

提案名	まちなみ分譲モデル・提案住宅モデル	部 門	住宅の新築
提案者	積水ハウス株式会社	種 別	システム提案
構 造	木造（プレハブ）、鉄骨造（プレハブ）	建て方	一戸建ての住宅
概 要	ベースとなる構造性能や耐久性に加え、可変性、環境配慮など、多項目に渡り提案を行うほか、街並み配慮や不動産流通促進への取組みなど、総合的に提案。		

■概 評

特に、既存住宅の買取り・再生の仕組みは、既存住宅の市場価値の持続に関する取組みとして評価した。また、廃棄物の再資源化への取組みは、他に類似する提案が少なく、資源の有効活用に寄与する提案としても評価した。さらに、公開の方法としてまちかど展示場を採用し、間取り変更をみせるなど、普及啓発に寄与するものとして期待される。

■提案の基本的考え方

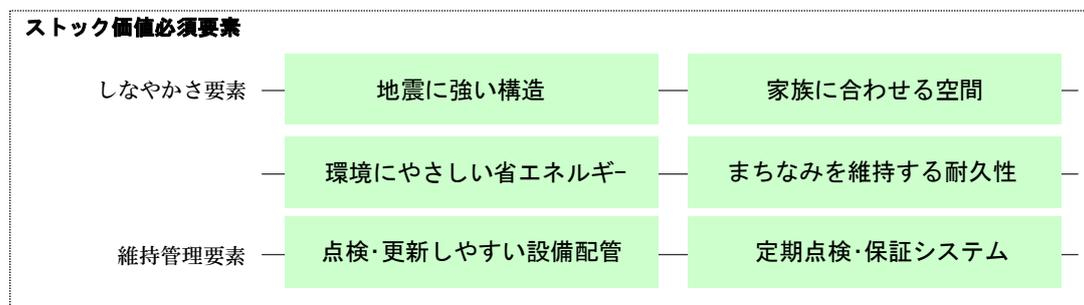
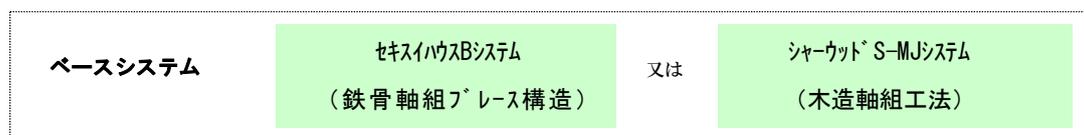
ストック価値の高い超長期住宅は、住み継ぐ何世もの生活者に合わせられる利用価値の高い住宅が、これからも長く住み続けられる街に建っていることが大切である。このような住みたくなる価値を支えるのが、災害や経年変化に強く、環境にやさしい社会的な規 になる価値である。積水ハウスでは、長期耐用性能という視点からこれまで取り組んできた様々な技術に、新たな技術開発を加えた、超長期先導的モデル提案にふさわしい「提案住宅モデル」を提案する。また、建売分譲事業において、「まちなみ分譲モデル」として提案する。

■ 提案内容

①「提案住宅モデル」の内容

先導的モデル住宅として、「ストック価値パッケージモデル」を建設する。このパッケージでは、ベースとなる構造性能や耐久性に加え、しなやかさと環境へのやさしさを備える技術を標準搭載し、かつ住宅の履歴情報管理を活用した定期的点検・メンテナンスによる予防保全の考え方をもって、価値を持続させる。

ストック価値パッケージモデル



省エネルギーテーマとしては「太陽光発電システム」、家族に合わせる空間としては「可変空間システム」を、全ての住宅に装備する。

超長期をバックアップする仕組みとして、住み継ぎを活性化する「不動産流通」事業、住宅建設に関わる廃物を削減する「工場生産、施工現場での ロエミッション」体制を備えている。

工場生産、施工現場でのゼロエミッション

バックアップするしくみ 不動産流通促進(仲介・買取再販) ゼロエミッション(工場、施工現場)

・不動産流通促進(仲介・買取再販)事業

当社が建築した住宅のオーナーが当該物件の売却をされる場合に、独自の査定基準で当社が買い取り、「エバーアップ」という新しい商品として再生し、分譲する事業に取り組んでいる。買い取った物件は、長期にわたり優れた耐久性を有する基礎や構造躯体はそのまま残し、外装や内装、間取り・設備・サッシ等を必要に応じてリフォームしたうえで、新たに10年間の保証(構造躯体と防水)を付与して再分譲を行う。

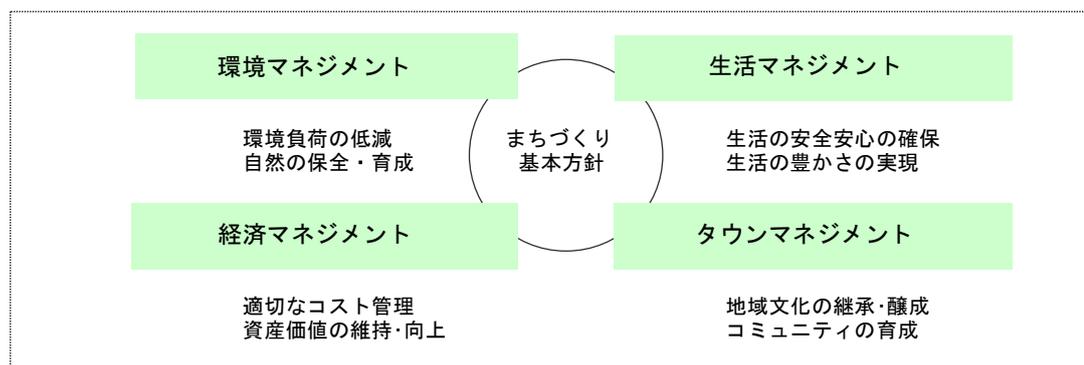
・ロエミッション(工場、施工現場)体制

当社では、全ての生産・施工・リフォームによる建築廃物を減らすことなく、資源として100%リサイクルするゼロエミッションを達成している。施工現場において建築廃物を27種類に分別し、それらを各現場から回収し、「資源循環センター」にてさらに最大80品目に分別する。これらの建築廃物は「マテリアルリサイクル」「サーマルリサイクル」など再資源やエネルギーとして利用される。

②「まちなみ分譲モデル」の内容

上記「ストック価値パッケージモデル」を建設するまちは、積水ハウス「まちづくり」 「まちづくり基本方針」によるバランスのとれた良好なまちづくりを実現し、また植は当社の思想である「5本の樹」計画に基づいた植計画とし、地域の生態環境と高度な親和を図るサステナブルな「まちづくり」とする。

まちづくりテーマ



まちなみ建売方式で、魅力的な街区を提案する。



長期耐用性能を備えた積水ハウス



積水ハウスのまちなみ

■提案者からのコメント

これまで生涯住宅思想を基本に取り組んできた当社として、超長期住宅ではその考え方を拡張、何世代もの手に渡って住み継がれる利用価値の高い住宅が、長く存続する街に建ち、使い続けられるというコンセプトに基づく最初の提案である。本提案モデルを確実に実施するため、当社のまちづくり事業の一環として一定の時期に街区単位で建設し、全国で販売を開始している。公開・販売を集中して行うことで、新インターネット等のマスメディアを複合した広域かつ集中的な告知活動が可能である。

今後、多くの住まい手に求められる街の良質な選択になるための技術と、住み継がれるための仕組みを合わせ持つ先導的な提案モデルを企画していきたい。