

家族の住み継ぎを想定した新たな賃貸併用二世帯住宅 「ヘーベルハウス RONDO（ロンド）」新発売

旭化成ホームズ株式会社（本社：東京都新宿区、代表取締役社長：平居 正仁）は、都市部の利便性の高い敷地において、家族の住み継ぎを想定した新たな住まい方を提案する賃貸併用二世帯住宅「ヘーベルハウス RONDO（ロンド）」を平成 22 年 7 月 24 日（土）より発売します。

都市部を中心に事業展開を行う当社では、利用価値の高い都市部の敷地において、高齢期に備えた副収入や建設資金返済原資を確保するために、1 棟の建物の中に自宅部分と賃貸住戸を併せ持つ「賃貸併用住宅」を多数販売してきました。賃貸併用住宅では、家族の変化に合わせて二世帯で同居するために賃貸住戸の一部を自宅利用に転用したり、当初は二世帯住宅として設計した自宅の一部を賃貸住戸に転用している例が存在します。これは、家族構成や生活環境の変化という長期的サイクルの中で、二世帯同居を始めたり解消したりするタイミングが明確に決められないという不確定要素への対応の現われと考えられます。

今回発売する「RONDO」では、この点に着目しました。家族の変化に応じて必要となる（または不要となる）居住空間を賃貸住戸で融通するこのような住まい方を、少子高齢化が進む社会変化に応じた都市の住まいの一類型と捉え、都市部の敷地が持つ経済的利点を活かしながら将来にわたって家族が安心して住み続けられる賃貸併用二世帯住宅商品として積極的に提案するものです。

具体的には、「RONDO」は 1 棟の建物を 3 種類の住戸で構成します。すなわち、自分たち家族が住む「メイン住戸」、賃貸住宅として他人に貸す「賃貸住戸」の他に、そのどちらにも使えるバッファゾーンとしての「サブ住戸」を設けます。サブ住戸に自分たち家族が住むのか、あるいは賃貸活用するのか、その時々状況に応じて使い分けることができるので、「二世帯同居期」「単世帯居住期」という家族構成の変化にも柔軟に対応し、いつでもずっと安心して家族一緒に暮らすことができます。変化する家族のカタチに合わせ、1 棟の建物の中で世代を越えて住み継いでいくことができる「RONDO」は、ロングライフ住宅の考え方に沿った、都市部の敷地における新たな住まい方と言えます。

I. 開発の背景

当社は昭和 47 年の創業以来、都市部を中心に事業展開をしており、都市における家族の住まい方についての調査研究や商品開発に注力してきました。

特に「二世帯住宅」は昭和 50 年に世の中に先駆けて商品化し、同 55 年には二世帯住宅研究所を設立して本格的な研究を始め、「Nice Separation／生活を分けると、気持ちがかくつく」という考え方をベースに、各世帯の独立性を高めることで二世

帯がお互いに気兼ねや気苦労なく快適に生活できる「二世帯住宅」という都市の新たな住まい方を提案してきました。比較的最近の商品提案としては、一体的に設計された2棟建に二世帯が集住する平成15年発売の「COCO（こ・こ）」や、平成10年から当社が標榜するロングライフ住宅戦略に沿って同17年に発売した「ロングライフ二世帯住宅」、同居に対する意識や価値観の変化に基づき「孫共育」という積極的な二世帯同居を提唱する本年5月発売の「i_co_i（イコイ）」などがあります。

このうちロングライフ二世帯住宅では、二世帯住宅における可変性の重要性を特に強調しました。家族構成や生活環境の変化という長期的サイクルを考えると、自宅を建築してから何十年も建築当初と同じ家族構成で住み続けることは極めてまれであり、一般的には家族数・家族構成の変化に伴い必要とする床面積の増減が発生します。ロングライフ二世帯住宅では、家族の変化に伴う住まいの形態を「日常分離型」「加齢対応型」「賃貸活用品型」という3ステージに分け、それぞれのステージにおいて柔軟なリフォーム対応が可能なユニバーサル空間という考え方を提案しました。

一方、都市部における敷地の利便性の高さを活かした住宅・建物の形態である、自宅と賃貸住戸を併せ持つ「賃貸併用住宅」については、当社では昭和56年から一部エリアで商品化して販売を開始、同63年には全国商品「エスコート」として展開し、自宅敷地の有効活用という視点から数多く受注してきました。事例の中には、当初は自宅部分を単世帯で設計した賃貸併用住宅において、家族構成の変化に合わせて、賃貸住戸の一部を自宅利用に転用して二世帯同居をしている例が見られました。また、二世帯住宅として設計した自宅において、その後の家族構成の変化により使わなくなった片方の世帯分を賃貸住戸に転用している例も見られました。しかしながら、このように用途を変更して住戸を活用する場合、一般的には大規模なリフォーム工事が必要となるため、そのような意思はあっても実行に至っていない例も多数見られます。

これらのことに鑑み、二世帯住宅や賃貸併用住宅の設計においては、単世帯居住や二世帯同居といった長期的サイクルでの家族構成の変化を予め想定し、自宅部分と賃貸住戸の利用目的の変更にあって大規模なリフォーム工事を前提としない提案が重要であるという認識に至りました。

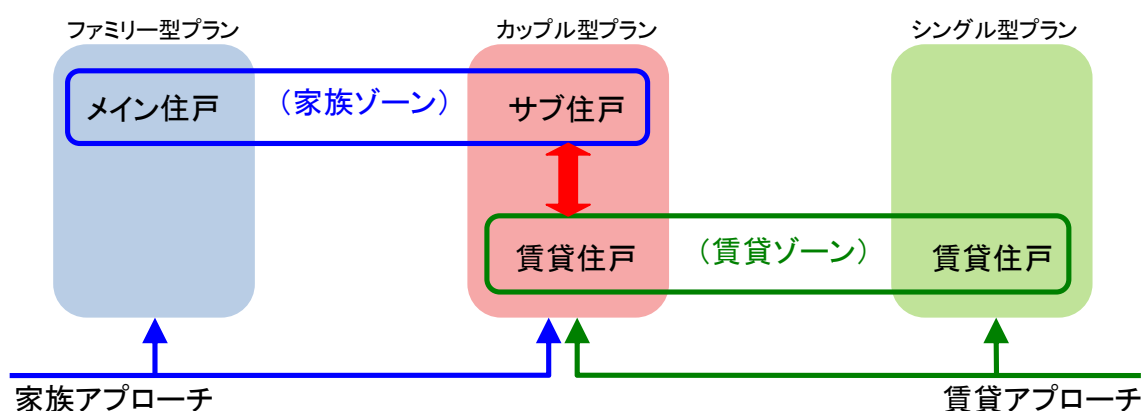
II. 商品の特徴

1. 賃貸活用を容易にする二世帯住宅のプランニング

「RONDO」では、建築当初にどのような家族構成であっても、二世帯で同居する場面と片方の世帯分を賃貸活用する場面の両方を想定したプランニングを行います。メイン住戸・サブ住戸・賃貸住戸という3種類の住戸を設置し、自分たち家族が住む「家族ゾーン」と賃貸住宅として市場に供給する「賃貸ゾーン」の2つに分けて活用します。基本的には、メイン住戸は常に家族ゾーン、賃貸住戸は常に賃貸ゾーンとして使用しますが、サブ住戸は家族の変化を柔軟に吸収してくれるバッファーとして、そのどちらにも使用できるように設計します。

サブ住戸を設計する際のポイントは 2 つあります。1 つは、メイン住戸とサブ住戸を隣接させ、二世帯住宅における世帯間協力を促進するポイントとなる建物内部で行き来するための世帯間出入口設置工事ができるように設計することです。もう 1 つは、サブ住戸の玄関アプローチです。家族が住む場合はメイン住戸と共通の家族ゾーン用アプローチを使い、賃貸活用する場合は賃貸住戸用アプローチを使えるように、将来的な変更を可能とする設計が重要です。

こうしておけば、サブ住戸を家族ゾーンから賃貸ゾーンへ、あるいは賃貸ゾーンから家族ゾーンへと変更する際にも大規模なリフォーム工事は不要です。つまり、長いスパンの家族構成の変化への対応だけでなく、数年単位の短いスパンでの家族構成の変化にも対応が容易であり、60 年以上にわたる長期耐用性を備えたロングライフ住宅に相応しい、賢く合理的な住まい方が可能な賃貸住宅です。



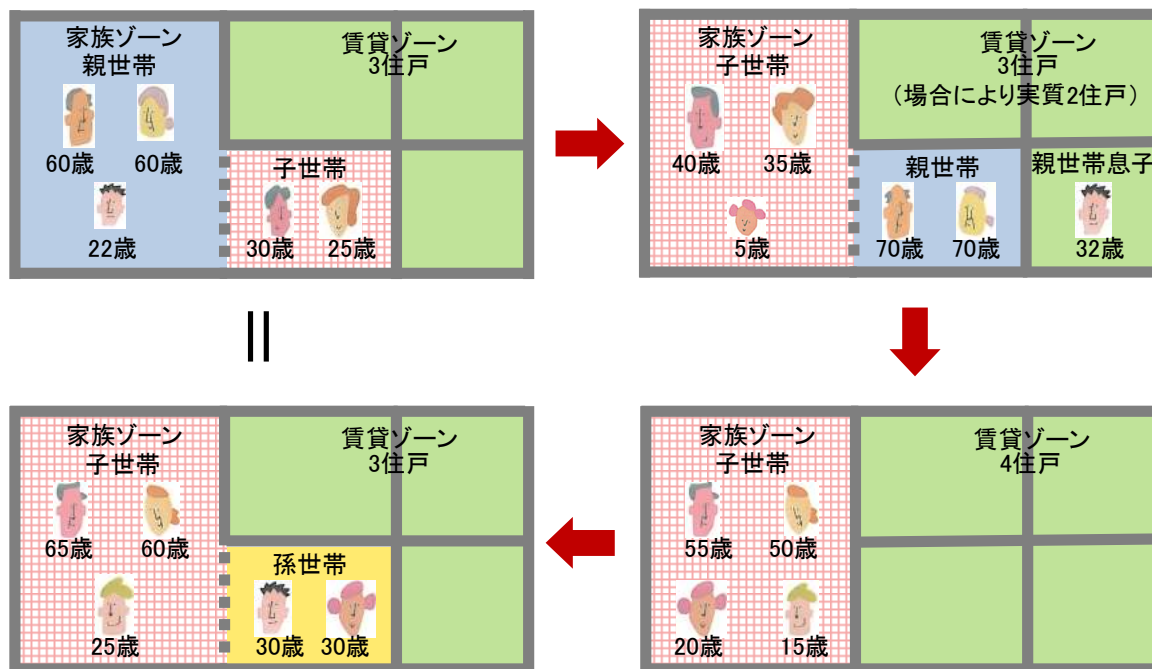
これに加え、一般的な二世帯住宅における一時的な賃貸活用とは違い、その時に初めて賃貸経営を始めるわけではなく建築当初から貸している賃貸住戸が 1 戸増えるだけなので、賃貸活用に回すことに対する心理的な抵抗も少ないと思われます。更には、そのサブ住戸を借りて住む側である賃貸入居者にとっても、自分以外にも賃貸居住者がいるため、自分だけが他人の家の一部を借りているという心理的抵抗や不安がないというメリットがあります。

2. 長期的サイクルでの家族変化を柔軟に吸収しながら住み継ぐ家

今回は、長期的サイクルでの家族変化を「子世帯が小規模な二世帯同居期」「親世帯が小規模な二世帯同居期」「単世帯居住期」という 3 ステージとして捉え直しました。この変化に伴って増減する自分たち家族が必要とする床面積の変化を吸収するために、基本的には既にある住戸をそのまま利用するという発想で、親から子へ、子から孫へと住み継いでいく住まい方を提案しています。

例えば、建築当初は親世帯が夫婦と子供 1 人、子世帯が夫婦のみという合計 5 人の「子世帯が小規模な二世帯同居期」だったとします。この場合、メイン住戸とサブ住戸を家族ゾーンとして使い、メイン住戸に親世帯、サブ住戸に子世帯が住む二世帯住宅となります。子世帯に子供（孫）が生まれ個室が必要になってきた場合は世帯を入替え、メイン住戸に子世帯、サブ住戸に親世帯夫婦が住むことで、親世帯が小規模な二世帯住宅となります。年月を経て、子世帯だけの核家族（単世帯居住）

となった場合は、サブ住戸を家族ゾーンから賃貸ゾーンに移して賃貸活用し、自分たち家族はメイン住戸だけで生活します。その後、子供が結婚して独立した世帯を形成したらサブ住戸を再び賃貸ゾーンから家族ゾーンに移し、建築当初と同じく、子世帯（この場合、建築当初から言えば孫世帯）が小規模な二世帯住宅に戻ります。



このように、長期的サイクルでの家族変化に合わせて家族ゾーンと賃貸ゾーンを上手に使い分け、1つの建物の中で居住空間を移しながら親から子へ、子から孫へと住み継いでいく住まい方を、異なる旋律を挟みながらも同じ旋律が何度も繰り返す楽曲形式 RONDO（輪舞曲）にちなんで「RONDO（ロンド）」と名づけました。

3. 30年一括借上げシステムをはじめとする賃貸経営バックアップ

賃貸併用住宅による自宅建設においては、既に他にも賃貸住宅を経営している方が2棟目・3棟目として建てる場合は少なく、自宅建設にあたり初めて賃貸経営を始めるという方が大部分です。そのため賃貸経営に不安を感じる方も多く、安定的な賃貸経営のためのバックアップ体制が重要となります。

従来より当社では、建設計画時の市場調査・収支計算や相続税対策などの総合的資産コンサルティングサービスから、建設後の定期点検・メンテナンスや経営サポートまでカバーする全社的なバックアップ体制を構築しています。特に、連結子会社である旭化成不動産による「30年一括借上げシステム」などの一括借上げシステムを利用すれば、長期にわたり一定額の家賃収入を確実に受け取ることができるので、初めての賃貸経営でも安心です。（一括借上げシステムは一部エリアが対象となります。）

III. 商品概要

1. 構造 各商品シリーズにて対応
2. 本体価格 今回提示のプロトタイプで本体価格 8,460 万円（消費税込み）

- 3. 販売地域 関東、東海、関西、山陽の一部、九州北部
- 4. 販売目標 年間 100 棟
- 5. 発売日 平成 22 年 7 月 24 日

以上

◆プロトタイプ間取り図



1 階



2 階



R 階

1階床面積	144.01 m ²	(43.6 坪)
2階床面積	148.53 m ²	(45.0 坪)
R階床面積	37.68 m ²	(11.4 坪)
延床面積	330.22 m ²	(100.0 坪)

◆プロトタイプ外観イメージ



◆外観イメージ（3階建プラン）



(画像はウェブサイト<http://www.asahi-kasei.co.jp/j-koho/>にてダウンロードできます。)

<本件に関するお問い合わせ先>

旭化成ホームズ株式会社 広報室 tel 03-3344-7115
〒160-8345 東京都新宿区西新宿 1-24-1 エステック情報ビル