

平成17年度 全国都市再生モデル調査

**土浦市中心市街地における
組合理集合住宅の検討**

平成18年3月

特定非営利活動法人 つくばハウジング研究会

概 要 編

都市再生プロジェクト推進調査費調査概要

1. 応募団体名	特定非営利活動法人 つくばハウジング研究会 (担当者名) 米野 史健 (住所) 〒305-0821 茨城県つくば市春日 3-10-11 メソードつくば I-103 (連絡先) TEL/FAX: 029-856-8534 E-mail: admin@tsukuba-housing.org WEB: http://www.tsukuba-housing.org/
2. 調査名	土浦市中心市街地における組合格集合住宅の検討
3. 推薦団体名	土浦市 (担当者名) 日高 康男 (都市整備部開発課) (連絡先) TEL: 029-826-3374 FAX: 029-826-3404
4. 調査の対象地域	
(1) 対象となる行政区域名、地区名等	茨城県土浦市・大和町北地区
(2) 対象となる行政区域及び地区の特徴	駅前商業業務地域
5. 提案した活動の内容	
(1) テーマ、課題	土浦市の中心市街地では、市郊外部や隣接するつくば市の大型店舗に顧客をとられ、商店の閉鎖が相次ぎ、核となるデパートやホテルも撤退して、商店街は衰退している。常磐新線沿線で住宅開発が行われていることもあって、居住人口も減少しており、都心の空洞化が進んでいる。これを再生するには、中心市街地での住宅供給を積極的に行い、高齢社会において暮らしやすいコンパクトなまちづくりを進めることが求められる。 しかし、地権者が投資をして賃貸住宅を経営することは事業採算の観点から困難である。一方、等価交換による再開発マンションは、需要低迷や床価格の低下から採算が悪化しており、事業が成立する場合も中高層化による地域への悪影響が問題となっている。総じて、市街地再生のための有効な住宅供給手法に乏しいのが現状である。 この問題を解決するために、土浦市駅西地区（大和北地区）において、地権者や居住者が主体となって住宅供給を行う新しい住宅組合方式及び定期借地権による再開発方式を提案し、その実現を目指す活動を行う。

(2) 本調査費による 活動内容の概要	①本調査費により行われた活動内容の概要 ○住宅組合方式による再開発の計画策定 平成 17 年 7 月より平成 18 年 3 月までの期間、計 14 回の研究会を開催（平成 17 年：7/5, 7/29, 8/30, 9/12, 10/5, 10/11, 10/24, 11/14, 12/2, 12/26、平成 18 年：1/11, 2/6, 2/20, 3/10）。研究者・建築設計者など毎回平均 10 名が参加。住宅組合方式（新型コープ方式）による住宅開発のスキーム構築、検討対象地における計画建物の設計、想定される居住者層の検討などを実施。 ○交通量調査 平成 17 年 10 月 13 日・30 日に実施。当該地区での歩行者及び自動車の通行状況を調査し、商業施設への来客者数などを把握するために実施。 ○プレス発表会 平成 18 年 2 月 27 日に開催。全国紙・地方紙 9 社の計 10 名の記者が参加。本計画の概要を説明し、その内容の報道、及び 3 月 18 日に開催する「成果発表会」の案内を、紙面を通じて広く市民に伝えてもらうことを目的に開催。結果、新聞 3 社・地域情報誌 1 社に、計 5 つの記事が掲載される。 ○グループインタビュー 平成 18 年 3 月 9 日の午前・午後に分けて開催。午前：子育て世代 4 名、午後：高齢者世代 4 名が参加。想定される居住者層に対し、検討対象地における住宅への興味、及び住宅組合方式への関心などを調査。意見を受けて計画及び説明の方法を見直すとともに、ニーズがあるかどうかを確認。 ○成果発表会 平成 18 年 3 月 18 日開催、市民・行政関係者・実務関係者など計 67 人参加。検討してきた、住宅供給による中心市街地の活性化、及び新型コープ方式による住宅開発の計画について説明し、計画への関心を持ってもらい、今後の事業化につなげる目的で実施。配布したアンケートには 53 名の回答があり、うち 17 名がより詳細な説明を希望、20 名が今後
--------------------------------	--

	も引き続いての情報提供を希望。 ②本調査費以外の財源を投じたり、あるいは経費をかけずに、本調査の一環として行った活動内容の概要 該当する活動はなし。
6. 本調査と関連する活動実績	該当する活動はなし。
7. 本調査の成果等、本調査の実施過程で顕在化した課題など	本調査により、土浦市中心市街地における住宅供給、及び住民参加でのコーポラティブ方式による住宅開発に対する社会的ニーズは一定程度あることが明らかとなり、また、住宅組合方式（新型コープ方式）による住宅ローンを必要としない住宅の取得方法にも、一定のニーズがあることが明らかとなった。 しかし、コーポラティブ方式による住宅供給に対する理解はまだ不十分な面もあり、その点に関しては十分な説明が必要であることがわかった。 また、「新型コープ方式」というこれまでにない新しい方式については、趣旨や考え方はおおよそ受け入れられたとみられるものの、具体の仕組みについてはまだ理解が不十分であり、実際に取り組む・参加するに至るには、仕組みの説明をより詳しく行い、理解を深めていくことが必要不可欠であることが明らかとなった。

