

コーポラティブハウス ～ 新しいかたちの住まいづくり ～

はじめに

景気の低迷などにより住宅需要が冷え込む一方で、ライフスタイルや価値観が多様化し住まいや暮らしにこだわりを持つ消費者が増加している。住宅の供給側にとっては、こうした消費者の満足度をいかに高めるかがさらに重要となり、住宅を供給していくうえにおいては多様化するニーズへの対応が不可欠となってきた。

そこで、個々のライフスタイルや好みに合った自由設計が可能で、かつ質に応じた納得の価格で住宅を取得でき、また、入居前に何度も開催されるミーティング等を通じ居住者同士の円滑・良好なコミュニティが形成できる住まいとしてのコーポラティブハウスについてレポートしよう。

1. 住宅市場の現状

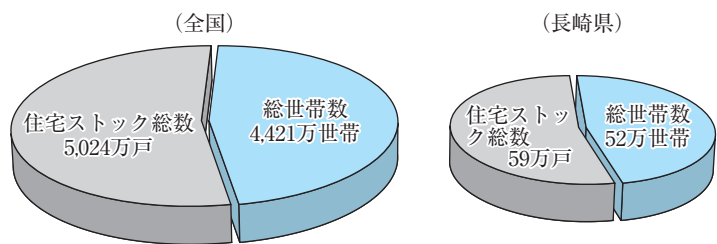
まず、住宅市場全体の現状を簡単にみておこう。

(1) 住宅数はすでに充足

総務省（当時総務庁）の「1998年 住宅・土地統計調査報告」（5年毎に実施。直近調査は03年10月に実施され、04年の夏以降に公表される予定）によると、98年10月現在、

わが国では総世帯数 4,421万世帯に対して住宅ストック総数は 5,024万戸（居住世帯なしの住宅も含む。以下同様）に達している（図表1）。

図表1 総世帯数と住宅ストック総数（1998年10月時点）



資料：総務省（当時総務庁）「1998年住宅・土地統計調査報告」
（注）住宅ストック総数には居住世帯なしの住宅も含む。

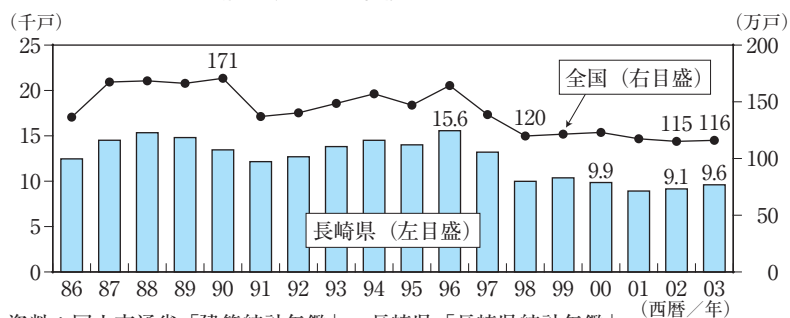
県内においても、総世帯数52万世帯に対し住宅ストック総数は59万戸に達しており、全国、県内とも住宅は量的にはすでに充足しているとみられる（図表1）。

(2) 新設住宅着工戸数は減少傾向

一方、新設住宅着工戸数の推移をみると、全国では、90年の171万戸をピークに減少し、その後は長引く景気の低迷を受けて、98年以降は130万戸を割り込んだままほぼ横這いで推移し、03年は116万戸で、ピーク時と比べると3割以上も落ち込んでいる（図表2）。

また、県内においても、96年の15,565戸をピークに減少傾向にあり、00年には1万戸を下回り、それ以降1万戸割れが続いている(図表2)。

図表2 新設住宅着工戸数の推移

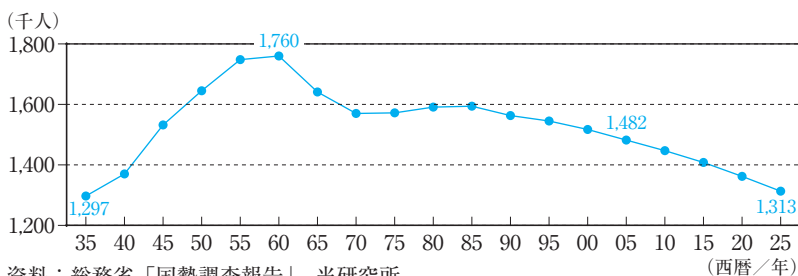


資料：国土交通省「建築統計年鑑」、長崎県「長崎県統計年鑑」

(3) 人口は減少予測

わが国の人口は、06年をピークに以後減少していくと予測されており(国立社会保障・人口問題研究所が02年1月公表)、人口面からは

図表3 長崎県の人口推移(中位推計)



資料：総務省「国勢調査報告」、当研究所

(注) 1. 2000年までは実績値 2. 2005年以降は当研究所による推計値

新設される住宅戸数の増加は見込みづらい状況にあるといえる。

一方、県内では、60年の176万人をピークにすでに減少傾向にあり、当研究所が02年8月に公表した県内の将来人口推計(中位推計)では、05年に150万人を割り込み、25年には131万人になる見込みであり、県内の住宅需要に与えるマイナス影響は大きいといえる(図表3)。

このように、今後、人口(世帯数)の増加が見込めないなか、住宅の供給側にとっては、多様化する消費者のニーズにどのように対応していくかが重要な鍵となっていくであろう。そこで、この多様化するニーズに対応した住まいづくりの一つの方法である「コーポラティブハウス」についてみてみよう。

2. コーポラティブハウス — 新しいかたちの住まいづくり —

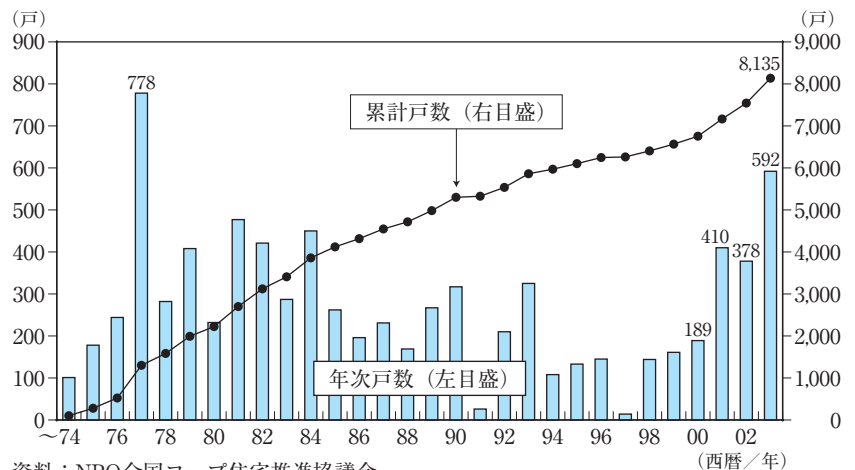
(1) コーポラティブハウスとは

まず、コーポラティブハウス(cooperative house)とは、旧建設省(現国土交通省)住宅局コーポラティブハウス方式研究委員会の「コーポラティブ方式による住宅建設に関する研究」(1978年)により、「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、工事の発注その他の業務を行い、住宅を取得し、管理していく方式」と定義されている。

コーポラティブハウスは、約200年前にイギリスで発祥し、欧米を中心に発展してきた。一方、わが国ではまだ約30年の短い歴史で、70年代の高度成長期以降、土地や住宅の価格が年々高騰していくなか、何人かで土地を購入し一緒に共同住宅を建てれば安く住宅を取得できるのではないかという発想から始まり、都心部を中心とした土地の有効活用や、特色ある住環境の創造を目的として発展してきた。NPO全国コープ住宅推進協議会（東京都）によれば、わが国ではこれまで約8,000戸の供給実績があり、ここ数年は増加傾向にある。もう少し詳しくみると、01年、02年には年間約400戸、そして03年は約600戸のコーポラティブハウスが建設されている（図表4）。

図表4 コーポラティブハウスの供給実績



1棟当りの建設の

規模は、数戸のものから百戸以上のものまで、それぞれのニーズによって様々である。

最近では、セレクトメニューによる比較的自由度の高い集合住宅なども増加してきているが、コーポラティブハウスはそれらとは違い、設計の自由性のほか、建設のプロセスや人間関係の選択性など様々な面で入居者にとって最大限のメリット（満足度）を引き出す可能性がある住まいづくりとして注目されている。

（2）コーポラティブハウスのしくみ

コーポラティブハウス建設の進め方は、大きく分けて、入居者自らが建設に関する全ての手続き等を行う「住民主導型」と、コーポラティブハウス専門のコーディネーター（企画者）があらかじめコーポラティブハウスに関するプランを企画し、様々な手続きなどを代行・サポートする「企画者主導型」のタイプがある。ただ、「住民主導型」では、各入居者の希望は多種多様で意見がなかなかまとまらず、計画がスムーズに進まないという難しさもあり、コーディネーターの全面的なサポートがある「企

画者主導型」へのニーズが高まっている。

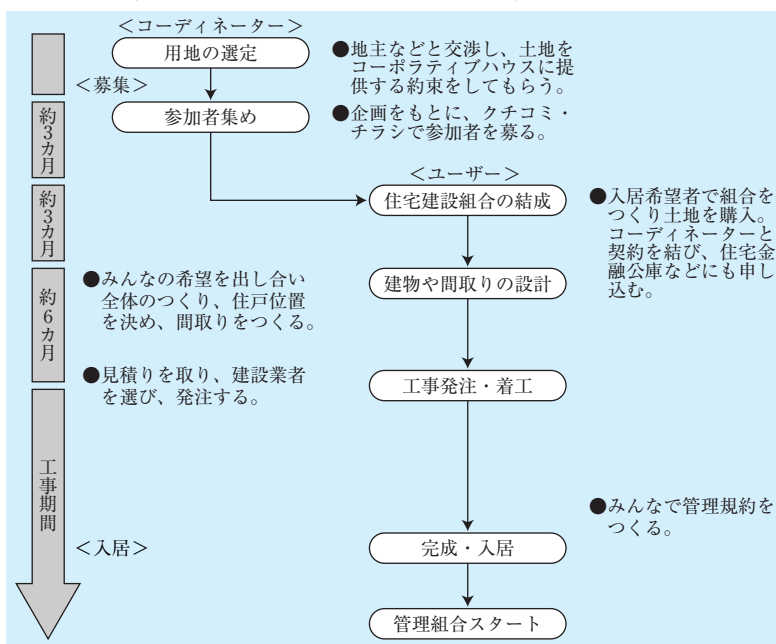
それでは、「企画者主導型」によるコーポラティブハウス建設の一般的な流れをみてみよう。

まず、コーディネーターがコーポラティブハウス建設の条件に合った**土地を選定**し、コーポラティブハウス建設事業の企画検討を行い、同事業の基本プランを作成する。そして、チラシの配布やホームページなどで説明会の案内等を行い、**入居者を募集**する。入

居者が集まると、入居

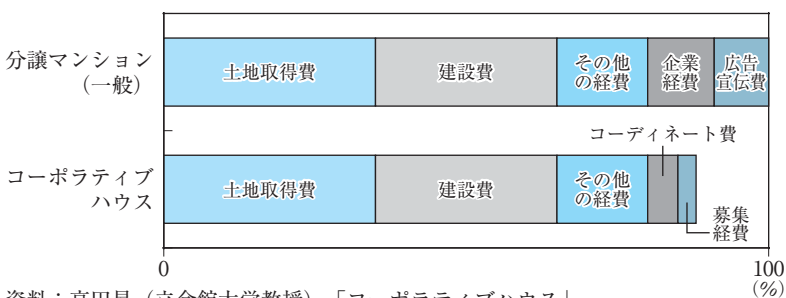
希望者で**建設組合**を結成し、その後、コーディネーターの全面的なサポートのもと建設組合が主体となって土地の所有者や建設会社、設計事務所などと直接**契約**し、建設の手続きを進めていく。入居者の募集から建物の完成までは1年半～2年くらいかかるが、その間に建設組合は10回前後（実際はそれ以上になることもある）の**ミーティング**を重ね、契約に関することや、共用スペースなどについての計画、決定を行っていく。また、各入居者は、設計士と直接打ち合わせをしながらそれぞれのプランに合った住居内の設計を行っていく、というのが主な流れである。コーディネート料は、一般的に総事業費の6～8%程度である。ただ、一般の分譲マンションと比べると、ディベロッパーや販売会社が介在しないため、企業経費や広告宣伝費などの中間コストが省かれ、合理的な価格での住宅取得が可能となる（図表6）。

図表5 コーポラティブハウス建設の手順フロー（企画者主導型の一般的なケース）



資料：高田昇（立命館大学教授）「コーポラティブハウス」

図表6 費用構成の比較（一般的な例）



資料：高田昇（立命館大学教授）「コーポラティブハウス」

このように、コーポラティブハウスには、個々のライフスタイルに応じた自由設計、コストの削減、入居者同士の良好なコミュニティの形成などのメリットがあるが、一方では、まだ認知度が低く参加者を集めにくいとか、完成および入居までに時間がかかる、数多くのミーティングに割く時間が必要などというデメリットもあるようだ。

3. 実際のコーポラティブハウス

それでは、実際のコーポラティブハウスをいくつかみてみよう。

「きなりの家」(東京都日野市)は、東京都心から西へ30 km程離れた日野市にあり、都市計画コンサルタントのランドブレイン(株)(同千代田区)がコーディネートした企画者主導型のコーポラティブハウスである。99年6月から募集を開始し、00年12月に竣工した3階建て全14戸の当ハウスでは、脱化学物質とエコロジーへの取り組みを徹底している。内装には壁紙やそののりなども安全な素材を使い、外壁は化学処理をしないサイディングボードに土壁を塗っている。また、エコロジー面ではリサイクル材の活用、屋上菜園、風力発電、太陽熱温水器、ビオトープなどを実施・設置したり、通風と採光のために中庭を設けるなどしている。敷地選びは、周辺や隣地の環境を重視し、電磁波の測定まで行うほどのこだわりである。そして、入居者による話し合いにはかなりの時間を費やし、徹底した環境への配慮が話し合われ、その結果、内断熱から外断熱にしたり(そのため一戸当たり約80万円の負担増となった)、駐車場の台数を削ってビオトープのスペースを作ったり、電気代の節約にもつながる低速のエレベーターに変更するなどした。入居者は、環境への配慮に共感し都心や横浜方面から引っ越してきた人もいるようである。



きなりの家



屋上の様子

「CELLS」(東京都目黒区)は、恵比寿・白金・代官山に囲まれた東京都心にある9階建て全19戸(マンションタイプ)の企画者主導型コーポラティブハウスである。当ハウスは、全住戸目黒川に向けた開口部を持つほか、住戸内は壁柱構造の採用で



CELLS

(設計：曾根幸一・環境設計研究所)

梁・柱形がなく、階高約3.3mと開放感のある設計となっている。00年8月に募集を開始し、02年9月に竣工した。コーディネーターは、都内中心に04年4月現在、56棟・865世帯のコラボティブハウスを手掛けている、同事業最大手の(株)都市デザインシステム（同渋谷区）で、当ハウスは同社にとって25番目となるコラボティブハウスである。同社が手掛けるコラボティブハウスでは、入居者の募集は同社独自の現在9,000人近くいる「クラブコープラス」の会員を中心に定期的な情報発信を行い、コラボティブハウスの新プロジェクトへの参加者を募る方法が主体である。



内装の一例（イメージ）

そのほか、九州でも以下のような動きがみられている。

「**西新コラボティブハウス（仮称）**」（福岡市西新）は、九州電力の社宅跡地に現在建設が進められている、福岡では初めてとなる企画者主導型のコラボティブハウス（7階建て全17戸）である。コーディネーターは、九電グループの森林都市(株)（福岡市）。02年10月から説明会の実施に合わせチラシの



西新コラボティブハウスの建設予定地

配布やホームページなどで入居者の募集を開始し、03年4月に全17戸のうち入居が確定した12世帯（現在は15世帯）で建設組合を結成しスタートした。入居予定者は30～40代が中心。その後、設計業者、建設業者の選定を行い、各入居者は満足するまで綿密な設計プランの作成・打ち合わせを行うなどして、今年1月に着工し、12月に竣工する予定である。同社によれば、今後も継続的に同事業を行う予定があり、同事業でコーディネートの協力をしている(株)エス・コンセプト（福岡市）が同市内にオープンした「コラボティブハウスギャラリー」では、実際にコラボティブハウスで設計士がプランニングした間取りや図面、フローリングやタイルといった各種素材のサンプルやカタログ等を見ることができ、まだ認知度が低いコラボティブハウスの紹介と潜在顧客の発掘に努めている。



コラボティブハウスギャラリー

そして最後に、県内の動きをみてみよう。

「**コーハウス南山手**」（長崎市南琴平）は、長崎港を見下ろす南山手に、住民主導

型で進められた県内初めてのコーポラティブハウスである。当ハウスの建設は、00年3月に開かれたコーポラティブハウスについて考えるシンポジウム参加者からの“コーポラティブハウスに住んでみたい”という強い意向表明を契機に、長崎総合科学大学助教授である鮫島氏らが中心となり、約20名のメンバーで設立した「長崎にコーポラティブ住宅をつくる会」がきっかけである。同会では、月1回程度の定例会を開催し、コーポラティブハウスについての研究・勉強会を続け、01年4月から入居者の募集を開始した。当初は7名が集まったが、最終的には3名となり、すべてを入居者で行うという住民主導型による戸建てタイプのコーポラティブハウス建設計画を進めた。01年11月に土地を選定し、その後、基本計画の策定、基本設計、工事施工という手続きすべてを入居者が行い、同会設立から3年以上を経た03年7月によりやうく竣工した。



コーハウス南山手



上空から見た様子（イメージ模型）

おわりに — コーポラティブハウスの可能性 —

県内では、コーポラティブハウスの事例はまだ少なく認知度も低いのが現状である。しかし、住宅数の充足かつ人口の減少予測など住宅需要に及ぼすマイナス要因は大きく、そのなかで住まいにこだわりを追求する消費者が増えているのも確かである。コーポラティブハウスは、一般的には、自由設計、コストの削減などのメリットがあるといわれているが、それ以上に、入居前に何度も開催されるミーティング等を通じ、入居者同士が良好なコミュニティを形成できることが、他の共同住宅とは違う最大の魅力であろう。

そして、このコーポラティブハウスを企画しプロデュースしていくうえで、実際に重要な役割を担うのがコーディネーターである。コーディネート業務には、不動産・建築・融資・組合運営等の多岐にわたる高度な専門知識に加え、多くのノウハウが必要とされる。さらに、質の高いコーディネート業務を提供するには、コミュニケーション能力や独自のサービス内容等が不可欠であり、いかにして顧客の満足度を高め、信頼を得ていくかが重要なポイントとなるであろう。

また、コーポラティブハウスは、住環境整備事業やマンションの建替え、商業施設の建替え・活性化などにも活用が可能であり、今後の動向に注目していきたい。

（絹中 孝）