

2019年1月18日

株式会社大京
近鉄不動産株式会社

『ライオンズ港北ニュータウンローレルコート』 「第8回サステナブル住宅賞」 集合住宅で初受賞 持続可能なストックの形成に向けた取り組みが評価

株式会社大京（本社：東京都渋谷区、代表執行役社長：小島 一雄、以下「大京」）と近鉄不動産株式会社（本社：大阪市天王寺区、取締役社長：善本 烈、以下「近鉄不動産」）が分譲した「ライオンズ港北ニュータウンローレルコート」（地下1階、地上7階建て、総戸数221戸、竣工2015年8月）が、第8回サステナブル住宅賞（主催：一般財団法人建築環境・省エネルギー機構 [通称：IBEC]）において、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構理事長賞を受賞しましたのでお知らせいたします。

なお、集合住宅がサステナブル住宅賞を受賞するのは初めてとなります。

■サステナブル住宅賞とは

「地域の気候風土や住文化を活かしつつ、居住環境の豊かさを維持しながら、省エネルギー、省資源、建物の長寿命化など環境負荷低減に配慮した、新しい住まい方を実現する先導的なサステナブル住宅」を顕彰するものです。本賞は、住宅として優れた作品であるとともに、建築主、設計者および施工者の三者の協力により、環境負荷低減に顕著な効果をあげ、その普及効果が期待される先導的なサステナブル住宅を顕彰することによって、それらに関する設計、施工及び運用管理技術等の向上と普及を図り、サステナブル社会の形成に寄与することを目的としています。

【主催：一般財団法人建築環境・省エネルギー機構 委員長／工学院大学 教授 木下庸子】



今回、集合住宅で初の受賞に至ったのは、作って終わりではなく、「住宅設備における維持管理コストの削減」「入居当初の維持管理体制づくり、始動期へのフォロー」を行い、住まい手の意識醸成や持続的な運用に繋がったことが、サステナブルな住宅を実現する取り組みとして評価されたためです。

大京と近鉄不動産は、今後も地球環境に配慮した商品・サービスの提供を通して、サステナブル社会の形成に寄与してまいります。

■講評 (一般財団法人建築環境・省エネルギー機構ホームページより抜粋)

分譲マンションにおける様々な設えや取組みは、販売当時華々しく打ち出されるものの、分譲管理組合へ維持管理や運営が任された以降、費用対効果の問題や転売等による思い入れの薄れなどからか、その後、淋しい現実を見せ付けられる場面も少なくない。

サステナブル住宅賞は「建築主、設計者および施工者の三者の協力」に対して選定されるが、分譲マンションにおいては、当初の枠組みづくりや始動期へのフォローが、その後の「住まい手」の意識の醸成や持続的運用・活動の面から、とても重要である。

その点、本入賞作品は、入居前の「植樹祭」(135世帯参加)「グリーンカーテンセミナー」(91世帯参加)や「ビオトープ・ふれあいの森生態系イベント」(のべ195世帯参加)による“居住者の愛着心の育成”、事業主・設計者・管理会社・植物管理会社とマンション理事会との「協同巡回」(3回/年)を通じた“担い手の意識向上”、建設後3年間のビオトープ運営に係る“事業主・設計者によるサポート”は、その後の居住者主体のイベント実績や居住者の生活実感からも取組みは狙い通りである。

ハード面の取組みとしても、緑豊かな土地柄を生かした「グリーンマトリックス」を在来種中心に再現すると共に、クールスポットにより気圧変化をもたらす「風の創出」を図っている点に配置上の工夫を感じる。また、ビオトープを含む共用部の維持管理費用削減策として、井戸水や太陽光発電利用により年約1,800千円の削減を実現している。併せて、太陽光発電は、災害時に、生活動線・救助動線確保、生活用水確保、共用部Wi-Fi設備向け電力へ活用するシステムとなっており、災害時の「共助」として、居住者にとって、とても心強い設えと考える。

本入賞作品よりもCASBEE評価の高い集合住宅の応募はあったが、それらを抑えて審査委員の総合点数が上回った事は上記訴求の賜物であり、持続可能なストックの形成に向けて同様な取組みが、一般的に普及する事が期待される。

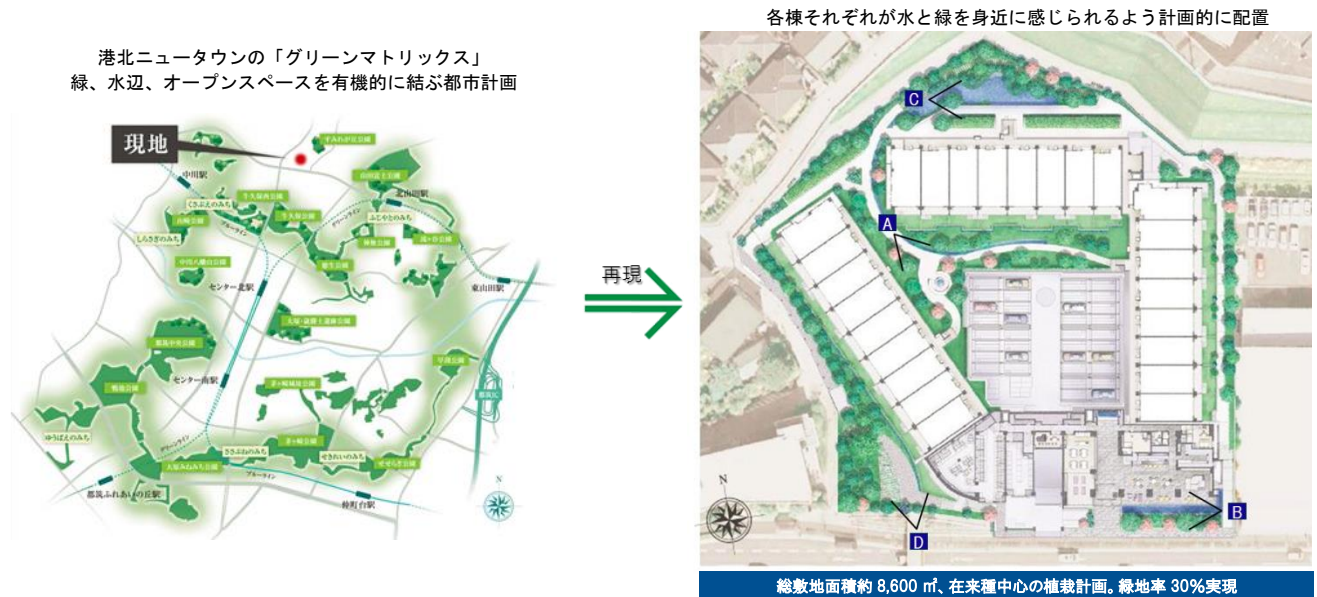
■「ライオンズ港北ニュータウンローレルコート」における取組み

1. **港北ニュータウンを敷地内に再現** 港北ニュータウンの最大の特徴「グリーンマトリックス」を計画的に再現
2. **維持管理コストの削減** スマートとパッシブの融合により、維持管理コスト削減と防災対策を行う
3. **愛着を生み出す** 居住者自らが水や緑に愛着をもてる仕組みを構築
 - ① **生態系配慮型の管理体制を構築** 「作って終わり」ではなく、何年にもわたり生態系をしっかりと維持
 - ② **生態系育成プログラムの運営** 居住者自らが水と緑に愛着を持っていただく各種プログラムを実施
 - ③ **3年間にわたる各種活動の継続** 居住者が主体性を持ち維持管理する体制の醸成

1. 港北ニュータウンを敷地内に再現 港北ニュータウンの最大の特徴「グリーンマトリクス」を計画的に再現

「グリーンマトリクス※」システムを取り入れた風景を敷地内に再現し、雄大な自然環境の創出を試みました。ランドスケープはゆとりある配棟とし、ビオトープ（生物生息空間）や遊歩道を敷地内に設け、中庭や広場を有機的につなぐ緑道には約3,700本の四季を彩る植栽を施すことで、美しく調和した港北ニュータウンらしい自然風景を織りなすように計画しました。また、機械式駐車場の壁面や駐輪場の屋根などを可能な限り緑化し、敷地の緑化率を30%以上に高めました。

※街づくりの基本方針をもとに、地区内の緑道を骨格として、樹林帯や緑地などを連結させ、雄大な自然を保護し、歩行時および防災時の安全性を高める機能をもつシステム



2. 維持管理コストの削減 スマートとパッシブの融合により、維持管理コスト削減と防災対策を行う

水、緑、光、風などの自然エネルギーを活用するパッシブデザインに太陽光発電と蓄電池などを用いた先進のスマートシステムを融合し、省エネ、節電に取り組む新たな環境共生住宅を提案しました。具体的には、太陽光パネルで創出された電力を蓄電池に蓄え、その電力で井戸水を汲み上げ、せせらぎやビオトープの水源とするほか、植栽の水やりにも使うことで、電気や水道を大幅に削減します。これらにより、維持管理コストを大幅に削減することを可能としました。

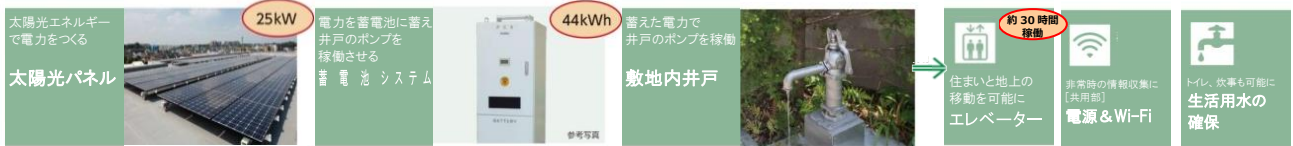


< クールスポットにより創出した風を効率的に室内に取り込む「ライオンズパッシブデザイン」 >



< 電気を創り、水を蓄えるスマートとパッシブが融合した防災対策 >

蓄電池に蓄えられた電気を停電時にエレベーターや共用部 Wi-Fi などに供給します。また、敷地内の井戸のポンプを稼働し、生活水の確保を行います。



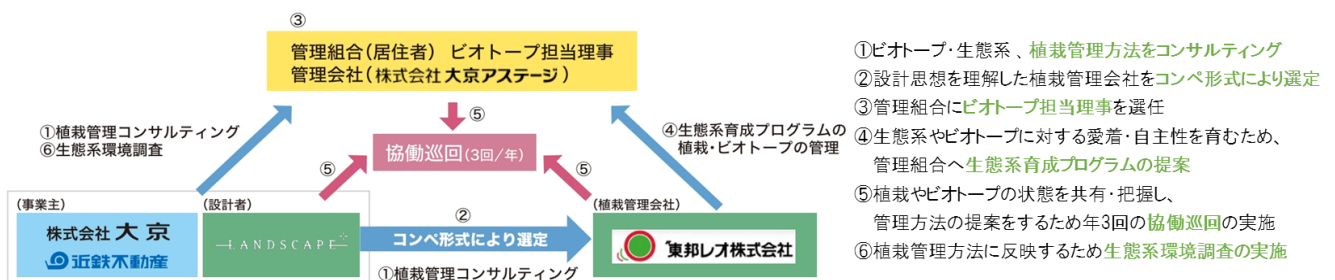
3. 愛着を生み出す 居住者自らが水や緑に愛着をもてる仕組みを構築

地域の良好な自然環境を取り込み、「人」「緑」「いきもの」のつながりを創出
「生態系配慮型の管理」体制を構築し、生態系への愛着や自主性を育むことで、「持続可能な住まい」を実現



① 生態系配慮型の管理体制を構築 「作って終わり」ではなく、何年にもわたり生態系をしっかりと維持

港北ニュータウンに息づく自然本来の生態系の保存を見据え、コンペ形式により植栽管理会社を選定しました。本計画の設計思想を理解した生態系配慮型の植栽計画に基づき、優れた技術と運営能力で持続可能な管理を行います。また、事業主・設計会社がビオトープ・生態系、植栽管理方法のコンサルティングと環境調査を行い、植栽維持・生態系保全を継続的に管理組合と共有し、以降の植栽維持管理を共同で立案していきます。作って終わりではなく、何年にもわたり生態系をしっかりと維持し、管理組合が自主的に植栽管理をできるようにサポートする仕組みを構築しました。



② 生態系育成プログラムの運営 居住者自らが水と緑に愛着を持っていただく各種プログラムを実施

管理指針の共有と居住者の主体性を高めるため、管理組合内に「ビオトープ担当理事」を選任し、年1回の専門家による植栽とビオトープの「環境調査」、年3回の「協働巡回」に同行していただいております。また、コミュニティと建物への愛着心を育てる目的で、入居前にビオトープや広場を利用した「植樹祭」の開催や、入居後には屋外空間を活用した「ビオトープ研究」や「メダカの放流会」など、居住者が自然環境を「体感し、学び、育む」ことができる各種イベントを開催しております。

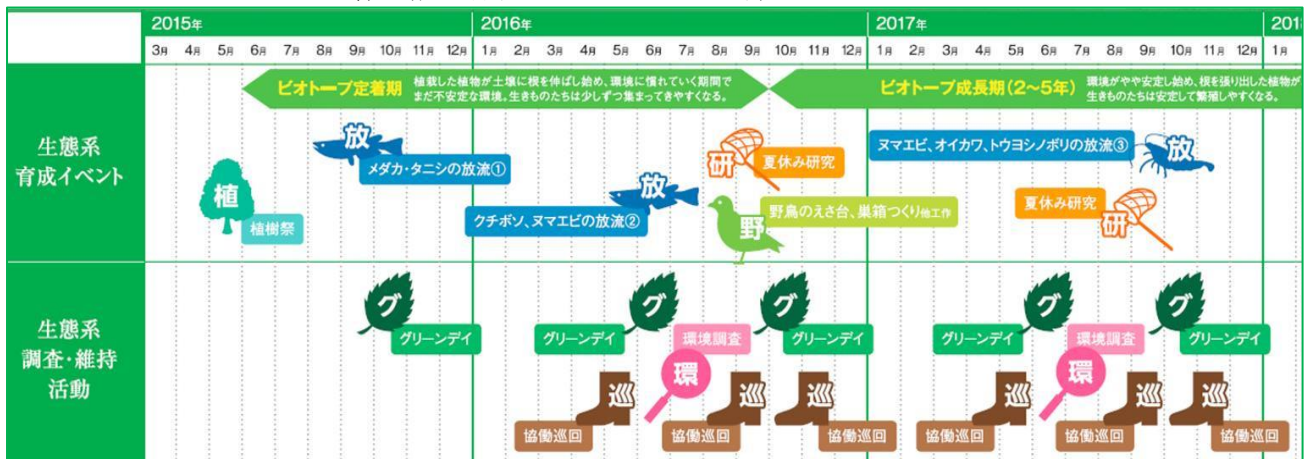
<ビオトープ・ふれあいの森 維持活動内容>

生態系調査・維持活動

生態系育成イベント

巡  協働巡回 専門家が行う環境管理状況の巡回に参加します。環境の適切な管理方法を学ぶことができます。	放  メダカ、ヌマエビ等の放流会 ビオトープの生態系の成長に応じて、いきものを放流します。体験を通して環境を大切に育てる心をはぐくみます。	研  夏休み研究 夏休み研究の一環として、ビオトープ・植栽へ集まる生態系や動植物について、親子で楽しみながら研究します。
環  環境調査 ビオトープの動植物を調査して記録を取ります。調査は専門家とともに行い、環境学習と環境管理の改善に活かします。	グ  グリーンデイ 雑草が伸びる季節に年2~3回の草取りおよび屋外清掃活動を行います。	野  野鳥のえさ台、巣箱づくり 他工作 冬季に集まってくる野鳥達の住処となるよう、巣箱やえさ台を制作します。

<ビオトープ・ふれあいの森 維持活動スケジュールの一部>



③ 3年間にわたる各種活動の継続 居住者が主体性を持ち維持管理する体制の醸成

3年間にわたり、居住者が自然環境を「体感し、学び、育む」ことができるようなサポートを行った結果、管理組合が自主的にイベントの企画運営をするなど、居住者の自主性の芽生えが見られます。

- ・夏休み科学教室の「ビオトープの生き物をタブレット顕微鏡でのぞいてみよう」
- ・ビオトープ・生態系維持活動を目的とした「野鳥の巣箱と樹名札づくり」
- ・NPO 法人の講師を招いた「ビオトープいきもの観察会」

＜管理組合が自主的におこなった活動例＞



■「ライオンズ港北ニュータウンローレルコート」の物件概要

- ・所在地：神奈川県横浜市都筑区北山田5丁目17番27（住居表示）
- ・交通：横浜市営地下鉄グリーンライン「北山田」駅より徒歩12分
- ・構造・規模：鉄筋コンクリート造、地下1階、地上7階建
- ・総戸数：221戸（住戸）
- ・敷地面積：8,614.82㎡
- ・竣工日：2015年8月24日
- ・基本設計：株式会社IAO竹田設計
- ・設計・監理：三井住友建設株式会社一級建築士事務所
- ・ランドスケープデザイン：株式会社ランドスケープ・プラス
- ・施工：三井住友建設株式会社 横浜支店
- ・建築主：株式会社大京 本店・近鉄不動産株式会社 首都圏事業本部

■会社概要

＜株式会社大京＞

- ・本社所在地：東京都渋谷区千駄ヶ谷4-24-13
- ・代表者：代表執行役社長 小島 一雄
- ・設立：1964年12月
- ・資本金：411億71百万円
- ・事業内容：不動産開発、不動産販売、都市開発

＜近鉄不動産株式会社＞

- ・本社所在地：大阪市天王寺区上本町6-5-13
- ・代表者：取締役社長 善本 烈
- ・創業：1968年4月
- ・資本金：120億90百万円
- ・事業内容：分譲マンション、戸建・宅地分譲、注文住宅請負、不動産仲介、不動産鑑定評価、リフォーム、ゴルフ場、オフィスビル、商業施設運営・管理、駐車場事業、高架下事業

■参考資料

<ニュースリリース>

- ・パッシブとスマートを融合した次世代環境共生住宅
「スマートマンション導入加速化推進事業」4つ星採択プロジェクト販売開始(2013年11月27日)
URL : <http://www.daikyo.co.jp/dev/files/20131127.pdf>
- ・「いきもの共生事業所認証®」を集合住宅として初取得(2015年2月26日)
URL : http://www.daikyo.co.jp/dev/files/20150226_2.pdf
- ・入居予定者による「植樹祭」を開催
「ふれあいの森」育成プロジェクトを通じて、良好なコミュニティ形成の支援スタート
(2015年5月27日)
URL : <http://www.daikyo.co.jp/dev/files/20150527.pdf>
- ・「ビオトープ・ふれあいの森生態系イベント」を開催
メダカの放流会&グリーンカーテン講座を実施し、入居後も良好なコミュニティ形成を継続的に支援
(2016年6月23日)
URL : <http://www.daikyo.co.jp/dev/files/20160623.pdf>