

# 多様な集住環境としての団地再編の空間イメージを探る コーポラティブハウス『ユーコート』 の建築空間

KSP 関西大学  
戦略的研究基盤  
団地再編  
リーフレット  
-Re-DANCHI leaflet-

文部科学省 私立大学 戦略的研究基盤形成支援事業  
『集合住宅“団地”の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究』

MARCH 2015  
VOL. 172



コーポラティブハウジング ユーコート

## はじめに

ユーコートは京都市西京区の洛西 NT に 1985 年竣工した 48 世帯によるコーポラティブ住宅である。福西公園に向かって開かれた囲み配置として中庭があり、中庭からそれぞれの家にアクセスするコモンアクセスの形をとる。リビングやダイニング、キッチンが中庭に向かっていて、中庭からそれぞれの家の様子がわかる。

ユーコートの空間づくりには、新しい空間構成手法も斬新なデザインポキャブラリーもなかったが、住み手グループと設計チームとの間における応答の密度の濃さ、住み手同士の応答の密度は高く、住み手と設計チームとの応答が繰り返される中で、相互信頼、相互尊重の気持ちが強く醸成され、住み手の生活の夢、イメージから、空間とくらしの関係が紡ぎだされ、「意味」（価値）創造、「行為」（デキゴト）のイメージ、「空間」（モノ）設計を、住み手と設計者が共同で行った。

良質の管理、暮らしの場、暮らしのシーンがこうし

て生成され、ユーコートは住まい手にとって、自分のモノ・場所、自分たちのモノ・場所、自分達の暮らし・関係・ルールがある場所となることができた。

ユーコートの特徴である、周囲に開かれた集会所や、垣根越しの付き合いを実現する続きバルコニー、外に向かって演出する出窓などは、設計者がこう使ってほしいと設計してできたものではなく、こうして生み出されたのである。

住まい手のそれぞれの夢や暮らしのイメージが実現し、さまざまなコミュニティ活動がみられる場となった。また管理組合は、財産としての建物管理だけでなく、祭りの開催や共用部の清掃といった自治会の役割も担い、集住環境の共同運営者となっている。

新しい手法もデザインもなく、特別な住み手、設計者でもなかったが、ユーコートが、他の集合住宅とちがうところがどこにあるかという、住み手参加（住み手が主人公）の住まいづくりが実現したところにある。

## 1. ユーコートとは

ユーコートは1985年に竣工した48世帯によるコーポラティブ住宅で、30年を経過してすでに歴史的建物となっている(表1)。

京都市西京区に洛西NTができて後、しばらくしてユーコートの開発が始まった。洛西NT福西公園の近くで、当時の住宅都市整備公団(以下公団)が団地開発し、その一部をコーポラティブ住宅用の開発地とした。その一つがユーコートである。

A、B、Cの3棟から構成され、A棟は5層、B棟は傾斜を利用して地下を駐車場とし、その上に5層、C棟は3層としている。福西公園に向かって開かれた、囲み配置として中庭がある。中庭からそれぞれの家にアクセスするコモンアクセスの形をとる。リビングやダイニング、キッチンが中庭に向いていて、中庭からそれぞれの家の様子がわかる。

## 2. 開発の経緯

### (1) 勉強会の始まり

1982年当時、関西を中心に「共同住宅を創る市民の会」が活動しており、泉北NTでコーポラティブ住宅を実現させていた。また同時期に「都市住宅を自分たちの手で創る会(都住創)」が都市域でコーポラティブ住宅を供給していた。

こうした流れの中で、市民を集めて自分たちの家をつくる活動が起こ



図1. ユーコート全景

り、「京のまちづくりの会」がつくられ、コーポラティブ住宅づくりが開始された。この呼びかけに集まったメンバーが中心となって、初めは勉強会として活動が進められた。

勉強会では、「共同住宅を創る市民の会」によって建てられた泉北NTの「原山台コーポ」や、都住創による大阪市内のコーポラティブ住宅「うつぼ」などの見学会を開催した。

「原山台コーポ」では、メンバーのみんなが、市民が中心となってつくる住宅に「なるほど、こういう暮らしがあるのか、こんな楽しそうな形があるのか」などと強い刺激を受けた。また都住総の「うつぼ」では、おしゃれでデザインのいい都

心居住、魅力的な空間に強い刺激を受けた。

(2) 建設組合の立ち上げと、建設に向けて

勉強会のメンバーは出たり、入ったりしていたが、1983年10月、35世帯によ

て建設組合が立ち上げられた。合わせて、公団のグループ分譲制度の中で、洛西NTの一角に1000坪の土地を公団が分譲することが決まり、そこに応募することを決定した。

グループ分譲に当選し、1983年12月にいわゆる陣取り合戦を開催、計画、設計が決定した後は建設中の見学会も開催した。そうして1985年11月にユーコートは竣工した。

## 3. ユーコートの空間プラン

### (1) 住戸プラン

各住戸の設計の基本は自由設計とした。このため様々な住戸プランが実現した。

たとえば設計者の一人であった入居者の住戸の一室は、昼は普通の部屋、夜には一杯飲み屋のような形に自在に変えることができる工夫がしてあったり、アンティーク家具に囲まれた生活を希望していた入居者の住戸は、イギリス風庭園をつくるための広いバルコニーがある。

キャンプが好きで、火のある生活を希望していた家庭の部屋には、囲炉裏がつくられた。冬シーズンの前には家の前に大量の薪を積み上げる生活を実現している。

バルコニーは空中の庭と考えるプランとした。また隣の住戸との続き

表1. ユーコート概要

立地	京都市西京区 洛西NT
竣工・入居	1985年11月(運動は1982年3月~)
敷地面積	3315.79m <sup>2</sup> (約1000坪)
建築面積・建蔽率	1819.42m <sup>2</sup> (54.87%)
延床面積・容積率	5886.70m <sup>2</sup> (154.1%)
戸数	48戸
棟数	3棟 A棟5層・B棟5層・C棟3層
運動母体	新しい今日の町屋を集まって創る会
設計	京の家創り会洛西コーポプロジェクトチーム
事業制度	住宅都市整備公団グループ分譲制度



図2. ユーコート配置図

バルコニーとして、隔て板をつけないプランとした。これは原山台コーポのように垣根越しの付き合いができたらいねというアイデアが元となり、空中の庭でもそういった付き合いができるプランとなった。

### (2) 屋外プラン

廊下は、一戸建ての住宅地に近い雰囲気を出すために路地っぽいプランとした。また勝手口をつくることのできるプランとした。玄関ドアは普通より上等のものを使い、ガラスを入れて、中の気配が外になんとなくわかる雰囲気を作った。

住民の提案を求める場を設けたとき、ある住民から、外に向かってメッセージを飛ばしたいという意見が出され、出窓をつくったらどうかということになり、いくつかの家では出窓を設けた。

### (3) 集会所

C棟の一階にユーコートでは最も広い空間である集会所を設けた。集まって住むことは、1戸建ての住宅地では出来ない共用部を持つことができるのが大きなメリットである。48世帯、大人100人、子供100人以上が一堂に集まって、話し合いを

したり、イベントを催したりできる場所として計画した。

原山台コーポにならって、最初敷地の真ん中に作る計画だったが、狭いという意見が出され、現地視察を行い確認するなど、多くの議論を重ねて、C棟の下に計画することになった。また公園に向かって開かれたつくりとなっているが、これも住民から、外に開かれ、近所の方も使えるようにという意見を反映したものである。

### (4) 中庭

住まい手には共通の気持ちとして、土と緑のある中で暮らしたいというのがあった。そこで中庭には池を計画した。コストがかかる、管理が大変、などの反対意見もあったが、豊かな共用部を実現したいという気持ちから、これを実現することができた。完成後に子供が落ちる事故もあったが、見守る環境ができていて大事には至らなかった。イベントとして池を管理することを通じて、住み手のコミュニティを醸成させる効果があった。

またユーコートには大変豊かな緑がある。住民に農業指導員がいて、緑の管理を担うグリーンクラブをつくり、活動を始めたことによって、育まれたものである。

## 4. ユーコートのコミュニティ

ユーコートでは夏祭りをはじめとする様々なイベントが開催されている。また太鼓クラブや、日フィルを聴く会、ユーコートアンサンブルといった文化活動、ソフトボール、野球などのスポーツクラブなどの活動が盛んで、ユーコートだけではなく、周辺からも多くの住民が参加している。

これらイベントも含め、子供の面倒を見る社会人がいる点で、住みやすい場所になっていった。

ここで育った子供たちに、成長してから子供時代についてヒアリングを実施したことがある。すると、子供時代を通したユーコートでの経験は、密度が濃かったという意見が多かった。大人と挨拶するといった基本的なことから、大人との関係の取り方など、ユーコートで育った子供達には、社会性が豊かに育まれていると感じられた。子供にとってユーコートで育つことには大きな意味があったと考えられる。

なお、現在のユーコートでは、成長した子供がユーコート内の住戸を優先的に購入できるルールとしている。今は5組の世帯が、帰ってきた第二世代である。

これら新しいルールも、築25年を経てなお、多くの入居者同士で話し合いがもたれて、決められていることは、コミュニティにとって大きな価値である。管理組合の会合には現在でも、出席率が80%以上である。集合住宅において、このようなコミュニティができたのは良いことであると考えている。

## 5. ユーコートの空間づくりのひみつ

### (1) 教科書通りの知見の集積

ユーコートの空間づくりには、新しい空間構成手法も斬新なデザインボキャブラリーもなく、いわば教科書通りの知見の集積であった。例えば、囲み配置、コモンアクセス、セットバックと広いバルコニー、バルコニーのプランター、住戸の三面

解放とサービスバルコニーなどである。またLD空間や、対面キッチン、和室がLに陥入するなどは、都住創が開発したデザインを活用したものだ。

設計も戸建て住宅を設計するつもりで取り組んだ。設計チームも戸建て設計者によるグループだった。ただし、48世帯との関係は、プロセスや仕組みは複雑で、設計は簡単なものではなかった。

さらに集まった住み手は普通の人たちで、特に意識が高いわけでも、変わっているわけでもなかった。設計チームにもスーパースターがいたわけでもなかった。

## (2) 住み手参加の住まいづくり

しかし、住み手グループと設計チームとの間における応答の密度の濃さ、住み手同士の応答の密度は高かった。設計者と組合によるほぼ毎週打合せのほか、住み手グループも班会を開催した。

設計者が目指したのは住み手と共にいる専門家であった。決めるのは住み手であり、暮らしの価値を生み出すのは住み手である。ただしそれは、住み手の言いなりになることではない。住み手の価値を共有しながら、住み手の希望を専門家として応える姿勢で取り組んだ。

ベースとなる考え方は、専門家が正しい答えを提供するのではなく、住み手との共に、考え、共に創るということである。例えば、周囲に開かれた集会所や、垣根越しの付き合いを実現する続きバルコニー、外に向かって演出する出窓などは、設計者がこう使ってほしいと設計して

きたものではなく、住み手の中から生み出されたものである。だからこそ、使われる空間、仕掛けとなっている。

また住み手と設計チームとの応答が繰り返される中で、相互信頼、相互尊重の気持ちが強く醸成された。これらがあったから、住み手は提案者の提案に「いいね」が出せたし、設計チームも手の内をさらけ出すことができた。

このプロセスのなかで、住み手の生活の夢、イメージから、空間とくらしの関係が紡ぎだされ、「意味」(価値)創造、「行為」(デキゴト)のイメージ、「空間」(モノ)設計を、住み手と設計者が共同で行うことができた。

ユーコートでは、それが実現したことにより、良質の管理、暮らしの場、暮らしのシーンが住み手によって生成されるようになった。降って降りてきたものではなく、自分のモノ・場所、自分たちのモノ・場所、自分達の暮らし・関係・ルールがある場所となった。

その場所が、どうしてそんな空間になったかがわかる、どうしてそんな仕組みになっているかがわかる、だから使いこなせるし、愛着もわく。たとえば中庭に面してLD、Kがあるのは、普通のマンションではありえないが、ここでは実現し、コミュニティの装置として機能している。

## (3) 集まって住むことがプラスになる住まい

設計チームは、一戸建ての代替物としての集合住宅ではなく、集まって住むことがプラスになる住まいを創ることを目指した。集住によって

質の高い共用部を実現することはもちろん、我が家らしい外観や、空中の庭、路地としての通路、勝手口の設置、三面解放など、戸建て住宅の持つ性能を実現することを目指した。さらに将来のメンテナンス問題を回避するために配管、断熱、外装にはコストをかけた。

## (4) 集住を楽しむ共同運営

ユーコートでは、相手のことがわかる、話し合いの作法ができているという意味でのコミュニティができていることが、管理運営において、より高い質を維持することができている。管理組合も、財産としての建物管理だけでなく、祭りの開催や共用部の清掃といった自治会の役割も担い、集住環境の共同運営者となっている。

## 6. おわりに

いまでは当たり前のようにいわれる「参加の計画」「ワークショップ」といったキーワードのない時代に、新しい手法もデザインもなく、特別な住み手、設計者でもなかったにもかかわらず、できあがったユーコートという集合住宅が、他の集合住宅とちがうのは、このように、住み手参加(住み手が主人公)の住まいづくりが実現したところにある。



図3. 中庭で遊ぶ子ども達

多様な集住環境としての団地再編の空間イメージを探る  
『コーポラティブハウス『ユーコート』の建築空間』

レクチャー：乾 亨 (立命館大学 教授)  
作成協力：宮崎 篤徳 (関西大学 先端科学技術推進機構)

(講演:2014年12月22日)

本リーフレットは、文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業「集合住宅「団地」の再編(再生・更新)手法に関する技術開発研究(平成23年度~平成27年度)」によって作成された。

発行：2015年3月

関西大学  
先端科学技術推進機構 地域再生センター  
〒564-8680 大阪府吹田市山手町3丁目3番35号  
先端科学技術推進機 4F 団地再編プロジェクト室  
Tel : 06-6368-1111 (内線:6720)  
URL : <http://ksdp.jimbo.com>