

(2) 第2回採択提案

①住宅の新築部門

■提案概要

No. 2-01

提案名	長期利用支援住宅（セキスイハイム・ツーユーホーム・セキスイハイムシェダン・明石/高丘分譲プロジェクト）	部門	住宅の新築
提案者	積水化学工業株式会社住宅カンパニー 北海道セキスイハイム株式会社 セキスイハイム近畿株式会社	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	耐震性、省エネルギー性能、住み替え支援や既存住宅の再資源化、ゼロエミッションの取り組みなど、多項目にわたる総合的な提案。		

■概 評

耐震性に関する様々な取り組み、居住者の省エネ意識の持続を支援する仕組み、既存住宅の借上げ等の仕組みなどを評価した。また、街並み型の提案では、各住戸の前庭、緑化整備等の取り組みも評価した。

■提案の基本的考え方

住宅を超長期に利用するためには、長期耐用性を持つ住宅をしっかりとした品質管理の下で提供する必要がある。また、日々の利用者であるお客様自身がメンテナンスしやすく、ライフステージ・ライフスタイルの変化や所有者の変更にも柔軟に対応でき、住宅のライフサイクル全般にわたってかかるコストが小さく、地球環境にもやさしいことが条件となる。

これには長期利用を前提とした住宅そのものと、その利用をサポートするトータルシステムの組み合わせが重要である。

セキスイハイムグループでは『地球環境にやさしく、60年以上安心して快適に住み続けることのできる住まいを提供する』という事業理念のもと、これまでも様々な取り組みを行ってきた。本提案ではこれまで必要に応じて実施してきた種々のサポートを、更なる長期利用可能な住宅システムとして、統合・高度化し、再構築するとともに、お客様との情報交換を更に推し進め、安全・安心で長く使える住宅を提案する。



セキスイハイム

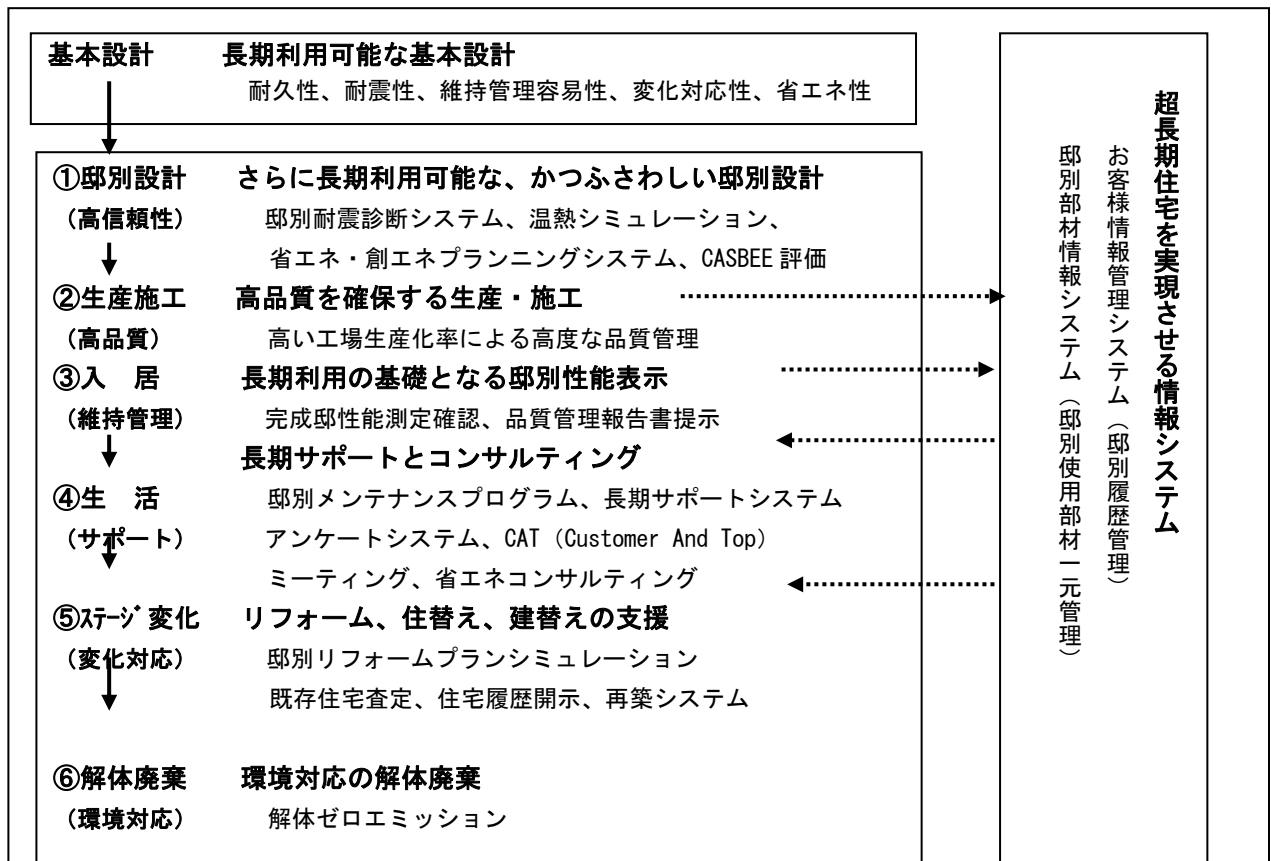
ツーユーホーム

セキスイハイムシェダン

■提案内容

1. トータルシステムとしての超長期住宅の実現

「高い躯体性能」「高品質な設計・施工およびサポートシステム」「バックアップの情報システム」までハードとソフトを組み合わせ、住宅のライフサイクル全般を見通した「長期利用住宅システムモデル」を構築する。



## 2. 邸別シミュレーションによる信頼性確保

耐震、温熱、省エネ性など、邸毎の設計性能の信頼性を高め、お客様の納得利用につなげる。

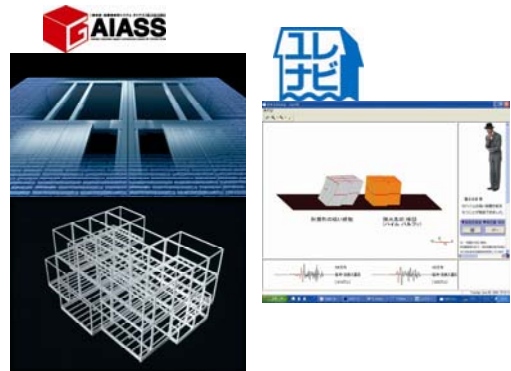
### 1) 耐震性

ユニット工法の構造躯体は、耐力外壁（強度抵抗型）とボックスラーメン構造（粘り抵抗型）の組合せによる複合耐震構造により、基本設計レベルで高い耐震性能を有しているが、邸別設計において更に最適化を図るため、邸別耐震診断システムを採用している。

これは大地震下での地盤と建物の両面からの耐震状況診断で、建築地の地域区分や想定震度の把握に基づき、

邸別プラン毎の応答解析による最大変形量と被害予測シミュレーションを行うものである。

その結果、必要に応じて地盤改良やプラン変更を行い、最適プランを確定させる。



### 2) 省エネルギー性

超長期に利用される住宅には総合的な環境性能が必要と考え、CASBEE一住まい（戸建）評価のSランク相当を確認することを前提に、次世代省エネ基準を超える高气密・高断熱仕様、自然エネルギーを利用するパッシブ設計、太陽光発電や省エネ設備等を搭載している。

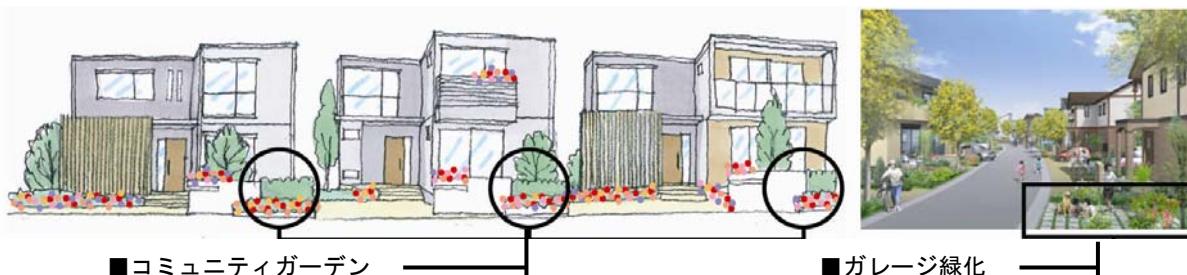


更に、長期の利用における状況の変化や、より省エネかつ快適な生活へのサポートとして、居住後の邸別データに基づいたWEBによる省エネコンサルティングを導入する。

これにより、消費電力の実績値に対して省エネモデルの値を同じグラフで比較して見せることで差異が分かり、お客様の省エネ生活に向けた具体的対策が明確になる。

### 3. 長期利用住宅システムと連動した街づくりサポートシステム

分譲プロジェクトでは、街づくり計画、街づくり協定などのルールをもとに、「緑化」「コミュニティ形成」をキーワードとした一体感や快適な環境づくりを推進するため、街づくり管理組合のサポートやワークショップの開催などを行う。住宅の長期利用、街づくりサポートがそれぞれ連動しながらPDCAのサイクルを回し、継続的にスパイラルアップを図る。



### 4. ライフステージの変化に応じたタイムリーサポート

リフォーム・住替・買取・建替・移築等、お客様のご要望に応じてタイムリーにサポートする。

#### 1) 住替え支援

社団法人移住・住みかえ支援機構との提携により、シニアのマイホームを最長で終身にわたって借上げて転貸し、安定した賃料収入を確保、借り手にはリーズナブルな家賃を提供する。

#### 2) 保証、サポートシステム継続

自宅を売却される際は、「優良ストック住宅査定システム」による査定を行い、新オーナーには60年長期サポートシステムの残期間に応じた「保証残期間証明証」や「サポート残期間証明証」を発行し、安心した生活をお約束する。

### 5. ゼロエミッションの追求による地球環境にやさしい住宅づくり

工場生産～現地施工～リフォーム～解体・廃棄に至るまで、ゼロエミッションを追求する。

既存建物をブロック単位で解体し、工場搬入により大規模な改修を行う「再築システム」の利用や、今後、現地で解体した住宅部材を分別して工場のリサイクルルートに乗せてゼロエミッション化を行う「解体ゼロエミッション」によりライフサイクル全般にわたる資源循環型住宅を目指す。

#### ■提案者からのコメント

高度工業化住宅としての特長を生かした設計・施工・生産などのシステムを作り上げてきたが、今回の提案は個別のシステムを統合・高度化し、「長期利用可能な住宅システム」として再構築を図ったものである。メーカーとして入居後のメンテナンスを行っていたレベルをもう一段引き上げて、お客様自身が納得の上で、自ら維持管理・長期利用が可能になるようサポートの幅・質の向上を目指す積りである。このようなシステムのエビデンスも含めて公開するモデル住宅が超長期住宅の普及や、長く住まうためのよい街並みづくりに寄与することを期待したい。