

各 位

平成15年4月23日

株式会社大京
取締役広報部長 大越 武

大京の都心型高級マンション「ライオンズヒルズ田端不動坂」

「東京都優良マンション登録表示制度」適用第1号

＝ 建物の性能（ハード）と管理（ソフト）の両面が認定される ＝

株式会社大京（本社：東京都渋谷区、社長：長谷川正治）は、東京都が平成15年4月1日から開始した「東京都優良マンション登録表示制度」に基づき、4件のマンションプロジェクトの認定を申請しておりましたが、4月23日（水）、東京都北区田端1丁目において建設中の「ライオンズヒルズ（LH）田端不動坂」（地下1階・地上8階建て、総戸数157戸、平成15年9月竣工予定）が、同業他社に先駆けて、制度適用第1号として仮認定・登録されましたので、お知らせいたします。

竣工・入居を経て、管理組合が設立され、管理規約等が定められた後には、本認定・登録を受ける予定です。

1. 「東京都優良マンション登録表示制度」の概要

- (1) 特 徴 平成15年4月1日から創設された新制度で、建物（共用部分）の性能と管理の両面において、一定の水準を確保している分譲マンションを「優良マンション」として認定・登録し、東京都のホームページなどで、広く都民へ情報を提供するものです。
管理組合がマンションを適正に維持管理するように誘導し、良質な住宅ストックの形成を図るとともに、都民が安心して住宅を購入できる市場を整備し、マンションの流通を促進していくことを目的としています。
- (2) 認定基準（新築マンションの場合、※詳細は3ページを参照）
 - ア. 建物の性能（ハード面）
原則として、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に規定される「設計住宅性能評価書」の交付を受け、耐震性能、火災時の安全性など5項目において一定の等級を満たしていることが必要です。
 - イ. 管理規約等（ソフト面）
管理規約が「中高層共同住宅標準管理規約」に準じたもので、長期修繕計画、修繕積立金等が、一定の条件を満たしていることが必要です。
- (3) 認定による主なメリット
 - ア. 管理の水準があきらかになり、適切な維持管理につながります。
 - イ. 建物の性能や管理状況がわかり、購入の判断材料となります。

2. 仮認定第1号物件「ライオンズヒルズ田端不動坂」の主な特徴

- ① JR山手線「田端」駅南口から徒歩2分の利便性と、山手線内側の第1種住居地域という恵まれた住環境が両立する、総戸数157戸の高級大規模プロジェクト。
- ② 全戸南向き（全157戸中、南西向き114戸、南東向き43戸）、間取り2LDK～5LDKの26タイプ56バリエーション、平均専有床面積96㎡の永住型住戸プラン。
- ③ エントランスラウンジの屋上を庭園化した「エアズガーデン」、敷地中央には、噴水を中心に豊かな植栽と芝生が広がる「オアシスガーデン」など、憩いのスペースが充実。
- ④ 基本プランの設計を、ライフスタイルに合わせて変更できる「自由設計システム」を採用。
- ⑤ 国（国土交通大臣）が指定した第三者評価機関のチェックを受けた「住宅性能評価書」付きマンション。
- ⑥ 構造設計上の地震に対する余裕度は、耐震性が重要視される学校、病院、消防署等と同じ耐震余裕度1.25倍以上。
- ⑦ 自然素材を使用し、健康に配慮したシックハウス対応仕様を標準化。

※ 第1期販売は、平成14年10月より開始されました。
今後は、5月中に第3期の発売を予定しておりますが、詳細は未定です。

【「ライオンズヒルズ田端不動坂」の完成予想図】



「東京都優良マンション登録表示制度」のおもな認定基準（新築マンションの場合）

【1】建物の性能（ハード面）

- ①建築基準法に規定する確認済証、中間検査合格証等（中間検査が適用される場合）、及び検査済証の交付を受けていること。ただし中間検査合格証等及び検査済証の交付は、本認定時までとする。
- ②原則として、「設計住宅性能評価書」の交付を受け、かつ、以下のすべての項目において、その項目に該当する等級（下表の網掛け部分）を満たしていること。

（網掛け部分の等級を満たしていることが必要です）

項 目		内 容（下段は等級）				
1 構造の安定に関する事 こと	－ 1 耐震等級 （構造躯体の倒壊防止）	地震に対する構造躯体の倒壊、崩壊等のしにくさ				
		1	2	3		
	－ 2 耐震等級 （構造躯体の損傷防止）	地震に対する構造躯体の損傷（大規模な修復工事を要する程度の著しい損傷）の生じにくさ				
	1	2	3			
	－ 3 耐風等級 （構造躯体の倒壊等防止 及び損傷防止）	暴風に対する構造躯体の倒壊、崩壊等のしにくさ及び構造躯体の損傷（大規模な修復工事を要する程度の著しい損傷）の生じにくさ				
		1	2			
2 火災時の安全に関する こと	－ 1 耐火等級 （延焼のおそれのある部 分（開口部））	延焼の恐れのある部分の開口部に係る火災による火炎を遮る時間の長さ				
		1	2	3		
	－ 2 耐火等級 （延焼のおそれのある部 分（開口部以外））	延焼の恐れのある部分の外壁等（開口部以外）に係る火災による火熱を遮る時間の長さ				
		1	2	3	4	
3 劣化の軽減に関する事 こと	－ 1 劣化対策等級 （構造躯体等）	構造躯体等に使用する材料の交換等大規模な改修工事を必要とするまでの期間を延伸するため必要な対策の程度				
		1	2	3		
4 維持管理への配慮に関 すること	－ 1 維持管理対策等級 （共用配管）	共用の給排水管及びガス管の維持管理（清掃、点検及び補修）を容易とするため必要な対策の程度				
		1	2	3		
5 高齢者等への配慮に関 すること	－ 1 高齢者等対策等級 （共用部分）	共同住宅等の主な建物出入口から住戸の玄関までの間における高齢者等への配慮のために必要な対策の程度				
		1	2	3	4	5

【2】管理規約等（ソフト面）

- ①管理組合 区分所有者による集会を開き、管理規約および管理者を定めているものであること。
- ②管理規約 管理規約が、中高層共同住宅標準管理規約に準じたものであること。
管理規約に、①対象となる建物並びに建物の敷地等及び共用部分等の範囲を規定すること、②区分所有者が、管理費及び特別修繕費を管理組合に納入しなければならない旨を規定する、など6項目のすべてを定めたものであること。
- ③長期修繕計画 対象とする期間が20年以上であること。
外壁、屋根、給水管及び排水管の補修工事の予定、時期、予定工事金額が明記されていること。
- ④修繕積立金 修繕積立金が、管理費と区分して経理されていること。
修繕積立金の1戸当たりの平均月額が、定める金額以上である旨を定めていること。（例：平均専有面積が55㎡以上の場合6,000円以上）

「ライオンズヒルズ田端不動坂」の物件概要

- ・所在地：東京都北区田端一丁目 378 番 1 の一部（登記簿）
東京都北区田端一丁目 27 番以下未定（住居表示）
 - ・交通：JR 山手線・京浜東北線「田端」駅南口より徒歩 2 分（北口より徒歩 5 分）
営団地下鉄「西日暮里」駅より徒歩 7 分
 - ・地域・地区：第 1 種住居地域
 - ・建ぺい率：60%
 - ・容積率：300%
 - ・敷地面積：7,770.32 m²（登記簿）
 - ・建築確認対象面積：7,777.02 m²（実測）
 - ・建築面積：4,427.93 m²
 - ・建築延面積：19,996.50 m²（容積対象外面積 3,093.10 m²含む）
 - ・構造・規模：鉄筋コンクリート造、地下 1 階・地上 8 階建て、陸屋根、共同住宅
 - ・総戸数：157 戸（住居 157 戸）
 - ・販売戸数：157 戸（住居 157 戸）
 - ・間取り：2LDK～5LDK
 - ・専有床面積：71.44 m²（トランクルーム面積 0.84 m²を含む）（3 戸）
～166.35 m²（トランクルーム面積 0.65 m²を含む）（1 戸）
 - ・駐車場台数：62 台設置（身障者優先区画 1 台、来客者用 1 台含む）
 - ・建築確認番号：HP-02-00031 号（平成 14 年 4 月 15 日）
 - ・着工：平成 14 年 5 月 14 日
 - ・竣工：平成 15 年 9 月 10 日予定
 - ・入居開始日：平成 15 年 9 月 12 日予定
 - ・設計・監理：株式会社 I. N. A. 新建築研究所 前田建設工業株式会社一級建築士事務所
共同企業体
 - ・施工：前田建設工業株式会社 関東支店
- ※ 販売状況：分譲中（平成 14 年 10 月販売開始）

会 社 概 要

会 社 名：株式会社大京
設 立：昭和 39 年 12 月
本社所在地：東京都渋谷区千駄ヶ谷 4 丁目 24 番 13 号
代 表 者：取締役社長 長谷川 正治
資 本 金：650 億円（平成 15 年 3 月 31 日現在）
事 業 内 容：マンション販売事業

— この件に関するお問い合わせ先 —

株式会社大京・広報部（担当：伊奈、奥山） TEL 03-3475-3802