

2009年4月23日

各 位

株 式 会 社 大 京
グ ル ー プ 広 報 部 長 奥 山 慎 哉

「平成20年度（第2回）超長期住宅先導的モデル事業」に採択

「ザ・ライオンズたまプラーザ 美しが丘」発売

「超長期住宅」への取り組みが見えるマンションギャラリー 4月下旬より事前案内会

株式会社大京（東京都渋谷区、社長：田代 正明）は、神奈川県横浜市青葉区美しが丘において建設中のマンション「ザ・ライオンズたまプラーザ 美しが丘」（地下1階、地上3階建て・総戸数39戸）の事前案内会（事前予約制）を4月下旬より開催し、5月下旬より第1期の登録受付を開始することといたしましたので、お知らせいたします。

当物件は、「躯体の耐久性の確保に向けた対策や履歴作成・保存に関する多様な取組みのほか、パッシブ手法(1)による省エネルギー性能に関する取組みなどを評価した」との概評をいただき、新築分譲マンションとしては希少な「平成20年度（第2回）超長期住宅先導的モデル事業(2)」に採択されました。（「住宅の新築」部門の採択事業29件中「共同住宅」は3件）

- 1 「パッシブ」手法: Passive（受動的）の語のとおり、機械設備に頼り切ることなく太陽の光や風など自然のエネルギーを利用した建築方法で室内環境を快適にする手法。
- 2 超長期住宅先導的モデル事業: いいものをつくってきちんと手入れして長く大切に使う」というストック社会のあり方について、広く国民に提示し、技術の進展に資するモデル事業を、国が公募し、建設工事費等の一部を補助するもの。平成20年度の第2回は8月1日から9月12日まで公募。

大京グループは、何世代にもわたり安心して暮らし続けられる住宅を提案すると同時に、その資産価値が長期にわたり維持されていくことが重要であるとの考えのもと、「丈夫な家を建てる」というハードからの提案のみではなく、地域の方々も取り込み、立地特性にあった人と地球にやさしい住宅を創出し、住まわれる方が自らの住まいに愛着をもち、長く大切に使用したいと考えていただけるような新しい枠組みを検討してまいりました。

「ザ・ライオンズたまプラーザ 美しが丘」は、グループの力を結集して超長期住宅実現に向けたサポート体制の構築を提案するプロジェクトです。

「ザ・ライオンズたまプラーザ 美しが丘」の主な特徴（詳細は次ページ以降をご参照ください）

1. 自然と共に暮らす日本の文化を最新の技術により「パッシブ」手法として取り入れた建築計画
2. 高強度コンクリート、非破壊検査、1.25倍の耐震等級など堅牢な基本性能
3. 将来のリフォームに柔軟に対応し、メンテナンスしやすいSI（スケルトンインフィル）工法
4. 家庭内での消費電力を目で見て確認できる「電力計モニター」を採用
5. 住戸内の風の流れや温熱環境を予測してマンションを計画
6. 居住者と大京グループの間で住宅の履歴情報を引き継ぐ「住宅履歴書システム」を採用
7. 将来を見据え、電気自動車に対応する駐車場を用意
8. ライオンズマンション初のカーボンオフセット(3)～着工から入居時まで
9. 「Lions Living Labo」の新商品「マルチエントクローク」を初採用

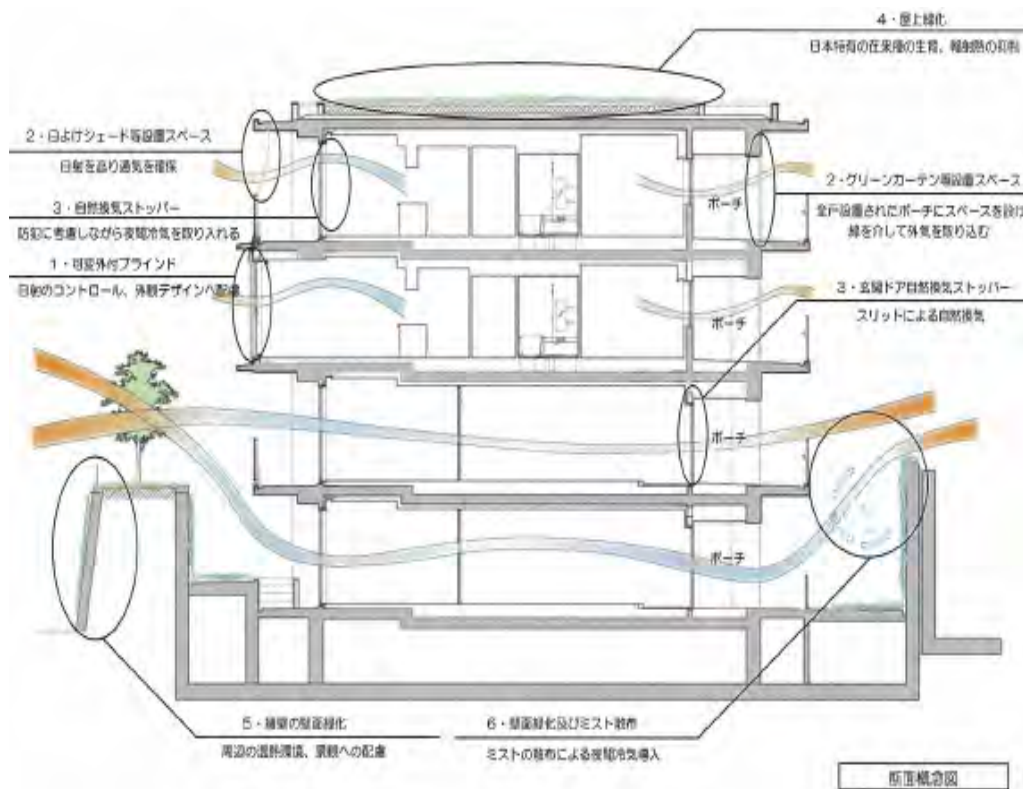
- 3 カーボンオフセット：自ら省エネ等によりCO2削減の努力をした上で、削減が困難な部分の排出量を、他の場所での排出量削減にて作られた排出権を購入すること等によりオフセット（相殺）すること。

「ザ・ライオンズたまプラーザ 美しが丘」の主な特徴（詳細）

1. 自然と共に暮らす日本の文化を最新の技術により「パッシブ」手法として取り入れた建築計画

日本伝統の知恵を活かした自然をコントロールする住まい方の工夫、「すだれ」や「打ち水」などの効果を、最新の技術により「パッシブ」手法として一部取り入れました。

- ▶ 可変外付ブラインド
 - 窓ガラスの外側への設置で日射を80%カットし、外観デザインにも配慮
- ▶ 換気機能付玄関ドア・通風用防犯ストッパー付サッシ
 - スリットによる自然換気で、夜間冷気等を利用
- ▶ ミスト散布
 - 打ち水効果による夜間冷気の導入を促進
- ▶ すだれシェード・グリーンカーテン等設置スペース
 - 日射を遮り、通気を確保する工夫
- ▶ 環境にやさしい緑豊かなランドプラン
 - 緑や自然を取り入れる設計にこだわった約50%の緑地率
 - 地域の風土に調和する日本在来種にこだわった植栽計画
(ヤマザクラ、クヌギ、ツツジ、スマレ、オミナエシ、モミジなど)



可変外付ブラインド



ミスト散布（イメージ）



グリーンカーテン（イメージ）

2. 高強度コンクリート、非破壊検査、1.25 倍の耐震等級など堅牢な基本性能

低層 3 階建てにも拘らず、耐久性に優れた強度 36N/mm^2 の高強度コンクリートを全てのフロアで採用するとともに、住宅性能評価書における耐震等級 2 (耐震強度 1.25 倍) を取得予定です。

また、大京が使用する「コンクリート建物のひび割れ対策」マニュアルに基づき、密実なコンクリートを確実に施工し、長期使用に耐えうる構造を確保します。

さらに、コンクリートの劣化を防ぐかぶり圧 (鉄筋を覆っているコンクリートの厚み) を確認する非破壊検査を実施する予定です。

極めて稀に (数百年に一度程度) 発生する地震による力の 1.25 倍に対して、倒壊、崩壊しない強い構造を示します。

3. 将来のリフォームに柔軟に対応し、メンテナンスしやすい SI (スケルトンインフィル) 工法

柱や床など住宅の骨格 (スケルトン) と、間取りや設備などの (インフィル) を別々に分けて建築する、SI (スケルトンインフィル) 工法を採用しました。また、水回りを集中させたプラン構成も取り入れ、居住スペースのレイアウトの自由度を高めました。将来の家族構成や生活スタイルの変化に合わせ、部屋数の増減など暮らし方に合わせた住まいづくりが可能となります。

4. 家庭内での消費電力を目で見て確認できる「電力計モニター」を採用

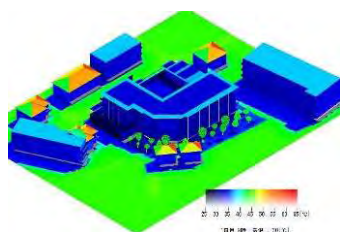
東芝ホームアプライアンス㈱との共同開発による住戸内ネットワークに繋がっている「電力計モニター」を採用しました。各家電ごとの電力使用量や CO2 排出量を「見える化」し、省エネライフを継続する取り組みをサポートします。



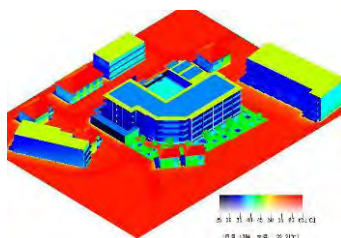
5. 住居内の風の流れや温熱環境を予測してマンションを計画

～ 入居開始後は、居住者に環境にやさしい暮らし方をアドバイス ～

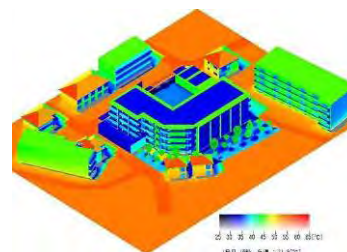
環境負荷の少ないマンションづくりをするために、設計の初期段階において、日本大学工学部環境・情報研究室の協力のもと、温熱環境解析ソフト「サーモレンダー」を用い、温熱環境シミュレーションを実施しました。建物内や建物周辺での温度分布などを時間帯を変えて予測し、その結果に基づきながらマンションを計画しました。



9時



12時



15時

※「サーモレンダー」による解析イメージ

また、住戸内は気流解析ソフト「ストリーム」を用い、設計の初期の段階で住居内の風の流れや温熱環境についてシミュレーションを実施しました。

入居開始後も「ストリーム」による情報データを居住者に提示して、環境にやさしい暮らし方等のアドバイスを行う予定です。

※「ストリーム」による解析イメージ



6. 居住者と大京グループの間で住宅の履歴情報を引き継ぐ「住宅履歴書システム」を採用

専有部、共用部共に5年毎に定期点検サービスを実施し、修繕、更新、交換履歴を把握します。また、居住者にも主要設備の修繕、交換、更新内容を届け出ていただき、修繕履歴を把握します。株式会社大京アステージがサポートします。

- ・共用部・・・50年周期の長期修繕計画の作成、実行提案（外構や植栽等も含む）
- ・専有部・・・50年周期の主要設備部分の長期修繕計画の作成、実行提案

上記を通じ、各住戸に関する情報を、居住者が変わっても一元管理する「住宅履歴書システム」を構築。各住戸の修繕・リフォーム等の履歴を記録することで、住宅の適切な維持管理に役立つとともに、転売時においてもスピーディーで正当な評価が可能となります。

また、居住者が変わっても超長期にわたり資産価値が保持できるよう資産活用・流通市場の活性化を行うべくグループでサポートします。株式会社大京リアルドがサポートします。

グループ間の「住宅履歴書システム」活用による建物情報共有

- ②「売却時の仲介手数料優遇制度」の導入
「特別買取保証制度」の導入
- ④「瑕疵担保責任免除制度」の導入

上記は2009年2月時点で予定している制度で、変更になる場合があります。

7. 将来を見据え、電気自動車に対応する駐車場を用意

電気自動車の普及を見据え、駐車中に充電が可能となる次世代モータリゼーション対応型の機械式駐車場の導入を計画しております。

電気自動車参考写真→



8. ライオンズマンション初のカーボンオフセット ～ 着工から入居時まで ～

「ザ・ライオンズたまプラーザ 美しが丘」の

- 建設工事に関わるCO2排出量
- 販売活動に関わるCO2排出量（マンションギャラリーの消費電力）
- 39世帯が入居後1ヵ月間に排出するCO2排出量（一般家庭39世帯における消費電力）

上記を合わせた約120t（試算値）のCO2を、自主参加型国内排出量取引制度（JVETS）取引参加者であるオリックス環境株式会社（東京都港区、社長：小原 真一）の排出枠を利用してオフセットします。

着工から販売、入居後まで含めた一連のマンションづくりの過程におけるカーボンオフセットの試みは珍しく、CO2の排出がコストであることの意識を高める効果も期待できます。

9. 「Lions Living Labo」の新商品「マルチエントクローク」を初採用

生活者の声に耳を傾け、商品づくりに取り組む女性中心のチーム「Lions Living Labo（ライオンズリビングラボ）」が、オリジナル商品の「L's KITCHEN（エルズ キッチン）」や「Ki-Le-i DRESSER（キレイ ドレッサー）」に加え、新しい収納提案のひとつである「マルチエントクローク」を開発し、「ザ・ライオンズたまプラーザ 美しが丘」に初めて導入します。

「マルチエントクローク」は、モニターアンケートの結果をもとにデッドスペースを見直して大幅な収納増を実現した玄関収納で、ライフスタイルに合わせて一部を下記の4種類から無償で選択可としたものです。

- 靴の収納量を大幅にアップした「シューズたっぷりタイプ」、
- コートや小物を収納できる「スタイリングタイプ」
- ベビーカーやゴルフバッグなど大きなものを収納できる「ミニトランクタイプ」
- 小物収納に便利な2段のワイヤーカゴを設置した「ホビータイプ」



物件概要（全体）

- ・ 所在地：神奈川県横浜市青葉区美しが丘5丁目19番8号 他(地番)
神奈川県横浜市青葉区美しが丘5丁目以下未定(住居表示)
- ・ 交通：東急田園都市線「たまプラーザ」駅下車徒歩10分
東急田園都市線「あざみ野」駅下車徒歩8分
- ・ 地域・地区：第1種低層住居専用地域
- ・ 建ぺい率：50%
- ・ 容積率：80%
- ・ 敷地面積：2889.66㎡（実測）
- ・ 構造・規模：鉄筋コンクリート造、地下1階・地上3階建て、陸屋根、共同住宅
- ・ 総戸数：39戸（住居39戸）
- ・ 専有床面積：58.61㎡～103.25㎡
- ・ 間取り：2LDK～4LDK+WIC+N
- ・ 駐車場台数：33台
- ・ 管理形態：区分所有者全員で管理組合を構成し、管理業務については、管理組合より管理受託者（株式会社大京アステージ）へ委託。管理員巡回方式。
- ・ 着工日：2009年2月2日
- ・ 竣工日：2010年3月15日（予定）
- ・ 入居開始日：2010年3月19日（予定）
- ・ 設計：株式会社日建ハウジングシステム
- ・ 施工：東鉄工業株式会社
- ・ 売主：株式会社大京

(完成予想図)



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 グループ広報部（奥山、宇田） TEL：03-3475-3802