



徒歩1分^{※1}の複合商業施設
「くみまちモールあさか」

一体開発された
一戸建て住宅街区

緑と利便に恵まれたビッグスケールの街「あさかりードタウン」内に誕生（南側眺望外観完成予想図^{※2}）

PICK-UP 注目のマンション研究

ハイムスイート朝霞



住宅評論家
櫻井幸雄

1954年生まれ。「週刊ダイヤモンド」「毎日新聞」「週刊文春」などで住宅記事を執筆。テレビ朝日「ビートたけしのTVタックル」、日本テレビ「ヒルナンデス!」、「人生が変わる1分間の深イイ話」などテレビ出演も多い。<http://www.sakurai-yukio.com>

住まいについて考える機会になった2020年 “住み心地の良さ”とは？積水化学グループが 提案するマンションは一つの答えだった

〈ハイムスイート朝霞〉の販売活動が始まったのは、日本にコロナ禍が広まった2020年春。積水化学グループの技術力、ハウスメーカーとして培った知見を活かして開発したマンションブランド「ハイムスイート」の第1弾だ。商業・保育施設・公園・住宅の複合大規模タウン内に、家時間を大事にしたい人のための全212戸の大規模マンションとして登場し、2020年東武東上線沿線・朝霞市内で供給戸数1位を記録^{※3}。その人気の理由を、現地取材を交えて検証した。

東武東上線・西武池袋線エリア最大規模^{※4}の複合大規模タウン「あさかりードタウン」内



積水化学グループがつくる、緑と利便に恵まれた複合大規模タウン「あさかりードタウン」(2020年10月撮影の写真に「ハイムスイート朝霞」の外観完成予想CGを合成したもので、実際とは多少異なります)

暮らしに必要な物がタウン内に揃い、若い世代からシニアまで快適に暮らせる

〈ハイムスイート朝霞〉は、埼玉県朝霞市内で行われる複合開発によって誕生する大規模マンションだ。事業主は、プラスチック成型加工のパイオニアとして、さまざまな製品を生み出してきた積水化学工業。一戸建て住宅の「セキスイハイム」の会社としてご存じの方も多だろう。

本物件は、積水化学工業にとって初めての分譲マンションとなる。建設地は、東武東上線の「朝霞」駅を最寄りとし、かつては同社の東京工場があった場所。創業当時から自然塾や納涼祭などの行事を通して地域に貢献してきた同社が、その想いを込めて開発したという「あさかりードタウン」内にある。総面積約7万3400㎡^{※5}の広大な

土地に、一戸建て住宅とマンション、保育施設、「カインズ」と「イトーヨーカドー」を中心とした複合商業施設「くみまちモールあさか」、複数の公園などを配置したスケールの大きな計画だ。一戸建てのエリアと「くみまちモールあさか」はすでに完成し、本物件の完成も間近なので、その様子を実地に見ることができる。私も見学し、そこで感じたのは、実に住み心地の良い街づくりが実現していることだ。複合商業施設「くみまちモールあさか」が隣接(徒歩1分^{※1})しているので、便利な暮らしが実現しそうなことは言うまでもない。周辺には自然が残り、緑にふれあい、散策やランニングなども楽しめる。日々の暮らしがタウン内で済ませられる利便性、静かで緑の多い住環境。両者のバランスの良さが高い人気につながったといえるだろう。

今住まいに求められる条件と合致

コロナ禍で行動自粛、ステイホームの経験をした人が多かったためか、2020年夏以降、家探しで住み心地や環境のよさに関心を示す人が増えている。都心に近い、駅に近いだけでなく、身近に自然を感じられ、散策も楽しめること、静かであること、日当たりがよいこと……好ましい要素はいくつもある。一方で、日々の買い物は便利であったほうがよい。そのように考えてゆくと、コロナ禍で「こんなところに住んでみたい」と思える場所の条件は、実は「シニアになっても、暮らしやすい」条件とも一致していることに気づく。つまり、多くの人は、コロナ禍によって「長く、快適に住み続けることができる場所」を探し始めたのではないかと。

〈ハイムスイート朝霞〉の建設地は、駅に近いわけではない。その分、自然が身近で静か。一体開発された一戸建て街区を望む全戸南向きの配棟により、日当たりは良好で、ホームセンターや食品スーパー、クリニックモール等がある複合商業施設「くみまちモールあさか」に隣接している。それは、永住型マンションに好ましい要素と評価されるのである。

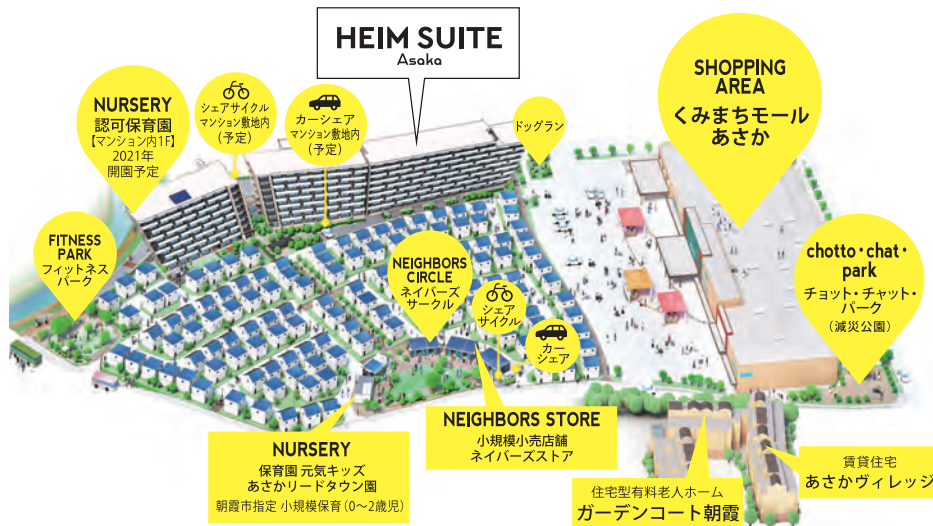
カインズ&イトーヨーカドー、専門店、クリニック等が揃う「くみまちモールあさか」



【くみまちモールあさか】ホームセンター「カインズ」と食品スーパー「イトーヨーカドー」を中心に、フードコート・100円ショップ・靴販売・知育教室・子供英会話教室・クリーニング・ヘアカット等の約30店舗の専門店、クリニックモール・調剤薬局からなる複合商業施設(写真・左/外観、中/フードコート、右/CAINZ DIY Style「CAINZ工房」)。3点とも提供写真)

※1: 徒歩1分: 約10m。SUITE Path(スイートパス)から複合商業施設敷地まで。計画段階の図面から計測。徒歩の所要時間は80mを1分で算出しています。※2: 計画段階の図面に基いたもので、実際とは多少異なります。また、外観の設備機器等及び周辺建物・電柱・架線・標識等につきましては表現上省略しております。尚、植栽は実際に植樹する樹形、枝ぶり、葉や花の色合いとは異なる場合があります。特定の季節の状況を示すものではありません。また、竣工時に完成予想CG程度には成長していません。予めご了承下さい。また、施工上やむを得ない変更が生じた場合は建物竣工時の状態を優先します。※3: 2020年(2020年1月1日～8月15日)において埼玉県朝霞市及び東武東上線(池袋駅～森林公園駅)を最寄り駅とする分譲マンションで累計供給戸数100戸は最大となります(MRC調査・捕捉に基づく分譲マンションデータの範囲内)。※4: 2009年7月以降(過去10年)東武東上線・西武池袋線沿線最寄り物件の中で、商業施設・保育施設・戸建てとの複合開発タウンにおいて最大規模(MRCデータ調べ)。※5: 分譲戸建て+土地/1万7381.89㎡(道路、ごみステーション、ネイバースサークル【店舗、クラブハウス、保育所】等を除いた面積)分譲集合住宅/1万138.55㎡(ガバナリー室用地を除いた面積)商業街区/2万7761.15㎡(道路幅、公園を除いた面積)/1万8198.44㎡(道路、公園などの面積)。※6: 施工上やむを得ない変更が生じた場合は建物竣工時の状態を優先します

注目したいのは、一戸建て住宅街区との和やかな関係、安心・安全への対策



※ネイバースサークルはネイバースストア、保育施設、クラブハウスと提供公園（宮台公園、朝霞市による管理）を内包した広場の名称です。フィットネスパーク内の提供公園（笹橋公園）は朝霞市による管理、チョット・チャット・パーク（谷中公園）は提供公園です。認可保育園は居住者の入園を保障するものではありません。居住者以外の第三者も利用します

街並み概念図（計画段階の図面を基に描いたもので、実際とは多少異なります^{※6}）



ネイバースサークル（2019年8月撮影）



フィットネスパーク（2019年8月撮影）

人を想う、積水化学グループの想いが結実した大規模複合タウン

さらに注目したいのは、「あさかりードタウン」内の電線が地下に埋設され、一戸建て住宅街区には電柱も電線も見えないこと。加えて、一戸建て住宅街区の道路下には巨大な雨水貯留システムがあり、大雨のときは一時的に雨水を溜めて、水害に備える工夫もある。電線埋設と雨水貯留に使われているのが、積水化学工業のポリエチレン管。ちなみに都市ガスのガス管にも同社のポリエチレン管が採用されている。いずれも大地震でも影響を受けにくく、損傷を受けたときも復旧が早いとされる最先端のインフラ部材である。つまり、タウン全体に積水化学工業が誇る最新の製品が採用され、安全で安心な街づくりが行われている

積水化学グループのテクノロジーが結集した、頼れるライフライン

万が一の災害時にも、水・ガス・電気といったライフラインをなるべく維持できるよう整備された「あさかりードタウン」。さらに、大雨から街を守るために、「雨水貯留管エスロンRCP」「雨水貯留槽『クロスウェーブ』」を埋設^{※7}。多発する台風やゲリラ豪雨による洪水・浸水にも備えている。



左／雨水を一時的に貯めて排水量をコントロールできる「雨水貯留管エスロンRCP」 右／同じく雨水を一時的に地下に貯める「雨水貯留槽『クロスウェーブ』」（2点とも同仕様）。※7：〈ハイムスイート朝霞〉の敷地内には埋設されておりません



わけた。

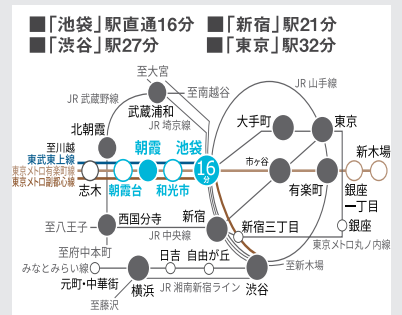
一戸建て住宅街区には車が入れない歩行者専用道路を設け、その道沿いに複数の公園が配置されている。ちなみに、この歩行者専用道路は公道、全ての公園は提供公園となり、維持管理は朝霞市によって行われる。居住者に維持管理費用を負担させないための方策だという。一戸建て住宅街区のメインストリートも歩行者専用道路になっており、その先に〈ハイムスイート朝霞〉のエントランスが堂々と配置されている。

一戸建て住宅とマンション、それぞれにゆとりや高い居住性が追求された街並み。そこには、共に仲よく共存させたいという積水化学工業のやさしい気持ちが表れているのではないかと感じる。先端技術と細やかな心遣い。それこそが、〈ハイムスイート朝霞〉の特性だと感じられた。

無視できない「都心へのアクセス」

コロナ禍でステイホームが続いた時期、テレワークが奨励され、これから「テレワーク主体の時代が始まる」と予測する人もいた。しかし、緊急事態宣言が解除されて以降、出勤を再開する企業もあり、通勤をまったく無視してマイホーム選びをするわけにはいかない。

郊外といっても、都心への通勤で不便さの少ない場所が狙い目だろう。その点、〈ハイムスイート朝霞〉の最寄り駅・東武東上線の「朝霞」駅からは、準急利用で「池袋」駅まで3駅16分と近く、東京メトロ副都心線・有楽町線への直通電車も多い。さらに、「朝霞」駅の隣駅「和光市」駅からは、東京メトロ副都心線・有楽町線直通の始発電車を利用できる。本物件から「朝霞」駅へは徒歩2分のバス停から乗車約5分、徒歩で22分。自転車ならば約8分（約1760m）であるため、シェアサイクルの利用者も多い。都心への通勤が快適にできること、それも注目ポイントとなる。



アクセス図

※掲載の所要時間は日中時のもので、時間帯によって異なります。乗換え・待ち時間等は含まれておりません。掲載の所要時間は最短ルートです。「朝霞」駅より池袋へは東武東上線準急利用、新宿へは池袋よりJR埼京線利用、渋谷へは池袋よりJR湘南新宿ライン特別快速利用。東京へは池袋より東京メトロ丸ノ内線利用

全212邸・全戸南向き。約1万㎡の広い敷地にゆったり建物を配し、共用施設が充実



▲一戸建て街区を望む南向きひな壇形状の場所に、全戸南向きに配棟。日当たりがよく、開放感にあふれた住戸プランが実現している（外観完成予想CG^{#2}）

敷地配置図

- ① エントランスゲート
- ② デッキテラス（パーティールーム）
- ③ 認可保育園・園庭
- ④ サイクルポート（平置き）
- ⑤ EV充電対応駐車場
- ⑥ 平置き・機械式駐車場
- ⑦ サブエントランス（車寄せ）
- ⑧ シェアサイクル専用自転車置場
- ⑨ カーシェア専用駐車場

日当たり、開放感…。さまざまなメリットを生む、ゆとりのランドプラン

〈ハイスweet朝霞〉は、建物の注目点も豊富だ。まず、プロ目線で感心したのは、敷地に対してゆったり建物を配置していること。この長所をわかりやすく説明しよう。住宅が建設できる土地には、建ぺい率と容積率が定められており、マンション建設に際しては、建ぺい率、容積率で許される最大の建物をつくるのが普通だ。とこ

ろが、本物件では、建ぺい・容積を使い切っていない。使い切ろうとすれば、今建設されている建物の裏に、もう一つ別の建物を建設すればよい。が、それでは、日陰に入る住戸や東向き・西向きの住戸が生じがちだ。そのようなことはしたくないと考えて、敷地内に建物を一列で配置。全戸南向きの配棟によって、日当たりが良好で、開放感を高めた住戸計画となっている。建物をゆったり配置することで、敷地内の駐車場設置率は70%以上となり、平置き駐車場

マンションの評価を高めるポイント

マンションをみると、私は敷地内の緑の量と外観・エントランスの見栄えに注目する。外観、エントランスに将来も変わらない魅力があれば、高評価を与える。具体的には、敷地内に樹木が多く、タイル面やガラス面が目立つ外観、エントランスに高評価を与える。タイルとガラスは、経年変化を起こしにくく、風合いを増してゆく素材。敷地内の緑も年月の経過とともに成長してゆくから、マンションの外観を飾る要素となる。「緑が育ち」「外観、エントランスが魅力的」なマンションは見ると人に好印象を与えるだろう。すると、中古で売ろうとするときに好材料となりやすい。つまり、希望通りの価格で売却しやすくなる、というのが30年に及ぶ取材経験から得た私の認識だ。〈ハイスweet朝霞〉の場合、建物周囲に樹木が多く、憩いの場がつくれる計画。そして、建物正面の外壁にはタイル張り部分が多く、バルコニーの手すりにはガラスを採用。エントランスホールもガラス面が多く、明るく、モダンだ。マンションの財産というべき緑、外観・エントランスである。



メインエントランスゲート外観完成予想CG^{#2}

の割合も高めた。全戸分のサイクルポートの設置も可能にしている。建物内には多機能に使えるコミュニティスペースやゲストルーム、テレワークにも利用できるスタディコーナーなど、共用施設も充実する。

さらに、建物は1m以上盛り土をして、その上に建設される。これにより、全住戸の見晴らしがよくなり、万一集中豪雨などが起きたときでも、浸水被害の心配が軽減される。年間200物件を取材する私でもなかなか出合えない工夫の数々だ。

大規模物件ならではの多彩な共用施設。平置きで駐輪しやすいサイクルポートは無料、駐車場料金は月額3900円～

勉強や作業に集中できる無料「STUDY CORNER」（スタディコーナー）や来客時に便利な「Guest SUITE」（ゲストルーム）など、多彩な共用施設が設置され、暮らしを豊かに彩る。また、無料サイクルポート、利用料月額3900円～の駐車場など、コストパフォーマンスの高さにも注目できる。※各施設のご利用にあたっては利用規定があり、一部有料の施設もあります。詳細は係員までお尋ねください。



左／STUDY CORNER、中／DECK TERRACE（2点とも完成予想CG^{#2}）、右／全戸分212区画を設置したサイクルポート（同仕様）

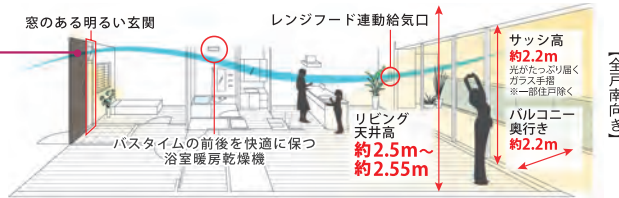
居住性が高く、設備が充実した3LDK・3400万円台～、4LDK・4400万円台～



左／リビング・ダイニング、右／バルコニー（3点ともA8タイプモデルルームを撮影（2019年12月）したもので、家具・調度品等は販売価格には含まれておりません。リビングダイニング窗外・バルコニー外の風景は、地上4階相当より撮影した眺望写真（2019年11月撮影）を合成し、一部画像処理を施したもので、実際とは多少異なります）



上／玄関小窓、右／断面概念図



全邸南向き×機能的な広々プラン×高品質な設備・仕様×豊富な収納×価格

工夫が多いのは、住戸内においても同様。全212戸は2LDKから4LDKで構成され、4LDKの平均専有面積は約84㎡に達する。その広さで4400万円台からという点にも注目すべきだろう。3LDKであれば3400万円台からの設定で、初めてマイホームを買う人でも手を出しやすいはずだ。その価格設定で住戸内設備は充実し、ディスポーザー（生ゴミ粉碎処理機）や食器洗い乾燥機、

ミストサウナが全戸に標準設置となる。アウトフレーム設計、扁平梁の採用で室内に出っ張りが少なく、バルコニーに面したサッシは高さ2.2mもあるために開放感が大きい。バルコニーは最大奥行2.2mを確保し、豊富な収納も随所に設置。居住スペース全般にゆとりがある。さらに、全室にコンセントが3カ所あり、住戸の玄関には採光と通風を確保する小窓が設けられているなど、細やかな工夫も多い。〈ハイムスイート朝霞〉は、住み心地を上げる心配りを随所に凝らしたマンションと評価される。

専門家の目 Eyes of the Professional

■「居住満足度」という、もう一つの価値を高めたマンションである

コロナ禍が起きるまで、マイホーム選びでは「資産価値」が重視されがちだった。将来、高く売れる物件、高く貸せる物件が高評価となり、都心や郊外駅近のマンションが注目度を高めていた。この発想では、郊外で駅から離れたマンションの注目度は下がる。しかし、駅から離れたマンションほど「つくり手」は創意・工夫を凝らすもの。駅近のマンションでは実現しにくい広さや住み心地のよさが、抑えた価格で実現させやすいからだ。コロナ禍は、「家時間」の大切さを再認識させ、マイホーム選びの基準に大きな影響を与えた。〈ハイムスイート朝霞〉は、駅に近いマンションではないが、その分、建物とエリア全体の工夫が多い。商業施設が隣接しているし、一戸建て住宅街区とともに、住み心地のよいタウンをつくってゆこうという考え方も斬新だ。さらに、マンションにはポリエチレン管など積水化学工業が誇る製品がふんだんに採用される。その数、実に102品目に及ぶ。私は、この事実を知り、進学や就職、結婚で家を出る子に、親があれもこれも持たせたいという気持ちを思ってしまった。同社における分譲マンション第1号であるため、多くの製品が採用されたのだろう。本物件は、高い居住満足度を生み出すはずだ。それは、資産価値とは異なる、もう一つの価値。永住する目的でマンションを買う人にとっては、なにより大事な価値であるはずだ。

ハイムスイート朝霞 先着順

価 格

最多価格帯

専有面積

間 取 り

交 通 (1)東武東上線「朝霞」駅「朝霞駅東口」バス停より「宮台」バス停まで約5分、バス停「宮台」から徒歩2分 (2)東武東上線「朝霞」駅(東口)駅徒歩22分

所 在 地 埼玉県朝霞市根岸台3-1-20(地番)

入居予定 2021年3月

販売スケジュール

■先着順申込受付中

■モデルルーム公開中

■オンライン見学予約受付中

申込受付時間：10:00AM～6:00PM

申込受付場所：「ハイムスイート朝霞」マンションギャラリー
※申し込みの際は認印・収入証明書(給与収入のみの方：直近2年分源泉徴収票、給与収入のみ以外の方：確定申告書一式の写し〔直近3期分〕・身分証明書(運転免許証・パスポート等)が必要です。

<売主>

国土交通大臣(14)第967号
(一社)不動産協会会員 (公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟
積水化学工業株式会社
〒105-8566 東京都港区虎ノ門2丁目10番4号

<販売提携(代理)>

国土交通大臣(10)第3175号
(一社)不動産協会会員 (一社)不動産流通経営協会会員
(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟
株式会社長谷工アーベスト
〒105-8545 東京都港区芝2-6-1長谷工芝ニビル

問合せ

「ハイムスイート朝霞」マンションギャラリー

0120-816-114

(携帯電話・PHSからも利用できます)

営業時間：10:00AM～6:00PM

定休日：毎週火・水曜(祝日除く)