

[鏝(かすがい)]

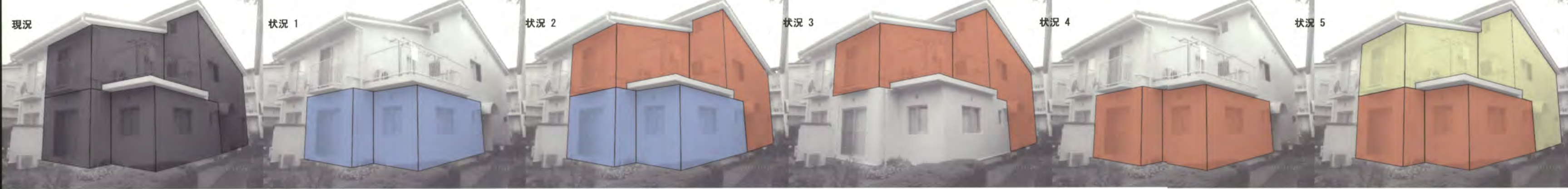
1. 立地状況

航空写真1
高蔵寺ニュータウンは
自然豊かな地域にある

航空写真2
しかし近づいて見てみると、

航空写真3
住宅が密集しており、いかにも
ニュータウンという感じである

航空写真4
その中で、石尾台は緑が多く
良好な住宅地になっている



2. 課題及び解決策の提案

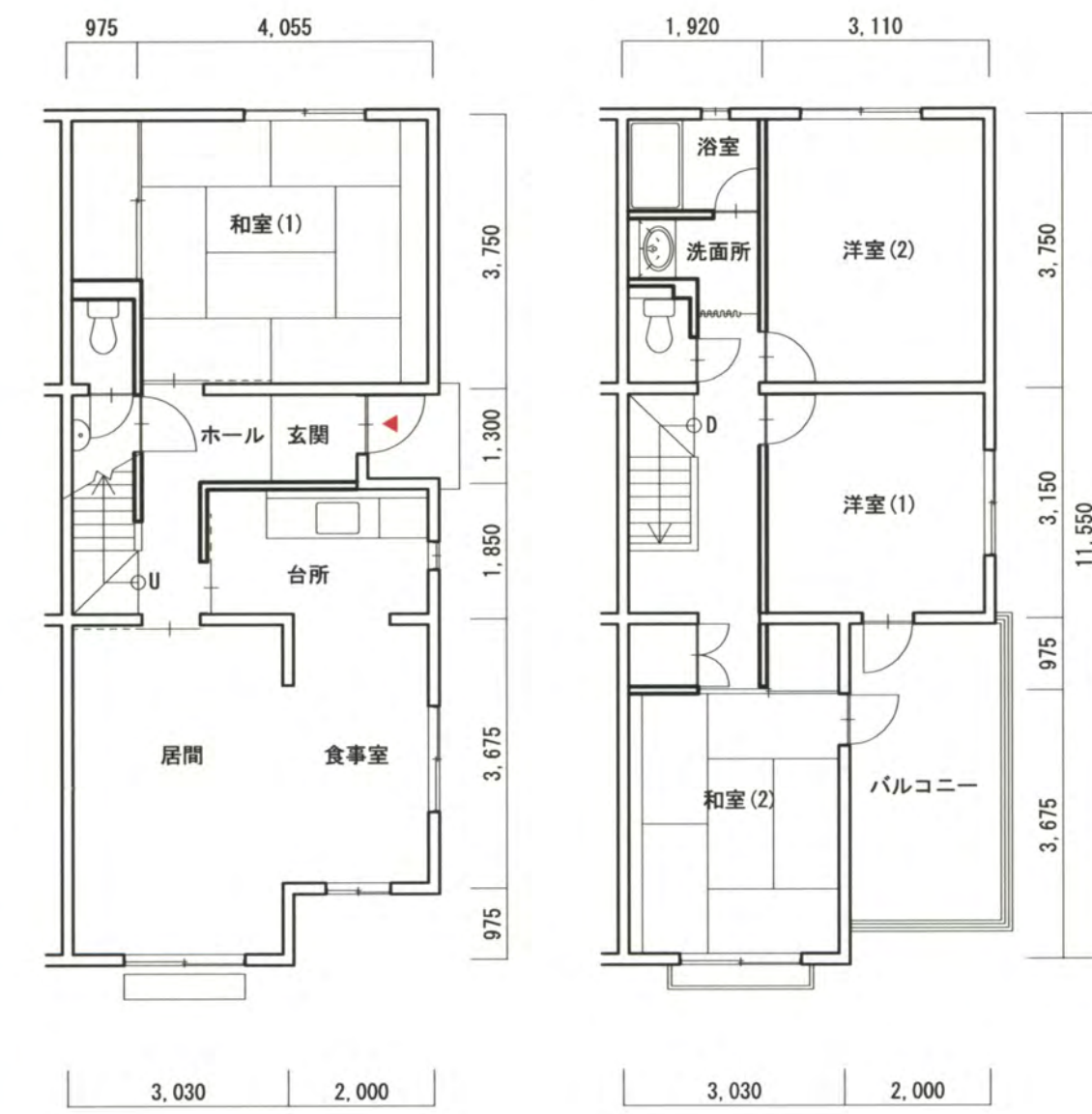
ニュータウンは農村から都市に流入する人口を受け止める為に1960年代以降各地で開発された。当時は若い世代が多く入居しており、現在その世代の高齢化が進み、空き家も増加している。この状況は日本各地共通で、様々な試みが行なわれている。その一例が「住み替え」である。「交通の便が悪い」、「子供が独立して夫婦二人で広い家を持て余している」、そうした場合に中心部のコンパクトなマンション等に移住し、残された家に子育て世代が入居する仕組みである。高蔵寺ニュータウンでも団地の1階をバリアフリー化し「高優良」として提供を始めたが、03年～07年の申し込み状況は倍率が2倍～7倍という状況で、需要を満たしていない状態である。

石尾台のタウンハウス(対象住宅B)でもバリアフリー化には対応していない。団地での例のように1階に居住スペースを設ければ生活はできるが、2階は利用しにくい。(対象住宅BはPC工法の為、床スラブの解体が難しく、階段の勾配を緩くはできない。)他の一般的なニュータウンであれば上記のような「住み替え」による解決策でも良いが、石尾台では近年の分譲宅地にはない良い環境で、住み替えを望む人ばかりではないと思われる。また、子育て世代向けにだけリノベーションしても、数十年後また同じ状況に陥ってしまう。よって、他地域への「住み替え」ではなく多様な世代が石尾台に住み続ける「長屋」を提案したい。(坂道や階段の多さ、徒歩圏店舗の減少等、生活の仕組み面でのサポートが同時に必要である。)

今回の提案の流れは下記の通りである(上図参照)。

1. 浴室及び洗面所が2階にあり、現在の階段の勾配は高齢者には厳しい(現状)
 2. 1階に高齢者向けのコンパクトな生活空間を設けて(青色)、この建物で引き続き生活する(状況1)
 3. それ以外の空間(赤色)を子育て世代向けの住戸にリフォームして長屋形式にする(状況2)
 4. 1階住民がこの住まいを手放す際は、(状況3)
 5. 子育てを終え、部屋を持て余した2階住民が1階に移り住む(状況4)
 6. 空室になった空間(黄色)に新たな子育て世代が入居する(状況5)
- この流れを作り出す事で多様な世代が石尾台で生活を続けることが可能になると考える。(石尾台内での住み替えを仲介する仕組みも同時に必要となる。)

このまま石尾台に留まり、コンパクトに1階で生活したいが2階も有効活用したい高齢者世帯、豊かな環境で育児をする為に石尾台で暮らしたい子育て世帯、両者のニーズがマッチすればこの長屋が「鏝(かすがい)」となり空き家と人を繋ぎあわせ、空き家の発生・増加を抑制する動きに繋がると考える。



1階 2階
現状平面図(一戸建ての住宅) SC=1/100

3. リノベーション図面

■想定条件

- ・階段の「大規模修繕」により確認申請が必要になるが、重大な既存不適格は無いものとする。
- ・PC工法である事を配慮し既設のRC躯体はそのまま残す。スリープ開口も行なわない。

■設計内容

- ・省エネ改修 → 平成25年基準相当
 - 躯体
 - 天井 : 吹付け硬質ウレタンフォーム 65mm
 - 壁 : 吹付け硬質ウレタンフォーム 30mm
 - 2F床 : ビーズ法ポリスチレンフォーム t=65mm
 - 1F床 : 撥水グラスウールボード24K 80mm
 - 開口部 : 内窓設置

- ・バリアフリー改修 → 特定居室の内のり面積基準以外は高齢者等配慮対策等級3相当

- ・本提案の応用性 → 提示された図面より対象住宅Bは「AD-T8E.W」と思われる(分譲戸数 38戸)。本提案は間取りがほとんど同じ「KT-5-2」(分譲戸数 114戸)等にも応用可能である。

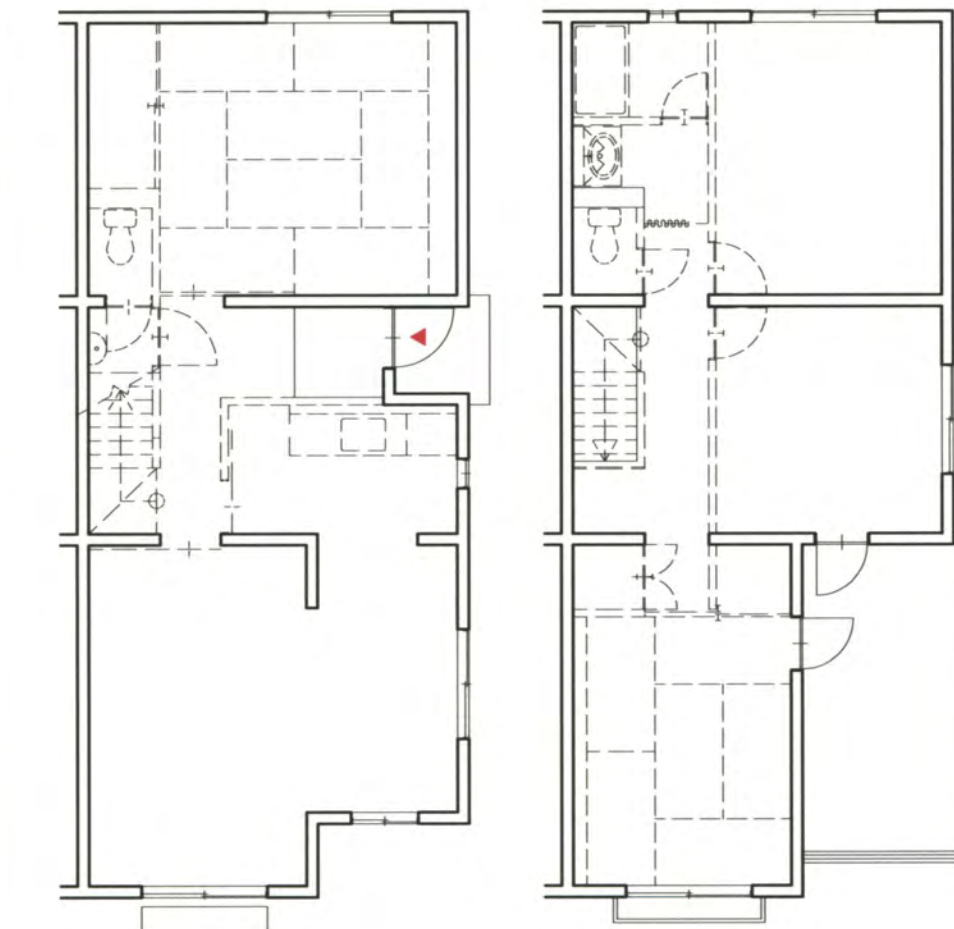
- ・床面積 : 103.66㎡ → 高齢者世帯 : 29.89㎡ + 子育て世帯 : 73.77㎡
集会所や貸倉庫、デイサービス等積極的に外部を使い、建物内は極力コンパクトに抑える。

- ・世帯間の音及び振動への配慮 → 1階の寝室はバルコニーの下に設けて就寝時間の差に配慮する。又、1階では両世帯の間に水周りを設ける事で生活音に配慮。

- ・コストアップするが、設備機器の位置が変わるので引越しせずに工事が可能(今回は未反映)。

- ・2階への入居希望者が単身者や夫婦のみの場合は、バルコニーに直接行ける鉄骨階段を設けて、和室に通じるドアを玄関にする事で、完全に1階と2階を分断する案も考えられる(内階段は撤去)。

- ・改修費は子育て世代向けの住戸の売却益もしくは賃貸収入で回収する。自己資金不足の場合は住み替えを仲介する団体が借り上げ主体となり、同じ仕組みにより回収する。



1階 2階
撤去位置図 SC=1/100

4. 概算改修費

・解体工事	¥ 800,000	→ 廃材処分費含む
・仮設工事	¥ 100,000	⇒ 養生、クリーニング
・内装工事 (*1)	¥ 2,500,000	
・断熱工事	¥ 1,500,000	
・二重窓工事	¥ 1,000,000	
・木製建具工事	¥ 750,000	
・電気工事	¥ 1,250,000	→ 換気扇、住宅用火災警報設備含む
・給排水工事	¥ 750,000	
・給湯設備工事	¥ 1,000,000	⇒ エコジョーズ2台
・設備機器工事	¥ 3,500,000	⇒ 2世帯分
・雑工事	¥ 350,000	→ スロープ新設(手摺共)、1階間仕切りカーテン含む

→ 小計	¥13,500,000
・諸経費(10%)	¥ 1,350,000
→ 合計(消費税抜)	¥14,850,000
→ 合計(消費税込)	¥16,038,000
→ 値引き後合計額	¥16,000,000

・A/C、窓カーテン、家具・家電、設計料、確認申請料等は別途。水道、電気、駐車場は支給とする。

- *1・・・内装仕様(全箇所共通) : 既設仕上げ撤去、造作天井+造作壁+造作床は下地から撤去
- 天井 : 2階及び1階BR天井 : 躯体+桧木+吹付け断熱 t=65+野縁受け+野縁+PB t=9.5+クロス貼
- ・1階天井 : 躯体+桧木+ (外周断熱部は要断熱)+野縁受け+野縁+PB t=9.5+クロス貼

- 壁 : 外周部 : 躯体+吹付け断熱 t=30+GL工法+PB t=12.5+クロス貼
- ・内周部 : LGS 65形+PB t=12.5+クロス貼
- ・界壁 : LGS 65形+両面にそれぞれ強化PB t=12.5 二重貼した中にGW(24K t=50)充填
- 1時間耐火構造認定+遮音構造認定

- 床 : 2F床 : モルタルダンゴ+ビーズ法ポリスチレンフォーム板 t=65+複合フローリング t=12貼
- ・1F床 : 鋼製束+大引+撥水GWボード24K t=80+構造用合板 t=24+複合フローリング t=12貼
- ・玄関土間は既設のまま



1階 2階
計画平面図(長屋) SC=1/100