



首都圏近郊の分譲開発地では、コロナ禍におけるライフスタイルの変化によって、住宅選びに変化が起きている。ポラスグループ 中央グリーン開発(株)の千葉支店によると、「以前は総武線などがメインターゲットであったが、コロナ禍以降は、新京成などの北部の路線でも土地価



調整池の上部に設けられた公園

中央グリーン開発
(千葉県)

調整池を公園に活用 グランマーレ船橋二和向台 カームライフ

53%は都内まで通勤しており、こうしたアンケート結果からも、都内在住・都内勤務者の郊外志向の高まりが見て取れる。都内在住者のニーズをくみ取るための広告活動の一環として、購入者層の30代中盤(34・1歳、第1種取得者層)の世代で多く利用されているツールとして単独の公式インスタグラムを運用。相互

コミュニケーションを図り、「いいね」ボタンを押すことでアンケートも実施。アンケートによると、広告ツールでの反響1位がインスタグラムとなった。同分譲地における大きな特色としては、一定規模の大型分譲地に設けなければならぬ調整池(雨水をためて水害に備える雨水貯留施設)を公園にしていることがある。全

格が上昇してきている。住宅の在庫が不足しており、販売エリアをより北部の方にも拡大して分譲している」とのこと。千葉市や船橋市でも北部になると、コロナ禍前は宅地価格が下落しているエリアが多かったが、コロナ禍後は、都心から郊外への住宅ニーズが高まり、住宅の在庫不足もあって、土地値が上昇。住宅会社では新しい土地の仕入れに追われている。

2021年4月30日より同社が分譲開始した「グランマーレ船橋二和向台 カームライフ」は、新京成線沿い(二和向台駅より徒歩8分)の大型分譲地(全62棟)。11月11日時点で残すところ3棟の売れ行きとなった。販売価格は、3280万円(4880万円(税込))。同エリアの分譲販売価格は、地域のビルダーで2000万円台から3000万円台が多く、4000万円台になると、同エリアではやや高値の

販売価格となるものの、最高値の4000万円台後半(58坪、2階建)でも抽選販売となるなど、好調な販売となった。今後は近隣エリアで23棟と9棟の分譲開発を予定しており、合わせて95棟のビッグプロジェクトとなる予定で進めている。売れ行きの背景としては、総集客数のうち、都心在住、又は都内まで通勤している人が半数以上を占めていることがあり、コロナ禍の中で、購入者層の意識に、都心から郊外への住まい方の変化が起きているのではないかと考えられる。アンケートによると、総集客数751組のうち、33%が地元船橋市在住、購入された62棟のうち、29%は船橋市在住、近郊の松戸市在住が12%、そして都内在住者が12%となり、都内在住者の割合が二桁にまで増加したことは、コロナ禍以前ではなかった動きだという。また、購入した船橋市在住者のうち、

国的にはほとんど例のない取り組みであり、船橋市でも初の取り組みとなるだけに所定の手続きを要したものの許可を得ることができた。一般的にはコンクリートの擁壁で囲まれた無機質な構造物となりがちな調整池を、地下に設けて上部を公園とすることで、デッドスペースを解消した。分譲地での利用のみならず、公道から階段を設置して一般市民も利用できる公園とした。近隣地域からも好評で早くもゲートボール場としても利用されている。調整池の上部を公園にすると環境負荷も削減できることがメリットであり、使用コンクリートを100%削減、搬出土量を2082㎡削減した。こうした取組みは業界で高く評価され、2021年度グッドデザイン賞を受賞した。また、同社では初の取組となるカーシェアリングを実施。同分譲地には2台の軽自

動車を置いてカーシェアリングとして利用する(利用料は4時間で平日700円、土日祝日1000円)。カーシェアリングは、管理組合だけでなく全ての管理が難しいことから、中央グリーン開発の千葉支店で、レンタカーの事業者の資格を取得して、自動車のメンテナンス業務を行うことになった。

DATA

所在地	千葉県船橋市咲が丘3丁目639番11他
交通	新京成電鉄「二和向台」駅より徒歩8~10分 新京成電鉄「鎌ヶ谷大仏」駅より徒歩15~16分 新京成電鉄「三咲」駅より徒歩22~24分
価格	3,280万円(税込)~4,880万円(税込)
販売計画	1期販売 18棟 2021年4月30日 2期販売 19棟 2021年7月9日 3期販売 8棟 2021年8月13日 4期販売 2棟 2021年9月10日 5期販売 12棟 2021年9月12日 6期販売 3棟 2021年11月12日・19日