

様式11 評価テーマに対する提案

「1. みどり豊かでゆとりある住宅地における団地内のコミュニティの活性化」、「2. 長期に渡る工事期間中における住民の居住環境及び安全性等への配慮」及び「3. 実現性の高いコストの削減策」についての提案

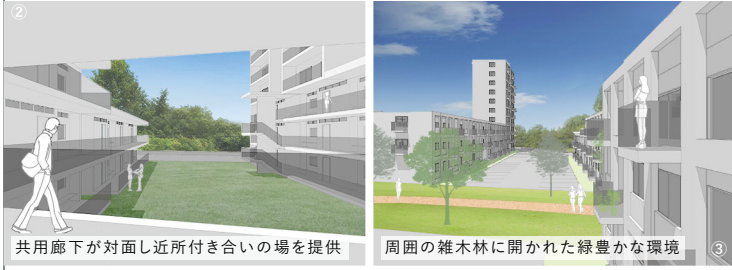
「子どもから高齢者まで安心して集える緑豊かな街並みを創造します」

プロムナードをみんなで共有する一つの風景の記憶

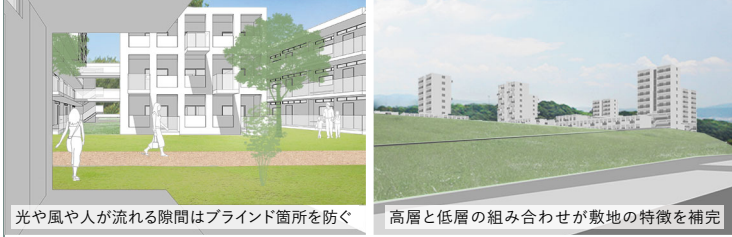
A・B街区だけでなく、未利用地の住民とも共有するコミュニティの場としてプロムナードを形成します。子供からお年寄りまで安全な歩行者専用空間として提供します。



向かい合う住戸の窓を通して距離を確保しながら生活の気配を感じる



共用廊下が対面し近所付き合いの場を提供 周囲の雑木林に開かれた緑豊かな環境



光や風や人が流れる隙間はブラインド箇所を防ぐ 高層と低層の組み合わせが敷地の特徴を補完

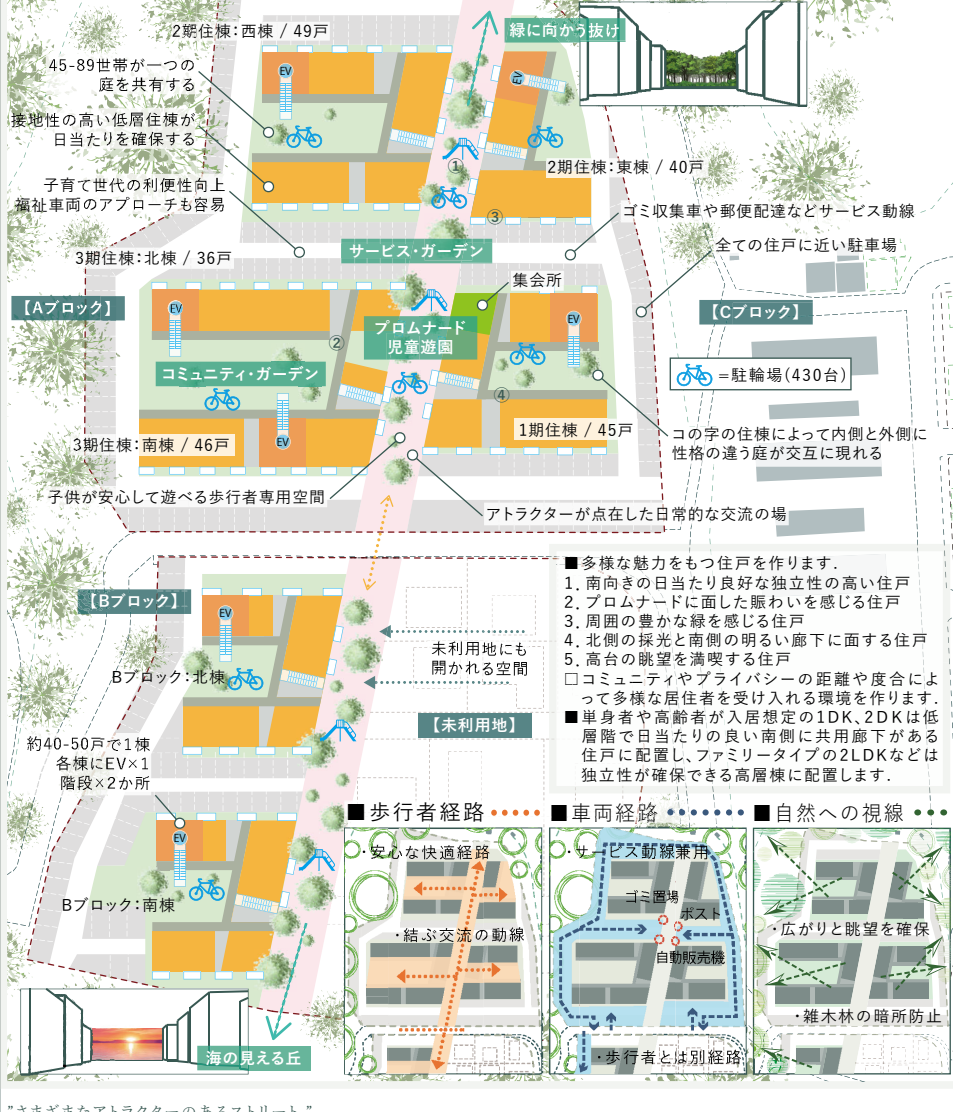


9.6cm×25cm=240cm 高層棟の高さについては、地盤調査によって、杭のない直接基礎で施工できる範囲に抑えます。また、高層棟に対する入居者のニーズや、景観に対する詳細な検討を加える事によって、基本設計段階で、高さを調整します。高層棟の高さを低くする場合は、低層棟で住戸数を調整します。

「テーマ.1 みどり豊かでゆとりある住宅地における団地内のコミュニティの活性化について」

人の動き、出来事が生まれるプロムナード

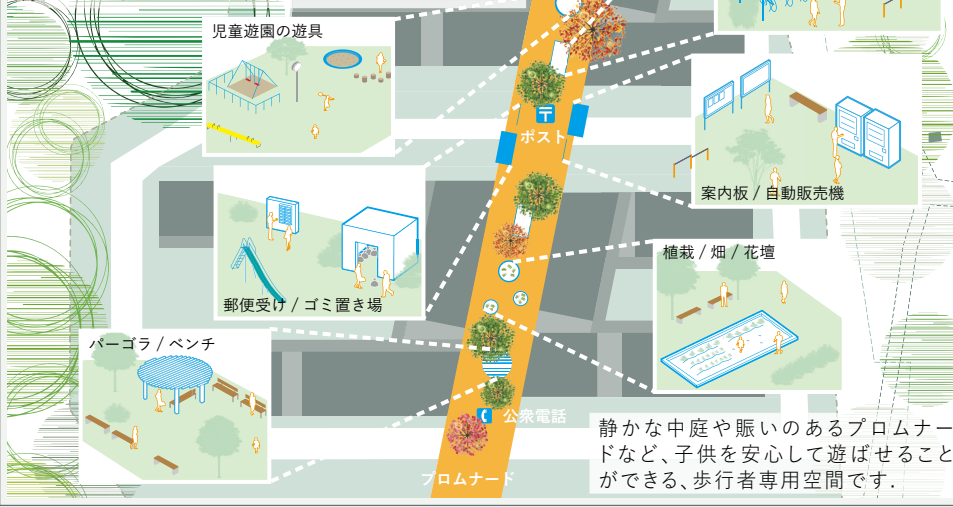
一般的な県営住宅で整備される要素を日常的な交流を生むきっかけとなるアトラクターとしてプロムナードに点在させることで、小さなつながりが大きな活力を生み出します。



さまざまなアトラクターのあるストリート

点在するアトラクターが日常的な交流を育み、賑わいの一端を担う

高密度(プロムナード、賑い、交流、出会い、象徴)と低密度(中庭、緑、ゆったり、静か)の対比でメリハリのある街を作ります。プロムナードやランドマークとなる高層棟などの印象的な空間が、このコミュニティの特徴として分かりやすく認識されます。

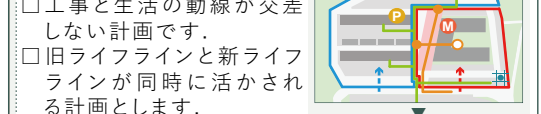


静かな中庭や賑いのあるプロムナードなど、子供を安心して遊ばせることができる、歩行者専用空間です。

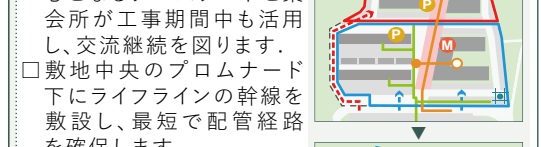
「テーマ.2 工事期間中の住民の居住環境や安全性の配慮について」

交流機能を損なわない建設時の配慮

明確な区分け整備  
生活域と工事区域の明確に区分けします。  
工事と生活の動線が交差しない計画です。  
旧ライフラインと新ライフラインが同時に活かされる計画とします。



プロムナードの活用  
歩行者動線と交流の中心となるプロムナードと集会所が工事期間中も活用し、交流継続を図ります。  
敷地中央のプロムナード下にライフラインの幹線を敷設し、最短で配管経路を確保します。  
長期工程の中でスムーズに設備工事を行います。



生活区域 - 住民動線  
工事区域 - 工事動線  
プロムナード  
旧ライフライン活用  
新ライフライン活用  
M 既存集会所 M 新設集会所  
P 目的外利用

高置水槽は3期工事後、撤去

「永続的なコミュニティの構築を目指して」

期間限定的県営住宅目的外使用について

4号棟と5号棟は3期工事を想定しており、解体までに7年程度は現状が維持されます。居住者移転計画では空室率は約55%になる予定であり、その空室部分を使って、期間限定的福祉・コミュニティ活動などのソフトの提案をします。

公営住宅の目的外使用申請を行い、「訪問介護事業所」「暮らしにまつわるなんでも相談室」「学童保育(宿題を見る)」「子供食堂」等の利用を検討します。

この分野の研究実績の多い学識経験者の提言や先事例やノウハウの提供、団地住民や周辺住民へのニーズ調査、住宅・福祉行政との連携などを提案します。

この試用期間にニーズの大きなソフトについては新設集会所などを利用して継続する事も視野に検討していきます。

公営住宅でグループホームの利用は法的に認められ、全国に多くの事例が見られます。先事例と居住者の実情を見ながら実現の可能性を探ります。

住宅セーフティネットにも配慮した多様な交流を生む住戸配置

住戸配置計画

それぞれの階はソーシャルミックスによる多様な交流を生む住戸配置とします。  
縦方向には同じタイプの住戸を積み上げ、構造をシンプルに、コストを低減します。

タイプ	1期	2期	3期
1DK			4
2DK (2身)	27	54	39
2LDK	1	1	1
3DK	4	10	10
4DK			8

移転計画は居住者の負担や引越コストを最低限になるように検討します。

「テーマ.3 実現性の高いコストの削減策について」

貴重な予算を最大限に活かす

公共の集合住宅をはじめとして、様々なプロジェクトを実現してきた中で、豊富な経験と実績を活かしたコスト削減に取り組みます。

ボイド重視の設計  
コストのかからないボイド(外構部)を積極的に設計します。

プロムナード・コミュニティ・ガーデン・サービス・ガーデンボイドを光と風と緑にあふれた場として提供することでコストを抑えた豊かな居住環境を作る事を提案します。

オブジェクト(建物)はコストを抑制したシンプルな作りとします。



外構計画の合理化

児童遊園器具|ごみ置き場|掲示板|集合郵便受け|ベンチ|パーゴラなどをプロムナードの魅力的な空間づくりに活かします。

既存樹木の移設、建物基礎掘削度の再利用による築山や居住者の自主的な管理による菜園や花壇などを作ります。

新たな植栽も幼木を使い予算を抑えます。

【弊社設計事例1/設計事例2】参照 築山イメージ図

レンタブル比の最大化

施工床面積をできるだけ抑える事によって建設コストを抑えます。

最小限のEVや階段で効率的に運用し、利便性が高く合理的な場所に配置します。

廊下や専有バルコニーの必要な面積を分析し、過不足ない合理的な計画を目指します。

構造方式の最適化

低層棟は壁式RC構造、高層棟は耐震壁付きRC構造とし、建物形状に応じた構造形式を選択します。

建物の配置計画(特に高層棟の高さと位置)は、実施設計段階の地盤調査を加味し、全住棟が杭なしの直接基礎で成立するように設計します。

共用部に面した維持管理が容易な設備配管スペース

住戸内は水回りを集約し、上げ床部分をコンパクトにします。

PSは共用部に面し、住戸内の立ち入りや足場作業不要で縦配管メンテナンスが容易にできるよう配置します。

プロムナードの地下にライフライン(給水・汚水・ガス)を敷設することで設備幹線経路を最短とし、地上に広い作業スペースを確保できる計画とします。

施工者の立場に立った建替計画

大型車両の搬入経路の確保、広い資材置き場の確保、新旧ライフラインが共存した地中配管計画など見直しには現れない施工手間などにも留意しながら、施工者の立場に立って計画を行います。

確実なコストマネジメントの実施

ライフサイクルコストを早期に優先順位を整理してコストバランスを調整したうえで、経済性にも優れた景観デザインとします。

概算工事費(税別・千円)	第1期	第2-3期	全体
建築工事費	680,000	2,400,000	3,080,000
設備工事費	100,000	350,000	450,000
外構工事費	75,000	270,000	345,000
総工事費	855,000	1,930,000	3,875,000

(集会所は住棟内に併設するため、建築工事費に含む。)

「コ」の字の住棟に対応した表裏対照プラン

多様な生活を受け入れるリバーシブルプラン

DKを中心にパブリックな廊下側とプライベートなバルコニー側の両方に対称な計画です。

DKが両方に面する事で、居住者自身が当たりや、コミュニティとの距離やプライバシーを選択し調整できます。

共用廊下側の高窓欄間スリット窓が防犯対策と通風・採光を可能にします。

アルコーブのFIX網入りクリアガラスが室内と共用廊下の視線のつながりを生み出します。

