

## I. 活動の背景と目的

長崎は、坂の町といわれています。すり鉢のような斜面が重なり合い、平坦地は港を囲むごくわずかです。坂にそって狭隘な道路が伸び、家々が建ち並ぶ…独特の景観と情緒を醸し出しています。

この斜面地は、高度経済成長期には急増する人口を吸収する大きな役割を果たしてきました。しかし今、密集する木造住宅は老朽化が進み、さらにモータリゼーションにより若年層が域外へ流失する中、高齢化も加速されています。まちづくりの上でも斜面地の住環境整備は、重要な課題とされています。

この間、行政側も密集市街地整備促進事業などにより、斜面地の再生に向けて住民参加のまちづくりを進めています。道路や公園など公共部門を中心に整備が進んでいますが、住宅など民間部分の建て替えがあまり進んでいません。

「長崎にコーポラティブ住宅をつくる会（以下「つくる会）」は、長崎市の市民と行政の協働の場として設けられた「長崎伝習所」のコーポラティブ住まい塾などの卒業生を中心に2000年3月に結成されました。つくる会は、「会員相互の協力援助によって住宅建設組合を生み出し、長崎で、コーポラティブ住宅づくりを進め、よりよい家づくりを目指し、健康的で文化的な生活を拡充すること」を目的としています。当面長崎でははじめてのコーポラティブ住宅をつくることをめざしました。



例会1



例会2

## II. 活動の内容

つくる会結成から2年余り、例会や現地調査を重ねる中で、第1号プロジェクトの参加者を確定しました。3世帯9人と犬1匹という最小規模となりましたが、建設地を特定し、地主と交渉を進めました。当初土地購入で交渉しましたが、地主が一番気に入っている土地ということで難航、最終的に借地することで決着しました。

つくる会のメンバーが、資金計画から基本計画などで総力をあげて、第1号プロジェクトをサポートしました。その後基本設計・実施設計に入り、見積もり入札で施工業者を選定しました。全体の話し合いでこの第1号プロジェクトを「コーハウス南山手」と名付けました。

## 2-1. 例会

この間、19回例会を開催しました。参加者が来てよかったといえる例会をめざして、内容の充実をはかりました。第1号プロジェクトの実施が確定してからは、その完成をめざす一連の活動が、例会の中心的な話題となりました。

## 2-2. かわら版の発行

つくる会の活動記録及び広報紙として「かわら版」を第40号から第58号まで発行しました。



かわら版

## 2-3. ホームページの開設

コーポラティブ住宅の魅力を発信するためにホームページを開設しました。

詳しくは、<http://www.co-house.jp>をご覧ください。BBSのコーナーも用意して、コーハウス南山手の進捗状況など見ることができます。

## 2-4. 起工式

2002年11月9日にコーハウス南山手の起工式を行いました。つくる会の仲間や施工者など総勢50名ほどが集まり、アフリカ太鼓やバリの祈りなど賑やかなものとなりました。周辺の住宅40軒ほどにも着工の挨拶まわりをしました。その中から一緒にコミュニティを豊かにしていきましょうとのエールも寄せられました。



起工式

## 2-5. 記念講演会と報告

2002年12月14日結成2周年のイベントとして講演会に取り組みました。コーハウス南山手の着工記念も兼ねることにしました。つくる会の仲間をはじめ業者、市民など50名ほどが参加しました。

東京・世田谷でコーポラティブ住宅をコーディネートしている甲斐さんをお招きして、環境共生の住まいづくりをコーポラティブに実現する意義を、理論的にかつ、わかりやすく講演をしていただきました。その後コーハウス南山手の紹介を行い、つくる会への加入を訴えました。

## 2-6. コーハウス南山手上棟式

コーハウス南山手の工事は、雨のため苦戦しましたが、2003年3月23日に上棟式まで辿り着きました。今後の工事が順調にトントン拍子で進むよう「豚汁」も用意し、職人のみなさんと交流しました。フィナーレの餅まきには、ご近所のみなさんなど100名ほどが集まり賑わいました。



上棟式

### Ⅲ. 活動の効果及び今後の課題

コーハウス南山手は、2003年6月末までに完成予定です。これまでのコーポラティブ住宅の概念と異なる小規模・戸建感覚のスタイルは、いい意味での「長崎方式」になるかもしれません。住宅を核とした新しいまちづくりの手法を提起しつつあるといえます。

つくる会では、2号棟の建設に向けて、新しい人が参加しやすいように例会の充実やコーハウス南山手の建設に沿ったイベントの企画、ホームページを使った情報発信などすすめています。一つのコーポラティブ住宅から新しいまちづくりが、市内に広がることを期待しています。



完成模型

## <団体活動データ>

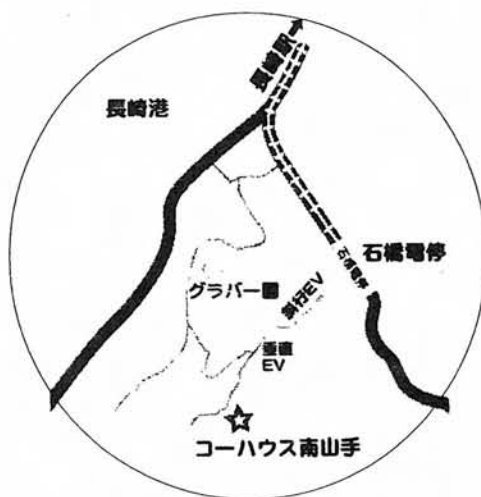
### ■長崎にコーポラティブ住宅をつくる会

活動テーマ	長崎にコーポラティブ住宅をつくる
活動目的	狭隘な道路、老朽木造密集住宅、斜面地など、住環境上様々な困難を抱える長崎において、入居者参加型のコーポラティブ住宅を建設する。
設立年月	2000年3月
代表者名	鮫島和夫
活動地域	長崎県長崎市斜面地区
メンバー	26名 大学教員、自治体職員、建築家、不動産業者、無職（退職者、主婦など）

#### ●団体設立の経緯

市民と行政の協働の場として、人材の育成と政策を生み出す活動を行うことを目的に設けられた「長崎伝習所」(<http://www1.city.nagasaki.nagasaki.jp/denshusho/>)の「コーポラティブ住まい塾」の卒塾生を中心に設立された。長崎ではじめてのコーポラティブ住宅をつくることを当面の目標として活動をはじめた。

#### <位置図>



#### ●活動の全体像

会員相互の協力援助によって住宅建設組合を生み出し、長崎でコーポラティブ住宅づくりを進め、よりよい家づくりを目指し、健康的で文化的な生活を拡充することを目的に、次の5つの事業を展開している。

- ・住宅協同組合事業実施に関する調整（コーディネイト）・技術援助。
- ・住宅協同建設に関する不動産・融資・税制・法律・制度などの情報収集・提供。
- ・いえづくり・まちづくりに関する学習会、見学会、研究活動。
- ・会員の拡大及び会員相互の交流親睦。
- ・会報の編集、発行。

## ●これまでの活動

- ・2000年3月、設立総会を開催。4月に第1回例会を開催し、本格的に活動が動きはじめる。例会では、住みたい家やまちのイメージづくりや広報のためのパンフレットづくりなどを実施。例会開催後は記録を「かわら版」にまとめて会員に配布。「かわら版」はA4サイズ1~2枚程度の分量だが、2003年3月までに第58号までを発行している。
- ・その後も例会や先進事例見学などを重ねながら、第1号プロジェクトの参加者の募集を行い、2001年7月、その敷地候補地を選定、同年12月、第1号プロジェクトの基本計画案を作成。



かわら版



ワークショップ

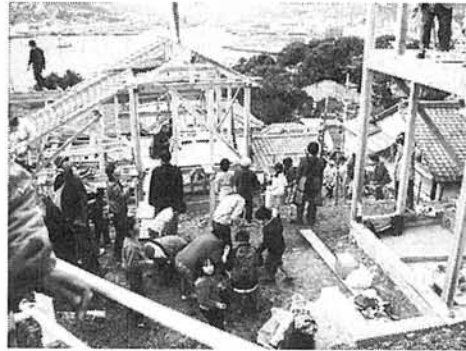
## ●助成対象活動

第1号プロジェクトについて、その参加者の確定、資金計画から基本計画までをサポート。プロジェクトは、その後、基本設計・実施設計、施工業者の選定、起工式、上棟式と進んでいった。

- ・例会の開催および「かわら版」の発行  
例会は毎月1~2回のペースで開催し、主に第1号プロジェクトの完成をめざす一連の活動を実施。活動状況は、随時、「かわら版」で発信した。
- ・2周年記念イベントの開催  
第1号棟プロジェクトの着工記念も兼ね、2002年12月14日、2周年記念イベントを開催。コーポラティブ住宅に関する講演会と第1号プロジェクトの紹介を行った。
- ・第1号プロジェクトの起工式、上棟式  
起工式（2003年11月9日）は、会員や施工業者などが集まり実施。上棟式（2003年3月23日）は、近所の住民の方々も招き、100名ほどの盛大なものになった。



着工式



棟上げ

助成期間終了後の2003年7月、第1号プロジェクト「コーハウス南山手」が竣工。広く市民に内覧会と記念パーティを開催。今後は、第1号プロジェクトの記録（ビデオなど）の作成や第2号プロジェクト立ち上げの活動を展開していく。

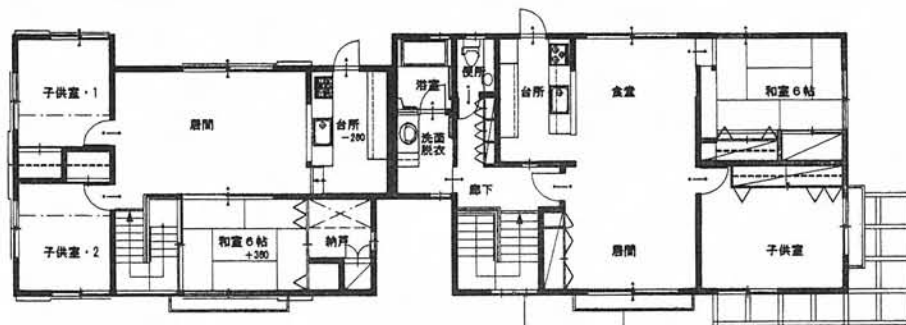
#### <コーハウス南山手データ>

敷地住所	長崎市東琴平2丁目8-8	
用途地域	第一種低層住居専用地域	
防火地域	指定なし	
その他の地区	風致地区	22条地域
建ぺい率	50%	30%（風致）
容積率	80%	
土地形態	借地	

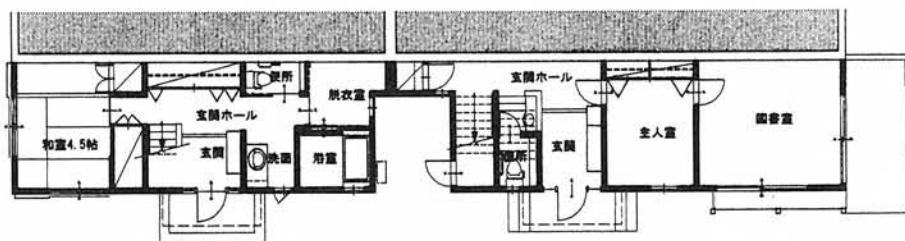
		A棟 鮫島邸	A棟 山崎邸	B棟 鈴田邸
敷地		522.48 m <sup>2</sup>		209.61 m <sup>2</sup>
建ぺい率		29.88%		29.73%
容積率		45.30%		37.59%
最高高さ		7172		6070
最高軒高		5169		5220
住戸タイプ		木造2F建て（長屋タイプ）		木造2F建て
延べ床面積	1F	42.93 m <sup>2</sup>	38.54 m <sup>2</sup>	66.79 m <sup>2</sup>
	2F	87.41 m <sup>2</sup>	67.82 m <sup>2</sup>	13.23 m <sup>2</sup>
合計		130.34 m <sup>2</sup>	106.36 m <sup>2</sup>	80.02 m <sup>2</sup>



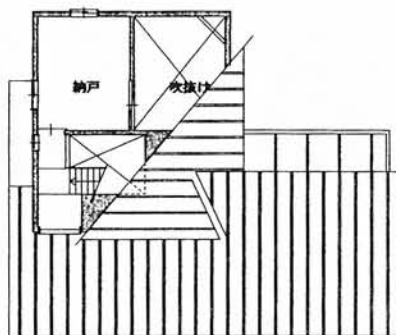
A棟-2階平面



A棟-1階平面



B棟-2階平面図



B棟-1階平面図

