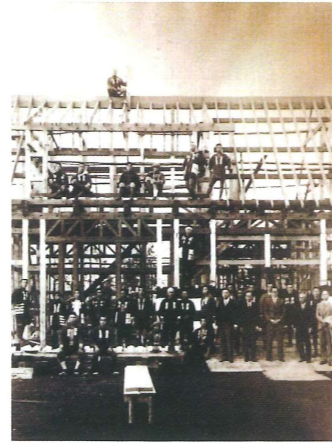




天井裏にあった棟札



旧邸宅 (2019年11月時)



旧邸宅の上棟式の写真



旧邸宅のスケッチ



旧邸宅にあったイロハモミジを取り囲むようにして設計された分譲住宅

## 昭和初期の農園別荘を継承した分譲地

# 樹齢80年超のイロハモミジ5邸で管理

ポラスグループ (株)中央住宅 マインドスクエア事業部 (東京都練馬区)



道路沿いから見た建物

分譲戸建住宅の分野では、近年はお客さんのこだわりに合わせてカスタム仕様が充実しており、更には分譲地に由来する歴史調査とその文化的価値のある遺構の保存という取り組みまで進んだ。ポラスグループで分譲住宅メーカーの(株)中央住宅 マインドスクエア事業部で展開している分譲住宅シリーズのうち、「ヘリテージ」シリーズは、最上位シリーズに位置しており、浦和、練馬などの好立地で6000万円超の住宅を提供している。特色としては、

クラフトワークによる職人芸の美に裏打ちされた格調高いデザインなど一般的な分譲住宅には見られないアートとしてのこだわりを重んじている。そのヘリテージシリーズで、2020年より新たに力を入れるようになったのが、「土地の由来」を明らかにする歴史調査である。

### 建築家が手がけた農園住宅

東京都練馬区旭町一丁目、光が丘駅より徒歩19分の敷地で、2019年12月に(株)中央住宅が取得。旧邸宅は、地元の開業医が昭和46年(1971年)より保有していたもので、敷地1000㎡、延べ床面積423㎡の大きさ。上棟式の写真や棟札も残されていた。近代建築家の木村益次郎が設計して1933年(昭和8年)に建てた農園別荘で、モダンな建物の随所に、アール・デコを意識したデザインを取り入れていた。建築当時の施主は、三菱財閥創業者の岩崎弥太郎の姻族である各務鎌吉。三菱財閥の敷地に農園を拓いて別荘の邸宅を建設した。

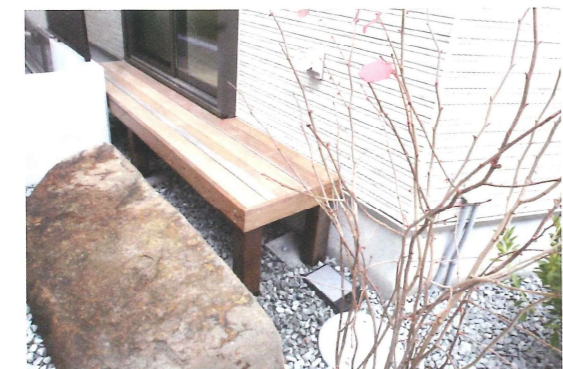
付近には光が丘公園という面積60ヘクタールに及ぶ都内有数の公園がある。付近のマンションは、光が丘公園を借景にしている所も多く、自然の景観豊かな戸建住宅の願望も高いエリアである。

昭和初期の練馬区一帯は、練馬大根の産地でも知られるように田畑が8割。都心からほど近い距離の農地であった。昭和18年(1943)には、帝都防空を目的とした成増陸軍飛行場が完成。翌年の冬には80cmの積雪を記録するなど現在よりも寒く、庭には紅葉の鮮やかなイロハモミジが植えられていた。終戦後は米軍に接収されて米軍住宅「グランドハイツ」が建設された後、現在の光が丘公園として整備された。

この住宅の建築史的・文化的な価値に注目したマインドスクエア事業部では、ただならぬこととして解体を延期。2カ月にわたる解体前調査を実施。2020年1月4日には、木村益次郎の研究者と売却主の家族を招いて座談会を実施。旧邸宅解体時には、旧所有者の親族縁者や郷土史家研究者などを招いて棟下式(むねおろし



光沢のあるフローリングを採用 床にイロハモミジが映り込む



旧邸宅の石畳などの古材を配置

販売状況について  
 10月3日より9邸の販売を開始。土地面積100・00㎡、128・32㎡、建物面積89・25㎡、103・27㎡。平均価格は6723万円（5590万円〜7590万円）。なお、付近の分譲戸建は5000万円中盤、後半が相場。反響は148件。コンセプトに共感した41歳から71歳の家族8組が11月末までに購入した。

タブロー窓を設置。2階リビング（8号棟）の窓際には、光沢のあるフローリングを採用し、床にイロハモミジが映り込む景色を堪能することができる。

新しいトレンドに向けて

マインドスクエア事業部長の金児正治氏によると、今回のプロジェクトは、今までにない歴史を継承するプロジェクトであり、今後は既存の門構えを残していく新しいトレンドを打ち立てるため仕入れを特化して行っていく。来年から再来年には、マンション・複合開発のモチーフとしても同様の手法を実践。既存の価値のあるものを残していく取組みを続けていく方針だ。

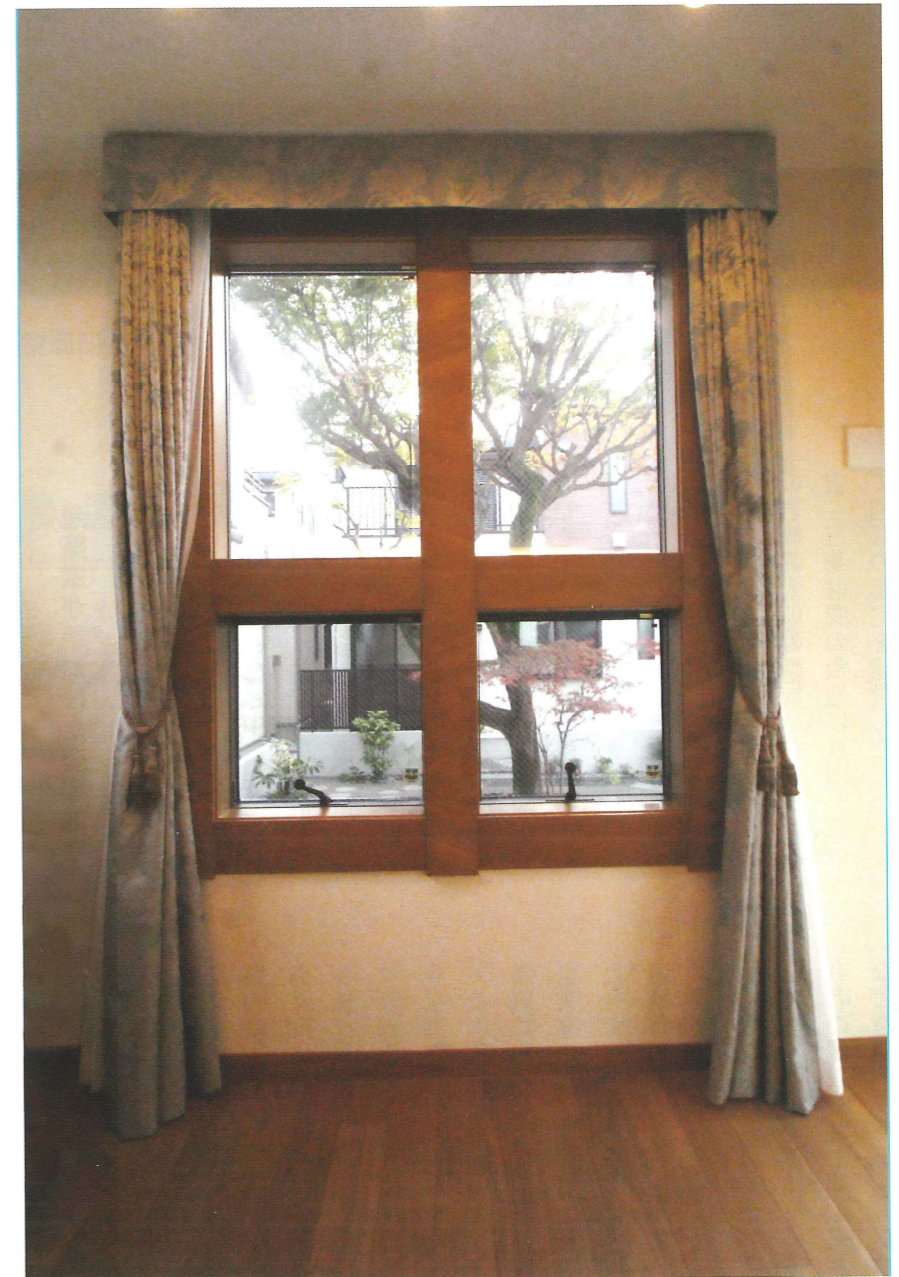


リビング内では、木村益次郎のアール・デコ調の意匠を継承

式）を実施した。  
 由緒ある家の記録を残す  
 旧敷地跡に新たに建設されたのは「マインドスクエアヘリテージ 光が丘 つむぎのまち」（全9邸）。

旧邸宅のイロハモミジをその場に残して計画。和瓦（下屋根）、縦格子（妻面）、丸窓（ハイサイドライト）を採用した和モダンな外観の5邸（2×6構造）がイロハモミジを取り囲むようにして設計され、旧邸宅の石畳などの古

材を配置した小庭園とし、地役権設定により5邸の住民で「槭樹の間」（60・17㎡）を管理する仕組みとした。  
 建物内では、木村益次郎のアール・デコ調の意匠を継承し、1階にはイロハモミジを絵画のように眺めることができる



イロハモミジを絵画のように眺めることができるタブロー窓を設置