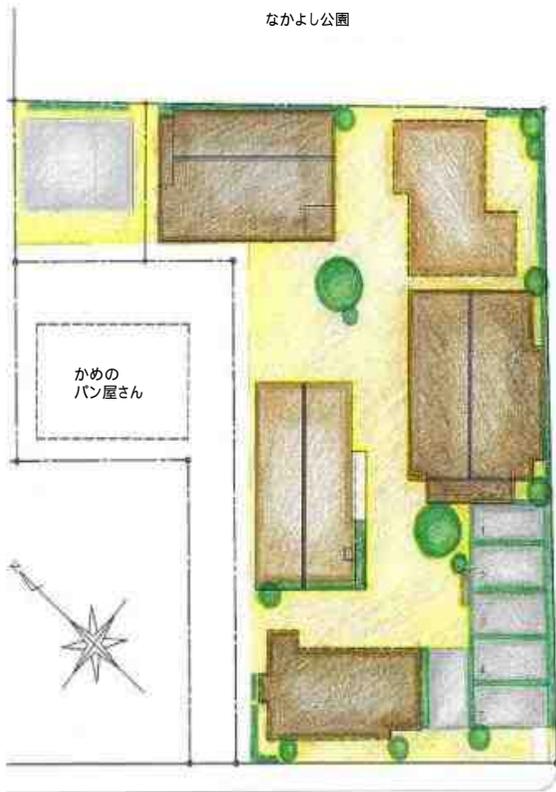


鳥取西町コーポラティブハウスモデル事業



事業の背景

鳥取市の中心市街地は、空地や駐車場などの低未利用地が、平成15年からの4年間で約2.6haも増加し、また、昭和40年代に全市人口の約2割を占めていた中心市街地の人口は、現在では約6%にまで落ち込んでいます。

一方、市民を対象に行ったアンケート調査(平成24年2月)では、約25%の方が中心市街地に住んでみたいと回答されながらも、多くの方が郊外等を選択されているのが現状です。

定期借地権方式によるコーポラティブハウスモデル事業の実施

こうしたことを踏まえ、平成21年3月に建築、金融、まちづくり等に関する有識者からなる「鳥取市街なか居住推進調査研究会(会長:小林秀樹千葉大学教授)」より、魅力的な中心市街地でのライフスタイルを共有するために、「新たな住宅供給方式によるモデルプロジェクトの実施」を含む「街なか居住の推進に向けての提言書」が提出されました。

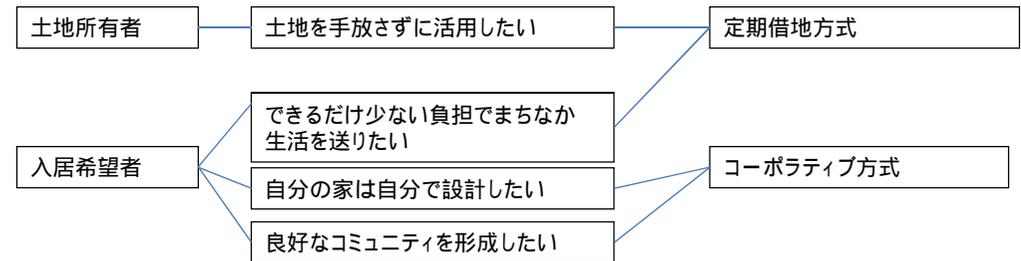
この提言を受け鳥取市では、市有地を活用した「定期借地権方式 1」によるコーポラティブハウス 2」をモデルとして建設していただける事業者(コーディネータ)を募集しました。

1 定期借地権方式

地主は土地を賃貸し、その土地に借地人が住宅を建設します。土地購入費が無いため、手頃な価格で住宅を供給することが可能です。

2 コーポラティブ方式

自ら居住するための住宅を建設しようとする人たちが組合を結成し、共同部分や外構、外観等について設計段階から共同で好みの住宅を建設する方式です。直接設計者と組合で打ち合わせを行い、設計を進めるため、自分たちのライフスタイル、感性に合った住空間をつくることができ、また、自然とコミュニティが育まれます。



鳥取市西町2丁目の市有地(旧公用車置場)をモデル事業用地とし、入居者の募集や関係者との調整、住宅の設計及び建設を行う民間事業者を募集し、官民一体で事業を推進しています。



位置図



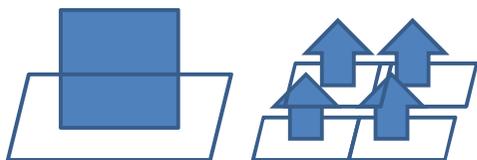
事業概要

名称	鳥取西町コーポラティブハウス
所在地	鳥取市西町2丁目410番1
事業区域	865.03㎡(駐車場スペース3台分含む)
敷地面積	790.65㎡
用途地域	近隣商業地域
建築概要	木造2階建住宅5棟 (床面積100~120㎡程度)
事業者	まちムラの会 田中工業株式会社(代表事業者) 株式会社本間設計事務所 有限会社木下建築研究所
コーディネーター	田中工業株式会社

事業方式

当地区では周辺環境や入居者の希望、土地の有効活用を考慮し、建物は木造戸建、土地の賃借権は借地人全員の準共有という、全国的にもほとんど例のない方式を採用しています。

一般的な定期借地権方式



共同住宅方式

当地区の方式



個別宅地方式

定期借地権の概要

方式	一般定期借地権(借地借家法第22条) 50年間の定期借地契約を締結
借地方法	・一筆の敷地の借地権を持分割合(各5分の1)で準共有 ・借地人全員の合意により、各自が住宅敷地として使用する部分(各100㎡)を決定
地代	月額23,000円(駐車場1台分を含む)
保証金	100万円
契約方法	・土地所有者と借地人5名との間で定期借地権設定契約を締結。 ・契約書は個別に作成(公正証書)

経緯

平成22年11月	コーディネーター及び事業計画提案募集開始
平成23年1月	事業者が「まちムラの会」に決定
平成23年3月	事業者「まちムラの会」と鳥取市により事業協定締結
平成23年4月	事業者が入居者を募集開始
平成24年3月	地鎮祭
平成24年4月	着工(3戸)
平成24年9月	竣工(3戸)・賃貸借期間開始
平成24年11月	竣工(2戸)・外構完成

当事業で活用した鳥取市の支援制度

名称	アドバイザー派遣支援事業	コーポラティブ住宅整備促進事業	コーディネーター料支援事業
概要	新たな住宅供給方式の活用及び共同による建替え、改修をしようとする者に対し、ノウハウを持つアドバイザーを派遣することで、地元事業者へノウハウを移転するとともに、円滑な事業の推進を図る。	コミュニティ形成等に寄与するコーポラティブハウスの促進を図るため、住宅を建設しようとする組合に対し、コミュニティの場となる共同通行部分などの共同施設整備費の一部を助成する。	コーポラティブ方式の場合、通常の分譲住宅の設計料とは別に、入所者間の調整を行うためのコーディネーター料が発生するため、コーポラティブ方式で建設する組合に対し、このコーディネーター料に着目した助成を行う。
補助対象経費	アドバイザー報償費、交通費	共同施設整備費(通路・緑地・広場、供給処理施設、共用通行部分(廊下・階段・EV等)の整備)に要する費用	組合がコーディネーターに支払う報酬
補助内容(予算の範囲内)	派遣回数 一事業に対し、6回を上限とする	補助率:補助対象経費×2/3以内、かつ、戸当たり100万円を限度とする。	助成額 戸当たり20万円を限度とする。

その他 土地所有者への支援制度

低未利用地住宅地転換支援事業

登録物件が住宅用地として、土地を活用しようとする土地所有者、土地の売買契約もしくは30年以上の借地契約がなされていること。

H25年3月末で終了予定

(交付額(予算の範囲内)
土地所有者(譲渡又は賃貸)...当該土地に立地する住宅1戸につき3万円(上限15万円)
仲介事業者(宅地建物取引業)...当該土地に立地する住宅1戸につき3万円(上限15万円))

定期借地権利用促進事業

“月極駐車場等の低未利用地”から“定期借地権付き住宅用地”に転換する土地所有者、中心市街地において、定期借地権による住宅を新築する土地であること。

(助成額 固定資産税(1.5%)及び都市計画税(0.1%)の年間支払合計額(戸当たり敷地面積が200㎡以下の住宅用地に限る)
助成期間 5年間(予算の範囲内))

土地活用、街なか居住に関する相談

住もう鳥取ネット 鳥取県宅地建物取引業協会東部支部内)

建築士会・金融機関と連携し、既存住宅の流通促進、改修に対する支援制度や性能評価のアドバイス、新たな住宅供給方式の普及啓発など、資金調達を含めた相談に応じることができるネットワークです。

〒680-0036 鳥取市川端2丁目125
鳥取不動産会館1階
(電話) 0857-24-0550 (FAX) 0857-26-5799
(メール) kasseika-t@tottori-takken.or.jp
(ホームページ)http://www.jetotti.jp/tobu/sumo/slide00.html



住もう鳥取ネット
イメージキャラクター

【お問い合わせ先】

事業者「まちムラ」の代表事業者田中工業株式会社

TEL:0857 22 8061 FAX:0857 27 7363 メール: info@tanaka-kougyou.jp HP: http://www.tanaka-kougyou.jp

鳥取市都市整備部中心市街地整備課

TEL:0857 20 3276 FAX:0857 20 3048 メール: shigaichiseibi@city.tottori.lg.jp

< H24.12.09発行 >