在している。

このような現状の中、公共機関（国・都・区等）より供給される公的住宅のみで都心回帰や都心居住促進、地域コミュニティの再生

を進めるのは困難であると考え。

そこで、本研究はインナーシティ問題が顕在する東京の都心（部）に位置する山手線内及び周辺に立地しているコーポラティブハウス全 35 事例に着目し、生活・居住空間の実態、コミュニティ活動の実態等を調査・分析し、都心型コープ住宅による都心居住促進と地域コミュニティの形成、更には都心（部）における居住者主体の生活・居住環境づくりの方法論を探り、都心型コープ住宅の傾向と特性について知見を得ることを目的とする。

3. 調査方法

都心型コープ住宅の実態を把握するために、「NPO 法人コープ住宅推進協議会」の情報をもとに、1968 年から 2012 年に竣工した、山手線が敷設されている区部（千代田区・中央区・台東区・北区・目黒区・品川区・港区・荒川区・豊島区・新宿区・渋谷区・文京区）に立地する都心型コープ住宅 35 事例を対象に、立地分布を把握し、調査協力が得られた 17 事例に対して、管理組合理事長にアンケート調査及びヒアリング調査を実施した。加えて、その 17 事例の内 10 事例 38 世帯の居住者に対してアンケート調査を実施し、都心居住促進と地域コミュニティの形成、更には都心部における居住者主体の生活・居住環境づくりの方法論、都心型コープ住宅の傾向と特性を居住者特性（基礎的事項）、管理・運営活動、コミュニティ活動、立地環境、都心居住について、整理し分析する。

本稿ではアンケート調査結果の、単純集計及びクロス集計（定住意識の有無、子どもと同居・別居、企画者のコーディネート力に関する満足度）に関して分析し、報告する。

Study on Cooperative Housing (Part56)

－ Urban Cooperative Housing in and around Yamanote Line －

Shouhei TERUNUMA and Umekazu KAWAGISHI

4. 調査対象都心型コープ住宅の特徴

調査対象都心型コープ住宅の平均住戸数は12.7戸であり、階数は平均7階建である。コニファーハウス、坂の上テラス、The Glass Tower、こはすの1階に店舗が1件あり、西麻布CO-HOUSEの1階に店舗が2件あり、SAKURA HOUSEには事務所が1区画、COMS HOUSEは事務所が3区画ある。また、小石川の杜は敷地内に神社が併設されているため、社務所が1区画設けられている。立地環境においては、最寄り駅から徒歩で平均7.0分の位置に立地している。

調査対象都心型コープ住宅建物の高齢化対策に関しては、住宅部分・共用部分共に73.7%の事例で住み易い配慮（段差がない・安全な暖房器具の設置など）がなされている。「定住意識有り」が65.8%と割合が高く、企画段階から高齢期の生活・居住環境をみすえて計画されていると言える。

5. 管理組合の特性

共用空間及び建物の管理方法では、労務的部分・技術的部分共に委託管理の割合が77.0%と高く、自主管理をするコープ住宅が少ない傾向が見られる。(図2) また、各管理組合同士の交流は見られず、今後も交流の予定がないことが課題としてあげられる。都心型コープ住宅内の交流に関しては、17事例の内11事例(64.7%)で、忘年会や新年会、バーベキューや花見等を行う傾向が見られ、都心型コープ住宅居住者個人レベルの交流が行われる一方、管理組合レベルとしては「特になし」という回答が多い。

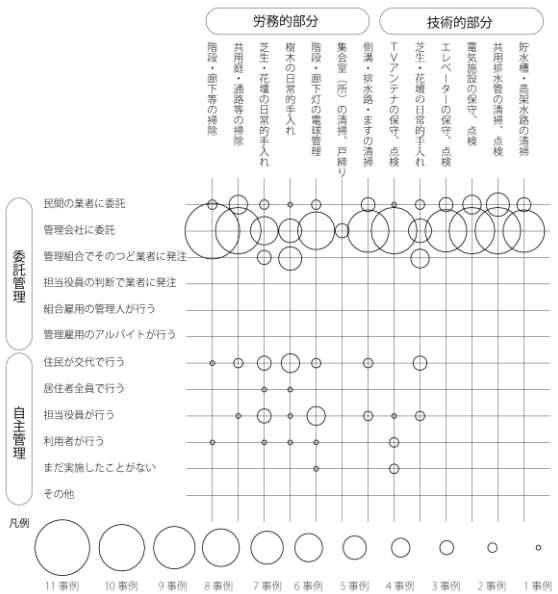


図2 共用空間及び建物の管理方法
(N=17: 複数回答)

6. 居住者の特性 (表1)

居住者アンケートに協力して頂いた10事例38世帯の回答結果から、世帯主の性別ごとの割合は男性71.4%、女性28.6%で、平均年齢は52.9歳であった。また、定住意識の有無に関しては「有り」が65.8%、「無し」が34.3%であり、子どもとの同居・別居に関しては、「同居している」が47.4%、「別居している」が52.6%であった。更に、企画者のコーディネート力の満足度に関しては、「満足」が68.4%、「どちらでもない」が13.2%、「不満足」が10.5%という結果が得られた。

表1 有効回答が得られた都心型コープ住宅居住者の概要

事例	KTハウス						N's Bau		小石川の杜			音羽ヒルサイドテラス					CO-HINATA		西麻布CO-HOUSE		
番号	1	2	3	4	5	6	1	2	1	2	3	1	2	3	4	5	1	2	1	2	3
世帯主 (性別/年齢)	男性/50歳	男性/無回答	無回答	女性/47歳	男性/78歳	男性/47歳	無回答	男性/51歳	男性/51歳	女性/40歳	男性/無回答	男性/44歳	男性/52歳	男性/41歳	男性/無回答	男性/45歳	男性/45歳	男性/42歳	女性/48歳	女性/49歳	男性/46歳
世帯人数 [人]	3	4	無回答	2	4	3	無回答	4	1	2	2	3	3	5	3	4	4	1	1	2	4
家族構成 (世帯主との続柄/年齢)	世帯主/50歳、妻/49歳、息子/37歳	世帯主/無回答、妻/無回答、息子/無回答	無回答	世帯主/47歳、娘/20歳、娘/48歳、娘/45歳	世帯主/78歳、妻/72歳、娘/48歳、娘/45歳	世帯主/47歳、妻/47歳、息子/11歳	無回答	世帯主/51歳、妻/51歳、息子/15歳	世帯主/51歳	世帯主/40歳、娘/9歳	世帯主/無回答、妻/無回答、息子/4歳	世帯主/44歳、妻/39歳、息子/4歳	世帯主/52歳、妻/52歳、娘/12歳	世帯主/41歳、妻/40歳、娘/10歳、娘/9歳、娘/無回答	世帯主/無回答、妻/無回答、息子/7歳、息子/5歳	世帯主/48歳、妻/46歳、息子/7歳、息子/5歳	世帯主/45歳、妻/45歳、息子/15歳	世帯主/42歳	世帯主/44歳	世帯主/48歳、妻/48歳、息子/20歳	世帯主/46歳、妻/46歳、息子/15歳
定住意識の有無	無	無	無	有	有	有	無	有	有	有	有	無	有	無	有	無	有	有	無	無	有
子どもと同居・別居	別居	別居	別居	同居	同居	同居	同居	同居	同居	別居	同居	別居	同居	同居	同居	同居	同居	同居	別居	別居	同居
企画者のコーディネート力に関する満足度	満足	満足	無回答	満足	無回答	中立	中立	満足	満足	満足	満足	不満	不満	不満	不満	中立	満足	満足	満足	中立	満足
事例	セレス神谷						J COURT HOUSE						坂の上テラス		こはす				平均・割合		
番号	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	合計:38世帯				
世帯主 (性別/年齢)	男性/48歳	女性/57歳	男性/76歳	男性/77歳	男性/72歳	女性/43歳	女性/46歳	女性/78歳	女性/58歳	男性/63歳	男性/62歳	男性/50歳	男性/55歳	男性/45歳	無回答	女性/48歳	男性/45歳	男性/71.4%	女性/28.6%	平均年齢:52.9歳	
世帯人数 [人]	1	9	2	2	4	1	1	1	1	2	3	4	3	5	3	1	平均:2.7人				
家族構成 (世帯主との続柄/年齢)	世帯主/48歳	世帯主/57歳、妻/54歳	世帯主/76歳、妻/70歳	世帯主/77歳、妻/75歳、娘/35歳	世帯主/72歳、妻/67歳、息子/38歳、娘/35歳	世帯主/43歳	世帯主/46歳	世帯主/78歳	世帯主/58歳	世帯主/63歳、妻/59歳、息子/21歳	世帯主/62歳、妻/59歳、息子/21歳	世帯主/50歳、妻/51歳、息子/18歳、娘/23歳	世帯主/55歳、妻/52歳、息子/24歳	世帯主/45歳、妻/44歳、娘/12歳、息子/11歳、息子/6歳	無回答	世帯主/48歳	世帯主/45歳、妻/40歳、息子/19歳、娘/16歳、息子/13歳、娘/16歳				
定住意識の有無	有	有	有	有	無	有	有	有	有	有	有	有	有	無	無	無	有:65.8%		無:34.3%		
子どもと同居・別居	別居	別居	別居	別居	別居	別居	別居	別居	別居	別居	別居	同居	別居	同居	同居	別居	同居	同居:47.4%		別居:52.6%	
企画者のコーディネート力に関する満足度	満足	中立	満足	満足	満足	満足	無回答	満足	満足	満足	満足	満足	満足	満足	満足	満足	満足	満足:68.4%	中立:13.2%	不満足:10.5%	無回答:7.9%

6-1. コープ住宅への入居理由（図3）

定住意識の有無別でコープ住宅への入居理由を見ると、「定住意識有り」「定住意識無し」共に、「1. 自分の希望する立地条件と取得・賃貸価格が適当だと思ったから。」が22.0%、28.6%と最も高い割合を占めている。

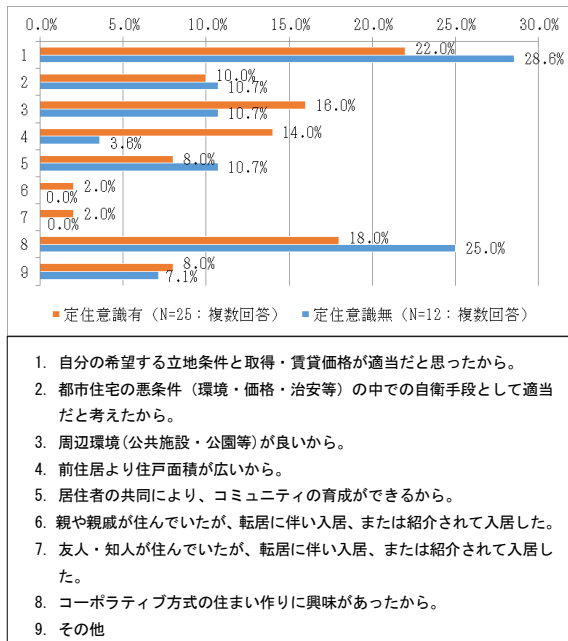


図3 定住意識有無別のコープ住宅への入居理由

6-2. コープ住宅での協同生活についての良い点・悪い点

子どもと同居・別居別で、コープ住宅での協同生活の良い点を見ると、「子どもと同居」「子どもと別居」共に、「1. 居住者相互の理解が深まっている。また、親しい人間関係が深まっていると感じるため。」が30.6%、40.9%と割合が最も高い割合である。次いで「2. 自分の住戸だけでなく、住宅全体の環境に対して維持管理する良さを感じており、連帯感を持つことができるため。」が「子どもと同居」「子どもと別居」共に、25.8%、21.2%と、高い割合である。（図4）

更に、コープ住宅での協同生活の悪い点を見ると、「子どもと同居」「子どもと別居」共に、「9. 別に悪かった点はない。」が72.7%、31.0%と最も高い割合である。（図5）

コープ住宅での協同生活について、「子どもと同居」は図4の「5. 子どもを育てたり、あるいは教育・文化的環境として好ましかったため。」が22.6%、図5の「9. 特に悪かった点はない。」が72.7%と共に高い割合であることから、コープ住宅に住む「子どもと同居」し

ている多くの世帯にとって、快適に協同生活を営むことができる環境を居住者に提供できていると言えよう。

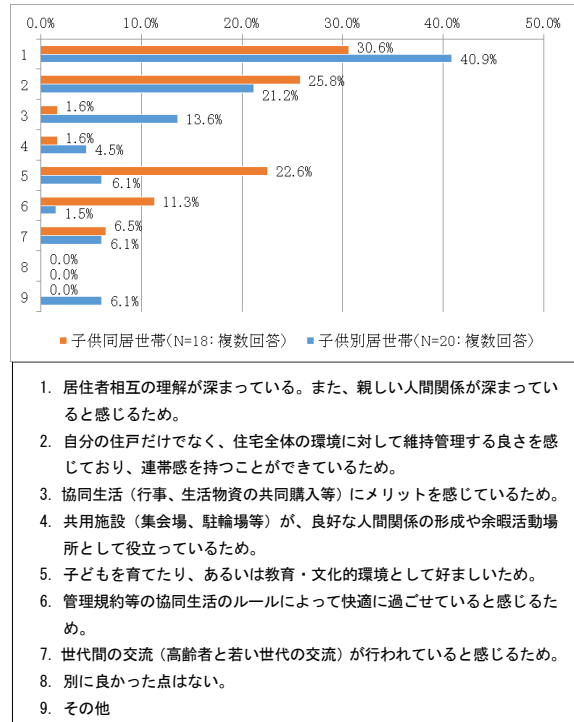


図4 子どもと同居・別居別のコープ住宅での協同生活の良い点

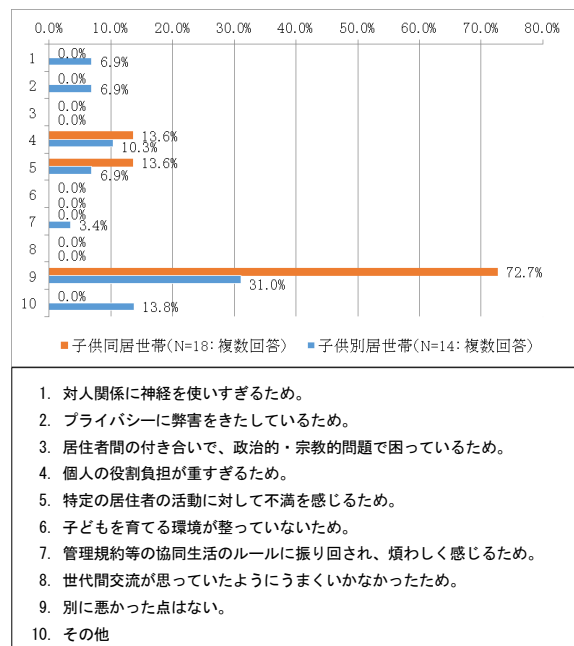


図5 子どもと同居・別居別のコープ住宅での協同生活の悪い点

6-3. コープ住宅内活動と地域イベント・活動の参加状況

子どもと同居・別居別でコープ住宅内活動の参加状況を見ると、「子どもと同居」「子どもと別居」共に、「1. 積極的に参加してい

る。」が50.0%、55.0%と最も高い割合であり、次いで「2. 仕事・時間の関係で無理もあるが、出来るだけ参加している。」が「子どもと同居」「子どもと別居」共に、33.3%、35.0%とそれぞれ高い割合である。(図6)

更に、地域イベント・活動の参加状況を見ると、「子どもと同居」は「2. 仕事・時間の関係で無理もあるが、できるだけ参加している。」が33.3%と割合が最も高く、「子どもと別居」は「1. 積極的に参加している。」が35.0%と最も高い割合である。子どもと同居・別居共に、コープ住宅内活動と比較すると、積極的に参加している居住者が大幅に減少していることが判明した。(図7)

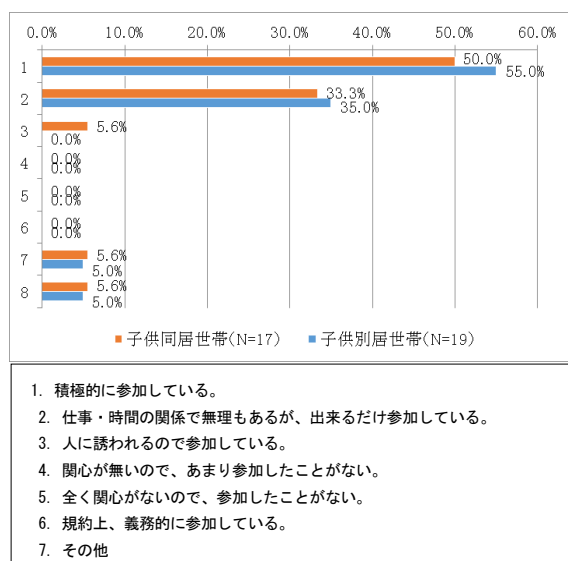


図6 子どもと同居・別居別でコープ住宅内活動の参加状況

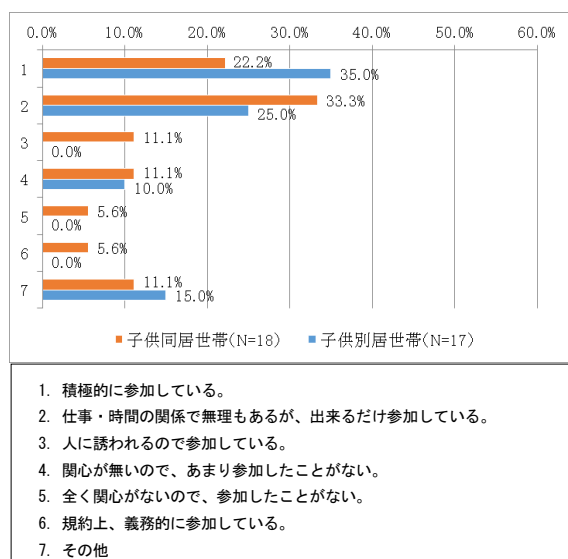


図7 子どもと同居・別居別で地域イベント・活動の参加状況

7. まとめ

これらの調査結果から都心型コープ住宅の以下の傾向と特性が明らかとなった。

まず、子育て環境に適しているという傾向が見られた。都心(部)の一般的な集合住宅の希薄な近隣や地域住民同士のコミュニティとは異なり、都心型コープ住宅内では居住者同士の繋がりや相互の理解が深まっているため、自らの家庭内だけではなくコープ住宅内や地域と共生し、子育てがしやすい環境がづくられていると言えよう。

次に、地域に根差した集合住宅であるという傾向が見られた。居住者に向けたアンケートで有効回答が得られた内、コープ住宅内活動では約9割の、地域イベント・活動では約6割の世帯がそれらの活動に「積極的に」・「なるべく」・「人に誘われて」のいずれかの形で参加していることがわかった。管理組合・居住者と地域住民や町会とが協同・協働し、コミュニティ活動などを行い、コープ住宅内だけではなく地域と一体となり、コミュニティを醸成しつつ地域活性が行われていると言えよう。

今後の課題としては、アンケート及びヒアリングの有効回答事例を増やしてデータの精度を高めると共に、調査対象事例ごとの周辺環境を用途・業種別に整理・分類することによって、より良い周辺環境に視座を置き研究を進めていきたいと考える。

参考文献

- 1) 東京都総務局統計部人口統計課
住民基本台帳による東京都の世帯と人口(昭和60年～平成27年)
(毎年1月1日現在の区市町村・年齢・町丁別世帯と人口)
2015年9月参照
(URL: <http://www.toukei.metro.tokyo.jp/juukiy/jy-index.htm>)

本研究に関連する既発表論文

- i) 川岸梅和：Study on the Urban Center Type Cooperative Housing, UIA2011 TOKYO Academic Program Research Papers, pp.574-579,
- ii) 稲富龍、川岸梅和、北野幸樹：協同組合住宅に関する研究—神田地区におけるコーポラティブ・ハウジングを対象として—2010年度日本建築学会関東支部研究報告集, pp.221-224, 2011.3
- iii) 稲富龍、川岸梅和、北野幸樹：コーポラティブ・ハウジングに関する研究(その51)—神田地区におけるコーポラティブ・ハウジングを対象として—、日本建築学会大会学術講演梗概集(関東), pp.1465-1466, 2011.8
- iv) 稲富龍、川岸梅和、北野幸樹：協同組合住宅に関する研究(その2)—神田地区におけるコーポラティブ・ハウジングの傾向と特性について—、2011年度日本建築学会関東支部研究報告集II, pp.365-368, 2012.3
- v) 高橋亮裕、川岸梅和、北野幸樹、田林映：コーポラティブ・ハウジングに関する研究(その52)—神田地区におけるコーポラティブ・ハウジングを対象として—、日本建築学会大会学術講演梗概集(東海), pp.209-210, 2012.9
- vi) 菊池啓太、川岸梅和、北野幸樹、高橋亮裕：コーポラティブ・ハウジングに関する研究(その53)—山手線内における都心型コーポラティブ・ハウジングについて—、日本建築学会大会学術講演梗概集(北海道), pp.403-404, 2013.8
- vii) 菊池啓太、川岸梅和：協同組合住宅に関する研究(その52)—山手線内及び周辺における都心型コーポラティブ・ハウジングについて—、日本大学生産工学部第46回学術講演会講演概要, pp.773-774, 2013.12
- viii) 照沼翔平、川岸梅和：コーポラティブ・ハウジングに関する研究(その58)—山手線内及び周辺に立地する都心型コーポラティブハウスについて—、日本建築学会大会学術講演梗概集(関東), pp.255-256, 2015.9