

「優良木造建築物等整備推進事業」の採択事業

相鉄線ゆめが丘駅前に木造賃貸マンションを建設

～相鉄グループ初の木造マンション^{※1}

三井ホーム過去最大で、初の複合用途MOCXION^{※2}～

相鉄グループの相鉄不動産(株)(本社・神奈川県横浜市西区、社長・左藤 誠)は、「大規模集客施設」(2024年夏開業予定)を建設中の相鉄いずみ野線ゆめが丘駅前に、木造賃貸マンションを含む「(仮称)相鉄・小菅ゆめが丘共同ビル計画」(神奈川県横浜市泉区・以下、本計画)を着工しました。本計画は、木造建築(1階は鉄筋コンクリート〔RC〕造、2～5階は木造)で、1階に複数の診療所の開業を予定しているため、木造医院建築実績No.1^{※3}でもある三井ホーム(株)(本社・東京都新宿区、社長・池田 明)が設計・施工を行います。なお、本計画は、国土交通省が木造建造物の振興施策として進めている「優良木造建築物等整備推進事業」(以下、「優良木造事業」)の採択事業(令和4年度第Ⅱ期募集)です。



<本計画の特長>

- ・国土交通省の「優良木造事業(令和4年度第Ⅱ期募集)」に採択
- ・構造を木造(一部、RC造)とし、建設時のCO₂排出量を大幅に削減し、建物に長期間炭素を固定化
構造材の一部には国産材も使い、国内の森林の持続的なサイクルの構築に寄与
- ・一次エネルギー消費量を20%以上削減し、「ZEH-M Oriented^{※4}」取得予定
- ・三井ホームの独自技術による、快適で付加価値の高い住宅(RC造と同等の遮音性、断熱性、耐震性)

相鉄グループでは、持続可能で安全・安心な社会を実現するため、事業活動に伴う環境負荷低減を図るとともに、商品・サービスの提供を通じて、社会全体の環境負荷低減に貢献することを目指しており、三井ホームでも、木造建築を通じて脱炭素社会の実現に貢献することを目指しています。

本計画は、2社の方針が合致した結果、主要構造部に環境に優しい木材を使用することで、鉄骨造やRC造と比較し、建設時のCO₂排出量を大幅に削減するとともに、木材を長期間利用することで、木材が含有する炭素を大気に戻さないことにつながり、脱炭素化社会に貢献し、カーボンニュートラルの実現を目指します。

今後も、相鉄グループは「選ばれる沿線」の創造を柱に、「人生100年時代を“生き活きと”過ごせる沿線」を目指して事業を展開しています。相鉄不動産では、新築分譲住宅ブランド「グレースシア」と賃貸マンションブランド「KNOCKS^{ノックス}」による住宅の開発を通じ、魅力的な住まいを提供してまいります。また、三井ホームでは、木造マンション「MOCXION」による中層建築物の木造化を推進して、人と地球環境にやさしい建築物の普及に努めます。

詳細は、別紙のとおりです。

「(仮称)相鉄・小菅ゆめが丘共同ビル計画」について

1. 本計画の概要

本計画地である「泉ゆめが丘地区土地区画整理事業」の区域内における住宅供給は、相鉄グループにとって初めてとなる他、木造マンションの建設、「優良木造事業」の採択についても、相鉄グループ初となります。また、三井ホームにとっては、2021年に竣工した「MOCXION INAGI^{※5}」を超える過去最大の「MOCXION」となります。

入居は2024年6月を予定しており、1階には、診療所や薬局が開業する予定です。

所在地	神奈川県横浜市泉区 泉ゆめが丘地区土地区画整理事業区域内 34街区の一部
交通	相鉄いずみ野線 ゆめが丘駅 徒歩3分
用途地域	第一種住居地域(建ぺい率70%・容積率200%)
構造規模	木造枠組壁工法(1階のみRC造) 地上5階建て・耐火建築物
建築用途	共同住宅(74戸・賃貸・2~5階) 店舗(5区画・1階) ※店舗は、診療所4区画・薬局1区画の予定
建築面積	1,054.14㎡(318.87坪)
延床面積	4,291.69㎡(1,298.23坪)
専有面積	2~5階(住宅部分):2,835.94㎡(857.87坪) 1階(テナント部分):772.24㎡(233.60坪) ※共同住宅の各戸の面積は、 24.18㎡(1K)~62.85㎡(3LDK)
事業主	相鉄不動産(株)
設計・施工	三井ホーム(株)
今後の予定	建物竣工時期:2024年5月(予定) 入居時期:2024年6月(予定)



(仮称)相鉄・小菅ゆめが丘共同ビル計画
(イメージ)



(仮称)相鉄・小菅ゆめが丘共同ビル計画
周辺地図

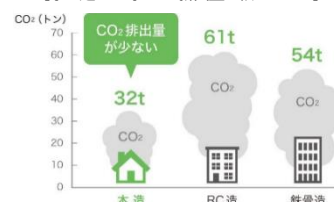
2. 本計画の特長

(1) 脱炭素社会の実現に貢献する木造建築物

① 建設時のCO₂排出量を大幅に削減し、建物に長期間炭素を固定化

「木」は鉄やコンクリートに比べて、製造・加工・運搬時に必要とされるエネルギーが少ないため、木造建築は建設時のCO₂排出量を大幅に削減します。また、「木」は生長過程でCO₂を吸収し、伐採後も炭素を固定化し続けるため、木造建築は長期間炭素を大気に戻さず、地球温暖化防止に貢献します。

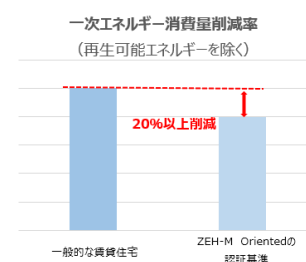
【家を作る時のCO₂排出量比較イメージ】



出典: CASBEE 評価に基づく林野庁試算
試算条件: 床面積120㎡の場合

② 一次エネルギー消費量を20%以上削減し、「ZEH-M Oriented」認定取得予定

高い断熱仕様によりBELS認証の「ZEH-M Oriented」の取得を予定しています。一次エネルギー消費量を削減し、入居者の快適な居住性と経済性に寄与します。



③ 国産材使用により国内の森林の持続的なサイクルの構築に寄与

一部の床根太に国産材を使用した LVL（単板積層）材^{※6}を使用する予定です。国産材を積極的に使用することにより、国内の森林の持続的なサイクルの構築に寄与しています。

また、国産材を含めた木材使用による建築物の計画が評価され、国土交通省の「優良木造事業（令和4年度第Ⅱ期募集）」にも採択されています。



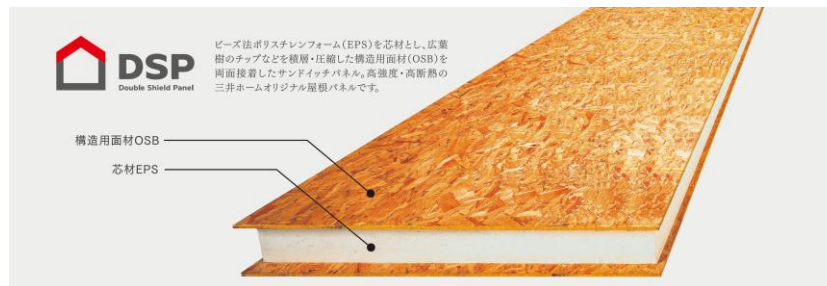
LVL 材

(2) 三井ホームの建築技術による合理的で、利用者にも快適な居住計画

① 戸建住宅の建築技術の応用

三井ホームでは1974年の創業時から、戸建住宅において木造枠組壁工法を推進してきました。本工法の特長は施工精度の高さによる断熱性や気密性の高さで、居住者の求める快適さを実現できることです。本計画では、特に快適性の求められる2～5階の居住空間において本工法を使用しています。戸建住宅の技術を本計画のような中層大規模建築物に応用するにあたり、東西に1K～3LDKにおよぶ11タイプのプランが混在した本計画では、2～5階まで同一プランとし壁位置を合わせることで構造的な負担を軽減するという設計上の工夫を施しています。

また、本計画には、戸建住宅で標準的に使用されている屋根断熱構造材「DSP（ダブル・シールド・パネル）」を最上階の屋根に使用して、屋根そのもので日射熱を遮断し、快適な居住空間を実現します。



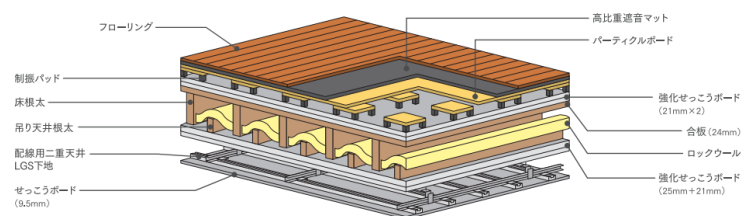
【屋根断熱構造材 DSP】

② 中層木造建築物の課題を解決する三井ホームの建築技術

国内において中層建築物を木造化する場合、規定の構造強度と耐火基準を満たすために下層階の構造壁が厚くなることや、遮音性の確保が課題とされてきました。本物件では、「MOCXION」で新規に開発された高強度耐力壁「MOCX wall」^{モクスウォール}を用い、耐震性を確保しつつ耐力壁のスリム化を実現することで、設計の自由度が高まり建物の有効床面積も増加します。また、「高性能遮音床システム Mute」^{ミュート}を採用することで、上階の衝撃音の伝播を低減させ、RC造と同等クラスの遮音性能を確保します。



【高強度耐力壁 MOCX Wall】



【高性能遮音床システム Mute】

- ※1 木造マンションの公的な要件は、木造3階建て以上の共同住宅で住宅性能評価書により劣化対策等級3が証明された上で次のどれかを満たすもの、①耐震等級3②耐火等級4③耐火建築物。本物件は③を満たしている
- ※2 三井ホームの木造マンションのブランド。https://www.mitsuihome.co.jp/company/news/2021/0702.html
- ※3 2014年度～2021年度累計 住宅産業研究所調べ/住宅併用でない木造医院建築の新築着工棟数実績
- ※4 外皮の断熱性能などを大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により室内環境の質を維持しつつ、大幅な省エネルギーを実現した上で、基準一次エネルギー消費量を20%以上削減することを目指した住宅として、経済産業省が定義
- ※5 東京都稲城市にある「MOCXION」第一号物件。https://www.mitsuihome.co.jp/company/news/2020/0929.html
- ※6 「Laminated Veneer Lumber」の略称。単板を繊維方向に揃えて積層、接着した木質構造材

(参考) 各社の概要

■ 相鉄不動産の概要

名称	相鉄不動産株式会社
代表者	取締役社長 左藤 誠
設立	2009年4月
本社所在地	神奈川県横浜市西区北幸2丁目9番14号
資本金	1億円
事業内容	マンション・一戸建て開発事業、賃貸住宅事業、海外における住宅開発事業など

■ 三井ホームの概要

名称	三井ホーム株式会社
代表者	代表取締役社長 池田 明
設立	1974年10月
本社所在地	東京都新宿区西新宿2丁目1番1号
資本金	139億70万円
事業内容	建築物の設計・工事監理・工事請負など

相鉄不動産の分譲・賃貸マンションや戸建てなどの事業用地募集について

相鉄不動産では、首都圏各地において65年に渡る住宅開発事業の豊富な経験のもと、新築分譲住宅ブランド「グレースシア」と賃貸マンションブランド「KNOCKS」をはじめ、高品質でニーズの高い住宅をこれまで約81,000戸超（2023年3月現在）供給し続けてきました。現在、相鉄線沿線や相互直通運転エリアなど、首都圏を中心に、事業用地を募集しています。

問合せ先 相鉄不動産株式会社 プロジェクト開発部 用地開発センター
9:30~17:30（土曜日、日曜日、祝日は定休日）
電話 0120-20-9048
ホームページ <https://www.sotetsufudosan.co.jp/consul/>