

提案名	環境価値創造型タウン・マネージメント	分野	まちなみ・住環境の分野に係る提案
提案者	パナホーム株式会社	種別	システム提案
構造	鉄骨造（プレハブ）	建て方	一戸建ての住宅

■提案の基本的考え方

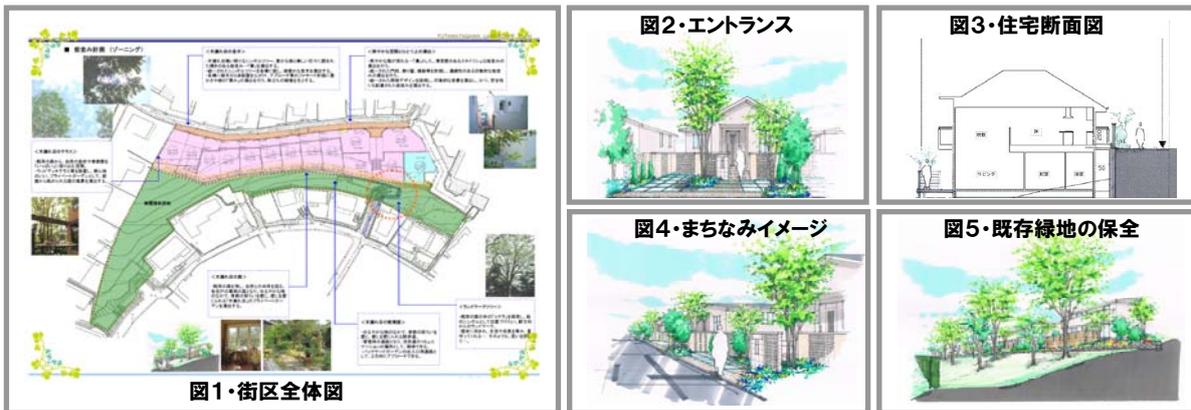
弊社では長期優良住宅についての考え方として「いいものをつくってきちんと手入れして長く大切に使う」には、長期に渡って性能を維持する建築性能の品質の高さはもちろんですが、居住者の意識啓発が必要という観点を一貫して重視しており、これからも設計品質の高さと、居住者と建物の接点となる住まい手視点の社会技術の融合、考え方の普及に努めていく所存です。また昨今では、個々の住宅だけでなく何世代にも長くわたって住まい続けられるような、循環性の高い住環境の整備が求められています。いわゆるサステナブルコミュニティとは、人と人とのつながりや生き方、魅力的なコミュニティといったソフト面から、自然と共生し、住まいづくり、まちづくり、インフラなどのハード面まで幅広く含めた、強いコミュニティ意識と持続可能な構造を持つ社会を指し、まさしく居住者の自発的取り組みが肝要なものと言えます。

弊社は、環境価値創造企業として、このような手法による究極のまちづくりを“環境価値創造型タウンマネージメント”として実現を目指したいと考えました。

今回は街づくりの視点から、優れた設計技術だけでなく、それを有効に活用する社会技術を併行的に活用して、ハードやシステムだけに頼ることなく、将来の変化を見据えた街づくり提案を行い、住宅の長寿命化に寄与するものとししました。当該地は横浜市旭区、「二俣川」駅近辺の分譲物件であり、既存の環境継承に根ざし、街の環境保全と、長期的に住み継ぐ仕掛け作りを総合的にマネージメントすることで、取り組みを広く普及し啓発に努めることを提案し持続的社會への貢献を目指しました。

■提案内容

当該地は東西方向に斜面からなる高低差を生じ、中間地帯に14戸の宅地を形成します。（図1）物件は神奈川県横浜市旭区の、周辺の自然環境も良好な台地形状の土地です。街区内の環境保全は不可欠であり、街区内の環境保全、維持管理活動はもちろんのこと、地域のイメージリーダーとなることで、これらの活動を住民主体で周辺に啓発ことが狙いです。



●ロー・インパクトの街並み設計

ロー・インパクトとは、人間が自然と関わり合う際、環境に与える影響を極力抑えようとする事。また、その考え方を指します。この観点の提案は以下の通りです。

- ① 住まいの消費エネルギーの低減を実現する住宅性能を保有
- ② 地勢になじみ、隣接地に配慮した住宅計画
- ③ 防犯対策としてLED外構照明によるECOライティング
- ④ 既存緑地を無償提供用地とし、無用な開発を避けて植生の保全を実施
- ⑤ 自浄作用のある外装タイルの採用により空気浄化作用を生かす
- ⑥ 傾斜地のがけ崩れ防止を配慮した造成

・住宅計画の考え方

既存の地勢を最大限に生かした造成設計、住宅設計を行います。過剰な造成工事を回避し、既存の自然環境条件に負荷の少ない計画とします。住宅は高低差を生かした2階玄関のあるタイプもあり、住宅設計手法の好例となるべく風格と感性価値の高いものとします。(図2～図4)

・既存緑地の保全

宅地開発のアンチテーゼとして、一時的に既存の自然環境を破壊してしまうことが挙げられます。これを最小限に抑えるため、既存緑地を土地購入者のための無償提供用地(11戸が提供)として確保し、環境負荷の低減に努めました。(図5)  
またこの緑地は街区及び周辺の憩いの場とするだけでなく、緑地の保全を住民主体で維持することを共通目標とすることで、街への愛着を育み、永く住み継がれるべき街の形成への意識醸成を図ります。

● 循環・持続型の仕組みづくり

仕組みづくりは主に以下の2点からなります。

- ① 街の植栽管理をサポートするガーデナーズシステム
- ② 『街づくり&住戸設計マニュアル』で街区の景観設計をガイドライン化し、住民の共通認識を図りながら優良な街並み形成を継承する仕組みづくりを行う

・ガーデナーズシステム

ガーデナーズシステムとは、プロのガーデナーが外構や緑地のお手入れ指導、剪定の実施する、街を美しく維持するための仕組みです。緑量のある街並みを維持することは、住み手が主体となって継続的に庭造りへの意識・努力を続けることが不可欠です。ガーデナーズシステムは、住民の植栽管理をサポートし、街並みを美しく維持します。(図6)

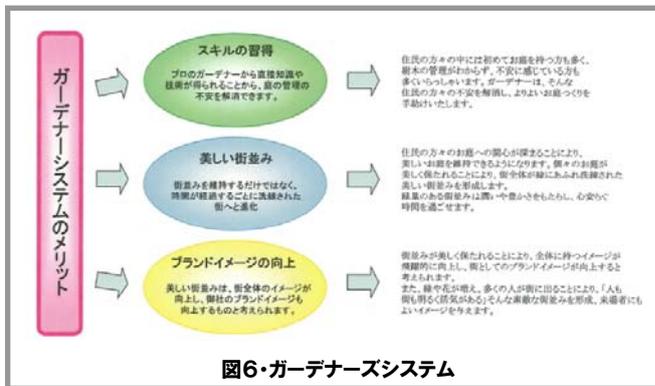


図6・ガーデナーズシステム

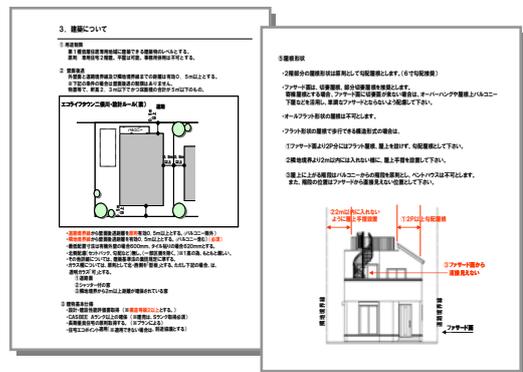


図7・『街づくり&住戸設計マニュアル』

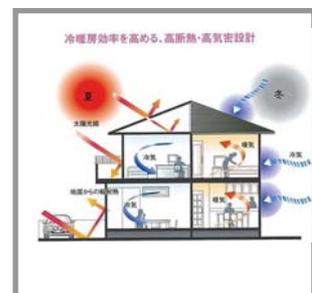
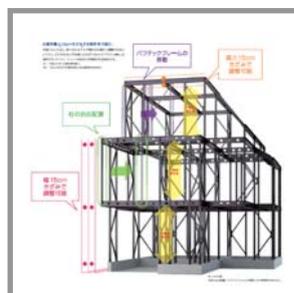
・『街づくり&住戸設計マニュアル』

街づくりのノウハウを蓄積して住まい手に共通認識としてもらうために、街区景観設計をガイドライン化します。(図7)

● 住生活の基盤となる、優れた住宅性能とサポート

本提案の住宅基礎技術は弊社商品(パナホーム)の優れた先進技術、先進設備、長期にわたる充実したサポート体制で取り組んでおります。

<b>耐震性</b>	独自の鉄骨軸組構造により、優れた耐震性を発揮。建物の強さと設計の自由度を誇り、将来のプラン変更も容易にできます。
<b>可変性</b>	将来のライフスタイルや家族構成の変化に対応する「先読み設計」という発想でプランを提案。生涯快適に住みこなせます。
<b>劣化対策</b>	美しいを長く保つ、光触媒タイル外壁「キラテック」。メンテナンスの手間やコストが省け、高い資産価値を維持します。
<b>省エネ性</b>	パナソニックグループの総合力を生かし、省エネ性に優れた設備を採用。環境にも家計にもやさしくらしを実現します。
<b>維持保全</b>	将来を見据え、新マイホーム備上げ制度や60年メンテナンスサポートなど、長期にわたる維持保全のサポート体制を実施。



■ 提案者からのコメント

このたび、長期優良住宅先導事業が目指すストック社会への取り組みについて、「まちなみ・住環境の分野」の側面から寄与できる提案を行いました。住宅単体が長期的かつ持続的に営まれる要因として、要素技術、愛着の醸成など様々な事象が語られていますが、さらに言えば、循環性の高い住環境の整備も大きく影響しているように思います。この整備は一過性の技術投入のみによって解決されるのではなく、継続的な住民の維持管理の意識によって成功するといっても過言ではなく、今後のストック社会の充実における大きなポイントとなるであろうと考えています。したがって今回の提案名を「タウン・マネージメント」としたのはこの点におおきく意味を込めています。今後もこのような取り組みが各地で試行されるよう、一助となることを願ってやみません。