

平成 15 年 1 2 月 4 日

各 位

株式会社 大 京
執行役員広報部長 大越 武

大京の都心型タワーマンション「ライオンズタワー五反田」

「東京都優良マンション登録表示制度」本認定第 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、東京都品川区平塚 2 丁目に本年 5 月に完成させた「ライオンズタワー（L T）五反田」（地下 1 階・地上 18 階建て、総戸数 89 戸）において、12 月 3 日（水）、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」の適用第 1 号となる本認定通知を受けましたので、お知らせいたします。

なお、本制度の仮認定第 1 号には、当社が本年 9 月に完成させた「ライオンズヒルズ田端不動坂」（東京都北区、地下 1 階・地上 8 階建て、総戸数 157 戸）が認定されておりますが（仮認定日は 4 月 23 日）、設計時の審査のみならず、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可能となる本認定につきましては、今回の「L T 五反田」が第 1 号となります。

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 4 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（＝品確法）」に規定される「設計」、「建設」両方の「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) 認定手順
- ア．建築確認（確認済証）、設計住宅性能評価書等による書類審査 仮認定
イ．検査済証、管理規約等の定め、建設住宅性能評価書等を確認 本認定
- (4) 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. 本認定第1号物件「ライオンズタワー五反田」の主な特徴

(1) 5駅・6路線を利用できる利便性

自動車販売店(カーディーラー)の跡地を都市型マンションに再生したもので、山手線・都営浅草線「五反田」駅より徒歩13分、山手線・埼京線・りんかい線「大崎」駅より徒歩15分、都営浅草線「戸越」駅より徒歩6分、東急池上線「戸越銀座」駅より徒歩6分、東急目黒線「不動前」駅より徒歩12分、の5駅・6路線が利用可能。

(2) 充実したショッピング施設

「戸越銀座商店街」、「武蔵小山商店街」、「東京卸売りセンター(T.O.C)」など、東京を代表する買い物施設が、いずれも徒歩圏内に位置する。

(3) 「免震構造」を採用

「免震構造」とは、地盤と上部構造の間に免震装置を配置することにより、地震による水平方向の揺れを低減し、耐震性能を向上させようとする構法。「L T五反田」では、1階と2階の中間部に免震装置を配置したユニークな「中間階免震構法」を採用し、地震時の建物への水平方向の揺れを、ソフトな動きに低減する。

(4) 「住宅性能評価書」付きマンション

「設計住宅性能評価書」と、「建設住宅性能評価書」の、2つの「住宅性能評価書」が付いた高い品質のマンション。

【「ライオンズタワー五反田」の完成写真】



「ライオンズタワー五反田」の物件概要

- ・所在地：東京都品川区平塚2丁目1番1号（室番号）（住居表示）
- ・交通：JR山手線「五反田」駅より徒歩13分
JR山手線・埼京線・りんかい線「大崎」駅より徒歩15分
都営地下鉄浅草線「戸越」駅より徒歩6分
東急池上線「戸越銀座」駅より徒歩6分
東急目黒線「不動前」駅より徒歩12分
- ・地域・地区：商業地域、準工業地域（第2種特別工業地区）、第2種高度地区、防火地域、準防火地域
- ・建ぺい率：80%、100%
- ・容積率：200%、500%、600%
- ・敷地面積：1,466.52 m²（登記簿）
- ・建築面積：721.99 m²
- ・建築延面積：8,829.81 m²（容積対象外面積2,533.87 m²を含む）
- ・構造・規模：鉄筋コンクリート造（免震構造）、陸屋根、地下1階・地上18階建て
- ・総戸数：89戸（住居89戸）
- ・専有床面積：40.23 m²～91.60 m²
- ・間取り：1LDK～3LDK
- ・駐車場台数：28台（身障者優先契約区画1台を含む）
- ・管理形態：区分所有者全員で管理組合を設立し、管理業務については、管理組合より管理会社（大京管理株式会社）へ委託。管理員通勤方式
- ・竣工日：平成15年5月13日
- ・入居開始日：平成15年5月19日
- ・設計・監理：株式会社I.N.A新建築研究所・三井住友建設株式会社設計共同企業体
- ・施工：三井住友建設株式会社

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9月30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） 03-3475-3802

「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）

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。

原則として、「設計住宅性能評価書」「建設住宅性能評価書」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	- 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事	- 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災を遮る時間の長さ				
		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	- 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事	- 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事	- 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）

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。

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、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、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。

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。

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㎡以上の場合は6,000円以上）

以上