

第5回

集まって住む：なにができるの？どうやるの？

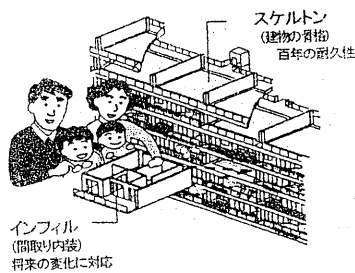
今まで、様々なタイプのコーポラティブ住宅をみてきました。そして回を重ねるごとに参加者の中に、それぞれ住みたい住宅、そこで展開したい暮らし方のイメージは、膨らんでいきました。しかし豊かに葉は茂れども根っこがぐらついているような気分が心の底にいつもあったのです。それが今回の学習会に参加して、根っこがしっかりした具体的なものとして考える事ができるようになりました。

5月11日、市の後援により、多摩区役所の会議室で開かれました。最初に、司会の田中友章さんから、写真などをまじえながら、全4回の見学&学習会の報告がありました。初めて参加された方にもこの学習会の流れがわかったのではないかと思います。

次に講師の千葉大学の小林秀樹氏から、コーポラティブ住宅を実現するためのプロセスや一番難しいと考えられる用地獲得の様々な方法を聞かせていただきました。従来的一般分譲型(土地を購入して建設)だけではなく、等価交換型(土地の値段と等価の住宅を建物内に設け、それを地主所有にする)、賃貸型(地主所有の賃貸住宅として実現)、定期借地権型(土地を定期借地し、建物のみ所有する)、そしてそれを改良したスケルトン定借型などがあります。

スケルトン定借って？

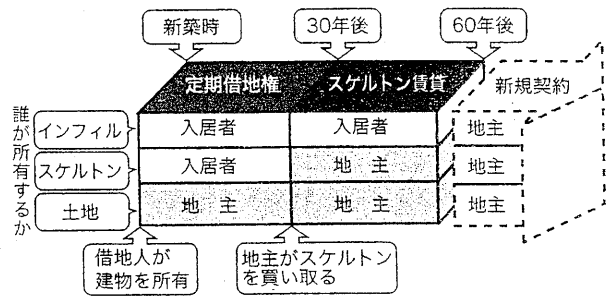
スケルトンとは骨格、つまり100年ほもつ耐久性のある構造を建て、内装(インフィル)を自由に設計し、地主と60年の定期借地権を結びます。30年間は借地で建物は入居者の持ち家。転売もできます。30年後は地主が入居者から建物を買取り、それ以降は地主の賃貸住宅に。入居者が住み続ける場合は建物代金と家賃の一部を相殺する契約が適用されるため、これまでと同じように地代相当額程度の安い家賃で住むことができます。建物譲渡特約付借地権を応用した新しい住宅供給方式です。



- 地主のメリットとして①空き家になる心配がない ②投資と手間がかからない ③相続税の不安の解消

つまり定期借地権の設定で土地の評価額が下がる、その他にも様々な節税、納税対策を図ることが可能になる、などがあげられます。

入居者にとっては、分譲と賃貸との中間的な仕組みで、両方の良さを合体して、良質な住宅に安く住める仕組みです。



入居者も地主も双方が納得できるたくさんの選択肢があるということで、感心しながら聞きました。

また、参加型のコーポラティブ住宅が建つことによって、定住する人が増え、街の環境が良くなり地主からも歓迎されている傾向がみられることや、一番一般的な企画者主導型(目黒のセルズ)のもので、用地選定後の入居者募集から建設組合の結成・入居者の希望を出し合っの間取りの設計・工事発注・完成入居して管理組合を立ち上げるというプロセスに2年近くもかかること、など知りたかった具体的なことがたくさん話されました。

その後の参加者からの質問も、地主の立場からや、居住者としての立場からなど切実なものがたくさん出ました。

今までの見学&学習会を通して、私有財産としての家を超え、自然環境、コミュニティを考えた「豊かな生き方としての住まい」という具体的なイメージを持てたからこそ、その実現のための方法として、きわめて専門的な決しておもしろくない話(私にとって)を非常に興味を持って聞いたのではないかと思います。イメージネーションがビジョンになっていく学びを豪華な講師陣によって楽しめたことをとても感謝しています。そしてコーポラティブ住宅実現に向けて、すてきな地主さんや仲間と出会いたいなどの思いは、さらに大きくなりました。

(ぐらす・かわさき理事/木村雅子)