

概要書

■実施体制

業務名	参加企業
設計・工事監理（構造・設備）、建設、解体撤去	代表企業：A社(青木あすなろ建設株式会社)
設計・工事監理（意匠）	構成企業：B社(株式会社市浦ハウジング&プランニング東京支店)
入居者移転支援	構成企業：C社(ウスイホーム株式会社)

■施設の概要

棟名		構造	階数(階)	敷地面積(m ²)	建築面積(m ²)	延床面積(m ²)	戸数(戸)
深沢クリーンセンター西側用地	A棟	RC造	5	1,994.02	684.25	2,286.44	55
笛田住宅用地	B棟、福祉拠点	RC造	5	1,929.73	892.17	2,470.16	54
	C棟	RC造	5	3,027.70	1,030.39	3,603.05	89
	公園・緑地	—	—	1,024.29	—	—	
深沢クリーンセンター東側用地	D棟、集会所	RC造	5	1,648.21	639.00	1,498.90	30
	E棟	RC造	5	6,540.10	1,610.65	5,256.16	125
合計	—	—	—	16,164.05	4,856.46	15,114.71	353

※敷地面積の合計は深沢C C西側用地の土砂災害特別警戒区域 712.81 m²を除く。

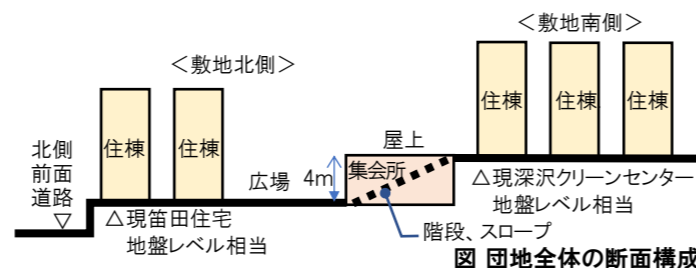
■提案の要旨

<事業実施体制について>

- ・A社は全国において公共・公営住宅や分譲住宅事業等の豊富な設計・施工実績を有しており、本事業において代表企業を務めます。B社は公営住宅PFIの設計・工事監理実績が全国NO.1であり、豊富な経験・知識を本事業に活かします。C社は横須賀・横浜・湘南エリアで不動産・住宅建設・リフォーム事業や保険・保育・幼児教育・高齢者支援事業を展開しており、地元の強みと幅広い業務領域を活かしてきめ細やかな入居者移転支援を実施します。
- ・当グループはPFIによる公営住宅建替事業の協働実績があり、実績に裏付けられた緊密な連携体制を発揮します。代表企業よりプロジェクトマネージャーを選任し貴市との連絡調整の窓口を務め、各業務の責任者と密に連携を取って機動的な対応を行います。

<施設計画について>

- ・建替住宅は南東向きと南西向きを組合わせた住棟配置を基本とし、敷地内の「土砂災害特別警戒区域」を避け南側崖地との離隔を十分確保しつつ、5つの住棟を周辺道路及び敷地内通路に沿って配置します。敷地内の3用地と周辺住宅地とを繋ぐ敷地の中央部には、集会所を併設したコミュニティ広場(=公園・緑地)を整備します。
- ・敷地内には約4mの高低差がありますが、地盤レベルを大きく2つに分けて、敷地北側の2住棟、コミュニティ広場及び集会所は現笛田住宅地と、敷地南側の3住棟及び集会所の屋上は現深沢クリーンセンター用地とほぼ同じ地盤レベルになるようにし、集会所脇の階段やスロープを介して上下の地盤レベルが繋がるようにします。また、敷地の北側一部が内水氾濫想定区域にあるため、敷地北側の地盤レベルは現状よりも高く設定します。
- ・敷地内には歩行者が安全に通行できる“健康散策路”を設けます。散策路沿いには、住棟エントランスやコミュニティ広場のほか、緑豊かな植栽帯やコミュニティ花壇、住民同士の交流を促すコミュニティスポットを設け、賑わいと潤いのある歩行者空間とします。また、団地の入口となる敷地北東角には余剰空間を創出し、福祉拠点の導入を図ります。
- ・住棟は全て5階建てとしますが、周辺への日照確保、圧迫感軽減に配慮し、戸建住宅が直接面する敷地北西側は住棟の妻面が向くように住棟を配置するとともに、コミュニティ広場や駐車場などのオープンスペースが面するようにします。
- ・周辺住宅地との調和を図るために、マリオンの採用や外壁の色分け、異種素材の手摺の採用等により外観デザイ



■鳥観図(敷地西側からの眺め)



- ・ンを縦・横方向に分節化し、ボリュームダウンを図ります。また、遠景からの景観に配慮し、周辺の山並みや鎌倉の海や空を模したファサードデザインとします。
- ・ユニバーサルデザインやCASBEE-Sランク、ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の実現を見据えた質の高い住宅を目指します。また、高耐久資材の採用や合理的な耐震壁の配置等により将来的な施設転用にも対応できる長期耐用と維持管理容易性に優れた住宅とします。
- ・住戸内は廊下をなくした続き間型プランとし、廊下の面積を居室に充てることで居室面積の広い住戸とします。また、共用廊下側やバルコニー側に窓を設けて、風通しが良く、共用廊下側の部屋でも採光が得られる明るい住戸とします。

<施工計画について>

- ・本計画では深沢クリーンセンター(以下、深沢CCと略)東側用地の解体及び第2期事業に係る開発協議・申請を貴市の想定工期よりも早期に開始することで、約12ヶ月という大幅な工期短縮を図ります。
- ・解体・建設工事の工事車両の運行ルートは、笛田住宅用地の東側道路(市道203-004号線)から深沢CC東側用地へ通じる仮設車路を設置することで、笛田住宅北側の県水道路や深沢CCに至る道路(市道203-002号線)を避ける計画とし、深沢CC利用者や周辺の住宅地、第1期で完成する深沢CC西側用地の入居者に対する安全性を確保します。

<入居者移転支援について>

- ・高齢入居者等に配慮し、入居者の視点で何が必要かを考えてサポートする“寄り添った移転支援”を実行するために、入居者対応は“自宅訪問”及び同じスタッフが対応する“マンツーマン体制”を基本とします。
- ・入居者がスタッフに個々の事情を打ち明けられるような関係性を築くことによって、移転への不安や心配が取り除かれるよう配慮するとともに、事業工程に遅延を生じさせないスムーズな移転が実現できるようにします。

<提案業務について>

- ・敷地北東角の余剰空間を活用し、居住者の多世代交流や健康増進活動を促す“地域の福祉・交流拠点”の整備を提案します。担い手として、市内で既に福祉事業や活動を行っている社会福祉法人や複数のNPO法人等の関心表明を得ています。
- ・余剰空間の目的外使用等による収益を自立的な団地運営組織の活動費用や維持管理費に充てられる仕組みを検討し、初動期の活動を支援します。
- ・多世代交流、健康増進に係る団地空間の使われ方とその効果を、大学の協力を得ながら検証し、自立的な団地運営組織の持続的活動に役立てます。