



家の中がこちよ

# Sumi:ka<sup>+</sup>

magazine for Enjoy your house designing

【スミカプラス】

# 01

July 2011  
Fukuoka

LANDSCAPE IMPRESSIONS

## 庭という居場所。

心地良い生活を形成していく  
庭という僕らの居場所。

## GOOD LIFE IN MY HOUSE

家の数だけ暮らしがある。  
こだわりの注文住宅を大特集

## VERY BEST OF RENOVATION!

こだわりの空間を実現したお手本にしたいリノベーション事例を紹介

## 新しい潮流。

## 「住まい」のニュースタンダード



# COOPERATIVES



## コーポラティブがもたらすライフレビューション。

『コーポラティブ (cooperatives)』という言葉が近年、にわかに注目を集めている。住宅ニーズの多様化に加え、LOHAS(ロハス)にみられる環境共生への再認識、今後社会問題化すると予想される適齢期を迎えるマンションの建て替え問題。それらにひとつの解を与えるものとして、コーポラティブが「暮らし」の改革へ動き出している。

### コーポラティブが生みだす新しい価値

自分らしい暮らしを実現するために理想の住環境を手に入れようとして、個人レベルではなかなか実現しにくい環境ポテンシャルも「個人では無理でも共同で集まればできる」という利点がコーポラティブにはある。さらに、家を造る過程において参加者同士が何回も顔を合わせ、暮らしについての理解を共有した上で暮らし始めるため入居後も出来上がったコミュニティのもと安心感がある。「住みよい環境」づくりにおいて住まいや共有スペースなどの生活のハコを良いものにしていくことはもちろん重要だが、等しく大切なのは「人と人との繋がりがづくり」のはずだ。そういった良い環境のもとで暮らしたいと願う人たちの選択肢として、コーポラティブは今、大きく注目を集め始めている。

### コーポラティブ住宅の実現性

確かに土地の取得や設計・施工の管理など自分たちの手で行うのは素人には高いハードルであると言える。しかし実際にはコーポラティブ事業を手掛ける不動産会社がコーディネイターとして間に入り、①あらかじめ用意・決定のされたコーポラティブのプロジェクトを立ち上げて参

加者を募り、②実施が決定したら参加者を集め打ち合わせを重ね、③方針や各住居のプランを決めたら施工を開始するといったケースが多い。つまりコーポラティブを行う上で難しいとされる部分を代行してくれるわけだ。こうしたプロの力をうまく借りれば参加者の意思統一が計れず計画が途中で頓挫するといったようなリスクも回避することができる。コーポラティブに暮らすということは、何も難しいことではないのだ。

### コーポラティブが「暮らし」を改革する

実際、コーポラティブという概念自体は別段新しいものではない。その歴史はイギリスを発祥の地として約200年、現在では大部分のヨーロッパ諸国、アメリカ、カナダでも広く普及しており、海外では人々の価値観として一般化しているものだ。日本でもコーポラティブは30年余の歴史を持ち、それなりの数のコーポラティブ住宅が建設されてきた。では、なぜ今、コーポラティブという「住まい方」が注目を浴び始めたのか。一つは高まる住宅ニーズの多様化を現実のものとして描けない不動産事情への解決の糸口としての期待であろう。こと今後社会問題化するであろうマンションの建て替え問題においては、意図するしないに関わらず、取られる手法はコーポラティブ



ドイツカッセルシティのコーポラティブビレッジ。

### コーポラティブとは

コーポラティブという言葉を初めて耳にする人も多いだろう。国土交通省住宅局コーポラティブハウス方式研究委員会によると、その定義は「自ら居住するための住宅を建設しようとする者が、組合を結成し、共同して事業計画を定め、土地の取得、建物の設計、工事発注その他の業務を行い、住宅を取得し、管理していく方式」とある。つまり、同じ考えを共有できる人々が集まり、自らの手で理想の住環境を造り上げること、それがコーポラティブである。



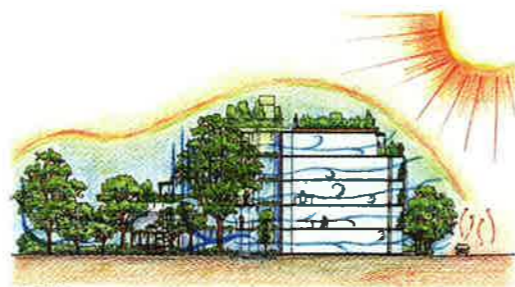
経堂の杜にある株式会社チームネットの事務所のエントランス。自然環境が生み出す効果で真夏でも涼しく心地いい

#### 環境共生型コーポラティブ住宅とは

コーポラティブ方式（住宅を求める人が集まって組合を結成し、土地を取得し、設計、工事を発注して建物を建設し、管理する方式）とパッシブデザイン（自然の営みを巧みに住まいに取り込み、自然の力で室内環境の快適化を図る手法）を組み合わせた建築手法によって建てられた住宅。積極的に整備された「自然環境」と「建物」とが一体となって、全体として一つの大きな「自然の空調装置」として機能するように計画されている。

#### 「コミュニティ・ベネフィット」とは

甲斐氏の造語によるもので、「個人の力だけでは実現できない価値を実現するために、「個人の利益」を「複数の利益」へと高める事業コンセプト」を指す。



外環境と建物のつながりを表したスケッチ  
(樺ハウスの断面図イメージ)

#### 風の杜

東京都大田区 豊かな緑を、なんとか残し次代に継承したいという思いから計画された 2006 年竣工の環境共生型コーポラティブ住宅。計画地の南にある明治時代から受け継がれてきた日本庭園を「自然の環境装置」として機能させることで、この庭をプロジェクトの共有価値として残すことに成功している。全ての住戸はこの庭に面しており、この庭を通して玄関に入るように配置されている。「コミュニティ・ベネフィット」によって誰もがこの庭の豊かさを日常の中で享受することができるようにデザインされているのだ。

#### 樺ハウス

東京都世田谷区 樹齢 250 年の樺の木を中心とした豊かな自然環境をそなえた共用の中庭をもつ 2003 年竣工の環境共生型コーポラティブ住宅。自然の力で室内環境を快適にする「パッシブデザイン」を組み入れ、建物の配置には「コミュニティ・ベネフィット」という考えのもと、住民がこの中庭を中心に暮らしを開けるように設計されている。個人単位では手に入れることのできない大きな環境価値を、そこに住む住民たちが結託しあうことで、その贅沢な環境を維持し存分に楽しむことができるのだ。



**甲斐徹郎** 株式会社チームネット代表取締役。1959 年東京都出身。千葉大学文学部行動科学科卒業。マーケティング会社にて、建材や住宅を中心にマーケティングの実務を担当。独立後、(株)チームネットを設立し、環境共生型住まいづくり、まちづくりをプロデュースする。

## まちに杜をつくらせて住む。 都市環境再生のための処方箋。

環境共生型のコーポラティブ住宅を追求することで、今後の住まいの在り方がみえてくる。それは、単一の住宅を建設するだけでなく、周辺の住民とのコミュニケーションを円滑に育む装置が含まれている。

### 現

代の都市部では、豊かな生活環境を求める個人個人の住まいづくりが、結果として、周辺環境の豊かさを失わせてしまうという悪循環が起きています。それは、地価の高い都市部の限られた敷地に自分の理想を反映させた思いの住宅を建設することで、互いの住宅が互いの環境を阻害してしまう状況を生みだしやすくなってしまっている。その例として、互いの住宅が風の流れを阻害しあったり、日照を阻んでしまったりしてしまっています。他にも、もともとあった樹木などを伐採してしまい、更地の状態で住宅を建てるので、植栽や外構がそれぞれの個人宅によって異なってしまう。つまり画一化された自然環境の少ない敷地計画になってしまっています。

それらを解決して、より快適な住環境を創造するのが、「環境共生型のコーポラティブ住宅」である。私たちは考えています。

左の住宅写真にあるように、外環境づくりのために樹々を上手に利用しながら、住宅建築を行っていくのが、環境共生型のコーポラティブ住宅です。この住宅のコンセプトは、エコであり、豊かな住環境構築であり、住まう住人同士が自然の心地良さを享受できる環境価値創造の住まいです。

ただし、私たちが考える環境共生型のコーポラティブ住宅は、得てして「コミュニティ」の構築に目がいってしまいがちですが、「コミュニティ」を中心とした価値とするのではなく、「コミュニティベネフィット」を最も重要な要素として捉えることとしてい

ます。「コミュニティベネフィット」とは、個人宅単位では、手に入れることのできない大きな価値をコミュニティを手段とすることで、入居時に得られる住環境だけでなく、将来、経年していく中で、美しく、生き生きとした住宅建築が形成されるものです。

また、この「コミュニティベネフィット」による住宅建築により、隣接する建物同士のプライバシーを確保しながら、見事な共用スペースを創りあげることが可能になります。それは、個人の私的な空間と共用空間に中間領域をつくることで、プライバシーのグラデーションをつくり、敷地の豊かな環境を上手に取り入れるものです。それによって、住人同士がさりげなく関わることが可能になります。多くのコーポラティブ住宅では、住人家族間でのバーベキューや昼食のランチタイムなど様々なイベントが自然発生しており、個人の住宅内部だけでなく、敷地建物をいかに将来に残していくのかを話しあったり維持管理を施していくたりがなされています。

このように外の環境を互いに享受しあうことが、ひいては都市においてありがちな希薄な住人同士の関係を回復することにつながるのです。

現代人が抱える様々な問題は、個人の生活利便ばかり追い求めてしまい、集団のかわりを少なくしてしまったことにあると感じています。人の営みにおいて最も基本的な住宅の在り方が今、問われています。

#### 経堂の杜

東京都世田谷区 「世田谷に森をつくらせて住もう」を合言葉に 2000 年 4 月に実現した甲斐氏がコーディネートしたはじめての環境共生型コーポラティブ住宅。樹齢 100 年を超える 5 本のケヤキと武蔵野の雑木林を再生した樹木の連なりによって、建物全体が小さな森にすっぽりと覆われている。これらはパッシブデザインといわれる手法によるもので、豊かな自然環境が空調装置として機能することで室内環境の快適化を図るというものである。積極的に整備された自然環境とパッシブデザインを考慮した建物とが一体となって生み出すその効果は、夏日の実測結果において外気温より 5 度近くも低い空気を敷地内に供給しているという。

#### 株式会社チームネット

東京都世田谷区 2-21-23 経堂の杜 106  
http://www.teamnet.co.jp

#### コーポラティブ事業

株式会社チームネットは屋敷林など、脈々と続いてきた豊かな環境を「共有価値」と位置づけ、一人では手に入れない環境を実現するための、コーポラティブ住宅の企画・コーディネートを行っている。左に挙げるのはこれまで手がけてきたコーポラティブ事業の主たる実績だ。