

## 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 ～土浦市中心市街地における組合型集合住宅の検討～

特定非営利活動法人つくばハウジング研究会  
米野 史健

### 1. 研究会の紹介と取り組みの経緯

本研究会は、茨城県とその周辺地域において、住民参加型の住まいづくり・まちづくりを推進し、より良質な住宅の供給、市街地の再生をはかることを目的とする、特定非営利活動法人（NPO 法人）です。専門家・研究者・市民活動家・行政関係者等が集まって 1993 年に任意団体として活動を開始し、1996 年に「つくば方式マンション」（スケルトン型定期借地権住宅）を実現させました。その後は、住民が主体となった住宅・まちづくりの支援、茨城県内の中心市街地に対する提案、常磐新線沿線開発のあり方の検討などを行ってきました。2004 年 9 月に NPO 法人の認証を受け、新しい住宅のあり方の調査・研究、良質な住宅を供給する事業計画の提案、住民主体の住宅・まちづくりのコンサルティングなどの活動を行っています。

今回の検討対象である土浦市の中心市街地については、1999 年につくば方式を用いた再開発を地権者に提案、2001 年には保留床売却に依存しない住宅中心の段階的な再開発を土浦市に提案するなどの活動を行ってきました。これらの流れを受けつつ、幅広い層が住める良質な住宅を供給して定住人口を増やすことで、市街地を再生する方策を検討すべく、土浦市の推薦を得て、2005 年度の都市再生モデル調査に応募しました。

### 2. 土浦市中心市街地の現状と課題

土浦市の中心市街地は、茨城県南の中心的な商業業務地域として栄えてきましたが、モータリゼーションの発達で市の郊外部や隣接するつくば市の大型店舗に顧客をとられ、利用客は減少する傾向にありました。この問題に対処すべく、1997 年に駅前での再開発事業が行われ、再開発ビル「ウララ」が建設されました。このビルには大型スーパー・専門店舗や飲食店、娯楽、公共サービス等

の機能が集まり、大きな集客力を持つ施設となりましたが、その分来街者が一極集中して周辺への回遊行動が減少したため、街の衰退は止まりませんでした。商店の閉鎖が相次ぎ、核となる大型スーパー・デパートやホテルも撤退して、商店街には空き店舗が目立ち、解体されたビルの跡地が暫定的に駐車場として使われています。また、2005 年開通のつくばエクスプレス沿線で積極的な住宅開発が行われていることもあり、居住人口も減少してきて、都心の空洞化が進んでいます。

このような問題を解決するには、既に様々な都市機能が整備されている中心市街地で、積極的に住宅供給を行って、人が住む街として再生することが求められます。現在土浦市では、駅前北地区で図書館を中心とした新たな再開発事業を進めており、住む環境はより良いものになるでしょう。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なのが実情です。一方、近年スーパー等の跡地で分譲マンションの開発が進んでいますが、計画されているのは 15～20 階の超高層の建物であり、高層化によって地域の環境が大きく変わるものと思われます。



土浦駅前の現況（模型写真）

### 3. 再生の方向性

利便性の高い駅前環境を活かし、住宅をつくることで定住人口を増やして、まちを活性化していくのが、中心市街地再生の方向でしょう。

定住人口の増加という観点からは、前述のように近年マンションの開発が進められており、これで人口は増えはしますが、一般に分譲マンションの多くは、夫婦と小さな子供からなるファミリー層が主なターゲットですから、特定の居住者層が地域に増えることとなり、人口構成のバランスが急激に変化するのとは問題です。郊外の一戸建を離れて便の良い街の中で住みたいという高齢者も、駅前マンションの新たな顧客とされつつありますが、高齢者がマンション購入のため新たな住宅ローンを受けるのは難しく、購入して入居できる世帯は限られます。

またマンションは、容積率を最大限に活用し、コストのかからない単純な形でつくられることが多く、そのため巨大な壁状・筒状の建物が建ちがちです。周辺の建物との関係が考慮されず、これまでの街の特性と無関係に建てられてしまうので、街の空間や景観を大きく破壊することにもなりかねません。中心市街地の建物では、道路に面した階には店舗が並んで、これらが連続する形で街のにぎわいを生み出すのですが、そのような中にマンションが建てられると、1階がエントランスや駐車場などにされた、街に対して閉ざされた建物となり、商業空間の連続性が断たれてしまうことになってしまいます。

様々な世代・階層の人々が住むことができない、地域のまちづくりにつながらない・貢献しない、という問題を考えれば、分譲マンションが主なターゲットとしている以外の居住者層、例えば単身の学生や社会人、十分な貯蓄を持たない若い夫婦、ローンを借りることのできない高齢世帯等も住めるような、賃貸形式の集合住宅を供給し、多世代がまちの中に住む環境をつくり出す必要があります。また、低層階には街に必要な機能を入った、周辺の住環境と調和し、街に開かれた建物をつくるためには、建物及び住まいの企画・設計を、住民及び市民の参加で進めることが必要でしょう。

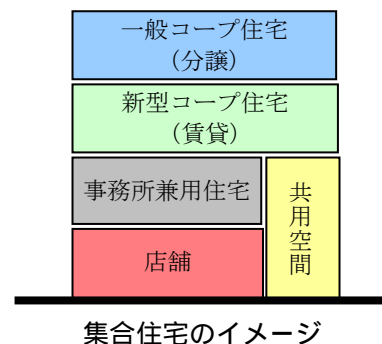
このような発想に基づき、居住者や地域住民によって、街に必要な施設と住宅の供給を行う、新しい仕組みを検討しました。

### 4. 集合住宅のイメージ

居住者自らが住まいをつくる仕組みとしては、「コーポラティブ住宅」があり、これまでに多くの実績があります。しかし日本でのコーポラティブ住宅のほとんどは、居住希望者が建設組合を結成して建設会社に建物を発注する方式で、完成後は分譲マンションと同じく区分所有になります。これには多額の資金かローンが必要であり、参加するのが難しい居住者層が出てしまいます。

一方、欧米の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し経営する集合住宅として普及しています。この方式なら、居住者は自ら参加する組合から住宅を借りる形となり、より幅広い層の人達が参加して住むことができます。

そこで、日本で多く行われている建設型のコーポラティブ住宅（一般コープ）と、欧米でみられる組合所有型のコーポラティブ住宅（新型コープ）とを組み合わせ、居住者のライフスタイルや資金などを考えて、選択できるようにする形を考えました。また、低層階には商業・業務機能として、店舗とともに事務所兼用住宅（SOHO）を計画するほか、集合住宅の居住者全体が利用する共用空間も充実させることを考えました。



### 5. 新型コープ住宅の提案

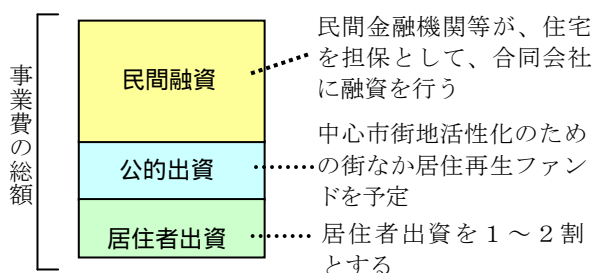
気軽にかつ安心して住める住宅、これまでの分譲マンションや賃貸住宅に飽き足らない人のニーズに応える住宅として、欧米型のコーポラティブ住宅を研究し、実現を目指す検討を行いました。このような住宅は日本では過去に例がありませんが、近年の会社法の改正、及び国の補助制度の充実によって、実現の可能性がでてきたといえます。

我々の考えた新型コープ住宅は、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団体（我々のNPO法人など）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。

居住者が設立した合同会社の場合、民間金融機関からの融資が成立しにくいという問題があります。この問題を、2005年に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本方式の特徴です。このファンドは、民間融資には劣後しますが、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とされています。

このような仕組みによって、検討対象地での試算では、小規模の住戸（25～30㎡）で出資金150万円・家賃5万円／月、規模の大きな住戸（75～90㎡）で出資金600万円・家賃15万円／月程度で、駅前に住むことができると考えられます。



#### 新型コープ住宅を成立させる出資の仕組み

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場合には、次のような長所が挙げられます。

- ①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。
- ②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。
- ③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。

また、賃貸住宅と比較した長所は次の点です。

- ①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。

②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。

③居住者自身が経営者ですので、長い眼で見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）

④経営が成功すると、出資に対する配当が期待できます。

このような長所を持つ一方、借入金は合同会社が負うため住宅取得控除の対象にならないこと、次の入居者のために間取りの自由設計は制約されること、住宅を経営する手間がかかること、経営が成功すれば出資金は配当を生みますが失敗すれば損失になること、などの短所も想定されます。居住を希望する人はこれらの点を理解した上で、新型コープにするか、あるいは一般コープとするかを選択することになります。

新型コープ住宅の合同会社で、低層階の共用空間や店舗部分を所有することもありえます。事務所兼用住宅の部分については、新型コープの合同会社が持つ形、一般コープとして分譲する形の両方が考えられます。店舗や事務所兼用部分を合同会社が持てば、前述の入居者の場合と同じく、不適当な店舗・事務所の入居を避けることができずし、居住者が入ってほしいと思う店舗を積極的に誘致することもできるでしょう。

#### 6. 想定する居住者層とライフスタイル

このような住宅の居住者として、次のような人達を想定しました。これらの住民が集まって、コーポラティブで一緒に計画をつくることで、安心できる良好なコミュニティが期待できます。

##### ①お年寄り

駅前に集まる病院や福祉施設を、身近で利用することができます。歩いていける範囲なので、自動車を運転する必要がありません。また、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も利点でしょう。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。

##### ②子育て夫婦共働き世帯

駅に近く、通勤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。駅前の託児所・保育園や小児科医などを、車を使わず歩いて利用できます。同年代の家族やお年寄りの世帯など、多世代と一緒に暮らすので、お互いに助け合うことができます。

### ③単身者（特に女性）

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。

### ④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。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。

これらの居住者による合同会社が、建物内の共用空間を持つようにすれば、この場所の使い方を居住者が話し合い、自分たちの生活に必要な生活サービスを導入することも可能です。例えば、次のようなものが考えられるでしょう。

#### ○居住者がみんなで使う共用の食堂

居住者みんなが集まることのできる食堂をつくれます。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ったり、広いキッチンをつくって居住者が自分達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。

#### ○共働き夫婦のための託児施設

託児サービスを行う民間事業者やNPO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ほか、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に共用スペースを貸して、介護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。

## 7. 市民との対話によるニーズの調査

このような計画をまとめた上で、検討対象地域の地権者のほか、一般の市民に広く内容を提案して、意見やニーズを把握しました。一般市民への情報提供・対話の機会は次の通りです。

### 1) プレス向け発表会

後述する市民向け成果発表会に向けて、計画案を広く市民に伝えるために、2006年2月27日に新聞記者を対象とした発表会を開催しました。全国紙・地方紙9社の計10名の記者が参加し、提案内容の説明の後、活発な質疑が行われました。新型コープの仕組みや、今後の進め方・見通しに関する質問が多かったです。

この結果、新聞3社・地域情報誌2社に、計6つの記事が掲載されました。

### 2) 市民向け成果発表会

多くの市民と直接情報を交換し意見を交わす機会を設けて、関心を持つ市民の参加を求めていく意味から、研究成果の発表会を2006年3月18日に土浦駅前のウララ内にて開催しました。事前に新聞等でとりあげられたこともあり、計67人（男性54名、女性13名）の方々が集まりました。

研究会からの提案として、土浦駅前で住まいをつくって街の活性化につなげていく考え方と、そのために多世代が住める新しい住まいを住民の参加でつくることを提起した上で、本計画の特色である新型コープ住宅について、その考え方と仕組みを紹介し、この方式によるメリットを説明しました。また、多世代が住む住まい方の事例として、協力者として参画している(株)生活科学運営から同社が手がける「日暮里コミュニティ」の紹介を受け、住まい方のイメージを伝えました。

その後の質疑応答では、本計画の仕組みの具体的な部分についての質問、及び今後の実現の仕方に関する質問が多くみられました。全体的には計



プレス発表会の様子

市民向け成果発表会の様子



画全体の考え方は理解された様子で、その上で実現を目指す場合の細部について関心が集まったものと思われます。

参加者へのアンケートでは、多くの参加者が本計画に対して「関心を持った」と回答していて、自由回答欄には「面白い」「興味深い」などの回答も多くみられてました。また、「今後具体的に話を聞きたい」との回答が17名あり、積極的に関わろうとする意向も見受けられました。

### 3) グループインタビュー

居住者として想定する市民から、より具体的な意見を聞くべく、居住者層ごとのグループインタビューを2006年3月と6月に行いました。対象としたのは、高齢者、子育て世代、独身社員、起業しているSOHO入居候補者の4グループです。

高齢者の方からは、今住んでいる郊外の戸建て住宅は徐々に維持が大変になってきており、いずれ車に乗れなくなった場合に住みにくいので、駅前の便利な場所で暮らすのは望ましいという意見や、土浦駅前の現状は良いとはいえないので環境整備をする必要があるとの意見、新型コープ住宅のメリットは理解でき、有料老人ホームと比べても魅力があるとの意見などが聞かれました。

子育て世代からは、駅前は便利で幼稚園や病院も充実していてよいとの意見、集合住宅に住んだことがないので不安、小さい子供の子育てには車は必要なので難しいとの意見がありました。新型コープについては、安心して住めて価格的にもよいが、経営に関わるのは不安との意見でした。

独身社員からは、单身には便利だが家族で住むのはどうか、いずれ地元に戻るので住むとしても短期間である、多世代が一緒に住むのはうまくいかないのでは、などの意見がありました。

起業をしている人からは、新型コープ住宅に関心はあるが、自らの会社の他に合同会社を運営するのは困難との意見や、合同会社が高齢者向けのコミュニティ・ビジネスを積極的にやる方向もあるのではとの意見などが出されました。

### 4) 意見交換会

3月に開催した成果発表会では、市民との双方向での意見交換が十分に出来なかったため、5月20日に意見交換会を開催しました。参加者は7名と少なかったのですが、高齢者・子育て世帯・主婦というそれぞれの立場からの意見が提示され、

有意義な意見交換となりました。

立地については、駅前で図書館が目の前に建つ予定という環境は便利で、車のない生活ができてよいとのことでした。しかし、周辺に公園が少なく道路も狭いので、子育ての環境としては不安との意見がありました。

新型コープ住宅については、ローンを借りる必要がないのがよい、広さや価格はおおむね納得できる、出資金を増やしても毎月の家賃を減らせた方がよいなどの意見が聞かれました。また、共用空間をうまく使うことでよい交流ができそう、居住者運営の合同会社でいろいろな事業を行える可能性があるのではとの意見もありました。

これらの一連の市民との対話を通じて、本計画の趣旨・考え方はおおよそ受け入れられたものと思われ、このような住宅のニーズも一定程度あることが確認されたといえます。特に新型コープの関心が高いのですが、具体の仕組みについてはまだ理解が不十分なところもあり、より分かりやすい説明が必要といえます。また、居住者層について、我々で考えていた人々が必ずしもニーズが高くなく、再考が必要であることも分かりました。



グループインタビューの様子



意見交換会の様子

## 8. 全国都市再生モデル調査後の活動

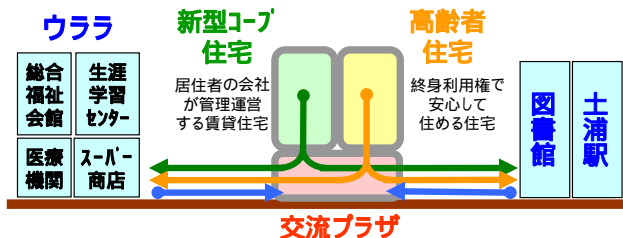
以上の計画の策定と提案、それに市民との対話の活動を、全国都市再生モデル調査の中で行ってきました。その後は事業の実施に向けて活動する予定でしたが、2006年春の時点では駅北地区の再開発計画が検討中であり、これを踏まえた駅前地区のまちづくり構想や道路整備の検討が行われる

ことになったなど、計画を取り巻く環境が変化したため、2006年度については計画をじっくりと検討する期間として、すぐに事業化は目指さないことにしました。この間は、地権者や市役所などの関係する方々との意見交換を行いつつ、計画のコンセプトをより望ましいものにするための検討を進めました。

いろいろと検討した結果、居住者としては、①駅に近い利便性の良い場所に住みたい、アクティブな単身・夫婦世帯と、②近くに公共施設や病院などが整った地域に住みたい、高齢の単身・夫婦世帯の、2つの層を中心に考えることにしました。そして、①の世帯にはローンを抱えることなく必要な時に転居しやすい「新型コープ住宅」を、②の世帯には暮らしやすく設計された住戸で安定して住める、利用権方式の「高齢者住宅」を提供することを考えました。

これら世帯では、①の若い世代では忙しい日常を支援してくれる生活サービスが、②の高齢の方にとってはデイサービスや食事サービスなどがあるとありがたいでしょう。そこで、新型コープ住宅・高齢者住宅両方の住民がともに利用しサービスを受ける「交流プラザ」を、建物内に設けることとし、地域の人達にも開放し利用してもらうことで、住宅内外の幅広い人々が集まる場所とする計画を考えています。

このような計画及び活動の取り組み状況については、「土浦駅前すまいづくりニュース」という広報冊子を2回作成して、成果発表会や意見交換会に参加した方々などにお送りしています。



検討後の集合住宅のイメージ



土浦駅前すまいづくりニュース第2号の誌面

## 9. 今後の展開

このようなコンセプトに基づいて、今後は計画を具体的に練り上げる作業を2006年度一杯かけて行う予定です。そして、駅北の再開発や駅前のまちづくり構想の動きを確認しながら、2007年の春以降に実現に向けた活動を本格的に始めていきます。地権者の方々と相談して、事業の実施を前提とした活動への了解を得た上で、新たな計画案についての市民との意見交換会を開催し、このような場を通じて居住を希望する方々を集めて、具体的な検討に入っていきることになります。

実施するにあたっては、これから詰めなければならぬ細かい点も多く、また地権者や居住を希望する方々との意見交換や調整も必要ですから、先の長い取り組みとなるでしょう。いろいろと難しいこともあるでしょうが、このような新しい仕組みを確立させるとともに、住宅の供給を実現することで、土浦駅前をはじめとする中心市街地の活性化に資することができればと思います。

つくばハウジング研究会ホームページ：  
<http://www.tsukuba-housing.org/>