

平成 14 年 5 月 8 日

各 位

株式会社 大 京
取締役広報部長 大越 武

＝民間集合住宅では日本初の「環境共生住宅団地」認定＝

「フォレストレイクひばりが丘」(総戸数381戸)

開発総面積約 5.8 畧の“水と緑の大規模プロジェクト”を販売開始

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 丁目において開発中の「フォレストレイクひばりが丘」（開発総面積 58,619.77 m²、住棟 14 棟、共用棟 2 棟、総戸数 381 戸）の第 1 期分譲（31 戸）の登録受け付けを、5 月 18 日（土）から開始し、5 月 26 日（日）に抽選となりますので、お知らせいたします。

「フォレストレイクひばりが丘」は、第 1 種低層住居専用地域の約 5.8 畧という広大な敷地に、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”です。
(第 1 期販売概要は、5 ページ参照)

民間集合住宅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」の認定（認定取得日：平成 14 年 4 月 10 日）を受けました。

1. 「フォレストレイクひばりが丘」の主な特徴

- (1) 「雨水の再利用」、「既存樹木の保存」、「池の設置」などの高度な取り組みが評価され、民間集合住宅としては日本で初めて、「環境共生住宅団地」に認定されました。
- (2) 開発総面積約 5.8 畧の広大な敷地に、空地率約 73%、住棟 14 棟・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 本の植栽計画により、周辺環境との調和を図りました。
- (4) フロントサービスのほか、ペット用のグルーミングルームなど、様々な共用施設を備えた共用棟を 2 棟配置しました。
- (5) 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としました。
- (6) 共用部分以外の設計変更を可能とした自由設計システムを採用しました。
- (7) シックハウス対応を施し、健康に配慮した仕様を標準化しました。
- (8) 第三者評価機関による「住宅性能評価書」を取得しました。

2. 「環境共生住宅団地」認定を取得

(1) 「環境共生住宅団地」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類型のうちの2類型以上に該当する、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》

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

(2) 「環境共生住宅団地」認定への提案

「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類型のうち、下記の3類型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	II. 資源の高度有効利用型
主な提案内容	提案項目：「水資源の高度有効利用」 【雨水を有効に利用した灌漑システム】 ・ 約5.8畝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	III. 地域適合・環境親和型
主な提案内容	提案項目：「地域の水循環への十分な配慮」 【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】 ・ 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。

主な 提案内容	提案項目：「地域の緑化への積極的な配慮」
	【周辺地域の環境と連続させた既存樹保存の設計】 <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、3 m 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。
	提案項目：「より高度で総合的なまちなみ・景観への環境」
	【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】 <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。
	提案項目：「その他」
	【住民による植栽管理への参加支援システム】 <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	IV. 健康快適・安全安心型
主な 提案内容	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」
	【環境共生住宅を生かした住まい方の積極的な情報提供】 <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。

3. 「フォレストレイクひばりが丘」の特徴（詳細）

（1）民間集合住宅日本初の「環境共生住宅団地」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。

（2）開発総面積約 5.8 畝の広大な敷地に、空地率約 73%、住棟 14 棟・総戸数 381 戸のゆとりのランドプラン

第 1 種低層住居専用地域で、銀行の総合グラウンドだったところに立地し、開発総面積約 5.8 畝の広大な敷地に、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 年を超すケヤキの大木をはじめとした既存樹木約 300 本を残して、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て、周辺環境との調和を考えました。

（4）グルーミング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、フロントサービス他、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ミングルームなどを設置する計画です。

（5）94 タイプ・239 バリエーション、専有床面積 90 ㎡台中心、最大 188 ㎡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 3LDK～4LDK、専有床面積 90 ㎡台中心、最大 188.0 ㎡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。

（6）共用部分以外の設計変更を可能とした「自由設計システム」を採用

お客さまのご希望に対応できるように、基本プランの外壁、サッシ、共用 P S などを除いた部分の設計を自由に変更できる「自由設計システム」（有償）を、特定住棟に採用しました。※「自由設計システム」の申し込みには、期限があります。

(7) シックハウス対応を施し、健康に配慮した仕様を標準化

秋田杉間伐材の芯材の襖や、国産杉使用のゼロホルム合板、天然水性ワックスをはじめとするシックハウス対策を施した大京オリジナルの建材を使用し、シックハウス症候群の原因とされるホルムアルデヒドなどの揮発性有機化合物の放出を、最小限に抑えました。

また、シックハウス対策をさらに徹底した仕様として、フローリングをムク材、壁紙を布クロスとするアレルギーフリー仕様をオプションで用意しました。

(8) 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」付きマンションとしています。

設計時のほか、竣工時にも「住宅性能評価書」を取得（申請中）し、お客さまにお渡しします。

(9) 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

4. 第1期販売概要

- ・ 販売戸数：31戸
- ・ 専有床面積：89.33㎡（3戸）～145.07㎡（4戸）
- ・ 間取り：3LDK～4LDK
- ・ 販売価格：4,190万円（1戸）～8,220万円（2戸）予定
- ・ 最多価格帯：4,800万円台（4戸）、5,100円台（4戸）予定
- ・ 登録受付期間：平成14年5月18日（土）～5月26日（日）
- ・ 抽選日：平成14年5月26日（日）

◆ 「ウォータースケープエリア」イメージ図



◆ 「ランドスケープ」全体図



「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（以下未定）（住居表示）
- ・交通：西武池袋線「ひばりヶ丘」駅より徒歩20分
西武池袋線「ひばりヶ丘」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）、58,638.06㎡（実測）、58,619.77（建築確認対象面積）
- ・構造・規模：

棟	構造・規模	戸数	棟	構造・規模	戸数
A棟	RC造、地上3階建て、陸屋根	42戸	I棟	RC造、地上5階建て、陸屋根	54戸
B棟	RC造、地上4階建て、陸屋根	16戸	J棟	RC造、地上5階建て、陸屋根	19戸
C棟	RC造、地上5階建て、陸屋根	30戸	K棟	RC造、地上4階建て、陸屋根	23戸
D棟	RC造、地上4階建て、陸屋根	19戸	L棟	RC造、地上4階建て、陸屋根	28戸
E棟	RC造、地上5階建て、陸屋根	29戸	M棟	RC造、地上3階建て、陸屋根	30戸
F棟	RC造、地上4階建て、陸屋根	15戸	N棟	RC造、地上3階建て、陸屋根	30戸
G棟	RC造、地上4階建て、陸屋根	16戸	共用棟(1)	RC造、地下1階・地上1階建て、スルト葺き	—
H棟	RC造、地上3階建て、陸屋根	30戸	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りのことです。

- ・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
- ・上棟日：（A工区）平成14年10月10日（予定）
（B工区）平成15年4月9日（予定）
- ・竣工日：（A工区）平成15年3月11日（予定）
（B工区）平成15年9月9日（予定）
- ・入居開始日：（A工区）平成15年3月14日（予定）
（B工区）平成15年9月12日（予定）
- ・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・藤木工務店 共同企業体
- ・管理会社：大京管理株式会社

◆ 周辺地図



株式会社大京 会社概要

- ・ 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：代表取締役社長 長谷川 正治
- ・ 資 本 金：700 億 9,310 万円（平成 14 年 3 月 31 日現在）
- ・ 事 業 内 容：マンション販売事業

— この件に関する問い合わせ先 —

株式会社大京 広報部（担当：伊奈・相楽） 03-3475-3802

新聞等に掲載する際の電話： 株式会社大京 0120-117406