住まい価値創造企業
POLUS
ポラスグループ

2014. 3. 14

報道関係各位

“蔵”を中心に理想の住環境、ライフスタイルを創る
住まい手主導型コーポラティブ方式を採用
≪越ヶ谷　蔵のある街づくりプロジェクト　≫
住まい手、地域住民、企業が一体となって歴史ある街並みを再生

ポラスグループ
株式会社中央住宅

ポラスグループで戸建分譲住宅を企画・販売する㈱中央住宅　戸建分譲越谷事業所（本社：埼玉県越谷市、代表取締役社長：品川典久）ではこの程、越谷市において、『越ヶ谷　蔵のある街づくりプロジェクト』を開始することになりました。

越谷は旧日光街道沿いの宿場町として発展し、蔵など歴史的・伝統的な建造物が残っています。しかし所有者の高齢化、建替え・開発等が進み、歴史を感じさせる街並み・景観が時と共に失われつつあります。

ポラスグループでは、今回のプロジェクトで保存・改修をした蔵のある街区・住居を、単に分譲住宅として提供するのではなく、住まい手同士が中心となり、蔵を核とした魅力ある街区づくり・活用方法を共に考えていくという形でプロジェクトを進めていくことになりました。

住まい手、地域住民、企業が一体となって、歴史ある建造物を残しながらも、住む人々が個々のライフスタイルを楽しめるような、交流や情報発信ができる街づくりを目指します。

■『蔵のある街づくりプロジェクト』の特長

住まい手主導型のコーポラティブ方式を採用

今回、江戸時代末期（推定）に建てられた「蔵」をシンボルとして予定地の一角に配置しその周りに新しい住宅を建て、その住民に蔵を共有利用してもらい、新しい暮らしを築いていくというプロジェクトです。

一般的な分譲地とは異なり、スタート時点では蔵の位置、敷地の区割り、家の形も決まっていません。入居者は「蔵をいかに活用するか」を住まい手同士で活用・利用方法を事前に話し合い、住まい手たちでアイデアを出し合い決めていきます。自由な発想でコミュニティスペースや触れ合いの場など蔵からその他の共有部、各戸をデザインしていきます。

通常のコーポラティブ方式では各戸の間取り、内装だけが自由設計ですが、このプロジェクトではコミュニティ、街並み形成まで住まい手が参画することが可能となり、要望にあった満足度の高い利用価値を創出することが出来ます。

曳家工事を行う蔵

■『蔵』概要

〇推定竣工時期：江戸時代末期（1868年以前）
〇推定築年数：約150年
〇構　　造　：木造2階
〇屋　　根　：瓦葺き
〇外　　壁　：漆喰塗り
〇用　　途　：内蔵
〇面　　積　：延べ48．96㎡（14．8坪）
　　1階／24．48㎡（7．4坪）
　　2階／24．48㎡（7．4坪）
〇高　　さ　：7．2m

■『蔵のある街づくりプロジェクト』

〇所　在　地　：埼玉県越谷市越ヶ谷三丁目
　　（東武スカイツリーライン『越谷』駅徒歩5分）
〇開発面積　：644．51㎡
〇用途地域　：近隣商業地域
〇地　　目　：宅地
〇建ぺい率　：80%
〇容　積　率　：200%
〇販売予定金額：1億9800万円

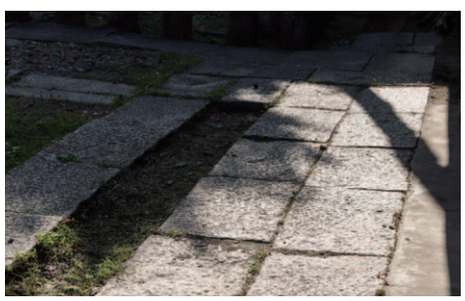
販売に関するお問い合わせ先
㈱中央住宅 戸建分譲越谷事業所
埼玉県越谷市南越谷 1 丁目 20 番地 9
連絡先　TEL：0120-921-988
物件 URL：http://www.polus-kodate.com/kodate-k-ko/koshigaya33

本件に関するお問い合わせ先
ポラスグループ　ポラス㈱ 経営企画部　広報チーム
丸岡　青柳
TEL：048－989－9151　FAX：048－987－9271

原風景を今に残す

越ヶ谷 蔵のある街づくりプロジェクト

住みたかった街、家を自分たちでつくる。
注目のプロジェクト始動。



現在の蔵の様子

［蔵概要］
○推定竣工時期：江戸時代末期（1868年以前）
○推定築年数：約150年○構造：木造２階
○屋根：瓦葺き○外壁：漆喰塗り○用途：内蔵
○面積：1階／24.48㎡（7.4坪） 2階：24.48㎡（7.4坪）
○延べ：48.96㎡（14.8坪）○高さ：7.2m

ポラスが提案するコーポラティブ式住宅
KOSHIGAYA Coop SYSTEM

埼玉県越谷市は旧日光街道が通る歴史ある街。歴史的建造物が残りつつも開発が進み、その景観は時とともに失われつつあります。そんな地に江戸時代末期（推定）に建てられた「蔵」が現存します。

今回のプロジェクトはその蔵を残すだけでなくいかに活用できるかが大きな柱となります。予定地の一角に蔵をシンボルとして配置。その廻りに新しい住宅を建て、その入居者に蔵を共有利用してもらい、新しい暮らしを築いていくというプロジェクトです。取り壊し、新たに建物を建てるのではなく、原風景を今に残し、歴史とデザインを継承していくことによって、あらたな付加価値がつき、さらには普遍的価値へと発展させていく。プロジェクトはコーポラティブ方式で進め、スタートの時点では蔵の位置、敷地の区割り、家の形も決まっていません。蔵をいかに活用するか、アイディアを出しあってもらい活用方法を決めていきます。

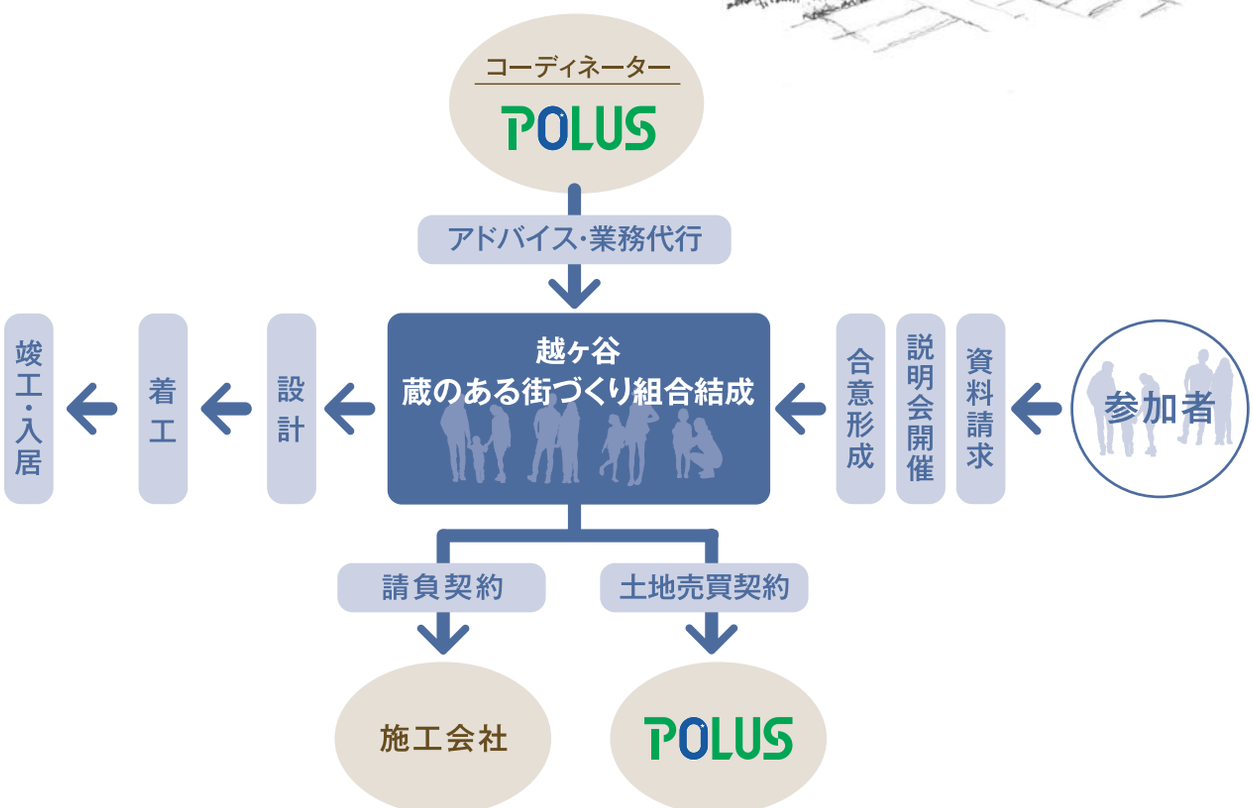
集うコミュニティスペース、街に開かれたカフェ、子供と大人のふれあいの場など、発想は自由。そしてこの蔵からその他の共有部、各戸をデザインしていきます。通常のコーポラティブ方式では、各戸の間取り、内装だけが自由設計でしたが、ここではコミュニティ、街並みまで住民の手でデザインすることができます。例えば住人たちの手で、街を緑化していくこともできます。

随時募集をかけ説明会を開催していきます。満足度の高い付加価値をもった住まいと、豊かなライフスタイルの実現。そして、住まい手が入居前から顔を合わせ、一緒に街をつくっていくことで生まれる連帯感と安心感。古くから佇む蔵の歴史を紡ぎ、新しい暮らし方を自分たちでつくる新しいプロジェクトが始動します。

COOP SYSTEM

コーポラティブ方式とは？

自ら居住するための住宅を建設しようとする人々が、組合を結成し、共同して、事業計画を定め、建物の設計、工事の発注そのたの業務を行い、住宅を取得し、管理していく方式をいいます。



STEP 01 企画設計
ポラスがコーポラティブ住宅を企画。
基本コンセプト・概要の作成を行います。

STEP 02 組合員を募集
組合員を募集するために説明会を開催します。
賛同頂ける方を募ります。

STEP 03 組合結成・契約
賛同頂けた方々で組合を結成。各種契約を締結します。

STEP 04 蔵の用途決定
位置や区割り、デザイン等、共有の蔵の用途を
決めていきます。

STEP 05 各邸設計・建築工事
組合員各邸の設計を自由設計で行います。
デザインコードをひいて街並みの景観を保持します。

STEP 06 完成・引渡し
各邸完成立会いを行い新しい暮らしのスタートです。

STEP 07 ワークショップ
入居後もワークショップを行いお庭や共有地の
管理の仕方を学んで頂きます。

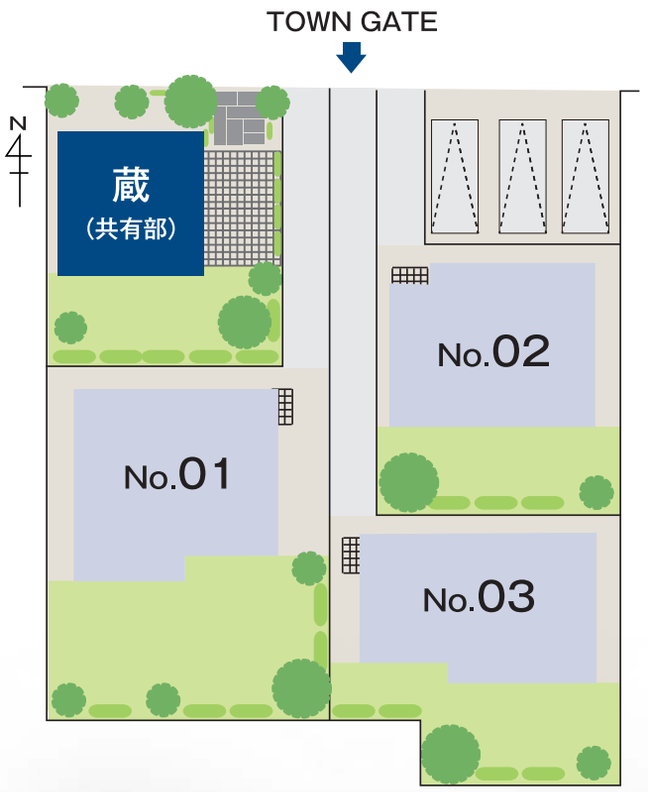
Case Study

ケーススタディ

例えば蔵を街に開けたカフェにして、周りに住戸を配置。アイデアによって、さまざまなコミュニティが想定できる。

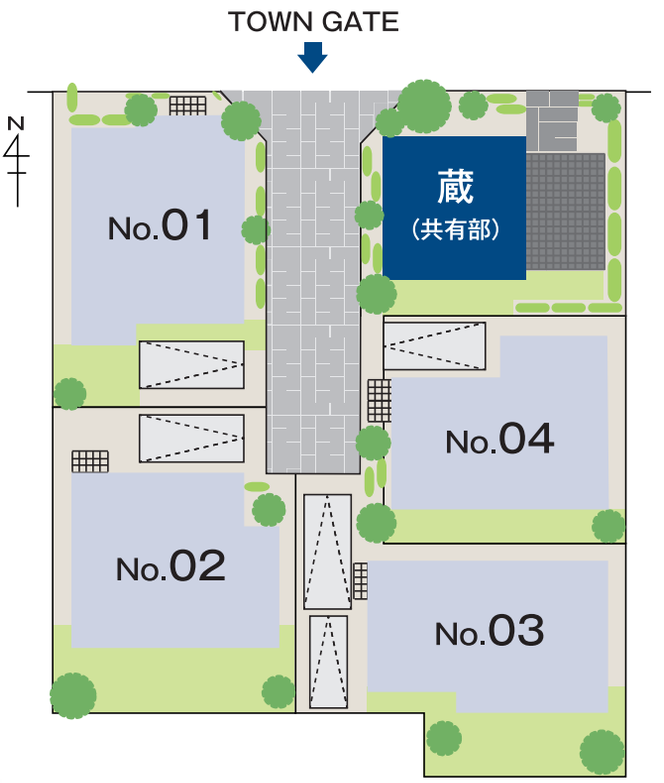
CASE 01　蔵＋3棟の区割り案

北側に各邸のカースペースを配し各邸へのアプローチを設けています。カースペースを集約することによって各邸の間取りに自由度をもたせ、敷地の有効活用ができます。



CASE 02　蔵＋4棟の区割り案

各邸へ繋がる4.0mの道路をいれます。共有地とは別にﾌﾟﾗｽαのコミュニティの場となります。道路を入れることによって各邸のフォルムが綺麗に見え街並みがより強調されます。



越谷市初の「景観協定」を目指します。

景観協定とは？

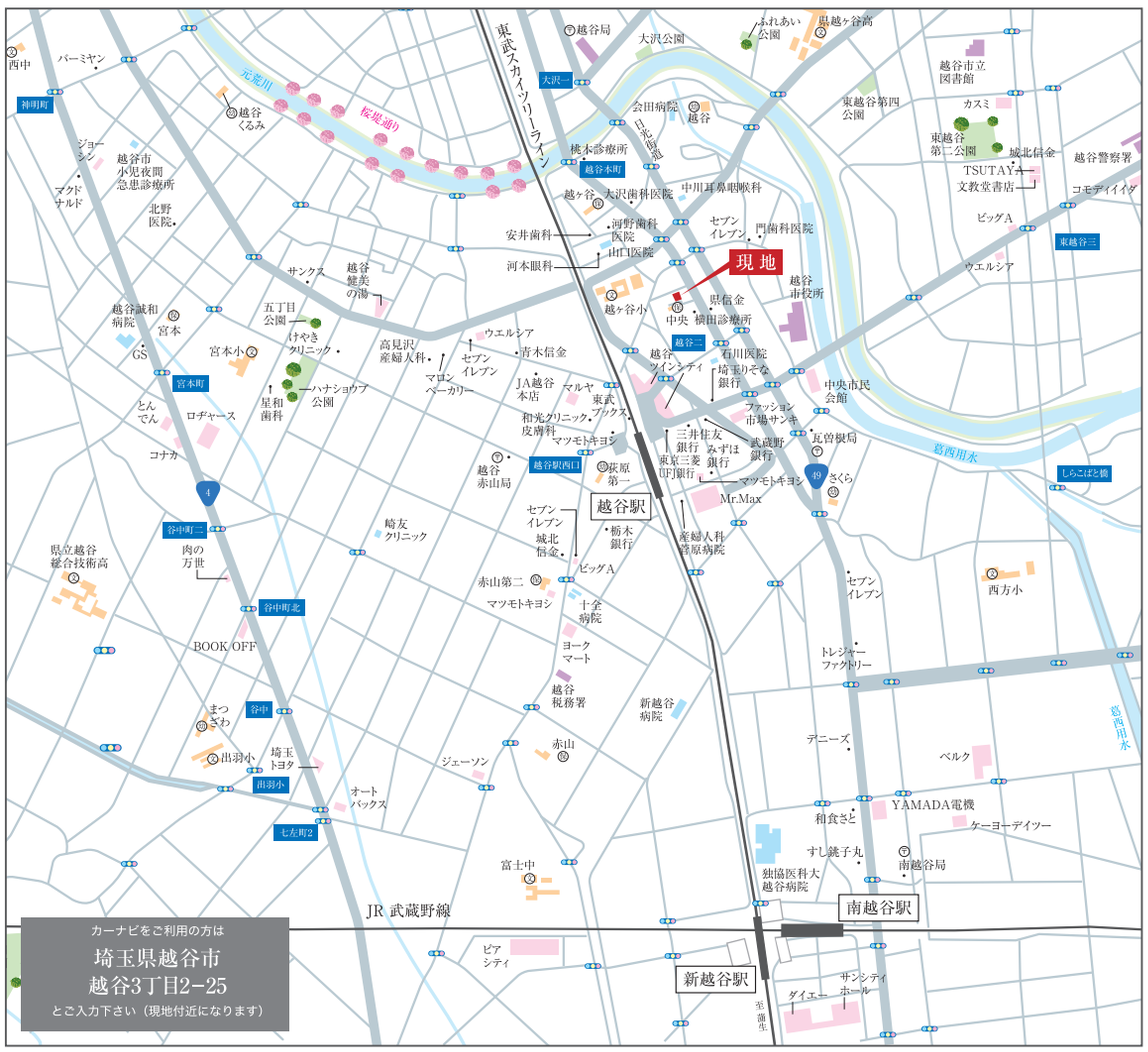
「景観協定」とは同区域内で協定を結んだ住民らで守る自主的なルールです。例えば、垣または柵の高さや外壁の色、緑被率など快適な暮らしや景観のために自治体により定められたルールに則って結ばれた協定のことです。
景観協定も自治体の許可が必要で、土地の所有者が変わっても、協定の内容は引き継がれます。

コーポラティブ越谷・蔵PJ（仮称）」の概要

●所在地／埼玉県越谷市越ヶ谷三丁目●交通／東武スカイツリーライン『越谷』駅徒歩5分●土地面積／644.511㎡●用途地域／近隣商業地域●地目／宅地●建ぺい率／80%●容積率／200%●販売金額／1億9800万円（コーディネート料も含む）●売主 ／埼玉県越谷市南越谷1丁目21番地2　株式会社中央住宅　TEL048-985-6121●／平成26年5月31日時点で募集人員に満たない場合は建売住宅に変更します。

LOCATION

古くから発展を遂げ、今なおその歴史に新たなページを加え続ける越谷。
確かな時間の流れが創り上げる由緒正しき街の表情がこの地にはありました。



越ヶ谷小学校／60m（徒歩1分）

越谷3丁目公園／100m（徒歩2分）

有瀧家のタブノキ

現地周辺

現地周辺

LIFE INFORMATION

教育施設

越ヶ谷小学校……60m（徒歩 1分）
中央中学校　※中学校、選択制……1,140m（徒歩15分）
市立中央保育所……100m（徒歩 2分）
越ヶ谷保育園……390m（徒歩 5分）
越谷幼稚園……620m（徒歩 8分）
荻原第一幼稚園……630m（徒歩 8分）
さくら幼稚園……780m（徒歩10分）
赤山第二保育園……1,140m（徒歩15分）
大沢第一保育所……1,280m（徒歩16分）

医療施設

横田診療所……120m（徒歩 2分）
山口醫院……260m（徒歩 4分）
石川医院……270m（徒歩 4分）
中川耳鼻咽喉科……270m（徒歩 4分）
大沢歯科医院……300m（徒歩 4分）
河野歯科医院……310m（徒歩 4分）
河野眼科……340m（徒歩 5分）
門歯科医院……350m（徒歩 5分）
安井歯科医院……360m（徒歩 5分）
桃木診療所……470m（徒歩 6分）
会田病院……540m（徒歩 7分）
菅原産婦人科……710m（徒歩 9分）
十全病院……880m（徒歩11分）
越谷市立病院……2,090m（徒歩27分）

公共施設・公園

越谷ツインシティB
（中央図書室、パスポートセンターなど）……300m（徒歩 4分）
越谷市役所……340m（徒歩 5分）
越谷市中央市民会館……550m（徒歩 7分）
越谷瓦曽根郵便局……660m（徒歩 9分）
越谷郵便局……780m（徒歩10分）
大沢4丁目公園……800m（徒歩10分）
市立体育館……1,010m（徒歩13分）
東越谷第四公園……1,020m（徒歩13分）
東越谷第二公園……1,240m（徒歩16分）
市立図書館……1,340m（徒歩17分）

金融機関

埼玉懸信用金庫……120m（徒歩 2分）
埼玉りそな銀行……490m（徒歩 7分）
武蔵野銀行……510m（徒歩 7分）
JA越谷市……520m（徒歩 7分）
東京三菱UFJ銀行……530m（徒歩 7分）
栃木銀行……560m（徒歩 7分）
三井住友銀行……560m（徒歩 7分）
青木信用金庫……610m（徒歩 8分）
みずほ銀行……690m（徒歩 9分）
城北信用金庫……810m（徒歩11分）

ショッピング

セブンイレブン……300m（徒歩 4分）
越谷ツインシティ
（カスミ、ファッションセンターしまむら、seriaなど）……370m（徒歩 5分）
Fine越谷【越谷駅構内】
（ファミリーマート、東武ドラッグ、100円SHOPキャンドゥなど）……400m（徒歩 5分）
マルヤ……460m（徒歩 6分）
サンキ……540m（徒歩 7分）
ウェルシア……630m（徒歩 8分）
ミスターマックス……720m（徒歩 9分）
マツモトキヨシ……740m（徒歩10分）
ビッグ・エー……810m（徒歩11分）
ツルハドラッグ……870m（徒歩11分）
ヨークマート……970m（徒歩13分）
コモディイイダ……1,600m（徒歩20分）
ベルク……1,750m（徒歩22分）

交通

東武スカイツリーライン『越谷』駅……400m（徒歩 5分）

※上記掲載写真は現地周辺にて2013年11月に撮影したものです。

宅建業 国土交通大臣（11）第2401号 建設業 国土交通大臣許可（特-23）第8156号
（公社）全国宅地建物取引業保証協会会員（公社）埼玉県宅地建物取引業協会会員
（一社）全国住宅産業協会会員（公社）首都圏不動産公正取引協議会加盟

住まい価値創造企業
POLUS ポラスグループ
株式会社 中央住宅
戸建分譲 越谷事業所
フリーコール 0120-921-988
携帯・自動車電話・PHSからもご利用になれます
〒343-0845 埼玉県越谷市南越谷1-20-9 イーストサンビル3

詳しくはこちらのページをご覧下さい。 http://www.polus-kodate.com/kodate-k-ko/koshigaya33