

スケルトン定借
普及センター

日本建築学会賞を受賞！

スケルトン定借普及センター顧問
小林秀樹（千葉大学教授）

スケルトン定借（つくば方式）の実践が、日本建築学会賞（業績）を受賞しました。これまで、第一号の完成時に日本不動産学会業績賞（1996）を受賞しておりますが、今回は、良質な建築を数多く生み出していることが高く評価されました。建築学会賞は歴史のある賞で、喜びもひとしおです。

昨年11月に行われた現地審査では、小石川の杜（文京区）の有志の方々にご協力頂きました。この場をお借りして厚く御礼申し上げます。その際、小石川に訪れた10名の審査員は、スケルトン・インフィル建築が生み出す良質な構造体と、住み手の個性あふれる室内を見学して強く印象づけられたようです。

見学後にヒアリングが行われ、私と当センター代表の本間先生が対応しました。通常のマンションに比べて建築費が高くなる良質建築を、定期借地権を応用して安く実現できる点などについて熱心な質疑応答がありました。それがよかったのでしょうか、今年の3月に受賞内定の通知をいただきました。

スケルトン定借は、建築計画の前提条件を変える力をもっています。具体的には、借地によって土地費を軽減することで、低い容積率でのゆとりある建築設計を可能にします。また、ユーザー参加の仕組みは、住民の要望に応えた特色ある空間を実現します。その結果、民間では実現困難とされた本格的S-I住宅、環境共生住宅、あるいは古い建物の再生が、当方式によって実現することができました。「スケルトン定借は、注目を浴びるような特色ある建築が多

い」という点に、建築にとっての意義が端的に表れています。

受賞を契機として、スケルトン定借のさらなる発展のために尽力したいと思っています。



次世代へつなぐ庭園再生

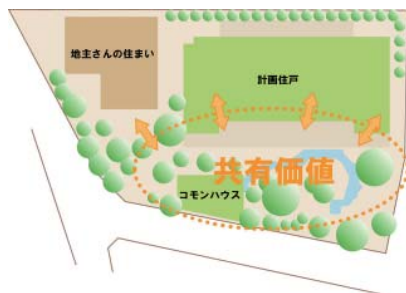
株式会社チームネット
代表取締役 甲斐徹郎



正面からの風景 庭を吹き抜ける風を感じる

06年9月、つくば方式を利用した、環境共生型コーポラティブ住宅「風の杜」が竣工しました。ご当主の次女Sさんとの出会いから約2年半、「緑を残したい」という思いからスタートし、明治時代から引き継がれてきた日本庭園を骨格としたこのプロジェクトは、新しい居住者とともに、庭園と建物とが一体となった環境を次の時代へ引き継ぐ事業として実現しました。

この庭園は、過去から現代、そして未来へと時間をつなぐ大きな役割を果たすとともに、そこで暮らす居住者にとっては、自然の空調装置として位置づけられ、その外環境とつながることで室内空間を快適にするという、暮らしに不可欠な機能を果たします。使われていた当時の水の流れも復活し、屋上まで達する既存の樹木や石組みを整備し、さらに新



敷地配置図 「風の杜」とご当主のお宅をコモンハウスがつなげる

たな植樹をすることで、明治の作庭当時の面影が再生されました。工事のため別の場所に仮植されていた樹木も竣工後に移植され、隣接するご当主ご家族のお庭とも一体の景観を成し、大田区の保護樹林としての指定も決まりました。

庭を臨む、とっておきの場所には、住戸とは別に、居住者やご当主ご家族が気軽に集え、庭園を堪能できる「コモンハウス」があります。このコモンハウスには、旧母屋の建具が使われており、当時の記憶が残されました。

竣工の約1ヶ月後に開かれた竣工パーティは、このプロジェクトの完成を今か今かと待っていたご当主の90歳の誕生日パーティでもありました。このコモンハウスでは、居住者同士、またご当主ご家族との日常的な交わりや、バザーなどの実施など、いろいろな使われ方が始まっています。関わっている方々みんなが愛着をもってこの庭園を使いこなしていくことで、豊かなコミュニティが生まれ、そしてそうしたコミュニティの存在が、この庭園を未来へと残し引き継いでいく役割を果たしていくだろうと思います。

●プロジェクトの概要

名称	: 風の杜
所在地	: 大田区山王
構造・規模	: 鉄筋コンクリート造 地下1階地上3階建
権利形態	: 土地: 建物譲渡特約付定期借地権の準共有 建物: 区分所有権
敷地面積	: 761.66㎡
延床面積	: 784.98㎡
戸数	: 住宅11戸(うち賃貸住戸3戸)+コモンハウス
事業体制	: 事業主 山王エコヴィレッジ建設組合 事業コーディネイト 株式会社チームネット 設計監理 有限会社HAN環境・建築設計事務所(建築) エービーデザイン株式会社(外構) 施工 白石建設株式会社(建物) エービーデザイン株式会社(外構・建築付帯緑化)

●プロジェクトの経緯

2004年 4月	地主さんとの出会い
2004年 8月	プロジェクト始動
2004年 12月	参加者募集説明会開催
2005年 1月	山王エコヴィレッジ建設組合設立
2005年 8月	着工
2006年 9月	竣工

求道学舎にて公開セミナーを開催しました！

2006年9月13日

昨年9月13日、前号で紹介した「求道学舎」の一角にある求道会館にて、一般向け公開セミナーを開催しました。

前半は地主で建築家の近角真一氏とコーディネーターの田村誠邦氏が、求道学舎の誕生の歴史と再生のプロセス。そしてスケルトン定借を応用

した仕組みについての紹介がありました。

後半では「風の杜(旧山王エコビレッジ)」のプロジェクトを、コーディネーターの甲斐徹郎氏が紹介しました(前頁参照)。また、セミナー終了後には、求道学舎敷地内を見学させていただきました。



再生した求道学舎(右)

80年の歴史の趣を感じながらの受講の風景



専門家の意見を聞く参加した理事ら

第3回管理組合懇談会を開催しました！

2006年12月2日

昨年12月2日、近衛町アパートメント集会所「残月の間」にて、第3回管理組合懇談会を開催し、新たに竣工した求道学舎(本郷)、風の杜(大森山王)を含む7組合から理事8名、コーディネーター2名、当センターから4名が参加しました。

懇談会では、事前に行った「管理の問題に関するアンケート」の結果をもとに、2時間ほど意見交換を行いました。主な意見は右の通りです。

この意見交換では、管理の問題について気軽に相談できる専門家の必要性が浮かび上がってきました。これに対して、当センターでは、マンション管理士等による支援体制の整備を検討していくことを約束しました。

【主な意見】

- 管理会社は、担当者によって良し悪しがはっきりしている。
- 空き駐車場は、来客用として500円/日で貸している。
- 自主管理でやってきたが、将来的な不安がある。具体的には、管理費の滞納等の問題である。
- 管理会社が作成した修繕計画の概算見積もりは、当てにできないところがある。
- 雨漏りが起きているが、設計上のミスなのか、施工上のミスなのか、特定できず対応に困っている。
- 高齢になって、組合役員を勤められるのか心配。

ホームページのデザインを

リニューアルしました！ <http://www.skeleton.gr.jp/>

土地活用を検討している方、住まいを探している方が利用しやすく、そして誰からも親しみをもたれるように、ホームページデザインをリニューアルしました。そして、新たに「既存物件の空き情報のページ」を設け、入居希望者への情報発信を充実させました。

今後も、スケルトン定借に関する最新情報をお届けしていきたいと考えておりますので、ご意見・ご要望などございましたら、センター事務局までご連絡ください。



2006年度 事業報告および決算書

2006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
 - ・ニューズレター第14号を発行。
 - ・ホームページデザインの全面改良
 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体制の強化
(台東区及び他の地主・入居者等からの相談受付)
 - 2) 管理組合の支援
 - ・近衛町アパートメントにて管理組合懇談会を開催
 - 3) 地主向けセミナーを開催(求道会館にて)
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、次年度へ持ち越し)
 - 2) 既往事例の課題の調査、整理
 - ・学会賞応募のため事例資料整理、見学会の開催
 4. 専門家の育成、教育、支援
 - 1) コーディネーターへの研修を開催(求道会館にて)
 5. 研究開発
 - 1) 事業企画支援ツールの開発
(検討中、次年度へ持ち越し)

【関西支部】

1. プロジェクトの支援
 - 1) 土地所有者のための初期相談、資料提供を3件行った。

2006年度決算書

1. センター

収入の部	
寄付金等収入	1,428,455
事業支援費等収入	0
会計収入	490,000
事業収入	73,000
雑収入	30,681
積立金余剰分より拠出	0
当期収入合計	2,022,136
前期繰越金	3,409,950
収入合計	5,432,086
支出の部	
事業費	251,890
管理費	1,568,474
予備費	0
当期支出合計	1,820,364
当期収支差額	201,772
次期繰越金	3,611,722

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	3,565,377
収入合計	3,565,377
支出の部	
事業費	55,546
管理費	0
当期支出合計	55,546
当期収支差額	△ 55,546
次期繰越金	3,509,831

3. 関西支部(特別会計)

収入の部	
関西支部支援金(本部より)	0
事業コンベ参加会員登録費	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	186
寄付金	0
雑収入	0
当期収入合計	186
前期繰越金	438,626
収入合計	438,812
支出の部	
初期相談・相談費用	7,000
見学会開催費	0
養成講座費用	0
書籍代	0
会場代	0
事業コンベ費用	0
管理組合懇談会交通費	0
雑費(振込料)	0
関西支部事務費	60,000
当期支出合計	67,000
当期収支差額	△ 66,814
次期繰越金	371,812

2007年度 事業計画および予算書

2007年度事業計画

【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、ニューズレター等によるPR
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
 - 2) 管理組合の支援
 - 3) 地主向けセミナーの開催
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
 - 2) 共同管理、共同顧問の仕組みに関する研究
 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
 5. 研究開発
 - 1) 事業企画支援ツールの最終調整

【関西支部】

1. スケルトン定借の普及
 - 1) 機会を捉えて普及啓発の実施
2. プロジェクトの支援
 - 1) 土地所有者のための初期相談、資料提供の実施
3. 専門家の育成・教育・支援
 - 1) コーディネーター養成講座等の実施

2007年度予算書

1. センター

収入の部	
寄付金等収入	3,000,000
事業支援費等収入	1,787,250
会費収入	500,000
事業収入	150,000
雑収入	53,000
積立金余剰分より拠出	0
当期収入合計	5,490,250
前期繰越金	3,611,722
収入合計	9,101,972
支出の部	
事業費	230,000
管理費	1,330,000
予備費	70,000
積立金支出	720,000
当期支出合計	2,350,000
当期収支差額	3,140,250
次期繰越金	6,751,972

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	3,509,831
収入合計	3,509,831
支出の部	
事業費	500,000
管理費	50,000
当期支出合計	550,000
当期収支差額	△ 550,000
次期繰越金	2,959,831

3. 関西支部(特別会計)

収入の部	
事業コンベ参加会員登録費	0
見学会参加費他	0
養成講座受講料	200,000
書籍販売	0
受取利息	0
寄付金	0
雑収入	0
当期収入合計	200,000
前期繰越金	371,998
収入合計	571,998
支出の部	
初期相談・相談費用	20,000
見学会開催費	0
養成講座実施費	200,000
書籍代	0
会場代	30,000
事業コンベ実施費用	0
管理組合懇談会交通費	0
雑費(振込料)	0
関西支部事務費	60,000
当期支出合計	310,000
当期収支差額	△ 110,000
次期繰越金	261,998

編集後記

現在、全国各地でまちづくり活動が盛んに行われています。なかでも、歴史的建造物を守る活動や環境と共生した暮らしを創造するといった活動が多く見られています。昨年から今年にかけて「求道学舎」の再生と「風の社」が完成したように、スケルトン定借方式も、歴史や環境を大事にした住宅づくりの一役を担っています。今後も、益々歴史や環境を大事にする機運が広まっていけば、スケルトン定借方式の出番も増えることになるでしょう。一預言者ー

集まる・つくる・住む 第15号 2007年7月9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