

バウスクロス仙台川内（ドーミー仙台川内 Hills）

仙台市青葉区

設計・監理／八洲建築設計事務所
施工／倉橋建設



北側外観夕景



箱型フォルムと白とダークグレーのモノトーン配色のファサード



エントランスアプローチより外観を見る

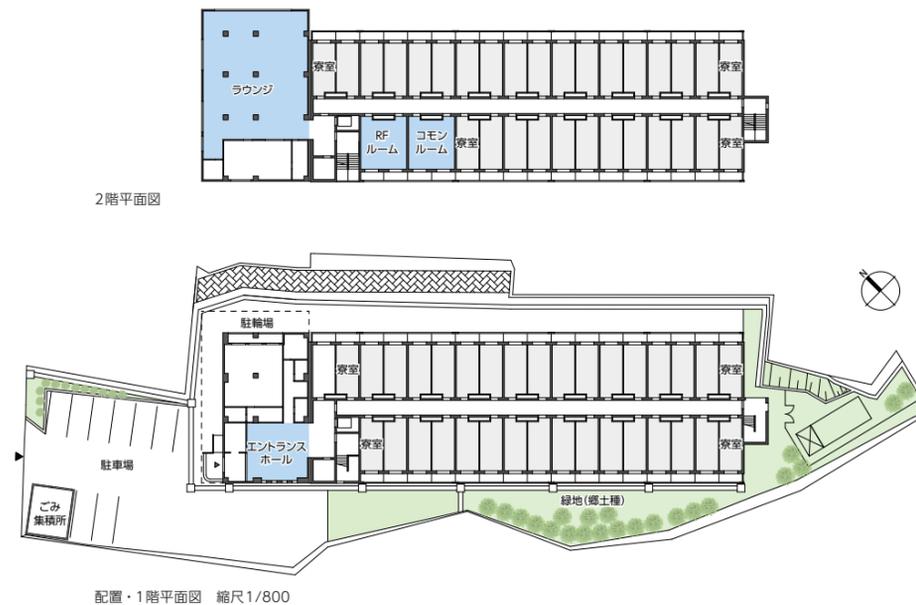
設計主旨

— 社の都に息づく、学生のための新たな居場所
社の都・仙台の緑豊かな地に誕生した学生寮「バウスクロス仙台川内(ドーミー仙台川内 Hills)」は、東北大学川内キャンパスに近接するという恵まれた立地を活かし、学業と豊かな自然、都市の利便性を両立する理想的な住環境を目指した。単なる居住空間ではなく、学生一人ひとりの成長を育む「学びのプラットフォーム」としてつくり上げ、知的好奇心の刺激、学生間の交流促進、創造性の開花を重視している。充実した共用設備に加え、安全で快適な居住空間が、学生生活を力強くサポートする。社の都で新たな一歩を踏み出す若者たちが、この学びの舞台でかけがえのない経験を積み重ね、それぞれの未来へと大きく羽ばたくことを心から願っている。

— 共用棟と住居棟の連携による配置・平面計画
道路からの圧迫感の軽減、開放的な景観の創出、共用空間と居住空間の明確な分離という3つのテーマを掲げ、それぞれの機能を最大限に発揮させるために、縦長の敷地を有効活用し、手前に鉄骨造2階建ての共用棟、奥に鉄筋コンクリート造5階建ての住居棟を配置し、両棟を連携させた構成とした。共用棟は、1階にエントランスホール、2階に食堂・ラウンジを中心に構成。住居棟の2階には、共用棟と連続するようにCOMMONルームとレジデンシャルフェロー（RF）ルームを配置した。住居棟は中廊下型とすることで、共用空間へのアクセス性を高める計画とした。ただし、5階は日影規制によりセットバックしており、空間構成に変化を与えている。

— 自然と調和する外観デザイン

周囲の自然環境との調和を重視し、地域の記憶を継承するような落ち着いた佇まいが特徴である。シンプルな箱型フォルムと白とダークグレーのモノトーン配色は、主張を抑え、規則的なバルコニーは、居住者のプライバシーを確保しつつ自然とのつながりを創出し、風景に溶け込むことを意図している。





上／学生間の関係性を育む上質なラウンジ
下／木漏れ日の差し込むエントランスホール

— 学習と休息を両立する個室空間

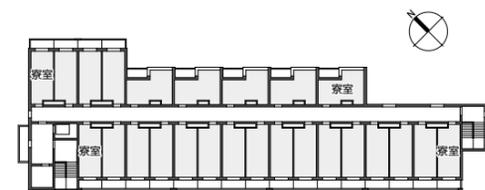
「学びのプラットフォーム」において、個室は、学生が「個」として、学習や休息といった活動に集中するための重要な拠点となるため、「個」と「共」のバランスを重視した構成とした。プライバシーが確保された個室は、学習に集中できる機能的な空間でありながら、ゆったりとしたベッドや収納スペースを備え、快適な休息を提供する。

— 学生間の関係性を育むラウンジ空間

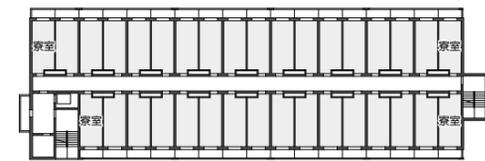
多様な活動に対応する上質なラウンジは、まさに学生の交流拠点となり、木目調の家具が落ち着きと高級感を演出し、さらにレンガ

調の柱が空間に豊かな表情を添える。大きな窓からの自然光と温かな照明が一体となり、快適で洗練された雰囲気を出し、学生それぞれが思い思いの時間を過ごせることを目指した。そして共用キッチンは、料理を通じた活気ある交流と、温かいコミュニティを育むことができる。

— 交流を活性化・学びと成長を支える専門ルーム
コモンルームは、学生同士の交流はもちろんのこと、異世代、異分野、異文化といった多様な背景を持つ人々が出会うためのスペースとし、偶発的な出会いや活発な交流を生み出す空間である。



5階平面図



3・4階平面図 縮尺1/800



寮室平面図 縮尺1/150



学習と休息を両立する個室空間

レジデンシャルフェロー（RF）ルームは、教授や卒業生が、学生の学修上、生活上の相談を行うアドバイザーとして迎えられ、学生生活全般を支援し、さらに小講演やミニゼミの開催を通して、専門分野の知識を深め、学びを共有する機会を提供する空間である。

（小田部正幸／八洲建築設計事務所）



小田部 正幸……おたべ まさゆき
1980年青森県生まれ。2004年新潟工科大学工学部建築学科卒業、同年八洲建築設計事務所入社。現在、同社設計部主任



交流を活性化させるコモンルーム



学びと成長を支えるレジデンシャルフェロールーム

施工計画

工事着手に先立ち現場を確認した際、傾斜地であったことから、まず開発許可申請を経て開発工事（土木工事）からの着手となった。高台からの眺望は素晴らしく、仙台市街を一望できる恵まれた環境であり、学生たちの新たな生活拠点が築かれることへの期待が高まった。前面道路が傾斜しているという条件下での資材搬入は、安全確保が重要な課題であった。道路を通行する車両や歩行者との接触を防ぐため、誘導員を配置し、慎重な作業を徹底した。本学生寮は、2年前に竣工した弘前学生寮（青森県）の1.6倍という規模でありながら、同程度の工期で完成させなければならなかった。

厳しい工期のなか、弊社で推奨しているDAN工法というシステム化された超軽量型枠を採用することで型枠解体が不要となり工期短縮に大きく貢献した。また、青森の冬季工事とは異なり、外部仕上げ工事を冬季に施工できたことも、工期短縮につながる大きな要因となった。敷地は幅が狭く奥行きが長いという特性から、奥への資材搬入が課題となった。そこで、5階建ての建物ではあったが、タワークレーンを設置するという計画を採用。トラックの荷台からタワークレーンで直接吊り上げ、敷地奥までスムーズに搬入することを可能にした。様々な課題を乗り越え、関係各位のご協力のもと、無事故で竣工を迎えることができ、

安堵している。この学生寮が、学生たちの充実した生活を支える一助となることを願っている。

（木村幸二／倉橋建設）



タワークレーンでの作業状況



木村 幸二……きむら こうじ
1956年青森県生まれ。1975年青森県立青森工業高等学校建築科卒業、同年倉橋建設入社。現在、同社顧問

バウスクロス仙台川内（ドリーミースパ）データ

所在地 仙台市青葉区川内亀岡町101-1
主要用途 寄宿舎（学生寮）
戸数 156戸＋スタッフルーム1戸＋寮母室1戸
専有面積 17.50㎡～20.12㎡
建築主 中央日本土地建物・丸紅都市開発
設計・監理 八洲建築設計事務所
担当／小田部正幸
構造 こんあつし建築設計事務所 担当／今 淳
開発 新世計画 担当／中村 勤
施工 倉橋建設
担当／木村幸二
設計期間 2022年11月～2023年12月
工事期間 2023年12月～2025年2月
【建築概要】
敷地面積 2,645.70㎡
建築面積 1,077.12㎡
延床面積 4,158.65㎡
建ぺい率 40.72%（許容60%）
容積率 157.19%（許容200%）
構造規模 RC造（壁式構造）一部S造
RC造：地上5階 S造：地上2階
最高高さ 15.01m
軒高 14.61m
階高 2.80m（基準階標準）
天井高さ 2.45m（寮室内）

主なスパン 5.6m×6.5m
道路幅員 17.56m
駐車台数 8台
地域地区 第二種住居地域、法第22条区域、第三種高度地区、景観計画区域
【設備概要】
電気設備 受電方式／共用部：キュービクル式高圧受電
専有部：低圧受電 変圧器容量／共用部：キュービクル1φ50KVA 3φ100KVA 専有部：低圧受電
空調設備 空調方式／各戸：ルームエアコン 共用部：空冷式／パッケージエアコン、空冷式マルチエアコン
衛生設備 給水／受水槽方式 給湯／各戸：ガス給湯器より洗面化粧台、ユニットバスへ供給 共用部：ガス給湯器より厨房へ供給、一部電気温水器より供給 排水／雨水は雨水貯留槽より公共雨水本管へ放流、汚水は公共下水本管へ直接放流
防災設備 消火／屋内消火栓設備、消火器 排煙／自然排煙 その他／非常照明、誘導灯、自動火災報知設備
昇降機 9人乗×1基（車いす仕様）
【主な外部仕上げ】
屋根 シート防水（断熱絶縁工法）
外壁 押出成形セメント板（工場塗装品）、吹付タイル
建具 アルミ製サッシ
外構 アスファルト舗装、ゴミ置場、自転車置場（160台）、緑化：芝張り、ソコゴ（郷土種）、ドウダンツツジ

【主な内部仕上げ】
寮室 床／長尺塩ビシート 壁・天井／無機質クロス
食堂・ラウンジ 床／塩ビタイル 壁／無機質クロス、磁器質タイル 天井／無機質クロス、木製ルーバー
エントランスホール 床／塩ビタイル、長尺塩ビシート 壁・天井／無機質クロス
コモンルーム 床／長尺塩ビシート 壁・天井／無機質クロス
レジデンシャルフェロールーム 床／長尺塩ビシート 壁・天井／無機質クロス

撮影／㈱アドステージ

協力会社

建築工事	渡辺士建
電気設備工事	太平電気
機械設備工事	太平エンジニアリング
開発許可申請・測量・外構設計	新世計画
鉄骨工事	W A T A K O U
型枠工事	金成工業
金属製建具工事	中央鋼建
アルミ製建具工事	Y K K A P
軽量S S	三和シャッター工業
外壁工事	リョーワ
押出成形セメント板	アイカテック建材
シーリング工事	日本トウエイ
左官工事	クレア工業