

日本建築学会賞(業績)

スケルトン定借の実践を通じた建築計画と不動産制度の連携

小林秀樹(千葉大学教授)

スケルトン定借普及センター代表 本間博文(放送大学教授) 主要メンバー: 中林由行、竹井隆人、藤本秀一、甲斐徹郎、田村誠邦、天宅毅

本業績は、100年住宅を安価に供給することを可能にした「スケルトン定借」(通称、つくば方式)の開発と実践、及び関連した法制度改革の推進を通して、建築計画と不動産制度を連携させた新しい学術・実践領域を発展させたものです。

スケルトン定借(つくば方式マンション)とは

スケルトン定借とは、100年の耐用性を目指したSI(スケルトン・インフィル)住宅を、定期借地権の工夫により安く購入できるようにしたものです。長持ちする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「スケルトン利用権」の構想から生まれました。

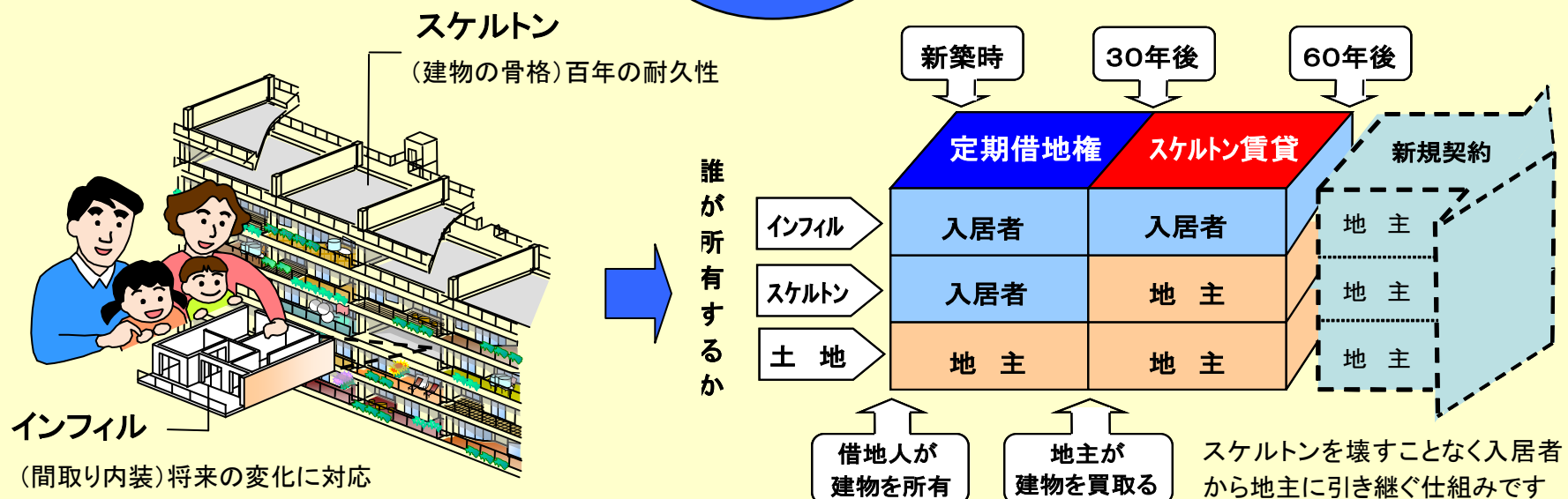
スケルトン定借=SI住宅+建物譲渡特約付借地権

連携

両分野の連携が生み出した新しい住宅の所有形態

【建築計画】 SI住宅の計画技術

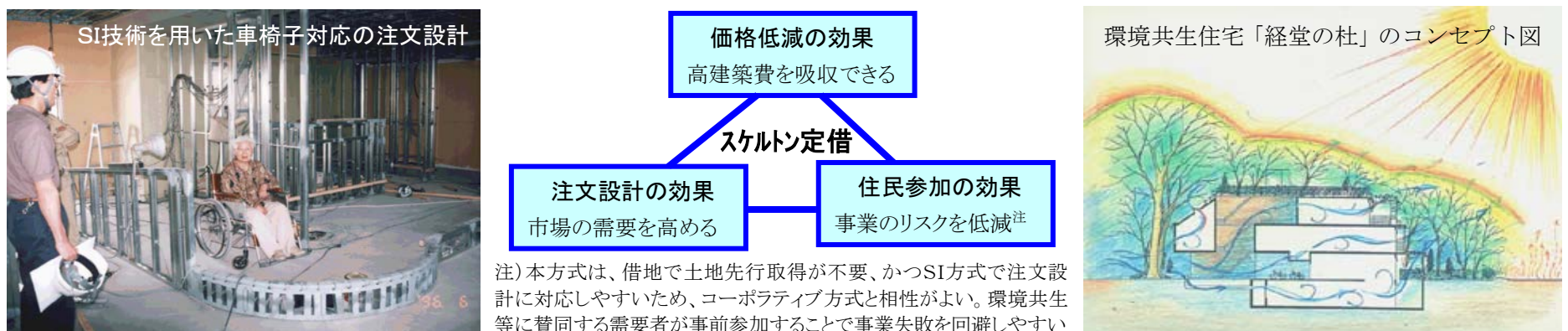
【不動産制度】 建物譲渡特約付定期借地権



100年住宅と50年後の建物除去を想定した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)を同時に設定することで、建物を壊すことなく地主に引き継ぐことができる契約及び登記を日本で初めて実現しました。

スケルトン定借を用いると、なぜ、環境共生住宅や古い建物のリノベーションが実現しやすくなるのか？

「経堂の杜」など建築費がかかる個性の強い事業が多く実現しています。それは、下図の3つの効果により実現が容易になるからです。

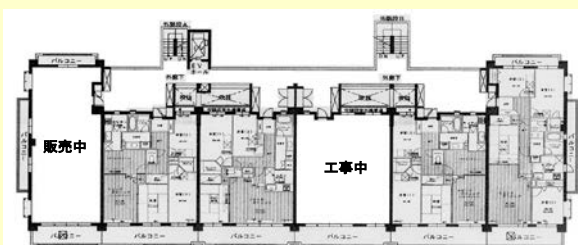


スケルトン定借の成果を踏まえて、建築計画と不動産制度の連携の可能性を示す幅広い活動が展開しています。

1. スケルトン状態が残る建物の不動産登記(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、法務省との交渉及び理論武装の中心を担った。



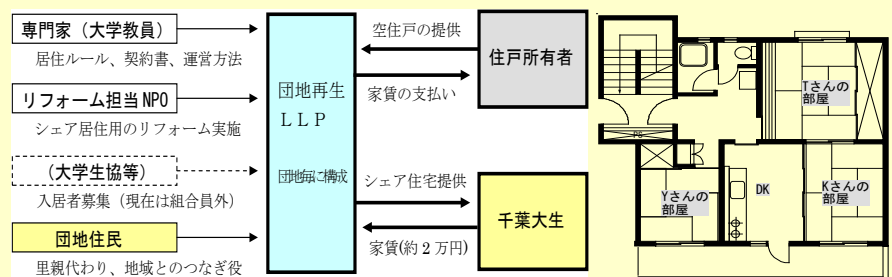
上記の状態でも完成住戸から順次引渡しができる

建物と内装を分離販売



2. LLPを利用した団地シェア居住の実践(2006年1月開始)

郊外団地の再生に向けて、単身者のシェア居住により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日本で初めて実現した。当方式は、団地住民と単身者の交流を進める点でも意義が大きい。



スケルトン定借（つくば方式マンション）の事例



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。



逆梁工法による自由配管

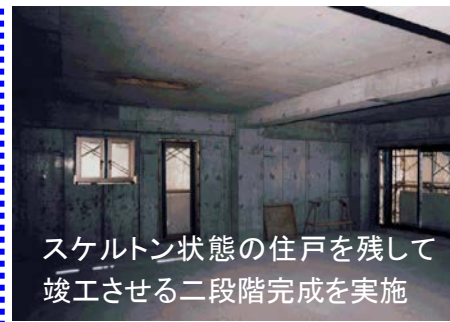
メソッドつくばⅡ

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。



スケルトン状態の住戸を残して竣工させる二段階完成を実施

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。



小石川の杜



移築した数寄屋

目白アパートメントハウス

竣工:2000年、東京都新宿区
計画設計:建設組合+アトリエガイア
施工:スペリオホーム
都心の好立地に中堅所得者が購入可能な価格で実現。スケルトン状態の集会室内に舟橋聖一が書斎として利用した数寄屋建築を移築している。



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。



グッドデザイン賞受賞のSI住宅



小石川の杜

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。経堂の杜の経験を踏まえて計画が洗練。



風の杜



ジュビリ芦屋

竣工: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る初の事業。阪神の震災復興地域に実現した。



塚口コーポラティブハウス

竣工:2001年、兵庫県尼崎市
キューブ+不動建設
借地権による等価交換方式を用いた初のスケルトン定借事業。1階に医院を複合している。



シェルジャルダン南町（前橋）

竣工: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。



センテナリオ京都

竣工: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、入居者の関心が高くマスコミにも注目された。



求道学舎の再生

竣工:2006年、東京都文京区
近角真一他+戸田建設
昭和初期の学寮を再生した画期的事例。スケルトン定借ではないが、その応用例。