

2015年9月29日

各 位

～大京グループ 2015 年度「グッドデザイン賞」4 プロジェクト受賞～



## GOOD DESIGN AWARD 2015

「ライオンズパッシブデザイン」

「ミリカ・テラス」

「4G HOUSE」

「Ren $\alpha$  (リノアルファ)」

の2部門4プロジェクトで受賞

大京グループでは、株式会社大京(本社：東京都渋谷区、社長：山口陽)、株式会社大京穴吹不動産(本社：東京都渋谷区、社長：海瀬和彦)が応募した、下記4プロジェクトが、本日(29日)、財団法人日本産業デザイン振興会が主催する「2015年度グッドデザイン賞」を受賞いたしましたので、お知らせいたします。なお、株式会社大京穴吹不動産では初めての受賞です。

### ◆受賞プロジェクト一覧◆

#### 1. 【ライオンズパッシブデザイン】(住宅・住空間部門)

《株式会社 大京》

日本のマンションを変える。新発想の「風通し」に挑む。  
古き良き日本の住まいに学び、集合住宅の弱点を克服。

#### 2. 【ミリカ・テラス】大阪府吹田市(住宅・住空間部門)

《株式会社 大京》

大人が自分の人生を豊かに楽しめる街づくりを目指し、自宅とは異なる居心地の良さを備えたもう一つの空間、「ハナレ」を共用部に計画。

※本件は当社、東京建物株式会社、関電不動産株式会社、株式会社長谷工コーポレーション 新日鉄興和不動産株式会社の共同受賞です。

#### 3. 【4G HOUSE】(住宅・住空間部門)

《株式会社 大京》

4つの世代(Generation)、4人の女性(Girls)が、それぞれ自立するために集まり、お互いを支え合いながら、世代間を継ぐ住まい  
※本件は当社と大阪ガス株式会社との共同受賞です。

#### 4. 【Ren $\alpha$ (リノアルファ)の住宅再生事業】(教育・推進・支援手法部門)

《株式会社 大京穴吹不動産》

ストック住宅の再生で、継続可能な循環型社会の実現を。

このニュースリリースに関するお問い合わせ先  
株式会社大京 広報・IR室(今福・横田) TEL:03-3475-3802

## 〈ライオンズパッシブデザイン〉

日本のマンションを変える。新発想の「風通し」に挑む。古き良き日本の住まいに学び、集合住宅の弱点を克服。

### 〈受賞案件の主な特徴〉

自然とともに暮らし、夏を快適に過ごす古き良き日本の住まいに学び、機械に頼ることなく、日射を遮り住戸内に風の流れるしくみを作った「ライオンズパッシブデザイン」。高いセキュリティ性能はそのままに、気密性の高いマンションの住空間を心地よいものにするだけでなく、電気代の削減効果があります。

開発から6年間で約4,000戸にこのシステムを採用しており、日本大学と共同で、開発、実証実験の実施、効果の検証、入居者の方への暮らし方アドバイスをを行うなど、事業者だけでなく大学や入居者の方の協力のもとシステムの改良を重ね、進化を続けると同時にシミュレーションソフトによる効果の見える化を行うなど、身近でわかりやすいシステムとしました。

### 〈審査員評価コメント〉

風のデザインである。集合住宅は一般的に北側の片廊下はセキュリティを重視して閉鎖的な空間であった。そのためどうしても風通しが悪く、独特の臭いのこもり方や結露の発生が問題となっていた。しかし本対象は、セキュリティを維持しながら通風口などの小さな工夫を積み上げることで、自然とともに暮らしていた日本の住まいの快適性を実現した。



パッシブデザイン概念図



夏の陽射しを和らげ蒸散効果により室内の温度上昇を軽減する  
グリーンカーテンフック



防犯に配慮しながら換気できる  
自然換気ストッパー付きサッシ



一般的な給気口の2倍以上の  
大きさと室内に風を取り込む  
大型給気口 150φ



優れた断熱効果で冬は暖かく  
夏は涼しく過ごせる  
エコガラス



扉を閉めた状態でも通気する  
通気ルーバー付き扉



防犯にも配慮した  
換気機能付き玄関ドア

### 〈ライオンズパッシブデザインの概要〉

マンションは、耐震性や断熱性、気密性が高い、一方で、風通しが悪く結露が発生するなど、自然とともに暮らしていたかつての日本の住まいとはかけ離れた住宅になっていました。マンションの高いセキュリティはそのままに、最新の設備や電気の力に頼ることなく、建築計画による環境コントロールを取り入れ、そこに住むだけで環境にやさしい住まいを作りたいという思いから、このシステムの確立を進めることとなりました。

〈産学共同の開発、実証実験、効果の検証、居住者への啓蒙〉

電気代約3割削減

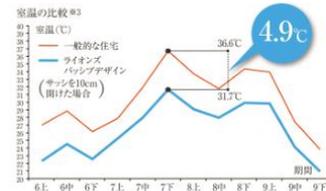
「ライオンズパッシブデザイン」で室温が下がったことにより、エアコンを使用した場合の電気代(6月から9月の4カ月間)で、約3割3,390円<sup>※</sup>の削減効果があることが確認できた。

※省エネルギー対策等級4、Low-Eガラスを採用した住宅の場合



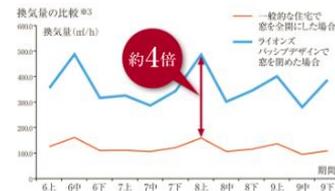
4.9°Cも涼しい室内環境

「ライオンズパッシブデザイン」において、7月下旬の室温の平均値で比較すると、一般的な住宅<sup>※</sup>に比べて4.9°C下げた効果があることがわかった。



窓を開ける以上の換気量

外気を取り入れ、住戸内を空気が流れる「風の通り道」をつくることで、一般的な住宅<sup>※</sup>で窓を全開にするより換気量が多いことが確認できた。



【解析の概要について】

株式会社 LIXIL の協力を得て温熱環境解析ソフトにより、6月～9月の4カ月間において、一般的な住宅に対し、ライオンズパッシブデザインがどの程度の冷房負荷が軽減されるかを検証、数値化したもの。※[一般的な住宅]とは、省エネルギー等級4、エコガラスを採用し、換気機能付き玄関ドア、グリーンカーテン、通気ルーバー付扉(居住用)のいずれも採用していない住宅【南向きマンションに3人家族が生活する条件で、PMV値(※)±1.0以内を目安とし、室温27°Cかつ湿度60%を保つためにエアコンを稼働させた場合を解析】※(PMV値):温熱6要素(気温・湿度・気流・熱放射・代謝量・着衣量)を考慮した人間が感じる温熱感の指標のこと。0に近いほど快適とされ、PMV値±1.0以内は75%の人が快適と感じている室内環境である事を表す。  
 【シミュレーションの条件】○建設地:東京都府周辺 ○専有面積:75.2㎡[3LDK] ○部屋の方位:南向き ○外気温度・風速・風向き:(一社)日本建築学会拡張アメダス(気象データより1年間分:2005年版) ○家族構成:3人(夫:会社員、妻:専業主婦、子:中学生) ○在宅時間:夫20時～8時、妻:13時～15時のみ不在、子:19時～8時 ○エアコン稼働条件:室温27°Cかつ湿度60%以下を保つように運転、LD・和室・洋室(1)、洋室(2)に計3台エアコン設置 ○住宅の使用エネルギー:電気・ガス併用住宅 ○住宅の断熱、窓の仕様:省エネルギー対策等級4、Low-Eペアガラス○空調負荷・電気料金:一般的な住宅6,119MJ・10,894円、ライオンズパッシブデザインを採用した住宅4,215MJ・7,504円

ライオンズパッシブデザインは、2009年に「ザ・ライオンズたまプラーザ美しが丘」において、日本大学理工学部と共同研究を行い開発しました。(第1世代)これをきっかけに、より通気効率をアップさせる工夫や効果の可視化を進めてきました。(第2世代)2013年には工学的検証と効果(電気代の削減・室温・換気量)の数値化、お客さまの声をもとにオリジナル通気ルーバー付扉を開発。(第3世代)さらに2015年には、花粉・PM2.5に対応したフィルター付き給気口の採用、同フィルター付きの玄関ドアをメーカーと共同開発し、自然の力でキレイな空気と暮らす「ライオンズパッシブデザインプラスクリア」を開発しました。(第4世代)

入居者協力のもと、住環境性能調査、環境にやさしい暮らし方アドバイスやオリジナル小冊子を用いたセミナーを実施。事業者との双方向のやり取りを行うことにより、常に身近に自然エネルギーの恩恵を感じてもらえるような仕組みとしました。入居者との接点の中で気づいた改善点や、大学と共同で検証を行うことにより、開発から6年間で開発、検証を継続的に行い、常にシステムを進化させて取り入れてきています。大京では、先駆的にパッシブデザインに着目した開発・検証を進め、2015年からは「ライオンズパッシブデザイン」を標準化し、全ての分譲マンションに導入し、全国的に普及・拡散していきます。今後もハード面・ソフト面ともに進化を続け、「Co2削減」「低炭素社会」へ貢献しつづけていきたいと考えています。



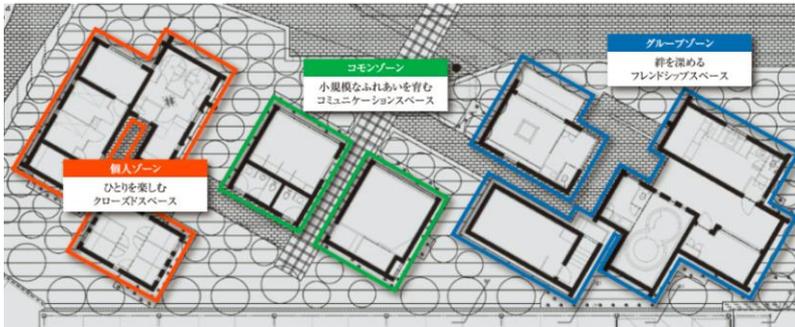
## 〈ミリカ・テラス〉 株式会社 大京

大人が自分の人生を豊かに楽しめる街づくりを目指し、自宅とは異なる居心地の良さを備えたもう一つの空間、「ハナレ」を共用部に計画。

### 〈受賞物件の主な特徴〉

豊かな自然と利便性を兼ね備え、関西屈指の住環境を誇る北摂千里丘。この地で、「ミリカ・テラス」を含む、総戸数 1489 戸（予定）の街づくりが進行中です。1st プロジェクト「ミリカ・ヒルズ」では「子どもの未来（子育て）」を重要視する子育て世帯に焦点を当てて街づくりに取り組んだところ、「大人の今」も楽しみたいという声が多く聞こえてきました。

そこで、2nd プロジェクト「ミリカ・テラス」では、大人も自分の人生を楽しめる街づくりを目指し、大人の秘密基地「ハナレ」を計画しました。「ハナレ」は「個」（家族や仲間、あるいは一人）の充足に特化した共用施設群です。「ハナレ」には、自分の趣味に没頭できる音楽スタジオやガレージ、家族や気の合う仲間と楽しむ囲炉裏部屋やログハウス、人目を気にせず、一人の時間を楽しむカラオケルームやフィットネスルームなど、さまざまな空間を用意しました。「ハナレ」を時間ごとにシェアすることで、自宅とは適度な距離を保ちながら、「個」の時間を楽しむことができます。これまでの集合住宅にはない、「個」の充足により、暮らしを豊かにする提案です。



「ハナレ」平面図



「ハナレ」外観写真



### 〈審査員評価コメント〉

集合住宅に住人が共有する「ハナレ」を設置、様々な用途に対応して活用できるアイデアは、単なるゲストルーム、単なるキッズルームとは異なる生活空間の延長の仕方を提示している。

#### 〈物件概要〉

- 所在地：大阪府吹田市千里丘北 1 番 24 他
- 地域・地区：第二種住居地域
- 総戸数：651 戸
- 構造・規模：鉄筋コンクリート造、地下 1 階・地上 15 階、陸屋根、共同住宅
- 設計・監理：株式会社長谷工コーポレーション 大阪エンジニアリング事業部
- 施工：株式会社長谷工コーポレーション
- 共同事業主・売主：東京建物株式会社、関電不動産株式会社、株式会社長谷工コーポレーション、新日鉄興和不動産株式会社
- 交通：JR 京都線「千里丘」駅より徒歩 15 分
- 敷地面積：27,016.03 m<sup>2</sup>（登記記録）
- 入居開始日：2015 年 3 月 17 日

■ミリカ・テラス物件ホームページ <http://www.myricacity.com/>

## 〈4G HOUSE〉 株式会社 大京

4つの世代（Generation）、4人の女性（Girls）が、それぞれ自立するために集まり、お互いを支え合いながら、世代間を継ぐ住まい

### 〈受賞物件の主な特徴〉

大京では、これまで一般的な家族を対象にファミリータイプ・DINKSタイプといった住宅を主流として供給してきました。しかし、家族の世帯構造は時代とともに少しずつ変化してきています。少子高齢化の進行や離婚率の増加などに伴って、単身世帯や2人世帯といった小規模な世帯が増加する一方で、経済的な面でも、日常生活の面でも、それらの世帯が単身では暮らしにくくなっており、この傾向は今後もより顕著になると考えられます。そこで「1つの世帯に1つの住まい」ではなく、少人数の世帯同士が集まり、お互いにサポートしながらも、各々が自立しいきいきと永く暮らせる新しい住まいのカタチをつくろうと考えました。様々な事情を持つ「祖母、母、私、娘」の4つの世代、4人の女性が、それぞれ自立した個人として、同時にお互いを支え合い、世代間を継ぐ住まい。それが私たちの提案する「4G HOUSE」であり、新しい世帯構造に対応する住宅の解答の一つです。



### 〈NEXT21 設計パートナー・コンペティション〉

大阪ガス株式会社が所有する実験集合住宅「NEXT21」は、1994年に居住実験を開始し、当初から環境との共生をテーマに、スケルトンインフィル方式などの建築システムや自然生態系の復元、エネルギーシステムに関する実験を大阪ガス社員家族が実際に住みながら検証する住宅です。そのNEXT21において、2013年、404住戸および501住戸の2住戸を対象に、設計パートナーを選ぶコンペティションが実施されました。このコンペに参加し、「2020年の家族の家」をテーマとした404住戸の改修案に、応募した「4G HOUSE」が採用され、実現した物件です。

### 〈審査員評価コメント〉

本対象は、実験集合住宅として名高い「NEXT21」における住戸の改修プロジェクトである。4つの世代、4人の女性が、それぞれ自立するために集まり、お互いを支え合いながら暮らすための空間は、みんなの部屋の他に1人になれる部屋をシェアすることで、コミュニティとプライバシーを巧みにデザインした秀作である。典型的な近代的家族像が過去のものになった現在、単身世帯や2人世帯等の小規模な世帯の暮らし方に新たな提言を試みている。

## 〈Renoα（リノアルファ）の住宅再生事業〉 株式会社 大京穴吹不動産 ストック住宅の再生で、継続可能な循環型社会の実現を。

### 〈企画・開発の意義〉

不動産市場において、再生することで流動性の高まる未活用住宅（空き家なども含む）も対象とした買取事業を強化し、それぞれの物件特性に即した仕様に再生することにより、デザイン性・機能性の高い、快適で安心できる住まいを、新築住宅より手頃な価格で提供します。この Renoα（リノアルファ）の仕上がり・商品性を体感いただくことで、中古住宅への抵抗感を払拭し、その新たな可能性を伝えながらストック住宅の有効活用に貢献していきます。

### 〈主な特徴〉

Renoα（リノアルファ）は、商品性を追求するために、大京グループ各セクションの建築経験者による専門チームが推進を担当しています。大京穴吹不動産基準に則り買い取った物件は、築年数に応じた「標準工事範囲」（大京穴吹不動産制定）を指針とし、既存部分も有効に活用したコストコントロールを行いながら、新築住宅と比較して遜色ない住まいとしての機能性を実現しました。ハード（構造）だけではなく、ソフト（意匠）においても、お客さまの目線で使い勝手の良さとお手入れのしやすさにこだわり、住宅設備等の標準仕様やコーディネートされた内装カラーを設定し、最新のマンションで採用されている設備や内装仕上げを、中古マンションにも調和させて実現しています。また、リノベーション住宅推進協議会の統一基準に基づく重要インフラ部分の入念な検査・点検や、設備等の最大2年間のアフター保証及び24時間365日対応の緊急サポートを設定、さらには工事内容の履歴をデータ保存することでお客様へ安心を提供しています。

さらに、提携工事店（現在約70社）に対し、「工事店会議」を定期的で開催しており、大京グループが新築マンションの施工や管理で培ってきたノウハウや、これまで蓄積された修繕履歴から施工事例等をフィードバックし、共有する学びの場を提供しています。工事店各社の施工レベルの底上げをすることで自社物件だけにとどまらず、リノベーション市場全体の施工品質向上といった社会的ニーズに対応するものであります。また、工事発注・チェック窓口を本社で一本化し、統一目線でチェックを行うことで、一定水準の良質な物件の供給が可能となっています。※2015年3月期販売実績1056戸

### 〈審査員評価コメント〉

実在する社会問題でありながら、ある一定の規模をもって安定して取り組まれている仕組みが少なかった住宅リノベーションというカテゴリにおいて、本件はこれまでの経験を活かした仕組みづくりによりそれを安定供給に近いところまで構築している点は素晴らしい。今後は更なるデザイン性のバリエーション展開に期待したい。



※写真は全てRenoα（リノアルファ）の施工例