隣接するコープタウンと公的分譲住宅団地におけるコミュニティ形成の
動向と特性に関する研究STUDY ON TENDENCY AND CHARACTERISTIC OF FORMING COMMUNITY
IN BOTH NEIGHBORING COOPERATIVE TOWN
AND PUBLIC HOUSING COMPLEX FOR SALE

川岸 梅和*, 神谷 宏治**

Umekazu KAWAGISHI and Koji KAMIYA

This study intends to clarify the change of 2 points in time from estimation of the dwellers' side basing on the questionnaire surveys executed for dwellers of both the same cooperative town and the neighboring common public housing complex for sale over 2 times in 1987 and 1997. At first arranging the change of 2 points in time of activity at the management society, the group of stairs or residential building and the circle, the arranging the change of 2 points in time of both participating realities and estimation of activity in housing complex of men's and women's dwellers over 21 years old, we investigated about the role and points which would fulfill forming community of the method of cooperative town by grasping the present conditions and tendency of cooperative town through comparing the 2 cases. As a result, we clarified the tendency and characteristics of forming community in making dwelling environment by the method of cooperative town.

Keywords : co-operative housing, community, residents' participation, living environment, activity in housing complex, 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, 団地内活動, 余暇活動

1. はじめに

不特定多数の住宅需要者が直接参加し自主的な活動を基盤とした集合住宅の建設やコミュニティづくりを目指したコーポラティブ・ハウジングは、1970年代前半から民間組織を中心に芽生えはじめた。

1975年以降、民間組織の活動に加えて、大阪府企業局（1977年・事業参加）、住宅・都市整備公団（1978年・同）、東京都住宅供給公社（1982年・同）等の公共企業がコーポラティブ・ハウジングを手掛ける展開が生まれた。

ここ20年来、全国各地で実現したコーポラティブ住宅は、約300事例、総戸数約6000戸であり、概ね20～30戸単位のプロジェクトが大多数である。それらは、中、高層住宅では1棟、また低層住宅では数棟程度の単位で実施されているものが多い。この程度の規模は、住民相互が顔見知りで親しい関係を保ち得る範囲であり、コミュニティの基礎単位とも言われ、コーポラティブ住宅の調査事例^{1)・2)・3)}でも良好なコミュニティ形成が裏付けられている。

しかし、これらの事例の場合、建設規模が小さいために集会室、庭、プレイロット、駐車場など共用部分の充実が求められ、同時に点的に建設される為一定の広がりのある住環境づくりという面では必ずしも十分とは言えない。

また、一般的に現状のコーポラティブ方式の住宅づくりは、プラ

ンづくりのエネルギーが概ね住戸・住棟に集中する傾向にあることは否定できないといえよう。

従って、如何にして住戸・住棟レベルの計画から街区レベルにまで計画対象を広げていくかが大きな課題となっていた。

そこで、10～20戸ないし30戸の基礎単位では充足できない共用空間を全グループが共有することによって充実させようという考え方が生まれた。

そして、基礎単位グループと集合したグループ群が、個と全体の問題として、参加者自らが市民的自覚に基づいて協同して「集合的住環境（住戸外部及び近隣）づくり」を行っていくという考え方も生まれた。

これがコープタウン構想である。

コープタウン方式では、各グループが先ずグループ間で事業を進める上での基本的なルールを確認し合い、グループごとに参加者が自らの住戸内の計画・設計を行うと共に、全体としての調整を図りながら段階構成的な合意形成を行い、調和のとれた快適な生活環境と豊かなコミュニティを持つ「集合的住環境（住戸及び近隣）」を創っていく事になる。

同時に、建設規模の拡大により、コミュニティ施設を初めとする各種の共用施設の充実や、近隣住民との親しみやすい開かれたコミ

* 日本大学生産工学部建築工学科 助教授・工修

** 日本大学生産工学部建築工学科 教授・工修

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

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

ユニティ形成なども可能に成ってくるといえよう。

一方、公的分譲住宅団地では、「個別的住環境（個々の住居）」や「集合的住環境（住戸外部及び近隣）」は、事業主体の公的機関が行うため、住宅需要者の個別的・集合的住環境に対する個人的な意思は、大阪府住宅供給公社や熊本県住宅供給公社等で行われた二段階供給方式（需要者参加型住宅の試み）を除いて、当初全く生かすことは不可能である。

従って、個別的・集合的住環境は画一的な状況に陥りがちであり住宅需要者は入居後初めて近所付き合いが始まるためコミュニティ活動が住宅団地内で行われ活性化するのに時間がかかるといえよう。

そこで、本研究では既に完成し入居しているコープタウン及び、それと隣接した公的分譲住宅団地⁽¹⁾ 居住者に対するアンケート調査（1987年及び1997年）を基に、居住者側からの評価を整理し、1987年と1997年の2時点の変化等を検討し、コープタウンと公的分譲住宅団地の現状と傾向を把握し、コープタウン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種々の活動や近所づきあいの状況より得ようとするものである。

本研究の特徴としては、次のような点が挙げられる。

（1）コープタウンと公的分譲住宅団地各々の現状の評価が可能となる。

（2）コープタウンと公的分譲住宅団地各々の2時点の変化を明らかにすることができる。

（3）コープタウン方式による個別的・集合的住環境づくりにおけるコミュニティ形成の特性を、隣接する公的分譲住宅団地の状況と比較することにより明らかにすることができる。

（4）コープタウンと隣接する公的分譲住宅団地の居住者側からの評価を検討し、各々の傾向と関連性を明らかにすることができる。

一方、本研究に関する既往の研究として、延藤安弘他によるコーポラティブ住宅の計画原理に関する一連の研究¹⁾、住田昌二他によるコーポラティブ方式による住宅建設に関する一連の研究²⁾、西村一朗他によるコーポラティブ住宅における住生活に関する研究³⁾、城谷豊他による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⁴⁾、野崎薫による集合住宅における個別対応供給に関する研究⁵⁾ 等がある。

しかし、これまでに、コープタウン方式のコミュニティ形成に果たす役割と問題点に着目し、同一のコープタウンと隣接する公的分譲住宅団地において2時点の居住者調査を行い、各々の比較を通してコミュニティづくりに関する関心度、満足度等と団地内活動や管理との関係性について検討した例は少なく、居住者の加齢化、転入居住者の増加等の状況の中で、それらの移り変わりを把握することは今後のコーポラティブ・ハウジングへの提言となり、本研究の独自性もここにあると考える。

表1 概念図

表2 調査対象住宅団地の概要

	コープタウン松が谷						グリーンコープ松が谷									
所在地	東京都八王子市松が谷 5 4 番地						東京都八王子市松が谷 5 2 番地									
事業主体	東京都住宅供給公社						東京都住宅供給公社									
設計者	東京都住宅供給公社						東京都住宅供給公社									
コーディネーター・ 個別設計担当事務所	総合コーディネーター： コープ住宅推進協議会 （神谷・荘司計画設計事務所）															
	1号棟：園建築設計事務所				5号棟：学建築研究所											
	2号棟：広瀬建築設計事務所				6号棟：鼎設計事務所											
	3号棟：滝沢健児建築設計事務所				7号棟：錦建築研究所											
	4号棟・集会所：神谷・荘司計画設計事務所															
施工者	清水建設						清水建設									
敷地面積	約18,787㎡						約37,366㎡									
建築面積	約3,913㎡						約6,792㎡									
延べ床面積	約15,892㎡						約30,133㎡									
建ぺい率	約20.4%						約18.2%									
容積率	約84.5%						約80.6%									
建設戸数	142戸	1号棟：20戸	2号棟：30戸	3号棟：16戸			300戸	1号棟：40戸	2号棟：40戸	3号棟：30戸	4号棟：30戸	5号棟：40戸	6号棟：40戸	7号棟：30戸	8号棟：20戸	9号棟：30戸
竣工年月	1984年3月						1982年3月									
募集～入居期間	1年11ヵ月						1年									
建築形態	4, 5階建 FRC造 中層						5階建 FRC造（プレハブ工法） 中層									
駐車場	90台（設置率：63.4%）						当初95台（設置率31.7%）、現在244台：（設置率：81.3%）									
共用施設	集会所（1カ所）、多目的共用室（14室）、共用庭、共用広場、プロムナード、自転車置き場						集会所、共用庭、公園、敷地内道路、自転車置き場									

2. 調査概要

2. 1. 調査対象

本稿では、多摩ニュータウン18住区、東京都八王子市内に立地するコープタウン松が谷（以下コープタウン）と、その北面に隣接する公的分譲住宅団地グリーンコープ松が谷（以下グリーンコープ）としている。各々の概要は表2に、配置図は図1に示すとおりである。

2. 2. 調査内容

1987年、1997年共に、（1）管理組合、（2）階段・棟グループ、（3）サークル・クラブ、（4）個人、に対しヒアリングとアンケート調査を行った。ヒアリング調査は、上記（1）（2）（3）を対象に、組織形態、活動内容・頻度等で構成されており、アンケート調査は（4）を対象に、居住者の基礎的事項、活動内容と参加状況、活動に対する評価、近所付き合い人数等の内容で構成されている。

表3 アンケート調査状況

	コープタウン松が谷		グリーンコープ松が谷	
調査実施日	1987年3月	1997年3月	1987年3月	1997年3月
回収戸数	134戸	92戸	63戸	159戸
全戸数	142戸	142戸	300戸	300戸
回収率	94% (134/142)	65% (92/142)	21% (63/300)	53% (159/300)
21歳以上男性回答数	115人	77人	55人	145人
21歳以上女性回答数	141人	87人	61人	172人

なお、本稿では研究の第1報として、1987年及び1997年の2回にわたり実施したヒアリング調査及び男女21歳以上の居住者に対するアンケート調査を基に、1987年と1997年の2時点の比較を通して、コープタウンと隣接した公的分譲住宅団地のコミュニティ形成の動向と特性について報告を行う。

3. コープタウン、グリーンコープ居住者の動向

1997年の男女21歳以上に対するアンケート調査の有効回答数の内、転入居住者（図2）の割合は、コープタウンよりグリーンコープの方が高く2事例共に年齢構成は上昇する傾向が見られる。1997年においては51歳以上の占める割合が高くなり、コープタウンの男性は23%から57%へ、女性は18%から40%へ、グリーンコープの男性は18%から46%へ、女性は20%から29%へと変化している。

転入居住者の占める割合の高いグリーンコープは、コープタウンに比べ男女共50歳以下の占める割合が高いと言えよう。

4. 管理組合

4. 1. 管理組合の組織形態（図4・図5）

両団地共、規約で定めた団地管理組合があり、理事会のメンバーが中心となり全体的な運営を行っている。2時点において大きな変化は見られないものの、現在では時代の変化に対応した組織形態になっているといえよう。

コープタウンでは、1987年には居住者の情報交換やコミュニティ活動の一環として行われていたCATVづくりが、その中心的担い手であった子供達やその親達の減少により、1997年には行われておらず、CATV委員会が無くなっている。理事会の役員数は両団地共変化はないが、役割分担が細分化されてきている。両団地共他団

図1 調査対象住宅団地の配置図

グリーンコープ松が谷	
共用施設	施設規模
集会所	130㎡
グループコモン（緑地、その他）	約16,986㎡
広場（公園）	約2,927㎡
歩行者道路・路地	約7,755㎡
ゴミ置き場	3カ所
自転車置き場	9カ所
駐車場	244台
コープタウン松が谷	
共用施設	施設規模
多目的共用室 平均	234.09㎡ 16.72 (㎡/室) × 14室
集会所	103.57㎡
グループコモン（緑地、その他）	約8,453㎡
広場（公園）	約1,550㎡
歩行者道路・路地	約2,955㎡
ゴミ置き場	4カ所
自転車置き場	15カ所 (各階段室脇)
駐車場	90台

地との対応（松が谷連絡協議会）を行う役割が明確になると共に、コープタウンでは、単年度の管理組合費の運用を行う会計と、メンテナンスや大規模修繕に対応する長期積立金の運用を行う会計や阪神・淡路大震災を契機として防火・防災の役割が設けられている。

4. 2. 管理組合活動（表4）

コープタウンでは、共同管理運営活動の中でも自主管理活動に関する項目や頻度はグリーンコープに比べて多く行われ、2時点における継続性もみられる。

しかし、CATV委員会活動は、CATVの番組づくりの主体的な担い手であった子供達が加齢した為、1997年時点では活動を行っていない。近隣余暇活動（行事、親睦等）では、納涼大会（地域主催）、餅つき大会、囲碁大会は継続的に行われているが、クリスマス会はCATV委員会と同様の理由で1997年時点では行われていない。

一方、グリーンコープでは1997年時点の近隣余暇活動（行事、親睦等）で、歴代理事長懇親会や敬老食事会等、特定の居住者を対象とした項目が見られ、居住者の誰もが参加できる活動は1987年に比べ減少している。

5. 階段・棟グループ

5. 1. 階段・棟グループの組織形態

コープタウンでは、7棟各々に棟部会有り、グリーンコープでは階段毎に階段連絡委員会があり、活動を行っている。

両団地共、組織形態は2時点において変化はみられない。

5. 2. 階段・棟グループ活動（表5）

コープタウンでは、1987年には各棟とも活発に行われていた協同管理運営活動や近隣余暇活動（行事、親睦等）が、1997年には減少している。しかし、棟別会議や清掃など自主管理・運営に関する活動は継続して1997年でも行われている。

一方、グリーンコープでは、1987年、1997年の2時点共に近隣余暇活動（行事、親睦等）は行われておらず、理事会からの連絡を行うことが主な活動である。また1987年に一部の階段連絡委員会が行っていた階段会議や階段の清掃などは、1997年では全く行われていない。

6. サークル

6. 1. サークル活動（非営利）（表6）

コープタウンでは、1987年には12あった非営利のサークル数は1997年には7に減少しているが、活動頻度は1987年で約28.6回/月、1997年で約32.0回/月であり、活動頻度は増加している。

コープタウンでは居住者の誰もが気軽に参加できる活動が活発に行われていると言えよう。

一方グリーンコープでは、1987年、1997年共に非営利のサークル活動は全く行われていない。

図2 従前居住者・転入居住者の割合

コープタウン松が谷 男性

コープタウン松が谷 女性

グリーンコープ松が谷 男性

グリーンコープ松が谷 女性

図3 年齢構成

1987年 管理組合組織		1997年 管理組合組織	
理事会—各種委員会	CATV委員会	理事会—各種委員会	図書委員会
	図書委員会		緑化委員会
	緑化委員会		
棟部会 基本計画審議会		棟部会 基本計画審議会	
1987年 理事会 15名		1997年 理事会 15名	
理事長	1名	理事長	1名
副理事長	1名	副理事長	1名
会計理事	2名	一般会計理事	1名
総務理事	2名	(管理組合費の会計)	
業務理事	6名	特別会計理事	1名
・駐車場等	1名	(長期積立金の会計)	
・植栽・環境整備	1名	総務理事	2名
・集会所・共用室	1名	駐車場	1名
・文化婦人青少年	3名	植栽環境整備	1名
設備理事	1名	文化・集会・行事	1名
広報理事	1名	生活子供会	1名
監事	1名	渉外松連協	1名
		(他の理事会との対応)	
		防火防災	1名
		(神戸震災以降に独立。防災設備の保守点検等)	
		設備理事	1名
		広報理事	1名
		監事	1名

図4 コープタウン松が谷管理組合構成

1987年 管理組合組織		1997年 管理組合組織	
理事会	階段連絡委員会	理事会	階段連絡委員会
1987年 理事会 10名		1997年 理事会 10名	
理事長	1名	理事長	1名
副理事長	1名	副理事長	1名
業務担当	3名	業務担当	3名
設備担当	2名	・駐車場関係	1名
会計担当	1名	・松が谷連絡協議会関係	1名
書記担当	1名	・児童館関係	1名
監査	1名	設備担当	2名
(前理事長または副理事長)		・設備担当	1名
		・植栽関係	1名
		会計担当	1名
		書記担当	1名
		監査	1名
		(前理事長または副理事長)	

図5 グリーンコープ松が谷管理組合構成

表4 管理組合活動

		名称	開催場所	参加人数	開催頻度	活動時間
1987	協同管理 運営活動	総会	集会所	80~85名	1回/年	数時間
		理事会	集会所	15名	20回/年	約2時間
		図書委員会	集会所	約20名	1回/2カ月	2時間
		緑化委員会	集会所	約20名	1回/2カ月	2時間
		CATV委員会	集会所	12名	2回/月	3時間
		基本計画審議会	集会所	9名	1~2回/月	4~5時間
		清掃	—	—	1回/月	—
		資源回収	—	—	1回/月	—
		緑化事業	団地全体	—	4回/年	—
		納涼大会(地域主催)	松が谷小学校校庭	100名	1回/年	16時間
1987	近隣余暇 活動 (行事・観戦 等)	クリスマス会	集会所	約50名	1回/年	8時間
		園遊会大会(地域主催)	集会所	50~60名	1回/年	5時間
		餅つき大会	集会所	約140名	1回/年	10時間
		園遊会	集会所	約20名	1回/年	10時間
		餅つき大会	集会所	約20名	1回/年	10時間
1997	協同管理 運営活動	総会	集会所	70~80名	1回/年	2時間
		理事会	集会所	15名	20回/年	約2時間
		図書委員会	集会所	6名	1回/2カ月	2時間
		緑化委員会	集会所	19名	1回/2カ月	2時間
		粗大ごみ回収	—	—	1回/年	—
		清掃(棟毎主催)	各棟共用部分	—	1回/月	—
		緑化事業	団地全体	—	6回/年	約2時間
		納涼大会(地域主催)	松が谷小学校校庭	40~50名	1回/年	8時間
		図書貸し出し	6号棟図書室	6名	1回/週	—
		ソフトボール大会	松が谷小学校校庭	90名	1回/年	6時間
1997	近隣余暇 活動 (行事・観戦 等)	餅つき大会	集会所前広場	60~70名	1回/年	3時間
		園遊会(サークル主催)	3号棟和室	—	1回/年	—

コープタウン松が谷

		名称	開催場所	参加人数	開催頻度	活動時間
1987	協同管理 運営活動	総会	松が谷高校	200名	1回/年	約2時間
		理事会	集会所	9~10名	24回/年	約4時間
		階段連絡委員会	集会所	30名	1回/月	1.5時間
		草取り	各棟周辺	全員参加	2回/年	3時間
		防災訓練(地域主催)	集会所とその周辺	約250名	1回/年	3時間
		バザー大会	集会所とその周辺	全員参加	1回/年	半日
		ソフトボール大会	松が谷高校	50~80名	1回/年	半日
		納涼大会(地域主催)	松が谷小学校校庭	—	1回/年	—
		餅つき大会	集会所とその周辺	100名	1回/年	4時間
		園遊会大会(地域主催)	集会所	50~80名	1回/年	5時間
1997	協同管理 運営活動	総会	松が谷高校視聴覚室	200名	1回/年	2~2.5時間
		理事会	集会所	9名	24回/年	約2時間
		階段連絡委員会	集会所	30名	1回/月	1.5時間
		草取り	各棟周辺	200名	3回/年	2時間
		粗大ごみ一斉処理	—	—	1回/年	4時間
		階段清掃・自転車整理	各棟の階段・自転車置き場	200名	1回/年	2時間
		歴代理事長懇談会	集会所	15名	1回/年	2時間
		納涼大会(地域主催)	松が谷小学校校庭	—	1回/年	8時間
		餅つき大会	集会所	30名	1回/年	2時間
		敬老食卓会	集会所	30名	1回/年	2時間

グリーンコープ松が谷

表5 階段ないし棟グループ活動

		名称	開催場所	参加人数	開催頻度	活動時間
1987	1号棟	棟別会議	6号棟和室	約20人	1回/年	2時間
		焼き芋大会	東中野公園空き地	28人	1回/年	2~3時間
		ビルビュースクワッド大会	1号棟前	15人	1回/年	1~2時間
		ソフトボール大会	6号棟共用室	23人	1回/年	4時間
		バーベキュー大会	1号棟南庭前	37人	1回/年	3~4時間
		餅つき大会	1号棟理髪部及び共用室	27人	1回/年	10~12時間
		清掃	—	—	住民の自主	—
		新年会	集会所	43人	1回/年	4時間
		棟別会議	集会所	約30人	0.5回/月	2時間
		大掃除	階段毎	7~8人	2回/年	2時間
1987	2号棟	階段清掃	各戸で行う	当番制	1~2回/週	0.5時間
		芝刈り	2号棟周辺	3~4人	1回/2カ月	3時間
		生協活動	階段ホール	7~8割程度	1回/週	1時間
		新年会	集会所	約45~50人	1回/年	3~4時間
		ソフトボール大会	2号棟共用室	12~13人	1回/年	1.5~2時間
		絵画教室	共用室(洋室)	約4~5人	1回/週	2~3時間
		棟別会議	集会所	約16人	0.5回/月	2時間
		清掃	共用室及びその周辺	当番制	1~2回/月	0.5時間
		新年会	集会所	約20人	1回/年	3時間
		棟別会議	6号棟和室	約20人	1回/月	2時間
1987	3号棟	幹事会	5号棟アトリエ	4人	1回/月	2時間
		大掃除	階段及び4号棟周辺	約20人	1回/月	2~3時間
		共用室の清掃	4号棟和室	当番制	1回/週	0.5時間
		忘年会	集会所	4号棟居住者	1回/年	3時間
		飲み会	共用室・集会所	3~10家族	4~5回/年	2時間
		親睦会	4号棟多目的共用室	4号棟主婦	1回/月	1時間
		棟別会議	集会所	約20人	0.5回/月	2時間
		清掃	階段及び自転車置き場	5号棟居住者	1回/2カ月	1時間
		ボーリング大会	よみうりランド	約25人	1回/年	2時間
		ソフトボール大会	集会所	約20人	1回/年	3時間
1987	4号棟	棟別会議	6号棟和室	約30人	1回/月	1時間
		清掃	階段及び共用室	自由参加	1回/月	1時間
		ソフトボール大会	6号棟和室	6号棟居住者	1回/年	1時間
		バーベキュー大会	公園	6号棟居住者	1回/年	2~3時間
		新年会・忘年会	集会所	6号棟居住者	1回/年	3時間
		棟別会議	7号棟多目的共用室	約20人	0.5回/月	2時間
		清掃	階段及び共用室	約10人	1回/月	1時間
		忘年会	集会所	約40人	1回/年	3.5時間
		棟別会議	共用室	17人	6回/年	1.5時間
		階段清掃	階段	4人	1回/月	0.5時間
1987	5号棟	新年会	—	28人	1回/年	—
		棟別会議	集会所	30人	6回/年	2時間
		共用階段清掃	駐輪場・階段・共用室	30人	1~2回/年	1時間
		新年会	集会所	50~60人	1回/年	3時間
		ソフトボール大会	集会所	30人	1回/年	3時間
		草取り後援	プロムナード	30~40人	3回/年	0.5時間
		棟別会議	集会所又は共用室	15人	6回/年	2時間
		棟別会議	集会所	17人	1回/月	2時間
		階段清掃	階段	15人	1回/月	1.5時間
		忘年会	集会所	50人	1回/年	4時間
1987	6号棟	ソフトボール大会	集会所	30人	1回/年	3時間
		棟別会議	共用室	17人	1回/月	2時間
		植栽委員会	共用室	2人	1回/年	5時間
		階段清掃	階段・共用	16人	1回/月	1時間
		親睦会	集会所	40人	1回/年	2時間
		棟別会議	6号棟和室	15人	1回/月	2時間
		階段清掃	階段・自転車置き場	10人	1回/月	1時間
		棟別会議	和室	12~13人	6回/年	2時間
		生協	洋室	4人	1回/週	0.5時間
		階段清掃	階段	7~8人	1回/月	0.5時間
1987	7号棟	新年会	集会所	35人	1回/年	4時間
		棟別会議	集会所	10人	2回/月	1.5時間
		階段の清掃	各階段	約10人	1回/年	1時間
		階段の清掃	各階段	約10人	1回/年	1時間
		階段会議	集会所	10人	2回/月	1.5時間
		連絡	適宜	約39人	適宜	適宜
		—	—	—	—	—
		—	—	—	—	—
		—	—	—	—	—
		—	—	—	—	—

コープタウン松が谷

		名称	開催場所	参加人数	開催頻度	活動時間
1987	1号棟中央南東	階段会議	集会所	10人	2回/月	1.5時間
		階段の清掃	各階段	約10人	1回/年	1時間
		階段の清掃	各階段	約10人	1回/年	1時間
		階段会議	集会所	10人	2回/月	1.5時間
		連絡	適宜	約39人	適宜	適宜
1997	—	—	—	—	—	—

グリーンコープ松が谷

表6 サークル活動（非営利）

	名称	活動場所	参加人数	活動頻度
1987	虹の会（エアロビクス）	集会所	20名	1回/週
	囲碁クラブ	5号棟和室	26名	7回/年
	編み物教室	1号棟洋室	20名	4回/月
	編み物同好会	集会所	7名	1回/週
	描画の会	5号棟アトリエ	7名	4回/月
	スケッチの会	2号棟洋室	5名	2回/月
	茶道同好会	2号棟茶室	11名	1回/週
	煎茶同好会	2号棟茶室	12名	2回/月
	ケーキ作りの会A	3号棟料理室	8名	1回/月
	ケーキ作りの会B	3号棟料理室	5名	1回/月
	洋菓子講習会	3号棟料理室	6名	1回/月
	パンの会	3号棟料理室	6名	1回/月
1997	書道教室	6号棟和室	20名	4回/月
	囲碁クラブ	5号棟和室	15名	1回/週
	トリム体操	集会所	12名	1回/週
	ダンス	集会所	30名	1回/週
	ジャズダンス	集会所	20名	1回/週
	バンビーニ（体操）	集会所	80名	2回/週
	木彫り教室	1号棟洋室	6名	1回/週
1997	茶道	2号棟和室	20名	1回/週

コープタウン松が谷

	名称	活動場所	参加人数	活動頻度
1987	—	—	—	—
1997	—	—	—	—

グリーンコープ松が谷

7. 個人

7. 1. 活動に対する参加実態（図6）

表4、表5、表6に示す活動に対し「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」「6.規約上義務的に参加している」居住者について1987年と1997年とを比較すると、2事例の男女ともに大幅に減少する傾向がみられる。

コープタウンはグリーンコープと比較すると減少率は小さく、その要因としては、2時点において継続性のみられる活動が管理組合、棟グループ等で行われていることが挙げられる。

参加していない理由として、「仕事の都合上」「時間の関係」等が挙げられており、また「団地の維持管理に関する活動には積極的に参加しているが、その他の活動はほとんど参加していない」「集会には時間の許す限り出席したいと思うが文化活動等には参加したことがない」等がヒアリングで得られた。

一方、グリーンコープの参加していない理由として「このような活動があるかないかすら分からない」「活動がなく誘われることもない」「希望するものがない」等がヒアリングで得られた。

また、コープタウンでは定住意識の有る男性、女性の参加率はグリーンコープに比べ高い。

活動に対する参加実態

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。
4. 関心がないのであまり参加しない。
5. 全く興味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

コープタウン松が谷 男性

コープタウン松が谷 女性

グリーンコープ松が谷 男性

グリーンコープ松が谷 女性

図6 活動に対する参加実態

活動に対する評価

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。
3. 意義は認めているが個人的には興味がない。
4. 自分以外の問題なので全く興味がない。
5. 規約上義務的にやむを得ない。
6. その他

コープタウン松が谷 男性

コープタウン松が谷 女性

グリーンコープ松が谷 男性

グリーンコープ松が谷 女性

図7 活動に対する評価

7. 2. 活動に対する評価 (図7)

表4, 表5, 表6に示す活動に対し, 「1.非常に有意義だと思っている」「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, 1987年と1997年とを比較すると, 2事例共に活動に対する参加率と同様に大幅に減少する傾向がみられる。

コープタウンはグリーンコープと比較して減少率は小さいが, ヒアリングより「共通の関心事がなかなか無い」「高齢化に伴い, 肉体的負担が多い」と考えている居住者が僅かながら存在している。

一方グリーンコープではヒアリングより「意義の有無については特に考えたことが無い」「活動内容を知らない」「活動があるかないかすら分からない」等の意見が得られた。

また, コープタウンでは定住意識の有る男性, 女性の積極派はグリーンコープに比べ高い。

8. 共用部分の管理の担い手 (表7)

コープタウン, グリーンコープにおける共用部分の管理の担い手について1987年と1997年の2時点の変化をみると, コープタウンでは, 「共用庭・通路等の清掃」が1987年では居住者ができる範囲のことを自主管理で行い, それ以外のことは委託管理であったが, 1997年では全て委託管理となっている。また, 「集会所(所)の清掃, 戸締まり」においては, 1987年では担当役員や組合雇用の管理人が行っていたが, 1997年ではその一部の清掃を民間の専門業者に委託するようになっている。10年を経て, 自主管理から徐々に委託管理へと変化しつつあるが, 「階段・廊下等の清掃」「芝生・花壇の手入れ」「樹木の日常の手入れ」等1997年現在でも多くのことが自主管理で行われている。しかし, 「高齢化に伴い, 肉体的負担の大きいものを委託したい」「体力的に重労働と感じられる」等, 高齢化に伴い自主管理を負担に感じる居住者がいる事がヒアリングで得られた。特に, 樹木の管理が挙げられ, 「高木の剪定等は, 樹木の知識を持った専門家に託したい」との意見が多く聞かれた。

一方, グリーンコープでは2時点での変化はみられない。

9. 近所付き合いの状況 (図8)

近所付き合いの人数における1987年と1997年の2時点の変化をみると, コープタウン・グリーンコープ共に2人以下の割合が減少し, 7人以上の割合が増加している。

その要因は, コープタウンの男性が1987年に比べ団地内の人や地域の人との付き合いが増加していることと, グリーンコープの男性が団地内の人との付き合いが増加していることにあると思われる。

10. まとめ

本研究は, 隣接するコープタウンと公的分譲住宅団地居住者のアンケート調査により男女21歳以上の評価と共に, 居住環境づくりにおける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(行事・親睦等), 近所付き合いの状況に関して2時点及び両事例の比較より扱ったものである。その結果とヒアリング調査結果を要約すると以下になる。

1) 種々の活動に対し参加し, 意義を認める居住者は2事例共に減少傾向がみられるが, コープタウンの減少率はグリーンコープに比

表7 共用部分の管理の担い手

	委託管理										自主管理			
	担当役員	民間の専門業者に委託	管理会社に委託	業者に発注	組合員でそのこと	組合員に発注	組合員に発注	組合員に発注	組合員に発注	組合員に発注	住民が交代で行う	全員で行う	担当役員が行う	利用者が行う
業務的部分	階段・廊下等の清掃													
	共用庭・通路等の清掃	○												▲
	芝生・花壇の手入れ											▲	▲	
	樹木の日常的手入れ											▲	▲	
	階段・廊下等の電球の点検・取り換え								▲					
	集会所(所)の清掃・戸締まり	○							▲				▲	
	遊具施設の保守・点検(×)													
	側溝・排水路・ますの清掃													▲
	TVアンテナの保守・点検								▲					
	電気設備の保守・点検	▲												
技術的部分	共用排水管の点検・清掃								▲					
	階段・廊下等の清掃													▲
	共用庭・通路等の清掃								▲					
	芝生・花壇の手入れ											▲		
	樹木の日常的手入れ	▲												
	階段・廊下等の電球の点検・取り換え								▲					
	集会所(所)の清掃・戸締まり								▲					
	遊具施設の保守・点検								▲					
	側溝・排水路・ますの清掃								▲					
	TVアンテナの保守・点検(×)													
	電気設備の保守・点検								▲					
	共用排水管の点検・清掃								▲					

コープタウン松が谷

	委託管理										自主管理			
	担当役員	民間の専門業者に委託	管理会社に委託	業者に発注	組合員でそのこと	組合員に発注	組合員に発注	組合員に発注	組合員に発注	組合員に発注	住民が交代で行う	全員で行う	担当役員が行う	利用者が行う
業務的部分	階段・廊下等の清掃													▲
	共用庭・通路等の清掃													
	芝生・花壇の手入れ											▲		
	樹木の日常的手入れ	▲												
	階段・廊下等の電球の点検・取り換え								▲					
	集会所(所)の清掃・戸締まり								▲					
	遊具施設の保守・点検								▲					
	側溝・排水路・ますの清掃								▲					
	TVアンテナの保守・点検(×)													
	電気設備の保守・点検								▲					
技術的部分	共用排水管の点検・清掃								▲					

グリーンコープ松が谷

※▲が1987年, ○が1997年における管理の担い手である。
※施設管理項目の施設のうち, 所有されていない施設のつては×を記入している。

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

コープタウン松が谷 男性

コープタウン松が谷 女性

グリーンコープ松が谷 男性

グリーンコープ松が谷 女性

図8 近所付き合いの人数

べ少ない。協同管理運営活動における自主管理、棟グループ活動、サークル活動等、項目数は減少しているが、継続して活動が行われている事が要因であろう。一方グリーンコープは誰もが参加できる活動は徐々に減少し、居住者の参加意識も低く団地内の居住者同士の交流の機会も少なく、コミュニティに対する意識低下を招いていると言える。

2) コープタウンにおける管理の担い手は、徐々に自主管理項目が委託管理項目に移行しつつある。加齢化による管理に対する意識の変容は種々の活動に対し参加し、意義を認める居住者に影響を及ぼしていると言えるが、居住者の高齢化に対応した移行と言え、今後は自主管理活動の内容・頻度の更なる検討が望まれる。

3) 近所付き合いの人数は、2事例共に経年の中で増加傾向がみられる。その要因は男性の近所付き合いの状況を反映しており、コープタウンでは団地内の人、地域の人、グリーンコープでは団地内の人との付き合いが増加している。

4) コープタウンのサークルの中で囲碁クラブやバンビーニ(体操)等は、近隣に開かれており、グリーンコープ居住者の参加がみられる。また管理組合の活動でも居住者は地域主催の活動への積極的な参加がみられると共に、コープタウン内で行われる行事にグリーンコープ居住者の参加がみられる。

5) グリーンコープ居住者のヒアリングでは、「コープ住宅をもっと取り入れる考えを事業主体に持ってもらいたい」「コープタウンと比べグループ活動、文化活動が何も無く、つまらない老人団地になりそう。」等の意見が得られた。コープタウン居住者の活動や様相がグリーンコープ居住者に影響を与えつつあると思われる。

6) 種々の活動の果たす役割は、コープタウンとグリーンコープとは異なっている。コープタウンではコープ方式の特徴により、入居以前より顔見知りとなり、かつ種々の活動を通してある程度良好なコミュニティが育まれていると言えよう。居住者の入れ替わりや年月の経過に伴う意識の低下の中でコミュニティを如何に持続していくかが、今後の問題点であると言える。一方、グリーンコープにおいては、入居時にはコミュニティは形成されておらず、種々の活動は入居後の良好なコミュニティの育成手段として担われるものと考えられる。

7) コープタウンにおいて、協同生活のデメリットとして自主管理活動等の役割負担の重さをあげる居住者が見られ、良好なコミュニティを保つための1つの手段として居住者が容易に参加と協同ができる活動とその役割負担のバランスをどの様にとっていくかが重要な課題となるであろう。

今後は、地域や住居形態が異なり、かつ隣接するコープタウンと公的分譲住宅団地におけるコミュニティ形成の動向と特性について考察を重ねたい。

尚、本研究は平成9年度日本大学生産工学部建築工学科より研究助成金を受けた。また、1987年、1997年の調査を行うにあたり御協力をいただいたコープタウン松が谷、グリーンコープ松が谷の居住者各位に謝意を表したい。

注

- 1) 本稿においては、隣接したコープタウンと公的一般分譲住宅団地として中層4、5階建、住戸数142戸、プロムナードを軸に住棟がストリート型配置され、集会所(1カ所)の他に14室の多目的共用室が設けられたコープタウン松が谷と、その北面に隣接する中層5階建、住戸数300戸、

住棟が並列配置され、集会所(1カ所)が設けられたグリーンコープ松が谷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) 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、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ー、日本建築学会計画系論文集第506号、pp.119~126、1998.4
- III) 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30、同、1988~1997
- IV) 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) 西村一郎、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
- 9) 延藤安弘、他：タウンハウスの実践と展開、鹿島出版社、p120

(1997年7月9日原稿受理、1998年2月3日採用決定)