

三井不動産レジデンシャル 世田谷区内 20 戸を超える街並み創造型プロジェクト ファインコート世田谷桜上水ブリーズシティ 全 21 棟に YKK AP と協業したウインドキャッチ窓^{※1}を導入 パッシブデザイン×アクティブデザインでウェルビーイングな暮らしを実現

三井不動産レジデンシャル株式会社（本社：東京都中央区、代表取締役社長：嘉村 徹）は、世田谷区上北沢エリアにおいて総戸数 21 棟を誇る戸建分譲「ファインコート世田谷桜上水ブリーズシティ（以下、「本物件」）」（2026 年 6 月竣工予定）について、本日物件 HP を公開したことをお知らせします。

本物件では、YKK AP 株式会社と協業検討し、自然エネルギーを最大限に活用しながら、機械に頼らず快適で省エネな住環境を実現する設計手法である“パッシブデザイン”の一環として「ウインドキャッチ窓^{※1}」を全棟 LDK 空間に実装いたします。これは当該地域のアメダスデータによる風配図を元に、分譲地周辺の建物状況も考慮の上、夏・冬、日中・夜間の風向きに対して最適な窓配置と窓の開き方まで細密にシミュレーションし設計したものです。YKK AP 株式会社と物件単位でここまで詳細の検証を行ったのは初の試みです。

ファインコートブランドの基本性能として採用している太陽光発電・高効率給湯器「エコワン」・蓄電池・EV 対応コンセントなど機械設備の力を積極的に活用して、快適で省エネルギーな環境を作り出す設計手法である“アクティブデザイン”に加えて、“パッシブデザイン”の考え方を取り入れた換気効率の高い窓配置にすることで、環境性能を高めながら暮らしやすさを追求。さらに、2 層吹き抜けの LD 空間に加え、大きな窓から日差しを感じられる「ソラバス^{※2}」や坪庭を設けたプランなど、戸建てならではのこだわりの空間演出を実現しています。

今後のファインコートブランドにおいても「ウインドキャッチ窓」他快適な室内環境を目指し、再生可能エネルギーなどを活用した環境施策を積極的に推進することによって、三井不動産レジデンシャルの全住宅事業のブランドコンセプトである「Life-styling × 経年優化」のもと、多様化するライフスタイルに応える商品・サービスを提供するとともに、安全・安心で快適にらせる街づくりを推進し、持続可能な社会の実現・SDGs へ貢献してまいります。



ファインコート世田谷桜上水ブリーズシティ 街並み完成予想 CG

本物件の特長

1. YKK AP 株式会社と協業検討した「ウインドキャッチ窓」を全棟に採用し、心地よい風を招き入れる暮らし
2. 全棟 ZEH を含むパッシブデザイン×アクティブデザインで、環境配慮と暮らしやすさを両立
3. 戸建てらしさを演出する「ソラバス」「坪庭」など、多彩な空間デザイン

※1「ウインドキャッチ窓」とは本物件周辺の風向・風速や建物配置を詳細に検証し、夏・冬および日中・夜間といった条件に合わせた最適な窓の開き方を設定したものであり、特定の商品指すものではありません。

※2 外光が差し込むバルコニーに隣接した浴室を指します。

1. YKK AP 株式会社と協業検討した「ウインドキャッチ窓」を全棟に採用し、心地よい風を招き入れる暮らし

本物件は YKK AP 株式会社と協業検討し、パッシブデザインの一環として「ウインドキャッチ窓」を全棟の LDK 空間に採用します。

「ウインドキャッチ窓」とは、YKK AP 株式会社のシミュレーションシステムを活用し、本物件周辺の風向・風速や建物配置を詳細に検証し、夏・冬および日中・夜間といった条件に合わせた最適な窓の開き方を設定したものです。

これにより、気候や時間帯に応じて快適な自然換気を実現します。自然風を取り入れられることで夏場の空調効率が向上するほか、料理やペット等のおい効果的な排出、感染症が気になる季節における家庭内感染リスクの低減など、住まいの空気環境を清潔で健康的に保つことが可能となります。

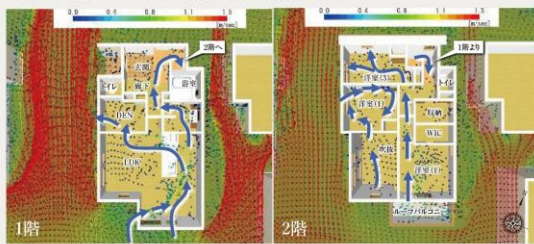
PASSIVE DESIGN

自然のエネルギーを活かして、省エネ化を実現し、
自然と心地よく暮らす手法。

〔パッシブデザインの取り組み〕

風通しの良い窓配置のシミュレーション

●通風シミュレーション概念図／南の風(No.10)



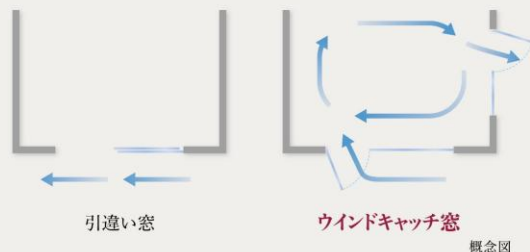
南面の大きな窓から取り込まれた風が、LDKを通りDENへ。さらに廊下を経て2階へ、開放的なLDK設計が、自然の風通しの良さを生み出します。

洋室(1)の南面窓から取り込まれた風は、廊下を通り洋室(3)へ。洋室(2)は、南面・西面の窓からの風が室内全体に心地よく広がります。

窓を知り尽くしたYKK APと協働。当該地域のアメダスデータによる風配図を元に、分譲地周辺の建物状況も考慮の上、夏・冬、日中・夜間の風向きに対して最適な窓配置と窓の開き方で細密にシミュレーションし設計したものです。1階だけではなく、2階も含めて気候・時間帯に応じた良好な風通しを確認しています。

※YKK APによる通風シミュレーション／ファインコート世田谷桜上水ブリーズシティ No.10。
※実際の風向きは、隣接する他の建築物の影響を受けるので、この風向きを保証するものではありません。

ウインドキャッチ窓



サッシ面がスライドするのではなく、縦にすべり出したサッシが風を受け止め室内に巡らすウインドキャッチ窓。引き違いの窓に比べて約3倍の通風量となり、約1/3の時間で空気の入れ替えが可能です。

通風シミュレーション/ウインドキャッチ窓概念図

2. 全棟 ZEH を含むパッシブデザイン×アクティブデザインで、環境配慮と暮らしやすさを両立

本物件では、全棟 ZEH（ZEH17 棟、Nearly ZEH4 棟）を取得済みです。断熱性の高い Low-E 複層ガラスを組み込んだ窓に加え、東京ガス「IGNITURE ソーラー」による太陽光発電（1 棟当たり平均発電量 4.27kw）と蓄電池（1 棟当たり 11kw）、EV 対応コンセントなどを採用し、光熱費削減や災害時の電力確保をサポートします。さらに、外構には多孔質で蒸散作用のある鹿児島県産溶岩石やアップサイクル原料となる「かわらチップ」を採用するなど、自然との調和やサステナブルな視点を同時に実現しています。



アルミ樹脂
複合サッシ



LOW-E
複層ガラス



TES温水式
床暖房



EV 対応
コンセント



太陽光発電



【鹿児島県産溶岩石】



LED照明



高断熱浴槽



節水型トイレ



24時間
換気システム



蓄電池



【かわらチップ】

【本物件に採用の省エネ、創エネ設備】

3. 戸建てらしさを演出する「ソラバス」「坪庭」など、多彩な空間デザイン

本物件は、京王線初の郊外分譲住宅地といった歴史のある「世田谷区上北沢」に位置する全 21 棟の街並み創造型プロジェクトです。当該地周辺はマンションも多く立ち並ぶエリアだからこそ、戸建てならではの心地よさと開放感を追求しました。

全 21 棟の住棟は、それぞれのプラン特性によって、「WONDER」「SKY」「GREEN」といった 3 種類のカテゴリーに分類され、ライフスタイルや好みに応じて選択することが可能です。例えば、「WONDER」には、戸建てならではの 2 層吹抜けのリビング空間や広々ポーチの玄関、「SKY」には、明るい陽射しが入る「ソラバス」の導入や、洗面室やキッチンとつながる「ハウスキーピングバルコニー」の設置、「GREEN」には、一部住戸に坪庭を配置するなど、緑や光を取り込みやすい設計を実現し、ご家族が心身ともにリフレッシュできる住まいを目指します。



1 号棟「WONDER」リビングダイニング 完成予想 CG

■「ファインコート世田谷桜上水ブリーズシティ」物件概要

| | |
|-----------|---|
| 所在地 | 東京都世田谷区上北沢一丁目 729 番 1 他（地番） |
| 交通 | 京王電鉄京王線「桜上水」駅徒歩 13～14 分 京王電鉄京王線「上北沢」駅徒歩 14～16 分 |
| 用途地域 | 第一種低層住居専用地域 |
| 構造・規模 | 木造・2 階建 |
| 敷地面積 | 92.60 m ² ～99.33 m ² |
| 間取り | 3～4LDK（DEN 含む） |
| 専有面積 | 89.55 m ² ～99.30 m ² |
| 総戸数 | 21 戸 |
| 竣工時期 | 2026 年 4 月（1～14 号棟） 2026 年 6 月（15～21 棟） 予定 |
| 事業主 | 三井不動産レジデンシャル株式会社 |
| 設計・施工 | 三井ホームエンジニアリング株式会社 |
| オフィシャル HP | https://www.31sumai.com/mfr/B2324/ |

■ 位置図



■三井不動産グループのサステナビリティについて

三井不動産グループは、「共生・共存・共創により新たな価値を創出する、そのための挑戦を続ける」という「&マーク」の理念に基づき、「社会的価値の創出」と「経済的価値の創出」を車の両輪ととらえ、社会的価値を創出することが経済的価値の創出につながり、その経済的価値によって更に大きな社会的価値の創出を実現したいと考えています。

2024年4月の新グループ経営理念策定時、「GROUP MATERIALITY（重点的に取り組む課題）」として、「1. 産業競争力への貢献」、「2. 環境との共生」、「3. 健やか・活力」、「4. 安全・安心」、「5. ダイバーシティ&インクルージョン」、「6. コンプライアンス・ガバナンス」の6つを特定しました。これらのマテリアリティに本業を通じて取組み、サステナビリティに貢献していきます。

【参考】・「グループ長期経営方針」

<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/innovation2030/>

・「グループマテリアリティ」

https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/approach/materiality/

■三井不動産レジデンシャル「カーボンニュートラルデザイン推進計画」について

https://www.mfr.co.jp/content/dam/mfrcojp/company/news/2022/0315_01.pdf

すまいの高性能・高耐久化による省エネルギーの実現や、再生可能エネルギーの導入を促進するとともに、ご入居後のくらしにおいても、楽しみながら省エネルギー行動等の環境貢献に取り組んでいただけるようなサービスの提供を推進し、すまいとくらしの両面からカーボンニュートラルの実現を目指していきます。