

「ハイムスイート」シリーズが拓く、
未来のまちづくりをお伝えしましょう。

Shinsuke
Yamashita

Maki
Inoue

住宅ライター 山下 伸介

京都大学工学部卒業。株式会社リクルートで情報誌の編集に20年以上携わる。2005年から「住宅情報マンションズ」(現「スーモ新築マンション」)編集長を10年半務め、2016年独立。株式会社コトバリュー代表。

住まいアドバイザー 井上 真樹

東京女子大学卒業。株式会社リクルート入社。独立後、約20年、住宅情報誌で記事を制作。現在は、住まいと街をテーマに執筆を続ける。テレビ番組のモデルハウス企画にも出演。

2019年、「あさかりードタウン」を皮切りに、積水化学グループのまちづくりが全国で始まりました。「高機能プラスチック」「環境・ライフライン」「住宅」。3つのカンパニーの知恵と技術を結集し、サステナブルなまちづくりを推進しています。住み心地の良い住宅、災害に強いインフラ、暮らしの安全性を高めるIoT技術、タウンマネジメントなど、「際立つ」技術力を活かし、住まいと暮らしに新たな価値を創造する同社のまちづくりを2人の専門家が読み解きます。

地下に整備されたインフラで 安心の暮らしが続く価値

井上氏 近年、「数十年に一度の大雨」や「観測史上初の猛暑」がもはや平常のこととなり、災害が多発しています。2030年の達成を目指す「SDGs（持続可能な開発目標）」でも「住み続けられるまちづくりを」や「気候変動に具体的な対策を」が掲げられるように、災害や地球温暖化への対策は、世界が直面する喫緊の課題となっていますよね。

山下氏 そうですね。「ハイムスイート朝霞」が誕生した「あさかりードタウン」におけるまちづくりでは、地上に備えられている防災設備はもちろんのこと、目に見えない地下からまちの土台を作っている徹底ぶりが注目に値します。日本は地震国でもあり、いざというときにライフラインが維持されやすい配管基盤が整備されているまちは数少なく、住民にとって大きなメリット。豪雨による浸水被害を食い止めるシステムが整っていることも、安心・安全な暮らしにつながります。

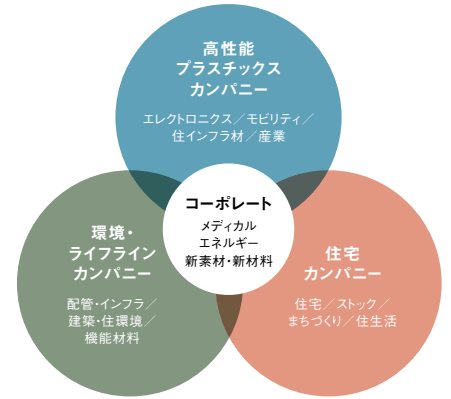
井上氏 地下においては地域を浸水から守る雨水浸透槽「クロスウェーブ」や、電気・ガス・水道などの

ライフラインを地震から守る「エスロンパイプ」など、積水化学グループのサステナビリティ貢献製品を用い、災害に強い地下インフラを整備しています。地上では、「ハイムスイート」と「セクスイハイム」という耐久性に優れた建物のみでまちが構成され、断水時の飲料水を確保する災害時対応給水システム(※1)や災害時の共助コミュニティを育む公園も整備。複合的な開発だからこそこまかな「安心・安全」が同社のまちづくりにおける大きな価値であり、住宅、高機能プラスチック、環境・ライフラインという3つのカンパニーから成る積水化学グループだからこそ実現したプロジェクトだと思います。

ただのマンション開発ではなく 災害リスクを軽減するインフラも

山下氏 積水化学グループのまちづくりは、一般的な不動産会社とは発想がかなり異なる点にも注目しています。たとえばリードタウンと同様の地下機能をもつまちをつくらうとすれば、必要な資材はすべて外注となってコストが大きくなり、価格が上がって販売難易度が高まります。

一般的なまちづくりでは、プロジェクトごとに一定の利益を確保するビジネスモデルのため、平時には効



コーポレート概念図

果がわかりにくい(=セールスポイントになりづらい)地下インフラにあまり注力できません。しかし同シリーズの場合は、インフラや高機能材料を製造するメーカーが売主ということもあり、地下インフラ資材が自社で調達可能。だからこそ、防災をより強固に実現する地下インフラが可能になる。

井上氏 私もそう思います。豪雨や地震に対する強靭さをマンション単体で成し遂げるのは難しい。まちづくりという規模で、しかも、地下からつくる必要があった。そこに積水化学グループの技術の粋が注がれます。マンション単体の開発ではなく、サステナブルなまちづくりである点が、「ハイムスイート」シリーズのアイデンティティと言えるでしょう。



● 企業年表 ~住まいと暮らしの基盤を支えて70年超~



1_雨水を一時的に貯めて排水をコントロールする雨水貯留管「エスロンRCP」(模型) 2_先進の雨水浸透槽「クロスウェーブ」 3_あさかりードタウン ガーデンストリート(2021年3月撮影) 4_企業年表
※1_非常時、断水から3日以上経過した貯留水は、水質が低下している恐れがありますので、飲料水としてご利用の場合は、煮沸してからご使用されることを推奨いたします。



「未来の快適さ」を見据え、アップデートされるまち

02

現代の住まいに求められる ニーズを満たすまちづくり

井上氏 コロナ禍によるテレワークの普及や在宅時間の拡大は、まちや住まいのニーズにも変化をもたらしました。「2020年 新築分譲マンション検討者意識調査」(※2)で「住みたい街の条件変化」を見ると、1位「病院や診療所、介護施設の充実」、2位「防災対策」と、「安心・安全」への意識が高まっていることがうかがえます。

「防災対策」は、「ハイムスイート」シリーズの真骨頂。避難所での感染リスクも懸念される今、災害リスクが低く、万が一の時もまちに避難場所としての機能が備わっていれば、どれほど安心でしょう。また、「ハイムスイート朝霞」「ハイムスイート東松山」では、介護事業を行うグループ会社・ヘルシーサービスと連携し、安心のシニア向けサービスが受けられます。

山下氏 そうした観点では「ハイムスイート」シリーズは、現代の住まいに求められるニーズを満たして

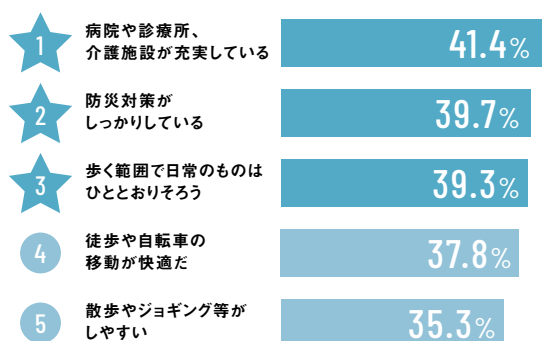
いると言えますね。

また、まちの機能は年月とともにアップデートされていくべきもの、という思想から、インフラのメンテナンス性や更新性をあらかじめ想定してまちづくりがなされている点にも注目しています。

時の経過とともにインフラの老朽化が進んでも、時代に応じて素材を更新していけば、インフラの機能は高いレベルで維持され続けることが期待できます。まちの土台がまさにサステナブル(持続可能)に作られているのです。



住みたい街の条件変化グラフ (上位5項目)



5. あさかりードタウン空撮(戸建てエリアは分譲済み) ※掲載の写真は2021年3月に撮影したものに画像処理を施しており、実際とは多少異なります。 6. 街づくりの注目ポイントについて話す山下氏(左)と井上氏(右)
※2:出典「2020年 新築分譲マンション検討者意識調査」リクルート調べ(2021年2月1日公表)。

住民一人ひとりの声により、まちが更新される仕組み

井上氏 サステナブルなまちづくりを実現するために必須とされたのが、タウンマネジメントです。積水化学グループでは、2019年にタウンマネジメント会社を設立。マンションの管理に留まらず、街全体の管理運営が行われます。これまでもタウンマネジメントを導入したまちづくりや大規模マンションはありましたが、シリーズ全物件に展開されるという点で注目すべき取り組みだと思えます。

山下氏 独立したタウンマネジメントの専門会社を立ち上げている事実が、積水化学グループのまちづくり、まち運営に対する本気度の表れと感じますね。一つのまちだけでなく、複数のリードタウンでタウンマネジメント会社がまちの運営に携わることで、まち運営のノウハウの蓄積がスピーディに進み、かつ知見の横展開も容易になります。リードタウンは、住みやすさが年々進化していくようなまちになることが期待されます。

民間と行政が協力し、地域課題を解決!

井上氏 まちという単位だからこそ解決できる地域課題があります。例えば、「あさかりードタウン」では、朝霞市の活性化という役割を担い、「和光市」駅行きシャトルバスの実証実験運行を実施(※2)。今



スマートタウン向け統合サービス「NiSUMU(ニスム)」を採用。街の最新情報が受け取れ、共用施設の予約も可能。ホームセキュリティ、タウンセキュリティとも連動し子どもの見守りにも役立ちます(※3)

後、人口減少や少子高齢化に直面する日本、地域課題の解決力はどのまちにとっても持続可能であるための重要な鍵となります。この実証実験は、民間活力を活かした地域課題解決のモデルケースでもあります。

まちの管理運営に当たっては、スマートタウン向け統合サービス「NiSUMU(ニスム)」を採用しています。これによりスマートフォンで、様々な情報が受け取れるほか、共用施設の予約も可能。ホームセキュリティ、タウンセキュリティとも連動し、子どもの見守りもできます(※3)。

さらに、まちで改善したい事柄についての意見交換や投票ができ、まちを素早くアップデートできる仕組み



みとしても評価できます。多くの住民がまちのアップデートに関われる仕組みでもあり、その過程で育まれるまちへの愛着や誇りはまちの魅力向上の礎にもなります。

山下氏 まちの住みやすさを改善していくプロセスにおいて、避けて通れないのが行政との関わりです。行政に何らかの要望をあげたり折衝したりする必要が出てきた場合、住民個人や自治会単位でそれを実行するのは負担が大きい。そうした場合に行政との間に立ったりサポートしてくれたりするタウンマネジメント会社の存在はとて心強い。住民にとって街をよくしていくパートナーが企業体として存在することの意味は大きいと思います。

井上氏 なにより、創り手である積水化学グループが、企業の責任をもってまちの暮らしに寄り添い、街の価値を維持・向上し続けると宣言していることは、住み手にとって大きな安心になるでしょうね。



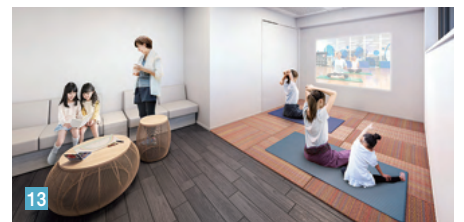
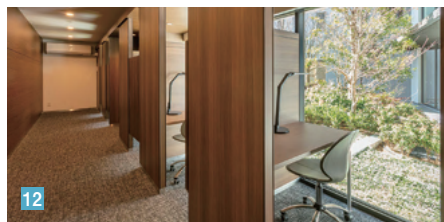
7_リードタウンは住みやすさが年々進化するとの山下氏 8_コンシェルジュによりタウン内の清掃も行き届いている(あさかりードタウン) 9_あさかりードタウンではカーシェアやシェアサイクルも充実!(2019年9月撮影) 10_タウン内の街灯には防犯カメラを設置し、街のセキュリティを強化(2021年6月撮影) ※2:2022年3月31日まで(予定)。 ※3_提供されているサービスには、一部戸建て管理専用サービスが含まれています。対応しているOS等に制限があります。

戸建ての住み心地を、マンションにも活かす工夫

井上氏 東京都の発表では、緊急事態宣言解除後の2021年11月時点も、都内企業(従業員30人以上)のテレワーク実施率は57.2%(※3)。オンライン学習や自宅でのトレーニングなどのデジタルサービスも広がり、“職”“学”“遊”のための部屋や広さが必要になりつつあります。一方、首都圏新築マンションの専有面積は、近年、縮小傾向にあり、80㎡以上の供給シェアは2015年の12.3%から2020年は8%まで落ち込みました(※4)。その中において、「ハイムスイート西千葉」は4LDK・84㎡超中心、「ハイムスイート新守谷」は平均82㎡超。広さ志向に応える住戸が中心となっています。

山下氏 同社は戸建て注文住宅の「セキスイハイム」を長く手掛けており、技術面、品質面には定評があります。その商品企画の思想はマンションの「ハイムスイート」にも活かされています。広さを重視した間取りプラン(80㎡台、可動式収納壁等)をメインとしていることや、玄関に小窓を設けて通風を確保するなど、戸建ての良さを取り入れる工夫が見られますね。

井上氏 日当たりも実感できそうですね。全物件が南向き、南東向き、南西向きに配棟されており、複合開発される戸建てをまちを望む住戸が中心。開放感に恵まれ、将来、前面を遮られる懸念が少ない点も見逃せません。その他、4つのタイプ(ウォークインクローゼットプラン・書斎プラン・パウダールームプラン



11_ハイムスイート東松山 パーティールーム(2021年11月撮影) 12_ハイムスイート朝霞 スタディコーナー(2021年3月撮影) 13_ハイムスイートつくば春日 スイートスタジオ(完成予想CG)(※7) 14_専有部にはハウスメーカーならではの工夫が息づくと話す井上氏

ン・ユーティリティプラン)から住み手のスタイルに合わせて選べる「SUITE SPACE」、ライフスタイルに合わせて位置が変更できる「可動間仕切り収納」など、注文戸建て住宅を手掛けてきたハウスメーカーならではのアイデアやこだわりも随所に見られます。

リットを活かして、共用部には、ワーキングスペースやコミュニティスペースなどの共用施設を用意。自宅+αの広さも手に入れることができます。テレワークの課題であるオンオフの切り替えもスムーズに。永く快適に暮らせるマンションになると思います。

山下氏 まちの全体計画におけるマンションと戸建ての位置関係がしっかり練られていますね。1社がマンションと戸建てを一体的に開発するまちづくりの良さが表れていると思います。



井上氏 そのうえ、マンションならではのスケール



15_ハイムスイート朝霞 モデルルーム(B8タイプ):リビングダイニング(※5) 16_ハイムスイート朝霞 モデルルーム(B8タイプ):リビング・バルコニー(※5) 17_ハイムスイート朝霞 小窓付き玄関(※6)
 ※3:出典「東京都ホームページ」/産業労働局報道発表資料「テレワーク実施率調査」(2021年12月9日)。 ※4:出典「マンションデータ白書 2020」東京カンテイ(2021年1月28日公表)。 ※5:掲載のモデルルーム写真はB8タイプを撮影(2021年2月)したもので、備品、小物は販売価格に含まれておりません。また、写真にはオプション等有償商品も含まれており、形状・仕上等が異なりますので予めご了承ください。 ※6:掲載の設備・仕様の写真はA8タイプを撮影(2019年12月)、モデルルーム写真はB8タイプを撮影(2021年2月)したもので、家具・照明・調度品・エアコン・備品等は販売価格には含まれておりません。また、写真にはオプション等有償商品(申込期限あり)も含まれており、形状・仕上等が異なりますので予めご了承ください。 ※7:掲載の完成予想CGは、計画段階の図面を基に描き起こしたもので実際とは異なります。施工上やむをえ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。

首都圏から、全国展開へ。
「ハイムスイート」シリーズにぜひ、
ご期待ください!



「ハイムスイート」シリーズの第一弾である「あさかりドタウン」は、積水化学工場の東京工場跡地に完成しました。お世話になった地元へ恩返しをしたいという想いで、3つのカンパニーの技術の粋を集めたサステナブルなまちが誕生。地元住民をはじめ、多くの方に愛されるまちになりました。今後は全国展開もスタート。エリアの特性に合わせた魅力的なまちづくりを目指しています。これからの「ハイムスイート」シリーズにも、ぜひご期待ください!

積水化学工業株式会社 住宅カンパニー
早乙女 佳奈