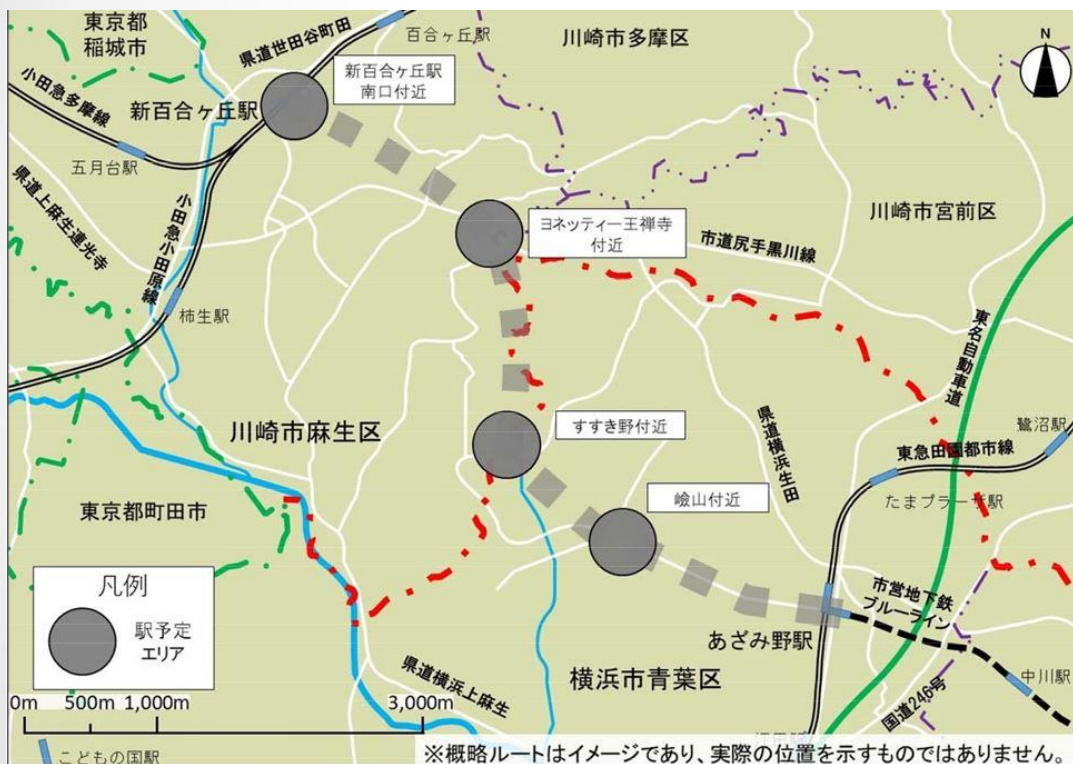


集合住宅での脱炭素 チャレンジ —断熱強化など—

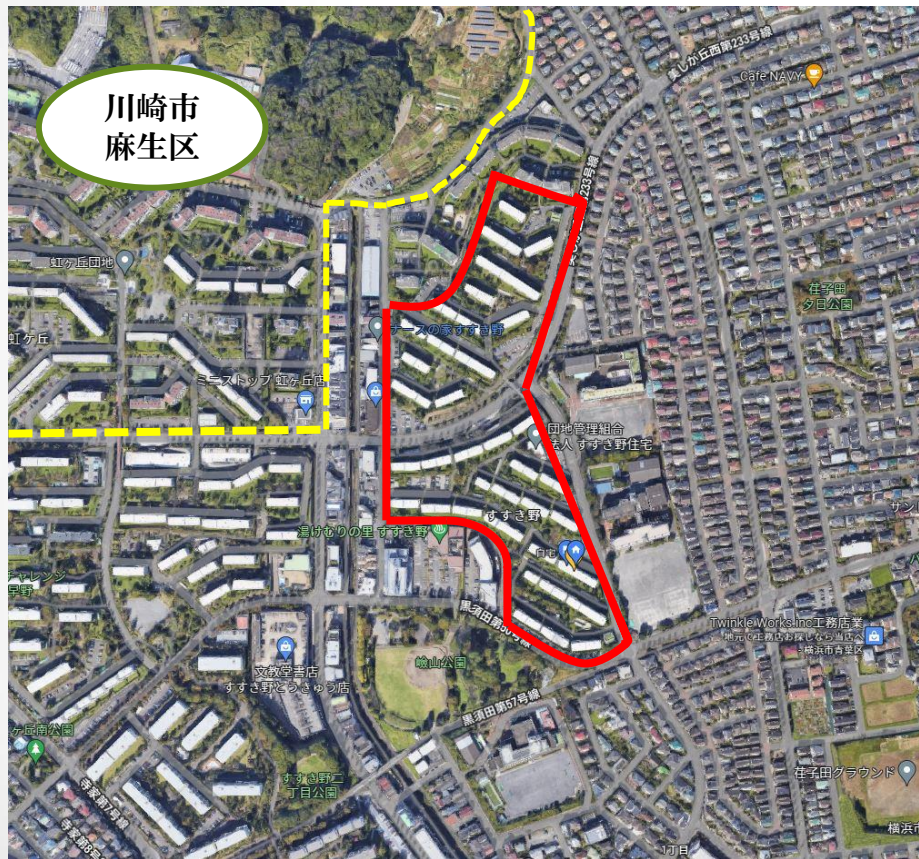
一般社団法人団地暮らしの共創
事務局長(理事) 小柴 健一

すすき野団地の立地1



- ・東急田園都市線・市営地下鉄「あざみ野」駅バス15分
- ・東急田園都市線「たまプラーザ」駅バス15分
- ・小田急線「新百合ヶ丘」駅バス20分
- ・2030年市営地下鉄「あざみ野」～「新百合ヶ丘」延伸予定
すすき野地区の新駅開業予定
↑ここ重要

すすき野団地の立地2



3街区470戸
6街区350戸
総戸数820戸
敷地面積約66,000m²
(東京ドーム1.5個分)
住民数約1470人弱
高齢化率:約47%
一戸当たり平均1.7人
…それも高齢者。

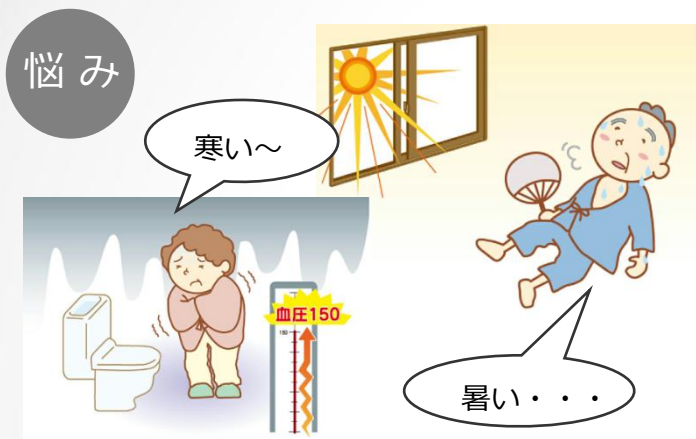
すすき野団地の課題

- 住民の高齢化
- 設備・施設の高経年化
- 「管理組合」「自治会」
組織の老い

…3つの大きな「老い」の問題

2020年サッシ改修工事実施

～心地よい住空間に～



単板ガラスの窓



断熱性UP

Remodelling

防音性UP

操作性UP

結露の発生を
軽減



複層ガラスの窓
(Low-E 複層ガラス使用の場合)



解決

熱の出入りを抑え、
エアコン効率UP



静か



スムーズ

サッシ性能

■ 今のサッシの性能



新築当時予測性能



S-4

〈2000Pa〉



A-3

〈8等級〉



W-4

〈350Pa〉



設定なし



設定なし

■ ご提案性能



ご提案のサッシ性能



S-6

〈2800Pa〉



A-4

〈2等級〉



W-5

〈500Pa〉



T-1

〈25等級線〉



H-2

〈4.07W/(m²・K)〉



立地・環境条件より設定される性能値

耐風圧

強風などの風圧に対して、どれだけ耐えられるかを示す性能です。数字が大きいほど耐風圧性が高くなります。(S-1~7)



気密性

サッシのすき間から、どれだけの空気が漏れるかを示す性能です。数字が大きいほどすき間風が少なくなります。(A-1~4)



水密性

室内への雨水の浸入を、どれだけ防げるかを示す性能です。数字が大きいほど漏水危険性が低くなります。(W-1~5)

遮音性

屋内・屋外間の音の出入りを、どれだけ遮ることができるかを示す性能です。数字が大きいほど遮音性が高くなります。(T-1~4)



断熱性

屋内・屋外間の熱の出入りを、どれだけ抑えることができるかを示す性能です。数字が大きいほど断熱性が高くなります。(H-1~5)



2021年「団地再生マスタープランの策定」

目標（ビジョン）

未来に住みつなぐ100年団地
～持続可能な団地を目指して～



使命（ミッション）

1 あんしん・安全・安寧にずっと暮らせる団地

人生の節目や社会環境が大きく変わっても、不便なく、魅力的で、ずっと住み続けたいと思える団地へ
不安を一人で抱え込まず、気軽に共有ができる環境が整った団地へ

2 資産価値の高い団地

建て替えに拘らず、修繕・改修で住み続けられる団地へ
団地ならではの付加価値もあり、時間が経過しても適正な価格で取引される住まいへ

3 災害に強い団地

設備や組織の充実・避難訓練のほか、いざという時に自然に助け合えるような「顔が見える」コミュニティの醸成

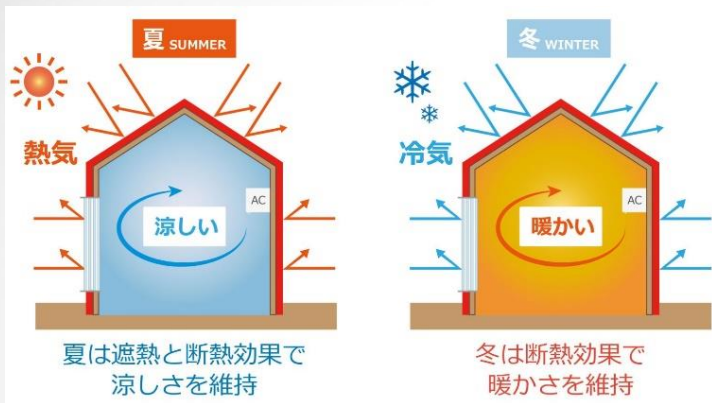
4 自然と調和した環境にやさしい団地

一般的なマンションと比べ、空間的にゆとりのある団地
その長所を有効活用して新しい空間を作り上げたり、緑化で持続性のある住まいへ

5 ゆたかな多様性があり、誰一人取り残さない団地

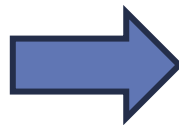
若いも若きも、身体が不自由でも、どんな世帯のかたちでも、のびのび暮らせる団地へ
支えあい、助けあい、分かちあうことを、大げさに考えずにできる仕組みへ
人・コト・モノ・仕事が団地内で循環する自立した団地へ

これからの取り組み案



すすき野団地RE100×100年

太陽光発電施設導入
蓄電池の導入
再エネ供給契約
省エネ設備導入(外断熱工法での改修)
IoT運用改善によるCO2削減



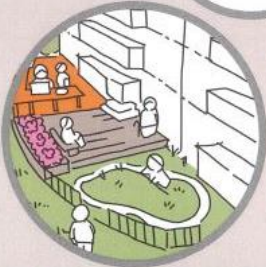
EVスタンド導入(e-bike, EV車)
防災時の再エネ利用
団地内外モビリティ開発
集会所のクールビズ・ウォームビズ
非化石証書の活用

住棟：年齢層に合った階層の使い方

若者！
コワーキング等！
高齢者！
子どもたち！



各棟ごとに倉庫付き！



子どもと高齢者の安心安全とノマドワーカーのクリエイティブが共存するフロントガーデンへ



利用が少ない公園を特化型のチャレンジパークヘリノベ！



アウトドア公園



農作業を楽しむ菜園



遊びに特化した公園



高齢者に優しい高さのある花壇！



ニワトリ飼育！



ヨガ



かまど料理を楽しめる団地！



手押し式のポンプ井戸で日常から防災を学ぶ！



木漏れ日マルシェ



ヤギと一緒に緑のお手入れ！



オシャレな緑地管理



落ち葉コンポストで団地腐葉土！



次世代に向けてサクラ育成！



蜜源植物を植えてはちみつ収穫！



ホップ緑化でビールづくり！



みんなで育てる麦畑



屋上ソーラー発電を利用したEVカーシェアリング！



夜はひろばに出て焚火

歳を重ねても、障がいがあっても、
最期の最期まで住み慣れた
我が家で暮らすこと。

そして、環境にも配慮しながら、「たすけあい」
「ささえあい」「わかちあう」100年団地へ。

住まいがあってこそ、「人生」と「暮らし」。