

提案名	明石/高丘分譲プロジェクト	分野	まちなみ・住環境の分野に係る提案
提案者	セキスイハイム近畿株式会社	種別	システム提案
構造	木造住宅（プレハブ）、鉄骨造（プレハブ）	建て方	一戸建ての住宅

■提案の基本的考え方

○家づくりの考え方

「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」というセキスイハイムグループの事業理念のもとに、1) 建物の基本性能および邸別最適化から、2) 維持管理、3) 流通促進 に至るまで、「住宅のライフサイクル全般にわたる長期利用システム」を提供することが基本的な考え方である。

1) 建物の基本性能および邸別最適化＝ [家づくりシステム]

基本設計 → 邸別設計 → 生産・施工

2) 長期にわたる良質な住宅の維持管理＝ [長期利用サポートシステム]

P：メンテナンスプログラム、D：お知らせ、省エネコンサルティング、

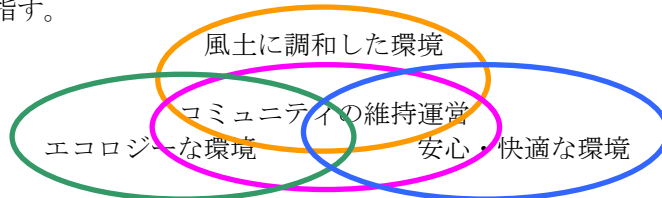
C：定期点検、A：補修・部品交換・リフォーム

3) 優良ストックの流通促進＝ [優良流通システム]

ステージ変化対応：査定、住替、買取、建替、移築

○街づくりの考え方

「家の集合を街にするのではなく、街をつくり、街にあった家をつくり、街にふさわしいコミュニティを育む」という街づくり思想のもとに、長く住み継ぐことができる住民主体の街づくりを目指す。



■提案内容

○街の統一感づくり

明石/高丘は昭和40年から50年代の初めにかけて、土地区画整理事業により計画的に開発されたゾーンで、中低層の良好な住宅地が形成されている

この中であって希少な大規模開発により、まとまりのある街づくりの可能性がもたらされ、街と一体となった長期優良住宅モデルをここで作りたい、というのが本提案の主旨である。

- ① 安心・安全な街づくりへの土地利用計画
- ② 緑を豊かに保つための市との緑地協定
- ③ プロムナードとなる公園、家々の前庭のコミュニティガーデン



- 高低差を生かした造成計画  
ひな壇造成、ボックスグレーズ
- 居住性の高い宅地割り計画  
日照・通風・採光、独立性
- 安全に配慮した道路計画  
車両進入路限定、通り抜け排除、  
スピード抑制ハブ、歩行者フットパス
- シンボルとなる公園計画  
風の通り道、日照条件、遊び見守り

○街づくりサポートシステム

① コモンズワークショップの開催

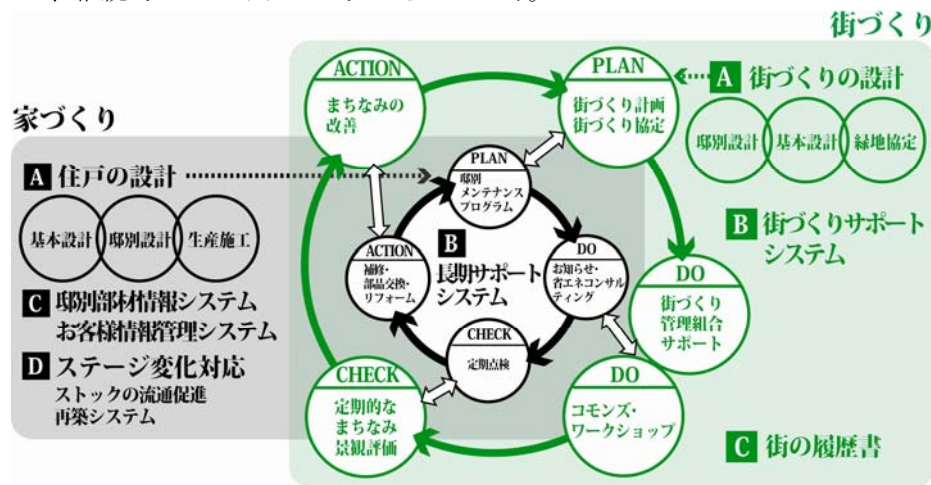
住民がガーデニングに積極的に取り組み、それをきっかけに相互に交流を深めていく仕掛けであり、ガーデンプランナーを起用し、街のシンボルとなる公園のデザインから区画ごとの庭のイメージづくりなど、住まう人たちが主役となり、街づくりに参画してもらう。住み始めてからも「花」をテーマに更に活動が続いていくような街づくりを目指す。

② 定期的なまちなみ景観評価

(社) プレハブ建築協会作成の「まちなみ景観調査シート」を使用した定期的なまちなみの景観評価により、維持管理状態の把握と改善箇所の発掘・改善を行う。

○家づくりと街づくりのサポートシステム連携

長く住まう、また住み継いでいただくため、住宅・街ともにサポートシステムは、相互に連携しながら、P（計画）、D（実行）C（評価）、A（改善）のサイクルを循環させるようにし、継続的にスパイラルアップさせていく。



[住宅] 長期サポートシステム

- 連携 ↑ ↓
- P : 邸別メンテナンスプログラム⇒メンテナンス部位・工事内容・時期の明示
  - D : お知らせ⇒メンテナンス時期、自分でできる範囲のメンテナンス方法
  - C : 定期点検⇒6ヶ月・1年・2年定期点検、以降60年目まで5年毎の定期診断
  - A : 補修・部品交換・リフォーム、住宅履歴書作成・保管

[街づくり] サポートシステム

- P : 街づくり計画、街づくり協定⇒安全・安心で長く住み続けられる街づくり
  - ・バランスの取れた土地利用計画
  - ・市との緑地協定
- D : 街づくり管理組合活動サポート  
 コモンズ・ワークショップ開催⇒「花」をテーマに「街づくり」に取り組んでいただく「人づくり」「コミュニティづくり」
- C : 定期的なまちなみ景観評価⇒「まちなみ景観調査シート」使用
- A : まちなみの改善、街の履歴書作成・保管

■提案者からのコメント

街と一体となった長期優良住宅モデルの構築を目指し、シンボル公園や花をキーワードに住民同士が協力し合って、自らが豊かなコミュニティ形成を図っていただく。そしてこれまで個別邸では取り組んできた住宅履歴書の作成を街に広げ、「街の履歴書づくり」をサポートする。このような取り組みが周辺の既存住宅地への刺激となり、広く普及拡大することにより、地域全体として長く住まうための良いまちなみづくり、資産価値向上に寄与することを期待したい。