Chapter１

NPO FUSION長池と夢見隊によるコーポラティブ住宅建設への挑戦

(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

１．はじめに

NPO FUSION 長池は、多摩ニュータウンライブ長池地区を舞台に、暮らしの支援を目的に設立された特定非営利活動法人で、夢見隊はNPO FUSION 長池が実践している多彩な暮らしの支援活動の一つ、「夢の住まいづくり支援事業」を担う専門家集団です。

本稿は、夢見隊の一員の目から見たNPO FUSION 長池誕生の経緯、活動の概要をかい摘んでご報告させていただくとともに、２００４年６月に多くの困難を乗り越えて竣工した、夢見隊による初のコーポラティブ住宅建設事業「ヴィレッジ浄瑠璃 14」の概要について報告したいと思います。

図１：多摩ニュータウンの位置

２．ライブ長池地区の概要

まず、NPO FUSION 長池のホームタウンであり、「ヴィレッジ浄瑠璃 14」が建つ「ライブ長池地区」についてご紹介しましょう。

ここは、独立行政法人都市再生機構(旧都市基盤整備公団)によって開発が進められている、面積約 220ha、計画人口約 22,000 人の新市街地です。最寄りの鉄道駅は京王相模原線「堀之内駅」、新宿まではおよそ 40 分で結ばれています。

この街が産声を上げたのは、今から 15 年前の 1990 年に遡ります。駅前のショッピングセンター「ヴィア長池」と同時に建設された約 400 戸の集合住宅団地の建設入居を皮切りに、順次基盤施設整備と住宅建設が進められ、2005 年現在、ほぼ概成段階を迎えようとしています。

この街は「２核１軸」という極めてシンプルな都市構造を有しているのが特徴です。２核のうちの一つは堀之内駅前の“都市核”で、駅前という地の利を活かした商業・業務機能及び住宅機能によって構成されています。もう一つの核は都市核と対をなす“自然核”で、多摩ニュータウンでも最大級の規模を誇る自然保全型の「長池公園（19ha)」がその中心的役割を担っており、この公園のちょうど入り口(見附)に当たる場所に四谷見附橋が移築され、新たに「長池見附橋」として再生されていることでも知られています。

“1 軸”は元々この地域を流れていた長池を源泉とする別所川が担っており、都市核としての「堀之内駅前」と自然核としての「長池公園」の間約 1.7km を、再生されたせせらぎと並行して走る遊歩道が結んでいます。

図２：ライブ長池地区のマスタープラン（２核１軸構想）

ややもすると、経済合理性の追求によって自然資源がないがしろにされがちな新市街地開発にあって、開発以前から元々この地域に存在していた多くの自然資源を「２核１軸」という都市構造によってダイナミックに保全・活用し、現在に継承している点が、この街の大きな特徴となっているわけですが、この街を構想・計画・整備された都市基盤整備公団をはじめとするコンサルタントやプランナーの方々の努力に

は計り知れないものがあったと推測されます。

こうした努力は、平成７年度の「緑の都市建設大臣賞」、平成 13 年度の「都市景観大賞」の受賞によって報われることになるわけですが、何よりも嬉しいご褒美は、こうした努力によって生み出せされた“ハードウエア”としての街が、自分たちの街は自分たちで住みよくしていこうとする、後述の NPO FUSION 長池理事長富永一夫氏を初めとするボランタリーなマインドを持った多くの住民を育み、そうした人たちが、後に NPO FUSION 長池が管理運営することになる長池ネイチャーセンターを介して様々な実践的活動を誘発していることなのかもしれません。

写真１：移築された長池見附橋（`93 土木学会田中賞受賞）

写真２：集合住宅と一体的に再生整備されたせせらぎ

私事で恐縮ですが、実はこの「ライブ長池地区」は、ここがまだ全く手つかずの私が学生だった 20 数年前、アルバイト先のコンサルタントが受注した「長池せせらぎ構想」の具体化のための水量調査に、何度か足を運んだことのある思い出深い地でもあります。それだけではなく、その後プランナーとして独立してから、再びこの地のプランニングに係わる機会を得、さらに現在この地で生まれた夢見隊の一員として活動している自分を思うと、この地は何か得体の知れない力を持っているのではないかという気さえする、私にとっては非常に因縁深い街なのです。

３．ＮＰＯ ＦＵＳＩＯＮ長池誕生

さて NPO FUSION 長池ですが、1999 年 12 月、特定非営利活動法人としての認定を受けてこの地に産声をあげます。

そもそもは、この長池・堀之内地区の一団地居住者であった富永一夫氏が、団地管理組合活動に関わる中で常日頃感じていた、「同じ団地、同じ街に暮らす住民が、日々の暮らしの中で、普通に挨拶が交わせる心の通い合う街にしたい！」という極めて素朴な思いに端を発しています。

こうした思いを同じくする団地のお父さんたちによって企画されたのが、「平成狸合戦ぽんぽこ」の上映会ですが、今から遡ること約 10 年前の 1995 年８月、せせらぎ北団地で行なわれたこの上映会は思いの他好評を博し、これに気をよくしたお父さんたちによって、「NPO FUSION 長池」の活動の原点とも言うべき「ぽんぽこ活動」と愛称される活動がスタートすることになるわけです。

そんな活動を続けて３年目の春、1998 年３月にＮＰＯ法が成立したのを受けて、ぽんぽこ活動の今後を見据えながらＮＰＯ法の勉強会が開始されます。その結果、地域における顔の見える助け合いの関係を失わないための仕組みとしてＮＰＯ法人の設立が決意されました。既に勤めていた会社に辞表を提出し、NPO で生きていくことを覚悟していた富永氏が理事長を務めることを決意、1999 年４月に開催された「NPO FUSION 長池」設立総会での承認を経て、同年 12 月に法人登記を完了。ここに「NPO FUSION 長池」が誕生したのでした。

４.「暮らしの支援事業」の展開

1999 年 12 月よりＮＰＯ法人としての活動が「暮らしの支援事業」として明確に位置づけられ、下の概念図に示すような暮らしに係わる様々な活動が展開されます。

図３：NPO・FUSION 長池による暮らしの支援事業

以下、各事業の概要を簡単にご紹介してみます。

（1） 地域活性化支援事業（地活隊・ちいきたい）

複数の団地管理組合が共同で毎年夏に開催している「長池ぽんぽこ祭り（地域の大宴会）」への協力、各種スポーツ大会、街並み探検隊、多摩丘陵散歩隊、芸術作品展、夏休み４０日学校開放に挑戦等々、地域の顔の見える人間関係の構築を目指した活動を続けています。

（2） 住宅管理支援事業（住見隊・すみたい）

多摩ニュータウン住民にとって「暮らすことはすなわち住むこと」という基本的考え方のもと、「分譲団地の自主管理」を目的として、団地管理組合の活動をＮＰＯ法人として支援しています。2000 年４月より本格的な事業活動を開始し、現在２つの団地と年間コンサルタント契約をしています。

(注)この事業と下記の「夢の住まいづくり支援事業」は、後に、活動範囲を長池地域から多摩ニュータウン全域に展開すべく設立される NPO FUSION※1 に移管され、活動が続けられています。

（3） 夢の住いづくり支援事業(夢見隊・ゆめみたい)

今回ご報告させていただくのがこの「夢の住まいづくり支援事業」です。「地域に住み続けたい」、「自分の好みの住まいを手に入れたい」という居住者の多様な願いに応えるために、独立行政法人都市再生機構と連携して、機構が所有する土地を足掛かりにコーポラティブ住宅の建設を企画、コーディネートしています。

その第１号プロジェクトである「浄瑠璃プロジェクト」（後に居住者の方々によって「ヴィレッジ浄瑠璃 14」と命名されます）を 2000 年６月から立ち上げ、20 数回にも及ぶワークショップを経て、2002 年８月の建設組合設立、2004 年６月に全 14 世帯の入居を迎えました。

（4） 高度情報化支援事業（高支隊・こうしたい）

2000 年１月から３月にかけて行った高速インターネット促進署名が推進力になって、東京メタリック通信と提携して「地域で ADSL」を推進。2000 年 12 月から 2001 年３月までに約 500 件の申し込みがあり、地域のブロードバンド化に貢献しました。

この事業は、現在、ライブカメラをインターネットにつないで、様々な活動をライブ中継しようとするインターネット放送局の立ち上げに向けた実験的試みへと発展・継承されています。

（5） 広報支援事業（夢伝隊・ゆめつたえたい）

1995 年４月、旧都市公団創刊の「かわら版」を 1998 年春号より継承発行し、1998 年４月からは、地域のお父さんが日頃の時間不足を補いながら地域活動やコミュニティ活動を推進するための「ぽんぽこネット」という「電子井戸端会議（メーリングリスト）」を立ち上げ、1999 年４月からは、「ぽんぽこウェブ※2」というホームページの運営も開始。地域活動を応援しています。

（6） 自然館管理運営事業(自然隊・しぜんたい)

地域で展開されたこうした各種の活動が八王子市に総合的に評価され、2001 年７月より長池公園の一角にオープンした「八王子市長池公園自然館(愛称:長池ネイチャーセンター)」の管理・運営を受託。自然体験を中心テーマとしながらも、様々な地域活動に自由に使って頂けるよう、「場の提供者」として「喜ばれる管理・運営」がめざされています。

写真３：長池公園内に建設されたネイチャーセンター

５．コーポラティブ住宅建設事業への挑戦

こうした暮らしに係わる多様な支援事業の中で、以下、私がコーディネーターとして係わった「夢の住いづくり支援事業-ヴィレッジ浄瑠璃 14」についてご紹介します。

（1） ヴィレッジ浄瑠璃 14 の位置と概要

ライブ長池地区の中の「N-City」と通称される戸建住宅地のはずれ、「団子３兄弟」と呼ばれる小規模低層集合住宅用地の一つが対象敷地です。面積は 2000 ㎡弱、敷地外周の半分以上を、帯状の保全緑地(浄瑠璃緑地)に隣接しています。全建物棟数は６棟、入居戸数は 14 戸で、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ます。 法規制に関しては、以下のようになっています。

敷地面積	1,953.91m^2
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 ㎡)

図４：浄瑠璃プロジェクトの位置

図５：浄瑠璃プロジェクト配置計画図

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

（2） 浄瑠璃プロジェクトの始まり

NPO FUSION 長池がコーポラティブ住宅建設に挑戦することになったそもそものきっかけは、都市基盤整備公団多摩ニュータウン事業本部(当時、現都市再生機構多摩事業本部)から、NPO FUSION 長池にたいして、この土地を対象にコーポラティブ住宅建設の可能性を探ってみてもらえないだろうかという相談が持ちかけられたことに端を発しています。

都市公団にとっては、次世代のまちづくりを見据え、それまでの一方的に街や住宅地をつくって売る“やり方”だけではなく、居住者の参加を仰ぎながら街や住宅をつくる“やり方”にも積極的にチャレンジしていこうとする、多分に実験的試みでもあったわけですが、当時、コミュニティービジネスとしての暮らしの支援事業の可能性を模索していた NPO FUSION 長池にとっては願ったり叶ったりの話でした。

都市公団の思いと NPO FUSION 長池の思いが一致し、話がとんとん拍子に進んでいったことから「ゆめみたい」が転じて「夢見隊」と命名され、このプロジェクトの緩やかな船出が始まったのでした。

（3） スタッフ集め

プロジェクトを推進するに当たって、ワークショップへの参加者募集以前に、まずワークショップを運営する夢見隊のスタッフ集めが急務でした。個人のネットワークを頼りに地域に在住する身近な知り合いの中から、地元でのまちづくり、とりわけコーポラティブ住宅に興味を持っていそうで、かつボランティアマインドの旺盛な人材がピックアップされました。私の場合は、この“始末の悪い”土地を生み出した張本人の一人として、その責任をとるという立場でその内の一人に加わったわけですが、瞬く間に建築、土木、造園、都市計画等諸分野の専門家 10 数名が吸いよせられるように集まり、このプロジェクトが本格的に始動します。

（4） 参加者募集とワークショップの開催

14 世帯を目標とする参加者募集は、スタッフによるチラシ配りをはじめ、急遽立ち上げた「夢見隊 WEB※3」、多摩、八王子、稲城各市広報へのお知らせの掲載等によりました。当初は、参加者一人をスタッフ 10 数人が取り囲むというような、参加者にとっては“身も縮むような”、私たちスタッフにとっては“身も凍るような”何ともアンバランスなワークショップが続きましたが、マスコミ報道などが大きな力となって徐々に参加者数を増やしていきました。

と書くと順調に人が集まったように思われるかもしれませんが、コーポラティブ住宅に対する認知度の低さに加え、参加はしてみたものの、いつ全員が集まるか分からないという先行きの不透明さや、私たち夢見隊の優柔不断な態度に嫌気がさして途中リタイアする人が出るなど、決して順風満帆というわけではありませんでした。全員が瞬間的に集まったかと思ったら、直後に２、３組の方々が辞退されるということの繰り返しで、登っては落ち登っては落ちる、まるでジェットコースターに乗っているような気分をいやというほど味あわされたのでした。その都度再募集をかけるわけですが、後述の建設組合設立までに要したワークショップの回数は 30 回を超えました。

写真４：ワークショップの様子

（5） 建設組合設立

結局、七転八倒しながら目標の 14 世帯が揃ったのは、ワークショップをスタートした 2000 年 6 月から 2 年あまりの歳月を経た 2002 年 8 月になりました。これを機に建設組合が設立され、それまで揺らいでいた配置計画の詰めが一気に加速されると同時に、並行して建築設計が本格的にスタートするわけですが、そこに至るまでには、実は大きな障害を乗り越えなければなりませんでした。

というのは、建設組合設立に際して参加者から、今のままの夢見隊では、危なっかしくてこのプロジェクトをとても任

せられないという声が噴出するのです。こうした声が出てくる背景には、NPO という組織の危うさ（＝組織力と資本力）もあったと思いますが、むしろ本質的には、任意の団体としての夢見隊スタッフの精神的未熟さにあったと言ったほうが正しいのかもしれません。

（6）（有)夢見隊の設立

こうした参加者からの声にたいしてどう対処するか、建設組合設立に先立ち、スタッフ間で「夢見隊」のあり方が議論されました。その結果、このプロジェクトに期待して参加された個々の建設組合員にとって、決して安くはない買い物である住宅建設という一大事業にたいして、その責任の所在を明確にするためにも、ここは、これまで同様NPO FUSION長池と連携しつつも、独立した人格と責任を有する法人の必要性がクローズアップされ、その結果、夢見隊スタッフの有志 6 名によって(有)夢見隊が設立されたのでした。

有限会社の設立は参加者に対する私たちスタッフの決意表明でもあったわけですが、設立された建設組合と㈲夢見隊との間で締結されたコーディネート契約を機に、私たちの頭の中はそれまでの「半分ボランティアモード」から、参加者の要望を具体的な形にするための「ビジネスモード」に大きく切り換えられることになります。今にして思えば、このタイミングが私たちのプロフェッショナルマインドを喚起する大きな転換点だったような気がします。

写真５：建設組合設立調印式の様子

（7） 工務店選定

建設組合設立後、参加者が任意に選んだ５名の設計者により各住戸、住棟の設計及び全体の建物配置計画の検討が進められますが、並行して、工務店選定に関する議論に多くの時間が費やされました。

当時、夢見隊が掲げていた工務店選定に関するヴィジョンは、多摩ニュータウンの産業の活性化をにらんで、地域の住宅建設産業、つまり地元工務店の育成に置いていました。理念としてこのことはスタッフ全員の共通の認識になっていましたが、いざ、そのヴィジョンを実践する段になって一人一人の考え方が揺らいできます。というのも、私たちにはそのヴィジョンを実践し得るだけの、信頼のおける地元工務店を実は持ち合わせていないということが徐々に明らかになるのです。

参加者の方々にとっては一生に一度の大きな買い物です。「地元工務店の育成という理念は決して間違ってはいないけれども、自信を持って参加者の方々に推薦できる工務店があるわけではないにもかかわらず、地元にこだわるのはあまりにも無責任ではないか」、「いやいや、夢見隊は夢を追い続けるからこそ夢見隊なのであって、ここは理念にこだわるべきだ」。議論は平行線を辿ったまま、収束することはありませんでした。

結局、当初の予定通り、インターネットや、雑誌情報を頼りに地元工務店を５社ピックアップし、各社と面接、入札の意思を確認した上で６棟がそれぞれ個別に見積を取っていくことになるわけですが、言うまでもなく、建築工事は金額が安ければいいというものではありませんし、私たちがめざしていることに共感し、一緒に汗を流してくれる会社かどうかということは、金額だけでは分かるはずもありません。ましてや下手をすると６社が現場に入り乱れる可能性があったわけですから、大いに不安は募りました。

結果的には、このプロジェクトの一設計者であった飯田善彦さんの強い推薦で、地元ではありませんでしたが、５社の中に入ってもらっていた浅草の岡建工事㈱に、１棟目の工事を請け負ってもらうことが、設計者と居住者との話し合いの結果、決定されたのでした。

その後、次々に行なわれる入札の結果、残りの５棟の工事も全て岡建工事にお願いすることになるわけですが、意図しなかったこととはいえ、この結果は、今振り返ってみると、

このプロジェクトの成否を左右する大きな判断だったような気がしています。実際、後々私たち夢見隊に降りかかってくる多くの困難は、その都度、岡建工事の粘り強い対応によって乗り越えることができたのでした。

（8）第一期外構工事

予定していた 2002 年 11 月の建築工事着手に先駆けて、団地内通路や建築地盤の造成工事、電気、ガス、水道、排水設備など、諸々のライフラインの地下埋設工事を進めなければなりませんでした。

当初は、工務店を１社にするという話しにはなっていませんでしたから、外構工事に関しては、建築工事とは別に工事発注しなければならなかったのです。私たちは地元の土木工事もできる造園業者５社から見積を取り、調整の結果、多摩市に支店を置く㈱富士植木にお願いすることにしました。

富士植木は、私が当時公団職員の故山本眞三さんに相談し、紹介してもらった山本さんお勧めの造園業者でした。結果的には、岡建工事同様、様々に降りかかってくる不測の事態にも、決して最後まで仕事を放り投げることなく、私たちと一緒になって頭を悩まし窮地を救ってくれることになるわけですが、今振り返ってみると、このプロジェクトの完成をご報告する前に亡くなられた山本眞三さんが、きっと、何かあったときのことを心配して、彼が信頼を置く一押しの造園屋さんを紹介してくださったような気がしています。ここでも、私たちの未熟さと、人と人との信頼関係の大切さを教えられたのでした。

写真６：外構工事をほぼ終えた現地の様子

（9） 第一期入居から全棟の竣工入居まで

第一期外構工事と並行して、2002 年 11 月、他の棟に先駆けて地鎮祭を行った 1 棟(2 戸)が、当初予定より１月遅れの翌 2003 年 4 月末に竣工、入居を迎えることが出来ました。周囲はまだただの荒地で、団地内通路も敷設したライフラインの上にバラスを敷いただけというひどい状況でしたが、夕暮れ時に、O さんと K さんの家の部屋に明かりがともるのを確認したときの喜びは、今でも忘れられません。

写真７：上棟後の記念写真

続いて、８月に２棟４世帯、９月に２棟４世帯、１０月にRC 棟４世帯が続々と竣工、最後の１世帯は、内装工事に思いのほか時間を要し、年が改まった２００４年５月にずれ込みますが、２００４年６月、何とか全 14 世帯の入居を迎え、６月２７日に行なわれた、居住者の方々手作りの竣工記念パーティーをもって、４年の長きにわたったこのプロジェクトは終わりの時を迎えます。

スタートからゴールまでに要した４年を長いとするか短いとするか、その判断は軽々には下せませんが、要した時間はそのまま、その場の空間に凝縮されていると確信すると同時に、私たち夢見隊とともに最後まで夢を追い続けてくださった１４世帯のご家族の方々の４年の歳月を無駄にしないためにも、「夢の住まいづくり支援事業」の継続を強く心に誓うのでした。

写真 8：緑が根づいて日に日に潤いを増すコモンスペース

６．終わりに

結局、夢見隊の活動を通してＮＰＯによるコーポラティブ住宅建設の可能性が明らかになってきたような気がしています。以下、その可能性についてご紹介して終わりにしたいと思います。

（1） 多様なニーズへの対応

まず、コーポラティブ住宅建設事業という、営利事業でありながらある種の公益性を帯びたプロジェクトに対して、ＮＰＯという組織は比較的馴染みやすいと感じています。

これまで民間企業や地方公共団体、あるいは公団・公社等いわゆる公的セクターが担っていた住宅供給が、必ずしも地域に住み続けたいと願う多様な人々のニーズにたいして、きめ細かく対応できなくなっているのが現状だとすれば、民間にも公共にも出来ないところをＮＰＯがその隙間を埋めていくというのは、理に適っているのではないでしょうか。

少々乱暴な表現になりますが、これまで公的セクターは“公平性”を、民間企業は“収益性”をそれぞれ一生懸命に追い求めてきました。勢いそこでは常に“最大公約数”的商品企画が求められ、少数意見は排除されてきたように思われます。結果として住宅は多様性や柔軟性を失ってしまったというのが、住宅産業の現状だとすれば、これからはその中間項を埋めていく、つまり、もっともっと豊かで多様な暮らしを住み慣れた地域で続けたいと願う人々のニーズに応えていく必要性を痛感します。

それを実現するためには、企業でもなく公的セクターでもない新たな組織の存在が不可欠であり、ＮＰＯはそうした期待に応え得る一つの組織体になり得る可能性を大いに秘めているのではないかと思います。

（2） 住宅産業への地元工務店の参画機会の拡充

関連する話として、ＮＰＯが係わる住宅建設事業が、地元工務店の参画機会を拡充する可能性を挙げることができようかと思います。

これまでのニュータウンにおける住宅産業はもっぱら大手デベロッパーやハウスメーカーがその多くを担ってきましたが、産業がない、あるいは育っていないと言われるニュータウンのある種の地場産業の振興という意味において、ＮＰＯが係わる住宅建設あるいは再生事業が、大いに貢献し得る可能性を秘めていると感じています。

ただし、私たちがうまくいかなかったように、まず、地元工務店との強い信頼関係で結ばれたパートナーシップを常日頃からしっかり育んでおくことが肝要だと思っています。そうでなければ、“べき論”を振りかざし決して自分で責任を取ろうとはしない人々が大好きな、質実の伴わない机上の空論に堕してしまいかねません。

そうしたパートナーシップを育んでいくためには、まず、私たちプランナーや設計者の潜在意識の中にある“協働”にたいする認識の変革の必要性を感じます。

高度経済成長下、建設産業は分業が促進され、より上位に位置する組織なり人が、決して偉いわけではないにもかかわらず“先生”と崇められ、その下位に位置する人を“使う”という体質を知らず知らずのうちに形作ってしまったような気がしていますが、このことは結局、“手抜き工事”や“談合”を助長しただけで、決して私たちの暮らしを空間的にも文化的にも豊かにすることにはつながらなかったのではないでしょうか。

本来、豊かな家づくりや街づくりには、多くの人が心を込めて力を合わせ共につくるという謙虚な協働の姿勢が不可欠だと思うのですが、今回のプロジェクトは、家づくりや街づくりにかかわる私たち専門家に、この極めて当たり前のことを改めて教えてくれたような気がしています。

（3） 町医者としてのプランナーの育成

自分の街は自分たちで考え自分たちの出来るところから少しずつ手を加えて、自分たちが住みやすい街に育んでいく、という考え方は多くの都市・建築に係わるプランナーの共通の思いではないかと思います。しかし、実態は、私も含めてプランナーの多くが、ほとんど知らないところの街づくりや家づくりに従事しているのが現実で、下手をすると自分の街

のことについては、ほとんど情報を持ち合わせていないということが少なくありません。

これまで高度経済成長を続けてきた時代において、そうした職能領域が社会的に求められ、重宝されていた時代が確かにありました。そこではただ計画をつくるだけでよかった。しかし、今、時代は成熟社会へと大きくシフトし、地域のまちづくりや街育てに、地域の専門家が積極的にかかわり、その職能を還元することが強く求められているように感じています。

そういう意味において、地域に潜在している都市・建築に係わる専門家を糾合し、自らの地域の街づくりに係わる機会を与えるＮＰＯには、これまでの街づくりのあり方を変革する大きな可能性を秘めていると思われます。

（4）地域を愛する住民の育み

結局、地域のことをもっともっと多くの人々が自分のこととして考えようとする思いをどう育んでいくかということが、これからの街づくりの大きな課題であると観念すれば、ＮＰＯの可能性は無限大に広がっていくような気がしています。

今回報告させていただいた「夢見隊」によるコーポラティブ住宅の建設は、NPO FUSION の活動のほんの一部に過ぎませんし、私たちが暮らす街の中のほんの些細な出来事かもしれませんが、街づくりはそんな些細なことの積み重ねで成り立っていると考えるのが自然です。

これまで私たちはあまりに急いで街を造ってきたように思われます。“ローマは一日にしてならず”という諺があるように、地域に暮らす人々とともに考え行動する、地に足の着いたスローな街づくりが今私たちに求められているのであり、ＮＰＯの存在はこうした街づくりにたいして大きな力になっていくのではないかと予感しています。

注）この原稿は、雑誌「区画整理」平成15年5月号に掲載された文章を加筆・修正したものです。

※１／NPO FUSION　http://npo-fusion.jp/
※２／ぽんぽこウェブ　http://www.pompoco.or.jp/
※３／夢見隊WEB　http://npo-fusion.jp/yumemitai/

■ヴィレッジ浄瑠璃 14 のデータ

■所在地＝東京都八王子市別所 1-111
■敷地面積＝1953.91 ㎡
■住戸数＝14 戸
■地域地区＝第１種中高層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 120%）第１種高度地区、準防火地域、浄瑠璃地区計画区域（低層住宅地区、最低敷地規模 300 ㎡、壁面後退：道路境界から１m以上、建物の最高高さ：15m 以下）
■敷地面積＝50.06 ㎡～200.20 ㎡／戸
＊14 戸のうち 12 戸に専用庭がついています。
■建物規模＝60 ㎡～140 ㎡／戸（敷地権）
■事業主体＝浄瑠璃プロジェクト建設組合
■企画・コーディネート＝NPO FUSION「夢見隊」
マスターコーディネーター：富永一夫
マスタープランナー：宇野健一（アトリエU）
■建築設計＝チーム夢見隊（澤野／秋元／横山）飯田善彦建築工房／渡辺康建築研究所
■ランドスケープ＝チーム夢見隊（宇野／塚部／横山）
■建築工事＝岡建工事㈱
■土木・造園工事＝㈱富士植木
■スケジュール＝募集開始：2000 年6月、建設組合設立：2002 年8月、竣工：2004 年6月
■工事費＝造成・外構：1570 万円（112 万円／戸）建築：1140～3630 万円（平均 2390 万円／戸）
■土地代＝780～3120 万円（平均 2180 万円／戸）
■その他＝コーディネート料など：110 万円／戸、設計料：建築工事費の９%
■特記事項＝土地は共有となっており、土地・建物は区分所有建物(土地は敷地権)として登記されています。

Chapter2

「ヴィレッジ浄瑠璃14」という新たな住居集合の形

(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

１．富永さんとの出会いと夢見隊の誕生

ヴィレッジ浄瑠璃14は、多摩ニュータウンライブ長池地区の小高い丘の上に群れを成して建つ、２戸１連棟長屋５棟、４戸１重層長屋１棟、計１４戸の小さな低層集合住宅団地です。コーポラティブ方式によって建設され、事業主は「浄瑠璃プロジェクト建設組合」、コーディネートは、NPO FUSION長池「夢見隊」が担いました。

私と富永さんとの出会いは、忘れもしない2000年２月に遡ります。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私を見つけた公団のＴ氏に呼び止められたのがその始まりでした。

「宇野さん、宇野さん、ちょっと。」

有無を言わせず招き入れられた、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ました。

「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、一晩で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んです。」

「NPO FUSION長池の富永です。何を血迷ったか、昨年(1999年)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らんので、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？コーポラティブ？次々と飛び出す聞きなれない言葉に、私はしばらく呆気に取られていましたが、コーポラティブ住宅の建設を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までにそんなに時間を要しませんでした。

「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、Ｔ氏の話は間断なく続きます。知ってるも何も、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作りに㈱都市設計工房の成瀬さんに協力する形で関わり、今回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人でしたから、断れるわけがありませんでした。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“札付きの土地”というレッテルを貼られていたのです。

かくしてこの日、初対面だった富永氏と、彼に同行していた建築家の秋元氏に私を加えた３人による「夢見隊」が誕生したのでした。

夢見隊はその後、地元多摩ニュータウンに住み働く、建築、土木、造園など多岐にわたる専門家を糾合して１０数名の集団となり、２０００年６月、第１回ワークショップを開催。延べ３０数回にも及ぶワークショップを経た２年後の２００２年８月、募集していた１４世帯が揃って「浄瑠璃プロジェクト建設組合」が設立されます。

それから設計に半年、建設に１年半を要し、２００４年６月、全ての工事を完了。全１４世帯の入居を待って建設組合を解散、住民投票によって「ヴィレッジ浄瑠璃14」と名付けられたこのプロジェクトは、難産ではありましたが、何とか私たちの元を離れ、建設組合から発展的に改組された団地管理組合によって、今、自主的な管理運営が行なわれています。

２．N-Cityのこと

ヴィレッジ浄瑠璃14」についてお話しする前に、ヴィレッジ浄瑠璃14の舞台となるN-Cityについて少しご紹介させていただきます。

N-Cityは、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、NPO FUSION長池法人登記の年の1999年春に第１期分譲されました。バブル崩壊の影響が心配されるなか、当時としては異例の人気を集めた戸建住宅地です。街全体のハードが評価されたということもありますが、これからの街づくりのあり方を模索していた都市公団が、「次世代の街づくり」の可能性を模索すべく実践していた、 多様な主体

図３：配置図・１階平面図

図１：道路側立面図

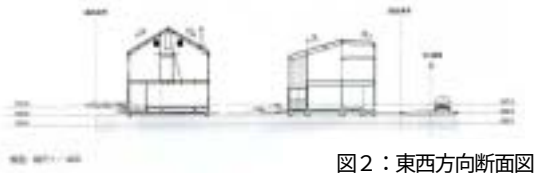

図２：東西方向断面図

の「参加」をキーワードとした様々な試みによる効果を見逃すことはできません。

その一つが、画一的と批判されることの多い郊外の戸建住宅地の風景をいかに変えることができるかというチャレンジであり、第一期分譲に先立ち、公団のＴ氏から相談を受けていた私は、以前から彼の建築観をよく知っていた建築家の飯田善彦氏を招聘、「ガーデン」をコンセプトとする民間建売住宅向けの建設指針がつくられました。

飯田氏はこれをきっかけに、引き続き N-City の現地販売センターとして活躍する「からまつハウス」、さらに住民の参加を仰ぎながら建設された集会施設「クラブウエスト」、そして「夢見隊」の生みの親でもあり、後に「ヴィレッジ浄瑠璃 14」の参加者となる T 氏邸の住宅設計に携わることを通じて、N-City の街づくりに継続的に関わることになります。

いずれにしても、こうした多様な主体に開かれた数々のチャレンジャブルな試みの延長線上に、今回紹介する「浄瑠璃プロジェクト=ヴィレッジ浄瑠璃 14」は位置づけられるのです。

３．戸建住宅に勝るとも劣らない住環境の創造

さて、ヴィレッジ浄瑠璃 14 です。通称「団子３兄弟」と呼ばれる小規模集合住宅用地の一つが対象敷地で、面積はおよそ 2000 ㎡弱。最寄りの京王相模原線「京王堀之内駅」からは約１㌔の丘の上に位置しています。地域地区こそ「第１種中高層住居専用地域」にはなっていますが、戸建住宅地に隣接する立地条件を考慮して、建蔽率 50%、容積率は 120%、地区計画によって建物の最高高さが 15m 以下に抑えられていることもあって、企業利益の最大化を追求するデベロッパーにとっては、なかなか手を出しにくい土地となっていました。

夢見隊にコーポラティブ住宅建設の話があった理由も、一つにはこのことがあったわけですが、私たちはここに、戸建に勝るとも劣らない良質な低層集合住宅団地をつくろうと考えました。タイプは２戸１連棟長屋と４戸１の重層長屋。この２つのタイプのそれぞれの戸数は、参加者の要求に応じて緩やかに変化しましたが、最終的には２戸１連棟長屋５棟 10 戸、重層長屋１棟４戸に落ち着きました。

図4：ヴィレッジ浄瑠璃14の位置図

土地は全１４世帯の共有にすることにしました。私たちが共有にこだわった理由は以下の点にありました。それは、所有権にこだわることによる弊害を出来るだけ排除したかったということでした。所有権にこだわることによって、土地のみならず環境をも同時に切り刻み、建築と建築、建築と土地との呼応関係を希薄にする事例を多々見てきた私たちは、郊外に暮らす豊かさを、所有を超えた利用価値に求めたかったのです。

４．自由度の高い開発手法の模索

こうした環境づくりを実現するための開発手法が課題となりました。建築を可能にするためには、常識的に敷地内に建築を成立させる建築基準法上の道路が必要になります。いわゆる位置指定道路と言われる民間のミニ開発によく登場するあの道路です。

この道路は一見都合がよさそうに見えますが、ご存知のようにこの道路空間は建築敷地とは認められません。つまり利用可能容積・建蔽率からこの道路空間分が除外されてしまうわけです。しかも道路構造には杓子定規な画一的規制が指導され、往々にして目指している環境とは異質な空間が出現することになってしまいます。

自ら買った土地の一部を、自らの建物を成立させるためとはいえ、道路にすることによって、その土地は建築敷地として認められないというのは、一見、もっともらしく思えますが、私たちは道路をつくるために家を建てようとしているのではなく、むしろその逆を目指していましたから納得がいきませんでした。６棟14世帯が集合し、日常生活に支障のない心地良いコモンスペースをいかにして生み出すか。位置指定道路を入れずにどうやって６棟を建築するか。これが解けないと参加者のみなさんに自信を持って土地の共有を推すことはできません。私たちは頭を抱えました。

こういうときにはよく知っている人に聞いてみるのが一番、とにかく建築指導課を訪ねてみようということになり、立川にあった東京都西部建築指導事務所を訪ねました。

「あのー、実はこういう団地をつくろうとしているんですけど…。公道側の３棟は問題ないんですが、奥の緑地側の３棟は接道が厳しいんです。こういう場合どうしたらいいでしょうか？開発許可は、時間とお金がかかるし、画一的指導を受けるので正直あまりやりたくない。一団地認定も後々の建て替えが面倒ですから出来ればやりたくないんです。土地は共有にしようと考えています。」

「こいつら馬鹿か」と言うような眼で私たちを見ていた担当官がしばらくして口を開きます。

「そうですか。あなた方がやろうとしていることは大体わかりました。こうしたらどうですか？１棟１棟ばらばらに確認申請するんです。」

「えっ？！それはどういうことですか？」

私たちは担当官の顔を見つめながら次の言葉を待っていました。

「いや、そんなに難しいことではありませんよ。普通の一軒家が６棟並んでいると考えてもらえばいいんです。確認申請の敷地は所有権を問われないのはみなさん知っていますよね。建築主の土地は誰の土地であってもいいわけです。皆さんは土地を共有にしようとしているわけでしょ。だったら確認申請の敷地と所有権はリンクしてないわけですよね。つま

り奥の３棟は敷地延長で確認申請を取ってしまえば建築できちゃう。建築しちゃえば後は非建蔽地を一体的に捉えて、あなた方が目指している空間をつくればいいわけですよ。」

まさに晴天の霹靂でした。私たちは今まで暗黙のうちに建築敷地＝所有権ということが既成概念として頭に刷り込まれていましたから、最初はピンと来なかったんですが、考えてみたら単純な話です。土地は共有なんだから、純粋に全体の環境を考えながら建物の配置やデザインを考えればいい。建築確認は、それを成立させるために便宜的に敷地境界線を引いて申請してしまえばいいわけです。

いやー、さすがに行政の方々は頭がいいとみんなで感心しながら、と言うより自分たちの間抜けさを再確認しつつ帰途に着いたんですが、前途が大きく開けたような気がしました。

後はこうした方法によって個別に建築される住宅が「区分所有建物」足り得るかという法的根拠が確認されれば、一気に話を進めることが出来ます。

たまたま私の友人に、都市開発にまつわる紛争に強い敏腕弁護士がいたので、時給の高い人でしたが、図々しく赤坂の事務所に押しかけて聞いてみることにしました。しばらく区分所有法について書かれた分厚い本を繰った後、彼がおもむろに口を開きました。

「事例は恐らくないんじゃないかと思うけど、区分所有法をどう読んでもだめってことは書いてないから大丈夫じゃないかな？」

この点については参加者の財産にかかる重大な問題だったので、後でお世話になる南大沢にある法務局を事前に訪ねて確認してみたところ、やはり大丈夫とのこと。こんな事例は見たことないけど、区分所有建物として登記できるし、土地も通常のマンションと同じように区分所有建物と一緒に敷地権としてしっかり登記可能だと言います。明確な回答でした。これで共有の土地に６棟の建物をばらばらに建築し、区分所有建物として登記できるということが確認されました。

かくして私たちは、一連のヒアリングの成果を建設組合総会の場で組合員の皆さんに報告、了解を得て、晴れて土地は共有とする、建築は個別に確認申請を取って建てるという方向性が確認されたのでした。

５．難航した土地の負担割合の決定

さて、次はみんなで共有する土地をどのように負担し合うかという課題が待っていました。合意形成のポイントは公平性の１点に絞られていましたが、この団地のややこしさは、団地内に連棟長屋と重層長屋が混在していることにありました。全てが同じタイプであれば比較的単純ですが、2 つのタイプで土地の負担割合をどうバランスさせるかと言う問題は結構悩ましい問題です。

まず、建築面積に応じて土地を負担しましょうということが確認されました。つまり大きな家を建てる人はその分広く土地を買っていただく。したがって、各棟の建蔽率は必然的にみな同じということになるわけです（結果的に今回は３７％となっています）。

問題は容積率でした。連棟長屋は土地を１世帯が占用するだけですから、総２階にしてもせいぜい74％留まり。公平性を考えると重層長屋も 74%にする必要がありましたが、それだと４世帯が必要な空間を確保できません。公平性を重視するのであれば、その範囲内に納めることを強要することが考えられましたが、それは非現実的でした。

色々悩んだ挙句、私たちは、重層長屋に関しては容積の先取りを認めてもらうことを提案しました。つまり重層長屋に関しては最初から 100％まで利用してもいいことにするという提案です（法的には 120%まで利用可能でしたが、周囲の環境を考慮して自己規制していました）。逆に連棟長屋の方々は将来的な増改築の可能性を留保しているという考え方です。厳密には完璧な平等性が担保されているとは言えませんでしたが、何とかこの考え方で参加者のみなさんの了解を得ることが出来たのでした。

これで全世帯の土地負担面積＝購入面積を確定する条件が整います。ここまできたら、あとは個別に設計を詰めながら、建築面積を確定すれば、各々の購入面積が自動的にはじき出されるわけですが、この方法が厄介なのは、誰か一人でも建築面積が変更になると、連動して全員の購入面積も変更しなければならないということでした。当然のことながら、一人一人の購入面積が確定しないと建設組合は公団から土地を購

入する手続きに入れません。一回で建築面積が確定できるわけはなく、各担当設計者と参加者との間で建築面積を確定するための作業が大急ぎで行なわれました。行なわれた打合せの結果を持ち寄り、それを全体で按分し購入土地面積を算出するという作業が繰り返され、組合設立から３ヵ月後の2002年10月、晴れて公団と浄瑠璃プロジェクト建設組合との間で土地譲渡契約が締結されたのでした。

６．建物の建設位置の確定

並行して各棟の建物の位置を確定していく作業が行われました。この作業は、購入面積の内、それぞれの敷地から24%ずつ等しく提供することにしていたコモンスペースを除いた範囲、その中に建物を納めながら、同時に「北側斜線」や「延焼の恐れのある部分」からの逃げなどを考慮した確認申請用の仮想敷地を設定していくという複雑な作業を伴いました。

こうした微調整作業と同時並行して、相隣関係についてのルール作りも進められました。特に重層長屋が配置された緑地側の３棟については、重層長屋が容積を 100%使っていることから、その影響を考慮した上で、各棟各戸の環境条件が出来るだけ等しくなるような配置のルールが必要でした。私たちは、日影図をつくりながら、建物と建物の間には必ずコモンスペースを挟んで、通り抜けを可能にすること、重層長屋と連棟長屋の間は壁芯間の距離を 2.5m以上、連棟長屋同士の場合は２m以上の隙間を確保することとし、残りの緑地側のフロンテージを、緑地に面する３棟の土地の持分に応じて按分するという考え方を提案し、了解を得ました。

これでやっと建物の位置、確認申請用の敷地が確定され、以降、次々に確認申請手続きが進められて行くわけですが、このように、このプロジェクトは建物の配置にかかる課題を一つ一つ克服しながら、建築設計と全体のランドスケープの検討を同時並行で進めていくという恐らく前代未聞の方法によっています。コーポラティブ住宅への挑戦も初めてという私たちが、よりによって何でこんなこれまで誰もやったことのないややこしい方法を選択したのか後悔しましたが、もう後の祭りです。

写真１：棟間を抜け浄瑠璃緑地に抜けるフットパス

このプロジェクトには与件というものがほとんどありませんでした。何もないところから一つ一つ考え方を検討・整理し、参加者に判断を仰ぎながら進められたのがこのヴィレッジ浄瑠璃14と言っても過言ではないでしょう。時として隘路にはまって時間だけが過ぎていったこともままありましたし、振り出しに戻るような場面も多々ありました。これまでの建築の常識からすると、恐らく相当まどろっこしく遠回りをしたプロジェクトであることは間違いありません。その分具体的な形を導き出すために膨大な時間を必要としたことも事実です。

・コモンスペースに面する建物の軒高は６m以下とする
・建物の最高高さは10m以下とする
・外壁・屋根は有機質を使用すること
・コモンスペースに対して開かれた建築とすること

これは、６名の設計者をまじえた度重なるミーティングによって導き出された、たった４つのルールですが、団地内を

抜ける通路を兼ねたU字型のコモンスペースの両側に微妙に角度を持って建ち並ぶ、一見、ばらばらのように見える住宅群は、手前味噌かもしれませんが、それぞれ設計者の違いを適度に建築に表現しつつも、緩やかなまとまりをもっているように私の目に映ってきます。それは、建物の位置・形を決めるために費やされた膨大な時間と、所有価値を超え利用価値を重視したランドスケープが、それぞれの建物を緩やかに、しかし、しっかりと大地につなぎとめてくれているからなのかもしれません。

写真２：コモンスペース沿いの街並

建物と建物の間の隙間に将来を考えて確保された浄瑠璃緑地に抜けるフットパスは、今のところフェンスが張り巡らされて出入りは出来ませんが、既に動き始めた居住者の方々による公園里親制度を活用した自主的な浄瑠璃緑地の維持管理によって、フェンスが取り払われ通り抜けが可能になる日もそう遠くはないような気がしています。

写真３：最後に完成したヴィレッジ浄瑠璃 14 案内板

７．建築するということ

何もルールがないところから始まったこのプロジェクトは、時間＝コストが厳しく問われる現代社会にあって、全くもって非効率的行為の連続でしたが、今回の経験は、私たちに、家を作るということ、街をつくるということ、つまり建築するということが、本来効率を越えたところに存在するということを改めて教えてくれたような気がします。もちろん非効率を礼賛するつもりはありません。私たちは、専門家として、建築すること、街をつくり育むということを通じて、常に社会性を意識し、自らに「何が可能か」ということを厳しく問い続けなければならない宿命を負っているわけですが、私たちは専門家である前に、まずは一人の生きた人間として人と向き合い、そこに暮らそうとする人々の思いと時間を共有しようとする真摯な態度こそが求められているような気がしています。

最後になりますが、この貴重なプロジェクトに関わる機会を与えてくれた独立行政法人都市再生機構とNPO FUSION長池

をはじめ、最後まで辛抱強く付いてきてくださった居住者の皆様、難工事を最後までやり遂げてくれた岡建工事の岡本博副社長、富士植木の松本多摩支店長ほか多くの職人の皆様に心からお礼を申し上げたいと思います。

【追　記】　コーポラティブ・ヴィレッジ浄瑠璃14は、都市公団(当時)の積極的な応援がなかったら恐らく存在しなかったと思います。その布石となる小規模集合住宅用地の提案を、否定的な声が多かった公団内部にあって、前向きに受け止めて、内部調整に汗をかき応援してくれたのは故山本眞三さんでした。残念ながらこのプロジェクトの竣工を生前に報告することが出来ませんでしたが、とりわけ彼の体を張った決断がなければ、このプロジェクトはありえなかったことを付記しておきたいと思います。

注)この原稿は雑誌「新建築」2004年8月号に掲載された文章を加筆・修正したものです。

写真4：コモンスペース全景

参加者の声

2000 冊の本棚をまず第一に…

斉藤登・晴美様ご夫妻

毎月２回の勉強会に参加。結構大変でしたが、住む前からご近所のみなさんとお友達になれ、住んでからの暮らしがとても安心でした。かけた時間と労力に見合った結果が得られたのでとても満足しています。我が家の場合は、持て余していた 2000 冊の蔵書と一緒に暮らしたいというのが夢だったんですが、壁一面を本棚とすることでそれがかないました。台所は風通しがよく夏も快適。リビングは吹き抜けで、とても開放感があります。吹き抜けの屋根裏に架けた梁は、このプロジェクトに参加された共同購入の方の発案で、山梨の酒蔵が解体されたときに譲り受けたもの。自然素材によるナチュラルな住宅を作りたいと思った点が、設計者の方の考えと一致して希望通りの住まいが出来たと思います。

別荘に住んでいる気分です

大沢彬・富代様ご夫妻

自由設計でしたから、リビングを吹き抜けにして大きくガラスの開口部を取りました。空間の設計もうまくいったと思っています。２戸連棟のタウンハウスですが、全く戸建と同じ感覚でお隣を感じさせません。浄瑠璃緑地を背景に、昼は雲の流れを見て、夜は月見とまるで別荘に住んでいるような気分です。家を建てるときはかねがね暖炉を置きたいと思っていましたから、これにはこだわりました。今から薪を焚くのが楽しみです。

「ヴィレッジ浄瑠璃 14」参加者募集から建設・入居までの足跡

≪2000 年≫

2 月～5 月	公団より、NPO FUSION長池にたいしてグループ分譲の実現の可能性について調査依頼がある。以降、具体的な実施体制、プログラムについての打ち合わせが公団と NPO FUSION 長池との間で断続的に行なわれる。このころ『夢見隊』という名前が決まった。
6 月	⑷ 日）第 1 回ワークショップ 今は取り壊されてなくなった堀之内駅前の「街づくり館」に１０組２０名ぐらいの方々が参加。
7 月	⑹ 日）読売新聞に掲載される ⑼ 日）第 2 回ワークショップ
8 月	⑹ 日）第 3 回ワークショップ 何故かこの時のワークショップで、夢見隊主催による青空市（野菜販売）が開かれていた
9 月	⑶ 日）第 4 回ワークショップ この頃から出席者が固定化されて来た
10 月	⑻ 日）第 5 回ワークショップ 第 1 号プロジェクトの計画地が決定された この頃から新聞の折込広告による参加者募集がはじまる
11 月	⑸ 日）第 6 回ワークショップ これ以降、二週間に一回の割合でワークショップが開かれるようになる この日に同時に行われた参加募集説明会に人が殺到する（何が原因か未だに謎） ⑲ 日）第 1 回プロジェクト会議＆募集説明会 この回から具体的な計画や条件などの話し合いが中心となり『ワークショップ』ではなく『会議』となる ㉓ 日）N-City の地元の方々へはじめての計画説明会開かれる ㉔ 日）ワークショップ課外活動で公団研究所見学
12 月	⑶ 日）第 2 回プロジェクト会議＆募集説明会 ⑰ 日）第 3 回プロジェクト会議＆募集説明会

≪2001 年≫

1 月	⑫～13 日）募集説明会 はじめて 3 日連続で参加募集説明会を開く ㉗ 日）第 4 回プロジェクト会議 ㉙ 日）Web ページで第 1 号プロジェクト募集終了のアナウンスを出す ㉚ 日）公団へ参加者の代表が土地譲渡に関する説明を受けに行く 第 1 号プロジェクトの全参加者が仮決定する しかし、直後に複数の辞退者が出る 第 1 号プロジェクト参加者用のメーリングリスト立ち上がる
2 月	⑶～4 日）募集説明会 ⑷ 日）第 5 回プロジェクト会議 ⑯～18 日）募集説明会 ⑱ 日）第 6 回プロジェクト会議 ㉒ 日）NHK の夕方 6 時台のニュースで報道される 夢見隊通信の継続発行が時間的・資金的な面で困難になる
3 月	⑶～4 日）募集説明会 ⑶ 日）第 7 回プロジェクト会議 ⑮ 日）読売新聞多摩版に掲載される ⑰～18 日）募集説明会 ⑰ 日）第 8 回プロジェクト会議 ⑱ 日）南大沢駅前でのコミュニティ・サポート・フェアで参加者募集をする あやしい団体と見られていたかもしれない ㉒ 日）テレビ朝日のワイドショー番組で放映される 再び全参加者が決定する
4 月	⑴ 日）プロジェクト自主会議 ⑻ 日）第 9 回プロジェクト会議 ㉒ 日）第 10 回プロジェクト会議 このころ住宅金融公庫と融資について断続的に話し合うが、融資に難色が示される 同時に銀行に対して融資面でのサポートの話し合いをはじめる
5 月	⑬ 日）第 11 回プロジェクト会議 ㉖ 日）八王子市みなみ野へ外構用の石をみんなで貰いに行く ㉗ 日）第 12 回プロジェクト会議 このころ複数の参加辞退者が出る
6 月	2～3 日）募集説明会 ⑶ 日）第 13 回プロジェクト会議

	⑨～10 日）募集説明会 ⑯～17 日）募集説明会 ⑰ 日）第 13 回プロジェクト会議 ㉓～24 日）募集説明会 この月は毎週土日に説明会開催するが効果なし
7 月	①日）第 14 回プロジェクト会議 一旦、全参加者が決まりそうになるが決まらず ⑦～8 日）募集説明会 ⑧ 日）第 15 回プロジェクト会議 ㉒ 日）募集説明会 ㉙ 日）第 1 号プロジェクト暑気払い開かれる
8 月	④～5 日）募集説明会 ⑪ 日）第 1 号プロジェクト親睦会（飲み会）開かれる ⑱～19 日）募集説明会 ㉖ 日）第 16 回プロジェクト会議
9 月	①～2 日）募集説明会 ② 日）プロジェクト臨時会議 更に複数の参加者が辞退する ⑨ 日）第 17 回プロジェクト会議 建設組合準備会が結成される ㉚ 日）第 1 回組合準備会・会議 建設組合準備会が結成されたので会議名称変更する
10 月	⑥～7 日）募集説明会 ⑧ 日）建設組合準備会・臨時会議 ㉑ 日）第 2 回組合準備会・会議 ㉓ 日）山梨県にある酒蔵の古材を貰い受けに行く 一部の住戸でこの時の古材が使われています
11 月	③ 日）夢見隊遠足、小金井・江戸東京たてもの園等へ行く ⑩～11 日）募集説明会 ⑱ 日）第 3 回組合準備会・会議 また一組辞退が出る ㉓～24 日）河口湖で夢見隊合宿
12 月	①～2 日）募集説明会 ② 日）第 4 回組合準備会・会議 ⑦～9 日）NPO フォーラム 2001 in TAMA で展示・参加者募集 ⑮ 日）募集説明会

≪2002 年≫

1 月	⑫～13 日）募集説明会 ⑬ 日）第 5 回組合準備会・会議 ㉗ 日）第 6 回組合準備会・会議
2 月	⑯～17 日）募集説明会 ⑰ 日）第 7 回組合準備会・会議 この頃から各住戸の設計が徐々にはじまる
3 月	②～3 日）募集説明会 ③ 日）第 8 回組合準備会・会議 ⑰ 日）第 9 回組合準備会・会議 フォレステージ高幡鹿島台見学会
	㉔ 日）第 10 回組合準備会・会議 ㉗ 日）公団へ土地購入申込みする
4 月	⑦ 日）第 11 回組合準備会・会議 ⑭ 日）募集説明会 ㉑ 日）第 12 回組合準備会・会議
5 月	⑫ 日）第 13 回組合準備会・会議 ⑭ 日）読売新聞に掲載される このころプロジェクト参加者が最終決定される Web ページにて募集終了の正式アナウンス出す
6 月	② 日）第 14 回組合準備会・会議 ⑯ 日）第 15 回組合準備会・会議 ㉚ 日）第 16 回組合準備会・会議 工事スケジュールが提示される
7 月	⑭ 日）第 17 回組合準備会・会議 ㉑ 日）第 18 回組合準備会・会議
8 月	④ 日）第 1 回建設組合設立総会 建設組合が設立される ⑱ 日）第 2 回建設組合総会 このころ第一期工事住棟の確認申請提出
9 月	① 日）第 3 回建設組合総会 ⑯ 日）第 4 回建設組合総会 ㉙ 日）第 5 回建設組合総会
10 月	① 日）公団と土地譲渡契約 ⑭ 日）N-City 東集会所で近隣説明を兼ねたバーベキューパーティー開く ㉗ 日）第 6 回建設組合総会
11 月	① 日）第一期工事住棟の地鎮祭 （各住棟ごとに行ったので他の住棟については省略） ⑩ 日）第 7 回建設組合総会 ㉔ 日）第 8 回建設組合総会 このころ続々と各住棟の確認申請提出する
12 月	① 日）第 9 回建設組合総会

	⑵23 日⑶ 第 10 回建設組合総会 このころ第 1 期外構工事⑴造成、ライフライン敷設、路盤工事⑶ が完成

≪2003 年≫

1 月	⑴13 日⑶ 第 11 回建設組合総会 第一期工事住棟の上棟式 このころ工事業者が一本化される
2 月	⑵2 日⑶ 第 12 回建設組合総会 この後、一ヶ月に一回の割合で総会が開かれることになる
3 月	⑵2 日⑶ 第 13 回建設組合総会 ⑵28 日⑶ 住居表示登録完了する
4 月	⑵6 日⑶ 第 14 回建設組合総会 第一期工事住棟竣工＆入居 ⑴竣工時期がバラバラなので他の住棟については省略⑶
5 月	⑵11 日⑶ 第 15 回建設組合総会
6 月	⑵1 日⑶ 第 16 回建設組合総会
7 月	⑵6 日⑶ 第 17 回建設組合総会 ⑵19 日⑶ 浄瑠璃プロジェクト合同上棟式 きやりを聞く会も開かれる
8 月	⑵3 日⑶ 第 18 回建設組合総会 ⑵31 日⑶ 第 19 回建設組合総会
9 月	⑵21 日⑶ 第 20 回建設組合総会
10 月	⑵13 日⑶ 外構ワークショップが現地で開かれる

11 月	⑵8 日⑶ 第 21 回建設組合総会 この時点で全 14 戸中 13 戸の入居が終わる。 ⑵11 日⑶ 側溝づくりワークショップ開かれる
12 月	⑵14 日⑶ 第 22 回建設組合総会 有志によって餅つきが行なわれる。
2004 年 6 月	最後の 1 戸が完成。入居 ⑵27 日⑶ 竣工記念パーティーが行なわれる。
8 月	⑵18 日⑶ 団地案内板完成