「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

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斜面緑地に面する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。

この団地はコーポラティブ方式によって建設されました。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。

NPO FUSION 長池は、“ベッドタウン”とか“オールドタウン”と揶揄され、何かと悲観的な話題の多い多摩ニュータウンにあって、「せせらぎ北」という 110 世帯の小さな団地に暮らすお父さんたちの地域活動がその源に流れています。

1995 年8月、当時団地管理組合の理事を務めていた富永氏ほか有志によって開催された「平成狸合戦ぽんぽこ」というアニメ映画の上映会を契機に、サラリーマンだった富永氏は、余生を地域活動にかける覚悟を徐々に固めていきます。1999 年 4 月、永年勤めていた大手紙容器メーカーに辞表を提出、様々な地域活動を支援していくことを目的に NPO 法人の設立を東京都に申請し、1999 年 12 月に認証を受け登記されました。もっぱら都心に出稼ぎに出ていて地域と無縁だった男が、再び地域に帰ってきた瞬間でした。

「夢見隊」の誕生は 2000 年 2 月に遡ります。NPO とのタイアップを模索していた独立行政法人都市再生機構(旧都市基盤整備公団)から、NPO FUSION 長池に持ちかけられた「コーポラティブ住宅の可能性を検討してもらえませんか？」という相談がそもそもの始まりです。NPO を立ち上げたばかりの富永氏にとっては願ってもない話でした。別件の打合せを終えて帰ろうとしていた私を見つけた高橋氏に呼び止められ、さらに説明は続きました。「場所は N-City の一角にある小規模集合住宅用地。宇野さん、よく知ってるでしょ？宇野さんにも協力してほしいんだけど？」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関わり、今回コーポラティブ住宅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。かくしてこの日、初対面だった富永氏と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。

(注)組合設立に先立ち、責任の所在を明確にすべく、中心メンバー6人によって(有)夢見隊が設立された。以降、このプロジェクトのコーディネートは NPO FUSION 長池から(有)夢見隊にバトンタッチされます。

その後、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、自主的に管理運営されているところです。

N-City のこと

ヴィレッジ浄瑠璃についてご紹介する前に、ヴィレッジ浄瑠璃 14 の舞台となる N-City について少し触れておきます。

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た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、高橋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」の参加者となる高橋邸の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は位置づけられるのです。

戸建住宅に勝るとも劣らない連棟長屋の導入

さて、ヴィレッジ浄瑠璃14です。敷地は「浄瑠璃緑地」と呼ばれる斜面緑地に隣接していることは既に述べましたが、通称「団子3兄弟」と呼ばれていた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キロ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加味して建蔽率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。夢見隊に話があった理由も、一つにはこのことがありました。

僕たちはここに、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、参加者の集まり具合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。

土地は全14世帯の共有にすることにしました。僕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に尽きます。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僕たちは、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。

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開発行為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。これは建築基準法第 86 条の一団地認定の場合も例外ではありません。

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棟を建築せしめるか。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。僕たちは長らく頭を抱えていました。

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」と言うような眼で僕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？」僕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。

「いやそんな難しいことではないですよ。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よ。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

は土地を共有され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。僕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集合する団地が「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。たまたま僕の友人に、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す。

「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、しかも区分建物として登記できるということが確認されました。僕たちは、一連のヒアリングの成果を早速参加者の皆さんに報告、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。

難航した土地の負担割合

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、それだったら参加できないと言う人が出かねなく、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%まで利用可能だったが、周囲の環境を考慮して自己規制していた）。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。当然、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ました。

この作業は、後々変更したくても変更できない設計条件に直結する作業でしたから、慎重に進められ、面積が確定されるまでには組合設立から3ヶ月を要します。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、設計作業が本格化していきました。

建物の建設位置の確定

各棟の位置を確定していく作業は、この購入面積の範囲と、それぞれの敷地から 24%づ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「延焼の恐れのある範囲」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。購入面積と建築確認用の面積がぴったり合っていることが理想的でしたが、結果的には多少の誤差が生じています。

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%使っている事から、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、連棟長屋同士の場合は2m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、もう後戻りはできません。

このプロジェクトには与件というものがほとんどなかったといっても過言ではありません。何もないところから一つ一つ考え方を検討・整理し、一つ一つ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 なのです。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ったし、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い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、しかし大地にしっかり根付いて、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。

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の自主的な公園里親制度を活用した緑地の維持管理によって、いずれ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でしょう。

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。僕たちは、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、都市再生機構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。