



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)

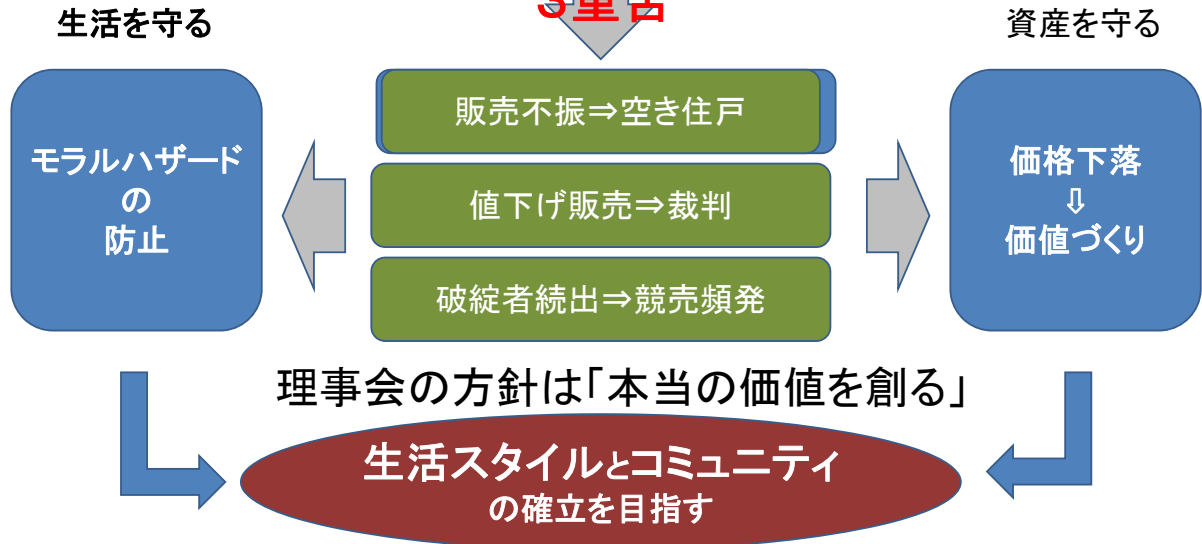


街の不幸なスタート

「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

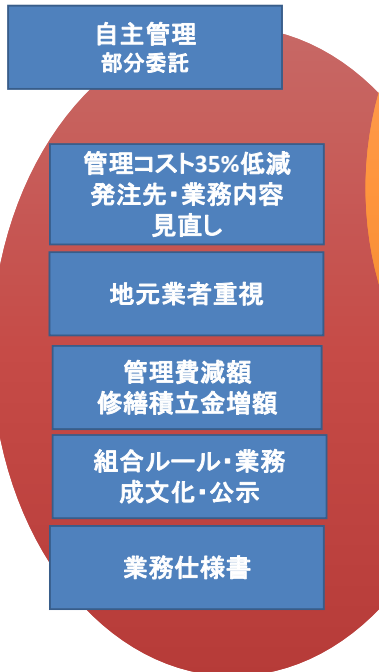
マンションは**集まり**住むところ

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

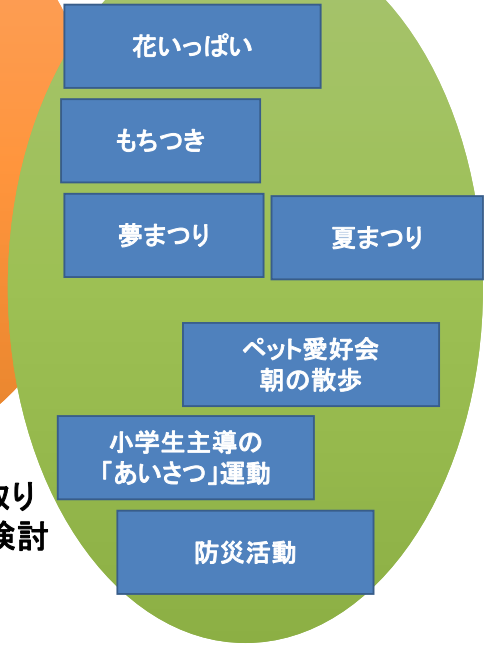
管理会社に頼らない
「しくみ」の整備



「完全な施設」の受け取り
施設保全基本方針の検討



設立時
「住民の交流機会」を
積極的に創る



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

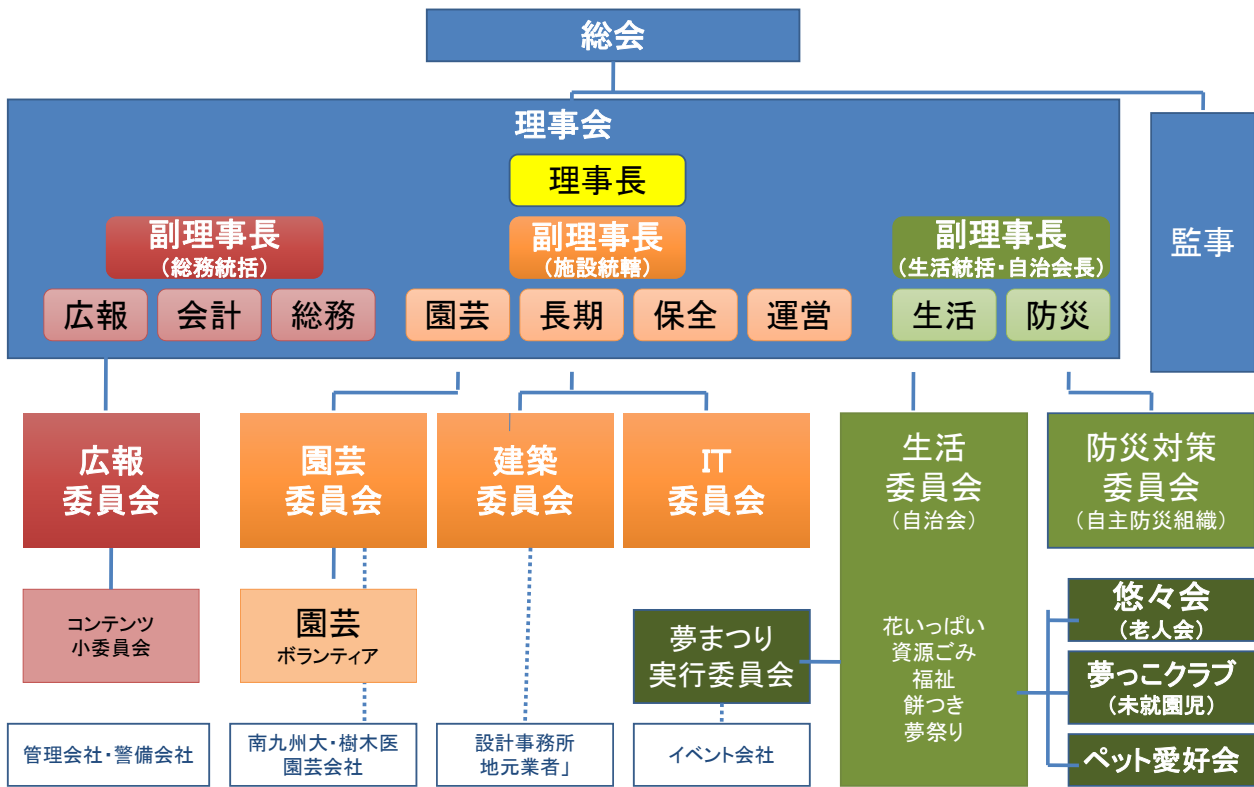
法律

自治会・自主防災組織の
認定基準

区分所有法

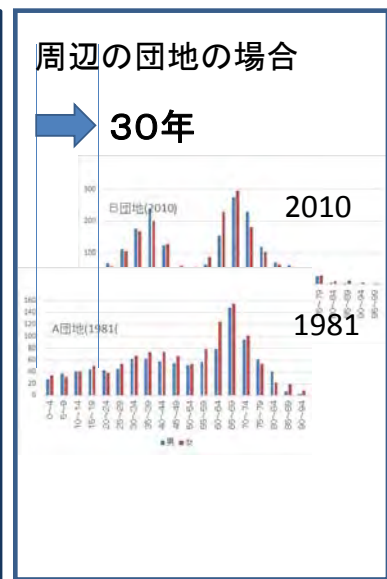
出来上がった「街のしくみ」

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)
自発的参加
小学生～70代
200名が参加

「サバイバル」から「サステナブル」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、

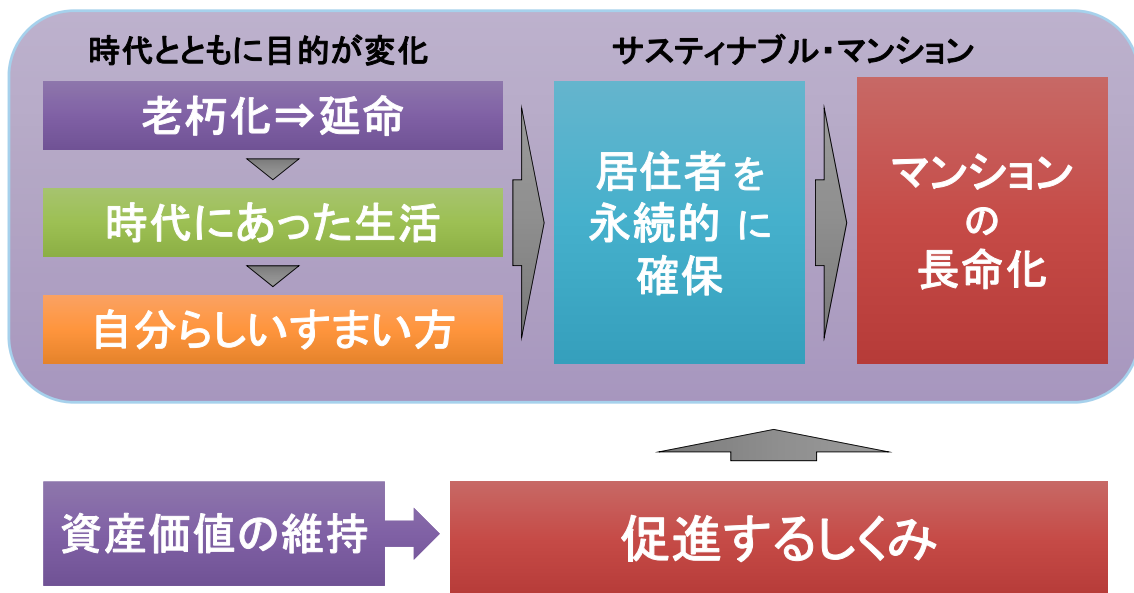
『自分らしい住まい方』を実現できる街

理事会
建築委員会

リフォームを応援

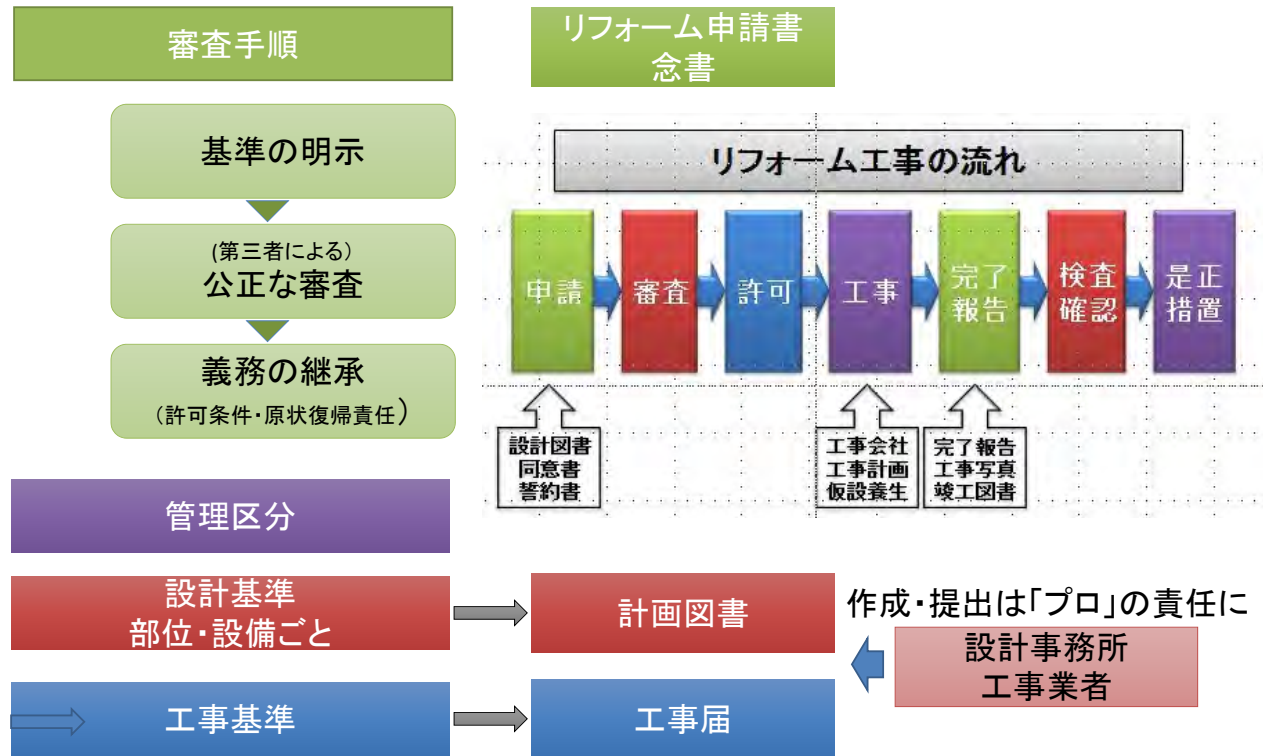
マンションにとっての『リフォーム』

「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

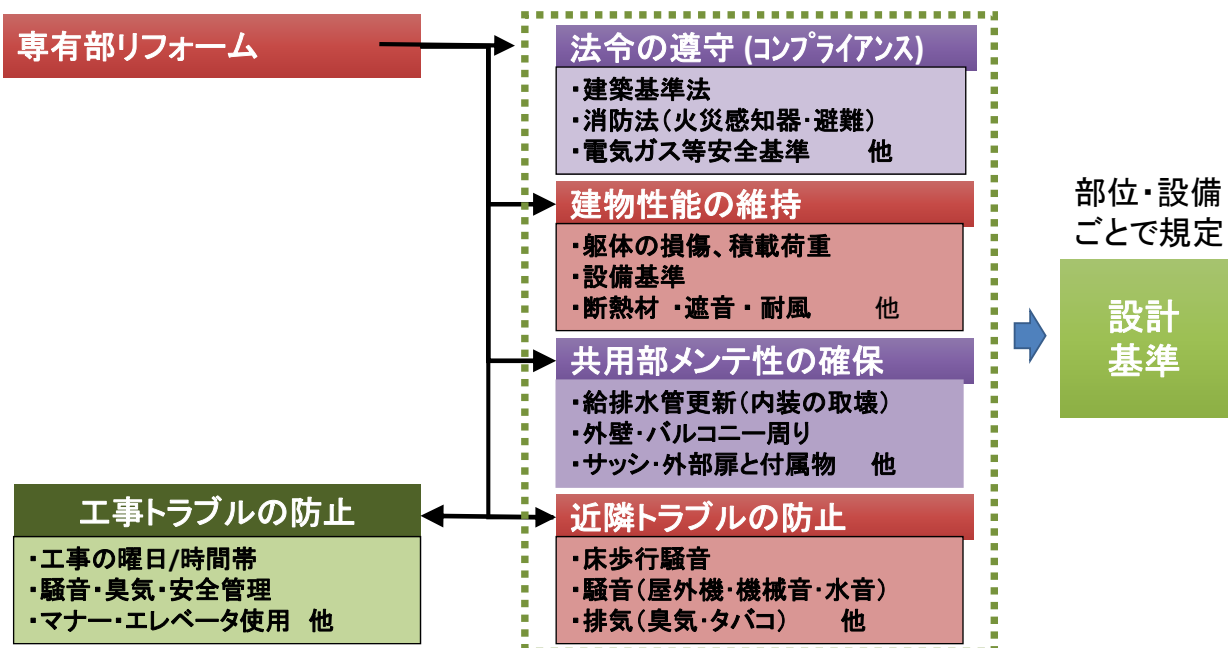
2009年から実施。基本は建物の現状保全 ⇨ 成文・規準化 ⇨ 公示



リフォーム規定の考え方

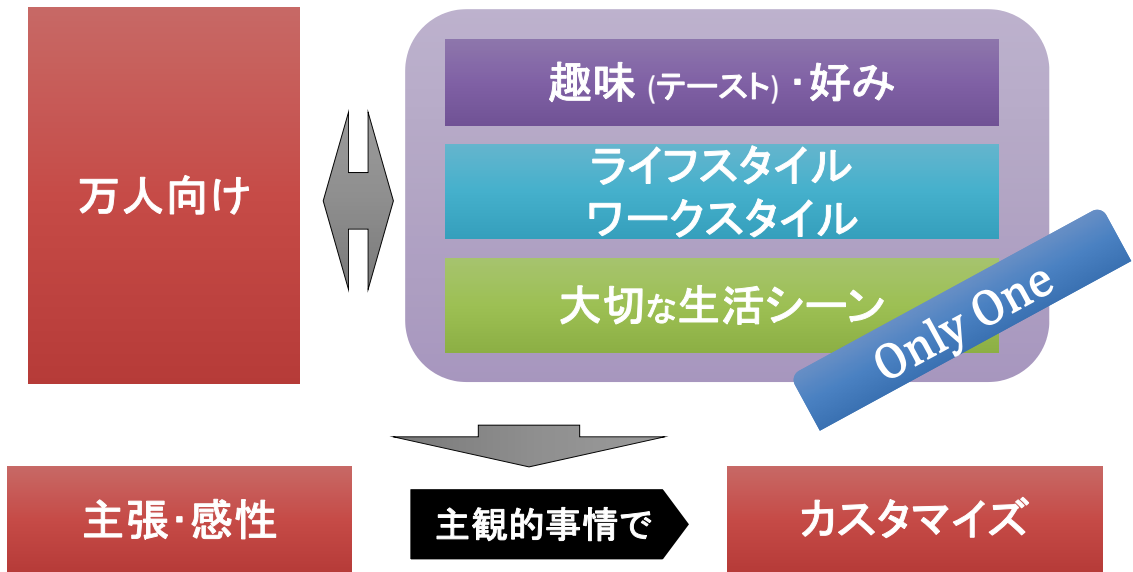
基本は建物の現状保全 ⇨ 思い切ったリフォームにブレーキ？

- 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

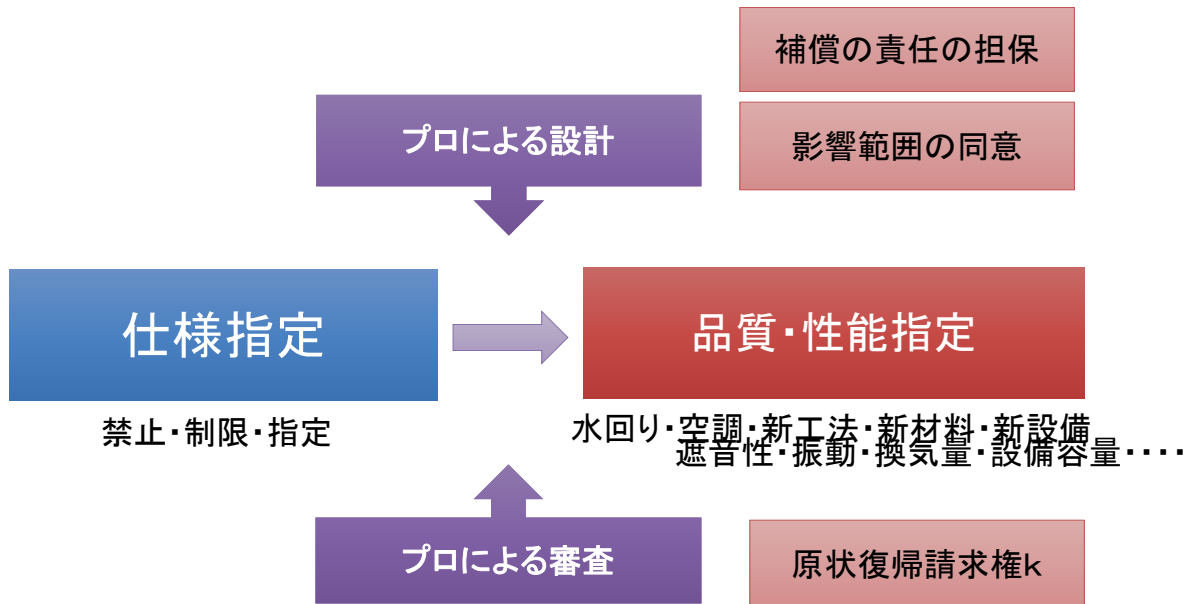
「次の住民」づくり
安心して購入できる

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

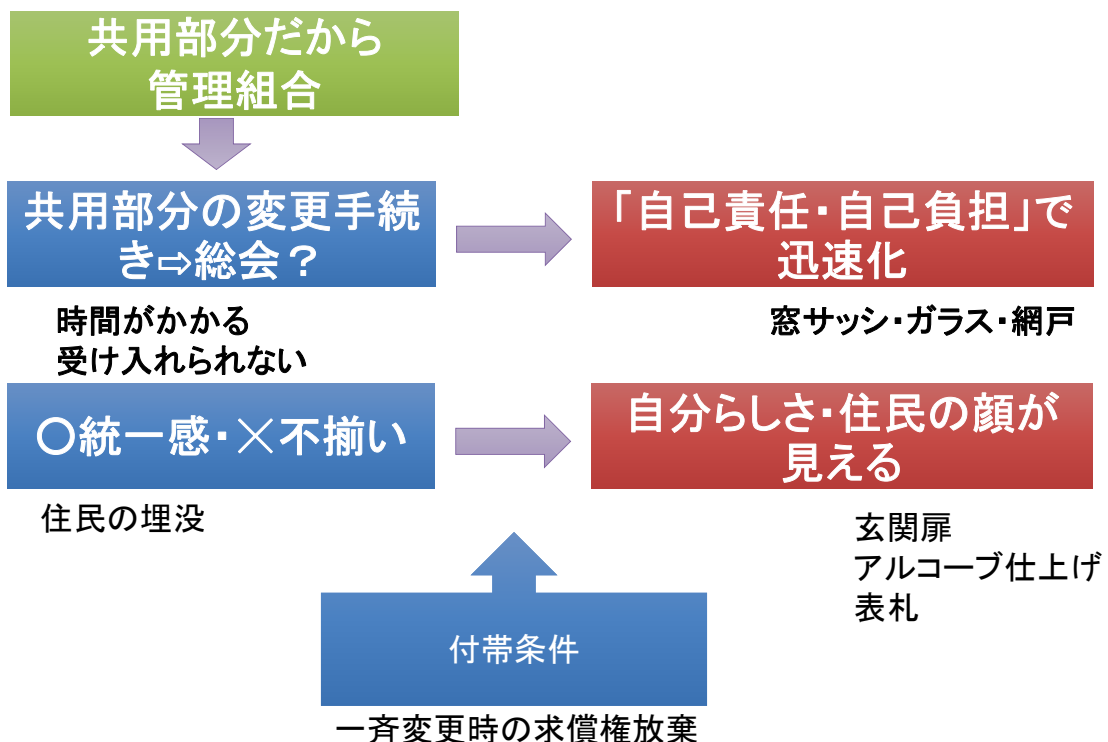
設計基準の柔軟化

意欲的・新しい試みをひきだす「譲れない枠組み」を設定



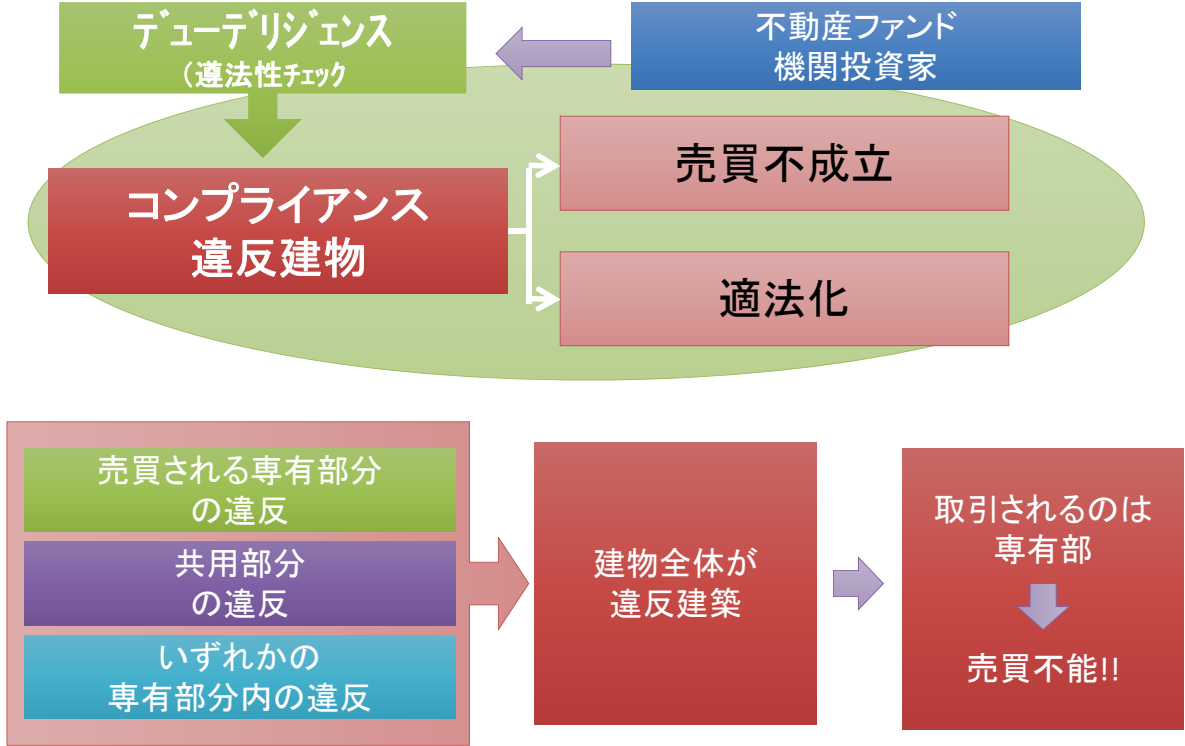
共用部分(専用)の柔軟化

「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!?

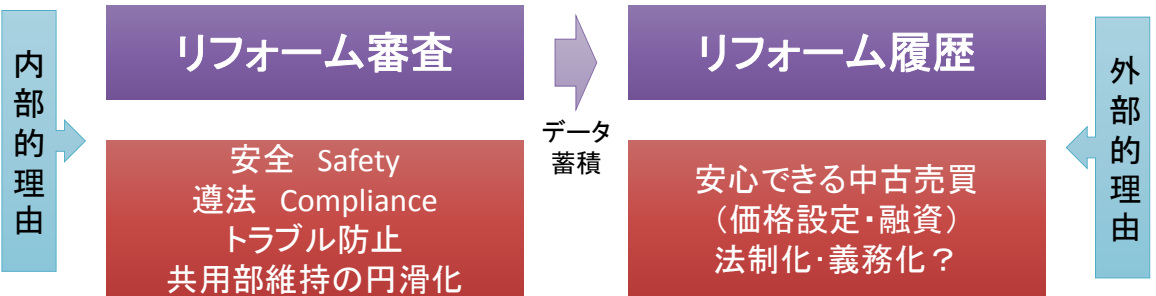


「住宅履歴情報」の蓄積と提供

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 ●地震時の非構造部材の耐力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"> ●耐火 ●構造躯体等の劣化対策 |
| 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 ●断熱性能向上対策 ●全館換気対策 ●防湿防霉対策 |
| 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