

# 第12回 優良事業表彰 受賞プロジェクト集



一般  
社団法人 全国住宅産業協会



# 第12回 優良事業表彰 受賞プロジェクト集



一般  
社団法人 全国住宅産業協会



## 目次

第12回優良事業表彰について	04
第12回優良事業表彰受賞プロジェクト一覧	05
第12回優良事業表彰審査選評	06
第12回優良事業表彰受賞プロジェクト写真一覧	09
<b>■戸建分譲住宅部門■</b>	
「Komichi no 小町 古河市下辺見6期7期」	12
「グローイングスクエア祖師谷アミュゼ」	16
<b>■中高層分譲住宅部門■</b>	
「モントーレ香椎浜サーフタワーセンターコート」	20
「ステージグランデときわ台アジュールコート」	24
「ミオカステーク都筑ふれあいの丘」	28
「ピアース目黒青葉台」	32
「SYFORME SUMIYOSHI」	36
<b>■不動産関連事業部門■</b>	
「PLAFUS 吉祥寺」	40
<b>■企画・開発部門■</b>	
「学生たちが本気で住まいを考え実際の戸建住宅を創るプロジェクト」	44
「tbcハウジングステーション仙台駅東口展示場事業等」	48
優良事業表彰規程	52
別表 優良事業表彰審査項目	53
第12回優良事業表彰スケジュール	54
事業表彰審査会	55

## 第 12 回優良事業表彰について

全住協は、令和3年11月、第12回優良事業表彰の募集を行いました。

この表彰制度の目的は、「優良なプロジェクト（事業及び企画・開発）を実施した会員を表彰することにより、良質な住宅供給及び住環境の整備を促進し、もって住宅・不動産の健全な発展と会員の資質向上に寄与すること」にあります。

表彰部門は、(1) 戸建分譲住宅部門（下記3区分）、(2) 中高層分譲住宅部門（下記4区分）、(3) 不動産関連事業部門、(4) 戸建注文住宅部門、(5) 企画・開発部門（優れた商品開発等で検査済証が交付されたものに係るもの及び検査済証が交付されたものに付随する文化・芸術、地域社会への貢献活動）、(6) リノベーション部門、(7) 宅地開発部門の7部門としました。

応募基準は、(1) プロジェクトの内容が関係法令等に適合したものであること、(2) 施工及び品質管理に係る体制、プロジェクトの実施後における維持管理及び保証に係る体制が適切なものであること、(3) 住宅性能及びデザインに優れ、街並みの景観、周辺環境との調和等良好な住環境を形成するための配慮が明確であること、(4) 係争中のもの又は係争に発展するおそれがあるものでないこと、といたしました。

今回は、会員各社から16プロジェクトの応募があり、その内訳を部門別にみると、戸建分譲住宅：4、中高層分譲住宅：7、不動産関連事業：1、企画・開発：3、リノベーション：1プロジェクトで、戸建注文住宅と宅地開発部門は応募がありませんでした。

また、地域別にみると、東京都：8、福岡県：3、神奈川県：2、宮城県・茨城県・兵庫県：各1プロジェクトとなっております。

応募いただいた全てのプロジェクトについて、事業表彰審査会において書類選考及び現地調査を実施しました。総合審査に当たっては、「戸建分譲住宅、中高層分譲住宅」の2部門では、①事業コンセプト ②商品 ③環境配慮 ④事業成果 ⑤その他、「不動産関連事業、企画・開発」の2部門では、①企画・開発コンセプト ②商品開発 ③環境配慮 ④企画・開発成果 ⑤その他、「リノベーション部門」では、①事業コンセプト、②商品、③事業成果、④その他、のそれぞれの審査項目について、厳正かつ公正な審査を行い、10プロジェクト（戸建分譲住宅：2、中高層分譲住宅：5、不動産関連：1、企画・開発：2）を優良事業賞に選考いたしました。

そして、この選考結果どおり令和4年3月25日の理事会において優良事業賞が決定いたしました。

### ◇戸建分譲住宅部門の区分

- ①大規模戸建分譲事業（開発面積 3,000㎡以上）
- ②中規模戸建分譲事業（開発面積 500㎡以上 3,000㎡未満）
- ③小規模戸建分譲事業（開発面積 500㎡未満）

### ◇中高層分譲住宅部門の区分

- ①大規模中高層分譲事業（総戸数 80 戸以上）
- ②中規模中高層分譲事業（総戸数 40 戸以上 80 戸未満）
- ③小規模中高層分譲事業（総戸数 40 戸未満）
- ④ワンルーム事業（住戸にワンルームマンションを含む）

## 第12回優良事業表彰受賞プロジェクト一覧

### ◎優良事業賞

#### (戸建分譲住宅部門)

##### (中規模)

「Komichi no 小町 古河市下辺見6期7期」 ケイアイスター不動産(株)

「グローイングスクエア祖師谷アミュゼ」 (株)細田工務店

#### (中高層分譲住宅部門)

##### (大規模)

「モントレー香椎浜サーフタワーセンターコート」 西武ハウス(株)

##### (中規模)

「ステージグランデときわ台アジュールコート」 (株)アーバネットコーポレーション

「ミオカステーク都筑ふれあいの丘」 山田建設(株)

##### (小規模)

「ピアース目黒青葉台」 (株)モリモト

##### (ワンルーム)

「SYFORME SUMIYOSHI」 (株)シーラ

#### (不動産関連事業部門)

「PLAFUS吉祥寺」 (株)荒井商店

#### (企画・開発部門)

「学生たちが本気で住まいを考え実際の戸建住宅を創るプロジェクト」

九州八重洲(株)

「tbcハウジングステーション仙台駅東口展示場事業等」 大東住宅(株)

## 第 12 回優良事業表彰審査選評

受賞プロジェクト	選 評
<p><b>戸建分譲住宅部門（中規模）</b>  「Komichi no 小町 古河市  下辺見6期7期」  ケイアイスター不動産(株)</p>	<p>小学校や買い物施設が多い充実した環境の中にある南北2方向に接道した全 12 棟の整形地のプロジェクト。競合他社との差別化を図るため、街で子供を育てる「街育」の発想のもと、住民間の交流が自然と行われる小路を各敷地に配置し、建物間の死角をなくすことにより防犯面で安心感をもたらした。小路に車が進入できない計画により、子供の遊び場ともなり、大人も子供も安心の街並みをデザインした点が高く評価された。小路にドローンを飛ばして撮影した「散策動画」にも多くの反響があった。</p>
<p><b>戸建分譲住宅部門（中規模）</b>  「グローイングスクエア  祖師谷アミュゼ」  (株)細田工務店</p>	<p>供給価格が高額なエリア、かつ、最寄り駅徒歩 21 分と利便性に課題があったため、計画時に面積・区割りを調整、当初計画より戸数を増やし、3LDK 住戸中心で供給。地球と家計にやさしい住宅とするため、全棟「東京ゼロエミ住宅仕様」・「低炭素住宅認定」としたほか、With コロナ時代にあった住まい方提案としてテレワークスペース、1 階洗面台の採用等、細やかな配慮を各邸に盛り込んだ。高い決定率で販売開始から 3 か月で完売したことも高い評価を受けた。</p>
<p><b>中高層分譲住宅部門（大規模）</b>  「モントール香椎浜サーフタワー  センターコート」  西武ハウス(株)</p>	<p>福岡市東区香椎浜の美しいロケーションに立つ地上 32 階建の免震タワーレジデンス。駅近の物件ではないが天神・博多エリアへのアクセスは良好で利便性は高い。幅 30m の広さとスケール感を演出したエントランス、色鮮やかな青基調のモザイクタイルを使用した水盤が美しい。小梁のない居住空間、充実した共用施設、免震構造、玄関前でのゴミ回収サービス等、コストパフォーマンスに優れたプロジェクトである。期分け販売を行わず、販売開始時に全住戸の価格を公表、総戸数 587 戸の事業を完結させた。</p>
<p><b>中高層分譲住宅部門（中規模）</b>  「ステージグランデときわ台  アジュールコート」  (株)アーバネットコーポレーション</p>	<p>ファミリー住戸の附置義務が厳しい板橋区での投資用マンション。当初 25㎡のワンルーム住戸 49 戸、55㎡以上のファミリー住戸 18 戸で企画したが、ファミリー住戸の価格が高額になるため、25㎡のワンルーム 14 戸、35㎡以上の 1LDK60 戸とし、より高い採算性を生み出した。35㎡タイプでは DINKS 層を想定し、オープンカウンターキッチン、収納量の大きなウォークインクローゼット、広々とした住空間としても使用できる 3 連引き戸による居室間の間仕切りなど随所に住まいやすさを追求した間取りを実現している。</p>

受賞プロジェクト	選 評
<p>中高層分譲住宅部門（中規模） 「ミオカステーロ都筑 ふれあいの丘」 山田建設(株)</p>	<p>横浜市営地下鉄グリーンライン「都筑ふれあいの丘」駅徒歩2分の利便性に優れた住宅地に建つ45戸のファミリーマンション。開放的な眺望を備えた南側住戸はワイドスパンの80～90㎡台の住戸で構成、コロナ禍に伴うリモートワークや家で過ごす時間が増えたため、仕事と暮らしを両立したいというお客様のニーズに応えた。YouTube動画の投稿など新しい販売手法に取り組んだ結果、周辺相場より高い価格にもかかわらず、8か月間で完売したことも高く評価された。</p>
<p>中高層分譲住宅部門（小規模） 「ピアース目黒青葉台」 (株)モリモト</p>	<p>目黒区「青葉台」アドレスに位置するDINKS中心の実住型コンパクトマンション。地上階住戸は坪単価500万円を超えるチャレンジプロジェクトであったが、「中目黒駅の人気」「ミクロ立地の静かな住宅街」「駅からのアプローチの良さ」「都心への良好アクセス」「商品デザイン」「独創的な間取りプラン」「内装グレードの高さ」などにより、反響数、歩留まり共に好調に推移した結果、早期完売し高収益での事業となったことが高く評価された。</p>
<p>中高層分譲住宅部門（ワンルーム） 「SYFORME SUMIYOSHI」 (株)シーラ</p>	<p>近年、頻発するゲリラ豪雨や台風などから建物と入居者の生活を守るため徹底した水害対策を施した投資用マンション。設計地盤面プラス1mを水防ラインと定め、エントランス・管理室・エレベーターなどマンション共用部の一部を「水害対策エリア」として、止水版、止水扉を設置しマンションの機能維持を図った。全戸25㎡台の専有部は1DKと2Kを採用、ベッドルームなどプライバシーを守りながら、ライフスタイルに合わせた居住空間の調整が可能。鋼鈹調に見える特殊塗装がアクセントのスタイリッシュな外観も印象的である。</p>
<p>不動産関連事業部門 「PLAFUS 吉祥寺」 (株)荒井商店</p>	<p>JR・京王線「吉祥寺」駅徒歩3分に位置するマルチテナントビル。街の持つ魅力に寄与する普遍的で存在感ある建物デザインの特徴でもある水平ラインを強調した庇は、フロア内への日射を遮蔽し環境負荷を軽減している。間口18mワイドスパンに天井高3.4mのフルハイトサッシを採用し、整形無柱のフレキシブルなオフィスプランニングを配置している。CASBEEのAランクを取得し、設計開発の段階からBIMを導入することにより、竣工後の建物管理にも活用できている点も高く評価された。</p>

受賞プロジェクト	選 評
<p><b>企画・開発部門</b>  「学生たちが本気で住まいを  考え実際の戸建住宅を創る  プロジェクト」  九州八重洲(株)</p>	<p>九州八重洲(株)と福岡大学工学部建築学科が産学連携し、実際に販売する戸建住宅を学びの場として提供、講義だけでは知り得ない新しい発見や実務ならではの知識を得てほしいとの思いからスタートしたプロジェクト。学生と同社の設計担当がチームを組み、社内プレゼンを経て選ばれたプランにプロの視点を加味し完成したプランを建築・販売した。「実際に分譲地に1軒の家を建てる」という命題に学生自身が取り組み、設計から完成までの全ての工程を見られる貴重な機会を提供したことが高い評価を受けた。</p>
<p><b>企画・開発部門</b>  「tbcハウジングステーション  仙台駅東口展示場事業等」  大東住宅(株)</p>	<p>仙台駅東口住宅展示場にオープンしたモデルハウスと宿泊体感できるモデルハウスを併設した本社ショールーム。地元宮城県産の木材や自然素材をふんだんに使用した地産地消の家づくりとともに太陽光発電や全館空調、外断熱、最新のIoT設備などを完備し未来基準の仕様を提案している。各棟は、木の香りやぬくもりに包まれた「深呼吸したくなる家」で、宿泊体験により住み心地の良さを体感することができる。また、各施設ではヨガ教室や料理教室、子育てセミナーなど各種ワークショップを開催しており、地域への貢献度も極めて高い。</p>

## 第 12 回優良事業表彰受賞プロジェクト写真一覧



Komichi no 小町 古河市下辺見6期7期



グローイングスクエア祖師谷アミュゼ



モントレー香椎浜サーフタワーセンターコート



ステージグランデときわ台アジュールコート



ミオカステーク都筑ふれあいの丘



ピアース目黒青葉台



SYFORME SUMIYOSHI



PLAFUS 吉祥寺



学生たちが本気で住まいを考え実際の戸建住宅を  
創るプロジェクト



tbcハウジングステーション仙台駅東口展示場事業等

# 優良事業賞

## ■戸建分譲住宅部門(中規模)■

# Komichi no 小町 古河市下辺見6期7期

ケイアイスター不動産(株)

### ●物件概要

事業主名 ケイアイスター不動産株式会社  
現場住所 茨城県古河市下辺見字東畑  
2477-16 ほか  
企画設計 ケイアイスター不動産株式会社  
施工者名 ケイアイスター不動産株式会社  
工事竣工 令和3年3月18日ほか

### ●規模概要

敷地面積 192.85 ~ 211.11㎡  
延床面積 108.47 ~ 115.92㎡  
構造規模 木造軸組工法2階建  
住戸総数 12戸



全棟上空写真



7期4号棟 外観

●事業コンセプト

本地は小学校や買い物施設も多く、充実した環境の中にある南北2方向接道の整形地である。競合他社が多い中で明確なコンセプトで差別化を図った。子育て世帯が多い地域であることから、街で子供を育てる「街育」の発想のもと住民間交流が自然と行われる仕組みを街に施した。具体的には街並みに小路を張り巡らせ各棟のアプローチを兼ねた共有地とした。小路を介して挨拶などの交流が生まれ自然とコミュニティが育まれることを目指した。日常の何気ない交流が震災など有事の際の互助につながると考えている。

本物件は弊社商品の中でも特異なコンセプトであったため、販売担当者と綿密に打合せを行い、本物件のコンセプトをご理解いただけるお客様をターゲットに集客・商談を実践した。小路にドローンを飛ばして動画撮影を行った「散策動画」は多くの顧客の興味を引いた。弊社において従来にないコンセプトと共有地の新しい形を見出すことのできる事業となった。



小路昼景



小路昼景

つながりと、プライバシー。  
どちらも考慮した安心の  
街並み

街並みをめぐる風情あふれる石畳の小路は、車の通れないコミュニティスペース。住人同士のつながりを育み憩いを生み出します。一方で窓や植栽の位置でプライバシーを守る工夫も。住まう人々のことを考え抜いた街並み計画です。

LOT OF LAND  6期 7期



小路広場（夜景）



小路街灯



モニュメント  
ロゴプレート

# 優良事業賞



LDK (6期3号棟)



キッチン (6期3号棟)



洋室 (6期3号棟)



ワーキング土間 (6期3号棟)



ワーキング土間 (6期3号棟)



ワークスペース (6期3号棟)



浴室 (7期4号棟)



1階平面図



2階平面図

6期3号棟 4LDK + S  
敷地面積 177.55㎡  
延床面積 115.92㎡



東側立面図

## ●商品企画

南北2方向の接道を擁する本地の特徴を活かし、街並みに柵目状に小路を配した。従来では境界と建物「間」でしかない土地が、「小路」という特別な空間に変わる。建物と建物の間の死角がなくなることで防犯面でも住民の安心に寄与する。小路に車の進入はできない計画のため小路は子供の恰好の遊び場となる。大人も子供も安心の街並みをデザインした。建物間取りは小路につながるように計画している。南道路の区画は北側に坪庭を設け、和室等から坪庭を経由して小路につながっていく。

古河市は江戸時代の城下町であり街の随所に古き良き時代の面影を残す。その街並みに調和する建物をベースに、植栽や街灯りによって四季折々の小路の風景を創出した。



LDK (7期4号棟)



キッチン (7期4号棟)



ほしみの庵 (7期4号棟)



洗面脱衣室 (7期4号棟)



土間収納 (7期4号棟)



ウッドデッキ (7期4号棟)



1階平面図



2階平面図

7期4号棟 4LDK  
敷地面積 169.02㎡  
延床面積 112.61㎡



西側立面図

### ●事業成果

- ◆事業の成功度 ネット公開からおよそ半年で完売。
- ◆事業の社会的評価 立地条件も良く反響数42件と注目度も得られた。そのうち来場34件と歩留まりも良かった。
- ◆消費者ニーズへの適合性 共有地のある物件は過去に何度か事例があり、プライバシーや持ち分の点でネックがあり販売が長期化する傾向があった。その点本事業の「小路」という共有地はお客様にも受け入れられて半年で完売に至っている。
- ◆事業コンセプト反映度 街並み景観の仕上がりも良く、特別感のある分譲地に仕上がった。お引渡し済みのお客様からも、コンセプトと街並みデザインへの共感を得た。

# 優良事業賞

■戸建分譲住宅部門(中規模)■

## グローイングスクエア祖師谷アミューゼ

(株)細田工務店

### ●物件概要

事業主名 株式会社細田工務店  
現場住所 東京都世田谷区祖師谷 6-8 ほか  
企画設計 株式会社細田工務店  
施工者名 株式会社細田工務店  
工事竣工 令和3年7月19日ほか



外観



街並み



街並み



外観

### ●事業コンセプト

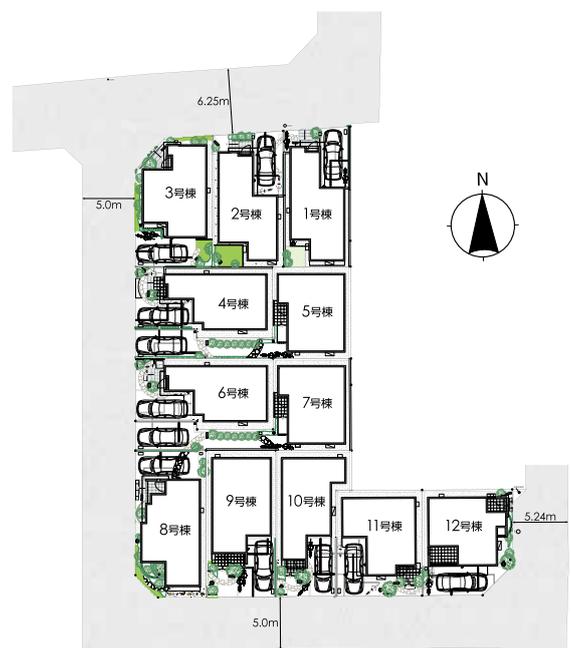
駅周辺のにぎやかな商店街や、緑豊かな公園など暮らし心地の良さが人気の祖師谷大蔵。教育施設も近く、生活利便性の高い立地に位置した計画地は、四方を幅5m・6mの道路に接した開放感のある街区となっています。

その恵まれた住環境の地に「共働き子育てファミリーに向けた暮らしアイデア」をテーマにした全12邸の住まいを計画しました。

- ① オリジナリティのあるスタイリッシュな外観意匠
- ② 建込感を感じさせない配棟・外構計画
- ③ 子育て家族に優しいプラン提案
- ④ 広がり感のある空間設計
- ⑤ 環境に優しい高性能住宅（東京ゼロエミ住宅）

5つを柱とし、Withコロナ等で多様化するライフスタイルに合わせ、暮らしのアイデアを詰め込んでいます。

また、今回新しい外観意匠に挑戦し、スタイリッシュで高級感のある街並みを創出しました。



全体区画図

# 優良事業賞



## ●商品企画

### 【広がり感のある空間設計】

キッズコーナー、テレワークルームなどフレキシブルに活用できる LATO スペースのほか、壁を仕切ることによって、部屋数を増やすことができる2ドア1ルームプランを採用。生活に自由度の高いプランニングとした。

### 【オリジナリティのある外観意匠】

白、紺、茶をベースに軒の出をなくし、片流れ屋根を組み合わせてシャープなフォルムを演出。都会的でスタイリッシュな外観意匠とした。

### 【外構計画】

周辺の緑豊かな環境に調和するよう、草花・中高木を配した彩り豊かな植栽と、自然石を乱形に配したリズムミカルな外構デザイン。

### 【高性能住宅】

外皮平均熱貫流率  $0.70\text{W}/\text{m}^2\cdot\text{K}$  以下の断熱性能を確保し、室内の温度差を小さくし、ヒートショックの予防など、暮らしている人の快適性の向上と健康の維持を補助。

## ●環境配慮

地球と家計にやさしい住宅を提供することを掲げ「全棟東京ゼロエミ住宅仕様」・「全棟低炭素住宅認定」としました。

開口部には省エネ建材等級4★（熱貫流率  $2.33\text{W}/\text{m}^2\cdot\text{K}$  以下の性能）の窓ガラスのほか、断熱性の確保と設備の効率化により、省エネ性能をより一層向上させた東京都独自の「東京ゼロエミ住宅」の基準と低炭素住宅の仕様を標準採用し、地球環境とお財布にやさしい仕様としました。

全室 LED 照明、LD に高効率エアコン、高効率給湯器、高断熱浴槽を標準装備。設備の効率化により、空調や給湯器などエネルギー消費の効率が良くなり、光熱費を削減できます。

壁や窓の表面温度が低くなりにくいいため、結露が抑制され、健康を害するダニやカビが繁殖しにくく、木材の腐朽や建材の劣化を防ぎ、住宅を長持ちさせます。





クローゼット&  
ロボット掃除機  
ステーション



主寝室



テレワークスペース

●事業成果

供給価格が高額になるエリアにおいて、「最寄り駅まで徒歩 21 分」と駅まで距離・時間を要するため、計画時に面積・区割りを調整し、「3LDK」ペースに共働き子育てファミリーに向けた暮らしアイデアを追求した商品を計画することで、訴求力を高めました。

With コロナという時世にあった住まい方提案として、テレワークスペース、1階洗面台の採用、ロボット掃除機置場、スマホステーションと言った細かな配慮を各邸に盛り込んでいます。

また、新たな外観意匠に挑戦し、来場者のアンケートでは 82% の方に高い評価をいただくことができました。2 棟は建築中にご成約をいただいております、販売から 3 か月という早期の完売を達成いたしました。

東京都が推進する厳しい省エネ基準をクリア



+

税制や金利優遇が受けられる  
認定低炭素住宅

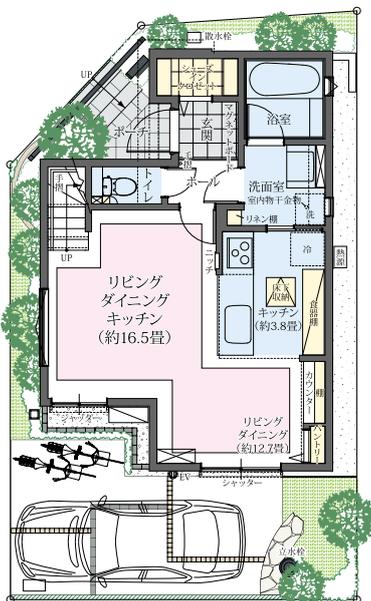
×



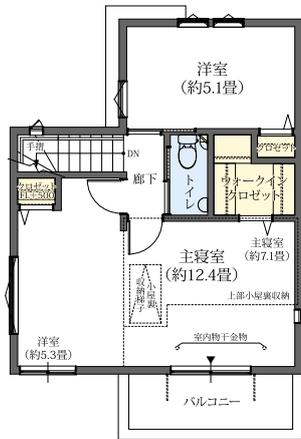
3号棟  
2(3)LDK+小屋裏収納(3LDK対応可)  
敷地面積 84.09㎡  
延床面積 80.11㎡



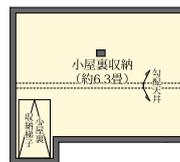
西側立面図



敷地配置図兼 1階平面図



2階平面図



●規模概要

- 敷地面積 81.00 ~ 94.52㎡
- 延床面積 79.21 ~ 90.12㎡
- 構造規模 木造軸組工法 2階建
- 住戸総数 12戸

# 優良事業賞

## ■中高層分譲住宅部門(大規模)■

# モンローレ香椎浜サーフタワーセンターコート

西武ハウス(株)

### ●物件概要

事業主名 西武ハウス株式会社

現場住所 福岡県福岡市東区香椎浜 3-7-80

企画設計 株式会社アーキスタイル

施工者名 日本国土・旭・松山建設共同企業体

工事竣工 令和2年12月22日

### ●事業コンセプト

『新たな領域(ステージ)へ。』をコンセプトに、全1,255戸から成るモンローレ香椎浜ビッグプロジェクトの最終棟(4棟目)として誕生。プロジェクトの集大成にふさわしい地上32階建・総戸数587戸の免震タワーレジデンスは、ここに暮らす全ての人達を新しい日常へと導いてくれることでしょう。

福岡市東区香椎浜エリアは海や緑豊かな公園が近くにあり、リゾートのような街並みが子育て家族やセカンドライフを送る方々に幅広く人気を集めています。その特性を活かした住まいづくり・街づくりを目指し、上質なラウンジスペースやリゾート感あふれるザ・テラス・アクアブルー(水盤)を設け、ゲストルームなど暮らしを彩る共用施設を充実させました。また、「総合的設計による一団地認定」を取得し、建物用途ごとに配置検討、各ゾーニングを行い容積率の有効利用を図るとともに積極的にまとまった緑地・広場を設置、アイソレーター・鋼製ダンパーを用いた免震装置を採用。住みよい街を目指しています。また、SDGsへの取組みも積極的に推進しています。

Montre®



外観(北側)

## モントレー香椎浜サーフタワーセンターコート

オーナーズラウンジ



ザ・テラス・アクアブルー（水盤）



ウェルカムホール（風除室）



グランドエントランスアプローチ



### ●商品企画

4方向から見られることを意識したシンメトリーな外観デザインは、外壁ベースに白を用い「美しい帆」をアクセントとして「海・空」をイメージした青を採用、「海に浮かぶ、雄大な帆船」がモチーフ。

共用部は、光の陰影により空洞ブロックの壁面が風格と気品を与えるウェルカムホール（風除室）、幅30mの非日常的な広さとスケール感を演出したオーナーズラウンジ、色鮮やかな青基調のモザイクタイルを使用したザ・テラス・アクアブルー（水盤）が特徴的。

敷地内にはバーベキューコーナーや芝生広場などを配置し、多彩な共用施設が世代を超えたコミュニティの活性化へつな갑니다。

また、建物を4層に住戸構成し、約62～154㎡の全59タイプ（2LDK～5LDK）、居住者のライフスタイルにあった住戸を提供できるように配慮。

公園には芝生広場を設けレクリエーションや災害時の一時避難地など多様な利用と、植栽計画では四季の彩りを与える樹種を多用。駐車場は590台（自走式立体580台・平置き6台・福祉用4台）と来客用コインパーキング15台を完備しています。

# 優良事業賞

LD



LDK



洋室



※掲載写真は棟内モデルルーム写真です。間取り図タイプとは異なります。

洋室



洋室



ベッドルーム



キッチン



# モントレー香椎浜サーフタワーセンターコート

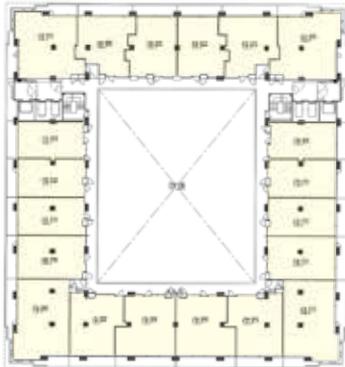
地震から人命や資産を守る、  
免震構造マンション。

命  
を守る

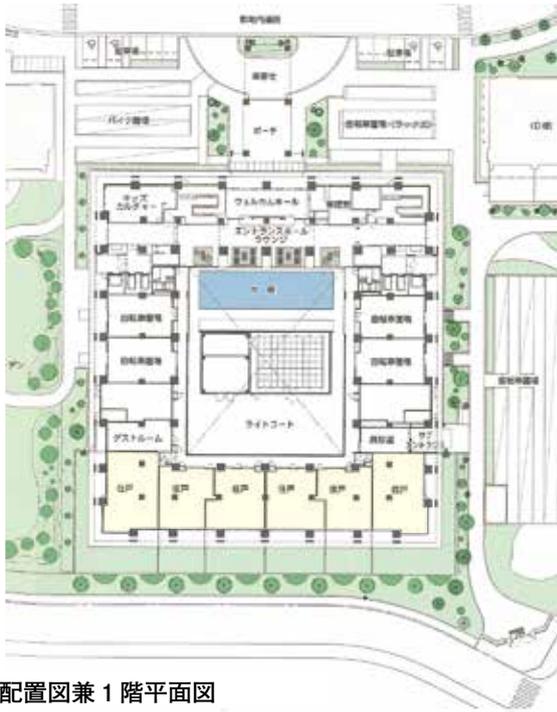
資産  
を守る

生活  
を守る

機能  
を守る



基準階平面図



配置図兼1階平面図

バルコニー



## ●事業成果

令和3年2月の引渡し開始前（令和3年1月時点）で約80%（472件）のご成約をいただき、関心の高さが伺えました。令和4年2月に本プロジェクト全体の1,255戸全て分譲済。

本物件だけでも入居者の約88%が二人暮らし以上の世帯であり、香椎浜地区への社会的貢献度が高いものと言えます。

また、本プロジェクト入居者の約67%の方が購入時に周辺環境・生活環境を重視、約83%の方が周辺環境・生活環境に「大変満足・満足している」と回答（弊社アンケートより）。

リゾートのような街並みを活かした開放的な眺望を感じられる住まいづくりに加え、よりよい街づくりのため、取引銀行を通じて地元教育機関への寄付等も実施しました。

## ●規模概要

敷地面積	18,006.63㎡
延床面積	65,909.15㎡
住戸面積	62.15 ~ 154.22㎡
構造規模	RC造地上32階建
住戸総数	587戸

バーベキューコーナー



ゲストルーム



キッズカルチャールーム



# 優良事業賞

■中高層分譲住宅部門(中規模)■

## ステージグランデときわ台アジュールコート

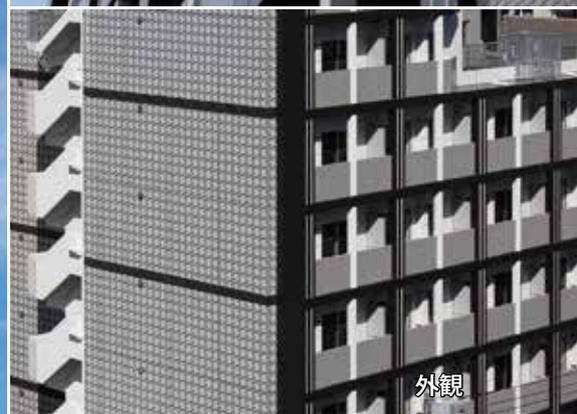
(株)アーバネットコーポレーション



外観 (南側)



外観ディテール



外観



駐車場



ゴミ置場

## ステージグランデときわ台アジュールコート

### ●物件概要

事業主名 株式会社アーバネットコーポレーション  
現場住所 東京都板橋区南常盤台 1-14-5  
企画設計 株式会社陣設計  
施工者名 多田建設株式会社東日本第1事業本部  
工事竣工 令和3年9月21日

### ●事業コンセプト

本物件が所在する板橋区では集合住宅を計画する際、複数の条例等を考慮する必要があり、また令和元年10月1日にワンルームマンション条例が改正・施行されたことにより、ファミリー住戸の附置義務が厳しくなりました。その結果、本物件の当初企画では25㎡のワンルーム住戸が49戸、55㎡以上のファミリー住戸が18戸となり、ワンルーム販売会社に卸した後、55㎡以上の住戸の販売総額が大きくなり販売が難しくなってしまう。そこで、一般的には投資用ワンルームマンションは25㎡のワンルーム住戸をできるだけ多く作るようにしていましたが、本物件では、あえて25㎡のワンルーム住戸を減らし規制のかからない35㎡以上の住戸を増やす企画にチャレンジしました。

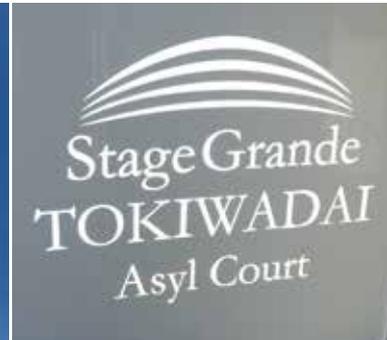
定められた様々な規制の中で、それらを柔軟に解釈し、事業性と両立して検討を重ねることで、より幅広い事業の選択肢を得ることができれば、より高い採算性を生み出すことができるものと考え、当社の内製化された企画設計部門による企画力を活かし、多様な事業性に則した企画を速やかに立案することで事業の最適解を検証し、本プロジェクトを事業化することといたしました。



エントランスホール



外観（夜景）



オブジェ



外観（正面）



1階  
エレベーター  
ホール

# 優良事業賞

## ●事業成果

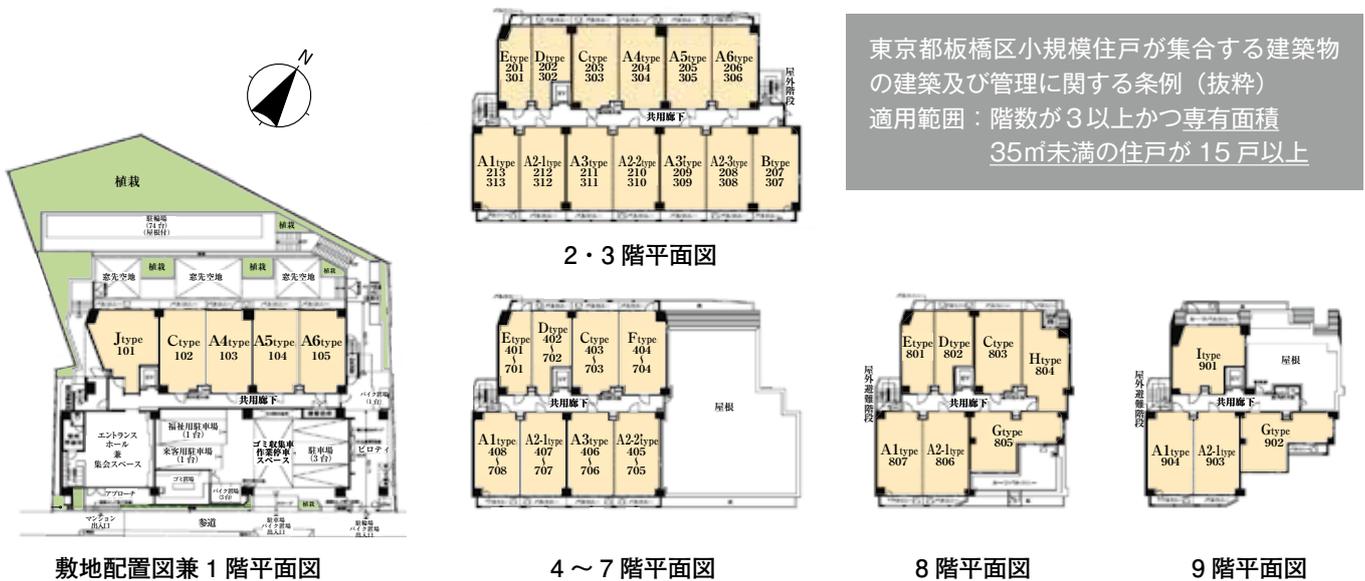
本事業の成果の評価基準として、ロット構成が最大のポイントとなります。ワンルーム事業においては極力大きい部屋を作らないことが販売単価を上げるポイントとなるため、本事業においては最終的に以下の2パターンで比較検討いたしました。

- ① 55㎡混在型 25㎡タイプ 49戸、55㎡タイプ 18戸
- ② 55㎡非混在型 25㎡タイプ 14戸、35㎡タイプ 60戸

その結果、ファミリー住戸の附置があるパターン①では販売価格の総額が高額になり販売単価が下がってしまうことから、事業コンセプトで記載のとおり、条例の適用がないコンパクト主体のロット構成としたパターン②の企画で事業化したことにより販売単価を上げることができ、当初企画より高い採算性を実現しました。

また、賃料については、25㎡タイプも35㎡タイプも賃料単価に大きな差異がないため賃料効率も向上しております。販売会社の販売進捗については、順調に推移していると報告をいただいております。

上記のとおり、条例に該当させずロット構成を小さくし事業化したことにより、販売単価、賃料単価、販売進捗共に向上することができました。



## ●商品企画

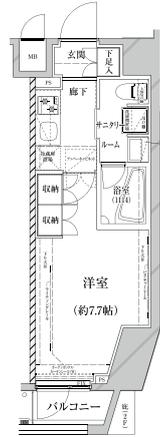
板橋区の条例等では、35㎡未満の住戸が15戸以上計画されると、総戸数に応じたファミリー住戸(55㎡以上)をたくさん附置する義務が発生します。そこで条例の適用を受けないようにするため、25㎡のワンルーム住戸を14戸、35㎡以上の1LDKタイプ住戸を60戸、計74戸の企画案とすることで、ワンルーム販売会社に売却することができました。また、こうした条例等が改正された背景として、ワンルームマンションの供給量が多いことに起因していることから、潜在的に需要の多いことが想定される35㎡のDINKS層向けの商品企画を提案することができれば、賃貸需要に対する波及効果が高いことが分かりました。

一方で、商品の居住性については、本物件で想定される入居者の属性が、単身者だけでなくDINKS層なども考えられるため、入居者の生活感に配慮した住みやすい間取りから逆算した平面形状を検討したフレーム構成としています。35㎡以上の1LDK住戸は、通常のワンルームより一回り大きな住宅用設備機器を設けています。そして、ファミリーマンションのようなオープンカウンターキッチンを備え、独立したトイレ、収納量の大きなウォークインクローゼット、広々とした住空間としてもご使用いただけるように、居室間の間仕切りを3連引き戸にするなど、随所に住みやすさを追求した間取りを計画いたしました。また、専有部内の限られた空間で収納量を最大限確保するため、これまで設備用配管スペースとしてのみ使用され、多くのデッドスペースとなっていた水廻り部分の天井空間の一部に、当社が独自に開発し実用新案登録を取得した「アッパーキャビネット」を全住戸に設置しております。その他、各所に用途に応じた収納を確保することで、収納力がアップする様々な工夫を施しています。

# ステージグランデときわ台アジュールコート



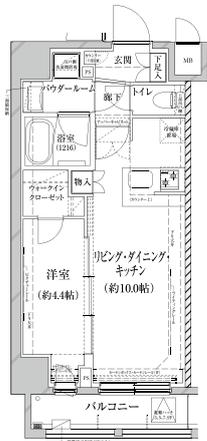
25㎡タイプ住戸



Eタイプ  
1K  
専有面積  
25.23㎡



A1タイプ  
1LDK  
専有面積  
35.70㎡



35㎡タイプ住戸



シューズイン  
クローゼット



収納 (アッパーキャビネット)



キッチン



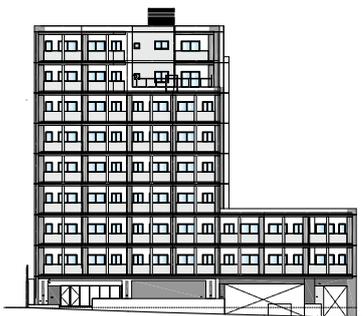
洗面室



トイレ



浴室



南側立面図

●規模概要	
敷地面積	1,037.62㎡
延床面積	3,215.68㎡
住戸面積	25.23 ~ 41.16㎡
構造規模	RC 造地上9階建
住戸総数	74戸

# 優良事業賞

## ■中高層分譲住宅部門(中規模)■

# ミオカステーロ都筑ふれあいの丘

山田建設(株)

### ●物件概要

事業主名	山田建設株式会社
現場住所	神奈川県横浜市都筑区葛が谷 13-4,5
企画設計	有限会社 OKI 建築事務所
施工者名	山田建設株式会社
工事竣工	令和3年2月2日



全景(朝景)

### ●事業コンセプト

横浜市営地下鉄グリーンライン「都筑ふれあいの丘」駅徒歩2分という抜群の駅距離でありながら、北側前面道路は遊歩道、南側は一種低層住宅専用地域と、住宅としての環境もよく、スーパーマーケットやドラッグストアも近く、人気のある学校区であることから、子育て世帯に需要があると見込み、メインターゲットをファミリー層としたマンションを開発いたしました。

駅からはフラットアプローチですが、高台に位置し、ワイドスパンの採用により開放的な眺望を実現しました。港北ニュータウンの市場分析から、広めの住戸を多く構成したことで、コロナウイルス感染拡大によるリモートワークの促進等に伴い、フレキシブルに使うことのできる居室を求めたお客様に評価していただきました。

「都筑ふれあいの丘」駅徒歩5分圏内での新築マンションは、約9年半ぶりの供給で、数多く港北ニュータウンで開発・分譲してきた実績を活かした的確な市場調査と商品開発により、地域の活性化に貢献していると考えます。



エントランス



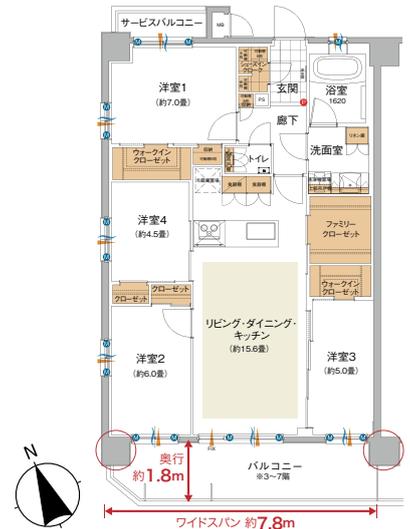
バルコニーからの眺望

●商品企画

内部プランは、晴れた日には富士山を望むことのできる、開放的な眺望を備えた南側を、最大8mのワイドスパン、広さは80㎡台～90㎡台の大きめの住戸で構成いたしました。90㎡台の住戸を4LDKとし、部屋数の多い間取りにしたことで、『コロナウイルス感染拡大に伴い、リモートワークや家で過ごす時間が増えたため、自宅で仕事と暮らしを両立したい』というお客様のニーズにも応えることができました。対して北側の住戸は比較的小さくし、グロスを抑えることで価格にバリエーションを持たせました。

建物の配置として、エントランスを遊歩道側に、自転車・バイク・自動車のアプローチを車道側に設けることで歩車分離を実現し、安全性に配慮した配置としました。さらに、遊歩道側の入り口を、住宅のエントランスと店舗の廊下は一体としながら、階段を二つに区切ること、入居者と店舗入店者のアプローチを分ける効果を持たせ、入居者の住宅としての快適性を確保いたしました。

外観は、遊歩道のレンガと調和させつつ、重厚感を兼ね備えた配色のタイル貼りとし、店舗のファサードも住宅部分と揃え、落ち着いた雰囲気仕上げました。



Aタイプ 4LDK + 2WIC + FCL + SIC  
専有面積 90.15㎡



アプローチ



エレベーターホール



店舗入口



遊歩道



遊歩道からのアプローチ



駐車場

# 優良事業賞



洗面化粧台



ユニットバス



スロープ



段差解消機



キッチン



トイレ



シューズイン  
クローク



ウォークイン  
クローゼット

## ●環境配慮

メインアプローチである遊歩道とエントランスのレベル差を段差解消機を設置することで、車いす利用者などの段差の上り下りが困難な方でも、道路からフラットアプローチである駐車場側へ回り込まずエントランスに入ることができるよう、バリアフリーを意識した設計にいたしました。

暖房設備として、全戸効率良く住戸内を温めることのできるガス温水床暖房を完備し、給湯効率の高い「エコジョーズ」を採用し、ガラス板の間に空気層のある複層ガラスとすることで、室内の冷暖房効果を高め、空調コストの低減、省エネルギーを実現いたしました。

サッシを閉めたままでも24時間低風量で少しずつ室内の空気を外気と入れ換え、住戸全体の換気が可能なシステムにより、きれいな空気と健康的な室内環境を保つ設備設計といたしました。



敷地配置図・1階平面図



3～7階平面図



風除室



メールボックス



LDK



洋室



自転車置場

### ●事業成果

当初、西側の土地のみを取得しておりましたが、東側隣地を等価交換という形で取得いたしました。それにより、ナロースパンでの計画を、ワイドスパンに変更し、魅力の一つである眺望を最大限引き出すことができました。さらに、4LDKの住戸を取り入れるなど、港北ニュータウンで開発・分譲してきた経験と実績を活かした的確な市場分析によるお客様のニーズに適合させた商品を開発したことで、266万円という、平均坪単価として周辺相場よりも高い価格で販売することを可能といたしました。

東側隣地の元所有者様が、等価交換で取得された住戸も、賃貸物件として人気があり、募集開始直後即満室となり、駐車場運営時より賃貸収入が大幅に増額したことで、大変ご満足いただけました。さらに、1階に設置した店舗も、募集開始後即入居となり、発展の最中にある、港北ニュータウンの駅前にふさわしい賑わいをもたらす建築として、地域のさらなる活性化に貢献できたと考えています。

販売期間がコロナウイルス感染拡大下であったことから、従来の手法に加え、電話営業・YouTube動画の投稿といった新しい方法に挑戦し、結果として、289件という、数多くのお客様にご来場いただき、8か月間で全戸完売いたしました。本物件を皮切りにその後のミオカステーロシリーズの販売手法として取り入れたことで、シリーズ全体の販売力の向上につながりました。



外観（南側）

### ●規模概要

敷地面積	813.24㎡
延床面積	4,322.82㎡
住戸面積	58.28㎡ ~ 92.45㎡
構造規模	RC造地上7階建
住戸総数	45戸

# 優良事業賞

## ■中高層分譲住宅部門(小規模)■

# ピアース目黒青葉台

(株)モリモト

### ●物件概要

事業主名	株式会社モリモト
現場住所	東京都目黒区青葉台3-14-6
企画設計	株式会社現代総合設計
施工者名	東亜建設工業株式会社
工事竣工	令和3年2月10日



外観

### ●事業コンセプト

目黒区「青葉台」アドレス。プロジェクト原価が上昇する中、収益性確保のためにその立地に高単価設定の可能性が高いコンパクトマンションプロジェクトを計画。目黒区青葉台は一般的に都心高台邸宅地の由緒あるポジション。しかし本件は同じ青葉台でも目黒川沿いの低地の位置であり、マイクロ立地としては高台高級住宅街とのギャップが顕在。

一方で本件は「中目黒」駅、「池尻大橋」駅、「代官山」駅3駅を活用でき、東横線・田園都市線・日比谷線・半蔵門線利用でほぼ主要な都心に好アクセスできる立地でもある。しかしどの駅についても駅近ではないため、高単価の狭小面積のみのコンパクトプランにはその市場評価に大きな懸念を抱いたため、人気エリア中目黒を生活圏とし、そこにふさわしい外観デザインを設え、DINKS 主体の実住型コンパクトマンションに指針を変更。これまでにはない単価、商品企画で市場エントリーに挑んだ。



外観夕景

### ●商品企画

「2021年度グッドデザイン賞」受賞。外観は「面（ソリッドなコンクリートの大壁）」と「線（エッジの効いたセットバック庇）」のコンビジット。2方道路の歪な敷地形状に、整形でなく接道に沿った計画にすることで伸びやかなファサードデザインを創出した。

- ①集合住宅の性質上、窓や給気口などで外観デザインの幅が限られる妻面をソリッドなコンクリートの大壁でアーティスティックな表情を創作。
- ②グリッドデザインとエッジの効いたセットバック庇により周辺低層建築と調和したスカイラインを設定。
- ③地下を有意義に活用し、プライベートテラスを有するワイドメゾネットにプランニング。上階と下階をクロスさせることでこれまでになかった住空間をプラン。空間効率を高め個性的な使い勝手を可能にした新空間となった。

### ●環境配慮

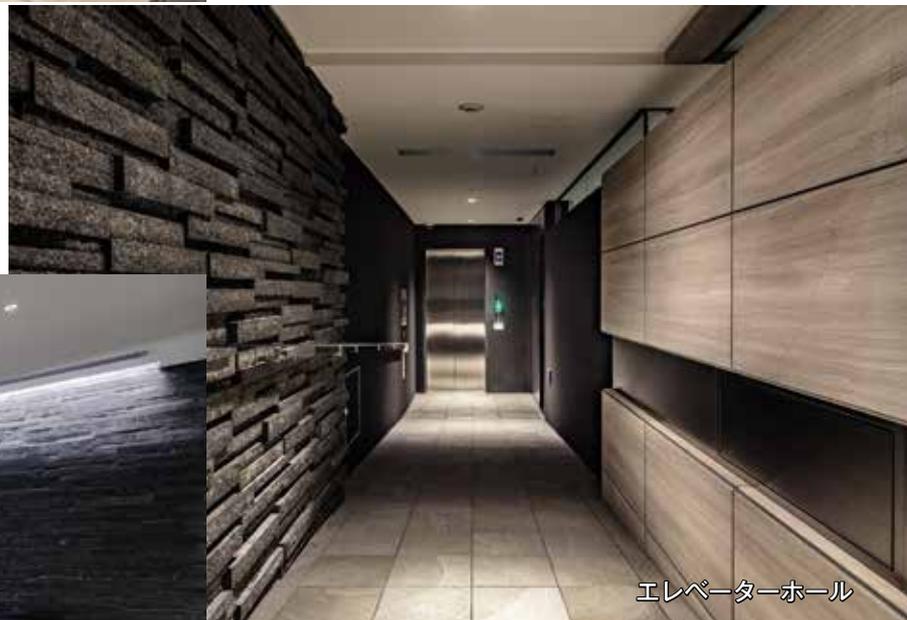
隣接する学校の桜並木や豊かな緑量をもつ大規模公園など、周辺環境との連携性を図りながら、一方では建築物としてこれまでにはなかった「美観」を形成することなど、街との調和と新しい風情づくりを企図することで、当社開発以前と比較して現地周辺の街並み環境の改善に大きな貢献ができた。



アプローチ

### ●規模概要

敷地面積	854.03㎡
延床面積	2,870.55㎡
住戸面積	33.15 ~ 72.04㎡
構造規模	RC造地上5階地下1階建
住戸総数	37戸



エレベーターホール



エントランスホール

# 優良事業賞

## ●事業成果

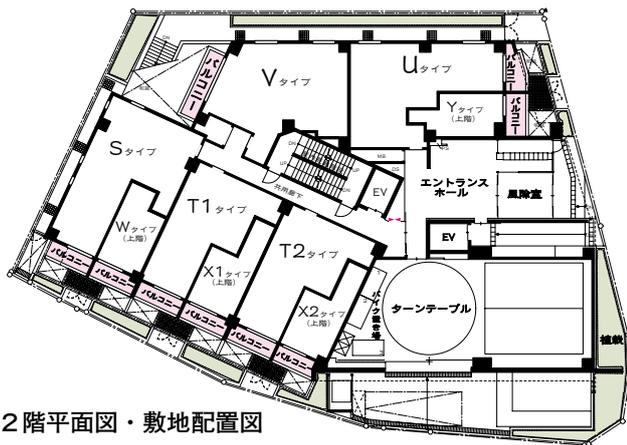
これまでの目黒区青葉台の相場は、高台の高面積で高単価高グロスの先行事例の中に、本プロジェクトは【高単価の狭小コンパクト】からプロジェクト計画を始動。ピン立地の評価、そこに住まう方のニーズ検証、プランや存在感を含めた不動産としての将来的なポテンシャル等をつぶさに検証し、単なるコンパクトマンションから DINKS 中心の実住型コンパクトマンションに基本指針を変更。その結果として、地下住戸以外の地上階については単価 500 万円を超えるチャレンジプロジェクトではあったが、「反響数」「歩留まり」「販売期間」共に極めて好調に推移し早期完売、高収益での事業収束を見た。最寄り駅から徒歩 10 分を超える立地にもかかわらず、「中目黒駅の人気」、「マイクロ立地の静かな住宅街」、「駅からのアプローチの良さ」、「都心への良好アクセス」、「商品デザイン」、「独創的な間取りプラン」と「内装グレードの高さ」など、DINKS 及び単身者にとっての実住性能や将来的な資産価値について、様々な点が総合的に高く評価され、想定したニーズを着実に吸引し、事業期間、経費、収益などで事前想定を大きく上回る結果を得るに至った。



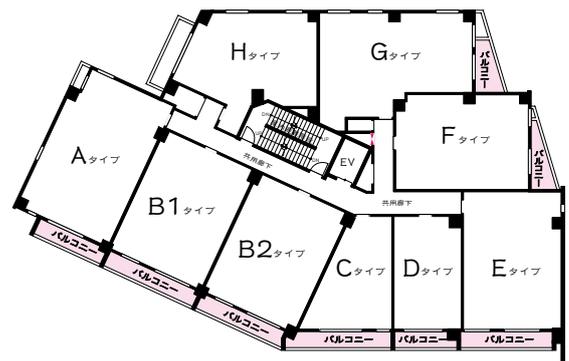
リビング



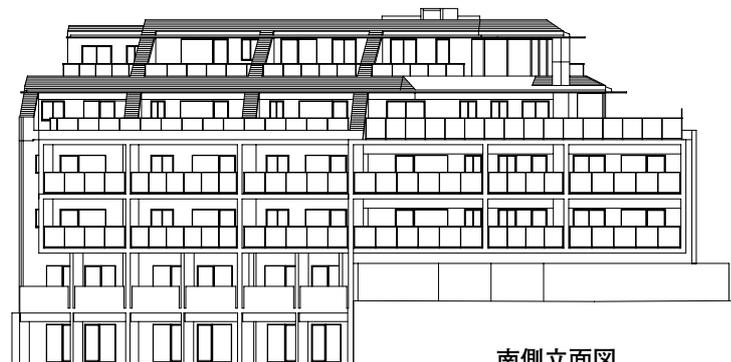
ルーフバルコニー



2階平面図・敷地配置図



3階平面図・基準階



南側立面図



東側立面図



LDK



寝室

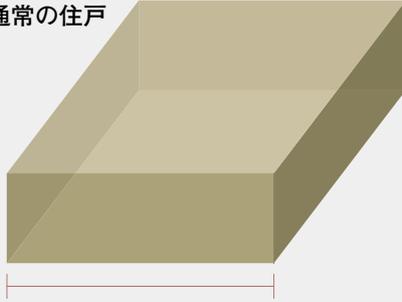


浴室

## WIDE MAISONETTE

下階と上階をクロスさせることで、これまでになかった住空間をつくる、ワイドメゾネット。空間効率を高め、個性的な使い勝手を可能にした新空間。

通常の住戸

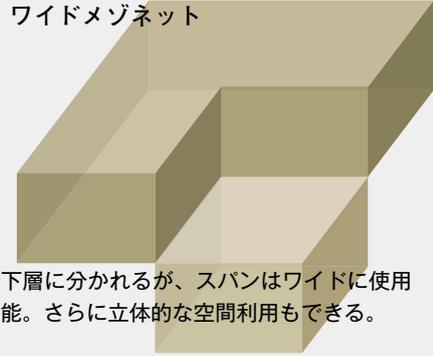


通常のメゾネット



スパンが半分になる

ワイドメゾネット



上下層に分かれるが、スパンはワイドに使用可能。さらに立体的な空間利用もできる。

概念図

### ◎空間を立体的に利用

空間が上下階に分かれているので、通常のマンションにある平面での空間分割よりプライベート性・独立性の高い居室の利用が可能。またリビング+専用テラスのプランではテラスというオープンエアな空間をリビングの延長として、主寝室+専用テラスのプランでは、テラスをプライベート性の高い空間として利用できる。

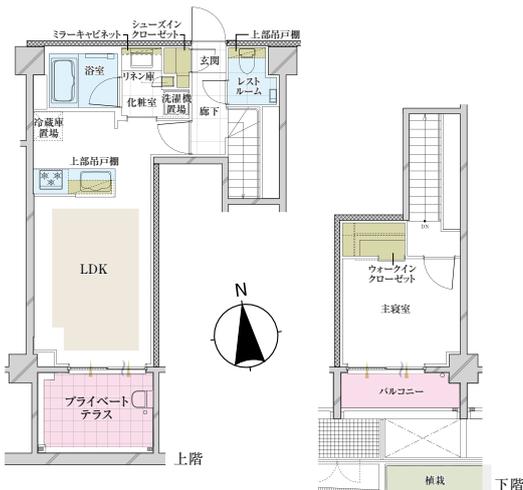
### ◎居住スペースをワイドに

ワイドメゾネットの場合、通常のメゾネットに比べてワイドな設計が可能になる。そのため水廻りの位置などの自由度が高くなる。

### ◎プライベートテラス&バルコニー

ワイドメゾネットではどのプランにもバルコニーとテラスが設置されている。それぞれが独立しているため、用途を分けたそれぞれの使い方ができる。

X1タイプ 1LDK+WIC+SIC  
専有面積 57.63㎡



### プライベートテラスを有するワイドメゾネット



# 優良事業賞

## ■中高層分譲住宅部門(ワンルーム)■

# SYFORME SUMIYOSHI

(株)シーラ



南東側外観 (夜景)



ルーフガーデン (夜景)

### ●事業コンセプト

近年、ゲリラ豪雨や台風などの自然災害が頻発しており、都市部のマンションでも水害により建物・設備の被害、生活への支障が起き、水害が身近に起きるものと認識されました。国も令和元年東日本台風を機に「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」を発表するなど、マンションへの水害対策の取組が進められています。そうした中で、本マンションを計画するに当たり水害から建物と入居者を守り、さらに入居者の生活を守ることを目的に水害対策マンションを企画。建物のハード面とソフト面で対策を施し、水害発生前から水害発生後の対応までをパッケージ化することに取り組みました。「建物のハード面」は設計地盤面プラス1mを水防ラインと定め、エントランス・管理室・エレベーターなどマンション共用部の一部を「水害対策エリア」として、止水版、止水扉を設置し、水害からこのエリアを守り、マンションの機能維持を目指しました。さらに、電気・インターネット・水道などのライフラインを水害から守るため、ライフライン重要設備を水防ラインより高い位置に配置することにより、水没から守り、入居者の生活維持を目指しました。「ソフト面」では、在宅避難を想定した3日間分の備蓄品完備など様々な部分を強化し、災害からの入居者の安全確保と災害設備有効利用を目指しました。

### ●商品企画

外壁は打放しと柱の一部にファインFR工法を採用しました。鋼鉄調に見える特殊塗装がアクセントになっています。特に注力したのが、前面道路に面した正面のファサードです。プラン上、屋外避難階段が正面にきてしまうため、階段を水平にすることでファサードを整え、重厚感のあるデザインとしました。また、9階部分にはルーフガーデンを設け、入居者は自由に入出入りすることが可能となっています。ルーフガーデンからは、周辺の自然豊かな景観を望むことができ、スカイツリーや、夏には隅田川花火大会を見ることが出来ます。専有部の間取りは25㎡台で全室1DKと2Kのプランを採用。25㎡でも間仕切ることによってベッドルームなどプライバシーを守りながら、ライフスタイルに合わせた居住空間の調整が可能なプランとしました。また2人入居も可能なプランのため、追い炊き機能も全住戸に設置し入居率のアップを図りました。

● 物件概要

事業主名 株式会社シーラ  
現場住所 東京都江東区大島 1-5-9  
企画設計 株式会社エル設計事務所  
施工者名 株式会社リンク・トラスト  
工事竣工 令和3年8月27日



アプローチ



共用廊下（スロープ）

**SYFORME**  
SUMIYOSHI



南側外観



南東側外観



北東側外観



エントランスホール



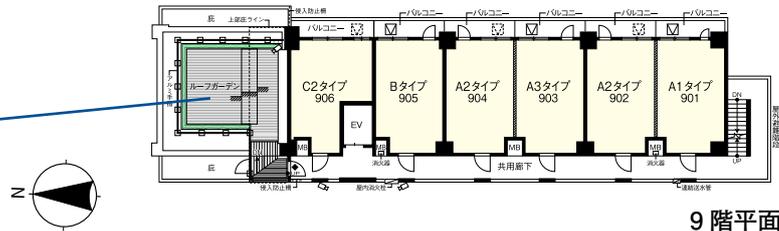
避難通路

# 優良事業賞

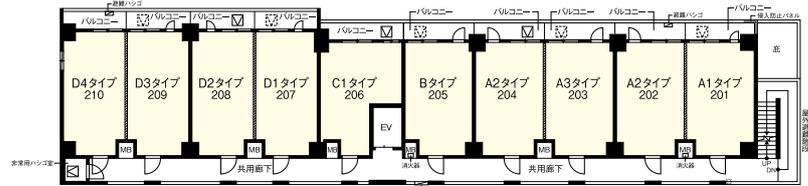


## ルーフガーデン

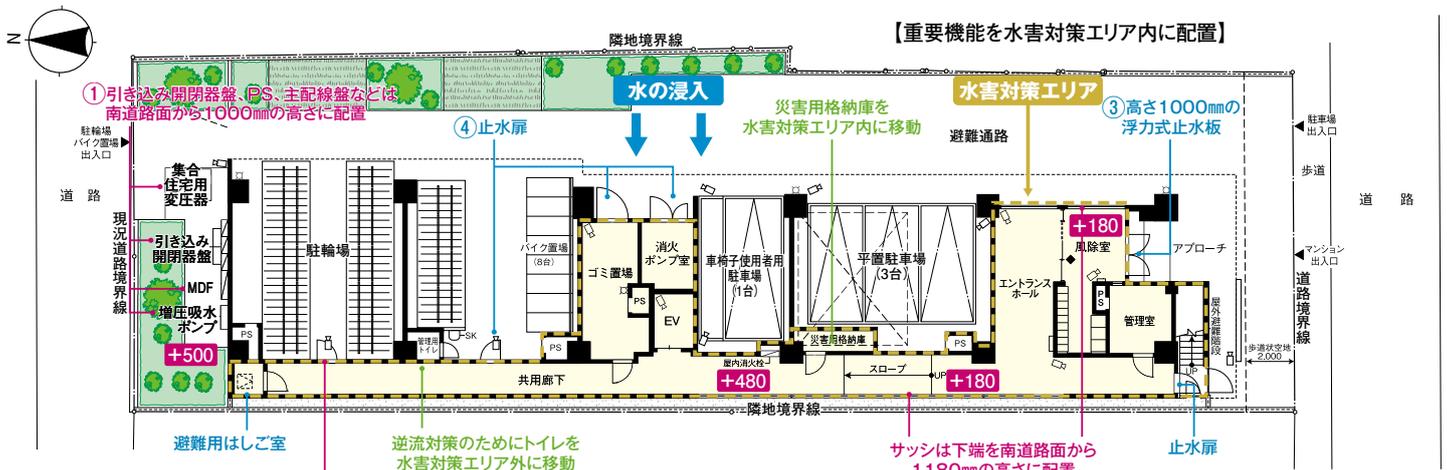
日常で息抜きができる場所、また在宅ワークやコミュニティを育む空間とした。コロナ過で求められる新生活スタイルに対応する空間としても機能。



9階平面図



2階平面図

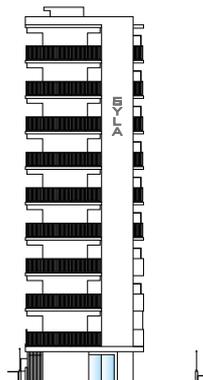


配置図兼1階平面図



## ●規模概要

- 敷地面積 694.94㎡
- 延床面積 2,554.82㎡
- 住戸面積 25.74 ~ 25.89㎡
- 構造規模 RC造地上10階建
- 住戸総数 79戸



南側立面図



東側立面図

# SYFORME SUMIYOSHI



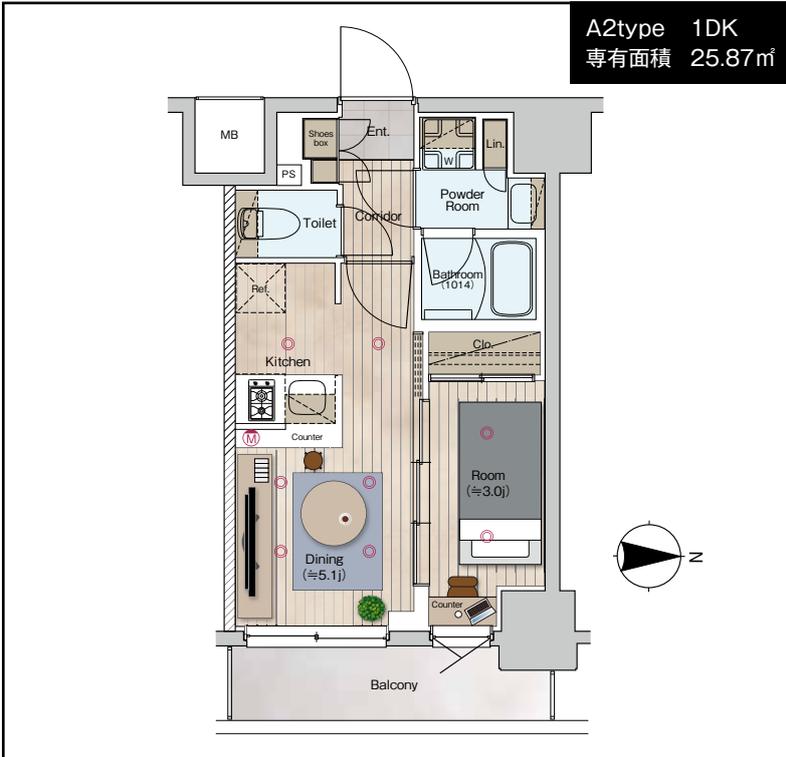
A2type DK



A2type DK



A2type 玄関



**SY FORME**  
SUMIYOSHI

## ●事業成果

「防災マンション」ということで、竣工後に幾つか取材を受けさせていただきました。こういったことから今「防災」に対するニーズが高まっていることがうかがえます。本マンションだけではなく、自社管理物件にはハザードマップなどに基づき、土嚢・非常用空気電池の設置、防災備蓄倉庫の整備などの対策を行っております。また、物件の計画時から想定被害予測に基づいたプランニングなどを行っています。

投資マンションという、オーナーと入居者が異なる形態で費用を抑えつつ水害対策に効果的な設計、防災対策設備の無人対応化などが実現できた事業となったと自負しています。



C3type 洋室



A2type トイレ



Btype 玄関



Btype 洋室



C3type 台所



D6type 浴室

# 優良事業賞

■不動産関連事業部門■

## PLAFUS吉祥寺

(株)荒井商店

### ●物件概要

事業主名 株式会社荒井商店  
現場住所 東京都武蔵野市吉祥寺  
本町 2-2-15  
企画設計 株式会社日建設計  
施工者名 前田建設工業株式会社  
工事竣工 令和3年3月11日

### ●事業コンセプト

#### 1. 主旨

荒井商店のフラッグシップとなるマルチテナントビル、事業性を考慮しつつ使いやすい合理的な計画、普遍的で存在感のあるデザイン。

#### 2. 事業の創造性

##### (1) 合理的な建築計画

貸室は、無柱整形な配置とし、18mワイドスパンのフルハイト開口。9、10階をセットバックし、貸室と一体利用可能なルーフテラスを配置する。

##### (2) 環境配慮

各階に水平の庇を配置して日射を遮断し環境負荷を低減。南面窓はLow-e ガラスを採用。日射熱の侵入を低減。

##### (3) BCP 対応

72時間の電源供給可能な非常用発電機、オイルタンクを設置、テナント用非常用発電機1台の設置可能なスペース確保。防災倉庫配置。

#### 3. 事業推進手法

- ・設計段階から設計ツールとしてBIMを活用。
- ・用途、規模に合った省エネルギー設計、光環境解析、空気環境解析。

#### 4. 維持管理 BIM 作成業務



正面外観



9階専有部



南側からの外観

## ●商品企画

### 1. デザイン

吉祥寺は人気の街であるが、その最大の魅力は回遊性と奥行のある街路に沿った賑わいにある。この吉祥寺の街の「奥行」を建物のデザインに落とし込むことで街の持つ魅力に寄与する建物となることを目指した。

本計画では表通りからの回遊性と賑わいを延長して、敷地の奥行を使い、人々を招き入れるアプローチを計画。前面道路向かいの路地から敷地の奥まで続く視線の抜けをつくることで街に新たな奥行を与えた。

また、街並みのファサードを構成する水平に垂直の線という普遍的なデザインを用いながら、それらの要素を徹底的に洗練させることを試み、RC 庇と連続した窓際の折上げ天井によって内外を連続させることで周囲と調和しながらも街並みの中で存在感の際立つ奥行を持った立面をつくり出した。

### 2. レイアウト

西側にコアをまとめ、南北に設備バルコニーを配置することでテナントビルとしてのフレキシビリティに対応。9・10階はセットバックを活かし植栽を施したルーフバルコニーを取り入れた。

### 3. 外構

アプローチ空間の壁面はコンクリートを手作業で溝状に研ったチェーン引き仕上げとし、床埋込みの照明を受けて空間全体を明るく照らし、チェーン引きの陰影を引き立たせている。外壁面のコンクリートは誘発目地のないコンクリート打放しを実現し、目地ピッチの持つスケール感から建物を開放して存在感を際立たせた。

### 4. 防災対策

- ・耐震設計 建築基準法で定められた基準の1.25倍の耐震強度を実現。
- ・非常用発電機 停電時に72時間電源供給できる非常用発電機を設置。
- ・防災備蓄倉庫 地下2階に防災備蓄倉庫を設置、ビル在館者の3日分の食料を備蓄。

## ●規模概要

敷地面積	699.45㎡
延床面積	5,199.75㎡
構造規模	SRC造(一部RC・鉄骨造)
	地上10階地下3階建

# 優良事業賞



アプローチ



フロア専有部



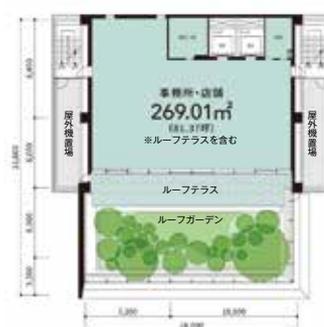
窓まわり



エレベーターホール



基準階平面図



9階平面図

## ●環境配慮

- ・セットバックした9階には屋上緑化を施し、貸室と一体的に利用できるルーフガーデンのあるフロアとなるとともに通りからはアイストップとなる緑化計画としている。
- ・節水型衛生機器を採用（大便器 6L 以下、小便器 2L 以下）
- ・リサイクル材の使用。天井：吉野石膏／ソーラトン（エコマーク取得製品）、床：川島織物／PEFINEBACK（タイルカーペットの廃材を利用したエコマーク取得製品）

●事業成果

1. 事業の成功度

令和3年3月竣工で、コロナウイルス感染症の流行期であったが、地下1階を除き満床でスタートした。また、感染症対策を素早く取り入れた点は関係者から好評いただいている。BIM事業では国土交通省の補助金事業に採択され、維持管理業務に活かしている。

2. 事業の社会的評価

- ・CASBEE Aランク取得
- ・BIM事業

施工段階からBIMを導入し、維持管理に活用。

3. 消費者ニーズへの適合性

- ・感染症対策の実施

トイレは入口自動扉化、自動水栓、自動洗浄、深紫外線照明の設置を実施。

貸室はロスナイの設置、換気口付サッシを導入し換気しやすさを実現。

4. 事業コンセプト反映度

(1) 荒井商店のフラッグシップとなるマルチテナントビル

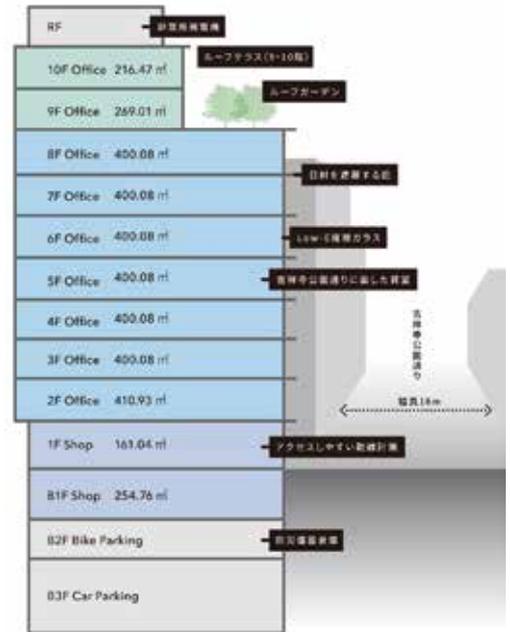
物販、銀行、不動産、クリニック等多様なテナントが入居。

(2) 事業性を考慮しつつ、使いやすい合理的な計画

無柱整形の空間としたことでフレキシブルな貸室を実現。

(3) 普遍的で存在感のあるデザイン

周辺建物に溶け込む水平ラインの底を用いたデザイン、奥行を意識した二層吹き抜けのエントランスを特徴としている。



外観夜景



窓まわり

# 優良事業賞

## ■企画・開発部門■

# 学生たちが本気で住まいを考え実際の戸建住宅を創るプロジェクト

九州八重洲(株)

### ●物件概要

事業主名 九州八重洲株式会社  
現場住所 福岡県福岡市早良区重留 3-461-196  
企画設計 九州八重洲株式会社  
施工者名 九州八重洲株式会社  
工事竣工 令和3年2月13日

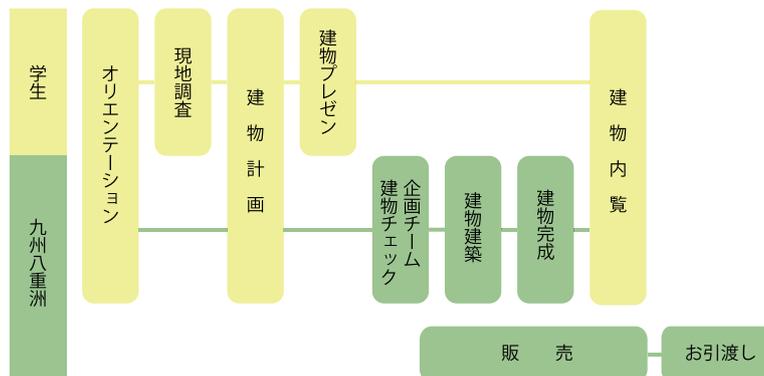
### ●規模概要

敷地面積 181.77㎡  
延床面積 95.22㎡  
構造規模 木造軸組工法2階建  
住戸総数 1戸



## 福岡大学 × 九州八重洲 住まいづくりプロジェクト

実際に販売する戸建住宅を学びの場として大学に提供し、約10か月にわたって産学連携のプロジェクトを実施。設計コンペに参加した6名の学生は、設計の課題に沿って計画・プレゼンを行い1棟の家が完成しました。



## 家づくりは感動だ！ 住宅建築のリアルを学び、創る。

### ●事業コンセプト

福岡大学×九州八重洲 住まいづくりプロジェクト

学生たちが本気で「住まい」を考え、実際の戸建住宅を創るプロジェクト

講義では知り得ない「実際の分譲地に家を建てる」という住まいづくりを学ぶプロジェクトを行いました。もちろん完成に向けた建築工事と同時に販売も行い、実際にお客様にお住まいいただいております。

福岡大学工学部建築学科と九州八重洲株式会社は、建築を学ぶ学生たちに実践的な学びの場を提供することで、講義だけでは知り得ない新しい発見や実務ならではの知識を得てほしいとの思いからプロジェクトはスタートいたしました。知識+実践により、建築の面白さ、大変さ、責任感を体感できるのではとの考えからです。

### ●商品企画

デザイン・プランニングに関しては、学生の意見を十分に取り入れるため、学生1~2名と当社の設計士1名をチームとして、4チームをつくりました。チームで打合せを進め、学生がコンセプトを考え、図面を作成し、当社設計士がアドバイス、チェックを行うスタイルで行いました。コロナ禍であったため、リモートでのやり取りがほとんどでしたが、コミュニケーションは十分取れ、夢にあふれたプランができたと思います。

プレゼン後は、実際に販売する中でのコストの面、法的な面等、再度変更はありましたが、コンセプト、基本配置を活かし進めていきました。

## 学生たちが本気で住まいを考え実際の戸建住宅を創るプロジェクト



### オリエンテーション 令和2年7月

1

プロジェクトに参加する建築学科の学生に趣旨・概要を説明しました。授業の一環として行うため、単位が与えられます。

### 2 計画 令和2年8月～9月

コロナ禍ということもあり、リモートでの打合せを行います。今回のプロジェクト参加の学生6名と当社の設計担当者がチームとなり、4チーム（学生+設計士）が実際に住まわれる方を想像してプランニングを行いました。設計からの課題に何度も書き直し、図面を完成させていきました。



### リモートプレゼンテーション 令和2年9月

3

いよいよリモートによる社内プレゼンテーション。当社社長や役員、他の設計士も参加する中、参加学生は緊張しつつも図面に対するコンセプト・想いをしっかり伝えてくれました。その後、1名の図面が選ばれ、実際に建築する工程に入っていました。

### 4 企画チームによる図面チェック 令和2年10月

選ばれたのは高田圭吾さんのプラン。練られたプランは、当社の企画チームが引き継ぎ、プロの視点から図面をチェック、完成度を高めていくことになりました。



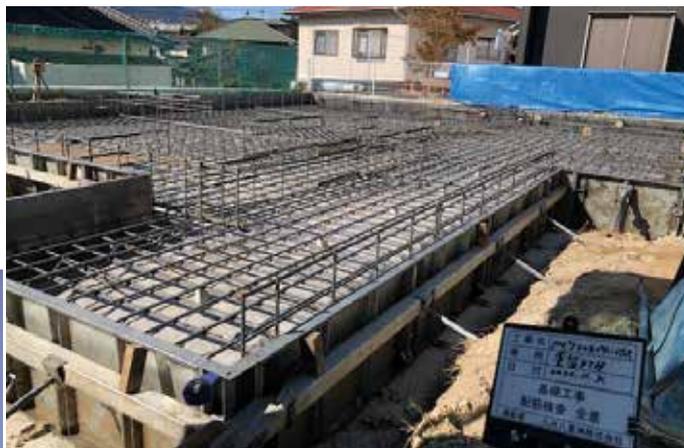
# 優良事業賞

## 5 家づくり 令和2年10月～令和3年2月

企画チームによる図面が確定。仕様（カラー等）も決定した後、いよいよ家づくりが始まりました。考案したものが形になる工程を見られることは、学生にとってとても貴重な経験です。



上棟 令和2年11月



着工 令和2年10月



検査 令和3年2月

## 6 完成 令和3年3月

ついに完成です。通常は家具などの設えを行い、広告を準備して販売を行います。今回はお客様とのお縁があり、完成と同時にご契約をいただきました。そのことを学生向けの見学会の際に伝えると、家が完成したこともあって、感動した様子でした。



玄関・土間

LDK



洗面所

キッチン

トイレ



外観

## 学生たちが本気で住まいを考え実際の戸建住宅を創るプロジェクト

### 7 お引渡し 令和3年5月

実際にご購入いただきましたお客様との記念写真です。  
今回のプロジェクトの趣旨をご理解いただきご満足いただけるお引渡しを行いました。



### ●事業成果

- ①将来に向けた設計士の育成支援  
体験に勝る学びはありません。感動を得ることで、もっと建築にかける想いが深まります。
- ②学生たちの若い感性で新しい住まいの創造  
事業として行っている設計士への刺激になります。学生にとっては感動になり、社員にとっては気付きになります。
- ③地元企業が人材を確保するための新たな取り組み  
他にはないプロジェクトを実施することにより会社を知っていただけます。形だけのインターンシップではなく、本当の意味での職場体験です。

# 優良事業賞

## ■企画・開発部門■

# tbcハウジングステーション 仙台駅東口展示場事業等

大東住宅(株)

### ●物件概要

事業主名 大東住宅株式会社

現場住所 宮城県仙台市宮城野区榴岡 3-1-25 ほか

企画設計 大東住宅株式会社

施工者名 大東住宅株式会社

工事竣工 令和3年4月13日ほか

### ●事業コンセプト

「いつまでも強く・いつまでも快適に」をコンセプトに、外断熱の家づくりに取り組んできた弊社ですが、創業40周年を迎えるにあたり、令和3年4月、宿泊体感モデルハウスを併設した本社ショールームを新築移転するとともに、tbcハウジングステーション仙台駅東口展示場に新モデルハウスをオープンいたしました。

一連の事業は、林野庁の推進する国民運動「木づかい運動」の趣旨でもある、脱炭素社会と循環型社会の形成に寄与する取組みでもあり、地元・宮城県産の木材や自然素材をふんだんに使用した地産地消の家づくり（「木育」への取組みも実施）で木のぬくもりや香りを十分に感じていただけるようになっており、それに合わせて、太陽光発電や全館空調、最新のIoT設備を完備した未来基準の仕様となっております。

また、各施設は、平日中心に、ヨガ教室や料理教室、子育てセミナーや各種ワークショップやマルシェなど、一般の方々にも開放しております。

外観（東口展示場）





リビングダイニング (東口展示場)



スキップフロア (東口展示場)

【仙台駅東口展示場】

「五感に響く木の家」がコンセプト。

和モダンをイメージした重厚感あふれる外観で、室内は大きな吹き抜けとスキップフロア・小屋裏を活用し、外断熱ならではの空間の有効利用を図り、ステイホームを意識したスタディコーナーやリモートワークのスペースも確保しました。2階ホールには木育ひろばも設け、子ども達の遊び場として活用できます。

敷地面積 213.40㎡

延床面積 201.91㎡

構造規模 木造軸組工法2階建

五感に響く木の家



木育ひろば (東口展示場)



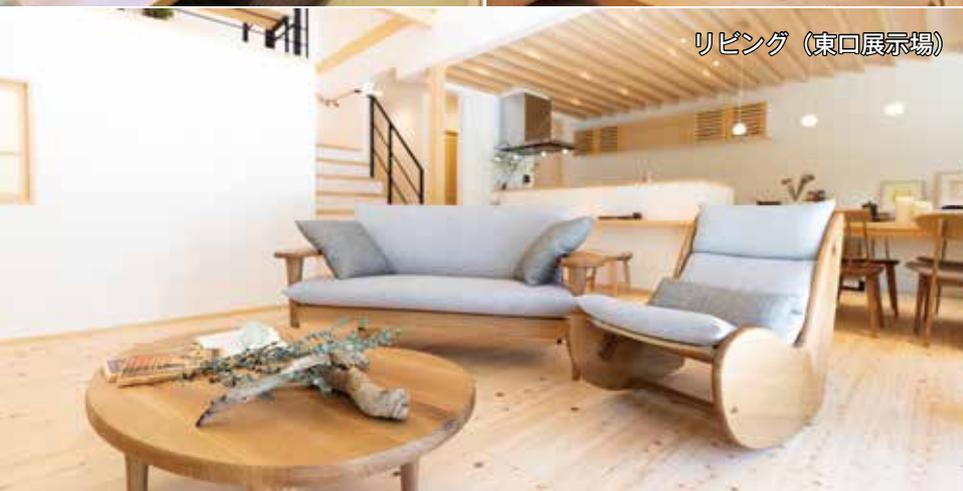
書斎 (東口展示場)



和室 (東口展示場)



玄関ホール・坪庭 (東口展示場)



リビング (東口展示場)



展示ギャラリー (東口展示場)

# 優良事業賞



**【宿泊体感モデルハウス】**  
一泊して住み心地の良さを体感していただくための施設であり、部屋間の間仕切りをなくしたオープンな間取りとなっております。木の香りに包まれた「深呼吸したくなる家」(コンセプト)で、キレイな空気と温度や湿度のコントロールされた空間となっております。2階には雲梯やボルダリングを設置、ロフトもあります。

**深呼吸したくなる家**



外観（本社）



外観（東側・本社）



人と木（ひととき）の広場  
（本社）



【本社ショールーム】

「人と木（ひととき）の家」がコンセプト。1階の木育ひろば「ふおれすと木っず宮城」には、宮城県産材で造った滑り台や家具・おもちゃを設け、子ども達が木の良さを存分に体感できるスペースとなっております。

●事業成果

仙台駅東口展示場は、地元の工務店が仙台圏のお客様への認知度をあげる目的で新モデルハウスを出展したこともあり、「地元の工務店でお家を建てたい」という方々に多くご来場をいただいております。

弊社は、SNSやHP、ネット広告にも力を入れ、資料請求や来場・宿泊予約を獲得し、構造現場や完成現場・OB宅案内等により見込み客を確保。また、定期的に森林バスツアーや住まい塾セミナーを実施することで、コロナ禍の安定受注を目指しております。

今後も地元工務店の代表として、宮城県を始め、各自治体や森林組合及び木材関連事業者と連携を図りながら、地産地消をベースとした、省エネ・快適・健康な高性能な家づくりを通して、住宅産業の健全な発展と地域経済に貢献してまいりたいと考えております。



ふおれすと木っず宮城・滑り台（本社）



ふおれすと木っず宮城（本社）



# 優良事業表彰規程

## (主 旨)

第1条 この規程は、一般社団法人全国住宅産業協会（以下「協会」という。）が優良事業表彰を実施するために必要な事項について定める。

## (目 的)

第2条 優良なプロジェクト（事業及び企画・開発をいう。）を実施した会員を表彰することにより、良質な住宅供給及び住環境の整備を促進し、もって住宅・不動産の健全な発展と会員の資質向上に寄与することを目的とする。

## (表彰部門)

第3条 表彰部門は次のとおりとする。

- 一 戸建分譲住宅部門（建築条件付き宅地分譲を含む）
  - 二 中高層分譲住宅部門
  - 三 不動産関連事業部門
  - 四 戸建注文住宅部門
  - 五 企画・開発部門（優れた商品開発・技術開発等で建築基準法に基づく検査済証が交付されたものに係るもの及び建築基準法に基づく検査済証が交付されたものに付随する文化・芸術、地域社会への貢献活動）
  - 六 リノベーション部門
  - 七 宅地開発部門
- 2 前項の各部門には、第7条の事業表彰審査会が別に定める事業規模等による区分を設けることができる。

## (応募基準等)

第4条 企業会員又は団体会員協会正会員が実施したプロジェクトで、完成日が表彰年の2年前の12月1日から前年の11月30日まで（宅地開発部門については、工事完了日が表彰年の3年前の12月1日から前年の11月30日まで）のものを1回に限り応募することができる。ただし、応募は各部門共（前条第2項により設けられる区分がある場合は、その区分ごとに）1件までとする。

- 2 前項の完成日は、建築基準法に基づく検査済証の交付日とし、宅地開発部門の工事完了日は、都市計画法に基づく検査済証の交付日とする。
- 3 応募の基準は次の各号に該当するものとする。
  - 一 プロジェクトの内容が関係法令等に適合したものであること。
  - 二 施工及び品質管理に係る体制、プロジェクトの実施後における維持管理及び保証に係る体制が適切なるものであること。
  - 三 住宅性能及びデザインに優れ、街並みの景観、周辺環境との調和等良好な住環境を形成するための配慮が明確であること。
  - 四 係争中のもの又は係争に発展するおそれがあるものでないこと。
- 4 前項の規定にかかわらず、宅地開発部門の応募の基準は次の各号に該当するものとする。
  - 一 会員が自ら事業主として開発したもので、都市計画法により開発許可を受け、同法に基づく検査済証が交付されたもの、若しくは土地区画整理法に基づく事業で換地処分を完了したものであること。
  - 二 一団地の面積（開発許可を受けて工事が完了した区域の面積）が12,000㎡以上のものであること。
  - 三 全体に占める公共施設用地の面積割合及び公共施設用地を控除した住宅用地の面積割合が相当程度であること。
  - 四 1区画当たりの平均宅地面積（私道負担面積を除く）が170㎡以上のものであること。ただし、都市部においては135㎡以上とする。
  - 五 日常生活に対応する各種の生活関連施設等の利用が容易であること。
  - 六 通勤、通学等において公共交通機関の利用が容易であること。
  - 七 地震・大規模火災・がけの崩壊等に対して安全であること。
  - 八 緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受できること。
  - 九 係争中のもの又は係争に発展するおそれがあるものでないこと。

## (応募書類)

第5条 応募会員は、応募プロジェクトに関する次の書類を提出するものとする。

- 一 別に定めた応募用紙（プロジェクトの概要を記載したもの）
- 二 設計図書（案内図、配置図、各階平面図、立面図、断面図、断面図、断面図、断面図）
- 三 写真（キャビネ判カラー写真10枚以上30枚以内）
- 四 価格表、広告・宣伝関係資料、新聞・雑誌等掲載物
- 五 建築基準法に基づく検査済証の写し、住宅性能評価書等の写し
- 六 優良事業表彰応募プロジェクトに関する証明書
- 七 その他参考資料

- 2 前項の規定にかかわらず、宅地開発部門については、前項第一号、第三号、第四号、第六号及び第七号の書類のほか、次の書類を提出するものとする。
  - 一 設計図書（案内図、配置図）
  - 二 都市計画法に基づく開発許可書・検査済証の写し
- 3 第1項及び前項により提出された書類は返却しない。

## (審査料)

第6条 応募会員は、審査料として応募プロジェクト1件につき3万円を負担するものとする。

## (事業表彰審査会)

第7条 協会に事業表彰審査会（以下「審査会」という。）を置き、審査・選考する。

- 2 審査会は、座長、副座長及び審査委員をもって構成する。
- 3 座長は、会長を除く理事の中から会長が指名し、副座長は、企業会員たる法人の代表者（うち少なくとも1名は理事）の中から座長が推薦する者を理事会の承認を得て選任する。
- 4 審査委員は、各委員会の副委員長の中から1名ずつを選任する。

## (審査・選考)

第8条 審査会は別表「優良事業表彰審査項目」に基づき書類審査を行うほか、必要に応じ現地調査を行い、部門ごとに優良事業賞を選考する。

- 2 別表以外の審査項目等が必要ときは審査会において協議する。
- 3 応募会員は、第5条第1項（宅地開発部門については同条第2項）に規定する書類のほか審査会が必要とする書類の提出に応じ、また現地調査が行われる場合はこれに協力しなければならない。

## (理事会の承認)

第9条 優良事業賞は、審査会の選考結果に基づき理事会において決定する。

## (決定の通知)

第10条 会長は優良事業賞が決定した会員に対し、その旨を速やかに通知するものとする。

## (表 彰)

第11条 表彰は、理事会の承認を得た後の直近の定時総会又は全国大会において、表彰状及び記念品をもって行う。

## (表彰の取消し)

第12条 優良事業賞を受賞した会員が、当該プロジェクトにおいて関係法令等に違反することが明らかになった場合、協会はその表彰を取り消すことができる。

## 附 則

- 1 この規程は、平成29年11月1日から実施する。

## (別表) 優良事業表彰審査項目

部 門	審査項目	審査細目
戸建分譲住宅部門 中高層分譲住宅部門	1. 事業コンセプト	①主旨の明確性 ②事業の創造性 ③事業推進の方法 ④技術の応用力
	2. 商品について	①外観：デザイン及びプランニング ②内部：デザイン及びプランニング ③外構及び駐車計画 ④施工精度及び施工技術・性能 ⑤健康・安全への配慮 ⑥維持管理体制
	3. 環境配慮について	①太陽光・太陽熱の利用 ②外壁・窓等の断熱性能関連 ③設備機器関連（給湯・空調・給排水等）
	4. 事業成果	①事業の成功度 ②事業の社会的評価 ③消費者ニーズの事業主旨・商品への反映度 ④今後の事業への発展性
	5. その他	①委員による特別評価部分 ②事業コンセプトの反映度
戸建注文住宅部門	1. 物件コンセプト	①施主ニーズの反映度 ②地域特性 ③事業推進の方法 ④技術の応用力
	2. 商品について	①外観：デザイン及びプランニング ②内部：デザイン及びプランニング ③外構及び駐車計画 ④施工技術及び性能、施工精度 ⑤健康・安全への配慮 ⑥維持管理体制
	3. 環境配慮について	①太陽光・太陽熱の利用 ②外壁・窓等の断熱性能関連 ③設備機器関連（給湯・空調・給排水等）
	4. 事業成果	①施主の満足度 ②事業の成功度 ③事業の社会的評価 ④事業の発展性
	5. その他	①委員による特別評価部分 ②物件コンセプトの反映度
不動産関連事業部門 企画・開発部門	1. 企画・開発コンセプト	①主旨の明確性 ②事業の創造性、独創性 ③事業推進の方法 ④技術の応用力
	2. 商品開発について	①外観：デザイン及びプランニング ②内部：デザイン及びプランニング ③施工精度及び商品の開発技術・性能 ④商品の話題性、先駆性 ⑤健康・安全への配慮 ⑥維持管理体制
	3. 環境配慮について	①太陽光・太陽熱の利用 ②外壁・窓等の断熱性能関連 ③設備機器関連（給湯・空調・給排水等）
	4. 企画・開発成果	①事業の成功度 ②事業の社会的評価 ③消費者ニーズの事業主旨・商品への反映度 ④事業の発展性
	5. その他	①委員による特別評価部分 ②企画・開発コンセプトの反映度

部 門	審査項目	審査細目
リノベーション部門 (戸建・共同住宅)	1. 事業コンセプト	①主旨の明確性 ②事業の創造性 ③事業推進の方法 ④技術の応用力
	2. 商品について	①住宅の性能・価値を高める工夫 ②外観・内部：デザイン及びプランニング ③環境配慮 ④施工精度及び施工技術・性能 ⑤健康・安全への配慮 ⑥維持管理体制
	3. 事業成果	①事業の成功度 ②事業の社会的評価 ③消費者ニーズの事業主旨・商品への反映度 ④今後の事業への発展性
	4. その他	①委員による特別評価部分 ②事業コンセプトの反映度

## 第 12 回優良事業表彰スケジュール

日 程	会議等	内 容
令和3年11月 1日(月)	募集案内送付	
令和3年11月15日(月)～12月24日(金)	プロジェクト応募期間	
令和4年 1月11日(火)	正副座長会議	現地調査スケジュール検討
令和4年 1月31日(月)	令和3年度 第1回事業表彰審査会	書類審査、現地調査の決定
令和4年 2月14日(月)	現地調査	戸建班
令和4年 2月18日(金)	現地調査	戸建班・マンション班
令和4年 3月 1日(火)	現地調査	マンション班
令和4年 3月 7日(月)	現地調査	マンション班
令和4年 3月14日(月)	現地調査	戸建班
令和4年 3月18日(金)	令和3年度 第2回事業表彰審査会	総合審査及び最終選考
令和4年 3月25日(金)	理事会	受賞プロジェクトの決定
令和4年 4月18日(月)	マスコミ発表会	
令和4年 6月 7日(火)	令和4年度定時総会	表彰

## 事業表彰審査会

(順不同・敬称略)

役 職	氏 名	会社名
座 長	宮 内 宗 頼	(株)サジェスト
副 座 長	山 田 照	山田建設(株)
審 査 委 員	庄 野 栄 一	(株)エリア
審 査 委 員	小 沼 健 彦	(株)アーバン・ホームズ
審 査 委 員	細 川 慶 隆	(株)NIC
審 査 委 員	根 田 吉 雄	東神興業(株)
審 査 委 員	佐 藤 千 尋	(株)東栄住宅
審 査 委 員	鍵 市 佳 克	兼六土地建物(株)
審 査 委 員	木 島 孝 佳	ロイヤルハウジング販売(株)

---

### 第 12 回優良事業表彰受賞プロジェクト集

令和 4 年 6 月 7 日発行

一般社団法人 全国住宅産業協会

東京都千代田区麹町5丁目3番地

(麹町中田ビル8階)

電話 03 (3511) 0611

