

提案の基本的な考え方

応募事業提案名

サンクレストホームズ超長期住宅先導的モデル事業③

弊社は、欧米の100年を超える住宅に比べ、わずか30年という短命な日本の住宅に疑問を感じ、日本の家づくりの常識を改め、日本の住まいを世界標準の住宅に変えることによって、生涯居住費の削減と住宅を財産に変え、日本人の暮らしを真に豊かにすることを目指してこれまで取り組んできた。しかし、日本の住宅システムを、住宅によって個人資産を拡大してゆく欧米の中古住宅市場のようなシステムに変える為には、超えなければならない以下の3つの大きなハードルがあった。

1. 高い土地費の問題。建築予算の土地と建物の配分を変えることが可能かどうか。欧米並みの高い基本性能を持つ新築を建設する為には、まだまだ予算における土地の配分が高い。
2. 注文住宅主体から分譲住宅主体へシフトできるか。北米の7割は流通性の高い分譲住宅主体のマーケットである。施主の個人的主観が反映される注文住宅では中古市場での流通性が期待できない。
3. 工業化住宅に代表される建材の家から脱却できるか。戦後の工業化により、現在住宅の内装仕上げ材のほとんどが住宅建材である。建材の一番の問題点は取替え以外のメンテナンスが不可能という点である。30年サイクルの住宅であれば重宝がられた住宅建材も、今後出てくる超長期住宅における「長く持たせてきちっとメンテナンスする」というコンセプトに対しては通用しなくなる。

そこでこれらをクリアする方策として次の2つの対策を講じた。一つは「100年後も資産価値の変わらない世界標準の住まい」をコンセプトにした住まいのかたち「サンクレストホームズ」の研究開発の着手。もう一つは、「美しい街並みと共につくる住まいづくり」をテーマにした900坪9区画の分譲地「ミツヤガーデンシティ」とモデルホームの建設である。

2005年春に既に分譲開始したこの事業の取組みには、先のハードルを越える為の3つの対策が講じられた。

1. 高い土地費対策として、100年の定期借地権を活用した分譲住宅の具現化。敷地面積最低80坪～最高100坪、土地所有に代えて保証金220万円と月地代1万5千円でその利用権を手に入れる。そのメリットは、土地取得費を1/3に抑え、浮いた土地費をインナーガレージ等建築面積の拡大や全館冷暖房空調などの設備費、敷地の緑化や外構整備等を追加予算なしで充実できることである。
2. 建売を買うように予め基本性能、外観デザイン、統一感のある色彩ルール、道路に面する統一外構を規定し、緑化率30%以上、建築協定とコミュニティールールの制定、無柱電化等を基盤整備された（される）街並みと住宅をセットで消費者に提案すること。
3. 流通性の高いローメンテナンスの住まいの提案。北米では個性的な家より、伝統的で不変的な住まいが好まれる背景には、中古市場での流通性の高さがある。その点を踏

まえて、北米住宅の基本性能に習ったデザイン性、機能性、性能のレベルを維持することに努めた。ツーバイフォー構造、インナーガレージ、100㎡超の床面積、2,700mmの1階天井高、壁・天井仕上げはドライウォール壁に水性ペイント仕上げ、床、建具、玄関ドア、階段、玄関収納、洗面、キッチン等全て無垢材に塗装仕上げ。表面が建材のものは一切使用を控えた。北米の100年を超える住まいのインテリアを美しく再生させていたのは、ハイテク建材ではなく彼らの塗る文化だったのである。この点を見直す時期に来ているのではないかと感じる。

これらの取組みを踏まえて、超長期住宅先導的モデル事業を進める上で忘れてはならない重要なことがある。それは現在の欧米の成熟した中古市場は、決して堅牢な長寿命住宅によってのみもたらされたものではなく、街と住宅をセットにした魅力ある住環境の創造によって、拡大発展してきたということである。

欧米のような中古市場がまだ存在しない日本において、200年住宅の建物の公開だけでは、消費者が住環境の整備に投資する重要性を実感するには限界がある。また、良好な住環境の伴わない200年住宅の建設だけを継続し続けたとしても、将来消費者が望む資産価値を享受できる欧米のような豊かな中古市場の入口には決して辿り着かないという事である。

今回、もし機会が与えられれば、弊社のこれまでの取組みに加えて国の信頼性という大きな付加価値が加わった200年住宅を街並みと共に公開が可能になる。

既に70%入居状況であるミツヤガーデンシティは、マスタープランとランドスケープデザインによって計画された分譲地、愛着を感じさせるコミュニティゲート、統一外構と植栽計画、引込柱やアンテナの排除、統一デザインルールによる外観デザインなど、街並みと共に超長期住宅先導的モデルを消費者へ訴求する多くの要素を備えており、その活用場として今回の提案の運びとなった。