

# まちづくりとコミュニティ

まちは地域社会やそれぞれの地域文化を育む土壌であり、社会資産としての価値を高めなくてはならないと当社は考えています。1977年から「コモン」(共有)の思想を根底にもつまちづくりに着手し、2005年には「まちづくり憲章」を制定。独自のガイドラインを定め、美しく調和した「経年美化」のまちなみづくりを推進してきました。

また、人口減少や少子高齢化が進む中、住民同士の温もりあるコミュニティを体系化した「ひとえん」づくりを各地で推進。戸建住宅のまちだけでなく、複数の賃貸住宅のまちでも進めています。



永く住み続けたい美しい環境と、良質なコミュニティをはぐくむ、サステナブルなまちを全国に広めています。

▶ 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

▶ 賃貸住宅「シャームゼン」のまちづくり

▶ マンション・都市開発におけるまちづくり

▶ 国際事業におけるまちづくり

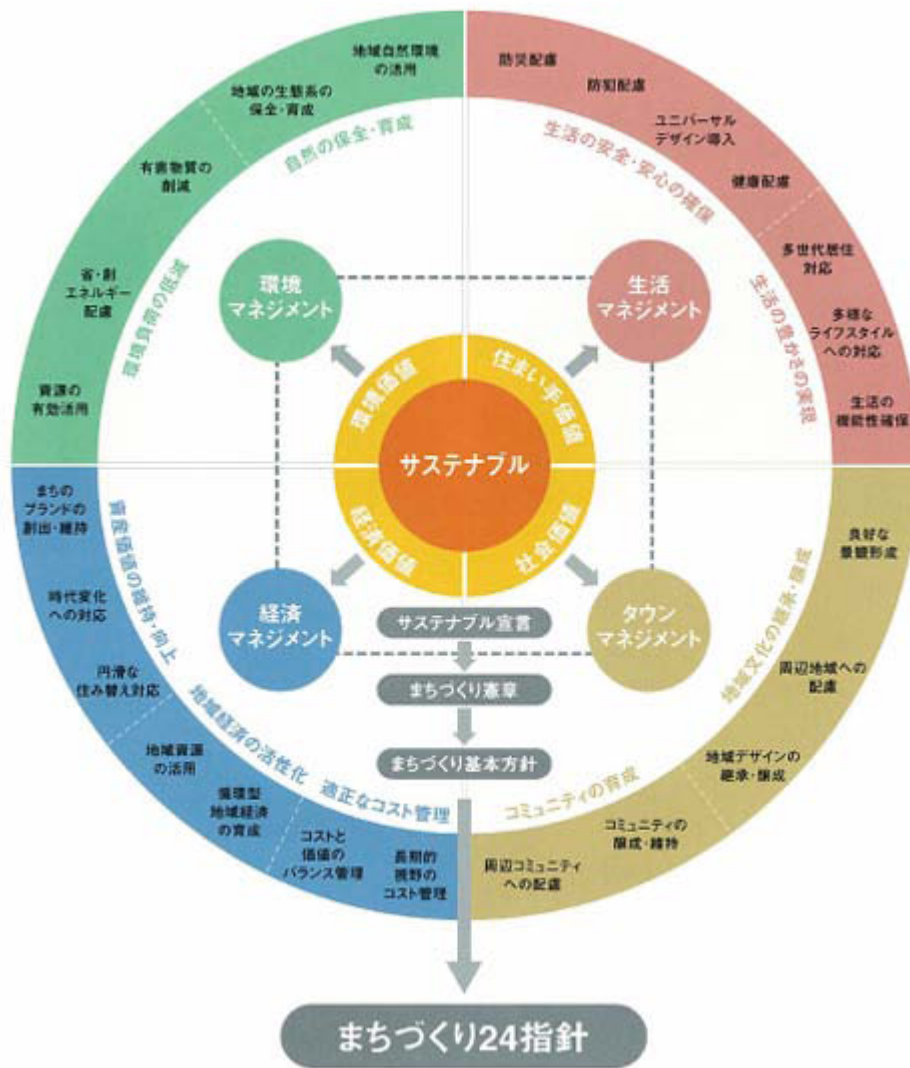
▶ 仮設住宅でのコミュニティづくりサポート

▶ 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

## 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。

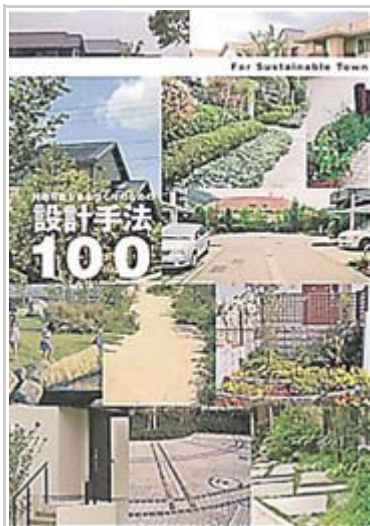


4つのマネジメント	指針	解説
生活マネジメント	防災配慮	火災・風水害・地震等の災害に対して、強いまちをつくれます。
	防犯配慮	犯罪企図者の接近や徘徊行為の防止、自衛力の強化等によりタウンセキュリティを高めます。
	ユニバーサルデザイン導入	子どもから高齢者まで年齢差や個人差にかかわらず、誰にでも暮らしやすい基盤を整備します。
	健康配慮	健康を阻害する要因を排除し、心身共に健全に暮らせる住環境を創出します。
	多世代居住対応	特定の世代に著しい偏りがなく、幅広い年齢層が共存するまちを目指します。
	多様なライフスタイルへの対応	多様なライフスタイルを持つ人々が、一つの地域社会の中で共存す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	時と共に成熟し、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共に、実例を中心に写真、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。



## 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、戸建請負だけでなく「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、地震災害に強く、環境に優しく、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るのは言うまでもありません。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、スマートタウンはエネルギーについて、それも供給者側の視点で語られていますが、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ながらの構想としているのが特徴です。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つのキーワードで表わされるような、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 ハイブリット」を基本に、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」の採用や空気環境配慮仕様「エアキス」、また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「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大成したスマートタウンの構想としています。もちろん、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、同時にできる大幅なCO<sub>2</sub>排出量削減による環境負荷低減など、環境対応パフォーマンスの高いまちづくりを目指すことは言うまでもありません。世代を超えて愛されるまち、社会資本として機能できるまちを残していきたいと当社は考えています。

### 関連項目

■ [積水ハウスのスマートコモンシティ](#) □



福岡アイランドシティ「照葉スマートタウン」(福岡県福岡市)

「照葉スマートタウン」の開発事業は、国土交通省の「平成23年度第2回住宅・建築物省CO<sub>2</sub>先導事業」に大規模な住宅街区全体でのエネルギーマネジメントとして、全国で初めて採択され、国土交通省ならびに福岡市の目指す「低炭素型」のまちづくりの一環としても注目を集めています。

建築する住宅は、停電時にも電力のある安全・安心な暮らしが実現できる積水ハウスの3電池(太陽電池・燃料電池・蓄電池)搭載のスマートハウス「グリーンファーストハイブリッド」や太陽電池・燃料電池を備えたダブル発電住宅、創エネ設備を備えた九州住宅建設産業協会加盟各社のスマートハウス。さらに、災害時には蓄電池や太陽光発電で電力をバックアップすることによって、まち全体の防災性能を高めています。

また災害時の被害を最小限に食い止め、街のセキュリティを高めるためにも「コミュニティづくり」が重要と捉え、住民同士のご近所付き合いができる緑地やコモンスペースなどの「場」づくり、コミュニケーションを増やす「きっかけ」づくりや築いた人間関係の継続や街の管理を行う「組織」づくりを具体的に体系化。「ひとえん」づくりを実践しています。(2012年10月まちびらき)



「照葉スマートタウン」まちなみ



住民同士での交流会の様子

## 関連項目

▶ 「照葉スマートタウン」 ◻

## 「スマートコモンシティ林町」（香川県高松市）

「スマートコモンシティ林町」では、国が推進する「ネット・ゼロエネルギー・ハウス」に準じた仕様を推奨しています。「ネット・ゼロエネルギー・ハウス」とは、高い断熱性能や省エネ設備で消費エネルギーを大幅に削減した上で、残りの消費エネルギーをダブル発電による発電分で相殺することで、エネルギー使用量をゼロ以下にする住宅です。全43区画に建築する全ての住宅を、太陽電池と燃料電池を備えたダブル発電住宅とし、EVコンセントも標準装備。さらに、そのうち約2割は蓄電池を加えた3電池を搭載し、それらを連動制御するHEMSを備え、非常時にも電気のある暮らしができるスマートハウス「グリーンファースト ハイブリッド」としています。

また、太陽電池の非常用電源や蓄電池、鉄骨住宅には積水ハウスオリジナルの制震システム「シーカス」を備え、災害時に利用できる「ソーラー街路灯」や座面を外すとかまどとして利用できる「かまどベンチ」を採用するなど、災害に強いまちづくりを行っています。

さらに、隣接する分譲地「コモンライフ林」の住民とともにコミュニティイベント「隣人祭り」などを開催することで、コミュニティの育成にも取り組んでいきます。（2013年2月 まちびらき）



「かまどベンチ」



「ソーラー街路灯」

## 関連項目

▶ 「スマートコモンシティ林町」 ◻



## 「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地域、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、住まい手とともに成長・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。住民間と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、「ひとえん」を始めるきっかけづくりとして有効なイベントである「隣人祭り」を積極的に展開しており、2009年の開催以降、全国各地の団地で延べ229回、開催しています。（2012年は54回開催）



「八王子みなみ野シティ シフォンの丘（東京都八王子市）」で開催された「隣人祭り」の様子

※「隣人祭り」とは…

「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、フランスのパリで始まり、日本でも広がりつつあります。コミュニティ形成に有効な手段であると認識し、住民主体の自発的なイベントとして「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した。

## 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。

### 暮らしの基盤となる 生活必需コミュニティ

- 安全・安心の確保（防犯、災害対応）
- 地域の問題解決
- 利便性の向上
- 地域の魅力を高めるものや空間の持続（まちなみ保全、自然の保全、育成等）
- もしもの時の住民同士の助け合い

### 楽しみ・喜びをつくる 共楽コミュニティ

- 生活の豊かさの実現
- 他者との交流が深まる
- 生きがい生まれる
- 地域文化の創出・継承

生活必需コミュニティが基盤となり、  
共楽コミュニティが自然発生する状況が  
「ひとえん」

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」づくりを3つの視点で体系化

#### 「ひとえん」の舞台となる 「場」づくり



住民同士が会い、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



住民同士が会えるイベントの実施や、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

埼玉県深谷市にある戸建分譲地「コモンガーデンときわブリックスアベニュー」では、ひとえんを始める「場」づくりとして、コミュニティベンチを私有地内にいくつか設置し、緑を感じながら住民同士が会話できる空間を創出しています。住民同士のコミュニケーションの形成に役立てながら、プランターの置き場としても活用できます。また、三重県桑名市にある「コモンステージ陽だまりの丘」では、「ひとえん」を始める「きっかけ」づくりとして、「隣人祭り」のほか、オーナーズイベントを定期的を開催。住まいのお手入れ塾や木工教室などを実施しています。



コミュニティベンチ

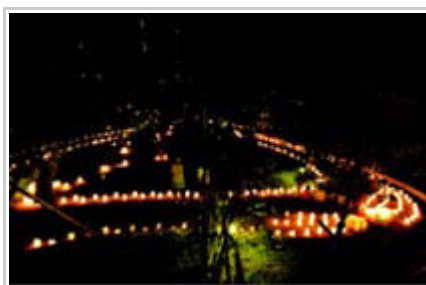


オーナーズイベントの様子

300世帯以上のご家族が暮らす当社の分譲マンション「グランドメゾン伊丹池尻リテラシティ」では、コミュニティづくりに向け、多くの「場」づくり、「きっかけ」づくりを提供。屋上に設けられた「菜園ガーデン」での収穫祭や、あかりを消してエントランスで静かな夜を過ごす「キャンドルナイト」など、住民同士が参加してふれあえるイベントを積極的に開催しています。参加しやすい小規模なものから、広く呼び掛ける大掛かりなイベントまで幅広く行うことで、住民が参加しやすい状況が生まれ、自然に「ひとえん」が育まれています。



「菜園ガーデン」



「キャンドルナイト」

## 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」を全国一斉に開催しています。

2012年度は、春の「まちなみ参観日」では戸建住宅65会場295棟・マンション物件5会場78戸、秋の「まちなみ参観日」では戸建住宅69会場234棟・マンション4会場92戸と、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」を全国一斉に開催。ご見学いただく建売住宅の多くは、環境共生住宅※1に認定され、住宅性能評価書※2を取得している物件です。

※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、(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。

## 「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」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についてなどが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。

### 関連項目

■ [積水ハウスのまちづくり](#) □

## かずさの杜 ちはら台（千葉県市原市）

「かずさの杜 ちはら台」は千葉県市原市の丘陵地に計画された326区画の戸建住宅地です。「子ども達の原風景づくり」をテーマに、隣接する緑と一体となった安全・安心で緑豊かな住環境とコミュニティの創出を計画しました。地区内の車の出入りを3ヶ所に限定して交通量を抑制するとともに、各住戸はコモン広場を内包する街路を囲んで配置し、見通しの良いオープン外構を採用。また、良好な景観形成のために無電柱化やアンテナ設置制限を実施。建物には屋根勾配や色彩の制限、敷地にも緑化等のデザイン基準を設けました。さらに、全国初の景観法の提案型景観計画の作成や市有地の住民管理など、住民・行政・事業者が連携したまちづくりに取り組んでいます。



（「2012年度グッドデザイン賞」受賞）

### 関連項目

■ [「かずさの杜 ちはら台」](#) □

## グリーンヒルズ湯の山（愛媛県松山市）

「グリーンヒルズ湯の山」は、1986年に分譲開始という歴史のある分譲地です。コミュニティづくりには当社も積極的に関わり、環境マネジメント、タウンマネジメントなどの観点から管理組合、自治会、公園管理協力会、湯の山公民館分館などの複数組織の安定運営をサポート。各種サークル、イベントなどを通じて、住民同士の交流も盛んです。住民の有志が集い活動している「湯の山グリーンくらぶ」をはじめ、複数の組織が一体となって植樹祭を開催したり、田植えや野菜づくりを実施しています。農作物をともに育て、実りを収穫する楽しさを体験しながら、コミュニティを深めています。



（「第8回住まいのまちなみコンクール まちなみ賞」受賞）

### 関連項目

▶ 「グリーンヒルズ湯の山」 ◻

## 賃貸住宅「シャーマゾン」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マ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「シャーマゾン」を提供しています。

### 「シャーマゾンフェスタ」を開催

2011年3月4日（金）・5日（土）・6日（日）の3日間、全国300会場で一斉に「シャーマゾンフェスタ」を開催しました。魅力にあふれたシャーマ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です。全国各地に建つシャーマゾンの建築実例を通して、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。

### 神奈川県横浜市の物件

地域に根差した園芸店を賃貸併用住宅へ刷新。「植栽と建物の融合」にこだわり、緑豊かな外構計画となっています。道路に面した外壁には植栽に馴染む色合いを選択し、壁面緑化を設置。建物をセットバックさせ、店舗のアプローチにゆとりを持たせることで、陳列されたグリーンがまちなみを華やかにしています。賃貸スペースは、「都市部に暮らす人の心をつかむデザイン性」というイメージに沿って、各住戸ともにアクセントクロスや飾り棚を設置。入居者用のエントランスは花々が並んだアプローチの奥に設けられ、人の暮らしと花と緑が融合する心地よい空間を演出しています。





## 愛知県名古屋市の物件

「地域に愛される緑豊かな賃貸住宅」をテーマに名古屋市郊外の閑静な住宅地に生まれたシャームゾン。高低差のある約570坪の敷地に、異なる個性を持たせた2階建てのA棟とB棟を建築。A棟は、太陽光発電による電気を入居者が売電でき、B棟は、室内がペット共生タイプの仕様。入居者の幅広いニーズに対応しています。また、ゆったりとしたリビングや広めの浴室、電動シャッターなど戸建て分譲クラスの高いグレードも人気です。土地の起伏を活かした遊歩道と車の動線を分けることで安全性を確保しています。



### 関連項目

[▶ 積水ハウスの賃貸住宅「シャームゾン」](#) 

## マンション・都市開発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。

### グランドメゾン池下ザ・タワー（愛知県名古屋市）

「グランドメゾン池下ザ・タワー」は、名古屋市営地下鉄東山線「池下」駅直結のタワーマンションで、制振構造や非常用自家発電システム、防災備蓄倉庫を備えるなど、防災対策を強化しています。また、今後のEV（電気自動車）・PHV（プラグインハイブリッド車）の増加を見据え、東海3県で供給されたマンションで最大となる45台分のEV・PHV対応駐車場を用意するほか、太陽光発電システムや地域の生態系再生を目指す「5本の樹」計画を採用するなど、環境にも配慮した分譲マンションです。敷地緑化率約27%を確保した緑豊かな1,870㎡に及ぶ庭園を整備し、既存樹のクスノキをはじめ、在来種を中心に約6,600本を植樹。住まいのみならず周辺環境との調和にも寄与しています。



「グランドメゾン池下ザ・タワー」外観

### グランドメゾン伊勢山（神奈川県横浜市）

現地は、「伊勢山皇大神宮」に隣接しており、明治天皇が宿泊された「伊勢山離宮」があったとされる高台に設けられた物件。敷地の周囲は自然石の擁壁と植栽が施されています。建物は、大きな中庭を囲むように4棟が配棟され、共用部分にも専有部分にも大理石や御影石の自然石とチーク材などの自然木がふんだんに用いられており、中庭には紅葉等を配して四季の変化を楽しめる落ち着いた風格のある空間を創り出しました。時が経つとともに、森が育ち建物の風合いが増していく「経年美化」の思想を生かした物件です。



「グランドメゾン伊勢山」外観

（第32回 緑の都市賞 奨励賞（緑の拠点づくり部門／（財）都市緑化機構）受賞）

## 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、「いい“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、時間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。

当社は、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、育てることを目指しています。

## グランフロント大阪（大阪府大阪市）

大阪駅北口の正面に約10,000㎡の憩い空間「うめきた広場」を設置。公共用地を民間の開発事業者12社が計画、整備、運営する「新しい公共」のモデルケースとして開発されました。質の高い維持管理に加え、日常的なイベントを定期的で開催することにより、子どもからお年寄りまで幅広い方々が集い、誰からも愛される名実ともに「大阪の顔」となる広場を目指しています。南館・北館9階の屋上には計10,000㎡を超える屋上庭園「テラスガーデン」、北館北側の地上レベルには約4,000㎡の庭園「ザ・ガーデン」を整備。敷地西側には、敷地内のセットバック空間と歩行回廊空間を合わせた幅9mの「せせらぎのみち」と、幅11mの歩道（公道）空間による計20m幅員の歩行者沿道空間として一体的に整備しています。敷地内には水都大阪を象徴する水景施設を整備するほか、歩道空間と敷地内をあわせて3列の「いちよう並木」を全長約500mにわたり整備することにより、ゆとりと風格あるシンボリックな景観を形成していきます。（2013年4月26日オープン）



「グランフロント大阪」全景



「うめきた広場」

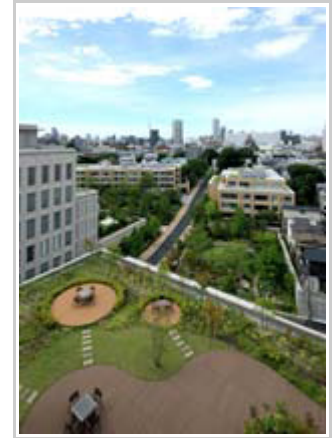
## 関連項目

▶ [グランフロント大阪](#) ▶

## ガーデンシティ品川御殿山（東京都品川区）

都内屈指の高級邸宅街である御殿山に、約2万8000㎡にわたる広大な敷地を、2つのオフィスゾーンと2つの住宅ゾーンに分けて開発。近隣の街並みに溶け込むよう、縦ではなく横へと広がる大規模オフィスビル開発を行っています。「経年美化」する街づくりを目指す当社の住宅事業全体のコンセプトにもとづき、外壁には年月が経つほど風合いが増す天然石の石張りの外壁を採用。明るい色を使うことで、重厚感がありながらも軽やかな外観に仕上げています。「5本の樹」計画に基づき、既存樹の保存や在来種を中心とした約26,000本の植樹により、周辺地域の緑と一体となる緑のネットワークが創出されています。

（第11回「屋上・壁面・特殊緑化技術コンクール」国土交通大臣賞 受賞）



「ガーデンシティ品川御殿山」  
撮影：（株）エスエス東京

## 国際事業におけるまちづくり

### アメリカにおけるまちづくり

#### 環境配慮の基本理念に基づき、コミュニティづくりを実践

当社は米国にて、子会社であるNorth America Sekisui House, LLCを設立。全米で20以上のコミュニティ開発プロジェクトを保有し、共同事業形式でパートナー企業とともに開発を進めています。

アメリカのマスタープラン型コミュニティには、住民の方の交流・情報発信拠点となるコミュニティ・センター施設がデベロッパーにより建設され、住民の自治組織により管理運営されることが一般的です。新たにグランドオープンを迎えたプロジェクトにおいて、かかるコミュニティ・センター施設を現地の環境に関する建築基準に基づいてデザイン、建設するなど、環境に配慮した開発コンセプトを実践しています。

また、同子会社と米国における共同事業パートナーの1社であるNewland社は、日本における積水ハウスの持続可能なコミュニティ開発で実践している取り組みと、米国における既存のノウハウを取りまとめ、共同理念を制定しています。両社はこの共同理念を共同開発プロジェクトの具体的な開発計画に反映させることにより、豊かな自然環境を生かした持続可能なコミュニティ開発を進めています。



### SATOYAMAの思想を導入、コミュニティの活性化にも貢献

オーストラリアでは、シドニー、メルボルンエリアを中心に、マンション、住宅地、複合開発などの開発事業を進めています。

シドニー近郊のマンション開発「Wentworth Point（ウェントワースポイント）」においては、3棟で合計678戸のマンションを竣工、完売し、既に多くの方々が暮らしています。



2009年の事業開始以来、当社の定める「まちづくり憲章」の理念に基づき、日本同様に持続可能なコミュニティの形成を目指してマンション開発を行っています。具体例としては、地下駐車場の屋根にあたる中庭に里山の思想を導入（SATOYAMA）。地域の自生種を中心に植栽し、近傍の国立自然公園などと緑のつながりを持たせることで、野鳥が訪れやすい環境づくりに配慮しています。また、コミュニティの活性化に欠かせないサークル活動なども活発に行われており、現地子会社も年2回のコミュニティイベントに協賛。住民同士や当社従業員との交流が図れる場も設けています。

シドニー郊外の住宅地開発「Camden Hills（カムデンヒルズ）」では、2012年3月に販売を開始し、第1期販売区画79区画を完売したほか、続く第2～4期も順調に販売が進捗しています。第1期販売区画では多くの住宅を建設中で、既にお住まいの方々や周辺コミュニティの方々をお招きし、2013年3月には1周年を記念した初めてのコミュニティイベントを実施しました。競合の多い新興住宅地エリアの中で、当社の考えるサステナブルなまちづくり、既存樹を残し、歴史や地形を生かしたランドスケープデザインなどをご来場の方々に紹介し、高い評価を得ています。

現地の住環境を保持しながら生態系に配慮したプロジェクトを進行

中国では瀋陽、蘇州、太倉、無錫を中心に、タウンハウス、マンション、商業施設等の開発事業を展開しています。2012年春には瀋陽工場が稼働し、各プロジェクトにおいても建設が本格的に進んでいます。

その中の一つ「裕沁湖畔庭（ゆうしんこはんてい）」は、中国3大湖の一つに数えられる太湖のほとりにおいて開発を進めています。

計画地がある無錫新区は、無錫市の南西部に位置し、市役所の新庁舎・オフィスビル・ホテル・住宅が建ち並び、利便性と自然環境にも恵まれた新都心です。計画地の南側は太湖を望む親水公園、西側には有名な浄慧寺（じょうえじ）があり、北側には市内有数の進学校が開校しました。

本プロジェクトは開発面積約12.6haの計画地内にタウンハウス・低層メゾネット・マンション・商業施設を開発する大型複合プロジェクトです。周辺環境を取り入れた快適な住まいの創造を目指すとともに、外構計画においても生態系に配慮した樹種の選定や水辺を整備するなど、長期的な環境保全・維持にも寄与する計画としています。

2012年末に着工し、2013年秋から分譲を開始する予定です。



## シンガポールにおけるまちづくり

### 持続可能な住環境の実現に向け、当社の住まいづくり思想を新たな価値基準に

シンガポールでは、以前から進めてきた「Boathouse Residences（ボートハウス・レジデンス）」「Punggol Watertown（プンゴル・ウォータータウン）」「Hillsta（ヒルスタ）」の3プロジェクトに加え、新たに2012年から「Bedok eCO（ベドック エコ）」「Tampines QBay（タンピネス キューベイ）」の2プロジェクトに共同事業主の1社として参画しました。いずれも販売は好調で、当社ならではの住まい手目線の付加価値が、市場に浸透してきました。

その具体例として、「Bedok eCO」では持続可能な親自然型のコミュニティデザインに加え、当社の優れた設計力を体現したモデルルームを建設し、使い勝手や生活動線の良さを重視した空間を、実感しやすい形で提案しています。このように、現地の人々の暮らしや個々のライフスタイルに合致した、効率的で使いやすいコンパクトな居住空間の提案は、新しい住宅コンセプトとして新聞記事で紹介されるなど、好評を博しています。

「Tampines QBay」では、日本の戸建住宅からヒントを得たキッチンまわりの有効活用や、マンションプロジェクトで取り入れたゲストハウスなど、多くのアイデアを盛り込んだ斬新さが評価され、好調な販売実績につながっています。

2010年の初プロジェクト着手から2年以上が経過し、JVパートナーとの良好な関係をより深めながら、日本で培ったものを着実にシンガポール市場に普及させています。今後も継続して、さらに良好な住環境を提供し、住まい手目線の新しい価値を現地の住文化に根付かせていきます。





## 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を引き起こした大地震による津波の影響により、まちのほとんどの緑が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、様々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 仮設住宅での「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ました。育てた苗を東日本大震災以降、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、仮設住宅での自治会、石巻市の障がい者福祉施設、NPOと連携し、仮設住宅にゴーヤをはじめとするグリーンカーテンを設置したり、夏には、収穫したゴーヤを使った収穫祭を開催するなど、豊かなコミュニティづくりにも取り組みました。



「グリーンカーテン育て方セミナー」



「ゴーヤ収穫祭と芋煮会」

## 仮設住宅で暮らす方にお米をお届けする「サンライス活動」に参加

一般社団法人OPEN JAPANの「サンライス元気村プロジェクト」が主催する宮城県石巻市の仮設住宅に暮らす独居高齢者の方に毎月3kgのお米とメッセージをお届けする活動に当社の有志で募った社員らが参加。お米をお渡ししながら、仮設住宅で暮らす方とお話やお宅に上がらせていただき、お茶をご一緒する「お茶っこ」と呼ばれるものをさせていただきました。



「サンライス活動」の様子

その他にも、2012年度の新入社員が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

- [新入社員による復興支援活動\(P.185\)](#)

## 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年に大阪大学と「既存郊外住宅地の再構築研究」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、既存団地の再生に関する産学協働での取り組みを始めました。

大阪・神戸近郊の郊外戸建住宅地を対象にした大規模な住民アンケートの結果に基づき、調査地域の実情に合わせた再生メニューの企画検討を行なっています。4年目となる2013年は具体的な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。大阪大学を中心に健康増進に関わる企業団体とも連携しながら、住民主体のイベントやミニセミナーを通して住民のニーズを具現化していき、郊外住宅地の活性化へつなげていくことを目指しています。



西宮市清瀬台のまちなみ

既存団地の再生を考える4つの視点と8つのワーキンググループ

