

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 —

日大生産工 (院) ○菊池 啓太

日大生産工 川岸 梅和

1. はじめに

本稿は、協同組合住宅に関する研究(その50)に引き続く研究である。

前稿では山手線内におけるコーポラティブ・ハウジングを調査・研究対象としたが、本稿では山手線内及び周辺におけるコーポラティブ・ハウジングを対象としている。

東京都産業労働局発行の「東京都の産業と雇用就業 2008・2009」では、千代田区、中央区、港区の3区を「都心地域」と分類しており、それらの人口は現在増加傾向にある。都心居住に関する問題として、依然、昼夜間人口の格差は挙げられるが、人口増加現象に伴う住宅供給や居住環境整備に関する解決策としてコーポラティブ・ハウジングが注目されている。

2. 研究目的

本稿では、山手線内及び周辺に建設されたコーポラティブ・ハウジング(以下、都心型コープ住宅と表記)の事例の概要を整理し、都心型コープ住宅の実態と傾向を把握することを目的とする。

3. 研究方法

都心型コープ住宅の実態を把握するために、「NPO 法人コーポラティブハウス全国推進協議会」から得た資料をもとに、1968年から2010年に竣工した、山手線の接する区(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 34 事例を対象に、立地及び建築等の概要を整理し、その特性を明らかにする。

4. 調査対象都心型コープ住宅の概要

4-1. 都心型コープ住宅の分布 (図 1)



図 1: 都心型コープ住宅の分布

Study on Cooperative Housing (Part52)

— Urban type of the cooperative housing in Yamanote Line around —

Keita KIKUCHI, Umekazu KAWAGISHI

4-3. 都心型コープ住宅の概要(図2)(表1)

調査対象都心型コープ住宅の特性として、平均住戸数は12.6戸(n=34)であり、階数は平均5.0階(n=34)建である。また、構造は鉄筋コンクリート造が30件(n=33)、鉄骨鉄筋コンクリート造が3件(n=33)である。共有空間として駐車場が23件(n=34)、駐輪場が13件(n=34)である。しかし、コープ住宅の階数は各々の立地の用途地域に概ね準じている。また、COMS HOUSEの2階に事務所が1件、コニファーハウスの1階に店舗が1件、西麻布CO-HOUSEの1階に店舗が2件、小石川の杜の敷地内に社務所が1件ある。

竣工年別建設数では、2005年が7件と1番多く建てられ、次いで2002年が5件である。

立地は、最寄駅から徒歩で平均7.2分(山手線内では平均7.6分、山手線外では平均6.4

分)であり、公共交通の利便性が高い。

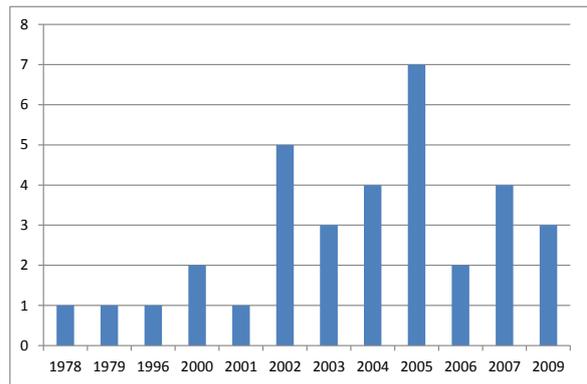


図2: 竣工年(1968~2010) (n=34)

5. まとめ

2007年現在(注1)コープ住宅は545事例10472戸建設されており、1事例当たり平均19.2戸である。従って都心型コープ住宅の平均住戸数は少なく、共用空間として駐車場、駐輪場、トランクルーム、倉庫等が挙げられるが郊外型のコープ住宅に比べ種類が少ない。

表1: 都心型コープ住宅の概要

23区	千代田区	千代田区	千代田区	千代田区	千代田区	渋谷区	渋谷区	渋谷区	渋谷区
建築名	COMS HOUSE	桜ハウス	KTハウス	コニファーハウス	坂の上テラス	ガーデンハウス富ヶ谷	松涛コートハウス	恵比寿コートハウス	グラストワー
所在地	東京都千代田区神田松下5丁目34	東京都千代田区神田松下町1丁目10	東京都千代田区神田明町2-2-21	東京都千代田区西神田2-3-7	東京都千代田区九段南2-4-15	東京都渋谷区富ヶ谷2-17-16	東京都渋谷区松涛2-11-9	東京都渋谷区恵比寿3-26-3	東京都渋谷区広尾5-13-12
最寄駅	都営新宿線 岩本町駅	都営新宿線 岩本町駅	都営新宿線 小川町駅	都営新宿線 神保町駅	東京メトロ半蔵門線 九段下駅	京王井の頭線 駒場東大前駅	京王井の頭線 駒場東大前駅	JR山手線 恵比寿駅	東京メトロ日比谷線 広尾駅
交通(徒歩)	徒歩3分	徒歩3分	徒歩5分	徒歩5分	徒歩15分	徒歩11分	徒歩11分	徒歩6分	徒歩6分
構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上10階	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上7階	鉄筋コンクリート造 地上11階	鉄筋コンクリート造 地上6階	鉄筋コンクリート造 地上10階	鉄筋コンクリート造 地上7階	鉄筋コンクリート造 地上3階地下1階	鉄筋コンクリート造 地上2階地下1階	鉄筋コンクリート造 地上8階
敷地面積	306.68㎡	234.18㎡	154.01㎡	191.73㎡	264.63㎡	1951.20㎡	917.7㎡	299.75㎡	456.39㎡
延床面積	1232.67㎡	1427.66㎡	1136.96㎡	747.98㎡	1951.20㎡	89.76㎡	~91.78㎡	~83.39㎡	~83.70㎡
住戸面積	56.81㎡	~123.57	~131.14㎡	~83.26㎡	~83.39㎡	~83.39㎡	~83.39㎡	~83.39㎡	~83.70㎡
竣工	2002年	2004年	2004年	2006年	2009年	2000年	2001年	2003年	2005年
戸数・用途	11戸 事務所3区画	17戸 事務所1区画	11戸	8戸 事務所1区画	20戸 店舗1件 厨房1区画	11戸	6戸	4戸	17戸
共有空間	駐輪場	駐輪場 坪庭	駐車場・駐輪場	駐車場 トランクルーム	駐車場	駐車場 駐輪場	駐輪場	駐輪場	駐輪場
23区	渋谷区	渋谷区	文京区	文京区	文京区	文京区	新宿区	新宿区	港区
建築名	東麻布CO-HOUSE	N esau西原	小石川の杜	本駒込ハウス	音羽ビルサイドテラス	CO-HINATA	近衛町アパートメント	神楽坂の集合住宅	日向坂ハウス
所在地	東京都渋谷区広尾3-17-8	東京都渋谷区西原1-37-9	東京都文京区千石2-10-10	東京都文京区本駒込5-67-11	東京都文京区音羽1-6-1	東京都文京区小日向2-10-21	東京都新宿区下落合3-17-7	東京都新宿区早稲田南町4番	東京都港区三田1-12-17
最寄駅	JR山手線 東比奈駅	京王線 宮前平駅	東京メトロ丸の内線 茗荷谷駅	JR山手線 駒込駅	東京メトロ有楽町線 江戸川橋駅	東京メトロ丸の内線 茗荷谷駅	JR山手線 早稲田駅	東京メトロ東西線 早稲田駅	東京メトロ南北線 早稲田十番駅
交通(徒歩)	徒歩15分	徒歩4分	徒歩5分	徒歩5分	徒歩3分	徒歩9分	徒歩4分	徒歩5分	徒歩3分
構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上3階	鉄筋コンクリート造 地上3階地下1階	鉄筋コンクリート造 地上3階地下2階	鉄筋コンクリート造 地上7階	鉄筋コンクリート造 地上3階	鉄筋コンクリート造 地上3階地下1階	鉄筋コンクリート造 地上3階地下1階	地上3階地下1階	鉄筋コンクリート造 地上5階地下1階
敷地面積	3182.26㎡	1969.63㎡	60.0㎡	385.34㎡	886.04㎡	211.84㎡	827.4㎡	58.0㎡	53.16㎡
延床面積	60.0㎡	~115.0㎡	~85.61㎡	64.09㎡	66.81㎡	~88.44㎡	~137.0㎡	~83.70㎡	~83.70㎡
住戸面積	~85.23㎡	~85.23㎡	~85.61㎡	~85.61㎡	~85.61㎡	~85.61㎡	~85.61㎡	~85.61㎡	~85.61㎡
竣工	2005年	2008年	2002年	2002年	2005年	2007年	2000年	2007年	2005年
戸数・用途	6戸	8戸	12戸 社務所あり	13戸	10戸	4戸	13戸	4戸	16戸
共有空間	駐車場	駐車場	駐車場(3台まで可)	駐車場	駐車場	駐車場(3台) 駐輪場 エレベーター	駐輪場	駐輪場	駐車場 駐輪場 エレベーター
23区	港区	港区	北区	北区	北区	豊島区	目黒区	目黒区	目黒区
建築名	西麻布CO-HOUSE	list	セレス雑貨	桜坂ハウス	Jコーハウス	共同住宅ながさき	17homes	CO-OPERA	CELLS
所在地	東京都港区西麻布4-18-20	東京都港区白金台4-18-4	東京都港区白金台4-18-4	東京都北区滝野川2-4-21	東京都北区上十条3-5-12	東京都豊島区長崎3-13-15	東京都目黒区八雲4-20-17	目黒区目黒本町2-27-1	東京都目黒区目黒2-6-1
最寄駅	東京メトロ日比谷線 広尾駅	都営三田線 白金台駅	東京メトロ南北線 平井神谷駅	東北本線 王子駅	埼京線 十条駅	西武池袋線 東長崎駅	東急東横線 都立大駅	東急東横線 学芸大駅	都営三田線 JR山手線 目黒駅 目黒駅
交通(徒歩)	徒歩12分	徒歩5分	徒歩5分	徒歩5分	徒歩5分	徒歩9分	徒歩15分	徒歩9分	徒歩6分
構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上8階地下1階	鉄筋コンクリート造 地上3階地下1階	鉄筋コンクリート造 地上5階地下1階	鉄筋コンクリート造 地上11階	鉄筋コンクリート造 地上6階	鉄筋コンクリート造 地上4階地下1階	鉄筋コンクリート造 地上5階	鉄筋コンクリート造 地上7階地下1階	鉄筋コンクリート造 地上9階
敷地面積	579.14㎡	1999.32㎡	53.13㎡	191.74㎡	927.08㎡	82.40㎡	1138㎡	1948㎡	1198.27㎡
延床面積	1999.32㎡	53.13㎡	~95.23㎡	917.16㎡	2025.87㎡	42.56㎡	~82.29㎡	56.41㎡	~82.29㎡
住戸面積	~85.23㎡	~85.23㎡	~85.23㎡	~85.23㎡	~85.23㎡	~85.23㎡	~85.23㎡	~85.23㎡	~85.23㎡
竣工	2005年	2005年	2002年	2007年	2007年	1978年	1979年	1996年	2002年
戸数・用途	21戸 店舗3区画	3戸	19戸	18戸	27戸	14戸	17戸	13戸	19戸
共有空間	駐車場 駐輪場	駐車場	駐車場(4台) 調が有り	駐車場 駐輪場	駐車場 駐輪場	駐輪場	倉庫 駐車場 駐輪場 エレベーター	駐車場	駐車場
23区	目黒区	目黒区	目黒区	目黒区	目黒区	品川区	品川区	品川区	品川区
建築名	J-patio	東山S.C.P	駒場棟	中目黒テラス	下目黒テラス	SCH	桜坂上	桜坂上	桜坂上
所在地	東京都目黒区自由が丘1-18-15	東京都目黒区東山3-18-4	東京都目黒区駒場1-18-4	東京都目黒区中目黒5-25-7	東京都目黒区下目黒4-21-18	東京都品川区小山7-16	東京都品川区小山台1-12-10	東京都品川区小山台1-12-10	東京都品川区小山台1-12-10
最寄駅	東急大井町線 自由が丘駅	東急田園都市線 池尻大橋駅	京王井の頭線 駒場東大前駅	東急東横線 中目黒駅	目黒線 不動前駅	目黒線 浅草駅	武蔵小田駅	武蔵小田駅	武蔵小田駅
交通(徒歩)	徒歩12分	徒歩5分	徒歩5分	徒歩5分	徒歩5分	徒歩3分	徒歩3分	徒歩3分	徒歩3分
構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上3階地下1階	鉄筋コンクリート造 地上4階地下1階	鉄筋コンクリート造 地上4階地下1階	鉄筋コンクリート造 地上3階地下1階	鉄筋コンクリート造 地上3階地下1階	鉄筋コンクリート造 地上4階地下1階	鉄筋コンクリート造 地上5階	鉄筋コンクリート造 地上6階地下1階	鉄筋コンクリート造 地上9階
敷地面積	482.80㎡	470.32㎡	470.32㎡	58.01㎡	82.24㎡	401.50㎡	405.74㎡	1198.27㎡	1198.27㎡
延床面積	60.29㎡	~87.79㎡	~87.58㎡	~82.97㎡	~82.46㎡	~82.46㎡	~82.46㎡	~82.46㎡	~82.46㎡
住戸面積	~87.79㎡	~87.58㎡	~87.58㎡	~82.97㎡	~82.46㎡	~82.46㎡	~82.46㎡	~82.46㎡	~82.46㎡
竣工	2004年	2005年	2009年	2009年	2009年	2003年	2003年	2003年	2003年
戸数・用途	15戸	16戸	13戸	12戸	12戸	6戸	13戸	13戸	13戸
共有空間	駐車場								

参考文献
 ・山手線、週刊朝日百科一歴史でめぐる鉄道全路線一國鉄・JR、朝日新聞出版 2009年
 ・東京都総務局統計部、東京都の統計一住民基本台帳による東京都の世帯と人口
 注1: NPO法人コーポラティブハウス 全国推進協議会・事例一覧