

# 「縦発想」で空間利用率を高め、 建築コストを抑えた新しい家づくりを「ご提案

株式会社SPA  
代表取締役  
**岩本透氏**

住宅建設から不動産業まで幅広く事業を展開される株式会社SPA様。中でも力を入れておられるのが戸建賃貸住宅です。建築コストを抑えながら、空間を活かし切る「縦発想」の住宅を開発。低迷する景気をにらんで、まず賃貸で住んで、将来持ち家に移行できる「分譲転換型賃貸住宅」だんだんマイホーム」を提案。変化する住宅市場で新しいお客様ニーズを掘り起こされています。(株)SPA代表取締役 岩本透様にお話をうかがいました。



## お客様が満足する家を 考え抜く中で起業

——起業から戸建賃貸住宅に注目した経緯をお話ください。

事業を2002(平成14)年に起業しました。元々、お客様に密着した小売業界で物流などについて学んでいましたが、30歳を過ぎて不動産業界に転職。0から不動産や住宅について学んだ後、お客様が本当に満足して快適に住める家とは何かを考え、独立を決定しました。現在はグループ内の有限会社スマイルプランを母体に三重県を中心に注文住宅・分譲住宅など建築事業の企画、設計から不動産の

管理・仲介まで、住まい全般のコンサルティング事業を展開しています。

## 戸建賃貸の新しいビジネス 「だんだんマイホーム」を開発

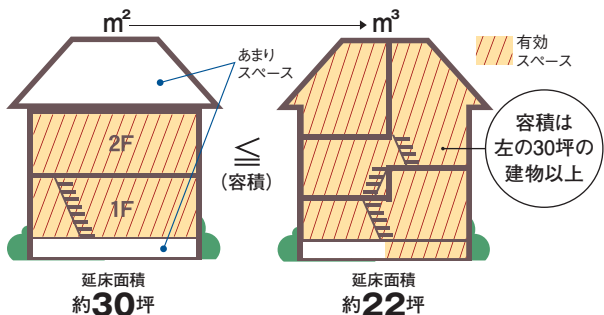
住宅市場は、高齢化や人口減少などを基調に最近では所得の頭打ち傾向、ライフスタイルの多様化など、大きく変化してきています。その中で、当社が5年前に住宅のあるべき姿を考え、開発したのが戸建賃貸住宅「Land Made SYSTEM(ランドメイドシステム)」です。住宅市場で戸建賃貸住宅の供給が必要に對して十分でないことに着目しての判断です。



スキップフロアを採用することで空間を有効に活用。高さかゆとりと開放感をもたす。

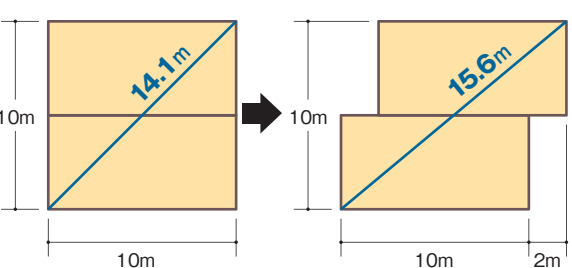
## ■面積(m<sup>2</sup>)→容積(m<sup>3</sup>)の空間利用の考え方

平面(m<sup>2</sup>)ではなく、立面(m<sup>3</sup>)を大きくする設計で、約22坪の延床面積なのに、約30坪以上の空間を確保できる。



## ■スキップフロアを採用した斜めの空間設計

対角線上で空間を設計。元の広さは同じでも斜めになると広く感じる。



賃貸住宅「だんだんマイホーム」です。

## 面積(m<sup>2</sup>)→容積(m<sup>3</sup>)の考えで 空間の利用効率を上げる

——空間設計のポイントについて教えてください。

住宅プランは、賃貸といっても規格型ではありませんので、狭小地や変形地にも柔軟に対応します。何より重要なのはお客様が快適に生活できる空間であることです。そのため面積(m<sup>2</sup>)で建物を考えるのではなく、容積(m<sup>3</sup>)で空間の利用効率を上げ、従来活かされていない床下や小屋裏スペースを有効に活用した空間設計を考えました。

例えば約22坪3LDKの一般的な戸建賃貸住宅は居住空間として利用できる容積は180m<sup>3</sup>ですが、当社の戸建賃貸は約22坪で約30坪3LDKと同じ250m<sup>3</sup>分の居住空間を実現しています。坪数が30坪よりも小さいため、屋根材、建材、基礎など材料も少なくなり、また、環境に配慮した「ケナボード」を構造体に用いています。柔軟性に富み、薄くて軽いので、省施工や建築コストの大幅な削減にもつながります。

ゆとりをつくり出す空間設計で最も重視しているのが採光と空間の広がり感です。スキップフロアを採用して斜めの空間をつくり出し、対角線上で空間を設計します。斜め空間に高さをプラスすることで開放感が生まれます。

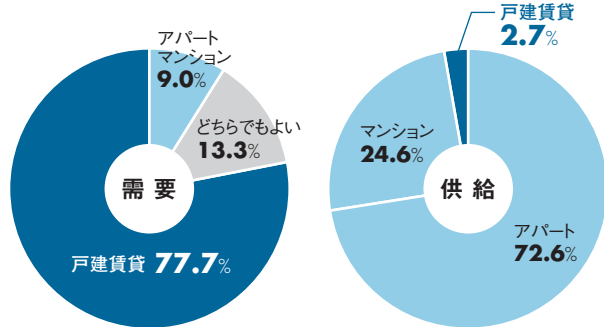
## 住宅設備は機能を中心に オーソドックスなデザインを選択

——お客様が満足される住宅設備について



楠町分譲住宅の模型。  
スキップフロアの様子を  
お客様にわかりやすく説明できる。

## ■戸建賃貸住宅の需要と供給 (国土交通省調べ)



うお考えですか。

賃貸住宅では設備面や収納面がお客様の大きな不満につながっています。この不満を解消するため、キッチンでは余裕のある幅2,550(2,700mm)のキッチンを採用しています。キッチンは生活動線や空気の流れ、目線の広がりやポイントに機能からデザインするため、長い間使い続けても快適さ、便利さを失わないのが特徴です。照明、空調も省エネなど時代のニーズに応えながら、最先端の性能を選んでいきます。床下や小屋裏も収納スペースとして有効に活用することで、収納に対する不満も解消しています。

また、間取りの可変性にも立体的に対応しています。従来は間仕切りをなくすなど平面的なリノベーションが一般的でしたが、今後、オーナーが変わったり、ライフスタイルが変化したりしていくことを考えると、住宅は平面だけでなく、立体的にリノベーションできる開発が必要です。高気密・高断熱など基本性能をしっかり確保した上で、ライフスタイルや時代の変化に柔軟に対応できることが必要だと考えています。



## 立体空間設計と環境配慮の設備でお客様の満足度を向上

三重県北部の工業都市四日市。近鉄名古屋線「北楠駅」から徒歩数分の好立地にある戸建分譲住宅です。  
「縦発想」の住宅ならではのスキップフロアの採用で空間利用率を上げ、コンパクトで機能性の高い空間を実現。  
併せてパナソニック電工の設備機器をご採用いただきお客様の満足度を高めています。  
SPA様がご提案する快適で環境にも配慮した住まいをご紹介します。



高低差のある採光窓が特徴的なデザイン。

### 「ケナボード」採用の軸パネル工法で、耐震性が高く、環境配慮の住宅実現

四日市市楠町の分譲住宅は、木造軸組2階建て。間取りは3LDKで1階にリビングとダイニングキッチン、2階に洋室3室にバルコニー、その上にロフトを設けています。

構造体には、環境に配慮したケナフ素材から造られた強くて軽い耐力面材「ケナボード」をご採用。構造用合板と比べても軽いため、一人で運ぶことができ、施工性に優れ、工期の短縮にもつながります。また防水性も高く、天気に左右されず作業が可能です。このようにSPA様では、建材を厳選することで大幅なコスト削減を実現しています。

### お客様の関心が高い設備は、オールパナソニック電工製品で

SPA様は、お客様が住宅に持つ不満として①設備、②収納、③採光、④騒音の4点を挙げられます。その対策として、  
①の設備は、すべてパナソニック電工の設備機器をご採用。システムキッチンは、2,550×2,700幅のリビングステーションをご採用され、ゆつたりとしたキッチン空間を実現してい



キッチンにはデザイン性と機能性が高い2,700幅のリビングステーションを採用

2階ロフトと大型クローゼットで収納を確保。



リビング。家族がくつろぎつつ、生活動線考えた設計。

### 豊富な収納スペースと採光に配慮した設計が特色に

②の収納は、スキップフロアの1階リビングとダイニングキッチンの床下に大型収納スペースを設置。収納部は1,000mmの高さまでは一階床面積には加算されないため、固定資産税の算出対象面積にならないよう配慮されています。延床面積約30坪に比べて約1.5倍もの収納力をつくり出しています。

③の採光については、高低差のある開口部を設けて隣家の外壁の反射なども考慮し、採光を工夫しています。中部地方の冬至日の太陽の南中高度31度に合わせて北向きの冬の部屋でも自然光だけで新聞が読めるような明るさを確保しています。

④の騒音は、戸建住宅そのものが隣家の影響を受けにくいことを、お客様にご説明しています。

## SPA様の設計思想を採用されたイケダアクト株式会社の事例

イケダアクト株式会社様は、SPA様が提案する快適で環境に配慮したコンパクトな住まいづくりに共感され、鈴鹿市でも人気が高く、鈴鹿サーキットに近い「リファイン鈴鹿みなみ」の注文住宅及び分譲住宅にその設計思想をご採用されました。  
お客様のニーズに応えるイケダアクト(株)様の新しい理想の家づくりをご紹介します。

### 理想の住宅を模索する中で、パナソニック電工がSPA様をご紹介

イケダアクト様は、三重県を中心に新築、リフォームなど幅広い事業を展開。2008年にはリファイン鈴鹿みなみ様の事業を引き継ぎ、事業体制を充実。

「ローン返済を軽くしたい」「家族に必要なスペースだけのコンパクトな家が欲しい」など、最近のお客様ニーズに合う家づくりを模索しておられました。その時、パナソニック電工をご紹介させていただきましたのが、SPA様の開発した「縦発想」の住宅でした。イケダアクト様は、環境に配慮した木の家づくりで、間取り変更など将来のリフォームにも柔軟に対応でき、しかもコスト的に魅力的なことなどから、分譲住宅での展開を考えられました。

「リファイン鈴鹿みなみ」の分譲住宅として、鈴鹿市で建設中の住宅は今春完成予定の木造2階建てで3LDKの間取り。1階は吹き抜けスキップフロアの斜め設計により、コンパクトながら余裕を感じさせる空間設計で、外構には2台分の駐車スペースが確保されています。構造も充填断熱による高気密・高断熱とし、24時間換気システムと、高効率の暖冷房機

### 設計、施工の打ち合わせが施工性向上、コスト削減には不可欠

また、スキップフロアを採用した「縦発想」の住宅は構造設計が重要になります。設計のSPA様と施工のイケダアクト様は構造設計の段階で何度も打ち合わせを重ねてプレカットの精度を向上させ、搬入や施工をスムーズにし、工期短縮やコスト削減を実現されました。

### コンパクトで高機能な住宅で、お客様のニーズに応えたい

イケダアクト代表取締役田中久司様は「今は経済的な問題や価値観の変化から、ほとんどのお客様がコンパクトで家族が快適・健康的に楽しく暮らせる家を望んでおられます。マンションを買うのと同じ値段で駐車スペース付きの戸建住宅を購入できるのは大きな魅力。設計と施工が一体となった家づくりで、お客様のニーズに応えた住宅を広めていきたい」と話されます。



施工中のリファイン鈴鹿みなみ分譲住宅外観。



現場で打ち合わせをされるイケダアクトの田中様(右)とSPAの岩本様(左)。



イケダアクト様の施工現場の現地説明会では、岩本様が空間設計についてお客様に説明。