

提案名	アサヒグローバル泊山崎長期優良住宅システムプロジェクト	分野	まちなみ・住環境の分野に係る提案
提案者	アサヒグローバル株式会社	種別	システム提案
構造	木造（枠組壁工法）	建て方	一戸建ての住宅

■提案の基本的考え方

(1)「ガーデンテラス泊山崎で採用した」長期優良住宅の3要件

近代以降の欧米で開発され現代史まで経年して資産価値を高めてきた事例調査と、それらの住宅地経営の思想及び形系管理技術の原点は、E・ハウードの「ガーデンシティ」の3点に集約され、それが現代欧米の資産形成の実現に寄与している「持ち家住宅地経営」にも生かされている。

イ・ニューアーバニズムによる住宅地計画

居住者の嗜好にあって、帰属意識「アイデンティティ」の持てるマスタープランに基づき、それを確実に実現する建築ガイドラインを持った住宅地として経営されること。

ロ・住宅所有者による自治政府による住宅地経営

住宅地は、住宅所有者全員の直接参加による一元的な経営管理法人（住宅地管理協会）の下で、必要な費用負担に基づいて、住宅地開発業者が事業完了後は、住宅地管理支援団体となって、協会の裏方として専門的な経営支援を行う。

ハ・住宅地経営管理者間に於ける民事契約約款（憲法及び行政府）

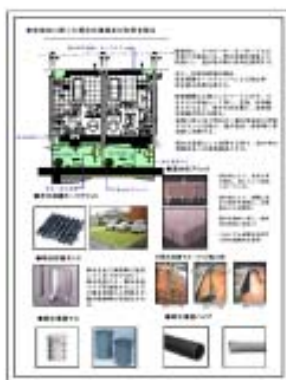
住宅地は、住宅地管理協会と住宅地所有者との間で、規約違反に対して罰則を適用する。民事契約を公正証書による管理約款を「契約自由の原則」（民法）に基づき締結する。

公正証書として登記する住宅地経営管理協会（HOA泊山崎）



■提案内容 「長期優良住宅の3要件」を以下の通り忠実に実践した。

- イ. 住宅地内は完全な歩行者空間として、自動車を視覚的にも見えなく、[水の流れ、蛍が飛ぶ公園]
を囲んだ英国ガーデンサバープのビジョニングによるレンガ外壁の住宅地とする
「まちなみ・住環境マスタープラン」に対応した「建築ガイドライン」に基づく建築に限って建築すると、
ともに恒久的な住宅地管理を行う。
- A. 「ガーデンテラス泊山崎」まちなみ・住環境マスタープラン
B. 「ガーデンテラス泊山崎」建築ガイドライン
- ロ. 住宅所有者全員の直接参加による住宅地管理協会を、管理法人「ガーデンテラス泊山崎住宅地管理協会
(GTTYHOA)」としてコミュニティの自治統治組織として結成しコミュニティの経営管理を行う。
- C. 管理法人「ガーデンテラス泊山崎住宅地管理協会(GTTYHOA)」定款
- ハ. 住宅地管理協会、住宅所有者、住宅開発業者（事業完成部分に対する管理支援機構となる）
との間で締結する「ガーデンテラス泊山崎住宅地管理基本契約約款」により、コミュニティ
の統治（行政）を行う。
- D. 「ガーデンテラス泊山崎住宅地管理基本契約約款」



「まちなみ・住環境マスタープラン」に対応した
「建築ガイドライン」

■提案者からのコメント

- 1:地域性にあった(地震)明確化 `住宅性能表示`された基本性能の周知
- 2:地球環境にやさしい、明確化 `住宅性能表示`された省エネルギー住宅の推進
- 3:まちなみを含めた持続可能な住環境の提供(結果/社会資産となる)
- 4:まちなみを含め長期に維持管理が可能とするシステム構築
と、21世紀型のまちなみ・住環境を備えた住まいをユーザーへ具現化提案・提供し長期優良住宅推進を
図り住宅の長寿命化のための、住宅がハードとして長持ちするというだけではなく、本モデル事業が、
「長持ちさせるに値する住宅」、「持続可能な住環境の形成」、「社会資産となる」を実現すると
期待しています。