

## ポラスタウン開発

石神井公園の近隣に全8棟の戸建分譲住宅を販売中。  
 同社初の1億円超えの開発で、同エリアの自然と文化を生かす開発が行われた。

ポラスグループのポラスタウン開発が同社初となる1億円超えの戸建分譲住宅「コンテクア石神井公園」（全8棟）を販売中だ。

西武池袋線・石神井公園駅から徒歩15分で、石神井公園や石神井松の風文化公園など広大な自然が広がる。また、石神井城跡などの遺跡が点在し、自然と伝統が調和し、公園周辺エリアは風致地区に指定されている。池袋駅に12分、新宿駅に22分、渋谷駅に27分と交通利便性も高い。

こうしたロケーションを生かした分譲住宅開発について「1億円超えの開発は初の挑戦。ロケーションの良さをどう建物に落とし込むか、四季のうつろいや時間を重ねた歴史・文化の空気感を建物でどのように表現するかにこだわった」（ポラスタウン開発 埼玉事業所 設計一課 紋谷敬一郎主任）という。

当初は9棟計画でスタートしたものの、一戸当たりが狭くなり「狭小ではポラスの住宅良さは出ない」（紋谷主任）と8棟に変更。戸当たり敷地面積は110.10～118.07㎡、建物面積は93.35～99.78㎡を確保した。全戸庭と駐車場を取り、3区画は駐車場2台を実現した。

「コンテクア」は「満足+日常」の意で、豪華さではなく質感の高さ、上質さを追求した。プランはすべての住宅で1階に20畳以上の大きなLDKを取り、2階に3～4部屋を配置する。

LDKは家具のようなデザイン性の高いオリジナルキッチンを採用、自然素材を再現したアクセントタイルやモルタル調のリビングドアなどを配す。約2.2mのハイサッシや一部2.85mの天井で変化をつけている。2階の居室は使い方を限定しない作りで、子ども部屋としても狭すぎない広さを確保した。

特に力を入れたのが外構。デザインフレームとアートボードの立体的な組み合わせで奥行き感のあるアプローチを演出。フレームや手すり、フェンスなどのデザインを統一、色を抑えることで一体感のあるファサードを形

自然と文化が魅力の石神井公園で全8棟を販売  
**初の1億円超え戸建分譲住宅に挑戦**



自然と伝統が調和する石神井公園の「コンテクア石神井公園」

成する。

また、街並みを考慮し照明、植栽を多く配す。植栽計画は一年を通して緑が楽しめる常緑樹や季節を感じる樹種を選んだ。この植栽と絡めた外構はシンプルで、モダンスタイルの住宅を演出する。さらにオープン外構の広がりに加え、ピンコロ石や植栽などで空間を区切ることで一体感を持たせた。

初の1億円超えの物件であるとともに、練馬区という立地がポラスグループの主戦場と異なることから知名度が浸透しきっていないことを踏まえて販売手法を変更。通常モデルハウスを建設して先行販売するのではなく、全戸完成販売とした。すでに全戸販売中で、12月末現在で3棟が販売済となっている。

問い合わせは300以上と反響は大きい。年代は幅広く30～50歳代、80%が都内居住者で、都内勤めが中心の共働き世帯が多く、世帯年収は1000万円。マンションからの住み替えが多く、なかには都内で1～2年前に中古マンションを購入した人が検討するといった例も少なくないという。

特に首都圏においては中心部における新築・中古マンションの価格が高騰し、パワーカップルでも購入が難しくなっている。こうしたマンションを売却し戸建分譲住宅へと移り住む動きも始まっており、高額層をターゲットとする戸建分譲住宅の動きが活発化していきそうだ。