

(建替部門)  
最優秀賞

# 千葉大学 千一ム



## 明舞団地『段階的』再生計画

段階的に進めていく団地再生

明舞団地では、建設後約40年を経て、更新が必要な時期にさしかかっています。等価交換型の建替えが不可能な今日、自己負担を前提とした団地の一括建替えは合意形成が極めて困難になると考えられます。

建物の老朽化や居住者の高齢化等、団地は多くの問題を抱える反面、長期経過した団地には通常のマンションでは持ち得ない豊かな屋外空間を持ち、長い間に育まれてきた豊かなコミュニティが存在しています。私たちは、住民によって育まれてきた環境を守り、持続的な居住が可能な団地とするための計画を提案したいと思えます。

本提案では3年ごとに行われる建替え企画と意向調査をもとに、空き地への「移転型建替え」を行い、その後も漸進的に棟別建替えを進めることにより居住者の負担の少ない「段階的な団地再生」とすることを基本としています。1棟の建替えから始める団地再生は、建替えを行う住棟の再生だけでなく、建替えを行わない棟も含めた団地全体・ニュータウン全体の再生(活性化)に繋げることを目的としています。

### 団地再生第1段階(2008年)の計画案

12号団地の再生からニュータウン全体の再生へ  
—NT街路のにぎわい創出とまちなみの再形成—

12号団地再生の第1段階では、街路沿いの斜面地に新設棟を配置することで、ニュータウンの幹線の街路と12号団地を連続化させています。このことにより、12号団地の再生がニュータウンのにぎわいを創出し、まちなみの再形成に貢献することを期待しています。



低層部には集会室も設置されており、住民間のコミュニティ活動や、団地再生に関する検討の場としても利用できます。



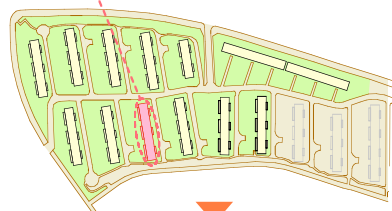
新設棟をきっかけとして幹線の街路から12号団地内への新しい導線が生まれ、人々の往来が活発化し街路が賑わいます。

### 段階的な住棟建替えの流れ

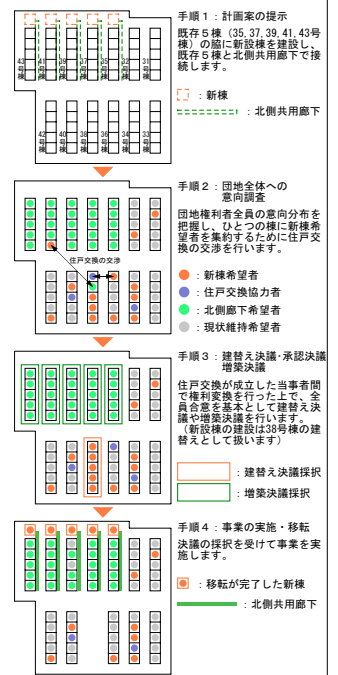
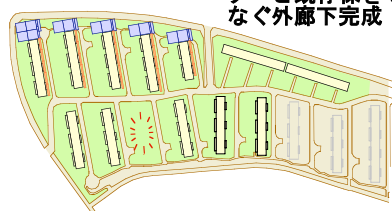
### 一人一人の意向を尊重した合意形成

## 2008年

#### 建替え棟決定

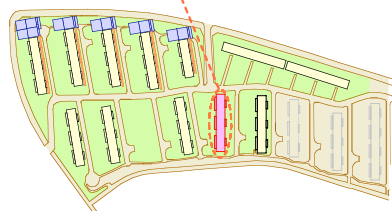


#### 新設棟の完成

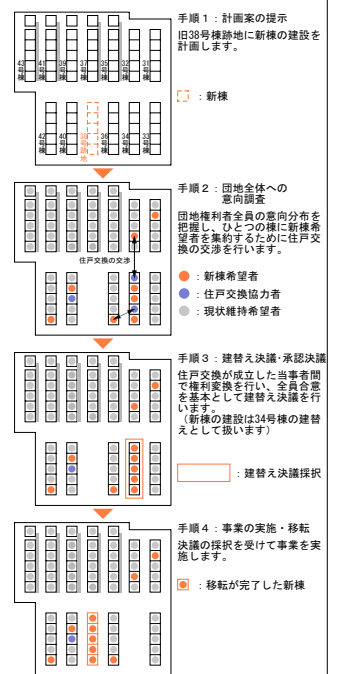
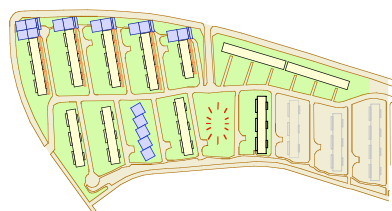


## 2011年

#### 建替え棟決定

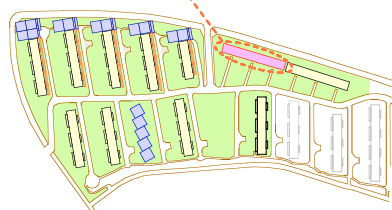


#### 建替え完了

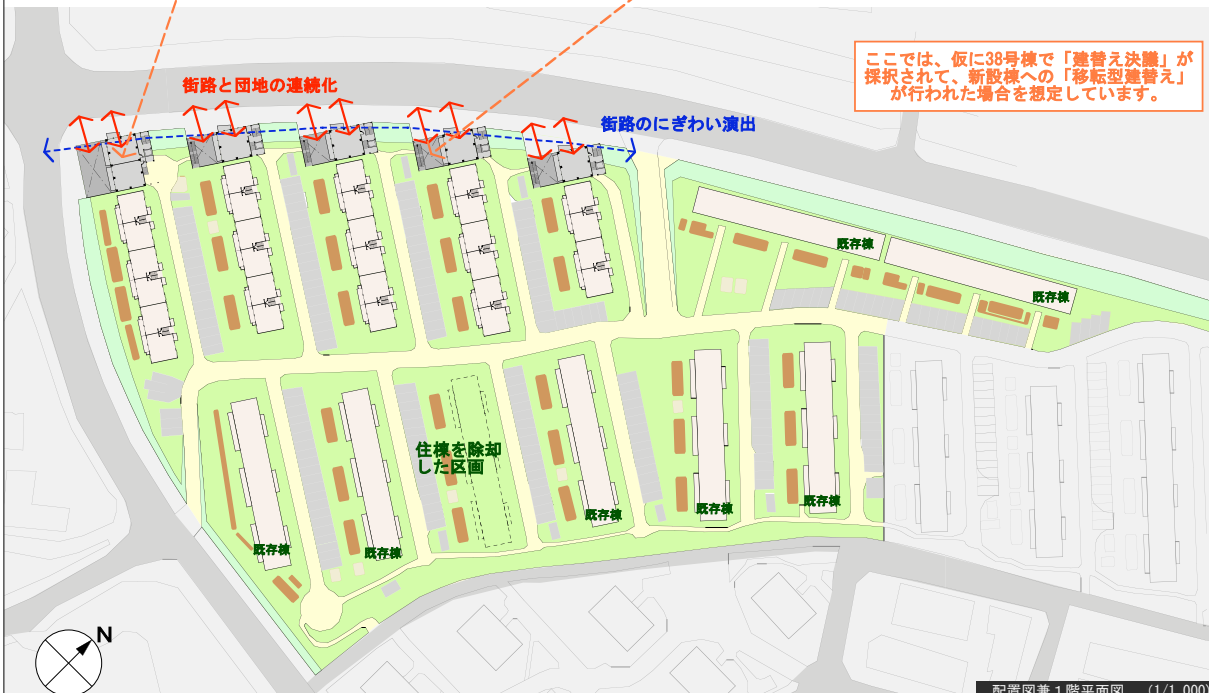
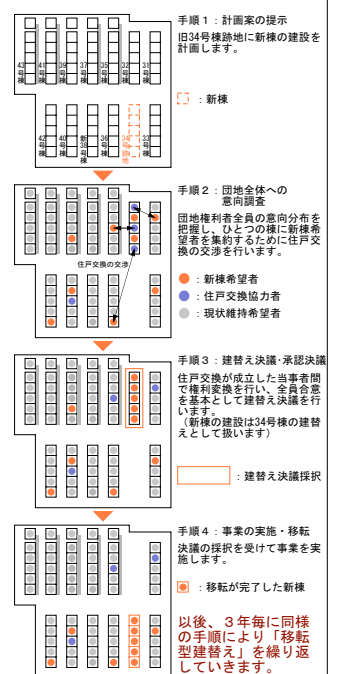
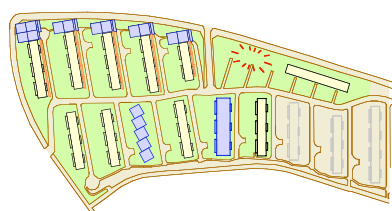


## 2014年

#### 建替え棟決定



#### 建替え完了



ここでは、仮に38号棟で「建替え決議」が採択されて、新設棟への「移転型建替え」が行われた場合を想定しています。



■建築概要	
戸数	30戸 (76.6㎡×20戸, 66.6㎡×10戸)
店舗	11店
集会室	5室
既存棟EV増設参加世帯	112世帯
建築面積	1004.3㎡
延床面積	7656.2㎡
団地全体の建築面積 (既存棟1棟除却)	5842.21㎡
建ぺい率	20%
団地全体の延床面積 (既存棟1棟除却)	31845.75㎡
容積率	111%

■事業費概算	
建築工事費	11億1,200万円
解体工事費	3,000万円
設計費	8,000万円
諸経費	5,600万円
合計	12億8,700万円

■事業費概算 (内訳)	
内訳	10億1,200万円 (新設棟建設費用)
新設棟	2億7,500万円 (エレベーター増設費用)
既存棟	(外廊下及びエレベーター付設費用)
居住者負担額	平均 約2,500万円/戸
新設棟入居者	(建替え参加者)
既存棟2-5階居住者	平均 約250万円/戸 (エレベーター増設希望者)

### 一部既存棟のバリアフリー化

### 一新設棟と既存棟で1基のエレベーターを共有—

既存棟に北側共用廊下を設置し、新設棟のエレベーターと接続することで、建替えを行わない棟も合理的にバリアフリー環境を実現することができます。

### 仮居住が不要 —移転型建替え—

一般的な建替えでは仮居住や2度の引越しが必要になり、居住者の大きな負担となっています。本計画では1棟目の建替えを道路沿いに新設した住棟への「移転型建替え」とすることにより、仮居住を無くし引越しも1度で済ませることが可能となります。2棟目以降も、旧住棟除却後の「空き地」に順次新住棟を建設する「移転型建替え」により、同様に負担の少ない建替えを進めることができます。

