

---

## 1. 利用権型コーポラティブハウジングの実践（継続2年目）

つくば方式による家づくりの会  
(茨城県つくば市)

---

### I. 活動の背景と目的

本活動の目的は、全国初となる「つくば方式コーポラティブ住宅」の1号を実現することです。つくば方式は、正式名称を「スケルトン定借住宅」と呼び、つくば市内にある建設省建築研究所で開発されたものです。これを、私たち家づくりの会が、つくばハウジング研究会（世話人 富江伸治・筑波大学教授）の支援を受けながら、建設組合方式で実現しようとしたものです。

つくば方式は、次のような特徴をもった新しい住宅供給方式です。

- ①定期借地権を応用して、安い価格で良質なマンションが購入できる。
- ②スケルトン住宅の建築技術により、間取りの自由設計ができる。
- ③借地のためコーポラティブ（建設組合）方式による事業が容易にできる。

ところで、本方式はスケルトンの利用権売買を研究する過程で生まれました。そこで、所有権ではなく「利用権」という意味で、表記の活動名称にしました。

さらに、今回の活動には、もう1つの目的があります。それは、地域開放のコミュニティルームを住民負担で設置して、これを高齢社会における地域拠点に発展させようという試みです。これによって、住宅と福祉の連携モデルを示すことが狙いです。



「メソードつくばI」と命名された1号物件

### II. 活動の内容

#### 1. 前段階 —建設組合の発足まで—

つくば方式の構想は、建築研究所の小林氏を中心としたグループが提案したものです。これを市民に呼びかける説明会が、1994年7月23日（土）に行われました。引き続き9月17日（土）に、つくば市の青年会議所が主催する「つくば市民会議」で具体的な敷地を決めた説明会が行われました。

次いで、11月12日（土）に、正式に事業への参加を呼びかける会合があり、これに応じた11世帯と地主さんによって、事業が開始されました。正式な建設組合の発足は、地

主さんと借地の仮契約を交わした翌年の1月12日です。この段階で1世帯が参加を見送り、2戸の空家を抱えての発進となりました。

これと平行して、ハウジングアンドコミュニティ財団に活動助成を応募し、採用されました。

スケルトンの概要と住戸位置は、建設組合発足前にコーディネーター主導で決めており、それを全員で了承してから契約を締結しました。

## 2. 第1段階 - 建物の着工まで -

この時期の最大のイベントは、設計施工業者の選定です。まず、建築研究所の共同研究に参加した4社、3グループに小林氏を通して提案依頼を行いました。そのプレゼンテーションを、つくばハウジング研究会と建設組合のメンバーによって審査しました。

最初の投票では、建設組合の意見がまっ二つに割れました。そこで2案について追加質問をした結果、最後は全員一致で竹中工務店に決定しました。組合員に建設関係者がいたこともあって、熱の入った議論が行われました。

また、業者が決定した4月初め頃に、空家となった2戸の追加募集を行いました。つくば方式の認知度があがったためか5世帯の応募がありました。抽選で2世帯を選び、これで全戸が揃ったわけです。なお、抽選にはずれた世帯が中心となって、2号棟の計画が始められました。

その後は、竹中工務店との設計相談が、中心的な作業です。最初は、各メンバーの関心は各戸の室内設計に集中していましたが、次第にスケルトン全体についての議論も行われるようになりました。例えば、外壁にタイルを貼るか否か、高齢者の緊急通報をつけるか否かが議論になりました。最も印象的だったのは、竹中のコスト見積もりに対して、組合員が協議して異議を申し立てた時です。一時緊張した場面がありました。

最後は、コーディネーターとなった小林氏らの仲裁もあって、なんとか収拾しました。地鎮祭には周辺地域の住民も招き、なごやかな会となりました。

## 3. 第2段階 - 建物の完成まで -

工事が始まると、組合員による現場チェックが課題です。月1回の定例会を行い、それとは別に現場委員を2名決めて、工事の経過を見守りました。

竹中工務店としては手間であったと思いますが、快く応じて下さり感謝しています。

この時期の特徴的な活動は、スケルトンが完成し内装が未設置の状態、内装設計のイメージをつかむ実験です。組合員は専門家ではありませんので、図面から最終的な空間をイメージすることは困難です。そこで、居住者参加を以下のように試みました。

- ①天井の高さを板を用いて実演し体験する。
- ②一部内装が入った段階で使い勝手を確認する。
- ③一部の住戸では模型を作成し、スケルトン完成段階で、模型イメージと実際の空間とのギャップをチェックする。

これらを通じて、内装設計への居住者参加を試行しましたが、やはり完成時とのギャップはまだ残りました。今後の課題かもしれません。

活動のもう一つの柱は、未決定であった造園計画とサイン計画について、組合員で話し合ったことです。前者は組合員だけに関わる事項ですが、後者は、地域開放施設のサイン計画を含みますので、筑波大学の先生にアドバイスを依頼しました。

造園計画については、樹木の手入れの労力を嫌う人と、樹木を増やそうという人の意見が分かれ、また設計者が造園に対する居住者参加に消極的であったことから、かなり紛糾しました。加えて、地元の造園業者にも意見を聞いたため、一時は、建設組合、竹中設計部、竹中現場、造園業者が入り乱れて、相当の混乱を招きました。

さらに、玄関ドアの色についても、組合の要望と実際に設置されたものが違うということで一部やり直しとなり、全体に重苦しい雰囲気になりました。これについては、竹中現場が費用負担することで決着しました。

いずれの課題も、最後は関係者の努力で調整できましたが、紛糾した時の話し合いのルールを最初に明確にしておくべきでした。また、現場と居住者が地理的に近いため、設計者を通さずに設計変更を行うこともあり、これも混乱の大きな要因でした。

設計者やコーディネーターから、最終的な決定は設計者を通すことが指示されましたが、現場見学した際に設計変更を依頼することが多く、どうしても現場が先、設計は後になります。この点は、居住者参加における今後の課題として残ると思います。

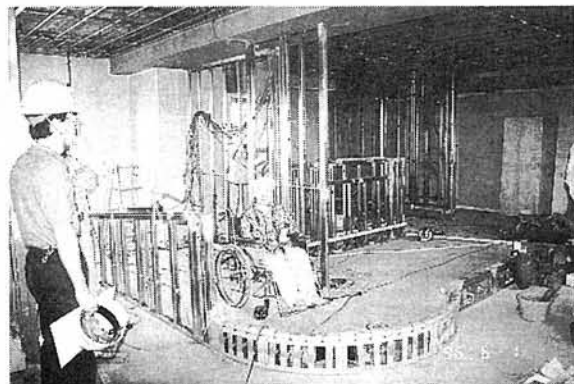
サイン計画については、比較的順調に進みました。ハウジングアンドコミュニティ財団の助成は、サイン設置を含めた地域開放施設の充実に大いに役立ちました。

このような紆余曲折を経て、7月31日に建物は竣工しました。

竣工パーティには関係者が一堂に会し、記念すべき日となりました。8月末には住民主権の入居記念パーティを中庭で開き、楽しい時を過ごしました。また、マスコミの取材も多く活気あふれるなかでの船出になりました。



現場定例会では全員が真剣



車椅子で使い勝手を確認

#### 4. 第3段階 ー居住の開始ー

9月には大部分が引っ越しを終え、いよいよ居住の開始です。

最初に自主管理を行う組合を発足させる必要があります。理事長は、建設組合の理事長がそのまま就任することとし、各種役員を決めました。建設会社に勤務するメンバーを中心に、管理体制やエレベーター保守業者を決め、毎月の第一土曜日の午前を定例会とし、ひとまず順調に進めました。

ここでの主要な活動テーマは、地域社会との連携にあります。次のような活動を進めました。

- ①学生アパート街であるためゴミ問題等があり、地域の自治会として協力して対策を開始しました。自治会としても、半分あきらめていたところに活動パワーのある強力な

助っ人が現れたわけで、大変喜んだようです。

この効果はすぐ現れました。当マンションのまわりは、路上駐車やゴミの放置が目立って減っているように思います。また、全国的に注目を浴びる建物ができた効果でしょうか。近くの老朽化した建築物がいくつか建て替わり、町並みが綺麗になってきています。

②コミュニティルームの開放ルールを決めました。1年間は、ハウジングアンドコミュニティ財団の助成があるため無償とし、様々な活動を試みることにしました。

ただ、現在のところ、自治会や管理組合の会合以外は、つくばハウジング研究会の活動や、市民ボランティア活動として使われる機会が多く、住民が中心となった新しい活動があまり行われておりません。もう少し時間が必要でしょう。

さて、年が替わり、1月15日には新年会を開催し、また2月の定例会の時には、地主さんによるソバ打ち会を開きました。家族皆が集まり、コミュニティとして成熟していく様子が実感されます。

この時期、組合員の一人が事情により引っ越すことになり、住宅を売却することになりました。残念ですが仕方のないことでしょう。都市のマンションでは、少しずつ入居者が入れ替わります。そのような過程を経ながらも、安定したコミュニティを継続していくことが、私たちの課題になるでしょう。

建物の完成後はマスコミの取材が多くありました。さらに、シンポジウムにメンバーが駆り出されることもあります。ここまで支援して下さったコーディネーターの皆さんに感謝しつつ、これからは私たちの経験を、次の方々へと伝えることが活動テーマになります。それは、あるいは、すでに自然に始まっているようにも思います。



人工地盤の中庭で入居記念パーティー

### III. 活動の効果と今後の課題

つくば方式の第1号を実現したことが最大の成果であり、日本の住宅問題に与えたインパクトは大きいと思われます。最後に今後の課題を記して活動報告を終えます。

- ①コミュニティルームを利用しての高齢者福祉との連携活動を進めること
- ②内装の増改築が容易な建物であり、そのルールを管理組合で決めること
- ③今後建設されるつくば方式マンションの管理組合との連携を進めること

遠い将来、管理組合の連合体が大きなNPO組織として発展することも考えられます。その時にこそ、本活動の効果が極めて大きかったと言えるのかもしれませんが。