

持続可能型 多世代コンパクト街区システム @地元

 **GOOD DESIGN AWARD**
2019年度受賞



image pers

住まいと社会問題との考察

持続可能型多世代コンパクト街区システムの背景には様々な社会問題があった。特に以下の点を注視した。

- ①必要な世代・世帯に必要な広さの住宅が供給できていない実態
- ②地域からの孤立
- ③高齢者が同居・隣居・近居を望んでも、コンパクトな分譲住宅や二世帯分譲住宅などがほとんど無い現状

01 土地メソッド Land method

地域性を根拠にした 余分も不足もない区画割り

画一性を排し地域特性を鑑みて最適化した区割りを実現

分譲住宅開発において、「何坪の土地を何区画に区切ればいかに事業性が高いか？」がまだ主流の考え方だが、これによって生まれるのは、ほぼ均等割りされ、判で押ししたように似通った家の並列である。

この仕組みは、地域密着型ディベロッパーの強みを活かし、土地や暮らしを知り尽くした上で、開発土地の立地、潜在顧客の数・世代・生活嗜好、住環境などを総合的に独自の「マーケットポイントシステム」で判断し、住まう人々を想定して区画割を行うのが最大のポイント。アクティブシニアのための平屋、二世帯、店舗併用、子育てファミリー向けなどマーケットポイントシステムで区画の大きさと共に上物（建物）の企画も同時に行う。総額いくら土地を均等に分けるのではなく、必要な大きさを買うという納得感があり、シェアという時代性にもマッチした開発を目指した。

市場価値を高める全区画「角地」仕様 住人交流を育み見守りも叶えるシェアスペース

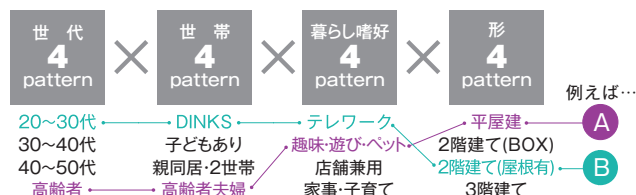
接道部分が少ない敷地は売却時に目減りするという現実がある。しかしシェアスペースを設けることで、全区画「角地」へと転換させ市場価格を担保。事業者、購入者双方のメリットを生み出している。同時に住人間の顔の見える交流の場として暮らしを支える。住人同士が互いに気にかけて、有形無形の支え合いのできるコミュニティは治安、防犯、防災の観点も勿論、引きこもりの重症化防止や家庭内DVの早期発見など現代ならではの問題にも力を発揮する。



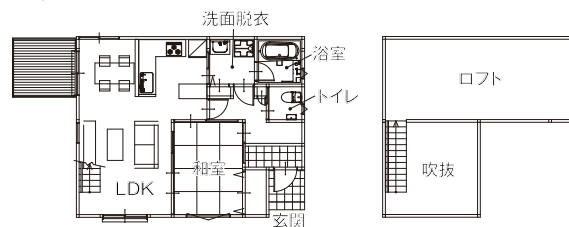
02 建物メソッド Building method

多様性に応える 掛け合わせプラン

下記を掛け合わせ**256**パターンに住まい方を叶える「多世代ミックス化」メソッド



A 高齢者世帯 【平屋建てプランで体に優しい暮らし】…建物面積 56.51㎡
 ・LDK天井は勾配天井で広さを演出・テラスを介して開くプラン



B DINKS世帯
 プラン

【働く夫婦のためのプラン】…建物面積 96.07㎡
 ・テレワークスペースの将来的な転用が可能
 ・寝室を2室とし、バルコニーとWICを各々設置

