

提案名	「住み継ぎ～第三者間～」分譲モデル棟全国展開 「住み継ぎ～家族間～」街角期間限定モデルハウス全国展開	部門	住宅の新築
提案者	大和ハウス工業株式会社	種別	システム提案
構造	鉄骨造（プレハブ）、木造（在来軸組）	建て方	一戸建ての住宅
概要	家族や第三者間で住み継ぐための住宅のあり方と仕組みを、堅牢で長持ちな構造等、街並みや環境への配慮、普遍性や可変性を備えた空間などを備えた住宅において、住まい手の維持管理意識の向上を目指した仕組みを総合的に提案。		

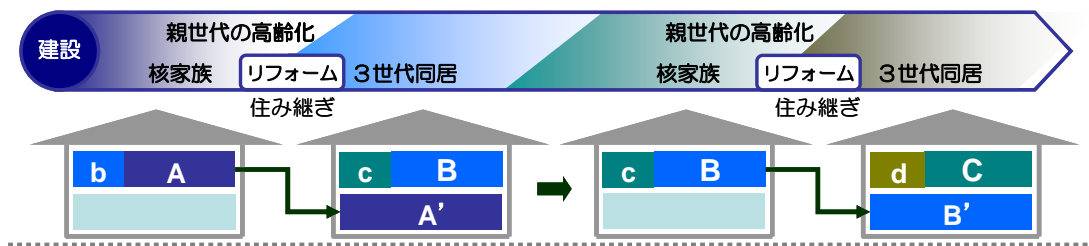
■概 評

すまいの「見える化」をテーマに、住宅履歴システムにおける居住者自身の管理のサポートや省エネ等の環境の見える化を進める取組みは今後のあり方として評価した。さらに、公開の方法としてまちかど展示場を採用するなど、普及啓発に寄与するものとしても期待される。

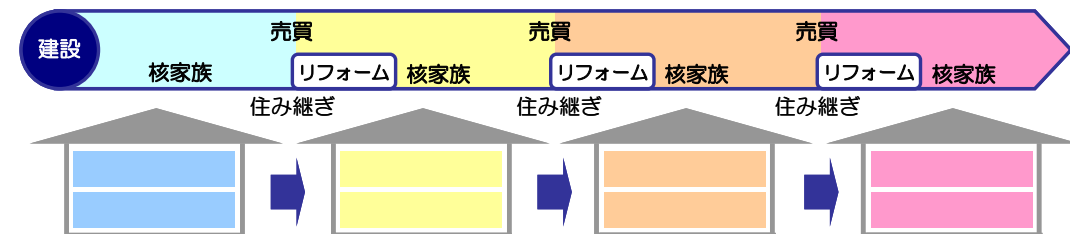
■提案の基本的考え方

住み継ぎ をテーマに「家族間」あるいは「第三者」との間で、住む人のライフステージの変化に合わせて長く住み継ぎ、資産として活用できる住宅を提案。住まいの「見える化」と「可変性」をキーワードに、住まい手自身の維持管理をサポートする仕組みを耐久性・耐震性・省エネルギー性に優れた商品「（ジー オ）」で 求める。全国の街中に建設するモデルハウスと分譲モデル棟で超長期住宅を体感いただけるキャンペーン等にて普及啓発を行う。

ケース① 家族間の住み継ぎ …「緩やかで大きな変化」

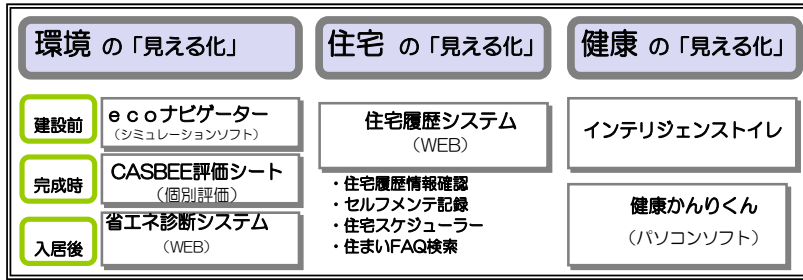


ケース② 第三者への住み継ぎ …「集中的で中規模な変化」

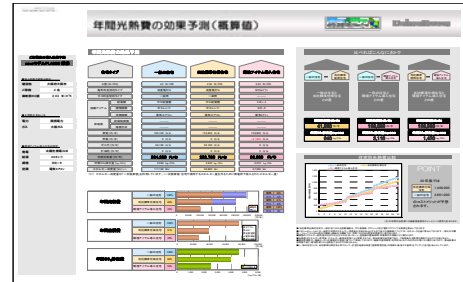


○住まいの「見える化」

「良いものを永く大切に使う暮らし」その主役は『住まい手』自身。住まいのさまざまな情報を「見える化」することで、住宅の長期維持に対する住まい手の行動をサポートする。



↓ eco ナビゲーター

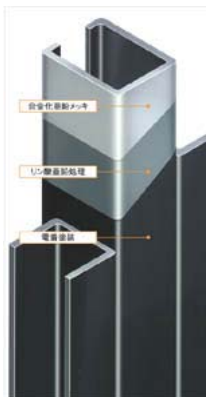


■提案内容

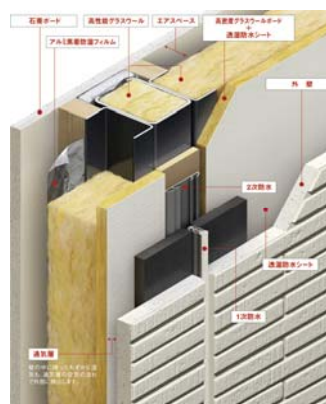
先導的提案として、はじめに、**家族間で住み継ぐ住宅**を「**街角期間限定モデルハウス**」という形で展開する。このケースでは、ライフステージの変化に伴い、家族構成や住まい方が緩やかに大きく変化していく。この生活の変化に対して生活の質を維持したまま対応していける住宅の耐久性、高齢者居住や3世代同居への配慮など、**長期的なプランニング**が重要である。つまり、**家族間住み継ぎ住宅**とは、「**いつまでも愛着を持って住み継いでいける、可変性のある住宅**」であると考える。

次に、**第三者間で住み継がれる住宅**として「**分譲モデル棟**」を展開する。この場合最も重要なポイントは住宅の資産価値を維持しながら第三者へ転売できることである。そのためには耐震性や耐久性などの高い住宅の質、不特定多数の人に受け入れやすい汎用性のあるプランニング、美観の維持、街並みへの配慮、維持管理の容易性と住宅履歴の整備などが重要である。つまり、**第三者住み継ぎ住宅**とは、「**いつまでも新しく、誰にでも住むことのできる、普遍的な住宅**」である。

各事業における具体的な内容としては、まず、住宅の長寿命化に向けた当社主力商品「**eco (ジーオ)**」の堅^くかつ可変性を備えた業界トップレベルの躯体性能を超長期利用という切り口で追求する。



鉄骨防錆仕様



外張り断熱通気外壁

また、環境への配慮として、次世代省エネを超える高い断熱性と太陽光発電や高効率機器の重要性を啓蒙する。「外張り断熱」の持つ高断熱性能は、住んだ後に発生し続けるCO2を大幅に削減すること

が可能であり、地球温暖化の抑制に一役買うことになると同時に、家計にもやさしい超長期住宅を実現することができる。

さらに当社では、ハード面だけでなく、そこに住まう「人」そのものに 点をあてたソフトの提案を行う。

の発表した「200年住宅構想」の中に、「良いものをつくって、きちんと手入れして、長く大切につかう」という、超長期住宅のあり方を 的に表現した 葉がある。ここで う「良いもの」とは、我々の提供する質の高い住宅ということになるが、「きちんと手入れして、長く大切につかう」という文 の主 は、あくまでその家で暮らす「住まい手」自身であると考えた。当社の超長期住宅においては、この「住まい手」の維持管理に向けた意識付けと積極的な行動を効果的かつ継続的にサポートしていくことに重点をおいた提案をしている。

具体的には、「住まいの見える化」として、「住宅」「環境」「健康」の3つの「見える化」を提案している。はじめに、「住宅の見える化」として、業界に先 けて住宅履歴システムを導入する。

住宅履歴システムとは、住宅の概要、竣工図面などの住宅履歴情報、お客様によるセルフメンテナンス記録、長期修繕計画のスケジュール管理、すまいの A 検 などの各種情報を EB上で確認していただける、超長期住宅の背骨とも呼べる情報共有ツールである。

次に「環境の見える化」として、計画段階で創エネ、省エネ設備の効果を戸別で確認できるシミュレーションソフト「ECOナビ」、建設時にすまいの総合環境性能を確認できる「CASBEEすまい」の全棟評価、入居後も EBを通してお客様の省エネ生活をサポートしていく「省エネ診断システム（仮称）」の運用などを実施する。

さらに「健康の見える化」として家族の毎日の健康数値を測定できる「インテリジェンストイレ」と、その変化を記録、表示できるソフトを導入する。

以上のように、優れた ハード と、そこに住む「人」に 点を当てた ソフト のバランスこそが当社の先導的提案の骨子である。

■提案者からのコメント

「街角期間限定モデルハウス」を既存の街なかに、「分譲モデル棟」は複数棟の団地として、全国規模で建設する。建設中も全棟についてブログを活用した建設情報の公開を行い、現場を見学していただけるイベントを行う。完成後には全国一 キャンペーンを行い、その後も定期的にイベントやセミナーを開催することで、現地への集客を図り、広く超長期住宅を普及啓発していく計画である。



街角期間限定モデルハウス
「まちなかジーヴォ」