



夢海の街



街の位置



街の概要

竣工 1994(平成6)
戸数 548戸
人口 1,508人(2015.4.1)
開発 住都公団
管理 自主(一部委託 JS)

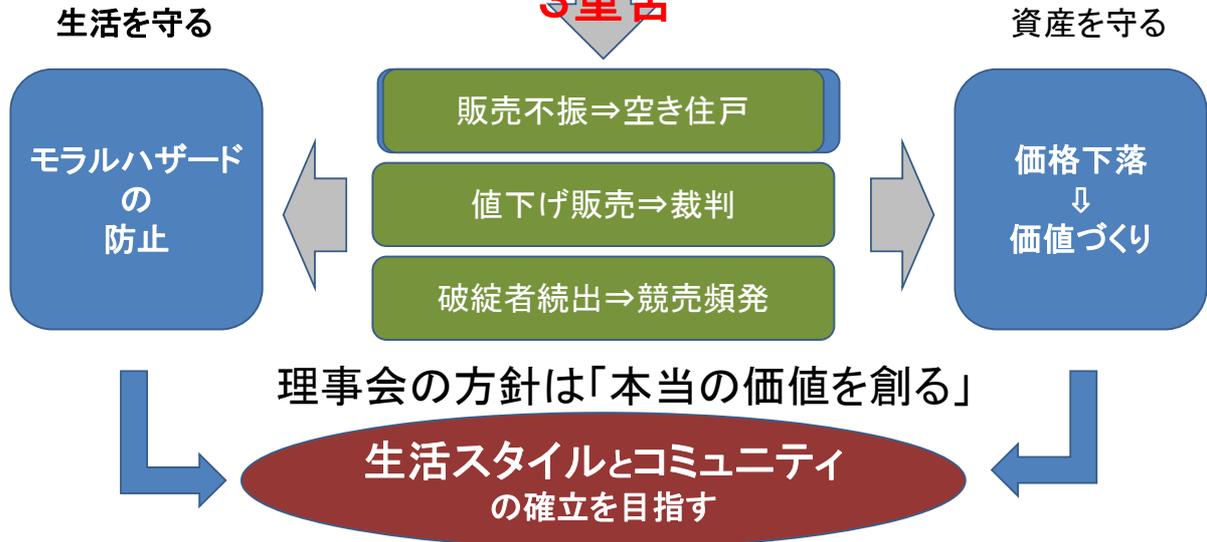


街の不幸なスタート

「100年」どころか「明日」があるのか

バブル崩壊

3重苦



街の将来を取り戻す「マンションの価値」は

マンションは**集まり**住むところ

人と人の**集まり**を楽しむところ

人と人の**つながり**が**住まう価値**をつくる

スタート・ダッシュ

管理会社に頼らない
「しくみ」の整備

- 自主管理
部分委託
- 管理コスト35%低減
発注先・業務内容
見直し
- 地元業者重視
- 管理費減額
修繕積立金増額
- 組合ルール・業務
成文化・公示
- 業務仕様書

- 施設受け取り
早期の瑕疵補正
- 図面整備
- 長期修繕計画
- 外構改造

「完全な施設」の受け取り
施設保全基本方針の検討

設立時

ペット解禁

「住民の交流機会」を
積極的に創る

- 花いっぱい
- もちつき
- 夢まつり
- 夏まつり
- ペット愛好会
朝の散歩
- 小学生主導の
「あいさつ」運動
- 防災活動

選択は「ひとつ」のコミュニティ組織

夢海の街という自治体

自治体を支える機能 コミュニティ

生活
快適・安全・融和

施設
寿命・機能・資産

経営・運営
目標・健全・安定

自治会
・防災組織・老人クラブ

管理組合

市町村の決め事
合意。乗り越え

課題！

対抗・独自路線

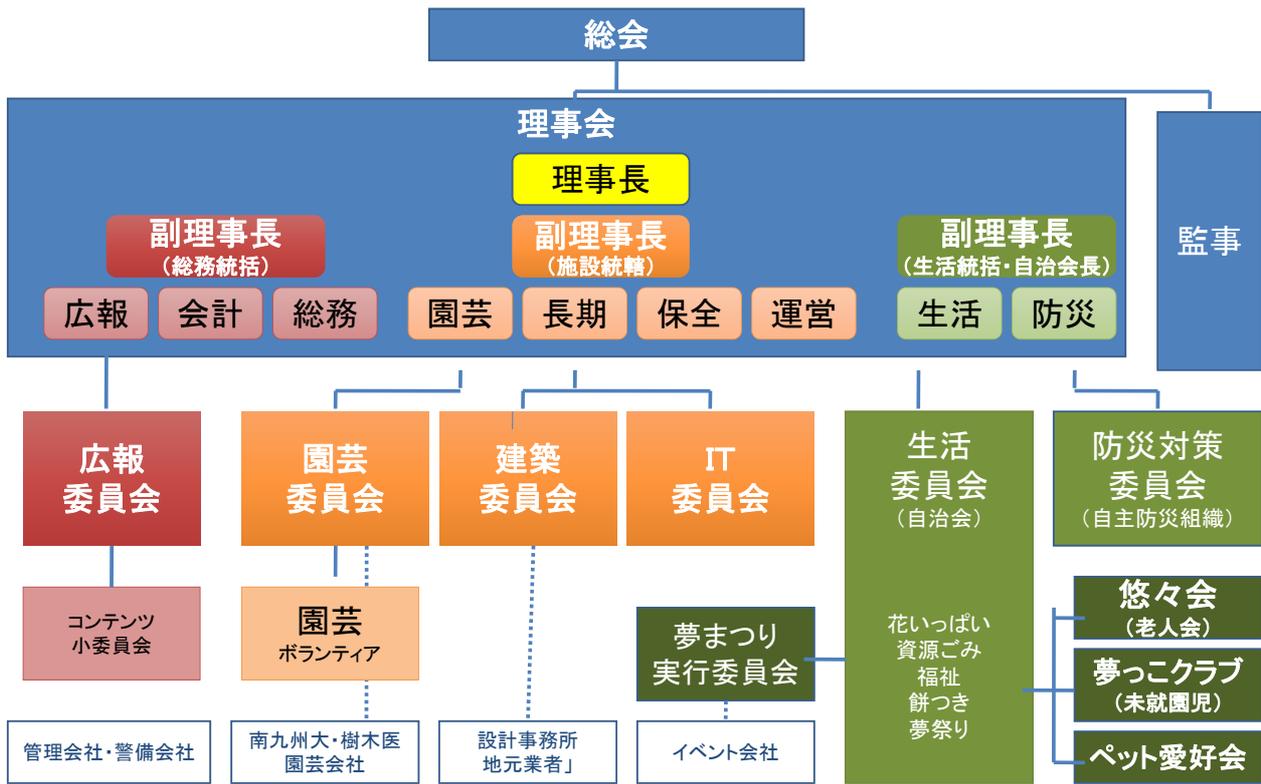
法律

自治会・自主防災組織の
認定基準

区分所有法

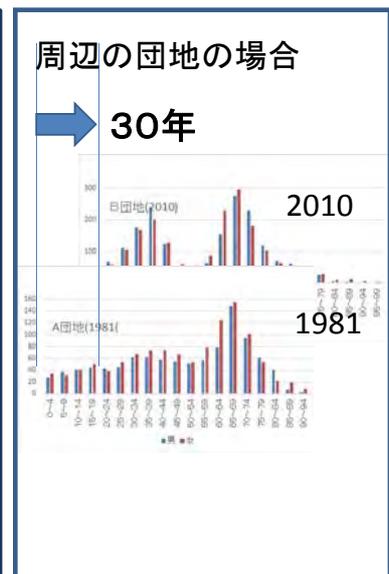
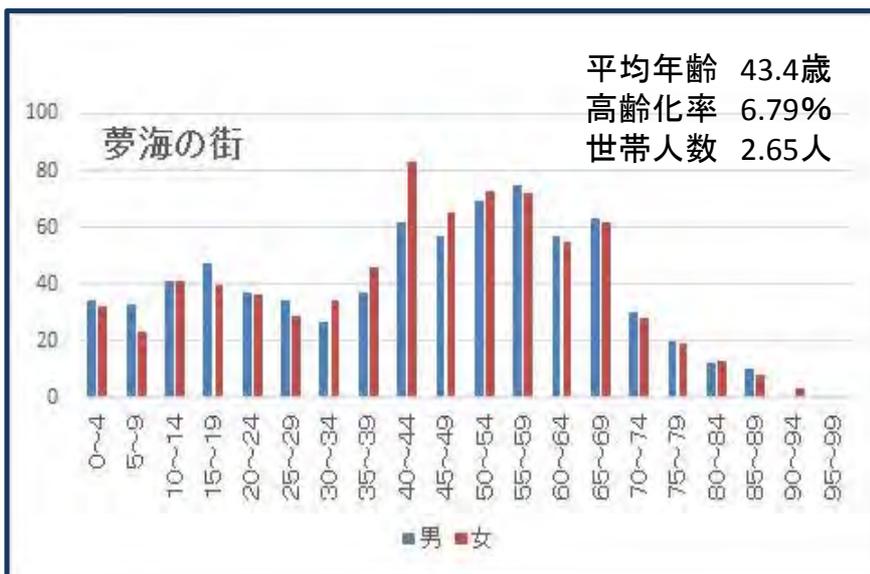
出来上がった「街のしくみ」

毎年200人以上が運営に参加



怪我の功名・塞翁が馬

実現⇒切れ目のない世代構成



活動の主力年代の若さ

- 理事会 40代
- 生活委員会・防災委員会 30代
- 建築委員会 50代
- 老人クラブ 60代

- 夢まつり委員会(4ヶ月間) 小学生～70代
- 自発的参加 200名が参加

「サバイバル」から「サステイナブル」に

次は「100年」につながる街を目指して⇒新たな視点の導入

新たなビジョン

次の段階への準備

「世代」がつながる・やさしい生活

生活委員会
老人クラブ

多世代交流・連携

イベントベース⇒日常ベース(平日・昼間)
カフェ、子育てサロン、サークル
通学見守り、高齢者見守り、支援
有事対応、

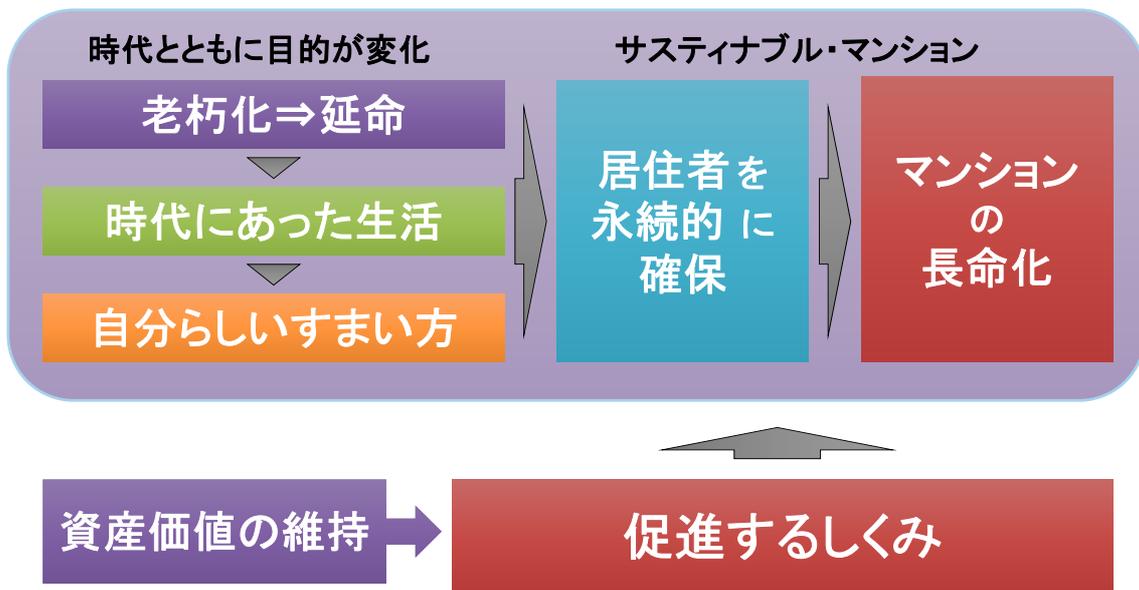
『自分らしい住まい方』を実現できる街

理事会
建築委員会

リフォームを応援

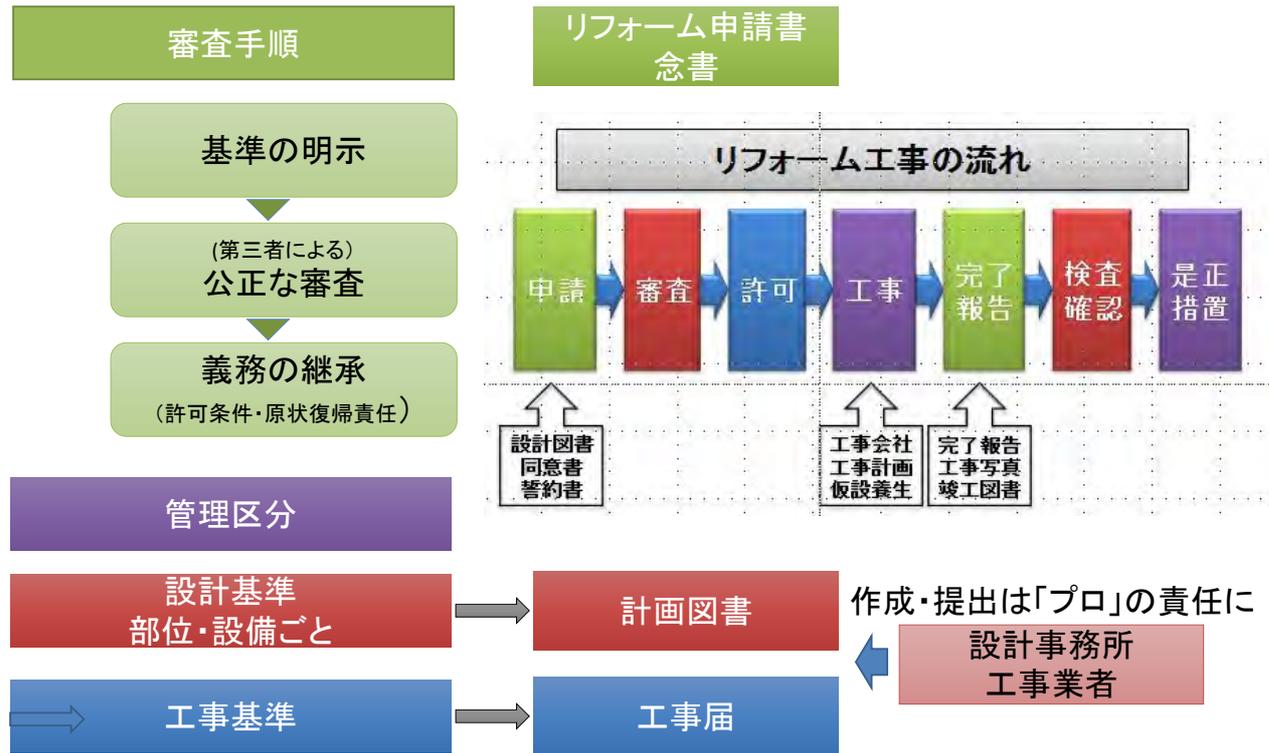
マンションにとっての『リフォーム』

「施設保全」から「ストック市場／継続性」を見据えた視点に広げる



現行のリフォーム審査のしくみ

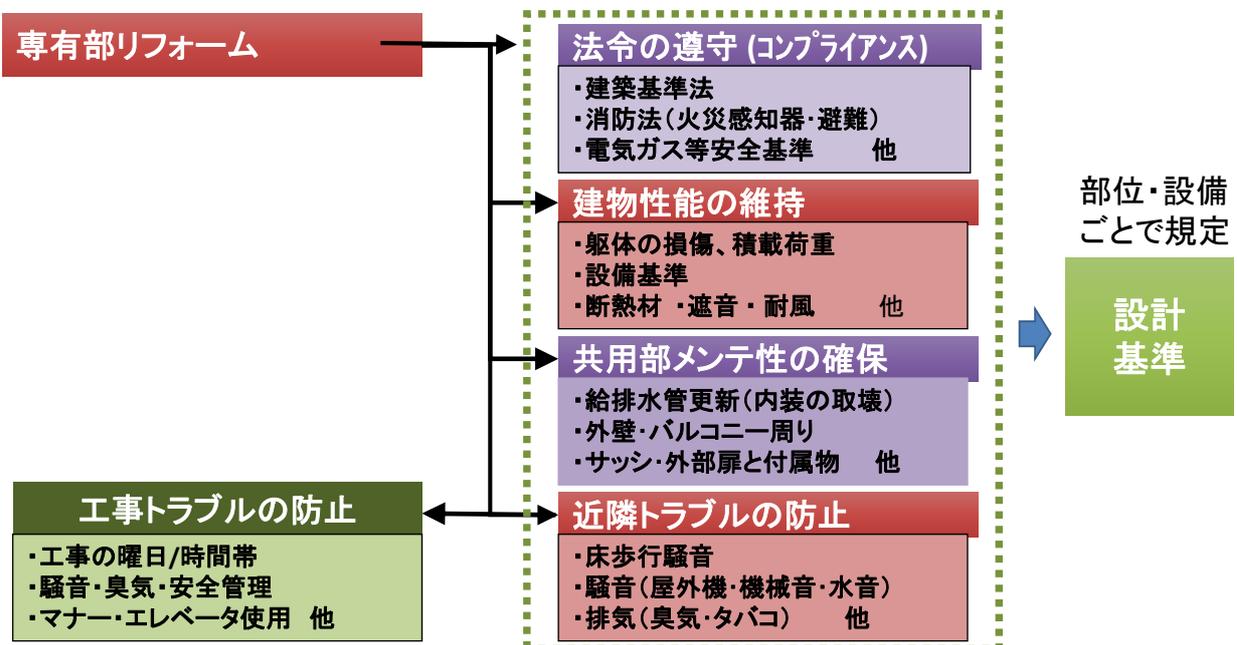
2009年から実施。基本は建物の現状保全 ⇨ 成文・規準化 ⇨ 公示



リフォーム規定の考え方

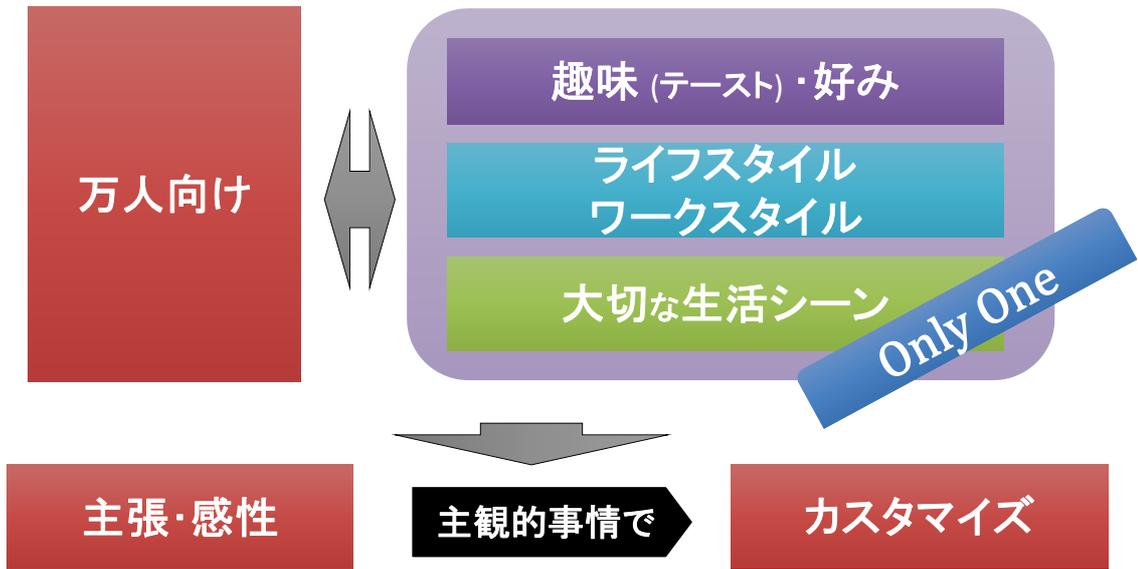
基本は建物の現状保全 ⇨ 思い切ったリフォームにブレーキ？

不適切な改造 建物への損傷 近隣への迷惑 不適切な工事



『自分らしい』住まいづくり

これからのマンションに求められる「住まい」の形



「リフォーム」の新しい視点

「カスタマイズの自由度」を増進

「自分らしさ」づくり
居住者の満足感

設計基準は「規制」から「品質方針」に

共有部分(専用部分)の解禁

流通性確保への強化

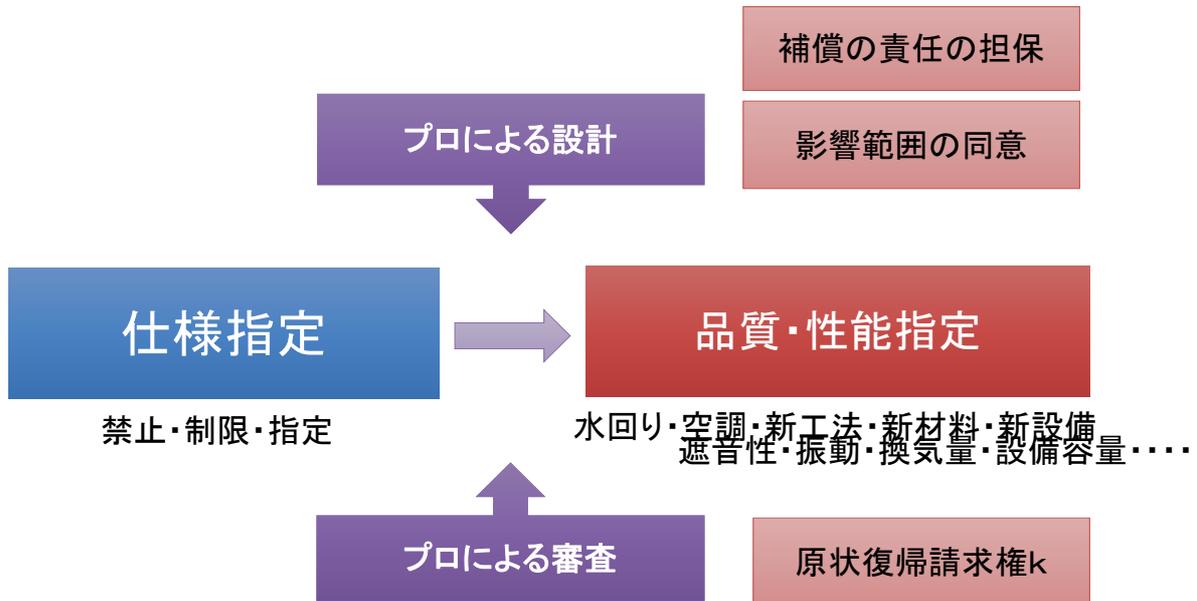
「次の住民」づくり
安心して購入できる

コンプライアンスの確保

管理組合による「住宅履歴」の整備

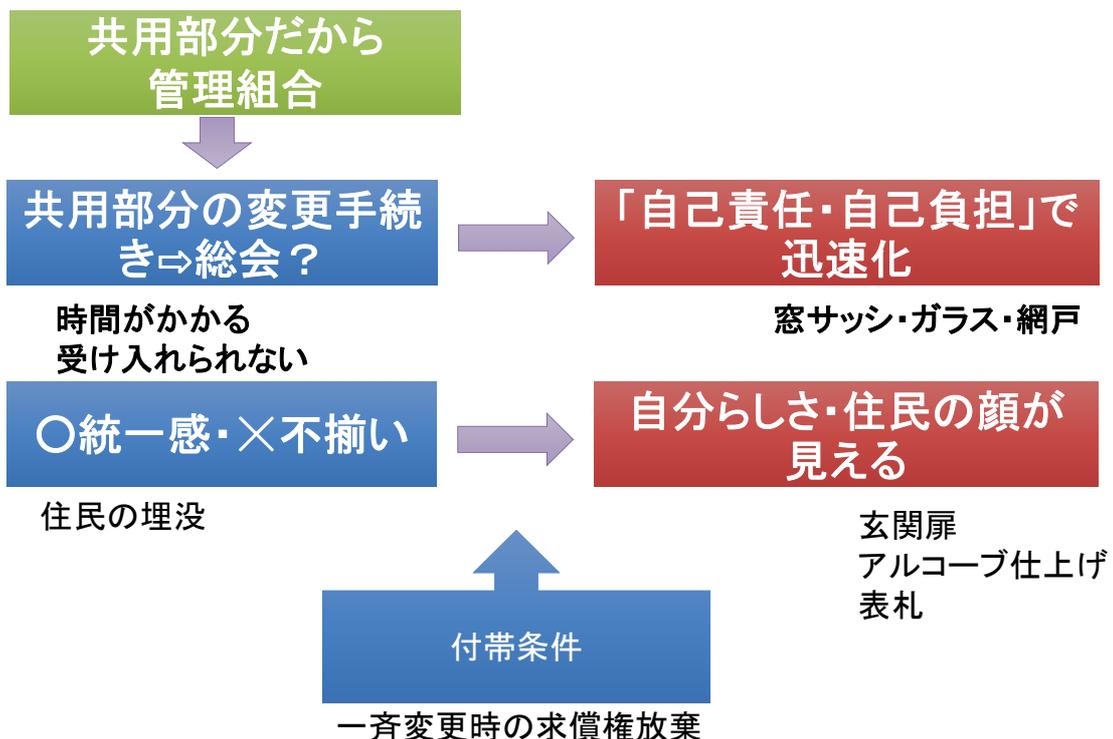
設計基準の柔軟化

意欲的・新しい試みをひきだす「譲れない枠組み」を設定



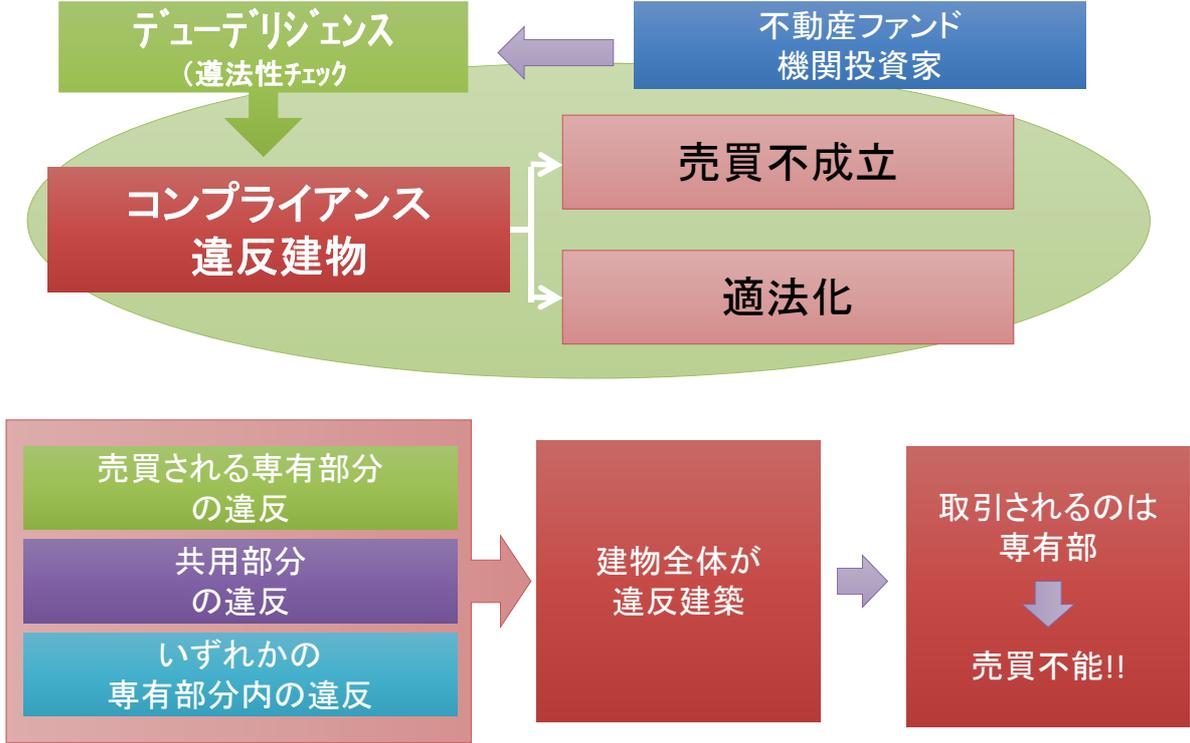
共用部分(専用)の柔軟化

「共用部分だから管理組合」では満足できない



建物売買でのコンプライアンス

流通性にかかわる大きな問題に⇒中古マンション流通へも波及!?

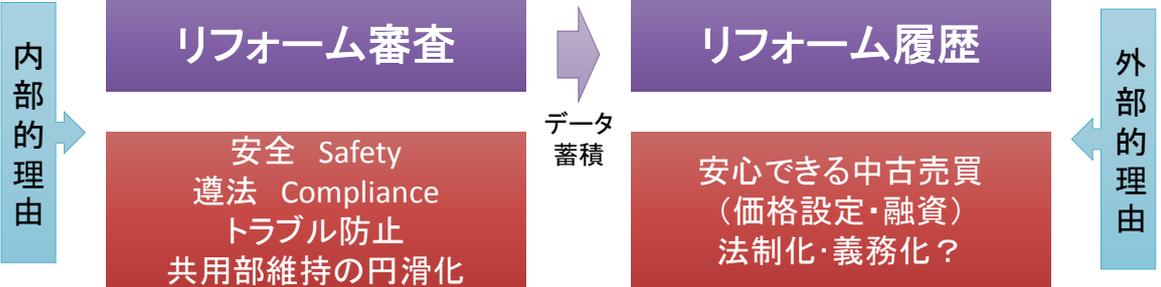


「住宅履歴情報」の蓄積と提供

いつまでも「良い住民」が集まるように

- 国交省⇒中古住宅の流通促進
- 履歴情報の提供は住宅の長寿命化を実現するための必須条件
- 長期優良住宅 義務化 H22
- その他も義務化の方向
- 整備⇒市場優位

■住宅性能評価書	
構造の安定	<ul style="list-style-type: none"> ●耐震 ●耐風 ●耐積雪 ●地震時の被害軽減対策等及びその設定方法 ●基礎の構造方法及び形式等
火災時の安全	<ul style="list-style-type: none"> ●防火 ●燃焼特性等の劣化対策
維持管理への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ●共用部分の維持管理対策
自然環境	<ul style="list-style-type: none"> ●省エネルギー対策 ●Low-CO₂化対策 ●全館換気対策 ●断熱対策
光・視環境	<ul style="list-style-type: none"> ●自然採光 ●方位角開口率
音環境 (選択項目)	<ul style="list-style-type: none"> ●重量床衝撃音対策 ●軽量床衝撃音対策 ●壁等の透音防止 ●隔壁間・日断の透音防止
高齢者等への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ●高齢者等配慮対策



夢海の街の「100年」をは

マーケットの評価を意識してきました

まず、目指したものは7

夢海の街はいい!

夢海の街の生活は楽しい

夢海の街は安心して生活できる

これからは、さらに

夢海の街では「自分らしい」生活をつくれる

夢海の街は安心して買える

街の概要

竣工	平成6年3月 ~平成7年3月	
敷地面積	37,850 m ²	
延床面積	61,783 m ²	
建築面積	3188 m ²	
専有部分総面積	48,697 m ²	88.86 m ² /戸
総戸数	548 戸	
駐車場台数	550 台	
建物数	9棟	登記上 13棟

号棟	1	2	3	4	5	6	7	8	9
階数	25	11	10	9	8	8	9	10	14
戸数	144	94	54	25	23	23	25	46	114

平成6(1994)年 9棟 548戸 開発:住宅・都市整備公団