

居住者が参加して実現する新しいマンションづくり - 中心市街地活性化を目指したコーポラティブ方式の住まい -

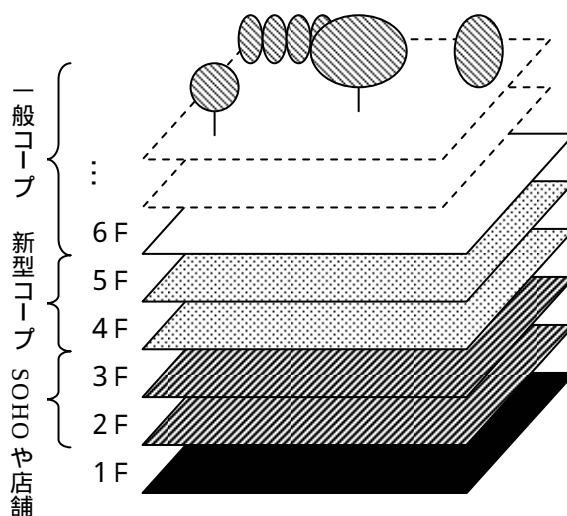
衰退する土浦駅西地区を人が住む活気あふれる街に再生

- ・ 土浦駅西地区では、西友や丸井などの大型店が閉鎖され、商業ビルに空室が増えており、活気が失われつつあります。
- ・ 街の活性化には、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、また旧西友跡地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開発は困難です。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。



旧丸井の北側で、老若男女が住める新しい住まいを計画

- ・ 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の実現を目指します。
- ・ 歩いて暮らせる便利な駅前で、安心して子育てできる場を確保し、また仕事場を併設した暮らしにも応える住まいです。
- ・ 店舗、SOHO（事務所付住宅）、コーポラティブ住宅（コープ住宅）を計画します。その一部では「新型コープ」の実現を検討します。詳しくは次頁をご覧ください。



居住者が注文設計でき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です。そのメリットは以下の通りです。

自分の暮らしにあった住宅を実現できる
工事現場を監視でき欠陥を防止しやすい
かかった費用等が透明であり納得できる
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

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、中心市街地を活性化すること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、その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

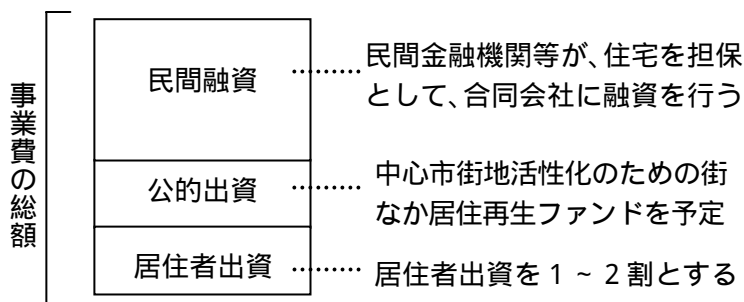
新型コープ住宅とは、居住者等が合同会社を設立し、住宅を所有する方式です。居住者は出資者（社員）となり、住宅の経営は、合同会社より委託を受けた当NPO法人等が行います。

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。

欧米のコープ住宅とは：居住者組合が所有する集合住宅で19世紀末頃から普及。退去時に出資持分を市場で売買できる持家型コープと、出資額が少なく権利の譲渡もできない借家型コープがある。前者の典型は、アメリカ。後者は、ドイツやカナダで多い。合同会社を用いたコープ住宅は、出資持分の譲渡が可能で持家型コープ住宅に近いタイプに位置づけられる。

土浦駅前での住まいとライフスタイル

- 利便性の高い駅前で、みんなで一緒に暮らす住まい方 -

歩いて暮らせる駅前での生活は便利で魅力的

- ・ 電車・バスなど交通の便が良いので、毎日の通勤・通学や出張、週末のお出かけが楽です。
- ・ 駅徒歩1分と近く、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。
- ・ 店舗や銀行・郵便局、病院、公共施設が集まっているので、車を使わずに歩いて暮らせます。
- ・ 駅北地区では図書館等の整備が進められており、人々の集まる文化的なまちへと変わります。

住民が一緒につくり・暮らす住まいならではの良さ

- ・ 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。知らない人がいないので、安心して暮らすことが出来、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共用のスペースを持っているので、自分たちの生活に必要な、様々な生活サービスを導入できます。

例えば...

みんなで一緒に食事が出来る、居住者の共用の食堂

働くお母さん達のための託児施設

お年寄りのための介護サービス など

このような人達にお勧めです

お年寄り：

- 駅前に集まっている多くの病院や福祉施設を使うことが出来ます
- 歩ける範囲にお店や病院があるので、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
- ローンを組まなくても、一定の資金があれば、入居することが出来ます

子育て共働き世帯：

- 通勤が楽になるので、家にいられる時間が長くなります
- 駅前にある託児所・保育園や小児科医などを、歩ける範囲で利用できます
- 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出来ます
- 帰りが遅くなっても、子どもは共用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：

- 住んでいる人達があらかじめ分かるので、一人暮らしの不安がありません
- 駅前なので通勤が楽で、暗い夜道を歩く危険もありません
- 共用スペースがあるので、食事サービスを導入して、気軽に食事をする事が出来ます

事務所を開く自営業者：

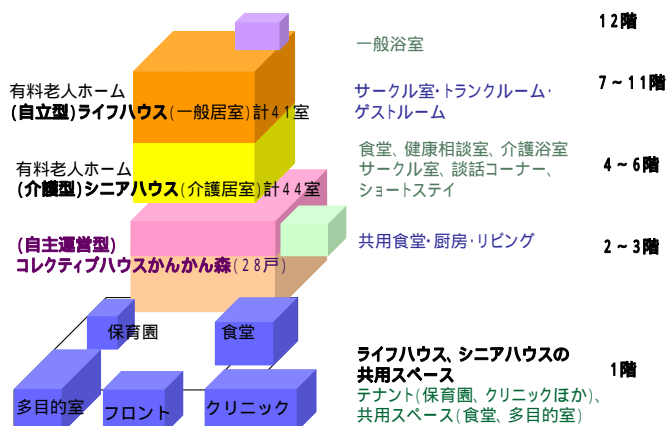
- 駅前の利便性の高い立地で、打合せや東京出張に便利です
- SOHO 部分は住まいとオフィスを別の階にできるので、使いこなしが容易です
- 自営しない場合には、事務所を他者に貸して収益を得ることも出来ます

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



つくばハウジング研究会の紹介

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する、特定非営利活動法人です。

事業の内容

- （１）住まいづくり・まちづくりに関する資料の収集及び調査研究
- （２）住まいづくり・まちづくりに関する計画立案及びコンサルティング業務
- （３）関係機関・団体との連絡・協調
- （４）本会の事業に必要な資料の編纂及び刊行

これまでの主な活動と計画・提案

1996年8月 メソードつくば

定期借地権を用いて、長持ちするスケルトン住宅を安価に実現する仕組み、通称「つくば方式」をコーディネーターとして推進し、住み手参加で全国で初めて実現。第3回日本不動産学会業績賞受賞

2003年3月 市民ファンド連携型住宅開発

研究学園都市都心の未利用地で、市民の出資を活用して安定的に事業を行い市民の求める機能やデザインを実現する方式を検討し、上層階をSOHO住宅として分譲、低層階を市民ファンドが所有する商業業務床とする計画を提案。

2004年1月 つくば方式活用の田園居住住宅地

TX沿線開発で、定期借地権付き住宅で専有空間と共同空間を組み合わせ、質が高く、かつ安く広い住環境を実現する住宅地を計画し、合わせて住宅地の設計から入居後の管理までを住民参加型で行う仕組みを提案

組織の概要

【役員】

- 理事長 富江 伸治（筑波大学名誉教授）
副理事長 小林 秀樹（千葉大学都市環境システム学科）
理事 井口百合香（暮らしの企画舎）
三上 清一（三上建築事務所）
米野 史健（国土技術政策総合研究所）
- 監事 金子 茂正

【会員】

- 正会員：12名（建築専門家、大学教員、研究者、市民活動家、行政関係者等）
賛助会員：5名/団体