



KAWASAKI CITY

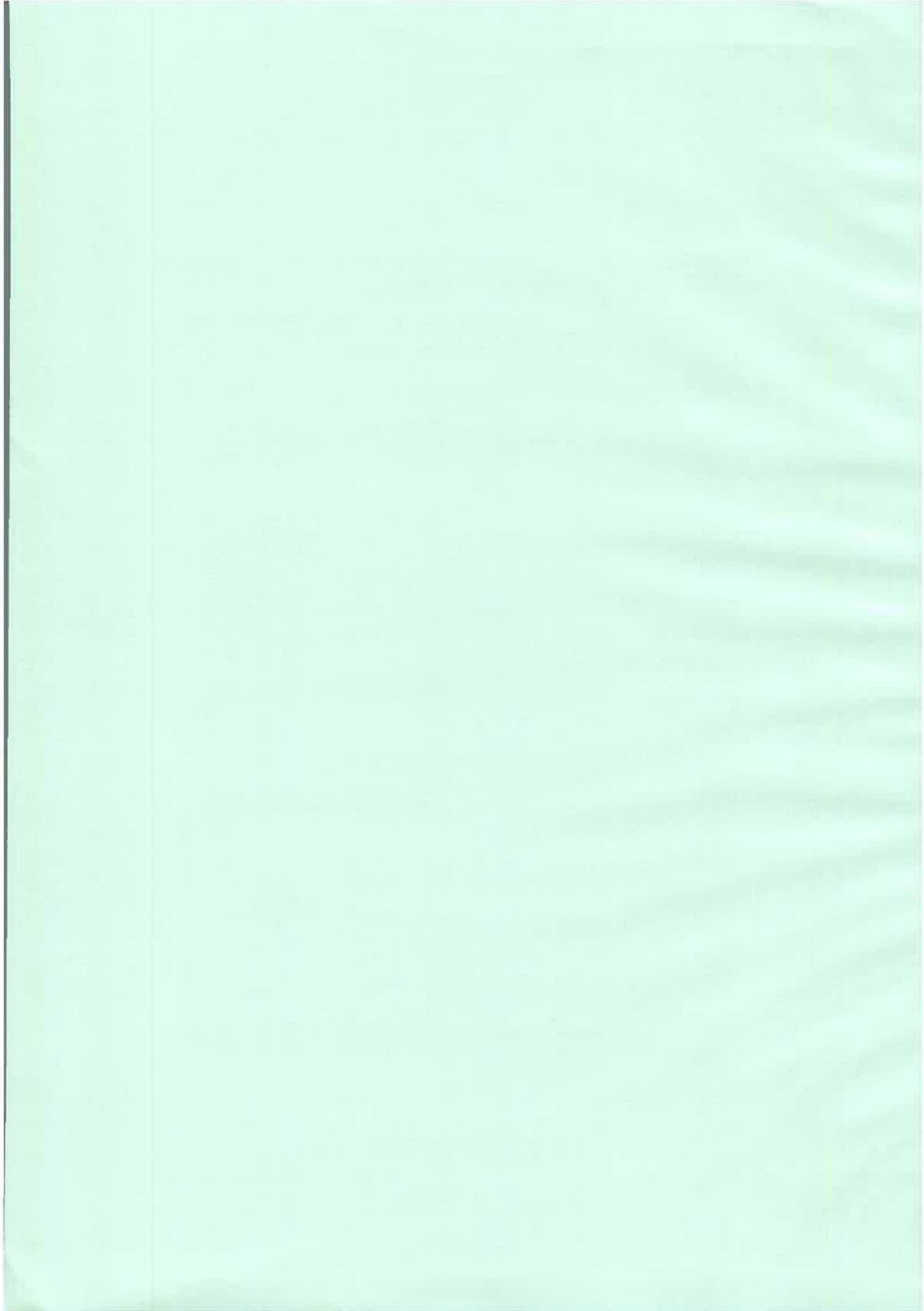
地域活性化への「集住」 を中心としたアプローチ

～まちづくりにおけるコーポラティブ住宅の可能性～



— 政策課題研究チーム —

平成17年3月



まえがき

川崎市では、総合的・市民的視点から政策立案できる職員を養成することを目的として「政策課題研究制度」を発足させ、今回で10年次目を迎えることになりました。今年度は、「地域活性化への『集住』を中心としたアプローチ」として、まちづくりにおけるコーポラティブ住宅の可能性について調査研究を進めてきました。研究チームは、庁内からの公募と推薦により5名の若手職員で組織し、自由闊達な雰囲気の中、約8か月にわたり研究を行ってきました。

本市では、90年代前半のバブル崩壊以降、ようやく地価の下げ止まり感が見えてきているものの、2020年からの緩やかな人口減少傾向が見込まれるなかで、住環境における変化は避けがたいものと考えられます。既に一般的な家族構成を想定することすら意味をなさなくなりつつある現代社会において、住まい方に対する価値観は一層多様化し、住宅に対するニーズはさらに細分化していくものと思われます。

一方で、近年核家族化が進み、近隣との関係希薄化が叫ばれ、住民の手により地域課題を解決する動きに注目が集まっています。福祉や環境、まちづくり等、もはや行政の力だけでは解決が難しい課題において、コミュニティの重要性が見直されてきているのです。

このような状況の中、本研究では、コミュニティ作りの1つのキーワードとして「集住」を取り上げました。

地域課題と「集住」という点では、コレクティブ住宅やグループホーム、シルバーハウジング等、既にさまざまな手法が開発され、活用されています。高齢者介護の世界における「グループホーム」は、もはや完全に市民権を得た一般的用語として定着しました。施設での集団生活から地域における生活へ、福祉分野では「住む」ことを中心に据えることにより、さまざまな課題に答えようという取り組みが進んでいます。

コーポラティブ住宅では、住民が建築過程から関わることにより、相互に顔の見える関係を構築し、有機的なコミュニティが形成され则认为られています。既にこの手法による住宅の建築、コミュニティの形成については、先行事例がいくつも存在し、地域課題に対して一定の成果を上げております。そのため、本市の抱えるさまざまな課題に対しても、有用な示唆を与えてくれるものと思われます。

この研究が、本市における地域課題解決の1つの手法として、今後の施策展開に資することになれば幸いです。最後に、この研究に際し調査研究やヒアリングに快くご協力いただいた、関係者の皆様に感謝の意を表したいと思います。

2005年3月

総合企画局政策部

メンバー紹介 (50 音順)

	氏 名	所 属
	小倉 聡子	高津区役所区民生活部建築課
	儀間 規予子	総合企画局政策部
サブリーダー	佐藤 直子	総務局人事部職員厚生課
	島野 洋介	健康福祉局長寿社会部高齢者在宅サービス課
リーダー	高橋 竜太	まちづくり局市街地開発部住宅建設担当

目次

はじめに	1
第1章 研究の背景と目的	2
第1節 「集住」について	2
1 過去の「集住」から「孤住」、そして現代の「集住」にいたるまで	2
2 地域社会の中における「集住」	3
3 「参加と共生」の住まい	3
4 コーポラティブ住宅とは	4
第2節 川崎市の住宅政策と「集住」	9
1 川崎市住宅基本計画	9
2 住宅政策における「集住」	11
3 地域課題と住宅政策	11
第3節 研究の目的・方法	21
1 研究の目的	21
2 研究の方法	21
第2章 事例研究	23
第1節 環境共生型のまちづくりに向けたコーポラティブ住宅	23
1 農地を囲んで暮らすコーポラティブ住宅	23
2 緑に囲まれて暮らすコーポラティブ住宅	27
3 考察	32
第2節 密集市街地の改善に向けたコーポラティブ住宅	34
1 密集市街地整備促進事業の共同建替えコーポラティブ住宅	34
2 密集市街地の遊休市有地における定期借地を用いたコーポラティブ住宅	39
3 考察	44
第3節 地域福祉の充実にに向けたコーポラティブ住宅	46
1 地域に開放した共有空間を備えた多世代型コーポラティブ住宅	46
2 太鼓サークルの有志が集まったコーポラティブ住宅	50
3 考察	53
第3章 提言	54
第1節 コーポラティブ住宅普及への課題	54
1 コーポラティブ住宅の認知不足	55
2 制度の複雑さ	55
3 コーポラティブ住宅の知識のある専門家の不足	55
4 土地取得の難しさ	55
5 融資を受けることの難しさ	55
第2節 提言	56
1 コーポラティブ住宅の周知	56
2 専門家の育成と派遣	59

3	情報提供	59
4	財団法人川崎市まちづくり公社による融資制度	60
第3節	コーポラティブ住宅における住民交流を通じたコミュニティの活性化と創 生	61
1	環境共生型のまちづくりに向けて	61
2	密集市街地の改善に向けて	62
3	地域福祉の充実に向けて	64
第4節	総括	67
おわりに		68
資料編		69
1	2004年度政策課題研究チーム活動実績	70
2	「集住について」ヒアリング摘録（第3回研究会）	71
3	参考書籍一覧	80
4	参考ホームページ一覧	81
5	川崎市内のコーポラティブ住宅の実績	82
6	関連制度	83
7	用語の定義	86

表紙：左上の写真は「さとね」（大阪府吹田市）の太鼓ホール。

右上の写真は「さくらガーデン」（横浜市泉区）の名前の由来でもある桜の木。

左下の写真は環境共生住宅「樺ハウス」（世田谷区）。

右下の写真は密集市街地の建替事例「スノーベルえごた」（練馬区）。

はじめに

私たちは、「地域活性化への「集住」を中心としたアプローチ～まちづくりにおけるコーポラティブ住宅の可能性～」というテーマで約8か月間研究を続けてきました。この「コーポラティブ住宅」という言葉自体、日本においてまだまだ共通認識が得られているとは言い難いのが現状です。一言で簡単に表現するなら、「何人かで力をあわせて、自らの手でつくる理想の住宅」とも訳すことができるでしょう。理想とする住環境を手に入れたいが、個人で行うには金銭面でも知識面でも困難なため、同じ希望を持つ人たちと一緒に理想の住宅をつくり上げようという、あくまでも個人的なエゴを満たす手段ともいえるのが「コーポラティブ住宅」なのです。この個人的なエゴを満たす手段であるコーポラティブ住宅を、まちづくりの重要なパーツに変換させる方法を考えよう！というのが、この研究の狙いです。

コーポラティブ住宅を取り入れたまちづくりについて、私たちは大きく2つのメリットを考えています。

ひとつは地域コミュニティの形成のメリットです。地域のことは地域で考えて実行する、市民が主役のまちづくりというフレーズをよく耳にしますが、具体的にどのようにすれば住民が地域に関心を持ち、まちづくりに関わろうという意思を持つのでしょうか。特に転出入の激しいこの川崎においては、この問題については、様々な切り口での政策が必要だろうと思われませんが、私たちの研究では、「住宅」の面から考察しています。すなわち、住民が自らの希望する住まい方を手に入れることで、地域に対する関心を持ち、さらに住みよい環境を求めて地域コミュニティが形成され、自主的な地域活動が始まる・・・というような連鎖を促す始めの取り掛かりとして、コーポラティブ住宅を取り入れようということです。

もうひとつは、川崎市が抱える地域課題の解決というメリットです。川崎市ではそれぞれの地域ごとに、緑地の減少、密集市街地の改善、地域福祉の充実等の課題を抱えています。その地域課題解決の糸口となるようなコーポラティブ住宅の建設を促すことで、コミュニティ形成と同時にそれらの課題も解決していこうと考えています。

この研究を進めるにあたっては、まず川崎市の現状と課題を整理したうえで、参考となる関東と関西それぞれの先進事例を視察してきました。各事例では、実際にコーポラティブ住宅で暮らす方々の貴重なご意見を伺うことができ、たいへん参考になりました。そして事例ごとの参考点、改善点を洗い出し、改めて川崎市の現状と照らし合わせて考察を行っています。

研究が始まった当初は、チームのほとんどのメンバーが「コーポラティブ住宅」という言葉すらろくに聞いたことがなかったほどで、私たちは全くこの分野の専門家ではありません。この研究は、専門家ではなく、実際にまちで暮らす住人の目線で行われたものです。研究としては拙く、至らない点が多くありますが、市民が求める行政サービスへ少しでも近づける提言ができれば幸いです。

第1章 研究の背景と目的

第1節 「集住」について

1 過去の「集住」から「孤住」、そして現代の「集住」にいたるまで

日本において、近代までの住まい方の歴史を振り返ってみると、人は集まって住まずには暮らしが成り立たなかった。福祉・防災・治安維持等を、自分たちで行うほかはなかったため、「相互扶助」の精神で、お互い支え合って暮らしてきたのである。「集住」とは、生きていくために必要なシステムの中核だったのである。

ところが、第2次世界大戦後、都市型社会の発達により、もともと地域社会の中で伝統的に行われてきた、生活に最低限必要な諸事が、公共サービスとして提供されるようになったことから、地域コミュニティはかつての必要性を失い、表面上は形骸化の道をたどることとなったのである。人々は、寄り添って協力しあわなくとも、保障された暮らしを手に入れることができるように見えた。次第に人と人とが触れ合うときに発生する煩わしさから逃れ、個人又は家族単体で享受できる気楽さを求めて、「孤住」へと流れていったのである。

また、住まいに対する意識の変化もこの流れを加速させることになった。日本の経済成長の過程と呼応するように、戦前までは借家に住むのが当たり前だったごく普通の都市住民や、高度経済成長の担い手であった地方出身者が、結婚や家族の成長とともに、成功のあかしとしての住まいをこぞって求めるようになった。彼らにとって住宅は、大型家電製品や自動車などと同じような耐久消費財であり、老後や万一の時には生活を保証してくれる資産でもあった。こうして住宅には、単なる使用価値だけではなく、老後の家賃負担をなくし生活を安定させるための保険としての価値、成功のあかしとしてのシンボリック価値など、快適に住むという使用価値以外の様々な期待がこめられて、わが国独特の住居観が育ってきた。

このような住まいを求める旺盛な需要に対応するために建設されたのが、人々の平均的なニーズを満たす集合住宅である。その代表格は住宅公団の設計する公団住宅であり、この公団住宅をモデルに各地の公営住宅・社宅・分譲住宅などが設計されていった。これらの集合住宅は、「孤住」の欲求を満たしてくれるものであり、一見良好と思える住宅環境を提供してくれるが、個人個人の生活スタイルの多様化が進む中で、人との関わりを持たずとも社会生活が営めることから、結果的には「顔の見えない、人と人のふれあいの感じられない」まちを生んでしまったのである。

しかし、経済成長の速度が鈍り、大都市への人口集中が一段落した現在、住宅と住宅地をとりまく社会状況は大きく変化し、人々の意識も変わろうとしている。1950年代以降加速した小世帯化により、家庭内での相互扶助能力が年々低下し続けている一方で、社会を取り巻く諸問題は増えつづけていて、人々が求めるサービス全てを公的機関が担うことは難しくなっている。また、「孤住」を進めることで周囲から完全に孤立してしまうことにより、万が一の犯罪や災害時に対する不安、急な病気や老後への不安等、新たな不安要因が多数発生し、これに対応するには、個の力だけでは限界がある。つまり、ひとりではなくみんなで集まり協力し合うことで、初めて問題解決への道が開かれるのである。ここにきて改めて、「相互扶助」の精神で、人々が豊かに幸せに暮らす

ためのプラスアルファの部分を地域コミュニティで担う必要性と需要が生まれ、「集住」が再びクローズアップされている。

ただし、ここでいう「集住」とは、以前の「集住」とは異なったものである。一度変化した住まい方に対する意識は過去に戻ることはなく、相変わらず「孤住」への欲求は存在している。そこで、個人主義であるともいえる「孤住」を否定するのではなく、その欲求を満たすと同時に、周囲との快適なつながりを保っていくことで、より世界を広げることができる住まい方が必要となる。そういった意味で、今後は「孤住」と「集住」のよりよい関係性を追求した、新しい「集住」が求められていくと考えられる。

2 地域社会の中における「集住」

「孤住」と「集住」のよりよい関係性を模索する中で、現在、これまで良好と思われていた住環境や住宅地形成について見直し、より望ましい住宅のあり方、地域の生活環境について考えていこうという動きが見られる。これは、住んでいる土地に結びついた近隣社会の問題が盛んに取り上げられ、子どもの非行化、公害・ごみ処理・日照権をはじめとする生活圏の問題が顕在化したことをきっかけに、近隣社会とのつながりを見直し、さらに積極的に生活環境をよくしていこうとする動きである。同時に、何らかの地域活動をとおして、地域に積極的に関わろうとしている人も増えつつある。その契機は、子育て、退職など様々だが、住む人たちがグループを形成し個人の目標を集団の目標とする傾向は確かに芽生えている。

行政の提供するサービスは、最も標準的な範囲を過不足なく行うということに眼目を置いているため、なかなかそれぞれの地域に細やかに対応することが難しい場合がある。そのような、行政だけでは対応が難しい自分たちの問題について共有し、話し合い、解決することは、問題そのものの解決にとどまらず、成熟したコミュニティの完成へのプロセスとなるのである。今後は、ますます地域コミュニティが地域の課題に取り組む機会が増していくことで、その際にできあがるコミュニティが「孤住」による種々の不安材料をも取り去っていくことが望まれている。

3 「参加と共生」の住まい

ここで、「集住」を求めるための住まいづくりについて考えてみる。集まって住まうことを思い描くとき、最も想像し易いのが一戸建てに住まう大家族か、昔ながらの長屋住まいであろう。しかし、これは前述のとおり従前の「集住」形態であり、現代において主流とはなり難い。そこで新しい「集住」の形態を考えてみると、「参加と共生」の住まいづくりが考えられる。これは、計画に住民が参加すること、そして共同生活を重視していることを特徴とした住まいづくりであるが、住民同士が空間もしくは時間を一部共有することで、寝室などのプライベートな空間は確保しつつも、「集住」の効果を期待できる。その中には、一定の共有空間を備え、住民がその空間において生活の一部を共同で送る、住まい方としての「参加と共生」と、共有空間の有無とは関係なく、計画時点から住民が参加することで、入居前にコミュニティを形成する、計画手法としての「参加と共生」の2種類があり、前者にコレクティブ住宅（コレクティブハウジング）、グル

ープリビング、グループホームなどが含まれ、後者にはコーポラティブ住宅が該当する¹。

両者の違いを、コレクティブ住宅とコーポラティブ住宅を例にとって比較すると、前者は共有空間というハード面を先に計画・整備し、入居した後に居住者の間のコミュニティというソフトを補完していく住まい方を示すものである。それに対し、後者は先に入居予定者の間にコミュニティというソフトが生まれ、全員が協力して土地探しや建物の計画を進めていく過程において、ハードを完成させていく住まいづくりを示すものであるといえる。これらはまったく次元が異なる概念であるため、例えばコーポラティブの手法を使ったコレクティブ住宅も可能であるし、実際、事例として存在しているものである。

ここでは、地域コミュニティを活性化させる住まいづくりを住宅政策の観点から研究するという本研究のテーマを踏まえ、以降コーポラティブ住宅について研究を進めていくことにする。これは、コレクティブ住宅などのハード先行型では共用部の管理を目的として、居住者の関わりを生じさせる手法であるため、地域コミュニティへの発展は望みにくいといえる。それに対して、コーポラティブ住宅は入居予定者の関わり合いの中から住まいづくりを推進し、皆と協力することで創り出していく手法であることから、住まいが完成した後についても更なるコミュニティの発展、創生が期待できると考える。そこで、住まいづくりの手法であるコーポラティブ住宅を中心に研究を行うことが、今回のテーマにふさわしいと判断した。

4 コーポラティブ住宅とは

コーポラティブ住宅は、「自ら居住する住宅を建設しようとする者が組合を結成し共同して事業計画を定め、土地の取得、建物の設計、工事の発注その他の業務を行い、住宅を取得し管理していく方式」のように定義されていて、「協同組合方式住宅」とも呼ばれている。

これは、住まい手参加型集合住宅の代表例であり、一般の分譲マンションのように完成した住宅を購入するのではなく、「入居者による入居者のための集合住宅」というべきものであり、入居者一人ひとりが「主体」となって、自分たちにとって心地よい住まいを「皆で協力しながら」「創っていく」手法である。

(1) コーポラティブ住宅の歴史

コーポラティブ住宅の歴史を振り返ってみると、その発祥は日本ではなく欧米である。産業革命下18世紀後半のイギリスにおいて、労働者の住宅取得のための仕組みとして生まれた「建築組合」が、コーポラティブ住宅の始まりといわれる。その後、コーポラティブ住宅は、ヨーロッパ大陸やアメリカ大陸などの各国に伝わり、各国の事情に応じ、さまざまな特徴を見せながら発展していった。

例えば、第2次世界大戦後のフランスや北欧諸国のように、復興や都市化の波によって活発に展開したところもあれば、カナダのように、住まいづくりを地域づくりや福祉運動と関連させた活動が充実しているところもある。

¹ コレクティブ住宅（コレクティブハウジング）、グループリビング、グループホーム、コーポラティブ住宅・・・用語の定義（86ページ以下）参照。

さて、コーポラティブ住宅は一般に住宅の供給主体が協同組合であることを意味している。欧米諸国において、住宅供給は協会、財団、労働組合などが非営利の住宅建設を行っており、住宅協同組合はその1つとして位置づけられており、組合所有が主流で、各入居人は永続的に住む権利を保障され、住戸も保有しているのと同様に使用することができる。また、このようなコーポラティブ住宅組合に法人格を認め、長期低利融資などの公的助成が行われている。世界の多くの先進国において、コーポラティブ住宅の認知度は高い。

また、日本では1960年代からコーポラティブ住宅の取組が始まったが、川崎市多摩区（当時。現在の麻生区）の「コーポラティブハウス柿生²」が最初の事例として注目される。日本におけるコーポラティブ住宅の歴史は30年程であるが、当初はヨーロッパの事例を参考に建築家が手探りで規模が小さなものから始まり、近年では、都市部において、数百戸単位のコーポラティブ住宅も出現している。

その普及の過程では、住宅・都市整備公団のコーポラティブ方式を取り入れたグループ分譲住宅制度（コブタウン）、1980年代に進められた各住宅供給公社によるコーポラティブ手法を取り入れた住宅づくり、住宅金融公庫のコーポラティブ住宅向け融資制度の創設などがあった。これまでに関東や関西・中部圏の大都市圏を中心に、民間や公社・公団を含めて約7,300戸（1999年度現在）が建設されている³。

（2）コーポラティブ住宅の種類

1 土地、建物の所有形態による分類

欧米では、住宅共同組合に法人格を認める法制度があるが、日本においては、住宅協同組合に法人格を認める制度がないため、一般の分譲マンションと同じく土地を共有し、建物を区分所有する形が多い。しかし、最近では、建設戸数こそ少ないものの、長屋形式を利用するなど様々な所有形態の事例がみられる。

- ①土地建物所有型・・・コーポラティブ住宅の土地、建物ともに住まい手が所有する方式。コーポラティブという方式を採る際には、土地の選定が大きな問題となることから、先駆的な例にはこのタイプが多くみられる。
- ②賃貸型・・・住まい手が土地建物を持たず地主から住居を賃貸する方式。地主と住まい手が協働して計画を進め、住まい手の意向を受けた形で賃貸住宅を建設する。ディベロッパー⁴などが地主から借地し賃貸型のコーポラティブ住宅を建設する場合もある。
- ③一般定期借地権型・・・定期借地権⁵をコーポラティブ住宅に取り入れた方式。住まい手は地主と50年以上の借地契約を結び、借地上に建設したコーポラティブ住宅を区分所有し、契約期間終了の際に土地を更地にして地主に返還。

² 川崎市内のコーポラティブ住宅の実績（82ページ）参照。日本初のコーポラティブ住宅として計画が進められたが、オイルショックによる中断などが原因で竣工が遅れ、竣工は日本で6番目となっている。30戸を超える大型のコーポラティブ住宅計画としては日本初の事例である。

³ コブ住宅推進協議会調べ。

⁴ 住宅ディベロッパー・・・用語の定義（86ページ以下）参照。

⁵ 定期借地権・・・用語の定義（86ページ以下）参照。

- ④建物譲渡特約付借地権型・・・定期借地権の一種である建物譲渡特約付借地権を利用する方式で、住まい手は地主と30年以上の借地契約を結び、借地上にコーポラティブ住宅を建設。契約終了後、譲渡特約に基づき地主に建物を売却し新たに建物賃貸契約を交わす事で引き続き居住可能。
- ⑤つくば方式（スケルトン型定期借地権）⁶・・・つくば市内にある建設省建築研究所が開発した建物譲渡特約付借地権を応用した方式。住まい手は、スケルトン構造とよばれる耐久性の高い建物を借地上に建設。30年の借地契約期間終了後、建物は地主が買い取り賃貸住宅となるが、売却金をその後の30年の家賃と相殺するので、住まい手は相場より安い家賃で住み続けられる。

なお、平成3年10月の借地借家法制定により、定められた契約期間で更新がなく借地関係が終了する定期借地権制度が創設された。これにより、土地所有者にとっては確実に土地が返還される安心感から市場に土地を出しやすくなり、借地人にとっては低廉で良質な住宅用地が供給されるようになると期待されている。現在は制度に対する周知が不足していることと、土地を所有することに対するこだわりが依然として存在することもあり、十分な活用がされているとは言い難い。しかし今後は、さらにその活用についての研究が進むことで、住宅をほしいと思っている人達にとって、定期借地権制度は魅力的な制度となりえるものであると考える。

II 主体による分類

建設供給主体のタイプ別に分類してみた。多いのは①住まい手主導型・②コーディネーター企画型であり、あわせて全体の約60%を占めるといわれる⁷。

- ①住まい手主導型・・・住まい手が仲間を集め、土地探し・計画策定などを主体的に行う方式。住まい手の意向を可能な限り生かすことができる反面、完成までにかかる時間や労力も大きい。
- ②コーディネーター企画型・・・コーディネーター⁸が特定の土地を見つけてコーポラティブ住宅の企画を立て、募集により集まった住まい手をリードしながら事業を進めてゆく方式。
- ③ディベロッパー企画型・・・住宅ディベロッパーが自分の開発用地でコーポラティブ住宅の企画を立て、参加者を募集し設計・工事までを請け負う方式。住まい手の時間や労力が軽くなる代わりに、住まい手自身が主体的に関わる部分がある程度限定される。
- ④住宅・都市整備公団（現：独立行政法人都市再生機構）のグループ分譲住宅・宅地・・・住宅・都市整備公団は、これまで、関東や関西においてコーポラティブ方式を取り入れたグループ分譲住宅を建設してきた。建設に際しては参加者の希望が取り入れられ、長期低利の公団資金を利用することが可能であった。しかし、1999年度に財政難等の理由から事業方針が変更され、公団は住宅建設を行わず入居グループに土地を譲渡し、入居者が直接住宅金融公庫資金などを利用し自主建設する方式に

⁶ スケルトン型定期借地権・・・用語の定義（86ページ以下）参照。

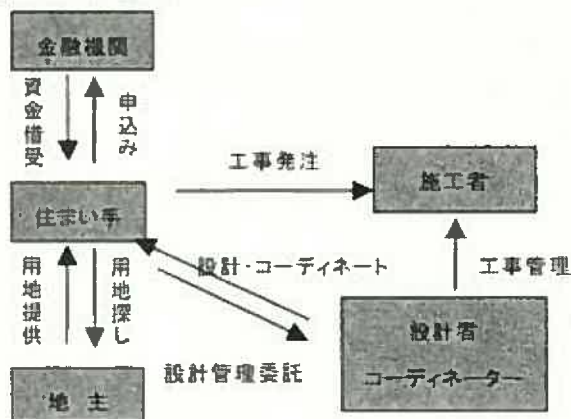
⁷ コープ住宅推進協議会調べ。

⁸ コーディネーター・・・用語の定義（86ページ以下）参照。

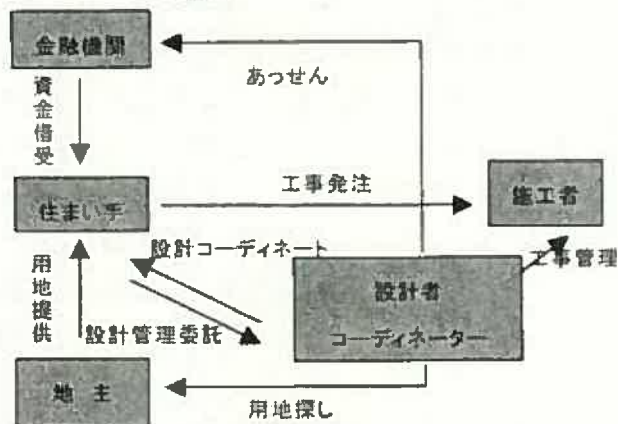
切り替えられている。

- ⑤住宅供給公社によるコーポラティブ方式・・・各地の住宅供給公社でコーポラティブ住宅を企画し、参加者を公募する方式。土地（市有地等）と建設を公社が担当する方式と、公社が用地を譲渡し建設は入居者が行う方式とがある。

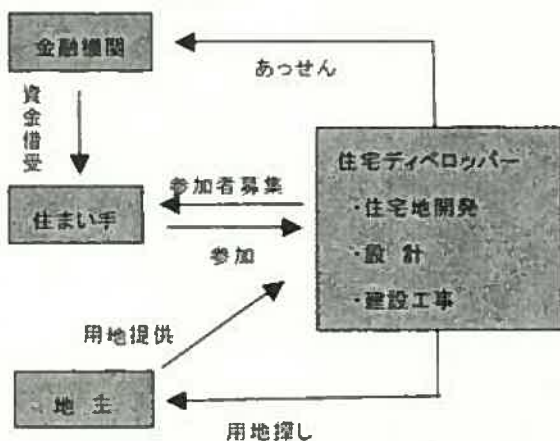
①住まい手主導型



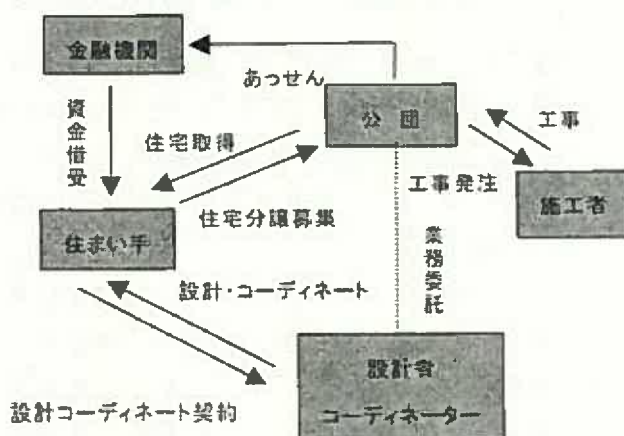
②コーディネーター企画型



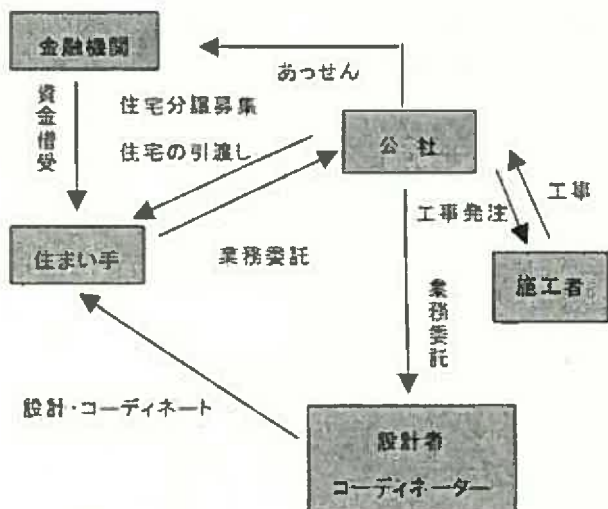
③ディベロッパー企画型



④住宅・都市整備公団のグループ分譲住宅・宅地



⑤住宅供給公社によるコーポラティブ方式



(3) コーポラティブ住宅のメリット

一般的な分譲マンションと比較した場合に、コーポラティブという手法を使用することのメリット、特徴はどこにあるのだろうか。

住まい単体でのコミュニティ

まず、入居している人たちにとってのメリットとして、第1に「良好なコミュニティ」の形成が挙げられる。住まい手が自ら住まいづくりに参加し、その過程で共同作業を経ていく事で、入居前からはからずとも親しい人間関係が生まれ、参加者同士のふれあいや助け合いなどコミュニティが形成され建物の管理にも活かされやすい。第2に「豊かな環境の創造」である。共同施設や活動の輪を皆で創りあげることにより、自分たちの手になる建物への愛着、管理意識が高まり、質のよい環境が将来に渡って維持され、個人ではできない（共同による高次元の価値）豊かな環境を生み出すことができる。第3に「希望が生かせる設計」が可能で、建物・間取り・環境など、自分のライフスタイルにあったプランを実現し、参加者の希望を生かすことができる。そして第4に「納得のできる価格」である。事業に販売業者や仲介業者などのディベロッパーが関わらないためその利益や広告費などが不要で、また住まい手自らが発注するため、余分な経費を節約し建設にかかるコストも低く抑えることが可能となる。

住まいの外への拡がり（地域コミュニティ）

都市部においては、共通の目標あるいは問題点が身近なものとして感じられないため、共同体意識は育ちにくいと言われる。そのことが、地域で解決しなければならない高齢者の介護や子育て支援などの地域福祉、また防災といった差し迫った問題を見えにくくしている。

これに対し、コーポラティブ住宅を住まい手自らの手でつくろうとすれば、色々な工夫や協力をしなければならない。周りの人たちと調整しながらつくっていくことから、時間もかかる。しかし、このような話し合いと連携の過程があるからこそ、住宅が出来上がった後の関わり方として表れ、住む人たちが個人では見出せないような価値を集団の目標とする、新しい住宅と空間をつくることが現実となり、仲間づくり、コミュニティの育成、ひいてはまちづくりの可能性を秘めているのではないか。

かつて住まいを支えるシステムとして、地域の建築家（専門家）がコミュニティ活動を担っていたが、住宅に関わる産業（建築家、行政等）が長い関与をもって住まいづくりに関わることによって、地域経済の面から見ても行政施策として支援する価値があるのではないか。

また、住宅内の共用部分を周辺地域へコミュニティ育成・活動の場として開放することで、高齢者生活支援や子育て支援などの機能を持つ施設として活用していければ、地域コミュニティの育成に役立つのではないかと考える。

第2節 川崎市の住宅政策と「集住」

1 川崎市住宅基本計画

近年まで、川崎市の住宅政策は、国が主導的役割を果たす中で、住宅取得を軸に組み立てられていた。主として住宅取得に至るまでの世帯や低所得者などの住宅困窮者に対する市営住宅の供給を中心に進められ、それに加えて市の住宅供給公社による分譲住宅の供給や、住宅建設に対する資金融資などの住宅取得支援事業を行ってきた。

しかし、1980年代後半の地価の高騰により住宅取得が困難になったことや、借家や賃貸住宅を指向するなど住宅に対する価値観が多様化したこと、高齢化が進展していることなどにより、住宅を取り巻く環境が大きく変化したことを踏まえて、1993年5月に「川崎市住宅基本計画」の策定を行った。これはそれまでの市の住宅政策の枠組みを見直すとともに、中長期を展望しつつ、総合的な住宅・住環境施策を展開する上での基本的指針であり、「原則として5年ごとに計画の見直しを行う」ものとして、状況の変化にも対応できるものとなっている。これを受けて、21世紀に向けた新たな指針を示すため、1999年に基本計画の改定を行っている。

ところがその後、本市の住宅政策を取り巻く状況もさらに大きく変わり、厳しい財政事情を背景として市場の活用と効率的なサービス提供を原則とした行財政改革の推進や、地方分権のための自治制度の確立などが求められている。これを踏まえて、2004年5月に第2次住宅政策審議会から「川崎市の今後の住宅政策の展開について」の答申を受け、2005年3月に再び基本計画の改定が行われた。

本計画は、川崎市住宅基本条例に基づく、“すべての市民が安心して、ゆとりを持って、共に住み続けられる活力ある地域社会の実現”を基本理念とした計画であり、前述の審議会答申において掲げられた次の5つの基本方針を具体的な施策に向けて設定している。

(1) 住宅市場の健全育成に向けた住情報提供とパートナーシップの形成

家族の形態や生活スタイルが大きく変化する中、住宅の質的な改善に加えて住まい方や暮らし方、さらに住宅まわりの身近な環境への関心の高まりなど市民の居住ニーズはますます多様化しつつある。こうした状況に的確に応えるには、市場機能を有効に活用するとともに、市民等の自主性と創意工夫を活かすことができるような市民・NPO・事業者等との連携による協働の取り組みを積極的に推進していくことが必要である。

このため、①健全な住宅市場の育成に向けた情報提供や公正なルールづくり、人権意識の啓発等、②市民等の自発的な取り組みに向けた的確な情報提供や相談・学習等の支援、③住情報拠点の整備による効果的なワンストップサービスの推進、④住宅ストックの円滑な流通や住み替えの仕組みづくり、賃貸住宅事業者への住情報支援、⑤住まい・まちづくりに関するパートナーシップ型事業の推進などを目指す。

(2) ゆとりと選択性のある良質な住宅ストックの形成

住宅が量的に充足した状態にあるものの、借家を中心に狭小な住宅が依然多いほか、バリアフリー化の状況は持家、借家とも未だ低水準、また新耐震基準⁹以前に建築され

⁹ 建築物の構造の安全性に係る建築基準法の規定は、1968（昭和43）年の十

た住宅も全体の3分の1強を占め、比較的新しい居住形態である分譲マンションも一部では老朽化が進んできている。こうした状況を踏まえ、市民がニーズに応じて希望する住宅を容易に選択できるようにするため、これまで蓄積された既存住宅を適切に維持・改善し、有効に活用するとともに、新たな住まいづくりの誘導を含め良質な住宅のストック化を着実にすすめることが必要である。

このため、①建築や開発等指導の的確な実施や住宅性能表示制度の普及による住宅の品質・性能の向上、②長寿命化に向けたストック改善（特に賃貸住宅や防災面）への支援強化、③分譲マンションの適正な維持管理・再生への支援の充実、④住宅のバリアフリー化や防犯対策等の推進、⑤新たな住まい方、住まいづくりの促進に向けた誘導支援などを目指す。

（３）だれもが安心して住み続けられる居住施策の推進

高齢化率の上昇と出生率の低下を特徴とする「少子・高齢社会」が確実に進んでいる。特に今後は、団塊の世代の高齢化と75歳以上の後期高齢者の著しい増加が見込まれ、介護や医療が大きな社会問題となっている。また、民間賃貸住宅の入居において、高齢者、障害者、外国人に対しての入居制限は今も目立っている。こうした状況を踏まえ、高齢者や障害者、外国人、子育て世帯等のさまざまなニーズを受け止め、暮らし方や住まい方への配慮や福祉・医療施策との連携など、ソフト面を重視した総合的な居住施策を推進することが必要である。

このため、①高齢者・障害者の安心居住に向けた総合相談や住まいの確保、②地域の活性化を含む子育て世帯等への定着支援、③外国人の入居を円滑に進めるための住情報支援、④全国に先駆けて取り組みを開始した居住支援制度の一層の充実、⑤地域での相談・見守り・支え合い等による居住弱者への支援ネットワークづくりなどを目指す。

（４）効率的・効果的な公共賃貸住宅の施策展開

将来の人口減少や効率的な財政運営の要請から、公営住宅等の公共賃貸住宅の戸数を大幅に拡大することは難しい状況にある。一方、既存の市営住宅の老朽化が進んでおり、また、団地の高齢化に伴うコミュニティバランスが悪化する中、入居の応募倍率は十数倍と依然として高く、抽選による当落の不公平感も大きくなってきている。こうした状況から、公営住宅等の公共賃貸住宅が、限られた資源として公正かつ適切に活用され、一層有効に住宅セーフティネットとして機能するよう制度的な見直しを図るとともに、将来的な高齢者の増大等も踏まえ、市場の誘導を意識したより効果的な施策展開を図っていくことが必要である。

このため、①既存の市営住宅ストックの計画的な建替・改善や建替時の地域のまちづくりへの貢献等の有効活用、②住宅セーフティネットやコミュニティ再生等に向けた入居・管理の適正化、③高齢者向け優良賃貸住宅の民間誘導モデルの展開、④特定優良賃貸住宅の良質・適正家賃住宅としての有効活用などを目指す。

勝沖地震、1978（昭和53）年の宮城県沖地震をきっかけに大幅に見直され、1971（昭和46）年及び1981（昭和56）年に改正法が施行された。一般に、昭和56年以前の基準を「旧耐震基準」、以降の基準を「新耐震基準」と呼んでいる。

（５）地域の個性をいかした市民主体の住まい・まちづくりの推進

人口の右肩上がり前提とした「開発型まちづくり」から、地域的な環境資源や個性を大切に、暮らしやすさや地域の安全性など身近な環境改善を優先する「地域・市民主体のまちづくり」への転換が課題となっている。また、こうした地域主体・市民主体の取り組みを推進するためにはそれを支える仕組みの充実や市民にとって身近な区との連携、まちづくりにおける区の役割の拡充が必要である。

このため、①密集住宅市街地等の計画的な改善による安全な住まいや住環境づくりの推進、②工場跡地等の大規模開発や住宅団地再生に際しての周辺地域一体の環境改善の取り組み、丘陵部の緑豊かな良好な住環境の維持・形成など、地域の環境や街並みを大切にしたい潤いのあるまちづくりの推進、③地域・市民の自主的な住まい・まちづくり支援に向けた仕組みづくりや区のまちづくりとの連携強化などを目指す。

２ 住宅政策における「集住」

それでは、住宅政策の中で「集住」はどのように位置づけられているのだろうか。前述の川崎市住宅基本計画によると、ゆとりと選択性のある良質な住宅ストックの形成のための新たな住まい方・住まいづくりの誘導として、コーポラティブ住宅をはじめとする「参加と共生」の住まいづくりへのニーズが高まっていることを重視して、この動きがより活発化して促進されるように積極的な普及、支援を図るとしている。

また、新しい住まい方・住まいづくりに関する資料や情報を積極的に収集し、その資料を公開、提供、販売、ガイドブックの作成等を行うことで、その普及を図る。その情報拠点については、専門家やＮＰＯとの協力・連携を図ることとしている。

さらに収集した資料を使い、定期的な講座やワークショップ、見学会を開いて、専門家やＮＰＯを派遣することにより、住まい手の意識啓発や仲間づくり、住まいづくり活動を支援していくことになっている。一方で事業者や土地所有者に対して情報提供を行うことにより、こうした住まいづくりへの積極的な協力を求める。

次に、公有地を活用した定期借地方式等によるコーポラティブ住宅やコレクティブハウジング、環境共生住宅等の供給、高齢居住者のコミュニティ形成を支援する相談員派遣など、公社等のモデル的な取組みを、ＮＰＯなどとの連携を図りながら、積極的に推進し、それにより公社側も得られたノウハウをさらに情報提供することでさらなる普及促進に努めるとなっている。

以上のように、「集住」のための「参加と共生」の住まいづくりについては、本市の住宅政策においても、積極的に推進するべく施策を検討していることがわかる。

３ 地域課題と住宅政策

ここで、川崎市内の住環境について考察してみると、各地域、または市全域における課題をいくつか見出すことができ、それぞれについて住宅政策の観点からまちづくりの施策を打ち出していることがわかる。ここでは特に、北部における緑地の保全、南部における密集市街地の整備、市全域にかかる地域の少子高齢化対策、遊休市有地の活用の４種について、その現状と課題を整理する。

(1) 緑地の保全

川崎市は大きく分けると北部の多摩丘陵地、中部の沖積地、南部の埋立地の3種類から成り立っていて、畑、果樹園、林など緑が豊富な北部と水田地帯が多い中部が、川崎の緑の原風景として認知されていた。しかし、戦後の高度経済成長の中で市が工業都市として発展し、また北部の宅地開発が活発になるにつれ、市内の緑地は衰退の一途をたどることになった(表1-1)。

表1-1 川崎市の土地利用の推移

年 別	山林原野 (ha)	田 畑 (ha)	計 (ha)	指 数	宅 地 (ha)	指 数
1955年	2,114	4,056	6,170	100.0	2,582	100.0
1965年	1,835	3,086	4,921	79.8	4,252	164.7
1975年	1,284	1,742	3,026	49.0	5,897	228.7
1985年	802	1,237	2,039	33.0	6,346	245.8
1990年	706	1,058	1,764	28.6	7,568	293.1
1995年	655	884	1,539	24.9	7,675	297.3
2000年	587	777	1,364	22.1	7,917	306.6
2001年	584	766	1,350	21.9	7,934	307.2
2002年	571	739	1,310	21.1	7,995	309.6
2003年	562	722	1,284	20.8	8,047	311.7

固定資産概要調書より

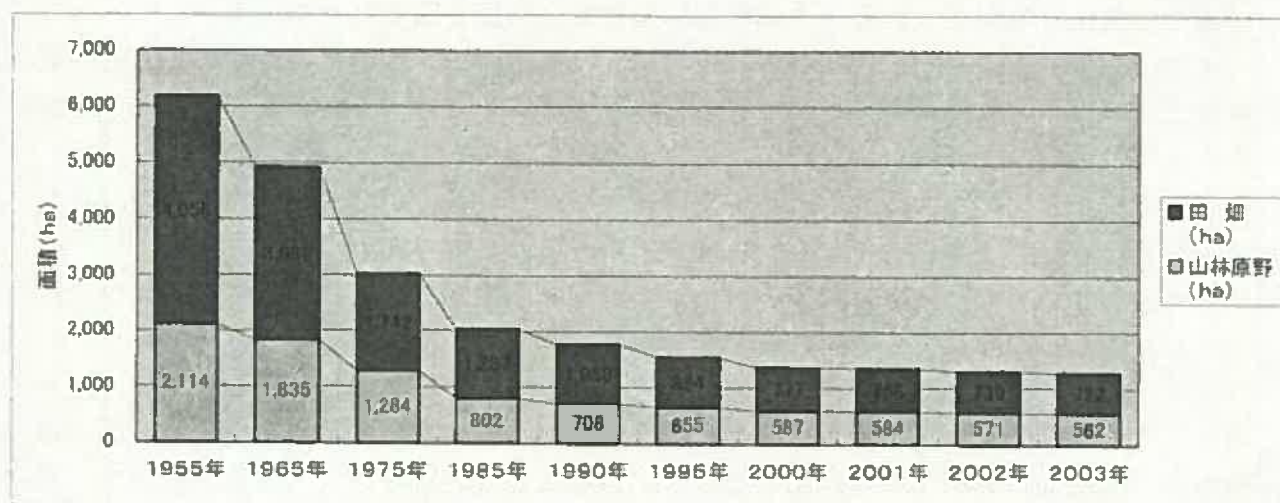


図1-1 川崎市内の緑地面積

これは、急速な工業化にともなう大気汚染など自然環境の改変に加え、地価の高騰が原因で土地所有者への相続税等の負担が増えたことも大きな理由となっている。

そのような社会情勢の中で策定された「かわさき緑の30プラン¹⁰⁾」に基づき、本市では現在も、緑地を守り、緑化を推進するための様々な施策を展開している。

ここで、市内の農地面積の推移に着目してみると、1975年から2000年までの間に約半分と減少しているが、その後も下げ幅は減ったものの減少傾向が続き、その動

¹⁰⁾ 都市緑地保全法に基づき1995年10月に策定された川崎市の緑の基本計画。緑の量(市域面積の30%相当の緑を確保)、緑の質(緑の多様性を生かす)、緑の行動(心のかような緑のパートナーシップを築く)の3つを2010年までに達成することを目標に、緑地・農地の保全、公園の整備、都心部の緑化など、30種の基本施策を定めている。

きが止まっていないことがわかる（図１－１）。その要因としては、次のことが考えられる。

農業従事者にとって、高齢化問題と後継者の不在は非常に大きな悩みの種である。農作物の輸入によって下がった相場の影響で、若い労働者が農業に従事することを敬遠する傾向にある。事実、市内の農業従事者の中で、後継者が決まっているのはわずか３割に留まっている（図１－２）。そのため、自分自身が体力の限界を感じた場合、後継者がいないために、代々守り続けてきた農地を売却する農家は多い。さらに後継者がいる場合であっても、都市化の進展による農地の高資産化により相続税を支払えないことなどから、一部若しくは全部を売却するケースが後を絶たない。これらの農地は多くの場合、マンション建設など宅地に転用されることになる。結果的に農地は減少し、これが農地の存続を妨げる要因となっている。

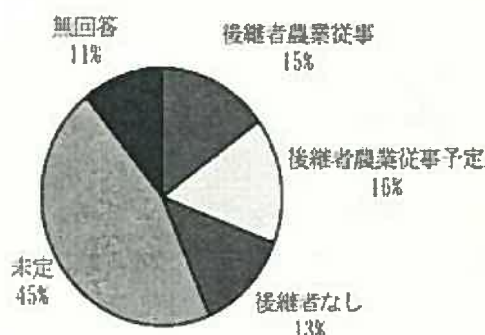


図１－２ 川崎市農業後継者の状況
（10a以上経営農家対象、有効回答数1267、
回答率74%）

農業者営農実態調査より
（1999年12月実施）

表１－２ 市民農園の開設状況

項 目	川崎市市民農園	川崎市早野ふれあい農園	体験型農園 ¹⁾	J Aふれあい農園
開 設 者	川崎市	早野ふれあい農園管理組合	農地所有者	農地所有者
管 理 者	川崎市園芸協会	同上	同上	同上
市内設置箇所数	8	1	1	20
総 区 画 数	1,206	269	—	678
利用区画数	1,206	269	—	678
利 用 率	100%	100%	100%	100%
1区画あたり㎡	10	25～42	—	平均20
利 用 料 金	4,900円/年	600円/㎡	30,000円/年	500円/㎡
利 用 期 間	2年	1年（5年継続可）	1年	1年（継続可）

一方で市民農園の利用率は非常に高く（表１－２）、市民の家庭菜園やガーデニングに

¹⁾ 体験型市民農園ともいう。入園者（市民）は耕作主体である農業者の指示に従って農作業を行う。入園者側は技術指導を受けて手作りの収穫物を手に入れることができ、農業者側は農作業の省力化と安定した所得が期待できる制度である。

対する関心の高さがよくわかる。

今後は、農家だけを対象とした政策ではなく、地域住民の農業への興味も生かすことにより、農地の保全につなげていくことが望まれている。

川崎市住宅基本計画では、①農地が比較的多く残されている地区の宅地化農地において、生産緑地の保全を図りながらの基盤整備推進により、農と住が共存する緑豊かな住宅地の形成を誘導、②地区計画の活用などによる、営農者を含めた市民の自主的な活動に基づく、農と住が親和した住環境作りの検討、を施策として展開している。

（２）密集市街地の整備

近年、２００４年１０月の新潟県中越地震や２００５年３月の福岡県西方沖地震など、震度５強を超える大地震が頻発し、また南関東地震や東海地震など、市内に被害が出る可能性のある大地震も予測され、災害に対する不安が煽られる状況となっている。そんな中、年数の経過した建築物の建替えが求められているが、特に密集市街地において、建替えが困難になっている。

古い木造住宅が密集している市街地では、土地が細分化されて接道条件が十分に確保できないことから、住宅の建替えが困難になっている場合が多い。それに加えて家や土地が賃貸であるなど権利関係が複雑なことも多く、住宅の更新が停滞しやすい傾向にある。結果として残る古い街並みは若者に敬遠されやすく、若い世代の流出によりその地域の高齢化が加速していくことになる。高齢化率が高まることで世代間の交流も少なくなるため、さらに地域の活力が低下していくことになる。さらに、新しい世帯の参入が少なくなっていくことで、将来的にゴーストタウン化する危険性を孕んでいる。

一方で、老朽化した住宅と狭い道路が複雑に絡み合った街並みは、防災上の観点から見ても危険性が非常に高い。例えば近年発生した大地震の一例である１９９５年の阪神・淡路大震災の人的被害の報告によると、死者のほとんどが家屋の倒壊と火災を原因として亡くなっている（表１－３）。同様に建物への被害報告では、耐震基準改正以前に建築された建築物は、家屋の倒壊の危険性もより高くなっていることがわかる（図１－３）。また火災が発生した場合には、隣接家屋との距離が接近しているために燃え広がりやすくなっている。さらに狭い道路が多いことから、消防車や救急車などの緊急車両が乗り入れできない地域も多くあり、緊急時の対応が困難な環境になりやすい。

これらの課題を解決するためにも、密集市街地の再開発は重要な課題となっている。

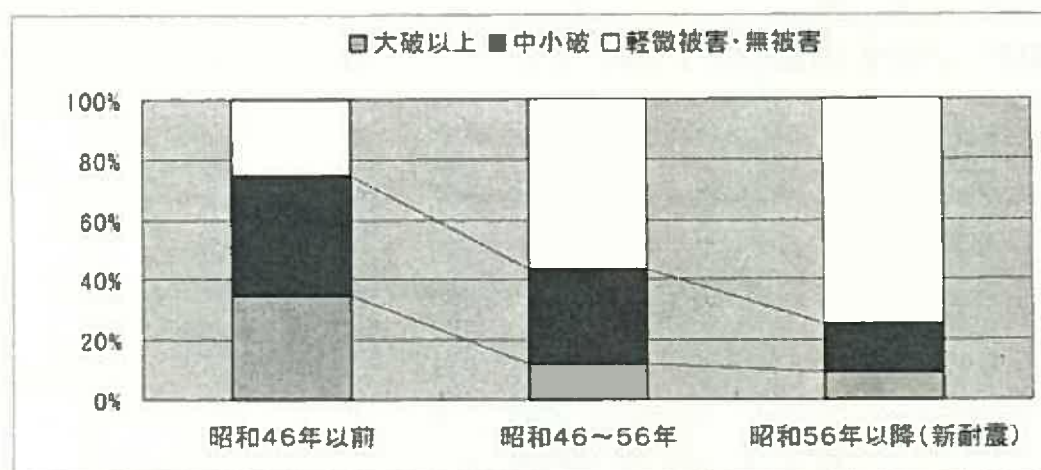


図1-3 阪神・淡路大震災における被害等の状況 (建築年別建築物の被害状況)
阪神・淡路大震災建築震災調査委員会報告書

表1-3 阪神・淡路大震災における被害等の状況 (死者の発生状況)

	死 者 数
家屋、家具類等の倒壊による圧迫死と思われるもの	4, 831人 (88%)
焼死体(火傷死体)及びその疑いのあるもの	550人 (10%)
そ の 他	121人 (2%)
合 計	5, 502人 (100%)

平成7年度版「警察白書」より

国土交通省では、密集市街地の再開発を通してより安全な住環境の整備を行うために、密集住宅市街地整備促進事業¹²（以下「密集整備事業」という。）を奨励している。それを受けて、本市を含む地方自治体がそれぞれ危険な区域の建替え事業等に対して支援を行っている。

川崎市内では、密集住宅市街地整備促進事業制度要綱の事業地区要件に「小田2・3丁目地区」が該当している。同地区においては、1993（平成5）年から密集整備事業が行われ、現在も事業が継続中である。

小田2・3丁目地区 事業の概要

- ・事業地区名：小田2・3丁目地区
- ・施 行 者：川崎市
- ・地区面積：25.8ha
- ・住宅戸数：2,628戸（整備計画承認時）

事業地区の整備に関する基本方針

当地区は、地区面積が25.8haに及ぶため、木造賃貸住宅比率や老朽住宅比率及び道路整備状況等から、整備の必要性や事業の波及効果などを考慮して、重点整備地区を設定する。

¹² 住宅市街地整備総合支援事業制度に基づき、住宅事情の改善、居住環境の整備、老朽住宅の建替えの促進等を行う地方公共団体等に対し国が必要な助成を行う制度。

①住環境改善重点地区

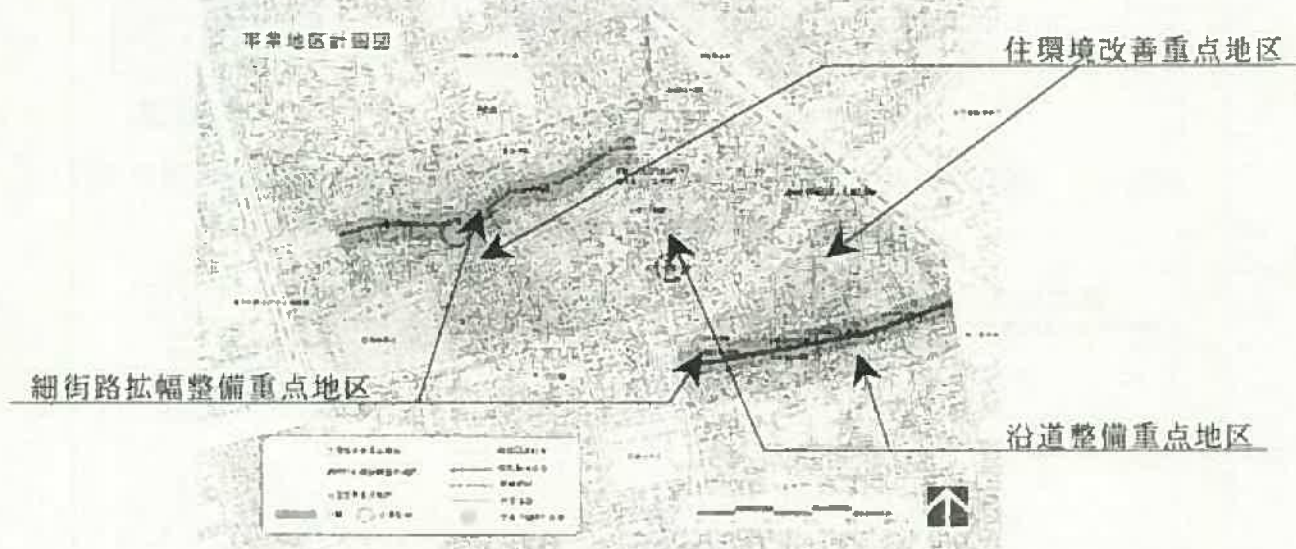
木造住宅比率や老朽住宅比率が高く、また、住宅が密集し接道不良住宅が混在している地区

②細街路拡幅整備重点地区

住民の日常的な利用が狭あい道路で、拡幅整備が必要とされる沿道地区

③沿道整備重点地区

車両交通の多い地区幹線道路で、道路整備が必要とされる道路の沿道地区



小田2・3丁目地区 事業の経緯

1993年3月	市街地住宅密集地区再生事業に基づく整備計画の大臣承認の取得	
1996年	広場整備 (250㎡)	1ヶ所
	建替促進 (個別建替)	1件
1996～7年	建替促進 (誘導建替)	1件
1997年	道路 (細街路) 測量	1路線
2000年11月	密集住宅市街地整備促進事業事業計画の報告	
2000年	建替促進 (個別建替)	1件
	道路 (細街路) 整備	53㎡
2001年	建替促進 (個別建替)	1件
2003年	A調査 (現況再調査)	
2004年	建替促進 (個別建替)	1件

以上のように、1993年から実績をあげることでまちを少しずつ変化させているが、依然として未整備の区域は多く、住環境及び防災上の課題は残されたままとなっている。かといって、このような事業は一朝一夕に完了するものではない。今後も整備事業を着実に進めていくことが必要となるが、それとともに、対象地区の住民が建替え計画を立てやすいように支援のメニューをより充実していくことにより、さらなる実績へと結びつけていくことが求められている。

川崎市住宅基本計画では、災害に強い安全な住まいと住環境づくりのため、①木造住

宅の密集地区や住宅と工場の住工混在地区において、災害に強い安全な住宅市街地として再生・改善を進めるために、緊急に改善すべき地域や重点的に取り組むべき地域を抽出するなどの計画的な住環境整備事業の促進、②指定を受けていないが密集住宅市街地と類似の課題を抱えている地域においての、市民の自発的取り組みや要望等を踏まえた仕組みづくりも含めた協議型の住環境整備事業の促進、③密集住宅市街地の改善に際した連担建築物設計制度や地区計画制度の活用などの、建築基準法や都市計画法の弾力的な運用の検討、を施策として展開している。

ここで、上記①に基づき抽出される地区について、地震時に大きな被害が想定される危険な密集市街地を「緊急に改善すべき密集市街地」、その中でも最優先での改善が必要な地域を「重点密集市街地」と位置づけている。川崎市内の指定地区としては、表1-4のように「緊急に改善すべき密集市街地」が6地区、その内「重点密集市街地」が3地区となり、小田2・3丁目もそこに含まれている。

表1-4 市内の密集整備事業指定地区

地区指定	区	町丁目	地区面積(ha)
重点密集市街地	川崎	小田2丁目	14.08
重点密集市街地	川崎	小田3丁目	11.75
緊急に改善すべき密集市街地	川崎	小田栄1丁目	8.84
緊急に改善すべき密集市街地	川崎	浅田3丁目	9.51
緊急に改善すべき密集市街地	幸	戸手3丁目	3.63
重点密集市街地	幸	幸町3丁目	3.68

(3) 地域の少子高齢化対策

川崎市における65歳以上の高齢者人口の比率は、2005年現在は15.5%であるが、10年後には21.8%、25年後には28.4%に達すると見込まれていて(図1-4、5)、今後は深刻な高齢社会を迎えることになる。それと同時に高齢者の生活環境も変化していき、単身で生活する高齢者の割合も増加していく傾向にある(図1-6)。

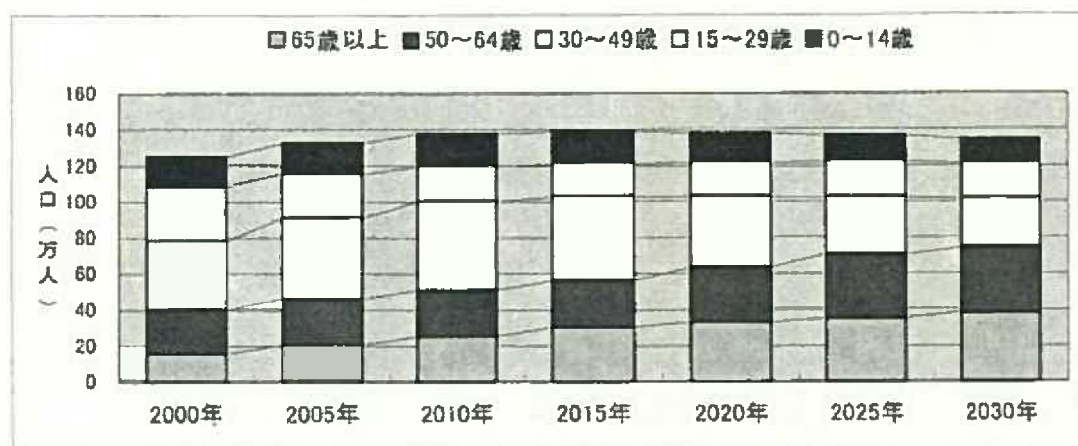


図1-4 川崎市年齢別人口の推移

川崎市推計

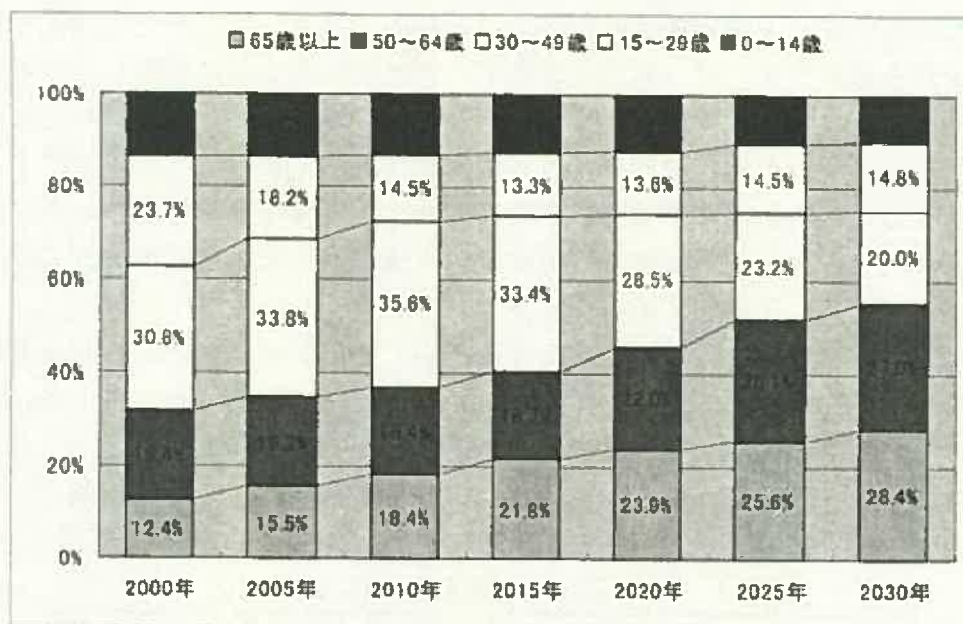


図1-5 川崎市年齢別人口比の推移

川崎市推計

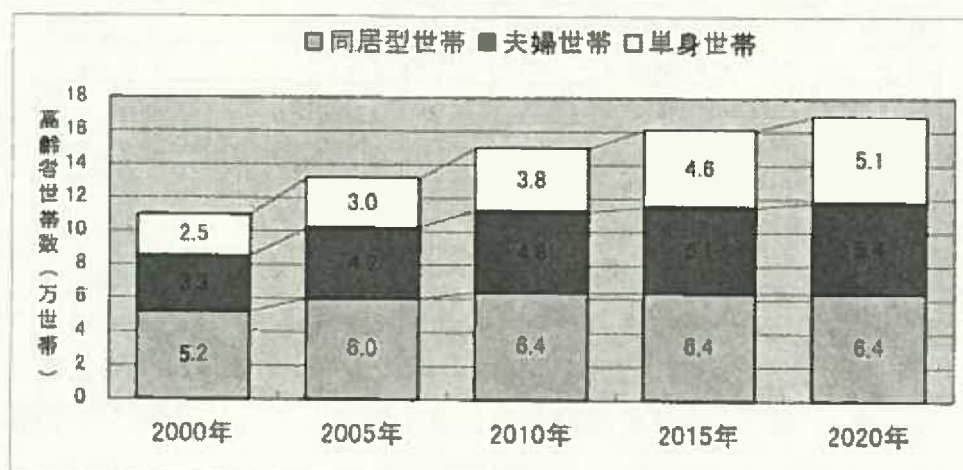


図1-6 高齢者の家族類型別世帯数の推移

川崎市推計

このような社会情勢の変化に備え、今後は単身で生活する高齢者に配慮した、居住者同士がお互い助け合って暮らしていけるような住まいづくりが大切になってくる。また、単身で生活する高齢者にとって、周囲との関わりが生きる力につながることもあるため、そのための機会づくりは重要である。そこで、必要な生涯学習などの文化活動を通し、地域住民と関わりあうことのできる環境を整備していくことが求められる。

川崎市住宅基本計画では、高齢者の安心居住のために、①市営住宅の建替えや改善に際するシルバーハウジング¹³等高齢者向け住宅の供給・確保、②高齢者に対する入居相談や住宅改善、住替えなどの総合的な住宅相談への取組み、③持家に居住する高齢者（単身や夫婦世帯など）の住替えニーズに対応するための定期借家制度を活用した転貸借システムの導入などの住替え支援施策、④コレクティブハウジングや安心ハウス等の高齢

¹³ シルバーハウジング・・・用語の定義（86ページ以下）参照。

者世帯の新しい住まいづくりの推進、を施策として展開している。

また、同様に図1-4によると、出生率の低下の影響で、15歳未満の人口も2010年以降減少が予測されていて、高齢化だけではなく、少子化も大きな問題となってくる。

その原因の1つとして、子育てに十分な環境が整備されていないことが挙げられる。図1-7によると、現実の子供の数が理想の子供の数より少ない親のうち、3割以上が「子供のびのび育つ社会環境でない」ことや、「これ以上育児の心理的、肉体的負担を増やしたくない」ことを理由として挙げている。これらの子育ての不安や負担感は、家庭のみの問題ではなく、家庭を取り巻く環境にも大きな要因があるといえる。

そこで、子育ての不安や悩みを抱える親や、気軽に行ける場所を求めている親に対し、地域全体で支援し、場所を提供できる制度が求められている。

川崎市住宅基本計画では、子育て世帯の住まいの確保のため、①住替えを希望する高齢持家世帯の住宅を有効活用した、子育ての一定期間、負担可能な家賃で利用できる定期借家戸建賃貸住宅の普及、②子育て世帯向け騒音対策マンションの普及や、外出時子供一時預かり制度等の子育て支援策との連携、を施策として展開している。

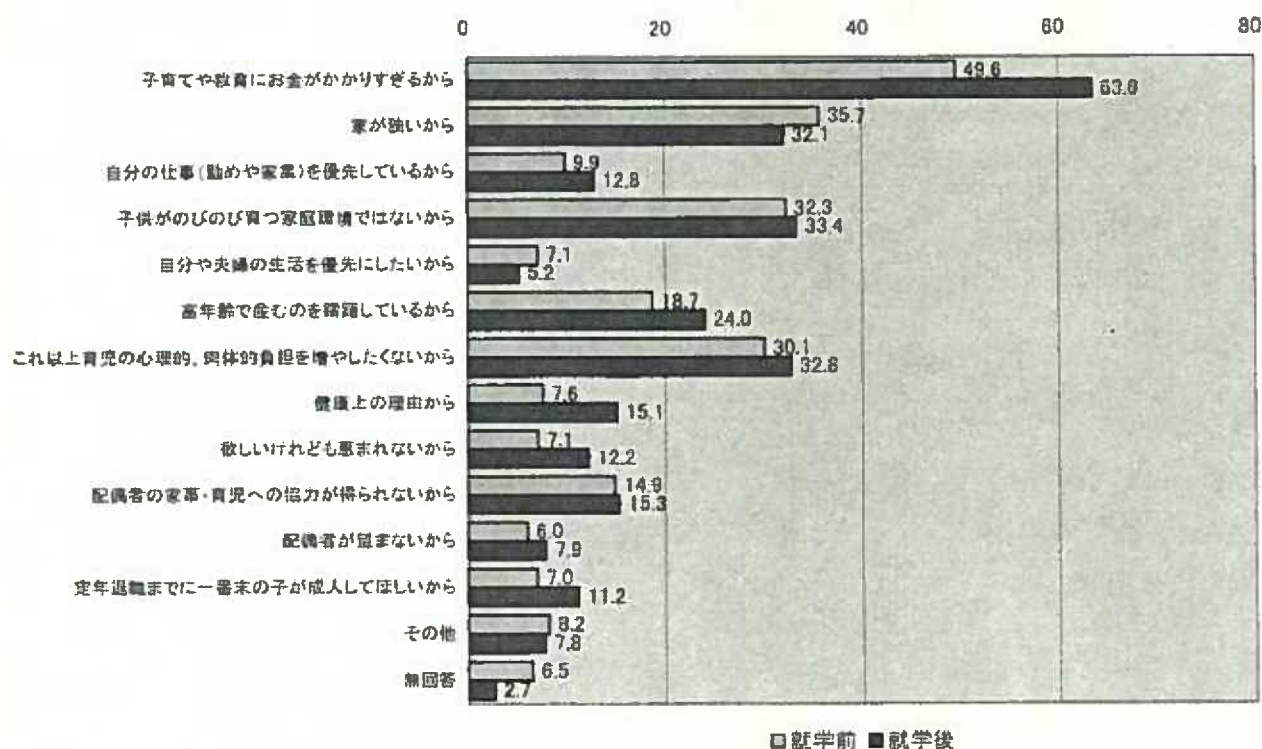


図1-7 現実的な子供の数が理想の子供の数より少ない理由(複数回答)

川崎市次世代育成支援行動計画策定ニーズアンケート調査報告書(平成16年)より

これらの高齢者対策と子育て支援については、実際には表裏一体のものである。というのも、子育ての面から見れば高齢者とは子育ての先輩であり、意見を聞くための非常に大切な存在であるし、一方で高齢者にとっても、子育てに関わるなどで異なる世代との交流を持つことは本人の刺激になり、また子供の成長が生きがいにもなりえるからで

ある。もちろん子育て支援だけがその方法ではないが、他の文化活動などにおいても、他世代との交流は重要なものになってくる。

その意味で、高齢者問題と少子化問題については、ひとつの福祉課題としての支援事業が求められている。

（４）遊休市有地の活用

川崎市では、以前より土地開発公社などを通じて事業用地の先行取得を行ってきた。ところが財政の悪化により事業そのものが凍結してしまうなど、方向転換を迫られているケースが多い。これらの土地は、地価の下落の影響もあり売却できないままに塩漬けになってしまっているのが現状である。一方で、建替えが必要な市営住宅等の敷地において、接道条件の不良などから事業を進めることのできない場合もある。

これらの市有地は、遊休地として使われずに残っており、ただの売却ではなく、市にとっても周辺の住民にとっても利益につながるような、有効な利用計画が求められている。

川崎市住宅基本計画では、既存市営住宅ストックの有効活用のため、建替え効率の悪い住宅は用途廃止し、定期借地法式等による市営住宅以外の住宅事業用地等への活用について、コーポラティブ住宅等の新たな住まい方への取組み支援をも視野に入れて、検討するとしている。

第3節 研究の目的・方法

1 研究の目的

近年コミュニティの重要性が見直され、地域住民が一体となり、お互いに協力し合って生活していくことが求められている。しかし、実際には大規模宅地開発などにより新しく入ってきた住民と、以前から暮らしてきた住民との間には壁があり、コミュニティがうまく機能していない地域も多い。また、新しい住民の中には隣近所との交流がなく、マンションの隣の部屋に住む人の顔さえ知らない人も少なくない。このため、地域の一体化どころか緊急時の協力体制の確保にさえ困難が予想されており、このような不安な状況を打開するためにも、コミュニティの再生・活性化の必要性が高まっている。

本研究では、コーポラティブ住宅の建設を通して、地域の活性化、コミュニティの形成を図ることを目標とし、川崎市の住宅政策への手がかりを模索する。ただし、コミュニティの形成のみを目的に集まった住民同士では、コーポラティブ住宅を建設した段階でその目的を達成してしまうため、その後のコミュニティのさらなる発展にはつながりにくいことが予想される。また、通常のコーポラティブ住宅の建設では、その計画に参加する住民に限定された、閉鎖的なコミュニティを形成する例が多くなる。しかし、参加者が住宅を建設すること以外の目的を持ちながら建設計画に立ち会っていくことにより、外部との係わり合いが生まれ、より柔軟性のあるコミュニティを形成することができる。さらにその目的によっては、その地域に元から存在するコミュニティをも巻き込んで、新たなコミュニティとして発展していく可能性もある。

そこで本研究においては、前節の課題を考察し、コーポラティブ住宅の手法を通じて、その解決法を探ることとする。市内の各地域が抱えている住環境の課題と連動させることで、コーポラティブ参加者の地域に対する貢献と、先住者の新たなコミュニティのあり方についての受入態勢を両立させ、結果として地域コミュニティのさらなる発展を目指すものである。

2 研究の方法

本研究では、住環境に関わる課題を以下のとおり3つ設定し、コーポラティブ住宅の計画及び建設を通じて、その課題の解決を目指すことにより、居住者のコミュニティを活性化し、また、周辺地域にどこまで影響を与えられるかを検証する。

第1の課題は、環境共生型まちづくりに向けたコーポラティブ住宅の可能性を検証することである。具体的には、森林や農地が減少する状況下で、コーポラティブ住宅の手法を用いて緑地や農地の保護を推進することにより、環境保全に取り組む方法を明らかにする。

第2の課題は、密集住宅市街地の改善に向けたコーポラティブ住宅の可能性を検証することである。具体的には、不十分な基盤整備や細分化された宅地、老朽化した建物などの問題について、通常の共同建替えと、コーポラティブ住宅の手法を用いた建替えの比較をすることにより、その効果を明らかにする。

第3の課題は、地域福祉の充実に向けたコーポラティブ住宅の可能性を検証することである。具体的には、高齢者福祉や子育て支援を目的とした、地域に開かれた施設について、コーポラティブ住宅の手法を用いて推進することにより、地域が一体となって福

社に取り組む方法を明らかにする。

具体的な研究方法としては、この3つの課題に取り組んでいる他都市の事例について、関西事例と川崎市近郊事例の2回に分けて視察を行う。併せて現在適用されている制度について文献の調査を行うことで、これからの川崎市の政策に活かすための手がかりとする。

第2章 事例研究

本章では、川崎市が抱えている問題の中から、環境共生と密集市街地の再開発及び地域福祉を取り上げ、他都市のコーポラティブ住宅がこれらの問題をどのように解決しようとしているのか、具体的な事例に即して研究することにより、川崎市への提言の手がかりにしていきたいと思う。

第1節 環境共生型のまちづくりに向けたコーポラティブ住宅

環境共生とは、地域の特性に応じ、エネルギー・資源・廃棄物等の面で適切な配慮がなされるとともに、周辺環境と調和し効果的に利用することで、健康で快適に生活できるよう工夫された住宅及び住環境のことをいう。近年、都心に住みながらも緑豊かな環境に囲まれて暮らしたいと願う人々が増えてきた。個人の力では実現は難しいが、希望を同じくする複数の人が集まれば実現は可能性を帯びてくる。そこで、「環境共生」を共有価値とする人々が集まってコーポラティブ住宅に住むという事例が見られるようになった。

私たちはこれらの事例から、便利さ豊かさの価値を追求する合理的手段として生まれた集住によるコミュニティが、時を重ねるうちに当初求めていた価値と同等もしくはそれ以上の価値へと変化していく過程を見ることができる。

1 農地を囲んで暮らすコーポラティブ住宅

調査対象：さくらガーデン

ヒアリング

訪問日：平成16年12月10日（金）10：30～12：00

場所：㈱アイデア建築研究所（東京都中野区）

説明者：㈱アイデア建築研究所 近藤弘文氏（コーディネーター）

視察

訪問日：平成16年12月26日（日）10：30～12：00

場所：さくらガーデン



さくらガーデン入口の手作り看板



さくらガーデンの名の由来となった桜の木

(1) さくらガーデンの概要

さくらガーデンは、農作業に関心のある人たちが農地を囲んで暮らすコーポラティブ住宅である。さくらガーデンのある神奈川県横浜市泉区の被緑率は41.9%で(平成13年9月現在)、横浜市内で2番目に高い数字であり、また農地面積は市内で最も多く、農業の盛んな地域となっている。このような農家の屋敷や畑、雑木林が残る遠郊外地域の特性を活かした環境を共有価値とすることによって、居住者どうしの結びつきが図られている。



周辺には畑や雑木林が残る

表2-1 さくらガーデンの概要

所在地	神奈川県横浜市泉区
竣工年月	平成14年3月
構造・階数	コーポラティブ住宅2棟(各2戸ずつ)RC2階建て 賃貸借住宅1棟(4戸)RC2階建て 住宅棟の中心に定期借地農地(約300㎡)
総戸数	8戸(うち賃貸借住宅4戸)
土地所有者	地主(スケルトン型定期借地権住宅)
建物所有形態	区分所有(コーポラティブ住宅棟のテラス及び農地はコーポラティブ住宅居住者の共同所有)
コーディネーター	共同企業体代表(株)イデア建築研究所ほか3社
敷地面積・建築面積	1,000㎡・160㎡
利用した行政制度	なし
利用した融資	住宅金融公庫のファミリー融資



左手：賃貸借住宅

正面・右手：コーポラティブ住宅

中心部が定期借地農地



コーポラティブ住宅は
共有テラスでつながっている

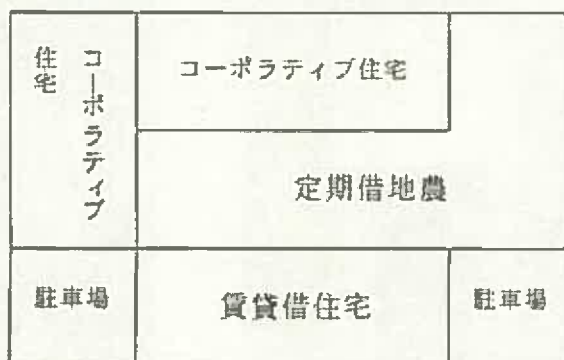


図2-1 さくらガーデン位置関係略図

（２）建設までの経緯

現在さくらガーデンが建っているのは、江戸時代から農業を続けてきた地主がトマトを有機栽培してきた土地である。高齢で農作業ができなくなったため、農地を生かす形で土地を有効利用したいと考えていたが、良い案がなかったため当初は大手ディベロッパーに賃貸借住宅のみの建設を任せる予定にしていた。そのとき、以前からコーポラティブ住宅に関心を持っていた地主の息子さんが参加していた「人間性豊かな集住体研究会」¹⁴での活動を通じて「コーポラティブ住宅」という選択肢を知ることになったという。ディベロッパーに任せれば活用しようとしている土地の全てが住宅になってしまい、将来的に農地に戻せる可能性がなくなってしまうが、スケルトン型定期借地権住宅としてコーポラティブ住宅を建設し、その中心に同じく定期借地の農地を残せば、土地の有効活用と同時に将来その土地を農地に戻せる可能性も残る。このような将来への見通しや、息子さんと研究会への信頼もあって、さくらガーデン建設に踏み切ったという。

当初は現在の賃貸借部分も含めて全戸（１２戸）をコーポラティブ住宅にする計画もあったが、相続税対策のため（地主に借金があると相続税が減額される）、賃貸借住宅を設けることにした。その際、コーポラティブ住宅と賃貸借住宅が一体では土地の借地権についての登記ができないため、賃貸借住宅部分を分筆して別敷地にしたことから、建築基準法上の斜線や横浜市の条例による通路等をそれぞれ確保する必要が生じた。さらに中央に農地を確保することと合わせて計画した結果、戸数が減少し、最終的にコーポラティブ住宅４戸、賃貸借住宅４戸となったということである。

入居者を募集するために、コーディネーターである株式会社アイデア建築研究所ほか共同企業体が新聞折り込みのチラシや駅のビラ、さらに住宅雑誌の広告等によって、地域センターで行われる入居説明会の周知を図った。入居説明会には１００名ほどが訪れ、その後行われた現地視察には２０名程度が参加した。さくらガーデンの集住コンセプトは緑地保全型のコーポラティブファームなので、農業が好きな人に入居してもらいたい旨を説明会で特に強調したそうだ。

募集は４戸で、申し込みの先着順に入居者を決定していったが、最後の１戸だけはなかなか決まらなかった。説明会には多くの人が集まったが、さくらガーデンは募集戸数も４戸と少なく、緊密な人間関係を想像したためか、入居者どうしの人間関係について不安を持ち、しり込みしてしまう人も多かったようである。実際、現在の居住者も最初は人間関係がうまくいくかが不安だったそうだが、入居者が決定し建設組合が設立され、月１回のペースで会合が開かれ様々な問題と一緒に対峙していくうちに、自然とよい人間関係が築かれていったとのことをお話を伺った。

そして、地主の息子さんからコーポラティブ住宅の提案がされてから１年後、さくらガーデンは各戸の自由なインフィル設計等も終え、着工にいたった。

¹⁴ さくらガーデン建設のコーディネーターとして、計画、設計、申請手続き等を行った株式会社アイデア建築研究所の代表取締役である近藤弘文氏が代表となり、平成６年に発足した研究会。建築家など１５名ほどのグループで、コミュニティ形成の手法としてのコーポラティブハウスについて研究を行っていた。平成１４年に集会場所の確保の都合で休止。

スケルトン型定期借地権住宅のメリット・デメリット

さくらガーデン建設地は、スケルトン型定期借地権（87ページ参照）を設定している。普及し始めて間もない制度で、まだまだ定着するには時間がかかることが予想される。本件についてのスケルトン型定期借地権を設定したメリットは、土地の売買ではないことから地主に対する支払いを居住者が全員そろそろまで待ってもらえたことであり、デメリットは住宅金融公庫以外からの融資が受けづらいことが挙げられる。

（3）近隣コミュニティについて

さくらガーデンの居住者の家族構成は、30代夫婦とこどもの家族が2世帯、60代夫婦1世帯、独身女性1世帯となっており、賃貸借住宅の居住者とも共有農地での農作業を中心とした付き合いがある。賃貸借住宅の居住者には農地に惹かれて引越してきた人もいる。

コーポラティブ住宅内には管理組合が設立されており、規約で決められている定例的な会合は月1回の管理組合の会合のみである。この会合で問題を共有化し解決していくことで、お互いの信頼関係がより強まっているということだ。

このほかに、さくらガーデンの名前の由来となった敷地内のしだれ桜を囲んでのお花見や秋の収穫祭、年末のもちつき大会等のイベントがあり、担当者は持ち回りで決めている。このような大きなイベントには、賃貸借住宅の居住者はもちろんのこと、地主の息子さん夫婦、それぞれの友人たちや知り合いのこどもたちも参加し、交流の輪も広がっている。また、日ごろからお互いの家で一緒に夕飯を食べることもあり、仲のよい近所づきあいが自然にできているようだ。



もちつき大会の様子



共有農地

共有農地について

農作業のクラブを作っており、コーポラティブ住宅居住者、賃貸借住宅居住者の別なく、会費制で活動している。視察に伺ったときは、大根、いんげん、キャベツ、たまねぎ等、家庭の食卓に常に欠かせないような野菜の苗が多く植えられていた。農地は手作業で全てを行うには少々広いため、隣接している地主のお宅から重機を借りることもあるそうである。農作業クラブでは管理組合と同様に月1回の

会合を持っている。共同で行う農作業やそれに伴う話し合いによって、ご近所どうしがふれあう時間が確保できると同時にお互いの信頼関係の確立に大きな影響を及ぼしているということは、居住者のみなさんが実感するところだそうだ。

（４）生産緑地の確保と農作業を通じたコミュニティづくり

さくらガーデンは、農地として土地を残しかつ土地の有効活用をしたいという地主の希望と、農作業ができかつ手ごろな価格で住居を手に入れたいという居住者の希望のどちらも実現することができたばかりではなく、失われていく自然を保護することにもつながっている事例であった。また、農作業を中心とした人間関係が確立していることが印象的であり、名前だけのコーポラティブ住宅にしないためには、コンセプトをしっかりとて居住者を集めることが重要とのお話も同った。

行政制度に対しては、①窓口の一本化（縦割りで分かりづらい）、②自助努力を支援する仕組みづくり、③土地の提供者となる地主へ最良の計画を提案する仕組みづくりを期待しているとの声があった。

2 緑に囲まれて暮らすコーポラティブ住宅

調査対象：樺ハウス

ヒアリング・視察

訪問日：平成16年12月21日（火）10:00～13:00

場 所：松陰コモンズ内集会所

説明者：㈱チームネット 甲斐徹郎氏（コーディネーター）



樺ハウス全景－屋上の植物や壁面緑化のための植栽基盤が見える

（１）樺ハウスの概要

樺ハウスは、都心に住みながら緑に囲まれた豊かな環境で暮らしたいと願う人々が、周辺環境と共生することを目的として集住したことにより、同時に豊かなコミュニティ

も手に入れている事例である。樺ハウスのある東京都世田谷区の被緑率は38.4%と（平成13年度調べ）、特別区の中では最も高い数字となっているものの、昭和61年度の緑被率59.1%に比べこの15年間で20ポイントも下落していることもあり、世田谷区ではまちづくりの観点から緑地保存に対する施策を先進的に行っている。

表2-2 樺ハウスの概要

所在地	東京都世田谷区
竣工年月	平成15年10月
構造・階数	コーポラティブ住宅1棟 RC5階建て一部地下あり
総戸数	15戸
土地所有者	入居者15世帯の共有名義
建物所有形態	区分所有
コーディネーター	㈱チームネット・㈱リブラン
敷地面積・建築面積	752㎡・468㎡
利用した行政制度	30ページ以下参照

（2）特徴

樺ハウス計画のコンセプト

株式会社チームネット代表取締役の甲斐徹郎氏は「私的な住まいづくり」と「地域環境の創造」を結びつける事業として樺ハウスの事業提案を行った。

氏によれば、私たちは都市において自己完結できる居住領域を確保し、勝手気ままにできる生活を手に入れることができたが、その一方で、こうした自己完結型の生活スタイルがもたらす弊害が明らかになってきたという。このような状況を打開するためには、社会や公共にとっての利益と、個人の利益とをうまく結びつける方法が必要になる。具体的に樺ハウスの計画で考えると、個人では守ることの難しかった緑豊かな環境（本件の場合地主が所有している土地）を、個人では得ることの出来ない貴重な生活のための「装置」として位置づけ、自分たちの住まいづくりの一環として、コミュニティをつくり、共同で投資し、維持管理を自ら負担する共同事業を立ち上げれば、まとまったボリュームの自然環境を残す有効な手立てとしてとらえることができるということになる。この方法は、住まい手の環境保全のための自発的な行動と資金投与を引き出す事業手法であり、まちづくりの手法の1つとしても大変有効であると思われる。

また、当初居住者たちは便利さ豊かさ（この場合はエコロジカルな環境）を追求するための合理的手段としてのコミュニティを形成しているだけだが、お互いの利害を調整するためのプロセスを重ねていくことによって人間関係を深めることができる。このようなプロセスこそコミュニティの形成に不可欠なものであり、居住者たちは豊かな環境の中に新たな価値であるコミュニティの豊かさを加えることも可能になるということである。

環境共生住宅としての設備・特徴

もともと敷地内にあった屋敷林を中庭として有効活用することに加え、建物全体を緑で包み込むことによって、建物内の熱環境をコントロールしていることが主な特徴であ

る。建物南側に道路自体を日陰にするくらいに成長する落葉樹を植栽することで、アスファルト道路からの日光の照り返しを防ぎ、夏の日差しから発生する輻射熱による室温の上昇を抑え、秋から冬にかけては落葉により室内に十分日光が取り入れられる仕組みになっている。北側に植栽されている常緑樹は冬の風除けの役目を果たし、もともと中庭にあった樹木は、夏に冷気を建物内に供給する役目がある。また、各バルコニーや壁面には緑化用プランターを取り付け、秋から冬にかけて枯れる植物を栽培することで夏の室温上昇を抑えている。さらに、屋上に菜園と芝生の広場を作ることで屋上緑化を行っていることも、同じように室内の熱環境改善に効果がある。

地主、松陰コモンズ、樺ハウスの居住者の共有価値となっている中庭には雨水利用のピオトープがあり、樺ハウス建築時に移植された樹齢250年の樺（樺ハウスの名の由来）、松やもみじの木が植えられている。

（３）建設までの経緯

閑静な住宅街である世田谷区に昔ながらの屋敷林を所有していた地主が、相続が発生したことから、土地を有効活用することによって相続税を支払わなければならなくなった。土地をディベロッパーへ売却すれば屋敷林は伐採され、マンションが建設されてしまうことをたいへん残念に思った地主は、土地を活用しながら同時に自分が育ってきた環境をできるだけ保存できる策はないものかと、土地の活用方法についていくつかの市民グループに事業提案を依頼した結果、切り売りされた敷地の緑を可能な限り残すという、「NPO法人エコロジー住宅市民学校」¹⁵の事業提案を選択することにした。

その結果、地主が所有していた敷地の一部は環境共生型コーポラティブ住宅である「樺ハウス」の居住者（15世帯共有名義）へ売却され、また、地主が幼少時代をすごした築50年の旧母屋はNPO法人コレクティブハウジング社が5年間契約でリースし、男女7人の賃貸住居としてサブリースすることで、シェアードハウス「松陰コモンズ」として活用されることになった。

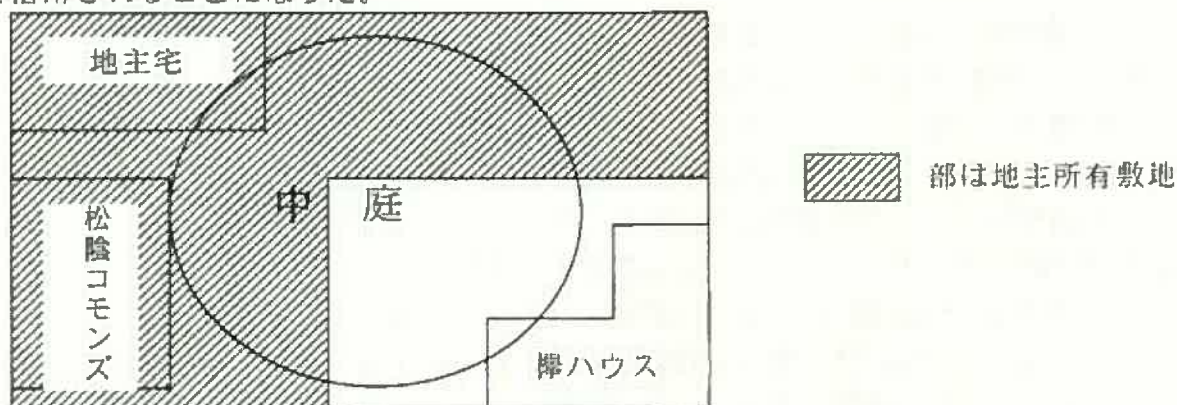


図2-2 建物位置関係略図

¹⁵ 樺ハウス建設のコーディネーターとして、「環境共生」というコンセプトを実現するための参加者間の合意形成等を行った、株式会社チームネットが中心となって活動を行っているNPO法人。平成8年10月に設立されてから現在まで活動を続けている。活動内容は、①自分の住まいづくりや土地活用のための市民学校開催、②メーリングリスト等を使用し、セミナーの案内などを情報発信、③よろずエコロジー住宅相談での個別相談、④なんとか緑を残したいが、相続税などの問題でこのままでは土地を維持できない等の悩みに対する個別相談等である。

地主がエコロジー住宅市民学校からの事業提案を採用した後、平成13年6月に株式会社チームネットと顔合わせを行い、事業の方針等について話し合いを重ね、平成13年12月から平成14年3月まで計8回にわたり入居者募集説明会を開催した。この説明会を開催するにあたり、株式会社チームネットにより、新聞折り込みのチラシを樺ハウス建設予定地の周辺地域に3万部配布するとともに、エコロジー住宅市民学校において周知を行った。説明会は、現在の松陰コモンズの大広間で行われ、8回の説明会で計284組(375名)の参加者を集めた。単に立地条件や各住戸の面積や価格を説明するにとどまらず、この計画のコンセプトである「共用の環境によってもたらされる生活価値」と、そのコンセプトがどのように計画に反映されているかについて詳しく説明し、賛同者を募ることに重点を置いたとのことである。平成14年3月に全ての入居者が確定したことを受け、「松陰エコビレッジ建設組合」が設立された後、実施設計(インフィル等)が行われ、地主とチームネットの顔合わせから1年4か月後の平成14年10月に着工することができた。

(4) 利用した制度

生垣助成・屋上緑化・壁面緑化助成制度

現在も世田谷区が行っている制度で、樺ハウスはモニターとして、屋上緑化・壁面緑化助成を受けた。

主な助成条件は、(1)新たに建築物の屋上の全部又は一部に、植栽基盤を1㎡以上整備して、樹木や多年草等を植栽する場合 (2)新たに建築物の外壁面を、つる性植物等で1㎡以上緑化する場合等である。樹木等購入費、植栽費等の経費に対し、屋上緑化は面積1㎡あたり2万円、壁面緑化は1万円を限度として助成を行う。屋上緑化等助成の総額は、助成対象経費の1/2を限度とし、かつ個人に対する助成は50万円、区分所有建物管理組合、法人に対する助成は100万円まで。

“地域共生のいえづくり” 支援事業

財団法人世田谷区都市整備公社まちづくりセンターが、平成17年度以降本格的な制度や施策として進めていくことを予定している事業。この事業を実効性あるものにするため、平成13～15年度にかけて(仮称)地域貢献型住宅支援制度検討調査を実施して、制度検討やニーズ把握を行ってきた。樺ハウスは、この(仮称)地域貢献型住宅支援制度検討調査の中で、モニターとして助成を受けた。

この事業は、世田谷区内で土地や建物を持っている地主を対象に、自らの土地や建物を活用して(新築を含む)、地域に役立つような住まいや場づくりを行うことを支援するものである。なお、支援の対象となる“地域共生のいえ”は次のような役割をもつ住まいや場を考えている。

- ・高齢者が地域で住み続けられることを支えるもの
- ・障害者が地域で住み続けられることを支えるもの
- ・子育てを支えたり、子どもの居場所づくりをめざすもの
- ・地域まちづくり活動やボランティア活動を支えるもの

助成の内容は、まずまちづくりセンターで相談を受け付け、支援対象に選定された場

合は専門家やNPOが計画の具体的な検討を行い、事業計画案を作成する（事業計画づくりに伴う費用はまちづくりセンターで負担）。その後事業実施までの全般をまちづくりセンター、専門家、NPOが支援・コーディネートするというものである（事業実施に必要な経費は当事者負担）。

（５）近隣コミュニティについて

樺ハウスの居住者は、30代・40代・50代の家族が中心となっており、独身女性も入居している。入居の主な動機は次のように分類される。

- ①共稼ぎでこどものいない夫婦・・・精神面、環境面でより贅沢な暮らしを求めて
- ②子育て世帯・・・より良いこどもの養育環境を求めて
- ③50～60代世帯・・・環境の良い場所での老後生活を求めて
- ④独身女性・・・近隣との関係を保つことでの安心感を求めて

樺ハウスの管理組合では居住規則を作成しているが、居住者どうしの関係ができてくると明文化されないルールが自然と生まれてくるという。管理組合の総会は1年に2回ほど行われ、この総会以外に全員が参加しなければならないイベントは決められていないが、主に週末になると中庭に人が集まってきて自然とパーティーが始まる。もちろん参加したい人だけが参加し、強制ではないが、多くの居住者が集まってくるそうである。また、屋上菜園では有志のグループが野菜を育てており、緑を通して人間関係が深まっているという。

樺ハウスの特徴のひとつとして、隣接している松陰コモンズとの間に柵を設けずに庭を一体的に利用していることがあり、この空間の広がり近所づきあいの広がりも生んでいる。松陰コモンズの居住者もパーティーに加わったり、餅つき等のイベントに参加したりと関わりは様々だが、特にこどもを通しての関係が深いとのことだった。しかし、樺ハウスの居住者が勝手に松陰コモンズに上がりこむなどの振る舞いをするのではなく、眼に見えないルールに従って、つかず離れずバランスの良い人間関係を保っているということである。また、松陰コモンズ内の大広間はパブリックスペースとして、居住者以外も利用できるようになっており、地域住民のコミュニティづくりの要となるような活動を行っている。

さらに、地主も樺ハウスでのパーティーやもちつき大会等のイベントに参加することがあり、コミュニケーションが図られている。樺ハウスの中庭として保存されている緑地は、地主側の敷地の緑とも連続しており、土地の所有関係は分断されたものの、地主にとって樺ハウスの緑は今も同じく共有価値として活かされている。この共有価値が、地主と樺ハウス、松陰コモンズの居住者との関係を良好化させるひとつの要因となっているという。私たちが視察に訪れたときも、樺ハウスの中庭を通して外出す



右手：樺ハウス 正面奥：地主宅
共有価値である中庭の緑が見える

る地主の姿を見かけた。

(6) 集住によるコミュニティづくり

コーディネーターの思惑どおりに、樺ハウスの計画は地主と居住者が必要としているものを満たし、緑環境の保全も可能にした。加えて、それぞれの希望を満たす過程で生まれた人間関係という新たな価値も手にしたという事例であった。

お話を伺ったチームネットの甲斐徹郎氏からは、コーポラティブ住宅に住むことによって、居住者や地域の人々との人間関係という価値を得ることができるが、一般的にはこの価値が知られていないため、もっと普及させる仕掛けが必要であるとのお話を伺った。行政は①モデル事業の実施（事例を示すことで居住希望者への周知を図る）、②専門家派遣制度の実施（素人だけでは知識の面でも実務的な面でも実現が困難なため）、③地主への周知（土地の所有権を手放しても快適な環境を手に入れられることを地主へ伝える）等を行うことにより、コーポラティブ住宅の普及を促進できるのではないかという意見があった。

3 考察

(1) 農地を生かした定期借地によるコーポラティブ住宅の課題

さくらガーデンの特徴は、農家自らがコーポラティブ住宅を建てたいという希望を持ち農地を提供したことである。幸いにも地主の息子がコーポラティブ住宅に精通していたため、農地を活用する際の選択肢を1つ増やす結果となったが、一般的にはコーポラティブ住宅は世の中に普及しておらず、農家にとっての選択肢に入っていない場合が多い。

スケルトン型定期借地権住宅としてコーポラティブ住宅を建設し、その中心に同じく定期借地の農地を残すことによる大きなメリットの1つは、土地の有効活用と同時に将来その土地を農地に戻せる可能性も残る点である。一時的に農地を有効活用し、将来的には農地に戻す可能性も残したいと考えている農家も、知識が少ないがゆえにディベロッパーに依頼し、土地の全てが住宅になってしまうことで、将来的に農地へ戻せる可能性をなくしてしまうことも多いのではないかと推察する。コーポラティブ住宅の知識が地主側にありさえすれば、農地を提供してくれる農家が増える可能性が考えられる。

またコーポラティブ住宅居住希望者にとって、コーポラティブ住宅建設にあたり最大の障害のひとつが土地の選定であることから、農地を提供してくれる農家が増えることで、農家とコーポラティブ住宅居住希望者、どちらにとっても都合の良い結果をもたらすことが予想される。

このことから、農家の希望に最も近いプランを計画する専門家による相談等を行うことにより、農家の選択肢を広げ、考えるチャンスを与える仕組み作りが、農地を生かした定期借地によるコーポラティブ住宅の普及には不可欠であると思われる。

(2) 緑地を保全したコーポラティブ住宅の課題

樺ハウスは、さくらガーデンと同様、地主の土地有効活用の希望をうまくコーポラティブ住宅居住希望者の希望と結びつけることができた事例である。この事例から、地主

への情報提供の必要性に加えて、実際にコーポラティブ住宅を建設する際の専門的な知識をもったコーディネーター提供の必要性を感じた。環境共生型コーポラティブ住宅は、今後緑地の保護とコミュニティの形成を同時に行える可能性がある点では興味深いが、それを実行に移すには非常に専門的な知識が要求されるため、コーポラティブ住宅居住希望者だけで行うには無理があると思われる。これは、環境共生型コーポラティブ住宅に限ったことではなく、今後様々なコンセプトのコーポラティブ住宅を建設するには専門家であるコーディネーターは欠かせない存在となるだろう。したがって、コーディネーターの育成や市民への紹介等の仕組みづくりも必要であると考えられる。

環境共生型コーポラティブ住宅の事例調査を行ったことで、コーポラティブ住宅がコミュニティ発生の手段であることを再確認しただけでなく、川崎市が抱える問題のひとつである緑地保護の問題について、新しい切り口から改善の糸口を発見することができた。事例は2件とも地主の「農地又は緑を残したい」という思いから始まったプロジェクトであり、また、土地取得の問題はコーポラティブ住宅建設に常についてまわるものなので、地主とコーポラティブ住宅居住希望者の意向を一致させることができるような施策の必要性を感じた。

第2節 密集市街地の改善に向けたコーポラティブ住宅

第1節では、「環境共生」をテーマにして集まって住み、コミュニティを形成していくひとつの方法としてコーポラティブ住宅の事例を考察してきた。つづいて、本節では、「密集住宅市街地」における再開発で、人々がコミュニティを創り、地域課題の解決に向けたまちづくりへつながる事例について紹介したいと思う。

密集市街地では、基盤整備が十分でないこと、権利関係が複雑なこと等の要因により、住宅の更新が停滞し、建物の老朽化が進んでいる。住宅更新の停滞が多世帯居住及び新世帯の流入を困難にさせ、地域の高齢化が進行し、地域の活力が低下していく。また、防災上の観点から見ても、密集市街地は住宅の倒壊や火災の危険性が非常に高く、接道不良や狭あい道路がほとんどであるため、災害時には大きな被害が出やすい地域になっている。このようなことからみても、密集市街地の再開発は重要な課題である。

そこで、第2節では、川崎市で密集住宅市街地整備促進事業¹⁰の事業指定を受けている川崎区の小田2・3丁目地区を想定して、同様の事業指定を受けている地区でのコーポラティブ住宅を使った共同建替え事業の事例と、密集市街地の遊休市有地に定期借地を利用して建設したコーポラティブ住宅の2つの事例を対象とし、建設までの経緯や地域に及ぼした影響・課題について現地視察及び関係者へのヒアリングを行い、今後コーポラティブ住宅を川崎市で普及させていくための方策を探り川崎市への提言につなげていきたいと思う。

1 密集市街地整備促進事業の共同建替えコーポラティブ住宅

調査対象 スノーベルえごた

ヒアリング

訪問日：平成16年12月21日（火）10：00～12：30

場 所：（株）象地域設計（東京都葛飾区小菅）

説明者：（株）象地域設計 三浦史郎氏（コーディネーター）

ヒアリング終了後、スノーベルえごた（東京都練馬区栄町）現地視察。

（1）スノーベルえごたの概要

練馬区江古田北部地区（43ha）は平成4年度から密集住宅市街地整備促進事業の地区指定を受けていて、このスノーベルえごたも上記事業の補助を受けている。地主1人の土地に、借地人5世帯（9人）、Uターン及びコーポラティブ参加者9人による共同建替え事業である。住戸数は地権者住宅4戸、Uターン2戸、コーポラティブ参加者6戸の12戸で、1階に店舗3区画がある。鉄筋コンクリート5階建てで、土地は共有、建物は区分所有している。

¹⁰ 良好な共同住宅などへの建替えに助成をしながら古い木造アパートや木造住宅の建替えを促進し、併せて生活道路や公園・小広場などを整備することにより、住みよい環境の住宅地づくりを目指す事業。

表 2-3 スノーベルえごたの概要

所在地	東京都練馬区栄町
竣工年月日	平成16年10月
構造・階数	RC5階建て
総戸数	12戸、店舗3区画
土地所有者	地主（共有）
建物所有形態	区分所有
コーディネーター	象地域設計
敷地面積・建築面積	482㎡・301㎡
利用した制度	38ページ参照



周辺の商店街



スノーベルえごた

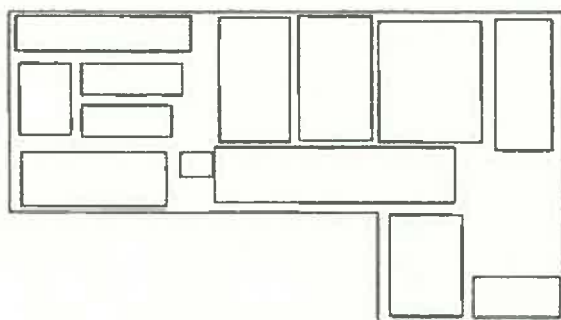


図 2-3 建替え前配置図

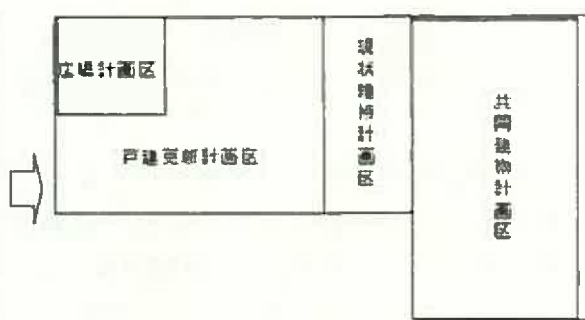


図 2-4 建替え後配置図

(2) 建設までの経緯

スノーベルえごたのある江古田北部地区（43ha）は、平成4年度から、密集住宅市街地整備促進事業の事業指定を受け、道路の拡幅や広場づくり、建物の不燃化促進など、災害に強いまちづくりに取り組んでいる。

平成10年末に練馬区からの依頼で象地域設計が前のコンサルタントからバトンタッチされるかたちで事業に参加することになり、共同建替え事業として動き出した。

平成11年5月には、練馬区が共同建替えのための学習会（1地域4回程度）を開いた。その後、実際に共同建替えの検討に入るかどうかを打診し、合意を得て検討会にス

テップアップした。検討会では主に個別のヒアリングを行い、現在の住まいや生活にどのような不具合や課題があるのかを聞き出した。これは、全体の会議では言いにくい個人の悩みを聞きだすため、その個別の課題を解決することができないようであれば、共同建替えの同意は得られないからである。

そして、平成12年4月に検討会での合意により準備会が発足し、平成14年12月には準備会での合意により協議会を設立した。そこで建設組合を設立して、共同建替事業として実施にいたった。平成15年1月に入居者の募集(6戸)を都市デザインシステムに依頼し、5月には、最後の入居者が決定し、9月に工事着工した。そして、平成16年10月に竣工した。

(3) 特徴

スノーベルえごたの特徴は、共同建替えの方法として、段階を踏んで合意を形成し、勉強会→検討会→準備会→協議会のようにステップアップしたところにある。このようなステップをとることによって、ある時点で話がまとまらなくなった場合でも、合意が形成されているところまで話が戻ることができる。逆に何も合意が形成されていなければ、共同建替えの事業自体が頓挫することもある。

建替えの手法として、コーポラティブによる建替えと共同建替えがあるが、それぞれ次のような特徴がある。

①コーポラティブによる建替え

設計・施工時に入居者同士で交流を持てることから、より良好なコミュニティの形成ができる。しかし、コーポラティブ住宅をつくろうとしている人々が10人程度集まって合意を形成しなければならず、合意を形成するまでに時間がかかるので、条件の良い土地はすぐにディベロッパーに買われてしまう。また、土地を確保することができたとしても、手付金として1割程度を支払わなければならない。コーポラティブ住宅の建設組合には法人格がないので、銀行から融資を受けられないことが多い。

②共同建替え

従来の地権者の住宅だけで構成した場合、それまでのコミュニティをそのまま生かすことができる。ただし、土地取得費や建設費の負担割合が大きくなり、特に高齢地権者は融資を受けにくいことから、初期段階において金銭的な問題が起こりやすい。そこで、通常は事業の採算がとれるように総戸数を増やし、従来の地権者が入居しない住戸については、外部から入居者を募集し、処分することになる。

②-1 賃貸で処分する場合

入居者決定が竣工後になるので、初期段階では地主が立て替えることになる。そのため、地主の金銭的余裕が最低条件になる。さらに、事業の採算がとれるまでには長期間必要なため、地主の負担はより大きくなる。また、地権者と入居者の交流の機会は少ない。

②-2 分譲で処分する場合

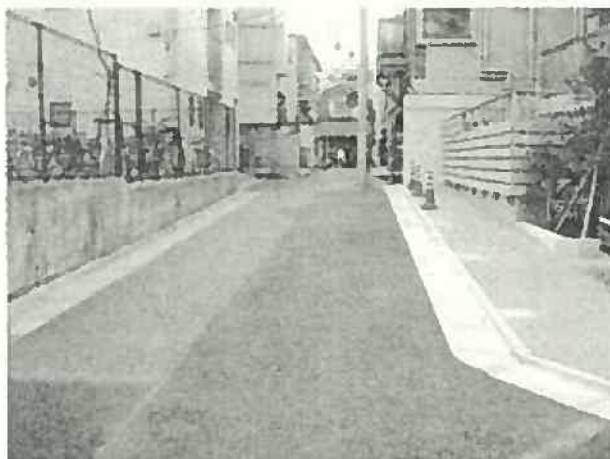
賃貸に比べ、事業の採算がとれる時期は早くなっている。しかし、入居者が初期段階で決定していないため、結局地主が立て替えることになる。また、処分できる戸数が少ないこともあり、利益がでないため、入居者の募集にディベロッパーが参入してこない。

ディベロッパーが参加してこないとなぎ資金の確保や余剰床の処分の問題が生じる。賃貸同様地権者と入居者の交流の機会は少ない。

②-3 コーポラティブ方式で処分する場合

入居者が事前に決まっているため、余剰床の処分の問題はなくなる。また、参加者の手持ち資金を運用することで地主の負担を抑えられる。また、コーポラティブの場合は入居者及び地権者との間で交流の機会も多く、コミュニティの再構築につながる。

今回のスノーベルえごたは、②-3の事例である。コーポラティブ住宅参加者にとって土地は事業参加者である地主のものであるので探す必要もなく、一方の地主にとってもコーポラティブ住宅の参加者を入れることが事業を進めるための条件であるので、お互いの目標が一致しているのうまいった。お互いの弱点を補い合っているの、現時点では非常に良い事例である。



共同建替えにより道が広がった

(4) 入居者と地域社会との関係

この事業では、従来からこの場所に住んでいた地権者たちは全員この住宅に入ることになっていたの、5世帯は高齢者が多い。しかし、その地権者の子どもが3世帯戻ってきて、うち1世帯が親と同居している。Uターンの子ども世帯はもともとここに住んでいたの、地権者たちとのつながりは深い。また、コーポラティブ参加者の6世帯は30代～40代の世帯が多く、Uターン世帯と年齢も近いこともあり、交流がある。

建替え前にこの場所には8人しか住んでいなかったが、建替えによって22人になり、平均年齢も67.3歳から48.2歳へと約19歳も若返った。子どもも増えたので、地域の活性化につながっている。

共有部は屋上のみで、共有の部屋などはない。ただし、敷地の一部を練馬区に公園用地として売却しているため、地域に開放した共有スペースとして利用できるようになった（現在は未整備）。

地域とのつながりについては、コーポラティブ住宅参加者が入居前から地権者たちと一緒に準備段階から地元のお祭りに参加したり、竣工式を目の前にある斎場で行うなど、周辺地域とも溶け込んでいる。



公園用地（現在は未整備）

(5) 利用した制度

密集住宅市街地整備促進事業

密集住宅市街地整備促進事業は、老朽住宅の密集や公共施設の著しい不足などがみられる住宅市街地において、防災性の向上と居住環境の改善を図ることを目的としている。

老朽建築物の除去・建替えや、地区施設の整備などを総合的に行うことにより、良好な住環境を備えた住宅の供給を促進すると同時に、防災性の向上を図る。

密集住宅市街地整備促進事業の指定を受け、国からの補助が出る場合、施行者が補助を受けるためには以下の条件を満たす必要がある（東京都の場合）。

- ①敷地の面積～個別建て替えの場合、敷地面積が100㎡以上、共同建て替えの場合は、150㎡以上。
- ②建物の用途と構造～従前が木造の老朽住宅であること。また、建て替え後の建物は共同住宅で、構造は、原則として、耐火構造又は準耐火構造。
- ③建物の階数～地上3階以上。ただし、第1種・第2種低層住居専用地域または、日照等周囲の環境を保つ上で地上3階以上の建物の建設が不適当である場合には、地上2階以上。
- ④住宅の規模～各戸の床面積が37㎡以上（単身者は21㎡以上）で2以上の居住室を有し、各戸が台所、水洗便所、収納設備、浴室・洗面設備等を備えたもの。また、賃貸住宅等に占める賃貸住宅の床面積の割合は、賃貸住宅等の延床面積のおおむね1/2以上。
- ⑤住環境に関して～建物の壁面を道路境界から50cm以上後退するか、敷地面積の5%以上のまとまりある空地を前面の道路に接して確保する。

以上の4つの要件に合った良好な共同住宅等への建て替えを行う場合、建て替えの形態に応じて次の4つの補助の中から助成が受けられる。

- ①除却等費～建て替えの際の従前の建物の除却及び敷地の整地の費用について助成
- ②建築設計費～建て替えの際の建築設計費について助成
- ③共同施設整備費～空地等整備費（通路・緑地等）、供給処理施設整備費、廊下・エレベーター・避難施設等の整備費について助成
- ④コンサルタントの派遣～建て替えの際の建築や税務に関する問題点についてアドバイスを受けられる

(6) 行政からのきっかけづくりと制度の運用

これまで象地域設計が手がけた密集市街地における事例の全ては、今そこに住んでいる人がそのままそこに住むということを前提にしている。そして、今の生活空間や環境を改善したいというところが始まりである。

ヒアリングによれば、密集市街地における共同建替え等の再開発を行うには、行政からのきっかけづくりが重要であるとのことである。地主からの提案だと、居住者たちは地主の都合の良い話ではないのかと身構えて、話を聞いてもらえない。専門家（コンサルタント等）がいきなり訪ねても、怪しまれるだけでやはり話を聞いてもらえない。そ

れに対して、行政は住民のために仕事をするところであると思われており、社会的信用があるので、まずは話を聞いてもらえる可能性が高い。このようなことから、事業の取り掛かりは行政からのアプローチが必要であるとのことである。

今回のスノーベルえごたの場合は密集事業の事業指定を受けていることもあり、適用した制度はひとつだけであったが、密集市街地の事例では多くの制度を適用するケースが多い。しかし、国要綱で決められたルールの上に、さらに自治体が要綱を定めていることが多く、制度が複雑で、利用しにくいとのことである。また、最近の制度改正等により、一般の人には理解できないことが多い。現在でも制度はたくさんあるので、どんな制度を作るかよりも、制度をどう使いやすくするかが重要であるとのことである。

行政が努力している地域（東京都練馬区、江戸川区等）では、最初の1事例ができると、2つ3つと同様の事例が続いていくので、行政の援助は必要であるとのことである。



左がもともとあった住宅

右は銭湯、中央がスノーベルえごた



隣の住宅との間隔

2 密集市街地の遊休市有地における定期借地を用いたコーポラティブ住宅

調査対象 現代長屋TEN

視察・ヒアリング

訪問日：平成16年11月13日（土）11：30～13：00

場所：現代長屋TEN（大阪市東淀川区）

説明者：CASE・まちづくり研究所

寺川政司氏

新大阪入権協会

池谷啓介氏

現代長屋TEN住宅管理組合理事長

上畑裕巳氏

（1）現代長屋TENの概要

新大阪駅に近い密集した市街地における世帯の高齢化と若年層・中堅所得層の流出に対処するため、大阪市の市有地を定期借地¹⁷（50年）して、多世代共生型のコーポラティブ住宅を建設し、定住型のミックスコミュニティを目指した。住戸数は10戸で

¹⁷ 定期借地権・・・用語の定義（86ページ以下）参照。

3階建ての鉄筋コンクリート構造であり、各住戸の玄関が直接道路に面した長屋状の建物である。また、S I 構造¹⁸を採用しているために内部インフィル部分は自由な配置が可能になり、入居者ごとにまったく異なった居住空間を実現できる。共用空間としては、屋上部分を全住戸からアクセスできるように設計することで、全住民共通のコミュニティスペースとして活用している。

表 2-4 現代長屋 T E N の概要

所在地	大阪府大阪市東淀川区東中島
竣工年月日	平成 15 年 3 月
構造・階数	R C (一部 S) 3 階建て
総戸数	10 戸
土地所有者	大阪市 (一般定期借地権、50 年)
建物所有形態	区分所有
コーディネーター	C A S E / まちづくり研究所
敷地面積・建築面積	805 m ² ・559.8 m ²
利用した制度	42 ページ以下参照



屋上部分

現代長屋 T E N

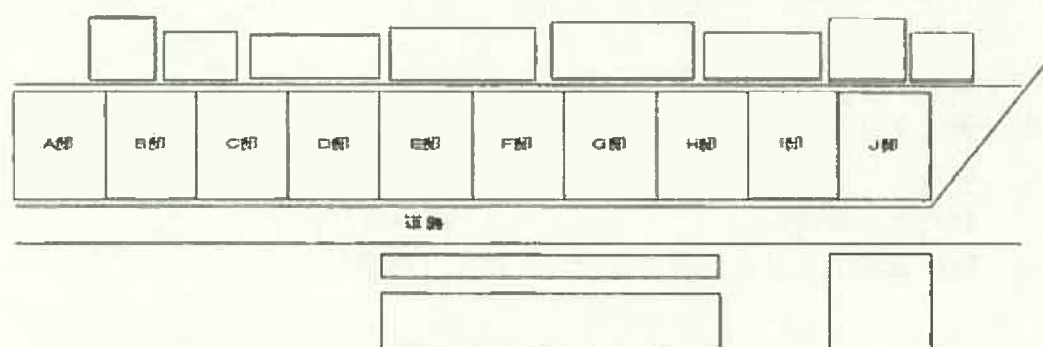
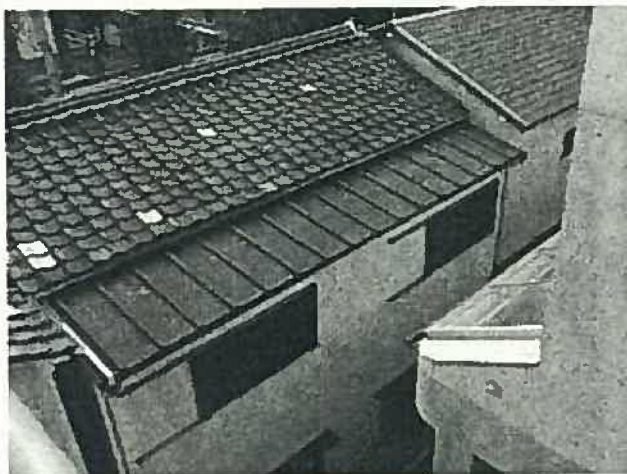


図 2-5 現代長屋 T E N 配置図

¹⁸ S I はスケルトンインフィルの略。詳細は用語の定義 (86 ページ以下) 参照。

（２）建設までの経緯

この地域はもともと公営住宅の割合が非常に高く、そのうちの多くが築35年を経過している。また周辺には、狭あい道路を有する木造密集住宅が広がり、全体として世帯の高齢化、若年層・中堅所得層の地域外流出の進行による地域活力の減退が課題となっていた。このような状況から、この地域では、居住環境の改善を目的とする事業のもとで、「定住」の地域コミュニティを形成してきた経緯があり、歴史的に住民主導のまちづくり活動が積極的に展開されてきた。



住宅のすぐ裏側

また、敷地はもともと大阪市営住宅が建っていたところで、立地は新大阪駅から徒歩5分と近く、周辺には住宅のほかに神社があることから、密集地としては緑も多いことが特徴になっている。しかし、密集地であるために隣接住宅との間隔がほとんどないことに加え、敷地の奥行きが10m弱と極端に細長いために、土地の有効利用が困難となっており、結局市営住宅を解体したあとは遊休地になっていた。

平成11年6月に「西淡路西部地域まちづくり委員会¹⁹（参加3,500世帯、6,500人）」が設立された。この委員会は、大阪市まちづくり活動支援制度に基づき、まちづくり推進団体として認定された。

平成12年11月にまちづくり委員会のメンバー（主に公営住宅入居者）を中心に「住み続けるための住宅検討委員会」を発足させ、公営住宅収入超過者が地域内に住み続けるための「多様な住宅供給」の具体化について企画やシミュレーションを重ねた。定期借地によるコーポラティブ住宅を中心に検討し、「安心できる地主」「まちに息づいた良好なストックとしての価値を持続させること」「定住性の担保」の重要性が指摘された。

平成13年6月に建設準備組合が設立された。そして、平成13年11月に大阪市における低未利用地の有効活用のため、定期借地住宅事業が決定され、公社により公募が行われた。準備組合のメンバーが中心となり応募した。まちづくり委員会エリアから6世帯、その他地域から4世帯が参加者に決定し、建設組合が設立された。しかし、平成13年12月に諸事情により1世帯が脱退し、補充メンバーを再募集した。新聞折り込みチラシと口コミの活用の結果、参加世帯を決定した。

平成14年4月に工事契約が締結され、着工された。組合員自身が実感するものづくりプロセスの企画として、鉄工・左官・植栽・外壁塗装のワークショップを実施し、平成15年3月に竣工・引渡しが行われた。企画、設計そして施工作業中に築き上げた関

¹⁹ 住民が自らのまちを自ら考え、話し合い、合意形成のもとに身近な地域のまちづくりプランを作成・提案するための組織。設立から5年の間に駅前のフラワーロード運動をはじめ、コミュニティ喫茶の建設と運営、公園ビオトープの設置など、様々な活動を行っている。またこれからの計画としてもコミュニティバスの運営や保育所の統廃合計画、地域通貨の設立など、非常に多くの分野にまたがった事業を行っている。

係を生かし、管理組合の運営を行い、現在に至っている。

(3) 特徴

土地は市有地の50年間の定期借地であるので、契約後は原則的には建物を解体して返却しなければならない。しかし、組合と住宅供給公社が取り交わした契約の中で、「…本建物が良好に維持管理されていると甲（＝公社）が判断した場合には、甲の申し出により、本借地権の終了時に本建物を無償で譲り受けることができる。」という項目を組み込んだことにより、50年が過ぎた後も住み続けられる可能性を示唆すると同時に、居住者の管理意識を持続させようとしている。

(4) 入居者と地域社会との関係

入居者の世代は20～30代が6世帯、40代が1世帯、50代が3世帯となっていて、若い世代が多い。また、その中には親戚同士や古くからの隣近所など、以前から付き合いがある場合もある。また、設計・工事中の集まりによってさらに一体感が強まったこともあり、現在も良好な人間関係を保っている。

共有スペースとしては、住宅の屋上部分が全ての住戸からつながっていて、どの家からも出入りが自由となっている。それぞれ独自の設計によって屋上部分をつなげているために、複雑な空間となっていて、子供の遊び場として重宝している。大人も休日は共通のふれあい場として、バーベキューなどを企画することで、交流の場として利用している。

反面、屋上空間には建物内部からしか入れないため、対外的なコミュニティは希薄になる傾向がある。中にはまちづくり委員会などの活動を通してコミュニティを作り上げている人もいるが、入居者と外部の人が一体として何かに参加するということは実行していないし、今後もその予定はないようである。



屋上からテラスへの階段

(5) 利用した制度

住宅金融公庫コーポラティブ住宅融資

表2-5 事業対象要件

住宅の形式	共同住宅	重ね建て又は連続建て
団地の規模	住宅部分の延べ面積が原則として1,000㎡以上	住宅がおおむね10戸以上
敷地面積	原則として400㎡以上	1,000㎡以上（共有敷地が1割以上）
住宅面積	住宅部分の専有面積が55㎡以上280㎡以下	住宅部分の専有面積が80㎡以上280㎡以下
構造	耐火又は準耐火構造	
土地	土地融資が利用できること（最近取得又は取得予定の土地）	

表 2 - 6 融資要件

融資額	原則として、A又はBのいずれかの低い額 A 基本融資額＋生活空間加算額＋はじめてマイホーム加算額＋割増融資額＋特別加算額＋債権・郵貯加算額 B（住宅建設費＋土地取得費）×80％（給与収入金額＞800万円の場合50％）
金利	固定金利（融資申込日）
資金受取時期	住宅が完成し、所定の手続きが完了した段階での一括受取り 希望する場合は現場審査（屋根配筋）合格時に中間資金受取りも可能（土地に公庫第一順位の抵当権を設定すること）

大阪市まちづくり活動支援制度（川崎市の制度については83ページ以下参照）

まちづくりの整備手法や制度などの適用がはっきりしていないまちづくりの初動期段階を支援する制度である。身近なまちの整備・改善及び保全等に向けてのまちづくり活動を行う団体（まちづくり推進団体）に対して、活動費の助成や専門家の派遣を行う。

支援対象とするまちづくりのイメージは、以下のとおりである。

- ・密集住宅市街地を防災等に強く住みよいまちに整備すること
- ・歴史文化遺産等を保全し、近隣地区を含むまちの整備・改善をすること
- ・商店街・市場等の単独ではなく、その周辺、近隣地区をも含めたまちの再整備をすること。
- ・跡地利用計画、公共事業地区等の整備を契機に、周辺・近隣地区のまちの再整備をすること。

まちづくり推進団体の認定

一定のまとまりある区域で、住民等の多数の支持を得て、その地域におけるまちの整備・改善及び保全等のまちづくり構想を目的にまちづくり活動を行おうとする団体が、その住んでいる区の区役所の長による「副申」を受けて、認定審査会で認められ、まちづくり推進団体となる。

支援の内容は、以下のとおりである。

①専門家の派遣

まちづくり推進団体の活動状況に応じて専門家を段階的に派遣。

（派遣にかかる経費は市が負担）

＜まちづくりアドバイザーの派遣＞について

まちづくり制度・手法の勉強会や活動の進め方等に対して助言等を行う。

（2年間を限度、年間6回を限度）

＜まちづくりコンサルタントの派遣＞について

まちづくり推進団体が地域住民の合意をとりつつ、まちづくり構想の作成に向けた諸活動に対して助言等を行う。（3年間を限度）

②活動費の助成

まちづくり推進団体が行う勉強会、広報等のまちづくり活動に要する経費の一部を助成する。

(5年間を限度、助成対象経費のうち5分の4以内、限度額は年間50万円)

(6) 定期借地制度と融資制度の問題点

コーポラティブ住宅を計画する際、まず問題となるのが土地である。特に定期借地制度を利用する場合には契約期間終了後まで見据えなければならないため、地主の信頼性がかかなり重要な項目となる。現代長屋TENでは、市有地を利用できたために、敷地の選定や地主との交渉など、問題となりやすい事項がかかなり緩和できた。今後もこのような事業計画を打ち出してもらえばコーポラティブの制度もより普及するのではないかとのことである。

次に資金の問題である。住宅金融公庫のコーポラティブ住宅融資制度は条件が厳しく、採用できない場合が多い。今回の計画では屋上の共有スペースを理由に共同住宅として申請し、無事融資を受けることができたが、採用された場合でも原則として工事完了時でしか受け取れないために、設計料や土地取得にかかる資金が工面できなくて、資金計画が困難になってしまう。公共の融資制度を設定するか、あるいは民間の資金を借りやすくする制度があればありがたいとのことである。また、居住者の中には屋上緑化を希望していたが、資金の都合でかなわなかった人もいたので、そういった補助制度も必要ではないかとの声もあった。

3 考察

(1) 密集住宅市街地におけるコーポラティブ方式による共同建替えの課題

スノーベルえごたは、行政からのきっかけ作りによって生まれた事例である。密集住宅市街地では、権利や敷地等の問題から自主的に住宅の建替えが進まないことが多い。そこで、行政の社会的信用を生かして建替えのきっかけを作り、事業を進展させるための支援をしていくことが必要になってくる。

スノーベルえごたでは、コーポラティブ方式を採用することにより、共同建替えの際に起きる地主・入居者それぞれの問題を解決している。また、住宅の更新により新世帯が流入し、人口(特に子どもの数)が増えたので、平均年齢が若返った。このことが地域の活性化にもつながっており、防災の面から見ても、築80年にもなる木造一戸建てをはじめとする老朽木造住宅が立ち並んでいたため、地震や火事の際には大きな被害が予測されたが、建替えにより、そのリスクはかなり軽減されたといえる。その上、共同建替えによって空いたスペースを公園用地として練馬区に売却することにより土地を地域へ提供している。そのため、地域に開放された公園を通した新たなコミュニティの形成も期待できる。また、周囲の道路の拡幅にもつながり、密集住宅市街地が抱えるいくつかの問題も解決している。

スノーベルえごたのある江古田北部地区は小田2・3丁目地区と同じ密集住宅市街地整備促進事業の指定を受けているので、小田地区が同様の方法を使うことも可能であるが、この事例のように事業を進めていくのは容易ではない。そこで必要になってくるの

が、行政側からの取り組みとコンサルタントの育成ではないだろうか。練馬区では、共同建替えのための学習会を開いて住民の関心を高めており、共同建替え事業として導いたのはコンサルタントの力が大きかったといえる。このようなことから見ても、行政の取り組みと、コンサルタントの育成が必要であると考ええる。

（２）市有地の定期借地によるコーポラティブ住宅の課題

現代長屋TENは、遊休市有地に定期借地権を設定することによってできた事例である。現代長屋TENのある場所は、大部分の住宅が公営住宅であること、また、新大阪駅に歩いていけるような交通の便が非常に良いところにあるので地価が高く、若年・中堅所得層が住宅を購入するのが難しいこともあり、若年・中堅所得世帯の流出による地域の高齢化が問題となっているところであった。そこで、この事例では若年・中堅世帯が住宅を取得できるように定期借地を利用し、低価格で住宅を供給できる仕組みを使っている。また、コーポラティブという手法を使うことにより、居室内を自分の好きなように作れるので、愛着が生まれ、定住にもつながり、また、住宅を共同で建設することにより、コミュニティも形成されている。

また、現代長屋TENの注目すべきところは、通常考えられる住宅内のコミュニティから地域のコミュニティへの発展ではなく、西淀路西部まちづくり委員会という地域のコミュニティが住宅建設を主導するというプロセスをたどっているところである。これは、地域の住民自らが地域のことを考え、行動に移したものである。もともとのメンバーを含め、住宅の住民がまちづくり委員会に参加し、行動することで、地域活性化につながっていると思われる。

こうしたことから、地域活性化につながるものに対しては、支援の必要があると思われるが、この事例でも問題になっているのが、土地の確保と、資金の問題である。一般の人々でも取得できるような低廉な土地を提供するため、そして、遊休化している土地の有効利用を図るための１つの方法として定期借地制度の活用と、地域に対して一定の貢献をすると認められる事例には融資をしたり、金融機関の融資を受けやすくできるような施策があればよいのではないかと感じた。

密集住宅市街地における２つの事例を見てきたが、手法は違っていても、それぞれに合ったやり方を見つけ出し、事業を行うことによって自らその地域が抱える問題を解決していこうとする姿勢がうかがえた。そして、２つの事例とも、若年世帯が流入してきたことなどに由来する地域コミュニティの活性化及び、地域課題の解決につながっていることが確認できた。

第3節 地域福祉の充実に向けたコーポラティブ住宅

第1節では環境共生の住環境を求めて、第2節では密集市街地の改善の集住事例を考察してきたが、第3節では地域福祉につながるコーポラティブ住宅の事例を2つ紹介する。

1 地域に開放した共有空間を備えた多世代型コーポラティブ住宅

調査対象：芦屋17℃

ヒアリング・視察

訪問日：平成16年11月14日（日）10：30～12：00

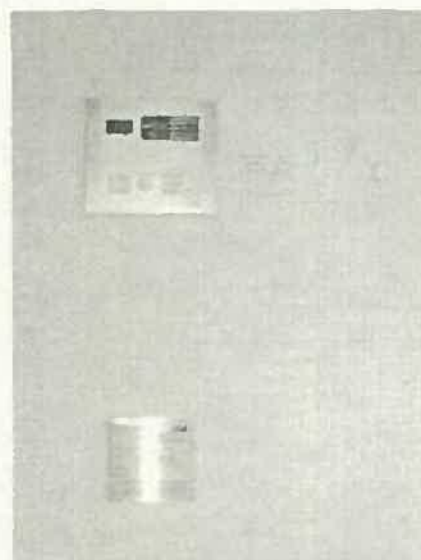
場 所：芦屋17℃

説明者：（株）游空間工房 野崎瑠美氏（コーディネーター・設計者）

NPO法人芦屋17℃倶楽部 山野拓也氏



芦屋17℃全景－閑静な芦屋の住宅街に佇んでいる



玄関はオートロック

（1）芦屋17℃の概要

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災で賃貸アパートを失った地主が「入居者のつながり、助け合いを大切にしたいマンションを建てたい」という思いから、神戸のまちづくりコンサルタントへ相談したことから実現した多世代型コーポラティブ住宅である。1階の大きな共有部分に交流室や台所があり、住民どうしが共助しながら暮らすコレクティブ住宅の機能も備えている。居住者らがNPO法人をつくり、管理運営に参加している事例でもある。

表 2-7 芦屋 17℃の概要

所在地	兵庫県芦屋市
竣工年月	平成 14 年 6 月
構造・階数	R C 地下 1 階地上 5 階建て
総戸数	17 戸
土地所有者	入居者の共有名義
建物所有形態	区分所有（交流室のみ共同所有）
コーディネーター	（株）遊空間工房
敷地面積・建築面積	759㎡・398㎡
利用した行政制度	48 ページ以下参照

（２）建設までの経緯

芦屋市は震災の被害が甚大であり、芦屋 17℃が建設されている敷地では 3 棟の建物が倒壊した。阪神・淡路大震災を経験し、人々は何事かが起こったときに頼りになるのは行政でも遠くの親戚でもなく、近隣居住者であることを改めて認識することとなった。また芦屋 17℃建設当時は、特に高齢者に「閉じこもり」、気力の減退の傾向が強く見られ、生きがいの見つからない人々の増加が社会問題となっていた。

このような背景の中、この土地の大部分を所有していた地主が、社会のため土地を有効に使いたいとの意向を持ち、平成 12 年 7 月に地主から遊空間工房にこの事業についての相談を持ちかけた。その後、入居者募集フォーラムを開催するにあたり、新聞折り込みのチラシで周知をし、平成 12 年 12 月に第 1 回入居者募集フォーラムの開催にいった。平成 13 年 5 月に建設組合法を設立したが、この時点で募集 17 戸中 8 戸しか入居者が確定しておらず、平成 13 年 7 月の着工時も同じく 8 戸しか入居が決まっていなかったが、その中には高齢者も多く含まれており、全戸を確定させるまで待つてもらうのに忍びなかったことから、着工に踏み切ったようだ。平成 14 年 6 月に竣工したが、現在も 3 世帯が未入居のままということである。インフィル設計については、着工時に確定していた 8 戸は、自らの意向が反映されたが、着工当時はスケルトン式の登記ができなかったため、竣工後からの入居者は既にある間取りをそのまま受け入れなければならない。

資金問題については、入居者が決まり、代金が支払われるごとに、順次施工業者や建築士への支払いを行い、地主への土地代は事業が全て終わってから精算することになっている。施行業者は地主の親戚であり、現在芦屋 17℃の住民で NPO 法人芦屋 17℃倶楽部理事長の山野氏の会社であるため、金銭面の融通が利いたことから、このような方法が可能になったということである。

（３）NPO 法人芦屋 17℃倶楽部

芦屋 17℃に入居を決めた人々による住宅運営の話し合いの中で、NPO 法人芦屋 17℃倶楽部の設立の提案があり、平成 14 年 5 月に NPO 法人として認定された。多世代による共同住宅を充実させるために、交流室（共有スペース）でのイベント開催、高

高齢者・こどもの見守りを行うLSA²⁰の常駐等の活動を行い、これらの活動を芦屋を中心とする阪神間各地の地域コミュニティに対してもモデル的に広げていくことを目的としている。

NPO法人の主な仕事は、住民サポート及び地域とのコミュニティ事業である。地域コミュニティ事業として、芦屋市高齢者いきがい活動支援通所事業委託料²¹を受け、住宅内の共有スペースである交流室を使って、週2回老人カルチャースクールを開催している。この事業委託料で、LSAを雇用し、集会場の一角に常駐させ、住人どうしのコミュニティづくりの中心となってもらっていた。(LSAが常駐していると、LSAを中心としてコミュニティができやすくなり、特に高齢者どうしは、第三者が介在することでうちとけられることが多いということである。)しかし、芦屋市からの委託料が約半減したため、現在は雇用できなくなってしまった。



地域にも開放されている交流室

一方、この事業を行っていることに対して、一部の居住者から、居住者が折半して拠出している交流室を居住者以外に汚されたくないという意見や、セキュリティ問題についての苦言が呈されている。分譲住宅における共有スペースは居住者による共同所有になっているので、共同とはいえ、自分が所有しているものを大切にしたいという気持ちが強い居住者もいて、意見がまとまらないこともあるようだ。このような経緯もあり、共有スペースは現在、居住者以外では老人カルチャースクール以外には開放していない。交流室は半日500円で貸し切ることができるが、利用するメンバーの中に必ず居住者が含まれていなければならないが、交流室の一角にある宿泊スペースも代金を支払って借りることができるが、居住者の親戚や知人のみしか利用できないことになっている。

(4) 利用した制度

芦屋17℃は建設にあたって(財)阪神・淡路大震災復興基金から補助を受けた。基金の概要は次のとおりである。

²⁰ ライフサポートアドバイザーの略。市区町村の委託により、シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅、登録住宅に居住している高齢者に対して、必要に応じ生活指導・相談、安否の確認、一時的な家事援助、緊急時対応等のサービスを行うもの。

²¹ 平成12年度から平成15年度まで実施された厚生労働省の事業。事業委託料の4分の3が国の補助金であったが、平成15年度で補助金が打ち切れ、平成16年度から事業委託料の全額が地方交付税化された。NPO法人芦屋17℃倶楽部への委託料は、平成15年度まで年間246万6500円、平成16年度から年間130万円。

表 2 - 8 補助金の概要

名称	(財) 阪神・淡路大震災復興基金
設立目的	阪神・淡路大震災からの早期復興のための各般の取組みを補完し、被災者の救済及び自立支援並びに被災地域の総合的な復興対策を長期・安定的、機動的に進め、災害により疲弊した被災地域を魅力ある地域に再生させることを目的とする。
設立年月日	平成 7 年 4 月 1 日
設立者	兵庫県・神戸市
基金の規模	基本財産（出捐金）200 億円 運用財産（長期借入金）8,800 億円* 合 計 9,000 億円 *兵庫県及び神戸市が地方債を発行して8,800 億円を基金に無利子で貸し付けているが、その地方債に係る利払いの一定割合については、国からの地方交付税により措置されている。
事業	8,800 億円の運用財産の運用益等により、次のような分野で支援事業を実施している。（ ）内は事業数。 住宅（33）生活（32）産業（33）教育（11）その他（4）

受けた補助は、基金の事業中、住宅対策の「賃貸住宅を再建・建設される方への支援」の中の、「被災者向けコレクティブ・ハウジング等建設事業補助」である。詳細は次のとおりである。

表 2 - 9 被災者向けコレクティブ・ハウジング等建設事業補助の概要

事業内容	コミュニティを生活の根幹に据えた新しい住まい方であるコレクティブ・ハウジング等を被災者向けに建設する事業者及び被災者に対し、協同居住空間（※）の整備に要する経費等の一部を補助する。 ※協同居住空間：共同リビング、共同食事室、共同キッチン等、協同生活を行うために必要な日常的な空間
補助内容	調査設計費 20 万円／戸 協同居住空間整備費 95 万円／戸 協同居住空間備品整備費 20 万円／協同居住単位
事業年度	平成 9 年度～16 年度

（5）近隣コミュニティについて

現在の入居者は、30 代家族、70 代未亡人、30 代独身女性、40 代家族、60 代夫婦、60 前後独身女性、80 代女性等と多世代に亘っている。住民は、「生活の共同」より、多世代が「安心して快適に住む」ことを望んでいるため、家事の共同化はしておらず、当番等も決めていないが、共有部分の掃除や庭木の剪定等も気付いた人によって自然に行われている。したがって、「やりたいひとがやり、やりたくない人はやらない。ただしやる人は、やらない人を非難しない。やらない人はやっている人の足を引っ張らない」等、必要最低限の約束事しか決めておらず、住宅内には厳密な決まりはない。コ



共有スペースの屋上

レクティブハウスの共同生活というより、くっつきすぎず離れすぎもしないソフトなコミュニティで、昔ながらの長屋のような感覚で暮らしているということである。したがって、「生活の共同化」のための共同スペースはあまり住民によって使用されることはないが、月に1回日曜日に「カレーの日」「たこやきの日」等を設け、法人理事長の山野氏を中心として、共有スペースのキッチンで調理し、希望する居住者に売って一緒に食べる等している。共有スペースの使用頻度は低くても、日常生活で自然な近

所づきあいでの交流を大事にしているので、高齢の方の安否確認等も自然に行われているとのことだった。

このような自然な居住者どうしの交流が可能なのは、入居時にこの住宅について詳しく説明を行っていることから、仲良くみんなで暮らしていこうという意識ができていて人のみが入居しているためだろうと山野氏からお話を伺った。

（6）交流スペースを通じたコミュニティづくりの課題

芦屋17℃は集まって住むこと自体を目的としているコーポラティブ住宅のため、集まって住む以外の共有価値を日々の暮らしの中で見出すことの難しさを感じた。現在、交流室で老人カルチャースクールを開催しているが、地域とのつながりの持ち方に対する考え方も居住者ごとに温度差があり、交流室の使い方について全員の方向性の一致を引き出すことの困難さも見受けられた。ヒアリングを行った際にコーポラティブ住宅普及のために必要なこととお伺いしたところ、①土地の提供、②融資制度の整備、③コーポラティブ住宅に対する社会的認知等の意見があった。

2 太鼓サークルの有志が集まったコーポラティブ住宅

調査対象：さとね

ヒアリング・視察

訪問日：平成16年11月13日（土）15：00～17：00

場 所：さとね

説明者：㈱VANS 伴年昌氏（コーディネーター・設計者）

NPO法人野火 斎藤正男氏 米増澄江氏



さとね全景一目の前は幹線道路



太鼓の音が響かない設計

(1) さとねの概要

太鼓サークルである「郷土サークル野火」のメンバーにより、太鼓の練習・発表の場を持ちたいという強い文化的欲求から建設されたコーポラティブ住宅である。さとねは大阪府吹田市の交通量が多い国道沿いにあるが、近隣へ太鼓の音が響くことを最も配慮した結果の土地選択だったということである。建物の1階に70坪の太鼓ホールを設け、その管理運営をNPO法人野火が行っている。2階より上の階はメンバーの住居となっているため、太鼓の音が極力住居スペースへ響かないような設計となっている。

表2-10 さとねの概要

所在地	大阪府吹田市
竣工年月	平成14年9月
構造・階数	RC6階建て
総戸数	10戸+太鼓ホール+NPO法人野火事務所
土地所有者	NPO法人野火
建物所有形態	区分所有（屋上ルーフテラスのみ共同所有） 太鼓ホールとNPO法人野火事務所はNPO法人野火が所有
コーディネーター	(株)VANS・元プランニング
敷地面積・延床面積	585㎡・1150㎡
利用した行政制度	なし
利用した融資	労働金庫

(2) 建設までの経緯

「郷土サークル野火」の活動拠点であった吹田市内の障害者作業所の隣接地でマンションが建設されることになり、マンションの隣では110デシベルにもなる和太鼓の練習はできなくなってしまったことから、新しい活動拠点を探すことになった。しかし、騒音の問題からなかなか候補地が見つからなかったため、練習場所を借りるのではなく、自分たちで持ちたいという話になったが、1サークルで練習所を建設するには手が出ない金額だった。あれこれ方法を探した結果、コーポラティブ住宅という手法を知り、1

階に練習用ホールを作り、その上階にメンバーたちの住宅容積を載せるという方法によって、取得可能な事業価格とすることができた。

平成12年1月から郷土サークル野火のメンバー（会員は64名）に入居者の募集を行ったところ、8名はすぐ集まった。残り2名はなかなか決まらなかったが、一般公募はせず、平成13年の4月までには野火のメンバーから決定した。したがって、各世帯に少なくとも1名は野火のメンバーが含まれている。

入居者がほぼ決まったころ、土地を取得するために法人格が必要となったので平成12年9月13日付で「NPO法人野火」の認証を受け、NPO法人としての活動も始めた。この頃は、土地探しと同時に入居者募集も行っていたということである。

インフィル等の設計は全ての入居者が決定した平成13年6月から始められた。平成13年10月に着工し、約1年を経た平成14年9月に竣工となった。

（3）NPO法人野火

平成12年9月13日にNPO法人として認証された「NPO法人野火」は、日本の民俗的文化である太鼓、民舞等を学び、再創造し、郷土芸能の継承・発展のための普及事業を行うことを活動目的としている。主な活動内容は、各団体からの要請による太鼓や民舞等の演奏者派遣や講師派遣、太鼓や民舞の講習会、及び郷土芸能に関する調査・研究事業である。このほかに、1階の太鼓ホールである「野火会館さとね」の管理も行



太鼓の練習をする地域サークル

っており、カンパをもらって練習室を地域の人たちへ開放している。利用者の8割は太鼓練習だが、やはり多少音が漏れてしまうので、夜は9時までの使用となっている。さとねへ移る前から、地域の太鼓サークルや地域の人々とのつながりを大切にしており、現在は近くの小学校2校の生徒との交流が多いそうである。

NPO法人野火の名義で土地を取得し、「野火会館さとね」も所有しているため、現在借金を抱えており、その返済には演奏活動等の謝礼金を当てているということである。

（4）近隣コミュニティについて

コーポラティブ住宅居住者は、家族の誰かが野火のメンバーのためもともと顔見知りで、太鼓という共通の趣味・目的を持って集まっているということもあり、コミュニティは入居当初からある程度できあがっていたといえる。普段は、自宅に帰る前に太鼓ホールに立ち寄って練習を行う際や、週1度の野火の練習日で居住者どうし顔を合わせたり、練習以外でも屋上のルーフトラスに集まってバーベキューをしたりし



共同所有の屋上ルーフトラス

て交流を図っている。

現在の土地を購入する際に、騒音の問題で隣接地の地主との折衝がたいへんだった経緯もあって、地域を大切にしようという気持ちが強く、「野火会館さとね」の開放やイベントへの太鼓演奏での参加等を積極的に行うことによって、地域の文化交流の要として交流していきたいと考えているそうである。

(5) 太鼓を通じたコミュニティ活動

コーポラティブ住宅内のコミュニティはコーポラティブ住宅建設以前に既に確立していたが、「野火会館さとね」の地域住民への開放や、近隣学校との太鼓を通じての交流等から、1つのコーポラティブ住宅が新たな地域コミュニティ形成の足がかりとなっている事例であった。ヒアリングを行った際の行政に対する要望としては、①土地情報の提供、②諸手続きの簡素化、③住宅内の一部を地域のために開放することへの助成等があった。

3 考察

(1) 地域に交流スペースを開放したコミュニティづくりの課題

芦屋17℃は、地域の拠点となりうる機能を住宅内に備えながら、居住者側にその設備を地域のために使おうという意識があまりなかったために、地域とのつながりがほとんど発生しなかった事例である。地域に開放する動機は金銭上の理由が大きいようであり、NPO法人の設立意図に反して、地域コミュニティの要になろうという意識が残念ながら居住者に浸透していないことが、地域とのつながりが発生しない理由であると思われる。

行政によるコーポラティブ住宅支援政策は、単に個人の住宅取得を助成する政策ではない。したがって、形態がコーポラティブ住宅ならば何でも支援してよいというわけにはいかず、地域のために役立つ機能を備え、かつ居住者がそれを実行できることが支援の対象となるような政策でなければならないだろう。

(2) 音楽活動を通じた集住によるコミュニティづくりの課題

さとねの事例から言えるのは、行政が政策としてコーポラティブ住宅を支援、助成するからには、住宅単体で完結してしまうコミュニティではなく、より広がりのあるコミュニティに発展するように方向付けすることが必要だということである。

今回提言しようとしている政策を、コーポラティブ住宅内のみのコミュニティ形成にとどまらず、地域コミュニティ形成へと結び付けていくには、コーポラティブ住宅に公の性格を持たせること、つまり地域に役立つような住まいや場づくりを行うことを行政が支援する制度づくりが必要であると考えられる。

第3章 提言

第1節 コーポラティブ住宅普及への課題

関西・川崎市近郊都市先進事例視察からコーポラティブ住宅を川崎市で普及させるためのいくつかのヒントを見ることができた。視察で居住者や専門家から聞いた意見や私たちが感じたことを事例ごとに表3-1にまとめた。

表3-1 コーポラティブ住宅普及へのヒント

物件名	コーポラティブ住宅普及へのヒント
さくらガーデン	1、地主にコーポラティブ住宅の手法を周知する。 (土地活用の選択肢の1つにする。) 2、地主の希望を最大限生かせる専門家の育成。 3、自助努力を支援する仕組みづくり 4、窓口の一本化(縦割りで市民にとってわかりづらい。)
樺ハウス	1、モデル事業の実施 (居住希望者へのコーポラティブ住宅の周知) 2、専門家派遣制度(知識面で素人だけでは困難) 3、地主へのコーポラティブ住宅の周知
スノーベルえごた	1、事業の取り組みは、社会的信用のある行政からのアプローチが大切。(学習会等) 2、どんな制度を作るかよりも、制度をどう使いやすくするかが重要。 3、1つの事例ができると、2つ3つと広がりを見せる。 4、専門家の育成
現代長屋TEN	1、遊休市有地の活用 (土地確保が難しい中、市には地主としての信頼がある。) 2、コーポラティブ住宅の融資制度の改善 3、緑化等の補助金制度が必要 4、地域のまちづくり委員会に参加し、行動することで、地域活性化につながる。
芦屋17℃	1、土地情報の提供 2、融資制度の整備 3、コーポラティブ住宅の社会的認知を高める。 4、地域に貢献する施設への支援制度
さとね	1、土地情報の提供 2、諸手続きの簡素化 3、地域に貢献する施設への支援制度

上記の「コーポラティブ住宅普及へのヒント」を整理すると、下記の5つの課題があると考えられる。

1 コーポラティブ住宅の認知不足

土地提供者である地主側、居住者、金融機関それぞれに言えることだが、世間一般にコーポラティブ住宅があまり知られていないために、地主の土地活用の候補に挙がりづらく、また希望する居住者も少ない状況にあると同時に、金融機関の融資制度も乏しい結果となっている。この認知を高めることが、コーポラティブ住宅普及の第1歩と言える。

2 制度の複雑さ

法律や国要綱のもと自治体が独自の条例や制度を定めているため、その中身を把握するのに時間がかかり、専門家が適切な判断をしにくい状況にある。また、行政内部自体が縦割りのため、コーポラティブ住宅を建てるのに複数の所管課を訪れなければならない状況にある。また、様々な所管課で補助制度を行っているが、それを使う側の居住者には、どこにどんな制度があるのかがわかりづらい状況にある。

3 コーポラティブ住宅の知識のある専門家の不足

コーポラティブ住宅は知識の面でも実務の面でも専門性が高く、素人だけでは実現が困難なため、企画の初期段階からの専門家の助言が必要である。また、コーポラティブ住宅建設の経験のある専門家自体が少ないので、専門家の育成も必要になってくる。

4 土地取得の難しさ

条件の良い土地が取得しにくい状況にある。コーポラティブ住宅の場合、居住者全員で土地を探し、全員の合意が必要なため、ちょうど良い土地が見つかって、合意形成に時間がかかり、条件の良い土地はすぐにディベロッパーに買われてしまう。

5 融資を受けることの難しさ

コーポラティブ住宅の建設組合の安定性と信頼性の低さから融資を受けることが難しい状況にある。

第2節 提言

コーポラティブ住宅建設はあくまで、個人の住宅取得であるため、行政として関与することの公共性が問われてくる。川崎市が抱える地域課題解決の一助になることが、コーポラティブ住宅を川崎市の住宅政策として取り上げるための必須条件である。また、行政に頼ることなく、自助努力で快適な住まいと住まい方を獲得できるように最大限支援することが大切である。以上と前節の5つの「コーポラティブ住宅普及への課題」を踏まえて、川崎市でコーポラティブ住宅を普及させるための政策として、まず市民に広く周知させることと、初動期の支援が重要と考える。つづいて、適切な情報提供と融資制度が大切であると考えた。それでは、具体的な提言を4つ述べたいと思う。

1 コーポラティブ住宅の周知

1970年代に日本にコーポラティブ住宅が登場して、30年以上の月日が経過しているが、世間ではコーポラティブ住宅を住まいの選択肢として入れている人はあまりいない。これは、人々が住宅を購入する際、自然環境、値段や通勤の便を重視する反面、購入した住宅での住まい方や周辺住民とのコミュニケーションを検討することを疎かにする傾向があるためと思われる。そのため、住まい方に着目したコーポラティブ住宅が世間にあまり知られていないのである。コーポラティブ住宅を住まいづくりの選択肢の1つに入れることが、コーポラティブ住宅普及の第1歩と言える。そこで、地主・市民に周知させるために、地域講習会とモデル事業を提言する。

まず、周知についてであるが、土地の提供者の地主と居住者となる市民の2つに分けて周知方法の検討を行った。

はじめに、地主への周知であるが、コーポラティブ住宅普及を阻んでいる原因の1つに土地の取得の難しさがある。これを解決するため、まず、地元の地主に対して、環境共生等の共有価値の良さや、つくば方式を使うことによる長期的な相続税対策の手法があることを行政による講習会を通して知ってもらう。このとき、効率よく周知させるため地主の多くが所属する「Aセレサかわさきや町内会」の協力を得ることが有効である。講習会は定期的に行うだけでなく、出張して臨時に行うこともする。また、講習会でコーポラティブ住宅に興味をもった地主に対して、次に繋げる仕組みづくりが必要である。そこで、並行してモデル事業の募集を掛ける。興味を示した地主には、具体的な話を進めるため、専門家を紹介し事業を進めていく。モデル事業の募集後も講習会は実施し、興味を示した地主には、専門家を派遣する。

次に、市民への周知であるが、市民を対象とした定期的な地域講習会と川崎市住宅供給公社（以下住宅供給公社）や財団法人川崎市まちづくり公社（以下まちづくり公社）によるモデル事業の展開が有効である。モデル事業の周知については、各区の町内会やまちづくり協議会の協力を得ることにより、効率よくコーポラティブ住宅を浸透させることができる。また、モデル事業も遊休市有地の定期借地権を採用することにより、市民は負担する土地代を低く抑えることができ、一方行政には収入が入ることになり、双方に好都合であるといえる。

つづいて、具体的な地域講習会とモデル事業について述べたいと思う。

まず、地域講習会についてであるが、まちづくり公社が地域講習会を開催するにあた

って、定期的な講習会の他に出張講習会が考えられる。まず、定期的な講習会であるが、地主を対象とした有効な土地活用をメインとしたものと、市民を対象とした快適な住まいづくりをメインとしたものがそれぞれ必要である。そして、開催場所も通いやすくするため最低南部、中部、北部の3箇所で行いたいものである。その際、既存関係団体に開催周知の協力を得ることが、多くの参加者を引き込む上で有効である。例えば、地主への講習会の際は、地主の多くが所属するJAセレサかわさき、町内会等が、また、市民への講習会の際は、まちづくり協議会や町内会等、それぞれ力になると思われる。講習会での説明は、現在、コーポラティブ住宅普及に向けて活動している専門家やNPOに委託する。彼らのこれまで活動してきた具体的な内容を盛り込むことにより、講習会を受ける側の理解と興味が深まると考える。次に、出張の講習会であるが、これは、突然発生した相続税、体の不自由な人や忙しい人への配慮や、市民ニーズに即座に答えることにより、コーポラティブ住宅の芽を大切にしたいという思いからである。

次に、モデル事業についてだが、川崎市内にも「コーポラティブ住宅柿生」などの先進事例があるものの、コーポラティブ住宅は、全市的にはあまり知られていないのが現状である。そこで、全市の地主と市民にコーポラティブ住宅を周知させるために、遊休市有地を活用としたものと、民地を活用したものに分けて、モデル事業を行い周知に努めたいと思う。また、モデル事業については、竣工までの過程やその後の状況も、コーポラティブ住宅普及への資料としてきちんと整理し、一般に広く公開するものとする。

それでは、モデル事業のフローを遊休市有地と民地の2つに分けて下記に記す。

(1) 住宅供給公社による遊休市有地を活用したモデル事業

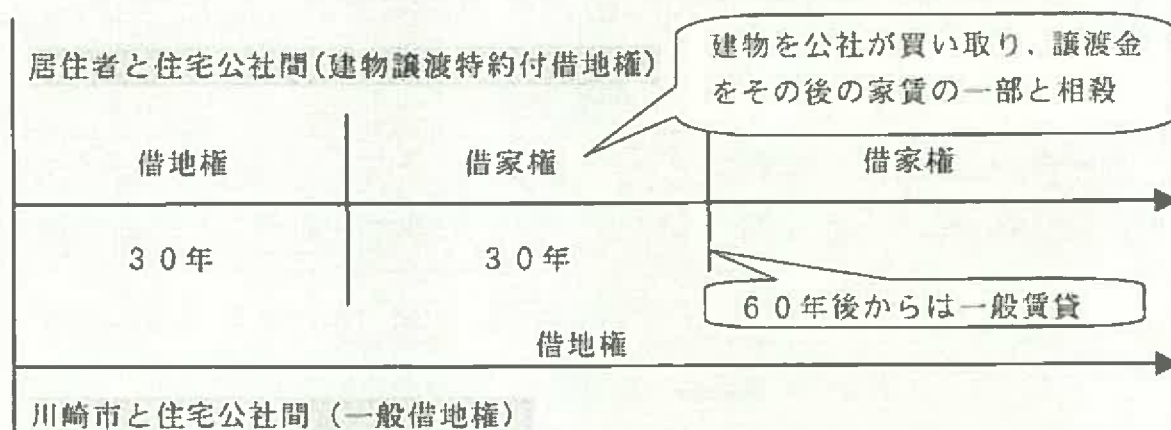


図3-1 住宅供給公社による遊休市有地を活用したモデル事業のフロー

川崎市所有の遊休地や接道不足で中高層の市営住宅を建てることのできない土地に、住宅供給公社を借地権者とする一般借地権を設定する。さらに、住宅供給公社は、コーポラティブ住宅参加者を転借地権者とする建物譲渡特約付借地権を設定し、コーポラティブ住宅参加者は、つくば方式によりコーポラティブ住宅を建設する。60年後、住宅公社が賃貸物件として、一般の居住者に賃貸する。モデル事業の際、環境共生型・密集市街地整備型・地域福祉型の3タイプを行う。専門家はあらかじめ募集をかけて決定しておく。また、モデル事業については、その後の市の資料にするため専門家の決定後の

経過を記録に留め、コーポラティブ住宅完成後の経過も定期的に提出させる。

(2) まちづくり公社による一般地主を対象としたモデル事業

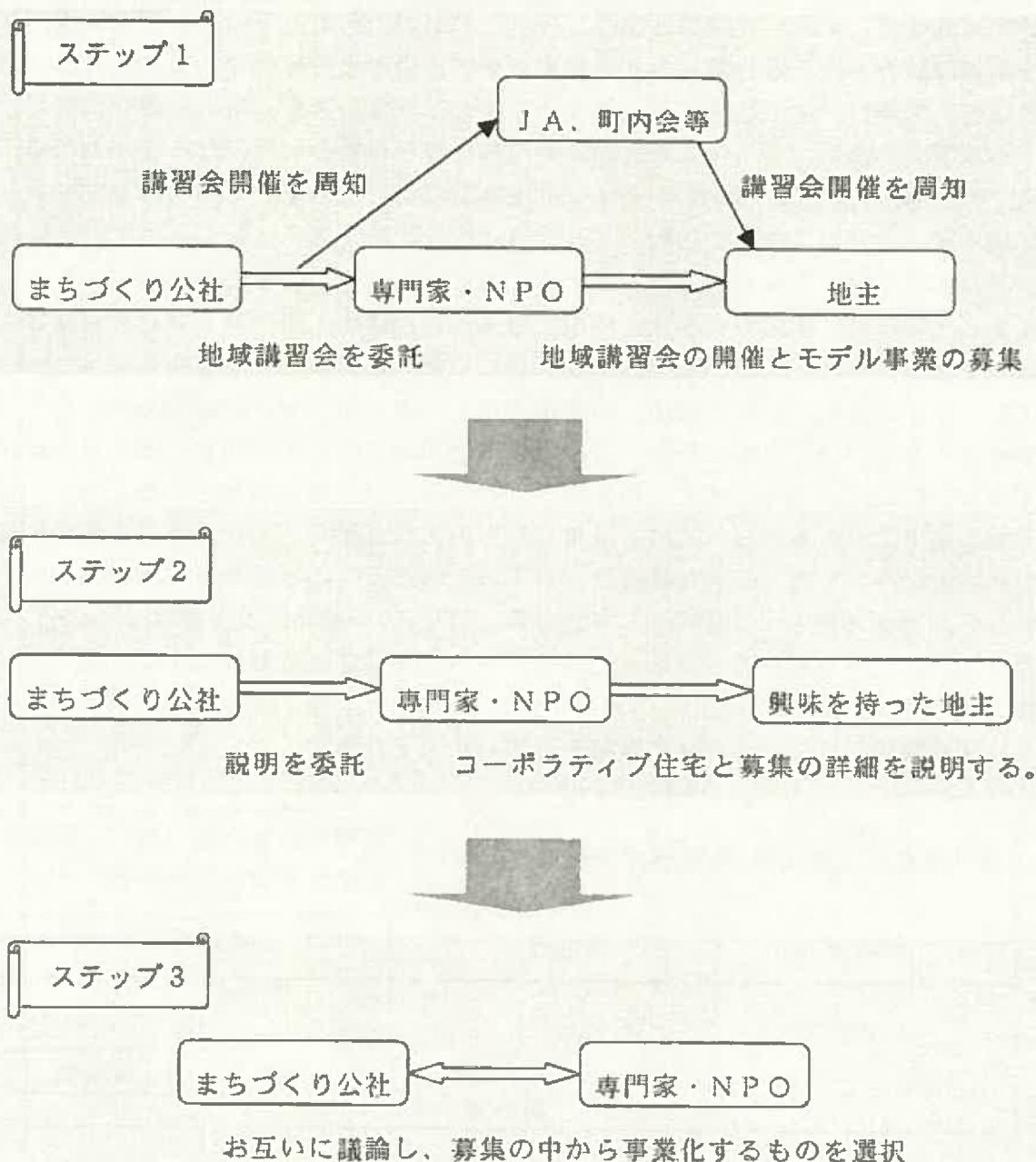


図3-2 まちづくり公社による一般地主を対象としたモデル事業のフロー

現在、川崎市では、密集市街地整備や、相続税に伴う緑環境の減少等が課題になっている。こうした課題解決の一助となるコーポラティブ住宅の普及には、地主の理解が重要になってくる。コーポラティブ住宅普及の鍵となるのが土地の提供とコーポラティブ住宅の周知である。そこで、地主と市民双方に周知させるため、地元地主の土地を活用したモデル事業が有効である。モデル事業は、まちづくり公社が主催する。事業の流れとしては、まず、公社が専門家やNPOに委託して、地元地主を対象とした講習会を開催する。開催の周知には、JAセレサかわさき、農業委員会や町内会等の協力を得ることが有効である。講習会を通して、土地活用手法の1つとしてコーポラティブ住宅が

あり、地域環境を考慮した住宅の提供ができ、また、つくば方式が長期的な相続税対策に繋がることを伝える。次に、興味を示した地主を対象としたモデル事業に関する説明会を個別にし、モデル事業に賛同する地主の募集を行う。このモデル事業は、今後の住まいづくりの事例として、広く市民に公開し、また、市の住宅政策としての調査検討資料にするため、複数のコンセプトのコラボラティブ住宅を行いたいものである。竣工後も定期的に調査を行い、コラボラティブ住宅がコミュニティの活性化に繋がるか、また、地域課題解決に繋がるかを調査したい。募集の内容に応じて、公社が専門家やNPOを派遣し、事業実施までの計画づくりを行う。

2 専門家の育成と派遣

コラボラティブ住宅を建設するには、居住者間の話し合いを上手く誘導し、また融資制度等に精通しかつ行政の諸制度を理解している必要がある。これは、素人だけの力では、とても実現不可能であり、専門家の存在が必要不可欠である。そこで、コラボラティブ住宅を建設したいグループに対して、初期段階から専門家を派遣し、企画を支援する必要がある。また、コラボラティブ住宅建設の経験のある専門家は少なく、専門家の育成もまた必要である。専門家の育成には、コラボラティブ住宅建設にまつわる知識の講習会や、講習会を受けた人を「川崎市住まいづくりコーディネーター」に認定し、登録する制度が有効である。

(1) 専門家の育成

コラボラティブ住宅建設経験のある専門家は少ないため、普及に際して、専門家の育成も必要になってくる。川崎市として、数年後の育成人数の目標をもつことが大切である。専門家の育成は、講習会を行うだけではなく、「川崎市住まいづくりコーディネーター制度」を作り、講習を受けた者を川崎市住まいづくりコーディネーターとして登録して一般に公開する。

(2) 専門家の派遣制度

まちづくり公社で、川崎市住まいづくりコーディネーターとして専門家やNPOを登録し、専門家やNPOの情報をインターネットで提供し、また、南部・中部・北部で閲覧できる環境を整える。利用者は、公社を介することにより、活動の初期段階のコーディネーターとして専門家の派遣を受けることができる。

3 情報提供

情報提供については大きく土地情報、専門家情報、コラボラティブ住宅の事例情報、住まいづくりに有効な助成制度情報の4つについて検討した。

(1) 土地情報

多くのコラボラティブ住宅建設の第1関門である土地探しに役立てるためのものである。条件の良い土地が見つかって、メンバーの同意を得るのに時間がかかり、ディベロッパーに先を越されてしまう。そこで、コラボラティブ住宅希望の地主を募り登録さ

せ、その情報をインターネットで提供し、また南部、中部、北部の3箇所で見ることができるようにする。

(2) 専門家情報

コーポラティブ住宅の成功の鍵を握るのが、専門家である。専門家次第で、コーポラティブ住宅の質が大きく左右される。いかに経験と知識豊かな専門家を選ぶかがコーポラティブ住宅成功の鍵である。市民が、専門家を選ぶとき、その一助となるように専門家を登録し、その情報をインターネットで提供し、また南部、中部、北部の3箇所で見ることができるようにする。

(3) コーポラティブ住宅の先進事例

市民がコーポラティブ住宅とは何なのかということと、コーポラティブ住宅にはどんなものがあり、どんな効果があるのかがわかるように、モデル事業や先進事例をインターネットで提供し、また南部、中部、北部の3箇所で見ることができるようにする。

(4) 住まいづくりに有効な助成制度情報

私たちが調査をしていて感じたことだが、川崎市で利用できる助成制度が一度にわかるサイトや冊子がないため、どんな助成が受けられるのかがわかりづらい。市民が住まいづくりの際に利用できる助成制度と融資制度が一度にわかるサイトや冊子を行政側で作し、情報の提供を図る。

4 財団法人川崎市まちづくり公社による融資制度

融資制度については、コーポラティブ住宅が世間に広く浸透し、住まいづくりの1つの選択肢として普及するに従い、融資制度の幅が広がるものと思われる。また、地主との太いパイプを持つ、地元の金融機関にコーポラティブ住宅の需要がある事をアピールしていくことが融資制度確立に向けて有効であると考えます。

しかし、コーポラティブ住宅の乏しい融資制度改善のため、世間に普及する前の居住希望者のための制度が必要である。そこで、現在、まちづくり公社で行っている優良ビル建設融資制度(83ページ)を活用することもできる。この融資制度はいくつかの基準を満たさなければならない。そのため、環境共生型・密集市街地整備型・地域福祉型等の地域に貢献する公共性に富んだコーポラティブ住宅に限定した新しい融資制度の検討が望まれる。