荒波を超えて

被災地の企業家たち

④

新方式でマンション建設

心の底からの自信

自信を持って仕事に取り組む幸せを感じているという天宅毅さん＝神戸市中央区

阪急塚口駅（兵庫県尼崎市）から数分歩くと、駅前のにぎわいがうそのような静かな住宅街になる。その町並みに溶け込むように、濃いベージュ色の外壁とやわらかな曲線の屋根を持つ六階建ての「塚口コーポラティブハウス」がある。

ここでは二十代から八十代まで十一世帯が、約七十平方㍍から百平方㍍まで、それぞれが自らデザインした間取りで暮らす。企画したのは設計事務所「キューブ」（神戸・三宮）。社長の天宅毅さん（㊨）が震災から約一年半後に立ち上げた。

「震災は、マンションが持っているさまざまな問題を浮き彫りにした。それを解決する方法の一つとして、塚口コーポラティブハウスを提案したんです」

天宅さんは独立前の約八年間、中堅マンションデベロッパーの社員として、いくつものマンション建設に携わった。

「社会のニーズにこたえる、意義のある仕事と思ってやっていた」。

字通り揺さぶられた。

神戸・元町の自宅マンションから約三時間がかりで大阪市内の会社に出勤すると、そこには震災がうそのように日々の時間が流れていた。『何かおかしいんじゃないか』。そう思った。

そんなとき知り合いの建築家から、神戸市内の被災マンション再建のコーディネーター役を頼まれた。そこでは建て替え派と補修派が真っ二つに割れていた。一級建築士の資格を持ちながら営業や渉外の経験も積んできた天宅さんの能力を見込んでの依頼だった。

震災の翌年の四月に退社した。〝第二の職場〟での経験が今のマンションを取り巻く矛盾をはっきりと認識させた。

「人生設計を左右する場面でいきなり『話し合いと多数決で答えを出せ』といわれても、うまくできないのは当たり前。それは被災マンションだけの問題ではない」

マンションは一般的に三十年もすると、エレベーターや給排水管の全面交換など大規模な修繕の時期を迎える。分譲マンションなら費用は居住者の負担だが、費用が高額なため合意を形成しにくい。結果として放置され、スラム化が心配される。

コーポラティブハウスは、入居予定者が完成前にいろんな打ち合わせで顔を合わせるため、入居後のコミュニケーションもスムーズにいきやすい。しかし、塚口コーポラティブハウスの仕掛けはそれだけではない。

「スケルトン型定期借地権事業」の関西第一号でもある。

事業は「建物譲渡特約付定期借地権」を応用して「百年以上の耐久性を持つ構造体（スケルトン）の住宅」を建てる。入居から三十年後に「建物譲渡特約」によって、地主が建物のスケルトン部分を買い取ることで、住民の合意形成を必要とせず、オーナーの意思で大規模修繕を行うことができるというわけだ。茨城県つくば市にある国の建築研究所で開発された方式だが「出合ったとき、一つの光を感じた」と天宅さんは振り返る。

「実は、この方式は大規模マンションにこそ採用すべきだと思うんですが、大手はなかなか手を出さない。浸透を図るためにはわれわれが頑張らないといけない。大変ですが、心の底から自信をもって仕事に取り組めることは幸せです」

（神戸総局　大橋一仁）