

---

## 10. 京都・まちなかの借地型コーポラティブハウスづくり（2）（継続2年目）

相国寺コーポ建設組合  
（京都府京都市）

---

古都都心型かつ寺借地型のコーポラティブハウス、(仮称)相国寺コーポを建てる試みは、3年あまり（建設組合ができてから3年3か月）経過しました。いよいよ成功裏にことがすすんでいるのをご報告できます。

### 1. 「1,000㎡問題」

メンバー12家族は脱落することなく、コーポづくりととりくんできました。1997年8月に12戸の位置決めをしてから、基本設計から実施設計へと、建物の形を決めてきました。ところが、設計の終盤、1998年の4月になって大きな問題が発覚しました。集会所をもつ延床面積1,150㎡の建物を考えていたのですが、敷地の前面道路幅員が4mをわずかに切っていたため、条例により1,000㎡までしか建てられないことが判明したのです。

これまで積み上げてきたプランは修正を余儀なくされました。コミュニティのコアとなるはずの集会所を断念し、各戸の面積も少し減りました。

しかし、見かたを変えれば、この程度の修正でクリアできたのは不幸中の幸いでした。建設費も当然減り、各戸の負担が軽減されたことも見逃せません。メンバーの粘り強い議論のなかで、みんな少しづつがまんする方向で解決策が見いだされたともいえます。

集会所のかわりとまではいきませんが、大きな栗の木の跡に小さい広場を設けることにしました。広場に面したベンチを置き、ちょっとした井戸端談義の場にもなります。地域の地蔵盆の行事にも提供したいと思っています。子どもたちが遊ぶ姿が目につかびます。

### 2. 借地権の取得

建替承諾料をめぐるのは、土地所有者の寺院との借地非訟により、裁判所による鑑定結果がでるのを待っていました。これに1年あまりの時間がかかり、やっと1998年4月和解しました。建替承諾料を寺に、借地権料を前借地人に支払い、めでたく寺の借家人となりました。

住宅金融公庫の申し込みもなんとかクリアしましたが、資金繰りでも苦労がありました。借地権の費用は公庫から融資を受けられませんから、自己資金でなければなりません。そして担保がないので、つなぎ融資にも苦労しました。それでも資金計画はできあがり、順調に進んでいます。

借地型というのが私たちのコーポラティブの大きな特徴の一つです。京都市内には古くなった住まいが少なくありません。住



計画敷地の草刈り作業

み手が高齢化したり、権利関係が複雑だったりして住まいの更新が思うにまかせない状態があります。とりわけ、借地や借家の場合には、建替はままならず、結局転居せざるを得ないことも多いと思われます。「バブル」のころには、「地上げ」や「追い立て」の対象になったのもこうした土地でした。そういう意味で、借地権を継承しながら住み続けられる仕組みの一つとして、コーポラティブ方式は有効なのかも知れません。私たちの場合はすべて外からの転入者ですが、もともとの住み手をまじえたコーポラティブ方式も可能性があると思います。

### 3. 建設業者の選定

1998年夏にはいよいよ建設業者選び。京都の中堅建設会社9社よりヒアリングをし、5社より見積もりをとり、1社に決定しました。わたしたちのコーポラティブ住宅の趣旨を理解したうえで、合わせてリーズナブルな価格で請け負ってほしいという、目一杯の思いを提示したのですが、意欲的に仕事をしたいという業者の多いのに驚きました。とりわけ、間取りの多様性や内装材に美山町産のふ厚い杉材をふんだんに使うなど、通常の集合住宅では考えられない私たちのコーポラティブ計画について、その面白さに共感していただけたことは大きなはげみになりました。そして10月、念願の着工の運びとなったのです。

### 4. 近隣との交流

10月によく地元町内会の皆さんを対象とした工事説明会を開くことができました。両隣へは昨年からお話をしており、一定のご理解を得ていましたが、ご町内全体への公式な説明会やごあいさつは始めてです。私たちの取り組みの趣旨を説明したチラシを配ってご案内したところ、予想を超えた多くの方々に集まっていただきました。私たち入居者もほとんどの家族が参加しました。

地元にとっては特に工事中のトラブルが切実な問題であり、車両の通行ルートや時間帯、工事現場責任者との連絡方法、きめ細かい工事スケジュールの周知、道路清掃、路上駐車禁止等々について要望があり、対応することを約束しました。日影図、水質変化等、建物による影響のチェック要望も出されました。

こうしたことは、「これから気持ちよくご近所づきあいするために、無駄なもめごとのないよう十分配慮して工事を」という立場からの要望でした。基本的には、私たちを町内へ快く受け入れてくださる意思表示と受け止めました。

また、工事着手をお知らせする各戸へのあいさつ回りをしたところ、私たちの借地権取得をめぐる取り組み経緯への関心は高く、今後とも情報交流を望まれる声も少なくありませんでした。

11月1日には起工式を行いました。近くにある上御霊神社から神主さんをお招きして地鎮祭をとりおこない、町内の方々にもお集まりいただいて楽しく交流しました。その場で入居者の名前やコメントを書いたネームプレートをつくり、その後工事現場にずっと掲



起工式

げています。

これからしだいに地域にとけこんでいき、一緒にまちづくりを進められる可能性を予感しています。

また、東京の日本初の借家型コーポあるじゅとも、姉妹コーポになろうなどと約束をしています。外とのつながりも深めつつあります。

## 5. 見学会

着工後も休まず活動を続けています。残されたプランニング上の課題である緑化や外構の問題を勉強するため、大阪市にある大阪ガスの実験住宅「NEXT21」の見学を行いました。豊かな緑と省エネルギーシステムに驚きましたが、ある意味では、緑が豊かすぎ、入居者自身でできる維持管理の範囲を越えているという印象も受けました。私たち自身の身の丈にあった緑化の方法を考える必要があると感じました。小さく生んで大きく育てるような緑化も工夫していこうと思います。

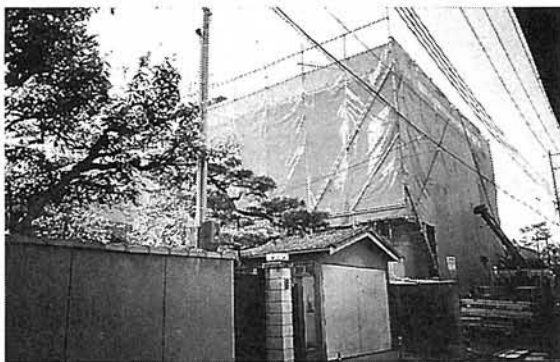
## 6. 今後の課題

事業に係わる一通りの山は超えたため、残された懸案課題を再整理して取り組んでいます。ネーミング、建設組合から管理組合への移行とそのためのルールづくり、外構の詳細計画等の検討チームを新たに設けて検討をはじめています。

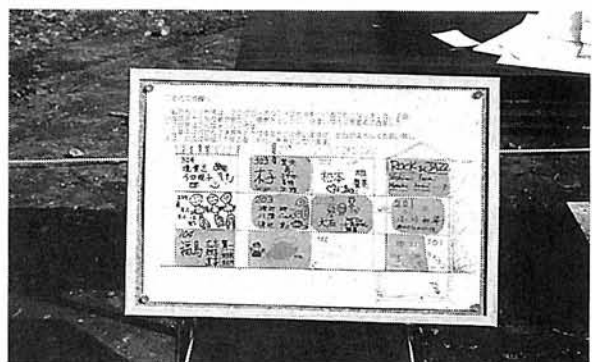
また、ご町内とも、ご近所づきあいを一層深めようと考えています。今年度は行えませんでしたでしたが、町内の歴史に詳しい方をお招きして「まちの歴史を語る会」を開き、地域の歴史をまず知ることから始めようと考えています。

4月には上棟式を予定しており、ご町内へのお披露目を行い、一層おつきあいを深めたいと考えています。8月のお盆までには入居の予定です。地蔵盆には、町内の一員として取り組めればと思っています。

月2回も家族ぐるみで会議をしているのでメンバーはすっかり親しくなりました。昨年暮れのコーポの忘年会は、とても盛りあがりました。「こんなに心のゆるせる集まりはなかなかない」という声もありました。事業に着手してからすでに新メンバーが二人誕生しました。まもなく二人生まれます、そしてまだまだ増えることでしょう。これからは「楽しく住みこなす」ことが一番大きな課題であり、その工夫をすることじたいも私たちの大きな楽しみです。



工事中現場



全所帯のネームプレート  
(工事期間中掲示)