
13. 生活の夢を分かち合う「賃貸もやい住宅」をつくろう！

熊本「もやい住宅の会」
(熊本県熊本市)

I. 活動の背景と目的

1989年5月熊本で不特定市民に向けて、「住み手が主人公になって、もやい住宅(コーポラティブ住宅)をつくりませんか」と呼びかけ、関心をもって集まった人々で「もやい住宅の会」を発足、以後、まちウォッチング等を楽しみながら1990年5月、格好の土地情報に出会い、同年10月「津浦もやい住宅建設組合」を結成。当初4世帯から始めたこの計画は、1992年12月、16世帯による文字通り住み手主導のもやい住宅「Mポート」として結実した。(Mポート建設過程およびMポートのくらしについては「これからの集合住宅づくり」晶文社95年に詳しいのでここではふれない。)

「Mポート」に生まれたコミュニティは「異質な他者たちが自由に戯れる集住体」*1であった。「Mポート」での互いに束縛しあわない、しかし必要なときには助け合うという、自由で伸びやかなコミュニティの生成は、女性の社会進出、高齢化、少子化、高齢者のひとり暮らし等が増えつつある現在、新しい住み方を示唆する内容を含んだ提案として重要な意味をもっている。また、少し郊外にでると大都市とは比較にならない価格で土地付一戸建が入手できる地方都市熊本において、「もやい住宅」を提案する意味は大きいといえる。

「Mポート」は1993年度第1回ハウジングアンドコミュニティ財団の助成を受け、「住まいまちづくり」の拠点となる「もやいサロン」の整備をした。このことにより徐々にではあるが地域の子供会やPTA、生協などの活動の場として認知されつつある。

「もやい住宅の会」では、「Mポート」の経験をふまえ、良好なコミュニティからなるより良いまちづくり、を楽しい住宅づくり、「もやい住宅」づくりをとおして提案しつづけたいと願ってきた。「Mポート」の場合は土地を購入し、その上に建物を建て、区分所有するという一般のマンションと同様の所有形態をとらざるをえなかった。しかし、いかに地方都市とは言え、住宅建設に占める土地価格の割合は高い。住宅を楽しく暮らす道具、あるいは器と考えるならば、土地や住宅を所有するよりは、借地、借家方式の「もやい住宅」のようが理想的だ。一方、バブルの崩壊後、地価は下がり、低預金利率も続いて土地活用も一時のように「儲かる」ものではなくなっている。私たちの考え方に同意してくださる地主さんと協力して「住み手のつぶやき、地主のねがいを結びあう〈第2もやい住宅〉」を、熊本で提案し実現させたい>(*1「これからの集合住宅づくり」晶文社95年4月発行)

II. 活動の内容

今年の最も大きな目標は「住み手と結ぶ地主さん」と出会うこと、であった。

1. パンフレットの作製

まず、私たちの考え方を不特定の地主さんに知らせるため、地主さん募集のパンフレットを作ろうということになり、勉強会を重ね、リーフレットを作製した。

勉強会およびリーフレットの内容は、

- A. 定期借地権について
- B. 地主さんに対して可能な公的助成制度
- C. 貸借・定期借地による「もやい住宅」のメリット・デメリットー住み手から見て、地主から見て
- D. 事業のフレーム（特優賃に着目した事業フレーム、一般分譲・賃貸・つくば方式等の具体的なケーススタディによる比較）
- E. 第2もやい住宅がめざす建築イメージ
 - ・サステイナブル（環境共生型など次世代のために今から維持していきべき暮らし方を支える）デザインの追求
 - ・ローコストの追求
 - ・障害者・高齢者等社会的弱者に開かれたバリアフリー
 - ・セルフビルド・セルフメンテナンス

2. 「住み手と結ぶ地主さんとの出会いの会」を開いた。

7月19日熊本市国際交流会館で会をひらいた。参加者36名、内初めての参加者26名。賃貸コープ「あるじゅ」、「Mポート」の建設過程と住まい方の紹介のあと、パンフレットをもとに事業のしくみと建築イメージを説明。

「第2もやい住宅」づくりに「参加したい」意思を表明した参加者、地主、住み手とも数人ずつあり、「出会いの会」は成功。

3. 先進コーポラティブ住宅の見学をした。

9月21日～22日、「あるじゅ」（東京葛飾）、「メソードつくばI」（つくば市）見学、「出会いの会」で出会った地主さんも参加、11名の参加。

4. 見学会の報告を行った。

地元新聞に報告記事を掲載、「所有から使用へ」という新しい住宅供給方式として紹介すると同時に報告会を開いた。

5. ユーザー募集を兼ね、連続土曜塾「明日のすまいを考える」を5回開いた。

（第5回は4月に延期になった）

第1回「もやい住宅って？」 11月24日 於：Mポート

第2回「世界の集合住宅」 12月14日 於：Mポート

講師：横山俊祐氏（熊本大学） 於：Mポート

第3回「誰にとっても住み良いすまい・まち」 1月18日 於：市女性会館

講師：村上 博氏（ヒューマンネットワーク熊本）

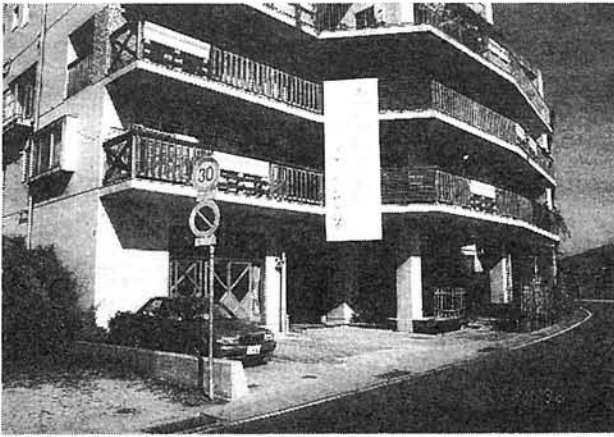
三宅真理子氏（リーヴル代表）

第4回「こんな家に住みたいナレッジゲーム」 2月15日 於：伝統工芸館

講師：延藤安弘（もやい住宅の会、名城大学）

第5回「環境共生住宅・省エネ住宅」ー見学とおはなし 4月26日予定

講師：逸見次郎氏（熊本工大） 於：菊陽町省エネ住宅



土曜塾開催場所のMポート



土曜塾の様

6. 地元新聞、ラジオ、テレビを通じて「もやい住宅」の紹介や「地主さんとの出会いの会」「土曜塾」の案内などを行った。
7. 会報「もやい」を12号発行した。

III. 活動の効果及び今後の課題

1. 今年度の第1の目標であった「住み手と結ぶ地主さん」との出会いは達成することができた。「もやい住宅」に関心を持たれている複数の地主さんと会うことができた。また高齢化社会に向けて、地域に開放するデイケアセンターのような施設をともなった高齢者対応の賃貸コブを希望されている地主さんにも会うことができ、後半の活動は地主さんと共にすることができた。
2. 「Mポートの見学会」「出会いの会」や「土曜塾」に参加された福岡市在住の方々が中心となって、福岡市で新しくグループを結成され、活動の輪がひろがった。
3. 「もやい住宅」に関心のある将来のユーザー候補者20数名と会うことができた。
4. バリアフリーや高齢者問題等を学習するなかで、障害者のグループや在宅看護を進めている会の人達と会うことができた。
5. 敷地の候補はいくつかあがっているが、今年度中には確定できなかった。敷地をしぼり込み、事業計画を具体化させる。
6. ユーザーについても核となるユーザーグループの形式までは至らなかった。希望地の調査等を通してユーザーグループの核をつくる必要がある。