

特別な場所が連鎖する低層集住体



図A：南面からの全景



図B：前面道路から遊歩道を見る



図C：南西から集会所を見る



図D：遊歩道交差点から集会所を見る



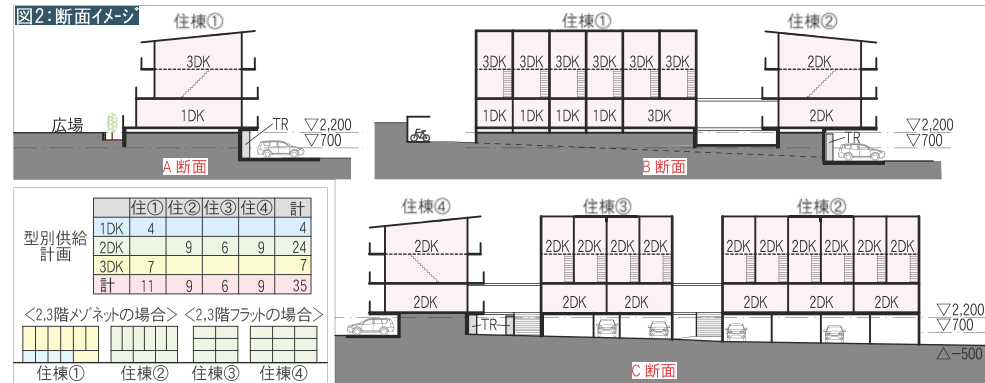
図E：集会所から児童遊園を見る



図F：全景鳥瞰



図1：配置計画イメージ



テーマ1：「様々な世帯に対応した良好な居住環境」について

●人に優しい団地環境の形成

- 住棟は地上3階建ての分棟形式として整備。建物のボリュームを抑え、抜けや隙間空間を確保することで、ヒューマンスケールに配慮した住環境をつくります。(図1A,F)
- 駐車場は建替計画地の外周部に配置し、中央部に集会所や広場を整備。歩車動線を明快に区分して安全で快適な外部空間を形成します。(図1)

●様々なライフスタイルに対応する住空間の整備

- 2DKと3DKはフラットとメゾネットの両方で整備できるようにモジュールを統一。戻り入居世帯の状況や高齢・若年世帯のバランスに応じて多彩な住戸整備に対応できる計画とします。(図3)
- フラット住戸は2面開口のDKとし十分な採光と通風を確保。全ての個室をDKに接するように配置して各室境界を開閉可能な構成とし、子どもの成長や世帯構成の変化に合わせて間取りの変更ができる住戸とします。(図5)
- メゾネット住戸はリビング階段とし、家族の気配が伝わる安心感のある住空間とします。(図4,12)
- 最上階の個室は天井を高くして2段ベッド等、立体的な空間利用ができる部屋とします。(図12)
- 高齢者や障害者の継続的な居住を支えるために、見守り支援システムの導入を想定した整備を行います。集会所は地域包括ケアの拠点にもなるので、雨でも濡れないアクセス動線を確保します。(図1)



図6：3DKフラット住戸 個室・DKイメージ

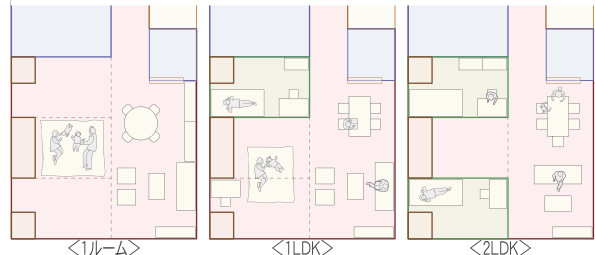


図7：3DK 間取りのバリエーション

●共助を育む共用空間

- 玄関扉の近くに窓やカウンター、ニッチを設置。生活感が滲みだすことで各戸の玄関付近に個性が生まれ、私的領域と共用空間を繋ぐ「バッファゾーン」を形成します。近所同士の自然な交流を促し、日常的なコミュニケーションが展開されるきっかけを生み出します。(図8～11)
- 共用廊下の交差部や階段付近には、憩いの場となるたまり場を設けて入居者同士の繋がりや交流を誘います。(図1)
- 住棟間は路地や遊歩道となり、団地内の回遊性を高め、変化に富むシーケンスを生み出します。各所をスロープ等でシームレスに繋げることで、老若男女を問わず、使いやすい快適な周遊空間を整備します。(図B～E)

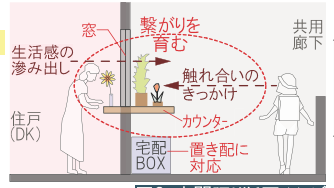


図8：玄関廻り断面イメージ

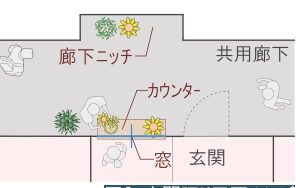


図9：玄関廻り平面イメージ



図10：窓・カウンター設置例



図11：カウンターの使用例

テーマ2：「実現性の高いコスト削減策」について

●木造3階建て共同住宅(木三共)として整備

- 木造在来工法による3階建ての共同住宅として整備しコスト削減を図ります。RC造と比べて以下のようなメリットが挙げられ、R6年に竣工した共同住宅の実例と比較しても大きなコストダウンを図ることがわかります。(図12,表1)
- ①重量減による地業・基礎工事の簡素化
- ②構造躯体に係る材料費・施工費の抑制
- ③工期短縮による諸経費の削減
- ④既製品(サッシ、外壁材等)の活用によるコスト削減
- 住戸の型別毎に開口・奥行寸法をモジュール化し、軸組部材や仕上材料の規格を統一して材料ロス削減、手間の省略、工期の短縮を行い、さらなるコスト削減を図ります。

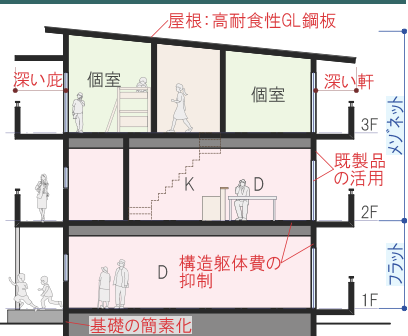


図12：2DK断面構成イメージ

表1：コスト比較(実績値)

用途	構造規模	m単価
民間賃貸住宅	木造3階建て(木三共)	260千円/m ²
公営住宅	RC造5階建て	362千円/m ²

●ライフサイクルコスト(LCC)の削減

- 国交省の「木造住宅期待耐用年数」によると劣化対策等級2で50～60年、等級3で75～90年とされています。耐力面材による耐震性能、木造軸組部材の劣化対策、スケルトン・インフィル工法による設備配管の維持管理対策など、等級3の性能を確保して、公住法の耐用年限(45年)の倍以上の長期間に渡る居住・運用が可能な建物とします。
- 断熱性に優れた木造によりZEH対応コストを抑えます。(図13)
- 屋根は30年以上の長期耐久性のある高耐食性GL鋼板を使用し、修繕周期を長くして維持管理費を削減します。大きな1枚の片流れ屋根とし、軒の出を深くして雨がかりを減らすことで外壁の汚れや劣化の軽減も図ります。(図12)
- 住棟を開放廊下で繋げてEVを1基のみの整備に留め、建設費と維持管理費を軽減します。(図1)
- 大きな片流れ屋根とすることで将来対応も含めた太陽光発電設備の設置に対応します。(蓄電設備等の普及による夜間の共用部照明や電気自動車の充電等も想定)

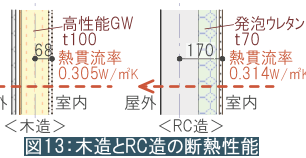


図13：木造とRC造の断熱性能

テーマ3：「集会所を核としたコミュニティの形成」について

●団地のメインゲートとなる集会所

- 集会所は建替計画地の南西に配置。既存1、2号棟を含めた住棟で緩やかに囲われたエリアの中央に置くことで、入居者の目に留まりやすく日常的に往来のある場所とします。前面道路にも近く視認性に優れるので近隣地域との連携や交流も期待されます。(図1)
- 集会所からスロープや屋根付き歩廊、児童遊園を介して共用廊下へ続く構成とし、住棟と連続した一体感のある配置計画とします。(図1)
- 360°全面に開かれた集会所の特徴を活かせるように周囲に広場や歩道を整備。見通しが良く様々な方向から人それぞれの距離感でアプローチできる、訪れやすい集会所とします。
- 介護送迎の待合所や移動販売スペースとしての利用も想定し、車両停留場や雨天時のアクセス経路を確保します。日常的な暮らしの中で会話や交流を楽しむ場所として集会所が利用されることがコミュニティの形成に最も効果的です。
- 集会所を中心とした回遊性は周辺地域にも繋がる回遊動線となって人々を誘引します。集会所は団地のメインゲートであるとともに近隣の人々が集える地域コミュニティの拠点としても機能します。(図14,F)

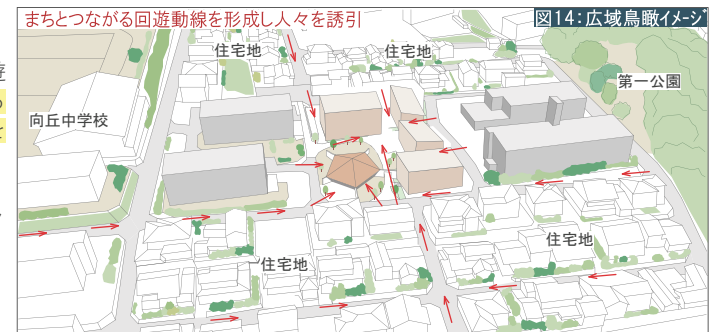


図14：広域鳥瞰イメージ