

コーポラティブ住宅の共同性の変容に関する考察

－住まい方の経年変化に着目して－

A Consideration of the Changing Situation on Cooperation in Co-operative Housing

-Based on the Survey for Aging in Way of Dwelling-

○石丸 時大^{*1}、森 傑^{*2}、森下 満^{*3}、野村 理恵^{*4}
ISHIMARU Tokihiro, MORI Suguru, MORISHITA Mitsuru, NOMURA Rie

The purpose of this research is to obtain an understanding on the shared living condition and aging lifestyle in co-operative housing. In this case, survey and interview were conducted to the residents of several co-operative housing in Sapporo, Hokkaido. Firstly, the changes of living condition and residents' way of living during the period of stay were observed and analyzed. Secondly, detailed interview was conducted focusing on two facilities where interview results from all residents were received. As the result, it was concluded that the changes of living condition and resident's way of living in co-operative housing rich in diversities in accordance with the situation of the community.

キーワード：コーポラティブ住宅、経年変化、共用、共有、管理組合

Keywords: Co-operative Housing, Aging, Common Space, Joint Ownership Space, Home Owners Association

1. 背景と目的

本研究は、竣工後ある程度の年数を経たコーポラティブ住宅（以下、コープ住宅）を対象とし、居住者の認識や評価から捉えられる住まい方の経年変化について分析することで、企画段階から現在に至るまでの生活の中にみられる共同性の変容について考察することを目的とする。

コープ住宅は、企画段階では全く面識の無い人々が、計画・設計過程における密なコミュニケーションとその後の居住生活を通して、良好なコミュニティを形成・成熟することが期待される計画手法の一つである。例えば、森永らは、参加型計画の集住の計画・設計プロセスにおいて人的環境、活動環境、物的環境において「状況づくり」の概念を定義し、状況づくりのパターンを整理したうえでそれらの相互の関係性について把握・分析を行い、その結果として空間の多様な活用方法の創出を考察している¹⁾。また、住み手が出会い交流するような場合は、私的空間と共用空間の境界

空間の造られ方によることを指摘している²⁾。コープ住宅を計画プロセスの一つの方法としてではなく、人間と環境の相互関係的なパターンの構築するプロセスとして、コープ住宅特有の空間計画のあり方を論じている点が示唆に富んでいる。また、川岸らは、コープ住宅におけるコミュニティ形成の要因として考えられる生活活動、コミュニティ活動、（集会、行事）、近所付き合いの状況に注目し、それらを15年の時間をおいた2点間のヒアリング調査結果の比較により分析を行っている^{3,4)}。その結果、時間の経過とともに生活活動やコミュニティ活動などの協同生活行為は減少する傾向にあり、それに付随して近所付き合いの数も減少することを報告している。計画当初において掲げられていた目標の内容を基準として、15年後における当初計画の活動などが減少している状況を指摘しながら、共同性の経年的な変化を題材にしている点で注目できる。さらに、福田らは、コープ住宅における集住生活の活発性に注目し、主にヒアリング調査によっ

^{*1} 北海道大学大学院工学院 修士課程

^{*2} 北海道大学大学院工学研究院 教授・博（工）

^{*3} 北海道大学大学院工学研究院 助教・博（工）

^{*4} 北海道大学大学院工学研究院 助教・博（学術）

^{*1} Graduate student, Graduate school of Eng., Hokkaido Univ.

^{*2} Professor, Faculty of Eng., Hokkaido University, Ph.D. in Eng.

^{*3} Assistant Professor, Faculty of Eng., Hokkaido University, Ph.D. in Eng.

^{*4} Assistant Professor, Faculty of Eng., Hokkaido University, Ph.D.

て活動の変化の実態を把握するとともに、変容過程を4つの時期に分類している⁵⁾。20年間のコープ住宅における生活の変化は「創成期」「定着期」「転換期」「第二転換期」に分類することができ、集住生活は共有空間の管理やサークルなどの運営、イベントの運営、日常的な共用空間の利用などから追うことができるとしたうえで、「夏祭り」が継続されてきた状況を報告している。川岸らの研究と同様に、計画当初からみたときの共同性の変化の実態を丹念に読み解く試みとして意義深いといえる。

これらの既往研究を含め、コープ住宅の共同性の経年変化については、当初の計画・設計時に仮定した共同性のあり方が基準となって議論されることが多い。結果的に、共同性の経年変化は計画当初からの低下として希薄化や繋がり喪失のように評価されることもある。本研究は、共同性とは個別の事例のその都度・その時期において意味あるかたちで質を変化させているとの見方のもと、居住者が能動的にその状況に応じて安定的な共同性の状態を構築しているありようを見いだすことを試みるものとして位置づけられる。具体的には、第2章として、札幌市内にある5つのコープ住宅の居住者に対してインタビュー調査を実施し、そ

の結果と其中でみられた傾向について報告する。第3章として、インタビュー調査に基づき住まい方の経年変化の内容を構造化し、その変化に大きな影響を与えている要素を抽出する。そして第4章にて、抽出した要素を軸に具体的な個別事例の状況を詳細に読み解くことで、共同性の変容の実態を明らかにする。これらを通して、今後のコープ住宅の計画・設計時における共同性の議論のあり方、コープ住宅における共同生活の仕組みづくりのあり方についての新たな視野を得ることを目指す。

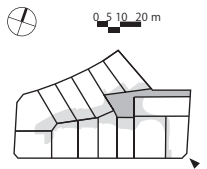
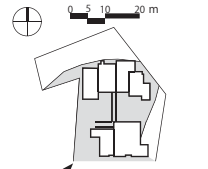
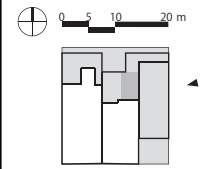
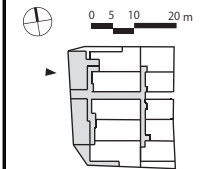
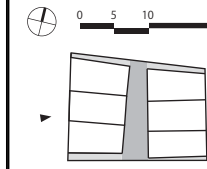





2. 調査方法と結果概要

札幌市内において運営されているコープ住宅は5つである。各コープ住宅の概要を表1に示す。

居住者に対して統制的面接と非統制的面接を織り交ぜながら調査を実施し、コープ住宅における企画段階から現状に至るまでの様々な生活変化を把握することを試みる。

事例A(あいの里コーポラティブハウス)は、郊外のあいの里に位置する、札幌では最初期に建設された戸建てコープ住宅である。事例B(旭ヶ丘コーポラティブハウスインカル)は、札幌の中央部を俯瞰できる山

表1 各コープ住宅の概要と調査結果

事例	A	B	C	D	E
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
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	長屋、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戸ずつの縦割リ住戸
協力戸数 / 全戸	6戸 / 14戸	2戸 / 7戸	5戸 / 5戸	3戸 / 10戸	6戸 / 6戸
入居以前の交友関係 <small>(注1)</small>	無	無	無	有	無
建築関係者 (設計者) <small>(注1)</small>	有(居住)	有(居住)	有(居住)	有(不在)	有(居住)
設計者の言葉	適切なコミュニティをつくるためのプロセス。つかず離れず。	共有でべたべたするような環境が必須だと思っていなかった。個々が個々の場所をもつこと。	最初からべたべたするようなコミュニティを目指した訳ではなかった。	それぞれの住戸が自分の中で完結している自己完結型。	一戸当たりはものすごく狭いからお互いに配慮しないと苦しい。街中に住むという感じ
コープ住宅への入居決定理由の抜粋	・JRの駅が近いこと ・値段が安い戸建て住宅が買えること ・住民の顔と性格を知った上で安心して暮らすこと ・職場に車通勤できる適度な距離 ・前の家への不満	・自由設計、実費でできる、顔見知りになれるということ ・建築家が作るおしゃれなマンションに住めるということ	・山鼻近辺という場所性 ・小学校の学区が変わらない範囲で持ち家を持つということ ・建築家が作るおしゃれなマンションに住めるということ ・グレードと価格の組み合わせが分譲マンションより優れていること ・前住戸の問題を解決した家であること	・土地が入手しやすい金額となること ・子供にとって良い環境であること	・場所と金銭面の条件をクリアできたこと ・裏参道という場所性 ・裏参道周辺であること ・コミュニティが形成できること ・分譲であり実家が近いということ
位置関係					
外観写真					

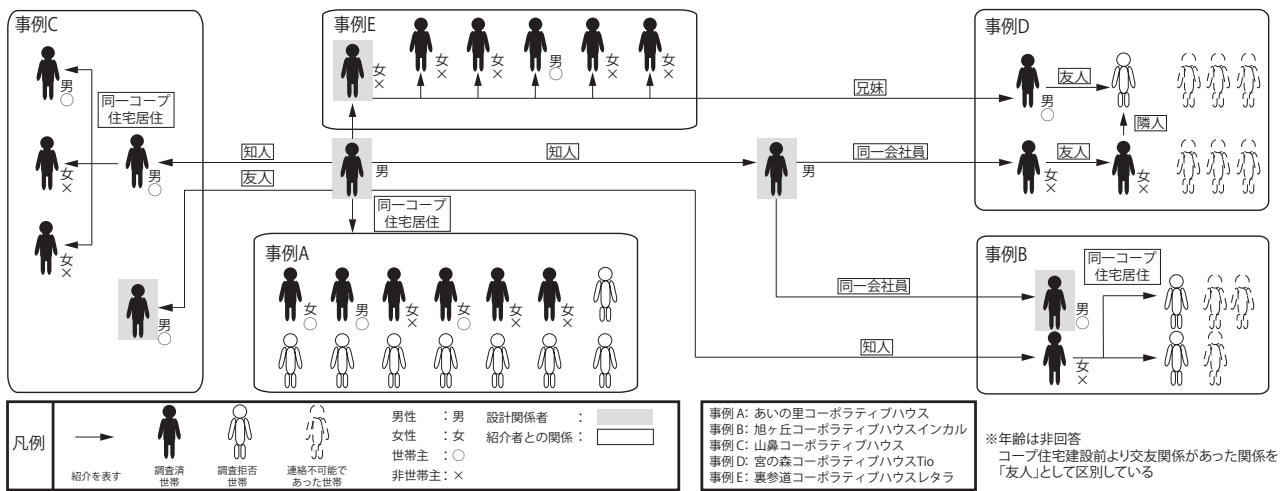


図1 面接調査の概要

裾に位置する、メゾネットやフラットなどの型が混在しているコープ住宅である。事例C(山鼻コーポラティブハウス)は、札幌の中央部の住宅街の中にある、一見マンションのような外観のメゾネット型とフラット型が混在したコープ住宅である。事例D(宮の森コーポラティブハウス)は、札幌の中央部からは少し離れた山裾の閑静な住宅街にあり、広い土地を有したテラスハウス形式のコープ住宅である。事例E(裏参道コーポラティブハウスレタラ)は、札幌の中心部近郊に位置する、狭小敷地に建てられた縦割り住戸のコープ住宅である。

調査は、最初に各コープ住宅の建設に関わった居住者から実施し、そこからコープ住宅居住者の紹介を得る方式をとった。協力が得られた居住者を対象としたが、居住者による紹介が途切れてしまい、面接調査が不可能であった事例や、紹介を得られたものの、事情により調査を拒否された事例に関しては、調査の対象外とした。

図1に示したように、調査において事例A、C、Eでは、ある一つの世帯からそのコープ住宅に居住している他の世帯の紹介を得ることができた。一方で、事例B、Dにおいては、全ての世帯に対して連絡を取ることが不可能であった。よって、本研究では5つのコープ住宅で、計22世帯に対して行った調査データに基づき、考察を行うこととする。

統制的調査では、①コープ住宅入居前からコープ住宅についての知識の有無、②コープ住宅への入居決定理由、③居住者がコープ住宅へ入居する際に重視していた事項、④計画段階での共有空間に対する考え、⑤全体としての満足度、という5つの項目についての質

問を行った。調査結果からみた全体的な傾向として、大多数のコープ住宅への入居希望者はコープ住宅に対する事前の知識は持っておらず、説明会などに参加することによって知識を得ていることや、入居の際に共有空間への意識はほぼ持っていないこと、概ね満足していることなどを把握することができた。

また、非統制的調査も織り交ぜたことで、各コープ住宅に住んでいる居住者の家族構成や、住民間の繋がりの濃淡などの属性、各コープ住宅に最低一人は建築関係者が居住しており、これらの人々が先導となり居住者間交流を促しているという傾向などを把握することができた。

3. 住まい方の経年変化に関する分析

3-1. 住まい方の経年変化の構造(図2)

コープ住宅の住まい方の経年変化の構造を把握するために、2.で示した①~⑤の統制的調査によるものと、非統制的調査によって得られた発言を、KJ法を応用した手法により分類した。分類を行うにあたって、面接調査によって得られた発言は、コープ住宅ごとに区別をせずに、全ての発言を同等として捉えることとした。KJ法を応用した手法とは、同様の意味ととれる発言ごとに一塊としてまとめて構成要素を作り、構成要素の数が増えると、同様にして上位概念である構成枠組を作るという作業を繰り返し、出来たものの相関関係の構造化を行ったことを指す。これによって得られた構造は図2に示す。

図2では、太い矢印は時間経過を、細い矢印は各項目間における関係を表している。また、要素間を繋いでいる矢印は、それぞれ何らかの理由を有しているた

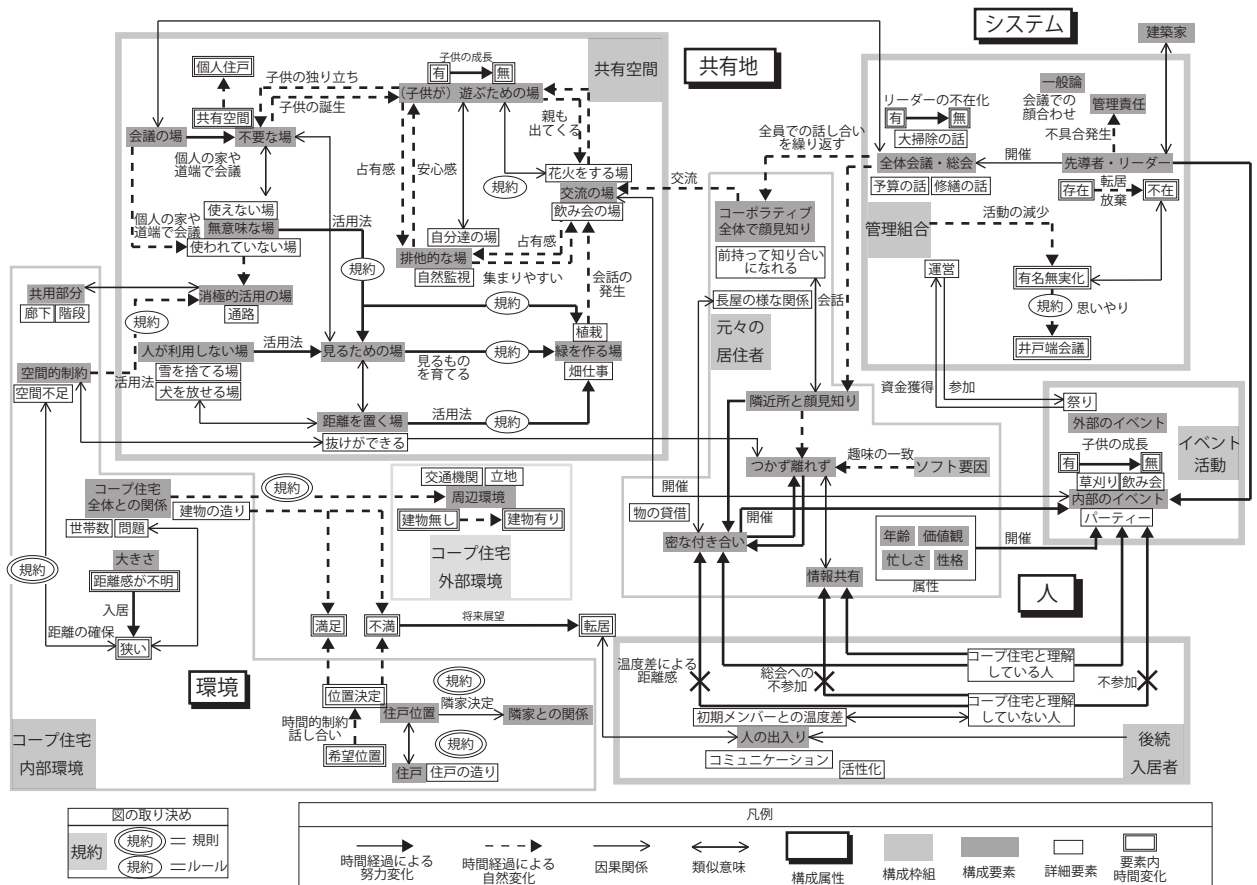


図2 コープ住宅の住まい方の経年変化の構造

め、矢印の近辺にその理由を記している。要素間の変化を引き起こした要因として規約の存在が見受けられる場合は、矢印の途中に規約と記した。さらに、四角枠で表されている項目については、凡例において左から構成属性、構成枠組、構成要素、詳細要素、要素内時間変化となっており、この順番で前の階層よりも細かい情報となっている。

最も上位の階層としてコープ住宅の維持・管理・整備の仕組みである「システム」、コープ住宅の住民が区分所有している「共有地」、居住者の性質を表す「人」、住生活としての「環境」という4つの構成属性が存在する。その下位の階層としてコープ住宅の管理・運営の役割を担っている「管理組合」、住民にとって見るための場や憩いの場となる「共有空間」、コープ住宅における生活を円滑にするために発生する「規約」、住民の転居などによって住戸が空いてしまった場合に後から入居してくる「後続入居者」、住民間の繋がりを強くする「イベント活動」、コープ住宅の周辺を取り巻く「屋外環境」、コープ住宅における各住戸の「屋内環境」、転居などをせずに、コープ住宅の建設に初期から関わっている住人である「元々の居住

者」という8つの構成枠組が存在する。この中で、先にあげた5つに関しては、経年変化の矢印の数や行き先などにおいて特徴がみられる。例えば、後続入居者の構成枠組において、コープ住宅と理解している人が入居してきた場合には、飲み会やパーティーなどの内部のイベント活動に積極的に参加したりすることにより、情報共有を円滑に行うことができる。これにより、居住者間の関係がより密になっていくなどの効果が期待できる。反対に、コープ住宅と理解していない人が入居してきた場合には、一般的なマンションのような感覚である場合が多く、上記のような内部のイベント活動にも参加しないため、情報共有がうまくできず、居住者間の関係も疎になっていってしまう。このような初期条件の違いにより、その後の変化の二面性がみられることがあげられる。他にも、イベント活動の構成枠組では、草刈りや飲み会などの内部のイベント活動に対して経年変化の矢印が集中している。最初は先導者・リーダーが率先して開催することが多いものの、居住者の属性が類似している場合や、居住者間関係が十分に密になっている場合では、イベント活動は先導者・リーダーが不在であっても開催されるとい

う主体に変化が発生していることなどがあげられる。

残りの3つに関しては、コープ住宅の住まい方の経年変化を表す上では必要であるものの、構造的な関係としては大きな特徴はみられなかった。例えば、コープ住宅の屋外環境の構成枠組において、コープ住宅の立地条件や周辺の公共交通機関への言及や、建設当初は周辺に高層の建物がなかったものの、現在では高層の建物が建設されてしまい、景観が乱れたなどという周辺環境の構成要素がある。しかし、これはその他の構成枠組や構成要素に対して積極的に関係するような項目ではなく、事実を述べるにとどまっている。

ここで、矢印数やある項目間における矢印の有無、まとまりとして見た時の大きい階層間における矢印の疎密などにおいて特徴がみられた部分に着目し、それを分析視点として抽出した。その後、全居住者に対して面接調査が可能であった事例Cと事例Eについて上記の視点を用いて詳細な個別事例分析を行った。

3-2. 分析視点

住まい方の経年変化における共同性を考察するために、経年とともにその活動内容などの性質が変化すると考えられる構成枠組の抽出を行う。

(1) 管理組合

管理組合は他の要素と異なり、構成枠組の内部を始点として外部を終点とする、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。

事例Cでは、当初管理組合によって総会や内部のイベントが行われていた。ところが、先導者が転居してしまうことで組合が事実上、有名無実化した。しかし、組合が担ってきた活動は居住者間で共有されていたため、組合の活動が減少しても居住者間でその役割が自然と引き継がれている。

これらより、管理組合の活動は、様々な活動を誘発するきっかけとなっていることを読み取ることができる。

(2) 共有空間

共有空間は、構成枠組内において自然変化と努力変化の両者の経年変化による矢印数が極端に多い。

事例Eをみると、入居直後、中庭は見るための場であった。その後、数年を経て子供が産まれると遊ぶための場へと変化した。同時に、子供を見守る親が出てくることで大人も交流する場となった。さらに、外部の人でも物理的には中庭に進入できるものの、居住者が頻繁に集まるため、自然監視が発生し、徐々に排他的

な場としての性質を帯び始めた。この結果として、子供を安心して遊ばせることができる場となり現在に至っている。

これらより、共有空間は不変な場であるにも関わらず、時間の経過や居住者の生活の変化とともに使われ方が柔軟に変化するということを読み取ることができる。

(3) 規約

規約は各所において登場しており、種々の要素間を繋ぐ媒介の役割をしている。

事例AとEをみると、両者とも住戸に囲まれた共有空間としての庭を有している点で類似しており、共有空間の使い方に関してルールが発生している。事例Eでは居住者が庭で何かイベントをする際は、必ず居住者全員に声をかけるというルールを遵守しているため、共有空間が活発に使用され続けている。一方で、事例Aでは同様のルールが守られなかったことがあったため、共有空間が使用されなくなっていった。

これらより、居住者の生活の変化に応じたルールの発生とそれによる対象物の変化、また、ルール自体が変化するという読み取ることができる。

(4) 後続入居者

後続入居者には、コープ住宅の主旨を理解したうえで入居して来る事例と、主旨の存在やその内容を十分に理解しないまま入居して来る事例の2パターンがみられる。後続入居者がこの2パターンのどちらに属するかによって、その後のコープ住宅における活動に大きな影響を及ぼす。

事例Eでは、過去にコープ住宅の主旨を知らず、かつマナーが悪い後続入居者が入居してきたことによって、既存の居住者関係が掻き乱され、崩壊の危機を迎えたことがある。しかし反対に、この機会により既成の居住者間関係の重要性を居住者自身が認識することができた。これにより従来との関係性を保持もしくは強化する努力が行われ、その結果、以前の様な居住者間関係を勝ち取った。この経験を生かし、後に後続入居者が来た際にコープ住宅の住まい方を文書として明示し、理解を得るというプロセスを踏むようになったため、現在では後続入居者と良好な関係を構築している。

これらより、後続入居者の存在は、既成の居住者間関係の重要性の再認識を行う機会を提供するとともに、その関係の保守・強化にも繋がるということを読

み取ることができる。

(5) イベント活動

イベント活動は、構成枠組の外部を始点として内部を終点とする、自然変化、努力変化両者の経年変化の矢印の起点となっている。

事例Aは、面積が大きい共有空間としての庭を有しているため、居住者全員で約月1回の頻度で草刈りを行っている。このイベント活動は管理運営上必須であるため、持続している。一方で、初期段階には居住者間で学習体験講座のようなものを行ったり、バーベキューを行ったりしていた。こちらの活動は、生活をより豊かにするための活動であるが、必須ではないという理由もあったため、活動は減少していき、結果的に実施されなくなった。

これらより、イベントはコープ住宅としての活動の活性化や減衰に直結していることが考えられる。

以上より、「管理組合」「共有空間」「規約」「後続入居者」「イベント」の5点を視点として抽出した。

4. ケーススタディ

3. で抽出した「管理組合」「共有空間」「規約」「後続入居者」「イベント」の5つの視点を持ちながら、個別事例分析を行う。個別事例は、全5つのコープ住宅のうち居住者全員にインタビューを行うことが可能であった事例C(図3、図4)と事例E(図5、図6)の2事例を対象とする。なお、図4、図6において、各フェーズに対して、管理組合・共有空間・規約・後続入居者・イベント活動の5つの項目の中でそのフェーズの特徴に直結していると考えられる項目を濃い印字で、そうではないと考えられる項目を淡い印字で表現する。また、各フェーズにおいて本文中の記述と関係している説明部分を図中の下線で示す。また、共同性の段階をアルファベットで示し、事例Cと事例Eで同質の共同性がみられる段階は事例CにおけるA. 居住者協調段階と事例EにおけるA. 居住者協調段階といったように、同一のアルファベットで示す。ここでは、同質であるものの各コープ住宅において別な状況における場合が存在するため、同じアルファベットで記述されているものの別の名称付けがなされているフェーズも存在する。

4-1. 事例C: 山鼻コーポラティブハウス(図3、図4)

事例Cは図3に示している通り、当初は7世帯で計

画されていた。しかし、設計を進めていくにあたって、元屯田兵村である山鼻という土地にあった建物を考えると、高さを3層程度に抑えることが重要であると考えたため実際の世帯数は5世帯となっている。居住者の年齢層が異なっていることも相まって、居住者間においてあまり密接な関係はみられない。計画時のコンセプトとしては「地域の財産となるようなもの」や「つかず離れずの距離感を生み出すこと」などを掲げており、山鼻地区という豊かな環境の中における住宅のプロトタイプと成り得るような設計が行われている。

事例Cでは、A. 人集め～管理組合発足、B. ～竣工、C. ～先導者の転居、D. ～現在という4つのフェーズに分類した。そのうえで、それぞれの段階に内容の特徴を表す名称をつけた。

(1) 参加者募集～管理組合発足

事例Cは、参加者募集の告知を山鼻地区近辺の住宅に対してチラシを用いて行っており、コープ住宅に興味を持った人々に対して説明会を開催していた。この時、説明会の参加者はほぼ全員がコープ住宅に対する認知がなかった。しかし、その後それぞれがコープ住宅について理解を深め、計画目標として定められた目標像に全員で向かっていったという部分に共同性がみられる。これらより、このフェーズを入居者協調段階と呼ぶ。

(2) 管理組合発足～竣工

管理組合の発足により、居住に向けての会議を重ねた。規約決定においては、エレベーターの設置の有無など、自己の要求よりも全体の調和を選択したという事例もみられた。住戸位置決定においては、住戸の希望位置が重複した際に、生活の中における他者との関係性を考慮し、希望位置を変更したという事例がみられた。これらのことから、入居者同士が譲歩してまで他者との関係を維持しようとした部分に共同性がみられる。これらより、このフェーズを入居者間関係増強段階と名称付けする。

(3) 竣工～先導者の転居

入居してすぐで、コープ住宅に対する意識が高揚しているため、説明会の時に目標として掲げられた生活スタイルと近似した生活を送っており、イベントも何度か開催していた。実際に、居住者でコープ住宅のあるべき姿に向かって住まうという部分に共同性がみられる。これらより、このフェーズを初期目標像段階と呼ぶ。

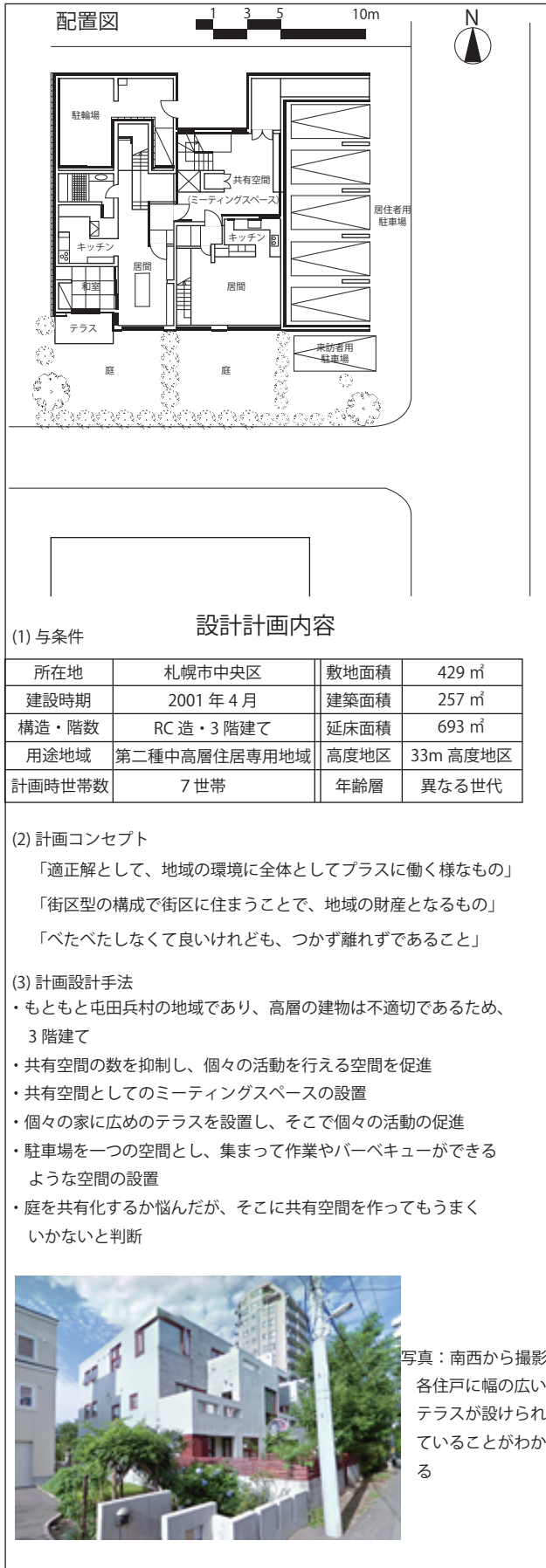


図3 山鼻コーポラティブ住宅の計画詳細

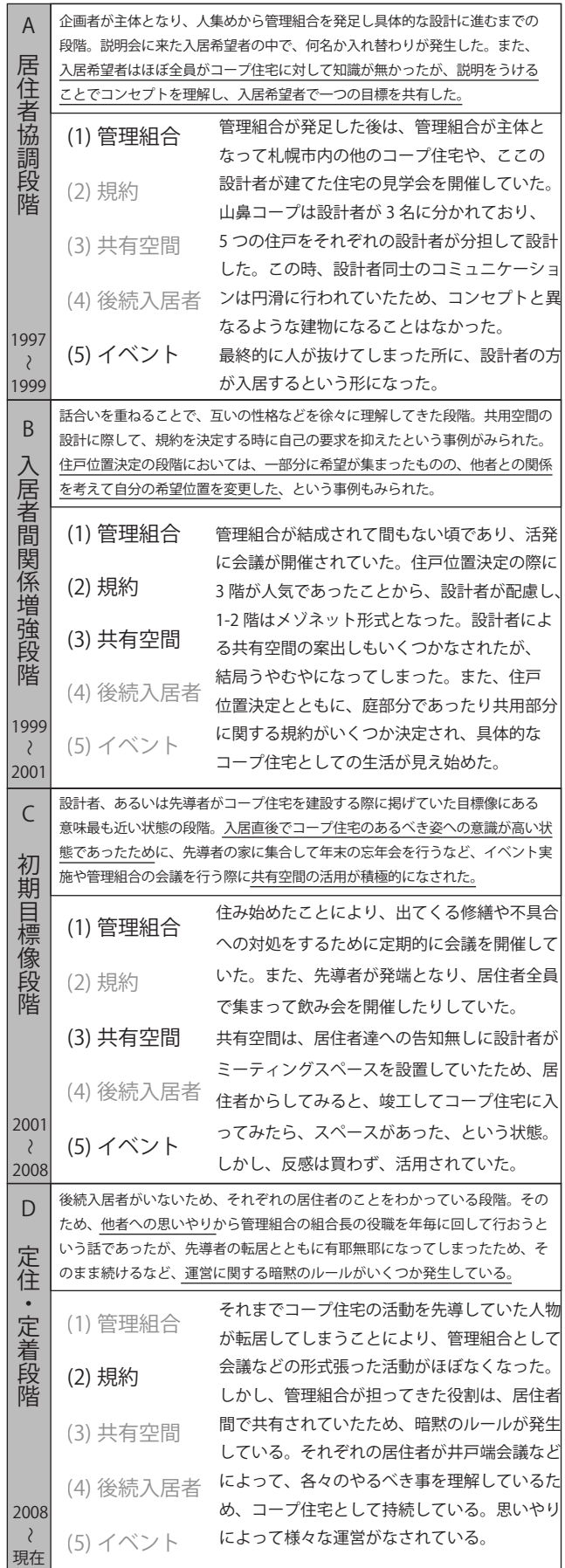


図4 山鼻コーポラティブ住宅の住まい方の変遷

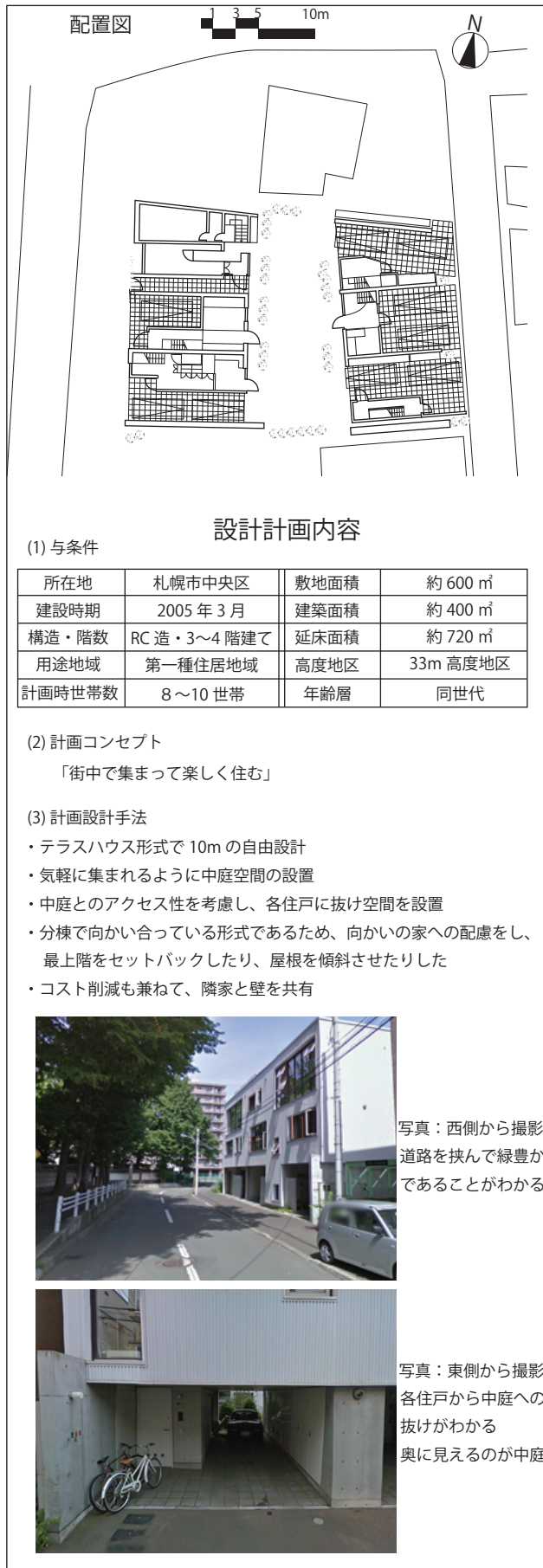


図5 裏参道コーポラティブハウス
レタラの計画詳細

A 居住者 協調段階	人集めの段階から、管理組合を発足させるまでの段階。入居希望者が集まってきた理由は主に円山という場所性を重視したというものが多く、他に、コープ住宅に住む事で楽しい生活をしたという希望者がいたこともあり、この段階においては、楽しく住むという目標を掲げて、その目標を居住者間で共有した。
	(1) 管理組合 まだ管理組合として発足はしていないものの、設計者やデベロッパーの方を中心としてコープ住宅の説明会が開催された。デベロッパー側が
	(2) 規約
	(3) 共有空間 計画していた段階では、現在の敷地と横の敷地を合わせて購入して全11戸にする計画だった
	(4) 後続入居者 けれども、土地取得に失敗し、最終的に全6戸で計画することとなった。
2002 ～ 2003	(5) イベント
E 入居者 情報共有 段階	話し合いを重ねることで、互いの性格などを徐々に理解してきた段階。住戸位置はそれぞれの希望がバラけたため全員が希望位置に入居できた。しかし、中庭を挟んだ分棟形式で敷地が狭かったため、向かいの住戸への日射等について配慮しながら高さ10mにおける自由設計を行った。
	(1) 管理組合 管理組合が発足して間もない頃であり、運営に関する事項についての会議が行われていた。この段階から、建物本体に関する規約が決定し始める。また、共有空間の使い方や、空間イメージを実際の敷地や模型を見て掴みはじめる。
	(2) 規約
	(3) 共有空間
	(4) 後続入居者 コープ住宅としての名称を居住者から募集して決定するなどの活動もみられた。
2003 ～ 2005	(5) イベント
D 定住・ 定着時期	共有空間は日々の生活を豊かにするための見ための場として、植栽をしたり、プチ農園のように畑として活用されたりしていた。この時期では居住者が定期的に集まって何かをするというようなことはあまりみられず、互いに適度に干渉しており、全体を通して最も落ち着いていた時期である。
	(1) 管理組合 居住し始めたことにより発生する不具合の修繕や建物の維持管理についての会議が行われた。
	(2) 規約
	(3) 共有空間 また、居住者に子供が生まれ始め、共有空間の活用法に少し変化が起こったため、暗黙のルールが発生し始めた。これに伴い、共有空間に植栽をして緑の場を作ろうということで、居住者全員で共有空間に植栽をする、というイベントを行った。
	(4) 後続入居者
2005 ～ 2009	(5) イベント
C 混乱 段階	コープ住宅の理解をしていない後続入居者の入居により、それまで育てられてきたコープ住宅のコミュニティが崩壊の危機を迎えた。しかし、これが起こったことで、居住者が改めて、当初の目標やどのように住みたいかの議論を行うようになり、その目標に対して一致団結し、改善の努力を行った。
	(1) 管理組合 後続入居者の問題に対して頻繁に居住者間でも管理組合としても会議を重ねた。結果として後続入居者は転居した。これによって、居住者は既成のコミュニティの重要性を再認識できたに伴い、その後の後続入居者に対してコープ住宅での住まい方について文書で説明をなすようになった。
	(2) 規約
	(3) 共有空間
	(4) 後続入居者
2009 ～ 2010	(5) イベント
F コミュニ ティ活 動活発 段階	各家庭に子供が生まれた子どもたちが育ち、共有空間は子供が遊ぶための場へと変化した。それを見守るために大人が集まる場所となり、居住者の占有的な空間へと性質が変化していった。居住者間の関係がより密になり、頻繁に集まるなどしてイベントの開催が定着した。
	(1) 管理組合 管理組合における会議などの形式ばった活動が減少し、居住者間の日々の会話の中でその活動が担われるようになった。また、前の段階において後続入居者に対する説明を行うようになったため、次の後続入居者とは、初期メンバーであるかのような関係性を築けている。現在では毎週末のように集まって飲み会を行っている。
	(2) 規約
	(3) 共有空間
	(4) 後続入居者
2010 ～ 現在	(5) イベント

図6 裏参道コーポラティブハウス
レタラの住まい方の変遷

(4) 先導者の転居～現在

先導者が転居してしまったことで、管理組合としての形式ばった活動は減少した。しかし、その活動内容は居住者間で共有されていたため、思いやりによる暗黙のルールとして存在し、持続している。他者への配慮や、思いやりによって自然と管理運営がなされている部分に共同性がみられる。これらより、このフェーズを定住・定着段階と呼ぶ。

4-2. 事例E: 裏参道コーポラティブハウスレタラ(図5、図6)

事例Eは図5に示している通り、当初は現在の敷地の北側にある敷地も一緒に購入し、8～10世帯の規模の計画がなされていた。しかし、北側の土地の購入がうまくいかず、現在の6世帯の規模となっている。居住者の年齢は子供の年代も含め、ほぼ同世代で構成されている。このこともあり、共通の話題となる事柄が多く、居住者間で密な関係が築かれている。計画時におけるコンセプトとしては「街中の狭小の敷地内で集まって楽しく住む」ということを掲げており、これを実現するために、設計時には、向かいあっている家同士で配慮をしあうことや、共有の中庭の活用法を増やすために住戸のセットバックを行うなど様々な工夫がなされている。

事例Eでは、A. 人集め～管理組合発足、E. ～竣工、D. ～第一後続入居者入居、C. ～第二後続入居者入居、F. ～現在という5つの段階に分類し、事例Cと同様に名称をつけた。

(1) 参加者募集～管理組合発足

事例Eは、参加者募集の告知をインターネットを用いて行っており、入居希望者を募っていた。恐らくこの手法も一因となり、コープ住宅に対する知識がある入居希望者が半数を占めていた。この段階から、皆で集まって楽しく住みたいという目標が掲げられており、この目標に全員で向かっていったという部分に共同性がみられる。これらより、このフェーズを入居者協調段階と呼ぶ。

(2) 管理組合発足～竣工

管理組合の発足により、運営関係の事項についての会議を積み重ねた。街中の狭小敷地であることから、互いに他の入居者に対して配慮をしながら、住戸の外形を決定する規約を策定した。また、この期間に入居者を集めて敷地見学会を行うなど、居住者が互いに情報交換を行うことで互いをより深く知り、居住しよう

とした部分に共同性がみられる。これらより、このフェーズを入居者情報共有段階と呼ぶ。

(3) 竣工～第一後続入居者入居

居住開始したこの段階では、計画時における目標像に向けて現状像を改善しようとする働きがみられる。計画時における目標像は楽しく住むことであったが、居住者間でのイベントは頻繁には行われていなかった。その代わりに植樹を行ったり、畑を作ったりと緑の場を作りあげていた。これらの活動からわかるように、過度に目標像を意識せずに豊かに暮らそうとしていた部分に共同性がみられる。これらより、このフェーズを定住・定着段階と呼ぶ。

(4) 第一後続入居者入居～第二後続入居者入居

コープ住宅と認識をしていない後続入居者の入居により、既存の居住者間関係に不和が生じた。しかし、既存の居住者間関係の重要性を居住者が再認識することができた。これにより、居住者間でいかにして既存の関係を取り戻すかの議論を重ねたという部分に共同性がみられる。これらより、このフェーズを混乱段階と呼ぶ。

(5) 第二後続入居者入居～現在

入居後に生まれた子どもたちが成長したことも影響し、コープ住宅内でのイベント数が激増した。これにより共有空間も活発に活用されるようになり、活用方法にも変化が生まれた。計画時の目標に適い、居住者間で協力して街中に楽しく住まおうとする部分に共同性がみられる。これらより、このフェーズをコミュニティ活動活発段階と呼ぶ。

5. まとめ

本研究を通して、コープ住宅における経年変化した住まい方の構造を明らかにし、「管理組合」「規約」「共有空間」「後続入居者」「イベント」という5つの視点を抽出することができた。

事例Cではそれぞれ「入居者協調段階」「入居者間関係増強段階」「初期目標像段階」「定住・定着段階」という4つの、事例Eではそれぞれ「入居者協調段階」「入居者情報共有段階」「定住・定着段階」「混乱段階」「コミュニティ活動活発段階」という5つの段階がみられた。これらの段階は、二つの事例間で同様の段階がある一方で、いずれか片方にしか捉えられなかった段階も見いだされた。特に注目すべきは、事例Cの「初期目標像段階」における共同性の状態が、事例Eの「混

乱段階」における共同性の状態が類していることである。いずれも計画時の共同性のあり方に近い状態ではあるが、その背景が異なっており経年変化の中で現れた時期も異なっている。つまり、重要な視点は、計画時において想定された共同性のあり方は、はじめから実現され継続されていくことを前提に考えられるもの・考えられるべきものではなく、計画された共同性は必要な状況において必要な時期に求められるという点であるといえる。そして、その経年変化の中で必要性に応じて現れる様々な共同性に対して、それを支える建築環境がどのようにアプリオリにデザインできるのかが、経年変化を見据えたコープ住宅の計画・設計プロセスの議論と課題であると考えられる。

本研究においては、5つのコープ住宅の事例を扱ったものの、2つの事例に関して居住者全員に調査依頼が不可能であったため、2事例に限定された詳細分析となった。今後の課題としては、他の3事例においても同様の分析を実施できるよう調査方法を検討することが挙げられる。また、面接調査を行っていた時期は2011年5月～同年11月までであったが、同時期に札幌市内でコープ住宅の建設が進んでいる物件が1件あること、現在^{注2)}では居住者の募集を行っているコープ住宅が1件あることが判明している。これらのコープ住宅に対して、建設当初の目標設置段階からその成熟、変化の様子を今回得られた知見を用いて経年的に追うことも必要である。さらに、今回は札幌市内のコープ住宅に限定して調査を行ったが、札幌市内におけるコープ住宅はほぼ同様の規模であるために今回の分析結果である、事例間における共同性の多様性がみられた可能性も存在すると考えられる。そのため、規模の異なるコープ住宅における共同性の差異を明らかにすることが今後の課題としてあげられる。

注

- 1) ここでいう入居以前の交友関係と建築関係者の居住の有無に関しては、調査可能であった範囲の人間関係に限ることとする。
- 2) ここでは、論文を執筆している2012年7月現在のことを指す。

参考文献

- 1) 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 -Mポートの基本計画・設計プロセスの考察-、日本建築学会計画系論文集、第478号、pp.69-78、1995.12
- 2) 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
- 3) 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
- 4) 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
- 5) 福田由美子、安井雄治、延藤安弘、乾亨、小杉学：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-ユークラートにおける考察-、日本建築学会計画系論文集、第635号、pp.1-8、2009.1