

コモアしおつトリコパルク（積水ハウス）

(1) 物件概要

物件名	コモアしおつトリコパルク	事業者	積水ハウス株式会社
所在地	山梨県上野原市	分譲開始年	2005年4月
規模	75戸（内、「n×豊か」導入は59戸）	認定取得有無	システム供給型認定取得（一部）
環境共生の特徴	周辺環境との高度な親和		

(2) ヒアリング対象者

- ・ N氏（設計部 東京設計室 課長）
- ・ O氏（しおつプロジェクト 課長）

(3) ヒアリング結果

①全体概要

a：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：約60%弱が地元（上野原市）の住民が購入者となっている。

答：世帯主が30～40歳代の家族が多いが、退職された夫婦で住まわれる方もいる。

②環境共生住の具体的な取組み

答：エリアの通風軸に従い、全棟を南向きに配置した「ひまわり配棟」は隣戸との間隔が広く確保できるため、街全体にゆとりが生まれる。また、変化に富んだ配棟が街の表情を豊かにし、散歩したくなる「まちなみ」を形成している。



図 3-2-6-1 ひまわり配棟。

南からの卓越風が室内に抜けていくよう配棟し、室内にも風の通り道を設けている。

答：住戸ごとの敷地に囲いを設け街区を形成するのではなく、「つながり」をデザインすることで、住環境やまちなみをさらに向上させていくことを狙っている。

「つながり」のデザインでは、景観・気候・利用の3項目について、個人の敷地領域を超えて、隣接する敷地同士、またその先にあるしおつの山並みまでつながりを設け、豊かな居住環境を創り出せるよう配慮した。

答：隣戸との間隔を確保することによる庭空間の広がりやつながりにより、風通しや採光を相互に得やすくなっている。また、豊かな植栽を渡ってくる風は、涼風となり天然のクーラーのような心地よい爽快感を生み出し、その結果エアコンに頼らない生活が実現でき省エネルギーにも貢献することができる。

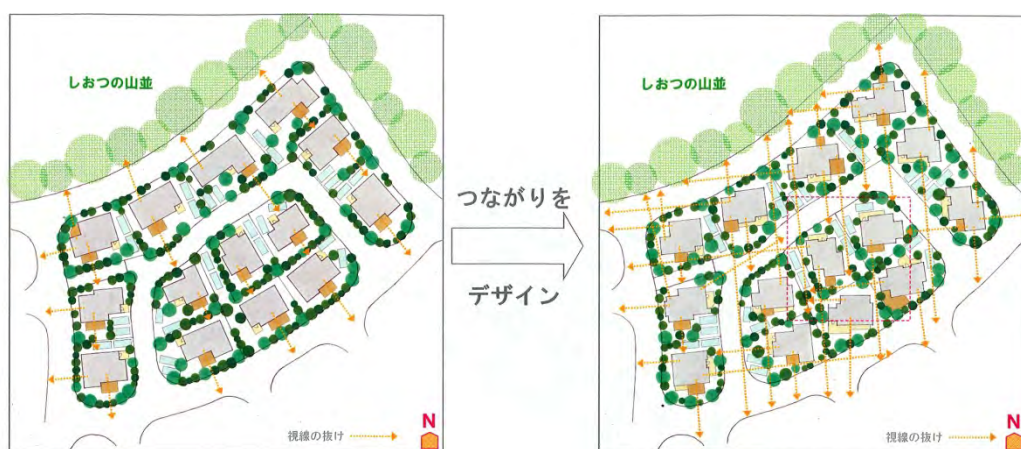


図3-2-6-2 従来の配棟計画（左）とひまわり配棟による計画（右）（図版提供：積水ハウス）
ひまわり配棟によるずれの生じた空間を視覚的に活用



図3-2-6-3 借景の庭からの景観。
隣地の庭先も視覚的に自分の庭として楽しめる。（写真提供：積水ハウス）

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：現地を見学に来られた際に実際の街並みを見てもらいながら説明する。住まいのイメージや価値観が合う方はすぐに決められることが多い。

質：購入者が感じるコモアしおつトリコパルクの購入動機における環境共生の位置づけは何か。

答：前述している立地や緑の多さなどが魅力と感じている人が多い。



図 3-2-6-4 まちなみの様子

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：計画の狙い通りとなっていると感じている。

答：庭いじりや散歩をされる方が多いことや、居住者同士が挨拶や声をかけたりすることが自然にできている。また、子供たちも通りがかる人には必ず挨拶をしている。他の街区では見られない光景だ。

答：この場所に引っ越してきてから生活の仕方が変わったという話を良く聞く。快適に暮らすために工夫したり、休日に散歩やガーデニングをしたり、家にいることが長くなったりするとのことだ。

答：子供を、安全に安心して遊ばせておくことができるのが良いと感じている居住者がいる。退職後の夫婦の所へ学校から帰ってきた子供たちが遊びに行くこともあるとのことだ。

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：入居後のフォローアップとして定期的にイベント等を実施している。専門家による植栽の手入れ等管理の方法や、日射を遮り通風を促す夏の暮らし方等について実際の体験を通して居住者に学んでもらっている。

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：特にデータ等の収集は行っていない。

⑤その他

a：コモアしおつトリコパークでの取組みの波及効果について

質：他の街区ではどのように活かされているのか。

答：トリコパークは、つながり・コミュニティを重視した計画として、しおつの他の街区では同じような取組みは行っていない。一方で、トリコパーク住民の横のつながり（コミュニティ）が他の街区へも好影響を及ぼし、ダンス・盆踊りからスポーツ・菜園作業・合唱団まで45団体が活発に活動を行っている。

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：ライフスタイルが多様化しており、生活の中での快適性が居住者によって様々なパターンがある。コモアしおつトリコパークのように、明確にコンセプトを打ち出すことにより選択する立場の購入者は共感しやすいのではないかと感じている。いったん共感を得られれば、入居後の維持管理や緑の手入れなども上手く運ぶのではないかと感じている。



コモアしおつの既存のまちなみ。区画面積の広さや外構植栽により緑豊かなまちなみが形成されている。



ひまわり配棟の街区。ゆるやかにカーブした沿道と区画に対してずらした住棟配置により奥行きとつながりのあるまちなみが形成されている。



外構の土留めには地域で産出される自然石を利用。



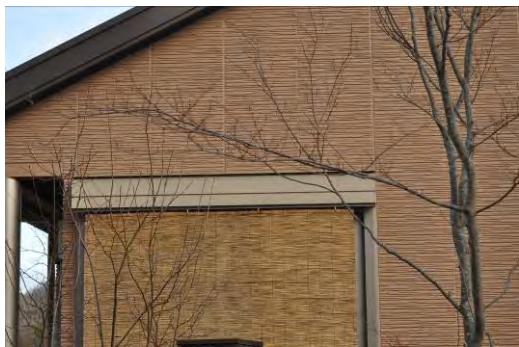
隣接する住戸はゆるやかにつながり、景観・気候・利用のつながりを産む空間となっている。



通りに向けてひらかれたウェルカムデッキ。ご近所同士の気軽なコミュニケーションの場となっている。



デッキ上部に設けられたレールにより、日よけスクリーンの設置が可能。



開口部シャッター一部にすだれ等を吊せるフックが設けられている。



通風に役立つ地窓。ルーバーによる防犯対策も考慮されている。