

報道関係各位

2013年10月17日

近鉄不動産株式会社
株式会社大京

三鷹市初の「エコタウン開発奨励制度」認定住宅及び「環境緑地整備地区」指定



近鉄不動産と大京による初の戸建共同事業

『エルグレード三鷹 ザ・ファースト』プロジェクト始動

— 2013年10月19日（土）よりモデルハウス一般公開 —

近鉄不動産株式会社（本社：大阪市天王寺区/取締役社長：澤田悦郎）と株式会社大京（本社：東京都渋谷区/代表執行役社長：山口陽）は、初の戸建共同事業である「エルグレード三鷹 ザ・ファースト」プロジェクトを進めてまいりましたが、10月19日（土）よりモデルハウスを一般公開する運びとなりましたので、お知らせいたします。

「エルグレード三鷹 ザ・ファースト」は、三鷹市では初めてとなる「環境緑地整備地区」である「大沢三丁目環境緑地整備地区」内に位置し、本年5月には、同市の住宅街の整備に取り組む民間事業者を支援する「三鷹市エコタウン開発奨励制度」の第1号として認定されるなど、緑に潤い美しくゆとりある街づくりを実現するプロジェクトです。

『エルグレード三鷹 ザ・ファースト』のポイント

- 「三鷹市エコタウン開発奨励制度」認定第1号プロジェクト
- エコライフ実現のための省エネルギー仕様
- 三鷹市初の「環境緑地整備地区」に指定
- 開発規模全41邸のスケールメリット
- 耐震性・耐風性へのこだわり
- 近鉄不動産と大京による初の戸建共同事業



「エルグレード三鷹 ザファースト」外観完成予想図

1. 「三鷹市エコタウン開発奨励制度」認定第1号プロジェクト

「エルグレード三鷹 ザ・ファースト」は、太陽熱利用ガス温水システム「SOLAMO（ソラモ）」と電気自動車用充電コンセントを全邸搭載することにより、「三鷹市エコタウン開発奨励制度」の第1号に認定された環境意識にこたえる街づくりプロジェクトです。

■三鷹市エコタウン開発奨励制度とは

自然と人との調和を図りながら進める一定規模の分譲住宅などを開発する際に「創・蓄・省エネルギー」を導入する開発事業者に対して三鷹市が奨励金を交付する制度です。また、導入する設備によりランク別（「ゴールド」「シルバー」「ブロンズ」）のエコタウン認定を行います。

【本プロジェクトの認定内容】

・認定ランク：「シルバー認定」※

※シルバー認定を受けるためには、対象設備のうち太陽光発電または太陽熱利用システムを含めて2種類の設備を導入する必要があり、本プロジェクトでは、太陽熱利用ガス温水システム「SOLAMO」と電気自動車用充電コンセントが該当いたします。

・助成ポイント：246ポイント※（1ポイントあたり1万円）

※全41邸の合計ポイント。



三鷹市役所でのエコタウン認定表彰式の様子
(中央は清原三鷹市長)

■太陽熱利用ガス温水システム「SOLAMO」とは

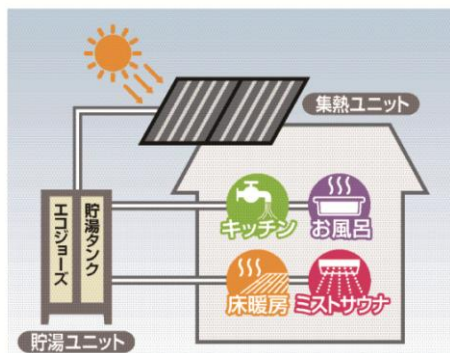
屋根に設置した「集熱ユニット」で太陽熱を吸収し、集めた熱で貯湯タンクの中の水を温めてお風呂やキッチンなどのお湯に利用するガス温水システムです。

【SOLAMO導入により享受できるメリット】

- 太陽エネルギー約40～50%の熱変換効率
- 年間480kg^{※1}のCO₂を削減
- 年間給湯使用量の約40%^{※1}を太陽熱で生成
- ブナの木96本と同じ環境貢献効果^{※2}
- 年間約32,000円の光熱費が節約可能
- 最大200Lの浴槽1.2杯分の温水を生成

※1戸建住宅120㎡、4人家族、給湯負荷16.3GJ/年、床暖房負荷9.0GJ/年、集熱ユニットを南向きに4㎡設置した場合

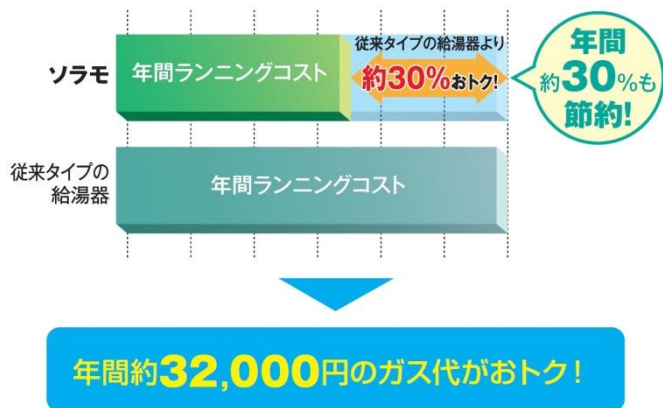
※2ブナの木CO₂排出量5.0[kg-CO₂/本・年]東京ガス調べ



概念図

■電気自動車用コンセント

「エコタウンプロジェクト」として、未来のカーライフに備えるため、全戸の駐車場に電気自動車用の充電アウトレットを設置しています。

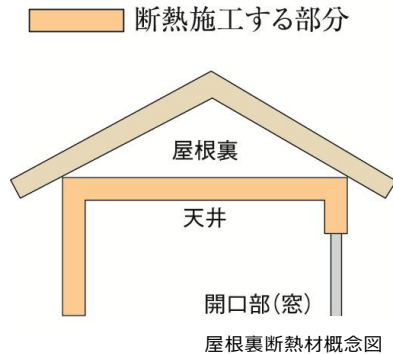


前記※1試算条件参照

2. エコライフ実現のための省エネルギー仕様

■「次世代省エネ基準」をクリアした断熱対策

外気に対する屋根・天井、外壁、床下それぞれに、「フラット35S・省エネ対策等級4」相当の性能の断熱材を施工することで「次世代省エネ基準」をクリアした断熱性能を実現しています。



天井裏断熱材（参考写真）



壁断熱材（参考写真）

■玄関ドアには「断熱ドア」を、全ての窓には「Low-E複層ガラス」を採用

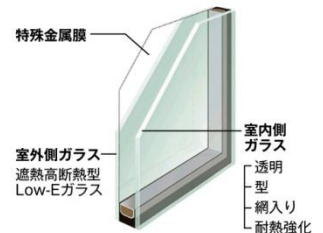


断熱玄関ドア

遮熱高断熱型Low-E複層ガラス

ガラスの内側にある特殊な金属膜によって、遮熱（夏場の太陽熱遮断）と断熱（冬場の室内保温）に優れた力を発揮。冷暖房効率をアップすることで、CO₂の排出を抑えられます。また紫外線や結露を抑えることで、快適な暮らしをサポートします。

- 遮熱・断熱** 夏場には窓ガラスからの日照熱を約60%カット。外気が冷たい冬場には一枚ガラスに比べて3.6℃も室内温度を高く保ち、冷暖房効率をアップします。
- 紫外線** 一枚ガラスが紫外線（UV）をカットする率は35.2%なのに対して、Low-E複層ガラスは82%もの紫外線をカット。肌に浴びる紫外線や、家具などの色あせを抑えます。
- 結露** 一枚ガラスの窓が外気温4℃で結露する気候条件の場合でも、Low-E複層ガラスなら外気温が-16℃になるまで結露しません。その分だけカビなどの発生を抑制できます。（室温20℃、湿度50%の場合）
- 環境・省エネ** 遮熱や断熱の効果によって冷暖房につかうエネルギー効率が上がるため、CO₂の排出の抑制にも貢献。年間の暖房費なども約35%節約することができます。



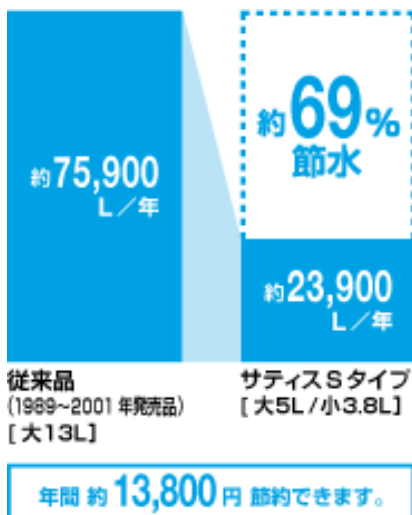
Low-E複層ガラス（参考イラスト）

ECO5



■約13,800円/年※の節約が可能な「超節水ECO5トイレ」を採用

大洗浄5L、小洗浄3.8Lの「超節水ECO5トイレ」は、従来品と比べて、約69%の節水を実現します。



※試算条件
4人家族（男性2人、女性2人）が大1回/人・日、小3回/人・日使用した場合で算出しています。※引用：省エネ・防犯住宅推進アプローチブック

■約3,700円/年※の節約が可能な「サーモバスS」を採用

浴槽保温材と保温組フタのダブル保温構造を持ち、お湯が冷めにくく、追い炊きの出番も少なく経済的です。



サーモバスS(エコベンチ浴槽)のご使用で
都市ガスの場合：年間 **¥3,700** お得
LPガスの場合：年間 **¥6,700** お得

※試算条件
サーモバスSはユニットバス周辺温度10℃±2℃の環境下で、4時間後の温度低下が保温なし浴槽：7℃・サーモバスS：2.5℃以下(半年間は温度低下が半分) で、浴槽実用水量：157L、追いだし回数：1回/日、ふろ部燃焼効率80%の給湯器で、給湯後4時間後に追いだきました場合で算出。節湯効果は、水温：16℃、浴槽湯温：42℃、湯張り日数：365日の場合で算出。

3. 三鷹市初の「環境緑地整備地区」に指定

「エルグレード三鷹 ザ・ファースト」の位置する「大沢三丁目環境緑地整備地区」は、三鷹市で初めての「環境緑地整備地区」として指定され、厳しい建築条件があります。また、当該地区は、特別文教・研究地区に隣接するとともに「緑に恵まれた良好な住環境の維持が必要なゾーン」にも属しており、良好な景観と住環境が求められているエリアとなります。



■ 「大沢三丁目環境緑地整備地区」の主な建築条件

- 建築物の敷地面積を110㎡以上にする
- 建築物の緑化率を15%以上にする
- 屋根、外壁の形や色彩は、周辺環境に調和する落ち着いた形状・色合いのものにする
- 敷地の接道長1/2（本物件においては幅員0.5m）以上を緑化とすること

■ 敷地平均面積117㎡（約110㎡～125㎡）を確保

「三鷹市第一種低層住居専用地域」「大沢三丁目環境緑地整備地区」の最低敷地面積を上回る敷地を確保し、一邸一邸のプランニングにゆとりを創出しています。

三鷹市第一種低層住居専用地域 100㎡(最低敷地面積)	約30坪	6畳分広い
大沢三丁目環境緑地整備地区 110㎡(最低敷地面積)	約33坪	
エルグレード三鷹 ザ・ファースト 平均約117㎡(110㎡~125㎡)	敷地平均面積 約35坪	10畳分広い

■ 「特別文教・研究地区」が近接

「エルグレード三鷹ザ・ファースト」の西側に近接するのは、国際基督教大学、ルーテル学院大学、東京神学大学が揃う特別文教・研究地区です。豊かな緑量や行き交う学生が、荘厳な建造物とともに周辺環境にアカデミックな空気感を醸成しています。

4. 開発規模全41邸のスケールメリット

「エルグレード三鷹 ザ・ファースト」の総開発面積は6,000㎡超であり、住まうだけではなく、通りを行き交う方の美意識にも響くランドスケープデザインを実現するため、隣接する公園や街区内の道路との一体開発を行い、エコタウンにふさわしい緑豊かな統一性のある街並みを創出しました。

■公園や道路も含めた街づくりの工夫

- 隣接する「大沢むつみ児童公園」の敷地を拡張
- 住宅地内に開発道路を建設
- 住宅地内に転回スペースを創出
- 隣り合っているカースペース（駐車場）はフェンスなしで設計



カースペース完成予想図



転回スペースイラスト図



敷地配置(イメージ)

■「環境緑地整備地区」の条件に対応する外観デザイン

- 幅員0.5mの環境緑地を含め、各邸の緑化率は15%以上
- 屋根や外観は周辺環境と調和する6パターンの落ち着いた色合いに統一
- 電柱はカラー電柱を採用
- 住宅地内を3つの通りに分けてシンボルツリーを統一
- ジャワ鉄平などの自然素材で構成するアプローチ空間
- 荘厳なるゲート感を演出するマリオン（東側タウンゲート）
- 街区内のコーナーポイントにはアイストップとして御影石で作ったコラム(立柱)や常緑高木を配置



カラー電柱



マリオン完成予想パース



タウンコーナー 完成予想図



アプローチ空間参考写真

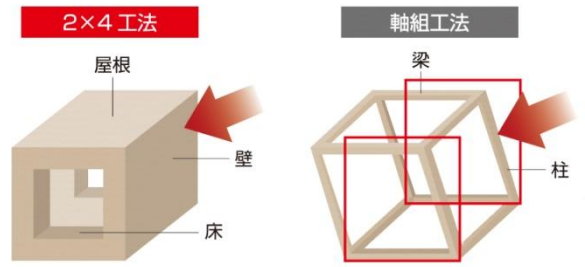


ジャワ鉄平

5. 耐震性・耐風性へのこだわり

■ 2×4工法による優れた耐震性

床・壁・屋根が一体構造なので、地震の揺れを6面全体で受け止めるとともに、外からかかる力をバランスよく分散させます。地震による負荷が一部分に集中しないため、建物の変形やねじれ、倒壊や損傷などが少なく、優れた耐震性を発揮します。



地震などで外からかかる力を面で受け止める2×4工法／概念図

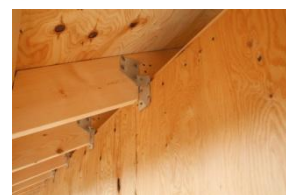
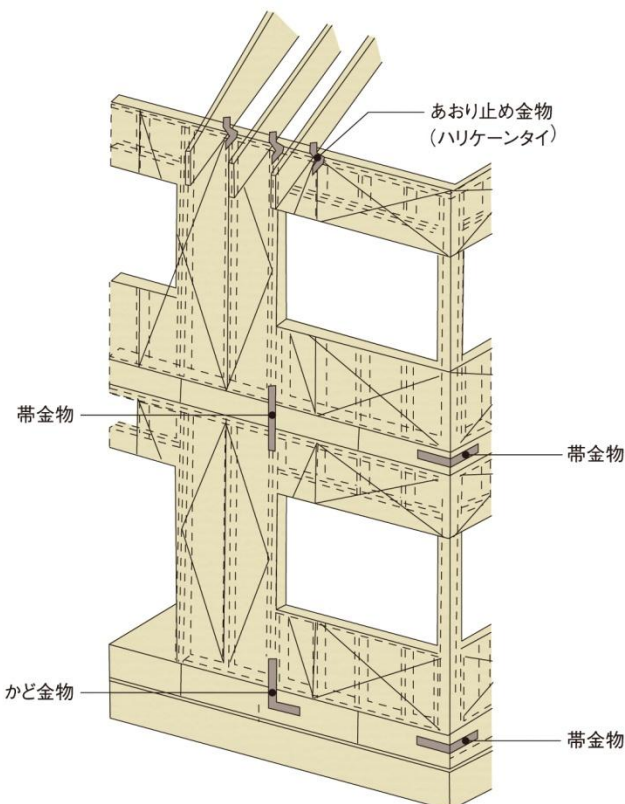
■ 住宅性能評価書「耐震等級2」相当を確保

住宅性能評価書「構造の安定に関すること(耐震等級 [※])」 [※] 地震に対する構造躯体の倒壊、崩壊等のしにくさ		
等級3	耐震余裕度1.50倍	極めて稀に(数百年に一度程度)発生する地震による力(建築基準法施行令第88条第3項に定めるもの)の1.5倍の力に対して倒壊、崩壊等しない程度。
等級2	耐震余裕度1.25倍	極めて稀に(数百年に一度程度)発生する地震による力(建築基準法施行令第88条第3項に定めるもの)の1.25倍の力に対して倒壊、崩壊等しない程度。
等級1	耐震余裕度1.00倍	極めて稀に(数百年に一度程度)発生する地震による力(建築基準法施行令第88条第3項に定めるもの)に対して倒壊、崩壊等しない程度。

■ 台風にも強い2×4工法の家

2×4工法の家は、台風以上に強烈なハリケーンが襲う北米で生まれました。それだけに台風対策も万全を目指しております。強風にあおられても屋根が吹き飛ばないようにするあおり止め金具は、その名も「ハリケーンタイ」と呼ばれ、他にもホールダウン金物など耐震・耐風性を高める金具が随所に使われています。

● 補強金物により、耐風性を強化



あおり止め金物 (参考写真)



梁受け金物 (参考写真)




帯金物 (参考写真)



かど金物 (参考写真)


6. 近鉄不動産と大京による初の戸建共同事業


「エルグレード三鷹 ザ・ファースト」は、近畿地方を中心に大規模な宅地開発を行ってきた「近鉄不動産」と集合住宅において業界トップの累計供給戸数を誇る「大京」が、大手デベロッパーとして数々の街づくりを手掛けてきたノウハウを結集して行う初めての共同事業です。



L grade(エルグレード) とは

近鉄不動産「Laurel」と大京「Lions」の2つの「L」による戸建ての街づくり。グレードの高い街並品質・住まい品質を追求し、上質で幸せな暮らしを住まう人にお贈りします。





近鉄不動産

半世紀以上関西を代表するスケールの大きな街づくりを多数手がけてきた近鉄不動産。その実績は宅地分譲・建売分譲合わせて約4万区画、総面積2,852万㎡にも及びます。未長く、誰もが安心して快適に暮らせるように配慮した近鉄不動産の街づくりの理念は、住まいづくりにもしっかりと継承されています。お客様の様々なご要望を先取りした知恵と工夫を一邸一邸に込めながら、多彩なライフスタイルに柔軟に対応した良質で価値ある住まいづくりを実践しています。マンション供給戸数においても、2011年、2012年の2年連続で全国9位です。

GOOD DESIGN AWARD 2013



ローレルヒルズ手賀の杜



近鉄学研奈良登美ヶ丘住宅地



ローレルアイ恵比寿ピアース

DAIKYO 大京

ライオンズマンションで知られる大京は、1964年の設立以来、全国に約33万戸(2012年末現在)を供給し、累計供給戸数は業界トップの地位を確立しています。現在は、マンション開発のみならず、マンション管理や大規模修繕工事、リフォームなど、住まいを中心とした総合的な事業を展開しております。戸建事業については、2011年に都市型戸建シリーズ「アリオンテラス」を創設しました。「family first」を業務活動の指針とし、常に「家族の幸せを第一」に考えて、新しい商品やサービスの開発に取り組んでいます。



アリオンテラス横浜山手



アリオンテラス蘆花公園



ザ・ライオンズ武蔵境

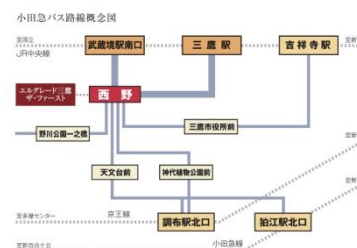
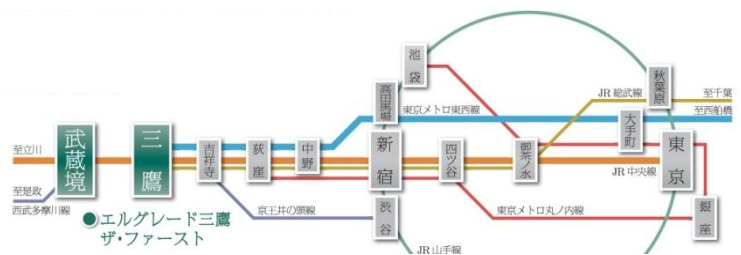
■「エルグレード三鷹 ザ・ファースト」全体概要

- ・所在地／東京都三鷹市大沢3丁目3850番12他
- ・交通／① J R中央線「三鷹」駅下車小田急バス14分
「西野」バス停下車徒歩3分
② J R中央線「武蔵境」駅下車小田急バス8分
「西野」バス停下車徒歩3分
- ・用途地域／第一種低層住居専用地域
- ・開発総敷地面積／6,102.05㎡
- ・総戸数／41区画
- ・地目／宅地
- ・建ぺい率、容積率／40%、80%
- ・構造、規模／木造2階建、枠組壁工法(2×4工法)

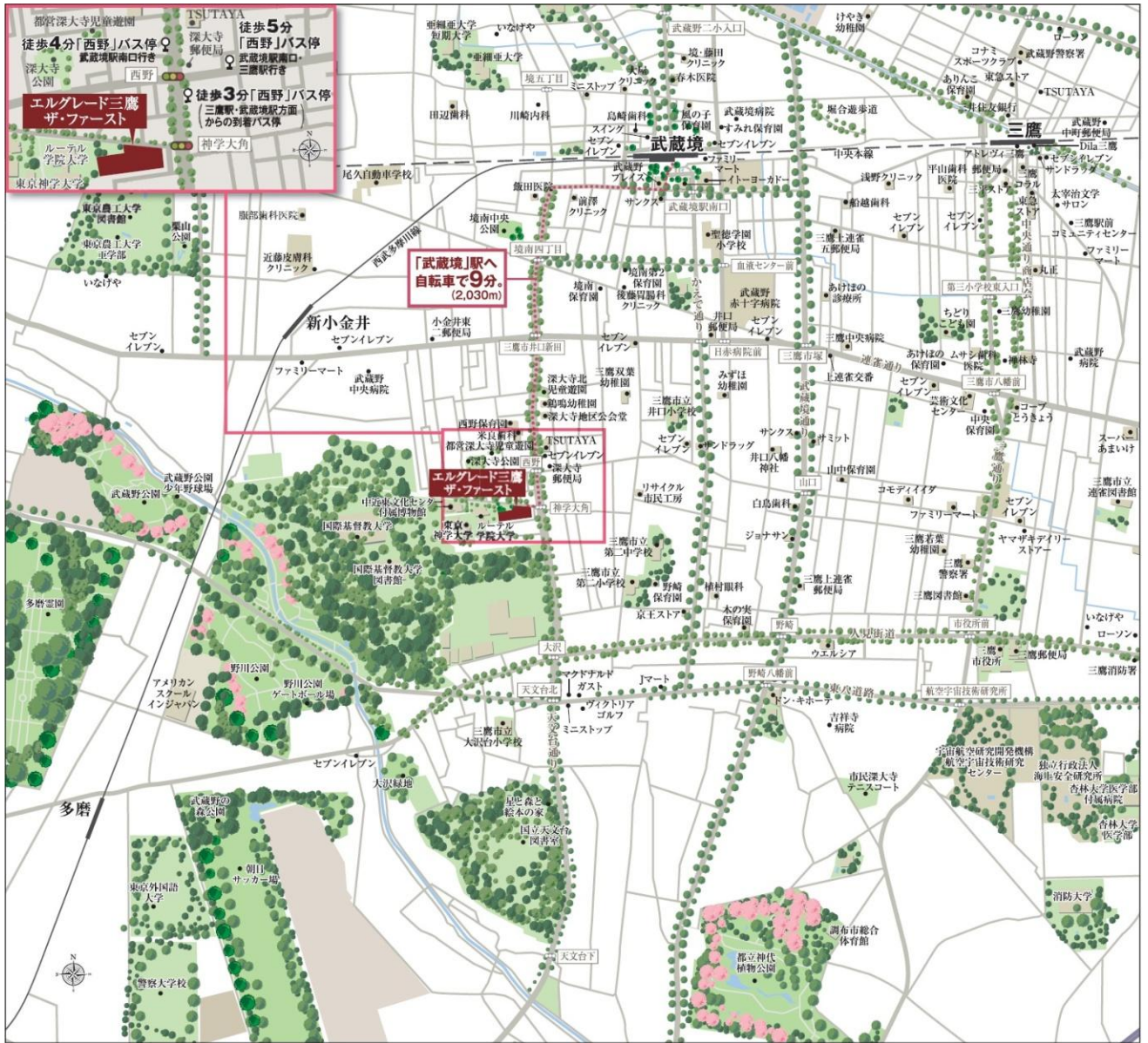
■第1街区1次販売予告概要

- ・販売棟数／10棟(予定)
- ・販売価格／6,000万円台(予定)
- ・間取り／4LDK
- ・建物竣工日／平成25年10月下旬(10棟)
- ・入居時期／平成26年1月下旬(予定)
- ・敷地面積／110.08㎡～125.61㎡
- ・建物面積／87.96㎡～96.04㎡

※販売予告概要は、平成25年10月17日時点の予定であり、変更となる場合がございます。



現地案内図



本資料は、国土交通記者会、国土交通省専門紙記者会クラブに配布させて頂いております。

【本件に関するお問合せ先】

近鉄不動産株式会社 財務企画部	(矢野、辻井)	TEL: 06-6776-3057 (大阪)
近鉄不動産株式会社 首都圏事業本部	(北村)	TEL: 03-3271-5550 (東京)
株式会社大京 グループ経営企画部広報室	(今福・河守)	TEL: 03-3475-3802 (東京)