

定期借地権によるコーポラティブハウスモデル事業
プロポーザル募集に向けた登録事業者募集・申込要領

平成 2 2 年 8 月

鳥 取 市

目 次

【はじめに】	-----	1
1 事業者登録制度について	-----	2
2 事業の流れ	-----	3
3 コーディネーターの役割について	-----	4
4 モデル事業に係る計画概要等	-----	5
5 事業者登録手続	-----	6
6 意見交換と最終意向確認	-----	8
7 コーディネーター及び事業計画の公募	-----	8
8 留意事項	-----	9
9 その他	-----	9
様式第1号 〔事業者登録申込書〕	-----	10
様式第2号 〔事業計画に係る提案・希望事項書〕	-----	11
参 考 資 料 〔新たな住宅供給方式の解説〕	-----	12
別紙1 位置図	-----	15
別紙2 敷地配置図	-----	16

【はじめに】

本市の中心市街地において、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。

昨年市民を対象としたアンケート調査では、約2割の方が中心市街地に住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。

こうしたことを踏まえ、平成21年3月「鳥取市街なか居住推進調査研究会」より、魅力的な中心市街地でのライフスタイルについて、多くの市民がイメージを共有するために、「新たな住宅供給方式（定期借地権方式、コーポラティブ方式などを活用した方式）によるモデルプロジェクト」を実施し、鳥取の街なかにふさわしい住宅供給が展開されるよう提言がなされました。

これを受けて本市では、市有地を活用し、定期借地権によるコーポラティブハウスをモデルとして建設する事業（以下、「モデル事業」という。）を実施し、その具体的な実現手法（資金計画や事業手法など）、事業プロセス等を広く一般に公開することで、民間活力による継続的な住宅供給の展開を図っていくことといたしました。

モデル事業では、従来の住宅供給方式に捉われない居住ニーズ及び地域ニーズに合致した住宅とするため、登録していただいた民間事業者の方々と意見交換を図り、その内容を反映したプロポーザル提案を通じて、コーディネーターとなる事業者選定を行っていきたいと考えています。

鳥取市では前例のない方式であるため、モデル事業の推進に関しては、事業経験のあるアドバイザーの派遣や入居者募集に係る経費の支援制度等も併せて検討していきますので、経験の無い事業者の方でも積極的に参加していただきますようお願いいたします。

1 事業者登録制度について

(1) 目的

「事業者登録制度」は、登録していただいた民間事業者の方々（以下「登録事業者」という）と意見交換を図り、居住ニーズ及び地域ニーズを的確に把握し、モデル事業に反映させるためのものです。

別途設けるモデルプロジェクト建設委員会（以下「委員会」という。）にて、このニーズに合致したモデル事業の内容、支援制度及びプロポーザル審査基準等（以下「募集要項」という。）の策定を行い、公募型プロポーザル提案方式にてコーディネーターとなる事業者選定を行っていきます。

(2) 登録事業者のメリット

登録事業者の意向を反映したプロポーザル募集を行います。

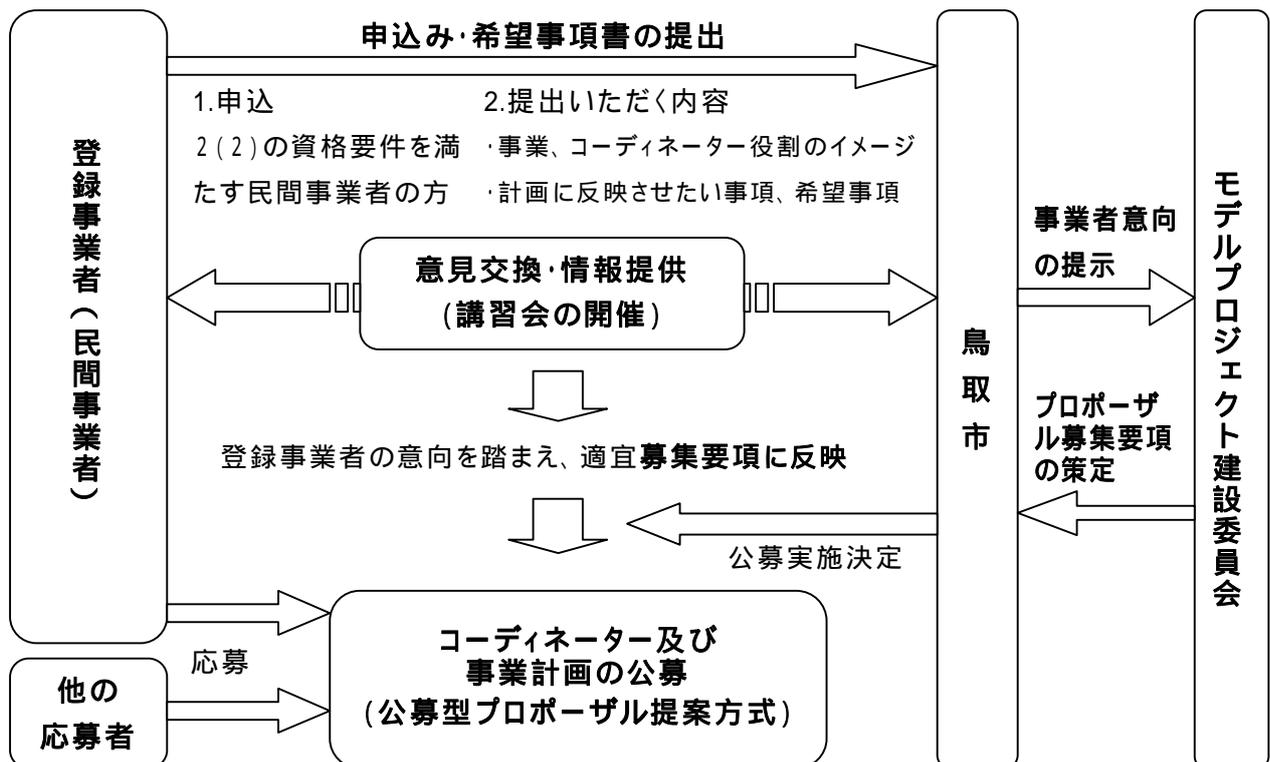
登録事業者の意向を踏まえ、ニーズに合った事業内容及び支援制度、審査基準を検討し、プロポーザルの募集要項に反映します。

登録事業者を限定とした講習会を開催します。

本市が求めている事業内容や定期借地権及びコーポラティブ方式の事例などについて、登録事業者のみを対象とした講習会を開催します。

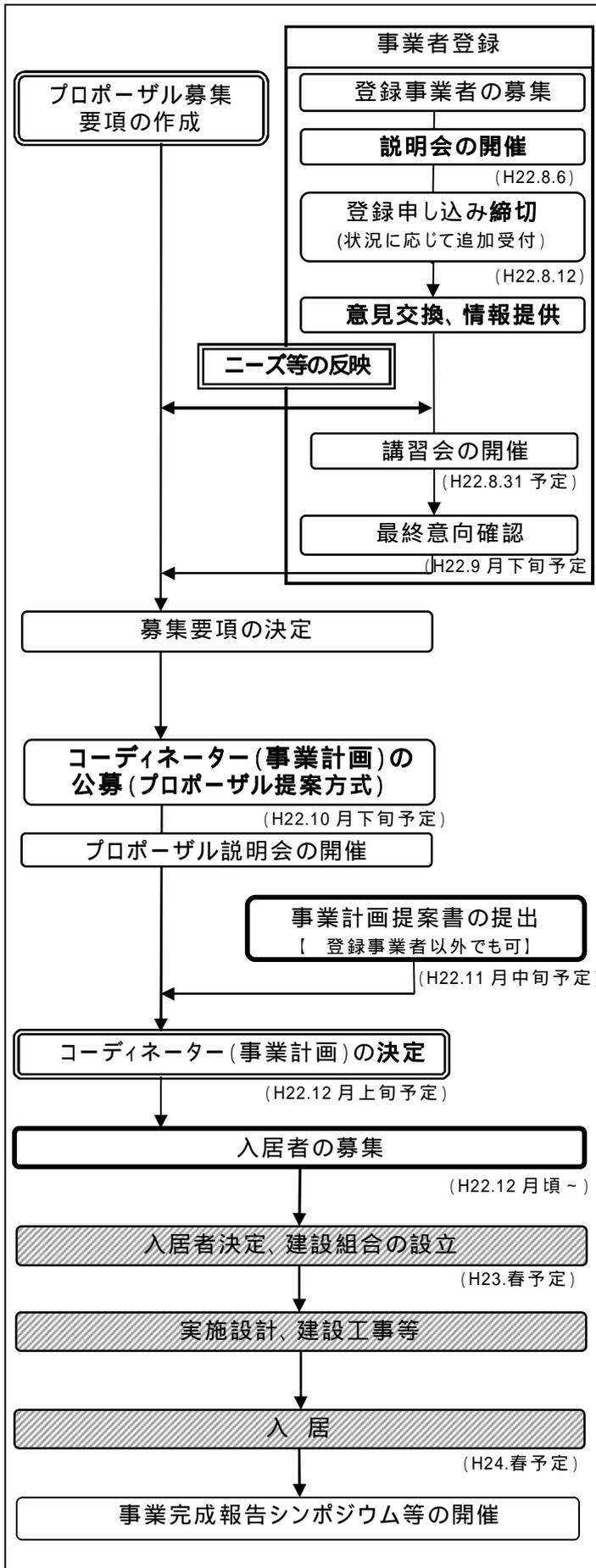
プロポーザルの評価ポイント等を知ることができ、提案に向けて参考となる、定期借地権及びコーポラティブ方式の具体的事例に基づいたノウハウも習得できます。

登録事業者の意向と募集要項への反映（イメージ図）



2 事業の流れ

□ : 市 □ : 委員会 □ : コーディネーター ▨ : 入居者



登録事業者の募集

民間事業者の方々に、その時点での計画概要並びに事業用地の現状等をご理解いただいたうえで、申し込みしていただきます。

なお申し込みの際、事業者の方々から募集要項に反映させたい事項、希望する事項等を市へ提出していただきます。

説明会の開催

事業者登録についての説明、事業用地の状況等について説明会を開催します。なお原則として、説明会の参加を登録申し込みの条件とする予定です。

意見交換、情報提供

市から登録事業者の方々へ募集要項に係る検討状況等の情報を適宜提供するとともに、提出していただいた希望事項等について意見交換をさせていただきます。

講習会の開催

市が求めている事業内容や定期借地権・コーポラティブなどについて、登録事業者を対象とした講習会を開催します。(登録事業者へ後日通知)

最終意向確認

募集要項の策定状況に応じて、登録事業者の方々の最終的な意向を確認させていただきます。

市の求めている事業計画が導入し得ると判断した場合、モデル事業に参画していただくコーディネーターを正式に公募させていただきます。

コーディネーター(事業計画)の公募

登録事業者の意向を踏まえた募集要項で、コーディネーター及び事業計画案をプロポーザル提案方式で募集します。

コーディネーター(事業計画)の決定

コーディネーター及び事業計画を別途設ける委員会で決定します。なお、プロポーザルの審査結果は原則公開する予定です。

入居者の募集

プロポーザルで決定したコーディネーターが提案した事業計画に基づいて、入居者を募集していきます。市ではコーポラティブ等の実務経験のあるアドバイザーの派遣や入居者募集等に係る費用の一部の支援等を検討していきます。

事業完成報告シンポジウム等の開催

事業完成後には、民間による継続的な供給展開を図るため、具体的な事業手法、事業プロセス等を公開するシンポジウムを開催いたします。

3 コーディネーターの役割について

コーポラティブハウスの実施に当たっては、建設事業全体を総合的に企画し、入居者相互の取りまとめを行っていく「事業コーディネーター」、設計関係の調整・とりまとめを行う「設計コーディネーター」、スケルトン部分（ 1）の設計・監理とインフィル設計の取りまとめを行う「スケルトン設計者」及び各住戸のインフィル部分（ 2）を設計する「インフィル設計者」の四つの専門家としての役割があります。

事業によっては、これらの役割を一人の専門家もしくは事業者が担うケース、それぞれ分離して複数の専門家もしくは事業者が担うケースなど様々なケースがあります。

今回募集するモデル事業のコーディネーターの役割は、四つすべての役割を一つの事業者もしくは複数の事業者が共同体で行うことを想定しています。

なお、事業者登録の時点では共同体でなくても、一事業者単独で申込みをしていただき、最終公募段階で共同体で行うかどうか判断していただければ結構です。

-
- 1 建物を支える構造躯体など建物の基本性能にかかわる部分。長期間有効利用ができる基本財産としての性質を持つ。
 - 2 住宅の間取り・内装にあたる部分。住み手の要求を反映した自由な設計や将来の家族構成やライフスタイルの変化に対応することが可能。

4 モデル事業に係る計画概要等

(1) 事業地の概要

事業の名称

(仮称)鳥取西町コーポラティブハウス

当事業地の位置及び所在

位置：別紙1(位置図)参照

所在：鳥取市西町二丁目410番地

鳥取駅から当事業地までの交通概要

徒歩15分。

路線バス、「県庁日赤前」まで約6分。下車後、徒歩約5分。

100円循環バス「くる梨」、「福祉文化会館前」まで約8分。下車後、徒歩約2分。

都市計画等の概要

用途地域：近隣商業地域/準防火地域

建ぺい率：80%

容積率：300%

景観法に基づく景観計画区域：久松山系景観形成重点区域

当事業地の計画予定面積

約890㎡(約1,080㎡のうち、パン屋の使用敷地約190㎡を除く。)

ただし、パン屋の進入路は、当事業の入居者の進入路としても兼用できる。

なお、敷地内の既存倉庫及びトイレは解体予定。

敷地及び周辺状況(別紙2(敷地配置図)参照)

(ア) 接道、周辺状況

南西側...市道追廻し通り(幅員約7m(うち片側歩道約1.5m)、段差なし)を挟んで低層住宅がある。間口約24m。

南東側...市道西町8号線(幅員約4m、段差約400~0mm、歩行者用道路)を挟んで低層住宅がある。間口約36m。

北東側...都市公園(なかよし公園)がある。

北西側...住宅がある。

(イ) 供給処理施設

上水：追廻し通りに100、西町8号線に20が埋設されている。

3階までは直圧給水可能。

下水：合流管が追廻し通り、西町8号線に埋設されている。

ガス：追廻し通りに80A、西町8号線に32Aが埋設されている。

上水は、追廻し通り側に既存25Aの量水器があり、子メーターでパン屋に分岐されている。下水は、追廻し通り側に宅内最終枳があり、パン屋が現在使用している。

ガスは、未引き込み。

(ウ) その他

市道追廻し通りに、定点ごみ集積場及び電柱がある。

(2) 想定スケジュール

平成 22 年 8 月 6 日 (金)	登録事業者の募集、説明会の開催
平成 22 年 8 月 12 日 (木)	事業者登録締め切り (必要に応じ追加受付)
平成 22 年 8 月 31 日 (火)	講習会の開催 (詳細は登録事業者へ後日通知)
平成 22 年 10 月下旬頃	コーディネーター及び事業計画の公募 (プロポーザル提案方式)
平成 22 年 12 月上旬頃	コーディネーター及び事業計画の決定
平成 22 年 12 月 ~	入居者募集
平成 23 年 春	入居者決定・組合設立
平成 23 年 秋	住宅建設着工
(平成 24 年 春)	竣工、入居
(平成 24 年 夏)	モデル事業報告シンポジウム

() は木造の場合を想定しています。

(3) 事業方式

コーポラティブ方式

定期借地権付き住宅 (スケルトン型定期借地権方式または一般定期借地方式)

(4) 建物概要

- ・ 構造、戸数... 自由
- ・ 建築物の高さ... 10 m 以下とする。

5 事業者登録手続

(1) 登録申し込み

登録を希望する方は、以下の提出資料を郵送又は持参により、平成 22 年 8 月 12 日午後 5 時までに、以下の提出先に提出してください。(郵送の場合は簡易書留郵便とし、提出期限までに必着となるようにしてください。また、持参の場合は、あらかじめ日時をご連絡のうえ、お越しくください。)

提出資料：以下の ~ を確認の上、提出してください。

「事業者登録申込書」(様式第 1 号)

「事業計画に係る希望事項書」(様式第 2 号)

現段階で想定するモデル事業のイメージ (構造・規模等) やコーディネーター等の役割イメージ (例：事業コーディネーターのみで設計は設計会社と共同で行いたい。) などご記入ください。また、計画に反映させたい事項や希望する事項などございましたらご自由にご記入ください。

提出先・お問い合わせ先：〒680-8571 鳥取市尚徳町 1 1 6

鳥取市都市整備部都市企画課市街地整備室

電話 0857-20-3276 FAX 0857-20-3048

(担当) 高橋、小林

(受付時間：土曜日、日曜日及び祝日を除く

午前 9 時から 12 時、午後 1 時から午後 5 時)

(2) 登録事業者の資格

登録できる事業者は、街なかにふさわしい魅力的なライフスタイルを過ごすためのモデル事業を実現するため、コーディネーターとして意欲を持って事業を遂行する意思がある民間事業者の皆様とします。

なお、プロポーザル募集時には、本市内に本店又は支店等を有する事業者及び資格要件等を求める場合があります。よって、数者グループによる応募も可能とする予定です。

また、事業の推進を阻害する行為若しくは不法な行為を行い、又は行う恐れのある事業者及び登録事業者として市が適当でないとする事業者の方の参加は認められません。

(3) 登録事業者の決定

申し込みをされた方に対しては、市にて(2)の資格要件を満たしていることについて審査のうえ登録事業者を決定し、後日募集結果通知書を発送させていただきます。

(4) 登録事業者リストの公表

登録事業者の決定後、「登録事業者リスト」を市街地整備室内に備え付け、閲覧可能な状態で公表させていただきます。

公 表 事 項：登録事業者の名称、連絡先(住所、電話番号、担当者名)

閲 覧 場 所：〒680-8571

鳥取市尚徳町 1 1 6

鳥取市都市整備部都市企画課市街地整備室 閲覧指定場所

(リストの持ち出しはできません。)

閲 覧 期 間：登録事業者の決定後、事業者登録手続きの終了まで

閲覧可能時間：土曜、日曜、祝日を除く午前9時から12時、午後1時から5時

電話でのお問い合わせには、お答えできません。

(5) 追加受付

今回の受付以降、後記6(2)の最終意向確認時期までの間、必要に応じて登録事業者を受け付ける予定です。

(6) 登録事業者決定取消し

事業計画に係る検討状況又は協議の状況等により登録事業者自ら登録解消(辞退)したい場合は、書面による申し出をしていただきます。

なお、(2)の資格要件を満たさなくなった場合、正当な理由なく協議に応じない場合、市・他の登録事業者等に対して当該事業に関する不当な要求を行った場合、信義誠実の原則に反する行為をした場合又は不作為に及んだ場合は市の判断にて登録の取消しをさせていただくことがありますので、あらかじめご了承ください。

(7) 事業者登録手続の終了

プロポーザル募集した場合は、事業者登録による手続をすべて終了することとなります。

また、以下の事由に該当することとなった場合においても、すべて終了することとなります。

登録辞退等により登録事業者が存在しない場合

プロポーザル募集を行わないこととなった場合

事情変更等により、市が当該モデル事業を施行しなくなった場合

6 意見交換と最終意向確認

(1) 意見交換及び情報提供

登録事業者については、募集要項の策定状況を勘案しながら、適宜、意見交換等をさせていただきます。また、市から登録事業者に対して、適宜、募集要項に係る検討状況等の情報を提供いたします。この場合、他の登録事業者の具体的な事業内容等、市が明らかにすることは望ましくないと判断した情報については、提供を差し控えさせていただきます。

(2) 最終意向確認

委員会にて策定した募集要項によるプロポーザル募集に、実際に参加する事業者の有無を確認するため、市にて募集要項の策定状況を勘案しつつ適当な時期に、実際に事業者を募集するか否かの判断(プロポーザルにてコーディネーターの方々を公募するか否かの判断)をする必要があります。そのため、概ね以下の時期において、登録事業者の方々に、「最終意向表明書」(様式は別途指定)を提出していただきます。

提出時期：プロポーザル募集の約2週間前

なお、市の求めに応じて速やかに(提出期限を設定した場合においては、その提出期限までに)最終意向表明書を提出していただけない場合又は必須記載事項を未記載のまま提出された場合は、それまでにおける協議等の状況その他に関わらず、事業への参画意向の翻意とみなします。

(3) 追加資料の提出

最終意向確認時において、登録事業者の方々が事業参画に当たって必要な資格及び能力を有していることを確認させていただくために、各種資料の提出を求めることがあります。

7 コーディネーター及び事業計画の公募(プロポーザル提案方式)

(1) 募集要項案の決定

提出いただいた最終意向表明書をもとに、市がプロポーザル募集要項を決定します。

(2) 公募実施判断

最終意向表明済登録事業者がいる場合において、コーディネーター及び事業計画をプロポーザル提案方式による公募を実施することとします。ただし、この場合においても、以下に該当する場合には公募を実施しないこととなりますので、あらかじめご了承ください。

最終意向表明済登録事業者のうち、すべての者が、以下の ใดのいずれかの事由に該当する場合

登録事業者が希望する計画の内容及び条件と公募しようとする計画の内容及び条件との間に相違がある場合

登録事業者が自ら策定した計画により必要となる資格及び能力を有しないと判断できる場合

(3) コーディネーター(事業計画)の選考

公募を実施する場合には、資力・信用等の各種審査や他者との比較による優劣その他一切の審査・選定等について、当該公募に際して定める基準等によることとなります。仮に登録事業者とそれ以外の者が応募した場合においても、公募に係る審査・選定等基準に基づき公平・公正な方法で審査を行うこととなりますので、あらかじめご了承ください。

8 留意事項

プロポーザルによる審査・選考に当たって、他の応募者と比較する際の登録事業者に対する優遇措置はありません。

事業者登録に係る一切の費用は、登録事業者の負担となります。

登録事業者の希望事項、計画内容の全部又は一部をプロポーザル募集要項の策定に当たって参考とさせていただく場合があります。この場合、参考とさせていただくことに対する対価等一切の費用の支払いは行いませんので、あらかじめご了承ください。

9 その他

この要領に係る記載事項、その他事業者登録についてのお問い合わせについては、下記までご連絡ください。

お問合せ先：〒680-8571 鳥取市尚徳町 1 1 6

鳥取市都市整備部都市企画課市街地整備室

電話 0857-20-3276 FAX 0857-20-3048

(担当) 高橋、小林

(土曜日、日曜日及び祝日を除く午前9時から12時、
午後1時から午後5時)

(様式第1号)

事業者登録申込書

鳥取市長 竹内 功 様

事業者の登録について、当事業地における現段階での計画概要及び事業地の現況並びに事業者登録制度の趣旨を十分に理解した上で申し込みいたします。

なお、当該募集に係る参加資格の要件に該当する者であることを誓約します。

平成 年 月 日

住 所

商標又は名称

代表者氏名 _____

【登録、許可を受けている事業】

登録・許可事業名	登録番号	登録・許可事業名	登録番号
(級)建築士事務所	第 号	建設業	第 号
宅地建物取引業	第 号		第 号
	第 号		第 号

【有資格者数】

(単位：人)

一級建築士	二級建築士	一級建築施工管理技士	二級建築施工管理技士	宅地建物取引主任者		

【連絡先】

住 所	〒				
連絡担当者					
T E L		F A X			
電子メールアドレス					

参考資料【新たな住宅供給方式の解説】

1. コーポラティブ方式について

コーポラティブ方式とは、

自ら居住するための住宅を建築しようとするものが組合を結成し、戸建て注文住宅と同様に設計段階から共同で好みの集合住宅を建設する方式です。このような住宅を、コーポラティブハウスといいます。

コーポラティブハウスのメリット

【居住者側】

(1) 納得の価格で購入が可能

参加者が直接土地を購入し、直接工事を発注することで、デベロッパー（住宅分譲会社）の利益・広告費等を削減できます。間接コストがかからない分、より原価に近く、内容に応じた納得のいく価格で住宅が取得できます。

(2) 自分のライフスタイルや好みに応じた設計が可能

直接設計者と打ち合わせを行い、設計を進めるため、自分のライフスタイル、感性に合ったこだわりの住空間を創ることができます。

(3) よいコミュニティづくりが可能

建築前に入居者が決定し、共に建築していくことにより、自然にコミュニティが育まれやすく、建物の維持管理等に取り組みやすくなります。

【地権者側】

入居者が確定してから事業がはじまるため、空き家による事業リスクがなく、定期借地期間中は安定した地代収入が期待できます。

2. 定期借地権方式について

定期借地権とは、

定期借地権は、平成4年8月に施行された「借地借家法」により誕生しました。従来の借地権（普通借地権）と異なり、当初定められた契約期間（50年が一般的）で借地関係が終了し、その後の更新はありません。住宅用としては「一般定期借地権」と「建物譲渡特約付借地権」があります。

普通借地権と定期借地権の相違点

	普通借地権	定期借地権
存続期間	30年以上（借地借家法（以下「法」という）第3条）	次のいずれかによる 50年以上（法第22条） 30年以上（法第23条） 10年以上50年以下（法第24条）
契約更新	更新後の最初の存続期間は20年以上、以後は10年以上（法第4条）（ただし、正当事由がない限り土地所有者は更新を拒絶できない）	次のいずれかにより、更新はない 更新排除の特約（法第22条） 混同 ³ により消滅 更新不適用（法第24条）

³ 債権の消滅原因のひとつである。建物譲渡特約が行使されると、土地所有者の立場と、借地人から建物を譲渡された新借地人の地位とが同一となる。すなわち、土地を貸すという債務と、借りるという債権が同一人に帰することにより、貸借関係が消滅する

定期借地権の3種類

類型	(一般型)定期借地権	建物譲渡特約付借地権	事業用借地権
根拠条文	法第22条	法第23条	法第24条
存続期間	50年以上	30年以上	10年以上50年以下
要件	次の特約を定める 契約更新の排除 建物築造による期間 延長の排除 建物買取請求権放棄 また、公正証書等の書面 によることとする	借地権設定後30年以上経過した日に、借地上の建物を借地権設定者に相当な対価で譲渡する。また、書面は要件ではない。	もっぱら事業の用に供する建物の所有を目的とする

定期借地権付き住宅とは

定期借地権で借地した土地に建設される住宅です。建物形態は一戸建ても共同住宅もあります。

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。よって、土地は定期借地、建物(住宅)は居住者の所有になります。

定期借地権の問題点を解消したスケルトン定期借地方式(つくば方式)

定期借地方式の問題点

【居住者】

- 借地期間満了に伴い解体する予定の建物への愛着や、維持管理義務意識が低下する。
- 期間満了が近づくと売買がしにくい。(マンションの解体と土地の明け渡しは契約で定められている。)
- 耐用性のある建物についても、借地期間満了後は解体されるため、建物の資産価値を活かすことができない。

【地権者】

- 借地期間が50年以上であり、長すぎる。
- 解体工事の捻出が困難となった場合、定期借地期間満了時の更地返還が実行されない。



スケルトン定期借地方式(つくば方式)

【居住者サイド】

- 地主が30年後以降に建物を買取り、スケルトン賃貸住宅として経営するため、維持管理意識の低下を回避できる。
- 30年後以降は建物譲渡金と家賃を相殺するため、低廉な家賃負担で継続居住できる。
- インフィル部分は譲渡しないため内装設備のリニューアルの自由度は変わらず、住まいへの愛着が持続できる。
- 30年後地主が建物を買取らない場合、借地期間満了時(50~60年後)に建物を地主に無償譲渡して退去するため、建物の解体費を払う必要がない。

【地権者サイド】

- 30年後に地権者が建物を買取るにより借地契約を抹消し、借地期間満了を迎える際の不適切な維持管理を防ぐことができる。
- 耐用性のある建物を建てることにより、借地契約期間が終了した際に返還される建物について長期的に資産活用を行える。

権利の概要

30年間は借地で、建物は入居者の持ち家になります。転売もできます。

30年後に建物を地主が買い取り、それ以降は賃貸住宅になります。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、低い家賃負担で住むことができます。退去する場合は、建物代金を受け取ります。

地主が建物を買い取らなかった場合は、定期借地権が続き60年後に建物を無償譲渡して入居者は退去します。

