

パナホーム・シティ津田山手（パナホーム）

(1) 物件概要

物件名	パナホーム・シティ津田山手	事業者	パナホーム（株）
所在地	大阪府枚方市	分譲開始年	2005年
規模	68戸	認定取得有無	有り（団地システム供給型）
環境共生の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・平成11年省エネルギー基準に準ずる断熱性能 ・太陽光発電システムの採用 ・まちなみ・景観・緑化に関する設計基準・協定と維持管理支援 ・室内空気質汚染の低減を重視した建材の使用 		

(2) ヒアリング対象者

- ・ I 氏（渉外部チーフマネージャー）
- ・ H 氏（近畿特建支社建築技術部設計センター所長）
- ・ B 氏（近畿環境開発支社設計部リーダー）

(3) ヒアリング結果

① 全体概要

a：住宅供給状況について

質：販売の状況（販売戸数の推移）、建売住宅と請負住宅の供給割合はどの程度か。

答：販売は2005年から開始し2009年に完売した。分譲住宅は58戸、注文住宅は10戸となっている。

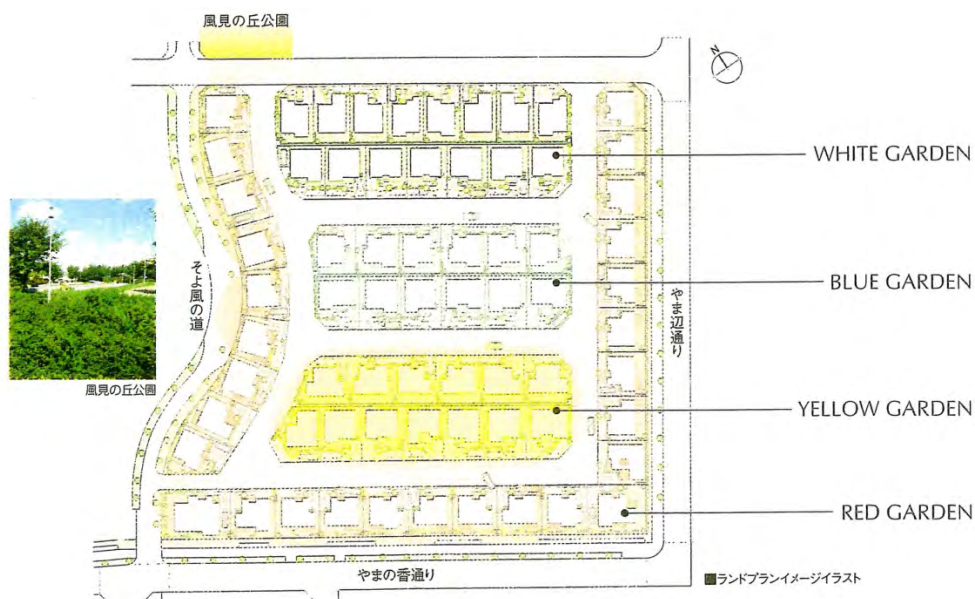


図 3-2-1-1 配置図。ブロック毎にテーマが決められており街並みの統一感を図っている。

b：居住者の属性について

質：購入者の年齢層、購入前の居住地域・建物形態（戸建 or 集合）、居住者の属性に傾向が見られるか。

答：ニューファミリー層（30代～40代）の購入者が多い。住宅のコンセプトもその世代ターゲットとしたことも背景にあるだろう。

答：大阪中心部経由で神戸方面へのアクセスも良いため、勤務地が神戸近辺の方も購入された。

答：傾向としては、以前の住宅としては賃貸のマンションからの転居が多い。

②環境共生住宅認定を受けた提案類型の具体的な取組み

a：より高度な熱損失の低減について

質：具体的な取組み内容は。

答：全住戸で、平成11年省エネルギー基準に準ずる断熱性能へ対応している。

答：気密性の向上に伴う対策として、計画的に換気が行えるように全般換気システムの設置している。

答：換気システムは2種換気としているが（建築基準法で24時間換気が義務づけられる以前から採用しており特徴の一つとしてきた）、居住者から室内の空気がきれいだという感想を聞く。

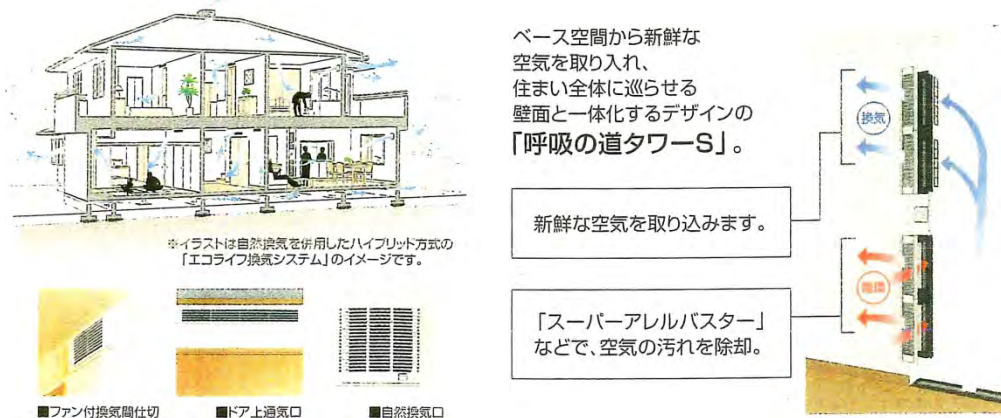


図 3-2-1-2 エコライフ換気システム

b：太陽エネルギーのアクティブ利用

質：具体的な取組み内容は。

答：住宅用太陽光発電システムを一部住戸に採用している。

c：より高度で総合的なまちなみ、景観への配慮

質：具体的な取組み内容は。

答：まちなみ・景観・緑化に関する設計基準を設け運用した。また、街並み・景観・緑化の持続性を担保するために建築協定を締結した。

答：街区毎に4つのイメージカラーを設定し、各街区はそのカラーが特徴となる地被植物でグリーンベルを修景している。また、花の咲くシンボルツリーでつくる並木

と共に表情豊かで潤いのある街並みを創出した。

答：団地外周部にアーバンスタイルな片流れ屋根を連続させ、街区のイメージとなるスカイラインを形成した。また、門柱・舗装（アプローチ、駐車場、緑道）の素材を統一し、ゾーン毎にカラーバリエーションなどを持たせた。

質：維持管理の支援策は。

答：団地内の居住者間でコミュニケーションを図れるようにイベント等を開催すると共に、植栽のメンテナンスに関する説明を行った。

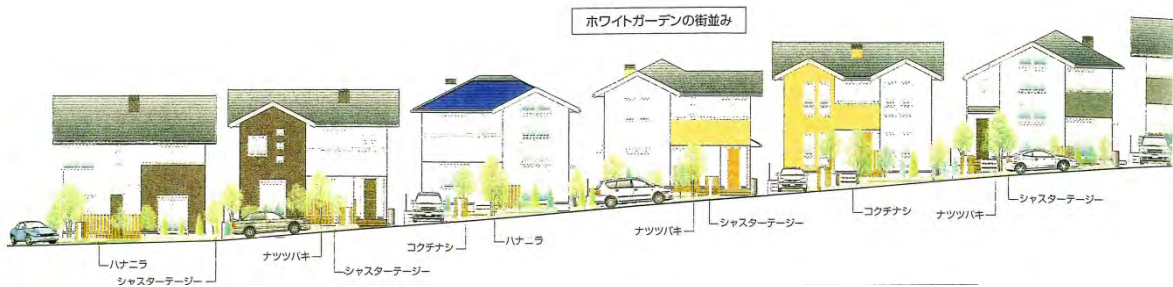


図 3-2-1-3 街並みの立面イメージ



図 3-2-1-4 街並みの様子



図 3-2-1-5 隣棟間の状況

d：人・環境に無害な建材の使用の徹底

質：具体的な取組内容は。

答：仕上げ材はもとより、下地材や接着剤、収納内部に至るまで各種化学物質の低濃度化を図った。

答：居室を快適な湿度に保つため、稚内珪藻土を用いた調湿建材を採用した。

③販売時の環境共生の取組みの訴求について

a：購入者に対する環境共生の情報提供について

質：環境共生のコンセプトや取組み、入居後の維持管理等についてどのような説明をしたのか。

答：街並みや緑化については、建築協定を策定し運営することを重要事項説明時に購入者へ説明している。

答：次世代の環境に配慮している団地ということを前面に出してアピールした。

質：購入者が感じる「パナホーム・シティ津田山手」の購入動機における環境共生の位置づけは。

答：居住者も環境に配慮している団地というコンセプトに共感してくれた。また、建売住宅が先行しているため、実際の街並みを購入者に見せることができたのが良かったのではないかと。見学者や購入者からは、緑が多くて良いという感想を聞いた。

④分譲・入居後の状況について

a：建物・外構等の環境共生の取組みの活用状況について

質：計画の狙い通りもしくはそれ以上に活用されているのか。狙い通りにいかなかった部分があるのか。活用しての居住者の感想などは。

答：全体的には計画通り活用されていると感じている。

答：建築条件については、一部請負の物件において、設計当初にお客さんの要望と合わない部分があることがみられたが、十分に説明をすることで最終的には納得された。

答：緑については、現時点では問題があるということはないが、今後時間が経つにつれて、手入れ等については何らかの要望が出てくるかもしれない。



図 3-2-1-6 雨水貯留タンク

b：維持管理等、居住者の環境意識向上に対する取組みについて

質：環境共生の取組みに対する住まい方アドバイス等は実施しているのか。その方法や内容は。

答：アフターの担当者が講師となって植栽の手入れについてこれまで 2～3 回講習を行った。新しく居住された方たちのコミュニケーションを図る場や、購入検討者へのアピールも兼ねて行った。

質：居住者の管理に対する参加の仕組みはあるのか。また、居住者が行う管理項目、管理費はあるのか。

答：共用部を設けていないので、管理項目や管理費はない。維持管理に対する参加の仕組みは、まちの成熟度によって自然と住民同士で出てくるのではないかと。

c：効果検証（事後検証）について

質：各家庭のエネルギー消費量の推移、温熱・風環境、生態調査、居住者アンケート等、環境共生の取組みの効果を事後調査や実測などにより確認できたか。

答：特に事後調査や実測は行っていない。

答：居住者からは、緑の多いところが気に入っているという感想は聞かれる。

⑤その他

a：パナホーム・シティ津田山手での取組みの波及効果について

質：他の自社物件でどのように活かされているのか。

答：建売住宅の団地では、必ず環境共生に取り組むこととなった。

答：社内でも、環境共生の団地に対してお客様が反応してくれることが分かり、良い事例となっている。

b：今後の展望と課題について

質：環境共生のまちづくりを今後進めていく上で、取組みたいと考えていることは。課題と感じている部分は。

答：購入者に対して、省 CO₂ だけでは売ることができないのでランニングコストの削減につながるということを併せて説明している。ただし、イニシャルコストが通常より上がることになるが、その点については企業の頑張り所だと感じている。

答：間取りや開口部の位置や形状等による通風促進など、パッシブへの取組みが設計力の見せ所だと感じている。

答：近年は、快適性や健康増進などもキーワードとなっている。パッシブな取組みと併せて、それを活かすライフスタイルについても考えていかなければならないと感じている。



街区の配置図。色分けされた街区ごとデザインとカラーバリエーションで、街並みに変化をつけている。



地勢を活かした緩やかな段レイアウト街区と、6.8mの前面道路により開放的でゆとりある街区を形成。



コーナー区画の住宅。コーナー一部を角をきることで、まちなみが広がり、豊かな沿道空間を形成。



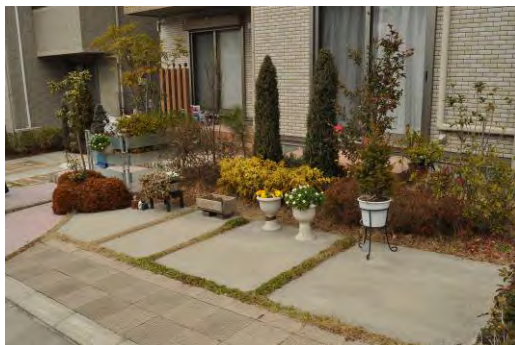
切り妻で統一された家並み。壁面後退や門柱など外構資材を統一させ、まちなみの統一感を図っている。



隣接する住戸毎に外壁色の一部を合わせることで、街区の個性ある景観と街区全体の統一感を図っている。



窓回りに高木を配置。日射の遮蔽や沿道とのゆるやかな距離感をもたらす役割を担っている。



壁面後退による前面スペースをオープン外構とし、潤いある沿道空間の形成を図っている。



屋根に設けた排気口。温度差を利用した自然換気を促している。