

業務の実施方針

敷地を読み、周辺環境とつながり呼応し合う、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。

業務の取り組み体制

多様な用途や規模の実績を有する経験豊富な管理技術、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

広島地域において70年以上設計実務経験を持つ組織建築設計事務所と、高いデザイン力を持つアトリエ建築設計事務所による共同体です。組織事務所の豊かな経験、アトリエ事務所の提案力を発揮しながら、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（コスト管理、デジタル技術の活用など）

組織設計が得意とする3次元設計を積極的に導入し、資材数量の正確な把握、構造と設備配管の干渉をシミュレーションするなど、コスト管理や現場監理を効率的に行える設計を実施していきます。

周辺戸建て住宅等に対する眺望確保の配慮や圧迫感の軽減 テーマ①

私たちが提案するのは、「周辺環境と呼応した分棟配置」と「地域をつなぐ広場の連続」の2つのシステムです。

分棟配置は、周辺住宅に対する眺望の確保や圧迫感の軽減として非常に有効です。また、北側住棟では後背の住宅に対してできるだけ高さを抑えた計画とします。

敷地南側に展開する既存の上安団地から北側の敷地（敷地1）まで、分棟配置によって生まれる広場が場所毎に様々な個性を持ちながら緩やかに連続し、計画団地内の活動の場としてだけではなく、既存の上安住宅や地域と一体となり、新たな関係性を育む豊かなコミュニティ生成が図れるような配置計画とします。



プライバシーや住環境に配慮した良好な建築計画 テーマ②

【住棟計画について】

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。周辺住宅に対する眺望を確保や圧迫感の軽減を図りながらも、周辺環境と呼応しながら計画住棟からの眺望も確保できるような配置とします。敷地内の高低差を生かしつつ、周辺環境に応じてユニットごとに階層を変えることで、壁面の圧迫感と単調さを軽減し、リズムミカルな壁面ラインと稜線を生み出し、周囲の山々や住宅地との調和を実現します。

【周辺への日影の影響について】

計画地は住居系地域であり、また北側には第一種低層住居専用地域が広がっています。そのため雁行した住棟毎に階層をコントロールし、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入れることなども挙げられます。

【住戸計画について】

住戸内においては、バルコニーに面する大梁を逆梁とした「スキップバルコニー」による視線のコントロールを提案します。水平方向の視線をカットしながら、視線が空へと抜ける心地の良い住環境の形成を目指します。



実現性の高いコスト削減策

“できること”を積み重ねることが最大のコスト削減策と考えます。

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、高効率器具を適宜採用するなど、ランニングコストの低減に努めます。敷地の高低差を吸収しやすい（掘削残土の少ない）住棟配置や、工事で発生した掘削残土の再利用など、土工事にかかる費用の削減も検討します。分棟化により1棟あたりの床面積を削減することで、設置が求められる消防設備を緩和することができ、イニシャル・ランニングコストの削減が可能です。各住戸のトランクルームは利便性を考慮し、各住戸の玄関脇に配置します。1階や各階共用廊下に独立して設置する計画と比較し、躯体費の削減も可能です。設計初期段階から建設工事費と維持管理費の概算を設計のフェーズ毎に検証し、持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。

その他設計上の配慮事項

【仮設計画・工事計画について】

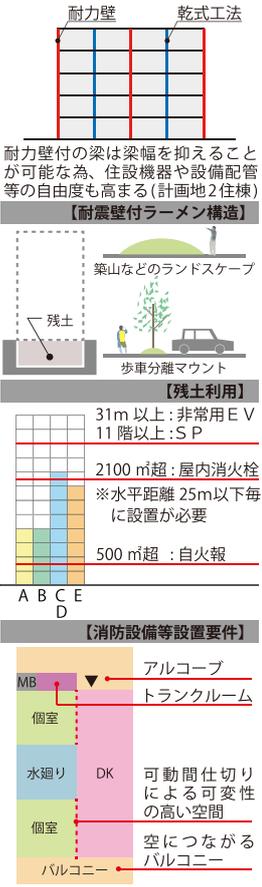
まとまりのある広場を道路に面して配置することで、工事期間中の資材置き場や工事車両置き場、再利用残土の仮置き場としても有効な計画とします。

また、分棟計画は工区分けがしやすく、工事の作業性の向上が見込まれます。打設時のコールドジョイントなどの品質管理や、型枠の平面的な転用なども可能であり、躯体工事費の削減にも繋がります。

【内装計画について】

集会所や住戸内は、県産材を使用した柔らかい木質空間とし、親しみやすく落ち着ける場所とし、経年変化の表情も楽しめるような計画とします。また、スケルトン・インフィルをより分離しやすい計画とし、将来的な可変性に柔軟に対応可能な計画とします。

テーマ③



天井面に梁が現れない開放的な室内。大梁への梁貫通も少なく、梁補強等の費用削減も可能

■業務の実施方針

-**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

-**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、意思疎通を図り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

-**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建築設計事務所**の設計共同体が多角的な視点で提案を行います。

■特に重視する設計の配慮

-**限られたコストで人と自然に優しい環境を創造します**-  
 ○**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、**イニ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。**  
 ○**デジタル技術と地域の連携で高齢者の見守りを行う**……………デジタル機器設置などハードの整備だけでなく、既存の「**県営第一・第二上安住宅**」や、**移転計画の「県営下大町住宅」**の居住者の方、**近隣地域の方との連携などの活動を組み合わせ**て高齢者を見守ります。  
 ○**ハードとソフトを組み合わせた効果的な災害対策**……………災害リスクに対して行政等の指針を参考に、**コストアップの少ない方法で適切に提案します。**建築計画上の対策だけでなく、**居住者や周辺地域の方々とのワークショップなど、運営上の配慮も組み合わせることで、より有効な災害対策に貢献します。**

1 高層棟と低層棟の適所への配置と住棟ボリュームの分割

計画地1では住棟を分割する事で、**南北への視線の抜けと風通しを確保**します。西側の木の生い茂る斜面近くに高層棟のボリュームを集中させることで、その他の住棟、**特に東側の低層住宅に面した住棟を低層**とします。分棟とする事で各住戸は**南面と側面の2面に採光通風用の窓を設ける**事ができ、間口が小さく奥行きが深い住戸プランでも、**居住性の高い住戸をつくる**事ができます。計画地2では、北東に行くにしたがって**段階的に階数が少なくなる**ことで、**東側隣地に影を落とさない住棟配置**とします。いくつかのボリュームに分割し、**棟と棟の間をオープンスペース**とすることで、**近隣への圧迫感軽減**を行います。



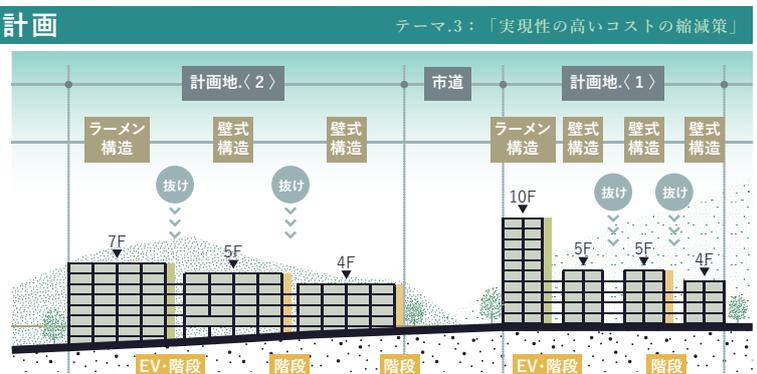
2 緩衝空間となる歩行者空間によりプライバシー確保と地域連携を行う

-**緩衝空間によって相互のプライバシーを守ります**-  
 周辺の低層住宅地に面する箇所には住棟を配置せず、**歩行者空間など**とすることで、**相互のプライバシーを守ります。**  
 -**地域全体の歩行者ネットワークの再構成を図ります**-  
 周辺地域は袋小路状の道路が多く、それぞれの住宅地が擁壁とフェンスによって区画されているために、**居住者同士のつながりが少なくコミュニティが形成しにくい**状況になってしまっています。**計画地1と2を縦断し東側の住宅地に面したエリアを歩行者空間**とすることで、**周囲にオープンスペースを提供し、地域とのつながりを生み出します。**また、この歩行者経路は**第二上安住宅や集会所、託児所、公園**などのコミュニティ施設をつなぐ**歩行者空間**となります。**この地域の新たな歩行者ネットワークを再構成し、歩きやすい街にする**提案です。



3 適材適所の構造形式とEV階段の適所の配置で経済的な計画

5階建て以下の棟はRC壁式構造、6階以上となる高い棟はRCラーメン構造を併用し、**躯体コストを最適化する構造計画**を行います。**シンプルな平面計画と適切な住戸計画**による合理的なスパン割や階高を抑えることで無駄のない建築とします。周囲に**圧迫感が少ない分棟**としながらも、**水平動線で各棟同士を連結し、最小限のEVと階段で、全住戸バリアフリーの実現と居住者の利便性を確保**しながら、**イニシャルとランニングコストを抑えます。**現状の敷地形状を極力活かす計画とすることで、**外構工事費の抑制**を図ります。





業務の実施方針

高齢・単身化が進む公営住宅の現状と、閑静な住宅地で利便性の高い計画地の特性を十分に把握し、周辺地域への配慮と調和を図りつつ、**今後の規範となる先導的な住宅整備**を行います。

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、BIMや3DCG、模型等の**視覚的にわかりやすい検討資料**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

直近の公営住宅の設計に携わった経験豊富な技術者を登用してチームを編成します。**公営住宅の実態に即しつつ、将来的な展望**も盛り込んだクオリティの高い設計提案を実現できる設計チームです。

特に重視する設計上の配慮事項

- ・費用対効果に優れたZEHメニューの選択に加えて、自然エネルギーの活用や県産材利用による木質化により**LCCO2の削減**を図ります。
- ・各段階で直近の実績に基づいたコストチェックを行います。またコスト管理ガイドラインを踏まえた**精度の高いコスト管理**を実施します。
- ・**ワークショップ**や入居者への**ヒアリング**を通じて、発注者の意図や整備意義を汲み取り、良好な住宅・住環境の整備を実現します。
- ・計画地1の西側の山林は土砂災害特別計画区域になっているので、**災害に対する配慮や備え**を十分に考慮した計画とします。
- ・BIM活用に際してはEIRで示された要件を満たしつつ、**ライフサイクルコンサルティング**への展望も踏まえた積極的な活用を試みます。

テーマ1「周辺戸建て住宅等に対する眺望確保の配慮や圧迫感の軽減」

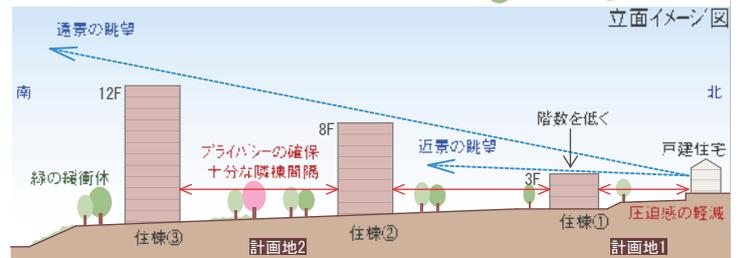
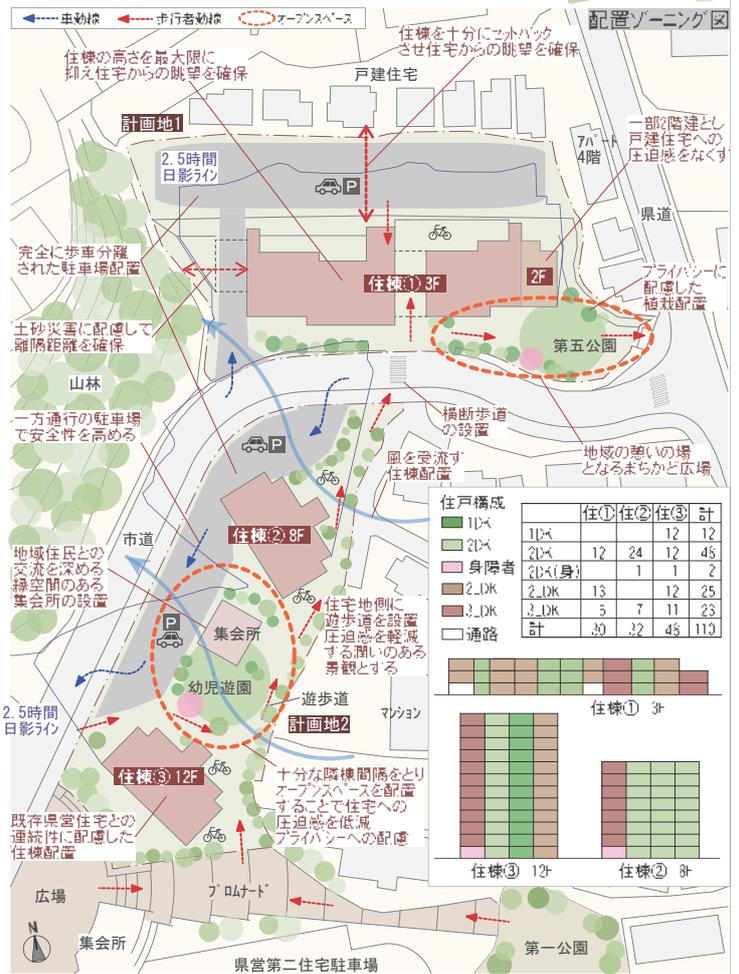
- ・周辺住宅の眺望・開放感に配慮し、計画地1の建物をできるだけ低層化し、南側にいくにつれて階数を増やす全体構成とします。
- ・住棟①は**3階建て以下**とし、南側に寄せて配置することで、北側の戸建て住宅への影響を最小限に抑えます。**東端は2階建て**とし、東側宅地への影響を軽減します。また外壁ラインを雁行させて**壁面を分節**することで周囲に対する圧迫感を和らげます。
- ・計画地2は**2棟に分けて**計画します。建物の幅を抑えて十分な隣棟間隔を確保し、オープンスペースや抜け空間をつくることで、**複合日影と圧迫感を最小限に抑え**、眺望や見通しを確保します。東側宅地との境界沿いには**遊歩道や植栽帯**を整備して一定の距離感を保ちつつ、開放的で潤いのある外部環境をつくります。
- ・住棟の外観は市の景観色彩ガイドラインを踏まえたアスカラ調の配色とし、既存の風景と調和のとれた景観形成を図ります。

テーマ2「プライバシーや住環境に配慮した良好な建築計画」

- ・住棟②・③は**バルコニー面を南西に向け**、角度を少しずらして配置。東側の住宅地及び住棟同士の視線やプライバシーに配慮します。
- ・開放廊下側には**目隠しスクリーン**等の設置を検討し、周辺住宅への干渉や影響を抑えるように配慮します。
- ・遊歩道や緑地帯は既存のプロムナドや第一公園との繋がりも考慮し、**地域の住環境を豊かにする回遊動線**と捉えて整備します。
- ・集会所は近隣住民との交流の場、コミュニティの拠点と捉え、回遊動線と繋がり地域の**憩いの場**として活用できる整備を行います。
- ・高齢者の日常的かつ継続的な居住を支えるために、バリアフリーはもとより**最新の見守り支援システム**が利用できる環境を整備します。
- ・子育て世帯に対しては、間取りの変更や在宅ワークを想定したプランとし、**多彩なライフスタイルに対応**できる住環境整備を行います。

テーマ3「実現性の高いコストの縮減策」

- ・住棟①は3階部分の**木造化の可能性**を精査し、軽量化・工期短縮等によるコスト縮減について検証します。
- ・外壁にALC版を採用し、**軽量化・省力化**によるコスト縮減を図るとともに、外皮性能向上によりZEH整備に関わる費用も削減します。
- ・敷地の傾斜や斜面を利用して、基礎部の根伐り削減や埋戻しへの残土利用を行い、**発生土処分に関わる費用**を削減します。
- ・簡易ガス事業の導入及び既設ガス基地の利用により、ガス管敷設工事やプロパン庫の設置に関わる**コスト**を大幅に削減します。



(1) 業務実施方針

総合的な設計・デザインの技術を集結し、『環境をつくる建築』を実現します。

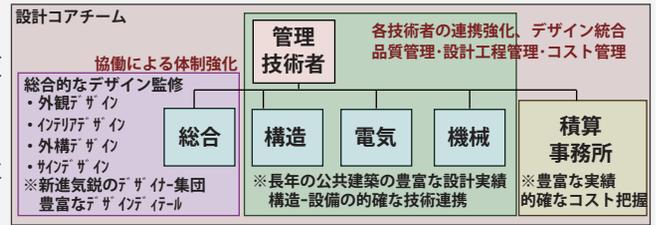
■業務への取組体制、設計チームの特徴

①総合組織事務所トップの舵取りによる総力体制

公共建築の経験豊富な総合設計事務所の技術系トップが管理技術者として指揮をとり、組織の総力を挙げて取組みます。

②新進気鋭のデザイン事務所との協働

国内外の豊富な経験をもつデザイナー集団でもある地元設計事務所との協働により、デザイン性の高い公共建築を実現します。



■特に重視する設計上の配慮事項

ア. 関係者間連携と設計品質向上

わかりやすく納得感のある合意形成

①進行を常に振り返れるワークフロー

・課題を共有しながら進めるワークフローを構築、「ペンディング 이슈リスト」を作成、未決事項を整理し、問題を見える化

②わかりやすく理解が進む打合せ資料

・議題を明確化し模型やイメージ写真、BIM 活用の 3D モデルでわかりやすい資料

③点方式による比較検討と報告書

・比較検討は、客観的な視点から評価を行うために評価点方式による選定手法を提案、計画の重要度に応じて検討項目の配点を行い、誰でもわかる資料とします。

④先を見越した設計とスケジュール管理

・設計工程にマイルストーンを設定、いつ誰が何を決めるかといった「タスクリスト」により進捗の可視化と意識共有。

⑤設計図書チェックシートの採用

・設計図書記載項目を整理、関係者と共有、記載漏れを防止、品質高い成果品とします。

イ. コスト管理とデジタル技術の活用

徹底したコスト管理と品質管理

①コスト配分表とコスト管理表

・早期に「コスト配分表」を作成し概算整備費の把握とともに、進捗に応じて予算オーバーを未然に防ぐ工種ごとの「コスト管理表」を作成します。

②計画の合理化と各段階での設計 VE

・プロジェクト各段階でのコスト縮減手法(設計 VE)を検討し、コスト管理を徹底します。

③BIM 化による材料の数量を常に把握

・BIM 化により材料の数量を常に把握し、材料選定・コスト管理を徹底します。

④市場動向に呼応した単価精査

・資材物価動向に適した単価精査を行い、精度高い設計書を作成します。

⑤長寿命化材、工法の費用対効果比較

・劣化が想定される材は LCC 比較表にて、費用対効果を検証して採用します。

ウ. 環境負荷低減

最先端の環境負荷低減技術を集結

・ZEH 水準を満たす外皮性能設計と省エネ、再エネ技術の統合

①照明エネルギー削減

LED 照明にて計画  
共用部は人感センサー制御で省エネ化

②自然採光・自然換気

各居室へ自然の光と風の入る計画

③外皮断熱性能アップ

断熱サッシや Low-e ガラス  
外断熱、高遮熱仕上の採用による  
室内環境改善、空調負荷低減

④太陽光発電

太陽光発電パネルを設置、  
非常時の電源供給にも対応

⑤上水使用量削減

超節水型衛生機器、  
自動水栓等を採用

(2) 3つの評価テーマに対応した計画の考え方

テーマ1: 「周辺戸建て住宅等に対する眺望確保の配慮や圧迫感の軽減」

周辺環境へのストレスのない地形的なボリューム計画

・計画地1は平屋と2階建ての組合せによる長屋タイプの低層住居、計画地2を周辺の建物高さに合わせ、2~6層の住戸を山並み状に構成し、ゆるやかなスカイラインを形成。

・周辺住宅の眺望を阻害せず、圧迫感を感じさせない計画とします。周辺建物の大きさに呼応するようにエリア形成することで、地形的で良好な都市景観と住環境をつくります。

テーマ2: 「プライバシーや住環境に配慮した良好な建築計画」

近隣相互ともに、良好な住環境をつくる建築

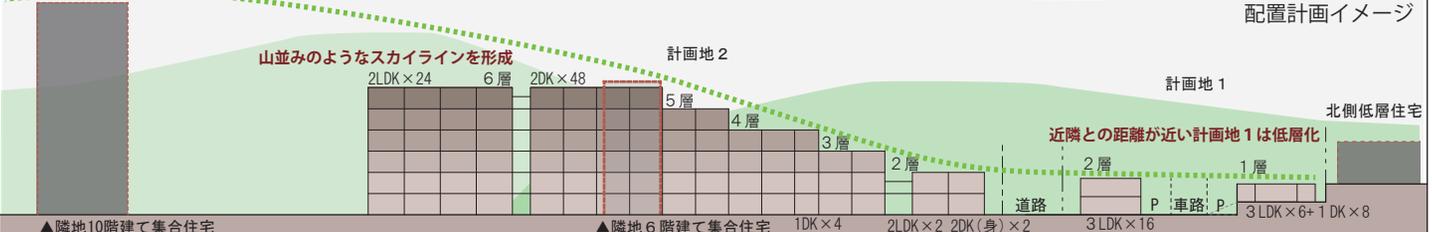
・住居周囲の緑地帯や、前庭、奥行広めのテラスなどプライバシーを守ることができる外部空間、半屋外空間を設え、開放感と安心感のある、住みやすい環境をつくります。

・窓の位置と近隣住戸との距離を厳密に精査して寸法設定することで、近隣相互のプライバシーも完全に維持した計画とし、またその間に緑地帯を計画することで、周辺地域の住環境の快適性も向上させる、環境をつくる公共建築とします。

テーマ3: 「実現性の高いコストの縮減策」

ミニマムな面積で最大限の快適性を確保する計画

- ・低層棟を長屋形式とすることで廊下・階段・EVを不要とし、床面積をミニマムに抑え、大幅なコスト縮減を実現します。
- ・木造や壁式RC造など規模に応じた構造選定でコスト縮減。
- ・EV台数を最小限とすることで、維持管理費を縮減。
- ・水廻りの集約、同一間取り積層など徹底した合理化。

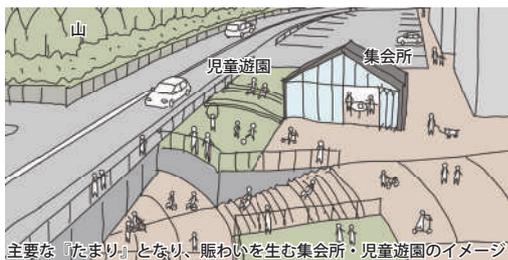


**計画地の課題解決を実現する住環境の整備**（業務の実施方針）

敷地の高低差や自然環境、周辺建物など、地域の特性を調査し、駅北の低層と中層の建物が混在するまちなみの景観形成を図ります。周辺住環境とのつながり・調和に配慮し、多様な世代が安心して暮らすことができる、ゆとりある住環境を整備します。

**対話を重視した相互理解を深める体制づくり**（業務への取組体制）  
密なやりとりとわかりやすい資料で情報共有し、一つ一つの課題を丁寧に検証・解決する業務体制を整えます。指定部分以外にも積極的にBIMを用いた検討を行い、様々な活用の可能性を追求します。

**実績と経験を有する組織力を生かしたチーム**（設計チームの特徴）  
公営住宅の設計経験を有する管理技術者が中心となって各分野間の意思疎通を図り、居住性や経済性、耐久性を総合的に実現できる設計チームで業務に臨みます。社内第三者によるDRや照査、BIM専門部署による業務サポートなどを行い、会社規模を活かしたバックアップ体制による質の高い設計とします。



主要な「たまり」となり、賑わいを生む集会所・児童遊園のイメージ

□特に重視する設計上の配慮事項

**地域コミュニティの形成への配慮**

- 周辺地域との歩行路ネットワークを形成し、集会所やオープンスペース『たまり』を点在させ交流の機会を創出します。
- 団地内の居住者間だけでなく地域コミュニティに配慮したオープンスペースを計画します。

**デジタル技術による安心安全な住環境**

- 見守る側、見守られる側の関係を調査し、センシング技術や緊急通報システムを導入します。
- プライバシーに配慮しながらも、連絡先・通報先、駆け付け体制などの課題を整理し、高齢者から子どもまで安心して暮らせる環境とします。

**手戻りを未然に防ぐコスト管理**

- ZEH水準への対応など、コストを左右する項目を早期に洗い出し、費用対効果を検証します。
- 設計と並行して概算見積を行い、建設コストの変動に柔軟に対応します。

**3次元モデルを活用した設計手法**

- 高低差を繁栄した敷地モデルを作成し、ビューポイントを設定した眺望の確認を行います。
- 計画地1東側の交差点からの見え方や住棟間の視認性（死角）を、3次元情報でチェックし敷地内外の安全性を確保します。

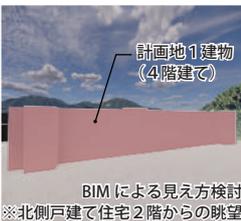
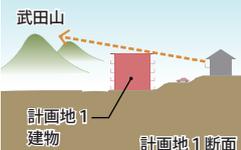
**テーマ1 「周辺戸建て住宅等に対する眺望確保の配慮や圧迫感の軽減」について**

**周辺戸建て住宅から十分な離隔を確保した配置計画**

計画地1は、近隣の戸建て住宅に対する圧迫感を軽減するため、建物を可能な限り道路境界に寄せた計画とします。周辺への日影の配慮はもとより、北側戸建て住宅から南側に見える山の稜線がさえぎられないボリューム計画とします。計画地2は、法的な日影規制をクリアしつつ、東側の戸建て住宅から可能な限り離隔距離を確保することで住環境に配慮します。



敷地周辺から見える景観の構成要素を分析し、重要要素を損なわない計画とします。



BIMによる見え方検討 ※北側戸建て住宅2階からの眺望

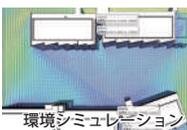
**敷地の高低差を利用したボリューム**

計画地1・2とも、敷地高低差を利用することで建物高さを抑え、周辺戸建て住宅の眺望に配慮します。



**圧迫感を軽減する自然環境の確保**

BIMモデルを用いた環境シミュレーションにより、周辺住環境への通風や日照に配慮した計画とします。



**テーマ2 「プライバシーや住環境に配慮した良好な建築計画」について**



**まちな新たな回遊動線**  
利便性の良い歩行空間が、歩道や第二上安住宅のオープンスペースへとつながる事で、まちな新たな回遊動線となり、既存の円形広場や上安第一公園を含めた一帯の活性化を図ります。

**近隣住宅からの離隔を確保しプライバシーに配慮**  
近隣の住宅からの離隔を十分に確保することで、相互のプライバシーに配慮した計画とします。

**建物の分節で良好な住環境に**  
建物を分節することで、視線の抜けや風の通り道をつくり、周辺住人と居住者の両者にとって良好な住環境となる建物配置とします。

**南側採光とすることでプライバシーに配慮**  
可能な限り離隔を取る

**全住戸南側採光**  
計画地1・2ともに全住戸南側採光とし、良好な住環境を目指すとともに周辺住宅への視線に配慮した計画とします。

**コミュニティの中心となる集会所**  
回遊動線に面して集会所を設けることで、居住者だけでなく地域の人のたちとの交流を促すコミュニティの場となります。高齢者の孤独、孤立化を防ぎ、子どもを含めた見守りも可能とします。

**テーマ3 「実現性の高いコストの削減策」について**

- ① 外壁は一部を乾式化し、階高は可能な限り抑える事などにより、コンクリート量の削減を図るとともに、工期短縮を目指します。
- ② 住環境に配慮された機能的な平面計画とすることで、空間の豊かさを守りつつ合理的で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た建築とします。
- ④ 敷地地盤の高低差を利用することで掘削量を削減します。