

2021 年 12 月 17 日

報道関係各位

株式会社コスモイニシア

## 風、光、緑の恩恵を活かすパッシブデザインを採用した全 18 邸 新築分譲一戸建『イニシアフォーラム尾山台』第 1 期 1 次登録開始

大和ハウスグループの株式会社コスモイニシアは、「風、光、緑の恩恵を活かすパッシブデザイン※」を採用した新築分譲一戸建『イニシアフォーラム尾山台』（東京都世田谷区、総区画数 18 区画）の第 1 期 1 次 5 区画について 2021 年 12 月 17 日から登録受付を開始することをお知らせします。

※ パッシブデザイン（passive design）とは、一般的に、自然や環境がもっているエネルギー（日射・気温・風など）を利用することで、快適な室内環境を作る設計の考え方・手法。

『イニシアフォーラム尾山台』は、東急大井町線「尾山台」駅から徒歩 13 分、「九品仏」駅から徒歩 11 分の立地。情緒溢れる商店街や等々力溪谷公園などの豊かな自然に恵まれた高台の世田谷区尾山台一丁目に誕生しました。

駅から緩やかなアプローチながら国分寺崖線上の高台に位置する本物件の周辺は、静謐な邸宅が立ち並び、洗練された街並みの中で青空と緑豊かな風景と開放感を味わうことができます。18 区画すべての敷地において 110 ㎡超のゆとりある広さを確保し、風や光の導線を効果的に住戸に採りこめるパッシブデザインを配棟や外構デザイン、植栽配置に採用することで、自然と共存する成熟した街並みを創出しました。



『イニシアフォーラム尾山台』 外観写真

### ■ 『イニシアフォーラム尾山台』の特長

- ・ 全区画敷地面積 110 ㎡超・建物面積 90 ㎡超の広さを確保した 2 階建 18 区画。緑豊かな自然環境の風の流れや、気候を取り込むことができる高台立地を最大限に活かしたパッシブデザインを採用。
- ・ 風や光をより効率的に室内へ導き開放的にプランニングし、空とつながる心地よい「SOLA リビング」などコスモイニシアの空間設計を採用した 3LDK+S（納戸）～5LDK のゆとりあるプラン。
- ・ 多摩川河川敷や等々力溪谷など豊かな環境資源の保全とともに美観が維持されている風致地区内、国分寺崖線上高台の住環境。
- ・ 東急東横線「自由が丘」駅徒歩圏内、東急大井町線沿線の街「二子玉川」も生活圏内。最寄り駅からのアプローチには約 100 店の新旧多彩な店舗が広がり、暮らしを楽しめる選択肢が充実。

当社は、年月の経過とともに成熟を重ねることで風格を醸し出し、人々に永く愛される街と住まいをご提案しています。昨今、新型コロナウイルス感染拡大に伴う生活様式の変化から、ゆとりとやすらぎのある住空間と生活利便性の高い立地が共存する一戸建のニーズは高まり、本物件も、ご来場いただいたお客さまからは自然に恵まれた立地に加え、リモートワークを意識したプラススタジオやリビングに接する個室のプランなども評価いただいています。今後も、時代の変化や多様化する生活スタイルに対応する住まいづくりを通じて“一歩先の価値”を創造してまいります。

## ■ 尾山台の土地が本来持っている力を活かしたパッシブデザイン

豊かな自然環境と景観美を維持する多摩川風致地区と国分寺崖線上の高低差がある高台の敷地という、本土土地ならではの自然環境を最大限に活用できる設計手法としてパッシブデザインを採用しました。



『イニシアフォーラム尾山台』 14号棟2階からの眺望（左）・敷地配置図（右）

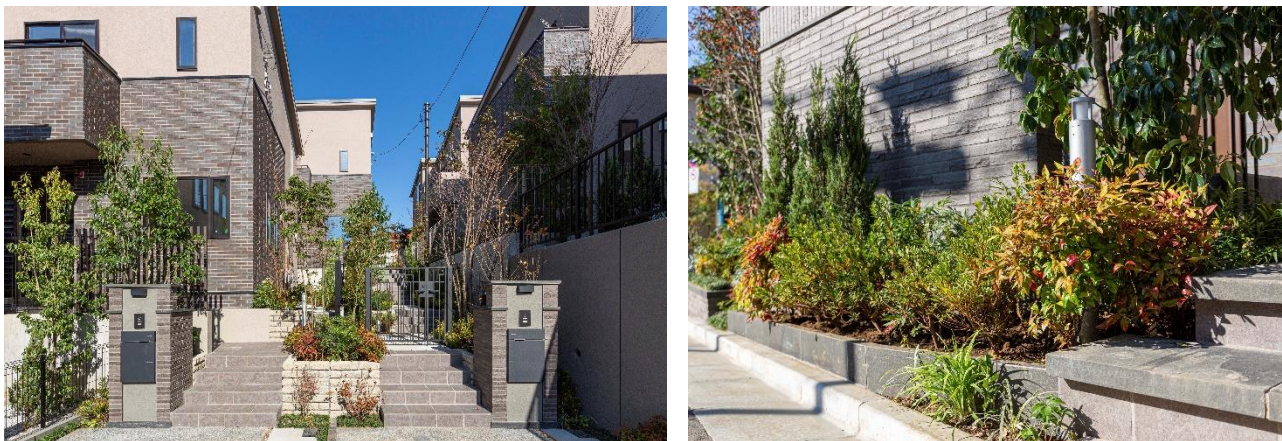
### ① 地域の風の流れを解析し、敷地内のレイアウトに反映

本件敷地を中心に、周辺地域を含む約10年間の風に関するデータを解析し、この地域における季節ごとの風の傾向や特徴を把握しました。この情報を敷地内のレイアウト計画に活かし、流入した風が巡り行く筋道や風量、風圧を繰り返しシミュレーションすることで、それぞれの住戸に心地よい風を効果的に取り込める最適な配棟・植栽計画、街区デザインを行いました。

### ② 敷地内の風の流れをデザインし、一つひとつの住まいへと導く外構デザイン

街区中央部に多摩川から吹き渡る風を取り込む開発道路を配することで通風の動脈をつくり、さらに毛細血管のように住戸間や植栽スペースを通過して広がり、それぞれの住戸の窓から室内へ風が導かれます。植栽は季節ごとの風向きや太陽の位置を考慮し、適材適所に樹種を選定、配置することで、夏風に対して蒸散効果を期待できます。落葉樹もふんだんに配し、他の住戸の室内からの借景となるようデザインすることで、四季を感じることができ、さらには、夏は生き茂ることで木陰として暑さを和らげ、冬は葉がなくなり陽光が射し込むことで温くなるよう計画しています。

また、建物の窓が正面交錯しないよう建物の位置をずらし、玄関への導線もクランクインさせるなどプライバシーにも配慮。これらの配棟・外構計画に加え、水平のラインを強調するよう石を積み重ね、要所に既存の石や門柱、アイアンオーナメントをあしらった立体的なコントラストをつけることで重厚感と懐古な風合いを演出し、自然機能を享受しながら景観と調和する美しい街並みとしました。



『イニシアフォーラム尾山台』 植栽配置

### ③ 住まいの中へ風の道を通し自然光を取り込む、自然の力で四季を快適に暮らす空間設計

敷地内に取り込んだ風や光をより効率的にそれぞれの住戸内へ導くために重要な役割を担う窓に着目。通風シミュレーション検証から捉えた風の流れを1階から2階まで限なく巡らせるよう、位置、形状、開きの方向等を最適化しました。また、リビングを2階にレイアウトする「SOLA リビング」を採用し、最高天井高約4.3m 勾配天井を設計することで、高台から広がる景色を見晴らしながら、自然光と爽やかな風をたっぷりと取り込むことができる開放感と快適性を実現した空間となっています。さらには、リビングを2階に設けることでプライバシー性を保ち、暮らしの中心として家族が自然に集まる寛ぎとやすらぎのライフシーンを創出します。

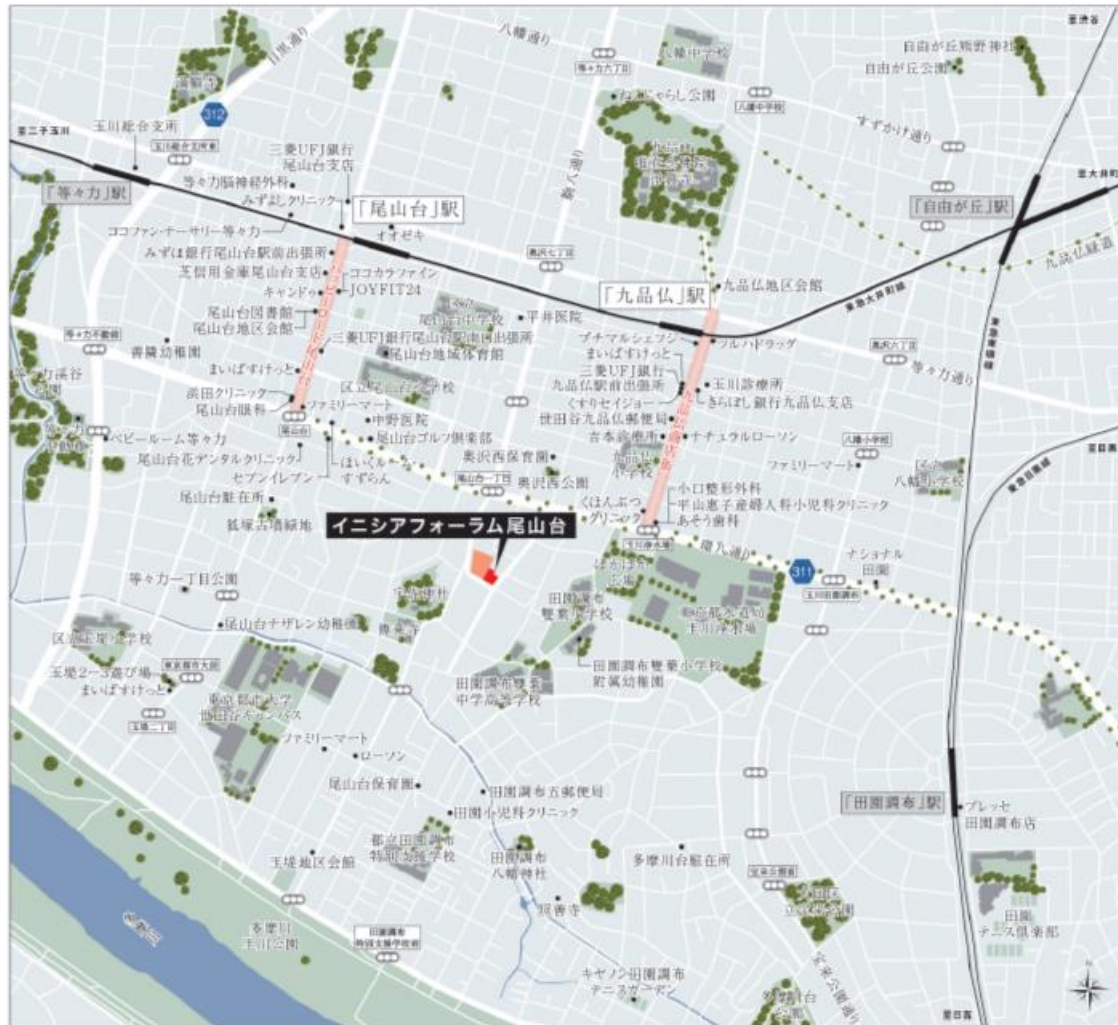


『イニシアフォーラム尾山台』 モデルハウス SOLA リビング（左）・玄関（右）

### ■ 第1期1次（5区画）物件概要

|        |                                                                                                       |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 物件名    | イニシアフォーラム尾山台                                                                                          |
| 所在地    | 東京都世田谷区尾山台一丁目 87 番 8 他                                                                                |
| 交通     | 東急大井町線「尾山台」駅徒歩 13 分<br>東急大井町線「九品仏」駅徒歩 11 分<br>東急東横線・大井町線「自由が丘」駅正面口より徒歩 21 分                           |
| 区画数    | 5 区画（総区画数 18 区画）                                                                                      |
| 構造・工法  | 木造（枠組壁）・2 階建、木造（在来）・2 階建                                                                              |
| 敷地面積   | 119.04m <sup>2</sup> ～202.4 m <sup>2</sup>                                                            |
| 延床面積   | 94.63m <sup>2</sup> ～119.52m <sup>2</sup>                                                             |
| 間取り    | 3LDK+S（納戸）（シェアウォール対応・無償）～5LDK（シェアウォール対応・無償）                                                           |
| 竣工時期   | 2021 年 10 月中旬竣工済                                                                                      |
| 入居時期   | 2022 年 3 月中旬                                                                                          |
| 売主     | 株式会社コスモスイニシア                                                                                          |
| 施工会社   | 西武建設株式会社                                                                                              |
| ホームページ | <a href="https://www.cigr.co.jp/pj/shinchiku/D20480/">https://www.cigr.co.jp/pj/shinchiku/D20480/</a> |

## ■現地案内図



｜コスモスイニシアについて｜（本社：東京都港区、社長：高智 亮大朗、HP：<https://www.cigr.co.jp/>）

コスモスイニシアは、新築マンション・一戸建、リノベーションマンションなどの住まいを提供するレジデンシャル事業、投資用・事業用不動産の開発・仲介・賃貸管理などを行うソリューション事業、ファミリー・グループでの中長期滞在に対応するアパートメントホテルなどの開発・運営を行う宿泊事業を展開しています。社会の変化とニーズの多様化とともに事業領域を拡大し、都市環境をプロデュースする企業へと進化を続けています。

私たちは、ミッション『**「Next GOOD」お客さまへ。社会へ。一歩先の発想で、一歩先の価値を。**』の実現に向けて全ての経営活動においてCSVを実践していきます。これからも、期待を超える安心や喜びをもたらす価値を追求し、商品・サービスの提供を通じて社会課題を解決するため、より多くの「Next GOOD」を、お客さま、社会と共に創ってまいります。

以 上

当資料に関するお問い合わせ先

株式会社コスモスイニシア 経営企画部 総合企画課 広報担当 三木・花篤(ケイトク)

TEL：03-5444-3210 FAX：050-3156-2937 EMAIL：box-gr-sen@ci.cigr.co.jp