

世田谷区 深沢環境共生住宅

都市（地域）概要

世田谷区は、東京都の中心部近くに位置する面積(平成 14 年 4 月現在) 58.08 平方キロメートル、人口(平成 14 年 4 月現在) 788,132 人が居住する地域。

経緯

1. 平成 4 年世田谷区は住宅条例に基づき、住宅整備方針を策定し、それまで東京都の事業としていた公営住宅の建設を、世田谷区としても積極的に取り組もうとしていた。住宅建設は新たに用地を取得するのではなく、施設との合築、区有地の活用、そして都営住宅の移管団地の建て替え敷地の用地で行なうこととした。
2. 同年（平成 4 年）区の環境行政において環境配慮指針を策定し、エコロジカルなまちづくりを推進する取り組みを開始した。民間住宅の開発については良質な住宅建設へ向けて集合住宅建設指導要綱による指導をしていたが、民間の集合住宅のモデルとなるような区営住宅を建設し、PR をすることが課題であった。
3. 区民参加のまちづくりの機運。深沢住宅団地は建物の老朽化は進んでいたが、40 年間居住者が育ててきた豊かな緑と親密なコミュニティが形成されていた。区民参加のまちづくりを推進するという考えから、計画づくりから住民の参加を求め、豊かな自然環境を保全し、コミュニティを生かした住宅づくりを進めた。
4. 平成 4 年、旧建設省で環境共生住宅のガイドラインが策定されたことが大きなきっかけとなった。

内容

環境共生住宅とは、地球環境を保全するという観点から、エネルギーや資源への配慮や周辺環境との調和を考え、さらに住む人が健康で、快適に暮らせるよう工夫された住宅である。

（環境共生住宅のコンセプト）

1. 地球規模の環境に配慮し、省エネ、省資源リサイクルを追求する。
2. 周辺環境や自然環境との調和をめざす。
3. 居住環境の健康、快適性をめざす。

建設計画から工事、維持管理、取り壊しにいたる各段階でそれぞれ配慮することを目標とし、平成 4 年度に旧建設省の環境共生住宅ガイドラインが策定されており、深沢環境共生住宅はこのガイドラインにそって建設された。

建築概要

・名称	世田谷区深沢環境共生住宅		
・竣工	平成 9 年 3 月		
・敷地面積			7,388.08 m ²
・延床面積	区営・区立住宅	5,536.86 m ²	
	高齢者在宅サービスセンター	594.54 m ²	
	集会室	69.07 m ²	
	合計	6,200.47 m ²	

建ぺい率は 35%(法令上 50%)で、容積率は 84%(法令上は 150~160%)で、かなりゆとり

がある配置

・住 戸	区営住宅（障害者用3戸含む）	43戸
	区営住宅（シルバー用）	17戸
	特定公共賃貸住宅	10戸
	合計	70戸

建設費

住宅+外構	17億6200万円
施設	2億2800万円
合計	20億2300万円
（ほか、工事監理費 4,500万円）	
戸当たり建設費	2601万円（外構含む）
m ² 単価	32.6万円（外構含む）
環境共生要素イニシャルコスト	
雨水貯溜槽・圧送ポンプ	550万円
バルコニー設置雨水タンク	234万円
井戸水利用ポンプ	3万円
壁面緑化フェンス	333万円
屋上緑化	2962万円（2.4万円/m ² ）
ソーラー給湯床暖房	1700万円
太陽光発電	280万円
風力発電	200万円
パーゴラ	577万円
ビオトープ	263万円
緑の再生保存（仮移植・本設）	1135万円

上記のとおり、建設費は約20億円（補助金は半分）で、環境配慮分として、8000万円（約4%）程度

効果等

環境負荷低減とともに居住者快適性の向上や良好なコミュニティづくりに効果が見られているが、その定量的効果の検証が課題となっている。

従前居住者について、建替後戻り入居は、19世帯のうち17世帯。空きはほとんどなく、倍率が400倍に達することも（低くても200倍）あり人気は高い。また、視察も多く、見られることによる住民の環境意識の向上もある。

居住者アンケートでは、9割が良いという評価（日当たり、風通し、バルコニーの広さ等）をしている。

一方、団地の樹木や草花の手入れ等、緑の維持管理が課題になっている。公営住宅の植栽は基本的には入居者の自主管理で、清掃や草木の手入れは建て替え前もそうであったように居住者が行なうことを想定している。

世田谷区では、自主管理ができるようこの団地の自治会づくりの支援をしており、自治会のもとに、入居者の主体的な取り組みを期待しているが、高齢者も増えており、入居者だけで管理することも困難が予想される。自治会に要請のもとに、ボランティアが支援する仕組みが期待されている。ゴミの出し方等環境共生住宅にふさわしいマナー等は自治会が中心にルール化。

風向き等を十分に調べて設計した結果、夏でも冷房はほとんど不要。

また、民間の住宅への普及は課題である。敷地の条件や用途・構造により異なるが、それぞれの条件

の中で可能な限り環境共生の取り組みをして行く必要がある。そのため、環境共生住宅の啓発活動の場として深沢を活用している。

出典：世田谷区 HP <http://www.city.setagaya.tokyo.jp/topics/jyuutaku/juutaku/hukasawa/page5.htm>

注：各種資料により首都機能移転企画課作成