

全国に広がる**エリアマネジメント型**の戸建て住宅地

エリアマネジメントの概念を採り入れた住宅は以前から日本国内に存在していましたが、近年より詳細にコンセプトを落とし込んだ物件が全国的に増加しつつあります。

- ①名称:グリーンテラス城山
- ②所在地:愛知県小牧市城山5-58
- ③販売:1990年～
- ④戸数:100戸
- ⑤交通:名鉄小牧線味岡駅 徒歩30分
- ⑥販売価格:-
- ⑦特徴: 駐車場で得た収益により緑の管理を行う。建物所有者がグリーンベルトとコモン広場を共有。コモン広場の2台目の駐車スペースをレンタルし収益費を活用するなど特色ある資金確保を行う。



- ①名称:コモアしおつ
- ②所在地:山梨県北都留郡上野原町
コモアしおつ1丁目～4丁目
- ③販売:1991年～
- ④計画戸数:1610戸
- ⑤交通:JR中央線四方津駅 徒歩5分(コモアブリッジ経由)
- ⑥販売価格(建売):約4500万円～
- ⑦特徴:山の上に開発された住宅地。住民にとって大切な足である駅に繋がるエスカレーターとエレベーターを、住民による管理組合によって維持管理を行う。



- ①名称:パークプレイス大分公園通り
- ②所在地:大分市公園通り1丁目1番1他
- ③販売:2001年～
- ④総区画数:1200区画予定
- ⑤交通:大分バス『公園通り中央・公園通り東』バス停徒歩3分(団地内)
- ⑥販売価格(建売):約3000万円～
- ⑦管理組合が公園を所有し、管理を行う。組合が喫茶店を作って運営するなど、コミュニティビジネスを発展させた試みも行われている不動産業界注目の事例。



- ①名称:オレンジ吉川南
- ②所在地:埼玉県吉川市大字高久字町田269-1
- ③販売:2011年～
- ④総戸数:87戸
- ⑤交通:JR武蔵野線 吉川駅より徒歩19分
- ⑥販売価格(建売):4380万円・4480万円
- ⑦特徴:埼玉県内では初、全国では18番目となる景観協定に認可された戸建て住宅地。街並の維持管理、資産価値向上のための協定が定められ、住民による運営の参加を促すためのワークショップなども随時開催。



大規模エリア開発 ～姫路市／大津・勝原地区開発のあゆみ～

資産価値の落ちない良好な住宅地の供給

「フェアヴィラージュあやみの」

「リビオ姫路大津 ブルームガーデンのぞみ野」の隣接地で新日鉄都市開発が平成20年に開発分譲した「フェアヴィラージュあやみの」(総戸数436戸)は、これまで姫路市内では見られなかった1戸当たりの宅地面積(平均52坪/戸)や、街並みルールに基づく景観形成等、良好な住環境をもつ戸建住宅地です。街並みルールでは、北側斜線規制の強化や壁面後退、生垣やシンボルツリーの植樹、門塀の意匠等の誘導を行った。ルールの一部は姫路市の地区計画に定めもらうことにより、永続的に担保されるものとなっている。



幹線道路沿いの街並み

地区計画・街並みルールの策定

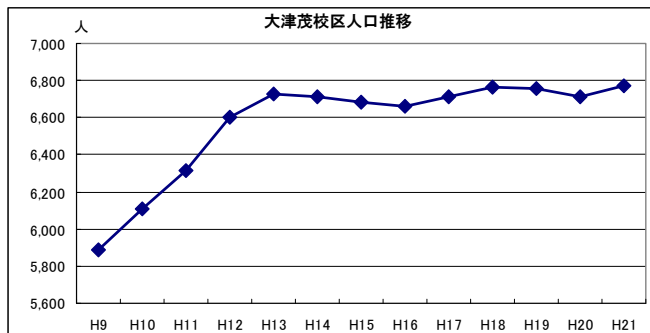
地区計画

- ◎建物用途の制限
- ◎壁面のセットバック
- ◎色彩の調和
- ◎生垣等の設置 等

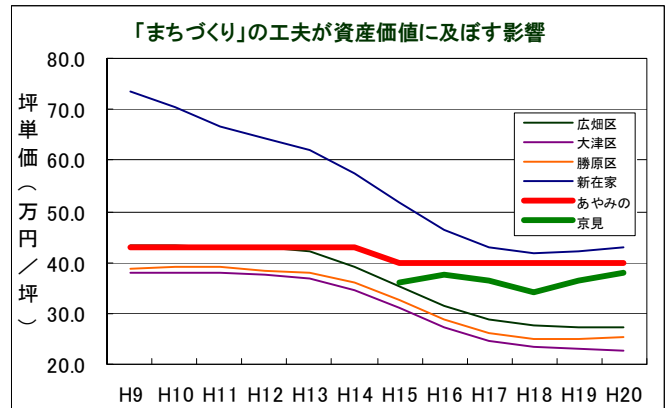
街並みルール

- ◎シンボルツリー
- ◎外構の仕様
- ◎屋根・外壁の色彩
- ◎建物の高さ
- ◎アンテナの禁止 等

人口推移



周辺地区の資産価値(坪単価)



市内高級分譲地(新在家)や他地区において、経年により資産価値が下落する中で、道路計画や緑化計画、街並みルール等のまちづくりの取り組みにより資産価値の下落を抑制しています。また、街並みの統一やコミュニティの醸成を目的とした、街並みルールによる宅地内での緑化(生け垣、シンボルツリー等)が住民から高い評価を得ており、物件の開発以降が当該エリアへの人口流入も促進される形となりました。

～不況下でも好調を維持～

「リビオ姫路大津 ブルームガーデンのぞみ野」

ブルームガーデンのぞみ野は計画総区画数293区画を数える大型の戸建住宅地であり、新日鉄都市開発が開発を手掛けています。2011年5月に一次販売が開始されましたが、既に完売と好調な売れ行きを見せています。

所在地: 姫路市大津区大津町三丁目9番1他(地番)

開発総面積: 79,733.13m²(約24,119.27坪)

施工: 株式会社熊谷組 関西支店

開発企業: 株式会社新日鉄都市開発

姫路市の主な分譲地の状況

周辺分譲地状況としての本件(リビオ姫路大津 ブルームガーデンのぞみ野)のオンリーワンのポジショニングは普遍で、競合視されるような大型物件は出ていない。

■ 姫路市中心部物件マップ

(凡例)

物件名
所在地 交通 総区画数
販売価格 土地/建物(宅地は坪単価)

※10区画以上のみ

- エコスエフ勝原Ⅱ**
勝原区丁 網干W16 10区画
1403万円 45.8坪 @30万円
- アルデア勝原小学校前**
勝原区丁 網干W20 22区画
1018～1039万円 42.5～45坪 @23～24万円
- エコスエフ網干区和久**
網干区和久 網干W5 17区画
1065～1379万円 43.5～60.9坪 @23～25万円
- ローズヒルツ網干駅前**
網干区和久 網干W2 27区画
2613～2878万円 30.4～42.3坪 29.6～32.3坪
- ローズヒルツ網干垣内**
網干区垣内西町 網干W9 23区画
2888～3110万円 36.4～42.9坪 27.3～31.6坪
- ツバイワ山電網干駅前**
網干区余子浜 網干W3 20区画
2580～2952万円 39.6坪～44.1坪 26.5～30.6坪
- ローズヒルツ網干なぎさ公園通り**
網干区新在家 網干W14 29区画
2245万円 41坪 28.8坪

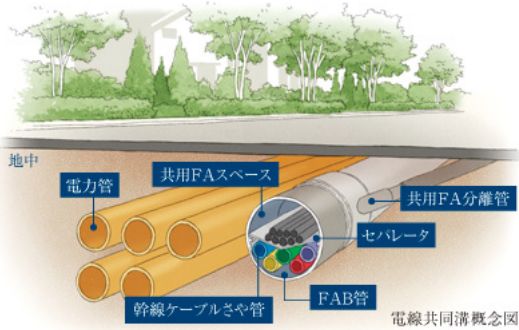


- エコガーデン姫路広畑**
広畑区則田 はりま勝原W8 14区画
1416～1810万円 42.6～51坪 @33～39万円
- ローズヒルツはりま勝原**
広畑区則田 はりま勝原W7 12区画
1063～1471万円 40.9～50.1坪 @26～29万円
- スマイルタウン広畑区才**
広畑区才 はりま勝原W14 14区画
3080万円 41.3坪 31.3坪
807万円 42坪 @19万円
- ネリイ高町**
飾磨区高町2
2980～3195万円
1314～1686万円
- 同友金団地PJ**
大津区大津町 はりま勝原W10 66区画
1190～1890万円 43.32～62.38坪 @26.93～39.1万円
- リビオ姫路大津 ブルームガーデンのぞみ野**
大津区大津町 はりま勝原W15 293区画(西98、東195)
2130～2290万円 50.2～50.5坪 @42～45万円
平均土地坪単価・・・53坪
総額(マイソ)・・・4000～5000万円台想定
※JRI はりま勝原W15
※2011.04～優先 2011/5～街開き
※新日鉄の街 匿名のQ&Aコーナーが!
- アルデア大津小学校前**
大津区天満 山陽天満W9 46区画
3059～3142万円 40.0～42.1坪 32.4～33.2坪
1307万円 40.0坪 @33万円
- アルデア大津小学校前**
大津区天満 山陽天満W9 46区画
3059～3142万円 40～42.1坪 32.4～33.5坪

本物件は周辺に分譲地と比較し、坪単価(42～45万円)、物件を含めた販売総額(4000～5000万円)双方において平均価格を上回っていることが確認できます。

高価格帯にあるにも関わらず販売が好調……
その要因はどのような点にあるのでしょうか？

キーワードは**住民によるエリアマネジメント**の仕組み
と**環境・防災に配慮した**様々な備え



関西初の第3世代型共同溝の採用



ソーラーパネル・LED照明採用による環境への配慮



街区内への**交番**の設置による治安の維持



住民の生活をサポートする**コミュニティマネージャー**



住民の憩いの場となると同時に、よりよい街づくりのための運営の拠点となる**コミュニティハウス**