

コンセプト

■コンセプトの趣旨（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）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（コネクティブ可）、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、最低限の設備リニューアル、既存住戸改造・増築メニュー、リパースモージーによるLSA付録の建て替えメニュー、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、皆で使える屋上庭園
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、屋上庭園、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!!

（注1）S1/200：現状は対象物件の計画階下層は2,000万円（神戸市）。今後は、まちづくり会社などでコスト削減の運用を検討する。
（注2）S1/200→S1/300：S1/200→S1/300の計画変更

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）	目標空間像の共有化	外構、屋上庭園のデザイン、集会所の利用	駐車、駐輪場・菜園、増築の費用の取り決め	まちづくり会社による分譲・賃貸の仕組み
■第0段階 建: 622.15・(18.32%) 延: 28181.40・(98.43%)	■第0段階	■コーポラティブ棟の建替	■子世代ファミリー向け分譲棟の新築... (約40戸)	■既存部分のリニューアル
■第1段階 建: 8973.80・(31.00%) 延: 34404.00・(120.17%)	■第1段階	■既存部分のリニューアル	■既存住戸のバースUP	■集会所の共有バース
■第2段階 建: 9257.80・(32.34%) 延: 35556.00・(124.19%)	■第2段階	■外構のリニューアル+駐車を集約 (駐車場2段)	■既存住棟の増築	■空き住戸活用
■第3段階 建: 7714.83・(26.95%) 延: 29239.79・(102.12%)	■第3段階	■全住棟建替完了 (もともとの380世帯を目標)		

資金 合意形成

■新築整備工事費

区分	単価	総額
分譲棟	585,825 万円	120万円/戸
21-22号棟、43号棟修繕費	50,223 万円	2.6万円/戸
基礎築造費	327,860 万円	
躯体築造費	27,420 万円	
電気設備費	17,575 万円	分譲棟3%
金具	7,795 万円	建設費の年1%として2年間
外構整備費	5,250 万円	駐車場舗装0.7万円/㎡、 団地内通路舗装10万円/㎡

■自己負担金 (487戸)

8-4 (総額)	28,757 万円	長期積立金をあてるとも可
不足分 (戸別)	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

■既存住棟 (290戸) のリニューアル費用 (E.V. 地下、バースUP等)

9-0戸買取費用	38,000 万円	400万円/戸
外装改修費用	18,850 万円	約65万円/増築10万円・65万円/戸
内装改修費用 (必要最低限)	37,700 万円	約130万円/増築20万円・130万円/戸
内装改修費用 (必要最低限)	43,500 万円	住宅設備及び最小限の修繕費: 150万円/戸
EV設置費 (3基)	1,500 万円	500万円/基
EV設置費 (3基)	450 万円	150万円/基
空中廊下設置費 (100箇所)	25,300 万円	7万円/㎡・300㎡/箇所
増築費 (2段増築)	18,200 万円	1.6万円/㎡
総費用 (E.V. 合計)	176,570 万円	

■空き住戸活用

空き住戸活用... 空き住戸となったお隣の壁の一部を取り除き、二階住宅として住戸規模を拡大することができます。（構造計算を行った上で実施します。）

空き住戸活用... 空き住戸となったお隣の壁の一部を取り除き、それによって自由に増築することができます。建築費は土地を占有することによる費用負担は個人負担となります。増築、お隣の住戸に不利なことがありません。増築部分には既存の建物に責任をかける必要は、前の構造体として、増築後も増築部分を再利用することができます。

空き住戸活用... 空き住戸となったお隣の壁の一部を取り除き、それによって自由に増築することができます。建築費は土地を占有することによる費用負担は個人負担となります。増築、お隣の住戸に不利なことがありません。増築部分には既存の建物に責任をかける必要は、前の構造体として、増築後も増築部分を再利用することができます。

空き住戸活用... 空き住戸となったお隣の壁の一部を取り除き、それによって自由に増築することができます。建築費は土地を占有することによる費用負担は個人負担となります。増築、お隣の住戸に不利なことがありません。増築部分には既存の建物に責任をかける必要は、前の構造体として、増築後も増築部分を再利用することができます。

