



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士 秋山英樹
不動産コンサルタント

9月号
発行日2009年9月

「コーポラティブハウスを見直して見ましょう！」

コーポラティブハウスとは、「自ら居住するための住宅を建設しようとする者が、組合を結成し、共同して事業計画を定め、土地の取得、建物の設計、工事発注その他の業務を行い、住宅を取得し、管理していく住宅供給方式」と定義されています。

この方式は1970年代に日本に導入され（日本では、1968年に渋谷区千駄ヶ谷に都市居住にこだわった4名の建築家のコラボレーションによって建てられたコーポラティブハウスが最初とされています。）1978年にはコープ住宅推進協議会が結成され1977年の778戸をピークに1990年までには約5千戸が建設され、1980年代からは、住都公団や住宅供給公社などの公共も加わり年間建設戸数も2～3百戸ペースで建設されました。

1990年代初めのバブル崩壊後、コーポラティブハウス事業の命綱である土地担保融資が絶たれ激減しましたが、「街づくり公社」などが積極的にかかわり始め1997年には年間7百戸台と第二次ブームが訪れました。その後、百～2百戸ペースに減りましたが、2003年の689戸を頂点に第三次ブームが訪れました。その後の分譲マンションブームに押され土地取得が困難になり年間2百戸台と低迷が続きましたが3～5百戸程度で推移している模様です。

構造設計偽装の姉歯事件をきっかけに、2007年6月に改正された建築基準法の影響で住宅建設自体が激減しました。また、コーポラティブハウス事業のリーディングカンパニーといえる都市デザインシステムが2008年8月に倒産したのを契機に公的融資を始め金融機関がコーポラティブハウス事業への融資を控えたため、現在では一部の事業者を除いて

休止状態なのです。一方、ユーザーのコーポラティブハウスコープへの関心は年々高まっていると思われませんが、供給側がそれに対応できなくなっているのが現状といえるでしょう。

コーポラティブハウスのウリは、「自由設計」と「安さ」ですが、「安さ」のメリットを求めるならデベロッパーの投げ売りを買った方が得です。「自由設計」のメリットは、三菱地所などいくつかのデベロッパーでは高級マンションに狙いを定めて分譲しています。しかし、本来のコーポラティブハウスのウリは「自由設計」「コミュニティのよさ」「安心して安全な建物の取得」「高品質な住宅が安く入手できる」なのです。

また購入者側のニーズとして、家に対して箱としての機能だけでなく「個性を取り込んだ理想の住まいを求め出したこと」、「永住目的でマンションを購入するようになったこと」もコーポラティブハウスが注目される要因のひとつです。

「高品質のものは高くて当たり前」。しかし、分譲マンションの場合、売主の利益が分譲価格の10～15%、広告宣伝費（モデルルーム費など）が2～4%、販売委託に4～6%かかり合計で15～25%の購入者から見れば不必要な費用がかかるのが一般的です。一方、コーポラティブハウスならコーディネート料として総事業費（分譲価格に対応）の8%程度で済むため約10～20%安く手に入れることができます。コーポラティブ方式は、土地の購入・建物の建設など自らがコーディネーターのアドバイスを受けながら行いますので、デベロッパー主導の分譲マンションと違い、土地取得費用、建築工事費用、設計費用、企画・調査・予備費などすべて「ガラス張りの事業費」であり、必要で適正な費用と余分または不適正な費用が明確にされるため「ムダを省く」指向がある購入者層の価値感にも合致しているのです。

コーポラティブハウスなら、自ら決める自由設計の予算として、大切な部分に費用をかけることも可能です。自由設計にかかる費用が総事業費の10%かかったとしても、分譲マンションと同等かそれ以下の金額で、戸建て注文住宅のような共同住宅を手に入れることができるのです。

■ コーポラティブハウスの供給実績（全国）



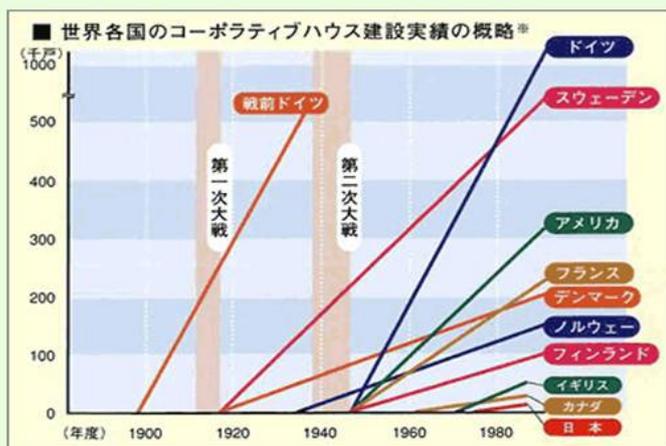
コーポラティブハウスは「専任の建築士やコーディネーターと一緒に、ご家族で理想の住まいやライフスタイルについて語り合い、世界にひとつのオリジナルプランを創る新しいスタイルのマンション作り」というのがキャッチコピーです。

現実には、「安く、自由設計のマンションを入手するため」にコーポラティブ方式を選択したとしても、竣工までにはある程度のコミュニティが形成されるのです。安さや自由設計を求めて参加した人も「入居してからは、コミュニティが形成されたことを、前者と同等もしくはそれ以上に評価する」という結果が出ています。

分譲マンションに対する意見でよく聞かれるのが、「隣りに誰が住んでいるか分からない」と言う意見です。コーポラティブハウスは、設計段階から参加者が顔を合わせて、お互いの考えや意見を交換することで交流が始まります。そのために、入居までに全ての参加者がどんな人なのか解るので、お互いに気心が知れた関係を築くことができます。その結果、コーポラティブハウスでは「誰と一緒に住んでいるか全て解っている」集合住宅ができるのです。これは、毎日の生活の上でも重要な役割を果たし、特に子供の成長の話題でよく言われる、「地域や社会が子供を育てる」を実践することができるのです。

このように住宅を購入しようとする人にメリットが多いコーポラティブハウスですが、その歴史はイギリスを発祥の地として約200年程前に始まりました。20世紀に入ってからは、ドイツや北欧諸国において大きく発展し、現在では大部分のヨーロッパ諸国、アメリカ、カナダ等でも普及しています。

コーポラティブハウスの語源は、コーポラティブ (Cooperative) であり、これは「協力的な」「協同の」「力を合わせて行う」の意で、コーポラティブハウスは、協力する家としての意味合いがあります。欧米では、その自主自立の発想が馴染むためなのか、地方自治のしっかりした国ではコーポラティブ方式が主要な住宅供給システムとなっているように思えます。



日本では1万戸をようやく超えた程度ですが、スウェーデンではコーポラティブハウスが累計50万戸と全体の半数以上を占め、アメリカでは100万戸、ドイツでは210万戸に上ります。ちなみにジョン・レノンもコーポラティブハウジングの一員として、ダコタハウスに住んでいたとのこと。ニューヨークでは490万戸の住宅のうち、40万戸がコープ住宅で、公営住宅や賃貸の不良住宅をコーポラティブハウスに変更することも行われているそうです。

アメリカを初めとする欧米諸国のコーポラティブハウスでは、建物の所有は法人格をもった住宅組合が所有し居住者は居住権を株式で購入する方式で、運営は住民から選出された役員会が行います。居住権は売買することで移転が行われます。役員会が住民の意思を代表していることで、合意が形成されている仕組みです。所有関係が一本化されているので、建替えにも対応しやすいのです。

現在の日本では、居住の権利の考え方は、所有居住権（区分所有）と賃貸居住権（賃貸）の2つしかありません。それに対して、使用居住権という住まい方が欧米諸国のコーポラティブハウスと違ってよいでしょう。

区分所有と比べ、組合の権限が強く、保守・管理・修繕が組合主導で適確に行え、居住者が運営するため良好なコミュニティが育ちやすいのです。日本では、法人格をもつ居住者組合が制度化されていないので、組合として不動産を所有できません。コーポラティブハウスでは建設した後は、個々の居住者が通常に分譲マンションと同様に区分所有をすることになります

しかし、今後は区分所有マンションの建て替えや大規模修繕の可否を巡って合意形成が得られずにスラム化する可能性が高い現実から、合同会社等を形成して法人格が所有する欧米諸国と同じ所有方式のコーポラティブハウスが供給される可能性は非常に大きいと考えられます。

【マンションに関するマメ知識】

語源である英語では、マンションは日本語で言うような「共同住宅」を意味する一般名詞として用いられることはほとんど無く、英語圏や欧州では mansion とは豪邸の意味で用いられます。共同住宅をさす語としては、アメリカでは分譲物件ならばコンドミニアム condominium、賃貸物件ならばアパートメント Apartment が一般的です。イギリスでは、フラット Flat がもっとも一般的であり、その他に社会政策で普及したタワーブロック Tower block、逆に高級感をだしたマンションブロック Mansion block などありますが、イギリス以外では一般的ではないようです。