



もうひとつの住まい方推進フォーラム2017 コミュニティ・地域再生につながる団地再生の可能性を探る

当普及センターが会員となっているもうひとつの住まい方推進協議会が主催する推進フォーラム2017が、昨年12月2日、東京・港区の芝浦工業大学で開かれた。12回目を迎えた今回のテーマは「もうひとつの団地再生」。

高度成長期等に全国で作られた団地の多くは築後数十年を経て、空き室の増加、建物の老朽化、居住者の高齢化等が進み、その再生が喫緊の課題となっています。団地の再生は地域の再生にも深くかかわっており、建替えやリノベーションによるハード面での改善とともに当該団地のコミュニティ再生が重要になります。

一方、公営・公団・公社等の公的団地や民間社宅等の多くは建蔽率・容積率も低く、緑も豊かで基本的インフラも整備され、再生が十分可能です。建替えにより新たな居住者が加わることによるコミュニティ再編や世代を超えた多様で柔軟な生活サービスの提供により、団地のコミュニティ再生は実現可能であり、さらに、団地の再生は地域の再生にも大きな貢献を果たすことができます。こうした視点から、フォーラムでは、これまでの建替えや生活サービス等の面からの優良事例の報告やパネルディスカッションを通じて、次世代の団地再生のカギとなるコミュニティ再生を「もうひとつの団地再生」として展開するための可能性と課題を探りました。

フォーラムでは、当会顧問の小林秀樹・千葉大教授による基調講演「団地再生による地域再生の可能性」に続いて、以下の5つの事例が報告されました。

(1)大規模分譲団地建替えにおける住民の役割

①多摩NT諏訪2丁目「デベロッパー建替えへの地域専門家の支援」/戸辺文博(NPO多摩NT・まちづくり専門家会議理事長)

地域の専門家が第三者的に地域に関わり、課題解決の方策を提案するなど、建替え事業の支援を行う。

②町田山崎地区「住民による自前建替えへのコンサルの役割」/西木實(建築・都市再生研究所主宰)

デベロッパーではなく住民による自前建替え事業が行われたが、コンサルタントが、合意形成から計画策定、資金調達、行政等との交渉まで関わって完遂させた。

(2)民間社宅団地再生と地域再生の連携

③ホシノタニ団地/浅黄美彦(座間市役所都市部都市計画課) 私鉄駅前の民間の社宅を自治体と連携してリノベーションした事例。新たな居住者層の獲得とともに、新たな地域サービスの提供を実現した。

(3)大規模賃貸団地の改修における新たな地域サービス機能の導入

④ぐるんとびー駒寄(湘南ライフタウン(UR))/菅原健介(株式会社ぐるんとびー 代表取締役)

UR賃貸団地の一室で介護サービス事業を運営するとともに、社員が居住するというユニークな方法により、団地内の高齢者へのきめ細かい多様なサービス提供を実現。

⑤分譲マンションへの介護サービス提供/浦田慶信(株長谷工シニアホールディングス代表)

分譲マンションに対する互助サービスの展開を高齢者施設・サービスの老舗事業者が互助組織と自治体とをつなぐ役割として実践。

事例報告を受け、報告者をパネリストにパネルディスカッション「団地再生におけるコミュニティ再生のポイント」が、建替えによる団地内コミュニティ再生、生活サービスの新たな展開による地域コミュニティ再生を論点として議論されました。なかでは、町田山崎地区の住民主導の建替えは住民が資金を出し合って建設したのでコーポラティブ方式であり、自由設計を認めたので306戸のプランが全部違うなど、住民の希望を最大限取り入れ、建替え決議から組合を立ち上げるまでが最も大事でそこが勝負を分けると思う、という発言が目撃されました。

最後にコメントーターの小林秀樹氏は、まとめとして3つの政策提言を行いました。

1.団地は地域の拠点となりうるので自治体とURが協力して活用する。

2.現在の法制が障害になっている部分がある。法制は用途ごとに決まっているが新しい形はその用途に当てはまらないことが多いので無理に当てはめずに柔軟に対応する。

3.融資制度がうまく機能していない。新しい形に対する金融支援制度の柔軟な対応と改善が必要。

18年目の都心のエコビレッジ「経堂の杜」のいま

2000年に東京・世田谷区にスケルトン定借・つくば方式で建てられた経堂の杜は、都心で代々受け継いできた緑に囲まれた住まいの環境を、次世代へと残していくという難問に挑戦した環境共生型コーポラティブ住宅、都心のエコビレッジとして注目された。それから18年目を迎えて住民はどのように緑の環境を育み、住んでいるのか、住み心地はどうか、維持管理について住民はどのように関与しているのかなど—経堂の杜のいまを紹介する。



緑に囲まれた経堂の杜。建物北側(写真奥)の高木が保全した樹齢100年以上のケヤキ

経堂の杜のコンセプト

- ①エコビレッジ型のコーポラティブ住宅にすることで樹齢100年を超すケヤキや緑をできるだけ保存する。
- ②屋上を緑化することで最上階の断熱に寄与し、緑を再生する。
- ③コンセプトの共有により、入居者が共同で環境保全活動を行う。
- ④スケルトン定借方式により、良好な環境を60年後に地主に引き継ぐ。

【経堂の杜 概要】 敷地面積 784㎡/建築面積 471㎡
延床面積 1670㎡/住戸数 12戸/構造 RC造逆梁
耐久仕様/地下1階地上3階

コミュニティ・ベネフィットによる環境共生の実現

小田急線経堂駅から農大通りを10分ほど行くと、家並みの頭越しに晩秋の陽を浴びたケヤキの高木が見えてきた。これを目印に道を曲がると、道路に沿って5本のケヤキが並んで立つ。RC造3階建ての環境共生住宅「経堂の杜」の北側に並ぶシンボルツリーだ。この時期積もるように降る落ち葉がきれいに掃除されていた。

建物の1階角の住戸が経堂の杜のコーディネーター、チームネットを主宰する甲斐徹郎さんの住まい兼事務所だ。甲斐さんが「いま、当番で落ち葉の掃除をしてきたところです」と言いながら出迎えてくれた。落ち葉掃除は11月、12月に行い、管理会社が行う週3日の通常清掃に加え、残り4日を経堂の杜の12軒が当番制で掃除する。3週間に1度回ってくる頻度となり、シーズンで2回、多くて3回、大体1時間ですむという。たまたまこの日が甲斐さんの当番の日だった。

経堂の杜では、緑の環境を維持するために住民が共同して相応の負担をする意識が、当初から共有され、実践されている。住居を取り巻く庭木の剪定などの管理費に含まれる環境整備費も、他の共同住宅に比べて多いかもしれない。甲斐さんは、「緑でおおわれて夏涼しく、広葉樹の新緑や紅葉など四季を楽しめるというベネフィットが実感できるので、維持管理のための負担を厭わず実施されています。自分たちが享受する価値を住民が共同で担保する、そのコンセプトは17年間くずれていないと思います」と語る。「森をつくって住む」をコンセプトに、個人の力では実現できない5本のケヤキという自然環境を、コミュニティ・ベネフィット(共有価値)として、個人の生活を豊かにする「装置」として位置づけている。そのコンセプトが今も変わらず、新たに入居した人にも受け継がれており、ケヤキの落ち葉の時期は、当番制を組み込んで毎日清掃が行き届くようなくみが生み出されている。

これまで、売却による2住戸のオーナーチェンジと、転勤による賃貸が1住戸あった。こうした居住者の変更に備え、売買や賃貸時にも当初のコンセプトが崩れないように、環境共生のコンセプトによる住戸であることや、落ち葉や草刈りなど住民が協力して環境整備を行うことなどを、特記事項として新たな居住者との契約時に盛り込むよう管理組合内で確認が行われており、今後覚書とする準備が進められている。

順調な緑の再生、課題はつくば方式の理解

建物は高耐久性のRC造で外断熱し、屋上は40cmの土壌で一面をおおい、一部は菜園として貸し出されている。外壁はツタをはわせて緑化。竣工時に南側庭に新たに植えられた3~5mの複数の樹木は10mを超すほどに成長し、屋上緑化、北側のケヤキと合わせ、建物を緑で覆っている。これにより、夏は周囲の放射熱を遮り、敷地内は良好な環境が実現している。甲斐さんのお宅では、夏でもクーラー要らずの生活を実現している。

屋上の庭にはオリーブ、月桂樹、椎の木などの樹木が葉を広げて、北側に5本のケヤキを仰ぐ。椎の木の木陰にミツバチの巣が1つある。昨夏、分蜂と思われるミツバチの群れが屋上の草むらに群れているのを発見し、巣箱を用意し保護している。越冬するには、いくつかハードルがあるようだが、無事越冬して春になれば50キロ程度の蜂蜜が収穫できるそうだ。屋上は日当たり抜群で、ミツバチたちが元気に飛び交っていた。屋上には背丈2m~3mの木立が生育しているが、これらは、どんぐりから苗を育て、竣工時に屋上に植えたもの。18年経って、見事な樹木となり、屋上とは思えない豊かな緑の環境を作っている。緑の再生は順調にすすみ、成長した緑と外断熱、そして住民たちが関わることで、住み心地も年々よくなっているようだ。

課題にあがったのが「つくば方式」についてである。つくば方式では、30年目に買戻し特約で地主がスケルトン部分を買取って自己物件として運用できることになっている。経堂の杜では、2014年に、30年めの買戻し行使期間を50年めに延長した。これは、竣工後15年めに売却希望の住戸があったが、買取りまでの期間が15年を切り、購入希望者のローン期間が最長で10年、さらに地代を加えると、銀行審査に通らないということで、売買がなかなか成立しなかったという背景によるものであった。

この変更後には新たに売却という話もなく、とくに変化はみられないそうだが、入居者、そして地主が高齢化していくと、相続の問題、入居者の世代交代などによる、これからのトラブル対策が課題になってくる。計画当初60代の地主さんも、20年経てば80代になり、相続の問題などいずれ確実に起きてくる。しかし、つくば方式は契約が複雑なため、地主、入居者を含め、十分な理解がされていない場合がある。また次世代の後継者も同様であることが懸念されるという。そのため、地主だけでなく相続する後継者を交えたつくば方式についての説明会なども今後行っていく必要性を感じた。



外断熱の外壁を覆う壁面緑化。緑が道路からの放射熱を遮る役割を果たす。



屋上につくられたミツバチの巣箱。春には蜂蜜の収穫が期待される。



南面につくられた庭は、緑が成長して樹林となっている。

2017年度運営委員会報告

2017年6月27日に新宿区歌舞伎町の事務局会議室にて運営委員会を開催しました。運営委員会は、以下の議案を審議し、承認および役員等を選任しました。

第1号議案: 2016年度事業報告および決算書の承認

第2号議案: 2016年度収支決算書の承認

第3号議案: 2017年度事業計画案および予算案の承認

第4号議案: 運営委員、監事、顧問の選出

■2016年度の主な事業

1. 相談活動の実施

- ・シエルジャルダン南町の物件仲介をしている福田不動産より「定期借地期間60年が経過した後、シエルジャルダン南町はどのような形になるのか」相談があり、小林顧問が対応した。

2. 管理組合の支援

- ・「風の杜管理組合」より契約書の保証金条項に関して、保証金の返還請求を担保するため土地に抵当権を設定するべきか、相談があり、小林顧問が対応した。
- ・松原アパートメントハウスより建物譲渡特約の期限について勉強会の依頼があり、小林顧問が対応した。原案に「丘の上ハウスから公正証書についての相談があり、小林顧問が対応した。」を加えることとした。

3. スケルトン定借を中心とした新住宅供給方式の広報、PR活動

(1) ホームページ、ニュースレター等によるPR

- ・ニュースレター第24号: 1月26日に発行

＜4ページ構成＞。

1～2面: レポート「代替わりすすむ20年目を迎える松原アパートメント」次世代の生活に対応した改装・改修ができるスケルトン方式

3面: スケルトン定借は30年後にどうなる？／

小林秀樹

- ・建物譲渡特約の行使時期を確認する
- ・建物譲渡特約は全戸一斉に行使用するのか
- ・入居者から見た特徴
- ・土地所有者から見た特徴

■下記の運営委員・監事・顧問を選出（任期2年）した。

運営委員長	中林 由行
運営委員	吉田 眞章（東急建設株式会社） 作間 英一（メソッドつくば1管理組合員） 杉本 賢治（経堂の杜土地提供者） 天宅 毅（株式会社キューブ代表取締役） 辻 利夫（認定NPO まちぽっと理事）
監事	二木 憲一（不動産鑑定士）
顧問	小林 秀樹（千葉大学教授）

■2016年度決算書（2016年4月1日～2017年3月31日）

(収入の部)		
科目	決算額	備考
会費収入	50,000	コ-デ-イネ-タ-会員
事業収入	0	
雑収入	2,536	利息
当期収入合計	52,536	
前期繰越金	1,878,544	
収入合計	1,931,080	
(支出の部)		
科目	決算額	備考
事業費		
広報活動事業費	62,580	ニュースレター24号発行
研修事業費	0	
調査事業費	804	コピー代、会場費
管理費		
事務委託費	480,000	認定NPOまちぽっと委託
事務費	762	消耗品等
交通費	36,000	運営委員会等
通信費	84,274	電話代、サーバー代等
協賛金、年会費	30,000	もうひとつの住まい方推進協議会年会費・住まい方推進フォーラム協賛金
当期支出合計	694,420	
当期収支差額	-641,884	
次期繰越金	1,236,660	

なお、繰越金とは別に積立金1164万8,000円を預金している。

集まる・つくる・住む 第25号 2018年1月29日発行 編集/発行 スケルトン定借普及センター

〒160-0021 東京都新宿区歌舞伎町2-19-13 ASKビル501 NPOまちぽっと内スケルトン定借普及センター TEL:03-3205-6840 FAX:03-3200-9250
e-mail: info@skeleton.gr.jp URL: http://www.skeleton.gr.jp