１）活動の背景

茨城県つくば市及び県南地域は、戦後の筑波研究学園都市の開発をはじめとして、近年ではつくばエキスプレス（常磐新線）の沿線開発が進められるなど、新しい住宅・街づくりが進展している地域である。学園都市を中心とする先進的で国際的な都市機能と、従来からの農村集落及び農地・林地が混在しているのが特徴であり、都市と自然とが融合した個性的で暮らしやすい街づくりが求められている。このような中で市民による活動も活発であり、海外経験も多い研究者等により学園都市の生活文化を高めようとする活動が行われていたり、学園都市の住民と周辺集落との住民が協同して自然を豊かにするための活動が行われていたりする。以上の点より、今後の郊外居住を考える上で非常に興味深い地域であるといえ、この地域での住宅・街づくりがどのように進むかは、住民はもとより、これからの日本の街づくりにとって大きな意味があるといえる。

２）活動の経緯と目的

新しい住宅・街づくりを行っていくには、専門家、大学関係者、研究者、市民活動家、行政関係者等が力をあわせて、住民主体の街づくりの実現に向けた活動を行っていくことが重要である。このような趣旨に基づいて、1993 年 6 月に任意団体「つくばハウジング研究会」が設立された。活動の目的は、茨城県つくば市とその周辺地域において、住民参加型の住まいづくり・まちづくりを推進することで、良質な住宅の供給、市街地の再生を図ることである。本研究会は、建設省建築研究所が提案した「つくば方式マンション」の推進母体となり、住み手自身が事業主体になることによって、1996 年 8 月に全国で初めて実現に導くという大きな成果をあげている。その後、活動の対象地域を茨城県全域に広げ、つくば方式の実現に向けた様々な支援活動、住民が主体となった住宅・街づくりの支援活動、中心市街地衰退問題に対する提案、つくばエキスプレス沿線開発のあり方の検討等を行ってきた。

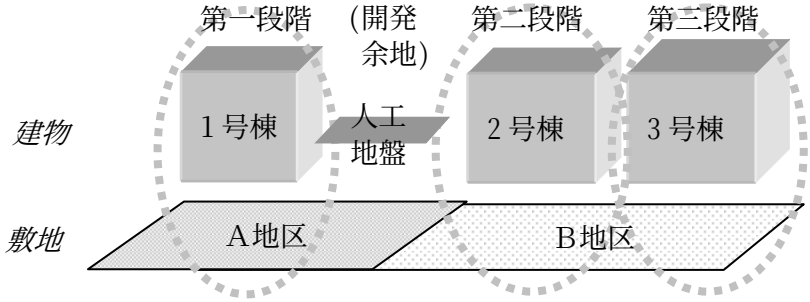
３）活動の内容

平成 13,14 年度は、月１回程度の頻度で定例的に研究会を開催し、参加者から当地域での住宅供給の実態報告や、今後の住宅供給のアイデアの提供、検討が求められる具体の案件の紹介などを受けた上で、望ましい住宅を供給するための事業のスキームや計画提案の検討を中心に活動を行った。この２年間で扱われた主な計画提案としては、次の３つが挙げられる。

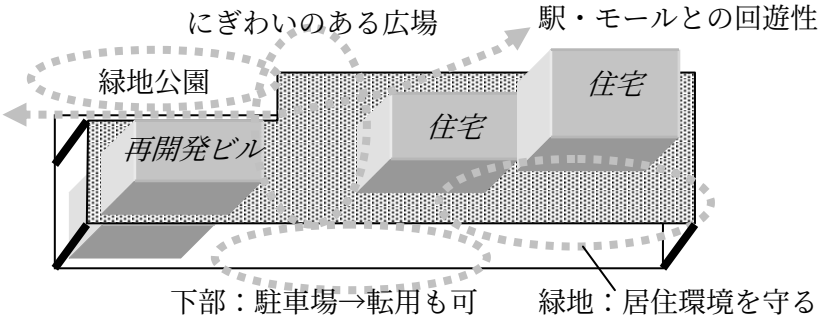
①Ｔ駅前再開発事業の検討・提案

従来型の大規模ビル建設・保留床販売による再開発は成立困難になっており、事業が進まず停滞しているところも多い。このような事業を新たな方式で実現し、衰退している中心市街地を活性化するために、住宅を中心として段階的に開発を行う方式を検討し、計画提案としてまとめた。計画の特徴としては、次の点が挙げられる。

1．事業単位の小規模化・事業実施時期の段階化を行い、需要に応じた段階的でフレキシブルな計画とする。



2．需要が見込める分の必要な床面積しか作らず、公園整備のために行政が投資する形として、保留床売却に依存しない新しい再開発方式を実現する。
3．商業業務用途中心ではなく住宅の比重を高めた開発を行い、スケルトン定借方式を用いることで、駅前の利便性の高い立地でゆとりある住宅を低価格で供給する。
4．駅前としてのにぎわいと住宅を取り巻く住環境を両立させるため、緑地公園と人工地盤とを計画し、駐車場の確保、周辺との回遊性、住環境の保持を図る。



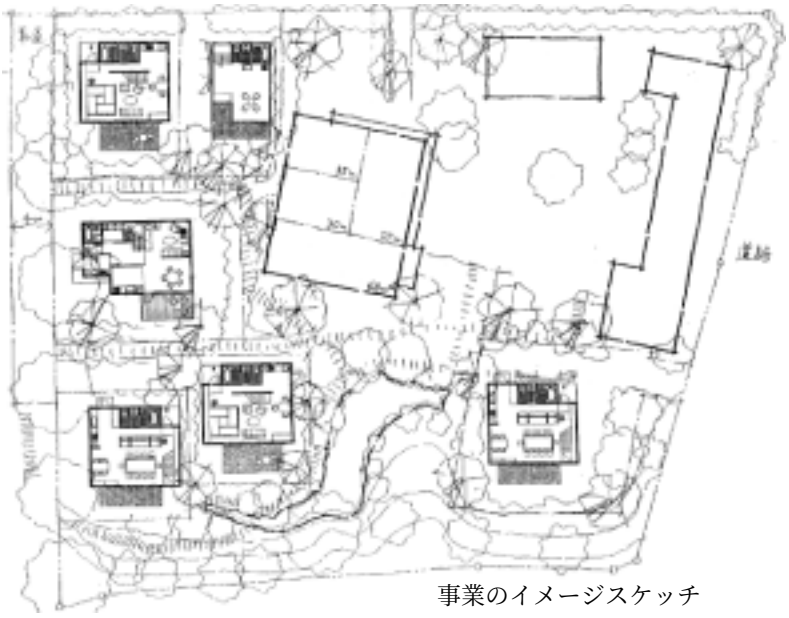
②伝統的民家を活用した農村集落での住宅供給の検討・提案

つくば市内の学園都市周辺部には多くの農村集落があり、伝統的な形態の民家も数多く残っている。しかし、民家を維持管理するにはコストと手間がかかるため、民家に住まなくなる住民も増え、放置または解体されるものもみられるようになっている。このような伝統的民家をうまく活用し集落を再生する方策として、伝統的な建物と有機的に連携した住宅を敷地内で定期借地権を活用して供給し、その地代と管理費とで民家を維持する方策を検討し、地主に対して提案を行った。この計画の特徴としては、次の点が挙げられる。

1．敷地のうち民家部分を残しつつ新規に住宅を建設し供給することで、維持管理に必要な収益をあげるとともに、新しい住民を入れることで集落を活性化させる。
2．スケルトン定借方式を活用した供給を行い、土地分割による環境の変化を防ぎ、スケルトンは伝統的形式を継承して周辺との調和をはかるとともに、インフィルは居住者の希望に合わせて設計する。
3．借地契約は一筆共有とし、個々の居住者は準共有する形をとることで、敷地形状

の大幅な変更を防いで、歴史を経て培われた空間を活かす。

4．住宅を個別に所有・利用しながら、民家や庭・蔵などの空間は居住者と地主が共同で利用及び管理運営し、伝統的環境をコレクティブする形を取る。



事業のイメージスケッチ

③つくば市学園都市内の未利用地の活用方策の検討

学園都市中心部には、都市公団が所有する未利用地が多数残っており、近年これらの土地の売却が進められている。売却された土地が適切に活用されればよいが、民間の業者が購入し容積率を最大限に使ってマンションを開発する場合が多くみられており、全体の計画の中で用途や建物ボリュームを考え開発された既存の土地利用とは整合しない部分が出てきている。このような開発を市民の手でコントロールし、つくばに合った形での開発を行うための仕組みについて検討し、具体の敷地を例にその計画を策定した。特徴的な点としては、次が挙げられる。

1．商業業務のみでの事業成立は困難なため、低層部分を店舗や小規模オフィスなどの商業業務系用途、高層部分をオフィス兼用住宅(SOHO)中心の居住用途と考える。

2．住宅部分は分譲するが、商業業務床は市民出資のファンドを創設し、床の権利をファンドが所有する形を考える。当面利益は期待できないが、市民が用途を制御できること、将来は収益の可能性があることを示して出資を募る。

3．リスクの大きい商業業務床部分をファンドが持つことで、デベロッパーが参加しやすい状況をつくり、市民ファンド＋デベロッパーによる共同事業を実現する。

4）活動の成果

以上の３つの計画が策定されたこと自体が活動の成果である。

またこれらの計画は関係する土地所有者などに対して提案を行い、実現に向けた取り組

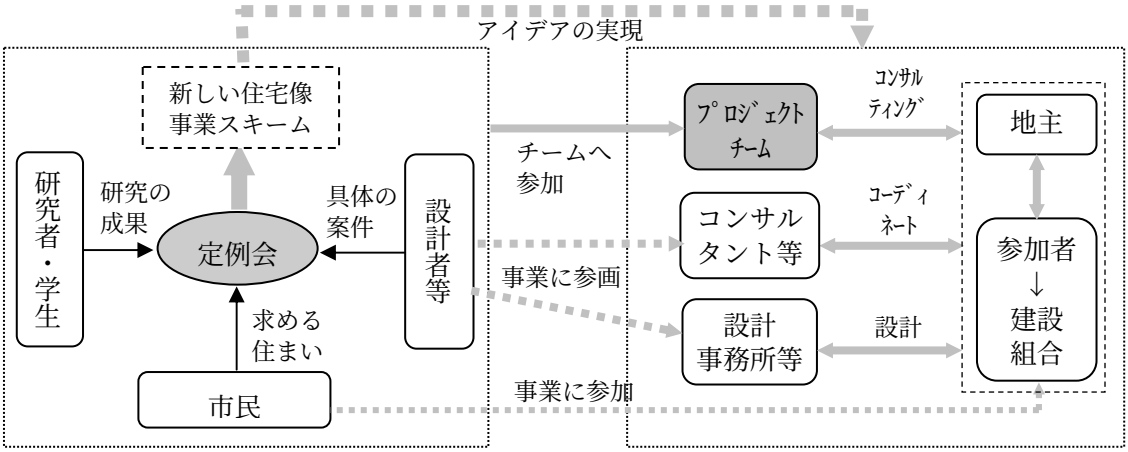
みを行っている。①の計画については当該敷地を所有するＴ市役所への提案を行い、現在停滞している再開発を新たな方向性で進める上で興味深い内容として受け入れられたが、その後は役所内部での諸事情により具体の検討は行われず、現時点では具体化にまでは至っていない。②については当該の敷地及び民家の所有者からの相談を受けて検討したもので、所有者の意向も踏まえながら計画を策定し素案としてまとめた段階であり、実施するか否かの判断を待っている状況である。③の計画はアイデアをまとめた上で敷地を所有する都市公団への提案を行い、こちらについても興味深いものとして受け入れられている。

以上のように、現時点では具体の事業実施には至ってはいないが、計画の内容は従来の官民の発想を超えた新方式として関係者に興味をもって受け取られており、本研究会の考え方・提案をアピールできたという点も活動の成果としてあげられる。

５）今後の展開

以上述べてきたような提案を実現し、活動をさらに発展させる上では、本研究会がより責任ある団体として社会から認められることが必要であり、また様々な支援活動を実施する際には明確な形で契約を結ばないことには活動に支障が出る。このような観点からすれば、現在の任意団体の形で活動を継続することは難しいと考えられ、研究会の法人化が急務であると考えている。法人化に際しては、本研究会は従来から無償ボランティアあるいは実費によって活動し、営利を目的とする団体ではないので、いわゆる会社法人は似つかわしくない。また、住民主体の住宅・街づくりの実現を目的とする観点を合わせて考えると、特定非営利活動法人（NPO 法人）の設立が望ましいと考える。

上記のように考え、NPO 法人化の準備を進めている。NPO 法人による活動としては、従来から行っている「定常的な研究会＝調査研究活動」を基本として、「具体のプロジェクト＝実践活動」が持ち上がったときには、これを研究会と並行して行う形を考えている。



定常的な研究会＝調査研究活動　　**具体のプロジェクト＝実践活動**

定常的な研究会では、会員が持ちよった研究成果・具体の案件等について議論し、新しい住宅像や事業スキームを見いだす。研究会で議論されたアイデアを実践すべく、プロジ

ェクトを企画し、具体に取り組むことになるとプロジェクトチームを設置する。プロジェクトチームは、地主や事業への参加を希望する市民などを相手に事業のコンサルティングを行い、実際に事業を立ち上げるということになれば、地主などと NPO 法人との間でコンサルティング契約を交わし、事業に参画する事業者・参加する住民を募る形を考える。

これらの事業によって得られたフィーの一部は研究会の活動資金として還元し、研究会独自の調査研究を行うための調査研究費として用いる。この研究費を用いて新たな事業スキームや事業提案をつくり、次のプロジェクト実現へとつなげていくということである。

平成 14 年度にこれら NPO 法人化の検討を行っており、基本的な考え方を整理した上で、定款及び活動計画・事業計画の案を作成し、３月末に設立総会を開催し内容を確認している。その後平成 15 年度の早いうちに設立申請を行い、法人格を取得して、具体の事業実施へと進む予定である。

６）活動のポイント

これまでの活動の中でポイントとなった事項、及び今後の活動でポイントとなると思われる事項について、以下に示す。

［活動の人材］

活動に参加した人材は、主に建築等を専門とする研究者・設計者などであり、1993 年の研究会設立以来 10 年に渡る活動の中で広がった人的ネットワークを通じて集まったものである。専門家も公的研究機関の研究者、大学の教官、設計事務所の所員、都市計画等のコンサルタントなど幅広い職能が集まっており、それぞれの専門を生かすことによって多様な視点から計画提案を考え策定することが可能となっている。このような専門家に加えて、地域で市民活動を行っている人々や、活動に関心を持つ学生が集まることで、事業の実現に向けた具体のニーズ把握が出来、活動提案を策定する上での諸作業が一部の専門家に偏ることがないようになっている。このように多様な人材が集まることが出来たのは、学園都市を持つつくばならではの特徴だといえる。

［活動のための資金調達］

これまでの活動では、定例会の運営は参加者による会費、及び以前に任意団体として行った活動の中での残金を活用して行っている。個別の計画提案の策定に関しては、実費程度であり多額の費用はかかっていないものの、担当する参加者がボランティア的に行っているものである。定例会の運営に関しては現状では特に問題はないが、今後独自の調査研究を行おうとすれば何らかの資金が必要となる。また、計画提案の策定はこれまで各参加者が個人的に行ってきたものであるが、今後具体の事業として進められるようになることを考えれば、この分のフィーに関して何らかの形で手当てすることが必要となる。このような観点から、資金調達を業務の委託契約という形で行うことが必要であり、NPO 法人化を進めるべきとの考えに至っている。

［活動のネットワーク・支援］

活動の中心となる専門家同士のネットワークについては、研究会設立以来10年に渡る活動の中で広がったものであり、また各参加者が本職での業務を通じて個人的に広げてきた部分もある。また、地域での関連する活動団体や地主等とのネットワークは、地域で幅広く活動している研究会メンバーを通じて広がっているものである。

これらのネットワークは特に具体の組織・団体として構成されているわけではないが、現在本地域ではつくばエキスプレスの沿線開発に伴って様々な課題を解決することが求められており、専門家と住み手側の観点、及び住宅供給の観点と緑の保全活用の観点などを統合して考えていくことが必要になると思われ、関連する組織の間でより強いネットワークを構成し、連携を取りながら課題に取り組むことが考えられる。

また、NPO 法人となり具体の事業を実現していく点からは、事業に関心を持つ地主や不動産業者、建設会社などとのネットワークを構築し、事業実現のきっかけをつくっていくことが必要になる。この部分に関しては、NPO 法人化した際に賛助会員などの形で関係者の幅を広げていくことを考えている。