

Mポートにおける居住者評価とコモンスペースの使われ方に関する研究

正会員 ○武市 望奈代*
 同 白石 レイ**
 同 鳩 心治***
 同 小林 剛士****
 同 磯田 節子*****

コーポラティブ住宅 参加 経年変化
 高齢化

1. 研究の背景と目的

コーポラティブ住宅のはじまりから半世紀ほど経年後の現在、なぜユーザーグループ先行型¹⁾の実践例が少ないのかという問も含め、コーポラティブのプロセスを通して、計画された空間の使われ方の変容や居住者による暮らしの評価を通してコーポラティブ方式の価値やこれからの維持管理手法について、いま一度議論する必要があると考える。そこで本研究では、基礎調査としてユーザーグループ先行型の代表例であるMポートについて、暮らしに対する居住者評価とコモンスペースの使われ方の経年変化を明らかにすることを目的とする。

2. 既往研究

森永らは、Mポートの建設前の住棟配置計画がまとめられる時期までを「状況づくり」に着目して分析を行っている²⁾。しかし、Mポート居住開始後の居住者による評価や経年変化についての研究はない。

3. 研究の方法

本研究対象であるMポートは、津浦もやい住宅建設組合により1992年熊本市北区に建設されたコーポラティブ方式の集合住宅である。まず、居住者評価について2020年6月から7月において、管理組合と共同でアンケート調査を行い、現在の居住者と居住者の子59人中41人から(うち子15人)有効な回答を得た(回答率69.4%)。次に2021年10月から12月にかけてMポートの運営の中心人物の1人であり、最も個人宅を公に開放してきた302号室の居住者に対して、コモンスペースの使われ方の変遷に関するヒアリングを複数回行った。最後に2022年2月に理事会メンバー4人に対しアンケート調査報告を行い、意見をもらった。

4. 居住者評価

4-1. 居住者の年齢層構成について

居住者の年齢層の変遷を5年ごとに示す(図1)。子供世代^{註1)}は1997年の44%(12/27人)が最大であったが、現在では0%(0/26人)と減少している。代わりに、高齢者世代と後期高齢者世代は、竣工時の1992年では3%(1/28人)と0%(0/28人)であったのに対し、現在では42%(11/26人)と31%(8/26人)と増加し、全住民の7割以上を占める。住民の少子高齢化が進んでいることが分かる。また、世帯構成については、親子の世帯は1997年が9世帯(64%)と最多であったが、2017年と2022年には夫婦のみの世帯が8世帯(57%)と最多となった。

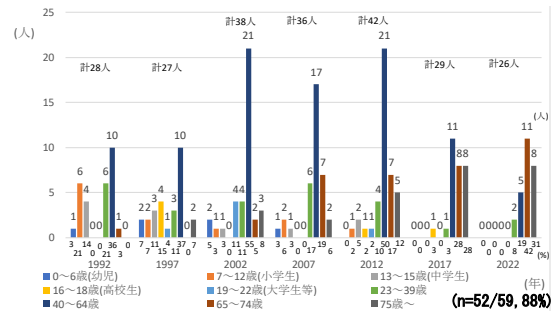


図1 居住者の年齢構成の変遷

4-2. これまでの暮らしについて

Mポートに暮らして良かった点(回答数:133)としては、「コミュニティ」に関する回答が43人(21%)と最も多く、悪かった点(回答数:39)としては「自然緑地や周辺との関わり」に関する回答が12人(31%)と最も多かった。

暮らしのなかで現在困っていることに対する回答は「維持管理」に関する回答が8人(25%)と最も多く、中でも身体的問題に関する回答が5人と多い(回答数:32)。

4-3. Mポートの将来について

居住期間に関して、希望としていつまで続けたいかについての回答は、19人(79%)が「住み続けたい」と回答し、最も多かった。現実的にいつまで住み続けられるかについては、身体的に健康で居住が可能な限りという回答が16人(67%)と最も多かった。

Mポートにどのような条件や環境が整えられるとより長く住み続けられるかについての回答は、「エレベーターの導入」が4人(17%)と最も多かった。

退去した場合に住居をどうしたいかについての回答は、子供の状況・考えによるという回答と分からないという回答が4人(13%)見られた。将来Mポートがどのように使われたいかについて住宅のまま残したい」と回答する人が9人(21%)と最も多かった。住宅以外の機能を追加したいという回答も見られた。

5. コモンスペースの使われ方の変遷

5-1. 集会所等

集会所である「おはな」は1階の西側に位置し、当初からMポートの会議の場として利用されたが、2000年頃からは自治会の会議の場として、2015年からヨガ教室の場として、近年では町内会の高齢者の会である「おしゃべりの会」の場としても使用されるなど、Mポートの居住者以外の地域の人々にも利用されている。ピロティ空間である「風の広場」は1997年から毎年、年

末のもちつきの会場として利用されているほか、かつては楽器のコンサートの会場としても利用されていた。

デッキの「星の広場」はパーティやそうめん流し、花火大会鑑賞などのイベントに利用されていた(図2,3)。

5-2. つづきバルコニー

Mポートの各住戸はつづきバルコニーとなっている。3階303号室のバルコニーでは1992年から2003年頃まで定期的に302~305号室の居住者が集まり、食事会が行われていた。現在は食事会といった以前ほどの交流はないものの、住人同士の会話等といった日常的なコミュニケーションの場として利用されている(図2,3)。

5-3. 個人宅

302号室はMポートの中でも特に公共的な利用をされた住居である。隣室の居住者が幼児から小学生低学年であった1993年頃から1996年頃には、バルコニーを通過して訪問していたり、1995年頃から1996年頃には他の階の女の子3人が訪問し、紙芝居づくりなどを行っていた。和室部分では、2012年頃から2015年頃まで隣人が行うヨガ教室の場として利用されていたり、2015年ごろから現在までは302号室の居住者が教えるお茶の稽古の場として利用されている。また、304号室の東側の玄関脇には開放された書庫があり、かつては子供たちが読書をしていた(図2,3)。

6. アンケート調査に対する住民の意見

住民の高齢化に対しては不安ではなく前向きに解決をしていきたいといった意見や、Mポートの使われ方に関して、公民館のような使われ方ではなく、みんなの家となり人が集まる場にしたいという意見があった。また、コロナ直前に開始した住民どうしでのクッキングシェアリング(グループでおかず担当を決めて持ち寄り活動)を再開したいという意見も見られた。

7. まとめ

7-1. 高齢化の課題

居住者の高齢化に伴って自主管理が体力的に困難になっていること、階段での移動が困難になっておりエレベーター等の設備整備が必要であること、将来の計画が不透明な住民が多くMポートを今後どのように維持管理していくか未定であることといった課題が明らかとなった。ただし、住民からは、これらの課題について前向きに捉え解決したいと考えている。

7-2. コモンスペースの広域利用と交流の減少

集会所等のコモンスペースは、居住者だけでなく地域に開いた場として利用され、重要な地域の自由な公共の場となっていると考えられる。つづきバルコニーや個人宅

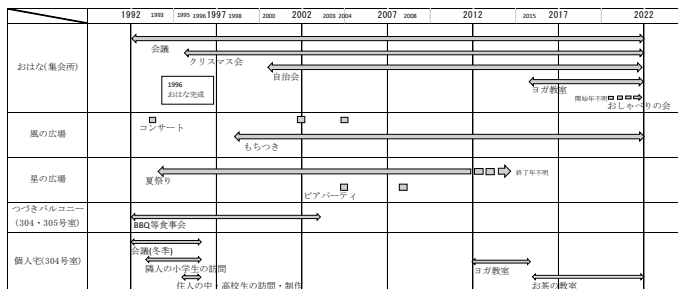


図2 コモンスペースの使われ方の変遷年表

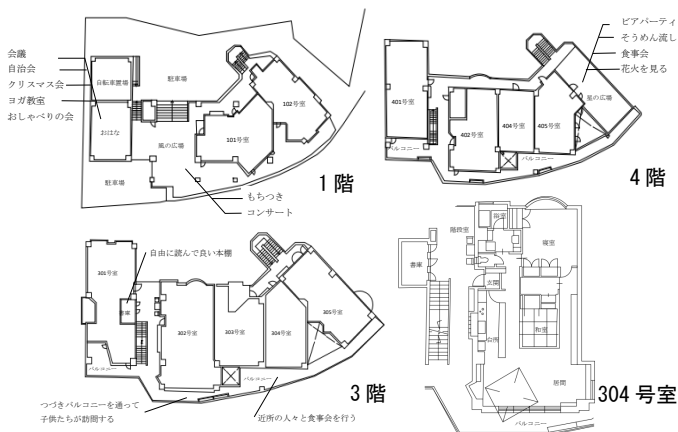


図3 Mポート平面図

といったセミパブリックスペースについては、子供たちがまだ学生であった頃には盛んに行われていたが、現在では住民どうしのアクティビティは減っている。

一方で、高齢化に対応したクッキングシェアリングなどの新たなシェア活動も始められている。

7-3. Mポートの将来

居住の継続や、Mポートの存続・繁栄を希望する居住者が多数であることから、現在の居住者が生涯住み続けることが出来るような設備の整備や、現状に即した新しい機能との複合等の工夫が必要であると考えられる。現在、居住者によってエレベーター設置について、設置場所や費用等についての議論が始められている。今後、経年後の新たな課題解決に向けた第二期のコーポラティブ活動が始められるのではと考える。今後も継続的な調査を行っていききたい。

【参考文献】

- 1) 高田昇: コーポラティブハウス 21世紀の住まいづくり 学芸出版社, 2003, p50
- 2) 森永良丙 他: 「状況づくり」の視点からみた参加型集住体計画の計画-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, 69-78, 1995. 12

【注】

- 1) 0歳から22歳を子供世代、65歳から74歳を高齢者世代、75歳以上を後期高齢者世代とした

*山口大学大学院創成科学研究科 博士前期課程

**山口大学創成科学研究科 准教授・工博

***山口大学創成科学研究科 教授・工博

****山口大学創成科学研究科 准教授・工博

*****熊本高等専門学校 特命客員教授 博士(学術)

*Master Stud. Graduate School of Science and Technology for innovation, Yamaguchi Univ

** Associate Prof. Graduate School of Science and Technology for Innovation, Yamaguchi Univ., DR. Eng

***Prof. Graduate School of Science and Technology for Innovation, Yamaguchi Univ., DR. Eng

****Associate Prof. Graduate School of Science and Technology for Innovation, Yamaguchi Univ., DR. Eng

*****Guest Prof., National Institute of Technology, Kumamoto College, Ph.D

実現可能なコーポラティブ住宅開発手法に関する研究

コーポラティブ住宅 事業化 一般化

正会員○ 武市 望奈代*
 正会員 白石 レイ**
 正会員 鵜 心治***
 正会員 小林 剛士****

1. 序論

1-1 研究の背景と目的

1960年代から現在まで様々なセクターがコーポラティブ住宅建設の企画者として携わってきたが、現在では住民が主導となって企画する「ユーザー主導型」¹⁾の事例は減少しほとんど見られず、民間企業が企画者として主導する「コーディネーター企画型」¹⁾が主流となっている。

さらに、総じてコーディネート団体や事例数も減少している。老朽化したマンションの建て替え問題など集合住宅の共同(再)開発運営・管理の必要性が高まる中、コーポラティブ住宅、特に現存するコーディネーター主導型の実施に伴う様々な障壁についてを明らかにし、一般化に向けた実践課題を整理する必要がある。

そこで本研究では、日本におけるコーポラティブ住宅の開発傾向を整理した上で、コーポラティブ住宅実践における社会的・経済的・制度的課題を明らかにすることを目的とする。

1-2 既往研究

少数のユーザー主導型の事例に特化した、充実したコミュニティや空間の多様性に関する報告²⁾³⁾がほとんどであり、事業化や実践に向けた具体的な課題について詳細に議論している研究はほとんどない。

1-3 研究方法

NPO コーポラティブハウス全国推進協議会が把握する691事例⁴⁾⁵⁾に加えて文献調査及びヒアリング調査より近年の78事例を追加した769事例の開発傾向を分析した。そしてそれら事例においての、企画者・コーディネーターとされる180事業者のうち、5住宅地以上の実績がある23団体、5事例以上の実績無くともコーポラティブ住宅を主な事業内容としてホームページに掲載している4団体を加えた計27団体を調査対象とし、許可の得られた15団体に対して、2023年12月に半構造化インタビュー調査を行なった。最後に2024年2月に事業者10名に対し調査報告を行い、意見を得た。

2. 開発変遷

これまでのコーポラティブ住宅地数の開発変遷を見ると(図1)、1960年代から増加し2000年代に259件とピークとなるも、2010年代は128件と約半数に減少している。1970年代から現在までどの年代もユーザー主導型^{注1)}は少数事例である。また総住宅地数の8割以上がコーディネーター主導型であり、そのうち、8割以上は民間企業のみがコーディネーターとなっている(図2)。

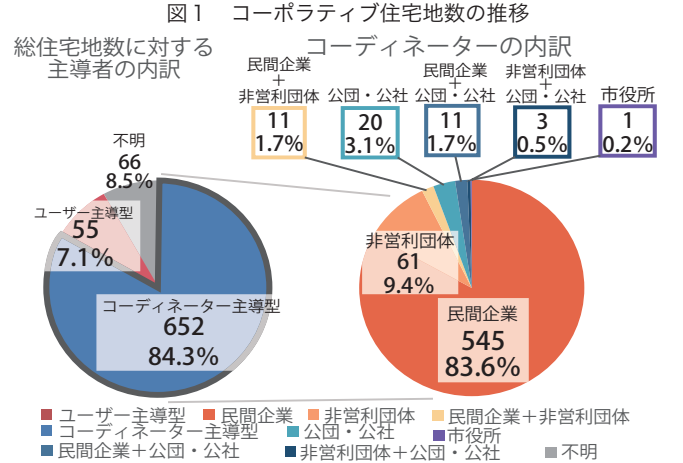
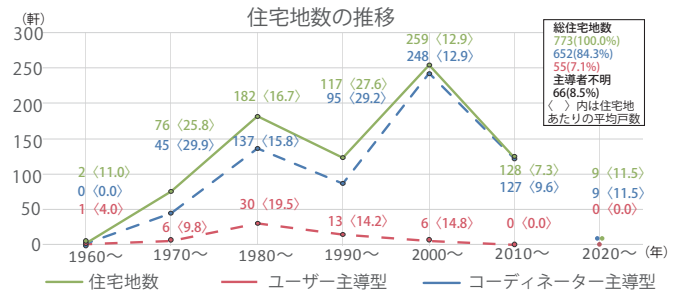


図2 コーポラティブ住宅地数の指導者の内訳とコーディネーターの内訳

3. 事業手法の特徴

インタビューを行なった15団体のうち、5団体は既にコープ住宅事業を中止していた(表2)。近年の建設時の融資元は、銀行や信用金庫、モーゲージバンクによるつなぎ融資の利用や支援機構の融資があった(図3)。

表1 インタビューを行なった団体の基本情報

記号	名称	設立年	事例数	所在地	コープ事業の現状	従業員数	企画	設計	管理
A	株式会社アーキネット	1995	113	東京	継続	25	○	○	○
B	B社	1992	71	東京	中止 ~2008年	当時200	○	○	○
C	株式会社VANS	1972	32	大阪	継続	12	○	○	○
D	REO建築計画研究所	1972	30	兵庫	中止	1	○	○	○
E	都住創	1975	24	大阪	中止 ~2001年	2	○	○	○
F	株式会社タウンクリエイション	2000	23	東京	継続	6	○	○	○
G	株式会社象地域設計	1975	18	東京	継続	12	○	○	○
H	株式会社ゼロワンオフィス	1989	16	東京	継続	5	○	○	○
I	トライクコンサルティング	2008	14	東京	継続	1	○	○	○
J	株式会社ヘキサ	1982	13	大阪	中止 ~2015年	15	○	○	○
K	株式会社キューブ	1996	12	兵庫	継続	4	○	○	○
L	東京都住宅供給公社	1966	6	東京	中止 ~1990年	5	○	○	○
M	株式会社エスコンセプト	1988	10	福岡	継続	1	○	○	○
N	Atelier HOLONICA	2001	3	大阪	継続	3	○	○	○
O	株式会社スタイルラボ	2014	1	東京	継続	8	○	○	○

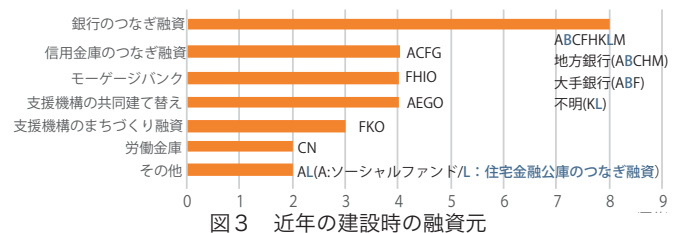


図3 近年の建設時の融資元

表2 インタビュー内容と回答

1) コープ住宅が普及しない最も大きな理由 ・ ニーズが大きくないことについて (ACHHIM) ・ コーディネーター業務量が多いことについて (BIFJKL) ・ 土地確保容易でないことについて (FGHLN) ・ コストがかかることについて (BFGH) ・ 融資確保の困難について (ANO) ・ リスクについて (FK) ・ 他企業について (IK) ・ その他 (CFM)	2) 事業化において欲しい制度や支援 ・ 融資の充実について (ACGILNO) ・ 特になし (DFHM) ・ 税緩和について (GN) ・ その他 (A)
3) つなぎ融資について ・ 困難である (AEFIJKMO) ・ 困難とは思わない (HLM) ・ 組合によるリスクについて (CGM) ・ 実績規模から困ってはいない (ABF) ・ 特になし (IDLMI) ・ 困難なため回避している (CN)	4) 資金面で今後欲しいサポートや制度 ・ 融資の充実について (ADIN) ・ 融資の条件緩和 (AF) ・ 特になし (DHKM) ・ その他 (FGL)
5) コーポラティブ事業の実施に障壁となっている制度・法律 ・ 特になし (BDFIKO) ・ 法規・登記について (CG) ・ 金融機関について (AFH) ・ 法人格・所有について (AFH) ・ 法律について (MN)	6) 法律・制度について今後欲しいサポートや制度 ・ 法律・規制緩和について (CFMNO) ・ 特になし (BHIK) ・ 金融機関について (FHG) ・ 法人格・所有について (F) ・ 法規・登記について (N) ・ その他 (A)
7) コーポラティブ事業を始めたきっかけ ・ 興味から (IMON) ・ 居住者目線での住宅づくりを行いたい (BLC) ・ コミュニティが育まれる住宅づくりを行いたい (FG) ・ その他 (AHEJK)	8) 今後コーポラティブ事業をどのように進めたいか ・ コーポラティブ手法としての発展 (FGHIM) ・ 法規・登記について (FGI) ・ その他 (AFHKN)
9) 現在のコーポラティブ事業をとりまく社会状況について ・ コーポラティブ手法としての発展 (FG) ・ 認知度が高まること (FK) ・ 現代の住宅状況について (HLNO) ・ その他 (ACDH)	

4. コーポラティブ事業を実施する上での課題

4-1 普及しない理由

コーポラティブ住宅が普及しない最も大きな理由に関しては、ニーズが大きくない、コーディネーター業務量が多い、土地取得が難しい、融資についてつなぎ融資の金融機関の確保が難しい、工事費が高騰している、リスクマネジメントが難しい、他企業が参入しないといった意見があった(表2-1)。

4-2 資金について

資金に関しては、つなぎ融資について(表2-3)、困難であるという意見の一方で状況は改善されているという良いものの意見もあった。また、建設組合のリスクから銀行が敬遠するという意見、実績実績がなければ大手銀行からつなぎ融資を借りられない、土地代を貯金で支払える人のみ参加してもらいつなぎ融資は極力回避するという意見があった。

資金面で今後欲しいサポートや制度に関しては、融資商品の充実、支援機構の要件緩和等の意見があった(表2-4)。

4-3 法律・制度について

金融意外の法律・制度面での障壁に関して、通常のマンション開発と変わらないため特に無いという意見の一方、建築法規・登記についてスケルトンとインフィルの分離登記ができない、建築確認申請後の修正に時間やコストがかかる、法人格や所有について建設組合で法人成りをしないことが多く法律行為ができない、区分所有がコーポラティブ住宅にそぐわないという意見とがあった(表2-5)。法律・制度の面で今後欲しいサポートや制度に関しては、法律について地主にかかる税の緩和、広告規制の緩和、法人格や所有について認知された法人格や組合所有が欲しい、建築法規が柔軟になって欲しいという意見があった(表2-6)。

5. 今後についての意見

ヒアリングを行なった事業者は、居住者の意見を取り入れた住宅づくり、コミュニティを持つ共同住宅づくりという動機でコーポラティブ住宅事業を始めており(表2-7)、ほとんどの事業者が今後もコーポラティブ住宅事業を継続する意向である。具体的にはマンションリノベーション等において利用しコーポラティブ住宅の手法を発展、木造住宅エリアの解消、富裕層向けの事業展開といった意見があった(表2-8)。コープ住宅を取りまく、現在の社会状

況については、震災復興等時代のニーズに合わせコーポラティブ事業を発展できるのでは、住宅が経済活動と強く結びつき過ぎている、住宅は自分たちでつくることできると訴えたい、現在モーゲージバンクのつなぎ融資も出てきており時代の流れは良い方向に進んでいるのではという意見があった(表2-9)。

6. インタビュー調査に対する意見

事業者が一堂に会し意見交換をできたことが有意義であったという意見や所有形態について、コーポラティブ手法としての現代のニーズに合わせた発展についての検討を進め、実用を目指したいという意見があった。

7. 結論

制度的な面については、課題は特にないという意見の一方で、建築法規や登記の改正、法人格や組合所有、地主にかかる税の緩和、広告規制の緩和が求められている。経済的な面については、つなぎ融資へのアクセスが困難、土地や工事費の高騰が課題であり、融資商品の充実や支援機構の規制緩和が求められるが、最近ではつなぎ融資を行うモーゲージバンクが出てきているために、現状が少し好転する可能性もある。社会的な面については、ニーズが大きくない、コーディネーター業務量が多く手間がかかることから他企業が参入しないという課題がある一方で、震災復興時や老朽化マンション建て替え時など共同再建のニーズの高まりに合わせた、コーポラティブ住宅手法の応用を試みる事業者も出てきており、今後はより広い対象へコーポラティブ住宅手法が展開されていくことを期待したい。

【参考文献】

- 1) 神谷宏治 他：コーポラティブ・ハウジング 鹿島出版会,1998, P173
- 2) 後藤倫太郎：コーポラティブ住宅におけるコミュニティ形成及び維持に関する研究～コーハウス喜多見を例に～ 2000
- 3) 原田純宏：参加型住体におけるコモンプレイスの生成に関する研究 - 木附の里、コーハウス喜多見のケーススタディ 2000
- 4) 第1回全国コープ住宅フォーラムレポート,1986,2,22,P89-101
- 5) 9-2 全国コープ住宅フォーラム開かれたコミュニティづくりに向けて～コープタウンの意義と将来～,1992,10,24,P31-36

【注釈】

注1)NPO コーポラティブハウス全国推進協議会においてコーポラティブ住宅の企画者が建設組合のものを「ユーザー主導型」と分類した

【謝辞】

本研究は第一生命財団「都市とくらしの分野」の研究助成を受け行なったものである

*(株)象地域設計

** 山口大学創成科学研究科 准教授・工博

*** 山口大学創成科学研究科 教授・工博

**** 山口大学創成科学研究科 准教授・工博

*SHO-CHIKISEKKEI Co., Ltd.

** Associate Prof. Graduate School of Science and Technology for Innovation, Yamaguchi Univ.,DR.Eng

*** Prof. Graduate School of Science and Technology for Innovation, Yamaguchi Univ.,Dr.Eng

**** Associate Prof. Graduate School of Science and Technology for Innovation, Yamaguchi Univ.,DR.Eng