

## 鳥取西町コーポラティブハウスモデル事業について

### 1 街なか居住に向けての検討

#### 鳥取市街なか居住推進調査研究会の設置

昭和 40 年代に全市の人口の約 2 割を占めていた鳥取市の中心市街地の人口は、平成 17 年には約 6%にまで落ち込んだ。また、平成 15 年からの 4 年間で、空地や駐車場などの低未利用地が約 2.6ha も増加した。特に袋川以北では、老朽化に伴い住宅が解体撤去され、低未利用地化となる状況が大幅に増加している。

このため、駐車場などの低未利用地に住宅等が供給されるサイクルを構築し、人口を回復することが喫緊の課題となっている。

そこで、街なか(中心市街地)の居住人口の回復を図るため、平成 20 年 11 月に建築・住宅、金融、まちづくり等に関する有識者で構成された「鳥取市街なか居住推進調査研究会」を設置し、街なか居住ニーズ等の把握のためのアンケート調査を含め、街なか居住を取り巻く現状分析を行うとともに、低未利用地に住宅等が供給されるサイクルの構築など、人口回復の促進策について検討した(資料 1)。

そして平成 21 年 3 月に「鳥取市街なか居住推進に向けての提言書」を取りまとめ、市長に提言を行った(資料 2)。

提言書では、「早急に進めるべき施策」として以下の 2 点を挙げている。

1. 新たな住宅供給方式によるモデルプロジェクトの実施
2. 街なか居住推進のための環境づくり

このうち 1. を受けて実施したのが鳥取西町コーポラティブハウスモデル事業である。

#### 市民への普及啓発活動

提言書では、「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とともに、これを実現する新たな住宅供給方式(コーポラティブ方式や定期借地権方式、敷地整序型土地区画整理事業などを活用した方式)について、理解を深めていく必要がある。このため、関係団体等と行政が連携し、セミナーやシンポジウム等の開催やパンフレット等による普及・啓発活動を推進すべきである。」との提言がなされている。

このようなセミナー等の開催は、提言書で早急に進めるべき施策である「街なか居住推進のための環境づくり」の一つとして位置づけられており、上記研究会の進捗にあわせて、平成 21 年 2 月と同年 4 月に「街なか居住推進セミナー」の実施(資料 3・資料 5)、同年 3 月に「街なか居住推進シンポジウム」を実施した(資料 4)。

また、モデルプロジェクトの本格実施に先立ち、平成 22 年 6 月に「街なか居住推進フォーラム」を実施した(資料 6)。

## 2 モデルプロジェクト事業者の決定に向けて

### 鳥取市街なか居住推進モデルプロジェクト建設委員会の設置

研究会の提言を受けて、新たな住宅供給方式によるモデルプロジェクトを推進するために、平成 21 年 10 月に有識者及び専門機関で構成された「鳥取市街なか居住推進モデルプロジェクト建設委員会」を設置し、モデルプロジェクトに係る事業構想の作成、事業コーディネーター及び建設計画案の募集及び選定、支援制度の検討等を行った（資料 7・資料 8）。

モデル事業は、新たな住宅供給方式として定期借地権方式及びコーポラティブ方式を活用することとし、事業用地としては鳥取市西町 2 丁目にある市有地（公用車置場・約 890 m<sup>2</sup>）を活用することとした。

### プロポーザル事業に向けた登録事業者の募集

モデル事業の実施主体は住宅の入居希望者で構成される「西町コーポラティブハウス建設組合」である。しかし事業を実現させるためには、事業全体を総合的に企画し、入居者の募集及び入居者間の調整を行い、設計及び施工のための各種調整（自ら設計・施工を行う場合も含む）を行うコーディネーターの存在が不可欠である。そこで市では、モデル事業のコーディネーター及び事業計画をプロポーザル方式で公募することとした。

公募を行うに当たっては民間事業者が有する情報等から地域の居住ニーズ及び地域ニーズを的確に把握し、その内容に即したものとすることが求められるが、市ではこのような事業の前例がなく、事業者の意向も事前に把握しきれない部分がある。一方、応募する地元民間事業者としても、新たな住宅供給方式に関する知識や情報は必ずしも十分ではなく、コーディネーターとして応募するには不安を感じやすい。

そこで当事業では、プロポーザル募集に参画しようと考えている事業者をあらかじめ公募し、原則として応募者全員を登録事業者として登録した上で意見交換や情報提供を行い、登録事業者の意向を踏まえた募集要項でプロポーザル公募を行うという、事業者登録制度を採用した。

登録事業者は必ずしもプロポーザル公募に応募する義務は無く、また、プロポーザル公募には登録事業者以外も応募することができるようになっており、民間事業者の意見を反映して事業の確度を高めるとともに、公募の公平性を確保している。

登録事業者の募集は平成 22 年 8 月に開始した（資料 9・10）。また登録事業者向け講習会を開催し、新たな住宅供給方式についての理解を深める取組みを行った（資料 11）。さらにプロポーザル公募前の平成 22 年 10 月に、登録事業者向けの説明会を開催し、最終的にプロポーザル公募に応募する意向があるかの確認を行った（資料 12）。

## コーディネーター及び事業計画の公募型提案募集

の登録事業者の意向を踏まえ、平成 22 年 11 月にコーディネーター及び事業計画を公募型提案方式により募集した（資料 13・14）。

応募者は 3 組であり、の鳥取市街なか居住推進モデルプロジェクト建設委員会で審査した結果、平成 23 年 1 月に田中工業株式会社・株式会社本間設計事務所・有限会社木下建築研究所を構成員とする「まちムラの会」を最優秀提案者に選定した（資料 15）。

そして提案された事業計画をもとに、市とまちムラの会との間で平成 23 年 3 月に事業協定書を締結した（資料 16）

なお、事業協定書はその後の計画内容の一部変更に伴い、平成 23 年 9 月に変更をしている（資料 17）。

## 3 モデル事業の実施

### 入居者募集及び決定

まちムラの会は平成 23 年 4 月に説明会を開催し、入居者の募集を開始した（資料 18）。入居希望者の関心は高かったものの、入居者の確定には約 1 年を要した。

また、入居希望者の意見を聞く中で、建物の規模を当初想定していた面積よりも広くしたいという意向が示されたため、当初計画では 7 戸だった住宅の戸数を 5 戸とし、戸当たりの面積を広くした。

平成 23 年 10 月に入居者が 3 組決定した時点で、残り 2 組の入居者を事業者が代行する前提で入居者による「西町コーポラティブハウス建設組合」が設立された。その後、平成 24 年 2 月に入居者 5 組が確定したため、平成 24 年 3 月に全入居者と事業者との間で建設組合契約書を締結した（資料 19）。さらに建設組合と事業者との間でコーディネート業務委託契約を締結した（資料 20）。

なお、各個人の住宅は入居者と施工業者及び設計者との間で個別に工事請負契約及び設計業務委託契約を締結している。共用部分の工事は、建設組合と施工業者との間で工事請負契約を締結している。ここで施工業者は「まちムラの会」の代表事業者である田中工業、設計業者は同会の構成員である本間設計事務所または木下建築研究所である。

また、建物完成後の共用部分の管理運営が必要となることから、入居者（借地人）を構成員とする「鳥取西町コーポラティブハウス管理組合」を設立し、管理規約を作成した。

鳥取西町コーポラティブハウスは平成 24 年 8 月末に 3 戸が竣工し、同年 11 月末に残り 2 戸及び外構部分が竣工し、12 月に竣工式を行った。

### 借地権の設定

本事業は住宅建設及び所有のために市有地に定期借地権を設定するものであるが、市では同様の前例がなく、さらに一筆の土地の借地権を5名で準共有し各々が戸建て住宅を建設するという事例は、全国的にもほとんど例を見ないものであった。そこで専門家との意見交換を踏まえて問題点を整理し、当事業の借地権設定の考え方を整理し、定期借地権設定契約書を公正証書により作成し、平成24年8月に契約を締結した(資料21)。借地権は準共有であるため、契約としては借地権者5人と市との間の一つの契約になっているが、契約書としては個別に作成している。

地代は、土地所有者が当該地で駐車場経営を行う場合に同等の収益が得られることを目標に設定されている。

#### 4 各種支援制度

本件のような新たな住宅供給方式の活用による住宅の建設事業や、共同建替え事業を実施しようとするには高度な専門的知識が必要であり、地元事業者だけでは対応しきれない部分がある。そこでこれらの事業を行おうとする者に対し、ノウハウを持ったアドバイザーを派遣するための費用を補助する「鳥取市街なか居住アドバイザー派遣事業」を創設し、円滑な事業推進と地元事業者へのノウハウ移転を図ることとした(資料22)。

またコーポラティブ事業により住宅を建設しようとする場合、一般の住宅建設とは異なり、入居者間の調整等を行うコーディネーターの存在が不可欠であり、そのためにコーディネート費用が発生する。そこでコーポラティブ方式による良好な住宅の建設を行う組合に対し、組合がコーディネーターに支払う費用の一部を補助する「鳥取市街なか居住推進施策コーディネーター料支援事業」を創設した(資料23)。

さらにコーポラティブ方式による良好なコミュニティ形成を促進させるため、組合が整備するコミュニティの場となる共同施設整備費の一部を補助する「鳥取市街なか居住推進施策コーポラティブ住宅整備促進事業」を創設した(資料24)。

#### 5 今後に向けて

本事業はモデル事業として市有地を活用して実施したが、今後は民間所有地への波及を促すため、事業手法及び参考資料を公開するとともに、セミナー等を開催して普及に努めていく。