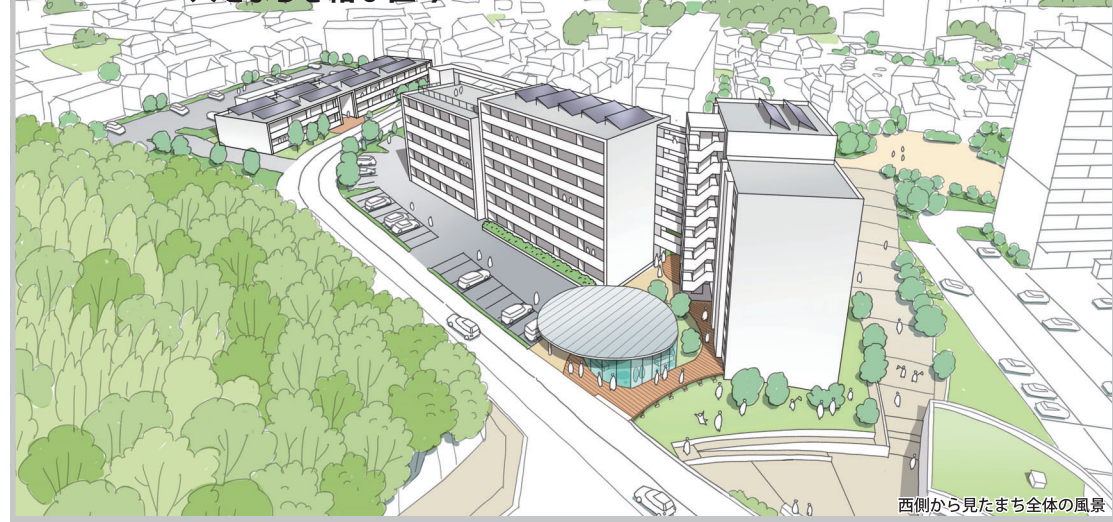


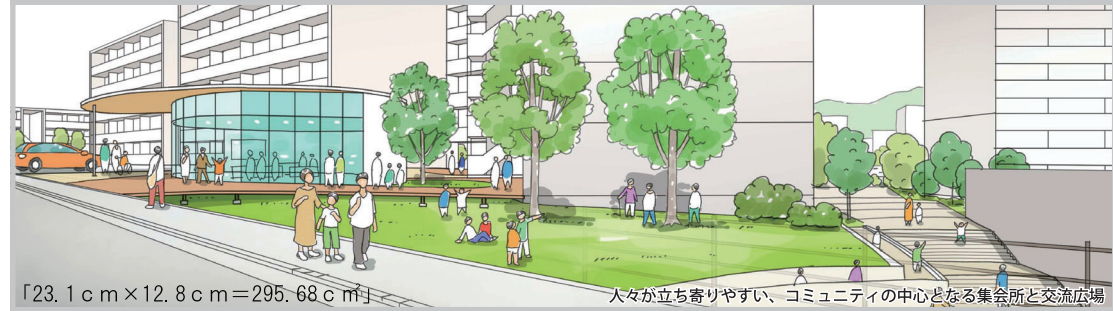
Re Create

～人とまちを結び直す～

第三上安住宅は計画当初、第二上安住宅や社会福祉施設と一体となった整備をすすめる予定でしたが、片翼のみの完成に留まっていた。今回、本住宅を整備することにより、南北に拡大した上安住宅群計画が完成します。周辺住宅にも配慮し、魅力溢れる本住宅をジョイントすることで、エリア全体、人とまちを結びなおします。両翼となった住宅群は賑わいを取り戻し、周辺の住宅を含めたまち全体の活性化、地域づくりの気運醸成を目指します。

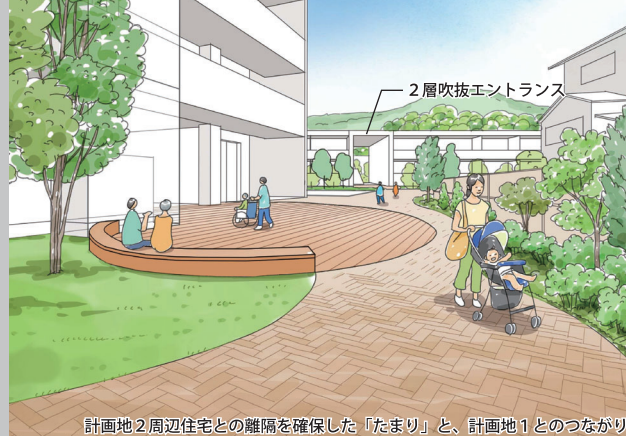


西側から見たまち全体の風景

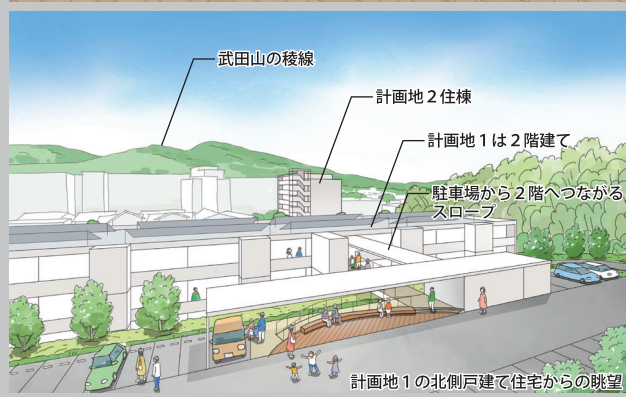


「23.1cm×12.8cm=295.68cm」

人々が立ち寄りやすい、コミュニティの中心となる集会所と交流広場



計画地2周辺住宅との離隔を確保した「たまり」と、計画地1とのつながり



計画地1の北側戸建て住宅からの眺望

■テーマ課題を解決した住環境の整備

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、上安駅までの既存動線とつながる新たな回遊動線を整備します。周辺施設とのつながり・調和・利便性に配慮された、快適で安心な魅力ある住環境を創出します。

□特に重視する設計上の配慮事項

地域コミュニティ形成への配慮

- 周辺地域につながる歩行空間を形成し、集会所や『たまり』を点在させ交流の機会を作ります。
- 居住者だけでなく地域コミュニティに配慮した集会所や交流広場を計画します。

デジタル技術による安心安全な住環境

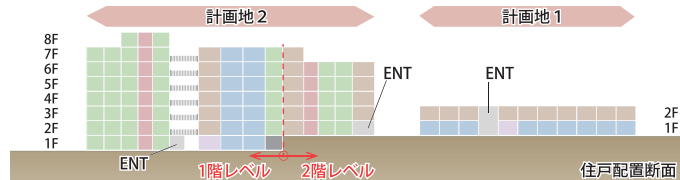
- 見守る側、見守られる側の関係を調査し、センシング技術や緊急通報システムを導入します。
- プライバシーに配慮しながらも、連絡先・通報先、駆け付け体制などの課題を整理し、高齢者から子どもまで安心して暮らせる環境とします。

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

- 高低差を反映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。
- 周辺住宅から見た建物ボリュームや、死角等をチェックし、敷地内外の快適性を確保します。



■凡例

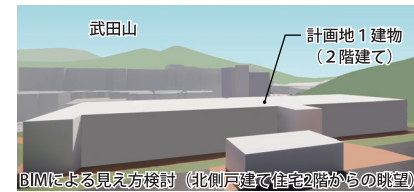
1DK	13戸
2DK	46戸
2DK(身障者)	2戸
2LDK	26戸
3LDK	23戸
機械室・書類倉庫	

日影(測定高4.0m)
日影(測定高1.5m)

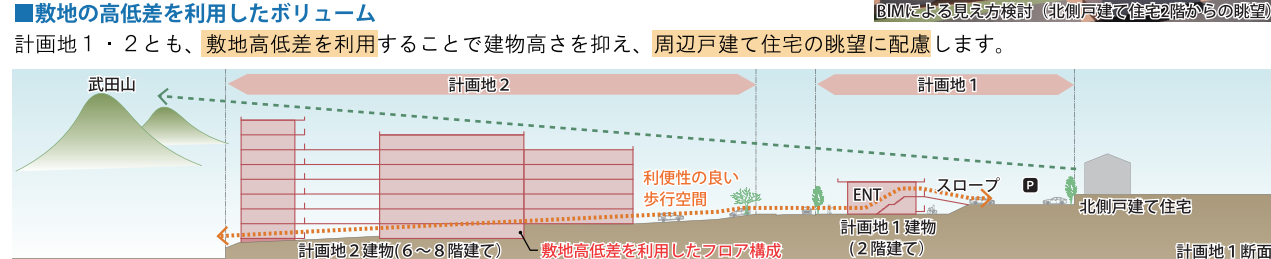
テーマ1 「周辺戸建て住宅等に対する眺望確保の配慮や圧迫感の軽減」について

■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、近隣の北側戸建て住宅への圧迫感を軽減するため、建物を道路境界(南側)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望む武田山の稜線をささげらないよう建物は2階建てとし、ボリュームを分散した計画とします。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離隔距離を確保することで住環境に配慮します。



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。

■周辺住民と居住者相互にとって良好な住環境の確保

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。

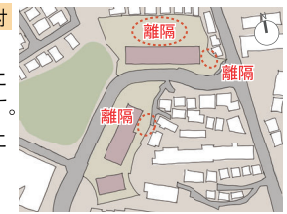
■火災時の延焼及び消火活動に支障がない配置計画

周辺住宅との間に、延焼防止となる防火能力の大きい、イヌマキやマサキなどを用いた防火樹帯と消火活動が容易なスペースを確保することで、安全面に配慮した配置計画とします。

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

■十分な離隔距離を確保することでプライバシーに配慮

- 計画地1・2とも、近隣住宅に対し離隔を十分に確保します。
- 住戸のメイン開口を南側、西側に向け、プライバシーに配慮します。
- 計画地2の東側周辺住居との間に目隠し兼防音フェンスや樹木により視線や騒音に配慮します。



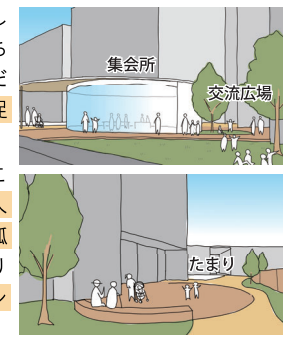
■安心して暮らせるバリアフリー動線

- 現状の敷地段差や勾配を利用し段差のないアクセスを可能とすることで誰もが暮らしやすい施設とします。
- 2DK(身障者)の住戸はバルコニー側にスロープを整備し、介護のしやすい設えとします。



■地域全体を活性化させるコミュニティの場

- まちの中心となる回遊動線に面して集会所と交流広場を配置。立ち寄りやすくすることで、居住者だけでなく地域の人々との交流を促すコミュニティの場とします。
- 『たまり』を敷地に点在させることで、複数の目による見守りや人々の交流を促します。高齢者の孤独化や孤立化を防ぐための見守りや世代間を超えたコミュニケーションの場を形成します。



テーマ3 「実現性の高いコストの縮減策」について

- ①階高を抑え、外壁の一部を乾式化することで、コンクリート量の削減と工期短縮を目指します。
- ②シンプル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日照・通風を確保し、機械設備に頼らない自然エネルギーを最大限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。
- ⑤害虫がつきにくく、掃除が容易となる凹凸の少ない外壁とすることで、維持管理費削減を図ります。
- ⑥計画地1は2階建てとし、2階の居室面積を400㎡以下とすることで法的な2方向避難を緩和し、階段を1か所とします。

■その他の減額案

項目	金額
外壁(桁行) RC壁⇒ALC壁	▲1,000千円
内装工事(工期短縮) LGS⇒内装プレハブ	▲3,000千円
外構工事 石舗装⇒インターロッキング舗装	▲2,000千円
給水方式(インフラコスト) 高架水槽方式⇒受水槽加圧給水方式	▲18,000千円
合計	▲24,000千円