

## 「コーポラティブハウジングの現状と展望－選ぶ住まいからつくる住まいへ－」

株式会社長谷工総合研究所（東京都港区、所長：山本 理）では、表題のレポートをまとめました。  
レポートの全文は、11月27日(火)発行の「C R I」2007年12月号に掲載いたします。

入居者自身が事業主となって住宅建設を手がけるコーポラティブ住宅は、量的には少数ながら、住宅事業に独特の境地を拓いてきた。原点である手づくり型から、今日では事業進行の多くをコーディネータがサポートし、応募して参加できる負担感の少ないタイプが主流となり、自由設計による既製品にはない独自の住まいづくりも評価されて人気を集めている。近年は再び事業量を伸ばし、多様化を迎えた住宅取得の選択肢のひとつとして地位を固めつつある。

特集では、コーポラティブ住宅の現状を確認するとともに、住宅供給の手法としての今後の可能性を展望する。

### コーポラティブ住宅とは 需用者みずからが事業主となって住宅を建設する

- ▼事業者が提供する住宅を「買う」のではなく、自ら住宅を「建てる」ことを協同して行うのがコーポラティブ住宅である。日本でも既に40年もの歴史があり、2005年までの累計で8,922戸の住宅が建設されている（NPO法人全国コープ推進協議会調べ）。同協議会では、「入居者が建設組合をつくり組合が主体で家づくりにあたる」ことを唯一の定義としており、賃貸や戸建住宅のコーポラティブも存在するが、中心は持家の集合住宅だ。分譲マンションとの手法的な違いは大だが、ともにマンション取得の選択肢となる。
- ▼1970～1980年代に一次ブームを形成したコーポラティブ住宅は、バブル期に低調となったが、2000年以降、再び盛んとなり、2003年には年間700戸近くが竣工するなど第二次ブームの感を呈している。

### マンションとは異なる事業特性 自由設計を伴う小規模開発として戸建開発と競合

- ▼実績事例の事業単位は平均17.3戸/件と、大規模化が進む分譲マンションに比べ事業規模が小さいことが特徴である。実績で最も多いのが10～19戸のゾーン（49.8%）で、10戸未満（26.4%）がこれに次ぐ。
- ▼このことは、土地取得において分譲マンションとの競合は少なく、むしろ戸建開発との競合の中で、自由設計の余地を確保しながら、戸建には不可能な高度な土地利用を実現することで事業性を生み出している。

### 企業型コーポラティブの登場 新たな担い手は参加門戸を広げる事業サポートのしくみを提供

- ▼事業支援にあたるコーディネータは、もとは設計事務所など小組織が多かったが、90年代以降、新たな企業組織が参入するようになり、参加しやすい事業手法を携えて2000年代の事業拡大を担ってきた。
- ▼最大手となる(株)都市デザインシステムは集合住宅だけで65プロジェクト956戸の実績をもつ。同社は、目処づけのある土地に立案した最適計画を入居希望者に提案することで、取得目安価格を参考に希望住戸を選ぶという、事業主体はあくまで建設組合でありながら、分譲マンションに近い感覚で参加できる事業を開発する。さらに、合意形成やリスク回避など、進行の障害になりかねない要素に対しては、提案のノウハウやつなぎ融資など同社独自のしくみを提供しており、入居希望者の負担とリスクを軽減している。
- ▼同社では、「自由設計に惹かれて参加した方も、入居後はコミュニティを評価していただける」としており、参加への門戸を広げることが、最終的には良好な集合居住を実現するという考え方もありそうだ。

### 事業の安定進行が課題 隘路を開く第三者としてデベロッパーの参入も期待

- ▼コーポラティブ方式による住宅建設にも問題点はある。現状事業には以下の課題が指摘できる。
  - ①事業リスクへの対応性：条件急変に弱く、参加個人の経済破綻も全体に響くなど進行上の脆弱さがある
  - ②土地情報・用地確保の不確実性：専業者でない組合は土地情報を得にくく、取得決断にも時間を要する
  - ③潜在取得層への浸透性：計画や価格を明示した募集はできず、知名度や信用の低さも障害となる
  - ④運営段階での協同性：竣工後は一般の区分所有建物となり、事業時の積極的な協同態勢が継続できない
- ▼新たに登場した企業型コーディネータは、これらに自社独自のノウハウや仕組みで対応しているが、一般化できるものではない。特にデベロッパーが介在しないことによる①は全ての事業に共通で深刻な課題だ。
- ▼①について、事業期間中の土地保有や工事発注等を第三者組織が担うことができれば隘路打開も可能だ。旧法マンション建替えにおける「全部譲渡方式」や、プロジェクトファイナンスとしての小口化投資の誘導など、デベロッパー系企業による新しい事業スキームも考えられ、②③の課題にも有効なものとなる。
- ▼④については、“200年住宅”ビジョンに対応して新たな管理方式が提案されており具体化が期待される。

### 今後の展望は ニッチながら根強い支持/デベロッパーの参入や分譲マンション企画への影響も

- ▼コーポラティブ住宅は、リスクや労力負担を伴う選択肢だが、ある程度安定した事業形態や与信があれば、一定の潜在ニーズが期待でき、多様化時代のデベロッパー参加の選択肢になりうる。
- ▼消極的選択ではない実現事例にはエンドユーザ側の潜在的需要が反映されており、分譲マンションの商品企画にも影響を及ぼす可能性がある。