

提案名	ミサワホーム超長期住宅（育てる住まい・末永く住み継がれる住まい・持続的まちづくりのモデル）	部門	住宅の新築
提案者	ミサワホーム株式会社 ミサワホーム西関東株式会社	種別	システム提案 個別提案
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、流通促進等に関する総合的な提案。		

■概 評

耐震性に関する種々の取組みやパッシブによる省エネルギー性能の向上の取組み、既存住宅の買取や借り上げ等の多様な取組みなどを評価した。

■提案の基本的考え方

本提案には、システム提案の『育てる住まい』（木質系住宅）及び『末永く住み継がれる住まい』（鉄骨系住宅）と、まちづくりに関する提案の『持続的まちづくりのモデル』の3つの提案が包含されている。

1. システム提案の基本的考え方

“住宅の取得がゴールではなく、スタートであるという共通認識”に立つべく『住宅＝資産価値としての評価』、そして『誰もが、快適に住まい続けることが可能な住宅』という観点で、

- (1) 個人資産として『愛着をもって住み継いでいける
可変性・汎用性』
- (2) 社会資産として『いつまでも美しく、誰でもが住む
ことの出来る普遍性（又は多様性）』

という目標を掲げ、超長期住宅の基本である、世代を超える「相続」「転売」「賃貸」などにも対応できる住宅のあり方をまとめ提案した。



図1 『育てる住まい』の外観イメージ

2. まちづくりの提案の基本的考え方

美しくつくられた「まち」でも、その性能が持続しない最大の要因は、まちづくりの思想がそこに暮らす住民に正確に承継されないままに、個々の生活が始まってしまうところにあるという問題意識に立ち、まちづくりの思想を情報として管理し、新たに暮らす方々や次世代の住民へ伝えるための情報伝達やコミュニティーが継続するしくみを提案した。

持続的まちづくりの経年イメージ

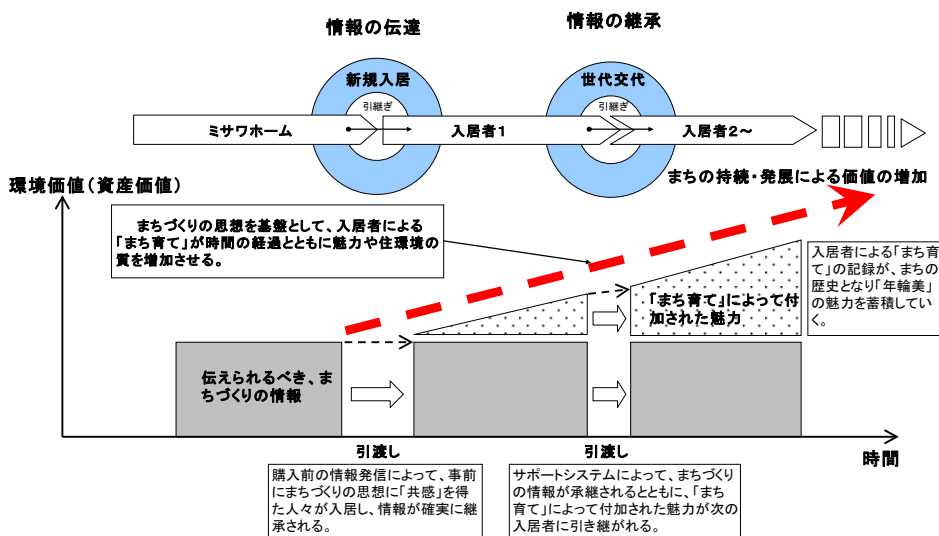


図2 持続的まちづくりの経年イメージ

■ 提案内容

<耐久性>

耐久性については木質系・鉄骨系それぞれの工法において当社が長年培ってきた独自の技術をベースとしている。木質系住宅では木材を劣化環境におかないことを主眼に、外壁二重防水工法+外壁通気工法、構造体パネルの含水率 15%以下とする管理及び、防湿対策等を行う。また、しる蟻対策として無公害防蟻工法を採用している。さらに、建築金物についても原則として劣化軽減策等級 3 相当の防錆措置を行っている。

鉄骨系住宅では、100 年を超える「高耐久構造体防錆仕様+外装材」を標準化し、しる蟻対策としての無公害防蟻工法も採用している。



図3 無公害防蟻工法

<耐震性>

耐震性は、性能表示の耐震等級 3 又は等級 2 を基本とし、木質系住宅については『長期の耐震性維持』と『間取り変更の容易性』を両立させるために、独自の構造耐力壁適正配置システム（ブロック・チェック・システム）による確認に加え、大地震時の構造体の損傷軽減のため制振装置を採用する。制振装置に用いる高減衰ゴム製のダンパーは、劣化促進試験により 100 年相当の耐久性を確認しているが、交換が必要となった場合でも容易に対応できるようにダンパー部をユニット化している。

また地盤調査報告書は、ミサワホームの地盤情報システムに基づく豊富な近隣データを参照して、地盤判定資格者（社内認定資格者）により作成され、お客様に提示する。

鉄鋼系住宅においても、詳細は一部異なるが同様な提案とした。

<維持管理容易性>

設備機器・配管の保守・点検・交換が容易に行えるようにスペースの確保や点検口設置を行う。また、水周りの更新を容易にするために、さや管ヘッダー配管システムを採用する。

部品交換時期等のメンテナンス情報の公開・提供を「新・お客様サポートシステム」に基づき実施。住宅履歴情報管理システムに登録された建物情報より、交換部品の品番、型番、資材メーカー等の情報を直ちに特定でき、電子データで保管されている「設計・施工に関するマニュアル」を用いた正しい施工手順かつ施工品質を確保したメンテナンス工事を可能にしている。

<良質な居住空間>

良質な居住空間については、木質系、鉄骨系住宅とも、その工法の持つ優れた構造耐力性を生かして「大空間」を平面的あるいは立面的に確保し、変更が容易な間仕切り等を用いることにより、ライフスタイル及び家族構成の変化に柔軟に対応できる提案とした。

木質系住宅では、鋼製ベント屋根梁と遮熱屋根パネルを採用して、小屋裏空間の有効活用を可能にしている。天井裏等の空間を有効利用した天井高さ 1.4m 以下の大収納空間（KURA）を設ける場合は、これに隣接した居室の仕上げ天井高さを 3.2m とし、設けない場合には小屋裏空間を利用した勾配天井を設けて仕上げ最高天井高さ 3.0m 以上となるゆりの空間を形成する。

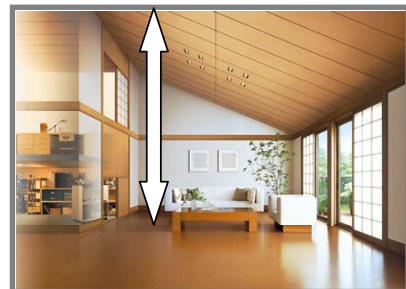


図4 小屋裏空間を利用した高い天井

鉄鋼系住宅では、平面的な大空間を可能とし、大収納空間をプラスしてゆりの収納率を確保することにより、変化に柔軟に対応できる提案とした。

<省エネ、高齢者等への配慮、街並み等への配慮>

省エネルギー性能については、省エネルギー等級 4 に加え IV、V 地域においても、省エネルギー効果の高い開口部とすることにより省エネルギー性能の向上を図っている。さらに、木質系住宅では微気候デザイン設計に基づくパッシブ省エネ（トップライト又は高窓設置、及び欄間付内部建具を用いた 2 方



図5 微気候デザイン設計

向通風設計を標準とし、必要に応じて涼風制御システムや落葉樹による植栽計画を実施。)等の提案をしている。

高齢者等への配慮では、木質系住宅で将来の高齢者等の配慮のための変更を容易にする2段階配慮設計を標準化している。

街並み等への配慮としてはまちづくりの提案で、「エリアプランニング」を取り入れている。「エリアプランニング」では、「相隣関係」を相互に調整しながら、日照、通風、景観、プライバシー等の居住環境を同時一体的に計画しており、1棟の住宅設計では実現できない快適で美しい住宅と環境の創造を可能にする。

<維持保全計画>

維持保全計画では、これまで実施していた維持管理、流通システムを見直し、住宅を長持ちさせる取組みに加え、住宅が長く住み継がれていく仕組みとして、お客様と共に維持管理のPDCAを回し、総合的にサポートする「新・お客様サポートシステム」を提案した。このシステムでは新たにお客様専用Web(オーナーズクラブ)によるDIY・維持管理部品等のWeb販売に取組む等、お客様による主体的な維持管理をジャストインタイムでサポートする多様な方法が可能になる。

また、従来の点検制度、保証制度(保証延長・再保証)にて設定していた最長期間の制限を撤廃し、点検、維持管理のPDCA、耐久診断、耐久工事を持続することにより、住宅が存続する限り、点検・保証が継続可能とする制度への改定も行っている。

	2年	5年	10年	15年	20年	25年	30年	~50年	~100年	~150年	~200年	
点検制度	6月 11月 23月 点検 (定期点検)	5年 目点検 点検	10年 目点検 点検	15年 目点検 点検	20年 目点検 点検	25年 目点検 点検	30年 目点検 点検	5年ごとに継続が可能(オーナーさま任意、有償)				
保証制度	構造体							延長可	新築住宅の保証は承継が可能(さらに、耐久診断・耐久工事(有償)により延長が可能) 既存住宅の保証は再保証・承継が可能(さらに、耐久診断・耐久工事(有償)により延長が可能)			
	防水		延長可	延長可	延長可	延長可	延長可					
	防蟻		延長可	延長可	延長可	延長可	延長可					

※新・オーナーサポートシステムの中から一部抜粋したものです。

図6 新オーナーサポートシステム

<記録の作成及び保存等(新築戸建)>

ミサワホームの建物は全て、「住宅履歴情報管理システム(MECIA)」によって基本情報・契約図面・工事・維持管理書類等がデータとして作成・保存・活用・開示される。

また、今回提案の「持続的まちづくりモデル」では、ミサワホームグループの販売会社のひとつであるミサワホーム西関東が埼玉県に分譲する「オーナーズヒル西鳩谷」40区画の団体の住宅を対象に専用のWebサイトをプラットフォームとして構える。「住宅履歴情報」や「まちのガイドライン」などを集約して、必要な時期に必要な情報を提供するシステムを新たに構築することで、購入を検討している方々への「共感づくり」から、ご入居後の“まち育て”までサポートすることを提案した。

<流通促進>

「流通サポートシステム」として、優良ストック住宅としての仲介、買取後に耐久診断に基づくリフォームを行うことによる優良ストック住宅としての売却(現在は一部地域限定)、および一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)による新築住宅時点での「移住・住み替え支援適合住宅制度」の利用など、オーナー様の「売りたい」「貸したい」というご要望にお応えする提案をした。

<その他の先導的取組み>

木質系住宅では、木質パネル工法の特徴を生かした企画提案型住宅モデルとして、誰もが使い易いスタンダードな間取り提案及び可変性の高いインフィル確保の提案などを、鉄骨系住宅ではユニット構法住宅の特徴を生かした「増築」等への対応システムを提案している。

■提案者からのコメント

今後は提案内容を盛り込んだモデル住宅の建設、まちづくりの取り組み、制度の趣旨に沿って、広く一般に向けミサワホームの超長期住宅モデルを公開していく予定。



図7 「末永く住み継がれる住まい」増築対応システムの例