
さくらが丘 Isaac 日吉

①物件概要

物件名	さくらが丘 Isaac 日吉	事業者	株式会社新日鉄都市開発
所在地	神奈川県川崎市	分譲開始年	2003年9月
規模	345戸+集会所	認定取得有無	有り(団地供給型)
環境共生の特徴	・造成段階で伐採した樹木やリサイクルセラミックを活用した舗装材 ・生ごみ処理機を積極的に採用。生ごみを堆肥化し植栽の肥料として利用 ・団地内の全ての道路・歩道に透水性舗装を採用 ・樹齢50年をこえるケヤキ、桜等の既存樹の保存と維持管理への積極的な配慮 ・建物外観や外構を調和させるまちづくり設計指針・外構仕様書の策定と実践 ・調整池を広場として活用 ・開発面積の11%強の約8000㎡を公園・広場・緑地として整備し、積極的に緑化		

②ヒアリング実施概要

□場 所：さくらが丘 Isaac 日吉集会場

□対 象：さくらが丘 Isaac 日吉居住者（Kさんご夫妻（ご主人40代、奥様30代）

（株）新日鉄都市開発 不動産開発企画部 社有地開発グループ

マネジャー S氏

③ヒアリング結果

●購入の動機

- ・入居したのはH17年の12月末で、まる6年が経過している。
- ・両国にある会社の社員寮から出る必要が生じ、戸建住宅を探していた。
奥様と新日鉄都市開発のSさんが知り合いということもあり紹介を受けた
- ・いくつかの住宅地やマンションも検討したが、夫婦とも通勤に都合がいいところである、という理由と、ご主人のご実家（秦野）と勤務地の中間地点ということでここに決めた。
- ・周辺環境として緑が多いということも、購入を決めた理由の一つである。

●以前の住宅

- ・両国にある社員寮でマンションタイプの中住戸だった。

●どのような営業をされたか？気に入った点は？

- ・正直なところ、同じ会社の人間が何人か住んでいたが、予算とかけ離れた感じを受けていた。
あまり激しい営業ではなかった。
 - ・気に入った点は、やはり通勤時間が一番。次いで住宅環境の良さである。
 - ・住宅の性能としては、現在の住宅の気密性の高さは仕方ないとしても、もう少しガスが使えるような仕様であることを望む。乾燥機用にガス栓を設けている。
 - ・環境面での良さを十分認識したのは、どちらからかというと住んでからである。春の桜がすばらしい。
-

●入居されてからの感想

- ・自然環境の良さ、特に春の桜が気に入っている。
- ・住宅については、緑が多く庭があるのはいいが、駐車場が不便だと感じている。大きな車が入らず車種が限定される。
また、駐車場に水道メーターがついていて、計量のために車をどけなきゃいけない、という点も不満。
- ・それ以外には全体として不満はあまりない。
- ・暮らしの中で気持ちに変化したこととしては、花を植えるようになった。社員寮はマンションなので緑を植えようとは思わなかった。
街並みがきれいなので、綺麗にしよう意識するようになったし、周りがどうしているか気にするようになった。既に植えられている植栽を維持しながら、寄せ植えなどによって自分で追加して植えるようになった。
- ・ここに住むようになってから、帰宅時に心が安らぐ感じがする。バスを降りて夜道を歩きながら、春であれば桜の美しさ、住宅地の庭のきれいさ等に心が休まる。
マンション型の社員寮では風情がなかった。
- ・外灯やデザインした窓、冬、クリスマスシーズンのイルミネーション等、夜景も楽しめる。

●環境共生の技術に対する感想

- ・社員寮が中住戸であったせいもあり、戸建住宅は、夏の暑さ（特に2階）、や冬の寒さは感じた。
引っ越してきたのが12月ということもあり、最初は寒さを特に感じた。
（住宅の断熱性能は新省エネ基準。サッシは、断熱サッシではないがペアガラスを採用）
- ・日当たりは、南向きのリビング、寝室などは十分ある。
- ・ディスポーザーはすごく使っているし便利である。正月などの長く収集がない時も安心。生ゴミの臭いもない。満杯になったら植栽の肥料として庭に使っている。
流しの下で攪拌するタイプなので、流しの下半分を収納に使えないというデメリットもあるが、それ以上に、生ゴミを処理できるのでこれからも活用していきたい。

●独自に取り組んでいる環境共生

- ・自治会での活動に合わせて、資源回収は積極的に取り組んでいる。
- ・エアコンをあまり使わないようにするために、窓は結構あけている。夏は窓を開けるか扇風機を利用している。窓を開けると風が通るのを感じる。
冬もエアコンに頼らず布団、床暖房（リビング・ダイニング）を利用している。
終日家にいる場合は、昼間はガスファンヒーターと日射利用で暖め、夜は床暖房を使う。
- ・勤務先の関係もあり、熱供給はガスがいいと考えている。エネルギーの質の問題である。
- ・今年の夏は簾を南面の掃き出し窓にフックをつけて取付けた。
熱的な効果はよくわからなかったが、窓を開けて風を取り入れながら、外から見えないという気持ちの良さがいいと感じた。

●環境共生的な取り組みへの参加

- ・夕涼み会を今年の夏（8月最終週末の夕方）に開催した。ゲームや販売の店が出店した。
 - ・自主的な子育てサークルも集会場を使って活動しているようである。
-

- ・安心・安全面から消防訓練も実施しており、消防署の方から消火器の扱い方、簡易担架の作り方やAEDの使い方等のレクチャーもあった。

●維持管理についての事業者への要望等

- ・昨年、自治会の役員をやっていた。役員会は2週間に1回程度開催されている。
- ・さくらが丘内には4つの公園があるが、掃除は月に2回行っている。公園は自治会で掃除するが、緑道は市の管理（という意識）であり、緑道の草や虫の問題がクレームになることもある。（緑道の掃除は年に4回程度）
- ・地域住民の交流としては、犬を飼っている方が多くそのサークルもある。朝・夕、公園で犬の散歩仲間で集まっている。早朝の犬の鳴き声の問題になる場合もあるようである。
- ・公園の近くに住んでいる方の場合は、お花見の時の音・声の問題やボール遊びをしている子供が勝手に敷地に入ってくる、等の問題が起きることもある。
- ・問題が起きた場合は、セキュリティ会社に連絡が行くか、自治会ポストに投書という形で連絡が来るようになってきている。自治会としては、一つひとつの問題に対して真摯に対応しなければならないので、検討したうえで口頭もしくは書面で回答するようにしている。
 どういう問題を議論したかは、総会で報告している。対応が必要な案件は回覧版で周知する。
- ・自治会の役員は14人で構成されている。最近近所に建設されている集合住宅に関する問題を扱うことが多い。
- ・植栽管理、ゴミステーション清掃、セキュリティに関しては、管理費の中で費用を見込んでおり、自治会、日鉄コミュニティからそれぞれの管理会社へ委託している。



5か所の公園を緑道やコミュニティ道路でつなぐ緑のネットワーク

出典：新日鉄都市開発資料



既存樹木を移植した公園



警備員待機所を併設した集会所と、駅と住宅地を結ぶ路線バス

出典：新日鉄都市開発資料（全て）



豊かに緑化されたまちなみ



エコウォール（可動式ルーバーと壁面集熱パネル）が個性的なまちなみ景観をつくる「TERA」



「TERA」に設置された緑化フェンス



室外機を隠しまちなみ景観に配慮した例



鉢植え等を設置できるスペースを積極的に活用した例



道路空間の植栽と一体化した敷地部分の積極的な緑化



公園で遊ぶ子どもたち



野鳥のための巣箱を設置した例