

民間企業との協働によって実現した「ヴィレッジ浄瑠璃6」

(有)アトリエU都市・地域空間計画室/夢見隊チームリーダー 宇野健一

こんにちはパーティ

2008年6月8日。私は、現地でこみ上げてくる喜びをこらえるのに必死でした。この日、2003年6月から参加者募集を始めた夢見隊2号プロジェクト6世帯のご家族と竣工を祝い、同時に、ミサワホーム東京による建売住宅にお住まいの7家族との交流を目的とした「こんにちはパーティ」が盛大に開催され、私はその場にたたずんでいたのです。



こんにちはパーティ

ややこしいので解説しますと、このプロジェクトはそもそも夢見隊のコラボティブ住宅で全16戸を埋めるつもりでした。ところが、なかなか思うように参加者が集まらず、結果的に夢見隊のコラボティブブロック6世帯と、民間企業による10世帯の建売住宅ブロックを一体的に開発する共同プロジェクトとして進められたのでした。

コラボティブ住宅2棟6世帯とハウスメーカーによる建売住宅5棟10世帯が1本の馬蹄形の道路に寄り添うようにして同居するこの奇妙な団地は、窮余の策として浮上したアイデアで、夢見隊にとっては次善の策以外の何ものでもありませんでした。言い換えると、ミサワホーム東京がこの面倒な共同事業に名乗りを挙げてくれなかったなら、およそ実現することはなかったプロジェクトでもあったのです。

一時、その実現をあきらめかけていた末の次善の策として選択した共同事業でしたが、夢見隊2号プロジェクトに参加を決意された「ヴィレッジ浄瑠璃6建設組合」6世帯のみなさんと夢に描いていたのは、ミサワホームの建売住宅を購入してお住まいになる方々がある程度引っ越してこられたころ

あいを見計らって、お近づきのパーティが開催できるといいねということでした。それがこの日だったというわけです。



ブロックプラン

それでは、この長きにわたったプロジェクトの経緯について以下記憶を辿ってみたいと思います。

夢見隊2号プロジェクトのはじまり

夢見隊2号プロジェクトのはじまりは、1号プロジェクトの完了の見通しが立った2003年の6月頃に遡ります。当時、1号プロジェクトは、全6棟14戸が様々な苦難に幾度となく立ち往生しながらも何とか竣工までこぎつけ、13世帯の入居が終わって、内装にこだわっていた残りの1世帯の入居を待つばかりでした。そろそろ2号プロジェクトを立ち上げようかな。1号プロジェクトの事後処理に精魂尽き果てているはずの私は、性懲りもなくそんなことを考えていたのでした。

2000年6月からスタートした夢見隊1号プロジェクトは、私にとって初めてのコラボティブ住宅へのかかわりでした。それまでの私はというと、もっぱらニュータウンのグラウンドデザイン、いわゆるマスタープランを企画・構想、

計画・設計する仕事に従事させていただいていました。

仕事の多くはマスタープランづくりでしたから、そこから先の家づくりはもっぱら民間企業へのお願い事になります。私がここにはこんな住宅地や住宅が出来たらいいなと思って提案しても、往々にしてそれは理想論の域を出ず、言うだけになってしまうことが多くて、マスタープランは勢いハウスメーカーが仕事をしやすい方向に流されがちでした。

もちろん、多くの国民は、このどちらかというところにもある画一的な街並みや、同じような顔をした住宅を求めていますから、それはそれで社会のニーズに対する一つの回答でもあるわけですが、事業者側の一方的な価値観の押し付けと言われてもしょうがない都市開発の進め方や住宅のつくり方にたいして、一生懸命肯定しようとする自分と、一方で何だか違うな、おかしいな、と否定する自分が常に同居していて、何だかすっきりしないもやもやとした思いを拭えないでいたのです。

夢見隊1号プロジェクト、そして今回報告させていただく2号プロジェクト「ヴィレッジ浄瑠璃6」が建設された多摩ニュータウン13住区、長池地区「N-CITY」という戸建住宅地はそんな仕事のひとつで、様々な制約条件がある中で小さな抵抗を試みた場所でした。その一つが浄瑠璃緑地という公共緑地に隣接する恵まれた場所で、戸建に勝るとも劣らない低層集合住宅の建設を期待して提案した「小規模集合住宅用地」ですが、案の定というか、意に反してというか、低層集合住宅の建設にチャレンジしようという民間企業は一向に現れないまま放置されていたのです。



多摩ニュータウン13住区N-CITY

そんなときに出会ったのが、NPO FUSIONを立ち上げたばかりの富永さんでした。彼が活動のコンセプトに掲げていた「官でもない民でもないNPOによる暮らしの支援事業」の一環として行う「夢のような住まいづくり支援事業＝コーポラティブ方式による住宅地・家づくり支援事業」に共感。以前から延藤先生をはじめ様々な先駆者の方々が書かれていた、いわゆる「コーポラティブ住宅本」を読んで、その考え方に大いに触発されていた私は、マスタープランナーとして提案した土地が誰からも見向きもされずに売れ残って放置されている現状に対する後ろめたさもあって、その土地を舞台にコーポラティブ方式によって低層集合住宅を実現しようとする夢見隊1号プロジェクトの話は願ってもない話であり、スタッフに誘われるがままに名を連ねたのです。

夢にまで見たコーポラティブ住宅建設事業にかかわることができるという現実への恐れと期待。当時は元来の楽天的性格も手伝って、恐れよりも期待の方が圧倒的に大きかったと思います。それもそのはずで、コーポラティブ住宅に付きまとう参加者募集や合意形成の大変さ、対価に対するクオリティを保つために必要な工程管理や設計管理の難しさ、あるいは金融機関からの融資実行までのきめ細かい調整などなど、コーポラティブ住宅を経験された方であれば誰もが知っている実現までに付きまとう多くの困難を、頭では何となく理解していたとしても、身を持って経験したことが私には全くなかったのですから。

1号プロジェクトは予想通り、多くの困難が次から次へと降りかかってきて私たちを困らせましたが、それらの問題を丁寧に一つずつ克服し竣工を迎えたときの達成感とでも言うのでしょうか？何とも言葉に尽くしがたい格別な感情を得るわけです。これも実際にコーポラティブ住宅にかかわってみたいと分からないことのひとつですが、この体験は、それまでエンドユーザーとの応答を通じて街や家をつくったことの無い私にとって衝撃的でした。

完成した垣根のない世界に一つだけの街並みと、「宇野さん、この間色々ありがとうございました。ここまでこられたのも宇野さんのおかげです。御蔭さまで温かい14世帯のコミュニティと、夢にまで見た理想のマイホームができました。本

当にありがとうございました。」とうれしそうな顔で労をねぎらってくださる住民の方々からの言葉は、それまでの苦労を一気に吹き飛ばしてくれると同時に、それまで私の頭の中にあった、もやもやを吹き飛ばしてくれたのでした。

コーポラティブ住宅を経験したことがある人が「コーポラティブ住宅は麻薬みたいなもの」と時々お話されたり書かれたりしているのを見かけます。私は麻薬をやったことがないので正確には分かりかねますが、もしかしたらそのような感覚なのかもしれません。

長くなっちゃいましたが、そのような経験をしていたことから、私は、周囲の「やめとけ」という忠告を無視して、2号プロジェクトの実践へと徐々に気持ちを傾けて行っただけでした。



1号プロジェクト「ヴィレッジ浄瑠璃 14」の街並み

2号プロジェクトの当初のスキーム

2号プロジェクトは、1号プロジェクトの経験を踏まえ、予めコーディネーターの夢見隊側で、全体の配置、住宅のスケルトンをある程度固めておいて、中央部分に生み出される豊かな共用空間とインフィルの自由度を前面に押し出す企画提案型コーポラティブスタイルを採用することにしました。その理由は1号での経験からあまり自由度を高くし過ぎるとまとめるのが大変だし、参加する側も面倒で二の足を踏む人が多いんじゃないか、むしろある程度自由度が狭められている方が、参加者募集は上手くいくのではないかという判断に基づくものでした。

土地は、1号プロジェクトの敷地の眼と鼻の先にあるURが所有する面積2,650㎡の集合住宅用地です。敷地条件は建蔽率が50%、容積率は本来150%でしたが、地区計画によって120%に抑制され、さらに建物の最高高さが15mに制限されている、かなり条件の厳しい土地でした。



募集を始めた当初のマスタープラン



同上模型写真

体制は、1号プロジェクトで実力の無さを思い知らされた夢見隊はあまり表に出ないようにすることにし、全体のコーディネートは経験豊富なUCコーディネートの大久保さんに、全体配置計画と個々の住宅設計は現代計画研究所にお願いす

ることにしました。夢見隊の立場は、どちらかというとプロデューサーとでも言うんでしょうか。コーポラティブ住宅にかかわる多様な主体の相互調整に専念し、実践的なコーディネートとプランニングの部分はアウトソーシングするということでした。

参加者募集説明会の開始

2号プロジェクトの第1回参加者募集説明会は6月7日に行われました。場所は多摩センター。今は装いを新たに「多摩・街交流館」として姿を変えましたが、当時は「ヴァンサン館」と言っていたUR都市再生機構のPR館です。

当時、私たちは1号プロジェクトを曲がりなりにも実現させたという実績があったので、1号の時に比べて意外とすいすい参加者募集は進むのではないかという甘い期待を抱いていました。1号の時、散々経験した「夢見隊ってどんな組織なの?」「コーポラティブ住宅って何なの?」「本当にそんな住宅できるの?」「2戸1タウンハウスってどんな感じ?」「費用は?」「スケジュールは?」「登記はどうなるの?」という、参加するかしないかを判断するために当然聞きたくなる質問にたいして、他地区の事例や図面でしか説明できなかったことがすぐ目の前に具体的にあるわけですから、それは大きな強みでした。募集広告にも1号の実績を堂々と紹介することができますから、夢見隊に対する信頼感は1号の時に比べたら雲泥の差があるはずです。誰もがそう思ったとしてもおかしくはありません。

現に、1回目の参加者募集説明会に満を持して参加して下さったWさん（後の建設組合理事長）からは、「1号プロジェクトのときから興味があったんですよ。でも、申し込もうと思ったときには既に募集が締め切られていてあきらめかけていたんです。そんなときに2号プロジェクトが動き出すと聞いて、この日を待っていました」というありがたいお言葉を頂いたりしていました。

ところが、蓋を開けてみると、毎回数組の参加はあるものの、プロジェクトに参加したいと表明してくれる人は一向に増えていきませんでした。ちなみに当時の記録を辿ってみると、各回の参加者の数はこんな感じでした。

2003年6月 7日第1回参加者募集説明会		3組
7月20日第2回	〃	2組
7月26日第3回	〃	4組
		(うちリピーター2組)
8月 9日第4回	〃	1組
8月10日第5回	〃	2組
		(うちリピーター2組)
9月 6日第6回	〃	3組
9月28日第7回	〃	3組
		(うちリピーター3組)
*この日意思の固い3組によって建設組合設立準備会が設立される。		
10月12日第8回	〃	2組
10月25日第9回	〃	2組
		(うちリピーター2組)
11月 8日第10回	〃	3組
11月23日第11回	〃	3組

結局、6月から11月の半年間で計11回の募集説明会を開催しましたが、その時点で参加の意思を明確にしていたご家族は3世帯だけでした。9月28日にはプロジェクトの推進力を高めるために、参加の意志の強い人3世帯によって建設組合設立準備会を設立したりしますが、あまり効果はありませんでした。

年が改まった2004年も継続して参加者募集説明会を開催しますが参加者は一向に増えていきません。それどころか、2004年の7月頃だったでしょうか、3世帯の一人Oさんから、みなみ野シティに新居を購入することにしたという申し訳なさそうなメールが飛び込んできます。参考までにそのときのメールを紹介しておきます。

『ご連絡、ありがとうございます。2号プロジェクトは予想以上に時間がかかりそうですね。実は、当初からプロジェクトがまとまるのに一年程度はかかるだろうと覚悟していましたので、それまでは待ちたいと思いました。しかし、これまでの進展を見て、ここで方向転換をしなければならないと思うようになりました。いま、公団の定期借地権住宅に申し込み、近く契約する運びになっています。長い間、ご尽力いた

だき、ありがとうございます。お世話になりました皆さん
によりしくお伝えください。7/20 O』

3組だった参加者は、1年経ったこの時点で1組減って2
世帯となったのです。

作戦の建て直し

スタッフの間に2号プロジェクトはもうだめかな。という
弱気な空気が漂い始めます。どうするかNPO FUSION
の富永さんと二人で作戦会議を行います。お金のない夢見
隊に現状を打開するこれといった妙案があるはずもありませ
ん。富永さんも、「宇野さん、時に撤退することも必要だよ。」
と、私の精神的かつ経済的負担を気遣ってくれます。それま
で、上手くいくかどうかよく分からない2号プロジェクト
にかかわってもらっていた、現代計画研究所やUCコーディネ
ートにも、いくら成功報酬とは言えもうこれ以上お付き合
いいただくのは気の毒でした。これまでに費やしていただ
いた労力にたいして何のお返しもできないまま、プロジェクト
から引いていただくのは申し訳ありませんでしたが、かとい
って、好意に甘え続けることもできません。ここから先は、
地域に住み働くNPO FUSION夢見隊が踏ん張るしか
ない。

富永さんとそんな方向を確認していたちょうどその頃だっ
たでしょうか。2004年の8月に南大沢文化センターで国
土交通省関東地方整備局の主催によるニュータウン再生シン
ポジウムが行われるという情報が入ります。富永さんもパネ
ラーとして参加するというので、NPO FUSION夢見隊
が主催する「郊外型住まいづくりワークショップ」の後援を
お願いしてみようということになりました。国の後援が得ら
れれば世の中へのアピール度も高まるし、このプロジェクト
の信頼感も多少は高まるんじゃないかという期待がありまし
た。甘い考えでしたが、当時は藁をもすがる思いでした。

夢見隊はこの頃新たに地域在住の建築家山中さんと塚部さ
ん、それに都市計画事務所を主宰していた竹田さんに加わっ
てもらって再スタートを切っていましたが、国土交通省の後
援を得て開催した「郊外型住まいづくりワークショップ」と
いう名の参加者募集説明会は、結局2004年9月から毎月

1回のペースで計6回開催するものの、またしても私たちの
淡い期待は裏切られます。9月の時点で2組だった参加者は、
半年後の2005年3月末時点でも変わらず、新たな参加者
を得ることはできなかったのです。

無謀な挑戦？

正直言ってかなりへこみました。2003年6月から約2
年募集活動を続けて2組という現実を突きつけられたわけ
ですから、多少コーポラティブ住宅にかかわったことがある人
であれば、その精神的ダメージの大きさをご理解いただけ
ると思います。

無謀な挑戦だったのかな？もうさっさとやめた方がいいの
かな？そんな思いが脳裏をかすめます。無闇な募集活動がス
タッフ以上に、参加を決意してくださった方々に大きな精神
的ダメージを与えることを経験的に分かっていた私たちは大
いに迷いました。夢見隊スタッフのメンバーにたいしても、
いつ事業化できるか全く見込みのないプロジェクトにいつま
でも手弁当で付き合っていたいただくのは気の毒です。

そろそろ潮時かな。そんな思いが脳裏をかすめますが、ス
タッフ側で判断する前に、参加を決意されている2組の方々
の気持ちを確認することの方が先決です。私たちもこれまで
に費やした2年間に棒に振るわけですが、私たち以上にこの
間、マイホームを夢見て辛い思いをじっと我慢してくれてい
たのはこの2世帯の方々なのです。

「すいません。がんばっているんですが、なかなか参加した
いという人は増えません。どうしましょうか？この調子だと
16世帯が集まるのにあと何年かかるか全く読めません。も
う少しがんばってみますか？解散という手もありますが…。」

恐る恐る尋ねる私に帰ってきた言葉は私を大いに勇気付け
てくれました。

「宇野さん、もう少しがんばってみようよ。1号プロジェク
トも14世帯集めるのに2年かかったんでしょ。あきらめる
のはまだ早いよ。あと半年がんばってみて駄目だったらその
ときはあきらめよう」

心強い言葉でした。しかし、よーしという気持ちと裏腹に、
さてどうしたものか？当分の無い募集活動へのチャレンジ精

神を掻き立てられるものの、何かの拍子でへこたれそうになる自分がそこにいたのです。

軌道修正と募集活動の再開

ぐずぐずしていても何も始まりません。私たちは改めて2号プロジェクトのあり方について議論しました。当初考えていた事業者側である程度スキームを固める企画型は、確かに参加する側にとって分かりやすいし取りまとめも楽ですが、郊外型のコーポラティブ住宅、つまり郊外に暮らす豊かさって、やはり接地性が高く、自由度の高い限りなく戸建感覚の強い住宅なんじゃないか。「どんなお家に住みたいですか?」という参加者のニーズをきめ細かく拾い上げることを通じて、計画内容を柔軟に変化させながら事業を組み立てていく。一見行き当たりばったりの無計画極まりない進め方ですが、夢見隊の原点は住民のニーズにできるだけ丁寧に対応していく中から生み出される信頼関係とコミュニティづくりなんじゃないか。2組の参加者からねじを巻かれた私たち夢見隊スタッフは、これを機に再度これまでの活動を振り返りながら、何が足りなかったのか?何が効果的かということに関して議論を続けました。

その結果は、お金がないんだったら、ないなりのやり方で募集活動を続けるしかないという極めて単純明快な答えに行き着きます。つまり、自前でチラシをつくって自前でポスティングするという方法です。範囲は、N-CITY周辺の公団、公社、都営住宅にターゲットを絞りました。約6,000世帯ぐらいでしょうか。チラシの内容は私がこしらえ、スタッフと当時参加を表明していたWさんTさんの意見を聞きながら手を加え、印刷はコピーだとお金と時間がかかってどうしようもありませんから、多摩NPOセンターの印刷機を使わせてもらいました。印刷費は僕が一時的に立替えるしかありません。とにかく、当って砕けるです。2006年の6月ごろだったでしょうか。スタッフ4人に2組の参加者を加えた5,6人で手分けして6,000部の参加者募集チラシを片っ端からポスティングして回ったのです。

すぐに効果は表れませんでした。2回目、3回目と回を重ねる毎に「チラシを見てきたんですが」という人が説明会

に現れ始めました。その中から2005年6月に2組、7月に更に1組が参加表明してくれます。何と2ヶ月で3組の方が参加を表明してくれたのです。これには私たちスタッフも驚きましたが、ポスティングの効果は想像をはるかに超えていました。やはり参加者募集はこちらから積極的にPRしていけないと待っていても駄目ということを実感します。

参加した方から後で聞いた話ですが、最初は何だこれって感じで、あまり気に留めずにすぐゴミ箱行きだったんだけど、2回目、3回目と同じチラシがしつこく入っているのに気になってよく見たら、「コーポラティブ住宅参加者募集中」「2戸1タウンハウス」「自由設計」という文字が目に入ったんです。へー、こんな家づくりがあるんだ。あの場所での値段。自分が住んでいるすぐそばでこんな家づくりに取り組んでいるプロジェクトがあったということに初めて気がついた。もっと早く知っていればもっと早く参加したのに言うのです。それまで、こっちは最善を尽くして広報しているつもりだったのですが、一般市民には上手く伝わってなかったわけです。広報の難しさを改めて学んだような気がしました。

決断のとき

結局、チラシのポスティングによる参加者募集説明会は5月、6月、7月と続け、8月はお休みしましたが9月、10月と5回ほど行いました。Wさん、Tさんお二人に確認した「あと半年がんばってみよう」という半年が経った2005年10月末時点の参加者は6組に達していました。しかし、それでも目標としていた16組には程遠く、前途多難な状況には変わりありません。仲間は確実に増えてはいるものの、このペースでは、少なく見積もってもあと1、2年は確実にかかりそうです。どうするか決断が必要でした。無闇にことを長引かせるのは、手弁当で募集活動をしている私たちスタッフの負担を考えるともう限界を超えていましたし、それ以上に参加された方々の精神的負担も恐らく受忍の限度を超えていたはずでした。

ちょうどその頃、UR都市再生機構から2005年度中に公募に踏み切る可能性が高いといううれしくない情報が入ってきます。URが公募するために必要とする準備期間を考え

ると、恐らく年内には16組揃っていないと公募に応じることは不可能です。現状からは絶望的なスケジュールでした。しかも、当時URが明らかにしていたのは、1号プロジェクトでは採用してくれた「グループ分譲制度」はここでは考えていない。あくまでも民間事業者向けの一括分譲というものでした。つまり、そこに家を建てたいというグループがあったとしても、直接URから土地を買えず、あくまでも民間企業にしか土地を売らないと言われていたのです。そんなわけで私たちは予め1号プロジェクトでお世話になった岡建工事に相談し、建設組合の代わりに公募に応じていただく、つまり夢見隊の代わりに土地を一時的に買ってもらうという虫のいいお願いをして了解を得ていました。しかも、万が一16世帯揃っていないくても、ある程度参加者が揃っていれば公募に応じるということまで了解を取り付けていたのです。とは言え、岡建工事は建売住宅事業を生業とする会社ではなく、あくまでも建築の請負を中心とする工務店でしたから、あと1、2世帯ぐらいならともかく、16分の6しかお客さんが付いていない土地を買うというリスクな事業には、いくらNPO FUSIONのお願いでも聞いてはもらえません。

この時点で6組の方々がコーポラティブ住宅を実現するための方法は限られていました。つまり、①この土地でのコーポラティブ住宅の実現をあきらめ、6組の身の丈に合った別の土地を探すか、②残りの10組の土地を買って建売住宅にチャレンジしてもいいよと言ってくれる民間企業を見つけて共同事業による実現をめざすか、あるいは③この土地での事業化を断念し解散するか。この3つのどれかしか選択肢はあり得ませんでした。

タイムリミットは刻一刻と近づいてきます。判断を急ぐ必要がありました。6世帯の方々にお尋ねしてみると、予想通り全員が②の可能性に賭けてみたいという意見で一致します。私は、早速よく知っていたミサワホーム東京と積水ハウスの知人に事情を説明し、一度現地を見てもらえないか相談してみました。両社の担当者を現地にご案内したのは2005年11月12日のことです。その場で、その恵まれたロケーションを一目で気に入ってもらえ、夢見隊との共同事業を前提に公募に応じる方向で一氣に話がまとまったのです。

住棟の構成と場所決め

いよいよプロジェクトが動き出すぞということで、私たちは建設組合設立に向けた準備と併せて、住棟の構成について検討を進める必要がありました。というのも、6世帯の方々の参加の前提条件は、それぞれが空間的にも経済的にも納得のいく住宅ができるという確証がなければならないわけです。

予算の範囲内でみなさんが希望している住宅をどうやって具体化するかという検討は、複雑なパズルを解くようなものでした。一つ一つ条件を当てはめて、皆さんの要望に叶うように形を導き出さなくてはなりません。建物の形態・構成を決める最大の条件は、最初に参加を表明されたWさんがRC造でかつフラットを希望されていたということがありました。この要望を満たす合理的で経済的なプランは、このRCフラットの上部と両隣に住戸をくっつけて4戸で一つの建物を構成するということになります。あとは残りの2戸をくっつけて一つの建物を構成する。2棟6戸というのが最適解という結論に至りました。



2棟6戸の構成

形が決まればあとは、それぞれの住戸に人を当てはめていくだけですが、これはこちらで勝手に決めるわけには行きません。私たちは、プロジェクトに参加を表明された順番に場所を選ぶ優先権を与えるということにしていましたから、今回の場合は、Wさん→Tさん→Sさん→Dさん→Kさん→Yさんの順になります。Wさん、Tさん、Sさん、Dさん、Kさんとすんなり決まっていきました。ちょっと拍子抜けするぐらいでした。特に、一番難航すると思われたRC棟の上部、

つまり接地しない住戸にKさんが、「接地しているに越したことはないけど、私はそれにはこだわりませんよ」ということで意外とすんなり決まったのには正直驚きましたが、Kさんはじめみなさんのここまで来たら何とかこのプロジェクトを実現したいという、強い思いがこのような結果をもたらしたのではないかと考えています。

ミサワホーム東京との共同プロジェクト始動

さて、共同事業による夢見隊2号プロジェクトですが、結局途中で積水ハウスが撤退を表明されたため、ミサワホーム東京1社との共同事業となりますが、1社であろうが2社であろうが、夢見隊にとっては、希望していた土地を手に入れるための公募に応募できるかどうか全てでしたから、それは取るに足らない問題でした。ミサワホーム東京単独であっても共同事業に取り組んでくれる企業があるだけで十分です。今回、岡建工事が夢見隊に代わって土地を買ってくれるという英断もそうですが、ミサワホーム東京のこの決断がなかったら、夢見隊のコーポラティブ住宅の実現はあり得ないわけですから、夢見隊にとっては本当にありがたい話でした。

ミサワホーム東京の決断がいかにも思い切った決断であるかということに関して補足しておきますと、このとき私たちが公募に応じようとしていた土地の条件は先に紹介したとおり、集合住宅しか建ててはいけないことになっていました。つまり戸建住宅は不可ということです。ご存知の通りミサワホームは戸建ブランドの強い企業です。集合住宅、特に今回ようなタウンハウスという2～4戸連棟長屋については、30年ぐらい前に一斉を風靡したことはあっても、ここ最近では戸建かマンションというふうには2極分化していて、ほとんど取り組み事例はありませんでした。そんな中であえてタウンハウスにチャレンジしようというわけですから、いかにミサワホーム東京の決断が勇気あるチャレンジであるかということがお分かりいただけるのではないかと思います。

私たちはミサワホーム東京と公募に求められていた書類や図面を急いで作成し、公募期間の2006年6月19日～6月20日の最終日20日にURに届けたのでした。

URの公募

公募に応じたからと言って、それでお目当ての土地が確実に手に入るかというとそうではありませんでした。当時、URの土地は、それまでバブルの影響で土地を買い控えていた住宅建設事業者が新規事業用地を求めて殺到していましたから、10年前にはそんなことあり得なかったのですが、1つの土地の公募に複数企業が競合することが決して珍しくなかったのです。今回も当然競争になることが予想されました。複数企業が公募に応じた場合、最終的に土地の譲渡先を決める方法は入札になりますから、URが提示していた最低譲渡価格以上の価格を提示しないと勝ち残れません。つまり、負ける可能性もあるということです。負けるということは、言うまでもなく土地を購入する権利が得られないということの意味しています。民間企業だったら、残念、次回はがんばろうで済みますが、私たちにとってはもう一度振り出しに戻るということを意味していますから一大事です。私はそういうことも可能性として否定できないということを予め参加者のみなさんにお話し、競争になった場合の入札価格はいくらぐらいまでなら許容範囲かを確認していましたが、出来たらそんなことはあってほしくありません。

結果的に、そんな願いが通じたのかどうか分かりませんが、対抗馬は現れませんでした。公募が締め切られた翌日、応募したのはミサワホーム東京と岡建工事共同企業体1社のみだったとの連絡がミサワホーム東京から届いたときの喜びは、最悪の事態も想定していただけにひとしおでした。数日後、スタッフ、参加者みんなで夜遅くまで祝杯を挙げたのは言うまでもありません。

土地譲渡契約

URから提示されていた公募後のスケジュールは、8月上旬頃土地譲渡契約を締結し、土地の引渡しを行うというものでしたから、私たちは、公募に応じた企業が1社だけだったということを確認してから速やかに建設組合の設立に向けた規約作りを進め、内容が確認された8月27日建設組合設立総会を開催しました。

8月27日という日取りにしたのは、ちょうどその日の夕

方から2号プロジェクトにとっては先輩に当るヴィレッジ浄瑠璃14団地内で、恒例になっている夏祭りが行われるという情報を予め把握していたからでした。建設組合設立総会后に夏祭りに合流させていただき、参加者募集時に何回となく開催したお宅拝見イベントに快く協力してくださったヴィレッジ浄瑠璃14のみなさんに、建設組合設立の報告と併せて、お礼を兼ねてお邪魔させていただけないかと考えていたのです。



建設組合設立後開催された交流パーティ

上の写真はそのときのパーティの様子ですが、そのとき頂いたヴィレッジ浄瑠璃14団地住民の方々の温かい祝福の言葉と、むしろこれからがたいへんですよという説得力のある話しは、建設組合の設立に胸を膨らませる2号プロジェクト参加者を大いに勇気付けたのではないかと思います。

さて、本来であれば8月上旬には締結されているはずの土地譲渡契約ですが、8月が終わろうかというこの時期になってもまだ締結されていませんでした。このプロジェクトの推進に積極的に汗をかいてくれていたミサワホーム東京の矢田さんに、どうなりましたかと聞いてみると、ちょっと社内ですりあわなくて…と、歯切れの悪い答えが返ってきます。容易に想像できたのは、この期に及んでタウンハウス建設に慎重になっているのかなということでしたが、9月になっても一向に進展の気配がなく、心配になって再確認してみると、案の定、社内でのるかそるかの激論が戦わされているというのです。夢見隊としては、他社の企業経営判断に口を挟むこともできませんから、状況を見守るしかありませんでしたが、

矢田さんが粘り強く社内を説得してくれたお蔭で、心配させられましたが、9月末にやっとURとの間で土地譲渡契約が結ばれたのでした。

ミサワホームとのデザイン調整

ここから先の話しは、1号プロジェクトでも経験したことのない民間企業との共同事業に付きまとう固有の内容になります。

まず、直面したのは、道路の帰属と線形をどうするかという問題でした。それまで、夢見隊で勝手に描いていた全体の計画にはミサワホーム東京の検討結果が反映されていませんでしたから、改めて全体の道路、敷地割りを建物の設計を進めながら詰めていく必要があったわけです。

そもそも、団地内道路の帰属をどうするか、私道として団地住民全世帯で共有するか、八王子市に移管するかということから話し合いが必要でした。開発許可申請手続きを進めていく上でもこのことに対する意思決定が道路線形に影響しますから急務です。



ミサワホーム東京担当者とのデザイン調整会議

私たちは共同事業化を打診したときのコンセプトに、一つの団地としてのよりどころとなる道路空間を共有地することによって、夢見隊6世帯、ミサワホーム東京10世帯のコミュニティの連帯感を生み出そうとしていましたから、共有地にこだわっていました。しかしながら、当初その考え方に同意していたミサワホーム東京が最終的に下した判断は、販売の足を引っ張る可能性の高い共有地ではなく公道としたい

というものでした。私たちは、当初の約束と違うと、共有にすることによるメリットを主張して随分抵抗しましたが、パートナーであるミサワホーム東京の判断には抗えません。この判断によって道路線形は、曲線が1か所なくなって屈曲となりましたが、街並み形成を大きく損ねるような大きな問題ではありません。共有は理想でしたが絶対条件でもありませんでしたから、最終的には妥協することになりました。



ミサワホーム東京と合意した最終案



ミサワホーム東京との合意に基づく完成模型

両者で建物設計を進めながら道路線形を見極め、同時にミサワホーム東京と夢見隊の土地の境界を確定する作業は、各々が主張をぶつけ合い、折り合えるところを見出すデリケートな作業でしたが、それは、数十センチの攻防でもありました。合意に達するまでに幾度となく開催されたデザイン調整会議は、時に険悪な場面もありましたが、結果的には、両者がそれぞれの自由度を許容しつつ、緩やかなまとまりを持った一つの団地としてまとめられていったのでした。

ちなみに、私たちがミサワホーム東京と確認したデザイン上の約束事は、一体的な街並みを形成するために道路沿いの幅2m程度のピンコロ舗装を共通仕上げとする、外構は法面処理し無闇に構造物を立ち上げない、外壁にはあまり奇抜な色は使わないというものでした。

土地価格

ミサワホームとの協議の中で最も頭を悩ませたことに土地価格の攻防がありました。というのも私たちは、ミサワホームとの共同事業化を打診した時点で、2号プロジェクト用地は南東角地ということを条件にしていたのです。つまりいわゆる“おいしい土地”をいただきますということを条件に共同事業化を打診していたわけです。ミサワホーム東京が主張してきたのは、その分土地の価値は高くしないと不公平じゃないか。今回購入した全体の土地の平均価格より、夢見隊が購入する土地の平均価格は高くなくおかしいと言うものでした。後で考えてみたらミサワホームの主張も分らないでもない、むしろ常識的判断のような気がしますが、予め場所を特定し、そのことを了解して参加を決意してくれたということは、当然土地単価も同じと勝手に解釈していた私たちには寝耳に水でした。この話は参加者の資金計画にも大きく影響することですから頭の痛い話でした。下手をするとせっかく土地を手に入れることができたのに、プロジェクトに参加できない人が出てこないとも限りません。パートナーなくしてあり得ない共同事業とは言え、ここは、はい分かりましたと簡単に引き下がるわけにはいきません。相手の気分を害さないよう慎重に言葉を選びながら丁寧に交渉を続ける必要がありましたが、相手は海千山千の民間企業です。ミサワホ

ーム東京が提示してきていた土地の評価指標に、私たちなりの評価指標を付け加えて逆提示するという押し問答を繰り返しますが、相手はなかなか首を縦に振ってはくれません。それどころか、「そんなに自分たちの都合のいいようにしたいんだったらミサワの土地も譲るから自分たちで勝手に好きなようにしなさいよ」というようなことを言われる始末でした。この期に及んでそんなこと出来るわけありませんから、ここは戦法を変えるしかありません。これまでは理屈にたいして理屈で対抗しようとしてきましたが、もう正直にこれ以上は出せません。これで何とかお願いできないでしょうか？とお願いすることになりました。

そんなお願いをしに行ったのは2006年も押し迫った12月14日。その場で回答はもらえませんでした。検討してみるとのこと。1歩前進です。しばらくして、FAXにてほぼお願いした数字に近い価格が提示されたのは、年も押し迫った12月21日でした。ミサワホーム東京には共同事業化を決断してくれたときにも感謝しましたが、このときもそれに勝るとも劣らない感謝の念を感じずにはおられませんでした。

造成工事

土地価格が決着した後、私たちを悩ませたのは造成工事でした。このプロジェクトの当初の事業スキームは、開発道路を私道として入居者が共有地として所有することによって、造成工事費を安く抑えようというものでしたが、先にも述べたようにミサワホーム東京との協議の結果、公道として八王子市に移管することになったことから、諸々の技術基準をクリアするためかなり高額な見積もりが示されていたのでした。しかも、その見積もりは私たちが独自に取った見積もりではなくミサワホーム東京と長年付き合いのある企業からのものでしたから、その査定に関してイニシアティブを取ろうにも取りようがなかったのです。結局、1号プロジェクトと比較して2倍近い造成工事費を受け入れるしかありませんでした。当然、参加者の方々からは「話が違うじゃないか。どうしてそんなに高くなるんだ」と厳しいお叱りを受けますが、私たちにはどうしようもありません。参加者の方々には、事

情を説明して納得してもらおうしかありませんでした。

ちょうどその頃だったでしょうか。2007年1月17日に開発許可が下りたという知らせが届いたのは、ゼネコンと工事請負契約を締結しいよいよ造成工事に着手です。工期は大体3ヶ月ぐらい。5月の連休明けぐらいには完成というスケジュールでした。



造成工事の風景

設計者選定

その頃、塚部さん、小林さん、山中さん3人の設計チームによって並行して各戸の住宅設計が進められていました。3人とも地元多摩ニュータウン在住の建築家です。

ところで、設計者の選定ですが、コーポラティブ住宅経験者であればご存知のとおり、コーポラティブ住宅を上手く進めていく上でこの設計者の存在を侮ると大変なことになってしまいます。プロジェクトの成否を左右すると言ってもいいかもしれません。クライアントである参加者が一生付き合っていくことになる住宅をしかも大金をかけて建設するわけですから、設計者には、相手の要望を上手に引き出すコミュニケーション力、要望を予算内で空間化するデザイン力とコスト感覚、そして何よりも、一人ではなく、複数のスタッフが協力しながらゴールを目指すという協調性が不可欠です。1号プロジェクトのときは、とにかくやる気のある人この指止まれ方式でしたから、一人一人に能力はあったとしても、一致団結してことに対処するという部分でなかなか歯車がかみ合わずに苦労しましたから、同じ轍は踏めません。

2号プロジェクトは6戸ありましたから、1設計者が2戸

を担当するとして3人の設計者が必要と見ていました。とは言え面接を行って設計者を選定するというのも、夢見隊のコンセプトにはちょっと馴染みません。私は、これまでの人間関係の中から数人の設計者と機会を捉えて会話することを通じて、それとなくお人柄や力量を観察し、徐々に絞り込んでいくことにしました。その結果が先の3人というわけです。要は私が信頼できる人を選定したということですが、何かあったときには私が責任を取れる人でもありました。

何かあってもみんなでフォローしあえる信頼関係がスタッフ側にしっかりあるかないかは、結局参加者の方々への安心感にも繋がります。このところは目には見えない部分ですが、このプロジェクトが建設組合設立後、大きなトラブルもなくスムーズに進展した大きな要因なのではないかと思っています。

滑り込みセーフ

さて、プロジェクトは2006年9月下旬にURと土地譲渡契約を締結してすぐ10月に開発許可申請手続きに入るわけですが、当時、プロジェクト竣工までのスケジュールをおおそ次のように見定めていました。

2006年12月末頃	開発許可
2007年 1月	造成工事着手
2007年 5月	造成工事完了、確認申請提出
2007年 6月17日	地鎮祭、建築工事着手
2007年12月	竣工入居
2007年 1月	外構工事着手
2007年 2月	外構工事完了
2007年 3月	竣工記念パーティ

このスケジュールの中で6月17日だけが具体的な日になっていることにお気づきかと思いますが、その理由は、2006年に発覚し世間を騒がせていた姉歯問題に端を発した建築基準法の改正が施行されるのが2007年の6月20日とされていたからでした。噂によると、改正後は、建築確認申請手続きにかなり時間を要することが確実視されていたから、何としてでもそれまでに確認申請を申請して許可を得ておきたかったわけです。そうしないとスケジュールの見

通しが立てられなくなる恐れがあった。

それともう一つ住宅ローン減税の問題がありました。当時明らかにされていた住宅ローン減税のスキームに従うと、2007年入居と2008年入居では、減税額に40万円もの差が出るのが明らかだったのです。参加者の方々は当然に払わなくてもよい税金を払いたくありませんから2007年内の入居が絶対条件でした。それより遅れることは是が非でも避けなければならなかったのです。

確認申請手続きはこれらのスケジュールから逆算すると、5月連休前には出しておきたいところです。確認申請を提出するということは、それまでに建築工事費が予算内に納まるよう予め見積もり調整を終えている必要があるということの意味していますから、かなりタイトなスケジュールでしたが、1月～5月までの5ヶ月間の間、3人の設計者のがんばりによって、何とか連休前後に確認申請を提出、改正建築基準法が施行される6月20日の前々日の6月18日に確認済証が交付されたのでした。



現地で行われた青空ワークショップ

地鎮祭から上棟式そして竣工入居

2003年6月末から募集を始めて丸4年が経とうとしていた2007年6月17日、快晴の現地に6世帯のご家族全員をお迎えし、地鎮祭が厳かに行われました。岡建工事の地鎮祭は1号プロジェクトの時に何度となく経験していましたから内容はおおよそ分かっていましたが、何回経験してもいいものです。式典の最中、ここに至るまでの4年間の記憶が走馬灯のようによみがえってきて感慨ひとしおです。コーポ

ラティブ住宅のコーディネートをやっていて何が楽しかった、もしかしたらこんな楽しいイベントに何回も参加できることかもしれません。

たくさんうれしいことがある中で私が最もうれしかったのは、関係者のみなさんのうれしそうな顔もちろんそうですが、それ以上に、岡建工事が今回のプロジェクトの現場監督に1号プロジェクトを最後まで面倒見てくれた久松さんを任命してくれたことでした。江戸っ子らしい岡本社長の粋な計らいです。というのも、久松さんは、1号プロジェクトの終盤、夢見隊側のコーディネートの拙さに伴う様々なしわ寄せにたいして、決して愚痴をこぼすでもなく、黙って受け止め、最後まで誠実に仕事をなし遂げてくれた職人さんだったからです、そのことをよく知っていた私にとっては、これ以上の人選はありませんでした。



地鎮祭の後のなおらいの様子

地鎮祭を終えてから一気に本格化した建築工事は、天候の影響でやや遅れ気味でしたが、大きなトラブルもなく順調に進められました。唯一障害となったのはこの年の異常な暑さでした。連日の猛暑が職人さんの士気と体力を奪っていったのです。現場には大型扇風機3台が設置され職人さんに風を送りますが、焼け石に水のような状態でした。特に炎天下の配筋工事は見ていて気の毒でした。何せ鉄筋が触れないほどに熱せられるわけですから、職人さんもたまったものではなかったはずです。

そんな予期せぬ天候に影響されて、建築工事は予定より約1ヶ月遅れますが、2007年10月20日、2棟6戸の上

棟式を盛大に行うことができました。



上棟

当日は岡建工事の社員が総出で駆けつけてくれたのではないかと見まがうほど多くの人が現地に来て準備に精を出してくれます。当日は岡本副社長自ら作成されたというここに至るまでの写真をスライドショーにして上映していただきましたが、6世帯の方々にとってこのスライドショーは何よりのプレゼントでした。

式を小一時間で終えた後は、2号プロジェクトのみなさんによる盛大なバーベキューパーティーの始まりです。みんなでコンロを持ち寄り、お肉は1号プロジェクトのSさんの友人が経営しているという焼肉店から8kgを調達。本来は来賓としてお招きしたはずの1号プロジェクトにお住まいの方々が率先してお肉を焼いて、みなさんにふるまってくださいます。お招きしていた職人のみなさんも待ってましたばかり肉を平らげながらあちこちで会話が弾み、そして式の締めは木遣り歌の披露です。



職人の皆さんによる木遣り歌

例によって、浅草からわざわざこのためだけに駆けつけて歌ってくださった木遣り歌も胸に染み入りますが、それに勝るとも劣らず私の胸に染み入ったのは、1号プロジェクトで当時理事長を務めてくださっていた斉藤さんの奥さんから頂いた次のような一言でした。

「今日はこのような盛大なお祝いにお招き頂きありがとうございます。夢見隊のコーポラティブ住宅は私たちの方が少し先輩ですが、今日ここでお祝いしている2号プロジェクトは、私たちにとって弟ができたような気持ちです。竣工までには後もうがんばり必要がありますが、困ったことがあったらお近くでするので遠慮なく相談にいらしてください。ご近所としてこれからどうぞよろしくをお願いします。」

2号プロジェクト6世帯の方々にとって、これ以上ないありがたい言葉であることは言うまでもありませんが、この言葉は、私にとってもとてもうれしい言葉でした。このプロジェクトを続けてきて本当に良かったと思いました。この日は、中締めの後、夜遅くまで祝杯が酌み交わされたのでした。



上棟式後のバーベキューパーティ

建築工事はその後、1ヶ月の遅れを取り戻すべく急ピッチで工事が進められ、予定ぎりぎりの12月も押し迫った20日から26日にかけて全6戸が竣工。順次引渡しが行われ、何とか年内の入居というスケジュールを守ることができましたが、最後の2週間、現場はもう戦場のような感じでした。助監督の佐藤さんにちゃんと家に帰っているの？と聞くと、ええ、朝の4時ぐらいにはちゃんと帰っています。という調子です。

終わりに

振り返って見ますと、1号プロジェクトの時にもそうでしたが、今回も本当に多くの方々に助けていただきました。とりわけ岡建工事には、プロジェクトの最初の段階からよきパートナーとして色々な場面で助けていただきました。そもそも、何の儲けにもならない土地代を夢見隊に代わって立替えてくれなかったらこのプロジェクトはあり得ませんでしたし、岡本副社長には参加者募集のワークショップに何度も顔を出していただきました。

そして忘れてはならないのがミサワホーム東京の存在です。今回のプロジェクトは、ミサワホーム東京という民間企業の存在なくして決してあり得ませんでした。改めてご協力いただいたみなさまに感謝したいと思います。

わが国におけるコーポラティブ住宅は、恐らく爆発的なブームになることはないかもしれませんが、私たちが望む環境や住宅を選ぶのではなく、自ら主体的に求めつくりたいと考えるのは人間として極めて自然な衝動なのではないかと思います。どうやってその願いに答えるかが私たちに問われているわけですが、家づくりに伴う多くの困難の先にある喜びをできるだけ多くの方々に手に入れていただきたい。その困難はきっと自分たちの街をみんなで大事に守り育てる心を育んでくれるものと信じつつ、夢見隊は、これからもそのためにできることをしつこく地道に追い求めて行きたいと思っています。



竣工したヴィレッジ浄瑠璃6