

2010年3月10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」

## 「ザ・ライオンズたまプラーザ 美しが丘」竣工

- ・ 自然エネルギーを利用するしくみ
- ・ 使用電力やCO2排出量を「見える化」
- ・ 駐車場に電気自動車充電設備

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）を建設していましたが、来たる3月15日（月）に竣工を迎えることとなりましたので、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)」に採択された提案を事業化したプロジェクトです。

- 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日まで公募され、「住宅の新築」部門の採択事業は29件で、うち「共同住宅」は3件。

「ザ・ライオンズたまプラーザ 美しが丘」の主な特徴

### 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。

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（屋上緑化約700㎡・壁面緑化約70㎡を含む）
- ・ 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、スミレ、オミナエシ、モミジなど）





住戶外から撮影



住戸内から撮影

**可変式外付ブラインド**

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

グリーンカーテン  
設置イメージ



**換気機能付玄関ドア**

スリットによる自然換気で  
夜間冷気等を室内に導入



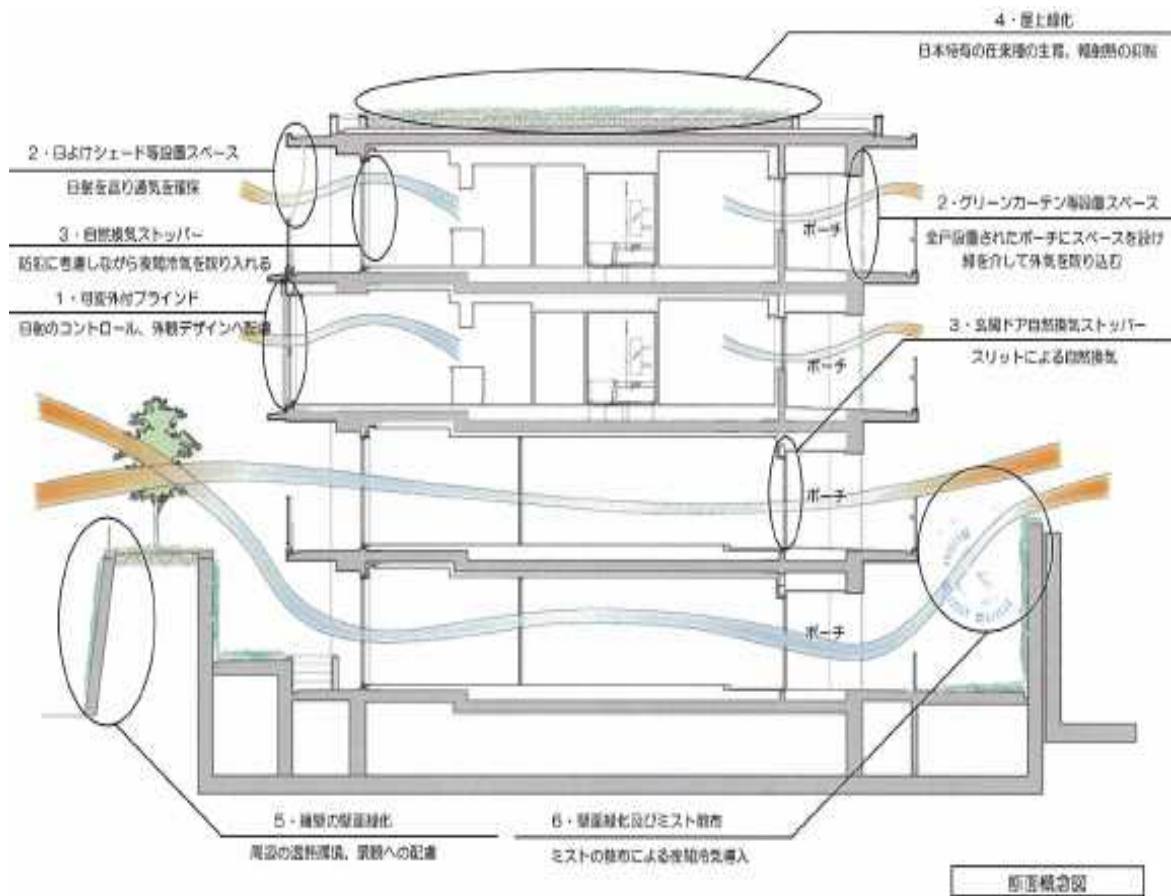
**ミスト散布**

打ち水効果による夜間冷気の  
導入を促進



**バルコニーフック**

日射を遮り、通気を確保する工夫として  
グリーンカーテンやすだれシェード  
用に活用



## 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 階建てにもかかわらず、耐久性に優れた強度 36N/mm<sup>2</sup> 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。

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した。

さらに、コンクリートの劣化を防ぐかぶり厚 (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 2 回実施しております。

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。

## 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。

水周りの変更、床下収納庫の設置など、39 戸・全てのお客さまが設計変更を実施されました。

## 4. 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、日本大学理工学部環境・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。

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。

## 5. 家庭内での消費電力を確認できる「電力計モニター」を採用

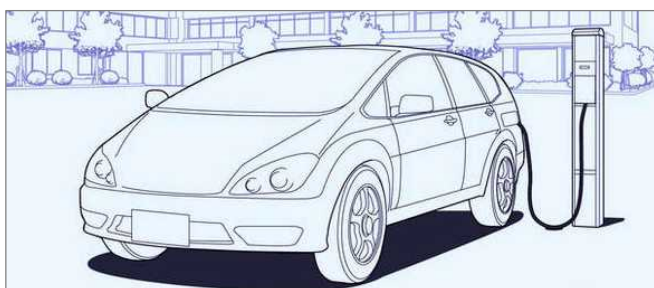
東芝ホームアプライアンス株との共同開発による住戸内ネットワークに繋がっている「電力計モニター」を採用しました。

家電ごとの電力使用量や CO<sub>2</sub> 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。



## 6. 「電気自動車充電用コンセント」設置の駐車場

今後の電気自動車の普及を見据え、全区画 (33 台) 分に電気自動車充電用コンセントを設置した機械式駐車場を用意しました。



## 7. 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てるとともに、転売時における正当な評価を後押しします。

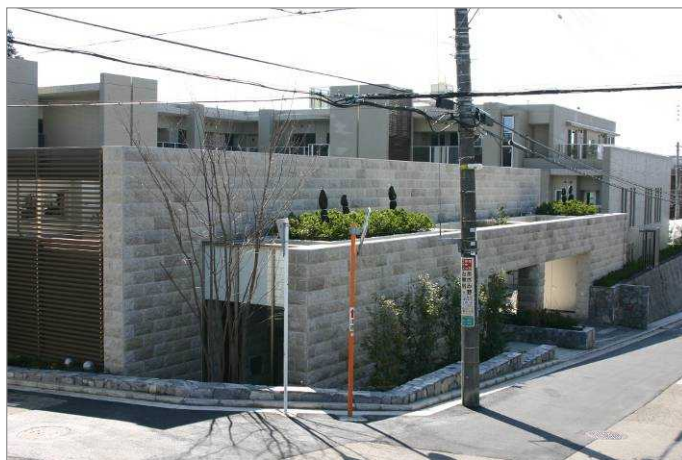
また、居住者が変わっても超長期にわたり資産価値が保持できるよう資産活用・流通市場の活性化を行うべくグループでサポートします。  
株式会社大京リアルドがサポートします。

- ・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
- ・「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
- ・「瑕疵担保責任免除制度」の導入

上記は2010年3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。

### 「ザ・ライオンズたまプラーザ 美しが丘」の全体概要

- ・所在地：神奈川県横浜市青葉区美しが丘5丁目19番8(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、「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/容積率：50%/80%
- ・敷地面積：2,889.66㎡(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㎡~103.26㎡
- ・間取り：2LDK~4LDK+WIC+N
- ・管理形態：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。
- ・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



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(丸山、宇田) : 03-3475-3802