

大和ハウス工業・ルミリア鉄王

(1) 物件概要

物件名	ルミリア鉄王Ⅰ・Ⅱ	事業者	大和ハウス工業株式会社
所在地	福岡県北九州市八幡西区	分譲開始年	Ⅰ：2009年8月～ Ⅱ：2010年8月～
規模	Ⅰ：40戸 Ⅱ：61戸	認定取得有無	有り（システム供給型）
環境共生の特徴	・省エネ対策等級4の断熱性 ・エコキュートあるいはエコウィル／エネファーム ・高効率エアコン ・分譲住宅における環境共生住宅認定100%取得 ・外構における環境アイテム（雨水タンク・コンポスト等）設定 ・タウンセキュリティの採用、コミュニティ形成による地域防犯体制、フットパス設置による歩車分離 ・街づくりガイドラインによる統一感のある街並み形成、建売・セットを問わず外構の緑化率の設定（外構面積の40%）		

(2) ヒアリング対象者

- ・技術本部大阪デザイン事務所街づくりグループ グループ長
- ・技術本部大阪デザイン事務所街づくりグループ 主任
- ・北九州支店分譲住宅営業所 所長
- ・北九州支店住宅設計課 主任

(3) ヒアリング結果

①全体概要

a：住宅供給状況について

質：販売の状況（販売戸数の推移）、建売住宅と請負住宅の供給割合はどの程度か。

答：Ⅰ工区40戸分は2009年8月から販売を開始。現地販売所用地を除くとほぼ完売。

Ⅱ工区61戸分は2010年8月から販売開始。当初分譲50%、請負50%程度と見ていたが、現状では7割を分譲で販売している状況。

b：居住者の属性について

質：購入者の年齢層、購入前の居住地・建物形態（戸建 or 集合）、居住者の属性に傾向が見られるか。

答：施主年齢では、20歳代が8%、30～35歳が40%、36～40歳が28%と若い世代が75%を占めている。xevoのコンセプトとあっているのかもしれない。

答：前居住地は、同じ区内が72%を占めるのをはじめとして、概ね近隣の方がほとんど。なかでも鉄王からの入居者が44%に達している。勤務先は新日鉄関連をはじめ

とした北九州市内の製造業、公務員が多い。購入動機としては子育てに関係する要因が大きいようだ。製造業等企業の社宅からの住み替えが多い。

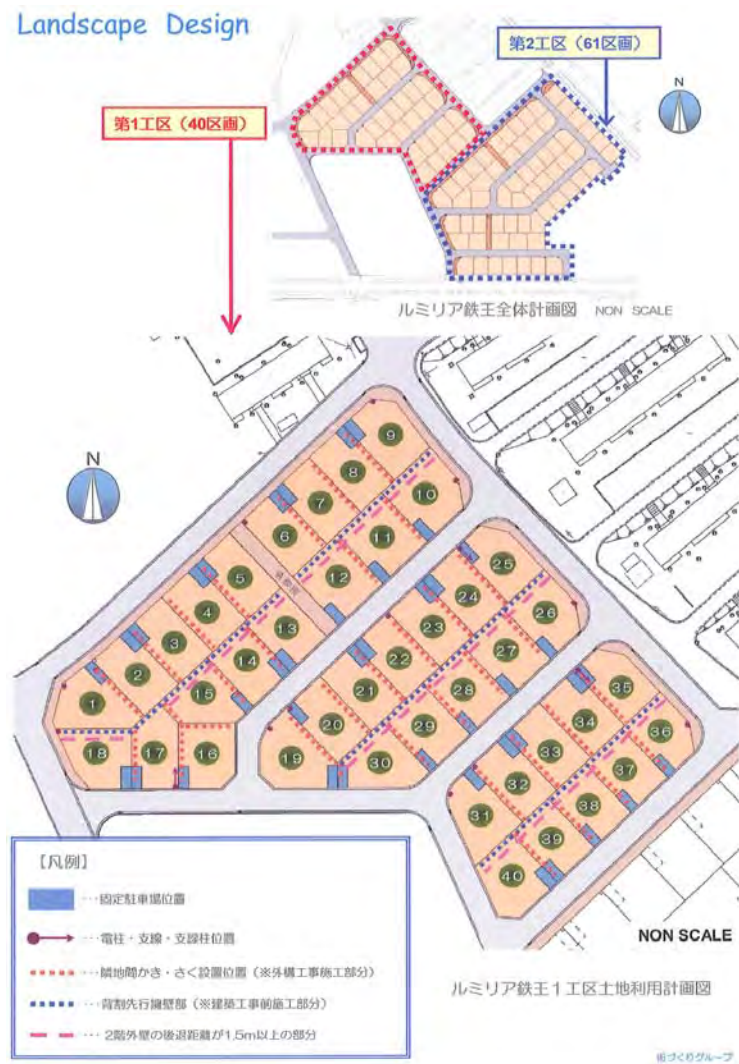


図 3-2-8-1 配置図 (大和ハウス工業提供資料)

②環境共生住宅に関連する具体的な取組み

質：具体的な取組み内容は。

答：コンセプトに「環境に配慮したトリプルエコの街」を掲げている。特に CO2 排出量の 40%削減を目標に、住宅事業建築主の判断基準を超える省エネ性能の実現を目指した。

<トリプルエコの取組み>

a エコアイテム

直接 CO2 削減に寄与する省エネアイテム (エコキュート・エコウィル・エネファーム、太陽光発電、外張断熱通気外壁)

b エコサポ

宅地内の緑化率を高め、地域に適合した樹木を植樹し、他のアイテムとあわせ「環境共生住宅」の認定に適合

c エコ育

ecoナビゲーターやエアコンナビ(ともに自社開発のシミュレーションツール)を利用して、住宅入居前に精度の高い省エネ性能や太陽光発電の効果、高断熱・高气密住宅に適したエアコンの選定を実施。入居後は会員制 web サイト「みんなでECOチャレンジ」を利用して家庭内のCO2削減量を確認できるようにした



写真 3-2-8-2 エコキュート、太陽光発電システムの採用状況

CO2排出量削減率の検証

※Challenge We Build ECO コンテスト2009
提案内容より抜粋

●co2排出量

(単位: kg-CO2)

	一般的な住宅 (新省エネ相当)	ルミリア鉄王	
		(エコキュート)	(エコジョーズ)
冷暖房	1,330	708	708
換気	33	89	89
給湯	1,178	828	998
照明	635	635	635
外部照明	—	-18	-18
太陽光	—	-1,095	-1,095
戸当たり合計	3,176	1,147	1,317

区画数	101	71	30
街全体合計	320,776	81,416	39,501

街全体	320,776	PV搭載率90%考慮	131,867
-----	---------	------------	---------

co2削減量	-188,909
削減率	-58.89%

答：太陽光発電等、エコアイテムについては、分譲住宅では標準装備とした。請負住宅での設置率は当初 50%ほどと考えていたが、ほとんどのお客様に採用して頂いており、太陽光発電は I 工区ではほぼ 9 割の搭載率となっている。

答：背景には、北九州市が「環境モデル都市」の指定を受け、積極的に取り組んでいるので、市民の環境意識が高いということが考えられる。

答：緑化や外構アイテムなどについては、「ルミリア鉄王 街づくりガイドライン」を策定し、お客様にご説明、ご理解を頂いている。緑化率も概ね 40%を確保している。環境共生住宅そのものの説明もしているが、それほど詳しく説明しなくても、認定には適合できてしまう状態。

答：当社の越谷レイクタウンは、「風」をテーマにパッシブな環境共生のまちづくりに取り組んでいるのに対し、ルミリア鉄王では太陽光発電や高効率給湯器など比較的にアクティブな環境共生のまちづくりに取り組んだ。

③販売時の環境共生の取組みの訴求について

a：購入者に対する環境共生の情報提供について

質：環境共生のコンセプトや取組み、入居後の維持管理等についてどのような説明をしたのか。

答：「エコアイテム」については、当社オリジナルのエネルギー消費量シミュレーションソフトを用いて、営業担当が詳細にお客様に説明している。住宅の性能に適したエアコン選びもできる。

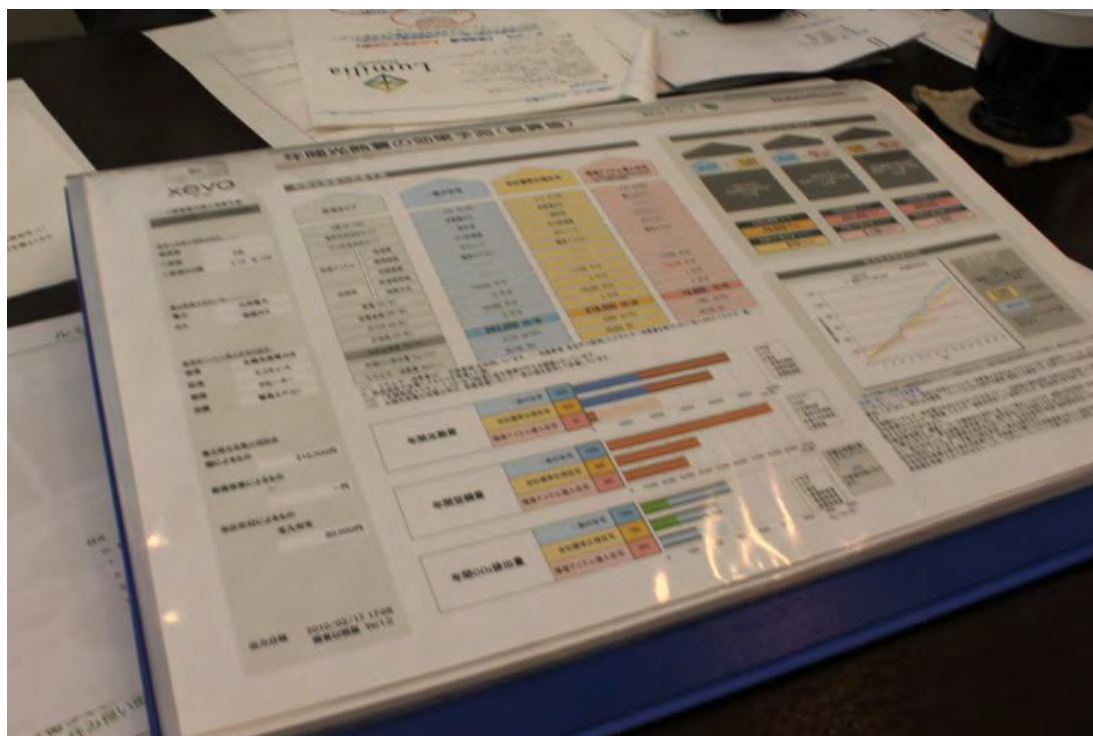


図 3-2-8-3 年間光熱費の詳細なシミュレーションを用いた説明

答：緑化やまちなみについては、まちづくりガイドラインを提示している。分譲住宅でしっかりまちなみを造ることができたので、お客さまも「まどり」より「街の環境」が気に入られているようだ。価格的には周辺の住宅地よりも500万円以上高額だが、購入されたお客様についてはあまり競合していない。

答：環境共生住宅の認定のためには何が必要か、という説明は特に行っていない。街づくりのコンセプト、ガイドライン等の説明で納得いただけており、それで環境共生住宅を実現できている。

答：入居後の植栽管理については、長期優良住宅の対象となる住戸については、入居後3年間の植栽管理システムの提供、1年後のお庭のお手入れセミナーを始めることにした。お手入れセミナーは長期優良対象住宅以外の方にも参加して頂こうと考えているが、それ以外は今のところ手は打っていない。ただしアンケートでも「庭の手入れの仕方がわからない」という意見が出ており、支店独自にでも対応が必要と認識している。



図 3-2-8-4 外構・まちなみデザイン（大和ハウス工業提供資料）



写真 3-2-8-5 アプローチ周り



写真 3-2-8-6 まちなみ（太陽光発電）

④分譲・入居後の状況について

a：建物・外構等の環境共生の取組みの活用状況について

質：計画の狙い通りもしくはそれ以上に活用されているのか。狙い通りにいかなかった部分があるのか。活用しての居住者の感想などは。

答：まだ入居後間もないということもあり、具体的な調査はしていないが、概ねコンセプト通りに活用されていると感じている。

答：請負部分についても、かなり順調にわれわれのコンセプトが受け入れられていると感じている。

b：維持管理等、居住者の環境意識向上に対する取組みについて

質：環境共生の取組みに対する住まい方アドバイス等は実施しているのか。その方法や内容は。

答：今のところ、実施していない。

質：居住者の管理に対する参加の仕組みはあるのか。また、居住者が行う管理項目、管理費はあるのか。

答：共用部はなく、維持管理のための特別な仕組みはない。ニュータウンのような分譲住宅ではなく、市街地内部の住宅地であるため、既存の街の自治会等との関係でコミュニティーが形成されているようだ。

c：効果検証（事後検証）について

質：各家庭のエネルギー消費量の推移、温熱・風環境、生態調査、居住者アンケート等、環境共生の取組みの効果を事後調査や実測などにより確認できたか。

答：特に事後調査や実測は行っていない。

⑤その他

a：ルミリア鉄王での取組みの波及効果について

質：他の自社物件でどのように活かされているのか。

答：ここでは「環境」「省CO2」をコンセプトにすることで、販売時からの顧客の反響もよく、担当者の意識も変わり、販売に好影響が出ている。省CO2モデル事業や長期優良住宅などにも積極的に取り組んでいる。今後は、「環境」を切り口とした全国的な社内展開を図っていく。

答：長野県松本市でも大型の団地で太陽光発電の設置などに取り組んでいる。ここでも昨年の夏の段階で太陽光発電装着率が9割を超えた。

レイクタウンのようなパッシブな取組みは、やはりお客様に説明しづらい面がある。その意味では、ルミリア鉄王のような取組みは、販売当初にお客様にわかりやすいため、受け入れられやすいのだろう。
