

■企画・開発部門■

ウィルローズ府中宮町

●物件概要

事業主名 株式会社 THE グローバル社
 現場住所 東京都府中市宮町 1-33-4
 企画設計 株式会社トータルブレイン
 一級建築士事務所
 施工者名 株式会社 CMC
 工事竣工 令和 5 年 9 月 28 日

(株) THE グローバル社

●規模概要

敷地面積 656.19㎡
 延床面積 3,789.36㎡
 住戸面積 44.10 ~ 64.43㎡
 構造規模 RC 造地上 15 階建
 住戸総数 56 戸

●事業コンセプト

本件は京王線「府中」駅から徒歩 4 分の利便性が高い立地に位置する南北に長く、北側で市道、東側で都道に接する敷地に建設されました。都心勤務の若年層 DINKs からファミリーまで幅広いターゲットに対して駅近である生活の利便性と設備的に省エネや断熱に配慮した安心感のある生活を提供しました。

2 か所の接道を有していましたが共に間口が狭く、専有部分の採光確保のために 2 か所の 15 層吹抜けとなる窓先空地によりサービスルームではなく、居室として成立させる採光を確保しました。東側に面するバルコニー面は近接する京王線の高架からの視線や実質的な光の採取に配慮し、逆梁工法を採用しました。線路側には騒音測定結果の下で 2 重サッシを採用し、騒音対策を行いました。

●商品企画

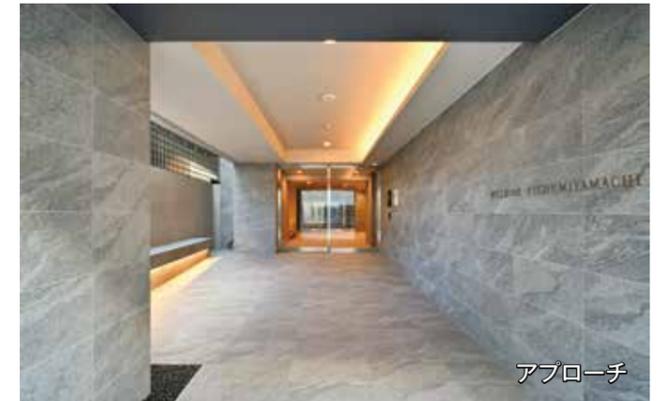
敷地形状としてより駅に近い市道から主たる居住者のアプローチ、都道からは駐車場と駐輪場のアプローチとし、歩車分離を図ることができました。条例上必要となる店舗区画は、セキュリティラインの内側に配置し、居住者コミュニティとの関連性にも配慮し、多彩な可能性を持たせました。

44 ㎡ /2LDK、55 ㎡ /3LDK、62 ~ 64 ㎡ /3LDK の複数プランを用意し、コンパクトながらも専有内廊下の長さを極力短くした超効率的な間取りを実現することができました。

京王線から至近に見える東側ファサードは逆梁と柱型で大きなフレームと力強い水平ラインを強調して表現しました。奥に窪んだ外壁部分と 15 層吹抜けの窓先空地には本実杉板型枠仕上げを採用し、打放しの木目調により無機質ではない暖かい素材の構成としました。

●環境配慮

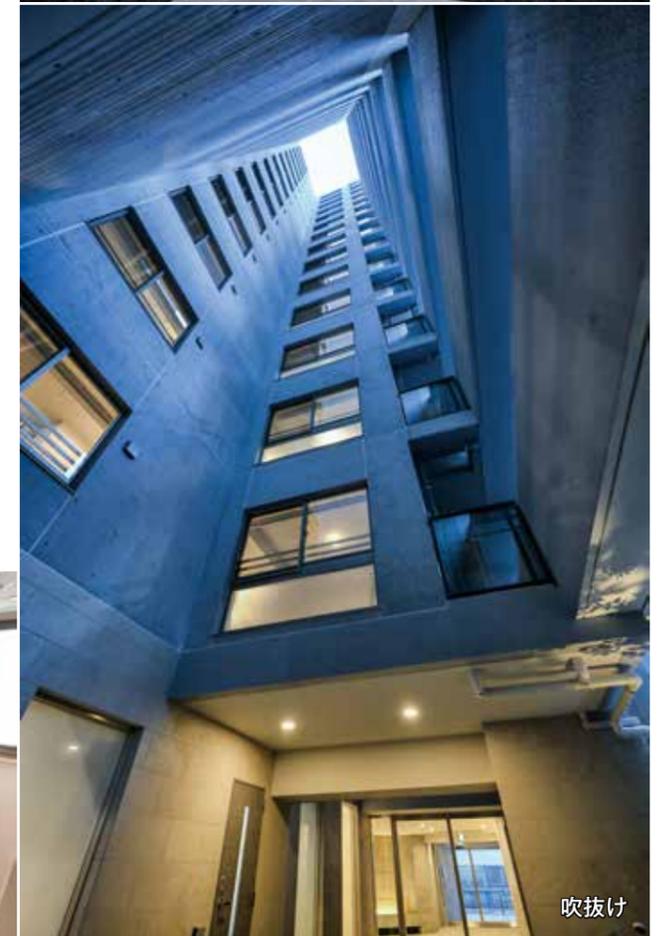
- ①給湯設備
潜熱回収型給湯システム（エコジョーズ 24 号）を採用。
- ②給湯設備
Rinnai アプリ対応製品の導入により外部からの湯はり機能や床暖房の ON・OFF が可能となり、生活の質の向上に配慮できました。
- ③照明設備
LED 電球を採用。
- ④断熱等性能等級
等級 4 を取得。（一部住戸）
- ⑤一次エネルギー消費量等級
等級 4 を取得。（一部住戸）
- ⑥節湯型キッチン水栓
C1 を採用。
- ⑦温熱環境に対する配慮
空気層 12mm のペアガラスを採用。
- ⑧清掃性の高いフチなし形状のトイレ便器を採用



アプローチ



中庭



吹抜け



北側外観



エントランス

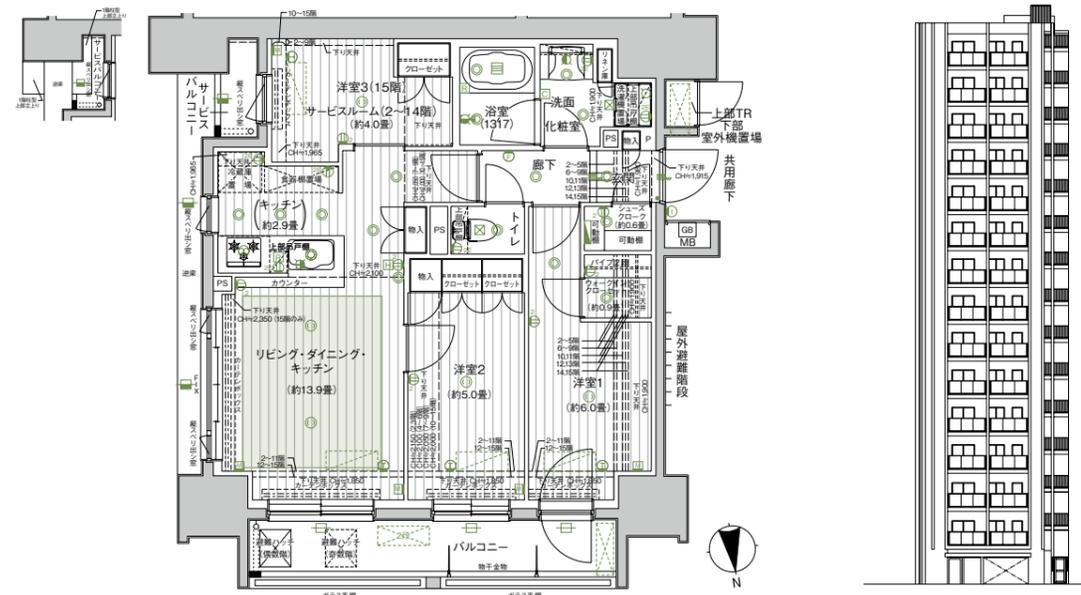


LDK



エントランスホール

エントランスアプローチ



Aタイプ 2LDK+S+WIC+SC+TR
専有面積 64.43㎡

北側立面図



キッチン

LDK

LDK

LDK

●事業成果

事業用地仕入時にはL型敷地の形状成りに配棟計画を行っていましたが、計画専有面積を確保しながらの施工床面積の縮小と、駐車場条例附置義務台数の確保を同時に実現すべく、I型配棟計画とし、採光の不利な部分に窓先空地(吹抜け)を用いて技術的に問題解消できました。面積帯も40㎡台/2LDK～60㎡台/3LDKまで多岐に揃え、シングルからファミリーまで多種多様な生活ニーズに対応できる商品となり、竣工前売/早期売を実現することができました。

府中市における地域特性的な要件ですが、本件は埋蔵文化財包蔵地であり、計画段階で試掘～本調査まで実施しました。実態は記録としての保存は完備できており、その由緒ある、ほとんど大きく触られることのなかった敷地の上に満を持しての分譲集合住宅建設となりました。事業スケジュールの都合上と敷地内土砂の搬出制限の都合上で、既存建物の部分的な基礎解体と埋蔵文化財本調査を一部並行して行い、日々の徹底したスケジュール調整への関係者協力により完遂することができました。



洗面室

キッチン

ユニットバス



LDK

バルコニー

共用廊下