



レンガ造りの美しい住宅地



ムカサガーデン配置図

## ■ プロジェクト実現のプロセス

「ムカサガーデン・三室」は、さいたま市郊外に立地する、統一されたレンガ造りが印象的な美しい住宅地である。

江戸時代から続く武笠家の屋敷を中心に、約4000坪を65区画に分け、そのうち40区画が敷地規模60～70坪の100年定期借地権付き住宅となっている(20区画は計画途中で相続が発生したため、やむを得ず所有権分譲した)。

都市農家の税務対策に携わっていた税理士が平成3年の定期借地権制度の創設に着目。周辺の都市農家を巻き込んで英国の田園都市経営を手本にした住宅地を開発するため、株式会社ロッキー住宅を設立したのがそもそもの始まりである。平成8年、出資者のひとり・武笠氏が所有している農地で念願のプロジェクトを立ち上げることとなり、武笠氏が造成した宅地で建築条件付きの販売代理を行ったものである。

当初は必ずしも客付きがよくなかったが、平成14～15年にかけて都市銀行の定期借地権付き住宅ローンがスタート。宅地のビルトアップも進むなかで売れ行きがよくなり、現在は完売。顧客は、第1期は地元有力者がほとんどであったが、第2期になると欧米の住宅地のような環境に惹かれて全国から購入希望者が集まり(熊本から来た人も)、物件の希少性から、待ち状態になっているという。

## ■ 仕組みと工夫

この住宅地を特徴づけている最大のしかけは、100年間の一般定期借地権の宅地と

していることである。その結果、広々とした敷地を持つゆとりある住宅建設が可能となっている。通常の定期借地権付き住宅の場合、原状回復が原則となっているが、ここでは田園都市社が長期にわたる資産形成を図っている英国リースホールドを意識し、「主の書面指示により建物を壊さず無償譲渡することができる」規定を置いている。また、美しい景観形成のため、定期借地権付き住宅地ならではのさまざまな工夫が施されている。

道路は、市の指導による移管道路以外は、地主所有の私道とし、カーブをつけた並木のあるレンガ敷きの美しい空間を形成しており、電線はバックヤードに配することによって目線から遮られている。

統一性のある建物外観と配置を確保するため、アーキテクチュラル・デザインガイドラインを策定(4mセットバック、外壁レンガ、駐車場はインナー車庫、外付けガレージ不可・1台のみ屋外駐車可など)。入居者全員がアメリカのHOA(ホーム・オーナーズ・アソシエーション)に倣ってつくられたオーナーズクラブに入会し、共同で施設管理(街灯、ゴミ置き小屋清掃)、団地運営(東南対策、野良猫対策、侵入者

対策、ルール策定など)を行う。このオーナーズクラブは3カ月に1回、団地中央に位置する武笠氏の自宅で開催されている。

これらの内容は「建築協定」「コミュニティ協定」「オーナーズクラブ協定」として取り決め・明文化されている。

## ■ 新しい役割と魅力

都市での住宅ストックは量的にはほぼ充足しており、今後の農地の宅地的活用に当たっては、200年住宅など、長期的視野に立った良質な宅地・住宅の供給が求められている。宅造手法としても従来の区画整理などのような処分による資金回収ではなく、長期的な宅地経営による回収手法に関心が集まりつつある。

ムカサガーデンは、まさにこうした要請を先取りした日本型田園都市というべきモデルであり、地方都市の工務店や大学研究者などが、全国から多数視察に訪れている。二次流通は発生していないが、今後この快適な住環境を有した希少性の高い定期借地権付き住宅がどのように市場評価されるかにより、リースホールド型住宅地経営の可能性が試されることとなる。

### プロジェクト概要

|        |   |          |   |
|--------|---|----------|---|
| 所在地    | : さいたま市緑区三室706番地他                                       | 施行者(事業者) | : 地主(武笠氏)、販売代理(建築条件付き)株式会社ロッキー住宅          |
| 土地面積   | : 約10000㎡(3000坪)  | 連絡先      | : 株式会社ロッキー住宅代表取締役 大熊繁紀 ☎048-822-8221      |
| 交通     | : JR京浜東北線北浦和駅バス15分、徒歩7分                                 | その他      | : 一般定期借地権方式(100年) 地代、保証金(更地価格-保証金) ×金利=地代 |
| 土地利用規制 | : 第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%)<br>一部、第一種住居地域(同60%、200%) |          | : ※更地価格50万円/坪(路線価)、金利2.4% 地代は3年ごとに見直し     |
| 手法     | : 道路位置指定方式による段階施行                                       |          |   |
| 事業期間   | : 平成10～19年  |          |   |