



持続可能な社会の構築に向けて

生涯にわたる快適な 住まいづくり

住宅の建築には大量の資源とエネルギーを使用します。また安易な建替えは、大量の廃棄物の発生につながります。自然環境への影響を低減するために、当社では永く住み続けられる住まいを提供する「住宅の長寿命化」を大切なテーマとして取り組みを進めています。

当社が進める住宅の長寿命化は、「いつもいまが快適」という思想に支えられています。人が生涯にわたって快適に暮らすことに配慮した住まいは、愛着を育み、短期間で建替えられてしまうことなく、環境への負荷を小さくすることができるからです。



SH-UDマスター
プランナーの育成 (P.31)



ユニバーサルデザインに
基づいた商品開発 (P.31)



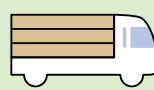
住まいの緑化を推進 (P.33)



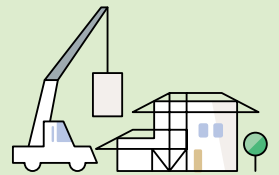
開発・設計



工場生産



輸送



施工

エクステリアコンペ (P.33)



高耐久性部材 (P.32)



ユートラスシステム (P.29)



私たちは、高耐久性と設計の自由度を両立したオリジナル構法に加え、高い防犯性能システムの採用、誰もが安心して使いやすい住まいを実現するために業界初のユニバーサルデザイン基準を確立するなど、生涯にわたり快適に過ごせる住まいづくりと一貫したサポート体制で「いつもいまが快適」を実現していきます。



カスタマーセンター (P.29)



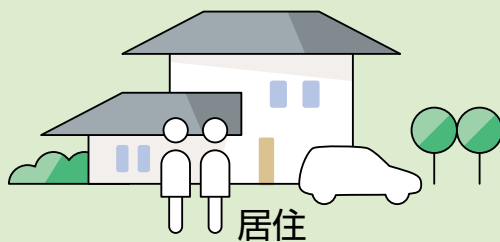
リフォームサポート (P.30)



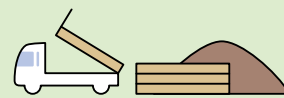
自然・人・地域と調和した街づくり (P.34)



分譲マンションでの取り組み (P.34)



居住



解体・処理

Netオーナーズクラブ (P.30)
セカンドオーナーズネット (P.30)

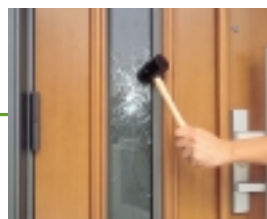
災害にも強い構造躯体 (P.32)



ベータ・ラボ (P.34)



防犯システム (P.32)



ビオガーデン (P.33)





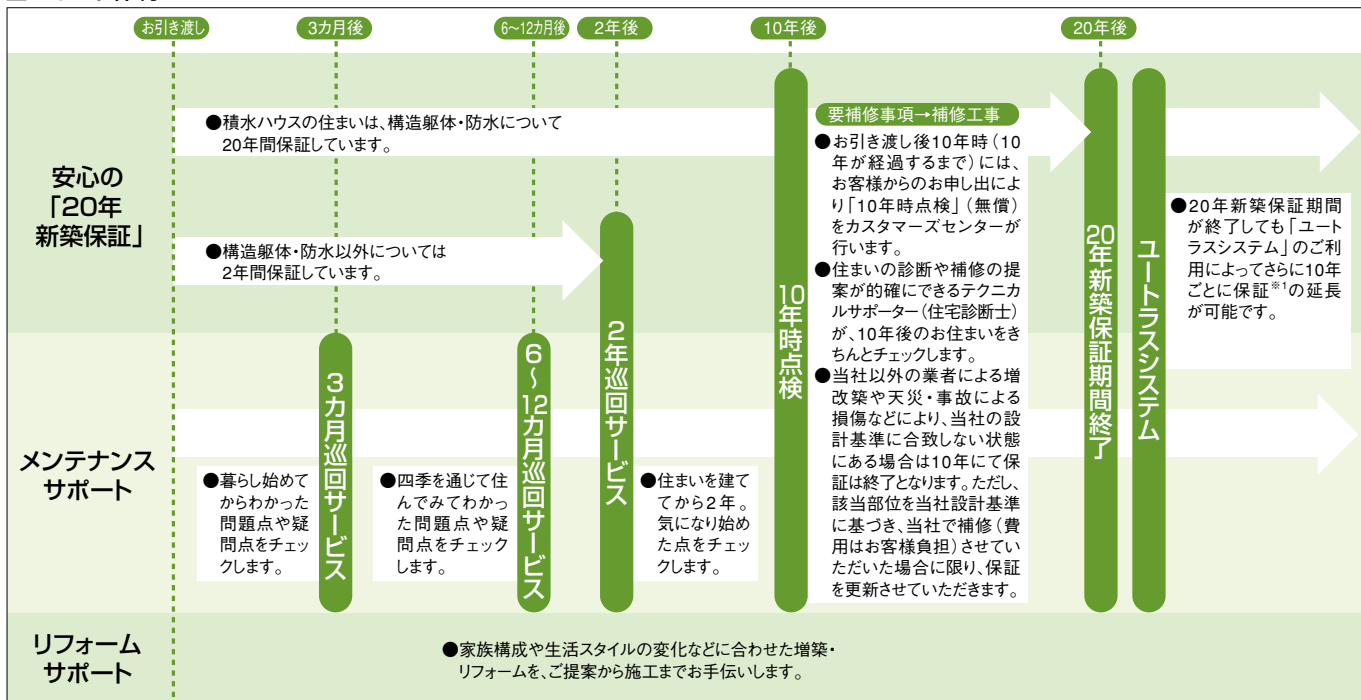
ライフサポート

お客様とのかかわり

住まいの長寿命化を通じて環境負荷低減を図り、またお客様に何年たっても「いつもいまが快適」とご満足いただくために、当社では住まいの完成後も、常にお客様とのかかわりを大切にしています。

お引き渡し後のアフターメンテナンス、リフォーム窓口として各地区にカスタマーズセンターやリフォーム営業所を設置、またインターネットによるコミュニケーションとして「Netオーナーズクラブ」を開設し、生涯にわたってお客様とおつきあいいただくための取り組みをしています。

■サポート体制



快適な暮らしをサポートする「カスタマーズセンター」

当社では、全国75カ所にカスタマーズセンター(営業所内カスタマーズ係も含む)を設置(2003年2月現在)し、お客様の生涯にわたり快適な暮らしをサポートする体制を整えています。

経験豊富な専任スタッフが建物お引き渡し後、3カ月・12カ月・24カ月の定期巡回でお客様を訪問し、住まいのお手入れや修理、建物の保守などについてアドバイスさせていただきます。定期巡回終了後も、住まいに関するあらゆるご相談を受け、住まいの状態を点検・メンテナンスします。また、お客様の住まいに関する情報を、コンピューターで保管、お客様からのご相談に迅速かつ的確なメンテナンスを行う体制を整えています。

住宅ストックを有効活用「ユートラスシステム」

お客様の愛着のある住まいを安心して住み継いでいただくために、当社では「ユートラスシステム」を用意しています。

20年新築保証期間完了後も当システムをご利用いただければさらに10年ごとに構造躯体・防水についての保証が継続可能です。また、売却をお考えのお客様には当社が資産としての価値を守り、新しいオーナー様に「保証付きの住宅^{*1}」と

■ユートラスシステムの考え方



してご売却いただけます。このシステムは住まいを安心して購入できるよう中古住宅流通を促し、良質な住宅ストックを残すことで住宅の長寿命化にもつながります。

さらに、当社では独自の研修プログラムを設けて、住宅長寿命化のための専門知識や当社建物の特性に習熟した「SEKISUI HOUSEテクニカルサポーター」(住宅診断士)を養成しています。現在467名の資格認定者が点検や補修のご提案などを行って、快適な暮らしのためのアドバイスをしています。

^{*1} 構造躯体、防水について保証させていただくものです。

お客様の声



愛知県
廣瀬 さま

資源やモノを大切に、 長く大切に暮らす

仕事の関係で、ドイツ・アメリカで20年以上生活をしていましたが、帰国する際に日本の友人の勧めで、積水ハウスの住まいを検討しました。私たちの暮らしたドイツでは、家や家具も何十年と使いつづけるのが普通ですが、日本ではどちらも耐用年数は短い事が多い。その点、積水ハウスだけは違うと思いました。末永く家族の暮らしを見守る家をつくるという「生涯住宅」の考え方に共感し、使用資材、構造や、そこから生まれる性能・耐震性の面でも安心だと思いました。

また、ドイツで使っていた愛着のある家具や電化製品もサイズや電気容量にあわせてプランニングしてもらい、大切に使いつづけています。屋根には太陽光発電のためのソーラーパネルも設置しました。約2年半で1,600kgのCO₂削減に寄与しています、資源やモノを大切にしながら、永く快適に暮らしていける家だと思います。

お客様とのコミュニケーション 「Netオーナーズクラブ」

当社は住宅の引き渡し後もお客様との関係を大切にしています。「Netオーナーズクラブ」はインターネットを通じて、当社戸建住宅にお住まいの方とのコミュニ



Netオーナーズクラブ

ケーションを継続していくシステムです。暮らしに関わるさまざまな情報を提供したり、お客様からのリフォームや庭づくりなどの相談をお受けしています。

2002年度はお客様との双方向コミュニケーションをより充実させるために、「Netオーナーズクラブ」をリニューアルしました。「いえコロジエ」という環境関連のコンテンツも新たに始まり、お客様の生の声も取り入れながら、一緒に環境について考えていこうとしています。

中古住宅流通のサイト 「セカンドオーナーズネット」

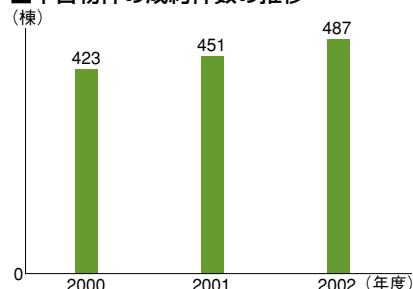
質の高いストック住宅を住み継いでいただけるよう当社中古住宅の流通にも取り組んでいます。「セカンドオーナーズネット」は、中古住宅の流通を支えるシステムで、グループ会社である積和不動産と共同で運営しています。インターネットで気軽に当社中古物件の検索ができるだけではなく、不動産取得に関わるQ&Aなどの役に立つ情報を提供しており、月に3,000件を超えるアクセスがあります。

中古物件の仲介件数も増加傾向にあり、2002年度には積和不動産の仲介で487棟の当社住宅が住み継がれました。



セカンドオーナーズネット
<http://www.sekisuihouse.co.jp/2ownersnet/>

■中古物件の成約件数の推移



担当者インタビュー

ECO-part of my job



四方津営業所
岡田 雅典

「家」ではなく 「暮らし」を売っています

私の担当する「コマアしおつ」という分譲地では、家売るということは、お客様に新しい暮らしをつくりあげていただくことにつながります。お客様とは、近くの山や川の説明、さらには、釣れる魚や食用野草の話にまでいたることもあります。「暮らしを育む」ことのできる家で、生活に広がりができて、釣りや登山をはじめたという話もよく聞かれます。月1回の分譲地清掃ボランティアにも、長靴、軍手に草刈鎌を持って、積極的に参加してください。当社の分譲地で「暮らしを育む」過程で、環境保全活動を進めていければと思っています。

リフォームの サポートも充実

住まいのリフォームは、建替えと比べ、解体廃棄物の発生を抑制し、省エネルギー・省資源に貢献します。当社では、全国41カ所(2003年2月現在)にリフォーム窓口を設置し、リフォームのご相談をお受けしています。

営業所では、加齢や家族構成の変化などで生じるリフォームや増改築のご要望、最新の設備への更新のほか、外構・造園などについても対応しています。

またお客様には、生活情報誌「きずな」の配布、インターネットによるリフォーム相談などを実施し、いつまでも快適な暮らしをサポートする体制の充実を図っています。



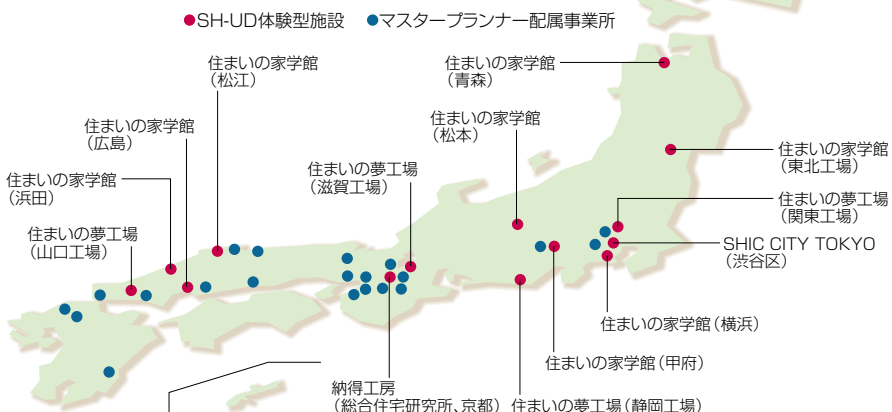
生涯住宅思想

独自の基準・体制によるユニバーサルデザインの本格展開

住まいに対する要望は年齢差や個人差による心身機能の違いとともに変わっていきます。小さな子ども、大人、お年寄りの方、それぞれに異なる使い勝手に対して当社は「生涯住宅思想」に基づいて「いつもいみが快適」な住まいを提供しつづけてきました。2000年度からは生涯住宅思想をさらに深化させ、すべての人に安全・安心と使いやすさを提供する「ユニバーサルデザイン」の考え方をより普及させるための体制づくりに取り組んできました。製品開発段階における「モノづくり基準」、お客様との接点の段階における「人づくり(SH-UDマスタープランナー制度)」「場づくり(体験型施設の整備)」と体制を整え、2002年度から本格的に展開しています。

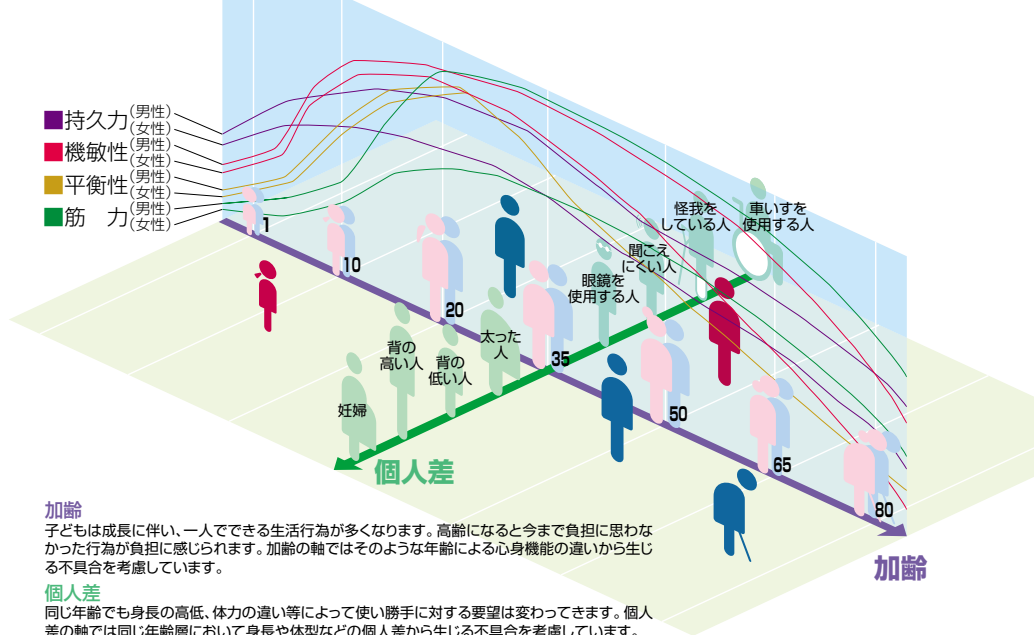
SH-UDマスタープランナー制度のスタート

2002年度にはユニバーサルの観点から住まいづくりをコンサルティングしていくためのリーダー育成を始めました。社内資格として「SH-UDマスタープランナー」を創設し、250名を目標に、順次、全事業所に配置をしていきます。2002年度には38名がマスタープランナーとして認定されました。また、設計支援を行う本社設計技術部門に「ユニバーサルデザイン推進委員会」を設け、ユニバーサルデザインの推進とそのためのサポート体制を構築していきます。



■年齢や個人差を考えたSH-UDの設計対象

下図は加齢による心身機能の変化と個人差による心身機能の違いを表したものです。当社では人間の心身機能を加齢と個人差の2軸からなる平面で捉え、①年齢差による心身機能の違い②身長の高低等、体型の違い③妊婦やケガ人のような一時的な心身機能の低下④習熟の程度などさまざまな視点から安全・安心、使いやすさを追求しています。

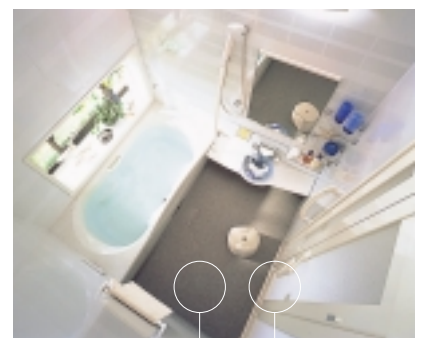


暮らしやすさを実感できる体験型施設の整備

体験を通じてSH-UDの考え方を理解していただくために全国に体験型施設を展開しています。2002年度には東北・静岡・滋賀・山口工場をはじめとして施設を拡充し、全国14ヶ所でSH-UDを体験していただくことができるようになりました。今後は住宅展示場においても、体験型展示の導入を検討し、体験しながら住まいづくりができる施設を更に充実させていきます。

SH-UDに基づいた商品開発

2002年度に開発された新しいバスユニットでは、SH-UDの考え方にに基づき、汚れにくく段差のない出入り口を実現するノングレーチング構造、水滴が残りにくく滑りにくい床仕上げ、使い手の個人差を考慮した浴槽レストのオプション設定など、いままで以上に使いやすさや安全性を考えた設計になっています。





安心・安全

暮らしを守る 防犯システム

近年、日本においても犯罪情勢は悪化し、犯罪件数は年々増加しています。当社ではそういった社会背景を鑑みて防犯住宅を発表しました。「見える防犯」「守る防犯」「知らせる防犯」の3つの視点から住まいの防犯を考え、さまざまなアイテムを提案しています。「暮らしの安全性は住まいの基本性能」という認識から、すべての戸建住宅において基本的な防犯仕様を標準装備し、さらに防犯性を高めるために「防犯プラス仕様」「カスタマイズ仕様」も用意しています。

■積水ハウスの「防犯住宅」

カスタマイズ仕様
ホームセキュリティ

防犯プラス仕様
(補修サービス付き)
防犯合わせ
複層ガラス

防犯基本性能の向上
(標準仕様)
防犯性能の高い玄関ドア

公庫基準を大幅に上回る大型基礎、鉄骨造・木造に応じて構築された構造躯体「ユニバーサルフレームシステム」「βシステム」「シャーウッド構法」、地震の揺れに建物外壁が柔軟に対応できるロッキング式の外壁取り付け方法など建物全体で耐震性をはじめとする安全性を確保しています。

また、住宅性能表示制度の構造の安定に関する項目についても耐震等級（構造躯体の倒壊等防止・構造躯体の損傷防止）、耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）のすべてにおいて最高等級を標準で採用^{*1}しています。

^{*1} 地域、型式により異なる場合があります。



地震の振動を再現し、外壁の強度を検証

高耐久性部材で 住宅を長寿命化

当社では経年により発生する住宅部材の劣化現象を詳細に調査し、劣化の原因やメカニズムを究明しています。また業界に先駆けてその劣化現象を短時間に再現する促進劣化試験法を開発し、独自の促進劣化試験法により部材の寿命予測を行い、高耐久性部材を使用すること、またメンテナンス性を考慮した耐用設計を行うことで、住宅の長寿命化を図っています。

中でも住宅の耐久性に要求される項目として重要な防水性能については早くから高耐久化に取り組んでおり、屋上に使用される防水シートには高いレベルの評価基準を設定し寿命を大幅に伸ばすなど研究結果が反映されています。

識者インタビュー

お客様との対話を通じた 防犯対策を期待します

日本の犯罪件数は年々増加し、中でも住宅への侵入犯罪の増加と犯人検挙率の低下は危機的な状況に瀕しています。日本の安全神話は既に崩壊しています。

私たちは侵入犯罪の怖さを十分に認識して、地域における自己のステイタスや家族構成までも踏まえた、しっかりとした危機管理意識を持って、有効な対策を講じ、侵入犯にスキを与えない「予知防犯」を実現することが重要になっています。

私が入居を提供する住宅メーカーに特に求めたいことは、お客様との対話と理解を深めて、住環境に関わるあらゆる犯罪に対し防犯対策を住宅の設計に活かすオーダーメイドホームセキュリティを具現化し、さらに引き渡した後も安全安心をオーナーとともに守ってゆくという努力をしていただきたいということです。

NPO法人 犯罪予防相談センター 理事長
梅本 正行氏

自然災害にも安心な住宅づくりを

我が国のように台風や地震という自然災害に住宅がさらされる環境では、居住性とともに安全性が不可欠です。阪神・淡路大震災では、犠牲者の多くが地震による住宅の崩壊によって発生しました。さまざまな災害や事件・事故への対策として、安全で安心な地域づくりを願う人々が増えています。住宅メーカーはこれらの事実を解析し、その結果を設計・施工に反映するという体制をもっていなければなりません。ひとつひとつの住宅が安全で安心な構造を持ちながら、自然環境や社会環境にも配慮することが求められています。高齢化社会に入り、いままでも以上に長期的な耐久性や快適性の観点からの住宅選びが行われる時代の中で、これに呼応した住宅メーカーとしての姿勢が問われていると言えます。



NPO法人 大規模災害対策研究機構 理事長
人と防災未来センター センター長
河田 恵昭氏

災害にも強い構造躯体

住宅に求められる基本性能のひとつは居住者の生命を守りつづけることです。寿命が何十年もある住宅では、当然、何十年に1回の大地震や大型台風にも備えておく必要があります。計り知れない自然の猛威に100%安全な住宅はありませんと考えられますが、積水ハウスでは100%の安全性に限りなく近づけていくためにさまざまな努力を続けています。



自然と調和する住まい

街や自然とつながる住まいづくり

当社では、永く快適に住みつけられる住まいは、個人だけでなく街の財産であると考え、環境や自然と調和する住まいづくりをめざしています。

緑化についてもさまざまな提案を行っており、住まいや庭と地域の自然との結

びつきを強めることで、親自然な暮らしを提供しています。

これにより、お客様にとって「住まいの長寿命化・資産価値の向上」として満足いただけるだけでなく、環境保全・生態系の保全に貢献することもめざしています。

住まいの緑化を推進

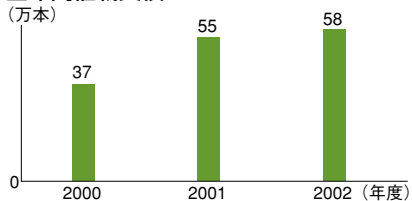
植栽は、地球温暖化の原因となるCO₂を吸収する効果があります。また夏の日差しを遮り、風の流れを調整することにより、冷房時の省エネルギー効果や都会のヒートアイランド現象を緩和するなど、環境保全に役立ちます。

当社では、2000年より外構・造園専門の関係会社「グリーンテクノ積和」各社における植栽本数を集計しています。

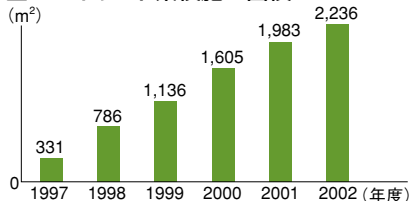
1棟あたりの植栽本数は、前年比で5%増加しました。2002年度の年間植栽実績は約58万本で、これは約3,400t-CO₂^{※1}の低減に寄与したことになります。また、当社オリジナルの屋上緑化システム「スカイヤード～空の芝生」の普及も推進し、累積施工面積は2,236m²となりました。

※1「ECO WORKS 2002」では1カ月間のCO₂固定量を掲載していましたが、本号より年間の固定量を記載します。

■年間植栽実績



■スカイヤード累積施工面積



(注)本年度より出荷実績の集計方法の変更に伴い、昨年度までの実績も見直しています。

バイオガーデン

「バイオガーデン～5本の樹計画～」は住まいの庭に近くの山や森に住んでいる鳥や蝶を招き、自然との共生を実現する新しい庭づくりの提案です。2001年度に発表した後、社内研修の実施や展示場での紹介を進めてきましたが、2002年度は具体的な設計ノウハウをまとめた「バイオガーデン・デザイン・バイブル」を製作しました。また、年1回開催されているエクステリアコンペでも「バイオガーデン特別賞」を設定するなど一層のレベルアップに取り組んでいます。



花博展示場



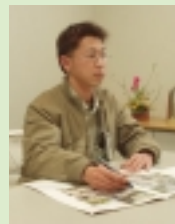
バイオガーデン
デザインバイブル

エクステリアコンペ

当社はエクステリア事業に携わる社員の技術・感性・意欲向上、設計ノウハウの共有化などを目的に2000年から実物件を対象としたエクステリアコンペを実施しています。第3回目となる2002年度は全国700件あまりの応募作品の中から選ばれた7部門77作品がノミネートされました。多目的に使用できるウッドデッキや石張りスペース、素足で楽しめる芝

担当者インタビュー

ECO-part of my job



グリーンテクノ積和福岡(株) 熊本オフィス
山内 雄一郎

緑化を通じて「我が家」への愛着が育まれる

エクステリアは、建物との統一感や街並みとの調和など、トータルバランス(構造物・緑化)の美しさが大切だと思います。樹木の緑は私たちに心の安らぎを与えます。また、私たちは、四季を経て樹木の成長を見ることで、自然を思いやる気持ちや心の豊かさが養われます。緑化は、愛着を持って永く住みつける「我が家」を育てることでありたいと思います。

2002年エクステリアコンペで入賞した「心やすまる空間」では、庭の緑によるやすらぎ、愛着を提案しました。お客様から次期工事のお話もいただき、私にとって大変心に残る仕事でした。

生スペースなど積極的な屋外での暮らしを提案した作品や、既存の数寄屋門や庭石を再利用、再構築した作品など力作が寄せられました。最優秀賞に選ばれたのは、自然とのふれあいを創出する自然共生型の植栽と社会の共有財産である街並みを意識した外構を計画した「自然に囲まれた家」、家族でくつろげる中庭、外部にはオープン外構で計画された「Private Park」の2作品です。入賞作品は社内イントラネットで掲載したり、作品集を発行するなど設計ノウハウを共有化することで全体の設計力向上にも役立てています。



Private Park
佐賀営業所 古賀 善之



街づくり

自然・人・地域と調和した街づくり

住まいは個人の資産であるだけでなく街の財産でもあるという考え方にに基づき、敷地全体や周囲の街並みなどの環境と調和する住まいづくりに取り組んでいます。

また永く快適に暮らすためには、地域全体の快適性も重要なポイントです。これまでに蓄積してきた街づくりのノウハウを活かし、地域住民のコミュニティの活性化、地域と自然との共生などをテーマに、さまざまな提案をしています。

次世代タウン「リフレ岬・望海坂」

当社が開発・設計した大阪府岬町の「リフレ岬・望海坂」では、海の見える眺望と街全体に巡らせた光ファイバー網を活かし、開放的で安全・快適な街づくりを行っています。常時高速通信ができる専用端末を全邸に設置し、住民同士の情報交換を盛んにすることでコミュニティづくりをバックアップ。また24時間体制の常駐警備員を配置したり、ウェブカメラで住民が街を見守るシステムを導入し、街ぐるみの防犯システムを確立しています。

「ベータ・ラボ」で新しい住居形態を提案

当社の賃貸商品ベータ・ラボが2002年度グッドデザイン賞を受賞しました。意匠性の高さだけでなく「メゾネットという新しい住戸形態の提案」やインターネットを活用したベータ・ラボクラブは「新しい販売形態の提案」などのソフトな部分での社会に対する提案もしています。



生活者のニーズに応える賃貸住宅「ベータ・ラボ」

お客様の声



茨城県
深沢 さま

自然と触れあう暮らしを満喫

緑あふれる公園や丘があるこの町に引っ越してきてから、休日には子どもと虫取りや、ドングリを拾って工作を楽しむようになりました。庭に花や実のなる木があるのも、季節の移ろいを感じられて良いですね。アンズはかなりの量が収穫できて、生で食べたりジャムにしたりして味わいました。肥料は生ゴミ処理機でできた有機肥料を利用し、DIYで雨水利用タンクをつくってガーデニングに活用しています。また、我が家では自然エネルギーを利用したいと考え、ソーラーパネルを設置しています。もともと風が良く通るので夏の夜もクーラーなしでも涼しく、光熱費も節約できます。自然を感じ、活かせる暮らしというのは心身ともに快適なことですね。



コモンシティ十王「城の丘」

「自然との共生」「人との共生」「地域との共生」をテーマに当社が開発・設計した、60haを超える大規模な街。自然地形を活かした公園や緑道が多く開放的な街並みで、各家庭に植えられた実のなる木は街のシンボルとなっています。地域環境への影響や人々の暮らしに配慮した街づくりが評価され、2001年度グッドデザイン賞を受賞しました。

分譲マンションでの取り組み



グランドメゾン等々カ(東京)

度に竣工した住居の約7割にあたる447戸にペアガラスを採用し、高断熱化による、より快適な暮らしを提供するとともに、省エネルギーによるCO₂排出量削減にも貢献しています。

●生ゴミ処理システム

生ゴミをディスポージャーで粉砕し、処理槽で浄化した後に公共下水道へ流す生ゴミ処理システムの導入にもグランドメゾンは積極的に取り組んでいます。生ゴミの排出量を削減するだけでなく、家事労働の軽減や生ゴミの保管場所が不要になるなど快適な暮らしを支える技術で2002年度には3物件136戸の住戸で採用しました。

●グランドメゾン「清水ヶ岡」が

「第14回すまいる愛知住宅賞」を受賞。

すまいる愛知住宅賞は、愛知ゆとりある住まい推進協議会が主催し、豊かさが実感できる生活空間としての「ゆとりと安らぎのある住まい」を顕彰するものです。2002年度は当社グランドメゾン「清水ヶ岡」が都市基盤整備団中部支社長賞を受賞しました。



グランドメゾン清水ヶ岡

当社分譲マンション「グランドメゾン」では「アミニティデザイン」「エコロジーデザイン」「ユニバーサルデザイン」「ストリートデザイン」「プロジェクトデザイン」という5つのスタンダードデザインを設け、「住宅集合」というコンセプトのもと、集合住宅についても「人」「街」「地球」を考えたさまざまな環境配慮の取り組みを進めています。

●豊かな緑の環境創造

グランドメゾンの外構・植栽計画は、その地の環境を読み取り、可能な限りの保全とさらに豊かな環境創造を検討することから始まります。その結果として、歳月を経るごとに風格を増す地場産の自然石を用いた石垣や、季節の移ろいを楽しむことができる豊かな植栽などが生まれ、街の財産として街並みづくりに寄与しています。

●ペアガラスの採用

グランドメゾンでは立地や方位などに配慮して、ペアガラスの採用を推進しています。2002年