
3. 利用権型コーポラティブハウジングの実践

つくば方式による家づくりの会
(茨城県つくば市)

1. 活動の背景と目的

1. 活動に至った背景

この「家づくりの会」が発足し、活動を行なうようになった最初の発端は、平成6年7月に「つくばハウジング研究会」によって「つくば方式」が提唱され、全国初のモデル住宅建設への参加者募集の呼びかけがあったことでした。その後もつくば方式についての説明会が3回行われ、この主旨に賛同し、モデル住宅建設に参加を希望する市民が集まって平成6年12月に「家づくりの会」を結成し、現実に事業としてスタートすることになりました。

2. 活動の目的

全く新しい試みであるため、とにもかくにも「入居者主体でこの新しい方式であるつくば方式による住宅づくりを実現する」ことが、家づくりの会結成当初からの大目標です。この大目標を達成するために、(1)入居者参加による住宅設計、(2)つくば方式に対応した契約内容の検討、(3)建物の自主的な管理運営方法の検討の3つを、活動助成を頂いた平成7年度の具体的な活動内容としています。

3. 「つくば方式」による家づくり

つくば方式は、「都市のなかの良質な住宅に、適度な住居費負担で、安心して老後まで定住できる」ことを目指した住宅づくりの新方式です。土地は借地し、建物は「構造体（スケルトン）」と「住宅の間取り・内装（インフィル）」を分離して計画するスケルトン住宅を採用します。入居者は、十分な耐久性を持つスケルトンのなかに、自由に間取りを設計して住むことができるのです。この「設計の自由度」は家づくりの会のメンバーの多くが参加の理由として一番に挙げており、つくば方式の大きな魅力の一つとなっています。

建物の所有関係は、建物譲渡特約付借地権によって、最初の30年間は持ち家、その後30年間は賃貸に切り替わります。このため最終的に資産としては残せませんが、その代わりに住居費負担が軽くなる仕組みです。分譲とも賃貸とも異なる「建物を利用する権利」という認識に立った方式です。

II. 活動の内容

家づくりの会としての活動は平成6年12月の発足よりスタートしています。そのため、ここでは平成7年度以前のものも含めて、その当初からの活動内容・経緯を時系列的に整理しながら紹介したいと思います。

1. 入居する住宅の場所調整

モデル住宅の建設される敷地やスケルトンの基本となるブロックプランは、既にコーディネーターであるつくばハウジング研究会によって用意されていました。そこでまず、家づくりの会結成後、最初の作業は「建物内で誰がどの場所の住宅に住むのか」を決めることです。既にモデル住宅建設への参加申し込みの時点で希望を取っていましたが、重複する場所もあったため、コーディネーターが個別に家づくりの会メンバーと相談して調整しました。この時点では入居希望10世帯でスタートしており、モデル住宅12戸のうち2戸が空き住戸となっていました。家づくりの会発足後、最初の会合も開き、以後原則として月の第一土曜日に入居者定例会を開くことになりました。平成6年12月のことです。

2. 建設会社の選定

年が明けて平成7年。建設会社選定のため、コーディネーターを通じて建設会社3チームにモデル住宅提案を依頼し、プレゼンテーションを行っていただきました。この提案を受けてすぐには意見がまとまらず、さらに質問したい事項も多くでてきたので各チームの提案についてそれぞれ追加質問書を提出しました。これに対する回答を待って、再度地主さんと入居者10世帯の協議・投票の結果、モデル住宅第一号の建設会社を決定しました。平成7年2月でした。

3. スケルトンの設計

建設会社も決まり、いよいよ具体的な設計の始まりです。まずは建設会社の提案を基にスケルトン部分の設計を固めなくてはなりません。ここで一番大きな問題となったのは、パイプスペースの位置や必要数、耐震壁に設ける窓の位置や大きさの調整でした。これらの部分は、建物の構造などとの関係があるので全体で調整が必要になるのですが、それぞれの入居者の間取りイメージによって要求が異なってきます。コーディネーターから理想的な考え方を提案し、入居者定例会での議論を繰り返しながら、全員の要望ができるだけ叶う形で調整を行いました。

さすがにこの段階では、間取り（インフィル）の設計もイメージしつつ他のメンバーとの調整の繰り返しであったためかなりの時間を要し、スケルトン設計が概ね終了したのは5月半ばでした。また、1階の共用施設や2階の人口地盤上の中庭の使い方についても入居者自ら提案し、設計に参加しています。

4. インフィルの設計

スケルトンの調整と平行して、平成6年3月からインフィル部分の設計に着手しました。この頃から空き住戸2戸について追加募集を地域情報紙の協力も得て行い、5月下旬には全12戸の入居者が決定しました。

インフィルの設計方法は、個々の入居者が間取りの考え方などの要望を文書あるいはイメージスケッチでコーディネ



インフィル設計の打ち合わせ風景

ネーターに伝え、設計相談を繰り返していきました。ある程度の間取りイメージができあがって以降は、建設会社の設計部と月に1～2回程度、直接設計相談を行い、間取りを固めていきました。多くの住宅で共通する要望は全体で相談・取りまとめをし、建設会社に全体の要望として提出する方法をとりました。1住戸については、スケルトン設計は建設会社、インフィル設計は地元の建築事務所が担当する分離設計も試みています。

内装や仕上げについては、実際にモノを見た方が分かり易いという意見が出たため、建設会社が設計・建設した住宅の見学会を行いました。この実際にモノを見るという経験は、理解を助ける意味でかなり効果的に感じられました。

なかなか煮詰まらない部分も残ってはいましたが、スケジュールの関係もあり9月上旬でインフィル設計を一段落つけ、残りの部分は設計変更という形で扱うことにしました。こうしてようやく9月19日に地鎮祭を執り行い、工事着工を迎えるまでになりました。仕上げ材などの選定など残された部分、設計変更については、発注スケジュールに間に合わせる形でインフィル相談・確認を現在まで引き続き行っています。

5. 契約内容の検討

つくば方式は新しい住宅づくりの方式であるため、それに適した契約書を作成しなければなりません。この方式に対応した契約事項・内容をコーディネーターが中心となって専門家を交えて検討してきました。そうしてできた原案を入居者定例会で議論し、内容とともに字句などの表現を従来の契約書とは違った分かり易いものとする工夫を施し、このモデル住宅のための契約書が完成しました。この契約書に基づいて8月に正式な土地の賃貸借契約を結びました。

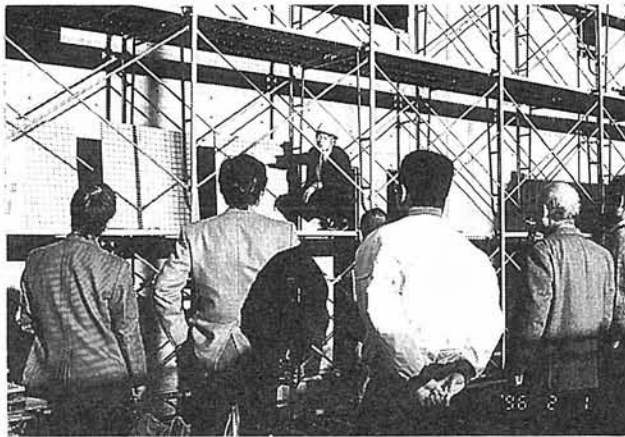
6. 建設現場管理への入居者参加

9月に工事着工して以降、入居者定例会とは別に月一度、建設現場の定例会を開いて現場管理への入居者参加を試みています。これまでのところでは工事進捗状況の説明を受け、今後の作業、部品発注スケジュールの確認、建設現場の見学を併せて行ってきました。実際に建物が立ち上がってくる姿を目の前になると、さすがに実感が沸いてくるものです。

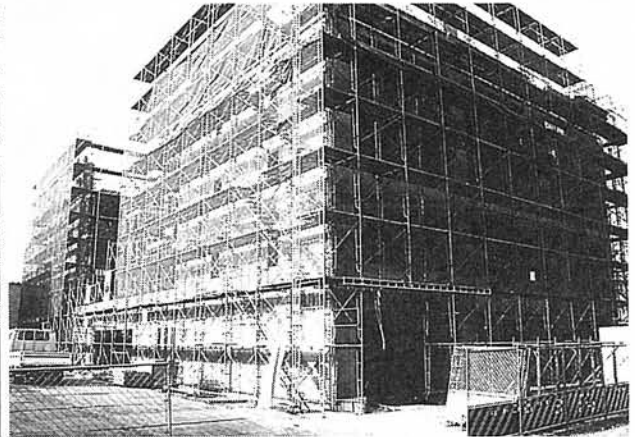
7. 自主的な管理運営方法の検討

インフィル設計が一段落してからは、地域開放型の共用施設の運営方法と管理規約の作成が入居者定例会のメインテーマとなっています。地域開放施設の運営については、つくば市内の他の研究会とのタイアップや地域福祉との連携も含めて、つくばハウジング研究会でも検討している最中です。建物完成後は、ひとまず地域に開放できる場所を確保できるという点に意味を見だし、あまり肩に力を入れずに協力できることからやっていると考えています。

自主管理の方法についても駐車場の使い方など建物完成時までに決定しておくべき事項を優先して検討おり、その他については住みながらルールを作っていけばいいのではと考えています。



外壁のタイルの選定



平成8年3月現在の現地

Ⅲ. 活動の効果及び今後の課題

1. 得られた効果と今後の課題

幾多の試練と紆余曲折を経ながらも、現在こうしてモデル住宅の建設事業が軌道に乗り、実現に向かって進んでいることこそが、何よりも大きな成果であると感じているのが率直なところである。この活動助成をしていただいたおかげで、数多くの試みにトライすることができました。インフィル設計への入居者参加に加えて、スケルトンとインフィルの分離設計が実現したことは今後の設計の可能性として大きな前進であると思っています。ただ、工事の分離発注については、工事の信頼性や瑕疵責任の所在の問題があることとスケジュール的にも余裕がなかったことから見送ることになりました。

家づくりの会の活動としては、管理規約の作成、地域開放施設の試験的な運営の実践、地域福祉との連携などを今後の課題として取り組んでいく予定です。さらに、まちなみ整備の観点から周辺地域への呼びかけも考えているところです。

2. さらなる発展に向けて

つくば方式による住宅づくりのさらなる発展に向けて、これまでの活動からわかってきたことを整理してみたいと思います。

まずインフィルへの入居者参加について、インフィル設計のルールを明確にしておく必要があります。スケルトン調整後のインフィル設計で再びスケルトンに影響するような変更希望が出てくると、いつまで経っても先に進めない事態に陥るからです。分離設計については、スケルトン設計者とインフィル設計者、コーディネーターの間の役割と責任の分担を明確にしておくことが求められます。

またコーディネーターの果たす役割は大きく、誰がこの役割を担うかが最大の問題といえるでしょう。今回のモデル住宅建設で事業のスタートから設計、管理に至るまで全体のコーディネートを手掛けているつくばハウジング研究会は、つくばのまちづくりを考えるために地元の市民や研究者、行政関係者が自主的に集まってできた研究会です。今後こうした役割の担い手として、NPOの参加の可能性が検討されるとよいのではないかと感じています。