
コモンステージ弥生が丘

①物件概要

物件名	コモンステージ弥生が丘	事業者	積水ハウス株式会社
所在地	佐賀県鳥栖市	分譲開始年	2010年4月
規模	108戸	認定取得有無	無し
環境共生の特徴	・在来種を主体とした豊かな緑化 ・歴史的な地域デザインを考慮した入口のモニュメント ・共用の庭「コモン」を中心とするまちなみ ・極力2方向以上に開放された宅地による日照・通風・緑地の確保 ・高断熱仕様と創エネ設備による省CO2 ・「5本の樹」を中心とする生態系の保全に配慮した庭づくり ・家族の成長に合わせた間取りを変更できるフレキシブル空間		

②ヒアリング実施概要

- 場 所：積水ハウス（株） 佐賀支店 鳥栖オフィス
- 対 象：積水ハウス（株）佐賀支店 主任 T氏
積水ハウス（株）佐賀支店 鳥栖オフィス U氏

③ヒアリング結果

●全体概要

○住宅供給状況について

- ・現在、契約ベースで全108区画中54区画が契約済み。
- ・弥生が丘全体では、2000世帯弱が居住開始している。当初の計画人口は6000人であるが、最終的には8000人程度になる予定。

○居住者の属性について

- ・30代半ばの子育て世代を中心として購入されている。
- ・救急病院やスーパーが近いこと、駅にも近いこと、公園や散歩道といった環境も整っていることからリタイア世帯も2世帯ある。
- ・近い将来（数年後）には3世代同居を考えている方もおり、ご両親の高齢化により足腰が弱まることを考えた準三世帯仕様の住宅もある。
- ・積水ハウスとしては、長期優良住宅や長期ローンに対応し、ライフスタイルの変化も考慮した仕様を用意している。
- ・周辺施設としても、保育園、幼稚園、小学校が徒歩2～10分圏内に立地している。

●環境共生住宅としての具体的な取組み

○住宅及びまちづくりの計画・設計時における環境共生のコンセプトについて

- ・コモンステージ弥生が丘のマークにも示されているように「地域の自然環境に馴染むまちづくり＝『しぜん』」「交流と出会いの場＝『みち』」「まちぐるみで取り組むタウンセキュリティ＝『あんしん』」「次の世代に残したい住み継ぐ家＝『すまい』」の4つを基本コンセプトとし、こ
-

のまちを交差する4つの心地よさとして表現している。

- ・弥生が丘全体の中では、戸建専用地区は最低敷地面積 200 m²というルールが定められている。コモンステージ地区は、戸建専用地区ではなく複合施設地区であるため、このルールが適用されない。積水ハウスとしては、建築協定で最低敷地面積を 200 m²として定め、この地区の住環境の保全に配慮した。
- ・敷地規模を一定程度確保することにより、ライフスタイルの変化に合わせた増改築への対応、緑化などの自然環境の保全、長期的な住環境への対応といった将来的な資産価値についても考慮している。

○採用された具体的な環境共生技術

- ・「しぜん」については、緑道に 108 本の樹木を植えている。東西の「さくらこみち」は春に桜が満開になり、南北の「もみじこみち」は秋に色づくことで、身近な樹木で季節を感じていただけるように配慮している。
- ・また「5本の樹」計画として、在来種を植えることで生態系の保全に配慮している。この5本は、『3本は鳥のために、2本は蝶のために』という考え方に基づいているが、これによって子供たちの情操教育にも寄与するのではないかと考えている。
- ・「みち」については、特徴として曲線道路によって柔らかな印象を与えつつ、車のスピードを抑制するという歩行者の安全性にも考慮している。
- ・コモンステージには9か所の「コモン」を配置し、隣人同士のつながりやコミュニティを意識した緑豊かな共用広場を創出している。石畳によるヨーロッパ的な雰囲気を演出し、子供たちも安心して楽しく歩けるような設計としている。
- ・「すまい」については、ほとんどの宅地（90%）が緑道やコモン、敷地内道路の2方向に面しており、日照や通風、緑などの魅力を楽しむことができる宅地計画となっている。
- ・住まいの中を風が通り抜けるみちをつくるため、気象観測データを元に、季節や配置などで検証する「通風シミュレーション」によって住まいの中を通る風を分析し、実際のまちづくりや住宅設計に反映している。
- ・また地域の風を暮らしに取り入れるために、1年間にわたって気象観測を実施。風向、風速、温度など気象データを収集し、環境に配慮したまちづくりの実現のために役立てている。

○共用スペース等の維持管理の体制や仕組みについて

- ・弥生が丘全体で 200 軒以上のオーナーがいることのメリットとして、木の剪定や消毒などを業者にまとめて依頼し、行ってもらうシステムづくりを積極的に行っている。
- ・コモンステージでは、月々の管理費によって除草・剪定・消毒を行うシステム構築について業者と交渉し実現している。

これまでは積水ハウスが費用負担していたが、今年4月には管理組合を立ち上げ、ここが窓口となるような自動更新を行い、居住者の方々に負担がかからない形で移行することになっている。

こうした取組みにより、環境に配慮した1ランク上のまちづくりをめざしている。

- ・「コモン」の維持管理は、管理費の中でできるような仕組みとしている。
コモンにある共有物として、道は鳥栖市に移管し管理してもらっている。上物（木やモニュメ
-

ント、手押しポンプ、星座版等)は住民の共有持分として維持管理している。これは運営基金を設けて有事に対応することとしている。

こういう仕組みをつくることで、行政側の合意を得やすくなったとも考えられるし、社としても粘り強く交渉した。

※3mを超える樹木は、例外的に市の名義となっている。

●販売時における環境共生の取組みに対する訴求

○購入者に対する説明

「つながり」のあるまちづくり

- ・木々とのつながり→共有スペースに108本の樹木の植樹
- ・歴史とのつながり→手押しポンプ、長崎街道をイメージした緑道、追分石をイメージしたモニュメント
- ・人とのつながり→隣人祭の定期的な実施
- ・コモン、クルドサックの設置及びインターロッキング舗装→人とのつながり、まちなみ形成
- ・風とのつながり→風速・風向シミュレーションを1年間にわたり実施、区画割り等に反映
- ・みちとのつながり→90%以上に区画が2方向以上の道路と隣接
- ・鳥や蝶とのつながり→「5本の樹」計画により各区画在来種を5本以上植樹
「永続的な資産価値の形成」
- ・出入口5か所に防犯カメラを設置→富士警備を近隣に誘致、有事にも即時対応可能
- ・歩車分離道路→住民の安全確保、まちなみ形成の一端を担っている
- ・維持管理が少額の共益費で対応ができるシステム→月額1,200円

まちづくりの全ての発想の根源は、「住まわれる方々のしあわせ」。その大きなテーマを考えていくにあたり、当社のこれまで歩んで培われてきたノウハウを駆使し、つくられたまち、それがコモンスタージ弥生が丘。

土地選びは一般的には利便性や大きさ、価格、日当たり等の条件で決めているが、真の住環境を考えたまち、それがコモンスタージ弥生が丘だということをお伝えしている。

○購入動機における環境共生の位置づけ

コモンスタージ弥生が丘に来場された方の第一印象は「美しい街なみ」という意見が最も多数を占めている。我々はお客様に対し、建物も然ることながら、美しい街なみを形成する為の大きな要素として、緑の絶対量及び配置計画に依るところが大きい。1区画ではまちなみは成立しないが、108区画全てにおいて同様の考え方で計画することで美しい街並み、高い資産価値の創出ができる、という説明をしている。そうすることでお客様の緑に対する意識が飛躍的に高まり、コモンスタージ弥生が丘の購入動機へとつながっている。

購入者においては、積水ハウスが推奨する「5本の樹計画」、「経年美化」という考え方にも共感を頂いているので、緑を大切に下さり、見事に環境との共生を実現できている。

●その他

○他の街区やプロジェクト等への波及効果

- ・今のところ近隣地区では、そういった予定はない。

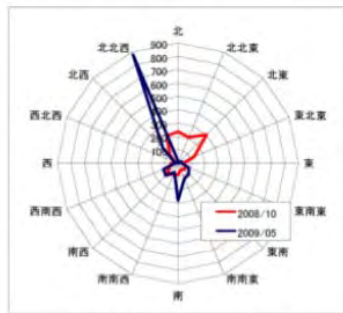
○団地全体及び住宅個別の安全・安心への取り組み（防犯対策等）

- ・コモンステージ地区内5か所に防犯カメラを設置している。地区の入口には警備会社があり、24時間365日体制で警備してもらっている。
- ・防犯カメラのレンタル料は、月々の管理費の中から支払われている。

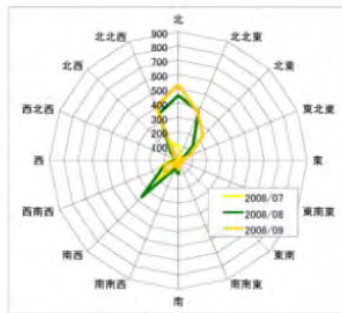


歩行者が主役のコモモンと緑道のある全体配置図

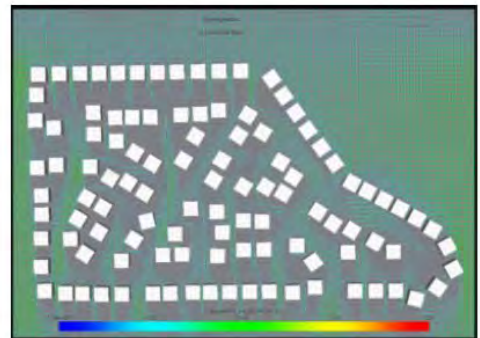
本当に通風が必要なのはいつか？



春・秋の日中 6:00~18:00

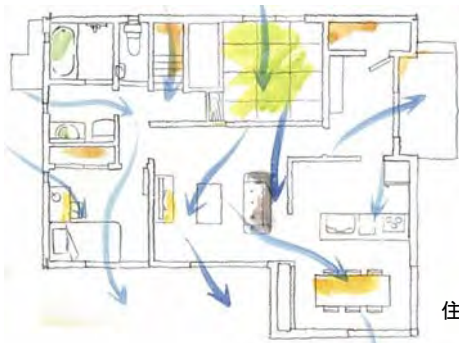


夏の夜間 18:00~6:00



北から南に抜ける窓が重要。

当該地域において収集した気象データ（風向・風速・温度等）を活かしたまちづくり



住戸内の通風イメージ

出典：積水ハウス資料



さくらこみち沿道のまちなみ



さくらこみち沿道のまちなみ



さくらこみちともみじこみちが交差するコモンのまちなみ



地区内道路沿道のまちなみ



さくらこみちともみじこみちが交差するコモン



もみじこみちに設けられたコモン



もみじこみち



コモン



ゲートに設置された地元職人の手による星をモチーフとした鉄の作品