

実践
報告

地域コミュニティづくり



- 持続可能なまちを実現する「まちづくり憲章」

- 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」

- 「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

- 仮設住宅でのコミュニティづくりサポート

- 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

地域コミュニティづくり

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「スマートコモンシティ」をはじめとしたまちづくりを進めています。



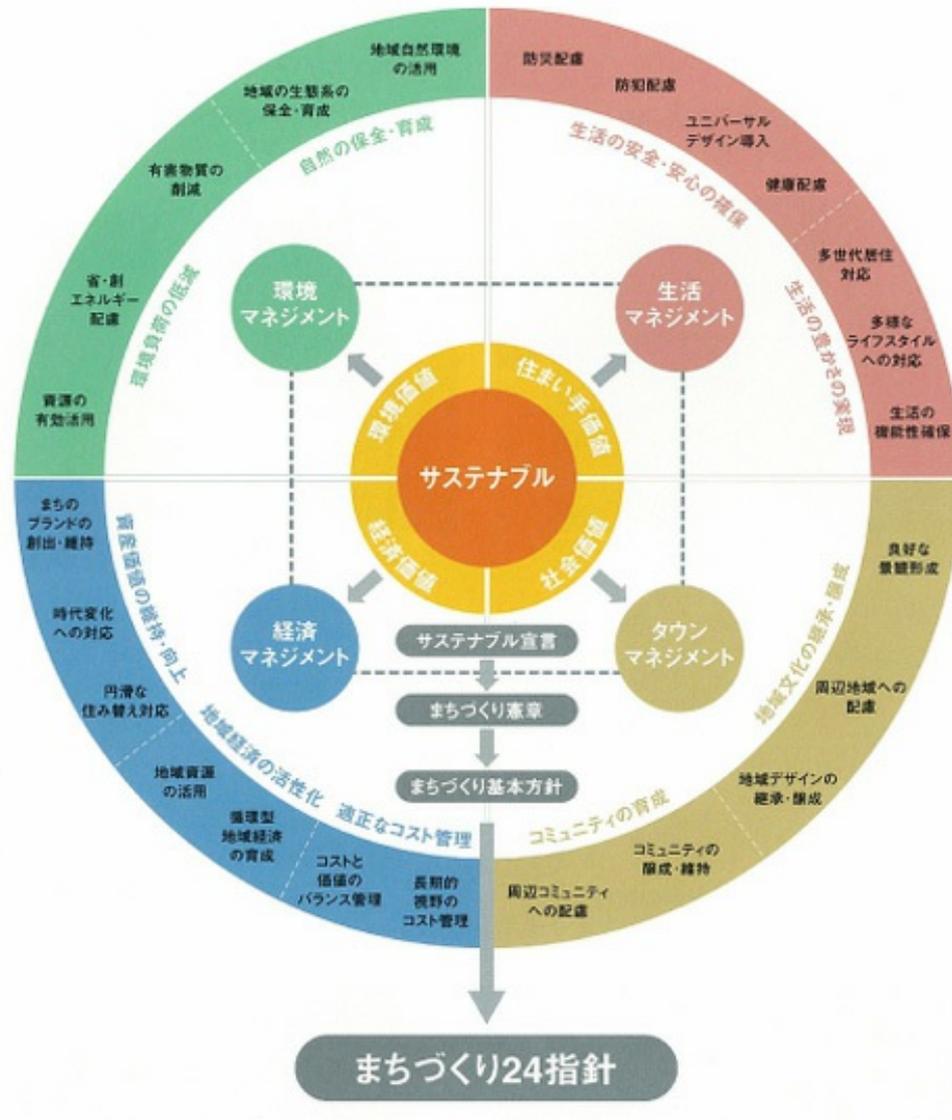
まちづくり憲章

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。



まちづくり24指針

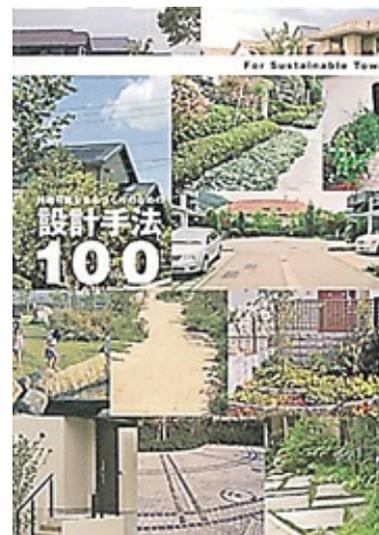
4つのマネジメント	指針	解説
生活マネジメント	防災配慮	火災・風水害・地震等の災害に対して、強いまちをつくれます。
	防犯配慮	犯罪企図者の接近や徘徊行為の防止、自衛力の強化等によりタウンセキュリティを高めます。
	ユニバーサルデザイン導入	子どもから高齢者まで年齢差や個人差にかかわらず、誰にでも暮らしやすい基盤を整備します。
	健康配慮	健康を阻害する要因を排除し、心身ともに健全に暮らせる住環境を創出します。
	多世代居住対応	特定の世代に著しい偏りがなく、幅広い年齢層が共存するまちを目指します。

	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。
	まちのブランドの創出・維持	時とともに成熟し、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。
環境マネジメント	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」

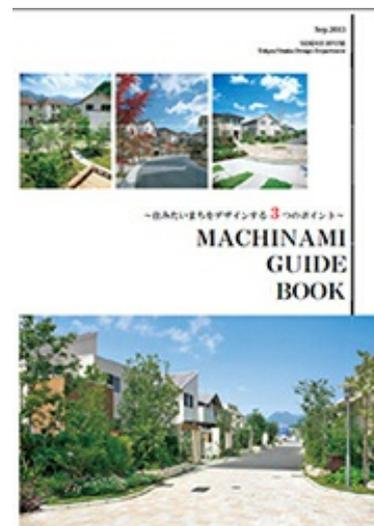
「まちづくり憲章」のビジョンを具体化するツールとして作成された設計図書。単なる技法だけでなく理念も盛り込みながら計画のポイントを記述するとともに、事例を中心に写真、図表なども多く掲載し、「まちづくり」手法がわかるように構成しています。



「まちなみガイドブック」

住みたいまちをデザインするためのポイントを「まちを彩る緑のしつらえ」、「連続性のあるまちなみの演出」、「まちなみのイメージづくり」の3つに絞り、ポイントごとに具体例などを交えて、まちのつくり方を紹介した資料。

「まちを彩る緑のしつらえ」の項目には、シンボルツリーの利用の仕方、玄関アプローチにおける緑のしつらえ方法などを、「連続性のあるまちなみの演出」の項目には、建物をセットバックすることで生まれる景観や外構の素材を統一することで生じる統一感などを、「まちなみのイメージづくり」の項目には、まちなみガイドラインをつくる意味やまちなみを継承していく重要性について、記載されています。このようなツールを用いて、より快適で暮らしやすい新たなまちづくりに取り組んでいます。



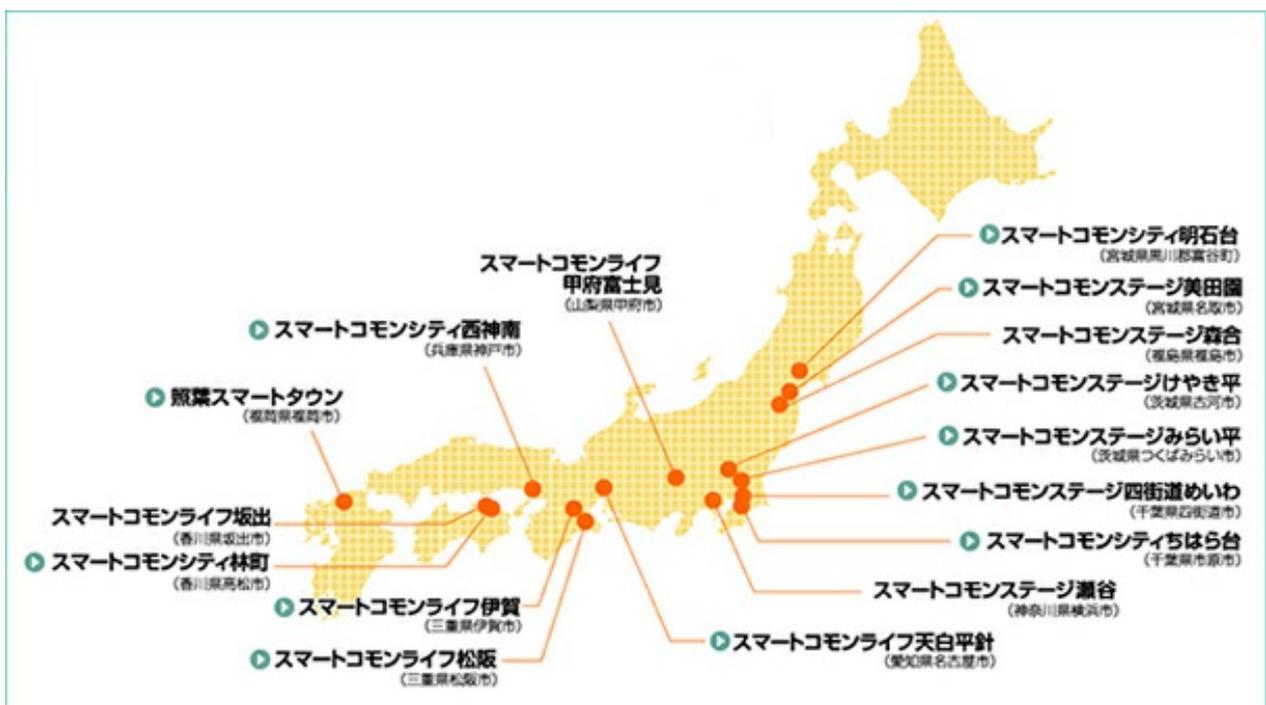
スマートな技術を生かした、持続可能なまちづくり「スマートコモンシティ」

これからの日本においては、個々の住宅のレベルを越えた「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、災害に強く、環境に優しく、かつ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ます。東日本大震災以降、節電や防災性能の向上へのニーズが急速に高まっています。当社では2011年に、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、スマートタウンは供給者側の視点でエネルギーについて語られていますが、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た構想としているのが特長です。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つをキーワードとして、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 ハイブリッド」や「グリーンファースト ゼロ」等に、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」や空気環境配慮仕様「エアキス」を採用。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である隣人祭り「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約したスマートタウン構想を推進しています。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、またそれに伴う大幅なCO₂排出量削減による環境負荷低減など、環境対応力の高いまちづくりを目指しています。

全消費電力量の約3割を占める家庭部門で、政府は、住宅のゼロエネルギー化を推進しており、2020年までに一次エネルギー消費量が正味(ネット)で概ねゼロとなる「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)」を標準的な新築住宅とすることを掲げています。当社は「アルゴンガス封入複層ガラス」「高断熱サッシ」を採用した「ハイグレード断熱仕様」や「高効率エアコン」「LED照明」などの省エネ設備を採用し、日射・通風配慮設計などのパッシブ技術を取り入れることで、快適に暮らしながら、エネルギー消費量を大幅に削減し、さらに太陽電池や燃料電池による創エネで「エネルギー収支ゼロ」を目指すゼロエネルギー住宅「グリーンファースト ゼロ」の普及に努めています。

今までに全国16カ所で「スマートタウン」を展開しており、2013年1月末時点で「スマートコモンシティ」に住んでいるお客様は330世帯、1000人以上になりました。世代を超えて多くの方に愛されるまち、社会資本として機能できるまちづくりを当社は進めています。



全国に展開するスマートコモンシティ

【関連項目】

> [「スマートコモンシティ」ホームページ](#) 

スマートコモンシティのコンセプト



「スマートコモンシティ明石台」(宮城県黒川郡富谷町)

仙台郊外に位置する宮城県黒川郡富谷町で計画が進む全699戸の大型分譲地です。計画戸数699戸全棟に太陽光発電を搭載し、約20%にあたる住戸が3電池(太陽電池、燃料電池、蓄電池)を装備した先進のスマートハウス「グリーンファースト ハイブリッド」で構成されています。「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5つのコンセプトを基本に開発されました。このプロジェクトは、国土交通省のCO₂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CO₂先導事業」に採択されています。

「スマートコモンシティ明石台」は、富谷町明石台東地区に位置しており、この住宅団地開発が2011年6月に許可されたことを受けて、富谷町の人口は、2013年11月25日には人口が5万1000人に達しました。富谷町の人口増加率は東北地方トップで、今後、町から市へ移行する予定となっており、東北復興の第一歩として大きな注目を集めています。

車が通り抜けできないサークル状の袋小路「クルドサック」に面する住戸全てが、停電時でも自立生活が可能な「グリーンファースト ハイブリッド」。災害時には周辺に明かりが灯り、住民が「安心を共有できる場」となります。



日中に余った電気は近隣の住宅、
商店や学校などに供給



また、地元自治体の「共有スペースに防災機能を持つ拠点設置を」という要望に応え、計画敷地内の公園に隣接した集会所を2棟、コミュニティセンター1棟を建設しました。水・食料の備蓄倉庫や防災井戸、雨水タンク、停電時にも電力が使える大容量太陽光発電システムなどを備えており、災害時の地域住民の生活をサポートします。

その他、設備面だけでなく、防災訓練や住民主体のイベント企画・実施のフォローを行っています。災害に強いまちには、自立したコミュニティの形成は不可欠です。当社が行う隣人祭り「ひとえん」を通して、イベント企画や準備のお手伝い等の支援を行い、地元共同体であるJAや消防署などの協力を得て、地域と一体になるコミュニティの形成に取り組んでいます。思い描いている「住民の方々にはもちろん地元地域社会にも愛されるまちづくり」と今後の事業継続のためにも、地域コミュニティの強化も必要です。その主役は住民の方々です。積水ハウスでできることは限られるかもしれませんが、愛されるまちと、未来に起こるであろう万が一の災害時には、まちが地域の人々を助け、支えることを目指し、今後も活動を継続していきます。



スマートコモンシティ明石台の「ひとえん」活動(2013年度)

①6月2日/玉ねぎ収穫祭

JA協賛(地元JA協賛で農地の一部を借りた共同農園)

②6月23日/寄せ花教室

③7月15日/秋祭り

みこしは当社工事会社連合と町内会で費用捻出し製作(公民館に保管)

④8月21日/ジャガイモ掘り

JA協賛

⑤9月1日/防災訓練

黒川消防署富谷出張所協力

⑥11月12日/芋煮会

JA協賛

⑦1月12日/新年もちつき大会

(59組196人参加)



初めてのみこし担ぎ(秋祭り)

お芋はお店じゃなく
畑で採れるよ
(ジャガイモ掘り)

おいしいよ!
(芋煮会)

もしもの時は自分で
(防災訓練)

バ(び)たち上手
(新年もちつき大会)

町内会
第1回
自治会開種

VOICE「スマートコモンシティ明石台」について

■ 地域コミュニティづくりを意図したまちづくりは順調に進んでいます



富谷町 町長 若生 英俊氏

震災前の2010年に、災害時に対応できるまちなみ形成に着手された決断を高く評価しています。震災後、津波で被災された方の居住地にも選ばれ、着実な人口増加につながり、2年後の市制移行を確かなものにしていきます。当地は、富谷町にとって活気と勢いの拠点となっています。2013年4月、町内45番目の自治会が立ちあげられたことは、地域コミュニティづくりを意図したまちづくりが順調に進んでいる証左です。

御社が展開する「スマートコモンシティ明石台」事業が立派な復興支援となり、入居者から届く高い満足度の声を何よりうれしく思っています。富谷町としても、この地域のさらなるプロジェクト誘致に努めておりますので、一層のご理解・ご協力をお願いいたします。

「スマートコモンステージ森合」(福島県福島市)

福島県福島市に県内初の全棟ゼロエネルギーハウスの分譲地が、2014年2月にまちびらきを行いました。JR福島駅より約2.4kmのところに位置し、総区画数37区画です。この分譲地は、太陽電池と燃料電池を搭載したZEH対応住宅「グリーンファースト ゼロ」と主要道路沿いや角地に位置する、太陽電池、燃料電池、蓄電池の3電池を搭載した「グリーンファースト ハイブリッド ゼロ」14戸で構成されています。この住戸では停電時でも電気とお湯が使える生活が可能で、停電時でもまちに明かりが灯るので、災害発生時には、地域コミュニティの防災拠点としての役割も担います。



光熱費は1世帯あたり年間で約30万円の削減が可能で、分譲地全体では年間約138MWh(一般家庭約38世帯分)を周辺地域に供給することが可能となり「まちの発電所」として機能すると共に、年間で約162t(スギの木約1万1500本相当)のCO₂排出量削減にも貢献します。



Green First HYBRID
#greenfirsthybrid



平成23年度 新エネ大賞最高賞
【経済産業大臣賞】受賞



地域コミュニティづくり

「ひとえん」づくりによるコミュニティの醸成

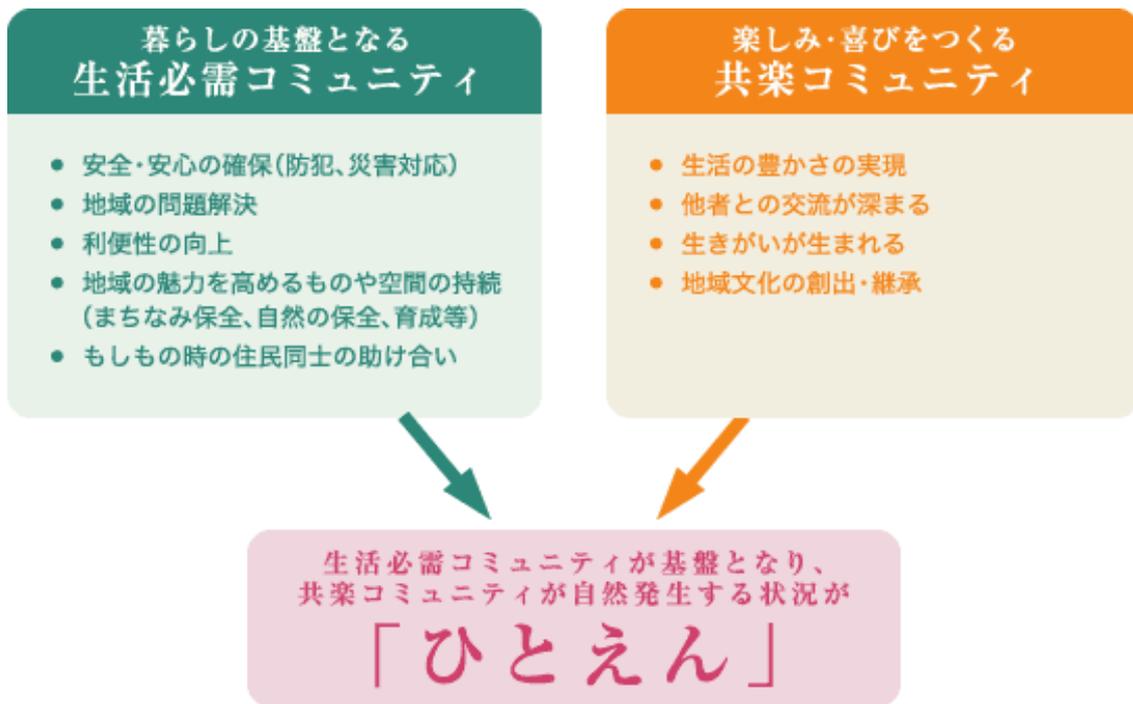
人口減少や少子高齢化などが進む中、高齢者への生活支援、介護・育児に関する相互扶助、治安の向上や災害時対応など、顕在化するさまざまな課題への対応がコミュニティに求められています。当社では、まちづくりの際に「コミュニティの育成」に重点を置き、住まい手と共に成長・成熟していくまちのコミュニティづくりを推進しています。住民間の豊かな関係を形成していくことを目指し、積水ハウスのまちにおけるコミュニティを「ひとえん」と名付け、取り組んでいます。

中でも、「隣人祭り[※]」を積極的に展開しており、住民主体の自発的で有効なイベントとして「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す。2009年の開催以降、全国各地の団地で延べ287回開催。2013年は戸建て会場で延べ58回（44団地）、マンション会場では8回開催。参加者は2556組、5946人でした。

※「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。

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。



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」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



マンション入居者は、一般的に隣人とのコミュニケーション不足に陥りやすいため、積水ハウスでは、戸建てのオーナー様だけでなく、分譲マンション「グランドメゾン」に入居する方々にも、緩やかな人と人との縁、つながりが広がっていくことを願い、「ひとえん」を企画提案、実施協力のサポートをしています。2013年度は、一連の実績により、「社会貢献活動社長表彰」を社内受賞しました。イベント内容としては、食事会等だけでなく、身近な資源を大切にする「環境教育」や「体験学習」の実施、共用部の菜園を利用して季節の野菜の植え付け、収穫祭を実施。また、各物件に管理組合理事会が発足しているため、各コミュニティ活動も継続されやすく、活動を重ねるごとに自主的にリーダー的存在も生まれてきています。イベント実施の際には、普段から住民同士が共有しているスペースを活用しており、マンションならではのメリットも生かされています。2010年以降、全国15カ所を超える当社分譲マンションで「ひとえん」が開催されています。

計画当初から、自然な形でコミュニティが増進するような「しかけ」を意識して設計し、そこから、防犯、防災に効果を発揮することを意図しています。安心して末永くお客様が住んでいただけるよう、今後も、このようなコミュニティづくりのイベントを継続して行っていきます。



収穫祭の様子



キッズフリーマーケットの様子



コミュニティガーデン全景

地域コミュニティづくり

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」を全国で開催しています。

2013年度、春の「まちなみ参観日」では戸建住宅72会場・マンション物件4会場、秋の「まちなみ参観日」では戸建住宅62会場・マンション5会場で開催。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」を全国で開催。

ご見学いただく建売分譲住宅の多くは、環境共生住宅※1に認定され、住宅性能評価書※2を取得しています。

- ※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、(一財)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。

地域コミュニティづくり

「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指針の手法」については、「持続可能なまちづくりのための設計手法100」をはじめとする様々なマニュアルに、地勢の活かし方や斜面緑地の保全などとともに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育み、さらに、地域生態系本来のバランスを基本とし、将来にわたって全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。

当社は1970年からまちづくりについて取り組んでおり、古くは、共有できる町「コモン」を目指した「コモンシティ」を、2012年には創エネ・省エネの環境技術や最新のIT技術を組み合わせた「スマートコモンシティ」としてスタートさせました。それらは、エネルギー性能を向上させるだけでなく、経年美化による資産価値の向上についても考えて計画されています。

分譲地内で住宅を購入されたお客様への購入動機アンケートでも「まちなみが気に入った」が常に上位にランクインしています。このまちなみの評価をさらに上げるため、今後は、建売住宅だけでなく分譲地内の注文住宅に関しても、まちなみの質を向上するため、ルールを設け、評価指針を策定していく予定です。道路際の緑化や緑視率、セットバックなどまちづくりについて具体的な評価指針を設けることで、年月が経っても、お客様にとって快適で暮らしやすい、経年美化された価値のある資産の形成を図ります。

■ サンディスク操南台（岡山県岡山市）

岡山市の市街地の南東約5kmに位置する200区画の分譲地。分譲開始の1987年秋から、現在に至るまで美しいまちなみが維持された緑あふれる閑静な住宅地です。「自然を感じる上質な暮らし」をコンセプトに、建物の配置や隣家との距離、窓の位置など細かく検討。「向こう三軒両隣」の思想でお互いの住戸が与える影響を考慮しながら設計を進めました。この考え方は全ての街区で徹底され、調和のとれたまちなみが形成されています。また、街の街路樹は4種類あり、4つのゾーンごとに春はハナミズキ、夏はケヤキ、秋はナンキンハゼ、冬はコブシ、メインストリートにはソメイヨシノと決め、季節ごとに楽しめるよう計画しています。



住民同士のつながりも強く、「町内クリーン作戦」や「サンディスクふれあい祭り」など住民参加型のコミュニティ活動が今も続いています。時を経て劣化するのではなく、歳月ともに緑豊かなまちなみが形成され「経年美化」されたより趣深いまちなみが広がっています。

岡山市優秀建築特別賞受賞

第23回 全国大会優良団地表彰

第26回 岡山市緑化推進大会緑あふれるまちづくり表彰

賃貸住宅「シャーメゾン」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メ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度が得られます。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元に、魅力ある賃貸住宅「シャーメゾン」を提供しています。

また、魅力にあふれたシャーメゾンを実際の敷地内で体感いただける、オーナーの皆様のための現地見学会「シャーメゾンフェスタ」を年2回、計6日間、全国約300会場で開催しています。全国各地に建つシャーメゾンの建築事例を通して、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。

マンション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。

都市開発におけるまちづくり—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、「よい“まち”づくり」にあたってこれを社会的使命と捉え、新しい時代の社会資本の創造に取り組んでいます。都市開発にあたって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、時が経つほどに美しさの高まる都市空間・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。

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、街と自然の連鎖を創生し、すべての人の幸せと安心を育み、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、育てることを当社は目指しています。

■ ザ・リッツ・カールトン(京都府京都市)

当社が事業主として、京都市中京区の「ホテルフジタ京都」の跡地約5940mの敷地に、2014年2月7日、延床面積約2万4700m²、客室数134室の「ザ・リッツ・カールトン京都」がオープンしました。京都府の景観規制に則り、建物のボリュームを抑えながら、日本の伝統的建物を感じさせる雁行した建物配置や折り重なる屋根形状を取り入れ、周辺建物との干渉を極力減らした中庭形式の配置となっています。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実現しています。

また、ロビーや客室の窓を通して眺める景色は、室内にいながら四季折々の山水や草木を愛でることが出来、当社が提唱している室内と屋外を緩やかにつなぐ「スローリビング」の考え方にも通じる、庭と建物と調和のとれたしつらえとなっています。

また敷地内に残されていた、明治期の極めて上質な書院造りである京都別邸「夷川亭」の一部を、ホテルのイタリアンレストランに移築し、ヒノキの一枚板、金物細工、ジュラク土壁など、現在ではほとんど入手できない部材をしつらえに利用し、ホテルの新しい魅力として再生させました。環境についても配慮しており、地球環境にも優しい未利用エネルギーである井戸水を冷媒として利用した空調の導入や余力のない周辺下水道への排水量を抑えるための熱源処理水の水路放流など、良好な環境を維持すべく、さまざまな材料や環境技術を用いて計画しました。

ザ・リッツ・カールトン・ホテル・カンパニーと積水ハウスは、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、広く関西圏及び日本の経済活性化にも寄与してまいります。



建物概要

- 建築地 京都市中京区
- 敷地面積 5,937.28m²
- 延床面積 24,629.66m²
- 構造等 地上5階、地下2階、RC造、一部SRC造
- 客室数 134室



エントランス



旧滝石を再利用



「夷川亭」の一部を移築した
ホテルのイタリアンレストラン



敷地内の灯笼は全て
旧ホテルのものを再利用

地域コミュニティづくり

仮設住宅でのコミュニティづくりサポート

2011年3月11日に発生した東日本大震災による津波の影響により、被災地のほとんどの緑も失われてしまいました。また、被災された複数の地域の方が寄り合い、生活する仮設住宅でのコミュニティ醸成は喫緊の課題です。それらを背景に、当社では被災地での仮設住宅で生活される方々に対し、さまざまなコミュニティづくりのサポートに取り組んでいます。

石巻市の仮設住宅で「まちみどりプロジェクト」

「まちみどりプロジェクト」は、被災地で失われた「緑」の再生を中心に、仮設住宅でのコミュニティの活性化と、被災地の障がい者の経済的自立支援を目的とした取り組みです。2010年より地域の里山で自生種・在来種の種を拾い育て、地域に広げる活動を実施してきました。本プロジェクトで育てた苗は東日本大震災以降、震災前の春と震災後の春をつなぐ「希望の苗」として被災地へ提供し、失われた緑の再生に貢献。また、みどりの力をコミュニティづくりに生かすべく、仮設住宅自治会（住民参加）、障がい者福祉施設（ゴーヤの苗育成）、NPO法人（活動支援）と連携して、ゴーヤのグリーンカーテンを設置したり、収穫したゴーヤを使った料理を持ち寄って収穫祭を開催しました。

子どもたちがゴーヤを育て観察して生きる意欲と力を育み、収穫祭ではゴーヤのお絵かき会を開催して環境意識啓発につながったことなどが評価され、2013年7月、第7回キッズデザイン賞（復興支援デザイン部門）を受賞しました。



収穫祭の様子



「希望の苗」を植栽



「グリーンカーテン育て方セミナー」

その他にも、新入社員による東日本大震災の復興支援活動の一環として、仮設住宅の住民同士や既存集落の住民等のコミュニティづくりを目的に、子どもの遊び場や地域住民が集う広場づくりに取り組みました。

【関連項目】

> [復興支援活動](#) (p.463)

地域コミュニティづくり

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年より大阪大学と「既存郊外住宅地の再生事業の企画研究」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、「持続可能なまちづくりの実現」のための産学協働での取り組みを進めてきました。

2013年度は具体的な対象地域における地域活動に軸足を移し、当社開発住宅地である「西宮市清瀬台」において住民組織との関係を構築し、実証研究を進めました。大学を中心に健康増進に関わる企業団体と連携し「健康」をテーマにしたセミナーイベントを開催。健康指導員の養成や住宅地内のお散歩マップ作成に取り組んでいます。

同時に清瀬台では、ICTを活用した街づくり実現のための実証の一環として、総務省「ICT超高齢化社会づくり推進事業」への応募が採択され実証事業がスタートしました。日本IBM(株)、大阪大学、当社の三者協働によるもので、高齢者に対するタブレット講習会を通し、ICT※1スキル向上と各種アクセシビリティ※2技術の活用により、相互扶助的なライフサポート活動を含む住民主体のタウンマネジメントや地域コミュニティの活性化へつなげていくことを目標としています。地域住民専用のポータルサイトを構築するなどソーシャルネットワークの基盤づくりも行い、様々な取り組みを実施しながら地域再生の可能性を検証しています。

※1 ICT: Information and Communication Technologyの略。コンピュータやインターネットに関連する情報通信技術のこと。

※2 アクセシビリティ: 年齢や身体障害の有無に関係なく、誰でも必要とする情報に簡単にたどり着け、利用できること。

■ からだ元気教室(ウォーキング教室)(歩き方計測)



■ 遠隔ICT講習会(タブレット講習会)

