

集約から共有へ 「54C-2+ (プラス)」による住まい

既存の間取りを活かしながらコストを抑え、現代に即した快適な住環境を提供します。

- みんなのキッチン、上のにわの整備によるプライバシーを確保しながら、生活の一部を共有する暮らし方を提案します。
- 住戸内部の露出排水管を整理し、現代の基準に即した住環境を整備します。

ケアハウス入居者 (自炊が困難) には介護事業者と連携して炊事サービスの提供を行う

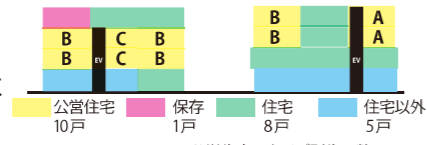
公営住宅
各タイプ平面図
S=1/250

	1号棟 (3~4F) タイプA	2号棟 (2~3F) 1号棟 (3~4F) タイプB	2号棟 (2~3F) タイプC
個室数	1	2	1
WC, 洗面, 洗濯	○	○	○
キッチン	×	×	×
バスタブ	×	×	×
シャワー	○	○	○
入居者の想定属性	単身高齢者	若年夫婦 子育て世帯	単身高齢者

住戸の組み合わせ

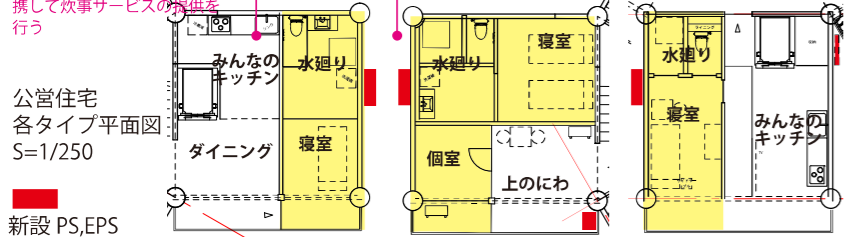
■2号棟「懐かしい住まい」
・既存を極力生かした棟

■1号棟「新しい住まい」
・積極的な改修を行う棟



公営住宅のタイプ別住戸数

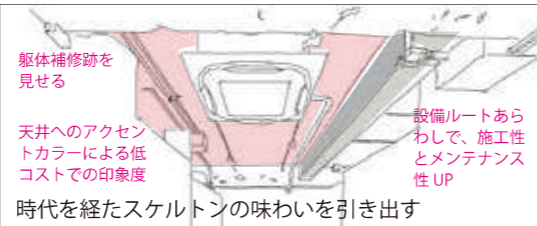
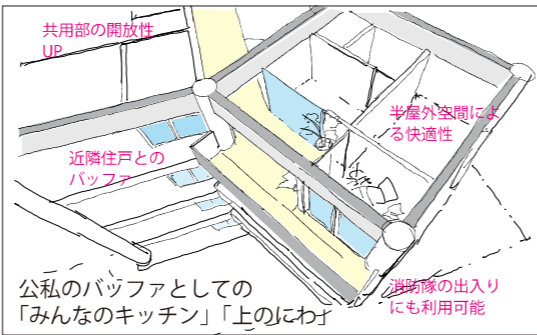
	A	B	C	計
1号棟	2	2		4
2号棟	4	2		6
計				10



新設 PS, EPS

仕上げの効率化と、一室空間を基調とした内装計画

- 家具や建具で仕切る、プランニングを基本とし、住まい方の拡張性と間仕切り壁の削減によるコスト低減を両立します。
- 効率的な空調計画が可能となり、設備コスト及び外観への意匠上の影響も低減します。
- 給排水管以外の設備配管は音の問題が生じない点を考慮し、露出配管としてメンテナンス性とコスト低減を両立します。



「準保存住戸」による建築保存と賃料収入

- 保存住戸と同フロアに、実際に宿泊が可能な保存住戸を整備し、民泊としての使用を提案します。
- 保存住戸のローテーション先として想定することで、保存の冗長性を維持しながら、一般的な賃料より高い水準で特定のターゲットの利用を想定します。

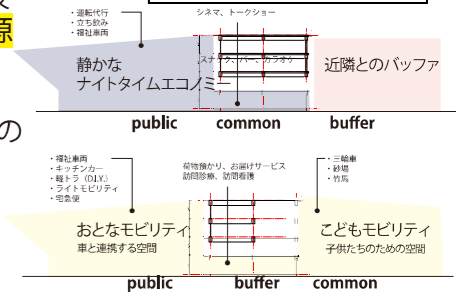
シェアやD.I.Y.による多様な生活環境の可能性

- D.I.Y.を可能とするスケルトン引き渡し住戸を計画し、コスト低減と共にカスタマイズ可能な賃貸として多様なニーズに答えます。
- 一体利用するフロアを設け、コスト低減と共にスターハウスの形状を生かした住まい方を提案します。

	機能性	コスト低減・収益効果	
公営住宅	みんなのキッチン	• 幅広い作業スペースの確保 • 高性能の調理機器への対応 • 食洗機の設置	• 設備工事範囲の縮減
	上のにわ	• 上階での屋外空間スペースの確保 • 階段室からの共用部の広がり確保 • 緊急時の避難ルートの拡張	• 仕上げ工事範囲の縮減 • 室外機スペース確保による施工性の向上
新しい住まい	DIY住戸	• 入居者自身の手による拡張性の高さ	• 仕上げ工事範囲の縮減 • 作業スペース確保による施工性の向上
	準保存住戸 (民泊)	• 復元したスターハウスの暮らしを体感可能	• 高い水準の賃料設定 • 利用者のリターンに期待でき、維持管理費の低減
	簡易宿泊シェアハウス	• ワンフロア一体利用による効率的な施設運営	• 仕上げ工事範囲の縮減 • 設備工事範囲の縮減

遮音性向上と静かなナイトタイムエコノミー

- 1階部分は、耐震補強と合わせて、サッシの遮音性能を向上させることで、夜間でも音を出す活動を受け入れるデザインとします。
- 外部空間のバッファを利用し、夜間利用によるさらなる賃料収入源の確保を計画します。
- 夜間のセキュリティ向上により、安心した住生活や単身高齢者等の見守りにもなります。



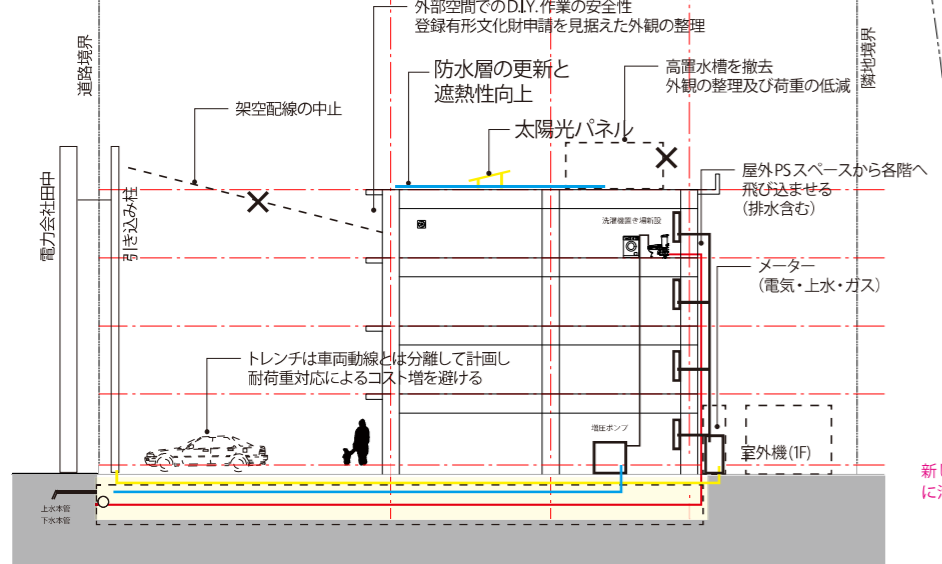
技術提案書 (様式5)

※印の欄は記入しないでください

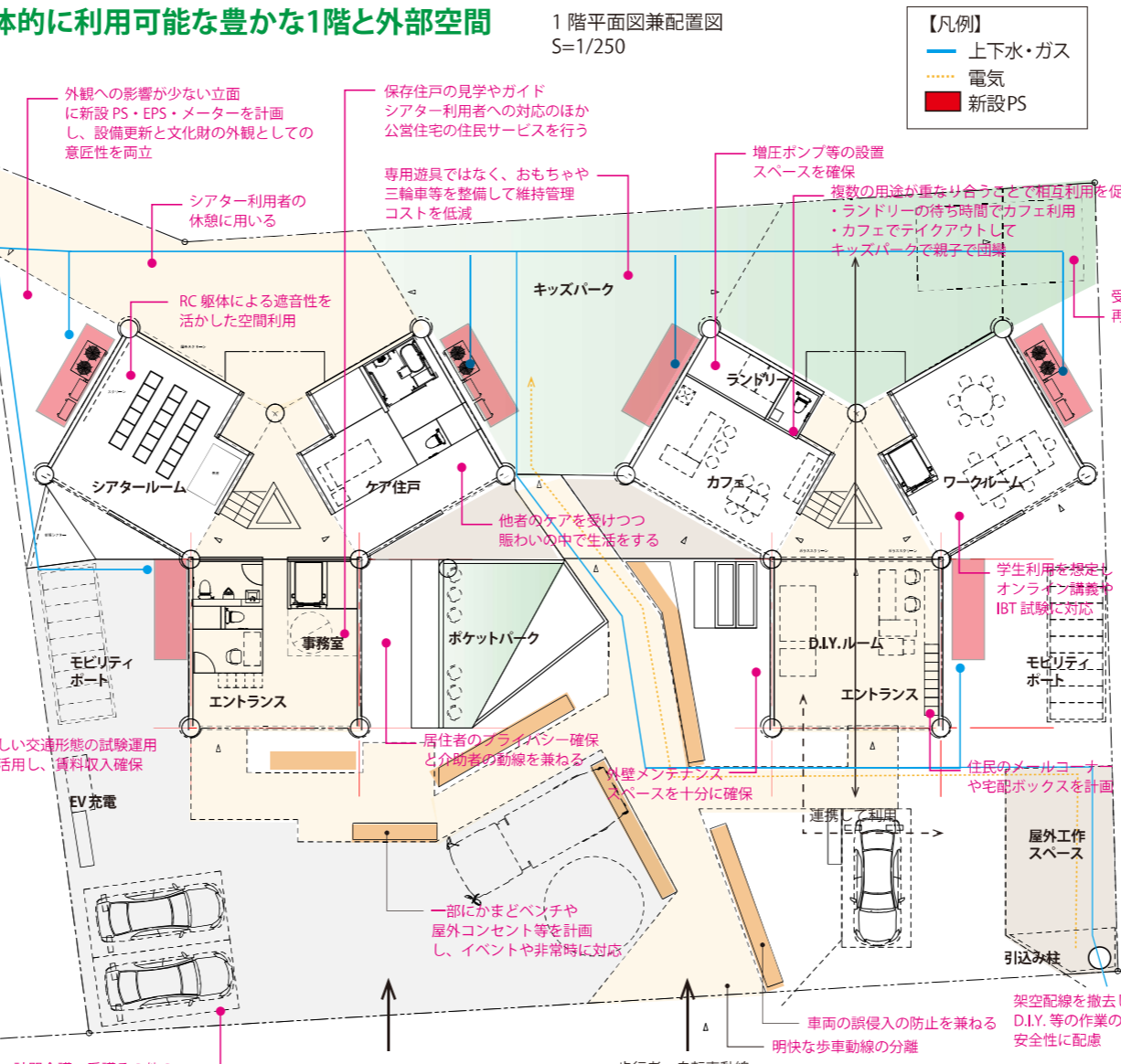
受付番号
※ 8

設備の整理により住環境の向上+文化財にふさわしい姿を整える一体的に利用可能な豊かな1階と外部空間

- 給水方式について、維持管理費と水質管理の観点から、高置水槽を廃止し、水道直結増圧方式又は加圧増圧方式への変更を計画します。(コストと非常時への対応を踏まえて方針決定)
- 適切な規模のEVを計画し、バリアフリー環境とコストの両立を図ります。
- 文化財として整った外観整備の観点から、現状の北側へのアプローチを設備配管ルートとして再設計し、敷地内の架空配線や建築内部の露出配管の整理を行います。
- 上記の幹線ルートはトレンチを整備し、将来のメンテナンス性や拡張性に配慮した計画とします。



機械	設計・整備方針	工夫する点、期待できる効果	
給排水	新設の屋外PS整備とルート設計	メンテナンス性の向上、住環境向上	
空調・換気	1階 (テナント): 外観に影響の少ない範囲へのルート設計 2~4階 (住戸): 上のにわを利用した室外機スペース	メンテナンス性の向上、住環境向上	
電気	EV	小規模建築用EV×2基	フロアゾーニングの工夫による利用率の平準化
	弱電 通信	LED照明、インターネット環境	長寿命化、省エネ、オンラインサービス
	太陽光 V2H	太陽光発電、EV充電スタンド	ピークカット、非常時の利用



1階平面図兼配置図
S=1/250

