

農園別荘跡地に分譲

樹齢80年のモミジ借景に

ポラスグループ

ポラスグループの中央住宅マインドスクエア事業部（埼玉県越谷市、品川典久社長）は、昭和初期の農園別荘跡地（東京都練馬区）に9邸の戸建て分譲を建設した。「マインドスクエア ヘリテージ光が丘 つむぎのまち」で、樹齢80年超のイロハモミジを残して各戸の借景に取り入れた。旧邸宅は三菱財閥創業者の姻族が建て、高名な近代建築家が設計。オール・デコ調の意匠が施されていた。今回の分譲地にもこの格調を継承した。



2019年12月下旬 床面積423平方メートル。に同事業部は、既存の 本来、戸建て分譲用地 建屋が残った状態で同 取得後は、すぐに解体 地を取得し して開発許可を申請す 建築の研究者に調査を た（敷地約 する。しかし既存建屋の 依頼したところ、軒裏 1000平 たたずまいや木材・資 した。 方、延べ 材、仕上げを見て、 そこからこの旧邸宅



5邸から借景としてイロハモミジを眺められる

は三菱財閥創業者・岩崎弥太郎の姻族である各務鎌吉が建てたもので、設計は近代建築家の木下益次郎であることが判明した。各務は

文化財としての価値があることが分かり、急ぎよ解体を延期。敷地全体をデッサンし、建築の詳細部を細かく記録した。ただ最寄り

東京海上の 社長を務め、晩年に同邸宅を中心1万平方メートルの農園を開拓。木下はアメリカン・アーラル・デコ様式の設計を得意とし、神港ビルディングや馬車道大津ビルなどを手掛けた。

歴史をつないでいくという考え方は同社の理念にも合致する。実際、同事業部に「ヘリテージ」（伝統を継承する）という分譲シリーズが存在する。そこでこのモミジや、邸内の池に架かっていた石橋などを残し、伝統を継承していくことをテーマとした。解体前には旧所有者や各務家・木下家の子孫も招き、神職による棟下式も開

催した。モミジを中心に5邸がコモンスペースを共有し、歩きながら変化を楽しめる回遊式のしつらえとした。同事業部は2×4工法を採用し、これまでもヘリテージシリーズは最上位モデルとして供給してきた。今回は特に2×6材を用いて壁厚を2×4材仕様の1・5倍とし、断熱性や遮音性を強化した。旧邸宅の格式やたたずまいを残すため、いぶし瓦の屋根をモダンな和瓦で表現し、縦格子や丸窓、造作門などを採用。ウイルス対策仕様のフロアや壁紙、玄関手すり、タッチレス水栓な

どを用いている。建物面積約30坪で価格は5990万〜7590万円（税込み）と、グループ内でも高層に位置する。周辺の相場5000万円半ば〜6000万円より高く、このハードルを乗り越えられるかが課題だった。9月下旬から予告広告を始め、10月10日から販売開始。約2カ月で9棟中8棟が成約した。「グレードの違いや考え方を理解した顧客の検討がスムーズに進んだ。今後は既存の価値を残しながら、開発を進めていきたい」（同社）と抱負を語った。