

## 風致地区と敷地形状を活かしたコミュニティ醸成型の街づくり 「ブリスト大宮公園 共庭の景」

ポラスグループ  
 中央グリーン開発株式会社

ポラスグループ 中央グリーン開発株式会社(本社:埼玉県越谷市、代表取締役社長:戒能 隆洋)は、緑豊かな景観が広がる風致地区に「ブリスト大宮公園 共庭の景(ともにわのけい)」(全2棟)を開発しました。



【外観写真】

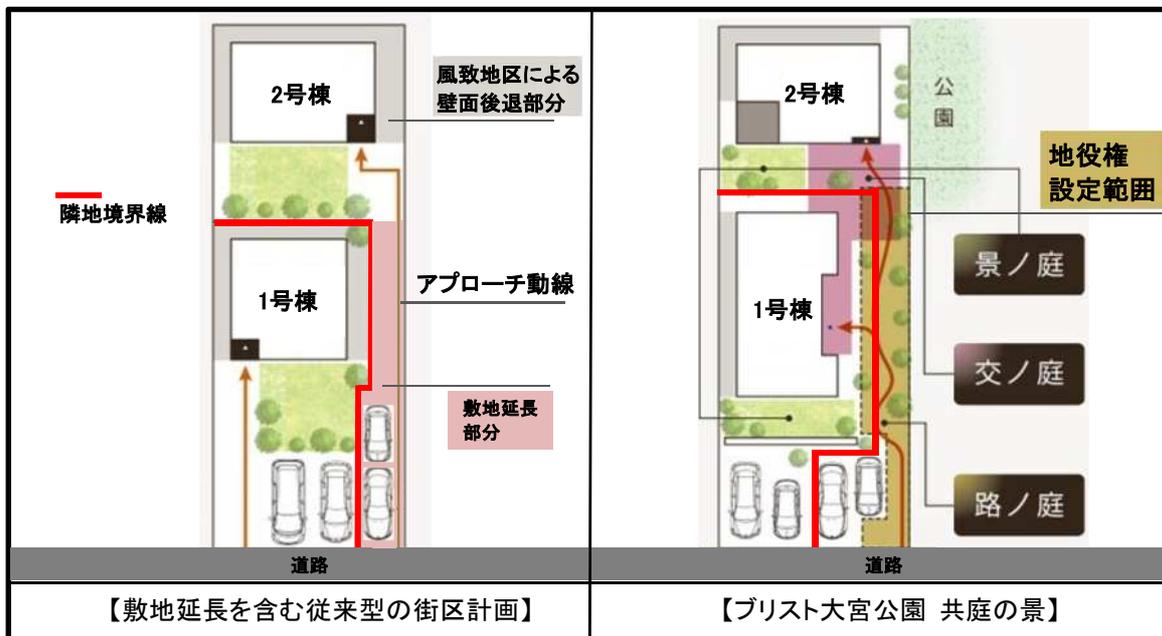
### ◆敷地延長を含む従来型の街区計画に、工夫を重ねたプラン

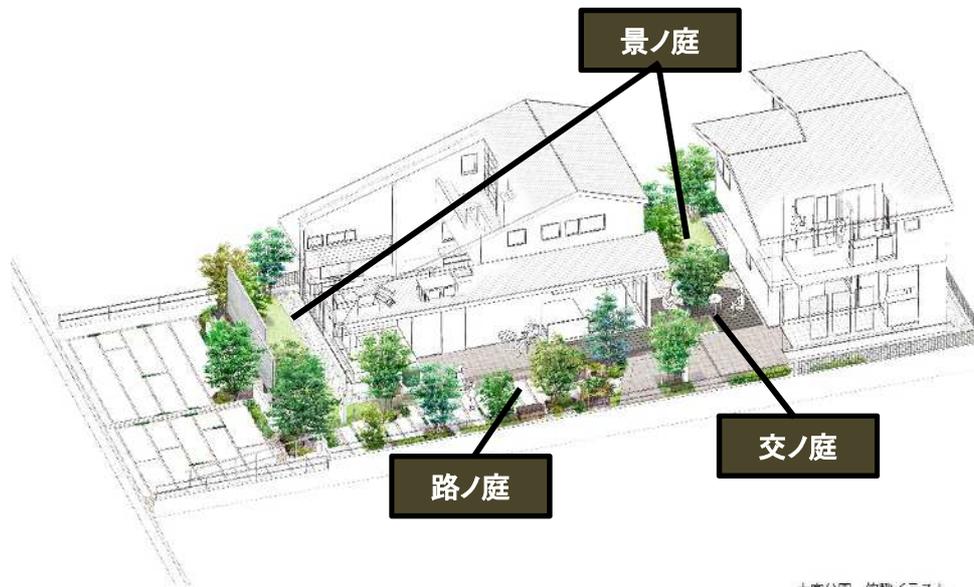
少棟分譲住宅でよく見られる敷地延長※1を含む従来型の街区計画は、住民同士のコミュニケーションが生まれづらいことや、アプローチと車・庭の同線が重なり、プライバシーや安全の配慮に欠ける問題がありました。さらに、敷地延長部分は通路以外の用途に利用することが難しく、当分譲地においては風致地区※2による壁面後退の制限※3もあるため、土地を最大限に活用できず、豊かな街並み形成がしづらい課題がありました。

そこで、当分譲地は、2号棟の敷地延長部分と、1号棟の風致地区の壁面後退部分を地役権設定※4し、アプローチ空間を共有することで、日常的に顔を合わせやすい街区計画をしました。この街区計画によって、駐車スペースとアプローチを分けて歩車分離を実現し、安全性を確保しています。

また、地役権設定範囲を中心に、テラスやデッキ、家庭菜園スペースなどを設置し、プライベートな場所とつながりを育むことを自由に調整できる3つの庭を計画しました。

- ※1 敷地の一部分が通路になっている土地。
- ※2 都市における水や緑などの自然的要素によって形成される良好な景観(自然風致)を保全する地区。
- ※3 建物の外壁と敷地境界線までの距離の限度(当該地区では1m)を制限すること。
- ※4 他人の土地を特定の目的の範囲内で利用する権利(地役権)を、土地の所有者同士の合意によって設定すること。





大宮公園 尙職イラスト

### ◆3つの庭について

#### ① 路ノ庭(みちのにわ) 雑木林の小径をイメージした、街の一体感を醸成する共有アプローチ

風致地区による緑化要件※を活かして緑豊かな高木を配置した「通り庭」として計画した庭です。木陰のトンネルを描く雑木林の散策道を思わせるそれぞれの家族が共有するアプローチは、住民同士が出会い、語らう庭のような居心地の良さを生み出します。季節の移ろいを感じながら、人と緑のふれあいを楽しむスペースです。

家庭菜園を楽しめるプランターを設置したほか、座面を持ち上げると内部を収納として活用することができる「収納ベンチ」も設置。内部には、ガーデニング用品や防災用品の保管場所とするなど多用途に使えます。※緑化面積と植栽の本数に規定を設けた要件



#### ② 交ノ庭(こうのにわ) 2邸のアプローチ空間をデッキなどでつないだコミュニティを育む広場スペース

2邸のアプローチ空間をデッキなどでつなぎ、敷地を一体的にデザインした広場型の庭です。隣接する公園を景観木として借景にしなが、花火やBBQ、団らんなどそれぞれの家族で多彩な使い方ができるコミュニティを育む場として活躍します。



### ③ 景ノ庭(けいのにわ) 各邸のリビングと一体化するプライベートガーデン

それぞれの家族で共有する「路ノ庭」「交ノ庭」と異なり、各家庭専用のプライベート空間を確保した庭です。各邸のリビングと庭を繋げる大開口の窓は、リビングから緑豊かな景色を楽しめるように設計しています。



### ◆各邸の特徴

・1号棟 1階で生活が完結できる住まい

18帖LDKの大部分を吹き抜けとした縦のつながりによる解放感を演出しました。また、多用途に使える小上りのオープン和室を添え、主寝室や水回りを1階にまとめることで、暮らしがワンフロアで完結できる間取りとなっています。



・2号棟 内外の一体感ある空間設計と家事楽の住まい

エントランスの土間スペースやウッドデッキなどの”半外・半内”の空間をはじめ、リビングの一角には小上がりのステアリビングを設けるなど、多彩なライフスタイルが楽しめる仕掛けをしました。さらに、水回りを2階に集中させるとともに、ランドリーコーナーを設けることで、毎日の家事の負担を削減し、家事楽も叶える住まいを実現しました。



## ◆「ブリスト大宮公園 共庭の景」概要

所在地：埼玉県さいたま市大宮区寿能町2丁目154 他  
交通：東武アーバンパークライン「大宮公園」駅 徒歩10分  
土地面積：196.32㎡～199.93㎡  
建物面積：107.44㎡～118.0㎡  
間取り：2LDK、3LDK  
販売価格：8,180万円、8,480万円

本件に関するお問い合わせ先

ポラスグループ ポラス株式会社 コミュニケーション部 広報課 TEL:048-989-9151