

協同組合住宅に関する研究（その47）

－ 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－

日大生産工（院） ○稲富 龍 日大生産工 川岸 梅和
日大生産工 北野 幸樹

1 はじめに

東京都千代田区・神田地区^{注1)}は、高度経済成長期以降、ビジネス街としての土地活用が盛んな地域であるが、都心部ビジネス街が有する問題として「定住人口の減少（昼夜間人口の格差拡大）」「少子・高齢化」「匿名性の高さ」等が顕在し、地域の活気が失われている。そのような中、神田地区では地元有志の都心居住促進の働きかけにより「神田に住む人と呼び戻そう」とする取組みが行われてきている。元来、神田地区は商工業地兼住宅地であり、一住戸あたりの敷地面積は狭小なものが多いという特性から単独建替えでは有効利用が難しく、共同建替えによる「地域コミュニティ再生型」のコーポラティブ・ハウジング^{注2)}（以下、コープ住宅と表記）がNPO法人都市住宅とまちづくり研究会^{注3)}（以下、としまち研と表記）により実践されており、居住・生活環境の再構築が行われている。地域に根ざした地権者と居住者参加の住まいづくり・まちづくりにより、都心居住の受け皿が整備され、徐々に定住人口の増加がみられると共に、都心部において「子どもの声がするまちづくり」「子どものふるさとづくり」に向けた活動が実践されている。

2 研究の目的

本研究は都心部に位置する神田地区の社会背景を踏まえた上で神田地区の有する独自の地域・生活・居住環境に着目し、都心型コープ

住宅による生活環境の状況、居住形態の構築に関する実態を把握することを目的とする。

本稿では、神田地区にある3調査対象事例（COMS HOUSE、桜ハウス、KTハウス）のコープ住宅の概要、管理・運営方法、コミュニティ活動の状況等の実態について報告する。

3 研究の方法

本研究では、まず東京都千代田区神田地区の概要を整理した。その上で、神田地区に立地するコープ住宅3事例を調査対象として各図面から平面構成調査、ファサード調査等のハード調査を行った。また、調査対象事例の管理組合理事長及びコープ住宅のコーディネーターであるとしまち研に対してヒアリング調査（2010年3月～10月に実施）を行い、調査対象事例概要、管理・運営方法、コミュニティ活動の状況についてまとめ、各事例の実態を把握し、都心型コープ住宅の特性を考察する。

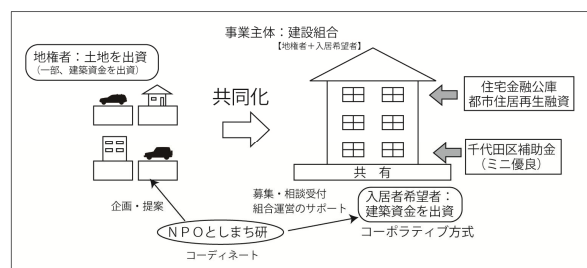


図1 としまち研におけるコープ住宅の事業のしくみの例¹⁾

4 調査対象地区の概要（図2、3、4）

調査対象地区の東京都千代田区神田地区は

Study on Cooperative Housing (Part47)

- Cooperative Housing in Kanda Area -

Ryu INATOMI, Umekazu KAWAGISHI and Koki KITANO

(平成21年度10月千代田区行政基礎資料集より)世帯数12,685世帯、人口総数21,641人、平均世帯人数1.71人となっており、単身世帯の増加^{注4)}などの影響で平均世帯人数は減少傾向にある。図2から、14歳以下の年少人口は全体の11.1%、65歳以上の老年人口は全体の19.8%となっている。また、千代田区の人口の特徴として昼間人口と夜間人口に極端な差がある。図3、4から、昼間人口は増加しているのに対し、夜間人口が減少しているのが分かる。また、定住人口の減少に伴い戦後15校あった小学校が8校に減少している。インナーシティ問題の観点から、定住人口を増加させ、地域内のコミュニティを形成していくことがまちの活性化と安全性の向上の為に重要であると考ええる。

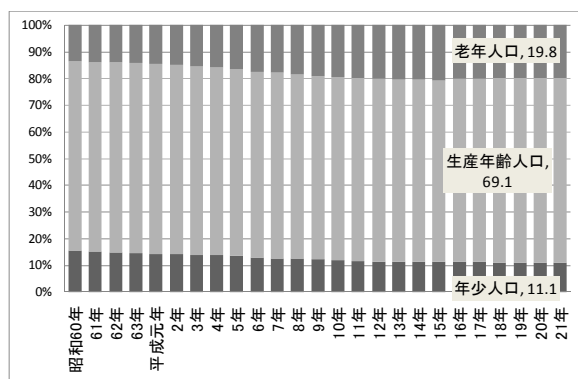


図2 千代田区の年齢別人口構成比



図3 昼間人口の推移

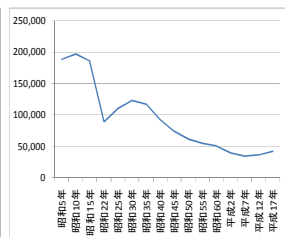


図4 夜間人口の推移

5 調査方法

本研究では、ハード調査とソフト調査の両面から研究を進めた。ハード調査の方法として、各コープ住宅の図面(平面・立面・断面図)から空間構成、平面構成、ファサード調査、住戸・共用空間の面積等を調査し、コープ住宅の実態調査を行った。また、ソフト調査として行った調査対象事例の管理組合理事長及びとしまち

研へのヒアリング調査の内容は、調査対象概要(建物用途、居住者概要)、管理組合役員構成、管理組合の運営・活動状況(役員会の活動状況、共用空間の管理方法、交流の有無)、管理組合以外の委員会の有無、コープ住宅・近隣地域での行事・コミュニティ活動状況、高齢化対策の有無・予定等の項目である。

6 調査結果(図6、表1)

6-1 調査対象事例概要

神田地区のコープ住宅の平均住戸数は13戸であり、10～11階建てのコープ住宅で、平均敷地面積231.6㎡、平均延床面積1285.8㎡、平均住戸面積76.4㎡である。また、COMS HOUSEの2階にはとしまち研の事務所が入居している。

コープ住宅建物の物理的な面での高齢化対策の有無に関しては、全事例共に「有り」という回答を得た。全事例が全戸ユニバーサルデザインで建設している。その理由の1つとして千代田区の補助金制度を利用する為に住宅性能評価基準を満たした設計となっていることが明らかとなった。

今後の高齢化対策の予定に関しては、3事例中2事例が「特に無し」と回答しており、その理由として、竣工して全事例共10年未満のため居住者の高齢化率も低く、さらには建設時に対策済みである為という回答を得た。

竣工から全事例6年以上経過し、コープ住宅内の世帯数・入居者数に変化が見られる。転居した世帯も全事例で見られ、新規参加者が入居している。(表1)



図6 対象コープ住宅地図

表1 調査対象事例概要

建物名	COMS HOUSE	桜ハウス	KTハウス
写真			
所在地	神田松山下町	神田松山下町	神田司町
事業方式	共同建替え	共同建替え	地権者の建替え
用途	・住宅:11戸 内訳:分譲 11戸 賃貸 0戸 ・事務所:3区画	・住宅:17戸 内訳:分譲 14戸 賃貸 3戸 ・事務所:1区画	・住宅:11戸 内訳:分譲 9戸 賃貸 2戸
規模	地上10階	地上11階	地上11階
敷地面積	306.68㎡	234.18㎡	154.01㎡
延床面積	1232.67㎡	1487.68㎡	1136.96㎡
住戸面積 (賃貸以外)	56.81㎡ ～123.57㎡	53.56㎡ ～119.90㎡	83.28㎡
平均住戸面積	72.53㎡	73.41㎡	83.28㎡
竣工	2002年5月	2004年4月	2004年6月
共用空間	駐輪場	駐輪場・坪庭	駐車場・駐輪場
新たに欲しい 共用空間の有無	なし	キーボックス	なし
地権者数	4名	2名	1名
総事業費 (※1)	5.8億円	7億円	4.8億円
利用制度	都市居住再生融資 千代田区ミニ優良	都市居住再生融資 千代田区ミニ優良	都市居住再生融資 千代田区ミニ優良 千代田区地区計画
戸数 (竣工時/現在)	11戸/11戸	17戸/17戸	9戸/11戸
世帯数 (竣工時/現在)	10世帯/11世帯	17世帯/16世帯	9世帯/11世帯
入居者数 (竣工時/現在)	18人/25人	38人/39人	29人/28人
高齢者	2人	2人	5人
子ども	5人	13人	4人
身体的に 不自由な方	1人	いない	1人
転居した世帯	1世帯	1世帯	2世帯
入居した世帯	1世帯	0世帯	4世帯

6-2 管理・運営方法（表2、表3）

各コープ住宅の管理組合の構成として、理事長1名、副理事長1名、会計担当理事1名、監事1名の4名で構成されている。また、役員会の活動内容として全事例において総会と理事会が行われている。総会、理事会共に全事例でCOMS HOUSEの2階にある、としまち研の会議室を使用しており、共用空間の代替として活用されている。この様に、コーディネーターであるとしまち研が管理組合・コープ住宅の居住者と引き続き関わりを持っており、管理・運営活動の補助をしていることが明らかとなった。

共用施設及び建物の管理方法は、主に委託管理が行われており民間の業者あるいは、管理会社に管理業務を委託していることが表3から明らかである。自主管理で行われている内容では樹木の日常的手入れと階段・廊下灯の電球の管理（桜ハウス）が挙げられる。ヒアリングによると、樹木の日常的手入れを行っているコープ住宅では役員会以外に植栽委員会を設けてお

り、シンボルツリーの剪定を行っていることが明らかとなった。

また、共用空間及び建物の管理方法に関しては、2事例が段階的に自主管理への変更を考慮しており、としまち研がコーディネートしたコープ住宅「坂の上テラス（千代田区九段南）」への自主管理方法の勉強会を望んでいるという回答を得た。

表2 役員会の活動状況

	活動内容	開催場所	開催頻度	参加状況
COMS HOUSE	総会	としまち研会議室	年1回	12/12名
	理事会	としまち研会議室	年6回	4/4名
桜ハウス	総会	としまち研会議室	年1回	9/16名
	理事会	としまち研会議室	不定期	4/4名
KTハウス	総会	としまち研会議室	年2回	11/11名
	理事会	としまち研会議室	不定期	4/4名

表3 3事例の共用空間及び建物の管理方法

担当項目	委託管理						自主管理					
	民間委託業者	管理会社に委託	そのほかの業者委託	管理組合員による	組合員が行う	住民が行う	居住者全員で行う	利用者が行う	まだ実施したことのない	その他		
施設管理項目	階段・廊下等の清掃	1	2									
	共用庭・通路等の清掃	1	2									
	※芝生・花壇の日常的手入れ	1	2									
	※樹木の日常的手入れ	1					1					
	階段・廊下灯の電球の管理	1	1					1				
技術的部分	※芝生・花壇の日常の手入れ	1	2									
	エレベーターの保守・点検	2	1									
	電気設備の保守・点検	2	1									
	共用排水管の清掃・点検	2	1									
	貯水槽・高圧水路の清掃	2	1									
	※が付いている活動項目は、その共用部分がないコープ住宅の事例数を抜いている											

※が付いている活動項目は、その共用部分がないコープ住宅の事例数を抜いている

6-3 コミュニティ活動の状況（表4）

コープ住宅での行事として全事例で見られるものとして、バーベキューが挙げられる。バーベキューは居住者のみならず、近隣住民への参加を呼び掛け、近隣住民がコープ住宅での行事に参加することにより、地域とのコミュニティ形成や地域とコープ住宅の活性化に繋がようとしている。また、親睦会・新年会・忘年会等を通して居住者同士の顔合わせを行っており、近隣との親睦のみならず、新規居住者や新たな家族の紹介を行っている事例が見られた。

1つの事例では、共用空間を用いたコープ住宅内でのコミュニティ活動としてエントラン

ス部のニッチにて、居住者が一カ月交代で子どもの工作物や家族の歴史をディスプレイをする活動を行っているという回答を得た。

また、ヒアリングの結果で地域行事（神田祭り、千代田区体育大会、年末夜警等）の積極参加を呼び掛けており、近隣地域住民や様々な世代間での交流を通して安心・安全な地域づくりが取り組まれている。

表4 コープ住宅での行事

	COMS HOUSE	桜ハウス	KTハウス
行事内容	①バーベキュー ②親睦会	①バーベキュー ②神田祭り ③区民体育大会 ④年末夜警	①隅田川花火大会 ②新年会・忘年会 ③バーベキュー ④お花見 ⑤ディスプレイ
主催	①建設組合時 ②管理組合	①居住者有志 ②・④東松下町内会 ③千代田区	管理組合
参加人数	①100名 ②20名	①30名 ②居住者：20名 全体：300名 ③全体：8500名 ④全体：100名	①30～40名 ②30～40名 ③100名 ④30名 ⑤28名
参加対象	①居住者・としまち研 近隣住民 ②居住者・組合員	①・②・④ 居住者・近隣住民 ③千代田区住民	①居住者・としまち研 ②居住者・としまち研 ③近隣住民 ④・⑤居住者
頻度	①平成14・15年度 （2回実施） ②年1回	①1回実施のみ ②2年に1回 ③・④年1回	①年1回 ②年1回 ③不定期 ④不定期 ⑤1ヶ月交代
日時	①不定期 ②1月中	①8月上旬 ②5月 ③10月中旬 ④12月末	①7月 ②1月 ③・④不定期 ⑤常時
場所	①工事現場脇の道路 （私道） ②としまち研会議室	①1階駐輪場 ②桜ハウス前の通り ③外堀公園総合 グラウンド ④町内	①屋上 ②レストラン ③路上 ④公園、レストラン ⑤エントランス部 （ニッチ）



写真1 バーベキューの様子

7 まとめ

神田地区の3事例のコープ住宅の調査対象事例概要、管理・運営方法、コミュニティ活動状況の面から整理した結果、2つの特性が見られた。

1つ目に、日本のコープ住宅の平均住戸数^{注5)}（18.2戸）と神田地区のコープ住宅の平均住戸数（13戸）を比較した結果、神田地区のコープ

住宅の住戸数が少ない点が明らかとなった。1棟当たりの住戸数が少なく、組合員数や居住者数も少ない為、居住者全員が参加し協同して、コープ住宅の運営活動、コミュニティ活動が行われていると言えよう。

2つ目に、神田地区のコープ住宅ではとしまち研の方の協力を得て近隣住民に行事・コミュニティ活動の参加を呼び掛け、地域コミュニティ形成に寄与している事が明らかとなった。また、多くの世帯が町内会に入会しており、複数の居住者が町内会役員に就任している。これはコープ住宅の居住者が地域内での交流、地域の活性化に対し、積極的に参加し協同（働）していると言えよう。

居住者人数が少なくても各コープ住宅内で、居住者及び近隣住民の方と共に実践しているコミュニティ活動、地域行事により、コープ住宅内外において充実したコミュニティ形成が行われていると言えよう。

8 今後の課題

本稿では、各コープ住宅の管理組合理事長及びコーディネーターであるとしまち研へのヒアリング調査によりコープ住宅の実態把握を行った、今後は各コープ住宅居住者への都心型コープ住宅の居住空間評価、ライフスタイル、コミュニティ活動の状況、立地特性によるコミュニティの醸成や受け入れる側の地域住民の志向等について調査を実施し、知見を得た上で都心型コープ住宅による都心居住の実態を把握することを課題とする。

〈注釈〉

- 1) 神田地区とは、神保町派出所・神田公園派出所・万世橋派出所・和泉橋派出所が管轄する4つのエリアを合わせた地区である。
- 2) 住宅購入希望者が集まり、共同で土地を購入し、共用空間の設計を協議し、各自の住戸は要望を取り入れながら設計し、その人の希望にあったものを建設する方式。日本のコープ住宅の特徴として「共同社会性」「集住創造性」「自己実現性」「実費性」の4つが挙げられる。
- 3) としまち研の概要：2000年8月設立、会員総数85名、現在14事例のコープ住宅を建設（現在企画段階も含む）
神田地区、都心部を中心に活動しているNPO法人。
- 4) 国勢調査 東京都区市町村別報告（平成7、12、17年度）
世帯総数あたりの単身世帯の割合（平成7年：38%、平成12年：42%、平成17年：48%）
- 5) NPO法人全国コープ住宅推進協議会、コープ住宅事例集（1968年～2010年）

〈参考文献〉

- 1) 特定非営利活動法人都市住宅とまちづくり研究会、コーポラティブハウスのつくり方、清文社、（2006）、P.210
- 2) 小谷部育子・岩村和夫・卯月盛夫・延藤安延・中林由夫、共に住むかたち、建築資料研究社、（1997）、P.240