



「スマートシティさいたまモデル」の構築を目指すさいたま市・美園地区 「さいたまレジリエンス住宅認証制度」の取り扱いを開始！ まちの低炭素化・レジリエンス向上を目指した住宅性能の維持・向上

美園タウンマネジメント協会（さいたま市、会長：西宏章慶應義塾大学教授）では、さいたま市美園地区におけるまちの低炭素化およびレジリエンス向上を目指し、地域の住宅性能の維持・向上とそれを通じた居住者の健康度・生活の質の向上促進を図るべく「さいたまレジリエンス住宅認証制度」を研究・構築し、その取り扱いを2019年4月1日より開始いたします。

さいたま市の“副都心”の一つとして新市街地形成の進む「美園地区」では、住宅等の新規建設も進展しつつあり、まちの低炭素化・レジリエンス向上に向けた施策を効率的に講じることが期待されています。そこで、本地区における新たな地域サービスの創出等を通じて「スマートシティさいたまモデル」の構築を目指す美園タウンマネジメント協会*1では、地域における良質な住宅ストックの形成促進に向け、住宅性能の維持・向上とそれを通じた居住者の健康度・生活の質の向上促進を図るべく、「さいたまレジリエンス住宅認証制度」を研究・構築し、その取り扱いを2019年4月1日より開始いたします。

本制度では、浦和美園スマートホーム・コミュニティ整備事業*2の成果も踏まえながら、住宅性能の公的基準に加えて当協会独自の環境性能に係る基準を定めており、BIM データ*3を活用して新たに開発した評価システム「住宅履歴管理システム」を介して、個別性能判定結果など住宅の維持管理に必要な情報を一元的に評価・管理いたします。また、その評価結果を基に、新築・既築の各住宅性能に応じて当協会独自の等級認証を行い、住宅のブランド化を図ると共に、その等級に則して金利優遇が受けられるローン商品と連動させております。

本制度は、美園地区およびその周辺地域にて先行実証的に運用開始いたしますが、良質な住宅の資産価値適正評価を住宅金融・不動産市場等に普及すべく、今後さいたま市域全域への展開検討も予定しております。

「さいたまレジリエンス住宅認証制度」の概要

■本制度の特徴

住宅履歴管理システムを活用した、住宅の長期修繕計画の立案やそれに基づいた管理・修繕の実施を通じて、安心・安全で心地の良い健康的な暮らしの継続や住宅資産価値の維持・向上に役立てます。

また、認証評価を受けた住宅は、その認証等級に応じて購入・リフォーム資金に金利優遇が受けられるローン商品*をご利用いただけます。

※当協会参画の埼玉りそな銀行より提供の『さいたま「レジリエンス」住宅ローン』。ローン商品の詳細は埼玉りそな銀行にお問い合わせください。

■評価項目の概要（項目は新築と既築で異なります）

個別性能やインスペクション*4結果、資産価値算定等を踏まえ、当協会にて評価して等級付け（星★～★★★★★）を行い、「さいたまレジリエンス住宅性能評価証明書」を発行いたします。

- | |
|--|
| ①低炭素で強靱性の高い住宅性能
（長期優良住宅の認定基準、低炭素建築物の認定基準、HEAT20 さいたま地区版グレードII同等、ニアリー-ZEH 以上を満たしている） |
| ②インスペクション（現況調査）及び個別性能調査の実施 |
| ③住宅瑕疵担保責任保険への加入 |
| ④住宅履歴管理システムへの登録と利活用 |

※インスペクションは、建物の基本情報・劣化情報・個別性能情報・設備情報に分類して評価。

※資産価値は、建物は原価法にて住宅履歴管理システムにより算出し、土地は取引事例比較法で不動産鑑定士が評価。

■制度利用対象者

美園地区周辺で住宅を建築又は購入される方および住宅をリフォームされる方

■取り扱い開始日

新築住宅：2019年4月1日(月) 既築住宅：2019年7月1日(月)予定

■申込み先

美園タウンマネジメント協会事務局（一般社団法人美園タウンマネジメント）

※詳しくは、「さいたまレジリエンス住宅認証制度」パンフレットやUDCMi公式Webサイト内の本制度紹介ページをご覧ください。



▲制度紹介ページ
(UDCMi公式サイト内)

- *1 **美園タウンマネジメント協会について：** さいたま市美園地区の加速度的な成長・発展を推し進めるため、2015年8月に設立（会長：西宏章慶應義塾大学教授／事務局：(一社)美園タウンマネジメント）。本地区のまちづくり情報発信・活動連携拠点施設「アーバンデザインセンターみその」（略称：UDCMi）を拠点に、“公民+学”の各主体が業界の枠を超えて連携し（41団体加盟：2019年3月時点）、最先端のICT・IoT技術や大学・民間企業の知見を生かした先進的な総合生活支援サービス等の創出を図り、「スマートシティさいたまモデル」の構築・発信を目指している。
- *2 **浦和美園スマートホーム・コミュニティ整備事業について：** 浦和東部第一特定土地区画整理事業区域内の集約保留地を活用して、埼玉県住まいづくり協議会所属の3社（(株)高砂建設、(株)中央住宅、(株)アキュラホーム）との協定に基づき、さいたま市の目指すスマートホーム・コミュニティのモデル街区整備が進行中。各住戸には、創エネ・省エネ設備を導入するとともに高断熱・高气密の住宅性能を備え、また街区単位では、相互に地役権を設定して共用するCOMMONスペース（電線類を地中化しつつコミュニティ形成の場として寄与）を創出。第1期33戸が2017年3月竣工、第2期45戸が現在整備中。
- *3 **BIMについて：** Building Information Modeling（ビルディング・インフォメーション・モデリング）の略称で、コンピューター上に作成した3次元の図形情報に、材料・性能・設置年数・価格等の属性情報を付加した建築物のデータベース。本制度ではBIMデータを活用することで、ダッシュボード画面から住宅の3Dモデルを閲覧でき、属性情報を基にインスペクション結果や、個別性能判定結果、資産価値算定など、住宅の維持管理に必要な情報を独自開発したシステムで生成し、耐震診断、省エネ診断を担うソフトウェアとの連携も可能とした。
- *4 **インスペクションについて：** 建築士、住宅診断士などの設計・施工に詳しい専門家が、住宅の劣化状況や工事不備等を診断し、その改修規模や概算コストの目安を算定し、客観的な立場でアドバイスをすること。

《この件についてのお問い合わせ先》

一般社団法人美園タウンマネジメント（担当：末次・島野）
Phone. 048-812-0301 E-mail. info@misono-tm.org