

三鷹市
武蔵野市
東京 23 区

延床面積
200 坪 程度
建築可能な土地

敷地面積
100 坪 程度～

旗竿地
変形地
など難しい敷地

小規模等価交換
定借案件等

コーポラティブハウス事業用地を探しています

用地募集 ～弊社では以下の様な事業用地を募集しております～

『分譲マンションには規模が小さい』『建売用地では数字が出にくい土地』

- 特に東京都心部、城南・城西エリア（世田谷区・目黒区・杉並区・大田区）
- 駅徒歩圏内（最寄駅より徒歩 12 分程度まで）
- 第一種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 100%も検討可能）
- 敷地面積 100 坪程度～、延床面積で 200 坪程度以上建築可能な土地
- 旗竿地、変形地、傾斜地など取扱いの難しい敷地での企画を得意としております
- 戸数 10 戸程度の小規模等価交換や定借案件など

TEL:03-5775-7341 担当：牛田（ウシダ）迄

業務担当責任者

不動産コンサルティング事業部
事業部長

牛田 大介 Daisuke Ushida
宅地建物取引士

コーポラティブハウス情報サイト
www.coop-house.com

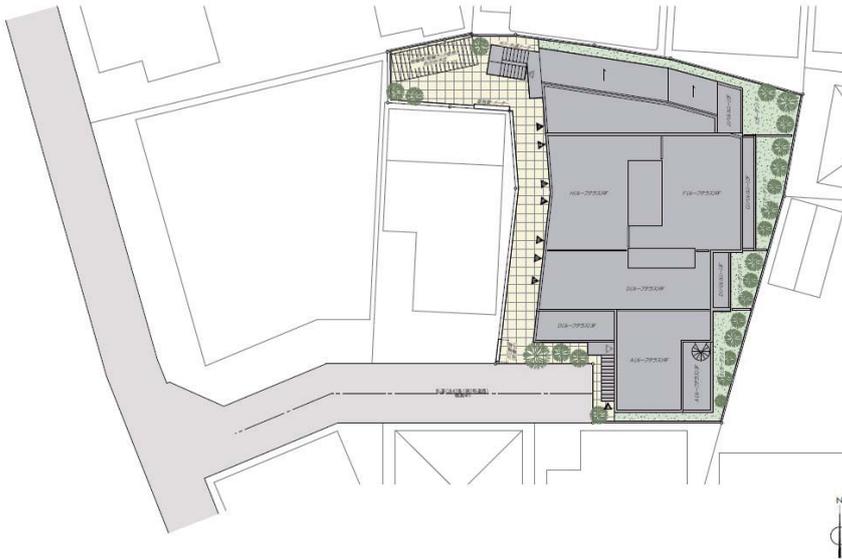
株式会社 タウン・クリエーション

〒150-0001 東京都渋谷区神宮前1-23-23 1F
Tel: 03-5775-7341 Fax: 03-3746-0701 Cell: 090-1402-8252
E-mail: master@towncreation.co.jp
<http://www.towncreation.co.jp>

TOWN CREATION

建築・不動産のコンサルタント&コーディネーター

■弊社コーポラティブハウス企画事例～位置指定道路奥の変形地による計画～コーポラティブハウス大井町



<物件概要>

所在地: 東京都品川区大井4丁目
 交通: JR京浜東北線、りんかい線「大井町」駅徒歩7分
 東急大井町線「大井町」駅徒歩9分
 用途地域: 第一種住居地域
 建蔽率: 60%
 容積率: 200% (前面道路幅員により160%)
 高度地区: 第二種高度地区
 前面道路: 4m
 用途: 長屋
 構造・規模: 鉄筋コンクリート造地上3階、地下1階
 総戸数: 10戸
 敷地面積: 447.83㎡
 建築面積: 267.79㎡
 延床面積: 742.42㎡
 竣工: 平成28年8月



着工前の現地写真

竣工後の現地写真

隣接する3筆の土地が同じ地主所有でしたが、開発道路奥の現況駐車場となる敷地のみを売却するという意向ですが、4mの位置指定の突き当り且つ、敷地の形状も特殊な土地でした。建売用地として検討した場合には、どうしても道路を入れて分割する際のロスが大きく、地主が希望する土地値との乖離があり、また共同住宅を建てた場合には敷地規模が小さい為、採算が合わない為、売却に困難な状況でした。本敷地は共同住宅が建てられますが、窓先空地など諸々検証した結果、長屋方式が一番効率が良いという方針でRC造の地上3階建て(一部地下容積緩和を利用)の計画を入れました。一宅地での利用方法により地主の希望する土地値で売買契約を締結することが出来ました。建物計画は天井高3m以上(最大で4.5m)とするなど特徴を出し、更に周辺相場よりも割安な売買価格を実現して大変好評のうえ、全住戸完売致しました。

■弊社コーポラティブハウス企画事例～旗竿地(間口3.6m)による計画～コーポラティブハウス三鷹



<物件概要>

所在地: 東京都三鷹市下連雀4丁目
 交通: JR中央総武線、東京メトロ東西線「三鷹」駅徒歩8分
 用途地域: 第一種住居地域、近隣商業地域
 建蔽率: 60%/80%
 容積率: 200%/200%
 高度地区: 第二種高度地区
 前面道路: 5.5mに3.6m接道
 用途: 長屋
 構造・規模: 鉄筋コンクリート造地上3階、地下1階
 総戸数: 12戸
 敷地面積: 504.49㎡
 建築面積: 266.44㎡
 延床面積: 936.29㎡
 竣工: 平成28年6月



着工前の現地写真

竣工後の現地写真

相続時に整形地2筆と、旗竿地の本敷地に分筆されました。整形地が先に売却された為、3.6m間口、奥に長く、路地状部分の面積が大きい特殊な用地となりました。共同住宅が建てられず、戸建てとしても1宅地では面積として大き過ぎるため売却が難しい土地として弊社で企画の検討を行いました。路地状敷地の為、建築基準法上の長屋でRC造の地下1階、地上3階建てのボリュームを入れ、東京都安全条例による専有面積を1,000㎡以下に抑えた中での建物計画としました。地下の容積緩和を利用して有効的な地下住戸のプランニングをすることにより、メゾネットタイプとフラットタイプを組み合わせ、高度な設計計画による魅力的な建物を造りました。その結果、周辺相場と比較してもかなり割安なエンドユーザーへの売買価格を実現。コーポラティブハウスならではのデザイン性も含めて大変好評のうえ、全住戸完売致しました。

コーポラティブハウス 竣工事例

タウン・クリエイションがコーディネートした過去の竣工事例です。一つ一つのプロジェクトを大切に実績を重ねて参りました。



O-CUBE

- 所在地：杉並区荻窪
- 総戸数：19戸
- 設計：K.U.T. 都市建築研究室
- 施工：株式会社興建社
- 竣工：2003年



武蔵野ハウス

- 所在地：武蔵野市境南町
- 総戸数：17戸
- 設計：K.U.T. 都市建築研究室
アルテ建築計画
- 施工：株式会社興建社
- 竣工：2003年



二子テラス

- 所在地：世田谷区玉川
- 総戸数：10戸
- 設計：門脇直人建築設計事務所
- 施工：株式会社田中建設
- 竣工：2005年



4REST.

- 所在地：杉並区和泉
- 総戸数：4戸
- 施工：株式会社秀建
- 竣工：2005年



SMKA

- 所在地：大田区西嶺町
- 総戸数：10戸
- 設計：谷口設計事務所
- 施工：河津建設株式会社
- 竣工：2007年



上北沢 HAUS

- 所在地：世田谷区上北沢
- 総戸数：8戸
- 設計：K.U.T. 都市建築研究室
アルテ建築計画
- 施工：株式会社興建社
- 竣工：2009年



Freo

- 所在地：世田谷区八幡山
- 総戸数：9戸
- 設計：K.U.T. 都市建築研究室
- 施工：株式会社興建社
- 竣工：2010年



DSET 荻窪

- 所在地：杉並区上荻
- 総戸数：17戸
- 設計：K.U.T. 都市建築研究室
アルテ建築計画
- 施工：株式会社興建社
- 竣工：2011年



tradica

- 所在地：武蔵野市吉祥寺東町
- 総戸数：11戸
- 設計：ゼロワンオフィス
- 施工：株式会社興建社
- 竣工：2011年



treo

- 所在地：世田谷区砧
- 総戸数：7戸
- 設計：ゼロワンオフィス
- 施工：株式会社松尾工務店
- 竣工：2011年



松原の家

- 所在地：世田谷区松原
- 総戸数：9戸
- 設計：フィールドネットワーク
- 施工：株式会社興建社
- 竣工：2012年



OGGI

- 所在地：杉並区上荻
- 総戸数：19戸
- 設計：K.U.T. 都市建築研究室
- 施工：株式会社興建社
- 竣工：2012年



上野毛の杜

- 所在地：世田谷区上野毛
- 総戸数：13戸
- 設計：竹山実建築総合研究所
- 施工：株式会社佐藤秀
- 竣工：2013年2月



Nonet北沢川

- 所在地：世田谷区代田
- 総戸数：9戸
- 設計：フィールドネットワーク
- 施工：谷沢建設株式会社
- 竣工：2013年2月



socio

- 所在地：世田谷区砧
- 総戸数：14戸
- 設計：K.U.T. 都市建築研究室
- 施工：株式会社興建社
- 竣工：2013年10月



treize

- 所在地：武蔵野市吉祥寺本町
- 総戸数：13戸
- 設計：K.U.T. 都市建築研究室
- 施工：株式会社興建社
- 竣工：2014年3月



Fika

- 所在地：武蔵野市吉祥寺東町
- 総戸数：9戸
- 設計：ゼロワンオフィス
- 施工：株式会社松尾工務店
- 竣工：2014年6月



Erste

- 所在地：三鷹市下連雀
- 総戸数：12戸
- 設計：K.U.T. 都市建築研究室
- 施工：株式会社興建社
- 竣工：2016年6月



GB

- 所在地：品川区大井
- 総戸数：10戸
- 設計：フィールドネットワーク
- 施工：株式会社中島建設
- 竣工：2016年8月



Liversa

- 所在地：世田谷区成城
- 総戸数：12戸
- 設計：アルテ建築計画
- 施工：谷沢建設株式会社
- 竣工：2017年4月

弊社で企画したコーポラティブハウスは敷地形状に応じて最適な建築プランで企画することにより、その土地に対して新たな付加価値を生み出しています。今までの街並みに新しい建物を創造して、新しい人々の暮らしをイメージしながらこれからも多くの「暮らし」を世の中に提供したいと考えております。

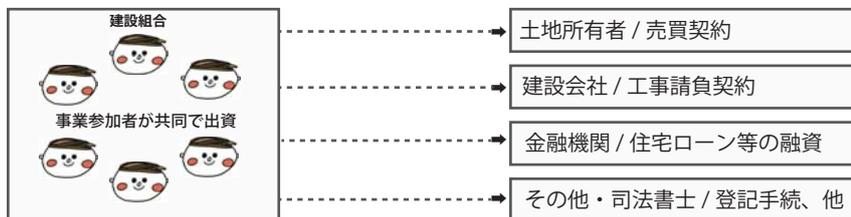
- 名称 株式会社タウン・クリエイション
- 所在地 東京都渋谷区神宮前1-23-23
- 電話 03-5775-7341
- 設立 平成12年5月1日
- 資本金 10,700,000円
- 代表者 石川 修詞
- 免許登録 宅地建物取引業 免許番号:東京都知事(4)第79536号
- 事業内容 建築・不動産に関するコンサルティング
不動産の売買、仲介
- 【基幹事業】 “コーポラティブハウスの企画・コーディネート業務” “老朽化したマンション再生のコンサルティング”

主な事業内容



タウン・クリエイションのコーポラティブハウス事業

弊社でコーポラティブハウスに適した用地を探し、建築家と共にその敷地に適した建物プランを作成します。その後、弊社会員向けにメールマガジン、ダイレクトメールにて、その計画に賛同し、住みたい方々を募ります。土地の選別から広告活動、参加者募集、運営業務までワンストップで業務を行っております。



事業は引渡しまで全てコーディネート会社・設計者のサポートの元で進めます

コーポラティブハウスの3つの魅力

- 自由設計
部屋の間取り、キッチン、水回り、内装仕上げ等を注文住宅の様に自分好みに作る事が可能です。
- 合理的な価格
デベロッパーが建てる際のコストや土地の規模形状による用地代を抑える事による合理的な価格設定です。
- 良好なコミュニティ
同じ趣向の方々が集まり共同で建築していく中で、ご入居までに円滑なコミュニケーションが図れます。



弊社企画の内装写真例(2016.8竣工:GBより)

タウン・クリエイションの不動産売買、仲介事業

弊社ホームページ **“www.coop-house.com”** にて、コーポラティブハウスに住みたいエンドユーザー向けの会員登録を随時受け付けております。弊社会員メンバーの特徴として、通常分譲マンションでは物足りなさを感じ、住まいに対して感度の高い方々が数多く登録されております。(平成28年11月時点で約3,000名) その会員の方々に向け、定期的に住宅に関する情報をご提供しております。コーポラティブハウスにご参加された方々の買い替えや、過去に弊社で企画したコーポラティブハウスの中古物件の仲介から、中古マンションのリノベーションまで幅広く売買、仲介業務も行っております。一般の仲介不動産業者とは異なる、建築のコンサルティング業務で培ったノウハウを生かし、より顧客主義を貫いたご提案を行っております。また用地につきましては、コーポラティブハウスの用地仕入れの情報の中で弊社事業に適さない場合には、その他適正な用途に応じて仲介を致します。地主からの有効活用のご相談があった際にも、最適なご提案をすべく他の不動産会社等と密に連携を取りながら進めております。

タウン・クリエイションの老朽化したマンションの再生事業(改修、建替え、敷地売却のコンサルティング)

老朽化マンションの再生は急務です。高度成長期から大量に供給されてきた、分譲マンションや団地は軒並み再生が必要な時期を向かえています。旧耐震基準の分譲マンション(団地)が106万戸存在するのに対し、建替えが実現した事例は僅か15,000戸あまりです(平成28年現在)。マンション建替え、修繕・改修(耐震補強、リノベーション)、そして2014年に制度化された敷地売却など、様々な手法を駆使し、更にこれらを活用して取り組んでいかなければなりません。プロフェッショナルのノウハウを結集します。マンション建替え、リノベーション、その他事業の実績のあるプロフェッショナルが、それぞれのノウハウを持ち寄り連携し、高い志をもって様々な問題解決に向けてチームワークとして活動していくことにしました。マンション再生の手法は、建替えだけでも手法も様々あり、マンションや管理組合の状況に応じた手法選択が重要です(耐震補強、リノベーション、敷地売却も同様)。弊社は鳩ノ森コンサルティングと連携し、様々な事情のマンション管理組合(小規模マンションから大規模団地まで)への各種支援と、急務となっているコンサルタント等の育成やネットワーク構築を行うために活動しています。

マンション再生ホームページ **“http://m-saisei.com”**

