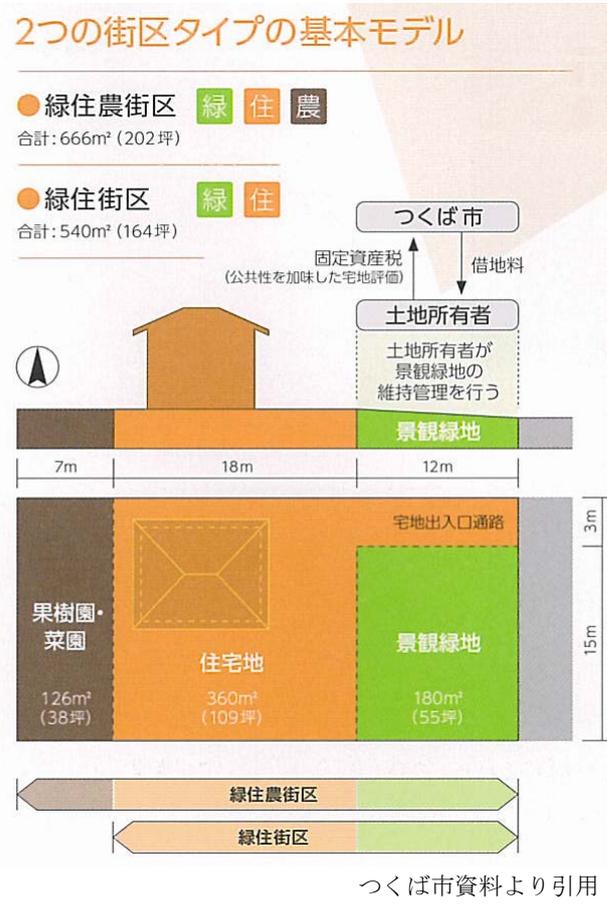


8 カルチャータウン学園8丁目（定期借地権）	
所在地	兵庫県三田市
販売開始	平成 15 年
区 画	118 区画 （全体敷地面積約 150ha）
敷地面積	295 m <sup>2</sup> ～434 m <sup>2</sup>
販売価格	〈土地〉 権利金 470 万円・月額地代約 1.7 万円・敷金約 10 万円（346 m <sup>2</sup> ） ～権利金 620 万円・月額地代約 3.1 万円・敷金約 18 万円（434 m <sup>2</sup> ）
特 徴	<p><b>【背景】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成 14 年に(株)ミサワホーム近畿から事業提案（一般定期借地権付宅地）があり、分譲を開始した事業。</li> <li>兵庫県企業庁が開発・整備した一般定期借地権付宅地。</li> <li>大阪中心部まで約 50 分程度。</li> </ul> <p><b>【住環境等】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>道路沿いの敷地 1.5～3.0m は緑化ゾーンで門、塀、擁壁の設置禁止</li> <li>定期借地契約締結後 3 年を経過すれば、土地買取購入が可能。</li> <li>買取の場合、支払った権利金のうち、借地権残余期間に相当する金額を充当することができる。</li> </ul> <p><b>■住宅地の様子</b></p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%;">  <p>電線の無いまちなみ</p> </div> <div style="width: 50%;">  <p>緑化ゾーン</p> </div> <div style="width: 50%;">  <p>オープンな外構</p> </div> <div style="width: 50%;">  </div> </div>

9 シャルドネヒルズ（定期借地権）	
所在地	愛知県豊田市
販売開始	平成 25 年
区画	13 区画
敷地面積	207 m <sup>2</sup> ～246 m <sup>2</sup>
販売価格	〈土地〉保証金 150 万円(借地期間満了時返還)＋月額地代 〈建物〉2,900 万円～3,200 万円程度（周辺は土地建物所有権付きで 4,500 万円程度）
特徴	<p><b>【背景】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・当該地は分譲地として別会社が事業展開していたが、売れ残った区画の処分を急ぎたい事業主から(株)シャルドネが買い取り、共同広場付の定期借地住宅団地として開発。</li> <li>・名古屋中心部まで車で 45 分程度。</li> <li>・ターゲットは子育て世代である。リタイア層の郊外地住み替えの需要は薄い。</li> </ul> <p><b>【住環境等】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一団の住宅地として環境向上をはかるため、戸建敷地に囲まれる位置に共同広場を設け、各戸の駐車場は私道の共同広場側に設定している。（共同広場は地主所有地）</li> <li>・各戸敷地には専用庭も付属するが、各戸とも共同広場に隣接（一部は私道を通じて）していることから、敷地面積以上にゆとりのある住環境が提供されている。</li> <li>・植栽を含む外構付建売住宅とし景観の統一を図るとともに緑化ルールを定めている。</li> <li>・敷地は各戸が周囲の市道に面しており、旗竿状の敷地ではない。</li> <li>・借地契約は 50 年であるが、10 年目以降は所有権買取り可としている。（各戸は外周道路に接道し、共同広場は地主所有地であることから、共同広場を維持したまま各敷地の再建築が可能）</li> </ul> <p><b>【維持管理】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・継続的な発展に向けた共同利用地の維持管理において、住民が積極的に関与する仕組みが必要となる。</li> </ul> <p><b>■住宅地の様子</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>（株）シャルドネスタイル資料より引用</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>住宅と共同広場</p> </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div>

10 つくば春風台（定期借地権）	
所在地	茨城県つくば市
販売開始	平成 23 年
区画	109 区画
敷地面積	「緑住農一体型住宅地」 平均 202 坪（住宅 109 坪、景観緑地 55 坪、菜園 38 坪） 「緑住 一体型住宅地」 平均 164 坪（住宅 109 坪、景観緑地 55 坪）
販売価格	—
特徴	<p><b>【背景】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地区画整理事業を住宅地の大量供給に終わらせない新しい景観まちづくりを実現するために、「緑住農一体型住宅地」（景観緑地と住宅地と農地）という考え方にに基づき、「地権者」、「つくば市」、「土地区画整理事業施行者」の協力により実現。</li> </ul> <p><b>【住環境等】</b></p> <p><b>■基本コンセプト</b></p> <p>美しい緑の景観が整備され、裏庭では気軽に野菜や果物作りが楽しめる、景観緑地、果樹・菜園、住宅敷地が一体となった「緑住農一体型住宅地」を柱とした街づくり。</p> <p>○住宅地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・十分な広さを確保。定期借地による分譲により、少ない負担で広い土地取得を実現。</li> </ul> <p>○景観緑地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地所有者が維持管理する緑地部分を、つくば市が公共の緑地として借地する。</li> <li>・つくば市は、緑地部分の固定資産税相当額を借地料として土地所有者に支払う。</li> <li>・あくまでも公共スペースであるため個人的な庭としての利用はできないが、緑豊かな暮らしを身近に感じられるメリットが生まれる。</li> </ul> <p>○果樹園・菜園</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・家の裏側に位置し、好みの作物を自由に育てることができる。</li> </ul> <p>○地区計画等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・最低敷地や壁面位置等に関する制限ルールを制定し、景観を維持する。</li> </ul> <p><b>■住宅地の様子</b></p>  <p>景観緑地部分</p> <p>果樹園・菜園部分</p>



11 東村山むさしのアイタウン（定期借地権）	
所在地	東京都東村山市
販売開始	平成 19 年
区画	280 区画
敷地面積	139 m <sup>2</sup> ～228 m <sup>2</sup> （標準規模：165 m <sup>2</sup> ）
販売価格	〈土地建物〉 2,600～3,980 万円＋敷金 200～242 万円 〈その他〉 地代 2.9～5.8 万円/月＋月額管理費 0.6 万円/月
特徴	<p><b>【背景】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都営住宅の建て替えに伴い生み出した約 10ha の土地を利用した民間プロジェクト。</li> <li>・公営住宅の耐用年数(70 年)を定期借地期間とし、次回建替時には本用地を活用予定。</li> <li>・東京都が公募で選定した民間の企業グループに一括で 70 年間の定期借地権により土地を貸し付け。民間事業者グループは、280 戸の戸建て住宅の定期借地権付き分譲を行うほか、道路・公園・保育所・デイサービスセンター・商業施設等の整備及び地代の徴収等を行う。</li> </ul> <p><b>【住環境等】</b></p> <p><b>■基本コンセプト</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○美しく品格のある住宅市街地の形成 道路の湾曲やフットパスの活用により通過交通を抑制。 地区計画制度等により住環境やまちなみを保全するとともに、電線地中化で景観配慮。 TV アンテナ禁止、門扉なし、区画は生垣で樹種指定、シンボルツリー設置等のルール。</li> <li>○多様な世代が集う活力のある地域コミュニティの形成 地区内には公園や商業施設、集会所を整備するとともに、住民のみが利用できる共同利用広場を設置しコミュニティを形成する。</li> <li>○子育て環境や高齢者福祉施設の充実 保育所とデイサービスセンターの併設整備。</li> <li>○多摩産材の活用 健全な森林の育成を図り、地産地消の循環型社会をつくるため、東京産の木（多摩産材）の使用を促進。 本プロジェクトの一部の住宅のほか、集会所や公園内のベンチ等に多摩産材を使用。</li> </ul> <p><b>■住宅地の様子</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>住宅間の共同利用広場</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>フットパス</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>区画と道路</p>  </div> </div>

12 MINA GARDEN十日市場（定期借地権）	
所在地	神奈川県横浜市
販売開始	平成 23 年
区 画	11 区画（全体敷地面積 0.25ha）
敷地面積	141～199 m <sup>2</sup>
販売価格	〈土地〉保証金 400 万円＋月額地代 〈建物〉3,200 万円～3,600 万円
特 徴	<p><b>【背景】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>神奈川県横浜市と市内企業、大学の三者で推進する「横浜市脱温暖化モデル住宅推進事業」の一環。</li> <li>「横浜市脱温暖化モデル住宅推進事業」は、低炭素社会の実現に向けて環境配慮のまちなみと省エネ性能の高い住宅を市有地に整備することで、市民への普及啓発を図る。</li> <li>横浜市の企画提案公募により選定された事業者が設計施工を担う。</li> </ul> <p><b>【住環境等】</b></p> <p>■基本コンセプト</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>自然採光や通風を考えた住宅の配置、太陽光発電など、CO<sub>2</sub>削減率50%以上を目指す。</li> <li>電気、水道、太陽光発電など全てのエネルギーの「見える化」を可能とするなど、まち全体でHEMS（ホームエネルギーマネジメントシステム）を実現する。</li> <li>各住戸は中央に配した「みんなの庭」(556m<sup>2</sup>)に向き合うように設計された。</li> <li>宅地間の塀や柵の設置を禁じ、専有庭から共用の「みんなの庭」への連続性を持ち、境のない一体的な活用を実現している。</li> <li>「みんなの庭」を含めた緑豊かな環境により人気を博すとともに、「みんなの庭」の維持管理は住民が担う。</li> <li>各敷地の区画は単純な方形ではなく、多角形を連続させることで住戸の向きを自由に並べることができ、方形区画割の敷地における「隣」や「裏」が存在しないため多様な近隣関係が構成される。</li> </ul> <p>■住宅地の様子</p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%;">  <p style="text-align: center;">みんなの庭</p> </div> <div style="width: 50%;">  <p style="text-align: center;">敷地旗竿部の一体活用</p> </div> <div style="width: 50%;">  </div> <div style="width: 50%;">  <p style="text-align: center;">MINA GARDEN 十日市場 HP より引用</p> </div> </div>

13 照葉スマートタウン	
所在地	福岡県福岡市
販売開始	平成 24 年
区画	178 区画
敷地面積	222 m <sup>2</sup> ～346 m <sup>2</sup>
販売価格	〈土地・建物〉約 5,400 万円（土地 222 m <sup>2</sup> 、建物 122 m <sup>2</sup> ） ～約 8,300 万円（土地 346 m <sup>2</sup> 、建物 159 m <sup>2</sup> ）・最多価格帯：6,000 万円台
特徴	<p><b>【背景】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・福岡市による埋立地「アイランドシティ」内に計画された分譲地。</li> <li>・国交省の「住宅・建築物省 CO<sub>2</sub> 先導事業」に採択され、産官学と住民が連携して全戸で CO<sub>2</sub> ゼロを目指す省エネ・創エネ・安全安心・環境共生のまちづくり。</li> </ul> <p><b>【住環境等】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・照葉地区住宅地のまちづくりは、積水ハウス（株）が全国各地で展開する宅地分譲をもとにした計画に学識経験者等の意見を反映し、様々な工夫を取り入れている。</li> <li>・フットパスや転回広場によるコモンスペースを設置し、隣接する住宅地「照葉のまち」から連続するまちなみを形成している。</li> <li>・地区計画等により壁面位置、高さの最高限度、勾配屋根、出入口の位置、生垣などのルールを定めている。</li> <li>・敷地内の道路排水は道路勾配により排水桝に集水し、暗渠により排水する。</li> <li>・全ての宅地の道路レベルから一定の嵩上げが、立体的な景観形成に寄与している。</li> <li>・植栽を含む分譲であり、緑の種類が豊富で季節に応じた庭・コモンの風景を構成する。</li> <li>・道路のグリーンベルト、コモンの植栽帯等により共用部分の緑化は充実しており、借景や心の安らぎに寄与する。</li> </ul> <p><b>■住宅地の様子</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>照葉スマートタウンの様子</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>隣接する照葉のまちの様子</p>  <p>緩やかなカーブの道路</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">  <p>カーブ外側と宅地の接続部のゆとり</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>豊富な樹種の生垣</p> </div> </div>

14 びゅうヴェルジェ安中榛名	
所在地	群馬県安中市
販売開始	平成 15 年
区画	601 区画 (全体敷地面積 48.7ha)
敷地面積	230 m <sup>2</sup> ～360 m <sup>2</sup> 程度
販売価格	〈土地〉 2,000 万円 (357 m <sup>2</sup> )、1,140 万円 (472 m <sup>2</sup> )、700 万円 (258 m <sup>2</sup> )
特徴	<p><b>【背景】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東京駅から長野新幹線で最短 59 分「安中榛名駅」から徒歩 1 分、家族・友人や仕事と離れず、自分たちの暮らしを満喫する定住型リゾートスタイルの街として開発。</li> </ul> <p><b>【住環境等】</b></p> <p><b>■基本コンセプト</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 妙義山の大自然に包まれて、個々のライフスタイルに合わせた生活。</li> <li>・ 25%を超える緑地率と 1 区画 100 坪前後の敷地により、こちよさと開放感を創出。</li> <li>・ 緑道の境界は、塀等ではなく生垣等によるやわらかい区画や、地被類が一体的となった区画により、あからさまな境界を感じさせないため、ゆとりが生まれる。</li> <li>・ 傾斜地にあるが、擁壁が目立つひな壇区画としない工夫として、傾斜方向に対して車道と緑道を交互に配置し敷地間を離すことで、高低差を吸収した区画となっている。</li> <li>・ 擁壁を設置する上側区画を広くすることで勾配をもつ庭を広く取るとともに、擁壁高さが抑える。</li> <li>・ 各街区ともクルドサック等により通過交通を遮断し、安全安心や静かさを実現し、これを単位としたコミュニティが形成されている。</li> <li>・ クルドサックを結ぶフットパスや、街区を貫く緑道により、ゆとりの空間が形成される。また、区画間の塀や生垣等を低く抑えることで、まちなみとしての一体性を実現。</li> <li>・ 定住者と 2 地域居住が半数ずつであり別荘的感覚がある。</li> </ul> <p><b>■住宅地の様子</b></p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%;">  <p>緑道</p> </div> <div style="width: 50%;">  <p>宅地・緑道境界</p> </div> <div style="width: 50%;">  <p>傾斜地区画の工夫</p> </div> <div style="width: 50%;">  <p>クルドサック</p> </div> </div>

<b>15 高幡鹿島台ガーデン 54</b>	
<b>所在地</b>	東京都日野市
<b>販売開始</b>	昭和 59 年
<b>区 画</b>	54 区画 (全体敷地面積 2.2ha)
<b>敷地面積</b>	196 m <sup>2</sup> ~242 m <sup>2</sup>
<b>販売価格</b>	(H26.2 時点での販売中古物件：土地・建物) 6,250 万円 (土地 220 m <sup>2</sup> 、建物 139 m <sup>2</sup> )
<b>特 徴</b>	<p><b>【背景】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自然が多く残る高台斜面地の社宅跡地を活用した住宅地開発。</li> <li>・理想的な戸建住宅団地の実現を目指した建築家“宮脇檀”によるまちなみ設計。</li> </ul> <p><b>【住環境等】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・北斜面敷地における北側敷地の盛土、地下駐車場化による敷地の有効活用。</li> <li>・道路内にタイルを用いた視覚的な歩道及びハンプを連続させている。 (部分的なタイル舗装により、フラットな舗装面に段差があるように見える)</li> <li>・道路境界から専有敷地内 60cm を植栽帯とする。</li> <li>・道路植栽 (低木) 及び専有部分植栽は、住民による管理組合が維持管理。</li> <li>・電線が視界に入らないまちなみ。(街区外周部及び宅地背部への建柱)</li> <li>・道路の視覚的歩道及びハンプ用タイルを敷地内の一部にも共通使用することで、公共と専有部分が一体化された統一感のあるまちなみを形成するとともに、空間の奥行きを演出。</li> <li>・ガレージゲートを隣接戸で一体化。(景観リズムとカーポートを目立たなくする効果)</li> <li>・管理組合の活動が評価され、住宅生産振興財団主催のまちづくり大賞を受賞。管理組合事業費は約 160 万円/年。(単純に 54 戸で按分すると約 3 万円/年・戸)</li> </ul> <p><b>■住宅地の様子</b></p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>電線電柱の無いまちなみ</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>緩やかなカーブとイメージハンプ</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>敷地境界植栽帯</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>ガレージゲート</p> </div> </div>

16 フォレステージ高幡鹿島台	
所在地	東京都日野市
販売開始	平成10年
区画	53区画（全体敷地面積1.5ha）
敷地面積	180㎡程度
販売価格	〈H26.2時点での販売中古物件：土地・建物〉5,180万円（土地177㎡、建物126㎡）
特徴	<p><b>【背景】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自然が多く残る高台斜面地において、森のスカイラインを街区につなげる宅地開発。</li> <li>・理想的な戸建住宅団地の実現を目指した建築家“宮脇檀”によるまちなみ設計。</li> </ul> <p><b>【住環境等】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・8戸程度の住宅群がコモン広場（道路）を囲み、コミュニティを構成。コモン広場同士はフットパスでつながれる。</li> <li>・コモン広場の中心には高木を植樹。</li> <li>・道路舗装材に自然石を用いることで、公共道路でありながら私的空間であるかのような印象を与えている。</li> <li>・個々の敷地内の道路境界部分を道路と同一の自然石仕上げとすることで、一体感を損なわず、奥行きのある空間を構成。</li> <li>・道路は緩やかな曲線を描いている。</li> <li>・街区中央道路、コモン広場につながる道路に植栽帯を設けている。</li> <li>・電線が視界に入らないまちなみ。（街区外周部及び宅地背部への建柱または地下埋設）</li> <li>・コモン広場を含め、道路は全て市に移管。道路植栽は街区中央道路植栽とコモン広場の高木を市、コモン広場内低木を組合が管理。</li> </ul> <p><b>■住宅地の様子</b></p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%;">  <p>コモン広場を兼ねた道路</p> </div> <div style="width: 50%;">  <p>コモン広場をつなぐ道と植栽帯</p> </div> <div style="width: 50%;">  <p>コモン広場を兼ねた道路</p> </div> <div style="width: 50%;">  <p>緩やかなカーブの道路</p> </div> </div>

<b>17 緑花園</b>	
所在地	静岡県磐田市
販売開始	平成 23 年
区画	4 区画
敷地面積	157 m <sup>2</sup> ~224 m <sup>2</sup>
販売価格	〈土地・建物〉 3,880 万円~4,050 万円
特徴	<p><b>【背景】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・セキスイハイム東海(株)による分譲住宅地</li> <li>・緑と花をふんだんに使い、鳥や蝶、カブトムシが庭先を訪れる街をつくりたいという構想があり、人と自然が共存する穏やかな暮らしを提唱する石原先生（庭園デザイナー）にお力添えいただくことになりました。全国各地を視察したところ、同じ住宅地の中でも緑が豊かな風格ある区画は安定した地価を保っています。建物を含め、庭や街全体をデザインすることは資産価値を高める上で不可欠な要素だと考えています。</li> <li>・価値観やライフスタイルが多様化する現代、立地や周辺環境といった土地選びの基本条件に加え、自分好みの土地や建物を求める欲求が高まっている。どんなに生活利便性がよくて快適でも、それだけでは不十分。自分らしさ、わが家らしさを感じられなければ、食指は動かない。こうしたニーズに応じて年々進化し続ける静岡県西部の分譲地。区画割してそのまま売り出す従来のスタイルから、建物や外構など付加価値を付けて暮らしの具体像を提案するやり方へと供給側もシフトし始めている。この結果、購入希望者は現地での新しい暮らしを具体的にイメージでき、似通った価値観、ライフスタイルの住人が集まるといったメリットもある。これまでの分譲地にはない新しい発想・企画が注目を集めている。 (静岡情報通信社(株)不動産だよりから引用)</li> </ul> <p><b>【住環境等】</b></p> <p>■基本コンセプト 「公園に住もう」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心部のコモンガーデンに常緑のシンボルツリーやガーデンベンチを配置</li> <li>・コモンガーデンはどの住戸からも望むことができ、プライベートガーデンから続くもうひとつの庭として共有できるスペース。</li> <li>・各区画の土地面積は 48 坪~224 m<sup>2</sup>だが、全 4 戸の集合体として考えると、まるで 80 坪ぐらいの敷地に暮らしているようなゆとりが感じられる。</li> <li>・真ん中でつながるコモンガーデンはここに住まう 4 家族の憩いと交流の場。 (静岡情報通信社(株)不動産だよりから引用)</li> </ul> <p>■団地内の様子</p>



<b>18 育実の丘（子育て支援・若者定住支援）</b>	
所在地	埼玉県さいたま市
販売開始	平成 24 年
区 画	37 区画
敷地面積	約 100 m <sup>2</sup> ～110 m <sup>2</sup>
販売価格	〈土地・建物〉 3,880 万円～4,580 万円
特 徴	<p><b>【背景】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・埼玉県の「子育て応援分譲住宅」第一号に認定。</li> <li>・埼玉県による同認定制度は全国で初めての取組で、10 戸以上の新築戸建分譲団地を対象に、ハード・ソフト、立地条件などを総合的に評価し、子育て世帯に配慮された住環境を認定するもの。全国に先駆け平成 23 年 6 月 1 日からスタートした。認定を受けた物件は、認定マークの使用が認められ、県のホームページで紹介するほか、県と金融機関の連携による住宅ローン金利優遇の対象となる。</li> </ul> <p><b>【住環境等】</b></p> <p>■基本コンセプト 「子育て応援」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・認定基準である 1 m<sup>2</sup>以上の玄関土間を設け、ベビーカーや子どもの遊び道具などが収納できる「シューズクロック」を設置するほか、家事をしながら子どもに目が届く対面キッチン、リビングの一角に子どもと家族がコミュニケーションを取りながら勉強や作業ができる「スタディカウンター」、日常的にコミュニケーションが図れる「リビングアクセス階段」などを設置しているのが特徴。</li> <li>・各住戸に植えられるオリーブ、アプリコット、ブルーベリーの実を使った料理教室、植栽講習、家族同士が交流できるイベントの開催なども予定し、コミュニティ形成の支援も行う。分譲地の中央に設置した公園には四季を感じさせる木々を植栽する。 (2012.9 RBAタイムズweb版引用)</li> </ul> <p>■住宅地の様子</p> 