

**“ヘーベルハウス フレックス ピロティガレージのある家” 新発売**

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：波多野 信吾）は、近隣商業地域や準工業地域などの都市部密集地域の建替え市場に向けて、1 階部分をピロティ車庫、2 階以上を居住空間として提案する重量鉄骨システムラーメン構造の 3・4 階建てロングライフ住宅“ヘーベルハウス フレックス ピロティガレージのある家”を 8 月末日より発売します。

今回の新商品では、システムラーメン構造の「ヘーベルハウス フレックス」の構造特性を活かし、1 階の大部分を柱だけで支えるピロティ形式のガレージとしています。これにより、特に居住条件の厳しい都市密集地域において、日照・通風・眺望・防犯などでメリットの多い 2 階以上の階に居住空間をリフトアップする（持ち上げる）ことで快適な生活を実現できます。また、近年多発する都市型水害に対しても被害を最小限に抑えることができます。更に、1 階ガレージは、子供の遊び場や作業スペースなど多目的に活用できることに加え、将来的には店舗などの収益用途への転用も可能であり、利用価値の高い都市部の敷地に適したロングライフ住宅の提案と考えています。

ピロティ形式の建物では、1 階の外壁量が極端に少なく、外壁の配置が偏りがちなために、道路交通や鉄道などの影響による人が感じやすい環境振動が発生しやすくなります。今回の商品開発にあたっては、その対策としてピロティ形式の建物に適した制振装置「ダンパーフレーム」を独自に開発し搭載しました。また、ホームエレベーターも標準搭載することで、上下階移動の負担を低減させています。

価格は今回添付したプロトタイプの本体価格で 4,200 万円。初年度の販売目標は年間 150 棟を目指します。

**・開発の背景**

当社は日本初の建設大臣一般認定を取得したシステムラーメン構造による本格的 3 階建て住宅「フレックス 3」を昭和 61 年に発売し、都市型 3 階建て住宅のパイオニアとして高い評価をいただきました。この商品は重量鉄骨によるラーメン構造の建物であり、構造壁の要らないシンプルで強靱な構造的特性を持ち、大きなスパン（柱間）を必要とする店舗や医院などの併用住宅や、大きな吹抜けを持つ邸宅などを中心に現在も活躍するロングセラー商品となっています。

当社では、近年都市部の地価は再度上昇傾向にあることなどを踏まえ、なかでも利便性の高い比較的密集した地域での建替え需要に対しては、安全・快適な暮らしを提供する、より付加価値の高い住まいの提案が必要と考えました。このようなロケーションの土地では、その敷地的制約から駐車スペースの確保が難しいことや、往来からのプライバシーの確保や日照・通風の確保が困難という共通課題がありま

す。

また、今回の商品で想定するエリアをサンプリングして実地踏査した結果、ハウスメーカーの供給した建物の4割以上がピロティを組み込んだ建物となっていました。そこで今回は、システムラーメン構造のシンプルで自由度の高い躯体を活用して敢えて地上階には居住空間を取らず2階以上に住まうことで、往来からのプライバシーの確保、防犯性の向上、日照・通風の確保といったより良質な生活を提案しました。

## ・商品の特徴

### 1．リフトアップの発想で、ひとクラス上の居住環境を実現

システムラーメン構造の頑強で自由度の高い構造特性を活かし、2・3階建てでも実現可能な居住空間を、敢えて一層分持ち上げる（リフトアップする）ことでゆとりの駐車スペースを創り出すと同時に、日照・通風・眺望に恵まれたより快適な居住空間を実現します。1階に居住空間がないことで、往来の通行者からのプライバシーを確保すると共に防犯性も向上します。

### 2．将来的な転用も可能な付加価値空間

ピロティ空間は、複数台の車の駐車が可能となる他、子供の遊び場やDIYの作業スペースとしたりガレージセールなどのイベントに利用するなど、付加価値の高い空間として利用できます。また、敢えて階高を抑えることをせずに通常階高を提案することで、将来的に店舗などへの転用も可能としています。

### 3．空中庭園としてベランダや屋上の緑化アイテムを積極的に展開し、都市の暮らしに潤いを与えるとともに環境・景観にも配慮

2階以上の階で快適な居住を実現するために、ベランダや屋上に当社独自の緑化システム（ルーフガーデンシステム）を積極的に提案し、日常生活する空間に緑の潤いを与えます。これにより地上に設けることが困難な緑地を上階に確保し、街並み景観や地域環境の向上にも配慮します。

### 4．都市型水害にも被害を最小限に

近年、地球温暖化やヒートアイランド現象などに起因すると言われる局地的集中豪雨が増加し、都市型水害が頻発しています。平成17年には1時間あたり50ミリを越える雨量を観測した地域は東京都内だけでも66箇所となり約6,200棟が浸水被害にあっています。1階に居住空間を持たない今回の商品は、このような都市型水害に際しても被害を最小限に抑えることができます。

### 5．環境振動対策として、独自のダンパーフレームを開発して装備

3・4階建ての建物は、人が感じやすい振動特性（揺れ方）があり、敷地周辺の道路交通や鉄道などの環境振動に対しての配慮が必要です。特に今回提案するピ

ロティ形式の建物は、1階の壁量が極端に少なくなり壁の配置が偏りがちなことから、この振動対策が重要となります。

当社では、これまでの豊富な実績に基づき分析を行うことで、環境振動に対するさまざまな独自技術を蓄積してきました。構造解析時には柱や梁といった構造本体だけでなく、建物の大きさや形状、外壁や内壁（非構造壁）の配置バランスも考慮した建物振動チェックを行い、敷地周辺に幹線道路や鉄道などの振動源がある場合には、敷地そのものの振動を確認した上で振動への対策を検討します。

今回新たに導入された「ダンパーフレーム」は、1階の壁量が少なく配置バランスも偏りやすい建物のために独自に開発した制振装置です。壁が少なく片揺れしやすい側にこのフレームを設置することで、環境振動に対しては建物本体とフレームが摩擦ダンパーによりしっかりと連結されることで振動を押さえ、大地震時には摩擦ダンパーが建物本体とフレームの動きに摩擦によるブレーキをかけることで制震の効果を発揮します。

#### ・商品概要

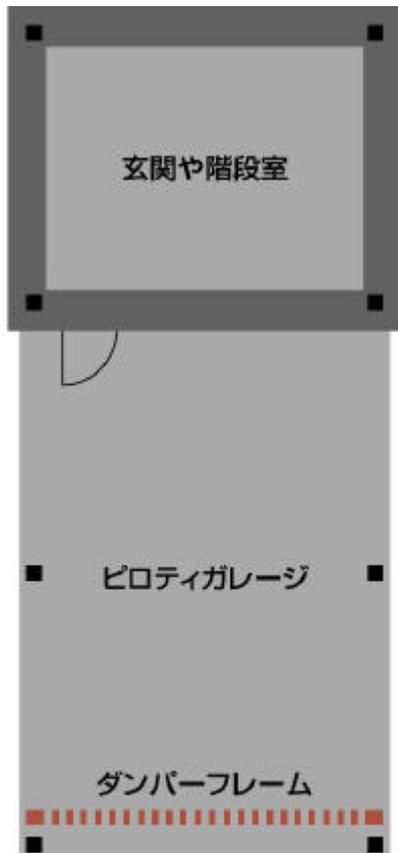
- |         |                           |
|---------|---------------------------|
| 1. 構造   | 重量鉄骨システムラーメン構造            |
| 2. 本体価格 | 今回提示のプロトタイプで本体価格 4,200 万円 |
| 3. 販売地域 | 関東、東海、関西、山陽の一部、九州北部       |
| 4. 販売目標 | (年間) 150 棟                |
| 5. 発売日  | 平成 19 年 8 月末日             |

以上

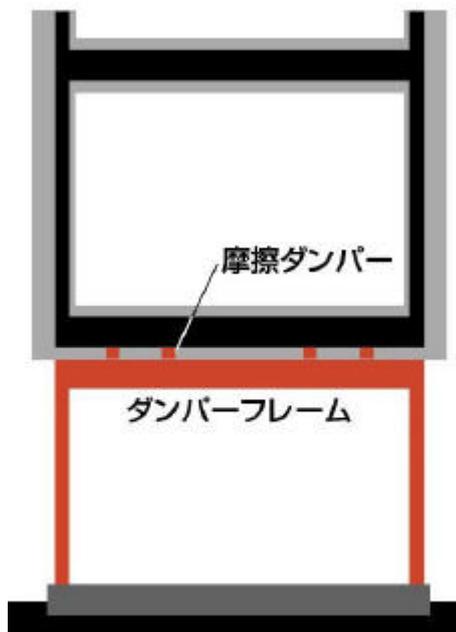
< 本件に関するお問い合わせ先 >

旭化成ホームズ株式会社 広報室 岩本、帯屋 tel 03-3344-7115 〒160-8345 東京都新宿区西新宿 1-24-1 エステック情報ビル
--

## ダンパーフレーム部



・ダンパーフレーム取り付け状況



・ダンパーフレームと構造体を繋ぐ摩擦ダンパー



プロトタイプ外観

プロトタイプ間取り図



PH床面積： 7.17 m<sup>2</sup> ( 2.16 坪 )  
 3 F床面積： 54.49 m<sup>2</sup> ( 16.48 坪 )  
 2 F床面積： 74.90 m<sup>2</sup> ( 22.65 坪 )  
 1 F床面積： 18.90 m<sup>2</sup> ( 5.71 坪 )  
 延床面積： 155.46 m<sup>2</sup> ( 47.02 坪 )  
 総面積： 223.44 m<sup>2</sup> ( 67.59 坪 ) 注：ピロティ等その他面積含む