



地役権を活用して新たな街づくりに取り組む

分譲地 10 邸敷地内に “雑木林”

ポラスガーデンヒルズ(株) (千葉県柏市)

住宅と土地をセットで販売する建売住宅は、一般的には、庭については「オープン外構」と称して植栽を設けないことが多く、敷地の境界を明らかにするための土留めブロックの施工や、駐車スペースのためのコンクリートの打設は、しっかり行う傾向がある。

こうした建設事情の中、敷地境界に土留めブロックを設けることなく、元の地形の起伏を活かしながら、里山

に自生する樹種を多く植樹して、分譲住宅地に“雑木林”のような植生を設けるという、建売分譲の業界では大変珍しい取り組みが、千葉県柏市の分譲



住宅地で行われた。

地役権を設定して有効活用

「NOEN(ノエン) 柏・逆井」は、全8邸の分譲住宅。1邸あたりの土地面積200㎡以上にファミリー世帯向けの30坪(約100㎡)前後の分譲住宅が建てられている。7～8mの高さのある中高木が分譲地の沿道に植えられていることで、本数にして200本以上、単純計算すれば、1世帯あたり20本以上の樹木が分譲住宅の敷地に植えられているという規模になる。

開発を行ったのは、ポラスグループ、ポラスガーデンヒルズ(株)(本社：埼玉県越谷市 坂倉 利昌社長)。用地開発課の高島氏によると、敷地(東武アーバンパークライン逆井駅徒歩7分)は、第1種低層住居専用地域、建蔽率30%、容積率50%に指定されているため、約100㎡の建物だと、約200㎡の敷地が必要となる。以前は、坪単価が落ちてしまうため、購入できなかったが、近年の不動産価格の上昇の影響で買い取り価格を上げることが可能となったことから、再相談することになり購入した。企画設計課の工藤課長によると、同社は社名(ガーデンヒルズ)の通り、庭造りには力を入れており、企画・設計では、外構・路地の価値を高められるように設計した。造成前の敷地はブルーベリー畑で、南ひな段でゆるくのぼる土地であった。旗竿敷地で車の出し入れがし易いように、敷地の前面に駐車スペースを設けて、歩道を設けるように設定していたところ、隣地の土地も取得できたことから、異



路地の低木にはブルーベリーや茱萸^{ぐみ}など

なる取得時期の敷地を歩道で回遊できるように^{ちえき}地役権を設けた。

地役権とは、他人の土地を自己の土地の便益に供する権利のこと。具体例としては、電力会社の電柱や電線塔が敷地内にある際に、登記上記載されていることが挙げられ、ポラスグループでは、分譲住宅の敷地同士をフットパス(歩道)等であつなぐ際に、敷地の一部を歩道として入居者以外の地域住民が利用しても良いことを契約書で取り交わすようにしている。専用の歩道を設けて車道と歩道を分離(歩車分離)のメリットとしては、分譲地全体の景観上の価値が高まることで、分譲販売の際に、駐車場手間の敷地と奥の敷地の価格のバラツキ(奥が高値で手前が安値)を解消することができるので、住まい手のみならず、販売業者にとっても有益となる。

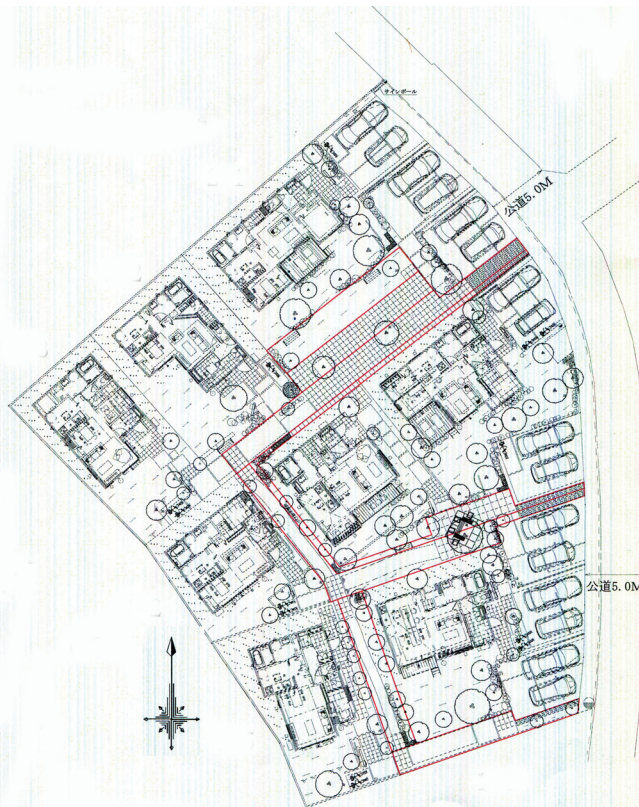
別荘地のような景観に

エクステリアの設計では、外部の専門家(グリーンクリエイター小西範揚氏〔株〕estplus17)とYKK AP(株)エクステリア本部クリエイティブデザインLAB)の協力も得て進められた。植栽は全部で200本以上、樹種として



駐車スペースに「すっきりポール」設置

は30～40種を超えており、九州からも運んできた雑木系の植栽を豊富に入れて里山感を出している。樹種は株立ちした落葉広葉樹が多く、元ブルーベリー畑にちなんで、低木としてブルーベリーやグミなども植えられている。



敷地全体図（赤線囲みが地役権設定エリア）

樹高が高いと、電線が引っ架かるおそれがある。かといって地中埋設にして電力会社からの電線を直接引き込むと大変な費用がかかる。そこで「すっきりポール」（パナソニック製、EVコンセント付き）を駐車スペースに4本設置。塩ビ管で埋設して各邸の分電盤に通した。大手電力会社の系統を地中埋設で直接引き込むのと比較すると大幅なコストダウンを実現することができた。敷地境界は、土留めブロックを用いることなく、ピンなどで表示し、保水性のブロックを一部で使用する^{のり}法処理を施して自然の勾配を残し、雑木林が茂る野山のような場所を目指し、あちこちにベンチをおくことで、別荘地のような印象を引き出すことができた。建物に木々が映り込み、ライティングも映えるように白い外壁とし、2.4mの掃き出し窓を設けて、家の中からも見えるようにし、家と外構をトータルにつなぐように工夫した。木の高さは同社で当面は維持管理を行い、住民同士では、落ち葉拾いを行う予定で、7月に住民参加型のワークショップを開催する予定。景観の維持のために自主的な管理ができるようになっていく。木々の中には大きくなることも予想されるので、負担の少ない緑の管理方法を考えていく。

販売価格は、4000万円台と、開発当初の価格設定時には、エリア相場として強気の設定であったが、しだいに住宅価格の高騰したため相場レベルに変化。8邸のうち、半数は完成前に即日で契約。

地役権を活用した分譲住宅地 IFデザインアワードを受賞



山下氏（左）と山崎氏（右）

ポラスグループ各社では、地役権^{ちえき}を使って敷地を有効活用する取り組みを積極的に進めている。

世界3大デザイン賞の一つである「IFデザインアワード2023」を受賞した「REASON^{あびこつづり}我孫子 綴のまち」（全4邸、写真）もその一つ。ベルリンで開催された表彰式に出席した山下隆史氏（㈱中央住宅 戸建分譲設計本部 設計一部 営業企画設計課 参事）及び山崎正吾氏（同係長）によると、分譲住宅としては初の受賞。住宅建築（6件

応募）のうち、同分譲住宅はデザインやアイディアでの評価が高く、受賞ラインをクリアした。高評価の一つとして、地役権を設定して車の出入りのできる幅6mのコモン（庭小路）を設けた。一般的には、幅4m以上の道路になると、検査上、役所の管理下となり、アスファルト敷きに排水溝を設けることが多いが、ここでは景観法に基づく協定道路として2mごとに区切り、植栽を盛り込み、石畳に

も意匠を設けた。

立地は2階から手賀沼を見渡せて、近くに、志賀直哉の邸宅跡もある。2021年7月の販売開始後、3カ月で完売し、翌年1月に竣工。

記者団の前を通りかかった赤ちゃん連れの奥さん（29歳）によると、ご夫婦とも都内で勤務中にポラスで分譲地の紹介を受けて見学。4000万円台*の購入を立地だけで決断。地役権の話は気がかりだったが、今は気にしていないという。

完成時には残り全てが完売した。契約者のうち、近隣が半数を占めており、残り半分は都内からの移住。

結果的には、外構工事が、通常は2週間程度、長くて1カ月程度かかる所、工期2カ月の工事となったことなどから、外構工事の費用が通常の3倍ほどかかったものの、建設費全体としては、土留めブロックなどの土木資材を極力減らしたことで、コストを抑えることが可能となり、事業としても成功を取ることができた。同社グループでは、旗竿地の魅力づけの成功事例として、

他の物件にも応用していけるように、ノウハウを共有していく。

DATA

名称	ノエン柏 逆井
交通	東武アーバンパークライン「逆井駅」徒歩7分
種別	新築分譲住宅（全8邸）
地域	第1種低層住宅専用地域
建蔽率	30%
容積率	50%
構造	木造2階建（在来工法）
敷地面積	200.05㎡～230.14㎡
建物面積	94.14㎡～100.19㎡
地役権設定	28.11㎡～53.71㎡
価格	4,080万円～4,480万円

* 4480万円～4980万円（税込、2021年7月販売時）