
5. 都市・街への作法ある蓄積されていく集合住宅作り

新しい都市型集合住宅を作る会
(東京都世田谷区)

I. 活動の背景と目的

1. 活動の背景

「新しい都市型集合住宅を作る会」が活動を行うようになったのは、日本の都市（特に東京）において住み続けていくということを通して何が行えるのかを考える事からでした。実際に都市が満足いく生活環境のバランスがとれた状態で機能しているかという疑問や、次世代へ継承できる都市形成に貢献できる住居を供給しているのか、といった点を考えると日本の都市はスクラップアンドビルドを繰り返すばかりで、(現代日本のかかえる問題の多くがそうであるように)かかえる問題を次世代に先送りしているのではないかと思います。

2. 活動の目的

私たちは形態とか表層的な事ではなく、街の良質なストックとなる住居(耐久性のある、良く考えられている、豊かな空間を内包した建築やデザイン)が都市に求められていると考えます。そしてその事を実践することが次世代に対する我々の責任であると考えます。同じ意識を持つコアメンバー5名でミーティングを行うことから始まり、私たちは都市で生活する人々が当たり前に住む事ができる集合住宅の実現化を目指して活動を行ってきました。

(1) 都市生活をライフスタイルとしたい人々に対して

(2) 自分たちが住む建物は個人資産ではなく社会資産であるという考えに立ちえる人々に対して

(3) それらの人々が購入可能(若くは建設可能)な資金で

(4) 街のストックとなる高品質で、ゆとりある、集合住宅を

(5) デベロッパーを介さずに、自分たちの考えでつくることを目的として

さまざまな可能性を検討した結果、私たちは「建物譲渡特約付借地権」を利用した住民参加型集合住宅づくりの道を選択しました。

II. 活動の内容

実際に都心において上記の目的の集合住宅を実現しようという試みは、情報収集や敷地探し、事業方式などの検討項目が多く、当初の予定より長期化しましたが、1995年敷地候補(地主)も見つかり、事業コーディネーターとしてつくばハウジング研究会の協力も得られることとなり、三者(新しい都市型集合住宅を考える会・地主・つくばハウジング研究会)が基本的理念を確認賛同の上、つくば方式を活用したコーポラティブ住宅東京1号としてプロジェクトが世田谷で1996年春に開始しました。

1. 新しい価値と理念

このプロジェクトを計画し進める上で、関係者すべての人々の理念と価値観の共有が重要であると考えます。世田谷区の閑静な住宅地という立地に建つこの集合住宅は組合員＋地主が単に借地権を利用した自由に設計できるコーポラティブ住宅づくりではなくて、具体的にこの住宅の価値を決める考え方を共有する必要があります。

例えば社会的価値として－①社会のストックの形成（100年住宅、高耐久性） ②街並みの形成（良質なデザイン・現状の環境保存） ③地域コミュニティへの参加 ④ミニ開発のストップといったことがあげられます。

2. 具体的な活動

(1) 建設組合の設立

96年4月入居希望者に対して説明会を行い、調整、抽選の結果入居者が決定しました。96年5月に建設組合を設立し、現在組合員は原則として定例に月に1回の建設組合会議を行っています。

(2) 建設会社の選考

時期を同じくして今回のプロジェクトの設計・施工に参加する建設会社を決定するために5社に対して技術提案コンペを行い、2次ではをそれぞれコストも含めて再提案を行ってもらい決定しました。



建設組合の定例会の様子

(3) スケルトン（建築側）・インフィル（インテリア側）の設計

スケルトン部分の工法は高耐久性コンクリートを使用、PC型枠による柱、重要度係数1.25の採用などを行い躯体機能面のアップを図りました。また、純ラーメン構造の逆梁＋乾式二重床を採用して将来的な自由度を高めています。

組合決定する多くの事項のなかでスケルトン・インフィルの境界をどこに設定するかということ、景観に関わってくる開口部をどう調整するかということが最も大きな問題でした。

この集合住宅が街に蓄積される住宅ということを強く意識していることを考えると、ある一定のルールは必要と考えますが住み手のプランの自由度も考慮して調整に約半年間を費やしました。

インフィル（インテリア側）の設計は全ての区画が自由設計を行い、それぞれのライフスタイル、好みに応じたデザインで設計されています。

II. 活動の今後

日本は様々な分野で大きな変革を求められていると思います。個人の生活－住宅－街づくりにも変革が求められています。

その解決の一つの方法として私たちは今回のプロジェクトを通して可能性をスタディしたいと考えています。今後、着工－完成－入居と最も重要なステップに入っていきますが、共通理念の形成を行うことを常に考慮しながらプロジェクトの進行を行いたいと思います。