

## 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－

日大生産工(院) ○三村 卓矢  
日大生産工 川岸 梅和

## 1 研究の背景

本稿は協同組合住宅に関する研究(その54)に引き続く一連の研究である。

集合住宅とは、単に都市の限られた土地の上で、住戸が集積したものではなく、そこで営まれる複数の生活が集まったものとして、集住的生活に於ける豊かな協同生活を具現する住居として捉えられる。従って近年見分するように、隣人が誰かも分からない状態でただ単に住戸が集積した状態を考えるならば、豊かな協同生活を具現する住居という意味において問題を抱かずにはいられない。

我が国で初めての公募型コーポラティブ住宅が1975年に竣工し、その後多くのプロジェクトは時間の流れの中で、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、住棟内に於ける子供の減少に伴う活動機会の減少など、将来の生活スタイルの変化に対応できる修繕や建て替え、メンテナンスを視野に入れた住まいづくりを考慮しはじめている。このような状況の中で年月を経て、生活活動を再活性化することで、資産価値を償却せず維持する事も重要であり、こうした住環境を含めた生活環境に対する合意形成及び生活意識や種々の活動を把握することが重要と考える。

## 2 研究の目的

本研究では、居住者の住棟内外に於けるコミュニティ活動や生活活動及び生活意識が、入居時からの経年変化に伴い、従前居住者の加齢化による意識や活動の変化や、居住者の入れ替わり等が顕在する中で、生活空間における変化を抽出する事により、経年変化の実態を把握する事、そしてコープ住宅居住者のコミュニティに対する意識や活動状況、余暇時間、また生活空間等を3時点の変化や傾向を明らかにし、今後のコープ住宅の在り方、課題を検討する事を目的としている。

## 3 調査対象概要

東京都八王子市の多摩ニュータウン西部に立地し、東京住宅供給公社によりコープ方式で供給されたヴェルデ秋葉台を調査・研究対象とする。住棟配置は、敷地の周縁部に建物を配し、共用庭を中心とした内部環境の形成が図りやすい囲い込み型である(表1、図1)

表1 調査対象(ヴェルデ秋葉台)の概要

|            |                                                                                                                       |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所在地        | 東京都八王子市別所2丁目10番地                                                                                                      |
| 事業主体       | 東京都住宅供給公社                                                                                                             |
| 企画コーディネーター | 企画:東京都住宅供給公社<br>総合コーディネーター:コープ住宅推進協議会                                                                                 |
| 設計者        | 現代計画研究所<br>1号棟:浅沼健児建築設計事務所<br>2号棟:建築連合会・アービエ設計事務所<br>3号棟:リンテック・KAIT建築設計事務所<br>4号棟:現代建築研究所・石原知久建築家事務所<br>5号棟:広瀬建築設計事務所 |
| 施工者        | 西松建設株式会社                                                                                                              |
| 建築面積       | 3,697㎡                                                                                                                |
| 延床面積       | 16,053㎡                                                                                                               |
| 建築率        | 35.36%                                                                                                                |
| 容積率        | 133.91%                                                                                                               |
| 総工費        | 31億4,278万円                                                                                                            |
| プロジェクトテーマ  | 緑あふれた暮らし、安らぎの住まい<br>簡便コープ住宅                                                                                           |
| プロジェクトの特徴  | CADシステム(HSP)を採用<br>豊かな街の表情を創造                                                                                         |
| 建設組合組織     | 住宅建設組合(総会+グループ会議)                                                                                                     |
| 管理組合組織     | 管理組合                                                                                                                  |
| 募集形態       | 個人募集(抽選)                                                                                                              |
| 敷地面積       | 約10,453㎡                                                                                                              |
| 建設戸数       | 115戸(約400人)                                                                                                           |
| 竣工年        | 1989(平成元)年                                                                                                            |
| 建築形態       | 地下1階、地上8階 RC造 ラーメン構造                                                                                                  |
| 用途地域・制限    | 第2種住居専用地域                                                                                                             |
| 共用施設       | 集会室 約70㎡ 和室 17㎡ 共用棟(1F 24㎡、2F 28㎡)<br>中庭(緑地・その他) 広場 約216㎡ 路地 約1,203㎡<br>ゴミ置場 2カ所 自転車置き場 14カ所                          |
| 駐車場        | 約3,289㎡(地下:約1,602㎡ 地上:1,687㎡)<br>115台(設置率100%)                                                                        |

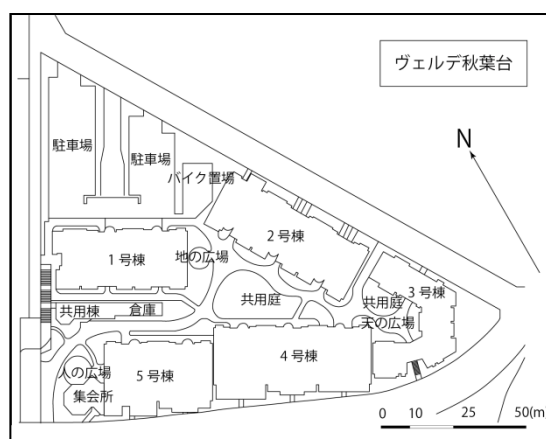


図1 ヴェルデ秋葉台敷地図

## Study on Cooperative Housing (Part55)

－ The living speace design depending on the secular change at Verde Akibadai －

Takuya MIMURA and Umekazu KAWAGISHI

## 4 調査方法

調査は「コープタウンの中間領域に関する研究」<sup>注1)</sup>・「コーポラティブハウジングに関する研究－ヴェルデ秋葉台におけるコミュニティ活動について－」<sup>注2)</sup>(1991年)・「コープタウンにおける生活空間デザインに関する研究－ヴェルデ秋葉台について－」<sup>注3)</sup>(1999年)を基本とし、2015年にアンケート調査を実施した。(表2)

また屋外共用空間に於ける利用者の動向・活動・行為に関する観察調査を1991年と同様に2013年8月の晴天の日の平日、土曜日、日曜日の9時～19時に実施した。調査内容は、活動・行為の内容、利用人数、活動・行為の時間量であり、男女、子供(20歳未満)、大人(20歳以上)に分類し、整理した。

加えて、共用施設である集会所(集会室、和室)及び共用棟の利用実態に於ける調査は各年度(4月から翌年3月)の議事録に記載されてある共用施設の利用状況について1991年度から2014年度までを整理した。

表2 アンケート調査概要

| 調査年次  | 総戸数      | 回収戸数 | 回収率   |
|-------|----------|------|-------|
| 1991年 | 115      | 95   | 82.6% |
| 1999年 | 115      | 97   | 84.4% |
| 2015年 | 115(112) | 68   | 60.7% |

( )は調査時に住居として使われていた戸数

## 5 アンケート調査結果

居住者の従前居住者及び転入居住者の割合に関して図2より、1999年調査時では「従前居住者」の割合が78.4%、「転入居住者」の割合が21.6%に対し、2015年調査時では「従前居住者」の割合が58.7%、「転入居住者」の割合が41.3%と、時間の流れの中で「転入居住者」が増加していることが判明した。(図2)

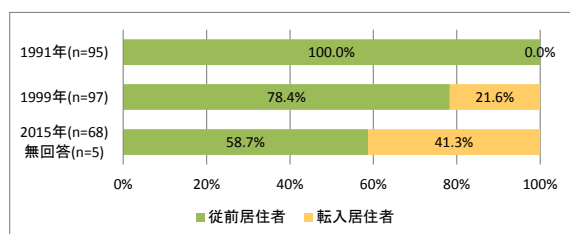


図2 従前居住者及び転入居住者割合(世帯主)

世帯主の年齢に関して、1991年調査時では40歳代の割合が49.5%と最も高く、次いで30歳代の割合が25.8%であったが、1999年調査時では50歳代の割合が40.7%と最も高い結果となった。2015年の調査では60歳代の割合、70

歳代の割合が共に32.8%と最も高い結果となった。1999年調査時では70歳以上の割合が3.3%であったのに対し2015年調査時には32.8%であることから29.5%増加している。居住者の高齢化が進んでいる事が判明した。(図3)

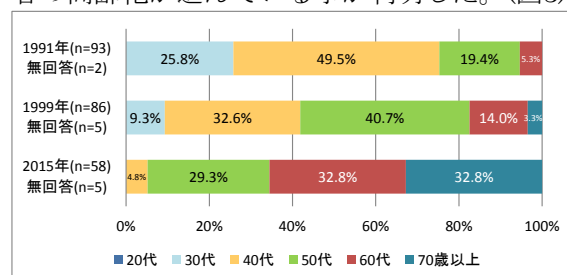


図3 世帯主年齢構成

従前居住者及び転入居住者別に於ける年齢構成の割合を比較すると、従前居住者で最も高い年代は50歳代、60歳代共に42.4%が最も高い結果となった。一方、転入居住者は50歳代の割合が48.0%と最も高い結果となり転入居住者より従前居住者の年齢が高い結果となった。(図4)

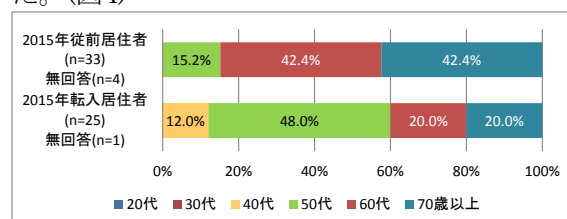


図4 従前・転入居住者別年齢構成(世帯主)

世帯主に於ける定住意識に関して、1991年調査時に於いては「ずっと住みたい」の項目が48.4%、1999年調査時には49.4%だったが、2015年調査時には85.7%と増加傾向がみられた。また従前居住者、転入居住者を比較した結果、共に「ずっと住みたい」の項目の割合が高いことから従前居住者、転入居住者によって定住意識は特に差異性はみられなかった。

また、経年変化によって定住意識が高くなっている事が判明した(図5)。

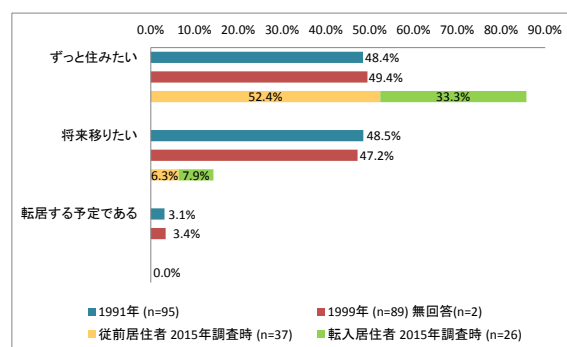


図5 世帯主の定住意識

従前居住者及び転入居住者別に於ける共用施設の一つである集会室の評価に関して、1999年調査時と2015年調査時を比較すると1999年調査時の従前居住者の「満足」、「やや満足」と回答した満足層の割合は50.0%であったのに対し、2015年調査時では61.5%と増加傾向がみられた。(図6)

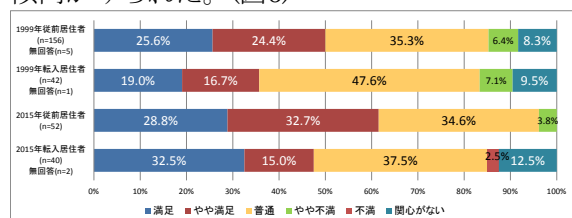


図6 従前・転入居住者別 集会室の評価 (20歳以上の居住者全体)

従前居住者及び転入居住者別に於ける共用施設の一つである集会室の評価に関して、1999年調査時と2015年調査時を比較すると1999年調査時の転入居住者の「満足」、「やや満足」と回答した満足層の割合は26.8%であったのに対し、2015年調査時では47.4%と増加傾向がみられた。(図7)

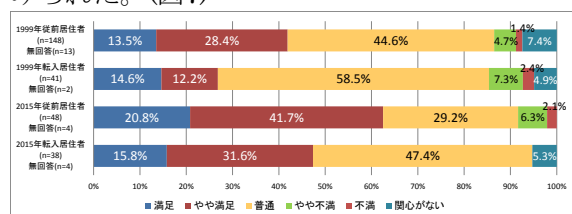


図7 従前・転入居住者別 屋外共用施設の評価 (20歳以上の居住者全体)

ヴェルデ秋葉台の総合評価に関して、1991年調査時、1999年調査時及び2015年調査時を比較すると1991年調査時の「満足」と回答した割合は15.1%、1999年調査時では14.6%であったのに対し2015年では20.3%と増加し、約2割の世帯主が満足している事が判明した。(図8)

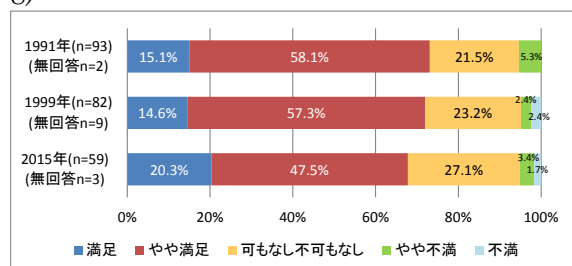


図8 ヴェルデ秋葉台の総合評価(世帯主)

従前・転入居住者別でのヴェルデ秋葉台の総合評価に関して、従前居住者と転入居住者を比

較すると、従前居住者の「満足」、「やや満足」と回答した満足層の割合は69.4%、転入居住者の割合は65.2%と従前居住者の方が4.2%高い割合を示した。(図9)

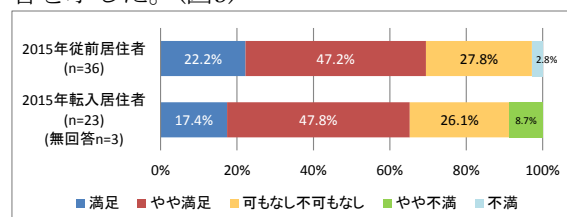


図9 従前・転入居住者別 総合評価(世帯主)  
6 屋外共用空間の利用実態について

1991年調査時に於ける平日の大人・男性の活動・行為の範囲は、「駐車場」、「バイク置き場」、「歩行者専用空間」及び「共用庭」に於いて活動がみられた。平日の大人・女性の活動範囲は「駐車場」、「歩行者専用空間」及び「地の広場」で活動がみられた。(図10)

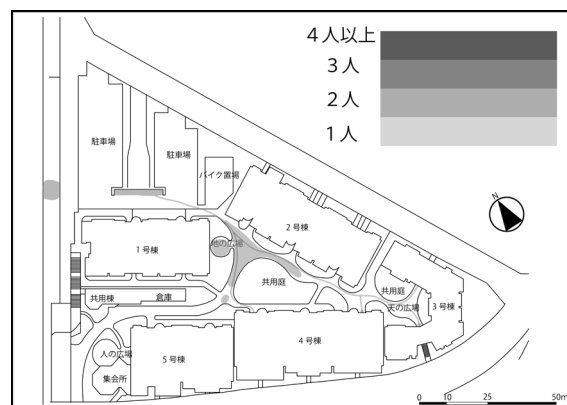


図10 1991年大人の活動・行為範囲(男女)

2013年調査時に於ける平日の大人・男性及び女性の活動・行為の範囲は敷地全域に広がり、「歩行者専用空間」及び「共用庭」での活動・行為が多く見られ、「植木、草花の手入れ」の活動が多く見られた。(図11)

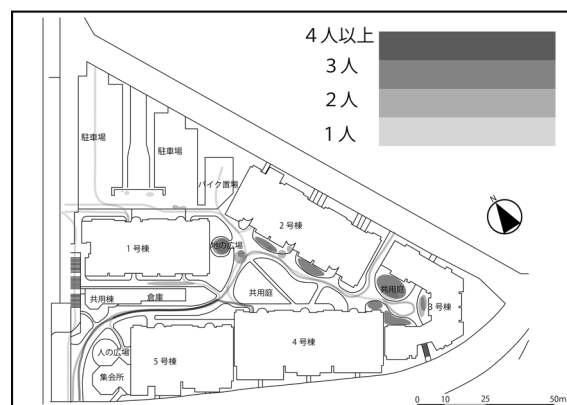


図11 2013年大人の活動・行為範囲(男女)

1991年調査時に於ける男性の活動行為の時間量、活動・行為の内容の結果は「駐車場」での活動・行為が最も多くみられ、「ゴミを捨てる」の活動・行為が8分間であり、「車の手入れをする」が52分間であった。女性の活動・行為の時間量、活動・行為の内容の結果は「人の広場」が最も多くみられ、「休憩をする」が41分間、「子供の相手をする」が26分間、「立ち話をする」が313分間であった。また「共用庭」及び「駐車場」も「地の広場」と同様に「立ち話をする」の活動・行為時間量が多いことから1991年調査時の女性の余暇活動は「交際」を目的としている事が判明した。(図12)

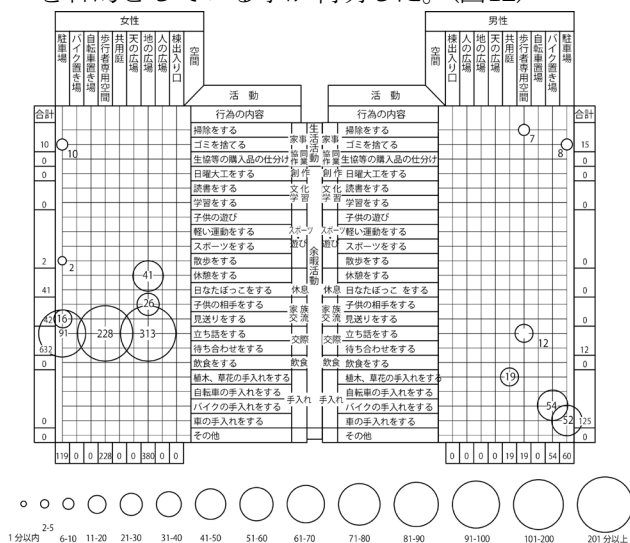


図12 大人の活動・行為時間量(1991年)

一方、2013年調査時に関して、男性及び女性の活動行為の時間量、活動行為の内容の結果は「共用庭」での「植木、草花の手入れをする」活動・行為が男女共に最も多くみられ、活動行為の時間量は男性60分間、女性49分間であった。(図13)

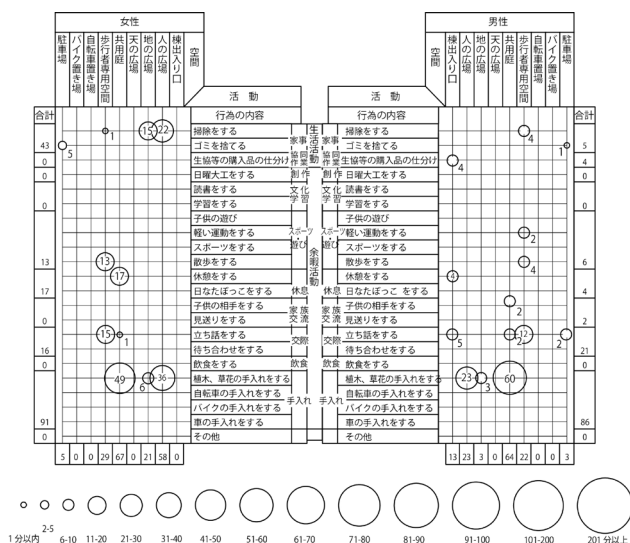


図13 大人の活動・行為時間量(2013年)

## 7 共用施設の利用実態について

共用施設の利用回数を比較すると、共用棟に於ける利用回数は2014年度が75回と最も多く、その中で最も多い活動は「中国語教室」の43回という事が判明した。和室に於ける利用回数は1995年度の65回が最も多い結果となった。

各年度の利用回数を比較すると経年変化により共用施設の利用回数が増加している事が判明した。尚、年に一回共用施設(集会室、和室、共用棟)をすべて利用する総会が開かれている。(図14)

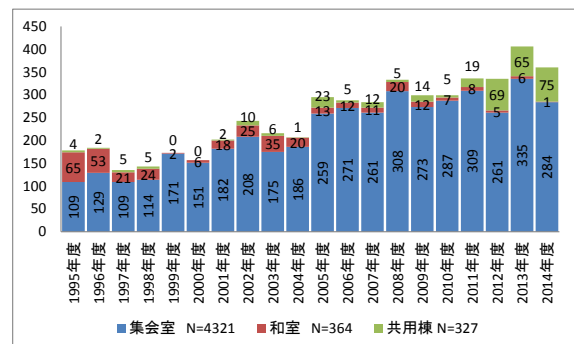


図14 集会室、和室、共用棟の利用回数

## 8 まとめ

約25年の時間の流れの中で世帯主の転入居住者の割合が約4割になっている事が判明した。また2015年調査時では1991年調査時、1999年調査時と比較して、従前居住者、転入居住者共に定住意識が高くなっている事が判明した。屋外共用空間における利用活動状況では余暇活動の目的が変遷している事、活動行為の時間量が減少している事が判明した。

加えて共用施設の利用回数が増加している事から屋外共用空間の活動が内部の集会室共用棟に変遷していること分かった。

### 〈参考文献〉

- 1) 神谷宏治、他:「コーポラティブ・ハウジング」鹿島出版会 1988. 3

### 〈注釈〉

- 注1) 林 東建 「コープタウンの中間領域に関する研究」1991年修士論文
- 注2) 白井 仁、篠原 秀夫、高橋 宏典、武井 俊道、松尾 貴弘、宮原 雄一郎 「コーポラティブハウジングに関する研究・ヴェルデ秋葉台におけるコミュニティ活動について」1991年卒業論文
- 注3) 土屋 誠 「コープタウンにおける生活デザインに関する研究-ヴェルデ秋葉台について-」1999年 修士論文

### 〈既発表論文〉

- 1) 川岸梅和、北野幸樹:STUDY ON THE LIVING SPACE PLANNING VIEWING FROM COMMUNITY ACTIVITIES BY COLLECTIVE LIVING AND LEISURE ACTIVITY PART2-Case study on residents of cooperative town "Verde Akibadai"-、日本建築学会技術報告集 第11号 pp239~244、2000. 12
- 2) 三村卓也、川岸梅和:協同組合住宅に関する研究-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-、日本大学生産工学第47回学術講演概要、pp785~788、2014. 12
- 3) 三村卓也、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)、pp253~254、2015. 9