

# 住宅の長寿命化に向けた「循環型産業システム」の

実践報告

## 4

### 循環型の社会づくり



同時進行する多数の施工現場を抱える当社グループでは、そこで発生する建設廃棄物を高いレベルで管理し、不適正処理に対するリスクマネジメントの強化を図っています。

さらに工事に伴い、やむを得ず排出される廃棄物についても、再生資源として有効利用していくことが社会的責務であると考え、ゼロエミッション活動などの資源循環の仕組みを整え、実践しています。

また、「住宅の長寿命化」「生活の変化に合わせた適切なリフォーム」「再生住宅事業」を通じ、限りある資源の消費をできるだけ抑える住まいづくりを進めています。

これまでステークホルダーと取り組んできたこと……………

#### 経済的に利用可能な最高技術の選択

#### ■ 限りある資源の有効利用を推進

工事に伴い、やむを得ず排出される廃棄物についても、積水ハウスグループでは早い時期から業界に先駆けた新しい取り組みを進めてきました。解体廃棄物を含む独自の廃棄物適正処理システムを立ち上げ、電子マニフェストなどその機能を向上させ、各種環境法に従う諸手続きを合理的に行い、法令遵守と不法投棄などのリスク低減に努めています。

さらに、グループ全体の連携により、生産、施工、アフターメンテナンス、リフォームの各サイトで発生する廃棄物のゼロエミッション\*を達成しました。

加えて、再生原材料利用商品の開発、廃棄物量をICタグで測定・管理するシステムの導入など「循環型産業システム」構築の先駆けになるように仕組みを進化させてきました。

これらの活動は決して経済性を無視したパフォーマンスではなく、常に資材利用の最適化などを考慮し、着実に進めてきた結果です。今後はさらにサプライヤーとの連携を強化し、ネットワークをつくり、資源の有効利用を推進していきます。

\*ゼロエミッション：当社では、埋立処分をしない・熱回収を伴わない単純焼却はしないことと定義しています。



栗東資源循環センター

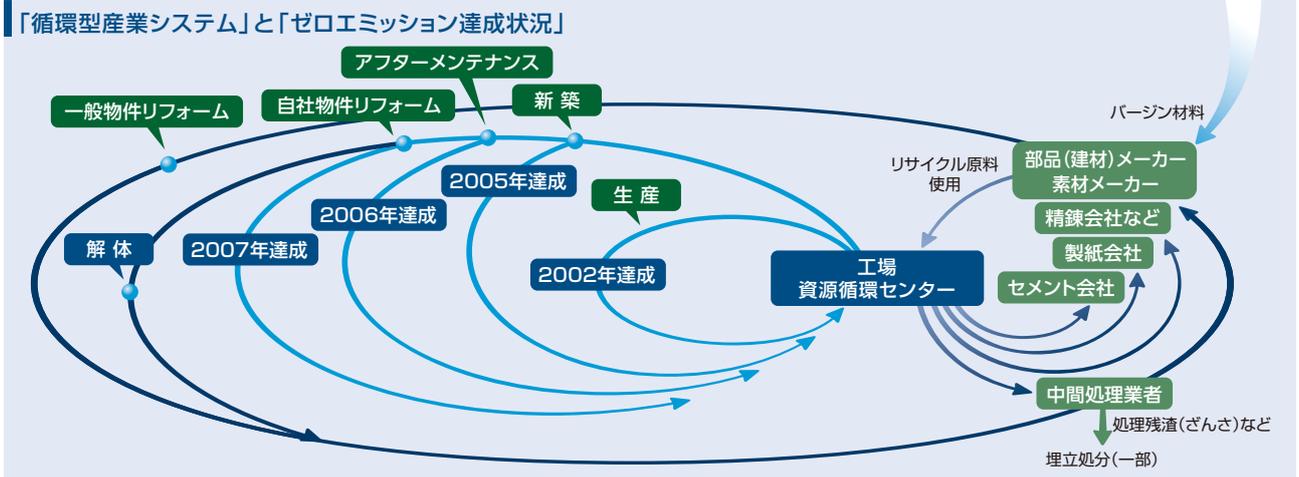
未来に向けてステークホルダーと実践すること……………

#### ■ 新築低層賃貸住宅の廃棄物削減

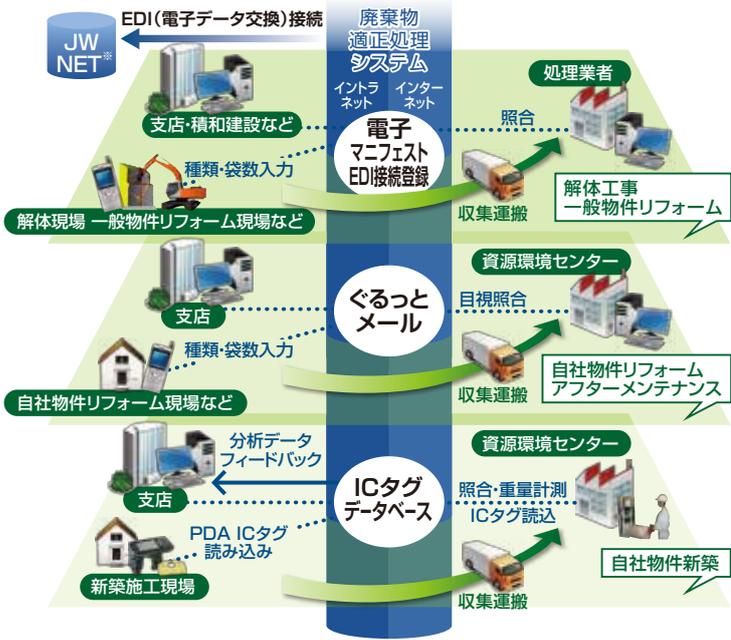
2013年2月から新築低層賃貸住宅商品において石膏ボードやALC床板をあらかじめ工場加工したモデルを投入。工期短縮と廃棄物削減を進めてきた結果、一定の廃棄物削減効果が確認できました。今後さらなる改良を繰り返し、より効果的な工法開発を継続していきます。

さらに、今後は開発した手法を他のモデルへ水平展開し、工期短縮と廃棄物削減を両立させ、職方不足の解消や省資源の実現につなげていきます。

# 構築



## ■ 廃棄物適正処理システム



※JW-NET: 廃棄物処理法に規定された(財)日本産業廃棄物処理振興センターが運営する電子マニフェストシステム

## ■ 自社リサイクル製品の開発

当社は廃棄物を減らし、資源を有効に再利用し、環境に配慮した製品づくりを行っています。

- ① 石こうボードの端材と洗浄乾燥処理した卵殻を配合、パウダー状にしたグラウンド用白線材「プラタマパウダー」
  - ② 破碎した瓦端材を充填材として用いた防振床「シェルシャットスラブ」
  - ③ 回収した樹脂を原料とした住宅部材(瓦棧)
- など、さまざまなリサイクル製品を製造しています。



「プラタマパウダー」 「シェルシャットスラブ」 瓦棧

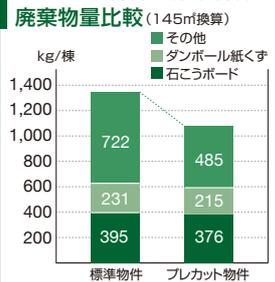


床配管孔プレ加工



小屋裏界壁プレセット (石こうボードのプレキャスト)

### プレキャスト物件と標準物件の廃棄物量比較 (145㎡換算)



### 新築物件1棟当たりの廃棄物量推移 (145㎡換算)



# 住宅の長寿命化を支える高い技術と

品質向上と長寿命化で目指す「いつもいまが快適」な住まい

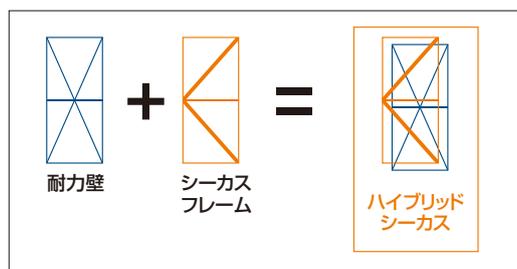
## ■「ハイブリッドシーカス」により 地震対策技術がさらに進化

当社の供給する住宅は、耐震・制震・免震の各構法により地震に強い構造体です。このうち、国土交通大臣認定のオリジナル制震システム「シーカス」は、地震の揺れを熱エネルギーに変換して吸収し、建物の変形を約2分の1に低減し、繰り返しの地震にも強い住宅を実現します。



制震システム「シーカス」

さらに、鉄骨構造の耐力壁とオリジナル制震壁「シーカスフレーム」を、同位置に重ねて配置する「ハイブリッドシーカス」を新たに開発。2013年10月から鉄骨住宅の主力商品である「イズ・ロイエ」「ビー・サイエ」に搭載を始めました。「ハイブリッドシーカス」により制震性能を維持しながら、間取り・プランの自由度を大幅に高めることができます。大開口で屋外と室内を心地よくつなぐ「スローリビング」により、安心して豊かな「SLOW & SMART」な暮らしが実現します。



「ハイブリッドシーカス」の仕組み

## ■省エネ改修補助金事業の活用

国土交通省による平成25年(2013年)度住宅・建築物省エネ改修等推進事業に積水ハウスリフォームの提案が採択されました。これは、民間事業者が行う所定の省エネ改修工事・バリアフリー改修工事・耐震改修工事に対し、国が実施に要する費用の一部を支援し、既存住宅・建築物ストックの省エネ化等の推進を図るものです。必須の省エネ改修3タイプと任意のバリアフリー改修に対して工事費用の3分の1の補助が受けられる事業として、全国277戸で工事を実施しました。

## ■iPadを活用し、 よりきめ細かなサポート体制を実現

全国100拠点(30事業所)のカスタマーズセンターが、お客様の暮らしをサポート。住まいの補修等のメンテナンスサポートからリフォーム、暮らしに役立つ情報提供まで、お客様からのさまざまなご要望にお応えしています。

2013年5月、カスタマーズセンター専任担当者へiPadを支給。この活用により、お客様サポートを強化しました。iPadは、アフターサービスの現場でお客様にビジュアルでわかりやすく説明するサポートツールとして活躍。事務処理作業が軽減したので、お客様対応の時間が増え、より一層充実したサポート業務が可能となりました。また、担当者の行動予定が組織内で共有され、お客様からの依頼への対応がさらに迅速化。災害発生時には、お客様の安否確認訪問や建物被害状況の把握にも活用し、速やかな災害復旧対応につなげます。

iPad活用によるきめ細かなサポート体制のもと、未永く快適に住んでいただける取り組みを今後とも進めます。

## ■幅広いニーズに対応する積和建設

積水ハウス専属の施工会社として全国各地に展開する積和建設(全国20社)は、一般リフォームや在来木造住宅、エクステリアなどの事業を通じ、省エネルギーや地球温暖化防止に貢献する住まいづくりを推進しています。確かな技術力とノウハウ、全国に広がるネットワークを生かし、お客様をサポートしています。

タイプ	省エネ改修		バリアフリー改修
	必須工事	任意工事	任意工事
A	居室全室の窓の断熱改修工事 + 家全体の天井断熱工事 	壁断熱 床断熱 	手すり 
B	居室全室の窓の断熱改修工事 + 高効率給湯器 	床暖房+床断熱 	段差解消 
C	L、D、K全室の断熱改修工事 + 高効率給湯器 	高断熱浴槽 	エレベータの設置 
限度額	50万円/戸		25万円/戸

(※限度額：省エネ改修50万円、バリアフリー改修25万円 合計最大75万円/戸)

# 万全のサポート体制

## ストック住宅流通の仕組みづくり

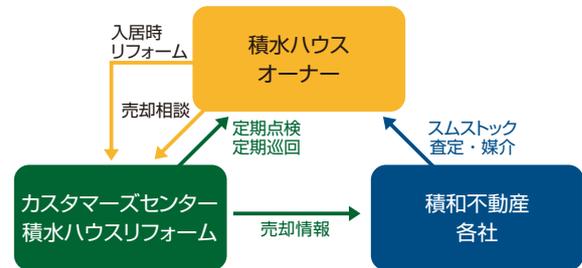
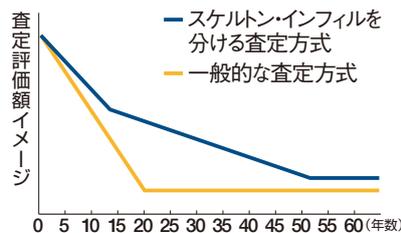
### ■ 優良ストック住宅(スムストック)の普及を推進

フロー型社会からストック型社会への移行の必要性が指摘される中、「住宅の品質向上と長寿命化」に長年取り組み続けている当社グループは、優良なストック住宅の流通の活性化と適切な市場形成を目指す「優良ストック住宅推進協議会」の趣旨に賛同し、この取り組みを積極的に推進しています。

協議会は当社を含めた住宅メーカー9社(現在は10社)により2008年7月に設立されました(会長:当社社長 和田 勇)。「優良ストック住宅」を定義し、共通の新しい査定方式のもと、協議会認定のスムストック住宅販売士が査定から販売までの業務を担当。スケルトン部分(躯体)とインフィル部分(内装)を分けて査定、土地・建物別に価格を表示するという独自の流通システムにより、優良なストック住宅(ブランド名:SumStockスムストック)の普及を図っています。

### 「スムストック査定」で住まいの価値を評価

一般査定では、建物は築20年程度でほとんどゼロ査定となりますが、スムストックではスケルトンとインフィルの耐用年数をそれぞれ50年と15年に分け、部位別に建物本来の価値を評価します。



当社グループは、長期優良住宅認定制度に対応した住宅履歴情報システム「いえろぐ」の活用とともに、カスタムズセンター、積水ハウスリフォーム、積和不動産各社が連携して取り組みを進めています。協議会認定の280人の査定士(スムストック住宅販売士)が中心となり、スムストックの普及を図っており、2013年度の実績は、物件査定455件、売却契約181件でした。

### VOICE

#### 査定内容が明確で納得

15年間住んだ家売却することになり、積和不動産に相談しました。よく見かけるチラシなどには総額が載っているだけで査定の基準がわからず不安でしたが、スムストックの査定では評価項目が細かく分かれていて大変明快。間取りや断熱性能もきちんと評価してもらい、納得して売却することができました。また、家を良い状態に保つことができたのはカスタムズセンターの渡辺さんのおかげ。感謝しています。

M様ご夫妻(千葉県)



### スムストックの定義

(優良ストック住宅推進協議会ホームページから引用)

- 適切な補修を行うために、必要な住宅履歴データを備えて建築後50年以上にわたって点検・補修を行う制度(以下、「長期点検・補修制度」という)の対象であり、当該制度に則って点検・補修を実施している住宅。
- 一定の耐震性能を有するとともに、長期点検・補修制度に準じた点検・補修制度の対象とし、当該制度に則って点検を実施する住宅。

- その他、左記各号に準じる住宅。



### ■ 住まいの価値を高めて引き継ぐ、オーナー住宅買取再生事業「エバーループ」

当社が建てた住宅を、当社が買い取り、純正技術で再生。その上で当社が再販売し、保証するオーナー住宅買取再生事業「エバーループ」を推進しています。査定から住み替えまで一貫して担当することにより、安全・安心な住宅を提供します。質向上のための改修工事が行われた再販事業の

登録免許税が軽減される税制大綱が出され、住宅の長寿命化に向けた取り組みがより具体化されます。

