

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 戸あたりでは 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放射式
空調システムのおかげで、室内はとて暖かく感じました。「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 の削減に取り組んでいます。



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床放射式
(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パルコニーを設
けていないが、この居室はルーフパ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、気に入った家具や雑

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じ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
いくのではないのでしょうか。

■ 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、床放射式(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、床放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: 361.29m²
延床面積: 703.24m²
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/>