

## まちづくりとコミュニティ

住み続けたい美しい環境と良質なコミュニティをはぐくむ、  
サステナブルなまちを全国に広めています



持続可能なまちを実現する「まちづくり憲章」



「ひとえん」づくりによるコミュニティの醸成



安全・安心・快適なまちなみ・コミュニティを体感できる「まちなみ参観日」



「経年美化」のまちづくり



「n×豊か」のまちづくり



賃貸住宅「シャームゾン」のまちづくり



国際事業におけるまちづくり



スマートな技術を生かした、持続可能なまちづくり「スマートコモンシティ」



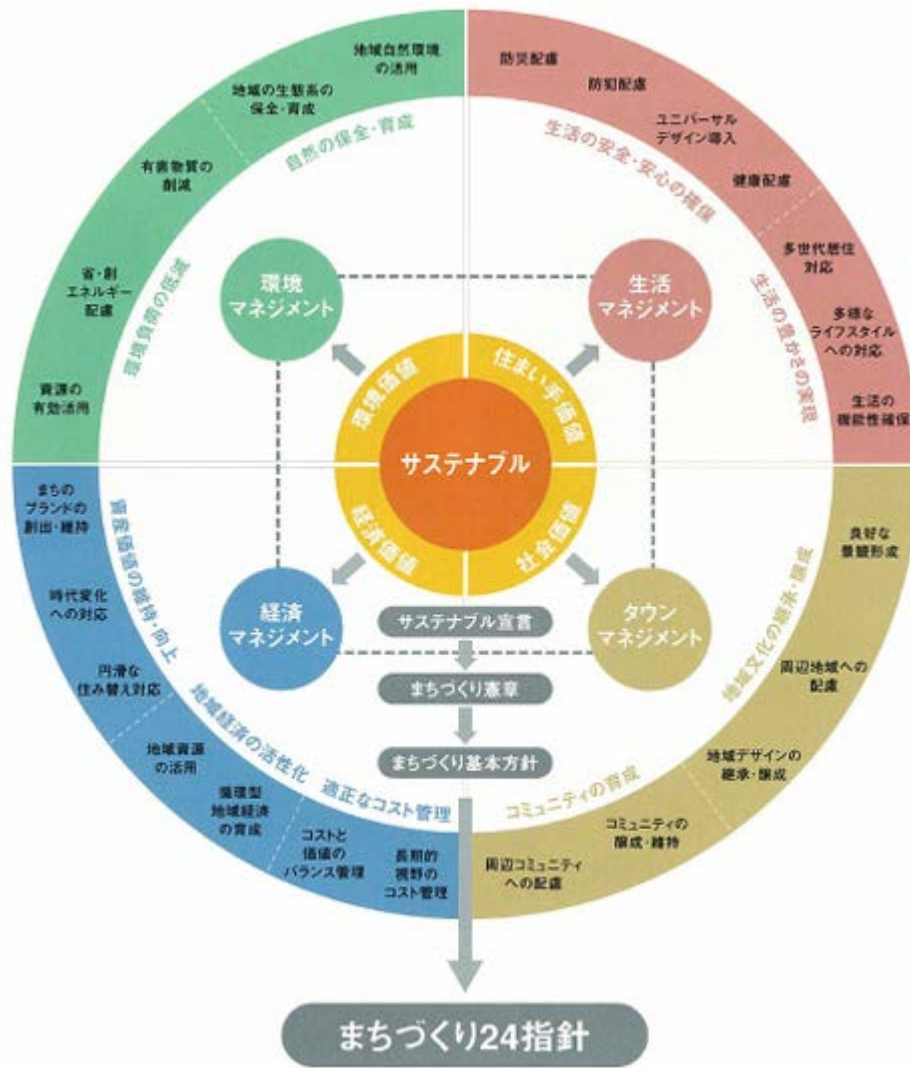
既存住宅団地のコミュニティ活性化を目指した取り組み



## 持続可能なまちを実現する「まちづくり憲章」

当社は、2005年に住宅メーカーとして未来への責任を果たすために、「まちづくり憲章」を制定しました。これは当社のまちづくりの中で培われてきたさまざまなノウハウを、持続可能性という考えに基づいて改めてまとめたものです。大きくは当社が考える4つの価値（環境価値・経済価値・社会価値・住まい手価値）をベースにした「環境マネジメント」「経済マネジメント」「タウンマネジメント」「生活マネジメント」という4つの視点を持ち、「まちづくり基本方針」や具体的な24指針を考慮しながらまちづくりを進めています。

まちづくり憲章  
人がいつまでも安心して  
豊かに暮らしていくために  
かけがえのない地球の自然と環境をまもり  
地域の文化とコミュニティを育み  
地域経済の活性化に貢献するとともに  
まちの資産価値を守ることが  
私たちの願いです。  
積水ハウスは社会の責任ある一員として  
住まいとまちがつくりだす住環境を  
人の大切な生活基盤と受け止め  
まちづくりを通して  
持続可能な社会の構築に  
寄与することを目指します。

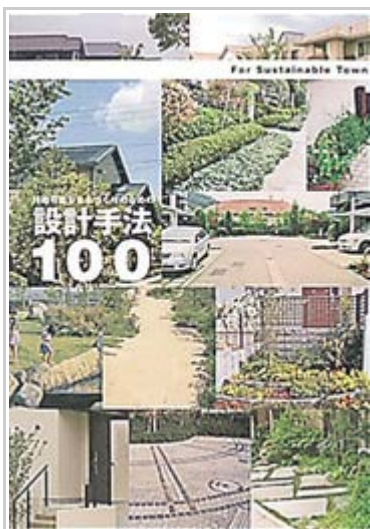


4つのマネジメント	指針	解説
生活マネジメント	防災配慮	火災・風水害・地震等の災害に対して、強いまちをつくれます。
	防犯配慮	犯罪企図者の接近や徘徊行為の防止、自衛力の強化等によりタウンセキュリティを高めます。
	ユニバーサルデザイン導入	子どもから高齢者まで年齢差や個人差にかかわらず、誰にでも暮らしやすい基盤を整備します。
	健康配慮	健康を阻害する要因を排除し、心身共に健全に暮らせる住環境を創出します。
	多世代居住対応	特定の世代に著しい偏りがなく、幅広い年齢層が共存するまちを目指します。
	多様なライフスタイルへの対応	多様なライフスタイルを持つ人々が、一つの地域社会の中で共存するまちづくりに努めます。
	生活の機能性確保	交通基盤の整備、生活利便施設の充実により、日常生活の機能性を確保します。

タウンマネジメント	良好な景観形成	一定のデザインコンセプトに基づいた、美しいまちなみを形成します。
	周辺地域への配慮	周辺地域の良好な生活環境を維持し、親和を図ります。
	地域デザインの継承・醸成	特色ある歴史・意匠・素材を継承し、地域文化を醸成します。
	コミュニティの醸成・維持	コミュニティの核となる場をつくり、住民参加を前提とした自治活動の仕組みづくりを支援します。
	周辺コミュニティへの配慮	コミュニティ施設の開放・地域の行事等への参画によって、周辺との交流を促進します。
経済マネジメント	長期的視野のコスト管理	維持管理しやすい計画や仕組みをつくり、長期的な視点でコストバランスに配慮します。
	コストと価値のバランス管理	初期投資と魅力的な付加価値づくりとの、適正なバランスに配慮します。
	循環型地域経済の育成	地域経済の活性化のために、地域サービス・地場産業等を活用します。
	地域資源の活用	周辺地域で産出する資源を、建築や外構材料として活用します。
	円滑な住み替え対応	ライフステージ等の変化に伴う住み替えを活性化するための仕組みや、仕掛けを整備します。
	時代変化への対応	新たな時代の動きにも柔軟に対応できるよう先端技術の導入等、時代の潮流をとらえる仕組みを整備します。
環境マネジメント	まちのブランドの創出・維持	時と共に成熟し、居住者が愛着を持てるまちを創出することにより、まちの品位とブランドを確立します。
	資源の有効活用	3Rの推進と再生可能資源の活用により、資源循環を推進します。 3R(reduce・reuse・recycle)
	省・創エネルギー配慮	地域におけるエネルギーの消費を抑え、自然・未利用エネルギーを活用します。
	有害物質の削減	有害物質による大気・水・土壌の汚染を防止します。
	地域の生態系の保全・育成	地域に自生する多様な生物の安定した生息環境を、保全し育成します。
	地域自然環境の活用	日照・通風・水資源等、地域の自然の恵みを積極的に活用します。

## 「持続可能なまちづくりのための設計手法100」

「まちづくり憲章」のビジョンを具体化するツールとして作成された設計図書。単なる技法だけでなく理念も盛り込みながら計画のポイントを記述すると共に、実例を中心に写真、図表なども多く掲載し、「まちづくり」手法がわかるように構成しています。



## 「ひとえん」づくりによるコミュニティの醸成

人口減少や少子高齢化などが進む中、高齢者への生活支援、介護・育児に関する相互扶助地域、治安の向上や災害時対応など、顕在化するさまざまな課題への対応がコミュニティに求められています。当社では、まちづくりの際に「コミュニティの育成」に重点を置き、住まい手とともに成長・成熟していくまちのコミュニティづくりを推進しています。住民間との豊かな関係を形成していくことを目指し、積水ハウスのまちにおけるコミュニティを「ひとえん」と名付け、取り組んでいます。

中でも、「ひとえん」を始めるきっかけづくりとして有効なイベントである「隣人祭り」を積極的に展開しており、2009年の開催以降、全国各地の団地で延べ179回、開催しています。（2011年は83回開催）



2011年に開催された「隣人祭り」の様子

### ※「隣人祭り」とは…

「隣人祭り」は、同じ地区に住むご近所同士がオープンスペースに食べ物を持ち寄って交流を深める市民運動で、フランスのバリで始まり、日本でも広がりがつつあります。コミュニティ形成に有効な手段であると認識し、住民主体の自発的なイベントとして「ひとえん」づくりのメニューに加えました。住民の方にも可能であれば準備段階から参加していただき、必要に応じてテント貸し出しなどのサポートを行いました。

## 機能の異なる2つのタイプのコミュニティ

「ひとえん」は、機能の異なる2タイプのコミュニティで構成されます。当社は暮らしの基盤となる「生活必需コミュニティ」が基盤となり、「楽しみ・喜びをつくる共楽コミュニティ」が自然発生する状況を「ひとえん」と名付けました。

### 暮らしの基盤となる 生活必需コミュニティ

- 安全・安心の確保（防犯、災害対応）
- 地域の問題解決
- 利便性の向上
- 地域の魅力を高めるものや空間の持続（まちなみ保全、自然の保全、育成等）
- もしもの時の住民同士の助け合い

### 楽しみ・喜びをつくる 共楽コミュニティ

- 生活の豊かさの実現
- 他者との交流が深まる
- 生きがい生まれる
- 地域文化の創出・継承

生活必需コミュニティが基盤となり、  
共楽コミュニティが自然発生する状況が  
「ひとえん」

## 3つの視点を体系化し、良質なコミュニティづくりに寄与

当社はこの「ひとえん」を、住宅メーカーとして直接関与できる「場づくり」、コミュニケーション活性化のための「きっかけづくり」、まちの管理などを担う「組織づくり」の支援という3つの視点から考え、まちのコミュニティ形成に寄与していきます。

良質なコミュニティづくりのためには、普段のご近所付き合いができる場づくりと、そこで生まれる住民の方の会話のきっかけづくりが必要で、さらにコミュニティの継続のためには、きっかけづくりで生まれた住民同士の関係を維持しながら、まちの管理を行う組織づくりが必要になります。

当社は、まちづくり基本方針のコミュニティに関する部分について、これまでのまちづくりの実績で培ってきた経験やノウハウをもとに「ひとえん」として体系化し、積水ハウスのまちで「コミュニティ育成支援メニュー」として設定しました。また、きっかけづくりと組織づくりを担う「まちづくりアドバイザー」も配置し、コミュニティの成熟段階に合わせて適材・適時、良質なコミュニティづくりをサポートしています。

### 「ひとえん」づくりを3つの視点で体系化

#### 「ひとえん」の舞台となる 「場」づくり



住民同士が出会い、集う場(空間)づくりや、わがまち意識を醸成する愛着空間づくりを行います。(維持管理ルールも含みます)

- 一つの庭からまちを育てる「つながる庭」
- まちに点在する集まり場「いどばたスペース」
- さまざまな活動ができる「コモンプラザ」「コモンパーク」
- わがまち意識を醸成する「まちの顔」

#### 「ひとえん」を始める 「きっかけ」づくり



住民同士が出会うイベントの実施や、コミュニティ活動の声掛けなどのきっかけづくりを行います。

- 食事系  
(食事会・隣人祭りなど)
- 花緑系  
(植樹祭・ガーデニングイベントなど)
- 維持管理系  
(公園の草刈り・住まいのお手入れセミナーなど)

#### 「ひとえん」の核となる 「組織」づくり



コミュニティの代表として、住民の意見をまとめる組織の設立サポートや、加入促進を行います。

- 自治会
- 管理組合
- 建築協定委員会

埼玉県深谷市にある戸建分譲地「コモンガーデンときわブリックスアベニュー」では、ひとえんを始める「場」づくりとして、コミュニティベンチを私有地内にいくつか設置し、緑を感じながら住民同士が会話できる空間を創出しています。住民同士のコミュニケーションの形成に役立てながら、プランターの置き場としても活用できます。

また、三重県桑名市にある「コモンステージ陽だまりの丘」では、「ひとえん」を始める「きっかけ」づくりとして、「隣人祭り」のほか、オーナーズイベントを定期的開催。住まいのお手入れ塾や木工教室などを実施しています。





コミュニティベンチ



オーナーズイベントの様子

## 安全・安心・快適なまちなみ・コミュニティを体感できる「まちなみ参観日」

当社では、「まちづくり憲章」に基づくまちづくりや、「5本の樹」計画の庭づくり、安全・安心・快適な住まいづくりに関してより多くの方々に理解いただくため、春と秋の年2回、「まちなみ参観日」を全国一斉に開催しています。

2011年度は、春の「まちなみ参観日」では戸建住宅51会場324棟・マンション物件4会場75戸、秋の「まちなみ参観日」では戸建住宅72会場307棟・マンション5会場64戸と、マンション物件も加えたより幅広い住まいをご覧いただけるようにしました。



「まちなみ参観日」の様子

※「まちなみ参観日」とは…

当社は、1977年から「コモンライフ」「コモンシティ」と名付けたまちづくりに取り組んできました。コモン(Common)とは「共有の」を意味する英語で、積水ハウスのまちづくりのコンセプトです。隣人同士のつながりやコミュニティを意識して設計し、緑豊かな共有広場や街路をシンボルとして設置するなど、より豊かな暮らしとまちのあり方への提案は、地域の皆様から高く評価されています。さらに2005年、「サステナブル宣言」に基づき、「将来にわたり持続可能なまちづくり」を目指して、「まちづくり憲章」を制定しました。



このような特色ある当社の取り組み・思想・まちづくり設計を多くの方々に理解していただくため、2006年からは春と秋の年2回、「まちなみ参観日」を全国一斉に開催。ご見学いただく建売住宅の多くは、環境共生住宅※1に認定され、住宅性能評価書※2を取得している物件です。

※1 環境共生住宅：地球環境の保全、周辺環境との親和、健康で快適な居住環境の条件を満たす住宅として、(財)建築環境・省エネルギー機構が認定。

※2 住宅性能評価書：国に登録した第三者機関が、住宅の品質・性能を評価して交付。設計・完成の2段階がある。

## 「経年美化」のまちづくり

当社のまちづくりには、歳月を重ねていくごとに美しくなる「経年美化」の思想が貫かれています。「まちづくり憲章」「まちづくり基本方針」「まちづくり24指針」は「持続可能なまちづくりのための設計手法100」をはじめとするさまざまなマニュアルに、地勢の生かし方や斜面緑地の保全についてなどが具体的に示されています。

「経年美化」のまちづくりとは、劣化しない素材を選んで耐久性の高い施工方法を採用すること（ハード面）と、まちが完成した後の運営と環境との調和を図る循環型の暮らし（ソフト面）とのバランスによって成り立ちます。

資産価値を求めるばかりではなく、地域文化とコミュニティをはぐくみ、さらに、地域生態系本来のバランスを基本とし、将来にわたってすべての人が快適に暮らせる持続可能な「まち」であること。それが当社の目指す「経年美化」のまちづくりです。

### コモンステージ天神の杜（長野県上田市）

エントランス広場から、街の中央にあたるポケットパークへとつながるメインストリートに、変化に富んだ植栽計画を施しています。主幹道路沿いには、ドライバーの注意を促すための工夫として、道路中心部にJT跡地にあった愛着ある樹木を移植し、交差点にはイメージハンプが設けられています。また、シンボルツリーを中心に、ベンチや照明などを配した憩いの小公園を設けており、団地に住まう方々のコミュニティスペースや散歩中の休憩所として利用されるなど、コミュニティ形成に活用されています。



### シンフォニアはるひ野（神奈川県川崎市）

大景木と生垣が並木道のように列樹されることで、整然としたフォーマルな景観を創出しています。ゲートツリーには常緑広葉樹を配置し、人々を迎え入れ、街の各所にはアイストップとしてさまざまな景観樹を配置しています。時間と共に美しい景観を醸成し、季節の移ろいを感じながら暮らすことができます。はるひ野地区の美しく潤いあるまちなみを守り、育てていくために定められているガイドライン「はるひ野まちなみ協定」に基づきながら、開放感あふれる丘の上に美しく安心して快適なまちをトータルデザインしています。



## 「n×豊か」のまちづくり

「n×豊か」とは、まちづくりの際に隣地の庭(緑)や周辺環境との“つながり”を考慮しながら配棟・植栽計画を行い、自然(nature)とつながる住まいづくりを複数棟(n棟)にわたり行うことで、個々の暮らしの快適さと住環境の豊かさをn倍に増大させるというまちづくりのデザイン手法です。

「n×豊か」のポイントは個から始めて「豊かな住まい」と「豊かなまち」を同時に作り出す、「気候」「景観」「利用」の3つの「つながり」です。そのためには団地竣工時だけでなく、3つのつながりによって生まれる、コミュニティが土台となり、共通の価値である「豊かさ」を継続していくための活動が重要になります。

当社は、すでにこの「n×豊か」のデザイン手法をとり入れたまちづくりを「コモンガーデン仲町台」(神奈川県横浜市)、「コモアしおつトリコパーク」(山梨県上野原市)、「パークプレイス大分公園通り ティエラポール」(大分県大分市)の3つの分譲地で展開しています。

### 「コモンガーデン仲町台(神奈川県)」

植栽の管理について、戸建団地では珍しい「風とみどりの憲章」を2009年に締結し、各区画の植栽を共有財産として管理していくことを決めました。植栽の剪定や施肥などについても団地全体で発注することにより、個々の経済的負担を軽くして、永続的にまち全体の「豊かさ」を維持できるようにしています。

### 「コモアしおつトリコパーク(山梨県)」

「n×豊か」のコンセプトによる計画を効果的に住民の方々に共有できるよう、2010年の夏に「夏の暮らし改善セミナー」を開催し、夜間の外気蓄冷やすだれや、グリーンカーテンによる日射遮蔽の効果を体感いただきました。

#### ■コモアしおつホームページ

<http://www.sekisuihouse.co.jp/bunjou/shiotsu/about/overview.html> 

## Rule 1 『気候』のつながり

熱的な快適性を高めるデザインルール。

緑が持つ放射熱抑制効果と冷気生成効果を生かし、心地よい風を室内に取り入れるように、窓先から庭、そしてその先の緑地へと、緑が連続するように設計します。



各棟の庭がつながり、クールスポットが生まれる。また接道部の緑は、道路からの熱放射を遮る。二方向の緑とのつながりが風を生みだす。

## Rule 2 『景観』のつながり

景観性を高めるためのデザインルール。

隣地や周辺環境との緑の連鎖により、窓から眺めた風景がどこまでも奥深く続いて見えるように、窓先の緑の配置を設計します。



隣地の緑が重なり合い、奥行のあるゆたかな景観が生まれる。

## Rule 3 『利用』のつながり

生活領域を外へと広げるためのデザインルール。

室内の生活領域を外へ拡張させるため、ウッドデッキなどの中間領域を生かすように設計します。個々の生活領域がまちへ広がることにより近隣住民間のコミュニティが形成されます。



屋外空間と屋内空間をつなぐ中間領域は、生活領域をまちへと拡張させる。

## 賃貸住宅「シャームゾン」のまちづくり

1棟の中に複数の住戸が計画される賃貸住宅では、1棟が小さなコミュニティとなります。複数の賃貸住宅で構成されるシャームゾンタウンではさらにコミュニティが広がります。賃貸住宅では資産運用としての収支バランスが重要になりますが、安全・安心で快適な住戸計画、資産価値の高い住棟計画、良質なコミュニティが形成された賃貸住宅では、入居者とオーナー双方の高い満足が得られます。積水ハウスでは戸建住宅事業で培ったさまざまなノウハウをもとに、魅力ある賃貸住宅「シャームゾン」を提供しています。

### 「シャームゾンフェスタ」を開催

2011年3月4日(金)・5日(土)・6日(日)の3日間、全国300会場で一齐に「シャームゾンフェスタ」を開催しました。魅力にあふれたシャームゾンを実際の敷地内でご体感いただける、オーナーの皆様のための現地見学会です。全国各地に建つシャームゾンの建築実例を通して、敷地を有効に生かす工夫や、入居者から選ばれる外観やプランニング、設備仕様などをご覧いただくことができます。

### アヴァンティ兵庫(佐賀県佐賀市)

アプローチから奥に連なる緑に輝く中庭が印象的な3階建の物件。芝生を敷きつめた空間のまん中に、シンボルツリーとして「5本の樹」計画でもおなじみのコブシが植樹されています。緩やかな小径の脇にはベンチも置かれ、ファミリー層を中心とする入居者たちの憩いの場となっています。ちょうど建物が中庭を囲む形となっているため、周辺道路の騒音や外部からの視線も気にならない、静かなプライベートゾーンとなっており、子どもを遊ばせる際も安心です。また、長い歴史を感じさせるシラカシをはじめ、当時の庭にあった数々の樹を生かした植栽計画が施されています。



### やわらの杜(東京都練馬区)

500坪を超える広大な敷地に、2棟全20世帯の賃貸住宅を計画。建物の間には、入居者のためのコミュニケーション空間「コモンスペース」が設けられ、「やわらの杜」の入居者同士がふれあいを楽しんだり、ペットと自由に遊べる場所として活用されています。また、散歩から帰ってきたペットの足を洗うのに便利な「シャワーシンク」も設置。安全性に配慮したオートロックセキュリティシステムをはじめ、太陽光発電、オール電化などの先進システムを導入するなど、入居者の心をとらえる高いクオリティを装備しています。一般的に入居率が伸び悩みがちな1階住戸には、太陽光発電からの電力を分配し、自家発電による光熱費削減メリットで魅力を増しています。



## THE RESIDENCE(東京都文京区)

建物はまちなみに溶け込むよう、落ち着いた色合いで道路より建物地盤を低く計画しながら、既存の庭木や庭石を極力再利用し、そのほかにも山採りの木や石を用いています。地域に親しまれた樹齢約70年のソメイヨシノを残すことを前提に、近所の名園、椿山荘をモチーフに野山の自然を再現することに努めました。また、太陽光発電パネルや次世代省エネルギー仕様、光触媒塗装を施すなど、技術面でも地球にやさしい環境への配慮がなされています。

(2011年 第6回シャーマゾン作品コンペ 最優秀賞)



## BOA SORTE(大阪府大阪市)

大阪市内での旧家の建築事業。時代を継承することをテーマに掲げ、敷地にあった石積み・敷石・既存樹等を再利用し、アプローチ計画がなされています。屋上への太陽光発電パネルの設置(20kW: 自宅と共用部に供給)、地下ピットでの雨水再利用計画等で環境への負荷を減らしています。

(2011年 第6回シャーマゾン作品コンペ 特別賞)



## マンション・都市開発におけるまちづくり

### 住まい手側の視点で提案を行う分譲マンション

当社はこれまで培ってきた戸建住宅の住まいづくり、プランニング、そしてまちなみ・景観づくり等をベースに、住宅メーカーがつくる分譲マンションであることを意識しながら、常に住まい手側の視点で提案を行う分譲マンション「グランドメゾン」を展開しています。

戸建住宅同様、時を経るごとに愛着や深みを増し、住まいやまちなみの価値を高めていく「経年美化」の思想や、地域の気候風土に適した在来種樹木を植える「5本の樹」計画を取り入れ、分譲マンションを「集合住宅」ではなく「住宅集合」といった発想で、住まい手一人ひとりのライフスタイルが浮かび上がる住まいが集まったマンションづくりを目指しています。

### グランフロント大阪オーナーズタワー（大阪府大阪市）

「うめきた先行開発区域プロジェクト」Cブロックに建設中のマンション「グランフロント大阪オーナーズタワー」は、大阪梅田という利便性の高い都心部にある分譲マンションです。防犯・安全性能の強化はもちろん、自然との共生を基本とする街路・空間設計や動線設計を通じた“心地良い回遊性”にこだわり、プライベート性の高いグランドデザインを施しています。次代に継承される緑豊かな植栽計画を実施。太閤千代しだれを植樹したほか、モミジの回廊を演出するなど、日本の美を魅せる花木を中心に四季の彩りを敷地内に添えています。大阪都心立地という利便性をそのままに、豊かな水と緑に囲まれた安らぎのある暮らしを提案しています。



### グランドメゾン白金台（東京都港区）

快適性、経済性、環境への配慮を兼ね備えた「グリーンファースト」の最先端モデルとして先進的な機能を採用。太陽熱であらかじめ温めた水を、各住戸のガス給湯器に供給することにより、給湯にかかるエネルギーの消費を抑え、CO<sub>2</sub>排出量を大幅に削減する太陽熱予熱給湯システムを採用しています。

また細部にまで気を配った季節感あふれる豊かな緑が印象的で、特に東側の通りは、植栽によって通りを広く感じさせるような手法が、まちなみ形成に貢献しているとの評価から第8回「みどりの街づくり賞」を受賞しています。





## 次代に残る価値を創造する都市開発

すべての人が快適に暮らせる社会の構築に寄与する「住環境創造企業」を目指す当社は、住まいという枠組みを超え、「いい“まち”づくり」にあたってこれを社会的使命ととらえ、新しい時代の社会資本の創造に取り組んでいます。都市開発にあたり当社が大切にしていることは、家づくりと同様、「住まい手、使い手、訪れる人、すべての人にとって、快適で満足感のある空間を創造する」ことです。同時に、自然との共生を考えた緑の供給を軸に、時間が経つほどにより美しくなる都市空間・住環境の育成、すなわち「経年美化する都市開発」が重要であり、このことが都市の価値を高め、ひいては社会全体の価値向上につながると考えています。当社は、より良い住環境を追求してきた数多くの経験と実績をもとに、まちと自然の連鎖を創生し、すべての人の幸せと安心をはぐくみ、長期的視点に立って、人や周辺環境と調和の取れた魅力ある都市を創造し、育てることを目指しています。

### ザ・リッツ・カールトン京都(京都市中京区)

「ザ・リッツ・カールトン京都」の外観や内装は日本の伝統と現代的な欧米の様式の融合を図りながら、歴史ある周辺環境にも調和したデザインを取り入れています。総客室数は136室(予定)で、スタンダードルームの平均面積が50m<sup>2</sup>と国内最高水準の広さを誇り、京都はもちろん、日本においても最高水準の高級ホテルに位置付けられます。歴史ある国際観光都市 京都にふさわしい次世代に継承されるホテル建設によって、京都に新たな魅力を付加し、広く関西圏および日本の経済活性化にも寄与しています。(開業時期:2014年春)



※解体前に建築されていた旧ホテルフジタ京都から、昭和のモダニズム絵画の第一人者として知られる猪熊弦一郎の壁画が発見され、猪熊弦一郎現代美術館(香川県丸亀市)へ寄贈しました。

### ガーデンシティ品川御殿山(東京都品川区)

都内屈指の高級邸宅街である御殿山に、約2万8000m<sup>2</sup>にわたる広大な敷地を、2つのオフィスゾーンと2つの住宅ゾーンに分けて開発。近隣のまちなみに溶け込むよう、縦ではなく横へと広がる大規模オフィスビル開発を行っています。「経年美化」するまちづくりを目指す当社の住宅事業全体のコンセプトに基づき、外壁には年月が経つほど風合いが増す天然石の石貼りの外壁を採用。明るい色を使うことで、重厚感がありながらも軽やかな外観に仕上げています。また、オフィス賃室すべてに大規模な超省エネ型LEDグリッド照明を採用。さらに地中熱の恒温性を利用した省エネ技術クールピット、在室人員に応じた必要外気量のみを室内に導入する自動CO<sub>2</sub>制御システム、外気冷房の導入に加え、大規模な屋上緑化、敷地内への樹木植樹(1万7480本)などで、CO<sub>2</sub>の年間排出量の削減を行い、地球温暖化防止に貢献しています。(竣工:2011年2月)



## 国際事業におけるまちづくり

当社はこれまで培ってきた工業化住宅の高い品質と環境技術を生かした住まいづくり、まちづくりを世界市場で展開しています。政府機関、現地のデベロッパー、ビルダーと連携し、相乗効果を持たせながらグローバルに事業を推進しています。

### オーストラリアでのまちづくり

オーストラリアでは、既存プロジェクトの「Wentworth Point(ウエントワースポイント)」「Camden Hills(カムデンヒルズ)」「Ripley Valley(リプリーバレー)」「Coolum(クーラム)」「Serrata(セラータ)」と並行して2011年より、シドニー中心部に位置する「Central Park(セントラルパーク)」のプロジェクトにも参画しています。2007年から始まったこのCentral Parkプロジェクトは、フランスとイギリスの有名な建築家、ジャン・ヌーヴェルとノーマン・フォスターの設計を採用し、約7年をかけ、5万8000m<sup>2</sup>の土地を開発し、最終的には延床面積21万3500m<sup>2</sup>の住宅とオフィスおよび商業の複合施設開発を行います。

プロジェクトを進めるにあたり新しい建物を建設するという目的だけでなく、既存の建物を一部残すことによってその歴史や環境と共生し、さらに周辺エリアを魅力的にすることも視野に入れています。具体的な例として、敷地内にある昔ながらの街並みを象徴するビール工場の一部は商業施設として再利用されます。

オーストラリアではグリーン建築協議会による「グリーンスター」という評価制度があります。当社ではCentral Parkプロジェクトで一番高い評価である、6スターを取得できるよう取り組んでいます。このグリーンスターの高い評価を得るために敷地内の温室効果ガスの排出削減、共用空間には太陽光発電設備の設置採用を予定しています。また、壁面緑化の設置、敷地内の雑排水再利用設備やトリジェネレーション設備(熱や電気だけでなく二酸化炭素も有効活用するエネルギー供給システム)によって、敷地内の水道利用を最小化し、余った水や電力を周辺設備に送り共有することもできます。まさにエネルギーの自給自足をかなえる最先端の開発プロジェクトです。



「Central Park(セントラルパーク)」プロジェクト(完成予想)

### シンガポールでのまちづくり

シンガポールでは郊外の住宅開発「Boathouse Residences(ボートハウス・レジデンス)」をはじめ、地下鉄駅と直結型の複合開発「Punggol Watertown(プンゴル・ウォータータウン)」、緑と水の共生をコンセプトとした「Hillsta(ヒルスタ)」に地元デベロッパーとの共同事業として参画しています。

シンガポールならではの住文化やまちづくりを踏襲しながらも、「日本らしさ」「積水ハウスらしさ」のエッセンスをちりばめ、従来の住まい方に付加価値を実現する開発に取り組んでいきます。積水ハウスのまちづくりの思想、住まいづくりのノウハウにより、より豊かな生活の質および良好なコミュニティ醸成に寄っていきたくと考えています。

「5本の樹」計画のようなランドスケープの考え方から当社の培ってきた環境への取り組み・考え方まで、当社の経験をいかして新しい住環境を創出すべく、JV



「Punggol Watertown(プンゴル・ウォータータウン)」(完成予想)

パートナーと開発を進めています。特に当社の歴史の中で成熟してきた生活空間における細やかな配慮というものを市場に浸透させていくことは当社国際事業の使命であり、着実に実案件で実践していくことを目指しています。当社ならではの住まい手目線のいえづくり、まちづくりをシンガポールに発信していきます。

## アメリカでのまちづくり

当社は、従来のバージニア州、テキサス州、ワシントン州のプロジェクトに加え、新たに2011年12月より、テキサス州、フロリダ州、ノースカロライナ州をはじめとした米国における複数の開発プロジェクトにコミュニティディベロッパーとして参画しています。これらのプロジェクトの多くは、現地のディベロッパーが開発を行っていたものですが、従来ある自然や歴史的建築物を生かして公園やトレイルを設置し、それらを利用して住民の方々がトレッキングを行ったり、ロードレース等のイベントを開催するなど、サステナビリティに配慮するとともに、豊かな自然環境の中で生活を営むことができるまちづくりが行われています。

今後は、従来の開発計画を引き継ぐとともに、当社が日本において培ってきた環境に対する取り組みやノウハウを事業パートナーとともに精査し、米国における既存のノウハウと統合することで、積極的かつ具体的に当社の環境に対する価値観を現地に根付かせていきたいと考えています。



「Cinco Ranch (シンコ・ランチ)」  
(テキサス州)(完成予想)

## 中国でのまちづくり

中国で進める複数のプロジェクトのひとつとして太倉市でマンション事業を進めています。太倉市は上海市中心部より北西に約50km、蘇州市中心部より約50kmの距離にあり、上海市中心部から最も近い都市です。当該敷地は太倉市の東側に位置しています。太倉市の都市建設は東側へ発展してきており、当該敷地(敷地面積7万8746m<sup>2</sup>、マンション511戸、2012年7月着工予定)はその中心部にあります。

当プロジェクトでは、「安全・安心・健康・快適」という住まいづくりの考え方を基本に、中国の文化や生活習慣の違いを考慮し、住まい手の立場に立った住まいを計画。化学物質の放散が少ない建材の使用や、充実した収納スペースの提案、生活動線を考慮したプランニングなど、機能的で豊かな室内空間を提供します。

また、環境に配慮した未来型のまちづくりに向け、共用施設とマンションの一部の屋上を緑化し、緑あふれるランドスケープを実現することで、住まい手だけでなく、その周辺地域への波及効果も考慮した快適な住環境を提案していきます。南北通風を考慮した住戸プランを持つそれぞれの住棟が、風と水の流れをイメージしてやわらかい曲線を描くように配棟され、建物自体に動きのある斜めラインを創り出すなど、環境面に配慮し、遠くからでも視認性の高いランドマークとしての役割を担います。



太倉市のマンション計画(完成予想)

スマートな技術を生かした、持続可能なまちづくり「スマートコモンシティ」

これからの日本においては、戸建請負だけでなく「まちづくり」においても、限られたエネルギーを大切に使いながら、地震災害に強く、環境に優しく、快適な暮らしを実現する、持続可能な社会づくりが求められるのは言うまでもありません。当社では2011年積水ハウス独自のスマートタウンプロジェクトを立ち上げました。多くの場合、スマートタウンはエネルギーについて、それも供給者側の視点で語られていますが、当社ではまちの住民、生活者の視点で、その暮らしのメリットも考慮しながらの構想としているのが特徴です。そのコンセプトは何よりも「災害に強いまち」を目指して、1:安全・安心 2:エネルギー 3:見守り 4:健康・快適、の4つのキーワードで表わされるような、誰もが「住んでよかった」と感じる豊かな暮らしを実現します。具体的には積水ハウスのスマートハウス「グリーンファースト ハイブリット」を基本に、前述の「省エネ・防災住宅」にある国土交通大臣認定の制震システム「シーカス」の採用や空気環境配慮仕様「エアキス」、またこれまで数々の分譲地において住民のコミュニティ形成のための有効な仕掛けづくり「ひとえん」、まち全体での共同防災体制づくりなど、これまでの住宅建築技術やまちづくりのノウハウを集大成したスマートタウンの構想としています。もちろん、まち全体で電気エネルギーの自給率を高めることや、近隣への電力供給による電力消費ピークカットへの貢献、同時にできる大幅なCO<sub>2</sub>排出量削減による環境負荷低減など、環境対応パフォーマンスの高いまちづくりを目指すことは言うまでもありません。世代を超えて愛されるまち、社会資本として機能できるまちを残していきたいと当社は考えています。

スマートコモンシティのコンセプト



### 事例1:スマートコモンシティ明石台(宮城県)

全764区画(うち当社所有は431区画)の大型団地開発です。震災後、県内初となるこの取り組みは東北復興の第一歩として位置付けられ大きな注目を集めています。計画戸数は431戸、全棟太陽光発電を搭載し、うち20%を燃料電池と蓄電池も装備した先進のスマートハウス「グリーンファースト ハイブリット」で構成する計画です。「防災・防犯のまち」「環境配慮と自然エネルギー活用」「まちの財産となる景観づくり」「コミュニティのあるまち」「健康・福祉・安全に配慮したまち」の五つを基本として開発計画を推進しています。



※開発面積/39.9m<sup>2</sup>・総区画数764区画(うち積水ハウス所有431区画)・想定人口2650人

### 事例2:スマートコモンステージけやき平(茨城県)

茨城県古河市に位置する「古河ニュータウンけやき平」は全549区画の大型団地。この一画に新たに全67区画の「スマートコモンステージ」を開発します。全棟太陽光発電と燃料電池によるダブル発電とEVコンセントを装備したスマートハウスの街区で、うち10棟はさらに蓄電池も装備した先進のスマートハウス「グリーンファースト ハイブリット」を計画。ここではまち全体のエネルギーの自給自足だけでなく、近隣への電力供給も可能にする「発電所」として機能するまちを目指し67世帯で年間85世帯分の電力をつくる能力を備えます。太陽光発電で夏の日中は近隣へ電力供給を行い、冬は燃料電池の発電で夕刻からのだんらん時に購入電力を抑えピークカットに貢献します。同時に年間218トン(樹齢50年の杉の木1万5600本相当)のCO<sub>2</sub>排出量を削減し地球温暖化防止にも貢献します。

このプロジェクトは国交省の省CO<sub>2</sub>実現性に優れたリーディングプロジェクト支援制度「平成23年度第3回住宅建築物省CO<sub>2</sub>先導事業」に採択されています。

※開発面積/2.44万m<sup>2</sup>・総区画数67区画・2012年3月3日分譲開始



日中、近隣への電力供給ができる「まちの発電所」を目指す

### 事例3: 福岡アイランドシティ「CO<sub>2</sub>ゼロ街区」(福岡県)

官民一体となって開発が進む21世紀モデル都市「福岡アイランドシティ」内に、スマートハウスの「CO<sub>2</sub>ゼロ街区:178戸」開発が進行しています。積水ハウスと社団法人九州住宅建設産業協会が共同事業主として、福岡市、九州大学、西部ガスの協力という産官学で進めるプロジェクトで、国交省の省CO<sub>2</sub>先導事業にも採択されています。全戸に大容量太陽光発電、7割以上に燃料電池も加えたダブル発電住宅、さらに一部住戸は蓄電池システムも加えた「グリーンファーストハイブリット」で計画されています。

※2012年秋 まちびらき予定



## 既存住宅団地のコミュニティ活性化を目指した取り組み

近年、暮らしの利便性を求めて、都市に移り住む生活者が増加する一方で、かつて都心部の人口増加の受け皿として開発された近郊～郊外の住宅団地では、住民の高齢化、空き家や空き地の増加による過疎化・空洞化などが顕在化し始め、社会問題になっています。

当社は、2010年に大阪大学と「既存郊外住宅地の再構築研究」を開始し、「組織づくり・人づくり」「場づくり」「資産価値の維持向上」「経済性・快適性の向上」を目標として、既存団地の再生に関する産学協働での取り組みを開始しました。2年目となる2011年は、2010年度に実施した住民アンケートの結果に基づき、「タウンマネジメント」「生活マネジメント」「環境マネジメント」「経済マネジメント」という視点で8つのワーキンググループに分かれて、「空き家のコミュニティスペース活用」などの再生メニューを企画しました。今後は対象とする団地住民の方と協議を行い、再生メニューの検証を進めていく予定です。

既存団地の再生を考える4つの視点と8つのワーキンググループ

