

特集

失敗しない照明計画



連載

意匠設計に役立つ

構造レビュー 住宅編 最終回

トピックス

コミュニケーション促す
柔らかいオフィス

コーポラティブハウスはどこへ向かう？

戸数減少の一方で、環境共生・シニア・建て替えなどテーマは多様化

インターネットの普及に伴って伸びてきたコーポラティブハウスの建設が曲がり角を迎えている。不動産市況の影響で戸数は低迷傾向にある。今後、コーポラティブハウスに活路は開けるのか。新しい展開を予感させる3つの事例と併せて、現状をレポートする。(萩原 詩子=フリーライター)

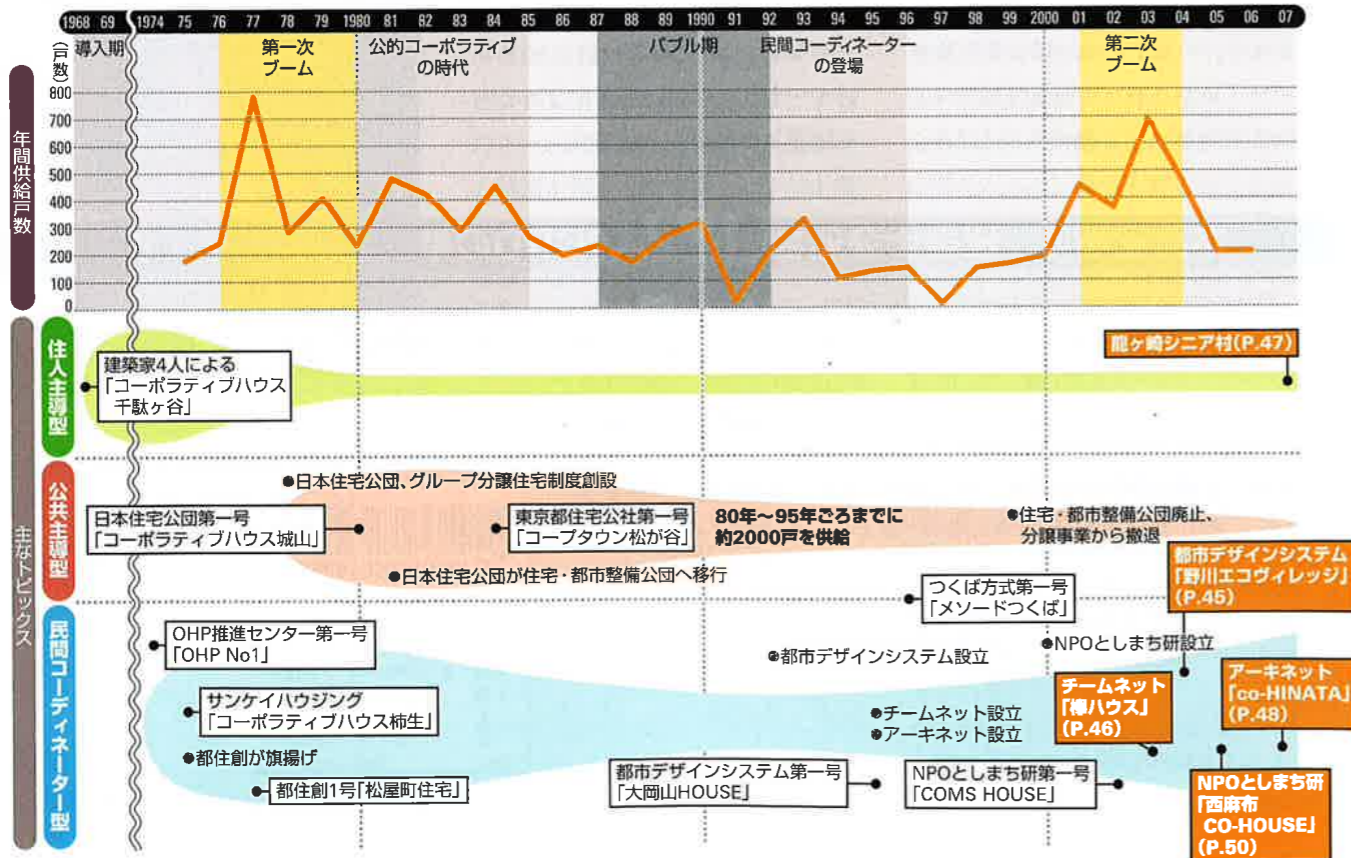
「分譲マンション市場が活性化すると、コーポラティブハウスは苦戦する」と全国コープ住宅推進協議会事務局長の中林由行氏は語る。資金力のあるデベロッパーと競合すると、用地の取得が困難になるからだ。事実、ここ数年のマンションブームのあおりを受けて、コーポラティブ

ハウスの年間建設戸数は2003年の689戸をピークに減少に転じ、ここ数年は200戸程度と低迷している。「入居者ニーズが減っているわけではない。ニーズはむしろ増えていると感じるのに、土地が手当てできないために供給が滞っている」と中林氏は言う。

コーポラティブハウスの戸数増をけん引してきたコーディネート会社の最大手、都市デザインシステム（東京都渋谷区、以下UDS）広報の木内玲奈氏は、次のように振り返る。「2000年から01年ごろは、年間10数棟のペースでプロジェクトをスタートさせることができた。当時は20戸

コーポラティブハウスの年間供給戸数と歴史

(コーポラティブハウス=建設前に組合を結成し、組合員による共同建設方式で建てた集合住宅)



日本のコーポラティブハウスは公的機関のけん引(80年代前半)、バブル後の民間コーディネーターの登場(90年代)によって独自の発展を遂げた(中林由行氏作成の資料を参考に作成)

都市デザインシステム会員数の推移



コーポラティブ方式を戸建て開発に応用

都市デザインシステムが2004年に竣工させた東京都狛江市の「野川エコヴィレッジ」。1357.8m²の土地に幅員5mの開発道路と9区画の宅地を整備。建設組合で「環境協定」を結び、建物の外観や街並みについて住人同士で話し合いを重ねた(写真:都市デザインシステム)

程度の小規模な土地を取得するのにデベロッパーと競合することはなかったが、近年は競争が厳しくなっている」。

コーポラティブハウスの建設には、組合結成から竣工までおよそ2年程度かかる。UDSの竣工戸数ピークと合致する。最近では年3〜5棟スタートする程度」と木内氏は言う。

そんななか、UDSでは、コーポラティブ方式を戸建てに応用した宅地開発「コーポラティブヴィレッジ」を展開している。10区画前後の土地を共同購入し、居住者同士で建物の配置や外構に配慮し合うことで、街並みを一体につくりあげようというものだ。都市部を中心に発展してきたコーポラティブに対し、「郊外など、マンションよりも戸建てに向く土地の特性に合わせた事業展開だ」と木内氏は説明する。既に全国で16のプロジェクトを完成させた。

一方、都市部では、専有面積

100m²超、価格1億円超の住戸を含む高級コーポラティブも始動。住にこだわりを持つ高額所得者層にもマーケットを広げている。

居住者層は広がりを見せる

総戸数10戸以下の小規模なコーポラティブを手がけるアーキネット(東京都渋谷区、48ページ参照)は、東京・城南地区を中心に、ブランドイメージの高い立地を選んで事業を展開してきた。敷地の多くは旗竿状などの変形地で、いわゆるアトリエ系建築家の設計による、独創性のある空間をセールスポイントとする。

これだけ小さな土地だと「不動産市況の影響はそれほど大きくない」と織山和久代表は言う。ただ、「渋谷区や港区は地価が高くなり過ぎて、当面は手が出ない」とも。現在は文京区や練馬区などでも事業を展開。月1棟の割合でプロジェクトをスタートさせている。これは、同社の05年までの実績に比べ、2倍近いペースだ。「コーポラティブが広く



都心の住宅街に100m²超の住戸

世田谷の閑静な住宅街に建設中のコーポラティブハウスのイメージバス。全5世帯、専有面積は最大121.74m²で、取得目安価格は7820万〜1億5890万円。企画・コーディネートは都市デザインシステム、設計・監理はkw+hgアーキテクツの比嘉武彦氏、川原田康子氏(資料:都市デザインシステム)



地主と15世帯の入居者で 緑豊かな中庭を共有



チームネットがコーディネートした全15世帯の「榊（けやき）ハウス」。樹齢250年の榊を残した中庭を入居者同士で共有する。共用廊下と窓の間に吹き抜けや玄関ポーチを設けることで、各戸のプライバシーを守りながら、中庭の景観や環境が楽しめるよう工夫した。2003年竣工（本誌04年3月8日号参照）
（写真・資料：チームネット）

知られ、多くの人が抵抗なく参加するようになった。入居者の職業などの幅も広がり、層が厚くなったと感じる」と語る。

目的実現手段としてのコープ方式

コーポラティブ方式を、再開発や環境共生など特定の目的を実現する手段として採用する動きもある。

「NPO都市住宅とまちづくり研究会」（通称としまち研）は東京・神田で活動してきたまちづくりグループを母体としている。居住者が減っていく神田の町の空洞化を食い止めようと02年、共同建て替えにコーポラティブ方式を組み合わせた「COMS HOUSE」を建設した。地権者4人に加え、新規の居住希望者9世帯を募って建設組合を結成し、建て替えを実現した。

「昔からの住人がそのまま住み続け、さらに新しい住人を迎え入れることで、町の活性化を目指した」と理事長の杉山昇氏は語る。この実績をきっかけに、その後も地権者を主体としたコーポラティブ事業を手がけている。50ページの「西麻布CO-HOUSE」はその一例だ。

また、マーケティング会社のチー

ムネット（東京都世田谷区）は、都市部で環境共生住宅を実現する手法としてコーポラティブ方式を選んだ。「立地の利便性と自然環境の豊かさは、通常はトレードオフの関係にある」と甲斐徹郎代表。「個人では得られない環境も、コミュニティを利用すれば得られる」と説く。

例えば「榊ハウス」はコミュニティで緑豊かな中庭を共有することによって、個人個人がその眺めやさわやかな空気を享受できる（上を参照）。「こうした環境の価値は既存の

マンションには存在しなかった。新しい価値を創造するためには、目的に共鳴する人が集まるコーポラティブ方式が有効だ」と甲斐氏。「これからは、さらに先進的な試みにコーポラティブ方式を利用することになるだろう」と語る。

現状のままでは、コーポラティブハウスの建設戸数が急激に増える材料はない。今後は、「コーポラティブでなければ実現できない価値とは何か」を、従来の枠組みにとらわれずに考える必要があるだろう。

識者の目

自由設計以外の可能性を

千葉大学大学院工学研究科教授
小林 秀樹

日本のコーポラティブ住宅は、特に間取りの自由設計をアピールすることで普及してきた。欧米では、自由設計はコストがかさむので、あまり行われない。それが日本で可能だったのは、プレハブ住宅の開発に伴って、住宅を部品化し、個別対応させて組み合わせる低コストの生産システムが発達したからだ。

しかし、自由設計はコーポラティブ方式でなくとも対応できる。今後は分

譲マンションにも自由設計を採用するものが増えるだろう。そのとき、コーポラティブ方式の出番はどこにあるか。私は以下の3つと考える。

第一に、大企業では採算がとれない小戸数開発の実現。密集地の再開発や共同建て替えがこれにあたる。第二に、環境共生住宅や古い建物のコンバージョン、コレクティブハウスなど、需要が読みにくい事業の実現。第三に、居住者参加の意思決定を重視するケース。共用施設の充実や建築デザインルールの共有などが。

以上は必ずしも自由設計を前提とせず、しかもコーポラティブ方式の特性が生きる事業といえる。（談）