

**都市の狭小敷地における3階建・賃貸活用二世帯住宅  
東京都目黒区に「街かどヘーベルハウス西小山」がオープン  
～東京電力の協力により環境配慮設備なども実売ベースの先端技術を採用～**

旭化成ホームズ株式会社（本社：東京都 新宿区、代表取締役社長：平居 正仁）は、都市の狭小敷地における3階建・賃貸活用対応型二世帯住宅（ヘーベルハウス ロンド）の実売ベースのモデルとして、東京都目黒区に「街かどヘーベルハウス西小山」（以降「街かど西小山」）を建設し、2011年1月8日より本格的に一般公開を開始します。

当社は、建替え需要を活性化するための1つの方法として、潜在的な建替え需要が見込まれる住宅地に敷地を購入し、そのエリアの特徴的ニーズや敷地条件・周辺環境などに合わせて設計した実売ベースのモデルを建設し、一定期間一般公開した後に建売住宅として販売する「街かどヘーベルハウス」という取り組みを行ってきました。特に今回オープンする街かど西小山は、当社が最も注力している都市部の建て込んだエリアにおいて、建替えのきっかけとなりやすい高層化（3階建）・二世帯同居・賃貸活用という要素を盛り込んだ実売モデルです。

また、街かど西小山は「環境配慮住宅」という面でも、現時点における実売ベースの先端技術を多数採用しました。ARIOS（アリオス）という旭化成独自のシミュレーションシステムを使って日照や通風など以前から当社が提唱してきた自然の恵みを活かす「都市的自然主義」というコンセプトを盛り込んだ他、東京電力株式会社にご協力いただきながら創エネ・省エネ設備面でも様々な先端技術を取り入れています。例えば、従来から東京電力が提唱する「ツインソーラー」は、太陽光エネルギーを利用して電気を作り出す「太陽光発電」と空気に蓄えられた太陽の熱を利用する「エコキュート」を組み合わせたシステムですが、街かど西小山では更にこれに「太陽熱集熱器」を加えた「トリプルソーラー」を設置するなど、実売ベースにおける先端技術を採用しています。

このような実際に建設された間取り・設備を前提に、独立二世帯住宅（または賃貸活用）として生活した場合の各世帯における光熱費・環境負荷（CO2排出量）をシミュレーションしています。総合住宅展示場や自社施設内の実験棟とは異なり実際の生活における光熱費やCO2排出量の測定も可能であり、将来的な一般のお客様への売却の際にはモニター契約による実証実験協力依頼なども検討する予定です。

#### ・背景

当社では、1972年の創業以来当社の強みである都市部におけるエリア深耕・密着営業を更に強化し、都市の建替え需要を掘り起こすために、3階建・賃貸併用・二世帯住宅などの商品力強化や街かどヘーベルハウスという新たな営業・集客手法など様々

な取り組みを進めています。

3階建住宅については、業界に先駆け1981年に商品化して以来好評を博し、当社の主力商品の1つとして拡大してきました。特に最近では、3階建商品の中でも重量鉄骨システムラーメン構造の「ヘーベルハウス フレックス」シリーズを主力商品として注力するべく、本年1月には「フレックス G3」を、11月には「フレックス モナド」を発売して新たな価値を訴求してきました。

二世帯住宅については、1975年の商品発売時に初めて「二世帯住宅」という言葉を作り出し、都市における新たな二世帯同居のカタチとして世の中への普及に努めてきました。当初は、いかに生活を分離しながら二世帯が交流するかという「独立と交流」がメインテーマでしたが、最近ではこれに加え、二世帯が1棟で同居することによって生まれる価値の提案を強めています。本年4月には「ヘーベルハウス イコイ」を発売し、親世帯と子世帯が「孫共育」をキーワードに、より積極的な協力と交流を通して二世帯同居を楽しむ暮らし方の提案をしました。7月には「ヘーベルハウス ロンド」を発売し、賃貸住宅として活用することを想定した二世帯住宅を設計・建設することで、利便性の高い都市の限られた敷地を有効に活用し、長期的サイクルで住み継ぎやすい二世帯住宅のカタチを提案しました。

街かどヘーベルハウスについては、集客が伸び悩む総合住宅展示場を補完する営業手法の1つとして、2003年に東京エリアで取り組みを開始し、2007年には全社的取り組みとして展開しました。現在約60軒の街かどヘーベルハウスが一般公開されており、既に売却・引渡が済んだものを含めるとこれまでに約240軒を一般公開してきました。

## ・特徴

街かどヘーベルハウス西小山は、当社が注力している建替え戦略の主要な販売エリアである都市における営業拠点として、建て込んだ住宅地に敷地を購入して建設しました。都市の狭小敷地における建替えにおいて多く想定されるニーズに合わせて3階建・二世帯同居・賃貸活用という要素を盛り込み、将来的にはそのものを建売住宅として販売できる実売モデルとして設計しました。特に今回は東京電力にご協力いただき、トリプルソーラーや電気自動車対応などの環境配慮設備の面でも様々な要素を実売ベースで盛り込んで提案しています。

### 1. 重量鉄骨3階建商品「ヘーベルハウス フレックス G3」の実売モデル

限られた敷地を有効に活用するため、3・4階建まで対応し多彩な大空間を構成できる頑強な躯体の重量鉄骨システムラーメン構造を採用し、延べ面積187.10㎡(56.6坪)の二世帯住宅という実売ベースで設計しました。

街かど西小山でも3階の上部を更に屋上として利用し、陸屋根形状を活かした屋上緑化と太陽光発電や太陽熱集熱器との両立を提案しています。また、街かど西小山の建設地は不燃化促進地域にも近く、外壁の素材として使用されているヘーベル版の耐火性能が活かされるエリアと言えます。

## 2. 賃貸住宅対応型二世帯住宅商品「ヘーベルハウス ロンド」の実売モデル

賃貸併用二世帯住宅「ヘーベルハウス ロンド」の最小形態として、二世帯同居と賃貸活用のどちらにも容易に対応できる内部行き来型独立二世帯住宅のプランを設計しました。

1階は主に親世帯スペースとし、一部にピロティ車庫と子世帯用玄関を設けるとともに、必要に応じて屋内で行き来ができる世帯間ドアを設置しました。2・3階は子世帯スペースとして、3LDKに相当する間取りを設けています。玄関アプローチを含めて二世帯とも完全に独立した空間・動線を確保していますので、比較的容易に片方の世帯を賃貸住宅として活用することができます。

また、街かど西小山はオール電化住宅として設計していますが、2・3階の子世帯は太陽光発電と太陽熱集熱器対応型エコキュートを、1階の親世帯はコンパクトなエコキュート・ライトを採用しました。

## 3. 光や風など自然の恵みを活かす「都市的自然主義」の実売モデル

当社では2002年の「ヘーベルハウスそらから」発売以来、光や風、あるいは植物の緑といった自然の恵みを活かして快適に暮らす「都市的自然主義」という考え方を提唱してきました。

街かど西小山もそのコンセプトを踏まえて間取りを設計しています。そのために、旭化成が独自に開発したARIOSというシミュレーションシステムを使って光の入り具合や風の通りやすさを計算し、設計に反映させました。また、屋上緑化や、ピロティ脇や窓前の壁面緑化を採用し、都市の限られた敷地において少しでも自然の緑に親しむ暮らしを促進しています。

## 4. 実売ベースの先端的環境配慮設備を設置

街かど西小山は近い将来そのまま建売住宅として売却する予定であり、また、建築を検討するお客様がモデルハウスとして参考にすることが前提のため、現在まだ実験的段階にある設備は使わず、全て今でも実際に販売可能な実売ベースの設備を採用しました。特に今回は東京電力にご協力いただき、オール電化住宅として実現可能な先端的設備を多数搭載した提案モデルとなっています。

例えば、エネルギー源には東京電力提案の「トリプルソーラー」を導入しました。これは、従来から東京電力が提唱する「ツインソーラー」（太陽光エネルギーを利用して電気を作り出す「太陽光発電」と、空気に蓄えられた太陽の熱を利用する「エコキュート」の組み合わせ）に太陽熱集熱器を更に加えたもので、熱源として「太陽熱集熱器対応型エコキュート」を採用したシステムです。

また、今後の普及と環境負荷低減効果が期待される電気自動車をより経済的に使用するために、割安な夜間の電気を利用して充電できる仕組みを導入しました。ピロティ車庫に家庭用電気自動車充電器を設置し、その電源スイッチを室内に設けるとともに、自動的に夜間の電気を利用できるようにタイマー機能を設定しました。

この他にも、電気（家全体および回路別）や水道の使用量を見える化して表示する

エネルギーモニターシステムや、明るさ尺度値（人の感じる明るさ）による照明計画「フレキシブルライティング」など、実売ベースにおける様々な先端技術を採用しています。

なお、これらの環境配慮設備を採用した街かど西小山と、全く同じ間取りで従来の一般的な設備を採用した場合とを比較してシミュレーションした結果、子世帯ではCO2排出量約40%・光熱費約65%（自動車走行による効果を含めて計算するとCO2排出量約60%・光熱費約70%）が削減され、親世帯ではCO2排出量約30%・光熱費約40%が削減されました。

シミュレーションの条件として、街かど西小山は太陽光発電1.1kW設置・オール電化・電気自動車使用、一般例は太陽光発電なし・都市ガス給湯・ガソリン車使用としており、ともに自動車を年間1万km走行するものとして試算しました。

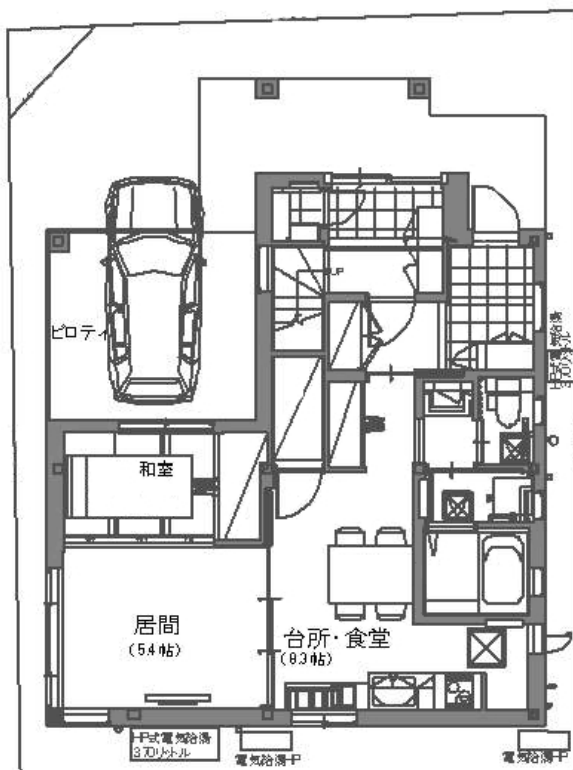
## ．概要

1. 所在 東京都目黒区原町（東急目黒線 西小山駅 徒歩3分）
2. 構造 重量鉄骨システムラーメン構造
3. 面積 敷地面積：107.69 m<sup>2</sup>  
建築面積：71.69 m<sup>2</sup>  
延べ面積：187.10 m<sup>2</sup>  
(1階：65.11 m<sup>2</sup>、2階：65.32 m<sup>2</sup>、3階：50.90 m<sup>2</sup>、R階：5.77 m<sup>2</sup>)
4. 予定 2011年1月8日（土）グランドオープン 現在プレオープン中

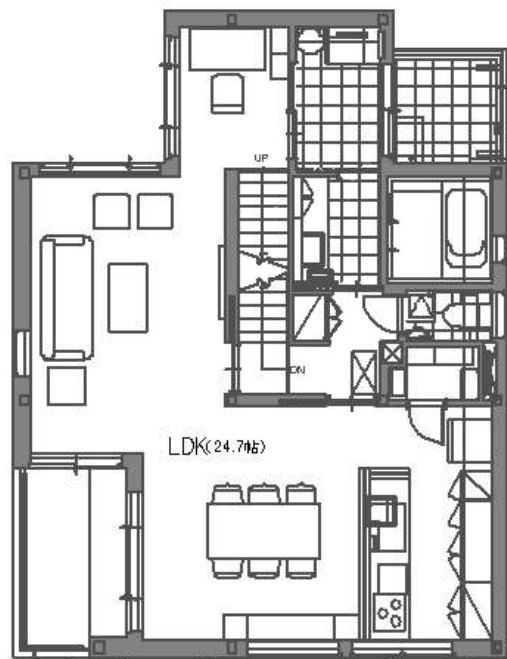
## 外観写真



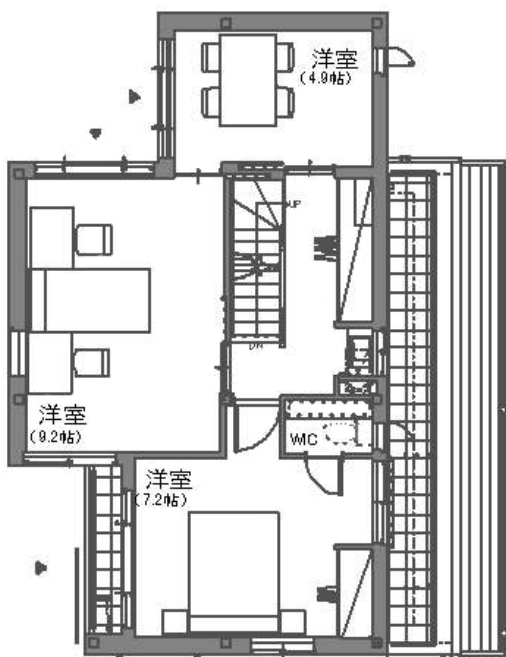
# 間取り図



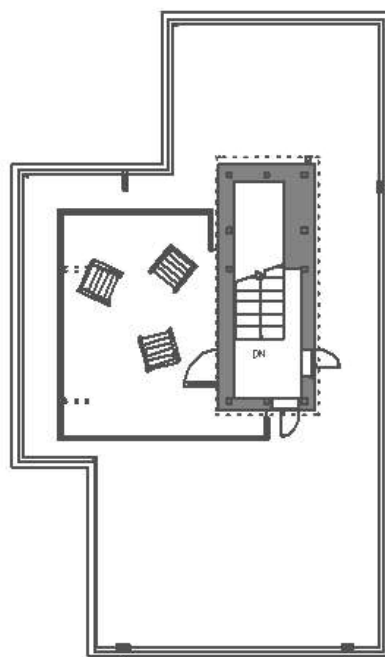
1階



2階



3階



R階 (屋上)

( 画像はウェブサイト <http://www.asahi-kasei.co.jp/j-koho/> にてダウンロードできます。 )