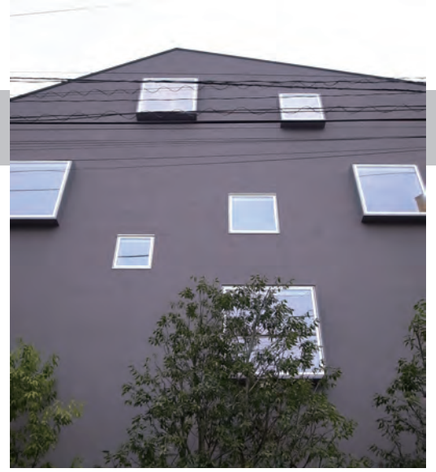


パークハウス吉祥寺ＯＩＫＯＳ

平成 22 年度第 3 回目の見学会は、「パークハウス吉祥寺 OIKOS（オイコス）」。三菱地所グループの住宅事業における環境・デザインに関する研究を進める（株）メック eco ライフとの共同企画によって生まれたエコマンションで、国土交通省の「住宅・建築物 省 CO2 モデル事業」にも採択された全 9 戸の小規模な集合住宅です。最新の環境共生住宅として多くの環境共生技術を採用するほか、住まい方やデザイン・機能面においても独自のコンセプトを打ち出した事例を見学してきました。（開催日：2010 年 11 月 15 日、22 日参加者 47 名）

快適な室内環境を目指して

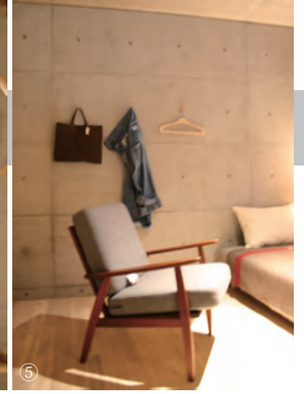
オイコスにおける CO2 削減効果は、従来機器との比較において、マンション全体で 13.3t/ 年。 1 戸当たりでは 1.4t の削減を見込んでいます。これらを可能にしているのが、まず躯体部分の断熱。外断熱工法（湿式）と木製断熱サッシで躯体が受ける外気からの影響を低減。急激な室温の変化を抑えることで、結露の少ない居室環境を実現しています。2010 年 10 月に竣工したてのオイコスを訪れたのは、11 月の下旬のこと。雨が降った事もあり、いつもより肌寒い日だったのですが、常時 20 度で稼働している床輻射式空調システムのおかげで、室内はとても暖かく感じました。「高い断熱性能と床からの穏やかな輻射熱で、人体に負荷の少ない快適な温熱環境の実現を目指した」という説明のとおり、暑過ぎもせず、寒すぎもしない、非常に静かで心地よい室内が、シンプルな内装と相まって、とても印象に残りました。

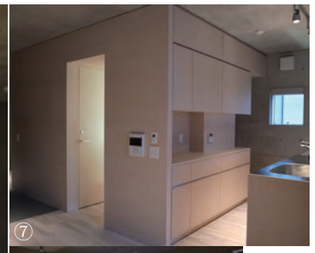
各戸別の太陽熱利用給湯システムの採用

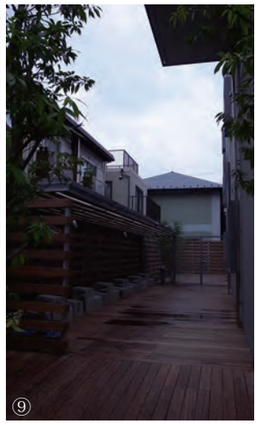
オイコスは屋根に太陽熱給湯パネルや太陽光発電パネルを搭載し、集合住宅では初めて、戸別給湯を実現した事例です。屋根に設置された集熱ユニットで集熱し、貯湯タンク内で熱交換、不凍液が循環してお湯を沸かします。このシステムは貯湯ユニットに補助熱源機を内蔵することで、太陽熱の湯温不足を解消することもできます。また太陽光発電システムでの発電分は共用部に活用。LED 照明と組み合わせることで高い省エネ効果を生みだしています。

共有部では、機械空調に頼らない自然エネルギーによる換気も試みており、地中熱と熱交換できるクールチューブにより、新鮮な外気を内部に供給。自然エネルギーをアクティブに活用することで、住宅に係るエネルギー量と CO2 の削減に取組んでいます。

①断熱性の高い木製サッシは、光触媒によるセルフクリーニング機能も持つ。降雨の度に汚れが流されるため、清掃に係る手間を省く。②床輻射式（床チャンバー型）空調システムは、床下空間に冷気・暖気を吹き込み、床面の VAV（可変風量コントロールシステムユニット）から放出することで、人体に快適な輻射冷暖房効果を生み出す。③太陽光発電システムで発電した電力は住宅内の照明へ活用。また太陽熱利用給湯システム「エネワイター（長府製作所）」を採用し、集合住宅では初の戸別給湯を全 9 戸中 7 戸で実現。従来の給湯機器に比べ、30％以上の CO2 を削減。







④住戸内部は打ち放しコンクリート仕上げ。打ち放し仕上げ特有のセパ穴を残し、居住者が自由に可変できるよう提案している。 1 階のモデルルームでは、壁面に自転車をかけたり、⑤同室の寝室部分では、ハンガーフックとして活用している。⑥最上階のメゾネットタイプの住戸。オイコスでは南面に通常のバルコニーを設けていないが、この居室はルーフバルコニーがリビング部分に隣接して設けられている。⑦⑧間取りは水周りを部屋の核とし、仕切りを設けないシンプルな構成。内装も居住者によるカスタマイズを想定し、極力省いた造りとなっている。⑨外周部に設けられた駐輪場。オイコスでは全 9 戸に対して、1 台も駐車場を設けず、自転車やレンタカーによるライフスタイルを提案している。

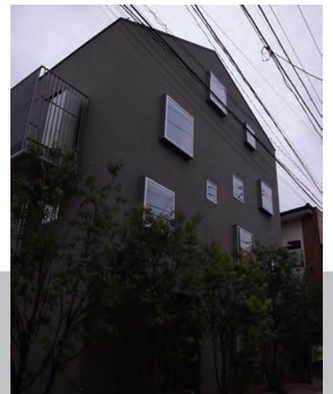
地域とのつながりを大切にした販売方式

オイコスでは、廃棄物抑制の面から、販売のためのパンフレットやモデルルームを作成していません。そのかわり、オイコスのある吉祥寺周辺にあるインテリアショップ等と提携し、部屋をモデルルーム兼ショールームとして公開しています。オイコスの購入を検討する為に訪れた人たちも新居での暮らしをイメージしやすく、気にいった家具や雑貨があれば、すぐに購入できる仕組みです。このモデルルームに展示してある家具や雑貨は、地域の店や作家と新しい住人たちをつなぐきっかけにもなっています。

住宅の設備や構造だけではなく、ライフスタイルも含めたエコライフの提案や家づくりを通した地域の住宅関連産業を活性化させようとする試みは、これからの主流になっていくのではないでしょうか。

■ 環境共生住宅的技術要素

1. 省エネルギー：外断熱工法（湿式）、木製断熱サッシ、各戸別の太陽熱利用給湯システム、床輻射式（床チャンバー型）空調システム、太陽光発電システム、ＬＥＤ照明、魔法瓶浴槽
2. 資源の高度有効利用：節水器具の採用、竣工販売方式による廃棄物発生抑制（棟外モデルルームを設けない、従来型の販売パンフレットの撤廃等）
3. 地域適合・環境親和：駐車場設置台数ゼロ（地域のコミュニティバスやレンタカー利用を想定し、自家用車に頼らない暮らし方を提案）、外周部ウッドデッキ及び街路樹による武蔵野の街並みとの調和
4. 健康快適・安全安心：外断熱工法、木製断熱サッシ、床輻射式空調システムの併用による快適な温熱環境の実現　他多数



■ 基本データ

用途：分譲型集合住宅（９戸）
敷地面積：361.29m^2
延床面積：703.24m^2
竣工年：2010 年 10 月
販売：三菱地所レジデンス（株）
事業企画：（株）メック eco ライフ
設計：（株）飯田善彦建築工房・三菱地所ホーム（株）
施工：前田建設工業（株）　東京支店
構造・規模：鉄筋コンクリート造 地上 4 階
所在地：東京都武蔵野市中町 2 丁目

■ 販売に関するお問い合わせ

三菱地所レジデンス（株）現地販売センター 0120-244-488
吉祥寺オイコス販売用ホームページ http://www.kichijoji-pj.jp/

Park House KICHIJOJI OIKOS