



● コーポラティブ方式の高齢者賃貸住宅 ●

高齢者共同住宅コミュニティハウス法隆寺の外観

緑・花・農を楽しむ自立した共生の住まい

❖…………… コミュニティハウス法隆寺 (奈良県生駒郡)

■「緑・花・農」を楽しむ 自立した共生の住まい

コミュニティハウス法隆寺は、2003年度に農と住の調和した美しいまちづくりに寄与したとして国土交通大臣表彰を受けた「いかるがの里服部農住組合」区画整理済み地の一角に建っている。13人の入居者が出資して設立した株式会社安寿ネットが、JAならけんの仲介により農住組合の理事長を務めていた農家の土地を借地し（50年の一般定期借地権）、それぞれの希望するプラン・設備等を取り入れたコーポラティブ方式により建設した高齢者共同住宅である。

こうした仕組み自体のユニークさもさることながら、特に注目されるのは、さまざまなメディアで紹介されているように、そこで営まれている「老いても元気で、人生を心豊かに、人との出会い・ふれあいを実感できる」暮らし方、住み方と、その際に重要な役割を担って

いる「緑・花・農を楽しむ」というコンセプトである。

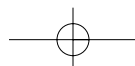
農に関しては、各人が思いおぼいの野菜を栽培する敷地内菜園と、建物の周辺に配置されている共用花壇の手入れから出発。農家の竹林管理の手伝いや、自作の皇帝ダリアや苗を提供したことを契機に生じた周辺農家との交流のなかで、畑を借りてエンドウマメ、ジャガイモ、タマネギ等を栽培したり、イチゴ、イチジク等を農家から直接購入したりという関係に発展している。また、野菜作りの楽しみはジャムや漬物づくりに広がるなど、安くて新鮮な「地産地消」は日常生活に溶け込んでおり、「ココ産」（自園産および近辺産）という言葉が生まれている。

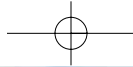
コミュニティ形成については、第一義的に入居者をつないでいるのは会社の出資者（共同オーナー）という立場で、毎月一回の定例会に参加することになっている。定例会後は、各人が一品ずつ料理を持ち寄った食事が催される。

また、一人暮らしは食事が偏りがちである。そのため週2回、火曜日と木曜日に、二組の夫婦がホスト役となり、単身の3、4人と一緒に食事をすることを定例化している。「ココ産」の農作物が食材の中心となっていることはいうまでもない。また、コミュニティハウス法隆寺は地域コミュニティづくりにも一役買っている。町内会の総会はこの施設のホールで開催され、ハウス入居者の一人が副会長を務めている。

54区画ある農住組合の区画整理地の居住者は、子育てや仕事に忙しいファミリー層が大半であるため、どうしても地域活動が疎かになりがちである。そこで、ハウスのメンバーが登下校の見守り、夏休みの子ども工作教室、遊水地の除草、花苗の提供を行うなどしてその下支えや周辺農家との橋渡しを行っている。

難しいといわれている高齢者のコミュニティづくりがこのようにスムーズに進んでいることについて、コミュニ





上 ● 風光明媚ないかろの風景 下左 ● 入居者は共同オーナーとして毎月1回の定例会に参加する
下右 ● 周辺農家から借りた畑で野菜作りを楽しむ



ティハウス法隆寺代表の向平^{むかひら}さんは「主導権争いにつながる進め方をしないこと。決して強制するのではなくやりたい人がやるという自然体を守り、お互いに負担にならないような距離感を維持することが大切」と話してくれた。

最後に「発意してから入居するまで数え切れないほど話し合いを重ね、お互いのことをよく理解していることや、それぞれが会社の株主であり絶えず話し合う仕組みになっていることがここでのコミュニティを支える基礎となっている」と締めくくった。

■ 概要

この住宅は、2004年に竣工し、現在、夫婦世帯4戸、単身世帯4戸の計8世帯12人が入居している。建設前に入居予定者13人が株主として各人がそれぞれ一人750万円ずつ（単身の最低限床面積28㎡の居室の建設費相当）を出資し株式会社「安寿ネット」を設立。実際の追加面積分の建設費との差額を入居時に前払い家賃相当（7年分）の保証金として徴収し、これらによりすべて自己資金で施設を建設。会社の出資者でなければ入居できないのが原則（子どもが株主となり親が入居する特例もある）となっている。このように住居の利

用権と株式がセットになっており、転居する場合は株式を新しい入居者に売却することになる。

賃料の発生しない7年間は入居継続が義務（やむを得ず退去する場合は前払い賃料相当の保証金から経過年数を除いて清算するが、居住年数によって減額もある）付けられている。8年目以降に発生する新家賃については、その時点で共益費、修繕費用等を計算し

額を決定する。

■ 多様な形態の模索に期待

増加する介護サービスへの需要への対応の仕方を合わせ、高齢者のついの住まいを社会全体でどのようにして確保していくのかが今後の重要な課題となっている。国においても福祉政策と住宅政策の連携のもと、介護保険制度や高齢者住まい法（高齢者の居住の安定確保に関する法律）等についてさまざまな制度の改正・拡充が進められている。

こうした動きに呼応し、民間事業者においてもこれまでの有料老人ホームに加えて、新たな類型としての介護サービスを有する高齢者専用賃貸住宅への進出の動きも目立っている。その場合、周辺農家との交流を含め、緑・花・農のある生活が実現されるなら、高齢者に生きがいを与え、また互いのコミュニティを育むことができる最も有効な仕掛けとして、その意義は大きいと考えられる。

今回紹介したコミュニティハウス法隆寺は、入居者による株式会社の形態をとっているなど、一般的な事例といえない面もあるが、上記の問題意識に照らしたとき、今後に多くの示唆を与えてくれる先進事例であることは間違いない。

■ コミュニティハウス法隆寺ができるまで

平成14年3月	シニアNPOナルク（本部大阪）の会報「アクティブらいふ」編集長向平さんが、会員からの用地提供の申出をきっかけに「高齢者共生のすまいづくり」を決意。友人の建築家と歩みだす
9月	「アクティブらいふ」読者に呼びかけ「くらしと住まい研究会」第一回講座を開催（60人参加）
11月	税理士提案を受け「負債なしで自立・自営」の株式会社スキーム採用を決定
平成15年4月	事業主体となる株式会社安寿ネット設立登記
5月	用地借用が不能となり、新用地探しへ
7月	JAならけん提案の奈良・斑鳩を候補に決定
10月	地主と一般定期借地権（50年）設定予約契約締結
平成16年1月	入居者全員決定
2月	株式会社安寿ネット増資、JAならけんと監理代行契約、パナホームと工事請負契約締結
5月	建築工事着工
10月	竣工

※プロジェクト概要..... ※

所在地：奈良県生駒郡斑鳩町小吉田2-16-19	建設方式：入居者の希望するプラン・設備によるコーポラティブ方式
敷地面積：705.24㎡（延べ面積/642.01㎡）	戸数：夫婦世帯向け5戸、単身世帯向け3戸、計8戸
構造規模：軽量鉄骨造2階建	専用居室面積：夫婦用71.01㎡、単身用37.53㎡
建物所有者：株式会社安寿ネット	借家契約：終身建物賃貸借契約
敷地の権利形態：一般定期借地権（契約期間50年）、終了後更地返還	

