

都心部立地の高経年コーポラティブ住宅群における 運営履歴の解明

— 同年代、同規模の特質を持つ「都住創」シリーズの比較を通して (2) —

The State of Management of
Long-standing Cooperative Housing Communities Located in the City Center
-Through comparison of the "Tojuso" series dating from the same period and of the same scale-

○宮野 順子^{※1} 荒木 公樹^{※2}

MIYANO Junko, ARAKI Masaki

The purpose of our study is to determine the status of Cooperative Housing some time has passed after its establishment. The subject of our research is the TOJUSO Series, 20 apartment buildings near Osaka's city center. They are relatively small scale, with 7 to 50 apartments each. They were built between 42 and 17 years ago.

This paper consists of interviews with the condominium owners. The interviews revealed that, not only the first owners who had formed a close-knit community, but also young owners who move in after buying the real estate actively participate in maintenance. The community is activated and there are instances where the maintenance of the residence is sustainable.

キーワード：コーポラティブ住宅 高経年マンション 維持管理 都心居住

Keywords : Cooperative housing, Long-standing housing, Maintenance, Urban habitation

1. 序論

1.1. 研究の目的

日本におけるコーポラティブ住宅は、建設後、区分所有となるため、共同性の維持継承が課題とされてきた。しかし、執筆者らが居住する住宅(都住創内淡路町)では、完成・入居後30年以上が経過し、当初の建設組合参加者が1/4しか残っていない状態であるにもかかわらず、管理組合員の総会出席率が高く、管理活動への参画意識も高い。このように住み継ぎが進む中で、建設当初の理念を継承しつつ、現代ニーズに適合させる運営が行われてきたことがわかっている。

そこで、一連のシリーズとして同一地域・同年代・同規模で建設された「都住創」における運営過程を明らかにするために、本稿では管理運営状況を把握し、相互比較することを目的としている。これにより、コーポラティブ住宅をはじめ、高経年区分所有マンションの管理運営手法やコミュニティのあり方に対する示唆を得ようとするものである。

1.2. 対象住宅について

「都住創」は、1977年から2002年にわたり大阪市中央区谷町界隈の都心部に建設された全20棟で構成される一連のコーポラティブ住宅である。ニュータウン建設が進められ、郊外住宅が羨望される時代背景のなかで、あえて都市に住むという価値観を打ち出した。13号都住創スパイヤーが竣工した段階で、「一連のコーポラティブ住宅」として、1987年度建築学会賞作品賞を受賞している。1977年から毎年1,2棟のペースで建設されてきたが、バブル経済の影響により、

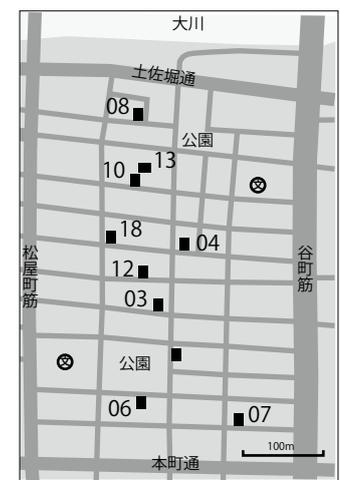


図1 住宅位置図(一部)

※1 京都光華女子大学短期大学部 講師 博士(工学)

※2 空間計画株式会社 代表取締役

Lecturer, Kyoto Koka women's College, Dr. Eng.

CEO, Space Design Studio, Inc

土地が入手困難となり、また、土地を担保とした竣工までのつなぎ融資が受けられない状態に陥る。No.14以降、隣接する住居系地域でプロジェクトを進めるが、No.17を最後に終息宣言を行う。その後、1998年にプロジェクトを再開するが、2001年に設計者の中筋修が逝去する。そのとき着手していたプロジェクトより後は、「都住創」プロジェクトは行われていない。

表1 都住創 住宅一覧

No	名称	階数		区画数	竣工
		地上	地下		
1	松屋町住宅	10	1	17 (事務所1、店舗1、居宅15)	1977
2	岩井町セブン	6		10 (店舗1、事務所1、居宅8)	1978
3	大手通	10		14 (店舗1、居宅13)	1978
4	コープ内平野	10		19 (店舗1、居宅18)	1979
5	うつぼ	11		14 (事務所1、居宅兼事務所1、居宅12)	1980
6	中大江	9		13 (居宅兼事務所3、居宅10)	1981
7	徳井町	9		13 (居宅13)	1982
8	石町	8		16 (居宅兼事務所2、居宅14)	1983
9	森の宮	7		7 (居宅兼事務所1、居宅6)	1984
10	釣鐘町	9	1	14 (事務所1、居宅兼事務所2、居宅11)	1984
11	清水谷	7		10 (事務所1、居宅兼事務所1、居宅8)	1985
12	内淡路町	10	2	20 (事務所3、居宅兼事務所2、居宅15)	1986
13	スパイヤー	12	3	10 (事務所3、居宅7)	1987
14	北山町	9	1	13 (事務所1、居宅兼事務所1、居宅11)	1988
15	トリオーネ	7		12 (事務所3、居宅9)	1989
16	CASA	4	2	7 (居宅7)	1990
17	岡山町	8	2	20 (事務所3、居宅兼事務所2、居宅15)	1990
18	カレンズ	10	1	12 (居宅兼事務所1、居宅11)	2000
19	大手前	14	2	50 (駐車場1、店舗2、居宅47)	2001
20	糸屋町	10	1	14 (居宅兼事務所1、居宅13)	2002

1.3. 既往研究

日本のコーポラティブ住宅に関する研究は、その普及とともに発展しており、住田^{注1)}は、建設後は一般の区分所有となることから、経年変化により交流や共同性が低下するなど共同体の理念の維持継承を課題として挙げている。延藤、乾、福田らによる一連の研究^{注2)}では、京都市西京区のユーコートを対象に建設後20年にわたる運営の変容過程を追い、良好なコミュニティが維持されていることに加え、建設世代から次世代への理念の継承の様子を示した。高田、小林、丁ら^{注3)}では、居住者入れ替わりにおいて、共同性の維持のために取り得る方法が「選別」と「教育」であることを示している。

これらに対し、本稿は、同一地域(都心部)に立地し、小規模、同年代という特色を有する同一設計事務所による一連のコーポラティブ住宅を対象としている。類似条件下の事例を比較することにより、その共同性の

維持・継承を可能にする要因を探る基礎資料とするものである。

1.4. 所有者および利用者の変遷

既報^{注4)}では、登記簿および住宅地図から、所有者および利用者の変遷を明らかにし、相互比較を行った。その結果、すべての住宅において経年により、第一世代の割合は減少していくものの、その程度が比較的緩慢なものと同急激なものがあることが確認できた。また、住宅ごとに精査すると、築後20-25年を前後して、急激に所有権移転が進む第一世代は減少していくものの、賃貸化は進行せず、ほとんどは所有者利用が中心であることがわかった。各住宅で所有権移転が進む要因の一つとして、相続後の売却が見られたほか、1991～1993年のバブル崩壊を契機とする景気後退の影響も見受けられた。

第一世代の所有者の割合が比較的高い住宅においても、今後所有者の高齢化とともに、所有権移転が進むと考えられる。本稿では、世代交代の良否について明らかにしていく。

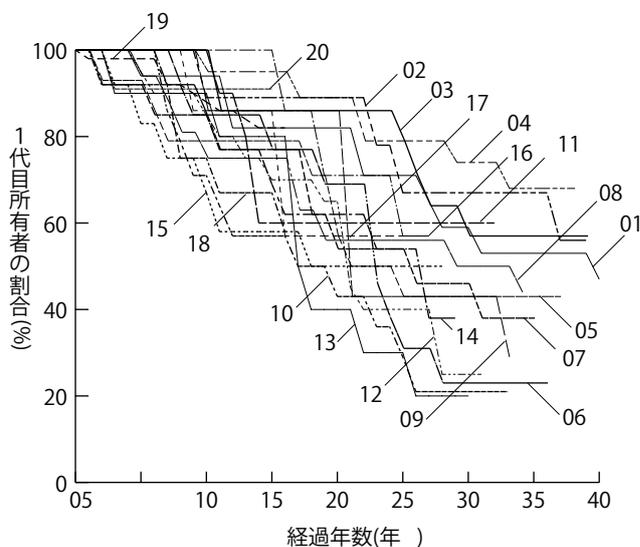


図2 第1世代の割合の経年変化(既報より転載)

1.5 調査方法と分析方法

本研究では、管理をこれまで積極的に担ってきた所有者に対して半構造化インタビューを行った。ヒアリング項目は、建物管理・人的管理のほか、コミュニティの状況や継承の方法についてであり、これらを表2に示す。15住宅のインタビュー対象者については設計者

の一人である安原秀氏等から推薦を受けた。書面等にて連絡を行い、回答のあった10住宅については、日程調整の上インタビュー調査を実施した。第1世代調査実施後、次世代の調査対象者の紹介を受け、さらに調査を行なった。20住宅中17住宅、23回の調査を実施した。また、都住創で子ども時代を過ごした元居住者についても調査を行った。調査期間は2018年8月～2019年6月である。インタビュー時間は1～2.5時間である。調査対象住宅について表3に示す。

表2 ヒアリング項目

継承	新規所有者の所有者面接有無 / 新規所有者との交流の機会 / 新規所有者の都住創への理解度
コミュニティ	居住者既知の範囲 / 所有者履歴の内容確認
人的管理	管理方式(自主/委託)の検討の有無 / 理事の決め方 / 理事の経験回数 / 総会への出席率 / 総会の議題
建物管理	大規模改修工事の実施回数 / 時期 / 建物管理における課題 / 新規所有者の改修の有無 / オートロック、防犯カメラ等の設置

表3 調査対象者一覧

No.	調査対象者	調査回数
1	第1世代1戸(所有者・居住者)	1
2	第1世代1戸(所有者・居住者)	1
3	-	0
4	第1世代3戸(所有者・居住者)	2
5	第1世代1戸(所有者・元居住者)	1
6	第1世代1戸(所有者・居住者) 次世代1戸(所有者・元居住者)*	2
7	第1世代1戸(所有者・居住者)	1
8	第1世代2戸(所有者・居住者) 第1世代1戸(所有者・元居住者)* 次世代1戸(賃借者・居住者)	3
9	第1世代1戸(所有者・居住者) 次世代1戸(所有者・居住者)	2
10	-	0
11	第1世代1戸(所有者・居住者) 次世代1戸(所有者・居住者)	2
12	第1世代2戸(所有者・居住者) 第1世代1戸(元所有者・元居住者)	2
13	第1世代1戸(所有者・居住者・関係者)	1
14	第1世代1戸(所有者・居住者・関係者)	1
15	第1世代1戸(所有者・居住者)	1
16	第1世代1戸(所有者・居住者)	1
17	-	0
18	次世代1戸(所有者・居住者)および設計者	1
19	第1世代1戸(所有者・居住者)	1
20	第1世代1戸(所有者・居住者)*	1

*については、都住創で育った第1世代の子どもに該当する

2. 管理の状況

2-1. 管理業務委託の実施状況

各住宅における管理業務の委託状況を確認した。結

果を表4に示す。表5では管理業務を委託する際の実施項目について示した。管理項目のなかには、建物・設備管理については、EVや受水槽、消防設備の点検など専門的なものであり、各住宅とも業者委託し実施している。清掃業務については、一部委託している住宅もみられた。

No.18以前は、自主管理で開始しており、うち2住宅が全面委託管理に移行している。No.07は一度委託管理に移行したものの、金銭面との妥当性から自主管理に再移行している。なお、水道メーター検針では、建設当初、毎月担当者が各戸検針に回らなければなら

表4 管理委託の実施状況

No	会計 収入 支出 の調定	出納	修繕に 関する 企画 実施 の調整	清掃 業務	建物・ 設備 管理	水道 メーター の検針	理事会 (支援) 業務	総会 (支援) 業務
1	●	●	●	◇	◇	◎	●	●
2	●	●	●	●	◇	●	●	●
4	●	●	●	◇	◇	?	●	●
5	●	●	●	●	◇	?	●	●
6	●	●	●	●	◇	◎	●	●
7	●	●	●	●	◇	◎	●	●
8	●	●	●	●	◇	●	●	●
9	●	●	●	●	◇	●	●	●
11	●	●	●	●	◇	●	●	●
12	◇	◇	●	◇	◇	◇	◇	◇
14	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇
15	●	●	●	●	●	●	●	●
16	●	●	●	●	◇	●	●	●
19	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇
20	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇

凡例

● 自主実施 ◇ 委託実施 ◎ 水道メーター検針居住者実施
? 不明

表5 管理業務の実施項目

会計収入支出の調定	収支予算案, 収支決算素案の作成, 収支状況報告
出納	管理費の収納, 督促, 通帳の保管, 経費の支払い, 会計帳簿の整理
維持修繕に関する企画、実施の調整	修繕工事の内容、実施予定時期、工事概算費への助言、発注補助
清掃業務	
建物・設備管理業務	消防用設備等点検、給排水設備保守点検、排水槽清掃、排水管洗浄
水道メーターの検針	
理事会(支援)業務	組合員名簿の整備、理事会の開催、運営支援、契約事務の処理、議事録案の作成
総会(支援)業務	総会招集通知および議案書の配布、組合員の出欠の集計、議事録案の作成

ず、自主実施の住宅では負担感の強いものであったが、直結増圧方式への改修を機に集合検針とした住宅では、負担感が軽減している。

清掃については、一部業者委託等を行う住宅もありながら、15住宅中9住宅で自主実施を行っている。表6にヒアリングで聞かれた清掃についてのコメントを示す。交代制、決まった居住者のボランティア、一斉清掃など各々の方法が用いられている。高齢になり負担感を表すコメント、自主管理を尊重する視点からの自主実施にこだわるコメントなどがみられた。

表6 清掃についてのコメント

<p>掃除当番は一応曜日で決まっているが、してなくても誰も文句を言わない (No.02)</p> <p>自分たちでできないことは業者に委託すべき。1階の共用部分だけを委託。あの人は汚いとか丁寧とかは絶対言わない。その人に合ったものを受け入れる。(No.04)</p> <p>第3日曜日全戸参加で実施。参加できない人は300円(No.09)</p> <p>月2回業者委託+自主実施、半月ごとに交代(黒板に名前を書いておく)、自主管理を尊重したいから自分たちで掃除をしている。最初からそうだったので守りたい。(No.11)</p> <p>入居事務所が玄関周りの清掃をしてくれていた。現在は居住者の1人がボランティアで清掃。(No.15)</p> <p>高齢者にはやはり掃除がしんどい。(No.16)</p>

2-2. 運営管理状況

表7に各住宅における役員体制、総会出席率、親睦会の有無を示した。住宅の戸数規模に応じて1～6名の役員をおき、11住宅中9住宅で輪番制を採用している。輪番制のメリットとして、所有者全員が管理運営の知識や住宅の持つ課題を深く理解し、共有できることがあげられる。その一方、理事長や会計など、役割が固定されている住宅もあった。また、業務の継続性や専門性の観点から、輪番制の理事以外に常任で担当がある所有者も存在していた。このようなケースでは、建築関係の所有者が営繕担当等を担っていた。これらの場合は、専門知識が活かされ、他の所有者の負担が軽減するというメリットがあるが、営繕担当の所有者の退去により、これまでの経験を喪失している住宅もあった。また、役員業務を負担できないときの対応として、補助役を設定する、徴収金を設定するなどがみられた。所有者相互の状況を理解した上でやむを得ない手段としての位置づけである。総会への出席は80%と比較的高い住宅が多いが、一部、50%程

度や実施していないという住宅も存在している。総会についてのコメントを表8に示す。総会の実施場所は、建設当初は理事等の住宅で行なっていたが、その後、担当住宅への負担軽減の目的で近隣のカフェ等で実施する事例(No.14.No.16)もみられる。多くの所有者が出席できるように日程調整をしている事例もあ

表7 役員体制、総会出席率、親睦会の有無

No	役員数	役員の設定方法	役員をできないときの対策	総会出席率	親睦会の有無	
1	3	輪番制	その他の業務を担当そのかわり理事免除	徴収金 1.8万円/年	50%(出席)	×
2	1	輪番制	-	すべての所有者が担当	総会実施なし	×
4	4	輪番制	-	補助役の所有者を探して立候補でセットで役員を担う	100%(委任状込)	○
6	3	輪番制	-	徴収金なし	60%(出席)	○
7	2	輪番制	窓口業務を所有者に委託(3万円/年)	徴収金 3.6万円/年	100%(出席)	-
9	2	固定	-	-	-	×
11	2	輪番制	営繕担当所有者がいたが、退去	徴収金 2-3万円/月	80%(出席)	×
12	4	輪番制	-	すべての所有者が担当	60%(出席), 20%(委任状)	○
14	3	輪番制	-	徴収金あり	80%(出席)	×
15	2	輪番制	営繕担当的になっている所有者がいる	-	80%(出席)	○
19	6	交代制	-	徴収金なし	-	○

輪番制：原則として所有者全員が順を決めて役員を担当する
交代制：一部の所有者の間で交代で役員を担当する
固定：役員が一定の所有者に固定している

表8 総会についてのコメント

<p>総会の出席率は半分くらい。総会に出てこない人は、挨拶程度。(No.01)</p> <p>総会は特になく、なにかあったときだけ回覧をまわすだけ。問題があれば、年当番の人がエレベーターに掲示して、みんな日程調整して集まって話し合う。(No.02)</p> <p>総会を近隣カフェで実施していたが、4、5年前からは3階倉庫を片付けて実施するようになった。(No.07)</p> <p>年に1,2回、理事宅で開く。「総会ノート」があり、議題があれば先に書いてもらう。(No.11)</p> <p>年に1回近隣カフェにて開催。管理委託してから出席率低下、8割程度となった。委託前はほぼ全員。(No.14)</p> <p>年2回は総会やった時期もある。新しい所有者がちゃんと(諸問題を解決して)整備してくれた。(No.08)</p> <p>日程調整は都合の悪い日を書いて張り出す。椅子を各自持参して、エントランスで行う。総会時に新しい入居者の紹介をする。年末の大掃除をやって総会をする。(No.15)</p> <p>7軒なので、共用のホワイトボードで日程調整をする。ファミレスで実施。(No.16)</p>
--

る。(No.15, No.16) 管理委託後は出席率が減った事例 (No.14) もある。

親睦会等の実施は半数程度である。これについてのコメントを表9に示す。新年互礼会、忘年会、歓送迎会等が実施されている住宅もあれば、最近では実施していない住宅もある (No.05, No.11, No.14)。自主管理のシンボルと捉える住宅 (No.04) もあれば、参加者が固定化している住宅もある。(No.06, No.19)

表9 親睦会についてのコメント

<p>新年互礼会を毎年1月1日にやっていたが、第2土曜日ぐらいになった。1階共用スペースに幕を張って内部空間化して用いる。最初は各住戸でやっていたが大変となった。(No.04)</p> <p>新年の互礼会は続いている。自主管理のシンボルみたいな感じ (No.04)</p> <p>歓迎会とかはあまり…(No.05)</p> <p>忘年会は必ずくるメンバーが決まっている。歓送迎会はその都度会費徴収。(No.06)</p> <p>昔は歓送迎会をしたが、最近では険悪な関係の所有者がいるので実施していない。(No.09)</p> <p>昔はお祭りとかしていた(が、今はしていない。)(No.11)</p> <p>昔はぶどう棚を作っていたので収穫祭をやっていた。(が、今はしていない。)(No.14)</p> <p>新規所有者が来たときに、歓送迎会を実施 (No.12)</p> <p>地下の集会室で懇親会。一品持ち寄り。一期の理事会のみで実施。居住者全員は入りきらない。(No.19)</p>
--

2-3 建物維持管理項目の実施状況

都住創では、同時期に同じ事務所が企画・設計しているため、同様の設備が採用されていることが多い。経年により改修が必要となる項目も類似している。そこで、表10では大規模修繕の実施状況とともに、これらの建物維持管理項目の実施状況を示した。大規模改修については、築30年以上の住宅で2回実施している。ただし、大規模修繕の実施範囲を一部のみに限定して実施した住宅も多くみられた。また、費用が不足し、各戸按分して徴収する、所有者から借用するなどの方法が採られた住宅も見られた。EVについては製造終了後20-25年で巻上げ機の部品の生産終了を迎え、巻上げ機の改修を迫られる。中高層EV1台につき600-1000万円程度の費用が必要となり、No.17までの住宅でその時期を迎える。EV改修は多くの住宅で改修されているが、未実施の住宅もある。

オートロックについては、No.18以降建設時に採用されているが、それ以前の住宅では、不審者、留守宅

盗難などの発生をきっかけに採用されている。

また、No.6～No.8、No.10、No.12の住宅では、太陽熱温水器とセントラル給湯の仕組みが採用されている。集合住宅ならではの共同性を示す当時先端の設備であったが、その後個別給湯器の発達により、その優位性を欠いたものとなった。故障も多く、太陽熱温水器は漏水の原因ともなり、所有者の多くが不満を抱

表10 建物維持管理項目の実施状況

No.	大規模修繕	EV改修	オートロック	セントラル給湯	備考
1	2	●	●	◇	
2	●	●	×	◇	
4	2	●	●	◇	
5	2*	●	?	?	*各戸面積按分にて追加徴収あり
6	2	×	●	◎	
7	1*	?	●	●	*各戸面積按分にて追加徴収あり
8	2*	●*	●	▼	*不足分を所有者から借入
9	1	●	◇	◇	*故障のまま放置
11	2	?	●	◇	
12	2	●	●	▼	
14	●	?	◇	◇	
15	2*	△	◇	◇	*不足分を所有者から借入
16	2	=	×	◇	
18	?	◇	◇	◇	
19	1	◇	◇	◇	
20	1	◇	◇	◇	

凡例

大規模修繕： 数字は実施回数を示す。●は回数不明だが実施
 セントラル給湯以外の項目 セントラル給湯
 ● 実施済み ◎ 稼働中
 ◇ 改修不要、当初より設置 ● 廃止
 = EVなし ▼ ソーラーパネルのみ廃止
 ? 不明 ◇ 改修不要、当初より設置
 △ 予定あり
 × 未実施

表11 セントラル給湯についてのコメント

<p>稼働中。いつか壊れるから、(将来の対応を)考えないといけない。(No.06)</p> <p>ソーラーパネルは故障が多く、10年ぐらい前に冬場にお湯が出なくなった時に1人の住人が怒って個別給湯に変える！と宣言してから、全員ガスの個別給湯にかえた。給湯器の設置場所や配管ルートの切り替えなどが問題なかったので、全住戸できた。(No.07)</p> <p>ソーラーはやめたけど、ガスのセントラル給湯はやっている。お湯が止まるのは恐怖だった。近くの銭湯に行ったが、なくなってからみんなでスーパー銭湯へタクシーで行っていた。(No.08)</p> <p>太陽熱温水器のみ撤去。セントラル給湯は廃止を検討したが、各戸給湯器の設置場所が確保できなかったので断念。ガス熱源によるセントラル給湯のみ更新。セントラル給湯を離脱し、個別給湯器を設置する人が増えたので、最後のひとりまで維持できるように、利用にかかわらず各戸負担金を一定額支払うようにした。(No.12)</p>
--

く設備となった。表 11 にセントラル給湯についてのコメントを示す。

2-4 管理費、修繕積立金の状況

建設当初、管理費と修繕積立金は一般的に分けずに徴収・運用されていたが、その後、国土交通省がガイドラインを示し、これらを分けて徴収・運用されることが推奨されている。また、前節に示したように、大規模修繕等を機に財政状況に気づき、値上げの契機となる場合も多い。各住宅で得られた管理費等に関するコメントを表 12 に示した。No.04, No.07, No.08, No.19 と、値上げを実施する合意形成ができていたことが伺える。

表 12 管理費等についてのコメント

長期修繕計画を見据え、2013年に管理費を3%あげた。2017年にもさらに管理費3%値上げ実施。(No.04)
 しばらく上がっていない(No.05)
 大規模修繕の際、お金がいらずこれではまずい、と住人の意識がかわり、その後、管理費(修繕積立金と合算)を3割程度あげることになった。(No.07)
 一度管理費と修繕積立金は値上げし、分けるように変更した。(No.08)
 事務所用、居住用が混在し、住戸の用途変更が繰り返されたため、管理費算定根拠が不明瞭になり、管理組合の大きな課題となった。2012年に整理し、管理費と修繕積立金に分けるように変更した。(No.12)
 修繕積立金を値上げして、11期で健全化。不合理な反対派なかった。修繕積立金と管理費は当初より別立て。(No.19)

2-5 コミュニティの状況について

表 13 にヒアリングのなかで聞かれたコミュニティの状況について示した。時期により低調になったり活発になったりコミュニティの状況が変化する様子

表 13 コミュニティについてのコメント

若い人や後から入ってきた人でも、おすそわけする人もいる。でも、お裾分けをするからと言って、管理費のこととか話せるわけではない。(No.07)
 2005年～2010年は近隣関係が希薄だった。今はよく理解してくれる人がやってくれている。(No.06)
 空き家や一人暮らしの人をカバーするシステムをどう考えたら良いか悩んでいる。(非常ベルが空き家で鳴って確認に時間がかかった。)理事長には荷が重すぎる。(No.01)
 元々の持ち主に連絡が取れなくなったことがあった。みんな、住所を訪ねて行くと、老人ホームだった。滞納してどこか行ってしまったひともある。競売にかかったから未納管理費は受け取れた。(No.06)
 事務所利用の住宅を巡ってトラブルが発生した。弁護士を立てて争うことになったが、他の所有者同士の結束は強まった。(No.15)

(No.06)、所有者の高齢化や空き家(No.01)、事務所利用を巡るトラブル(No.15)や管理費未納(No.06)などさまざまなトラブルが発生している。これを通して、所有者同士の結束が強まったなどのコメント(No.14)が得られている。また、新規所有者にもおすそわけをするなど近隣関係を形成している様子が伺えるが、一方で、そういった近隣関係と管理費値上げ等の管理運営の議論は異なるというコメント(No.07)も得られた。

2-6 新規所有者への面接実施と理念継承

各住宅で世代交代が進む中、新規所有者へ都住創の理念をどのように継承していくのが課題となっている。表 14 に各住宅における新規所有者に対する面接の実施状況と理念継承に関するコメントを示した。面接については、10住宅中、新規居住者決定前に実施しているのは2住宅、決定後に実施しているのは2住宅、残りは実施していない。賃貸居住者あるいはテナントに対して実施している住宅も存在する。No.01では、共同性に欠けると判断した購入希望者に対し、所有者が共同で一旦購入して売却を阻止している。No.07では、必ず面接を実施し、これまでに拒否したこともある。ただ、共同性の有無について面接だけで見極めることは難しいともコメントしている。実施していた

表 14 新規所有者への面接実施と理念継承

No	有無	面接実施の詳細と新規所有者への理念継承について
1	×	基本的にしていないが、断ったことがある。売却の話が出た際、所有者がお金を出し合って、一旦買い取ったことがあった。
2	×	不動産仲介業者が大体を説明してくれている。1階店舗のホームページが情報発信になっており、親和性の高い人が集まってきている。
4	●	賃貸・所有権移転とも実施。管理規約を守らなければならないとしつこく言っている。コミュニティを求めてやってきたという新規所有者が複数存在する。
6	○→ ×	最初の方はしていた。面接というより紹介という感じ。現在は実施していない。「自主管理なので来た。」「建物に対する愛着が違うから、都住創にした。」という人が入居している。
7	●	必ず実施。拒否したこともある。とはいえ面接しても見極められるのは難しい。売却時は理事に申出が必要。近隣で100㎡以上の住戸は少ないのでやっとならなくて買ったという人が多く、覚悟がある。
8	×	面接はないが、総会などを経験して、緊密なコミュニティがあることが伝わると思う。
9	○	不動産売買後、理事長挨拶は実施。
11	×	なし
12	○	不動産売買後、理事長挨拶は実施。
14	○→ ×	実施してきたが、徐々に崩れてきた。賃貸に出す人で断ったことがある。所有権移転の場合は断ったことがない。
19	○	賃貸のみ実施。所有権移転の時は管理会社から報告があるだけ。

凡例 ● 決定前に実施 ○ 決定後に実施 × 実施なし

が、相続や競売等で一度うやむやになった後は実施していない(No.14)など、現所有者にのみ理解されている紳士協定となり、継続の難しさを語っている。しかし、実施していなくても居住後に総会や清掃等の機会を通じて(No.8)、理念等を伝える努力が行われていることがわかる。No.02では、1階に位置する店舗の情報発信に惹かれた親和性の高い新規所有者が入居している。

また、ヒアリング中に示した次世代についてのコメントを表15に示した。No.04, No.06では、「コミュニティを求めて」「自主管理なので」「建物に対する愛着がちがうから」とコーポラティブ住宅あるいは都住創に魅力を感じて入居した新規所有者が存在している。No.12で居住していた子どもが成長し、No.06の次世代として入居していることが判明している。高齢化が進行しているNo.01、No.04、No.14では、委託管理への移行を検討しているが、有望な新規所有者が確保できたNo.06では、自主管理を維持できる見通しを持っている。

表15 管理方式と次世代についてのコメント

自分で調べてこのコミュニティに入りたいからと入ってきた。(No.04)
2005-2010年ごろは関係が希薄だったが、新しいいい人がたくさん入ってきた。(No.06)
自主管理はあと10年ぐらいはなんとかなるだろうけど、そのあとは委託を考えなければならない。(No.04)
年取ったら委託しなきゃいけない、という話もあったが、若い人が入ってきて大丈夫かな、となった。(No.06)
高齢になってくるので、全面委託の方がいいのではないかな。(No.14)

3. 結論

本研究では、一連のシリーズとして同一地域・同年代・同規模で建設された他の「都住創」における運営過程を明らかにするために、本稿では管理運営状況を明らかにし、相互比較を行った。

当初より委託管理を採用していたNo.19、No.20を除く15住宅中、全面委託に移行しているものは、わずかに2住宅だけであった。No.7においては、委託管理に一度は移行したものの、負担業務と委託料のバランスから、再び自主管理に戻っていた。その理由として、建設当初に比べて業務量が軽減されたこと、業務に慣れていること、自主管理に一定の意義を感じてい

ることが挙げられる。ただし、業務が特定の所有者に固定化されていたり、高齢化により負担感が強くなっている様子が伺えた。

役員については、輪番制を採用し、すべての所有者が担当する住宅が多くみられた。多くの住宅において、役員等が担当できない場合には、徴収金を設定していたが、その金額の差は大きい。総会への出席は80%と比較的高い住宅が多いが、一部、50%程度や実施していないという住宅も存在している。

建物維持管理項目では、大規模修繕が多くの住宅で2回程度実施されているが、費用が不足し、追加徴収や所有者からの借入で賄った住宅も複数存在した。その結果、以降の管理費、修繕積立金の必要性を認識し、4住宅で管理費・修繕積立金の値上げを実施する合意形成が可能となっている。

新規所有者に所有権移転決定前に面接を行っているのは2住宅に、決定後に行うものは2住宅にとどまっていた。明文化されていない紳士協定のため、競売や相続等所有者以外が所有権移転を行った場合は遵守されにくく、以前は行なっていたが、形骸化していたものも2住宅みられた。

しかし、新規所有者のなかでは、自主管理だから、コミュニティを求めてといったように都住創の理念を理解して入居している存在も確認できた。また、その結果、第1世代所有者の割合が比較的高い住宅(No.1、No.4、No.14)で高齢化により委託管理への移行を検討する声が聞かれたのに対し、No.6は、かつては心配していたものの、託せる次世代が見えてきたので安心する声が聞かれた。

以上、都住創では、大規模修繕、それに伴う費用不足、管理費、修繕積立金の値上げ、委託管理導入の是非、経年による設備方式のトラブルと再検討(水道メーター検針、EV更新、オートロック、セントラル給湯)を巡って、所有者が主体的な議論を行い、管理運営に取り組んできた様子が確認できた。この議論のプロセスを、新規所有者も含めて共有できている住宅においては、管理運営における持続性を見出すことができた。

新規所有者は、都住創が自ら作り上げていく住まいであるという理念を理解して入居している者もいれば、居住後の管理組合総会や一斉清掃等の機会に他の所有者からの示唆を受け、理解していく者もいる。

理念を理解した新規所有者は、管理組合役員の輪番制に従い、管理運営の意思決定へ参加していくなかで、

主体性が育まれていた。

おすそわけや懇親会等の実施は、一部の住宅あるいは、建設メンバーのみの参加に限られていたが、実施していない住宅においても、新規所有者の主体性が確認できた。所有者の発言にもみられたように、自らの資産にも関わる意思決定局面では、表面的な近隣関係ではなく、より高度な管理運営についての理解と相互調整が求められる。これらはその管理運営の過程を共有することで育まれてきたと考えられる。

そして、その住宅の持つ課題を十分に理解し、主体性をもった所有者で構成されている住宅では、管理費の値上げ、大規模修繕等の一般では難航するような高度な合意形成を容易に行うことが可能となっていた。

このことは、コーポラティブ住宅のみならず、区分所有マンションの管理運営手法やコミュニティのあり方においても応用可能な知見であると考えられる。

謝辞

本研究は(一財)住総研2017年度研究助成(NO.1703)の助成を受けたものです。

調査にあたっては、都住創の所有者、居住者、関係者の皆様の多大な協力を得た。ここに記して感謝します。

注釈

注1) 参考文献1) 参照

注2) 参考文献2) 参照

注3) 参考文献3) 参照

注4) 本稿は、宮野順子、荒木公樹：都心部立地の高経年コーポラティブ住宅群における所有者・利用者変遷の解明・同年代、同規模の特質を持つ「都住創」シリーズの比較を通して、日本建築学会住宅系論文報告会論文集13,pp.209-214,2019の連報である。

参考文献

- 1) 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, 日本建築学会学術講演梗概集. 計画系, 54, pp.1661-1676, 1979
- 2) 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: ユーコートにおける考察, 日本建築学会計画系論文集, No.635, pp1-9, 2009.1-8
- 3) 高田 健司, 小林 秀樹, 森永 良内, 丁 志映: コーポラティブ住宅の経年変化を通してみた持続的な住民の主体的住環境運営の可能性に関する研究 全国調査における居住者意識からの考察, 日本建築学会計画系論文集, vol.80, No.709, pp485-494, 2015
- 4) 中筋修: 住まい学体系019 都住創物語, 住まいの図書館出版局, 1989.3