

(建替部門) 優秀賞

江川直樹+現代計画研究所・大阪

コンセプト

■コンペの趣旨 (視点・内容)

- 市場原理に頼らない再生モデル
- 人口減少・横ばい状況の対応策
- 今ある資源・特性を活かす
- 合意形成・多様な選択肢
- 現居住者の経済的負担の軽減
- 多様な居住者・ユニバーサルデザイン
- 事業推進過程における住民参加
- 現行の法や制度を前提とする

■基本コンセプト

1. 現居住者の子世代を呼び込む、自立型更新システム
 - ...ある程度資金に余裕のある建替希望者によるコーポラティブな建て替えと、現居住者の子世代ファミリーの呼び込みにより、他人のお金に頼らずに、初期期の資金を確保する。
2. みんなが住み続けられる団地内循環居住システム
 - ...多様な住戸タイプが段階的に用意され、個々のライフステージに最もふさわしい住まいを団地内で手に入れることができる。(将来住み続ける住み替えシステムをまちづくり会社が管理する。)
3. 既存の骨格 (通路・緑・住棟・コア・ホール) の継承
 - ...既存の住棟をそのままに、分散していた駐車場を集約化し、住棟間の空地の利便性や環境の向上をはかる。*今までどおりの日照を確保した上で、菜園や子供の遊べる広場を確保。
4. 多様な世代・家族に対応可能な多様な住み方メニュー
 - ...こだわりのためのコーポラティブ、子世代ファミリー向けの自由設計住宅、完全バリアフリーの新築住宅 (コレクティブ可)、既存住棟のリニューアル/2戸1化/メゾネット化/段階的な増築等
5. 個人個人の資金計画に応じた多様な住み替えメニュー
 - ...等価交換+自己資金による建て替え、最低限の設備リノベーション、既存住戸改造・増築メニュー、リパースモゲージによるLSA付帯の建替へのステップアップ、まちづくり会社の経営する定期借家住戸
6. 日常生活における安心安全コミュニティ環境の形成
 - ...歩車分離による安心安全な広場を囲む約60戸コミュニティ単位の形成。*新築住棟のEVとの併用で、全ての既存住棟がEVでアクセス可能。*日当たりもよく、防犯性も高い、皆で使える屋上広場
7. 管理組合法人化 (まちづくり会社) と「パートナーシップ」&「サポート」
 - ...住民主体のまちづくり会社設立とその運営を常に責任を持ってサポートする専門家集団によるパートナーシップの構築。将来の段階的建て替えの資金調達 (再生積立金) を覗んだ会社による地域経営システム。
8. 魅力ある住み環境づくりに向けた参加のデザイン
 - ...段階的な改造・建替による更新計画 (空間及び事業) を目標空間像として共有するためのWS。*外構、屋上広場、集会所、キオスク等を対象とした個々の参加のデザインWS。

ライフスタイル

日常生活にいろいろ不満や不都合があるなら... 試行錯誤して... あなたの望みをかなえるメニューを作る... そして、こんな満足な生活を手に入れることができる!!

家族みんなが住みやすいライフスタイルを実現するための様々な提案が紹介されています。

事業の組立

事業プロセスと諸元

管理組合法人化 (まちづくり会社設立)

第0段階 建: 6522.15 (22.78%) 延: 28181.40 (98.43%)

第1段階 建: 8973.80 (31.00%) 延: 34404.00 (120.17%)

第2段階 建: 9257.80 (33.44%) 延: 35556.00 (124.19%)

第3段階 建: 7714.83 (28.95%) 延: 29239.79 (102.12%)

全棟建て替完了 (もともとの380世帯を目標)

区分	面積	単価	総額
分譲総額	585,825 ㎡	120万円/㎡	70,299万円
21-22号棟、43号棟解体費	50,223 ㎡	2.6万円/㎡	1,305.8万円
基礎調査費	327,850 ㎡		327.85万円
駐車場建設費	27,420 ㎡		27.42万円
販売費	17,575 ㎡	分譲価格3%	527.3万円
金利	7,795 ㎡	建設費の年1%として2年間	155.9万円
外構整備費	5,250 ㎡	駐車場建設費0.7万円/㎡、 団地内通路整備10万円/㎡	36.75万円
基金総額 (一括)	149,813 ㎡		149.81万円

●自己負担金 (487戸)

8-4 (総額) 28,757 万円 長期積立金をあてることも可
不足分 (戸当り) 59 万円 コーポラティブ住宅の希望者は別途自己資金が必要

S1/600 基礎平面図 (3F~5F)

S1/200 既存住戸ベースUP

S1/300 広場のイメージ

S1/500 南北軸 全体断面図

S1/500 東西軸 全体断面図

コポラティブ棟の建替

子世代のファミリー向け分譲住棟の新築

第0段階

第1段階

第2段階

第3段階

第4段階

第5段階

将来建替完了時

空き住戸活用

空き住戸活用

空き住戸活用

既存住棟に取り付くパーツ

第2段階 屋根を皆が使える安全な屋上広場に

第1段階 既存部分のリニューアルで6戸メゾネット化

第5段階 空き住戸活用メゾネット化

第4段階 既存住棟のルールに基づいた自由な増築

第3段階 外構 (オープンスペース) のリニューアルと既存住棟の集約化