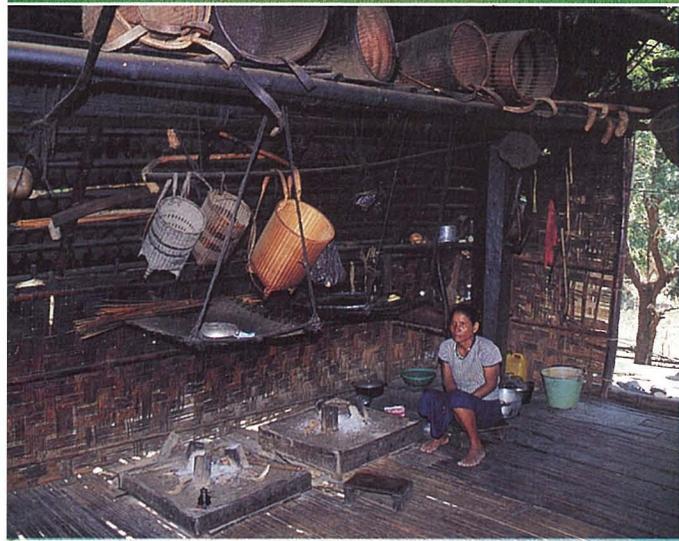


# すまいるん

季刊  
2005  
秋  
号

(通巻第76号)二〇〇五年一〇月二〇日発行 ©

ベトナム中南部のムノン族の住まいは、大きいものでは四〇mに及ぶロングハウスだ。建物のいたるところに地域特有の竹が巧みに利用されている。(風紋より)



## 特集「住宅組合—公私の間」

### 目次

〈風紋〉竹を巧みに活用したロングハウスのムノン族 藤井明……2

〈焦点〉今こそ住宅組合の出番である……4

住宅組合論争—居住地再生に果たす役割をめぐって……7  
小林由行 (全国コープ住 宅推進協議会) 十早田 幸 (早稲田 大教授) 司会〓小林秀樹 (千葉大 学教授)

区分所有と組合所有の徹底比較……33

団地再生は住宅組合の手で 新井信幸……36

大正・昭和初期における住宅組合の理想と挫折 藤合陽悦……40

イギリスの住宅組合—住宅供給管理における官・民・公共性 島浩一……44

金融が鍵を握る住宅組合(Housing cooperative)の発展 竹井隆人……48

〈私のすまいるん〉14+1?のすまい 松岡亨子……54

〈図書室だより〉蔵書探訪 西山卯三記念すまい、まちづくり文庫 広原盛明……58

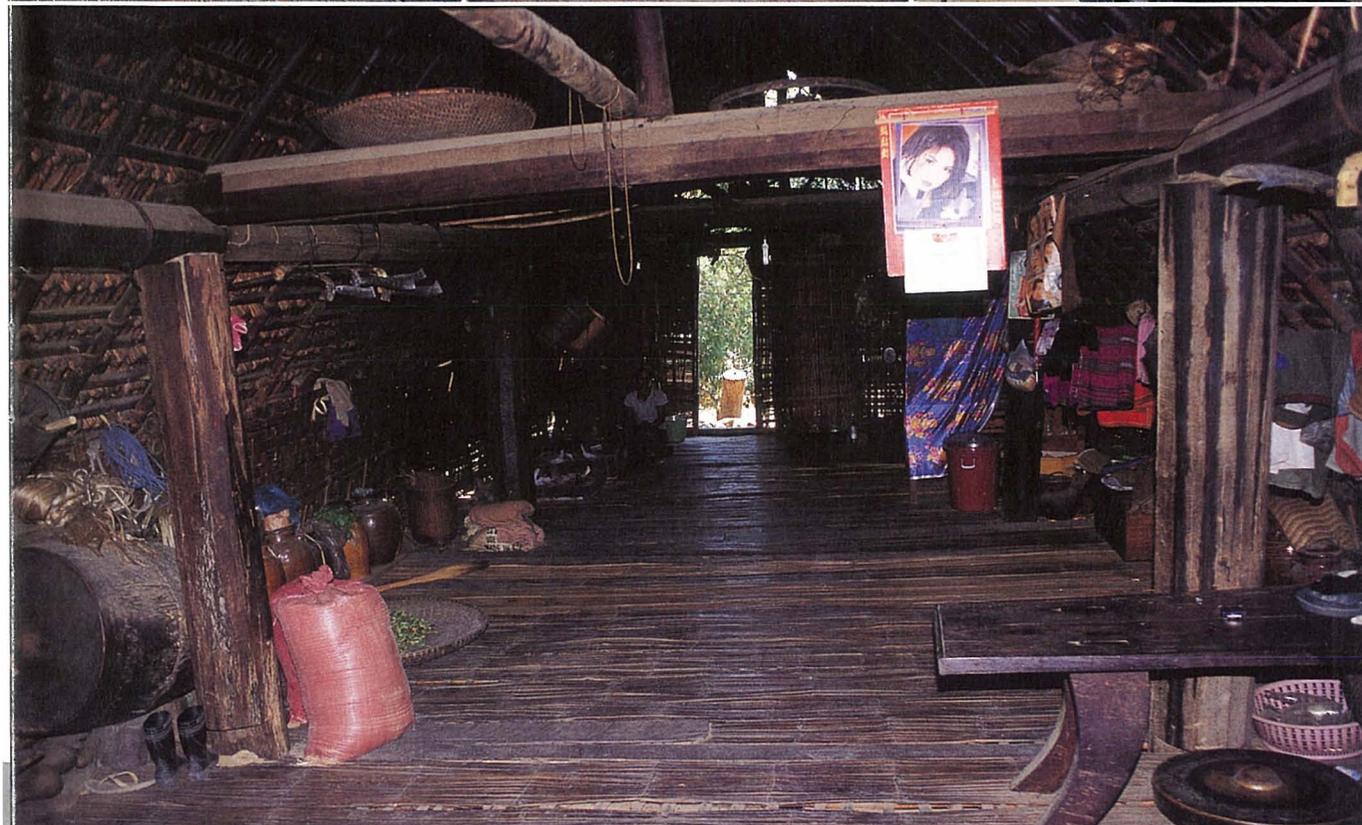
〈ひろば〉大きな家族に囲まれて—コウワシンの暮らし 柳川一夫……60

〈すまい再発見〉「新たな魅力ある郊外居住のあり方」 澤田初穂……66

と「コーポラティブハウス」柿生

住総研ニエヌレター……62 編集後記……68

# 風紋



# 竹を巧みに活用したロングハウス

——ベトナム中南部のムノン族

写真と文 / 藤井 明

ベトナムの中南部は海側に山地が迫っているが、内陸側は緩やかな勾配の高原地帯になっている。ダクラク省の省都バンメートトから南東に五〇km余りの所にラック湖がある。浅い湖で象が歩いて渡っていたが、この湖の周辺で水稲栽培をしているのがムノン族である。

ムノン族はカンボジアから移住してきた民族といわれているが、彼らの住居は高床のロングハウスで、妻面を道路側に見せながら整然と並んでいる。二〇〜三〇mの長さのものが標準的であるが、なかには四〇mに及ぶものもある。

住居は両端部に木や竹を組んだテラスがあり、それに刻みを入れた丸太が立て掛けてある。内部は入口に近い部分が居間で、接客の場を兼ねていて、煙草用の炉がある。この周辺には机や椅子、それに銅鑼、太鼓などの祭礼用具が置かれている。その奥は家族の日常生活の場で、壁に沿ってベッドが置かれ、屋根裏には蚊帳やゴザなどの寝具が吊るされている。桁や柱には鋸

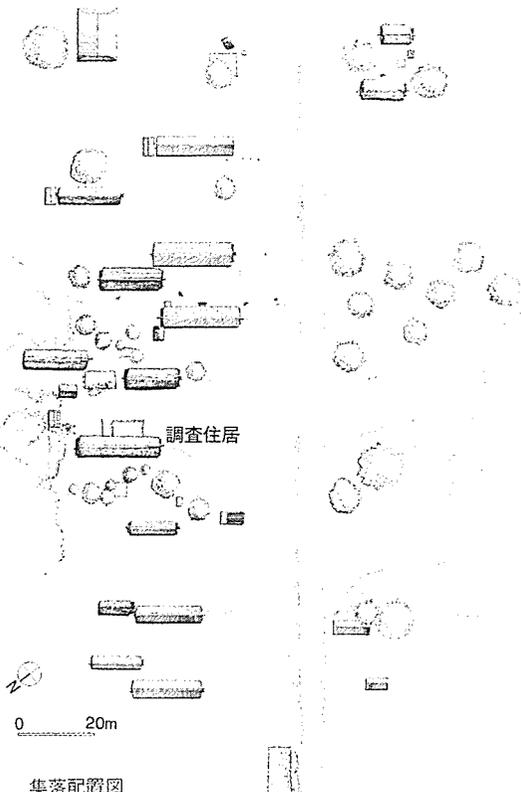
や斧、鋸などの農具や工具が掛けられ、壁際には壺酒が幾つも並んでいる。最奥部は厨房で、置炉が三個あり、炊事に使用されている。

太い丸太の材で全体の架構が組まれているが、面白いのは切妻屋根の垂木の掛け方で、竹の節から伸びた分枝部分を一〇cm程切り残し、それを敷桁に引っかけるようにして留めている。

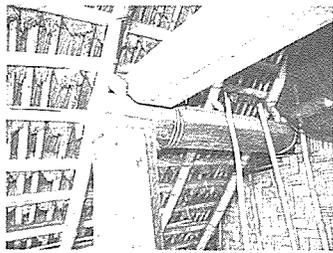
この地域には、枝が根のように太い竹が生えているが、それを巧みに利用したものである。竹は小屋組の垂木や屋根材を留める棧として利用されるほかに、住居の内外部の至る所に用いられている。壁は割竹を格子状に編んだ網代で、それを支える支柱や桁もまた竹である。床も割竹敷きで、扉や窓も竹の格子である。穀物や野菜を入れる笊や籠も竹籬を編んで作られ、魚を獲るための笊や鶏の雛を入れる籠も竹製である。

この住居は一九七四年に造られ、現在三人が住んでいる。

(ふじい・あきら / 東京大学生産技術研究所教授)



集落配置図

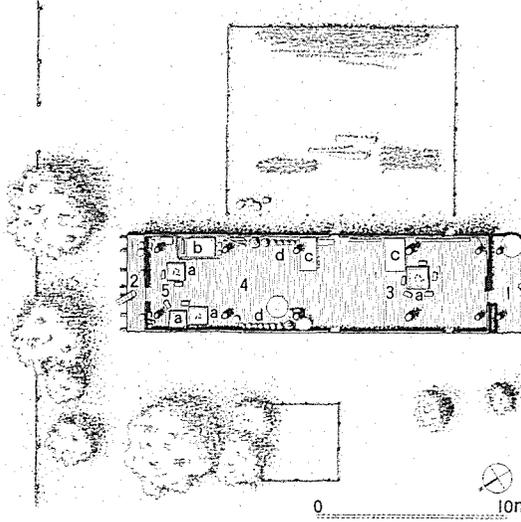


右写真写真



- 1 --- 住居の外観。
- 2 --- 竹を編んだ外壁。
- 3 --- 接客の場を兼ねた居間。
- 4 --- 壺酒が並んだ室内。
- 5 --- 部屋に仕切らず広い内部。

竹の分枝を巧みに利用した架構。



- 1 入口テラス
  - 2 勝手口テラス
  - 3 居間兼客間
  - 4 寝室
  - 5 厨房
- a 炉  
b ベッド  
c 机  
d 壺酒

調査住居平面図

# 今こそ住宅組合の出番である

——官から民への時代における中間セクターへの期待

日本では、欧米型の本格的なコープ住宅は未だ成立していない。今日、住宅分野における「官から民へ」の動きの中で、公的な役割を住民が担う新しい仕組みとして、日本における住宅組合の可能性を考えることが本特集の目的である。

日本では昭和四〇年代末頃からコーポラティブ住宅が発展してきたが、これは住宅建設のために住民が組合を結成する方式であり、建物の完成後は一般的分譲マンションと同じく区分所有になる。「日本のコーポラティブ住宅は完成したら卒業する」といわれる所以である。しかし、このような住宅組合のあり方は世界的には特殊である。本特集で焦点をあてるコープ住宅とは、欧米で長い歴史をもつ不動産の組合所有に基づく住民主体の住宅経営のことである。

## 欧米におけるコープ住宅の衰退と再評価

ところで、ヨーロッパで登場したとされるコープ住宅は、協同組合思想を背景として各国に普及したが、今日、世界的な組合運動の衰退の中で曲がり角にある。特に、これまで政府の手厚い補助を受け、中低所得者向けの賃貸住宅として発展してきたヨーロッパやカナダでは、政府による補助打ち切りの中で大きな転機を迎えている。

しかし、その一方で、イギリスやスウェーデン等では、小さな政府を目指

して公共賃貸住宅の払い下げが行なわれているが、住宅組合がその受け皿の一つとなり、住民が主体となって住宅を運営していく動きもみられる。つまり、コープ住宅は、民間住宅に対しては政府による特別扱いを廃止される流れにあるが、一方で、公共住宅に対しては、住民の自助努力を引き出す優れた仕組みとして再評価されている。いわば、公私の中間にあつて、時代背景の中でその役割を変えつつ、住民主体の住宅として一定の支持を集めてきた。

## 官から民への動きの中で期待が高まる

ひるがえって、日本はどうだろうか。住宅分野における「官から民へ」の動きは公団・公社・公庫の改革を通して具体化しており、特に公団住宅（UR賃貸）については、新規供給は抑制され、既存ストックも払い下げを模索しようとしている。しかし、現実には、古いストックは家賃が安く、居住者が持ち家として払い下げを受けるメリットは乏しい。かといって、郊外に大量に存在する老朽団地では、都心回帰の動きの中で、公共側が改修または建替え費用を負担してまで経営を続けられる環境にはないといわれる。

このような現状の中で求められるのは、公共団体に代わって、民間が公的役割を担う新しい中間セクターの確立である。なぜ、中間セクターかといえば、老朽団地の再生にしろ、衰退する中心市街地での住宅供給にしろ、純粋な市場原理では成立しにくいからである。とすれば、そこに何らかの公的補

助や低利のファンド、あるいは住民のボランティア活動等が関与することが必要になる。それを受け止めつつ住宅供給を進めるためには、非営利でありながら、かつ公共団体ではない新しいタイプの担い手、つまり中間セクターが望ましい。

その中間セクターとして、最近話題のNPOなども考えられるだろう。しかし、欧米のような慈善団体の歴史に乏しい日本では、寄付金等を基盤とした住宅経営組織を実現することは容易ではない。むしろ、居住者自身が、自らのために投資を行なう組織に可能性があるのではないか。なぜならば、その住宅に現に住んでいる人びとが、その住宅の価値を最も高く評価しており、建物の改修をはじめとして将来に向けた追加投資を行なう動機が強いと考えられるからである。

欠けているのは、その意欲・投資を引き出す仕組みである。持ち家として払い下げを受ければ、この目的に照らして明快だが、しかし、賃貸住宅に住む住民は、そこまでの資金とリスクを負担したくないと考えるのが普通だろう。その一方で、維持管理やリフォーム程度ならば自己負担で実施してもよいと考える居住者は大勢いる。そこに、住宅組合方式の出番がある。

## 日本での住宅組合の仕組みとは

公共団体の払い下げを想定して具体的な仕組みを考えてみよう。住宅組合は法人であり、そこに居住者は出資する。出資額は持ち家で払い下げを受ける場合の二割程度としよう。残りの八割程度は、住宅組合法人が金融機関等から融資を受け、その返済は、毎月の家賃から行なう。

このようにすれば、居住者主体の管理に移行するだけではなく、自助努力が自らにメリットとして返ってくる。つまり、経営がうまくいけば維持管理費を軽減できたり、あるいは退去時に出資株を売買できたりする。

その一方で、居住者が負う経営リスクは出資金の範囲内に収まる。また、持ち家のようにローン破産におびえる必要もない。いわば、持ち家と借家の中間の所有形態であり、自助努力を引き出す持ち家感覚と、気軽に入退去で

きる賃貸感覚を両立させる第三の住宅になる。

もちろん、この仕組みが成立する鍵は、住宅組合への融資にある。というのは、居住者が負う経営リスクが減ることは、逆にいえば、融資側のリスクが増すことを意味するからである。この問題に対して朗報がある。国土交通省が、平成一七年度より「街なか居住ファンド」を創設したことである。これは、中心市街地活性化などの政策目的に合致すれば、住宅経営法人に対して一定額を国が出資する制度である。これが機能すれば、金融機関が抱えるリスクは、居住者による出資と本ファンドによる出資の分だけ減ることになる。おそらく、事業費の五〜六割程度の融資になるだろう。この程度であれば、融資に応じてもよいとする金融機関は存在する。

さらに、出資者を居住者に限る必要はない。郊外団地であれば、都市機構が出資してもよいし、地域活性化の観点から地元企業が少しずつ出資してもよいだろう。そうなれば、住宅組合とコミュニティファンドをミックスしたような仕組みになる。

日本では、大正時代に住宅組合法があった。また、現在、マンションの管理組合活動の経験が積み重ねられている。これらの背景を考えれば、中間セクターとして、住宅組合の可能性が大きいと考えている。

## 住宅組合の多様な展開

話は変わるが、実は、我々は欧米のコープ住宅について意外に知らない。本特集にあたって、既往文献を調べてみたが、住宅の所有形態や融資に踏み込んで研究した文献は稀であった。おそらく、建築分野での検討が中心であったために、これらの側面への関心が乏しかったのであろう。

### ①区分所有に敗北した持ち家型のコープ住宅

そこで、コープ住宅について概略を調べてみた。その昔、都市の集合住宅は、資産家が所有し賃貸経営を行なうものであった。しかし、人口の都市集中による家賃高騰を背景として、居住者自らが住宅を経営しようとする要求が強まった。その初期の一例が、アメリカのホームクラブと呼ばれるもので、

各入居者はクラブの株主として出資し、そのクラブが集合住宅を所有した。いわば、自立採算による持ち家型のコープ住宅である。

しかし、その後、ドイツが発祥とされる「区分所有」（コンドミニアム）が発明される。これは、各住戸の財産としての独立性を確保できる点で優れており、一九六〇年代には世界各国に普及した。これとともに、集合住宅の所有を目的としたコープ住宅への関心は薄れる。いわば、持ち家型コープは区分所有に敗北するのである。例外は、アメリカとスウェーデンであった。

人種等の多様性を抱えるアメリカでは、コープ住宅が入居者を選別できることが一定の支持を集め、ニューヨークでは、コンドミニアムの倍の戸数のコープ住宅が存在する。もちろん、その背景には金融の整備があることを忘れてはならない。アメリカでは、一九五〇年に住宅組合に対する融資を公的保証の対象とし、さらに一九八〇年代には、出資株の売買に融資を行なうことでコープ住宅の中古市場を拡大した。

同様なことは、スウェーデンにもいえる。筆者が調べた範囲では、スウェーデンには、区分所有法がない。この国では、コープ住宅を持ち家と同等に売買できる（値上り益を得られる）ように金融を発達させたことで、事実上コンドミニアムを不要にしている。しかし、興味深いことに、建物の維持管理では組合所有の良さを残している。つまり、全国組織から管理支援者が派遣され、さらに組合の意思決定も迅速である。この点は、特別多数決や全員一致を求めるコンドミニアムより、集団としての意思決定が円滑といえるだろう。

## ② 組合運動の延長としての借家型コープ住宅

もう一つの流れが、協同組合思想を背景とした借家型コープ住宅である。最初に登場した経緯は持ち家型コープ住宅と同様だが、こちらは、労働組合や生活協同組合の住宅版という性格をもち、事実上、公的な賃貸住宅として位置づけられた国が多い。ドイツが最大の供給国で、アメリカでも資産性を制限した低所得者向けのコープ住宅はこのタイプである。

住宅組合が建物を所有する点は持ち家型コープ住宅と同じだが、公有地が

提供されたり、政府による低利融資が行なわれたりし、その代わりに配当制限や売買時のキャピタルゲインは制限される。つまり、借家に近い性格をもち、興味深いことに、このタイプを発達させた国々では公共賃貸住宅の直接供給は少ない。非営利の住宅会社や慈善団体などの中間セクターが多様に存在し、その一タイプとして住宅組合が位置づけられている。

逆にいえば、公共住宅の直接供給を発達させた国々では、コープ住宅は発達していない。その典型がイギリスで、協同組合運動の発祥の地でありながら、戦後になるとコープ住宅は途絶える。しかし、イギリスでも、保守党のサッチャー政権以後、公共賃貸の払い下げが幅広く行なわれる中で中間セクターの重要性が増し、その一つとして住宅組合が再登場している。

## 日本での可能性

以上の歴史から、本格的なコープ住宅が日本で定着しなかった理由も想像できる。もともと石造りの集合住宅が新しいという根本理由はあるが、加えて、戦後は公共賃貸の大量供給の中で、中間セクターとしての借家型コープ住宅の必要性がなかった。さらに、集合住宅が一般市民に認知される昭和三〇年代後半には、区分所有マンションが先に成立しており、持ち家型コープ住宅の必要性も乏しかった。

しかし、今日、官から民への動きの中で、中間セクターへの期待が高まり、さらに前述した「街なか居住ファンド」の創設にみるように金融制度も整ってきた。加えて、会社法の改正により合同会社や事業協同組合が創設され、これは住宅組合の法人形態として使える。

郊外団地の再生、中心市街地での住宅供給、あるいはオフィスの住宅へのコンバージョンなど、住宅組合方式が活躍できる場は多い。あらゆる社会条件が、「今こそ住宅組合の出番だ」といっているように筆者には思えるのである。

小林秀樹／こばやし・ひでき

千葉大学工学部都市環境システム学教授。

本誌編集委員。略歴は、7頁参照。



1

欧米諸国と日本の住宅組合

中林 由行 / なかばやし・よしゆき

NPO全国コープ住宅推進協議会事務局長  
総合建築研究所代表取締役

一九六五年、東京大学工学部建築学科卒業。  
七〇年、同大学院修了。六五年より総合建築  
研究所の設立に参加、七二年、代表取締役に  
就任、現在に至る。七〇年代よりコープ住宅  
の企画設計に関わり、八六年よりNPO全国  
コープ住宅推進協議会の事務局長。環境共生  
住宅推進協議会技術顧問、共生型すまい全国  
ネット常任世話人等も務める。著書に、「コ  
ーポラティブハウジング」（共著、鹿島出版  
会）、「環境共生住宅宣言」（共著、ケイブ  
ン出版）、「共に住むたち」（共著、建築資料  
研究社）などがある。



2

公から民への住宅政策とコーポラティブ

早田 宰 / そうだ・おさむ

早稲田大学社会科学総合学院教授

一九九〇年、早稲田大学政治経済学部政治学  
科卒業。九二年、同大学院理工学研究科「建  
設工学」修了。九三年、同博士後期課程単位  
取得退学。都市計画・住宅政策を専門とする。  
東京都立大学建築学科助手、早稲田大学社会  
科学部専任講師、助教授を経て、二〇〇二年  
より現職。〇三年、〇四年、パーミンガム大  
学都市・地域研究所（CURS）名誉研究員、  
〇四、〇五年、北京大学環境学部都市・地域  
計画学科訪問研究員。「住環境整備事業にお  
ける目標空間イメージの合意形成プロセスに  
関する研究」で一九九九年日本建築学会奨励  
賞受賞。

特集●住宅組合——公私の間

# 住宅組合 論争

# 居住地再生に果たす 役割をめぐって



司会 II

小林 秀樹 / こばやし・ひでまさ

千葉大学工学部都市環境システム学科教授

一九七七年、東京大学工学部建築学科卒業。  
設計事務所勤務を経て、八五年、同大学院博  
士課程修了。八七年、建設省建築研究所に入  
所。国土交通省国土技術政策総合研究所を経  
て現職。スケルトン定借（つくば方式）マン  
ションの開発と実践で、九六年、日本不動産  
学会業績賞、九八年、都市住宅学会賞論文賞  
を受賞。著書に、「集住のなわばり学」（彰国  
社）、「新・集合住宅の時代」（NHK出版）、「  
スケルトン定借の理論と実践」（共著、学芸  
出版社）などがある。本誌編集委員。

小林(司念) このミニシンポジウムは、日本における公共賃貸住宅、あるいは老朽ストック再生の担い手として住宅組合、ハウジング・コーポラティブの可能性を探ろうということです。日本のコーポラティブ住宅は、欧米の住宅組合とはかなり異なったものであるといわれています。どこが違うのか、欧米型の住宅組合がなぜ日本に定着しなかったのか、今後どう進んでいくのか、これらの課題について、日本でコープ住宅運動に以前から中心となつて携わつてこられた中林由行さんにお話しいただきます。

その一方で、公共セクターに代わる新しい中間セクターは住宅組合だけではなく、ほかにもいろいろな可能性があります。そこで、早稲田大学の早田率さんに、住宅供給におけるさまざまな非営利組織のあり方についてご紹介いただき、住宅組合を相対化していただくような役割をお願いしています。

# 1

## 欧米諸国と日本の住宅組合

中林 由行

### 1 日本のコープ住宅の定義と民法

日本のコープ住宅は一九七〇年代に始まりましたが、コープ住宅がかなりふえてきて問題も起き、建設省住宅局が中心になつて一九七八年に「コーポラティブ方式研究委員会」をつくつて、ガイドラインを出しました。そのときに、コーポラティブ住宅とは、「自ら居住するための住宅を建設しようとする者が、組合を結成し、共同して、事業計画を定め、土地の取得、建物の設計、工事発注、その他の業務を行ない、住宅を取得し、管理してゆく方

式」と定義されましたが、これは世界的にみれば、非常に特殊な定義ということがいえるかもしれません。

この定義は、読んでわかるように、住宅をもちたいという人が集まつて、自分たちで一緒に土地を取得して、建物をつくつていくという、非常に手づくり的なコーポラティブを定義しているように読めるからです。これをユーザー主導型と呼んでいます。

それが確かに基本なのですが、現在いちばん多いタイプは、コーディネーターという企画者が土地を特定して入居者を募集するコーディネーター主導型といわれるものです。

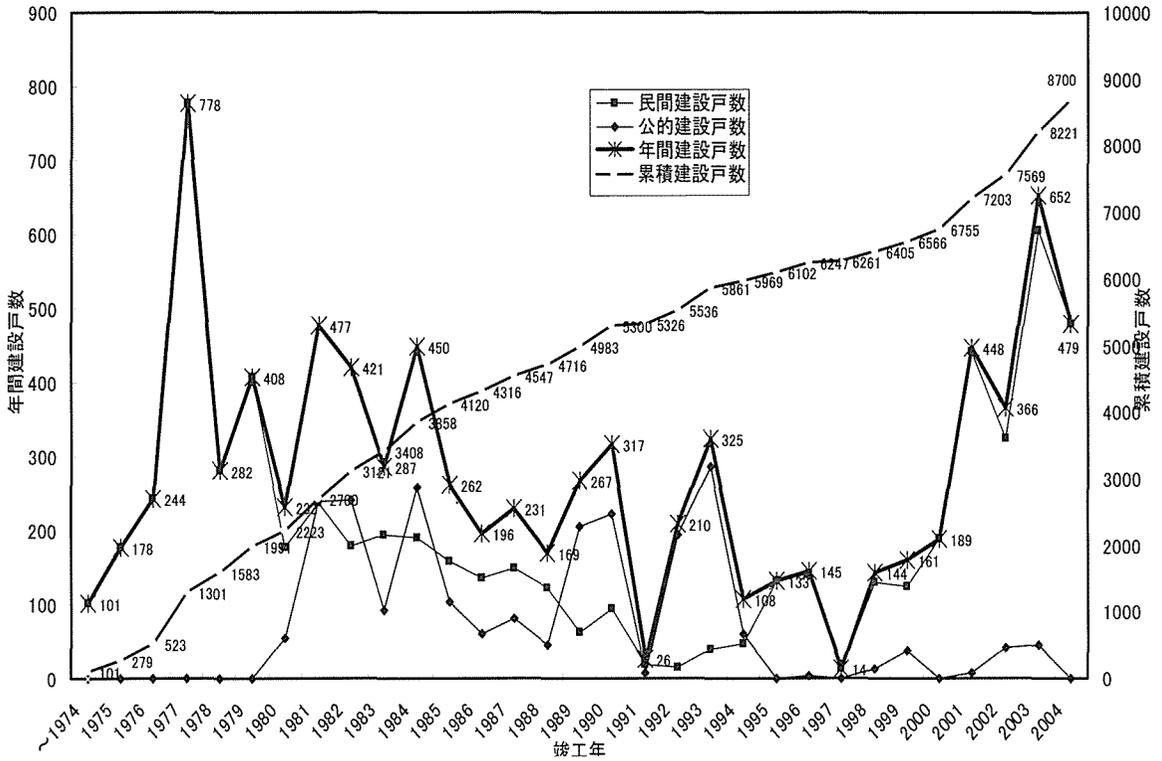
いずにしても建設組合をつくるわけですが、その組合は民法の条項で規定されている任意組合です。諸外国の住宅組合のように法人格をもつわけではありません。

法人格がないということは、土地を借りたり、土地を買ったり、契約を結んだり、工事を発注したり、融資を受けたりということが組合自身ではできないということになります。組合の代表である個人とか、組合の構成員全員が個々に契約するとか、借りるとか、そういう形になるのが日本の住宅建設組合の特徴になつているわけです。

### 2 日本のコープ住宅建設実績

日本のコープ住宅は、一九七〇年代ぐらゐから始まつて、一九七七年にピークが一つあります(図一)。その当時、もともと共同建替えのための融資だった個人共同融資をコープ住宅に適用するようになったのですが、優遇融資だったので、民間デベロッパーが参入してきて、ピークができました。しかしそれが「青田売り」という不動産業法に反する形に近いことが問題になり、その優遇融資は直ちにやめとなり、民間デベロッパーはやらなくなり、明るる年には一気に下がっているわけです。その後、非常に波がありながら、最近はまだかなりふえてきているという傾向がみられます。

図一 1 日本のコープ住宅建設戸数の推移



公団・公社は八〇年代からコープ方式を導入して、かなり頑張ったのですが、一九九五年ぐらいから分譲はやめるといふことで、公的供給は現在ほとんどないですね。民間は最初は頑張ったのですが、バブルの時代になると、土地が買えなくなってどんどん下がってきて、バブルがはじけてからだんだん盛り返しました。

一九九七年が、なぜゼロに近いかというと、阪神・淡路大震災があり、一〇〇〇戸ぐらいのコープ方式で建て替えた被災マンションがバックに隠れているんです。それにほとんどかかりつきりだったので、この間ほかのコープ住宅はほとんど建っていないのです。

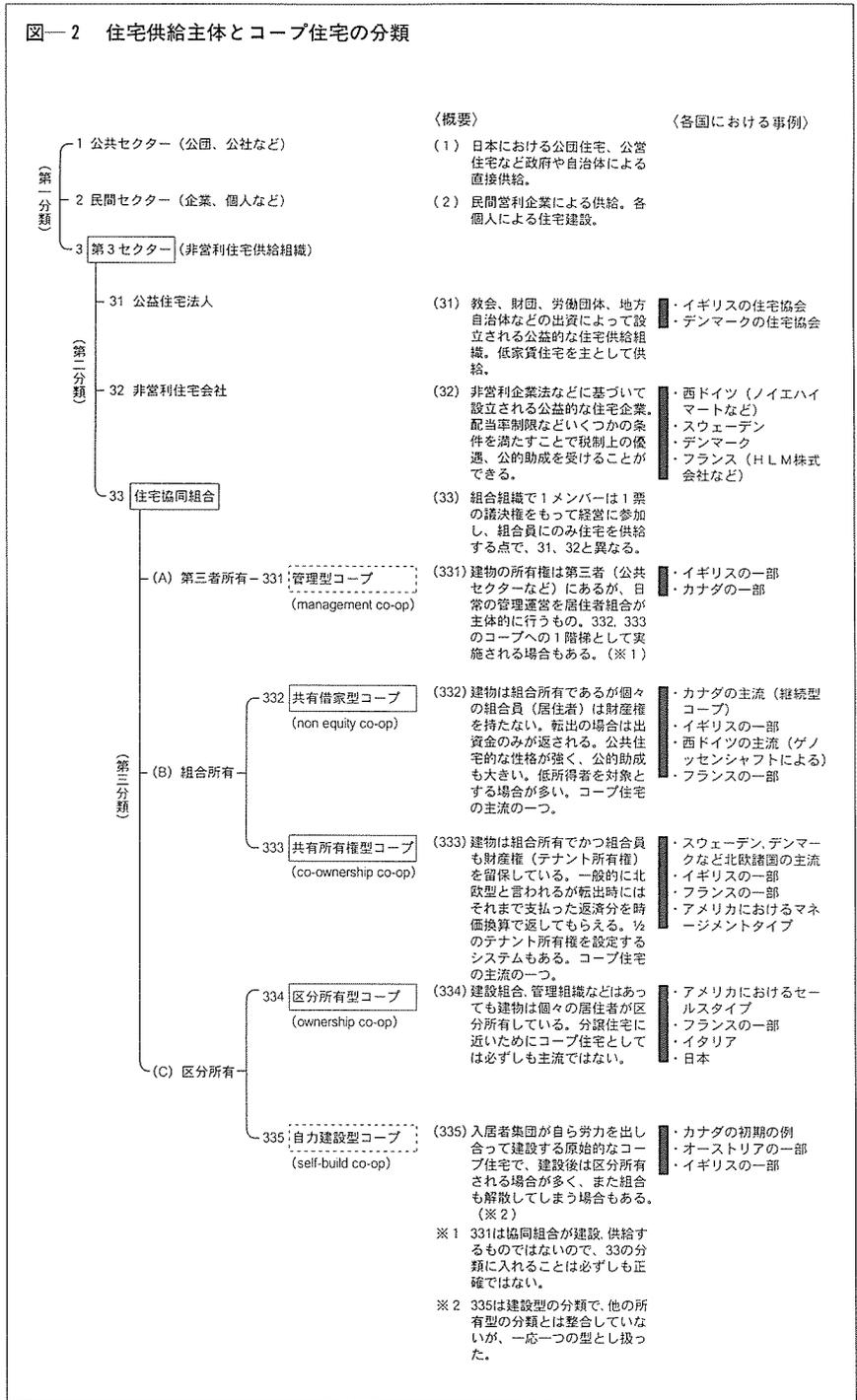
こういうふうな流れで、最近は公的なものはほとんどありません。これは非常に残念なことなのですが、今は民間が頑張ってるコープ住宅をふやしている。総数的には、去年で八七〇〇戸ぐらいというのがコープ住宅の流れになっています。

### 3 各国のコープ住宅のタイプ

ここで日本を離れ、諸外国のコープ住宅についてひと通りの話をしたいと思います。世界的にみますと、中間セクターである非営利的な住宅供給組織のなかに「住宅協同組合」があり、その住宅を所有型で分ければ、第三者所有の建物をコープ的に管理しているものとか、組合自身が所有しているもの、個人が区分所有しているものと大きく三つに分かれます(次頁、図一と)。

それで、第三者所有、たとえば公営住宅みたいなものを住み手の組合が管理を委託されてやっている、いわゆる「マネジメント・コープ」と呼ばれているようなものが「管理型コープ」で、イギリス、カナダに事例があります。世界的に主流になっているのが、二番目の「組合所有」です。組合に法人格がありますので、土地や建物は組合自身が所有している。土地は組合が公的な土地を借りているという例も非常に多いのですが、建物は組合が所有していて、中に住んでいる人は組合員であり、基本的に居住権で住んでいると

図一 2 住宅供給主体とコープ住宅の分類



いう形です。そのなかには、さらに「共有借家型コープ」と「共有所有権型コープ」に大きく二つに分かれます。「借家型」は居住の権利がやや弱くて、借家的な権利である。退去するときには最初に出資額だけ戻ってくる。カナダ、イギリス、西ドイツ、フランスで借家型のものがあります。

「共有所有権型コープ」は、居住権がかなり強い。出ていくときはその居住権を市場価格、ないしはある定められた価格によって売買して出ていくこ

また、いわゆる住居費というものを毎月親組合に払っていくわけです。最終的に居住権が全部自分のものになれば、それを市場価格で売って出ていくというシステムができています。

「区分所有型」というのは、世界的にはそんなに多くないですが、アメリカにもあるし、フランスにもあるし、イタリアにもある。日本はこの区分所有型しかないというのが特徴になっています。これは正確には「住宅協同組

とができる。居住権そのものが売買できるといのがこのタイプで、いちばん有名なのはスウェーデンのHSBです。

HSBは、貯蓄組合であり、地域の親組合と、建物毎に設立される子組合があります。入居したいという人は組合員になって、年々積み立てをしていく。親組合はその積立てを資金としてもっていますから、そのお金で土地を買ったり、建物を建てたりして、組合員に居住権が入ってもらいます。入居した人は、家賃というよりも、ある程度ローンの返済も含

合」とはいえませんが。建物をつくるときに組合でつくられるけれども、最終的には個人の所有になってしまふものです。

このように組合の形と所有の形というのは、その国の国民性とか歴史、住宅政策によってさまざまなタイプがあるのですが、欧米の場合は、住宅組合に法人格があり、不動産や土地を所有できて、住んでいる人は居住権または使用権で暮らすというタイプが主流になっている。こういう法人格をもつ組合がないために、いま日本では本格的な住宅組合がつかれないんですね。

各国でコープ住宅がどういうふうになされてきたかを見てみると、第一次世界大戦後の住宅難のころに始まった国、第二次世界大戦後の住宅難のころに始まった国、最近になって始めた国と、大きく分ければ三つのグループになります(図-3)。戦前のドイツは別格で、もつと前からかなり建設していて、非常に数が多い。北欧諸国(スウェーデン、フィンランド、ノルウェー)、デンマークは、第一次世界大戦後のかなり早い時期からコープ住宅を建設しています。そのあと、第二次世界大戦後になるのはアメリカ、フランス、戦後のドイツ。住宅難の時代ですから、なんとか質の良い低所得者用の住宅をつくらうという形のものが中心です。

しかし、イギリス、カナダ、日本は第三のグループでして、一九六〇年代(日本は七〇年代)からコープ住宅に取り組み始めた国々です。これらは住宅難解消のためというより、新しい都市の住宅の再生のためにコープ住宅を政策的に取り上げている。特にイギリスはそうだし、カナダも多民族のなかでどうやって良いコミュニティをつくっていくかということのためにコープ住宅を導入しているわけです。

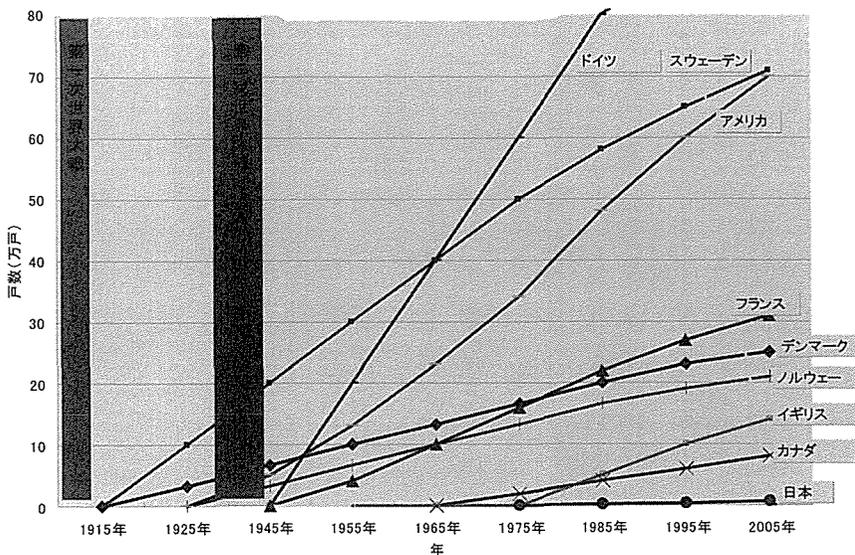
アメリカはやや特殊で、二種類のコープ住宅があります。一つは非常にお金持ちの人たちが、自分たちの住コミュニティを守るために住宅組合をついている。ニューヨークなどの良い場所に非常に高級なコープ住宅をついていて、誰かが売るとい場合、住人が同意しない限り新しい居住者はそこに入れない。排他的なコープ住宅というのは、本来あまり好ましい形ではな

いのですが、アメリカの人種問題などの特殊事情として、そういうものがあります。一方で、アメリカには低所得者向けのコープ住宅があり、公的な援助を受けて、かなりつくられています。いちばん多いのはニューヨークで、コープ住宅の比率がかなり高くなっています。

それから、ニューヨークなどの特徴は、「コンバージョン」といって、賃貸住宅をコープタイプにコンバージョンしていくのが非常に多いようでした。民間の賃貸住宅が採算が合わなくなると、デベロッパーが入って、それを全部改造してコープタイプとして売り出してしまふという、非常に民間事業的なコンバージョンがかなり行なわれていると聞いています。

ドイツは使用権型中心です。社会住宅の一部としてコープ住宅を扱っていますので、低所得者向けにかなり公的な助成が入っています。で、住宅費も安い。そのかわり、出ていくときは出資額しか戻ってこない。

図-3 各国のコープ住宅建設の推移



図一4 各国のコープ住宅と法人格

|            | 計画・建設期 |      | 生活期の<br>居住権<br>使用権 |
|------------|--------|------|--------------------|
|            | 事業組合   | 住民組合 |                    |
| 1.日本のコープ住宅 |        | △    |                    |
| 2.日本の住宅生協  | ○      |      |                    |
| 3.北欧諸国     | ○      | ○    | 居住権                |
| 4.ドイツ      | ○      |      | 使用権                |
| 5.イギリス     | ○      | ○    | 使用権                |
| 6.カナダ      |        | ○    | 使用権                |
| 7.アメリカ     |        | ○    | 居住権<br>使用権         |

○法人格のある組合、 △法人格のない組合、

居住権：市場で売買が可能な権利 使用権：退去時は出資額が戻る

## 4 各国のコープ住宅と法人格

法人格の話をしてみたいと思います。法人には、大きく分ければ事業組合と住民組合の二つがあります(図一4)。事業組合というのは、幾つもコープ住宅を事業的に建てていくという協同組合のこと。住民組合は、その棟に住んでいる住民がつくる組合です。「大きな組合」と「小さな組合」という言い方もします。

日本のコープ住宅の場合は、大きな組合はなく、小さい住民組合だけです。日本の住宅生協は、住宅を供給していますから事業組合にあたるのですが、コーポラティブという位置づけはあまりされず、分譲の戸建て住宅を中心に供給しています。

北欧諸国、特にスウェーデン、デンマークあたりでは、親組合と子組合、大きな組合と小さい組合がはつきりあり、両方が組み合わさって大きなシテムをつくり、売買できる居住権で住んでいる。

ドイツの場合は、大きな事業組合はあるけれども、使用権で住んでいて、やや借家的ですから、住民の組合はありませんけれども、大きな力はもって

ないと思います。

イギリスはさまざまなタイプがあり、大きな事業組合もあるし、住民組合もあります。中心は売買できるものではなくて使用権。

カナダの場合は、事業組合はなく、住民組合だけでやっています。これもかなり公的助成が入っています。使用権です。

というふうに、国によって法人のあり方もさまざまです。ですから、日本で組合を法人化するという場合に、どういう形が最もいいのかということを考えていけばいいと思っています。

## 5 欧米と日本のコープ住宅の相違点

ここで、「欧米と日本のコープ住宅の相違点」を、個別性という問題と短期的共同性、長期的共同性でみてみようと思います。個別性というのは、日本という「自由設計」、それぞれの住宅を自由に設計するかどうか。短期的共同性というのは、みんな一緒につくるといふ建設時の共同性。長期的共同性というのは、住んでからの共同性がどうかという観点です。

日本のコープ住宅は自由設計をします。これは世界的にも非常に珍しい。ほかの国ではほとんど自由設計するところはありません。かろうじて仕上げなどを選べるぐらいのところはありますが、間取り、プラン、設備すべて自由にやりましょう、なんていう例は日本だけですね。

日本の場合は非常に初期の参加性が強いですから、短期的共同性については非常に強いですね。ところが、長期的な共同性となると、建設が終わると区分所有になってしまい、住む段階になるとコープ方式ではなくなってしまう。共同の管理活動はありますが、共同の所有形態ではないですから、だんだん薄まっていく可能性があります。コミュニティ活動も当初はさかんにやりますが、長くとれば普通になる可能性ももっています。

欧米のコープ住宅では、個別設計、自由設計なんていうのはありません。基本的にはタイプ別につくってしまいます。実費性があります。共同の建設

図一5 欧米と日本のコープ住宅の相違点

| 分類     | 内容       | 日本のコープ住宅 | 欧米のコープ住宅 |
|--------|----------|----------|----------|
| 個別性    | 自由設計     | ○        | ×        |
|        | 実費性      | ○        | ○        |
| 短期的共同性 | 共同建設活動   | ○        | ×        |
|        | コミュニティ活動 | ○        | △        |
| 長期的共同性 | 共同所有形態   | ×        | ○        |
|        | 共同管理活動   | △        | ○        |
|        | コミュニティ活動 | △        | △        |

活動みたくないものは、参加性があまりない。コミュニティ活動も短期的にはほとんど不参加。ところが、住んでからは、組合所有ですから、自分たちで管理・運営をしなければいけない。常に運営・管理のための活動がありますから、これは非常に強くなります。コミュニティの活動は適度だと思います(図一5)。

このようにみていったときに、日本と欧米の違いは、自由設計があるかにかの違いに加え、日本の場合は短期的な共同性はあるけれども、長期的な共同性はあまり担保されていない。欧米の場合は、短期的な共同性はそんなに強くないけれども、住んでからの共同性は担保されているといえます。日本のコープ住宅の問題は、もともとそういう構造的な、最後は区分所有になって普通のマンションと同じになってしまうところから出てきているわけです。

## 6 日本で組合住宅が育たなかったのは何故か

私の推論ですが、一番目は、「民間の公益住宅、非営利住宅供給の歴史がほとんどない」こと。欧米諸国では、公益団体とか宗教団体、生協、教会の慈善団体、そういう非営利な組織が低所得者のための住宅を供給してきた歴史があるんですね。そういう市民の自主的な住宅建設活動が多かったので、

例えばドイツでは、そういう活動を支援するということで住宅供給を一つの柱にしていこうという政策をとっているのです。しかし日本には、関東大震災後の義捐金を元に発足した同潤会がたまたまあるけれども、歴史的にみてほとんどない。ですから、支援して育てていこうにもそういうものがないということ、コープ住宅もほとんど育ってこなかったということがいえるのではないかと思います。

二番目は、逆の意味で、「日本は公団、公社、公営住宅などが充実していた。日本の国民性として、「お上りが住宅をつくってくれる。それでいいよ」みたいな傾向があったのではないかという気がします。

三番目に、「持ち家への志向が強い」こと。持ち家を推進したことがコープ住宅の推進につながらなかったという可能性があります。

四番目に、世界的にみて、コープ住宅は低所得層のための住宅という位置づけが中心ですから、日本の場合は「中産階層が多く低所得層が少ない」とことが影響しているのかもしれない。

五番目に、「市民の連帯意識が強くない国民性」。これもあるように思う。生協などの加入率も世界的にみれば低いですし、市民運動、市民活動、そういった活力が日本の国民性はやや弱いのではないかという感じを私自身は持っています。

そういうことが背景になって、なかなかこういう活動が活発化しなかったのではないか。このへんについては、ご専門の方からご意見をいただければと思っています。

## 7 組合住宅を導入するとうなる

結局、日本にはいまは賃貸住宅と区分所有住宅しかないわけですから、その中間に組合所有住宅という大きな柱ができることになりました。そのタイプとして、居住権分譲方式と、ユーザー自身が企画する現在のコープ住宅みないなもの、おそらく二つのタイプがありうと思います。居住権分譲はア

アメリカで盛んに行なわれているコープ住宅ですが、デベロッパが入っている、所有形態は組合所有、管理は入居者の自主管理。組合の法人化住宅組合法みたいなものができたときにこういう柱ができる。

賃貸住宅のなかにも自主管理、コープタイプの管理をするものは当然ありうるので、こういうものにも法人組合が一つの場をもつようになります。また、区分所有住宅でも、現在のコープ方式による建設方式で、自主管理的なものが多くできる可能性はある。今後のコープ方式はこういう全体の構成のなかでの役割を果たしてくるのではないか。こういう役割を果たすような組み立てになっ

てほしいというのが私の意見です(図-6)。

図-6 組合住宅を導入すると

|      |       |          |       |        |      |
|------|-------|----------|-------|--------|------|
|      | 賃貸住宅  | 組合所有住宅   |       | 区分所有住宅 |      |
| 計画建設 | 第3者建設 | 居住権分譲    | コープ方式 | コープ方式  | 分譲   |
| 所有   | 賃借    | 組合所有     |       | 区分所有   |      |
| 管理   | 第3者管理 | 自主(組合)管理 | 組合管理  | 自主管理   | 委託管理 |

## 8 法人型組合住宅の長所と課題

法人格をもった場合、その長所は、

- ① 取得費用、管理費用の低減ができる。
- ② 法人として融資が受けられる。
- ③ 公的な土地を借りるなどが可能になる。
- ④ 全員が集まらなくても事業がスタートできる。
- ⑤ 管理運営がうまくゆく。

いまのコープタイプは、一人でも足りない事業がスタートできない。コープタイプの場合、最後の一人、二人が集まらないということ

かかるケースがありまして、みんな苦しんでいるんです。ところが、法人型組合の場合は、法人がお金を借りて、法人が土地を買ったり借りたりするわけですから、集まる見通しさえあれば、スタートできる。だから、一人、二人いなくても、事業をスタートすることができるということは、事業的にみれば非常に大きなことだと思います。ただ、リスクはあります。たとえば二〇人のうち五人が集まっていけないのにスタートすれば、その五人が竣工までに集まらなかったら、非常に問題が出てくるわけです。いろいろな支援体制がないと、そういう問題は簡単に解決しない。

課題は、

- ① 当初の事業にリスクがあり、運営にもリスクがある。
- ② 資産性が低い。担保にならない。

いくら法人格になっても、やっぱりリスクはあるわけです。当初は全員がちゃんと集まるかどうか。住んだあとは、かりに抜けていく人がいたりした場合に、それをちゃんと補充しない限り、コープ住宅は運営が成り立たないわけです。

また、区分所有の住宅は担保になりますが、コープ住宅は居住権ですから、資産性が低いわけです。しかも、組合はそれを担保にしてお金を借りるといことができませんが、個人はできないという問題があります。

では、日本で組合所有型のコープ住宅をつくって、「いったい住む人に何のメリットがあるのか」という話にもなるわけです。管理運営がうまくいくとかのメリットはありますが、「では、お金の面とか資産の面で本当にメリットがあるのか」、これは議論のあるところですよ。

小林 どうもありがとうございます。最後に「法人型組合住宅」とありましたけれども、組合の法人というのは、たとえばどんなイメージになるのですか。ただ、組合に法人格を与えればいいのですか。それとも、生協のようなイメージですか。

中林 法人には事業組合型の法人と居住者組合の法人と二種類あります。これは今後どういうイメージで日本のコープ住宅を進めていくかによるのです

が、居住者組合に法人格を与えるような法制度をまず基本にしたい。事業者組合というのは今でもあることはあるわけですから、居住者組合に法人格をもたせるといふことを中心にして考えています。

## 2

### 公から民への住宅政策とコーポラティブ

早田 幸

私の話は、コーポラティブそのものというより、それを取り巻く日本の周辺の動き、特にイギリスと比べながら一緒に考えてみたいと思います。

#### 1 住宅需給と住宅政策ニーズ

イギリスと日本の住宅ストックの違い(図一)をみると、イギリスのほうは公営賃貸の比率が高いことが目に付くと思うのですが、大きな流れとしては、公営住宅の割合が大変高かったものが、売却によって減ってきているということがあります。その反面、持ち家が高まっていて、ハウジング・アソシエーションというボランティア・セクターによる住宅が現在六%ぐらいある。民間賃貸は一〇%程度と大変弱いということがあります。

振り返って、日本は公営賃貸の比率が大変少なく、現在四%程度で、イギリスの四分の一ぐらい。民間賃貸が一八%と大変多く、また、アジア型の生活様式だと思うのですが、同居もかなりあります。

日本の場合は、「社宅」というものが大変特徴的ですが、非営利住宅というものを大企業が企業の中の福祉という形で抱え込んだということが大きい特色ではないかと思えます。社宅とハウジング・アソシエーションは全然違

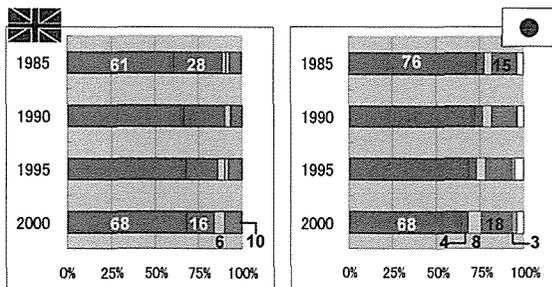
うものですが、一つの日本的な企業福祉の流れとしてはあったらうと。それをいま企業がもちきれなくなってきた遊休地化したり、持て余して売却するなかで、公的な住宅への転換の可能性を探るといったこともあると思います。

現在の日本がどうなっているかを住宅土地統計で見ますと、公営住宅、給与住宅(社宅)、民営借家の木造が減少している、非木造が逆に伸びている。持ち家が少しずつ回復基調にあるということ(図二)。

その一方で、住宅の所有関係と世帯年収の変化をみると、公営住宅の二〇〇万円以下の世帯が九・八%をはじめ、低所得層が、公園、公社、機構民営の借家等に集まってきているという傾向があります。

このように、世帯数と低所得者の割合と全住宅ストックにおける割合というものが少しずつ変化してきているなかで、国民の意識は、土地、建

図一 住宅ストックの日英比較



図二 住宅に住む世帯の変化 (平成10~15年)

公営、給与住宅、民営借家(木造)は減少傾向

|            | 戸数(戸)    |          |          | 割合(%) |       |        |
|------------|----------|----------|----------|-------|-------|--------|
|            | H15      | H10      | 変化 N/H10 | H15   | H10   | 変化%    |
| 普通世帯総数     | 47082800 | 44133900 | 6.7%     |       |       |        |
| 持ち家        | 28665900 | 26467800 | 8.3%     | 60.9% | 60.0% | 0.91%  |
| 公営の借家      | 2182600  | 2086700  | 4.6%     | 4.6%  | 4.7%  | -0.09% |
| 公園・公社の借家   | 936000   | 864300   | 8.3%     | 2.0%  | 2.0%  | -0.03% |
| 民営借家(木造)   | 4909000  | 5426200  | -9.5%    | 10.4% | 12.3% | -1.87% |
| 民営借家(非木造)  | 7652300  | 6623600  | 15.5%    | 16.3% | 15.0% | 1.24%  |
| 給与住宅       | 1486100  | 1729200  | -14.1%   | 3.2%  | 3.9%  | -0.76% |
| 同居世帯       | 191100   | 156600   | 22.0%    | 0.4%  | 0.4%  | -0.05% |
| 住宅以外建物居住世帯 | 28800    | 55100    | -47.7%   | 0.1%  | 0.1%  | -0.06% |

■ 持家  
 □ ハウジングアソシエーション賃貸  
 ■ 民間賃貸  
 □ その他  
 ■ 公営賃貸  
 □ 社宅  
 ■ 同居

図一 4 住宅政策における「政府の失敗」

- ①供給サービスの価格決定の失敗
- ②公共サービスの供給量不足
- ③供給先のミスマッチ
- ④画一的サービス(多様なニーズの不充足)
- ⑤緊急時の対応不可能性

図一 5 住宅政策における「市場の失敗」

- ①住宅ローンのリスク(長期金融と市場のギャップによる影響)
- ②情報の非対称性(不動産情報の不透明性)
- ③供給の非弾力性(供給は時間がかかる上、ストック全体のなかでは非常に一部分であるがゆえ、供給は需要を満たすことができず、市場は常に健全に機能しない)
- ④貸し手と借り手の立場の優位差による紛争(その他の議論)
  - ①住宅には最低限度の面積が必要であり、低所得者の場合に、所得に比例した空間のみ分配すること(例えば設備スペースの不十分な住宅を低所得者に供給すること)は社会的正義とはいえない。
  - ②住宅とは、誰もがアクセスできるべきと社会が考える社会的価値財(merit goods)であり、まちづくりの観点から社会全体として個人の住宅取得の消費行動を支援することについて一定の関与が許される。

図一 6 インフォーマルセクター(家族・コミュニティ)の失敗

- ①領域がせまく、資源を動員する人材や手段が貧困になりがち
- ②文化的、人口的な同質性志向。外から異なる性質をもつ資源と相補的な関係を結ぶという発想に立つことが困難。排他性

インフォーマル・セクターの失敗は政府の失敗や市場の失敗よりも当事者の数が少ないため、しばしばその失敗の場合、問題が著しく小さくなってしまふことが特徴的である。住宅問題の場合は特定地区や特定住宅の著しい劣悪化として問題化する。

物の両方を所有しなくても、せめて建物だけでももっていらればいいとか、もちたいことにこだわって一次住宅取得期間を少し遅くして、頑張ってお金をためるとか、このへんで苦しんでいるところではないかと思えます(図一 3)。

こういう住宅政策の潮流とコーポラティブはどういう関係がありうるのだろうかということも考えても単純に対応しません。というのも、そもそもコーポラティブというのは住宅政策と直接連動していません。それ自体はミューチュアル・ソサエティーですから、アメリカには排他的なコープがあったり、低所得者のコープがあったりというように、そのソサエティーによって規定されるわけですから、それ自体がターゲット層と連携するということがなかなか考え難い仕組みである。それがある程度媒介させていく必要があります。

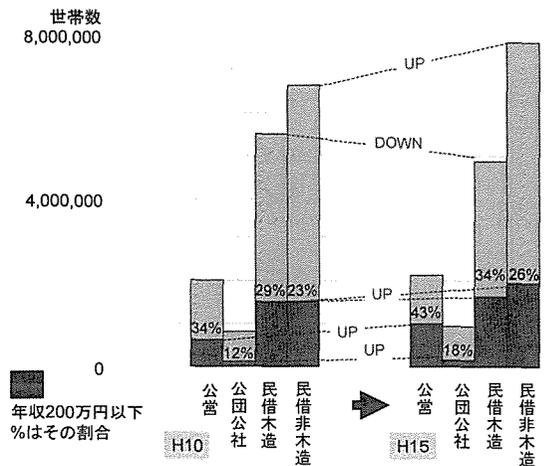
それが日本の場合はどうなっていくのかということが整理されないと、コーポラティブが住宅政策のなかである程度のウェイトを占めるということとは実現できないだろうと思います。可能性があるということとは多くの人が気づいてはきていて、問題は、コーポラティブが住宅政策のなかで足掛かりを

かむことができるかどうかです。一つは、住宅政策における「政府の失敗(government failure)」というものがどう関係があるのか。もう一つは住宅政策における「市場の失敗(market failure)」とどう関係があるのか。もう一つは「インフォーマルセクター(家族・コミュニティ)の失敗」とどう関係があるのかということでも決まってくる部分もあるのではないのでしょうか(図一 4~6)。

先ほど中林先生から、「日本は、連帯するという思想が弱い」というお話がありました。連帯するというのは、あることに対するアクションであって、つまり市場が失敗して、地主が非常に横柄で、我慢がならないから賃借人が連帯をする、あるいは、政府の住宅政策が非常に貧困で、それに対して我慢がならないから連帯をする、といった「何かに対する連帯」であると思うのです。

イギリスの場合、民間賃貸の住宅が不法に高かったり、政府の住宅政策も画一的であったりと、満足のいく水準でないということも専門家が認識をして、「こんな状況では……」ということから、自分たちのための住宅をつくっていくことで連帯

図一 3 住宅の所有関係と所得階層



をし、そこからコープが生まれてきたということがあると思います。

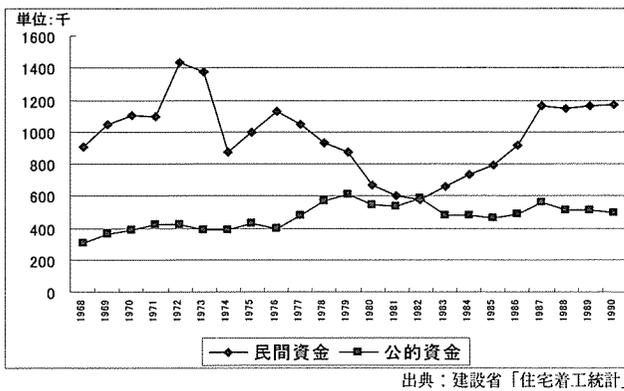
私のきょうの話は、周りのセクターとの関係性のなかで可能性を位置づけていけないか、鏡をみるなかで自分の顔を確認するという形ができないか、という議論の立て方をしています。

日本の住宅供給は、民間住宅市場のバイタリティがあり、良いものもあれば悪いものもあった、いろいろなタイプのものが供給されてきました。政府のほうは、六〇―七〇年代に、ある意味で低質な民間住宅ストックが形成されたことに対する手当て、「量から質」への転換ということで、多様な住宅需要が出現するなかで、公団が広い意味で公的資金の持ち出しをしなからず住宅需要に添えていくということで、公共セクターが頑張ってきた。八二年には、民間資金が冷え込んだなかで、バツと公的資金が入る。戸数でいうと、公庫の融資を含むと、逆転現象すら起きるというあうんの呼吸をみせてきました(図一七)。

民間住宅がいいときには公営住宅は控えめで、何かあったらすつとサポートに回る。この隙間でオルターナティブな住宅セクターによる供給というのはなかなか可能性が見出しにくかったのではないか。それは非営利住宅でも、コーポラティブでもそうだったと思います。現在もそうかというのと、少しずつ違う話になってきており、この溝が大きくなってきているのではないかと思っています。

一方で、「日本型住宅市場の特性」として、良かれ悪しかれ住宅市場があり、こんなものでもしよ

図一七 公的資金投入と住宅着工数



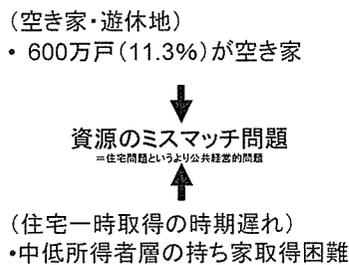
うがないと思えば、非常に安い住宅ストックがあるわけです。それは強いられた居住かもしれません、とりあえず住むことはできるようになっている。これがジレンマではあるのですが、これをどうやって改善していくかということになります。

私は、もともと主に老朽住宅ストックの改善のなかでポランタリー・セクターやコーポラティブを位置づけるということに関心をもっています。政府のアフオーダブル住宅に限界がきていることをどうみるかということと鏡です。

「現在の民間住宅に関する問題」として、空き家・遊休地が多くなって持て余しているとか、塩漬けの問題とかがあり、別荘等は除いて、「いま買っでほしい、住んでほしい、だけでも……」というのが一割以上ある。一方で、「買いたい、だけでもなかなか手が届かない」という資源のミスマッチ問題が発生している。住宅政策といえは、ある意味で公共経営的な問題であり、このミスマッチに対して媒介するパスを通してやるかがどうしたらできるかということになります(図一八)。

さて、「政府の失敗」と「市場の失敗」の隙間の領域が大きくなっており、その隙間に新しい住宅供給の仕組みが必要ではないか？ それをいったい誰が担うか？ というところを繰り返しお話ししてきました

図一八 現在の住宅に関する問題



が、全然みえてきていません。その一つとしてコーポラティブの可能性が最大化できるように見積もられていないことがある。ただ、コーポラティブに可能性がある反面、ほかのセクターも非常に意欲的であると思うんです。そちらのほうの主導権を握る可能性もある。そのへんをどうやっていくのかなということです。

コーポラティブは政府の住宅政策の再編、住宅市場の再編を担うのか？

たとえば民間賃貸などがオルターナティブのニーズを提供するなかでコーポラティブが伸びていくのか、戦略がどちらなのか。あるいは、それぞれの異なる団体がありますから、両方を足掛かりに置いてかまわないとは思いますが、それでも。

「官から民へ」という住宅政策のなかでの中間セクターの存立条件として、どういふことがありうるかという仲立ちの方法について、六点ほど挙げられると思います。

①「独自機能」。政府にも市場にもどちらもできないような離れ業、独自のことができるといふことで売り出していくことがあるだろう。

②「中軸機能」。公的セクターも、民間セクターも、それぞれそれなりに動いているのだけれども、どうもその間の媒介に不可欠な社会的装置として、これがないと両セクターとも最大限の能力を発揮しえないから、真ん中に居座っていてほしいという意味で必要になってくる。

③「補完機能」。ほかのセクターの欠陥を是正し、社会的な効率性や安定器としてこれが機能する。何かあった場合にサポートに回るといふ意味での非常に弱い補完機能です。

④「円滑機能」。他セクター同士の衝突防止、社会循環の潤滑油としてそういうものがあつたほうが官と民のセクターがうまくいくだろうということ。もしかしたら、今までのコーポラティブというのは、この円滑機能だったのかなという気もするのですが、これがこれから補完機能なり、中軸機能なりというものに伸びていくという過程にあるのだろうかという感じがします。

⑤「開発機能」。将来に備え、将来の可能性を最大化する。あるセクターが住宅政策の開発機能や社会実験を担うという意味での役割。特にボランティア住宅セクターが役割を多く担っていたのだらうと思います。

⑥「緊急避難措置」。阪神・淡路のように、震災などで頑張るといったことを、公的セクターができない場合にどれだけ担うかということになります。社会危機悪化の安全弁。

## 2 コーポラティブの到達点と可能性

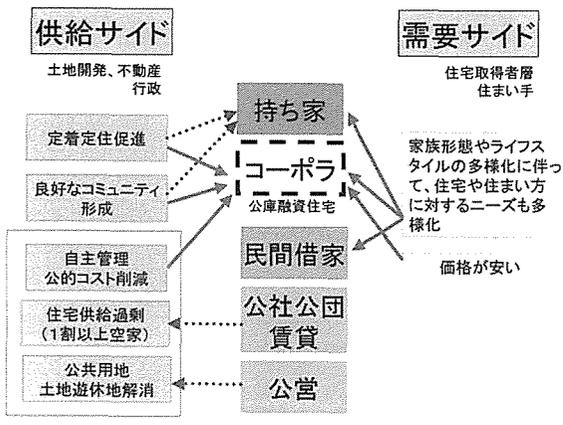
現在、コーポラティブ住宅が供給で再注目されている理由というのは、たぶん「住宅取得層の潜在的な需要の掘り起こし」という供給サイドからのアプローチと、持ち家による公的住宅の政策を確立できないだらうかということの中で、組合所有の住宅ということも含め、持ち家の可能性の追及なのだらうと思います。

おそらくいままでのコーポラティブの宣伝の方法というのは、いろいろなライフスタイルとか、自由設計とか、ニーズに応えられる、わがままをいうわりには価格が安いということであつたと思うのですが、それに加えて、供給サイドのほうから、たとえば行政のほうでもう住宅をもちきれないことか、あるいは地方における、定着・定住の促進であるとか、良好なコミュニティを形成して自主管理で自分たちでやっていけるようにしようとか、こういう供給サイドの思惑でコーポラティブに注目を集めているのだからというふうに見えるわけです。それで、

いまの日本の、むしろ需要サイドからいいものをつくれると、いったことのコーポラティブにどうやって転換していけるかということに私も関心を持っています(図一)。

九〇年代後半から、多様な、果敢にチャレンジしたコーポラティブ住宅ができてきました、特に定期借地の登場後は、それをうまく活用しながら、土地のコストをあまり顕在化させない形をつくっていく。それによつ

図一 供給サイド・需要サイドからみたコーポラティブ



て今度は木造住宅密集市街地等の改善を図ること。長屋であるとか都市居住を実現するといったものもかなりできてきて、可能性がずいぶん広がりました。持ち家においても住宅地区改良事業のなかで分譲改良が行なわれてきていて、そういったものの可能性、成果も上がっているのではないかと思います。

さて、「コーポラティブの障壁」として、土地取得時の不確実性・リスク、融資適用時の不確実性・リスクなど、リスクが伴うということがずっと引つかかっていたわけですが、それを乗り越えていくために、公有地の定期借地権制度の活用とか、公庫の都市居住再生融資制度の活用により、多少乗り越えやすくなることができつつあると思うのです。さらに、これをパッケージにする、もう少し使いやすくなるということまでできるかということが議論になってきている状態だと思います。

### 3 欧米の社会住宅セクター

こういったなかで、欧米型と比較するとどういふことが言えるか。

たとえばイギリスの社会住宅供給体 (Registered Social Landlord) は大きく、たとえばいちばん大きな North British Housing Limited は四万六千戸ぐらいもっています。この社会住宅の概念のなかにコーポラティブが位置づけられていて、現在、コーポラティブの団体が二五〇団体ぐらいあります。これ以外に図のようにさまざまな社会住宅の供給体があります (図10)。これらの社会住宅供給体の対象は、完全に公営住宅の代替をしていく方向に向かっている、たぐさんの居住弱者層 (不適切な居住を強いられる人びと) への低廉な価格での住宅供給 (賃貸と売却) です (図11)。

比較すると、まず日本は、社会住宅供給体という広がりがないということですが、コーポラティブそのものの位置づけも弱いという話が先ほどあったわけですが、全体として非営利住宅セクターの広がりが弱いなかでどうしたらいいのか。たとえばいまNPOが少しずつ住宅を供給したり、管理をしたり、

あるいは相談に乗るといふことを始めていますが、それがどれぐらいののだろうか。社宅というある意味で企業の福祉のなかでつくられてきたものが、ある程度社会に開かれた形に転換していく可能性もなくなってしまうと思いますが、完全に民営化のなかでこういった問題にアプローチしていくということも、あり得ると思います。役割分担のマップがまだ描けていません。

イギリスでは、コンバージョンでアーバンビレッジで都市再生をやるとか、こういったものの主要なアクターとしてコープが参加してくるといふことをたくさんやっています。

社会住宅供給体はそれぞれ専門特化をしていて、非常に競争が激しく、役割分担が戦略化されてきている。吸収・合併など民間のようなことが起きたり、ある種のグループ企業のようなものをつくったりしています (次頁、図12)。

つまり、センター機能をもつ組織が出現して、非営利ではない団体が社会住宅供給体として存在しえていて、それが子会社として非営利の社会住宅供給体、なかにはコーポラテ

図10 イギリスの社会住宅供給体の団体分類と数

|                          |      |
|--------------------------|------|
| 高齢者グループハウス (Abbeyfield)  | 307  |
| 救貧院 (Almshouse)          | 406  |
| コーポラティブ (Co-operative)   | 250  |
| 共同所有権 (Co-ownership)     | 30   |
| ホステル (Hostel)            | 45   |
| 賃貸ホステル (Letting/Hostel)  | 310  |
| 賃貸 (Letting)             | 576  |
| 売買またはリース (Sale or Lease) | 41   |
| YMCA/YWCA                | 40   |
| 合計                       | 2005 |

図11 イギリスの社会住宅供給体の対象ターゲット (公営住宅の代替)

- ・ 居住弱者 (不適切な居住を強いられる人々を支援) への低廉な価格での住宅供給 (賃貸と売却)

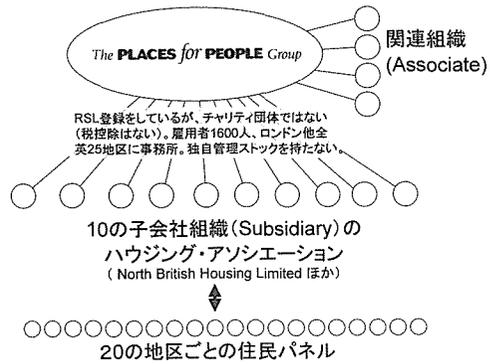
高齢者  
ローカルな市場や公的住宅の機能不全の影響を受けた人々  
ホームレス  
精神障害者  
麻薬やアルコールのリスクのある若年層  
家庭内暴力の危険のある女性  
低所得者とくに失業者  
難民等

イブを傘下に置いている。それで、センターにマネジメント機能を置いて、市場と張り合いながら、どういうふうにするべきかというポートフォリオをつくっている。

社会住宅供給体以外に、選択肢として何があるか。逆に政府が両方を天秤にかけて張り合わせているのですが、住宅再生会社 (Housing Regeneration Company) とか、都市再生会社 (Urban Regeneration Company) とか、伝統的な開発トラストとか、コミュニティ土地トラストといったものも、良質な住まい手主導の住宅を公的に供給するという役割をもっている、こちらは多少効率を優先している。効率を優先したほうが価格は安くなるということだと思っておりますが、こちらのパターンと共同型のものがいま競わされているという形です。

そう考えますと、日本のほうも、たとえば定期借地による分譲マンションと介護施設の終身利用権を組み合わせた供給システムをつくって全国展開するといったものが出てきているようでして、コープではありませんが、LIP (有限責任事業組合) のプロジェクトも出てくるのではないかとことです。イギリスにおける「政策課題」として、こういったなかでコーポラティブは可能性を高めてきた。民間からみても、参入のしがいがある分野になってきていること。日本では、民間のコーポラティブがたくさんふえてきているわけですが、融資の対象になるとか、たとえば建築の規制の緩和によって容積率を上げることによってコストを下げるとか、都市再生的な話のなかで

図—12 イギリスの社会住宅供給体の組織図



チャレンジ、適用対象地区を広げにするのか、狭めにするのかということ、いわば政策のコントロールによっても、その活動がずいぶん左右されているのではないかと思います。

もう一つは、ミューチュアル・サポートという共同の仕組みで、地域に開いていく仕組みを率先してできるかということがあります。たとえばNPOはまさに公的であることを看板に掲げていますから、不特定多数の人に利益をとということ、そういうものとどういった関係なのか、あるいは逆に手を結ぶという可能性もあるだろうということですが。

それから、コーポラティブ、非営利セクターそのものが、非営利でありながら、市場メカニズムのなかで生き残っていくということは、市場競争力をもたなければなりませんから、そこでどのぐらい勝負ができるかということ。たとえばイギリスの大規模な非常に頑張っているセクターは、優秀なスタッフの引き抜きをしたり、SWOT分析などの戦略分析を丁寧に行っていたり、ある分野は撤退したりと、棲み分けが非常に厳しいだろうと思います。補助金についても、昔は政策を育てるときはかなりふんだんに使えて、「黄金期」というのもあったようですが、いまはそういうことはなくなり、非常にしぼられてきている。アカウンタビリティがないとどんどん切られてしまふということだと思います。

それから、政策評価とか優良事例が普及して、ノウハウを交換するようなことが居住者レベルでもあるし、事業組合レベルでもある。そういうものの網の目のようになっていきます。

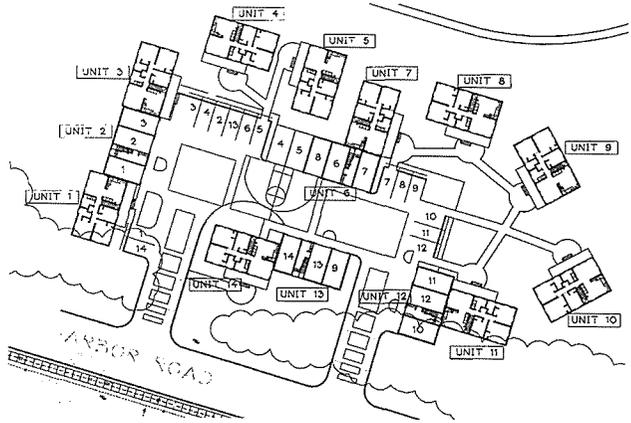
自治体のほうも戦略化していきまして、どうやって社会住宅供給体と手を組むかということ自体が自治体と社会住宅供給体の共同戦略になっていたり、共同のターゲットの戦略が組まれたりします。どうやってこういう共同住宅を地域に開いていく仕組みがつかれるのかというところが大きいかなという気がします。

それから、これはおもにマネジメント・コープの話ですが、コーポラティブを住宅政策に位置づけるための取り組みがイギリスでも九四年ぐらいから

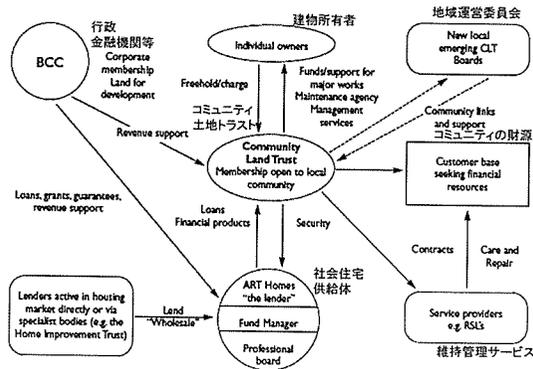
図—13 コミュニティ土地トラストによる住宅例  
(アメリカ・ヴァーモント州バーリントン)



105㎡(3ベッドルーム、ガレージ付き)約2千万円程度  
補助金300万円以上(金額の約19%)  
購入者負担 約1千700万円



図—14 バーミングハムでのコミュニティ土地トラストモデル



だんだんとなわわれていきます。最近取り組んでいるのは、まだまだ仕組みが弱いだろう、市場競争力を持たなくてはいけないということで、アメリカのコミュニティ土地トラストを導入し、コープと連携するものです。

#### 4 コミュニティ土地トラスト

アメリカでは、基本的には民主的に管理された非営利組織がマネジメントをして、居住者の努力で寄付金も入るとは思うのですが(イギリスの場合はかなり補助金が入ります)、それによって土地を運営して、建物は居住者が共有の所有権、居住権を取得する。良好な状態で管理されていれば、売却時に利益を受け取ることも可能、という仕組みです。

ヴァーモント州のバーリントンで大きな土地トラストが動いていまして、バーミングハムではそれをまねてやり始めているということです。

#### 5 まとめ…日本でのコーポラティブ展開の考察

こういうコーポラティブを需要サイドのみならず、供給サイドからの有力な選択肢として成熟していくことがどうやったらできるだろうか。現在の潤滑油という位置づけから、「政府」と「市場」を「補完」するセクターに育成する、コーポラティブを住宅政策の達成の手段として明確化するにはどういうロードマップをつくったらいだろうか。それから、コーポラティブを地域の「まちづくり住宅」と位置づけ、多様なそれぞれの地域のエリア・マネジメント組織とどうやって連携をし、居住を豊かにする仕組みとして開発するか、そういったなかでメリットをみつけて、逆にコーポラティブの強みにしてもらうということがどれだけできるだろうか。

#### へ日本での展開の考察①

日本の場合、いま公的住宅の売却の受け皿という期待があるのですが、欧

米と比較すると、そもそも公的住宅のストックの割合が少ないですから、これだけではコーポラティブは決して伸びていかないだろうと思います。

民間住宅には非常に劣悪なものから良いものまでありますが、民間住宅とどういった関係をつくるかということは、日本では市場への信頼感が強く、まったくの未知数です。

それから、コレクティブハウジングやまちづくりNPOなどの、インフォーマル・セクターの限界を補完するという期待があります。地域の対人社会サービスとか福祉も含め、日本ではそういうものは家族とか地域社会がかなり負担を強いられてやってきたという歴史的側面があり、それをもう一度、個人の自由を高めつつ豊かな社会をつくる新しい協働という、コーポラティブを中心とした開かれた地域の共同運営組織がもっていくということに、インフォーマル・セクターの失敗の代替ということでの可能性もあるのではないかと。たぶんアジアではそういう可能性があるのではないかと思えます。

民間の供給とどうやって関係をつくるかということについては、たとえばアジアでは、民間の供給のなかに一定レベルのアフォーダブル住宅を含ませる割り当てをするということが行なわれていますので、そういう可能性もあるかなという気はしています。

### 〈日本の展開の考察2〉

ほかのセクターとの連携による、ガバナンスの失敗を回避する連結器として必要という議論があります。開かれた運営のなかでコーポラティブの可能性を探るという話をしたつもりではいるのですが、はたしてこれが本当にうまく機能するか、地域協働というものを進めたいとは私も思っているのですが、心配をしています。というのは、日本の場合は、ある程度役割分担がはっきりするなかで、隙間をつくらずにやってきたわけです。それが急に総合評価であるとか、アカウンタピリティーとか、「自立・分散・協調型」のガバナンス型になった場合に、それが本当に効率よく運営できるかということ、まだ少し時間がかかるのではないかと印象ももっています。そういうなかで、円滑に回るように切り開いていく主要なパートナーとしてコーポラ

ティブにぜひ頑張っていたきたいと、期待を込めて思っているところです。小林 ありがとうございます。

前半は、市民の連帯がそれほど強くないのではないかとという中林さんのお話に対して、むしろ市民の連帯というのは必要に迫られてやるものだと。しかし、日本では公共と民間が非常にうまく機能してきたので、実は連帯する必要がなかったのではないかと、という主張ですね。しかし、現在は民間と公共のうまい機能しぐあいが若干ほころびている。だから、中間セクターの可能性が出てくるのではないだろうか、という理解でいいですね。

早田 はい。

小林 イギリスで、公共の政策の一環を担うという意味のハウジング・アソシエーションは、日本でいう公団・公社とはかなり違うものですか。

早田 同じところをカバーしているのだと思うのですが、公団・公社は行政の政策目的を形にしたものですけれども、社会住宅供給体のほうは、むしろ多様な地域とか宗教セクターのなかで自然発生的に生まれてきたものが積み上げられてきたのだと思います。

小林 土地トラストは、土地をトラストというある種の組織が所有するという理解でよろしいのですか。その資金はどこから集めるのですか。

早田 いろいろなパターンがあると思うのですが、現在はモデルをつくる段階だからだと思うのですが、行政がほとんど出してつくります。

小林 その結果、居住者は土地の負担が軽くなるということで、金額が安くなっていると思うのですが、逆に地代は払うわけですか。

早田 地代は払います。

小林 日本の定期借地権の土地をトラストが所有していて、家をつくる人は、建物のお金は自分で負担するけれども、その土地を定期借地権で借りて、それで安く済むというイメージに近いのかなと思います。

早田 土地をトラストがもっているということは、未来永劫その土地が安定されていきますので、非常にコストが安くなるということですね。

小林 ありがとうございます。

### 個別組合をバックアップするセカンダリーコープ

早田 小林先生の資料にある「組合住宅成立のための体制」の中のセカンダリーコープというのに興味をもっています、説明をいただきたいと思いません。

小林 個々の住宅組合が法人格をもち、住宅を建設して管理をしていくという形になるのですが、居住者のみでつくられた組合は非常に不安定なものですね。力が弱いし、リスクも負っているし、人が抜けたら、入れ替わったり、空き家になったりといった問題のときに、居住者だけでは



なかなかカバーできない。居住者の組合をプライマリなコープと考えると、それをバックアップする組織を「セカンダリーコープ」と呼んでいます。

セカンダリーコープとプライマリコープの間に「リソースグループ」というのが入っていますが、アメリカでいえば、CDC(Community Development Corporation)みたいなものを指し、組合住宅の活動に対して、NPO的な専門家の組織が地域密着型で支援をしていく。こういう三つの組織による構成が必要なのではないかと考えているわけです。

このセカンダリーコープというのはいったい何をするのかといいますと、幾つかの形が考えられますが、一番目は、事業型住宅協同組合。これは生協なんかもありうるのですが、いわゆる事業を行なっていくかなり資本も力もある住宅協同組合。

二番目は、ユーザーの予備形成組織。これはあらかじめそういうものに入居したいという人たちを集めて組織化しておく部分です。たとえばHSBにおける組合、親組合みたいなもの。

三番目は、自治体が形成するコープ住宅支援組織。

四番目は、公社とか公園が組合住宅を支援するためにつくる組織。

五番目は、住宅金融公庫のように資金援助をする公的組織。低利で貸してくれるとか、場合によってはスウェーデンみたいな貯蓄組合の形もある。いま公庫は住宅債権をやっていますが、あれを組合住宅のための積立債権みたいな形で公庫が集めて、それを組合員に還元するという形も考えられる。

六番目の非営利貯蓄組合というのは、いわゆる民間の積立組合です。いろいろ考えられるのですが、こういうセカンダリーコープというものがあってはじめて住宅組合がある程度の安定性をもって運営されていくのではないかと考えています。

小林 セカンダリーコープがある程度公的支援を受けるとすれば、その前提として、組合住宅に公的支援をする理由がなければいけませんよね。どういう理由で公的支援をするということになりますか？

小林 組合住宅というのは個人所有ではないということですから、半公的な性格をもった住宅です。利用を中心として、使わなくなればまた次の不特定多数の人の利用に供する。だから、そこで個人が値上がりなどで利益を得ることがないようにしておけば、助成の対象となりうるのではないかと考えています。

### 組合所有のメリットは？

小林 早田先生のお話の大きなテーマは、中間セクターというものの役割を今後日本でどういうふうに見て、どういうふうに関わっていくか、育てていくかという話だと思うんですね。中間セクターというのは非常に広い概念ですから、コーポラティブはあくまでもそのなかの一つの形にすぎないわけです。しかし、私は、早田先生の観点と少し違って、賃借と個人所有という所有形態のなかで、中間的な共同所有、組合所有という形を日本に導入したいという観点が強いんですね。いまは賃借か、個人所有か、二つしか所有形態

がない。そうではなくて、組合所有という、建物の所有者でありながら賃借人でもある。これは「第三の所有形態」といわれているのですが、そういう形をつくることによって新しいオルターナティブな住宅、ハウジングというのがありうるのではないか。

**早田** 組合所有の住宅形態があれば、選択肢として可能性が広がると思うんです。しかし、いままでできなかったのは、その必要性が実感できないというジレンマから脱出できないことによると思うのですが。

**小林** いま区分所有の問題がいろいろなところで大きく出てきているわけです。東京の区部など誰もが住みたいと思う人気のあるところは区分所有で十分成り立っているのですが、周辺都市においては、どんどん空き家が増えていくマンションが出ている。その結果、スラム化が進行しているわけです。しかも、区分所有であるために、管理組合は、空いたところについては何もできない。

そうすると、そこに住み続けたいと思っている人も生活が続けられなくなってしまうような状況がいまあちこちで生じているわけです。これは基本的に区分所有の欠点です。そこに個人の権利がいつまでも残っていて、何も手が付けられない。

それが組合所有になっていけば、組合としていろいろな形がとれる。次の入居者を探すこともできるし、組合が保有して誰かに賃貸することもできるし、建物そのものは組合全体の責任ですから、さまざまな形で管理をきちんとしていくことができる。

**早田** マンションの管理組合がありますよね。それはどのぐらいの可能性があるのでしょうか。

**小林** 最近の改正で、人数に拘わらず管理組合が法人格をもてるようになった。しかし、住戸を所有するという形はできません。

**早田** 空いたところに入る人を一生懸命探したりということはできるのではないですか。

**小林** たとえばその人が夜逃げしちゃったら、そんなことはできないです

よね。いまそういう状態はたくさんあるわけです。しかも、住んでいるけれども、管理費も払わなければ、何もしないという人もたくさんいたりして、それを管理組合がどうできるかという問題があるわけです。個人の権利が非常に強いですから。そこが非常に大きな問題なんです。

**首藤亮一**（首都大学東京都市環境学部） いま私は団地のトータル・モデリングに関する研究をしているのですが、そうしたところでも合意形成をとるのが非常に大変で、区分所有だったらもっと大変。そういった意味では組合方式の住宅はかなり有効ではないかと考えております。

**小林** 組合が所有して運営しているわけですから、個人の権利よりも全体の福利のほうが優先されるという仕組みがコーポラティブですから、おっしゃるとおりで、区分所有に比べれば、合意形成は非常にうまくいくと思います。

**米野史健**（国土交通省国土技術政策総合研究所）住宅組合の場合の意思決定の仕組みと区分所有の場合の意思決定の仕組みがどこが違うのかということを教えてください。

日本の区分所有であっても、建替えは五分の四の賛同ですし、大規模修繕は四分の三という形で、多くの人がそちらの方向を望むのであれば、反対する人も当然従わざるをえない仕組みになっています。それが組合所有の場合は、割合でいうとどう違うのか。つまり、区分所有では合意形成はできないけれども、なぜ組合所有になれば合意形成ができるようになるのか。

**小林** 基本的には、所有権であるか、居住権であるかという根本の違いからくるものだろうと思うんです。日本の場合には、所有権というのは個人の侵すべからざる部分ですので、それが有限りにおいて、非常に合意形成の障害になっているという部分がある。組合所有の場合には個人には所有権がなく、使用権なり居住権ということで住んでいる。ただし、もちろんその人たちの合意によって決めるということですけども、当然所有権ではないですから、その全体の決定に従うということがルールとしてはつきりされているという



ふうには考えておりますが。

小林 もともと区分所有のマンションの仕組みは、個別金融を可能にするということからできているので、一つひとつの住戸に対して個別に抵当権が設定でき、個別に融資ができるということから出発して組み立てられている法律なんです。

実際に中に住んでいる人の合意形成だけに着目すれば、組合住宅であれば普通は過半数で決着しますけれども、区分所有でも四分の三とか、五分の四とか、多数決原理が導入されているので、比率が違うだけなので、ある意味、五十歩百歩かもしれませんね。

しかし、区分所有というのは、一方で抵当権者という権利が非常に強い。さらに、不在所有者も住戸の所有者ですので、その権利も非常に強い。その人たちも合意形成に巻き込まなければ、区分所有は動かない。そこが組合所有と決定的に違うところなんです。

いま区分所有マンションでいちばん困っているのは、管理組合の決定よりも抵当権者の意思のほうが優先すること。そのあたりが組合所有では逆転して、組合の決定が融資している銀行の意思よりも優先するわけですから、実は組合に対して銀行が融資しないというのがいちばんの問題なんです。たとえば多数決によって解散させられてしまうと、組合員個人は融資に責任を負わないとか、そういう不安定なものに対して銀行は融資はしないということで、組合所有が日本で定着しないことの一つの理由であるといわれています。

新井信幸（千葉大学大学院） 小林さんの資料に、「管理型コ  
ープ」という第三者所有のコープがありますが、この組合は  
どのように発生して、かつどんなことをやっていて、居住者  
にどういうメリットがあるのですか？



小林 イギリスで、スラム化、バンダリズムがあり、公営住宅が非常に荒れ、  
なんとかそれを改善したいということで、居住者自身が自主的に公営住宅を  
管理するような形ができないかということをしていろいろ模索したんですね。

そのときに、コーディネーターが入って、住まい手を集めて積極的にそういうものに取り組みように指導しました。組合をつくって、その居住者が管理をする場合には管理費の一部を居住者に還元して、それで浮いた費用は家賃に充当してもいいですよ、というようなメリットを与えながら、住民管理をしてもらおうというのがイギリスの場合の事例です。

遠藤広正（日本大学大学院） 「日本では利用権型はない」というお話が最初にあったのですが、最近、サンリという特別養護老人ホームの会社が、土地はユーザー準備形成組織による共有持分で、コーポラティブで建設して、部屋は、従来の終身利用権ではなくて、相続可能、売買可能な優先利用権のシステムをやっています。あまり知られていませんが。

僕が聞きたいのは、日本でなぜ利用権売買が商売になりえないのか、市場流通できないのか、という点です。

小林 終身利用権は、法律上は賃借権、ゴルフ会員権と同じで、一種の会社との契約ではないんです。実はそれに対して融資することはできないんです、担保がないので。そのために日本では定着しなかったのですが、スウェーデンの例では利用権売買に対して融資する仕組みをつくっているんです。その結果、定着してきたというような経緯があります。

遠藤 利用権に担保設定が可能ということですか。

小林 実際にはH S Bから証書が出るはずなのですが、その証書を銀行にも  
事実上分譲と同じような形でスウェーデンでは定着してきたと聞いています。  
いまの話と非常にかかわるので、「なぜ、日本で組合住宅が育たなかった  
のか」について少し話を深めてみたいと思うんです。早田さん、ご意見が  
ありますか？

## なぜ日本で組合住宅が育たなかったのか

早田 よくある議論としては、「日本はキリスト教国ではないので、ボラン

タリ意識がないので、非営利な公益セクターが育たない」という話があります。そういうことも基盤にあるのかもしれませんが、イギリスでは、それがあつたがために発展したわけでは決してなくて、歴史的にみると、ハウジング・アソシエーションは非常に脱宗教性を發揮して、むしろ実質性で、「これは頼れるセクターだ」という信頼を勝ち得て、これだけやってこれたということがあると思います。あまり歴史とかバックボーンにこだわる必要もないのかなという気は少しいたします。



山本理（長谷工総合研究所） きょうのお話は、区分所有に代わる新しい所有形態の観点と、住宅供給のためのボランティアな組織というものが交じって話されている気がします。

「なぜ組合住宅が育たなかつたのか」ということに関しても、両方が交じつたままで議論すると、混乱を来すのではないかと。小林 中林さんのお話で「借家型コープ」というのがありましたが、持ち家の感覚ではなく、むしろ借家として低・中所得者に向けて、公共住宅の代わりとしてコープ住宅を發展させたという流れがあるので、それは非営利組織の發展と非常にかかわっていると思う。つまり、持ち家系の話と借家系の話は分けて議論すると整理できると思うんです。

その借家系の話について私の意見を少し披露させていただくと、イギリスはもともと生協運動ないしコーポラティブ住宅運動の発祥地なので、コーポラティブ住宅がもっと多くあつてもよかつたのですが、戦後は公共住宅の直接供給に力を入れたので、借家型のコープが發達する必要がなかつたのだと思うんですね。それでサッチャー政権以降、公共住宅がだんだん衰退してきます。そのときに公共住宅に代わるものとして、「そういうえば、昔、コーポラティブがあつたね」とか「ハウジング・アソシエーションというものもあつたね」と、もう一回それを見直して、公共住宅に取って代わるようにしよう、というような流れではないかと私は理解したのですが、早田さん、その理解はどうか。

早田 六〇年代の民間住宅への対抗意識と、自治体住宅への疑問、限界のな

かでコーポラティブやハウジング・アソシエーションが見直されたというのは、まさにそういう流れだと思えます。

小林 いま日本では、公営は若干残っていますが、公団・公社賃貸がだんだん衰退していく。それはイギリスにおけるサッチャー政権以降の雰囲気と似ているんですか？

早田 公共住宅が撤退するという意味では似ているようにみえますが、イギリスの場合は占める比重が非常に大きかつたので、日本のほうがインパクトはすごく小さいと思います。

山本 持ち家系の話なんですけど、家を買うときに、いま日本では、ほとんどの場合、貯蓄してから買うのではなく、先に買ってあとから支払うという形をとっています。ですから、融資が付く、付かないということは大きな問題であつて、コーポラティブ住宅でも最後に区分所有にしているのは、そこで融資が確定するからです。つまり、保有まで組合型にすることに對する十分な支援ができていない。しかし、幸い、昨今金融の分野でも不動産の小口証券化といった手続ができるようになりましたし、定借に對する融資もできるよつになつたので、そのへんの運用はわりと自由になつてきている。

それで、あらかじめレイメードな組合型住宅を多くつくつて、市場に弾みをつけてやれば普及して融資も付いてくる可能性がある。そのために、デベロッパーや公団・公社などによるいわばデベロッパー主導型が要るのではないかと気がしています。

小林 中林さんの先ほどの主張に近いような気がしますけど、いかがですか。中林 融資がなかつたから組合住宅は育たなかつたというのは、逆のように思うんですけれども。もともと組合住宅が育たないのだから、融資の話はないわけ、そういう因果関係にはなっていないだろうと思ひます。

組合が法人格をもてば、デベロッパー供給型とか公共供給型の組合所有の住宅というのは供給可能ですから、当然ありうるのですが、問題は、なぜいま日本でコープ住宅が好まれてるかというところ、最大のポイントは自由設計という問題があるわけです。自由設計があるから、日本の場合にはコープ住宅

をやりたいという人が、絶えずずっと続いてきている。じゃ、デベロッパーが規格型の住宅を組合所有だといって売り出して、誰が何のメリットでその住宅を買うのか、住宅に入るのかということ。そのメリットをはっきりさせない限り、基本的に入居者はいないわけです。

山本 私の意見は、むしろここで推されている組合住宅論というものが、マンション管理の隘路を解くために提案されたものだと思うからなんです。それはやりたいけれども融資が付かないという現状があるわけですから、融資の対象にできるような市場をつくるために、ある程度の戸数を供給しようとするれば、自由設計をやりたい人は自由設計ができるほうでいいし、規格型でもかまわないという人にはそれでもいいというものを一定の青写真のもとにつくってあげる必要があるのではないかとということです。

自由設計の話でいうと、最近はマンションもかなり自由設計を取り込むようになっていて、それだけでコープ住宅のメリットを出すことも難しくなっている。問題は、すべてのものが区分所有になって保有されるということところにあるのじゃないかと思うのです。

小林 「デベロッパーが組合所有型住宅を供給したときのメリットは何だろうか」といわれると、「メリットはない」ということになっちゃうので、たとえばこういうことは考えられませんか。組合所有住宅に入った人は、最初に頭金を出資金として払うとしても、それ以外は自分が借金を負うわけではないですね。組合が借金を負っているので、途中で出ていく場合には、その借金をそのまま引きずることはない。居住者からみたら、ノンリコース・ローンで持ち家ももてるということと事実上同じなので、メリットがある可能性がありますよね。

小林 組合がお金を借りているとはいえ、その借金を返すための原資は毎月居住者が払わなくちゃいけないですから……。

小林 それは賃貸の家賃と一緒にやらないですか。

小林 いや、土地費を含めてローンの返済を含むので、どうしても家賃より高くならざるをえないんですね。だから、何らかの別の助成がない限り、家

賃と同等にならないんですよ。

小林 ただ、毎月ずっと返していきまますよね。居住者は出資分の権利をもっているわけですから、最終的に銀行に全部返しおわれれば、事実上持ち家と同じになりますね。その時点で区分所有にだってできるわけですね。

小林 全部払ってしまえば、持ち家と同じだけの権利はもてるわけですが、そういう高いお金を払っているにもかかわらず途中で抜けたら……。

小林 銀行ローンの残高が減っているので出資株が高く売れる可能性もあるのでは。とすれば、いまの分譲マンションを買った人が、万一途中でローンが払えなくなると、処分しなくてはいけないというような状況を迎えたときにもっているリスクと、組合所有で買った人がもっているリスクを比べれば、かなり組合所有にメリットがあるという可能性がありまますね。

小林 確かにそうですね。

泉宏佳（住宅管理協会） 供給公社の分譲は昔そうだったんですね。三五年間で払わないと登記できないという話、まさにそういうことなんです。

山本 ノンリコース性が強まって、小林さんがおっしゃるように、値下がりリスクがよそへいつてしまおうと、実は融資が付かなくなるおそれがあるので、いいとこ取りはできないだろうと思っています。

小林 融資の問題は、たとえば居住者が頭金を二割出したとして、残りの八割が融資ですよ。その八割に対して、今年から「都市居住再生ファンド」という国が出資する仕組みが新しくできたので、それが一〜二割入るとなると、民間融資は五割、六割で済むので、銀行としては十分融資できる範囲に入ってくるんです。そういう意味では、組合所有型が成立しうるさまざまな補助制度、あるいは市場環境ができてきつあるような印象はありますね。

泉 三〇年、公園で住宅をつくってきまして、いまは管理のほうに回っているのですが、小林さんは、つくり方の話と所有にこだわっておられたのですが、たとえば日本型のコープであっても、「ユーコート」は二〇年たつ今も、非常にはつらつとした団地管理が行なわれています。日本のコーポラティブの場合は、



つくるプロセスのなかで共有関係をつくっていきますので、建物完成後共同性が衰退するというのは、むしろ別なところに問題があるのじゃないかなという意識がちょっとあるんですね。

公団では、管理のしかたをメンテナンズだけにしぼってしまっていて、そこで生活運営するところが非常に欠けていた。高齢化した時の話とか、それをカバーするような互助的な運営形態に着目しなかった。その部分をもう一度見直すことで、小林さんの言う長期的な共同性を、日本でも実現できるのではと考えています。

## 公共賃貸住宅の住宅組合による運営は可能か

小林 これは私の研究室で提案を始めているところなので、まだうまくいくかどうかはわからないのですが、このままでは郊外部の公共賃貸住宅は立ち行かなくなる。そこで、住宅組合による管理受託というのを考えてはどうかと。先ほどのイギリスと同じように、公共住宅の払下げの一つとして、住宅組合の可能性を考えてはどうかと思っています。

この考え方は、第一段階は管理受託（テナント・マネジメント・コープ）を行ないます。小林さんの表では「管理型コープ」と呼んでいるものですね。建物と土地は都市機構等が所有し、管理部分だけを請け負っていく。機構に対しては、たとえばいま六万円の家賃だったら、四万円ぐらいは基本家賃として機構に払い、維持・管理・修繕その他は住宅組合が自分で徴収して、自分で修繕して、運営していく。で、管理が非常にうまくいけば、家賃が安くなるかもしれないし、逆に管理に失敗すれば、家賃が高くなってしまいかもしれない。リスクはあるけれども、自分たちの経営努力が反映する仕組みである（次頁、図1-3 第一段階）。

もしこれが非常にうまくいけば、次の段階では、建物を完全に払下げを受けて、建物は組合所有の形になる。土地は定期借地権として、機構とか自治



体に対しては、地代だけを払っていく。そういうのが第二段階のコープで、これは本格的な欧米型の組合所有住宅コープになる。ただし、ここまでいくのはなかなか難しいと思いますけれども、発展段階としてはあるだろうと（図1-4・第二段階）。

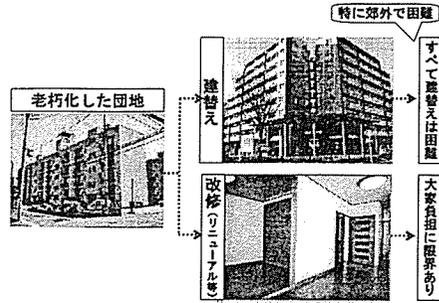
組合住宅経営になれば、メリットの一つは、居住者自身が内装リフォームに投資することがやりやすくなる可能性が非常に高い。賃貸住宅では、自分が退去するときに、内装費としてかけたものが回収できない可能性が高いので、居住者がリフォームするのは難しい。そこで、退去するときに内装を次の人に売れるようにすればいいのですが、実際には内装の価格査定は非常に難しく、内装を売るといふ概念の適用は難しい。この問題を解決するいちばん簡単な方法は、住宅組合運営であれば、住宅組合はその居住者が出資しているわけですから、出資持分を次の人に売るようにすればよい。そうすれば、内装の状態をみて、出資持分分の価格を評価して次の人に買ってもらえる。そうすると、事実上賃貸と分譲の中間的な形で売買が行なわれていくという仕組みになる。そうなれば、投資が促されるだろう、という考え方です（図1-5）。

しかし、万が一運営に失敗したら、公共側が経営してもうまくいかない、住民が経営してもうまくいかないということで、これはもう社会的に寿命が終わっていると考えるべきで、あきらめて団地を撤退し、用途転用を図っていく。ただ、いずれにせよ郊外団地から公共が撤退するプロセスのなかで、一度は住民に管理を任せてもらうということがあれば、住民も納得できるのではないだろうかと思っています。

早田 転換するときのコストと、かなりのノウハウが要ると思うのですが、ある程度軌道に乗るまでは面倒をみなければなりませんよね。そこはどうするのですか。

小林 これはやはり専門家のサポートが必ずなければいけないと思います。たとえば都市機構の専門家が団地ごとに付いてサポートしていくというのはどうだろうかというのが一つのアイデアです。

図一 既存住宅活用の基本的考え方



図二 住宅組合による団地経営+内装自由売買方式

居住者による投資を促進するために最適な方法は何か

- ▶ 居住者による投資が、本人に還元される仕組みが必要
- ▶ 内装自由売買だけでは、家賃設定による不定要因が大きい

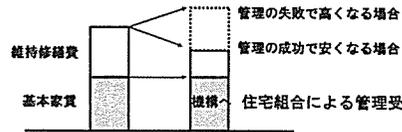
住宅組合による経営 + 内装自由売買方式 の提案

退去時：「内装+出資金」を次の入居者に売買する

団地経営が成功すると、家賃差額（相場家賃と借換の基本家賃の差額）が大きくなる。これにより、退去時の売買価格は高くなる。  
また、それを内装価格と出資金価格に分ける必要はない。

図三 住宅組合による団地経営 第1段階

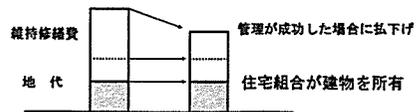
第一段階は、管理受託 テナント・マネジメント・コープ



住宅組合：居住者が出資する組合（全員参加でなくてよい）  
退去時は出資株を売買できる。団地が活性化すると高くなる。

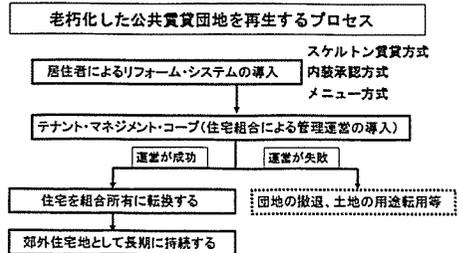
図四 住宅組合による団地経営 第2段階

第二段階は、建物の払い下げ（土地は定期借地権）



住宅組合：欧米型の組合所有住宅になる（法的整備が必要）  
新築ではメリットがないが、老朽賃貸団地では効果的である

図五 郊外等の公共賃貸団地の再生に向けて



早田 お金のほうはどうですか。軌道に乗るまで……。

小林 管理を受託して、住民から維持管理費、修繕費を集めるということなので、特に初期のお金は必要ない。しかし、組合所有、建物の払下げを受ける段階では幾らかお金が必要になるんですね。そのお金については、居住者が全額出すというのは当然難しいでしょう。出資ができるとしても、せいぜいいまの敷金程度だと思われるので、残りについては、銀行融資を受けつつ、一部については都市居住再生ファンドという国の出資の仕組みを導入して、それで資金調達したらどうか、というような考えです。

小林 非常に賛成です。やはりいちばん難しいのは最初の段階ですよね。賃貸の入居者というのは、さまざまな人がいて、そのなかには「俺は絶対にそんなのはやらないよ」という人もたくさん交じっているわけですから、その人たちをうまく専門家が支援して、その一体のテナント・マネジメント・コープなり何なりにするというところが非常に大きな問題なわけです。

一部の人間だけでテナント・マネジメントが本当にできるかということ、非

常に難しいだろうと思うんです。嫌な人は抜けて別の棟にいったって、やりたい人だけを棟に集めるというような方法を取りながらやっていかないと、とても意見をまとめるのは難しいという感じがしますから、やっぱりそのへんのテクニクや専門家の支援が必要なんだと思いますね。

そのへんをやってテナント・マネジメント・コープになれば、そのあとはどうにでもなると思うんです。自分で管理するよというところまでなってしまうと、あとは買おうが何しようがうまくいくだろうと思えますので、ぜひやっていただきたいと思えます。

小林 私も、全員参加でつくらないといけないとなると、事実上無理だという感じがするんですね。住み替えをして団地の一部の街区だけでやるという案もありますが、住み替えも大変なので、それもなかなか難しい。やはり過半数ぐらいの参加でできるようなテナント・マネジメント・コープがあるといい。そうすると、早田さんがおっしゃったハウジング・アソシエーションと住宅組合の中間的なイメージに近くなると思うんですね。コープ（管理型

コープ)への出資者は、居住者でもいいし、居住者以外の人も出資するコープでもかまわないというような形がありそうなので、ハウジング・アソシエーション、トラスト的な要素と居住者自身が出資する要素を組み合わせたようなものはうまくいかないですかね。

早田 非常に可能性はあると思うのですが、たとえば住民は二分の一ぐらいにして、あと外部の専門家が入ってステークホルダー(利害当事者)になるというのは、非常にわかりやすいし、逆にそうでなかったらうまくいかないのじゃないかと思います。

山本 賃貸住宅の経営を純粋にビジネスで考えると、いかにして家賃を上げるかに尽きるんです。賃貸住宅からの収益を上げていくためにいい管理を行なうとか、いいコミュニティをつくるといったことがまず目的になります。

一方で、居住者にとっては、自分の団地がきれいになって高い家賃で貸せることによって、自分が払う費用が多くなるという負担が出てくるわけですね。ひよっとしてそこに矛盾があるのではなからうか。

もう一つ、日本に多くあった公社の分譲住宅における、いわば賃貸的管理によって、居住者のほうに管理意識が育たず、公社の長期待譲物件はなかなか管理がうまくいかないというのがあります、そういった問題とこれの関係はどうなのか。

小林 まず前者の問題ですが、答えからいうと、両方の性格をもっている。五〇%強の人が参加すればいいとすると、残りの四〇%ぐらいの人は普通の賃貸として入るわけです。そういう人たちからはできるだけ高い家賃をとりたい。一方で、家賃に差をつけたってかまわないので、出資している自分たちはなるべく安く住めるようにする。そのようにして運営すれば、それはうまくいくのじゃないかと思えます。

それで、自分の持ち物でないものを、どれぐらい真剣に管理していくかというの、確かに難問で、そのために何らかの動機づけが働かなければいけない。例えば管理がうまくいったら、高い家賃がとれる人からは高い家賃を



とって、その分は一種の儲けになるようにする。一方で、組合員に対しては家賃が下げられれば、その自分の生活が楽になるから、そういう意味で動機付けをすれば、可能性があるのかなというふうに感じています。

泉 私もその方式が定着するのを望んでいるんです。たとえば居住者によるリニューアルに関していうと、投資したものを次の入居者に継続させようとする、公募原則がありますので、公共住宅である以上はこういう仕組みが機能しないんですね。だから、いまある公的住宅はどんどん民間化することによって柔軟な発想で管理できるようになってほしい。

しかし、経営の問題について考えると、現況の公共住宅は地代相当しか入られていませんから、修繕費に使える分は安いですね。当初から三分の一か四分の一ぐらいしか設定していませんから、その不足分を何で補うかという問題があります。

管理費が高くなる一つの要因として、集中管理することによって、無駄なコストがだいぶ発生している。本来的には住宅の管理なんていうのは、家庭の主婦がやっている世界ですから、いくらでもできる要素はあると思うんです。そういう意味では、住宅の自主管理がうまくいけば、かなりコストを落とせる要素もある。

そのときに、いまの自治会が法人格をとって、管理受託するような組織に変わる可能性は、僕はありえないことじゃないと思う。イギリスの大規模公営もほとんど公社が管理を受けていると思うんです。そのとき、受ける公社のなかに住民代表が入るみたいな仕組みがあれば、その地域の住宅に合った管理ができていくだろうと思うんです。分散化して入居者が参加するような小回りの利く管理形態を探したいなと思うんですね。

小林 その時に、現在の管理会社はどうなりますか。

泉 集合住宅の管理は、水漏れがあっても一軒だけじゃなくて周りに波及しますから、二四時間監視態勢をつくっておかないと間に合わないということもありますから、住民の自主管理になっても、それを支援する組織の必要性はあるように思います。

小林 先ほどの個別組合を支援するセカンダリーコップのようになっていくということですね。

泉 いまの都市機構そのものがセカンダリーコップの役割をもっていると思うんです。

米野 維持管理・修繕費を安くして、それを住民自らが行なうのであれば、たとえば住民が中心になってNPO組織をつくって管理を受託するのでもいいわけですね。出資して住宅組合をつくってやるというのは、退去時に出資株の売買ができるので、頑張れば価値が上がるよというインセンティブを付けようということですか。

小林 まさにそのとおりです。管理が非常にうまくいったら、退去時にその果実を得るような仕組みでないと、本当の意味で熱心に管理することはないと思ってるんです。だから、NPOでは出資株の売買はできないので、住宅組合という制度が必要になってくると思っています。そういう市場原理が働くような仕組みが必要じゃないかと思えます。

米野 それであれば、別に組合でなくても、株式会社でもいいですよ。住民の半数が出資する株式会社があって、たとえばそこから配当が月一万円くらい、家賃が一万円安くなるということですよ。

小林 株式会社だと利益に対して税金がかかってしまうのでうまくいかないんです。もちろん組合じゃなくて、さっきのトラストというか、そういう別組織でも十分可能性はあると思うんですね。

いまの話の続きで、この土地トラストというのがなかなか面白そうなので、日本に導入するとしたらどういう可能性があるのだろうか、どんなイメージになるか、ということをお伺いしたいと思います。

## 土地トラストの可能性

早田 いまの話とよく似ていると思うのですが、定期借地の仕組みで動いているコーポラティブはたくさんあるわけですから、その土地をトラストがも

っているという形に近いと思います。トラストは社団法人でやっていたりしますので、株を売買できるかどうかという問題はありますが、トラストが長期にわたって土地をお預かりして、それに地域の運営スタッフが半分ぐらい入ってマネジメントするということは同じだと思います。

それから、さっき管理会社の話が出ましたけれども、そういうコアとなる専門家による管理組織がトラストの中心にあって、地域の住宅を運営する協議会、まちづくり協議会、そういうものと連携する仕組みをつくることによって、地域課題に応えるという役割をもっている。先ほどのセカンダリーコップのイメージとよく似ていると思うのです。そのへんの専門的な意思決定やサービスをどうやって持つかというのは、私もまだよくわからないのです。

小林 トラストで土地を所有する場合に、そのトラストにお金を出す人は、どういうメリットがあってそこに出資するのか、そのあたりはどういうものなんですか。

早田 たとえば行政ならば、行政が長期にわたって土地や公的住宅をマネジメントする責任を逃れることができるということですよ。非常に消極的な理由です。

小林 公共住宅をこういう形式に転換していくということであれば、土地は公共が持っていますが、建物部分については公共の負担から離れていくので、むしろ負担が軽減されるのではないかといいことですね。

早田 はい。

首藤 いまのお話やハウジング・アソシエーションにも関連するのですが、いままで自治体が行なっていた役割が軽減されていくということは、「小さな政府」に向かっていると考えてよろしいのでしょうか。

昨年、私もデンマークへ取材に行ったのですが、デンマークは政権が代わった関係で、地方自治体が行なっていることをハウジング・アソシエーションがやるようになったということがあるのです。全体的な流れとしてどのような状況になっていくのかということをお聞きしたいのですが。

早田 ハウジング・アソシエーションに投資される金額は、サッチャー政権の時より一時期ふえたりしていますから、間接的な投資というのは決して減る一方ではない。ハウジング・アソシエーションが自立したセクターになれば、公的補助も減るかもしれないですけれども、イギリスの場合は単純な「小さい政府」ではないと思います。

米野 コミュニティ土地トラストは、早田さんがおっしゃっているように、社会住宅政策のなかでの位置づけというよりは、アメリカでいうH O A (Housing on government Association) の一つの形態としてできたのかなどという感じもするのですけれども、その位置づけをお教えいただくの一点。

それから、ほかにいろいろな社会住宅の仕組みがあるのに、アメリカで出てきたこういう仕組みをイギリスで、なぜやってみようとしているのかというあたりについてお教えいただきたいのです。

早田 このフレームが議論されてきたのは、イギリスの場合、ホームレス対策の流れからで、いちばん安く、しかも持ち家感覚でということをどうやったらできるかというぎりぎりのなかで出てきたのだと思います。

二つ目は、原則として、自分たちが保有してより良い管理をするということでは、コンセプトはH O Aとまったく同じだと思います。

それから、公営住宅の移管にはスイッチングコストがずいぶんかかって、かえって時間も長引いたりして消耗するといっているので、打開策としていろいろなパーツを並べている段階だと思っています。

中林 いま日本の問題は、公団とか公社、公営住宅という公共の住宅が分譲住宅とか賃貸住宅から撤退していった、公的な住宅がなくなっていくにもかかわらず、それに代わるものは基本的にはないという状態が非常に大きな問題だと思っています。すべての住宅を民間のほうに移してしまう形で賄うというのは非常に難しいことです。やっぱりその受け皿として、コーポラティブも含む非営利な住宅供給みたいなものの体制を日本のなかにつくっていく必要がある。逆に非営利型、コーポラティブ型の住宅を今後どんどん伸ばしていく

ような形にしていかなければいけないのかと思っております。

早田 大変勉強になりました。こういった議論を地域レベルでどうやって展開するのかというのに興味がありまして、そのなかにコーポラティブを位置づけるという続きの話を、チャンスがあればどこかでできればいいなと思っています。

小林 持ち家型、借家型の両方とも、コープ住宅がもう一度見直される社会環境にあると思われまますので、今後の発展を期待したいと思います。どうもありがとうございます。

(文責＝編集部)



ミニシンポジウム風景。すまいろんでは毎号ミニシンポジウムを開催し、特集のコア記事としています。ご案内は財団ホームページに掲載しています。

# 区分所有と 組合所有の 徹底比較

(文責) 小林秀樹

集合住宅を所有する形として、コープ住宅の典型である「組合所有」と、一般の分譲マンションが採用する「区分所有」は、どこが違うのだろうか。その違いを整理してみよう。

## 1 組合所有の発祥

コープ住宅の典型は、居住者が組合を結成して建物を所有するタイプである。この形式は、一八六〇年代にイギリスで登場し、その後、欧米各国に波及したとされる。

この形式が、最初に本格的な普及をみせたのは、一八九〇年代のドイツといわれる。ビスマルク政府の支援により「ドイツ住宅協同組合」が設立され、主に労働者階層に向けて数多くの賃貸住宅を供給した。

これ以前は、多額の投資を必要とする集合住宅は、資産階層が所有し賃貸経営するものであった。しかし、一九世紀末の急速な都市化は、住宅不足と家賃高騰を引き起こした。これに危機感をもった人びとが、自ら集合住宅を所有・経営しようと組合を結成したのがコープ住宅の始まりとされる。つまり、集合住宅を居住者が所有しようとする時に、最初に登場したのが「組合所有」の形式であった。

その後、コープ住宅は、政府の支援を受けて公的賃貸の一種として位置づけられる借家系コープ住宅と、アメリカに多くみられる資産性をもつ持ち家系コープ住宅に分かれていくが、「組合所有」という権利形態は、両者に共通する特徴として今日に続いている。

このような組合所有の普及には、金融の充実が大きな役割を果たしているが、それは本号の竹井論文に詳しい。そして、一九六〇年代になると、新しく「区分所有」が登場し、急速に普及することになる。

## 2 区分所有とは何か

わが国において、集合住宅の所有形態として定着しているのは「区分所有」である。昭和三八(一九六三)年四月に施行された「建物の区分所有等に関する法律」に規定された権利である。これは、建物を専有部分(各住戸)と共用部分に分け、専有部分は独立した所有権の対象とし、共用部分は、各所有者の共有とみなすことを定めたものである。

ところで、わが国の分譲マンションは、区分所有法制定の一〇年近く前、昭和三〇年頃から登場して

いる。当初は、長屋などの縦割り所有を想定した民法の古い規程に基づいて権利を設定していたが、新しく登場した集合住宅形式に対応できるものではなく、新たな立法が求められた。それに応えるべく、ドイツで一九五一年に成立した区分所有法を手本として制定されたのが、日本の区分所有法であった。この法律の制定を契機として分譲マンションが急増し、今日の隆盛につながっている。

この区分所有形式のマンションは、米国ではコンドミニアムと呼ばれる。興味深いことに、主要な国では一九六〇年代に立法措置がとられており(フランス一九六五年、カナダ一九六六年、ニューヨーク一九六四年等)、日本とほぼ同時期に、ドイツから世界各国に広がったようである。

例外の一つがイギリスである。イギリスでは、都市部の土地の一部の貴族階層が所有してきた経緯から、リースホールドと呼ばれ、各住戸の「長期賃借権」を市場で売買する仕組みが発達した。住宅の所有権は地主がそのまま保持し、一般には九九年で長期賃貸する形態である。しかし、近年、リースホールドの期限が到来するものが増加して問題が発生したことから、リースホールドの改革が求められ、その過程で、二〇〇二年にコモンホールドと呼ばれる区分所有法が成立している。まだ立法から日が浅いため実例は稀だが、いずれイギリスでも区分所有マンションが普及するとみられている。

もう一つの例外が北欧である。例えば、スウェーデンでは、コープ住宅の居住権を市場価格で売買できるように仕組みと金融を発達させた。このため、

事実上、コープ住宅が分譲マンションと同等の性格をもち、今日に至るまで区分所有を必要としていない。

以上の経緯が教えることは、都市化の進展とともに集合住宅を各個人が所有する要求が強まり、それに応える形で、まず組合所有が工夫され、その後、区分所有が登場したことである。そして、両者の位置づけは、各国の事情によって異なっている点も興味深い。

### 3 コープ住宅と区分所有(コンドミニウム)の比較

さて、両者の特徴を改めて整理してみよう(表1)。主にアメリカと日本を想定した。比較のために、賃貸住宅を併せて示している。

#### ①所有と利用の関係

両者の基本的な違いは所有と利用の関係にある。区分所有では、各住戸(正確にいうと専有部分)が独立した所有権の対象となる。それを購入した者は所有権者であり、自らがそこに居住してもよいし、他人に賃貸しても構わない。

一方のコープ住宅は、組合法人が建物全体を所有する。各居住者は、組合に出資して組合員になり、テナント契約により居住する。つまり、居住者は、建物の所有者の一員であると同時に、借借人でもある。

#### ②住宅ローンのあり方

所有形態の違いは、融資を受ける際の方法の違いにつながる。区分所有では、各個人(区分所有者)が、直接、金融機関から融資を受けられる。しかも、

他の所有者とは無関係に融資を受けられ、他の所有者の融資に責任を負う必要もない。完全に所有権として独立している。金融機関は担保として、専有部分に抵当権を設定する。

一方のコープ住宅では、融資を受けるのは組合員人である。原則として建物全体に抵当権が設定される。そのローン返済は、各居住者が支払う家賃をあてる。各居住者からみると、直接借金を負っていないため、退去すれば(組合を脱退すれば)借金とは無関係になる。逆にいえば、金融機関からすれば、コープ住宅は融資対象として不安定ということになる。というのは、もし経営が不調になれば、居住者は退去して経営を放棄できるからである。その場合、居住者の損失は出資金の範囲に限られる。いわば有限責任である。一方の銀行は、建物を競売にかけることになるが、経営が不調の賃貸住宅であり、貸金を回収できずに損失を抱える可能性が高いであろう。このため、コープ住宅への融資はなかなか成立しない。これに対して、各国とも、政府による融資保証あるいは直接融資を組み立てることで、コープ住宅を普及させてきたという経緯がある。

なお、持ち家系コープ住宅が定着しているアメリカやスウェーデンでは、コープ住宅の居住権を担保にした融資が可能になっている。このために、コープ住宅の中古売買が成立しており、資産性を有する持ち家系コープ住宅の定着につながっている。

ところで、日本の分譲マンションでは、各個人の住宅ローンは、仮に住宅を売却しても残債が残れば、その後も個人が負債を負う。つまり無限責任である。ただし、この点は、区分所有に共通する特性ではな

い点に注意したい。例えば、アメリカでは、ローンが払えなくなった場合に住宅を売却すれば、それ以上の負債は免除される。これをノン・リコース・ローンという。これを成立させているのが、政府が関与する保証制度である。この場合は、有限責任ということになる。

いずれについても、区分所有は、融資の組み立ては明快である。これが、世界的に区分所有が普及した最大の理由と考えられる。ただし、その代わりとして、区分所有では抵当権者の権利は強い。例えば、管理組合の決議があっても、抵当権者の権利を侵すような何らの措置もできない。

#### ③入退去の方法

所有形態の違いは、入居規約の違いにつながる。コープ住宅に居住するためには、まず空家募集に応募する。その際に、当該コープ住宅の理念に合致するかどうか審査されるのが普通である。しかも、その審査方法や拒否理由は、各国ともコープ側の自由な判断に委ねられている(アメリカでは、この点が入居階層の同一性を保てる点で歓迎されている)。このような審査が正当化されるのは、募集は所有権の売買ではなく、組合員の募集である点にあるとされる。

入居が決まると、当該コープの組合員になるとともに、居住契約(テナント契約)が締結される。また、住民委員会が定めたまざまな制約に従うことが求められる。

これに対して、区分所有も管理規約がある点は同様である。しかし、購入者の審査や入居拒否を行なうことは難しい。法的には、ヤクザ等の不適合者を

表一 賃貸・組合所有・区分所有の比較

|              | 賃貸住宅          | 組合所有住宅        |              | 区分所有住宅           |                |
|--------------|---------------|---------------|--------------|------------------|----------------|
|              |               | 借家系コープ        | 持ち家系コープ      |                  |                |
| 集合住宅への適用はいつか | 古い(紀元前)       | 19世紀末頃        |              | 20世紀中頃           |                |
| 権利形態         | 住宅の所有者        | 大家<br>(建物所有者) | 組合法人         |                  | 個人<br>(区分所有者)  |
|              | 所有単位          | 建物            | 建物           |                  | 専有部分           |
|              | 利用の権利         | 賃借権           | 組合同規約に基づく居住権 |                  | 所有権            |
|              | 抵当権の設定単位      | 建物            | 建物           |                  | 専有部分           |
|              | 住戸売買時の担保      | —             | —            | 居住権証書等           | 同上             |
| 居住者からみた特徴    | 誰が維持管理するか     | 大家            | 居住者          |                  | 所有者<br>(管理組合)  |
|              | 誰が家賃や管理費を決めるか | 大家            | 居住者の議決       |                  | 所有者の議決         |
|              | 入居時の審査はあるか    | ある            | ある(重視される)    |                  | 原則なし           |
|              | 経営責任を負うか      | なし<br>(大家が負う) | 出資分だけの有限責任   |                  | 無限責任           |
|              | 誰が利益を得るか      | 大家            | なし           | 組合員<br>(値上がり益)   | 所有者<br>(値上がり益) |
|              | 頭金が必要か        | 不要            | 不要           | 必要               | 必要             |
|              | 退去時に必要なこと     | 大家への告知        | 組合への告知       | 組合への告知<br>居住権の売却 | 住宅の売却          |

多数決で排除することはできるが、入居者のライフスタイルの同一性を保つような理由での転売拒否は、各国とも認めていない。なお、中古売買時に所有者組合による優先買受け権を認めている国が多いが、実際に買受けることは資金的にも合意形成上も困難である。このため、区分所有における中古売却は、事実上、簡単かつ自由である。このことが強く支持されている一方で、誰が隣人になるかコントロールできないことを嫌う場合もある。

**④ 建物の維持管理**

区分所有では、維持管理の主体は、区分所有者による管理組合である。所有者組合であつて、居住者組合ではない点に注意する。このため、住戸を他人に賃貸している場合など、不在所有者の存在が、しばしば管理上の問題になる。

一方のコープ住宅では、居住者の組合が維持管理の主体であり、明快である。

大規模修繕や建替え等の重要な事項については、区分所有では、各国とも所有者の全員一致または五分の四などの特別多数決が求められる。このように合意形成のハードルが高い理由は、専有部分の所有権および抵当権をできる限り尊重するためである。

一方のコープ住宅では、大規模な修繕であっても住民委員会の決断があればできる例が多い。原則は過半数の賛同であり、より柔軟な意思決定ができるとされている。

その他の差異として、入退去時にかかる費用がある。区分所有では、各国とも所有権取得に伴う登録税等が求められる。一方のコープ住宅は賃貸住宅に近く、入退去時の税金は原則として不要である。

**まとめ**

総じていえば、コープ住宅は、居住者同士の共同性が強く求められる形態であり、区分所有は、逆に各住戸の独立性が尊重される形態といえる。後者の特性は、都市住民のライフスタイルに合致しており、このことが区分所有の急速な普及を促進したと考えられるが、一方で、居住者の匿名性が強くなりやすく、また建物が老朽化して大規模改修や建替えなど、運命共同体としての特性が前面に出るようになる。区分所有は欠点が目立つようになる。両者の長所をうまくミックスした形態が最適といえそうである。

**〈注〉**

コープとコンドミニアムの差異については、全米コープ住宅協会 (NAHC) <http://www.coophousing.org> および、カナダコープ住宅協会 (CHF) <http://www.chfc.ca> のホームページを参照した。

# 団地再生は住宅組合の手で

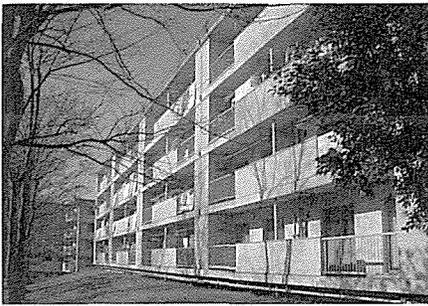
新井 信幸

はじめに

近年、公共賃貸住宅団地の再生手法について、議論が盛んに行なわれるようになった。これに対して、これまでの実際の事業は、そのほとんどが建替え方式で行なわれてきた。しかし最近では、都心回帰や人口減少の予兆から、郊外の住宅需要の低下が目立つようになり、建替え方式での事業成立が困難な状況が現れてきている。この傾向は、今後ますます顕著になり、それにもなつて、郊外ではストックを活用していくか、それとも閉鎖・売却かのいずれかの選択を迫られる団地が多くなると思われる。

むろん居住者側は閉鎖・売却だけは避けたいと言うであろう。しかしながら、ストックを活用して賃貸経営を続けていくのも困難な状況がうかがえる。例えば、ストックを使い続けるには、老朽化した住棟を改修していく必要があるが、古い団地は投資効果が低く、改修費用を回収することが可能な家賃水準を設定することが難しいといわれている。このような状況に対して、筆者は今後の団地ストックの活用においては、管理運営方法の転換と居住者側からの

写真—1 古い団地の住棟



投資が鍵になると考えている。

このような観点から、ごく単純にアイデアを出してみると、居住者側への「払い下げ」という案が浮んでくる。しかし、現時点で「払い下げ」は、かなり時期尚早と思われる。これに対して、「払い下げ」の前段に位置づけられるような仕組みがあれば、管理運営方法の転換と居住者側からの投資を、徐々に進めていくことができると考える。

以上のような考えのもと、本稿では公共賃貸住宅ことにUR賃貸住宅において、団地ストックを活用していける仕組みについて、検討していくことにする。

## 1 居住者による「自主リフォーム」の可能性

### (1) 自主リフォームとは

まず、ここでは、管理運営方法の転換と居住者側からの投資を、一歩前進させる仕組みとして「自主リフォーム」を提案し、その可能性について検討してみたいと思う。

ここでいう「自主リフォーム」とは、内装を居住者が自己負担で自由にリフォームすることができる仕組みのことで、大家にとっては経営上の負担になつていく空き住戸のリフォームを回避できるといったメリットがある。もう少し詳しく説明すると、UR賃貸住宅では、居住者の退去によつてできた空き住戸については、原状回復だけでなく現代の住要求に合わせるための内

装リフォーム（都市再生機構では「リニューアル」と呼んでいる）が実施されており、これにかかった費用が家賃に上乘せされることから、結果的に家賃が安いという古い団地の魅力が消すことになっている。しかも、住要求の多様化が進む現代にあつて、内装に先行投資するというやり方は、かなりリスクが大きい。このため、「自主リフォーム」の普及は、大家にとってメリットが大きく、したがって、団地ストックの活用にとって有意義であるといえる。

## (2) 手づくりリフォーム制度の実態

神奈川県住宅供給公社では一九九六年に「手づくりリフォーム制度」を創設し、試行的に「自主リフォーム」を実施してきた。「手づくりリフォーム制度」の仕組みを簡単に説明すると（詳しくは参考文献を参照してほしい）、大家が提示するリフォームメニューのなかから居住者が選ぶようになっており、退去時には原状回復義務はなく、内装は所有放棄という取り扱いになる。また特徴的なのは、リフォームクレジットが設置されているところで、三〇〇万円まで無審査、無担保で借りられる。

この制度は3団地（それぞれ八九二戸、五三二戸、四五〇戸）で約四年間施行されたが、実施件数は計三五戸にとどまった（写真1と）。つまり、ストック活用という観点からは、ほとんど機能しなかったといえる。さらに調査結果をみると、実施世帯が少ない要因には、「退去時に内装の所有放棄をしなければならぬこと」「リフォームに自由度が不足していたこと」の二点が影響していることがうかがえる。また、リフォームクレジットもあまり効果的ではなかったようで、「クレジットが用意されていなくてもリフォームを行なった」と答えた世帯が約七割を占めた。

私見を加えると、「手づくりリフォーム制度」の創設にあたっては、大家側の思惑が先行し、居住者の意向を十分把握できていなかったことがそもそもの原因であつたように思える。

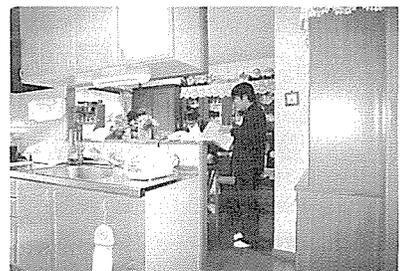
## (3) 自主リフォームの潜在的需要と普及に向けて

右のような調査結果を踏まえて、筆者が所属する研究室では、昨年（二〇

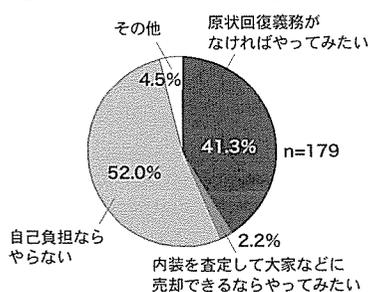
〇四年）、建設から四〇年あまりが経過したUR賃貸住宅団地を対象に、主に「自主リフォーム」の潜在的な需要についての調査を行なった<sup>参考文献を</sup>。まず、実態として「自主リフォーム」を行なったことがある世帯は全体の二二・一%であつたことがわかつた。潜在的な需要については「原状回復がなければやってみたい」等、条件付きではあるが全体の四割強が「自主リフォーム」の実施を望んでいることがわかつた（図1）。ただし、「原状回復がない場合、リフォームにいくらかけるか」を尋ねたところ、「二〇万円未満」が最も多く、小規模なリフォームを希望する世帯がほとんどであつた。このことから、現状のUR賃貸住宅において原状回復義務を撤廃しても、居住者による内装への投資はあまり増進されることが理解できる。では、どうしたら、居住者による内装への投資を促進することができるのだろうか。

これらを受けて、筆者は居住者側からの内装への投資を促進する方法として、「退去時の内装の自由売買」が有用であると考えた。「退去時の内装の自由売買」を導入すれば、原則的に、内装の所有放棄はなくなり、内装の市場価値分が現金で戻ってくることになる。そうなれば、居住者側からの投資は増進していくと思われる。その一方で、現状の管理運営形態で「自主リフォーム」を実施する場合、居住者は通常の家賃に加え、内装にも費用をかけなければならず、

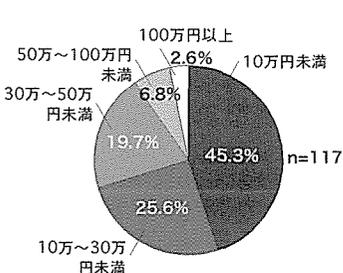
写真—2 キッチン等リフォームした事例



図—1 自主リフォームの意向



図—2 自主リフォームにかかる費用



費用負担が非常に大きくなる。この点は「自主リフォーム」の普及にとつてネックになると思われる。そのため、「自主リフォーム」の普及には、自由売買を円滑にするとともに家賃の低減が実現できる仕組みが必要となろう。そこで、次章ではその点を踏まえて検討を進めることにする。

## 2 「住宅組合」導入の検討

### (1) ストック活用プロセス

ここでは自由売買の円滑化と家賃の低減を実現する管理運営方法として「住宅組合」の導入を検討してみたいと思う。ここで想定する「住宅組合」とは、団地居住者が主な組合員となり、団地の管理運営を担う組織のことである。そして、ストック活用への「住宅組合」の導入には二段階の取り組みが想定できるため、まずは、この点について説明していく(図-3)。

一段階目は、土地・建物の所有はともに都市機構のままで、管理運営を「住宅組合」が担うというものである。このような仕組みを、本稿では「テナント・マネジメント・コープ(TMコープ)」と呼ぶことにする。そして、この「TMコープ」方式が安定し普及するようになれば、次の段階の可能性が見えてくる。

二段階目は、土地は機構所有のまま、建物を「住宅組合」所有へと転換し、管理運営を担うというものである。このとき、建物の払い下げに伴う資金調達が最大のポイントになると思われるが、これについては、今年(二〇〇五年)四月に制定された、民間の多様な住宅等の整備事業に対して出資による支援を行なう「街なか居住再生ファンド」を活用すれば、自己資金の持ち出しを半分程度に抑えられる。

図-3 ストック活用のプロセス

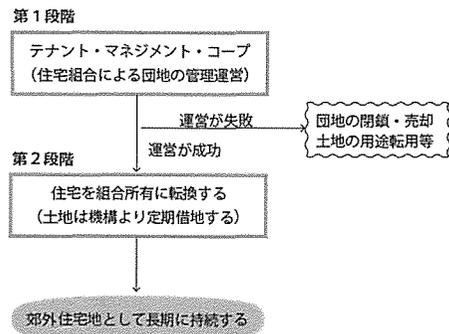


図-4 TMコープの基本的な仕組み

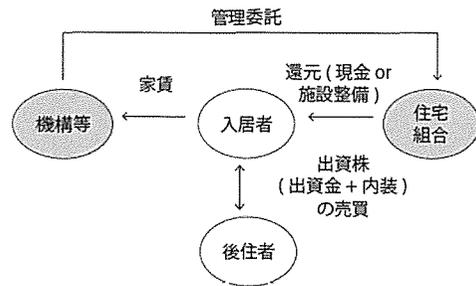
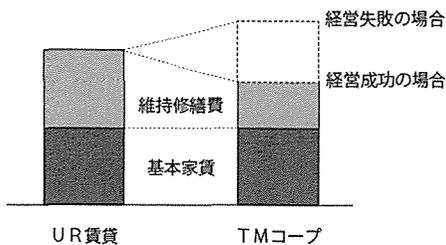


図-5 UR賃貸とTMコープの居住者にかかる費用の比較



なお、本稿では主に一段階目の「TMコープ」のあり方とその可能性について検討を行なうことにし、二段階目については次の機会があれば、そこで検討を行ないたいと思う。

(2) テナント・マネジメント・コープ

では、「TMコープ」をもう少し具体的に検討してみる。まず、管理運営業務については都市再生機構が「住宅組合」へ一括して委託する(図-4)。このとき、経験も技術も情報も不足している居住者たちが、いきなり管理運営業務の全てを担うというのは大変であろうから、はじめは、住宅組合から業者に委託するというスタイルになるであろう。このようなやり方で、経営が成功した場合には、組合員である居住者に対して、現金あるいは施設等の整備といったかたちでの還元が生じる。その反対に、経営が失敗した場合には、居住者の負担は大きくなる(図-5)。ただ、これまでのやり方と比べると、人件費や交通費等を抑えられるだろうから、よほど特別なやり方をしない限り居住者への還元は生じてくると思われる。

また、「TMコープ」においては家賃が低減する可能性が高いことから、「自主リフォーム」が実施しやすくなり、件数も多くなると思われる。この

場合、退去時に「出資金」とともに「内装」を売買することになるが、「出資金」と「内装」は分けて扱う必要がないため、これらを合わせて「出資株」を売買するというかたちをとるのが望ましいだろう。ちなみに「TMコープ」の「出資金」は敷金程度を想定しているが、団地環境の評価が高まっていると、「出資金」の評価額も高まっていくことになる。投資の効果はこのようなかたちで現れる。

一方、「TMコープ」は、団地の全世帯が「住宅組合」に加入する必要はない。そのため、団地内および住棟内に非組合員がいてもおかしくない。ただ、健全な経営を行なうには、居住者の多くが組合員であることが望まれるため、非組合員よりも組合員の家賃を安くしたり、組合員のみ「自主リフォーム」の実施を許可するといったインセンティブを与えることが起こってくるであろう。

### (3) 「TMコープ」成立のための課題

これまでの検討では、「TMコープ」は団地のストック活用方法として有用であることが、にわかにはわかり始めてきたことであろう。ただ、これを成立させるには、まだいくつかのポイントがある。そこで、「TMコープ」の成立のための課題を以下にまとめることにする。

一つ目は、「団地居住者の管理運営能力の向上」である。公営住宅においては、外部環境の維持管理を自治会が中心となつて行なうことが義務づけられているが、UR賃貸住宅や公社住宅では、居住者が管理に参加することはほとんどない。そのため、自治会を主な担い手として想定して管理運営に関わる能力を高めていくことが必要である。

二つ目は、「住宅組合」結成のための合意形成」である。先にも述べたが、「住宅組合」の結成は団地の全世帯の合意が必要なのではないが、できるだけ、多くの世帯が組合員になることが望ましい。しかし、近年は、自治会加入率も五割を下回っている団地も多いため、まずは半数程度の世帯で「住宅組合」を立ち上げて、徐々に組合員を増やしていくというやり方が現実的であると思われる。ただし、これも簡単ではないため、合意プロセスのあり

方の検討が重要となる。

三つ目は、「住宅組合法の創設」である。わが国には、現在、住宅組合法が存在しないため、現行法のなかの生活協同組合法などで対応して住宅組合を結成することになる。ただし、「出資金」が値上がりするような仕組みには対応していないなどの不備もみられることから、「住宅組合法の創設」が急がれる。

他にも細かな課題はいくつもあるが、大きくは上記の三つがあげられる。

### おわりに

現在、筆者は郊外に立地するUR賃貸住宅団地の建替えの現場で、居住者による計画提案活動を微力ながらサポートさせてもらっている。そこで、つくづく思うことは、それらの活動を展開する七〇歳前後の居住者たちが「元氣である」ということである。これは、本当によく思うことである。この分だと「団塊の世代」が第一線からリタイアするころには、団地内は元氣な中高年で溢れかえることになるだろう。このとき、「住宅組合」による団地の管理運営が行なわれていれば、その主な担い手には彼らが想定される。そして、彼らは団地のみならず地域全体の自主運営化を進めていくことになり、郊外居住地を成熟させていくことであろう。こんなシナリオの実現のために、団地再生をきっかけとして「住宅組合」結成の具体的な検討が急がれる。

新井信幸／あらい・のぶゆき  
千葉大学大学院自然科学研究科博士課程在学  
中（都市環境システム専攻）。

### ＜参考文献＞

- 藤本秀一、小林秀樹、玉井謙、阿部菜穂美「居住者負担による賃貸共同住宅の住戸改修の仕組み―賃貸共同住宅の活用方策に関する研究・その1」日本建築学会大会学術講演梗概集、二〇〇四年、131―132頁。および続きの二編。
- 玉井謙「居住者主体の自主リフォームによる公共賃貸住宅のストック活用に関する研究」千葉大学修士課程学位論文。

# 大正・昭和初期における住宅組合の理想と挫折

——住宅組合法が抱える問題について

藤谷 陽悦

近年、住宅団地の再生への試みとして、住宅組合に対する関心が高まっている。日本の住宅組合法は、大正一〇年四月二日に法律第六六号として、中産階級への住宅供給を目的として導入されたが、現在と大正期のそれとを比較すれば、住民構成および組織の役割、その財源がもたらした役割が大きく異なっていたといえよう。すなわち大正期に限っていえば、住宅組合法は一部の中産階級を対象とするものであり、生活困窮者の住宅不足の解消には役立たなかったといえることができる。住宅については住宅改善を踏まえた中流住宅の普及という大きな目標が掲げられていたものの、結果から見ればそれが向いて、住宅地の形成やその景観保持、近隣同士によるコミュニティ育成まで手が回らなかったというのが実状である。筆者に与えられたのは、戦前期における住宅組合法をどのように理解して、その理想を通じた現実との狭間を検証することである。以下、住宅組合法の設立から廃案までを通じて、当時の住宅組合法に含まれるさまざまな問題点について考えてみたい。

## 1 住宅組合法の成立過程

日本で住宅組合法が施行された時期は、さまざまな形で都市・住宅問題が噴出した頃であった。たとえば住宅組合法が制定された大正一〇年には借地法、借家法が制定され、同潤会などを下地とする住宅団地の形成を睨んだ住

宅会社法案が同じ土俵で論議されている。第一次大戦後の都市住宅の不足が深刻化するのには大正八年である。このときには西欧の住宅問題に関連したさまざまな事例が紹介されているから、日本の組合法も西欧を手本に考えていたことは間違いない。

ちなみに住宅組合法の成立について、それを最初に検討したのは、内務省社会局の外部団体である都市研究会と内務省社会局の一部である。住宅組合法は大正一〇年二月に社会事業調査会による「住宅組合法案要綱」の答申を経て、同年三月一〇日に第四回帝国議会に提出され、そして同年四月に法律第六六号として公布されている。しかし、その具体的な検討は二年前から始まっている。

都市研究会では大正八年七月三十一日に池田宏・佐野利器・渡邊鉄蔵・櫻井小太郎・矢野亮一が中心となって評議会を開き、建築組合に関する討議を行なって、八月一五日には「建築組合に関する特別委員会」を設置して具体的な検討を行なった。特別委員会が最初に取り上げたのは、住宅組合の運用資金をどのようにするかであった。メンバーの一人である渡邊鉄蔵が曰く、住宅組合は「大変金が必要で、到底百圓や五百圓の金では出来ない、(中略)日本ではどうも基金を集める方法を知らないのが最大原因であらうと思ふ」\*。そこで諸外国のさまざまな実例を調べている。そして最終的に「最初主として住宅組合に就て考へやうと云ふ話でありましたが、尚ほ考へ

て見ますと、住宅政策を主とした方が適切であると云ふ事<sup>\*)</sup>と位置づけている。つまり住宅組合は途中から住宅政策全体のなかで論じられるようになったのである。大正八年八月二六日には、「都市の住宅政策要綱」の中に「建築組合の奨励」が含まれて具体的な検討がなされている。

ところでその時に特別委員会が話題としたのが、産業組合法との関係についてであった。産業組合は明治三三年に施行された消費活動全般を対象とした互助組織であり、住宅組合法に先駆けて住宅の組合利用を始めていた。大正八年には有馬頼章伯爵令嗣・西垣恒矩農学博士らが発起人となって東京信用購買組合をスタートさせ、この購買組合では組合員に一口五〇円以上を出資させ、資財に余裕ある者に一千円程度の家屋を建築させ、建築資金の個人負担を三割として、残り七割を低利資金から融通して月賦償還させる方法をとっていた。しかし、日本勧業銀行から融資を受けることができなかつたため、利率は年九分、購買手数料から設計施工費を組合が受け取るなど、個人負担はかなり高額であったことが問題であったと予想される。住宅組合法は事業管理を産業組合法の規定から準用しているが、低利資金の利率は年四・八%、償還方法は二〇年以内の半年賦として、住宅の規模は原則五〇坪以下と決めている。七〇坪以下の敷地に住宅三五坪以下を建設する場合には、登録税と地方税を免除する方法を講じており、産業組合法と比較するとかなり優遇された処置をとっていたことが考えられる。

## 2 諸外国における組合紹介

ところで産業組合が住宅組合よりも先行したのは、一部の慈善事業家が早くからその存在を日本に伝えていたからであった。明治二三年には、岩倉具視欧米視察団に随行した平田東助が杉山孝平と共著で『信用組合論』を著している。徳富蘇峰が『国民の友』で労働組合の立場から共同組合を促したのが明治三二年である。住宅協同組合は内務省地方局有志による『田園都市』（明治四〇年）にも紹介され、編纂を手がけた生江孝之は明治四一年の欧州におけるスラム調査の途中でドイツ・デンマークに立ち寄り、優良農村と産

業組合の実態について彼の著書のなかで触れている。労働争議が喧しくなつた明治後期頃を境として、産業組合に基づく住宅利用は、プロテスタントの洗礼を受けた人びとに急速に広がっていったと考えられる。

住宅組合法の設立においても諸外国の事例は当然のことのように検討されている。検討した主なメンバーは都市研究会と内務省社会局で活躍した渡邊鉄藏・榎田五郎・斎藤樹である。この時にはイギリス・ドイツ・オーストリア・フランス・ハンガリー・ルクセンブルグ・ルーマニア・イタリア・スウェーデン・ノルウェー・オランダ・ニュージランドなどの建築組合が幅広く取り上げられ、特に熱心であった斎藤樹と榎田五郎はドイツの建築組合について、①慈善組織によるもの、②公共団体によるもの、③共益的事業組織によるもの、の三タイプに分けて検討を加えている<sup>\*)</sup>。ドイツの事例がこの時に注目を浴びたのは、ドイツの建築組合が第一次大戦後の復興として急速に数を伸ばしていたからと考えられる。しかし、これらの運用システムが、その後の日本の住宅組合にどれだけ参考になつたかは疑わしい。それというのも、日本における紹介の仕方が、あくまで建築組合の歴史・定款を含めた建築組合という概念・組合員への貸し付け方式だけに偏っているからである。ましてや住宅組合の運営から生み出される住宅地形成や環境のあり方、個としての住宅の住まい方についてはなおさら紹介が乏しい。トータルな問題にどれだけ関心が注がれていたかは疑わしい。

## 3 住宅組合法の挫折と組合員における実態

住宅組合法は大正一〇年四月二日に公布され、同年七月六日「住宅組合法施行規則」の細則によって運用の運びとなつた。住宅組合の利用が多かつた地域は、六大都市と軍需産業を抱える周辺都市部であった。住宅組合法は住宅金融公庫法が成立してからも、形の上では存続し、昭和三〇年において組合員数約一万五〇〇〇人、一〇五一組合を数えていたことが判っている。図一は、大正一〇年設立から住宅組合法の廃案が間近い時期の、昭和三〇年までの住宅組合数の推移について示したものである。図からも知れるように、

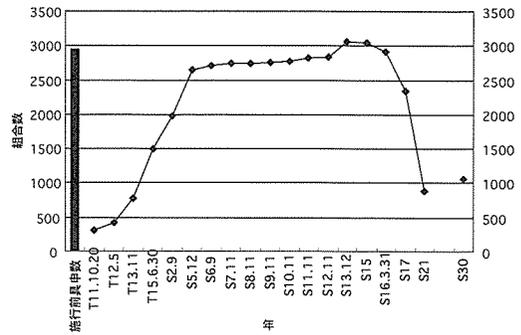
表一 各道府県別・市域別にみた組合数最高値順位

アミかけは六大都市を含む府県および六大都市の位置を示している。

| 道府県別最高値 |     | 市域別最高値  |     |
|---------|-----|---------|-----|
| 1 東京    | 630 | 1 東京市   | 620 |
| 2 神奈川   | 431 | 2 横浜市   | 217 |
| 3 兵庫    | 188 | 3 横須賀市  | 94  |
| 4 京都    | 139 | 4 京都市   | 92  |
| 5 大阪    | 135 | 5 名古屋市  | 69  |
| 6 北海道   | 119 | 6 呉市    | 64  |
| 7 福岡    | 119 | 7 大阪市   | 63  |
| 8 広島    | 114 | 8 札幌市   | 61  |
| 9 愛知    | 96  | 9 佐世保市  | 52  |
| 10 長崎   | 83  | 10 福岡市  | 48  |
| 11 福島   | 80  | 11 神戸市  | 43  |
| 12 岐阜   | 66  | 12 広島市  | 33  |
| 13 富山   | 65  | 13 長崎市  | 30  |
| 14 静岡   | 62  | 14 東舞鶴市 | 27  |
| 15 青森   | 57  | 15 川崎市  | 23  |
| 16 長野   | 55  | 16 小田原市 | 22  |
| 17 三重   | 51  | 17 堺市   | 22  |
| 18 岩手   | 48  | 18 小倉市  | 22  |
| 19 千葉   | 46  | 19 西宮市  | 19  |
| 20 石川   | 46  | 20 鎌倉市  | 16  |
| 21 島根   | 46  | 21 門司市  | 16  |
| 22 山口   | 46  | 22 大牟田市 | 13  |
| 23 愛媛   | 46  | 23 函館市  | 13  |
| 24 茨城   | 44  | 24 小樽市  | 11  |

辺に集中し、なかでも山手地区や商業地区に多かった。また、横須賀市に見  
 組合)の順となっている。このように住宅組合は六大都市のなかでも関東周  
 市(六四組合)・大阪市(六三組合)・札幌市(六一組合)・佐世保市(五二  
 合)・横須賀市(九四組合)・京都市(九二組合)・名古屋市(六七組合)・呉  
 市(六四組合)・大阪市(六三組合)・札幌市(六一組合)・佐世保市(五二  
 組合)の順となっている。このように住宅組合は六大都市のなかでも関東周  
 辺に集中し、なかでも山手地区や商業地区に多かった。また、横須賀市に見

図一 全国における組合数の推移



『日本社会事業年鑑』より作成。  
 社会局福利課調べ、昭和13年以降は社会局住宅課調べ。

住宅組合は昭和五年頃から停滞し、昭和五年以降ではまったく組合の設立数が増えていないことが判る。しかも戦間期においては、昭和一二、一三年頃に急激に落ち込んでいる。つまり住宅組合は施行後一〇年で早くも停滞し、昭和五年以降では低利資金の融通さえままならない状態になっていたと考えられるのである。では設立数においてはどの都市が一番多かったのか、市町村別の違いについて見てみよう。表一は昭和一一年度の各市町村における設立数

られるように、工場労働者を多く抱える重工業都市や軍需都市で多くの適用を受けていたと考えられる。

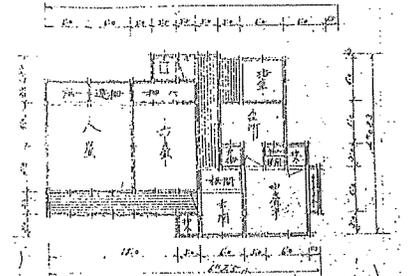
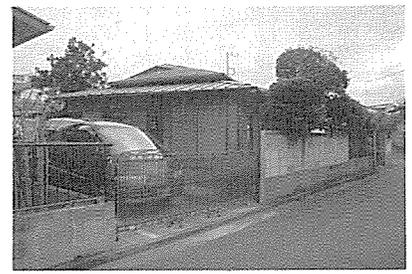
ちなみに、これら住宅組合はどの都市でも、その実態がほとんど判っていない。我々が六大都市を対象として調べた範囲でも、実態が唯一知れるのが、東京市・横浜市・大阪市に横須賀市を加えた地域である。そこから住宅組合法が早い時期から停滞した理由として、①組合への申請手続きが面倒であったこと、②組合の設立希望者に対して政府が充分な低利資金を用意できなかったこと、③関東大震災が住宅組合に打撃を与えたこと、であったと判断できる。この三点が住宅組合の存続に大きな打撃を与えたものと思われる。

たとえば第一次大戦後の影響で住宅組合法の施行以前から住宅不足が深刻であった大阪市では、大阪市長・関一(せきいち)の社会行政に対する取り組みもあって、住宅組合法の導入が決まると初年度に申請者が殺到した。しかし、大阪市に割り当てられた住宅組合の低利融資額は全体の希望数に対して一割程度であった。住宅組合法は大阪市民から失望を買ったと思われる。翌年度から住宅組合への申請者が激減する現象を生んでいる。

一方、これとは逆に、震災後に住宅組合の設立が増えた都市もあった。震災で大被害を受けた横浜市である。横浜市は幕末期に新田埋め立てで開発されたために旧市街地の地盤が軟弱で、山手地区に比べて商業地区で住宅被害が続出した。この場所は主に商業者が居住していた地域であり、横浜市では震災復興として、普通向き以外に急遽、店舗向き住宅組合が組織されている。その利用者は一七〇組合を数え、低利資金の融資額は普通向きの約一・八倍を超えるほどであった。店舗向き住宅組合は商業者を対象とする互助組織であり、低所得者層・サラリーマン向けを対象とした住宅組合法とは本来的な目的を異にする。それにもかかわらず、横浜市では震災復興が優先され、商業者に対して住宅組合の低利資金が流用されたのである。これは住宅組合法の本質が途中から、ゆがめられたことを意味している。

こうした現象は、震災で被害を受けた他都市でも同様に見られた。震災の被害が大きかった横須賀市でも、普通向き以外に店舗付き住宅組合が組織さ

図一 横須賀市に現存する住宅組合の住宅



れている。横須賀市では、普通向きであるものの、組合員が居住した住宅の一部が明らかとなっており、図一はその外観と間取りを示したものである。住宅は明らかに和風を主とした庶民住宅である。

住宅の規模は平均一五―二〇坪程度、玄関の脇には四畳半の女中室が用意され、奥は六畳と八畳の二座敷があり、八畳の座敷では押入れ以外に床の間が備えられている。台所の奥は浴室となっており、組合員住宅のなかでも内風呂を備えた、比較的規模の大きな部類であったことが判る。建物は横須賀市の市街から離れた郊外地に、二棟だけの組合員住宅が隣り合って建っている。当時、同じ組織の組合員は同じ居住地に住むことが敬遠された。これは政府が住宅組合の一括倒産を恐れたためであり、職場単位で組織されることが奨励された。そのため組合員は各々任意で自分の居住地を見つけねばならず、一〇名以上で組合が組織された場合でも、隣り合って住むことは稀であった。日本の低利資金財政に対する不安がもたらした特殊性であるといつてよい。

## まとめ

ちなみに当時の残された史料を読むと、世界恐慌を反映した財政不況、関東大震災による被害がいかに深刻であったかが窺える。たとえば昭和二年頃から、各主要都市では住宅組合の倒産および財政難によって、組合員への救済の嘆願書・建議書が相次いでいる。その内容は、組合の償還年限延長、利子の引き下げ、家屋税の免除、資金償還の免除、組合員同士による連帯保証の解除、に関するものがほとんどである。住宅組合法が施行された大正期は

好景気を反映して、組合員は建設資材の高騰に苦しんだ。昭和期に入ってから、財界不況や物価下落および低金利が組合員の生活を圧迫し、組合資金の償還が不能となって連帯保証を投げ出す住宅組合が続出した。財界不況と震災の被害は予想以上に組合員の重圧になっていたと考えられるのである。日本の住宅組合法は最初の持ち家政策としてスタートしたが、ここでは欧州の建築組合が紹介され、当然のことのように同じ住宅地内における共同管理・コミュニティ維持が意識されたと思われる。しかし、実際の運用に当たって、最も苦慮したのが住宅低利資金の確保と償還方法についてであった。そのうえ震災による被害が住宅組合の存続に大きな打撃を与えた。

日本の住宅組合は設立場所を見ると、震災を契機として関東地域に集中していることが判る。たとえば震災の被害が大きかった横浜市では、普通向き以外に店舗向き住宅組合に住宅組合の低利資金が流用され、横須賀市では住宅組合の集団倒産を恐れて、職場単位を基本とする組合員の分散居住が推奨されている。これでは組合員による集団居住や共同管理の育成はおろか、地域単位の理想的なコミュニティについては後ざりするものである。あるのはただ中産階級の住宅供給に名を借りた、量としての住宅確保とそれに見合った適度な住宅である。このとき政府が向き合った現実が、今も日本の郊外住宅地に残像として、尾を引きずっているのではないかと思う。

藤谷陽悦／ふじや・ようえつ

日本大学生産工学部建築工学科教授。  
 神奈川県立工学部建築学科卒業。一九七八年、  
 日本大学大学院博士前期課程修了。近代建築  
 史専攻。工学博士。主な著書に、『近代日本の  
 郊外住宅地』(共編著)、『図説・近代日本住宅  
 史』、『住宅組合法が戦前郊外住宅・住宅地形成  
 に及ぼした影響に関する研究』(文部省科学研究  
 費報告書、二〇〇二年)などがある。

## 〈註〉

- 1 「建築組合に就いて」(『都市公論』第二卷第七号所収)、大正八年八月。
- 2 「都市の住宅政策綱領」(『都市公論』第二卷第九号所収)、大正八年九月。
- 3 榎田五郎『住宅問題及び住宅政策』一九一九年三月。

# イギリスの住宅組合

——住宅供給・管理における官、民、公共性

島 浩二

## ハウジング・コーオペラティブ

「住宅組合とは、居住者自らが組合を結成し、住宅の供給、計画、運営、所有等の主体となる仕組みである」(本号特集のための企画書)とするならば、イギリスの住宅組合 Building Society はここでいう「住宅組合」ではない。特集のテーマである「住宅組合」に匹敵するのは、イギリスではハウジング・コーオペラティブ Housing Co-operative と呼ばれている組織である。イギリス住宅組合が、持ち家居住を広めることを目的として個人向け住宅購入資金の抵当融資 mortgage loan を相互扶助的に組織してきたのに対して、ハウジング・コーオペラティブは、どちらかといえば賃貸集合住宅を入居者の利益に基づいて協同で購入・管理・改造することを目的としてきた\*1。両者の活動分野と目的には明らかに大きな隔りがあるが、両者とも会員間の相互扶助を進める協同組合的な組織として、すなわち官と民のはざまに広がる公共性の領域で活動してきた団体としての共通性も認められる。さらに近年のイギリスでは、公営住宅政策からの転換が進むなか、賃貸住宅を非営利の原則で供給する住宅協会 Housing Association\*2 に政策の力が置かれるようになり、一般の住宅協会やハウジング・コーオペラティブと住宅組合との間に新たな接点も生まれつつある。これらの点に注目した上で、両者を共通の視点で眺めることには意味があるだろう。

最初にイギリスにおけるハウジング・コーオペラティブについて簡単に見ておこう。

ロバート・オーエンが実践したニュー・ラナークの共同体にならって、一八四〇年代のころにロッチデールの織布工二八人が始めた著名な消費協同組合 Rochdale Equitable Pioneers Society が、現代のハウジング・コーオペラティブの起源である。ただ、その組織形態や規模を具体的にみると非常に多様で、統一的なイメージを描くことは難しい。現在では少なくとも一三〇のハウジング・コーオペラティブが活動中だが、そのほとんどは数十人の会員しかいない弱小組織であるのに対して、数百から千人を超える会員を擁する大規模な組織もわずかながら存在している。表一にはそのような巨大組織四つを示している。また組織原則に関しても、会員すべてが入居者であることを求める(逆にすべての入居者は会員でなければならない)厳格な相互扶助原理を維持するものから、ある程度の利益を目的の一つとする株式会社として登録しているものまで多様である。表一に示した上位二組合は株式会社として登録している。

表一 大規模なハウジング・コーオペラティブ

| 名称  | 住所        | 会員数  | 会社登記の有無 |
|---|-----------|------|---------|
| CDS Housing Association Ltd.              | Liverpool | 4555 | ○       |
| Co-operative Home Services Ltd.           | Middlesex | 1307 | ○       |
| Pimlico Village Housing Co-operative Ltd. | London    | 946  | ×       |
| South Hamstead Housing Co-operative Ltd.  | London    | 700  | ×       |

出典：http://www.sussex.ac.uk/Users/iane/coops/coopsdirectory.html より作成。

ヨーロッパ大陸や北米（特にカナダ）などハウジング・コーオペラティブが非常に発達している国と違って、イギリスのハウジング・コーオペラティブは建物だけを所有し、土地は地方自治体から比較的安い地代で賃借する例が多い<sup>\*)</sup>。つまり、持ち家居住には手が届かないが、公営住宅や民間借家には飽き足りない人びとが、協同の力と官（＝地方自治体）の援助を組み合わせて目的を達成しようとしているのである。まさしく官だけでもなく民だけでもない、そのはざまに広がる公共性の領域で住宅の供給・計画を行なうという特色が、イギリスのハウジング・コーオペラティブには顕著に現れている。

## イギリス住宅組合——簡単な歴史

これに対して、イギリスの住宅組合は個人による住宅取得を促進するために、住宅購入資金の融資を行ってきた。その起源はハウジング・コーオペラティブより古く、一八世紀後半のバミンガムにまでさかのぼる。この時期、産業革命の進行によって農村の領主支配・保護の体系が崩れ、食糧生産から切り離されて都市へさまよい出た工場労働者たちは、自分の身を自分たちで守る必要に迫られた。そのために仲間同士が協同して少額の資金を定期的に積み立て、病気や事故、失業、老齢、死亡などの不時の出費に備える組織が続々と設立されたのである。後の労働組合へとつながる友爱組合 Friendly Society はその代表格であり、各種の給付制度を総合的に備えていたが、住宅組合は会員の積み立てたファンドから住宅購入資金を融資すること（購入した住宅を担保とする抵当融資）だけに特化していた。

初期の住宅組合の基本的な仕組みは講と似ている。会員が毎週積み立てたファンドが一定額に達すると、籤引きなどで融資の権利を得た会員に融資し、それを繰り返して全会員が融資を受けると解散した。これを当座組合 terminating building society と呼ぶ。会員二〇名から成るモデル・ケースを見てみると、一人当たり毎年六ポンド<sup>\*</sup>を積み立て、一二〇ポンドを会

員に融資する。融資を受けた会員は積み立て金と同額を返済金として支払うから、融資件数が増えるとともにファンドの蓄積もスピードアップするが、それでも全員が融資を受けるまでには、すべてが順調に進行しても一五年近くかかる計算だった<sup>\*)</sup>。このように全員が融資を受けるまでにきわめて長い期間を要するほかに、すべての会員が設立から解散まで拘束されて途中で入退会できないなど、会員だけにサービスを限定して運営されることに伴う窮屈な決まりも多かった。

この点を改良するために登場したのが継続組合 permanent building society<sup>\*)</sup>。一九世紀半ばにはすでにこの種の組合が出現している。簡単にいえば、継続組合は融資を受ける会員からの出資だけでなく会員以外からの資金（預金）も受け入れることによって、会員が融資を受ける時期を基本的に自由化し、それによって組織としての組合の活動を会員としてのサイクル（入金↓拠出↓融資↓返済↓退会）から独立させた。また継続組合は会員外からの資金（預金）に対して支払う利息を稼ぐために、会員向け以外に融資対象を拡大しなければならなかった。つまり、ファンドの蓄積と融資対象のいずれについても会員の外へと活動領域を広げたわけで、それによって初期の当座組合につきものの限界と不確実性を乗り越えたのである。その過程は最も狭義の相互扶助原則からの逸脱を意味したが、しかし活動の基礎には会員同士の緩やかな協同と相互扶助が存在し続けたことは間違いない。

イギリスではごく最近まで個人向けに融資を行なう銀行はほとんどなく、一般の人びとにとって住宅組合は抵当融資のための事実上唯一の機関であった。ただし第二次大戦終了後まで、自己の所有する住宅に居住すること（持ち家居住）自体が極めて限られており、住宅購入資金の融資に対する個人の需要は非常に少なかったことも事実である。まして雇用の変動がはなはだしいヴィクトリア時代の労働者の多くにとって、住宅購入に大金を投ずることはまったく魅力的な選択肢ではなかった。また住宅組合への拠出金の額は他の協同組合（埋葬組合、積立組合、貯蓄銀行など）と比較するとはるかに高水準であり、下層の労働者には重い負担となったと思われる。にもかかわら

ず、住宅組合は貧しい労働者階級による相互扶助の協同組合であることが強く調され、実際に友愛組合など同様の独特の入会の儀式や、拠出金の支払いを兼ねた毎週のバブでの集会、そこでの飲酒など、当時の労働者階級のサブカルチャーが住宅組合には色濃く付きまとっていた。さらにウィクトリア時代のイギリスでは、労働者に住宅を所有させることによって市民としての健全な自覚を高めることが社会の安定に不可欠であるというイデオロギーが声高に語られていたから、そのような期待もこめて、当時の住宅組合が実態とズレた姿で描かれ、過剰に評価されたこともあったのである。実際に住宅組合が労働者階級に属する人びとを対象にしたのは、持ち家居住が急速に増え始めた第二次世界大戦後のことである。

## 今日の住宅組合

二〇〇四年現在、住宅組合は総数六三組合で、およそ二四〇〇億ポンドの総資産を抱え、住宅組合に貯蓄口座を持つ成人の会員数は約一五〇〇万人にのぼり、これまでにおよそ二五〇万人が住宅組合から住宅購入資金の融資を受けて住宅を購入したとされている\*。一九八〇年代の金融ビッグバン以来、銀行と住宅組合との垣根が低くなり、それぞれの業務が大幅に相互乗り入れたために、現在の住宅組合は、本業である住宅抵当融資以外に、普通預金口座の開設、クレジットカードの発行、現金自動支払機の設置、住宅融資以外の一般の融資(無担保ローン)、各種保険や不動産の仲介なども行っている。そのために、今日の住宅組合はイギリス人の生活に深く入り込んでおり、会員数の何倍もの人びとが住宅組合と何らかのかかわりをもっているに違いない。

住宅組合の数はこの百年あまりの間に大幅に減少した。一九世紀末には千近くの継続組合が存在しており、加えて一九世紀後半から二〇世紀初頭にかけて特殊な当座組合設立の一大ブームが起って、既存の継続組合とは別に約千の当座組合が設立されたが、その後は統廃合の繰り返しで減少の一途をたどっている。今では全国的に支店網を展開する上位四組合の資産額が全体の

半分以上を占める(表1)までに寡占化が進んでいるが、他方で地方的な小組合もかろうじて踏みとどまっているように見える。また、相互扶助の協同組合であることを積極的に評価しない傾向も金融ビッグバン以降には表面化し、株式会社への転換 demutualisation が一つの流行になった。もともと話題を呼んだのは、二〇世紀はじめ以来イギリス最大の住宅組合として二位以下の組合の数倍の規模を誇っていた「ハリファックス住宅組合」の株式会社化で、一九九七年にロンドン証券取引所に株式を上場して協同組合のステータスを廃止し、その後バンク・オブ・スコットランドと合併したために

表一 2 上位10位までの住宅組合

| 住宅組合名           | 本拠地             | 資産額<br>(億ポンド) | サイト                               |
|-----------------|-----------------|---------------|-----------------------------------|
| Nationwide      | Swindon Wilts   | 832.8         | www.nationwide.co.uk              |
| Britannia       | Staffordshire   | 208.7         | www.britannia.co.uk               |
| Yorkshire       | Bradford        | 143.8         | www.ybs.co.uk                     |
| Portman         | Dorset          | 141.0         | www.portman.co.uk                 |
| Coventry        | Coventry        | 89.4          | www.coventrybuildingsociety.co.uk |
| Chelsea         | Gloucestershire | 78.3          | www.thechelsea.co.uk              |
| Skipton         | Yorkshire       | 71.3          | www.skipton.co.uk                 |
| Leeds & Holbeck | Yorkshire       | 53.6          | www.leeds-holbeck.co.uk           |
| West Bromwich   | West Midlands   | 42.8          | www.westbrom.co.uk                |
| Cheshire        | Cheshire        | 40.2          | Cheshire                          |

出典：住宅組合協会のサイト <http://www.bsa.org.uk/AboutBSA/Directory.Members.php> より作成。

註：名称の後に「Building Society」は省略している。

名称も HBOS plc に変換している\*。しかしながら、それ以降は株式会社化への動きは止まっているように見える。

数万人の会員を擁し、規模の利益を發揮して有利な条件の融資を提供する巨大組合が存在する傍らで、会員同士お互いに顔が見えるような小規模な住宅組合も共存している状況は、相互扶助の協同組合としてのステータスを住宅組合にとって必須の条件と評価する見方がまだある程度存在していることを示している。

## 官と民のはざま——住宅管理における公共性

イギリス住宅組合は住宅購入資金の個人向け融資を一貫して主要な業務と

してきたが、同時にその融資先を徐々に拡大してきたことは先に述べた。一九世紀後半の融資先リストにはすでに他の住宅組合や民間借家の所有者、建築業者などが挙げられていたが、今日では一般の住宅協会やハウジング・コーオペラティブへの融資も活発に行なわれている。今この点を包括的に示すことはできないが、たとえば「ノース・カムデン・ハウジング・コーオペラティブ」は住宅組合から融資を受けていることを自らのサイトで明言している\*。つまり、住宅組合とハウジング・コーオペラティブという二つの団体は、その目的の違いを超えて実際の活動分野においては互いに交錯しつつある。

イギリスの住宅政策の歴史をフォローしてみると、官と民の両極端を揺れながら、他のヨーロッパ諸国のようにそのはざまにある公共的な領域で活躍する住宅供給・管理の団体に注目する視点が欠けていたことに気づく。ウィクトリア時代には市場万能主義から、官（＝国、地方政府）による住宅市場へのいかなる介入も民間資本の意欲を減退させると峻拒された。しかし一九世紀末にはスラムや過密住宅が社会問題としてセンセーショナルに取り上げられ、住宅問題を解決できなかつた民間への不信が膨れ上がった結果、官（国の資金提供、地方政府の計画、建設）による住宅供給が唐突に前面に押し出された。慈善的な非営利団体や慈善と営利とを組み合わせた株式会社、あるいは富裕な資産家が設立したトラスト、さらにはオクテイヴィア・ヒルのような女性によるユニークな住宅改良運動など、今日の住宅協会につながる団体が多数活動していたにもかかわらず、それらには住宅問題を解決する能力も実績もないと断罪されたのである。

しかし、そもそも住宅は個人の生活の容器であると同時に、地域社会の性格や景観を規定する重要な要素であり、社会資本としての性格をあわせもつ財である。したがってその供給者が官であるか民であるかにかかわらず、居住者を中心とした公共的な管理システムを確立することが、豊かな住環境を進展させる上で必要である。現在のイギリスでは公営住宅政策からの転換の末に、住宅協会が住宅政策の柱に据えられるようになったが、長年にわた

って官と民のはざまにある公共性の領域で活動を続けた住宅組合を、このような政策転換を支えた要素の一つとして評価する視点が必要であろう。

島 浩二／しまこうじ

阪南大学流通学部教授。

一九七一年、信州大学人文学部経済学科卒業。

七九年、京都大学大学院経済学研究科修士。

同年、阪南大学商学部助教授、八六年、レスター大学（イギリス）社会経済史学科在外研究員を経て、八九年より現職。イギリス

住宅政策史、住宅組合の歴史、オクテイヴィア・ヒルの住宅改良運動などを研究テーマとする。

主な著書に、『住宅組合の歴史的研究』（法律文化社）などがある。

## 〈註〉

1 ただしハウジング・コーオペラティブ一般は必ずしも低所得者向けに特化しているわけではない。イギリス（特にイングランド）では一戸建てへのこだわりが強いために集合住宅に対する評価は相対的に低いが、高い地価対策やセキュリティ面から、戸建住宅よりも集合住宅への選好が強い北米やヨーロッパの大都市では、富裕な階層によるハウジング・コーオペラティブも稀ではない。

2 住宅協会は、安価な賃貸住宅を供給・管理することを目的とする非営利の団体で、歴史的には一九世紀半ばごろに誕生した各種トラストや慈善団体、慈善と営利を結合した株式会社など雑多な団体にその起源を遡ることができる。ハウジング・コーオペラティブも非営利の賃貸住宅の供給という点で住宅協会の範疇に含まれる。登録された公的な家主 Registered Social Landlords と呼ばれることもある。

3 <http://web.uvic.ca/bcics/research/housing/models.html>

4 これは週あたり二シリング六ペンス（月一〇シリング）にあたる。埋葬組合などの積立金は月あたり一ペニー程度だったから、住宅組合の積立がいかに高いかがわかる。なお、友愛組合の場合には、給付の種類によって積立はさまざまで一概には言えないが、住宅組合と同水準のものもあった。住宅組合の歴史に関する詳細は、主として島浩二『住宅組合の歴史的研究』（法律文化社、一九九八年）による。

5 役員がファンドを持ち逃げするなどの不祥事は別として、積立や返済の滞納は決して珍しいことではなかった。またそのほかにも、住宅組合の円滑な運営を妨げる要因は数多かった。

6 住宅組合協会のサイト <http://www.bsa.org.uk/> を参照のこと。

7 Halifax and Bank of Scotland plc の略。HBOS plc のサイト <http://www.hbosplc.com/aboutbos/History-Halifax.asp> を参照のこと。

8 North Camden Housing Co-operative のサイト <http://www.nchc.org.uk/public/coohistory.html> を参照のこと。

# 金融が鍵を握る住宅組合 (housing-cooperative) の発展

——アメリカのコウオプ (co-op) におけるモーゲージ (mortgage) を参考として

竹井隆人

## 序論…住宅組合とコウオプ (co-op)

住宅組合の歴史は住宅金融の発展とともにある。住宅組合は一八世紀末にイギリスで発祥した building society が原型とされる\*。折しも、イギリスでは産業革命を経て都市に多数流入した労働者の劣悪な生活環境や労働条件が社会問題となっていた。当時の金融は企業向けを中心としており、しかも金利が高かったことから、住宅取得に関して労働者は満足な金融支援を受けられなかった。そこで労働者たちが出資して住宅組合を結成し、その住宅組合が取得した住宅の支給を受ける、あるいは住宅組合から住宅取得資金の貸付を受けたのである。一九世紀になると住宅組合は特別法の制定 (Building Societies Act) もあって、事業を貯蓄と融資を前提とする金融に特化した互助組織として発展していった。これに対して、住宅組合の労働者に対する住宅支給は、生活物品の共同購買を目的として、マンチェスターのロッチデールで一八四四年に勃興した生活協同組合から派生し、住宅を共同購入するための housing cooperative として継承されていった。前者の building society は、組合から組合員に対してノンリコース (nonrecourse) での貸付を行なう抵当融資 (mortgage) を手法として、現在に至るまでイギリスにおける主要な住宅金融の地位を占めている。後者の housing cooperative は、一八六一年にロッチデール生活協同組合が所有する住宅を

組合員に支給したことが最初の事例とされ、その後は公営住宅に代表される公共住宅施策の充実とともに衰退したものの、近年は再評価されているようである。

イギリスの住宅組合に触発されてアメリカとわが国でも住宅金融が萌芽していく。アメリカでは長期の住宅貸付を可能にするための貯蓄貸付組合として一九世紀初頭に S & L (Saving and Loan Association) がつくられ、その後、隆盛を誇っていた。しかしながら、短期で調達し長期で運用する事業形態が徒となり、一九八〇年台初頭に金利上昇にともなう預金流失のリスクを抱えてその多くが破綻に至っている。一方、わが国でも都市に人口が流入して住宅需要者が急増した大正期 (一九二一年) にイギリスに倣い住宅組合法が制定された。この系譜は戦後 (一九五〇年) に発足し、長期、固定、低利を基調とする住宅金融公庫へと受け継がれていった。よって、日米両国の住宅金融はイギリスの住宅組合 (building society) を源流として発展してきたのである。

一方で、本稿の対象とするのは、イギリスの housing cooperative を源流として発展した、アメリカのコウオプ\*である (わが国のコーポラティブ方式にも若干触れる)。筆者は大学院時分からアメリカのコウオプに関心を抱きつつ、わが国のコーポラティブ方式については実務、研究の両面から関わり、その伸長に寄与してきたと自負する者である。アメリカのコウオプ

は、イギリスに約半世紀遅れるものの、一世紀以上の伝統を誇っている。それに比べれば、わが国におけるコーポラティブ方式は集合住宅の一形態として辛うじて認知されるほどの実績しかなく、その登場も一九七〇年代と遅きに失したことは否めない。筆者は数多くいるわが国におけるコーポラティブ方式の擁護者のなかでは、稀有な文系(とりわけ政治学)の研究者であり\*、金融の実務家である。このような筆者の観点からすると、わが国のコーポラティブ方式は、ややもすれば建築工学の如き物理的側面から偏重されてきたきらいがあり、それは相対的な歴史の浅さにもとまう制度面での未成熟さに由来するように思える。一方で、アメリカのクオオプはその長い歴史のなかで社会的および政治的に受容されてきた背景があつて、その権利態様をはじめとして法規、金融、政策などの諸制度において確固たるアイデンティティを有している。本稿では、building societyのみならず、housing cooperativeについても、アメリカのクオオプの成熟(反対にわが国のコーポラティブ方式の未成熟)を例にとれば、住宅金融の発達(未達)と密接に関わることを論じていくこととしたい。

## 1 所有権的リース(proprietary lease)

アメリカのクオオプは、そのほとんどが高層型の多世帯住宅であり、ニューヨーク、シカゴなどの特定の大都市に集中する。アメリカ全土でクオオプは戸数にして約七〇万存在するが、数ではクオオプよりも一世紀近く遅れて興隆するコンドミニウムの方が圧倒的に多く、その戸数は約六〇〇万に達する。しかしながらニューヨークに限ればその立場は完全に逆転する。すなわち、アメリカ全土のクオオプの過半となる約四〇〇万はニューヨーク州に存在するが、その数は同州に存在するコンドミニウムの約倍に相当し、とりわけニューヨーク市に限ってみれば、その差はさらに際立ったものとなる。すなわちニューヨーク市には所有型住宅が全部で約一〇〇万の戸数があるのに対して、その三〇%に相当する約三〇万をクオオプが占め、それはコンドミニウムの戸数の四倍を上回るのである(表一参照)。このようにアメリカの住

宅市場では戸建てが数の上で圧倒的に多く、また都市部の高層住宅ではコンドミニウムが隆盛しているものの、クオオプの発祥地でもあるニューヨーク市を例にとれば、クオオプは依然として根強い人気を誇る居住形態といえる。アメリカのクオオプは、イギリスのhousing cooperativeの原型であった生活協同組合と同じく相互扶助を目的とした中低所得層を対象とするものと、イギリスのみならず諸外国では見られないアメリカ特有の現象として富裕層を対象とするものとの二つの源流をもつ。一八七六年に初めてニューヨークに登場したのは後者を代表するもので、ホームクラブ(home club)と呼称される高級社交クラブであつた。すなわち、私的法人に所有される住宅をWASPなどに限定して長期リースすることで、排他的かつ同質的社会を形成したのであつた\*。中低所得層である労働者を対象としたものは、ニューヨーク州が一九二七年に有限配当住宅会社法(Limited Dividend Housing Companies Law)で地方税の減免等の支援を行なつた結果、衣服業組合(garment union)による事例を嚆矢として多く成立するようになっていった。

以上のように二つの異なる源流からなるそれぞれのタイプが普及していった一九二〇年代に、クオオプの法的構成はほぼ完成する。それは一九六〇年代に登場するコンドミニウムがわが国の分譲マンションと同様に各居住者に

表一 1 ニューヨーク市の住宅の権利態様

|               | OWNER OCCUPIED |              |               |         |               | RENTER OCCUPIED |
|---------------|----------------|--------------|---------------|---------|---------------|-----------------|
|               | ALL            | CONVENTIONAL | CONDO MINIMUM | COOP    |               |                 |
|               |                |              |               | PRIVATE | MITCHELL=LAMA |                 |
| TOTAL (NYC)   | 981,814        | 632,921      | 63,477        | 235,165 | 50,252        | 2,023,504       |
| BRONX         | 103,993        | 63,758       | 5,153         | 15,757  | 19,324        | 358,885         |
| BROOKLYN      | 252,021        | 200,218      | 6,674         | 37,978  | 7,151         | 627,536         |
| MANHATTAN     | 162,580        | 4,260        | 29,304        | 114,665 | 14,351        | 557,491         |
| QUEENS        | 360,529        | 273,063      | 12,176        | 65,864  | 9,425         | 423,206         |
| STATEN ISLAND | 102,692        | 91,622       | 10,169        | 900     | 0             | 56,386          |

Sources: U.S. Bureau of the Census, 2002 New York City Housing and Vacancy Survey, "ALL OCCUPIED HOUSING UNITS BY TENURE"

より区分所有されるのとは異なり、建物全体がコウオプ法人 (cooperative corporation) によって所有されるのが原則である。そして、居住者はそのコウオプ法人の株主 (stockholder) となることで、建物内の住宅の賃借人 (tenant) として居住する権利を保証されるのである。このコウオプの入居者が得る資格はハイブリッドであり、コウオプ法人に対する株主と、賃借人との双方の法的地位である。この微妙な位置づけを表すものとして、建物内の特定の住宅を居住者が利用する権利として呼称されるのが、所有権的リース (proprietary lease) なのである。

## 2 ブランケット・モーゲージ(blanket mortgage)

コウオプは一九二九年の大恐慌の煽りを受けて一時は衰微したものの、その後、住宅金融の発展とともに再び興隆に向かっていく。そのきっかけとなったのは、一九四二年にIRC (内国歳入法: Internal Revenue Code) 第二二六条により、コウオプに住宅ローン利子所得控除 (tax deduction) が適用されたことである。アメリカでは持ち家取得に対する高いインセンティブを付与するため、わが国よりはるかに手厚い住宅ローン利子所得控除があるが、その適用は(一九六〇年代にコンドミニアムが現れるまでは)所有権を有する戸建て住宅の居住者に限られており、所有権的リースを有するのみのコウオプの居住者には恩恵が無かったことが改善されたのである。そして、第二次大戦後、連邦では一九五〇年住宅法 (The National Housing Act) 第二二三条により、FHA (連邦住宅局) による融資保証 (通称: cooperative housing program) がコウオプにも適用されたことが、大きな支援助となっていた。

これらの制度改善はコウオプに対する融資を前提とするものだが、その融資は特殊で複雑な仕組みをもつことに注意を要する。その前提となるのは、コウオプが法人であることだ。法人の資産は、株式などの出資からなるエクイティ (equity) と、ローンや債券などの借入れからなるデット (debt) から構成される。このエクイティについては、居住者による株式購入によって

出資がなされるのであり、その出資金 (株価) がコウオプの (所有権的リースに対する) 販売価格となる。この販売価格は、物理的に同程度のコンドミニアムにおける販売価格と比べた場合に、低廉に映りやすい。しかしながら、株式価格とは別に、コウオプの居住者は、コウオプ法人に対して毎月の負担金を納めなくてはならず、その額はコンドミニアムの居住者が納める毎月の負担金より高くなるため、この負担金を含めた総支払額ではそれほど差がなくなる。この等価性はコウオプに対する融資と関係がある。

コウオプ法人に対する居住者の出資金がエクイティであり、その残りはデットとなる。すなわちコウオプ法人は金融機関から調達をせねばならない。このコウオプ法人に対する金融機関による貸付がブランケット・モーゲージ (blanket mortgage) であり、コウオプ法人がその債務者となるため、その返済はその株主である居住者による出資金 (株式価格) に相応する金員を、各居住者がコウオプ法人に負担金に含めて納めることとなる。よって、負担金がコンドミニアムと比べて高額となり、販売価格を含めた総負担額では、あまりコンドミニアムとは差異が見られなくなるのである。

コウオプ法人のブランケット・モーゲージによる借入比率 (LTV: Loan-to-value ratio) により、借入れ (デット) によらない出資 (エクイティ) の範囲は変動する。エクイティは資産としてはデットに劣後するため、出資者にとっては投資リスクが大きいものの、資産価値が将来上昇した場合にはその利潤を独占できる。よって、居住者が出資するエクイティにどれだけのウェイトを置くかがコウオプの性格付けの鍵を握る。

LTVを高くすれば販売価格を低く抑えられるものの、投資メリットは少なくなるため、高級コウオプ (luxury cooperative) にはLTVの比率を抑えるものが多く、そもそもコウオプ法人がブランケット・モーゲージを利用しない場合もある。こうしたLTVを低く設定した場合や、資産価値が著しく上昇した場合には、株価が高額となり、それに対する借入れが必要になることもある。この株価 (販売価格) に対する借入れは、コウオプ法人が借入主体となるブランケット・モーゲージと異なり、居住者が借入主体となる。

そして、不動産所有権を対象とした通常のモーゲージは適用できず、動産ローン (personal loan) があるのみである。この場合、コウオプ法人が借入れているブランケット・モーゲージが建物全体を担保としているのに対して、動産ローンが担保とする株券はブランケット・モーゲージの担保に劣後するため、その返済後の残余が引き当てとなるのみである。よって、この動産ローンは、通常のモーゲージよりも非常に高利となり、さらに、住宅ローン利子取得控除も適用されないデメリットを抱えるので、あまり利用されない。とくに高級コウオプでは、動産ローンを利用せずに販売価格の五〇%、場合によっては一〇〇%をキャッシュで用意することを求める場合も多いのである。

### 3 資産制限型コウオプ (LEC)

冒頭に述べたように、アメリカのコウオプには富裕層を対象とするものと中低所得層を対象とするものと二つの源流がある。前者の流れを汲む高級コウオプは、前記のように同質性を保持することで、社会的ステイタスを伴った居住形態として富裕層を惹き付けるために、ブランケット・モーゲージを得なくとも市場で成立する。これに対して、後者の流れを汲む中低所得層向けは資産制限型コウオプ (LEC: Limited-Equity Cooperative) と呼称されるが、この "limited-equity" とは出資金 (エクイティ) を抑える趣旨であることに注意を要する。すなわち、相対的にデットを多くして、コウオプ法人が所有する建物全体に対するブランケット・モーゲージによる LTV を高めるのである。LTV が高まると、通常のコウオプより販売価格が低くなるため、開発利益や不動産価格高騰による利潤のほとんどがコウオプ法人に帰すものの、販売価格は転売時も含めて低廉さを維持できる。一方で、居住者がコウオプ法人に支払うモーゲージ返済分を含む毎月の負担金は多くなるものの、後述する公的助成によって高騰することが抑えられ居住は安定化する。より極端な場合は "non-equity" すなわち販売価格は僅かばかりで毎月の負担金のみとして、賃貸住宅 (アパートメント) における毎月の負担と同

程度とできるどころか、住宅ローン利子所得控除の適用も勘案すれば (ブランケット・モーゲージの返済に相応する負担分が軽減される)、アパートメントよりも負担を軽くできるのである。

このほか LEC に対しては政策として別途さらなる補助が施されることにより、中低所得層に相応する低廉さ (affordability) が保証される。第一にブランケット・モーゲージに対する補助である。たとえば連邦の中低所得層向け住宅への B M I R (Below Market Interest Rate) による低利融資が適用される。第二に、負担金に対する補助がある。たとえば連邦の一九七四年住宅法第八条による家賃補助制度によって、低所得者に対してはコウオプの負担金を家賃と見なして直接に補助することができる。最後に、資本補助 (capital subsidy) があり、公的団体よりも民間財団や宗教法人による出資が行なわれるのが一般的である。資産価値の上昇による利潤は、コウオプ法人が解散する際も含めて、居住者に配当されるのではなく、当初の出資団体に還元されるのである。

さらに、カリフォルニア他の諸州でも同様の制度が創設されたが、ニューヨーク州および同市では有名な Mitchell-Lama program) により、中低所得者層のコウオプの供給を促す支援措置が取られた。同プログラムでは、低利融資と固定資産税控除を実施し、助成を受けたコウオプに対しては二〇年間 (その後三五年に延長) にわたって、譲渡価格制限、居住者の収入制限、そして州住宅コミュニティ再生局 (D H C R: Division of Housing and Community Renewal) の監督下に入ることを強制したのである。こうして、ニューヨーク市では、ミッチェル・ラマ・プログラムにより一九七〇年代に七万におよぶ戸数の LEC が成立した。これにより、たとえばマンハッタンでは高級コウオプの販売価格が二〇〇四年の平均で約八〇万ドルもするのに対して、ミッチェル・ラマ・プログラム適用の LEC では販売価格は通常数千ドルで、負担金も毎月五〇〇ドル程度に抑えられているのだ。

なお、LEC とはエクイティの割合を低く設定することが理論上の本質で

あるものの、実際には高級コウオプに代表される自由な市場価格による譲渡に對して、譲渡価格に上限を設定することで低廉さを維持している事例の方が多い。これは、投資メリットを引き出さないと、出資者でもある居住者の需要が満たされないからでもあろうが、このことが現在は問題を派生させてもいる。ニューヨーク市自身が、L E C の開発から数年前に撤退してしまつたことの影響もあるが、ミツヘルIIラマ・プログラム適用のL E C が当初の販売価格の据置期間経過後は市場価格へ移行するため、二万以上の住戸に對してデベロッパによる買い占め (buy out) が行なわれ、D H C R の監督下に置かれずに低廉さも維持されない事態に陥つてしまつた。また、本来の対象よりも高位の所得階層をもL E C に惹き付けることになつたために、居住者層の富裕化IIジェントリフィケーション (gentrification) が起こり、居住者組織によるキャピタルゲインを求める圧力が高くなつてきている事象も多いのである。

今後約一〇年の間にニューヨーク市にあるL E C の相当数が、中低所得層の居住を目的とするL E C の使命を放棄するといわれている。現在、マンハッタンでは賃貸住宅 (アパートメント) の高額化が進行しており、住宅におけるL E C のようなアフオードビリティの創出が課題ともなつていゝ。そこで、現状に危機感をもつニューヨーク市長のブルームバーグは政策として、二〇〇四年にアフオードブル・コウオプの再活性化を打ち出している。具体的には一億ドルを提出して、民間の Bank of America と市住宅開発公社 (H D C) の協力により強力な金融支援を講じて、六万戸におよぶL E C の新規供給を目標に掲げているのだ。

## 結語…わが国の住宅金融への示唆

以上より、アメリカのコウオプは一世紀以上に及ぶ歴史的潮流の中で、金融を含む諸制度を發展させてきたのであり、housing cooperative はアメリカ社会に深く根ざしたものとなつていゝことをおわかりいただけたと思つた。とくに、L E C のような中低所得層向け住宅は、表層部のみに着目すれば、

わが国における福祉的住宅政策の範となるとも考えられがただが、L E C は確固とした制度を土台とした金融的政策の所産であることを、わが国で参考にする際には見誤つてはならない。

わが国におけるコーポラティブ方式はせいぜい約三〇年の歴史しか持たず、また、竣工に至るまでのプロセス、すなわち建築面を重視する "building cooperative" でしかない。このことは、一九七〇年代の発祥以来、当時隆盛しつゝあつた分譲マンションの住戸設計の画一性に對するアンチテーゼとして建築専門家により主導されてきたことにも原因がある。まず、アメリカのコウオプの場合には、開発主体はあくまでデベロッパである。一九五〇年代に設けられた建設者支援制度 (builder sponsored) によつて、デベロッパが擬似的な株主となるコウオプ法人の設立が可能となつた。よつて、新築であろうとコンヴァージョン (conversion)\*。であろうとも、デベロッパが取得した建物についてコウオプ法人による所有とすることで、いったんコウオプが成立し、その株式を各居住者に分譲していくのである。これに比べれば、わが国のコーポラティブ方式では、建設組合による自主的な建設事業あるいは入居者による自由設計に力点が置かれ、デベロッパによる商業主義が否定される。しかし、分譲マンションの基調をなす区分所有制という法的構成は否定されずに、むしろその亜流として存立してきた。すなわち、事業主体は建設組合となるが、竣工後は分譲マンションと同様に区分所有され権利形態に差異がなくなるため、アメリカの概念からすればコウオプではなく、単なるコンドミニウムとして整理されるのみであらう。

このようにコーポラティブ方式が建物竣工後には分譲マンションと同様に区分所有されてしまう実態は、わが国の住宅金融における従来の慣行から外れたものではなかつた。すなわち、各個人の区分所有権に抵当権を設定することでの個人向け融資が可能だからだ。そして、建設期間中 (区分所有以前) の資金需要に對しても上述の個人向け融資を前倒しすることで対応してきたのであり、建設組合に對する団体向け融資といつた新たな住宅金融の枠組みを構成することはなかつたのであつた\*。

これに対してアメリカのコウオプは、わが国とほぼ同時期の一九六〇年代初期に区分所有法制（コンドミニウム）が発祥するよりもはるかに古くから集合住宅における共同所有を可能とする手法として確立したのである。このことは、アメリカで法人制度が早くから発達し、団体向け融資による金融手法も充実していたことと無縁ではない。近時はわが国の住宅金融においても証券化や自由化といった要請の高まりとともに、欧米流のストラクチャード・ファイナンスに対する理解が深まっている。その貸付が対象とするSPCと同様に、コウオプ法人はペーパー・カンパニーであり、これに対するプロジェクト・ファイナンスのリスクは相当に高い。こうした貸付の要諦は金融機関側がリスクを負うことにあり、わが国の住宅金融が個人向け融資の枠組みからなかなか脱却できずに、いまだに債務者の無限責任と人的担保主義に依拠するのと明らかな相違を生んでいる。すなわちアメリカの住宅金融、ことにコウオプに対するブランケット・モーゲージは、コウオプ法人がもつ唯一の資産であるエクイティと、その不動産担保のみを引当てとするノンリコース・ローンを前提とする。こうした金融手法は古より長期リスクを念頭におきつつ、その回避手段を培ってきたからこそ為せる業なのである。

竹井隆人／たけい・たかひと

住宅金融公庫首都圏支店調査役。放送大学教養学部非常勤講師。

一九九一年、学習院大学法学部政治学科卒業。九六年、東京大学大学院法学政治学研究科政治専攻修士（法学修士）。学習院大学法学部非常勤講師などを経て現職。専門は政治学（集合住宅を基点とした法律、社会、政治）。著書に、『集合住宅デモクラシー 新たなコミュニティ・ガバナンスのかたち』（世界思想社）、『スケルトン定借の理論と実践—完全解説—』（共著、学芸出版社）、訳書に『マッケンジー プライベートピア集合住宅による私的政府の誕生』（共訳、世界思想社）、『フレックリー、M・スナイダー、ゲートッド・コミュニティ米国の要塞都市』（集文社）、などがある。

#### 〈註〉

- 1 住宅組合のほか、建築組合、住宅金融組合、などの訳語が当てられ統一していない。
- 2 cooperative は、わが国で「コーポラティブ」「コープ」と表記、呼称されることが一般的であるが、アメリカ式発音にしたがえば、「コウオペラティブ」「コウオプ」とした方がより適している。ことにわが国でよく用いられる「コープ」という呼称は、cop(法人)と混同のおそれがある。よって本文ではアメリカの事例を「コウオプ」と表記し、それとの相対的な特異性を際立たせる目的もあって、わが国のものは既に一般化した呼称である「コーポラティブ」という表記で統一した。
- 3 コウオプ（コーポラティブ方式）に関する研究も含め、集合住宅の政治学的視点からの考察については以下の拙著をぜひ参照されたい。竹井隆人『集合住宅デモクラシー 新たなコミュニティ・ガバナンスのかたち』（世界思想社、二〇〇五年）。
- 4 株式会社には保有される建物について、その一部の株主が長期リースする形態が始まりであったため、株主には居住者でない者も多く含まれていた。その後、一九二〇年代からは、すべての株主が居住権を有するコウオプが確立された。
- 5 コウオプの相当数はコンヴァージョンであり、ここ数年に限ってみても新規建設を大きく凌駕する。なお、わが国でコンヴァージョンという物理的改装に重きが置かれているが、本場のアメリカのコンヴァージョンは法的な権利態様の転換が本来の意味するところである。
- 6 住宅金融公庫におけるコーポラティブ方式を対象とした個人共同建設資金融資も、竣工後の個別住戸を念頭においた個人融資の色彩が強い。

#### 〈参考文献〉

- ・ American Housing Survey [HP]
- ・ New York City Rent Guidelines Board [HP]
- ・ Richard Siegler and Herbert J. Levy "Brief History of Cooperative Housing", Cooperative Housing Journal: National Association of Housing Cooperatives, 1986, pp.14-19.
- ・ Thomas J. Miceli, Gerald W. Szazama, and C. F. Sirmans "The Role of Limited-Equity Cooperatives in Providing Affordable Housing", Housing Policy Debate: Fannie Mae, Vol.5, 1994, pp.469-490.
- ・ 竹井隆人「米国のコウオプ (co-op) における所有権的リース (proprietary lease) について」『マンション学』第一七号、二〇〇三年。
- ・ 竹井隆人『集合住宅デモクラシー 新たなコミュニティ・ガバナンスのかたち』世界思想社、二〇〇五年。

# 14+1?のすまいろん

—その中で生きるように与えられるつつわとして

## 松岡 享子

「私のすまいろん」という原稿を書く約束をしてしまったのだが、さて、と考えてみると、私は、「論」とまではいかなくても、住まいについて言うべきほどのことは何もない、と気づく。それならなぜ引き受けたのか、ということになるが、人は、ときどきこういう説明のつかないことをしてしまふものらしい。

そこで、この機会に、とりあえずこれまでに住んだことのある家を思い出してみることにした。そうしたら、記憶にある最初の家から、現在の住まいまで、全部で十一か所になることがわかった。これに学生生活を送った日米二つの大学の寮と、一時居候をしていた叔父の家を加えると、十四か所にもなる。そんなに「身の置き所」を動かし

覚えはないのに、ずいぶん数多くの「住まい」を体験していたわけだ。

### 1〜10…お化けの正体見たり

私は神戸生まれで、大学卒業まで神戸にいた。生まれた家の記憶は、寝かされていた部屋のほの明るさと、畳の黄色と縁の黒、のぞきこむ祖母の顔である。そして「みつともない、みつともないゆうちゃったけど、そんなことないわして(みつともない)という祖母の和歌山弁が聞こえる。長女である姉が、だれもが認めるべっぴんさんだったのに、こんどの子は、鼻べちゃで、えらいみつともない子だ」という話が親戚中に広まっていたらし

い。もちろん、これは私の記憶というよりは、あとで聞かされた話が記憶をつくったものだけれど。つぎの家の記憶は、天井だ。三歳ごろ、私はご近所からもらったおはぎが原因で、赤痢になったのだそう。ふだんは使わない二階の広い座敷に、長い間ひとり寝ていた記憶がある。その間ずっと天井板の木目を眺めていたのだろう。寝て見る天井はずいぶん高かったように思う。

そのつぎに住んだ家については、家の中の記憶がほとんどない。ただ、家の前に幅八〇センチくらいの溝があり、危ないから気をつけるようにとしょっちゅう言われていた憶えがある。

幼稚園に行く前あたりから、小学校三年の学期まで住んでいたつぎの家については、ところ番地から、間取り、近所の様子まで、かなりよく思い出せる。イメージとしてはつきり残っているのは、ガラス戸つきの小ぶりの本棚と、夕方その本棚のそばの縁側で、夢中になって本を読んでいた気がつくと、もう活字も見えないほど、あたりが暗くなっている、そのときの感じ。

また、父が二つの懐中電灯に赤インクと青インクで顔を描き、それを近づけたり、遠ざけたり、角度を変えたりして、即興幻灯を映してくれた、玄関の二畳間の白い壁も記憶にある。

留守番が好きだった子どもで、ひとりになるとよく二階が上がった。階段を登ると、とっつきは姉の勉強部屋になっている四畳半で、おひなさまはここに飾った。北に向かって開いた窓からは物

干し台に出ることができた。南側は六畳の座敷で、白いカバーを掛けた応接セットが置いてあった。ここにもガラス戸つきの、こちらはずっと大きい父の本棚があり、時折、読めもしない本を取り出してのぞいてみたりもした。

この家は空襲で焼けた。私はそのとき疎開していたので、その恐ろしさを体験せずにすんだ。疎開先は和歌山の祖母のところで、昔旅館をしていたこともあったというその家は、入口から奥までずっと土間がつづいていて、とても広かった。母屋には叔父夫婦が住み、祖母と私は、長い廊下で母屋とつながっている離れに住んだ。離れは六畳二間に二畳くらいの板の間と台所がついていた。井戸は外で、近所の数軒が共同で使っていた。風呂は別の叔母のところへもらいに行った。

私はここで三年生から五年生にかけての二年余りを両親と姉から離れて過ごした。ここで忘れられないのは、便所でお化けにつかまったことだ。便所は母屋と離れをつなぐ長い廊下の突き当たりであり、夜そこへ行くのはかなりの勇気が要った。ある晩、怖さをこらえて用をすませ、外へ出たところ、後ろから「お化け」にしっかりとつかまわってしまった！ どうやっても、前へ進めない。この先はもうお化けと対決するしかないと思いきや、覚悟を決めて、「エイッ！」とふりかえった私の目に、ほどけたねまきのひもが便所の板戸にしっかりとさまっているのが見えた。この体験は、「お化け」とそれにつらなるものに対する私のそれまで

の認識を打ち崩した。

戦争が終わり、再び家族一緒に暮らせるようになったときに住んだのは、神戸の西、垂水の地であった。戦災を免れた地域で、四軒ほど同じような造りの家があるうちのひとつで、部屋数は五つ。そのひとつがいわゆる洋間で、ここを勉強部屋にしてもらえたのはうれしかった。印象に残っているのは、門から玄関までの数メートルの道に、私の大好きなツクサが植わっていたことと、お風呂が五右衛門風呂だったことだ。

この家で特記すべき事件は、強盗に入られたことである。敗戦後のものない時代、復員しても職のない人が多かった。件の強盗氏は、家族が気がつく前に、父のレインコート（傘）を着用し、ポケットに父の万年筆を収め、腕に父の腕時計をしていた。その上「財布を出せ」と迫ってそれを取り上げ、ちょうど旧円新円切替え時で、全部をもっていかれては困ると震え声で訴える母に、「よし、今になんとかしてやる」と言い残して立ち去った。高い板塀に囲われた小路の奥、という立地条件が悪かったのか、この家は空き巣にも狙われた。

しばらくして私が高校一年のとき、こんどは神戸の東、六甲に引っ越した。父はサラリーマンで、住まいはすべて社宅であった。こんどの家は、これまででいちばんゆったりしていた。玄関脇に広い洋間——いわゆる応接間があり、父が奮発して買ってくれたピアノがここにおさまった。女中部屋もあり、Mちゃんというかわいい女中さんもき

た。ここで初めて台所が土間でなく板の間になり、上がり降りしなくてもよくなった。茶の間に掘りごたつがあったのも、私には初めてであった。

二階は座敷とそれにつづく広い板の間（二階なら縁側になるところ）と四畳半があった。このとき、姉は結婚してもううちを出ていたので、私はこの四畳半を独占した。関西の畳は大きいので、東南に大きく窓が開いているので、机一つあるきりのこの部屋は明るく、広々としていて、気持ちよかった。ともかく、今考えれば、精神の独立を求める時期に与えられた自分用の空間としては申し分ないものだったと思う。

大学に入り、ここから通い始めてすぐ父が東京に転勤になる。私は『あしながおじさん』に描かれている「寄宿舎」なるものに憧れていたもので、寮にはいることにし、父は、今という単身赴任で、しばらく新宿の若葉町というところに間借りしていた。父の転勤は、会社の事情による緊急のものだったが、以後東京を離れることはあるまいと分かった時点で、現在の中野に建設中の家を求め、生活の本拠をここに移した。場所は、姉の家の近くにということで決まったものである。ちょうど私の卒業とも重なったので、二階に座敷と私の部屋を建て増してもらった。

この家は、間取りはまあまあだが、普請はあまりいいとはいえず（とくに、付け足しの二階部分）、六甲の家に比べて、落着きのない感じがした。ただ、このいいところは、大家さんが、三

百坪ほどの庭の北東の角を切り売りしたもので、たので、南側に八重桜だの、梅だの、ライラックだの、花をつける樹が何本もあり、まるで我が家の庭のごとくたのしめたことであった。大家さんが亡くなられた後、土地は細かく分割され、景色は一変してしまったが、思えばそれまでの長い間、最高の日当たりと、四季とりどりの庭の景色を無料で享受させてもらったことになる。

## 11・14・・・図書館のあるすまい

大学卒業後、アメリカ留学を経て、子どもと本に関わる仕事についた私は、この家の玄關脇にある六畳ほどの洋間を使って、一九六七年から近所の子どものための小さな図書室―家庭文庫―をはじめた。何一つ広報はしなかったが、当時は土曜の午後半日に、百二十人もの子どもが入りする賑わいで、部屋のまん中で「ぼく、人に溺れるウー！」と、叫んだ子がいたほどだった。

文庫で子どもたちがたのしみにしていたのは、毎週の「おはなしのじかん」であった。子どもたちは、途中で折れ曲がった、急な階段をのぼって、「おはなしのへや」（二階の座敷）にはいり、お話を聞く。後年、成人した子どもたちから、あの階段をのぼっていくのが、異空間へはいつていくようで、なんとも心がときめいたと聞いて驚いた。あのなんの変哲もない階段が、と。魔法を招く仕掛けは、子どもの内側にあるのだ。（だから、子ども用の施設で、いかにもちゃちなしつらえて、

空想を誘う仕掛けをしているのを見ると、苦々しく思わずにいられない）。

家庭文庫の仕事が少しずつ発展して、法人組織の小さな私立子ども図書館が発足し、活動の拠点になる場所が必要になったこと、年をとっていく両親に、もう少しいい住環境を用意したいと思つたこと、現実問題としては、二階の本の重みで階下の障子の開けたてに支障をきたしているのを何とかしたいこと、等々があつて、この家を取り壊し、同じ場所に新しい家を建てる計画が生まれた。

父は、建替えに乗り気ではなかった。実は、父は五八歳のとき、脳溢血で倒れ、二年近い闘病の末、退職していた。その時点で、杜宅であつたこの家を買取り取り、自分のものにしていくことで、この建替えも可能になったのだが、健康を取り戻したとはいえず、仕事の望みは断たれていたこともあつて、「建替えはおれが死んでからにしてくれ」という。それを押し切つての決定であつた。

これは、私たち家族には初めての体験だった。これまでですである家に入って住む、つまり与えられた条件のなかで、どう住まうかだけが問題だったのが、こんどはその条件自体を自分で考えることになったのだから。縁あつて設計を担当してくれたのは、まだ全員三〇代前半の建築家三人のチームで、これは、その後長くつづく縁のはじまりとなる。

一階を両親の生活空間に、二階を文庫とそれに関係ある集会活動の場に、三階を私の書斎兼寝室

にという基本構想で、計画は進められた。条件を我が手―というより頭?―で創り出すとはいっても、実際には設計者にお任せする部分がほとんどで、建つた当初は自分の家というより、設計者の作品という気がしたものだ。コンクリートの黄色い外壁が気恥ずかしく、通りの左右を見て、だれもいないのを確かめてから、家に走りこんだりしていた。だが、家は住まわれることによって成長（変化?）するとうとうとおり、三十年近く経つた今では、ふしぎにすっかり私の家になっている。黄色い外壁も、もう恥ずかしくはなくなった!

両親はここでふたりとも九〇を過ぎるまで生き、この屋根の下で最期を迎え、葬儀もここで営んだ。よい住環境が長生きを可能にしたと思う。とくに北向きの、冬の隙間風と冷えのひどい台所の代わりに、東側に窓の開けた、床暖房の台所は、料理好きの母へのいい贈り物だつたと思う。その結果おいしいものを食べることができたのは私だつたのだが。

両親の死後、一階をすっかり模様替えて私の住空間にした。仕事のほうでも、図書館に新しい建物が与えられて、文庫はそちらに移つたので、常時二階を使う人はいなくなり、この大きな三階建ては目下私の独り占めするところとなっている。そうなるまで思ふのは、人ひとりが必要とするスペースはごくわずかだということだ。ただし、必要とするスペースのみでは、おそらく精神は閉塞感に苦しめられるだろうが。

というわけで、住まいに関しては、私は、今、東京の住宅事情では申し訳ないような贅沢をさせてもらっている。これからの課題は、現在あまり使われていない二、三階をどのように活用するかだと思う。玄関も二つつけ、プライベートルーム空間である一階と、パブリックに使える二階とが完全に切り離せるようになってきているので、このせつかくの設備を生かして、何かよい目的のために用いられたら、と願っている。使わないと退化するのは、頭だけではない。使われない部屋は、やはり淋しそうだし、沈んでくる。

ここまで書いてきて、気づいたのは、私が住まいについて、意見らしい意見をもっていないのは、これまでの住まいに十分満足していたからではないかということだ。人が何かについて真剣に考えるのは、困難や、苦しみに直面したときだと思われるから。

父は、ごく平均的なサラリーマンとして一生を送った。親から土地も家も受け継がなかったので、結婚後のほとんどが社宅暮らしだった。その社宅も、規模も造りも、当時のごくふつうの、いわゆる「借家」だったが、私としては、それに何の不満もなかった。中学のとき仲良くしていたY子ちゃん、お祖父さんが大きな会社の社長さんで、御影にある彼女の家は、庭にテニスコートがあり、いくつあるか分からないほどの部屋のひとつがピリヤード室だったりする「豪邸」であったが、かといってY子ちゃんはそれを自慢するわけがなく、

私も羨ましく思ったことはなかった。そういうもの、だ、と思っていたから。

何故か私は、住まいというのは、親や性別と同じで、自分が選べるものでなく、最初からその中で生きるように与えられるうつわのようなものだと思ってきた。自分が施主となって家を建てる経験を経た今でさえ、その思いは捨てきれない。

## 十一は個人用老人ホーム？

実は、私は、今、私にとっては十五番目の住まいになるかも知れない山荘を建てている。これは、私から私への古希のプレゼントなのだ。ここでも、私は注文をつけはするが、肝心なところをすべて設計者にゆだねている。それは、彼の事務所を全面的に信頼しているということでもあるが、出路上がたつたとき、それを自分がつくったものとしてでなく、与えられたものとして受け取りたい気持ちがあるからだと思う。あるいは、全体を見るより、ここに何を置き、この壁に何の絵を飾り、といった内側の「巣作り」的たのしみのほうに、より強く惹かれていくというだけのことかもしれないが、山荘をつくるという決心にためらいがなかったわけではない。私の今は、インド流に言えば、人生の終わりの「林住期」から「遊行期」、仕事や家族を離れて森に住むか、あるいは一切を捨ててさすらいかというときにさしかかっている。この世の持ち物を捨てて、つぎの旅のために身軽にならなければならないときである。そんなときに地

上の持ち物を増やすなんて、という思いは強かった。ただ、出来上がれば、これを使ってくれる人があとあと必ずいると思えば、これを使ってくれることができただけで、計画を進める気持ちになれた。

設計者に初めに出した基本イメージは、「個人用修道院」というものであった（「尼僧院」というべきか？）。計画は、この当初のイメージから相当離れて、修道院にしては贅沢なものになりつつあるのではと怖れているが、住まい方としては、質素と清潔を旨として、美しく暮らしたいと思っている。計画が進んでいく途中で、ふと、これは結果的に「個人用老人ホーム」になるかもしれない、という考えが頭をよぎったが、それはそれ、なんと贅沢なホームであろう！ 願わくばここが、私以外の人にも、Solitude and Silence（独り居と静けさ）を心ゆくまで味わえる場とならんことを！

松岡享子／まつおか・きょうこ

児童文学者。東京子ども図書館理事長。

神戸女学院大学英文学科、慶應義塾大学図書館学卒業。一九六一年渡米し、ウェスタン

ミシガン大学大学院で児童図書館学専攻の後、

ホルチモア市立イーノック・プラット公共図書館に勤務。帰国後、大阪市立中央図書館を

経て自宅で家庭文庫を開き、児童文学の翻訳

創作、研究を続ける。七四年、財団法人東京

子ども図書館を設立。九二年、九四年、国際

アンデルセン賞選考委員。

『なぞなぞのすきな女の子』（学習研究社）な

どの創作、『しろいうさぎとくろいうさぎ』（福

音館書店）などの翻訳書、『えほんのせかい

』などのせかい（日本エディタースクール出版

版）などの大人向けの評論、エッセイなど著

書多数がある。

## ちづくり文庫① 広原 盛明

西山文庫が本格的にオープンしたのは一九九七年一月八日、あれから早いものでもう八年近くになる。この間、どれほど多くの関係者の時間とエネルギーが投じられてきたことか。その全体像は計り知れないものがある。生前に厳しい指導を受けた上に亡くなられてからもまだ苦勞するののか、といった不謹慎極まりない発言があつたぐらいだ。

すまい・まちづくり研究において多大の業績を残した西山卯三は、その研究遺産の点においても際立って大きい存在だった。それが、当初の段ボール箱六〇〇個になんなんとする研究資料の雑多な山から、現在では分類された資料フ

ァイルが整然と並ぶところまできた。天地人という言葉があるが、私にはこの言葉に象徴されるように、西山文庫はたまたま時代の流れ、地の利、そして人の輪が重なって奇しくも生まれたとしか思えない。誰それが頑張ったとか、誰それのお世話になったとか、そんな個々のレベルを超えた大きな偶然の力が後押ししてくれたような気がするのである。資料の具体的な中身の紹介は次回、安藤理事長に委ねるとして、私はなぜ西山文庫が成立したのか、その時代背景と現代的意義について語りたいと思う。

\*

いまから思えば、最大の難関は資料そのもの



写真は西山文庫で。左上の写真が筆者。

の保存価値にかかわる大論争だった。これがその後の方向を決めた分岐点だったと思う。研究資料の保存をめぐる判断するのは、その時代の人間だ。だがその時点で、私たちは果たして資料価値を的確に判断できるのか。考古学の発掘現場においても同様の問題が生じるという。発掘してもそれを保存し分析できるだけの条件と能力がなければ、発掘は破壊行為と化してしまう。西山資料の多くがまるで紙屑かガラクタにしか見えないような中で、どれを残すか残さないか、捨てるのか捨てないのかの延々とした討論が続けられ、ついに整理保存ではなく一括保存の方針が決定された。

しかし、それからが大変だった。細切れの資料が多いだけに整理作業は難航した。でもいまだからこそ言えるが、やはり一括保存の判断は正しかったように思う。それは資料整理が進む中で、西山資料がすまい・まちづくり研究のシリーズベッド（苗圃）のような性格を持っていることが次第にわかってきたからだ。そのことは、文庫訪問者の専門分野の変遷をみてもよくわかる。当初は建築分野の若手研究者が多かったが、最近では社会学、家族学、経済史、産業発展史、中小企業論、科学論、科学運動などの広範な研究分野に広がってきている。西山文庫の存在が知られる中で、関連する学際的領域の研究者が次第に利用するようになってきたのである。

# 6

## すまい・まちづくり研究のシーズベッド 西山卯三記念すまい・ま



このことは、西山の研究資料がすまい・まちづくり研究の発展に依じて、各方面からのアプローチに堪えるだけの十分な資料価値を有していることを示している。研究が歴史的視座に立脚していなければ、それがある時期に脚光を浴びたとしても、次の瞬間には文字どおりガラタタとなって時代から見捨てられる。しかし、この点で西山の研究は時代の制約を免れないとしても、戦中戦後を通して開花したすまい・まちづくり研究は、戦後六〇年の現在に至ってもいまだ輝きを失っていない。むしろ草創期の原資料としての資料価値は、各専門分野からの比較研究の対象としてもますますその重要性を増し

ているといえよう。

\*

しかし、問題はこれからだろう。これまでのように西山文庫の名前にこだわらず、戦前から現在にかけての関連資料を通史的に網羅することに精力を傾けるのか、それとも「昭和すまい・まちづくりアーカイブス」として昭和期に特化した研究資料館としての発展方向を目指すのか、そのあたりの戦略シナリオがまだ描ききれていないからだ。おそらくは自前でその方向を見いだすことは難しいだろう。それだけのリソースをわれわれの力で調達することが不可能だからだ。

だとすれば、関連学会や各大学に呼びかけていろいろな可能性を探るほかはない。そしてその場合には、後者の昭和研究所資料館としての方向がどちらかといえば有望なのではないか、というのが目下の私の考えだ。なぜなら、各大学や各研究室に昭和期を代表するすまい・まちづくりの研究資料の提出を呼びかけ、それらの統一名称を「昭和すまい・まちづくりアーカイブス」とすれば、共同運営も可能ではないかと思うからだ。

でも、そんなことなど「夢のまた夢」と言われるに決まっている。現状を維持していくだけでも手いっぱいでは、「むべなるかな」というべきだろう。

広原盛明／ひろはら・もりあき  
龍谷大学法学部教授。NPO法人西山卯三記念すまい・まちづくり文庫副理事長。  
一九六一年、京都大学工学部建築学科卒業。六五年、同大学院博士課程修了。京都府立大学住居学科教授を経て、九二―九八年、同大学都市計画学部およびニューヨーク行政研究所に客員研究員として学ぶ。住民の生活や住環境改善など暮らしに密着した視点からのまちづくり研究、まちづくり支援活動を行なう。  
『少子高齢社会の都市住宅学』（編著、ミネルヴァ書房）、『日本の都市法』（共著、東京大学出版会）、『提言・大震災に学ぶ住宅とまちづくり』（共著、東邦出版）など著書多数がある。コミュニティ政策学会副会長、阪神・淡路まちづくり支援機構名誉代表を務める。

『サクラメント・ストリート・コウハウジング』のコモンハウスにあるキッチンに集まったのは、シングルマザーであるリーと、スペインからの留学生でこのコウハウジングの一軒に下宿しているサルバドール、そして日本からのボクの三人である。今夜のコモンディナーの調理当番であるリーの名づけた「インターナショナル・チーム」だ。今回のシェフであるリーは、今日の当番のことを忘れていて、仕事を片付けられずに職場を離れたらしく、受話器を肩に挟んであちこちに連絡を続けながらの調理となった。調理途中同じシングルマザーであるデブが子どもを連れて「今夜のメニューは何かな？」と覗きに来るし、七〇歳を越えていながらまだ現役で働いているリーナが、様子を見に来たりする。皆がその夜のコモンディナーを心待ちにしているし、コモンハウスが皆の集まって来る暮らしの一部であることがわかる。

\*

北欧に広がったコレクティブハウスの暮らし方が、建築家であるケイティ&チャック夫妻によって一九八〇年

代にアメリカに紹介され、コウハウジングと呼ばれ全米に広がっていた。ボク自身の住まいであるマンシヨンの日に、居住者同士のコミュニケーションが存在しないと疑問を感じ、アメリカに広がるコウハウジングでの暮らし方を是非体験したいと訪れたのが二〇〇〇年春である。チャックから同じ市内にある小規模コウハウジングである『サクラメント・ストリート・コウハウジング』に暮らすリーナを紹介され、コウハウジングの暮らしを体験しながら、居住者たちへのインタビューを通じて、彼らの暮らしの中を少しだけ覗かせてもらおう機会を得ることができた。

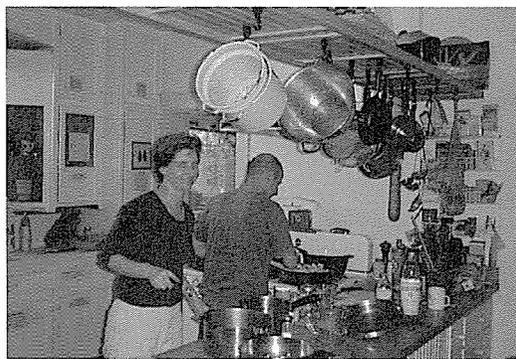
### ●参加してつくる、参加して暮らす

コウハウジング実現へのプロセスは、居住者たちが自主参加してプロセスを進めていくことに、大きな特徴がある。プロセスを経て、入居後に同じ敷地の中に暮らす人たちとコミュニケーションを大切にして、安心のできる暮らしを実現することが目的なのだ。

入居後の暮らしも計画段階と同じスタイルで、コウハウジング全体の運営を居住者たちが主体的に行なう。建物、

設備のメンテナンス、コミュニケーション運営のために定期的な会議を行ない、共用費の管理、その他さまざまな範囲に及ぶ。

そして共用施設としてコモンハウスを持つことも特徴の一つである。そこには皆で一緒に使えるキッチンやダイニングルームの他に、皆で一緒に持ちたいと計画段階で相談した設備も整っている。図書コーナーがあったり、小さな子ども用のプレイルーム、来客が宿泊するためのゲストルームを持つこと



コモンハウスにある広々として作業しやすいオープンキッチン。

もある。家族それぞれの住宅にはもちろん全ての設備があるのだが、それでもコモンハウスに行つて家事をしたり、仲間と一緒に過ごす時間を誰もが大切なことと思つていようだ。

毎日の暮らしでもとても重要なこととしてコモンディナーがある。週に数回（四〜五回の所もあれば、二〜三回の場合もある）、コモンハウスで居住者たちが一緒に夕食を囲む。居住者が交代で当番となり皆のために調理する。

一か月に一度程度自分の当番を勤めれば、残りの日々は夕食の支度も片付けもする必要がない！ 食事をするかどうかは居住者自身の希望によるので、おおよそ五〜六割の人が参加するといったところか。集まってくる居住者たちと食卓を囲み話が弾めば、大きな家族と一緒に食事をしている雰囲気、何の違和感もない。毎週のことだから、食事が済めば皆さっさと自宅に引き上げてしまい、その点は実にドライである。

### ●ここ以外で暮らすことは考えられない

リーたちと用意した夕食の席で、同じテーブルに座った人たちと、いつものように話が弾む。

「やあ、今夜も調理を手伝ったんだって? ご苦労様だったね」

「いつものように野菜を切ったり、鍋を洗ったりするだけで、役に立っているのかなあ」

「もちろんだよ。ここではね、みんな自分のできることを少しずつすることで、全体の暮らしが成り立っているんだよ。カズオが自分の時間を割いて、皆のために手伝ってくれたから、こうして皆食事ができるんだからね」

「ありがとう」

「ところで、日本にコウハウジングはあるの?」

「いやあ、まだ一つも実現していないですよ。ボクが住んでいるマンションでは、同じ建物に住んでいる人たち



一緒に食事を囲めば、大きな家族の団樂の時間である。

同士が挨拶も交わさない状況でね。そんなことに疑問を感じて、皆さんの暮らしを経験したいと思って来たんですよ」

「アメリカでも同じだよ。一般社会にある戸建て住宅街でも集合住宅でも、隣に住む住人と挨拶なんかしないし、隣の人と顔を合わせることもないんだよ。でもここでは違うよ。皆大きな家族みたいなものだからね」

「へえ、家族みたい?」

「そお、たとえばボクの子どもは一人だけけど、ここには兄弟みたいな友達も沢山いるし、おばあちゃんやおじさんのように気をかけてくれる人たちがいつも近くに居るからね。子どもを育てる環境として恵まれているんだな」



多様な家族がバランスのとれたコミュニティを選択して集まった。

「なるほど。羨ましいですね」

「もちろん良いことばかりじゃないんだよ。皆それぞれに自分の考えや希望を持っているから、何を決めるにも話し合いに時間がかかるしね、時には意見がぶつかることもあるんだよ」

「そんな時はどうするんですか?」

「皆長く一緒に暮らしてきた仲間だから、お互いのことは良く知っていて、話し合いを続けて解決してきたし、これからもそうしていけるんだ。それにね、これだけ良く知り合っている仲間と一緒に暮らしている安心感には他にないから、ここ以外で暮らすことは考えられないんだよ」

### ●現代によみがえらせた「ミニコミュニティ」

サクラメント・ストリート・コウハウジングは、一四世帯三三人が暮らす小規模なコウハウジングである。二〇〇〇年当時は一歳の幼児から七〇歳を超える高齢者が暮らしていた。高齢者の一人暮らしが三世帯、子どもがいなかったり子育てが終わったカップルが四世帯、子どもがいるカップルが三世帯、そして片親家族が四世帯である。

その他にサルバドールと、もう一人男性が子どものいないカプルの家にそれぞれ下宿している。多世代、さまざまな家族構成が暮らしているが、宗教や思想的に偏った人たちではない。このコウハウジングにはアフォーダブ

ル住宅が組み込まれていることもあり、低所得者の家族もいるが、暮らす誰もがフラットな関係である。

現在アメリカには百を超えるコウハウジングが実現していると聞く。多くの家族が集まって暮らすことにより、資源を無駄にせず環境に配慮もした暮らしを実現している。コウハウジングに暮らす人たちは、皆と一緒に過ごすことも、一人で静かに過ごすことも選択できる、バランスのとれたミニコミュニティの中に暮らしている。そして子どもから高齢者までが、それぞれ自分の役割を担い、お互いを尊重して生き生きと暮らしているように見えた。核家族が当たり前で、さらにその一人一人が孤立する場合も多い現代の一般社会で、古くからあったミニコミュニティを今日の感覚で作り返したものと見える。

地域コミュニティが崩壊したといわれてよい日本にも、コウハウジングが実現すれば安心した暮らしを多くの人が手に入れることができるだろう。帰国後仲間と立ち上げた「NPOコウハウジング・パートナーズ」は、そんなコウハウジング実現を目指している。

柳川一夫/やなわ・かずお  
明治大学法学部卒業。インテリア・ファブリック輸入商社勤務後、二〇〇〇年、アメリカ・コウハウジング、スウェーデン・コレクティブハウジングの暮らしを体験。二〇〇三年、NPOコウハウジング・パートナーズを設立、理事・事務局長就任。

最近の動き

二〇〇五年度の助成研究者が一同に会し、交流を深める

昨年度に引き続き「二〇〇五年度研究助成キックオフミーティング」が開催された。研究運営委員会の深尾精一委員長から二〇〇五年度研究助成の審査経過報告があり、谷直樹、中島明子、加藤信介各委員から感想が述べられた。引き続き、二〇〇五年度研究助成に採択された主査の紹介が行なわれた。

休憩を挟んで、二〇〇四年度から設けられた「助成研究選奨」の表彰式が行なわれた。深



深尾研究運営委員長。

No.0314主査浜本篤史(日本学術振興会)、No.0202主査代行伊丹康二(豊中市政研究所)の四人の受賞者による講演が行なわれた。研究内容に加えて、研究方法や成果についての反省点などが具体的に話され、本年度助成研究者にとつて、大きな励ましになったと思われる。講演終了後、当財団中庭で交流会を。



助成研究選奨の表彰式。

尾委員長から趣旨説明があり、表彰に引き続き、研究No.0309主査神吉紀世子(京都市立大学)、No.0312主査川本重雄(京都女子大学)、



財団中庭で交流会を。

2005年

- 6/17 2005年度キックオフミーティング  
2004年助成研究選奨論文発表会
- 6/18 第4回ハウスアダプテーション・コンクール優秀事例発表フォーラム
- 7/1 第63回ミニシンポジウム「住宅組合論争」
- 7/4 第58回住教育委員会
- 7/5 第21回ハウスアダプテーション研究委員会
- 7/8 第25回住総研シンポジウム「郊外団地の再生」
- 7/9 第28回江戸東京フォーラム委員会
- 7/19 第83回「すまいろん」編集委員会
- 7/19 第18回小規模マンション維持管理研究委員会
- 7/22 第114回研究運営委員会
- 8/28 小木新造江戸東京フォーラム委員長出版記念パーティ
- 9/6 第167回江戸東京フォーラム「再考—小木新造の江戸東京学」
- 9/6 第22回ハウスアダプテーション研究委員会
- 9/16 第19回小規模マンション維持管理研究委員会
- 9/22 第168回江戸東京フォーラム「水上から江戸東京学をみる—一品川の水辺と宿場」
- 10/3 第74回情報委員会
- 10/9 第18回住教育フォーラム「路地裏の子どもの居場所づくり—コミュニティ・アートの切り口から」
- 10/14 第64回すまいろんミニシンポジウム「すまいにおける写真・写真におけるすまい」
- 10/15 第12回世界のすまいフォーラム「プレ・モダンのすまい方とすまいのかたち—ポスト・モダンのすまい方を探る」
- 10/18 第18回世界のすまいフォーラム委員会
- 10/18 第84回「すまいろん」編集委員会
- 11/19 第5回ハウスアダプテーション・フォーラム「ハウスアダプテーションにおける自治体の役割再考—北九州方式から学ぶ—身近で信頼できる相談窓口」
- 11/20 第169回江戸東京フォーラム「下北沢の魅力—日本型都市再生のあり方を探る」(仮題)

2006年

- 1/9 第115回研究運営委員会
  - 2/11 第23回ハウスアダプテーション研究委員会
  - 3/8 第59回住教育委員会
  - 4/15 第116回研究運営委員会
  - 4/22 第7回「すまい・まち学習」実践報告・論文発表会
  - 7/14 第26回住総研シンポジウム
- 太字のものは記事を掲載しています。

財団の中庭で簡単なバーベキューによる交流会が催された。「すまい」に関する研究者が一同に集う機会が少ない中で、若手を中心とした活発な情報交換が行なわれ、名残惜しさを残しつつ閉会した。

印刷助成・出版助成決まる

第一一四回研究運営委員会において、印刷助成と出版助成の審査が行なわれた。応募数は、印刷助成が二件、出版助成が七件で、審査の結果、全てが採択された。本年度の採択内容は次のとおり。

\*主査名(敬称略) ↓所属・職位 ↓題目の順で記載

- 〈印刷助成〉
- ・高井宏之(三重大学助教授)
  - 「大規模集合住宅における共用空間・施設の経年変化に関する研究」
  - ・江戸東京フォーラム委員会(小木新造)
  - 「江戸東京時代」の生活と政治

〈出版助成〉

- ・佐藤彰男(大手前大学助教授)
- 「テレワークの社会学的研究—情報化がもたらす住空間と労働空間の変容(1)」
- ・碓喜久枝(住まいから福祉を考える会)
- 「Life as a home」
- ・横山勝樹(女子美術大学教授)
- 「犯罪防止をめざした都市計画—米英における展開(翻訳)」
- ・泉田英雄(豊橋技術科学大学助教授)
- 「チャイナタウンと植民地都市—海城アジアの都市形成(仮)」
- ・巽和夫(巽和夫建築研究所代表)
- 「スケルトン・インフィル—持続型社会のハウジングシステム(1)(仮)」
- ・河野裕(河野裕建築設計事務所代表)
- 「De Facto Slovenia(テ・ファクト・スロベニア)—東欧スラブの建築的知性(1)(仮)」
- ・小木新造(東京都歴史文化財団)
- 「江戸東京学」

## イベントだより

### 住総研シンポジウム

#### 少子高齢化社会へ向けた、団地再生の課題を探る

第二五回住総研シンポジウム「郊外団地の再生」は、七月八日、建築会館ホールを満席とする一七五名が参加して開催された。基調講演は、一九五〇年代に建設された団地再生の実態調査に基づき、若手研究者である原田陽子氏（福井大学大学院助手）から、生活圏の自律を目指した居住環境の継続と居住者参加の実態と課題について。曾我部昌史氏（東京芸術大学助教授）と田中皇彦氏（同大学非常勤講師）による、映像を通じて団地の公共空間の活用についての新たな建築的手法の紹介。団地再生事業を長年手がけてこられた角橋徹也氏（都市プランナー）から、再生を成功させるためには、行政、住民組織、事業者の三者によるパートナーシップづくりが重要という「団地再生ガバナンスの確立」の提案がされた。

本テーマ企画者である初見学委員（東京理科大学教授）の司会で進められたパネルディスカッションでは、質疑応答と会場からの意見交換が活発に行なわれ、示唆に富む議論がなされた。



パネルディスカッション風景。

### ハウスアダプテーションフォーラム

#### 受賞者による臨場感あふれる発表

昨年に引き続き、ハウスアダプテーション・コンクールの優秀事例発表フォーラムを六月一八日に開催した。ハウスアダプテーションの当事者の方も含め受賞者全員が全国各地から出席され、会場も満員となり、大盛況のフォーラムとなった。

発表者からは、ハウスアダプテーションに至った経緯、それにもなう生活の変化などが紹介され、審査員からの講評、会場参加者からの意見を交え、議論が深められた。

今回の発表事例からは、生活した時間によって建設時よりも住まいが豊かになっていったこと、生活の変化にうまく対応し、使いこなされていたこと、アダプテーションをしていく過程が重要であることとともに、常に多くの人びとがかかわり、集団の知恵によって住宅をつくり上げる過程が求められていることが、まとめとして挙げられた。



贈呈品。方委員の審査と受領。



### 第5回ハウスアダプテーション・フォーラムの予告

これまでのコンクールの入賞事例から、ハウスアダプテーションにあたっての、きっかけとなる相談体制の重要性が明らかになった。そこで「ハウスアダプテーションにおける自治体の役割再考―北九州方式から学ぶ身近で信頼できる相談窓口」と題して、各区にOT、PTを配置し建築士とも連携をとっている「北九州方式」と呼ばれる体制について深掘りすると同時に、板橋千葉、神奈川で行なわれている相談体制も紹介する。

日時：二〇〇五年一月一九日（土）

一三：三〇―一七：〇〇

会場：建築会館会議室（東京都港区芝）

詳細：<http://www.jusoken.or.jp/koraisha.htm>

問い合わせ：ハウスアダプテーション担当まで

### 第5回ハウスアダプテーション―住まいのバリアフリー―コンクール事例募集

ハウスアダプテーション事例のコンクールを今年度も開催する。応募対象は、ハウスアダプテーションを実施し、一年以上居住している日本国内の事例で、ハウスアダプテーションに関わったすべての方が応募対象となる。高齢者・障害者の自立促進・社会参加等につながったハウスアダプテーションの事例を実践された方は、ふるって応募いただきたい。

応募締切り：二〇〇六年一月三十一日

問い合わせ：ハウスアダプテーション担当まで

### 住教育フォーラム

#### 第7回「住まい・まち学習」実践報告・論文公募

七年目となる今回も、学校・地域などで行なわれている「住まい・まち学習」の実践・研究の成果を募集する。教育・都市計画・建築・造園・美術・市民活動など幅広い分野の方からの応募を期待している。

寄せられた実践報告・論文を論文集として発行するとともに、分野・学会を越えた意見交換の場として「発表会」を開催する。テーマ：住まい・まち学習―次代のよき住まい手・つくり手を育む

原稿締切り：二〇〇六年二月一〇日

詳細：<http://www.jusoken.or.jp/jukyoku.htm>

執筆申し込み・問合せ：住教育担当まで

E-mail：[okazaki@jusoken.or.jp](mailto:okazaki@jusoken.or.jp)

電話：03-384-5381

#### 「住まい・まち学習」実践報告・論文集6発行（編：住教育委員会）

第六回公募で寄せられた三二編の実践報告・論文、住教育委員会からのコメント、「発表会」での討論内容を掲載している。学校と地域の協働による学習や、まちづくりの取り組みから学ぶ報告など、学校教育・建築・都市計画・造園・美術など幅広い分野の内容となっており、今後の実践・研究への示唆に富むものとなっている。

A4判20ページ・本体価格12000円＋税（お申し込みは、丸善営業部へ電話03-3272-0521）

### 江戸東京学のメンバーが集う — 出版記念パーティ

小木新造江戸東京フォーラム委員長の出版記念パーティを、八月二十八日、当財団で開催した。

一九八三年、小木委員長によって提唱された「江戸東京学」は、当時画期的な出来事であった。日本の近世から近代への大きな変遷期を扱うのに、都市「江戸東京」の連続性を「東京(とうけい)時代」という言葉とともに新たな史論が提示され、我々に新鮮な視点を与えられた。

小木委員長がこれまでさまざまなところに発表された「江戸東京学」を、江戸東京フォーラム委員会が再録の編集にあたり、著作集および論文集として刊行したものである(下段、参照)。



右/小木新造先生ご夫妻。  
左/パーティでの野点席。

江戸東京フォーラム委員会の編集による小木新造の「江戸東京学」に関する出版

#### ● 著作集「江戸東京学」

著者 小木新造 (前江戸東京博物館館長)  
目次は次の通り。

- 第一章 江戸東京学
  - 第二章 江戸東京のトピクス
  - 第三章 日常生活・衣食住・教育
  - 第四章 遊び・芝居
  - 第五章 サロン・文化
- (出版は当財団の出版助成による)  
発行 都市出版  
株式会社(電話: 03-3237-1705)



本書の出版は江戸東京フォーラムの出版助成による。著者の許可を得て、本書の出版に協力した。本書の出版に協力した。本書の出版に協力した。

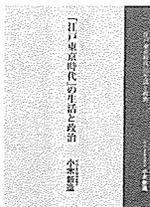
四六判225ページ・定価1714円

#### ● 論文集『江戸東京時代の生活と政治』

著者 小木新造 (前江戸東京博物館館長)  
次の三論文が再録されている。

- ・ 船宿汐留の町屋と河川交通―新橋ステーション建設用地買収問題をめぐって
  - ・ 東京における官物私下げ事件―いわゆる小石川水車一件の顛末
  - ・ 大久保一翁と寺子屋始末記
- 付 小木新造著作全目録  
(出版は当財団の印刷助成による)  
問い合わせ 住総研江戸東京フォーラム担当  
(電話: 03-3484-5381)

四六判92ページ・定価1000円

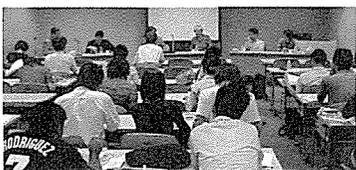


### 江戸東京学の更なる展開を探る — 出版記念フォーラム

第一六七回は「再考―小木新造の江戸東京学」と題して、九月六日、北沢タウンホールで開催した。

江戸東京フォーラム委員会の陣内秀信(法政大学教授)・波多野純(日本工業大学教授)・吉見俊哉(東京大学教授)・横山泰子(法政大学助教授)・小澤弘(江戸東京博物館教授)の各委員と、元委員の内田雄造氏(東洋大学教授)を講師・パネリスト・司会者として、上記出版を記念してフォーラムを開催。

陣内委員から、小木委員長が提唱された「江戸東京学」の社会的背景、その特徴、経緯が、関連の出版物を紹介しながら発表された。パネリストからは、地域研究・社会史としての「江戸東京学」の位置づけ、自身の研究と「江戸東京学」との関わり、小木委員長の研究姿勢や、プロデューサーとしての資質、東京への熱い視線が述べられた。討論は、幅広い分野からの参加者と共に「江戸東京学」の原点を考察し、その経緯を負の部分も含めて検証し、今後の課題を述べ合い、「江戸東京学」を再考した。「江戸東京学」と「江戸東京フォーラム」の更なる展開を探るフォーラムとなった。



出版記念フォーラム

#### 次号予告

2006年冬号

#### 特集Ⅱ 住宅写真

##### 〈焦点〉

古写真の中の住宅

中谷礼仁(大阪市立大学)

〈ミニシンポジウム〉

すまいるにおける写真、写真におけるすまいる

植田実(住宅建築評論家)

高梨豊(写真家)

司会・中谷礼仁(大阪市立大学)

##### 〈報告〉

写し込まれた伝統

岡本茂男(写真家)

小住宅写真論

藤塚光政(写真家)

棲まいの痕跡としての写真

宮本隆司(写真家)

今のすまいるを写すこと

山岸剛

〈すまいるのテクノロジー〉

建築・住宅・写真

矢萩喜徳郎(アーティスト)

〈私のすまいる〉

ニッポンすまいる撮影記

大竹静市郎(写真家)

〈ひろば〉

ハビタの活動について

西岡絵美子(大阪大学)

〈すまいる再発見〉

写真によるすまいる再発見・福島県大内宿

相沢留男(武蔵野美術大学)

〈図書室だより〉

蔵書探訪―西山文庫について②

安藤元夫(西山卯三記念文庫)

〈住総研ニューズレター〉

タイトルは仮題、執筆者は変わることがあります。

## 図書だけだより

今回は、住総研図書室で二〇〇五年六月から八月に受け入れた資料のうち、大学等の研究報告書、住宅関連の絵本および江戸東京関連の資料を中心に紹介する。

**大学等の研究報告書**は、野村みどり『病弱施設の現代化に関する建築計画的研究』（平成一四―一五年度科学研究費補助助金研究成果報告書）、ラオス人民民主共和国情報文化省文化研究所・芝浦工業大学工学部建築工学科畑研究室『カドゥーの住まいと集落―南ラオス・サラワンのロングハウス』、The institute for cultural research

『The life and house of the T'ang people』、法政大学大学院エコ地域デザイン研究所関連の報告書では、『東京の水生活者と水と共存する建築』、『浄水から見る江戸東京の都市空間と吉田初三郎が描いた多摩川』、『南イタリアの港町―歴史的形成と再生への動き』、『アンタルシアのアグロタウン―CASARES・ARCOs・田園』、『日本の近代港町―その基層と空間形成原理の発見』、『法政大学大学院エコ地域デザイン研究所二〇〇四年度報告書』等である。

**住宅関連の絵本**は、野沢正光『地球と生きる家』、伊東豊雄『みちの家』、阿部勤『中心のある家』（以上三点は、『くうねるところにすむところ』シリーズ）、本間昇作・石井勉絵『家のくらしのうつりかわり』、鈴木誠『日本の庭―世界の庭―暮らしと庭』、小松義夫文・西山品絵『世界あちこちゆかいな家めぐり』を購入した。当

図書室では、国内外の住宅関連の絵本を約七〇冊所蔵している。

**江戸東京関連**では、芳賀幸四郎先生古稀記念論文編集委員会『日本社会史研究―還暦記念歴史論集刊行委員会』、『歴史論集―生江義男先生還暦記念』、安藤優一郎『観光都市江戸の誕生』、大石学『駅名で読む江戸―東京』、『続駅名で読む江戸―東京』、森まゆみ『明治・大正を食へ歩く』、寺島孝一『アスファルトの下の江戸』他を受け入れた。

**その他**、多摩ニュータウン学会編集委員会『多摩ニュータウン研究』（第一号―第七号）等の寄贈文献、陣内秀信『南イタリア都市の居住空間―アマルフィ、レッツェ、シヤカ、サルテーニャ』、大橋竜太『インランド住宅史―伝統の形成とその背景』等の高橋本や、日本風景写真協会会員『古民家―遺したい日本の風景』、青木淳・ホンマタカシ・秋山具義『G』、田中亮三・増田彰久『英国貴族の邸宅』、八木幸二『アメリカの家―イギリス・オランダ・ドイツ・スペインの伝統』等の住宅写真集、二〇〇五年日本建築学会大会（近畿）の住宅・都市・震災関連資料、さらにピフォーア・フター劇的リフォーム研究所『あなたの家のピフォーアフター―一〇〇件から学ぶリフォーム術』、武内修二『チラシから読み解く―満足度一〇〇%のマンション購入法』、ワールドフォトプレス『しまえる狭小住宅―収納を考えた小住宅』、『BRUTUS Casa vol.59 最強最新！住宅案内20005』のような広く一般を対象とし

た資料も受け入れた。現在定期的に受け入れていない雑誌も、住宅関連の特集号は、単発的に購入し、利用に供していきたい。

### 図書室案内

開室時間：九：三〇―一六：〇〇

（一：二〇―一三：〇〇）はレ

ファレンスサービスおよび新規登

録受付等係員対応業務は休み

休 室：土曜日 日曜日 祝祭日 当財

団の休日（夏季・冬季の休暇期

間、創立記念日）本年度は一

月四日）、住総研シンポジウム

開催日

利用資格：一八歳以上の方

利用形態：完全開架式（資料貸出はして

りません）

詳細お問い合わせは：

<http://www.jusoken.or.jp/kyosyofront.htm>

## 新刊だより

### ●出版助成による書籍

A・レーモンドの建築詳細  
著者：三沢浩

彰国社・A5判・237ページ  
定価3360円（本体3200円）



## 「JOMON」の購読について

●発行日は原則として、冬号一月、春号四月、夏号七月、秋号一〇月です。したがって、夏号七月、秋号一〇月です。したがって、最新号とさせていただきます。なお、購読手続きには約一週間かかりますので、お含みおき下さい。

●購読満了時にご通知いたしますので、引き続きご購読いただきますよう、お願い申し上げます。

●バックナンバーのお求めにもおこたえております。ご希望の方は、あらかじめ在庫の有無、送料を左記財団まで、ご確認下さい。

購読料は次のとおりです。

一年間 二〇〇〇円（送料共）  
三年間 五〇〇〇円（送料共）

### お支払い方法

●領収書は、郵便局の払込票兼受領証で代えさせていただきます。財団からは改めて発行いたしません。

●購読期間中の購読中止による購読料返金はいいたしません。

「すまいるん」は次の店頭でも販売しておりますので、ご利用ください。（店頭での予約購読の受け付けはしていません。）

●南洋堂書店 千代田区神田神保町1-21  
電話(03)3291-1338

### 財団法人住宅総合研究財団

〒156-0055 東京都世田谷区船橋四丁目29-8  
郵便振替 東京0010101316639  
電話(03)4845388 FAX(03)4845594

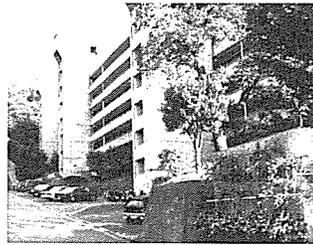
## 〈新たな魅力ある郊外居住のあり方〉とコーポラティブハウス柿生

写真と文／澤田 初穂

●「コーポラティブハウス柿生」は「新たな郊外居住のあり方」を先駆的に実現している

我が国の人口および世帯の将来構成がいよいよ急激な人口減少・高齢化・少子化・生産年齢人口の減少状況にさしかかりつつあるなか、都心回帰に伴って大都市部郊外・近郊の住宅地の空洞化や荒廃化が懸念され、またすでに顕在化してきている。この現象は我が国の人口・世帯構成の特異性に由来するものであり、限定された地域の住宅地の問題というよりは将来の我が国の地域社会、市民の居住環境全体に影響を及ぼす重大な社会的問題である。

このような潮流の中で、安全・安心をも含む郊外の居住環境の改善に資する「新たな魅力ある郊外居住のあり方」を示すことが現在求められている。私自身、二〇年間にわたり郊外に立地する「コーポラティブハウス柿生」で生活をしてきたが、個人的な事由によりこの五年間ほどは柿生を離れ、やむを得ず都心居住をしている。しかし、緑濃い柿生の環境の中で素晴らしい居住者の方がたと過ごした共同生活の豊饒な情感は、いまもなお胸奥に鳴り響いている。「コーポラティブハウス柿生」には現在求められている「新たな魅力ある郊外居住のあり方」が以前から実現されて



建物の北側の景観。

いるのだと私は思う。この点、「コーポラティブハウス柿生」は再評価すべき内容を包含しているのではないか。

具体的に何が評価すべき点なのかを一言で言ってしまうと、居住者の方が自分たちでできることは自分たちで実行しようとする努力・行動・作法がコーポの伝統として身に付いていることである。現在多くの日本人が生活の利便性・効率性の向上、私的不動産価値の上昇の追求のあまり、この事柄を忘れ去ってしまったように思える。しかし、今こそ、生活の真の豊かさとは何か、他人と分かち合う生活の豊かさとは何か、を広く考えていくべき時期である。

●「コーポラティブハウス柿生」が実現している郊外居住

## 1 自主管理に関して（自主塗装を例に）

「コーポラティブハウス柿生」の自主管理を象徴するものは自主塗装である。当建築物は屋外に面する金属部品（手摺り、バルコニー格子、窓面格子、外部パイプシャフトカバー等）は全てスチールである。したがって当然錆びてくるが、定期的に一斉に自主塗装を行なう。もちろん危険な箇所はプロの塗装屋さんに委託するが、それ以外の部分は自分たちでペンキを調合し、ヤスリで錆落としをし、錆止め塗装、仕上げ塗装を行なう。土・日曜を活用して日程を割り振り完成させる。自主管理は業者に頼らず安く建物を維持・管理するという意味もあるが、ペンキや刷毛を分けて、大人も子どもも体を動かし共同作業

をするという連帯感が、重要な意味を持つものと考えている。

## 2 郊外ならではの緑化活動に関して

緑化活動は緑豊かな郊外ならではの自主的な活動であり、行なわれる共同作業は多岐にわたる。定期的な草刈り、樹木の手入れ、裏山の柴刈り、花壇の手入れや植え替え、裏山に開墾した畑の農作業、新たに作るベンチ・藤棚・花壇等の作成と、その活動範囲は広い。そして何よりも共同作業を行なって汗を流した後、緑に囲まれた土のプレイロットで皆で飲むビールの旨いこと。食料を持ち寄って焚き火を囲み談笑するといった至福の一時を過ごすこともしばしばであった。

このような機会は都会では得難いもので、コミュニティとは、このような機会に自然にはぐくまれるものだと思う。

## 3 四季折々の行事

「コーポラティブハウス柿生」での生活の特徴をもう一つ挙げれば、日本や地域の伝統に基づく行事が共同生活の中に織り込まれていることである。正月の賀詞交換会、どんど焼き（多摩地域に見られる虫送りの行事）、お花見、谷渡り鯉のぼり飾り、七夕飾り、夏のコポ祭、秋のお月見、年末の門松作り、餅つき、忘年会等々、これらも皆共同作業を伴う活動であり、子どもも大人も参加する楽しい行事となっている。このような四季折々の伝統行事を通じて居住者の連帯感、共同意識、暮らしの作法や豊かさが自然と培われていくことを、実感として思い起こす。

■コーポラティブハウス柿生の建物概要

立地—神奈川県川崎市麻生区上麻生  
 竣工—昭和50(1975)年8月24日  
 延べ床面積—11,530㎡ 建築面積—1,327㎡  
 戸数—92戸  
 構造—鉄骨鉄筋コンクリート造11階建  
 共同施設—集会所、談話室、ピロティ(子どもの遊び場)  
 住戸タイプ—基本型4タイプ



春のお花見。

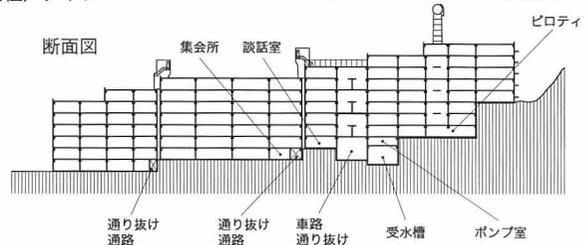
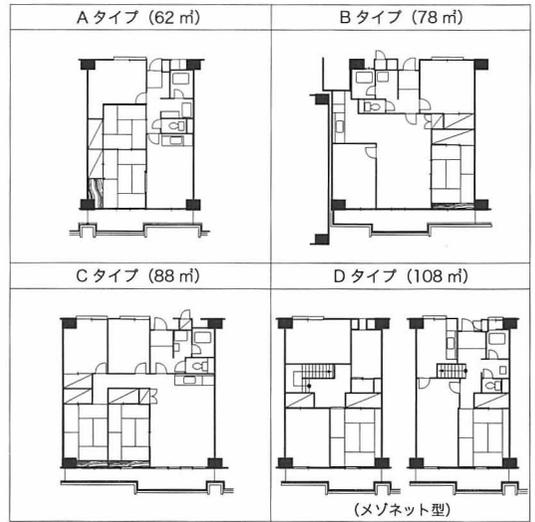


夏のコーポ祭。



暮れの餅つき。

基本的住戸タイプ



草刈り樹木剪定作業。



自主塗装。

●「新たな魅力ある郊外居住のあり方」とは

結論となるが、「コーポラティブハウス柿生」での生活体験から言えることは、住宅および住宅地のハード面の充実も大切ではあるが、もはや物質的充実のみを追求する時代ではない。「新たな魅力ある郊外居住のあり方」を実現するには、いかに郊外の環境を活かした、皆で分かち合える豊かな共同生活の「場」をつくるかの問題であり、いかに人びとの心呼び覚ます「きっかけ」をつくるかの問題であると考ええる。

最後に、「コーポラティブハウス柿生」の精神の原点であり、私自身の自戒の原点でもある「コーポ憲章」を掲げる。

\*

- 1 自分たちの心に誓います。
- 2 自分たちのまわりの人たちの生活を大切にします。
- 3 自分たちの環境は自分たちの手で守り育てます。
- 4 自分たちの豊かな生活は皆に支えられていることを忘れません。
- 5 信頼しあい感謝しあうことを、私たちの共同生活の基礎とします。

澤田初穂/さわだ・はつほ

(元)ブラウド代表取締役所長。

一九七二年、東海大学工学部建築学科卒業。

横浜市浦都市開発建築コンサルタンツなどを

経て、九七年、PROUD (Planning and

Research for Optimal Urban Design) を設

立。主として住宅問題、地域・地区再生問題

まちづくり企画に取り組み、「ハウジングアルネ

サンス」(共著、彰国社)などの著書がある。

## 編集後記

今回の特集は、本誌がこの分野のオビニオンをリードするのではと思えるほど内容が濃い。また、金融、所有制度、諸外国の状況など、普段あまり目にしない記事が多いが、閉塞感のある公的住宅の現状に希望の光を照らすような示唆にあふれている。写真などが少なくて見栄えは地味だが、それを補ってあまりある内容ではないだろうか。

実をいうと、編集段階では、住宅組合というテーマは、古めかしくて堅いイメージがあるのではと心配する声が強かった。私の当初の編集意図は、住宅分野における第三の選択肢をめぐる混沌とした議論を取り上げることであった。ここで

いう第三とは、公共と民間の間、所有と賃貸の間という意味だ。しかし、それだけでは、あまりに漠然としている。そこで、住宅組合という具体的テーマを通して、第三の選択肢に切り込もうとしたのである。その意図は、どうやら成功したようだ。住宅組合は、古くて新しいテーマであることを実感した次第である。

そして、副産物として、もう一つのポイントに気がついた。それは、閉塞感のある時代に新しい可能性を切り拓くためには、建築学、法学、経済学、政治学等の異分野を横断的に考えることが必要ということだ。本特集に登場する多彩な筆者のコラボレートが、今後の鍵になりそうである。

(本号責任編集 小林秀樹)

住宅総合研究財団(略称「住総研」)は

昭和三年、当時の清水建設社長・清水康雄により、戦後の窮迫した住宅問題を、住宅の総合的研究、および成果の公開、実践、普及によって解決することを目的として設立された財団法人であります。

現在は住宅に関する研究助成事業を中心とし、「住宅総合研究財団研究論文集」等を発刊、また住に関する専門図書、セミナー室等を整備、公開、社会のお役に立つよう、公益事業につとめております。

この「すまいろん」は、活動の一環として、成果の一端を、市民、実務者、研究者の皆様に、より広く、より手軽にご理解いただくとともに、その意見交流の場になることを願って刊行(季刊)されているものです。ご利用のほど、よろしくお願い申し上げます。

季刊 すまいろん 2005年秋号

二〇〇五年一月二〇日発行

頒価 500円

発行 財団法人 住宅総合研究財団  
発行人 峰政克義

〒156-0055 東京都世田谷区船橋四丁目29-8  
TEL (03) 3484-5381  
FAX (03) 3484-5794  
E-mail: jusoken@nki.mesh.ne.jp  
URL: <http://www.jusoken.or.jp/>

編集委員

\* 委員長

片山和俊 (東京芸術大学建築科教授)\*

小林秀樹 (千葉大学工学部教授)

中谷礼仁 (大阪市立大学建築学科専任講師)

服部岑生 (千葉大学大学院教授)

野城智也 (東京大学生産技術研究所教授)

● 制作 建築思潮研究所

印刷・製本 慶昌堂印刷株式会社