

今回の計画団地は、盛岡市厨川駅近くの16メートルに拡張された市道南側に面した、開発総面積が約3980㎡で、18区画の「低炭素住宅団地」です。

元々この土地は、地主が畑として農作物をつくり、また一部には、地主の住宅及び5棟の貸家が残っている土地でした。さらに周りには、店舗や中層集合住宅も多く、用途地域が「第1種住居地域」内の地区です。

地主とは、以前からの知り合いでしたが、高齢化に伴い土地を処分したいとの相談を、平成24年の12月に受けました。条件は、一般的な宅地開発のような、ありきたりの団地等にはしたくないということでした。

私も、住宅団地にするなら、環境共生型の「エコ団地」にするべきだと思っておりましたので、考えを説明したところ、大いに共感していただき、計画をスタートさせました。

さつそく年が明けた平成25年1月に、仲間の建築家3人に声を掛け、計画の提案依頼をし、私の案と合わせ4つの案を元に、「エコ団地」を実現すべく、土地開発及び販売計画を、土地開発コンサルタント事務所及び不動産業者にたててもらうことにしました。

この土地の地権者は兄弟5人で、盛岡以外に住んでいる人の方が多く、土地開発の基本的な考え方の説明及び売買金

ネジメント(HEMS)に関する取り組み④再生可能エネルギー利用設備及びそれと連動した定置型蓄電池の設置⑤ヒーティング⑥住宅劣化の軽減⑦低炭素化に資する材料の利用(木造住宅もしくは木造建築物)⑧高炉セメント等の利用のうち、2つ以上の項目を実施することです。

また、選択的項目には「所管行政庁が、標準的な建築物と比べ低炭素化に資する建築物であると認めるもの」という項目もあって、総合的な環境性能評価(CASBE)がAランク以上の場合も認められます。

建築協定②の、敷地の塀は生垣とし、植栽は敷地面積の10%以上とすることで、24年前、滝沢市(当時は滝沢村)で「ウッドタウンP」に参加した際の建築協定と同じものですが、その団地が今でも緑豊かな街並みを形成しており、ぜひ今度のエコ団地にも採用したいとの思いがあったからです。

建築協定③の屋根・外壁の色彩規制は、都市景観を考慮する際の基本です。この地区が盛岡の都市景観計画の「景観形成重点地域(市街地の幹線街路)」に当たっていましたので、いうまでもありませんでした。そして建築協定④の雨水浸透の推進は、地下水涵養のための推進事項です。

結果、この団地の住宅は「認定・低

新しい住まいの視座——12

低炭素住宅団地 IN 盛岡

U建築計画主宰・一級建築士
PHJ省エネ建築診断士
植田優
Masaru Ueta

うえた まさる●1950年生まれ。76年多摩美術大学建築科を卒業。82年設計事務所を開設してまもなく寒地住宅の研究を始め、高気密・高断熱住宅を多数手がける。92年、岩手県建築士会の寒地住宅研究員として、寒地住宅マニュアル作りに関わる。人と環境を考えた住まい及びユニバーサルデザインを中心に研究を進めている。平成14年度第6回環境・省エネルギー住宅賞「住宅金融公庫総裁賞」受賞。盛岡医療福祉専門学校非常勤講師、岩手県立大学短期大学部で非常勤講師。TEL 019-654-1433



低炭素住宅団地・イメージ模型。



24年目のウッドタウンP J 団地1。



24年目のウッドタウンP J 団地2。

持続可能な環境共生団地

▼ 建築協定 ▼

低炭素住宅の建築

緑を演出するために塀は生垣とし、植栽を敷地の10%以上義務化

団地景観形成を考え、色調パランスのため建物の屋根・外壁色の制限

地下水涵養のための敷地内雨水浸透の推進

この団地のコンセプト及び建築協定策定は、一級建築士設計事務所U建築計画が策定し、低炭素住宅認定等の登録事業を行い、実地にやさしい環境づくりを推進します。

U建築計画 〒020-0902 盛岡市大町1-1-10
TEL 019-654-1433 FAX 019-654-1436

代表 植田優
〒020-0902 盛岡市大町1-1-10
株式会社 オールウェイズ番館
TEL 019-654-1433 FAX 019-654-1436

お問い合わせ
0120-64-1031

※平成27年12月現在、18区画中14区画が販売済みですが、団地として住宅及び植栽がすべて整備されるのは1~2年後になると予想されます。

※「ウッドタウンP J」は、24年目のウッドタウンP J 団地1、2の写真を参照。

額の調整、税金問題等、問題が山積していましたが、時間をかけて一つひとつ解決していき、結果、平成26年7月に開発行為許可書が下り、同10月に団地造成工事が終了しました。

この団地の区画販売をするにあたって、購入者には環境共生型「エコ団地」にすべく「建築協定」を結んでいただくことにしました。

建築協定の内容は、①各住宅の省エネ性能を「認定低炭素住宅」と同等以上のレベルにすること②敷地の塀は生垣とし、植栽は敷地面積の10%以上とすること③屋根・外壁の色彩規制④地下水涵養のための、雨水浸透の推進の4つです。

「認定・低炭素住宅」レベルの確認は、各建築工事業者から参考図書提出を受けて、私の事務所で行うことにしました。

建築協定①の「認定低炭素住宅」として認定されるための条件は、市街化区域内に新築され、定量的評価項目を満たした上で選択的項目を満たすことです。定量的評価項目を満たすまでは、改正省エネ基準の外皮基準を満たした上で、一次エネルギー消費量を基準値の10%以上削減することが条件です。

選択的項目を満たすでは、①節水に関する取組②雨水・井水または雑排水の利用の為の設備の設置③エネルギーマ

で個々の建物の省エネ性・快適性・環境負荷低減だけでなく、「環境負荷低減の団地」として周りに働きかけ、やがて「環境負荷低減の街」へと輪を広げてほしいと思っています。

今後、この団地に住む人たちがエコロジカルでサステイナビリティに富んだ生活を送っていただけるようにと願っています。