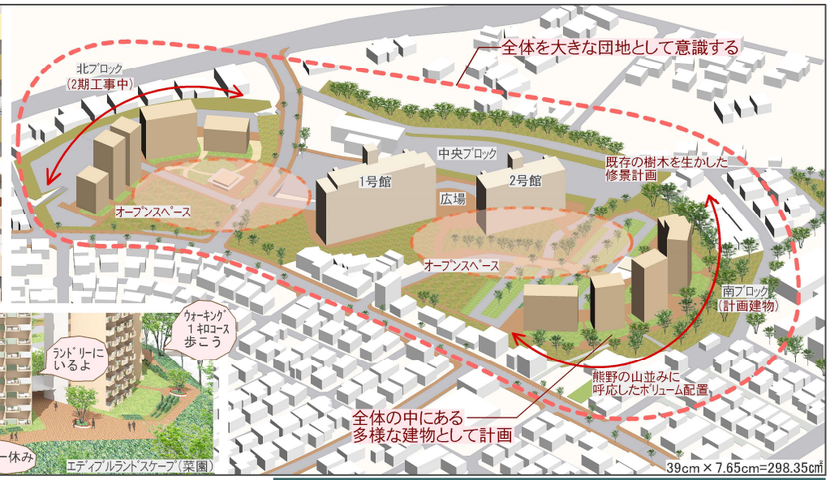
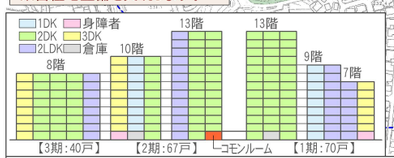
F者

多様性が育むサスティナブルなコミュニティ



「衣食住」と「医職住」を備えた居住環境の整備

・計画敷地の徒歩圏域には生活利便施設が整っており、良好な居住環境が形成されています。
・既存環境の恩恵を享受しつつ、連携・補完することで、継続的な団地コミュニティの形成に寄与する県営住宅整備を実現します。



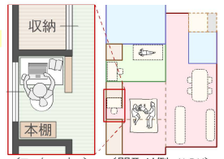
型別	1期	2期	3期	計
1DK	9	9	–	18
2DK	38	35	24	97
2DK(身)	1	1	–	2
2LDK	16	13	8	37
3DK	6	9	8	23
計	70	67	40	177

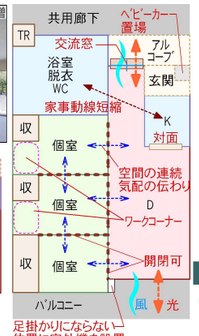
■配置計画

テーマ1：持続可能な団地コミュニティの形成

●ファミリー世帯のニーズに対応

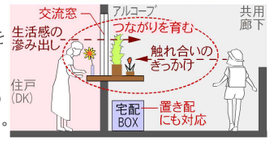
・DKは2面開口を確保し、十分な採光と通風が得られる良好な住環境を整備します。
・全ての個室をDKに接するように配置。各室境界を開閉可能な構成とし、家族の気配が伝わる安心感のある住空間を実現。
・子どもの成長に合わせて間取りの変更が可能。(1ルーム～3DK)
・各室収納を整備しつつ、ワークコーナー(1畳書斎)も確保。職住一体のライフスタイルにも対応。
・ベビーカー置場や、事故防止のため室外機の位置に配慮。
・水廻りを集約して家事動線を短縮。対面キッチンも整備。
・トランクルーム(TR)を各住戸前に設置。三輪車などのかさばるものを身近に収納可能。





●自然なつながりを育む交流窓（セミプライベートゾーン）

・玄関前に間口の広いアルコーブを確保。出入りに必要なゆとりのスペースであるとともに、入居者の触れ合いのきっかけになる溜まりの空間(=縁空間)でもあります。
・玄関扉の隣にカウンター付きの窓を設置。郵便物や回覧板の受け渡しなど、日常的なコミュニケーションが展開される開口部として利用されます。住戸内の生活感が窓越しに滲み出すことで、公私の境が曖昧なセミプライベートゾーンを形成し、近所同士の自然な交流を促します。
・同フロアに多様な世帯を混在配置させることで、セミプライベートゾーンを通じて子どもへの配慮や高齢者の見守りが何気なく行われるような関係性へ導きます。



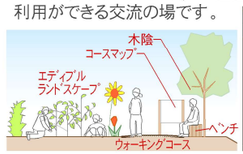
●交流を深めるコモンルーム（セミパブリックゾーン）

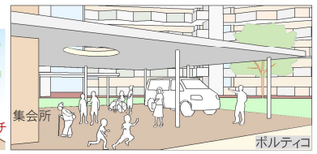
・住棟の1階中央付近に入居者が自由に使えるコモンルームを整備 。入居者同士の交流や互助活動が行われる井戸端的な場所として、また自販機やコインランドリーを備えた利便施設として、交流が深まり地縁が築かれていきます。

配置案	A案 一筆型	B案 分散型	C案 並列型
<検討要素> ・プライバシー ・ロケーション ・コミュニティ形成 ・歩車動線 ・日影 ・近隣配慮 ・既存状況利用 ・工事工程 ・etc			
日照・眺望	○ 全住戸で日照・眺望を確保できる	△ 3期住戸の一部は日照・眺望が確保できない	△ 1,2期住戸の一部は日照・眺望が確保できない
敷地利用・プライバシー	○ 適度な余白があり、各住戸のプライバシーが確保される	△ 余白はあるが、3期住戸のプライバシーにやや難あり	× 余白が少なく、北側住戸のプライバシーに難あり
集会所・児童遊園	○ 各棟から利用しやすく、廊下側なので喧騒も感じにくい	△ 各棟から利用しやすいが3期住戸では喧騒を感じる	× 1期住棟内の集会所整備となり、使いづらい
駐車場	○ 北側に集約され、歩車動線が整理できる	○ 北側に集約され、歩車動線が整理できる	× 各住棟付近に分散され、歩車動線が交錯する

●地域とつながる屋外空間（パブリックゾーン）

・団地の通路をウォーキングコースとして整備 。通りに沿ってエディブルランドスケープ（食べられる景観）や木陰のベンチを設置して、地域住民との交流を促します。
・集会所は既存の活動を引き継ぎつつ、医療サービス(訪問診療)や地域活動にも積極的に利用。ボルティコ(屋根付き広場)は南ブロックのエントランスゲートであり、雨天時のプレイロットや送迎車両の発着場、イベントスペース等、様々な利用ができる交流の場です。

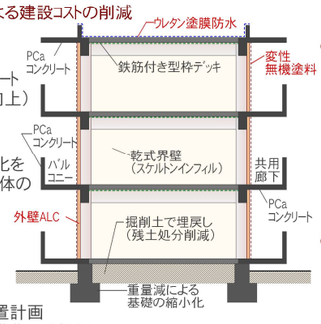




テーマ2：実現性の高いコストの縮減策の確保

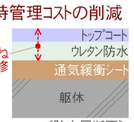
●工期短縮・軽量化・合理化による建設コストの削減

・鉄筋付き型枠デッキの採用。（鉄筋作業と支保工の削減）
・バルコニー、共用廊下のPCaコンクリート化（現場作業の削減、耐久性向上）
・外壁にALC版を採用。（軽量化、型枠・構造スリットの省略）
・耐力壁付き架構と界壁の乾式化を住棟ごとに最適に取り入れ、躯体のスリム化、軽量化を図ります。
・床、壁、天井の直貼り仕上による内装工事の合理化。
・掘削土は埋戻しや外構整備に利用し残土処分量を削減。
・既存敷地内通路を活かした配置計画とし、外構工事費やインフラ整備費用を抑制。

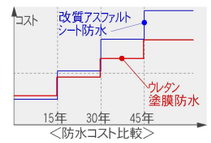


●費用対効果を踏まえた維持管理コストの削減

・屋上防水は通気緩衝シートの上に超速硬化ウレタンを吹付けして防水層を形成。防水改修は塗り重ねるだけで更新が可能。

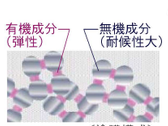


<防水層断面>

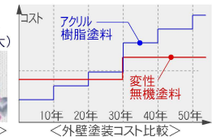


<防水コスト比較>

・外壁は高耐候性塗装仕上を採用。汚れや劣化に強い無機塗料に有機成分を加えて柔軟性を確保したハイブリッド塗料。水性で塗り重ね改修にも対応可能。



<塗膜構成>



<外壁塗装コスト比較>

・植栽は成長が遅い常緑高木と刈込が容易な地被類とし、管理を軽減。法面も防草シートやグランドカバー植物でローメンテナンスに配慮。
・外灯はソーラータイプとし、維持管理費と電気代を削減。

ライフサイクルコスト（30年後）削減の効果

項目	金額
工期短縮での経費削減	▲30,000千円
外壁ALC版の採用	▲8,000千円
屋上防水の改修費削減	▲14,500千円
外壁塗装の改修費削減	▲23,000千円
太陽光発電収入による削減	▲2,000千円
削減額　計	▲77,500千円

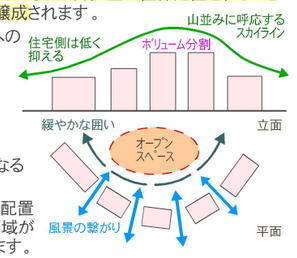
●維持管理のための収入源を確保

・自販機やコインランドリー、屋外広告の設置を募集し、場所の貸付料を確保。
・太陽光発電設備を設置し売電収入を確保。（約10年で投資回収可能）
・収入は高木剪定や菜園手入れ、自治会活動など、県営団地全体の維持管理や取組活動の費用に充当し、持続的なコミュニティ活動をサポートします。

テーマ3：地域のまちなみに調和した景観形成

●県営熊野団地全体のまとまりと個性のある風景の創出

・住棟はオープンスペースを囲うように配置し、既存の1・2号館との間に広がりを感じる風景を創出。北ブロック棟と対になった円弧上の住棟配置とすることにより団地全体にまとまりと個性が醸成されます 。
・住棟のボリュームを分割し周辺住宅への圧迫感を軽減します。
・住棟間に抜けと通り道を確保し、風景を繋げます。
・背景の山並みに呼応した抑揚のあるスカイラインを形成します。
・南側の通学路からはランドマークとなる風景を形成します。
・児童遊園を緩やかに包み込む住棟配置とすることで、居心地の良い中間領域が生まれ、程よい一体感が醸成されます。



●地域のまちなみに調和し、熊野筆をイメージした色彩計画

・住棟の外観には、熊野のまちなみから採集したアースカラーを使用し、まちなみに調和した色彩計画とします。
・現代的にアレンジされたカラフルな熊野筆のイメージをアクセントとして使用し、熊野らしさを醸成。
・バルコニーや共用廊下の手すりの形態や色彩は多様な面の集合となるデザインとし、周辺住宅への圧迫感を軽減します。

●個の表出がまちなみを彩る

・一人一人の個性の表出の集合が建物のファサードを構成するまちなみバルコニーを提案します。画一的でない、表情豊かで潤いのあるまちなみ景観を住民が生活を彩ることによって形成します 。
・共用廊下側では単調になりがちな移動空間を、手摺壁を凸凹させ抑揚のある場所にすることで、住み手の表出行為を誘発します。表情豊かな潤いのある風景を住み手自身が繋げていきます。(まちなみ路地)

●地域にやさしいまちなみの整備

・近隣の民地に2.5時間以上の日影を落とさない住棟配置とし、周辺住宅の日照を確保します。また、住棟同士での日影の影響が無い良好な日当たりを確保します。
・南側は10m程度の離隔を確保し、植栽などの緩衝ゾーンを確保。圧迫感の軽減、プライバシーにも配慮します。

概算工事費			
区分	第1期	第2期,第3期	全体
建築工事費	833,000千円	1,235,000千円	2,068,000千円
設備工事費	377,000千円	569,000千円	946,000千円
外構等（集会所等含む）	60,000千円	96,000千円	156,000千円
総工事費	1,270,000千円	1,900,000千円	3,170,000千円