

街並み創出型の戸建・集合分譲により活性化し、(街づくり)  
⇒その資金で団地内・住棟・住戸改善をする。(いえづくり)

「はじっこ」にこだわる

①団地周辺の道際にストリート型戸建住宅(宅地付)を分譲する。

- ⇒ 住棟改修の資金を得る。
- ・ 新たな世帯の参入により、活気と交流を得る。
- ・ 街路景観の向上を図る。
- ・ 店舗付や団地施設への利用も図る。

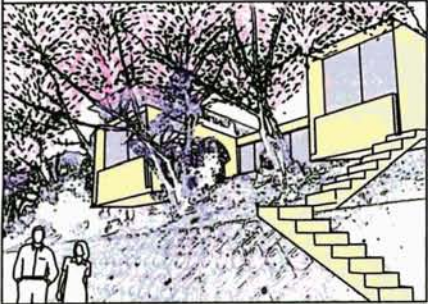
桜並木は100%保存する。



緑と人気のない殺風景な区間に、ストリート型戸建(店舗も可)を造る

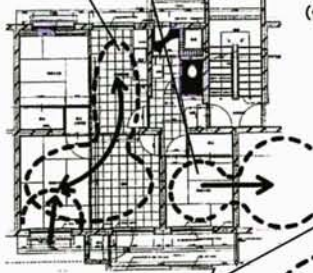


桜並木の区間は、桜の間から顔を出す花見住宅をつくる。



⑥住宅改修は各々の個性・展開を最優先。

そこから自然と方法が発生する。  
 基本的方針としては、  
 ・ 家族数の減少・時代的変化によるLDK化、ベ行入化  
 ・ 隣り同士の部屋のやり取りによる規模調整等を促進したい。  
 (住戸専有面積は土、各々の展開を図る。)



⑤住棟改修は階段コミュニティによる話し合いを基本とする。価値分配・評価の客観的な調整方法を話し合いにより確立する。

階段コミュニティ単位ごとに話し合っていく。(予算も単位ごとに。)

EV各階乗り場 スキップアクセス (100万円)

EV各階フラットアクセス (1000万円)

EV増設なし(0円) EV屋上よりDOWN(100万円)

EV増設なし(0円) EV屋上よりDOWN(100万円)

EV増設なし(0円) EV屋上よりDOWN(100万円)

EV増設なし(0円) EV屋上よりDOWN(100万円)

EV増設なし(0円) EV屋上よりDOWN(100万円)

EV増設なし(0円) EV屋上よりDOWN(100万円)

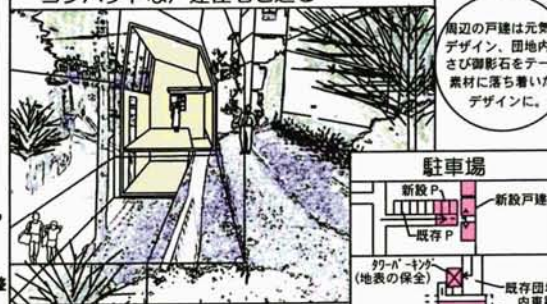
EV増設なし(0円) EV屋上よりDOWN(100万円)

EV増設なし(0円) EV屋上よりDOWN(100万円)



88条申請の、トコ外な視点からの柔軟対応のモデル団地とする。

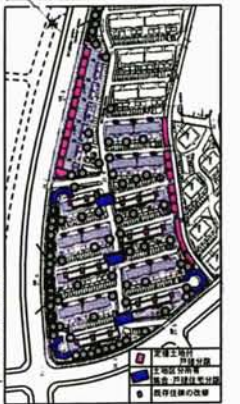
団地内の緑道沿いは段差を利用したコンパクトな戸建住宅を造る



周辺の戸建は元々のデザイン。団地内はさび彫影石をテーマ素材に落ち着いたデザインに。



住宅種別



「つなぐこと」にこだわる

②中央の街路をまたいで塔状棟(12F)をつくり分譲(区分所有)する。

- ⇒ 住棟改修の資金を得る。
- ・ EVと、両側既存棟の屋上をつなぎ、屋上から各階段室とつなぐ。
- ・ 景観の変化とイメージアップを図る。
- ・ 北棟のみパ・キング' 7Fを併設する。



事業費算の試算

定借戸建収益	600万/戸(売値2200万) × 31戸	= 18600万
区分所有集合住宅収益	1000万/戸(売値2500万) × 66戸	= 66000万
区分所有戸建収益	1300万/戸(売値2800万) × 7戸	= 9100万
収益合計		93700万円

戸当たり収益93700万円/380戸=250万円/戸  
 階段コミュニティ10戸で2500万円。  
 これを話し合いにより、EV(500万)・増築(150万)・改修(50万)など、割り当てていく。

③分譲資金で住棟改修するー1  
 < EVを各階段につける >  
 (階段毎の希望により)



④分譲資金で住棟改修するー2  
 < 各戸の改修を行う >

- (5階⇒RFへの展開)
- (234階⇒スペースフレームによる横への展開)
- (1階地面への展開)

