

## 「コミュニティのある住まい」のネットワークをつくる

—高経年コーポラティブ住宅群「都住創」を中心として—

主査 宮野 順子\*<sup>1</sup>

委員 荒木 公樹\*<sup>2</sup>

### 「コミュニティのある住まい」の連帯を作る

世代継承が進むコーポラティブ住宅「都住創」では、自主管理を行う組合活動を通して、コミュニティが形成され、住まいへの愛着や自治意識が醸成されてきている。本助成活動では、研究者とヒアリング被験者の一対一の信頼関係を、同じ「コミュニティのある住まい」を愛する居住者として、居住者同士を互いにつなげることを意図し、一度は廃れていた横のつながりを復活させた。さらに、他のコーポラティブ住宅など「コミュニティのある住まい」へと対象を広げ、自分たちの住まいへの愛着を語る場をつくることを目的に、居住者への取材を進め、広く一般に訴求する冊子を作成し、Webメディアへ内容を展開した。

キーワード：1) コーポラティブ住宅，2) 自主管理，3) 管理組合 4) 愛着形成，  
5) コミュニティ，6) オープンハウスイベント，7) 住み開き

## NETWORKING IN 'COMMUNITY-BASED LIVING' ENVIRONMENT

-Through Long-standing Cooperative Housing "Tojuso"

Ch. Junko Miyano

Mem. Masaki Araki

### Building solidarity in a 'community-based living' environment.

The cooperative housing project "Tojuso" is gradually starting to be passed down to the next generation. Here, communities have been formed through self-managed association activities, fostering strong attachment among residents to their homes and a sense of self-governance. This project was aimed at establishing resident-to-resident connections. The project further expanded its scope to cover other cooperative residences considered to be "a residence that's part of the community." Researchers interviewed residents with the purpose of creating a venue for them to discuss how much they love their homes and compiled a booklet to widely release this content to the public.

#### 1. 活動の背景と目的・目標

##### 1.1 活動の背景

マンション管理、まちづくりの現場では、その担い手不足が深刻な課題となっている。しかし、世代継承が進むコーポラティブ住宅「都住創」では、自主管理を行う組合活動を通して、コミュニティが形成され、住まいへの愛着や自治意識が醸成されており、その後、地域のまちづくりへと展開されている様子が明らかになった。

大阪では、「生きた建築ミュージアムフェスティバル大阪(イケフェス大阪)」や「オープンナガヤ大阪」などの公開イベントを通じて、住文化の発信が行われ、「愛着のもてる」「住みごたえのある」住まいへの理解が徐々に

深まってきている。そこで、本実践活動では、研究活動を通じて形成された「都住創」の居住者ネットワークを「コミュニティのある住まい」のネットワークとして、さらに発展させることを提案した。これは、マンション管理やまちづくりの実践の場で活躍する人材育成に寄与することを狙ったものである。

##### 1.2 コーポラティブ住宅「都住創」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

\*<sup>1</sup> 武庫川女子大学建築学部 准教授, 博士(工学) \*<sup>2</sup> 空間計画(株) 代表取締役

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。

建設にあたって醸成されたコミュニティは各住宅内に留まらず、都住創同士のコミュニティも形成されていった。

都住創共通の集会所としての機能を持つ「都住創センター」を1983年に建設する。「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。

それまでは、商業地域となる旧東区を中心に建設されていたが、バブル経済(1986～1991年)の地価高騰の影響を受け、No.14以降、隣接する住居系地域の天王寺区でプロジェクトを進める。それでも影響は大きく、No.17のあと、プロジェクトを休止する。No.18から、1998年に再開するも、2001年に設計者の中筋が逝去、その時点で着手していたプロジェクトを最後に、「都住創」プロジェクトは終了した。



図 1-1 各都住創の位置(参考文献 1 より再掲)

### 1.3 都住創における運営履歴の解明 (2017年 研究助成) 第一世代への調査

2017年に住総研研究助成をうけて実施した、コーポラティブ住宅「都住創」第一世代ヒアリング調査では、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く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。

### 1.4 都住創における運営履歴の解明 (助成終了後の継続研究) 次世代への調査

その後実施したコーポラティブ住宅「都住創」次世代ヒアリング調査では、次世代の半数は40-50代の子育て世帯であり、当初は自主管理という管理方式を気に留めずに入居しているものの、入居後に自主管理の機会を通じ、コミュニティに巻き込まれ、都住創の理念に触れ、その過程を通じて愛着を醸成させ、その結果、管理運営に積極的に関わるようになっていくことが明らかになった。また、2017年調査時には、次世代への継承が進んでいなかった住宅においても、徐々に所有権移転が進み、管理の担い手となる次世代が発掘されている様子も明らかになった。

### 1.5 ヒアリング調査を通じた信頼関係の醸成

2017年に住総研研究助成をうけて実施した、コーポラティブ住宅「都住創」第一世代ヒアリング調査、その後の次世代ヒアリング調査を通じて、主査・委員と被験者の間で信頼関係が醸成され、ヒアリング調査以降も、管理課題を通じて、問い合わせや相談をうけるなど、その関係は継続した。

また、2018年より「生きた建築ミュージアムフェスティバル大阪」の公開建物として参加し、建物やリノベーションのデザインだけでなく、そのコミュニティのあり方も含めて、見学者に良さを発信している。本助成活動では、「都住創」で形成された研究者とヒアリング被験者の一対一の信頼関係を、同じ「コミュニティのある住まい」を愛する居住者として、居住者同士を互いにつなげることを意図している。さらに、他のコーポラティブ住宅、団地、長屋、シェアハウスなど「コミュニティのある住まい」へと対象を広げ、自分たちの住まいへの愛着を語る場をつくる。これらの人材を可視化させ、互いの存在を認識させることで、自分たちの存在を肯定し、住まいへの愛着を増強させる。これらの人材は、住まいの管理に留まらず、まちづくりでも活躍することが期待できる。

## 1.6 活動の目的・目標

本実践活動では、研究活動を通じて形成された「都住創」の居住者ネットワークを「コミュニティのある住まい」のネットワークとして、さらに発展させることを目的としている。これは、マンション管理やまちづくりの実践の場で活躍する人材育成に寄与することを狙ったものである。

「コミュニティのある住まい」のネットワークをつくることを目的に活動が展開された。具体的な内容は、以下の2つの観点から進められた。

- 1) 「コミュニティのある住まい」の良さを発信する
- 2) 「コミュニティのある住まい」同士を互いにつなげる

## 2. 冊子「住まいとまちをつむぐ」の作成

### 2.1 作成の目的

ヒアリングで訪れた「コミュニティのある住まい」は、個性豊かな居住者と、その居住者が愛着を持って住みこなしてきた住まいのたたずまいが呼応し合うものであった。これを描き出すためには研究報告ではなく、住まいと居住者がともに写る写真やインタビューといった雑誌形式の冊子が適切であると考え、住文化として発信できる媒体をつくり配布した。そのため、京阪神エリアにおいて、『SAVVY』『Meets Regional』など都市情報を主に扱う雑誌の編集に携わってきた竹内厚氏を編集者として迎えた。撮影については、UR都市機構の運営する『カリグラシマガジン うち まち だんち』の撮影に携わるなど、人物のいる建築写真に定評のある香西ジュン氏に依頼した。主査・副査とともに編集者・カメラマンが同行し、すべての取材を進めた。



図 2-1 冊子「住まいとまちをつむぐ vol.01」表紙

### 2.2 都住創居住者への取材

「都住創暮らし 3つのケース」と題し、3件の居住者に協力を得た。住まいの継承を意識し、第一世代1件、

次世代2件を取材先として選定した。

#### 1) 池田さんご夫婦(都住創中大江 次世代)

2010年に子供が生まれ手狭になってきたことを契機に転居に至る。入居前に理事会に出席したこと、そのことを肯定的に捉えていること、目の前が公園でそこから見下ろす風景が気に入っていること、PTA 会長をつとめるなど地域活動にも積極的に関わっていること、管理組合では新旧の居住者をつなぐ中間管理職的な位置にあること、住まいに愛着を感じていることなどが紹介されている。親しみやすい夫婦の人柄が捉えられた表情、第一世代から引き継ぐコンクリートブロックのアールの印象的な壁、写り込んだ楽器ケースやグランドピアノなど、人柄と住まいが一体となって見せる生活の質の豊かさが表現できた。



図 2-2 冊子誌面\_暮らしの3つのケース 池田さんご夫婦

#### 2) 宇野さんご夫婦(都住創中大江 第一世代)

宇野さんご夫婦は、建設当初から居住する第一世代である。キッチンとダイニングから二人で視線を交わす様子を捉えた写真を大きく配置した。無垢の米松材を使用したキッチンの扉は、年月を経て飴色に変化している。壁面の棚には、レコードやCD、家族や友人との写真が所狭しと飾られ、住まいで紡いできた時間の長さを物語る。入居当初、周辺の建物が低く、天神祭の花火が見えたことや、居住者同士が仲良く、旅行に行くなどしていたこと、その後、手狭になり仲間が退去していく様子など、周辺やコミュニティ、そして社会の変化が語られた。今だからこそ、コミュニティが改めて必要と表現している。



図 2-3 冊子誌面\_暮らしの3つのケース 宇野さんご夫婦

### 3) F氏(都住創徳井町 次世代)

F氏の住宅は、住宅雑誌のリノベーション大賞を受賞するなど、デザイン性の高いインテリアが特徴である。薄塗りモルタルとモノトーンでありながら、質感が感じられる素材選びなど、F氏の徹底した住まいへのこだわりを写真で伝えることができた。と同時に、管理組合が当初のデザインを大事にする姿勢に感銘を受け、ともに住まいに愛着をもつ仲間として、積極に関わる様子も表現することができた。



図 2-4 冊子誌面\_暮らしの3つのケース F氏

## 2.2 都住創以外のコーポラティブへの協力依頼

「コミュニティのある住まい」として、都住創だけではなく、さらにネットワークを広げるといった目的をもち、都住創以外のコーポラティブハウスへ取材を行った。

同時期に建てられたコーポラティブハウス「デネブ」、「ユーコート」を対象として選定した。取材とヒアリング調査を兼ねて行った側面があり、今後「コミュニティのある住まい」として、協働するための足掛かりとなる関係性が構築できた。

冊子誌面では「となりのコーポラティブ-都住創と同時期に生まれたコーポラティブハウスの様子をのぞいてみました」という見出しにて紹介した。

### 1) コーポラティブハウス「デネブ」

都住創を計画・設計したヘキサは、1983年、大阪府住宅供給公社による「コーポラティブハウス・デネブ」の設計も行っている。取材対象としたのは、この「デネブ」で育ち、家庭を持って再び居住することになった稲田楓子さんとその家族である。隣近所の古くからの居住者が仕事で帰りの遅い楓子さんを自分の娘のように弁当を作って持たせたりしている様子など、とても緊密なコミュニティの様子が語られた。当初からの居住者が多く残る「デネブ」と居住者の交代の多い都住創の違いが垣間見れた。



図 2-5 冊子誌面\_となりのコーポラティブ 「デネブ」

### 2) 「ユーコート」

1985年、京都の洛西ニュータウンに建てられたユーコートは、3棟48世帯からなるコーポラティブ住宅である。計画当初から関わる平家さんに取材を行った。

入居当初のイベントが盛りだくさんだった様子、時間が経過し行事が減っていく様子などが語られた。規模が48世帯と大きく3つの棟に分かれており、多くの人に周知するために、総会議案書では、掃除当番表や営繕実施計画などが詳細に盛り込まれているなど、規模の大きいコーポラティブにおける意思決定のありかたを見ることができた。また、ユーコートでは、入居当初から入れ替わりが生じた住戸は48戸中9戸と少なく、息子、娘が世帯を持って継承している。都心で売買を中心に居住者交替の進む都住創とは異なる様子が窺えた。



図 2-6 冊子誌面\_となりのコーポラティブ 「ユーコート」

## 2.4 株式会社アートアンドクラフトへの取材

株式会社アートアンドクラフト(以下 A 社)は、1994 年から大阪を中心に活動している、建築の設計施工・不動産の仲介およびコンサルティングの会社である。日本における建築リノベーションを牽引する役割を果たしている。都住創を継承した居住者にヒアリングを重ねるなかで A 社が手がけた物件が 19 件中 5 件と、多数みられた。冊子に掲載する 3 件のうち 2 件も同社のリノベーション物件であったため、取材を行い、「座談会 アートアンドクラフトから見た都住創」というページを設けた。

表 2-1 インタビュー概要

<p><b>インタビュー対象</b></p> <p>株式会社アートアンドクラフト 顧問 中谷ノボル氏 取締役副社長 松下 文子氏</p> <p><b>インタビューにおける設問</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ A 社が都住創のリノベーションに関わる経緯</li> <li>・ A 社からみた都住創の位置付け</li> <li>・ A 社の顧客層と都住創居住者の親和性</li> <li>・ 都住創管理組合と不動産仲介について</li> </ul>
---

### 1) A 社が都住創のリノベーションに関わる経緯

A 社が個人住宅のリノベーションを始める契機になったのが、実は都住創であったことがわかった。リノベーションをしたいと考え、都住創を中古で購入したが、どこに相談しても断られたり、高額になったりして困っているところを A 社が請け負うことになった。その際、図面を入手するため、都住創の設計者の中筋氏を中谷氏が訪問し、意気投合したことなどが伺えた。

また、中谷氏も、人口が減少する大阪都心にどうやって自由に住まうことができるか、その方策として中古住宅をリノベーションして住むというやり方を用いてきたといい、「都市住宅を自分達の手で創る」という想いは共通していると述べた。

### 2) A 社からみた都住創の位置付け

都住創は、個性的な間取りや細部のデザインに加えて、公園前や上町台地など企画段階から入念に企画されている点が特徴だと捉えている。

### 3) A 社の顧客層と都住創居住者の親和性

A 社初期の顧客はクリエイティブな層が多く、少々大変でもとにかく面白い物件に住みたいという意欲が強い層だという。自分の気に入った素材や、間取りにこだわりたいという意識が強く、決してメンテナンスフリーには拘らない。そのような人たちにとっては自主管理も特に抵抗がないのかもしれないという。

### 4) 都住創管理組合と不動産仲介について

松下氏は、近年、不動産取引のやり方が少しずつ変わってきて、物件を売る際に自身で金額を決められることが増えているという。誰にどう売のかを、自身で決める。特に都住創の売主は「次の住み手に渡す」という意識が強く、いい人に住んでもらいたいと思っている。ただ物件を売り買いするのではなく、あの人に売りたい買ってほしいという、お互いの顔が見え、ストーリーがつながる不動産取引のあり方が垣間見えるという意見が聞かれた。

## 2.5 配布状況

完成した冊子の頒布数と頒布対象を表 2-2 に示す。主査、副査のネットワークを通じて、建築家、研究者、居住者、冊子関係者、各種団体へと頒布された。国会図書館へも納本を行った。「研究論文として発表すべき」「集合住宅の管理と長寿命化、および住みごたえある暮らしなどの点から、非常に意義深い取組み」などとの反響を得た。

各都住創居住者については、キーマンとなる居住者の手で、各都住創の住戸に配布された。コーポラティブ住宅、都住創について深く知らないでいる居住者に対しても気づきを得る契機となったと推測される。2017 年研究助成で土地建物登記簿の調査を行なっているため、主査、副査から直接郵送することもできたが、あえて、キーマンとなる居住者から配布した。都住創について語りあう契機とすることや、冊子を作った主査、副査に対する信頼等も含めて伝えられると考えたからである。今後、各都住創管理組合においては、新しい居住者が入ってきたときにも、都住創の現在を伝える媒体となることを想定している。

表 2-2 冊子の配布状況

印刷部数	800 部
配布部数	539 部
内訳	
建築家	128 部
研究者	117 部
居住者	123 部
冊子関係者	83 部
その他	88 部
(内訳)	
JIA近畿支部事務局(15)	西山文庫(11)
大阪市立住まい情報センターライブラリー(3)	都築業(3)
大阪市立中央図書館(3)	住総研事務局(8)
国会図書館(5)	
「生きた建築ミュージアムフェスティバル2022」公開ツアー参加者 (20)	
「生きた建築ミュージアムフェスティバル2023」公開ツアー参加者 (20)	

### 3. Website の構築

#### 3.1 プラットフォームの検討

Website 作成の目的は、情報の公開(open)と情報の交換(closed)である。open な部分では、前述の冊子の記事、イベント情報等で構成される。closed の部分は、「コミュニティのある住まい」同士の大規模改修や管理規約等のノウハウをはじめとする具体的で実践的な情報を交換できる場をつくる。

Website の構築にあたっては、デザイン費用、維持費用、コンテンツ更新の容易さ、将来の運営費用の捻出という観点から「note」という、メディアプラットフォームを用いた。月額会費制のコミュニティを作ることができるサークルという機能や記事単位での販売と、数記事をまとめたマガジン単位での販売が可能で有料公開とする機能があることが特徴である。

#### 3.2 公開サイトの運営

3.1 で示した冊子「住まいとまちをつむぐ」の内容を「note」内のマガジンという仕組みを使って公開中である。広く一般に訴求することを念頭に開設している。居住者の住まう様子取材した「都住創 暮らし3つのケース」については、今後、内容を追加していく予定にしている。取材内容が蓄積すれば冊子化を検討することにしている。



図 3-1 居住者限定公開のサイトの様子

#### 3.3 居住者限定非公開サイトの運営

コミュニティのある住まいの居住者限定のメンバーシップを作成し、居住者同士のコミュニティを web 上でも構築できるようにしている。

月会費 500 円の個人会員とし、今後、横のつながり構築の際の運営資金を徴収できる仕組みを模索した。現段階では、無料の招待枠にて関係性の構築できた居住者を招待している。

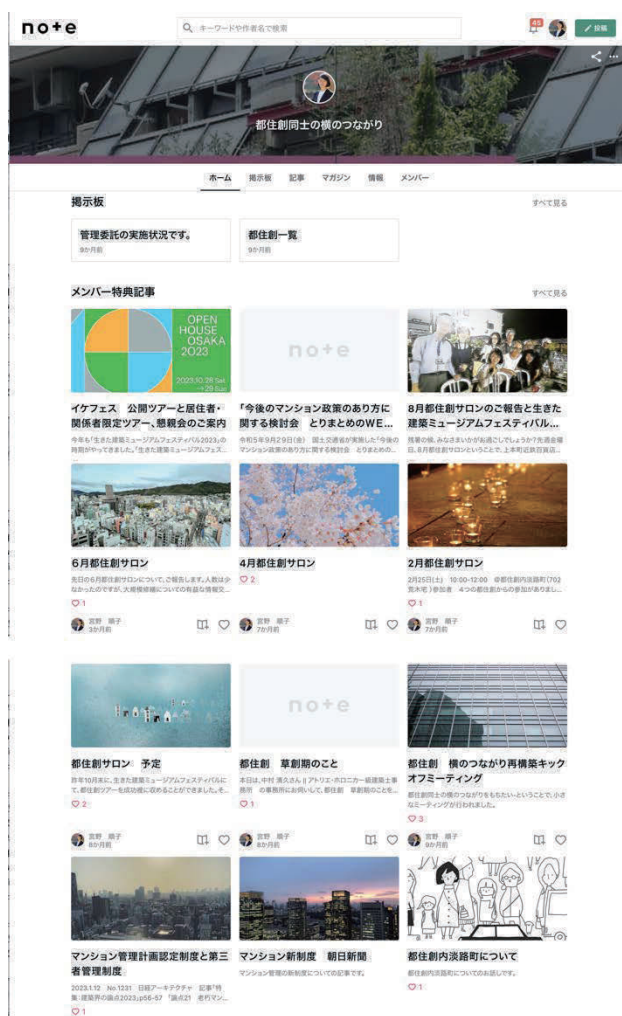


図 3-2 居住者限定公開のサイトの様子

### 4. 「生きた建築ミュージアムフェスティバル大阪」における公開ツアー

#### 4.1 「生きた建築ミュージアムフェスティバル大阪」

「生きた建築ミュージアムフェスティバル大阪」は、

大阪のまちをひとつの大きなミュージアムと捉え、そこに存在する「生きた建築」を通して大阪の新しい魅力を創造・発信する取り組みのひとつとして、毎年10月末に実施するオープンハウスイベントである。2019年から主査、副査らが居住する都住創内淡路町を中心に外観を見学して回る公開ツアーを実施してきた。2020年はコロナ禍のため、オンライン開催となっていた。

#### 4.2 2021年の取り組み

2021年10月末日に開催された「生きた建築ミュージアムフェスティバル大阪2021」では、再度オンライン開催となった。このため、各住宅への積極的な提案が叶わずに1棟のみの参加にとどまった。しかし、これまでのインタビュー対象となった居住者(60件)には、その報告を行い、数多くの返信が寄せられた。

#### 4.3 旧東区を中心にした公開ツアーの実施(2022年)

2022年10月30日(日)に開催された「生きた建築ミュージアムフェスティバル大阪2022」(以下、イケフェス2022)では、2年ぶりの現地開催となった。2017年助成研究から継続してきた居住者ヒアリングのネットワークを活かし、旧東区を中心とした4棟(8戸)の都住創が公開に参加した。公募された見学者は13組20名となった。ツアー参加者からは、コーポラティブ住宅のもつ住戸の独自性や居住者の個性が引き出されている様子に共感を得た。

また、公開ツアーに連続した時間帯に、コーポラティブ住宅の居住者・関係者限定ツアーを企画し、10名が参加した。公開ツアーとは異なり、同じ課題や同じ愛着を感じている者同士という連帯感が生まれ、おなじコーポラティブ住宅同士のコミュニティが形成された。

表 4-1 2022年ツアー開催概要

日時：2022年10月30日(日)
公開ツアー14:00-16:00
居住者・関係者ツアー 16:30-18:30
案内人：荒木公樹(空間計画株式会社)
宮野順子(武庫川女子大学准教授)
ルート：石町(★1)→釣鐘町/スパイヤー→カレンズ→内平野→大手通→糸屋町→中大江(★2)→徳井町(★1)→内淡路町(★4) ★は公開住戸数
参加者：公開ツアー13組20名
居住者・関係者ツアー 11名

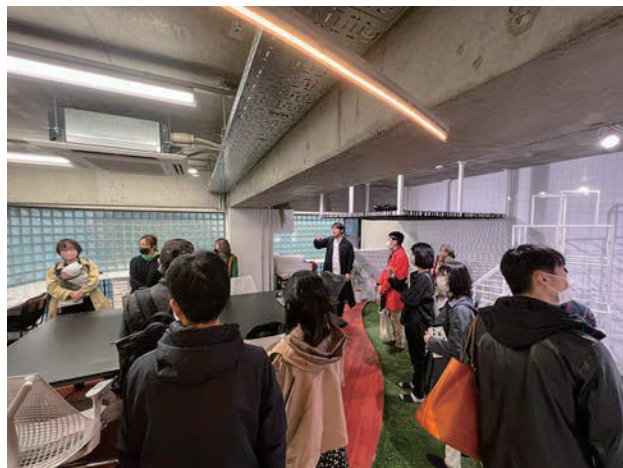


図 4-1 2022年公開ツアーの様子

#### 4.4 天王寺区を中心にした公開ツアーの実施(2022年)

2023年10月29日(日)に「生きた建築ミュージアムフェスティバル大阪2022」(以下、イケフェス2022)の公開ツアーを開催した。後述の「都住創サロン」にて少しずつ、居住者同士の横のつながりが構築されてきている。この参加者の発案により、都住創が集積した旧東区ではなく、天王寺区に点在する都住創を案内することになった。5棟を巡り、うち3戸の住戸公開を行った。そのうちの1戸は、設計者中筋修氏の住宅であり、夫人の協力を得ることができた。

公募された見学者は10組13名の参加者となった。これまで各都住創の説明では、都住創サロンに参加した居住者が担うことができた。各棟の居住者がそれぞれに自らの都住創について、これまでの経緯や居住者の様子、管理についての取り組み、自身の考えを披露した。2022年と比較すると、居住者自身が住戸内部のことだけではなく、住棟全体のことに取り組んでいる様子がより鮮明に映る構成となった。

ツアー参加者からは、都市に住まうことを追求する姿勢が随所に現れた都住創の設計や、年代が降るごとに外観が個性的に花開いていく様子に賞賛の声が聞かれた。

2022年と同様、公開ツアーに連続した時間帯に、コーポラティブ住宅の居住者・関係者限定ツアーを企画し、7名が参加した。公開ツアーとは異なり、各棟の居住者が現在抱えている課題も含めて紹介したことから、互いに頷きあう様子が見られた。

表 4-2 2023 年ツアー開催概要

日時：2023 年 10 月 29 日(日)
公開ツアー 13:00-15:00
居住者・関係者ツアー 16:00-18:00
案内人：各都住創の居住者
ルート：松屋町(★1)→清水谷(★1)→トリオーネ(★1)→岡山町→森の宮(★1) ★は公開住戸数
参加者：公開ツアー 10 組 13 名
居住者・関係者ツアー 7 名



図 4-2 2023 年公開ツアーの様子

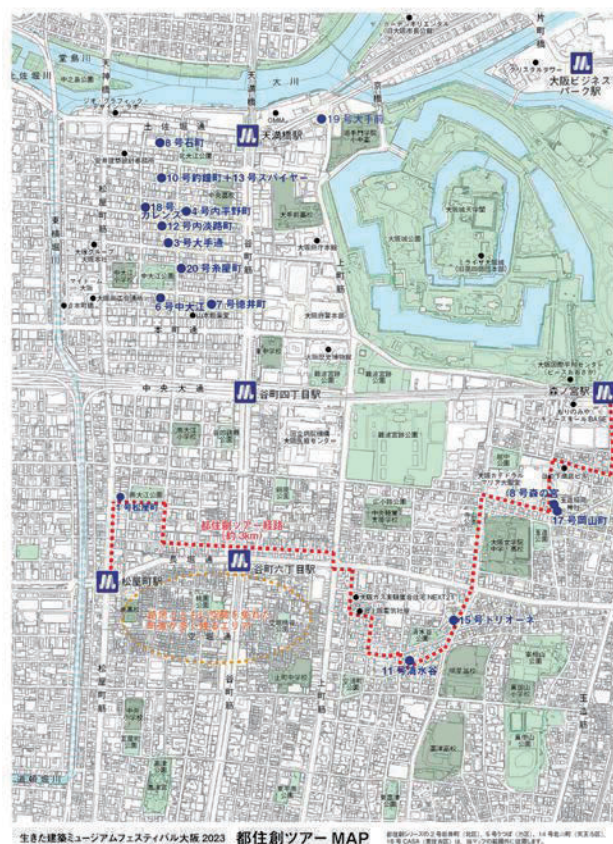


図 4-3 2023 年ツアールートマップ

## 5. 各種イベントでの発信

### 5.1 「ハイパー縁側@天満橋」

都住創が多く立地する駅の商業施設で行う地域交流イベント「ハイパー縁側」にて、「都住創がおしえてくれた、まちに住むということ」というタイトルで主査が対談を行った。

「ハイパー縁側」とは、東邦レオ株式会社が運営するトークイベントとそのサイトである。天満橋の他、中津、新京極、塩屋など各地で開催されている。ゲストが次のゲストを呼ぶスタイルで行われ、小さなトークイベントと同時に動画配信され、オンラインアーカイブとしても視聴できることが特徴である。

主査がゲストとして呼ばれ、都住創について、コーポラティブハウスについて、一般にわかりやすく紹介した。

また、都住創居住者にも案内し、居住者 2 名が参加し、登壇することにもなった。なお、この動画サイトは後日視聴も可能となっており、151 回の再生回数を得ている。

表 5-1 ハイパー縁側@天満橋 開催概要

日時：2022 年 3 月 4 日(金) 18:00-19:00
場所：大阪市中央区天満橋京町 1 丁目 1 京阪シティモール 8 階レストルーム
Vol.202「都住創がおしえてくれた、まちに住むということ」
登壇者：宮野 順子
動画サイト： <a href="https://hyper-engawa.com/vol-202-temmabashi/">https://hyper-engawa.com/vol-202-temmabashi/</a>
再生回数：151 回



図 5-1 ハイパー縁側@天満橋 website



## 5.2 コーポラティブハウス 50 周年記念イベント

### 座談会

NPO コーポラティブハウス全国推進協議会が主催する連続企画イベントの第3回目に、主査、副査が都住創の設計者である安原秀氏とともに出演し、現在に継承される都住創の実態を紹介した。

全6回を通じたイベントの趣旨は、コーポラティブハウスの歴史を顧て、各時代ごとの変遷に応じて分類し、各回の代表的なプロジェクトの関係者とともに振り返り、今後のコーポラティブの未来を展望することである。参加した回のシンポジウムでは、郊外居住が志向される1970年代にあえて都心居住を掲げた都住創について着目した。都住創の設計者 安原秀氏から当時の様子を伺うとともに、建設後40年が経過した現在の様子を伝える立場として、主査、副査とともに登壇した。第一世代の居住者から次世代の居住者へ都住創の理念が継承されていること、第一世代とは異なるやり方を模索していることを伝えた。特に東京圏のコーポラティブハウス関係者と語ることで、仕組みだけではなく、デザインを含めた建物への愛着が都住創居住者の特徴であることが、明らかになった。

なお、このシンポジウムは、有料の動画配信としてアーカイブ配信もされた。この講演に先立ち、これまでのヒアリング対象者に案内を送付し、情報共有を図った。

表 5-2 コーポラティブハウス 50 周年記念イベント 開催概要

日時：2022年5月24日(火) 19:00-21:00
場所：オンライン配信
タイトル： 「コーポラティブハウス 50 周年記念イベント コーポラティブのこれまでとこれから-第3回 都市居住のこだわりと実践-手段としてのコーポラティブ」
主催：NPO コーポラティブハウス全国推進協議会
登壇者：安原 秀(都住創設立メンバー・元ヘキサ代表) 杉山 昇(都市住宅とまちづくり研究会 理事長) 江国智洋(象地域設計 取締役) 荒木公樹(空間計画代表取締役) 宮野順子(武庫川女子大学建築学部准教授)
<司会進行> 村島正彦 (コーポラティブハウス全国推進協議会 副理事長)
配信方法：Peatix によるチケット販売 参加費(全6回分、アーカイブ視聴も含む)3000円



図 5-2 コーポラティブハウス 50 周年記念イベント 案内チラシ

## 6. 定例「都住創サロン」の開催

### 6.1 概要

かつて都住創では、「都住創センター定例会」と称し、各種イベントが開催され、また、都住創管理組合連合会が年1回開催され各棟の理事が集まり、共通の課題について話し合う機会があった。

主査、副査がおこなってきたヒアリングのたびに、自主管理や複雑なデザインに起因した建物維持に関する都住創独自の課題があることが指摘され、都住創同士の横のつながりを再構築したい希望が聞かれた。

2022年10月に開催した「生きた建築ミュージアムフェスティバル大阪2022」では居住者交流ツアーを契機に、途切れていた都住創同士の横のつながりを構築しようという意見が改めて参加者から挙がってきた。

そこで、2023年2月に第1回都住創サロンを開催し、隔月に開催している。各都住創で主体的に管理に取り組んでいる居住者が個人的に参加している。

各回の話題は、参加者からあらかじめ提案がある場合や、話題の中から上がってきたものなどであり、主には、大規模修繕、理事の選任、まちとの関係などが上がっている。第2回では、主査、副査から2025年に迎える都住創50周年を機会に「都住創100年ビジョン」を共有したいという想いを表明した。

現在のところ、参加者数が伸び悩み、メンバーが固定化する傾向が見られる。今後の継続にあたって、解決策を講じていく所存である。

表 6-1 2月都住創サロン 開催概要

<p>第1回 都住創サロン</p> <p>日時：2022年2月25日(土) 10:00-12:00</p> <p>参加者数：4棟5名</p> <p>主要なテーマ：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 理事の選任と輪番の方法、回避の際の罰則規定</li> <li><input type="checkbox"/> 23年度税制改正大綱の情報共有</li> <li><input type="checkbox"/> 懇親会・日頃の住民同士のありかた</li> </ul>
---

表 6-2 4月都住創サロン 開催概要

<p>第2回 都住創サロン</p> <p>日時：2023年4月9日(日) 10:00-12:00</p> <p>参加者数：5棟7名</p> <p>主要なテーマ：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> EVの更新</li> <li><input type="checkbox"/> 都住創の寿命、設備更新について</li> <li><input type="checkbox"/> 委託管理費用</li> <li><input type="checkbox"/> 「都住創100年ビジョン」の提案</li> </ul>
---

表 6-3 6月都住創サロン 開催概要

<p>第3回 都住創サロン</p> <p>日時：2023年6月24日(土) 16:00-18:00</p> <p>参加者数：3棟4名</p> <p>主要なテーマ：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 大規模工事の施工会社、発注金額、施工状況</li> </ul>
---

表 6-4 8月都住創サロン 開催概要

<p>第4回 都住創サロン</p> <p>日時：2023年8月28日(土) 17:00-19:00</p> <p>参加者数：4棟9名</p> <p>主要なテーマ：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 管理を担う次世代居住者の育成</li> <li><input type="checkbox"/> 自治会、まちとの関係</li> </ul>
--

## 7. 活動の成果・評価

### 7.1 成果

本実践活動では、研究活動を通じて形成された「都住創」の居住者ネットワークを「コミュニティのある住まい」のネットワークとして、さらに発展させることを目的に実施された。

主に、1) 一般への発信 と 2) ネットワークづくりを目的とした活動を行った。その成果としては、

- 1) ビジョンの共有 および 2) 都住創を支える専門業種の重要性への気づきがあげられる。

#### 1) ビジョンの共有

生きた建築ミュージアムフェスティバルへの参加、隔

月「都住創サロン」の開催を重ね、各都住創の管理組合の意思決定で重要な位置にいる居住者と議論を重ねてきた。都住創によっては、当初、継承の価値について、懐疑的な意見が見られていた。具体的には、あと何年持つのか、持たせる価値はあるのか、ひいては大規模改修工事にどこまでの将来を見込むべきかである。

しかし、他の都住創の継承の様子、公開ツアーでの見学者の反応、「都住創100年ビジョン」などを契機に、考えが変化した様子が窺えた。その証左は、大規模修繕における発展的な改修を実施したり、新しい居住者をイクフェス居住者ツアーに誘ったり、次期理事長に抜擢するなど、次世代の管理を担う人材の育成する様子が見られたことである。

少しづつではあるが、着実に「コミュニティのある住まい」の継承へと進んでいることは間違いない。このことが実践活動を経て得られた成果のひとつである。

#### 2) 都住創を支える専門家の重要性への気づき

冊子の作成、ツアーの催行を通して、居住者以外の専門家と都住創について議論する機会を得た。特に株式会社アートアンドクラフトとの対話では、都住創の売主が金額の多寡ではなく、次の管理を任せられる人材を探すという、不動産取引がなされていることが発見された。コミュニティのある住まいに親和性の高い顧客層を抱えている不動産仲介会社として選定されている。「コミュニティのある住まい」の継承にあたっては、居住者だけではなく、外部から支える専門家の理解とネットワークへの包摂も非常に重要な観点だという気づきを得た。これについては、今後の活動に活かしていきたい。

## 7.2 活動を通じて得た教訓、苦労など

### 1) 第一世代と次世代の熱量の差

2017年から続く研究調査のなかで、第一世代と次世代とで、住まいに対する愛着は同じではあるものの、その熱量が異なることはすでに把握していた。今回、「都住創サロン」と称し、隔月開催のイベントを開催しているが、継続して参加している居住者は第一世代が多い。時間的余裕のある高齢世代になっていることも一つの理由ではあるが、現役世代が多い次世代の居住者に継続的に参加してもらうことについては、困難さを感じた。第一優先されるイベントではないことが、理由のひとつと考えられる。参加する母数が増加していけば、頻回の参加でなくても、一定の参加者が集まり、その回ごとに新たな出会いや気づきが得られるが、まだそこまでの母数に至っていない現状がある。

また、多くの居住者が一堂に会する「都住創サミット」なるものを企画したが、想定より参加者数が見込まれなかったため、延期している。多くの居住者の参加意欲を

喚起できるには時期尚早と判断した。

## 2) 物言わぬ居住者の存在

可視化されていないが、第一世代には、建設当初培った居住者ネットワークが厳然と存在している。主査、副査は、2017年から自らも居住者であることで一定の信頼を得て、ヒアリング調査を実施してきた。また、そのヒアリング調査を通じて、対象者とのさらなる信頼関係を構築してきた。しかしながら、その信頼は調査に協力するという程度のものである。その後、生きた建築ミュージアムフェスティバル、都住創サロン等を案内しているが、反応がある居住者は限定的である。継続的に横のつながりを再興する活動の状況を見定めている段階と考えられる。いわば物言わぬ居住者である。

当初より、都住創の設計者である中筋修氏の夫人への面会を試みてきたが、なかなか実現には至らなかった。都住創サロンを通じてできた居住者との繋がりにより、中筋夫人への面会が実現し、2023年生きた建築ミュージアムフェスティバルの公開住戸として名乗りをあげる段階に至った。このように活動への参加を決断させる段階に至る信頼を少しづつではあるが獲得している。ただし、この実践助成期間では、すでに存在する第一世代の居住者ネットワークが全体として動き、大きくうねりをあげる局面には至っていないと言わざるを得ない。

## 7.3 今後の課題と展望（結び）

当初より、都住創だけに留まらず、他の「コミュニティのある住まい」へと活動を展開することが求められてきた。そのためには、まず、群として存在する都住創を核として、それに触発されていく、という段階を経る必要がある。しかしながら、都住創が活動の核となることができる程度の結束には至らなかった。居住という長い期間を平熟で取り組む活動であるため、一過性のものではなく、地道で継続的な信頼が求められる。今回の活動はあくまで端緒についたばかりである。

今回の実践助成活動を契機に、横のつながりを立ち上げることができた。それを手掛かりに、地道で継続的な活動を続けていきたい。

また、都住創は、都市型の先駆的なコーポラティブ住宅という特殊性を有している。郊外型のコーポラティブ

住宅よりも、不動産売買による所有権移転の頻度が活発であり、次世代への交代が円滑に進んでいる。

次世代の居住者は、当初からコーポラティブ住宅の運営に意識が高かったわけではない。会議や清掃等の機会を通じて、第一世代の居住者の背中を見て、居住者が参加し、議論を行なって進めるマンション管理について学んでいる。その良好なマンション管理が自らの居住環境の文化的価値及び資産的価値に還元されていることを実感できているため、継承されている。

現在、マンション政策のあり方に関する検討会では、居住者の意識が高くないと断じ、第三者管理がその方向性として示されているが、果たしてこの方向性だけでよいのだろうか。居住者自らがマンション管理について学び、取り組む可能性を葬り去ってはいないだろうか。

今回の実践活動を通じて、コミュニティのある住まいが、居住者の学びと価値への還元により育まれる可能性が示された。コミュニティのある住まいの普及に向けては、居住者の学びを深め、その実践を居住環境の文化的価値及び資産的価値に還元していく仕組みが必要と考えている。

また、今後の学術研究として、これらの活動の効果を検証する作業がある。「住文化」としてどの程度認識されたのか、ネットワークはどの範囲まで広がったのか、それが、どのようにまちづくりに展開されたのかなどである。

### <謝辞>

本実践活動の遂行にあたっては、各都住創の居住者の協力が不可欠であった。また、「生きた建築ミュージアムフェスティバル大阪」への参加により、活動が活性化する機会を得た。事務局長 高岡伸一先生(近畿大学)には、折に触れご助言いただいた。記して謝意を表したい。

### <参考文献>

- 1) 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, 2019年度 「住総研研究論文集・実践研究報告集」 No. 46 (46) 155-166, 2020. 3,