

特集 1

社会的課題への対応

ストック型社会の形成に向けて ～長期優良住宅～

社会的課題に対する大和ハウスグループの考え方

「少子高齢化の進展」「福祉負担の増大」「廃棄物の増加」など、さまざまな社会的課題を抱える現在の日本。住宅の供給戸数は潤沢とはいえ、平均すると30年程度で建て替えられています。これまでの“つくっては壊す”フロー消費型が次世代に及ぼす経済的・環境的負担を軽減するためには、住宅産業が積極的にストック型社会の形成に貢献していくことが重要と考えます。

当社グループは、年間1万戸を超える住宅を供給する立場から、住宅を社会の資産として循環利用し、豊かな住生活の実現を目指す「長期優良住宅の普及・啓発」の取り組みを始めています。

今回の特集では、この「長期優良住宅の普及・啓発」の考え方を、政府・国土交通省主導の「長期優良住宅先導的モデル事業^{※1}」に採択された提案内容を軸に、従業員の声を通じて紹介しています。また、社外ステークホルダーの声として、長期優良住宅を実際に購入された東山様と、住宅産業の専門誌「ハウジング・トリビューン」の中山編集長からコメントをいただいています。



営業本部 住宅事業推進部
事業戦略グループ 主任

宇杉 大介



営業本部 住宅事業推進部
販売推進グループ 主任

田子山 順明



技術本部 大阪デザイン事務所
街づくりグループ グループ長

柴垣 保平



日本住宅流通(株)
ソリューション事業部
総合企画部 部長

間宮 昭次

「長期優良住宅」を具現化した
当社の分譲住宅をご購入いただいたお客さま

東山 英司様 真紀子様

※1【長期優良住宅先導的モデル事業】
国土交通省管轄の事業。「いいものをつくってきちんと手入れして長く大切に使う」というストック社会の住宅のあり方について、広く国民に提示し、技術の進展に資するモデル事業を、国が公募し、建設工事費等の一部を補助する取り組み。



共に創る～“長期優良住宅”について～

“住み継ぐ”をテーマに、長く愛される住宅を提供する。

宇杉 私たちは、長期優良住宅によって成熟社会にふさわしい豊かな暮らしの実現に寄与するため、「一度建てた家を“住み継ぐ”」という考え方を住まいづくりに取り入れています。

“住み継ぐ”とは、住みにくくなったら建替えるのではなく、きちんと手入れをし、家の間取りを変化させながら次世代にわたって長く大切に使うという考え方です。

そしてこの考え方を「目に見えるプラン」として具現化したのが、国と協働して取り組んでいる「長期優良住宅先導的モデル事業」です。そこには、「耐久性」「耐震性」「省エネ」という優れた基本性能を備えた当社の基幹商品「xevo(ジーヴォ)」が最大限に活かされています。

●大和ハウスグループが提供する長期優良住宅

田子山 まず初めの提案では、「どのような住み継ぎがあり得るのか」に焦点を当て、「住宅の新築(戸建)部門」に2プランを応募しました。

一つ目のプランは世代を超えて「いつまでも愛着を持って住み継いでいける可変性のある暮らし」を想定した「家族間住み継ぎ住宅」です。これは、東山様宅の場合のように、ライフステージの変化に伴い、家族構成や住まい方が変化しても、高齢者住宅や三世同居住宅として柔軟にプランニング＝“可変”していくという内容です(右上図参照)。

柴垣 二つ目のプランは住宅の資産価値を維持しながら第三者へ転売するという「第三者間住み継ぎ住宅」です。「いつまでも新しく、誰にでも住むことができる普遍的な住宅」として、不特定多数の人々から受け入れられる汎用性の高いプランニングを行っています(右下図参照)。また、一団の分譲地においては、住宅の機能性だけでなく、街全体の資産価値を高めていくために、「街並みに配慮していること」「住宅を含めて街並みの維持管理が容易であること」にも重点を置いています。そのために、当社独自の「街づくりガイドライン」を基準として外構や植栽などの設計を行っています。住まわれている方々がお互いの暮らしを尊重し、いつまでも美しい街・誰もが住みやすく愛される街が自然なカタチで育まれることを目指しています。

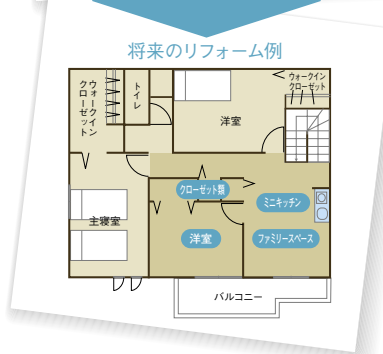
「住み継ぎ～家族間～」

例：東山様宅の場合

あらかじめ、ミニキッチン用の配管や壁・クローゼット・エアコンの設置を想定し、比較的安価にリフォームできる「可変性」の高い設計をしています。

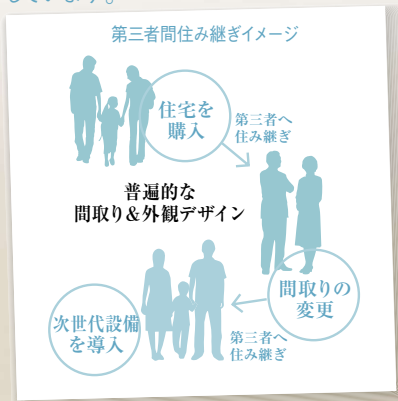


将来、2世帯になったら…



「住み継ぎ～第三者間～」

資産価値を維持しながら第三者へ転売できるように、汎用性のあるプランニング、美観の維持、設備機器の入れ替えなど、スムーズに対応できるようにインフラを整備しています。



ストック社会

いいものをつくる

「xevo」
耐久性・耐震性・省エネ

長期優良住宅の提供

長く大切に使う

良い物が正しく評価される仕組みを作る

きちんと手入れする

適切なメンテナンスや間取り変更を行う

東山様「家族の暮らし方を広げるフレキシブルな間取りが理想でした。」

●長期優良住宅先導的モデル事業への提案内容

平成20年度(第1回)超長期住宅先導的モデル事業

住宅の新築(戸建)部門 「住み継ぎ～第三者間～」分譲モデル棟全国展開
「住み継ぎ～家族間～」街角期間限定モデルハウス全国展開

平成20年度(第2回)超長期住宅先導的モデル事業

情報提供及び普及部門 体感型モデルハウス「時を愉しむ家」提案

平成21年度(第1回)長期優良住宅先導的モデル事業

住宅の新築(戸建)部門 住まい手実効型家づくり提案「時を育む家」(鉄骨造/木造)

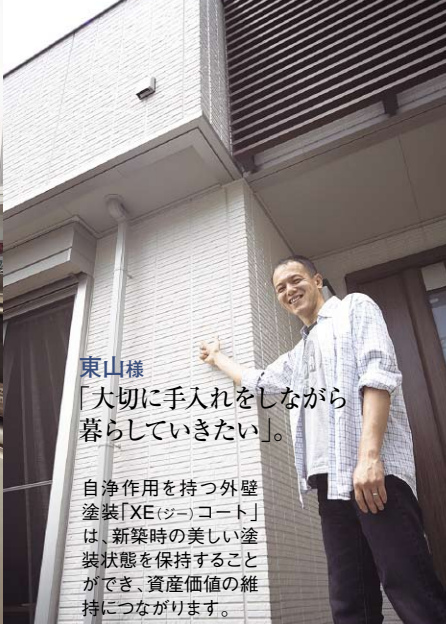
維持管理・流通等部門 「住宅性能評価比較.com」による既存マンション情報蓄積及び流通時の情報活用

本文中の呼称は、「長期優良住宅」に統一しています。

特集 1 社会的課題への対応
ストック型社会の形成に向けて
～長期優良住宅～



料理が趣味の真紀子様ご希望の広々としたキッチン。奥には洗面所とお風呂があります。



東山様
「大切に手入れをしながら暮らしていきたい」。

自浄作用を持つ外壁塗装「XE(ジー)コート」は、新築時の美しい塗装状態を保持することができ、資産価値の維持につながります。



家族の健康を「見える化」する「インテリジェントトイレ」。使用する際に血糖値や血圧等を手軽に確認できます。

田子山 大和ハウス工業の“住み継ぎ”という考え方を反映した長期優良住宅を広く社会に普及させるため、第2回目の提案では、「情報提供及び普及部門」に「住み継ぎを疑似体験できる体験型モデルハウス」という内容をご提案しました。家の購入時は、数十年先の家族構成や住まい方の変化を現実的にイメージしづらいと思います。そのため、長期優良住宅の価値を伝えるには、この点を実感していただく必要があると考えました。

柴垣 一般的な展示場では5年ほど同じカタチのまま公開されていますが、この提案では、展示場を約半年周期で改修し、住まいの変化の過程を映像等で記録する計画を立てました。つまり「リフォームを体感」していただける工夫を施しているのです。また、「長期優良住宅」への理解促進のためイベントや見学会を開催し、地域のコミュニティスペースとしても機能させていく予定です。

●「体験型モデルハウス～時を愉む家～」平面図イメージ

実際に改修を行う現実的な広さの居住スペース「フレキシブルゾーン」

展示や説明に使うスペース「ライブラウンジ」



共に生きる
～“ライフサイクルコスト”について～

住宅を多角的に捉え、長期的にお客さまをサポート。

宇杉 日本の一般的な生涯支出の比較^{※2}を見れば、「お金が住まいのあり方に随分と左右される」ことがわかります。この視点から新たな提案を行いました。

田子山 これは、「住宅の新築(戸建)部門」への応募で、長期優良な「暮らし」のためのライフサイクルコストをテーマにしています。当社の営業担当は、住宅メーカーの意識から、どうしても建物中心のご提案になってしまいがちです。それを避けるために、住宅購入や維持管理がどれだけ家計を圧迫するのか、家以外のライフサイクルコストまでも包括的に考えられるようなシミュレーションソフトなどをご提供し、お客さまの長期的な「ゆとりある暮らし」をサポートしようと考えています。

宇杉 先導モデル事業対象物件では、住まいの維持・管理や環境対策、毎日の健康管理を「見える化」するシステムを導入しています。

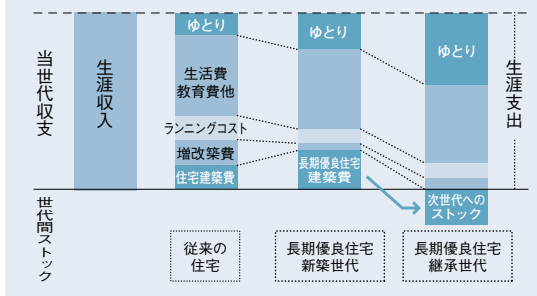


太陽光発電システムの発電量・消費電力量・売買電力量などを、リアルタイムで“見える化”する「カラー電力モニター」。

東山様「エコ意識が高まり、電力のムダ遣いを控えるようになりました」

その一つである、当社独自の「住宅履歴システム^{※3}」は、「住まいの履歴書」といった意味合いを持っています。引き渡し時の竣工図面やメンテナンス記録の更新、点検時期の確認などを住まい手自身が手軽に閲覧でき、住まいの維持・管理費を踏まえたライフサイクルコストの見当をつけやすくするためのものです。

※2 従来の日本の住宅と長期優良住宅、そしてその家を住み継いだ継承世代の生涯収入・支出を比較(イメージ)



※3【住宅履歴システム】SMILEプロジェクト (<http://www.kke.co.jp/smile/>) 東京大学生産技術研究所 野城研究室と共同で検討したシステムモデルをベースに開発。

この住宅履歴は、主要住宅メーカー 9社が主体となり発足された「優良ストック住宅推進協議会」が優良ストック住宅として認定する住宅「SumStock(スムストック)」ブランドの基準項目の一つでもあります。

Stakeholder's Voice

大和ハウスさんとは、子どもたちの代になっても信頼できる関係が続くといいなと思っています。

東山 英司様 真紀子様

私たちの住まい方のビジョンは、その時々家族のありように合わせて間取りを変化させながら、一生暮らしていくことです。“住み継ぎ”をテーマにしたこの家に足を踏み入れた時は、私たちが想い描いていた間取りがカタチになっていると思いました。

気に入っている間取りの一つは2Fの壁や扉のないファミリースペースという広間が、将来の個室はもとよりミニキッチンや物入れを設置できる基礎を備えているところです。両親を迎えたり子どもが増えるといった将来の可能性を受け止めてくれる。そんな懐の深い間取りであることに安心感があります。

暮らし始めてからは、住まい方に対する新たな価値観が生まれました。そのひとつは、「家負けないこと」です。家負けないとは、

長もちする家の機能性に頼り切らず、きちんと掃除や整頓をして丁寧に暮らしていこう、という私たち夫婦の心がけのようなものです。

また、エコロジーやエコノミーに対する意識も高まりました。これは、太陽光発電と共に搭載されているカラー電力モニターで、発電量、電力消費量などをタイムリーに確認できることが影響していると思います。

営業の瀬戸口さんは、真面目で一生懸命に私たちに接してくれました。共働きでなかなか打ち合わせの時間を取れないなかでも、メールでの報告や日程変更に応じていただくなど、誠実な対応に感謝しています。

私たちは、これから何十年と住み続けている限り、ずっと大和ハウスさんのユーザーであると思っています。ですから、大和ハウスさんには建てて売りっぱなしではない対応をしていただき、私たちの子どもの代に渡っても良い関係を継続していただくことを期待しています。

「長期優良住宅」の普及に努めます。

瀬戸口 東山様のお住まいは、「長期優良住宅」の先導的モデル事業の一環で設計された分譲住宅です。ご夫妻は「長期優良住宅」という言葉を念頭に住まいを探しておられたわけではありませんが、住まい方に対するお考えが私たちの提供する「家族間住み継ぎ住宅」とぴったりだと思い、ご紹介したのです。

今後も、「長期優良住宅」の普及に尽力していきます。

営業担当

大阪北支店 住宅営業所
営業課 法人・不動産担当

瀬戸口 裕大



この住宅履歴は、今後の中古物件の流通において「優良な住まいが備えている価値の目安」としても非常に重要な役割を果たすと考えています。

今後の想い

ストック型社会の形成に向け、取り組みを強化していきます。

問宮 私ども日本住宅流通は、従業員の「教育」を課題としています。一人ひとりのスキルアップを図り、ストック住宅の価値を広く社会へアピールしていきます。

田子山 海外に比べて、日本では中古住宅の価値がなかなか認められないのが現状です。「住まいを創る」時はもとより、「住まいが生きる」間にも目を向け、良い住宅が正しく評価される仕組みづくりに取り組むことこそが、当社グループ

らしい社会的課題への対応になるのではと考えます。

柴垣 いくら「家」が高機能でも、治安面・美観面に環境の悪い街では、その住宅の資産価値は下がってしまいます。「全ての住民が安心して長く住み継げる街」を築くために、自主的に街を維持管理する仕組みづくりのサポートを行っていきます。

宇杉 私たちは、「人・街・暮らしの価値共創グループ」として、お客さまと共に、よるこびをつないでいきます。“戸建住宅事業”という企業視点からではなく、“暮らしの中の住宅”という「顧客」視点から住宅に関するさまざまな接点でサポートし、グループ全体が長期的にお客さまとつながっていくことを目指しています。

Stakeholder's Voice

株式会社 創樹社
ハウジング・トリビューン
編集長

中山 紀文 様



弊誌「ハウジング・トリビューン」では、住生活産業の総合ジャーナル誌として、住生活産業のみならず、住まいや生活をさまざまな角度から論じようとしています。

長期優良住宅の背景には、単に住まいの耐久性を向上させるだけでなく、より良質な住まいを長く大切に使うことで、将来世代の居住費負担や地球環境負荷を軽減しようという狙いがあります。換言すれば、住宅を通じて成熟社会にふさわしい豊かさを実現しようというわけです。それだけに、住宅事業者の長期優良住宅の普及促進に向けた取り組みは、将来の社会や地球環境問題に対して重要な意味を持っているのです。