

## 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 -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-

公営住宅のもつ課題や問題点に対し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。そして綿密な現地調査によって、場所の特性を活かし問題改善に繋がる計画を提案します。また、初期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行い、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させます。コミュニケーションを重視し、諸問題の把握や理解を深め、円滑で迅速な対応を行います。また専門家と協力しハード・ソフトの両面に万全な協力体制で業務に臨みます。

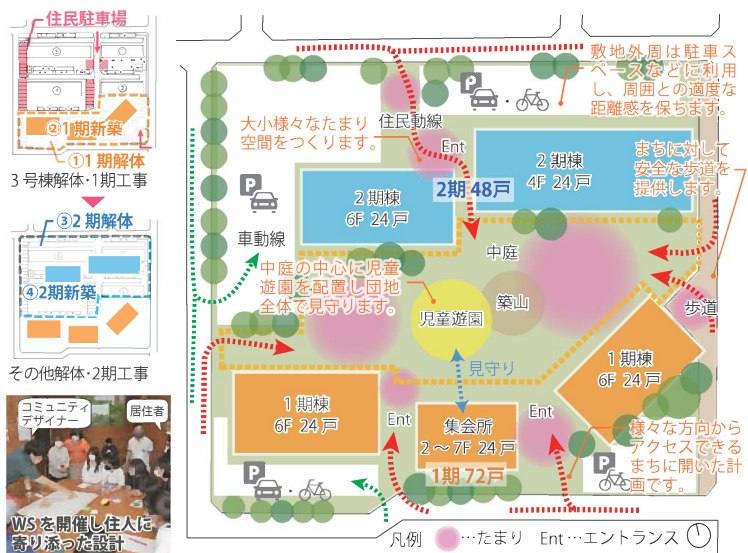
## □設計チームの特徴 -経験豊富な組織設計とデザイナー・アキテクトとの万全なチーム体制-

建設地の広島市を拠点とする組織系建築設計事務所と、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です。組織系建築設計事務所の総合力と機動力、豊富な経験を活かしつつ、アトリエ系建築設計事務所の提案力を取り込んだ設計チームです。また、地方自治体や民間企業のコミュニティデザインの豊富な実績をもつコミュニティーデザイナーも加え、竣工後まで見据えた提案を行います。組織設計事務所がもつ構造・設備の専門部署が参画し、3次元設計(BIM)を基本設計から導入することで、高い精度でコスト算出を行うと共に、完成後の管理運用での活用も見据えたモデル作成を行います。

## 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

## 集会所やたまり空間で育まれるコミュニティ

高齢者から若年世帯といった多様な世帯が混在するこの地域において年齢や家族の垣根を越えた交流が生まれる場を目指します。コミュニティの中心となる広いオープンスペース=中庭を敷地の中央に配し、それらを分散配置した住棟で囲む計画とします。周辺環境と断絶してしまうような大きな建物ではなく、まちに調和する住棟の分棟配置とボリュームによって日常に溶け込み、居住者だけでなく周辺住民が気兼ねなく訪れることができます。また四周が道路に囲まれた立地を活かし、中庭へは様々な方向からアクセス可能で、たまり空間を介しながら段階的に周辺環境と住棟・中庭が繋がり、多様なアクティビティが生まれます。



## ニワが広げるコミュニティの輪

周辺住民が誰でも気軽に利用できる中庭を計画します。児童遊園は集会所を利用する高齢者や住棟から見通しの良い中心に配し、子ども達を見守ります。また中庭にはベンチや築山、木陰など多様な要素を配置し、住民たちが自由に憩えるスペースとします。さらにイベントの開催や災害時の避難場所としても機能し、地域の拠り所となります。敷地内の植栽は、住民が育てる仕組みとし、周辺住民が自然発生的に参加するような愛着のある居場所を目指します。



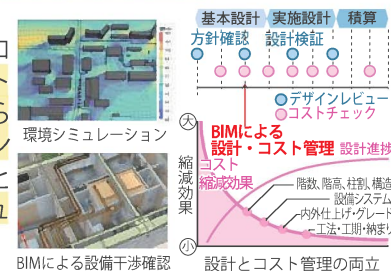
## □特に重視する設計の配慮事項

## デジタル技術による安心感と住民同士の間にも生まれる「見守り・見守られ」

先端デジタル技術の導入により住人の異変に周辺住人や管理者が早期発見できるシステムの運用を図ります。また、多様な世代・家族構成が混在する団地内において、単身高齢者世帯も安心して暮らせるような世代と世帯を超えたコミュニティが生まれる空間を計画し、団地全体で見守る人と人との温かみのある関係性を構築します。

## BIMを用いたコストマネジメント

設計と並行して概算見積を行い、各段階に応じたコストチェックを実施することで、近年の建設コストの変動に柔軟に対応します。また、初期段階からBIMを活用することで資材数量等を把握し、プランとコストの最適なバランスを考慮した設計を行うとともに、構造と設備の干渉チェックや環境シミュレーションにより、建物性能の向上を図ります。



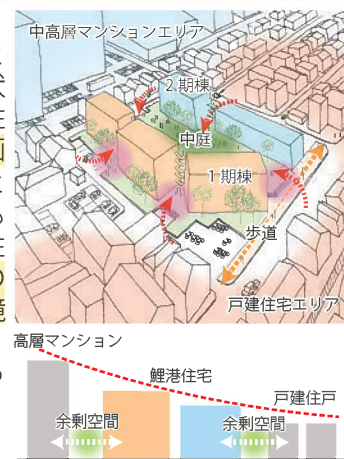
## バリアフリーで親しみのあるランドスケープ

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・バリアフリー化を図ります。また、中庭を起点に広がるたまり空間が団地と周辺地域をつなぐ架け橋となるような、親しみのあるランドスケープデザインと住棟配置の計画を行います。

## 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

## 周辺の建物に調和するように分節したボリューム

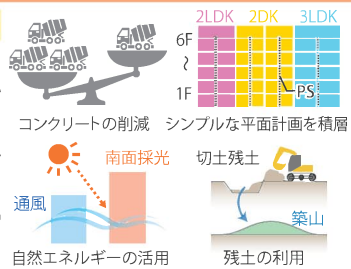
周辺は比較的低層の戸建住宅が多く建ち並ぶエリアと中高層マンションエリアが混在し、スカイラインの起伏が大きい街並みが形成されています。そこで敷地内の住棟は2つのエリアを調和させるようなボリューム計画とします。住棟高さの低減やボリュームを分節することで、高層が持つ圧迫感を軽減させ、周辺住民にとっても親しみやすいスケール感の建物を計画します。また、住棟を分節することで生まれる隙間やズレによってどの住戸でも南面採光と良好な通風が得られ、均質な住環境が供給できます。



前面道路に対しては、歩道や緑地、駐車スペースといった余剰空間を設けることで、住宅に囲まれた立地にありながら、適度な距離感と安全・安心な環境を創ります。

## テーマ3「実現性の高いコストの縮減策」について

- ①これまでの経験と構造の知識を活かし、必要最低限のコンクリート量を算出しコスト削減に励みます
- ②シンプルな平面計画と合理的な構造・設備計画を行い建築空間の豊かさを守りつつ無駄のない建築とします
- ③住棟間隔や住戸配置計画により機械設備に頼らない自然エネルギーを最大限に活かします
- ④掘削残土は広場の築山等に利用し、残土の場外運搬の削減を図りつつ、豊かなランドスケープを計画します





業務の実施方針

高齢・単身化が進む鯉港住宅の現状と、都市化が進み利便性の高い周辺地域の特性を十分に把握し、必要な機能・役割を反映しつつ、将来変化にも対応できる先導的な住宅整備を図ります。

取組体制

関係者との対面コミュニケーションを重視して丁寧な意思疎通を図るとともに、3DCGや模型等の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。

設計チームの特徴

公営住宅建替事業の設計に携わった経験豊富な技術者によってチームを構成し、福祉やコミュニティに関する学識経験者等の協力を得ながら、実態に即し将来変化にも対応できる提案を行います。

特に重視する設計上の配慮事項

- ・バリアフリーやユニバーサルデザインを徹底の上、センサー型見守り支援システム等により、高齢者の日常的かつ継続的な居住を支えます。
- ・子育て世帯への配慮として、間取り変更可能な住戸や在宅ワークを想定した住戸を整備し、多様なライフスタイルに対応します。
- ・ZEH水準の省エネ性能に加えて自然エネルギーの活用や内装等の木質化によりライフサイクルCO2の削減を図ります。
- ・工事による現入居者の生活環境への影響を最小限に抑えるよう配慮するとともに、工事期間中はコミュニティを育む時間と捉え、最後まで残る既存5号館の集会所や空き住戸を利用して積極的なコミュニティ活動が展開される仕組みを検討します。

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

- ・敷地外周に歩行者通路や広場を確保し、安全性の向上を図るとともに、散策路や憩いの場として地域の人々を引き込み交流を促す公共的な場所となるような外構整備を行います。
- ・敷地内各所に緑地帯を整備。既存の花壇や菜園等、現入居者によって育まれてきた団地風景を継承し、コミュニティの維持や活性化を図る環境を整えます。
- ・住棟間は視線が抜け、人が集まるモンテラスとして整備。1階は庇を設置し、福祉介護の車両送迎場所としても利用します。
- ・集会所はモンテラスに面する1階の建物中央に整備。交差点のまちかど広場ともつながる地域交流の拠点として整備します。
- ・住戸は全て南又は南東向きとし、採光や通風に優れた快適で暮らしやすい住戸内環境を実現します。
- ・駐車場は北側にまとめ、歩車分離とワンウェイで安全性を確保。透水・保水性舗装を採用し、ヒートアイランドの抑制にも配慮します。

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

- ・歩行者通路と広場は街路や景観に広がりを与えます。特に南東のまちかど広場は、建物が建ち並ぶ東道路の密集風景に彩りをもたらす場所として、景観形成の規範となる整備を図ります。
- ・敷地内の積極的な緑化により潤いのある団地景観をつくります。
- ・住棟の高層化及び山型の建物構成により、近隣に及ぼす日影や圧迫感を最小限に抑えつつ、開放感のある都市環境を整えます。住棟間の抜けも南北風景のつながりや見通しを確保するフレーム効果をもたらす、新たな景観形成に寄与します。
- ・周辺環境を丁寧に読み取りファサードデザインに反映して、既存の風景と調和しつつ、魅力的で新しい景観要素の創出を図ります。

テーマ3「実現性の高いコストの縮減策」について

- ・建物の軽量化・合理化により構造躯体の数量を抑えるとともに一般既製品や乾式材料の利用により工期の短縮を図り、建設コストの徹底的な削減に取り組みます。
- ・構内柱や給水引込管等の既存インフラを最大限に活用し、無駄のない合理的な整備工事とします。
- ・費用対効果の高い屋上防水や外装材料を選定し、維持管理費の削減に努めます。
- ・維持管理費へ充当できる収入源(太陽光発電設備の設置による売電収入や屋外広告設置貸付費用等)を確保します。



敷地整備方針

近隣地域を呼び込む  
歩行者通路  
広場・緑地  
花壇・菜園

敷地外周に沿って歩行者通路と広場を設け、敷地内に公共空間を創り出す

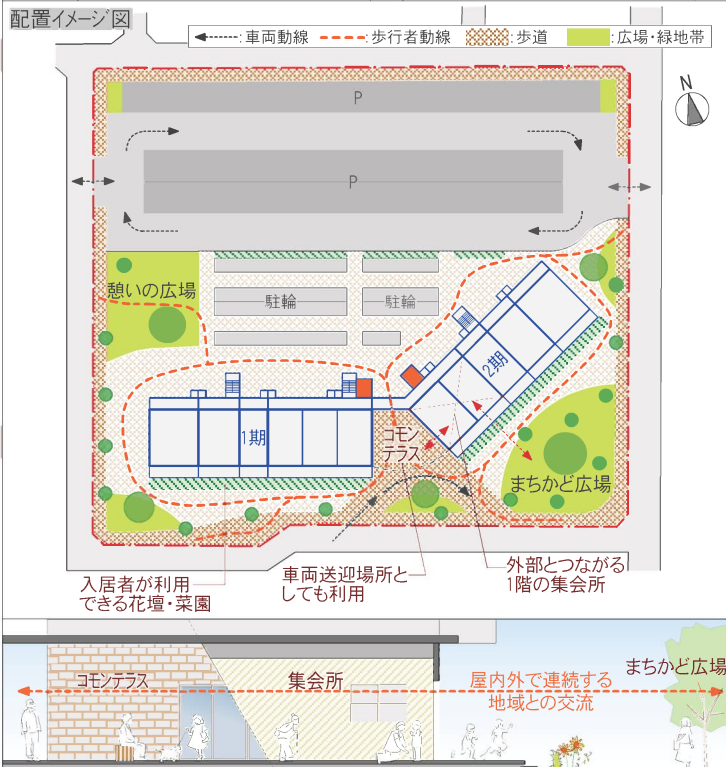
住戸構成

型別	1期	2期	計
1DK	13	-	13
2DK	42	23	65
2DK(身)	1	1	2
2LDK	5	12	17
3DK	4	9	13
3LDK	5	5	10
計	70	50	120

中央を高く、周辺を低く抑えた山型の建物とし、中央部分に抜け空間を確保

配置案	近隣地へ影響	3時間日影
L型配置(基本計画)	近隣地へ影響	3時間日影が近隣の民有地にかかる
八型配置(提案計画)	近隣地へ影響	3時間日影は敷地周囲の道路内で納まる

日影	天空率	圧迫感	交流	住環境
△	△	△	△	△
3時間日影が近隣の民有地にかかる	東側平均80.4%、南側平均78.3%	・住棟間の抜けが少ない ・南と東に長大な壁面ができる	集会所は交通量の多い東道路から遠く、地域交流しにくい	1期が南向き、2期が東向きになり採光面で差異が大き
3時間日影は敷地周囲の道路内で納まる	東側平均92.1%、南側平均80.1%	・住棟の中央に抜けを確保 ・中央部は高層だが両側は低い	集会所は南東交差点から近く地域交流しやすい	1期が南向き、2期が南東向きになり採光条件は良好



## 様式6

業務の実施方針・取組体制・設計チームの特徴・特に重視する設計上の配慮事項

## 団地づくりを成功させる設計手法

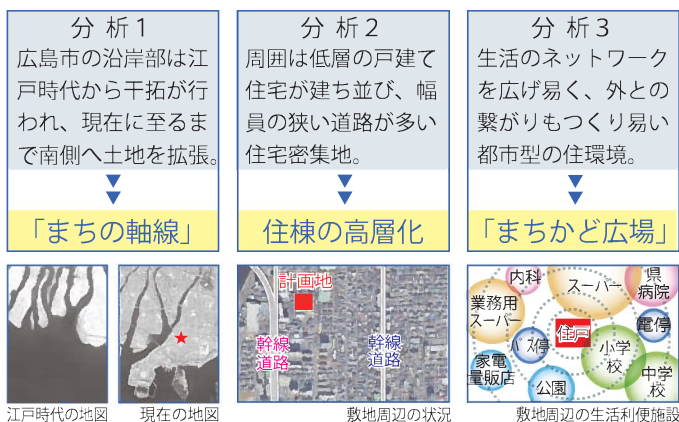
- 本プロジェクトチームは、豊富な経験を持ち意欲あふれるメンバーで構成します。設計手法はBIMを効果的に使い3次元でイメージを共有し手戻りを無くします。住人へのヒアリングやこれまでの公営住宅設計の経験を活かし、地域に活気を与える公営住宅を目指します。

鯉港住宅の特徴

## 鯉港住宅の資源を活かした団地づくり

- 本計画では場所の特徴を最大限に活かす事が重要です。まちの歴史や特徴を分析し「ここにしかないもの」を見付けることで、土地のポテンシャルを引き出します。

## 土地のポテンシャルを引き出す3つの手法



## 簡易提案書（業務実施方針及び手法等）

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」

## 多彩な出会いを生み出す配置計画

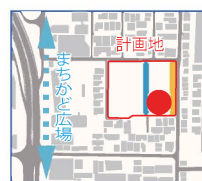
- 人の接点を広げる出会いの場を設け、この場所に根ざしたコミュニティをつくることを目指します。

## 「まち」とつながりを強める

- ・この地域が発展してきた南北方向を「まちの軸線」と捉え、これに揃えた敷地内通路でまちとつながります。さらに東側の前面道路沿いに遊歩道を設け、住宅密集地の狭いまちなみにゆとりを与えます。

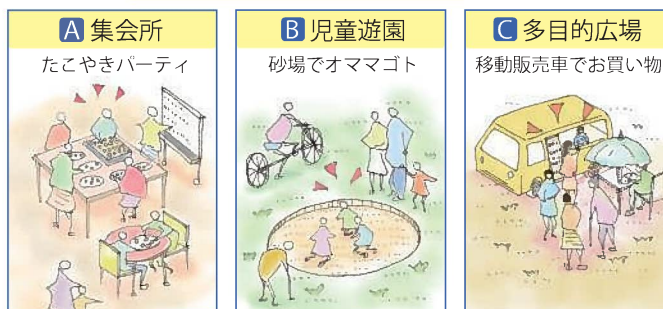
## 住人の拠り所をつくる

- ・集会所、児童遊園、多目的広場を一体的に整備した「まちかど広場」を人通りの多い敷地の南東に作ります。これが団地の強い核となり、ここで生まれる賑わいがまちへ広がります。

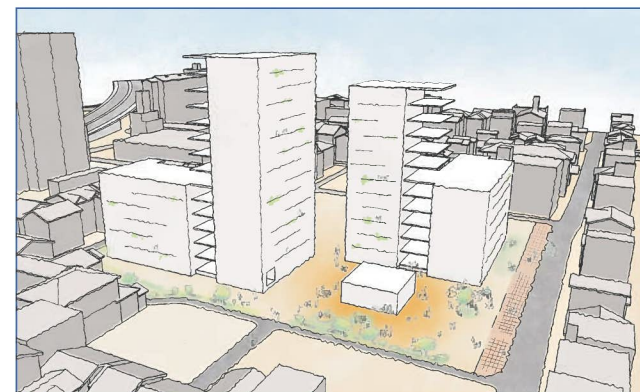


凡例  

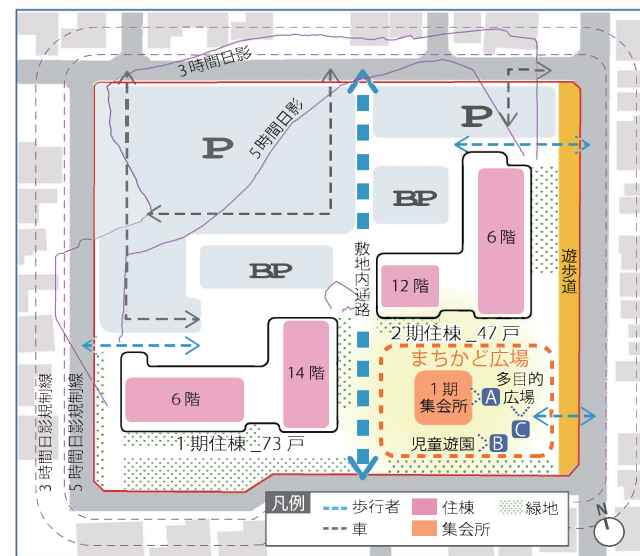
 遊歩道  
 敷地内通路  
 「まちかど広場」  
 軸線を活かした敷地利用計画



「まちかど広場」の使い方の例イメージバース



俯瞰イメージバース



配置イメージ図

テーマ2「周辺の景観に調和した魅力ある建築計画」

## 「まち」に寄り添う、暮らしやすい建築計画

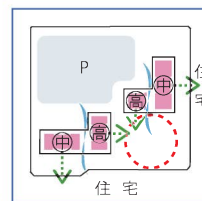
- 場の魅力を向上させ、住人や地域の人が共有の財産と感じられるような公営住宅を目指します。


## 敷地の特徴を活かすゾーニング

- ・限られた敷地の中で住棟を高密度化し、ゆとりのある「まちかど広場」を確保します。住棟の平面形状はL型とし2棟の中心に「まちかど広場」を設けてオープンスペースと建築が呼応する計画とします。

## 周囲環境に配慮した住棟計画

- ・住棟は近隣の住宅に面する部分を中層、「まちかど広場」に面する部分を高層にすることで周辺への圧迫感の軽減とプライバシーを高めます。



凡例  

 住棟  
 「まちかど広場」  
 住棟と「まちかど広場」の構成

テーマ3「実現性の高いコストの縮減策」

## ポイントを抑えた効果的なコストダウン

- 施工性の良さと無駄のない建築計画で効果的なコストの削減を目指します。
- ・住棟を高層化し平面形状を小さくして杭の本数を削減。
- ・基本プランを各階同一にし、純ラーメン構造より躯体量が少なくなる耐力壁付きラーメン構造を採用。
- ・内装プレハブ工法を採用して工期を短縮し経費を削減。



# 簡易提案書

## 【業務の実施方針】

敷地を読み、周辺環境とつながり呼应し合う、この場所ではできない新たな風景・空間・住まいを提案します。

## 【取組体制】 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3名をコアスタッフとして位置づけ、一貫して業務を行います。

## 【設計チームの特徴】 経験豊富な専門家協働体

担当技術者は、共同住宅の実績を豊富に有しています。サイン・外構も含めた協同実績があり、円滑な意思疎通を図りながら、常に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】 機能と魅力の両立

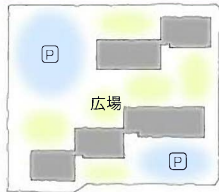
入居者が長く快適に暮らせる安心安全のユニバーサルデザイン建築を目指します。また、最新の建設物価の変動を把握し段階的なコスト調整で予定工事費内に収めること、建物の省エネルギー化・長寿命化を図り、ライフサイクルコストの削減を徹底するとともに、住まいとしての根幹である居住性と快適性を確保した計画とします。



玄関やバルコニーの段差の解消  
遠隔による施設管理  
デジタル技術の利用した見守りシステム

## 【周辺コミュニティに自然となじむ住環境の形成】 テーマ①

私たちが提案するのは「周辺環境と呼应した雁行する住棟配置」と「小さな広場の連続」の2つのシステムです。緩やかに連続する大小の広場は、子どもの遊び場などの小さな活動から、町内会・お祭りなどの大きなイベントの受け皿となります。また、道路に面した広場や、棟と棟に挟まれた広場など、広場に様々な性格を与えることで、周囲との新たな関係性を育み、豊かなコミュニティの生成を図ります。

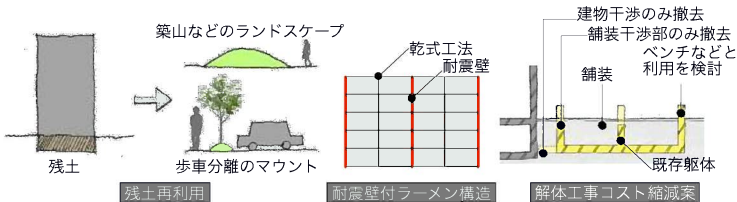


## 【周辺の景観に調和した魅力ある建築計画】 テーマ②

各住棟は、3~5戸のユニット単位でボリュームを立ち上げます。道路に近い住棟は低層、敷地内側は高層とし、周辺環境に応じてユニット毎に階層を変えることで長い壁面が続く圧迫感と単調さを軽減し、リズムカルな壁面ラインと稜線を生み、周囲との調和を実現します。

## 【実現性の高いコスト縮減策】 テーマ③

“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。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目指します。



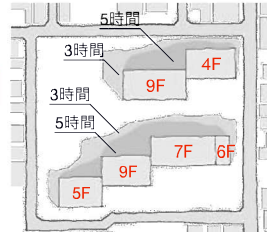
竣工後の更新を容易にする設備機器のルート計画、高効率照明を適宜採用するなど、ランニングコストの低減に努めるほか、掘削残土の再利用、既存建物の地下躯体の利用や存置による土工事や解体費用の削減も検討します。

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、設計の段階毎に検証し、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、上昇基調の資材の使用を回避、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。



## 【ボリュームを分節するファサードコントロール】

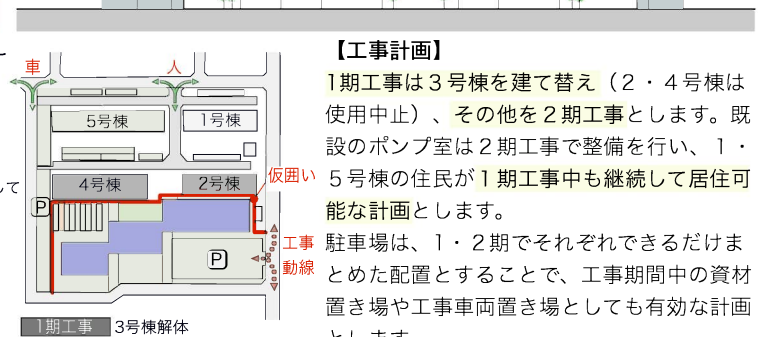
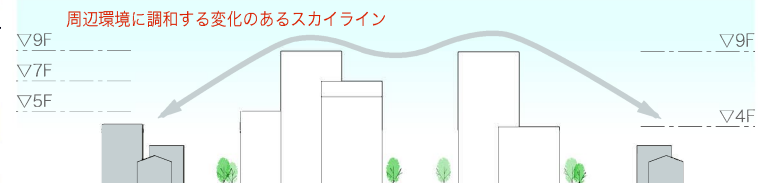
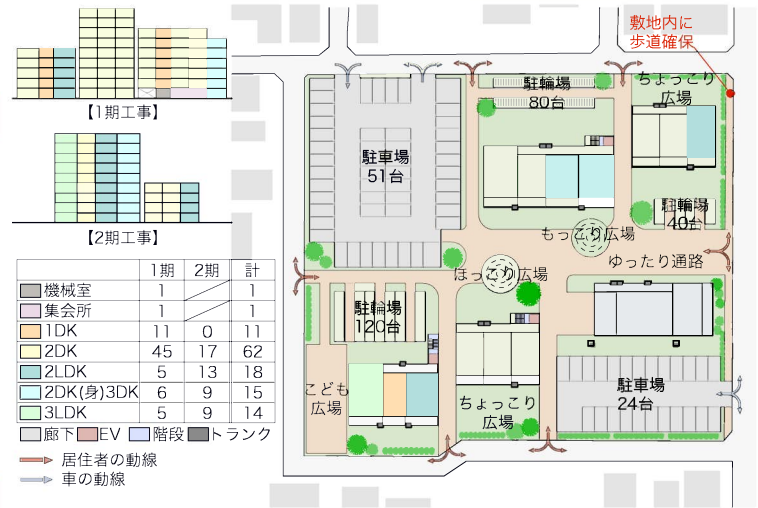
各住戸のトランクルームは利便性を考慮し、フロア毎に配置します。垂直に伸びるボリュームと住戸間の壁界により外観にリズムや変化を与え、120世帯という大きなボリュームをまち並みと呼应したヒューマンスケールなボリュームへと変換し、圧迫感の軽減を図ります。



日影図(測定面4m/冬至)  
本計画における与件のなかで、最も日影の影響が少ない配置を模索

## 【快適な住環境の形成】

計画地は住居系地域であり、周辺には多くの戸建て住宅が隣接しています。そのため、雁行した住棟毎に階層をコントロールするにより、近隣への日影の影響が生じにくい計画とします。雁行させるメリットとして、住戸がより多く外部に面するため、日射・通風等の自然環境をより多く取り込めることが挙げられます。また、1期・2期の建物間には十分な離隔距離を確保し、北側住棟への日影の影響を軽減します。

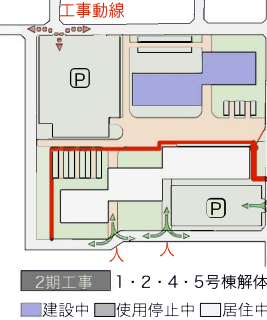


## 【工事計画】

1期工事は3号棟を建て替え(2・4号棟は使用中止)、その他を2期工事とします。既設のポンプ室は2期工事で整備を行い、1・5号棟の住民が1期工事中も継続して居住可能な計画とします。駐車場は、1・2期でそれぞれできるだけまとめた配置とすることで、工事期間中の資材置き場や工事車両置き場としても有効な計画とします。

## 【居住環境及び安全性への配慮】

1・2期の建物同士は使用中止建物を間に挟み、工事に伴う振動や騒音に配慮します。住民の生活動線と工事車両動線を明確に分離した仮設計画で、日常生活の安全性へ配慮します。また、集会所は1期工事で計画することで、スムーズな施設移行を図ります。建設完了までいたる工事期間で、すべての住民が快適に住まえることを前提とします。



- 業務の実施方針 -

1 全ての社会活動の基礎となる住まいの安全を創造する使命

住まいの安全の確保が人間のあらゆる社会生活の基礎となると考え、強い社会的使命を感じて公営住宅の設計に関わってきました。"県営住宅再編5箇年計画"の理念を十分に理解し、限られたコストと資源から生活の質と量を最大化すべく、意欲的に業務に取り組みます。

- 業務への取組体制 -

2 対話重視で意思疎通を図る透明性の高い設計プロセス

3DCG、BIMなどの視覚的に認識しやすい素材を元に、設計チーム内だけでなく、発注者様や地域住民の方にも分かりやすく情報を共有しながら設計を行います。特にコストとスケジュールに関しては、設計の各段階で可能な限り見える化を図ります。

- 設計チームの特徴 -

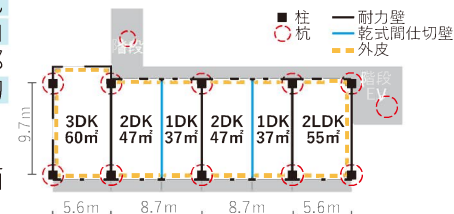
3 組織力と先進性を融合した設計共同体で事業を遂行します

大規模な公共建築や社員寮などの設計実績を豊富に有し、社内に経験豊かな各専門技術者を有する県内有数の組織設計事務所と、公営住宅や学生寮の実績を持ち、先進的なデザイン提案を得意とするアトリエ事務所の設計共同体です。

テーマ3 - 「実現性の高いコストの縮減策」について -

5 無駄のない工法と高効率な省エネ性能を発揮する計画

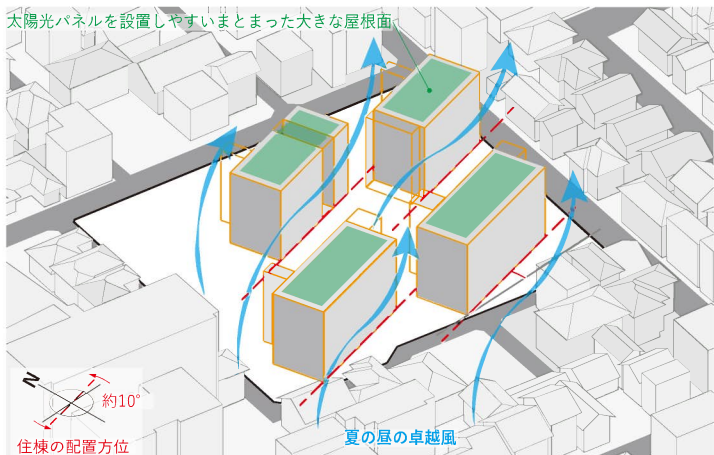
本計画では ZEH 基準が条件となっており、これまで以上に外皮（外壁、屋根）にコストがかかる事が予想されることから、サーフェス / ボリューム比（単位床面積当たりの外皮の面積）を最小にするフロンテージセービングの考え方を採用します。片方向耐震壁付き RC ラーメン構造とし、構造柱スパンを大きめの 9m とすることで、杭本数を最小にする平面計画です。構造上必要のない住戸間の一部界壁は乾式の軽量の素材とし、建物全体の重量を少なくします。間口が狭い事による採光・通風性能の欠点は、項目.6 に示す建物配置の最適化と風通しの良い室内計画で補います。部屋同士を可動間仕切りで柔軟に開閉できる事で、部屋の奥まで光や風が届く平面計画とします。



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 -

6 気候風土と呼応し永続して周辺環境との調和を保つ

一年で最も通風が必要な中間期から初夏期に日中の卓越風を遮断せず、自然に受け流す配置計画です。真南から約10°東に傾けることで、冬期日照取得の最大効果と夏期の庇による日射遮蔽が有効になります。各住戸には可能な限り一様に通風があり、周辺地域の通風を遮らない住棟ボリュームの配置とします。



- ・ 機器に頼りすぎない、省エネ対策。
・ 光の入れ方、風の流れをデザイン。

- 特に重視する設計の配慮事項 -

4 限られたコストで人と自然に優しい環境を創造する

○全ての分野で総合的なコスト管理を徹底

多くの主任技術者がJV代表企業内に所属することから、分野の異なる主任技術者が密接に連携する事が可能です。意匠、構造、設備、電気、外構、積算、全ての分野で、インシャルコストだけでなく、維持管理も含めたライフサイクルコストの管理を徹底します。

○ZEH基準+パッシブ設計でより快適な住まい

外皮性能、高効率機器、太陽光発電パネルなどのZEH基準を満たした上で、さらに、採光、通風性能を最適化する住棟配置、室内プランを科学的に検証し、設計に反映させます。それらパッシブな建築設計手法により、新たなコスト負担なしで、より快適な住環境をつくります。

○デジタル技術を高齢者の見守りに生かす

設計チームグループ企業で、デジタル技術を生かした高齢者や子供の見守りサービスを行っています。ここで得られた知見を活かして、単なるデジタル機器の設置ではなく、ハードを生かしたソフトの提案、住民同士の連携の具体的な手法などを提案します。

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 -

7 適正規模のクラスターを集合させたコミュニティ形成

見守りや助け合う関係を育み、地域全体で希望のある未来の鯉港住宅となれる温かく優しい施設を提案します。

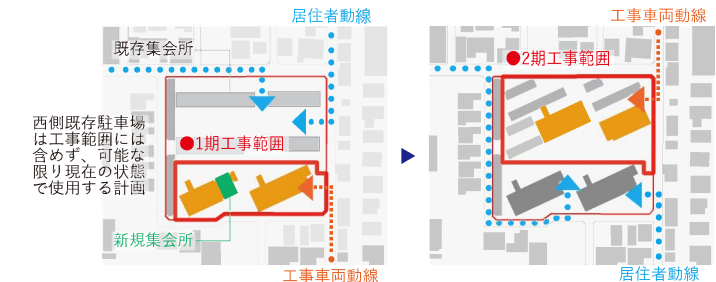


- ・ 敷地北側に十分な空地を設け、大きな影を作らない計画。
・ 緑の空地を地域に提供する計画。
・ 歩車分離を明確に行い、子供や高齢者の安全を確保。

独自テーマ1 - 「工事期間中にも住民の居住環境および安全性等の確保」について -

8 徹底した動線分離による工事期間中の安全性確保

工事範囲や工事車両の動線は入居者への安全性を第一に考え、工事中の騒音や振動・粉塵にも配慮し安全かつ安心できる施工計画で住環境を整えます。



独自テーマ2 - 「多様な世帯がゆとりある住生活を営めるような居住水準確保」について -

9 末永く使い続けられるための設計の工夫と細心の配慮

- ・ 誰もが使いやすいディテール。
・ 地域のアメニティに寄与する景観。
・ 日常の安全性とユニバーサルデザインに配慮。