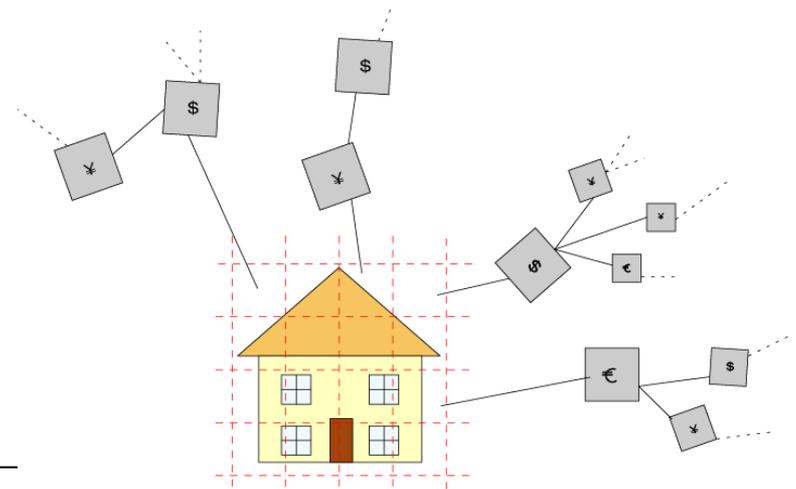
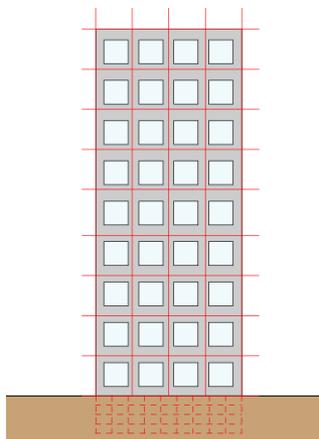


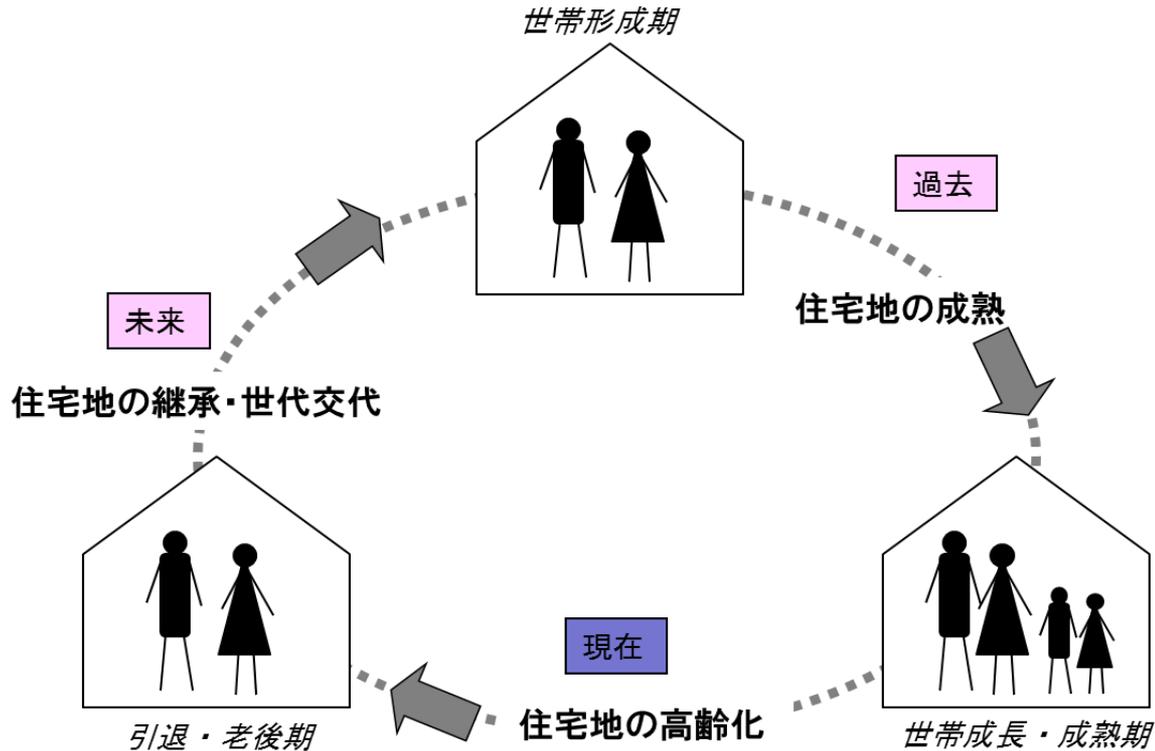
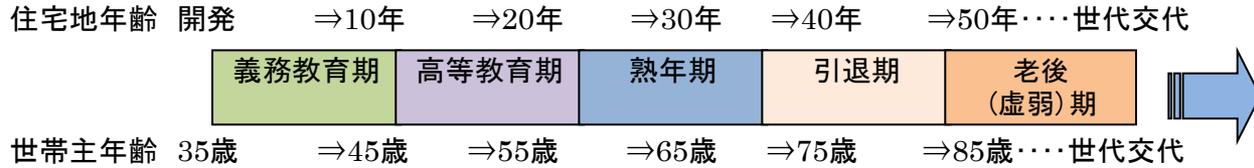
「成長と成熟の調和による 持続可能な最幸のまち かわさき」 2014年度 市民フォーラム

園田真理子（明治大学） 2014.11.08



街・住宅地のライフサイクル・・・街にも人と同じく循環がある

開発後、30年目に住民の高齢化が進み、50年目に世代交代が起きる



住生活総合産業
(大都市郊外の超高齢化への対応)

○ : 新しいビジネスの領域



郊外住宅地

これまでの住宅会社ビジネス：郊外居住者をエンドユーザーとする住宅建設

エリアマネジメント

いろいろな地域資源を繋げ、「新たな価値」を創造すること

<住み続けを左右する3つの条件>

1. 3つの「チ」縁
血縁 > 知縁、地縁
2. 立地の利便性と安全性
3. 地域サービスの充実度
(見守り⇒食事⇒介護⇒ターミナル)

ストック改善

改修

- 1981.6以前：耐震診断⇒耐震補強
- 1995以前：バリアフリー化 + 設備更新、内外装補修
- 2000以前：次世代省エネ対応

建替

- (子供と別居) 小規模化：コンパクトハウス（平屋）
- (子供と同居) 大規模化：二世帯住宅

高齢者
ペンション

虚弱老後期の住替
⇒居住地近辺（自分・子供）

高齢者
ホーム

要介護期の住替
⇒居住地近辺（自分・子供）

住環境

住み続け

60%

住宅

流通ビジネス

住宅地の居住環境評価
↓
新しい居住価値創造
↓
現居住用資産の価値向上
↓
居住用資産の活用

売却支援ビジネス
賃貸支援ビジネス

わからない

20~30%

住み替え

10~20%

成熟期の住替え

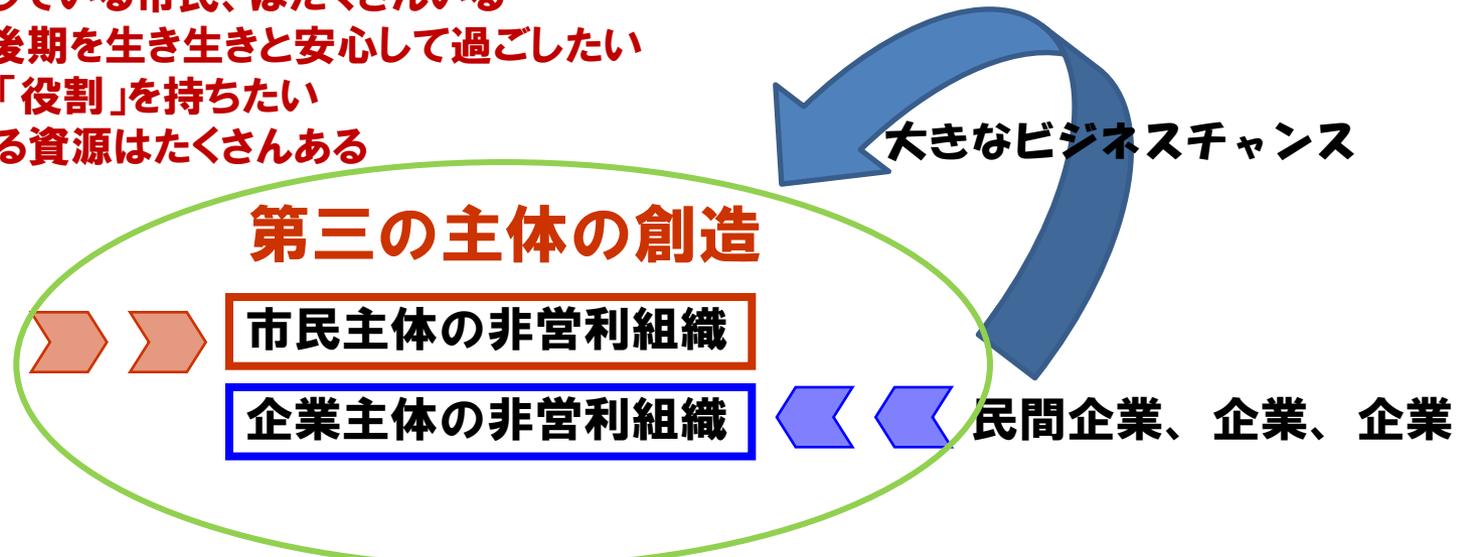
実行時期 男性55~65歳程度 ⇒ 都心居住・駅近居住・地方UJターン

エリアマネージメント

大都市の市民、地域

- ・地域で持てる力を余している市民、はたくさんいる
- ・成熟期、引退期、老後期を生き生きと安心して過ごしたい
- ・暇を持て余すよりも、「役割」を持ちたい
- ・地域に遊休化している資源はたくさんある

市民、市民、市民



第三の主体の創造

市民主体の非営利組織

企業主体の非営利組織

大きなビジネスチャンス

民間企業、企業、企業

◆第三の主体の事例

Business Improvement District (BID)

Home-Owners Association (HOA)

Non-profit Organization (NPO)

民間住宅企業

- ・落下傘ビジネス(テレビコマーシャル、インターネット)の限界
- ・即地ビジネス(前線基地、ワンストップ、親密性)の可能性



街の拠点：グラン・クラブハウス

市民活性化のポイント!!

- 運命共同体にする→共有財産を持たせる
- リスクテイクさせる→出資させる
- セルフマネージメント→自治

エリアマネージメントの可能性

20世紀後半に形成された東京西郊の 川崎市多摩区三田地域

背景

計画的開発により急速にできた郊外住宅地は地域内問題を抱えている。



生活者が協力し合い、地域の課題解決に向けて取り組むことが求められる。



一部の住民はその必要性を認知しているが、具体的な解決策に関しては何をすれば良いのかわからないのが現状である。



川崎市多摩区西三田団地地区のこれまで

開発

•1966年に当時の日本住宅公団によって開発された分譲団地。EVのない5階建て。

•開発当初は、生田中学校と明治大学以外は何もない殺風景な街並み

•子供の預け合いなどの相互扶助により、近所の輪が広がっていった。

→各住民が直面した「個」の問題の共有化

•住民アンケートを住民自らが実施し、行政に住環境整備を訴え、実現させていった。

→「地域」の問題への取り組み

•高齢化が明白になり、関心の高い主婦達が集まって自主的に勉強会を開く。

•集会所を週1回で借り、主婦Gが「コスモスの会」を開設。

•「コスモスの家」の名称を変え、4度移転した後、現在は介護保険事業を行う。

•川崎市地域福祉計画策定時に「コスモスの家」を中心に、住民アンケート実施する

•誰でも気軽に利用できる場「三田ふれあいセンター」開設。

•住民による「三田まちづくり委員会」発足

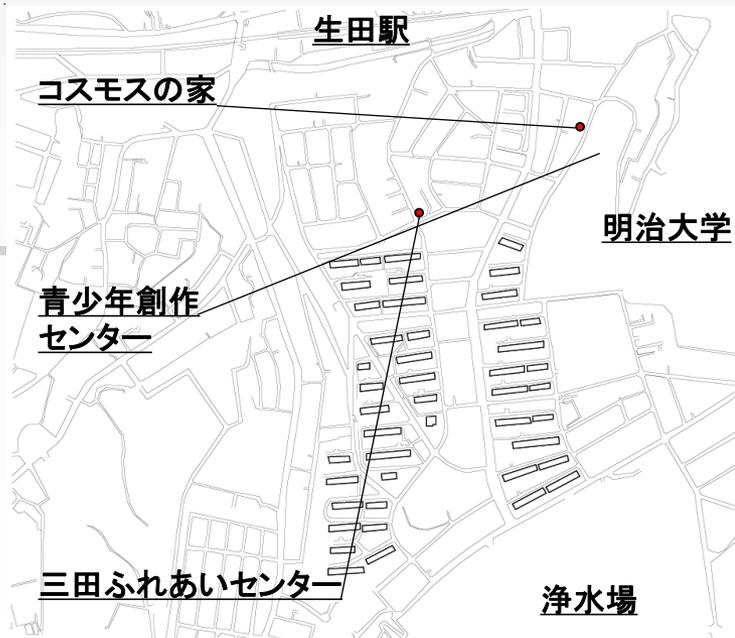
一段と進む少子高齢化・・・



1990年

2000年

現在



住民主体のまちづくり活動の変遷・経緯

たま・みた・まちもりプロジェクト 2012/12/22 (土)

ひこと
 これまでの三田地域での経験や出会いを活かし、本格的に地域を盛りあげていこう、と始まった「たま・みた・まちもりプロジェクト」。三田地域を暮らしやすい街にするために、地域の方々や地域NPO、大学が連携して実現した。
 新しい三田地域の時代が始まるようとしている。

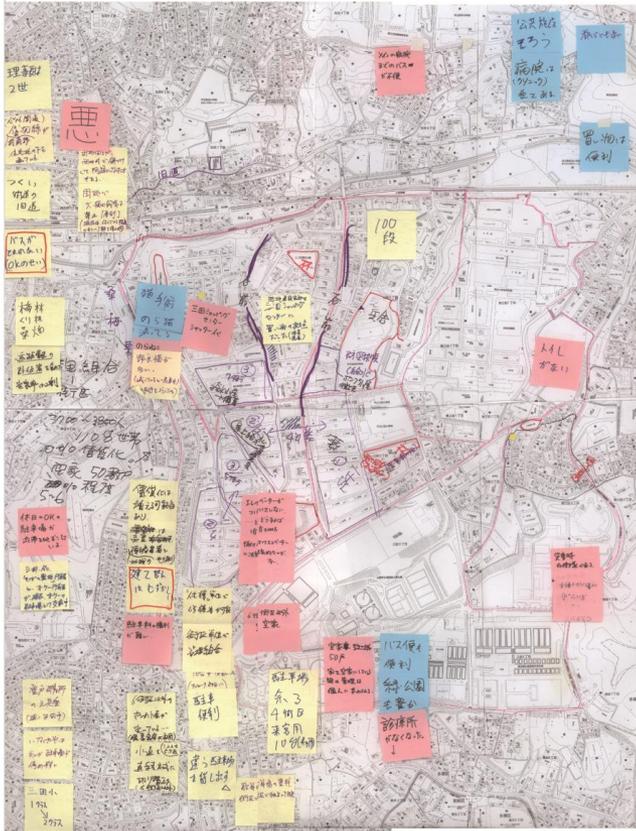
- 参加者**
- 地域住民
 本田和隆 (コスモスの家)
 塩沢和美 (ZOOくらすかわきき)
 園田眞理子先生 (明治大学)
 明治大学学生 (園田研究室)
- スケジュール**
- ・ 13時30分〜15時30分
 - ① 明治大学地域産学連携研究センター
 - ② 川崎市住宅政策の推進に係る三田地域モデル調査について
 - ③ 空き家発生防止、適正管理、利活用等の事業について
 - ④ 空き店舗活用事業について (まちもりカフェ開設)
 - ⑤ 参加者の自己紹介
 - ⑥ フリー・ディスカッション
 - ⑦ 今後の取り組み・展開に向けて



地域住民 + N P O + 大学・・・→何か？

三田地域調査準備会 2010/05/23 (日)

ワークショップの成果物

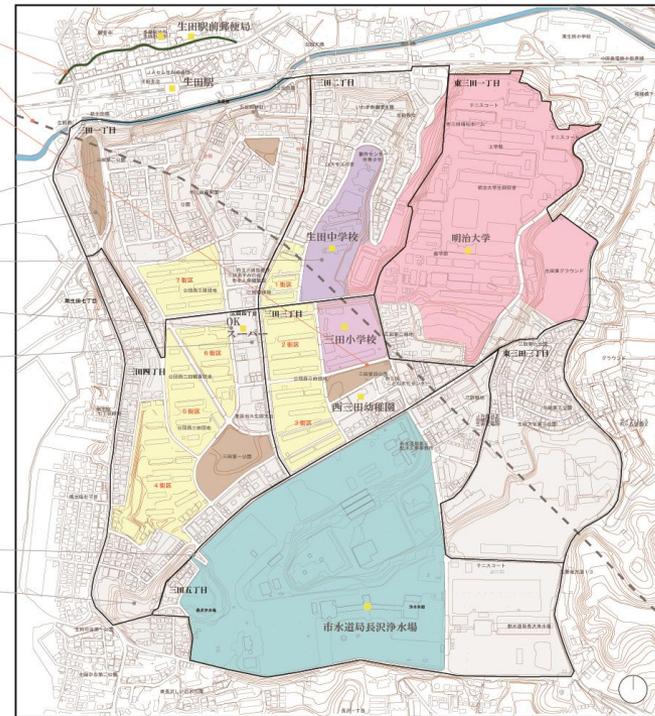


三田地域調査準備会 2010/05/23 (日)

ワークショップのまとめ

歴史

- 津久井街道の旧道が残っている。
- 生田の街を横断するように地下50mに貨物鉄道が通っている。
- 三田3、4丁目より南側は「藪」だった。
- 昔、農産物の畑だった。
- 梅林、桑林、栗林だった。
- 生田神社の階段がきつ。
- マムシ公園。
- 災害時、自衛隊は生田中に来る計画だが、交通の便があまりよくない。
- 駅の駐車場が時間帯によって飽和状態になり路上駐車が行われてしまう。
- 三田ショッピングセンターがシャッター街化



- 三田で一番標高が高い坂がある。
- 南側のいながや公園に比べると階段が高いが、駐車場が狭めやすい。
- 町屋が増えている。明治大学内にも多い。一部傾いているという意見もある。(住民が自主的に去勢手術を行っている地域もある)

三田団地

- 1188世帯、3700~3800人が居住する。20%が賃貸のうち、5%が空き屋
- 空家約60戸。家を空家にする間の管理は個人に委ねられる。
- 賃貸化が進む可能性がある。地域の不動産業者が取り巻いている。
- 建て替えは難しい。
- 駐車場が余っている。今後さらに増加すると考えられる。介護サービスの車は駐車場ではなくアプローチ部分に停めることが多い。
- 街区単位で管理組合(?)
- 水道を直結方式に切り替えたため6階区以外のポンプ小屋の活用可能性(例: 雑音発生車庫)
- エレベーターがついていない。後つけエレベーター(約2000万円)はかかるという判断的なものがない。

立地条件

- 駅前まで30分。中心から比較的近いのに緑豊かに住める。またバスも便利で買い物も楽。
- 公共施設(特に医療施設)が揃っている。
- 最近生田診療所がなくなりメインの病院までのバス交通が大変。
- 小学生の数が増えクラス数が増える。
- 坂が多い。
- 駐車場の確保が課題。
- 公園が多く、緑が豊かな。
- 外観空間にトイレがない。

三田地域調査→新しい発見、気づき・・・

三田地域調査結果報告会 2011/06/18 (土)

参加者
 地域住民
 山本敏貴 (大阪千代田短期大学)
 渡辺ひろみ (コスモスの家、本田和隆 (コスモスの家)
 コスモスの家の方々
 園田眞理子 (明治大学)、山崎晋 (明治大学)
 明治大学学生 (園田研究室)

スケジュール
 ・生田中学校特別創作活動センター
 10時30分
 調査結果報告&質疑応答
 11時20分
 明大生による岩手県陸前高田市被災地の現地報告
 12時30分
 手作りカレーを食へながらの交流
 13時15分
 緊急、災害時を想定した孤立しないまちづくりに向けてのワークショップ (Aグループ「日常時」緊急災害時の安否確認、Bグループ「助ける人、助けられる人」、Cグループ「緊急災害時に備えること」)
 14時40分
 各グループの発表
 15時10分
 ましま

ひまわり
 今日は長丁場の三田地域調査結果報告会と震災から学ばまちづくりに向けてのワークショップ。震災によって、もし三田地域が緊急、災害の場面にあったらどうなるのだろうか、という問題が現実的に考える必要がでてきた。今までは、何とかなるだろうと思っていたが、今はそんなことはいってられない。調査の結果、地域に知り合いや繋がりがあまり強くないこと、高齢者が多いことが目立つ。そのような中でワークショップは今後の三田地域に大きな一歩を踏み出したと思った。

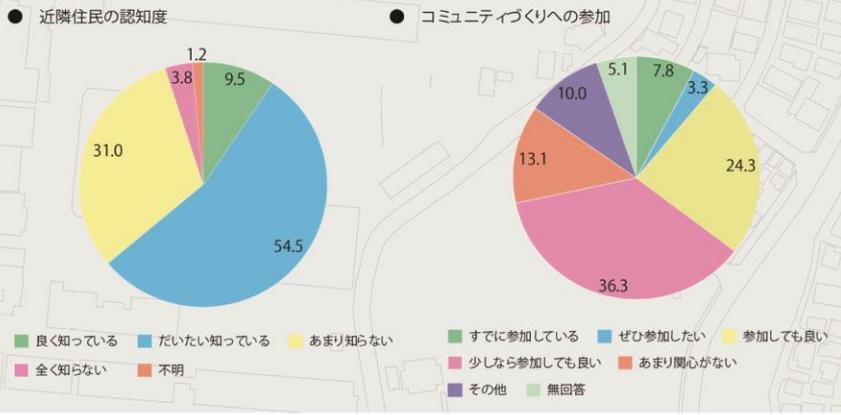


ご近所付き合い

調査の結果を見ると、近隣住民の認知度のうち約6割の人が近隣住民を知っていると答えている。また、コミュニティづくりの参加でも約6割以上の人がコミュニティに関心をもっていることがわかった。しかし、約3割以上の人が近隣住民を認知してなく、コミュニティづくりにも関心がないという。このことはあまり良い結果ではないと思われる。少しずつでも地域全体での認知度やコミュニティを高めていく必要がある。具体的な住民の意識を見てみるとそれを克服できる可能性がある。一人一人の挨拶は結構行われている。挨拶は気軽にでき、コミュニティづくりにも最適である。挨拶から認知度やコミュニティを豊かにしていくのではないかと。

親しい友人や親しい親戚のいる場所は5割以上が地域外で遠い。会う頻度は7割以上が月1、2回ととても少ない。このことから身近な地域のつながりが必要となることがわかる。

三田地域が、住むことが楽しく、喜びが増える街になるには、近所付き合いは生活の欠かせない一部である。それをまず意識することから始めてはどうか。



孤立、3.11の震災、安全、安心→どうしよう？

だんご汁の会 2012/08/14 (火)

1年が経って、去年よりも多い約30人もの地域の方々が集まった。去年から顔見知りになった方、初めていらした方も元気に来場した。中学生も新しいメンバーになって登場し、会場内のボルテージが上がっていく。やはり、中学生と高齢者が一緒に活動する様子は楽しく、面白い。そこに、僕たち大学生も混ざる。世代関係なく集まれる場はいろいろ刺激を与えてくれる。今年は中学一年生も来てくれて、恒例の他己紹介で高齢者を元氣良く紹介してくれた。みんな僕よりも上手い。さらに驚いたのが中学生の催しものの質が非常に高いことだ。そして、中学生の司会が上手い。今日、一番の盛り上がりを見せていた。僕たち大学生は国際交流ということで中国の留学生による中国語での歌を合唱。みんなと一緒にいることは楽しいし、元気になる。

ひんや

- ① 団子汁をつくる
- ② 団子汁を食べながらの交流
- ③ 中学生による地域住民の他己紹介
- ④ 中学生（紙芝居、手占、明大生の催しもの）
- ⑤ 地域の方の演奏
- ⑥ みんなで楽しい時間を過ごす

スケジュール

- ・ 11時30分～13時30分
- ・ 生田中学校特別創作活動センター調理室

参加者

地域住民

渡辺ひろみ（コスモスの家、本田和隆（コスモスの家）
コスモスの家の方々
生田中学校校長、生田中学校教員、生田中学校生徒
園田眞理子（明治大学）、山崎晋（明治大学）
明治大学学生（園田研究室）



**中（生田中）・大（明大）・NPO 連携
お盆とお正月に地域の高齢者を招待して・・・**

そうだ!! まちの拠点・・・ “まちもりカフェ”をつくらう



趣味をたくさんの人に見てもらいたい。同じ趣味の人がいたら一緒にやりたい。

地域サークル等



好きな時間に行けば、地域の人達に会えるのでたくさんのお話ができる。もう一つの家のような場所。

地域住民



住民や学生、地域内のNPO・企業がつながる場(プラットフォーム)を創出



学校だけでなく、地域に居場所があることはとても刺激的な時間を過ごすことができる。

学生



地域の方々の意見や悩みを直接聞くことができる場があることはとても大事。

地元NPO



直接、具体的な意見やニーズを聞ける機会は少ないので、とても貴重な場である。

事業者

みた・まちもりカフェ



目的：まちもりカフェとは？

- ・コミュニティカフェ = 出会いの場の提供
仲間づくり、喫茶、サークル・講座、情報交換、情報発信
- ・暮らしの支援（家事支援）
片づけ、掃除、買い物のお手伝いなど、
- ・住まいの支援
空家管理、リフォーム相談、住み替え相談



- 学生**
学校だけじゃない地域の居場所
- 事業者**
直接、具体的なニーズを開ける貴重な場
- 地域サークル**
趣味を共有、一緒にやりたい！
たくさんの人に見てもらいたい！
- 地域住民**
好きな時間に行って、たくさんの人とお話ができる。
もう一つの家のような場所。居場所。
- 地元 NPO**
地域の方々の意見や悩みを
直接聞く事の出来る場がある事がとても大切。

運営・立地

「三田サポートわなり」の方達が中心となって運営

【OPEN】 平日 12:00~16:00

OKストア前の坂を北（生田駅方面）へ下り2分



コンセプト：きせかえカフェ

ベースとなる建具や家具等のインテリアが変わらなくても、テーブルクロスやインテリアをかえる事だけでも室内の印象をかえる事が出来ます。

折り畳みのイスやテーブルを配置して空間に自由度を持たせることで使い方はカフェを訪れる方が何度でも楽しんで頂けるよう、季節やイベントに合わせて空間全体のコーディネートをご提案します。

きせかえの仕組み

ベースとなる折り畳みの家具



+

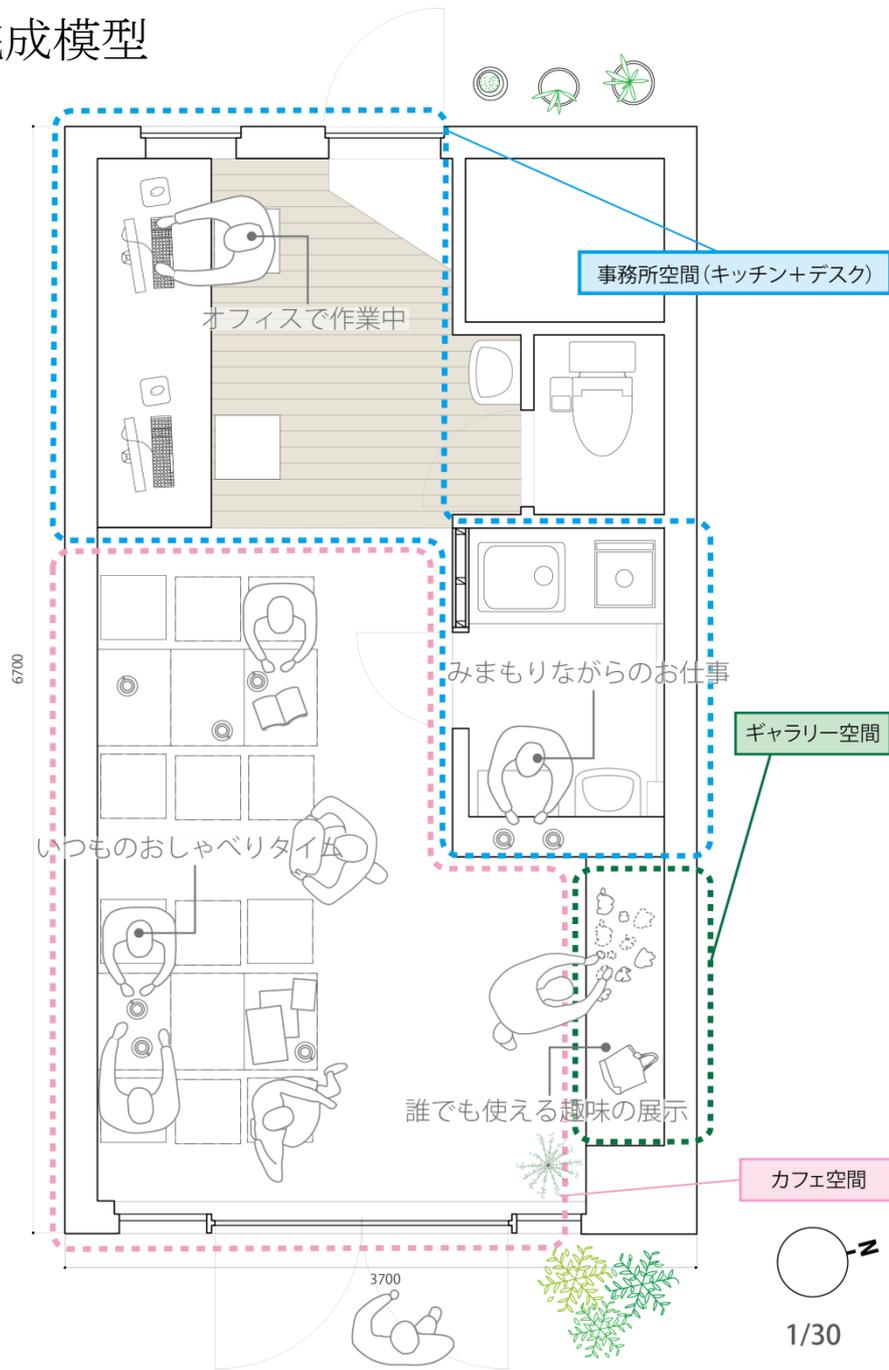
コンセプトに合わせたコーディネート



街の中心・賑わいの創出



平面図・完成模型



施工



◆春カフェコンセプト

「緑の下でカフェのはじまりをおしらせします」

春カフェは、まちもりカフェがオープンする季節のさせせ。

そのため、春らしさだけでなくカフェのはじまりをも表現したコンセプトとした

木は、人々の寄り所や居場所になる



春の訪れを感じさせる小鳥



春-きれいな新緑の季節、木は人々の寄り所や居場所となっています。

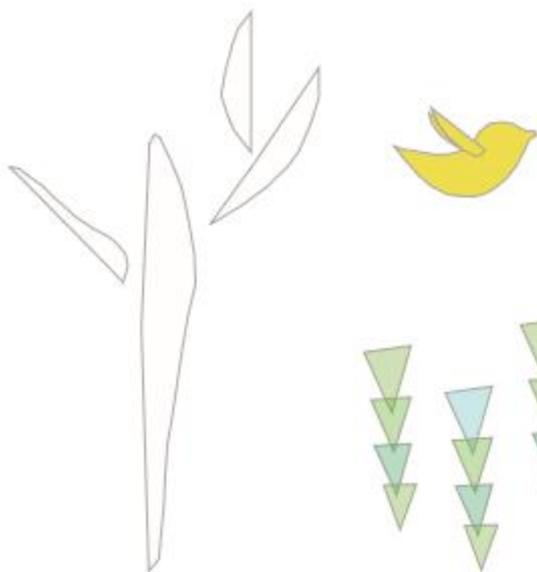
まちもりカフェも三田地域の人々にとっての寄り所や居場所となっていくことをイメージして

まるで木々の下にいるような空間演出をしています。そして、そこに鳥たちを飛ばし春の訪れを感じさせています。

天井からつり下げた葉っぱと小鳥は、カフェの前を通った人たちの目にも止まりやすくなっています。

両用紙

飛び回る小鳥をアクセントに



OHPシート

透明感のある葉っぱに

スチレンボード

壁に貼付けて幹のオブジェに

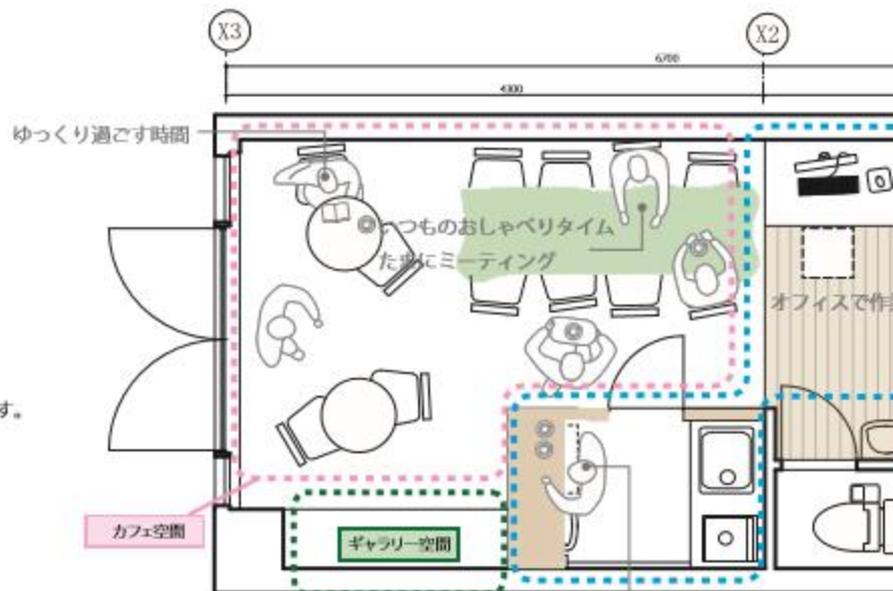
◆反省

①アイデアのまとめかた

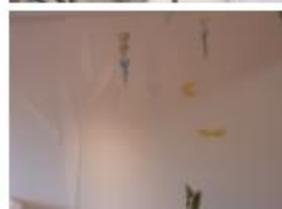
- ・イラストやイメージ写真を持ち寄るだけではいけない。実現させる方法まで考えて提案する必要あり
- ・部分のアイデアを集めて構成しようとすると結局固まらない。全体像としてプレゼンする必要あり

②行程表の甘さ

◆平面配置図・エリア分け



みまもりながらのお仕事



西三田団地・・・住宅団地型既存流通モデル事業 市公社・明大・わなり（市民G）→地域へ

NEWS

西三田住宅
住宅団地型既存住宅
流通促進モデル事業

創刊号 2014年9月

今号の内容

1. 西三田住宅におけるモデル事業の実施
2. 平成25年度アンケート調査結果

1. 西三田住宅におけるモデル事業の実施

川崎市では、平成24年度から、西三田住宅を含む周辺地域において、良好な住宅・住宅地の形成に向けた地域活動の支援を行っています。

平成25年度からは、川崎市住宅供給公社が主体となり、市内の代表的な大規模団地である**西三田住宅**を対象として、明治大学や「みた・まちもりカフェ」を拠点として暮らし・住まいの支援を進めている三田サポートわなりと連携を取り、地域の活力維持・再生を図ることを目的とした国土交通省の補助事業「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」を実施しています。

このモデル事業は、3年間にわたるもので、2年目に入ったところですが、事業の進捗状況等を皆様にお知らせするために、「西三田住宅 住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業 NEWS」を発行しました。今後もこのNEWSを通じて皆様へ情報をお届けしますので、ぜひご覧ください。

◆モデル事業 3ヶ年のスケジュール

平成25年度：1年目

- 空き家把握調査
- アンケート調査
- 団地概要調査
- 建物現況調査

平成26年度：2年目

- アンケート調査の集計・分析
- 市場調査の実施
- インスペクションモデル実施
- リフォームモデル実施

平成27年度：3年目（予定）

- 多様化するニーズに応じた住宅の供給に向けた調査
- 地域の需要に応じた、生活利便施設の整備に向けた調査
- 住宅、生活利便施設の適正管理に向けた、連携体制の構築等コーディネート支援

良好な住環境の維持



◆住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業(平成25年度) 採択団地の紹介



対象団地	採択事業者
① 札幌市 青葉区地区	北海道R住宅事業者ネットワーク (団地型空き家流通部会)
② 札幌市 もみじ台地区	
③ 北広島市 北広島団地	
④ 前橋市 大利根団地	
⑤ 所沢市 所沢ネオポリス	〔社〕移住・住みかえ支援機構
⑥ 八王子市 めじろ台地区	
⑦ 多摩ニュータウン 貝取・豊ヶ丘団地	(有)秋元建築研究所
⑧ 川崎市 西三田団地	川崎市住宅供給公社
⑨ 横浜市 若葉台団地	神奈川県住宅供給公社
⑩ 川崎市 相武台団地	神奈川県住宅供給公社
⑪ 取手市 井野地区	NPO法人 取手アートプロジェクトオフィス
⑫ 取手市 戸頭団地	NPO法人 ちば地域再生リサーチ
⑬ 千葉海浜ニュータウン	島根県住宅供給公社
⑭ 松江市 湖北台団地	(有)ウエストランド
⑮ 下関市 長府浜浦台団地	

みんなが住みやすいまちに！
この地域で最後までぐらしたい

三田サポートわなりは、明治大学まちづくり研究所の支援を得て、みた・まちもりカフェを運営しています。カフェを拠点に、高齢者の生活支援のお手伝い、住み替えのお手伝い、空家管理などを行いながら、いずれの世代にとっても住みやすいまちづくりを目指しています。カフェは地域の人、学生など多世代が出会い、つながり、地域のことを考える場にしていきたいと考えています。

カフェには、ケアマネージャー、ファイナンシャルプランナー、一級建築士などの有資格者や三田地域での子育て経験者、介護経験者が日替わりでスタッフとして入ります。お困りごとがありましたら、ご相談ください。必要に応じて、行政や専門家にもつなげます。

みた・まちもりカフェのご紹介



事務局

川崎市住宅供給公社（担当：手塚、小谷野） 電話 044-244-7575（受付：平日10時～16時）
三田サポートわなり（みた・まちもりカフェ内） 電話 080-8492-3676（受付：平日13時～16時）

地域善隣事業 in Kawasaki

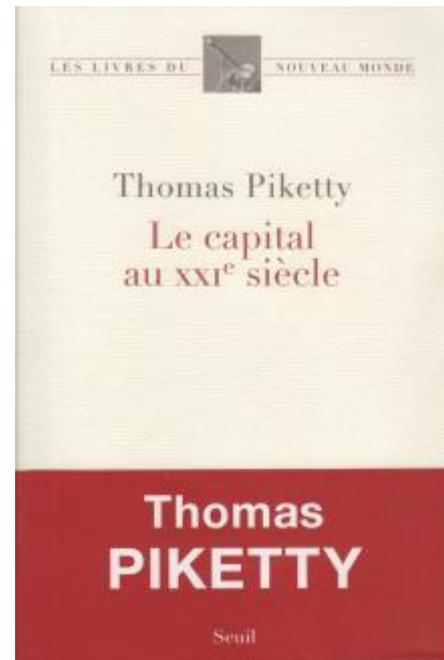
～よき隣人どうしが力を出し合い、
楽しく住み続けられる地域づくり～

日本版 CDC: Community Development Corporation

低所得・低資産高齢者の住まいと生活支援に関する調査検討委員会作業部会より

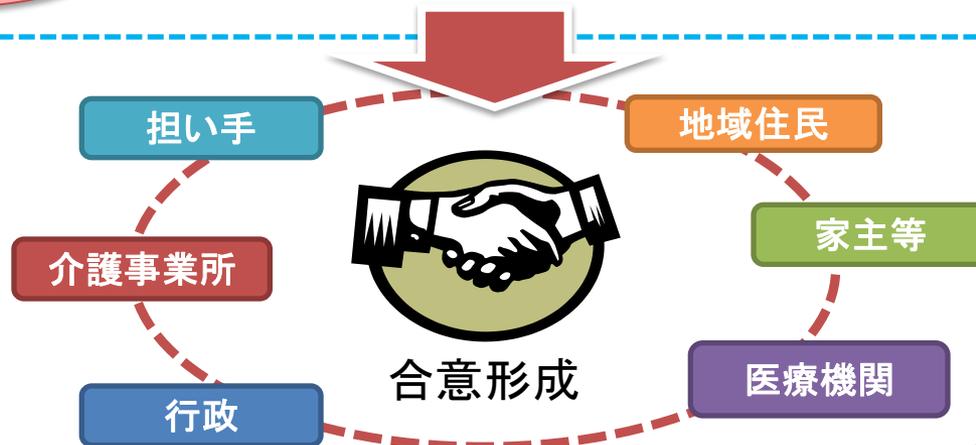
「低所得・低資産高齢者の住まいと生活支援のあり方に関する調査研究」、高齢者住宅財団、2014.3
http://www.koujuuzai.or.jp/html/page01_03_01.htm

低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業について<http://www.koujuuzai.or.jp/pdf/2014030503.pdf>



エリアマネージメント 地域を耕すことの可能性

地域のさまざまな「変数」の把握 と 課題の分析



地域独自の新しい可能性と未来!!

「低所得・低資産高齢者の住まいと生活支援に関する調査検討委員会作業部会」による図を一部改変



「地域」の普通の住宅を活用した「グループ居住」の可能性



家賃5.3万円
1K 16㎡

生活保護費
13万円/月
・家賃5.3万円
・生活費7.7万円

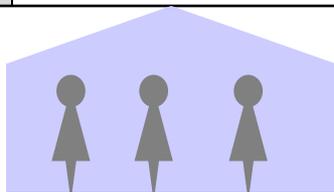


× 生活支援困難



ピラミッド・シフト

半径2~3Km (自転車10分程度)



家賃10万円
3DK 60㎡

生活保護費
13万円 × 3 = 39万円/月
・家賃10万円
・生活費(3人分)20万円



生活支援費9万円/月

配食SV

訪問介護SV

訪問看護SV

×

10ユニット

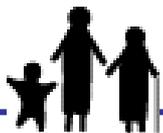
//

30人

9万円 × 10ユニット = 90万円/月
月3人の支援員の配置が可能

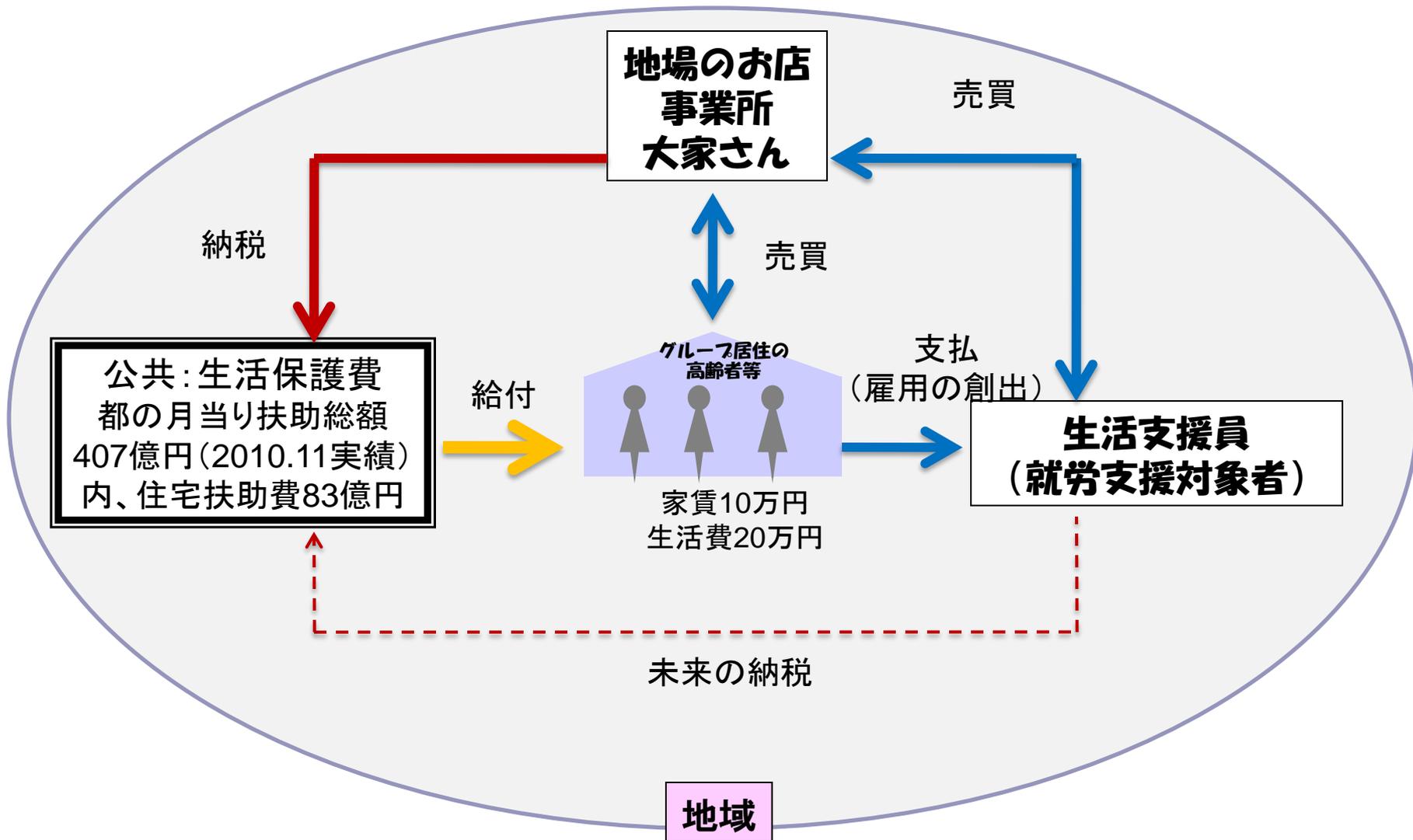
訪問医療SV

地域経営・地域マネジメント



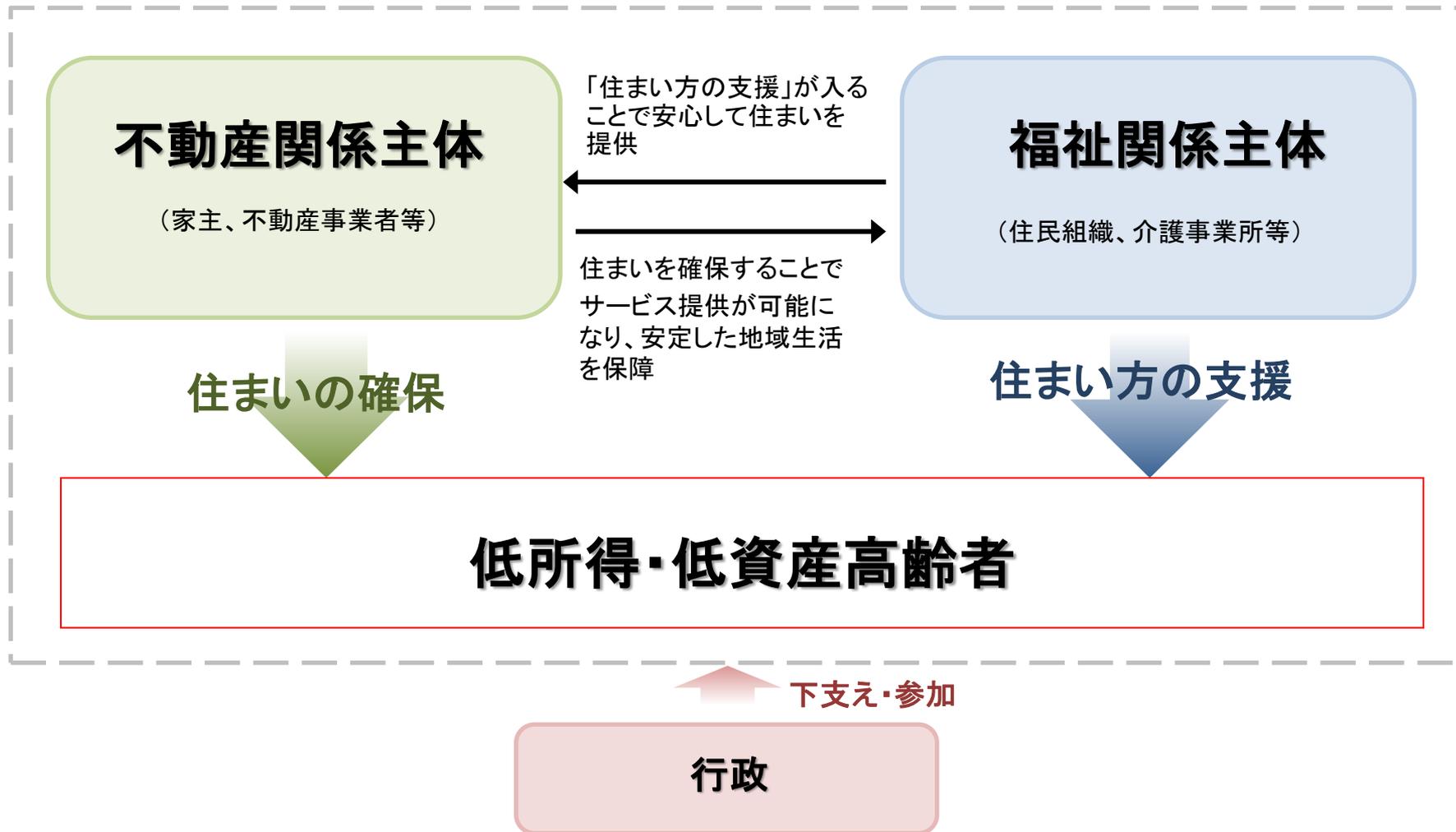
「地域・グループ居住」による「地域経済」の循環創造

生活保護費の投下が地域の経済循環を創出する！



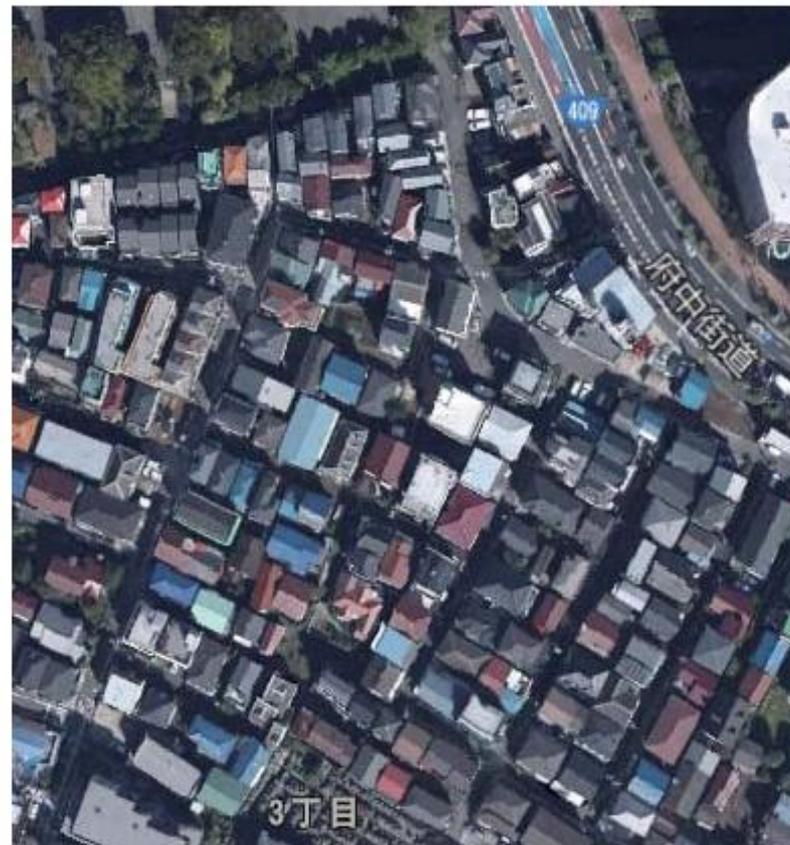
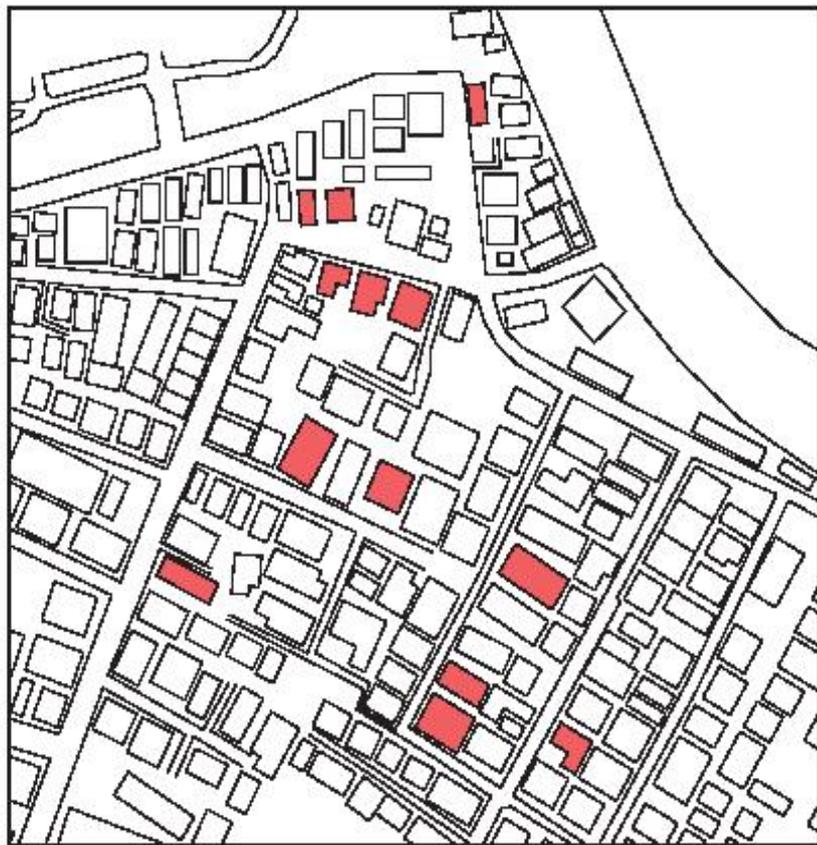
「地域善隣事業」の提案と基本スキーム

不動産主体と福祉関係主体が連携し、「住まいの確保」と「住まい方の支援」を一体的に提供。



K市でのケーススタディ・地域善隣事業の可能性

空き家マップ 対象地：K市

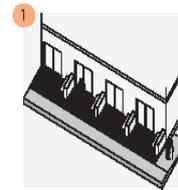
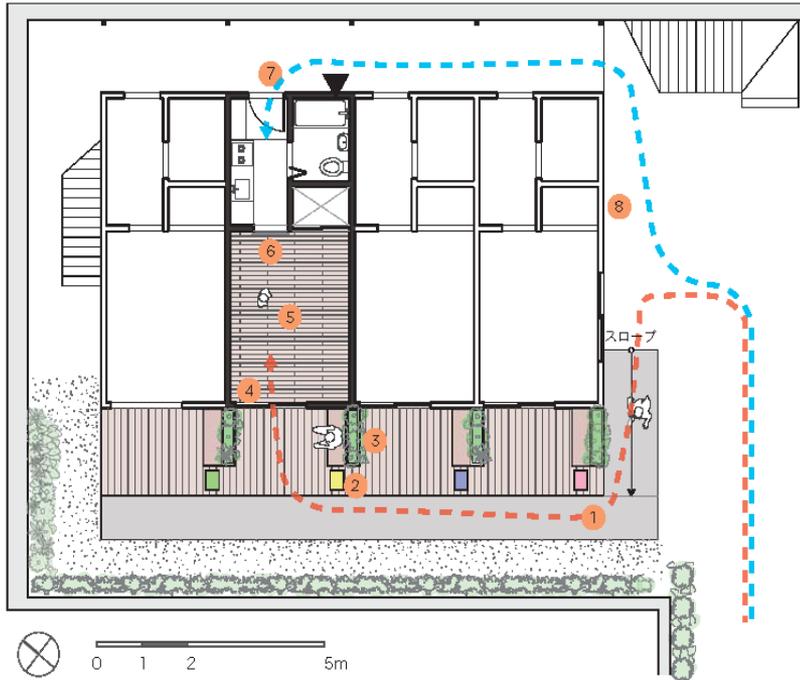
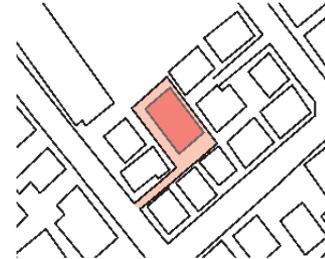


0 10 20 50m

既存住宅の改修イメージ・・・アパートメント型

Case Study 1

築28年木造2階建て、旗竿敷地の落ち着いた立地にある全8室の物件。居室側の前面、南西側には広めの外構スペースがあるが、そのスペースは整備されておらず有効活用されていない様子が見受けられた。各居室は典型的な1ルームタイプのものである。



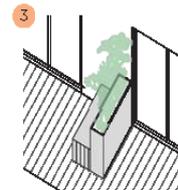
2層のデッキ

居室側への動線をスロープで作ることで、外との関係性をつなぐ。ウッドデッキと土間コンの対比で機能を分ける。
¥550,000(RC)/¥408,000(木)



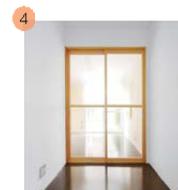
居室側ポスト

カラフルな独立したポストを居室側に立てることで、居室側から外に簡単に出るきっかけとなる。
¥15,000/台



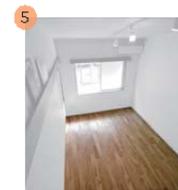
間仕切ボックス

室外機隠し+椅子+間仕切の3つの機能を持ったボックス。植木鉢を仕込み植物を育てることでゆるやかに隣戸とを間仕切る。
¥50,000



広がり建具

上部はくもりガラスでプライバシーを守りつつ、下部は透明ガラスにし外の様子が感じられる工夫した建具です。
¥100,000



無垢フローリング

肌触りの良い床仕上げにすることで、床座の生活にも対応できるうえ、木の温かみで部屋に愛着を持てるようになる。
¥5,000/㎡



ゆるやかなカーテン

高齢者にとって戸は引き戸の方が楽であるが、狭い木賃では実現が難しい。カーテンにすることで開閉が容易になる。
¥15,500



部屋番号ペイント

文字をしっかり大きく書くことにより、分かりやすくなるだけでなく、物件の顔である玄関の印象も良くなる。
¥500/1ヶ所

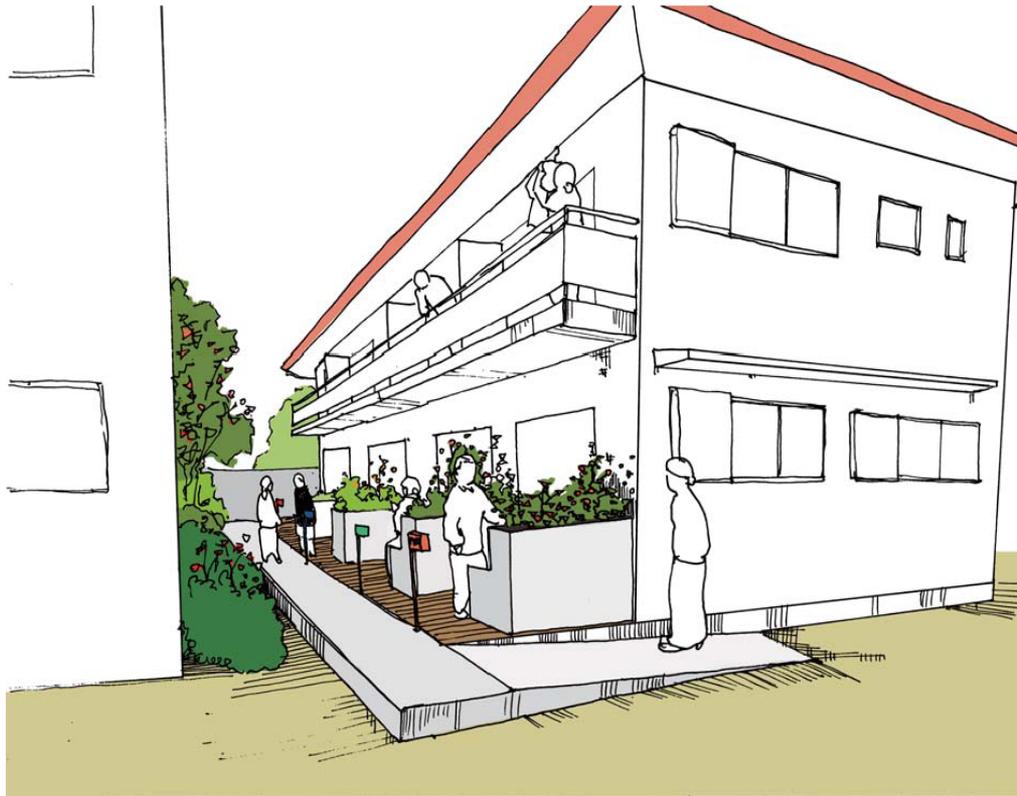


おかけり照明ただいま照明

危険な暗い夜道をしっかりと照らすことにより、足元の様子が分かるだけでなく、セキュリティにもつながる。
¥30,000~

端竿敷地という立地の都合上、どうしても奥まった部屋の様子は外から分かりづらく地域住民がそこで暮らしている高齢者を何気なく見守ることは空間的に難しい。その一方で、居室側の前面には比較的広い空きスペースがあるので、住人と地域との何気ない関係性が生まれるように、既存の玄関からのアクセスを残しながらも、南側の居室からも部屋へとアクセスできるような提案にした。ポストなどの機能も居室側に設置することで、少しでも多く外で過ごしたり、人の交流が増えるように工夫した。

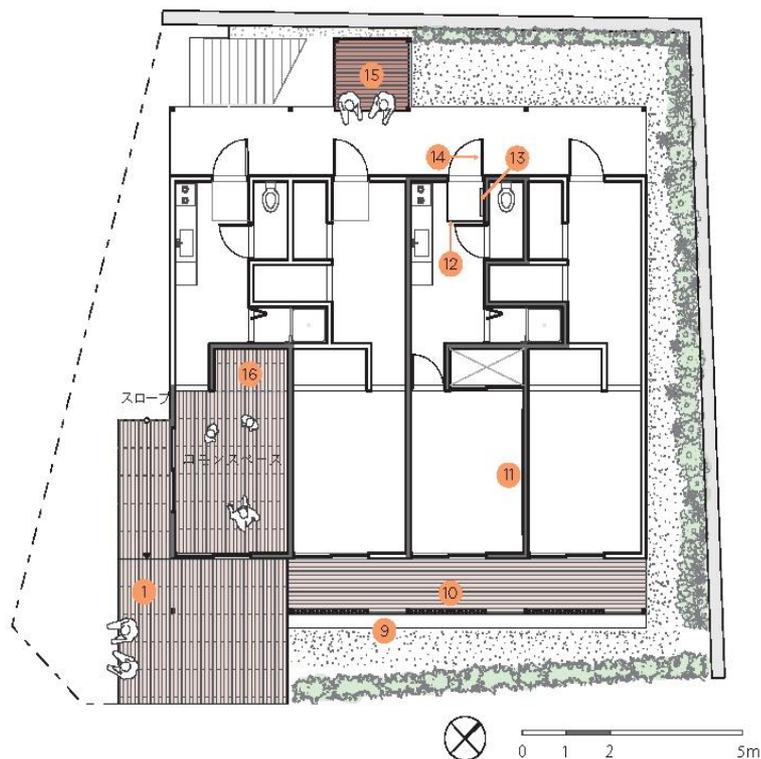
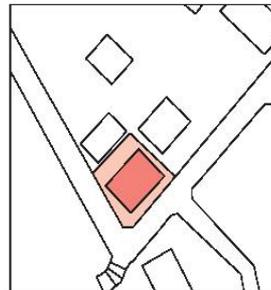
Case Study 1



	数量	単位	目安単価	小計	施工場所	摘要
【内装】						
照明交換	2箇所		20000	40000	居室、キッチン	レールスポットライト
クロス張り替え	58㎡		1000	58000	天井、壁	材工
無垢フローリング	10㎡		10000	100000	居室	材工
巾着やカーテン	1式	-		20000	居室	カーテン本体、レール
広がり建具	2枚		50000	100000	庭棚掃き出し窓	
				318000		
【外構】						
副産番号ペイント	4箇所		500	2000	玄関扉	
おかえり照明(左)だいま照明	1箇所		30000	30000	外壁	
スロープ動線	1式	-		250000	庭	土間コンスロープ部分
	4一部塵分		102000	408000	庭	ウッドデッキ部分 W=1800
独立ポスト	4台		15000	60000	庭、デッキ上	
間仕切りボックス	4台		50000	200000	庭、デッキ上	ボックス本体
	12本		4000	48000	庭、デッキ上	植栽
				998000		
【経費】						
工事経費	1式		工事費全体の10%程度			
クリーニング	1式		25000	25000		
※一般的な住宅設備(キッチン機器、浴室設備、空調設備、火災報知器等)は含んでおりません。						

アパートメント型の例

角地の二面接道の物件。木造の計8室である。居室の開口部が面している側からの道路の距離は約3mあり、現状はブロック塀とその上にプライバシーとセキュリティ確保の為の柵が胸ぐらいの高さまである木質の典型的な外構となっている。



角地という立地を利用して、一番アクセスのしやすい角の部屋を共有スペースとして開放することにより、居住者と地域住民の関わりを深めるだけでなく、介護者などの事務局という機能を設置するために、空間を最大化し開放的にした。また、高齢者が1ルームの木質に住まう際に障害になり得る小さな問題を解決しつつ、外部との関わりを意識できる外構の設計とした。



アパートメント型の例

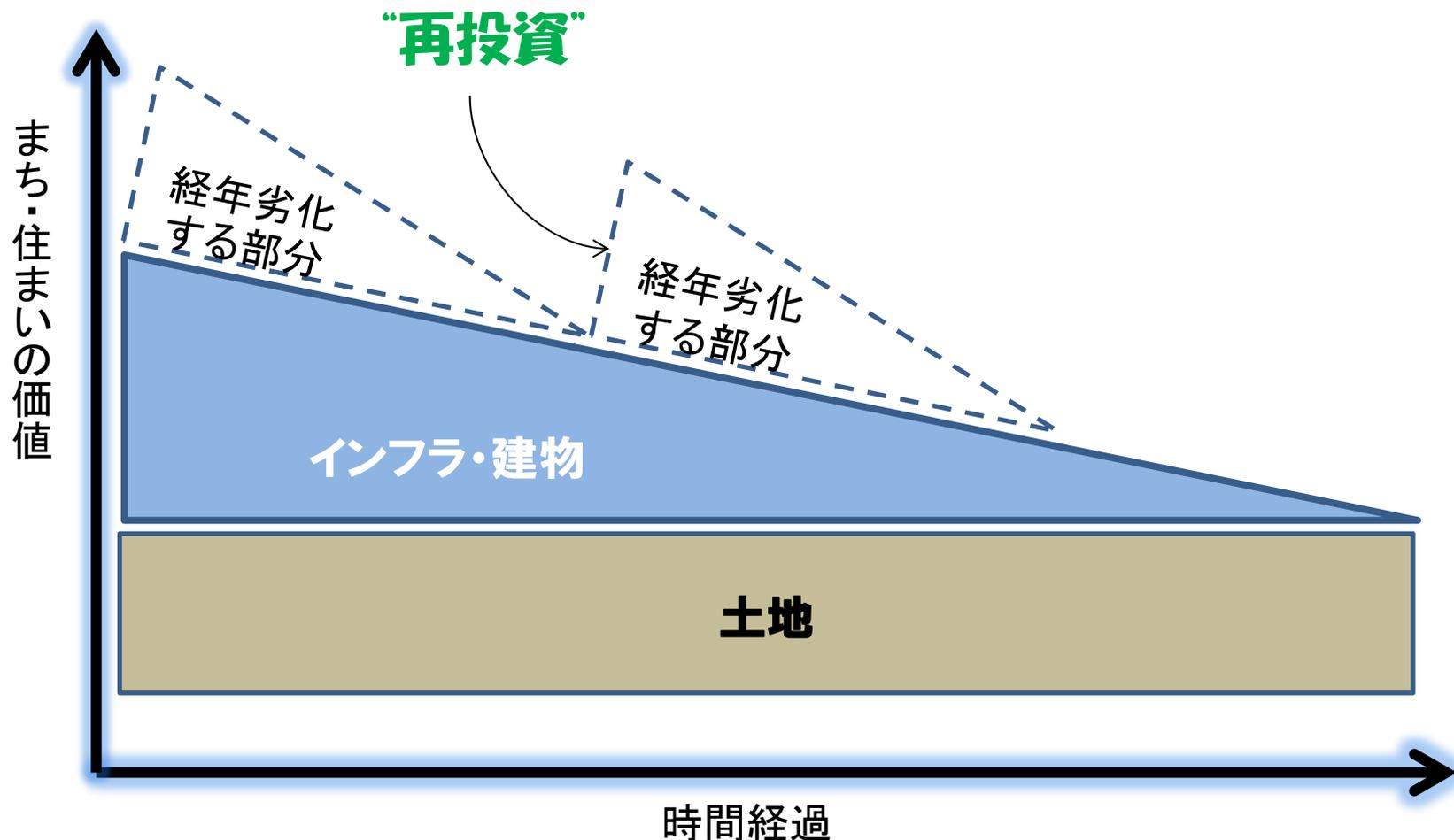


	数量	単位	目安単価	小計	施工場所	概要
【内装】						
照明交換	2	箇所	20000	40000	居室、キッチン	レールレススポットライト
クロス張り替え	70	m ²	1000	70000	天井、壁	材工
床材の設置	1	箇所	-	2000	玄関	押入解体時の廃材を利用
きつかけ長押	1	本	15000	15000	居室	合板で製作
押入れ居室仕上げ	1	式	-	50000	居室	居室と同仕上
目立つ段差	1	式	-	2000	玄関土間	塗装
ガラスフィルム玄関	1	式	計画中	計画中	玄関ドア	ガラス戸+目隠しフィルム
				179000		
【外構】						
ポツポツルーバー	4	一部座分	40000	160000	庭	レッドシダー
縁側バルコ	4	一部座分	102000	408000	庭	レッドシダー 巾=1800
井戸桶デッキ	1	台	-	100000	読書廊下	レッドシダー
植栽	3	本	8000	24000	庭	
commonsベースデッキ	1	式	-	140000	commonsベース	レッドシダー
				832000		
【諸経費】						
工事経費	1	式	工事費全体の1%程度			
クリーニング	1	式	25000	25000		
※一般的な住宅設備(キッチン機器、浴室設備、空調設備、火災報知器等)は含んでおりません。						

誰もが安心して暮らし続けるまちの実現



まち・住まいの持続と再生に向けて “再投資”が必要



まち・住まいの持続と再生に向けて 再投資する“主体”が必要

