

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) 建物の基本性能及び邸別最適化から、2) 維持管理、3) 流通促進に至るまでの、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】

PLAN : 邸別メンテナンスプログラム

DO : 省エネコンサルティング

CHECK : 定期点検

ACTION : 補修・部品交換・リフォーム

邸別部材情報システム

お客様情報管理システム

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：住替・買取・建替・移築

○街づくりの考え方

持続可能な街とは「家の集合=街」ではなく、そこに「住まい手」が「住みたい」と感じられる「コミュニティ」があり、その「コミュニティ」を形成する担い手として、建物や外構がある。「住まい手のコミュニティ形成」が主体になるというセキスイハイムグループの思想のもとに、地域～街～住まい手及び住まい手同士のコミュニティ形成により、価値を維持しながら住み継がれる街づくりを目指す。



■提案内容

○街づくりの完成とコミュニティの形成

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、中高層の良好な住宅地が形成されている。

長期優良住宅先導モデルとして、過去2回採択され、当社の期待していた通り、良好な街並み、住民同士のコミュニティは形成されつつある。

今年の4月からの自治会（管理組合）の立上げを契機に、街の統一感の維持・資産価値向上に向け、「住民主体での長期優良住宅の街を完成させる」ための取組みの継続及び新たな取組みの追加が本提案の趣旨である。

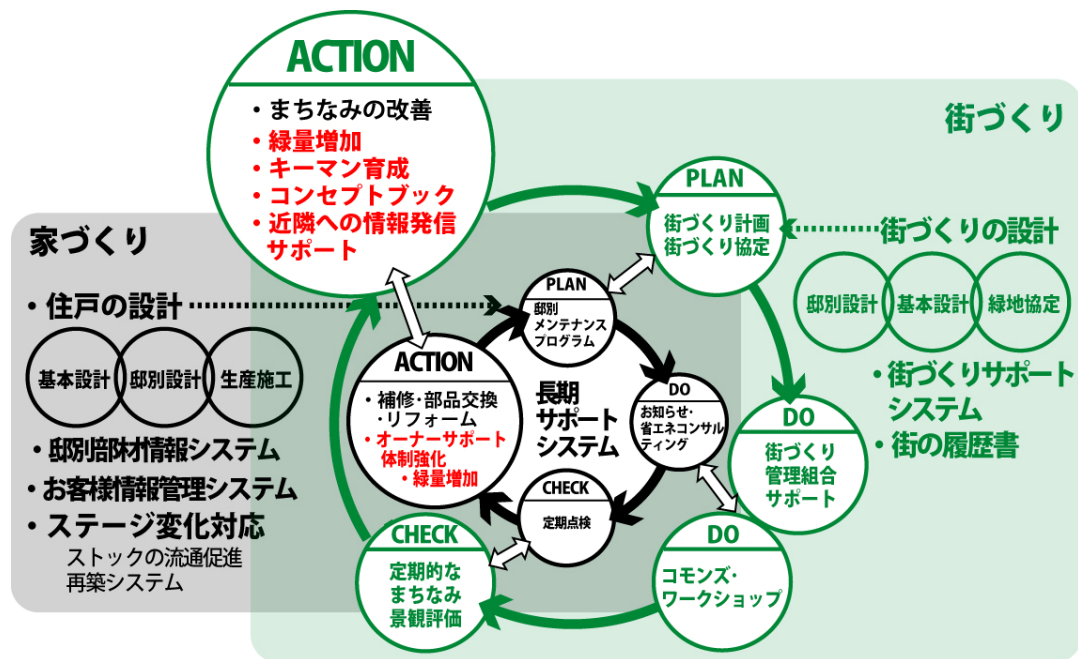
- ① 安心・安全な緑豊かな街づくりへの土地利用計画の完成と維持
- ② 住民主体の定期的なイベント開催によるコミュニティの形成・醸成
- ③ 定期的な「まちなみ景観調査」による街・住宅の維持管理状態の把握・改善

○安心・安全で長く住み続けられる緑豊かな街づくり



○街づくりサポートシステム (主な強化ポイント)

- ・緑量の増加 …………… 定期的な「まちなみ景観調査」により改善
- ・キーマン育成…………… 住民主体の街づくりのために
- ・コンセプトブック制作…………… 2次取得者・次世代に向けて街づくりの想いを共有
- ・近隣への情報発信サポート…………… 周辺環境へとコミュニティ形成活動を拡張していく



■提案者からのコメント

本プロジェクトは入居より1年が経過し、当社が意図期待した通り、良好な街なみと良好なコミュニティの醸成が図られつつある。先般実施した入居者への聞き取り調査においても、良好な街なみ・コモンズワークショップやイベントを通じたコミュニティの形成に対し、高い評価を頂くことができた。しかし、自ら街づくりを行うという意識の醸成には不十分な状況にあり、今後、この取組みを強化すると共に、当初計画した住民主体の維持管理に移行していくことが重要である。

当社として、家づくり・街づくりのサポートを強化すると共に、緑豊かな良好な街並みを作り長期優良住宅の街の完成を図っていきたい。また、近隣団地・自治会と育まれつつある交流や波及効果を期待したい。