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

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

THE TRANSITION OF COMMUNITY CREATION IN GROUP FORMED BY PRIVATE ENTERPRISES

Study on the characteristics and trends of community creation
in co-operative housing Part 2

川岸梅和*, 神谷宏治**

Umekazu KAWAGISHI and Koji KAMIYA

This study is based on the findings of questionnaire investigations of the co-operative housing residents carried out on two occasions, in 1980 and 1996, in four co-operative housings. The actual conditions in which the evaluation in the group formed by the private enterprises from the residents side were analyzed. This was followed by the consideration of the role and the problem accomplished to the community creation of the co-operative method. The findings indicated that in the case of living environment-making by co-operative method of the group formed by private enterprises, there was a tendency characteristic in creating the community.

Keywords : *co-operative housing, community, residents' participation, living environment,
cooperation management administration activity, leisure activity*

コーポラティブ住宅, コミュニティ形成, 居住者参加, 居住環境, 協同管理運営活動, 余暇活動

1. はじめに

コーポラティブ・ハウジングは、複数の住宅需要者が建設計画段階から直接参加して協同の組合を結成し、組合を主体として自分達自身のために希望に合った住居とその環境を建設し、それを集散的に共有し、かつ管理していく住宅供給方式であり、質の良い住宅とコミュニティを実費で建設し運営することを目指すものである。

コーポラティブ・ハウジングによる住民協同の自主的な家づくりや、コミュニティづくりは北欧諸国をはじめとして世界の多くの国で行われており、各々の国の住宅問題の解決とコミュニティの育成に重要な役割を果たしている。あるいは果たすことを期待されて普及しはじめている。

しかし、コーポラティブ・ハウジングの制度と方式は一様ではなく、組織体制や所有形式、運営方法や財政運用等は、国や組織により異なっている。

ここでいう「協同の組合」には、法的に認知された協同組合法人と認知されていない任意団体との2つのケースがある。世界的に見て前者が大部分で、日本のコーポラティブ・ハウジングは、現在後者に属している。また、「集散的な共有」には2種類あり、一つには日本のコーポラティブ住宅のように区分所有者の集合という形式で、他には土地・建物全てを協同組合法人が所有し、組合員が住戸

を借りる形式である。世界の大勢は後者に属している。

日本のコーポラティブ・ハウジングの特色は前稿⁽¹⁾で述べた様に、一般的には参加者の合意形成で事業全体が成立するため、参加者が協同建設事業のプロセスを通してコミュニティ意識や相互扶助の精神を育てていくことができる点(協同社会性)や、設計段階から参加して参加者各自の希望が住戸内設計にも生かせ、また敷地全体の環境にも参加者の希望と合意が反映できる点(自己実現性)、費用が全て公開されると共に、販売経費や営業利益が購入価格に含まれない住宅建設である点(実費性)、参加者が一緒に事業をつくりあげていく喜びが味わえ、かつ、集まらなければならない共用施設等の空間や活動などをつくりあげることができる点(集住創造性)が挙げられる。

本稿は、前稿⁽¹⁾で明示した「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」に続く第2報として企画主体別⁽²⁾の中から「民間企業主導により結成されたグループ」で既に完成し入居しているコーポラティブ居住者に対するアンケート調査(1980年及び1996年)を基に、居住者側からの評価を整理し、1980年と1996年の2時点の変化等を検討し、各コーポラティブ住宅の現状と傾向を把握し、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の基礎的知見を得ようと

* 日本大学生産工学部建築工学科 助教授・工修

Assoc. Prof., Dept. of Architecture, College of Industrial Technology, Nihon Univ., M. Eng.

** 日本大学生産工学部建築工学科 教授・工修

Prof., Dept. of Architecture, College of Industrial Technology, Nihon Univ., M. Eng.

するものである。

「民間企業主導により結成されたグループ」のコーポラティブ住宅の建設は、日本の経済動向の影響を受けることが多く、1970年代後半には一定数存在したが、1980年以降の建設戸数は他の企画主体に比べ少ない状況である。

また、計画・建設段階のイニシアチブの度合いは、参加者より企業の方が強く、企画者が設定したプログラムや計画案を参加者が決定するケースが多い。従って、共用空間や管理組合理約づくりに関する参加者全体のユーザー会議は5～6回程度行われた事例が多く、また、個別設計では3～4回程度が多く、「企画者と参加者により結成されたグループ」に比べ、参加者全体で集まる頻度は少ない。

参加者が、コーポラティブ住宅づくりに参加した時期に関して、「企画者と参加者により結成されたグループ」は参加者の75%が「用地及び基本計画が決まる前の段階」及び「用地が決まり、全体の企画（計画）がなされた時期」であったが、「民間企業主導により結成されたグループ」は67%であり、参加時期が多少遅い傾向がみられる。

本研究では、4分類した企画主体の中から「民間企業主導により結成されたグループ」の

- (1) 各々のコーポラティブ住宅の現状の評価。
- (2) 各々のコーポラティブ住宅の2時点の変化。
- (3) コーポラティブ方式による住宅づくりにおけるコミュニティ形成の特性。
- (4) 居住者側からの評価を「企画者と参加者により結成されたグループ」との比較検討。等を行い、各々の傾向を明示する。

2. 調査概要

2. 1. 調査対象コーポラティブ住宅

本稿においては、民間企業主導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、1976年から1977年の間に竣工した4事例^{注2)}、ベターハウス大和（以下、大和）、フジコー

ボ桜ヶ丘（以下、桜ヶ丘）、稲毛コーポ（以下、稲毛）、宮の郷フレッシュタウン（以下、宮の郷）を調査対象としている。調査対象コーポラティブ住宅の概要は表1に、配置図は図1に示す通りである。

2. 2. 調査内容

表1に示す調査対象事例に対して、1980年調査では、(1) 企画者・設計者及び建設当時の代表者に対するヒアリング調査、(2) 居住者に対するアンケート調査を行った。1996年調査では、(1) 管理組合理事長に対するヒアリング調査、(2) 居住者に対するアンケート調査を行った。アンケート調査の内容は(1) 居住者の基礎的事項、(2) コーポラティブ方式に対する関心度にかかわるもの、(3) コーポラティブ方式による住宅づくり、コミュニティづくりについての満足度にかかわるもの、(4) 今後のコーポラティブ住宅に対する居住者自身の評価等で構成されている。また、ヒアリング調査は、各々の管理組合の組織構成、総会・理事会・各種委員会活動、管理を含めた協同管理運営活動と近隣余暇活動の内容等で構成されている。

なお、本稿では研究の第2報として、1980年及び1996年の2回にわたり実施したヒアリング調査及び世帯主に対するアンケート調査を基に、1980年と1996年の2時点の比較を通して、民間企業主導により結成されたグループのコーポラティブ住宅の現状、コミュニティ活動の移り変わり、コーポラティブ方式による居住環境づくりにおけるコミュニティ形成の動向と特性について報告を行う。

表2 アンケート調査状況（世帯主）

名称	ベターハウス大和		フジコーボ桜ヶ丘		稲毛コーポ		宮の郷フレッシュタウン	
実施日	1980.3	1996.4	1980.3	1996.7	1980.3	1996.4	1980.3	1996.4
配布数	45	49	20	24	16	17	14	16
回収数	40	23	19	15	16	10	12	14
有効回答数	40	23 (12)	19	14 (4)	16	9 (6)	12	13 (6)
回収率 (%)	89	47	95	58	100	53	86	81

注：() 内は仮入居住者を示す

表1 調査対象コーポラティブ住宅の概要

名称	ベターハウス大和	フジコーボ桜ヶ丘	稲毛コーポ	宮の郷フレッシュタウン
所在地	神奈川県大和市中央3-8-21	神奈川県大和市福田7-17-1	千葉県千葉市小中台町1158-2	東京都町田市南大谷452
戸数	50戸	24戸	18戸	16戸
従前居住戸数	25戸（定住率：50%）	16戸（定住率：67%）	8戸（定住率：44%）	10戸（定住率：63%）
竣工年次	1977年11月	1977年11月	1976年9月	1977年10月
募集入居期間	1年	1年2カ月	1年1カ月	2年
開発主体	ベターハウス大和建設組合	フジコーボ桜ヶ丘建設組合	稲毛コーポ建設組合	宮の郷建設組合
企画・デザイン	神奈川県宮崎協同組合	総合計画コンサルタント	(財)住宅改良開発公社、(株)広瀬建設設計事務所	自主建設促進協会、宮ノ郷土地共有ハウジング
設計	T & K設計事務所	総合計画コンサルタント	(財)住宅改良開発公社、(株)広瀬建設設計事務所	ミサワホーム総合研究所
施工	大成プレハブ	佐藤工業	(株)三平貝製	ミサワホーム
敷地面積	2,376㎡	1,135㎡	761㎡	3,902㎡
延床面積	3,900㎡	1,799㎡	1,405㎡	1,744㎡
容積率	164.1%	158.5%	184.7%	44.8%
階数	地上5階	地上4階	地上3階	地上2階
主体構造	RC造	RC造	RC造	木質パネル構造
駐車数	22台（設け率：44.0%）	24台（設け率：100.0%）	なし	16台（設け率：100.0%）
共用施設	集会室、駐輪場、共用庭	駐輪場、共用庭	集会室、駐輪場、戸別倉庫、共用庭	共用庭

ベターハウス大和－共用庭の植栽帯の管理が行われている。

フジコーポ桜ヶ丘－共用庭の清掃・整備が行われている。

稲毛コーポ－共用庭の管理が行われている。

宮の郷フレッシュタウン－共用庭・路地・玄関アプローチ路の清掃・整備が行われている。

図1 調査対象コーポラティブ住宅の配置図

3. コーポラティブ住宅居住者の動向

1996年の世帯主に対するアンケート調査の有効回答数（表2）の内、転入居住者数は、大和12人、桜ヶ丘4人、稲毛6人、宮の郷6人である。建設当初から約15年余りの間に大和では約50％、桜ヶ丘では約33％、稲毛では約55％、宮の郷では約38％の居住者に入れ替わりが見られる。従って、「民間企業により結成されたグループ」のコーポラティブ住宅4事例全体の定住率は約55％であり、前稿⁽¹⁾で述べた「企画者と参加者により結成されたグループ」のコーポラティブ住宅4事例全体の定住率約62％に比べると低い状況である。

(1) 世帯主の年齢構成（図2）

4事例に共通して、世帯主の年齢は上昇する傾向が見られる。4事例とも1980年においては、50歳以下の占める割合が高く、大和では93％、桜ヶ丘では89％、稲毛では94％、宮の郷では58％である。

1996年においては、51歳以上の占める割合が高く成り、大和では57％、桜ヶ丘では64％、稲毛では22％宮の郷では62％となっている。また転入居住者の占める割合が最も高い稲毛においては、居住者の入れ替わりにより、他の3事例と比較して51歳以上の占める割合は低く、40歳以下の占める割合が最も高くなっている。

(2) 同居家族人数（図3）

4事例に共通して、同居家族人数は減少する傾向が見られる。1980年において同居家族人数が4人以上の占める割合は、大和では68％、桜ヶ丘では63％、稲毛では63％、宮の郷では58％であったが、1996年において大和では48％、桜ヶ丘では50％、稲毛では33％、宮の郷では31％となり、いずれの事例においても減少している。「企

画者と参加者により結成されたグループ」と同様、同居家族の年齢の上昇と共に、子供の独立等による小家族化の進行が現れているものと思われる。

しかし、桜ヶ丘と宮の郷においては、2世帯同居家族が増加し同居家族人数6人の占める割合が各々21％、15％となっている。

4. コーポラティブ住宅内の総会・理事会・各種委員会活動

(1) ベターハウス大和

1980年・1996年ともに総会（年1回・参加者約30名）理事会（年1回・参加者約10名）が集会室において行われている。

(2) フジコーポ桜ヶ丘

1980年・1996年ともに総会（年1回・参加者約20名）のみが地区センターにおいて行われている。

(3) 稲毛コーポ

1980年・1996年ともに総会（年1回・参加者18名）のみが集会室において行われている。

(4) 宮の郷フレッシュタウン

1980年には総会（年1回・参加者約30名）が地区センターで行われ、駐車場の管理を担当する駐車場委員会（年1回・参加者3名）が委員長宅で行われていた。1996年には総会（年1回・参加者約10名）が地区センターで行われ、1980年当時には開催されていなかった理事会（月1回・参加者約10名）が共用庭の清掃も兼ね行われているが、駐車場委員会は無くなっている。

ベターハウス大和

フジコーポ桜ヶ丘

稲毛コーポ

宮の郷フレッシュタウン

図2 世帯主年齢構成

ベターハウス大和

フジコーポ桜ヶ丘

稲毛コーポ

宮の郷フレッシュタウン

図3 同居家族人数

5. コーポラティブ住宅内の協同管理運営活動

5. 1. 協同管理運営活動の参加実態 (図4)

表3に示す協同管理運営活動に対し「1. 積極的に参加している」「2. 時間・仕事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」「6. 規約上、義務的に参加している」の参加層の割合について、1980年と1996年とを比較すると4事例に共通して大幅に減少する傾向がみられ、「企画者と参加者により結成されたグループ」と比較しても、減少は著しい。

大和では月1回の清掃が1996年には年1回の清掃へと変化しており、樹木の手入れは行われていない。桜ヶ丘では、月1回の清掃は変わらず行われているが、「活動自体を知らない」とする意見がヒアリングで得られた。宮の郷では、1996年には月1回の清掃は変わらず行われ、有志によって共同購入も行われているが、「そのような活動は行われていない」と思っている居住者がいると共に、共同購入に対し否定的な意見もあることがヒアリングで得られた。

参加層の減少が最も著しい稲毛では、1980年には世帯主全員が参加層であったのに対し、1996年では参加層は皆無である。1980年には月1回の清掃、週1回の牛乳共同購入が行われていたが、1996年には全く活動が行われていない事が要因である。また、1996年において、大和、宮の郷、桜ヶ丘の全体の参加層は大幅に減少しているものの、「6. 規約上、義務的に参加している」参加層の割合には減少傾向がみられ、参加層にとって、行われている活動については負担に感じていないものと考えられる。

5. 2. 協同管理運営活動の評価 (図5)

協同管理運営活動に対し「1. 非常に有意義だと考えている」「2. 少々問題を感じるが、有意義だと思う」と考えている積極派の占める割合について、1980年と1996年とを比較すると、参加層が40%台から50%台の大和と桜ヶ丘は増加傾向がみられ、大幅に減少した稲毛と宮の郷では減少傾向がみられる。

大和では、月1回の頻度で行われていた清掃が年1回の頻度になってはいるが、積極派は僅かに増加し、「自分達の住まいを自分達で守り、維持していくというのはおもしろいことだと感じている。」「自分達で協同して維持していくことが、例えば震災時のメリットとして表れることを期待している。」等の意見が得られた。

桜ヶ丘では、協同管理運営活動の内容・頻度等は、2時点で全く同様であるが、積極派は増加傾向にある。「活動は有意義だと思うが、年をとった時には管理を委託した方が良い。」等の意見がヒアリング調査で得られた。

表3 協同管理運営活動

ベターハウス大和

	名 称	主 催	参加人数	開催頻度	開催日時	開催場所
1980	羽 掃	管理組合	不 定	1回/月	不 定	階段室
	樹木の手入れ	管理組合	不 定	1回/月	不 定	共用庭
1996	羽 掃	管理組合	不 定	1回/年	年 末	屋 外

フジコーポ桜ヶ丘

	名 称	主 催	参加人数	開催頻度	開催日時	開催場所
1980	羽 掃	管理組合	居住者全員	1回/月	第1日曜日	共用庭
1996	羽 掃	管理組合	居住者全員	1回/月	第1日曜日	共用庭

稲毛コーポ

	名 称	主 催	参加人数	開催頻度	開催日時	開催場所
1980	羽 掃	管理組合	不 定	1回/月	不 定	階段室
	牛乳共同購入	有 志	不 定	1回/週	不 定	居住者宅
1996	-	-	-	-	-	-

宮の郷フレッシュタウン

	名 称	主 催	参加人数	開催頻度	開催日時	開催場所
1980	羽 掃	管理組合	居住者全員	1回/月	第1日曜日	共用庭
1996	羽 掃	管理組合	12~13名	1回/月	第1日曜日	共用庭
	共同購入	有 志	4名	1回/週	不 定	共用庭

協同管理運営活動の参加度

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、出来るだけ参加している。
3. 人に誘われるので参加している。
4. 関心がないので、あまり参加したことがない。
5. 全く関心がないので参加したことがない。
6. 規約上、義務的に参加している。
7. その他

ベターハウス大和

フジコーポ桜ヶ丘

稲毛コーポ

宮の郷フレッシュタウン

図4 協同管理運営活動の参加度

協同管理運営活動の評価

1. 非常に有意義だと考えている。
2. 少し問題を感じるが、有意義だと思う。
3. 可もなく不可もなく思っている。
4. 意義は認めているが、個人的には全く興味がない。
5. 自分以外の問題なので、全く興味がない。
6. その他

ベターハウス大和

フジコーポ桜ヶ丘

稲毛コーポ

宮の郷フレッシュタウン

図5 協同管理運営活動の評価

稲毛では、1980年に2項目あった協同管理運営活動は1996年では全く行われていない為、積極派は減少しているが、「活動の意義や必要性」を感じている居住者がいる事がヒアリング調査で判明した。

宮の郷では協同管理運営活動に対し「1. 非常に有意義だと思っている。」積極派は1980年に比べ1996年では増加しているが、「2. 少々問題を感じるが、有意義だと思う。」積極派は減少し、「3. 可もなく不可もなく思っている。」中立派が増加している。

総じて、協同管理運営活動項目数は少ないが、活動に対して有意義だと考えている居住者の割合は「企画者と参加者により結成されたグループ」に比べ高い。

6. コーポラティブ住宅内の近隣余暇活動（集会・行事）

6. 1. 近隣余暇活動の参加実態（図6）

総会・理事会等の集会及び行事等の活動に対する参加層の割合について、1980年と1996年とを比較すると、いずれの事例においても減少しているものの、協同管理運営活動の参加層の減少傾向とは異なり、減少する割合は少なくなっている。

大和における参加層の減少率は他の3事例と比較して少なく、入居当初より行われている集会やバーベキューパーティーが継続して行われている事が要因と考えられる。

桜ヶ丘では、入居当初より年1回行われる総会以外の集会や行事は全く行われていないため参加層は減少している。参加していない理由として「集会が行われていることを知らない」とする意見もみられる。

稲毛では、参加層は大幅に減少しており、1980年には年2回行われていた親睦パーティーが、現在では全く行われていない事が要因と思われる。

宮の郷では、総じて参加層は減少しているが、「積極的に参加している」参加層は1996年では増加しており、1980年に行われていなかった理事会が月1回の頻度で開催される様になった事が要因と思われる。

表4 近隣余暇活動（行事）

ベターハウス大和

	名 称	主 催	参加人数	参加対象	開催頻度	開催日時	開催場所
1980	バーベキュー	管理組合	約20名	居住者	1回/年	9月	駐車場
	ソフトボール大会	管理組合	約40名	居住者	1回/年	不 定	小学校グラウンド
1996	バーベキュー	管理組合	約20名	居住者	1回/年	9月	駐車場

フジコーポ桜ヶ丘

	名 称	主 催	参加人数	参加対象	開催頻度	開催日時	開催場所
1980	-	-	-	-	-	-	-
1996	-	-	-	-	-	-	-

稲毛コーポ

	名 称	主 催	参加人数	参加対象	開催頻度	開催日時	開催場所
1980	小パーティー	管理組合	不 定	居住者	2回/年	不 定	集会所
1996	-	-	-	-	-	-	-

宮の郷フレッシュタウン

	名 称	主 催	参加人数	参加対象	開催頻度	開催日時	開催場所
1980	-	-	-	-	-	-	-
1996	防災訓練	管理組合	約 8名	居住者	1回/5年	8月中旬	共用庭

近隣余暇活動（集会・行事）の参加度

1. 近隣の余暇活動に参加している。
2. 参加しているが、参加の程度は低い。
3. 参加しているが、参加の程度は低い。
4. 参加しているが、参加の程度は低い。
5. 参加しているが、参加の程度は低い。
6. 参加しているが、参加の程度は低い。
7. その他

ベターハウス大和

フジコーポ桜ヶ丘

稲毛コーポ

宮の郷フレッシュタウン

図6 近隣余暇活動（集会・行事）の参加度

近隣余暇活動（集会・行事）の参加度

1. 参加しているが、参加の程度は低い。
2. 参加しているが、参加の程度は低い。
3. 参加しているが、参加の程度は低い。
4. 参加しているが、参加の程度は低い。
5. 参加しているが、参加の程度は低い。
6. 参加しているが、参加の程度は低い。
7. その他

ベターハウス大和

フジコーポ桜ヶ丘

6. 2. 近隣余暇活動の評価（図7）

近隣余暇活動（集会・行事）に対する積極派の割合について、1980年と1996年を比較すると、その傾向は協同管理運営活動の積極派の傾向と類似しており、大和、桜ヶ丘では増加傾向がみられ、稲毛、宮の郷では減少傾向がみられる。

大和における積極派は、コーポラティブ住宅で行われる集会や行事に対し「非常に有意義だと考えている」積極派が増加していると共に、地域で催される運動会、お祭り、バザー等にリーダーとして参加している居住者がみられる事も要因であろう。

桜ヶ丘における積極派は増加し、その理由を「住棟内で友達付き合いができるため」という意見をヒアリング調査で得られた。

一方、稲毛における積極派は減少しているが、行事等の活動が全く行われていない現在でも「活動は必要だ」と強く感じている居住者がいる事が判明した。

宮の郷における積極派は減少しているが、月1回行われる理事会が新たに開催される様になり、80年に比べ「非常に有意義だと考えている」居住者は大幅な増加傾向がみられる。

7. 近所付き合いの状況

近所付き合いの人数における1980年と1996年の2時点の変化（図8）をみると、2人以下の割合が増加した事例は大和と桜ヶ丘であり、7人以上の割合が減少した事例は、大和、桜ヶ丘、稲毛である。

また、「誰もいない」割合は、稲毛以外の3事例で増加傾向がみられ、特に桜ヶ丘が顕著である。

近所付き合いの範囲は、4事例ともに「隣近所の人」は減少し、大和、桜ヶ丘、稲毛では、「地域の人」が増加しており、住棟内での活動の希薄さから、地域で行われる活動への参加指向を裏付けている。

近所付き合いの人数

1. 誰もいない
2. 1～2人
3. 3～4人
4. 5～6人
5. 7～8人
6. 9～10人
7. 11人以上

ベターハウス大和

フジコーポ桜ヶ丘

稲毛コーポ

宮の郷フレッシュタウン

稲毛コーポ

宮の郷フレッシュタウン

図7 近隣余暇活動（集会・行事）の評価

図8 近所付き合いの人数

8. コミュニティ活動に対する評価

コーポラティブ住宅で生活して、協同管理運営活動や近隣余暇活動（集会・行事）等で、お互いに参加し協同することで、良かった点、悪かった点に関する評価について、1980年と1996年の2時点の変化をまとめ図9に示す。

4事例共、1980年の良かった点の評価は「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育っている。」「2. 自分の住戸だけでなく、住宅全体の環境に対して協同して維持管理をする良さを感じており、連帯感を持つことができる。」割合が高く、宮の郷では「5. 子供を育てたり、或いは教育・文化的環境として望ましい」割合も高い。悪かった点の評価は、4事例共「1. 対人関係に神経を使いすぎる」の割合が高く、宮の郷では「5. 特定居住者のグループ活動に対して不満を感じている」の割合も高い。

一方、1996年の良かった点の評価では、桜ヶ丘、宮の郷では1980年の評価内容と変化はないが、大和、稲毛では「6. 管理規約等の協同生活ルールによって快適に過ごしている」の割合が高く成っている。悪かった点の評価では、4事例共1980年と同様「1. 対人関係に神経を使いすぎる」の割合が高いが、大和、桜ヶ丘、稲毛では「4. 個人の役割負担が重すぎる」、宮の郷では「5. 特定居住者のグループ活動に対して不満を感じている」の割合が高く、管理組合発足以前に参加者間で訴訟問題が生じ、現在もなおその対立感情が解消されていない状況を裏付けている。

コミュニティ活動に対する評価

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育っている。
2. 自分の住戸だけでなく、住宅全体の環境に対して協同して維持管理をする良さを感じており、連帯感を持つことができる。
3. 協同生活（行事・生活物資の共同購入等）のメリットを感じている。
4. 共用施設が、良好な人間関係や余暇活動に役立っている。
5. 子供を育てたり、或いは教育・文化的環境として望ましい。
6. 管理規約等の協同生活ルールによって快適に過ごしていると感じる。
7. 対人関係に神経を使いすぎる。
8. プライバシーに弊害をきたしている。
9. 居住者間の付き合いで、政治的・宗教的な問題に困っている。
10. 個人の役割負担が重すぎる。
11. 特定居住者のグループ活動に対して不満を感じている。
12. 管理規約等の生活ルールに振り回され、煩わしく感じている。

ベターハウス大和

フジコーポ桜ヶ丘

稲毛コーポ

宮の郷フレッシュタウン

図9 コミュニティ活動に対する評価

9. まとめ

本研究では、民間企業主導により結成されたグループの世帯主による評価を基に、コーポラティブ方式での居住環境づくりにおけるコミュニティ形成の動向と特性についての概略を、コミュニティ形成の要因として考えられる協同管理運営活動、近隣余暇活動（集会・行事）、近所付き合いの状況に関して2時点の比較により捉えたものである。その結果を要約すると以下ようになる。

1) 1980年から1996年の間に、居住者の約3割～5割強に入れ替わりがみられると共に、「企画者と参加者により結成されたグループ」と同様、世帯主の高齢化は進行し、加齢と共に総じて同居家族人数は減少している。

2) 1996年における協同管理運営活動に対する参加層は大幅に減少すると共に、稲毛においては活動が全く行われていない状況を反映し、参加層は皆無である。また、近隣余暇活動（集会・行事）に対する参加層も減少傾向がみられるが、協同管理運営活動に比べ参加層の占める割合は高い。

1996年の活動への参加状況は、各活動項目の減少と希薄さを裏付けているが、「活動は必要だ」と感じる居住者がおり、活動への参加と協同に対する呼びかけやプログラムづくりが不可欠と考えられる。

3) 協同管理運営活動及び近隣余暇活動（集会・行事）に対し積極的に意義を見出している居住者の割合は、「企画者と参加者により結成されたグループ」より高く、活動の低調さにもかかわらず、コーポラティブ住宅居住者らしい参加と協同に対する積極的な意識が見い出されるため、潜在的な参加層を有していると思われる。

4) 近所付き合いの人数の減少傾向は、低調な住棟内活動と、転入居住者の影響を受けているものと思われる。特に桜ヶ丘、稲毛は顕著である。また、近所付き合いの範囲は、「隣近所の人」から「地域の人」に移行する傾向が見られ、地域で行われる活動を通じた近所付き合いの範囲の拡大が見い出される。

5) コミュニティ活動に対する評価として、大和、宮の郷では、悪かったとする評価は減少し、良かったとする評価は増加している。一方、桜ヶ丘、稲毛では、悪かったとする評価は増加し、良かったとする評価は減少している。また「企画者と参加者により結成されたグループ」と同様、4事例共に「個人の役割負担が重すぎる」とする評価が増加し、特に稲毛で顕著である。また、桜ヶ丘では「対人関係に神経を使い過ぎる」とする評価が増加しており、その全てが従前居住者である。

6) 4事例に共通して、建設当初から現在まで、コミュニティ活動の評価の上位は、人間関係、生活の連帯感であるが、大和、桜ヶ丘では生活の快適性、稲毛、宮の郷では育児・教育・文化的環境であり、立地特性が評価に表れていると思われる。

7) 活動の受け皿として（表1・図1）に示すような共用施設が各事例にあるが、いずれも有効に活用されてはいない。稲毛では竣工当時、地主から借用していた家庭菜園が現在では地主の駐車場となり、近隣余暇活動の受け皿を失っている。

8) （表1、図1）に示す各事例の共用施設は、「企画者と参加者により結成されたグループ」のコーポラティブ住宅事例に比べ充実していないと言え、活動の受け皿として十分に機能できる状況ではないと言えるが、大和、宮の郷では植栽帯や共用庭が、清潔に管理

されており、大和の掲示板での呼びかけには親しみの込められた文面が見られ、コーポラティブ住宅らしさが見られると言えよう。

9) ヒアリングで得られた最も多い問題点は第1に転入居住者がコープ方式についての知識を余り持っていない点であり、第2には、生活上に起こり得る合意形成に多大な労力を費やすと共に、一部の居住者の役割負担が加重傾向に陥っていると思われる点である。第1の点に関しては、「企画者と参加者により結成されたグループ」では全く無かった問題点であり、「民間企業主導により結成されたグループ」では、転居時にコーポラティブ方式に関するオリエンテーションを転入居住者の1/4程度が従前居住者から受けたに過ぎず、また、総じて低調な住棟内活動のため、転入居住者は諸活動を通して体験する相互扶助やコミュニティ意識を感じとる機会を失っていると考えられる。

第2の問題点は、協同管理運営活動等に対する参加層の減少傾向に伴い、一部の居住者に役割が集中しがちである事を裏付けているため、居住者の多くが相互扶助や参加と協同に対する具体的な方法についての見直しや意見交換の機会をより多く持つ事が必要と思われる。また、協同して住まいの維持管理をしている事に興味を示す理事のOBが各事例に少数ではあるが存在しており、このような人材が輩出される事が望まれると共に、問題点の解決への糸口になると考えられる。

10) 総じて、「企画者と参加者により結成されたグループ」に比べ、特に「協同社会性」と「集住創造性」に関して低調といえ、この要因として参加者全体が集まって行われるユーザー会議の頻度が少なかった点と、コーポラティブ住宅づくりに対する参加者の参加時期が遅い傾向がみられる点に加え、従前居住者の定住率が低い点に影響されていると考えられる。今後は、特に居住者の加齢化と居住者数の減少等に対応した諸活動の内容の検討が肝要と思われる。

更に、管理運営形態の変化とコミュニティ形成の関連を明らかにすると共に、異なる企画主体における動向と特性について考察を重ねたい。

注

- 1) コーポラティブ住宅においては、企画主体の性格により、以下のように分類することができる。
 - ①自主的参加者により結成されたグループ
 - ②企画者と参加者により結成されたグループ
 - ③民間企業主導により結成されたグループ
 - ④公共企業主導により結成されたグループ
- 2) 本稿においては、注1)の分類を基に③民間企業主導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1976年から1977年の間に竣工した諸条件の異なる4事例、大成建設(株)の自社物件をコーポラティブ住宅に切り替え参加者募集を行った、地上5階建てで2棟が平行配置されているベターハウス大和、大和市産業振興組合の組合員住宅計画に入居漏れが生じた事より企画された地上4階建てのフジコーポ桜ヶ丘、企画・コーディネーターの熱意により実現した稲毛コーポ、居住者の一部が企画をミサワホーム(株)に持ち込み実現したが、居住者間で竣工前に訴訟問題が生じた2階建てタウンハウスの宮の郷フレッシュタウンを調査対象にしている。

本論文に関連する既発表文献

- I) 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ー、日本建築学会計画系論文集第500号、PP.191～198、1997.10

- II) 神谷宏治、他：コーポラティブ・ハウジングに関する研究 その1～その9、日本建築学会大会学術講演梗概集、1978～1982
神谷宏治、川岸梅和、他：コーポラティブ・ハウジングに関する研究その10～その27、同、1988～1996
- III) 神谷宏治、川岸梅和：コーポラティブハウジングに関する研究、日本大学生産工学部報告A 第17巻第1号、pp.43～54、1984.6、その2、同 第17巻第2号、pp.29～40、1984.12、その3、同 第19巻第1号、pp.63～77、1986.6、その4、同 第22巻第1号、pp.125～141、1989.6

参考文献

- 1) 延藤安弘、横山俊祐、古川智博：コーポラティブ住宅の計画研究としての方法的位置づけーユーコートの特質とその計画原理(1)ー、日本建築学会計画系論文報告集 第396号、pp.12～19、1989.2
延藤安弘、横山俊祐、古川智博：価値づくりの計画としてみた個性的な住戸平面の評価ーユーコートの特質とその計画原理(2)ー、同 第406号、pp.87～98、1989.12
福田由美子、延藤安弘：共用空間と集住生活の相互作用のプロセスの評価ーユーコートの特質とその計画原理(3)ー、同 第444号、pp.21～30、1993.2
山田朋来、延藤安弘：集住環境生成過程における価値づくりについての考察ーコーポラティブ住宅・あじろぎ横丁について、同 第443号、pp.41～50、1993.1
乾亨、延藤安弘、森永良丙：価値づくりの計画プロセスにおける住み手の計画側への役割の浸透ーユーコートの計画プロセスにおける住み手とコーディネーターの相互浸透性 1ー、同 第446号、pp.53～63、1993.4
乾亨、延藤安弘、森永良丙：価値づくりの計画プロセスにおけるコーディネーターの住み手側への立場の浸透ーユーコートの計画プロセスにおける住み手とコーディネーターの相互浸透性 2ー、日本建築学会計画系論文集 第459号、pp.69～77、1994.5
森永良丙、延藤安弘、横山俊祐：「状況づくり」の視点からみた参加型集住体計画の研究ーMポートの基本計画・設計プロセスの考察ー、同 第478号、pp.69～78、1995.12
- 2) 住田昌二、延藤安弘、岸本幸臣、鮫島和夫、近野正男、高田昇、安原秀、篠崎由紀子：コーポラティブ方式による住宅建設の研究 その1～その8、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp.1661～1676、1979.9
- 3) 西村一朗、今井範子、久保妙子：コーポラティブ住宅における住生活に関する研究 その1～その3、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp.193～198、1988.10
- 4) 城谷豊、桜井康宏、武沢敏樹、橋本史一：コーポラティブ住宅居住者の余暇生活グループ化傾向と住様式・住意識の連関に関する研究(その1)～(その3)、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp.137～142、1990.10、(その4)～(その6)、同、pp.103～108、1991.9
- 5) 野崎薫：集合住宅における個別対応供給に関する研究、日本建築学会計画系論文集 第470号、pp.63～72、1995.4
- 6) 神谷宏治、池沢喬、恩田幸夫：コーポラティブ・ハウジング 新しい住まいとコミュニティ、ダイヤモンド社、1978.3
- 7) 神谷宏治、池沢喬、延藤安弘、中林由行：コーポラティブ・ハウジング、鹿島出版会、1988.3
- 8) 金子勇次郎、神谷宏治、高須裕三、住田昌二、山田昭、池沢喬、川岸梅和、石原知久：大都市におけるコミュニティ形成に関する研究ーコーポラティブ方式についてー、(財)日本住宅総合センター、1980.10

(1997年6月9日原稿受理、1997年12月2日採用決定)