

経年変化したコーポラティブ住宅の評価研究

— ユーコート 20 年のレビューとこれからの展望 —

主査 森永 良丙^{*1}

委員 小杉 学^{*2}

本研究のねらいは、住戸・共用空間の計画と居住者の主体性に特徴があり、入居後 20 年が経過したコーポラティブ住宅・ユーコートについて、48 戸が形成する集住環境のハード・ソフトの変容の特質と、持続的な居住に向けた課題を明らかにし、今後の集合住宅・住環境計画に一定の示唆を得ることである。①住生活の変化に対応した住戸改造は、開放的な間取りになる傾向があり、近隣先行事例を参考にすることで空間の質を高めていたこと、②高齢化に対応した集住環境改善には、持続的な対話の経験と場が重要になること、③計画段階で親世代が希望していた子育て環境は、第二世代に概ね継承され住居観を育んでいること等がわかった。

キーワード : 1) コーポラティブ住宅, 2) 経年変化, 3) 共用空間, 4) 住戸, 5) リフォーム, 6) 維持管理,
7) 少子高齢化, 8) 子育て環境, 9) 集住文化, 10) 持続的居住

A STUDY ON THE TRANSFORMATION OF THE CO-OPERATIVE HOUSING

— Review of 20 Years and View in the Future of U-court project —

Ch. Ryohei Morinaga

Mem. Manabu Kosugi

The purpose of this paper is to make clear the significance of the transformation of the co-operative housing U-court project that 20 years passed. The result are as follows: 1) Reform of dwelling unit tends to become open planning and the quality of space is improved by through residents refer to advanced cases in the neighborhood. 2) An important for the improvement of common space corresponds to aging is a dialogue place and experience. 3) Child-nurturing environment for which parents generation was hoping and planning is succeeded to at the second generation and they bring up the thought of living environment.

1. はじめに

1.1 研究の背景と目的

1970 年代の我が国において本格的に建設が始まったコーポラティブ住宅（以下、コープ住宅）は、古いものは入居後 20～30 年を経ている。居住者の希望が住戸空間や共用空間に反映でき、また、入居後のコミュニティが良好で維持・管理も比較的スムーズに運営できるといったメリットがある中、そうした年を経たコープ住宅は一般の分譲集合住宅と同様に、少子高齢化、居住者の入れ替わり、コミュニティの衰退、ハードの老朽化等々の課題を抱えつつある。

一方で、入居前の住戸・共用空間の計画設計と、入居後の集住生活に居住者が主体的に関わっているコープ住宅では、これらの課題に対して積極的に対応しうる経験と議論の蓄積があることが予想される。

居住スタイルの変化、生活空間の閉鎖化、地域コミュニティの衰退、家族形態の多様化、少子高齢社会の到来といった社会的背景を鑑みても、住まいに関する今日的

な課題は多岐にわたるが、居住者の主体性と集住空間の質を如何にもたすかを検討することは、未だ重要な課題であると思われる。

以上のような背景のもと、住戸・共用空間のハード面と、コミュニティ形成のソフト面の両面から評価される代表的な事例として、京都市洛西ミュータウンに立地し入居後 20 年を迎えるユーコートをとりあげ、総合的な評価を実施する。第二世代の独立と高齢者の増加や居住者の入れ替わり、また、それに伴うコミュニティの変容がユーコートにも現れつつあり、居住者は将来の生活に向けて検討に入っている。

本研究は、ユーコートにおける今までと今後のハード・ソフトに対する居住者の取り組みと意識を把握し、長い時間をかけて育まれた住環境形成の主体性の内実を明らかにすることを目的とする。さらに、そのことによって、これからの集合住宅の持続的居住の可能性について一定の示唆を得ることをねらいとする。

^{*1} 千葉大学 助教授

^{*2} 愛知産業大学 専任講師

1.2 研究の方法と位置づけ

我が国のコープ住宅建設の取り組みが始まって約 30 年経過した。コープ住宅の特質はその他の集合住宅計画や住環境計画に一定の示唆を与えてきたといえるであろう。一方で、長期的に住まわれてきた多くの新規性・実験性を有する事例が、経年変化を視野に入れて評価研究され知見を得ているが、コープ住宅についての研究は、近年散見され始めた段階にある¹⁾。

本研究の対象であるユーコートは、1985 年に竣工・入居、全 48 戸である(図 1)。筆者を含む研究グループは、居住者と集住空間の関係について経年的に参与観察調査を実施してきた。それゆえ、単なる入居後 20 年の事後評価ではなく、20 年間の居住履歴と評価研究²⁾の蓄積をふまえた上で現時点での状況を検討することが可能であるところが本研究の特色である。

ユーコートの集住環境におけるハード・ソフトの変容の特質と、持続的居住に向けた課題を明らかにするために、3つの評価視点を設定した。

- 1) 住生活の変化に対応する住戸改造
- 2) 少子高齢化に対応した集住環境改善の可能性
- 3) 子育て環境と第二(子ども)世代の住居観

調査は、2005 年の 4 月と 8 月にヒアリング・住み方採集調査、及び、第二世代と親世代に対して 20 年の軌跡と将来をテーマにしたワークショップを実施した。さらに、2006 年 3 月には居住者へ調査成果の概要をプレゼンテーションする場を設けて意見を聞き、同 8 月には補足調査を実施した。

さらに、継続的に実施してきた過去の調査データを用いながら考察を進める。

3. 経年変化の概要

20 年を経た居住者構成の変化をみるために、入居半年後の 1986 年 8 月と 2005 年 4 月のデータを比較したものを表 1 に示す。また、居住者の入れ替わり、及び、管理運営に関する変化の概要を表 2 に、世帯主年齢の変化を図 2 に示す。

調査段階での世帯主の年齢層は 50～60 歳代が中心であり、今後 10 年以内にはかなりの居住者が 65 歳以上となることが予測される。さらに、この 20 年間で居住者総数は約 7 割の減少であるのに対して、第二世代、即ち子ども世代は、就職や進学等の転出のため約半数の減少である。また、この時点で住んでいる第二世代のうち 20 歳以上が約 8 割を占めていることは、居住性の評価や親との同居を厭わない傾向ともとれるが、ユーコートの住戸のほとんどが二世帯居住には不向きなことを考えると、残りの第二世代も近いうちに転出することが予測

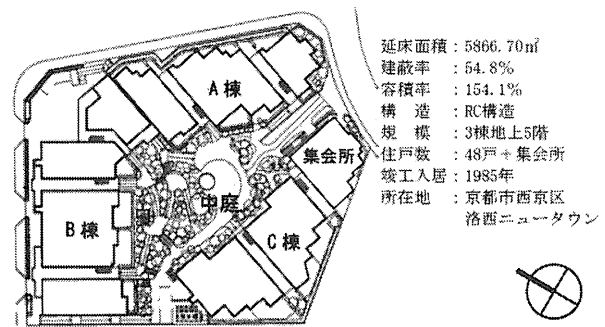


図 1 ユーコートの配置図・計画概要

表 1 20 年間の変化の概要(1)

調査年月	1986.8	2005.4
総人口	195人	130人
第二世代人数	96人 (小学生以下86人、 中学生以上10人)	50人 (幼児1人、10～19歳8人、20歳以上41人) ※20歳以上の第二世代は大学で一時転居している者あり。大学卒業時に戻る可能性あり。
世帯数	48世帯	47世帯(調査時では1軒空き家のため)
単身世帯	0世帯	6世帯 (70歳以上1世帯、50～59歳3世帯、第二世代2世帯) ※第一世代が他所に住み第二世代の子どもだけで住んでいる世帯が3世帯ある。
夫婦のみ世帯	2世帯 (30歳代2世帯)	11世帯 (夫婦のうちどちらかが70歳以上2世帯、夫婦のうちどちらかが60～69歳4世帯、夫婦のどちらも50～59歳5世帯)

表 2 20 年間の変化の概要(2)

初期入居家族	2005年4月まで43世帯(その後1年間に初期入居の2家族が転出、その1つの住戸に第二世代が親世帯から独立入居。)
世帯交代住戸	5戸(うち1戸は初期入居家族が所有。親の面倒をみるため一時転居し賃貸。将来は戻り入居予定。)
転出した世帯	2005年4月まで8世帯(同一住戸での複数回の転居あり。障害児対応改造した狭小住宅で3回。一時賃貸住戸で2回。)
共用部分管理	長期修繕:1995年 約1,500万円、2005年 約2,500万円 植栽管理:2003年以前 住民自主管理 → 2004年以後 業者委託
住戸改造	大規模改造8戸、部分的改造4戸

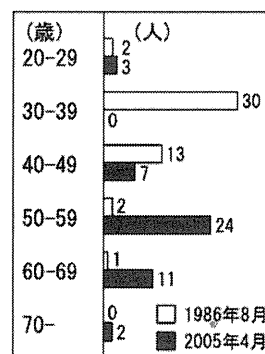


図 2 : 世帯主年齢の変化 (夫婦世帯は夫の年齢)

され、少子高齢化の問題が一気に顕在化するであろう。

一方で、ユーコートの定住率は比較的高いといえる。それに加えて、転出する場合も後の入居者選定を管理組合と協議するというルールを遵守していること、新規入居者もユーコートの特質を理解した上で入居を希望する状況が継続している

ことが、良好なコミュニティの持続に大きく寄与していると考えられる。

しかし、定住率が高く、居住者の入れ替わりが少ないということは、初期入居者の年齢構成のまま高齢化が進行的である。

なお、長中期修繕は、初期段階に定めたとおり 10 年毎に管理組合理事会に設置された修繕委員会主導のもとで行われている。また、中庭の植栽の維持管理は、長い間居住者主体で行われてきたが、キーパーソンの高齢化等を背景に、2004 年から業者委託されるようになってきている。

4. 住戸改造にみる生活の変化

本章では、調査対象における入居後 20 年後の家族の変化と、それに伴う住まい方の変化について、その特徴と傾向を考察する。

ユーコート全 48 戸は、住戸面積 62.78～110.96 m²（平均 85.30 m²）の多岐にわたる住戸規模があり、また、可能な限り自由な住戸計画が目指されている。しかし、当初の住要求をもとに計画された間取りも、この 20 年間に家族の成長とともに、住まい方や、全面的な間取りの変更まで、様々な変化が起きている。

そこで、入居後 5 年が経過した 1990 年に実施した住み方採集調査のデータと、2005 年に実施したそれを比較し、住戸改造の前後の比較をおこなってみる。2005 年の住み方採集およびヒアリング調査は 23 住戸に実施したが、その内、住戸改造は 12 戸確認された。

住戸改造事例の概要を表 3 に示す。便宜上、2 単位空間以上を改造したものを大規模住戸改造、1 単位空間程度を改造したものを部分的住戸改造と分類した。経年変化を捉えるため新規入居 2 戸については今回言及しない。

4.1 住戸改造の動機・契機

住戸改造の時期と住戸面積との相関関係は特にみられ

ないが、子どもの独立等の転出による家族成員の減少が、住戸改造の契機と指摘されたものは全て大規模住戸改造に該当する（表中 NO. 2, 6, 9, 10, 以下同様）。入居前の計画段階では、子どもが学齢期である家族が多く、可能な限り子ども部屋を確保していた。入居当初の家族成員数が減少し、利用空間にゆとりを持つことが可能となって改造をするのは当然予想される。

一方で、子どもの成長にともなう個室の確保が動機となっている住戸は、部分的改造に止めているものが多い（NO. 1, 3, 5, 8）。

また、入居当初から使い勝手に不都合を感じて改造した事例は、対面型キッチンが手狭で来客時や娘 3 人と一緒に台所仕事をする際に不便だったため改造に至ったものの（NO. 4）、スイッチの位置から間取り全体について当初から不満が多く改造したもの（NO. 7）の 2 住戸である。通風の悪さや結露・カビの問題改善のために改造した住戸（NO. 3, 4, 7, 10）もみられた。

改造をした他の選考事例（NO. 4, 6）を見学し、自宅の改造を決心した住み手（NO. 7）や、海外（北欧）の住経験から刺激を受け、バリアフリー、床暖房、ペアガラス窓の効用を実感して改造を決心した居住者もいる（NO. 6）。

表 3 改造住戸の概要

改造時期	NO.	住戸コード	専用面積 (m ²)	家族構成タイプ		住戸改造	改造概要	動機・契機	居住者の評価と今後
				1990年	2005年				
入居後10年未満	1	B407	85.11	A-5	A-4	○	2階の増床（8畳から約14畳へ）／浴室の排水修繕	子供の成長に伴う個室の確保	増築のおかげで圧迫感がなくなった
	2	A414	67.34	A-4	C-3	◎	主寝室の壁撤去し居間と一体化／居間コーナーにアルコーブ収納空間設置／屋根裏を主寝室と収納に改造	家族構成の変化（夫の転出）／子供の進学による転出／心理的転換 入居後8年目、11年目の2回改造	居間の拡大による開放感と最上階の眺望の満喫／心の開放感
	3	C105	84.57	A-4	A-5	◎	北側の2つの居室を一体化し子供室へ改装／住戸中央の収納をまとめて夫の仕事室（兼子供勉強室）へ改造	北側居室の結露・カビ対策／子供の成長に伴う空間の確保	長女・次女が子供室を占有し、長男の空間を確保するのが課題
入居後10年以上15年未満	4	A213	78.96	A-5	A-3	◎	キッチンを対面式からDK一体化・床の張り替え／廊下と個室間の壁撤去／北側窓をペアガラスに	家族と一緒にキッチンを使いづらい／防寒・防湿と結露対策	キッチンには未だ不満が残る／将来バリアフリー化希望／浴室広くした
	5	A112	92.41	A-6	A-5	○	北側子供室を間仕切りを設け2室に改造／子供室の壁と居間の襖を張り替え／浴室トイレ一体空間だったものをカーテンにて仕切り	子供の成長に伴う個室の確保	子供室間仕切りはとればまた一室に戻すことができるようにした
	6	B208	106.72	A-4	A'-2	◎	客間・子供室・仕事室・納戸の全面的間取り変更による改造・SOHO空間や広い客間の確保など／バリアフリー化／ペアガラス採用など	北欧居住経験から得られた床暖房・バリアフリー・ペアガラスの効用／子供の独立	段差でケガをしなくなった／資料を広げられる書斎・本棚を沢山つくったが既にいっぱい
	7	B307	98.32	A-4	A'-2	◎	全面的な住戸改造（子供部屋2室を一体化しSOHOへ・対面式キッチンを一体型DKへ・バリアフリー化・ペアガラスの採用など）	入居当初から不満（通風の悪さ・玄関の暗さ・キッチンをつくりなど）の住戸のリフォーム事例を見て	納戸をなくしたので通風がよくなった／居間で寝転がることができる／昔の家の感覚は残る
	8	B306N	92.17	A-5	A-4	○	メゾネット階部分玄関コーナーを子供用個室に改造	子供の成長に伴う個室の確保	3人の子供の成長とともに、1階2部屋と小屋裏部屋の使い方を変えている
入居後15年以上	9	A212	81.65	A-4	C-2	◎	主寝室の可動間仕切り窓設置・天井と床の張り替え／納戸を子供部屋に改造	家族構成の変化（夫の転出）／子供の成長に伴う個室の確保	主寝室の居心地がとても良い／子供の独立後ワンルームにしたい
	10	A111	103.53	A-4	A-3	◎	全面的な住戸改造（通風の確保・採光の工夫・玄関を土間風に・床にナラ材・バリアフリー化など抜本的な改造）	入居後10年目頃から改造したかった・通風の確保・カビや結露対策／子供の独立	エアコンを使うことがなくなった
新規入居	11	B309	92.30	(A-4)	B-5	◎	メゾネット2階を子供部屋に1階を夫婦の部屋に改造（その後祖母が同居するため1階の1室は祖母の部屋へ）／トイレと脱衣室を改造	空き住戸への入居の際に改造（1997年）	設計は自ら行う（夫は設計士）／地域の建材を実験的に使用／祖母の同居はこの面積で可能に
	12	C101	68.81	(A-4)	A-3	○	居室の壁の塗り直し（自主改装）／キッチンの改装・仕切り壁の撤去／床の張り替え	空き住戸への入居の際に改造（2005年）	ワンルームのようなので小さな子供に目が届いて安心

凡例 1 家族構成タイプ（家族型A～D、数字は家族人数） 凡例 2 ◎：大規模住戸改造（2単位区間以上）
 A：核家族・子供あり／A'：夫婦のみ ○：部分的住戸改造（1単位空間）
 B：世代家族 C：欠損家族
 ※1990年欄の（ ）は、前居住者の家族構成タイプを示す。

註 住戸NO.に網掛けのある事例は本論で詳細に考察。

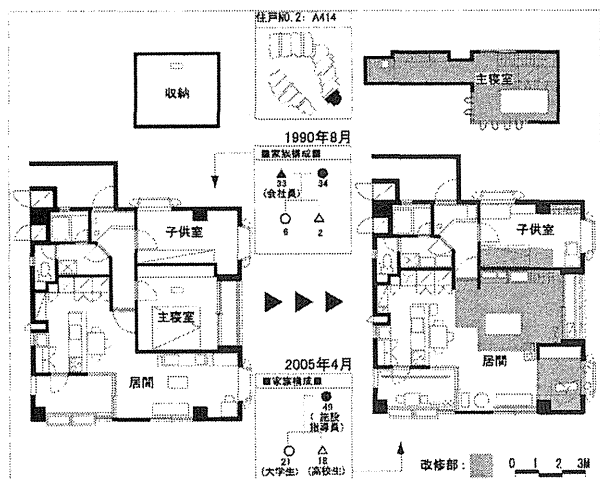


図3 住戸改造事例1 (住戸NO.2:A414)

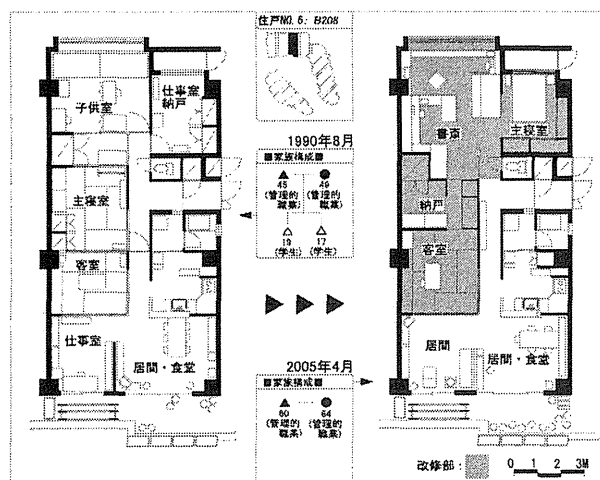


図4 住戸改造事例2 (住戸NO.6:B208)

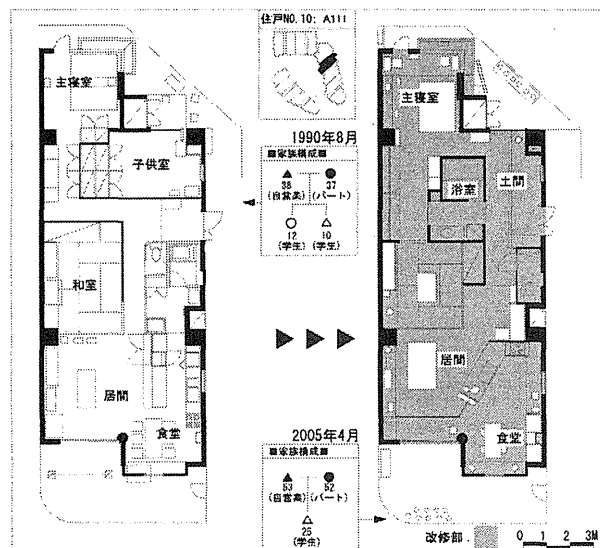


図5 住戸改造事例3 (住戸NO.10:A111)

日常的ストレスの中で、心理的な開放感を得るために、住戸を開放的に改造する事例もみられた (NO. 2)。

4.2 住戸改造の内容

大規模住戸改造には、間仕切り壁を撤去して空間を連続させ、居間や個室を拡大したもの (NO. 2, 3, 4, 9) ，



写真1 住戸改造事例1：拡張された居間

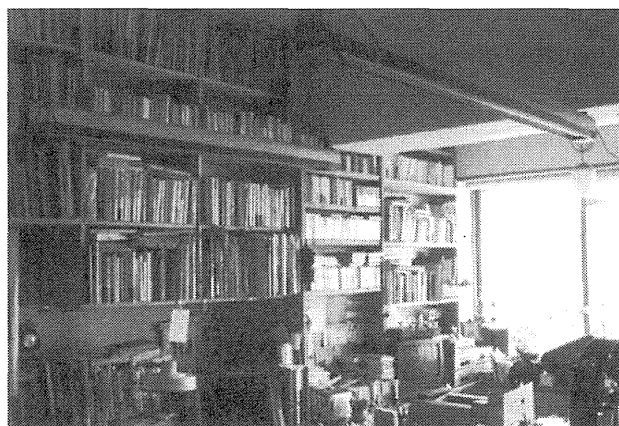


写真2 住戸改造事例2：子供室改造後の書斎



写真3 住戸改造事例3：開放的な居間と台所

ダイニングキッチンの改造 (NO. 4) ，全面的に間取りを更新したもの (NO. 6, 7, 10) がある。ここでは、代表的改造住戸の3事例をとりあげ考察する。

NO. 2 (図3, 写真1) は、日常のストレスから心的な開放感を得るために、主寝室の間仕切り壁を撤去して既存のDKと一体化させ、東西南の3面の眺望が得られる居間をつかった。67.34 m²と平均面積より比較的狭い区画であるが、最上階 (4階) に位置しており、絶えず空の表情を見ることができる。また、子どもの身長が伸びていく様が記録された居間中心にある柱には、家族の思い出として残されたデザインが施されている。

NO. 6 (図4, 写真2) は、居間、DKや浴室・トイ

レ等の水廻りを除いた居室を全面的に改造している。夫婦ともに執筆作業をする仕事柄、書籍・資料類が多く、沢山の書棚をつくり夫婦用の充実した書斎を設けている。先述した北欧での経験から、防寒装置を施し、床は全面バリアフリーである。

NO.10（図5、写真3）は、元の間取りの形跡はみられず、浴室・洗面所を住戸の中心に位置させ、回遊性の高い開放的な住戸に改造された。以前から壁の結露やカビがひどく、室内の空気の流れを考え直したいという動機をもち、一部改造では改善に至らないと考え全面的改造となった。住み手の住経験をもとに土間風玄関をつくるといった個性的な計画となっている。床は全面バリアフリーである。

4.3 居住者の意向をとらえる専門家の存在

ユーコート設計者の一人だった新規入居者（NO.11）が、改造住戸12事例のうち、自宅を含む少なくとも6戸（NO.2, 3, 7, 10, 11）の改造設計か助言をしている。住み手の生活の細かいところにも配慮し、人体に優しい地域産の建材を使用した設計をするため、依頼した住み手の満足度は高いようである。

4.4 住戸計画の「こだわり派」と「実利派」

今回調査した23戸をみても住み方の変化にも様々な傾向がみられた。その中で、大規模改造を施した事例から、ほとんど住み方に変化がみられない事例もあった。

ユーコート研究論文（1989）^{31）}において、全48戸の住戸計画の質的・量的評価がなされており、そこでは、「特化住戸」という概念が説明されている。特化住戸とは、「第1に、プラン決定過程におけるユーザー・イニシアティブと思い入れの強さ、第2に、住戸平面の各空間の量的構成に特異性があること、第3に、平面の質的構成において、従来の機能論を超えた新しい意味論へのふみこみがあること」と定義されている。さらに、入居初期段階において住み手が選んだ「人気住戸」の上位であることが、特化住戸抽出のための視点とされている。

この研究では、4戸が特化住戸として評価対象となっているが、その内、今回の調査で改造が確認されたのは、部分的改造のNO.5のみである。また、人気住戸該事例もNO.5のみである。

おそらく、今回調査していない「特化住戸」「人気住戸」も、おそらく住み方の変化・間取りの改造などはあまりみられないのではないかと予想する。平面構成や、インテリアデザインに、設計当初からこだわった。いわば「こだわり派」である。こだわり派の住戸は、ライフスタイルやデザインのイメージが計画当初から確立していたため、あまり変化がないと考えることができる。

一方、それらに該当しないいわば「実利派」は、住戸

計画当初に当然イメージはあったものの、一般的な家族像と間取りの関係やコストとのバランス等を検討しながら、実利的で利便性を重視した住戸計画をすすめたと考えられる。

この20年間の家族の成長や変化に伴い、様々にその都度工夫や改造を施しつつ住む過程は、一般的な集合住宅の持続的な居住にも通じるものがあるだろう。特に大規模改造は、最初の住戸計画の抜本的な改良であるため、一定の年月を経た家族が、次のステップでどのようなライフスタイルを実現しようとしているかを考える上で、有効であると思われる。

ユーコートでは計画段階で住み手が先進事例を見学している。設計者兼コーディネーターのコメントによると、こだわり派は先進事例見学の中でデザインに新規性のある「都住創」^{41）}の住戸計画・デザインに対する考え方に刺激され、実利派はローコストで利便性を実現した「原山台コーポ」^{51）}のそれに対する考え方に共感して、各々の住戸計画について取り組んだのではないかと予想している。

4.5 小括

限られた住戸専用面積に、どのような改造を施すかは、各家族の様々な要求や契機があり一概にはいえないが、一定の傾向は捉えることができるだろう。

1つは、開放的な間取りを志向していること。子供の独立など家族が変化し、成員数が減少すると、部屋を広く利用したいといった要求・行動が顕在化する。ライフステージを見極めて住戸計画をする必要がある。高齢期の生活を見越したバリアフリー改造も今後より増えるだろう。

2つは、通風の確保、結露の防止など環境的な快適性の確保を目指していること。このことは、風通しを確保するために開放的な間取りや続き間に改造することにも関係しているといえる。また、無垢の床材を使うなど、健康に配慮した建材を使う傾向もある。住まいへの自然の取り入れ方により自覚的になっていると予想される。

3つは、事例数は少ないが、SOHOのような新しいライフスタイルが住戸改造を契機に空間を伴って実現している点にある。今回の調査では把握していないが、各住戸のインターネット普及率は高いと予想される。IT化をはじめとして、今後の他の住戸改造にも新しい形態が取り入れられるだろう。

5. 少子高齢化にともなう共用空間の利用運営の変化

入居後20年を経て、居住者が一斉に高齢期を迎えようとしている段階にあって、今後の安心・安全な集住環境の継続性を如何に担保するかは、ユーコートにおいても大きな課題となりつつある。

一般的マンションでも中心課題となる建物の修繕もさることながら、ユーコートは囲み型の中庭とメインアプローチ横に配置された集会所の2つの共用空間が特徴的であり、居住者は少子高齢化が進む将来に向けて検討を始めつつある段階にある。

個別ヒアリング、及び、ワークショップの発言から

得られた発言をもとに、中庭・集会所の使われ方、出来事、管理・運営等について、時系列・利用者年齢層別に整理した(図6, 7)。

本章では、現在までの共用空間の状況と、将来に対する意識をみることによって、ユーコートの共用空間の特性を検討する。

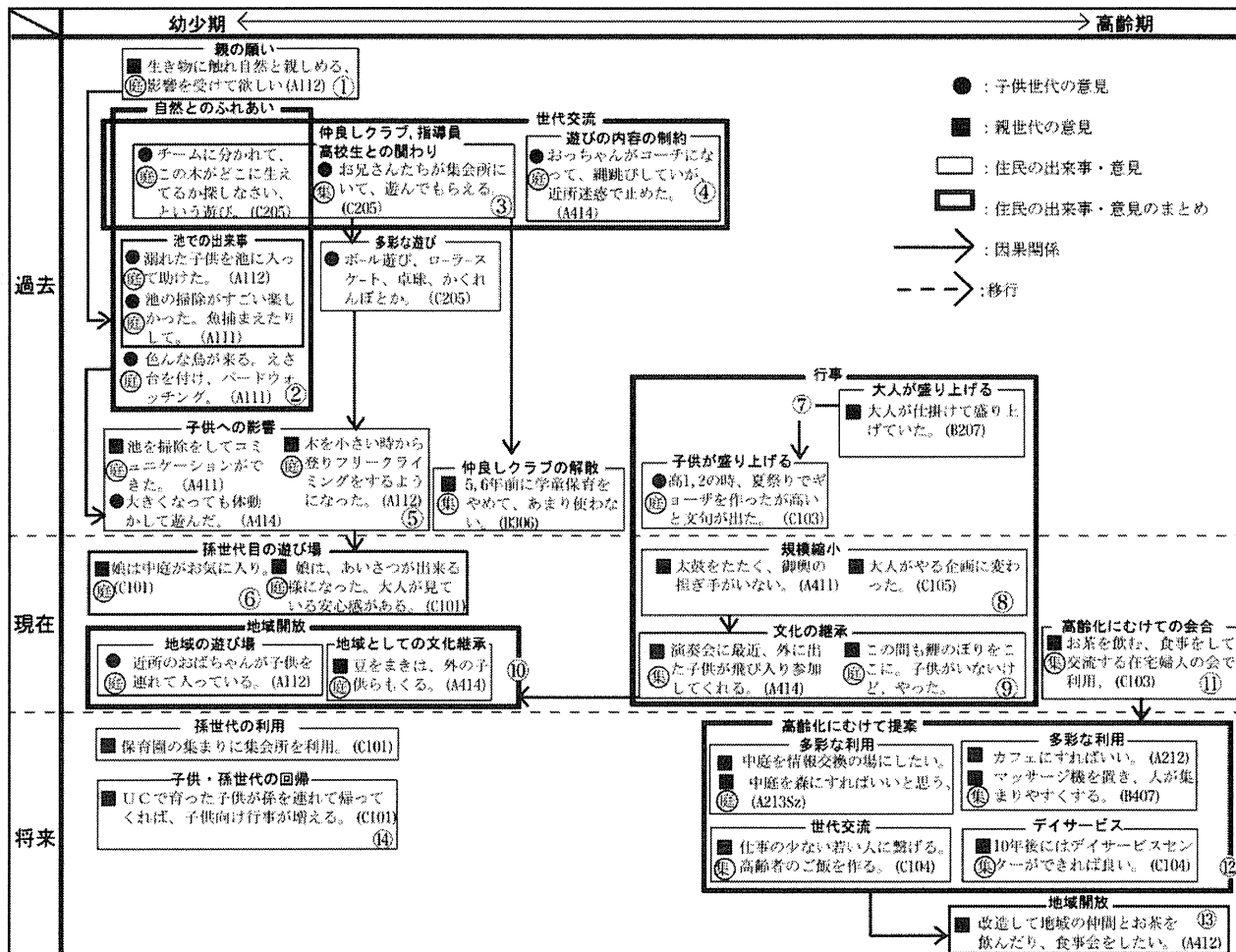


図6 中庭・集会所の使われ方の変化

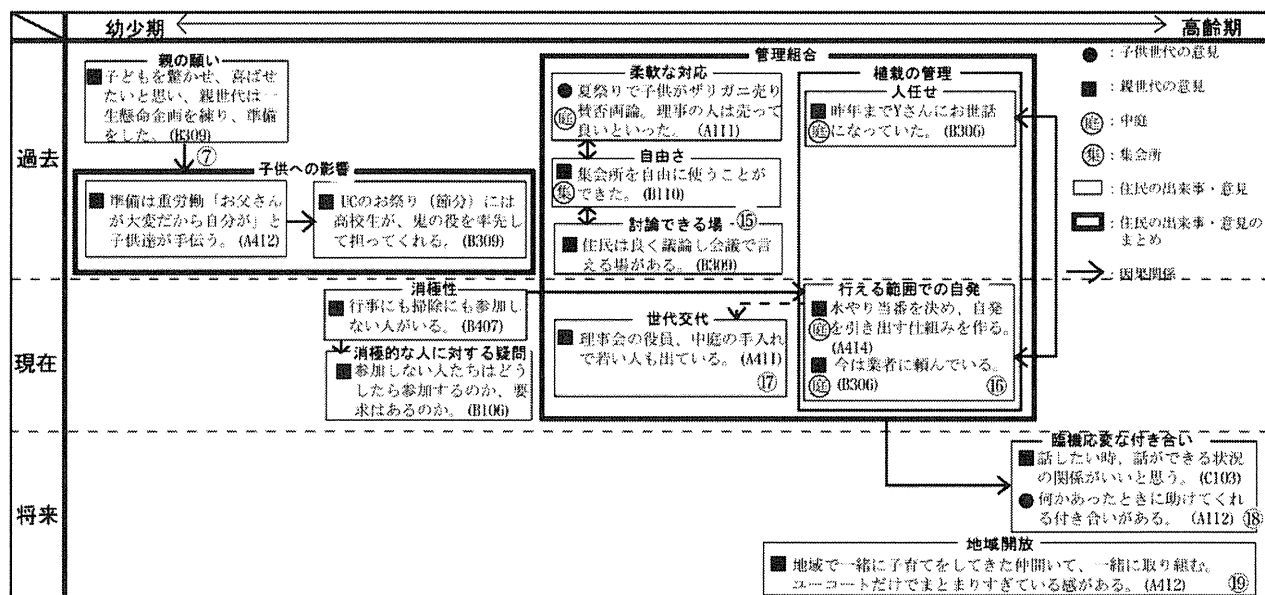


図7 中庭と集会所の管理・運営に関する住民の意識の変化

5.1 親世代が意図した子育て環境

親世代は、計画段階から子育て環境の充実を望んでいた。安心して遊ぶことのできる囲み型の中庭と、豊富な植栽と池のある自然環境に対する思いは計画当初から強かった(図6・7中の番号①, 以下同様)。

中庭の掃除に子どもの参加を促し、遊びに大人が加わる等、身近な自然に触れながら世代間の交流がおこなわれていた(②④)。集会所では学童保育を実施し、中庭とともに多様な遊び空間として活かされていた(③)。

共用空間を利用した四季の行事やサークル活動、日常的な遊び等、親世代の積極的な関わりは、第二世代に出来事の記憶と一定の影響をもたらしている(⑤⑦⑨)。

第二世代が成長した現在、共用空間での活動は縮小傾向にあるが、一方で子育て環境の価値は、第二世代から孫世代へ移行しつつある。独立した子どもの家族が、孫を連れて帰省したり(⑥), さらに空き住戸に入居する事例が現れつつある(⑭)。

5.2 対話の場の持続性

入居当初から管理組合は、必要以上の規則を予め設けることはせず、課題には随時議論をして対応する体制をとってきた。それにより日常的に問題は発生するが、議論が可能な基盤が存在し、柔軟な対応をおこなってきた。48世帯の多岐に渡る意見への尊重や、議論の経験が蓄積された結果であろう(⑮)。

しかし、現在では行事規模や自主的な管理活動が減退している(⑧⑯)。親世代の高齢化に伴い活発に行動することが困難になってきた側面もあるが、魅力ある子育て環境を支えるために、敢えて手のかかる管理・運営の手法を選択してきたものの、子どもが成長したことでその目標が薄れてきたことも一つの要因として考えられる。

一方で、現在までトラブルを乗り越え、相互理解を行ってきたことに親世代は誇りを持っており、臨機応変に対処が可能であるとの自負が存在する(⑯)。

現在、理事会役員を第二世代が担い始め、共同清掃に世帯代表として参加するなど、運営の世代交代が始まっている(⑰)。共用空間の将来像は、居住者間の対話の場が持続されることにかかっているといえる。

5.3 高齢者居住環境の可能性

ユーコートでは、高齢者が住みやすい環境を整えるための活動や提案が、徐々にではあるが出始めている段階である。特に、周辺地域も視野に入れて中庭や集会所を開放する意識があることが特徴的である(⑩⑬⑱)。

集会所を地域拠点としてデイサービスの運営を行う等様々な将来像が語られているが(⑫), 現段階では、有志のグループで高齢化に向けた試験的な活動が始まっている(⑪)。バリアフリー化といった物理的な空間を高齢者



写真4 中心に池が設けられた中庭

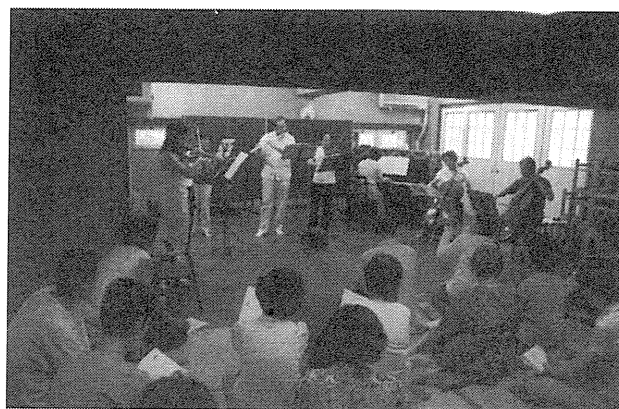


写真5 集会所での居住者による第二世代を交えた演奏会

対応にする検討は、これから始まると思われる。また、ここではあげられていないが、管理組合による住戸所有といった新たな運営方法の模索を指摘する意見もあった。

6. 子育て環境の特質と第二世代の住居観

コーポラティブ住宅の特質は、豊かなコミュニティと共用部から住戸に至る豊かな集住空間にあるといわれている。では、実際にその中で子ども時代を過ごし、成人となった「第二世代」は、自らが育ったコミュニティや集住空間、そして、一般には煩わしいとされている集住環境の共同運営についてどのような評価をしているのだろうか。さらに、成人した彼／彼女らが今度は自分が親となり子どもを育てていくにあたって、どのような住環境に住むことが望ましいと考えているのであろうか。

本章では、1) 親世代が希望していた子育て環境、2) 20年間における子育てや子どもの生活(共同生活)の実態と特質、3) 成人した第二世代による自らが育った環境に対する評価、以上3点を明らかにする。

親世代23世帯と、第二世代10人を対象に、これまでの共同生活・共同運営の実態と評価についてヒアリングを行った。特に、親世代に対しては「子育て」と住環境の関係性、子世代に対しては「これからの暮らし」と住環境の関係性に焦点を当てた。

また、建設当時の子育てに関する希望を把握するため、1983 年 10 月に建設組合段階に居住者に向けて行なわれたアンケート「住まいづくり」を参考にした。

これらをまとめたものを表 4－6 に示す。

6. 1 親世代が希望していた子育て環境

①豊かな人間関係の中で子どもを育てたい

：計画段階の発言「大人の素敵な生き様が、人間関係が、子どもたちの生き方、関係のつくり方につながる（1：表 4 中番号、以下同じ）」や、夫婦共働きであることへの不安(2)からは、自分の家族だけで育てるのではなく、ユーコートの多様な立場の人びとの中で、子どもの社会性を育てていきたいとの希望を読み取ることができる。

②自然と触れ合える環境で子どもを育てたい

：「広場は野っ原のイメージで…小細工はしたくない(4)」や「自然環境の豊かさの影響を受けて欲しい(5)」からは、景観として整備された緑環境ではなく、子どもが実際に触れ合えて体験できる自然環境を希望していることがわかる。

③住民間企画の行事に子どもを参加させたい

：親世代が子どもの頃経験した地藏盆や夏祭りのような行事を子どもに体験させることで、子どもにコミュニティの楽しさを体験させたいという希望を読み取ることができる(6, 7)。

6. 2 子育てや子どもの生活の実態と特質

①自分の子ども以外の子どもも分け隔て無く育てる

：子どものいない高齢者も協力(8：表 5 中番号、以下同じ)、親が病気の時に他の住民に子どもの面倒を見ている(9)など、自分の子ども以外の子どもに対しても生活面でお互いにフォローしている。特徴的なのは、両親が離婚した子どもへの気遣い(10)、怒り褒めてくれる大人(11)、中庭に来る鳥の名前を教えてくれる大人(12)など、子どもの情緒、精神、教養の各側面においても面倒を見る大人がいたという点である。

表 4 親世代の発言にみる子育て環境の希望

【①豊かな人間関係の中で子どもを育てたい】	
■「コーポ」に集まるくらいの方で、積極性も、そして共に住むためのモデルもお持ちのことと思います。活発かつ、けじめのある人間関係を望んでいます。大人の素敵な生き様が、人間関係が、子どもたちの生き方、関係のつくり方につながると思います。(1)	
■共働きで同じ地方公務員ですので、生活範囲が狭いことを痛感していましたが、このことは子どもにはよくないと思っていました。いろんな職種の方がいらっしやるので、そういう中に住むことに魅力があった。(2)	
■縦の子どものつながりのある子育ての集団。(3)	
【②自然と触れあえる環境で子どもを育てたい】	
■子ども達のために、広場は野っ原のイメージでつくりたい。ゴチャゴチャ小細工はしたくない。砂場は確保してあげたい。(4)	
□自然環境の豊かさの影響を子ども達に受けていて欲しいなっていう希望の想いはありますね。(5：Ky)	
【③住民間で企画した行事に子どもを参加させたい】	
□日本の昔からある行事に触れる機会も少ないですし、そうゆう中で子どもを育てられたらいいなあ。(6：It(途中から入居))	
□やっぱり自分らの小さいときに経験したような地藏盆や多世代でのやりとりを子ども達に伝えていきたい。(7：Mi)	

②中庭での子どもの遊びを大人が住戸内から見守る

：全ての住戸が中庭に向かって開かれているため、大人は中庭での子どもたちの遊びを住戸内から見守ることができる(13)。

③異年齢の遊び集団が形成されている(14)

④子どもが楽しみながら中庭の維持管理活動に関わる

：子ども達が当然の生活習慣として中庭の維持管理活動

表 5 親・子世代の発言にみる子育て環境の特徴

【①自分の子ども以外の子どもも分け隔て無く育てる】	
□子どものいない高齢の方も子育てに協力してくれた。(8：Km)	
□入院した妻の看病の間も子どもの面倒をToさんが見てくれたり、料理を作ってくれたり、自然と助けてもらうことができた。(9：Ok)	
○このユーコートの中でも離婚して、お母さんと子どもが残ってってゆう形でずっとやってきたところが何軒かあると思うんやけど、やっぱりそれを周りの人がすごくフォローしてた。(10：HY)	
○池とか花壇に入ると Kyのおばちゃんに何回か怒られたりした。(11：KK)	
○鳥とか好きやったから、どんな鳥が中庭に来ているのかなと見ているのはあった。Yzさんとかが詳しくいろいろ教えてもらった。(12：KT)	
【②中庭での子どもの遊びを大人が住戸内から見守る】	
□中庭は各住戸からの大人の目が一点に向いていましたからね。子どもは安心して遊ばせることができたんじゃないでしょうか。(13：Ya)	
【③異年齢の遊び集団が形成されている】	
○高校生位まで、小さい子どもとも遊んだかな。(14：TM)	
【④子どもが楽しみながら中庭の維持管理活動に関わっている】	
□中庭の掃除にしても、池の掃除は子どもの絶好な遊び場というか……楽しみの1つだった(中略)まず鯉のつかみ取りをして移して……完全に水遊びですね。(15：Ky)	
□中庭に子どもが球根植えをするのは良かった。(16：Yz)	
【⑤子どもが行事の手伝いをしている】	
□(節分行事の)鬼は、ユーコートで育った高校生がやってたかな。(17：Ta)	
□どの方の息子さんが覚えていないけど何人かは(夏祭り)でやぐらを組み立てるときに出てきてくれて。(18：Bb)	
【⑥子どもがよその住宅へ自由に出入りにしている】	
○子ども心に自分達のもんやと思って、よその部屋とかわあっと行っていて(中略)団地裏のあるYu邸や屋根裏のあるMt・Yu・Ka邸はあらかわった家やなあ、いいな一と思っていました。(19：KK)	
○(Yu邸)は隠れ場みたいな。上の階(屋根裏)とか。謎めいた感じの。行くとんびにわくわくしたり。(20：CT)	
○家は父さんが色々家族間の交流がなくならんようにつて鍵を付けずに扉を全部開けっぱなしにしたりとか。(21：YK)	

表 6 子ども世代の発言にみる自分が育った住環境への評価

【①住民間交流に居心地の良さを感じる】	
○すぐにも戻りたいという気持ちですね。近所のおばちゃんが声を掛けてくれたり、友達がいって居心地がいいので。(22：TM)	
○みんなおばちゃんとか普通に迎え入れてくれるし、行事とかも普通に参加できるし、やっぱりなんか居心地がいい。あと自分の居場所っていうのがここなんやな一っていうのを出てたからこそ分かる。(23：MO)	
【②自分も豊かな人間関係の中で子どもを育てたい】	
○よく隣の家に遊びに行つて「鍵忘れた」って言って隣の家にお邪魔したり。私はむしろそういうのをやりたいというふうには思ってた。(24：CT)	
○自分も将来は、親だけでなく地域も子どもを見てくれるなどといった人間関係を重視したい。(25：TM)	
【③自分も個性的な空間の住戸に住みたい】	
○形の決まった普通の公団住宅よりは、多少住みづらくても楽しさがあった方がいい。(26：HY)	
○うちは自分の考え方で建てた家に住みたい。父さん達もそうやって建てたわけから。(27：YK)	
【④近隣交流を生む開放的な住戸空間を評価】	
○父さんは開放的な感じを求めて造ったんやけど、うちは区切りたかなと。外からはあんまり私生活を覗かれたくないし。けど、近所のつながりとか、家族内でのつながりとか大事にしたから(中略)そういう意味では(自分は)まっとうに育ったのかなって思う。(28：YK)	
○子どもももしいたらしたら、裏庭を通つて人の家のキッチンが見えたり、居間が見えて覗いてもらえる間柄っていうのはすごくいいし、逆にそれはコープのいいところなんじゃないかなあと思う。(29：CT)	
【⑤維持管理の苦労があっても自然環境は身近に必要】	
○自然が無いところだとソワソワするというか。でも、友達に「維持費がかかるから緑はいらない」と言っていたのにはビックリしましたね。(30：SY)	
【⑥コーポラティブ住宅づくりに自分も関わりたい】	
○コーポラティブ住宅づくりへの参加は、人がやっていたら、乗っかって行こうと思いますけど。(31：KK)	
○行事でみんなが集まって協力し合っつてっていうのは続けないといけなと思います。(32：SY)	

凡例(表1～3)

■：親世代の発言：計画時のアンケート「住まいづくり(1983年)」から

□：親世代の発言(2005年)

○：子世代の発言(2005年)

発言最後の()内は、通し番号：居住者コード

に関わっている(15, 16)。

⑤子どもが行事の手伝いをしている

：上述の中庭の維持管理活動同様、行事については準備、実施、後片付けに至るまで子どもも参加し、子どもができる範囲での役割を担っている(17, 18)。

⑥子どもがよその家族の住戸へ自由に入出入りしている

：よその家族の住戸でも「自分達のもんやと思って」子どもたちは出入りしている(19)。その過程で、子ども達は創造的な住戸空間に対して魅力や憧れを感じている(19, 20)。これらの背景には、子ども達の行き来を可能とするために、大人達が極力鍵をかけずにいた(21)という配慮があった。

6.3 子ども自身による集住環境の評価

①住民間交流に居心地の良さを感じる

：現在ユーコート外に住む第二世代は、住民間交流に居心地の良さを感じている。これらは「すぐにでも戻りたい(22:表6中番号、以下同じ)」やユーコートを「自分の居場所(23)」と感じているとの発言から読み取ることができる。

②自分も豊かな人間関係の中で子どもを育てたい

：「自分の子ども以外の子どもも分け隔て無く育てる」ことについて、第二世代は高く評価しており、自分の子どもにもそのような環境を与えてあげたいと希望している(24, 25)。

③自分も個性的な空間の住戸に住みたい

：自分の親たちがやってきたように、「自分の考え方で建てた家」で今後自分たちも暮らしていくことを希望している(26, 27)。

④近隣交流を生む開放的な住戸空間を評価(28, 29)

：開放的な空間を好まないものの、開放的な住戸空間が自分を「まっとう」に育てたと客観的に見る意見も見られた(28)。

⑤維持管理の苦労があっても自然環境は身近に必要(30)

⑥コーポラティブ住宅づくりに自分も関わりたい：自分も親と同じようにコーポラティブ住宅づくりに参加したいとの希望がある(31)。また、自らが転出したとしても、親が残るユーコートの今後のあり方について、自分達も引き続き協力する必要性の認識がある(32)。

6.4 小括

親世代の子育て環境に関する希望は、概ね第二世代にも継承されているといえる。興味深いのは、例外的に、親世代が子育てのためとは意識せず、自分たちのために楽しんでつくった「個性的な空間の住戸」が第二世代の住居観に影響を与えていることである。

自然が豊かな中庭での経験や、気兼ねない近隣関係の中で育ったことが、住環境に対するいわば集住価値の捉

え方に影響を与えていると思われるが、この世代が今後どのような住環境を選択し形成していくかを継続して考察していく必要がある。

7. まとめ

ここまで、入居後20年を経たユーコートのハード・ソフトの変化について、最も生活に近い住戸の改造の実態、集住環境を主体的に運営してきた経緯と改善の可能性、その集住環境で育った第二世代の子どもの意識といった側面から考察してきた。

まず、住戸改造後の間取りは、親世代がゆったりと暮らせるような開放性を志向するものが多くみられた。

住戸改造は住み手の要求水準も比較的高く、既存の価値を更に高めるような工夫が多くみられた。改造の動機・契機は単一的なものではなく、「家族成員の変化」「住居機能の不都合・不備の改善」「先行改造住戸からの刺激」「心理的転換」等の複合的なものであった。

ストック活用の方策が求められる現代、住まいづくりにおいても新規建設のみではなく、既存ストックの価値を高めるような計画と設計の知見が必要である。今回の調査では、居住者同士の情報交換、家族の状況をうまく採り入れる設計者の存在など、住戸改造の質を高める要因が認められた。

また、少子高齢化が進むなかで、ユーコートの特徴である囲み型の中庭と集会所の運営については、子どもを中心とした企画・運営から、高齢者対応の工夫が検討されている段階であった。かつては、共用空間を媒体とした集住生活の展開が多くみられたが、世代移行に伴い人と空間の関係は変質してきている。

しかし、居住者間の持続的な対話の蓄積と場があることによって、集住環境の空間の質と今後の生活の質との関係は、齟齬なく発展する可能性をもっている。ユーコート内に限らず周辺地域と連携して共用空間を運営する企画が持ち上がっており、今後さらなる継続研究が必要であろう。

さらに、今後の住環境を考えると「住教育」の視点は社会的に重要であるが、第二世代の住居観をみていると、ユーコートの子育て環境とそこでの共同居住のプロセスは、実体験を通じた住教育の場としての要素を少なからず孕んでいたといえる。

今回の調査の過程で、第二世代家族が空き住戸に戻る事例や、親世代が出た後にも第二世代が住み続ける事例がみられたが、詳細には考察を加えなかった。今後の研究課題である。

ユーコートで育った第二世代には、ユーコートを出ても、共通の経験から得られたある種の「里」のイメージを持ちながら、主体的に集住環境の創造に参画していく可能性がみられる。

<注>

- 1) 例えば、近年の研究については〈参考文献〉8-14を参照。
- 2) 筆者らの研究グループのユーコートに関する研究については〈参考文献〉1-7を参照。
- 3) 〈参考文献〉2を参照されたい。
- 4) 都住創：「都市住宅を自分たちの手で創る会」1975年に創立した大阪都心部にコーポラティブ住宅を企画・計画・設計する建築家を中心とした専門家集団。現在まで20棟約300戸のコーポラティブ住宅を実現している。都心居住のコンセプトが後続に大きな影響を与えている。
- 5) 原山台コーポ：「泉北原山台コーポラティブハウス」堺市に1979年建設された43戸のコーポラティブ住宅。COM計画研究所による企画・コーディネート。規模が似ていたこともあり、ユーコートの計画段階からハード・ソフト共に重要な参考事例とされた。

<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，日本建築学会，1989.2.
- 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，日本建築学会計画系論文報告集，第406号，pp.87-99，日本建築学会，1989.12.
- 3) 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，日本建築学会計画系論文報告集，第444号，pp.21-30，日本建築学会，1993.2.
- 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，日本建築学会計画系論文報告集，第446号，pp.53-63，日本建築学会，1993.4.
- 5) 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報告集，第459号，pp.69-77，日本建築学会，1994.5.
- 6) 森永良丙，延藤安弘，横山俊祐：コーポラティブ住宅の設計プロセスの考察ーユーコートの配置計画についてー，日本建築学会学術講演梗概集 E，pp.157-158，1989.
- 7) 森永良丙，延藤安弘：コーポラティブ住宅の住戸設計におけるLDKの型の考察ーユーコートの住戸プランの類型化，日本建築学会学術講演梗概集 E，pp.243-244，1990.
- 8) 國分真奈実，深尾精一：自由設計型集合住宅における居住者による住戸内部改善行為の実態に関する調査研究ーコーポラティブ集合住宅を例としてー，日本建築学会学術講演梗概集 E-1，pp.745-746，2000.
- 9) 橘高文枝，初見学，須田真史：コーポラティブ住宅におけるコミュニティの経年変化，日本建築学会学術講演梗概集 E-2，pp.113-114，2000.
- 10) 実藤祐樹，丁志映，田中研一郎，小林秀樹：持続的居住へ向けてのコーポラティブハウスの再生に関する研究（1）建設から19年以上経過したコーポラティブハウスの住まい状況，日本建築学会学術講演梗概集 E-2，pp.135-136，2005.
- 11) 田中研一郎，丁志映，実藤祐樹，小林秀樹：持続的居住に向けてのコーポラティブハウスの再生に関する研

究（2）住戸数の規模による共同性変化の比較，日本建築学会学術講演梗概集 E-2，pp.137-138，2005.

- 12) 木原里美，木村恭子，重村力，山崎寿一，山崎義人：20年を経たコーポラティブ住宅の住まい方に関する研究 その1 豊中市コーポラティブハウス デネブを対象として，日本建築学会学術講演梗概集 E-2，pp.139-140，2005.
- 13) 木村恭子，木原里美，重村力，山崎寿一，山崎義人：20年を経たコーポラティブ住宅の住まい方に関する研究 豊中市コーポラティブハウス デネブを対象として その2，日本建築学会学術講演梗概集 E-2，pp.141-141，2005.
- 14) 五十嵐敦子，丁志映，小林秀樹：熟成した低層集合住宅の維持管理に関する研究 コーポラティブ方式と建売方式の比較を通じて，日本建築学会学術講演梗概集 E-2，pp.279-280，2006.
- 15) 日本建築学会建築計画委員会：住まい手参加型集合住宅の期待と現実，日本建築学会大会（北海道）建築計画部門パネルディスカッション（1）資料，2004.

<研究協力者>

延藤 安弘	愛知産業大学大学院教授
乾 亨	立命館大学産業社会学部教授
福田由美子	広島工業大学工学部助教授
安井 雄治	広島工業大学大学院修士課程
森 麻里子	愛知産業大学大学院修士課程

<調査協力者>

上記の研究協力者に加えて、各々の研究室メンバー、筆者らの研究室メンバー、大阪市立大学大学院横山俊祐教授と研究室メンバー、並びに、NPO法人まちの縁側育み隊メンバーに多大なる協力を頂いた。記して感謝の意を表したい。