

「敷地条件を活用した団地内外のコミュニティの活性化」、「長期にわたる工事期間中における住民の住環境及び安全性等への配慮」及び「実現性の高いコスト縮減策と堅実なコスト管理方法」についての提案

日常の暮らしがコミュニティの風景となるーまだない「ふつうの集住」ー

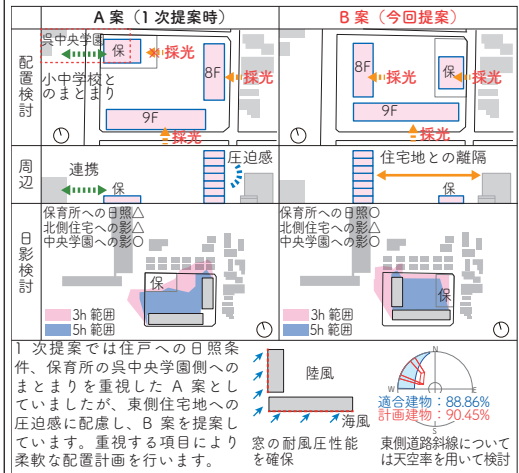
私たちが目指すのは、子どもが遊ぶ、立ち話をする、ひとりで過ごす、洗車する、外を眺めるというような、人々の何気ない営みそのものが、この場の**コミュニティの風景**となる**（仮称）公園アパート**です。**「ひろば」と「みち」**が周辺環境とこの場を緩やかにつなぎ、さまざまな暮らしが重なり合うことで、地域との間に新しい関係が生まれていく。世代や家族構成を超えて、**それぞれの暮らしを尊重しながら共存できるコミュニティ**を育みます。核家族の暮らしを支えてきた集住を、多世代の暮らしを支える集住へ。私たちが提案するのは、日常の暮らしそのものから新しい風景と関係を生み出す、**まだ見たことのない「ふつうの集住」**です。



テーマ1「敷地条件を活用した団地内外のコミュニティの活性化」

●日照と圧迫感に配慮した住棟配置

日照条件などの**住環境と周辺への圧迫感、日陰に配慮**して、南と西に住棟をL型に配置します。



●団地内外のコミュニティを育む「まちかどひろば」

あいさつ通り沿いの「**まちかどひろば**」は、入居者や地域住民、登下校時の児童生徒、子育て世代の家族が気軽に立ち寄れる交流広場です。2つの住棟の結末点に配置することで、多様な人々が交わる偶然性を高め、日常的な暮らしそのものが、**団地内外のコミュニティを育んでいく場**を目指します。

●視認性と利便性を兼ねた、団地を開く「みんなのまち」と「こみち」

敷地西側の緑豊かな歩道「あいさつ通り」の南北軸に対して、全ての団地内施設に接続する東西軸に「**みんなのまち**」を通します。この道が入居者の日常動線となり、多様な人々を団地内に引き込み、「まちかどひろば」へとつながります。見通しの良いこの道が「こみち」へと枝分かれして、**団地内各所へのアクセシビリティを**高めます。

●歩車分離を徹底した動線・交通計画

建物高さや周辺環境への日影に配慮して住棟を後退させた西に駐輪場、南に駐車場を設けます。大規模な駐車場は、出入口を北側にまとめて**歩車分離を徹底**します。北側道路に面した敷地を後退させて**道路幅員(6m)**を広げ、**北側住宅地の利便性にも**配慮します。また、敷地境界等のレベル差はスロープ・階段で吸収し、**敷地全体でバリアフリーな環境を整え**ます。

●安心安全な保育所配置

日照条件が良く、周辺住宅地に圧迫感がない保育所が建つ敷地を北東側に配置します。「みんなのまち」に面して、**車道を横切らずに団地内から移動**できる安全性と利便性に配慮します。

●団地と街をつなぐ集会所L型住棟の2階中央に、南棟と西棟の双方からアクセスし易い集会所を配置します。

あいさつ通りや「みんなのまち」からの視認性が高く、「まちかどひろば」と一体化した**活動・交流の場**とします。小さな集まりや大きなイベントなど、使用目的に応じて空間を分割・一体化できる可動間仕切り壁を設けます。また、災害時には**避難所**としても機能し、地域の拠り所となります。

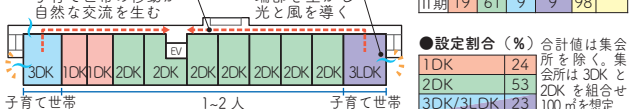
●交流を誘発する多義性を備えた「小さなかけ」

駐輪場の基礎を活用したベンチや、屋外階段を活用したひな壇、玄関前の窪みを活用した緑陰ベンチやベビーカー・車いす置場など、一つの機能に多義性を持たせることで、多様な交流を誘発する**合理的かつ安価な「小さなかけ」**を適所に設けます。

●多世代がつながる住戸タイプの配置

経済性を重視して、縦方向に同じ住戸タイプを積み上げた構成とします。各階に異なる住戸タイプが混在し、多様な交流が期待できる配置です。住棟両端に子育て世代が想定される3DK・3LDKを配置して良好な**採光・通風に配慮**します。この住戸配列により、子育て世代が単身・高齢世帯の住居前を通る際に、**多世代の交流**のきっかけとなることも期待します。

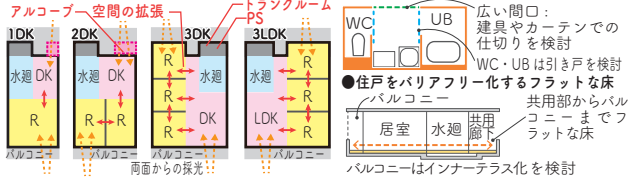
●南棟住戸配置イメージ



●長く住み続けられる柔軟なプラン

廊下のない移動が容易な住戸プランとし、将来的な家族構成の変化や多様な世代が長く住み続けられる**柔軟性のある計画**とします。豊富な福祉施設の実績を生かし、住戸は玄関から水回り、テラスまで**バリアフリー化を徹底**します。

●フレキシブルな住戸プランイメージ



●安心して暮らせる環境づくり

誰もが安心して利用できるよう**バリアフリー、ユニバーサルデザインを徹底**します。子育て世代に配慮した転落防止の補助錠や、センサーを用いた緊急通報装置など**デジタル技術の採用**も検討し、安心して暮らせる環境づくりを行います。

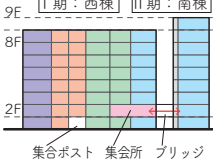
●住戸内に設置する安心な環境づくり例

夜間	足元灯：熱線センサー機能で人の動きによる温度変化を感じし自動点灯
開口部	補助錠：転落防止や防犯に有効
浴室	UWB電波：転倒・水没・呼吸の有無を検知し周囲へ警告
室内	SIM付きLED：玄関、WC等24h点灯がないとき管理会社等へ通知
室内	見守り家電：スマートプラグにより分電盤や家電で使用状況を遠隔確認
WC	ライフェンセンサー：トイレへの移動を検知。インターホンと連動し管理会社へ通知

●ワークショップ(以下WS)による地域と共にある市営団地の実現

現在の入居者や地域住民との**対話を重視したWS**を提案します。設計内容を説明する場やヒアリングを行うだけに留まらず、一緒につくるWSを通して意見・要望を空間に反映し、合意形成を図ります。特に広場などの屋外空間や集会所のあり方をWSで検証します。WSを行うことでスムーズな移転や完成後へつながる**コミュニティを育むきっかけ**にもなります。

●断面イメージ



●タイプ別戸数表

タイプ	1DK	2DK	3DK	計	合計
I期	15	15	7	8	45
II期	19	61	9	9	98
計	34	76	16	17	143

●設定割合(%)

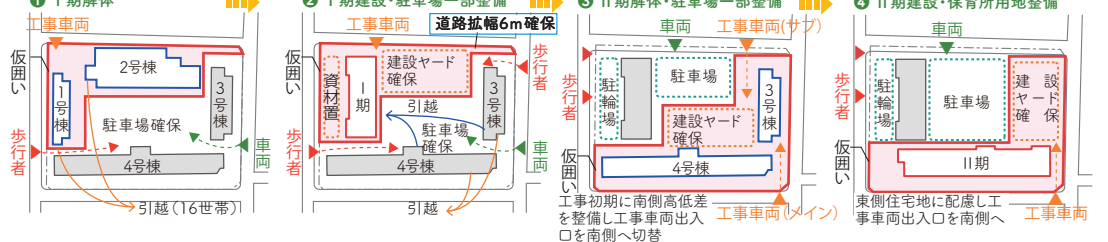
タイプ	1DK	2DK	3DK	計
I期	15	15	7	8
II期	19	61	9	9
計	34	76	16	17

テーマ2「長期にわたる工事期間中における住民の住環境及び安全性等への配慮」

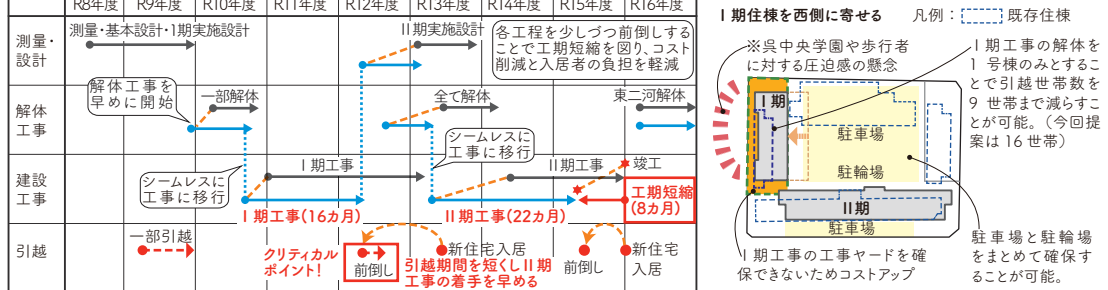
●生活環境への影響を最小限化する配置・建替計画

周辺住宅の環境にも配慮して、工事車両進入路の限定及び仮囲いによる**工事エリアの明確化による安全確保と、騒音・粉塵対策などを徹底**します。また、工事中の駐車場・生活動線の確保など、**入居者の生活環境の保全に配慮**した計画とします。現在の**入居者の引越し回数に配慮**した建替計画とします。

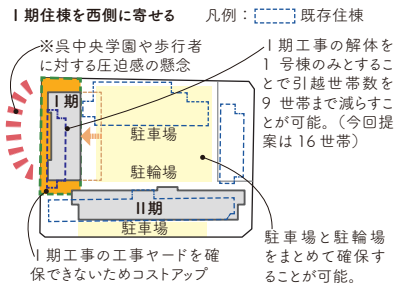
●生活環境に配慮した建替計画



●工程計画



●変更可能な配置パターン



テーマ3「実現性の高いコスト縮減策と堅実なコスト管理方法」

●段階的な概算工事費の算出/変動要因への早期対処によるコスト管理

常に設計案を反映した概算工事費の確認を行い**コスト管理を徹底**します。設計初期段階で建設費の大部分が決定するため、表のような変動要因を早期に定め、**後戻りの無い業務進行を実現**します。

●BIMを活用したコスト管理・縮減

概算工事費の算出における**BIMモデルを活用**した躯体量の反映など、デジタル技術を活用して概算工事費の精度を高めます。構造、設備も含めたBIMモデルの活用により、構造と配管納まりの検証による階高縮小や、ビット・PS等の設備スペースの適正化を行い、**コスト縮減**を図ります。

●変動要因

変動要因	アプローチ方法
①敷地条件	・地盤条件から掘削深さや基礎仕様を検討 ・施工条件による特別な加算項目の有無を検討(周辺環境、施工ヤード、工事車両動線などに対する特別な配慮の必要性など)
②設計内容	・配置、建替計画など建築の骨格・基幹設備は初期段階に綿密な比較検討を実施 ・ZEH基準対応や太陽光発電などのコストチェックを早期に実施
③発注条件	・外構、別途工事、家具備品などの発注区分の整理調整
④建設物価	・建設物価の変動も大きな要因と捉え、建設物価の変動予想を行い、計画内容进行调整

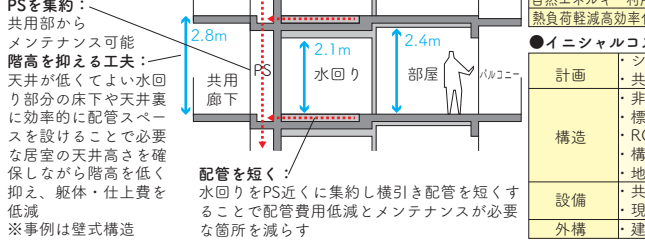
●イニシャル・ランニングコスト双方を見据えたコスト縮減策

共用部面積や住戸数の適正化等により予算を見据えて**面積を圧縮**します。シンプルな形状の各階同一平面や適切な階高設定、水回りやPSの集約配置のほか、耐久性の高い素材選定など、リストのような具体的項目に基づき**コスト縮減**を行います。

●ランニングコスト(運用時コスト)削減実例

計画	・スケールメリットを生かした素材・構法選定 ・室外設置場の住人設置を想定した各部屋エアコン設置が容易な計画
構造	・RCの品質管理の徹底によるクラック・中性化防止、耐久性向上 ・メンテナンス中長期計画の作成・運用
メンテナン	・バルコニーによる外壁保護、容易なメンテナンス ・設備シャフトの集約化による容易な維持管理
素材	・高耐熱・耐久性、ノーマンテナンス素材の選定(塩害対策品の選定)
自然エネルギー利用	・太陽光発電・蓄電池による創エネ
熱負荷軽減高効率化	・複層ガラス、高断熱化、LED照明、人感センサー、節水型器具など

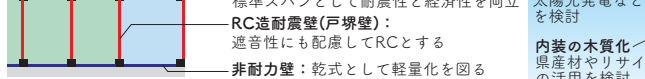
●弊社具体例



●合理的で経済的な構造計画

戸建壁を耐震壁とした耐震壁付きラーメン構造として、標準的な経済スパンの採用により、**耐震性と経済性を両立**します。耐震壁を設けることで柱梁サイズを抑え**躯体費を縮減**します。非耐力壁は乾式として建物の軽量化を図り**基礎・躯体費用を低減**します。

●構造ダイアグラム



●効果的な内装木質化

経済性も加味しながら効果的な範囲に**広島県産木材**利用を想定した木質化を検討します。

●効果的な範囲に木材利用した弊社具体例



●自然エネルギーを最大限活用する省エネ住宅

バルコニーによる日射制御や雨天時でも窓が開けられる計画です。明るい住戸とした**照明費用削減**や高断熱化による**空調負荷低減**など基本的な住環境の質を重視した計画とします。太陽光発電、蓄電池を検討して共用部への**再生エネルギー導入と災害時活用**を検討します。

●新エネ・創エネ

