

## 街づくり

# 浦和美園Eーフォレスト 全棟創エネスマートハウス

埼玉県さいたま市東南部に位置する美園地区では、埼玉高速鉄道の浦和美園駅を中心に約320ヘクタールの大規模な土地区画整理事業が進行している。開発に当たり、街づくりの企画を担う一般社団法人美園タウンマネジメントを設立。官・民間・学術関係が連



「浦和美園Eーフォレスト」 記者見学会

携してインフラ整備や地域プロモーション、街づくりの将来ビジョンなどを検討している。この法人の活動拠点が「アーバンデザインセンターみその（略称：UDCMI）」であり、街づくりの情報展示、ワークショップスペース、近隣住民からの相談窓口が設置されている。このUDCMIを起点として各種の企画立案、実証実験、街づくりの事業化が進められている。

こうした街づくりの一環として、美園スマートホーム・コミュニティモデル街区の企画が上がった。この企画はさいたま市による先進的なモデルタウン「浦和美園Eーフォレスト」と名づけられ、同地域の住宅造成地の一画を全棟創エネタイプのスマートハウスに統一するという特区構想となっている。現在は埼玉県で活動するビルダーが

分譲住宅を開発中である（概要は本誌2016年5月号P64参照）。11月21日には各社のモデル棟を公開する記者見学会が行われた。

見学会の説明はUDCMIで実施。埼玉県住まいづくり協議会の会長事業所である髙砂建設の福島直樹専務は「3月のオープンに当たり、モデルハウスを建築した。様々な住まいを見てもいい、それぞれの良さを知ってもらいたい。今回の美園スマートホーム・コミュニティモデル街区は埼玉県としても新たな取り組みとなる。コミュニティの住宅は気密・断熱を高めてエネルギーの消費を抑え、最先端のヒートポンプ給湯機を導入して省エネルギーを推進している。屋外は車歩分離とし、子供た



（株）髙砂建設 福島直樹専務

ちが集う「お絵描きスペース」などを設け、災害時の多方向避難もできるようにしている。また、電線もコモンスペースに埋設し、電柱のない街づくりとした。販売後には住民によるワークショップを企画し、近所のつながりをサポートする」と、街づくりの概要を解説した。

全棟に太陽光発電による創エネに加え、断熱・気密の徹底、ヒートポンプ給湯機の導入でエネルギーロスが減少。全棟が外皮平均熱貫流率（UA値）で0.45W/㎡・Kを達成し、HEAT20（2020年を見据えた住宅の高断熱化技術開発委員会）のグレード2をクリアした。また、地域住民の交流を考慮し、コモンスペースを充実させ、住民が自発的に集うように街全体の形状を工夫している。

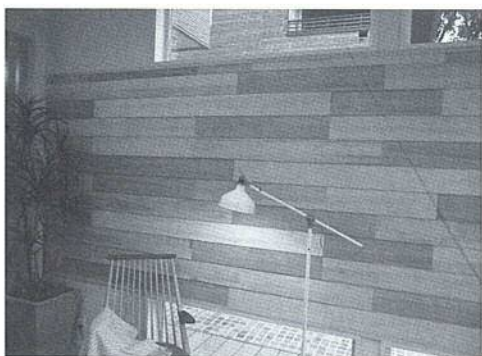
今回は（株）中央住宅、（株）アクキュラホーム、（株）髙砂建設の3社がモデル棟を公開。浦和美園Eーフォレスト分譲地で開発中の物件を紹介した。いずれも価格帯は4500万円から5500万円の間。各社の住宅の特徴をまとめると次の通り。



中央住宅のモデルハウス

### （株）中央住宅

今回は浦和美園Eーフォレスト分譲地内に全21棟の建設を担当。コモンスペースの「つなぐ庭」をエリアの中心に配置し、子供が道に落書きするスペースを意図的に作った。街に住む子供たちが自由に集える空間を設けることで地域住民の触れ合いの場としている。全戸150㎡以上の敷地面積であり、建ぺい率は60%なので土地の使い方にも余裕がある。こうした敷地を利用して、建物形状を縦長にして敷地内を歩けるように散策路を作った。散策路の中央を敷地境界線とし、散策路の通行によって地域住民の顔が見えるようにし



天井も壁も天然木羽目板（桐）の鏡張り

ている。

ボラス「PLANNII」のコンセプトは「木肌のリビング」と「森のダイニング」。リビングにはツファアの前に桐を素材とした木のパネル「シルキーウッド」を設置。表面には「うづくり」加工を施し、その上から自然塗料を塗布。リビング以外の壁面には珪藻土「マルチエール」を採用している。ダイニングは天井も壁も天然木羽目板の鏡張り。こちらも素材は桐となっている。近年は天然素材で室内をコーディネートするデザインが若い世代で人気となっており、床にもあえて節のある木目の材を使った。一方、ボラス「PLANN



アクキュラホームのモデルハウス

### （株）アクキュラホーム

12」はスキップフロアーを活用した立体的な空間が特徴。スキップフロアーは腰掛けや小あがりとして利用の幅を広げる。キッチンの天板を壁と同じにした「スタジオキッチン」はイタリア製の天然銘木突板を使った化粧板を全体に配し、木目を感じられるワークトップが魅力となっている。

回遊動線による「家事ラク」がコンセプト。家事動線を重視した設計が特徴であり、センターコアでリビング、キッチン、洗面所、玄関が回れるようになっている。これは屋外にも適用され、リビン



リビングに面したウッドデッキは10畳分

グ、和室、ウッドデッキが回遊できる「8の字」の動線を採用した。リビングに面したウッドデッキは10畳分の面積があり、この部分を使えば1階の面積は約30畳に広がる。また、床面積の18%を収納スペースに充てるなど、生活空間の豊かさを考慮した。

浦和美園Eーフォレスト分譲地内におけるアクキュラホームの分譲住宅は全6棟。木造軸組構造であり、全ての棟で外周部の柱は120角。断熱工法にはパッシブソーラーを採用。断熱性に優れるため、夏場に施工した造作大工からも「涼しい」と好評だったという。窓は遮熱LOWIEガラスを





高砂建設のモデルハウス

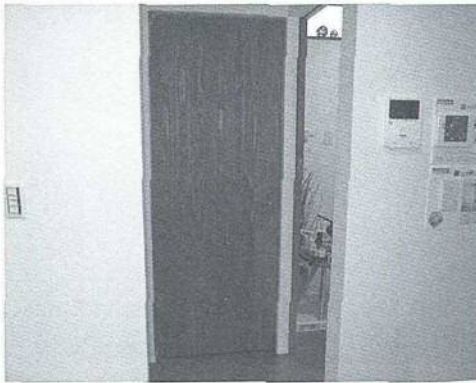
はめ込んだ樹脂サッシ、玄関ドアはK2仕様の断熱玄関ドアにするなど、開口部の断熱性も考慮した。その他の共通仕様としては、雨水利用タンクと家庭菜園ができるポタジェ、生ごみから堆肥を作るコンポストなど、自然との共生をテーマに掲げている。

## (株)高砂建設

埼玉県飯能地方で産出される「西川材」を使った住宅は木材の地産地消に貢献。柱は芯持ちの檜材であり、内装でも西川材の室内ドアを使うなど、地場産材を随所に利用。これには理由があり、新築住宅に埼玉県産の木を使えば県

から最大34万円の補助が出ることも利点となっている。輸入材に頼らない住宅づくりは地場の林業、製材業、製造業の活性化にもつながる。

断熱は押出法ポリスチレンフォームによる外断熱工法。壁体内を気流が循環する二重通気工法のソーラーサーキット工法を採用。夏に涼しく、冬に温かい居住空間にするため、全館除湿機能付きの熱交換換気を使って湿度も管理。また、躯体や内装に無垢の木材を多用しているため、木材の調湿効果も期待できる。同社は埼玉県南部を主たる営業エリアとする地場密着の工務店であり、注文戸



内装でも西川材の室内ドアを採用

建住宅を中心としている。今回の浦和美園E1フォレストの企画は同社としても珍しい分譲住宅販売であり、新たな試みとしての取り組みとなる。