特集【論説】 密集市街地の再生における民間の役割と課題

地域再生とNPOの役割

Community Regeneration and the Role of Not-for-profit Organizations

Noboru SUGIYAMA : Society for Urban Housing and Community
Development Study

杉山 昇*

はじめに

NPO都市住宅とまちづくり研究会（以下、「としまち研」という。）は、地上げ後遺症その他のため少子・高齢化による過疎化の進行している神田のまちに、子育て世代を含む多様な世代が住みつけられる集合住宅を供給することで、まちの再生を図ろうと2000年8月に設立され、活動の幅を広げてきた。

としまち研は、1995年9月から毎月第一木曜日に、東京都千代田区神田で開催している気楽な勉強会「一本会」を母体に、1997年2月から約3年半の都心居住に関する研究会などの基礎的なまちづくりの活動期を経て誕生した。基本的な理念は、以下のとおりである。

「ひと」がいなければ、「まち」ではない。

「ひと」のつながりがあって、「まち」になる。

「ひと」と「まち」がひとつになって、「とし」になる。

今の時代は、まちづくりや福祉の分野の取り組みもうというとしまち研に多くの課題を与えてくれる。としまち研は、「ひと」と「ひと」の関係こそ大切という基本的な視点に立って、それらの課題を調査し、研究し、具体的な事業を实践していこうと考えている。

1 神田における市街地再生の取り組み

としまち研の神田再生の取り組みは、4人の地権者からの共同建替え方策の提案依頼からはじまった。としまち研の設立準備をしていた2000年7月に行われた一本会の公開勉強会「神田型共同建替え方式の提案」に参加した地権者のひとりから、等価交換方式でデベロッパーと相談していたが、どうしても条件があわないので、いい方法はないだろうか、と地元在住のとしまち研設立発起人に話があった。

4人の地権者を一人ひとり訪問して、としまち研の設立の目的を話し、提案を真剣に検討してくれることを確認したうえで、生まれたばかりのと

桜ハウス・COMS HOUSEの屋並み

しまち研会員の知恵を集めて提案の作成作業を行った。提案の骨子は、共同建替えの手法として、余剰床をデベロッパーに売るのではなく、余剰床に住んでくれる人を予め募集して、地権者と住みたい人が共同して、自ら集合住宅をつくるという地権者参加型のコーポラティブ方式である。

この事業手法は、その後のとしまち研の活動の柱となるが、地権者と地元在住のとしまち研理事の信頼関係に加えて各種の専門家集団としてのとしまち研の力を結集してつくりあげたものである。

としまち研は、幸いにも設立を前後して取り組みを開始した（仮称）コーポラティブハウス神田東松下町（2002年5月竣工 COMS HOUSEと命名）を皮切りに、（仮称）コーポラティブハウス神田東松下町第二（2004年4月竣工 桜ハウスと命名）、（仮称）コーポラティブハウス神田司町（2004年6月竣工 KTハウスと命名）、（仮称）コーポラティブハウス西神田（2006年8月竣工 コニファーハウスと命名）と地権者参加型のコーポラティブハウス事業に取り組み、地権者の要望を実現し、神田に新たな住民を迎えることができた。

また、神田須田町二丁目では、デベロッパーとの等価交換を基本とする共同建替え事業に取り組んだ。この事業は、デベロッパーがワンルームマンションを建設する予定で一部の地権者と一緒にいたが、その地権者が隣接する裏通りの住民に「解体工事ははじめるけど、本当はいっしょにやれたらいいね。」と声をかけたところからはじまった。としまち研は、声をかけられた住民側からの相談で一緒に検討を重ね、基本的にはコーポラティブ方式での取り組みを提案した。しかし、既にデベロッパーが深くかかっていたので、デベロッパーからは「そんな儲からない事業はできない。」と一蹴されたため、地権者その他の関係権利者がこの地域に住みつづけるためには、やむを得ないとの判断をし、共同建替えと分譲マンションとの組み合わせによる建物（2004年6月竣工

クレアール神田 店舗・公開空地

クレアール神田）となった。地権者10名で神田須田町二丁目共同建替え協議会を組織し、どのように住みつづけるか、商売をどのようにつづけるか、などのハード面での要望を整理し、デベロッパーとの協議を行った。その結果、1階と地階には関係権利者が営業をつづけるために5店舗を配置することができた。また、総合設計の手法を採用して建物と道路の間に十分な広さではないが、公開空地を設けて、植栽やベンチを設置するなど、この地域では、これまでにない空間を創出することになった。

2 コーポラティブハウスの取り組み

「コーポラティブ方式」については、昭和53年3月に、旧建設省：現国土交通省住宅局が発表した「自ら居住するための住宅を取得しようとする者が、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」という定義がよく使われる。

- ①実費の積み上げで住宅建設ができる。
- ②家族の必要に応じた間取り、希望する住宅設備や仕上げが自由に設計できる。
- ③住まいづくりの過程で顔見知りになり、安心して暮せ、建物の維持・管理もやりやすくなる。

などの特徴があるといわれる。

一般には、一緒に住みたい仲間が集まって、組合をつくる、土地を探す、土地を確保し、設計・施工をするというのが「本来のコーポラティブ方式」という認識がされている向きもあるが、今日ではコーディネーターや設計者が企画し、事業計画を示して、参加者を募集、組合をつくる方式が主流である。

としまち研は、まちづくりにつながる手法として、住みつづけたい、営業をつづけたいという地権者の基本的な要望をもとに事業企画をして、地権者の共同建替え事業にコーポラティブ方式を組み合わせる事業手法を柱としている。

これまでの取り組みのなかでの地権者の基本的な要望は、住みつづけたい、商売がつづけたいであるが、具体的な問題点としては、老朽化した建物を何とか建替えたいが、敷地が小さい、権利関係が単純ではない、建替え資金の調達ができない、などである。これらの地権者の要望や問題点を整理し、具体的な建替え計画を取りまとめ、地権者が必要とする住戸や店舗以外については、建設資金の調達のために新たな住民を見つけることになる。

地権者の必要な住戸や店舗の評価と地権者の土地に関する権利（所有権、借地権、底地権など）の評価との差額については、金銭で精算する。この部分だけの経済関係をみると等価交換方式のようにも思えるが、等価交換方式はあくまでも事業主体となるデベロッパーとの取引である。次に述べるようにコーポラティブ方式ではデベロッパーは登場しない。

地権者は、としまち研からの提案を検討し、納得がいったら、地権者の組織：コーポラティブハウス建設準備組合をつくる。としまち研は、その組織から新たな住民の募集業務の依頼を受ける。これまでの企画あるいは今後の募集にかかる費用は、いわば成功報酬であり、この段階では手弁当

KTハウス 建設組合総会

桜ハウス 共用部（外壁）検討

である。

地権者の必要とする住戸や店舗以外の住戸の居住希望者が集まったところで、民法上の組合であるコーポラティブハウス建設組合を設立する。建設組合は、地権者と新たな居住希望者とが事業全般にわたる取り決めを規定した「〇〇コーポラティブハウス建設組合契約書」に署名捺印して設立する。組合契約には、事業計画の概要、土地に関する権利の現物出資や建設資金の出資のこと、設計・監理業務やコーディネート業務の委託のこと、建設組合の組織や運営のこと、事業の終結や建設組合の解散に関することなど詳細に規定しておく。建設組合ができると各住戸や建物全体の実施設計がはじまり、事業に本格的に着手することになる。設計やコーディネート業務の報酬もこの

神田祭 入居者も参加

盛況な子供御輿

段階では一部支払いが行われる。

その後は、建築確認を取得し、建設会社に建築工事を発注することになるが、この事業は、これまで述べてきたようにデベロッパーが登場せず、すべて民法上の組合である建設組合が自分たちで自分たちのマンションを建てるというしくみである。分譲マンション事業ならば、マンションができあがるまでのリスクはすべてデベロッパーにあるが、コーポラティブ方式の事業では、すべてのリスクは建設組合と組合員にある。このリスクの存在が、コーポラティブ方式の事業の特徴（前述の3点）の基本であり、よい緊張関係のなかで事業を進めることになる。

建物が完成し、組合財産の配分という法律行為によって区分所有建物が組合員に引渡されると建設組合は解散し、マンション管理組合が成立する。建設組合では、入居後の維持・管理に向けて、管理規約や使用細則を作成するとともに、具体的な管理方法の決定と管理会社の選定などを行う。としまち研では、管理組合に建物の維持・管理を行うという中心的任務のほかに、マンション居住者の自治会的な要素を加えた管理規約を提案している。すなわち、地権者の権利割合その他によっては賃貸住戸が混在し、あるいは長期的には賃貸化が進行することが考えられるので、賃借人を含めたマンション内のコミュニティ形成の手法として、

賃借人を“準組合員”として管理組合の一員に加えている。議決権がない、役員になれないという制約はあるものの同じ居住者としての目線で暮していこうという趣旨である。

としまち研は、地権者参加型のコーポラティブ方式の事業に、以上のような手法や考え方で取り組んでいるが、この事業手法は、今の時代に求められている「ひと」と「ひと」の関係を復活させる住まいづくりとまちづくりにつながっていく既成市街地の再生の有効な手法と考えている。

3 コーポラティブハウス建設を通じての地域とのかかわり

としまち研の取り組みは、売りに出ている土地を取得して…というのではなく、地権者や関係者からの相談を受けてのものであり、大規模に既成市街地の再生を行うことはできない。しかし、顔の見える地域社会の再生には、地権者参加型のコーポラティブ方式の事業を一つひとつ積み重ねていくことが大切であると考えている。

神田でのコーポラティブハウス建設の取り組みは、神田東松下町という50世帯100人という小さな町会からはじまった。この町会の青年部長（としまち研設立発起人・理事、不動産会社代表取締役）が、としまち研設立前の活動のなかで、後にCOMS HOUSEの敷地となる土地の地権者から権利関係

工場現場にてバーベキューパーティー

の整理などの相談を受けていたこともあって、としまち研設立直前に共同建替えの相談を受けることになったものである。地元町会で青年部長という要職であり、地権者からの信頼は厚かった。

COMS HOUSEの地権者4人は神田に住んでいる人1名、神田で仕事をしている人3名とすべて神田の関係者である。仕事をしている人も幼少時には神田で暮していた。としまち研の設立趣旨をすんなりと受け入れてくれ、基本的な条件も微調整で合意に達した。そして、事業が進むように、組み立てやすいようにと配慮し、自らの事業として一緒に取り組むことができた。地元町会の幹部や近隣住民にも早めに趣旨を説明し、理解を求めた。工事がはじまってから、工事関係者を含むバーベキューパーティを行ったときにも、近隣の住民の皆さんに参加してもらった。また、竣工式には、地元町会の幹部や近隣住民、近隣町会の幹部が新しい住まいづくり、まちづくりの手法による建物を見学しようと顔を出してくれた。千代田区にとっては建築物共同化住宅整備促進事業という補助制度に基づく補助金の成果物なので、千代田区長と各会派の議員代表も参加してくれた。

COMS HOUSEが竣工して間もなく、COMS HOUSEの組合員から同じ町内ですぐ近くにある実家の建替えの相談があった。たまたま売りに出していた隣接敷地とあわせて、桜ハウスができた。

その結果、COMS HOUSEと桜ハウスの合計で、世帯数で約30世帯、人口で約65人が増えた。約1.5倍化である。

COMS HOUSEと桜ハウスができてから、町会青年部主催で新町会員の歓迎バーベキュー大会が行われ、100人余が参加した。また、2年に一度行われる神田のお祭りが桜ハウスの竣工後2回行われたが、2棟のコーポラティブハウスの住民が、お祭りの係を担当したり、お神輿を担いたりして積極的に参加した。参加者が少なくて困るのではないかと心配されていた子供神輿も盛況だった。そのため、古くて壊れそうになってきた子供神輿を作り替える課題もでてきた。2007年の初めには町会の役員が変わり、世代交代の傾向が強まるとともに役員の3分の1近くがコーポラティブハウス関係者となった。

コーポラティブハウス居住者が町会活動に積極的に取り組むとともに、地元町会側からも受け入れ体制を整えてきたので、もはやコーポラティブハウス居住者は町会の当たり前の一員という状況になってきている。どの町会でも東松下町のようにになっているわけではないが、新しい住民がその地域に住みつく意思をもち、ある程度の人数になると地域社会には自然に溶け込めることになる。何よりも従前の地権者が地域社会とコーポラティブハウス住民の“架け橋”として重要な役割を果たしていることは間違いない。

としまち研のプロジェクトで唯一分譲マンションとの組み合わせである神田須田町二丁目のクレアール神田では、としまち研は販売に一切かかわることができなかった。そのため、普通の分譲マンションと同様に完成したら、お互いに見知らぬ人々が黙々と引っ越してきた。地権者だった人は、自分の部屋番号と名前を名乗り、エレベーターに乗り合わせるという努力をしていたが、少し落ちついたところで10人の地権者で構成していた神田須田町二丁目共同建替え協議会がかねてから予定

していた「顔合わせ会」を行った。デベロッパーが指定した管理会社が指名した理事長に話をし、としまち研も手伝って、地下のコミュニティルームで茶話会を開き、約半数の世帯が参加して交流した。町会長が、まちの成り立ちや町会行事のことなどを紹介し、地権者だった二人が活動しているお囃子の会へのお誘いなどもあり、新しい入居者もまちの様子がわかって喜んでいて。翌年のお祭りには、祭り半纏の注文も多数出た。

分譲マンションと地域社会とのかかわりは、やはり迎える側が真剣にその方策を考え、新しい入居者にも分譲時から町会行事その他のまちの暮らしを伝えておくべきものであろう。ここでも地権者の組織である共同建替え協議会が大きな役割を果たしている。

4 地域住民とNPOの協力関係のあり方

としまち研の事務所は神田東松下町にあり、筆者の会社も同じ場所にあるので、町会では企業会員である。この町会では、二つのコーポラティブハウスができ、まちの様子も少し変わってきたことでまちづくりNPOとしまち研の活動については評価を受けつつある。コーポラティブハウスができてから2年ほどして行われた近隣町会を含む

町会行事のときに、近隣の町会長経験者から「やっとなしまち研のやってきたことがわかった。」と声をかけてもらった。

筆者は、町会の会員として、今年から役員のひとりに加えてもらい、ひとつの部のお手伝いをするようになった。としまち研理事の町会青年部長は町会副町会長に昇格して、ますます町会での重責を担うようになってきたが、これまでの彼の口癖「雑巾がけをしてください。」は、今後もまちなかでNPOとして信頼され、一定の役割を果たしていくためには真理であると思われる。

5 NPOの果たす役割と今後の課題

としまち研は「高齢者や障害のある人にとって、安全で快適、かつ個性ある都市住宅の供給と暮らしやすい地域コミュニティの構築と再生をめざす」志をもって集まってきた会員の集団である。そして、この志の実現のための活動の一環である地権者参加型のコーポラティブ方式の事業は、神田に限定されるものではないので、既にいくつかの地域で実践してきている。

また、2006年5月には、設立以来5年余の経験を『コーポラティブハウスのつくり方～知りたい・住みたい・つくりたい～』（清文社）という本にまとめ、“この手法は、まちづくりにきっと役に立ちますから検討してみてください”というとしまち

クレアール神田 顔合わせ会
お囃子の会へのお誘い

耐震偽装マンションの建替え

研のメッセージを発信している。

さらにとしまち研は、機会を得て、2005年末に発覚した耐震偽装マンションの建替え事業のコーディネート業務を受託した。マンション建替え円滑化法による手続きを踏んで、2007年10月に再建工事に着手し、2008年末の完成を目指している。マンション再生の分野でも実績を積んできている。

しかし、高齢者が住み慣れたまちに住みつづけ

たいという願いを実現する福祉の分野での取り組みはできていない。福祉の分野では世の中のNPOの活動は活発であり、としまち研がどのようにお役に立てるかは未知数である。今後、この分野での展望を切り開く目標をかかげつつ、ある意味ではこれまでの得意分野での活動の質を向上させ、量を増やすことが課題と考えている。