

## デザイナーがプロデュースする 資産価値になる街並みを 普及価格で実現



### 「街並みモデル」で提案

アキュラホームは埼玉県吉川市の大型分譲地内で新領域の住宅建設を行ないます。可変・堅牢な住宅を、デザイナーが次の世代の生活まで視野に入れたランドスケープでプロデュースするものです。まず5区画を使って「資産価値の高い」街並みモデルを公開します。アキュラシステムとジャブネットで培ったコストダウン手法を用いて街並み作りへコストを配分することにより、普及価格帯で一級品の街並みが実現しています。

### デザイナーによるランドスケープと「デザインコード」(新領域の住宅建設)

アキュラホーム社内に新設された「デザインセンター」が、街・家・人・緑・自然の有機的な関係をじっくりと煮詰めました。環境共生を一步すすめて、開発される前にあった自然を再生してその中に包まれて暮らす豊かさを追求しています。住民自らが街並みを維持し育てていきたいとなるような自然な変化を目指しています。

### アキュラホームのSI住宅は実験に裏付けられた自信作(可変・堅牢な住宅)

今回の建物はすべて品確法の規定する耐震等級3(最高等級)をクリアする高耐震住宅(新世代ハウス)です。その上に耐力壁を建物外周部に配置する本格SI住宅です。これは実物大振動実験を3回実施して開口部や大空間を実現する手法を開発したことにより可能となっています。一棟ごと構造強度を検証してお客様にご案内いたします。

SI住宅 構造部分とそれ以外を切り離し、簡単に間仕切りなどが変更できる住宅。

### たくさんお金をかけては意味がない(普及価格で一級品の街並み)

アキュラホームは会社設立以来住宅建設コスト削減に取り組んでまいりました。また、志を同じくするジャブネット会員とともにスケールメリットを活かした適正価格の住宅を年間約9000棟供給しています。今回の分譲事業でもこれまで培ったコストダウン手法を活用し、街並み作りへコストを配分しているにもかかわらず普及価格帯を実現しています。

### 購入者参加型の供給スタイル

分譲地といえば完成済みの建売住宅を購入するというイメージが強いですが、当分譲地では「街並みモデル」に建っているデザインコードを活用したモデル棟を参考に、配色や間取り、住宅設備など多くの項目が選択できるシステムとなっています。購入者は統一感のある街並みでありながらプロのアドバイスのもと自分流にアレンジして街の創造に参加できるスタイルです。

### 豊かな植栽に連携して自然の気候を楽しみ利用する

当分譲地ではバネキュラーデザインをコンセプトにとりいれて、この土地の風向きも住宅の設計に組み込んでいます。さらに植栽の葉からの蒸散など植物効果による心地よさを室内に導き、建物内に風の流れを作って戸外に戻すという自然利用の工夫を作りこんでいます。

### 景観賞を3度も受賞した大規模分譲地「きよみ野」の中心地

アキュラホームが他社と共同で分譲する98区画(アキュラホーム分42区画)は、景観賞を3つも受賞した「吉川きよみ野」の中心にある永田公園隣接の中心地。好評の大規模プロジェクトの最後を飾るにふさわしい資産価値の高い街並みです。

以下資料です。

### 3回の景観賞を受賞

「都市景観大賞」は、都市空間についての総合的な工夫、考慮により高い水準にある地区等に対して、国土交通省が表彰するものです。この大賞の中で、<吉川きよみ野コミュニティ道路>が平成9年度に「都市づくりパブリックデザインセンター会長賞」を受賞しました。平成11年度には「彩の国さいたま景観賞」を、平成13年度には「彩の国さいたま景観賞奨励賞」を受賞しています。

### デザインコード

住宅に限らず形あるものの美しさには一定の法則性があることに着目し、それを住宅設計の場面で活用できるようアキュラホームがコード（原則）化したものです。

デザインコードは2006年春からジャーブネット会員工務店で運用を開始しました。これにより地域工務店の課題とされていたデザイン力が飛躍的に向上し、高額な住宅でなくても美しく資産価値の高い住宅が提供できるようになり社会資本の充実に貢献できます。

### ジャーブネット (JAHBnet)

弊社は1978年の創業以来、高品質で低価格な住宅の供給に取り組み、94年に独自の住宅建設合理化ノウハウを体系化した「アキュラシステム」を全国工務店に供給開始し、現在2400社以上の工務店に導入されています。98年に(財)日本住宅・木材技術センターの「木造住宅供給支援システム」に認定され、その仕組みをもって工務店組織「アキュラネット」(現ジャーブネット)を設立。全国規模のネットワークによるスケールメリット、地域密着企業ならではのダイレクトサービスを併せ持つネットワークとしてすでに約8年にわたり全国のユーザーに「良質な住宅を適性価格」で提供してきました。アキュラネットには600社あまりが加盟し、2005年度の木造住宅累計販売棟数は9102棟、フランチャイズチェーン・ボランタリーチェーンの販売棟数ランキングで1位となっています。こうして技術力のある地域工務店・ビルダーが集まることでスケールメリットを創出し、加えて第三者機関による工事検査や住宅保証制度による保険、建設前の地盤調査などを実施することで、良質・低価格・安心の制度を確立しました。

そして2005年9月16日よりお客様の多様なニーズに応えるために、名称を「JAHBnet(ジャーブネット)」と変更し、業種の壁を超えた新しい連携を取り入れ、より理想に近い住宅供給を実現する次世代型住宅供給ネットワークとして生まれ変わりました。住宅産業研究所データによる

### アキュラホーム

「日本の住まいを安くする」事をミッションとした木造住宅供給に取り組んでいるビルダー。住宅事業の中で培った経験や技術力を活かして住宅建築合理化システム「アキュラシステム」を開発し、これを駆使することでお客様本位の高品質でありながら坪30万円以下で建築可能な注文住宅を提供し続け、業界をリードしています。また、全国の地域ビルダー・工務店約631社によるネットワーク「JAHBnet(ジャーブネット)」「旧アキュラネット」を主宰し、そのスケールメリットを活用して、高品質ながら低価格の住宅の開発と全国展開、さらに保証などの安心の制度を導入しています。特に、2001年に坪21万円からというローコスト住宅「M21」で話題になって以来、高気密高断熱(次世代省エネ)住宅、太陽光発電搭載住宅、オール電化住宅、などを相次いで坪30万円以下で発売し話題を集めました。

こうした全国工務店の活性化につながる活動は、国や官庁、地方公共団体からも注目され、経済産業省における「次世代省エネ住宅普及ビジネスモデル」の参考とされました。また、2005年10月には自らのIT活用に加え、遅れているといわれる住宅建設業界でのIT活用の普及に顕著な貢献があったということで「経済産業大臣表彰」を受章しました。最近では東京都による「住宅価格3割引き下げ実証実験」で圧倒的な低価格提案(他提案が2/3に引下げるなか1/2の価格を提案)をもって事業予定者に選定されています。

### 住宅性能保証制度で最も低い保証料率が適用

(財)住宅保証機構では、品質の高い住宅を供給し保証事故が少ない団体に対し、住宅性能保証制度の住宅登録料について最も大きな割引率が適用されています。この適用を受ける業者は、以下の条件が必要となります。

1.過去5年間に年間1,000戸以上の性能保証住宅を供給し、その損害率が10%未満である優良団体。

(ジャーブネットは2005年6月現在での事故率は0.1%未満です)

2.さらに耐久性向上に関する品質管理体制について、方法、手順、基準などが明確に示されていること

「新世代ハウス」によって建築する住宅は、この条件を満たしており、住宅に対する事故率が最も少なく、施工品質管理に関わる基準を満たした良質な住宅を供給する、品質管理体制の高さを公式に認められたことを意味します。

この適用が受けられる団体は、ジャープネットを含めて2団体のみです。

### 実大耐震実験

昨年3月に、「新世代ハウス」を三次元振動台に設置して、兵庫県南部地震波1波と新潟県中越地震で記録された震度7クラスの地震波2波の合計3波を再現し、同じ建物を一日のうちに3回振動させるという過酷な条件を設定して実験をおこないました。3回の大規模地震に被災したにもかかわらず、実験前の状態と比較して接合部の緩み、金物の変形、部材の破損などが全くなき高い耐震性能が確認できました。本実験では、単に建物の耐震性能の実証を行なうだけでなく、「居住者の生命や生活を守り、被災後も安心して住み続けられる」ことを目的に、住宅内に設置した家具調度品・食器・家電製品・建具・住宅設備などの挙動を研究し、さらに屋内の安全確保について色々な耐震アイテムの効果も検証しました。また、昨年11月にはH型耐力壁配置の大開口を持つ住宅で実大実験を行い、監修した東京大学の稲山助教授より「十分に優秀な建物と言える」とのコメントをいただきました。さらに、本年8月にも建材試験センターを事務局とする振動試験研究会の標準実験体による実大実験に参加しています。

### 耐震実験で強さ実証済みの新世代ハウス

新世代ハウスは旧建設省が開発し、(財)日本住宅・木材技術センターが認定する「木造住宅供給支援システム」により建築される住宅です。ジャープネットではこの基準に独自の性能基準を上乗せした高性能住宅を「ジャープネット・新世代ハウス」として供給しています。性能面では品確法に対応、住宅性能表示制度において、主要6項目(倒壊防止、損傷防止、耐風、劣化対策、維持管理、空気環境)で最高ランクを満たしており、さらに保証面においても施工前の全棟地盤調査の実施、施工中での第三者機関による工事検査、さらには引渡し後の定期的アフターメンテナンスや(財)住宅保証機構などによる10年性能保証などが盛り込まれています。

#### <アキュラホーム会社概要>

|         |   |
|---------|---|
| 社名      | 株式会社アキュラホーム   |
| 代表取締役社長 | 宮沢俊哉  |
| 所在地     | 埼玉県さいたま市大宮区桜木町1-10-16 シーノ大宮ノースウィング15階                       |
| 電話      | 048-631-2333(代)   |
| 創業      | 1978(昭和53)年9月   |
| 資本金     | 9,314万円   |
| 従業員数    | 452名(06年4月1日現在)   |
| 事業      | 建築工事・設計施工・販売、住宅総合研究・開発・コンサルティング                             |
| 売上高     | 159億円(06年2月期)   |
| ホームページ  | <a href="http://www.aqura.co.jp">http://www.aqura.co.jp</a> |