

# コーディネーター企画型コーポラティブハウスの研究

## A Study on Cooperative House coordinator of planning type

○飯田紗代子<sup>1</sup>, 山中新太郎<sup>2</sup>

\*Sayoko Iida<sup>1</sup>, Shintaro Yamanaka<sup>2</sup>

### 第 1 章 序論

#### 1.1 研究背景・目的

日本では、1968 年に渋谷区千駄ヶ谷に都市居住にこだわった 4 名の建築家によって建てられたコーポラティブハウスが最初とされている。しかし、土地探しや価格、膨大な時間がかかる等の様々な問題が発するため、自分たちで全てを実現することが難しくなっていた。そこでコーポラティブハウスが近年、問題解決のために新しい形で供給され、再び注目されてきているコーディネーター企画型の特徴を明らかにし、考察する。

#### 1.2 研究方法

主にコーディネーター企画型（下記表 1.1 参照）の研究とする。新建築による文献調査においてコーディネーター企画型のコーポラティブハウスの分類と分析を行う。過去 10 年間の新建築に公開されている、コーポラティブハウスの図面に色付けし比較する。

#### 1.3 コーポラティブハウスの定義

コーポラティブハウスとは、『自ら居住するための住宅を建設しようとする者が、組合を結成し、共同して事業計画を定め、土地の取得、建物の設計、工事の発注その他の業務を行い、住宅を取得し、管理していく方式』（建設省住宅局コーポラティブ方式研究委員会）というように定義されている。近年コーポラティブハウスは、大きく 3 つの方式に分類される。

表 1.1 コーポラティブハウスの供給方式 (\*1)

供給方式	説明	特徴	事例
1、住民主導型	入居希望者が集まり計画・設計・工事発注などを自分達で行い、つくりあげる方式	企画期間が長く、設計期間が短い	コーポラティブハウス千駄ヶ谷(1968/4戸)コーハウス喜多見(1998年/14戸)つなね(2000年/23戸)
2、コーディネーター企画型	建築家やコーディネーターが中心となって土地や建築の概要を定め、参加者を募集する方法	企画期間が短く、設計期間が長い	コーポラティブハウス柿生(1975年/66戸)コミュニティコブあるじゅ(1993年/13戸)経堂の杜(2000年/12戸)
3、公的機関主	公団、公社などの公的機関がコーディネーターとなって企画、設計、施行を公団が行う方式	企画、設計期間とも住民主導型とコーディネーター企画型の間	コーポラティブハウス城山(1980年/30戸)ノナ乃木坂(1993年/252戸)ネイキッドスクエア(1999年/33戸)

### 第 2 章 コーディネーター企画型の概要

#### 2.1 コーディネーター企画型の特徴

表 1. 1 や図 2. 1 にあるように本来のコーポラティブハウスの供給方式である住民主導型よりも企画期間が短く、

設計期間が長い。また、図 1. 2 は『コーディネーター企画型』のコスト面の内訳を示している。住民指導型に比べ、マネジメントのための費用を要するが、従来のコーポラティブハウスに比べれば、十分なコストが期待できる。

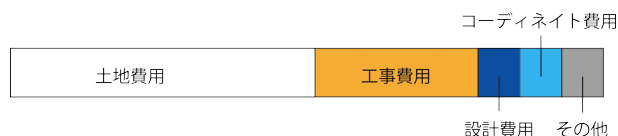


図 2. 1 工期の比較

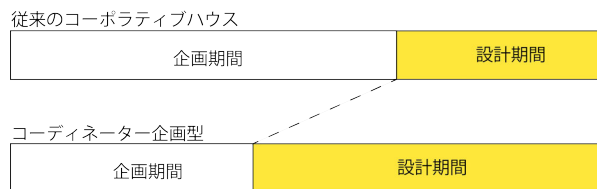


図 2.2 コーディネーター企画型コーポラティブハウスの内訳

#### 2.2 プロセス

図 2.3 は、コーディネーター企画型の、プロジェクトスケジュールを示したものである。



図 2.3 プロジェクトスケジュール

表 2. 1 コーポラティブハウスの分類

コーポラティブハウス名	所在地	戸数	構造	建築面積(m <sup>2</sup> )	設計期間	施工期間	設計
梅が丘コーポラティブハウスROXI	世田谷区	11	RC造	250.07	2002年8月～2003年10月		俊々木聡、SGM環境建築研究所
sette	世田谷区	7	RC造	194.03	2006年10月～2008年3月	2008年4月～2009年3月	佐藤光彦設計事務所
SLIDE西荻	杉並区	9	RC造	220.74	2006年10月～2008年2月	2008年3月～12月	駒田建築設計事務所
浜田山のコーポラティブハウス	杉並区	13	RC造	250.07	2007年1月～2008年5月	2008年5月～2009年11月	インターデザインアソシエイツ、松本剛設計事務所
石神井のブリーツ	練馬区	6	RC造	144.88	2007年4月～2009年8月	2009年8月～2010年8月	塚田真樹子建築設計
コマツナギテラス	世田谷区	11	S造、一部RC造	212.56	2009年12月～2011年1月	2011年2月～2012年2月	佐藤光彦設計事務所
世田谷のコーポラティブハウス	世田谷区	8	壁式RC造	180.22	2010年3月～2011年3月	2011年5月～2012年3月	若松設計事務所
八雲のコートハウス	目黒区	9	RC造	253.94	2010年11月～2011年12月	2012年5月～2013年6月	飯田善彦建築工房

### 第 3 章 コーディネーター企画型の空間分析

#### 3.1 平面分析

図 3.1 の平面図は、赤く矢印と塗りで示したものが玄関である。今回挙げられているコーポラティブハウスの中で、共有エントランスがあるのは、浜田山のコーポラティブハ

1 : Architecture course, CST, Nihon-U 2 : Architecture course, CST, Nihon-U

ウスとコマツナギテラスのみである。このことから、ほとんどが共有エントランスはなく、個別の玄関である。長屋の特徴からもそのことも理由として考えられる。従来の長屋は、エントランスが独立しているのに対し、図3.1の八雲のコートハウスのように共用の中庭が全住戸の共有のエントランスとなっているのも特徴的である。

### 3.2 断面分析

図3.2は、浜田山のコーポラティブハウスのダイヤグラムである。メゾネットの部分にオレンジ色で色付けたものである。これらを見ていくと、色々な形のメゾネットとフラットの形が混じり合っていることがわかる。長屋である場合も、メゾネットにすることによって、効率よく利用者が使うことができると考えられる。

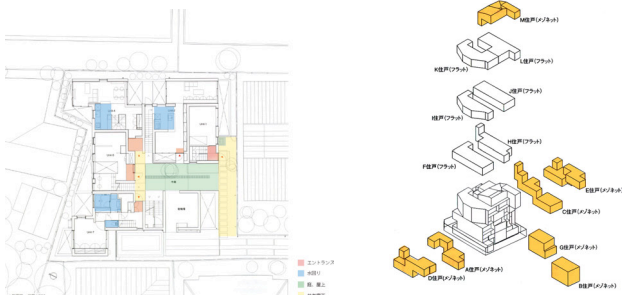


図3.1 八雲のコートハウス平面図 図3.2 住戸構成ダイヤグラム

### 3.3 立面分析

図3.3 世田谷のコーポラティブハウスの要望の全体像を見ると、一般的な集合住宅の単調な立面に比べ、各住戸自由な立面になっていることが読み取れる。

### 3.4 立地分析

都心にあり、駅へのアクセスなども含め、立地条件が良い。敷地形状は旗竿地が多い。このことから高い敷地を何世帯かで割ることで安く土地取得ができ、かつ自由設計ができるという点がコーポラティブハウスの特徴であるといえる。

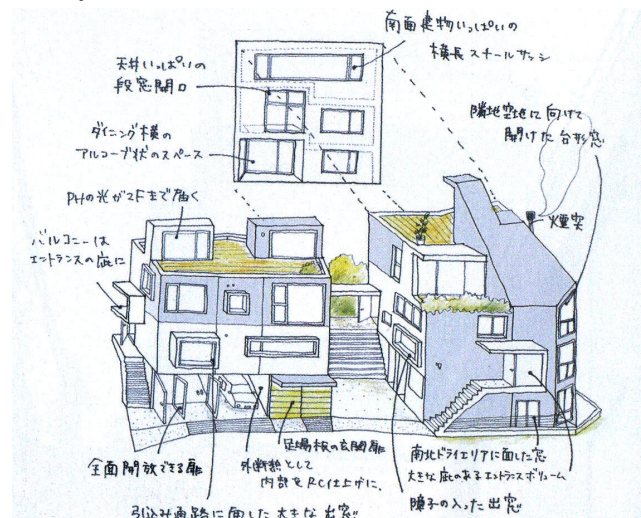


図3.3 要望の全体像

## 第4章 まとめと展望

### 4.1 まとめ

コーディネーター企画型のコーポラティブハウスを実際に調べていくうちに、面積、立地、建物のタイプなどがわかった。

コーディネーター企画型のコーポラティブハウスの誕生で、土地探しや施工会社の決定等に時間を取られないため、短い期間でより自分の夢の住まいを手に入れることができる。立地の良い場所で、安価で、自由な設計ができ、コミュニティも生まれる、様々な価値があるのがコーポラティブハウスである。

組合結成から出来上がりまで、約2年間かかるが、その間に、住民同士の交流や意見交換ができることで、自然にコミュニティが発生する。そういったことから、屋上の使い方が仕切りのない共同の広場等も生まれるのだと考えられた。

### 4.2 今後の課題と展望

今回の研究では、10年間の新建築に載っているコーポラティブハウスのみを分析対象としていたが、事例数が少なかった為に、設計手法による類型化などは行うことが出来なかった。また、今回はアーキネットのプロデュース作品が多かったが、他にもコーディネーター会社があるため、設計上の差異についても分析の必要がある。今後調べていく必要がある。今後は、他のコーポラティブハウスの作品を平面、断面、立面的に分析していき、その後の設計に反映させていきたい

#### 【参考文献】

- (1) 「コーポラティブ住宅における住まい方の経年変化からみた共同性についての考察 その1」 日本建築学会大会学術講演梗概集 (東海) 2012年9月
- (2) 「Web コミュニティを利用したコーポラティブハウス企画に関する研究～コーポラティブハウスにおけるネットワーク技術の可能性 その2～」 日本建築学会大会学術講演梗概集 (関東) 2001年9月
- (\*1) 「コーポラティブ方式による『住宅』長寿命化のしくみづくり」 NPO 法人都市住宅とまちづくり研究会 『新建築 2010年2月号』(2010年) 新建築社 『新建築 2013年2月号』(2013年) 新建築社 『新建築 2013年8月号』(2013年) 新建築社 株式会社 タウン・クリエイション HP : <http://www.coopnavi.jp/coop/history.htm> 株式会社 キューブ HP : <http://www.cube-3.co.jp/cooperativehouse.htm> NPO 法人都市住宅とまちづくり研究会 HP : <http://www.tnk-web.com/> 株式会社アーキネット HP : <http://www.archi>