

## ■計画コンセプト

常磐新線沿線開発にあたり、日本の住宅地再編につながる計画を考える必要がある。成熟社会を迎える現代社会において次の4つの住宅地像への再編を提案する。

- ①市街地居住モデル（歩いて暮らせるまちと多様な世帯による高密度集住）
- ②田園居住モデル-拠点型（駅前圏でのファミリー世帯による低密度な田園居住）
- ③田園居住モデル-分散型（集落周辺部での別荘を含む世帯による低密度な田園居住）
- ④集落居住モデル（3世代同居による安定した郊外居住）

重丸街区は田園居住モデル-拠点型の典型とする。



### 1. 広い敷地を安価に獲得できる。（定期借地権の活用した）

安価で質の高い環境を有する住宅の供給システムを提案する。定期借地権を活用した戸建て供給システムにより、これまでの郊外戸建て住宅地では考えられない広い敷地を安価で獲得することが可能である。広い敷地を持つことで、ゆとりのある住宅地を形成し、高い環境を有することが可能となる。また、借地期間は50年を想定している。



### 2. 豊かな生活環境をつくり出す。（借地とコムの組み合わせ）

借地とコムを組み合わせた計画を提案する。借地での土地の供給を行うことによって、専有部分の所有に対する強い意識が取り除かれること、コムの管理費を借地料と合わせて徴収することの2点によりコムを形成することが容易となった。コムは、生活感のあふれるもの、お互いのプライバシーを確保する緩衝帯となるものがあり、それらうまく組み合わせることにより、豊かな生活環境をつくり出す。

田園居住のイメージ 全体配置模型

### 3. 多様なライフスタイルに対応した事業計画。（コーポラティブ方式の導入）

コーポラティブ方式を取り入れた居住者参加型の事業計画を提案する。コーポラティブ方式の導入は入居後における住民間の信頼関係の構築。また、入居後における円滑な管理運営を促す。コーポラティブの進め方は下記に示す通りである。まず、事前参加を行い、そして10戸程度のグループを形成する。その中で話し合いによってコムのあり方、建築協定等を話し合う。また、宅地完成後においてはコーポラティブのグループによって管理組合を形成していく。



### 4. 高齢期の居住ビジョンを明確にする。（高齢者介護システム・住替えシステムの提案）

高齢社会に向けた住まい方を明確にするという意味で、高齢期居住のビジョンを提案する。駅前の医療福祉機能立地促進エリアと連携させ、安心居住を目指す。具体的には生活による宅配サービスを導入し、駅前エリアにおいて福祉サービスを居住者に提供する。また、日常的な介護が必要となってきた場合においては、駅前エリアにおける住居部分との住替えを行うことを想定する。



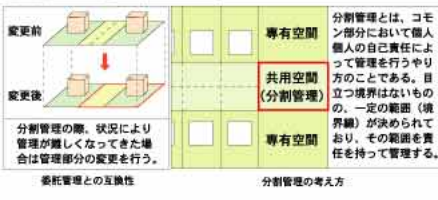
### 5. 住宅の表と裏の明確化を行う。（開放的なアクセス部とプライバシーを確保する専有部）

快適な住まいをつくり出すため、住宅の表裏を明確にしたプランを提案する。従来の計画では敷地が狭く、また、両面部分を広くとろうとする計画のため、住宅のプライバシーは確保されにくかった。しかし、広い敷地と、緩衝帯となるコムを有することで、表裏が明確な住宅をつくり出すことができる。



## 管理の仕組み

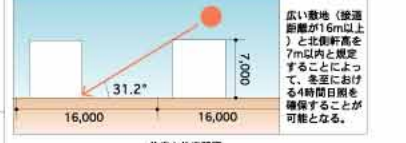
今回、重丸A案においては、分割管理、グループ管理、全体管理の3種類を想定した。基本的に住宅裏側の緩衝帯としてのコモンは分割管理、アクセス側のポネルフ道路はグループ管理（部分割管理）、池・共同駐車場等の全体で使うものについては全体管理を考えている。また、分割管理部分については、居住者の状況（高齢により管理が十分果たせないなど）により、利用・管理の可変性を認め、全体管理に委託することもできる。



## 建築協定

今回の計画において以下のように協定を想定した。

内容	今回の想定
区分分割制限	考慮せず（マルチハビテーション対応）
最低敷地面積	考慮せず（全体が16×18.75の想定のため）
建築率制限	40%以下
容積率制限	80%以下
建物用途	戸建住宅
軒高制限	7m以下（北側軒高に対し）
階数制限	2階建以下
屋根の形状	傾斜屋根 傾斜角度は規定はないが周辺の景観を損なわないものとする
屋上設備・アンテナ	CATVを想定
屋根の色・材質	黒・グレーなどの無彩色を基本とする 傾斜角度は規定はないが周辺の景観を損なわないものとする 材質は瓦・スレートとする 自然色を基本とする 材質は規定なし
壁の色・材質	自然色を基本とする 材質は規定なし
壁面緑・壁面後述	北側隣地境界において1.2m壁面をセットバックさせる→① アプローチ側最低1.5m以上セットバック→② アプローチ側から見えない箇所には設置考慮せず
壁面機械設備	考慮せず
増設制限	考慮せず
カーポートの屋根	コーポラティブにより調和をもたせたものとする
生垣・フェンス（前面）	景観を損なわないように柵ではなく生垣を設ける また、高さを50cm以内とする→③ 景観を損なわないよう柵ではなく生垣を設ける また、高さを150cm以内とする→④
（隣地境界）	
（裏コモン）	景観を損なわないよう柵ではなく生垣を設ける また、高さを150cm以内とする 生垣を設ける際、4mの間隔を設け交互に配置する→⑤ 考慮せず
植栽の樹種	考慮せず
敷地内緑化	考慮せず



事業概算		
<一般分譲価格><定期借地権価格>		
土地原価	2400万円	600万円
土地権利金	400万円	400万円
造成費	2400万円	2400万円
建築費	500万円	450万円
事業経費	500万円	3850万円
合計	5700万円	3850万円
地代		2.0万円

