

## シャレール荻窪

### ①物件概要

物件名	シャレール荻窪	事業者	UR 都市機構（設計：山設計工房）
所在地	東京都杉並区	竣工年	2011 年 2 月
規模	UR 賃貸住宅 411 戸	認定取得有無	環境共生住宅団地認定取得
環境共生の特徴	・既存団地の樹木を保存、移植、立て曳きにより活用し、周辺の緑の拠点とし緑のネットワークを形成 ・生態系保護に貢献する屋外環境づくりによる生物多様性の継承 ・善福寺川の上空を吹く夏の涼風を団地内に通し、住棟間住戸内への風の流れに配慮した風の通り道の確保 ・屋上緑化、保水性舗装などによるヒートアイランド現象の緩和 ・落葉コンポストや共同花壇、菜園など環境によるやさしいライフスタイルの支援		

### ②ヒアリング実施概要

□場所：シャレール荻窪 集会室

□対象：UR 都市機構 東日本賃貸住宅本部 設計部 企画チーム H氏  
株式会社 山設計工房 T氏

### ③ヒアリング結果

#### ●荻窪団地建替えの経緯

- ・荻窪団地の建替え計画の初期段階から入居まで約 12 年かかった。
- ・当初建替えがなかなか進まなかったのは、周辺の道路幅の狭さや橋の重量制限など、工事のしにくい場所（立地）だったことも影響している。
- ・平成 10 年ごろから東京都、杉並区、UR 都市機構で、建替えの方法や進め方、周辺地域への影響、一団地の外し方などについて勉強会を実施（3～4 年間）。地区計画に切り替えていくことで一団地を外す方向となった
- ・その後、杉並区を中心とし周辺住民（希望者）も含めたワークショップを 2 年程度実施。さらに UR 主導で団地住民に対してワークショップを実施した。このときは延藤先生にコーディネーターをお願いしている。

#### ●入居者の属性

- ・荻窪団地は昭和 33 年に管理開始。当初から住んでいる方いる。
- ・知識人が多く、ワークショップでの反応としても、自分たち居住者のためだけではなく、地域のためにこの団地を活かすことを考える方が多くいた。
- ・建替えのために補充停止かけて、400 世帯程度まで減らした。そのうち半分世帯くらいが戻り入居である。
- ・現在のプランになるまでいろいろな案を検討したが、住んでいる方々は緑を残したいと思っていた。

---

## ●住宅供給状況

- ・建替え前は874戸。建替え後は411戸で、いずれもUR賃貸住宅である。

## ●環境共生住宅としての具体的な取組み

- ・URと東京電力の勉強会において、衛星写真に基づくデータからヒートアイランドの状況を把握できた。そのデータによると、団地の南方にある善福寺川の周辺の温度が低く、夏の南風によってその冷気が川沿いに広がり、荻窪団地も温度が周辺より低い状況を確認した。
- ・また、八王子にあるURの研究所で風洞実験を実施し、敷地内の風の通り方をシミュレーションし住棟の配置に活かし風の通り道を計画した。
- ・ワークショップを通じて住民と一体となって、ハードを作る上での環境整備ができたと考えている。
- ・住棟は回遊できるような配置になっている。住棟によっては、必ずしも南向きではなく、住棟間隔が十分ではないこともあって日照条件が多少厳しい住戸もあるが、風通しや緑地を残すことも重要であると考えた。こうした住戸では、ワイドスパンで対応するなど工夫している。
- ・保全型地区計画によって高さ制限は10mとなっていたが、55条による緩和で12mとすることができた。それにより4階建てで容積率100%を確保した。制約があるなかでの配置と戸数となっている。
- ・西向き住棟では、日射遮蔽ルーバーの設置を設計当初考えていた。しかし、他物件であまり使われていない状況を見て、ルーバーは設置せず、内側にブラインドを付けた。また外側ですだれなどによる日射遮蔽のためのフックを設置している。
- ・太陽光発電による発電電力（共用部58.32kw、住宅部29.64kw）は28戸が専用使用している。
- ・屋上緑化はメンテナンスフリーとしているが、URの長年の経験から芝生を植えており、今のところ問題はないようである。
- ・駐車場設置率は30%。周辺道路での違法駐車が自治会で問題となっていた。周辺道路に迷惑にならないような車道の導線とした。
- ・家庭菜園の利用率は高く、熱心に作業されている。

## ●環境共生の取組みに対する訴求

- ・入居申し込みの際、パンフレットによる説明を行っている。

## ●団地内のコミュニティについて

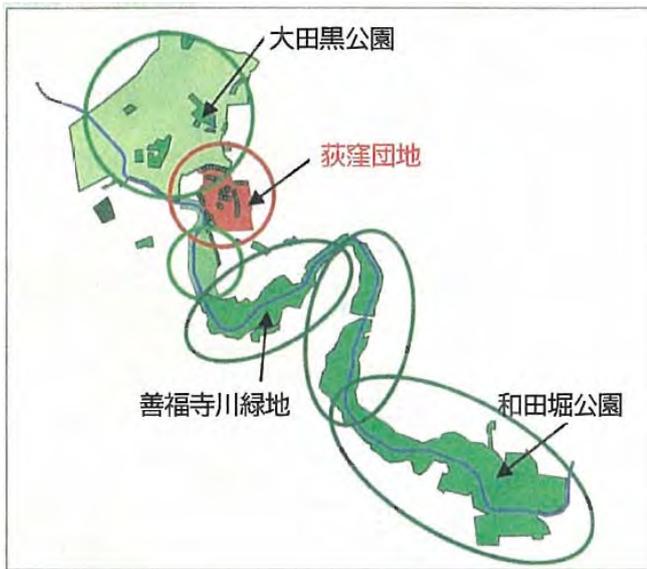
- ・自治会長（女性）+応援団がしっかり組織されていたので、ワークショップがうまくいった。新しい若い入居者にも入ってもらえるような交流会も行われているようである。
  - ・若い人は自治会に入会しない傾向があり、その点はいろいろと苦労しているようである。
-



配置図



風の通り道のイメージ



敷地周辺の連続する緑環境



敷地周辺の風環境



エントランスに移植保存されたヒマラヤ杉



緑豊かな外構



敷地内数箇所に設置された緑化駐輪場



南北住棟の1階部分の広い間口（2軒分）



積極的に利用されている菜園



通風確保のためのピロティ



保存された高木



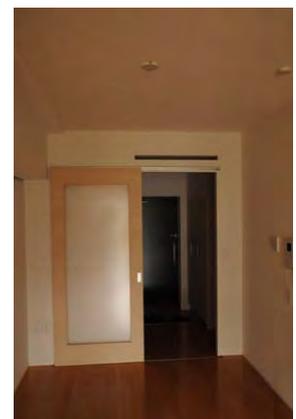
南北住棟のメゾネット住戸



壁面緑化



通風に配慮した開口部



通風に配慮した欄間