

地域連携で支える自律的なコミュニティ



1 北側から見た全景



2 広場を眺められる階段ギャラリーと廊下ニッチ



4 屋根付き歩廊からホルテコを見る



6 市街地からの遠景



3 緩やかに囲われた中央広場



5 階段ギャラリーから広場を見る

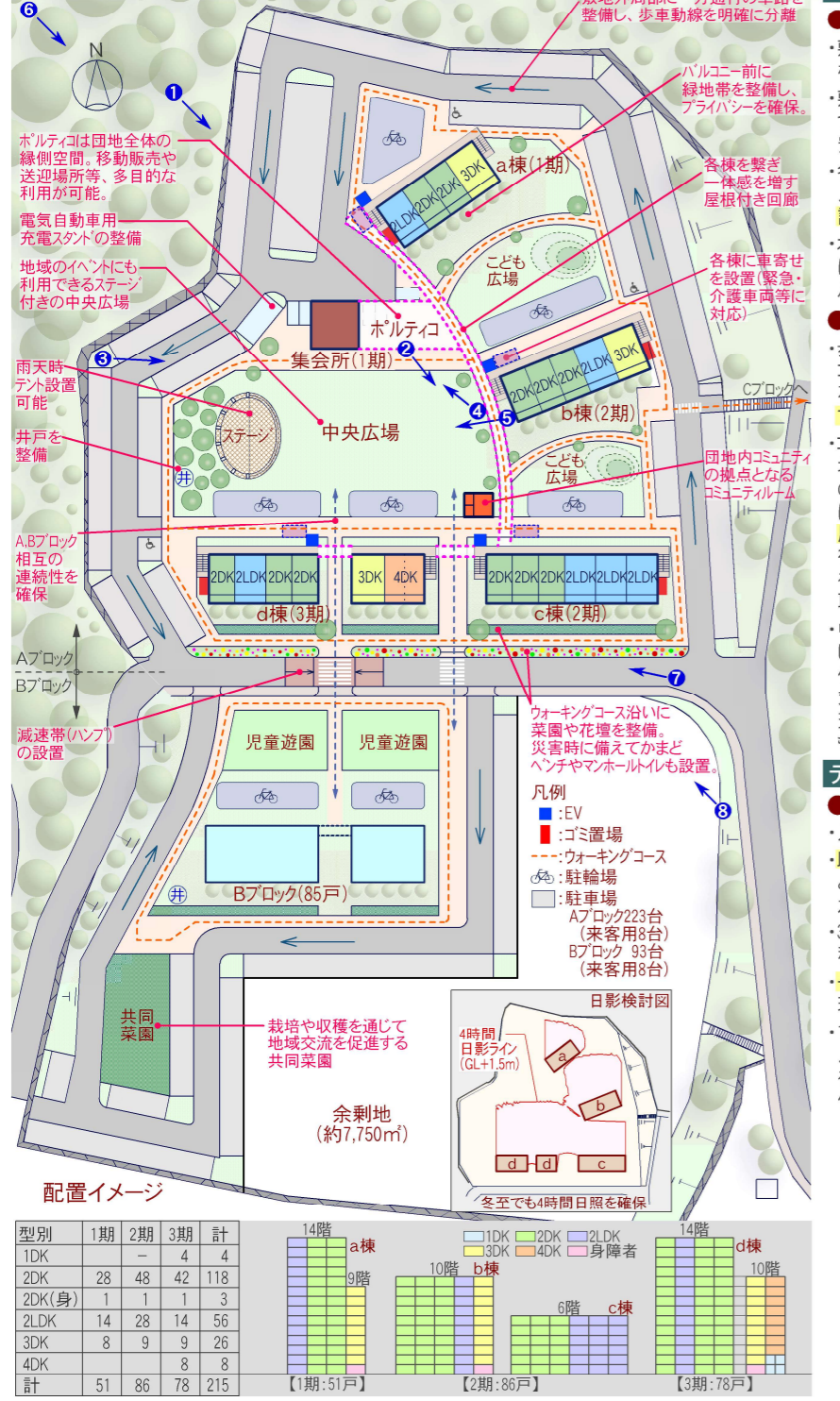


7 道路からの近景



8 鳥瞰図

「衣食住」と「医職住」を備えた居住環境の整備



テーマ1:「みどり豊かでゆとりある住宅地における団内コミュニティの活性化」について

●様々なコミュニティ活動が行われる場所(コンタクトポイント)を整備

- 敷地の外周に沿って一方通行の車道と駐車場を確保。明快な歩車分離の構成として、車両ゾーンの内側に安全な歩行者ゾーンを整備します。
- 敷地を緩やかに囲むように住棟を配置し、求心性のあるオープンスペースをつくります。建物を分割して抜けや見通しも確保することで、程よく囲まれた安心感のある領域を形成。コミュニティ活動のためのスペースを用意します。
- 各住棟を屋根付きの歩廊でつなぎ、雨天時の快適な移動や住棟を越えた入居者同士の交流を促進。全体の連続性や一体感、オープンスペースへの誘因力も増し、コミュニティ活動を促す雰囲気を整えます。
- オープンスペース内にコミュニティ活動の舞台となる共用施設を配置します。広場にはステージ、集会所にはホルテコ(屋根付き広場)、歩廊沿いにはコミュニティルームを設置。様々な活動が展開される場所(コンタクトポイント)を整備します。

●地域交流によるコミュニティの活性化

- 歩行者ゾーンにはウォーキングコースを整備。コース沿いに健康遊具や木陰のベンチ、花壇等も配置し、楽しみながら散歩できる地域交流のルートとします。
- コース沿いの日当たりの良い場所には菜園も整備。既存の花壇や菜園等、現入居者によって育てられてきた団地風景を継承しつつ、建替後も地域コミュニティの活性化を図る大切な活動として取り組めるようにします。
- 中央広場にはステージも整備し、ハレの日の行事や近隣住民を招いたイベント等にも対応。地域との積極的な交流は団地住民のやりがいも生み出します。

●日常的な交流から育まれる団内コミュニティ

- 団内コミュニティは近所付き合いから始まります。住戸の玄関廻りにアルコブとカウンター付きの交流窓を整備。生活感が滲み出す縁側のような場所(セミプライベートゾーン)と廊下ニッチや階段ギャラリー等の井戸端スペースが近所同士の自然な交流を促します。
- 屋根付き歩廊やホルテコにはベンチや自販機も設置。住棟を越えた住民同士の何気ない会話や交流が生まれる憩いの場(セミプライベートゾーン)を用意します。
- 団内活動の拠点としてコミュニティルームを整備。子ども一時預り、ランドリー、訪問診療、地域連携の窓口など、暮らしのニーズを満たすマルチスペースとしてコミュニティ活動を支えます。
- 買物は活発な交流の原点。移動販売サービスを誘致し、高齢者の買物移動の負担を減らしつつ、活気溢れる交流の場を用意します。

●全ての世帯が継続的に暮らせる住まい

- 間取りが変えられる住戸とし、家族や世帯構成の変化に対応。職住一体のライフスタイルも想定し、テレワークや家事動線の配慮など、子育て世帯のニーズも反映した住まいとします。
- ヒートショック対策や見守り支援システムの導入を図り、高齢者の継続的な暮らしをサポートします。
- 同フロアに多様な世帯を混在させ、多世代交流を図るとともに、高齢者の見守りや子どもへの配慮など、互助・共助が促される住まいとします。

テーマ2:「長期間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」について

●より良い居住環境と安全性の創出

- 入居者動線と工事車両動線を明確に分離。
- 既存住棟の南側で工事をしない建替え計画とします。現場には騒音振動モニターや監視カメラ等を設置。居住性・安全性に配慮します。
- 3人以上の世帯は現状より広い住戸への一時移転が可能な計画とします。
- 一時移転先はA,Bブロック内のみで完結。居住環境の変化が少ない一時移転計画とします。
- 1期工事開始前に6,7号棟と合わせて5,8号棟の入居者の一時移転も完了することで、5,8号棟を騒音や粉塵を遮る壁として利用。4,9号棟の住環境への影響を最小限に抑えます。

●アクションプログラムの実施

- 入居者移転が完了した既存住棟(5,8号棟)の1階を利用して、積極的なコミュニティ活動や交流を促すアクションプログラムを実施します。自治会や指定管理者等への協議やアンケート調査を行い、団内活動や居住環境の向上に寄与する場所や機能を仮整備。工事期間中からコミュニティの活性化に取り組めます。

●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)
- 耐力壁付きの架構と界壁の乾式化を住棟ごとに最適に組み合わせ、躯体のスリム化、軽量化を図ります。
- 外壁にALC版を採用。(軽量化、床、壁、天井の直貼り仕上による内装工事の合理化)

●費用対効果を踏まえた維持管理コストの削減

- 屋上防水は塗り重ね可能な超速硬化ウレタンとし改修費を削減。潮風や鉄粉飛来に晒される外壁は耐候性の高い変性無機塗料仕上げを採用。改修周期を長くすることで維持管理費を削減。
- 植栽は成長が遅い常緑高木と刈込が容易な地被類を基本とし維持管理を軽減。法面も防草シートやグラント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と電気代を削減。

●維持管理のための収入源を確保

- 自販機や屋外広告の設置を募集し、場所の貸付料収入を確保。
- 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:「実現性の高いコストの削減策」について

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	▲32,000千円
外壁ALC版の採用	▲10,000千円
屋上防水の改修費削減	▲16,000千円
外壁塗装の改修費削減	▲28,000千円
太陽光発電収入による削減	▲4,000千円
削減額計	▲90,000千円

コスト比較

15年 30年 45年 <防水コスト比較>

10年 20年 30年 40年 50年 <外壁塗装コスト比較>

区分	1期	2期・3期	全体
共同住宅			
建築工事費	587,000千円	1,888,000千円	2,475,000千円
設備工事費	271,000千円	871,000千円	1,142,000千円
外構等(集会所等を含む)	76,000千円	157,000千円	233,000千円
総工事費	934,000千円	2,916,000千円	3,850,000千円