

コーポラティブハウスの可能性

—さまざまな成り立ちから実現する事例の紹介

ZERO-ONE OFFICE 伊藤 正

コーポラティブハウス（以下、コーポラと略す）は、戸建て住宅の集合体と言う例もありますが、大半は建築基準法的に共同住宅が長屋です。ゼロワンオフィスが企画コーディネートするものも、他に見られる多くの例と同じく、出来上がってしまえば分譲マンションやタウンハウスと同じ区分所有法が適用される集合住宅です。

住まい方や入居者間のつながりなど、コーポラならではの特徴あるものも多いですが、むしろ通常のマンションとの決定的な違いは、つくられる「きっかけ」や成り立ちにあります。ここで事例紹介するコーポラは、前回の2007年発行の虹の旗30号で紹介した後にゼロワンオフィスが手がけた直近の4物件ですが、企画コーディネートが設計事務所ならではの事例をはじめ、さまざまな経緯を経て実現に至ったものです。今回は完成した事例の物件紹介と言うよりは、その成立するまでの経緯にスポットを当てて紹介することで、コーポラティブハウスの幅広い可能性と魅力を知っていただければ幸いです。

*Clanca クランカ（世田谷区上野毛）

「・・・はじめは一家族の住まい探しの為に始まった土地探し、最後は4家族のためのコーポラになった」



母体が設計事務所と言うゼロワンオフィスの特徴として、設計業務を基本的な軸にしながら、土地探しもするし、中古物件のリノベーション、コーポラティブハウスの企画コーディネート、土地の有効活用など、ニーズと条件によって様々なすまいの形の提案をできることがあります。このコーポラティブハウスは最初、新しい住まいを求めると同時に、土

地を探しからお願いしたいという相談から始まりました。子供の学校の関係もあって、上野毛周辺エリア限定で土地探しを始めました。探しても大きな宅地は細分化されていることが多く、不自然に窮屈であったり、逆にゆとりのある敷地は価格的に手が届かないなど、なかなか価格と大きさが適当な土地が見つからなかったところ、出会ったのが、面積は広いが接道条件が悪く、周辺相場より坪単価はかなり安い、総額では予算オーバーの土地でした。通常であれば、検討を中止するような土地に対して考えた解決策は、4家族が暮らすコーポラティブハウスにするというアイデアでした。

幸い、このアイデアに共感する他の3家族がすぐに集まったこともあり、4家族による家づくりは、順調に完成することが出来ました。住宅街のなかに立つ小さなコーポラは、ひとつの家に住む家族のような佇まいと言う意味合いの造語で『clanka（クランカ：[clann=アイルランド語で家族]+[ka=家]の造語）』という親しみを込めた名前が付けられました。

一度、土地探しをしてみると判るのですが、戸建て向けの土地と事業向けの土地では明らかに坪単価が異なります。事業用の土地の場合は、収益還元計算による土地の利用価値からコストが決まるのに対し、戸建て用地は周辺相場により決められることが多く、事業収支などの計算からすると非常に割高なところが多いのです。そのような理由から、事業用の広さがある土地でも、業者は土地の一部を道路にして、土地を細分化の上、戸建て用地として売りに出します。事業用であれば販売面積に入る土地を削り、コストをかけて道路を整備して、更に文筆手続きなどの費用をかけても戸建て用地にした方が、リスクが減り利益が出るとの計算からです。同じ土地でも戸建て用地で販売をするのであれば、それくらいコストをかけられる余地がある、逆に言うと、高めのコスト設定になっていることが多いということなのです。

初めて土地探しを経験したクライアントも、次第にそのことに気がつき、途中からは戸建てにこだわらず、集合住宅の経済性と合理性を積極的に選択しました。

建物については、狭い敷地ながらも敷地の四隅に空地を設けることで、4方囲まれた隣地建物との距離感を取りました。



開口部の大きさや向き、室内外の吹抜け、インナーバルコニー、ルーフバルコニーなど、内部と外部の関係にバリエーションを持たせることで、光や風、プライバシーを確保する工夫を重ね設計をまとめました。

家を建てるということは、その地域社会に仲間入りをするということ。新参者の作法として最低限の「身だしなみ」なり「愛嬌」「気配り」と言った配慮も必要です。そんな思いもこめて、狭いながらも、エントランスには、シマトネリコのシンボルツリーを植えました。



*ARCOアルコ (調布市若葉町)

道路を新設し、一団の土地を細分化して戸建て用地にしようとしていた土地を、9世帯のコーポラティブハウスとして一体の計画でまとめました。



計画地は新たな位置指定道路を見込んで、既に道路状に整備が進められた部分だけが接道している路地状敷地でした。地主である不動産業者が、私どもが先に建てたコーポラを見て、その出来上がった姿とコーポラと言うスタイルの可能性に興味を示し、この土地で同じようなスタイルのものを計画

できないかとの申し入れから、この計画はスタートしました。

まず最初に道路を予定通りに作って共同住宅にするか、長屋として計画をするかの検討から入りました。

共同住宅の場合は道路に転用する分の敷地面積を減らすことにはなりますが、階段など共用部を作ることができるので、効率的な設計が可能です。一方、長屋の場合は土地をすべて敷地として計算しますので、法的な延べ床面積は、道路部分の容積率分、約150平米多く建てられるはずですが。コーポラ住宅は経済優先ではありませんが、戸当たりの取得コストは少しでも抑えることはとても重要になります。同じ土地を8人で取得するのが9人で取得するのかわり、土地の負担コストはおのずと異なってきます。この計画の場合、長屋の計画の方が床面積を多く計画できたので、長屋で計画を進めることにしました。路地状部分が道路ではなく、敷地扱いとなるメリットを活かして板塀と緑で導かれるアプローチで計画することもできました。ただ、残念だったのは、隣地から枝葉の越境や落ち葉は困ると言う申し入れがあり、大きな並木道をつくり、木の下を歩くアプローチという構想は断念せざるを得なかったことです。

建物名である「ARCO」には「円・円弧」といった意味があり、共用部を貫く特徴的な曲面壁より名付けられました。この壁は道路より奥行きのあるアプローチから、奥に広がる中庭を予感させ、建物の内側へと導くサインであるとともに、各住戸を繋ぐ役割を担い、コーポラティブハウスらしい住民の一体感を象徴的に表現しています。

なお、この計画は2009年日本建築家協会優秀建築選に選定されました。



*tradicaトラディカ (武蔵野市吉祥寺)

地主さんの所有する土地の有効活用、相続対策、売却用地などについて、ご相談を受けた際に、敷地の1区画をコーポラ用地として提供して頂く事になり実現した例。



この計画は大きな土地を持つ地主の方から、先祖から受け継いできたこの土地を、大切にしてくれる人に住んでもらいたいと言う要望にたいして、コーポラティブハウスを提案することで実現をした計画です。

相続対策で敷地全体を維持継承することが困難になり、やむを得ず大半を手放さざるを得なくなってしまった地主ですが、そこがさらに細分化されていくことに強く抵抗があったようです。敷地の一角に自宅を残す心積りの地主にとって、かつての自宅の一角にミニ戸建て開発が行われたり、賃貸や分譲マンションになることに対して、否定的な考えを持っておられました。とは言っても、大きな敷地に大きな一軒家を構えて、ずっと住み続けることの難しさを実感している地主にとって、大きな戸建てを期待するにも、可能性の低さと将来に対しては不安があるようでした。そうした中、正にコーポラ住宅と言うスタイルは地主にとって、思い描いていた理想の姿に近いものでした。すまい手の顔も見え、住まいに対する思いの深さもあり、将来すぐに再開発されるリスクも少なく、まとまった空地や緑などが末永く継承されるであろう住まいの形、漠然と追い求めていた思いを一気に解決してくれるのが、コーポラティブハウスだったのです。この計画は、すまい手だけではなく、元地主の夢をも背負った計画だったのです。

実はこの計画は最初、地主の方は私どもも含め、何社かのコーディネート会社へ連絡いれたのです。すぐにアプローチしたのは私共ではない二社でした。そのうちの二社であった⑩タウンクリエーションから共通の知人を通して、設計の打診を受け、共同パートナーとして一緒に地主のところへ出向いたところ、意気投合するような形で一気に話がまとまりました。ゼロワンオフィスとしては、初めての他社とのコラボレ

ートでしたが、それぞれが単独で動くより、今回の様にチームを組むことで地主からのより強い信頼を得られたと聞いています。会社としては弱小、零細規模の多いコーディネート会社にとって、今後も各社の強みを生かしたコラボレートと言う選択肢は有効だと思いました。

さて、具体的な設計ですが、時代を経た庭木も多く、もはや個人の所有と言うよりは地域のシンボルにもなっている杉の大木を、まずは保存しようと初めて敷地を見た時に決めていました。ほか、梅や楓など残せる樹木は残す配置計画をし、さらに外構計画において、武蔵野の面影を感じることが出来る里庭のように自然な緑を育てる環境をつくることを目指しました。建築的にも壁面緑化や屋上緑化に努めるなど、多くの緑に囲まれたコーポラティブハウスをテーマに計画をしました。

この建物は今回紹介する4物件中では最大の11世帯のコーポラティブハウスです。法的には共同住宅も可能な敷地でしたが、あえて長屋で計画をしました。効率よく共同階段などをつくるより、里庭を歩きながら自宅へ向かうほうが、イメージに近かった上、東京都安全条例による窓先空地などを設けるより、長屋で計画したほうが床面積も取れたからです。

既存の緑を守り、新たに緑を育てる環境をつくと共に配慮したのは、住宅街の中のスケール感、建物のボリュームを小さく見せることでした。本当は分棟形式にしてボリュームを小分けに出来ればよかったのですが、敷地面積的に無理であったので、東西30mあるボリュームを、戸塚壁を大きく跳ねださせたり、3階をセットバックさせるデザインとして、視覚的に建物を分断させ、大きな壁面をなくすデザインにしました。



*treo トレオ (世田谷区砧8丁目)

一度は他の会社がコーポラティブハウスとして計画、募集したが、人が集まらず断念した土地で再チャレンジして実現した例。



この計画地は以前、別の会社がコーポラティブハウスとして企画募集をしたものの、実現に必要な不可欠な入居参加者が集まらず、断念をした土地でした。立地や周辺環境など申し分ないのですが、敷地が約450㎡という広さにもかかわらず、節道幅が4mを切る非常に条件の悪い土地で、戸建て用地に分筆することも出来ず、共同住宅も建てることも出来ない土地なのです。地主や不動産業者もそのことは十分承知していて、やはり長屋を得意とするテラスハウスか、コーポラティブハウスにゆだねる以外土地の利用方法がないと考えていたようです。そのような事情もあってなのか、再びコーポラ企画者をターゲットに土地の買い手を捜していたようです。このようにコーポラ住宅限定に近い用地と言うのは少なからずあり、また、その情報は同業者間を回ると言うことも少なくありません。その流れで先の吉祥寺でパートナーを組んだ④タウンクリエイションに情報が持ち込まれ、そこに私どもでプランを入れ、共同で募集をすることにしました。コーポラもこの十数年ほどの間に、各社が数多くの実績を積み重ねることができたので、認知度もだいぶ上がり、先ほどのように地主の方であったり、業者の人からコーポラ用地として話をもち込まれるケースも増えてきました。今後は更にコーディネーター側も、戸建てでもない、分譲マンションでもないコーポラの魅力や特徴を活かした計画を更に研究、確立していき、第三のすまいの選択肢としてのポジションを完全に定着させていく必要があるものと思います。

マンションは、とにかく立地、立地次第だとよく言われます。前回より多少、土地価格が下がったとはいえ、一度は他社が断念した同じ敷地での募集は、困難も予想されましたが、設計者としては、企画や建築力なるものがもっとあるはずだとの思いを、ぶつけて見たいとの思いもありました。



住宅金融支援機構の「まちづくり融資」資金を利用するためには、法定建蔽率より10%低い40%の設計が必要でした。逆にこの条件は多くの空地の残すことにつながり、緑を多く植えると言う最近共通のコンセプトには好都合でした。緑は皆のものと言うだけでなく、個人ベースでも木々を所有して、意識を高めようと試みています。マイツリーと言って、各入居者それぞれが樹木を選び、記念樹的な意味合いを込めて植えるという企画です。集合住宅なのに自分の木があるというのは、ちょっとだけうれしいことなんではないかと思います。コーディネーター主導のコーポラの場合、入居者はややもすると、自自分のインテリアだけに興味が集中してしまうかもしれませんが、外構の雰囲気づくりにマイツリーを通じて参加してもらうきっかけになればと考えています。



以上、単純に時系列で4物件紹介しましたが、その実現までの成り立ちや「きっかけ」が全く異なっていたことがお分かりいただけたでしょうか。最初に申し上げましたとおり、出来てしまえば普通にマンションかもしれませんが、実際、何らかの事情で手放す際には中古マンションとして、分譲マンションと同列の扱いで流通しています。コーポラを設計コーディネートをする醍醐味はつくるプロセスにあります。ですから、当然クライアントとの関係やコミュニケーションがとても重要になってきます。コーポラを取得するクライアントに対して、ハードとしての建物と同じくらい、つくる過程を体験してもらおうと言ったサービスこそがコーポラだと考えます。コーポラひとつひとつに苦勞と喜びが混在した物語があり、関わった一人ひとりにとっての愛着や誇りがある、そんなすまいがコーポラティブハウスなのかもしれません。