

日本建築学会賞 受賞業績 スケルトン定借を通じた建築計画と不動産制度の連携

本業績は、スケルトン定借（通称、つくば方式）の開発・実践・普及、及び、その知見を生かした建築計画と不動産制度を連携させた分野の発展に資する一連の業績を対象とするものである。

説明Ⅰ スケルトン定借（つくば方式）の開発とその独創性

スケルトン定借（通称、つくば方式）は、分譲と賃貸という従来の所有形態に対して、第三の「利用権」の実現を目指したもので、日本の法融資制度と整合させるために、定期借地権を応用して実用化したものである。最大の特徴は、SI（スケルトン・インフィル）技術と、定期借地権による不動産制度を密接に連携させることで、実質的に「60年間のスケルトン利用権」の実用化に成功したことである。これにより、良質住宅を安価に供給しつつ、将来の建替時の合意形成等を容易にするという大きな意義を有した。

スケルトン定借の仕組み

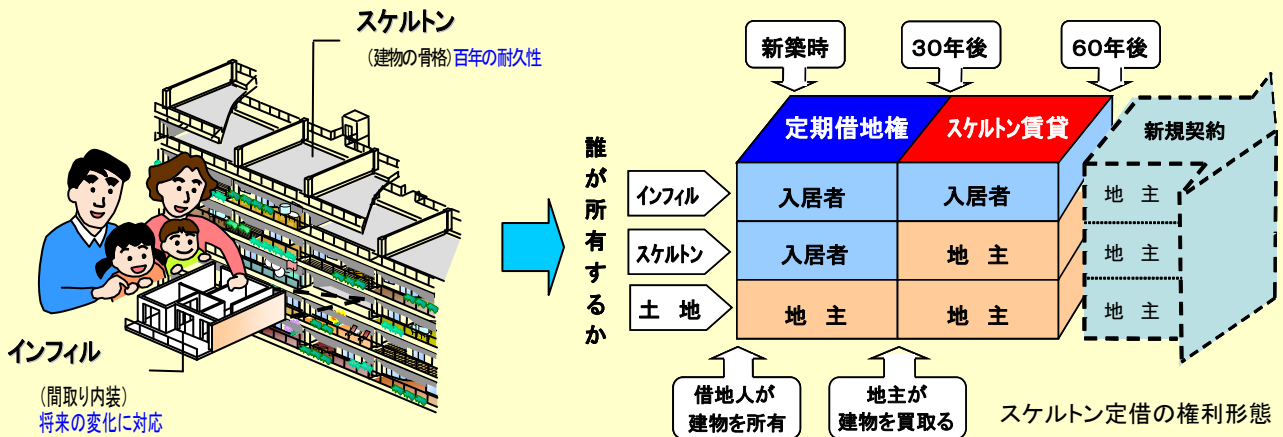
連携

異分野を連携した新領域の可能性を示す

【建築計画】 SI住宅の計画技術

【不動産制度】 建物譲渡特約付定期借地権

長期耐用性を目標とするSI住宅を、建物譲渡特約付定期借地権の開発により安価に供給することを可能にした



長期耐用性をもつSI住宅と、期間50年の定期借地権の矛盾を解決するために、定期借地権（借地借家法22条）と、建物譲渡特約（23条）を同時設定する契約・登記・融資を日本で初めて提案・実用化した。

本方式の独創性について

① 建築技術を通して住宅価格低減の方法を提示したこと

長期耐用性をもつスケルトンを繰返し利用すれば、1期当たりの費用は安くなるという理論を初めて実用化

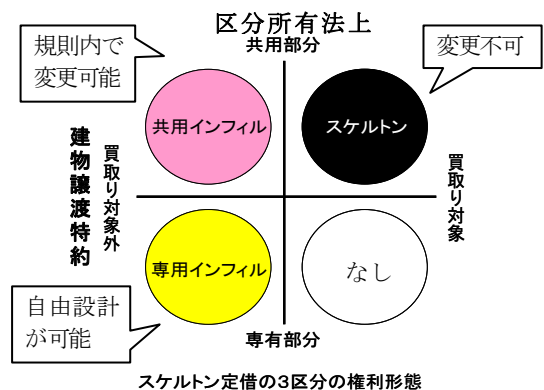
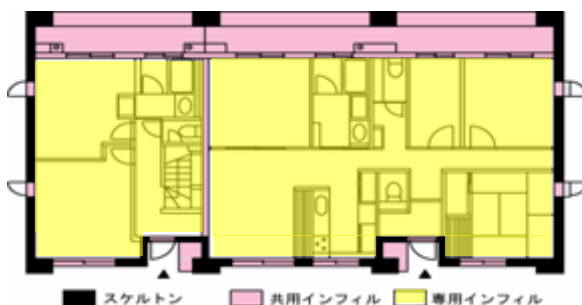
② 建築計画と不動産制度を連携させた新しい技術開発領域を切り開いたこと

SI住宅の開発と、借地契約・不動産登記・住宅金融の開発を連動して進めた成果である

SI住宅に関する業績としては、本業績の他に、京大異研究室の二段階供給方式、住都公団のフリープラン賃貸等も重要である。本業績は、SI住宅に加えて、さらに法・金融制度に及ぶ提案を実現している点に特色がある。

SI住宅と不動産所有権を連携させた仕組みの例

SI住宅を3区分して権利形態と連動させている



説明Ⅱ スケルトン定借の実現例とその特徴

メソッドつくばⅠ
 竣工:1996年 茨城県つくば市
 計画:建設組合+つくばハウジング研究会(担当:小林秀樹他)
 設計施工:竹中工務店
 スケルトン定借1号。自由設計可能なSI住宅を一般分譲の7割程度の価格で実現しマスコミの注目を浴びた。



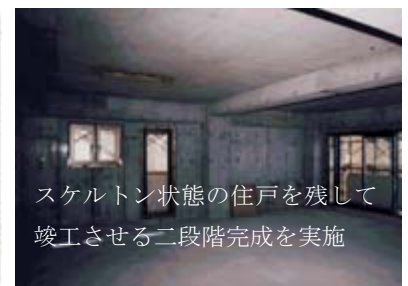
メソッドつくばⅡ
 竣工:1996年 茨城県つくば市
 計画:建設組合+つくばハウジング研究会(担当:小林秀樹他)
 設計施工:アタカ工業+東急工建
 逆梁工法による本格的SI技術を導入。水回りを含めて自由設計可能にし、100㎡2000万円代で実現した。



松原アパートメント
 竣工:1998年 東京都世田谷区
 計画:建設組合+つくばハウジング研究会(担当:小林秀樹他)
 設計施工:高市忠夫+佐藤工業
 東京1号。逆梁工法とインフィル設計者の分離発注を実現。100㎡3000万円代は世間に強い衝撃を与えた。



丘の上ハウス
 竣工:1999年 横浜市鶴見区
 計画:建設組合+アークブレイン
 設計:山下馨建築アトリエ
 施工:清水建設
 1住戸をスケルトン状態のまま竣工し、入居後にその住戸の内装工事を行うという二段階完成方式を実施。



目白
 2000年、東京都新宿区アトリエガイ+スペリオホーム
 スケルトン状態の集会室内に数寄屋建築を移築して利用している。

芦屋
 2001年、兵庫県芦屋市
 阪急電鉄+三井建設
 大手ディベロッパーにより、震災復興地域に実現した。

前橋
 2002年、群馬県前橋市
 MO設計+スミプロ住販
 鹿島建設。建売1号。中心市街地活性化の一環として実現した。

京都
 2003年、京都市
 ヘキサ+公成建設
 京都1号。京都御所の隣接地に実現し、入居望者が多く注目された。

説明Ⅲ スケルトン定借の波及効果 社会的意義・建築計画における意義

経堂の杜
 竣工:2000年 東京都世田谷区
 計画:建設組合+チームネット
 設計:邑計画工房、他
 施工:守谷商会
 本格的な環境共生住宅を民間単独で実現したことで話題になった。スケルトン定借の価格低減効果を生かす。



小石川アパートメントハウス
 竣工:2002年 東京都文京区
 計画:建設組合+アークブレイン
 設計:上野・藤井建築研究所
 施工:大林組
 東京4号。神社の敷地を利用した長期耐用住宅で、品質の高い自由設計可のSI住宅を安価に実現した。



風の杜
 竣工:2006年 東京都大田区
 計画:建設組合+チームネット
 設計:HAN 環境・建築設計事務所
 施工:白石建設
 スケルトン定借による環境共生住宅の2号で、今年8月に竣工。経堂の杜と同じコーディネータが実現。



スケルトン定借の波及効果について



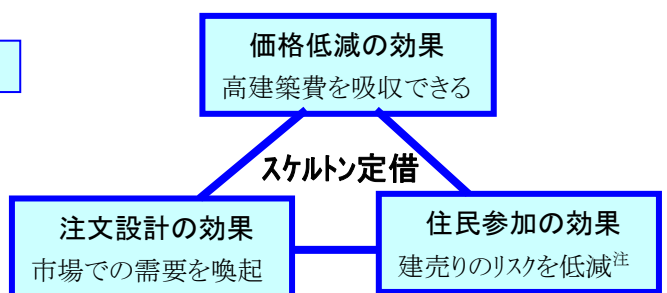
上記の他 2. 計 13 事例

①住宅問題の解決に向けて社会的関心を喚起する
 これまで市場原理では実現困難であった良質住宅の価格低減を、本方式により実現できることを示した(分譲の7割程度の価格)。また、マンションの建替え問題を解決するために、一定期間後に所有権を解消する方法を提起した。これらは、一般マスコミに大きな衝撃を与え、その後のSI住宅やマンション問題への関心の高まりにつながった。(数多くの新聞記事やテレビ放映がある)

②本格的SI住宅や環境共生住宅に市場性を与え建築計画の可能性を広げた
 スケルトン定借の仕組みを用いることで、従来、公的補助がないと実現が難しいとされてきた本格的SI住宅・環境共生住宅・古い建物のリノベーション等を、民間単独でも実現可能にした。これにより、建築計画の可能性を大きく広げた。

SI住宅や環境共生住宅の実現を容易にする理由

本格的 SI 住宅や環境共生住宅等は、建築費が1～3割程度高くなるため、一般分譲では市場性に欠けるとされてきた。
 これに対して、スケルトン定借を用いると、右図の3つの要因の効果により、実現が容易になるという特徴がある。



注)本方式は、借地で土地先行取得が不要、かつSI方式で注文設計に対応しやすいため、コーポラティブ方式と相性がよい。新しい企画に賛同する需要者が事前参加することで事業失敗を回避しやすい

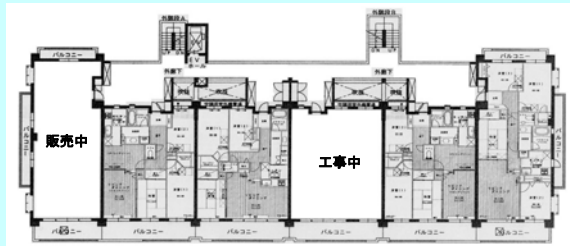
説明Ⅳ 本業績の広がり：建築計画と不動産制度の連携領域の発展

スケルトン定借で蓄積された知見は、建築計画と不動産制度の連携領域の重要性を示すとともに、その可能性を示す幅広い活動へと発展している。従って、本業績は、スケルトン定借の開発と実践、及び、その波及としての建築計画と不動産制度の連携領域の発展に資する一連の業績を含むものである。

小林秀樹及びスケルトン定借普及センターのメンバーは、下記の関連業績を継続してあげ社会的貢献は大きい。

1. スケルトン状態が残る区分所有建物の不動産登記の実現（2002年12月）

法務省担当者との長年の交渉により、スケルトン状態の住戸の登記及び抵当権設定を可能にした。小林らは、建設省総合技術開発プロジェクトの一環として、交渉及び理論武装の中心を担った。



実現例



上記のような状態でも完成住戸から順次引渡すことを可能にした

2. 古い建物の住宅への転用事業への支援活動（2006年3月完成）

古いRC建築を民間住宅として再利用することは、経済的制約から困難とされる。求道学舎プロジェクトは、近角真一氏を中心にこの難事業に取り組み、昭和初期の武田吾一設計による学生寮を、定期借地権によるコーポラティブ方式によりマンションとして再生したものである。

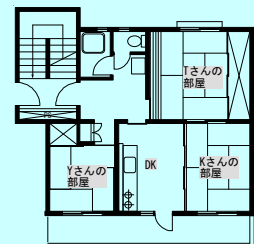
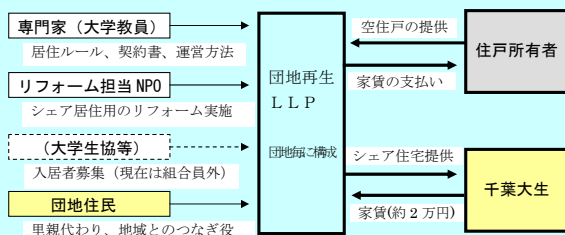
スケルトン定借普及センターのメンバーは、この事業の金融・技術面等を支援し、重要な役割を果たした。



3. LLPを利用した団地シェア居住の実践（2006年1月開始）

古い郊外団地再生のために、単身者のシェア居住を通して若年世代の導入をはかる方法がある。

小林らは、団地住民を含む有限責任事業組合（LLP）によるサブリース方式を初めて実現した。当方式は、団地住民と単身者の交流が図れる点で意義が大きい。



4. 日本における住宅組合事業の提案活動（2005年～）

欧米型の「組合所有制度」を、日本の法制度の中で実現する方法を提案し、その実現に向けた活動を行っている。

具体的には、小林らが参加するNPO法人（富江伸治、米野史健ら）を通して、居住自身が合同会社（LLC）を形成して賃貸住宅を経営する仕組みを提案し、これを中心市街地活性化の有力な方法として一般社会に発信している。



<業績に対する各メンバーの貢献>

小林秀樹：本業績全体を中心となって担う。

スケルトン定借普及センター：スケルトン定借の普及、及び、金融・不動産契約等の支援活動を担う。

（代表：本間博文、中心構成員：中林由行、竹井隆人、藤本秀一、甲斐徹郎、田村誠邦、天宅毅）