

第3節 コーポラティブ住宅における住民交流を通じたコミュニティの活性化と創生

それでは、第2節の提言を踏まえて、川崎市でコーポラティブ住宅が普及することによるコミュニティの活性化と創生、そして地域課題への取組みを、緑地・農地の保全、密集市街地改善、地域福祉の充実、以上3つのキーワードで具体的に述べたいと思う。

1 環境共生型のまちづくりに向けて

緑地は良好な街並みを形成し、農地は農作物を供給するだけでなく、防災の拠点としても活用でき、また、健康づくりや学習の機能も兼ね備えており、近年様々な方面から注目がされている。そして、多くの市民が緑豊かな住環境を求め、また、各区の市民健康の森や市民農園等を通して、自然とのふれあいを求めている。しかし、その一方で地主側には、相続税の問題や、農家の後継者問題により、緑地や農地を手放さざるをえない状況があり、年々緑地や農地が姿を消し、宅地へと変化している。このような状態を打開する策の1つとして、コーポラティブ住宅の手法は有効であると考えられる。地主が、土地を緑豊かな環境で暮らしたいと願う人々にコーポラティブ住宅の建設地として提供する。コーポラティブ住宅居住者たちは、地主個人では守ることの難しくなった緑豊かな環境を、居住者たちの住まいづくりの一環として、今ある緑や農地を活かしながらの住まいづくりができ、住まいづくりの過程を通してコミュニティをつくることが出来る。こうして居住者は、自分たちが欲しい住環境を手に入れることができる。地主はコーポラティブ住宅居住者に土地の所有権を譲る手もあるが、定期借地権を設定することで、完全に土地を手放さずにすみ、しかも通常の賃貸住宅等を建設するより、長期的な相続税対策にもなる。さらに、環境共生型コーポラティブ住宅は、単に緑が多い土地に建設されるだけにとどまらず、周辺環境との親和を重んじ、建物内外の連関性に配慮した設計とし、また、エネルギーの消費削減と有効利用ができるような工夫も取り入れることができれば、より環境に優しい住宅となり、緑地を保全することで、環境汚染の歯止めにもつながる。地主、居住者、市民の3者にとってプラスの結果を生むことになる。

つづいて、コーポラティブ住宅内のコミュニティについてだが、環境共生型コーポラティブ住宅の居住者は、もともと「集まって住む」ために集まって住んでいるのではなく、緑環境または農作業ができる住環境等が当初目的であるため、以前から顔見知りというわけではない場合が多い。しかし、お互いの利害を調整するためのプロセスを重ねていくことによって、人間関係を深めることができる。このようなプロセスこそコミュニティの形成に不可欠なものであり、居住者たちは豊かな環境の中に新たな価値であるコミュニティの豊かさを加えることも可能になる。このようにして形成された住宅内のコミュニティは、事例でも見てきたように、コーポラティブ住宅内でのイベント等をきっかけに、地主との関係も密にし、さらには居住者の友人等を通じて外部へのコミュニティにも働きかけ、地域内の連帯に一役買う例も出てくるのである。この場合、コーポラティブ住宅内に地域の人々も一緒に共有できる空間があれば、より大きな役割を果たすことができるだろう。

市内に環境共生型コーポラティブ住宅がいくつも建設されることになれば、単体では

ただの1つの住宅でしかないものが、まちそのものとなる。緑環境の減少の一助となるだけでなく、環境汚染改善への一助にもなり、さらに、コーポラティブ住宅内の人間関係が外部へ広がることで、地域の人々が顔見知りになり、地域コミュニティの再構築も望めるのである。

この環境共生型コーポラティブ住宅によるまちづくりを、川崎市においてシミュレーションしてみる。川崎市内で緑地・農地が多く残っているのは、多摩区・麻生区等の北部地域である。まず、モデルケースをつくるために、この地域の地主に対して行政から土地提供の呼びかけをし、定期借地が可能な土地の選定を行う。それと同時に、緑環境の豊かな暮らし又は農作業ができる暮らしを望む人で、地域コミュニティの問題に関心がある人を住民として募集する。そして、行政から環境共生型コーポラティブ住宅を手がけた経験のあるコーディネーターを紹介し、地主と住民とコーディネーターで自由な設計をしてもらう。このとき、コーポラティブ住宅内に、地域コミュニティの中心となる設備を整備してもらうことを、モデルケースの条件としておく。この設備は集会所でも、地域の人でも使える農園でも、どんな形でも構わず、地主と住民とコーディネーターとでその内容と使用法を考えることとする。コーポラティブ住宅を緑地・農地に絡めて建設することにより、緑地・農地の保全と地域コミュニティの拠点づくりを同時に行う計画である。このコミュニティがゆくゆくは地域活動の拠点となり、地域のことを住民自らが考え、話し合い、決定していく場に成長していくことが望まれる。

さらに、南部・中部地域においては、大規模な緑地や農地は少なくなっているものの、個人が所有する庭等ではまだまだ立派な樹木等が生い茂っているところもある。地主への周知を地道に行うことで、このような緑を活かせるものとする。北部地域から徐々に南部・中部地域へと環境共生型コーポラティブ住宅を広げていくことで、各地域に緑を通した集住が広がり、地域に根ざしたコミュニティが発生していくことが期待される。

2 密集市街地の改善に向けて

川崎市は、南部、中部、北部それぞれに木造密集市街地がある。それらの地域では、高齢化やまたそれに伴う購買力の低下からなる商店街などの地域活力の低下の問題や木造でかつ古い耐震基準のもと建物が建てられているため、事前復興の重要性が叫ばれている。

川崎市では、川崎区の小田2・3丁目地区を最優先での改善が必要な地域として、平成5年に密集整備事業指定地区に指定し、地域の活性化や防災の観点などからその改善に努めている。しかし、実際のところ事業の指定を受けているものの、なかなか建て替えが進んでいないのが現状である。その理由としては、第2章第2節の始めでも触れたが、密集市街地に住んでいる人々の住宅は敷地の権利や広さの問題があり、また高齢者が多いため資金の問題などにより半ば建て替えや、住環境の改善についてあきらめている人が多いからである。そのため、密集市街地においてまず始めにすべきことは、住民に建て替えようと思わせる動機付けを与えることである。建て替えの動機を与えるためには、従来のやり方には限界があると思われるため、新しい方法としてコーポラティブ住宅が有効になってくると考える。

コーポラティブ住宅は、共同で建て替えをすることにより、1人で建て替えをする際

にネックになっていた敷地の広さや資金の面についての問題を緩和させ、新世帯の流入によるコミュニティの活性化や、防災性の向上が期待される。また、従来の共同建替えと違う点は、居住者間で話し合っ住まいづくりをするため、以前から住んでいた住民と新しく住むことになった住民間のコミュニティがコーポラティブ住宅建設の過程で形成される点が、大きく異なる。多世代が共に協力し合い、お互いの得意分野を生かすことにより、より豊かな生活が送れるものと思われる。

しかし、コーポラティブ住宅を知っている住民はあまりいないのが現状である。もし、知っている住民がいたとしても、自身が中心となって近隣の何軒かの合意を得るのは困難であると思われる。そのため、行政としては、コーポラティブ住宅という手法があって、その手法を使って住宅を建てることにより、どのようなメリットがあるのかといったことを住民に知ってもらうことが必要である。そこで、コーポラティブ住宅による建て替えのきっかけを与えるために、まず、住民説明会等を開催して、周知を図る。

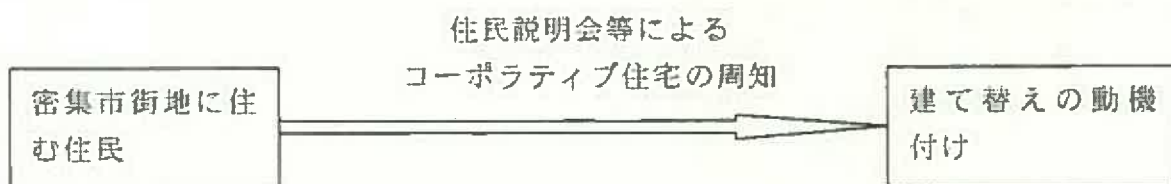


図3-3 コーポラティブ住宅の周知の効果

住民説明会等を開催することにより、コーポラティブ住宅について住民がある程度認知すると、その中から実際にコーポラティブ住宅による建て替えに興味を示した住民に対して、個別の事情を聞いて具体的な話を進めていくことになる。そこで、重要になってくるのが、コーポラティブ住宅による建て替え事業に必要な実務に関する専門的な知識と、コーポラティブ住宅に参加しようとしている住民間の調整である。これらは高い専門性が要求されるため、これまでに実務に携わって実績を残している専門家の力が必要である。そこで、専門家を行政が派遣する。専門家の派遣により、コーポラティブ住宅による建て替えの話が進展すると、次に問題になるのが資金の問題である。コーポラティブ住宅を建てる際に融資や貸し付けをしてくれる金融機関がほとんどないことが、コーポラティブ住宅普及の障害になっていることから、融資の制度が必要である。そこで、前節の提言のようにまちづくり公社による融資制度をつくることの検討が望まれる。

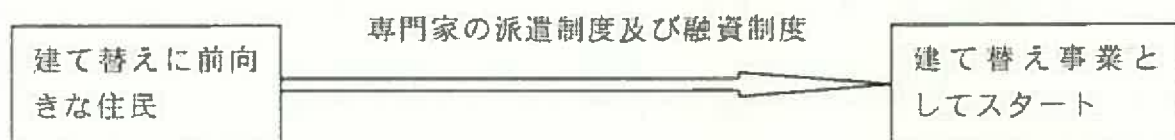


図3-4 専門家の派遣制度及び融資制度の効果

専門家の派遣と融資の制度によりコーポラティブ方式による共同建て替えが始まれば、その敷地内で建て替えを行った人たちの間ではコミュニティの再構築が期待できるし、余剰床があれば、新世帯の流入による活性化も期待できる。

また、何軒かによる共同建て替えが実現することにより、道路の拡幅や、その一部の余った土地を公園用地等の公共スペースとして提供することができ、密集市街地のなか

のオープンスペースとして有効に活用することができる。密集市街地のなかに公園等の地域に開放された場所が出来ることにより、地域交流の場としての活用や、憩いの場としての活用が期待できる。また、建て替えによって新しく作られた建物に共有スペースを設け、それを地域の人々が利用できるようにすれば、地域コミュニティの活性化にも大変有効であると思われる。

密集市街地の問題を一度に解決することは難しいが、その地区でひとつの事例ができることにより、その事例をみて自分もやってみようと思う住民も出てくることが予想される。実際に第2章第2節で述べたように練馬区では最初の1事例が出来たことにより、その後波及効果が生まれ、コーポラティブ住宅による建て替えが続いているそうである。そういった波及効果を大切にするためにも、これからコーポラティブ住宅による建て替えを行おうとしている住民に対して、実際に建て替えを行った人にも協力をお願いして説明会等に参加してもらい、体験談やアドバイスをしてもらう。実際に建て替えた人の話を聞くことにより、より現実性が高まると思われる。

この一連の流れが繰り返されるようになれば、コミュニティの再構築や地域の活性化につながり、密集市街地の抱える問題を少しずつ解決していけると考える。

3 地域福祉の充実に向けて

第1章第2節でも触れたとおり、川崎市は少子高齢化の一途をたどっており、かつ単身高齢者の割合も年々増加しており、介護福祉サービス等に伴う財政圧迫の問題が浮上している。こうした切実な背景の中で、川崎市では、高齢者福祉対策として平成15年度から平成19年度までを計画期間とする「第2期高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」²²を策定し、それに取組み、全ての高齢者の健康・生きがい・支えあいの実現に向けて、健康で安心できる地域づくりを目指している。その中で、高齢者が要介護状態に陥ったり、状態が悪化することなく、いきいきとした生活が送れるように介護予防・生活支援サービスの充実や、高齢者が健康で生きがいのある生活を送るために、高齢者が自ら主役として、それぞれが持っている知識や経験を活かして、積極的な役割を果たしていくような社会や地域づくりを重要視している。例えば、高齢者パワーリハビリテーション²³により、生活動作能力の向上を目指し、他者とのコミュニケーションを図ることにより、身体的にも精神的にも地域で支えあい、高齢者に要介護防止や要介護度を悪化させないための活動するきっかけの提供が大切である。そこで、建設する過程でコミュニティが形成され、また、共有スペースでの居住者間交流があるコーポラティブ住宅が有効と考える。

それでは、コーポラティブ住宅を終の住みかとして自らが建設に参加し住む場合と、

²² 平成12年4月の介護保険のスタートにあたり、第1期計画を策定し、第2期計画では、健康づくり・介護予防をテーマに「地域が主役☆川崎発！ニューシニア健康づくり大作戦」を展開し、すべての高齢者の健康・生きがい・支えあいの実現に向けて、健康で安心できる地域づくりを目指すもの。

²³ 高齢者が要介護状態等になっても、住み慣れた地域で自立した生活を営み、より活動的な生活が実現できるよう、医師・保健師・理学療法士・健康運動指導士の指導の下で、マシンを使用した筋力トレーニング等により、身体的なパワーの向上と運動習慣の定着化を図り、生活動作能力の改善を目指すもの。

近隣にある場合の2つのケースで効用を検討してみたい。

まず、自らがコーポラティブ住宅に住む場合であるが、「さくらガーデン」のように農作業を通して多世代との交流により精神的に支えあい、また農作業を通して身体機能の低下を防止する効果が考えられる。また、自らが持っている知識や経験を基に、共有スペースを活用して、習い事教室を通じた地域とのふれあいも期待できる。ここで、注意しなければいけないことは、若者に支えてもらうことを前提にコーポラティブ住宅を考えると、最初から若者に依存しており受身であることから、コミュニティの創生や活性化がうまく行かないケースもあるということである。このことから、高齢者自らが興味のあり、生きがいを持てる住まい方が出来る農や環境共生などのコンセプトをしっかりとった住まい方のコーポラティブ住宅建設の方が、コミュニティの創生や活性化に有効である。

次に、近隣にあるケースであるが、コーポラティブ住宅で設けた共有スペースを近隣にも開放することにより、高齢者が気軽に集まって交流ができ、また、「さとね」のような施設があれば、ダンスや音楽などを通じた身体機能低下防止も期待できる。さらに、「芦屋17℃」のように、共有スペースである交流室を使って、週2回老人カルチャースクールを開催すれば、平等な福祉が地域単位に広がる事が期待できる。何よりも、近隣にあることで気軽に参加でき、閉じこもりの傾向にある高齢者の精神面の支援には有効である。

一方で、子育て環境にも大きな変化が起きている。核家族化の進行や近隣関係の希薄化等により、家庭における子育ての方法や文化の継承が困難になっており、子育てに不安や負担を感じる家庭が増えている。また、家庭の教育力が低下し、子どもの問題行動の背景に未熟な父親母親の存在があることが指摘されている。平成16年の「川崎市次世代育成支援行動計画策定ニーズアンケート調査報告書」の「子育てに必要なサービス」という項目から、就学前児童と就学児童の親とでは、必要なサービスが異なっていることが伺えた。一番多かったのは、いずれも「子どもを遊ばせる場や機会の提供」であったが、就学前児童では、「親のリフレッシュの場や機会の提供」、「子育て中の親同士の仲間づくり」と続き、子育ての喜びや不安・疑問の共有や一時的な子育てからの開放を求めている。また、就学児童の場合は、「子育てに関する総合的な情報提供」、「親の不安や悩みの相談」と続くように、就学前児童よりさらに多岐に渡った子育ての不安や疑問が伺える。こうした中で、「川崎市次世代育成支援対策行動計画」では、基本理念の中で、次世代育成では、家庭が基本であるという認識のもとに、子育てを単に家庭の問題とせず、地域のだれもが子育てに関心を持つことの大切さを掲げている。こうした中で、コーポラティブ住宅を活用することにより、子育て問題の解決の一助となることが期待できる。高齢者対策でも述べた通り、多世代交流が出来れば、子育ての先輩からのアドバイスが貰えるだけでなく、一時的に子どもの面倒をお願いできる可能性も付き合い方によってはあると想定される。また、共有スペースを活用した子育て中の親同士の仲間づくりやイベントを通じた、近所の親子との交流を通して、より地域性豊かな子育てが提供できると考える。

さらに、女性の就労機会の増大や育児休業制度の普及に伴い、出産後も継続して就労を希望する傾向が強くなり、年々保育所の利用希望が増加している。また、希望する保

育サービスも多様化している。そうした中で、児童の養育に経験と技能を有するものが、自宅で保育する制度として、家庭保育福祉員制度があり、家庭的で少人数保育のため、低年齢児に適した制度としている。コーポラティブ住宅建設を通して、居住者間交流を深める中で、家庭保育福祉員制度に似た、家庭に近い保育制度としてコーポラティブ住宅独自のものが出来上がってくるのが想定される。次世代を担う子どもの子育てや高齢者介護の問題は、様々な角度から改善の方策を検討することが重要である。その住宅政策としてコーポラティブ住宅は、改善の一助となる。

福祉政策を目的としたコーポラティブ住宅は、広く川崎市の地域課題を解決すると思われる。これを川崎市で行うためには、まず、コーポラティブ住宅が住まいづくりの手法としてあることを市民に周知させることが第一歩である。その際、各区の保健福祉センターを情報の媒体の1つに加えることが、より速くそして広く市民に浸透すると思う。そして、高齢者が生き生きと活動できる共有スペースを設けた場合には、施設の家財への助成金等の検討をすることも地域福祉の充実を図る上で有効であると思う。

第4節 総括

私たちは、『地域活性化への「集住」を中心としたアプローチ～まちづくりにおけるコーポラティブ住宅の可能性～』というテーマで、関西・川崎市近郊都市先進事例視察及び文献の調査を8ヶ月間進めてきた。

研究を通して私たちが気づいたことは、まちは住まい1つ1つの広がりによって形成されているということである。より豊かな住まい方を目的とした住まいづくりの広がり、より豊かなまちづくりにつながり、住宅内のコミュニティの広がりが地域コミュニティの活性化と創生につながると考えるにいたった。

このことから、川崎市の地域課題である緑地・農地の保全、密集市街地整備と地域福祉の充実につながるまちづくりについて、コーポラティブ住宅の手法とそこから発生するコミュニティを切り口とした施策を模索することで、川崎市の住宅行政を新たな角度から見直せるものとする。

また、本研究で用いた3つの地域課題それぞれに、コミュニティ、環境、防災、福祉、NPOの役割など様々な問題が潜んでいる。地域活性化のためには、一側面から行政政策を検討するのではなく、行政内部の横断的な政策が必要であるとする。

おわりに

「コーポラティブ住宅」と最初に聞いたときは、全くイメージがわからず、まるで雲をつかむようで現実感のないまま研究が始まりました。文字の上だけの考察で、そこに暮らす人々の顔も見えない状態では、なかなか研究も捗りませんでした。しかし、実際に様々な事例を拝見させていただき、コーポラティブ住宅で暮らす方々にお会いしてからは、コーポラティブ住宅内でのコミュニティやそれを取り巻く地域コミュニティの重要性と成立の困難さを実感することができました。

視察を行った事例の住宅内コミュニティはどれも成熟しており、日々の暮らしの取り決めにとどまらず、行政だけでは対応が行き届かない自分たちの問題について、強制ではなく自然に話し合いを行えるシステムができあがっていました。一世帯だけでは困難なことも住宅内のコミュニティを介することによって実現できたり、楽しさも倍増したりする様子から、改めて近隣コミュニティが生活を豊かにするという意味を知ったように思います。その一方で、コーポラティブ住宅内のコミュニティが地域コミュニティにどのように関わりあいながら発展していくかという点については、今後課題が多く残されているように感じました。本研究における事例においても、それぞれ努力は伺えるものの、いまだ効果が十分に現れていない感がありました。コーポラティブ住宅という狭いコミュニティの中で、積極的に責任を持って関わり合いを持つことにより、これだけ豊かな生活の価値を手に入れることができるのだから、その効果がもっと外に広がりを持てば、住民主体の豊かなまちづくりができるに違いないと私たちは考えています。しかし本研究では、コーポラティブ住宅施策を地域コミュニティへ確実につなげられる提言についての整理が不十分だったことを残念に思います。

ともあれ、本研究を一助として、地域の中にコーポラティブ住宅という手法が少しでも浸透し、理解を得られれば、これ以上の成果はありません。また現在、コーポラティブ住宅をとおして、新たなコミュニティを形成していこうと努力している方々にとって、この提言が何かのお役に立つことを願っています。

最後になりましたが、本研究を進めるにあたって、たいへん多くの方々にお世話になりました。知識の乏しい私たちに先鞭をつけてくださり、事あるごとに助言をいただいた榎フォルムスの田中友章先生をはじめ、ヒアリングに丁寧に応じていただいたコーディネーターの皆様、実際に住んでいるお宅を拝見させてくださった視察先の住民の皆様、資料交換等をしてくださったNPO法人ぐらす・かわさきの皆様、多くのアドバイスをいただいた総合企画局政策部専門調査員の石川宏之さん、棚橋匡さん、事務局職員の皆さん、また、忙しい職務の中、快く送り出していただいた各職場の皆さんに、深く感謝申し上げます。

平成16年度政策課題研究チーム

資料編

1	2004年度政策課題研究チーム活動実績・・・・・・・・・・	70
2	「集住について」ヒアリング摘録（第3回研究会）・・・・・・・・	71
3	参考書籍一覧・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	80
4	参考ホームページ一覧・・・・・・・・・・・・・・・・・・	81
5	川崎市内のコーポラティブ住宅の実績・・・・・・・・・・	82
6	関連制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	83
7	用語の定義・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	86

1 2004年度政策課題研究チーム活動実績

	設定課題	作業内容
8月	・委嘱状交付式(18日) ・事前調査、研究開始	
9月	・第1回研究会(9日) ・第2回研究会(21日)	市営住宅(シルバーハウジング)視察
10月	・第3回研究会(1日) ・第4回研究会(14日) ・第5回研究会(25日)	ヒアリング(集住について)
11月	・第6回研究会(1日) ・第7回研究会(8日) ・第3回制度運営委員会(11日) ・第8回研究会(11日) ・関西地区事例視察(13日) (14日)	中間報告会 現代長屋TEN、さとね 芦屋17℃
12月	・第9回研究会(20日) ・川崎近郊事例視察(21日) ・川崎近郊事例視察(26日)	スノーベルえごた、樺ハウス さくらガーデン
2005年 1月	・第10回研究会(6日) ・第11回研究会(20日) ・第12回研究会(31日)	
2月	・第13回研究会(3日) ・第14回研究会(7日) ・第15回研究会(24日)	
3月	・第16回研究会(24日)	

2 「集住について」ヒアリング摘録（第3回研究会）

日時：平成16年10月1日（金）13：30～

場所：総合企画局 会議室

講師 田中友章氏（（株）フォルムス代表）、藤原主査（まちづくり局住宅整備課）
出席者 高橋（司会）、佐藤、儀間（記録）、島野、小倉
事務局 今村主査、石川専門調査員（中村主査）

研究会概要

（1）これまでの研究について

※今村主査より、これまでの研究経過について説明。

※研究員、事務局の自己紹介（出身含め）。



【藤原主査、田中氏と研究員】

（2）藤原主査（まちづくり局住宅整備課）より講話

○「現状の川崎市住宅施策について」

（資料：レジュメ・住宅政策審議会答申・住宅基本計画改定素案）

・新総合計画の策定にあわせ、住宅基本計画についても今年度末には改定予定。平成5年に住宅基本計画は策定され、おおむね5年毎に改定。平成11年5月に改定。市の総合計画、中期計画など行政の大きな計画の変更などの際には住宅基本計画を改定している。

その改定にあたっては、住宅政策審議会（川崎市住宅基本条例に基づき設置）に平成14年10月に諮問、その答申（平成16年5月）をうけ、それをより具体化したものが「住宅基本計画改定素案」（平成16年6月）。それについて現在はパブリックコメントを募集中である。

その意見を集約して3月に基本計画を改定する予定（基本的な方向性はできつつある）。

今回改定を行うのは、前回の改定以降の住宅政策や行政を取り巻く事情の変化など（市の厳しい財政事情を背景とした行財政改革プランの策定等）が一番大きな要因であることから、“民間でできるものは民間で”やってもらうという姿勢を示す内容となっている。

・国の住宅政策に関しても、税源を自治体に移譲し補助金の削減を狙う「三位一体の改革」の下、これまでの補助金を中心とした国主導の住宅政策から自治体主導へと移行しつつあり、また、“市場重視、民間重視”へとシフトしつつある（過渡期にあるのか・・・様々な動きがある）。

・コーポラティブ住宅のような、居住者を主体とした住まいづくりを、基本計画の中でも考え方として位置づけ、市として推進する方向性である。

・住宅を取り巻く状況と新たな施策展開に向けての課題

1) 人口の減少（川崎市2015年の推計）

2) 小世帯化（世帯は2030年以降減少）、高齢者単身・夫婦世帯の増加

——これらが大きな課題ではないか。

・住宅の“量的な充足”はみられるが、これからは、“質的充足”をどう果たしていくかが課題となる。例えば、賃貸住宅の老朽化に伴う建替え、子育てニーズへの対応、高齢者介護などの問題がある。小世帯化（高齢化）が進んでいるが、高齢者単身・夫婦世帯の多くはそれまで住んでいた戸建て住宅等に住み続けており、世帯と住宅とのミスマッチ・維持管理の問題等がでてくる。また、住宅価格は下がってきているが、経済停滞が長期化する中でのローン返済は厳しいといった、新たな問題がでてきている。市営住宅の整備だけを進めていけばいいというものではない。

・計画改定の基本方針として、以下の5点があげられる。

1) 住宅市場の健全育成に向けた住情報提供とパートナーシップの形成

2) ゆとりと選択性のある良質な住宅ストックの形成

3) だれもが安心して住み続けられる居住施策の推進

4) 効率的・効果的な公共賃貸住宅の施策展開

5) 地域の個性を生かした市民主体の住まい・まちづくりの推進⇒「新たな住まいづくり」に

・すべての市民が適切な負担の範囲内で良質な住宅を確保できることが、住宅政策の基本である。

行政は、市場では供給されないような部分について、セーフティーネットの役割（高齢者、障害者）を担い、市場を活用しつつ、行政単体ではできないようなことについては、市民、地域団体含め「協働」していこうとする姿勢である。

・このため、市民、NPOの活動等、民間とのパートナーシップが重要である。

また、「市場」に的確に働きかけ誘導していくこと（住宅市場の健全化）を重視している。

また、市場への働きかけの手法として「情報提供」があり、さまざまな段階についての関わり方が考えられる。

・共同住宅については、共用部分等の管理の問題がある。住まい手自らが住宅を作る過程から参加していれば（共同作業を経ているので）、そうした問題の解決も早いのではないか。

・情報提供を推進していくためには、住情報拠点によるワンストップサービスが重要と考えている。

また、行政として、情報（ニーズ調査・不動産状況）を収集し発信することが重要である。

情報収集と相談体制を強化し、「新たな住まい方」についての広報活動を行っていくことが重要である。現状としては、ハウジングサロン（まちづくり公社）があり、また中部にも拠点づくりを進めている段階である。

また、良質な住宅ストックの形成を誘導するため、事業者への情報提供が必要と考える。

・コーポラティブ住宅という手法は、まちづくりという観点からも推進する価値があるのではないか。

実際、密集市街地において、地権者がコーポラティブ方式でその地域にあった住まいづくり、まちづくりを行う事例があり、地主、住まい手の思いがまちづくりに活かせるということで、密集市街地の改善に有効な手法ではないか。

○その他（石川調査員より質問）「シルバーハウジングなどについて」

・市営住宅において、高齢者単身、高齢者夫婦世帯を対象とした、緊急通報システムの設置や一定の見守りをするシルバーハウジングを一定量供給してきた。低所得者向けの高齢者住宅としてシルバーハウジングの供給を今後も行っていく考えである。

民間の中において、コレクティブハウジングのような、高齢者介護の一部の機能を果たしながら、自ら生活し、足りない部分をお互い補いあうような形で「集住」して生きていこうとする取組は、市として推進し、事業者にも働きかけていくことは重要と考えている。

（3）田中友章氏（川崎市住宅政策審議会委員）より講話「集住について」

（自身建築家であり、まちづくりにかかわっている市民という立場での話として）

住宅は、まちを構成する大きな要素であり、現在、量的にはかなり満たされている。

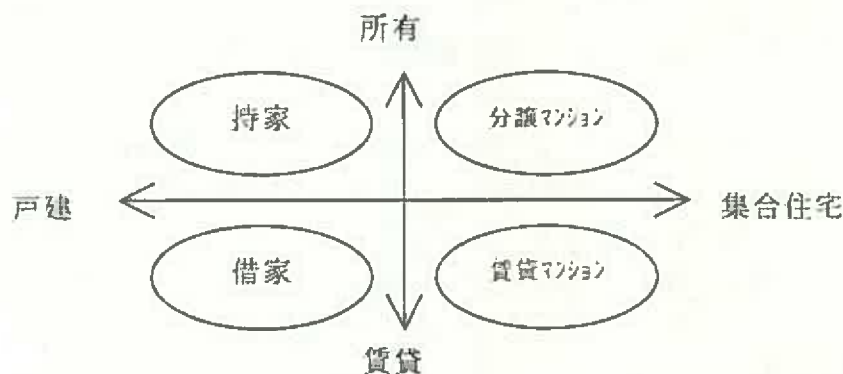


図1 住宅の一般的区分

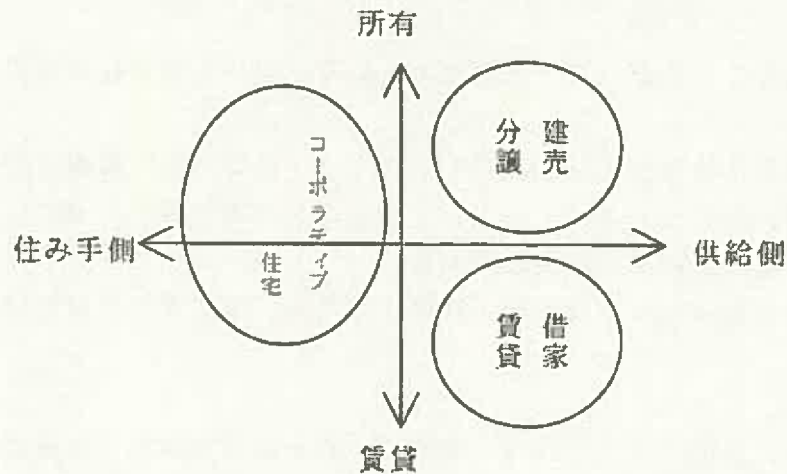


図2 住まいづくりの主体性による区分

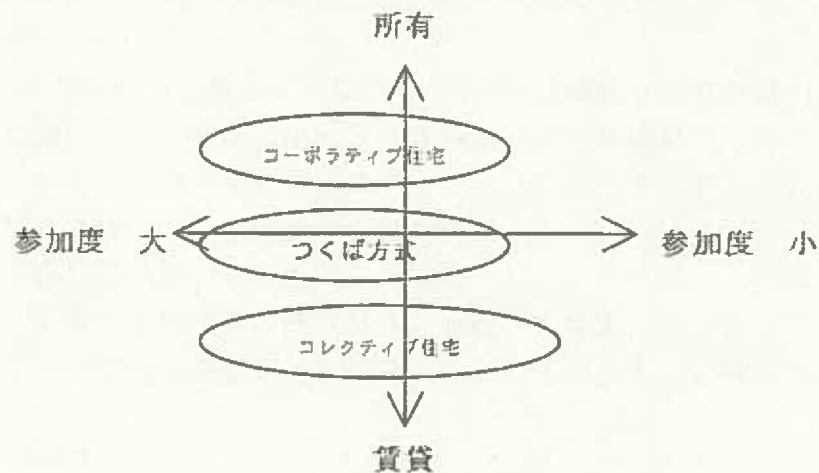


図3 住まいづくりの参加度

- ・戦後の住宅事情は「量的不足」の状態であり、供給側に主導権があり、住まいのあり方を決めていた。供給側の論理が働き、住み手の側に立っていない。(図2より)
- ・コーポラティブは、買う側の主体性を仕組みとして取り入れる手法であることがわかる。(図3より)
- ・欧米のコーポラティブ住宅では、組合が建物を所有し、利用者が居住権を持っている。組合に法人格を認める法制度がある。日本にはそのような法制度がなく、区分所有を工夫して使っている状況にある。
- ・コーポラティブ住宅等の参加度は場合によって色々異なり、参加度に応じたメリットを享受するシステムである。参加者にとっては、コーポラティブという手法を使うことで、自由な設計など色々なことができる可能性が広がる。

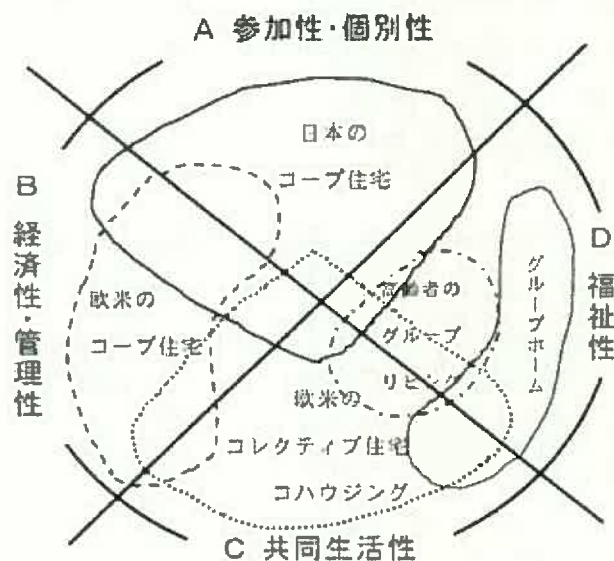


図4 コミュニティハウジングの4要素
(日本建築学会編『住まい手参加型集合住宅の期待と現実』より)

- A＜参加性・個別性＞ 欧米に比べ、日本のコーポラティブ住宅は住民にとって自由度が高く、戸別に思い通りの設計が可能である。
- B＜経済性・管理性＞ 欧米では、組合が管理することにより、管理コストなどを安く抑えることで集まって住むメリットを享受しやすい。居住者が組合の株をもち、利用権が発生する。また、共同部分は基本的に少ない。
- C＜共同生活性＞ 共同スペースがあると、食事を作るなどのいろいろな活動ができる。それを追求すれば、生活自体を共同で行うようなコレクティブ住宅などの使い方が出てくる。
- D＜福祉性＞ 高齢者に対する住宅供給は、住宅の建設というハードの部分だけではなく、入居後の見守りや共同生活の支援などの、ソフト的なものも重要視する。

コーポラティブ住宅の所有形態にはどのような種類があるのか。

- 1) 区分所有型
- 2) 定期借地権型
- 3) スケルトン定借型⇒定期借地権付きの土地に、耐久性のある強固な躯体と、取替え可能なより軽微な内装（切り分け所有）で建設し、段階的に賃貸に移行していく。
- 4) 賃貸型⇒所有するリスクを負わないのにメリットを享受できるのか。例はほとんどなく、公営住宅として直接行政が行うことは趣旨にそぐわない。

公営住宅を建替や、除却するなかで、他用途に利用する可能性のある土地においてコーポラティブ住宅の可能性を考え、また、市の住宅政策の展開のなかで「新しい住まいづくり」というような取組として、コーポラティブ住宅を作れるシステムづくりや支援策、誘導策などを考えたほうがよい。

コーポラティブ住宅をつくる方法は、どれだけ種類があるのか。

- 1) ユーザーグループ先行型⇒居住者がグループをつくって土地探しから全て関わる。
(最も関わりが深くなるが、困難も多くなる。)
- 2) コーディネーター企画型⇒事業コーディネーターが地主、居住者を探す。(主流型)
- 3) ディベロッパー企画型⇒事業者が、以前の分譲よりやわらかな仕組みとして行っている。
- 4) 公的セクター関与型⇒公団、公社等が関与。かつては、グループ分譲でかなりのコーポラティブ住宅が供給されていた。現在はこの制度なし。
関西では、公社が関与してコーポラティブ住宅を供給している事例がある。(直接建設ではない。)



図5 供給に関与するセクター

民間企業・団体は、「営利（全国、地域型）」や「非営利（地域密着型）」などに大きく分けられるが、その中でも公益性の厚いものから薄いものまで色々出てきている。住宅の供給が官から民へと大きくシフトしていく中で、民間でも適切な団体がかつての官の役割を果たすようになる、あるいは官と民とがパートナーシップを組んでやっていく流れも考えられる。その時に、官民のパートナーシップを支えていく道具立てとしては、コーポラティブ住宅というの、施策を実現させる手法として考えられるのではないか。

コーポラティブ住宅の面白さとしては、住む人が住まいづくりに長い時間関わり、その時間が長いほどに出来上がった後の維持管理体制などに大きな影響として現れ、支えてくれる。つまり、この手法では、住まいをつくるという過程において、コミュニティ形成の仕組みを内包していることがわかる。

かつて住まいを支えるシステムとして地域の大工が、コミュニティ活動を担っていた。あえて地元の大工や工務店に施工を任せ、地域の住宅に関わる産業として修繕等を請け負わせることで、長く住まいづくりに関わるのが、コミュニティの活性化、地域産業の発展につながり、ひいてはまちづくりにも活かされるのではないか。

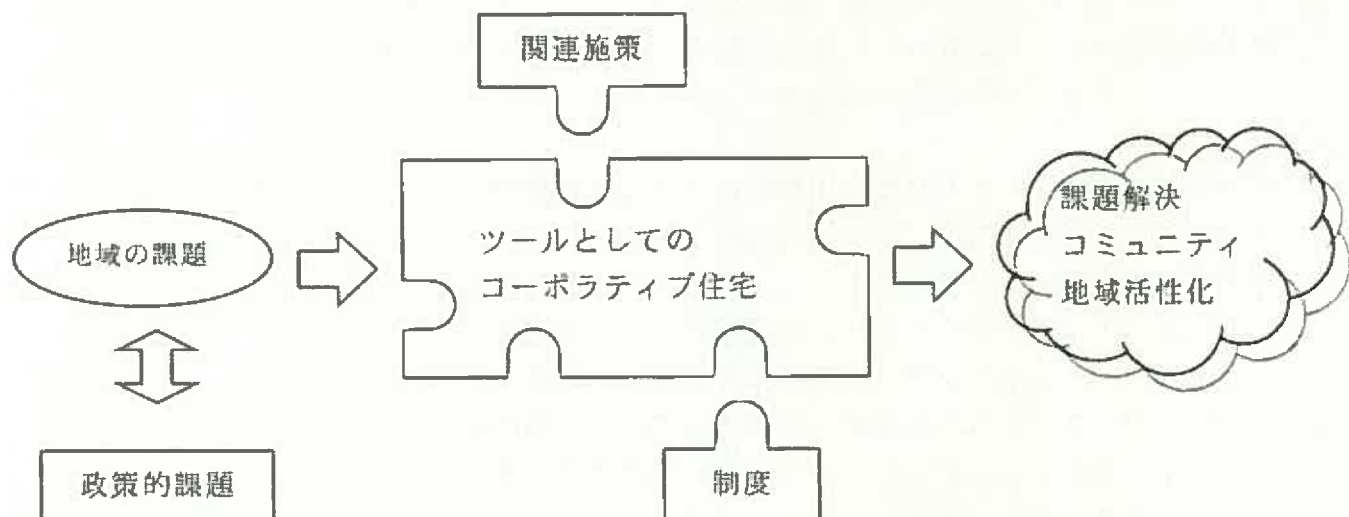


図6 考え方のイメージとして

政策的課題と、エリアごとの身近な問題としての地域の課題を関連づけた上で、コーポラティブという手法を1つのツールとして、関連施策や制度を交えながら課題を解決していく。

コーポラティブ住宅というのは、直接行政がやるべきものではなく、民間がやるものだが、地域内で事業が継続的に行なわれることで「公共的な活動、スペース」を内包することがあるので、結果として、効率的な行政施策を展開できるのではないか。

(4) 田中氏、藤原主査への質問タイム

○川崎市でコーポラティブ住宅を施策として取り入れる際の留意点は何か。(佐藤)

→行政がコーポラティブ住宅を施策に取り入れるときには、次の2つの視点が大事である。

①だれの持ち物か？

②公的資金を投入する意味は何か？⇒もっと他の価値を見出すことが必要（違うレベルでの政策的な目標が実現できる等）（田中氏）

→コーポラティブ住宅は、基本的に個人が自分の住まいを手に入れる道具立てであり、公金を投入するためには、それによってコーポラティブという手法が今まで以上に民間において主流になるとか、コーポラティブという手法には何か公益性の高いプログラムなどが内包されやすく、それによって地域がうまくいくとか、地域課題の解決、景観などの付加価値を見つけることが必要である。（藤原主査）

○これからの公的セクターの関与についてどう考えるか。（高橋）

→コーポラティブ住宅を作るときのポイントとして、①「住まい手」②「土地」探しが重要である。特に土地探しが難しく、東京圏での普及を阻むものである。以前は公団がグループ分譲という形でコーポラティブ住宅（土地は公団）の供給役を担っていたが、それも現在は行われていない。（田中氏）

→公社が持っている土地に定期借地権を設定して、そこにコーポラティブ住宅を建て

る。あるいは公的施設との合築・組み合わせもあるのでは。また、密集市街地で、ミニ共同化を図る（住み続けられるような方法としての共同化・保留地の処分の方法としてのコーポラティブ住宅の仕組み）。(田中氏)

○参加と共生の住まいづくりで、川崎市内にどんな事例があるか。(石川専門調査員)

→「コレクティブ」は住まい方の仕組み、「コーポラティブ住宅」は作り方の仕組みであり、異なる概念である。

- ・コーポラティブ住宅：住まい手参加型集合住宅の代表格で事例多い。プロジェクトごとに参加度もまちまちで、色々な形を選択できる。
- ・コレクティブハウス：生活の共同性が高く、共用のキッチンや食堂を持つようなマンションを呼ぶ。コレクティブは住まい方の問題であり、市の施策としてコレクティブを進めるには、議論が必要。
- ・グループリビング：自立できる高齢者のための共同賃貸住宅。お互いに助け合い生活する。共用のキッチン、食堂などを持つ場合が多く、計画時の参加性は高くないが、住んでからの共同性は高い。ただ、助けを必要としている高齢者は少なくないにもかかわらず、グループリビングはなかなか普及しない。⇒施策としてどうすればよいのか。

→「COCO宮内」は、地主が建て、自らNPOを組織し賃貸で運営。事業性は低いですが、公益性が高いからなのか、何らかの助成が出ているらしい。

概念の整理が大切であり、きちんと整理して、事例調査しなければならない。(田中氏)

○市営住宅の集会所を地域拠点施設として活用することは可能なのか。(今村主査)

→市営住宅の集会所は地域開放施設として自治会が管理している。(藤原主査)

→集会所が地域拠点施設として活用されるかどうかは、地域次第である。コミュニティ拠点として活用しているところもある(配食サービス・介護説明会等)。(藤原主査)

○公社と、まちづくり局との関係・役割分担は。(今村主査)

→まちづくり局所管の公社には、「住宅供給公社」と「まちづくり公社」がある。公社には、住宅政策を実施するパートナーとして期待している。公社のメリット・ノウハウを活かし、情報提供やモデル事業などは公社に取組んでもらいたい。(藤原主査)

○市としての方向性とやれること、やるために必要なこととは。(島野)

→行政は民間でできることは民間でやってもらって側面的な支援(誘導策など)に従事する方がよいのではないかと。何をやれば普及できるか、行政だけで考えてもだめ。事業主体としての公社へ期待する部分もある。(藤原主査)

→行政は何をやればいいのか。それは、一緒に汗をかき、汗をかいた人たちの意見を聞くということ。

その辺をを考えてもらってこの研究チームでの提言を考えてもらいたい。(田中氏)

→川崎市は南北に細長く、各区の成り立ちの違いなどから、7区それぞれに多様な地域課題があり、コーポラティブ住宅を推進する場合、その地域性を勘案し、地域課題

の解決がはかれることが必要だ。(藤原主査)

→現状はまだ課題があり、「住まいづくり」の道具だてを整理してあげれば、可能性が広がるのではないか。(田中氏)

○事例調査のあり方として。(佐藤)

→川崎市にある典型的な課題を抽出して、各施策とどうつなぎ合わせていくのか、どういう制度的な問題があるのか、その問題にあった事例を考える。(藤原主査)

→ツールとしてとらえるか、コミュニティ施策として「集住」をとらえるのか、視点を定めたほうがいい。(藤原主査)

→事例を選択する際には、その事例が課題の解決にとってどのような意味を持つのかを考える。(田中氏)

○行政としての施策は。(高橋)

→誘導策以外では「情報提供」が重要になってくる。

①行政の持つ信頼性を生かすことができる。

②情報のつなぎ手として、住まい手と地主を、供給ベースでコーディネートする。市民のニーズも把握し、市民、事業者に対して、市場が成り立つことを広報していく。イベントを開催してニーズを把握し、情報をつないでいく。思いをつなぐ。(田中氏)

○日本では、何がコーポラティブ住宅普及のネックとなっているのか。(佐藤)

→住宅組合には法人格がなく、信用性が乏しいため、土地探しの段階で融資を受けることは容易ではない。信用を担保してあげるような、一定の基準をみたすことを条件とした融資制度が必要ではないか。(田中氏)

→住宅産業は、建設から管理まで長期にわたる産業であり、良質な業者が地域で育てば、地域に雇用を生み、地域経済が活性化するのではないか。(田中氏)

(以上)

3 参考書籍一覧

- ・延藤安弘『「まち育て」を育む—対話と協働のデザイナー—』東京大学出版会、2001年
- ・甲斐徹郎・チームネット著『まちに森をつくって住む』OM出版、2004年
- ・川崎市『安心・ゆとり・共生のまち「かわさき」の実現 川崎市住宅基本計画』2005年
- ・川崎市『かわさき130万市民「農」のあるライフスタイルをめざして かわさき「農」の新生プラン（案）』2004年
- ・黒崎羊二他編著『密集市街地のまちづくり～町の明日を編集する』学芸出版社、2002年
- ・現代長屋TEN住宅管理組合及びCASE／まちづくり研究所編集協力『現代長屋「」(TEN)のあゆみ』現代長屋TEN住宅管理組合、2004年
- ・住田昌二編著『現代住まい論のフロンティア』ミネルヴァ書房、1996年
- ・(財)世田谷都市整備公社世田谷まちづくりセンター『まちづくりQ&Aコーポラティブ住宅』(財)世田谷都市整備公社世田谷まちづくりセンター、1995年
- ・高田昇『コーポラティブハウス—21世紀型の住まいづくり—』学芸出版社、2003年
- ・日本建築学会編『住まい手参加型集合住宅の期待と現実』2004年

4 参考ホームページ一覧

- ・ 大阪市建設局ホームページ
<http://www.citv.osaka.jp/kensetsu/annai/11.htm>
- ・ 大阪市住宅供給公社ホームページ
http://www.osaka-jk.or.jp/seido/o_01/index.html
- ・ 国土交通省住宅局ホームページ
<http://www.sumai-info.jp/machi/seido/02missvu.html>
- ・ 国土交通省都市・地域整備局都市防災対策室ホームページ
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/taishin/taishin.htm>
- ・ NPO法人コーポ住宅推進協議会関西ホームページ
<http://www.coopkyo-kansai.gr.jp/index.htm>
- ・ NPO法人コレクティブハウジング社ホームページ
<http://www.chc.or.jp/>
- ・ 住宅金融公庫ホームページ
<http://www.jyukou.go.jp/>
- ・ 象地域設計ホームページ
<http://www.jade.dti.ne.jp/~zo-3/exp/exp5-03.html>
- ・ 財団法人世田谷区都市整備公社まちづくりセンターホームページ
<http://www.setagaya-udc.or.jp/machisen/>
- ・ 株式会社チームネットホームページ
<http://www.teamnet.co.jp/teamnet/home.html>

5 川崎市内のコーポラティブ住宅の実績

事業の名称	住戸数	所在地	事業主体	企画・コーディネーター	竣工年
コーポラティブハウス柿生	66戸	川崎市麻生区	柿生コーポ建設組合	サンケイハウジングセンター、 農協建築研究会	1975年
コーポラティブハウス鷺沼	17戸	川崎市宮前区	—	緒方四郎建築設計室	1977年
安住区	5戸	川崎市	—	岡田恭平建築家事務所	1978年
コーポ向ヶ丘	15戸	川崎市	—	リマ設計	1979年
コーポラティブハウス麻生	30戸	川崎市麻生区	コーポラティブハウス麻生建設組合	サンケイハウジングセンター —	1982年
グリーンテラス	9戸	川崎市	緒方四郎建築設計室、丸五商事	緒方四郎建築設計室、 丸五商事	1983年
コーポラティブハウス葉積	12戸	川崎市	コーポラティブハウス葉積建設組合	サンケイハウジングセンター、 岡田恭平建築家事務所、 井上資産管理事務所	1983年
M-HOUSE	10戸	川崎市宮前区	—	都市デザインシステム	2002年

6 関連制度

(1) 優良ビル建設融資制度

(財)川崎市まちづくり公社に相談・申込みを行うことで、融資・設計・工事発注・工事監理などの建設に関わる様々な業務を公社が代行する制度。条件は川崎市内に土地を所有していること、及び店舗・事務所・共同住宅などの用途または共同ビルで、地上3階建て以上かつ延床面積300㎡以上の耐火建築物の建設を計画していることで、別に定めた「優良ビル建設基準」に適合させる必要がある。融資制度も長期低利となっているが、さらに条件に適合させることで金利の優遇を受けられる制度を備えている。

- ・融資時期：建物の完成時
- ・償還期間：30年または35年（直接工事費）
- ・利率：変動金利
- ・優遇制度：まちづくり融資・高齢者等対応融資・事業協力融資・省資源融資

(2) 川崎市まちづくり誘導住宅制度

住宅金融公庫の地方公共団体施策住宅特別加算制度の川崎市型で、次の3種類の住宅が対象となる。川崎市のまちづくりに貢献するような適用基準に適合する住宅を習得する際、通常の公庫融資に加えて公庫から特別加算融資が受けられる制度である。

どの条件に適合している場合も融資上限額は1戸あたり一律で200万円となっている。

- ①地区整備計画等適合型：地区計画や都市景観形成地区が定められた地域において、その中で定められた基準に適合している住宅。
- ②緑化型：敷地面積が500㎡以上かつ20戸以上の共同住宅で敷地面積の20%（商業地域、近隣商業地域内では10%）以上の緑地等が確保され、「川崎市緑化指針」に適合する住宅。
- ③景観型：「川崎市景観形成ガイドライン大規模建築物等」に適合する共同住宅。

(3) ハウジングサロン

(財)川崎市まちづくり公社で行っている住宅に関する相談及び資料の閲覧制度。

相談料は無料であり、1回限りで現地相談も可能。

また、川崎市住宅供給公社においても、公社で管理する公営住宅等への入居を中心に、住情報の提供と住宅に関する相談を受け付けている。

- ①マンション管理相談：管理組合の運営・管理規約・修繕積立金・長期修繕計画・大規模修繕工事等に関することの相談。
- ②住宅相談・耐震相談：住宅（マンションの専有部分共）のプランニング・リフォーム相談・耐震相談・バリアフリー・シックハウス等の相談。
- ③住宅資金相談：川崎市民間住宅資金等の公的融資制度の総合案内窓口。
- ④資料コーナー：住宅・マンション管理関係の図書や資料等が自由に閲覧できるコーナー。

(4) コンサルタント派遣制度

(財)川崎市まちづくり公社を介し、次の事業に対して専門家の派遣を行う制度。
派遣の費用については公社の負担になる。

- ①まちづくりに関する学習会等の開催
- ②まちづくりに関する基本構想、基本計画、建物の共同化計画の案などの作成

(5) 緑化助成制度

(財)川崎市公園緑地協会で行っている緑化の助成制度。

①緑の保全に関する助成

- ・保存樹木：高さ10m以上、幹周り1m以上の樹木について、市と管理協定を締結した所有者に対し、年間3000円の奨励金を交付。
- ・保存生垣：30m以上の生垣について、市と管理協定を締結した所有者に対し、年間12,000円の奨励金を交付。
- ・保存樹林：300㎡以上の樹林について、市と管理協定を締結した所有者に対し、年間12,000円の奨励金を交付。
- ・緑地保存協定地：3,000㎡以上の緑地について、市と管理協定を締結した所有者に対し、(固定資産税額+都市計画税額)×1.5倍で算出された額を助成。

②屋上・壁面の緑化への助成

- ・屋上緑化：建物の屋上を3㎡以上緑化する場合、経費の2分の1を助成。ただし、緑化面積1㎡あたり2万円以内、総額100万円以内。
- ・壁面緑化：建物の壁面に沿って幅5m以上緑化する場合、経費の2分の1を助成。ただし、植栽延長1m(または1㎡)あたり2万円以内、総額50万円以内。

※緑化推進重点地区(川崎駅周辺地区・小杉地区・新百合ヶ丘地区)及び、リサイクル材を主として使用した場合においては、助成額は2割増。

③緑の活動団体への助成

- ・緑の活動団体：緑化推進活動、緑地保全活動等を行う5人以上の団体(市に登録が必要)
- ・活動団体助成金：申請に基づき交付。助成額は年度により異なる。

④生垣づくり助成

- ・公道に面して、5m以上の生垣を新設する場合、経費の2分の1を助成。ただし、1mあたり5000円以内
- ・既存のブロック塀を撤去して生垣を新設する場合、撤去費用の2分の1を助成。ただし、1mあたり5000円以内

⑤思い出記念樹の配布

- ・出生・小学校入学・成人・結婚・新築・金婚・銀婚・銅婚等の事由が発生して、1年以内に記念樹申込み葉書に記入の上、投函のこと。
- ・苗木の種類は、ツバキ、ツツジ、シャクナゲ、サザンカ、キンモクセイ、ライラック、ジンチョウゲのうち、希望の1本とする。(春・秋2回に分けて配布)

⑥駐車場緑化

- ・公道に面して、緑化延長10m以上の植樹帯を新設する場合、1mあたり2本の樹木（高さ1m程度）を助成する。

7 用語の定義

S I 住宅

スケルトン・インフィル住宅の略。建物の構造体（スケルトン）は長期耐久性を持つ良質建築、一方、間取りや内装（インフィル）は時代の変化に応じた可変性を重視した住宅。スケルトンとインフィルが技術的・構造的に明確に区分されている。

グループホーム

知的障害者等が食事の提供等の日常生活上の援助を受けながら地域において共同生活を行うことを支援する事業。

グループリビング

高齢者が同じ住宅内で、お互いの自由を尊重しながら、生活の一部を共同化し、家庭的な雰囲気自立し暮らせるような住まい方のこと。

コーディネーター

複数の住まい手の意向を調整したり、住まい手や設計者の調整を行い事業が円滑に進むようにする人または組織。コーポラティブ住宅の設計者はコーディネーターを兼ねることがある。

コーポラティブ住宅

昭和53年3月の旧建設省住宅局コーポラティブハウス方式研究委員会の定義によると、「自ら居住する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」のことである。

これは、住まい手参加型集合住宅の代表例で、一般の分譲マンションのように完成した住宅を購入するのではなく、「住み手による住み手のための集合住宅」ということになる。入居者一人一人が「主体」となって自分達にとって心地よい住まいを「皆で協力しながら」「創っていく」手法である。

コレクティブ住宅（コレクティブハウジング）

個人のプライバシーを確保するため、私的な住戸を持ちつつ、食事や団らん介護、育児等の共同生活の場を組み込んだ住まいで、お互いに支え合う暮らし方をめざすもの。

コーポラティブとコレクティブの違いは、コーポラティブは住宅を作るための「手法」であるのに対し、コレクティブは「住まい方」であるということにある。

住宅ディベロッパー

住宅用地として取得した土地に住宅を建設して売却することを仕事とする組織。民間ディベロッパーと公的ディベロッパー（住宅・都市整備公団や住宅供給公社など）がある。

シルバーハウジング

住宅政策と福祉施策の密接な連携の下に、ハード・ソフトの両面にわたり高齢者の生活特性に配慮した住宅。シルバーハウジング・プロジェクトとして供給される住宅はこの一部。

スケルトン型定期借地権

平成8年に旧建設省建築研究所が中心となって開発した新しい住宅供給手法で、第1号が、茨城県のつくば市に完成したことから、つくば方式とも呼ばれる。

一般定期借地権では、50年後に更地にして地主に土地を返還しなければならない。そのため、建物のスクラップアンドビルドを助長させる恐れがある。また、借地期間が残りわずかになると、建物の修繕が進まなくなり、スラム化する恐れがある。

そこで、定期借地権の一種である建物譲渡特約付借地権を応用して、入居者が借地に持家のスケルトン住宅を建てて住み、30年後に地主へ譲渡して借地を終了する。入居者は、その後も希望すれば賃貸マンションとして住み続けられる。そして、賃貸に切り替わった後に「家賃相殺契約」を結び、入居者が受け取る建物譲渡金を、そのまま地主に貸与し、その返済金と家賃の一部を相殺するもの。

なお、地主が建物を買収しない場合は、借地期間がその後さらに30年間延長される。

定期借地権

「定期借地権」は、平成4年8月に施行された「借地借家法」により誕生した。従来の借地権と異なり、当初定められた契約期間で借地関係が終了し、その後の更新はない。

定期借地権のメリットとして、以下の点があげられる。

- ①初期費用に関して、土地を購入するのに比べ20～30%の保証金で済むので、資金計画に余裕ができ、また、購入するよりも広い土地を借りることができる。
- ②通常の住宅購入と同じように住宅金融公庫等による融資が可能。
- ③不動産所得税、固定資産税、都市計画税などの税金の負担が軽減される。
- ④相続や譲渡、転売も可能。
- ⑤地主にとっても定期的な収入があり、契約期間満了後に土地が帰ってくる。

このようなことから、都市部において安価で良質な住宅を取得できる新しい方法として期待が高まっている。

定期借地権は、契約期間や内容によって次ページの表のとおり3つに分けられる。

表 定期借地権の種類等

種類	一般定期借地権	建物譲渡特約付借地権	事業用借地権
期間	50年以上	30年以上	10年以上20年以下
特徴	契約期間満了後、契約の更新が無く、確定的に借地権が消滅する 借地人は、建物を解体・除去し、更地にして土地所有者に返還する	契約期間満了後、借地上の建物を土地所有者が相当な対価で譲渡を受けることによって、確定的に借地権が消滅する	一般定期借地権と同じ
条件	1. 期間の更新がないこと 2. 建物の再築による期間の延長がないこと 3. 契約期間満了時に建物の買い取り請求権を行使しないこと の3つの特約を結ぶ	将来の建物譲渡についての特約を結ぶ	事業の用に供する建物の所有を目的とする (住居用には利用できない)
契約方式	更新の排除などの特約は公正証書等の書面で合意する	建物譲渡特約をつける特別の手続き上の要件はなし	賃貸借契約を公正証書にすることが必要
契約の更新	なし	なし	なし

報告書名

地域活性化への「集住」を中心としたアプローチ
～まちづくりにおけるコーポラティブ住宅の可能性～

平成16年度 政策課題研究報告書

発行日 平成17年3月31日発行

発行 川崎市総合企画局政策部

〒210-8577

電話 (044) 200-2094

FAX (044) 200-3800



音楽のまち・かわさき

川崎市総合企画局政策部

〒210 - 8577

川崎市川崎区宮本町1

電話 (044) 200-2094 定価 500 円