

簡易提案書

様式6

【業務の実施方針】

自然と住まいが緩やかにつながり呼び合う、この場所でしかできない新たな風景・空間・住まいを提案します。

【取組体制】 スケジュール通りの業務を確実にを行うため万全のチーム体制

多様な用途や規模の実績を有する経験豊富な管理技術者、主任担当技術者を配置し、チーム全体を統括的にコントロールします。管理技術者・主任担当技術者・補助スタッフの計3名をコアスタッフとして位置づけ、業務開始から完了まで一貫して業務を行います。

【設計チームの特徴】 経験豊富な専門家共同体

担当技術者は、豊富な共同住宅の実績を有しています。サイン・植栽デザインも含めて協同実績があり、円滑な意思疎通が図り、「ワンチーム」となって、常に場所の環境づくりから発想する質の高い空間を生み出します。

【特に重視する設計上の配慮事項】 機能と魅力を兼ね備えた住まいの実現

入居者が長く快適に過ごせる安心安全な建物を実現するために、ユニバーサルデザインを遵守します。また、最新の建設物価の変更を調査把握し、段階的なコスト調整で予定工事費内におさめます。建物の省エネルギー化・長寿命化を図り、ライフサイクルコストの削減を徹底します。

【みどり豊かでゆとりある住宅地における団体内コミュニティの活性化】

周囲と対応した住棟配置が生み出す多様な場

■周辺と対応する配置計画

敷地の外形に沿って交通動線（駐車場や車路・駐輪場）を配置し、歩車分離を図ります。日常的な生活の安全性を確保するとともに、住民のコミュニティを物理的に分断する要因を取り除きます。住棟は交通動線の内側に周囲の自然と対応するように、原則5階建てで配置します。各住戸からは豊かな自然や住棟の内側に生まれる広場へと視線が抜けるような配置とします。計画地の近くには土石流警戒区域等に指定されている部分があり、また計画地外周部には法面が連続しています。住棟をそれらから距離をとり配置することで、大規模な地震や集中豪雨時の万が一の法面の崩落から住棟を守ります。

■住棟毎に多様な場を創出

各住棟は片廊下プラン形式を採用し、敷地に沿って細長く建物ボリュームを配置することで、それぞれの住戸に十分な光や風を届けます。共用廊下は緑側のような場所として位置づけ、住棟間を巡らせます。この緑側に面してLDKや個室を配置し、緑側周りの開放性を高める計画とします。行き交う人との窓越しの挨拶など、緑側を憩いの場として積極的に活用することで、街路に面した長屋のような感覚の住まいづくりを目指します。日常の風景自体がこの建物のファサードに寄与するような計画です。

住棟間や住棟の一部に「抜け」と「溜まり」の場を設けます。それらは単調となりがちな共用部に変化をもたらすとともに、風や光、視線が抜ける心地よい場として、団体内のコミュニティを誘発する場所を生み出します。

■中央に現れる不定形な大きな広場

外周に配置した住棟の内側には不定形の大きな広場が生まれます。緩やかに連続するその広場は住人同士の様々な活動や憩いの場として利用できます。集会所は県産材を使用した、柔らかな木質空間とし、各住棟からアクセスしやすい広場内に配置します。また大きな軒先空間を設け木陰をつくることで日常的な集いの場としての心地よい場所を生み出します。災害時には防災の拠点としても重宝する場所となります。

広場には住棟や集会所から「みまもる」ことのできる場所に児童遊園も併設し、世代間の交流を図ります。広場には積極的に植樹を施し、人と自然が共生する緑あふれる住空間をつくります。

【現実性の高いコストの縮減策について】

“できること”を積み重ねることが最大のコスト縮減策と考えます

機能性を損なわない範囲で、シンプルな平面計画・合理的な構造計画を行い、建築空間の豊かさを守りつつも無駄のない建築をめざします。

掘削残土は広場に築山等に利用し、残土の場外搬出を極力減らします。併せてピオトープなどを積極的に計画し、自然との融和を図ります。

塩害・鉄粉対策やインフラ更新に備え、設備機器などは床下や外部で展開し更新を容易にするるとともに、使用素材の選定には十分配慮を行います。

どの部屋も外気に面し、かつ十分な棟間隔を確保しているため、無理なく自然採光・通風できる計画です。機械設備に過度に頼ることのない自然エネルギーを最大限に活用した住戸は、イニシャル・ランニングコストの低減が可能です。またLED照明や高効率照明、太陽光発電設備などを適宜採用しランニングコストの低減を図ります。

設計初期段階から建設工事費と維持管理費の概算を構想、計画、設計のスケジュールごとに検証し、継続的なコストコントロールを図ります。また、市場動向を注視し、上昇基調の資材の仕様を回避、安定供給が見込まれる部材や工場製品などを検討することで、価格変動に柔軟に対応します。



【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】

安全で快適な居住環境を実現します

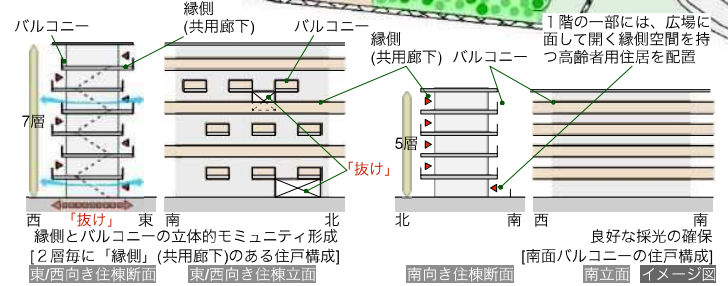
6・7号棟の建て替えを1期工事、4・5号棟を2期工事、8・9号棟を3期工事とします。敷地の奥から既存のブロック毎に建て替えることで、住民の生活動線と工事車両動線を明確に分離し、日常生活の安全性へ配慮します。

工期毎の十分な資材置き場や工事車両駐車場、重機転回スペースを確保する計画とします。また、工期毎に既存の住棟からできる限り距離をとる新住棟配置とし、工事に伴う振動や騒音にも配慮します。

各工期段階で、新住棟・既存住棟それぞれの居住性を担保します。建設完了まで10年にわたる工事期間で、全ての住民が快適に住まえることを原則とします。

売却予定の敷地は、できるだけ接道面を広く確保し、整形な土地として残します。将来建物が建設されても、本計画はその影響を受けにくく、魅力が損なわれない計画です。

緑側と住棟という緩やかな秩序は、いかようにでも形をかえていくフレキシビリティを備えています。それぞれの立場の人が設計プロセスに参画し、この住まいを育てていくようにして自由に配置計画を変えていくことができます。このようなラランダンシーある秩序は、今後発生する様々な人々たちのコミュニケーションツールとしても機能します。



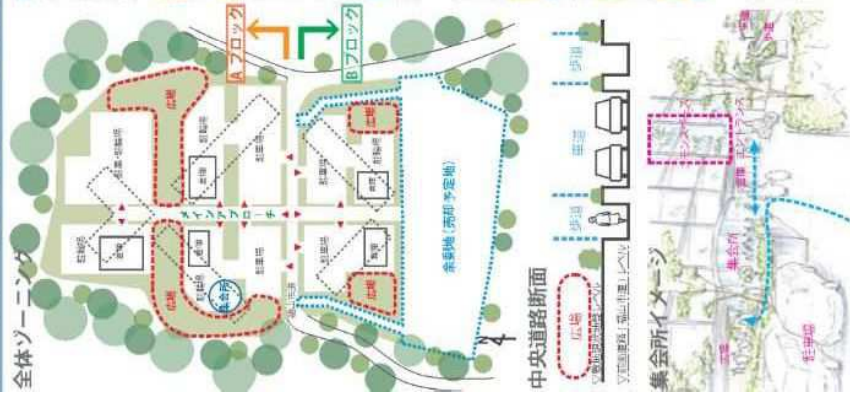
- **業務の理解度及び取組意欲**
県営住宅として住民の安全と安心を第一に、緑豊かな環境を活かしたゆとりある生活を可能とする提案とします。また、10年という長期に渡る工事の中で入居者への配慮ある配置、工事動線などを含めた全体計画を十分に理解して業務を遂行します。
- **業務の実施方針** - フロントローディングによる品質の維持と低コスト化の両立 -
公営住宅の持つ課題や問題点について、豊富な経験と知識をもとに適正かつ確実に対処していきます。そして綿密な現地の調査分析によって、この場所の特性を生かし問題点を改善できる計画の実現を目指します。また、初期の計画段階で集中的に打合せを行うフロントローディングを採用し、質の向上とコストコントロールを図ります。
- **業務への取組体制** - 対話を大切にしたい丁寧な取組体制による質の高い設計 -
発注者と共に計画・設計・WS及び入居者へのヒアリングを積極的に行うことにより、発注者や住民の思いを汲み取り、各分野にフィードバックする体制を構築します。積極的にコミュニケーションをとり、諸問題の把握や理解に努め円滑で迅速に対応していきます。またコミュニティの専門家と協力しハード面からソフト面まで踏まえた万全な協力体制で業務に臨みます。
- **設計チームの特徴** - 経験豊富な組織設計とデザイン・キーテクトとの万全なチーム体制 -
広島を拠点として官公庁の類似の業務実績をもつ組織系建築設計事務所と、建設地である福山市を拠点に高いデザイン力が評価されているアトリエ系建築設計事務所との共同体制です。組織系建築設計事務所もつ総合力と機動力、豊富な経験を活かしつつ、アトリエ系建築設計事務所もつ提案力を取り込んだ設計が可能となる設計チームです。意匠から構造、設備まで1つの事務所内でもとめることでそれぞれの連携を取りやすく迅速な対応が可能となります。また、地方自治体や民間企業のコミュニティデザイン豊富な実績をもつコミュニティデザイナーもチームに加え、工事中や竣工後も見据えた提案を行います。チームのリーダーである管理技術者は、数多くの経験を持ち、全ての分野のコントロールを行い質の高い設計を行います。

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コミュニティの活性化

全体ゾーニング
現状の敷地盛高さを活かした住民にとって安心・安全なコミュニティ広場の計画
福山市道と敷地とのレベル差(1.2m)を活かして、駐車・駐輪場などの車動線は前面道路高さと同レベルに引き込み、住民同士の歩行者専用のアプローチと敷地高さの基運を利用して明快に分離することで安全を確保します。また敷地現状地盤レベルでは安心した住民同士のコミュニティ広場として提案します。明快な歩車分離と住民が憩える溜まり空間をつくることで、各住戸1台分の駐車場及び2台分の駐輪場を確保しながら歩行者との交差をできるだけ排除した安全・安心の団地内コミュニティを形成します。また、広場は周辺の緑地帯に寄り添って配置することで気持ちのよい寛ぎ空間となります。さらに各住棟の1階フロアはできるだけピロティ空間にすることで団地内の視認性が高まり敷地全体での死角をつくらない計画が住民同士のアクティビティを見えるようにし、互いに安心な暮らしにつながることを意図しています。

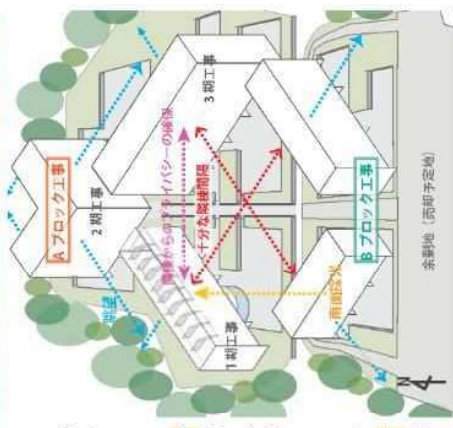
開放的な集会所を中心とした住民同士のコミュニティの育み
建物1階に開放的な集会所を配置します。団地内アプローチから視認性が高いエントランスの近くに配置し、透明性のある空間とすることで住民のアクティビティが認識でき、人が集まりやすい計画とします。また、周辺の広場や緑地帯への眺望など気持ちの良い空間とすることで団地内イベントなど一体的な利用と開かれた団地内コミュニティの中心となります。

各階のコミュニティの場となるコモンスペース
高台の開かれた場所を活かし、階段、EVの縦動線を配置した部分に南北をつなぐ開放的なコモンスペースを設けます。半外部のテラスのような空間によって各階の住民たちのコモンスペースとなると共に団地内からの人の賑わいが感じられる開かれた場所となります。
倉庫のまとまりによる新しい単位のコミュニティ
1階に集約した倉庫は6~8住戸をひとつの単位とすることで住民同士が顔を合わせ、コミュニティが促進できるような場としています。住戸と倉庫の割り当てを工夫することで各階のまとまりとは異なった住棟内の新しいコミュニティが形成できる提案をします。



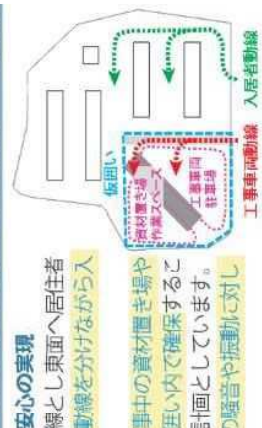
□特に重視する設計の配慮事項
開放的な高台からの眺望とみどりに囲まれた豊かな環境を活かしつつ、住民にとって安全・安心な配置計画を提案します。

視認性を高めた明快なアプローチ動線と住棟配置
敷地中央に南北(A・Bブロック)に延びる視認性の高いメインアプローチ動線(歩車分離)を設け各住棟へアクセスする計画とします。
各住棟に均等な眺望とライバシーを確保する住棟間隔
ハの字型の配棟計画とすることで十分な隣棟間隔と豊かな眺望を各住棟から望めます。また各住戸間の界壁を南に面するように角度を設けることで、南面採光を取り入れながら住棟間のライバシーを守ることができます。プランによって、豊かな居住環境をつくりだします。
トータルデザインによる徹底したユニバーサルデザイン
ランドスケープからサイン計画まで総合的にデザインすることで、誰にでも「使いやすい・わかりやすい」ユニバーサルデザイン・明快なゾーニング・パリアフリー化を図ります。



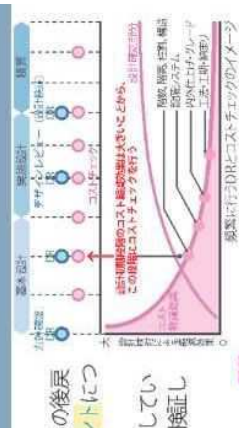
テーマ2 長期に渡る工事期間中における住民の居住環境及び安全性等への配慮

居住環境と工範面との明確な分離による居住者の安全・安心の実現
・中央メインアプローチ動線を1期工事中では工事車動線とし東面へ居住者専用動線を確保します。順次工事中における入居者との動線を分けながら入居者への安全性に配慮した計画とします。
・住棟は各1棟とし1階をピロティ空間とすることで、工事中の資材置き場や作業スペース、工事車の駐車スペースなど工事配戻範囲内で確保することを可能とし、居住環境への影響がない安全に配慮した計画としています。
・建物はRC造とすることで出来るだけ各住戸への工事中の騒音や振動に対して安全かつ安心できる居住環境を生み出します。



テーマ3 実現性の高いコストの削減策

「前倒し設計」による効率的なコストコントロール
・工事費は計画の初期段階で決まるため、設計が進んでからの後戻りは困難です。基本設計でコストに大きく影響するポイントについて、先を見据えて検討し、コスト削減を図ります。
・工事費試算を先行実施して効率的なコスト削減案を実現していきます。建物形状や外壁・構造・設備・仮設計画等を早期に検証して手戻りのない合理的な「前倒し設計」を行います。
・内装には積極的に県産材を利用していきます。



業務の実施方針

立地や自然環境等、整備場所の与条件や周辺地域の居住特性を十分に把握し、求められる機能と役割を的確に反映した住宅整備とします。また長い管理期間において変化していく住宅ニーズにも柔軟に対応し、将来的な展開や新たな価値を付加する先導的な整備計画とします。

取組体制

関係者とは対面コミュニケーションを重視してきめ細かな意思疎通を図ります。またCGや模型、スケッチ等、視覚的にわかりやすい説明資料を用いて相互理解を深めながら設計を進めます。また公営住宅の維持管理経験が豊富な指定管理者の意見を取り入れ、創造的かつ実態に即したクオリティの高い設計業務を実践します。

設計チームの特徴

管理技術者は住宅NPやストック活用計画、学会論文への寄稿など、公営住宅政策に係る多くの実績を有し、専門家として豊富な経験と知見を備えています。各分野主任も同種業務の経験が豊富で、直近の県営住宅設計に携わったメンバーでチームを構成します。

特に重視する設計上の配慮事項

- 高齢者居住への配慮
 - ・バリアフリーやユニバーサルデザインを徹底し、高齢者の継続居住をサポート。
 - ・ヒートショック対策(浴室暖房乾燥機)や見守り支援システムの導入を検討。
- 子育て世帯への配慮
 - ・個室とリビングが連続したつながりを感じられる住戸平面計画。
 - ・子どもの成長や世帯の変化、テレワーク等に対応できる可変型の間取り。
 - ・水廻りの集約化や家事動線の短縮、対面型キッチンを採用。
- 良好な景観形成及び住環境形成への配慮
 - ・近景から遠景の各視点で良好な景観を形成する外観デザインの実現。
 - ・周辺環境に調和した潤いのある風景をつくる植栽・外構整備の実現。
 - ・各住戸に4時間以上の日照(冬至、GL+1.5m)を確保できる配棟計画。
- 環境負荷の低減及び自然エネルギーの活用
 - ・複層ガラスやLED照明、省エネ・節水設備機器を採用し環境負荷を軽減。
 - ・太陽光発電設備や蓄電池設備に対応できる建物を整備。
 - ・全住戸でバルコニーから共用廊下に抜ける2面の採光・通風を確保。
 - ・内装材には県産木材を積極的に活用しCO2排出削減に寄与。
- 災害や感染症に対する備え
 - ・防災用備蓄倉庫やマンホールトイレ、かまどベンチ等の設置。
 - ・災害救援自動販売機(緊急時飲料提供ベンダー)の設置場所を確保。
 - ・受水槽に緊急用水栓を設置。井戸の整備も検討。
 - ・集会所の玄関には手洗器を設置。エレベーターボタンはタッチレスを採用。
 - ・各住戸の玄関横に宅配ボックスの設置スペースを確保(置き配に対応)。



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コミュニティの活性化」について

- 求心力のある居心地の良い領域をつくる
 - ・集会所や広場を包み込むように住棟を配置することで、程よく囲まれ、(=求心力)安心感や親近感のある居心地の良い団地領域を形成。
 - ・住棟のずれや離隔距離によってプライバシーや開放感を確保し、適度な変化や抜けのある良好な住環境と地域への繋がりを整備。
 - ・各住棟を屋根付きの歩廊でつなぎ、全体の連続性と一体感を醸成。雨天時の移動の快適性や住棟を超えた入居者同士の交流も促進。
- 入居者の日常的な交流をつくりだす
 - ・各住戸の玄関廻りにアルコーブやカウンター付きの窓を整備。公私の曖昧な縁側のような場所(セミプライベートゾーン)が住民の自然な交流を促進。
 - ・買物は活発な交流の原点。移動販売サービスにより交流の場を形成。
 - ・集会所利用の医療サービス(訪問診療等)で住民の交流や互助を促進。
 - ・自販機やコインランドリーを設置できる住民の交流スペースを整備。
 - ・移動図書館の利用により子どもから高齢者までの多世代交流を実現。
- 地域に開かれたコミュニティ活動が展開される場を育む
 - ・共同菜園を整備し、栽培や収穫を通じて地域交流活動を促進。
 - ・散策路を整備し、回遊性の向上や住民の健康増進、交流機会を創出。
 - ・消防訓練等と合わせて集会所にて入居者ニーズに応じたイベントを開催。



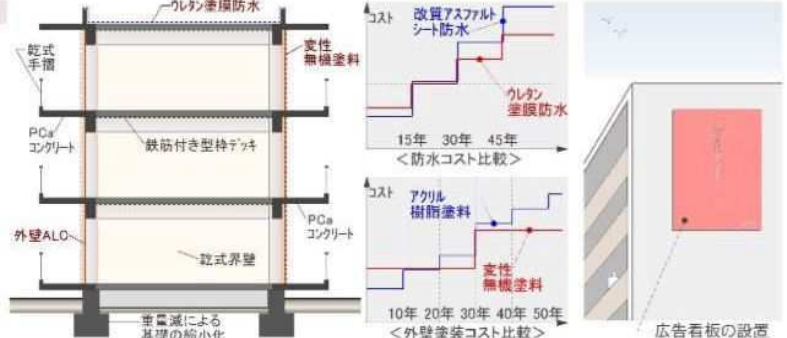
テーマ2 「長期に渡る工事期間中における住民の居住環境及び安全性等への配慮」について

- ・入居者動線と工事車両動線を明確に分離。竣工後は歩道を分離。
- ・既存住棟の南側で工事をしない建替え工事工程の実現。
- ・3人以上の世帯は現状より広い住戸への移転可能な計画とする。
- ・各工期で発生する仮移転者は当該工期終了後に全て新住棟への移転可能な計画とする。
- ・1期工事完了後はAブロックの高架水槽の撤去が可能。新設集会所も早期から入居者の交流やコミュニティ活動に利用することが可能。



テーマ3 「実現性の高いコストの縮減策」について

- 工期短縮・軽量化・合理化による建設コストの削減
 - ・PCaコンクリートや鉄筋付型枠デッキの採用による工期の短縮。
 - ・外壁ALCの採用、乾式既製手摺や界壁の乾式化による重量の削減。
 - ・耐力壁付き架構により構造躯体をスリム化。
 - ・屋外階段の1本化(A、B棟)、連結送水管と避雷針の省略(C棟)。
- 費用対効果を踏まえた維持管理コストの削減
 - ・費用対効果の高い屋上防水及び外壁塗装の採用。
 - ・景観に優れ、維持管理の容易な植栽・外構・法面整備の仕様選定。
 - ・外灯照明はソーラータイプを採用しメンテナンスと電気代を削減。
- 適正な維持管理のための収入源の確保
 - ・自動販売機やコインランドリーの設置場所貸付による収入。
 - ・建物高層部の妻側外壁面に屋外広告を掲示(貸付料の収入)。
 - ・太陽光発電設備の設置による売電収入。



計画から利用まで**段階ごとの時間軸**を捉えた住まいづくりによる**持続可能なコミュニティ**を形成します。

□ 業務の実施方針

■ **フロントローディング設計を実現し、履行期限を厳守した業務遂行を行います。**【図1】

- 設計の初期段階で、関係者からのご意見をヒアリングし、良好な居住環境やコミュニティの形成、工事期間中の安全性確保などに向けた諸条件の集約を行います。（フロントローディング設計）
- 関係法令及び基準の確認と協議を行い、設計方針の早期の明確化を図ります。問題点の先送りによる手戻りを解消し、工程遅延のリスクを最小限に抑えます。

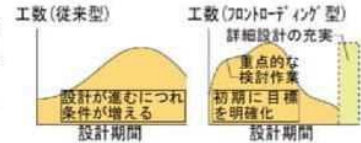


図1. フロントローディング設計イメージ

■ **工程と品質を管理する業務段階ごとのデザインレビュー（DR）を行います。**

- 設計の各段階で工程や品質、コストを第三者の視点で評価する社内デザインレビュー（DR）を開催します。社内品質管理部門の専任照査技術者が評価検証することで、課題を的確に把握し、多角的な視野のもとで設計を行います。

□ 取組体制

■ **コミュニケーション重視の取組体制とします。**【図2】

- 発注者だけでなく、住民や指定管理者といった関係者とも十分にコミュニケーションを取りながら業務を遂行します。

■ **地域コミュニティに精通した学識経験者と密に連携します。**

- コミュニティの活性化に向けて、計画段階より将来の団地の姿を住民の方々と共有することが非常に有効です。コミュニティデザインに精通した学識経験者の協力を密に得ることで持続可能な団地形成に努めます。

■ **社内のまちづくり技術者が業務を支援します。**

- 建設コンサルタントの強みを活かし、社内のまちづくり技術者と支援体制を構築し、様々な視点からコミュニティの活性化を図ります。

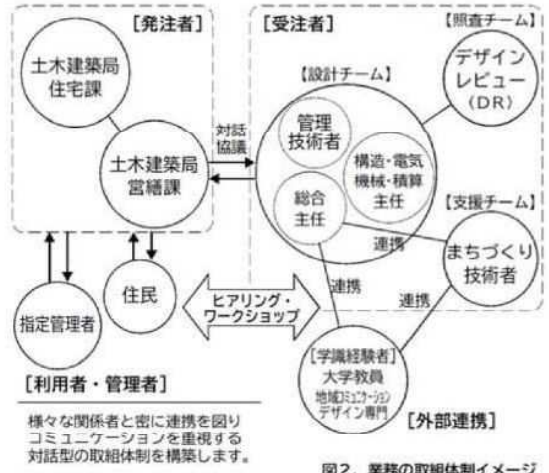


図2. 業務の取組体制イメージ

□ 設計チームの特徴

■ **共同住宅の豊富な実績と経験を有する技術者を起用します。**

- 公営住宅だけでなく、当社グループ企業の社員寮を通して共同住宅の設計に豊富な経験を持つ技術者を起用します。

■ **まちづくり業務に実績を持つ担当技術者を配置します。**

- 総合主任担当にはまちづくり業務に実績を持つ技術者を配置します。（直近の実績：H30・R1年度 彦島口地区まちづくり推進業務【発注者：廿日市市】他）

□ 特に重視する設計上の配慮事項

■ **住宅団地にふさわしい地域景観形成に寄与する外観計画**【図3】

- 敷地東側は低層住宅が立ち並び、高台にある本敷地の住棟群は地域景観の一部となります。現在は高さの揃った住棟が並び閉塞感を与えていますが、高さの異なる住棟を組み合わせることで、視線の抜けにより開放性を生み出し地域のランドマークとなる計画とします。



図3. 外観計画イメージ

■ **敷地南側の工場地帯からの鉄粉飛来対策による耐久性向上**

- 住棟の南側には樹木を配置し、建物への鉄粉付着を抑制します。また、高層部分はコンクリート製の手摺にする等、金属材料の使用を極力抑え防錆対策を実施します。

□ 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コミュニティの活性化」について

■ **“顔の覚えられる” 適正規模のクラスターを集合させたコミュニティ形成**【図4】

- 40戸程度（居住人数100人程度）の“顔の覚えられる”規模のクラスターを形成する住棟計画とします。各クラスターには、多様な住戸ユニットを混在させることで、年齢や世帯構成にとわれないコミュニティが創出されます。
- 共用スペース（集会室・児童遊園など）を囲い込むようにクラスターを配置します。各クラスターで生み出されたコミュニティが、団地全体のコミュニティ形成に寄与します。

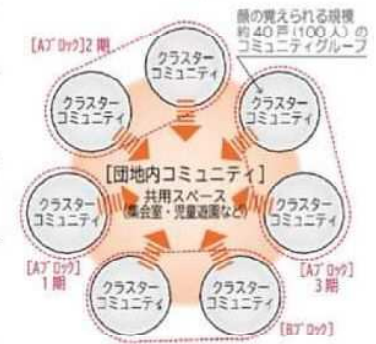


図4. クラスターによるコミュニティ形成

■ **ボトムアップ型のコミュニティデザイン（プレイスメイキング）**【図5】

- 従来のトップダウン型はスペースを準備するのみで、コミュニティ創出には限界があります。そこで、潜在的ニーズを把握し、管理の担い手（自治会・指定管理者等）や方法を明確にした上で空間を計画するプレイスメイキング（ボトムアップ型）によるコミュニティデザインを行います。住民が検討を通じ成功体験を得ることで、より強固なコミュニティ醸成が可能です。
- プレイスメイキングにあたっては、設計チームに加えて学識経験者や弊社のまちづくり技術者が参画し、多様な参加者からのニーズ分析、検討およびコーディネートを行います。



図5. プレイスメイキングの計画フロー

(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」について

■ **潤いのある生活を生み出す段階的なコミュニティ創出**

- Aブロック南側より1期工事を開始することで、住棟への日照や眺望の確保に配慮します。
- 各期工事でクラスターを形成していきます。クラスターごとのコミュニティ創出をデザインすることで、1期工事完了時よりコミュニティが生まれ質の高い団地環境が形成されます。

■ **徹底した動線分離による工事期間中の安全性確保**【図6】

- 車両動線は敷地外縁を周回できる計画とします。各期の工事が完了することに動線が延長され工事用車両との明快な動線分離が可能な計画とします。
- 敷地出入口を1箇所増設し、住民用と工事用の出入口を明確に分離できる計画とします。

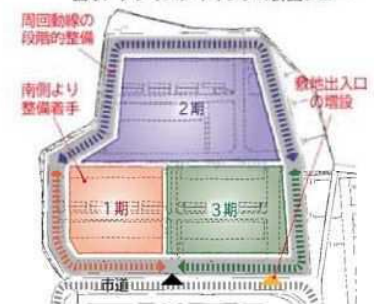


図6. Aブロック工程計画イメージ

(3) 「実現性の高いコストの縮減策」について

■ **“要求性能 × 施工性”（インパルズ）と“コミュニティ × 手入れ”（リサイクルズ）の視点**

- 要求性能（使い勝手、断熱性、遮音性など）を満足した上で、経費の増大を引き起こさないよう施工性も踏まえたコスト縮減策を提案します。
- プレイスメイキングにより、計画段階から共用部の管理形態や方法について住民とコミュニティ形成を図りながら検討し、手入れのしやすい（＝維持管理費の低減を図る）計画を実現します。

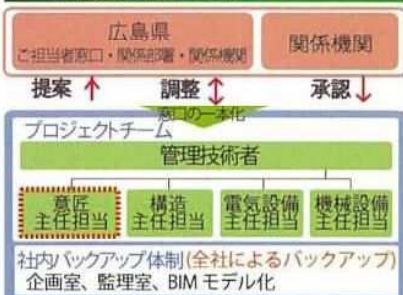
(様式6)

業務の実施方針及び手法 (業務の実施方針、業務実施体制、設計チームの特徴、特に重視する設計上の配慮事項、3(4)評価テーマ)

業務実施方針

現在公営住宅では高齢者住民が多くなっており、そのため、住民同士のコミュニティの維持が困難な場所も既に発生しております。同時に高齢者夫妻・単身世帯が増えているにも拘らず、建物として高齢者等に対する配慮が少ないという問題が発生しています。このため引野住宅においてユニバーサルデザインやコミュニティの活性化等高齢者世帯への対応を重点的に図っていきます。

業務実施体制



設計チームの特徴

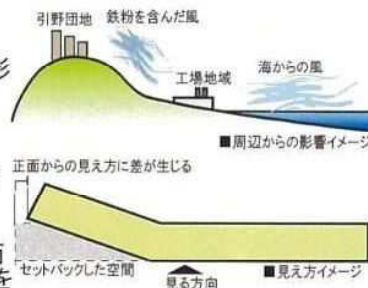
公共施設を多く手がけてきた設計チーム

- 広島県をはじめとする官公庁での設計実績を持った人員を各主任技術者として配置、それぞれに担当スタッフを配備した設計チームを編成します。
- 『全社を挙げたバックアップ体制』で、スムーズに業務を遂行します。
- 管理技術者・各担当技術者とは別に、監理業務の経験豊富な照査技術者を配置して提出前に確認し、施工性・安全性に配慮した成果品とします。構造設計及び積算業務を自社で行えるため、情報伝達及び連携がスムーズで、柔軟な対応が可能となります。

特に重視する設計上の配慮事項

周辺への配慮を重視した施設整備計画

- **周辺からの影響への配慮**
敷地南側からの海陸風により工場の鉄粉が運ばれ異種金属接触腐食により金属に悪影響を及ぼすため、外部鉄部には焼付け塗装を施して建物の長寿命化を図ります。
- **周辺環境への配慮**
敷地の北側は現在市街化調整区域となっています。将来都市計画が変更になった場合に既存不適格な建物とならないように日影の確認を行います。また、周辺と調和のできる中層の建物で計画をします。
- **住環境への配慮**
圧迫感を少しでも軽減するために棟を直線ではなく折り曲げることで変化を持たせ、正面から見た際には奥行きを演出する手法を用いて計画します。朝日、夕日が豊かな表情を作ります。



3(4)評価テーマ

「みどり豊かでゆとりある住宅地における 団地内コミュニティの活性化」

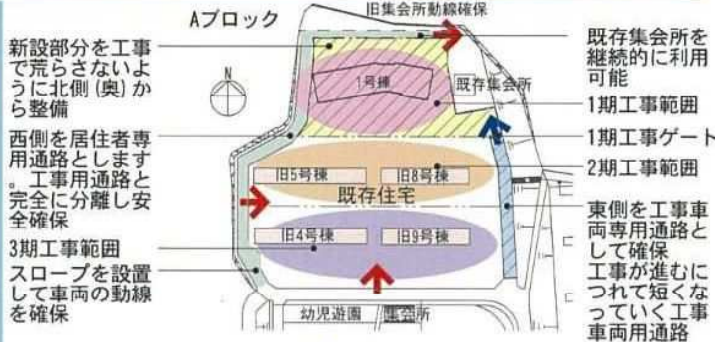
- 各棟のエントランスゾーンに交流広場(遊び場、待合、井戸端会議、体操広場)を設け、更に広場同士を歩道でつなぐことで全棟間の交流を促します。
- 集会所、幼児遊園バス停へ向う動線を確保してそれらを含めた団地内の総合コミュニケーションを図れる場所を確保します。
- 団地内の空室に解体建物の入居者を移転していたが、移転した人が優先して戻ることが出来る等移転回数が最小になるように住戸を計画します。

「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」

- 東側は工事専用通路、西側は居住者専用通路とする明確な動線分離と北側からのスムーズな工事移行を実現します。
- 新設した建物周囲を次期工事で補修工事をする事のない様、北側から順に完成させます。解体を含む工事では低振動、低騒音、無粉塵を徹底します。
- 既存住宅用高架水槽等のライフラインを3期工事まで有効に活用できるよう、影響の少ない北側より工事を進めます。

「実現性の高いコストの削減策」

- 適切な住戸計画による合理的なスパン割や階高を抑えることによる躯体量の削減を行います。
- 基礎、構造等3案程度を提案・比較検討して最適な構造計画を行います。
- 工場製品を多く採用し、現場作業を最小化します。



様式6 簡易提案書（業務実施方針及び手法） 業務の実施方針・取組体制・設計チームの役割・特に重視する設計上の配慮事項 団地づくりとしての設計プロセスの実現

本プロジェクトチームは、豊富な経験を持ち、意欲あふれるメンバーで構成します。都市計画、まちづくりりに造詣の深い学識経験者と協働し、設計プロセス自体を団地コミュニティのスタートアップ期間として有効に活用します。また、関係者との綿密な協議や多面的な要望を様々な手法を用いて取りまとめ、まちの財産となる県営住宅を実現します。

引野住宅の特徴

引野住宅の資源を活かした団地づくり

本計画では、引野住宅の特徴を最大限に活かすことが重要です。標準設計としての中高層住宅地の在り方に加え、「ここにしかないもの」を養い、育てていくような住宅団地の新しい「形式」を考える必要があります。

1. 交通量の少ない安心できる住宅団地

市街地の景観住宅団地は、周辺住宅地への「接続型」ですが、引野住宅は周辺宅地と高低差があり、穏やかに落ちて着いた環境の中に位置し、一般車両の通過量も少ない安心できる場所です。

2. 自然に囲まれた高台の立地

海への眺望、南東からの吹き上げる風、日差しを浴びた生育のよい緑地を背面にした高台ならではの環境が存在しています。

3. 外で植物や花を育てる潜在的意識の発見

敷地の大部分がアスファルトで舗装されています。敷地を観察していると、畑として花や植物を育てている風景が各所で確認でき、住宅のバルコニーでも植物を育てている住民も多数確認できます。



テーマ1 「みどり量が多くてゆとりある住宅地における団地内コミュニティの活性化」 豊かな環境を取り込み、ゆとりのある共有空間を確保する配置計画

住棟配置は住棟間を広く取り、一部角度を振ることで、視線の抜けを確保します。本敷地の特徴である南東方向への抜けを感じられる配置計画です。また、一部高層とすることで、住棟以外のスペースを捻出します。駐車場利用だけでなく、広場、緑地帯等を各所に配置することで、居住者の交流、ふれあいの場所として整備します。

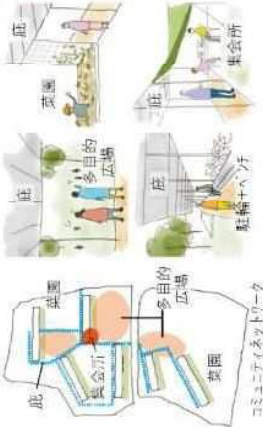


団地内コミュニティを豊にする様々な仕掛け

団地内コミュニティは住人だけでなく、様々な人を巻き込む仕組づくりが必要で、住棟単位だけでなく、多様なコミュニティの在り方に対応できるハードの整備に加え、設計時に指定管理者の役割（運営方法）についても協議していきます。また、10年に渡る整備期間をコミュニティを育てる時間としていします。

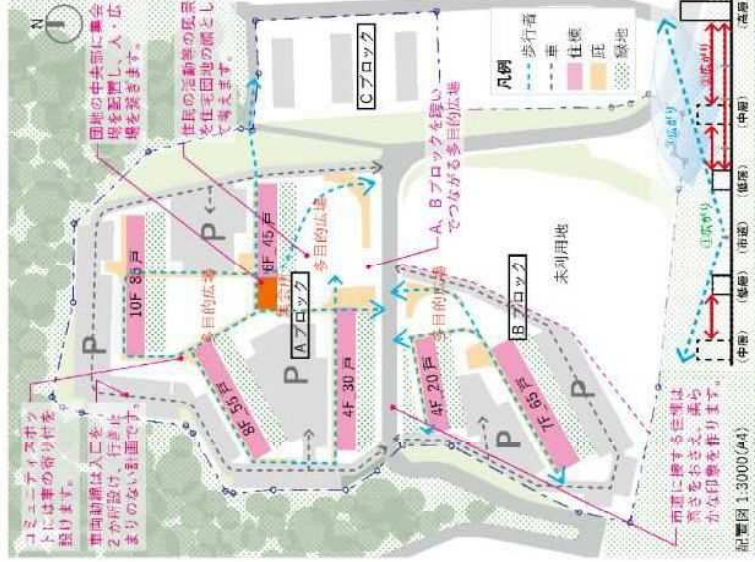
「ひと」をつなぐ歩行空間の底

歩行空間である底の機能拡張の提案です。集会所・広場、貸スペースが底によって繋ぎ、人が出会う場所を結ぶように連続させます。



日常生活をより豊かにする催し

「健康」「安全」「福祉」など生活の延長にある催しを行います。運用については学識経験者の意見を参考に仕組づくりを検討していきます。

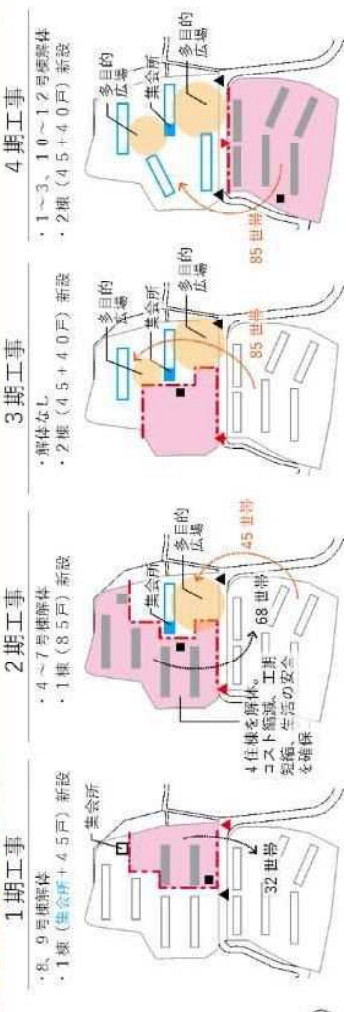


テーマ3 「実証性の高いコストの削減策について」 施工性の良さと無駄のない工事でもコストを抑える

- ・自然エネルギーの取捨選択を設計時に検討します。
- ・各住棟はシンプルな形状とし外皮面積を抑えます。
- ・住棟の外装はメンテナンス性の高い材料を選定します。
- ・インフラ工事は盛替えを最小限にします。
- ・共通仮設費の低減を図ります。(現場事務所は極力固定)

テーマ2 「長期にわたる工事期間における住居の居住環境及び安全性等への配慮」 団地コミュニティを維持しながら、合理的で段階的な施工計画

- ・集会所に加え、多目的広場を1期工事で整備することで、団地全体のコミュニティ形成の場を早期から運用可能です。
- ・工事車両と生活車両の入口を明確に分離し、居住者の安全を確保します。
- ・工事車両の入口は、工事完了後には生活車両の入口として活用し、合理化を図ります。
- ・仮囲いや現場事務所は継続使用できる仮設計画とし、コスト削減を図ります。



様式6

簡易提案書(業務実施方針及び手法)

業務の実施方針

・公営住宅の社会的な役割を考慮した設計 ///

「より快適に、より美しく、より付加価値が高い」住まいを追求する民間と異なり、公営住宅においては、納税者である県民に納得してもらえるように「健康で文化的な生活を営むに足る最小限に抑えた」住まいの設計を行う必要があります。現代における公営住宅の社会的な役割を意識した設計を行います。

特に重視する設計上の配慮

・地域社会のセーフティーネットとコミュニティの形成 ///

一方で、高齢者、低所得者、子育て世帯などへの住環境サポートは、民間よりむしろ公営住宅に求められる重要な役割です。居住者が「健康で文化的な生活」を営めるように、相互に助け合いながら豊かなコミュニティを形成できる住まいを設計します。

取組体制

・誰にもわかりやすく情報を共有し透明性の高い設計を行う ///

模型や3DCG、BIM(ビルディング・インフォメーション・モデル)などの視覚的に確認できる技術を積極的に取り入れることで、設計者チーム内だけでなく、発注者様や、場合によっては地域の住民の方にもわかりやすく情報を共有しながら設計を行います。コストについても設計の各段階で可能な限り見える化を図ります。



プロムナードのイメージ / 街並みを共有し、団地に一体感を与えます。

設計チーム特徴

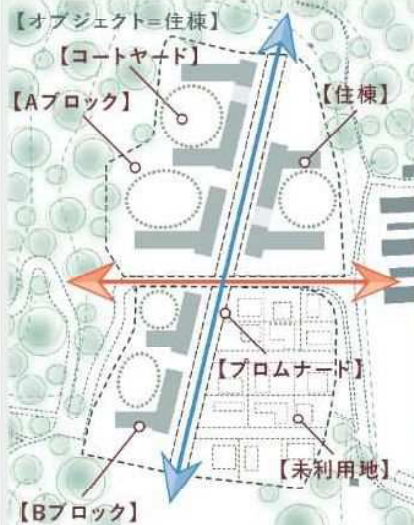
・公営住宅設計の豊富な経験と高度な発想力を持つ設計チーム ///

公営住宅の設計に精通した技術者によって構成された設計チームであると同時に、受賞実績の多い設計者によってこれまでにない新しい可能性を提案ができます。また、地域コミュニティや福祉などの分野で多くの研究実績のある学識経験者の知見を取り入れることで、実際の使われ方や将来需要の変化への対応も含めた提案を行います。

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

1.オブジェクトではなくポイド中心の設計

プロムナードやコートヤードなどのポイド(外部空間)を積極的に形成するように、オブジェクトとしての住棟のボリュームと配置を決定します。

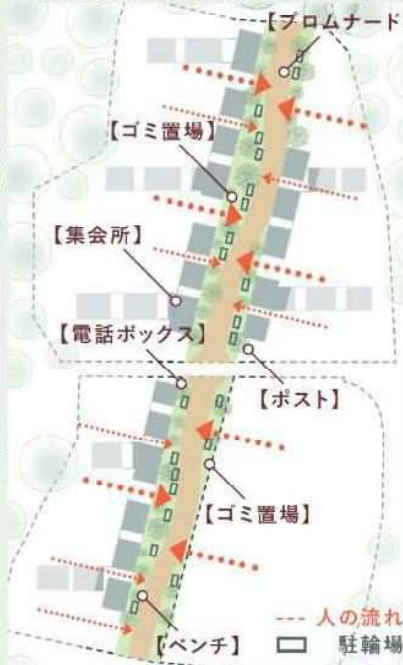


-コミュニティ全体で共有する1つの風景-
奥に行くにしたがって人通りが少なくなる袋小路状の敷地に対して、それを縦断するプロムナードを作る事で、AブロックだけでなくBブロックや未利用地の住民も1つの景観を共有する事が出来ます。

2.プロムナード

-モノが育むコミュニケーション-

プロムナードには駐輪場や郵便受け、ゴミ置場、外部倉庫、ポスト、電話ボックスなど生活に必要なものを配置していきます。それは住民同士のコミュニケーションのきっかけを作る要素として展開していきます。

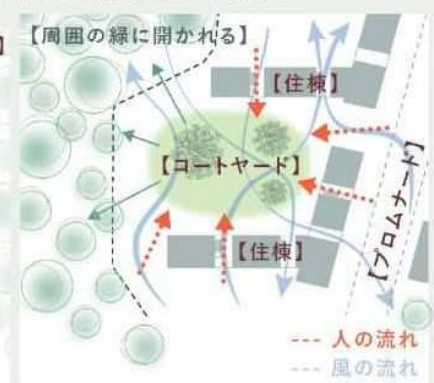


--- 人の流れ
□ 駐輪場

3.コートヤード

-コートヤードを中心に適切なコミュニティを形成する-

コートヤードを中心に複数の適切な規模のコミュニティを形成する計画とします。コートヤードは周囲の緑豊かな自然に開かれ、調和した風景に包まれます。



コストの全くかからないポイド(外部空間)を提案の主題にすることで、オブジェクト(建物)をローコストで建設しても、プロムナードやコートヤードを中心とした風景に対する設計のコンセプトは維持されます。



— 弊社設計事例

テーマ.2.「長期に渡る工事期間中における住民の居住環境の安全性等への配慮」

・居住者一人一人の立場になって考える ///

現状から全体の完成までの約10年間のプロセスを全て書き出し、そのプロセスの一つ一つの段階での「居住者の生活を、その人の立場になって考えます。そうすることで、居住者の安全や利便性の確保、コミュニティ維持、引っ越しの負担軽減、適切な工事範囲の確定や工事車両の動線、設備幹線の付け替えのタイミングなどを詳細にチェックします。」

テーマ.3.「実現性の高いコストの縮減策について」

・類似設計事例の参照と新たな提案の組み合わせ ///

県営住宅は類似設計例が多いという特徴があるので、まずはこれまでのコスト縮減策を踏まえる事を基本とします。1棟当たり40~90戸の標準的な県営住宅の住棟ボリューム、最小限のEV数で全住戸バリアフリーを実現するための片廊下プランなどです。その上で新たな縮減案を検討し、特に、建物の主体構造や基礎などのコストに大きな影響を与える部分に関しては、基本設計段階から、コスト調査と並行して設計を行います。