

提案名	スウェーデンハウス「快適性が持続する家」プロジェクト	部 門	住宅の新築
提案者	スウェーデンハウス株式会社	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
概 要	輸入住宅による、多項目にわたる総合的な提案。		

■概 評

再販・住み替えサポートなどの流通促進の取組みを強化していることを評価した。

■ 提案の基本的考え方

快適性、省エネ性、経済性をバランス良く持続させることで、資産価値を高めライフサイクルCO<sub>2</sub>を削減する。

環境負荷が小さく、我慢をしなくても居住時のCO<sub>2</sub>発生を減らせる性能と、高い耐震性能、汎用性の高い空間造りを新築時に行う。次にそれを持続させるために、住まい手とのコミュニケーションを重視した維持管理のシステムを構築し、将来の売却や、賃貸をも支援することで資産価値の高い住宅としていくことに取り組むこととした。



■ 提案内容

1. 環境性能（環境負荷が小さく、我慢をしないで居住時のCO<sub>2</sub>発生を減らせる住宅）

- ・断熱仕様計算による設計品質：Q値 1.4(W/m<sup>2</sup>・K)以下  
気密測定確認による施工品質：C値 1.0(cm<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)以下をそれぞれ計算、測定により確認する
- ・「CASBEE-すまい戸建」環境性能の総合的評価：Sランク（BEE値 3.0以上）

2. 耐久性の向上

植林計画による木材は持続可能な資源であり、乾燥と的確なメンテナンスにより長期間使用できる材料である。劣化等級3に加えて、特に木部の劣化対策を積極的に行う。

乾燥材や、効果の持続性がある木材保存剤を使用し、1階根太には乾式加圧注入材を使用する。

### 3. 耐震性能（大地震でも倒壊せずに住み続けられる住宅）

- ・耐震等級を2以上とする
- ・内部耐力壁面材にも合板を使用し壁量を算定する（石こうボードの耐力は余力と考える）
- ・独自の金物補強基準により耐震性能を高める

### 4. 良質な住空間（快適空間実現のための設計コードの策定と遵守）

今回の応募は注文建築であり、動線計画、通風、収納、インテリアについては個々の要求を都度ひとつひとつの方向にまとめる必要がある。その過程で今回のコンセプトを遵守するために設計コードを策定した。設計コードの運用により目標とするCASBE E評価を実現する。

### 5. 価値を持続させる仕組み

#### ①オーナー専用サイト（双方向情報ツール）の運用内容

- ・住まい手別に住宅履歴情報とメンテナンス情報を開示すると共に情報を得る
- ・家ごとの修繕計画の提示とメンテナンス時期のお知らせ
- ・メンテナンス用品、季節のお手入れ、ハウスクリーニングなど双方向の情報交換
- ・リモデルに関する双方向の情報交換
- ・転売後の情報管理（当初の保証と50年間の無料定期健診を転売後も継続）

#### ②住宅履歴情報として性能、維持管理に係わる書類を共有情報として管理する

#### ③維持管理を容易にする建材、納まり、修繕技術の採用

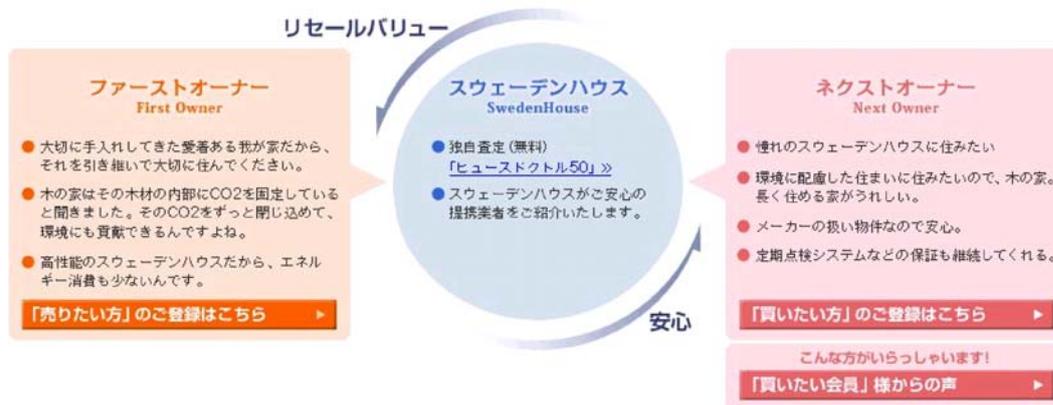
- ・50年以上の耐久性が期待される外壁材、屋根材を使用
- ・外壁と窓が分離して交換できるシステムを採用
- ・ヘッダー配管、ユニット配線を採用
- ・自社で蓄積された木部補修技術によるメンテナンスのメニュー化

#### ④「リセールサポートシステム」、「リロケーションサポートシステム」の運用

## リセール

### 家を売りたいオーナーとスウェーデンハウスを買いたい方との出会いの場

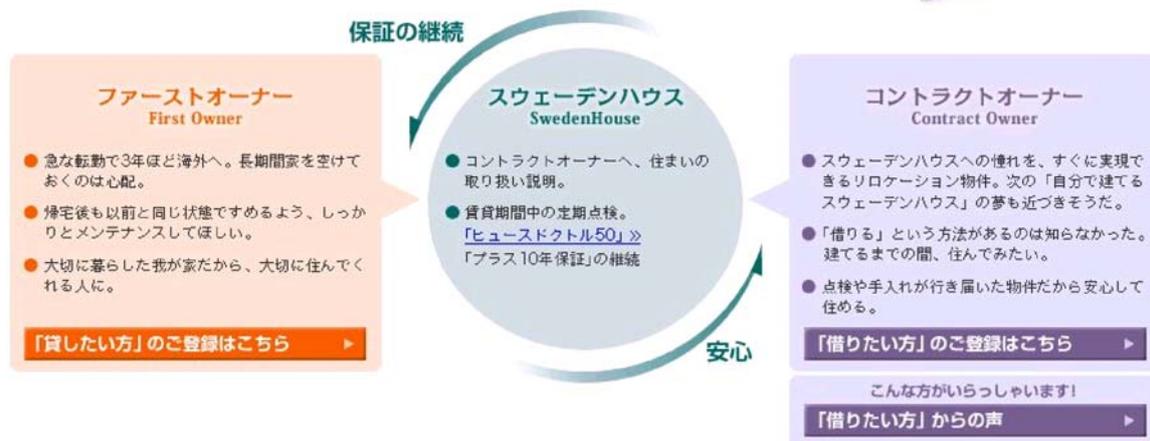
スウェーデンハウスの「リセール」は、独自の査定をし、メンテナンスの履歴とともにファーストオーナーからネクストオーナーへと引き継ぎます。日本初の50年間無料定期健診システム「ヒュースドクトル50」が継承されるのも家の価値を下げない理由の一つです。欧米に中古住宅という概念がないように、厳しい気候風土のスウェーデンで生まれたスウェーデンハウスだから、日本でも100年住み継いでいただける安心と満足の引き継ぎをします。「売りたい」方も、「買いたい」方もこちらでご登録ください。



## リロケーション

### 家を貸したいオーナーとスウェーデンハウスに住みたい方との出会いの場

スウェーデンハウスの「リロケーション」は、長期間の留守等により家を貸したいファーストオーナーと、一定期間そこにお住まいになりたいコントラクトオーナーをつなぐシステム。コントラクトオーナーには事前に快適な住まいの状況を説明します。また、専門の提携賃貸管理会社をご紹介しますので、「貸す方」「借りる方」も安心です。まずはこちらからご登録を。



## 6. 「快適性が持続する家」の普及促進

超長期住宅は長期維持可能な住宅と、住まい手の持続させる意思が合わさって実現される。掲げるビジョンと生活者意識のギャップを埋めるためには、実際に見て、さわって、住んでみて、考えることが重要となる。採択された技術は販売用展示場により公開するだけでなく、宿泊体験が出来る施設として一般に公開する。

### ■提案者からのコメント

良いものを長く使っていくという考え方は、本来日本に根付いていたはずであるが、現在は欧米から学ぶところが大きい。欧米では土地が安いために上物の価値が重要になる。そこで実践されているのは、売り易い、貸し易いということを念頭に置いた汎用性のあるプランと部材の規格化の推進である。加えて価値を持続するための住まい手の意識に違いがある。

今回は、ディテールとして技術的に良いものを揃えておくということに留まらずに、メンテナンスと将来の流動性に対応するシステムを整備した。また、設計時にも設計コードを運用することにより、最終的にお客様の希望とするプランに落ち着くにしても、超長期での使用に適した設計提案を行うことを心がけている。同時にCASBEEの最高ランク取得を条件としており、コミュニケーションツールとして設計提案との相乗効果を期待している。ライフサイクルCO<sub>2</sub>については、居住時のCO<sub>2</sub>排出量が大きく、長期で使用する家の条件として気密断熱性能も高いレベルで実現させることとした。