

耐震改修

「建築物の耐震改修の促進に関する法律」(平成7年)を契機として、地震に対する安全性の向上を図るため、旧耐震基準で建設した既存UR賃貸住宅の耐震診断を行い、必要な耐震改修等を計画的に進めている。平成7年度からピロティ階、平成18年度から住宅階の耐震改修に取り組んでいる。

高島平

UR賃貸住宅として初めての住宅階の耐震改修事例である。補強効果、居住性、経済性、外観等を総合的に検討して、北側の共用廊下に外付け鉄骨ブレースによる耐震補強架構の新設とEVホール南側の外壁を撤去した柱梁フレーム内への鉄骨ブレースの設置による耐震改修を行った。



建物外観

鉄骨ブレース



エレベータコア部の補強



鉄骨ブレース(共用廊下より)

中層エレベーター

UR賃貸住宅ストックは昭和30、40年代に供給されたものが大半を占め、そのほとんどはエレベーターのない中層階段室型住棟である。こうした既存ストックのバリアフリー化を促進し、高齢者や車椅子利用者、子育て世帯等が暮らしやすい住宅へと質の向上を図るため、平成21年度より中層階段室型住棟へのエレベーター設置事業を進めている。



階段室踊場着床型(標準タイプ)

中層エレベーター増築の最も一般的なタイプでエレベーターシャフトを階段室正面に配置している。階段中間踊場に着床させるため、半層分の上り下りが必要で、車いす利用には対応しない。最も低コストである。

辻堂

昭和39年に管理開始された42棟1911戸の大団地である。平成23年に対象住棟10棟に対して、階段室踊場着床型9基とバルコニー型着床型1基の計10基のエレベーターを設置した。



階段室踊場着床型(横向きタイプ)

踊場着床型でシャフトを横向きに配置したタイプである。これは増築に際して、行政から防火区画と開口部の離隔確保のためのスクリーン設置が求められ、標準タイプでは一階の階段室への通路幅の確保が困難となったため、考案された。



バルコニー着床型

各階のバルコニーに着床するタイプで完全バリアフリー化しやすいタイプである。ただし主採光面にシャフトが位置するため、日照や眺望に配慮してシャフト壁面三面をガラスとしている。

■コラム 先輩の声「団地設計」から「まちづくり設計」へ

井関和朗 氏

公団・URにおける団地設計は様々な時代の要請にこたえながら継承されてきている。まちづくりマスタープランにおいて、歩行者動線を地域における主要な軸とし、緑を活用しながら変化のある景観を作り出すことは団地設計の常套の手法であった。またストックの分野においても豊かに育った高木や四季折々の風景を見るにつけ、屋外の設計の重要性を認識し緑化基準を自ら作成して団地づくりをした先人の見識の高さを感じる。昭和50年代の設計見直し後、高密度を要求される面開発団地においても団地設計で

培った設計手法を駆使して安らぎ感のある優れた空間が実現しており、最近の改修プロジェクトなどにおいてもその流れは継続している。今日デザインガイドラインをもとに街のイメージを共有して事業を行うことや屋外の性能を市街地性能水準として開発条件の中に読み込むことも団地設計の発展形態といえる。また、都市デザインの重要性を認識し、都市デザインチームが社内に組織されたことも大きなエポックであった。団地設計は都市空間と住棟住戸をつなぐ公団・UR独特の設計領域であり、今後とも継承、発展していくことを祈念する。

震災復興支援

阪神・淡路大震災の復興支援においては、住宅・まちづくりで蓄積した技術力・ノウハウを活かし、国や地方公共団体と連携を図りながら、震災復興に貢献した。これらの経験が東日本大震災等への復興支援に繋がっていった。

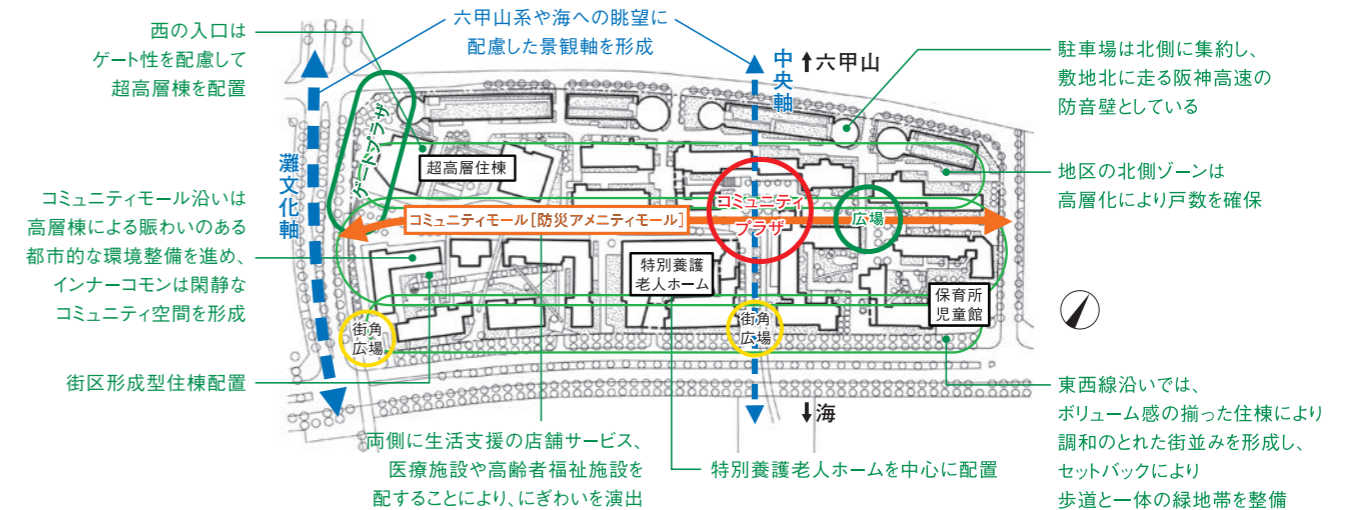
災害公営住宅

震災発生直後より、現地に職員を派遣して復旧支援・復興計画策定支援、復興まちづくり支援等を初めとして、復興市街地整備や災害公営住宅の建設に取り組み、復興支援に尽力した。災害公営住宅の設計においては、避難生活で分断されたコミュニティの再生のため、交流を促す住棟住戸構成や集会所・広場等のコモンスペースを積極的に計画した。

HAT神戸・灘の浜(阪神・淡路大震災)

復興のシンボルプロジェクトのひとつとして、大規模製鉄工場の跡地に国際研究機関等の整備と併せて開発され、ヒューマンスケールな街並みを形成している。震災の経験や教訓を生かした、より安全で快適な暮らしと魅力あふれるまちづくりをめざし、良好な居住環境と多様な機能の調和を図っている。

防災に特化した街区通路(防災アメニティモール)は、上位計画の防災ネットワークと連携し、中央部の東西軸と、水際居住ゾーンの街区公園につながる南北軸によって構成され、日常時の快適性と非常時の防災性を備えるゆとりのある空間と豊かな緑を持つ歩行者空間を形成している。災害時の応急救援所として地域福祉センターや避難場所の一時拠点にもなる広場を3カ所設置している。



女川町営運動公園住宅(東日本大震災)

女川湾を望む高台の地歴を継承した災害公営住宅である。周辺環境やコミュニティ形成に配慮した陸上競技場の面影を残したづくりが特徴で、敷地を斜めに貫く「みんなの道」を中心に、緑豊かな中庭や広場、ピロティを配置するなど、居住者が気軽に語らえる場を共用部の各所に計画した。

配置計画

- ・競技場トラックの記憶の継承
- ・地域のシンボルである体育館と調和した建物高さ、景観配慮
- ・集合住宅の経験がない入居者へ配慮した「戸建性」の高い設え
- ・周辺地域とつながる拠点広場、集会所、コミュニティプラザ
- ・多様なセミパブリック空間をつくる中庭
- ・居住者の日常的な交流を促す様々な共用空間を配置

