



HOKKAIDO UNIVERSITY

Title	コーポラティブ住宅における経年変化した住まい方にみる共に住もう価値の考察
Author(s)	石丸, 時大
Degree Grantor	北海道大学
Degree Name	学士(工学)
Issue Date	2012-03-22
Doc URL	https://hdl.handle.net/2115/52041
Type	bachelor thesis
File Information	thesis_ishimarutokihiro.pdf



コーポラティブ住宅における経年変化した
住まい方にみる共に住まう価値の考察

Consideration of Value on Communalized Living from the
Viewpoint of Aging on Co-operative Housing



石丸 時大

目次

第1章 序論	1
1-1. 背景	2
1-2. 既往研究	3
1-3. 研究目的	6
第2章 研究方法	7
2-1. 調査対象	8
2-2. 調査方法	10
2-3. 調査結果	11
第3章 分析	13
3-1. 分析方法 1	14
3-1-1 あいの里コーポラティブ住宅個別事例	16
3-1-2 旭ヶ丘コーポラティブハウス インカル個別事例	18
3-1-3 山鼻コーポラティブハウス個別事例	20
3-1-4 宮の森コーポラティブハウス Tio 個別事例	22
3-1-5 裏参道コーポラティブハウス レタラ個別事例	24

3-2. 分析方法 2	
3-2-1 トピック毎の詳細分析	26
(1) 管理組合	27
(2) 共有空間の使われ方	32
(3) 規約	37
(4) 後続入居者	41
3-3. 分析結果	48
第 4 章 考察	49
第 5 章 まとめ	52
参考文献	55
謝辞	56
資料編	

第 1 章 序論

- 1-1. 背景
- 1-2. 既往研究
- 1-3. 研究目的

第1章 序論

1-1. 背景

日本は情報社会の中にあり、インターネットや携帯電話が普及して久しい。また、核家族世帯の増加や集合住宅の増加なども要因の一つとなり、近年、コミュニティの希薄化が進行してきていると言われている。このような時代背景の中、コーポラティブ住宅の普及が進んできている。コーポラティブ住宅は、一般に自由設計が可能であること、区分所有を行うことなどにより住宅建設コストが抑えられること、良好なコミュニティ形成が可能であることなどがあげられる。これらの特徴のうち、良好なコミュニティ形成が可能であることに着目すると、近年のコミュニティの希薄化に対して何らかの効果が期待できると考えられる。

しかし、コーポラティブ住宅はどのようなことを期待されてその普及が進んでいるのか、また、どのような価値があるためにコーポラティブ住宅を建設することが良い、という論調で議論が進められてきているのかという点が不明瞭である。これらは、設計者や居住者の目的をそれぞれ明確にすることや、居住者側から考えると、当初の理想とした暮らしと現実との間にズレが発生していないか等を明確にすることで把握することができると考えられる。

そのため、コーポラティブ住宅が竣工した直後に瞬間的に確認するのではなく、ある程度の経年変化を伴ったあとに確認しなければならない。

第1章 序論

1-2. 既往研究

コーポラティブ住宅における研究は、20 世紀後半時期において興隆を極め、その後 21 世紀に入ってから、延藤が代表するような継続的な研究を行っている研究者以外から注目を浴びる機会が減少した。コーポラティブ住宅に関する研究としては、森永らによるもの^{※注 1)}、川岸らによるもの^{※注 2)、3)}、福田らによるもの^{※注 4)}、などがあげられる。

森永らは、「状況づくり」という概念を提起し、相互浸透論の観点からコーポラティブ住宅をみており、共用空間におけるモノとヒトとの関係性について言及している。調査の対象は M ポートであり、調査方法としてはヒアリング、アンケート調査、使われ方調査、行動観察調査を行っている。

M ポートにおいては、状況に応じて屋上広場と隣接住戸の関係や、階段室周辺の共有空間の意味が変容するとしている。具体的には、私的空間と公共空間との境界空間に感覚的なコミュニケーションが可能な仕掛けを施すことで、状況づくりができ、自己完結的にならずコミュニケーションの成立を促すことができるとしている。また、許容力がある柔軟な姿勢、志向性などの住み手の固有性を取り入れた計画が求められるとしている。

この研究においては、境界空間の空間構成によってコミュニケーションが発生する場を作る事ができるということを述べている。他の論文でコーポラティブ住宅における時間経過による視点が多数みられたものの、空間構成の視点からのみでコーポラティブ住宅におけるコミュニティについて述べている。しかし、時間変化と空間構成についての視点を織り交ぜながら一つ一つの事例を詳細にみる事が重要であると考えられる。

第1章 序論

川岸らは、コーポラティブ住宅におけるコミュニティ形成の動向と特性について、コーポラティブ方式のコミュニティ形成に果たす役割とその問題点について、1980年と1995年の2時点の変化等を検討し、基礎的知見を得ようとする視点から研究を行っている。調査の対象は企画者と参加者により結成されたグループが企画主体であるコーポラティブ住宅の中から、1975年から1979年の間に竣工した4事例であり、調査方法は主にヒアリング調査とアンケート調査の両方である。

また、同様に川岸らは、上記の論文から発展した内容の論文も発表しており、こちらでは公的にではなく、民間主導で結成されたグループにおけるコミュニティ形成に焦点絞って考察を行っている。また、上記のものと同様に1980年と1996年の2時点における4事例の変化を検討しており、調査対象は全て異なっている。

各コーポラティブ住宅において、各種委員会活動、生活活動、コミュニティ活動等の活動数は時間経過とともに、減少する傾向にあるということがわかり、ここから良好なコミュニティを維持し続けるということは課題となることが指摘されている。

これらの研究においては、1980年と1995年もしくは1996年という2地点における点的な状況の変化についての考察を行っている。しかしコーポラティブ住宅は、企画段階から入居者が集まり、会議を重ねることで住居を作り上げるという特徴を有しているため、その変容を点的に捉えるのではなく、線的に捉えることでみえる事があるのではないかと、という視点が存在すると考えられる。

福田らは、時間経過とともに、集住生活がどのように変容しているのかを把握するとともに、その変容を促した要因について従来の考え方とは反対に、時の経過がなければ生まれない魅力もある、という時間経過による熟成の視点から考察を行っている。調査の対象は京都市西京区に存在する1985年に竣工し

第1章 序論

たユーコートであり、調査方法は主にヒアリング調査である。

ユーコートにおいては、建設時から価値観の共有等を十分に行ってきたという前提条件があったため、管理、楽遊行動、イベントに関して集住生活の力が20年間持続してきたという過程を確認できた。また、ここから生まれた課題として、一般の集合住宅や居住地ではどのように集住生活の力が循環するのかの検証が必要である、ということがあげられるとしている。

この研究においては、時間経過による成熟の視点からみた結果、集住生活の力が継続しているという結論に至っており、これによって今までの時間経過の否定的な捉えられ方が変化したという点において有意義であると考えられる。そのため、このような視点も存在するということを念頭に入れながら考察を進めることが重要であると考えられる。

※注

- 1) 森永良丙、延藤安弘、横山俊祐：共用・私的空間の境界における住み手と環境の相互浸透関係の考察 - 「状況づくり」の視点からみた参加型集住体計画の研究 2-、日本建築学会計画系論文集、第 487 号、pp. 69-77、1996. 9
- 2) 川岸梅和、神谷宏治：企画者と参加者により結成されたグループにおけるコミュニティ形成の移り変わりーコーポラティブ住宅におけるコミュニティ形成の動向と特性 その 1、日本建築学会計画系論文集、第 500 号、pp. 191-198、1997. 10
- 3) 川岸梅和、神谷宏治：民間企業主導により結成されたグループにおけるコミュニティ形成の移り変わりーコーポラティブ住宅におけるコミュニティ形成の動向と特性 その 2、日本建築学会計画系論文集、第 506 号、pp. 119-126、1998. 4
- 4) コーポラティブ住宅における集住生活の変容過程に関する研究-ユーコートにおける考察-、日本建築学会計画系論文集、第 635 号、pp. 1-8、2009. 1

第1章 序論

1-3. 研究目的

現在、全国的にも北海道としても、コーポラティブ住宅が普及してきて10～20年程度経過した時期である。この時期にコーポラティブ住宅の目標像、現状像を把握することで、コーポラティブ住宅が期待された「良好なコミュニティ」の価値について再考することが重要である。

本研究では、企画段階から計画、設計、施工、竣工、そして居住してから現状に至るまでを追うことで、「共に住もう」ことの価値について考察し、そこから暮らしの中における人と人との間に発生する「共同性」について再考することを目的とする。

そのために札幌市内のコーポラティブ住宅を調査し、コーポラティブ住宅が期待されていた目標像と現状像を浮かび上がらせ、コーポラティブ住宅の現状構造を把握し、コーポラティブ住宅の特徴である「良好なコミュニティ」の特性をとらえる。それを時代の変化と伴に変化してきたであろう住まい方の観点から考察する。

第 2 章 研究方法

- 2-1. 調査対象
- 2-2. 調査方法
- 2-3. 調査結果

第2章 研究方法

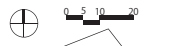
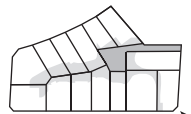
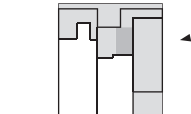
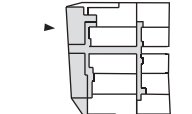
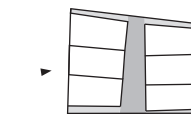
第2章 研究方法

2-1. 調査対象

札幌市内のコーポラティブ住宅は、最初に取り組みされたあいの里コーポラティブ住宅の事例が1996年に竣工してから現在までで16年の歳月を経ており、最も新しい裏参道コーポラティブハウスレタラの事例が竣工してから7年の歳月を経ている。また、札幌市内のコーポラティブ住宅は戸建てコーポラティブ住宅形式や、中庭を挟んだ形式、テラスハウス形式などと種類が豊富である。これらの特徴はコーポラティブ住宅の現状を多角的に把握するために重要な要素であるためこれらを調査の対象とした。

札幌市内の各コーポラティブ住宅の概要を下表1に示す。

表1 札幌市内5軒コーポラティブ住宅概要

事例	A	BC	DE		
名称	あいの里コーポラティブ住宅	旭ヶ丘コーポラティブハウスインカル	山鼻コーポラティブハウス	宮の森コーポラティブハウス Tio	裏参道コーポラティブハウスレタラ
所在地	北区	中央区	中央区	西区	中央区
建築年月日	1996年4月～1997年12月	2000年4月	2001年4月	2002年1月	2005年3月
形式	戸建てコーポラティブ、2戸1で構成	戸建て、メゾネット、フラットの混在	1～2Fがメゾネット、3Fがフラット	テラスハウス形式、メゾネット	中庭を挟んだ3戸ずつの縦割り住戸
世帯数	14戸7	戸5	戸1	0戸	6戸
用途地域	第二種中高層住居専用地域 地区計画	第一種低層住居専用地域 風致地区	第二種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種低層住居専用地域 風致地区
構造/階数	木造 2階建て	RC造3階建て	RC造3階建て	RC造2階建て	RC造 3,4階建て
位置関係					
					
外観写真					

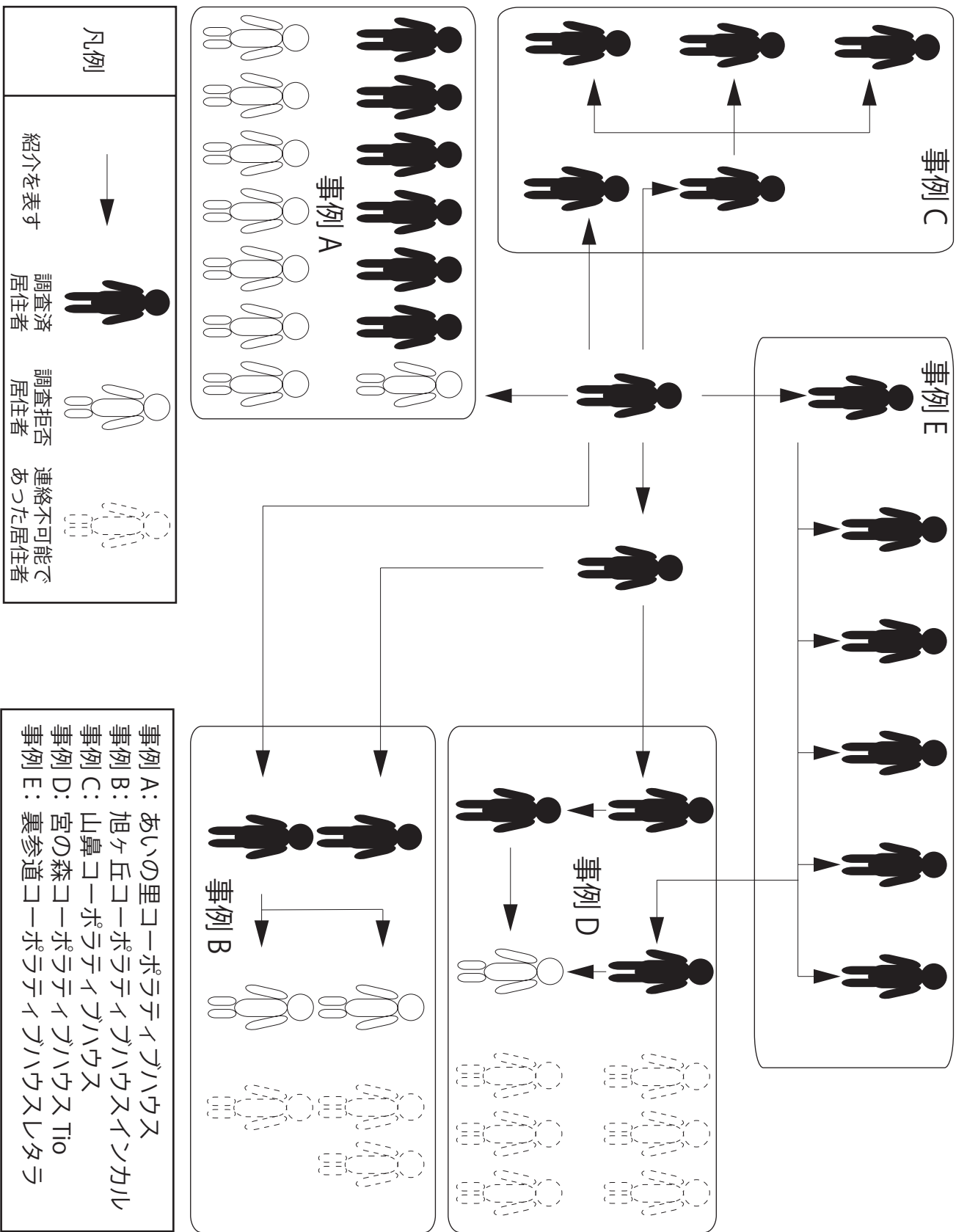


図1 インタビュー調査の展開手法

第2章 研究方法

2-2. 調査方法

まず、札幌市内の各コーポラティブ住宅の設計・計画に関わった方々に連絡を取り、それらの方々へインタビュー調査を行った。そして、それらの方々から札幌市内の各コーポラティブ住宅の居住者を紹介して頂き、その居住者にインタビュー調査を行った後に他の居住者を紹介して頂く、ということを続ける方法によって、順次インタビュー調査を展開させていった。この中で、連絡をとることが不可能であった方、インタビュー調査を拒否された方に関しては今回の調査の対象外とした。

また、事前調査では、録音を断られてしまうことがあることや、許可された場合でも録音をしていることにより居住者が構えてしまうことが多いということが判明した。これにより、インタビュー調査が滞る可能性がある判断したため、本調査では録音機器を使用せず、その場で聞いたことを紙媒体に記録し調査直後に記録と記憶から書きおこしたものを、本調査の内容として扱う。

それぞれのコーポラティブ住宅で一人あたりのインタビュー時間を約1～2時間とし、全部で22件のインタビュー調査を行った。また、インタビュー調査は、統制的な項目に沿って行った部分と、それぞれの会話展開に任せるという非統制的な部分の2つを混合した方式で行った。ここで、統制的に行ったインタビューの項目とは、「入居前からもともとコーポラティブ住宅を知っていたか」「コーポラティブ住宅へ入居を決定した理由は何か」「共有の部分について何か要望を出したか」および「現状に不具合を感じている部分があるか」という4点である。これらを聞くことで、入居当初に抱いていたコーポラティブ住宅の目標像を見出すとともに、現状像をどのように捉えているかを把握することを目的とした。

また、非統制的な部分に関しては、その場の会話の流れや、そのコーポラティブ住宅の立地環境などを考慮した上での内容とし、その居住者が興味を抱いていることや現状で考えていることを聞き出すことを目的とした。

第2章 研究方法

2-3. 調査結果

インタビュー調査の結果として初めに、5つの各コーポラティブ住宅でそれぞれ何人の居住者にインタビュー調査が可能であったかを下表2に示す。

下表1の中で全戸に連絡をとることが可能であったのは、あいの里コーポラティブ住宅・山鼻コーポラティブハウス・裏参道コーポラティブハウスレタラの3つである。しかし、調査拒否や連絡不可能などの理由により居住者全員にインタビュー調査をすることは不可能であった。あいの里コーポラティブ住宅においては調査拒否4戸と、連絡先が判明しているものの連絡不可能であった4戸があったため、結果としては8戸へのインタビューが不可能であった。一方でインカル・宮の森コーポラティブハウス Tio の2つに関しては、居住者の紹介がインタビュー調査展開途中で途切れてしまったため、連絡をとること自体が不可能であった居住者も存在する。

本論文では、これらのインタビューにより得られた結果を元とする。

表2 インタビュー結果状況

事例	名称	世帯数	インタビュー調査件数 (調査拒否数)
A	あいの里コーポラティブ住宅	14戸	6戸 (4戸+4戸)
B	旭ヶ丘コーポラティブハウスインカル	7戸	2戸 (2戸)
C	山鼻コーポラティブハウス	5戸	5戸
D	宮の森コーポラティブハウス Tio	10戸	3戸 (1戸)
E	裏参道コーポラティブハウスレタラ	6戸	6戸

第2章 研究方法

統制的にインタビュー調査を行った部分に関して、得られた結果の全体的な傾向を示す。

まず、もともとコーポラティブ住宅がどのようなものであるか理解した上で説明会へ参加したか否かである。職業が建築関係である人はコーポラティブ住宅であると認知した上で入居してきているものの、それ以外の居住者はほぼコーポラティブ住宅としての認知はないまま説明会へ参加している。これらの居住者はインターネットや新聞の折り込みチラシ等でコーポラティブ住宅の存在を認知し、説明会に参加することでコーポラティブ住宅がどのようなものであるかを理解している、という傾向にある。

次に、入居決定理由についてである。この理由については「この土地で住居を探していた」という回答に見られる土地性と、コスト面に関する理由が大半を占めた。

住居の要望については、全体として前の住居へ不満を抱いており、そこを改善した家にしたい、という要望が大半を占めた。

コーポラティブ住宅の特徴である区分所有形式により、大半の家で発生する共有部分について、計画段階からそこの関係性を考慮した上で住宅の自由設計に臨んでいる居住者はほぼいなかった。

最後に、コーポラティブ住宅全体としてはほぼ全ての居住者が満足をしているものの、一部、コーポラティブ住宅に対して不満を漏らしている居住者もいるという結果となった。

第3章 分析

3-1. 分析手法 1

3-1-1. コーポラティブ住宅の現状構造把握

3-1-2. 構造把握からみる目標像と現状像

3-2. 分析手法 2

3-2-1. トピック毎の詳細分析

(1) 管理組合

(2) 規約

(3) 交流の場

(4) 後続入居者

第3章 分析

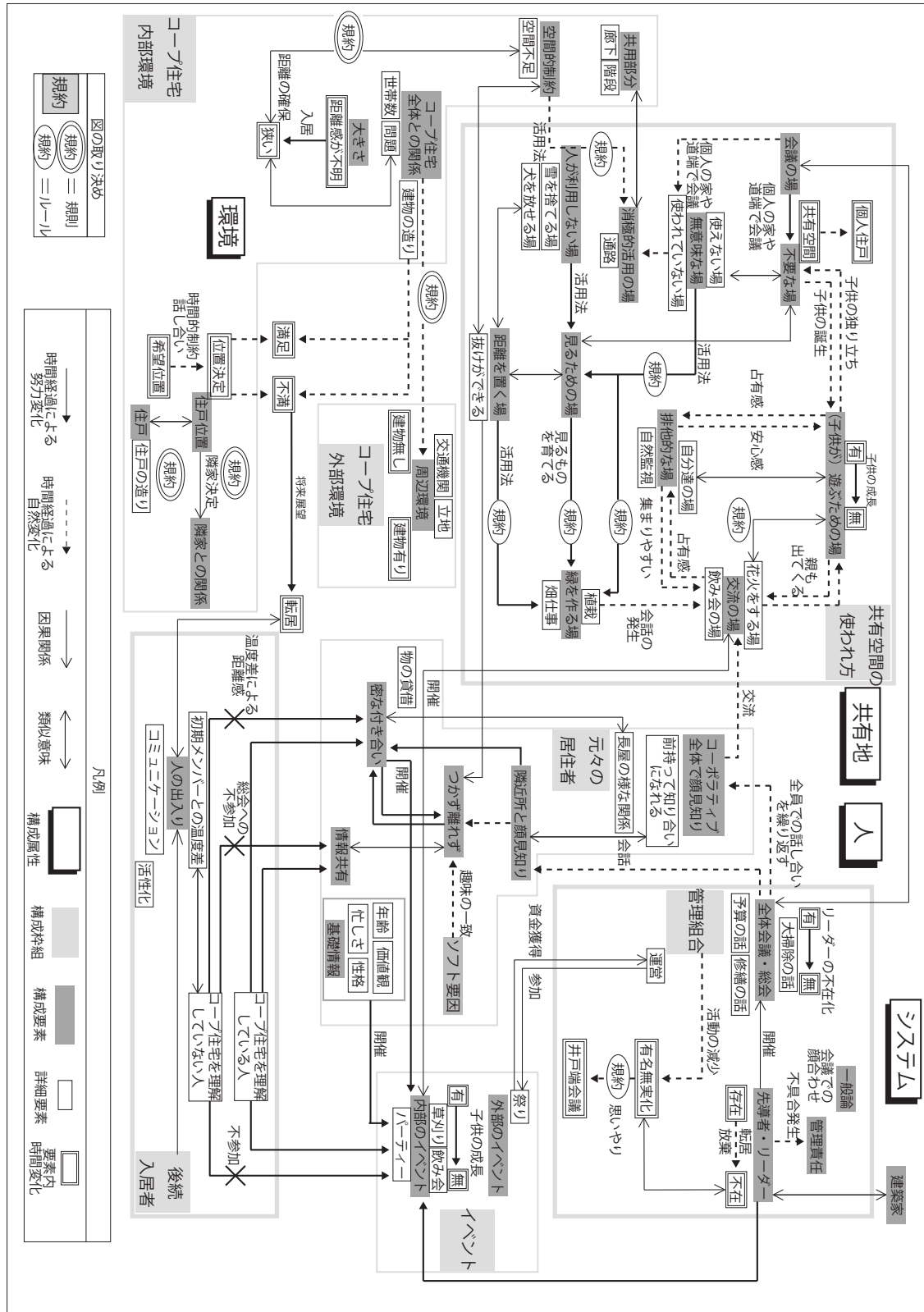
3-1. 分析方法1

インタビュー調査の中から、占有部分に関する人物同士の関係を除いた他者との関係への発言、及び外部の空間に対する発言を抽出し、KJ法を応用した手法により分類した。

抽出した発言は総計で432個であり、これらを同様の意味合いの発言を一塊としてまとめてトピックを作り、ある程度の数のまとまりができると、更にそのトピックをまとめて上位概念であるカテゴリーを作る、という作業を繰り返し、その結果出てきたものの相関関係を構造化した。

全体構造把握の図式は次頁に示す。

また、市内各コーポラティブ住宅の個別事例毎に構造化を行い、それぞれの事例で存在するトピック、存在しないトピックの確認を行った。これにより、それぞれのコーポラティブ住宅が何を目標像として建て、現状としてどのような状態になっているのかを把握することを試みた。



第3章 分析

3-1 分析

3-1-1. あいの里コーポラティブ住宅個別事例

前頁で示した図より、あいの里コーポラティブ住宅でみられる特徴としては、まず、共有空間の使われ方についてであるが、不要な場、無意味な場、消極的活用の場などといった形で否定的に捉えられていることがあげられる。

次に、管理組合の部分で住民の発言から得られたものとして、先導者が転居という形ではなく放棄という形で不在化してしまったということがあげられる。

最後に、他の事例では後続入居者は否定的な要素として捉えられている一方で、あいの里コーポラティブ住宅の事例では後続入居者が肯定的に捉えられているということが特徴としてあげられる。

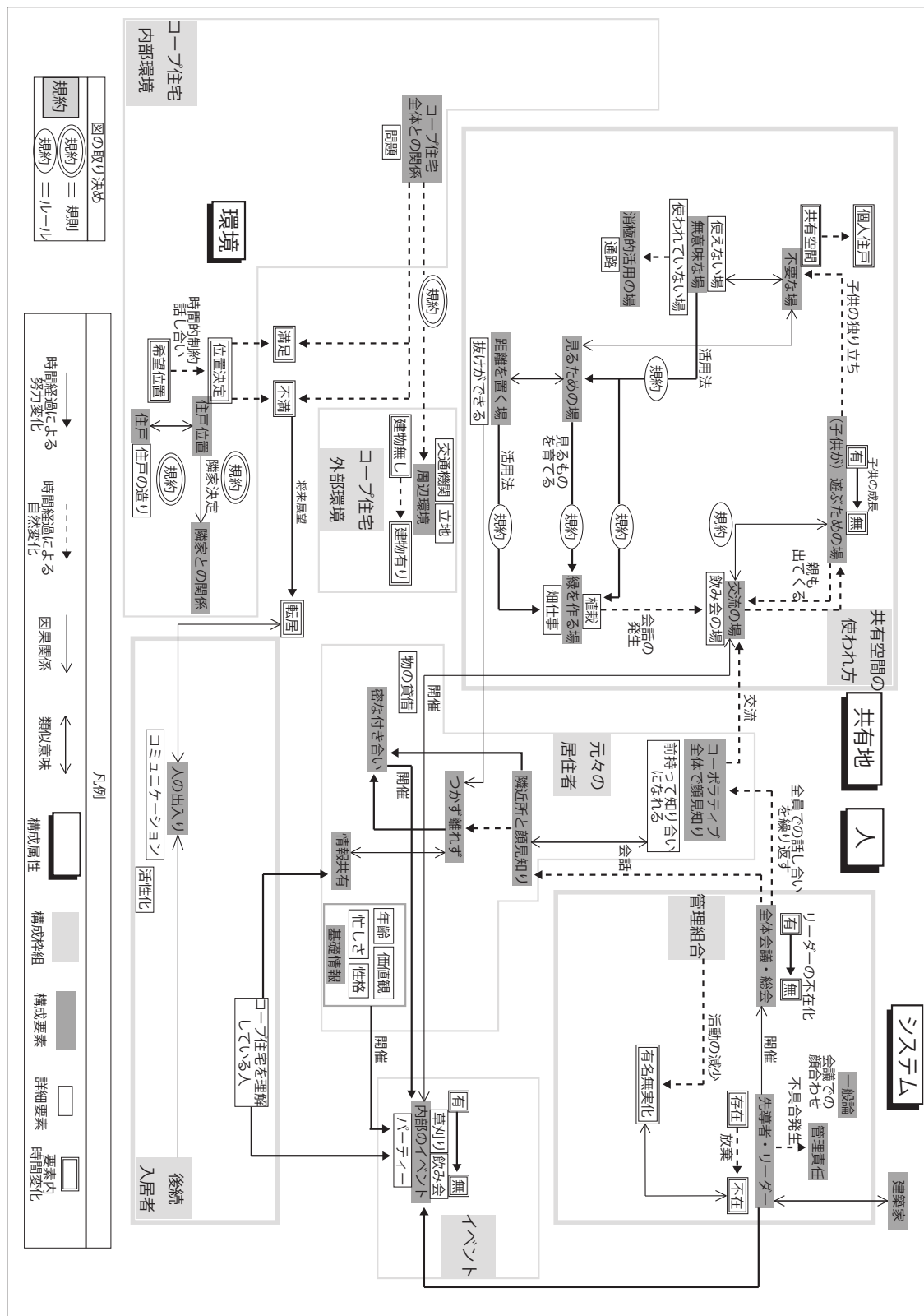


図3 あいの里コーポラティブ住宅の構造図

第3章 分析

3-1-2. 旭ヶ丘コーポラティブハウスインカル個別事例

インタビュー調査以外で、旭ヶ丘コーポラティブハウスインカルでは居住者の入れ替わりがいくつか存在していることを確認していた。しかし、インタビュー調査を行う事ができた件数が少なかったことも影響し、旭ヶ丘コーポラティブハウスインカルにみられる特徴としては、まず、後続入居者についての発言を得る事ができなかったことがあげられる。

次に、管理組合に関する発言が少ない事も特徴としてあげられる。

また、敷地の狭さが原因となり空間的制約が生まれてしまい環境としてあまり良くないように思われるものの、位置決定時にそれぞれの居住者が希望位置に入れたことなどもあり、居住者は全体として満足していることが特徴としてあげられる。

図4 旭ヶ丘コーポラティズハウスインカルの構造図

第3章 分析

3-1-3. 山鼻コーポラティブハウス個別事例

前頁で示した図より、山鼻コーポラティブハウスでみられる特徴としては、まず、後続入居者についての発言がない所があげられる。この事例では、入居決定前の段階では人の出入りが激しかったものの、入居後はコーポラティブ住宅を先導していた人物が転居してしまったものの、住宅はそのまま保持しているため、後続入居者はいない。

次に、管理組合のカテゴリーで、管理組合の活動が減少していった結果井戸端会議という形で活動が持続していることが特徴としてあげられる。

また、共有空間として会議を行う空間を作ったものの、そこは最終的に消極的活用場となってしまう。更に、設計者の意図では、駐車場も共有のスペースとして活用できるように設計していたものの、車上荒らしにより意図しないシャッターをつけざるを得ない状況となり、単なる駐車場となってしまうことも特徴としてあげられる。

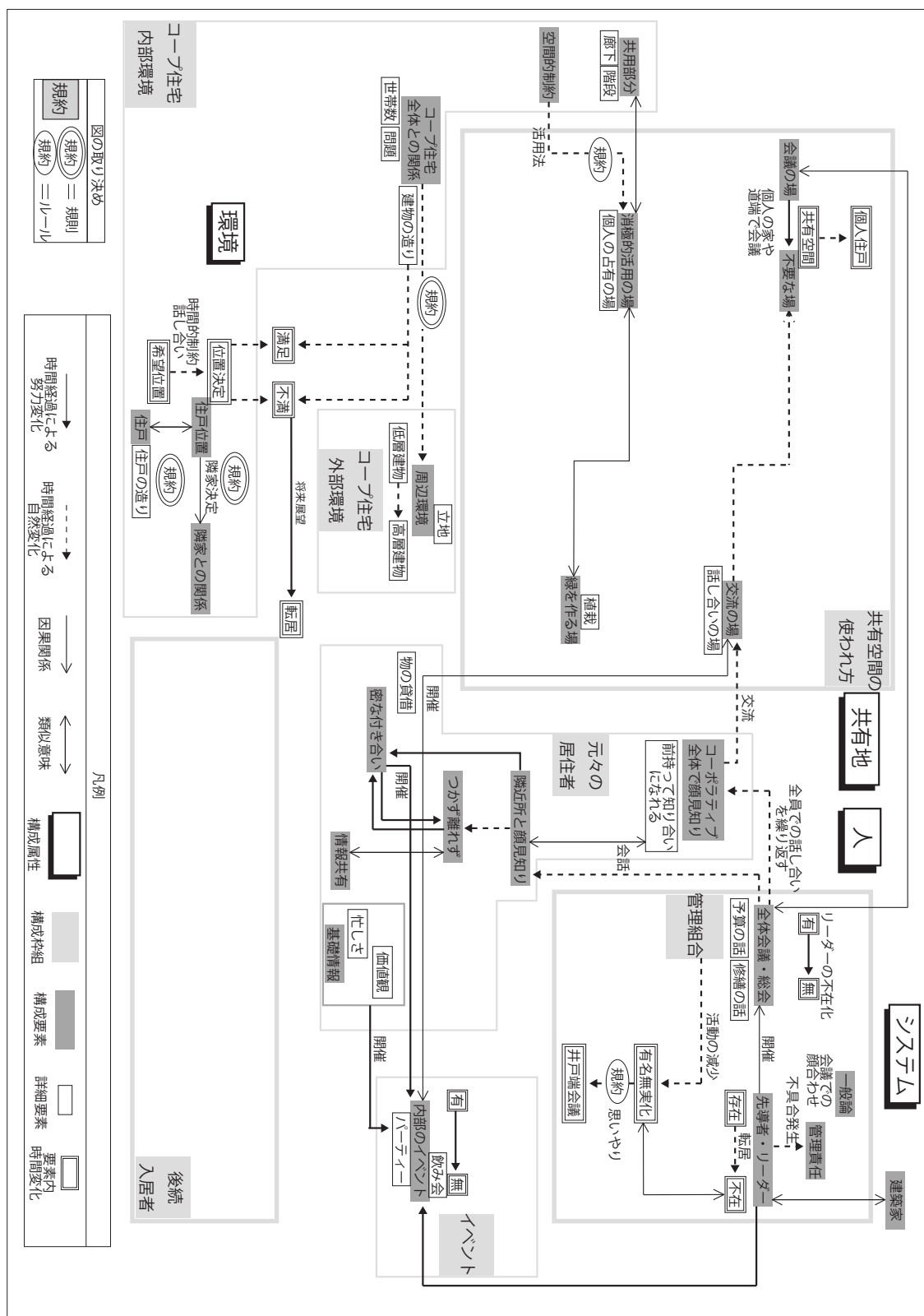


図5 山鼻コープティグハウスの構造図

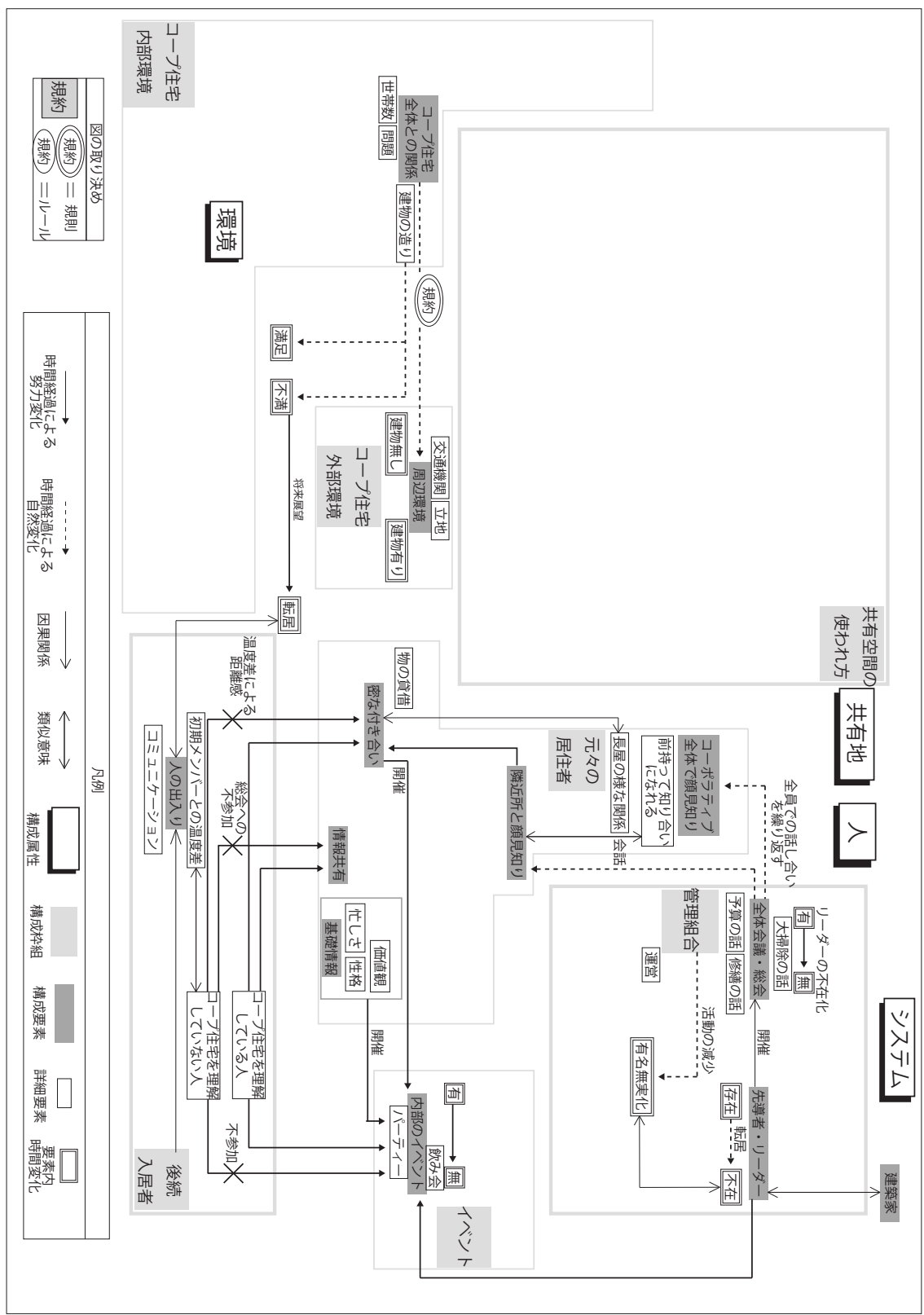
第3章 分析

3-1-4. 宮の森コーポラティブハウス Tio 個別事例

前頁で示した図より、宮の森コーポラティブハウス Tio における特徴としては、まず、共有空間がないため、共有空間に関する発言が全く得られなかった事があげられる。近い発言としては、子供を安心して遊ばせられる場所が欲しい、という発言は得られた。

次に、後続入居者に関する発言が多かったことが特徴としてあげられる。この事例では後続入居者の入居によりコーポラティブ住宅全体としての繋がりが弱体化したと考えている居住者もみられた。

また、規約に関する発言がより厳しいものを作らなければならない、といったものだけで、具体的な内容に踏み込んだものがなかったことも特徴としてあげられる。



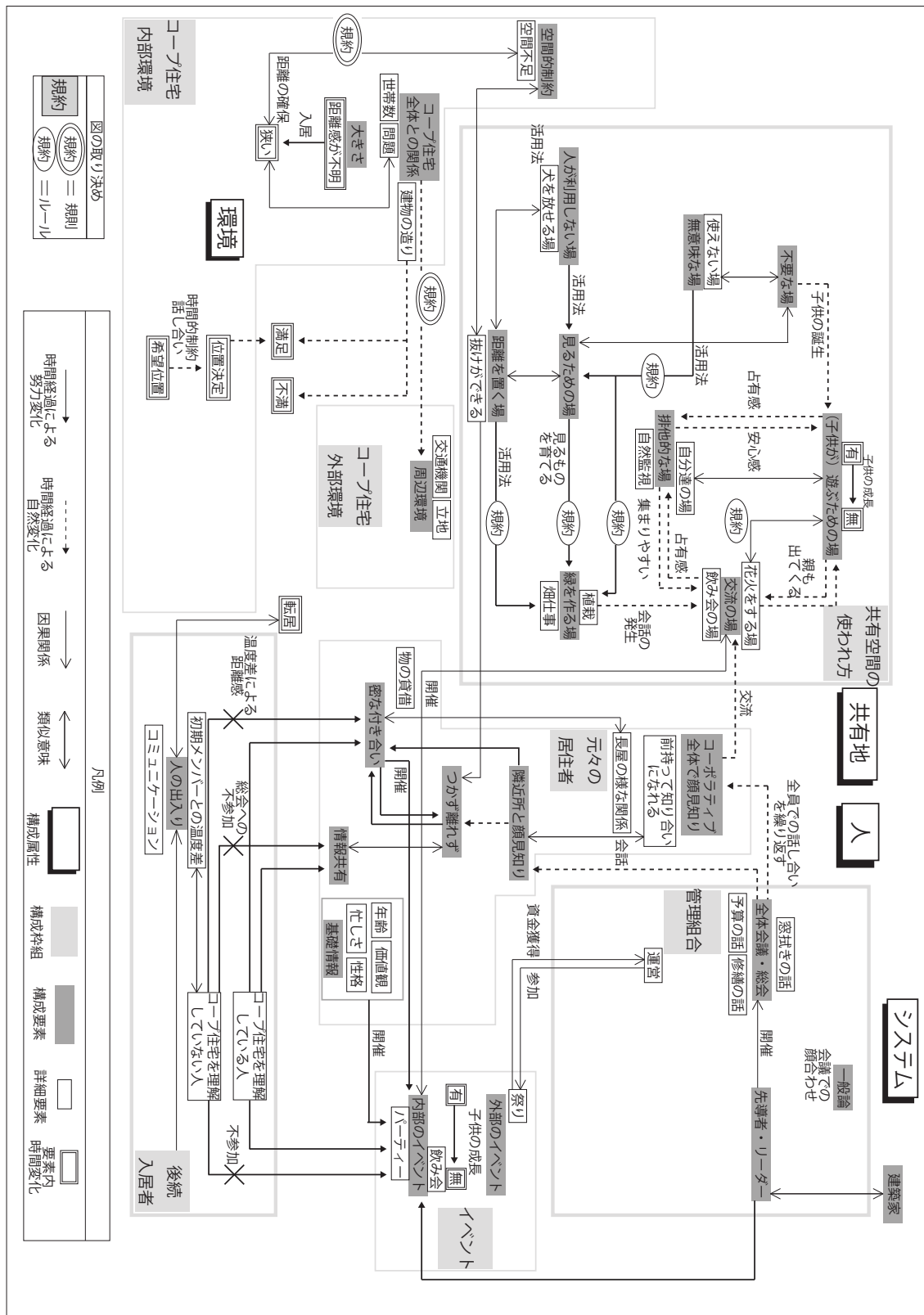
第3章 分析

3-1-5. 裏参道コーポラティブハウスレタラ個別事例

前頁で示した図より、裏参道コーポラティブハウスレタラにみられる特徴としては、まず、共有空間の使われ方に関する発言が多く、かつ、共有空間の使われ方に関する発言の中に否定的なものがないことが大きなものとしてあげられる。

次に、管理組合に関する発言が少ない事があげられる。居住者によると、ご近所付き合いの延長線上で、気軽に管理組合としてしなければならない活動を居住者間で回して行っているので、管理組合として意識して活動することはほばないようである。

また、発言全体の傾向として、否定的な発言が得られたのはそれぞれの住戸のカビがひどいこと等施工に関することのみで、それ以外は全てコーポラティブ住宅に対する肯定的発言のみであったことも特徴としてあげられる。



第3章 分析

3-2-1. トピック毎の詳細分析

前項までで示した構造の中で、各コーポラティブ住宅をみたことにより詳細に内容をみていく必要があるトピックについて、それぞれの事例での具体的な状況を絡めながら分析を進める。

第3章 分析

(1) 管理組合

コーポラティブ住宅の定義は、1978(昭和53)年に建設省住宅局コーポラティブ方式研究委員会によって定められた、「自ら居住するための住宅を建設しようとする者が、組合を結成し、共同して事業計画を定め、土地の取得、建物の設計、工事発注その他の業務を行い、住宅を取得し、管理していく方式」というものが一般的である。この定義からわかるように、管理組合とはコーポラティブ住宅を建てる上で重要な位置付けがされているものであり、市内のコーポラティブ住宅の現状構造図から、管理組合に関する発言は全てのコーポラティブ住宅から得られたことがわかる。また、構造図の中で管理組合の箇所注目すると、管理組合は構成枠組み外を終点とする、自然変化、努力変化両方の経年変化の矢印の起点となっていることがわかる。これらより、コーポラティブ住宅において管理組合の活動は必須のものであり、その活動は様々な他の活動を誘発していることは読み取れる。これらの様な特徴がみえたため、管理組合に着目した。

管理組合について詳細にみた際に出てくる細かいトピック同士の関係性を下図に示す。

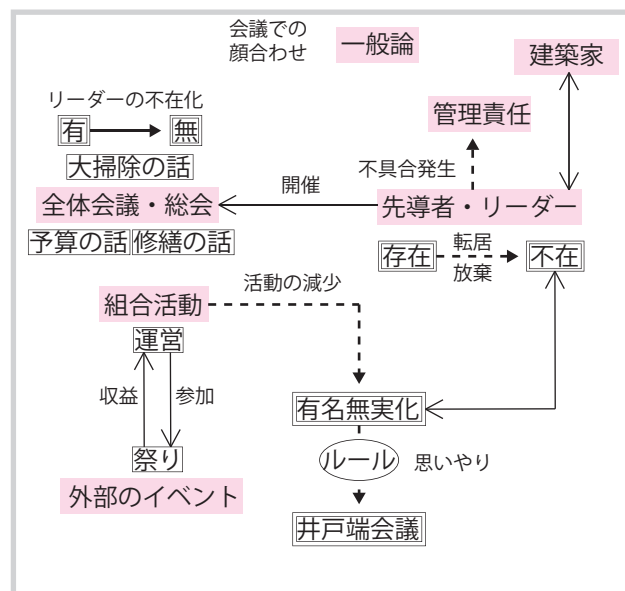


図8 管理組合構造

第3章 分析

主な管理組合の活動としては、組合の中での全体会議を行うことがあげられる。

インタビュー調査より、旭ヶ丘コーポラティブハウスインカル、山鼻コーポラティブハウス、宮の森コーポラティブハウス Tio の3つの事例では管理組合としての全体会議の数は年月を経るほどに減少していることが判明した。このうち、山鼻コーポラティブはうす、宮の森コーポラティブハウス Tio の2事例に於いてはそれぞれ、管理組合や飲み会等のイベントを積極的行おうとしていた人物が仕事の関係で転勤してしまったという事実があった。

山鼻

「イベントは最初あったが、今はなくなってしまった。多分原因は設計者さんが岐阜に行ってしまったこと。」

Tio

「道日建の人が住んでいた時はコーポラティブの主旨等を理解していて、コーポラティブとしてやっていこうとしていたけれども、東京に転勤になってしまった。」

管理組合を主導で牽引していた人物が不在化すること（リーダーの不在化）が原因で、管理組合としての働きも減少してしまったこと、また、内部で行っていたイベント等も減少してしまっていたことがわかる。

第3章 分析

活動数が減少してしまった管理組合での活動内容は、年1回の総会や大掃除等の事務的な活動となっている。

Tio

「管理組合の雰囲気が、最初の頃は皆でもっと集まりましょうとか組合の総会の話とか結構あったけれども、最近では年に1回の総会だけ。やらなければならない事務的なことを話あうのみ。」

山鼻

「昔は年2回くらい話合いがあったのだけれども、今はほぼない。」

管理組合の活動数は経年変化とともに減少し、必要最小限の活動になっている。一方で、組合以外の場面で居住者間の関係は持続している。これにより、居住者間関係は管理組合に依存していないことがわかる。

山鼻

「管理組合としての働きは今さほどない。話合いも、敢えて皆で集まるとかではなくて、ばったりと顔を合わせた時に少し話し合いをしたり、とかその程度。」

管理組合に関して、あいの里の事例では管理組合の活動が減少すると同時に、機能しなくなってしまう、本来ならば管理組合が受け持つ仕事に居住者個人として対応しなければならない状況となっている。

あいの里

「本来ならば、組合として対処するはずであるのに、機能しなくなったので、個人として対処することになった。」

第3章 分析

管理組合について、特殊な事例を2つ挙げる。

裏参道コーポラティブハウスレタラでは、「裏参道祭り」という近所で催されている祭りに裏参道コーポラティブハウスレタラとして出店するということになっている。この活動により居住者間の繋がりが増加するとともに、利益を得ることができる。

これによって得られた利益は管理組合の運用資金となっている。

裏参道

「年1回の裏参道の夏祭りの時は皆で出店して、その儲かった分を管理費にあてている。だから必ず皆でそういったイベントに参加する。」

また、山鼻では管理組合としての会議をするための場として、共有部分にミーティングルームを設けている。しかし、この部分は設計者（先導者）が在住していた頃は使用されていたものの、設計者が転居してしまってから話し合いの場が変化していってしまい、現在ではほぼ使われていない。

山鼻

「最初の頃は保険の問題、雪対策、外壁の修繕等のミーティングをよくしていたがだんだんと誰かの家でやるようになっていってしまった。」

「管理組合としての働きは今さほどない。話し合いも、敢えて皆で集まるとかではなくて、ばったりと顔を合わせた時に少し話し合いをしたり、とかその程度。」

「ミーティング用として作られた部分は、何か全体で話合わなければならないことがある場合にそこで話し合うというようなくらい。設計者がいないということもあって、（今は）あまり使われていない」

このように、管理組合の活動のために創意工夫を行っているコーポラティブ住宅も見受けられる。

第3章 分析

管理組合の事務的活動を持続させていくために外部のイベント等と絡めるなどの工夫を施すことで、単なる管理組合という枠組みから抜け出そうとする動きもみられた。

これらのことより、管理組合は共に住もうための枠組みを構築しており、居住者同士が活動を行うための基盤を提供していることがわかる。これにより人間関係が構築され、管理組合としての活動が減少していったとしても人間関係は持続していくという価値を有していることがわかる。

第3章 分析

3-2-1. トピック毎の詳細分析

(2) 共有空間の使われ方

コーポラティブ住宅はいくつか上げられる特徴のうち、「良好なコミュニティ形成」を期待されている側面がある。

インタビュー調査より、共有空間が交流の場となるような発言は、共有地を持たない宮の森コーポラティブハウス Tio 以外の 4 事例すべてから得られた。また、住まい方の構造図から、共有空間というカテゴリ内での経年変化の矢印の多さが特徴として見えたため共有空間について着目した。

共有空間に関する事について、住民同士の関係がとても密で、良好な関係が形成されている、裏参道コーポラティブハウスレタラを事例として、共有空間の利用方法について詳細にみていく。

共有空間の利用方法について詳細にみた際に出てくる、細かいトピック同士の関係性を下図に示す。

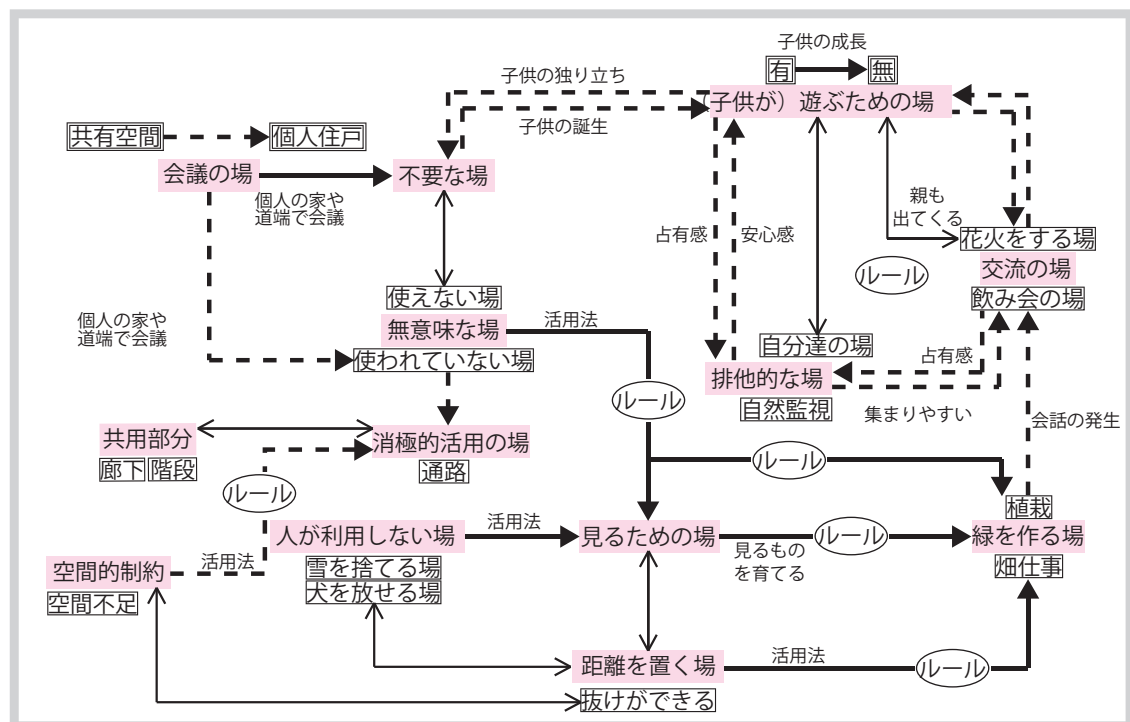


図9 共有空間の使われ方構造

第3章 分析

裏参道コーポラティブハウステタラはコーディネーターが主導となって建てられた、企画者主導型のコーポラティブハウスで、共有地を中庭とする案はコーディネーターからの提案によって決定した。

居住者

「完全なコーポラティブではなくて、ある程度提案された中で自分たちが決定した。コーディネーターが土地から何から準備してくれて、そに乗かったという形。」

この提案の中に中庭という案が既に入っており、居住者はその提案に反対すること無く、案は進んでいった。

居住者

「コーディネーターからの提案で中庭という案が出てきて、深くは考えなかったけれども良いと思った。」

その後竣工するが、最初の頃住民は中庭に、「交流の場」ではない違ったものを期待していた。

居住者

「犬を放せる場所にしたい」

「自分たちの買った土地だけだと、猫の額のような小さい部分しかないけれども、それをあわせることで結構な広さになって共有地になることで、お得な感じがした。見るための庭という期待。」

「何もイメージしていなかった。共有するところで何かしようとかそういうことはなかった。」

第3章 分析

一方で、入居してから経年変化して入居者達に次々と子供が生まれ、現代のご時世と円山という土地柄が影響し、子供を安心して遊ばせられる場が少ないという問題が発生した。しかし、共有空間は居住者の自然監視が可能である空間であるということで、子供を安心して遊ばせられる場という位置付けに変化していった。

居住者

「最初は子供がいなくて、遊ばせるとかそういったことすら考えられなかった。」

「子供達は友達を庭に呼んで皆で遊んでいる。円山周辺だと庭がある家はそうそうないため、皆喜んでいる。」

「コーポラティブに入居している人達にどんどん子供が産まれて子供達がそこで遊ぶようになってきて、中庭というものの良さをとても実感した。」

子供達が中庭で遊ぶようになってくることで、親も子供達の様子を見るために中庭に出て来るため、入居者達の家族間の交流の場としての性質を帯び始めた。更に、親も集まるようになったことで中庭を利用してイベントを行い始め、その結果居住者同士の関係を密にする役割を担ったことがわかる。

居住者

「子供達は毎週末全員中庭で遊んでいるし、子供達が遊んでいたら親も見に来るから、日常的に会話がある感じ。」

「交流の場として活用できることで、住民同士の仲が良くなった。」

「中庭で集まれば皆それぞれが持ち寄れば良いので、持ち出す手間だけがかかるけれども、他人の家を汚してしまったり、負担をかけることも減り、平等になる。」

第3章 分析

また、その他の要素として子供が遊ぶことや居住者が中庭に集まることによって、その空間が居住者の占有の場としての性質を帯び始め、排他的な空間へと変化している側面もみられる。

居住者

「ここの中庭は毎日のように朝から晩まで子供達が遊べて、親としても家に居ながらその様子が伝わってくるし、変な人が入ってきたらそれだけですぐわかる。」

「最初は外部の知らない人が勝手に入ってくるかもしれないとかそういったことも考えていた。しかしそういう様なことは一度もない。」

「すっかり子供達は自分たちの空間として落ち着いてしまっている。」

更に、企画段階や入居当初の段階では共有空間は「見るための場」や「緑の場」として期待されていた側面があるものの、「交流の場」や「子供が遊ぶための場」としての特性が高まってきた。このことにより、それらの性質を向上させ、将来像として「見るための場」や「緑の場」ではなく、「交流の場」としてしまおうという、住まい方の経年変による居住者の気持ちの変化もみられる。

居住者

「最初は夢野望として緑がいっぱいあった方が良くって2年目くらいまでたくさん植えていたのだけれども、今となっては枯れてきてしまっているし、もう皆いらないと思っているのではないかな。集まるためには緑がいらないと思う。」

第3章 分析

また、居住者の発言とともに挙げた「交流の場」「子供が遊ぶための場」「排他的な場」という3つの空間特性の項目は、相互に干渉しあっており、これらの要素が密接に関係しあうことで、前に示した図のように、経年変化のサイクルが発生する。このようなサイクルが発生することでその空間の価値が変容しつつ高まるとともに、住民間の関係が深まることもわかる。

共有空間というトピックに関しては、初めは見るための場や、緑の場を目指していたものが、子供の遊び場や交流の場となるというように、場の使われ方が居住者達の経年変化した住まい方に応じて柔軟に変容する、という部分に共に住まう価値がある。

第3章 分析

3-2-1. トピック毎の詳細分析

(3) 規約

コーポラティブ住宅は一般の分譲住宅と異なり居住者が管理組合の活動を通して主体的に規約を決定することができ、居住者の裁量によってその緩さや厳しさを決定することができる。

共に住まう際にこの部分の取り決めは非常に重要である。規約に関する発言は4つの事例にみられる。また、住まい方の経年変化の構造図をみると、規約は様々な部分で、様々な要素間を繋ぐ媒介の役割をしていることがわかる。これらのような特徴があったため、規約部分に着目した。

規約を詳細にみた際に出てくる、細かいトピック同士の関係性とその例を下図に示す。

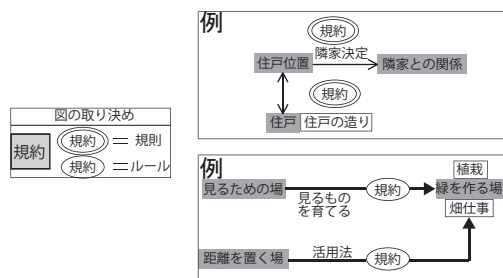


図 10 規約構造

第3章 分析

規約を決定するのは企画段階であるが、この時に決定され、不可変なものを規則とする。規則は、共有の場所を作るために住戸位置を指定し、他の建物との関係を考えてセットバックさせることや、町並みに調和するために外観のデザインの統一を行うことなど、建物全体の様なスケールの大きい事に関係するものが多い。

裏参道

「3階はセットバックしなければならないという規則だった。」

あいの里

「デザインガイドラインで決められてしまった以上守らなければならない。」

Tio

「入居者のための緩い規則を作っていたのだが、それが緩かったために不動産屋さんに違った受け止められ方されたのもあり、今少し厳しい規約を作っている。」

また、入居初期段階で、様々な部分の使われ方が確定していき、その中で必要になってくるルールが発生する。ルールは大きいものから小さいものまで多岐に渡って存在する。こちらは住まい方の変化に応じて柔軟に変えていくことができるものである。

山鼻

「庭に関しては、区分所有ではあるけれども、1階の人の庭として使っている。」

あいの里

「草刈りに来なかった人は何百円か出す。」

第3章 分析

更に、規約の中には暮らしていき対人関係が形成される中で、口にせずとも良い、なんとなく行いう、といったような暗黙のルールが形成される。特に、暗黙のルールが存在することでうまく回っているコーポラティブ住宅として、山鼻コーポラティブハウスがあげられる。

山鼻

「このコーポラティブは気付いた人が何かをやるという感じ。暗黙の了解がある。」

「ルールとかを決めなくてもなんとなく思いやりで色々なことがきちんと回っている感じ。」

この事例では、暗黙のルールがコーポラティブ全体の仕組みに関与している。入居当初に軋轢が発生しないようにある程度の規則の取り決めをしたものの、それ以上の取り決めはせず、全てがルールなしで生活の中での助け合い、思いやりの気持ち、居住者のモラルでまわっている。

更に、暗黙のルールに関して、裏参道コーポラティブハウスレタラやあいの里コーポラティブハウスの事例でそれぞれ中庭と共有地の使い方に関して暗黙のルールが発生しているものの、それに対する居住者の行動が違ったものとなってしまったことにより、その後のそれぞれの共有部分の使われ方が変化していったことが伺える。

裏参道

「出たい時に知られて、集まりたい時に集まれて、集まる時には必ず居住者全員に声をかけるなどの最低限の暗黙のルールはある。」

あいの里

「共有地でバーベキューをやるのであればせめて全体の家に声をかけて集めるとかそういったことをすればよかった。それをしなかったがために、夜遅くまでうるさい、というような苦情が出てしまい、共有地を使わなくなってしまった。」

第3章 分析

これらのことから、規約の中には大枠を決定することに関与するため変更することができない「規則」と、住み始めてから使い始めることで柔軟に決めていく「ルール」と、人間関係が構築されていくにつれて徐々に発生する「暗黙のルール」の3種類が存在していることがわかる。また、暗黙のルールは一度破ってしまうと修復が難しいことから、その重要性を伺うことができる。

経年変化を伴うことで居住者間の人間関係が構築されていくが、その中で生活の内容も変化していき、その生活の変化にあわせて新たなルールが発生したり、柔軟にルールを変更していくことができることに規約というトピックにおける共に住まう価値があるといえる。

第3章 分析

3-2-1. トピック毎の詳細分析

(4) 後続入居者

コーポラティブ住宅はその特性上初期入居者は分譲で入居することが一般的である。しかし、年を経ることで生活環境が変化し、仕事の関係等で転居を余儀なくされることがある。このようになってしまった場合、家を売却して転居するか、家を保持したまま賃貸という形をとることとなる。この選択は居住者の自由な判断による。

札幌市内のコーポラティブ住宅で、何らかの事情で元々の入居者が転居してしまった事例を有しているのは、あいの里コーポラティブ住宅、旭ヶ丘コーポラティブハウスインカル、宮の森コーポラティブハウス Tio、裏参道コーポラティブハウスレタラの4事例である。この中で、特に後続入居者による影響が大きく出た裏参道の事例に注目してこのトピックについてみていく。

賃貸の人というトピックを詳細にみた際に出てくる、細かいトピック同士の関係性を下図に示す。

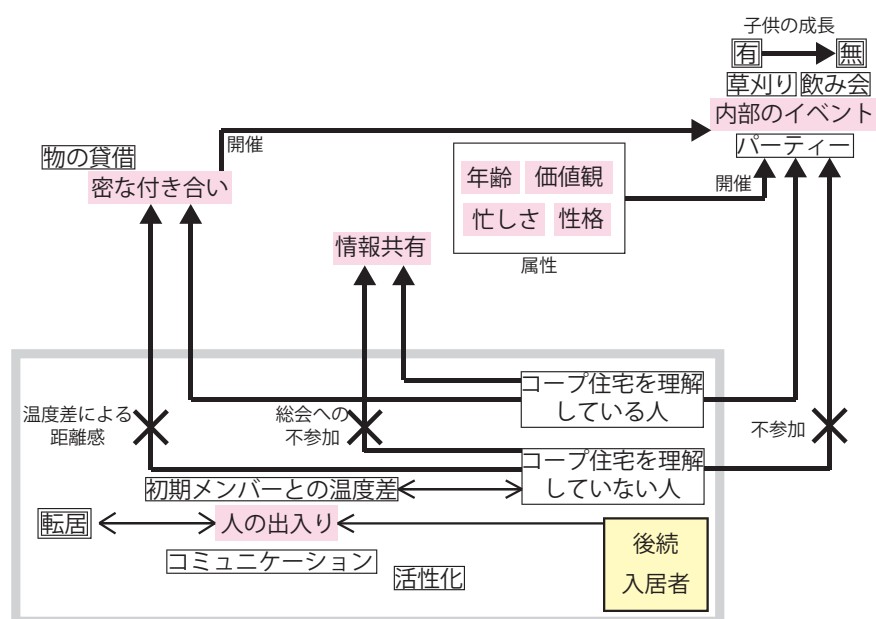


図11 後続入居者構造

第3章 分析

裏参道コーポラティブハウステラは全6戸であり、入居時は6戸全てに居住者が居た。その後、年を経て生活が変化し、仕事の関係で一世帯の転居が決定した。しかし、5年後に札幌へ帰ってくることが決まっていたため、5年間という制限つきで賃貸で部屋を貸すという形式を取った。

居住者

「裏参道は1軒東京に転勤した。5年後に戻ってくるっていう条件付きで賃貸に出している。」

賃貸に出してから、最初は1つの不動産屋に物件を出していたけれども、あまりにも借り手がつかなかったため、多数の不動産屋に公開した。その結果、不動産屋の紹介で裏参道コーポラティブハウステラを見に来る人達は、そこがコーポラティブ住宅であることを全く知らない人ばかりであった。

居住者

「見学者達はレタラがコーポラティブ住宅であることも、全員が分譲で入居していることも知らず、雪かきをしているときとかに「横の家の方のことを知っていますか?」とか「他の入居者のことも知っていますか?」とかそういったことを聞いてくる。」

将来的に何らかの事情があり賃貸に出す可能性がある状況下で、不動産屋に依頼すると、上記のような人達が入居する危険性がある。これを避けたいという意思から、コーポラティブ内のつながりを守りたいという思いがみられた。

居住者

「不動産屋さんに出してしまうと、コーポラティブということに関する説明が全くなくて、悲しかった。将来的に部屋を貸すことになった時にこのコミュニティを壊すことになったら嫌だなと思った。」

第3章 分析

そして、賃貸に出していた結果、最初の後続入居者がルールを守らない人で、騒音や場の占有といった形でもととの入居者達に迷惑をかけてしまった。このままでは自分達が作り上げた裏参道コーポラティブハウスレタラとしての共同性がなくなってしまうと危惧した居住者達が一致団結し話を重ね、その結果その後続入居者を追い出すまでに至った。

居住者

「迷惑な人達がいた時は、何回も話し合った。庭をその子どもたちが使っている時は自分たちの庭なのに使えなくなるということが不思議だった。」

「入ってきた人が全然ルールを守ってくれなかったため一致団結して追い出した。」

結果として、入居者達の団結力が向上したことや、入居者それぞれがどれほどコーポラティブ住宅のコミュニティを愛しているかを理解できたことが伺える。

居住者

「おかげで改めて団結力がついた。」

「皆で一致団結して戦った。皆このコミュニティを守りたかったのだな、と実感した。」

「一度そういった苦労を経験したからこそ皆でこれを守らなくちゃいけないっていう感じになった。」

第3章 分析

この教訓を生かし、次に後続入居者が来る時にどのようにしてコーポラティブ住宅であるということを理解してもらうかを居住者間で話合った。そして実際に次の後続入居者が決まった時に、文面としてコーポラティブ住宅の形式や暮らし方を明示し、理解を得た上で入居することとなった。

居住者

「事前に裏参道コーポラティブをどのように作ったのかっていうのを文章で出して、ちゃんと一緒に暮らすんですよっていうことを理解してもらった。」

その結果入ってきた後続入居者は現在、きちんと主旨を理解しているため、他の居住者と、企画段階から入居していた初期の居住者であるかのような関係を築いている。

居住者

「今はすごく良い関係。新しく入ってきた人も最初からいる人みたいに仲良くやってる。」

「本当に今の人が入ってきてくれて良かった。」

第3章 分析

他の事例で後続入居者の状況を見てみる。

あいの里コーポラティブ住宅の事例に於いては、コーポラティブ住宅ができてから15年の年月を経ていることもあり、居住者の平均年齢が徐々に高くなってきている。そのような中、初期の居住者が何らかの事情により転居してしまった。そこに入居してきた後続入居者の家庭には幼い子供がいたため、それまでのコミュニティ内にはなかった、若さや活力があいの里コーポラティブ住宅にもたらされた。これにより、定期的に行われている芝刈りのあとにコミュニケーションが生まれたりというメリットがあるため、ここでは後続入居者を肯定的に捉えている側面を伺うことができる。

居住者

「あとから入ってきた家にとっても小さい子がいて、その子が来たことでコミュニティとしては活性化した気がする。」

第3章 分析

一方で、宮の森コーポラティブハウス Tio の事例に於いては、後続入居者が入居した時は裏参道コーポラティブハウステタラと同様に、不動産屋からコーポラティブ住宅であるという説明がなされていないまま後続入居者が入居してきてしまい、他の居住者へ迷惑をかけてしまった。

居住者

「もともとの住人達の意識的には知り合いの誰かに迷惑がかかるという意識があるため、指定日以外にゴミをだしたりすることはしないが、それを賃貸の人はお金を払って借りているという意識があるため、そういうことをしてしまったりする。」

賃貸で入居してきている人を宮の森コーポラティブハウス Tio では、否定的な要素として捉えている側面を伺うことができる。

居住者

「思い入れがあって、住んでいた人が住めなくなってしまった時にコーポラティブは崩壊していつてしまうのではないか。」
「元々のメンバーが減っていった時、共同住宅という意味がなくなってしまっているのではないか。」

しかし、その中でも規約を厳しくしたりイベントを行うことで、後続入居者とうまくやっていこうとする気風もみられる。

居住者

「温度差をうめるためには顔見知りになる必要があり、それをできるのは宴会なのではないか。」
「入居者のための緩い規約を作っていたのだが、それが緩かったために不動産屋さんに違った受け止められ方をしたのもあり、今少し厳しい規約を作っている。」

第3章 分析

これらの事例を通して、後続入居者がコーポラティブ住宅へ入居することは、良い面も悪い面も兼ね備えており、コーポラティブ住宅にとって既製の居住者間関係を見直すきっかけとなっていることがわかる。

また、そこに重要性を見出した場合はその関係を保守・強化する方向へと繋がるということに共に住まう価値がみえる。

第3章 分析

3-3. 分析結果

第3章で行ってきた分析により、管理組合からは「機会提供による居住者活動基盤の提供」という特性がみられた。同様に、共有空間からは「生活の変化を許容する柔軟性」が、規約からは「居住者生活の状況変化に応じたルールが発生とその変容」が、後続入居者からは「居住者間関係の再認識と保守・強化」という特性がみられた。

これらのコーポラティブ住宅にみられた4つの特性は、相互に影響し合う関係性を有しており、管理組合による機会提供がコーポラティブ住宅の構造の根底にあり、その上に共有空間と規約の特性が絡み合いながら存在している。これらの三者がコーポラティブ住宅の主構造となっている。また、その主構造に対して後続入居者という要因は、それが絡むことで主構造に変化を与えるきっかけとなる副構造となっている。

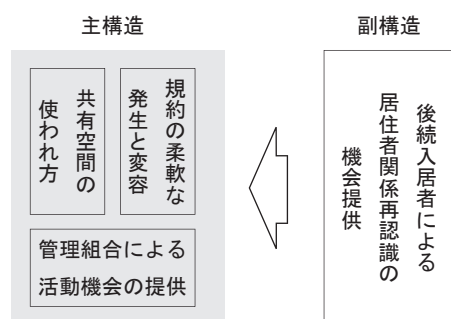


図12 コーポラティブ住宅の大枠構造

第4章 考察

第4章 考察

共に住まう価値は、3-2の分析(2)より居住者の要求の変遷に対応できること、(3)より臨機応変に居住環境を整えることができること、(4)より居住者同士の連携により、住環境が維持されることであることがわかる。また、(1)より管理組合の活動がそれらを根底で支えていることがわかる。そして、コーポラティブ住宅とは、絶えず変化し続ける住まい方を柔軟に許容するものであると言える。

今回の分析では、「管理組合」「共有空間」「規約」「後続入居者」という4部分に注目することで、コーポラティブ住宅の構造の抽出と、共に住まう価値の考察を行った。しかし、これらの4部分以外にも注目に値する部分がある。

まず、個人の住戸位置の決定が、共に住まう価値の行方を左右する大きな要因となっているということである。

山鼻コーポラティブハウスやあいの里コーポラティブ住宅の事例では、住戸位置を決定する際に時間制約の関係もあり、居住者間で諍いが発生したまま住戸位置が決定してしまった。この時点で不満を持っていた居住者は、現在では将来転居することまで考えている状態となってしまう。このことから、住戸位置決定は共に住まう価値が揺らぐ、大きな転機となっていることが考えられる。

次に、コーポラティブ住宅の活動を先導して行っていた人物が転居などにより不在化してしまうことである。

山鼻コーポラティブ住宅や宮の森コーポラティブハウス Tio の事例では、イベント等を先導して行っていた人物が転居してしまい不在化したため、組合活動の減少に繋がった。これはコーポラティブ住宅としての活動減少と直結している。このことから、先導者の不在化もコーポラティブ住宅にとって大きな転機であるといえる。

以上の2つの要素は経年変化の中で転機となる点的要素として存在していることが考えられる。

第4章 考察

前頁では居住を始めた後に存在する点的な要素による転機を示した。

次に、企画段階に存在している転機として、まず共有空間という居住者間交流の主体となる場の有無があげられる。具体的に事例をみても、どのような造りであっても、共有空間を有している事例では、そこを活用した何らかの活動を起こそうとする気風がみられる。一方で、共有空間を有していない事例では、そういった活動数も少ない。

ここより、共有空間の有無によってそのコーポラティブ住宅内でのコミュニティの在り方が変化するということがわかる。

また、経年変化するにつれて共有空間の使われ方が変化することがあげられる。「共有空間」の項目の分析で、共有空間の使われ方に変化のサイクルが発生することで、居住者関係が密になっていくことがみられた。この時、同時にコープ住宅内での居住者間の活動数も増加することがみられた。反対に共有空間が使われていない、もしくは共有空間が無いコープ住宅の事例では、居住者間の関係が密ではないことがインタビュー調査から判明している。そのため、共有空間の使われ方も、共に住まう価値に対して広い意味で転機となっていると言える。この要素だけは、生活の変化と共に絶えず変化し続けるため、線的要素として存在している。ここより、これらの要素を意識して住まうことで、コーポラティブ住宅における共同性を担保することができると考えられる。

これらより、コーポラティブ住宅における共有空間の重要性がみてとれる。コーポラティブ住宅において共有空間とは、諸活動を発生させるための根源となっており、良好なコミュニティを望む場合はこの有無に注目する事が重要であると考えられる。

第5章 まとめ

第5章 まとめ

第5章 まとめ

まず、コーポラティブ住宅の経年変化した住まい方を構造化したことでコーポラティブ住宅の構造を抽出する事ができた。その構造とは、管理組合が根底でコーポラティブ住宅を支える役割を担っており、その上に共有空間と規約の二者が相互に干渉しあいながら存在しているという主構造と、その主構造に対して後続入居者が副構造となり、その後のコーポラティブ住宅の在り方に影響を及ぼしているというものである。

さらに分析より、他人と共同で住むという状況は将来的にはいつか崩れると考えられるが、その転機となり得る要素として、時間軸に沿って、「共有空間の有無」「住戸位置決定」「リーダーの有無、不在化」「後続入居者」という4つの点的要素の存在が確認できた。また、「共有空間の使われ方の変化」という1つの線的要素が確認できた。これらの要素を意識して住まうことで、そのコーポラティブ住宅における共同性を担保することができる考えられる。

これらのことより、共同性を考察するにあたって、最も重要な要素は共有空間であることがわかった。

参考文献

謝辞

参考文献(著者五十音順)

- (1) 延藤安弘 集まって住むことは楽しいナ-住宅でまちをつくる 鹿島出版
会 1987.12
- (2) 神谷宏治・池沢喬・恩田幸夫 新しい住まいとコミュニティ-コーポラティ
ブ・ハウジング ダイヤモンド社 1978.
- (3) 建築思潮研究所 96 コーポラティブハウス 建築資料研究社 2004.5
- (4) コウハウジング研究会、チャールズ・デュレ、キャサリン・マッカマン
コウハウジング 欲しかったこんな暮らし！子育て、安心、支え合う仲間
たち…アメリカの新しい住まいづくり 2000.9
- (5) 西條剛央 ライブ講義・質的研究とは何か SCQRM ベーシック編 研究の
着想からデータ収集、分析、モデル構築まで 新曜社 2007.9
- (6) 竹井隆人 集合住宅と日本人-新たな「共同性」を求めて 平凡社
2007.10

謝辞

本論文のインタビュー調査にご協力下さった札幌市内各コーポラティブ住宅の設計に関与した建築家の皆様、ならびに居住者の皆様には大変お世話になりました。ありがとうございました。

また、論文指導をして下さった森教授、森下助教、野村助教、ならびに建築計画学研究室の先輩方に感謝致します。ありがとうございました。