

ポラス市川・風致地区に48棟

全区画132㎡超
ZEH-0相当
4カ月で27棟が成約

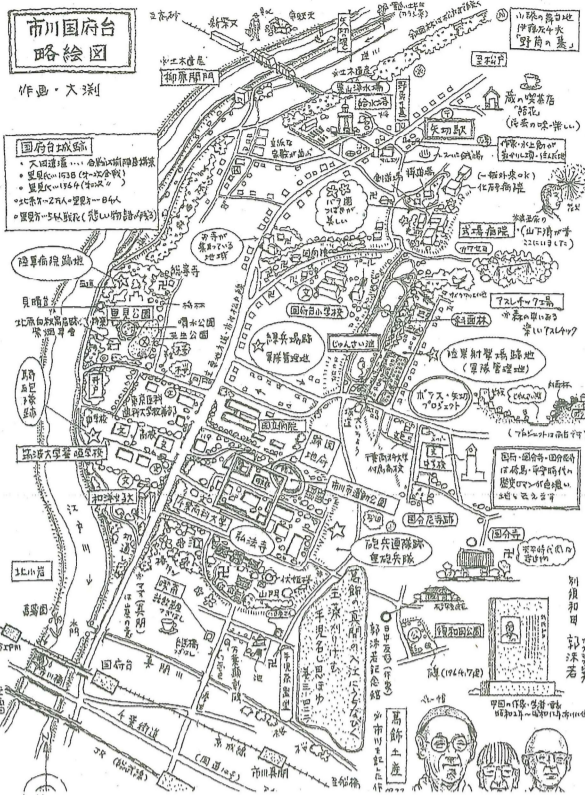
ポラスグループで千葉県での戸建分譲住宅の開発に特化しているポラスガーデンヒルズ(千葉県松戸市、坂倉利昌社長)が千葉県市川市で供給している戸建分譲住宅「ミライネス市川」(全48戸)が「ミライネス市川」が成約に至った。

「ミライネス市川」は、北総鉄道矢切駅から徒歩15分に位置する運動場だ。132㎡超の48区画に街区形成した。学校や医療機関がほど近い文教エリアの第一種低層住宅専用地域であるほか、近隣にはじゅん菜池緑地が所在。こうした周辺環境を生かし、住宅性能や環境など多面的に高いスペックを訴求すること、健康に暮らすことを実現する街づくりを目指した。



第1期販売分のシステムキッチンには、フルオーダーキッチンや輸入キッチンと同仕様のスクエアシンクなどが特徴の「ラフィーナネオ」(永大産業)を、グループで初めて分譲戸建住宅に導入した。

市条例で定められた風致地区にあることから、街区に設けた幅員6mの道路に幅2.5m程度の植栽を施し、緑化舗装材を採用するなど、街区全体で条例が定める緑化率を上回る約15%に高めた。



市川国府台 略地図
作 画・大 淵
史跡が残り、永井荷風など、文化人との縁も深いエリアでもあることから、建築イラストレーターの大淵澄夫さんによる周辺マップなど、販促ツールの作成にも力を入れた。

また、街区を①石とカツラの街区②木トハナミズキの街区③レンガとシマトネリコの街区とデザインコンセプト別に3分割することで、シンボルツリーや外壁、外構の統一感によって街並みの美しさを追求した。

街区全体の年間の通風シミュレーションをもとに、風向き

を解析し、各住戸の窓の位置を設定するとともに、国内最高基準の断熱性能を持つYKK社の樹脂窓「APW330」を採用した。

さらに、アプローチなどに打ち水効果で温度上昇を防ぐ保水機能を持つインターロッキングブロックを採用することで、打ち水効果を狙うなど、年間を通じ快適に暮らす工夫を施すとともに、冷暖房負荷などの1次エネルギー消費量の抑制によって、太陽光パネル搭載がない都市型の戸建

住宅向けのZEH-oriented相当の住宅性能を確保した。

第1期(18棟)、第2期販売分は、敷地132㎡、150平方m、建物面積93㎡、99平方mの3・4LDKで、販売価格は3580万~4880万円。埼玉県川口市など、沿線外からの問い合わせもあったという。第3期販売(15棟)は来年2月に開始する予定(価格は未定)。

同市での供給は増えてくるものの、数棟単位の小規模分譲が中心。同物件をフラッグシップとして、今後も街並みづくりを進める考えだ。