

平成16年10月21日

各位

株式会社 大京  
執行役員広報部長 大越 武

= 「環境共生住宅」認定！ 世田谷区で最高層 =  
**「エルザ世田谷」販売開始**

- ・29階建て・366戸。オール電化の超高層タワーマンション。
- ・公開空地、歩道、左折レーンなどを整備し、地域社会と融合。

マンションギャラリー、10月23日(土)オープン

株式会社大京（本社：東京都渋谷区、社長：山崎治平）は、現在、東京都世田谷区北烏山において、世田谷区内の分譲マンションでは最高層となるオール電化・超高層タワーマンション「エルザ世田谷」（4棟構成、地上3～29階建て、総戸数366戸）を建設しておりますが、10月23日（土）に販売拠点であるマンションギャラリーをオープンし、11月下旬に第1期販売を行うことといたしましたので、お知らせいたします。

「エルザ世田谷」は、京王線「千歳烏山」駅から徒歩6分、世田谷区北烏山6丁目の昭和大学付属烏山病院の一部敷地（約1万3,600㎡）を開発するものです。総合設計制度の利用で4,000㎡以上の緑豊かな公開空地を確保しており、29階建ての高さは世田谷区内の分譲マンションとしては最高層となります。また平成16年6月、世田谷区の条例により、住居系地域においては建物の絶対高さが30mまたは45mに制限されたため、世田谷区の住居系エリアにおける最後の超高層マンションとなるであろう希少性も持ち合わせています。

さらに、既存樹を活用した豊かな植栽や地域社会との融合が評価され、（財）建築環境・省エネルギー機構より、日本の超高層マンションでは2棟目となる「環境共生住宅（個別供給型）」の認定も受けております。

第1期は、総販売戸数366戸（間取り：1DK～4LDK、専有床面積：32.70㎡～130.22㎡）のうち、2LDK～4LDKタイプを中心とした販売を予定しております。登録受付は11月下旬開始予定で、販売戸数・販売価格は未定。竣工は平成18年2月の予定です。

### 「エルザ世田谷」の主な特徴

1. 総合設計制度を利用した世田谷区最高層・29階建て
2. 日本の超高層マンションでは2棟目の「環境共生住宅」
3. 4,000㎡以上の公開空地、貫通通路、左折レーンなどを整備して地域社会と融合
4. 60本以上の既存樹の保存と約20,000本（株）の豊かな植栽
5. 南面採光のV字型配棟（タワー棟）全住戸3m以上の階高を確保
6. 安心・安全・快適なオール電化マンション
7. スカイラウンジ「ELSA」（21階）、プレミアラウンジなど、充実した共用施設
8. 計33台の監視カメラ、防災備蓄倉庫など、安心・安全への高度な配慮
9. 南向き中心、2.5m以上の天井高を確保した永住型住戸
10. 国が指定した第三者評価機関の「住宅性能評価書」付きマンション

## 「エルザ世田谷」の特徴（詳細）

### 1. 総合設計制度を利用した世田谷区最高層・29階建て

公開空地の整備、歩道状空地の整備、貫通通路の整備、地域開放型集会施設の設置、さらには烏山通りの慢性的な渋滞緩和のため、左折レーンを設けるなど、良質な住環境づくりに貢献することにより、総合設計制度を利用しました。

29階建ての高さは、世田谷区内の分譲マンションでは最高層であるとともに、世田谷区の条例による絶対高さ制限の施行（平成16年6月）により、当プロジェクトは、世田谷区の住居系エリアにおいては、最後の超高層マンションになるであろう希少性を持つことになりました。

総合設計制度：敷地内に一定以上の公開空地を確保し、優良な住環境づくりに貢献すると認められる建築物に対し、建築基準法による容積率および各部分の高さ制限が緩和される制度。

世田谷区条例：用途地域が住居系のエリアにおいては、原則として建物の絶対高さを30mもしくは45m以内にしなければならない。（16年6月施行）

### 2. 日本の超高層マンションでは2棟目の「環境共生住宅」

「エルザ世田谷」は、平成16年7月22日、(財)建築環境・省エネルギー機構より、「地域適合・環境親和型」と「健康快適・安全安心型」の2つの区分により、「環境共生住宅（個別供給型）」の認定を受けました。

「環境共生住宅」の認定機関である(財)建築環境・省エネルギー機構は、これまでに10件の集合住宅を「環境共生住宅」に認定しておりますが、いわゆる超高層マンション（高さ60m以上）の認定は「ライオンズタワー月島」（東京都中央区、平成17年12月竣工予定）に続き、「エルザ世田谷」が2棟目です。

< 必須要件以外に認定された提案項目 >

- 地域資源としての既存樹を活用した緑豊かな植栽計画
- 敷地内外の緩衝領域による地域社会との融合化計画
- より積極的なバリアフリー設計
- 室内空気質汚染の低減を重視した建材の使用

#### 【参考：大京グループのこれまでの認定実績】

認定日	供給型	名称	事業主	備考
平成13年3月16日	個別供給型	グリーンティエラ星が丘	(株)大京、扶桑レクセル(株)	民間デベロッパーとして初の認定取得
平成14年4月10日	団地供給型	フォレストレイクひばりが丘	(株)大京	団地供給型として民間の集合住宅で初の認定取得
平成15年8月26日	個別供給型	ライオンズタワー月島	(株)大京	超高層マンションとして日本初の認定取得
平成16年7月22日	個別供給型	エルザ世田谷	(株)大京	超高層マンションとして日本で2棟目の認定取得
平成16年9月10日	個別供給型	レクセルヒルズ日野	扶桑レクセル(株)	

3. 4,000 m<sup>2</sup>以上の公開空地、貫通通路、左折レーンなどを整備して地域社会と融合

約1万3,600 m<sup>2</sup>の敷地の3分の1を公開空地とし、特に交通・通行面の利便性向上を重視して地域社会との融合を図ります。

西側に隣接する病院敷地との共同により、幅2mの貫通通路を設置。敷地北側に隣接する西之谷公園への通り抜けが可能となります。

南側に隣接する烏山通りの慢性的な渋滞緩和を図るため、甲州街道との交差点に左折レーンを新設します。

南側に隣接する烏山通り沿いの歩道幅を、現況の2m弱から約6m（植栽帯を含む）に拡幅し、路線バス停車用のバスベイ（歩道切り込み）を整備。また、対岸にも新たに歩道を新設します。東側に隣接する道路幅を、現況の約2.6~3.6mから約4.3~4.9mに拡幅し、敷地内の約7m幅の沿道緑地と併せ、ゆとりある歩行空間として整備します。

地域コミュニティにも開放された集会室「コミュニケーションホール」を住棟内に設置し、近隣の皆さまの交流の場を提供します。



【敷地南側：慢性的な渋滞の烏山通り】

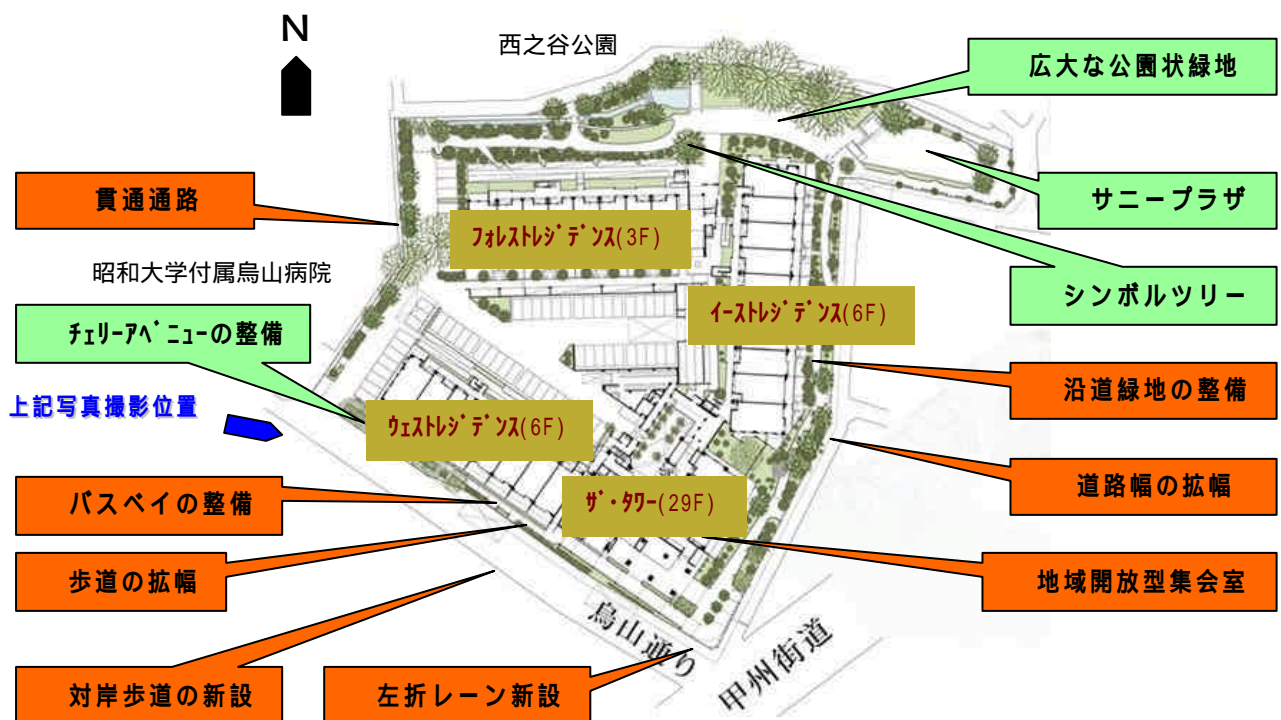
4. 60本以上の既存樹の保存と約20,000本（株）の豊かな植栽

60本以上の既存樹を保存・移植。さらにモミジやキンモクセイ、ヤマボウシ、サルスベリなど、約20,000本（株）の豊かな植栽を施し、ゆとりの緑道や公園を配置します。

敷地北側に、幅約12~30m、長さ約150mもの広大な公園状の緑地、広場を設置。既存の樹木や水路も活かされ、子供たちの遊び場として利用できる広場「サニープラザ」を備えるなど、近隣にも公開されるオープンスペースです。

南側に隣接する烏山通り沿いの歩道には、既存の桜並木を保存した「チェリーアベニュー」を整備。隣接する烏山病院の並木と連なり、緑豊かな沿道空間を創出します。

既存樹の中でも、高さ20mを超えるヒマラヤスギを北側エントランスの正面にシンボルツリーとして配置しています。



5. 南面採光のV字型配棟（タワー棟）全住戸 3m以上の階高を確保

「ザ・タワー（29階建て）」には、南向きのV字型配棟を採用。一部を除くほぼ全戸に南からの採光と良好な通風を確保しました。また、全戸 3m以上の階高設定により、2重床・2重天井ながら、全居室 2.5m以上の天井高を確保し、ゆとりある居住空間を生み出しています。

また、構造面では、最大 60Nの高強度コンクリートを採用。床スラブは 220～240mmの厚さを確保しています。

6. 安心・安全・快適なオール電化マンション

東京電力の技術協力により、家庭内のエネルギーを電気に一元化し、割安な夜間電力を活用する「オール電化システム」を採用。「事故の危険性が少ない」「空気が汚れず、結露も少ない」「家事が楽になる」など、安全性や経済性にも配慮した、快適な暮らしを実現します。

I Hクッキングヒーター

火を使わない安心設計ながら、高い熱効率と高火力で、ガスに負けないハイパワーです。結晶化ガラスのトッププレートは、(1)吹きこぼしなどの汚れもひと吹きで手入れが簡単なほか、(2)燃焼がないために空気の汚れが少ない、(3)効率よくエネルギーを使い、料理時間も短縮される、など、多くの長所があります。

460ℓ電気給湯器

4～6人家族に適した容量で、割安な夜間の電力を利用してお湯を貯めるので、低コストであるうえ、災害時などの際には、家庭の非常用水としても利用可能です。

電気床暖房

燃焼式ストーブ等による空気の汚れや、温風によるホコリの舞い上がりもなく、足元からほどよく暖まるクリーンな床暖房システムです。

7. スカイラウンジ「E L S A」(21階)、プレミアラウンジなど、充実した共用施設

住まれる全ての方がいつまでも快適に暮らせるよう、さまざまなライフシーンを支える多彩な施設、サービスを用意しました。

駐車場・駐輪場

身障者用、来客用を含め、敷地内に 217 台分の駐車場を設置。歩く人の安全に配慮し、駐車場の出入口と2カ所のエントランスの位置を離れた歩車分離設計です。バイク置場は 55 台分、駐輪場は 732 台分を用意しています。

ブライツコート（ザ・タワー 1階）

回廊風の中庭。夜には、床面に埋め込まれた青色の発光照明がライトアップします。

プレミアラウンジ（ザ・タワー 1階）

自動演奏のグランドピアノや暖炉（電気式）を備えたオーナー専用の上質空間です。

コミュニケーションホール（ザ・タワー 1階）

簡易キッチンやトイレも設置。オーナーや地域の方々が多目的に利用できます。

ペット用足洗い場（ザ・タワー 1階、フォレストレジデンス＝北側低層棟 1階）

通路やエレベーターを汚さず、ペットを飼っていない方にもうれしい配慮です。

ゲストスイート（ザ・タワー 2階）

大切なお客さまにご宿泊いただけるホテルライクな空間です。（有料予定）

スカイラウンジ「E L S A」(ザ・タワー 21階)

東側（都心方面）の眺望を確保した多目的に利用できる展望ラウンジです。

コンシェルジュサービス（ザ・タワー 1階）

クリーニング取次ぎ、宅配便発送など 20 種類以上のサービスを提供します。

8. 計 33 台の監視カメラ、防災備蓄倉庫など、安心・安全への高度な配慮

共用部に 33 台の監視カメラを設置

外構、駐車場、バイク置場、自転車置場、エントランスホール、エレベーターなど、敷地内 33 カ所に監視カメラを設置します。

24時間遠隔監視システム「L.O.G.(ライオンズ・オンライン・ガード)システム」  
休むことなく暮らしを見守る大京管理の「L.O.G.システム」。火災などの異常事態を遠隔監視し、万一の時にはログシステムセンターが迅速に対応。また、専有部の異常はセコム・マンションセキュリティサービスにてコントロールセンターに通報。万一の場合は「安全のプロ」が駆け付けます。

ハンズフリー・カラーTVモニター付きオートロックシステム

防犯センサーの設置

各棟6階以下の、面格子設置箇所以外の窓に設置します。

防災備蓄倉庫の設置

「ザ・タワー」地下1階に、救急箱、担架、工具等を備えた防災備蓄倉庫を設置します。

#### 9. 南向き中心、2.5m以上の天井高を確保した永住型住戸

約8割が南向き

南向き住戸(全366戸中289戸=79%)を中心としたレイアウトで、豊かな採光と通風を確保しています。

全居室2.5mの天井高

全戸3m以上の階高設定により、2重床・2重天井ながら全居室2.5m以上(タワー棟は2.55m以上)の天井高を確保し、ゆとりある居住空間を生み出しています。

多彩なバリエーションの間取り

1DK~4LDK、50タイプ・84バリエーションの多彩な間取りで、シングル、ディンクス、ファミリーなど幅広いニーズに対応します。

充実した専有部分の最新設備

電気床暖房、4~6人家族に適した容量の460ℓ電気給湯器、キッチンにはIHクッキングヒーター、ビルトイン浄水器、バスルームには温水式浴室暖房乾燥機、ハンズグローエ社製のマッサージ機能付きシャワーヘッド、玄関収納・クロゼット・物入れ等にはシステム収納、さらに温水洗浄暖房機能付きトイレ(一部タンクレス)などを標準設置しています。

#### 10. 国が指定した第三者評価機関の「住宅性能評価書」付きマンション

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て、設計段階における「設計住宅性能評価書」(取得済み)と、完成段階における「建設住宅性能評価書」(申請中・取得予定)の、2つの「住宅性能評価書」が付いたマンションです。

#### 「エルザ世田谷」の完成予想図



## 「エルザ世田谷」の物件概要

所在地	東京都世田谷区北烏山6丁目1635番5・1640番1
交通	京王線「千歳烏山」駅より徒歩6分
地域・地区	第1種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、準住居地域、防火地域、準防火地域、第1種高度地区、第2種高度地区
建ぺい率	第1種低層住居専用地域 40%、第1種中高層住居専用地域 60%、準住居地域 60%
容積率	第1種低層住居専用地域 80%、第1種中高層住居専用地域 200%、準住居地域 300%
敷地面積	13,616.27 m <sup>2</sup>
建築確認対象敷地面積	13,610.05 m <sup>2</sup>
建築面積	5,202.85 m <sup>2</sup>
建築延面積	36,646.22 m <sup>2</sup>
構造・規模	A棟：鉄筋コンクリート造、地上29階建て・地下1階建て B棟：鉄筋コンクリート造、地上6階建て C棟：鉄筋コンクリート造、地上3階建て D棟：鉄筋コンクリート造、地上6階建て
総戸数	366戸（住戸366戸）
販売戸数	366戸（住戸366戸）
間取り	1DK～4LDK
専有床面積	32.70 m <sup>2</sup> ～130.22 m <sup>2</sup>
着工日	平成15年10月22日
竣工日	平成18年2月17日（予定）
入居開始日	平成18年2月20日（予定）
事業主・売主	株式会社大京
販売提携（代理）	株式会社新都心リアルコーポレーション
設計・監理	株式会社柴田知彦・柴田いづみ+S KM設計計画事務所、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 首都圏住宅建設事業部

### 第1期販売概要（予定）

- ・販売戸数：未定
- ・間取り：2LDK～4LDK
- ・専有床面積：60 m<sup>2</sup>台～130 m<sup>2</sup>台
- ・販売価格：未定
- ・登録受付開始：11月下旬

### 株式会社大京の会社概要

- ・所在地：東京都渋谷区千駄ヶ谷4-24-13
- ・代表者：代表取締役社長 山崎治平
- ・事業内容：マンション販売事業

以上

#### 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：奥山・関山） 03-3475-3802  
 新聞等に掲載していただく場合の電話番号 0120-117406  
 新聞等に掲載していただく場合のホームページ <http://www.dalkyo.co.jp/>