

1000年集合住宅スキーム構築

86条2戸1団地に「京町家」自治スタイル再現

長期優良「1000年住宅」ブランドで京都住宅最大手のゼロコーポレーション（金城一守社長）と、神戸市の都市コーディネーター、キューブ（天若毅社長）は、京都・嵯峨嵐山で、①建築基準法86条の「2戸1団地」認定の建物区分所有法の管理規約を活用し、町としての形が半永久的に持続できる仕組みを持った戸建て風2戸1低層集合住宅団地づくりの新スキームを構築した。景観配慮とその維持のため区分所有法の管理規約を町の運営ルールに導入。外観は邸宅風だが実質はマンションとして供給する。応用範囲の広い普遍性のある町づくりシステムになる。

低層住棟運営に管理規約

マンション建て替え内滑化法成案に携わるなど区分所有法とマンション問題に詳しい弁護士の前正晴明治学院大学教授が助言した。

京都市右京区嵯峨門前二尊院門前の約3500㎡（約1060坪）が事業対象地。歴史景勝地、高級ブランド住宅地の嵐山・嵯峨野にあるため

京都嵯峨「二尊院事業」



幾層もの規制があり、景観配慮が最も求められる。この場合、景観形成を維持するため、重要な町としての規制として、二尊院の町並みは創造できるが、その後の景観や環境の保全、そのために不可欠な住民自治を統制する担保が必要で、そのために法的裏付けのある区分所有法の管理規約を持ち込んだ。これによって町の形態を一定のルール内で反動的に持続させる。この土地の規制をクリアしながら同法活用に必要な区分建物として最小単位である2戸1連棟を用いる。

不動産 展望

「総合不動産コンサルティンク企業」の構築を掲げるのが資信仲介の宅都。昨年12月1日に持株会社「宅都ホールディングス」（太田卓利代表取締役社長）を設立し、



宅都不動産販売 衣笠 賢二 社長

「顧客提案系」が注目される。トックリビジネスが注目される。顧客提案系抑制にもなる。

得者準備」という観点から当社ではコアセンターを設け、定期的なプロクチャーを実施している。顧客情報からターゲットを絞り込むことで成約率の向上へ、広告宣伝費の抑制にもなる。

今西恭晟・頼久両氏の門出、祝つ

オフィシャル流通・管理の今西土地建物グループ（大阪市）は7日、大阪市内のホテルで関係者多数を招き、今西恭晟新会長、頼久氏を祝つた。

「就任・出版記念パーティー」を盛大に開催した。福田二千武ファミリー企業長の名が発表として、田中 2氏の新しい門出を祝つた。お祝いには皆様の支援のおかげに感謝した。新社長に就任した頼久氏は「次の60年、70年も不動産を通じて顧客の成長を支援しながら自社も成長するように邁進してまいります」と意気込みを述べた。

今西新会長は「私自身も寿を迎え、創業55年の節目に息子に社長の席を譲られたのはひとえに皆様の支援のおかげに感謝した。新社長に就任した頼久氏は「次の60年、70年も不動産を通じて顧客の成長を支援しながら自社も成長するように邁進してまいります」と意気込みを述べた。

「感謝」を6月10日、大阪市内の帝国ホテル大阪で、900名近くを同いべ

者に対し感謝の意を伝えるイベント「感謝」を6月10日、大阪市内の帝国ホテル大阪で、900名近くを同いべ

実践者に聞く



ゼロコーポ社長 金城一守氏

二尊院プロジェクトについて、開発当事者であるゼロコーポレーションの金城一守社長に聞いた。

開発は非常に困難だったの認識はあった。『86条認定はあくまでも例外規定。一団地完成後の景観維持や安全性が損なわれなければならない。そのための担保がないと認められない。そのため区分所有法に基づく管理規約を導入すればどうかということになった。』

景観形成とその維持のために『マンション規約』を利用する。『一団地の景観や安全性を将来に渡って『守り続ける』明確なルール化。その基礎となる区分所有法導入のため区分建物の最小単位である2戸1住棟を導入し、一団地に点をさせる。厳しい規制をクリア

も解消できる。こんな面白い仕組みはない。『普通性を持ったスキーム』という点に独自の強みがある。『企業などが独立すると、このスキームは十分に活用可能なのではないか』

『京都市内で松ヶ崎（左京区、約3000世）と小松町（東山区、約1000世）の2カ所を取り掛かうとしていた。そのうち松ヶ崎で、団地の前後と通路の一角に供用施設として駐車スペースを設け防災上の一時避難拠点化できないかを検討した。』

「各戸はLDK・和室・広縁が平面直結する2階建て4LDKで2台分の駐車スペースを付け周囲を植栽で囲む。スマートハウスも目指した。そのうえで4500万円程度で販売する予定だ。外観はもちろん京町家風で、団地敷地も土塀と格子戸状のゲートで囲む。どう見てもお屋敷だが、しかし制度上ではマンションになる。ここがおもしろいところだ。」

「管理運営は、通常のマンションと同様、住民による管理組合が担うが、異なる点は修繕積立金と管理費を抑えながらより柔軟に取り扱える点だ。1棟を建て替えるとしても世帯合意で済むし、管理組合全体の積立金を使う必要はない。この利点をどう生かすか。いまその使い方の詳細を話しているところだ。」

「各戸はLDK・和室・広縁が平面直結する2階建て4LDKで2台分の駐車スペースを付け周囲を植栽で囲む。スマートハウスも目指した。そのうえで4500万円程度で販売する予定だ。外観はもちろん京町家風で、団地敷地も土塀と格子戸状のゲートで囲む。どう見てもお屋敷だが、しかし制度上ではマンションになる。ここがおもしろいところだ。」

「各戸はLDK・和室・広縁が平面直結する2階建て4LDKで2台分の駐車スペースを付け周囲を植栽で囲む。スマートハウスも目指した。そのうえで4500万円程度で販売する予定だ。外観はもちろん京町家風で、団地敷地も土塀と格子戸状のゲートで囲む。どう見てもお屋敷だが、しかし制度上ではマンションになる。ここがおもしろいところだ。」

「各戸はLDK・和室・広縁が平面直結する2階建て4LDKで2台分の駐車スペースを付け周囲を植栽で囲む。スマートハウスも目指した。そのうえで4500万円程度で販売する予定だ。外観はもちろん京町家風で、団地敷地も土塀と格子戸状のゲートで囲む。どう見てもお屋敷だが、しかし制度上ではマンションになる。ここがおもしろいところだ。」

「各戸はLDK・和室・広縁が平面直結する2階建て4LDKで2台分の駐車スペースを付け周囲を植栽で囲む。スマートハウスも目指した。そのうえで4500万円程度で販売する予定だ。外観はもちろん京町家風で、団地敷地も土塀と格子戸状のゲートで囲む。どう見てもお屋敷だが、しかし制度上ではマンションになる。ここがおもしろいところだ。」

「各戸はLDK・和室・広縁が平面直結する2階建て4LDKで2台分の駐車スペースを付け周囲を植栽で囲む。スマートハウスも目指した。そのうえで4500万円程度で販売する予定だ。外観はもちろん京町家風で、団地敷地も土塀と格子戸状のゲートで囲む。どう見てもお屋敷だが、しかし制度上ではマンションになる。ここがおもしろいところだ。」

「各戸はLDK・和室・広縁が平面直結する2階建て4LDKで2台分の駐車スペースを付け周囲を植栽で囲む。スマートハウスも目指した。そのうえで4500万円程度で販売する予定だ。外観はもちろん京町家風で、団地敷地も土塀と格子戸状のゲートで囲む。どう見てもお屋敷だが、しかし制度上ではマンションになる。ここがおもしろいところだ。」

外観は邸宅、中身は先進マンション

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

「庄縮。建て替え決意がマンションの抱える合意形成問題も大幅に緩和できる。建物も、ゼロが同社ブランド「1000年住宅」を、1つの敷地に「2戸1」6棟が点

最良のために最善を尽くします。

私どもは「地域貢献」「公正堅実」を柱とした

集合住宅企業活動を通じて