

# (改造部門) 株式会社 ミラクルスリーコーポレーション

## STOCK × RENOVATION

～住みながらの再生～

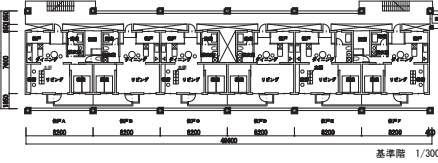
### 住み続けるということ

高齢者人口が50%を占める団地内で、今までの生活や人間関係を持続したまま、いかにして団地の再生が可能かを提案する。

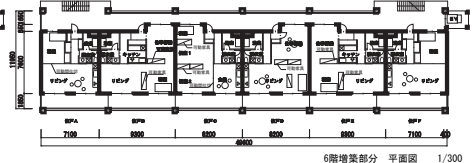
■ 33・34・36・38・39・40・41・42・43号棟 (壁式構造)

### コミュニティ

少子高齢社会が進行するなかであって、高齢者が元気で長寿を楽しみながら地域生活をすることは何が必要であるのか、それを実現可能とするノウハウはどのようなことが考えられるのか、また、人間関係が希薄になりつつある今日の社会の中で、歴史的・伝統的な「贈与・互助」の関係や「長幼の序」という考えも薄れている。これらのことを考慮した新しい団地再生の提案として、豊かな人間関係を取り戻そうという装置としてコミュニティプラザの設置や、井戸端会議(過去の庶民の生活には存在していた)に花を咲かせたり等と世代間交流も行える出合いの場を各棟ごとのミニホールや空中回廊を設置することで、コミュニケーションの活性化に繋がっていくであろう。



基準階 1/300



6階増築部分 平面図 1/300

本計画の成熟した団地での与条件にある居住人口比率を見ると高齢者人口の割合は50%を占め、若い世代と同数である。しかしこの計画地内には現在、住民相互の出合いの場がないことから世代間交流をいかに持つかが重要であると位置づけ、団地内再生なかではコミュニティプラザが交流の場として、コミュニティの形成に大きく寄与すると考えられる。

コミュニティプラザは世代間交流の場として設置するが、ここでは交流を目的とした様々な情報やイベントの開催と世代間の相互扶助の仕組みを持った事業を発信する基地としての機能もあわせ持つ。その機能として高齢者の生活支援や相談業務を若い世代の人たちがサポートし、また若い世代の子育て支援を元々高齢者が相談相手となり相互扶助のシステムを生み出す。さらにコミュニティプラザの中には、デイサービスセンターや高齢者介護支援センター、コンビニのようなテナントを誘致し収益を生む場としても機能する。

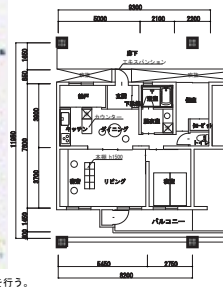
### 住棟のこと

住棟計画では既存住棟2棟(20戸+30戸 計50戸)を撤去した跡地にコミュニティプラザを設置する。そのため新たに50戸の住戸を設けなければならない。この新設住戸は残りの11棟の1部に新築特許の「ミラクル工法」を用いて1層分を増築し、不足が生じた50戸の住戸+16戸の計66戸を確保する。これにより、新しく生まれ変わる11棟は地上6階建てとなる。既存住戸を壊した後の、残りの16戸に関しては各棟の一住戸を(計11戸)ミニホールとして設置し(各棟の3階に設置、それらを空中回廊でつなぐ)残りの5戸は新たに賃貸、分譲する。また各住棟には新設の階段・廊下及びエレベーターを設置し、高齢者・障害者の方が移動しやすい環境を整える。

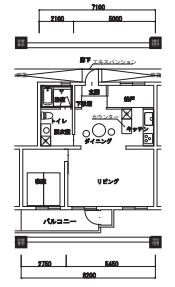


36号棟の裏壁面をcinema wallとして活用し、35フィートサイズの広場にて上映会を行う。

■ 33・34・36・38・39・40・41・42・43号棟 (壁式構造)



壁式既存 住戸A平面図 1/150



壁式既存 住戸B平面図 1/150

総事業費 28億8千8百48万円

世帯別負担費 760万1,263円(20世帯×38万4千円+300円)

(この再生案の事業費は上記のとおりであり、全世帯数でみるとかなり低廉な再生が可能である)

### 増築(改装)に伴う、住民の方々の移動について

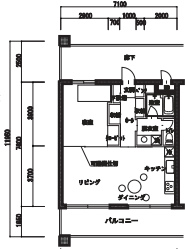
- ・この提案は、今までの生活が持続可能な最小限の移動を考える。
- ・増築工事を行う際、団地外に仮住まいをすることはなく団地内移動が可能である。
- ・住民は全棟建替の場合と同じく2回の引越しを行うこととなるが、(1回の方もあり)団地内での移動となるため、費用の面でも又今までの近所との付き合いという点でもメリットがあると考えられる。

### 6階増築棟(ミラクル工法)について(実現可能な将来のアイデアとして)

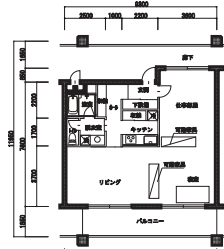
- ・屋根材一体型太陽発電パネルを設置し、共用部の電力に利用する。
- ・屋根に降った水を貯留槽に蓄え、共用部のガーデニングに利用する。
- ・躯体の外壁を風雨から守る為に、カーテンウォールを設置し、躯体の中性化を抑える。

### コミュニティ棟について(実現可能な将来のアイデアとして)

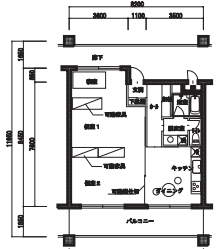
- ・屋上にピオトープ、畑、コンポストプラント、太陽光発電パネル、風力発電機軸風車を設置し、エネルギーの自給自足(ゼロ・エミッションの実践)を行い、環境共生の促進へと繋げる。



6階増築部分 住戸A平面図 1/150

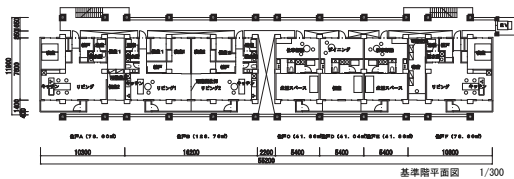


6階増築部分 住戸B平面図 1/150

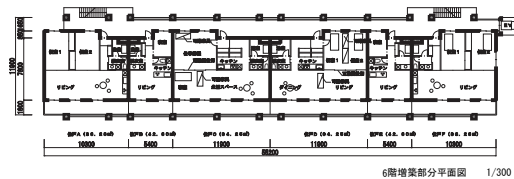


6階増築部分 住戸C平面図 1/150

■ 31・32号棟 (ラーメン構造)

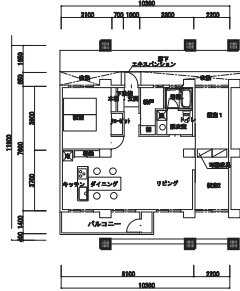


基準階平面図 1/300

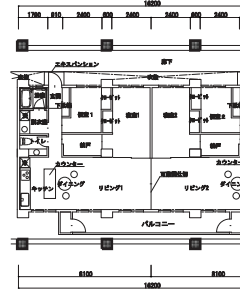


6階増築部分平面図 1/300

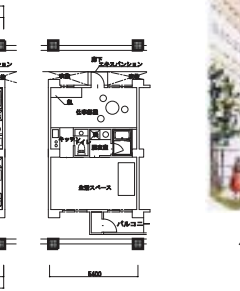
■ 31・32号棟 (ラーメン構造)



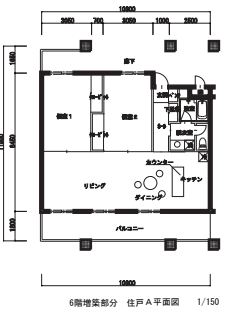
壁式既存 住戸A平面図 1/150



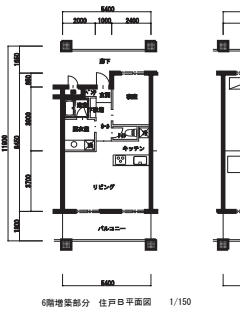
壁式既存 住戸B平面図 1/150



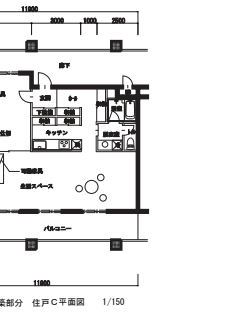
壁式既存 住戸C平面図 1/150



6階増築部分 住戸A平面図 1/150



6階増築部分 住戸B平面図 1/150



6階増築部分 住戸C平面図 1/150

### cinema wall について

住民間の交流をはかるイベントと60号棟の裏壁面をcinema wallとして活用し、35フィートサイズの広場にて上映会を行う。

また、35フィートサイズの広場は外部の方との交流をはかる目的で開放し、青空市場など住民参加型のイベントを行える場所とする。



空中回廊を望む

### 空中回廊と各住棟に設けたミニホールについて

ミラクル工法によって増えた16住戸の内、各住棟の3階の1室に設けたミニホールは、住民の交流の場として活用される。またそのミニホールを空中回廊でつなぐ、住棟間の交流も促す。

さらに、住民は高齢者が半数を占めることを考慮し、コミュニティプラザまでの道りは空中回廊を通って安全に行き来できるものとする。

### 住宅プランについて

“現在住んでいる住民の方々と話し合いにより決められていくものである。”

#### プラン例

##### 31・32号棟既存部分

- 住戸A・F 階段のあった部分を部屋に取り込み、個室や書斎として使用。
- 住戸B 2住戸だったものを、間の壁を可動間仕切りとし入り口を2つ設けることで2世帯住戸として使用できる。また別々の住戸としても使用できる。
- 住戸C・D・E 2住戸あったところに3住戸を設ける。1人住まいとしても使用でき、入り口側を仕事スペース、奥を生活スペースとすることで、SOHOのような住み方もできる。

##### 33・34・36・38・39・40・41・42・43号棟(壁式構造) 棟既存部分

- 住戸A・F 階段のあった部分を部屋に取り込み、個室として使用。既存の細かい部屋の仕切りをなくし、棚などで緩やかに空間を仕切る。
- 住戸B・C・D・E A・Fと同様、細かい仕切りをなくし広く部屋を使用できるようにする。

##### 増築部分

- 既存部分よりも自由な間取りが可能となるため、様々な世帯や生活形態に対応できるようにする。
  - ・仕事部屋を備えた住戸 → 玄関から仕事部屋と生活スペースを別々に行き来できる。可動間仕切りや可動家具などで仕事部屋と生活スペースのボリュームを調整する。
  - ・人数の多い世帯に対応できるよう、可動家具や可動間仕切りを使用する。