

安全・安心・快適



▶ 安全

- ▶ 「住宅防災」への取り組み
- ▶ 防犯への配慮
- ▶ ユニバーサルデザインから「スマート ユニバーサルデザイン」へ
- ▶ 「ケミケア仕様」の普及
- ▶ 健康への配慮

▶ 安心

- ▶ 部材生産品質向上のために
- ▶ 施工品質向上のために
- ▶ コンサルティング・ハウジング
- ▶ アフターサービス

▶ 快適

- ▶ さまざまな家族のカタチにあわせたライフスタイル提案
- ▶ オーナー様・入居者双方にメリットのある賃貸住宅の提案
- ▶ 超高齢社会に向けたさまざまな提案

「住宅防災」への取り組み

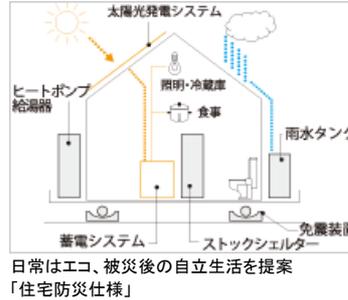
防災仕様の住宅づくりと、意識啓発、災害時のサポートなど総合的な「住宅防災」に取り組んでいます

台風の大規模化や集中豪雨など、近年の日本列島では各地で自然災害が発生し、住まいに対しては大切な生命と財産を守る“シェルター”としての性能がより一層求められるようになっていきます。

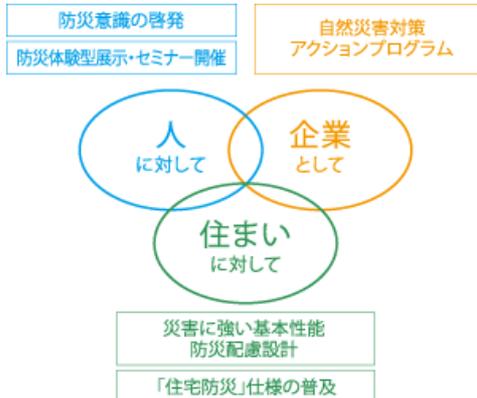
当社は、「安全・安心の技術」に裏付けられた自然災害に強い住宅（例えば地震に強い「免震住宅」）を提供する一方、生命や財産だけでなく、被災後の生活を守ることができる「住宅防災仕様」の開発など、様々な角度から住まいの提案に注力してきました。またお住まいになる方を対象とするセミナーや防災訓練の開催など、防災意識の啓発活動にも積極的に取り組んできました。

さらに、大規模な自然災害が発生した場合には、お客様の生活を元の状態に迅速に復旧させることが当社の責務であると考え、当社独自の「自然災害対策アクションプログラム」を策定。突発的な災害発生時ににおいて社員安否や会社の状況を迅速に確認するなどの初動体制構築に努めています。

今後も住まいのハード面の提供にとどまることなく、セミナーや防災訓練などを継続して防災意識の啓発、災害時の迅速なサポートなど、総合的な「住宅防災」の取り組みを通じて、安全・安心な暮らしを支える企業として貢献していきます。



総合的な「住宅防災」への取り組みを推進



これまでの取り組み

2003年	「免震住宅」の販売を開始
2004年	地震被災後も自宅で一定の生活を維持できる「住宅防災仕様」を開発 免震住宅から一歩進んだ「安心」を提供する住まいとして開発しました。「生活空間」「水・食料」「エネルギー」の確保をテーマに、災害時の情報通信手段を確保したり、雨水タンクを設置したりしています。
2004年	「省エネ・防災住宅」の販売開始 「住宅防災仕様」をすべて盛り込みながら、同時に快適で省エネ生活に役立つ技術を盛り込んだ「省エネ・防災住宅」の販売開始しました。
2007年	制震システム「シーカス」発売 地震の震動エネルギーを熱エネルギーに変えて吸収することで、住まいの揺れを低減し、建物の変形を最小限に抑える当社独自の制震システム「シーカス(SHEQAS)」を販売開始しました。

関連項目

- ▶ [東日本大震災における、積水ハウスグループの活動についてのご報告\(PDF:1.1MB\)](#)
- ▶ [積水ハウスの住まいづくり\(P.152\)](#)
- ▶ [災害時における地域との協働\(P.397\)](#)
- ▶ [防災意識の啓発](#)

関連リンク

- ▶ [積水ハウスの「住宅防災」](#)

防犯に対する考え方と防犯住宅

居住の快適性を保ちながら防犯を強化する住まいを提案しています

防犯は生活者にとって最重要課題の1つです。当社は、住宅での対策として「見える防犯」「守る防犯」「知らせる防犯」の3つの視点から住まいの防犯の強化に取り組み、お客様の要望に応じた総合的な防犯対策を考慮した住宅を提案しています。

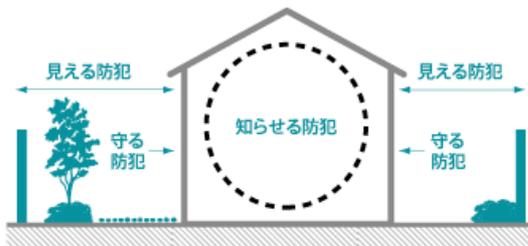
まず、「見える防犯」とは、道路から敷地内の見通しをよくすることで、泥棒に侵入意欲を失わせることを目的としています。センサーライトやTVドアホンなどを備え付け、防犯対策がしっかりしていることを見せることも重要です。

次に「守る防犯」は、実際に家の中に侵入できないようにすることです。防犯合わせガラスや2ロックのような侵入を防ぐ対策が中心となり、当社では標準仕様として採用しています。

最後に「知らせる防犯」は、万一、侵入された場合にも、被害を最小限に抑えることを目的とした考えで、警備会社のホームセキュリティシステムなどが、その代表です。

当社は、こうした一戸ごとの防犯仕様とあわせて、敷地や周辺環境、地域における防犯の取り組みも総合的に考えています。セキュリティシステムの活用、見通しの良い外構計画・照明・カメラ・センサーなど、さまざまな防犯仕様を用意し、「しっかり守る」だけでなく、「快適性を保ちながら守る」といったコンセプトで商品開発に取り組んでいます。例えば当社オリジナルの「しめ忘れお知らせキー」は、最後に鍵を開け締めしたときの状態を鍵本体が色で知らせてくれるので、施錠忘れを防ぐことができます。

さらに、良質なコミュニティを築くことも犯罪防止に効果があることから、住民のコミュニケーションを促す仕掛けづくりにも取り組んでいます。



見える防犯



守る防犯



知らせる防犯



しめ忘れお知らせキー



鍵の遠隔操作も可能な「ケータイホームシステム」

防犯に配慮したまちづくりの推進

団地での防犯研究をもとに、従業員が活用できるマニュアル作成を進めています

当社では、住宅の防犯性能の向上やタウンセキュリティをコンセプトとしたまちづくりなどを進めています。その一例として、1階のすべての窓と2階のバルコニー部分の窓の遮熱断熱・防犯合わせ複層ガラスの標準化や玄関ドアと勝手口ドアの1キー2ロックシステムと鍵付き錠の採用などがあります。

2008年度に、防犯カメラを設置した団地での住民評価調査を実施し、実際の防犯効果に加えて、心理的な安心感なども調査。社外の専門家と一緒に、生垣の防犯効果や2階への侵入防止に関する研究などにも取り組みました。この研究で得られた知見を社内でも共有化するため、「まちづくりマニュアル」の整備を進め

ています。「領域性の確保」「監視・見守り性の強化」「接近の制御」など、防犯性能を高めるためのキーワードを抽出し、防犯設備の導入だけにとどまらず、犯罪者が嫌がる街区計画のポイントなど幅広い視野に立った内容とする予定です。

また、こうした情報を、イントラネットで「防犯LAB」として開設し、従業員が事例や研究結果、ノウハウを共有できるようにしています。



実験風景：2階への乗り移り距離の測定



遮熱断熱・防犯合わせ複層ガラス



1キー2ロックシステム
のドア



イントラネット「防犯LAB」

関連項目

- ▶ 積水ハウスの住まいづくり(P.152)
- ▶ 調査・研究データの発信「view point」の発行
- ▶ 防犯教育と意識啓発

「いつもいまが快適」な住環境創造を目指す「生涯住宅思想」

当社は、1960年の創立以来「いつもいまが快適」な住環境創造を目指す「生涯住宅思想」に基づき、時とともに変化する人の身体特性などを考慮した安全性と、誰にでも使いやすい住まいづくりを一貫して追求してまいりました。1975年、初の高齢者・身体障がい者配慮住宅を建設、1981年には日本初の「障がい者モデルハウス」建設にも参画いたしました。さらに、1990年には総合住宅研究所に「納得工房」を設置、さらなる研究を進め、こうした取り組みが評価され、1999年には国連の外郭団体より「ケアリング企業賞」を受賞いたしました。

これらの取り組みで培った実績と研究成果を生かし、2002年には顧客ごとに異なる要望に応えながらも「安全」で「使いやすい」デザインを実現するため、ユニバーサルデザインシステム「SH-UD(積水ハウス ユニバーサルデザイン)」という独自の基準を業界で初めて確立しました。

2010年に発表した「スマート ユニバーサルデザイン」は、従来のユニバーサルデザインの考え方の基本となる「安全・安心」「使いやすさ」に加え、触感や操作感などに訴える「心地よさ」まで追求した積水ハウス独自の住空間デザインの提案です。

“心地よさ”を追求したデザイン「スマート ユニバーサルデザイン」

「スマート ユニバーサルデザイン」とは、従来のユニバーサルデザインの考え方の基本となる「安全・安心」「使いやすさ」に加え、触感や操作感などに訴える「心地よさ」まで追求した積水ハウス独自の住空間デザインの提案です。

家族の年齢や体格、体力の違いなど、長い生涯の中で家族それぞれの身体機能の変化にあわせ、将来にわたって安全で暮らしやすい住まいを提供することは、今や住宅の提案においては基本であるといえます。

積水ハウスの「スマート ユニバーサルデザイン」はこの基本的な考え方に加え、なにげなく触れたときの感覚や日常のちょっとした操作性、ふと目にしたときの意匠の美しさ等、「からだやこころの素直な感覚＝心地よさ」を大切にしたいデザインの工夫を提案します。

「安全・安心」+「使いやすさ」+「心地よさ」の3つの視点から住宅の部材や設計手法の開発に取り組み、誰にとっても快適でいつまでも愛着を持って暮らし続けることのできる住まいづくりを追求しています。

「スマート ユニバーサルデザイン」は「2010年度グッドデザイン賞」において、生活領域／住宅設備部門でグッドデザイン賞を受賞しました。



トイレ棚すり



LED階段照明



フルフラットサッシ

これまでの取り組み

安全性と使いやすさを追求した部材例

- ※1※2 壁や上がり框(かまち)などの角をとった部材
- ※3 サッシの端部に樹脂製のガードを追加した浴室サッシ
- ※4 2枚連動引戸(限られたスペースで大きく開閉する2枚連動引き戸)



※1



※2



※3



※4

ユニバーサルデザインを支える人材育成

当社は、2002年の「積水ハウスユニバーサルデザイン宣言」以来、「モノづくり」「人づくり」「場づくり」の3つを柱に、住宅のユニバーサルデザイン化を推進してきました。このうち、「人づくり」の柱として、「SH-UDマスタープランナー」※と名付けた社内資格認定制度を設け、認定者を全国の支店に配置しています。

関連リンク ▶「SH-UDマスタープランナー」(P.363)

子ども目線での住まいづくり「キッズでざいん」

2007年8月、子ども住環境に関する長年の生活研究を基盤に、子どもの健やかな成長に目を向けた住まいづくり「キッズでざいん」を発表。

子どもの成長・発達段階に合わせて空間の使い方を柔軟に変化させ将来にわたって成長を支え続けるとともに、保護一辺倒ではなく経験による成長を考えた安全・安心を配慮することで、子どもたちが豊かな経験を重ねながら自ら成長していける「子育て」の住まいを実現しています。

空間設計や住アイテムは、家族の子育ての価値観に合わせ、「家族のつながり」「知をはぐくむ」「家事を楽しむ」「健やかに育てる」という4つのテーマに沿って提案しています。

この「キッズでざいん」の考え方は、特定非営利活動法人キッズデザイン協議会（本部：東京都文京区、会長：和田勇）主催の第1回キッズデザイン賞を受賞しています（建築・空間デザイン部門：経済産業省より2007年8月8日発表済）。

■ 家族のつながり

子どもの成長にとって、家族と一緒に過ごす場所・時間の重要性を考慮し、リビングなどの共用スペースに、床の高さを変えることで家族が自然と集まってコミュニケーションを交わしたり、親と子の適度な距離感を保ちながらも互いの気配を感じられるなど、多様な生活シーンに対応した柔軟な使い分けができる空間を提案します。



<ピットリビング>

「ピットリビング」は、床を一段低くすることで、家族が自然に集まるスペースを提案しています。くぼみ空間をつくることで心理的な落ち着きの効果が得られ、家族だんらんの間、くつろぎの間が生まれます。



<ステージリビング>

また、「ステージリビング」で床の高さを変えると同じ部屋でも少し独立した雰囲気生まれ、子どもが自由に過ごしながらもお互いの気配を感じることが出来る空間をつくり出します。子どもの発達時期に合わせて多様な空間の使い方を楽しむことができます。

その他、子どもの成長を柱に刻むことができる「背くらべ柱」や家族みんなで料理を楽しむことができる「コミュニケーションキッチン」などのアイテムを用意しています。

■ 知をはぐくむ

家族が集まるリビングやダイニングで子どもが勉強できる専用の場を提供したり、子どもの成長に合わせて子ども部屋の間仕切りを変更できるようにするなど、子どもの豊かな知性・感性を育む空間を提案します。

「ファミリーステーション」は、これまで子どもがダイニングテーブルでしがちだった勉強やお絵かきなどを、専用スペースで行なってもらうために家の中心部に設けたワークテーブルです。家族の気配を感じながら子どもが安心して勉学に専念できるとともに、「食」の場と「学び」の場を分けることで食育にもつながります。また、親が子どもを見守りながら家事をするために利用することもできます。



<ファミリーステーション>

当社オリジナルの可動間仕切り収納「ヴァリエス」は、可動式収納を必要に応じて容易に動かすことができるため、子どもの成長に合わせて部屋のレイアウトを変更することができます。幼児期は広くオープンなスペースとして使い、プライバシーが気になりだしたら独立した個室に変更することが可能です。



「ヴァリエス」で大きな部屋を2つに分割した例



その他、子どもがその日の出来事などを自由に壁に描くことで、自己表現力を育てるとともに家族とのコミュニケーションを図ることができる「ドラフトウォール/多機能ガラス黒板」や、ステップを引き出して使うことにより歯磨きや洗顔が一人のできる「ステップ付洗面化粧台」など、何気ない日常を通して子どもの成長を助ける空間・アイテムを提案します。



<ドラフトウォール/
多機能ガラス黒板>

■ 家事を楽しむ

親子で一緒に料理や洗濯などの家事ができるように設計配慮することで、子どもが家事に参加しやすい環境を創造します。子どもにとっては暮らしを通して日常を学ぶ機会となり、親にとっては子育て期の家事の負担軽減につながります。



<衣家事コーナー>

洗濯スペースと物干しスペースの間に設ける「衣家事(いかじ)コーナー」では、洗濯物の取り込みやアイロン掛けなどをスムーズに行え、親子で楽しみながら家事を行うことが可能です。



<シューズクローク>

その他、靴はもちろん、ベビーカーや三輪車、遊び道具などの子ども用品も楽々収納できるウォークインタイプの「シューズクローク」や、リビングに大容量の収納を設け、使いやすい位置に子ども専用の収納スペースを確保することで、子どもが自分でおもちゃなどを片付けやすくする「リビング収納」など、片付けも楽しくできるような空間を提案します。



<リビング収納>

■ 健やかに育てる

当社がこれまで提案してきたユニバーサルデザインの考え方にに基づき、子どもが住宅内でやけどや転落などの大きな事故を起こさないように安全・安心の配慮を行うとともに、子どもが自ら危険を察知する能力や自らを守る力を育み、子どもの成長を妨げない設計配慮を施します。



<エンボス加工の浴室床>



<指挟み防止配慮収納折れ戸>

浴室の床には転倒事故を未然に防ぐエンボス加工を施した滑りにくい床を採用しています。また「指挟み防止配慮収納折れ戸」は、子どもの小さな指でも挟まりにくく、万一挟んでも抜けやすい設計としています。

その他、きれいな空気を強力に吹き付けて衣類についた花粉を取り除く、玄関外の天井に取り付けた「花粉除去エアシャワー」や、子どもが誤って押しついたりいたずらしないようにチャイルドロック機能を装備した「チャイルドロック付コンロ」など、子どもの安全や健康へのこだわりを設計・設備に反映させています。



<花粉除去エアシャワー>

4年連続で「キッズデザイン賞」を受賞しました

特定非営利活動法人キッズデザイン協議会(本部:東京都文京区)が主催する「第4回キッズデザイン賞」において、子どもの安全や成長に配慮した積水ハウスの取り組みのうち11項目がキッズデザイン賞を受賞。4年連続の受賞となりました。

受賞した11項目は下記の通りです。

<キッズセーフティ部門>

- オリジナルユニットバス「バスコア BCH V」

<ユニバーサルセーフティ部門>

- SH-UD(積水ハウスユニバーサルデザイン)による住空間
- ベビーカー及び車いす使用に安全な通路設計の研究

<フューチャーアクション部門>

- 「5本の樹」いきもの調査
- プレイフル・デザイン・スタジオ —こどもから学ぶ・おとなが変わる— ※

<フューチャープロダクト部門>

- サステナブル デザイン ラボラトリー
- MUSIC HOUSE
- CO₂バランスモニタの開発

<ソーシャルキッズサポート部門>

- 積水ハウスマッチングプログラム こども基金
- 実測に基づく室内干し時における洗濯物の乾燥時間および室内温湿度環境

<ソーシャルキッズプロダクト部門>

- 共働きファミリーが暮らす家「トモイエ」

※ キッズデザイン協議会参加自治体・企業による「こどもOS研究会」の共同研究活動として受賞

なお、「サステナブル デザイン ラボラトリー」は第4回キッズデザイン賞において、優秀賞(キッズデザイン協議会会長賞)を受賞しました。



「サステナブル デザイン ラボラトリー」
所在地:東京都国立北2-28-1 完成:平成18年6月

関連項目 [▶ 積水ハウスの住まいづくり\(P.152\)](#)

■「ケミケア仕様」の普及

「ケミケア仕様」の開発

シックハウス症候群の発症を予防する建物を研究開発

住宅建材にはさまざまな目的で化学物質が使われており、ホルムアルデヒドやトルエン、キシレンなどのVOC(揮発性有機化合物)は時間の経過とともに空気中に揮発し、人体に取り込まれ、目がチカチカする、くしゃみが出るなどのアレルギー症状を引き起こす場合があります。このような症状はシックハウス症候群と呼ばれ、法律で建材の化学物質含有量を規制したり、国が室内濃度の指針値を公表したりして対策が進められています。

子どもの基準で化学物質に配慮

子どもの基準で化学物質に配慮し、大人にとっても健やかでやさしい空気環境を提供していきます。また、シックハウス症候群の発症を予防する建物の研究開発とその普及をめざす「ケミレスタウン[®]・プロジェクト」を、千葉大学と共同で進めています。



「ケミレスタウン[®]」実証実験棟(室内)



建材の検証と選定

「ケミレスタウン[®]」がシックハウス対策済み認証を取得

化学物質を可能な限り減らして建設した「ケミレスタウン[®]」実証実験棟の「キッチン・リビングルーム」と「洋室(寝室)」が2009年10月、シックハウス対策済み戸建て住宅のプロトタイプ認証第1号として、NPO法人ケミレスタウン推進協議会から認証を受けました。

また、ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン、スチレンの5化学物質の居住時濃度を厚生労働省指針値の2分の1以下とすることを目標とした空気環境配慮住宅「ケミケア仕様」を2009年11月に発売しました。

「ケミケア仕様」の全国展開

「グリーンファースト」の一環として「ケミケア仕様」を設定。2010年度は「ケミケア仕様」を採用した住宅を135棟販売しました。

■ これまでの取り組み

1997年	法施行に大幅に先駆けてクロスピリホス(防蟻剤)使用を禁止
2001年	内装仕上げ材をFc0、E0仕様に統一 健やかな暮らしを実現するために、建築基準法で規制される前から、空気質についても、最高レベルの放散基準を標準化しました。
2005年3月	研究モデル住宅「アネックスラボ」開設 当社の総合住宅研究所(京都府木津川市)に設置。先進技術を基盤として、住環境の未来を見据え、環境や健康に関連した実験に用いています。現在の研究テーマのひとつに、自然素材や健康素材を使用した快適な室内環境の実現があります。アネックスラボでは、天井や壁に炭の微粉末を混入した塗料を塗布して化学物質の吸着効率を検証するなど、中長期的な実験を継続しています。
2006年4月	「化学物質ガイドライン」を制定し、運用を開始 化学物質の使用実態やハザード(危険度)、住宅メーカーに対する社会的要望の高さなどを勘案して、優先順位が高い順にレベルⅠ(禁止物質)・レベルⅡ(優先取組物質)・レベルⅢ(監視物質)に分類し、サプライヤーを共に、化学物質の管理を開始しました。
2007年4月	「ケミレスタウン [®] ・プロジェクト」に参画 千葉大学が推進するプロジェクトに参画し、共同で研究をしています。千葉大学環境

	健康フィールド科学センター(千葉県柏市)の一角に、シックハウス症候群を起こしにくい建物を建設し、未来世代の健康を守るモデルをつくるプロジェクトです。当社実験棟室内での化学物質発散量は、厚生労働省指針値の1/10を下回る濃度であることを確認しました。
2007年4月	「ケミケア仕様」を発表 ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、スチレン、エチルベンゼンの5物質について、国の濃度指数の半分の数字をクリアする建材のパッケージを「ケミケア仕様」として発表。体が小さい子ども達にとっては体重1kgあたりの摂取量が大きく、大人の許容濃度を基準としたのでは十分ではないと考えたからです。 「ケミケア仕様」の考え方は子ども目線の住まいづくりとして評価され、特定非営利活動法人キッズデザイン協議会(本部:東京都文京区)が主催する「第2回キッズデザイン賞」の商品デザイン部門で受賞しました。
2009年10月	「ケミレス®(プロトタイプ)認証」を取得 「ケミレスタウン・プロジェクト」での成果が評価され、NPO法人「ケミレスタウン推進協議会」から、戸建て住宅のプロトタイプとして初めて「ケミレス認証」を受けました。
2009年11月	「空気環境配慮住宅(ケミケア仕様)」を発売 品確法に基づく住宅性能表示制度の特定測定物質として定められた5つの化学物質(ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン、スチレン)について居住時の濃度が厚生労働省指針値の2分の1以下を実現することを目標としています。子どもの基準で化学物質に配慮し、大人にとっても健やかでやさしい空気環境を提供します。

関連項目

- ▶ 「ケミレスタウン®・プロジェクト」(P.82)
- ▶ 「化学物質ガイドライン」の運用と管理(P.256)

独自の睡眠五感研究から生まれた「睡眠空間」の提供

健やかな睡眠環境を研究しています

当社は、住まいにおける健康価値を高めるさまざまな研究に取り組んでいますが、その一つに睡眠の研究があります。眠りから目覚めまで過ごすベッドまわりの環境は、人の生理的な働きに大きな影響を与えます。たとえば、寝室の照明の色の違いが、睡眠に必要なホルモンの分泌や体温の変動に影響があることを、当社の住生活研究所では検証しています。

研究成果をもとにした「睡眠空間」を提案しました

このような独自の研究成果をもとに、当社では人の「睡眠五感」へ働きかけ、本来の生体リズムに戻す睡眠環境づくりを提唱しています。その具体的な展開として、ベッドまわりの空間環境づくりと寝室を中心としたくつろぎのプランニングを「睡眠空間」と名付けて提供しています。

2009年3月、当社は、分譲マンション「グランドメゾン伊丹池尻リテラシティ」(兵庫県伊丹市・総戸数368戸)の販売を開始し、その共用ゲストルームに「睡眠空間」を導入しました。「睡眠空間」は、自動環境コントロールされた照明や音楽・アロマなどがもたらす睡眠五感への心地よい刺激によって、健やかで質の高い眠りを提供し、心地良い目覚めを導きます。来客の宿泊用としてだけでなく、日中の休憩用として居住者にも利用いただけ、良質の睡眠を通じた癒しの場になることも願っています。

今後も、住まいの健康価値を高める研究を推進し、その成果を提供していきます。



睡眠空間



地産地消から自産自消へ～「菜園ガーデン」の提案

庭で楽しみながら野菜づくりをするガーデンの提案

当社は、身近な庭で楽しみながら野菜づくりを実践いただける「菜園ガーデン」(自産自消)を提案しています。菜園は雨水や生ごみの受け皿となるだけでなく、太陽エネルギーを食物エネルギーに代え、生命を育みます。

これまでの取り組み

2008年度	<p>「ゼロエミッションハウス」に菜園ガーデンの設置</p> <p>当社関東工場(茨城県古河市)で一般公開を開始した「ゼロエミッションハウス」の南側にも設置して、野菜づくりを体感いただけるようにしました。菜園ガーデンは、防腐剤や防蟻剤などの化学物質を使わない木材で製作した60cm枠のボックス(菜園ボックス)を使って、野菜づくりを手軽に、安全に楽しんでいただけるものです。菜園ボックスは、松材を約200℃の窯に入れて熱処理することによって、反りや割れをなくし、防腐や防蟻性も高めています。</p>
--------	--



ゼロエミッションハウスと菜園ボックス



菜園ボックスで育つ野菜



関連項目

- ▶ 近未来型住宅「ゼロエミッションハウス」
- ▶ 「生活リテラシーブック」の発刊

安心



▶ 部材生産品質向上のために

▶ 施工品質向上のために

- ▶ 全社施工品質管理システム
- ▶ 不具合の予防・再発防止体制構築と苦情情報のデータベース化による品質改善
- ▶ グループ会社と協力工事店による任意組織「積水ハウス会」
- ▶ 厚生労働省認定「セキスイハウス主任技能者検定」
- ▶ 教育訓練センター・訓練校
- ▶ 施工マイスター制度
- ▶ 積水ハウスリフォームマイスター制度
- ▶ 施工改善提案制度「私のアイデア-21」
- ▶ 施工ニュース「つちおと」

▶ コンサルティング・ハウジング

▶ アフターサービス

- ▶ 「コンサルティング・ハウジング」の推進
- ▶ 体験型学習施設を通じた「コンサルティング・ハウジング」
- ▶ 「コンサルティング・ハウジング」を補完するシステム
- ▶ 環境シミュレーションツール
- ▶ 補償金制度・長期優良住宅対応シミュレーションプログラム
- ▶ 「コンサルティング・ハウジング」を担う人材の育成

- ▶ カスタマーズセンター
- ▶ カスタマーズセンター休日受付センター
- ▶ 長期品質保証制度
- ▶ 住宅履歴情報サービス

徹底的な自動化と「完全邸名別生産」による生産改革

住宅1棟を建てるために必要な部材は約6万点にもなります。そして、その部材はお客様のプランによってそれぞれ異なります。当社は、この多品種少量生産と合理性というテーマを両立するため、また部材を同じ高品質でご提供するため、生産段階において、工場ラインの整備、ハイテク機器の導入、厳しい基準による資材・原材料の選定を徹底して行い、部材の強度や精度を厳しくチェックしています。また、このように徹底した生産・品質管理体制が評価され、住宅メーカーとして初めて生産部門一括で、1998年9月に品質マネジメントシステムの国際規格である「ISO9001」の認証を取得しました。

2010年、当社静岡工場(静岡県掛川市)に127台のロボットによる自動化ラインを導入し、11月より稼働を開始しました。新製造ラインでは9月に発売した50周年記念商品「Be Saite(ビー・サイエ)」などの鉄骨構造システムを生産しています。生産ラインの最適化の一環として、高い品質を維持しながら生産効率を高め、コストダウンを図ることを目的とし、同時に将来を見据え、新たな商品展開にも対応できる生産体制を構築しました。新製造ラインの導入により、従来は60%だった自動化率を95%に高め、少数の人員での24時間生産体制や在庫の少ない「完全邸名別生産」を実現しました。

今後も当社は生産部門において部材生産品質の向上を図り、設計自由度や品質のさらなる向上などのお客様メリットを追求、効率化によるコストダウンを図るため、生産改革を推進します。

① 形鋼成形工程

原材料となるC形鋼も鋼板のコイル材から自社工場内で成形します。



② 自動搬送台車(AGV)による搬送

仕掛り部材はAGVによって立体ラックまで自動で運ばれます。



③ 軸組組込工程

一品ごとでCADデータと連動して可動する組込納具で位置決めを行い、部品を組み込みます。



④ 軸組溶接工程

レーザーセンサーで形状を把握、位置補正を加え、溶接ロボットで正確に溶接します。



関連項目 [■ 積水ハウスの住まいづくり\(P.152\)](#)

■ 全社施工品質管理システム

住宅の出来栄を左右する「施工品質」を最重視

お客様に満足いただける住まいを提供するためには、住まいづくりの全プロセスにおいて高い品質を確保することが必要です。お客様の夢を具体的に図面にする設計品質。工場で製造する部材一つひとつの生産品質。そして、現場で実際に住宅を形づくりる施工品質。積水ハウスでは、すべての段階で、建設業法・建築基準法・建築士法をはじめとする関係法令の遵守はもとより、独自の厳しい基準を設け、常に高いレベルの品質を保持。安全・安心・快適で、世代を超えて住み継ぐことのできる長寿命の住まいを提供することに力を注いできました。中でも住まいの最終的な出来栄に大きく影響する「施工品質」を重視し、品質管理を徹底しています。

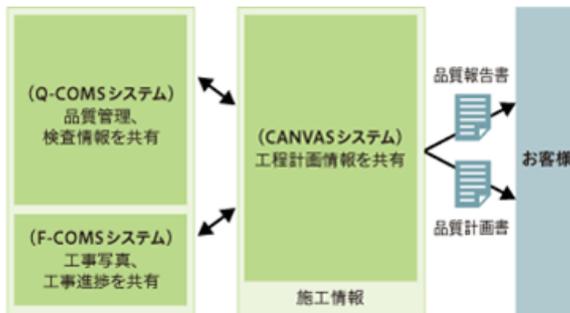
施工品質レベルを「見える化」

積水ハウスは、一棟一棟の施工品質管理と記録の管理・保存、内部統制を目的に「全社施工品質管理システム」を導入しています。これは、施工現場の検査記録や施工管理報告などを、事業所情報系システム「CANVAS」で一元管理するもの。品質情報を写真や図面などと連動させて品質管理を「見える化」し、一層のレベル向上に取り組んでいます。

「アカウンタビリティ」の徹底

積水ハウスでは、建築業務時に行うべき、お客様への説明が不十分であったために生じる不信感の防止を目的とした「アカウンタビリティ(説明責任)実践支援システム」を策定。現場監督は、お客様に「CANVAS」で作成する「品質計画書」「品質報告書」などのツールを用いて、必要な段階で、必要な事項を確実に説明します。「品質計画書」には、工事担当者、現場管理体制、工事予定のほか、着工前にお客様に説明しておくべき連絡事項などを記載。「品質報告書」は、工事の進捗報告、各工程の検査結果、工事写真、竣工・引き渡し・入居に向けての連絡事項などを記載したものです。説明責任を確実に果たすことで、お客様に安心して工事の時期を迎えていただき、また、入居までの準備を計画的に進めていただくことができます。

■ 「全社施工品質管理システム」概要



関連項目 [■ 積水ハウスの住まいづくり\(P.152\)](#)

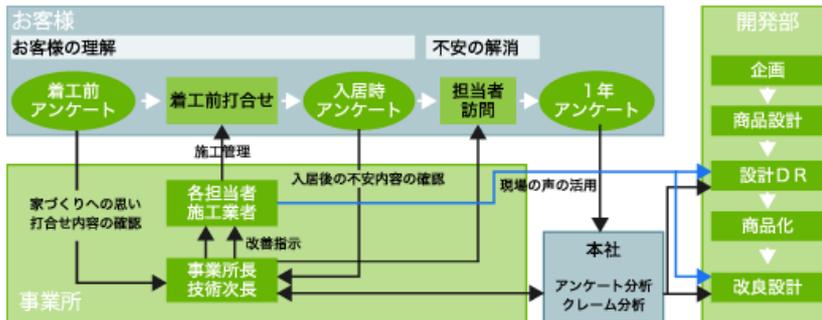
■ 不具合の予防・再発防止体制構築と苦情情報のデータベース化による品質改善

オーナー様の生の声を重視

住まいの品質は、入居して、そこに住み続けていく中で、その真価が問われるものです。積水ハウスでは、いつまでも安全・安心・快適に暮らしていただける住まいづくりを目指して、品質の改善・向上に努めています。

そのために大切にしているのが、入居後アンケートの内容、カスタマーズセンターやCS推進部などに寄せられるオーナー様の生の声です。オーナー様からの相談事や苦情は、真摯に受け止め、迅速に対応します。

■ 「お客様アンケート」による改善マネジメントシステム



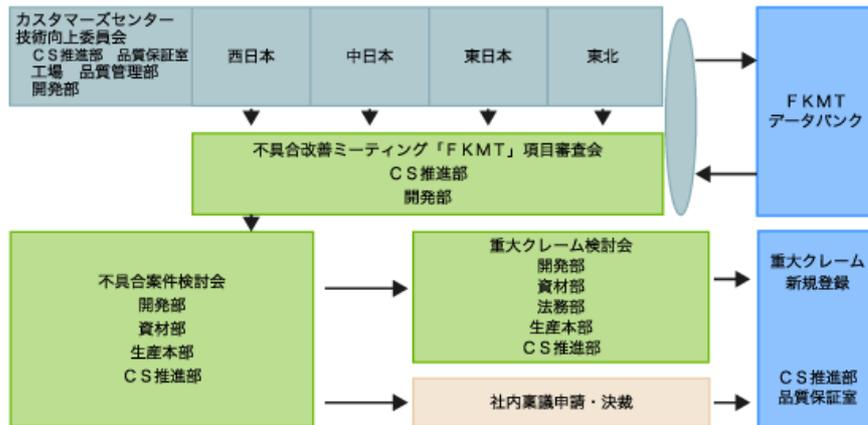
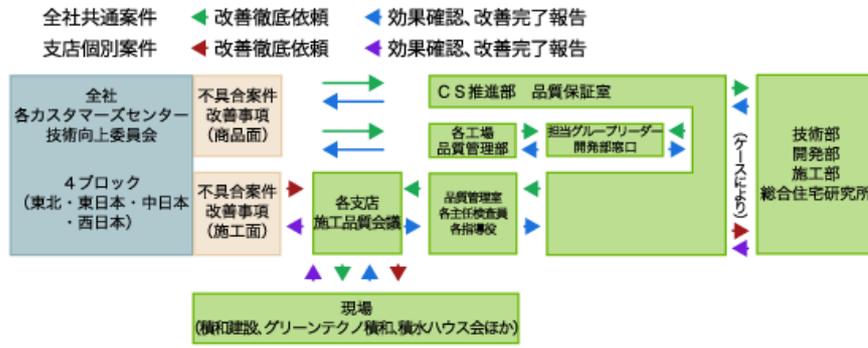
社内フィードバック体制構築により迅速に対応

一般に住宅メーカー3大クレームといわれるクロス(壁紙)・内装建具・床鳴りについては、当社においても複数件発生しています。これらを含め、不具合個所については、早急に原因を調査し、設計・生産・施工・アフターサービスなど総合的な観点から検討。改善要項は直ちに関係各部署にフィードバックし、対策を打ちます。必要に応じて、資材メーカーとも連携しながら改善策を検討しています。

オーナー様からの修理依頼が多いのは、給湯器・トイレ・シャッターの不具合です。これらについては、設備機器メーカーと連携して対策を講じています。

不具合の予防や再発防止策については、各支店で行われる施工品質会議、カスタマーズセンター技術向上委員会、関連部署による不具合案件検討会など、社内フィードバック体制を構築し、徹底を図っています。同時に、オーナー様の意見を分析・分類し、データベース化。商品や部材の開発・仕様変更、設計・施工の改善などに活用し、品質向上につなげています。

■ 品質改善のための社内フィードバック体制



関連項目 ■ 積水ハウスの住まいづくり(P.152)

■グループ会社と協力工事店による任意組織「積水ハウス会」

創業来、共に歩んできた「運命協団体」

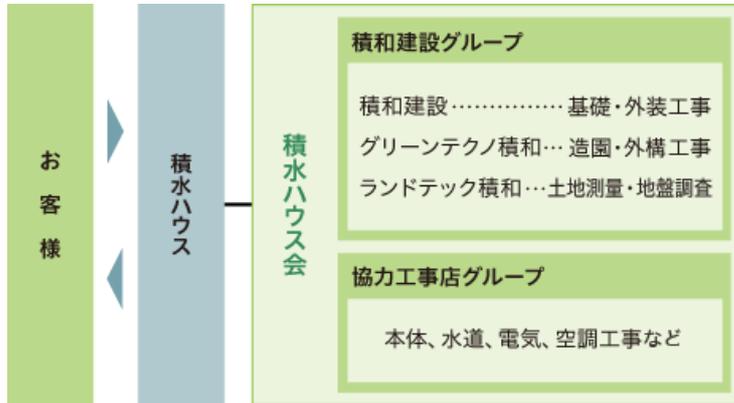
1棟の住宅を完成させるまでには、社内外の多くの人の力が必要です。お客様に安全・安心・快適な高品質の住まいを提供するためには、住まいづくりにかかわる全員が志を同じくして取り組むことが重要です。特に、創業間もないころから「責任施工」を標榜してきた当社にとって、協力工事店の存在はかけがえのないものです。業界に先駆けて取り組んできた施工技術の開発・向上、ゼロエミッション、災害時の対応など、協力工事店との連携なくしては成し遂げることができなかったといっても過言ではありません。元請け・下請けの関係ではなく、苦楽を共にする仲間・同志すなわち「運命協団体」として信頼関係をはぐみ、常にそのきずなを大切にしてきました。

こうした活動のベースとなっているのが「積水ハウス会」です。「積水ハウス会」は、積水ハウスの施工に携わるグループ会社や協力工事店によって結成されている任意組織です。2011年1月現在、グループ会社の積和建設(住宅の施工)31社、グリーンテクノ積和(造園・外構工事)3社、ランドテック積和(土地測量・地盤調査)2社と、全国の協力工事店が加盟しています。

「積水ハウス会」では、それぞれの地域で積水ハウスの各支店と協力し、施工品質の向上はもとより、オーナー様や近隣の皆様への対応、安全対策、現場美化、ゼロエミッション活動、人材の育成、労働環境の整備など、さまざまな取り組みを進めています。また、各施工現場や各協力工事店が抱えている課題を共有して解決策を検討する情報交換の場や、研修・勉強の場を設け、業務改善や技術向上に努めています。

これからも「積水ハウス会」とともに、お客様満足の追求・実現に全力を尽くし、積水ハウスブランドの価値向上に取り組むことで、「運命協団体」として共存共栄を目指します。

■積水ハウスグループ独自の「責任施工」体制



関連項目

- 積水ハウスの住まいづくり(P.152)
- グループ会社・協力工事店とともに

■ 厚生労働省認定「セキスイハウス主任技能者検定」

積水ハウスの施工に必要な知識・技能習得を目指した独自の検定制度

「セキスイハウス主任技能者検定」は「セキスイハウス協会」(積水ハウスの施工を担当する協力工事店の組織)が実施する自主検定制度です。労働者の技能レベルを公証する制度としては、国が行う「技能検定」制度があり、これには建築大工などの建築関連職種も多数含まれていますが、積水ハウスの基礎・外装・内装の施工に必要な技能は、国の検定では十分に評価できないのが実情でした。そこで、国の検定による評価が難しいのであれば、自分たちで自分たちの技能を正しく評価できる仕組みをつくろうということで、1983年にできたのが、この検定制度です。

その後、国(当時の労働省、現・厚生労働省)でも、事業主または事業主団体が、その雇用する労働者の技能の向上と経済的・社会的地位の向上に資することを目的に、労働者が有する職業に必要な知識・技能について、その程度を自ら検定する事業(すなわち社内検定)のうち、一定の基準に適合し、技能振興上奨励すべきものを大臣名で認定することになりました。「セキスイハウス主任技能者検定」は、その団体第1号として、1985年4月に認定を受けました。もちろん建設・住宅業界で初めてのことです。

「セキスイハウス主任技能者検定」の目的は、積水ハウスの基礎・外装・内装の施工に携わる技能者の技能を的確に評価・公証すること、検定を通じて品質向上に寄与することです。図面・仕様書に基づく施工内容の詳細および工程表を理解して規定通りの工事ができること、必要な専門知識・技能を有する作業者であって円滑かつ確実な業務ができることが評価基準です。検定職種は「セキスイハウス基礎施工」「セキスイハウス外装施工」「セキスイハウス内装施工」の3職種。受検者の業務により「B型」「SW型」「β型」の試験選択ができます。評価基準に達しているかどうかを判定する手段として、技能者の知識を評価する学科試験、技能者の技能を評価する実技試験の二つで評価します。学科試験と実技試験の両方に合格すると「セキスイハウス主任技能者」として認定され、認定者には認定証と保護帽が与えられます。

2010年度は、332人が検定に合格しました。「セキスイハウス主任技能者検定」合格者は、累計で1万3872人に上ります。



基礎施工の実技試験。合格するには、高いレベルの技術が必要



内装施工の実技試験。複数の検定員が評価

関連項目

- ▶ 積水ハウスの住まいづくり(P.152)
- ▶ グループ会社・協力工事店とともに

匠の「技」と「心」を継承

積水ハウスでは、将来にわたって施工力を確保し、品質の維持・向上を図っていくため、人材の育成や次代を担う若い技能者への理念と技術の継承に力を入れています。その一環として、茨城県古河市に「教育訓練センター・訓練校」を設置し、技能者の養成に取り組んでいます。

「積水ハウス訓練校」は、積水ハウス株式会社が直接運営する茨城県知事認定職業能力開発校です。積水ハウスの施工現場に従事することを条件に、グループ会社の積和建設や協力工事店に採用された若者に、技術・技能をはじめ、社会人として必要な教養やマナーを身につける訓練を行い、第一線で活躍できる人材を育成することが目的です。積水ハウスの施工に必要な知識と技能だけでなく、積水ハウスの「心」を学ぶところが他の学校とは大きく異なる点です。お客様の満足を実現するためには、住まいづくりにかかわる全員が共通の理念のもとで仕事をすることが重要であり、そのためには「技」だけでなく「心」を伝承していくことが必要と考えているからです。

開校以来、多くの技能者を送り出してきました。2010年度までに累計2131人が訓練校を修了し、全国各地で技能工や施工管理者として活躍しています。若い力が施工現場に活力を与え、積水ハウスの工事能力の強化に貢献しています。

現在、新卒者対象の訓練コースとして、外装組立技能者・施工管理者を育成する「普通課程」（訓練期間1年間）と、内装組立技能者を育成する「内装課程」（訓練期間1年間〈5カ月＋4カ月〉）を設けています。カリキュラムは、実際の施工現場を想定した実践的な内容となっています。積水ハウスが50年の歴史の中で培った経験とノウハウを生かし、豊富な知識と高い技術を有する社員や外部講師が指導に当たっています。「普通課程」の技能照査に合格すると「技能士補」の資格が得られます。さらに、建設業に従事するに当たって必要なさまざまな資格を取得する際、受験資格として必要な実務経験年数が短縮されるなどの特典があります。

このほか、カスタマーズセンターに採用された社員向けに「カスタマーズセンターサービス社員養成研修」も行っています。

訓練校修了後も、東日本教育訓練センター（茨城県古河市）と西日本教育訓練センター（山口市）で実施している、さまざま研修に参加し、継続して技術・技能向上に取り組むことができます。各センターでは、基礎研修、外装研修、内装研修、部位別研修など、多数のカリキュラムを用意。実務経験やレベルに応じて受講することができます。

■訓練の基本指針

①基本的な技術と技能の習得

建方工事を主に、基礎工事や内装工事の基本的技術知識や技能全般を学ぶ。

②安全と現場美化意識の習得

現場業務従事者として不可欠な安全と現場美化に関する知識を習得する。
実習を通じて現場での危機回避訓練を徹底して行う。

③社会人としての素養の習得

全寮制による共同生活を通じて、所属会社や出身地の枠を超えた人間関係をはぐくむ。
社会人・職業人としてのマナーを身につける。

④心身の鍛錬

規則正しい生活と厳しい実技訓練を体験することにより、健全な肉体と、強固な精神力を養う。

⑤CS活動の基本行動の習得

施工関係技術者・技能者と、お客様の満足向上との関連を理解し、意識付ける。



「普通課程」の外装実習



「普通課程」の現場実習(建方)



「普通課程」の技能照査



「内装課程」の階段施工実習



「内装課程」の技能検定

関連項目

- ▶ 積水ハウスの住まいづくり(P.152)
- ▶ グループ会社・協力工事店とともに(P.162)

■ 施工マスター制度

施工現場における「匠」の顕彰

2010年、創立50周年を記念して、積水ハウスの施工現場における、全社の模範となる優れた技能者を顕彰する制度として「施工マスター制度」を創設しました。

この制度は、施工現場における「匠」の顕彰により、職方の「技能」を評価し、次世代に伝承することを目的としたものです。対象者は、基礎・外装・内装の技能工（主任技能者）で、おおむね15年以上の施工実績があり、技術・技能が優秀であるばかりでなく、後進の指導育成に秀でているなど、厳しい認定基準をクリアした方々です。「施工マスター」認定者には認定証などが授与され、奨励金が支給されます。

第1回（2010年度）「施工マスター」には全45人が認定されました。施工品質への貢献、高度な技能の伝承など、他の範となり活躍することで、すべての建築従事者のモチベーション向上、協力工事店との「運命協同体」意識の強化につながることが期待されています。

関連項目

- 積水ハウスの住まいづくり(P.152)
- グループ会社・協力工事店とともに

■ 積水ハウスリフォームマイスター制度

リフォーム施工品質とオーナー様満足の向上を目指して

循環型社会の構築が急務とされる昨今、積水ハウスグループにおいてもリフォーム事業などのストックビジネスが経営戦略の柱の一つとなっています。

積水ハウスのオーナー様のリフォーム事業を担う積水ハウスリフォーム株式会社では、2008年に「積水ハウスリフォームマイスター」制度を創設しました。リフォーム事業に従事する協力会社の優秀な職方を「積水ハウスリフォームマイスター」として認定・登録。リフォームの施工品質向上を推進することで、オーナー様のさらなる満足向上につなげています。

認定にあたっては、技能や工事の出来栄はもとより、他の職方の範となるマナーや気配り、安全への配慮、管理能力、そしてオーナー様の信頼度・満足度を重視しています。認定者には、認定証と認定マークが授与されます。

2010年度は、42人が認定されました。これまでに累計194人が「積水ハウスリフォームマイスター」に認定されています。

関連項目

- ▶ 積水ハウスの住まいづくり(P.152)
- ▶ グループ会社・協力工事店とともに

■ 施工改善提案制度「私のアイデア-21」

施工現場における改善活動を推奨・支援

「最高の品質と技術」を提供するためには、施工に携わる全員が、それぞれの現場で法令や業務システムを遵守し、誠実に仕事に取り組むことが基本です。それだけでなく、一人ひとりが常に品質向上や業務の効率化を念頭に置いて問題意識を持ち続け、創意工夫と挑戦の精神をもって、改善や新たな建築技術の創造に努めることが大切です。さらに、一つの現場から生まれたアイデアを全国で共有すれば、全体の品質向上、お客様満足向上につながることができます。積水ハウスでは、グループ社員だけでなく、協力工事店の方々の提案を積極的に採用しながら、施工品質の向上に取り組んでいます。

施工改善提案制度「私のアイデア-21」は、施工に従事する方々の品質向上やお客様満足向上への創意工夫を推奨し、支援する活動です。年に1度、積水ハウスの施工に携わる全国の職方から、実際に行っている施工方法の改善などのアイデアを募集。提案内容により等級を決め、表彰および報奨金の授与を行っています。1988年に開始し、2009年度(2010年審査)で23回を数えます。2006年度からは、サステナブル社会の実現に向けた活動を表彰する等級「環境大賞」も設けています。

第23回(2009年度)施工改善提案制度「私のアイデア-21」には、全国から1708件の提案が寄せられました。審査の結果、金賞1件、銀賞10件、銅賞22件、環境賞(銀賞)1件が決定。金賞を受賞したのは、株式会社 白石工務店(愛媛支店の協力工事店)柳澤三津雄さん提案の「内壁枠の石膏ボード縦ライン・耐力壁、内壁枠の横ラインビス位置決め機」です。また、今回は創立50周年を記念し、過去の提案の中から特に顕著な貢献が認められたものを表彰する「実績表彰」も実施。石膏ボードの施工を容易にする松永建設株式会社(岐阜支店の協力工事店)の「ボード上げ機」が選ばれました。

この制度を通じて、これまでに4万2287件もの提案があり、たくさんの新しい工具・機材や工法が生まれました。商品化され、全国に広がったものもあります。受賞提案は施工ニュース「つちおと」で紹介し、優れた提案の共有を図っています。また、社内ホームページに過去の提案を参照できる「提案検索ページ」を設け、日々の改善活動や新たな提案に役立てています。

■ 施工改善提案制度「私のアイデア-21」募集要項

対象者	施工現場で従事する、すべての社外協力者およびグループ (積水ハウス社員は、積和建設出向者に限る)
受理基準	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施工改善、現場改善、現場CSIに関係するもの ・ 問題点に対する解決策を具体的に示したもの ・ 自分で創意工夫したもの ・ 提案内容が明確なもの、内容が評価者に十分に伝わるもの ・ アイデアのみも受理(ただし、実施している提案が上位)
表彰等級	最優秀賞、金賞、環境大賞、銀賞、銅賞、環境賞(場合により設定)、1級、2級

- 関連項目
- ▶ 積水ハウスの住まいづくり(P.152)
 - ▶ グループ会社・協力工事店とともに

■ 施工ニュース「つちおと」

全国の施工現場を結ぶコミュニケーション情報誌

積水ハウスでは、協力工事店との情報共有・コミュニケーションを図るためのツールとして、施工ニュース「つちおと」を年3回発行・配布しています。新しい部材・仕様や工法など、施工技術全般に関する情報、安全衛生や教育研修に関する情報のほか、全国各地の協力工事店の活動やメンバーの声を掲載。各協力工事店の活躍ぶりや、誇りと情熱をもって仕事に取り組む姿を紹介することで、施工現場の活性化とモチベーションアップにつながっています。

1974年3月の創刊から、2011年1月までに74号を発行しています。



「つちおと」を通じて、全国の協力工事店が
理念や取り組みを共有

関連項目

- ▶ 積水ハウスの住まいづくり(P.152)
- ▶ グループ会社・協力工事店とともに

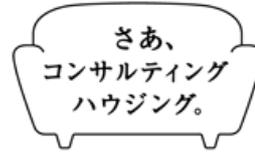
■「コンサルティング・ハウジング」の推進

夢をかなえる力「コンサルティング・ハウジング」

「コンサルティング・ハウジング」とは、積水ハウスが創業以来、大切にしてきた住まいづくりの原点です。地域特性・敷地条件・家族構成・ライフスタイル・ライフステージなどの事情は、お客様それぞれに異なります。お客様一人ひとりの思いを受け止め、独自の構法と生産システム、ハード・ソフト両面にわたる細やかな配慮と提案によって、最大の満足を提供する「邸別自由設計」の住まいづくりに一貫してこだわり続けてきました。

お客様と一緒に、お客様の思いを形にしていく、住まいづくりの姿勢を「コンサルティング・ハウジング」というスローガンで表現しています。2001年1月、21世紀の幕開けを機に、お客様の夢や希望・不安をじっくりとヒアリングし、豊かな暮らしを実現する多彩な提案と密度の濃いプロセスで、理想の住まいを提供していくことを改めて宣言しました。

ユメをかなえる力。



関連項目 ■ [積水ハウスの住まいづくり\(P.152\)](#)

■ 体験型学習施設を通じた「コンサルティング・ハウジング」

体験学習を通して理想の住まいを追求する場「納得工房」

「納得工房」は、1990年9月、住宅業界初の体験型学習施設として「総合住宅研究所」内にオープンしました。自分にふさわしい住まいを「知る」「わかる」「納得する」というプロセスで、立体的にイメージを組み立てていくことができます。実際に試して、操作して、比較して、実感しながら、住まいづくりにおいて大切なことをさまざまな角度から楽しく学べます。住まいに関するあらゆる体験を通じて「理想の住まい」を追求できるこの施設を、積水ハウスは広く一般に無料開放しています。アンケートなどで収集した来館者の声を分析。貴重な情報として、研究・開発や、これからの住まいと暮らしのあり方の提案に役立てていくと同時に、生活者データとして広く発信し続けています。

また、「納得工房」では、住まいや暮らしに役立つ多彩な勉強の場を用意しています。目的に応じて、誰でも参加できる講座やセミナーを開催。これまでの実績と蓄積してきたノウハウに基づく、さまざまな情報を提供しています。



キッチンの動きやすい広さを確認



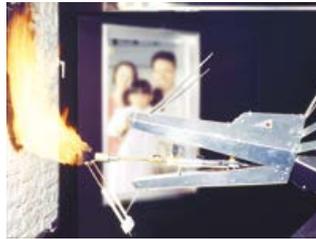
トイレの手すりの使い勝手を検証

住まいづくり体験ミュージアム「住まいの夢工場」

積水ハウスでは「コンサルティング・ハウジング」をより充実したものとするため、住まいづくりのプロセスを大切にしています。その一つが体験型学習施設の活用。机上の打ち合わせだけでなく、実際に体験・体感していただきながら、疑問や不安を解消し、納得した上で住まいづくりを進めていただくためのものです。

「住まいの夢工場」では、実物の壁や構造に大きな力を加えたり、自分で組み立てを体験したりして、住まいづくりにおいて大切な「安全性」や「快適性」を確かめていただけます。耐震・耐火・遮熱・断熱・防音・防犯などの基本性能はもちろん、ドアノブの位置やキッチンのサイズ、収納の配置など、空間や使い勝手も実際に見て、聞いて、触れて、確認できます。常に最新の技術を紹介できるよう、展示内容を随時見直し、増設やリニューアルを重ねています。

「住まいの夢工場」は、1997年10月に茨城県の関東工場内にオープンしたのを皮切りに、現在は宮城県・茨城県・静岡県・富山県・京都府・山口県の計6カ所に設置。定期的にバス見学会なども開催し、多くのお客様でにぎわっています。



ドラゴンが外壁に炎を噴く仕掛けで、防火性能をチェック



「シャードウッド構法」を体験

住まいづくりの情報発信スクエア「住まいの家学館」

住まいづくりを始める前に、知っておかなければならないことがたくさんあります。「住まいの家学館」は、モデルハウスやカタログでは見逃してしまいがちな住まいづくりのポイントを、体感しながらチェックできる施設です。安全・安心・快適で、美しく機能的な住まいを実現するためのヒントを数多く用意。建物の構造・性能、部材・アイテム、エクステリアやインテリアのコーディネート、住まいのサイズ感や居住性、収納・建具・設備機器の使い勝手などを、実際に見て、聞いて、触れて確認できます。

1996年1月、横浜市戸塚区に第1号がオープン。その後、各地で展開しています。



見て、聞いて、触れて、実感

関連項目 [▶ 積水ハウスの住まいづくり\(P.152\)](#)

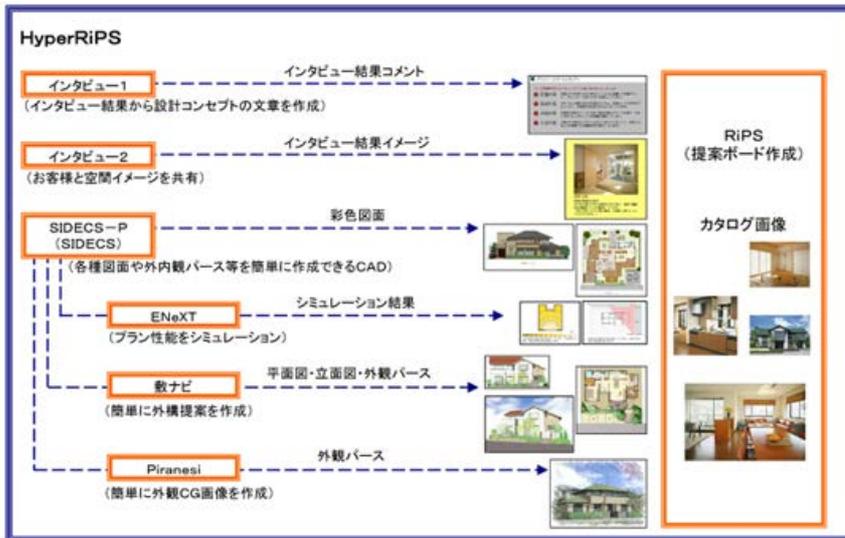
■「コンサルティング・ハウジング」を補完するシステム

トータルプレゼンテーションシステム「HyperRiPS」

創業当初から、お客様一人ひとりに対応した「邸別自由設計」を実践してきた積水ハウスでは、住まいづくりの過程で、お客様とのイメージ共有を大切にしています。図面だけで、完成した住まいの全体像を具体的にイメージできる人は多くありません。出来上がってから「こんなはずではなかった」という思いが残るようでは、お客様に真の満足を提供することができません。

積水ハウスでは、よりきめ細かいコンサルティングを実践するために、営業社員のスキルアップに注力しています。さらに、それを補完する目的で、さまざまなシステムを開発してきました。

その一つが、トータルプレゼンテーションシステム「HyperRiPS」です。これは、要望ヒアリング分析システム「インタビューボックス」、プレゼンテーションCADシステム「SIDECS-P」、性能評価分析システム「ENeXT」、敷地まるごとプランニングシステム「敷ナビ」、簡易外観CGシステム「Piranesi」、提案ボード作成システム「RiPS」など、複数のプレゼンテーション用ソフトの集合体です。デジタルプラン集検索システム「DiPLA」から取り込んだプランデータを加工したり、「予算計画システム」と組み合わせて概算金額を算出したりすることも可能です。



「HyperRiPS」に含まれるアプリケーション

インテリアコーディネートシステム「SHIC」

住む人の個性が反映されるインテリア。仕様の決定に当たっては、お客様といかにイメージを共有できるかが重要になります。「SHIC」は、色調やデザインイメージから、テーマに合わせてインテリアの仕様を選べるシステムです。住まう人にとって最も望ましいインテリア空間を提案するために開発しました。クロス・床材・天井材・建具などの内装部材から、カーペットやカーテン、照明器具、家具まで、幅広く提案しています。

「SHIC」は、1981年10月に運用を開始してから、年を追うごとにバージョンアップしています。現在は、和・洋・モダンの三つのテイストに、基本となる六つのコーディネーションを設定。さらに、これらのテイストを融合させた「ミックススタイル」も用意し、より個性や暮らしのスタイルを追求したインテリアにも対応しています。



インテリアの打ち合わせでは、独自のシステム「SHIC」を活用

防犯シミュレーションシステム

防犯シミュレーションシステムは、お客様の家族構成やライフスタイル・好み、住まいの立地環境から、お客様に最適な防犯アイテムのセレクトと外構の防犯計画のアドバイスを行う、積水ハウス独自のシミュレーションシステムです。

「防犯診断アンケート」に回答いただくだけで、プランができていない状態でも使用可能なので、初期折衝時のツールとして活用できます。提案シートには、防犯診断結果から、お客様の暮らしに合わせてセレクトした防犯アイテムや防犯計画の提案はもちろん、侵入手口や防犯意識などの調査データ、積水ハウスが行ってきた研究データを掲載。安全・安心な住まいづくりに役立てています。



「防犯シミュレーション」イメージ

関連項目 [▶ 積水ハウスの住まいづくり\(P.152\)](#)

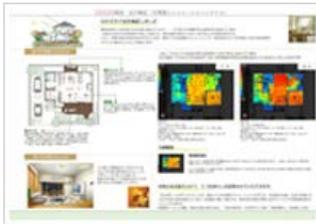
積水ハウスでは、お客様にとって快適・経済的で、環境にも優しい住まいと暮らしを積極的に提案しています。お客様の敷地条件、家族構成、ライフスタイルに合わせて最適なプランを提案するために、さまざまな環境シミュレーションツールを用意しています。

「光環境シミュレーション」は、太陽の光、室内照明の光と建物の及ぼす影や室内の光の状況についてシミュレーションを行い、その結果を図や動画で表現するものです。「光環境シミュレーション」には「陽当たり図」「陽当たり動画」「等時間日照図」「等時間照度図」「照明計画」の機能があります。「陽当たり図」は、陽当たりの時間変化をわかりやすく色分けして表現したものです。近隣の住宅のデータも反映させれば、より正確なシミュレーションが可能となり、敷地計画や開口のプランニングの参考になります。「陽当たり動画」は、1年を通じて24時間、刻一刻と変化する陽当たりを動画で再現。開口の取り方や家具配置の計画に役立ち、お客様により具体的に暮らしをイメージしていただくことができます。「等時間日照図」は、プランの各場所の1日の日照時間を示した図です。室内のどの場所が1日に何時間日なたになるか(直射光の累計時間)がわかります。室配置や間仕切り計画はもちろん、家具や植栽の配置を考える上でも参考になります。「等時間照度図」は、室内のどの場所が1日に何時間150ルクス以上の明るさになるのかがわかります。「照明計画」は、照明器具による照度や輝度の状況を色分けした図です。太陽光も同時に評価することが可能です。照明器具の配置計画の参考になります。

「光熱費シミュレーション」は、省エネルギー機器や太陽光発電システムを設置した場合、光熱費がどれくらいになるかをシミュレーションするプログラムです。CO₂排出量のシミュレーションもできます。プランと併せてプレゼンテーションすることで、より納得度の高い提案が可能です。

「通風シミュレーション」は、屋外・屋内の風の通り方をシミュレーションするシステムです。開口計画などに役立ちます。

このほか、住宅の断熱性能を表す「Q値(熱損失係数)計算」、エクステリア計画に役立つ「5本の樹」計画などの環境シミュレーションツールを用意。お客様への提案やプレゼンテーションに活用しています。



「光環境シミュレーション」イメージ



「光熱費シミュレーション」イメージ



「通風シミュレーション」イメージ



「5本の樹」計画のプレゼンテーションイメージ

関連項目 ▶ [積水ハウスの住まいづくり\(P.152\)](#)

■ 補償金制度・長期優良住宅対応のシミュレーションプログラム

2009年6月、長期優良住宅認定制度が開始されました。また、国や各都道府県・市町村で、太陽光発電システムなどの省エネルギー設備の導入に対する補助金支給が行われています。積水ハウスでは、各種制度や補助金の活用について、お客様に迅速かつ正確に情報提供できるよう「補助金メリットシミュレーション」「長期優良住宅メリットシミュレーション」プログラムを開発しました。お客様に対して、どの制度が利用できるのか、制度を利用した場合、税金やローン控除がどのくらいの金額になるのか、具体的に提示できるようになりました。シミュレーションプログラムの開発によって、金額を瞬時に算出できるため、営業社員の業務効率向上にもつながっています。



「長期優良住宅メリットシミュレーション」イメージ

関連項目 [▶ 積水ハウスの住まいづくり\(P.152\)](#)

「コンサルティング・ハウジング」を担う人材の育成

営業社員のスキルアップ

お客様の多種多様な要望に応え、満足いただける住まいを提案するため、社員のコンサルティング力向上を目的とした各種研修を実施しています。

お客様の窓口として「コンサルティング・ハウジング」を担う営業社員のスキルアップには特に力を入れています。部材や構造、環境技術など、自社の商品や技術に関する知識の習熟・更新を図るため、自社の展示場や建築現場、工場、体験型学習施設を社員のトレーニングの場としても活用。より実地に即した形でカリキュラムを組んでいます。

2010年には、創立50周年記念商品の新規要素について、理解をさらに深める体験型研修「鉄骨戸建パワーアップイベント」を営業部門・生産部門・本社部門が連携して実施しました。

また、生活ソフト提案の強化にも注力。トーク・ヒアリング・プレゼンテーションのスキルを磨き、お客様のライフスタイルやライフステージに合わせた提案を行う力を身につけることが狙いです。全社的な研修だけでなく、営業本部・支店・店単位での研修や勉強会を繰り返し行っています。



静岡工場で実施した
「鉄骨戸建パワーアップイベント」

展示場接客担当者のスキルアップ

展示場は、お客様との大切な出会いの場の一つです。展示場で接客を担当する社員は、お客様の積水ハウスに対する第一印象を左右する重要な役割を担っています。お客様を迎える環境を整え、最高のおもてなしで、気持ちよく見学いただくために、出会いの舞台づくりのスキルやコミュニケーション力を養っています。

営業本部や支店ごとに研修・勉強会を実施しているほか、社内ホームページで、展示場のしつらいの工夫、おもてなしの工夫、お客様とのコミュニケーションツールやトーク集などの事例を紹介。全国の社員がイントラネットを通じて情報交換を行い、切磋琢磨しています。

2008年からは「展示場接客担当者 全国リーダー委員会」を開催。各営業本部のリーダーが集まり、事例発表やグループ討議を行っています。営業本部の枠を超えた情報共有により、展示場接客担当者のネットワークを構築。各営業本部における勉強会の活性化につながっています。

「設計道場」と「インテリア道場」

お客様に満足いただける住まいづくりを行うためには、多種多様な要望や多くの法規制、さまざまな敷地条件に対応できる高い設計提案能力が求められます。設計社員の研さんの場として、1987年から「設計道場」という研修を行っています。「設計道場」では、社外の建築家を講師に招き、建築家の作品を見学。講師から建築に対する考え方や設計のノウハウ、作品のポイントなどを解説していただきます。併せて実施する設計コンペでは、各自の作品について、社内外の評価を聞くことができ、設計社員にとっては腕を磨く貴重な場となっています。現在は、全国2カ所に分かれて「設計上級研修」の位置付けで開催。所定のレベルをクリアした社員を修了者として認定しています。

2006年からは、インテリアコーディネーターを対象にした「インテリア道場」を実施しています。インテリアコーディネーターのコンサルティング力の強化を図るとともに、コンペを通じた技能の研さん、社員同士の交流によるモチベーションアップの機会となっています。



「設計道場」で社外の建築家の作品を見学

チーフアーキテクト制度

優秀な設計社員を数多く育成するために、2008年から「チーフアーキテクト」の認定がスタートしました。これは、設計社員のうち、厳しい審査をクリアした者に「チーフアーキテクト」という役割資格を付与することにより、設計社員のトップアップを図る制度です。認定の要件は「建築計画・意匠・設計監理」に関する能力を発揮し、質・量共に会社に貢献していること。これらの能力を発揮することにより、お客様から高い満足度・信頼度が得られていること。他の設計社員の信頼が厚く、後輩などの良き相談役になるなど、目標とされる人物であるとともに、業務を円滑に遂行するための対人折衝能力とプロセス管理能力を備えた人物であること。「一級建築士」資格を有することも認定要件の一つです。



「チーフアーキテクト」に付与される認定バッジは、製図用の羽根ぼうきをモチーフにデザイン

1次審査(お客様信頼性評価、支店内信頼性評価)、2次審査(量的評価、質的評価)を経て、チーフアーキテクト認定委員会による最終審査で総合的に判断され、認定されます。「チーフアーキテクト」資格の有効期間は2年。2年目に「CA活動評価」「量的評価」「質的評価」を行い、2年間の「チーフアーキテクト」としての活

動内容が認められれば更新されます。

2010年4月時点で、計70人の「チーフアーキテクト」が全国各地で活躍しています。

シャーメゾン作品コンペ

賃貸住宅においては、入居者の立場でプランニングを行うだけでなく、「経営」というオーナー様の観点での提案が重要です。オーナー様の資産の価値を長期にわたって最大化すること、つまり賃貸住宅市場における「経年価値」を創造することを目指しています。そのため、積水ハウスと積和不動産グループの連携を強化し、各々の社員が自律して継続的学習に取り組んでいます。

賃貸住宅の特性を考慮し、社員の提案力強化を図るために、2006年から「シャーメゾン作品コンペ」を実施しています。審査にあたっては、建物としての質の高さはもちろん、入居率など賃貸住宅経営の指標も加味して評価します。優秀作品は、社内ホームページの「ファーストプレゼンテーションシステム」に掲載。社員間で情報共有を図るとともに、オーナー様への初期提案の際に活用されています。

エクステリアコンペ

エクステリアに対する社員の意欲と技術の向上を図ることを目的に、2000年から「エクステリアコンペ」を実施しています。対象者は、積水ハウス、積和建設、グリーンテクノ積和の社員。「ランドデザインにストーリーがあり、計画に必然性が感じられる。デザインに対して、新しさや独自性が感じられる。わかりやすく、説得力のあるプレゼンテーションである。お客様の要望やその他の条件に立ち向かい、創意工夫で解決し、満足を得られている。社内の人材育成になるプロセスが組まれている。建物プランや外観との関係がよく練られ、調和している。場所性・地域性を考慮している。コストパフォーマンスが良い」など、多角的に審査し、入賞作品を決定します。

2010年度は522件の応募があり、20作品が入賞しました。さまざまな地域・世代の社員が競い、交流することで、人的ネットワークの形成にもつながっています。

関連項目 [■ 積水ハウスの住まいづくり\(P.152\)](#)

生涯にわたって住まいを見守り続ける、オーナー様の心強いパートナーとして

積水ハウスでは、住宅をお引き渡しした後のオーナー様とのお付き合いを何よりも大切にしています。「いつもいまが快適」に住まい続けていただくため、暮らしの中で生まれる、さまざまな相談や要望に迅速かつ的確に応え、きめ細かいアフターサービスを提供する体制を徹底しています。

アフターサービスの窓口として、全国32カ所(2011年1月31日現在)に「カスタマーズセンター」を設置。全社員の約1割もの人材をカスタマーズセンターの専任スタッフに充て、生涯を通じて、オーナー様の住まいと暮らしをサポートし続けています。



カスタマーズセンターを中心としたアフターサポートの窓口
※積水ハウスリフォーム㈱の拠点含む

徹底した情報管理で、定期点検や緊急時の補修を迅速に

経験豊富な専任スタッフがお引き渡し後の定期点検を実施。住まいの手入れや修理、建物の保守などについてアドバイスしています。まず、お引き渡し後3カ月時に、住み始めてわかった疑問や問題点のチェックに伺います。12カ月時には、四季を通じて住んでみて生じた疑問や問題点をチェック。24カ月時には、さまざまな不具合の有無をチェックします。さらに、お引き渡し後10年目には、構造躯体や防水などの点検を実施しています。また、オーナー様の希望に応じて、5年目、15年目の点検も実施しています。

それぞれの点検では、住まいの外部・内部をくまなくチェック。屋根・壁・外回りの排水などの見えにくい部分も必要に応じて点検・記録し、手直しや補修をしています。

定期点検時だけでなく、急な故障や不具合など日常の修理・メンテナンスにも迅速かつ的確に対応するため、邸別に建物情報の管理体制を整えています。オーナー様の住まいに関する情報をカスタマーズセンターで保存。補修や増改築の際には、そのデータを参照することで、迅速な補修箇所の確認および必要部材の手配が可能となっています。

また、地震や台風などの自然災害発生時には、緊急体制を組んで待機。エリア内の支店やグループ会社と連携しながら、オーナー様の救援活動・復旧活動にあたっています。



専任スタッフが、住まいの外部・内部を入念にチェック

家族構成やライフスタイルの変化にも対応

年月を重ねると、加齢や家族構成の変化などにより、ライフスタイルも変わっていきます。カスタマーズセンターでは、積水ハウスリフォーム株式会社と連携して、建物の状況や住まい方などオーナー様のニーズに応じた最適な提案を行い、リフォームや増改築もサポートしています。

関連項目 [▶ 積水ハウスの住まいづくり\(P.152\)](#)

■カスタマーズセンター休日受付センター

定休日でも緊急の依頼に即日対応できる体制を確立

「カスタマーズセンター休日受付センター」とは、カスタマーズセンターと積水ハウスリフォーム株式会社の定休日（火・水曜日、祝日）※に、オーナー様からの電話を代わって受け付ける窓口です。オーナー様からの相談や設備機器の急な故障などの連絡は、1日当たり全国計1000～2000件寄せられます。そこで、定休日でもオーナー様からの相談や緊急の修理依頼に対応できるよう、2004年4月、本社のCS推進部に開設しました。

オーナー様が定休日に全国の各カスタマーズセンターまたは積水ハウスリフォーム株式会社の各営業所へ電話をかけると、自動的に転送され、休日受付センターにつながります。緊急を要する用件については、休日受付センターの担当者が即日に対応・手配します。その他の用件については、休み明けにカスタマーズセンターまたは積水ハウスリフォーム株式会社の担当者に引き継ぎます。この体制は、これまでに戸建住宅を建築いただいた約70万件的オーナー様について、住まいに関するデータを本社で一括管理するシステムの構築により可能となりました。

定休日にも全国すべてのオーナー様に不便をおかけすることなく同じサービスを提供できるようになり、喜んでいただいています。また、カスタマーズセンターと積水ハウスリフォーム株式会社の社員が定休日に安心して休めるようになり、ES向上にもつながっています。

※ただし、12月31日、1月1～3日、8月13～15日は、カスタマーズセンター休日受付センターも定休日。

対応の「質の向上」を目指し、教育・研修を徹底

休日受付センターでは、電話による、顔が見えない声だけの対応となるため、スタッフの教育には特に力を入れています。新人のスタッフは、まず導入研修を受講し、電話対応と住まい全般にわたる基礎知識を習得します。続くOJT研修では、マンツーマンの指導により対応訓練を重ねます。さらに、高度な実務能力を身につけるためのフォロー研修も実施。電話対応の「質」の向上を図っています。

また、オーナー様からの相談内容や要望はデータベース化するとともに、情報を細かく分析して関係各所にフィードバックします。支店や工場、協力業者とも連携して、部材・設備機器の改善、仕様・設計の改善、施工品質の改善などに役立て、CSの向上につなげています。



オーナー様からの相談や緊急の修理依頼に対応する「カスタマーズセンター休日受付センター」

関連項目 [▶ 積水ハウスの住まいづくり\(P.152\)](#)

■長期品質保証制度

20年保証と「ユートラスシステム」

積水ハウスでは、建物のお引き渡し時に保証書をお渡ししています。これは構造躯体の20年保証 ※1をはじめ、各部位について期間内の保証を約束するものです。アフターサービスの責任保証期間終了後には、独自の「ユートラスシステム ※2」で、さらに10年ごとの再保証を継続することができます。同システムの創設は、1999年10月。住宅の長寿命化が国の施策となり「長期優良住宅の普及の促進に関する法律（長期優良住宅法）」が施行される約10年前から、こうした独自の制度で長期品質保証を行ってきました。

オーナー様が長期間にわたって安全・安心・快適に住み続けられるように住まいの長寿命化を進め、社会ストックとしての住宅の価値を高めることで、持続可能な社会の実現に貢献しています。

「20年保証制度」と「ユートラスシステム」



※1 構造躯体と雨水の侵入を防止する部分について長期20年保証（防水については10年プラス10年延長）を適用。10年目の無料点検・有償補修を行うことが前提。

※2 「ユートラスシステム」は、有料点検・有償補修を行うことで、その後10年ごとの再保証を継続。

■これまでの取り組み

1982年4月	構造躯体と防水性能について10年保証開始
1999年10月	「ユートラスシステム」創設
2000年4月	構造躯体と防水性能について20年保証開始 （「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」で義務化された10年保証に、さらに10年を加えた独自の長期保証）

関連項目 ■ 積水ハウスの住まいづくり(P.152)

住宅履歴情報更新台帳「いえろぐ」

「長期優良住宅認定制度」が2009年6月にスタートし、住宅の建築および維持保全の記録作成と保存が住宅保有者に義務付けられました。積水ハウスでは、同制度で定められている「維持管理情報」と主要な「建築情報」をオーナー様に代わって保管し、オーナー様の請求に応じて提出するサービスとして、住宅履歴情報※1を蓄積し、住宅履歴情報更新台帳「いえろぐ」を作成・発行※2しています。



「いえろぐ」は、まず3カ月点検時に支店で作成し、担当者がオーナー様にサービスの内容および保管書類について説明します。そ

の後は、5年以降の定期点検時やアフターサービスメンテナンス時にカスタマーズセンターから提出。リフォーム提案時にはリフォーム営業所から「生活向上スケジュール」とともに提出します。また、オーナー様の請求に応じて随時カスタマーズセンターから提出します。

きちんと手入れして、長く住み続けていただくために、維持管理の記録だけでなく、建物のメンテナンス・リフォームや機器の点検・交換の時期の目安なども記載しています。メンテナンスやリフォームの予定検討のほか、建て替えや転売の際にも役立てていただくことができます。

※1 住宅がどのような部品・部材で構成され、誰によって、どのように設計・製造・施工・維持改修保全がなされ、いかに検査・評価されてきたのかを再現するためのデータ群。

※2 2009年4月30日以前契約の長期優良住宅認定制度適用住宅および2009年5月1日以降契約の戸建住宅が対象。

関連項目 ■ [積水ハウスの住まいづくり\(P.152\)](#)

快適



▣ さまざまな家族のカタチにあわせたライフスタイル提案

▣ オーナー様・入居者双方にメリットのある賃貸住宅の提案

▣ 超高齢社会に向けたさまざまな提案

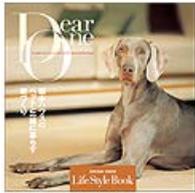
▶ 熟年・高齢期の住まい方の提案

▶ 医療・介護事業の推進

▶ シニアの移住を支援する制度

■さまざまな家族のカタチにあわせたライフスタイル提案

住まい方は、それぞれの家族によって異なります。そのため当社では、お客様一邸一邸ごとに設計提案を行うコンサルティングハウジングを推進し、誰もが「いつもいまが快適」と感じながら暮らせる住まいづくりを実践しています。また、個性化、多様化する顧客の要望に対応するため、これまでさまざまな家族のカタチにあわせたライフスタイル提案を行ってきました。



ペットと暮らす
「ディア ワン」



音楽のある暮らし
「Music & Theater」



娘と暮らす家
「カーサ・フィーリア」



子育てから考える
「キッズでざいん」



共働きを応援する
「トモイエ」



二世帯の暮らし
「シェア ウイズ」



大人世代の住まい
「あわい」

そして2010年8月、新たな家族のライフスタイル提案として、リタイヤや子どもの独立などにより暮らし方が変化する夫婦世代を対象に「awai(あわい)」が誕生。地域や社会とのつながりをもっともちたい、家族や自分たちの時間を大切にしたいなどの要望に応えた、これからの夫婦ふたりの暮らしに向けた住まい提案を行っています。

また、家族の暮らしに合った生活シーンや多様な住まい方を「ライフスタイル」「ライフステージ」という二つの切り口で提案する住まい方のカタログ『ライフスタイルブック』を発行し、戸建住宅のお客様へのコンサルティングに活かしています。

アンテナショップ「Dear One」出店、ペットと快適に暮らす住まいの総合提案を強化

2010年3月、ペットシティ株式会社がフラッグシップ店舗として位置付ける「PEGOS(ペコス) お台場店」に、ペットと快適に暮らす住空間の体験型ショップ「Dear One(ディア・ワン)」を出店しました。総合ペットショップとのコラボレーション店舗の展開は住宅業界初の試みとなります。

当社、これまでペットと快適に暮らす住空間の提案を「ディア・ワン」として販売しており、独自のペット生活工学研究の成果に基づいた、犬や猫が滑りにくい床材やペットハウス収納、水回りなどの設備部材を提案してきました。この成果を活かし、首都圏のペット愛好世帯向けに広く提案を進めていきます。今後も、ペットシティとの連携を強め、相互のお客様への提案を強化し、ペットに関する生活情報の蓄積、研究、発信を続け、様々なサービスの提供を進めてまいります。

■ アンテナショップ「Dear One」の概要

住所: 東京都江東区青梅1-3-15 お台場パレットタウン内ヴィーナスフォート1階
 運営: 積水ハウス株式会社(PEGOSお台場店のショップ・イン・ショップとして運営)
 面積: 約54m²
 営業時間: 11時~20時・年中無休

■ 主な展示アイテム

「ファブリックフロア」

ペットの脚に優しく、滑りにくいオリジナル床材。表面に凸凹があり、心地良い適度なクッション性を備えています。

「ペットハウス収納」

「食べる」「寝る」「トイレ」の専用場所と、壁面収納がひとつになったオリジナルの収納。ペットが安心して過ごせる自分の居場所を用意するとともに、人の居どころや動線考えたインテリア計画ができます。

「多目的シンク」

シャワーヘッドの位置が手前にあり、奥に向かって温水が出るため作業しやすく、また、ペットが立ちやす

いように底部分がフラットになっているためグルーミングが手軽に行えます。

「家具調キャット・ギャラリー・タワー」

デザイン性に優れたキャットステップは、猫にとって心地の良い居どころになります。たとえばリビングとダイニングの間に配置すればやわらかく仕切る家具として、また人も猫も自然に集まる楽しい空間を演出します。



「ファブリックフロア」と「ペットハウス収納」



「多目的シンク」

関連項目

- ▶ [積水ハウスの住まいづくり\(P.152\)](#)
- ▶ [「Dear One」PECOSお台場店のサイト](#) 
- ▶ [ライフスタイルブック](#) 

■オーナー様・入居者双方にメリットのある賃貸住宅の提案

当社は、賃貸住宅において時間の経過とともに付加価値を高めていく「経年価値」の創造を目指しています。(1)資産を育て継承していく運営管理(2)時とともに愛着が深まる環境創造(3)住む人に選ばれ続ける住空間の実現、という3つの柱を軸に事業を推進しています。

また、将来まで選ばれ続ける賃貸住宅であるために、敷地全体で住む人にも街にも「いい環境」を創ることを目指し、長期安定経営を実現するため、さまざまな環境づくりに取り組んでいます。

環境に配慮した賃貸住宅「シャーマゾン ECOスタイル」

経営や暮らしにおいても、地球環境への配慮が必須の時代です。ECOのために何かを我慢するのではなく、「快適でECO」が生活者のニーズであり、賃貸住宅にもその視点が求められます。積水ハウスが提案する「シャーマゾン ECOスタイル」は、これまで賃貸住宅では難しいとされてきた「太陽光発電システム」と「オール電化」とを組み合わせた環境配慮型の賃貸住宅です。オーナー様と入居者の双方にグリーンファーストの3つのメリット(快適性、経済性、健康配慮)をご理解いただくことで、当社の賃貸住宅の更なる魅力と価値を打ち出しています。

入居者にとっては、毎日の暮らしの中でCO₂や光熱費を削減でき、高い居住性によって「安全・安心・快適」な暮らしが実現できます。オーナー様にとっては、安定した賃貸住宅経営を実現できると同時に、CO₂排出量削減など環境に配慮した資産価値の高い賃貸住宅を経営することで、環境・社会に貢献できるという大きなメリットがあります。

積和不動産、特約店、当社社員が三位一体となって、「シャーマゾン ECOスタイル」を展開し、環境や健康に配慮しながら、オーナー様、入居者ともにご満足いただける賃貸住宅を提供していきます。



「シャーマゾン ECOスタイル」

高遮音床システム「SHAIDD55(シャイド55)」

賃貸住宅において、入居者が気になることのひとつが「音」の問題。特に上階からの足音が気になる入居者が多く、床の遮音性能が重要になります。積水ハウスでは特許技術によって高遮音床「SHAIDD55(シャイド55)」を開発。遮音性能を高め、賃貸住宅で一般的な鉄骨造の床に比べて上階からの衝撃音を約1/2にまで低減し、入居者が快適に暮らし続けるための音環境づくりに努めています。



SHAIDD55(シャイド55)の構造

賃貸住宅のまちづくり「シャーマゾン ガーデنز」

賃貸住宅においても、緑の豊かさ、子どもを安心して遊ばせることができる環境など、敷地全体の快適さが入居者満足度を左右します。積水ハウスの「シャーマゾン ガーデنز」は、敷地全体で住む人にも街にも「いい環境」を創造する賃貸住宅の提案です。まちなみとの調和や豊かな植栽、安心・安全への配慮、暮らしを快適にする設計など、住む人はもちろん、地域の人々にも愛されるような豊かな住環境を生み出します。



「シャーマゾン ガーデنز」のまちなみ例

■ これまでの取り組み

入居者のニーズに応えるライフスタイルプラン・シリーズ

シングル向け「さくらスタイル」

20～30歳のシングル女性のライフスタイルを分析して、住み心地やファッション性、安全性などのニーズを的確にとらえた暮らし方を提案しています。

おしゃれに暮らす空間演出やゆったりとくつろげるインテリア、ひとりの時間を楽しむ設備仕様、ひとり暮らしでも安心な防犯性能などを備えました。

カップル向け「スタジオリビングスタイル」

「間取りにしばられず、自分らしく暮らしたい」という若い世代に提案するライフスタイルです。間仕切りを開閉可能なスライディングスクリーンとすることで、ワンルームにも2LDKにも変化する間取りの自由度が特長です。一人で、夫婦二人で、大勢で、さまざまなシーンを想定した空間デザインとしています。

ファミリー向け「クローバースタイル」

家庭を築く時期を迎える20代後半から30代の世代に提案するライフスタイル。カップルだけの時期から出産・育児、子どもの自立時期まで、家族の成長に合わせて多彩な使い方ができる住空間とし、設備仕様の面でも快適性や便利さ、安心・安全性能を高めました。

関連項目 [■ 積水ハウスの住まいづくり\(P.152\)](#)

■ 熟年・高齢期の住まい方の提案

「誰と・どこで・どのように暮らすか」の観点から社会に、そして今後注目されるさまざまな住まい方を提案しています

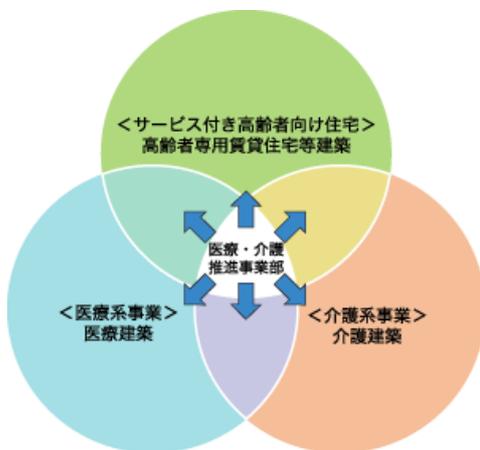
当社は高品質な医療施設や介護施設、サービス付き高齢者向け住宅までを提供する医療・介護事業を推進しています。市場調査や施設の研究から得られた知見をもとに、医療・介護施設やシニアの新しい住まいにおける事業モデルを開発、それらを複合させた総合ケアビジネスに注力しています。

2015年、日本では、介護を要する高齢者は人口の約5%、約655万人にものぼり、介護を要しない一人暮らしの高齢者は約570万人になると予測されています。熟年・高齢期において「誰と・どこで・どのように暮らすか」という観点から、社会にさまざまな住まい方を提案しています。

当社の使命は、少子高齢化がますます進む中、「長生きを幸せと思える社会」を目指して、良好な医療・介護施設、シニアの新しい住まいを提供することです。グループ経営の強みを生かし、医療・介護推進事業を通して、今後も社会に貢献していきたいと考えています。

■ これまでの取り組み

サービス付き高齢者向け住宅、グループホームやデイサービス、有料老人ホームなどの介護関連建築、医院併用住宅やクリニックモールなどの医療関連建築に関する事業計画・建設計画の企画・開発・設計。



多様化する介護ニーズ

介護される方の身体状況、介護される家族の有無、地域事情などによって、求められる介護形態はさまざまです。

積水ハウスでは、多様化する高齢者施設・住宅の実績にもとづき、運営事業者の理想とする介護をカタチに変えていきます。

<住宅系>

・ 高齢者専用賃貸住宅

高齢者専用賃貸住宅のうち、一定以上の基準に適合するものとして都道府県知事に届出受理されたものは「適合高齢者専用賃貸住宅」とされ、特定施設入居者生活介護の事業者として指定を受けることが可能。

■ シニア向け賃貸住宅 閉

・ 介護付き有料老人ホーム

介護や食事などのサービスが付いた高齢者向けの居住施設。特定施設入居者生活介護を利用しながら、生活を継続することが可能。

■ 介護付き有料老人ホーム 閉

・ グループホーム

認知症要介護者が共同生活を営む住居。介護その他の日常生活のサポート及び機能訓練を実施し、精神的に安定した共同生活を送るために必要なサポートをする。

■ グループホーム 閉

<在宅系>

- 小規模多機能型居宅介護施設
通所、宿泊、訪問の機能を持った介護サービス施設。包括報酬であることが特徴。24時間、365日のサービス提供体制を整備している。
[■ 小規模多機能ホーム](#)
- 通所介護施設(デイサービス)
入浴や食事、介護サービスを日帰りで提供。日常生活のサポートや機能訓練を実施する。
- 通所リハビリテーション施設(デイケア)
理学療法や作業療法その他のリハビリテーションを日帰りで提供。居宅要介護者の心身機能の維持を図る。
- ショートステイ
要介護の高齢者を短期間宿泊させ、介護その他の生活支援及び機能訓練を実施する。

<施設系>

- 特別養護老人ホーム／介護老人保健施設／介護療養型医療施設
常時、介護が必要な高齢者の生活の場となる特別養護老人ホーム。退院して在宅復帰できるまでを過ごす介護老人保健施設。長期療養を要する要介護高齢者のための介護療養型医療施設。

高齢者のみに限らず、障がい者の住まいづくりも目指します。

障がい者の住まいづくりとなる安心して、穏やかに暮らせるグループホーム・ケアホーム等の実現にも注力いたします。

関連リンク

- [■ シニア向け住宅・介護施設\(実例紹介\)](#)
- [■ 医療・介護](#)

■ 医療・介護事業の推進

医療・介護に関する施設や高齢者向け住まい方の提案に力を入れています

65歳以上が人口の2割以上を占める超高齢社会の日本社会にあって、長生きを幸せと思える社会を目指して貢献することは、住宅業界のリーディングカンパニーである当社の社会的使命の一つです。高品質な医療施設や介護施設、シニア向け賃貸住宅などを提供する医療・介護事業を推進しています。

社内においては、全国の事業所で医療や介護事業に関わる設計や営業が参加する「医療介護推進事業大会」を開催し、医療・介護に関する事業所での取り組み事例や医療・介護事業コンペ優秀作を共有しています。またユニバーサルデザインに関する高度な知識・技能を持つ社内資格「SH-UDマスタープランナー」認定者を全国の支店に配置しています。

今後も、「生涯住宅思想」にもとづくユニバーサルデザインのさらなる追求、院内の空気環境への配慮など、患者さんにとって心地よい環境となる医療施設を提案していきます。また、多様な介護ニーズに応え、視力や認知能力が低下した高齢者にも見やすいサイン計画を取り入れるなど一歩進んだユニバーサルデザインを導入しながら、信頼できるパートナーとして高齢者施設・住宅づくりのサポートに当たります。

また、クリニックとデイケアセンター、グループホームなど医療と介護の融合を図り、高齢化社会に対応する地域のターミナルケア施設の整備に努めていきたいと考えています。

■ これまでの取り組み

1999年には国連関連団体ICCCから、高齢者の自立・自己実現などに寄与しているとして「ケアリング企業賞」受賞。

当社は「生涯住宅思想」の実践の一つとして、ユニバーサルデザインをいち早く取り入れ、独自の住まいづくりを進めてきました。生涯住宅のコンセプトと実践、体験を通じて「理想の住まい」を発見できる施設「納得工房」での活動など一連の取り組みが評価されたもので、日本企業として唯一、当社だけがこの賞を受賞しています。



ICCCよりクリスタル像を授与



表彰式で受けた記念クリスタル

1999年「国際高齢者年関連国際会議」で、生涯住宅の取り組みを発表し、表彰を受けました。

2009年から国が進める高齢者等が生活支援サービスの提供を受けられる賃貸住宅の整備に関する事業において、数多くの選定案件に関与

当社は主に、高齢者専用賃貸住宅の供給促進に寄与しました。

関連項目 [▶ ユニバーサルデザインから「スマート ユニバーサルデザイン」へ\(P.277\)](#)

関連リンク [▶ 積水ハウスの医療・介護の実績](#) 

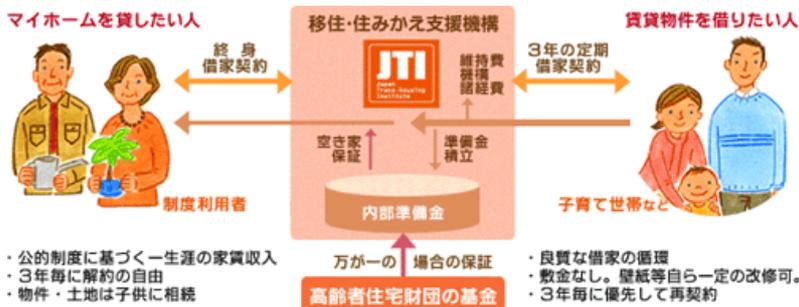
■シニアの移住を支援する制度

シニア世代のマイホームを借り上げ、老後の生活をサポート

「マイホーム借上げ制度」とは、退職などを機に新しい場所での住み替えを希望するシニア世代(50歳以上)の方々を支援するために、マイホームを終身で借り上げ、これを主に子育て期の家族に転貸して家賃収入を利用者に支払う制度です。

この制度は、2006年4月に設立された一般社団法人「移住・住みかえ支援機構」が実施するもので、当社はその協賛企業として、シニア世代の新たな暮らしをサポートしています。

この制度を利用すれば、公的制度に基づく一生涯の家賃収入を得ながら、物件や土地は子どもに相続することもできます。3年ごとに見直しが可能です。



マイホームを貸す人のメリット

- JTI がマイホームを最長で終身借上げ、安定した家賃収入を保証します。
- マイホームがもうひとつの「年金」になります。
- 入居者との契約期間が3年単位なので、マイホームに戻ることも可能です。
- 家を長持ちさせるメンテナンス費用を、家賃収入でまかなうこともできます。

賃貸住宅を借りる人のメリット

- 良質な住宅を、相場より安い家賃で借りられます。
- 敷金や礼金の必要がありません。(契約時の仲介手数料は必要となります。)
- 壁紙など、一定の改修が可能です。
- 3年ごとに優先して再契約ができます。

関連項目 [■一般社団法人 移住・住みかえ支援機構](#)

シニア向け リバースモーゲージ型ローン

退職後の住宅リフォームなどの需要に、資金面で援助するローン商品を開発

団塊世代の大量定年を迎え、高齢化は今後一層進んでいきます。平成15年住宅需要実態調査(国土交通省)によると、住宅に不満を持つ世帯は全世帯の4割以上にのぼり、その中でも特に高齢者への配慮に対する不満が7割近くになっています。しかしながら、一方では住宅改善希望者の約半数が資金不足等により計画を断念しているというデータもあります。とくにリタイア後の高齢者は今後の収入や将来の生活費に不安もあり、住宅の建替や増改築に対して消極的な傾向が見受けられます。

そこで、少子高齢化社会の到来に向けて、豊かな老後を送るための新しい選択肢を提案し、資金不足や将来のランニングコストに対する不安を払拭し快適な住まいづくりを支援する、シニア向け リバースモーゲージ※型ローンをりそな銀行と開発しました。本ローンは、元本据え置きで毎月の利息を支払うことも可能であり、一方元本の随時返済や、新たに資金調達が発生した場合の随時借入れ(当初融資額を限度)が可能という特徴を持っています。生活費を生涯融資しつづける従来のリバースモーゲージと異なり、住宅建築資金面で不安が残る人々の未来に対して、新たな選択肢を提供するものです。

※ リバースモーゲージ…持ち家などの居住用資産を担保に、自治体や金融機関から定期的に生活資金を受け取る形で融資を受け、死亡時に担保物件を処分して借入金を一括返済する仕組み。自宅などの資産を持ちながら、現金所得の少ない高齢者が年金代わりに活用できる。