

知りたい！ コーポラティブハウスのこと

コーポラティブハウスってナニ？ どうやって建てるの？ どんなしくみのの？ と、たくさんのハテナを抱えて、ご家族で弊社オフィスにいらっしゃった森田奈緒さんと ご主人の祐也さん。
弊社代表・福田がその疑問・質問にずばり、お答えいたします！

コーポラティブハウスのメリットとは？

福田 今日はご来社ありがとうございます！ どんなことでもご遠慮なくお聞きくださいね。

奈緒さん ありがとうございます！ 私たち、今は世田谷区桜新町に家族3人で暮らしているのですが、そろそろ湘南あたりに家を建てようかと考え始めていまして…。

福田 湘南がお好きなのですか？

奈緒さん 主人が鎌倉の出身なんです。

祐也さん 子育てを考えるとやはり僕が生まれ育った場所がいいなあという気持ちが強くなって。それに、両親が「実家の近くに家を建てるなら資金を援助してもいい」と言っていることもあり、湘南の情報収集を始めたところなんです。

奈緒さん 私の友人が都内のコーポラティブハウスに住んでいて、好きなように設計できて、しかも戸建てより安かったと聞きまして。それで、コーポラティブハウスのことをインターネットで調べていたら、湘南でも建てられることを知りまして。湘南でも戸建てより安くなるのですか？

福田 戸建てには建売住宅と注文住宅がありますよね。まず、建売住宅とコーポラティブハウスを比較してみましょう。この場合は、建売のほうが安くなる傾向が強いです。なぜかという、もともと建売住宅は戦後復興後に住宅の量を増やすためのローコストの家として始まった商品で、国民金融公庫が設立されて一般庶民でも住宅ローンが組めるようになり、買いやすいことで普及した家なのです。でも、建売住宅はご存知のようにできあがったものを買うのですから、住む人のこだわりや思いは入りません。コーポラティブハウスは、自分たちで注文集合住宅をつくるので、こだわりや思いが詰まったライフスタイルにぴったりのものになるのです。こういった大きな違いがあります。

次に、注文住宅と比べてみましょうか。この場合も注文でつくることになり、変わりはなく、違いは戸建て住宅なのか集合住宅なのか、です。区画ごとにつくられる戸建ての街並みと、集まって暮らす（集合住宅）ことでできあがる街並みとは大きく違う場合があります。特に湘南エリアでは各行政が独自の街づくり条例をもっていて、最低区画面積なども決められています。鎌倉では大きな土地を分割して区画をつくるとなると最低敷地面積が 50 坪となるので、「土地価格」だけを考えても敷地を分割しないコーポラティブハウスの方が安くなる傾向が強いです。また、敷地利用から考えると戸建て住宅の場合は区画をつくるために、大きな木などの過去からの風景は一旦なくなることがほとんどです。しかし、集まって暮らす（集合住宅）場合には、この過去からの風景を残しながら皆で共有の価値をつくり出すこともできます。例えば樹齢何百年もの大きな桜の木がある土地、これを残しながら共有の大きな庭をつくる、こんなことも実現できる、まさに価格面だけではないメリットがコーポラティブハウスにはあると思います。また、当社の場合は、すべてのコーポラティブプロジェクトの原価を公開しています。例えば、古屋の解体工事や上下水道などのライフライン整備といった、その土地が建築可能になるまでにどれだけの費用がかかるのかを知ることができます。そして納得価格で住まいづくりができる、これも最大のメリットですね。

奈緒さん 建築中にいつのまにか予算がオーバーしていたという話を聞いたことがあります、そういうことが起こらないわけですね。

どんな設計ができるの？

奈緒さん コーポラティブハウスに住んでいる友人は自由な設計ができたようなのですが、自分たちでどれくらい設計を決められるのですか？

福田 コーポラティブハウスは注文集合住宅という考え方ですから、室内すべてが自由設計です。プランの内容によってどこまで変更できるかは違うのですが、メゾネット住宅（1、2階利用）などは通常の戸建て住宅のように吹き抜け空間をつくることもできます。浴室の場所や階段位置、窓の位置や大きさなどもすべて変更が可能です。ただしコーポラティブハウスは集合住宅ですから、ほかの住戸との関係も考慮いただき、互いにいつまでも気持ちよく暮らせるような配慮も必要ですね。すべては建築家とお客様との綿密な打ち合わせで決めていきます。

祐也さん 設計事務所を自分たちで選ぶこともできますか？

福田 当社のプロジェクトは参加者募集の際にひとつのマスタープランを提示しています。こちらのプランをもとにその場所で暮らしたい方々を募集するので、その段階で「設計パートナー」の建築家や設計事務所は決定しています。この場合、参加者募集が始まるまでに建築家のほうでもすでに具体案を考え始めているので、参加者が決まればすぐに設計に入れるというメリットがあります。また、建築家はその時点で近隣環境やコストについてもしっかり把握しているので、ベストプランとしてご提案できるのです。なかには設計自体が1～2年待ちという有名建築家とのコラボもありますが、いずれにしても、どのプロジェクトも建築家ならではの魅力ある計画となっています。

祐也さん すでに決定している建築家さんと相談しながら、マスタープランから自分の好きな設計に変えることができる、ということですね。では何年か住んでからリフォームや建替えはできるのでしょうか？

福田 間取り変更やリフォームは、通常のマンションと同様に管理組合への届出を行い、工事内容を承認してもらえる範囲で可能です。なお、このリフォームに関わる規約細則は、建設組合での話し合いで決めておくと将来の管理組合運営に役立つかもしれませんね。



福田 また、建替えについては、通常のマンションと同じで「管理組合」が開催する「総会」にて話し合い、そこで決定します。ただ、これは私個人の意見ですが、RC造の建築ですから諸外国と同じようにしっかりメンテナンスして、100年200年使える建物とすることを皆で考えたほうがこれからの時代にはマッチしていると思います。そのためにはしっかりとした修繕計画は大変重要ですね。

奈緒さん 今は主人の両親とは別々に住むことになっていますが、両親が高齢になったら同居する可能性もあります。そのときに間取りが変えられるのはいいですね。

それと、近いうちにアロマセラピーのサロンを開きたいと思っておりますが、それに似合うようなお気に入りのアンティークの床材やドアなどをネットなどで購入し、支給して使うことはできるのでしょうか？

福田 残念ながらお客様からの支給品はすべてお断りさせていただいております。それは、たとえばキッチン設備を支給された場合、その器具が原因の漏水などもあり、それがお隣や下層階の住戸へ影響することも考えられるからなのです。また、支給品にもよりますが、構造躯体に関わるサッシや玄関ドアなどは建物10年保証の問題もあります。いずれにしてもご希望はその都度担当設計者と相談して、支給品ではない方法で施工会社が調達できる国内、海外のメーカー商品を採用することをお考えください。設計者の幅広い知識で、ご希望に添うように調整させていただきます。

奈緒さん なるほど。ということは、設備などについてはメーカー品の中から自由に選ぶということですね。

建設はどのように進んでいくの？

奈緒さん そうそう、先ほどおっしゃった「建設組合」と「管理組合」って、どういう意味ですか？

福田 「建設組合」とは、その土地に住みたいと思った参加者が集まったグループのことで、コーポラティブハウスを建てるための様々な相談やルール決めなどを行います。民法の定義に基づいて組織され、土地の取得から建築までのすべての事業の中心となります。

祐也さん 具体的にはどんなことをするのでしょうか？



福田 参加者同士での話し合いの場を「組合総会」と呼ぶのですが、竣工までに何度かその機会を設けます。そこで話し合うことは、各費用の承認から発注、共有部の利用方法など多岐に渡ります。ここが通常の不動産購入との違いではあるのですが、設計や費用を参加者の皆さんで検討することによって建築費の原価がわかるので、納得価格で住まいづくりができるのです。それに、住み始める前からお互いにコミュニケーションでき、いい隣人関係を築くこともできます。次に「管理組合」についてですが、これは竣工後にそこに住む人たちが組織します。コーポラティブハウスの場合「建設組合」がそのまま「管理組合」に移行すると考えてください。

祐也さん 建設組合は、建築の専門知識がない人たちの集まりになるのですか？ちょっと不安ですけど…。

福田 組合総会には、私のようなコーディネーターのほかに建築家や施工業者などの専門家も参加しますので、その心配はいりません。皆さんのご意見やご要望をお聞きしてしっかりサポートしますのでご安心ください。 **奈緒**

さん 話し合いを重ねるとなると、完成までに時間がかかりそうですね。娘が2年後に小学校に上がるので、それまでには引っ越しできるというのですが。

福田 コーポラティブハウスを考えるのであれば、2年はちょうどいいタイミングだと思います。もし、絶対に1年以内には完成させたい…ということでしたら、残念ながらご検討いただけるのは特定のプロジェクトのみになってしまいます。

祐也さん ということは、1年間くらいは建設までの準備期間ということか、話し合いの期間になるということですね。たとえば、話し合いをしている間に途中で参加をやめることはできるのでしょうか？

福田 プロジェクトへのご参加を決めて建設組合を設立させた後には、個人の理由でやめることはできない契約となっています。これは、誰かが抜けてしまうと組合資金が足りなくなってプロジェクトそのものが止まってしまう場合があるからなのです。参加者全員のリスクヘッジのためのルールでもあるのですね。これについては参加者皆さんのそれぞれの事情もあってケースバイケースなので、詳しいことは個別説明会や相談会でご説明させていただきます。

祐也さん 僕たちも参加プロジェクトを決めたら、またじっくりとお聞きしたいので、よろしくお願いします。

福田 はい、もちろんです！

祐也さん ところで、コーポラティブハウスにはモデルルームやモデルハウスってあるのでしょうか？

福田 分譲マンションのように立派なモデルルームや、大手ハウスメーカーのようなモデルハウスはありません。実はモデルルームやモデルハウスの費用は、ハウスメーカーや不動産会社の宣伝広告費の一部となっていて、その経費はすべてお客様の負担となっています。これは、建築費の原価を公開して納得価格で住まいをつくるというコーポラティブハウスの仕組みにはなじまないものであると、私たちは考えています。ですから、あえてモデルルーム、モデルハウスはご用意していないのです。

ご近所とはどんな関係を築けるの？

奈緒さん ご近所同士が仲よくなれるのはとても安心だし、私も下町のそういう環境で生まれ育っているので、にぎやかな生活には慣れているのですが、住み始めてから人間関係がギクシャクしたらどうでしょう？

福田 先ほど、建設組合を中心にしてプロジェクトを進めていくとご説明しましたが、参加者の皆さんは組合総会を何度も重ねてコミュニケーションが深まるためか、ギクシャクしてしまった例を過去には見たことがありません。でも、人が複数集まれば、好き嫌いが生まれることはあるかもしれませんよね。そこは少し楽に考えて、お互いに程よい距離感で大人のお付き合いをすれば無理がないかもしれませんね。

祐也さん 同じ敷地内、建物内に住んでいるといっても、プライバシーは守られるのですよね？

福田 もちろんです。

祐也さん 同じマンションなのにどんな人が住んでいるのかわからないという暮らしより、もう少し温かいご近所付き合いといった感じかな？

福田 そんなイメージですね！“この場所で暮らしたい”という共通の思いでゆるやかにつながっている関係、といったところでしょうか。



奈緒さん 私の生まれ育った下町あたりは、近所の人たちが路地で立ち話したり、縁側でお茶飲んだりしていますけど、せっかく集まって住むのだから、そういう場所をつくるのも楽しそうですね。

福田 そうですね。コーポラティブハウスは大きな土地を利用するので、建て方によっては豊かな外部空間を設けることができます。緑地スペースや子供たちが安心して遊べる場所をつくることもできるのですよ。

奈緒さん パリのアパートメントにあるような中庭って素敵じゃないですか！ そういう場所がくれたらいいなあ…。でも掃除とかメンテナンスが大変かな？

福田 共有部をはじめとする敷地内の清掃や管理は、当社と提携している管理会社をご紹介します。この会社が清掃や管理についての提案をしてくれるので、それを建設組合の中で話し合っ決めていきます。

奈緒さん なるほど、プロがお世話してくれるわけですね。その場合、費用はかかるのですか？

福田 そうですね、費用は必要になります。参加者募集当初はモデル案としての管理費や修繕積立金の金額をご提案しているのですが、過去の実績からいうと2万円前後でしょうか。

祐也さん マンションの管理費と同じことですね。共有部のほかにそれぞれの家に庭をつくることもできますか？

福田 プロジェクトのプラン内容にもよりますが、地上庭のほかに建物の屋上も専用庭にできる場合があります。現在参加者募集中の「逗子銀座エコパッシブハウス」や「鎌倉笹目町コーポラティブハウス」、「逗子新宿オーシャンビューハウス（仮称）」などはどれも屋上が利用できます。

奈緒さん いいですね、屋上が庭になったら楽しそう！ 最近、屋上に植物を植えているビルも増えましたよね。室温を下げる効果があるって聞きますけど、それと同じようなことでしょうか？

福田 もちろんその効果も期待できます。当社のプロジェクトにはエコパッシブデザインを採用しているものもあり、屋上を緑化することでエアコンの使用を減らせると考えています。



エコパッシブな暮らし、とは？

奈緒さん 「エコパッシブ」とは、どういう意味ですか？

福田 家の中を快適な環境にする仕組みのことで、「エコ」と「パッシブデザイン」という言葉を組み合わせた造語です。「パッシブデザイン」とは、冬には太陽光で部屋を暖め、夏には太陽光を遮って室温を下げ、自然の通気などを利用して温度調節をするという建築的工夫のこと。これにさらにエコな考え方をプラスして、より快適な空間をつくりだす仕組みが

「エコパッシブ」です。現状では、多くの人がエアコンなどの冷暖房設備に頼って室温調整をしていますが、エコパッシブは太陽光や風といった自然の恵みを上手に活用して体への負担が少ない快適ゾーンをつくり、それでも足りないところを冷暖房設備で補う、というものです。「逗子銀座エコパッシブハウス」プロジェクトも、この考え方から生まれています。

奈緒さん うちでは娘の健康も考えて、できるだけ冷房を使わないようにしていますが、猛暑の夜はエアコンをつけないと寝られません。エコパッシブなら、エアコンをガンガンつけなくても涼しく過ごせるのですか？

福田 そういうことですね。エアコンは体の芯まで冷えてしまう感じがしますが、エコパッシブですとソフトな涼感を得ることができるんです。

奈緒さん エアコンを使わなくていいと、電気代も安くなりそうですね！

コーポラティブハウスの資金のお話

祐也さん 実際に参加するとなると、うちの場合ローンを組むことになるのですが、コーポラティブハウスでも一般的なローンは組めるのですか？

福田 当社のプロジェクトでは住宅ローンはすべて「フラット 35」をご利用いただいています。なぜかといいますと、建設組合が事業を進めるにあたり、土地取得から建設までの資金調達は「つなぎ融資」になるのですが、それには当社と提携している「コーポラティブ専用ローン」を利用します。このローンは「フラット 35」の利用が条件となっています。ご存知かもしれませんが、「フラット 35」は35年間固定金利なので、低金利のこの時代には安心なローンだと思います。



祐也さん ローンを組む場合でも頭金は必要ですね。どれくらいの金額をいつまでに用意するといいいのでしょうか？

福田 「マイホーム購入には頭金（自己資金）は多いにこしたことはない」という話を聞いたことはありませんか？ これは不動産業界の回答のセオリーでもあるのですが、だからといって、ある程度の頭金をためてから購入を検討する…という話は、この低金利の時代にはナンセンスだと思います。とはいっても、よくある「新築マンション頭金0円からでも購入可能」というような形にはなりません。そこで、当社のプロジェクトでは、最低でも募集住戸価格の10～15%は頭金としてご準備いただくようお願いしています。当社では、頭金のことを「最低ご出資金」と呼び、建設組合設立時に専用口座をつくってそちらにご入金いただきます。なお、そのご出資金はご希望の住戸の取得価格の一部に充当されますのでご安心下さい。ローンや頭金についてはお客様によって違いがあるので、個別説明会や相談会で詳しくお話させていただいています。森田様にも具体的なご参加検討をなさる際に改めてご説明しますね。

祐也さん そうですね、詳細はまた聞かせてください。

コーポラティブハウスは売却できるの？

祐也さん コーポラティブハウスは何年か住んだ後、売却できますか？

福田 もちろんです。コーポラティブハウスは、購入するときのプロセスが他の不動産と異なるだけですから、将来、自由に売却できます。東京都内のコーポラティブハウスではすでにリセールが始まっています。よく、コーポラティブハウスは個性的なつくりなので売却しにくいという意見も聞きますが、実際には早期売却が実現しているようです。有名建築家の設計での個性的な空間は住み心地もよいので、ニーズも高まっています。

祐也さん 僕は東京本社勤務なのですが、転勤の可能性もありまして。

福田 そうですか。場合によっては売却せずに賃貸物件にもできますよ。

祐也さん 東京本社に戻ることもあるので、一時的に誰かに貸して、いずれまた自分たちが住めるようにしたほうがいいかもしれませんね。

福田 せっかくコミュニティーもできるわけですし、貸し主さんが周囲の方々といい関係を続けていれば、借り主さんにもコーポラティブのしくみが伝わりやすいかもしれませんね。

湘南ってどんなところですか？



奈緒さん 主人は鎌倉出身なのですが、私は東京生まれなので、湘南のこと
ってあまりよく知らなくて。お正月や夏休みに鎌倉の実家に遊びにくると、
いつでも混雑しているイメージですけど…。

福田 鎌倉は観光の街で、一年中にぎわっています。特に小町通りや鶴岡
八幡宮、大仏周辺は混雑していますよね。でも、都内まで通勤している住人
の方は大変多いですよ。

祐也さん そうですよ。僕の地元の友人もみんな都内に通っています。

福田 海と山のある風景や、都会では味わえない空気感がONとOFFの切り
替えには最高ですし、ご主人がお考えのように自然が豊富なので子育てに
も最適で、この地に暮らしたいと思う方々は多いようです。

祐也さん 僕は子供の頃には鎌倉でのびのびと育ったので、そのよさはよく
わかります。娘を鎌倉の私立小学校に入学させてもいいかなあとも思っ
ています。

福田 鎌倉市内には、現在、16校の市立小学校のほかに、横浜国立大学付
属の小学校や、鎌倉女子大学初等部、清泉小学校といった私立小学校があ
ります。市立では、鎌倉御用邸跡地にある御成小学校が人気あります。

祐也さん そう、いい学校がたくさんありますよね。

奈緒さん それと、湘南はやっぱり海辺の風景が素敵ですよ。海と富士山、
夕焼けの美しさに感動しました。でも、海に近いことで心配なのがや
はり津波なのですが…。

福田 当社のプロジェクトエリアは海の近くとなっています。最新のハザードマップを参考に、極力浸水域からはずれた場所や海拔の高い場所での計画を考えております。でも、予想される災害は津波だけではないので100%大丈夫です、というお答えはできないのです。個人の価値観にもよるので、お客様それぞれのご判断に委ねるしかないのが現状です。

祐也さん コーポラティブハウス計画地の地盤調査や建物の耐震強化は考えられているのでしょうか？

福田 地盤調査については、参加者募集当初には正式な地盤調査ができない状況が多く、その土地の近隣のデータを参考にして想定できる範囲のことを盛り込んで計画しています。もちろん最終的にはきちんとした地盤調査を行い、地盤保証をお付けして土地のお引き渡しとなりますのでご心配はいりません。なかには、正式な調査の後に予想以上の地盤改良が必要な場合もあるのですが、最初の試算の段階で予備費を計上しておきますので、後になって費用の大きな追加負担になることはありません。

また、建物の耐震強化ですが、当社のプロジェクトは原則として住宅ローンの「フラット 35 S エコ金利 A プラン」を利用します。この場合、建物は耐震等級3であることが基準となっているのです。住宅支援機構からはもちろんのこと、設計段階でもしっかり構造チェックが行われるのでご安心ください。

奈緒さん コーポラティブハウスのこと、少しわかってきました！ 知らない場所に引っ越しするとなかなか友達ができなかったりしますが、コーポラティブの場合は家を建てる前から同じ目的で集まるわけですから、打ち解けるのも早そうですね。

祐也さん 妻はにぎやかなタイプだから向いてそうだし、娘にも環境のいい場所で、たくさんの人に囲まれながらのびのびと育ててほしいので、コーポラティブハウスもいいかもしれません。

福田 次回はぜひ計画地をご覧になってみてください。実際に土地をご覧になるとより具体的にイメージできるのではないのでしょうか。そして、またご質問などがあればいつでもご連絡ください。お待ちしております！

こういった説明会を常時開催しています。ぜひお出かけください。
(ご希望日時をメール、お電話にてご予約ください)

メール klass2@shonanstyle.com
フリーダイヤル 0120-660-741

くらす株式会社

〒251-0037

神奈川県藤沢市鶴沼海岸 3-5-5

営業時間: 10:00~18:00

休業日: 毎週水曜・第1,3火曜