

協同組合住宅に関する研究（その49）

－ 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－

日大生産工（院） 〇稲富 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)}は元来、一住戸あたりの敷地面積は狭小なものが多い地域特性を有している。従って、単独建替えでは敷地の有効利用が難しく、地権者参加型の共同建替えによる「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)}がコーディネーターとなり（以下、コーディネーターと表記）実践され、生活・居住環境の再構築が行われている。まちづくり、住まいづくりに連動する地権者参加型の共同建替えによる利点として以下の4点が挙げられる。

- (1) 単独建替に比べ敷地の有効活用が可能である。
- (2) 神田地区に対する地権者の愛着は強く、地権者が住み続けられ、商売が続けられること。
- (3) 新規居住者が定住するためには、地域社会が優しく受け入れることが重要である。その点で地権者が大きな役割を果たす。
- (4) 新規居住者は、原則として土地代金のローンプロジェクトの実行前に支払わなくて済み、資金計画が楽になる。

2 研究の目的

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神田地区において行われている「地域コミュニティ再生型」のコープ住宅に着目し、生活・居住空間の実態、コミュニティ活動の実態等を把握することにより、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ることを目的とする。

本論では、神田地区にある4事例（COMS HOUSE、桜ハウス、KTハウス、コニファーハウス）のコープ住宅を調査・研究対象とし、各プロジェクトの概要、コミュニティ活動の状況、生活評価、コーポラティブ方式の現状等を把握した上で、定住意識の有無による差異について検証することで、都心型コープ住宅における生

活・居住環境づくりに関する基礎的知見を得る事を目的とする。

3 研究の方法

本研究では、都心型コープ住宅の実態を把握するために、都心型コープ住宅の事業仕組み（図1）、建築設計図書等により各コープ住宅の概要を整理する。更に、居住者とコーディネーターに対するヒアリング調査及び居住者に対するアンケート調査を実施し、コミュニティ活動等の概要を把握し、都心型コープ住宅の実態と特性を抽出する。

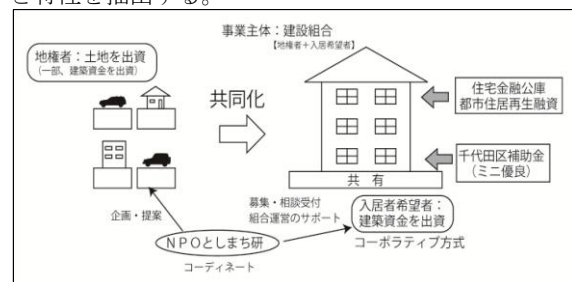


図1 としまち研におけるコープ住宅のしくみの例¹⁾

4 調査方法

本研究では、ハード調査とソフト調査を行っている。ハード調査の内容は、各コープ住宅の空間構成、平面構成、ファサード構成及び住戸・共用空間の面積等を建築設計図書と実測により実態調査を行った。また、ソフト調査の内容は、調査対象とした各コープ住宅の管理組合理事長とコーディネーターへのヒアリング調査（2010年3月～12月に実施）と各コープ住宅居住者（有効回答24世帯／45世帯：回答率53.3%）へのアンケート（2010年10月～2011年1月に実施1）である。アンケート調査として調査対象居住者の定住意識、コミュニティ活動への参加状況、コープ住宅での生活評価（良い点・悪い点）、コープ住宅での総合評価、コーポラティブ方式の要因、コーポラティブ方式を勧められるか否か、コミュニティ活動の参加状況、近所付き合いの意義、コープ内活動への参加状況・評価、近隣地域イベント・活動への参加状況・評価等の項目である。

5 調査結果（表1）

5-1 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11.5戸であり、平均敷地面積221.7㎡、平均延床面積1151.3㎡、平均住戸面積73.8㎡である。また、COMS HOUSEの2階にはコーディネート事務所の事務所が入居している。

冒頭に述べた様に、神田地区のコープ住宅は単独建替えては土地の有効活用が難しく、調査対象事例の3事例は複数の地権者での共同建替えによるコープ住宅の建設が行われている。

竣工から全事例 4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、新規参加居住者が入居している。（表1）

また、新規入居者及び希望者に対するコープ住宅に関わる説明は管理組合自体としては行っていないが、転居される方が新規居住者にコープ住宅について説明しているケースが多く、コープ住宅の主旨を理解して入居される方が多い。住戸数が少ない為、コミュニティを維持するには管理組合への参加やコープ住宅内の活動に積極的に参加してもらう必要があるとの意見がヒアリング調査によって得られた。

表1 調査対象事例概要

建物名	COMS HOUSE	桜ハウス	KTハウス	コニファーハウス
写真				
所在地	神田松山下町	神田松山下町	神田司町	西神田
事業方式	共同建替え	共同建替え	地権者の建替え	共同建替え
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	・住宅：7戸 内訳：分譲 6戸 賃貸 1戸 事務所：2区画
規模	地上10階	地上11階	地上11階	地上8階
敷地面積	306.68㎡	234.18㎡	154.01㎡	191.73㎡
延床面積	1232.67㎡	1487.68㎡	1136.96㎡	747.99㎡
住戸面積（賃貸以外）	56.81㎡	42.30㎡	39.06㎡	44.74㎡
平均住戸面積	72.56㎡	73.41㎡	75.28㎡	74.12㎡
竣工	2002年5月	2004年4月	2004年6月	2006年7月
共用空間	駐輪場	駐輪場・坪庭	駐車場・駐輪場	駐車場 トランクルーム
地権者数	4名	2名	1名	2名
総事業費（※1）	5.8億円	7億円	4.8億円	3.3億円（※2）
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	千代田区ミニ優良 都市居住再生融資
戸数（竣工時/現在）	11戸/11戸	17戸/17戸	9戸/11戸	5戸/7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	5世帯/7世帯
入居者数（竣工時/現在）	18人/25人	38人/39人	29人/28人	15人/22人
平均居住者人数	2.3人	2.4人	2.5人	3.1人
高齢者	2人	2人	5人	1人
子ども	5人	13人	4人	9人
身体的に不自由な方	1人	いない	1人	いない
転居した世帯	1世帯	1世帯	2世帯	2世帯
入居した世帯	1世帯	0世帯	4世帯	4世帯

※1：参加者募集時の事業計画による（補助金（概算）を含む）
※2：インフィル（住戸内の内装）は含まない

5-2 定住意識に関する結果

5-2-1 定住意識の有無（図2）

定住意識の有無に関しては、「1. ずっと住みたい」と答えた定住意識のある居住者の割合は全居住者の54.2%である。

一方、「2. 転居する予定がある」「3. 当分の間は、

転居するつもりはないが、将来は移りたい」とか答えた定住意識のない居住者の割合は45.8%である。

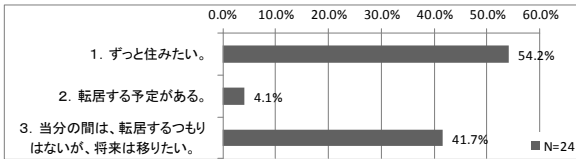


図2 定住意識の有無

5-2-2 コープ住宅での生活評価（図3・4）

定住意識のある居住者のコープ住宅での生活評価（良い点）に関しては、「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」の割合が定住意識のある居住者の69.2%と最も高くなっている。

一方、定住意識のない居住者の方では項目1と「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たため。」の割合が共に45.5%となっている。

定住意識のある居住者のコープ住宅での生活評価（悪い点）に関しては、「9. 別に悪かった点はない。」の割合が61.5%で最も高くなった。

一方、定住意識のない居住者の方では「5. 特定の居住者の活動に対して不満を感じるため。」の割合が45.5%と最も高くなっている。

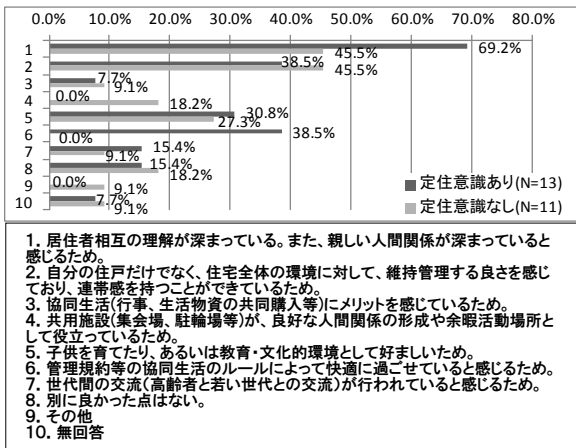


図3 コープ住宅での生活評価（良い点）：複数回答可

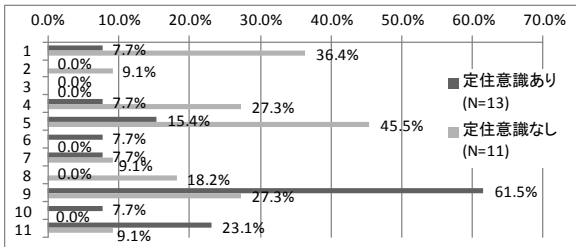


図4 コープ住宅での生活評価（悪い点）：複数回答可

5-2-3 コープ住宅での総合評価（図5）

定住意識のある居住者のコープ住宅での総合評価に関しては、「2. 満足している」の割合が61.5%で最も高く、「1. 非常に満足している」を含めた満足層の割合は84.6%となっている。

一方、定住意識のない居住者の方では「2. 満足している」と「3. どちらともいえない」の割合が共に36.4%となっている。

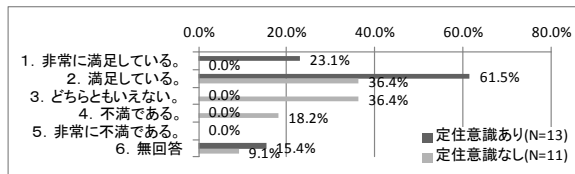
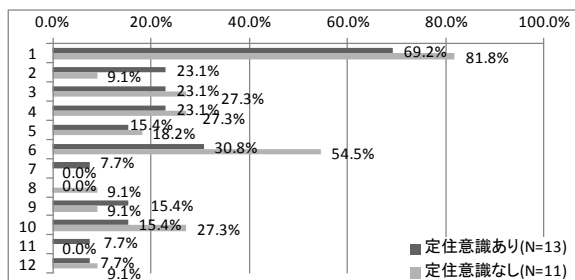


図5 コープ住宅での総合評価：複数回答可

5-2-4 コーポラティブ方式普及の要因（図6）

定住意識のある居住者のコーポラティブ方式普及の要因に関しては、「1. 参加者がコープ方式をよく理解した上で、参加すること」の割合が69.2%で最も高くなっている。

同じく、定住意識のない居住者の方では項目1の割合81.8%と最も高くなっている。



1. 参加者がコープ方式をよく理解した上で、参加すること。
2. 参加者会議の合理的な進行すること。
3. 参加者全体が住宅全体の環境づくりを認識すること。
4. 参加者間のプライバシーはよく考慮すること。
5. コープ方式自体の手順・方法を確立していくこと。
6. 企画者(コーディネーター)、設計者のコープ方式に対する姿勢の充実。
7. コープ住宅の潜在需要者を組織化すること。
8. 土地取得問題の解決すること。
9. 公的資金融資制度が充実していること。
10. 税金などの優遇処置があること。
11. その他
12. 無回答

図6 コーポラティブ方式普及の要因：複数回答可

5-2-5 コーポラティブ方式を知人・親戚

に勧められるか否か（図7）

定住意識のある居住者のコーポラティブ方式を知人・親戚に勧められるか否かに関しては、「1. 勧められる」の割合が76.9%と最も高くなっている。

一方、定住意識のない居住者の方では「3. なんともしえない」の割合が54.5%の割合が最も高くなった。

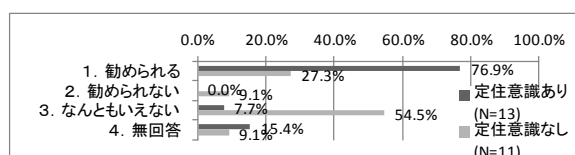


図7 コーポラティブ方式を知人・親戚に勧められるか否か

5-2-6 コミュニティ活動の参加状況（図8）

定住意識のある居住者のコープ住宅でのコミュニティ活動の参加状況に関しては、「1. 参加」「2. 不参加」の割合が共に30.8%となっている。

一方、定住意識のない居住者の方では「2. 不参加」の割合が54.5%と最も高くなっている。

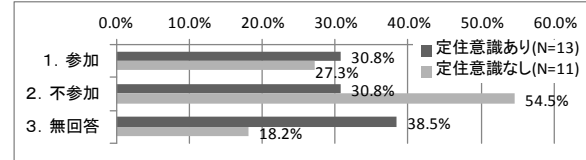


図8 コミュニティ活動の参加状況

5-2-7 近所付き合いの意義（図9）

定住意識のある居住者のコープ住宅での近所付き合いの意義に関しては、「1. 常日頃から親しい付き合いをしていきたい」の割合が46.2%と最も高くなっている。

一方、定住意識のない居住者の方では「2. プライバシーにあまり関わらない程度に付き合いをしていきたい」の割合が72.7%と最も高くなっている。

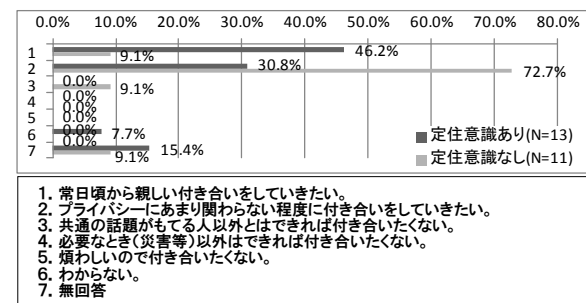


図9 近所付き合いの意義

5-2-8 コープ内活動への参加状況（図10）

定住意識のある居住者のコープ内活動への参加状況に関しては、「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」の割合が46.2%と最も高くなっている。

一方、定住意識のない居住者の方では「1. 積極的に参加している」の割合が45.5%と最も高くなっている。

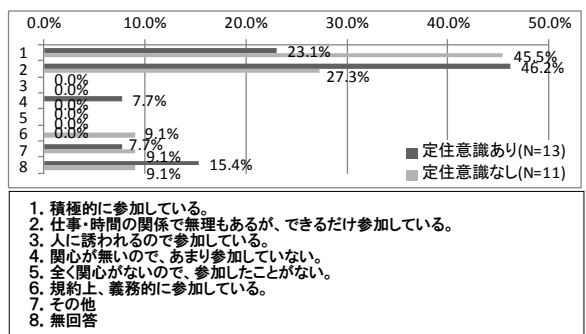


図10 コープ内活動への参加状況

5-2-9 コープ内活動への評価（図11）

定住意識のある居住者のコープ内活動への評価に関

しては、「1.非常に有意義だと思う」の割合が38.5%と最も高くなっている。

一方、定住意識のない居住者の方では項目1と「2.少々問題を感じるが有意義だと思う」の割合が共に36.4%と最も高くなっている。

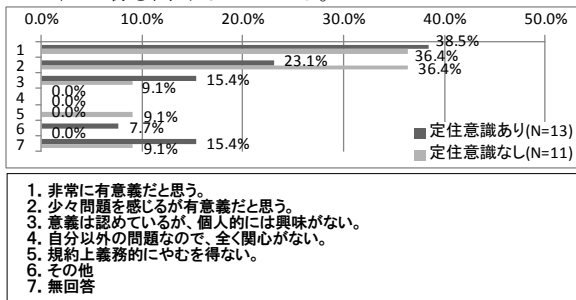


図11 コープ内活動への評価

5-2-10 近隣地域イベント・活動への参加状況 (図12)

定住意識のある居住者のコープ内活動への評価に関しては、「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」の割合が38.5%と最も高くなっている。

同じく、定住意識のない居住者の方でも同様の項目の割合が36.4%と最も高くなっている。

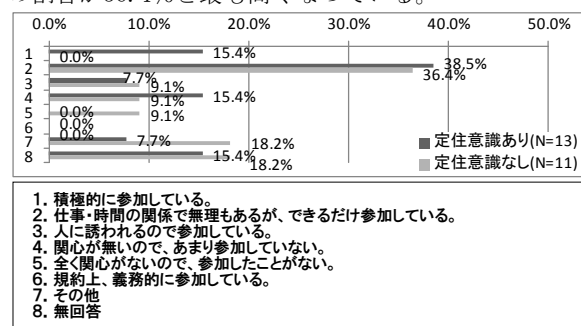


図12 近隣地域イベント・活動への参加状況

5-2-11 近隣地域イベント・活動への評価 (図13)

定住意識のある居住者の近隣地域イベント・活動への評価に関しては、「1.非常に有意義だと思う」の割合が46.2%と最も高くなっている。

一方、定住意識のない居住者の方では「2.少々問題を感じるが有意義だと思う」の割合が36.4%と最も高くなっている。

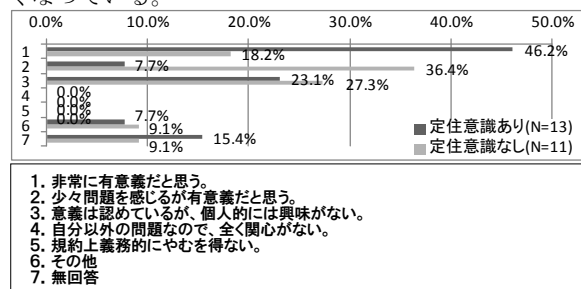


図13 近隣地域イベント・活動への評価

6 まとめ

コープ住宅居住者の定住意識の有無に関しては、定

住意識のある居住者が54.2%、定住意識のない居住者が45.8%となった。

定住意識の有無でコープ住宅の生活評価（良い点・悪い点）を比較してみると、良い点に関しては、両者共に居住者同士の相互理解やコープ住宅全体（環境）への維持管理に連帯感を感じており、良いと評価している。

一方、悪い点に関しては、定住意識のない居住者の方は特定の居住者の方の活動に不満を感じている。

また、コミュニティ活動への参加状況に関して、定住意識のない方はコミュニティ活動への不参加の割合が54.5%となっており、近所付き合いの意義に関しても、プライバシーにあまり関わらない程度に付き合いたいと居住者同士の交流・コミュニティ形成に関して消極的である傾向が見られた。

コープ内活動や近隣地域イベント・活動への参加状況・評価に関しては、定住意識の有無に関わらず、両者とも参加しようとする意識が高く、また有意義な活動であると感じている。

今回の調査結果から、良好な生活環境の形成・維持の為に、居住者同士の相互理解、コーポラティブ方式への理解が重要であるという傾向が見られた。

また、居住者同士の相互理解を深める為にコミュニティ活動に積極的に参加する事が有効であるという傾向も見られた。

7 今後の課題

今後は定住意識の有無とコミュニティ活動の参加状況に加えて、総合評価（満足層、中立層、不満足層）・コミュニティ活動の参加状況・年齢構成・子どもの有無・世帯人数等について分析を進めることで更に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。

〈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

〈本研究に関連する既発表論文〉

- 1) 川岸梅和：Study on the Urban Center Type Cooperative Housing、UIA2011 TOKYO Academic Program Research Papers、pp.574～579、and Poster
- 2) 稲富龍、川岸梅和、北野幸樹：協同組合住宅に関する研究ー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ー2010年度日本建築学会関東支部研究報告集Ⅱ、No.81、pp.221-224、2011.3
- 3) 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）ー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ー、日本建築学会学術梗概集、F-1、pp.1465～1466（2011.8）
- 4) 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47）、日本大学生産工学部学術講演会建築部会講演概要、第43回、pp.211～214