

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。

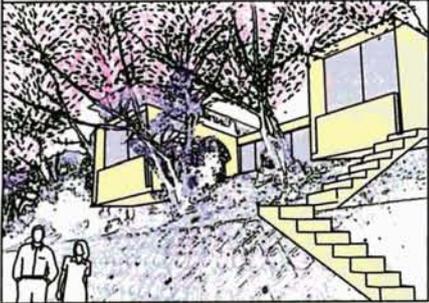
桜並木は100%保存する。



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

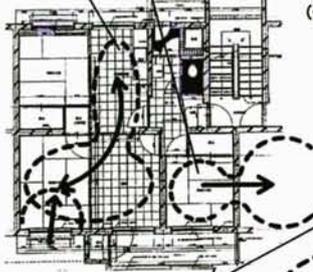


桜並木の区間は、桜の間から顔を出す花見住宅をつくる。



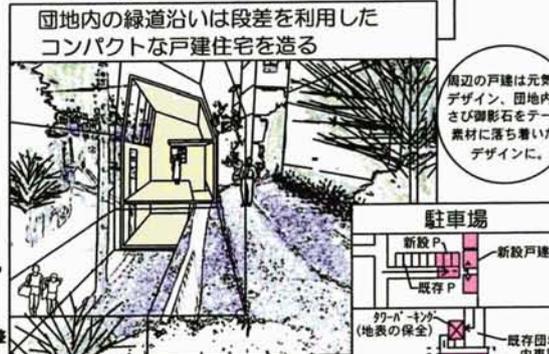
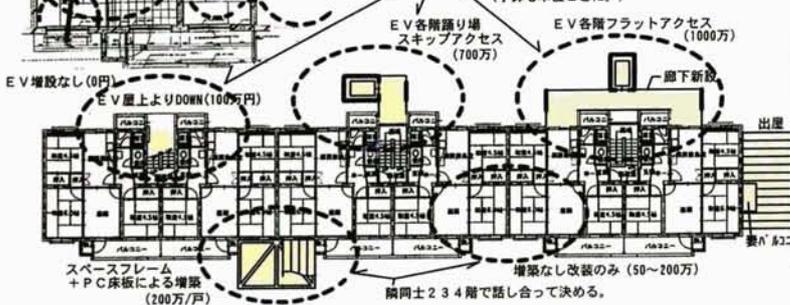
⑥住宅改修は各々の個性・展開を最優先。

基本的方針としては、そこから自然と方法が発生する。  
・ 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。)

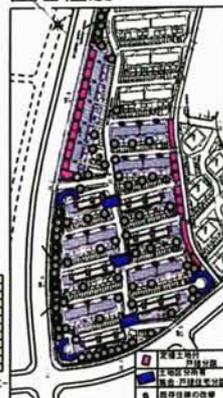


⑤住棟改修は階段コミュニティによる話し合いを基本とする。価値分配・評価の客観的な調整方法を話し合いにより確立する。

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。)



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~)・改装(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)
- (2・3・4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)

