

座談会

入居者に好まれる賃貸住宅とは？

窓口担当者からの提言



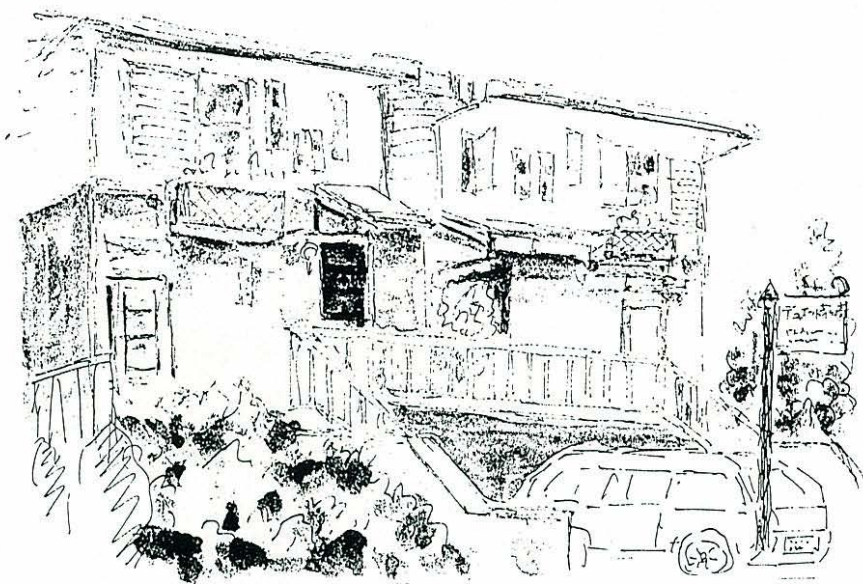
港北ニュータウン生活対策協会

1991・06

座談会

窓口担当者からの提言

入居者に好まれる
賃貸住宅とは？



はじめに

ニュータウンでは、かつての畑や山林が宅地となつてかえつて来ます。言い換えると農業で生計を立てていた方が、貸家とかマンションを建てて事業経営をすることになります。そんな状況の中で、土地所有者の皆さんが苦勞されている訳ですが、今、建てる側の認識と、実際に住宅を求める人々のニーズ（要求）がかみあわないということがでてきておりません。その中間にあつて、土地所有者には住宅建設の相談に乗り、入居者には住宅をあっ旋する立場として、その接点で活躍されている皆様方に、何とかこのあたりを、具体的な経験を交えてお話をいただきたいとお集まりいただきました。現在の住宅を取り巻く状況を施主さん方にご理解いただき、その結果、港北ニュータウンが多くの方々に快適に住んで

いただける街になって欲しいと考えてのことです。

そのためには建物をどう建てたらいいのか、駐車場に対してはどう考えたらいいのか。そのあたりをお話しいただきたいと思ひます。



環境が良くて駐車場があれば 遠い近いは関係ない

- A** 今ニュータウンを含めたこの周辺に入居される方々の年齢層とか家族構成はどうでしょうか。
- B** 年齢層としては二十五才から四十才くらい。比較的若いですね。高齢者が多いという傾向は今のところないです。職業としてはサラリーマンが七割強です。
- A** 子供の数はどうですか。
- B** だいたいが核家族ですから子供は一人か二人。家族で三、四人というところですね。
- C** 新婚さんが多いですね。若い方はほとんど車で来ます。
- A** ということは駐車場がないと…。
- C** そうです。八割の方は駐車場を要望します。
- D** 二台目の駐車場の要望もできていますね。
- C** 今、ご主人と奥さん両方車を持っているところが多いですから。
- A** それは貸家の場合ですね。マンションはどうですか。
- C** マンションも同じですよ。
- A** そうしますと、場所が離れていても駐車場を準備した方が良くということですか。
- C** そういうことです。買い物でも何でも車で行きますから、結構遠くても環境が良くて駐車場があれば、遠い近いは関係ないですね。
- A** 駅に近いマンションでも駐車場が必要だと…。
- E** 駅の近くの人達は駐車場を探すのに苦労しています。その人達は港北ニュータウンのように、駐車場の環境のいいところへ移ろうというふうに考え方が変わってきていますね。
- F** あざみ野駅前あたりの賃貸では、駐車場がなくてもいいよ、という人と、駅に近くても駐車場が欲しいという人がいるかと思いますが…。



ふと目を引くおしゃれな建物

D H G
どんなに駅に近くても、必ず駐車場は言われま
すね。家から離れてもいいから駐車場を確保し
て欲しいと。
独身の方などワンルームを求められるのですが、
駐車場のあるものからきまっています。ワ
ンルームでもそういう傾向ですから、まして家
庭を持っている方はもっと必要なじゃないか
と思います。



1戸に1台の駐車場のある典型的なタウンハウス

機械式の駐車場 二層式の駐車場が登場

A 具体的に駐車場をどう作るかということがあるかと思いますが、その辺はどうでしょうか。

D ある大手などは機械式の駐車場を組み込むことを検討していますし、以外と機械式の駐車場は身近になってきているんじゃないかと思います。

G ただ地権者の方々が意識するところまでは浸透していませんね。

E 実際にコストを計算した場合に、駐車場収入がどの位入ってくるのか、建設コストが幾らかかるかということとで、これからは採算性が問題でしょうね。

C これから先は安い駐車料金は考えられないでしょう。

H この前までは、賃貸をさがすお客さんがまず聞くことは買い物はどこですか、学校はどこですか、っていうことでした。今は、まず最初に駐



1 軒に2台の駐車場?



ボクの家だよ、ワン！

E

車場はありますか、ですよ。ひと昔前は駅の近くにお店があったけど、今は休みが多くなったので、郊外型の店に家族でレジャーのひとつとして、買物とか食事に行くのだと思います。生活のパターンも変わりましたし、昔は毎日の買い物を歩いて行っていたものが、今は一週間に一べん、車で行くとかね。だから毎日行く必要がなくなってきたんですよ。足りないものはコンビニエンスストアで済みますしね。



7 エステスクエアでは2層式駐車場を設置した

地下式駐車場はコスト高に

A 地下式というのは、かなりコストがかかるというのですが…。

AB やはり、収支的に見ますと厳しいですね。

A そうなりますと、建物の配置を工夫して平面で造るといふ計画の方がいいということですね。

B アパート・マンション地区ですと、一番いいのはマンションを一杯建てまして、道路一本裏のところに駐車場を造るといふのが理想ですね。今、ある地域ではそういう建て方をしています。そこは全戸駐車場つきです。ですから評判が良くて、完成までに全部決まりそうですよ。

H ごく最近のことですが、建てた戸数に対して駐車場が半分なんです。そこで私達が入居者を募集した時に、駐車場の台数分だけは早く埋まるけれども、駐車場のない部屋は埋まらない。ですからこれからは、全戸に駐車場をつけることが必要条件ですね。

F マンションの場合、容積率一杯造つたらまず駐車場用地は足りないですね。

D 地権者が立体駐車場を考えるということで、マンションの裏側の一種住専に、例えば三層位の駐車場構造物を建てられるような許可がでると、非常に理想的ですね。

A 今のところ無理ですね。一種住専地区では一階か地階に限定されています。

D でも、それでもして地権者の利回りを考えて緩和されると、ずいぶんマンションを建てる人も出てくるし、活性化につながると思いますね。

A その場合は裏と表と同じ所有者ですといいでしようけど、駐車場として全然別の人の土地をアテにすることは危ないし、難しいですね。私共の感覚で言うくと、限度一杯建物を建てた方がいいのか、あるいは、ある程度建坪をけずって駐車場を造つた方が経営上いいのか、どうで



1階が駐車場、2階に玄関のある家

しょうか。

H 容積率二百のところ百五十にしても、駐車場を設けた方が将来的にはいいんではないかと思いません。

E ウチで手がけた建物ですが、地下駐車場を造ったことよって、やっぱり採算がだいぶ落ちますが、やっぱりこれからは駐車場が無いとダメだということで、金かかっても造っておかないとまずいですよ。多少先行投資になりましたけど、将来性を考えるべきだということで造ったのですが。



9 斬新なデザインのタウンハウス

トータルで考える経営

B

その場合、相続対策で建てると、長い年月ある程度の収入を見込むというのと、二つのタイプがあると思うんです。相続対策で建てるとなれば、地下駐車場のために借金が増えてもマイナスにならない程度であれば可能ですが、でも、地下駐車場を造って、毎月支払いがギリギリ、金利も情勢によって持ち出しになる可能性もでてくるとなると問題ですね。そのへんは建て主さんの事情によってもかわってきます。今後マンションを建てられる方は、そういう選択を迫られるのではないかと思います。ですから、一番金利の安い時に建てた人が、金利が上がった時に、その割には家賃を上げられなくて、結局持ち出しになっているという人も、いまでてきているようです。

そういう情勢の中で、郊外型の店舗がありませんね。借地テナントというか、相手から保証金

E

もらって、あまり借金しないで建てるといって、これは収支率が一番いいわけです。そういうのはこれから結構増えてきますよ。

それと、地主さんそれぞれのパターンについていうか、自分の土地がどういう土地なのか、総合的に考えてやっていかないとマズいと思うんですね。今、こういうふうに金利が高くなってくれば、そう簡単には下がらないと思いますので、相続対策として借金する土地は借金をすると、収益性を良くする土地は収益性を良くすると、総合的に考えていかないとうまくいかないんじゃないかと思えますけどね。本当は専門家に相談して、トータルの考えて下されば、一番安定した土地利用ができると思います。

D

税制も考えて総合的にアドバイスを受けることが必要ですね。

H

やはりトータルの考えないと、中には相続の



時にせっかく建てたものを売らなければなら
ない人も出てくるんです。

昔で言えば長屋だけど、なかなか素敵な雰囲気



中央の広場を囲んで建つタウンハウス

四階以上のマンションには エレベーターが

F 現在の収支が合えばいいということで、目先のことでなくて、将来のことを考えて計画すべきです。駐車場などは絶対必要ですが、マンションで四階以上だったら、エレベーターは付けた方がいいですね。これからマンションは増え、人口は減っていくという時代になるわけで、先を見て仕事をしなければダメですよ。お年寄りが増えていくのは統計上わかっているのですからエレベーターは必要です。

F H 採算を合わせるのは大変なことですけどね。私に関係したたまプラーザの商業地ですが、商業ビルにするか、三階まで商業施設で四・五階をマンションにするか、車社会に対応して駐車場を組み入れるかという点で、採算の上で調整が本当に大変でした。私は目先のことだけではなくて将来のことを考えて計画を立て建主さん

が失敗しないようにと、マンションはやめまして、商業ビルにしたんです。たまプラーザに商業ビルは初めてのケースだったんですが、付加価値を付けるということで立体駐車場を組み込んだんです。もう三年たちますが、建主さんもテナントさんも喜んでくれました。修理費なども今から積み立てて、修理が必要になっても心配のないようにしています。償還計画もキッチンとしています。

エレベーターですが、五階建てのマンションでエレベーターを付けた方がいいって提案したんです。ところが建主さんは五階建位のマンションはどれもエレベーターを付けているところはないと言っんです。でもこれから高齢化社会がきますし、先を見た仕事をしなければダメだと言って、賃貸住宅も増えていく中で、勝負に



勝つためには付加価値を高めていくことをご指導したんです。そのうち孫に、「ウチのおじいちゃん、先見の明があつて、偉い」と褒められますよつて言ったんですよ。「ウン、たしかにそうだなあ」ということで、エレベーターを付けたんです。採算が合わないかというところ、十分合います。内容を良くし、グレードをウンと上げて、当然賃料もそれなりに高めになっています。

アーチの入口がエキゾチック



水と緑をうまく取り入れた高層住宅

生活パターンに合わせた設計

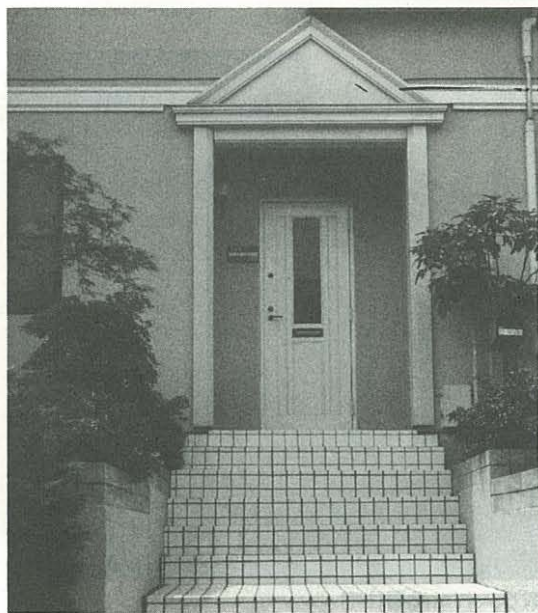
H

建物の中身も問題ですね。最近では生活パターンが変わってききましたので。昔は住宅といえれば寝るだけだった。まず働け働けで。ところが最近では週休二日制で家にいる時間が長い。それだけ、居間が広く求められるようになった。それと、

オーディオセットとかビデオデッキとか、生活環境が豊かになった。台所にしても、今やタイニングキッチンという時代になりましたから。

H A

一世帯あたりの平均的な面積は、どの位ですか。一世帯というより家族によって違いますが、今もっとも多いのは2LDKですね。四畳半というのは最近イヤがられるんです。最低でも六畳ですね。それと、昔は食卓をかたづけけて布団を敷いて寝るといのは普通だったんですけど、今はほとんどないんじゃないですか。団欒のためのリビングルームがあって、別に寝室があるという形ですね。



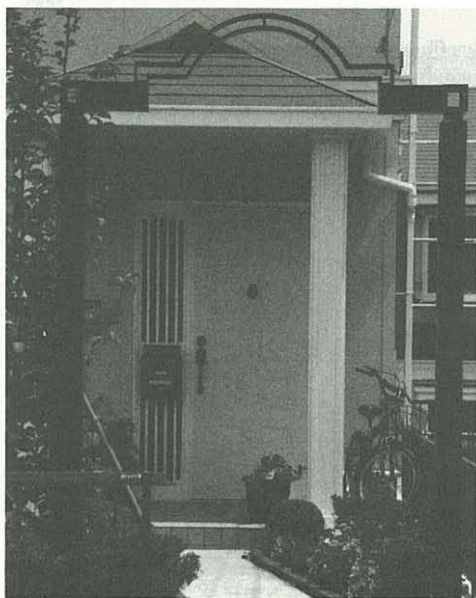
階段を登って玄関へ

出生率の低下が 住宅のニーズにも影響

F 今は子供の数が1・5人位ですね。今の中堅の年代だとだいたい二人です。子供の数がこれから減ることによって住宅のニーズがどう変わっていくかということも、分析していかなくてはならないと思います。今の平均でいくと十五万円位の家賃を払える人は四十過ぎで、子供も中学・高校で部屋も一つづつ欲しがるから、部屋が二つだけでは中途半端です。だから出生率がどんなふうに影響していくか、現在と将来を、考えていかなければならないと思います。

G 広くて近代的なイメージ、個性を生かした設計というものを考える必要がでてきましたね。選ぶ方の姿勢に合わせて造るということですね。2DKの小さくて安いものでいくという施主さんと、あるいは空間を広くとって、高額でも入れるお客様を相手にするという施主さんと、行

き方のカラーを打ち出さないとダメになってきてますね。個性的な住宅をオーナーさん自身が必要で、作り出していくことが必要です。



地域性を考え個性的な建物を

A 個性化の具体的な内容については…。

H 平均的なサラリーマン社会というのは、七万円位なら自分の収入で十分払えるという層が一番厚いだろうと思う。手取りで二十一万円というクラス。そうするとこれはピラミッド型になっていて、七万円から十万円、十五万円、一番上は百万円位ですね。計画する時に、立地条件を考えて、どの辺の層をねらうか、ということがまず一つ。その上に個性化が出てくると思いますね。

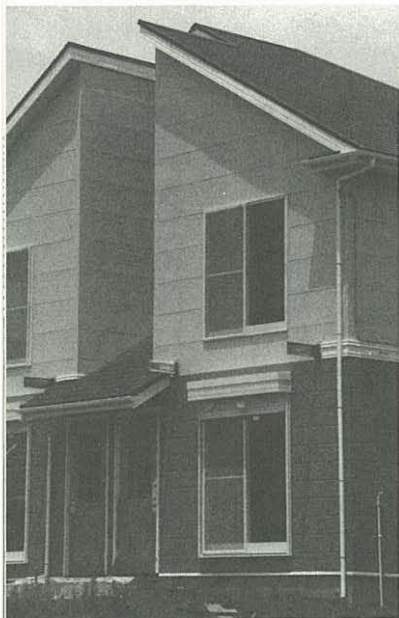
E それと地域性ですね。田園都市線とか横浜線とか、お客様の層が違いますから。下町のようなイメージの街で、外観も立派、中身も立派で入居者が入ってくるかというと、まず入ってきませんね。反対に田園都市線のためプラーザ、あざみ野、青葉台など歩いて十分くらいのところ

だと、グレードが高くて入ってくる。そういうことも踏まえて地域性を見ながら、个性的な建物を考えていかないと、とんでもないことになります。

A ニュータウンはどのクラスだと思いますか。

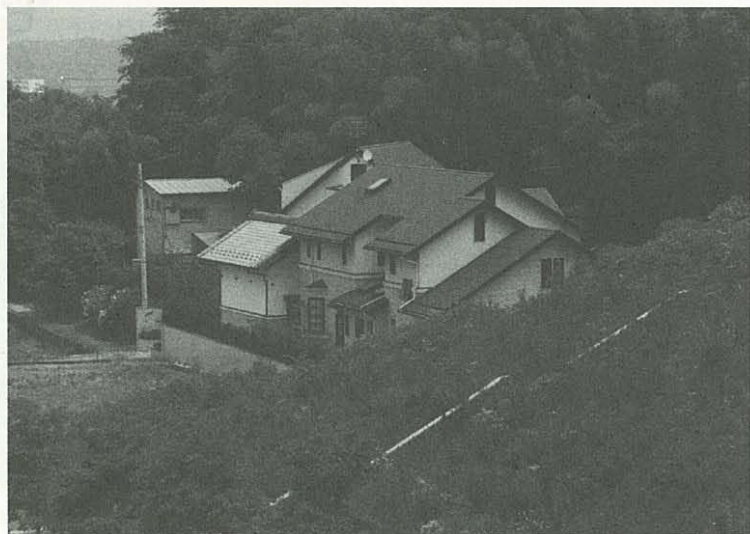
H 結構グレード（等級）が高いと思いますよ。ニュータウンの中でもバラツキはありますけど。

E ワンルームを求める独身男性とか、新婚さんとか、車を持つてますのでちょっと不便だけどこちでいいんだという感覚です。私の地域は東横線を使っている人達が多いのですが、高額の住宅を求められるお客さんというのは少ないですね。十五万円以上の住宅を求められる方は、個人営業をやっている人などです。ニュータウンにはワンルームマンションは建っていないんですが、全体的に考えた場合に、独身のワンル



ドアが濃い青の外国人向き住宅

H A F
同感ですね。
ただそのワンルームに車庫が必要となると、採算的にどうかということがありますね。
その辺なんですよ。一般的に3DK十戸をワンルームにすると十八戸できる。十戸だと十台分あればいいのに、十八戸だと八台余分に必要になる。それだけのスペースがあるかというと、なかなか難しい。



昔の倉と現代住宅をうまく取り合わせている

これからはケーブルテレビを 各部屋につける時代

F 最近ではケーブルテレビも各部屋に引き込んでね。たまプラーザあたりですけど。

C ニュータウンはテレビの映りがいい方ではないですからね。

H 悪いですよ。けっこう苦情が多いんですよ、テレビの映りが悪いって。そういうことから言ったら、前もってケーブルテレビの線は引いた方がいいでしょうね。(丘のセンター2Fに港北ニュータウンケーブルテレビジョンがあり、ニュータウン内のサービスを行っている。申し込み・問い合わせは☎9411・8131)



屋根裏部屋はどんなふうに使っているのだろう

建物の色も大事な要素

A 建物の色はどうですか。

H センスの問題ですね。建設会社と建主さんが相談するわけです。でも建主さんは素人ですからね。小さなタイル見本を見て、これでビル建てたらどうかっていつもイメージがわからない。

F 結局個性がなくなっちゃいますね。

H 私が手がけた仕事ですが、建築会社の監督と建主さんと私と見て歩きましたよ。ずいぶん見ましたけど、いい色はあまりないですね。とうとう麹町の方まで行きまして、イギリス大使館なんかいいものがあるだろうって。それでいただいたのイメージをつかんでおいて、メーカーのショールームを見たんです。そこで五種類選んで現場の囲いの内側に貼り、関係者呼んで投票させました。それで決めたけど、やっぱり成功でした。

H ドアの色なども、アメリカなんかだと、例えば

藤色とかグリーンとか使ってますけど、そういうセンスは日本にはないですね。



出窓のカーテンが高級感を演出

窓に花を飾って美しく演出

D

植樹のスペースがあるかどうかにも必要ですね。窓に花を置けるような仕掛けをするとか。外国なんかだと、窓辺にすーっと花を置いているでしょう。ビル自体の色はともかくとして、ペランダを豪華にするとか、

B

2×4（ツーバイフォー）の建物ですけど、外壁の色をレモンイエローとかエメラルドグリーンとか、そういう色を使っているアパートなんか造ってますけど、自分の建物だったらどんな色でもできるんですが、お客さんの建物を何色にしましょうか、といった時に、大胆になりきれないですね。

H

デザインだとか色とか、どんな建主さんも考えるんです、一番最初は。いろんなものを見たり聞いたりしても、最後は無難なものに決まってしまうですね。それと街づくりのイメージは時代感覚がどんどん変わっていますので、指導さ

れる方々にも是非斬新さをお願いしたいですね。



クローゼット

クローゼットや三点給湯など 付加価値を高める工夫

A 戸建の付加価値としてはどんなものがあるでしょうか。

G ウチではお客様のお申し込み書に、どういうものが付いていたらいいですかというものを書き込んでいただいているんです。できるだけご希望に添えるようにと。そうすると若い方々は特に、収納庫っていうんですか、洋服でもグルグル回して取り出せるようなもの。

H クローゼットですね。確かに今は押し入れっていう感覚はないですよ。

G ベットを飼っていいか、とか。ピアノを持っている方が意外と多いですね。あとお客様からの問い合わせで多いのは、冷房を付けていいかとか、最初から付いている家もありますけど、穴の全くない家もたまにはありますからね。

C それも全部がないわけではなくて、居間だけに

あるというのが多いですね。

D リビングだけにはあるけど、二階には付いてないので、後から付けていいかという問い合わせも。

B それはテレビとクーラーを一つの部屋に付ければ、後はいいという感覚なんです。でも今は一部屋にテレビが一台づつある時代でしょう。

C クーラーも同じですね。もうどの部屋にも必要なんです。



補修に予定した金額はきちんと別に 積み立てておくなくてはネ



H それと今までは入居者がクーラーを買って付けるわけでしょう。それで二、三年経って出ていく時は外して持っていくわけでしょう。それを建主が付けて、その償却まで計算した方がいいんじゃないかと思うんですね。その方がお客様に喜ばれるんじゃないかと思うんです。

F だから常に先進国を見てやればいいんですよ。先進国は全部付いているわけですから。

H これからはそういう設備は賃料に上乘せしても、いいと思うんです。

H 建物にとつても取ったり付けたりするよりいいわけですね。

C 先程のクローゼットにしても、湯沸器にしても、初めから付けておけば家具はいらなくなるわけですから、持ち運ぶする必要がなくなります。

B 湯沸器も昔の型はダメですね。三点給湯でスイ

ッチをひねればお湯が出るというものでなければ。

F でもそれはほとんど付いているでしょう。

C いや、まだ一般的にはなっていないですよ。

H 相談に来れば付けた方がいいですよとアドバイスするんですけど。

D いろいろそういう付加価値のものをつけても、家賃に上乘せできるし、イメージも良くなります、とお話しています。

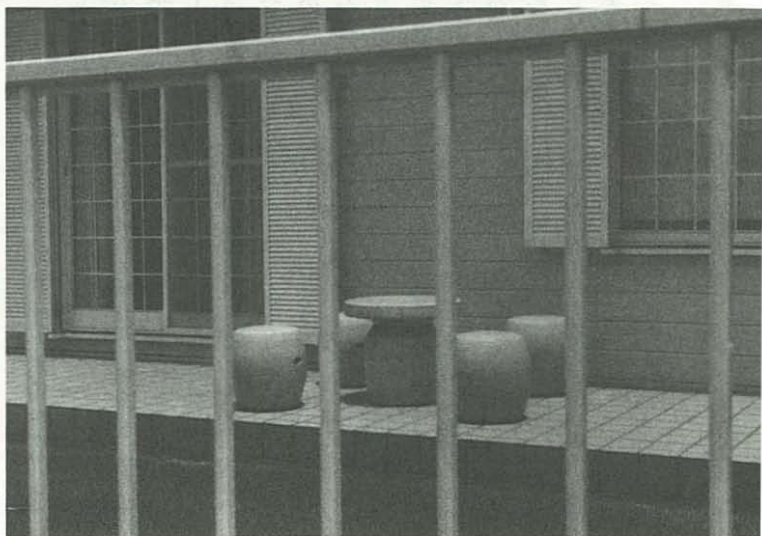
F 使い方が悪くて壊しちゃったという場合もあるでしょうけど、家賃を上げてでも積立てておけばいいんです。物の豊かな時代に育った人間と何でも大事に大事にと育った人間では、機械の扱い方が違いますから持ちが違ってくることはあります。

B ですから、そういうものを付ける時に、収支を



トンガリ屋根もなかなか美しい

合わせるには、補修費を含めての値段ですけども、やっぱり入金があれば全部自分のものだと、思っつい使っちゃう。そうすると、いざ修理が必要になった時に金がかかるのです。その辺のところの調整をきちつとやっていかなければならないでしょうね。



たまには庭でお茶もいいですね

3DKよりは2LDKの方が人気。 高齢化社会を考えた設計も

A 間取りの工夫にはどんなことがありますか。

B 各部屋が独立してるといふ感覚でないとかダメですね。

H 食事とリビングルーム（居間）を中心に、個々に寝室があるという感じですね。

D さつき个性的といったのは、夫婦二人向き、子供一人向き、客室はいりませんから、夫婦と子供一人だったら2LDKがいいですね。それでリビングもスペースをグンと広くすれば、非常にゴージャスな生活ができると思います。

H 3DKにする間取りを、2LDKにした方が人気があります。

B お客さんが来て泊まる部屋というのは、あまり考える必要はないですね。

F リビングを使えばいいんです。ですからそういうのも組み込んでおけばいいですね。ストーンと

落とすとベッドになるといふ。

H それと、あと十五年も立つと高齢化社会になるんですよ。その時のことを考えて、2LDKと1LDKと交互に造って、将来、お年寄りを見なければならなくなった時に、一か所くらい改造すれば行き来できるようにしておく必要があるのではないかと思います。おそらく今の出生率からいって、二十年後には子供よりお年寄りの方が多くなりましようが、そうはいっても行政で老人ホームをそうたくさん造れませんし、何才以上の同居については源泉で年寄り手当てとか、年寄り控除とか、そんな時代が来るんじゃないかと思うんです。その時がきても、2LDKでは住めませんから、今のうちからそういう考え方が必要ですね。

F そういう部屋を一つの建物の中に造ればいい。



H

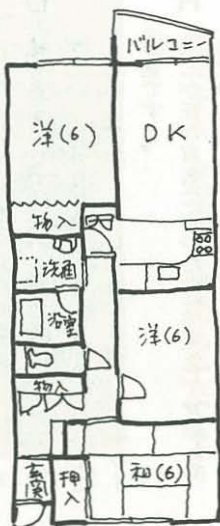
それは4LDKが理想だけど、今から4LDKに住んでいて十年後両親を見るといふ余裕はありませんから。けっこう老夫婦が隣に住んでいるというのがありますよ。おそらくそういう時代がくるだろうと、テータ的には出ているんです。

F

将来の高齢化社会に向けて、例えば車椅子で自由に入りにできる建物とか。もつと建築費が安くなつて、家賃も安くなれば、いろんなことができるんですけどね。



2LDK



3DK

地名が人気を左右する 港北ニュータウンは一種のブランド

A 地名は入居する、しないに影響がありますか。

B この辺にくる人は東京指向の人が多いですな。

横浜指向の人もいますけど。横浜方面から来る人は非常に少ない、交通機関が整っていませんので。これが地下鉄でも開通すれば相当変わって来ると思います。やっぱり東京指向の人々にとっては、田園都市線とか港北ニュータウンは一種のブランド（銘柄）なんです。その辺の意識というのはものすごく強いですね。

F 港北ニュータウンができあがれば、田園都市線とは区画整理の規模が違います。その点こちらが出来上がれば、こちらの人気の方が高くなるでしょう。ただ、今は東京都横浜区と言っているように、九割は東京へ勤めに行っていますね。地下鉄が通ればあざみ野で乗り換えてこちらに来るわけですが、乗り換えてもこちらに移り住

みたいという人がかなりでくると思いますよ。

E やっぱり田園都市線というのは一つのブランドで地名にしても夢があるというか、例えば横浜市というのが一つのブランド、緑区がまたブランド、そして美しが丘という最高のブランドですよ。私はニュータウンももう少し夢のある名前にしてもいいんじゃないかなと思いますね。

D 私も思うんですけど、花の名前とかたまプラザーというような横文字、あの雰囲気がいいただかと思えますね。シャレているというか、ナウイ感覚ですよ。

H 美しが丘が有名になったのは、東急が分譲して、地元の人達と新しく住んだ人達が協定を結んだんですね。こういう街をつくりましょと。ですから協定を結んだことによって、ネームバリ

ユーがでてきたのです。その方が大きいようですね。高級住宅地のイメージで、田園調布のようなという。

これからの街づくりでは、横文字のネーミングがいいですね。

港北ニュータウンの場合は住居表示検討委員会という基本があつて、歴史と文化を主体とした名前にしようということになったのです。ニュータウンには都田地区、山内地区、中川地区、新田地区があつて、それぞれどういう住居表示がいいか検討したんです。葛ヶ谷とか大丸は小字をとつたんです。見花山というのには面白いきさつがあるんですよ。昔一つの山をめぐる川和と池辺がケンカをしたらしいんです。その山だけ丸く池辺に入っているんですね。そこは昔からケンカ山と言われていた。そこでケンカ山という地名がでてきた。ところが横浜市がケンカ山なんてつけられないと。知恵を絞って見る花の山、見花山とつけたわけなんです。新田地区は新しい名前を付けていますね。新栄町

は新しく栄える町ですし、都田地区の桜並木なども新しく付けたものです。若い人達、これから主役になっていく若い人の発想ですと、全然違った地名がついたでしょうね。



ベランダの花、庭木、建物の色、スキのない住宅だ

■ 建物の名前にロマンを与え 二階にもトイレを

B 駅名や地名も大事ですけど、地主さんが造られるアパートやマンションの名前も大きいですね。昔は何何荘とか何何アパートでしたが、横文字の個性的な名前が付けられるようになりましただね。そういうふうにはアパートやマンションも商品だと思えば、意識を変え、イメージのいいものにしていくわけですね。

A 一戸建住宅の場合、二階にもトイレが必要かどうか、新しい生活スタイルに合わせた住宅という点ではいかがですか。

F 二階にトイレは、これは絶対必要ですね。特にこれから高齢化になりますから。あとから造るのは大変です。

C それはもう常識ですよ。二世帯住宅も可能になりますし、それだけ作っておけば。

H 建設会社はイヤがりますが、コストが高く

つきますので。ただ今はなくてもいいですけど、これから十年、十五年経った時に、二階にトイレがある方が人気があるのではないかと思えますよ。



夢と住人への想いを誘う住宅



中央の庭がゆったりとしてギスギスした感じが無い



遠くから目を引く夢のある住宅

生産緑地の転換で 住宅のだぶつきが心配

C 来年からは生産緑地の転換で、一戸建、テラスハウスなど相当問題になってくるのではないですか。

H これからは一種住専をどうするかという時代です。すね。

B 戦国時代ですよ、建てる人の。建てれば入らないと困りますから。非常に大変ですよ。

E 私などもご指導する場合に、2戸1とか4LDKとか大きいものを建てなさいという指導が多いわけです。だけど実際にそういうものばかりできてきた場合に、お客さんが法人契約してくるような優良な方が入ってくれば、会社の方で家賃を援助してくれますからいいわけですが、一般で二十万円近い家賃を払える人達ほどの位いるかというと、非常に不安な面があるんです。

C でもまだいるんですよ。高い家賃でもいいという人が。

BE 今はいいいんです。建てれば必ず入りますから。ただ、来年以降、生産緑地の転換から住宅がだぶついてくることを考えますとね。ですからお客さんがどんな建物を好むかということ、研究しないとダメですね。一つはまず建物の外観ですね。それが在来の大工さんが作ったものと、各メーカーさんが同じような値段で建てたものと、比較した時にどうかというと、これがまた、問題になってくるんです。どうしても借りる方は若いですから見た目で判断しますでしょう。そうするとメーカーの建てた方に流れてしまうのではないかと。地主さん方は昔から地元の大工さんと付き合いがあるわけで、付き合いがあるから頼まなければならない。その時に、

地主さん、大工さんの双方に相当勉強していた
だかないと、建ててもメーカーさんの建てたも

決定権は奥さん 女性に好まれなくては

D 案内した時、最初に玄関を見られますね。お客
様は。特にゲタ箱があるかないか、それが大き
いか小さいか。ウチは家族が多いからこのゲタ
箱ではダメね、とか。

B H 今は、箱型のゲタ箱はダメですよ。
それと、今、決定権を持っているのは、だいた
いが奥さん。ですから女性に好まれるようにな
いと、まず厳しいんではないですかね。

G 家を探すのは奥さんですしね。キッチン、リビ
ングが気にいられなければ。

のに取られてしまうということがでてくるでし
ょうね。



H だんなさんがいいと言っても、奥さんがダメと
言ったらまず百パーセントダメ。
A キッチンとリビング、その二点が満足いけばと
いうことですかね。

H それと一専住専で、できたら車二台の車庫があ
った方がいいということ。

F 建蔽率からいったら、二台位らくに入るんじゃ
ないですか。

H 植樹などを気にすると一台分しかできなくなる
ので、その辺の見直しが必要になってきますね。

駐車場のためには 擁壁はない方が

D 高低差があるところは、車一台位しか入らないですね。ですから始めから駐車場を考えた基礎造りが必要ですね。

E 地域によって平らなところとノリのあるところがありますね。平らなところは金がかからないけど、ノリのあるところで擁壁を造っちゃうと壊さなければならぬので、やった方がいいだろうと簡単に考えますと、後で面倒なのです。そういう面も含めて、ちよつと私たちに話してくださいれば、いろいろアドバイスできるので。

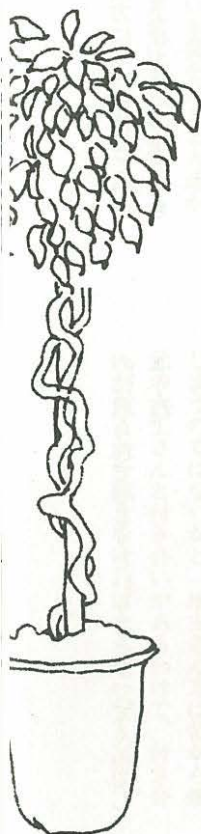
気軽に相談を

C この辺りを見てもプレハブが絶対的に多いですね。プレハブに大工さんがかなわなくなってますね。

CF コストがだいぶ違うでしょう。

C 歌い文句ではだいたい同じ位になっているんですけど、パンフレットなどを見ますと、いろんなものが付きますから、オプション（特注）工事がいっぱいあって。

E ウチなんか現実的に2×4（ツーバイフォー）でほとんどやっているので、お客さんに勧める場合でも、コンサルタント的な形で関わりますから、2×4がいいのか、ハウスメーカーがいいのか、ある程度地主さん側に立った立場



で選べるわけですね。高いとか安いとか、こっちの方がいいとかね。

H どうしても安い方、安い方へといっちゃうんですね。

E 2×4といってもコスト的にはそんなにかわらないですよ。ちょっと一部変更してくれたい

うと、すぐオブションみたいな形になってね。ドーンと乗ってくるでしょう。だから実質的な

面を考えるとかなり高くなっちゃうんです。その辺をわきまえてないと、結果的に高いものを

造っちゃうことになりますね。

F 現実にごとで地形に合わせてながら造っていくのと、工場で生産したものを組み立てるのでは…。

それはコストは全然違いますよ。

F H 工場で作って持つてくるものも決して安くありませんですよ。

H C E 中にはえらい安いのがあってでしょう。標準というのが安いんです。

どこで造ってもいいんですが、どういうものを造るのか、色にしてもデザインにしても。その

相談をしていただけだったと思います。



シンプルな2×4住宅

■ 建物は商品である そして若者の感覚で造ること

A 土地活用する場合の基本的なことを一言でいったら、どういうことになりますか。

H 一言で表すとすれば、ニーズに合った住宅を供給する、ということですね。

A F 時代のニーズに合ったという。時代も変わってくるよなと。

H ですから先を見越した、先取りの感覚が大切ということ。

E それと、建物は商品であるという認識が必要ですね。だから金かけるところは、かけなければダメなんです。それに、なるべく高齢のおやじさんが指揮を取るのではなくて、できるだけ息子さんやらせて欲しいということ。若い感覚でないと思いついたデザインとか色とか出てきませんか。

D どっちにしても借り手さんは若い人が多いです

から。造る方も若い感覚でいつて欲しいということ。です。



アクセントの付け方で高級感を

お わ り に

貴重なお話有難うございました。このお話を
まとめて、これから賃貸住宅を建てようとい
う土地所有者の方の参考にさせていただきま
す。駐車場の話、名前の話、間取りの工夫、
設備のこと、色々伺いましたが、要は借りる

人の気持ちになって考えた、付加価値のある
商品として提供すること、長い目でみた計
画が必要であると認識いたしました。
(写真はニュータウン内の建物の外観を撮影し
たものです)



出席者

神奈川県地建物取引業協会

横浜北支部在田地区役員 皆さん

司会

(財) 港北ニュータウン生活対策協会

常務理事 朝隈則雄

発行 一九九一年六月

発行所

(財) 港北ニュータウン生活対策協会
横浜市港北区茅ヶ崎町一八二〇番地

電話 (九四二) 八七四五

