都市は甦る

コーポラティブ―その可能性・・・3

合意形成へ 従来手法踏襲せず

コーポラの活用①

プロジェクト2「スクウェア六甲」

空洞化と老朽化、高齢化とインナーシティ問題にさらされた商店街の長屋を震災による被災から地権者の希望もありマンションに復興した事例。事業採算からキューブが初めてコーポラティブを活用したが、合意形成の重要さと困難さを知ることになったディセット渦が森の経験を生かし、参加者が喧々囂々（けんけんごうごう）の議論に陥り紛糾を招きかねない従来型の手法を踏襲しなかった。

一九九五年の阪神・淡路大震災で、六甲道・八幡商店街沿い（神戸市灘区）の二階建て店舗付き住宅五軒長屋が全壊した。再建計画は、一年半余りの時間をかけて検討した結果、共同建て替え案に決定し、新しく十二戸の共同住宅を等価交換方式で建設することになった。キューブが都市コーディネーターとして初めてコーポラティブ方式を活用した震災復興再建プロジェクトで、団地名は「スクウェア六甲」。今回からはスクウェア六甲の事業の軌跡を同社の天宅毅社長の話を基に紹介する。

◇

―震災当時、八幡商店街の状況は？

■壊滅の中から…

「古い長屋が混在する八幡商店街は当時から、高齢者や廃業している店が目立つようになっていたが、それが阪神・淡路大震災によって、壊滅的な打撃を受けた。老朽化したアーケードが設置されていたが、これも震災で被害を受け、撤去されることになった」

「当地（事業対象地）は駅（JR六甲道駅）に近く徒歩圏内にほとんどの生活利便施設が存在する商業地域に位置する。しかし、商店街としての活気はすでに失われており、従前（被災前）地権者も（商業店舗などではなく）住宅として再建することを望んでいた。そして再建に当たり様々な方法を検討した結果、等価交換方式で共同住宅を建設することになった」

―共同化決定後の経過は？

「当初、一般的な共同再建事業と同様にデベロッパー（事業代行者）を誘致して事業を進めようと考えていた。しかし、総戸数が十二戸と事業規模が小さいうえ、販売対象となる住戸が八戸にすぎないため、デベロッパー利益や販売経費を考えると事業性が低く、好条件でデベロッパーを誘致することが困難だった。そこで、住宅購入者自らが事業を行うコーポラティブ方式の採用を考えた」

「（天宅氏が）以前、デベロッパー在籍時に、土地の購入から、設計、企画、販売営業、そして引き渡しまで、マンション分譲にかかるすべての部門での経験があったので、一般的な事業の内容は理解していた。ところが、コーポラティブに関しては、まったくといってよいほど情報を持っていなかったので、これを詳しく調べるところから始めた」

―コーポラティブに関して手探りの状況といっても過言ではない。

■手探りの状況

「コーポラティブを調べていくと、従来行われていたコーポラティブでは、組合員（住宅購入者＝事業後の居住者）間の（計画づくりなどについての）合意形成を得ることが難しく、過去にも様々なトラブルになった事例があることがまずわかった。しかし、マンション建て替え事業『ディセット渦が森』の経験（前々回、前回参照）によって、やり方次第で解決できる問題であると確信した」

「従来のコーポラティブ方式では、当事者間の直接的な討議を通して合意形成を得ようとする。〝このプロセスこそ、コーポラティブ〟といわれることも少なくないが、このようにすると、たび重なる会議での討議の場が必要になり、一般的には数十回も開かれるという」

「これでは、時間の自由になる人でないと参加できないし、なにより参加者の負担が余りにも大きい。また前提となるルール不在の中で議論が行われるので、主観の対立が発生しやすくなる。そして、声の大きい人や自分勝手な人に議論が振り回されがちになり、一般の方が安心して参加するのは困難だ」

■まず前提ありき

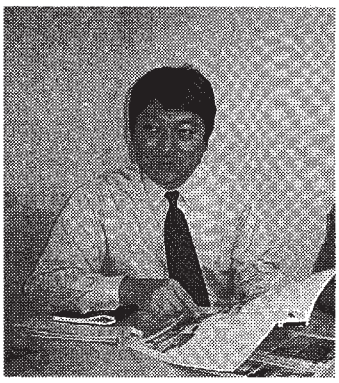
―そのために、どういう解決手法をとったのか。

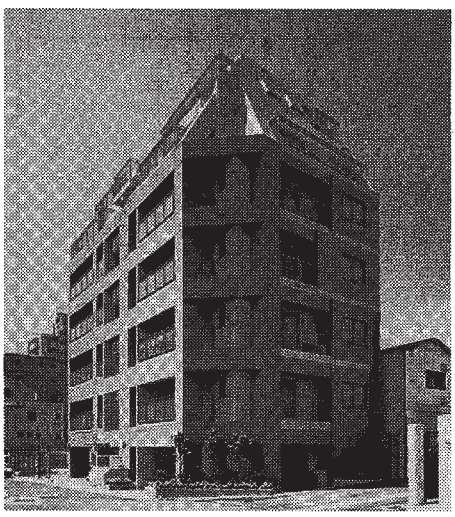
「コーディネーター（キューブ）があらかじめ前提となる（計画の）考え方を提示し、それに沿って事業を進めることによって改善できるのではないかと考えた。コーディネーター提案に対して参加者の意見を反映して進めていく。参加者間の直接的な討議も極力行わず、アンケートを活用して、冷静な状況でここが判断できるような環境をつくるように心掛けた」

「このようにすることで事業は予定していたスケジュール、予定していたコスト（の範囲内で）進めることができ、一九九八年三月に着工し、翌年二月に完成した」

（つづく）

インタビュー 天宅 毅氏 都市コーディネーターキューブ社長





初めてコーポラティブを活用した「スクウェア六甲」

天宅 毅（あまやけ・たけし）さん キューブ代表取締役で、一級建築士、一級建築施工管理技士、宅地建物取引主任者。神戸大学大学院工学研究科建築学科修了。

阪神大震災での被災マンションの建て替えを機に都市コーディネート会社のキューブを設立。コーポラティブ方式のコンサルティング・事業企画や設計監理など行う。尼崎市で関西初のスケルトン定期借地事業とコーポラティブ手法を融合させた「塚口コーポラティブハウス」で事業立ち上げから計画づくり、入居者募集など竣工まですべて手がけたことで知られる。神戸・長田東部地区の復興まちづくり型分譲住宅設計コンペで最優秀賞受賞。38歳。