

日本建築学会特別研究シンポジウム

『日本のサステナブルエリアデザインとコミュニティアーキテクト』

21世紀：新たな環境・都市・建築・まちづくりの計画枠組・方法とその担い手

サステナブルエリアデザインを歴史・景観・生態環境も含めた「地域の環境・空間文化システムを継承するデザイン」と定義すれば、日本での議論の始まりは1960年代後半からの日本のコミュニティや景観の問題にまで遡り、1970年代からの地球環境保全やエコロジーの問題へと広く拡大している。1990年代からは様々なNPO活動も加わっている。そして現在、環境や地域のマネジメントの手法と具体的な制度が学際的な課題になり、地域活性化のコミュニティ再生ビジネスも関連的な話題になっている。日本における都市計画や公共空間・公共施設に関する計画の制度や職能の課題も視野にいれながら、日本型あるいはその地域に相応しいコミュニティアーキテクトのあり方を考える。サステナブルエリアデザインの事例・報告・提案を含め、その概念・方法とその担い手の職能等について論じる。

主 催： サステナブルエリアデザインとコミュニティアーキテクト特別研究委員会  
(共催 まちづくり支援建築会議、都市計画委員会、建築計画委員会、農村計画委員会)

日 時：2009年 7月11日(土) 13:30-17:00

会 場：建築会館会議室(東京都港区芝5-26-20)

\*プログラム

パネルディスカッション

司 会：木多道宏(大阪大学、特別研究委員会幹事)

記 録：中野茂夫(京都工芸繊維大学)

趣旨説明：宇杉和夫(特別研究委員会委員長)

パネリスト

山崎寿一(神戸大学)：集落農村の空間と都市計画の空間

岡本哲志(岡本哲志都市建築研究所)：日本の都市の地域継承空間システム

鵜飼 修(滋賀県立大学)：コミュニティアーキテクトの教育・育成

太田安則(佐藤総合計画)：建築設計活動と地域環境形成 NPO 活動

海老塚良吉(法政大学現代福祉学部兼任講師)：コミュニティ支援民間ハウジング活動

※パネリストは都合により変更する場合があります

コメンテーター

西村幸夫(東京大学) まちづくり支援建築会議運営委員長

定 員 50名

参加費 会員3,000円、会員外4,000円、登録メンバー3,500円、学生1,500円

資料代 別途1,000円

■シンポジウム申込方法 E-mail または FAX で、催し物名称、氏名、所属、連絡先(住所、メールアドレス、電話・FAX 番号)を明記のうえ、下記宛にお申し込みください。

・申込先 日本建築学会 研究事業グループ 浜田

TEL 03-3456-2057 FAX 03-3456-2058 E-mail:hamada@aij.or.jp

# コミュニティ支援民間ハウジング活動

海老塚良吉

(法政大学現代福祉学部兼任講師)

## はじめに

建築家の仕事は、例えば、公営住宅であれば地方公共団体からの発注を受けて、また、民間マンションであれば不動産会社からの設計依頼を受けて仕事をする。しかし、近年は、コミュニティの住民などからの依頼を受けて建築としてまとめるという仕事が行われるようになった。

経済活動は一般に、公共セクター、民間セクターによって担われているが、その中間に社会セクター（NPOセクターやボランティアセクターとも呼ばれる）があり、私自身もこのセクターの住宅事業について、日本及び欧米の民間非営利組織による住宅事業としてまとめている<sup>1)</sup>。厳密な定義ではないが、このセクターで活動している建築関連の専門家をコミュニティアーキテクトと称することにして、彼らがこれまでどのような活動を行ってきたか、今後、このような活動を普及していくためにはどのような課題があるかを見てみる。

## 1. コミュニティの居住者ニーズを事業化

コミュニティアーキテクトの萌芽は、1960年代ごろから世界の各地で見られるようになった。欧米先進国の低所得者の居住する地域では、専門家が住民を組織化し、コミュニティの改善に取り組んできた。

### (1) アメリカ

アメリカでは、大都市の経済的に衰退した地域で貧困、失業問題などに取り組む様々な組織があったが、Community Development Corporation (CDC) が、1968年に制度化され、民間非営利組織として、地域再生に取り組み、住宅改善にも着手した。空き家となって荒廃した建物を取得して住宅に改修し、低所得者が居住できる賃貸住宅を供給するなど、コミュニティが必要とする低コストの住宅を全米各地でこれまでに供給している。

CDCの多くは、少人数の常勤スタッフから構成され、コミュニティアーキテクトとして地域の問題に取り組んでいる。CDCは現在、全米で3500余りの組織があり、年間に3万戸程度の住宅を供給し、こ

れまでに累積で55万戸の住宅を供給している。アメリカの公営住宅は約130万戸、この10年間に10万戸余りが建て替えなどにより削減され、低所得者向けの新規住宅供給はCDCが主に担っている。

### (2) イギリス

イギリスでも、地域の住民のニーズに応じて住宅建設を担っている建築家がいる。その一例を私たちの翻訳書で紹介している<sup>2)</sup>。

1970年代にバーミンガム、ウエラーストリートの低所得者の居住する地域は、住宅が老朽化して、市はスラムクリアランスを予定していた。60世帯あまりの居住者は共同してコーポラティブ住宅を建設することを計画する。居住者の様々な要望をまとめて図面を描いた建築家は、まさにコミュニティアーキテクトである。居住者たちはこれまで住んでいた地域のそばに市から土地を提供してもらい、低層の集合住宅をコーポラティブ方式で建設した。

イギリスでは公営住宅が1980年には全住宅の30%を占めていたが、居住者への払い下げなどで現在は12%に減少している。持ち家として払い下げができない住宅は、公営住宅から住宅協会(Housing Association)などの民間非営利組織に移管が進められている。地方公共団体の管理する公営住宅よりも、地域ごとの住宅ニーズを把握できる住宅協会などの小規模の民間非営利組織が、低所得者向け住宅供給の担い手となっている。

イギリスでは地域の住民の立場で働く建築家をコミュニティアーキテクトと呼称し、イギリス王立建築家協会(RIBA)の一時期の会長をこのようなコミュニティアーキテクトの代表者が務めたこともある。

### (3) アジア開発途上国

コミュニティアーキテクトの活動は、開発途上国のスラム改善事業などでも展開されてきた。タイやフィリピン、インドネシアでは1970年代に住宅公団が設立されて、低所得者向けの中層集合住宅建設などが計画されたが、スラム居住者の生活様式に合わずコスト的にも割高となって、十分な供給ができなかった。多くのスラム居住者は、自らの住む住宅

を、自らの手で建設したが、専門家として技術的に手助けする建築家などが現れた。タイでは建築家シュロム・エンジェルが **Building Together** という住宅供給組織を作り、居住者を組織化し、彼らの労働力を利用して、低所得者向けの住宅を実現した。フィリピンでは **Freedom to Build** という低所得者向けの住宅を建設する組織が、居住者の労働力も生かして低価格住宅を供給した。

タイの住宅公団 (**National Housing Authority**) に勤務していた建築家であったソムソック氏は、1992年に都市コミュニティ開発事務所 (**UCDO**) の事務局長となり、スラム居住者などを貯蓄組合に組織化して、住宅改善資金などの小規模な融資事業を行うコミュニティ開発を中心とする活動に転じている。住宅公団の建築家として集合住宅などを建設するよりは、スラム居住者の住宅改善を進めるためコミュニティの組織化が大事であると考え、コミュニティアーキテクトの道を歩んでいる。

## 2. 日本でのコミュニティアーキテクトの事例

日本ではコミュニティアーキテクトという言葉は一般に使われていないが、実質的にはその役割を果たしている建築関連の専門家は数多くいる。

### (1) コーポラティブ住宅

戦後、日本のコーポラティブ住宅は1968年に住宅組合が建設主体となって、分譲集合住宅として建設する方式で事業化された。集まって住みたいとする入居者のニーズを聞き、計画をまとめる建築家は、コミュニティアーキテクトの役割を果たしているといえるであろう。

近年では、例えば、千代田区神田のNPO「都市住宅とまちづくり研究会」が、4人の地権者の老朽化した住宅等を、敷地共同化してコーポラティブ方式により住宅建設し、2002年に「**COMS HOUSE**」として竣工している。地権者4名が必要とする住宅や事務所などの床面積をまず確保し、余剰の床面積をコーポラティブ方式による分譲住宅としている。神田地区では住民が少なくなっていたが、11戸の住宅ができて新規住民が増え、居住者は神田祭などにも参加して、コミュニティの活性化に寄与している。この組織は、次々と同様の事業方式で、コーポラティブ住宅を事業化している。

### (2) 密集住宅地での共同建て替え事業

1995年の阪神淡路大震災の後、神戸市真野地区では、小規模の敷地のままで個別に建て替えては、再び災害に弱い住宅地となるとして、消失した730㎡の敷地に18戸の集合住宅(2店舗を含む)が共同化事業によりまとめられた。当初はボランティアとして地域の再建にかかわっていた専門家などの一人、柴山直子氏が、建築設計を担当し、公団の民営賃貸用特定分譲住宅とグループ分譲住宅の制度を用いて事業化している。公団のかかわった事業であるが、建築家は入居した地権者等の要望をまとめて、コミュニティアーキテクトとして業務を実施した。この事業が実現したのは、真野地区のまちづくりに20年以上継続的にかかわってきた都市計画プランナーの宮西悠司氏が住民の信頼を受けてかかわっていたことが大きい。

宮西氏は、神戸市長田区御蔵地区でも被災住民の生活支援のボランティア活動を行ってきた「まち・コミュニケーション」にアドバイスして、大学教員などの専門家と、共同化を希望する地権者を1箇所に集約換地して、2000年に500㎡の敷地に6階建て11戸(2店舗を含む)の集合住宅を実現している。公団のグループ分譲住宅制度による事業だが、コミュニティアーキテクトにより実現した住宅である。

### (3) 地方都市の中心市街地再生

地方都市の中心市街地の活性化でもコミュニティアーキテクトの活動事例が見られる。岩手県花巻市土澤商店街は、旧東和町の中心街として昔はにぎわっていたが、空き店舗が増え、高齢化と人口減少が進んでいる。地域住民と町が出資して土澤まちづくり会社を2002年に設立して、地域の活性化事業に取り組んできた。地区内で画廊喫茶(近所の主婦たちの集いの場)を営む地権者などが、住みなれた土地で皆で住み続けられる建物を建設したいと、共同建て替え事業の検討を始め、まちづくり会社の依頼で岡田昭人氏が、中小企業基盤整備機構のアドバイザー派遣制度を活用して、2004年に東京から月に2回程度、現地を訪れるようになった。2007年には内閣府のネットワーク形成促進事業の助成を受けて早稲田大学の専門家2名が加わり、セミナーやワークショップを開催した。地権者5名から構成される建設組合が2007年に設立され、2008年2月にはまちづくり会社の中心メンバーで合同会社(LLC)土澤長屋くらしを設立して、建設組合から建て替え事業

の代行業務を受託することになった。

岡田氏らがコミュニティアーキテクトとして設計計画をまとめ、1階はコミュニティレストラン、訪問看護ステーション、高齢者対応の美容院、画廊喫茶、きのこ屋など、2階は、高齢者向け優良賃貸住宅と分譲住宅、3階はコーポラティブ方式による地権者住宅とする「こっぼら土澤」を2009年秋に着工する予定である。

#### (4) 団地の建て替え事業

コミュニティアーキテクトがかかわるなら、団地の建て替え事業も地域の環境に配慮したものになるであろう。例えば、現在、千葉県習志野市の袖ヶ浦団地の中層分譲住宅は、デベロッパーが建て替え事業を計画しているが、デベロッパーの依頼した建築家の計画案は、事業採算がもっとも良い、容積率200%を最大限に使った14階建ての高層住宅となっている。

もし、地域住民が依頼したコミュニティアーキテクトが計画をするならば、周辺の戸建住宅地や中層の賃貸集合住宅に配慮した、おそらくは6、7階建て程度、容積率も全部は使い切らない計画案を提案すると思われる。場合によっては、5階建ての分譲住宅を建て替えずに大規模改修による住宅改善を行ったほうが、入居者自身にとっても周辺にとっても好ましいと提案する可能性もあろう。

デベロッパーから依頼を受けた建築家は、一定の設計料（工事費の一定比率など）を得て設計する為に、工事規模、工事金額の大きな建物を設計するほど設計料は高額となる。コミュニティアーキテクトは、設計料の報酬よりも、地権者や周辺住民のニーズを最大限に満足する設計をまとめる。今後は、企業や公共団体からの依頼を受けて設計するだけではなく、コミュニティのニーズを重視するこのようなコミュニティアーキテクトの活動が期待される。

### 3. 事業化の鍵となるプロジェクトのまとめ役

多様な居住者の要望、ニーズをまとめて事業化に結び付けるには、住宅の設計以前に、事業の採算性の検討が重要となる。入居者の支払い可能額、建築費等のコスト、補助金、市場家賃・住宅価格を総合的に判断をして、事業化の計画をまとめることになる。小規模な住宅事業では、建築設計者が同時にこのような事業化の経済的な側面も検討することがあ

るが、通常は、設計者とは別に、プロジェクトマネージャーやプロジェクトコーディネーターと呼ばれる事業化の全体的な進行を担う専門家がかわることが一般的である。

筆者は、2004年に文京区本郷5丁目に居住している70歳代の老夫婦の古い1戸建て住宅の建て替え事業にかかわり、シェアード住宅を計画したことがある。老夫婦は近所で建設されたワンルームマンションの反対運動にかかわり、地元との交流のないワンルーム居住は好ましくないと考えていた。近所の多くの戸建住宅では、建て替えに際して、立地を活かして上階に賃貸住宅を建設していた。老夫婦の長女は私と研究会で交流があり、自宅のみの建て替えではなく、何らかの住宅事業ができないかと相談をされた。敷地面積は約100㎡、前面道路が4m幅のために容積率は160%、自宅部分が80㎡として、残り80㎡を4人でシェア居住する企画を考えた。工事費は5千万円、家賃は相場よりも割安な6万円と想定して月額24万円、賃貸部分の工事費は10年間で回収できると提案したところ、老夫婦の快諾を得た。

知人に呼びかけて簡易コンペを行い、7人の設計者から設計図を提出してもらった。老夫婦は、SE構法によるスキップフロアの提案をした田中友章氏の案を選定して、一年余りかけて建て替え工事を行い、2006年冬に竣工した。入居者の募集は、竣工の2カ月前から行った。ルームシェアやゲストハウスのインターネットの掲示板を利用して募集した。20人以上の入居希望者からのメール内容を読んで、単に家賃が安いから入居を希望したのではなく、一人すまいはコミュニケーションができなくて孤独になりやすい、防犯上も避けたいとするなどのルームシェア居住を積極的に好むとした30歳前後のOLの3人と、東大で社会人研究者として勤務している40才台の単身赴任の男性を選定し、老夫婦と4人全員で面談を行い、合意を得て入居していただいた。

この事業では、私は新しい居住方式を実験的に事業化したいとの目的で、無償のボランティア活動としてかわり、コミュニティアーキテクトの役割を果たした。新築の住宅でシェア居住を企画したこのようなケースはまれなようであるが、家賃水準の高い立地の良い地区では、木造密集地でも十分に事業採算は取れる。自己資金が少ない家主の場合も、

自宅の建て替えをこの方式で実施できると思われ、次の事業機会を探している。

#### 4. コミュニティアーキテクトの報酬

公共や企業からの業務依頼ではなく、地域の居住者からの要望に基づいて、住宅事業を実施するコミュニティアーキテクトは、多くの場合はボランティアとして無償の業務として取り組みを依頼されるケースが多い。相談から始まり住宅事業をまとめる過程での様々な計画・調整(コーディネート)業務は、高度の専門能力と豊富な経験が求められると同時に、時間的にも多くを必要とする。しかし、コーディネート業務の評価は日本では十分に行われていないのが現状である。木造密集地域や中心市街地の活性化、災害復興などに関心を持つ専門家などによるこれらの活動を、一定の報酬を受けることができる業務として認識し、制度化しないと、コミュニティアーキテクトとしての職能は成立することができず、継続しての業務は期待することができない。

海外の事業では設計業務とは別に、計画・調整業務(プロジェクト・コーディネートやプロジェクト・マネージメント)の職能が認知されていて、様々な方式で一定の報酬規定を設けている。コミュニティアーキテクトが継続的に各地で業務を展開し、住宅事業を実施していくためには、この業務費の認知が必要となろう。どの程度の経費率となるかは、事業規模や事業の複雑さ、業務範囲などにより大きく違ってくる。小規模の集合住宅の建築設計・施工監理の費用が工事費の10%前後、不動産の仲介手数料が3+3%であることから、プロジェクト・マネージメントの費用は、住宅共同化事業やコーポラティブ住宅のような複雑な権利調整を含む場合は、5~6%がひとつの目安とされている。

既成市街地の小規模な共同化事業やコーポラティブ住宅では大きな利益が見込めず、民間の小規模な組織が事業を推進する主体として期待される。事業が実現した際に最大の便益を受けるのはその住宅を利用する居住者自身であり、居住者自らがコミュニティアーキテクトの計画・調整業務を認知して、その活動経費を初動期から一部、負担することが本来は好ましい。

老朽化した民間のマンション建て替え事業では、マンション管理組合が建て替えの検討費用を負担し

て専門家に発注し、行政がその費用の一部を補助する仕組みができています。自らが居住するコーポラティブ住宅や高齢者住宅を企画・実現してきた人々は、初動期に一定の費用を負担し、専門家の協力を得て住宅事業を実現している。入居を予定する者がある程度の費用を負担することで、コミュニティアーキテクトによる住宅事業を普及することができる。

#### 5. コミュニティアーキテクトの人材確保と育成

日本では、木造密集地での住宅事業などで公的組織の職員が事業計画や地権者との調整業務などのコミュニティアーキテクトとしての役割を果たしてきたが、近年は次第に、民間コンサルタントに委託して、公的組織の職員が自ら事業のまとめ役として働くケースは減少している。住宅密集地事業やコーポラティブ住宅では、専門家的な経験を積んだ実務家を中心となって民間非営利組織を形成して、自ら企画して主体的に住宅事業を進めている。高齢者住宅事業やホームレス住宅事業の場合も、経験を積んだ実務家を中心となって、住宅事業を実現している。

このような住宅事業を行っている組織は、一般的には給与水準が低く、経営が安定していないにもかかわらず、一部の若者ではあるが、福祉や建築分野のこのような組織に就職を希望している。居住者と直接に対応して、社会的なニーズと事業収支のバランスをとりながら事業を行うことに満足感を得られるためであろう。

一定の生活ができる給与を確保し、社会的なやりがいのある活動を行うコミュニティアーキテクトを普及するには、どのような制度的な支援が必要なのであろうか。これまでの成功事例を見ると、コンサルタント派遣が最も多い支援であるが、今後は、事業資金の融資や用地提供などを含め、公共や地域住民がこのような事業に対する理解をし、支援することが求められる。

#### 参考文献

- 1)海老塚良吉『NPOが豊かにする住宅事業—民間非営利組織による住宅事業：日本の実態と欧米との比較』2009年2月、筒井書房
- 2)海老塚良吉他訳『ウェラー・ストリートのコーポラティブ住宅—イギリスの住民主導による共同住宅建設』1990年3月、横浜市企画財政局都市科学研究室、(原本は“The Weller Way: The Story of the Weller Streets”, Alan McDonald 著)