

聖蹟桜ヶ丘北地区 気候変動の緩和・適応と納涼

▶ 東京建物株式会社／株式会社東栄住宅／京王電鉄株式会社／伊藤忠都市開発株式会社／一般社団法人聖蹟桜ヶ丘エリアマネジメント

▶ 【住所】 東京都中央区八重洲一丁目4番16号 東京建物八重洲ビル 【TEL】 03-3274-0111

▶ 【URL】 <https://tatemono.com/>

緩和適応
分野

活動概要

取組の概要

聖蹟桜ヶ丘北地区は、駅近かつ多摩川沿いの自然豊かなエリアである一方、近年の災害激甚化を受け防災力向上が喫緊の課題だった。そこで、盛土整備による堤防補強、防災インフラの整備・備蓄を行った。また盛土上に整備したマンションは、ZEH化や緑地整備などを先進的に推進することでCO₂削減に取り組んだ。建物竣工後は、居住者への啓発など環境変化への適応を地域レベルで果たしつつ、夕涼み会など多様なイベントを企画している。

気候変動対策としての貢献度

○緩和分野

- ・マンションのZEH化、太陽光発電の導入および敷地内緑化により、CO₂排出量を年間約810t削減。

○適応分野

- ・高規格堤防に準拠した1/30の傾斜の盛土整備により、多摩川増水時の堤防の決壊や浸透等を抑制。また、マンションの2階駐輪場は水害の際の地域住民用一時避難施設として整備し、地域防災力の向上に貢献。
- ・マンション敷地内には約3,774㎡の緑地面積（緑地率25.6%）を確保し、ヒートアイランド抑制に寄与。

期待される波及効果

本件タワーマンションは、経産省公募の「平成31年度超高層ZEH-M実証事業」において、首都圏初・唯一の事業として採択され、超高層住宅におけるZEHマンション普及に貢献。

また、マンションにおける電気設備等の地上階移設は、令和2年の国交省・経産省「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」に先進的事例として掲載され、マンション開発の指針となった。

刷新的要素

多摩市、地元事業者など官民連携で地域街づくり計画を整備し、それに基づき土地区画整理事業や住商複合開発などハードを整備。本事業では盛土により堤頂部と敷地の高低差を解消し、駅と多摩川を繋ぐ親水軸を整備したことでエリアの回遊性を向上させた。

ソフト面では、河川区域の管理者である関東地方整備局京浜河川事務所と連携し、民間でエリアマネジメント団体を設立。また、都市・地域再生等利用区域の指定により、資金的に持続可能なエリアマネジメント体制を構築している。

今後の計画、持続的な展開の展望

植栽の維持管理について、河川区域側は多摩市、マンション敷地側は生物多様性に関する有資格者が在籍する管理会社と区別することにより、持続可能な体制を整備。

またエリアマネジメントでは、地域の意見交換の場である「かわまち協議会」の実施、エリアマネジメント法人の設立により、地域に密着した活動ができる体制を構築した。今後さらに地域の意見を踏まえてイベントを見直して認知度向上・来場者数増加を目指す。

《 講 評 》

気候変動対策である適応と緩和に高いレベルで取り組み、住宅を含めた地域全体のCO₂削減とレジリエンスの強化を実現した。防災面では豪雨、強風、暑熱対策、避難場所の確保など手厚くよく考えられており、ハードだけではなくソフト防災にもつながる地域住民のコミュニティ作りにも継続的に取り組んでいる事を評価。



敷地全景



親水軸と建物配置



盛土上の緑と賑わい



河川敷でのイベント