

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	部 門	住宅の新築
提案者	株式会社北陸リビング社	種 別	システム提案
構 造	木造（枠組壁工法）	建て方	一戸建ての住宅
概 要	定期借地権利権を設定し、建築協定や無電柱化など街並みと住宅がセットとなった分譲住宅地の提案。		

■概 評

期間 75 年以上の定期借地権を活用し、初期の費用負担を軽減、建築協定やコミュニティールールを地主と借地人の契約により担保するなど、街並みの維持や維持管理を行うための仕組みを提案していることを評価した。また、借地完了時には更地にせず無償譲渡とすることによりさらなる住宅の長期供用にも配慮している。

■提案の基本的考え方

日本の住宅の問題点を以下の3つについて解決策を考えた。

1. 高い土地費。これまで住宅購入者は、まず土地を購入し残った予算で住宅を建ててきた。これでは、豊かなデザインとゆとりの間取り、充実した設備と性能、環境に配慮した住宅を建設することには限界がある。米並みの高い基本性能を持つ住宅建設する為には、まず予算における土地と建物の配分を変え建物の配分を充実させる必要がある。



●土地価格の高い都市部の宅地開発



●外構整備が未完成のままの住宅

2. 戸建てと集合住宅が在る地域区分と統一デザインの無い街並み。北米の住宅市場の7割は、流通性の高い建売住宅主体のマーケットである。分譲地ごとに住宅所有者による管理組合が形成され、さらには 約条件 (covenants)、条件 (conditions) 及び制約 (restrictions) いわゆる CC&R という所有者の資産形成を げるような住民行為を規制するルールが制定されている。外観から外構デザイン、増改築やメンテナンス規定に至るまで、住宅の資産価値を少しでも高く中古市場で流通させる仕組みが機能している。一方日本の都市計画区域無指定地域の存在や、固定資産 評価額の不均 をもたらす集合住宅と戸建て住宅の 在を許している用 地域区分も見直しが必要である。建てたら終わりの時代から建ててから付加価値を付ける仕組み必要である。



●ルールの無い街並みと区割りを優先した住宅地（日本）



●効率より美観を重視した統一外構の街並み（米国加）

3. 長期メンテナンスが しい建材の家。 後の工業化により、現在住宅の内外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 という点である。30年サイクルの住宅であれば重 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。
長期の補修に耐えうるインフィルの開発が必要である。

■提案内容

上記の問題点をクリアする提案が、優れた耐久性と耐震性を 備えた長期優良住宅と、初期の土地取得費を大幅に軽減できる期間75年以上の定期 地 を活用した分譲地の提案である。土地購入にあてていた予算分は、住宅の仕様や設備の充実、敷地内の緑化、外構デザインの統一などに使う仕組みで、分譲地全体で良好な景観の街並みを保てることを可能にした。また、地主と 地人の契約条項に分譲地のルールを定めた建築協定とコミュニティールールを規定し、将来に渡り良好な街並みを担保した。さらに、 地期間完了時には住宅は解体せずに地主に無償譲渡することにより更なる超長期住宅の長期共用にも配慮した。

【具体的提案内容】

1. 高い土地費対策として、100年の定期 地 を活用した分譲住宅の具現化。敷地面積最低80～最高100、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 を手に入れる。そのメリットは、土地取得費を13に抑え、 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ようにした。
2. 分譲地全体が将来に渡って良好な住環境を保てるための建築協定とコミュニティールールを制定。街並みに寄与する部分、すなわち外観デザイン、統一感のある ルール、道路に面する統一外構の規定、緑化率30%以上、引き込み柱の無柱電化等を基盤整備し、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 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、2700mm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 材に塗装仕上げ。表面が建材のものは一切使用を 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 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。

9 75年定期メンテナンスシステム 住まいづくりをサポート 住宅長期保証支援センター

住宅の資産価値を長期間にわたって守るためにも計画的な維持管理は欠かせません。そこで引渡し後75年に渡り、住まいのメンテナンススケジュールに拠って定期点検と補修メンテナンスを実施します。専門家の手によって確かなりがも住宅の資産管理をしっかりサポートいたします。

サングレストホームズ 定期点検スケジュール

メンテナンス種別	年	10	20	30	40	50	60	……200
構造躯体								
外壁		点検	点検	点検	点検	点検	点検	点検
屋根		点検	点検	点検	点検	点検	点検	点検
開口部 / サッシ・玄関ドア		点検	点検	点検	点検	点検	点検	点検
壁		点検	点検	点検	点検	点検	点検	点検
内装		点検	点検	点検	点検	点検	点検	点検
給湯器		点検	点検	点検	点検	点検	点検	点検
システムバス		点検	点検	点検	点検	点検	点検	点検
システムキッチン		点検	点検	点検	点検	点検	点検	点検
火災報知器		点検	点検	点検	点検	点検	点検	点検



お引渡しモデルの希望です。日々の点検・メンテナンスが大切！モデルの豪華仕様は必ず見逃さないでください。

※定期メンテナンススケジュールのイメージ

■提案者からのコメント

2006年の住生活基本法、2007年の前相の2000年住宅構想、2008年の超長期住宅先導的モデル事業実施と、日本もようやく住宅を金融資産につくり変えるための根本的なリストラクチャリングを開始したことは大変ばいことである。しかし現在の経済状況を見ると、米国のサブプライム問題によるリーマンショックに発した世界同時金融機と世界的な金融収縮によって、日本経済はさらに大きな影響を受けることが予想されている。人口減少と高齢化社会による負担増がますます予想される日本社会の将来を考えると、家族を経済から守ってくれるシェルターの役割を果たせるような金融資産となる住宅市場の出現が欠かせない。そのためにも官民一体となった資産価値のある住環境づくりの取り組みは待ったなしの状況である。

また、2000年住宅の基本構想でわれているように、超長期住宅のガイドライン、維持管理、既存住宅の流通、超長期住宅に対応した住宅金融、ふさわしい社会基盤と街並みなど、これらが一体となって動き出してはじめてその効果が発されるといえる。ただ、エンドユーザーの国民にとって、2000年住宅を建設し住宅履歴を管理することで一体どういうメリットがあるのか、明確なビジョンを提示できなければその普及はままならない。その最も有効な手段が制の優である。今回の2000年住宅に対する過去最大のローン減も大変迎されるものである。

ただ消費の除、ローン済の金利除、固定資産の全額除、住宅リフォーム費を所得から除可能など、住宅を持つ個人への米国の手厚い制措置にはまだまだ及ばないが、最初の一步を踏み出したことには意味がある。

日本の経済力が元気なうちに、より積極的な制と金融の優処置を期待しつつ、2000年住宅をプラットフォームとして、日本の住宅システムを豊かさが受できる米の住宅市場のようなストック重視の住宅システムに変換し、生涯居住費の削減と、誰もが財産としての住宅所有を実現し、日本人の暮らしを真に豊かにすることを目指して更なる取り組みを継続してゆきたい。