

(建替部門)
優秀賞

西天満倶楽部

(市浦都市開発建築コンサルタンツ有志)

ゆっくり、ゆったり・・・

再生計画の基本的考え方

ゆっくりと

少しずつ必要に応じて、修復的・持続的に再生事業を進めます
一度にすべての再生事業を行うのではなく、必要に応じて修復的・持続的に建替やリニューアルを事業化することが前提です。そのために、合意形成を促す住戸交換（住み替え）や権利関係調整、資金調達をスムーズに行うためのシステムもあわせて提案しています

居住者ニーズに対応する多様な再生メニューを準備しています
建替事業のみならず、2戸1・3戸2化、メゾネット化、増築などによる住戸規模の拡大や、エレベーター設置によるバリアフリー化など、現在の建物を活用したりリニューアル事業の組み合わせによる、多様なメニューを用意しています。

コミュニティ活動・コミュニケーションの場を充実します

コミュニティのまとまりが分かりやすくなる住棟配置を採用し、まとまりごとにコミュニティガーデンや集会施設を設けました。将来、さらに建替やリニューアルなどを事業化する場合、まずはこのまとまりごとに話し合うことを想定しています。また、団地全体をつなぐメインストリートや小道のネットワークも計画しています。

ゆとりある住環境など、現在の団地のよさを大切に継承します

中層住宅主体のゆとりある空間構成、プライバシーや通風の面で優れた2戸1階段室型住棟、広い住戸間口など、現在の団地の良さを可能な限り継承した再生プランを提示しています。また、サクラなど既存の樹木を積極的に活用しています。

ゆったりと

個性豊かな建物と質の高い屋外空間により、住宅地の魅力を高めます
優れたデザインの建築住棟と、既存住棟の増築により、個性的な建物の表情をつくります。また、屋外空間では、エントランス空間の演出、海への眺望の確保、中央通路のメインストリート化、コミュニティガーデンと集会施設の設置等により、住宅地の魅力を高めます。

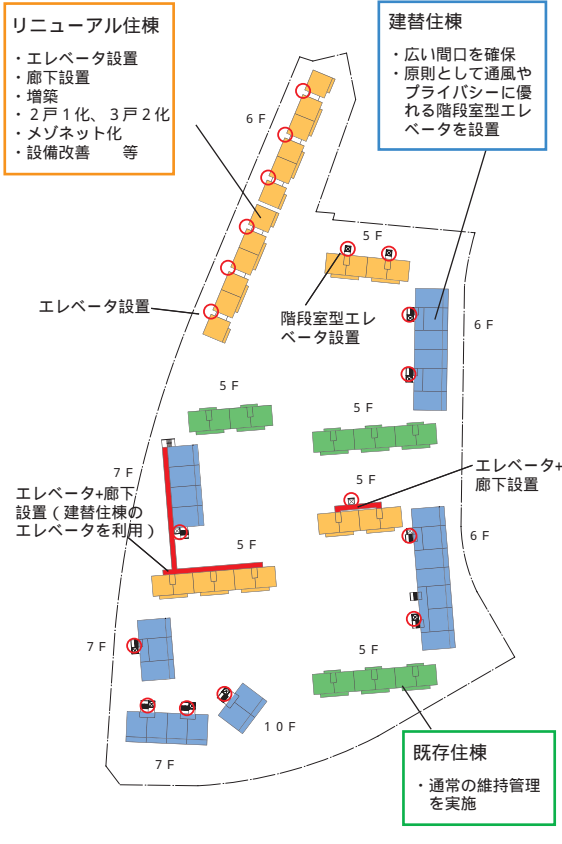
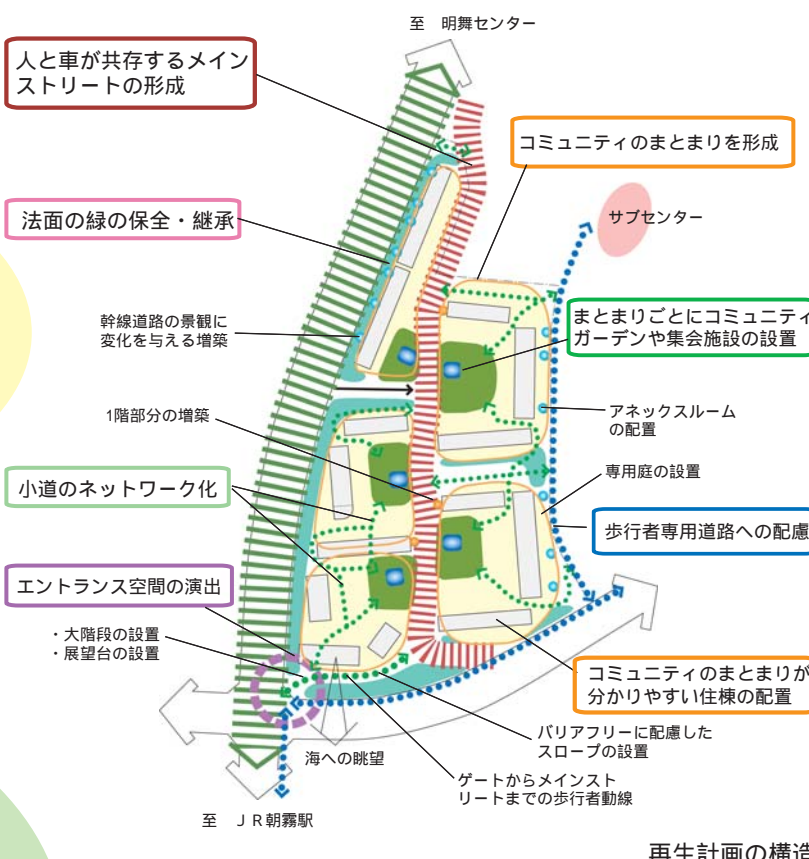
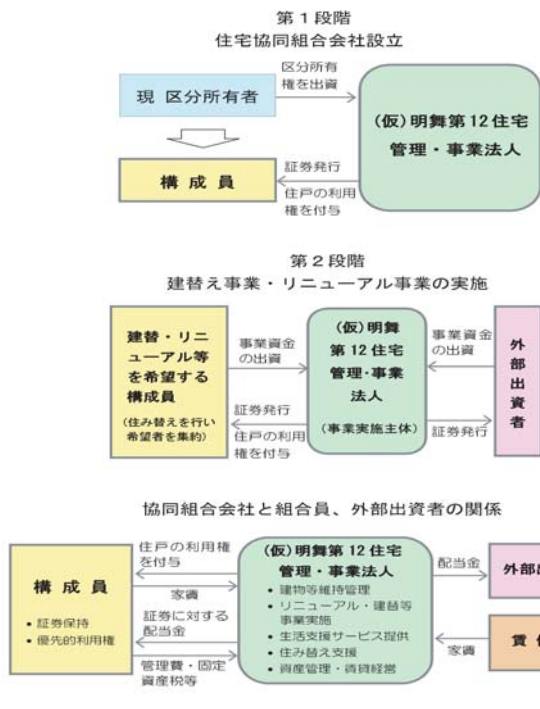
周辺の住宅地や明舞団地全体の環境に配慮します

周辺の住宅地からの見え方に配慮するとともに、周辺や明舞団地の主要施設とのつながりを意識した歩行者動線を確保しています。西側の中央幹線沿道はサクラによる緑化修景を行い、東側歩行者専用道路沿道では、景観の変化と安心感（視線や灯りなど）を与えるために「アネックスルーム」を配置しています。



メインストリートと沿道の集会施設、コミュニティガーデン

段階的・修復的な再生を進めるためのシステム



計画諸元

全体戸数	380戸
	(建替住棟170戸、リニューア住棟130戸、既存住棟80戸)
住戸規模	60㎡～120㎡ (建替住棟の平均75㎡)
延床面積	29,140㎡ (従前24,340㎡)
容積率	102% (従前85%)
駐車場	190台 (全戸数の50%) ※機械式駐車場の導入で将来の需要増に対応
集会所	5箇所

事業費の目安

<建替・リニューアル住戸利用権取得のための負担額の目安>

住宅タイプ	専有面積	負担額
新築住戸	一般的な住戸	70㎡ 約1,500万円
	1階にアネックスルーム(20㎡)を設置	90㎡ 約1,930万円
リニューアル住戸	住戸内リニューアル	60㎡ 約540万円
	2戸1・3戸2化及びメゾネット化等による規模増と住戸内リニューアル	90㎡ 約1,210万円
	増築による規模増と住戸内リニューアル(1階部分)	120㎡ 約1,680万円
	80㎡	約840万円

<共用部分・屋外・外構リニューアルのための負担額の目安>

リニューアル工事の種類	負担対象住戸数	負担額
エレベーター設置	階段室型	10戸 約100万円/戸
	廊下新設型	20～40戸 約120～200万円/戸
集会所設置	5箇所	380戸 約20万円/戸
屋外・外構リニューアル	駐車場整備	約15万円/戸
	コミュニティガーデン整備	約25万円/戸
	メインストリート整備	380戸 約15万円/戸
	エントランス部整備	約5万円/戸
小計		約60万円/戸



増築などでイメージを一新したリニューアル住棟



エレベーター、廊下を設置したリニューアル住棟



歩行者専用道路沿いのアネックスルーム



エントランスのイメージ (広幅員の階段、スロープと海が見えるテラス)