

土浦駅前に住もう！ 住民参加でつくる新型コープ住宅の提案

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

1. 中心市街地の活性化は住まいづくりから

衰退する土浦駅西地区を人が住む活気あふれる街に再生

- ・ 土浦駅西地区では、西友や丸井などの大型店が閉鎖され、商店の数も減り、商業ビルに空室が増えています。大型店の跡地は暫定的に駐車場として使われていて、地区全体の約3割を駐車場が占めている状況です。
- ・ このような中で、この地区に住む人の数も減ってきて、街の活気が失われつつあります。街を活性化するには、まずは人が「住む」ことが大切です。
- ・ 駅前北地区で図書館を中心とした再開発計画が進んでおり、また旧西友の跡地などで分譲マンションが計画されています。これらの動きを契機として、人が住む街として再生していくことが重要です。
- ・ 今日、ウララのような大規模な開発を行うのは困難です。そこで、地権者の協力のもとに中程度の開発を積み重ねていく方式が有効です。

旧丸井の北側に、歩いて暮らせる便利な駅前の住まい

- ・ 旧丸井の北側の一画を対象として、住まいづくりを検討しました。駅前のもつ良さを十分に活かせる場所です。
- ・ 電車・バスなど交通の便が良いので、毎日の通勤・通学や、東京や水戸方面への出張、週末のお出かけが楽です。
- ・ 駅から徒歩1分弱と近く、歩道や街灯も整備されているので、子どもや女性の行き帰りも安心です。
- ・ 駅前地域には、商店や銀行・郵便局、公共施設等の、生活に必要な機能が集まっています。また、病院・医院や福祉施設、保育施設なども多いです。これらは徒歩圏内にあるので、車を使わずに歩いて暮らせます。
- ・ 道を挟んだ反対側の駅北地区では、図書館等の整備が計画されており、この地域が多くの人の集まる、文化的な街へと変わることが期待されます。



2 . 居住者が参加して実現するコーポラティブ方式の住まい

老若男女が住める新しい住まいを計画

- ・いつまでも活気のある暮らしやすい街をつくるためには、幅広い年齢層の、様々な特徴を持った人々が、街の中に一緒に住むことが求められます。
- ・現在駅前では分譲マンションが計画されていますが、購入する人々は比較的近い世代で似た特徴を持つので、これらの人が高齢化したりマンションが老朽化した時には、同じような問題が一気に起きることとなり、将来また街が停滞してしまう可能性があるからです。
- ・分譲マンションを買える層の人以外も含めて、子供・若者からお年寄りまで、家族も単身者も、男性も女性も、みんなが住むことの出来る住まいをつくる必要があります。

多様なタイプの住宅に、様々な人々が居住

幅広い層の人々がこの街で暮らせるように、様々なタイプの住宅を計画します。

店舗

SOHO（事務所付住宅）

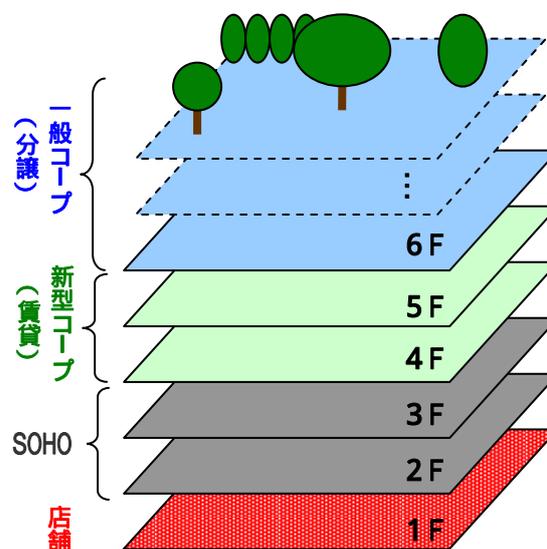
仕事場を併設した住まいです。2Fを事務所、3Fを住宅というように使い分けて、職住一体の暮らしが出来るようにします。

新型コープ住宅

居住者が出資する「合同会社」が運営する賃貸住宅です。賃貸の気楽さと、持ち家の良さを兼ね揃えます。（詳しくは6・7頁）

一般コープ住宅

分譲マンションに飽き足らない人々も住みたくなるような、注文設計できる新しいタイプのマンションを実現します。



居住者自らがつくるコーポラティブ方式の住まい

- ・コーポラティブ方式とは、居住する人が集まって「組合」を結成して、自ら住まいの建設や運営を行う仕組みです。
- ・日本では、居住希望者が建設組合を結成し、建設会社に建物を発注する方式のコーポラティブ住宅（上で言う「一般コープ住宅」）がつくられてきました。そのメリットは次の通りです。

間取りや設備を自由に設計できるので、自分の暮らしにあった住宅を実現できる
 建設前から住民が関わるので、設計内容や工場の現場を監視でき、欠陥を防止しやすい
 事業の過程全てに住民が関わるので、かかった費用等が透明であり納得できる
 住む前から住民が集まって話し合うので、コミュニティができ建物管理が確立する



注文設計の場面

- 一方、欧米のコーポラティブ住宅は、居住者の組合が建設して「所有」する集合住宅として、19世紀末頃から普及しています。主に次の2種類があり、今回考えている「新型コープ住宅」は、出資持分の譲渡が可能で持家型コープに近いタイプに位置づけられます。

退去時に出資持分を市場で売買できる持家型コープ ...アメリカが典型的
 出資額が少なく権利の譲渡もできない借家型コープ ...ドイツやカナダで多い

- 今回の計画では、日本で多く行われている建設型のコープ住宅（一般コープ）と、欧米で見られる所有型のコープ住宅（新型コープ）とを組み合わせるのが特徴です。居住を希望する人は、自分のライフスタイル（住まい方）や資金などを考えて、どちらのタイプのコープ住宅がよいか、選ぶことができます。

コーポラティブ方式による住まいづくりの進め方

建設組合を結成します

一緒に住まいをつくる仲間が集まり、組合を結成します。一般コープに住む人、新型コープに住む人、SOHOに住む人、地権者や店舗を持つ人、それぞれが組合員です。新型コープに住む人は「合同会社」を設立した上で、組合に参加します。

みんなで話し合って計画をまとめます

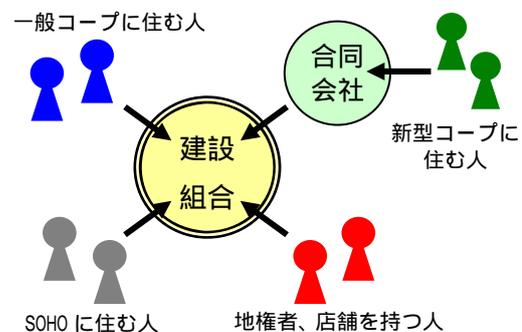
どんな家に住みたいのか？どんな生活がしたいのか、夢を詰め込みながらプランを考えます。また、自分の家の部分だけでなく、建物全体のつくり方や、屋上や集会室などの共用部分の設計も、入居者のコミュニケーションを図りながら決めていきます。

計画した建物を建設します

組合員が建設のための資金を持ち寄り、建設組合から施工業者に工事を発注して、建物の建設をはじめます。工事の現場や進行状況については、建設組合が随時確認します。

建物が完成して、住みはじめます

一般コープ・SOHO・店舗は、それぞれ住む/使う人が所有します。新型コープ住宅は、合同会社が所有して住む人に賃貸します。全体で管理組合を結成して、建物を管理します。



3 . みんなで一緒に暮らす新しいライフスタイル

住民が一緒につくり・暮らす住まいならではの良さ

- ・ コーポラティブ方式によって、住民があらかじめ集まって一緒に計画をつくるので、住む前からお互いを知ることができます。住み始めるときに知らない人がいないので、安心して暮らすことができますし、コミュニティも良好になります。
- ・ 居住者による合同会社が、建物の中に共用のスペースを持つようにします。この場所の使い方については、居住者が話し合って決めることとなります。ですから、自分たちの生活に必要な、様々な生活サービスを導入することが可能となります。

例えば...

居住者がみんなで使う共用の食堂

共用スペースに、居住者みんなが集まることのできる食堂をつくります

食事は、趣旨に賛同する飲食店に1階の店舗部分に入ってもらい、ここと提携して居住者向けの料理をつくってもらうようにしたり、広いキッチンをつくって居住者が自分たちで料理をつくるようにするなどして、提供することが考えられます



働くお母さんのための託児施設

託児サービスを行う民間事業者やNPOなどに共用スペースを貸して、託児所や保育所とします。この建物に住む子どもを預かるのはもちろんのこと、近くに住む人や通勤で駅を使う人も利用できるようにします

お年寄りのための介護サービス

デイサービスや食事サービスを行っている事業者やNPOなどに共用スペースを貸して、介護などのサービスを提供してもらいます。家のすぐ下にあるので、安心してサービスを受けることができます

他にもいろいろなアイデアが考えられます。決めるのは居住者のみなさんです。

このような人達にお勧めの住まいです

お年寄り

駅前によく集まっている、病院・医院や福祉施設を、身近で利用することができます

歩いていける範囲に、商店や病院などの生活に必要な施設があるので、自動車を運転する必要がありません

若者や子育て世帯など、幅広い層の人達と生活を共にすることができます

住宅を購入するためのローンを組まなくても、一定の自己資金があれば、入居することができます



子育て夫婦共働き世帯

駅に近く、通勤にかかる時間が短くなるので、その分家に
いられる時間が長くなり、子供と接する時間が増えます
駅前にある託児所・保育園や小児科医などに、車を使わな
くても、歩いていける範囲で利用できます
同年代の家族やお年寄りの世帯など、様々な世代の人と一
緒に暮らすので、お互いに助け合うことができます
帰りが遅くなっても、子どもは共用の食堂でみんなと一緒に
夕食がとれるので、寂しい思いをさせず、安心です



女性単身者・学生

隣の部屋や同じ建物の中に住んでいる人達があらかじめ分かる
ので、一人暮らしでも安心して住むことができます
駅前なので通勤・通学が楽になり、遅い時間に帰ってきても、
暗い夜道を歩く危険がありません
共用スペースがあるので、食事サービスを導入して、気軽に食
事をすることができます



事務所を開く自営業者

駅前の利便性の高い立地にあるので、仕事の打ち合わせ
や東京に出張するのに便利です
SOHO は住まいとオフィスを別の階にすることができ、空間
を分けることができるので、使いこなしが容易です
事務所部分を自分で使わない場合には、他の人に貸して収
益を得ることもできます

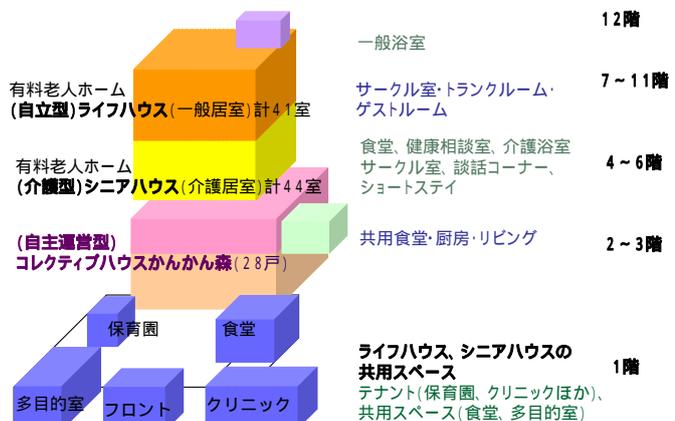


設備を共同で利用し、多世代が交流する住まいの例

今回の計画にも協力している「生活科学運営」では、高齢者住宅とコレクティブハウス(居住者みんなが共同で利用する食堂やリビングなどを持つ集合住宅)、保育園、クリニックなどが複合した、多世代が交流する住まい「日暮里コミュニティ」をつくっています。



日暮里コミュニティ 2003年 東京都荒川区



4. 日本初の「新型（欧米型）コープ住宅」の実現を目指します

日本の「コーポラティブ住宅」は、居住者が組合を結成してマンションを注文建設する仕組みです。今回の計画でも、建物の上階は、このようなコーポラティブ住宅を計画します。

しかし、コーポラティブ住宅が普及している欧米では、建物の完成後も、居住者組合が住宅を所有します。日本では過去に例がありませんが、近年の会社法の改正、及び国の補助制度の充実により実現の可能性がでてきました。本計画では、欧米型の本格的なコーポラティブ住宅（新型コープ住宅）を建物の4階・5階に計画し、その実現に向けて検討を行います。

つくばハウジング研究会は、日本初のスケルトン型定期借地権マンション（通称、つくば方式住宅）を実現した大学・研究機関職員を含む専門家集団です。

今回、中心市街地の活性化が全国的な課題となっていることから、これまでの分譲マンションや賃貸住宅に飽き足らない人々のニーズに応えるために、気軽にかつ安心して住める欧米型のコープ住宅を研究し、日本での実現を目指す検討に着手しました。



スケルトン型定期借地権マンション1号 1996年つくば市

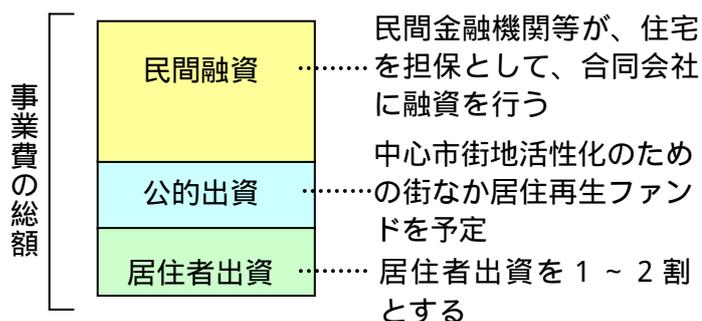
新型コープ住宅とは何か

1. 居住者による合同会社が所有・経営する賃貸住宅です

新型コープ住宅とは、居住者等が合同会社を設立し、住宅を所有する方式です。居住者は出資者（社員）となり、住宅の経営は、合同会社より委託を受けた当NPO法人等が行います。なお、合同会社（有限責任事業会社、LLC）とは、今春施行の新会社法で創設される新しい法人の形です。

2. 新型コープ住宅を成立させる出資の仕組み

本方式では、合同会社に対する民間融資が成立しにくいという問題があります。この問題を、昨年創設された国土交通省の「街なか居住再生ファンド」を導入し、民間融資の比率を抑えることで解決しようとする点が特徴です。



当ファンドは、民間融資に劣後するが、居住者出資には優先する公的資金で、地方都市の中心市街地再生に役立つ事業が対象です。

3．新型コープ住宅は分譲と賃貸の両方の良さを兼ね備えます

<分譲マンションと比較した長所>

個人が住宅ローンを抱える必要がなく、若年世帯や高齢者等も入居が容易です。不適当な入居者を避けられます。分譲マンションでは隣に誰が入居するかわかりませんが、コープ住宅では、居住者自身が経営する賃貸住宅ですので、入居希望者の面接ができます。途中での退去時に、住宅の売却が不要で手間がかかりません。なお、出資持分は次の入居者に譲渡してもよいし、あるいは、そのまま持ち続けて配当を得ても構いません。

同短所

住宅減税が受けられません。借入金は合同会社が負うため、住宅取得控除の対象になりません。

出資持分の売却時に相手が制約されます。これは、上記の長所と裏表の短所です。

<賃貸住宅と比較した長所>

居住者自身が経営する住宅であり、持家感覚で住むことができます。高齢者や子育て世帯の生活を支える各種サービスを導入しやすくなります。これは、サービスの導入を決定し契約を行う主体として合同会社が明確に存在することの長所です。居住者自身が経営者ですので、長い眼でみると家賃は安くなります。(但し、当初は周辺と同程度の家賃と予想されます。ローン完済後に家賃は下がります) 経営が成功すると、出資に対する配当が期待できます。

同短所

住宅を経営する手間がかかります。(ただし、経営に参加しない代わりに、高めの家賃を払うという選択ができるようにし、多忙な入居者も入居しやすくする予定です) 出資金が必要になります(出資金総額は、事業費の2割程度を予定)。この出資金は、経営が成功すれば配当を生みますが、逆に失敗すれば損失になる点に注意が必要です。

4．若者からお年寄りまでが安心して住める住まい

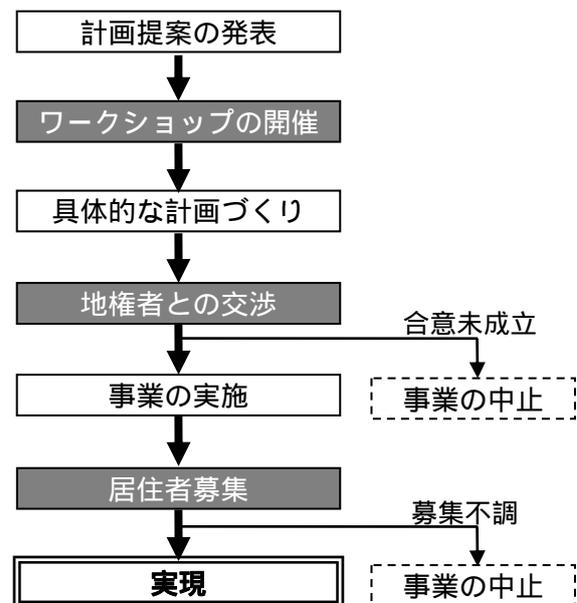
入居者としては、便利な駅前で住宅運営に参加しつつ生き甲斐をもって暮りたい高齢者、鍵っ子の子育てに気をもむ共稼ぎ世帯、一人暮らしが不安な女性単身者や学生などが想定されます。とくに、高齢者にとっては、一般の有料老人ホームに比べると、入居金が出資金として位置づけられるため権利が明確、居住者自身が経営するため利益が不要で安上がり、どのようなサービスを導入するかを居住者が決定できる、若者を含めた多世代の住まいが実現できる、という点でメリットが多い方式といえます。

一方、住宅経営の専門的ノウハウは、つくばハウジング研究会や、住宅経営の実績が豊富な生活科学運営などの組織が、合同会社より委託を受けて支援する方式等が想定されます。

5. 市民参加のワークショップで計画をつくり、実現を目指します

この提案を聞いて、こういう住まいに住みたいと思った人、関心を持った人達と協力しながら、計画を進めていきます。

- ・ 居住を希望する人が集まり、ワークショップ（意見交換会）を通じて、どんな家にしたいか、どんな建物に住みたいかという夢や希望を出し合い、みんなで話し合って意見をまとめていきます。
- ・ まとめられた意見を受けて、具体的な計画内容（建物の設計、事業の費用負担など）を詰めていきます。
- ・ 計画が具体的になったら、土地の権利を持つ方々と、実施に向けての交渉をします。
- ・ 地権者の方々の合意・事業への参加が得られ、事業を実施することになって、正式に居住者を募集します。
- ・ 集まった居住希望者で建設組合をつくり、建設工事を行って、駅前での新しい住まいが実現します。



特定非営利活動法人（NPO法人） つくばハウジング研究会

茨城県とその周辺における地域において、スケルトン型定期借地権住宅（通称：つくば方式）・コーポラティブ住宅等を中心とした住民参加型の住まいづくり、まちづくりを推進することで、より良質な住宅の供給、市街地の再生をはかり、もって福祉の増進、良好なまちづくり、環境の保全等の公益の増進に寄与することを目的とした、特定非営利活動法人です。

〒305-0821 茨城県つくば市春日 3-10-11 メソードつくば 103号
電話・ファックス: 029-856-8534
電子メール: admin@tsukuba-housing.org
tsukuba_housing@yahoo.co.jp