

「提案主旨書」

(※整理用ですので、何も書かないでください。)

1. 全体計画 概要

テーマ：鉄骨高耐震&100年構造耐久&ゼロエネルギー住宅 ～緑と風と光があふれる都会のオアシス～

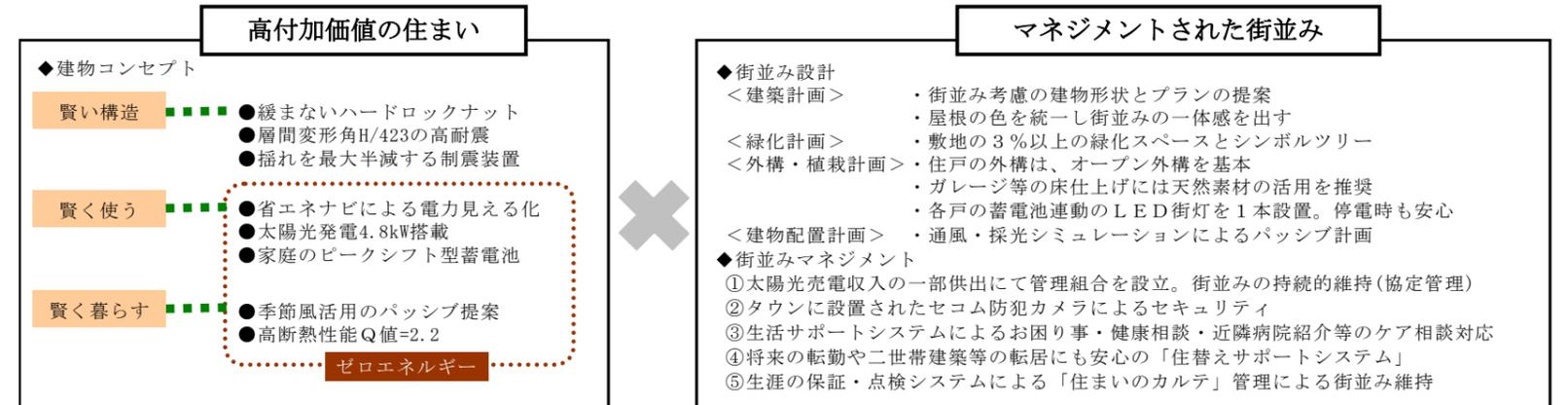
戦後の日本の街並みは、高度成長期の中、家とは「雨露をしのぐもの」としての位置付けが高い時代であり、時には街並みを乱す建物の乱立がおこるケースもありました。特に、都市部は土地が狭く日当たりも悪く、また土地価格のウェイトが高いため、建物は廉価にしなければならず、けっして高品質の建物とは言えない状況があります。また、これらの建物は耐久年数が短く、ローンを払い終わると建て替えを向かえるという悪循環が起こり、生活環境に大きな金銭的負担をかけています。

本来、日本の住文化は「住み継ぐ家」であり、耐久性伝統技術や地域特性の街づくりが家族や近隣とのコミュニケーションを醸成してきたメリットがありました。これからの住宅のキーワードは「住まう人が快適でありながらも地球環境に優しく、安心できる住まい」となります。このことは郊外でも都市部でも同様だと考えます。

本提案は、都市部特有の課題を解決する住まいの提案として、下記を実現していくことが重要だと考えます。

- (1) 地震や火災など災害に強い住まいと街並み
- (2) エネルギーに頼らず自給率が高い住まいと街並み
- (3) 家族や近隣との助け合いを醸成し、もしもの震災で絆を強める環境づくり
- (4) 緑化とゆとりの敷地計画(オープン外構)とつまでも生活しやすい2階建の街並み
- (5) 明るい街並みで安心・安全なセキュリティが充実した住まいづくり
- (6) 持続的な街並みの維持と新しい世代が住める循環型の街並みの形成

そこで本提案では「高付加価値の住まい」と「マネジメントされた街並み」の融合による「四季日本の住文化を活かした街づくり」を提案いたします。(右図参照) これら「先導的技術」と「古き良き日本住文化」を融合させた街づくりを提案することで住まう人々が快適に暮らすだけでなく次へ住み継がれる家や街が形成され、その事例は周辺へのこれからの街としての模範となることを目指しています。



2. 住宅の省エネ・創エネ・蓄エネに関すること

- (1) 高耐震と制震装置、繰り返しの揺れでも緩まないボルトナットによる長期耐久性住宅(右図1)
- (2) 建物シルエットによるパッシブ設計と通風&採光シミュレーションによるパッシブの見える化(右図2)
- (3) 軽量鉄骨構造業界トップクラスの断熱性能Q値=2.2以下(高性能GW壁&3重敷きGW天井、樹脂複合断熱サッシ)(右図3)
- (4) 太陽光発電4.8kW搭載、省エネナビ、設備室照明全室LED照明、及びQ値=2.2による「ゼロエネルギー住宅」
- (5) 災害対応の蓄電池(6kWh)では家庭電力の「朝と夕方」をピークシフトし、停電時には設定した照明や家電に電力供給
- (6) 当社独自システム「家歴管理システム」による設備機器の無料点検、有料メンテナンスによる早期発見・早期対策

3. 良好な住環境の形成に関すること

- (1) 卓越風を考慮し南接道及び北接道に敷地を配置し、建物間を通る季節風の活用で「快適な採風計画」(右図4)
- (2) 1邸に1灯の省エネLED街灯を設置。各邸の蓄電池に連携することで万が一の事態においても明るく安全を確保(右図5) また、開発道路には「太陽光充電型LED照明」を埋込み、無電力ながら夜間時の明るく安全な街並みを形成
- (3) 下記内容等の地域協定を制定し、街並み全体の意匠形成や住まう人々のコミュニティの形成を図る。
 - 1) 屋根の仕様と色の統一
 - 2) 外壁板の仕様の統一
 - 3) オープン外構
 - 4) 生活サポートシステムへの加入
- (4) 街並み形成と維持について
当社グループ会社の管理会社による巡回、清掃、維持、また本事業入居全員の管理組合による協定管理、大規模修繕等の維持管理。

4. 事業の実施に関すること

- (1) 市場告知について
リリース発表により、本事業の主旨と取り組み内容、また今後の住まいのスタンダードとなる位置付けであることを広く認知。
- (2) 探客について
全国の1345社の不動産業者でつくる当社独自ネットワークより入手した土地購入顧客に本事業を積極提案。
- (3) お客様購入サポート～金利優遇～
当社取り組みに賛同頂いたりそな銀行限定「当物件購入様限定1.7%金利優遇」高付加価値の住まいの購入サポート。
- (4) 事業開発スキルについて
過去の73棟(約9000戸)のマンション開発実績と技術力を基に、リーズナブルでデザインに優れた敷地開発の提案。
- (5) 建物の維持について
業界No.1のCHS供給実績を持つ当社独自「保証・点検システム」により6ヶ月・1年・2年・5年・10年(以後5年毎)の無料点検と有料メンテナンスによる再保証によって良好な状態を維持。
- (6) 暮らしの中での「お困りごと」「相談ごと」「近隣病院相談」などのケア対応する「生活サポートシステム」(右図6)
- (7) 将来転居等による「次への住み替え」や「現住宅の売買」のサポートによる街並み維持の「住み替えサポートシステム」

