

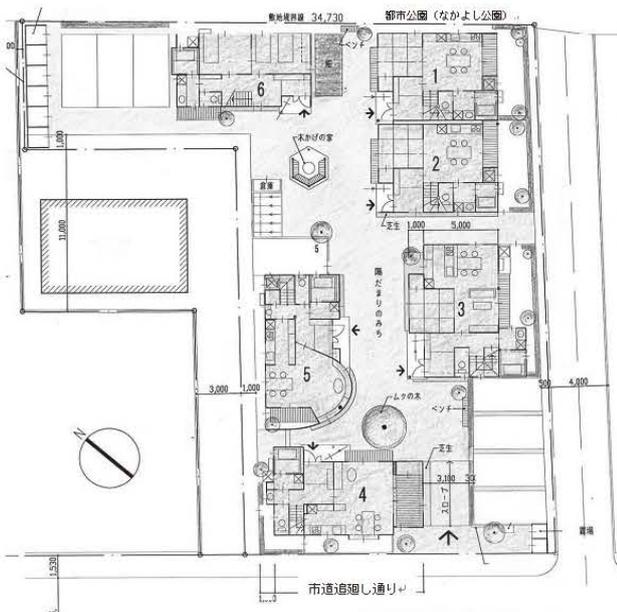


地方都市の街なか居住再生のモデルとして

## 鳥取西町まちムラプロジェクト

今春、鳥取市の中心市街地（街なか）でスケルトン定借を用いた低層住宅を実現する「鳥取西町まちムラプロジェクト」がスタートしました。

このプロジェクトは鳥取市が「街なか居住推進調査研究会」の提言を受けて実施するモデル事業「市有地を活用した定期借地権方式によるコーポラティブハウス」の事業者提案募集で選定されたものです。今後、この事業の実現手法、プロセスを公開していくことで、民間活力による継続した街なか居住の展開につながることが期待されています。



1階平面図

事業計画地は鳥取市の街なかにある市有地で現在は公用車駐車場として利用されています。北側には都市公園、近くには病院・公共施設・教育施設などが整った低層住宅地です。これらの周辺環境は歩いて暮らせる街なか居住に相応しいといえます。

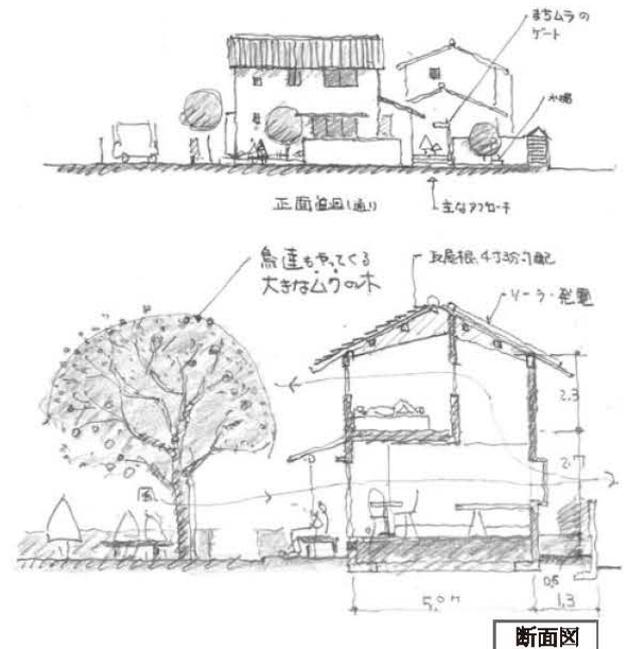
事業計画案では、住戸は南東の日差しを受ける様に配置し、棟の高さは抑えて、地域のランドマークである久松山系の山並みや景観に配慮した計画となっています。6戸の住まいは陽だまりの道を囲む形でつながり、一人ひとりの暮らしを大切にしたいふれあいと遊びの空間は、木かげの家や、野菜畑、大きなムクの木と一緒に、いろいろな楽しみの舞台となります。また「省エネ、省

スケルトン定借普及センター運営委員

藤本秀一（独立行政法人建築研究所）

資源の住まい」「安全安心、健康な住まい」、「県産材を活かした、地産地消の住まい」への対応も目指しています。

空地や駐車場など、低未利用地化が進む地方都市の中心市街地問題の解決に寄与し、歩いて暮らせる街なか居住再生のモデルの実現に向けて、スケルトン定借の活用が期待されます。



断面図

### 《計画概要》

- 名称：(仮称) 鳥取西町コーポラティブハウス
- 計画地：鳥取市西町2丁目410番地の一部
- 用途地域：近隣商業地域
- 敷地面積：865.03㎡
- 事業方式：スケルトン定期借地権+コーポラティブ方式
- 募集戸数：6戸 [専用住宅]
- 延床面積：80～100㎡程度/戸
- 分譲価格：1,800～2,300万円程度/戸
- 地代：1万円～1万5千円程度/戸・月  
(この他に先払い地代100万円/戸程度)
- 駐車場：8台

### 《事業主体》

- まちムラの会
- 代表：田中工業(株)
- 構成員：(株)本間設計事務所  
(有)木下建築研究所

### 《想定スケジュール》

- H23年4月～：参加者の募集、説明会の開催
- 7月頃：参加者決定、組合設立、基本設計着手
- 11月頃：工事着手
- H24年6月頃：完成、入居

## 2010年度 事業報告および決算書

### 2010年度事業報告

#### 【本部】

1. スケルトン定借を中心とした新住宅供給方式の広報、PR活動
  - 1) HP等によるPR
    - ・ホームページの更新・改良
2. 地主や入居者等の支援活動の実施
  - 1) 地主や入居者等に対する相談窓口の設置等による相談活動の実施
    - ・鳥取プロジェクトの支援
    - ・札幌市の不動産事業者、立川の地主からの相談受付
    - ・つくば方式マンション（風の杜）の買い戻し額の評価について情報提供
    - ・問合せ相談集の作成
  - 2) 管理組合の支援
    - ・風の杜管理組合理事長からの問合せに対応
    - ・京都宇多野コーポラティブハウス完成見学会開催の支援
    - ・阪急ハウジングサポート（ジュビリー芦屋管理会社）の相談対応
  - 3) 地主向けセミナーの開催
    - ・検討中につき、次年度へ持ち越し
3. 新規事業や建設後の管理に関する支援及び関連調査・情報収集
  - 1) 標準約款等の見直し
    - ・検討中につき、次年度へ持ち越し
4. 専門家の育成、教育、支援
  - 1) コーディネーターへの研修・支援
    - ・検討中につき、次年度へ持ち越し
5. 研究開発
  - 1) 事業企画支援ツールの改良
    - ・検討中につき、次年度へ持ち越し
  - 2) 修繕実績の整理と情報提供
    - ・検討中につき、次年度へ持ち越し
  - 3) 長期優良住宅の特性を活かした管理手法の検討業務の実施
    - ・つくば方式マンション等15事例の管理規約の収集
    - ・SⅠ型の長期優良共同住宅の長期にわたる維持管理、修繕更新、改変等の方策の検討

#### 【関西支部】

1. プロジェクトの支援
  - ・土地所有者のための初期相談、資料提供を行った
  - ・鳥取プロジェクトへの支援を行った

### 2010年度決算書

#### 1. 収支計算表（センター）

収入の部	
寄付金等収入	1,000,000
事業支援費等収入	1,000,000
金費収入	160,000
事業収入	100,000
雑収入	53,837
積立金余剰分より拠出	0
当期収入合計	2,313,837
前期繰越金	3,084,567
収入合計	5,398,404
支出の部	
事業費	570,050
管理費	1,372,474
予備費	0
積立金支出	500,000
当期支出合計	2,442,524
当期収支差額	△128,687
次期繰越金	2,955,880

#### 2. 建設技術支援部門（特別会計）

収入の部	
金費収入	0
当期収入合計	0
前期繰越金	3,240,671
収入合計	3,240,671
支出の部	
事業費	130,940
管理費	100,000
当期支出合計	230,940
当期収支差額	△230,940
次期繰越金	3,009,731

#### 3. 関西支部（特別会計）

収入の部	
受取利息	69
当期収入合計	69
前期繰越金	278,857
収入合計	278,926
支出の部	
初期相談・相談費	10,000
当期支出合計	10,000
当期収支差額	△9,931
次期繰越金	268,926

#### 編集後記

事務局の水本が一年ほどお休みをいただくこととなりました。その間、大内と奈良が事務局を務めさせていただくこととなります。短い間ですがよろしくお願いたします。（事務局）

**集まる・つくる・住む 第19号 2011年6月27日発行 編集/発行 スケルトン定借普及センター**

〒107-0052 東京都港区赤坂1-5-11 新虎ノ門ビル5階 財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団内スケルトン定借普及センター TEL&FAX 03-3586-5828  
e-mail: info@skeleton.gr.jp URL: http://www.skeleton.gr.jp