

| | | | |
|-----|-----------------------|-----|-------------|
| 提案名 | 三菱地所ホーム『サスティナブル2×4住宅』 | 分野 | その他の分野に係る提案 |
| 提案者 | 三菱地所ホーム株式会社 | 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

三菱地所ホーム『サスティナブル2×4住宅』では、当社が培ってきた独自の高耐久技術に基づく2×4住宅に「長期高性能維持仕様」と「サスティナブル設計手法」を付加し、仕様と設計手法の両面から建物の長寿命化を目指す。また「住宅総合サポート流通システム」として、当社が行っている50年の長期保証（ロングサポート50）をベースに建物履歴管理とメンテナンスシステムの更なる向上を図るとともに、三菱地所グループの組織力を活かした優良ストック住宅の流通促進等、トータルなサポート提案を行う。

■提案内容

1. 長期高性能維持仕様とサスティナブル設計手法

【高耐久2×4住宅仕様】

鉄筋コンクリート造の劣化対策基準を盛り込んだ基礎仕様、住宅性能評価基準を超える開口部と屋根を含めた住宅外皮の防水仕様そして、初期性能を維持させる防蟻対策システムにより、住宅の主要部位における長期耐久性能向を確立し、且つ維持させる仕様提案を行う。

【長期耐震性維持構造】

将来的な耐震性能の低減や改修工事を見込んだ構造計画と初期性能確保の為に基礎補強措置に加え、居住性をも考慮した構造仕様の提案を行う。

【維持管理性向上床下仕様】

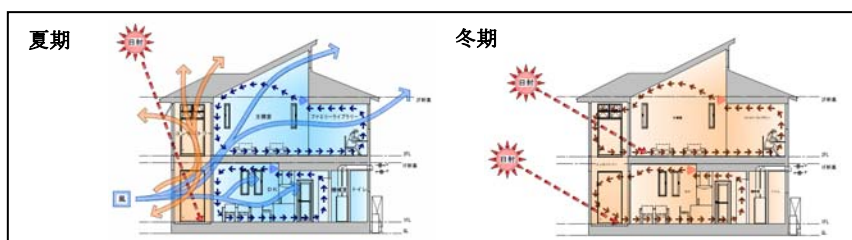
さや管とヘッダー方式による配管システムと鋼製束、平滑な土間、移動キャスターの採用による床下まわりの維持管理を容易に行う為の仕様提案を行う。

【可変性向上2×4住宅設計手法】

改修工事を簡略化する仕様及び配管関係の変更を考慮した2階床木質I型複合梁と基礎部のプレスリーブ方式、通常必要な耐力壁線上の下り壁が不要となる設計手法により、将来の生活スタイルに対し、容易に追従できるようにする。また、「壁性能の見えるプラン」により住まい手でも構造耐力上重要な壁を区別できるようにする。

【省エネパッシブ×ユニバーサル設計手法】

当社の高い省エネルギー性能を実現する断熱・設備仕様をベースに、自然のエネルギーを利用した「省エネパッシブ設計手法」で、更に省エネルギー性能を高め、且つ維持させる提案を行う。また、子供から高齢者まで快適に住み続けられる為の配慮として「温度のバリアフリー化」と常に家族の気配が感じられる「オープン空間」によるユニバーサル住宅を提案する。



□ 省エネパッシブ設計手法例・コンサバトリー（温室）



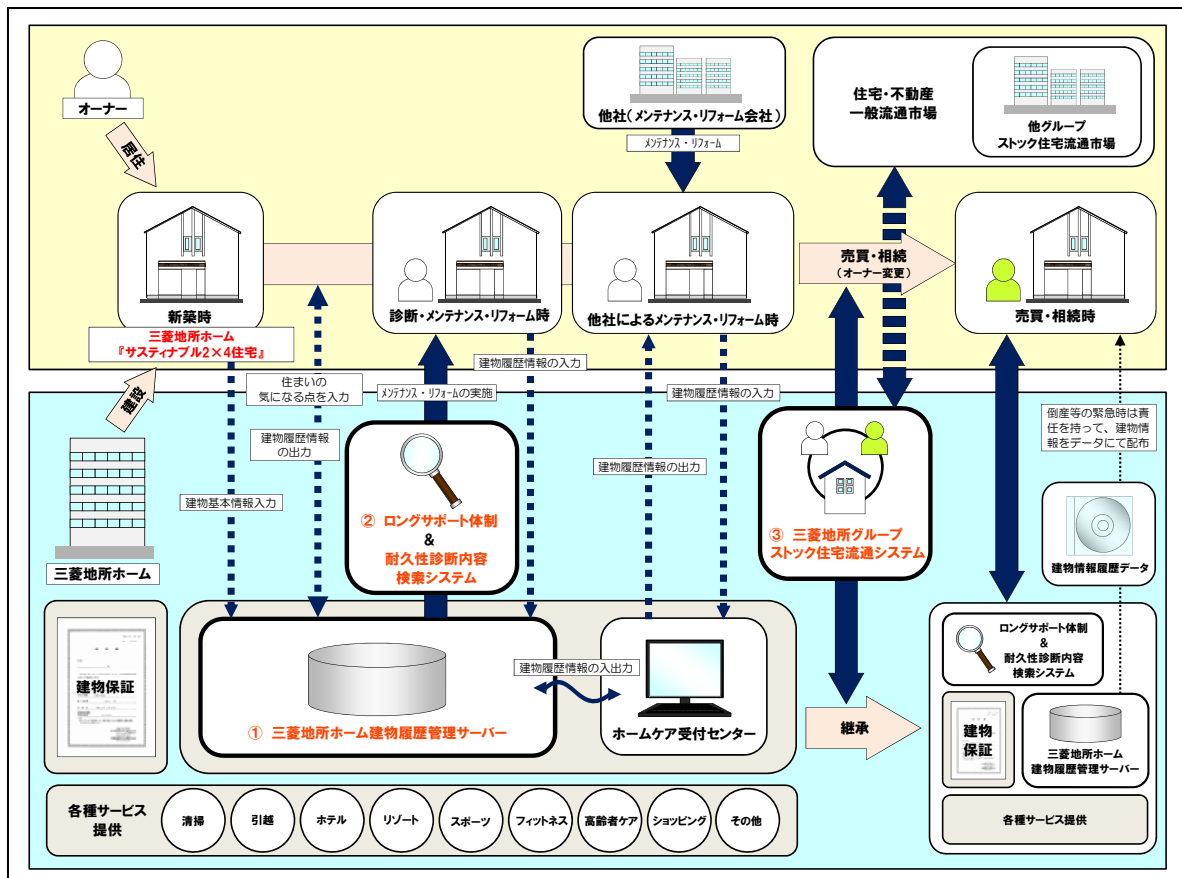
□ コンサバトリー（温室）

2. 住宅総合サポート流通システム

住宅を長期に渡って維持していく為、流通促進を含めた住宅総合サポート提案を行う。

住宅の長期維持に重要な建物履歴情報を『三菱地所ホーム建物履歴管理サーバー』で保存し、これを介して当社と住まい手が共に建物の維持・メンテナンスの履歴を管理していく。当社がかかわらないことでもその住宅に関する履歴情報はホームケア受付センターを通して管理し、住まい手が変わった場合も同様に保存される。

そして、永年の建物診断のノウハウを生かした『ロングサポート体制』と診断・メンテナンス結果が集約された『耐久性診断内容検索システム』を活用し、社内資格を有した建物診断士が建物の経年変化状況を診断しメンテナンスを含めた建物履歴管理記録の保存を行っていく。更に、その管理された情報を基に、総合不動産である三菱地所のグループ力を生かした売買時の対象住宅への独自査定や買取等、付随してくる各種サービス、保証・建物履歴情報を住まい手が変わった場合でも継承し、住宅の付加価値を高める『三菱地所グループストック住宅流通システム』というワンストップサポート体制を整備し、長期優良住宅の流通促進に努めていく。



□ 住宅総合サポート流通システム
 (①三菱地所ホーム建物履歴管理サーバー ②ロングサポート体制&耐久性診断内容検索システム ③三菱地所グループストック住宅流通システム)

■提案者からのコメント

本事業で提案している「長期高性能維持仕様」と「サステイナブル設計手法」及び「住宅総合サポート流通システム」により、長期に渡り維持されていく2×4住宅がさらに普及してゆくことを期待している。

今後、普及・啓発への取り組みとして、モデル事業対象住宅における構造見学会やホームパーティの実施やその住まい手や学識経験者を招いてのパネルディスカッションの開催、また長期優良住宅仕様のモデルハウスの建設を予定している。これら様々なイベントやウェブ等による情報発信を通して、一般ユーザーへ長期優良住宅の認知度を深めるよう努めていく。

更に、三菱地所ホームそして三菱地所グループでは、住宅の長寿命化への技術的提案を含め、蓄積されてきた2×4住宅の耐久性診断内容やメンテナンスのノウハウを生かし、ストック住宅の価値向上に努めると共に、その流通がグループ内にとどまらず一般流通市場へも深く浸透していく様な、住宅・不動産市場全体へのオープン化につながる取り組みを行っていく。