

7	特定非営利活動法人 つくばハウジング研究会		
活動名称	戸建連棟型S I住宅による新住宅供給システムの検討		
地域	茨城県つくば市	活動分野	④建設・生産（スケルトン・定借・コーポラティブ

地方都市及び大都市郊外で実現が容易でない長寿命住宅の供給上の課題を解決するために本活動では、「戸建連棟型S I住宅を定期借地権を用いて供給する方法」について、具体的な建築・事業計画のモデルを作成し、その可能性について市民参加により検証することを通して、大都市以外でも成立しうる長寿命住宅の供給システムを提言し、地方及び大都市郊外（地価30～60万円/坪）における長寿命住宅の実現手法につなげることを目指した。

1. 活動の背景と目的

本研究会は、これまで、「つくば方式」による土地利用を追求してきた。その経験を踏まえて、地方都市及び大都市郊外（地価が30～60万円/坪の地域）においては、長寿命住宅の供給は、以下の三つの理由から実現が容易ではないと考えている。

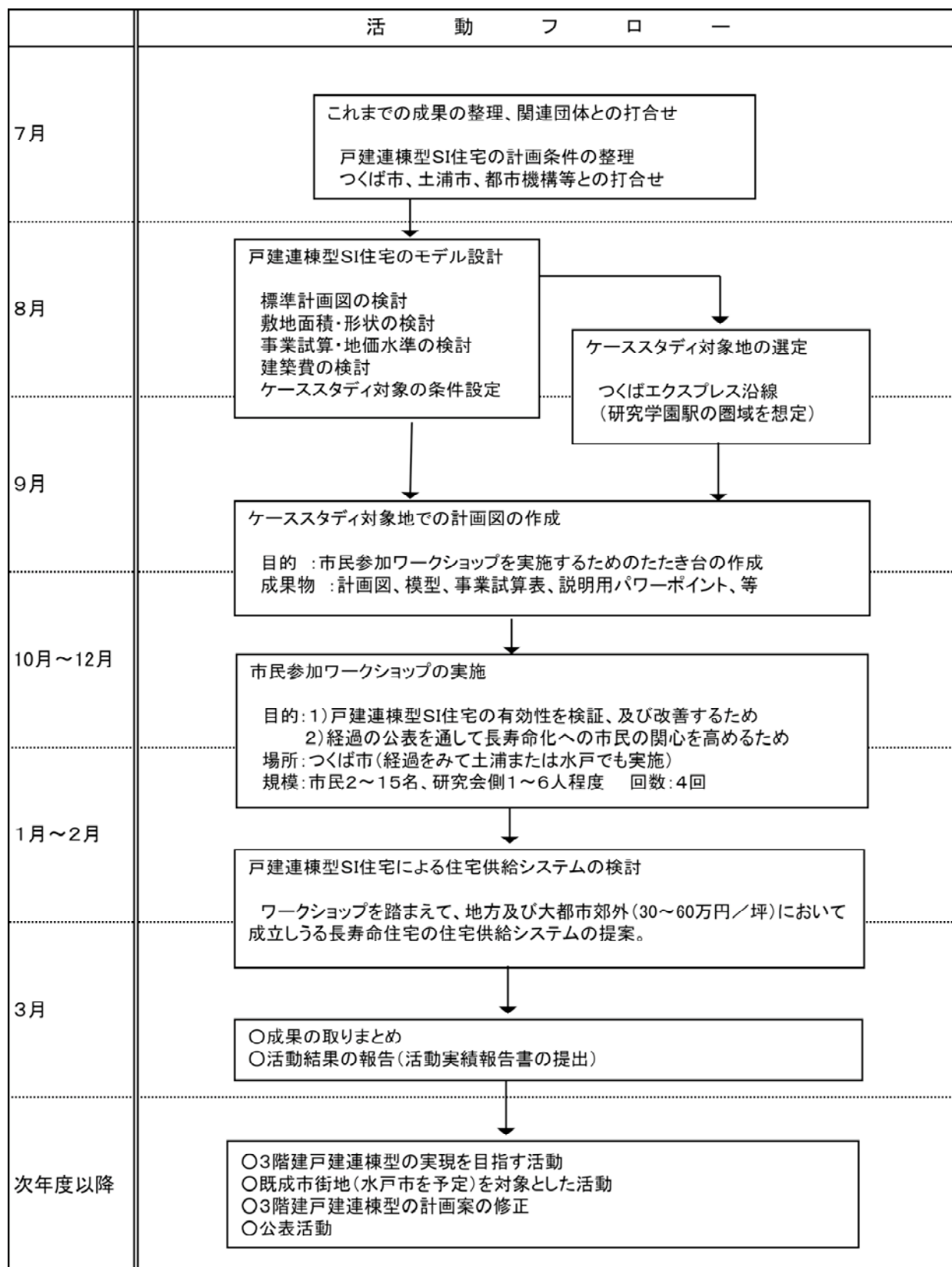
- ①地方都市の市街地では、高層単棟マンションか駐車場経営に土地利用が二極分化しており、街づくりの観点から、長期に持続可能な住宅・市街地像が描きにくい。
- ②高層単棟マンションは、地方都市では土地費に比べて建築費が占める割合が高くなる。このため、長寿命化による建築費上昇の影響が大きく、実現が容易ではない。
- ③一戸建住宅は、土地の既所有者が建てる際は長寿命住宅推進の可能性がある。しかし土地費を含む分譲では、購買力が低いため建築費上昇への対応は容易ではない。

以上を解決するために、当研究会は、「戸建連棟型S I住宅を定期借地権を用いて供給する方法」を検討し、実現性が高いという感触を得ている。そこで、本活動では、具体的な建築・事業計画のモデルを作成し、その可能性について市民参加により検証することを通して、大都市以外でも成立しうる長寿命住宅の供給システムを提言する。

成果を公表し、地方・大都市郊外での長寿命住宅推進に寄与することを目的とする。

2. 活動内容

(1) 活動の概要



(2) 戸建連棟型 S I 住宅のモデル設計

1.5 倍の戸数を実現できる三階建戸建連棟型の住宅を S I 住宅として、実施レベルで実現するために、モデル設計を行った。木造のバリエーションを中心に、RC造及び混構造（RC+木造）も加えた。

1) 配置計画

- ・一般の住宅地（建蔽率 60%・容積率 200%）を想定している
- ・計画住戸面積と上記の建蔽率・容積率から、 $11\text{m} \times 10\text{m} = 110\text{m}^2$ 程度の敷地面積が必要
- ・南側からの日照を確保するため、住戸の南側には 4 m 程度の空地を設ける

2) 住戸計画

① S I / 間取りの考え方

- ・スケルトン（骨組／外周壁／階段部分）はあらかじめ固定とする
- ・インフィル（内部の間仕切壁／内装／設備）は将来的にも自由に変更できるようにする
- ・日照を考慮し、2 F にパブリック居室を配し、外部テラスと一体に使えるようにする

② 構造躯体の考え方

- ・スケルトンである主要な柱（木造部分）は $135\text{mm} \times 135\text{mm}$ とする
- ・土地の定借期間は十分に持つような耐久性のある堅固なつくりとする

③ 設備の考え方

- ・機器や配管などの取替えが簡単にできるように工夫する
- ・躯体の寿命より設備機器などの物理的／機能的寿命の方が短いことから、

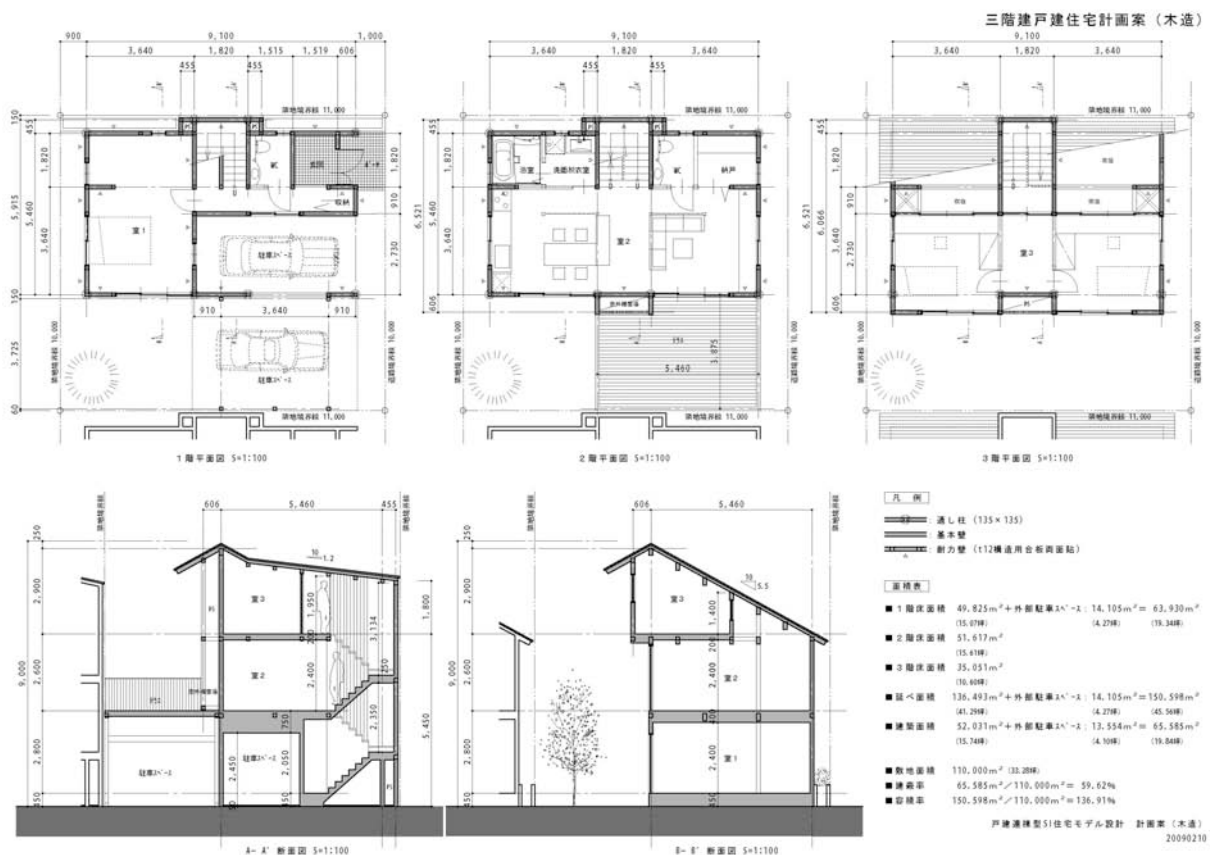


図 1：モデル設計・木造案／基本

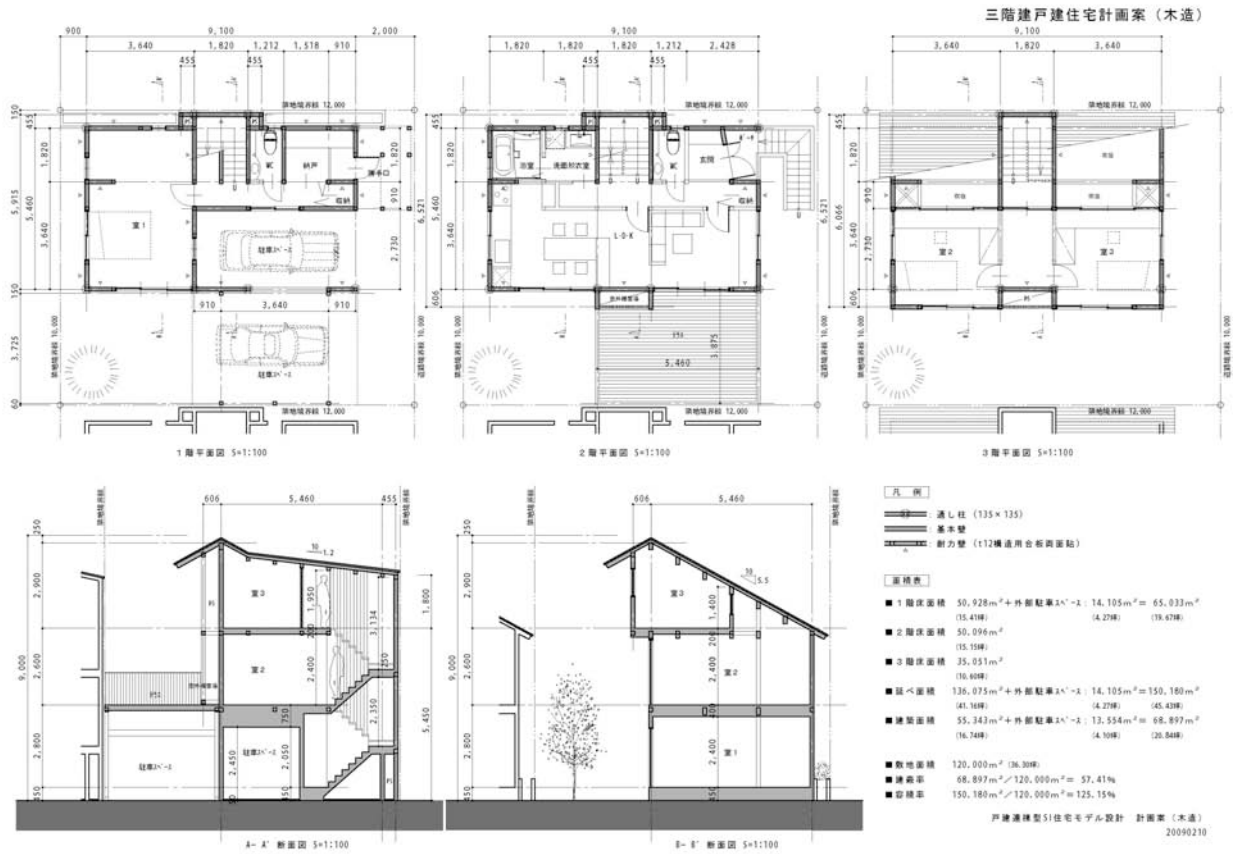


図2：モデル設計・木造案／2階玄関



図3：モデル設計・木造案／平面バリエーション

三階建戸建住宅計画案（木造）

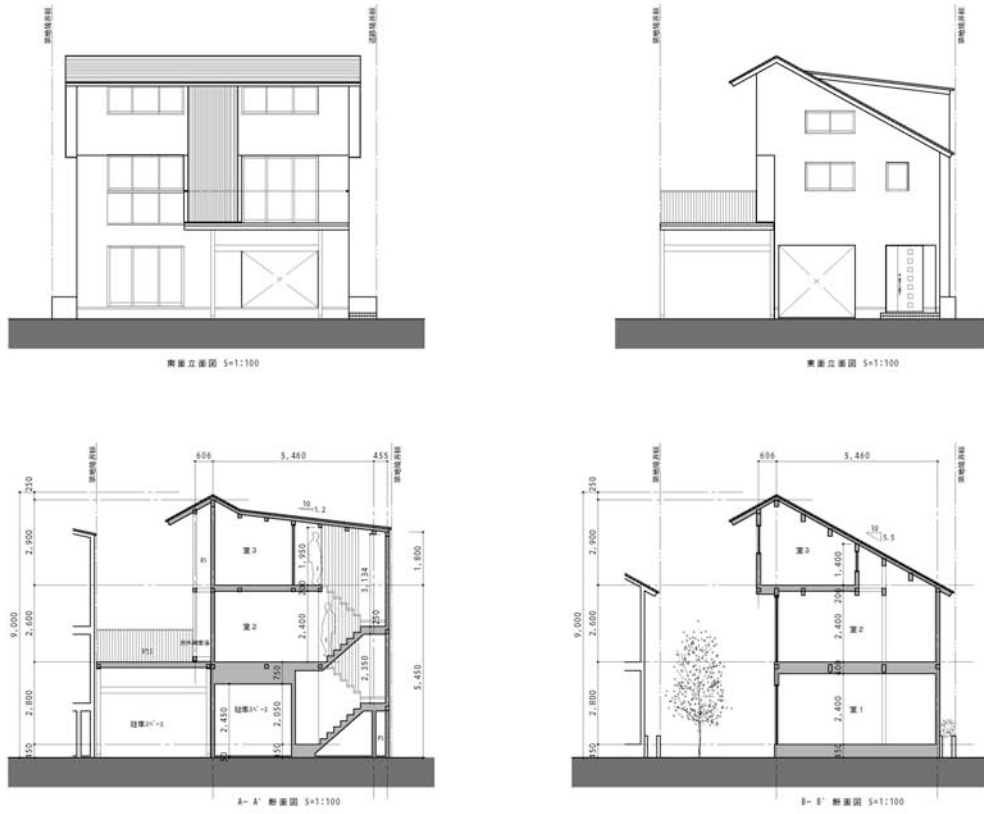


図4：モデル設計・木造案／立断面

三階建戸建住宅計画案（RC）

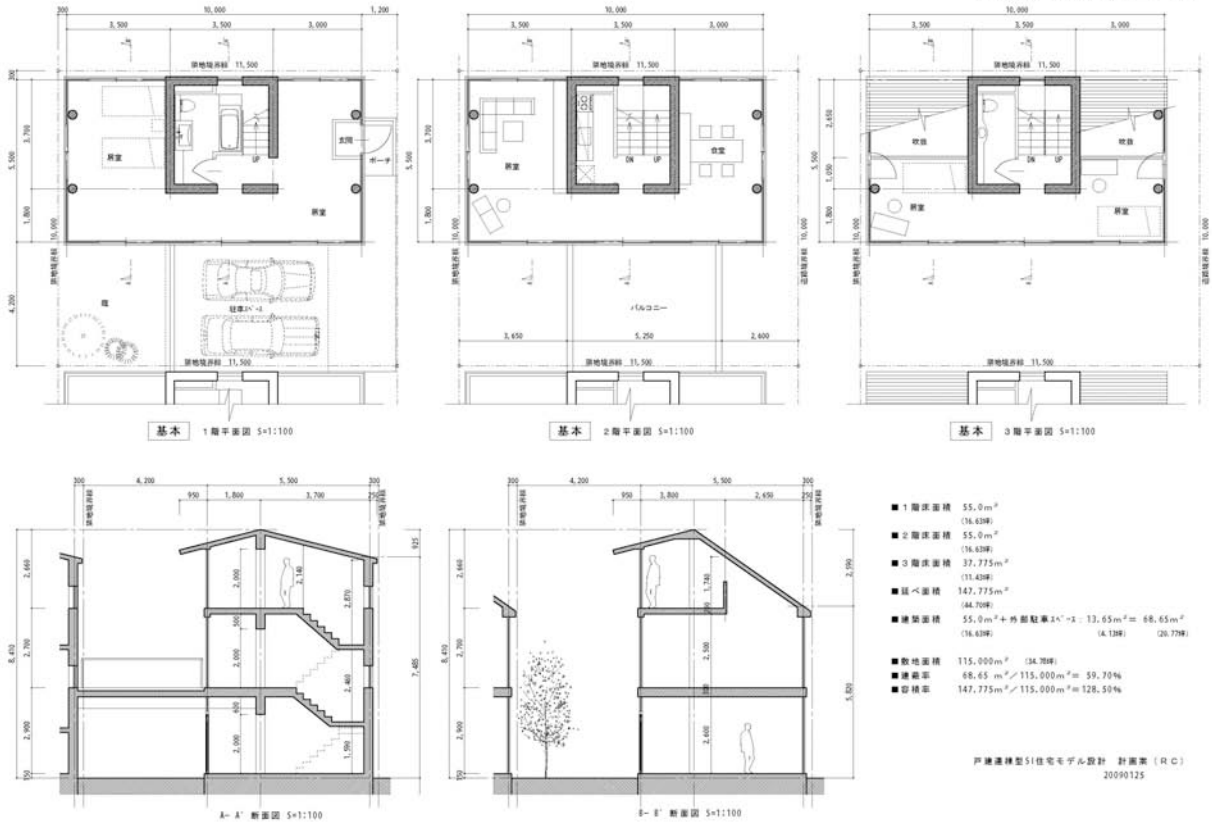


図5：モデル設計・RC造案

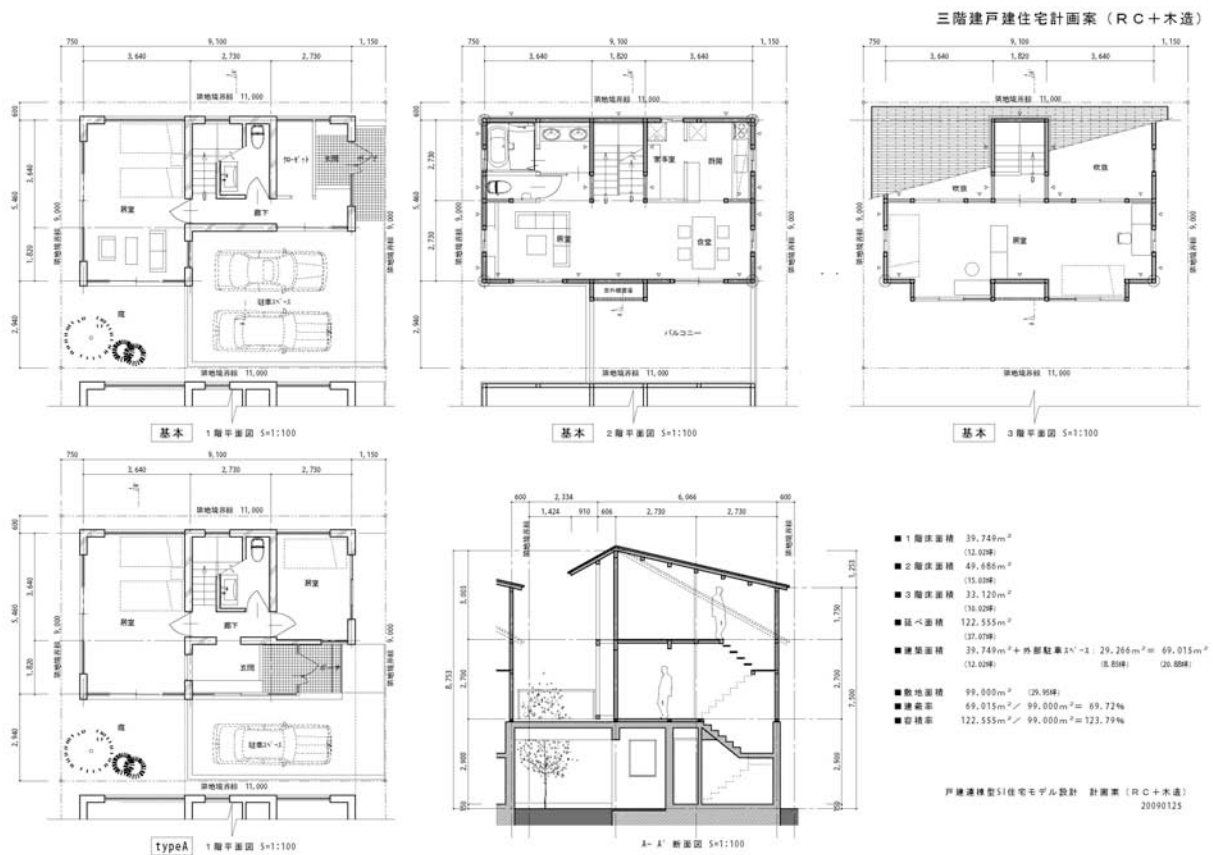


図6：モデル設計・混構造（RC+木造）案

図2（モデル設計・木造案／2階玄関）は、ユーザーに対するヒアリングにおいて主婦からの指摘に対応するバリエーションとして作成した。

3階戸建の間取りにおいて主婦が昼間主に滞在するキッチンやリビングが2階にある場合、宅配便等で玄関に行く際に階段の上り下りが大変になるという指摘で、それへの対応として、外階段で2階に上がった出入り口をメインの玄関として、1階はサブの出入り口にするという案である。そうすると宅急便などの対応が2階でできるため主婦も抵抗が軽減される。敷地がもう少し広げれば、ゆったりした階段にすることも可能である。

(3) ケーススタディ対象地の選定 — プロセス及び協力者や協力団体との連携

以下のようなプロセスや連携を通して、地権者の了解を得て市民参加の検討地を選定するに至った。

今回、つくばエクスプレス開業後3年を経て、駅周辺に、戸建住宅地、大型マンション、大型ショッピングセンターが建ちあがった研究学園 葛城地区を、ケーススタディの対象地区として選定した。街づくりが進みつつあるとはいえ、駅前には駐車場が広がり、中高層のビルが不揃いに建ち並び、よい街並みが形成されつつあるとは言えない。よりよい土地利用の新しい提案への需要は、当地区の地権者に潜在的に存在するものと考えられた。

そこで、自分の土地をケーススタディの対象地として検討することに同意してくれる地権者をまず探すことになった。ケーススタディの結果によっては、実際に事業につながる可能性も視野に入っている。

地権者の信頼を得るためには、地元のキーパーソンの協力が必要であると考え、研究学園センター地区協議会会長のT氏を訪ねた。T氏とは、沿線の住民や企業の交流を目的に開かれている「TX沿線サミット」を通して交流があった。T氏を介して、URの現地事務所が、駅からの距離（10分程度）と面積などから、対象地として適当な土地の地権者4氏を紹介してくれた。7月から8月にかけて、4氏を訪問して調査の説明を行い、2氏から対象地とすることの了解をいただいた。

了解いただけなかったうちの一人は、別の土地にマンションを建設中で当該地は事業がうまくいかなかったときのために売り地用に持っていたという意向があるため、もう一人は高齢で判断ができなかったためであった。

了解いただいた一人は、かねてから定期借地に興味があり、積極的な同意をいただいた。もう一人は、地域の大地主であり、ほかにも多くの土地を所有しているため、土地利用の方法の様々な提案を聞いてみたいということだった。この間、T氏は、地権者訪問に同行するなど、惜しまず協力してくれた。

URが迅速に地権者の紹介などの労を取ってくれたのも、地権者の側に立つT氏からの働きかけがあったからであり、T氏が果たしてくれた役割は大きかった。

(4) ケーススタディ対象地での計画案の作成

三階建戸建住宅による街づくりの可能性を探るために、数カ所の立地でケーススタディを行い、最終的に二つの立地で計画案としてまとめた。

1) 一般住宅地（駅から徒歩圏内で、住宅による土地利用が想定される立地）

- ・戸建連棟12戸の確保が可能。
- ・一体的に設計・建設を行い、建物と周辺環境を統一したデザインとする。
- ・敷地内にコモンとしても使用可能な車路（私道）を設け、コミュニティの一体感を創出する。
- ・12戸のうち1～2戸分を緑地（コモン）にして密度（効率）を下げると、さらに環境が良くなる

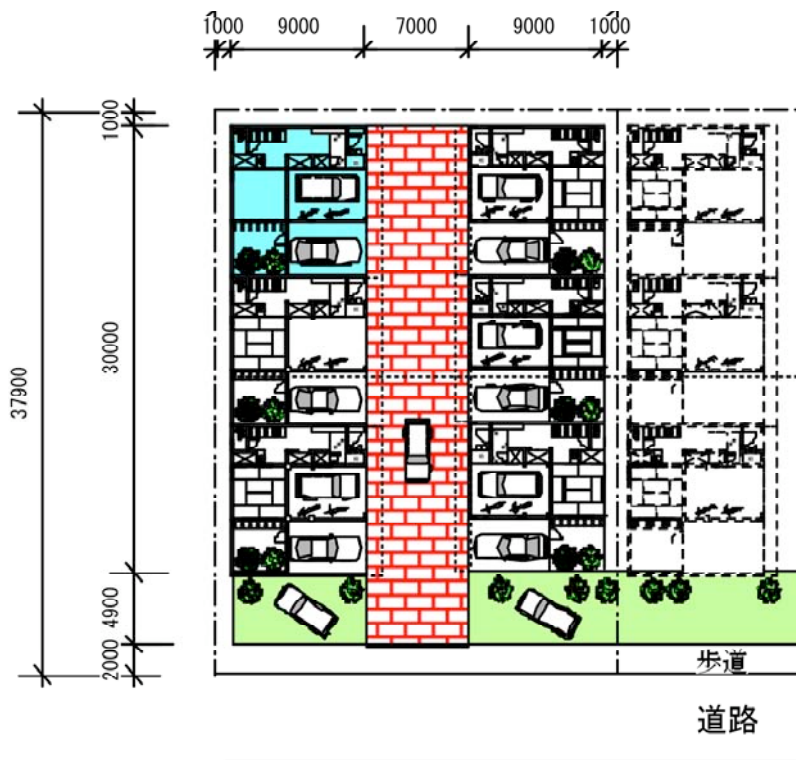


図7：標準の配置

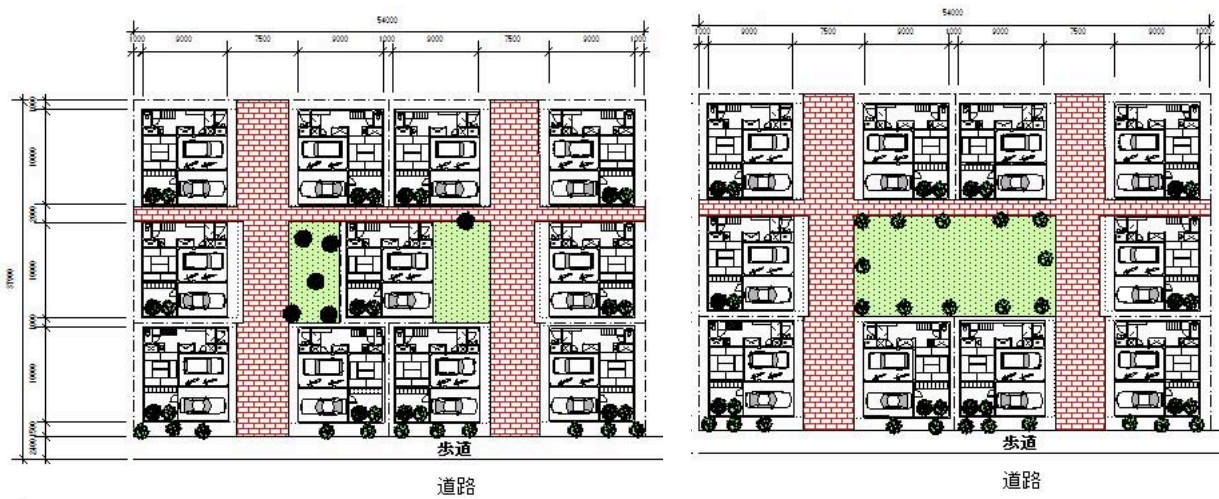


図8：緑地を確保した配置のバリエーション

2) 沿道住宅地（駅から徒歩圏内の主要道路の沿道で、住宅と店舗などが混在する立地）

土地所有者の事業用地（テナントビル及び駐車場）を確保して残った 2000 m²強の敷地を想定し、沿道沿いの店舗＋賃貸マンションと一般住宅地側の住宅について検討を行った。

①戸建住宅（2階建）定借

- ・敷地面積を 180 m²以上とする戸建住宅 8 戸が確保可能。
- ・沿道沿いの喧噪を遮断する場合は、店舗＋賃貸マンションが奥行 10m となる。
- ・一体的に設計・建設を行い、建物と周辺環境を統一したデザインとする。
- ・敷地内にコモンとしても使用可能な車路（私道）を設け、コミュニティの一体感を創出する。

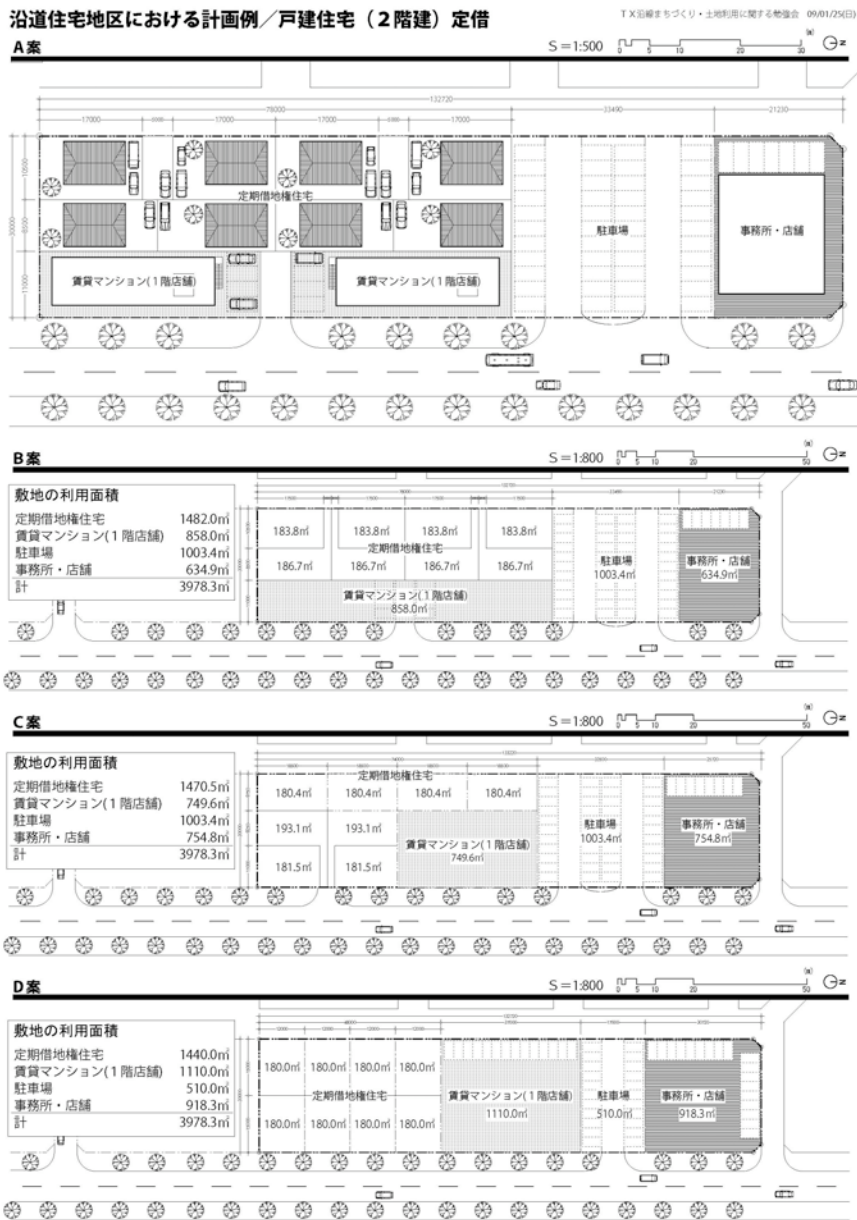


図 9：戸建住宅（2階建）定借の検討案

②戸建連棟（3階建）定借

- ・敷地面積を 120 m²以上とする戸建連棟 11 戸が確保可能。戸数密度が戸建住宅（①）の 1.5 倍になる。
- ・住宅のアクセスは全て接道部からになるため私道は不用で、敷地あたり密度はさらに高い
- ・沿道沿いの喧噪を遮断する場合は、店舗＋賃貸マンションが奥行 18m となる。
- ・店舗＋賃貸マンションー戸建連棟間を駐車場＋車路で空間を確保し、戸建側のプライバシーを高める。
- ・一体的に設計・建設を行い、建物と周辺環境を統一したデザインとする。



図10：戸建連棟（3階建）定借の検討案

(5) 市民参加によるワークショップの実施 - 説明会兼意見交換会、想定ユーザーヒアリング

(4) で検討したケーススタディによる計画案に対する評価を確認し、より実現性の高いプランに精査することを目的に、主として地権者を対象とした説明会兼意見交換会及び4クラスターを対象とした想定ユーザーヒアリングを行った。

1) 狙いと実施概要

①説明会兼意見交換会（TX沿線まちづくり・土地利用に関する勉強会）

- ・日 時：2009年1/25（日） 14:00～16:00
- ・場 所：イーアスホール（TX研究学園駅前「イーアス」3F）
- ・対象者：TX沿線開発地区に土地を所有する地権者を中心とする市民15名、TX沿線地区ごとに組成されているまちづくり協議会メンバーへの案内送付による募集、当研究会メンバーの個人的ネットワークを通じた参加働きかけ
- ・狙 い：様々な土地活用手法の長所・短所の理解、定期借地権利用による土地活用のメリット、3階建戸建連棟住宅によるまちづくりの可能性を確認し、ケーススタディプランの修正につながるヒント・留意点を抽出する



写真1：説明会兼意見交換会の風景



写真2：説明会兼意見交換会の風景

②想定ユーザーヒアリング

- ・日 時：2009年2/10（火）～2/21（土）
- ・場 所：すべて、メソッドつくば集会所（当研究会例会開催会場）
- ・対象者：50代子育て卒業層、30代DINKS及び同子育て層を想定ヘビーユーザーと位置づけ、当研究会メンバーの個人的ネットワークを通じた参加働きかけに呼応してくれた4グループ8名を対象に実施
- ・狙 い：3階建戸建連棟住宅に対する評価、定期借地権利用による住宅取得のメリット、敷地共同化による良質なまちづくりの可能性を確認し、ケーススタディプランの修正につながるヒント・留意点を抽出する



写真3：想定ユーザーヒアリングの風景(2/10)



写真4：想定ユーザーヒアリングの風景(2/10)



写真5：想定ユーザーヒアリングの風景(2/22)



写真6：想定ユーザーヒアリングの風景(2/22)

2) 市民参加による説明会兼意見交換会から導出されたヒント・留意点

会では、最初に当研究会スタッフからの説明（説明内容詳細は資料1及び資料2を参照）の後、参加者との意見交換を行った。会場からは、活発な意見や質問が出され（意見交換記録は資料4参照）、有意義な場となった。

①「様々な土地活用手法の長所・短所の理解」に係るヒント・留意点

- ・土地活用方法の特徴理解には、ビジュアルな（表やグラフを活用した）説明は有効である：参加者アンケートでは、回答数N=12中、理解できた（N=6）、普通（N=4）、難しかった（N=2）
- ・不動産専門用語である「建設協力金方式」「コーポラティブ方式」については、別途優しい説明が必要である

②「定期借地権利用による土地活用のメリット」に係るヒント・留意点

- ・数字等を使った説明が定期借地権のメリット理解には有効である：参加者アンケートでは、回答数N=12中、理解できた（N=6）、普通（N=4）、難しかった（N=2）
- ・ただし、定期借地権の実例が少ないため、実感としての理解は困難→税制改正等を含め、全国レベルでの定借メリットの広報PRが重要である（1NPOの活動では限界がある）
- ・定借方式と一般的な土地活用方式との組み合わせ化、定借利用による住宅事業と商業事業の組み合わせ化による事業リスクの低減の有効性が確認できた：「（組み合わせ化は）有効か」という問いに対し参加者全員が挙手
- ・個別の相談に対する第3者的対応が望まれる：参加者アンケートでは、回答数N=12中、個別に説明

を聞きたい (N=2)、今後も同様の説明資料が欲しい (N=3) →今後もこの研究会活動を継続していくことが肝要

③ 「3階建戸建連棟住宅によるまちづくりの可能性」に係るヒント・留意点

- ・ 模型などを使った説明が3階建戸建連棟住宅によるメリット（良質な住宅を安く提供可能、敷地共同利用による良好なまちなみ形成）を理解してもらうためには有効である：参加者に対するアンケートでは、回答数N=12中、理解できた (N=8)、普通 (N=2)、難しかった (N=2)
- ・ 不動産市況の悪化から、マンション分譲の限界性、戸建住宅分譲の市場性に対する疑問があり、その中和策としての、定借分譲による3階建戸建連棟住宅の有効性は、地権者サイドには理解された → 需要側の意向確認が必要 → 想定ユーザーに対するヒアリングを実施

3) 想定ユーザーヒアリングから導出されたヒント・留意点

研究会で予備的に協議した結果、有望と思われるユーザー層（50代子育て卒業層（子育てが終了し広い戸建住宅をもてあまし駅に近い接地型半戸建住宅を望むニーズがあるものと期待）、30代DINKS及び同子育て層（マンションは嫌だが戸建住宅を購入するには経済的負担が重いと感じるものと期待））を抽出した。そこで50代子育て卒業層、30代DINKS、30代DEWKS、30代子育て層、それぞれ2名ずつ計8名を対象に、当研究会スタッフからの説明（説明内容詳細は資料3を参照）の後、ファシリテーターからの質問に対し回答してもらいながら適宜意見交換を行う形態でヒアリングを行った（ヒアリング記録は資料5参照）。

① 「3階建戸建連棟住宅に対する評価」に係るヒント・留意点

- ・ 50代を対象とした場合、3階建てそのものが否定的にとられやすい
- ・ 2階を中心とした生活空間の使い方は概ね支持された → 2階リビング & 屋外デッキでの生活シーンの演出があるとさらに有効
- ・ 1階居室のデメリット（日照不足）はマイナス要素であるが、ポジティブな使用方法についてのヒント（庭いじり、車のための趣味空間、当面収納 → 将来部屋への転用、屋内ガレージ・収納・キッチン集約等）が得られた
- ・ 3階スペースの用途については、子供部屋、趣味空間というイメージが多い → 楽しい空間利用イメージの演出があるとさらによい

② 「定期借地権利用による住宅取得のメリット」に係るヒント・留意点

- ・ 概ね定借利用による経済的優位性の理解は得られたが、50年後の除却返還や権利金設定の不透明性に対する不安を指摘された → 制度の見直しを含め、全国レベルでの定借メリットに係る広報PRが重要である（1NPOの活動では限界がある）

③ 「敷地共同化による良質なまちづくりの可能性」に係るヒント・留意点

- ・ 良好なまちなみ形成に対する評価は得られた → 模型での理解では限界があり、実際のモデル事業の実施が重要
- ・ コモンについて総論OKではあるが、使い方のイメージが今一つ理解されていない → 共通趣味をもつ居住者による共有趣味空間などのイメージ演出、コモン管理の説明が必要

④ ユーザー抽出に係るヒント・留意点

- ・ つくば在住層（官舎住まい等）、TX沿線に勤務先がある層でつくば居住こだわり層、両親つくば居住層等の関心が高い → 事業化にむけては精緻なマーケティング分析が必要

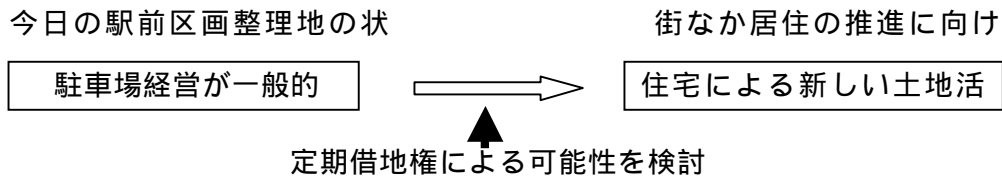
(6) 戸建連棟型S I住宅による新住宅供給システムの提言

1) 本提言の趣旨

提言の目的は、下記の通りである。

①地方都市の駅前区画整理地における土地活用手法の提言

駅前区画整理では、空地の駐車場利用が多く、散発的に高層マンションが供給されている。このような状況は、街づくりの進展を阻害している。これを解決するために、駐車場経営に代わりうる住宅供給に資する土地活用手法を提言する。これにより、駅前区画整理地の市街化は大きく発展する。具体的には、定期借地権による土地活用を提言する。



②中心市街地の空間像の検討

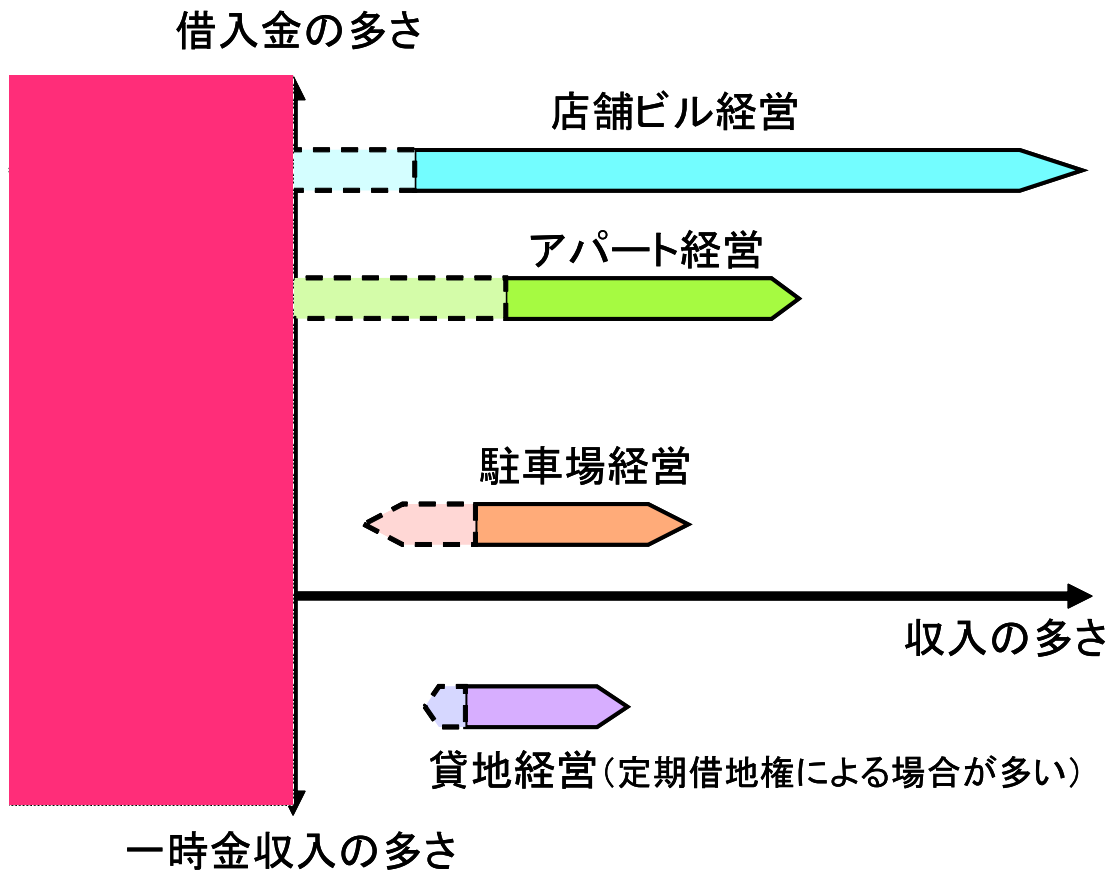
地方都市の中心市街地においては、かつての低層町家を中心とした市街地像の崩壊を受けて、それに代わりうる市街地像が確立していない。そこで、地権者と需要者の両方から見て経済的に成立しうる空間像を検討する。具体的には、3階建戸建連棟型による空間像を提言する。

2) 様々な土地活用方法の特徴

アパート経営、店舗ビル経営、駐車場経営、貸地経営などの特徴を整理する。

	店舗ビル経営	アパート経営	駐車場経営	店舗系の貸地
長所	経営が成功すると収入が大きい	収入が比較的安定している	経営に手間がかからない	経営に手間がかからない
短所	事業が失敗した時の損失が大きい	事業が失敗する危険がややある	固定資産税の負担が高めである	店舗倒産の危険がある
相続税対策	◎ 効果大	◎ 効果大	△ 土地売却で対応	× 土地売却は困難
街づくりにとっての意義	◎ 良質建築が多く、街に賑わいを生む	○ 人口を増やすが良質住宅は実現が難しい	△ 街の賑わいを失わせることがある	△ 短期的土地利用になりやすい
注意点	駅前などに立地が限られる	立地を慎重に選択する必要がある	駅前などに立地が限られる	幹線道路沿いに立地が限られる
ひとことで	プロの地主向き	セミプロの地主向き	当面の様子見用	条件があれば

注) 店舗系では、他に「建設協力金方式」があります。住宅系の貸地は次項以降に紹介します。

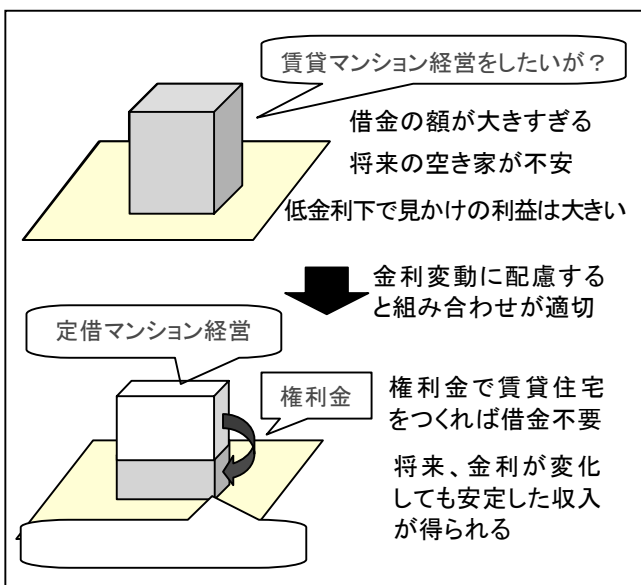


3) 定期借地権（定借）による土地利用の提言

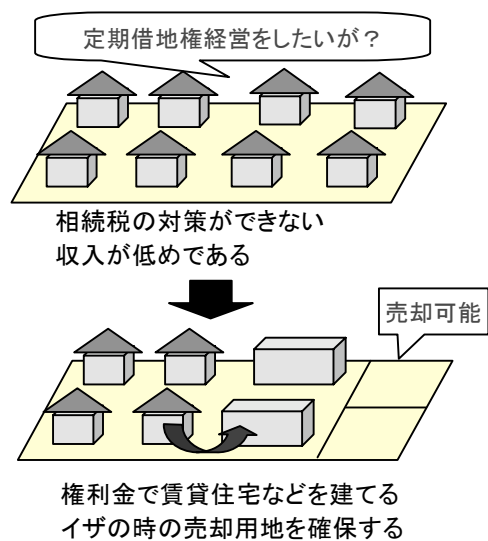
定期借地権は駐車場経営に比べて収益が高いわけではなく、また相続税対策が難しいという課題があるが、下図のように組合せることで定期借地権の活用ができる。

○地主は、借地権利金で賃貸住宅などを造ることにより、収入増や相続税対策に効果がある。

例) 駅前等での中高層マンションの場合



例) 一戸建住宅地の場合



4) 三階建戸建住宅による街づくりの提言

ワークショップの検討結果を踏まえると、三階建戸建連棟型の計画は、地主・需要者からみて微修正は必要であるが、十分に成立すると考えられる。そこで、一戸建住宅に比べて約1.5倍の戸数が実現できる計画を駅前区画整理地の住宅モデルとして提言する。

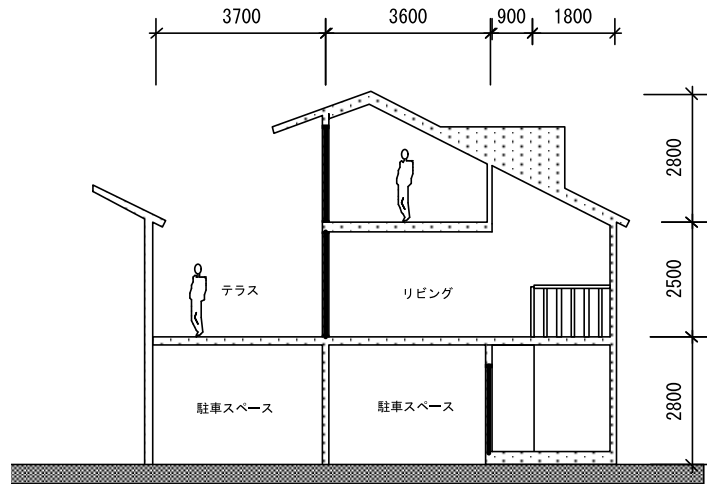
三階建戸建住宅の構成例

新しいタイプの戸建住宅

2階テラスで、プライバシーがあり、かつ防犯性の高い暮らしを実現

駐車場を2台確保。1台でよい場合は、和室等の部屋に転用できる。

北側への日照に配慮して傾斜屋根を効果的に採用している。



ワークショップの成果から、外階段型やテラスの緑化も今後検討する



- 需要者からみた価格
借地にかかる費用 研究学園駅から徒歩圏で下記を価格帯で概ね成立しうる。
権利金 500 万円、地代 2 万 / 月 (地価 2000 万円の想定)
別途、固定資産税等 5 千円 / 月 (持家でもかかる費用)
- 建築にかかる費用 2700 ~ 3000 万円 床面積は 150 m²、室内 (122 m² + 駐車 14 m²)

合計価格の例 3200 万円 ~ 3500 万円 地代 2 万 5 千円 / 月

次頁以降で、二つの特徴の異なる立地における地主側の計画例を提言する。

4) - 1. 一般住宅地における計画例

■計画の概要

○下記の計画が一例です（敷地が約4000㎡の例です）

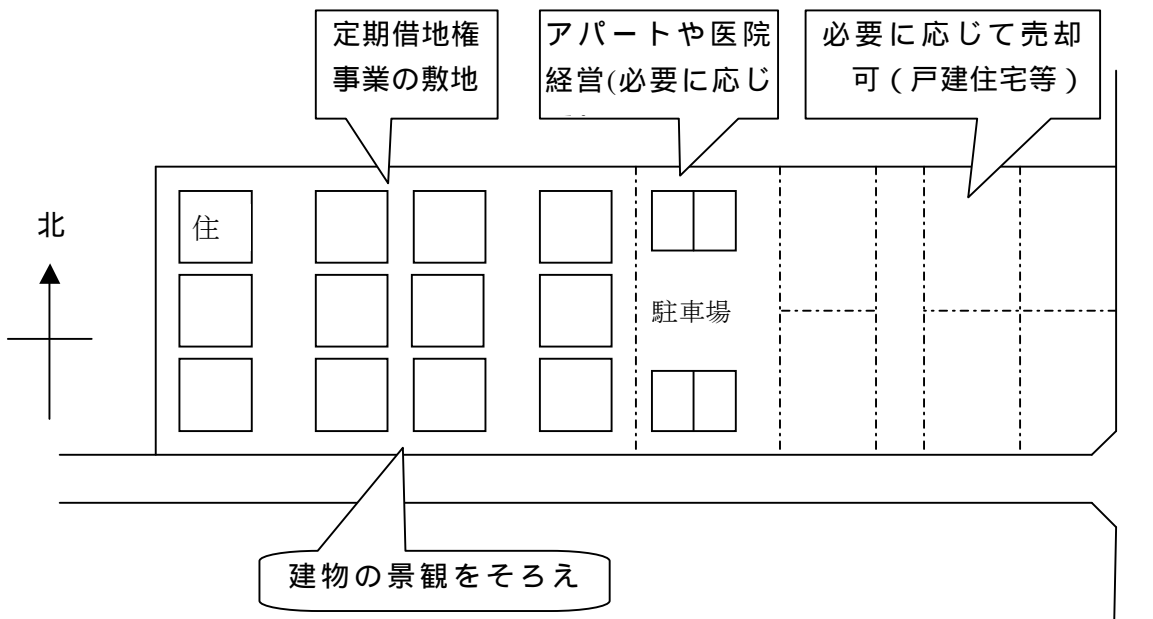
三階建戸建住宅が12世帯：土地を期限付きで貸します。

アパート（1LDKを8戸）：借地の権利金でアパートを建設すると想定しました。

売却可能地の確保：イザというときの土地を確保し、当面駐車場などで利用します。

○土地の借り手が集まった段階で事業を実施する方法を採用します

コーポラティブ方式と呼ばれます。借地人は注文設計ができる良さがあります。



■事業収支の概要

○借地一時金（定期借地権に提供する際に受け取る権利金等の額）

敷地の約半分（2000㎡）を借地に提供し、約6千万円を受け取ることができます。

○地代（毎月受け取る地代）は、約30万円／月になります

○借地一時金でアパート（や医院）を建設することで収益を高めることができます

これにより借地一時金の受領に伴う税金を軽減できます。また、アパート建設費の借金をする必要がないため、経営失敗の不安がなくアパート経営ができます。

40㎡住宅を8戸建設すると想定し、約50万円／月（家賃6万円）の収入です。

○地代収入とアパート収入の合計は、約80万円／月になります

住宅の建設により、固定資産税を1／6に軽減することができます。

土地とアパートの固定資産税等は10～15万円／月と想定されます。

税金を引いた手取りは、約65万円／月です

（売却可能地の収入は含まれていません）

○定期借地権とアパート経営により相続税を下げるすることができます。

4) - 2. 沿道住宅地における計画例

■計画の概要

○下記の計画が一例です（敷地面積 4000 m²程度）

三階建戸建住宅が 8 戸：土地を期限付きで貸します。

マンションが 4 戸：同上です。道路沿い建物の 2 階と 3 階部分を住宅にします。

貸店舗（面積約 100 坪）：借地の権利金で建物の 1 階に店舗を取得します。

事業用借地：角地がある場合は、店舗などに土地を貸すことを想定します。

駐車場用地：店舗などの駐車場とします。イザというときの売却可能地になります。

○土地の借り手が集まった段階で事業を実施する方法を想定します

■事業収支の概要（敷地の下半分 1900 m²）

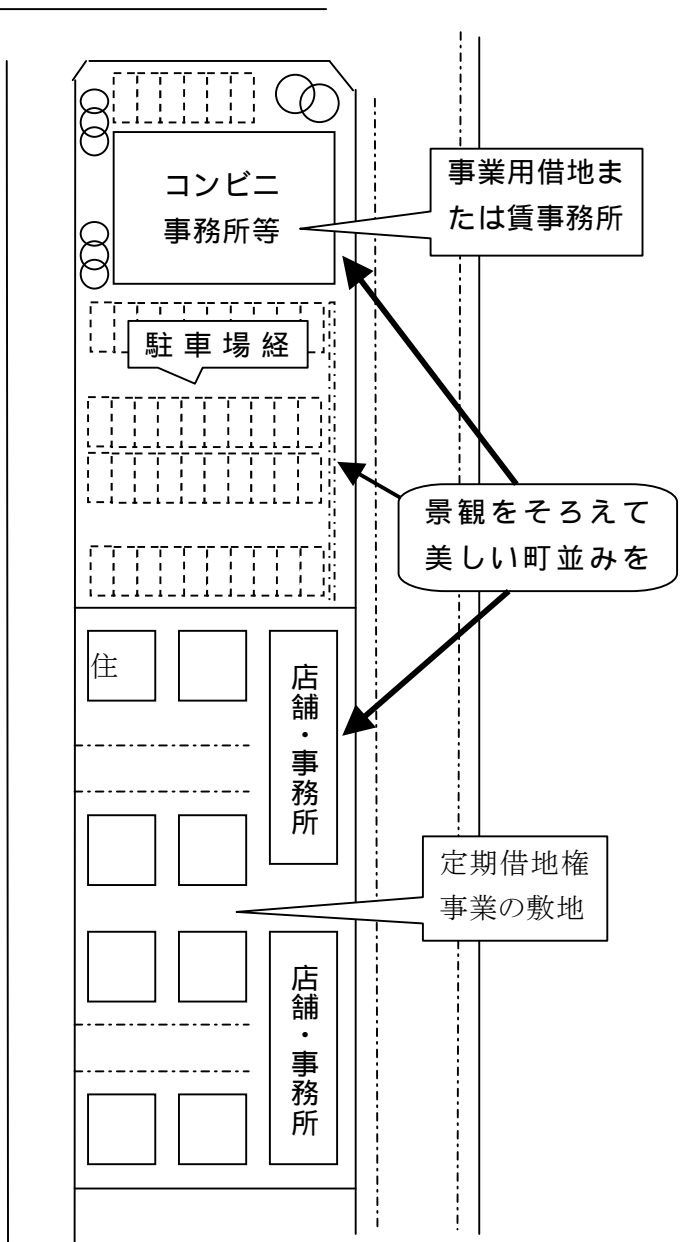
○借地一時金	約 5 千万円
敷地約 1900 m ² を定期借地権に提供し、受け取る権利金等の額です	
○地代（毎月受取る地代）	約 2 6 万円
○借地一時金で店舗・事務所部分を取得します。床面積 330 m ²	
○店舗・事務所賃料	
6 千円／坪として、	約 6 0 万円
修繕積立金	約▲ 6 万円
○合計収入（月額）	約 8 0 万円
住宅により固定資産税 1/6 に軽減され	

参考）敷地の残り半分（2100 m²）

駐車場経営や事業用借地が考えられます。

イザというときに売却できる土地を確保。

○事務所等への事業用借地	約半分（1000 m ² ）を提供。
地代月 1000 円／坪で、	約 3 0 万円
○駐車場経営	約 4 0 台
賃料 5 千円／台として	約 2 0 万円
○合計収入（月額）	約 5 0 万円
固定資産税等の軽減はないため、約 17 万円（月額）の税金が別途かかる。	



5) 需要者条件を設定した場合の成立可能性の検証

定期借地権住宅は、一般分譲の8割の価格（地代は5千円を100万円と換算して比較する）と仮定して比較検討した。地価35万円/㎡の地方中心市街地での結果は下記の通り。

①地方都市では、駐車場経営の収益が相対的に高い。

住宅価格を8割とすると、住宅経営の収益が、駐車場経営（8千円/台）を上回るのは難しい結果となっている。このことは、現在の地方都市において、駐車場経営が一般化していることを裏付けている。

②中高層住宅による分譲マンション事業は成立する（している）が、中高層住宅による定期借地権経営は、購入者・土地所有者の双方からみて成立しにくい。

定期借地権付住宅が一般分譲より安く購入できるのは、土地費負担が安くなるからである。このため、地価が安いと一般分譲との価格差が小さくなり購入者からみてメリットがなくなる。試算結果によると、土地代がゼロでも8割を越えるため成立しない。

坪60万円以上の地価でないと、定借マンションの成立は容易ではない。

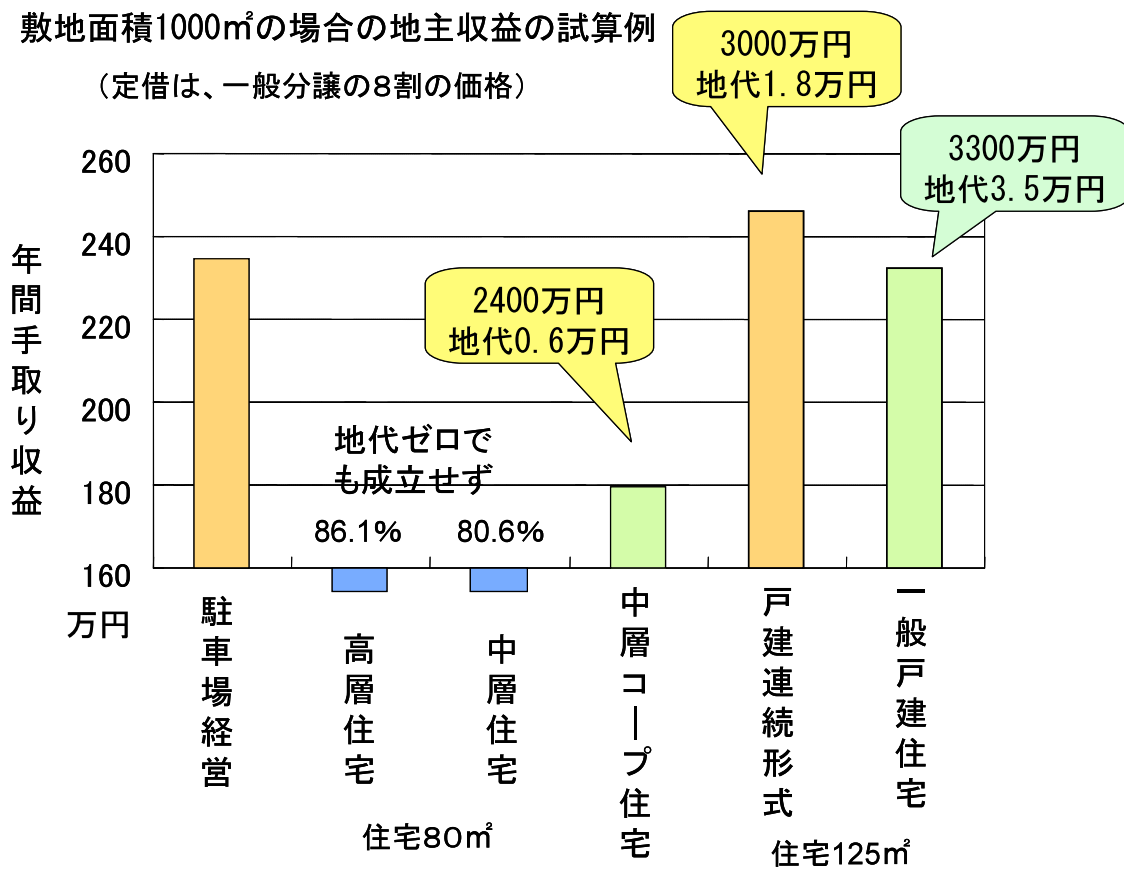
③低層接地型のコーポラティブ方式による定期借地権経営が最も成立しやすい

低層で全戸接地している形式による定期借地権付き住宅は、一般分譲に対して割安感があり成立する可能性がある。住宅価格8割の場合の土地所有者の収益についても、駐車場経営と同等以上にできる。

注) 一戸建住宅については、一般分譲の8割以下の価格としても絶対額が高く成立が難しい。

敷地面積1000㎡の場合の地主収益の試算例

(定借は、一般分譲の8割の価格)



3. 活動の成果と今後の課題

(1) 活動の成果

1) 目的の達成度と団体内部の評価

本活動では、「戸建連棟型S I住宅を定期借地権を用いて供給する方法」を前述のプロセスを通じて検討し、下記の成果を得ることができた。

- | | |
|-----------------------|---------------|
| ①モデル設計 | ②計画案の作成 |
| ③市民参加による研究成果へのフィードバック | ④新住宅供給システムの提言 |

10回を超える研究会での議論やMLでの情報交換・意見交換を通じ、各メンバーの得意分野を生かした有機的な活動となり、上記の成果を含め各プロセス全てを実施することができた。メンバー間の意見交換も十分に行うことができ、団体内部でも高い満足度が得られた。

以上より、活動目的をほぼ100%達成したといえる。

2) ワークショップ（市民参加による説明会兼意見交換会）を通じて得られた外部の評価と波及効果

①土地活用を想定した市民

ワークショップ（市民参加による説明会兼意見交換会）において活発な意見や質問が出され、一定の評価を得られた。

定借方式と一般的な土地活用方式との組み合わせ化、定借利用による住宅事業と商業事業の組み合わせ化による事業リスクの低減の有効性については理解が得られた。また不動産市況の悪化から、マンション分譲の限界性、戸建住宅分譲の市場性に対する疑問があり、その中和策として、定借分譲による3階建戸建連棟住宅の有効性についても理解が得られた。さらに、持続的な情報提供の要望もあり、持続的な活動が望まれていることが明らかになった。一方、需要側の意向確認が必要であり、ユーザーを想定した市民に対するヒアリングが有効であることが確認された。

②ユーザーを想定した市民

想定ユーザーの収入や年代、趣向等により、評価は一定しなかった。

3階建に関しては、上下階への移動について懸念の声が多かった（特に50代）が、2階中心の生活空間の使い方は概ね支持された。定期借地権による住宅取得に関しては、経済的優位性の理解は概ね得られたが、50年後の不安を指摘された。敷地共同化による良質なまちなみ形成に対しては、一定の評価は得られたが、模型での理解では限界があり実際のモデル事業の実施が重要であると思われる。コモンについては、総論としては理解されたようだが、使い方のイメージが十分に理解されていないようだった。

③様々な資源の活用とその効果1 - 研究会の実績/メソッドつくば

つくば方式コーポラティブハウス第1号である「メソッドつくば」はTX沿線開発区域に隣接しており、つくば方式について耳にしたことのある人もおり、当研究会内部の専門家の存在とそれに伴う研究ノウハウの蓄積も含め、本事業への信頼につながった。

また、ヒアリングにおいて「メソッドつくば」集会室（当研究会例会会場）を活用したが、それにより定期借地権利用の実物モデルを参加者に確認してもらうことができたため、定期借地権に対する理解を深めることができた。

④様々な資源の活用とその効果2 - メンバーのネットワーク

当研究会メンバーの一人が所属するNPO「暮らしの企画舎」が有する地元人材情報やネットワークの活用が大いに役立った。例えば子育て支援のNPO「ままとーん」との連携により、ユーザー候補者である地元主婦層からの適切なニーズを吸い上げることができ、ワークショップ参加への呼びかけ・働きかけにより問題意識の高い（付き合い参加でない）市民の適切な意見を吸い上げることができた。

また、10月～12月に当会のメンバーが所属するNPOつくばアーバンガーデニングが、後述する対象地域の諸団体とともに、大規模なクリスマスのイベントを行ったことから、これらの団体との協力関係が築かれた。さらに、当研究会メンバーの一人が所属するシンクタンク「常陽産業研究所」が有する地元人材情報の活用により、地元のDINKS、DEWKSからの適切なニーズを吸い上げることができた。

その他にも、当研究会メンバーが所属する千葉大学・筑波大学・建築研究所（建築経済・建築技術・建築法規・ランドスケープデザイン）、常陽産業研究所（マーケティング・地域経済）、三上建築事務所&篠根建築設計（建築計画）のノウハウ活用し、またそれぞれの所属組織へのノウハウ還元ができたし、当研究会メンバーが所属する千葉大学大学院生による1モデル設計を通じて、大学院教育課程での実地勉強になるとともに、つくばをよく知る学生ファンを1人確保できた。

⑤様々な資源の活用とその効果3 - 地域のネットワーク

「研究学園センター地区協議会」「葛城・遠東まちづくり協議会」「千本桜実行委員会」「研究学園駅前パトロール隊」「研究学園駅前イルミネーション実行委員会」など、対象地域に多数の団体が存在することがわかった（メンバーはかなり重複している）。

地権者を対象とする説明会にあたっては、前述の当会メンバーによるネットワーク（協力関係）により、様々な団体を包括する「葛城・遠東まちづくり協議会」会長名で会員に案内を出すことができた。これは、個人情報の保護が厳しく問われる昨今、得がたい協力であったと言える。さらに地主のY氏は区域内の地権者の多くと旧知であることなどから、口コミにより直接参加を呼びかけてくれた。これらの協力がなければ、説明会への地権者の参加はほとんど望めなかったと思われる。これらの地域ネットワークからは、当研究会に対し、継続的な関わりが期待されており、実現への協力が得られる見込みが得られている。

その他にも、茨城県とURの協力を得て「TX住みたいねっと」（会員数約6,000名）に呼びかけることが可能であると考えられ、実際の事業での活用が期待できる。

以上のように、地域との連携については、実際の事業展開にあたってほぼ準備が整った状況である。

3) 活動の継続性

予定した活動を一通り実施し、また市民からの評価に手応えを感じた。さらに後述のような課題も見えてきたため、活動の継続によりさらなる発展が見込める。また団体外部からの期待や団体内部のモチベーションも高く、活動を継続するための土壌はできている。

(2) 今後の課題とその解決に向けて

1) 活動内容の面

定期借地権の実例が少ないため、土地所有者及びユーザー両者にとっても実感としての理解は困難であることが課題として抽出された。税制改正等を含め、全国レベルでの定借メリットの広報PRが重要であるといえる。また形成される街なみやコモンの使い方のイメージが十分に理解されるのが容易でないという課題も見えてきた。よりわかりやすいプレゼンテーションや説明が望まれるが、模型での理解では限界があり、実際のモデル事業の実施が重要であると思われる。

土地所有者にとっては、土地活用の個別条件に応じた相談に対する第三者的対応が望まれる。

ユーザーにとっては、定期借地権の50年後の不安感に課題が残った。これに対して制度の見直しを含め、全国レベルでの定借メリットに係る広報PRが重要である（1NPOの活動では限界がある）。

2) 活動実施の面

ユーザーの抽出に関しては、つくば在住層（官舎住まい等）、TX沿線に勤務先がある層でつくば居住こだわり層、両親つくば居住層等の関心が高いことなどが見えてきたが、事業化にむけては精緻なマーケティング分析の必要性（課題）が見えてきた。

4. 今後の展開

今年度の活動の結果、「3階建戸建連棟型」は、土地所有者と住宅需要者の両方のニーズを満たしうる市街地住宅供給として可能性があることが分かった。これにより、駐車場と高層マンションに2分され、街としての「長期の持続可能性」を失いつつある地方都市の中心市街地再生の一方法になると考えられる。

以上を踏まえて、今後の展開として下記を予定している。

(1) 3階建戸建連棟型の実現を目指す活動

今年度の活動を通して、つくばエクスプレス沿線の地権者の方々と交流をもつこつとができた。これを生かし、協力の意思を示された地権者と相談しつつ、実現に向けた活動を行う。

(2) 既成市街地（水戸市を予定）を対象とした活動

3階建戸建連棟型は、エクスプレス沿線のような新規開発地だけではなく、既成市街地の再生方法として有効と考えられる。特に、駅前が駐車場化している地方中心市街地では、駐車場に代わる有効な土地活用が無く、中心地としての存続が危ぶまれている。これを解決するために、3階建戸建連棟型による土地活用の可能性を探りたい。

そこで、今回の成果を生かして、再開発バージョンを検討する予定である。既成市街地では、一人の地主ではなく、複数地主が協同して取り組む方法が必要になる。具体的なスタディ用地（水戸市南町を予定）を設定し、地権者とのワークショップなどを通じて、その可能性を探りたい。

(3) 3階建戸建連棟型の計画案の修正

今年度の活動を通して、3階建戸建連棟型は、高齢者にとって使いにくいなどの課題が残されている。上記の活動と並行して、計画案を洗練していきたいと考えている。

(4) 公表活動

まず、8月の日本建築学会大会において、今年度の活動を踏まえて、「市街地再生に向けた3階建戸建連棟型の可能性」と題した発表を行う予定である。

その他、本成果を公表し、全国の市街地活性化に役立てたいと考えている。

■団体概要・担当者名			
団体設立時期	平成6年7月		
代表者名	富江伸治		
連絡先担当者	小林秀樹		
連絡先	住所	〒263-8522	千葉県稲毛区弥生町1-33 千葉大学工学部都市環境システム学科
	電話	携帯 080-1060-9517 固定 043-290-3928	
ホームページ	http://www.tsukuba-housing.org		