

特定非営利活動法人 多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議

キーワード：コーポラティブ方式 住み続けられるまちづくり

活動地域：東京都多摩・八王子・稲城・町田市 多摩ニュータウン地区

活動地域概要：

多摩ニュータウンは東京都八王子市・町田市・多摩市・稲城市にまたがる多摩丘陵に計画された日本最大規模のニュータウン。開発主体は住宅・都市整備公団（現：都市再生機構）並びに東京都及び東京都住宅供給公社。開発面積は約3,000ha、人口約20万人。1971年多摩市諏訪地区・永山地区において第1次入居が開始。2005年で開発事業を終了。中学校区を基本単位として、幹線道路を境に21の住区に分けられている。ニュータウンの中心である「都市センター」としては、多摩センター駅周辺が定められている。



団体・活動概要：

都市プランナーや建築士、ランドスケープ・アーキテクト、マンション管理士などの地域のまちづくり専門家が、まちづくりに責任をもって関わるために団体を設立しました。NPO Fusionの活動から派生した当団体は、「循環」をキーワードに住み続けられる多摩ニュータウンを造ることを目標としています。地域の高齢化、コミュニティの希薄化が顕著になってきたことに危機感をもったメンバーが小さな未利用地を開発し、バリアフリーの建物を建設し、コーポラティブ方式で住まいを提供することを企画しました。2004年には参加者募集の広報活動を行い、建設準備組合が設立されました。助成2年目の今回は、引き続き入居者募集を行うとともに、事業を理解してもらうために勉強会・研究会を開催し、参加者主導の組合活動を推進してきました。約25世帯のコーポラティブ住宅への参加予定者のうち、8割の組合員の参加が確実となり、土地の入手手続きが開始されました。今後は土地購入、建築設計等「永山ハウス（仮称）」がさらに現実化されていきます。また、団地内居住者の多様な支援施策を展開しようとしています。



特定非営利活動法人多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議

設立：2003年 メンバー総数：20名

代表者：秋元 孝夫

連絡担当者：岸本 典之

連絡先：〒206-0033 東京都多摩市落合1-24-1-403

TEL：042-337-5609

FAX：042-337-5599

E-mail：info@machisen.net

ホームページ：http://www.machisen.net/

1 団体の目的と経緯

(1) テーマと目的

今、多摩ニュータウンが誕生して30数年、生まれ育った子供たちはニュータウンから巣立っています。一方、子育てが終わった世代は、少子高齢化が加速する時代に、これからの心豊かな人生を暮らす場探しを模索し始めています。

そこで、私たち多摩ニュータウン地域で活動する専門家は、今ある他都市とは類を見ない社会資本と人的資産の蓄積を活かし、地方の時代、環境の時代に相応しい多摩ニュータウンの暮らしの実現をめざしたいと考えました。

私たちは「多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議」(以下「たま・まちせん」)をつくり、まちづくりを業とする専門家として、また多摩ニュータウンをこよなく愛する生活者として、多摩ニュータウンを中心として、今求められている地域の暮らしの多様な課題や要望を汲み取り、協力・協同協働して・率先してまちづくりに取り組むこととしました。

少子高齢化が進むこれからの時代、「より子育てがしやすいまち」「より高齢者にも住みやすいまち」「より快適に仕事暮らしが営めるまち」など身近な課題を解決する基本的な考え方として、「循環」というキーワードを付し、住み続けられるまちづくりを推進しています。

この「循環」をテーマとして、地域を活性化させるための、地域施設の循環・住まいの循環・生活の循環・経済の循環を誘発するまちづくり事業として、いわゆる「コミュニティビジネス」の具体的な展開を応援します。

私たち、「たま・まちせん」は、多摩ニュータウンの発展と持続可能なまちづくりを目指して、民間事業者などのような一時的な関与ではなく、地域に責任を持つ事業を推進する専門家集団として、地域に係わるメンバーが継続性・持続性を前提に実践的事

業活動を推進することで、まちづくりに取り組むことに邁進します。

(2) 地域の状況や課題、その活動を始めたきっかけ、これまでの活動経緯

多摩ニュータウンでは集合住宅が集中していて、全体の8割がエレベーターの無い階段型の集合住宅であり、高齢者も増え、終の棲家を模索し始めています。また、公的賃貸住宅などの大規模な住宅施設へ偏ったことによる街のコミュニティ活動の衰退や、互いの助け合いなどのご近所づきあいも希薄になっています。こうした状況は持ち家世帯でも同様で、マンション居住者のみならず戸建て住宅にも住み続けられない世帯が増えています。

そこで、高齢者にも若い世帯にも共に暮らしを暖めあえるコミュニティを実現したいという思いで「永山ハウス(仮称)」の企画は始まりました。折から、多摩ニュータウン開発を先導してきた東京都や都市機構が撤退するという中で、民間の開発が主導的なものとなり、市民のまちづくりに対する参加の機会も与えられました。とりわけ、小さな未利用地の開発は地元に着した住まいの提供を行うのには好都合で、駅に近い場所でバリアフリーの建物を建設することが可能な場所に、コーポラティブ方式で住まいを提供することを企画しました。

現在、この企画に賛同していただいている世帯は20世帯で、土地購入と建物建設を担当する事業者と協力して、土地を取得する為の手続きを進めている所です。事業の発案から土地取得に至る中で、2004年度・2005年度と「住まいとコミュニティづくり活動助成」の支援を受け、漸く、事業が実現する目処がたちました。これまでの経緯は右頁のようですが、こうした活動の支えとして有効活用させていただいたことに感謝します。



永山ハウス プロジェクトの経緯

2003年秋～2004年1月

I プロジェクトの発案

2004年2～3月

II 研究会参加者の募集

2004年4～8月

III 研究会⇒準備組合設立

2004年9～11月

IV 準備組合参加者の募集(1)

2005年1月～

V 準備組合参加者の募集(2)

2005年8月～

VI 準備組合活動の本格化

2006年3月

VII 準備組合参加者の最終募集

ニュータウンの街づくり専門家有志集まる
都・公団の撤退、30年以上を経た多摩NTの抱える課題
「多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議」発足
地域専門家が協力、公団等保有地による住み替えシステム
永山ハウスプロジェクトの事業化を確認
計画場所の想定、計画理念や供給のしくみを構想

2004・2月/チラシ各戸配布&新聞折り込みチラシ
説明会開催【2月8日(日)、15日(日)】
3月/新聞折り込みチラシ
説明会開催【3月20日(土)、21日(日)】

4月10日/永山ハウスを考える会(想いを語る)
5月8日/第1回研究会(土地の特徴、配置方針等)
6月13日/第2回研究会(建物ボリュームイメージ)
7月18日/第3回研究会(個別プラン、事業のしくみ)
8月29日/準備組合設立(今後の活動方針確認)

9月/新聞折り込み&チラシ各戸配布
説明会開催【10月2日(土)、3日(日)】
10月/チラシ各戸配布
説明会開催【10月9日(土)、10日(日)】
11月/新聞折り込み
説明会開催【11月27日(土)、28日(日)】

1月9日/朝日新聞に永山ハウスの記事掲載
1月～6月/新聞折り込み 説明会開催
【1月23日(日)】【2月20日(日)】【3月20日(日)】
【4月24日(日)】【5月22日(日)】【6月26日(日)】

平行して準備組合の研究会を月一ペースで開催
3月21日/第1回研究会(建物基本計画等)
4月21日/第2回研究会(都市機構研究所見学)
5月15日/第3回研究会(外断熱など建物性能)
6月5日/第4回研究会(屋外計画、法的条件等)
7月3日/第5回研究会(1階共用部の運営等)

8月に設立1年目の総会
世話人会の正式選任、3部会(テナント運用、
食堂利用、安心・安全・環境)の設置などを確認

以降月1回の部会・全体会を開催
9月25日/第1回(今後の会運営等)
10月23日/第2回(会員連絡網等)
11月27日/第3回(車保有意向等)
12月18日/第4回(懇親会も開催)
1月23日/第5回(土地募集日程等)
2月20日/第6回(土地交渉報告等)

3月/チラシ各戸
配布&新聞折り込み
説明会開催
【3月5日(日)】

2 活動の内容

(1) 具体的な活動の紹介

1) 広報活動

「永山ハウス(仮称)」の活動を広く知らしめるためには、新聞やテレビなどのメディアに取り上げられる方法の他に、着実に参加者募集をするための地域内での広報活動が重要です。とりわけ、「永山ハウス(仮称)」の参加者募集の説明会開催に合わせて配布する「チラシ」については募集活動の基本となるもので、それに加えてインターネットによる広報活動も広域に情報発信する手法として用いてきました。

2005年度に報道機関で取り上げられた件数は5件で、あいにくこれらの報道による広報活動では参加者は増えず、基本的には地域へのチラシの効果が絶大でした。言い換えるとコーポラティブ事業そのものは地域に限定した活動であるという裏返しと言えます。

報道などでの広報活動

インターネットでの広報

チラシでの参加者募集

2005 年度の広報活動

2005

- 04.21 新聞折り込み広告(多摩市-3万枚)
- 05.19 新聞折り込み広告(多摩市-2.8万枚)
- 05.31 NHK「生活ほっとモーニング」放映
- 06.21 読売新聞「支えるところ」掲載
- 06.23 新聞折り込み広告(多摩市-1.8万枚)
- 07.02 テレビ東京 WBS 放映
- 08.29 シニアライフ会報誌に掲載される

2006

- 01.07 建通新聞掲載
- 03.02 新聞折り込み広告(多摩市-1.8万枚)

2) 組合運営

本年度の組合運営は「永山ハウス(仮称)」の事業を理解していただくための勉強会から始まりました。3月から7月までの5回の研究会を開催して、「永山ハウス(仮称)」の事業を理解していただいた上で、参加者主導の組合主催の部会・全体会を月一に開催

して組合活動を進めてきました。8月の全体総会で世話人会を発足させ、具体的な事業計画に即応する体制が作られました。それに加えて、1階の共有資産であるテナントの活用を推進するための「テナント運用部会」、共有のコミュニティ活動の場でもある1階食堂の活用を考える為の「食堂利用部会」、建物



ワークショップの様子



建設準備組合総会の様子

のセキュリティや防災対策などのほか、駐車場問題やペットなどの生活上の全般に係わる「安心・安全・環境部会」を各々立ち上げ、参加者全員参加による活動を始めています。

また、「テナント運用部会」では、LLP導入に際して貴財団からの助成もいただき、より確実な事業展開を可能なものにするために、専門家を交えて研究を進め、参加者全員でのLLP法人設立への準備を整えたところです。組合員全員が揃った段階で具体的な事業組合として「有限責任事業組合」を設立する事になります。

このように本助成により、最終的には約25世帯というコーポラティブ住宅への参加者のうち、8割の組合員の参加が確実となったことで、いよいよ土地の入手手続きに入りました。不足する組合員の募集については、土地入手後に改めて募集を予定しています。

(2) 活動の特徴、工夫点、苦労した点

1) 活動の特徴

コミュニティベースの活動という特徴から、地域に居住している参加者が主体になった活動として展開されました。新聞報道などで比較的広く参加者が集まったものの、主体的には地域に居住している世帯が中心に組合運営を進めていくという特徴があります。むしろそれを支える「たま・まちせん」のメンバーも地元に住居する者が主体的に支援することになり、地域内のコミュニティ活動となりました。

2) 工夫点

事業を現実化できたのは、共同事業者となった「(財)首都圏不燃建築公社」の存在で、対象としている土地の入手から建築までを請け負っていただく予定です。都市機構が譲渡する土地の入手については、資力信用のあるディベロッパーなどの事業者でなければ購入できないという条件が新たに加わりました。その事で、本来のコーポラティブ住宅の趣旨である共同での土地購入は直接的には出来ず、中間組織としての公社の役割は今回の事業にとって重要となります。

3) 苦労した点

多摩ニュータウンが新住宅市街地開発事業によって計画されていたことから、住戸数が25戸以上でなければならないという計画条件が当初からありました。そこで、限られた敷地での計画としてコンパクトな住戸を限定的に供給することが必要になり、多様な世帯への住戸提供が困難な側面もありました。その法的な根拠となる新住法が2006年度では改正され、25戸要件が外される見込みで、今後の募集は容易になると予想されます。

ただし、土地の購入に際して、多摩ニュータウン内の土地が公募を条件としているために、参加者が集まったとしても土地の入手が確実では無いというリスクがあり、最終的な土地取得に至らない可能性が最も大きなリスクとして未だに存在しています。一定の参加者が集まらなると不燃公社は土地購入の意志を都市機構に示せないという流れの中から、参加者と共にリスクを背負って事業展開をする事業者としてのリスクは多大です。その苦労は今後も続くと思われます。

一定の参加者の確定



不燃公社の土地購入意思表示



都市機構の土地売買開始



LLP導入説明会の様子



参加者による個別部会の様子

3 活動の成果

(1) 目的・目標は達成できたか

貴財団の助成を受け、参加者募集という最も大きなハードルは越えられたと思っています。従って、今後は土地購入および建築設計などの手続きが進みます。土地購入が確定すれば参加者とのコーディネーター契約の締結ができ、事業費が捻出できることとなります。

(2) 地域や団体にどのような変化をもたらしたか

「永山ハウス(仮称)」の活動によってもたらした成果は大きいと考えています。こうした不動産事業の取り組みに消極的だった地元行政の見る目が変わりました。リスクの高い事業を市民組織が行うという事に対する懸念がそうさせていたのだと思いますが、こうして助成を受けて進めて来られたことで、行政の受け止め方は確実に変化してきました。今は応援団として陰で支えていただいています。

また、何より地域の人々の信頼です。「永山ハウス(仮称)」などの活動を通して街の専門家集団として、管理組合の問題の相談相手になったり、個々の居住者への支援など地域居住者との密接な関係が出来上がっています。

(3) 活動に必要な資源(人材、資金、情報、ネットワーク etc)をどのように活用し、新たに構築したか

コーポラティブ住宅事業は基本的には参加者主導型の事業ですが、誰かが責任を持って事業展開することが必要です。多くの困難な状況に陥る中で、事業を成功裏に進めるためには「ヒト・モノ・カネ」が欠かせません。幸い、多摩ニュータウンにはコーポラティブ住宅を支援する為の人材は豊富で、その専門的な知識を持った専門家が住んでいます。

また、資金的には貴財団に支援いただいたもの、他、地域で活動する事業者が投資して事業を支える

ことが出来ました。こうした地域が責任を持つことも欠かせません。そして、土地を取得するための情報の提供や地域で事業企画を定着させるためのネットワークも重要です。今回はこうした活動の要素が地域の人材ネットワークの中で集結した事に他なりません。

(4) 助成がどのような役割を果たしたか

コーポラティブの課題は「土地と参加者」と言われます。今回、土地は多摩ニュータウン内に未利用地があり、入手可能な土地もあったので進められたのですが、参加者については未知数でした。当初の自主的な広報活動で計画策定のための参加者は集められたのですが、実際に事業に参加するメンバー集めは、定期的継続的に続くものですから、助成が無くしては頓挫したと思います。今回の助成の多くは地域へのチラシ広告の印刷代や新聞折り込み代に活用させていただきました。

(5) その他、成果と思われること

おかげで、土地購入に至る参加者を集めることが出来、不燃公社による土地購入の手続きが進んでいます。コーポラティブ住宅事業の多くが広告宣伝費を賭けないで参加者を集められれば良いのですが、実態はある程度の広告宣伝は必要で、その費用が捻出できる貴財団の支援事業はまちづくり支援金としては大変有意義で価値のあるものとして受け止めています。今後とも広く事業展開をしていただきたいものです。

4 活動資金

(1) 助成活動における活動資金のうち、助成金以外の財源の内訳とその割合

活動資金内容については以下のようなのですが、基本的に広報活動に助成金を充当したこととなります。



新規参加者募集説明会の様子



ワークショップ後の昼食会の様子

活動資金内容	助成金	助成金以外
チラシなどの広報活動資金	80%	20%
インターネット広告宣伝費	0%	100%
コピー代などの事務経費	5%	95%
スタッフ活動移動費	0%	100%
会場費など	100%	0%

しかし、実際には事業計画や建築計画などの提案を行い、参加者募集や調整などのコーディネーター業務は先行投資としての地域事業者のボランティアな活動として整理しています。その自主的な活動を支える経費負担分として有効に活用させていただきました。

(2) 助成期間、終了後の活動資金確保の見通しとその方策

助成期間内において、土地取得の目処が立ったことから、土地取得後は参加者とのコーディネーター契約の元、資金を確保できる見込みです。つまり事業として成立することが可能ですので、今後の活動資金確保は可能です。

5 課題

(1) 団体や活動の抱える課題と解決方策

多摩ニュータウン内で今後とも住宅支援を行っていかうと考えていますが、都市機構や東京都からの土地取得に際して、競争入札という制度にコーポラティブ住宅事業は似合いません。その為に都市機構の中でもコーポラティブ事業が成立しやすくなるような検討をしているという話もありますが、現実的にはなかなか難しい状況のよう

す。

こうしたコーポラティブ事業の対象となる土地については、民間ディベロッパーが事業対象とする敷地規模とは異なり、小規模で供給住戸数も少ないものになります。そこで、例えば3,000㎡未満の宅地についてはコーポラティブ住宅などの活用入門を開くよう、取り組み期間を組み入れた販売を推進するなどの方策が求められます。

今回は幸い不燃公社の協力体制が得られ、土地の取得から建築までの事業について参画していただくことになりましたが、事業資金の確保についても何らかの資金的に支える機関が必要になります。そういう意味では、今後とも不燃公社の協力が欠かせないものになりそうです。従来、都市機構が持っていた宅地の共同購入事業やコーポラティブ住宅支援などの事業展開が出来なくなった状況の中では、不燃公社の存在は大きいものと思えます。

6 今後の展望

(1) 団体の活動の将来像(今後の展開としての検討・予定している内容や目標など)

多摩ニュータウンには日本の住宅政策のモデルというものがほとんど揃っています。これらの資産を有効に活用して、未来のニュータウンの姿を描くことが地

多摩ニュータウンには日本の住宅政策のモデルというものがほとんど揃っています。これらの資産を有効に活用して、未来のニュータウンの姿を描くことが地

永山
ハウス

Cooperative House

みんなでつくる・安心の住まいづくり

参加者募集説明会

日時：3月20日(土) 午後1:30~3:00 会場 4階100
午後5:00~7:30 会場 7階100

21日(日) 午後1:30~3:00 会場 7階100

会場：おしおき保育園 (国分生田町の駅南側) 070-3488-9424

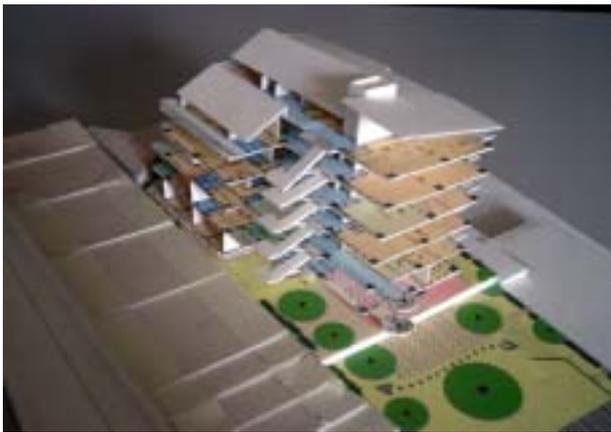
参加者募集説明会の案内

域に居住するわれわれ専門家に課された役割だと思っています。

とりわけ階段型住棟の大量の都営住宅とUR賃貸住宅については集中して配置されていることから、入居世帯に偏りが顕在化しており、コミュニティ形成に障害を及ぼすほどになりつつあります。こうした状況を改善するためにも地域のまちづくりの専門家が、きめ細かなまちづくりに関する指針や具体的な住まいづくりを推進することが必要だと考えています。

具体的には、「永山ハウス(仮称)」の事業化と平行

して、既存団地内居住者の支援を進めており、まちづくりについての多様な支援施策を展開しようとしています。



初期の「永山ハウス(仮称)」の模型



最新の模型