

ザ・レジデンス津田沼奏の杜

The Residence Tsudanuma Kanadenomori

No. 21-011-2015作成
新築
集合住宅

発注者	三菱地所レジデンス(株)・野村不動産(株)・三井不動産レジデンシャル(株)	カテゴリー	A. 環境配慮デザイン B. 省エネ・省CO2技術 C. 各種制度活用 D. 評価技術/FB
設計・監理	(株)フジタ首都圏支社一級建築士事務所 FUJITA Corporation	E. リニューアル F. 長寿命化 G. 建物基本性能確保 H. 生産・施工との連携	
施工	株式会社フジタ	I. 周辺・地域への配慮 J. 生物多様性 K. その他	

区画整理事業での中心となる高層住宅街区の創出と街並みの景観形成

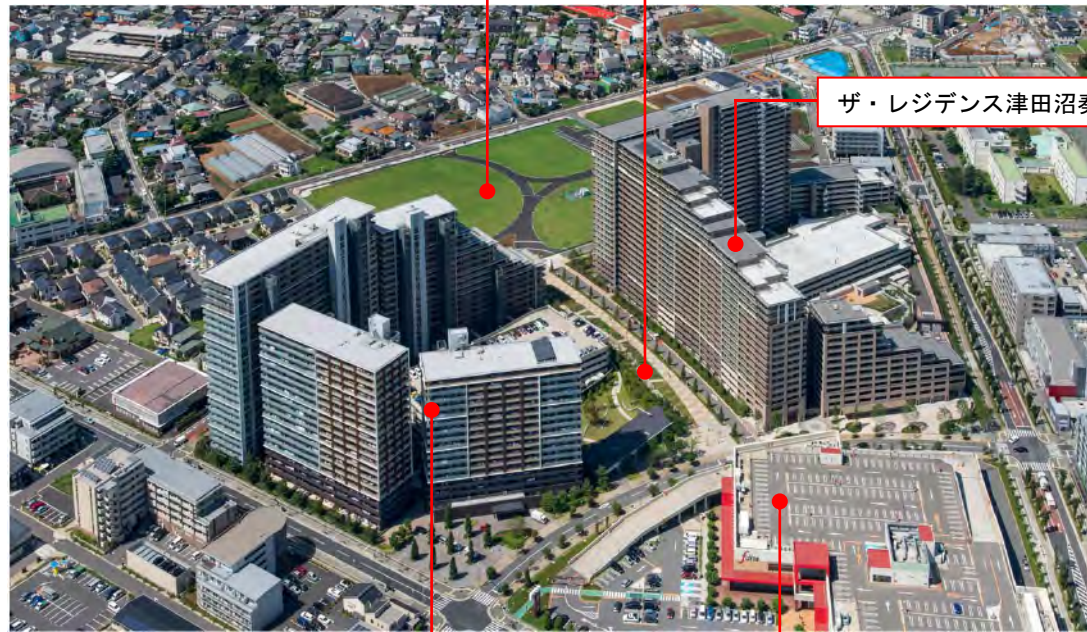
設計コンセプト・・・人と緑が心地よいハーモニーを奏でるまち

本計画は「習志野市JR津田沼駅南口特定土地区画整理事業」＝タウンネーム「奏の杜」の中心街区を形成する、総戸数869戸の共同住宅プロジェクトである。先行する「ザ・パークハウス 津田沼奏の杜」(総戸数721戸、2013年竣工)との一体感を醸成し、「奏の杜」の中核の住まいとして、広大な公園や、商業施設、学校、医療施設に囲まれた、利便性の高い中心市街地での生活を実現している。建築計画では、安心・快適な次世代性能を追求し、万一の地震に備えて免震構造を採用し、再生エネルギーの利用を一步進めた太陽光発電設備および風力発電機の設置を行った。先進のエコシステムとしてはエコジョーズの採用によりCO2削減に貢献している。景観計画では、「奏の杜」の街づくりのコンセプトである「健やかな時間が息づくまち」を実現するために地区全体での緑化率20%の達成に貢献し、敷地外周の「環境緑地」や街角の「緑のコーナー」敷地内の「オーバルガーデン」など様々な緑を配置して地域の方々に四季折々の風情を感じて頂ける施設とした。



地域の防災の拠点となる、約2haの近隣公園

地域交流の中心となるシンボルロード (歩道)



先行街区「ザ・パークハウス 津田沼奏の杜」
(敷地面積18,792㎡ RC造 地上24階)

地域の生活を支える大型商業施設
「奏の杜フォルテ」

美しい街並みと安心の環境を描く「奏の杜」

「奏の杜」は、開発総面積約35haの広大なまちの中に、商業施設、医療施設、学校、公園など暮らしを支える様々な施設が配置され、安心安全な中心市街地での生活を提供している。



「奏の杜」周辺施設イメージイラスト

「奏の杜 まちづくり憲章」

「奏の杜」では「健やかな時間が息づくまち」を実現するために以下の4つのテーマを掲げ、官民連携したまちづくりを進めた。本計画においても「まちづくりガイドライン」に則り、まちの質向上に寄与している。

【景観】

まちの景観設計にはランドスケープデザイン、照明計画、植栽計画など、各分野の専門家が関わっています。景観を地中化し美しいまち並みを整備したり、まちの記憶を継承するために景観形成ガイドラインを作成するなど、その取り組みは多岐です。質の高い公共空間の整備のみならず、民間地などにおいても統一感のある景観とまち全体で賑を共有する環境を実現します。

【環境】

都市と自然が共生するまちづくりのための取り組み。「奏の杜」では、習志野市における「環境モデル地区」の実現を目標に、「環境配慮マニュアル」を作成。地区全体の約20%、約70,000㎡の緑化とともに、環境負荷の少ない持続可能なまちづくりを目指しています。

【安全・安心】

「奏の杜」では、街路への防犯カメラの設置や、防犯灯による夜間の明るさの確保、車が自然にスピードを緩めるイメージジャンプの採用、自転車・歩行者専用道路の整備など、子どもからお年寄りまで、すべての人が安心して暮らせるまちづくりを目指しています。

【エリアマネジメント】

「奏の杜」では、まちの魅力や価値を維持し、さらに向上させていくために、居住者、土地所有者、事業者等を会員としたエリアマネジメント組織「一般社団法人奏の杜パートナーズ」を設立。地域イベントの実施をはじめ、様々なコミュニティ活動を会員を主体として自主的に進めています。

緑豊かな住環境の創造

「奏の杜」全体で20%以上の緑化率を実現するために、本計画の敷地内でも20%以上の緑地を確保している。約190本の高木植栽を行い、接道部には幅3mの「環境緑地」を設け、さらに「オーバルガーデン」「緑のコーナー」など、コミュニティの核となる緑豊かな広場を設けている。



オーバルガーデン

安心・安全の追求

免震構造の採用をはじめ、防災倉庫を設け、インフラが機能しなくなった場合、復旧するまでの間に特に必要とされる「電気・水・トイレ」に関する防災備品として、非常用発電機、ポータブル発電機、非常用水源としての防災用水槽、災害用マンホールトイレなどを設け、対策を行っている。

免震構造とは

免震構造とは、建物と基礎との間に高い強度を有するゴムで建物に作用する地震力を小さくし、基礎の揺れを吸収し、揺れに伝わる大きな地震力(慣性力)を軽減させる構造です。1階下の免震部には免震装置(鉛アクリル樹脂製支柱、鋼筋コンクリート)を配置することにより、地震から地上部(住戸部分)への地震力を低減します。

免震マンションのメリット

- 揺れ力を軽減し、揺れの揺れを軽減します。
- 家具や電化製品などの転倒を抑制します。
- 揺れによる騒音低減、配管などの損傷も抑えます。
- 揺れによる建物の傾斜、傾斜減等の危険性を低減します。
- 揺れに伴う被害の軽減に大きく貢献し、資産の安全性を確保します。

住宅性能評価書取得予定

「ザ・レジデンス津田沼奏の杜」は、国土交通省大臣指定住宅性能評価機関による「設計住宅性能評価書」を取得予定です。

緑化住宅性能評価書

国土交通省大臣指定住宅性能評価機関による「設計住宅性能評価書」を取得予定です。

先進のエコシステム

再生可能エネルギーの利用を一步推し進め、住棟屋上に設置した太陽光発電設備に加えて、敷地内に風力発電機を設置。その景観性にもこだわり、次世代風力発電機のトルネード型風力発電機の設置した。

「高圧一括受電」と「太陽光発電パネル」を組み合わせたエコシステム「ソレコ」を導入。

soleco(ソレコ)は、高圧一括受電と太陽光発電パネルによるエコロジーエコノミーを実現するシステムです。社受電サービス株式会社(中央電力)が電力会社と高圧一括受電契約を行い、経路に亘って各戸へ供給し、敷地内、防犯等のランニングコストを削減します。soleco(ソレコ)は、soleco(ソレコ)が導入しています。

エコの観点から、自然エネルギーを活用した風力発電機を設置。

再生可能エネルギーの利用を一步推し進め、住棟屋上に設置した太陽光発電設備に加えて、敷地内に風力発電機を設置。その景観性にもこだわり、次世代風力発電機のトルネード型風力発電機を導入しました。

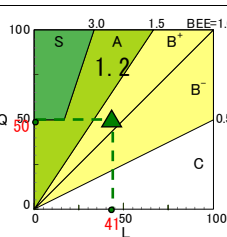
LED照明

自然光と比較して、約10～15%の消費電力で同等の明るさを得られ、寿命も20000時間以上と非常に高いLED照明を、共用部、エレベーターホールを含む共用施設、外構照明、駐車場等一網打尽に採用しています。エネルギー削減に大きく貢献します。

エリアマネジメントの内容

- 住民参加: 自治体・関係機関、民間事業者
- 協賛企業・団体等: 協賛企業・団体等
- 自治体・関係機関: 自治体・関係機関
- 民間事業者: 民間事業者

建物データ	所在地 千葉県習志野市	省エネルギー性能	CASBEE評価
竣工年	2015年	省エネルギー対策 LCCO2削減	B+ランク BEE=1.2
敷地面積	24,009㎡	等級4	2010年度版 自己評価
延床面積	89,742㎡	73%	
構造	RC造		
階数	地上24階		



- 主要な採用技術 (CASBEE準拠)
- Q3. 3. 地域性・アメニティへの配慮 (緑化率20%)
 - LR1. 2. 自然エネルギー利用 (太陽光発電、風力発電)
 - LR1. 3. 設備システムの高効率化 (LED照明)
 - LR3. 2. 地域環境への配慮 (ディスプレイ)
 - LR3. 3. 周辺環境への配慮 (CFDIに基づく防風植栽計画)