分譲住宅地に全棟Ｇフレームを採用

エクステリア工夫し夜も映える街づくり

「ライフテイラー 八千代緑ヶ丘 みちの庭」ポラスガーデンヒルズ㈱

Gフレームを全棟採用

「Gフレーム」が全棟に採用された分譲住宅地「ライフテイラー 八千代緑が丘 みちの庭」（全19棟）が、千葉県八千代市緑ヶ丘に今年春に完成。事業主のポラスガーデンヒルズ㈱の主催による業界誌を主な対象とした公開見学会が、10月8日に開催された。

そもそも「Gフレーム」とは何かというと、左ページの写真のような門の形をしたアルミ製のフレームのこと。もともと東洋エクステリア（TOEX）で開発されたガーデンエクステリア用の建材で、合併・総合化の後、現在は総合メーカーのLIXILがexsior（エクシオール）というブランド名で展開している。庭のデザインをさりげなく引き立てる視覚的な効果があり、一般的には庭づくりにこだわる施主が、エクステリア工事店に発注して、外構のデザインコーディネートの小道具の一つとして設置されるケースが多い。したがって、こうした子育て家族が世帯主の中心となる分譲住宅地において、標準採用されたGフレームがずらりと並んだ家が並び建つということは、一般の人にはあまり気づかないことかもしれないが、住宅業者にとっては、とても珍しく感じる光景である。

街並みの中央を走る
Ｓ字にクランクした道
（みちの庭）が特色

Ｓ字にクランクした道

企画設計を担当した水野貴裕氏、街並みとエクステリアを担当した松井孝治氏によると、「ライフテイラー 八千代緑が丘 みちの庭」の設計上の特色としては、建物と外構を一体的に設計し、上空から見ると、街の中心を横切る6m道路（公道）をS字にクランクさせていることが特色（上図参照）。通常は直線状に横切って公道を入れるところを、街並みを感じさせる道としてS字にデザインした。

東側の57号線沿いはセキュリティ性を高めた「ウォールストリート」

Gフレーム（LIXIL製）を全棟に採用

販売状況について

販売状況としては、昨年（2019年）の9月14日か

外構工事を終えてから再販売を開始。夜景の表情が、住宅購入者の目をひきつけた

フレームでゆるやかに仕切るデザイン

ら予約販売がスタート。

価格は4190万円からで、4000万円台中盤が中心。周辺の戸建ては30坪前後が中心であるが、同物件では、45坪以上の土地の広さと92～104㎡の建坪というゆったりとした敷地と間取りを特色とする。

今年春の建物の完成前までに全19棟のうち9棟で契約が決まったが、年明けからの新型コロナの感染拡大により販売活動がストップ。外構まで仕上がった5月25日以降に販売を再開したところ、6月に10棟が完売。一カ月に10棟を完売することは同社でも珍しい動きだという。

外構も仕上がった段階でお客様を呼んで、夜間の外まわりの照明を含めた動画をホームページで紹介したことで、具体的なイメージを提供できたことが主な勝因であり、新型コロナ禍においても、目で見て確認してから購入するという一連の購買行動が、依然として重要であることを実感させられたという。

外構デザインの特色

記者説明会には、素材デザインを担当した㈱LIXIL千葉西エクステリア営業所長の柳田紀長氏と、現地営業担当の光沢勇樹氏も出席。通常は、販売先に納品という流通形態をとることが多いメーカー側でも、今回、大規模な納入が決まったことから、ブランド戦略の一環として現場に関わり、外構デザインの設計と監修を行った古橋宣昌氏㈲エクスプランニング）を仲立ちする形で現場にも関わった。夜間のエクステリア照明では、消費電力が少ない12ボルト照明を用いており、一般的な100ボルトよりも虫の集まりにくいLED照明の機種を採用した。また、プラスチック再生木材を用いたウッドデッキは、表面にリブ（溝）を入れて晴れた日に天然の風合いを出せるように工夫した（特許技術）。

ポラスガーデンヒルズの松井氏によると、「神社の鳥居に用いられるような結界の効果をガーデン用品に用いるGフレームの発想は新鮮。ブロックとフェンスの代わりにフレームでゆるやかに描いて家同士を仕切る効果は、大変勉強になった」とのこと。

また、エクステリアでは、この街で長く暮らすという観点から、植栽の選定も重要である。植栽の設計を担当した阿佐美直也氏（ポラスガーデンヒルズ）によると、同社では、工事業者に植栽の選定を任せるだけではなく、街角などの将来の街の印象を決定づける役木（やくぼく）においては、直接、植栽農家に買い付けにいくという。今回は、風が通り抜けるイメージのアオハダ（在来種）で歯が細かく、根から十数本の株立ちがあるものを購入。将来のアイストップツリーとして、S字にクランクしたみちの庭の入り口の角に据えた。

株立ちの見事なアオハダを直接買い付けた

住宅内部の特色

モデルハウスでは、新しい取組みとして、バイオエタノール暖炉（豪州エコスマートファイア製）を設置。設置スペースは半畳。燃料は10Lタンクで4400円ほど。煙突を設けずに火のぬくもりを体感できる設備として積極的に採用したものの、先進的過ぎるためなのか、お客さんの反応はいまいちで、販売の促進は今後の課題だという。

集会場などがなく管理組合は設けていないため入居者の住まい方の詳細についてはよく分かっていないものの、入居後に訪ねた現地担当者の話によると、平日の昼間に在宅でテレワーク中の御主人が多いとのこと。購入者のうち、75％は都内で勤務しており、テレワーク環境をつくりやすいSOHOのプランを採用した住宅も5棟あったことから、都心からほど良い距離感の八千代緑ヶ丘を新居の地に選んで、テレワークしやすい住宅を6月に購入した家族も多かったのではないかと分析している。

バイオエタノール暖炉を採用