



## 「宇多野コーポラティブハウス」

### 2011年度グッドデザイン賞を受賞しました

スケルトン住宅 14 事例目の「宇多野コーポラティブハウス」が、2011 年度グッドデザイン賞を受賞しました。審査委員からは「敷地環境を活かしたのびやかなデザイン」、「集まって住むことの心地よさを彷彿とさせる」などの高評価が寄せられました。また、受賞結果のホームページ (<http://www.g-mark.org/award/detail.php?id=37588&type=one>) では、「集まって、心地よく、永く住むための新しい集合住宅のありかたを追求した建築」、「場所が持つポテンシャルと、ライフサイクルを意識した各種の社会システムを最大限利用することで、ソフトとハードが結びついたロングライフな集住のあり方を提示」などと、宇多野コーポラティブハウスの魅力が紹介さ

れるとともに、スケルトン定借の特徴である“ロングライフ”についても触れられています。

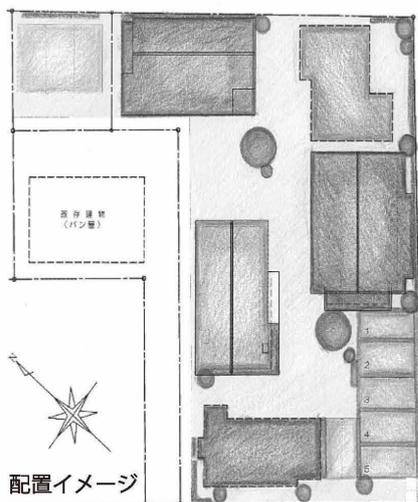


- コーディネーター： (株) キューブ
- 設計者： アトリエ・K 一級建築士事務所  
山田由美建築設計事務所

## 「鳥取西町まちムラプロジェクト」完成間近です

第 19 号でご紹介した鳥取市の中心市街地における「鳥取西町まちムラプロジェクト」の進捗状況をご報告します。募集時には 6 戸で計画をスタートした同プロジェクトですが、最終的に 1 敷地（市有地）に 5 戸の住宅を建設することで進んでいます。共用部分に関しては、5 世帯で話し合い、交流を深めながら計画をつくっています。先に決定した 3 戸の住宅の竣工に伴い、8 月 31 日には関係者向けの内覧会が開催されました。今後、残り 2 戸が 11 月に完成した後、市内でシンポジウム等の開催も検討されています。本プロジェクトで活用した方式を民間に波及させていくことが期待されています。

都市公園（なかよし公園）



#### 《計画概要》

- 名称： 鳥取西町コーポラティブハウス
- 所在地： 鳥取市西町 2 丁目 4 1 0 - 1
- 用途地域： 近隣商業地域
- 敷地面積： 790.65㎡
- 事業方式： 50 年定期借地方式
- 募集戸数： 5 戸 専用住宅
- 駐車スペース： 5 台
- 延床面積： 80～120㎡程度/戸
- 分譲価格： 約 2000 万円～約 2300 万円程度/戸
- 地代： 保証金 100 万円 23,000 円/月（駐車場 1 台含む）

#### 《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

# 松原アパートメントに住んで14年

本間 博文  
(放送大学名誉教授)

スケルトン定借方式を採用したマンションとしては都内第1号の松原アパートメントが完成したのが1998年の5月でしたから既に丸14年を経過したことになります。全11戸という小規模マンションですがこの間1戸が入れ替わり、つい最近も1戸の入居者をご両親から別のところに住んでいたご長男へと入れ替わりました。家族構成が変わった住戸も3戸あり入居者の移動が激しい方ではないでしょうか。家族ごと交代した2戸は内装を変えましたがスケルトン定借マンションの自由に内装を変えることの出来る特性がうまく生かされたようです。

松原アパートメントでは建設組合を設立し、建物が完成し入居するまで2年近い年月を要しましたが、その間ほぼ月1度の割合で会議を開き、様々な議論を交わし完成にこぎ着けました。仕事に追われている人達が、忙しい中にもかかわらず良く集まることが出来たと感心します。しかし入居後は、管理組合の総会を年一回開くのがやっとの状態です。管理組合主催の入居者同士の親睦会などもこの14年間一度も開かれておりません。それでもさしたる問題なく日々を過ごしております。入居前に密度の濃い議論を重ねたことで、入居後に解決が難しい重大な事案も起こらず、日常的な些細な問題はツーカーで済んでしまうからでしょうか。スケルトン定借マンションのシステムの第二のメリットだと思います。

しかし、現状の松原アパートメントの管理組合の運営について問題もあります。管理組合の役員

は理事長、副理事長(会計監査)、会計の3名で1年交替です。11戸のうち、1戸は地主さんの賃貸住戸で管理組合のメンバーではありません。入居者が交代した住戸のオーナーはフランス在住の音楽家で、世界中を飛び回っており、日本に滞在するのは年に3ヶ月ぐらいです。日本にいても仕事がびっしりで東京にいるとは限りません。つまり9戸の入居者で管理組合を運営しなければいけないのです。ただでさえ忙しい入居者にとって大きな負担です。かなり深刻に考えておりました。

現在当マンションはマンション管理の主要な業務を民間の管理会社に委託しておりその業務を監視することが理事会の主要な仕事です。実は2011年度は私が管理組合の理事長でした。1年間管理会社の担当者と頻りに連絡を取り合いながら管理に当たってきました。その担当者が実に誠実に管理業務をサポートしてくれるので理事長としての負担がさほどではないことを体験できました。心配していたことはかなり払拭されました。勿論、管理会社の担当者次第ではそうはいかないでしょう。さらに高齢化や賃貸住宅化などでさらに管理組合の業務を担当できる入居者が更に減ってしまうことも考えておかなければいけないでしょう。完全な解決の道は見つかりませんが、とりあえずは信頼のおけるそして管理能力の優れた担当者が管理業務をサポートしてくれるかどうかです。ということはその様な担当者を多数抱えているマンション管理会社を見つけることが必要です。当マンションに引き続き建設された他のスケルトン定借マンションも小規模マンションですから我々と同じような状況だと思います。お互いに情報を密に交換し、そのような管理会社を見つけることが必要だと思います。小規模マンションの管理組合問題はスケルトン定借マンションに固有の問題ではありませんがどうしても小規模マンションなのでこの問題がつきまとうことになります。

以上、14年経過してこの方式は21世紀における都市における居住形態として、スクラップアンドビルドからストック更新型の居住システムへ移行するために極めて適切な方式であるという確信を持つに至っております。どうすれば普及を図れるのでしょうか。



# マンション管理セミナーで「メソードつくばⅠ」が 震災対応を報告

小林 秀樹

(千葉大学工学部都市環境システム学科教授)

2012年3月17日に開催された第1回つくばマンション管理セミナーにおいて、スケルトン定借1号「メソードつくばⅠ」(12世帯)の元理事長より、つくば市で震度6弱を観測した東日本大震災時の対応について報告がありました。市内の戸数が異なる3マンションが登壇し、その中の小規模マンション(戸数が少ない)を代表してメソードつくばⅠが報告しました。

## ■小規模マンションならではの良さを発揮

震災時の状況については、①ほとんどの住民は外出中であったが、夕方帰宅した住民が互いに連絡をとり合って無事を確認したこと、②住民どうしで建物調査をしたところ目立った損傷はなかったこと、③震災後に断水したが貯水槽(30L)の水を融通して不便はなかったことなど、小規模マンションならではの住民どうしの連携の良さが発揮されたことが報告されました。

メソードつくばⅠでは、2ヶ月毎の定例会の他、夏祭りや地域の展示会を行っており、建物完成後も自然なコミュニティが育まれていました。そのことが、震災時の心強さにつながったといえます。

## ■高齢化や賃貸化に伴う管理上の課題

その一方で、懸案事項についても報告がありまし

た。やはり、賃貸化したり住民が高齢化したりするとともに、管理組合活動の将来の担い手をどうするかが課題とのことでした。これは、小規模マンションに共通する課題といえます。

この問題を解決するためには、賃貸して役員ができない区分所有者(地主を含む)に対する管理費増額の取り扱いを検討することが必要と思われます。また、将来は、地域の小規模マンションで同じ管理会社に委託することで効率化をはかる方法や、管理組合の役員経験者らによる理事代行(福岡県マンション管理組合連合会が実施しています)という方法も考えられます。そのためにも、このような管理セミナーを契機として、地域の管理組合どうしの連携をはかることが大切だといえます。

ところで、今年の4月、メソードつくばⅠのすぐ近くに市内初の小中一貫校が開校しました。これからの近隣の発展が期待されており、便利な場所に百年住宅を持続させるというスケルトン定借にとって追い風になったことを最後に報告します。

注)本セミナーは、日本マンション学会とつくば市役所の共催によるもので、急増する市内のマンションの交流をはかることを目的の一つとして開催されました。



メソードつくばⅠの2階にある中庭  
(子どもの遊び場や住民交流の場になる)



つくばマンション管理セミナーの様子  
(70名の参加の中でメソードつくばⅠが報告)

# スケルトン定借普及センターからのお知らせ

## ■センターの事務局を統合しました

当センターは本部の下に①管理組合支援部門、②コーディネーター支援部門、③建設技術支援部門、の3部門があります。これまで、①は本部、②はNPO全国コープ住宅推進協議会、③は(社)建築研究振興協会がそれぞれ担当窓口になっていましたが、今回諸般の事情から全ての窓口を本部事務局に統合することになりました。今後のお問い合わせ、ご連絡はすべて右記にお願いします。

〒107-0052

東京都港区赤坂1-5-11 新虎ノ門ビル5階  
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

## | 運営委員会が開催されました

去る5月21日、当センターの運営委員会が開催されました。新規運営委員と2011年度の決算をご報告いたします。

### 運営委員及び顧問、監事

|      |                         |                               |
|------|-------------------------|-------------------------------|
| 委員長  | 中林 由行 (NPO全国コープ住宅推進協議会) | 杉本 賢治 (経堂の杜 土地提供者)            |
| 副委員長 | 植野 修一 (東急建設株式会社)        | 天宅 毅 (株式会社キューブ)               |
|      | 本間 博文 (放送大学名誉教授)        | 篠原 正積 (ハウジングアンドコミュニティ財団 専務理事) |
|      | 藤本 秀一 (独立行政法人建築研究所)     | 顧問 小林 秀樹 (千葉大学教授)             |
|      | 作間 英一 (メソッドつくばI 管理組合員)  | 監事 笠原 秀樹 (日本マンション学会 理事)       |

## 2011年度 決算書

### 1. センター

#### 収入の部

|            |           |
|------------|-----------|
| 寄付金等収入     | 0         |
| 事業支援費等収入   | 0         |
| 会費収入       | 140,000   |
| 事業収入       | 0         |
| 雑収入        | 30,546    |
| 積立金余剰分より拠出 | 0         |
| 当期収入合計     | 170,546   |
| 前期繰越金      | 2,955,880 |
| 収入合計       | 3,126,426 |

#### 支出の部

|        |            |
|--------|------------|
| 事業費    | 20,035     |
| 管理費    | 1,253,199  |
| 予備費    | 0          |
| 積立金支出  | 0          |
| 当期支出合計 | 1,273,234  |
| 当期収支差額 | △1,102,688 |
| 次期繰越金  | 1,853,192  |

### 2. 建設技術支援部門 (特別会計)

#### 収入の部

|        |           |
|--------|-----------|
| 会費収入   | 0         |
| 当期収入合計 | 0         |
| 前期繰越金  | 3,009,731 |
| 収入合計   | 3,009,731 |

#### 支出の部

|        |           |
|--------|-----------|
| 事業費    | 0         |
| 管理費    | 100,000   |
| 当期支出合計 | 100,000   |
| 当期収支差額 | △100,000  |
| 次期繰越金  | 2,009,731 |

### 3. 関西支部 (特別会計)

#### 収入の部

|              |         |
|--------------|---------|
| 事業コンパ参加会員登録費 | 0       |
| 見学会参加費他      | 0       |
| 養成講座受講料      | 0       |
| 書籍販売         | 0       |
| 受取利息         | 44      |
| 寄付金          | 0       |
| 雑収入          | 0       |
| 当期収入合計       | 44      |
| 前期繰越金        | 268,926 |
| 収入合計         | 268,970 |

#### 支出の部

|            |         |
|------------|---------|
| 初期相談・相談費   | 15,000  |
| 見学会開催費     | 0       |
| 養成講座実施費    | 0       |
| 書籍代        | 0       |
| 会場代        | 0       |
| 事業コンパ実施費   | 0       |
| 管理組合懇談会交通費 | 0       |
| 雑費         | 0       |
| 関西支部事務費    | 0       |
| 当期支出合計     | 15,000  |
| 当期収支差額     | △14,956 |
| 次期繰越金      | 253,970 |

編集  
後記

松原アパートメントからご報告いただいた本間先生には、ニューズレター創刊号でも「松原アパートメントに住んでいます」というタイトルで寄稿していただきました。創刊号から14年が経ち、ニューズレター20号という区切りに再びご登場していただくことができ光栄です。次号もどうぞお楽しみに。(事務局:水本)

集まる・つくる・住む 第20号 2012年9月12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 一般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