

# 街みち覽版



密集市街地情報ネットワーク

—— 街に、ルネッサンス ——



UR都市機構

第1号 平成20年3月発行

「街みち覽版（かわらばん）」は、官と民とが密集市街地の整備・改善等に関する情報を共有する場を提供するための情報ネットワーク（名称：「街みちネット」）の会報です。

いわゆる「密集市街地」においては、官と民とが手を携えて各々の得意分野で力を発揮し役割を果たしていくことなしに、その整備・改善を図ることはできません。

「街みちネット」は、密集市街地での共同建替え、道路拡幅整備などの事業に携わり、地域に密着したまちづくり活動を行っている自治体等の担当部局、事業者、団体などの皆様に参加を呼びかける密集市街地整備情報ネットワークです。皆様の積極的な参加やご意見、事業情報等をお待ちしております。

## 第1回見学・交流会を開催しました （北区上十条地区、Jコートハウス）

組織としての本格的な活動開始にあたって、まずは密集市街地整備改善の取り組みが行われている現場の見学会及び交流会を開催致しました。

### ■開催概要■

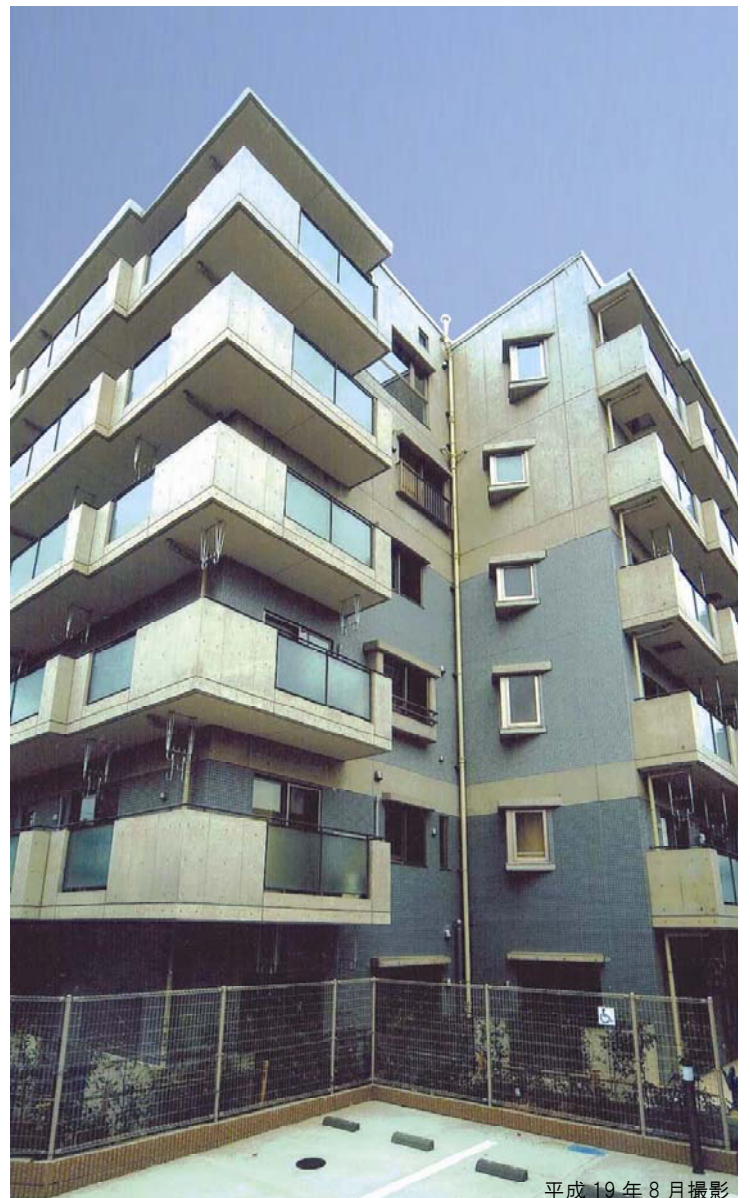
日時：平成19年11月9日(金)14:00～17:00

会場：上十条ふれあい館

参加者数：25名



**今回の特集は** 北区上十条 Jコートハウス  
【コーディネート：(株)象地域設計、  
NPO 都市住宅とまちづくり研究会】



平成19年8月撮影

# 北区上十条 Jコートハウス

「Jコートハウス」は、共同建替えとコーポラティブ方式により建設された27戸の共同住宅です。

本見学・交流会では、コーディネートを行った「象地域設計」と「NPO 都市住宅とまちづくり研究会」にご参加いただき、事業の紹介と密集市街地整備の課題等について話題提供をしていただきました。ここでは、その内容と参加者のご意見等をご紹介します。

## ■事業概要

権利者：底地権者1名・借地権者8名+新規参加者15名

施行者：上十条コーポラティブハウス建設組合

事業地：東京都北区上十条三丁目5番12号

敷地面積：927.08㎡（280.4坪）

建物概要：鉄筋コンクリート造 地上6階建 容積率202.2%

コーディネート：(株)象地域設計・NPO 都市住宅とまちづくり研究会

適用制度：

まちづくり合意形成支援制度〔(財)東京都防災・建築まちづくりセンター〕

密集住宅市街地整備促進事業〔北区・東京都・国庫〕

都市居住再生融資〔(独)住宅金融支援機構〕

事業期間：2002年6月～2007年8月



## ■Jコートハウス整備の経緯

### Q. 事業のきっかけは？

北区から委託を受けたこと。対象地周辺は密集事業の「整備の急がれる地区」に指定され、主要生活道路の拡幅も計画されているため、共同の土地利用推進により道路整備や住環境の改善を図るための検討を依頼された。

### Q. この街区を選んだ理由は？

対象地区(140戸)で戸別訪問を行い、共同の土地利用についての意見を聞いた結果、この街区には狭小敷地・接道不良など、個別に建替えを進めるだけでは解決しない課題があることがわかり、かつ共同建替えへの関心を示す権利者が比較的多かったため。他にも関心が高かった2地区と並行して勉強会を始めた。

### Q. 使った補助事業は？

密集住宅市街地整備促進事業を適用している。補助対象として設計費・除却費・工事費などがあるが、標準的な設計仕様での全体事業費の8～9%を補助してもらった。

### Q. どのような参加者が集まったのか？

27戸のうち、権利者の住戸を除く15戸で新規参加者を募集した。新規参加者は近隣住民が多く、結果として15戸中10戸が徒歩圏の住民という地域密着型のコーポラティブハウスとなった。

### Q. 共同建替えの合意に至る経緯は？

長年戸建住宅に住んできた権利者は、ほとんどが集合住宅に対して狭い・暗い・画一的な間取りなど悪いイメージを持っていたため、まずは事例見学会を行い、イメージの払拭を図ることからはじめた。続いて具体的な建物計画、資金計画の検討会へと段階的にゆるやかな合意をつくりながら徐々に検討の確度を上げていった。勉強会に1年、検討会に1年半、都合2年半をかけて最終的な合意に至った。

### Q. 周辺のまちへの影響は？

完成したJコートハウスを見た近隣の地区の権利者から同様の建替えができないかとの相談があり、新たに勉強会、検討会を行っている状況である。

## ■ 共同建替え+コーポラティブ方式について

### Q. コーポラティブ方式を使った理由は？

権利者住戸を除く 15 戸を処分するにあたって、検討の結果、施工会社による引取りは難しく、公的デベロッパー、民間デベロッパーから規模が小さいため採算が合わないとされたことから、コーポラティブ方式(事前募集方式)を採用することとした。

### Q. 事業の枠組みは？

地権者は土地に関する権利、新規参加者は現金をベースに組合に出資し、出資された土地と資金で建物を建設する。地権者は増床による現金の追加出資や一部売却などの調整を行う。

### Q. この方式でコストが下げられる理由は？

デベロッパーによる事業の場合、3 割程度の経費や利益を見込み事業リスクの対価とするのに対し、コーポラティブ方式では参加者が事業リスクを負うシステムであるため、自由設計の設計料やコーディネートフィーを見込んででもデベロッパーより安くなる。建築費は自由設計のため若干高くなったが、トータルでもコーポラティブの方が10~15%ほど安くなる。

### Q. 共同建替え+コーポラティブ方式のメリットは？

#### ■それぞれの事業の問題点を解決できる。

これまでのコーポラティブハウスでは土地探し、参加者探し、資金集めに苦労したが、共同化と組み合わせると、土地があり、生活を改善しようという意思のある地権者が参加者の核になり、新規参加者は資金を持って入ってくるため、土地・人・資金の問題が解決できる。

#### ■コミュニティの維持・発展の基礎と仕掛けをつくることができる。

- ・地権者の住み続けたい・商売を続けたいといったニーズにも応えることができる。
- ・定住人口の増加や多世代・多様な家族構成のための住宅供給を行うことができる。
- ・新しい住民が地権者を通してスムーズに地域コミュニティに入ることができる。

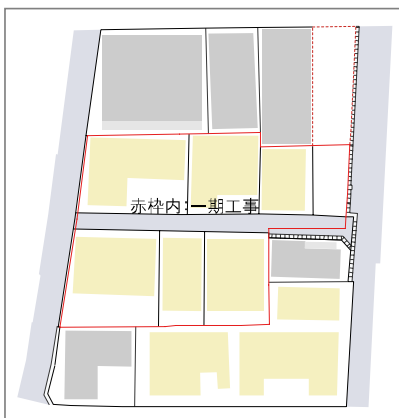
### Q. 効果的な募集の方法は？

様々な媒体で広告宣伝活動を行ったが、一番確実に効果があったのは地権者や既参加申込者からの口コミであった。近所づきあいがあり信頼できるということで、説明会に参加をせずに口コミ情報をきっかけとして事業への参加を決めた人もいた。

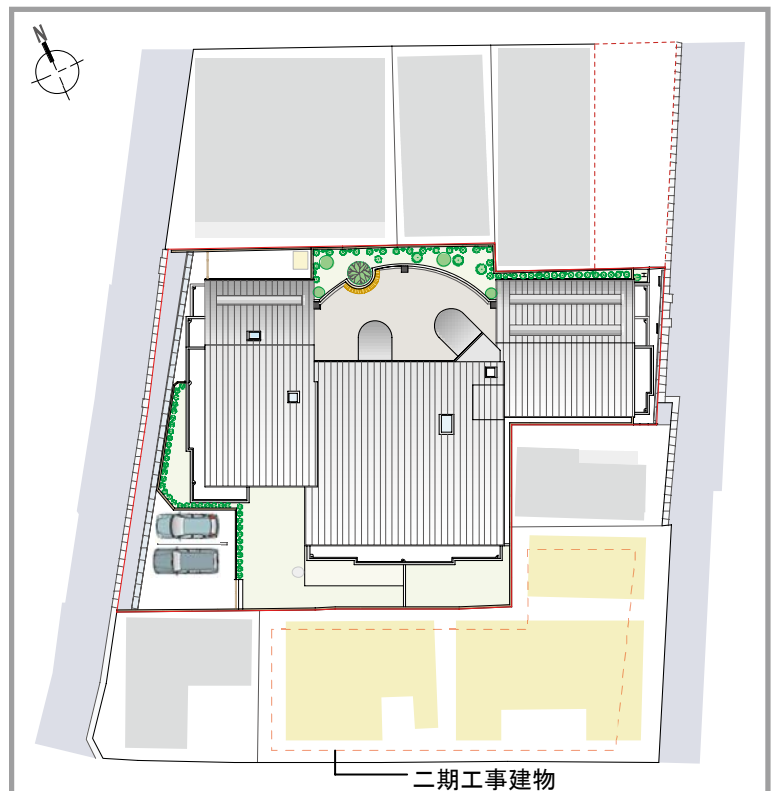
#### <建替え前>



建替え前の街区



#### <建替え後>



## ■入居者の声

### 見学させていただいたお宅でこんなお話を伺いました

#### Aさん:

高齢で足が悪く、一軒家でも2階はほとんど使っていなかった。それなら、1~2階部分を1フロアとして確保し、EV付バリアフリー型住宅に住み替えた方が有利ではという提案を受け入れた。造付家具、カウンター付キッチン、段差のない敷居等、丁寧なしつらえに満足している。

#### Bさん:

近所に住む友人と共にコーポラティブに参加した。隣の友人宅と自由に行き来できる仕切りのないベランダ、地下室型の床下収納、大きなスライド窓等、居住スタイルに合った室内設計がされている。1階なので前面の庭を趣味の園芸に利用できる。

## ■参加者の「街みちネット」に対する意見

- 事業に活かせるノウハウの提供を期待したい。(行政)
- 具体の事例でのエピソードを積み重ねていくことが大事。行政の横のつながりを持つための議論を行うのもよいと思う。(民間コンサル)

## 見学・交流会の予定

今回の見学・交流会は、平成20年5月頃の開催を予定しております。

## ホームページ開設のお知らせ

街みちネットのホームページを3月中旬に開設いたします。

「街みち璧版」掲載内容のより詳しい情報や、事務局からのお知らせなどをご覧ください。

<http://www.ur-net.go.jp/machimichi-net/>

## 意見・お問い合わせはこちらまで

皆様のご意見も、「街みち璧版」で紹介していきます。感想や今後「街みち璧版」で取り上げてほしい情報、街みちネットへの要望等をお寄せ下さい。また、街みちネットでは会員を募集しております。入会方法についてはホームページをご覧ください。事務局までご連絡下さい。

#### ● 発行 ●

UR都市機構(独立行政法人 都市再生機構) 東京都心支社 都市再生企画部計画推進第3チーム

TEL: 03-5323-0653 FAX: 03-5323-0682

#### ● 街みちネット事務局 ●

株式会社 URリンケージ 都市・居住本部基盤整備部 担当: 渡辺

TEL: 03-6214-5912 FAX: 03-3272-6059 Mail: missyu-net@urlk.co.jp