

令和 3 年 6 月 7 日現在

機関番号：17102

研究種目：若手研究

研究期間：2018～2020

課題番号：18K13898

研究課題名（和文）住宅生活協同組合が開発した住宅団地における居住環境形成プロセスの特性

研究課題名（英文）Characteristics of Formation Process of Residential Environment in Housing Complex Developed by Housing Co-op

研究代表者

橋田 竜兵（HASHIDA, Ryohei）

九州大学・人間環境学研究院・学術協力研究員

研究者番号：20815063

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 2,900,000円

研究成果の概要（和文）：本研究では、戦後日本の高度経済成長期のハウジングにおいて一定の役割を担うことになった住宅生活協同組合の成立経緯について分析しその特性を検討した。さらに、住宅生協が開発した具体的な3地区について居住環境の実態把握とその形成を方向付けた諸条件の整理を資料調査及び現地調査によって試みた。その結果、住宅生協が政府の持家政策に組み込まれるかたちで成立したこと、それにより開発された団地が一般的な分譲住宅地と同様の形式になったこと、一方で居住者の主体的な働きかけにより居住環境が形成されていくこと、その過程で団地の共同性が生成され、それが地域外にも開いた空間利用に展開したことなどが明らかとなった。

研究成果の学術的意義や社会的意義

住宅生活協同組合は戦後日本のハウジングにおいて一定の意義を有しながらこれまであまり取り上げられてこなかった。しかし、そのハウジングとしての特徴はストック型社会における居住環境のあり方について示唆を与えることが期待できるものである。本研究ではこれを具体的な住宅団地の検証・再評価を通じて検討しており、その成果はハウジング史において学術的意義を有するとともに、今後の日本のハウジングに役立つといえる。

研究成果の概要（英文）：In this study, we analyzed the history of the housing co-ops, which played a role in housing during rapid economic growth in postwar Japan. In addition, we attempted to understand the actual conditions of the living environment in three specific areas developed by housing co-ops and to organize the frames that directed the formation of the residential environment through material and field surveys. As a result, it was found that 1) the government has incorporated the establishment of housing co-ops into its owner-occupied housing policy, 2) the housing complexes developed by the housing co-ops took the same form as general residential subdivisions, 3) the residents took on the responsibility of managing the complexes and formed the residential environment. Finally, we pointed out that the commons of the housing complex were created in the process, which developed into the use of space to meet the needs of people outside the community.

研究分野：建築計画

キーワード：住宅生活協同組合 住宅団地 居住環境形成 ハウジング

1. 研究開始当初の背景

住宅生活協同組合（以下、「住宅生協」と略称）は戦後日本の労働者による住宅自主建設運動のなかで消費生活協同組合法にもとづき設立された。主に都道府県単位に設立されると、各地の住宅生協は事業の中心である分譲住宅地を開発した。

住宅生協は日本住宅公団をはじめとした公的機関とも民間事業者とも異なる独自の供給体制をとっており、住宅供給量も戦後日本のハウジングが持家政策に基軸を移していく1960年代前半には国内の新設分譲住宅着工戸数の1割弱を占め、高度経済成長期のハウジングにおいて一定の役割を担った。しかし、1960年代前半になると国内の住宅供給量の増大とともにその比率を下げ、1980年代からは戸数自体が減少していく。このような経緯から、これまでのハウジング研究においてほとんど注目されてこなかった。

そのような住宅生協を本研究で取り上げるのは、住宅を求めるものが住宅地の開発主体となる組合方式によって、住宅地の開発が住宅単体を超えた居住環境の整備につながり、さらにそのようなプロセスの延長線上で居住環境のマネジメントへ展開することが期待できるからである。

このような視点から住宅生協を取り上げる研究は見られない。そのため住宅生協が開発した団地の実空間や開発後の経年的な変化については不明な点が少ない。戦後日本の住宅供給主体が公的機関と民間事業者に二分されるなかで、住宅生協は一定の実績を持つにもかかわらず、未だその実態の解明に多くの課題を残す状況にある。

2. 研究の目的

本研究は、住宅生協が開発した具体的な団地を取り上げ、開発から今日までの時間のなかで、地域的広がりを持った居住環境がどのように形成されてきたかを検討し、住宅生協が開発した住宅団地の居住環境形成プロセスの特性を解明しようとするものである。

ケーススタディの対象は、住宅生協が開発した住宅団地のなかでも同程度の規模を有する兵庫県労働者住宅生協の北須磨団地（神戸市）、東京住宅生協のこぶし団地（所沢市）、北海道勤労者住宅生協のひまわり団地（札幌市）とする。本研究では、この3地区のケーススタディを通じて、居住環境の実態把握とその形成を方向付けた諸条件（住宅供給プロセス、開発された物的環境、地区の運営組織やそれを支える仕組みの有無、居住者の属性、地域固有の条件など）の整理を行うとともに地区間の相違を分析する。

3. 研究の方法

(1) 住宅生協の実態把握：文献調査をもとに住宅生協の成立経緯および事業内容（建設戸数、建設した住宅タイプ・所有形態、団地開発の手法など）を網羅的に把握する。

(2) 3地区のケーススタディ：3地区を対象とした現地調査および文献調査をもとに、団地計画（配置計画、住棟計画、住戸計画・施設計画など）および、地区のステークホルダー（開発者・住民・居住者組織・行政機関・事業者など）による開発から今日までの居住環境に対する働きかけを網羅的に把握し、整理する。さらに、開発当初の団地配置を復元するとともに、開発後に生じた地区の空間変容（施設の増改築・建て替え・用途変更、住宅の増改築・建て替え・用途変更など）の把握を試みる。

(3) 比較検討：3地区間の実態を比較検討する枠組みの構築を図る。枠組みの構築を通じて、比較要素のより詳細な情報の収集を全地区で実施する。特に空間構成要素については、実測調査などを実施することで現状を把握する。3地区の居住環境の実態を比較検討し、住宅生協が開発した住宅団地における居住環境形成プロセスの特性について解明を試みる。

4. 研究成果

(1) 住宅生協の実態

今回の調査で設立が確認できた住宅生協の数は44組織であった。その殆どの住宅生協が1958年に設立された財団法人日本労働者住宅協会（以下、「労住協」と略称）の支部から改組したものであった。この労住協は各地の労働金庫を構成団体とする社団法人全国労働金庫協会の出資によって設立された組織であり、その支部は各労働金庫のもとに設けられた。このような労住協支部が住宅生協へと改組することになった契機の一つが、1961年のILO「労働者住宅勧告」の採択を背景に「住宅協同組合法」の制定を試みた労働者運動である。その過程で暫定的に既存の消費生活協同組合法に準拠した生協が労住協支部の事業を引き継ぐかたちで発足した。もう一つが、「住宅協同組合法」の制定運動の結果として1966年に制定された「日本勤労者住宅協会法」である。同法に基づき発足した勤住協は、組合の組織形態をとるものではなかったものの、税制面や住宅金融公庫からの融資の面で優遇措置が付与され、住宅事業の一部を生協等の福利共済活動をおこなう団体に委託することができた。そのため労住協支部は住宅生協へと改組し、勤住協より住宅事業を受託することになった。本研究で取り上げる兵庫住宅生協と北海道住宅生協

は、このような「住宅協同組合法」の制定を目指す一連の労働者運動のなかで設立された住宅生協であった。それに対し、労働組合等により独自に設立された住宅生協がある。本研究で取り上げる東京住宅生協はそうした住宅生協の一つであり、建設労働者個人が加入する東京土建一般労働組合をルーツとするものであった。その前身は、1958年に住宅事業を手掛けた東京土建の事業部が独立するかたちで設立された建築技能者生活協同組合である。東京住宅生協に改称後は、労働者の厚生年金資金を運用する年金福祉事業団からの融資を利用した団地を都市近郊に開発した。ただし、以上にみた住宅生協の住宅供給はいずれも事業の中心が政府系金融機関の融資にもとづくものであり、個々人が住宅を所有する分譲住宅地の形式である点で共通した。勤住協の発足が政府により持家政策の一端を担うものとして位置付けられたように、住宅生協もまた持ち家の拡大を基調とする政府の住宅政策に組み込まれるかたちで成立していた。

なお、住宅生協が開発した団地の居住者について見ると、例えば兵庫住宅生協では兵庫労働金庫の口座に頭金があることを住宅の購入条件としていた。さらに、販促活動は兵庫労働金庫に加入する労組を通じて行われている。そのため、入居当初の居住者は労組構成員という均一な属性のものから構成されることになった。このような販促方法は東京住宅生協においも同様に見られる住宅生協の特徴であった。

(2) 団地のケーススタディ

ここでは成果がまとまった北須磨団地とこぶし団地を中心に概要を紹介する。

北須磨団地（1967年入居開始）

北須磨団地は東西の住区を結ぶ幹線道路を骨格に1994戸の分譲住宅と複数のセンターから構成されている。センターとは各種の施設を集約配置する施設用地である。この配置計画は、近隣住区論に基づいた公的機関による団地開発の影響が見て取れるものであった。その一方で、兵庫住宅生協は各センターの保有のみならず、生協ストアや保育所の経営も自らの事業として行なった。開発当時、北須磨団地では個別に分譲されていく住宅とは対照的に、そうした兵庫住宅生協による生協ストアや自治会館の整備は居住者の参画を得て行われていた。このような計画段階からの施設整備は、居住者と住宅生協の両者の働きかけの成果として位置づくものであった。入居後は、居住者の利用ニーズの変化に応じた施設整備が自治会の手で行われた。その典型が集会所の改修・建替えやまちづくり協定の締結である。このような入居後の居住環境に対する自治会の働きかけは、根底に居住者の主体性が一層強化されていく流れを見いだすことができた。

兵庫住宅生協は団地施設の直営を行なったが、施設整備が一巡する頃、相次いでその経営から手を引き、新たな主体へと継承した。その一つが保育事業を引き継いだ社会福祉法人である。自治会はその組織運営を主導することで、居住者のニーズに応じた福祉施設を整備した。それは団地内で未利用地化したセンターの再整備につながった。このように、施設整備に着目した居住環境の変化は、兵庫住宅生協が計画配置した施設用地の整備、再整備を基軸とした、居住者の主体的な働きかけにより展開した。この施設整備の展開は、高齢者福祉の複合的なサービス供給体制が居住者の働きかけに基づき一つの地域に完結して整備されるプロセスでもあった。他方で、障害者施設の整備が団地の外に根拠を持つ複数の社会福祉法人によって整備された。近年、その施設整備は住宅ストックの利用へと移行している。これは、多様な主体の働きかけによって居住環境が形成されていることを示すものであった。

こぶし団地（1966年入居開始）

こぶし団地は中層フラットを中心とした住棟計画に生活利便施設を配置する団地として計画された。しかし、設計過程において日本住宅公団の標準設計プランをもとにしたセミデタッチトハウス980戸のみを配する単調なものへと変化した。開発には一団地認定が適用され、住宅のほかに各住戸へのアプローチとなる私道等の膨大な共有地が生まれた。一方で、施設整備に向けた活動は団地委員会により実施された。団地委員会とは、東京住宅生協が団地を開発するにあたって設置した入居予定者の組織である。開発後の共有地・共有施設の整備や維持管理、その費用負担をおこなう団地運営は、この団地委員会と入居後その活動を引き継ぐ自治会が担った。

こぶし団地の自治会は当初法人格を持たず団地運営の実施主体としては不十分であったことから、居住者が設立した生協と一体的な運営体制を築くことで居住環境の整備を実現させた。その後、法人格を取得した自治会は土地建物を一元的に所有管理できる主体となり、それまでに整備した居住環境を明確な共有財とし新たに施設整備を実施した。このような自治会による団地運営は各種の委員会を活動単位とし実施された。委員会の活動を見ると、施設の取得から老朽化した団地空間の再整備へと移行していく、団地の充実と成熟の過程がわかった。また活動の対象を子どもから高齢者へと移行させたことから、同時に入居した同じような世帯構成をもつ居住者がともに成長したことで、空間の利用ニーズが集中的に顕在化し、変化したことが読み取れた。このような委員会の活動を通して設置された共同保育所や学童保育所は、利用状況にあわせて運営を他者へ開き、やがて公共性の高い施設へと展開していた。また居住者だけでは整備できない市立保育園の建設にあたっては、共有地を提供することで誘致した。自治会が所有管理する施設にも、その利用を他者へ開くことで団地の共有財という枠組みを超えるものがあつた。

以上、2つの事例検討では住宅生協の団地計画がパブリックハウジングの模倣に留まることがわかった。また、開発後の居住環境は自治会を中心とした居住者組織の団地運営によって形成されたことが明らかとなった。これは、住宅生協が供給段階から居住者を運営主体として想定し、居住者組織がそれを積極的に引き受けたことによるものであった。このような団地運営に対す

る居住者の主体的な働きかけからは自治を規範とする居住者の共通認識が見て取れる。そこには居住者の属性が少なからず作用していると考えられる。そのような団地運営は、共有財である施設のみならず私有財である住宅にまで及んでいた。それはまちづくり協定のような私的裁量の制限にとどまらず、住宅の施設転用などの能動的な働きかけに展開した。これは団地運営が利用ニーズに合わせて共有財と私有財の境界を柔軟に調整していることを示すものであった。ただし、このような共同性の生成は必ずしも閉じたコミュニティには向かっていなかった。というのも、団地に障害者施設を受け入れるなど、団地運営は地域外の利用ニーズの許容を伴っていたからである。その結果として団地空間に新たなニーズも生まれていた。

なお、北海道住宅生協が開発したひまわり団地（計画戸数 1408 戸 / 1964 年入居開始）については、建設する住宅に戦後北海道の住宅政策のなかで成立した三角屋根コンクリートブロック造住宅の型を採用するなど、先の 2 事例と共通してパブリックハウジングの影響が見て取れるものであった。また、住宅生協は生協ストアの開設に加えて、団地管理事業組合を発足し、事務所を開設するとともに所長に居住者を任命した。この事業組合は維持管理費を居住者から徴収し団地内の水道管理や除雪を担った。一方で、居住者組織は当初の入居時期に合わせて 4 つの町内会に分かれたが、1971 年には連合自治会を発足した。この居住者組織が中心となって保育所、幼稚園、医院、会館の開設や駅新設、団地内へのバスの乗入れなどに取り組んでいた。このようなひまわり団地の居住環境形成と他の団地との相違については、引き続き分析を進めたい。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計2件（うち査読付論文 1件/うち国際共著 0件/うちオープンアクセス 1件）

1. 著者名 橋田竜兵	4. 巻
2. 論文標題 神戸市北須磨団地における福祉転用と地域受容	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 2019年度日本建築学会大会（北陸）特別研究部門研究協議会資料「2030年の都市・建築・暮らし：縮小社会のゆくえと対応策」	6. 最初と最後の頁 119-122
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 橋田 竜兵, 菊地 成朋	4. 巻 83
2. 論文標題 計画住宅地における施設整備とコミュニティ・ケアの展開	5. 発行年 2018年
3. 雑誌名 日本建築学会計画系論文集	6. 最初と最後の頁 1487 ~ 1495
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） 10.3130/aija.83.1487	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 -

〔学会発表〕 計0件

〔図書〕 計0件

〔産業財産権〕

〔その他〕

-

6. 研究組織

氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
---------------------------	-----------------------	----

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8. 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関
---------	---------