



social business

ソーシャルビジネス研究会ケースレポートNo.4

夢見隊によるコーポラティブ住宅建設への挑戦が問いかけるもの

2009年 3月

宇野健一（NPOフュージョン会員・(有)アトリエU都市・地域空間計画室代表）

はじめに

コーポラティブ住宅がわが国に登場して既に40年余りの時を経ようとしています。コーポラティブ住宅には正確な定義はありませんが、かつて建設省住宅局のコーポラティブ方式研究委員会が1970年代にまとめた研究報告書によると、「住宅を取得したい人たちが自ら居住するために組合を結成し、土地を取得し、建物の設計や工事などを発注して建物を完成させて区分所有で管理する供給方式」とされています。

このコーポラティブ方式を使って、多摩ニュータウンに住み続けたい人、終の棲家として自分の好みの家を建てたい人…、多様なニーズに応えようとしている任意団体が「夢見隊」です。

コーポラティブ住宅という住まいづくりの方法自体は今や特段目新しいものではなくなってきましたが、どちらかという都心部の地価の高いところでの事例が多いコーポラティブ住宅にあって、ニュータウンというある種の理想郷で何故夢見隊がコーポラティブ住宅なのか？その背景やその取り組みが持つ社会的な意味について考えてみたいと思います。

多摩ニュータウンというところ

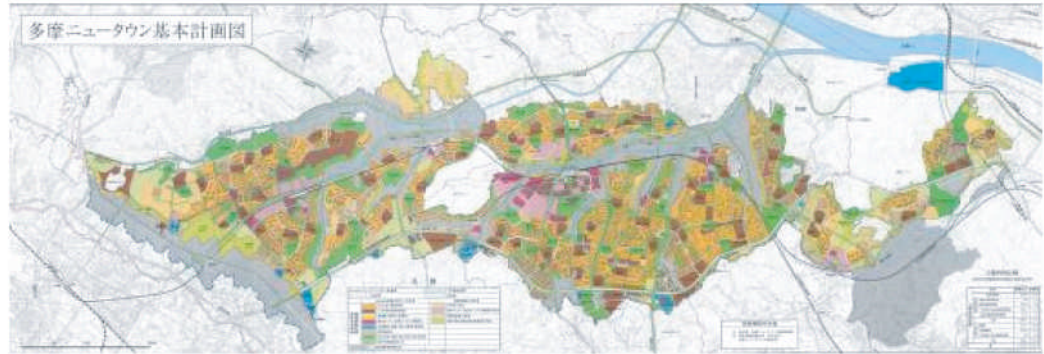
多摩ニュータウンは国、東京都、日本住宅公団（現独立行政法人都市再生機構）によって開発が進められたわが国有数のニュータウンだ。事業着手は高度経済成長真っ只中の1965年（都市計画決定）。高度経済成長を下支えした地方から大量に流入してくる都市勤労者のための低廉で良質な住宅を供給しようと進められ、今から4年前の2005年に約40年の長きにわたった事業の幕を閉じた。

その開発面積は約3,000ヘクタール。計画人口は約30万人とされているが、平成20年現在、人口はおよそ21万人で、事業は終了したものの、今なお多くの空地が残されており発展途上にある。

多摩ニュータウンというと、とかくオールドタウンと十羽一絡げで語られることが多いが、実は40年以上も前に開発されて少々くたびれた街から、ついこの前開発されたばかりのピカピカの街まで実に多様な顔を持っていて、一言ではとても語りつくせない。

高齢化や建物の老朽化が懸念されて建て替えが具体的に検討されているところがあれば、子供が少なくなって小・中学校が次々と廃校になっているところがあったり、逆にバブル景気によるマンション建設ラッシュによって子どもが一気に増えたため小学校を増築しているところがあるという具合だ。

■多摩ニュータウン基本計画図



都市計画という点から見ると、良く言われるのが“都市計画の玉手箱”。わが国有数の大規模ニュータウンということもあって、計画づくりには常にその時代の最先端の計画論や都市デザインが実験的に試みられている。

それは住宅も同様だ。時代の要請に応じてさまざまな先進的な試みが行われてきた。初期の頃に大量に建てられた公団住宅の典型である「羊羹型5階建て」から、接地性を重視したタウンハウス、丘陵地形を活かした斜面住宅、歩行者専用道路沿いのにぎわいづくりを意図したプラスαルーム付き集合住宅、供給主体間のコミュニティの融合を意図したミクスドコミュニティ、マスターアーキテクトによる群としての美しさを追求した団地…。都市計画家や建築家の卵にとってはまさに都市計画の玉手箱がここ多摩ニュータウンなのだ。

N-CITYという街

そんな多摩ニュータウンの一面に「多摩の里山環境の再生」と「多様な主体の参加」というコンセプトを掲げて進められた比較的新しい街がある。多摩ニュータウン別所N-CITYという街だ。

■N-CITY基本計画



集合住宅が9割近くを占める多摩ニュータウンにあって希少なおよそ400戸の戸建住宅地で、バブル崩壊の影響が心配されるなか、1999年春に分譲が開始され、当時としては異例の人気を集めた街として知られている。

ハードとしてはこの地域の地形に従った曲線の多い道路が目立つぐらいで、特に目新しいものはないが、多様な主体の参加という点でいくつか新たな試みにチャレンジされている。

その一つが新しく入居してきた住民によるワークショップを通じて建設された集会所と広場だ。その集会所と広場は、しばらく経って設立された自治会法人に移管され、自主的な維持管理運営が行われている。

そしてもう一つが民間ハウスメーカーの協力を得ながら進められた開放的な家づくりとオープン外構だ。ややもすると閉鎖的になりがちな戸建て住宅の庭や建物を通りに開き、住民一人一人に街づくりを担う主体者意識が育まれることを期待した。

3つ目が長池公園から蓮生寺公園を繋ぐ浄瑠璃緑地沿いに確保された3つの小規模集合住宅用地だ。面積はそれぞれ2,000㎡~4,000㎡。N-CITYは元々戸建て住宅で全てが埋め尽くされようとしていたが、街には色々なタイプの住宅があるのが自然だという考え方から、戸建て住宅の建築を排して、浄瑠璃緑地と一体的な中低層集合住宅しか建てられない土地としてそれは計画された。

緑地と戸建に隣接ししかも小規模という民間企業にとって工夫せざるを得ない難しい土地を仕込むことによって、今までにない集合住宅の建設を期待した土地だった。

これらの多様な主体の参加という試みが意図したことは、他ならぬこれまでの街のつくり方への反省に基づいている。これまでの街づくりの多くが街をつくる側の一方的な思い込みに基づいてつくり切ることを重視してきたのに対して、そこに住んでもらう住民に自らの街づくりに積極的に参加してもらうことによって、その街への愛着を生み出そうとしたわけだ。

愛着という点に関しては、それまでの多摩ニュータウン開発が決して無頓着だったというわけではない。むしろ、ニュータウンを故郷と思ってもらうためにはそこにしかない優れたハード、自慢しなくなるような骨格的な空間や場所づくり、あるいは建物づくりが大切だと仮設に基づいて、多くの専門家たちによって多摩ニュータウンのあちこちにいわゆる「名所」がつけられてきた。

そうした街づくりを通じて住民一人一人の我が町への愛着を生み出そうとしてきた歴史がある中で、ここN-CITYでは、その考え方をさらに1歩進めて、事業者や専門家によるつくり過ぎを抑制し、住民や企業等、街づくりに係わる多様な主体の参加を誘発することによって、街への愛着の念をより強く持ってもらおうとしたわけだ。

多摩ニュータウン初のコーポラティブ住宅「ヴィレッジ浄瑠璃14」

そんな考え方に基づいてつくられた街N-CITYに夢見隊が2000年の春から参加者募集を開始し、2004年の春全14世帯の入居を終えた多摩ニュータウン初の本格的コーポラティブ住宅「ヴィレッジ浄瑠璃14」はある。

夢見隊は1999年12月に設立されたNPOフュージョン長池が実践していたさまざまな暮らしの支援事業のうちの「夢の住まいづくり支援事業」を担ってきたグループだ。メンバーは地元多摩ニュータウンに住み働く専門家によって構成されているが、組織の中に明確な役割分担があるわけではなく、それぞれ本業をこなしながら手弁当で参加者募集やワークショップの運営にかかわっている。

どうやって夢見隊（専門家）は対価を得ているのかというところが気になるところだが、それはつまり成功報酬ということになっている。参加者が一定程度集まってから設立される建設組合と夢見隊がプロジェクトを完成にまで導くためのコーディネート契約や建築設計契約を個々に締結し、完成したら契約金額を組合から振り込んでもらうのだ。お金を払う側にとっては当たり前の話なのだが、プロジェクトを企画し実現する側にとってはこれが結構きつい。いつ目標に達するか分からない中、手弁当で続ける参加者募集活動は体力、気力との戦いとなる。

チームリーダーは地元多摩ニュータウンに住み小さな事務所を構えて街づくりの仕事をしている宇野健一が努めている。

宇野は都市計画のコンサルタント会社に12年勤めた後1993年に独立。街づくりに係わるからにはもっと生活者の視点から街を見る目を磨かなければ心の通った街は計画できないという思いや、子育てを妻にまかせっきりでいいのかという後ろめたさもあって、バブル崩壊後の先行き不透明な時代にあって一念発起、周囲の「こんな時代にやめとけ」という声をよそに無謀と知りつつ独立した。

サラリーマンプランナー時代にも多摩地域の仕事に係わってきた宇野にとって、それ以降多摩ニュータウンはプランナーとして自らの仕事を客観的に振り返って見ることのできる街から、一人の住民として主観的に見ることの出来る街に変わっていったという。

さて、夢見隊が実現したヴィレッジ浄瑠璃14であるが、その概要は以下のようにになっている。N-CITYのはずれ、当時公団の中で「団子3兄弟」と呼ばれていた小規模中低層集合住宅用地の一つが対象敷地で、面積は2,000㎡弱、敷地外周の半分以上を、帯状の保全緑地(浄瑠璃緑地)に隣接している。

全建物棟数は6棟、入居戸数は14戸で土地は全戸の共有、建物形態は5棟が2戸1の木造長屋建て、残りの1棟が4戸1のRC造重層長屋建てとなっている。それは参加者募集に約2年、建設に約2年、合わせて約4年という常識では考えられない長い歳月を要して完成した。

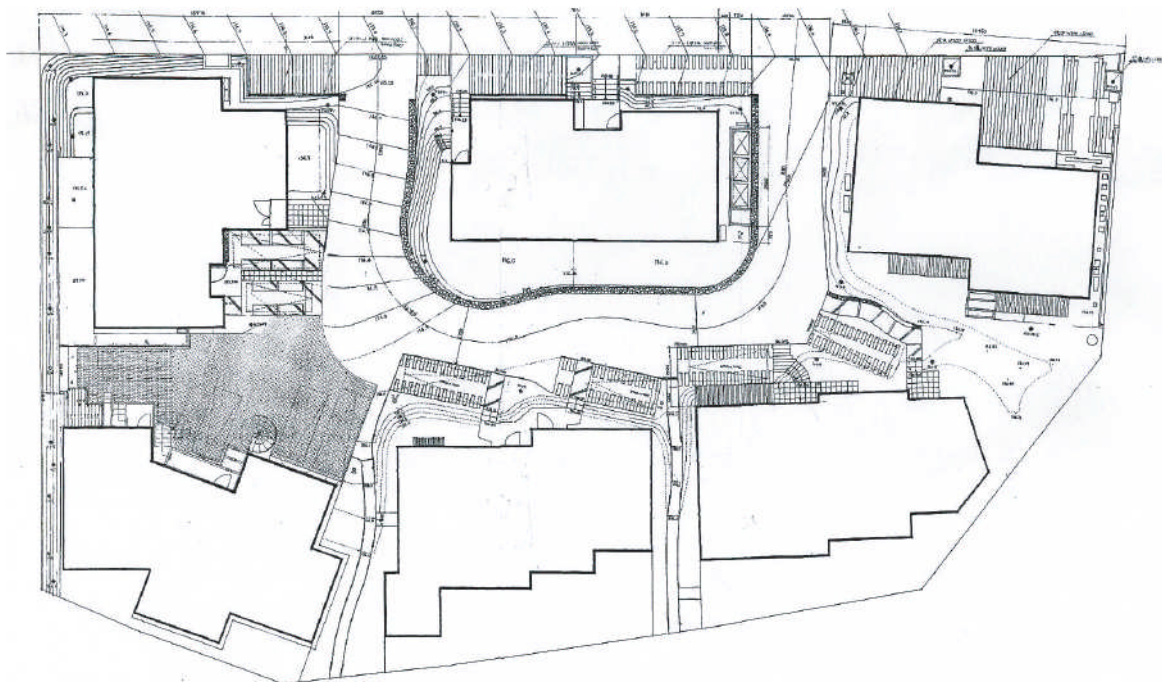
■敷地概要

敷地面積	1,953.91㎡
地域・地区	第一種中高層住居専用地域 (建蔽率50%、容積率150%) 第2種高度地区/準防火地域
備考	地区計画による制限あり(建物最高高さ15m以下、道路からの壁面後退1m、容積率120%以下、最低敷地規模300㎡)

■建築概要

戸建て風住宅	5棟10戸：緑地に面して専用庭を持つタイプ3棟6戸、コモンスペースに専用庭を持つタイプ2棟4戸（構造・階数＝全て木造2階建て）
低層集合住宅	1棟4戸：フラット型の1階住戸と2～3階を使ったメゾネット型住戸の組み合わせ（階数＝3階建て）1階住戸は専用庭を持つ。
土地及び建物の管理形態	棟単位で計6つの組合をつくり建物を管理。それにより、増改築や建て替えなど棟単位での柔軟な対応が可能。敷地は区分所有されており、共用部分に関しては全体で団地管理組合をつくり管理。団地管理組合が建築協定を運用。棟単位、敷地単位という、2重の形式で管理組合を設けることにより、建築協定が担保され住環境を保全。
外構整備	戸建て風住宅、集合住宅のそれぞれの敷地を総合的一体的に整備。電気、ガス、水道等の供給処理施設は全て地中化。全14世帯の共有で維持管理。駐車場は利用勝手を考慮して各戸の玄関に隣接して配置。外構計画は参加者グループで検討をし、NPO FUSION 夢見隊が設計支援

■ ヴィレッジ浄瑠璃14配置図



■ ヴィレッジ浄瑠璃14のコモンスペース



夢見隊の誕生

ところで、宇野が夢見隊の一員としてコーポラティブ住宅の建設に取り組むことになったきっかけは2000年の2月に遡る。場所は都市基盤整備公団（現独立行政法人都市再生機構）の永山オフィス。別件の打合せを終えて帰ろうとしていた宇野を見つけた公団のT氏が宇野を呼び止めたのがその始まりだった。

「宇野さん、宇野さん、こっちこっち」

有無を言わず招き入れられた、入り口のドアが開けっ放しの2階エントランスホール脇の会議室には、どこから見ても業界の人には思えない普通のおっさんがニコニコしながら座っている。

「富永さん、この人宇野さん。公団がこんな街をつくりたいんだけどってお願いすると、あっという間にそれを絵にしてくれるとっても器用な人なの。夢見隊にとって貴重な戦力になること請け合いの人だと思うので、実は今日お引き合わせしようと思っていたのよ。」

富永が応じる。

「NPOフュージョン長池の富永です。何を血迷ったか、昨年（1999年）20年勤めた会社を辞めまして12月にNPOを起こして理事長をやっております。私はコーポラティブって言われても何のことやらさっぱり分かんないので、どうかよろしくお願いします。」

夢見隊？器用な人？貴重な戦力？NPO？次々と飛び出す聞きなれない言葉に宇野は一瞬呆気に取られていたが、しばらくしてコーポラティブ住宅の建設をNPOフュージョン「夢見隊」の一員として応援して欲しいという話だということを理解する。

「場所はN-CITYの一角にある小規模集合住宅用地。宇野さんはよく知ってるわよね。宇野さんにも是非協力してほしいんだけど？」

と、第一期街開きを成功裏に終えたばかりのN-CITYを担当していたT氏の話は続いた。

宇野はN-CITYを含む多摩ニュータウン13住区西部ゾーンのマスタープランづくりに、(株)都市設計工房の成瀬さんに協力する形で関わり、夢見隊がコーポラティブ住宅建設の可能性を探ろうという小規模集合住宅用地を公団に提案した当事者の1人だった。

断れるわけがなかったという。それもそのはずだ。実はこの小規模集合住宅用地は、民間住宅建設事業者から見向きもされずに売れ残っていて、公団から“札付きの土地”というレッテルを貼られていたのだから。

かくしてこの日、初対面だった富永と宇野、公団のT氏による「夢見隊」が誕生することになる。

専門家にとっては願ってもない話

このような経緯で誕生した夢見隊だったが、スタッフの何人かは実は既に随分前から多摩ニュータウンでコーポラティブ方式による家づくりや街づくりにチャレンジしてみたいという着想を何となく持っていた。

むしろその思いは多摩ニュータウンに暮らす専門家たちの自然な衝動だったのかもしれない。何らかのかたちでプランニングに係わり、あるいは自ら積極的に選択して住んでいる多摩ニュータウンだったから、街への愛着は人一倍強く、だからこそ、国や東京都、公団、そして民間デベロッパーによって一方的に進められる相も変らぬ大量かつ画一的な住宅供給を横目で見ながら、何となく違和感を抱いているものが多かったのだ。

当初、勤労世帯に受け入れられ評価された多摩ニュータウンだったが、高度経済成長も陰りが見え始めた1990年代に入ってもなお続けられる、街や家をつくったらさっさとなくなってしまう大企業による落下傘部隊型住宅建設を見せ付けられるうちに、専門家の頭の中には、もう少し住民のニーズに合った家づくりや、地元の専門家や工務店による手づくり感覚溢れる家づくりや街づくりができないものか。きっとできるはずだという思いがどんどん膨らんでいった。

もちろん宇野もその一人だった。その証拠に、自ら提案したN-CITYの小規模集合住宅用地は、コーポラティブ方式による住宅建設が期待されると報告書に書いていたほどだ。

しかし、ここから先が大きなハードルだった。専門家の頭の中に「夢」や「思い」はあっても、それぞれ本業に忙殺されていたり、実際に取り組むのはまた別の話と、あくまでもコンサルタント的立場を越えられずにいたのだった。

あるいはコーポラティブ住宅という未知の領域へ踏み込むことへの恐れがあったのかもしれない。コーポラティブ住宅の建設を推奨する者はいたとしても、「よし、やってみよう」というチャレンジャーはなかなか現れなかった。

無理もない。コーポラティブ住宅は計画論としては理想的ではあったとしても、その実現には実に多くの困難を乗り越えなければならない。参加者募集から計画・設計への合意形成、対価に対するクオリティの確保、そのために必要な工務店選定や設計監理、あるいは銀行からの融資実行までの細かい調整など、コーポラティブ住宅を経験したことがない人間でも、頭ではその大変さを良く知っていた。そんなところにタイミングよく登場したのがNPOフュージョン長池というわけだ。橋を渡ろうかどうしようか悩んでいる人がどんと背中を押されたような感じだろうか。

多摩ニュータウンに暮らす多くの専門家は、上のような状況の多摩ニュータウンに暮らす中で、地元の街づくりに何らかのかたちで貢献したいという思いをそれぞれ膨らませつつも、日常的には良く知らない遠くの街の計画づくりや設計に従事しながら生計を立てていたものが大半で、なかなかそれを具体化できないもどかしい日々を送っていたものが多かったから、公団からの呼び水とは言え、NPOフュージョン長池がコーポラティブ住宅にチャレンジしてみるという話は、願ってもない話だったのだ。あっという間にさまざまなジャンルの専門家が集まった。

ただのコンサルタントから真のプロジェクトプランナーへの意識転換

小規模集合住宅用地でのコーポラティブ住宅建設を公団に提案していた宇野だったが、宇野もまたただのコンサルタントという立場を超えられない一人だった。自分は提案者であって実現するのは民間企業かあるいはどこか別の団体だと高を括っていただけだったのだ。

何でもそうだが、提案するだけなら誰でも出来る。大切なことはそれをどうやって具体化するかという行動力と実践力だ。しかし、都市計画コンサルタントと言う職能はなかなかそこまで踏み込めるような仕組みにはなっていない。仕事は発注者である国や地方自治体や公団との委託契約に縛られていて、当然だが仕様書と工期がある。

大体半年から1年の工期内に発注者の求めに応じればそれで仕事はおしまいだ。それは往々にして土地柄を無視した金太郎飴のような街づくり計画になることが多かった。もちろん、検討の過程で金太郎飴化に抗うわけだが、それは発注者側がうんと言ってくれなければ絵に書いた餅に終わってしまう。

まれに継続して具体化のための調査業務が発注されることはあっても、多くのケースは報告書を受け取った発注者とその報告書の中に書かれた提案をどう判断し具体化するかを見守るしかない。これが下請けならなおさらだ。

提案がお蔵入りになったり(このパターンが実は圧倒的に多い)、内容が歪められて具体化したりすることが多かったが、そのたびに宇野は「やる気がないから出来ないんだ」と、自らの能力の問題はさておき発注者の無責任さや無能ぶり、果ては社会批判を繰り返すだけだった。

都市計画コンサルタントという職能の理想と限界、一方でそういう仕事としての都市計画コンサルタントによって生かされている自分。そんな葛藤の中で悪戦苦闘していた宇野だったが、夢見隊によるコーポラティブ住宅への挑戦が始まった2000年から2002年あたりまで、宇野はどちらかという夢見隊のスタッフに名を連ねていたとは言えるものの、本人の意識はその他大勢のサポートスタッフの一人に過ぎなかったという。

夢見隊によるコーポラティブ住宅への挑戦は、都市計画コンサルタントの限界を超えて夢にまで見えていた専門家が主体的に取り組む街づくりへの挑戦だったが、宇野にとってはまだ気持ちの整理が付かないまま中途半端な状態だった。

何か必要に応じて手を動かせばいいやという程度の軽い気持ちで参加者募集を兼ねたワークショップに参加していた。そんな第三者的態度だから自分の都合で欠席することもあったし、遅れて後から参加ということもたびたびだった。

この頃の夢見隊に係わる自分の精神状態について後に宇野は以下のように述懐している。

「自らの生計を成り立たせている都市計画コンサルタントという職能が持つ可能性と限界。一方で地域が真に求めている街づくりに貢献したいという渴望。今、目の前にコーポラティブ住宅というその思いを晴らせる絶好の舞台が整いつつあるにもかかわらず、生きていくための自分と街づくりへの思いを具体化したい自分が頭の中に同居していて、なかなか気持ちの整理がつかなかった。そこに踏み込むことによって本業を失うのではないかと、つまり生きていくための仕事がおろそかになり、下手をしたらそれを失うのではないかとという恐れのようなものがあつた。プロジェクトに深く係わることによって当然責任が発生する。その責任という重圧から逃れようとしていたのかもしれない。要は都市計画コンサルタントという職能領域ではプロだったとしても、街づくり事業としてのコーポラティブ住宅を推進するプロジェクトプランナーとしてはアマチュアだったということ。」

宇野にとっては、この時点でまだ多摩ニュータウンでNPOフュージョン夢見隊がコーポラティブ住宅をコーディネートすることが意味していることの何たるかを全く理解してなかったと言っ
て良いだろう。

これまでと同じように、夢見隊から頼まれれば応じるただの都市計画コンサルタントの域を抜け
切れないままだったのだ。

そんな宇野に大きな転機が訪れたのは、募集していた14世帯の参加者がほぼ揃った2002年
の春。募集活動をスタートさせてから約2年が経った頃だった。

14世帯の方々が建設組合を設立して公団から土地を買おうかというとき、「今までのような体制、
仕事の進め方では、本当に家が建つのか不安でしょうがない。このままでは前に進めない。」と、
参加者から夢見隊の仕事の進め方や先行きを不安視する声が強く出されたのだった。

以前から折に触れて、夢見隊の仕事の進め方に違和感を抱いていた宇野と富永は、直接この声を
聞くに至ってはじめて事態が深刻な状況にあることを知る。

二人は「まずい。このままではこのプロジェクトは空中分解するかもしれない。何とかしなければ」
と危機感を強くしたという。

長池公園自然館の管理業務を八王子市から受託して間もなく管理運営を軌道に乗せることに忙殺
されていた富永、それまでどちらかという蔭に隠れてワークショップの運営を手伝っていただ
けの宇野。二人は、ここにきて大きな決断を迫られることになる。

ここは覚悟を決めるしかない。ここでこのプロジェクトを終わらせてしまったら、自分がこれまで
で考えてきたことや仕事を通じて書いたり言ってきたことを全否定することになる。宇野はそれ
までの中途半端な係わりを超えられないでいた自分を大いに恥じ、橋を渡る覚悟を決めた。

このショッキングな出来事があった以降、宇野と富永は再び夢見隊の信頼を回復し、14世帯の夢を実現するためにプロジェクトの立て直しに取り掛かることになるのだった。

信頼関係の回復

それから富永と宇野による二人三脚によるプロジェクトの立て直しが始まった。とはいうものの二人だけでは何も出来るはずもない。今何が問題になっていてそれはどうすれば解決できるのか。常に二人で相談しながら役割分担し、二人がそれぞれを補いつつ、関係者と協議を重ねながら丁寧にプロジェクトは進められていった。

関係者との調整は多岐にわたった。土地を売ってくれる公団との土地購入のための手続き、そのために必要な銀行との融資手続き、ライフラインを敷設し外構を整備してくれる造園会社との工事費の調整と契約、家を設計する設計者とクライアントである居住者との調整、設計図に基づいて家を建ててもらふ工務店の選定、工程管理…。それら一つ一つのプログラムと調整を丁寧にこなしながら物事を進めていかななくてはならない。

しかも二人はこれまで家づくりの経験が一切なく全てが手探りとくる。当然、こちらが思うようにことが運ばないことや予期せぬ出来事が発生することもある。というよりその連続だったと言っても過言ではなかった。

次から次へと降りかかってくる難問・課題をその都度丁寧に解決しながらプロジェクトは進められ、全6棟14世帯の住宅が何とか完成したのは2003年の10月で、建設組合が設立された2002年8月からおよそ1年半後のことだった。

二人がプロジェクト推進のコーディネーター役を担う覚悟をして以降、常に意識していたのは、参加者の代理人、あるいは代弁者であり続けることだったという。つまり相手の立場に立って丁寧に話を聞くということだ。

本来、プロジェクト推進のためには居住者と設計者、あるいは工務店のどちらにも肩入れすることのないニュートラルな立場に立つことが重要になるが、このときは違った。とにかく居住者の信頼を回復するために、出来るだけ居住者の立場に立って、設計者や工務店、造園会社、銀行に力を貸してもらうことの方が重要だと判断したのだ。

二人は、何かことが起きるたびにそれぞれの担当者に正直に現状を話し頭を下げ、その解決のための協力をお願いした。時に設計者にたいして厳しいことも言わなければならないときもあったが、それしか方法はなかった。

そうした対応が少しずつではあったが、参加者との信頼関係の回復につながり、プロジェクトに巻き込まれた多くの民間企業の信頼と協力を得ることが出来たのだった。

組織ではなく人と人との信頼関係の重要性

結果的に4年の歳月を要した夢見隊のコーポラティブ住宅だったが、このプロジェクトを曲がりなりにも実現に導いたのは、夢見隊を信頼して最後まであきらめずについてきていただいた参加者の他に何が鍵を握っていたのだろうか。

それは結局のところ、夢見隊のコーポラティブ住宅の建設に協力していただいた企業の企業力は当然としても、むしろ、夢見隊の夢、参加者の夢に共感して一緒になって夢の実現に汗をかいてくれた組織人を超えた一人の人間の存在なのかもしれない。

それを裏付ける事例をいくつか紹介してみよう。

一つは、中央ろうきんの山口郁子さん。夢見隊の参加者のうち10世帯は銀行からの融資が必要だった。最初はそんなに苦労するとは思わなかった融資だが、木造長屋にたいして融資してくれる銀行が極めて少ないということが後から分かった。融資が受けられないと10世帯の方々だけではなく、そもそも公団から土地を購入することが出来ない。

藁をもすがる思いで中央ろうきんを訪ね、この窮状を何とか助けて欲しいと頼み込んだ結果、条件付で融資を実行してくれることになった。

そしてもう一つが、岡建工事という創業80年を越える浅草の工務店の岡本郁雄社長だ。融資実行に際して、建設組合員の誰かが建設中に何らかの事情で夢の実現をあきらめざるを得ない状況になった場合、その世帯主に代わって岡建工事が連帯保証人になることを約束してくれた。普通ではありえない話だ。

これが中央ろうきんの融資実行の条件だったわけだが、木造長屋への融資を決断してくれた中央ろうきん、そして連帯保証人になることを決断してくれた岡建工事がなかったら、このプロジェクトの実現はありえなかった。

そしてもう一つが土木、外構工事を一手に引き受けてくれた富士植木の松本透支店長の存在だ。余談になるが、この富士植木を紹介してくれたのは宇野が永年お世話になったという今は亡き山本眞三だった。公団で多くの公園緑地の計画づくりや工事監理、ニュータウンのマスタープランづくりに従事してきたキャリアの持ち主で、公団が進めていたN-CITYの街づくりの担当課長として、小規模集合住宅用地にたいして批判的な声が多かった公団内部を説き伏せて実現してくれた人でもあった。

この山本が紹介してくれた富士植木には、少ないお金で随分無理をお願いし多くのわがままを聞いてもらうことになる。

他にも数え上げたら切りがないくらい多くの人のお世話になった。こうした企業というよりはむしろ多くの個人の夢見隊の夢への共感、そして企業利益を度外視したプロジェクトへの協力が、夢見隊のコーポラティブ住宅建設プロジェクトを実現に導く大きな力となったのだった。

夢見隊によるコーポラティブ住宅の建設が問いかけるもの

結局、夢見隊が取り組んだコーポラティブ住宅建設へのチャレンジは何を私たちに問いかけているのだろうか。

夢見隊は、コーポラティブ住宅「ヴィレッジ浄瑠璃14」の建設という無謀なチャレンジを通じて、人工的につくられた街多摩ニュータウンであっても、自分たちで街や家をつくるのが曲がりなりにもできることを体験した。

そして、それを実現するためには、かつては当たり前にあった人と人とのつながりをもう一度見つめなおしてみる必要があるということをいやというほど思い知らされる。

それは一方で、都市計画や建築の専門家の力量や、地元で街づくりに係わることの意味について、それぞれの専門家がいま一度胸に手を当て見つめなおしてみることを必要としているように思われる。家づくりや街づくりという専門領域が多岐にわたり、人様のお金を動かすプロジェクトならそれはなおさらだ。

その実現には、夢を実現したいと願う者と、夢の実現に共感し協働できる仲間、そして企業の論理を超えて意思決定できる信頼の置ける人、「私が責任を取る」と言える覚悟のある人材の存在が不可欠なのである。

会社組織であれば、上司が部下に指示することでいやでもプロジェクトは動いていく。しかし、夢見隊の場合はそうではない。スタッフは皆それぞれ一人で仕事をしていたり設計事務所の代表を努めていたりして、組織内にチームリーダーはいたとしても上下関係はなかったから、チーム内のコンセンサスをしっかり取りながら進んでいかないとプロジェクトはスムーズに動いてはくれない。

現代社会における住宅建設産業は、企業を守っていくために利益の最大化を追求するコストパフォーマンスが益々重視される傾向にある。その結果、住宅あるいは住宅地の工業化＝パッケージングがより一層進められ、いつしか本来の家づくりや街づくりに不可欠な、専門領域と専門領域の間を埋めそして繋ぐ人と人との協働の精神が忘れ去られていった。住宅や街づくりのプロセスに潜む余計なこと＝無駄を省きロスを最小化するためにどんどん専門領域が細分化され役割分担が明確化されて、画一化と商品としての家や街を競う方向に向かっているように思われる。それは住宅地も住宅もどちらも同じだ。

一方で、お仕着せのマンションや建売住宅に飽き飽きし、自分らしい住まいを求めて自分で土地を探して自分らしい身の丈に合った家を注文住宅によって手に入れようとする人々が増えていることも事実だ。

しかし複数の人がみんなで協力して自分の住みたい街や家をつくろうとする動きはまだまだ少ないし、そうした街づくりを支援し自ら責任を持って取り組もうとする専門家や団体はまだ未成熟だ。

夢見隊によるコーポラティブ住宅建設への挑戦が問いかけるもの

供給者側の一方的な思い込みによって計画的につくられた街多摩ニュータウン。約8万世帯の街に、夢見隊が住民や企業と力を合わせて一緒につくった街に住む人は高々20世帯で、その割合は多摩ニュータウン全体のほんの0.02%に過ぎない。

その取り組みの成果を具体的に挙げるにはあまりにも実績が少ないし、プロジェクトが完了してからわずか5年足らずという状況で時期尚早かもしれないが、ヴィレッジ浄瑠璃14に住む大沢さんのご息が、今、近所にある長池公園自然館のスタッフとして公園管理に汗をかいているという事実や、ヴィレッジ浄瑠璃14に続いて夢見隊が実現したヴィレッジ浄瑠璃6に住む居住者とミサワホーム東京の建売住宅購入者の方々が一緒になって、八王子市の公園アドプト制度を活用した浄瑠璃緑地の自主的維持管理活動を始めたという知らせなど、夢見隊が期待した以上に、住民の方々の自分たちの街は自分たちで守り育てる意識の萌芽と具体的な行動が始まっている。夢見隊が取り組んできた人と人をつなぎ合わせることによって実現されたコーポラティブ住宅建設事業は、家づくり、街づくりを通じて、実は知らず知らずのうちに我が町への愛着を強く持つ人づくりまで担っていたのかもしれない。

思い込みに基づく一方的な家づくり・街づくりではなく、居住者の求めに応じてみんなでつくる家づくりや街づくり。実は良く考えてみるとこれは昔の日本には当たり前にあった話だ。夢見隊がやってきたことは、現代社会にあって、再び家づくりや街づくりを居住者の手に取り戻そうとただけということかもしれない。

夢見隊は運営面にまだまだ多くの課題をかかえていると聞く。既存の住宅建設事業とは異なるソーシャルビジネスとしての家づくり、街づくりが一般化するまでには、工業化、細分化が進んだ現代社会にあって、克服すべき課題は多いが、継続的に取り組む価値があるということ、住民の方々のこうした主体的な地域活動が物語っているように思われる。



「ヴィレッジ浄瑠璃14」の中庭で行われた夢見隊2号プロジェクト「ヴィレッジ浄瑠璃6」参加者との建設組合設立祝う会



ヴィレッジ浄瑠璃6の前庭で行なわれたミサワホームの建売を購入した7世帯との交流会「こんにちはパーティ」

宇野健一（うのけんいち）略歴

1958年島根県生まれ。大分工業大学工学部建築学科卒業、日本大学大学院理工学研究科修士課程中退。㈱REC環境計画研究所、㈱アルテップを経て1993年、㈾アトリエU都市・地域空間計画室設立現在に至る。主にニュータウンや戸建住宅地の計画・設計に従事。代表的な地区は、多摩ニュータウン若葉台地区「丘の手」「蒼の区」、同ライブ長池地区「N-C i t y」、みなみ野シティー「コンサージュ」など。「ヴィレッジ浄瑠璃14」では、マスタープランナーとしてプロジェクトのコーディネーター及びランドスケープデザインを担当。現在、八王子、町田、多摩各市の街づくりアドバイザーとして活動中。

ソーシャルビジネス研究会レポート No.4

夢見隊によるコーポラティブ住宅建設への挑戦が問いかけるもの

著 者 : 宇野健一

(NPOフュージョン会員・㈾アトリエU都市・地域空間計画室代表)

発行者 : 株式会社早稲田総研インターナショナル

東京都新宿区馬場下町5番地 早稲田駅前ビル4階

TEL : 03-5291-2130

特定非営利活動法人エヌピーオー・フュージョン

発行日 : 2009年3月