

ランドスケープデザイン 暮らしの景観・環境をデザインする

LANDSCAPE DESIGN

NO. 66 隔月刊
2009年6月号
定価1,995円

The scene and environment of a life are designed.

変わりゆく 医療・福祉の 環境デザイン

千里リハビリテーション病院

アートディレクター

ランドスケープアーキテクト

佐藤可士和 × 忽那裕樹

国立成育医療センター

仙田 満 × 辻 吉隆

LANDSCAPE WORKS

東急大岡山駅上東急病院
西湖総合保全計画

連載
進士五十八が語る「齊藤浩二の仕事」

コーポラティブ方式による宅地開発の可能性 「関係の価値化」が街のパラダイムを変える

100年に一度と言われる経済危機に瀕し、名を馳せた不動産会社の倒産が相次ぐ昨今、不動産事業のあり方を根本的に見直さなければならない事態が押し迫っている。そうした中で、コーポラティブに学ぶものは何か、(株)チームネットの甲斐徹郎氏に尋ねた。

①不動産リスクの回避

地価の高騰している都心で緑豊かな住環境を手に入れることは、個人の力では難しい。そこで注目に注目をされているのが、コーポラティブ方式による宅地開発というものだ。この方式は、宅地開発される前の土地を、複数の主体(建築主)によって購入し、造成から建築までデベロッパーなどを介さずに、コストを抑えながら質の高い住宅と環境を手に入れようというものである。既存の分譲地方式と大きく異なるのは、その土地の購入と開発の方法にある。

既存の宅地開発の場合、まずデベロッパーが土地を購入し区画整備をして販売するのが一般的である。このとき各敷地の接道条件を満たすために、区画内の道路整備は必須となる。そのため、敷地が大きい分譲地では、土地の取得費に加え造成費がかさみ、デベロッパーの投資額は巨額となる。区画が売れ残ると深刻な事態となるため、リスクの大きい事業だと言える。

これに対してコーポラティブ方式では、「主体が集まり組合をつくって土地の購入から造成までを行う。デベロッパーを介することなく、土地オーナーと組合の直接売買によって誓約が結ばれるので、両者にリスクはほとんどない。たとえば、組合員が集まれば、その時の組合員数に見合った土地を購入して、宅地開発を行い、エリアをいくつかに分けて、都度開発していくこともできる。つまり、既存のデベロッパーによる開発方式と比べ、極めてリスクの少ない事業を組立てることができる点が、コーポラティブ方式の大きな利点である」と語る甲斐徹郎氏。

土地の購入や造成、建築まで組合員が発注することになり、余計なコストが削減できる分、建物の質を高め、より環境にこだわった宅地の開発を行うことが可能となる。かつてのように住宅が売れば売れる時代ではなく、デベロッパーのリスクはますます増大している昨今の市況において、コーポラティブ方式は、注目に値する方式と言えるだろう。

②不動産事業が抱える構造的な課題

一方で、「デベロッパーによるこれまでの宅地開発の方式には、豊かなコミュニティや環境は生まれづらいという構造的な問題がある」と甲斐氏は指摘する。「通常の宅地分譲では、土地の売買は、事業者と購入者との間で完結します。そのため、購入者との間に、積極的な関係が構築されることはなく、むしろ、事業者は購入者同士の関係を避けようとするベクトルが働きます。その理由は、購入者と事業者との間に、権利を主張する側と責任を果たす側という関係構造があるからです」

そして、甲斐氏は、次のように分析する。「事業者は、常に権利者である購入者からのクレームをいかに回避するかということを念頭において、事業を組み立てます。クレームを回避するための最大の手立ては、制限を予め設定すること。事業に制限を設定するということは、予見できないクレームの発生を未然に防ぐ、安全装置のようなものです。そして、「購入者間の関係性を制限する」ことは、クレーム回避のための当然の帰結として重視されることになります。それは、購入者間の関係性は時としてトラブルに発展してしまうからです。そして、そのトラブルを未然に防ぐために、住人相互のプライバシーを重視する傾向が強まります。」

たとえば、高い塀のようなバリアが整備されることは、住人のプライバシーを守るための方策だが、その一方で、高い塀は、景観を分断し、街区全体としての一体感のある豊かな景観形成を阻むことになる。また、住人の生活は外へと表出しづらく、それが人間関係の希薄な住宅環境を形成してしまう、というのである。

宅地開発において豊かな環境とコミュニティを創出することは、デベロッパーとしても重視すべき課題となっているはずだが、事業者と購入者との関係構造が、それを阻む大きな要素となっているという指摘は、非常に興味深い話である。そして、この点に、今後の不動産事業を見直すための大きなヒントが隠されているように思える。

③「関係」が生み出すコーポラティブ方式の可能性

冒頭に挙げたような、事業リスクを低減させることは、土地の購入者間の関係を構築し、その関係をベースに事業を組み立てることによって、導き出された効果であると言える。そして、この関係はリスクを低減させるだけでなく、これまでの事業方式の中では生み出すことのできなかった、さまざまな価値創造を可能としていると指摘する。

この価値創造は、土地を提供する地主側にとっても大きな魅力となり得る。

たとえば、先祖代々引き継いできた大きな屋敷を相続などの理由で切り売りしなければならないとき、通常のデベロッパーによる事業に委ねると、ひとつのまとまりのあった環境資源は、先に甲斐氏が指摘した事業構造により、ずたずたに分断されてしまう。その結果、残された土地における地主の居住環境は、劣悪になる場合が多い。一方、こうした地主の課題に対して、コーポラティブ方式を応用すると、「分断」ではなく、「つなげる」手法によって、もともとあった豊かな環境資源を損わずに活かすことができる。

甲斐氏が手がけた「樺ハウス(03年竣工)」や「風の杜(06年竣工)」は、地主側と居住者側双方にとって環境価値を高めたコーポラティブ事業として有名である。それぞれのプロジェクトでは、長い歴史が育んできた屋敷林や豊かな庭園を、地主とそれぞれの居住者との共有価値として保全し、コーポラティブならではの「関係」を活かすことで、見事なまでの魅力を創造することに成功している。

「従来の宅地開発では、居住者が享受する価値は、個の領域内で完結しますが、私が実践するコーポラティブでは、個の領域を超えた価値をいかに生み出すかを狙っています。一人では得られない、豊かな価値をコミュニティ単位でつくり出す。私はこうした考え方を「コミュニティ・ベネフィット」と呼んでいます。コミュニティづくりが目的ではなく、あくまでも手段としてコミュニティを位置づけ、豊かな価値(ベネフィット)を創造しようという考え方です」

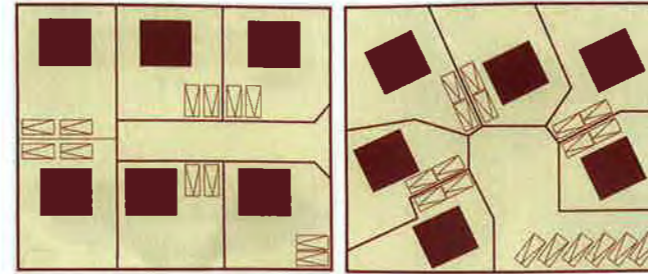


図1：一般的な宅地割り

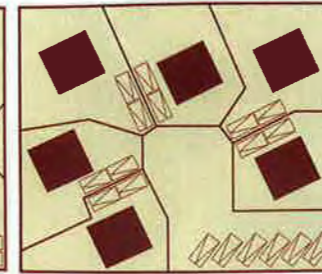


図2：「関係」をベースとした宅地割り

左は従来の一般的な宅地割り。個の生活領域は自己の敷地内で完結し、個と個との関係は制限される。右は個と個との「関係」を価値化させることをコンセプトとした宅地割り。このコンセプトは、甲斐氏と環境デザイナーの正木覚氏とのコラボレーションによって立案された



「けやきエコビレッジ」の完成イメージ

④「関係」の応用事例

こうした甲斐氏の考え方を、コーポラティブではなく、一般の分譲事業に取り入れた例がある。埼玉県幸手市で三陽不動産と設計事務所のオーガニックスタジオが手がけた「けやきエコヴィレッジ」がそれである。

「けやきエコヴィレッジ」では、個々のプライバシーを十分に配慮しながらも、同時に、個と個との「関係」が生み出す可能性が重視された。一般的な区画割りと比較すると、その取組みの特徴がよく分かる。図1は、一般的な区画割りである。個々の敷地を完結した空間として捉えた場合、この割り方が最も効率的である。しかし、個々を敷地内で完結させずに、「関係」をベースに価値をつくり出そうとしたとき、これまでとは全く異なった敷地形状に行き着いた。それが図2の区画割りである。

この宅地開発では、それぞれの宅地と宅地との関係が、全体としての豊かな環境を高めあうことを可能にしている。そして、豊かな環境を互いに共有しあう居住者間の関係が生まれ、その居住者間の関係が、時間軸の中で、ゆるやかなコミュニティを形成することにつながることも、同時に意図されている。

また、甲斐氏が提案している別の案件では、ある大手デベロッパーが斜面地開発に「関係性」を応用することを検討しているという。これまでの発想では、斜面地を開発する場合、いかに宅地に適した平地を多く確保することができるかが事業化の命題となり、斜面は大胆に削られ、法面がコンクリートブロックで固められた、ひな壇造成が計画される。その結果、莫大な造成費が発生することになる。なおかつ、斜面地にもともと自生していた雑木は、ほとんどが伐採され、豊かな環境が失われるため、周辺の既存住民からの開発反対運動など

の軋轢が起きやすい。こういった点から斜面地開発は、事業上、デメリットの多い対象として扱われてきた。しかし、これまでの発想を180度転換させ、「関係」をベースに事業を組み立てると、デメリットをメリットへと転じさせることができる、と甲斐氏は指摘する。

甲斐氏がデベロッパーに提案しているプランの骨子はこうだ。

- ①道路の造成面積を極力減らす。
- ②旗竿敷地の割合を意図的に多くし、販売宅数を確保する。
- ③敷地延長用地を隣合う宅地間で共用化し、ボリュームのある植栽を施し環境形成を図る。
- ④宅地化がしづらい地形を強引に整地せずに、道路造成を抑えたことで浮かした用地と予算とを活かして、豊かな共用地として斜面地を保全する。
- ⑤保全した豊かな斜面緑地と個々の宅地との「つながり」をデザインし、クラスター単位のまとまりをつくる。
- ⑥各クラスターごとに、豊かな環境を共有した有機的な世界を形成する。
- ⑦個々の居住者は、コモンとして整備された斜面緑地を、自分たちの暮らしの拡張領域として活かす。
- ⑧コモンを活用しあう居住者間に豊かな人間関係が芽生え、豊かなコミュニティが醸成される。
- ⑨共有の価値を享受しあうコミュ

環境共生型コーポラティブの先駆けとなった「樺ハウス」



甲斐徹郎

●1995年、環境共生を専門分野とした住まいづくりおよび街づくりのマーケティングコンサルタント会社として、「チームネット」設立。環境共生型コーポラティブ住宅の企画・コーディネートを行う。1996年より「エコロジー住宅市民学校」を開校し住宅における環境共生の実現にも取り組んでいる。環境省「都市緑地を活用した地域の熱環境改善構想検討会」委員、東京都再生可能エネルギー戦略策定委員会委員、公益信託世田谷まちづくりファンド運営委員など歴任