

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 —

Transition of owners and residents 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 19 apartments each. They were built between 40 and 16 years ago. We have studied the land and building register to verify the transfers of ownership of each home and compared the data to the residential map name register. We have carried out a comparison for each home. The results have been that the number of first generation owners is decreasing with the passing of time; however, we have determined some residences have a comparatively slow turnover, while others are faster. Moreover, while there is a high number of homes inhabited by the owners, there is still a certain number of apartments assumed to be leased or vacant.

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、所有者および利用者の変遷を明らかにし、相互比較し、その要因を推察することを目的としている。

1.2. 組合所有

さまざまなマンションの課題を解決する策として、

区分所有に代わる新たな所有形態が模索されてきた。その旗頭となっているのが「組合所有」である。「組合所有」では、法人格をもった住宅協同組合が土地建物を「一元的に所有」し、組合員である居住者は組合から各住戸の居住権を保証される。区分所有と比較すると、居住権しか持たない居住者に対して、所有権を有する組合法人の権利が強く、私的権限より全体的な決定が優先され、共同性を重視した決定が行われる側面があるとされる^{註1)}。日本では住宅協同組合を定める法律が存在せず、日本におけるコーポラティブ住宅は建設組合を形成し、所有段階では区分所有となり、組合を解散するものとなっている。しかし、建設時に培った良好なコミュニティを背景に、高い共同性を形成する日本のコーポラティブ住宅は、組合所有に最も近い区分所有とみることができる。

マンションの持続可能性を考える際、区分所有か組合所有かに関わらず、重要な点は「居住者組合が主体

*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

的にガバナンスを執り行う」ということである。当初に高い共同性を形成した居住者組合が経年により、どのような運営過程を辿ってきたかを明らかにすることは、今後組合所有の可能性を検討する、あるいは、区分所有のなかでの課題解決策を探る、どちらの方策を検討する上でも、非常に有意義な知見となりうる。

1.3. 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。「都市住宅を自分達の手で創る」

ことを目的に発足したユーザーと建築家で構成されたグループの略称である。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

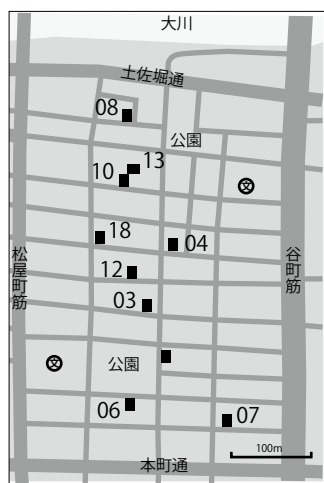


図1 住宅位置図(一部)

として、1987年度建築学会賞作品賞を受賞している。1号松屋町住宅以降、年に1-2棟のペースでプロジェクトが進行し、都住創事務局がコーディネートを担った。1981年に安原中筋建築事務所等を(株)ヘキサに発展的解消し、No.07に入居。1983年には、それまで集会所を持つ棟がなかったこともあり、No.10には住民有志に建設資金を募り「都住創センター」をつくる。「都住創センター定例会」は、2004年3月まで82回にわたり開催された。また、同時に各棟管理組合を横につなぐ「管理組合連合会」を発足し、年に1回、各棟の理事が一堂に会し、抱える課題についての情報交換を行っていた。管理については、すべて自主管理にて始まっている。2008年の永江の調査で、No.2, No.4, No.9以外の住宅で委託管理に変更していることが確認されている。

バブル経済(1986～1991年)の影響により、地価の高止まりのため、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を最後に収束宣言を行う。そ

の後、1998年に再開するが、2001年に設計者の中筋が逝去。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	大手通り	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

1.4. 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きた。日本でコーポラティブ方式が開始されて5年後には、住田ら^{注2)}は本格的な研究を開始させている。ここでは都住創の設計者である安原も参加し、諸外国の組合所有との比較、需要層、コーディネーターの役割と全方位から検討している。実践が進むにつれ、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が課題として挙げられてきた。

これに対し、延藤、乾、福田らによる一連の研究^{注3)}では、京都市西京区のユーコートの建設後20年が経過したユーコートにおけ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実現と継承の様子を示した。ひとつの事例を対象に丹念にその運営過程を追跡したものである。都心郊外に位置し、原居住者の子が新しい居住者になる、居住者が主体的に居住者募集に取り組むなど、旧知のネットワークのなかで居住者交代が行われている。ユーザー主導型コーポラティブの金字塔と評価されるものとなっている。

また、高田、小林、丁ら^{注4)}は、全国の85の事例、

207戸からのアンケートを元に運営の経年変化と新しい居住者の意識を分析し、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。対象事例の立地や規模など分散しており、建設当初の居住者からの回答が70%を占め、新旧居住者の意識差に焦点が当てられている。

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する。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。

同じ都住創シリーズを対象に、永江ら^{注5)}が自主管理の持続可能性という観点から研究を行っている。先行研究と捉え、執筆者とも連携を取りながら、所有者の変遷と合わせてみることにより緻密かつ繊細な把握を行った。

1.5 調査方法と分析方法

都住創 20 棟 317 区画に対する土地建物登記簿を確認し、権利部(甲区)所有権に関する事項における順位番号および登記の目的、受付年月日を確認した。分析にあたっては、建設プロジェクトに参加した所有者を第一世代と表現している。

次に、株式会社ゼンリン、および吉田地図株式会社が発行した住宅地図により入居者名を確認した。そして不動産登記情報と住宅地図情報を元に、所有者と利用者が一致している(あるいは関連している)かどうかを判断した^{注6)}。詳細を表2に示す。

表2 調査概要

所有者情報	土地建物登記簿
	権利部(甲区)所有権に関する事項における順位番号および登記の目的、受付年月日
	順位番号における付記(登記名義人表示(住所・氏名等)変更については割愛した。(ただし、変更後の氏名は把握。)登記の目的における、持分差押、持分参加差押および差押登記の解除、参加差押登記の解除を除外した。所有権移転の分析にあたっては、贈与、相続、遺贈、および不動産仲介業者による一時的な所有は算定に含めていない。 注7)
	確認年月日 2017年11月28日,29日
利用者情報	株式会社ゼンリン住宅地図 吉田地図株式会社
	地域 大阪市中央区,大阪市天王寺区,大阪市北区,大阪市東住吉区,大阪市西区
	発行年 1981,1983,1986,1989,1991,1997,1999,2001,2005,2008,2010,2011,2013,2015,2017

2. 所有権移転の変遷

2.1 平均所有年数

図2に各住宅ごとの平均所有年数を示す。すべての

所有者における平均値は17.5年であった。築後経過年数が長いほど平均所有年数は長く、短いほど平均所有年数が短い経年傾向はあるが、一率ではない。経過年数を揃えた比較を次に行う。

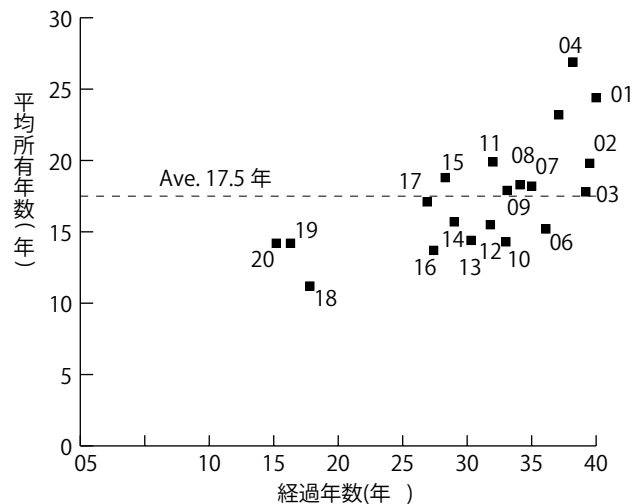


図2 平均所有年数の住宅比較

2.2 第一世代の所有者の割合の住宅比較

図3に第一世代の所有者の割合の変遷を各住宅ごとに比較したものを示す。築14~40年と築年数が異なるため、経過年数による比較を行った。その結果、すべての住宅で経年により、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住宅(No.02, No.03, No.04)と急激な住宅(No.10, No.13, No.06)が確認できた。いずれも商業地域に立地しており、住居系地域に立地する住宅(No.09, No.11, No.14, No.15, No.16, No.17)は、この中間的

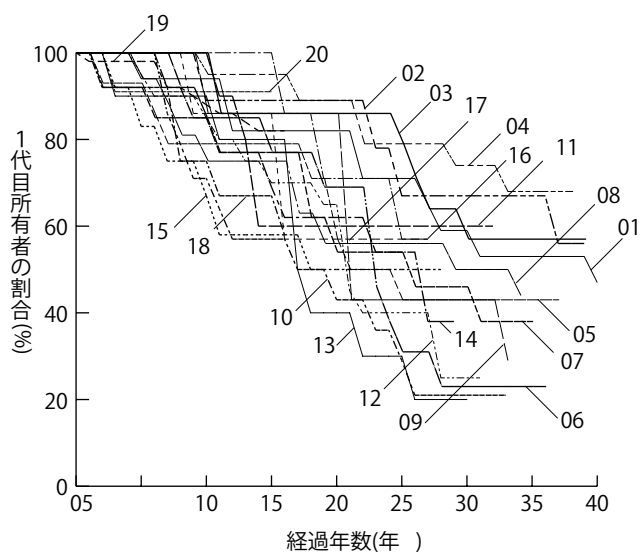


図3 第1世代の割合の経年変化

な動きとなっている。築後30年を経過した住宅では、最大で68%(No.04)、最小で20%(No.13)となっている。

2.3 住宅ごとの第一世代の所有者の割合および利用者の状況

図3に各住宅ごとの第一世代の所有者の割合および利用者の状況を示す。立地する用途地域別(商業地域、住宅地域)に順に状況を把握する。

(1) 商業地域

No. 01 最初の都住創住宅である。築後40年を経過するも、第1世代の割合が47%を維持している。第1世代の中でも、相続、贈与がみられ、長く住み継いでいる様子が確認できる。2004年以降の所有権移転では、不動産仲介会社による一時所有が確認できる。築後40年(2017年)に空室が5戸確認されている。

No. 02 当初9戸の区画であったが、2015年に1戸を2戸に分割し、所有権自体も分割している。1階店舗、事務所は建設当初No.02有志による共有であったが、1992年以降この共有を解消する方向で所有権が整理されている。第1世代が長く居住する一方、第2世代、第3世代の居住期間は短くなっている。

No. 03 築後27年前後に第一世代が3戸交代するが、築後39年を経過するも、第1世代の割合が57%を維持している。No. 01と同様、第1世代の中でも相続、贈与が見られ、住み継いでいる様子が伺える。第2世代も長く居住している様子が伺える。

No.04 30年以上経過した住宅の中では、第1世代の割合がもっとも多く68%となっている。築後16年の所有権移転では、No.03の所有者が取得し、会社利用している様子が伺える。

No.05 築後20年前後に第1世代が5戸交代し、2017年で第1世代は43%となる。関連とみられる所有者が複数戸所有している様子が伺える。

No.06 築後15年、25年に第1世代の交代が相次ぐ。第2世代の所有期間は比較的短くなっている。競売による売却も複数見られる。第2世代のなかには、他都住創所有者関係者への移転もみられる。

No.07 築後36年経過し、第1世代の割合は38%と高くない。しかし、上階所有者が下階を医院として利用する、近隣の開業医の住戸として利用するなど、地域に密着した利用がみられる。

No.08 長く居住した第1世代が相続後売却される住戸が2戸みられる。2010年以降の売却は不動産仲介業者の所有を経た移転が多い。

No.10 都住創センターが置かれた住宅であったが、バブル崩壊による景気減退期間91' -93' (築後7-9年)に所有権移転が相次ぐ。当初より事務所利用、賃貸利用が多い。担保不動産競売による売却もみられる。

No.12 築後20年に第1世代の交代が相次ぐ。相続後の売却も2戸あるが、遺贈後住み継ぐ住戸もある。

No.13 10戸の住宅である。2004年に4戸第1世代の移転が相次ぐが株式会社へキサ関連である。その後は所有者利用で安定している。

No.18 12戸のうち、半数が都住創所有者関係者で構成されていることがわかっている。築後17年を経過し、徐々に所有権移転がすすむも、移転先も関係者である様子が推察できる。

No.19 駅前、中規模戸数なので、当初より一定数賃貸、空室が発生しながらも、築後16年で第1世代の割合は82%と推移している。

No.20 築後15年経過しているが、所有権移転があったのは7戸中1戸のみである。

(2) 住居系地域

No.09 住居系地域に立地する7戸の住宅である。第1世代が残る住戸は2戸となっている。

No.11 築後13年前後に所有権移転が相次ぐが、その後、第1世代の割合は50%を上回り築後32年を経過する。所有者利用のみである。

No.14 漸次、第1世代の交代が進み、築後29年を経過した現在、第1世代の割合は38%である。一時的に空室が増えるが、その後回復している。

No.15 築後すぐ('92-'94)から第1世代の交代が進むが、その後第1世代の割合は50%で下げ止まっている。96年には競売による売却がみられる。

No.16 築後16年より第1世代の交代が始まる。第2世代の所有期間が2-5年と短い。

No.17 7戸の住宅である。築後16年から第1世代の移転があるが、1戸は子供への売買とみられる。

3. 結論

本稿では、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、すべての住宅で経年に連れて、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住宅と一方で、急激な住宅が確認できた。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すすむ第一世代は減少していくものの、No.10を除く他の住宅は、所有

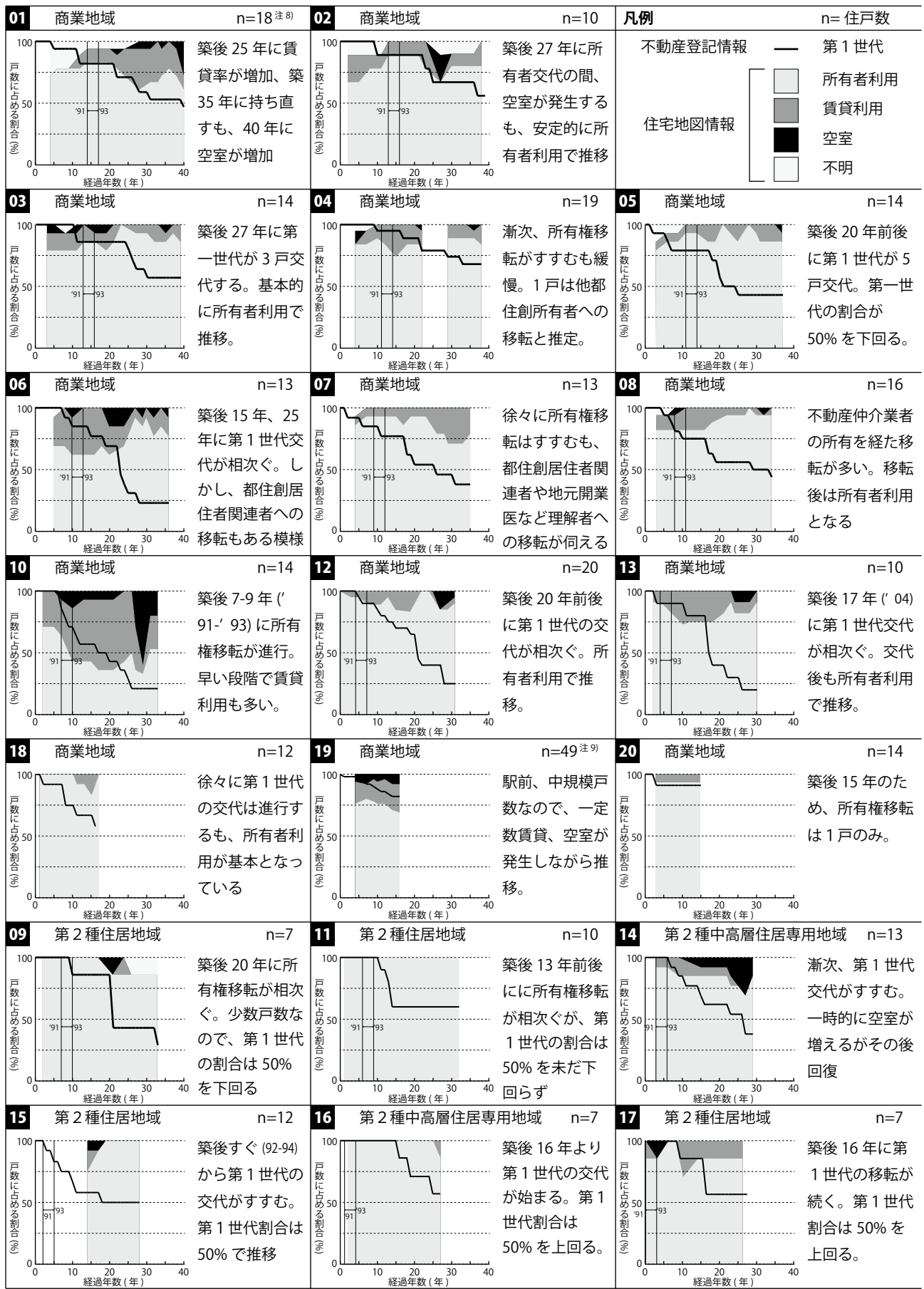


図 4 住宅ごとにみる第 1 世代の割合と利用形態の経年推移

者利用を中心として住宅及び事業所として利用されていることがわかった。各住宅で所有権移転がすすむ要因の一つとして、相続後の売却が見られたほか、No.06, No.08, No.10 では、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、所有権移転がすすむと考えられる。現在進行中である所有者、関係者へのヒアリングにより、世代交代の良否を定め、これを規定する要因について探っていく予定である。

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。

注釈

注1) 参考文献1) ,p36 参照

注2) 参考文献2) 参照

注3) 参考文献5)～11) 参照

注4) 参考文献12) 参照

注5) 参考文献13)14) 参照

注6) この推察にあたっては、住宅地図情報が個人名の場合、姓が一致しているものについて、「一致している」と判断した。また、会社名表記の場合については次のように判断した。住宅地図情報は主に表札をもとに記載されており、会社名と個人名が併記されている住戸も多い。経年でみると、個人名→会社名+個人名、あるいは会社名+個人名→会社名といった変化が確認できる。このため、一年だけでみると会社名だけでは、所有者利用かどうかを判断できない場合も、経年でみれば、所有者名と関連する利用者であることが推察できる。また、会社名をインターネットで検索し、役員等に所有者名と一致する氏名が確認できれば関連ありと推察している。複数の会社が一住戸を利用している場合も、そのうちのひとつに所有者との関係が確認できれば「関連あり」と判断した。また、住宅地図情報で名称が確認できない住戸は、表札を確認できない住戸は、「空室」もしくは「隣等との二戸一で利用している」、あるいは「表札を挙げていない」の3種類が考えられる。前後の利用者、所有者および平面図にて間取りを確認しながら、それぞれの住戸について判断した。なお、No.04の1995年および、No.15no1991～2000年の上層階の住宅地図情報は欠落している。

上記方法を用いたが、所有者と親類縁者等でありながら姓の異なる利用者の場合および所有者と関連のある会社であるが、関係が名称、インターネット情報等から推察できない場合は、抜け落ちている可能性がある。

注7) 贈与・相続・遺贈による所有権移転において、配偶者あるいは子世代への移転が想定される。居住が継続される場合は配偶者への移転と推察される。一方、移転後まもなく売買による所有権移転が行われる場合は、子世代への所有権移転と推察された。子世代が所有権移転後、居住を継続する事例も存在する少数であり、氏名のみでこれを判別することは不可能である。したがって、本稿では所有権移転の分析に含めていない。

注8) No.1は、登記上17区画であるが、経年の中で分割して1戸を2戸に分けて利用しているため、18区画にて算出した。

注9) No.19は、登記上50区画であるが、駐車場1区画を除く49区画にて算出した。

参考文献

- 1) 財団法人日本住宅総合センター：大都市におけるコミュニティ形成に関する研究Ⅱ- コーポラティブ方式についての総合評価 -, 財団法人日本住宅総合センター調査研究レポート No.80025,1982
- 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, 日本建築学会学術講演梗概集. 計画系, 54, pp.1661-1676, 1979
- 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：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(500),pp191-198, 日本建築学会, 1997
- 4) 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：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(506),pp119-126, 日本建築学会, 1998
- 5) 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：ユーコートの特質とその計画原理(1), 日本建築学会計画系論文集, No.398, pp12-19, 1989.2
- 6) 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：ユーコートの特質とその計画原理(2), 日本建築学会計画系論文集, No.406, pp87-99, 1989.12
- 7) 福田由美子, 延藤安弘：価値づくりの計画としてみた個性的な住戸平面の評価：ユーコートの特質とその計画原理(3), 日本建築学会計画系論文集, No.444, pp21-30, 1993.2
- 8) 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：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, 日本建築学会計画系論文集, No.446, pp53-63, 1993.4
- 9) 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：コーポラティブ住宅・あじろぎ横丁について, 日本建築学会計画系論文集, No.443, pp41-50, 1993
- 10) 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
- 11) 乾亨, 延藤安弘：マンションをふるさとにしたユーコート物語 これからの集合住宅育て, 昭和堂, 2012, p5
- 12) 高田健司, 小林秀樹, 森永良丙, 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
- 13) 鍋島梢, 松元伸郎, 永江光次, 横山俊祐：都住創における自主管理の特性と変容に関する研究- 都市型集合住宅におけるコーポラティブ方式の有効性に関する研究(1)-, 日本建築学会大会学術講演梗概集, pp.265-266, 2008.9
- 14) 永江光次：都心居住におけるコーポラティブ住宅の可能性, 大阪市立大学大学院工学研究科修士論文, 大阪市立大学, 2008.2
- 15) 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