

1. 活動の目的

1995年夏からはじまった私たちの取り組みも、かれこれ3年近い歳月が過ぎました。「京都のまちなかに住みたい」「コーポラティブ住宅に住みたい」という漠然とした思いは、いくども繰り返された話し合いのなかで、だんだんくっきりとイメージを結んでいきました。1996年12月、本格的な建設に向け、相国寺コーポ建設組合を設立したとき、私たちの活動の目的は、趣意書のなかで次のように明瞭に整理されたのです。

「私たちは京都上京区の京都御苑・同志社大学の北、相国寺所有の土地にコーポラティブハウスを建てようとしています。大都市内の閑静なまちなかに新しい生活をうみだそうとしています。

コーポラティブハウスは、住み手が話し合うことにより形がきまってきますから、住み手の願いからいろいろな工夫をすることができます。みんなで話し合いながら設計していくことにより、楽しいいえづくり、豊かな人間関係、入居後の多彩な生活が生まれます。思い入れが深く住み、手作りで住生活をゆたかにしていく展望をもちたいと考えています。

日常的なつきあいのなかでは、プライバシーを大切にしつつ、いっしょに学んだり遊んだり、家事・育児を助け合うオープンな生活を楽しもうとしています。わたしたちは、みずから知恵をだしあって作った住まいのなかで、子供からお年寄りまで健康で快適に住めるよう、計画・建設の段階から話し合いをふかめていきます。

ハウスの敷地内のことにどどまらず、地域にねざした生活をおくることをめざします。住宅の庭の形は、まわりに閑静な住宅地のふんいきを壊さず、より充実させるものにします。町内・小学校区などコミュニティの行事やまちづくりにも積極的にかかわっていきます。また、地球環境にも負担の少ない住み方をこころがけます。

わたしたちは、これまでも以上のようなことを語り合う場をいくどももって、このたびコーポラティブハウスの建設組合を結成するにいたりました。住み手間の話し合いを尊重し、また地域コミュニティとの交流を大切にしながら住宅を建設する住み手の集団となることを誓います。(相国寺コーポ建設事業趣意書)

いくつもの山を越える活動を積み重ねるなかで、この考え方は共通する経験に基づくメンバー自身の思いとして、ますますイメージを豊かにしつつあります。

II. 活動の内容と成果

建設組合設立後、現在まで27回の建設組合総会を軸として、設計や事業化等のテーマ別部会、東京と熊本のコーポラティブ住宅見学会をはじめとする学習会、材料見学を兼ねた杉産地へのハイキング、ニュースレター通算27号の発行、近隣コミュニティとの懇談会の活動を積み重ねてきました。

私たちのプロジェクトでは、次のようなことが活動の特徴であると思います。

(1) 借地権の取得に向けて

面積約200坪の寺院所有地を借地して住んできたOさんから、借地権の売却をしたいとの相談が専門家（現在私たちのプロジェクトを担当していただいている）にありました。その土地活用をコーポラティブ住宅方式でできないか、というのが話の発端です。現居住者の建物所有権（借地権付き）を買い取って共同住宅を建てるという借地型コーポラティブの取り組みがスタートしました。

事業の根幹となる借地権の取得については、容易ではありませんでしたが、弁護士の協力を得て諸条件を整理、97年3月から借地権譲渡承諾料および建替承諾料価額の算定のための法的手続（借地非訟）入りました。98年2月、ようやく地代及び承諾料の鑑定結果が出され、間もなく和解交渉に入るところです。和解が成立すると、借地権の譲渡手続に入り、その後、建築確認申請、着工の運びになります。

住宅金融公庫には、私たちのプロジェクトの意義をご理解いただくことができました。そして旧法による借地型コーポラティブという特殊なケースながら、融資を受けられることになり、事業の成立性も確保できました。

京都市内には、こうした古くからの借地に立つ老朽住宅が少なくありません。新しい都市住宅の受け皿として何らかの活用の工夫が求められていますが、私たちのプロジェクトはその一つの手法例になるかも知れません。

(2) 「総会」はまさにコミュニティ

建設組合設立時には6家族であったメンバーは、97年5月に入居予定者12家族がすべて決まりました。12家族という比較的小さな規模であったため、ほとんどすべての事柄について総会で検討し、決めてきました。毎回の結果は「ニュースレター」として全員に配付されます。

わたしたち12家族は現代社会ではなかなか経験できないような1年間を過ごすことができました。

なにがとって、ほぼ2週間おきに12家族（欠席があるので10家族ぐらいだけど）が顔をあわせてきたのです。しかも1家族の代表がひとりだけが会議にでるというわけではありません。夫婦ともに出席することも多かったのです。小さい子供の居る場合は、当然出席します。子供同士もたいへん仲良くなりました。また、新しいメンバーが生まれたり、生まれようとしているのを、親類のようにみんな喜んでいきます。長年近所づきあいをしている家族間のような関係が1年間でできたのではないのでしょうか。

「このまま完成しなくても、住まいづくりのことをずっと一緒に考え続けるのも良い」といった冗談が飛び出すぐらい、活動が生活の大切な部分になっています。住まいの完成後の展開が大変楽しみです。

(3) 学びながら、住み手としての経験を培っていく

相国寺コーポニュースレター Vol.17

担当 今口 tel/fax 0754930702 9/7発行

◎設計スケジュール提案

位置決めも終わり、本格的な設計に入ります。もえぎさんより、小伊藤さん、清原さんが参加してくれます。どうぞよろしく。

- (1) 個別設計は高畑を川原さん、清原さん、東園を久永さん、小伊藤さんに担当してもらいます。全体設計は久永さん、川本さんです。
- (2) 各家族4回（12月まで、3週間ごと）、個別設計の打ち合わせをします。日程はつづきに含ませて、できるだけ集まっていただいた方が情報のやりとりができていいですよ。
- (3) 全体設計などは総会で話し合いながら、今後も2週間に1回ペースで総会があります。
- (4) 設計のためにアンケートを実施します（みなさん、もう送りましたか？私にこれを寄っている時点でまだなんですよ）
- (5) 各家族の設計の情報を共有対面するためにそれぞれ設計ニュースを寄ります。楽しみにです。

◎設計料などを払い込みます

新口座は住友銀行京都支店 普通口座 口座番号511 998726
相国寺コーポ建設組合 代務 中村 浩
一回目の設計料25万6千円を、25日（水）までに払い込んでください。

◎勉強会

設計などが具体的になるにつれて、いろいろと知識が必要になってきます。そのつど何らかの勉強会をした方が良いのではないかと感じになりました。とりあえずは

- (1) RM工法と住設機器の勉強会。20日または27日午後2時より。つづきの良い方で、現地集合です。
- (2) 借地非訟について、弁護士さんと交えて、質問事項は植島さんが中心に考えていきます。
- (3) 全体の設計の流れについて、豊さんを中心に。
- (4) コーポ融資について、つなご融資が難しいそうです。松本さんを中心に、ほかには大工仕事について、村瀬さんより提案もありました。

◎H&C材団の来訪

10月2日、18回総会に来ていただくことになりました。松本さんが手配をしてくれました。

ニュースレター

京都1件、大阪1件、東京2件、熊本1件の計5件の先進的なコーポラティブの事例を多くのメンバーが参加して見学にいきました。

東京では定期借地権型コーポ「メソッドつくば」と借地型コーポ「あるじゅ」を見学しました。「あるじゅ」では懇親会のなかで「姉妹コーポラティブ」の締結を約するなど、入居者同士の交流も深まりました。すまいの器と同時に豊かな住みこなしの知恵を実感しました。また、熊本の「Mポート」でも、住み手の長い時間をかけた信頼関係にふれることができました。それぞれに立地条件や規模には違いがあるものの、住まいへの深い思いを形にしていくプロセスを学びました。事例の見学は、人のつながりの楽しさを再発見する旅でもありました。

具体的な住まいづくりでは、型枠不要で環境にやさしいRM工法、設備の話、材料の話、植栽の話（今ある樹木を活かせるか）、住宅設備機器の見学等々、住み手のプロとなるべく勉強を行ってきました。

また、環境にやさしいぬくもりのある住まいづくりの視点から、地場産材の活用を考えています。京都府北部、美山町で杉材の半加工製品（モルダー）の工場見学を行い、森林組合との交流も深めました。

（4）まちなかに住むことを大切にしたプランづくり

敷地条件等から3階建て、各階4戸、計12戸のプランを前提とし、住戸の位置決めは、2回の「リハーサル」及び2回の「本番」を経てようやく97年8月末に確定しました。

厳しい敷地条件のなか、近隣に配慮しながら計画を進めたこともあり、なかなか住戸位置は決まりませんでした。そのぶん検討過程で各住戸のメリット・デメリットも整理され、プランが徐々に改善されてきました。外部環境のあり方も整理されてきました。

また、少し、遠回りかもしれませんが、入居者の現在の住み方調査（プランと写真のパネル）をおこないました。各家族がお互いの住み方の理解を深めることにより、居住観の違いを尊重しながら、プランニングを豊かにしていくことができたと思います。

全体設計及び各戸の設計もおおむねまとまりました。他事例でお聞きした教訓から、戸別設計も全員で共有し、よいアイデアはみんなで活かしてきています。

また、コモンスペースについては、敷地東側の道路沿いの小ひろば、屋上ガーデン、前庭計画が固まりました。「従前居住者のくらしの文化を継承したい」という当初のアイデアも、コモンの計画の中で少しだけ形になっています。

12家族お互いの“今の暮らし”を知ろう



(5) お町内との交流

メンバーの1人が計画敷地の近隣にすんでいることもあり、町内会や両隣にお住まいの方に初期段階からごあいさつしました。両隣を招いた懇談では、「地域の高齢化が進んでいるので、若い人達がくるのは歓迎します。あと、工事の問題やプライバシーへの配慮等の問題はその段階で話しましょう」と、うれしいスタートを切ることができました。

京都の都心地域は高齢化が進んでおり、計画敷地のある小学校区は65才以上の高齢比率が21%に達しています。コミュニティに若い人々が新たに参加してくることは、地域にとって歓迎すべきことのようにです。

実際のプランニングにおいては、近隣の日照や通風、プライバシーの確保など、まちなかのプロジェクトとしてさけて通れない問題があります。ご近所へは模型を使って説明しながら、プランの改善を図っています。地域にとけめる住まいにしようと願っています。「すこしづづがまんしあって、豊かになりに住みあう」というのは、コーポラティブ内で完結するのではなく、地域の広がりの中でも考えることだと実感しています。

また、当初計画していた集会室は残念ながら確保できなくなりましたが、それにかわって、道路沿いにはちょっとした広場をもうけ、地藏盆などの地域の伝統行事には積極的に活用していこうと思っています。

借地権取得が正式に決まれば、説明会とともにお町内との交流会を開きたいと考えています。

III. 今後の課題

今後の課題としては、つぎのようなことに取り組んでいく予定です。

①借地権譲渡

- ・借地権の譲渡と建て替え承諾に関する最終的な和解を行うのがまず基本となります。

②資金計画

- ・公庫融資が確定したので、資金繰りのための短期的なつなぎ融資の確保が次の課題です。金融機関と調整中で、最終的なつめを行います。

③設計

- ・諸事情により集会室を断念せざるを得なかったため、設計の修正作業中です。
- ・各戸の設計については、間取りがほぼ確定し、設備や内装をつめていきます。
- ・地域になじむデザインも最終段階です。大学など近隣に多く見られる「レンガ」を主要モチーフとして細部を固めつつあります。近隣に圧迫感を与えないデザインがポイントです。

④お町内との交流

- ・借地権譲渡がまとまった後に、お町内との交流を本格的に進めます。「地域のことを教えて下さい」「私たちこんな12家族です」という視点で、末永いおつきあいをスタートします。
- ・地域のまちづくりに参加していくことも考えられます。

⑤入居後の住み方ルールづくり

- ・住まいが完成すれば、住みこなしの段階ももうすぐそこです。そこで、住まいのメンテナンスの方法、そのための費用負担の考え方、共同生活のルールやマナーなどを考えていきます。

・また、将来ありえないことではない転居、転売の際のルールについて研究に着手します。

来年の春には竣工し、入居できるようみんなで努力していますが、なにぶん初めてのことで、まだ、ハードルは少なくありません。しかし、1年余りの建設組合の活動を通じて、ちょっとやそっとのハードルなら飛び越えられる自信ができました。「みんなで成長したよね」とはあるメンバーの言葉です。

ねばりづよく、かろやかに、活動を続けていきたいと考えています。



総会の様子