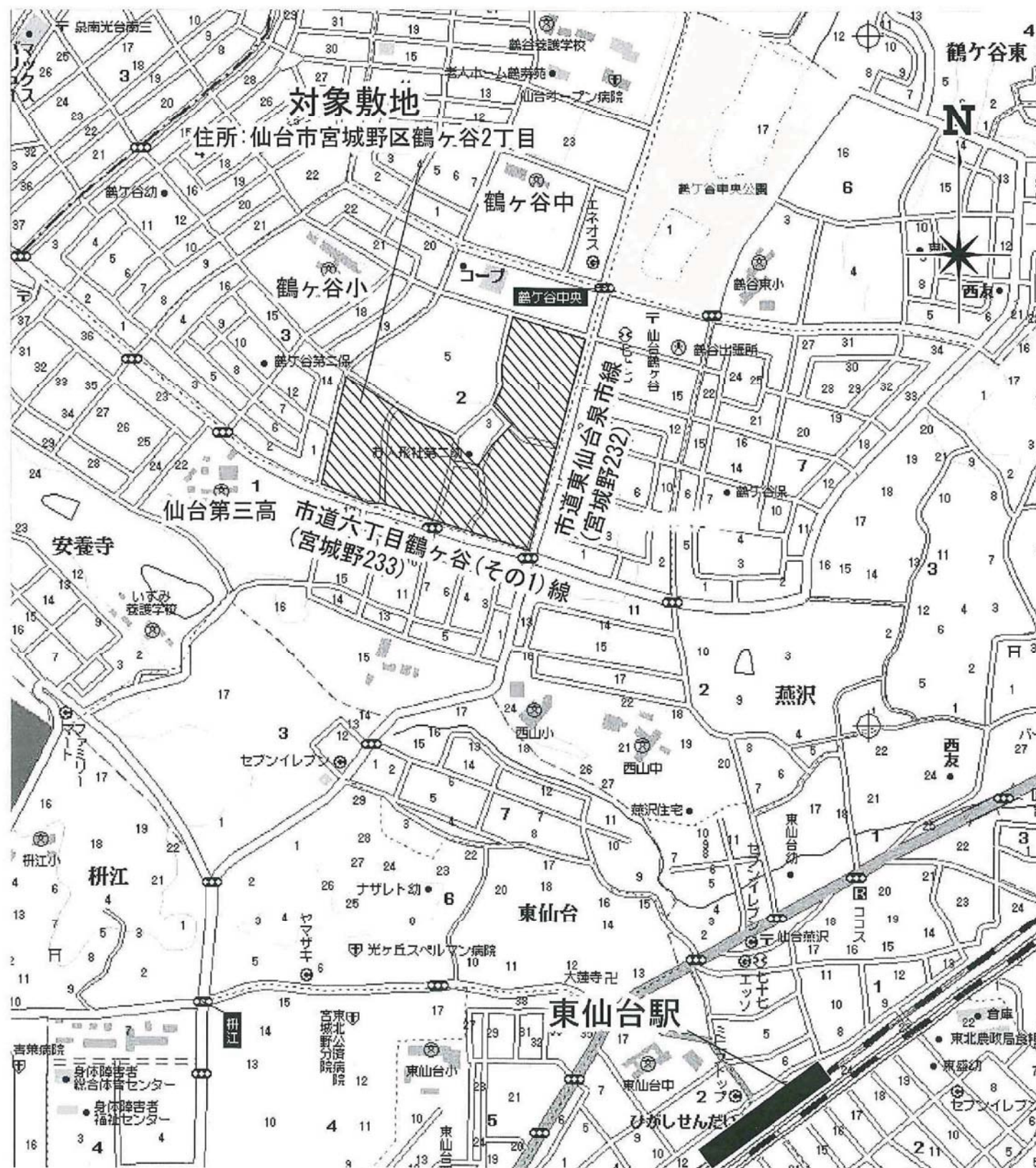


鶴ヶ谷第一市営住宅団地再整備事業 基本設計概要書

本書は基本設計時点での検討項目・コンセプト及び要求水準を基に作成した参考例である。
本工事に当たり遵守しなければならない要求性能の水準については、要求水準書による。

2008年2月
(2015年10月一部修正)

仙台市 都市整備局 公共建築部 市営住宅課



-1. 計画の条件

-1-(1) 立地条件の整理

ア．所在地 宮城県仙台市宮城野区鶴ヶ谷二丁目1番地 他

イ．土地利用 鶴ヶ谷第一市営住宅は、昭和40年代に整備された、仙台市でも最大規模の市営住宅団地である。鶴ヶ谷第一市営住宅団地再整備事業（以下「本事業」という。）実施当初は施設の老朽化が進み、良好な居住環境が確保できなくなっていたほか、居住者のライフスタイルの変更に対応した住まい方ができないなど、多くの課題が生じていた。本事業ではこれまで、建替えに合わせて様々な間取りタイプの住戸やエレベータの整備などを行ってきたが、市営住宅を含む鶴ヶ谷地域全体の高齢化が進行しており、地域の様々な活動に対する活力が弱まり、コミュニティ維持に課題が生じている。

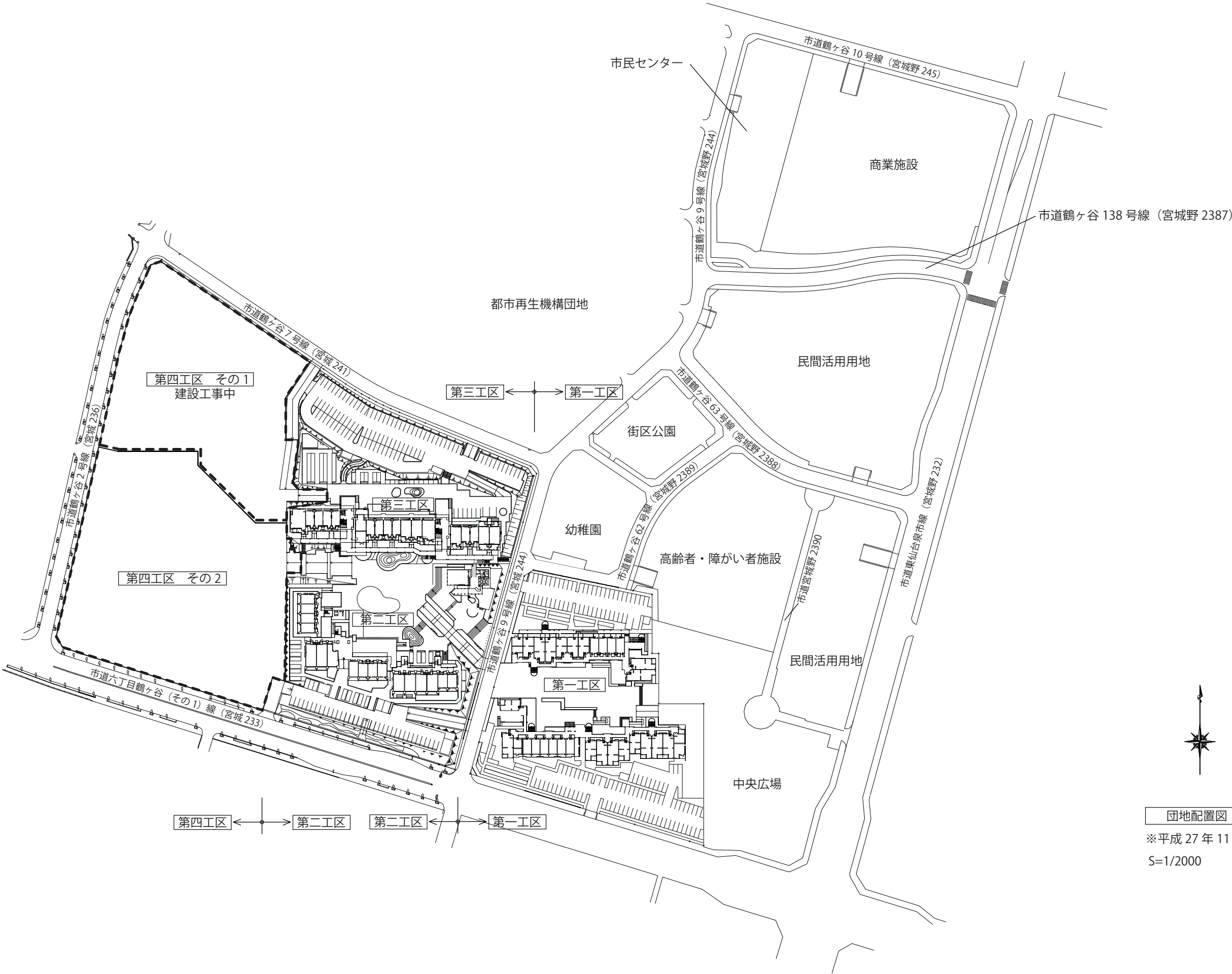
また、以前は地域住民が利用できる施設は市民センターなどに限られていたが、本事業により地域に開かれた集会施設が設置され、今後、新市民センターや中央広場等の地域住民が利用できる施設の設置を予定している。

商業施設については、以前は団地住民及び近隣周辺の住民を対象としていた鶴ヶ谷中央商店街が主なものであったが、本事業により団地北部の民間活用用地に地域の活性化に寄与する民間商業施設を呼び込むなど、既存商業施設を含め地域の賑わいが期待される。

ウ．交 通 鉄道交通網は、それぞれ直線距離で地下鉄南北線旭ヶ丘駅が西へ約2.8km、ＪＲ東北本線の東仙台駅が南東へ約1.3km、ＪＲ仙台駅は南西へ4.2kmのところに位置しており、それぞれの駅から公営バス路線がある。道路網は国道45号線や仙台バイパス等の主要幹線から離れ、比較的車の少ない落ち着いた街並みであったが、市道東仙台東線がバイパスへ接続する等、交通体系が変化している。

また、団地内においては、敷地内通路・階段・スロープが整備されているものの、敷地全体では20mもの大きなレベル差があり、高齢者・障害者などの利用に大きな障害となっている。

エ．環 境 旧市街地を取り囲む形の丘陵地に位置する。昭和40年代の開発にあたり、ほぼ敷地中央を横断する深さ約15mの谷を、丘部を削った土で埋めるという大規模な造成を行っている。周辺には大堤公園・鶴ヶ谷中央公園等、豊かな自然環境があり、鶴ヶ谷中央公園では初冬からハクチョウ・カモの飛来があり、また早春のコブシ・サクラなど地域の人たちの憩いの場となっている。



団地配置図

※平成 27 年 11 月時点
S=1/2000

Ⅱ-3. 事業の課題を具現化するための内容

基本方針として掲げられた4つの課題（テーマ）を具現するために、まずテーマ毎に具体的な目標を設定する。
さらに、その目標を具現化するための具体的な内容（項目）を定め、検討の方向性を示す。
それらをまとめ、下記表に示す。

表 鶴ヶ谷第一市営住宅団地再整備事業におけるテーマ・テーマ毎の具体的な目標・目標を具現するための具体的な内容

鶴ヶ谷第一市営住宅団地再整備事業の4つのテーマ	テーマ毎の具体的な目標
	（基本設計時に検討した事項）
①市営住宅の住環境の改善	居住人数に合った、適切な住戸面積の確保、多様な住戸タイプの供給
	居住空間の快適性の向上（日照、断熱、遮音等を十分に確保）
	ユニバーサルデザイン採用による、誰もが住みやすい居住空間の構築
	経年による汚れ・劣化のし難い、仕上げ材等の採用
②高齢者や障害者が安全、安心に生活できる生活環境づくり	敷地内外が安全かつ快適に歩行できる、敷地造成計画
	歩行者に安全な、歩車道分離による動線計画
	シルバーハウジング、グループホーム、車いす対応住戸などの整備、導入
	住戸間のコミュニケーションが可能な、空間の設置
	コミュニティ菜園や、ゲートボール場等の「ふれあい」活動空間の設置
	防犯に配慮した住戸及び住棟計画
	地震などの災害に強い施設づくり
	高齢者が日常生活上必要な、最小限な店舗施設の導入
③地域活力の向上	近隣住民が気軽に通り抜けできる、緑の並木道の整備
	市営住宅住民のみならず、近隣住民も利用できる大きな広場・通路の整備
	住民によるフリーマーケット等が開催できる空間の整備
	災害時における地域拠点としての機能整備
	工区毎にテーマを持たせた、魅力あるファサードの形成(色彩計画を含む)
④豊かな緑資源を活用した、快適な生活環境形成 サブテーマ「地球環境に対する目標」	敷地周辺に、中低木のグリーンベルトの設置
	敷地周辺に誰でも利用できる。木陰の散歩道の配置
	四季を感じさせる植栽計画
	ヒートアイランドの抑制を目指した、屋上緑化の推進
	ソーラー・風力発電等の設置による、環境負荷低減対策
	雨水再利用や落葉の堆肥化等による、循環型市営住宅推進
	敷地内CO2の低減を目指した、緑化率20%を超える植栽計画



目標を具現するための具体的な内容 （基本設計者が提案した項目で、実施設計時に検討すべき事項）		
	第四工区建設工事	
	その1	その2
住戸タイプ・面積、住戸数のバランス	※1	※1
住棟の配置	○	○
エレベーター・スロープ・手すり	○	○
低汚染の塗装材料	○	○
適正なレベル差・スロープ	○	○
歩車分離動線	○	○
関係各課との協議による	※2	※2
住棟配置・広場・コミュニティ空間 （セミパブリックスペースなどを設ける）	○	○
耐震性向上の提案	○	○
店舗転用スペース	—	—
緑のプロムナード	—	○
広場・通路	○	○
広場	○	○
防災広場の提案	—	—
ゆらぎのある立面	△※3	△※3
グリーンベルト(緑地帯)の設置	—	○
緑のネットワーク・広場	—	○
植栽計画の提案	○	○
屋上・壁面緑化の提案	△	△
ソーラー街灯などの提案	○	○
天水桶の提案	○	○
緑化率20以上	○	○

- 凡例
- ：検討すべき

：コスト効果を踏まえて

検討すべき

—：該当しない
- 1 要求水準書にて定めている

2 要求水準書にて車いす住戸の設置を定めている

3 バルコニー手すりの材質や形状等で建物のファサードに変化をつけてゆらぎのあるデザインを検討する

Ⅲ-1. 土地利用計画

基本構想による土地利用ゾーニングをふまえ、さらに設計方針を受けて、具体的な土地利用計画を策定する。

Ⅲ-1- (1) 土地利用ゾーニング

ア. 公共施設 敷地面積 約 6.7ha

1) 市営住宅

敷地の南西部に、700 戸の住宅・2 ヶ所の集会所・広場通路・緑地帯を設ける。

2) 市民センター

市民センターは北側の民間活用エリアの北西の角に配置する。敷地面積は約 3,500 m²とする。

3) 中央広場

地域のための中央広場を設ける。

この広場はこの地域の空間的・意識的な中心となり、地域と一体となった活用が図れるようにする。

4) 緑地

南や東側の幹線道路沿いに連続した緑地帯を整備する。これは、景観向上や防火帯の機能も有する。

南側緑地帯の幅員は 5m 程度とし、良好な住環境と防犯のため必要な視界を確保した植樹帯を形成する。

東側緑地帯は幅員 6m 程度(内、歩道 2.5m 程度を整備)とする。道路境界と地盤高低差があり、のり面も同時に形成する。

5) 街区公園

現在の公園は元々事業区域全体をカバーする位置として設定されているので、街区公園の配置については現状のままとする。街区公園の移設も考えられるが、外周の接道の条件は厳しく(外周の 3/4 の長さを接道)、現在の位置からの移動は、公園のためだけに道路の新設が必要になるなどの不合理があるため、現状の位置での再整備を基本とする。

イ. 民間活用施設

1) 商業施設等

地域住民の日常的な生活利便性の向上に資するとともに、既存商業センター地区の機能の補完、連携による新たな魅力あるセンター地区の形成を図るため、地域密着型の商業施設を誘導する。敷地面積は約 9,800 m²とする。

2) 健康増進施設等

市民の健康増進、高齢者や障害者の自立支援の観点から、健康増進施設、医療施設、高齢者・障がい者福祉施設等を誘導する。敷地面積は約 10,000 m²とする。

3) 住宅等

多世代居住の実現や住み替えの受け皿とするため、住宅を誘導する。敷地面積は約 5,000 m²とする。

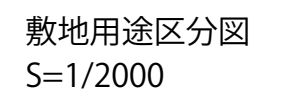
ウ. 高齢者・障がい者施設

1) 高齢者施設

敷地面積 4,500 m²とする。

2) 障がい者施設

敷地面積 2,000 m²とする。



Ⅲ-2. 街区・住棟配置計画

Ⅲ-2- (1) 全体の構成

このような集合住宅の場合、また特に鶴ヶ谷第一市営住宅では事業の課題と目標にも掲げられる通り、コミュニティの衰退をいかに復活・形成していくかが大きな課題となっている。ここで積極的なコミュニティの形成ができるためには、過去の建築計画の研究結果から、「住棟の配置・住棟へのアクセス・共有空間のつくり方・アプローチと住戸平面のゾーニング」が大きな要素となっていることが分かっている。

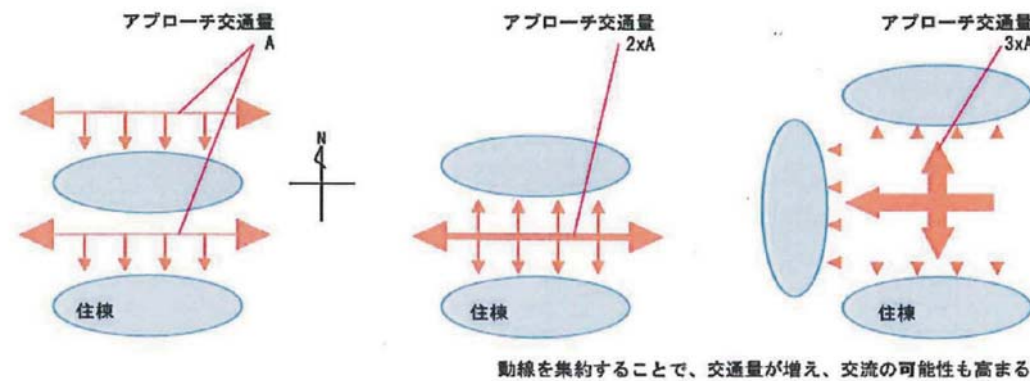
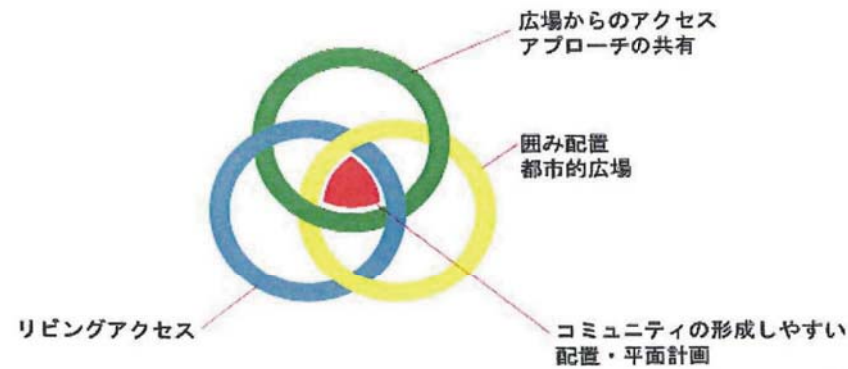
その結果からコミュニティの形成のために、第1に住棟を囲み配置とし、その中央の強く共有空間と感ずることができ、帰属感の強い広場から、全ての住棟にアクセスすることである。

第2にその広場は都市的広場とし、より多様な活動ができるようにすることである。但し並木などの配置・舗装の仕方など場所ごとに配慮が必要である。

第3に住戸はリビングアクセスとし、住戸の中でもよりパブリックな空間であるリビングを広場側にもってくることである。これは、過去に例の多い、閉ざされがちな寝室が、アプローチ側に面することなく、リビングがアプローチ側にあることで、より開放的に住戸のそれぞれの生活感が滲みでてくるような構成とすることである。但し、住棟の向き・日照に配慮する。

図：コミュニティ形成の三つ巴構成

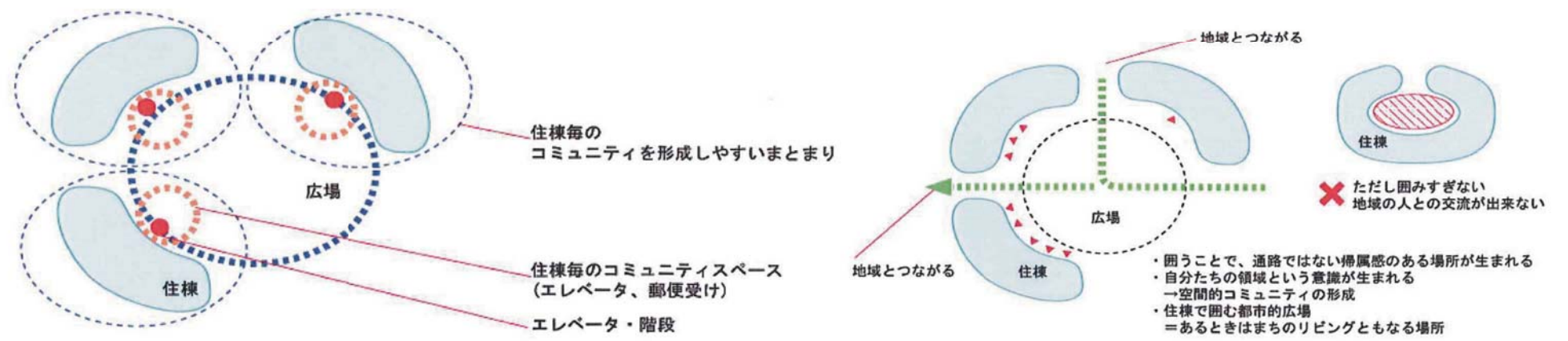
3つの要素がコミュニティを形成しやすい集合住宅をつくる



図：アプローチ空間の共有と交流の可能性

Ⅲ-2- (2) 住区の構成

それぞれにコミュニティを形成しやすいまとまりを持った各住棟（住区）が、広場・通路を囲む構成とする。広場・通路が住棟相互をつなげる空間的な要素ともなる。



Ⅲ-2- (3) 住棟の配置

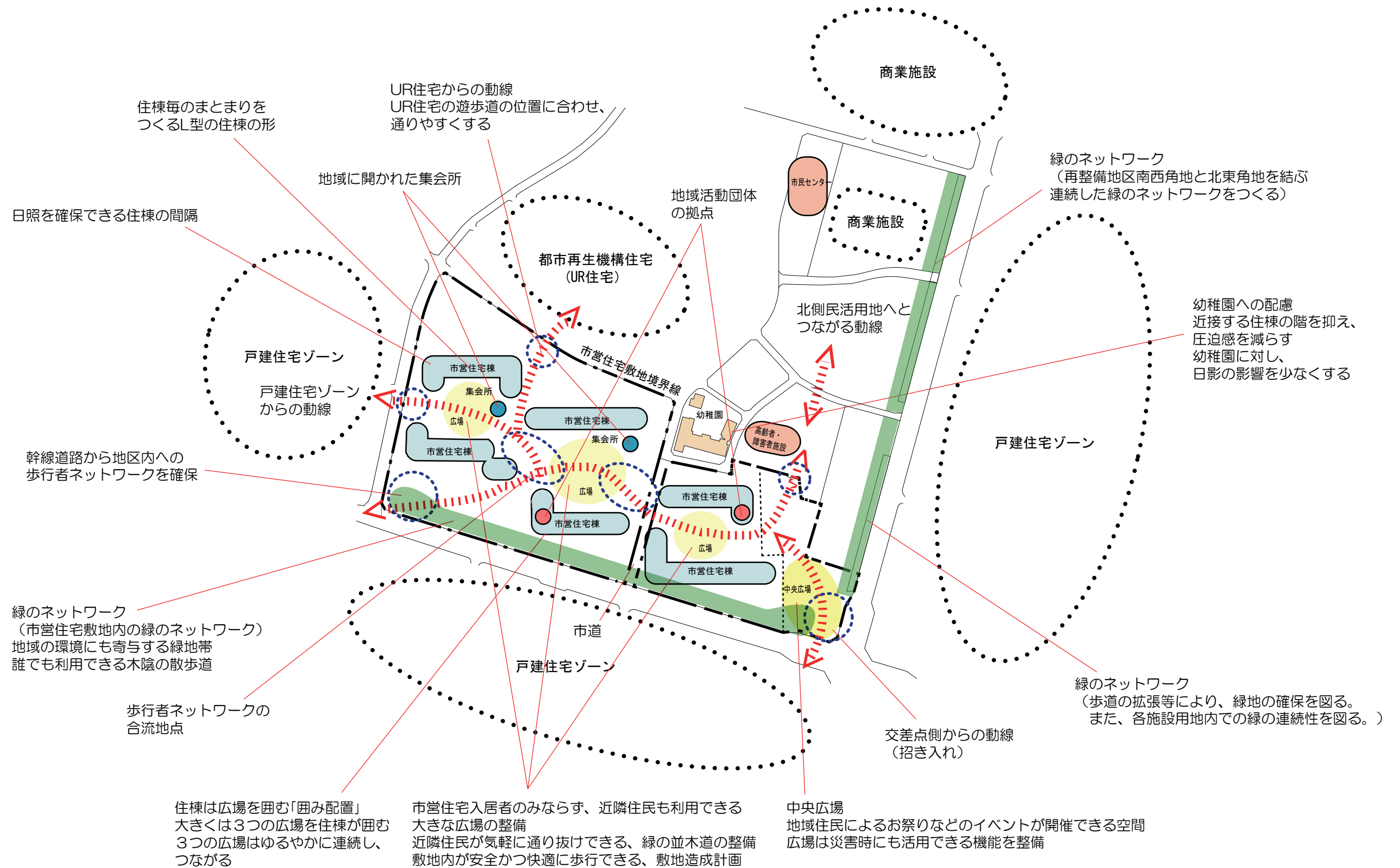
当地域は、周辺は住居系の既製市街地で、北側にURの5階建て団地、東・南は幹線道路を挟んで戸建住宅、西は道路を挟んで戸建住宅がある。また私立の幼稚園も近接する。これら近隣に対しての日影などの影響をできる限り少なくすることが必要である。

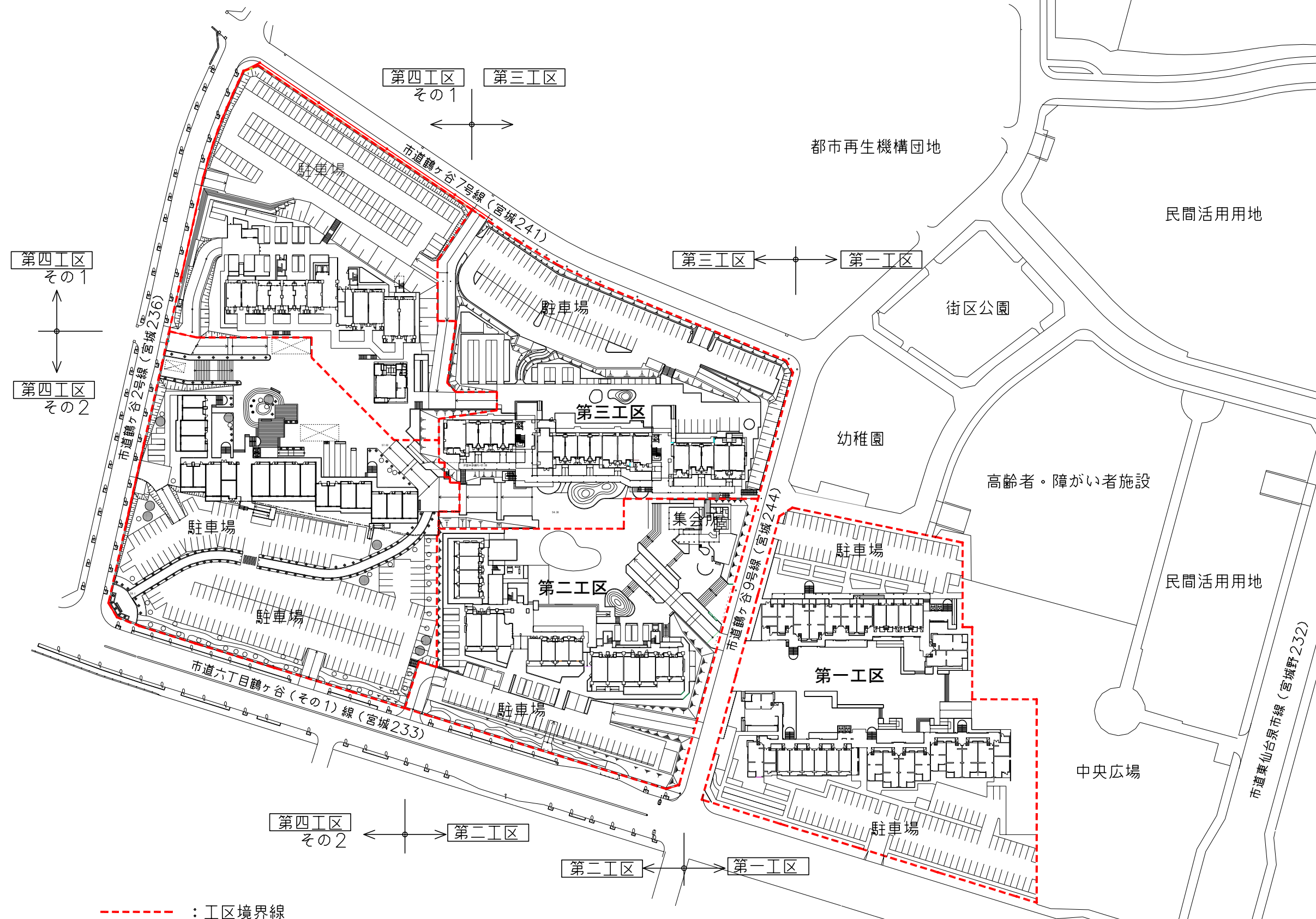
また、周辺地域住民が日常的に自由に市営住宅エリアに入れ、通り抜けでき、中央広場・高齢者・障がい者福祉施設・民活用地や北部に位置する市民センターにアプローチできる雰囲気も必要とされる。

そのためには、広場・通路を中心とした住棟配置「囲み配置」を基本としながら、広場・通路を通り抜けしやすい構成も考える。

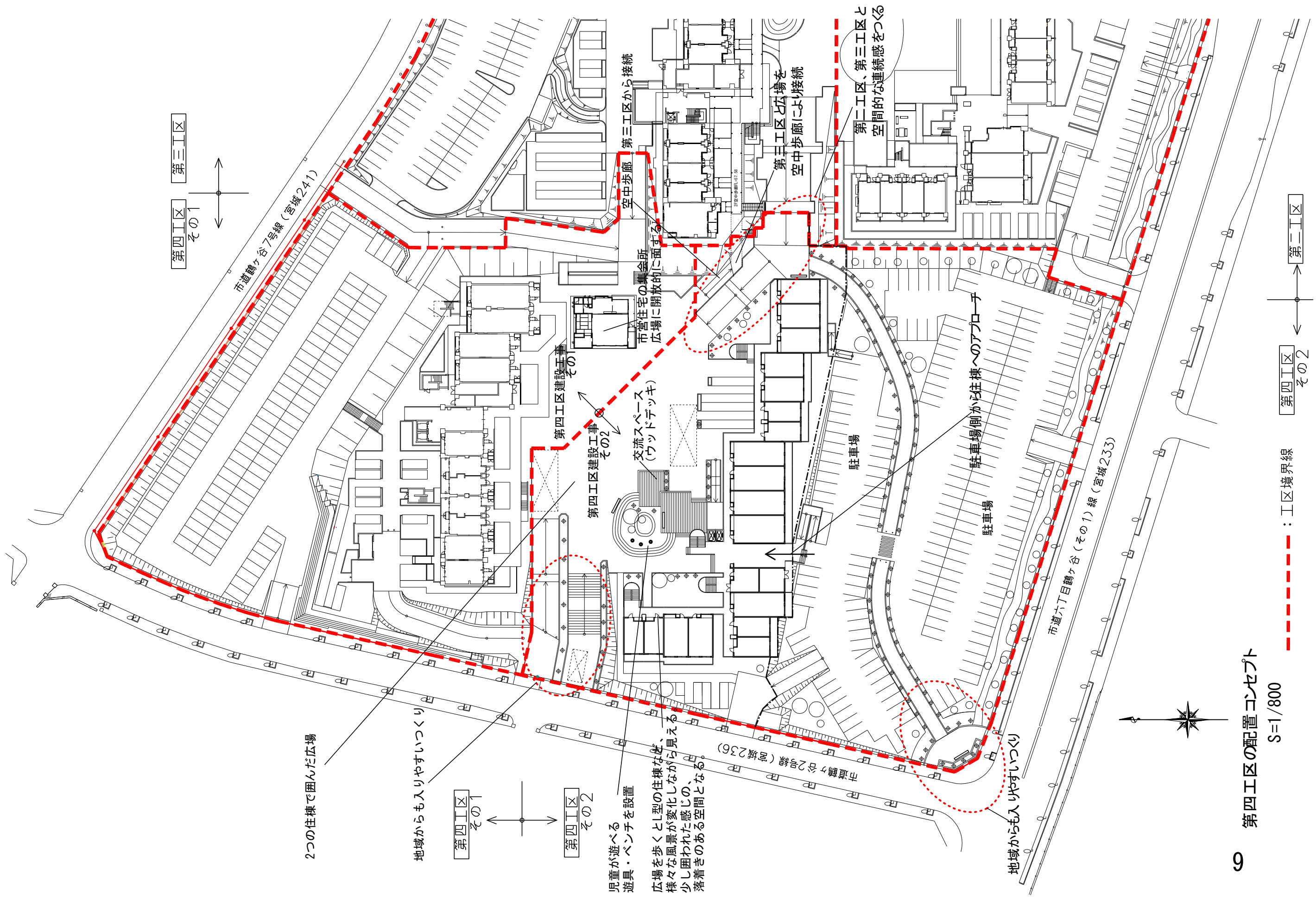
また、北側民活用地も含めると、敷地全体では約20mのレベル差があり、高齢者や車イス利用者の大きな障害ともなっている。これに対しては、市営住宅の棟同士をつなぐブリッジを設置し、またエレベーターを使うことでスロープなどを通行することなく移動できる範囲をできる限り広げる工夫を行う。

また、この事業はD.B（実施設計+施工）により4工区に分けて発注されるので、実施設計時にも変わることなく守るべき要求水準を示し、将来に渡っての敷地全体の統一感を確保する必要がある。そのため全ての棟の軸線は真北を基準とした直行グリッドに定める。

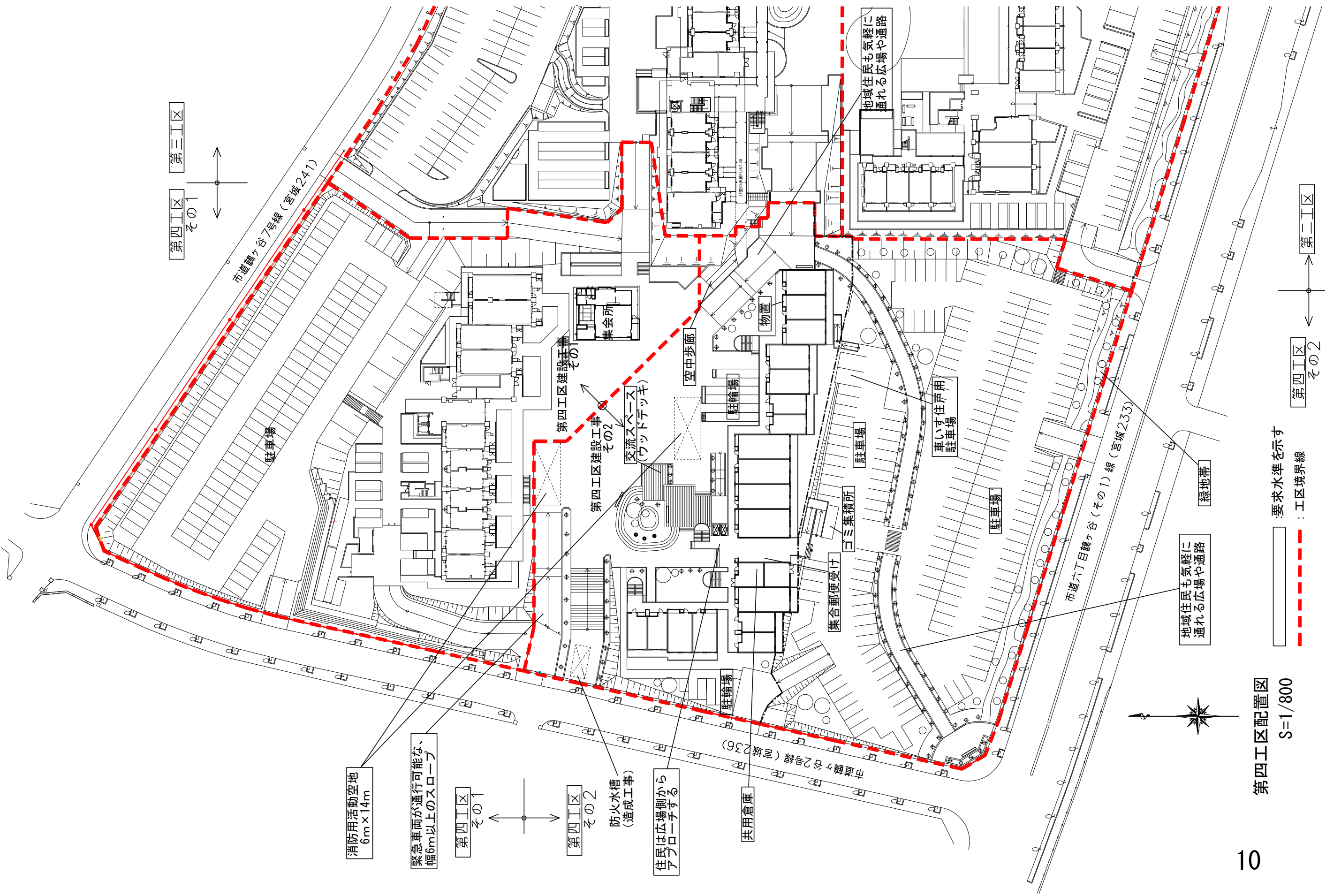




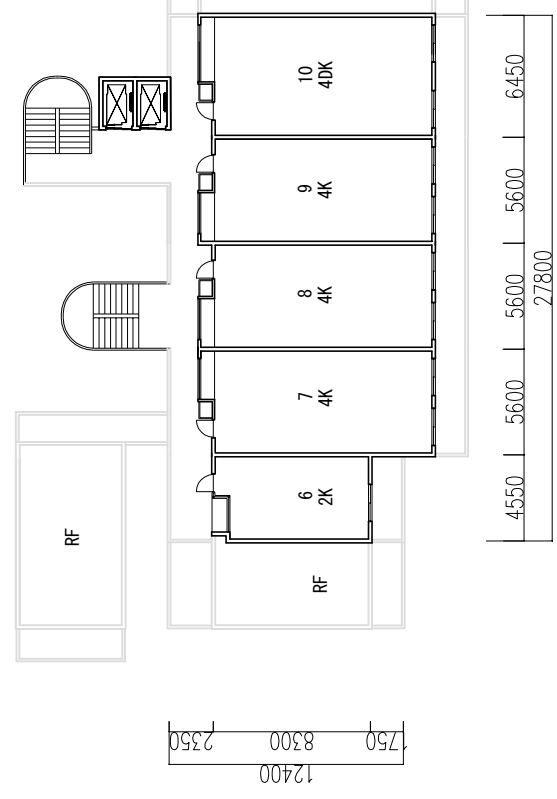
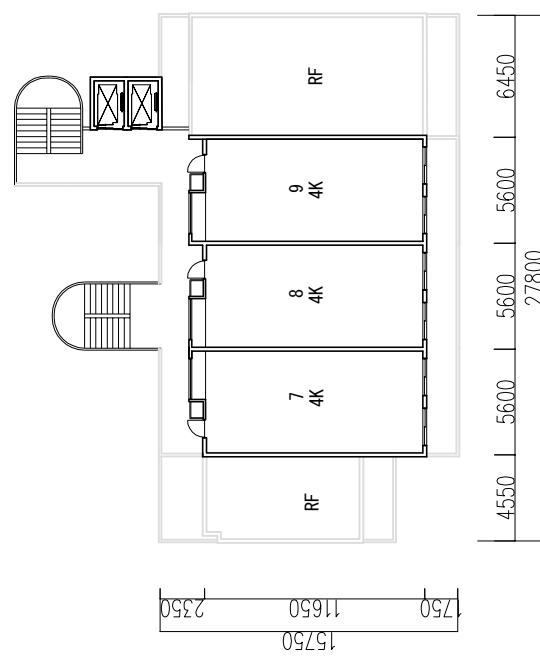
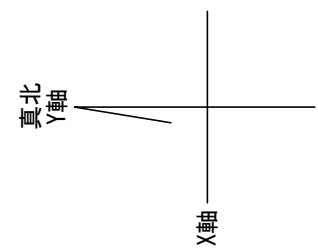
敷地利用区分図
S=1/1500

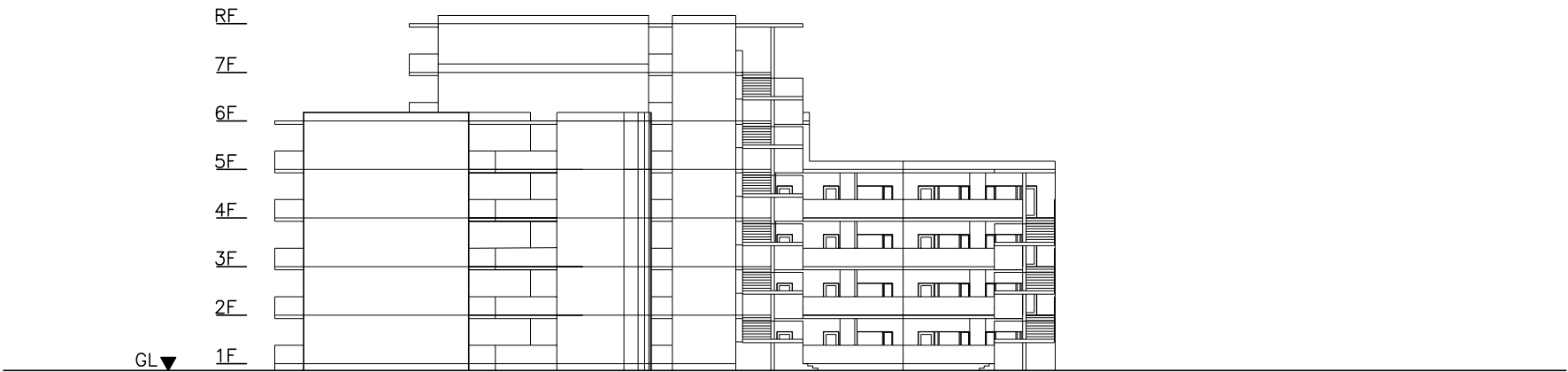


9 第四工区の配置コンセプト

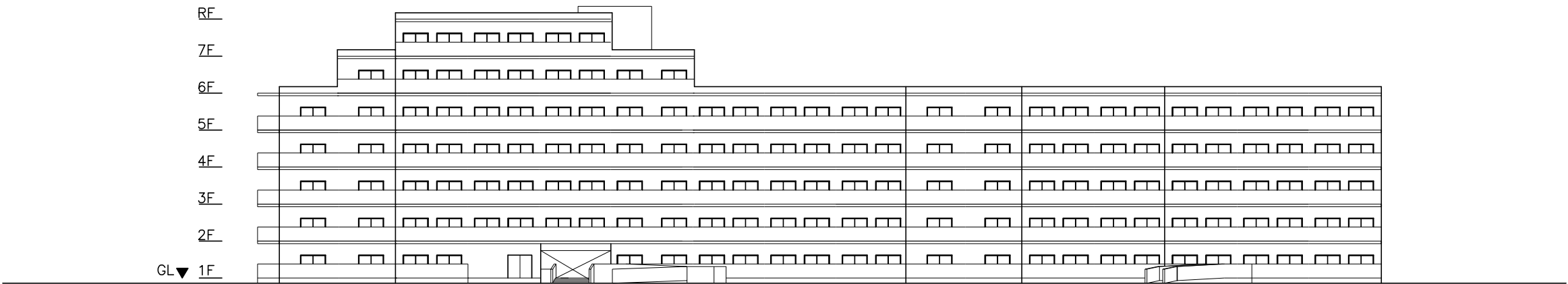




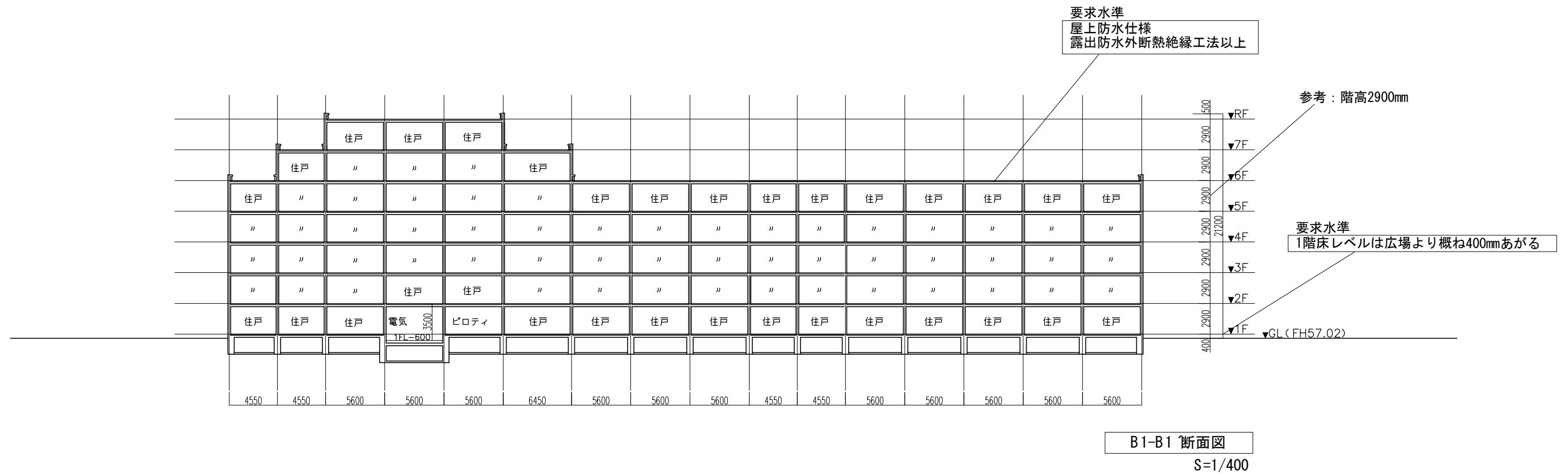
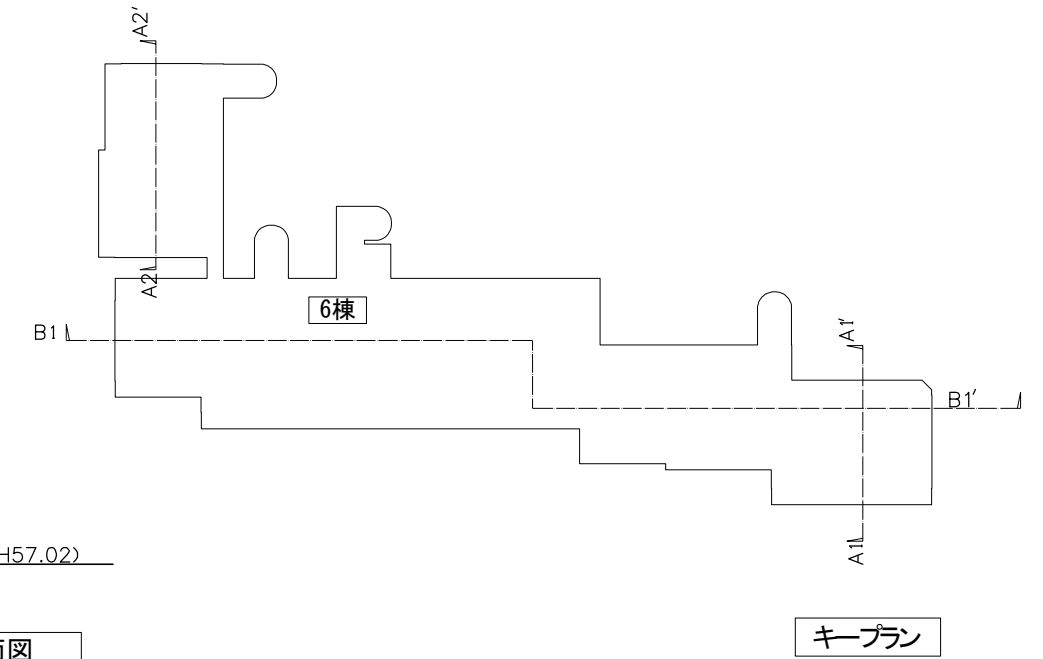
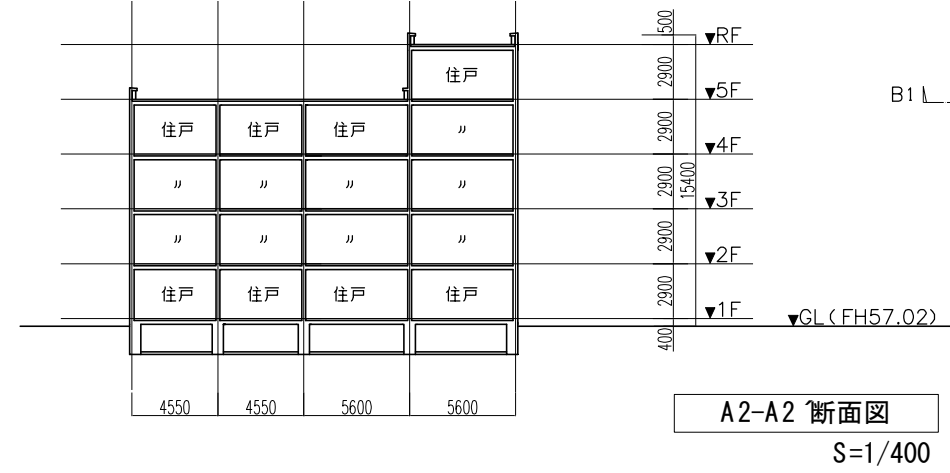
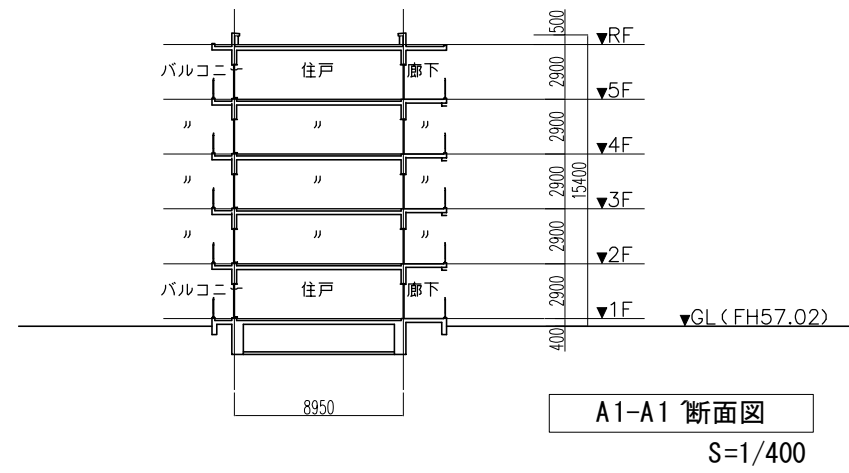




東立面図
S=1/400



南立面図
S=1/400



建築概要・面積表
面積単位: m²

第一工区	棟	1棟	2棟	合 計
	戸数(戸)	67	91	158
	構 造	RC造	RC造	
	階 数	6	6	
	建築面積	1,209.72	1,459.07	2,668.79
	住棟延べ床面積	4,550.47	5,741.41	10,291.88
	集会所延べ床面積			
	その他延床面積	145.90	130.54	276.44
	延床面積合計			10,568.32

面積単位: m²

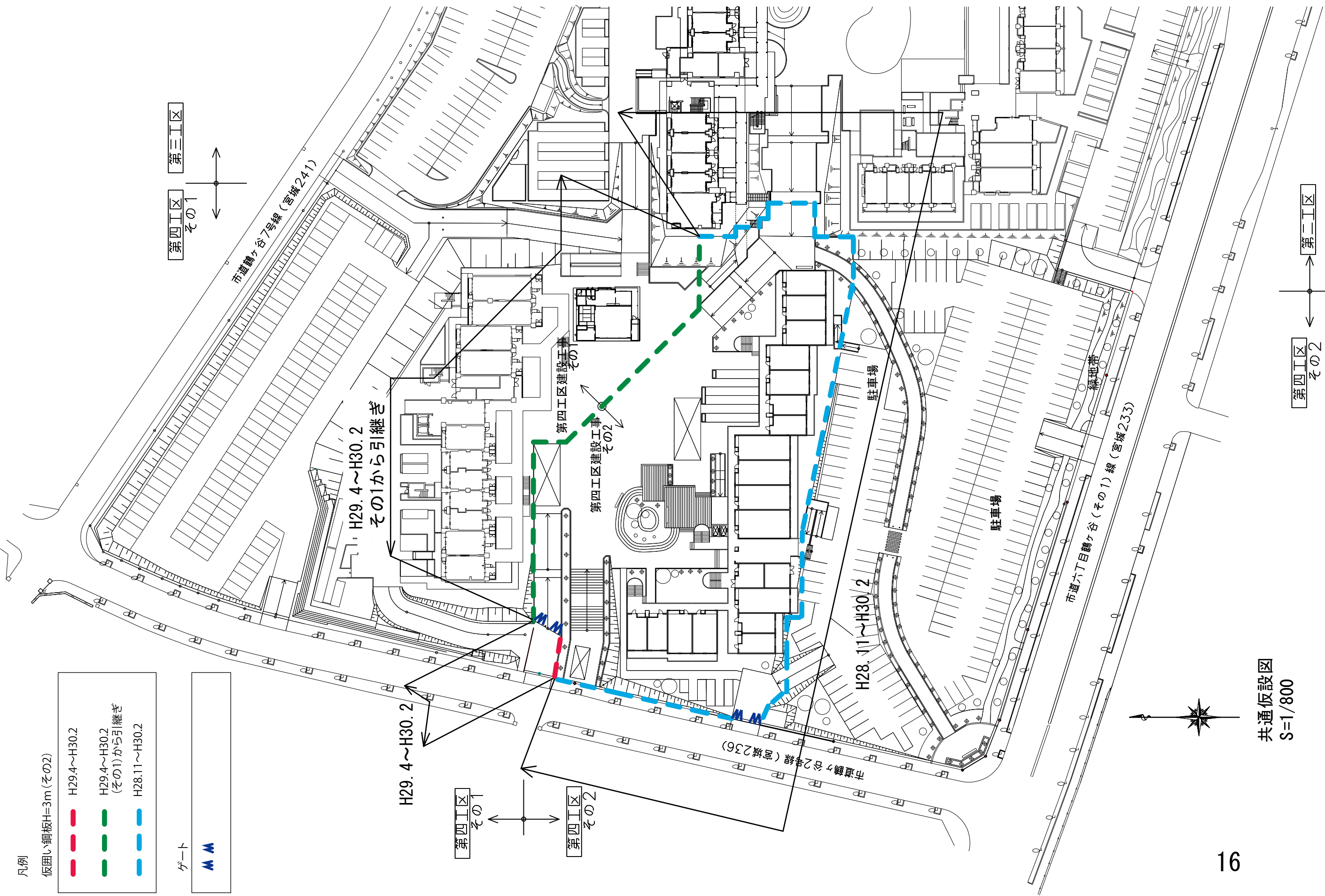
第二工区	棟	3棟		合 計
	戸数(戸)	151		151
	構 造	RC造		
	階 数	12		
	建築面積	1,386.49		1,386.49
	住棟延べ床面積	8,838.35		8,838.35
	集会所延べ床面積	213.31		213.31
	その他延床面積	216.70		216.70
	延床面積合計			9,268.36

面積単位: m²


第三工区	棟	4棟		合 計
	戸数(戸)	184		184
	構 造	RC造		
	階 数	12		
	建築面積	1,976.97		1,976.97
	住棟延べ床面積	10,297.90		10,297.90
	集会所延べ床面積			
	その他延床面積	260.50		260.50
	延床面積合計			10,558.40

面積単位: m²

第四工区 基本設計	棟	5棟(その1)	6棟(その2)	合 計
	戸数(戸)	104	103	207
	構 造	RC造	RC造	
	階 数	9	7	
	建築面積	1,561.58	1,395.85	2,957.43
	住棟延べ床面積	6,620.37	6,362.20	12,982.57
	集会所延べ床面積	141.42		141.42
	延床面積合計			13,123.99

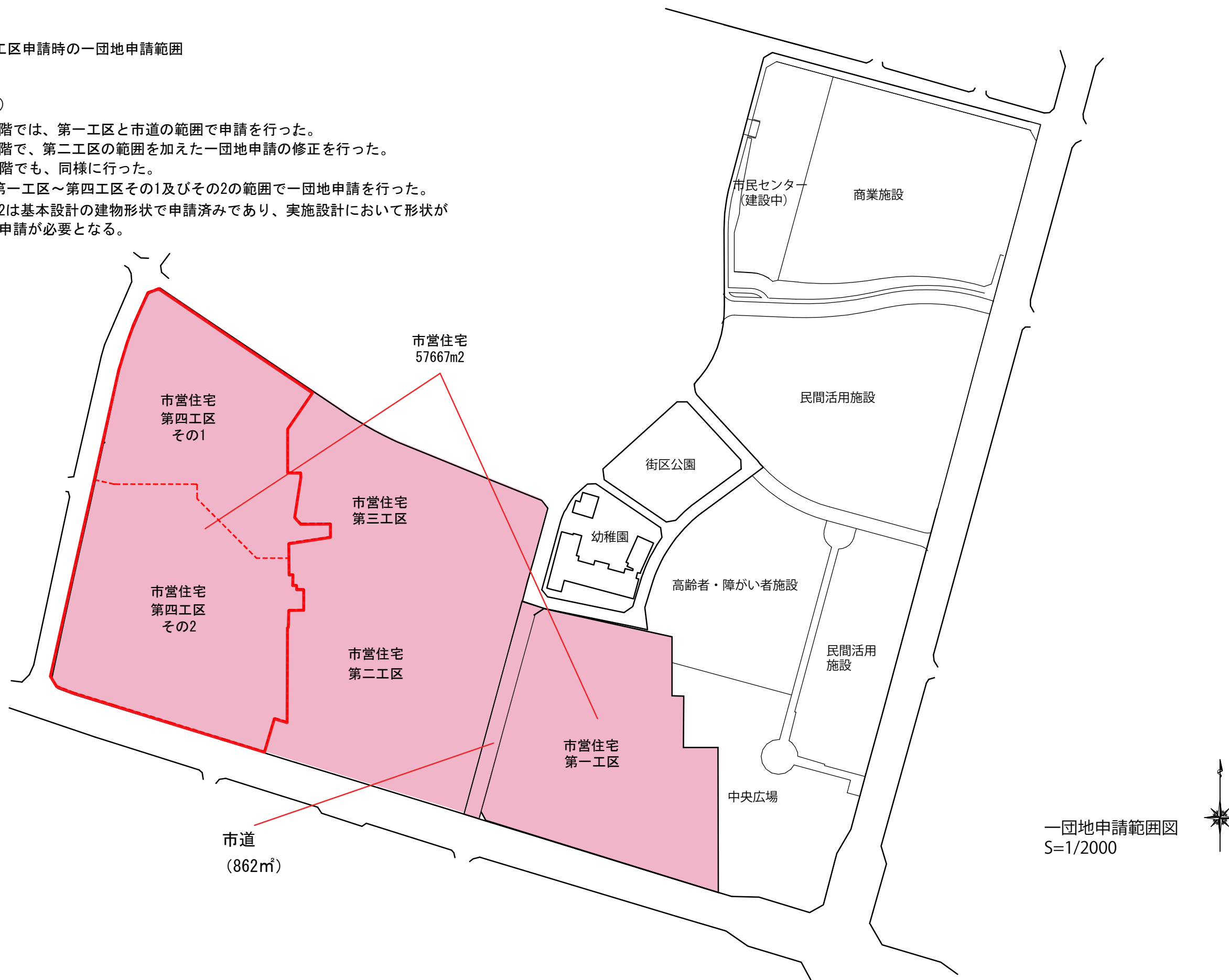


一団地申請の手順

 : 第四工区申請時の一団地申請範囲

一団地申請の手順（経過）

- ・第一工区の実施設計段階では、第一工区と市道の範囲で申請を行った。
- ・第二工区の実施設計段階で、第二工区の範囲を加えた一団地申請の修正を行った。
- ・第三工区の実施設計段階でも、同様に行った。
- ・第四工区その1では、第一工区～第四工区その1及びその2の範囲で一団地申請を行った。
- ・ただし、第四工区その2は基本設計の建物形状で申請済みであり、実施設計において形状が変更となる場合は変更申請が必要となる。





平均地盤面概算（計算は標高54.38を基準としている）

（面積計算は標高54.38を基準）			
工区	周長	面積	
第1工区	865.783	-1953.704	
第2工区	695.214	74.238	
第3工区	512.605	63.304	
第4工区その1	465.348	1228.518	
第4工区その2	338.141	892.692	計画
合計	2877.091	305.048	

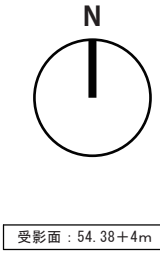
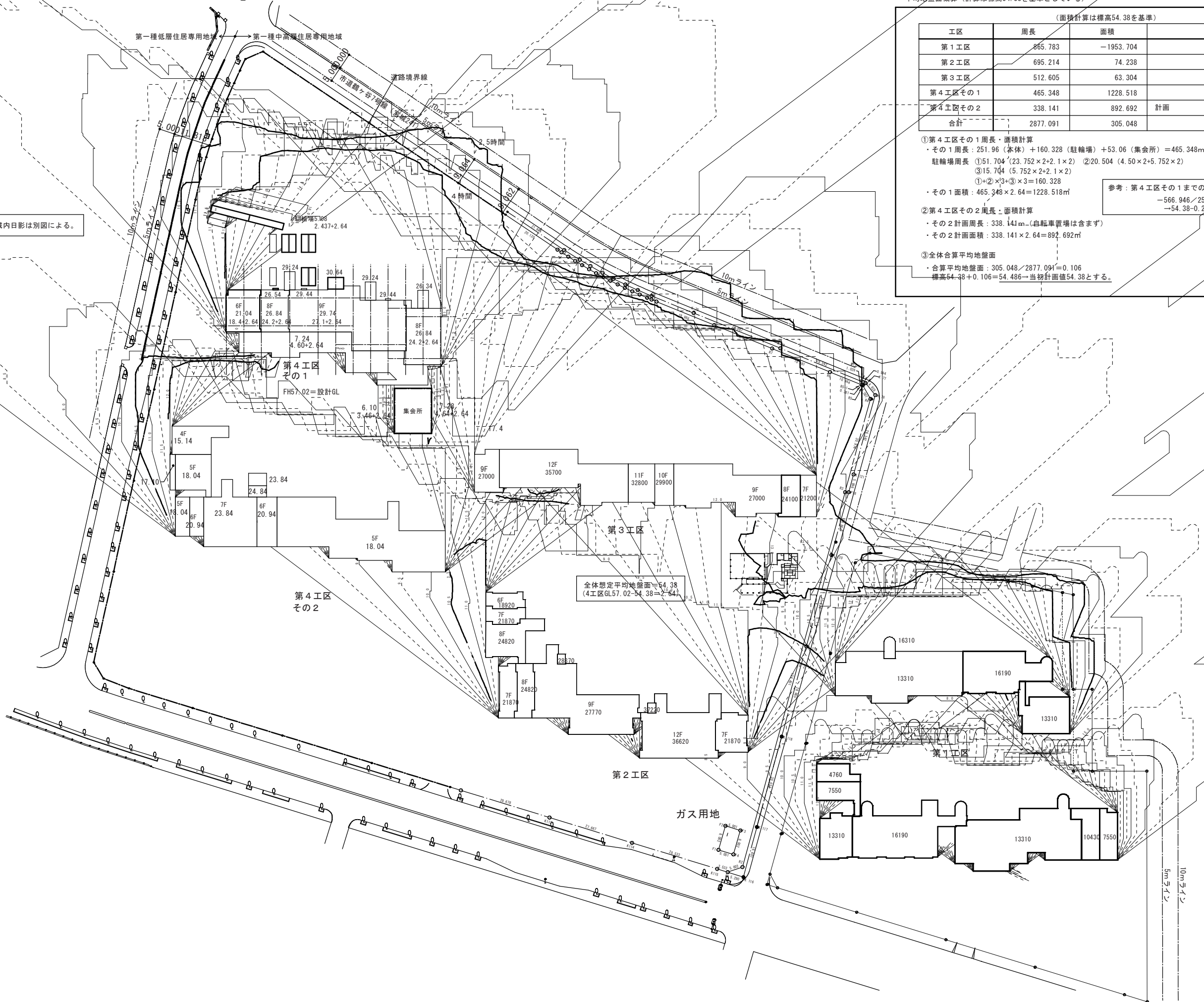
①第4工区その1周長・面積計算
・その1周長：251.96（本体）+160.328（駐輪場）+53.06（集会所）=465.348m
駐輪場周長 ①51.704（ $23.752 \times 2 + 2.1 \times 2$ ） ②20.504（ $4.50 \times 2 + 5.752 \times 2$ ）
③15.704（ $5.752 \times 2 + 2.1 \times 2$ ）
①+②×3+③×3=160.328
・その1面積：465.348×2.64=1228.518㎡

②第4工区その2周長・面積計算
・その2計画周長：338.141m（自転車置場は含まず）
・その2計画面積：338.141×2.64=892.692㎡

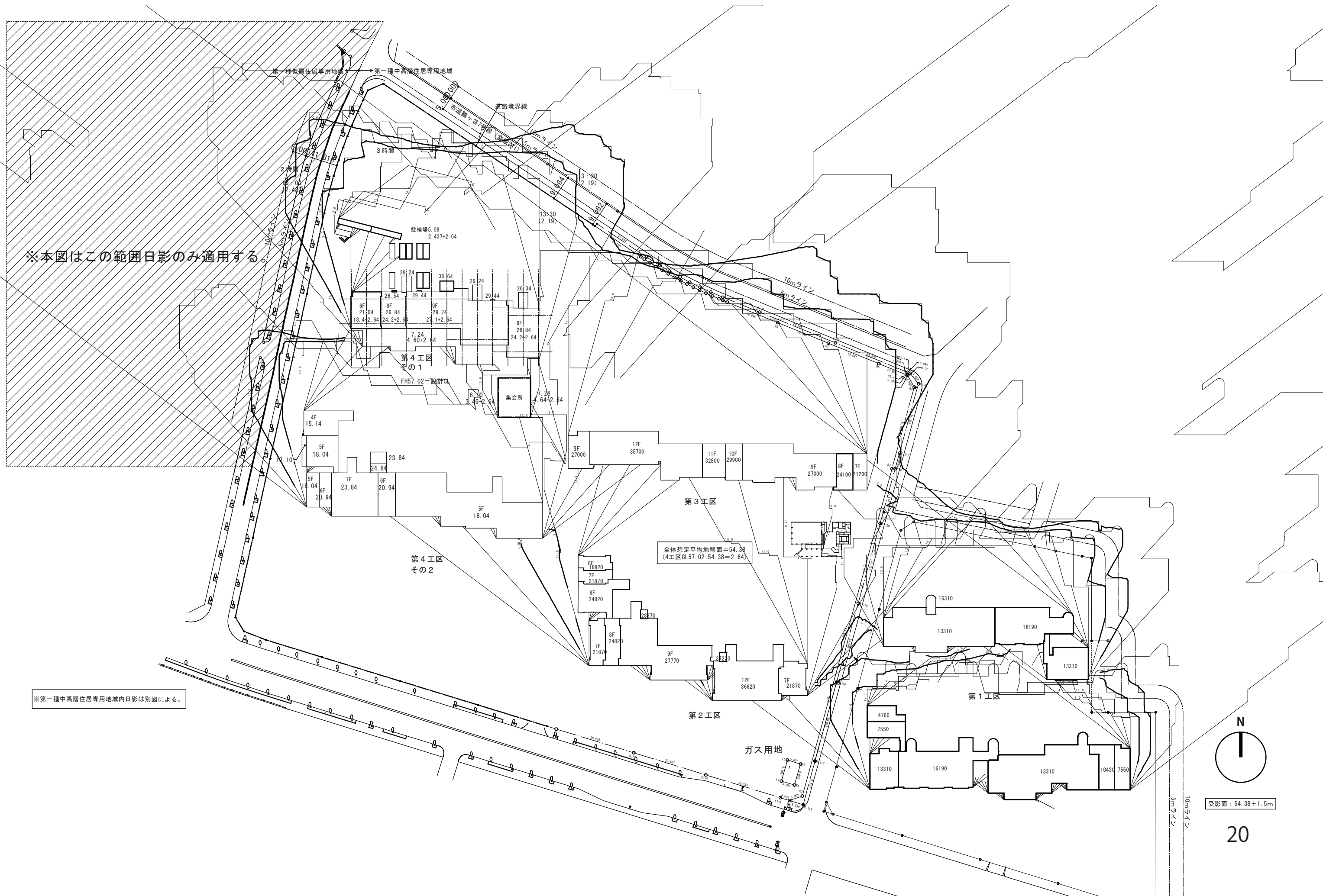
③全体合算平均地盤面
・合算平均地盤面：305.048/2877.091=0.106
標高54.38+0.106=54.486→当初計画値54.38とする。

参考：第4工区その1までの合算平均地盤面概算
-566.946/2538.96=-0.223
→54.38-0.22=54.16

※第一種低層住居専用地域内日影は別図による。



受影面：54.38+4m



- 第四工区 その1住棟の1階住戸のX10～X12の範囲は、4時間日照を確保するための工夫が必要である。
- 南側に近接する集会所は勾配屋根として、日影の影響を軽減している。
- 第四工区 その2住棟の配置と高さについても工夫が必要となる。

■その1 受影面
54.38+4000

