

ポラスグループ・ポラスガーデンヒルズ

エクステリアが 戸建分譲の付加価値に LIXIL、エクステリア専門家とのコラボ奏功

ポラスグループ・ポラスガーデンヒルズが売り出していた千葉県八千代市の戸建分譲「ライフテイラー 八千代緑が丘」。今年6月、わずか1カ月で10棟の成約があり、完売した。販売に大きく貢献したのがLIXIL、エクステリアの専門家とコラボレーションした外構だ。

同社が「ライフテイラー 八千代緑が丘」を売り出したのは昨年9月。それから今年5月までの成約数は9件。それが6月には、わずか1カ月で10棟販売した。ガーデンヒルズ事業部設計部企画設計課2係主任の水野貴裕氏は「新型コロナによる緊急事態宣言が解除されてから一挙に成約が進み、最後の2週間は契約がカタまり、契約者の中には初めて物件を見に来てくれたお客さまもいた」と振り返る。好調だった点について水野氏は「建物と外構が完成し、実際に外構や街並みを見てもらえたことが大きい」とみる。

同社はポラスグループの中でも、エクステリアへの提案に力を入れている。通常は土地を仕入れ、外構も考えながら、区割りをを行うが、今回は、その外構をエクスプランニングの古橋宣昌氏とLIXILの3者で考えた。エクステリアデザインは古橋氏が、素材デザインはLIXILの関東エクステリア営業部千葉西エクステリア営業所所長の柳田紀長氏と同営業所の光沢勇樹氏が担った。

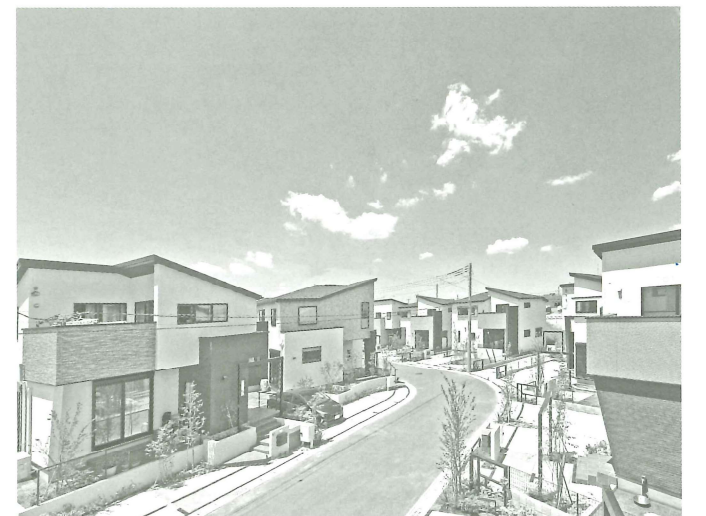
3者のコラボについて同社は「敷地を単体の分譲地としてだけではなく、家の個々のアプローチやカースペースの入れ方をデ

この分譲地では、こうした植栽が、道路側に緑のつながりを演出。「みちの庭」として、近隣の住民も通りたくなるような居心地のよい道を構成し、近隣の公園と駅をつなぐ役割を果たしている。「3者それぞれの発想が組み合わされ、新たな景色が生み出された」(ポラスガーデンヒルズ設計部シニアマネージャー兼設計部街並デザイン室室長の松井孝治氏)。

道路側に緑のつながりを演出しているため、「道路と住宅との境界を少し設けたいが、これまでだと視界や物理的な視点から目隠しフェンスという発想に行きがちだったが、ここではフレームを入れて、プライベートとパブリックの境界線をつくり、街並みの抜け感とリズム感をつけることができた」と松井氏は強調する。ここで使われたフレームはLIXILの「アレンジフレーム」。

光沢氏は「柱一本と梁一本というもののなので、設計者がしっかりと設計し、現場でもしっかりと工事をしないと成り立たない商品。戸建分譲で採用されるケースは珍しく、コラボだから提案ができた」と話す。

庭にあるウッドデッキやその周辺にもコラボならではの工夫がある。光沢氏によると、ウッドデッキまで植栽を上げることがは



曲線の道路を分譲地に入れ、街並みに変化を与えた

ザインし、緑の配置を変化させることで、街の上質なデザインを目指した」と説明する。その取組みが1カ月で10棟という販売実績を生んだ。柳田氏は「周辺は注文住宅が多く、外構デザインにこだわった物件が多い中で、戸建分譲でリズム感のあるインパクトのある外構、街並みということが気に入られた」と分析する。

3者のコラボは、道路の入れ方から表れている。仕入れた土地は、大雑把に言うところ、ブーツの形状。既存住宅街に面している土地は狭く、交通量の多い幹線道路に面する

珍しいという。「植栽は、大体外から見るという発想のため、地に植わっているが、ウッドデッキまで植栽を上げること、家の中から見た植栽を演出できた。これは古橋先生に入ってもらったから生まれた」と話す。

またウッドデッキには、あえて売れ筋商品を使わず、旧来品と比べ陰影もはっきり出せて、天然の風合いが出せる「樹ら楽ステージ 木彫」を採用した。光沢氏は「リビングとのつながり感を重要視し、提案した」。照明にも凝った。特徴は12V照明、旧来品だと12Vでは光力がなかったが、「LEDの進化でコンパクトでも明るさがあり、植栽の陰影をしっかりと映し出すことができる」と光沢氏は説明する。

3者コラボが、分譲地でのエクステリア提案への自信をさらにつけさせた。松井氏によると、この分譲地での外構の費用は、通常よりも10〜20%アップした。「そのコストをかけた分以上の価値が、このコラボから生み出された」(松井氏)。柳田氏は「ポラスさんはコンセプトからしっかりと街づくりを考えており、当社のブランドディングにとっても大変効果があった。今後もコラボを提案していきたい」と意欲を示した。



3者コラボによりLIXILの商品が多く使われている

土地が靴底のように広がっている。通常だと効率を優先した区割りを考えるため、幹線道路と既存道路を直線で結ぶ道を入れるが、ここではあえて道路を曲線に入れた。「直線だと街並みに変化が生まれず、曲線の道路に沿って直線の建物を入れることで、建物と建物の間や敷地内にすき間が生まれそこに植栽を入れた」と水野氏は話す。また、住宅のカースペースを斜めにすることで三角形の余白を生み出し、道路面の植栽スペースとして活用している。