

報道関係各位

少子化対策も勘案

4人家族向き「都市居住型誘導居住水準」面積91㎡に全戸統一したマンション誕生
全世代のライフスタイルに対応する51通りのプランを開発、5月下旬モデルルーム一般公開

伊藤忠都市開発株式会社

1. 都市居住型誘導居住水準とは

国交省が、住宅建設計画法に基づく住宅建設五箇年計画でゆとりある良質な住宅の形成を図ることを目的に都市部の新設共同住宅の指針としてきた面積。「第八期五箇年計画(01～05年度)」では以下。

2人家族55㎡、3人家族:75㎡、4人家族:91㎡

本マンション計画後の06年9月閣議決定された「住生活基本法」では2人以上の世帯「20㎡×世帯人数+15㎡」と規定

[※世帯人数:3歳未満 0.25人、3歳～5歳 0.5人、6歳～9歳 0.75人、10歳以上 1人と算定]

2. 伊藤忠都市開発の着眼

(1) 少子化問題

05年出生率は1.26。少子化は我が国の重要かつ喫緊な課題、官民挙げた様々な対策要。

ひるがえれば、新築マンションの面積は、2人産むと豊かさを減じるレベルに停滞。(グラフ参照)

⇒「91㎡住宅供給」が微力ながら貢献になるかも。(購入者予算・事業リスクなど懸念あるも)

(2) 最適な91㎡プランの開発意義

「91㎡あればOK」ではなく、4人家族としての住みやすさ、各居室の広さのバランス、生活導線、家族のコミュニケーション、ライフスタイル多様化や将来の家族数増減に対応する可変性など設計上の配慮が必須なはず。100㎡あれば設計容易だが価格1割上がり購入者を困らせる。「最適な91㎡プラン開発」こそ、生活者視点の設計力を発揮し挑戦すべき当社の社会的使命。

3. 全世代対応、51通りのプランを開発。最適な縦横比は1:√2

設計容易な角住戸だけでなく中住戸も含め、4LDKも3LDKも可能、リビング重視や寝室重視、子育て層(幼児期～成長期)、子どもの巣立ったシニア世代まで、可変対応可能な全51通りの91㎡プランが完成。

特筆すべきは、基本ユニットの縦横寸法が同一でありマルチ展開が可能なこと。さらに、その縦横比は「1:1.414…」で概ね「1:√2」となりコピー紙と同じ、あまりにもミステリアスな偶然。

4. 試験的に全戸導入マンションを開発、販売開始(物件概要別紙)

小田急多摩線「はるひの」駅前、区画整理で商業施設・公立小中併設校が近接に誕生する好立地に建設する5階建て123戸のマンションに導入。5月下旬よりモデルルーム一般公開。

都市居住型誘導居住水準の面積を意識した「全戸91㎡のマンション」は、おそらく日本「初」。

全戸同面積ゆえ、顧客は自分のライフスタイルと階数・方位などの配置で住戸選択する方式に。

顧客の評価得られれば、今後の物件で導入増やしたい。開発したプランの知財保護も検討中。