

スケルトン十コーポラティブ：

新方式マンション 関西にも登場

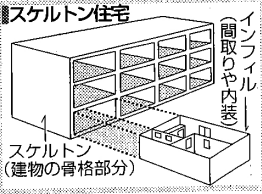
便利な都心のマンションで永住したい人たちの要望に合わせ、建物の骨格（スケルトン）と内装・間取り（インフィル）を明確に分ける「スケルトン型住宅」と「コーポラティブ（建設組合）」方式を組み合わせ、さらに価格を抑えるための特殊な定期借地権を設定した新方式のマンション計画が阪神間でも動き始めた。高齢化や都心の空洞化対策も兼ねた新しいアイデアだ。

これまでの定期借地権付きマンションは、五十年後の解体を前提にしているため、「短命」一期限が近づくと手入れが不十分になりがちなどの問題がある。このため、「都心で生涯居住できる低価格マンション」で建設者建築研究所が民間企業と共同開発した。

地主、入居者双方に利点

これまでに定期借地権付きマンションは、五十年後の解体を前提にしているため、「短命」一期限が近づくと手入れが不十分になりがちなどの問題がある。このため、「都心で生涯居住できる低価格マンション」で建設者建築研究所が民間企業と共同開発した。

スケルトン型定期マンションの建設現場。100年以上の耐久性を持たせるため、柱の鉄筋密度は通常の倍になっている。兵庫県尼崎市南塚口町3丁目



初から空き部屋のリスクを減らすことなく、長期間安定した収入を得られるというわけだ。

課題は、この方式の知名度が低く、仕組みが複雑なためか、土地を提供する地主がなかなか見つからないことだ。入居者のコーディネーターにもまだ少ない。参加者がそろそろまで着工できず、入居まで日時がかかるため、完成したのは全国でもまだ数件だ。九年には専門家が中心になって非営利組織「スケルトン定借普及センター」を設立、土地探しなどに力を入れている。

同センター関西支部代表の高田昇・立命館大学政策科学部教授（都市計画）は「資産を残すより利便性を重視して集合住宅を求める人が増えてきた。計画段階からの付き合い合

住み続けられる。その後は通常の賃貸住宅となる。

地主が建物を買収しない場合、入居者は従来通り地代を払って住み、満六十年で建物を地主に無償譲渡する。

借地に建てるので入居者は土地を持たず、スケルトン部分の所有権も期限付きだが、その分安くなる。

一九九六年に茨城県つくば市に第一号ができたため、

約三千万円ですむ見通しだ。これが分譲なら利便性や耐久性から五千万円はかかる（阪急電鉄）という。入居後三十年間の負担は、ローン

安価に「住む権利」を得る

芦屋市の予定地は、震災後の区画整理事業が進む大塚町の三百五十平方メートル。七階建て十戸の計画だ。コーディネーターの阪急電鉄と三井建設が参加者九人を募り、十二月に入って最後の二人が決まった。

普通の賃貸も考えたが、資金がかさむうえ部屋が埋まるかどうか心配だった」といふ。

約三千万円ですむ見通しだ。これが分譲なら利便性や耐久性から五千万円はかかる（阪急電鉄）という。入居後三十年間の負担は、ローン

マンが一戸建てを持つのは不可能。最終的に資産にはならないが、便利な土地に六十年住める権利を買ったと考えている」と満足した。

間取りが自由なのも魅力だ。参加者は、趣味のアトリエや、大きなリビングにと、アイデアを絞り、若後