

空間変容を許容する集合住宅の運営手法に関する考察
—米国のハウジングコウオペラティヴの実態調査を通して—

代表 森田 芳朗（東京大学大学院 工学系研究科 研究員）

研究報告要旨

集合住宅における共同所有関係の法理として、一団の土地・建物に対する関連主体間の権利関係をいかに構成するかに関しては、①当該土地・建物の全体を全員による共有物と見なし、その上で、特定の空間部分に対する各人の専用使用権については、一種の集団的合意によりこれを認める「一元的構成」と、②独立した所有権の目的となる部分と全員の共有に属する部分とを、空間的に明確に区別する「二元的構成」との、2つの対照的な考え方が存在する。この分類に従えば、本研究で扱う米国のハウジングコウオペラティヴ（housing cooperative）は、このうち前者に該当する住宅の所有形態のひとつであるといえる。

本研究は、こうした法的構成を採るコウオプが居住環境の動的変容にいかなる許容力を持ち得るかを、特徴的事例の実態調査を通して解明するものである。具体的には、世界的にも特有な制度的体系を持つ米国のコウオプに着目し、この所有形態に基づき運営される特徴的な集合住宅において、①住戸という枠組み（住戸を規定する床・壁・天井の内部）に必ずしも限定されない居住環境への働きかけとして、どのような空間の改変行為が居住者各人に認められているか（例えば、増築、外観の変更、住戸割りの改変等）、②また、そうした働きかけを共同の居住環境の質的向上に結び付けていくための措置として、どのような管理規約が各法人に設けられているかを実態的に把握し（それらの変遷を含む）、③組合法理によるこの所有形態の下、「空間—しくみ」間の柔軟な応答関係を構築する営為としての居住環境運営がいかに実現されているかを明らかにした。