

コーポラティブ方式を担う建築技術者に必要な知識と資質向上のための業務マニュアルの作成 調査・研究報告書（概要）

特定非営利活動法人コーポラティブハウス全国推進協議会

1. 本調査・研究の目的

今日、少子高齢化、人口減少、これにともなう郊外の空洞化、地方都市の衰退、空き家発生、高齢者を含む単身世帯の増加など、これからの住まいや暮らしを取り巻く課題は多い。そうした背景の中から、従来の「公共（公助）」と「民間（自助）」による住まいづくりから、「多様な関係者が集まってつくる（共助）」型の住まいづくりが求められている。

1970年頃より、住まい手参加により進められてきたコーポラティブハウスも、その成り立ちから共同運営「共助」による、理想的な住まいづくり・暮らしのかたちとして意義が見いだされ、総戸数で約1万戸がつけられてきた。こうしたなか、3.11を契機に地域コミュニティ・絆、つまり「共助」を見直す気運が高まっている。また、木密地域の再生やマンションの建替えなど、住民が参加して住まいづくりをするために、コーポラティブ方式は欠かせない手法でもある。

しかしながら、これらの事業を推進するために、コーディネーターに必要とされる知識・技能は、従来の建築知識だけでなく、多くの参加者の合意形成を得るためのワークショップ等のコミュニケーション技能や事業論・計画論・まちづくり論など、多様な知識を必要とする。

そのために、本調査・研究では、当NPO会員等がこれまで進めてきた多くの事例を分析し、コーポラティブ方式の類型化とその事業モデルに沿った業務遂行のための専門知識・技能及び、求められる技能資質についての業務マニュアルを作成することを目的として取り組んだ。

2. 業務マニュアル（調査・報告書）の概要

（1）コーポラティブハウスとは

わが国におけるコーポラティブハウスは、1960年代後半～70年代初頭に始まった。当時は、高度経済成長期で、都市の人口増加に伴う住宅問題を解決するため、大規模な郊外住宅地の開発が進められた。コーポラティブハウスも増加する中、コーポラティブハウスと称した「青田売り」が多く発生し、1978年に建設省（現・国土交通省）がコーポラティブハウスは、「自ら居住するための住宅を建築しようとする者が、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、管理していく方式」と定義した。

このような背景をふまえて、1960年代末から現在までのわが国のコーポラティブハウスの歴史について、4つの時代区分（黎明期・発展期・多様化期Ⅰ・Ⅱ）に分けて概観した。

（2）日本におけるコーポラティブハウスの現状把握

前項より、コーポラティブハウスの数値的な推移や各プロジェクトの特徴と時代背景を対比しながら、さらに分析を進めた。とくに、2000年代は従来のコーポラティブハウスからテーマや組織形態が多様化かつ複合化していることがわかる。その中で、これからコーポラティブハウスに取り組む専門家に役立つよう、近年の特徴的な事例や、従来のコーポラティブハウスの概念の枠を越えた新たな事例（株式会社やLLC・LLPによる取り組み、参加型リノベーション賃貸マンション）を紹介している。

（3）コーポラティブハウスの特性と事業フロー（業務マニュアル）

ここでは、コーポラティブハウスの特性と事業推進者によるタイプを整理し、現在の大部分を占めているコーディネーター主導型の事業フローについて詳述した。コーポラティブハウス事業を実践するうえで、企画－参加者募集－設計－建設の各段階において、コーディネーター・設計者を中心とした業務内容や留意点とともに、ユーザーや施工者そのほかの専門家とのかかわり、役割分担などを記載している。

（4）課題と今後の展開方策、参考資料

最後に、コーポラティブハウスの現行法制度における課題、事業推進上の課題を整理し、今後の展開に向けて記述している。(次項に概要を記載。)

また、参考資料として、建設実績一覧のほか、当 NPO で取りまとめた震災復興住宅への提案、昭和 52 年の建設省(当時)のコーポラティブハウスの定義に係る資料、不動産公正取引業務とコープ住宅の参加者募集広告方法などの資料などを集録した。

3. 課題

(1) 事業推進上の課題

現行法制度において、宅建業者が企画するコーポラティブ方式では、組合員(参加者)の募集公告を行う際に、「宅地建物取引業法」、「不動産の表示に関する公正競争規約」第5条(広告表示の開始時期の制限)の規定に違反しないよう、土地の表示、コーポラティブ方式による事業の明示とその利点の表現方法、コーディネーターの役割及びその報酬に関する事項、建物の設計、発注等は組合員の総意により決定される旨、建物の内容については、当然確定していないので、分譲マンションの青田売り広告と誤認されないよう表示するなど、十分に注意が必要である。

また、住宅建設を行う組合員で構成する建設組合は、民法上の団体でしかなく、融資を受けるなどの資金調達力を持つ法人格を得ることができない。そのため、事業の途中で事故が発生した場合に責任や補償面で不明確であり、組合員(参加者)のリスクとなる。

そのほか、土地の手当てや保全、参加者募集の課題(コスト、方法、認知度等)があげられる。

(2) 普及上の課題

近年は一般の住宅消費者にも「コーポラティブハウス」という言葉や概念は知られるようになってきたが、まだ一般には「住宅は買うもの」という考え方が根強くあり、こうした一般住宅消費者にコーポラティブハウスのメリットを啓蒙していくことが必要と考えられる。このほか、地主に対しても、より良い住宅開発の実現、地域コミュニティ形成など、コーポラティブハウス事業のメリットへの理解を知らせていくことも課題である。また、事業を支える上での融資制度(とくに事業の途中段階でのつなぎ資金)の整備も課題である。

この他、わが国において、コーポラティブハウスは、そのほとんどが一般の分譲マンションと同様の区分所有の形態となるが、建物の継続的な維持管理やライフステージに合わせた適切な住み替えを促進する観点からは、所有権型ばかりでなく、利用権型や賃貸型のコーポラティブハウスの実現も課題である。

4. 今後の展開

わが国の、住まいや暮らしを取り巻く状況は、大きく様変わりしている。また、人口減少時代に突入しており、少子高齢化はこれからますます進展する。住宅生産の面も、これからは多様な個人や家族のあり方に即した他品種、少量生産のオーダーメイド型の住宅が求められる。暮らしの面では、これまでの個人志向、家族単位のあり方から、東日本大震災を経て、地域社会のあり方の再考、共助の見直し、時代の趨勢となっている。

このような混沌とした背景から、コーポラティブハウスを普及していくためにも、「多様な新たなコーポラティブハウスの創出」、「ライト型コーポラティブ方式(リスクの少ない安心できる事業手法)の創出と確立」、「住宅政策との融合や公的セクターとの連携」が必要である。また、中心市街地や木密地域の再開発、震災復興事業へのコーポラティブ方式の活用は有効であり、活用が望まれる。

しかし、これらのコーポラティブハウスの実現の重要な役割を担うコーディネーターは、残念ながらまだ職能としての社会に認知されるほど確立されていないのが現状である。

今後、本報告書の業務マニュアルの「コーポラティブハウス建設事業運営役割分担表」及びコーポラティブハウスの事業フローで示した3つのタイプ(住まい手主導・コーディネーター主導・事業者主導)における具体的なプロジェクトに基づく業務量の調査・分析を行い、職能団体としてコーポラティブハウス建設事業における、作業とその業務量の標準形を示す方を模索したい。