

提案名	「美しが丘共同住宅プロジェクト」～超長期にわたる資産価値保持のためのトータルコーディネートシステム～	部門	住宅の新築
提案者	株式会社大京	種別	個別提案
構造	RC造	建て方	共同住宅
概要	横浜市の共同住宅に関する提案		

■概 評

躯体の耐久性の確保に向けた対策や履歴作成・保存に関する多様な取組みのほか、パッシブ手法による省エネルギー性能に関する取組みなどを評価した。

■提案の基本的考え方

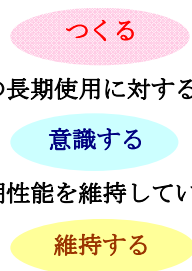
計画地である横浜市青葉区美しが丘は、多摩田園都市構想に基づき、そのシンボルとして発展してきた街です。本物件の建設にあたっては、この土地が従前より持っている「良好な住環境の創造」「緑あふれる住環境」など開発構想の基本理念を踏襲しつつ、「地球環境への配慮」、「将来へ向けた良質な住ストックの形成」、「継続的な維持管理体制の確立」といった超長期住宅を考えていく上での新たな課題に対して、建築のハード面から維持管理・流通に対するソフト面までトータルコーディネートを行い、『超長期住宅を実現する上での企画～建設～維持管理～流通までの一括した先導的システム体系』を構築し提案します。

私たちの考える超長期住宅とは

『 高い資産価値を保持し、長期にわたり維持管理していくだけの価値が求められるマンション 』

上記を実現する為の3つのポイント

1. 地域の特性を生かした人と地球にやさしい住宅の創出
2. 居住環境と住宅の長期使用に対する居住者意識の促進
3. 将来にわたり長期性能を維持していくシステムの構築



■提案内容

1 (つくる) - 1. 『地域特性にあった街並みの形成』

⇒ その地にふさわしい住宅をつくる

「多摩田園都市構想」の原点である「緑あふれる住環境の維持」をコンセプトに擁壁の緑化、屋上緑化をはじめ、敷地内の緑化率を法規制の10%に対して50%とするなど、街並みと居住環境に配慮。



青葉区や美しが丘にゆかりのある樹種(日本在来種)や地域に従前より植生していた日本在来種を主体とした植栽計画。



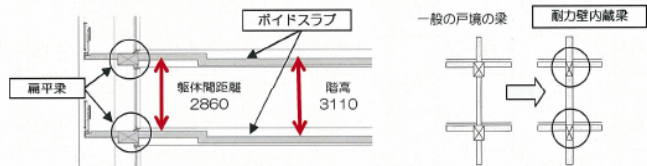
1 (つくる) -2. 『パッシブ主体の環境コントロールと高い基本性能』⇒ 人と地球にやさしい住宅をつくる

□構造躯体の耐久性・住宅の耐震性

- ① コンクリートの耐久設計基準強度を全て 36N/mm² 以上とすることで、計画供用期間としておよそ 200 年を見据えたコンクリートの採用
- ② コンクリートの品質管理の一環として、非破壊検査によるかぶり厚さの測定を実施
- ③ 当社が従来より使用していた「ライオンズマンションコンクリート建物のひび割れ対策」マニュアルを更新。密実なコンクリートを確実に施工し、長期使用に耐えうる躯体の信頼性を確保
- ④ 住宅性能評価書耐震等級 2 を取得し、極めて稀に（数百年に一度程度）発生する地震による力の 1.25 倍の力に対して倒壊、崩壊しない耐震性を確保

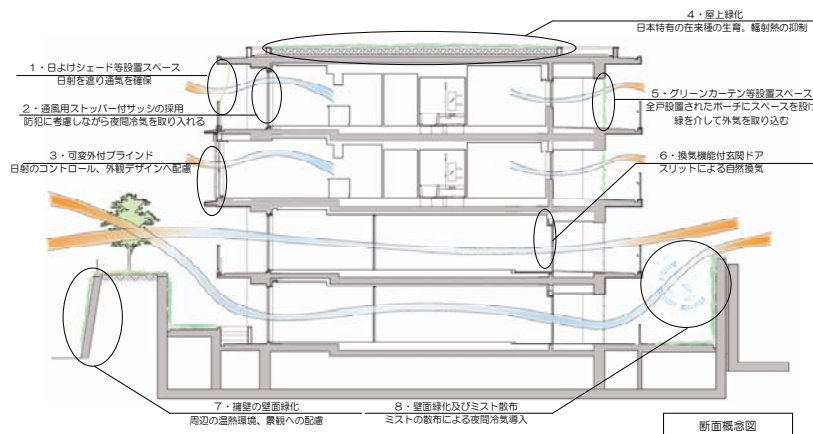
□変化に対応できる良質な居住空間

ボイドスラブ、扁平梁、耐震壁内蔵梁を採用し、SI 化した構造形式による将来における住まい方の変化に応じた間取りの可変性の向上



□建築計画による自然環境のコントロール

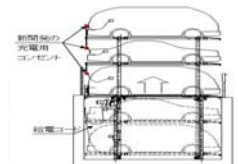
可変式外付ブラインド（日射を 80% カット）、換気機能付玄関ドア・通風用防犯ストッパー付サッシの採用（夜間冷気の導入）、バルコニーでのシェード・グリーン、ドライエリアの植栽設置およびミスト散布（打ち水効果）等を計画することで、自然を利用した住環境の向上を図る。



外付けブラインドイメージ



ミスト散布イメージ



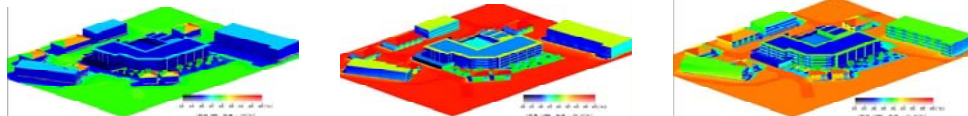
電気自動車対応型機械式駐車場

また、リフォーム等を見据えた水廻り集約プランの採用、共用部の LED 照明、電気自動車の普及を見据えた次世代モータリゼーション対応型機械式駐車場などの導入を計画

日本大学理工学部環境・情報研究室の協力のもと、温熱環境解析ソフト「サーモレンダー」を用い、「従前の建物」「本計画建物」「経年変化を経た本計画建物」の住戸内、敷地全体、近隣建物に対しての温熱環境の変化をシミュレーションし、将来予測も含めた緑化計画を行うとともに、視覚的データを居住者、近隣住民に提示。また、住戸内は気流解析ソフト「ストリーム」を用い、データを居住者に提示して環境効率の良い住まい方等の提案を行う。

2 (意識する) -1. 『環境性能の可視化に対する取組み』

⇒ 省エネ行動を促す仕組み



東芝ホームアプライアンス(株)の住戸内ネットワークにより、パソコン・デジタルテレビ・携帯電話で使用電力量、CO₂ 削減量を数値化・グラフ化等「見える化」した上で、エコポイント等のインセンティブにより居住者の省エネ行動を促し、住まわれる方が自発的に継続していただける仕組みを構築。



2 (意識する) -2. 『超長期住宅の積極的公開に対する取組み』

⇒ 超長期住宅に対する認識を促進する仕組み

販売時の広告媒体、マンションギャラリーにおける「建物模型」「構造断面模型」等による一般、近隣住民への趣旨説明、着工後の「現場見学会」による現物の一般公開、さらに WEB を利用した現場公開により認知の促進を図る。

2（意識する）-3. 『建物竣工後の環境影響についてのモニタリングの継続』

⇒ 優れた街並みを継承し続ける仕組み

入居後も「サーモレンダー」「ストリーム」による環境解析を行い、専門的有識者による居住環境向上に対するアドバイスを実施。測定結果は管理組合にも報告し、維持管理の基礎資料として活用。また、近隣住民からもモニターを募集し、居住者・地域住民が一体となって「優れた街並みの形成」を継承しつづけるシステムを構築。

3（維持する）-1. 『長期にわたる基本性能を維持し続けるシステムの構築』

⇒ 長期にわたり資産価値が保持される仕組み

□超長期にて維持管理を行う

- ① 専有部、共用部共に5年毎に定期点検サービスを実施し修繕、更新、交換履歴を把握
居住者にも主要設備について修繕、交換、更新内容を届け出てもらい、修繕履歴を把握する
・共用部・・・50年周期の長期修繕計画の作成、実行提案（外構や植栽等も含める）
・専有部・・・50年周期の主要設備部分の長期修繕計画の作成、実行提案
- ② 住宅履歴書システムの構築
上記を通じて専有部・共用部ともに各住戸に関する情報を居住者が変わっても一元管理するシステムを構築。各住戸の修繕・リフォーム等の履歴を記録することで、住宅の適切な維持管理に役立てるとともに、転売時においてもスピーディーで正当な評価が可能となる。

□ライフサイクル、ライフスタイルに合わせた住まい方の提案を行う

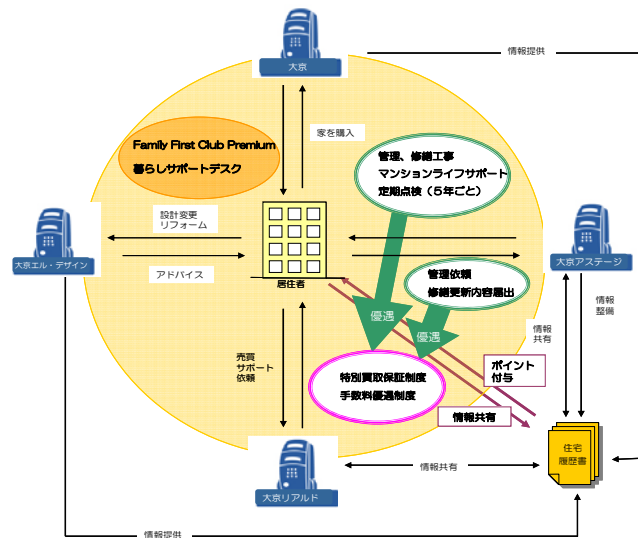
- ① リフォームの際、新築・流通市場の情報も考慮し、資産価値が高まるよう提案する
- ② グループ間の連携により、リフォーム時の仮住まいを確保する

3（維持する）-2. 『超長期住宅の流通促進等に対する取組み』

⇒ 市場が活性化される為の仕組み

□居住者が変わっても、超長期にわたり資産価値が保持できるよう資産活用・流通市場の活性化を行う。

- ① グループ間の住宅履歴書システム活用による建物情報共有
- ② 住宅履歴書が完備している物件に対して
 - (1) 「売却時の仲介手数料優遇制度」の導入
 - (2) 「性能評価書付大京マンション特別買取保証制度」の導入
 - (3) 売主の瑕疵担保責任を免除し、買い替え・流通性の向上を図る



大京グループにて超長期にわたる資産価値保持に向けたシステムを構築していく。また、全てを提案するのではなく、居住者に対して資産価値保持に向けた意識付けを促し、当グループと居住者双方でコミュニケーションを取りながら適切な維持管理や資産活用、リフォームや住替え提案を行っていく。

■提案者からのコメント

住宅の超長期化に向けた取組みを行う上で、私たちはそこに住まわれる方が何世代にもわたり、安心して暮らされ続ける住宅を提案すると同時に、その資産価値が長期にわたり維持されていく事が重要であると考えます。その為に、今までの「丈夫な家を建てる」というハード面からの提案のみではなく、住まわれる方やその地域の方々も取込み、立地特性にあった人と地球にやさしい住宅を創出し、住まう方が自ら住まいに愛着を持っていただき、長く大切に使い続けたいと考えていただけるような新しい枠組みを検討致しました。

大京グループではグループの力を集結し、超長期住宅実現に向けたサポート体制の構築を目指します。当社がこのシステムを積極的に行う事により、一般に広く認知され普及していく事を期待したい。