

パークホームズ等々力レジデンススクエア

平成 22 年度第 4 回目の見学会は、「パークホームズ等々力 レジデンススクエア」。昨年末に竣工し、今春から入居開始となるこの住宅は、三井不動産レジデンシャル（株）により、集合住宅における省 CO2 のリーディングプロジェクトになることを目指して、ハード・ソフトの両面からさまざまな環境対応に取り組まれています。また国土交通省の「住宅・建築物省 CO2 推進モデル事業」の採択事例でもあります。今回は KKJ 会員である三井不動産レジデンシャル様にご協力いただき、入居までの僅かな間を縫い、環境共生住宅の最新事例を見学することができました。（開催日：2011 年 2 月 25 日（金）参加者 41 名）

省 CO2 のための 4 つの視点

見学会の開催にあたり、まず三井不動産レジデンシャル（株）都市開発二部開発室の互様より、全体概要のご説明をいただきました。太陽光発電を始めとする設備機器による「エネルギーデザイン」、緑化や自然換気システムによる「パッシブデザイン」、カーシェアリング等による「モビリティデザイン」、三井不動産レジデンシャルのホームページを活用した「すまいの ECO チャレンジ」を活用した「コミュニティデザイン」。この 4 つの視点から省 CO2 デザインに取り組まれていること、また居住者へそれらの取組みを伝えるための取組み内容等、お話しいただきました。住宅・建築物省 CO2 推進モデル事業の採択物件であること等から、参加者からは積極的な質疑が寄せられていました。その後、共用部分の自由見学を行いました。

エコな暮らしを応援する取組み

今回取組まれた省 CO2 デザインの中で、購買者が一番に関心、理解を示したのが、敷地のクールスポットとなる中庭の緑化と夏季の涼風を得るためのパッシブウィンドウを用意していた点。夏を涼しく過ごしたいという「快適さへの要望」と「取組みやすさ」。そして効果が見えやすい「わかりやすさ」が、「居住者自身、自分でやってみたい」という気持ちを後押しするようです。購買の動機に直接つながるというわけではありませんが、エコな暮らしを応援する企業の取組みが評価されるという意味で、とても興味深いお話でした。その他、エネルギーデザインとコミュニティデザインを繋げ、家庭で使うエネルギー量や料金を見える化し、さらに環境家計簿をつけたり、エコな課題にチャレンジをして、成功した人にはポイントを付与するなど、エコな暮らしを応援するハードとソフトの両面から考えられた取組みは、非常に勉強になりました。



①太陽光発電システムで蓄えた電力は、共用部の電力として活用。余剰分は売電する予定。②ロビーは中庭に面して開口部を大きく取ることで、日中は自然光のみでも十分な明るさを保っている。③熱源となりやすい駐車場の表面の一部には、打ち水ブロックを採用。打ち水ブロック 1 枚で 350ml の保水が可能のため、夏季の夕立ち後など、天水による自然な打ち水効果も期待できる。④各戸のパルコニーには、夏の日差しを和らげる緑のカーテン用のフックを用意。住まい手のやる気を助ける建築的な工夫も多く見られる。



⑤住棟間には四季の変化を楽しめる中庭を配置。住民の生活に潤いを与え、夏季のクールスポットとしても機能する。⑥パルコニーや共用廊下側の開口部には、通風と防犯性能を兼ね備えた「パッシブウィンドウ」を設置。クールスポットとなる中庭からの涼しさを積極的に取り入れつつ、安心して過ごすことができる。⑦エントランス脇には、イチヨウ（移植保存）、ヒマラヤスギ（現状保存）がシンボル樹として植えられている。中庭の緑と合わせて、自然が豊かな住宅地にふさわしいしつらえとなっている。



■ 環境共生住宅的技術要素

- 省エネルギー：太陽光発電パネル（6kw）による創エネ（共有部電力として活用）、高効率ガス給湯器「エコジョーズ」、LED 照明（共用部・専有部）による省エネ、セーブ・アース・ディスプレイ（家庭内の消費エネルギーの見える化）、パッシブウィンドウ、Low-E ガラス、打ち水効果のある舗装材の採用、次世代省エネルギー基準仕様（住宅設計性能評価・省エネルギー棟級 4 取得）、カーシェアリング、電動レンタサイクルなど移動手段の共同利用、電気自動車充電コンセント（2 基）の設置 等
- 地域適合・環境親和：敷地内にクールスポットを設置（中庭）、緑のカーテン用フックの設置、イチヨウやヒマラヤ杉等の既存樹木の保存、屋上緑化 等
- 健康快適・安全安心：MFR エコクラブでのエコチャレンジ、コミュニティデザインブックの配布による暮らしかた提案 他多数



■ 基本データ

用途：分譲型集合住宅（43 戸）	駐車場：22 台（うち 1 台カーシェアリング）
敷地面積：3,168.61m ²	竣工年：2010 年 12 月
延床面積：3,745.47m ²	売主：三井不動産レジデンシャル（株）
構造・規模：鉄筋コンクリート造 地上 3 階	設計：（株）日建ハウジングシステム
間取り：2LDK～3LDK	施工：（株）間組
占有面積：55.25m ² （2 戸）～83.81m ² （3 戸）	所在地：東京都世田谷区中町 3 丁目