

我が子に選ばれる団地を

三浦 康彰

# 自己紹介

## 三浦康彰

1987年10月生 35才 妻・息子7歳・息子4歳

出生 千葉県市原市  
在住 千葉県市川市塩浜(市川在住歴3年4か月)

前職 大林組職員  
現場監督として9年、品質管理専門部門にて2年勤務

現職 私立大学職員  
大規模修繕等の計画から小規模営繕まで建築・設備・防災を総括

現職 m y s (建築コンサルタント)  
建築の発注からメンテナンスまですべてを現場で見えてきた知識を活かし活動中

# 自己紹介

## 保有資格 国家

- ・ 1級建築士
- ・ 一級建築施工管理技士
- ・ 一級管工事施工管理技士
- ・ 建築設備士
- ・ 消防設備士4類 甲種

## 保有資格 特別教育等

- ・ ドローン操縦資格
- ・ 防災センター要員
- ・ 自衛消防業務講習修了
- ・ 石綿取り扱い作用従事者
- ・ 技術士補取得条件満了

# 自己紹介

## 施工管理物件

- ・宝塚ホテル (関西)
- ・某都市型データセンター① (関西)
- ・某都市型データセンター② (関西)
- ・日本生命新東館新築・同解体(関西)
- ・国内メーカー本社社屋 (関西)
- ・テナントビル (関東)
- ・温泉旅館改修 (個人・関東)他

## 品質管理支援物件

- ・新京都国際会館 (関西)
  - ・猪名川霊園 (関西)
  - ・秋葉原テナント物件 (個人・関東)
- 他 図面確認、施工中検査含め2~300件  
並びに住宅リフォームサポート数件





# 自己紹介

建築物の点検を通じてドローンと出会い、  
その可能性に惹かれ、自らも操縦資格取得

ドローン×街 の可能性を求め

(株)GOFLY 代表取締役

黒田 潤一氏とタッグを組み、

既存の町へドローンやAIを用いた  
付加価値付与の可能性を追求開始



# 自己紹介

## ・ハイタウン塩浜に住むきっかけ

妻の両親が居住、海の見える家に住みたかったこともあり、  
転職を期に家賃の値ごろなハイタウンへ。

賃貸に住んでいるうちに周辺環境を気に入り分譲を購入



高層階より海を臨む



野鳥の楽園を臨む

# 自己紹介

## 分譲購入を決定した理由

海が近く緑地が豊富

平均年収程度の自分でも無理なく購入し、リフォームも可能。



三番瀬の夕景(徒歩10分)



豊富な団地内緑地

## 自己紹介

願わくば30年後

ハイタウン塩浜が我が子たちに  
選ばれる町であってほしい。

自分の持ち得る知見を活かし、  
塩浜という町の今後のあり方、  
活かし方を考えていきたい。





# 自己紹介

ハイタウン塩浜のあり方は、  
市川市の掲げる

【都市計画マスタープラン】

【塩浜地区まちづくり基本計画】

において切り離せない事項とな  
ると考えています。



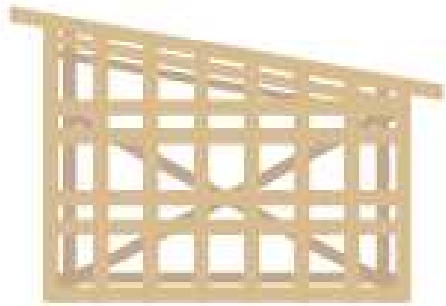
■都市計画マスタープラン（南部地域） 地域づくりの方針

## 団地について

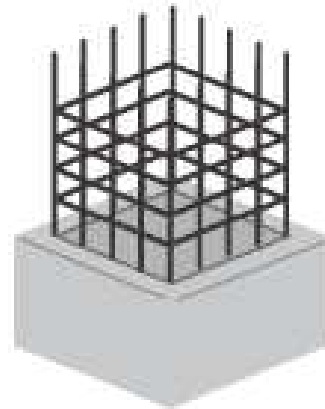
築40年 建替の時期？

# 団地について

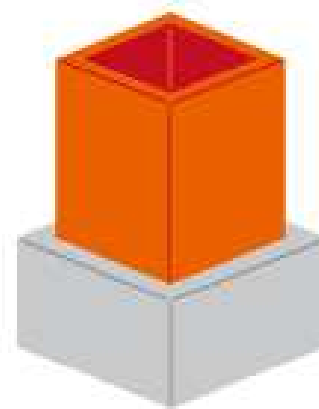
木造



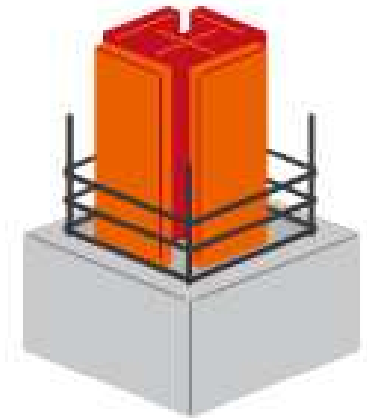
RC造



鉄骨造



SRC造



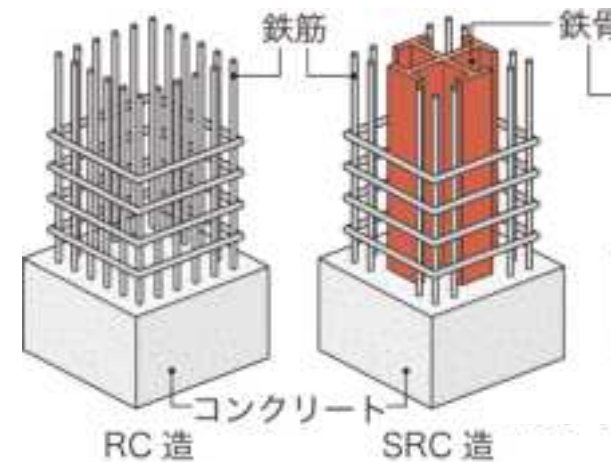
団地の主な構造

## 団地について

RC(SRC)造は少なくとも50年以上、  
適切なメンテナンスを実施することにより、  
117年～150年の寿命と推定する説もある。

※

※国土交通省発行資料内 既往の研究例より抽出  
<https://www.mlit.go.jp/common/001011879.pdf>





# 団地について



## 団地について

### 建物構造の主な転機

旧耐震基準           ～1981年

新耐震基準           1981年に制定

現行耐震基準       2000年に制定※

※阪神淡路大震災を教訓に主に木造建築を強化

## 団地について

1960年代から1970年代の建物

→建て替えが進んでいる。

千葉では 稲毛台住宅 若潮ハイツ 等

1980年代以降の建物

→リノベーションが進む

→この年代以降の建物は生き続ける

→緩やかに多世代がまじりあう

## ハイタウン塩浜概要

- 敷地面積 150,000m<sup>2</sup>程度(地図縮尺にて独自実測)
  - 住戸数 2,587戸 64棟
  - 分譲時期 主に1981(S56)~1987(S62)年頃
- 築40年前後 **新耐震基準適合**
- 高層棟 SRC構造
- 中低層棟 RC構造

建替可能な敷地を有してもいるが、、、

**メンテにより生涯暮らしていける建築物**



# ハイタウン塩浜概要



- ・ 交通手段  
バス(主に市川駅・南行徳駅・新浦安駅行き)15分  
各駅徒歩25分圏内(南行徳・新浦安・市川塩浜)  
車 湾岸市川ICまで10分程度 浦安ICまで10分程度

# ハイタウン塩浜概要



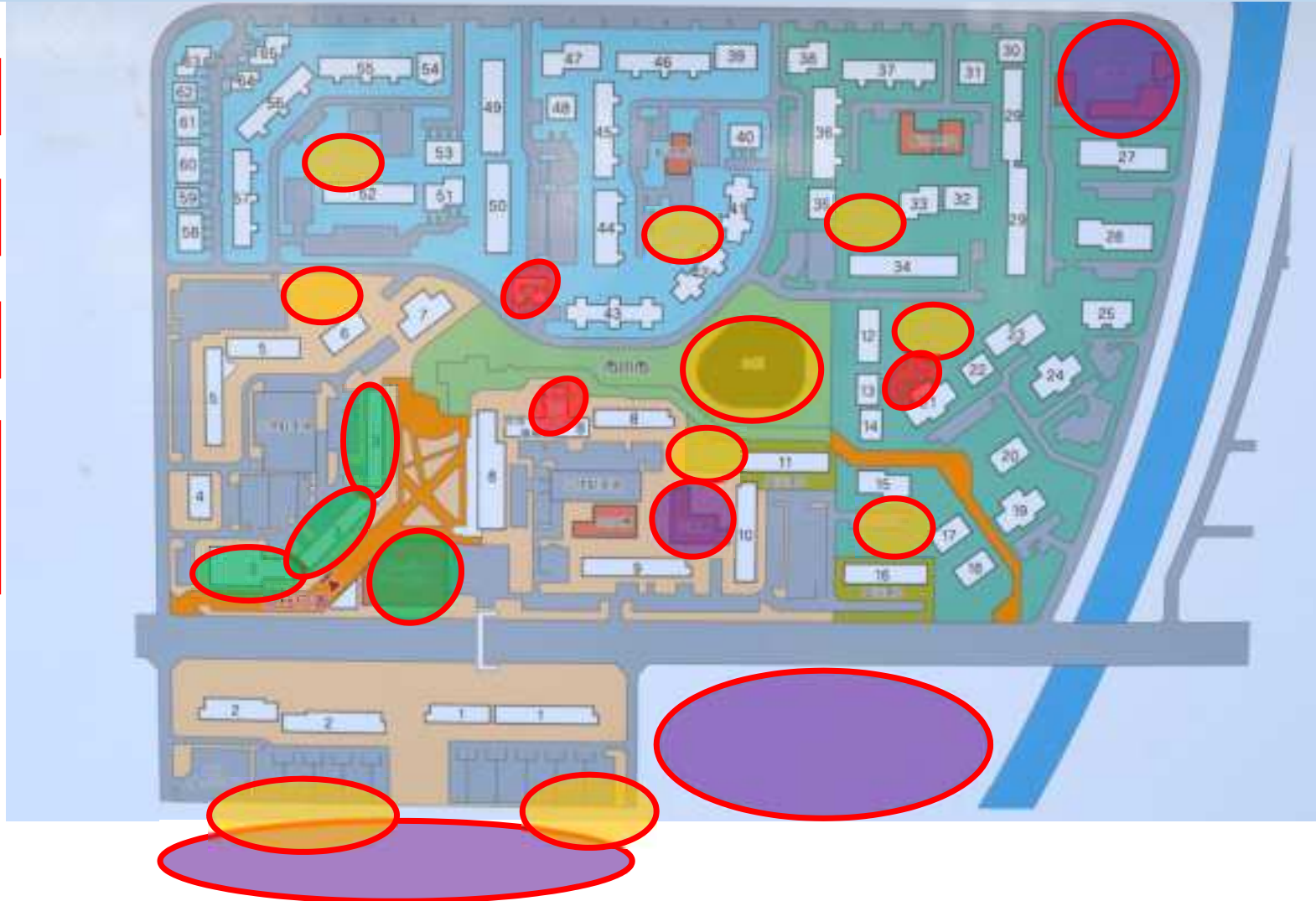
# ハイタウン塩浜概要

公園 10か所

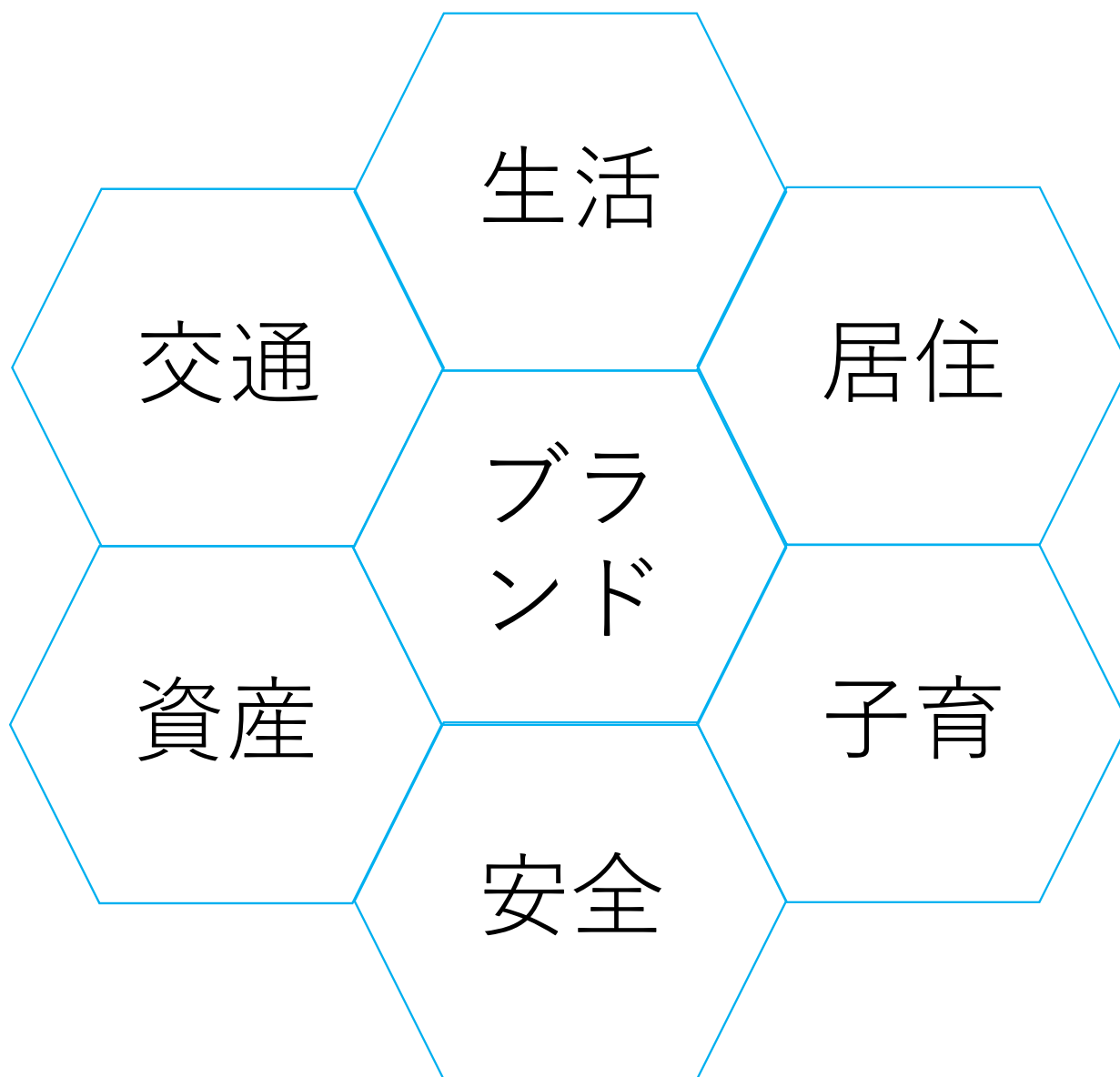
商店街

集会所 3カ所

幼稚・保育園  
教育施設



住処を  
選ぶ際の  
要素





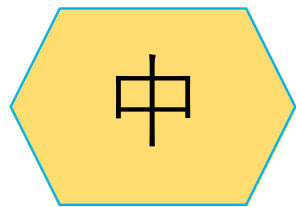
# 現在の ハイタウン塩浜

## 凡例



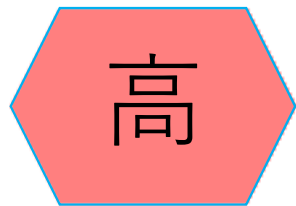
低

0Pt



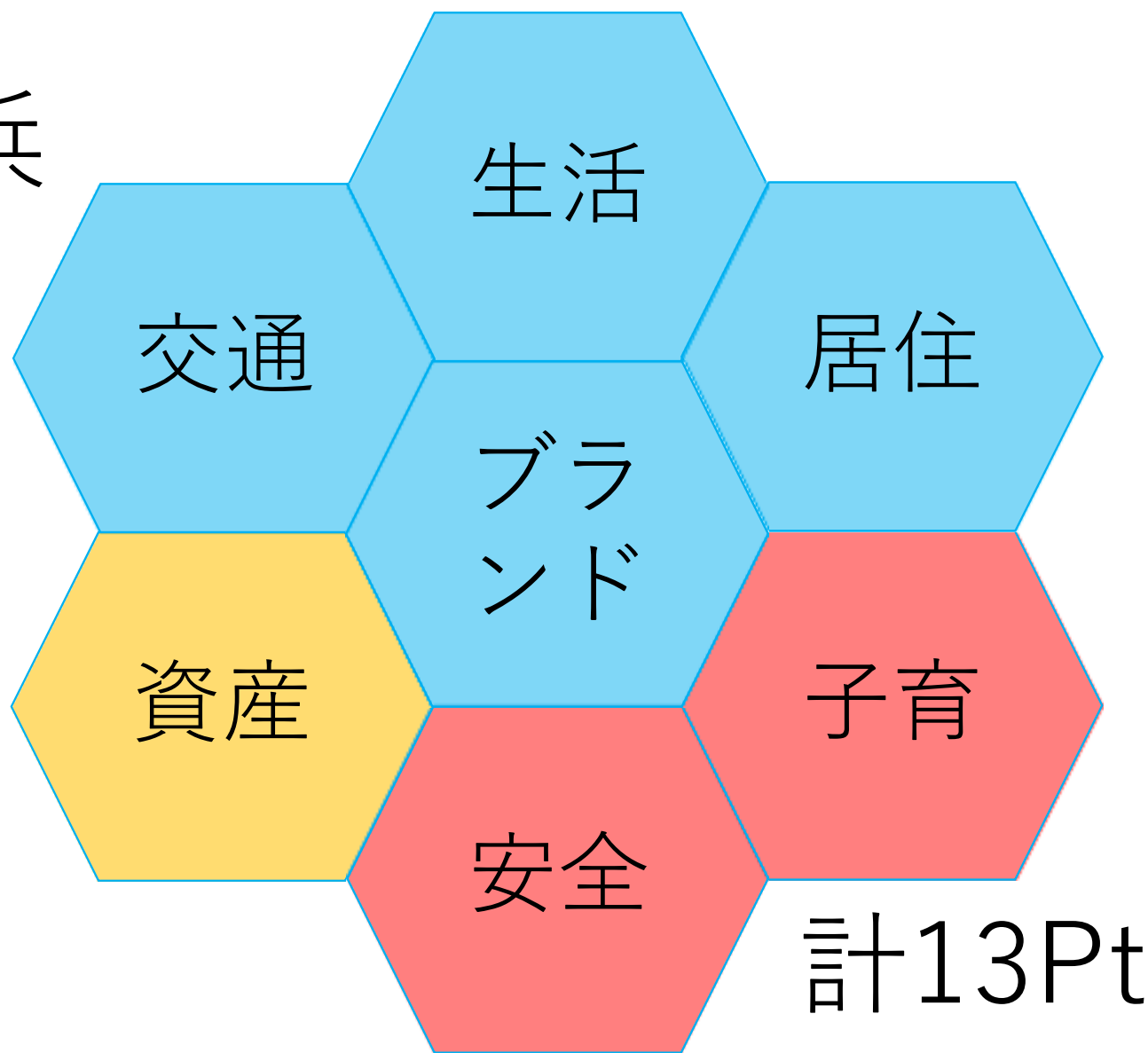
中

3Pt



高

5Pt





# ハイタウン塩浜エリア



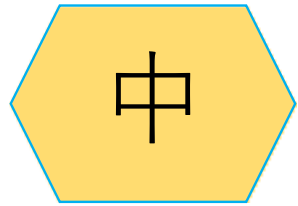
# 30年後(再開発後)の ハイタウン塩浜

凡例



低

0Pt



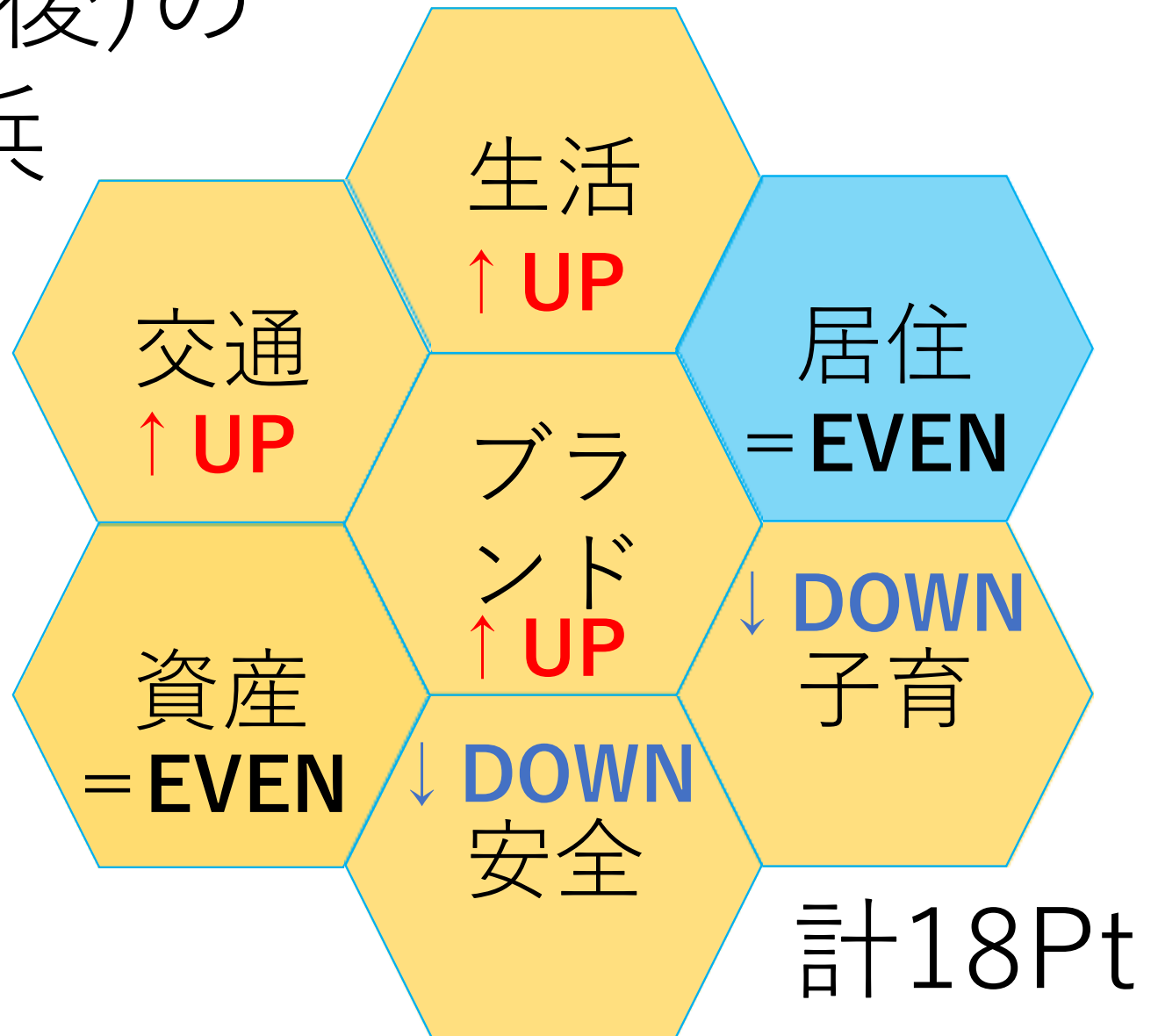
中

3Pt



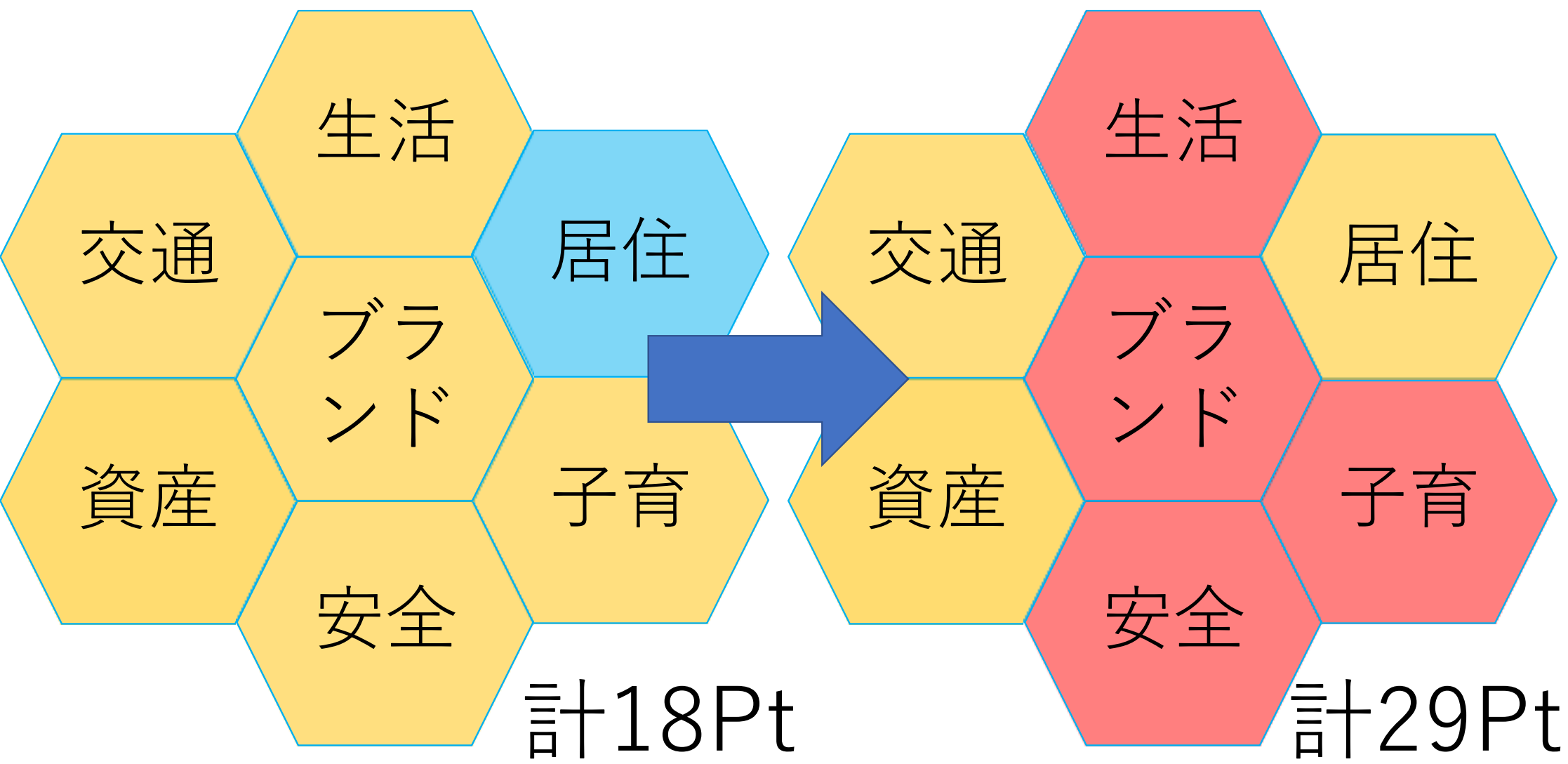
高

5Pt





# 子供たち(次世代)に選ばれるために



次世代に選ばれるために

居住

居住

## 団地内居住建築士による リノベーション相談



次世代に選ばれるために

居住

居住

**プロ × 自分 = 高品質オリジナル**  
**団地内居住建築士によるDIY診断・サポート**  
力量や要求に合わせ、どこまでを自分で、  
どこからプロに頼るかをリサーチ。  
必要な材料手配や資材調達  
さらにDIYをサポートできるプロを派遣

次世代に選ばれるために

生活

生活

# ドローンを活用した無人搬送サービス

## 無人航空機等を活用したラストワンマイル配送実証事業について 国土交通省 別紙2

- 2022年12月に無人航空機のレベル4飛行（有人地帯における補助者なしでの目視外飛行）が解禁された。
- ドローン物流の実用化やラストワンマイル配送のためのモビリティ同士の連携を後押しし、生活利便性の技術的改善及び物流網の維持を図るため、**過疎地域等においてレベル4飛行に対応したドローン物流に関する実証事業等を実施し、得られた成果を横展開することで、ドローン物流の社会実装を促進する。**

### レベル4飛行

レベル4飛行によるドローン配送の実用化に関する検証



### 自動配送ロボットとの連携

ドローンと自動配送ロボットとの連携に関するラストワンマイル効率化に関する検証



### ドローンポートとの連携

ドローンとドローンポートの連携によるラストワンマイル配送効率化に向けた検証



### 新たなモビリティとの連携

ドローンと、自動運転巡回バス又はドローンポートカーの連携による、ラストワンマイル配送効率化に関する検証

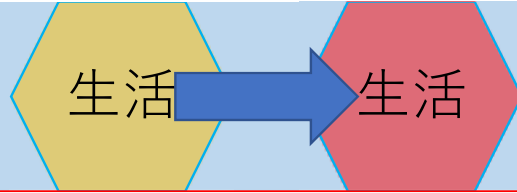


国土交通省報道発表資料より抜粋

**自動搬送ロボットとの連携**  
**〈実施地域〉千葉県千葉市**  
 ドローンおよび地上ロボット連携による都市部高層マンションへの無人配送の社会実装に向けた実証試験

高層マンションの次はマンション群が必要では？  
 高層マンション群の前段でハイタウン塩浜はどうか？

次世代に選ばれるために



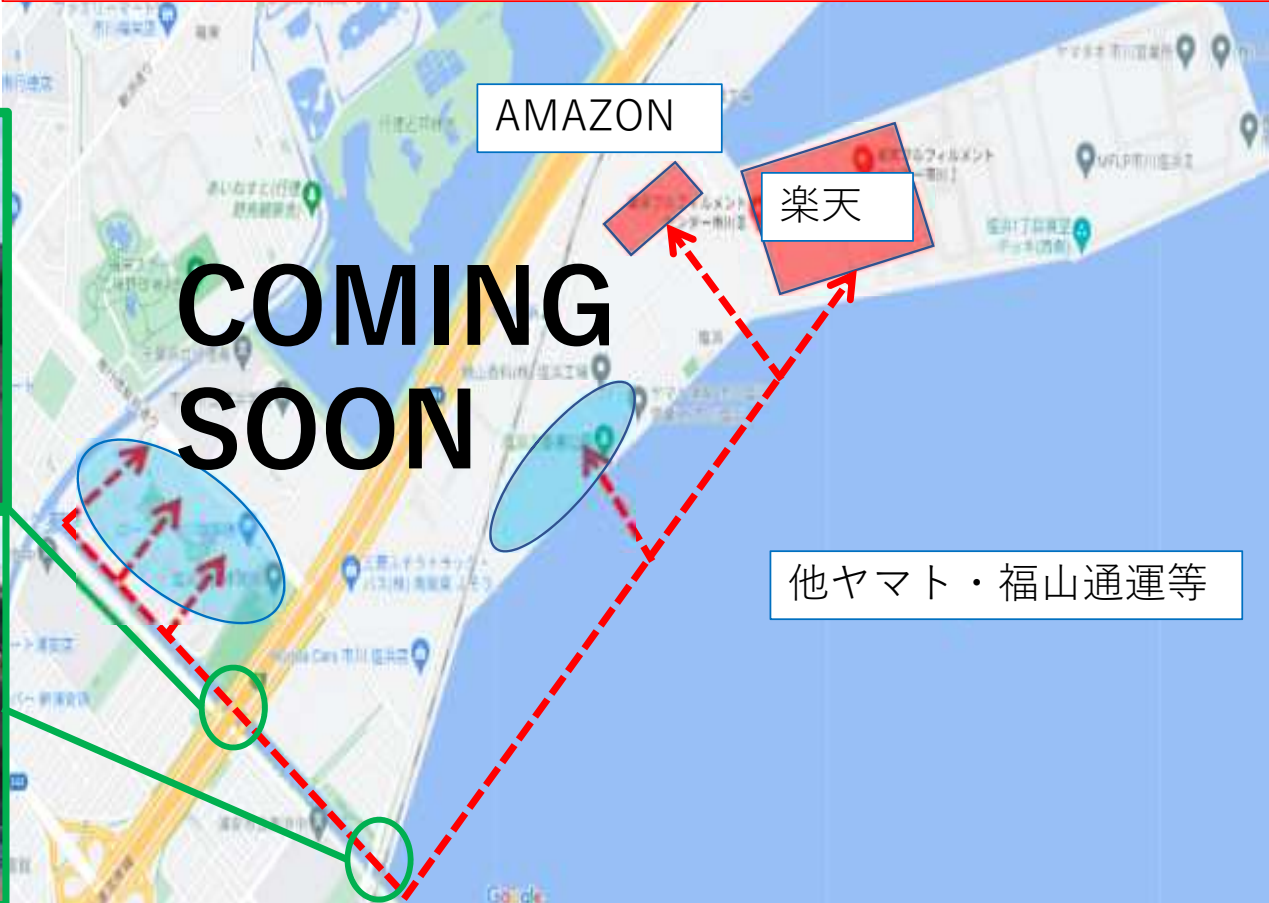
# ドローンを活用した 無人搬送サービス

すでにラスト1マイル

物流拠点⇄  
ハイタウン間



障害無し





次世代に選ばれるために

安全

安全

# ドローンを活用した安全対策サービス提案

- ・ 地域安全巡回
- ・ 高齢者見守り
- ・ 児童見守り
- ・ 駐車管理
- ・ 緑地管理 等



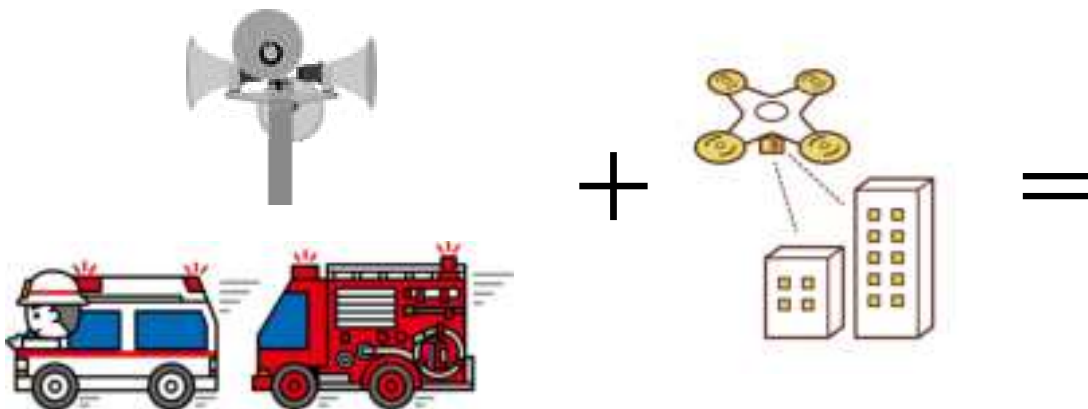
次世代に選ばれるために

安全

安全

## ドローンを活用した防災力強化・省力化

- ・ 防災無線スピーカー補助
- ・ 消防、救急先行状況確認
- ・ 被災時の支援物資搬送 等



次の世代に選ばれるために

子育

子育

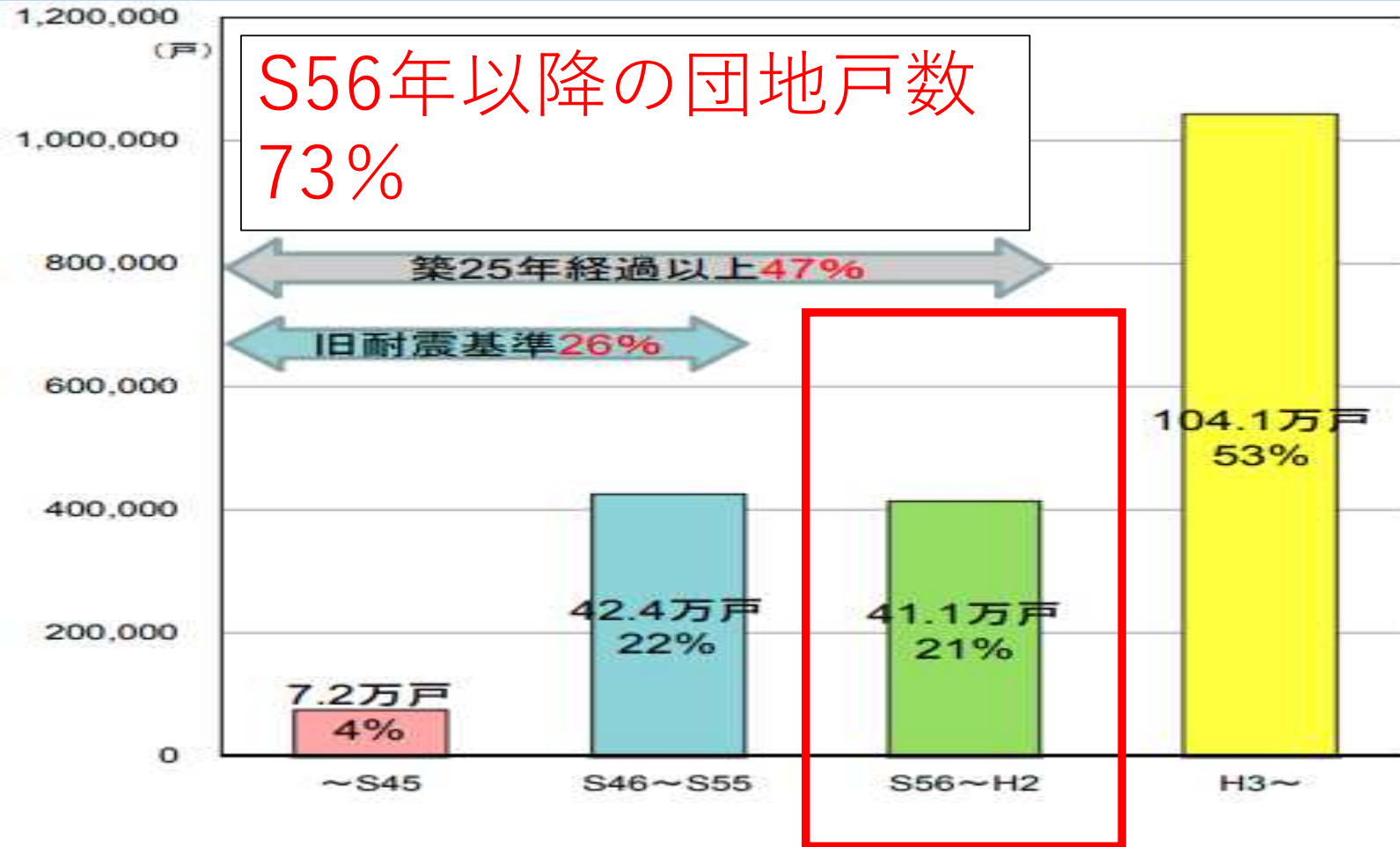
広大な敷地を活かした  
建設・ドローン技術を学ぶ  
実体験イベントの開催



地域イベントを通して  
建替えを実際に計画・実施  
する**次世代を育てる**



# 可能性が広がる



※国土交通省住宅団地の実態調査より抜粋



市川市でならでできる

1981年以降の団地で先進的モデルを考える



全国半数以上の団地に展開できる可能性



都市近郊型団地の街づくりの先駆者に

**優秀な立地・人・団体を持つ**

**市川市でなら可能**



## 市川塩浜ブランディング

ディズニーランドの近くなんだ！  
は、聞き飽きた。

市川市にブランドを・塩浜地域に価値を

**この土地・団地を選んだ親として  
我が子に誇れる形で残したい**

生涯を通してハイタウン塩浜を考える  
～我が子に選ばれる団地を～

ご清聴

ありがとうございました

TMOアドバンス15期

三浦 康彰