

日大生産工(院) ○高橋 亮裕 日大生産工 川岸 梅和
日大生産工 北野 幸樹

3-2 調査方法（表1、表2）

都心型コープ住宅14事例の概要を先ず把握し、調査・研究対象としたコープ住宅7事例に対して、管理組合理事長ヒアリング調査・アンケート調査(2011年4月～2012年9月)コープ住宅居住者へのアンケート調査(2012年7月～2012年9月 3事例 13/24戸の世帯主)を実施した。管理組合理事長へのアンケート調査の内容は、前述に加え、役員の役割・行事、イベント・他コープ住宅との繋がりなどについてである。コープ住宅居住者へのアンケート調査の内容は、前述に加え、家族構成・周辺環境に対する評価などである。

表1 調査方法・内容

対象者	方法	内容
管理組合理事長	アンケート調査 又は ヒアリング調査	居住者概要、管理組合の組織構成・運営・活動、管理組合以外の活動、行事・イベントでの活動、共同活動、コミュニティ活動、高齢化対策等
居住者	アンケート調査	家族構成、以前のお住まい、公共施設、管理・運用、共同生活、コミュニティ活動、子ども環境、立地環境、高齢者、都心居住など

表2 アンケート回収率

	配布	回収	回答率
管理組合アンケート	14事例	7事例	50%
居住者アンケート	23戸数	13戸数	56%

4 調査結果

4-1 都心型コープ住宅の概要(図1)

山手線内のコープ住宅14事例の平均住戸数は10.6戸であり、平均階数は5.9階である。また、最寄り駅からの時間は平均徒歩7.6分である。竣工年は、最も古いもので2002年、新しいもので2009年である。事業主体とコーディネーターが、同一法人の事例が13事例ある。14事例中NPO法人は、4事例、株式・有限会社法人は、10事例である。

4-2 管理組合理事長ヒアリング調査及びアンケート調査結果（表3、表4、表5、表6、表7）

管理組合理事長ヒアリング調査及びアンケート調査の、回答から得られた7事例のコープ住宅の管理組合構成は、理事長、副幹事、会計、監事、監査の5つの役職で構成されている。KTハウスを除く6事例が1年の周期で役員を交代している。

役員会の活動は、総会、理事会、連絡の3種類となっている。開催場所を固定している事例は、2事例あり、KTハウスと、コニファーハウスである。他の5事例は、適宜決定している。

共用空間及び建物の管理方法は、委託管理する事例が多い事がわかる。中でも、管理会社へ委託する事例と、民間の専門業者に委託する事例が多い。KTハウスは、全ての項目で民間業者に委託している。また、小石川の杜は、全ての項目で管理会社に委託している。

階段・廊下の掃除や、共用庭・通路等の掃除、階段・廊下灯の電球管理などは、住民が交代で自主管理している事例もある。

表4 管理組合理事長アンケート回収率

	配布	回収	回答率
管理組合アンケート	KTハウス	○	50%
	コニファーハウス	○	
	坂の上テラス	-	
	恵比寿コートハウス	-	
	グラスタワー	○	
	広尾ハウス	-	
	小石川の杜	○	
	本駒込ハウス	-	
	音羽ヒルサイドテラス	○	
	CO・HINATA	○	
	神楽坂の集合住宅	○	
	日向坂ハウス	-	
	西麻布CO-HOUSE	-	
	ist	-	

表3 調査対象都心型コープ住宅

23区	千代田区	千代田区	渋谷区	文京区	文京区	文京区	新宿区
建築名	KTハウス	コニファーハウス	グラスタワー	小石川の杜	音羽ヒルサイドテラス	CO・HINATA	神楽坂の集合住宅
写真							
所在地	千代田区神田司町 2丁目21	西神田2丁目3-7	東京都渋谷区広尾 5丁目-17-12	東京都文京区千石 2丁目10-10	東京都文京区音羽 1丁目6-1	東京都文京区小日向 2丁目10-21	東京都新宿区 早稲田南町4番
交通	都営新宿線小川町駅 徒歩5分	都営新宿線神保町駅 徒歩5分	東京メトロ日比谷線 広尾駅 徒歩6分	東京メトロ丸ノ内線 茗荷谷駅 徒歩9分	東京メトロ有楽町線 江戸川橋駅 徒歩8分	東京メトロ丸の内線 茗荷谷駅 徒歩9分	東京メトロ東西線 早稲田駅 徒歩5分
用途	住宅:11戸 内訳:分譲 9戸 賃貸 2戸 事務所:2区画	住宅:7戸 内訳:分譲 6戸 賃貸 1戸 事務所:2区画	住宅:17戸 内訳:分譲 15戸 賃貸 2戸 店舗:2区画	住宅:12戸 内訳:分譲 12戸 賃貸 0戸 事務所:1区画	住宅:10戸 内訳:分譲 9戸 賃貸 1戸	住宅:4戸 内訳:分譲 4戸 賃貸 0戸	住宅:4戸 内訳:分譲 4戸 賃貸 0戸
事業主体	NPO都市住宅と まちづくり研究会	NPO都市住宅と まちづくり研究会	都市デザインシステム	プロトシステムズ	アーキネット	アーキネット	アーキネット
コーディネーター	NPO都市住宅と まちづくり研究会	NPO都市住宅と まちづくり研究会	都市デザインシステム	アークブレイン	アーキネット	アーキネット	アーキネット
構造	鉄筋鉄骨コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
規模	地上11階	地上6階	地上8階	地上3階地下2階	地上3階	地上3階地下1階	地上3階地下1階
竣工	2004年	2006年	2005年	2002年	2005年	2007年	2007年

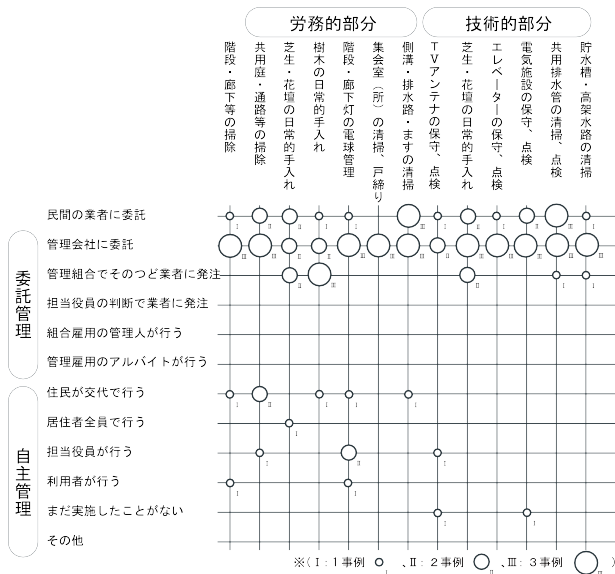
表5 役員構成

	交代時期	理事長	副理事長	会計	監事	監査	計
KTハウス	6月～翌年6月まで2年交代	1人	1人	1人	1人	0人	4人
コニファーハウス	10月～翌年9月まで1年交代	1人	1人	1人	1人	1人	5人
グラスタワー	4月～翌年3月まで1年交代	1人	1人	0人	1人	0人	3人
小石川の杜	10月～翌年9月まで1年交代	1人	2人	0人	1人	0人	4人
音羽ヒルサイドテラス	8月～翌年7月まで1年交代	1人	0人	0人	0人	0人	1人
CO-HINATA	6月～翌年5月まで1年交代	1人	0人	0人	1人	0人	2人
神楽坂の集合住宅	1年交代	1人	0人	0人	1人	0人	2人

表6 役員会活動状況

	活動内容	開催場所・方法	頻度	参加状況
KTハウス	総会	COMS HOUSE2階	年2回	11名
	理事会	COMS HOUSE2階	不定期	4名
コニファーハウス	総会	千代田区役所出張所	年1回	7名
	理事会	千代田区役所出張所	年1回	4名
グラスタワー	総会	近くの飲み屋	年1回	5～10名
	理事会	近くの飲み屋	不定期	2～4名
小石川の杜	総会	公的集会所を借りる	年1回	13名
	理事会	適宜	不定期	4名
音羽ヒルサイドテラス	総会	区の施設(会議室等)	年2回	12～13名
CO-HINATA	総会	メールでの相談	年1回	不定
神楽坂の集合住宅	連絡	必要に応じてメール	不定期	4名

表7 共用空間及び建物の管理方法（複数回答）



4-3 居住者アンケート調査結果（表8）

居住者に対するアンケート調査は、管理組合ヒアリング調査及びアンケート調査の回答が得られたコープ住宅（7事例）の中から、3事例23戸の世帯主を対象に実施した。

表8 居住者アンケート調査回答率

配布	戸数(戸)	回収(戸)	回答率
KTハウス	11	6	56%
音羽ヒルサイドテラス	9	5	
CO - HINATA	3	2	

4-3-1 ①コープ住宅への入居理由について-単純集計-（複数回答）

コープ住宅への入居理由において、「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36.7%と最も割合が高く、次いで「8. コーポラティブ方式の住まい作りに興味があったから。」が26.7%である。（図2）

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。
2. 都市住宅の恵条件(環境・価格・治安等)の中での自衛手段として適当だと考えたから。
3. 周辺環境(公共施設・公園等)が良いから。
4. 前住居より住戸面積が広いから。
5. 居住者の共同により、コミュニティの育成が出来るから
6. 親や親戚が住んでいたが、転居に伴い入居、又は紹介されて入居した。
7. 友人・知人が住んでいたが、転居に伴い入居、又は紹介されて入居した。
8. コーポラティブ方式の住まい作りに興味があったから
9. その他

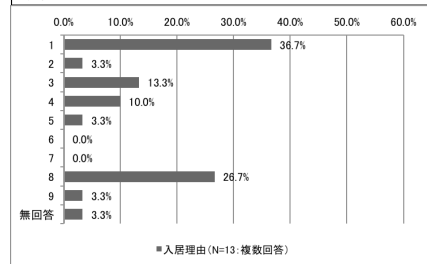


図2 コープ住宅への入居理由について-単純集計-

4-3-2 ① コープ住宅内活動の参加状況-単純集計-

コープ住宅内活動（定例会、文化活動、忘年会等）の参加状況において、参加層^{注3)}は、全体の76.9%である。（図3）

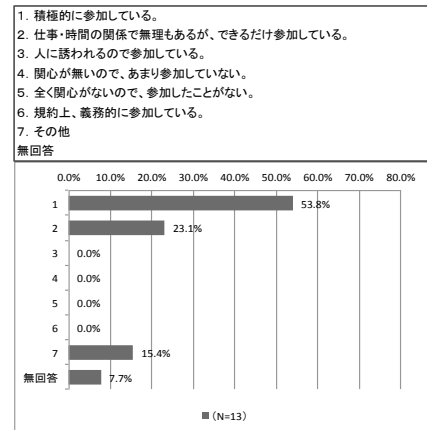


図3 コープ住宅内活動参加状況-単純集計-

② コープ住宅内活動の評価において-単純集計-

コープ住宅内活動（定例会、文化活動、忘年会等）への評価において、積極派^{注4)}は、84.6%である。（図4）

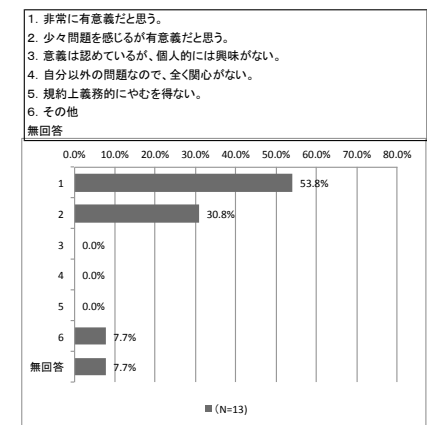


図4 コープ住宅内活動参加状況-単純集計-

4-3-3 ① 地域イベント・活動の参加状況-単純集計-

近隣地域のイベント・活動(祭り、廃品回収等)への参加状況において、参加層^{注3)}は、76.9%である。(図5)

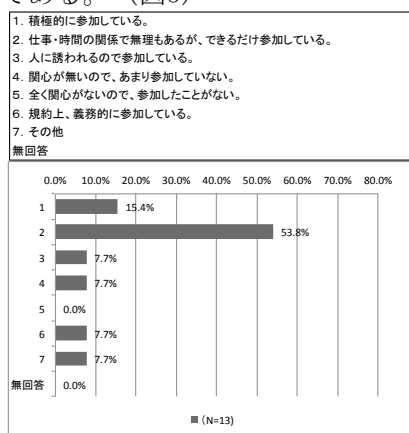


図5 地域イベント・活動の参加状況-単純集計-

② 地域イベント・活動の評価-単純集計-

近隣地域のイベント・活動(祭り、廃品回収等)への評価において、積極派^{注4)}は、76.9%である。(図6)

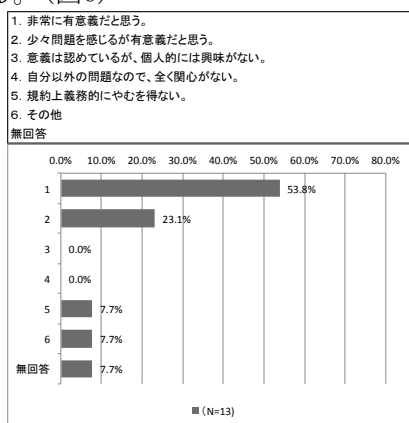


図6 地域イベント・活動の評価-単純集計-

5 まとめ

日本のコープ住宅の平均住戸数^{注5)}(18.5戸)と山ノ手線内の平均住戸数(10.6戸)との数を比較した結果、山ノ手線内のコープ住宅戸数が少ない点が明らかとなった。

コープ住宅への入居理由において、全体として「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。」と、「8. コーポラティブ方式の住まい作りに興味があったから。」の割合が高い傾向が見られる。この2つがコープ住宅への入居理由の大きな要因であることが明らかとなった。

コープ住宅内活動の参加状況において、全

体として「2. 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。」が高い。また、コープ住宅内活動の評価において、「1. 非常に有意義だと思う。」と、「2. 少し問題を感じるが有意義だと思う。」の割合が高い傾向が見られる。このことから、コープ住宅内活動の参加層の割合、積極派の評価が共に高いことが明らかとなった。

近隣地域のイベント・活動への参加状況において、「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。」の割合が高い。また、近隣地域のイベント・活動への評価において、「1. 非常に有意義だと思う。」の割合が高い。このことから、近隣地域のイベント・活動への参加層の割合、積極派の評価が共に高いことが明らかとなったと言えよう。

今回の調査結果から、コープ住宅への入居理由、コープ住宅内の活動・評価、地域イベント・活動の参加状況・評価等の項目において、コープ住宅内、外での活動に対して、居住者は積極的に参加し、有意義に感じている傾向が明らかとなったと言えよう。

居住者が少なくても、各コープ住宅で、居住者及び、近隣の方々とコミュニティ活動、地域行事を実践することにより、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。

〈注釈〉

- 1) コーポラティブ・ハウジング:「住宅の需要者が、相互扶助の精神に基づいて協同して住宅を建設し、健全な住環境の形成を目指すもので、参加者が相互の福祉と利益のために自発的に協力する市民運動のひとつ」である。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。
- 2) NPO法人コーポラティブハウス全国推進協議会の概要: 1978年に設立され、「コーポラティブ方式」を通じた、住み手が主体となった住まい・まちづくりを支援し、その普及を推進している法人
- 3) 参加層:「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。」「3. 人に誘われるので参加している。」の3項目を含んだ総称とする。
- 4) 積極派:「1. 非常に有意義だと思う。」「2. 少し問題を感じるが有意義だと思う。」の2項目を含んだ総称とする。
- 5) NPO法人コーポラティブハウス全国推進協議会、コープ住宅事例集(1968年~2011年)より算定

〈参考文献〉

- 1) 小谷部育子・岩村和夫・卯月盛夫・延藤安弘・中林由行、共に住むかたち、建築資料研究社、(1997年11月)
 - 2) 神谷宏治・池沢喬・延藤安弘・中村由行、コーポラティブ・ハウジング、鹿島出版会、(1988年3月)
- 〈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, (2011年9月)