
4. 都心居住方策としてのコーポラティブ住宅における意志決定方策について その2 (継続2年目)

愉快な住まいの会
(東京都世田谷区)

I. 活動の背景と目的

(1) コーポラティブ住宅

神戸の災害以来、市民生活における地域コミュニティの重要性が再び認識され、議論され始めた。住まいに対する考え方も、バブル騒動が終わり地価の下落と共に財産としての「住宅」を作るより町中における「住まい方」の作法を考えて「住まい」を作るという方向に変わりつつある。

一方、コーポラティブ住宅は全ての事柄をユーザー仲間で議論し決めていくため、居住する前からお互いを理解し良好なコミュニティが形成される。住まいを作るまでにやらなければならないことを人まかせにせず、メンバー自らやっていくことにより広告宣伝などの余分な経費が安くなる。住まいに要するそれぞれの費用も一つづつ確認しながら進めるため納得がいく価格となるなどの利点がある。

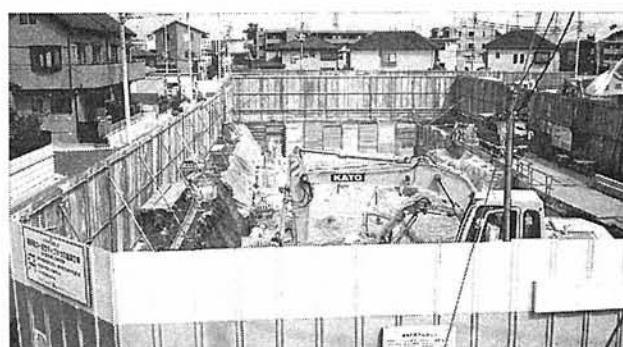
このようなことから最近コーポラティブ住宅が再び注目を集め、いろんな地域で、いろんな方式が試みられるようになってきた。

コーポラティブ住宅とはもともと特別な事業手法でなく、一緒に住みたいという仲間が集まり、みんなで相談し、全て自分たちで決めながら「住まい方」を創り上げていくための「住まい」作りの方法である。

従って出来上がったものはデザインなどの外見、共有空間や各戸の面積などの建築計画・事業のやり方、所有の形態や管理のやり方、住まい方のルールなどそれぞれ個性があり、独特の雰囲気を持って出来上がっている。

(2) コーポラティブ住宅の社会的意義

最近、土地が安くなったといえ都心近くではまだ住宅を手に入れることはたやすいことでない。特に若い年齢層では難しく、住宅を手に入れる時期には都心から出ていってしまうことになり、いろいろな社会的歪みが生じつつある。このままでは町中にはかなり若い人と、子供が巣立ってしまった年齢層の人しかいなくなってしまうおそれがでてきたといわれている。



工事現場

昔の町屋での住まい方のように若い人から年寄りまでが一緒に住むことができるような町が好ましいと言われているが、若い人が町中に新たに住まいを持つとすれば戸建ての住まいや広いマンションを持つのは資金的にみても難しい。

また、町中の「住まい」は町づくりからみて豊かな空地を持つ集合住宅に住む方が好ましいし、若い人達が買える広さの住宅を含む集合住宅を建てることが必要である。

若い人と年齢が進んだ人とでは資金力も家族構成も住まいの好みも考え方でさえも違つており一緒に住むことはかなり難しい。

このような人達が一緒に住まいを作り、一緒に住むためにはいろんな大きさの部屋を作ることができ、作るまでの間楽しく議論しながら話し合い、そして互いに理解し合えるコーポラティブ住宅の作り方が最適である。

コーポラティブ住宅はただの「住宅」作りではなく「住まい方」作りである。それは単に住まいのルールを作るのではなく、コーポラティブ住宅に住む全員のこれからの「生き方」づくりである。コーポラティブ住宅に参加したら人それぞれ考えの濃淡があるとしても、何らかの形でこの考え方に関わることになる。

10年、20年と経つうちにメンバーのライフステージが変わり、若い人には子供が増え、年をとれば二人あるいは一人になりそれぞれの必要とする部屋の大きさも変わっていく。その時期がくればお互いに話し合って部屋を交換して貸しあったり、部屋の一部を相手の子供達に貸すなどそのときに相応しい「住まい方」へと変わっていく事も考えられる。

(3) 愉快な住まいの会の活動

愉快な住まいの会を設立して「世田谷に」「納得できる価格で」「自分の好きな間取りの家」に「一緒に住む」ため、コーポラティブ住宅を建てようと言うことがこの活動の始まりであった。

この基本的な考え方で友人達のネットワークをたどりながら仲間集めが始まった。手当たり次第に誘い合い、勉強会を始めたものの何が何やらわからないまま手探りで会議を進めるうちに少しづつ情報が集まり、支援をしていただける方が出てきた。

このようなゼロの状態から出発し、時間がかかったとはいえ何とかコーポラティブ住宅は出来上がり、ほとんど知らなかった仲間達が今度は一緒に住みながら「住まい方の作法」を練り上げていくところまできた。

メンバー全員が明確な意識を持ちながら、ゼロの状態から自分たちのコミュニティを創りあげ、町中で共に住んでいくための「住まい方の作法」を確立し、地域社会にとけ込む努力をすることは「地域社会におけるコミュニティの確立」に対する社会実験のようなものである。従ってこの会の経過、議論の記録などをそれぞれの段階で整理し、残しておくことは意義あるものと考えた。

(4) 共に作り、共に住む、コーポラティブ住宅

地域社会のなかで協力しながら生きていくためにはどのように考えたらいいのか、いろんなところで話題にされているが、共に生きることを明確に意識しながら新しく地域社会を創りあげていった事例は少ない。コーポラティブ住宅はその少ない事例の一つであり、この事例に学ぶことは多い。

日々の生活に伴って生じる様々な問題点はそれが起ったときすぐさま全員に問題を提起し、議論し全員合意のうえで決定していくことが大切である。全員合意は、合意に達する迄時間がかかるとしても話し合って納得する努力をすることが必要である。

全員の理解が同じレベルに達するまで提案者が説明し、知っている人が解説し、知らな

い人は勉強するという努力を積み重ねることである。

これは情報の開示・公開と、相互理解、相互信頼に基づく自己責任社会を確立する基本である。つまり全ての情報を共有し、自分で納得し自分で責任を持つコミュニティをつくりて行くことである。共に作り、共に住むということはこのような理解の上に立ち、「自分の権利」と「人への権利」、「自分の望み」と「人の望み」、「自分の事情」と「人の事情」などなどの相反することのバランスをとりながら自分で納得していくことの連続である。

これを設計者の片山和俊先生は、コーポラティブ住宅は「二律背反の宝庫」であり、「自分のためと人のため」、「進むことと戻ること」、「主張と協調」、「決めて進める」と進めて決める、「家の広さと経済力」などなど、このバランスを取ることが完成への極意であると表現している。まさにコーポラティブ住宅などのような共に住む社会における「住まい方の作法」の極意である。

II. 活動の内容

(1) コーポラティブ住宅の建設の進め方

今回の「愉快な住まいの会」による約4年間の活動によるコーポラティブ住宅建設の時間的経過は後に記述した通りである。この期間を大きく分けると次のような段階に分けることができる。

① メンバー募集

この時期はとにかく興味を持っている人や住まいを作りたい人を見つけて、勧誘し勉強会に誘ってみんなで気運を高めていくことが大切である。この時期に、コーポラティブ住宅の希望者リストがありその中から誘うことができると次の段階へかなり早く進むことができる。

「愉快な住まいの会」は女性主体に仲間を集めており、結果的にはそれが成功で、建設組合を結成してからは一人の脱会者もでなかった。片山先生は“住まいづくりは主婦の手で”と常々言っておられ、この言葉を証明したことになった。

② 勉強会

勉強会は何にもまして重要である事は当然であるが、皆で協力しながら共に作るコーポラティブ住宅のような方式では、与えられる情報を同じ様に理解できることは特に重要である。我々は幸運なことに、初期の段階で勉強会において(財)世田谷区都市整備公社まちづくりセンターと区内の専門家グループとに協力してもらう事ができ、コーポラティブ住宅及び家造り全体に対する知識を深めることができた。この段階で知識のレベルを同じ様にしておくことは後々の具体的議論の時に誤解や行き違いが生じにくくなる。

③ 設計者の決定



付近の街歩きのあと地図つくり
「おいしいお店があるかなア」

設計者は事業の終わりまでのパートナーであり、設計者を決めるることは事業を進める上で最も重要なことの一つである。

我々はまちづくりセンターの協力を得ながら都内の設計事務所18社を選びコーポラティブ住宅に興味があるか、設計に参加する気があるかなどのアンケートを送ったが、そのうち11社からの回答があった。この11社についてチェックリストを作り、全員の討議により、3グループを選んだ。

この3グループに「愉快な住まいの会」の会議に参加していただき、直接意見を聞き、改めてプロポーザルを出してもらい全員で検討をした。その結果、全体計画（基本計画・基本設計・詳細設計・施工監理を含む）とコーディネートを片山和俊先生+DIK設計室、個別設計を「杜の会」と名付けた片山先生の仲間達のグループに依頼する事とした。結局7回の会議により慎重に選んだ事もあり、終わってみると我々にとって、たいへん相性がいい設計者を選んだことになった。完成までの約2年間、提案したり、議論したり、論争したり、妥協したり、とお互いいろいろな言い分があるが、結局はこの「相性の良さ」と「辛抱」だけが仲を取り持つ縁結びであった。

④建設組合の活動（前期）

コーポラティブ住宅の事業を進める上で最も難しく、もめることが多い段階である。基本設計までとそれ以降では事業の具体性、設計費などの必要経費、正式な契約などの社会的責任などなど、組合のあり方は大きく異なってくる。土地を決め、基本設計の確定する段階までを準備組合、それ以降を建設組合として事業を進めてきた。

この段階は、まず基本計画に基づき部屋の格付けである「環境係数」を決め、「陣取り」といわれる部屋割りを決め、ほぼ基本設計の方針を決定する。

次いで事業方式と資金計画を検討し最適な事業方式を決定する。我々は諸条件を勘案し、住宅・都市整備公団によるグループ分譲方式のうち、土地持ち込み型といわれるタイプIを選択し、公団に申し込んだ。

⑤建設組合の活動（後期）

公団はこの申し込みにより通常の分譲住宅と同じ様な手続きで分譲相手を審査・決定する。この段階では建設組合が正式な団体として正面にて様々な文書を取り交わすことになる。建設組合と公団との間で事業推進に関しての基本協定や用地取得に関する覚書等を締結した後、公団が用地を取得する。この段階で組合全体として対応することは共用部分の設計の詳細を決めていくなど内部の意志決定事項を除きほぼ終わる。これ以降は公団と個人、設計者と個人というような構図になっていく。

⑥建設中

実施設計に基づき公団が積算し、仮の譲渡価格を決定し、各個人との間で仮の価格で分譲契約を結ぶ。公団と分譲契約を結んだ後は公団が他の分譲住宅と同じような手順で建設していく。

この間、個別の設計者と住戸の床や壁、窓、台所、風呂、トイレット等の仕様の詳細を詰め、細部にわたっての最終確認をする。建築家以外は細部にわたって設計図を理解することが難しいのが普通であり、現場に入ってから段階を追って確認していく事になった。普通の分譲住宅では考えられないことであるが、監理の設計者や施工者の方々の「我慢」と「優しさ」の故にこれが可能となった。この結果として工期が少々遅れるというおまけは付いたものの結果としてより良いものができた。小さな変更、大きな変更が次々に起こって何度も設計者と相談する人、任せきりで設計者の腕前を楽しんでいる人、千差万別、やり

方も個性豊かで設計者にもユーザーにもいろいろ言い分はあるとは思うがとにかく楽しい時期である。この時期個別設計だけでなく、外構工事の詳細も検討し共用部分の広場計画やシンボルツリーなど植栽の樹種を決め、それぞれが好きな木を記念樹的に希望した。その他には、ペットは迷惑をかけない範囲で飼っていい、ゴミは集める朝に出すなど、入居後の住まい方のルールを決め、管理規約、管理費等を決めていった。この時期は個別の問題に目がいきコーポラティブ住宅本来の全体のバランスを忘れかけるときがあり、中だるみ的時期となる。

⑦ 入居後

このような苦労を重ね、待ちに待った4年間のうち、この7月にはやっと入居可能となる。コーポラティブ住宅はここで終わりではなく、これが始まりであると改めて身が引き締まる様な気がする。これから地域との交流をどの様にしていくのか、仲間内のコミュニティをどの様に成長させていくのか、子供達のコミュニティはうまくいくのかなどなど心配と楽しみが同居している状態である。

(2) コーポラティブ住宅の会議の進め方

前にも述べたようにコーポラティブ住宅は事業手法ではなく「住まい方」を作っていく過程であり、その事業のあり方は千差万別である。

事業の目的は何か、どこに住むか、予算はどのくらいにするか、コーディネーターをどうするか、事業の手法をどうするか、資金計画をどうするかなどなど、設計にかかるまでに多くのことを議論しながら進めていかなければならない。これら一つ一つ事項はその決め方、内容によっては最終的な出来上がりが大きく違うことがある。このことを全員でよく理解しながら進めなければ、後になって議論が前に戻ったり、同じ議論を何度も繰り返すことになる。

それぞれの段階で多数決によって決めていくことは、違う意見を封じ込めることになり後々まで不満を残すことになる。その不満は最後の一一番厳しい段階のところで爆発し、収まるのに時間を要し、場合によると事業そのものが分解してしまうこともある。

コーポラティブ住宅を進めるにあたっては、十分に理解できるまでじっくり議論を続け、自分の意見や疑問を仲間にぶつけ、お互いの理解を深めることが最も重要であり、それは各段階で時間はかかったとしても避けて通ってはいけない事である。多数決で決めてもいいのは、どの意見を探っても利害得失は同じであり単純に選択の問題であると言うことが全員で理解できたときだけで、それ以外は全員一致を原則として会議を進めていくことが重要である。

会員の仲間はコーポラティブ住宅についてはもちろん住まいづくりも初めての経験である。そのため、参加しているメンバーは会議に使われている言葉が解らないことがある。このため事前の勉強会は非常に重要であり、またどの段階ででも言葉が解らないときは直ちに質問していいというルールはさらに重要である。聞くことが恥ずかしくない雰囲気を作ることがコーポラティブ住宅の成功の秘訣である。



マンションの名前を決める

III. 活動の効果及び今後の課題

(1) 事業の効果

コーポラティブ住宅を作り、コーポラティブ住宅に住むということはその入居者にとっては多くのメリットがある。多世代で住む、知っている人と住む、仲良しと住む、地域の人達とのコミュニティができる、支援していただいた人々とのネットワークが生まれるなど人の輪が広がる。自分達で事業を進めていくので無駄な経費が削減できる、価格とのバランスで良質な材料を選べる、建てる場所、建物の質、住宅面積に納得して町中に住めるなど価格と住宅の質のバランスに満足できる。集まって住むことにより広い共有空間が持てる、自分の「住まい方」「生き方」を考えながら自分の部屋を設計できるなど、豊かな気持ちになれる「住まい」に住める。このように多くのメリットが有るにもかかわらず一般には普及しないのは時間がかかる事が原因であろう。しかし家を造ったりマンションを買ったりするにしても、探し始めて買うまでは2年ぐらいはかかるもので、我々の3年半がものすごく長いかどうかは考え方である。住まいを作るのは時間がかかるものであるし具体的なものがないのに住まいを買う決心することは難しいことである。我々を始めとしていくつかの異なったやり方のコーポラティブ住宅が出来上がって来たので今後はこれらを参考にして、自分達にあったコーポラティブ住宅づくりが広がっていくことと思う。

(2) 今後の課題

コーポラティブ住宅プロジェクトで最も難しいのはメンバーを集めることであり、支援団体などが少しづつ増えてきたとはいえ、この面での情報を発信する機関が必要である。意外に知識として無いのは資金計画であり、若い人達がどの程度の資金と所得でどの程度の住まいが買えるのかが判っていない。このため若い人の参加が少ない結果となっている。住宅の知識が3LDK,4DK的なイメージで固まっているため、家族と共にどの様に生きていくのかという「生き方」に合わせて「住まい」を作るという考え方を広める必要もある。このようにデベロッパーは作って売るのではなく売って作る、ユーザー側は住宅を買うのではなくて住まい方を買うというように意識が変わっていく必要がある。



上棟日