



これからの時代のニーズを示す開発コンセプト
「空と大地と人がつながる“ウェルビーイングタウン”」

都市にも自然にも近い立川だからこそ実現できる、自然と文化の先端技術が融合した生命に心地よいコミュニティの在り方・価値観として「空と大地と人がつながる“ウェルビーイングタウン”」をコンセプトとして環境創造を行った。

Development concept indicating the needs of the future era
Connecting Sky, Earth, and People "WELL-BEING TOWN"

Connecting Sky, Earth, and People "WELL-BEING TOWN" - a development concept that represents a comfortable community where advanced technology of nature and culture are integrated, made possible precisely because of Tachikawa's proximity to both the city and nature. We have created an environment based on this concept, which serves as a way of being and value system for a life-friendly community.

A 立川のポテンシャルを活かす開発
持続性の高い街づくりと公共性の高い環境創造

立川は都心まで約25分の好アクセスでありながら豊かな緑も有する「**都心でもあり、郊外でもある**」固有の性格を持った場所である。特に敷地周辺は駅前のメガスケールの都市景観と昭和記念公園の豊かな緑との間にあるという特有のポテンシャルを持つ。その様な立川の魅力を活かした**独自性のある持続性の高い街づくり**と、100年後の地域のために、地域の価値を高め、市民の誇りである**シビックプライド**につながる**公共性の高い環境創造**に努めた。

約100m×400mの街区一体開発であるGREEN SPRINGSでは、容積率の効率化を競い投資効率や収益から事業を組み立てる都心の開発とは差別化を図り、**長期的な視点でエリア価値の向上を目指す開発**を志した。許容容積率500%の内150%のみを建築にあて、**残りの350%は「空積」として余白をつくり、市民のパブリックスペースとなるような圧倒的な緑と水の豊かな環境**を生み出している。

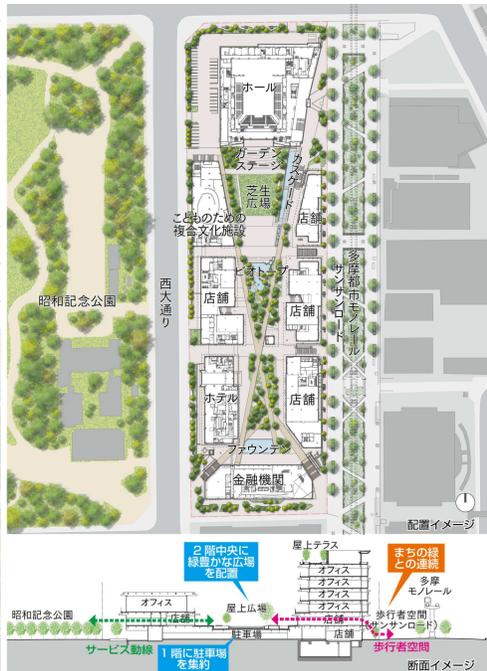


B 圧倒的な緑と水に囲まれたパブリックスペース
街とつながり、街と共にある開かれた風景の創出

公共性が高く、市民の拠り所となる場所として、**街区の中心に約1haもの広さを誇る圧倒的な緑豊かな広場**を配置。広場を囲むようにして**オフィス・商業店舗・ホテル**に加え、**ホールや美術館、子供のための複合文化施設**等を計画している。広場を介して**緑・光・風などの自然と機能・活動が緩やかに重ね合わさり、多世代間の交流や賑わいを生む、公共性が高い環境を実現した**。

1階に駐車場を集約。人工地盤となる2階レベルに街区の中心的存在となる緑豊かな広場を計画し、広場を囲むように機能ごとに分節させた施設を配置。これらにより、郊外型のショッピングセンターに見られがちな膨大な駐車場を都市景観から消失させ、隣接した昭和記念公園の緑と街区内の緑を連続的に繋ぎ合わせている。

また、交通量の多い西側に施設への全てのサービス動線を集約し、歩車分離や利用者動線とサービス動線の分離を有効にしている。これにより敷地東側に位置する多摩都市モノレール高架下の歩行者専用道と一体的な空間整備を可能にしている。歩行者専用道の舗装を延長させたり、通りに面してそれぞれアプローチできる商業施設を設け、**街との親和性と賑わい創出に寄与している**。



C 内外が融合する様々な仕掛け
施設内外をシームレスにつなぐ縁側空間

木の柔らかな表情を持つ軒を張り出させ、建物内部と外部空間が融合する**縁側のような中間領域**を設けた。外部環境・内部環境、広場・各棟の機能、人と人など、**様々なコンテンツが多重的に「交動」する空間づくり**を行った。縁側空間は、広場側に加え、歩行者専用道＝サンサンロード側にも設け、街と街区を緩やかにつなぎ、街とともにあり、**街の一部となる景観を生み出している**。



D シビックプライドを育む、地域の自然資本の再生
地域の自然や歴史に根差した空間づくり

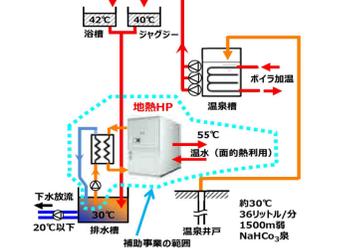
GREEN SPRINGSを立川の庭として捉え、地場の匂いを感じさせることで、「**自分たちの庭である**」というシビックプライドを育む。約120mに及ぶ「**カスケード**」は玉川上水のせせらぎや川面のきらめきを再生し、**地域の人々に馴染みのある景観づくり**を目指した。広場の中央にある「**ピオトープ**」は、**多摩川の湧処環境を再現し、絶滅危惧種の水生植物を保全**することで子供たちが地域の環境を学べるフィールドとして整備。また、立川は都心と多摩をつなぐ立地環境から、**地域経済の持続的な循環を促す取り組みとして多摩産の木材を積極的に採用**。GREEN SPRINGSが多摩産材のショーケースとなるよう、人々の目に触れやすい建築の外部軒裏、そして人々の手に触れやすい広場のベンチや園路に多摩産材を使用している。加えて、計画地に植えられた約1500本を超える中高木は**多摩川流域を主とした関東圏内で育てられた地域性種苗**であり、**地域の新たな生態系ネットワーク拠点となる環境**を創り上げている。



E 地球環境に寄与する環境負荷削減の取組み
地域特性を生かしたエネルギー利用

エネルギープロバイダーによる熱源管理
商業店舗・オフィス・ホテル・ホール等の多くの機能が複合する本街区では、平日や休日、昼夜においてピーク発生時刻や熱負荷特性が棟ごとに異なる。このような街区特性を踏まえながら、空調運転期間の多くを占める低負荷時の熱源運転の高効率化を図るため、**熱源方式にはエネルギーセンター方式を採用した**。エネルギーセンター方式を採用することで、**コージェネレーション設備の廃熱を街区全体で有効利用でき、街区全体の熱負荷の平準化を図っている**。

地産地消型エネルギーシステムの構築
太陽光発電、雨水の雑用水利用、中間期の外気冷房など、一般的な自然エネルギーの活用を図るとともに、本プロジェクトでは**街区内で掘削した専用温泉**から、W1棟（ホテル）内のインフィニティプールや屋内スパの採暖槽へ**温泉水**を供給している。また、採暖槽からの排水は、エネルギーセンター内のスクリーヒートポンプチャラーの**熱源水として暖房時に利用している**。



F 環境・設備デザイン評価表 / 建物概要

評価項目	評価内容	評価	達成している	達成していない	備考
A 建物概要	01 建築面積	約100,000㎡	○	○	
02 延床面積	約150,000㎡	○	○		
03 容積率	約500%	○	○		
04 建築費	約100億円	○	○		
05 完成予定	2024年	○	○		
B 環境性能	06 断熱性能	高断熱仕様	○	○	
07 気密性能	高気密仕様	○	○		
08 省エネルギー	高効率空調	○	○		
09 再生エネルギー	太陽光発電	○	○		
10 水資源	雨水利用	○	○		
11 廃棄物	資源物分別	○	○		
12 環境配慮	環境配慮材料	○	○		
C 社会貢献	13 地域貢献	地域貢献活動	○	○	
14 社会貢献	社会貢献活動	○	○		
15 社会貢献	社会貢献活動	○	○		
D 経済性	16 投資効率	高投資効率	○	○	
17 運用コスト	低運用コスト	○	○		
18 総コスト	低総コスト	○	○		
E 持続性	19 環境持続性	環境持続性	○	○	
20 社会持続性	社会持続性	○	○		
21 経済持続性	経済持続性	○	○		

