

## 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、同規模の特質をもつ「都住創」シリーズの比較を通して—

主査 宮野 順子\*<sup>1</sup>

委員 荒木 公樹\*<sup>2</sup>

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コーポラティブ住宅群「都住創」における所有者の変遷と管理運営過程について、土地建物登記簿調査とインタビュー調査を用いて明らかにした。その結果、第一世代の所有者は経年とともに減少していくものの、その程度が比較的緩慢な住宅と急激な住宅があることがわかった。親密なコミュニティを形成した第一世代の所有者が減少しても、管理に積極的な次世代の担い手が見つかり、理念の継承ができていない住宅が存在する一方、第一世代の所有者の割合が高く、熱心に維持管理をおこなっているものの、高齢化し、次世代への継承が進んでいない住宅の存在も明らかになった。

キーワード：1) コーポラティブ住宅，2) 高経年マンション，3) 小規模マンション，  
4) 維持管理，5) 都心居住，6) 土地建物登記簿調査

### 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-

Ch. Junko Miyano

Mem. Masaki Araki

The purpose of our study is to determine the status of Cooperative Housing Communities aged after their establishments. The subject of our research is the TOJUSO Series, 20 apartments located in Osaka’s city center. They have small scale, with 7 to 50 dwelling units each and their ages are from 17 to 42 years. This paper consists of surveys to the preservation of ownership and interviews with the dwelling owners. They revealed that there are instances, the first owners and the second young owners participate in maintenance activities together, whereas succession to next generation doesn’t work well in some apartments.

#### 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コーポラティブ住宅群「都住創」における運営過程を明らかにすることを本研究の目的としている。

##### 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<sup>注1)</sup>。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

\*<sup>1</sup> 京都光華女子大学短期大学部 講師 博士(工学) \*<sup>2</sup> 空間計画株式会社 代表取締役

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」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年には、それまで都住創事務局を中心的に担っていた安原中筋建築事務所等が(株)ヘキサへ統合され、No.7に都住創事務局を構えることとなった。1984年には、それまで集会所を持つ住宅がなかったこともあり、都住創シリーズ共用の集会所としてNo.10に「都住創センター」が設けられた。これは、住民有志からの寄付を建設資金に充てる形でつくられた。「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」が発足し、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、No.19とNo.20をのぞく、すべて自主管理にて始まっている。

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。



図 1-1 住宅位置図(一部)

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。1998年にそれまでの参加者たちからの後押しを受けて建設プロジェクトを再開するも、2001年のNo.19の完成直前に中心メンバーの中筋修が逝去する。その時点で着手していた建設プロジェクト(No.20)を最後に、以降新たな建設プロジェクトは実施されていない。

表 1-1 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3、居宅13)	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9)	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5、居宅5)	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		13 (事務所4、居宅9)	1989
16	CASA	4	2	7 (居宅7)	1990
17	岡山町	8	2	7 (事務所1、居宅6)	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	15 (物置1、居宅兼事務所1、居宅13)	2002



写真 1-1 現在の外観の様子(左 No.04 右 No.08)

### 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<sup>注2)</sup>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<sup>注3)</sup>。

延藤、乾、福田らによる一連の研究<sup>注4)</sup>では、京都市西京区のユーコートを対象に、建設後20年間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。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<sup>注5)</sup>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が分散しており、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<sup>注6)</sup>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

調査は、土地建物登記簿による調査と所有者等に対するインタビュー調査で構成されている。

土地建物登記簿による調査では、都住創20棟294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<sup>注7)</sup>。詳細を表1-2に示す。

所有者等に対するインタビュー調査では、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。15住宅については対象者を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、日程調整の上実施した。第一世代調査実施後、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住宅で、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。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。インタビューの調査項目を表1-3に示す。調査対象住宅を表1-4に示す。

表1-2 土地建物登記簿による調査の概要

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)
利用者情報	確認年月日
	株式会社ゼンリン住宅地図 吉田地図株式会社
	地域
	発行年

表1-3 インタビューの調査項目

継承	新規居住者の居住者面接有無 / 新規居住者との交流の機会 / 新規居住者の都住創への理解度
コミュニティ	居住者既知の範囲 / 居住者履歴の内容確認
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 / 新規居住者の改修の有無 / オートロック、防犯カメラ等の設置

表1-4 インタビュー対象者一覧

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)	1
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. 所有権移転の変遷

### 2.1 所有権移転の概括

20棟の各住宅はそれぞれ7～50区画の住戸を有し、合計で294区画の住戸が存在する。約半数が第一世代の所有者であり、残りの半数が1～5回の所有権移転を経験している。平均0.68回である。所有者名義数はのべ488件である。すべての所有者における平均所有年月は17年7ヶ月である。表2-1に示す。

表2-1 所有権移転回数ごとの区画数とその割合

所有権移転回数	区画数	割合
0回	156	53.4%
1回	88	30.1%
2回	36	12.3%
3回	9	3.1%
4回	1	0.3%
5回	1	0.3%
区分所有権分割	1	0.3%
合計	292	

### 2.2 所有権移転の理由

のべ200回の所有権移転のうち、移転理由を表2-2に示す。売買によるものが87.5%と大半を占めるが、競売によるものが4.5%(9件)存在する。また、相続後売却が7.5%(15件)存在し、これは売却理由が所有者死去に伴うものと推定される。一方、相続後も所有が継続しているものは、38件存在する。

表2-2 所有権移転理由ごとの所有者数とその割合

移転理由	所有者名義数	移転数における割合
現在居住中	288	-
移転	200	-
売買	175	87.5%
相続後売却	15	7.5%
競売	9	4.5%
代物弁済	1	0.5%
合計	488	
相続後所有継続あり <sup>※8</sup>	38	

### 2.3 同一人物あるいは同一親族による所有

所有権名義数488件のうち、同一人物あるいは同一親族が所有していると類推できるものが43件存在した。1件あたりの所有区画数は2～7区画である。所有者名義数はのべ108であり、全体に占める割合は22%である。所有権名義(相続人名義を含む)、所有権移転の日付、住宅地図における表札等からの推察、ヒアリングで確認できた内容から、その用途として、親族近居、事務所利用と居住利用、住み替え、テナント所有、会社理由(拡張、名義変更等)、社宅等が推察できた<sup>注9)</sup>。詳細は表2-3に示す。

表2-3 同一人物、親族所有の推察理由

所有権数理由	7件	6件	5件	4件	3件	2件	合計
親族近居	0	0	1	1	1	15	18
事務所利用と居住利用	0	1	0	0	1	7	9
不明	0	0	0	0	1	3	4
テナント所有	0	0	0	0	0	3	3
会社理由(拡張、名義変更等)	1	0	0	1	0	1	3
ヘキサ関連 <sup>注10)</sup>	0	0	1	0	0	1	2
住み替え	0	0	0	0	0	2	2
区分所有分割	0	0	0	0	0	1	1
会社所有_社宅等	0	0	0	0	0	1	1
合計	1	1	2	2	3	34	43

### 2.4 各住宅の平均所有年数

図2-1に各住宅ごとの平均所有年数を示す。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、一律ではない。経過年数を揃えた比較を次に行う。

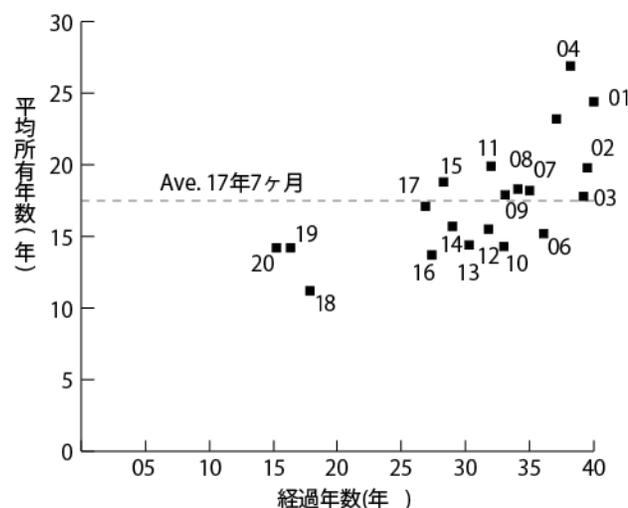


図2-1 平均所有年数の住宅比較

### 2.5 第一世代の所有者の割合の住宅比較

図2-2に第一世代の所有者の割合の変遷を各住宅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。

表 2-4 建設時の経緯

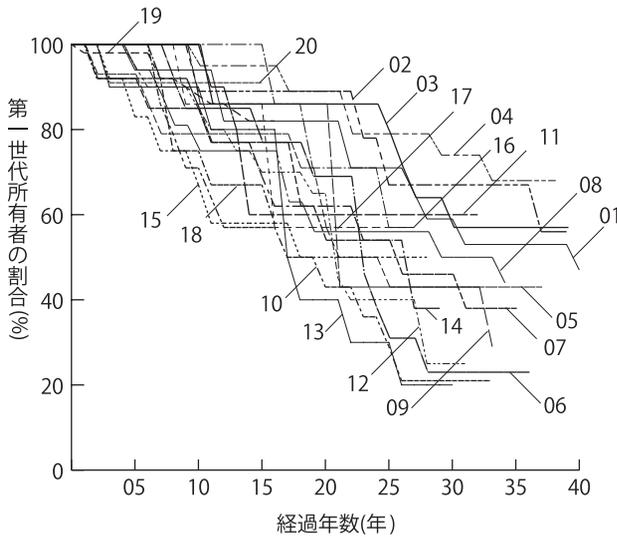


図 2-2 第一世代の割合の経年変化

## 2.6 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 2-3 に各住宅の第一世代の所有者の割合および利用者の状況を示す。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、所有者利用を中心として住宅およ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。

## 2.7 インタビューから確認できた所有者変遷の経緯

表 2-4 にインタビューから確認できた所有者変遷の経緯を示す。表 2-3 で示したように、複数住戸所有が多い背景には、建設時には主に口コミを通して、参加者を募ったこと、建設後では、同一地域に立地すること、所有者同士のコミュニティが形成されており、地域で情報が流通しやすいことが考えられる。

No. 7 で聞かれたように、プロジェクト進行時にいくつかの区画の参加者が足りない場合は、ヘキサ関連の会社等が代理で参加し、のちに参加者が決まれば、その権利を譲るという過程を経ている。このためヘキサ関連の所有権が多いことがわかった。

No. 06, No. 04 等のコメントでみられるように、バブル経済の影響は少なくなく、それによりコミュニティが変化の様子が伺える。

また、複数所有の理由として、地主によるテナント所有についても確認できる。また、地主や医師等資金面で融通が付きやすい所有者も恣意的に選定されていた様子が複数の住宅で聞かれた。これは、建設時に居住者選定という人的側面まで設計者が介入してコミュニティ形成が行われた様子がうかがえた。

プロジェクトを進める際に、所有者未定の住戸があれば、ヘキサに関連の深い人たちが代理で購入するよう強く斡旋されることがあった。プロジェクトが進行中に新たな購入希望者が出れば交代する。初期段階での所有者交代はこのような背景もある。(No.07)

中筋氏は、各プロジェクトで医者や地主さんなどお金持ちの人を入れていた。もしプロジェクトが進行中に急なお金が必要となれば、お金持ちのひとに頼って、組合がお金を借りることもあった。(No.02)(No.04)(No.08)

医者、デザイン関係、芸能関係の人脈で都住創が広がった経緯がある。(No.13)

長く住むための住宅なので、バブル経済下で転売はいけないうり取り決めがあった。それでもさっさと売って出た人もいる。(No.07)

バブルの頃、不動産が高騰して、都住創に住む友人も郊外の戸建てに行くなど人の入れ替わりがあった。縦の長屋と言われていたのに人が変わると維持できないので、さみしく、建築の限界を感じた。(No.12で育ち、現在 No.06 所有者)

1階はテナントとしてと最上階は住宅として、元の地主さんが所有している。テナントの店子は組合で面接をしている。(No.04)

最上階が地主。ずっと理事長を名目的に継続している。住宅地に7階建とすることで、建設時に近隣に反対された。はやく町内に馴染まなければと町会に入り、いまでは町会長を務める。周りもマンションが多くなった。(No.09)

また、表 2-5 では、都住創における子育ての共同実践の様子を示す。バブル期を迎えるまでの住宅では、子育て世帯が居住することも多く見受けられ、居住の協同だけでなく、子育ての協働が行われていた様子がうかがえた。都住創での実践が、現在も継続する学童保育の起源となっていた。一方、バブル期以降の No. 20 では、価格帯が上昇し、子育て世帯の居住は多くなく、コミュニティの質が変化している様子も捕らえられた。

表 2-5 都住創と子育ての共同実践

中央区唯一の学童保育は、都住創居住者 (No.4, No.6, No.12) が創設した。都市ではたらく夫婦共働き世帯だった。(No.06) 第1世代の7世帯のうち3世帯は保育所で知り合った仲間である。交代で子供の面倒(お風呂、宿題)をまとめてみた。(No.09)

No.6 は年齢層も近く、子育て世帯が多かったので交流が深かった。No.20 はシングル女性が多く、子育て世代も子供の年齢に開きがあった。購入金額も高い。そのためか、交流の程度は No.6 と比べると少ない。(No.06 → No.20へ住み替え)

郊外居住が羨望された建設当時と異なり、現在では大阪市中央区谷町界隈は都心居住が最も進む地域となっている。インタビューの中でも、都住創で育った子世代が住居を構える際に、都住創あるいはそれ以外のコーポラティブ住宅を選択している様子、隣接する住戸を購入し、同居を行う様子がうかがえた。表 2-6 に示す。

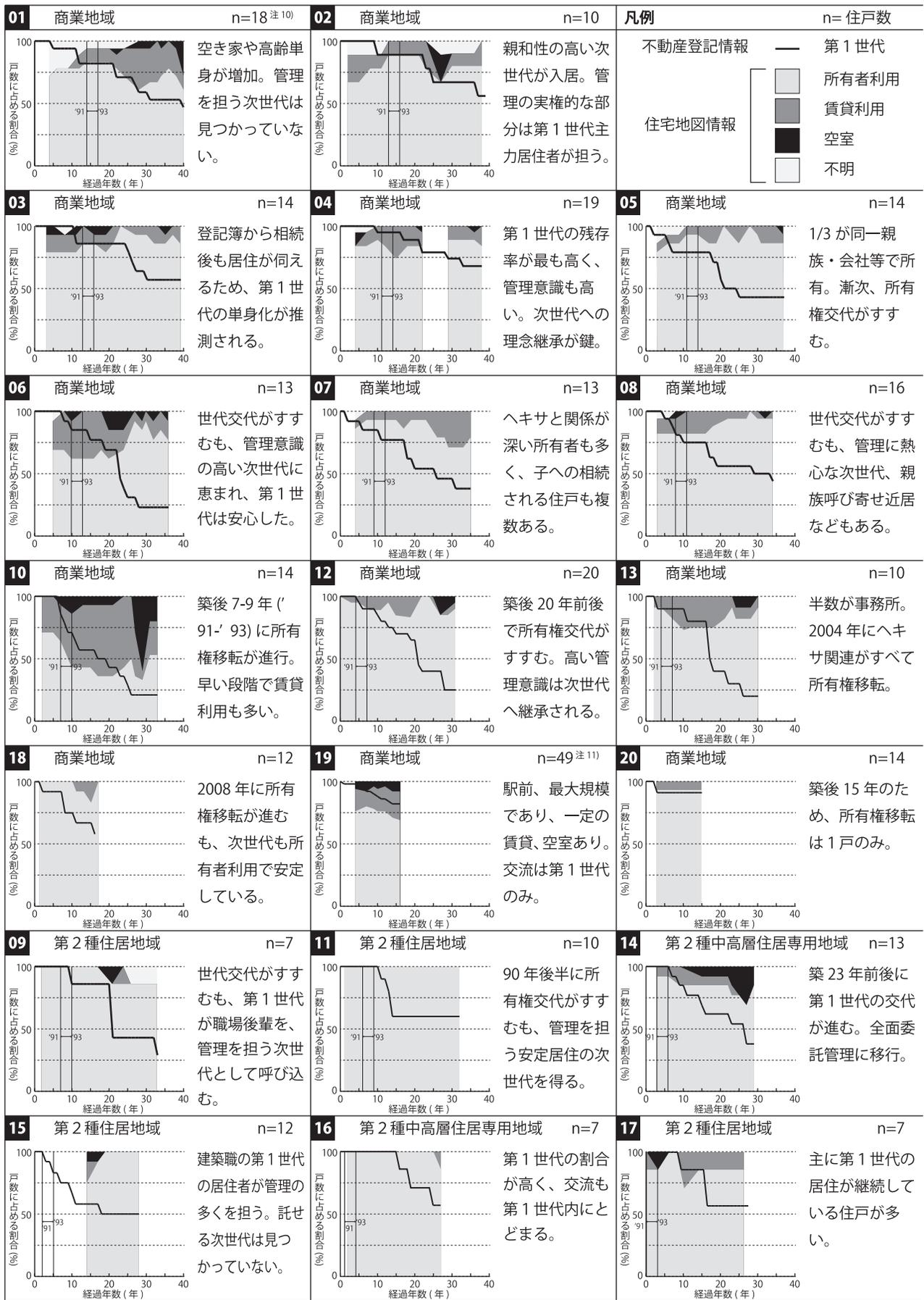


図2-3 住宅ごとにみる第一世代の割合と利用形態の経年推移

表 2-6 都住創で育った子世代とコーポラティブ

1階の居住者は手前を人に貸していたが、退去後息子家族を入居させ、2世代住宅のような感じで住んでいる。(No.07)  
 今は8階に娘夫婦が住んでいる。建設関連の婿が気に入る、改修が大変だがそれでも住みたいとなった。(No.08)  
 同地域に2014年にできたコーポラティブ住宅には、都住創で育った世代が複数居住している。コーポラティブの良いところばかりではないことを知っているのですこし躊躇したが、夫が絶対参加したいと希望した。(No.8で育ち、現在、同一地域の新興コーポラティブ住宅所有者)  
 工業デザインの道に進んだが、中筋氏の様子や、同じマンション内でデザイン事務所などいきいきとした大人の様子を見て育った影響も大きい。No.6は、親しい友人がいて子供のごろよく遊びに行っていた。(No.12で育ち、現在 No.06 所有者)

表 3-2 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・設備管理事務
建物・設備管理事務	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

3. 管理の状況

3-1. 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 3-1 に示す。表 3-2 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 3-3 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 3-1 各住宅の管理委託の状況

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 3-3 清掃についてのコメント

掃除当番は一応曜日で決まってるが、してなくても誰も文句を言わない。(No.02)  
 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)  
 第3日曜日全戸参加で実施。参加できない人は300円(No.09)  
 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)  
 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)  
 高齢者にはやはり掃除がしんどい。(No.16)

3-2. 運営管理状況

表 3-4 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。どの住宅においても、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ある。総会についてのコメントを表 3-5 に示す。

表 3-4 役員体制、総会出席率、親睦会の有無

No	役員数	役員の方法	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)	○
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 3-5 総会についてのコメント

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)  
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、みんなまで日程調整して集まって話し合う。(No.02)  
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)  
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)  
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)  
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)  
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)  
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)

総会の実施場所は、建設当初は理事等の住宅で行っていたが、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 3-6 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 3-6 親睦会についてのコメント

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)  
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)  
歓送迎会とかはあまり…(No.05)  
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)  
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)  
昔はお祭りとかしていた(が、今はしていない。)(No.11)  
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)  
新規所有者が来たときに、歓送迎会を実施(No.12)  
地下の集會室で懇親会。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)

### 3-3. 建物維持管理項目の実施状況

都住創では、同時期に同じ設計事務所が企画・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 3-7 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、改修を迫られる。中高層 EV 1 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。

表 3-7 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

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く設備となった。表 3-8 にセントラル給湯についてのコメントを示す。

表 3-8 セントラル給湯についてのコメント

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)  
 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も、全住戸できた。(No.07)  
 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)  
 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、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)

3-4. 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 3-9 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ていることが伺える。

表 3-9 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、お金が足りずこれではまずい、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。不合理な反対はなかった。修繕積立金と管理費は当初より別立て。(No.19)

3-5. コミュニティの状況について

表 3-10 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(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. 15)が得られている。また、新規所有者にもお裾分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

表 3-10 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、お裾分けする人もいる。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。みんなで、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)

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。

### 3-6. 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 3-11 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 3 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 3-12 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

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 3-12 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、全面委託した方がいいのではないかな (No.14)

## 4. 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、所有者および利用者の変遷および管理運営状況を明らかにし、相互比較を行った。

### 4-1. 減少する第一世代、複数住戸所有

所有者および利用者の変遷においては、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。築後 20~25 年前後に、急激に所有権移転がすすみ、第一世代は減少していくものの、No. 10 を除く他の住宅は、所有者利用を中心として住宅および事業所として利用されていた。所有権移転の理由は、売買が大半であるが、競売も見受けられた。バブル経済の影響は少なくなく、当初形成されていたコミュニティが変質した様子がかがえた。同一人物、親族による複数住戸所有が多く、登記簿等から判別できるだけでも、のべ所有者数のうち 1/4 弱を占めていることがわかった。建設時および建設後も居住者募集において、口コミが大きな役割を担っていることに起因し、居住者コミュニティが醸成されているコーポラティブ住宅の特徴ともいえる。

### 4-2. 地域社会から生まれ地域社会へ還る

都心回帰が進む社会背景のなかで、都住創で育った子ども世代が再び都住創や同地域のコーポラティブ住宅に近居している様子が確認できた。建設当時の都住創で、子育ての共同実践等も行われており、これが現在の地域社会の資産へと継承されている。地主がプロジェクトに参

表 3-11 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探し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

加するなど、建設当初から地域社会とのつながりから生まれたものであることは、コーポラティブ住宅の特徴の一側面といえるが、さらに、建設当初は近隣の反対にあった都住創においても、現在は居住者の一人が町会長を務めるなど、経年の中で地域社会に馴染んでいく様子もうかがえた。「都市に住む」という設計者らが掲げた当初の理念が叶ったものといえる。

#### 4-3. 管理運営状況

管理運営状況については、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。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。

多くの住宅で 2 回程度、大規模修繕が実施されているが、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、修繕積立金の必要性を認識し、4 住宅で修繕積立金の値上げを実施した。

#### 4-4. 新規居住者への面接と居住者選定、次世代の育成

コーポラティブ住宅の特徴として、新規居住者への面接が挙げられるが、所有権移転決定前に面接を行っているのは 2 住宅、決定後に行うものは 2 住宅にとどまっていた。競売や相続等で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、形骸化していたものも 2 住宅あった。一方、不適切な居住希望者については、有志で出資し住戸を買い取るという実行手段をとる住宅もあった。

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入居している存在も確認できた。その結果、第一世代所有者の割合が比較的高い住宅 (No. 1, No. 4, No. 14) で、高齢化を理由に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。したがって、第一世代の減少は必ずしも住宅の管理においてマイナスではない。一方、第一世代所有者の割合が高い住宅のなかには、高齢単身世帯化が進行し、次世代の管理への積極的な参加を促す力が乏しくなっている住宅があり、これまで保ってきた高度な管理運営が困難になる恐れがある。

第一世代は、コーディネーターが居住者選定を行った形跡が伺えたが、管理組合が運営後も、次の管理を担う世代を意識して、売買時に居住者を斡旋する住宅も存在した。一人の区分所有者という立場を超えて、管理組合を人的にマネジメントするものであり、高い共同性をもつ行

動といえる。新規所有者は、都住創の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。

お裾分けや懇親会等の実施は、一部の住宅に限られていたが、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。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、顔が見える程度の小規模な集団で、新規居住者でも十分に影響力をもつ規模のもと、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。

#### 4-5. 高い共同性を維持継承する方策

コーポラティブ住宅ならではの特徴として、第一世代が高い共同性を有する意義について、十分に理解し、互いに共有し、次世代への継承もその使命として認識していることが挙げられる。その中で、住宅によっては人的なマネジメントまで介入しつつ、新規居住者に対しては輪番制で担う高度な意思決定の機会を通して、その理念を伝えていた。入居者面接はもちろん重要な機会ではあるが、面接に先立つ人材のリクルートや居住後の教育という途切れ目がなく本質的な対応が、高い共同性を維持継承する方策であると考えられる。ただし、対象住宅群が区分所有であり、入居者面接に法的拘束力がないことが、入居者面接の形骸化にどのような影響を及ぼしたかについては、さらなる研究蓄積が必要である。

#### <謝辞>

研究の遂行にあたっては、都住創所有者、関係者のみなさまから、居住者の紹介およびインタビューなどにご協力いただきました。ここに感謝の意を表します。

#### <注>

- 1) 参考文献 1) , p36 参照
- 2) 参考文献 2) 参照
- 3) 参考文献 3) ~4) 参照
- 4) 参考文献 5) ~11) 参照
- 5) 参考文献 12) 参照
- 6) 参考文献 13) 14) 参照
- 7) この推察にあたっては、住宅地図情報が個人名の場合は、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つまり、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. 15 の1991～2000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。

- 8) 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。
- 9) 「ヘキサ関連」としたものは、株式会社ヘキサ、株式会社都住創企画、株式会社都住創センターおよびその取締役あるいはその親族名義のものである。
- 10) 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。
- 11) 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報告集, 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報告集, 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報告集, 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報告集, 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報告集, 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
- 16) 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(1)(2)-, 日本建築学会住宅系論文報告会論文集 13, pp. 209-214, 2018, 日本建築学会住宅系論文報告会論文集 14, pp. 141-148, 2019