

各 位

平成15年9月25日

株式会社 大 京
執行役員広報部長 大越 武

わが国初の「環境共生住宅（団地供給型）」認定
開発総面積約5.8㍊の“水と緑の大規模プロジェクト”

「フォレストレイクひばりが丘」

～ 全工区（全14棟・総戸数381戸）が9月竣工 ～

このニュースリリースに関するお問い合わせ先

株式会社大京 広報部（伊奈・関山） 03-3475-3802

記事として掲載していただく場合のお問い合わせ先

フリーダイヤル 0120-117406

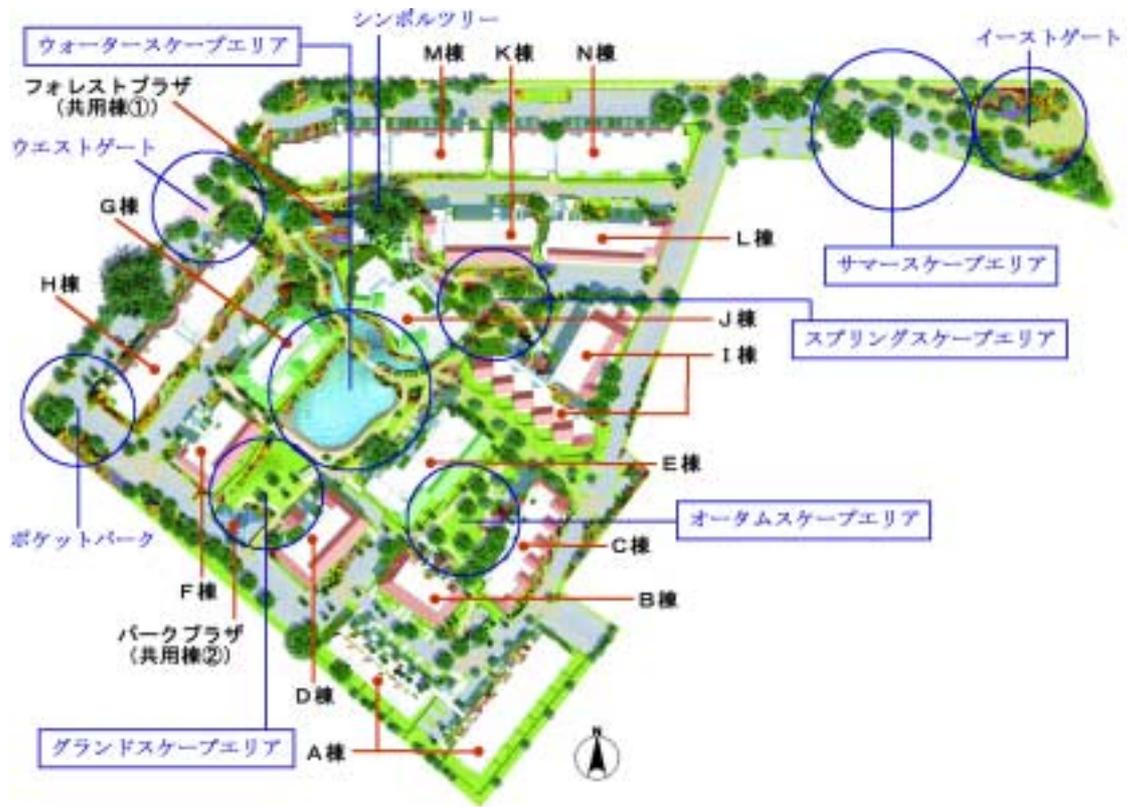
大京のホームページ <http://www.daikyo.co.jp>

現況

株式会社大京（本社：東京都渋谷区、社長：長谷川正治）は、東京都西東京市ひばりが丘4丁目において、「フォレストレイクひばりが丘」（開発総面積 58,620 m²、住棟 14 棟、共用棟 2 棟、総戸数 381 戸）の開発を進めてまいりましたが、9月に、フォレストフィールド（H棟～N棟のB工区）の全7棟（総戸数 214 戸）が竣工し、今年3月に竣工済みのレイクフィールド（A棟～G棟のA工区）の全7棟（総戸数 167 戸）と合わせ、全工区が竣工する運びとなりました。

- (1) 「フォレストレイクひばりが丘」は、オーストラリア北東部、クイーンズランド州ケアンズにおいて株式会社大京が開発した、自然の恩恵を肌感じて日々過ごせる環境共生の一戸建て大規模ニュータウン「フォレストガーデン」（開発総面積 243 万 m²、開発事業期間約 10 年）で培ったノウハウを活かし、人と自然が共生する住まいを目指した一大プロジェクトです。
- (2) 「フォレストレイクひばりが丘」は、「『日本にない街』をつくろう」という開発コンセプトのもと、「環境共生・地域共生」を目指したマスタープラン、ランドスケーププランを練り、東京ドーム（グラウンド面積）の約 4.5 倍にあたる約 5.8 畝という広大な敷地の第1種低層住居専用地域に、池や緑を囲むようにゆったりと配棟した低層マンション中心の“水と緑の大規模プロジェクト”とし、誕生させたものです。
この広大な敷地に、空地率約 73%もとって、住棟 14 棟・総戸数 381 戸を、ゆったりと配置した、ゆとりのランドプランで、一戸当たりの土地持ち分面積換算でも約 154 m²と、一戸建て住宅の水準を超える敷地空間を実現しています。
- (3) また、「フォレストレイクひばりが丘」は、建築においても先進性、本物志向を積極的に随所に取り組み、民間マンションとしては日本で初めて、(財)建築環境・省エネルギー機構より、「資源の高度有効利用型」、「地域適合・環境親和型」、「健康快適・安全安心型」の区分による「環境共生住宅（団地供給型）」の認定（認定取得日：平成 14 年 4 月 10 日）を受けました。
そこには、民間デベロッパーならではの街づくりのノウハウ、キメ細かな生活ソフトが、舗道や、川、池、樹木などのランド部分をはじめ、住棟、共用施設などの建築部分のすみずみまで創意工夫が施されております。
- (4) こうしたことから、「フォレストレイクひばりが丘」の敷地内には、焼きたてパンの販売もしている各種のフロントサービス、喫茶ラウンジ、コミュニティルーム、グルーミングルームなど暮らしをサポートするさまざまなアメニティ施設が用意されています。

「フォレストレイクひばりが丘」全体敷地図



周辺地図



「フォレストフィールド」詳細



ウエストゲート

ケヤキの木立が迎えるサブエントランスを入ると、奥に水辺の風景が広がります。

フォレストプラザ (共用棟1)

エントランスを入ると吹抜けが広がり、正面の窓からはシンボルツリーの眺めを楽しめます。思い思いの時間を過ごすことができる、この街の核となる施設です。

- ・フロントサービス (焼きたてパンの販売もしております)
- ・ミニコンビニ
- ・喫茶ラウンジ
- ・管理事務室
- ・コミュニティルーム
- ・防災備蓄庫

遊歩道

敷地北側には、散策やジョギングに最適な遊歩道が続きます。

イーストゲート

森の中へ帰るような演出も楽しい街への入口は、ヨーロッパの庭園のような趣きです。

シンボルツリー

樹齢 100 年を超えるという、敷地内でひときわ大きなケヤキの木です。長い時の流れを見つめてきたこの木が、これからは人の暮らしを静かに見守ります。

「レイクフィールド」詳細



ポケットパーク

街と近隣との接点に設けられた、気軽な憩いのスポットです。

駐車場

全戸数の 100%を確保。すべて平置き式なので出入庫もスムーズです。特定の住戸（一部の棟の1階）は、玄関ポーチ、あるいは専用庭へ直接お入りいただけます。

グランドスケープエリア

池の正面に連なる広場を中心とした、開放感あふれるオープンスペースが魅力の空間です。

ウォータースケープエリア

大きな池の潤いに満ちた水景をポプラなどが取り囲む、清涼感のある空間です。浅瀬の水生植物に、トンボなどの昆虫も集まります。

パークプラザ

住まう人々のさまざまな活動拠点となる施設です。ヨーロッパ風の外観が、この街の風景をいっそう豊かなものにします。

- ・クラフト&カルチャールーム
- ・グルーミングルーム
- ・和室、水屋

「フォレストレイクひばりが丘」の主な特徴

1. 民間マンションとしては日本初の「環境共生住宅（団地供給型）」に認定

民間集合住宅では、日本で初めて「環境共生住宅団地」の認定を受けた環境創造型の大規模プロジェクトです。

「雨水の再利用」や「既存樹木の保存」、親水空間や雨水貯留機能を有した「池の設置」など、環境共生に資するさまざまな高度な取り組みが評価され、認定を受けたものです。

過去に「環境共生住宅団地」の認定を受けた集合住宅は、山口県下関市の公営賃貸住宅「一の宮県営住宅」の一例のみで、分譲型のマンションとしても日本初のケースとなります。

「環境共生住宅（団地供給型）」の認定基準

「環境共生住宅団地」として認定されるためには、14棟全ての住棟で、必須要件である5項目の基本的な性能や機能を満たし、提案類型と呼ばれる4種類のうちの2種類以上に該当する、高度でユニークな提案を含んでいることが求められます。

必須要件

1. 省エネルギー性能	住宅金融公庫の「省エネルギー住宅等の基準」を満たすこと
2. 耐久性	住宅金融公庫の「耐久性の基準」を満たすこと
3. 立地環境への配慮	雨水の浸透と有効利用、緑地率20%以上、郷土種樹木の採用や街並み、景観への配慮を行うこと
4. バリアフリー	住宅金融公庫の「バリアフリー構造の基準」を満たすこと
5. 室内空気質	内装仕上材、接着剤、塗料、防腐防蟻剤等について独自に定めた基準を満たすこと

提案類型

・省エネルギー型	} 大京が提案した類型
・資源の高度有効利用型	
・地域適合・環境親和型	
・健康快適・安全安心型	

「環境共生住宅（団地供給型）」認定への提案内容

「フォレストレイクひばりが丘」は、14棟全ての住棟で、前項に掲げる認定基準の必須要件を全項目満たし、提案類型である4種類のうち、3種類6項目において、高度でユニークな提案を行いました。

提案類型	・資源の高度有効利用型
主な提案内容	<p>提案項目：「水資源の高度有効利用」</p> <p>【雨水を有効に利用した灌水システム】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・約5.8%の敷地に配置された植栽を維持するために、住棟の屋根の一部から集水した雨水の再利用や、水資源である井戸水の有効活用を図り、必要な水道水を、できる限り削減いたしました。

提案類型	・地域適合・環境親和型
主な提案内容	<p>提案項目：「地域の水循環への十分な配慮」</p> <p>【親水空間および雨水貯留機能としての池の設置と雨水の敷地内処理】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水質の浄化システムを備えた親水施設として、また、雨水貯留機能として、敷地のほぼ中央に大きな池を設置しました。池には水生生物などが暮らす生態環境を維持し、せせらぎを設けて水に動きを与え、住環境の向上を図りました。 ・敷地内の舗装は、駐車場も含め透水性のある舗装材料を使用し、地下水の涵養と自然排水機能の向上を図りました。 <p>提案項目：「地域の緑化への積極的な配慮」</p> <p>【周辺地域の環境と連続させた既存樹保存の設計】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設地には、大きなケヤキを中心とした既存樹木が多数存在しており、約300本の既存樹木を保存しました。 ・景観を維持しながら、緑化をさらに発展させ、敷地全体で約9,000本の植栽計画といたしました。 ・敷地中央には、歩行者専用の貫通道路を設け、地域の皆さまにも池や緑を楽しめるようにいたしました。 ・近隣の住民に接する敷地部分は、3m幅程度の豊かな植栽帯を設けて、景観環境の維持とプライバシーの確保を図りました。 <p>提案項目：「より高度で総合的な街並み・景観への環境」</p> <p>【周辺地域との調和を考えた開放的な住棟計画、および多様なライフステージを想定した住戸計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境への影響を考え、敷地中央部から5階建て、4階建て、3階建てというように、敷地境界側にいくにつれ、順に建物の高さが低くなるような配棟といたしました。 ・住棟同士は、十分な隣棟間隔をとるように計画し、屋根の形状の一部を勾配屋根とすることで、周辺の戸建て住宅との街並みや自然環境との調和を図りました。 ・住戸計画は、さまざまなライフステージへの対応のため、多種多様なバリエーションを持つ計画としました。

提案類型	・地域適合・環境親和型
主な提案内容	<p>提案項目：「その他」</p> <p>【住民による植栽管理への参加支援システム】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住者参加型植栽管理システムを構築します。 ・緑地規模の大きさを生かした子供エコクラブや、自然観察クラブのフィールドとしての利用を図ります。

提案類型	・健康快適・安全安心型
主な提案内容	<p>提案項目：「住宅の性能、構工法、材料、設備機器等に関する情報サービスの提供」</p> <p>【環境共生住宅を生かした住まい方の積極的な情報提供】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・環境共生の考え方、住まい方について理解を深めていただくための説明会を開催し、意見交換の場としても機能させます。 ・工事工程に合わせて、構造・性能を説明するスケルトンルームや、実際のお部屋を確認いただくための内覧ルームの設置、そして建築工事中の現場案内などを通じて、お客さまに理解を深めていただきます。

2. 開発総面積約 5.8 ㊦の広大な敷地に、空地率約 73%、住棟 14 棟・総戸数 381 戸と、ゆとりのランドプランで、一戸当たりの土地持ち分換算でも約 154 m²と、一戸建て住宅の水準を超える敷地空間を確保

第 1 種低層住居専用地域で、旧三和銀行の総合グラウンド・寮だったところに立地し、開発総面積約 5.8 ㊦の広大な敷地に、14 棟の住棟を大きな池や緑を取り囲むように配棟し、十分な隣棟間隔を確保して、空地率 73.65%、総戸数 381 戸のゆとりのランドプランとしました。



3. 既存樹木約 300 本を含む約 9,000 本の植栽計画で、周辺環境と調和
 樹齢 100 年を越すケヤキの大木をはじめとした既存樹木約 300 本（うち 44 本が保存樹木に指定）を残して、環境資源の保護を図り、敷地全体で約 9,000 本の植栽計画を施し、敷地中央に向かって 3、4、5 階建てと次第に高くなっていく住棟構成など、周辺環境との調和を考えました。
4. 94 タイプ・239 バリエーション、専有床面積 90 m²台中心、最大 188 m²の多彩でゆったりとした住戸プラン
 住戸プランは、間取り 3 L D K ~ 4 L D K、専有床面積 90 m²台中心、最大 188 m²の全体的にゆったりとした設計とし、基本プランも 94 タイプ・239 バリエーションと豊富に取りそろえました。
5. 国が指定した第 3 者評価機関による「住宅性能評価書」付きマンション
 国土交通省が指定した第 3 者評価機関の客観的な評価を受けた「住宅性能評価書」（「設計」と「建設」の両方を取得済み）付きマンションとしています。
6. グルーマingroupルームなどの様々な共用施設を備えた共用棟を 2 棟配置
 共用棟を敷地内に 2 棟配置し、フロントサービスのほか、喫茶ラウンジ、カルチャー&クラフトルーム、ミニコンビニ、2 つのペットバスを備えたグルーマingroupルームなど、さまざまな共用施設を備えています。
 【ホテルのフロントのような、26 のサービス】
- | | |
|--------------------|-------------------|
| ● インフォメーションサービス | ● レンタカー手配サービス |
| ● メッセージサービス | ● 家具等レンタルサービス |
| ● 共用施設の受付サービス | ● グリーンレンタルサービス |
| ● 宅急便の発送サービス | ● レンタルトランクサービス |
| ● フラワーデリバリーサービス | ● 粗大ゴミ回収サービス |
| ● カタログギフトサービス | ● ケータリングサービス |
| ● D P E の受付サービス | ● ハウスクリーニング紹介サービス |
| ● はがき印刷サービス | ● 留守宅管理サービス |
| ● 航空券・J R 券の手配サービス | ● ベビーシッター紹介 |
| ● フロントショップサービス | ● 便利屋紹介サービス |
| ● 引っ越し業者紹介サービス | ● ミニショップの運営 |
| ● 新聞取次サービス | ● 喫茶ラウンジの運営 |
| ● タクシーの配車サービス | ● 焼きたてパンの販売 |
- サービスの内容により有料のものがあります。
7. その他の特徴
 住宅金融公庫優良分譲住宅融資の大型融資付きマンション
 セキュリオン 24 による防犯カメラで 24 時間監視
 24 時間常時接続のブロードバンド（高速・大容量）インターネットマンション
 リビングダイニングに温水床暖房を設置
 24 時間換気システムの採用
 防災備蓄倉庫の設置
 各戸に 1 区画以上となる 393 台分の屋外平地式駐車場（来客用、管理業務用駐車場を含む）を設置、ほか

外観写真（右から・G棟、F棟、共用棟、D棟、E棟）



外観写真（右から・E棟、I棟、J棟）



外観写真（右から・G棟、F棟、共用棟、D棟、G棟）



外観写真（右から・E棟、I棟、K棟、J棟、G棟）



外観写真（シンボルツリー、左・共用棟、右・M棟）



外観写真（右から・G棟、E棟、J棟）



外観写真（右から・J棟、I棟）



「フォレストレイクひばりが丘」の物件概要

- ・所在地：東京都西東京市ひばりが丘4丁目1678番4他（登記簿）
東京都西東京市ひばりが丘4丁目6番（住居表示）
- ・交通：西武池袋線「ひばりが丘」駅より徒歩20分（イーストゲートまで）
西武池袋線「ひばりが丘」駅「南口3番のりば」より西武バス「田無」駅行き、乗車約6分（田44系統）、「南沢4丁目」停留所下車徒歩4分（J、K、L、M、N棟まで）徒歩5分（D、E、G、H棟まで）徒歩6分（A、B、C、F、I棟まで）
- ・地域・地区：第1種低層住居専用地域、第1種高度地区、22条指定区域
- ・建ぺい率：40%
- ・容積率：80%
- ・敷地面積：58,619.77㎡（予定・登記簿）、58,619.77㎡（実測）、58,619.77㎡（建築確認対象面積）
- ・構造・規模：

棟	構造・規模	戸数
A棟	RC造、地上3階建て、陸屋根	42戸
B棟	RC造、地上4階建て、陸屋根	16戸
C棟	RC造、地上5階建て、陸屋根	30戸
D棟	RC造、地上4階建て、陸屋根	19戸
E棟	RC造、地上5階建て、陸屋根	29戸
F棟	RC造、地上4階建て、陸屋根	15戸
G棟	RC造、地上4階建て、陸屋根	16戸
H棟	RC造、地上3階建て、陸屋根	30戸
I棟	RC造、地上5階建て、陸屋根	54戸
J棟	RC造、地上5階建て、陸屋根	19戸
K棟	RC造、地上4階建て、陸屋根	23戸
L棟	RC造、地上4階建て、陸屋根	28戸
M棟	RC造、地上3階建て、陸屋根	30戸
N棟	RC造、地上3階建て、陸屋根	30戸
共用棟(1)	RC造、地下1階・地上1階建て、ストレート葺き	
共用棟(2)	RC造、地上2階建て、瓦葺き	

RC造とは、鉄筋コンクリート造のことです。

- ・総戸数：381戸（住戸381戸）
- ・総販売戸数：381戸（住戸381戸）
- ・駐車場台数：393台（屋外平地式393台）設置
- ・間取り：3LDK～4LDK
- ・専有床面積：85.95㎡（13戸）～188.00㎡（5戸）
- ・着工日：平成14年3月12日
- ・竣工日：（レイクフィールド（A工区）：A～G棟）平成15年3月11日
（フォレストフィールド（B工区）：H～N棟）平成15年9月9日
- ・入居開始日：（レイクフィールド（A工区）：A～G棟）平成15年3月14日
（フォレストフィールド（B工区）：H～N棟）平成15年9月12日
- ・事業主・売主：株式会社大京
- ・設計・監理：株式会社東畑建築事務所
- ・施工：銭高組・大末建設・東洋建設・他共同企業体
- ・管理会社：大京管理株式会社