
スマートコモンシティ明石台

①物件概要

物件名	スマートコモンシティ明石台	事業者	積水ハウス株式会社
所在地	宮城県黒川郡富谷町	分譲開始年	2012年4月（まちびらき）
規模	755区画	認定取得有無	有り（システム供給型）
環境共生の特徴	・太陽電池、燃料電池、蓄電池の3電池とHEMSを搭載したスマートハウスを軸とする日本初のスマートタウン ・「安心・安全」「エネルギー」「見守り」「健康・快適」の4つのキーワードで、真の快適性と豊かさを実現する次代の暮らしを提案		

②ヒアリング実施概要

□実施日：平成24年12月20日（木）

□場 所：スマートコモンシティ明石台 総合案内センター

□対 象：積水ハウス（株）仙台支店 北オフィス 明石台店 課長
積水ハウス（株）仙台支店 設計課長

③ヒアリング結果

●全体概要

○住宅供給状況

- ・地権者分を含む755区画中約120区画が販売済みであり、そのうちの約半数が引き渡し済みとなっている。

○居住者の属性

- ・購入年代層は30代が6割近くで最も多く、次いで20代が約2割、40代が1割強と続いている。
- ・近くに明石台より安い物件があったが、防災や安全性を考慮して明石台を選ぶ方もいる。
- ・周辺地域からの移転が比較的多い。
ここを選ぶ理由としては、立地がよい、住宅地としての雰囲気がいいこと、が多い。

●環境共生住宅としての具体的な取組み

○住宅及びまちづくりの計画・設計時における環境共生のコンセプト

- ・スマートコモンシティ明石台は「安全・安心」「エネルギー」「見守り」「健康・快適」の4つのキーワードをコンセプトとしている。

○採用された具体的な環境共生技術

- ・「安全・安心」：制震システム「シーカス」を標準装備し災害・地震に強い住宅を実現。
地震エネルギーを熱エネルギーに変換し、建物の変形を約1/2に低減する。
太陽光発電システム、雨水タンク、ストックシェルター等を備え、非常時にも水・食料・エネルギーが確保できる「防災・省エネ住宅」
-

-
- ・「エネルギー」：積水ハウスでは、太陽光電池・燃料電池・蓄電池の3電池を連動させた「グリーンファーストハイブリッド」を軸として、まち全体での「省エネ」「創エネ」「蓄エネ」とエネルギー融通により、エネルギーの自給を目指している。

「グリーンファーストハイブリッド」のようなエネルギー自給型の住宅を3軒に1軒程度建てることで、助け合いの前提でハイブリッドを核として電力を分け合うことができると考えている。

- ・「見守り」：住人同士のつながりは、豊かで楽しい暮らしと同時に安心して住み継がれるまちづくりに欠かせない要素。

積水ハウスでは、地域コミュニティを「ひとえん」と呼んでおり、「隣人祭り」と呼ばれる地域住民の集まりを仕掛けたり、セキュリティを重視したまちづくりとして警備会社によるパトロールなど、



「イベントを通じて広がるコミュニティ」
出典：積水ハウス（株）カタログ

ソフトとハードの両面から街に暮らす家族の安心・安全を見守っている。

- ・「健康・快適」：住宅性能表示制度で定められた室内の5つの化学物質を対象に、厚生労働省が定めた指針値の1/2以下を実現する空気環境配慮仕様「エアキス」、部屋の段差をなくして子供や高齢者に安心な「スマートユニバーサルデザイン」を採用。

●販売時における環境共生の取組みに対する訴求

○購入者に対するコンセプト、取組み、入居後の維持管理についての説明内容について。

- ・周辺や住宅地内の環境、まちなみを強調して説明している。
- ・まちなみについては、資産価値の高いまちなみを形成するために地区計画とともに積水ハウス独自の「街並みガイドライン」を定めている。

これに基づいて、緑量の確保や植栽の配置、建物外壁の色彩、屋根の形状、道路際の自然石による仕上げ、門柱や門扉のセットバック等について、住民の皆さまが参画することが重要だと考えているので、関心を持っていただくまでお話しさせていただくようにしている。

○購入動機における環境共生の位置づけ

- ・見学に来られると、最初は立地環境の良さに対する意識が高いが、何度も来られているうちに、緑の多さなどの環境面を評価されるようになるケースが多い。
 - ・アンケートでは、「まちなみが気に入っていて、ここに来るとホッとする」というご意見もあった。
-

●分譲・入居後の状況

○維持管理等、居住者の環境意識向上に対する取組み

- ・クルドサックについては、工区が終了後、市に移管する予定。
- ・植栽の維持管理については、職人に育て方をレクチャーしてもらい、自分たちの手で維持管理できるようにしていくことで、この街に対する愛着も高めていこうと考えている。

●その他

○他の街区やプロジェクト等への波及効果

- ・積水ハウスでは、1999年の「環境未来計画」を発表して以来、住まいの省エネ・創エネの技術開発や普及に力を注いできており、スマートハウスやスマートグリッドにつながる様々な実証実験を繰り返してきた。

その集大成が環境配慮型住宅「グリーンファースト」であり、「安全・安心」「健康・快適」「エネルギー」「見守り」

をキーワードとする「SLOW & SMART」な豊かな暮らしの実現をめざし、積水ハウス独自のスマートタウンのあり方として「スマートコミュニティ」構想に取り組んでいる。明石台はその第一号。

- ・今後も中長期ビジョンとして、「グリーンファーストプレミアム or ハイブリッド」の普及により CO₂ オフ住宅のストック拡大や、全ての新築・既築住宅の CO₂ オフ住宅化を目指し、持続可能な社会の実現の追及と推進に取り組んでいく。





スマートコモンシティ明石台のまちなみ



スマートコモンシティ明石台のまちなみ



外構に共通して使われている地元産の伊達冠石



クルドサックと街路をつなぐ歩行者空間



緑化されたカーポート



クルドサック周りのまちなみ



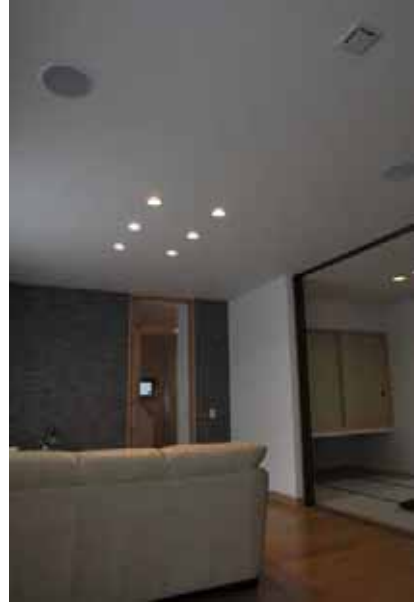
豊かに緑化された玄関周辺の空間



遊歩道を整備した歩行者ネットワーク



つながりのある開放的な室内空間



照明はすべて LED 照明



LDK に設置された自立運転時用コンセント



壁面に窪みをつけて設置された情報盤



クローゼット内に収納されている鉛蓄電池とその上部のパワーコンディショナ



通風換気に配慮された建具上部の可動式欄間



ヒートポンプ給湯器