

## 定期借地権付きコーポラティブハウス「ハーモニービレッジ」

### 公有地を活用した、まちづくり型定借コープ住宅“ハーモニービレッジ”・・・

西成区の密集住宅地区の真ん中に新しいタイプのコーポラティブハウス「ハーモニービレッジ」が誕生しました。RC造地上3階建、全7戸のコンパクトなタウンハウス型住宅で、東西に2棟が中庭を挟んで向かい合い、それを2回のバルコニーが繋ぎ、独特の雰囲気をもった町屋型コープ住宅です。その特徴は、公有地（大阪市所有地）を活用した、まちづくり型定借コープ住宅、という点にあります。



### 事業は

大阪市の所有する土地を大阪市住宅供給公社が

① 地上権を設定して借地

② 入居者を公募、50年の賃借権を設定する

という形になっています。

事業の特徴は“土地費の負担軽減”が密集市街地である西成地区のコープ住宅「ハーモニービレッジ」の実現につながった・・・

#### ●土地費の負担が軽い

定期借地の地代として、入居時に公社の50年分を一括納入します。土地に係る費用はこれだけで、入居後の公租公課も必要ありません。したがって、通常の土地所有型と比べると、事業期間中、入居期間中を通じて、土地費の負担は極めて軽くなります。

土地費負担の軽さは、計画の多様なバリエーションとゆったりとした土地利用を可能とします。低層住宅が密集する西成地区では、周辺環境を考えると、中高層集合住宅の建設には困難が伴います。また、新しく供給される住宅は殆どが一戸建ての建売り住宅で、ユーザーの戸建て意向が大変根強いところです。

### ●だから、当初計画を変更し、タウンハウスを基本とした計画づくりへ

土地費の負担軽減が、密集市街地である西成地区でのコープ住宅の実現につながったといいます。ハーモニービレッジは当初、中層6階建て、接地型メゾネットタイプ住戸とフラットタイプ住戸がミックスされた全15戸案で検討がはじまりましたが、参加者に接地型住宅への希望が強く、タウンハウス型で検討し直すと、戸数は半減するものの、建築のコストダウンが考えられ、取得費用の大幅な増加にはならないことが判り、そこで3階建てタウンハウスを基本にして計画づくりが進められることになりました。

空間的な特徴は様々なイベントの場となる“中庭”、日常的に裸足のつき合いを生み出す“廻遊バルコニー”・・・

中庭が様々なイベントの場となるのに対して、日常的に裸足のつき合いを生み出す場となるのが廻遊バルコニーです。中庭から空中デッキ、バルコニーそして各住戸へと、パブリックな空間からプライベートな空間への緩やかな連続性が、入居者間の無理のないコミュニケーションを育むための大切な仕掛けとなっています。



### ●東西2棟に囲まれ、様々な仕掛け(イベント)が用意され、緩やかな接触とつながりを感じる中庭

密集市街地で、外に対しては、周囲の街並みに馴染ませながらも整然とした緊張感をもち、内に向けては居住者の穏やかな関係と暮らしを演出するように考えられたのが中庭で、様々な仕掛けが用意されています。中庭に向けて設けられた玄関によって、入居者はお互いに毎日、緩やかな接触とつながりを感じます。

また、通りからアプローチ越しに顔をのぞかせて、クリスマスには色鮮やかな電飾が施されたクリスマスツリーとなる「ハーモニービレッジ」のシンボルの縦の木を中心に、芝生と花木がひろがり、螺旋階段横にベンチとともに設けられたウッドデッキでは、夏の間、週末になると夜ごとパーベキューパーティがくりひろげられます。



●日常的に裸足のつき合いを生み出す場となるのが、各戸を2階でつなく  
廻遊バルコニー

ウッドデッキが敷かれた各戸のバルコニーは自在扉で区画されてはいるものの行き来は自由で、向こう三軒両隣での飾らない普段着のつき合いが交わされます。そして東棟と西棟は空中デッキでつながれ、その接点に設けられた螺旋階段で中庭が繋がります。

地域で進められてきたまちづくりのなかで創り出された“ハーモニービレッジ”で多くの成果をえることができた・・・

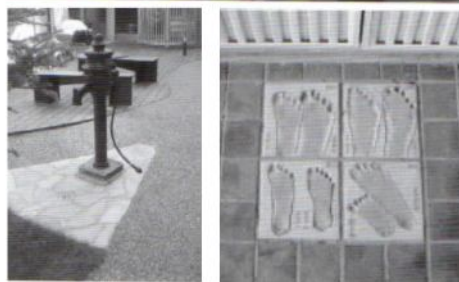
●参加者募集から入居までのスピーディな運びを可能にしたこと

プロジェクト参加者の大半がまちづくり活動の中で、事前にコーポラティブ事業への参加希望登録されていたメンバーであったことは、参加者募集から建設組合設立、建設、入居へのスピーディな運びを可能にしたこと。

●まちづくりのなかで学習してきたことを住まいづくりに反映したこと

まちづくりのなかで、参加者たちは街や暮らしについて多くの学習をし、住まいづくりに反映させようと努力してきたこと。自然環境やエネルギー、資源やゴミの問題、安全の問題、そして高齢者や障がい者へのバリアフリーの問題や密集市街地での定住型住宅の在り方、等々多くのテーマについて学び、これらに対する取り組みを住まいづくりに反映させようと様々な努力を行ってきました。

- ・中庭には雨水を利用するための手押しポンプ
- ・共同利用の生ごみ処理機
- ・屋根上に共用部分の電力用のソーラーパネル
- ・高齢者等のスムーズな垂直移動の確保のため将来の設備的対応ができるような階段状としたうえで、個々のニーズに応じた仕様
- ・全戸のオール電化
- ・街づくりのなかで新たに産み出された地元産（津守焼）のタイルを各戸の玄関やエントランスホールに貼りつけることによる、街や住まいへの思い出づくり



公有地型定借コープへの成果と期待は・・・

⇒成果は

😊 強い安心感

良質な居住空間の獲得だけでなく、事業のスムーズな進行面からも、公的機関が企画主体であることで、参加者にとって強い安心感が得られたこと。

## 資金計画が楽に組める

定借事業では土地を先行取得する必要がなく、そのための資金調達を必要としないため、参加者の資金計画が楽に組めること。

### ⇒だが、課題も残された

#### ✓定借契約の内容についての再考が必要

- ・ライフサイクルを考慮した借地期間の設定
- ・保証金や、地代等の支払い方法
- ・借地期間終了後の建物の取り扱いについて

#### ✓将来の不測の事態への備えを万全に安心して住めるように

- ・途中での住み替えや、転売等が必要になった場合の定借住宅の流通性を高められる中古市場の早期確立

### ⇒そのためには

- ・土地は所有するものから利用するものへ、という意識の改革
- ・定借期間を通じて、最後まで良好に建物や環境が保持されるようなメンテナンスシステムの確立

厳しい財政状況のもと、公的遊休地利用や公的施設の統廃合に伴う跡地利用、また公的住宅の建替えや新築等の様々な場面で、民間活用型事業への期待は強くなるものと考えられます。定借型コーポラティブ事業は、民間活用型の公的土地活用における非常に有効な手法として多いに期待されます。

---

出典：虹の旗ニュース コーポラティブハウジング 第27号

(NPO全国コープ住宅推進協議会 平成15年6月)