



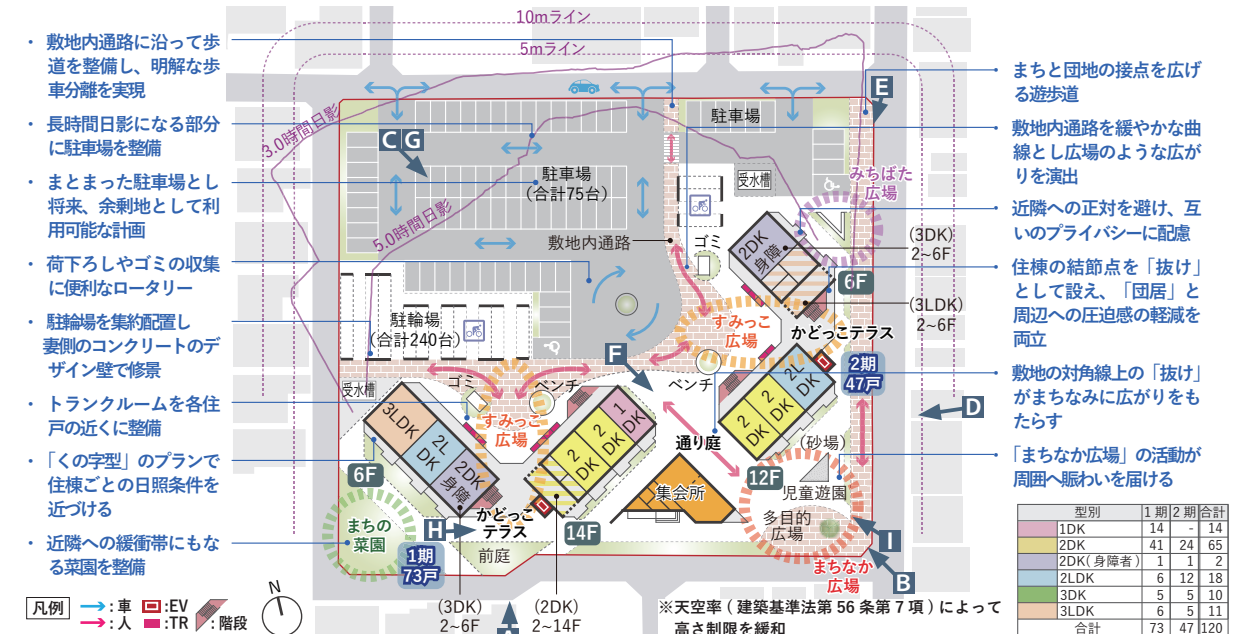
### 基本方針

近隣と住棟から広がりを感じられる広場を計画し、出合いや楽しみを共有できる結節点を設けます。私たちはそこで生まれる「**団居**」により豊かな暮らしと新たなまちなみをつくりたい。

「**住棟の高層化**」  
住棟を高層化しパブリックスペースとして利用できる地上部を確保します。

「**くの字型配置**」  
敷地の角にオープンスペースをつくる配置計画とし住棟の周囲を開放的にします。

「**場をつなぐ**」  
広場と道、内部と外部、鯉港とまちをつなぎ、コミュニティを活性化させます。



テーマ1『周辺コミュニティに自然となじむ住環境の形成』について

### 「**団居**」の場を生み、つなげ「**まち**」へ広げる

様々な「**団居**」の場は住民の会話を生み出すきっかけをつくりたい。私たちは建築的なアプローチで「**団居**」ができる場をつくり適所に配置します。人と人のつながりが団地を超えて広がり、まちを活性化させます。

- 「団居」の場を生む配置計画**
  - 小さなテラスの様な空間から、皆で集う大きな広場まで様々な「**団居**」が生まれる場をつくりたい。
  - まちに開く「**まちなか広場**」、交流を広げる「**みちばた広場**」、住民が交流する「**すみっこ広場**」「**まちの菜園**」の4つの広場＝「**団居**」の場を配置します。
  - 住棟は「**くの字型**」のプランを採用します。奥行のある三角形の広場がまちと団地をゆるやかにつなぎます。
- 「団居」が広がる外構計画**
  - 東の道路沿いに「**遊歩道**」を設け、住宅密集地にゆとりと賑わいを与えます。
  - 敷地内通路を駐車場と2棟の住棟の間に設け、住人が外へ出かけやすい計画とします。
  - 緑が点在している周辺環境に対し、まちと団地の境界を緑化し効果的にまちなみに潤いを与えます。
- ファミリー層にもやさしい住環境**
  - 積極的に「**抜け**」をつくり住棟へ光と風を届けます。
  - 周辺からの見通しの良い計画とし、地域の防犯性を向上させます。
  - 車で近くまで寄り付ける「**ロータリー**」を設けます。
  - 人と車の動線を明確に分離し安全性を高めます。
- 「団居」の場が人とまちをつなぐ**
  - 4つの広場をつなぎます。住人とまちの間で生まれた交流が賑わいの風景として混ざり合い、まちを含めたコミュニティを活性化させる好循環を生み出します。
  - 「**まちなか広場**」に集会所、児童遊園、多目的広場を一体的に整備します。団地の中心的な「**団居**」となり周辺に賑わいを広げます。多世代の交流が生まれ、まちの人も気軽に立ち寄れる計画とします。【使用例】：移動販売車の寄り付き場、ラジオ体操、習い事教室、児童の遊び場、お祭りの会場
- 「みちばた広場」**
  - ベンチや緑を配置し、気軽にあつまる場として整備します。【使用例】：子供の登校や友達、住人の買い物待ち合わせ場、出合いの場
- 「まちの菜園」**
  - 多世代で使えるまとまった広さの菜園を敷地の中で最も静かな場所に整備します。【使用例】：子供の自由研究、家庭菜園で野菜を収穫
- 「すみっこ広場」**
  - かどっこテラスやゴミ置き場等を設置し住人の出合いの機会を増やす場として整備します。【使用例】：情報共有の場、世間話の場、生活の広場

テーマ2『周辺の景観に調和した魅力ある建築計画』について

### 建物と「**団居**」の場が互いに風景をかたちづくる

私たちはまちの歴史に向き合い、「ここにしかないもの」をつくりだし、このまちに新しい風景を生み出します。住人や地域住人がまちの財産と感じられるような公営住宅を目指します。

- 団地からまちへ歩み寄る**
  - 宇品地区は幹線道路を中心に新旧のまちがそれぞれ南へ拡張してきました。
  - 数寄屋建築で用いられる「**まちの軸線**」に対して角度を振る手法を取り入れ、広がりを感じられる多方向の「**団居**」により団地からまちへ歩み寄るような計画とします。
- 「団居」の賑わいが鯉港の新たな風景となる**
  - 周辺を道路に囲まれ4つの角地をもつ敷地に「**くの字**」の住棟を配置し新たな角を形成します。菜園やまちなか広場、かどっこテラスなどを設けることで、**人目につきやすい賑わい**のある鯉港の風景が生まれます。
- 「住棟の高層化」**
  - 住棟を高層化し、ゆとりのある広場とまとまった駐車場を確保します。
  - 近隣に向く部分を中層、「**まちなか広場**」に面する部分を高層に「**プライバシー**」に配慮します。
  - 周辺の住宅密集地に対し、火災の延焼抑制にも有効です。
- 導く「**団居**」の灯**
  - 1920年頃から約70年間、この土地に運河があり、近隣に常夜灯がありました。4つの広場や「**バルコニー**」からの住人の賑わいの様子が「**常夜灯**」のようにまちを優しく照らします。(まちの灯)
  - 屋外廊下側の照明は駐車場を照らし、帰宅する住人をあたたかく迎えます。(住人の灯)
- まちに対する「**くの字**」の気配り**
  - I型プランに比べ周辺に対し1.4倍の離隔距離を確保します。
  - 高層の圧迫感を軽減します。
  - 周辺の住宅と正対を避けます。
  - 道路から適切に後退し、遊歩道や「**団居**」の場の緩衝帯で視線を上げます。
- 家族の団居「**バルコニー**」**
  - 住棟のバルコニーは手摺の素材を変えた凸凹型を採用し、まちに対し賑わいの表情をつくりたい。
  - 奥行のあるバルコニーはリビングの延長として家族の「**団居**」の幅を広げます。
  - 外壁に「**リズム**」かな変化を生み、魅力ある外観をつくりたい。

### テーマ3『実現性の高いコストの縮減策』について

#### 「**ライフサイクルコスト**」を縮減

建物の新築から解体に至るまで効果的な手法でトータルコストを縮減します。

比較項目	コスト縮減
高層化により杭の本数を削減(建築工事) ※杭長：30mで比較	高層棟 場所打ち杭+中層棟 既成杭：221,010,000円 採用：場所打ち杭のみ：203,610,000円 17,400,000円の減額
鉄筋コンクリート壁の仕様(建築工事)	長辺方向の壁ALC壁：42,380,000円 採用：長辺方向の壁RC壁：18,080,000円 24,300,000円の減額
内装工法(建築工事) ※20DK37戸で比較	LGS工法：1,093,000円/戸 採用：内装プレハブ工法：1,095,000円/戸 内装プレハブ工法の場合、1ヶ月工期短縮：5,100,000円減 4,860,000円の減額
屋上防水工法(建築工事) 20年間のインシュール・ラングコストで比較(防水面積：1100㎡)	シート防水S-F2：31,500円/㎡ 採用：防水塗膜防水X-1：27,900円/㎡ 3,600,000円の減額
給湯方式(機械工事) ※20年間のインシュール・ラングコストで比較	高架構造方式：18,820,000円 採用：受水槽+圧送ポンプ方式：14,770,000円 4,050,000円の減額
給湯方式(機械工事) ※20年間のインシュール・ラングコスト比較	一般のガス給湯器：305,610,000円 採用：ガス給湯器(高効率)：286,640,000円 18,970,000円の減額
コスト縮減の合計金額(20年間)	73,540,000円の減額

LCC(ライフサイクルコスト)縮減表

#### 工期とコストの無駄を省く工程計画

設備設置と新築の同時進行により、工期短縮とコスト削減を実現します。

【STEP1. 3号棟解体】 【STEP2. 1期棟新築】 【STEP3. 既存棟解体】 【STEP4. 駐車場整備】 【STEP5. 2期棟新築】