

提案名	UR 賃貸住宅「西ヶ原一丁目」	部 門	住宅の新築
提案者	独立行政法人都市再生機構	種 別	個別提案
構 造	R C 造	建て方	共同住宅
概 要	東京都北区に建設される共同住宅（賃貸）に関する提案。		

■概 評

共用部の排水管の取り替え容易性、将来の住戸規模や間取りの可変性の確保など細かい配慮など公的住宅供給事業者の技術的蓄積等を踏まえた上での提案となっていることを評価した。また、貝塚の保存や街区全体のデザインガイドラインの策定など景観にも一定の配慮を行っている。

■提案の基本的考え方

- 今回の 住宅「西 原一 目」は、国が進めている「長期優良住宅（200年住宅）」の趣旨に鑑み、これまで蓄積してきた機構型スケルトン・インフィル住宅（SI住宅）のノウハウに加え、より耐震性や将来の可変性や更新性に配慮した設計を具体化し、「超長期住宅先導的モデル事業」に沿うものとして供給。

SI住宅（機構型スケルトン・インフィル住宅）
 「循環型社会に相応しい長期耐用型の建物」、「居住者の生活スタイルの変化に対応」、「サステナブルで質の高い街なみの形成」などのため、

- ① 長期耐久性を目指した構造躯体
- ② 小梁のない大型一 床板（可変性の高い室内空間を確保）
- ③ 排水共用たて管を住戸外に設置（維持管理性の向上と将来の可変性を確保）
- ④ 電気配線を躯体から分離（躯体性能の向上と将来の可変性を確保）

を設計要件として、経済性＋汎用性＋実用性を考慮し計画したもの。
 都市機構では、H10年度から試験的に実施、技術的・経済的な試行を重 、H13年度からはその仕様等を標準化、全国の超高層住宅と都心23区の住宅について標準的に採り入れており、その供給実績は、約40地区1万4千戸を えた。

具体的には、

- ① SI住宅の仕様に加え、さらに「先導的住宅モデル事業」に相応しい、耐震性、更新性等を有したものとす。
- ② 都市機構が単一オーナーの 住宅であることから、一部の住宅については、将来の市場動向に合わせて、2戸1化や3戸2化等の住宅規模にも可変性を持たせた計画とする。
- ③ 老朽化した 住宅団地等の再生事業として、従前居住者の方々のコミュニティを維持できるように移転計画に配慮する等はもちろん、従前の街の記 を次世代へ継承できるよう「西 原 」や豊かな既存樹の保存等も行ふなど、街並み景観の維持に寄与した計画とする。
- ④ 地区の周 が、木造密集地域であることから、所管行 の要 等を踏まえ、周 の広域 場所に至る路の整備について、道路の拡幅や団地内通路の一体化等により併せて行い、超長期に住まい続けられる街としての防災性の向上にも寄与した計画とする。
- ⑤ さらに、 都市機構が自ら住宅等を建設する部分だけでなく、民間事業者による住宅建設予定地においても、その連続的景観が継承されるよう「景観ガイドライン」を策定、計画条件にする等により担保する。等を盛込んだ計画としている。

■ 提案内容

1. UR 賃貸住宅「西ヶ原一丁目」の概要

- ① 所在地： 都北区西 原一 目
- ② 交 通： メトロ「西 原」 歩2分、 北線「上中 」 歩5分
- ③ 建物概要等：
 - 平成20年11月着工、平成22年3月入居予定
 - 地上7階建、1棟、 住宅 68戸（1 約43 ～3 D 約76 ）

2. UR 賃貸住宅「西ヶ原一丁目」におけるおもな先導的提案内容一覧(抜粋)

提案項目	提案概要
ア. 構造躯体の耐久性	住宅性能表示の劣化対策等級3を確保
イ. 住宅の耐震性	住宅性能表示の耐震等級2を確保
ウ. 内装・設備の維持管理の容易性	住宅性能表示の維持管理対策等級3を確保 ・排水共用たて管の住戸外設置方式の採用による維持管理容易性と間取り可変性の確保 (3. -①) ・排水共用たて管の取替えユニットシステム(3. -②、図①)の採用による維持管理容易性と更新容易性の確保
エ. 変化に対応できる良質な居住空間	住宅性能表示の更新対策等級3(共用排水管)を確保 ・大型一枚床板の採用 ・排水ヘッダーと緩勾配排水方式の採用 ・躯体分離配線方式・直天井配線システム(テープケーブル)の採用(3. -③、図②) ・一部住宅における隣接住戸間耐震壁の開口部設置(当面は乾式遮音壁により閉塞)による住宅規模可変性の確保(3. -④、図③)
オ. 超長期に利用される躯体において、対応しておくべき性能	省エネルギー対策 住宅性能表示の省エネルギー等級4を確保

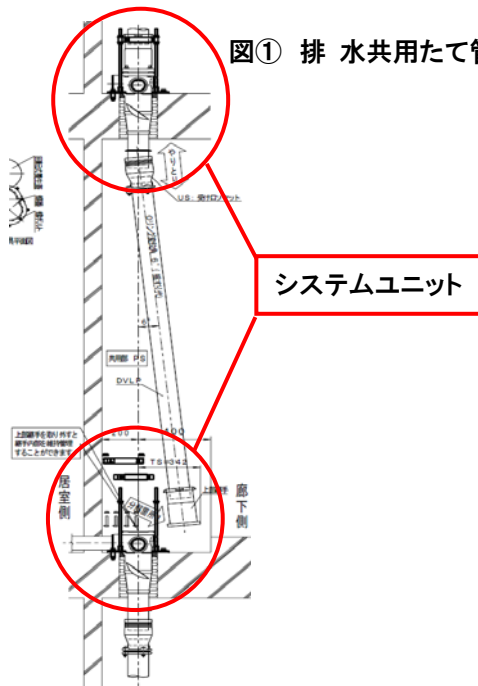
3. 先導的提案内容の概要

① 排水共用たて管の住戸外設置による維持管理容易性と間取り可変性の確保

- ・西 原一 目では、共用 下の B に排水共用立て管を設置、メンテナンスや更新時、基本的には住戸内へ入る必要がなく、また、間取り変更の自由度も高く、工期 縮が図れる。

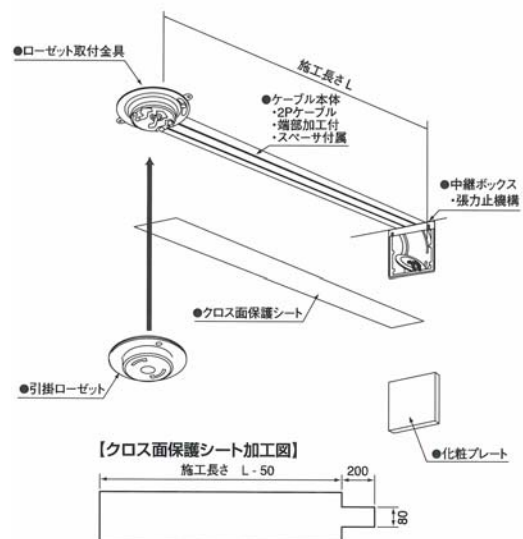
② 排 水共用たて管の取替えユニットシステム採用による維持管理容易性と更新容易性の確保(図①)

- ・共用 下の B に設置された排水共用立て管 (鉄管) の取替え (概 30 年~60 年程度) についても、取替えジョイントの採用により、コンクリート躯体をはつることなく取替えることを可能とした。



図① 排水共用たて管の取替えユニットシステム

図② テープケーブル概要

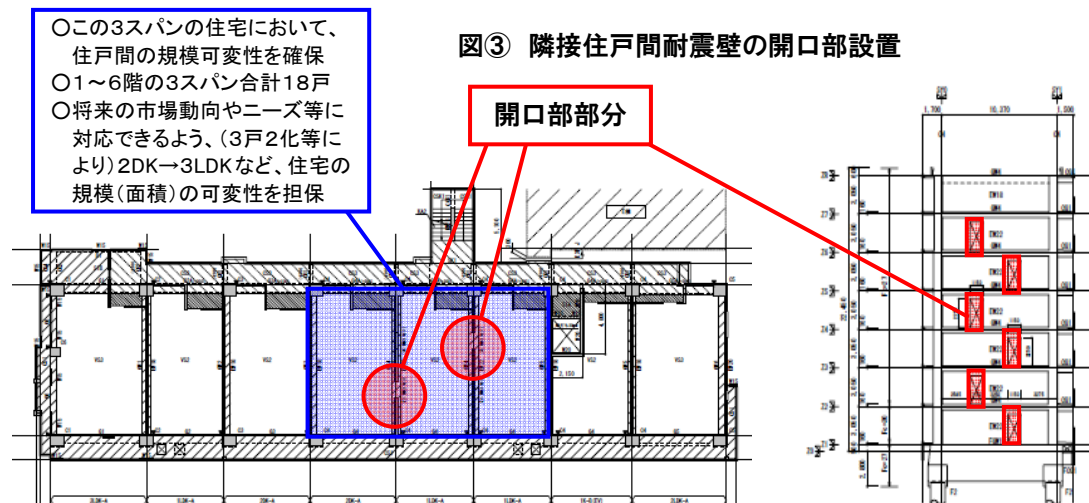


③ 躯体分離配線方式・直天井配線システム(テープケーブル)の採用による間取りの可変性確保(図②)

- ・ コンクリートの躯体に電気配管がめ込まず、直天井配線システムを採用。これは、躯体完成時に「テープケーブル」を躯体表面に貼付け、自由に配線可。間取り変更時もプランに応じた照明位置の設定が可能。
- ・ また、この方法の採用により、一定の室内天井高さを確保しながら階高を抑えることができる。

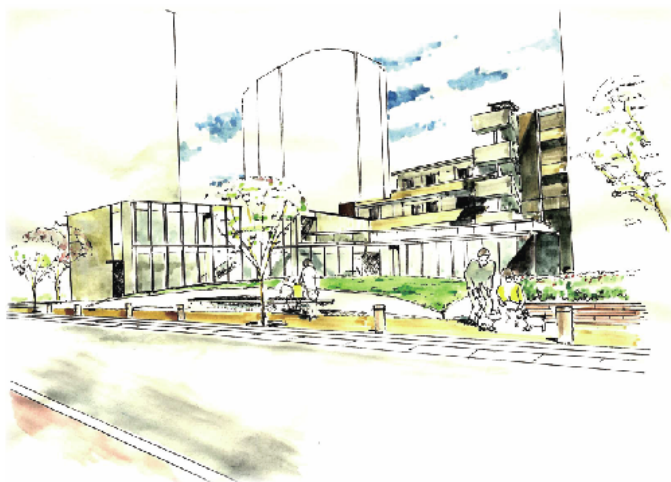
④ 一部住宅における隣接住戸間耐震壁の開口部設置による住宅規模可変性の確保(図③)

- ・ 一部の住宅については、将来の市場動向に合わせて、2戸1化や3戸2化等の住宅規模の可変性を持たせるため、隣接住戸間の耐震壁に、構造上許される部分において、1分相当の開口部を設けた。
- ・ これにより、将来、その部分をなくすること等により、戸への行き来が可能になるというものである。



⑤ 「景観ガイドライン」策定等による街並み景観の担保(図④)

- ・ 従前の街の記を次世代へ継承できるよう「西原」や豊かな既存樹の保存等も行うなど、街並み景観の維持に寄与させるものとし、また、地区の周りが、木造密集地域であることから、所管行の要等を踏まえ、周の広域場所に至る路の整備について、道路の拡幅や団地内通路の一体化等により併せて行い、超長期に住まい続けられる街としての防災性の向上にも寄与した計画とする。
- ・ さらに、都市機構が自ら住宅等を建設する部分だけでなく、民間事業者による住宅建設予定地においても、その連続的景観が継承されるよう「景観ガイドライン」を策定、計画条件にする等により担保。



図④ まちなみ景観の担保
(貝塚広場 完成予想図)

■提案者からのコメント

今回の提案は、都市機構が従来から取組んできているSI住宅をベースとして、超長期住宅としての技術的要素を付加したものである。

ハード的要素として最初にきちんとしたものを建設・実現させることはうまでもないが、数十年後さらに、その後になっても評価されるものとなっているように、ソフト的な要素である維持管理についてもしっかりと取組んでいきたい。