

提案書 (提案項目)

<p>件名</p>	<p>中村町住宅建替事業に伴う設計業務委託</p>	
<p>事務所の商号又は名称</p>	<p>株式会社 田辺設計</p>	
<p>中村町住宅の建替えにあたり、『良好な住環境の確保』、『近隣環境への配慮』、『ライフサイクルコストの縮減、建物の長寿命化』を主題として、多様な世帯・世代が安心して快適に住むことのできる住宅づくりを提案します。また、地域まちづくりと財政負担の軽減に配慮し、円滑な事業の推進を図ります。</p>		
<p>(1) 施設計画の基本的な考え方についての提案</p>		
<p>●良好な住環境の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>全ての住戸の主採光面は南向きとして採光・通風を確保し、健康的で快適な住環境を創出します。</li> <li>現状地盤を活かした計画とし、敷地内全体のバリアフリーに配慮します。また、住戸内は床段差をなくし、建具は可能な限り引戸を採用することでバリアフリー化と省スペース化を図ります。</li> <li>住戸配置は異なる住戸タイプを隣り合わせることでミストコミュニティを形成し、多様な世帯・世代の交流を促します。</li> <li>スケルトン・インフィルの考え方を取り入れ、住戸の間口寸法を揃えることで、将来的に供給目標戸数が変化した場合に3DKと1DKは相互に改修できる計画とします。【図2】</li> <li>エントランス・駐輪場・駐車場等の共用部は死角を作らない見通しが良い計画として、より安全性・防犯性を高めます。</li> </ul>		<p>配置兼1階イメージ</p>
<p>●近隣環境への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>再整備により発生する日影は、周辺住宅地への影響を最小限に抑えるように配慮します。隣接する住宅に対し基本計画に比べ日影の影響範囲を拡大しないように計画します。</li> <li>児童遊園は可能な限り面積を広く確保し、コモンスペースを兼ねた計画として地域に開放し、地域のイベント時には駐車場と一体利用することで周辺住民とのコミュニティを継承し醸成します。また、災害時には地域防災機能を担えるように、かまどベンチ・防災パーゴラ・マンホール型トイレを設置します。</li> <li>敷地西側沿道は並木として整備し地域アメニティの向上を図ります。敷地南側沿道は生垣を植栽して道路からの視線を遮り、居住者のプライバシーを保護します。</li> </ul>		<p>2~5階イメージ</p>
<p>●ライフサイクルコストの縮減、建物の長寿命化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>コンパクトな住棟計画とし、基本計画に比べ建築面積は約15%減、延床面積は約10%減、外壁面積を約30%減として建設及び改修コストを削減します。</li> <li>屋根はフラットで単純な形状として改修を容易にし、基本計画に比べ防水面積は約15%減、防水立上り総延長は約25%減として改修コストを削減します。</li> <li>近隣に対してボリュームを抑え離隔距離を確保することで圧迫感を軽減し、敷地の有効利用を図ります。【図1】</li> <li>ピットは水廻り下部に限定して設置し、土工事と残土処分費を削減します。</li> <li>躯体の高断熱化・高气密化を行い冷暖房負荷の低減をし、住戸内の一部には人感センサー付LED照明等を使用し、省エネルギー化を図ります。</li> <li>ソーラー外灯を沿道に設置し、省エネルギー化と地域の防犯に配慮します。</li> </ul>		<p>【図1】断面イメージ</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>コンパクトな住棟計画による近隣住環境への影響低減・コスト縮減</li> <li>ALC等による乾式工法壁とし開口部の変更に対応</li> <li>RC耐力壁</li> <li>乾式耐火遮音壁による戸境壁</li> <li>相互に改修可能</li> </ul>		<p>【図2】住戸改修イメージ</p>
<p>(2) 工事中の安全・近隣環境への配慮についての提案</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>工事に先行して道路後退部分を拡幅整備することで、大型工事車両の入退場時にも近隣の安全な通行を確保します。</li> <li>工事期間全体を見通した適切な仮設計画を検討し、各工事が安全かつスムーズに進み近隣に配慮するよう調整します。</li> <li>住宅に隣接した工事範囲には遮音性のある仮囲いを設置し、騒音の拡散を抑制します。</li> <li>土工事、躯体工事、解体工事等では低騒音・低振動の建設機械を採用し音や振動の出る工事に際して近隣に配慮します。</li> <li>土工事中の掘削面には粉じん発生防止剤の散布を行い、土ぼこりが近隣に飛散することを低減します。</li> </ul>		
<p>(3) 業務の成果物などの品質確保、業務の進め方及び取り組み体制の提案</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>フロントローディング型の取組体制をとり未検討事項の発生や手戻りを最小限にします。また、各段階で設計レビューと照査を行い、ダブルチェック体制で取り組みます。</li> <li>手戻り業務を無くすため、業務着手前に意匠・構造・設備・積算の各業務を詳細に検討した工程表を作成し、スケジュール管理と業務管理を綿密に行います。</li> <li>打合せには事前に確認事項を整理・準備して臨み、要求事項・与条件・問題点を掘り下げて検討を重ね、成果品に反映させて設計品質を高めます。</li> <li>積算は図面説明会を実施して、拾い落としのないように努めます。また、積算成果物は各担当者(横浜市・設計・積算)との突き合せ確認を行い、品質の確保を図ります。</li> <li>公共住宅の設計・監理業務の実績がある人材を中心にチーム編成し、使いやすく安全で快適かつ高品質な住宅づくりを目指して、確実に設計業務を推進します。</li> </ul>		<p>作業量</p> <p>フロントローディング</p> <p>従来の設計プロセス</p> <p>理想的な設計プロセス</p> <p>変更容易性</p> <p>作業量</p> <p>基本方針の確認</p> <p>基本設計</p> <p>実施設計</p> <p>積算</p> <p>発注・施工</p> <p>現場調査</p> <p>要望聞き取り</p> <p>意匠・調整</p> <p>見積り</p> <p>精緻物件調査</p> <p>全体構成</p> <p>施工性の確認</p> <p>最新市場調査</p> <p>与条件整理</p> <p>法令確認</p> <p>社内照会</p> <p>2D/3Dの検証</p> <p>▼社内DR</p> <p>コスト管理</p> <p>予算分析</p> <p>積算</p> <p>概算(段階毎の概算精度の向上)</p> <p>NE積算品質管理</p>