

千代田区神田における地域コミュニティ再生型コーポラティブ住宅

特定非営利活動法人

都市住宅とまちづくり研究会 理事長 杉山 昇

事務局 関 真弓

0. はじめに

「建物は過密化しているけれど住む人は過疎化している」、「事業所立地で人の住むところではない」...いずれも現在の都心部の一般的なイメージとして定着しつつある。そんな都心に、共同建替えにコーポラティブ方式を組み込んだ「(仮称)コーポラティブハウス神田東松下町」建設事業(建物の模型写真図1)が、地権者4名と新たに入居を希望する9名(1住戸1名として)の計13名でスタートした。平成12年12月3日には建設組合の設立総会が行われ、設計も始まり、事業が着々と進められている。

私たちNPO都市住宅とまちづくり研究会(以下、「としまち研」)は、このプロジェクトにコーディネーターとして参加しているが、企画段階では仲間内からも「こんなところに住む人はいない」「参加する人の顔が見えてこない」という消極的な声もあった。しかし、実際に宣伝・参加者募集活動を行ってきた経過を辿ると、この事業の方式はこれからの都心居住にとってあるべき姿のひとつではないか、という確信に変わってきている。

本稿では、「としまち研」の事業実績第1号となる「(仮称)コーポラティブハウス神田東松下町」を中心に、計画概要およびこれまでの経緯と、その中で新たに見えてきた都心居住ならびにそれに関わるNPOとしての今後の方向性として我々の考えを報告したい。

1. 研究会発足の経緯

そもそもこの研究会の発端は、神田のある事務所で建築や不動産に携わる仲間を集めて始められた勉強会(「一木会」)にある。毎月1回、テーマは専門に限らず、様々な分野で活躍している方を講師に招き気軽な雰囲気の中で講演をしてもらった後、さらに皆で議論をしながら(当然アルコールも含めながら)理解を深める、といった趣旨だ。回数を重ねると、

人伝てに神田に住みあるいは働いている地元の方々も参加してくれるようになった。その中で、「うちのかみさんは夜になるとこわいって外に出たがらない」、「町会の青年部長が還暦を理由に辞めた」という話が出てきた。神田に住み何十年と生活している人だけに何よりも重みがあることばである。実際に地域に目を向けてみると、最上階部分にオーナーが住み、それ以下の階はテナントにしているペンシルビルが林立しているため、夜になるとまちはシャッター街と化す。また、オーナーの方々は大いが高齢化しており、隣家でも一旦地上まで下りてまた高いところまで上がって...というコミュニケーションは億劫で、結果として交流は希薄になってしまいがちだ。子供たちはというと、資金的にも規模的にも都心に住むことは困難を伴い、郊外に出て行ってしまうケースが多い。このように現代社会の問題を指し示す「過疎化」・「高齢化」・「少子化」のすべてに見舞われている都心神田において、「このままではダメになる」「その前に何とかして人口を増やさなければ」という意志を持ち勉強会から手をあげた15名程により、平成9年2月『みらい』都心居住促進研究会が結成された(次頁、表1)。



図1. (仮称)コーポラティブハウス神田東松下町の模型写真

2. 「神田型共同建替え方式」の提案

『みらい』都心居住促進研究会では、まず、住む人と呼び戻すための住宅供給方策として「定期借地権」の活用を考えた。しかし、地価がどんどん下落していく中、定期借地権が必ずしも解決策にはならないという結論に至りやや意気消沈していたところ、千代田区では人口回復に向けた住宅供給を目的として、街並み誘導型および用途別容積型を併用した独自の「千代田区型地区計画」を制度化し、実際に神田和泉町と神田佐久間町の2地区で地区計画決定がされた。この制度が適用されると、建替え時に壁面を前面道路境界線から50cm～1m後退させることにより前面道路幅員による斜線制限が撤廃され、地区計画に定められた高さまで上層部分を斜めに切ることなくまっすぐ建てることできる。もちろん、余剰（ボーナス）容積分の床は住居用途に限定される。この制度を利用して共同建替えを行なうとどうなるか、神田地域、とりわけ研究会の事務所がある地区について検討を行なった。

平成10年秋から(財)千代田区街づくり推進公社が区内でまちづくりに関する活動を行っているグループに対して助成を行なう「千代田まちづくりサポート」事業が始まった。研究会は、第1回及び第2回の2回に渡り応募し、助成金を受けて活動を進めてきた。はじめは前述の通り「定期借地権」を活用したいわばハード面からみた“ハコ”供給が主題だったが、1年目の活動の中で、アンケートやまちの人たちのこえを直に聞き、まちの実態やそこに住みあるいは働く人たちのまちへのおもいを把握することができた。その結果、自分の土地を手放すことなく、この地での生活を続けることができ、かつ負担感の少ない建替え方式が必要とされていることがわかった。しかし、神田の特色でもある狭い敷地では、単独で建替えを行なっても建物の性能や効率は決して良くなるとはいえず、かといって「共同化」となるとそれぞれの地権者でニーズが異なるがゆえに事業化しにくく、見通しも立ちにくい。だからといって、このまま放っておけば神田の地域社会が衰退していくことは必至だ。しかし、神田にはまだ町会青年部が残っており、祭など伝統行事を支えている。そのような火種を絶やしてはならない。

これらの問題を解決すべく、あくまでも地権者主体で、住宅供給が組み込まれ、かつ地権者のニーズ

表1. 都市住宅とまちづくり研究会の主な経緯

1997/2	「『みらい』都心居住促進研究会」設立
2～9	「都心に住む人と呼び戻そう」と、まず定期借地権と集合住宅に関する勉強会を行なう
1998/10	ミニ講演会「既成市街地における街づくり～街並み誘導型地区計画～」 第1回千代田まちづくりサポート応募、助成金受ける
12	住都公団の試験場（八王子）視察
1999/3～5	神田の皆さんにアンケートやヒアリングをお願いする
3	ミニ講演会「神田のまちの移り変わり」
4	ミニ講演会「まちづくりとネットワークの役割」
4～9	分科会による検討：事業の採算性/事業の仕組み/コミュニティ/街並みの形成
5	公開勉強会「定期借地権の活用による敷地共同化と都心定住の促進」126名参加
8	公開勉強会「公庫融資の都心定住プロジェクトへの活用」43名参加
9	座談会「神田のまちの現在とこれから；神田紺屋町南町会長」
10	第2回千代田まちづくりサポート応募、助成金受ける
11	「車椅子障害者のための住宅研究会」設立
2000/2	ミニ講演会「コーポラティブハウスの設計」
3	ミニ講演会「自立する車椅子障害者の生活と住居」
5	ミニ講演会「子供たちに伝えたい神田の文化と歴史」 東京建築士会の東京地域貢献活動基金の助成金をもらう
6	ミニ講演会「オープンカフェと地域コミュニティ」
7	公開勉強会「神田型共同建替え方式の提案」 100名参加
8	「『みらい』都心居住促進研究会」と「車椅子障害者のための住宅研究会」を統合して、「都市住宅とまちづくり研究会」設立
10	コーポラティブハウス神田東松下町プロジェクト取り組み開始
11	「都市住宅とまちづくり研究会」特定非営利活動法人(NPO)に認証される ミニ講演会「コーポラティブハウス；コーディネーターの仕事」
12	コーポラティブハウス神田東松下町建設組合設立(財)ベターリビングの密集市街地まちづくり活動委託調査を受託

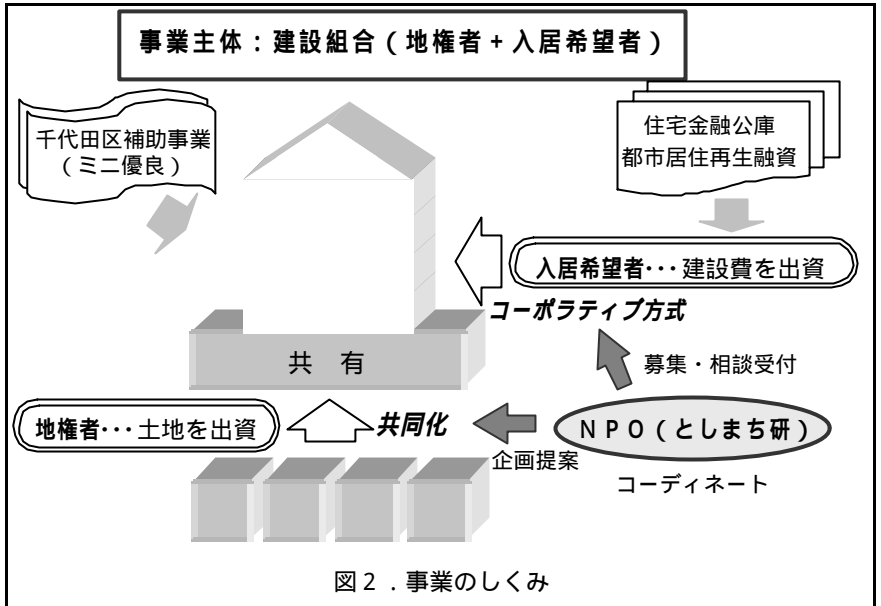
に見合った共同化を行ない得る手法として「神田型共同建替え方式」をまとめた。また、この方式を地域の人や関係職に携わる人たちにひろく知ってもらうために、平成12年7月に公開勉強会を開催した。

3. 神田東松下町における共同化の経緯

公開勉強会には、地域の人たちにもひろく参加を呼びかけた。その中に今回の計画地の地権者も参加していた。当地では、数年前にある地権者が自分の老朽化した住宅を建替えようとした時、隣地に話をもちかけたことをきっかけに、4人の地権者が共同化して土地を有効活用しようとディベロッパーに協力を求め、等価交換による事務所併用のマンション化計画が進んでいた。しかし、最終段階で一部の条件がどうしても合わず、ディベロッパーは撤退せざるを得なくなった。研究会では、平成11年の活動のなかで共同化の動きを知り、その事業が「都心居住にとって有効か否か」という評価検討を行なっていた。ちょうどその計画が頓挫した直後、公開勉強会

表 2 . 計画概要

名称 / (仮称) コーポラティブハウス神田東松下町
 ■ 計画地の概要
 計画地 / 東京都千代田区神田東松下町 33 番地
 地域地区 / 商業地域・防火地域・日影規制なし
 その他規制なし
 建ぺい率 / 80% 耐火建築物で 100%
 容積率 / 600% 前面道路幅員より 360%
 広幅員の道路までの距離
 による緩和 580.8 %
 ■ 計画建物の概要
 構造 / 鉄筋コンクリート 10 階建て
 用途 / 共同住宅・事務所一部倉庫
 建築面積 / 162.86 m² (建ぺい率 53.10%)
 延床面積 / 1,203.93 m² (緩和部分を除き、
 容積率 375.48%)
 総専有面積 / 1,028.10 m²
 計画戸数 / 住宅 12 戸・事務所 (一部倉庫)
 住戸 (参加者募集 10 戸分) の概要 /
 ・ 専有面積 : 約 56 m² ~ 約 66 m²
 ・ 予定出資金額 : 2,700 万円台 ~ 3,800 万円台



に参加した地権者から「研究会から提案をしたらどうか」と持ちかけられたことを機に、事業化提案をさせてもらいたい旨を翌月に地権者全員の了解を取り付け、直ちに計画設計に着手した。そして9月に事業計画を作成し、下旬に各地権者に対して個別に提案を行なった。その後、条件に関する協議が行なわれ、10月11日に地権者4名に集まってもらって打合せを行ない、翌12日（大安）付けで、コーポラティブハウス神田東松下町建設準備組合を設立した。同時に、研究会に対して入居希望者の募集を依頼してもらい（先行投資のリスクは研究会の負担）、10月末から参加者の募集活動を開始することになった。

4 . 神田東松下町の事業のしくみ（図 2）

(1) “ 共同建替え ” の思想

共同建替えは、地権者の様々なニーズに対応できることが基本にある。研究会は、この「共同建替え」という言葉に、地権者のニーズを最大限実現することのできる「地権者が主役」の事業のしくみという意味を持たせている。これは、事業が資金面からみて成立するか云々という「等価交換」とは違い、それぞれの地権者が自分たちでつくる新しい建物をどのように使いたいか、それに必要な分だけの空間をまず確保しようというものである。今回の神田東松下町の計画では、4名の地権者のニーズは様々で、土地評価額のほかに出資をしてオフィスと倉庫を建設する地権者、自宅として住まう地権者、追加の出資をせずに土地評価額に見合った住宅を取得する地

表 3 . 事業費およびその内訳

費 目	金額(千円)	備 考
土地評価額	288,278	私道分を含む
土地仲介料	8,648	土地評価額×3%
建築工事費	236,250	見積りによる
設計・監理料	30,252	工事費×12.8%
解体工事費	1,800	見積りによる
諸経費・予備費	4,515	諸経費想定
企画・コーディネート料	30,379	総事業費×約5.3%
補助金(推定)	22,800	千代田区ミニ優良
合計	577,322	

権者、土地評価額の約半分だけ賃貸資産を取得し、その他は都心居住のために提供された地権者と4者4様の参加となった。

(2) コーポラティブ方式の導入

指定容積率が高い地域において、土地を有効活用（使える容積を消化）するためには、前述の地権者のニーズでだけではなかなか使い切ることはできない。今回の計画では、地権者のニーズを満たす分を除くと、5層分の余裕ができた。この部分を「としまち研」及び地元の方々の意願でもある住民を呼び戻す方法として、コーポラティブ方式を導入した。今回の事業方式には次のようなメリットがある。

適正な価格による住宅の取得が可能となる

自分たちでつくる、いわば自己責任の事業方式であるため、事業費はガラス張りであり、取得費は大幅に圧縮できた（例えば、モデルルームが不要であり、事業利益もいらない）。

間取り、その他住宅内部の設計、設備等について入居者の希望が反映できる

特に都心での住まい方は多様化していること、また経年による家族構成の変化の影響を多大に受けやすいことなどから、各戸ごとに将来を見据えながらそのニーズに見合うよう自由設計ができる方が、その住まいに愛着をもって住み続けることにつながるのではないかと。ただ、単なるスケルトンにしてしまうと一般の人には仕様によってどれくらい費用がかかるか見当がつかないであろうと思われ、“都心の住まい”として日照・騒音等の環境も配慮した質的にはかなり高い「基本仕様」(間取りは2LDKと想定)を見込んで出資金額を提示し、自由設計に伴うその仕様との差額を自己負担で追加してもらうことにした。

“コミュニティ”が“セキュリティ”である

都心居住での一番の心配はセキュリティに関することであろう。もちろん、最近の機械設備によるハード的なセキュリティシステムは高度なものだが、実際にどんな人が住むかによって全く居住環境は変わってしまい、システムが十分に機能するとは考えにくい。そこでコーポラティブ方式を導入することにより、参加者は自身の専有部分だけではなく、共用部分等の仕様や竣工後の管理についても組合の総会を通して皆で決めていくので、他の組合員との交流もでき、住む前から自然にコミュニティが形成され、それがソフト面からのセキュリティとなり、互いに相補していくのではないかと考えている。

(3) 千代田区独自の補助制度の適用

国の補助制度では、この規模の共同建替え事業に該当するものはない。千代田区では小規模の共同化に対して、「共同化により良好な住宅の供給と市街地環境の整備、改善に寄与する優良な建築物を建築する場合、その事業に要する費用の一部を補助」する「建築物共同化住宅整備促進事業(ミニ優良)」を設けている。要件としては、2人以上の地権者によって行なわれる事業であること、敷地面積が200㎡(千代田区型地区計画適用区域内においては100㎡)以上であること、住戸数は原則として2戸以上で所有者分は除き公募できる住宅が2戸以上あること、住戸の50㎡以上125㎡以下で2以上の居住室を有すること(単身者向け住宅は30㎡以上)などだ。今回の計画では補助金として約2,200万円を想定しており、事業費全体の約5%を占め、地権者および

入居希望者にとって大変有益となる。また、都心共同住宅供給事業などに比べ、区だけの決裁なので作業が迅速に進み、事業の進行もスムーズになる。

(4) 「都市居住再生融資」・「つなぎ資金」の利用

今年度、住宅金融公庫では、住宅の建替え等を円滑に推進することにより、住宅市街地の居住環境の向上を図るため、共同建替え、協調建替え等を通じたまちづくり事業に対して、優遇された融資条件で融資を行なう「都市居住再生融資」を新設した。今回計画した住戸では、事業費(一定の費目を除く)の8割について基準金利2.85%(当初10年、11年目以降4.00%)が適用されるほか、生活空間倍増緊急加算額として500万円(金利は前記と同様)及び特別加算額として1,000万円(当初10年3.85%、11年目以降4.00%)を事業費及び収入による返済率(20%以下)を限度に借り入れることができる。

また、今回のような方式の場合、建売の分譲住宅を購入するのとは違い、建物が竣工するまでの間にある程度の出資が必要になる。しかし、公庫の融資がなされるのは建物の竣工後だ。今回の場合、公庫融資の実行までに必要な出資は全体の約25%とした。多くの場合、25%の自己資金の持ち合わせがない方が多いので、不足分について金融機関に「つなぎ融資」を持ちかけ快諾を得た。

従来は都心に住みたくても資金的に無理と諦めていた方にとって、この「都市居住再生融資」及び「つなぎ資金」により可能性が一步ひろがったといえよう。

5. 参加者の募集活動を通して

地権者による準備組合が設立された後、新規参加者を募集するために、パンフやチラシ、ポスター等宣伝材料の製作を行ない、事務局には模型やパネルなどを展示し相談体制を整えるべく準備を進めた。そして10月末から宣伝活動を開始した。まずは、神田地域および隣接区(中央・台東・文京)の一部にある賃貸住宅にパンフレットを投函してまわった。また、町会関係者や地縁者に対しても会員が直接連絡をとるなどして情報を流した。その他、地元の馴染みの店先にポスターを貼ってもらったり、ホームページに計画概要を掲載したが、パンフやチラシの印刷代等の実費以外は‘としまち研’会員による人海戦術で宣伝活動を行なった。その後、事業計画説

明会の開催を知らせるために新聞にチラシを折り込んだり、多数のマスコミにとりあげられたことも大きな宣伝効果となって、11 月半ばに開催した説明会には3 日間で31 組が参加、また、現在（12 月中旬）までにおよそ80 件の問い合わせがあった。

その中で多く共通していたのが、現在居住している分譲あるいは賃貸の集合住宅における住民同士のコミュニケーションのあり方に対する不安の声だ。地方から子どもたちが住む東京都心に出てきた老夫婦は、1 年経った今になっても住民だとわかる人はごく少なく、わかるといっても顔見知り程度だから淋しいし、他にどんな人が住んでいるのかわからないのが不安で耐えられない、と心境を語ってくれた。

現在「都心回帰」と銘打って次々と建てられているマンションないし既存の大規模な集合住宅において、内部のコミュニティあるいは建物外部の既存地域とのコミュニティあり方について、「建てる側」と「住まう側」は両者ともどのように考えているのだろうか。少なくとも、今回の募集活動を通して、「住まう側」は何らかの疑問を感じる人が増えているということを実感した。

6. 「共同建替え＋コーポラティブ」の妙

今回の計画で、地権者4 名の他に新たに9 戸分の参加者が決定した（表5）。年代、家族構成、そして参加の動機も様々である。共通しているのは、神田に既に住んでいるか働いているかで何らかの係わりがあり、交通や施設の便など地の利を十分にわかっていて、それを上手く活用した生活を望んでいること。また、（前述の問合せ分も含め）区外から移り住み現在仮住まいをしている人に多いのが、都心は意外と住みやすいと感じていること。これらの住まい方を含めて、神田という地域での暮らし方を理解し、まちの歴史や、祭などの文化行事への参加、さらにはまちの人との付き合いに非常に興味・愛着を持っていることだ。今回、参加の前提条件として、町会（活動）への参加を明文化した。また、建物の規模が小さいこともあったが、千代田区は高度の機能をもつコミュニティ施設が既に存在し、あえて建物内にコミュニティスペース（ルーム）等を設けなくてもまちの中にある既存の施設を使えば十分ではないが、さらには、そうすることで地域との交流も深まり、それがまち全体で最良のセキュリティになる、

表4．事業の流れ

2000/ 9	事業計画の作成・地権者に提案
10	建設準備組合設立 事業参加者募集準備
11	事業計画説明会（3 日間で31 組参加）
12	建設組合設立（第1 回総会） 第1 回出資 千代田区ミニ優良12 年度補助金申請 （→2001/1 補助金交付決定） 住宅金融公庫申込み
2001/ 1	土地移転登記 実施設計・住戸設計着手
3	建築確認申請 公庫設計審査申請
4	千代田区ミニ優良13 年度補助金申請 （→補助金交付決定） 建築確認通知 公庫設計審査合格→公庫融資予約通知 つなぎ資金融資手続き
5	第2 回出資 工事請負契約・工事着工
	↓ 工事監理 ↓ 施工
2002/ 3	工事竣工・竣工検査 登記 公庫融資手続き
4	第3 回出資 公庫融資実行・つなぎ融資返済 建設組合解散・精算 管理組合設立
5	入居

表5．参加者の概要

入居する家族の構成（年代）	現在の住居	勤務先	参加の動機
夫婦（40）	都外に持家 区内に仮住	隣接区	職住近接
独身（40）	都外に持家	区内	職住近接（社宅）
独身（30）	区内の実家	区内	世帯分離（独立）
夫婦（予）（30）	区内の実家 区外の実家	区内・隣接区	世帯分離（結婚）
独身（60）	区外に実家 区内に仮住	区内	職住近接 住み替え
夫婦（50） 妻の親（70）	区内の実家 区外に持家	区内	親と同居
独身（30）	区内の実家	隣接区	世帯分離（独立）
夫婦（50） 子2（20）	区内に仮住	区内 隣接区	住み替え
夫婦（40） 子2（10）	区内の持家 実家	隣接区 区内	住み替え



図3．建設組合設立総会（H12.12.3）の記念写真

と提言した。当初は、これらを義務的で重い負担と
感じるのではないかと心配もしたが、決定した参加
者は皆快く、かつ、そのまちに住むのだから—と当
然のように受け止めてくれた。

今回の事業により、統計上人口増につながるのは
6人と思われるが、住み替えをしてもできるだけ馴
染みのある同じ地域内に住みたい、あるいは世帯を
分離する上でも近くに住居を構えたいといった定住
意識を強くもつ人たちにとっても、この計画が非常
にマッチしていることは間違いない。建物の外、つ
まり地域にも目を向けることは、新規居住者が町会
や地域に自然に溶け込むことができ、既存の町会側
からみても過疎化、高齢・少子化が顕著な地域コミ
ュニティを再生する役割を担っているといえる。

7. 竣工後の管理

竣工後は、建設組合がそのまま管理組合に移行す
るわけだが、管理規約や建物の営繕計画は建設組合
の参加者全員が自らの手で決めていくものであり、
通常に分譲マンションとは明らかに理解度および意
志の度合いが異なる。将来、新たな入居者に対して
のチェック機能など、‘としまち研’は今後の管理に
ついては管理会社の立場で係わり、「地域コミュニ
ティ再生型コーポラティブ住宅」の実をあげていき
たい。

8. NPOとして

この事業に取り組む中で、平成12年8月上旬にそ
れまでの研究会をひとまわりひろげて‘としまち研’
を設立し、11月15日付でNPO（特定非営利活動
法人）として認証された。なぜNPOを設立するに
至ったか、その理由も含めて、今後もこのようなプ
ロジェクトを立ち上げていくにあたり‘としまち研’
がNPOとして果たすべき役割として次のような課
題が考えられる。

（1）ノウハウの提供とネットワークによる地域コ ミュニティの再生支援

従来型の分譲マンションや再開発ビルなどはその
敷地部分だけ地域コミュニティから切り取られたも
のになってしまいがちだ。そういうことを未然に防
ぐためにも、事業を進める場合、“このまちをどうす
るのか”、“住まう人たちが何を必要としているか”
というところから出発すべきであろう。

ただ、“ハコ”を供給するのに比べ、コミュニティ
をつくることは非常に難しい。それは地権者や地元
の方に自発的な意識があっても、今回のように事業
化まで視野に入れた場合、必要な知識は非常に多岐
に渡るし、それと同時に活動を持続するためのエネ
ルギー及び資金も相当なものである。だが、このよ
うな事業や取り組みは、業務の煩雑さ、複雑さに比
べて報酬は充分とはいえないことから、大手企業は
手をつけない。また、これらを理念として高く掲げ
ていても、零細企業1社では手に負えない。しかし、
この‘としまち研’のように様々な専門分野から人
が集まれば、視野が広くなるし、専門性もずっと深
まる。ただ、それが企業になると、利益を追求する
がために目的を見失いがちになってしまう。それを
‘としまち研’は「特定非営利活動」という基本線
をもつことで揺るぎない目的をもち、NPOにしか
なし得ない活動を行なっていく姿勢である。

そして何よりも“まちの気軽な相談窓口”であり
たいと望んでいる。

（2）事務局の強化—NPOの責任—

以上のように、一定の理念を掲げ、継続的かつ安
定的に活動していくためには、いかにしっかりした
事務局を維持できるかが、NPOとしての責任を果
たし得る基本の体制であろう。NPO‘としまち研’
は、活動的な個人を「正会員」とし、活動の趣旨に
賛同してくれる個人または団体を賛助会員とする組
織である。企業でいうならば、事務局は社員もしくは
職員に相当し、正会員は株主（出資はしていない
が）に相当する。

“非営利”だから「ボランティア要素を強く」とか、
「利益追求に見えそうだから気が退いてしまい事業
化できない」といったイメージを拭去し、一定規模
の事務局が元気に活動できるような事業計画をもち、
経費・資金についても‘としまち研’の事業をあた
り前に行なうことで「必要なものは事業の中から生
み出すことが当然である」という理解を求めていき
たい。

以上