



[三田伊皿子坂ハウス](#)

伊皿子坂の頂である高台の住宅街に誕生したコーポラティブタイプの高級分譲賃貸マンション。ペントハウスをもった住戸が重なった住み方を可能とする様にデザインされたスタイリッシュな外観。立体的な外観はひな壇上のルーフテラスがダイレクトに表れるのではなく、ボリュームを削り取った彫刻のような作り方。コーポラティブハウスの仕組みやつながりとも関連するような一体的なイメージを持っています。マンション斜め前にはスーパー「ピーコック」が有り徒歩30秒。買い物が非常に便利です。また、至近には緑豊かな公園やお寺が多く残る住環境良好の好立地です。伊皿子坂、魚らん坂の頂上に立地する為、白金高輪駅、泉岳寺駅の二駅が利用可能でアクセスも良好です。

交通

南北線 「白金高輪駅」 徒歩8分

都営浅草線「泉岳寺駅」

徒歩6分

所在地

港区三田4丁目17-23

構造

RC

階建て

8階建

築年数

2012年5月

設備・条件

デザイナーズ 分譲タイプ 室内洗濯機置場 フローリング バルコニー

24時間換気システム エレベーター 照明器具付き ガスコンロ コンロ2口以上

食器洗い乾燥機 システムキッチン バス・トイレ別 追い焚き機能 浴室乾燥機

温水洗浄便座 洗面台 エアコン ガス暖房 床暖房

シューズインクローゼット CSアンテナ BSアンテナ CATV 光ファイバー オートロック

モニタ付インターホン 宅配ボックス 防犯カメラ ごみ出し24時間OK グリル 浄水器

オートバス ディンプルキー ダブルロック

～コーポラティブハウスとは～

概要

入居希望者が集まり組合を結成し、その組合が事業主となって、土地取得から設計者や建設業者の手配まで、建設行為の全てを行う集合住宅のことである。

コーポラティブ住宅、コープ住宅とも呼ばれる。なお「コーポラティブハウス」は和製英語で、英語ではBuilding co-operativesと呼ばれる。

歴史

もともとは18世紀の社会主義者ロバート・オーウェンが自ら経営するスコットランド、ニュー・ラナークの繊維工場の傍らに始めた協同組合に端を発する。

産業革命のさなか、労働者が資本家に対抗して、生活物資の共同購入から住宅建設、幼稚園運営などを行った事例である。「コーポラティブで街をつくる」という発想で、

アメリカでニュー・ハーモニー・コミュニティを建設しようとしたが、これは失敗に終わった。

こうしたコーポラティブハウジングの試みが、紆余曲折を経てドイツや北欧、そして北米に広がっていった。こうして今では、ノルウェーの全国の住宅の15%、

オスロ市では40%、450万人がコーポラティブに居住する。スウェーデンでは50万人。ドイツは650万戸に1500万人と、その割合は全住宅の17%、アパートの30%を占めている。

カナダでは、9万戸、15万人とがコーポラティブに居住している。アメリカでも既存の賃貸アパートからのコンバートを主にコーポラティブハウジングが普及し、ニューヨークでは全住宅の20%を占める。

その中には、ジョン・レノンが生前に居住した30世帯からなるダコタ・ハウスも含まれている。

日本でも、1921年に住宅組合法が制定され、以来、約3万5,000戸の住宅がつくられた。しかし実際には一戸建てが多く、1950年に住宅金融公庫が設立されて、個人に直接持ち家向け融資を展開したために、

住宅組合法はその意義を失って1972年に廃止されている。一方、1948年に消費生活協同組合法が制定され、1954年に労働金庫、1958年に財団法人日本労働者住宅協会（1967年に日本勤労者住宅協会に改組）が発足し、

それらの協力で1975年までに約65,000戸の住宅が供給された。現在は、主に民間のプロデュース会社によって、大都市圏を中心にコーポラティブがつけられている。

利点

組合が直接に建築家を選んで依頼できるため、先々を見通して構造躯体や設備配管も設計され、ライフステージやライフスタイルが代わっても暮らしを支えられるような質の高い空間を生むことができる。場所ごとの特徴に応じて一つ一つ建築家が設計を手がけることによって、その街並みに応じた優れた建築にもなりうる。

分譲マンションや建売住宅では、不動産会社には売れ残りリスクがあり、これをカバーするために販売経費やマージンが必要になるために、販売価格に対して原価率は6-70%とされる。コーポラティブでは、組合が発足してから事業が着手されるので売れ残りリスクがなく、余分な経費やマージンを省くことができる。

土地取得から設計、施工と組合事業を進める過程で、居住者相互の理解とコミュニケーションが促され、入居後のほどよい近隣関係が築かれやすい。分譲マンションと違って、数戸から数十戸の規模なので管理組合でも合意形成がしやすいため、将来の大規模修繕等にも対応しやすい。お互いが顔見知りという関係は、下見に来た泥棒を注視・注意できるため、防犯上でも最も有効とされる。

欠点

組合への参加を決定してから、竣工・引渡しまでに2年程度の期間を要する。

分譲マンションや建売住宅といった既製品を購入するのに比べると、事業運営において組合の会合に参加し、専有部分の内装設計の打ち合わせを重ねるといった手間隙がかかる。

物件を転売する際に、仲介業者によっては割安の査定価格がつけられることがある。実際には、建築の良さと元々の原価率の高さから、取得時を超える価格で転売されるケースも少なくない。

三田伊皿子坂ハウス

作者：株式会社プロパティバンク
2012年 7月 20日(金曜日) 20:04 -

い。
※出典 Wikipedia