ISSN 2186-5647

6-18

協同組合住宅に関する研究（その 57）

－異なる立地環境の比較を通して－

日大生産工(院)　○照沼　翔平
日大生産工　　北野　幸樹

１．研究背景

本稿は、協同組合住宅に関する研究（その56）に引き続く研究である。

現在、東京都をはじめとした都心（部）を有する大都市圏に定住し生活を営むには、様々な問題が顕在している。今もなお成長・拡大を続けている東京都は、首都機能や業務機能等の多くの機能が一極的に集中している大都市圏であり、都心（部）では人口の増加や、近隣住民間のコミュニティの希薄化による地域活動の衰退や単身者の孤立化等が著しい。

一方、郊外では、広大な敷地を活かして建設された集合住宅等における、居住者の入れ替わりによるコミュニティや余暇意識の変化、子どもの減少に伴う居住者を、含み込んだ活動機会の減少等が問題として挙げられている。

２．研究目的

東京都内の都心（部）と郊外の異なる立地・周辺環境を有するコーポラティブハウスに着目し、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、コーポラティブハウス居住促進と地域コミュニティの形成、居住者主体の生活・居住環境づくりの方法論を探り、コーポラティブハウスの傾向と特性に関する知見を得ることを目的とする。

３．調査概要（表１）

本研究では、東京都内の都心（部）に立地しているコーポラティブハウス 10 事例と、郊外に立地しているコーポラティブハウスであるヴェルデ秋葉台の管理組合理事長に、管理組合アンケート及びヒアリングを実施すると共に、有効回答が得られた事例については、各世帯の世帯主を対象とした居住者アンケートを実施した。また、都心（部）に立地しているコーポラティブハウス 10 事例を「都心（部）の事例」、郊外に立地しているコーポラティブハウスであるヴェルデ秋葉台を「郊外の事例」として、それぞれ分析を行うこととする。

本稿では、コーポラティブハウスの傾向と特性について、「都心の事例」と「郊外の事例」の立地環境別に居住者特性、管理・運営活動、コミュニティ活動、周辺環境について比較し、報告する。

調査期間は、2010年から2016年であり、「都心（部）の事例」では10事例の全149世帯中39世帯で、「郊外の事例」ではヴェルデ秋葉台の全115世帯中66世帯で、管理組合アンケート及びヒアリングと居住者アンケート共に、有効回答が得られた。

表１　調査対象建物概要

名称	立地分類	所在地	最寄りの鉄道駅	階数［階］	敷地面積［㎡］	延床面積［㎡］	竣工年［年］	戸数［戸］
音羽ヒルサイドテラス	都心（部）	文京区音羽1-6-1	江戸川橋駅	地上 3	686.0	855.0	2005	10
N's Bau		渋谷区西原1-37-9	幡ヶ谷駅	地上 3、地下 1	392.5	643.5	2006	8
KT HOUSE		千代田区神田司町2-21	小川町駅	地上11	154.0	1137.0	2004	11
小石川の杜		文京区千石2-10-10	茗荷谷駅	地上 3、地下 2	3183.3	1969.6	2002	12
こはす		千代田区神田東松下町29	秋葉原駅	地上10	235.4	1432.1	2012	17
co-HINATA		文京区小日向2-10-21	茗荷谷駅	地上 3、地下 1	211.8	341.9	2007	4
坂の上テラス		千代田区九段南2-4-15	九段下駅	地上10	264.6	1951.2	2009	20
J COURT HOUSE		北区上十条3-5-12	王子駅	地上 6	927.1	2025.9	2007	27
セレス神谷		北区神谷1-5-5	王子神谷駅	地上 5、地下 1	747.6	1638.4	2005	19
西麻布CO-HOUSE		港区西麻布4-18-20	広尾駅	地上 8、地下 1	579.1	1999.3	2005	21
ヴェルデ秋葉台	郊外	八王子市別所2-10	京王堀之内駅	地上 8、地下 1	10453.0	16053.0	1989	115

Study on Cooperative Housing (Part57)
－ Through the Comparison of Different Location Environment －

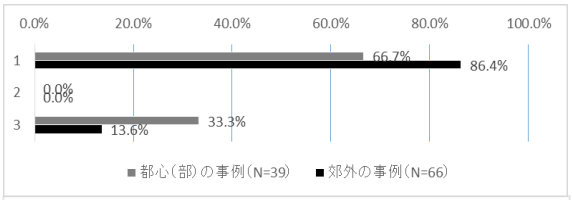
Shohei TERUNUMA and Koki KITANO

４．居住者特性の比較

４－１．定住意識の有無（図１）

定住意識の有無を比較すると、「1.ずっと住みたい。」に関して、「都心（部）の事例」「郊外の事例」共に、最も高い割合を占め、「都心（部）の事例」が「郊外の事例」よりも19.7%低い割合となっている。「3.当分の間、転居する予定はないが、将来的には転居したい。」は、「都心（部）の事例」が「郊外の事例」よりも19.7%高い割合となっている。

また、定住意識が無い居住者（転居希望者）の転居理由を比較すると、「都心（部）の事例」における、「周辺環境に不満があるため。」が高くなる傾向がみられる。



1.ずっと住みたい。
2.転居する予定がある。
3.当分の間、転居する予定はないが、将来的には転居したい。

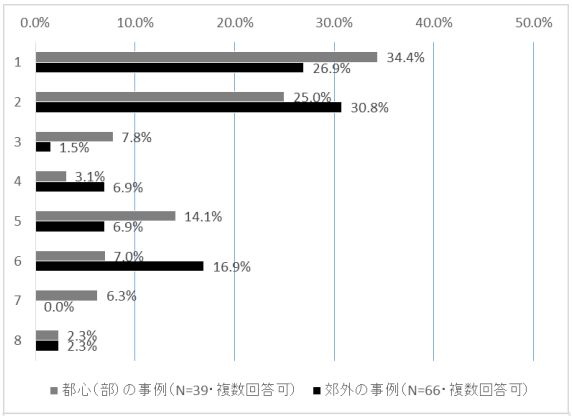
図１　立地環境別の定住意識の有無

４－２．協同生活の良い点（図２）

協同生活における良い点を比較すると、「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。」「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ていると感じるため。」に関して、「都心（部）の事例」「郊外の事例」共に、高い割合を示している。

また、「都心（部）の事例」では「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。」や「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いため。」、「7. 世代間の交流（高齢者と若い世代との交流）が行われていると感じるため。」に関して、居住者同士の協同や交流に関する項目が高い割合となっている。

一方、「郊外の事例」では「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ていると感じるため。」や「4.共用施設（集会所、駐車場等）が良好な人間関係の形成や余暇活動場所として役立っているため。」、「6.管理規約等の協同生活のルールによって快適に過ごせているため。」に関して、管理・運営活動や共用空間に関する項目が高い割合となる傾向がみられる。



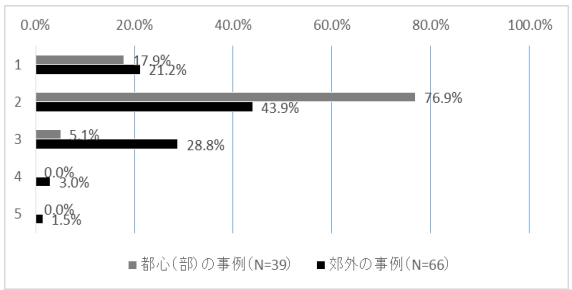
1.居住者相互の理解が深まっている。また、親しい人間関係が深まっていると感じるため。
2.自分の住戸だけでなく、住宅全体の環境に対して維持管理する良さを感じており、連帯感を持つことができていると感じるため。
3.協同生活（行事、生活物資の共同購入等）にメリットを感じているため。
4.共用施設（集会所、駐車場等）が良好な人間関係の形成や余暇活動場所として役立っているため。
5.子どもを育てたり、あるいは教育・文化的環境として好ましいため。
6.管理規約等の協同生活のルールによって快適に過ごせているため。
7.世代間の交流（高齢者と若い世代との交流）が行われていると感じるため。
8.その他

図２　立地環境別の協同生活の良い点

４－３．協同生活の総合評価（図３）

協同生活における総合評価を比較すると、「都心（部）の事例」は「1.非常に満足している。」「2.満足している。」に関して、満足層が94.8%を占めているのに対して、「郊外の事例」は満足層が65.1%であり、満足層に29.7%の差がみられる。

また、「4.不満である。」「5.非常に不満である」に関して、「都心（部）の事例」「郊外の事例」共に、低い割合となり、どちらも協同生活において総合的に不満を感じている居住者は、低い割合となっている。



1.非常に満足している。
2.満足している。
3.どちらでもない。
4.不満である。
5.非常に不満である。

図３　立地環境別の協同生活の総合評価

５．管理・運営活動の比較

５－１．自主管理活動の参加状況（図４）

自主管理活動（共用部分の清掃や植栽の手入れ等）への参加状況を比較すると、「1. 積極的に参加している。」「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。」に関して、「都心（部）の事例」「郊外の事例」共に、高い割合となり、参加に対して積極的な項目が多くなる傾向がみられる。

また、「郊外の事例」は「都心（部）の事例」よりも、「4. 関心がないのであまり参加したことがない。」や「5. 全く関心がないので、参加したことがない。」、「6. 規約上、義務的に参加している。」に関して、参加に対して消極的な項目が高い割合となっている。

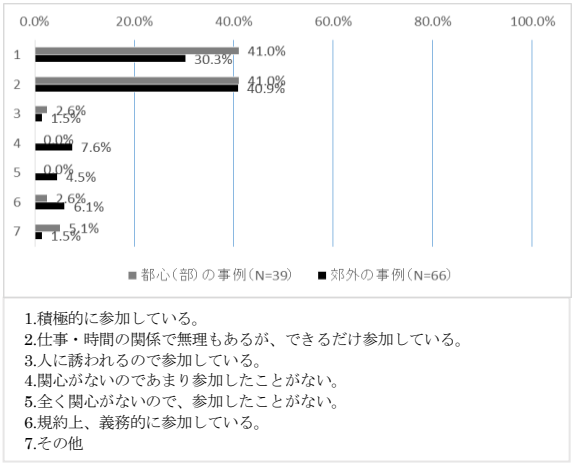


図４　立地環境別の自主管理活動の参加状況

５－２．今後の管理方法（図５）

今後の管理方法について比較すると、「1. 今のままでいい。」に関して、「都心（部）の事例」「郊外の事例」共に、高い割合を占め、「都心（部）の事例」は「郊外の事例」よりも32. 1%高い割合となっている。

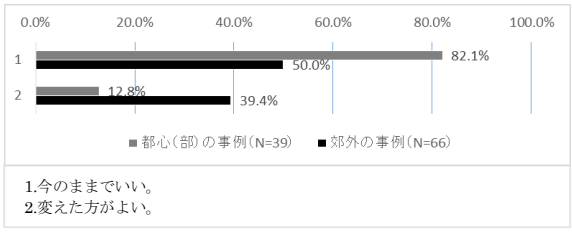


図５　立地環境別の今後の管理方法希望

６．コミュニティ活動の比較

６－１．コープ住宅内活動の参加状況（図６）

コープ住宅内活動の参加状況を比較すると、「1. 積極的に参加している。」「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。」に関して、「都心（部）の事例」「郊外の事例」共に、高い割合となり、参加に対して積極的な項目が多くなる傾向がみられる。

また、「郊外の事例」は「都心（部）の事例」よりも、「4. 関心がないのであまり参加したことがない。」や「5. 全く関心がないので、参加したことがない。」、「6. 規約上、義務的に参加している。」に関して、参加に対して消極的な項目が高い割合となっている。

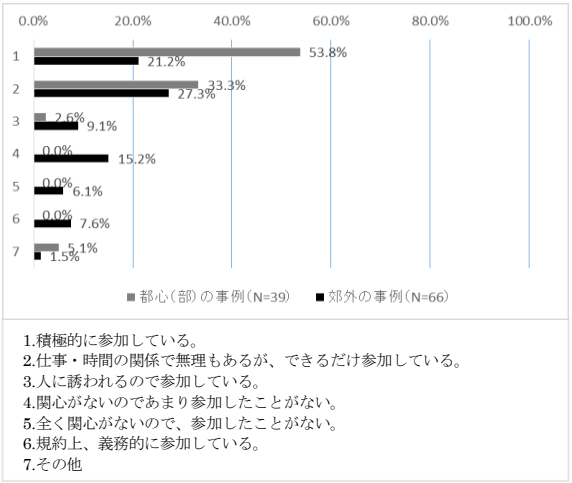


図６　立地環境別のコープ住宅内活動の参加状況

６－２．コープ住宅内活動の参加意識（図７）

コープ住宅内活動の参加意識を比較すると、「1. 非常に有意義だと思う。」に関して、「都心（部）の事例」は「郊外の事例」よりも45. 5%高い割合となり、「郊外の事例」は「都心（部）の事例」よりも、「2. 少々問題を感じるが有意義だと思う。」や「4. 意義は認めているが、個人的には興味がない。」等の、活動に対して問題を感じている項目、有意義だと思ってない項目に関して、高い割合を示している。

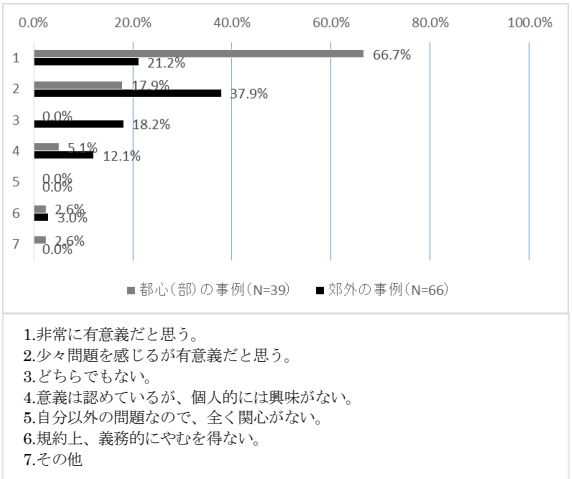


図７　立地環境別のコープ住宅内活動の参加意識

７．周辺環境評価の比較

７－１．周辺環境の満足な点（図８）

コープ住宅の周辺環境における満足な点を比較すると、「3.買い物などの日常生活に必要な施設」に関して、「都心（部）の事例」「郊外の事例」共に、最も高い割合となり、「都心（部）の事例」が「郊外の事例」よりも14.4%高い割合となっている。

また、「5.近隣道路の使いやすさ」に関して、「都心（部）の事例」は「郊外の事例」よりも16.6%低い割合となり、最も満足度に差が出ている。

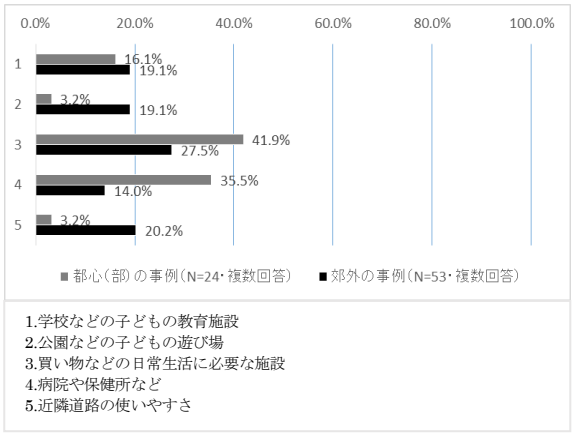


図８　立地環境別の周辺環境の満足な点

７－２．周辺環境の不満な点（図９）

コープ住宅の周辺環境における不満な点を比較すると、「都心（部）の事例」において「2.公園などの子どもの遊び場」や「3.買い物などの日常生活に必要な施設数」、「5.近隣道路の使いやすさ」に関して、「郊外の事例」よりも不満を感じている結果となり、「郊外の事例」においては「4.病院や保健所など」に関して、不満が顕在している。

また、「都心（部）の事例」「郊外の事例」共に、「1.学校などの子どもの教育施設」に関しては、不満を感じていない傾向がみられる。

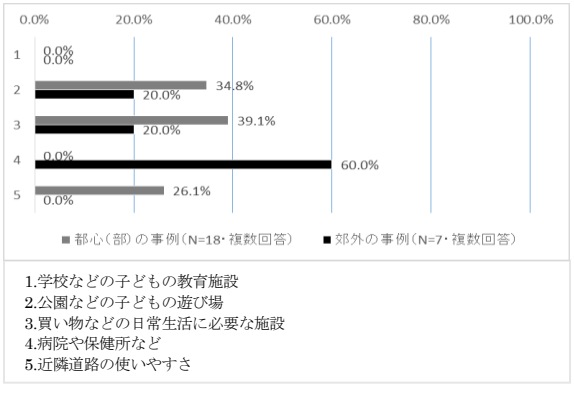


図９　立地環境別の周辺環境の不満な点

８．まとめ

異なる立地・周辺環境を有するコーポラティブハウスの比較を通して、以下の傾向と特性が明らかとなった。

居住者特性に関しては、「都心（部）の事例」「郊外の事例」共に定住意識が高く、コーポラティブハウスにおける協同生活に対する総合的な満足度は高い傾向が見られた。また、定住意識に関して、協同生活の良い点に関して、「都心（部）の事例」は、居住者同士の協同や交流に関する項目、「郊外の事例」は、管理・運営活動や共用空間に関する項目が、それぞれ高い割合である傾向があることが明らかとなった。

管理・運営活動とコミュニティ活動に関しては、「都心（部）の事例」「郊外の事例」共に、活動への関心が高いものの、「郊外の事例」は「都心（部）の事例」よりも、活動への関心や興味を持たない居住者の割合が高い傾向が見られた。

周辺環境評価に関しては、「都心（部）の事例」「郊外の事例」共に、子どもの教育施設に関しては高い満足度を占める傾向がみられた。また、「都心（部）の事例」は、買い物や病院等の日常生活に必要な施設に関する満足度が高く、「郊外の事例」は、公園や近隣道路に関する満足度が高い傾向がみられた。

これらの結果から、コーポラティブハウスで協同生活を営む上での総合的な満足度は、周辺環境等のハード面よりも、近隣住民とのコミュニティ活動等に対する居住者個々の熱意や意識といったソフト面とより密接な関係にあり、居住者主体の生活・居住環境づくりには、コミュニティ活動や居住者間の繋がりを、より活性化させていくことが重要であると言えよう。

今後は、事例ごとの周辺環境をより正確に把握・分析すること、並びに居住者の定住意識やコミュニティの持続性に視座を置き、検証していく必要があると考える。

本研究に関連する既発表論文

ⅰ）三村卓矢、川岸梅和：コーポラティブ・ハウジングに関する研究（その 55）、日本建築学会大会学術講演梗概集（近畿）、pp. 231-232、2014. 9
ⅱ）三村卓矢、川岸梅和：協同組合住宅に関する研究（その 54）－ヴェルデ秋葉台の経年変化による生活デザインについて－、日本大学生産工学部第 47 回学術講演会講演概要、pp. 785-788、2014. 12
ⅲ）三村卓矢、川岸梅和：コーポラティブ・ハウジングに関する研究（その 57）、日本建築学会大会学術講演梗概集（関東）、pp. 253-254、2015. 9
ⅳ）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
ⅴ）三村卓矢、川岸梅和：協同組合住宅に関する研究（その 55）－ヴェルデ秋葉台の経年変化による生活デザインについて－、日本大学生産工学部第 48 回学術講演会講演概要、pp. 723-726、2015. 12
ⅵ）照沼翔平、川岸梅一：協同組合住宅に関する研究（その 56）－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の傾向と特性－、日本大学生産工学部第 48 回学術講演会講演概要、pp. 727-730、2015. 12
ⅶ）照沼翔平、北野幸樹：コーポラティブ・ハウジングに関する研究（その59）－都心型コーポラティブハウスにおけるコミュニティ活動について－、日本建築学会大会学術講演梗概集（九州）、pp. 221-222、2016. 8