

2013年11月27日

各 位

株式会社大京  
近鉄不動産株式会社

## パッシブとスマートを融合した次世代環境共生住宅 『ライオンズ港北ニュータウンローレルコート』 「スマートマンション導入加速化推進事業」4つ星採択プロジェクト販売開始

株式会社大京（本社：東京都渋谷区、代表執行役社長：山口陽）と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）は、都市と自然が融合する港北ニュータウンにおいて開発面積約8,600㎡の広大な敷地を生かした共同事業「ライオンズ港北ニュータウンローレルコート」（横浜市都筑区、総戸数221戸、地下1階建、地上7階建）の開発を進めてまいりましたが、12月中旬より販売を開始いたしますのでお知らせします。

### ■「ライオンズ港北ニュータウンローレルコート」のコンセプト

本物件は、港北ニュータウンの魅力である自然豊かな美しい景観と都市機能を凝縮したプロジェクトを目指しました。具体的には、港北ニュータウンの街づくりにおいて計画された「グリーンマトリックスシステム」<sup>\*1</sup>の手法を取り入れる一方、カフェテラス、キッチンスタジオなどの多彩な共用空間を集約した施設「プラザ・タウンセンター」を設置することで、コミュニティ性の向上も目指しました。

さらに、住戸はもちろん、敷地や建物計画にも水、緑、光、風などの自然エネルギーを活用するパッシブデザインにスマートマンションとしての取り組みや太陽光発電と蓄電池などを用いた先進のテクノロジーを融合し、省エネ、節電に取り組む新たな環境共生住宅を提案するものとなっています。

<sup>\*1</sup>まちづくりの基本方針をもとに、地区内の緑道を骨格として、樹林帯、緑地などを連結させ、雄大な自然を保護し、歩行時及び防災時の安全性を高める機能をもつシステム



ビオトープ（生物生息空間）を設けた  
ふれあいの池・ふれあいの森とふれあいの道完成予想図

### ■「ライオンズ港北ニュータウンローレルコート」の主な特徴

1. 約8,600㎡の大規模プロジェクトならではの雄大なランドスケープ
2. パッシブデザインとスマートシステムを融合した環境共生住宅
  - 創エネ・蓄エネ・省エネを促す先進のテクノロジーを組み合わせ、マンション維持・管理コストを軽減
  - 自然の力で快適な室内環境を生み出す新・パッシブデザイン
  - 経済産業省「スマートマンション導入加速化推進事業」採択4つ星プロジェクト
3. 充実した共用施設
4. 持続可能な生態系配慮型植栽管理計画

# 1. 約8,600㎡の大規模プロジェクトならではの雄大なランドスケープ

「グリーンマトリックス」の風景を敷地内に再現し、緑・水・光・風の自然の恵みを生かして雄大な自然環境の創出を試みました。ランドスケープは、ゆとりある配棟とし、ビオトープ（生物生息空間）や遊歩道を敷地内に設け、中庭や広場を有機的につなぐ緑道には約3,700本の四季を彩る植栽により美しく調和した港北ニュータウンらしい自然風景を織りなすように計画しました。また、機械式駐車場の壁面や駐輪場屋根などを可能な限り緑化し、敷地の緑化率を30%以上に高めました。



敷地計画イメージ図



せせらぎの中庭完成予想図

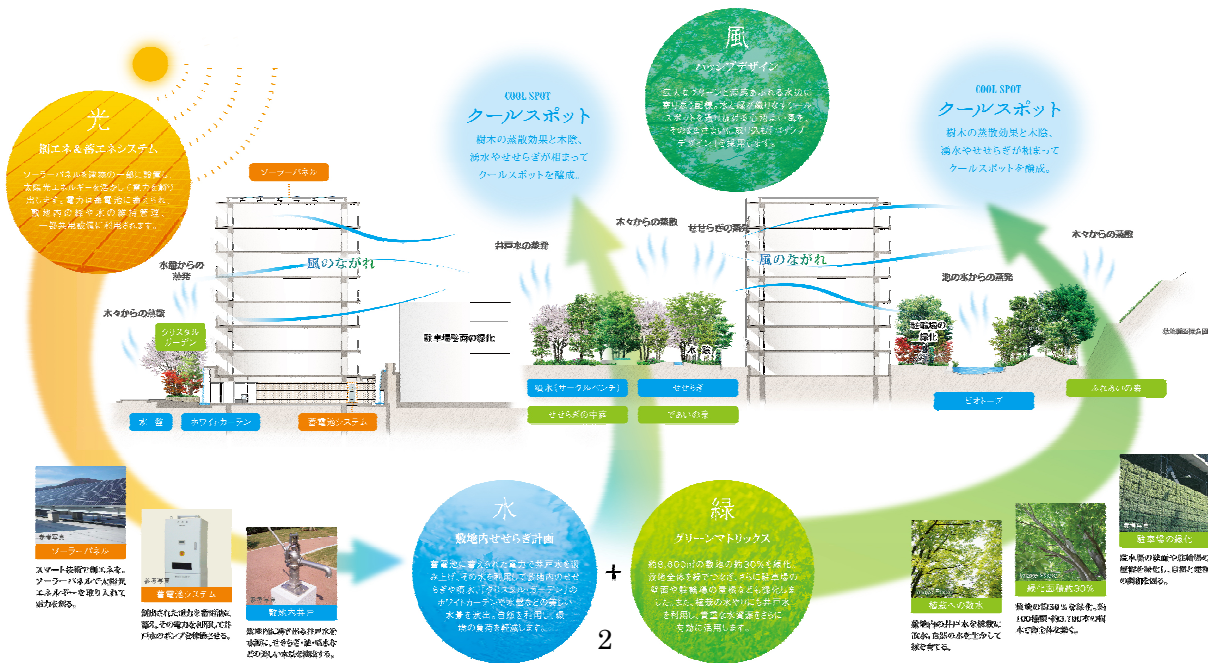


しきさいの道完成予想図

# 2. パッシブデザインとスマートシステムを融合した環境共生住宅

▶ 創エネ・蓄エネ・省エネを促す先進のテクノロジーを組み合わせ、マンション維持・管理コストを軽減

地球の恵みである水・緑・風・光を住まいと暮らしのエネルギーに変えることを目指し、住戸はもちろん、敷地や建物計画にも自然エネルギーを活用するパッシブの発想を取り入れました。また、創エネ・蓄エネ・省エネを促す先進のテクノロジーを組み合わせることで、パッシブデザインとスマートシステムを融合する次世代環境共生住宅を実現します。



太陽光から電力を創り、電力を蓄電池に貯めつつ井戸水のくみ上げ等に利用します。また、くみ上げた井戸水をせせらぎやビオトープの水源とする他、植栽の水やりにも使うことで、水道料金を削減します。これらにより、従来発生する電力と水道料金を軽減することができます。

## 光



参考写真

### ソーラーパネル

スマート技術で創エネを。ソーラーパネルで太陽光エネルギーを取り入れて電力を創る。



参考写真

### 蓄電池システム

創出された電力を蓄電池に蓄え、その電力を利用して井戸水のポンプを稼働させる。

## 水



参考写真

### 敷地内井戸

敷地内に湧き出る井戸水を水源に、せせらぎ・池・噴水などの美しい水景を演出する。



## 緑



Image Photo

### 緑化面積約30%

敷地の約30%を緑化。約100種類・約3,700本の樹木で街全体を繋ぐ。



Image Photo

### 植栽への散水

敷地内の井戸水を植栽に散水。自然の水を生かして緑を育てる。



参考写真

### 駐車場の緑化

駐車場の壁面や駐輪場の屋根を緑化し、自然と建物の調和を図る。

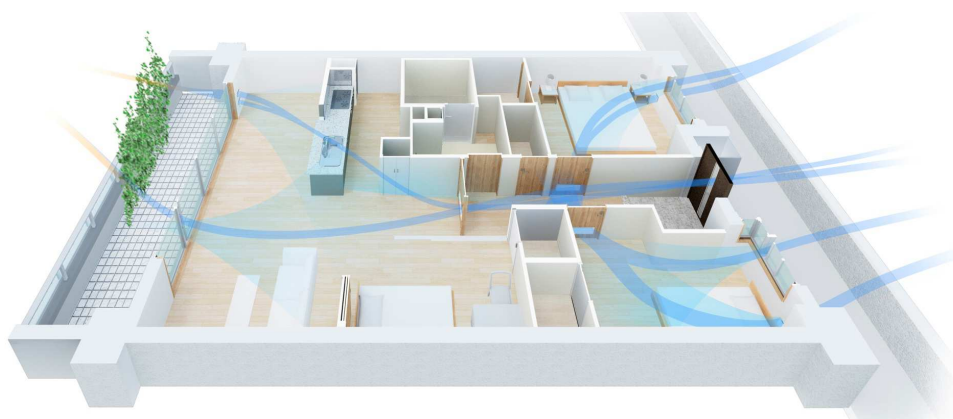
## 風

- ・せせらぎ・ビオトープからの蒸散効果
- ・光合成による蒸散効果
- ・植栽の木陰による冷却効果

上記よりクールスポットが創出され、気圧の変化から涼しい風が発生します

### ▶ 自然の力で快適な室内環境を生み出す新・パッシブデザイン

建物周辺に生み出されたクールスポットが作り出す涼しい風を取り込むパッシブ手法を住宅内にも採用し、従来のマンションに比べ飛躍的かつ効果的に快適な室内環境を実現します。（その効果によりエアコンの使用量を約31%削減する効果を発揮し、電気代換算で3,390円（6月～9月の4か月）の削減効果<sup>※2</sup>があることが確認されました）また、高气密、高断熱のマンションの室内において、夏季のデメリットとされる帰宅時の熱気や空気の不快感が、新たなパッシブ手法の採用により軽減され、窓を開放することなく防犯性も確保した上で室内環境の改善が可能となりました。



新パッシブデザインシステム概念図

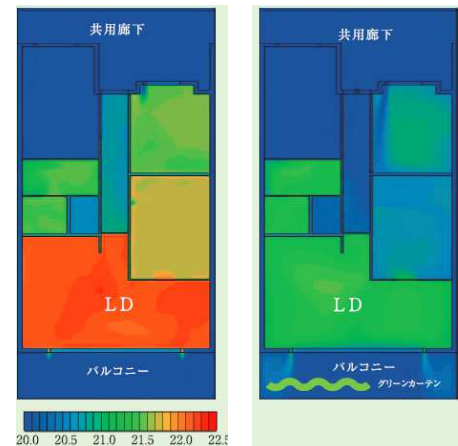
<sup>※2</sup>表示内容は当社比：換気機能付き玄関ドア、グリーンカーテン、居室用通気ルーバー付き扉のいずれも採用していない住宅と、すべて採用し、省エネルギー対策等級4、Low-Eガラスを採用した住宅の比較（6月～9月の4か月の期間）で、非パッシブ住宅の空調負荷6,119MJ・電気料金10,894円に対し、新パッシブデザインシステム採用住宅の空調負荷4,215MJ・電気料金7,504円

- ・窓を開ける以上の換気量  
外気を取り入れ、住戸内に空気が流れる「風の通り道」をつくることで、一般的な住宅で窓を全開にするより換気量が多く、室温を下げる事が確認できました。

- ・4.9℃も涼しい室内環境  
「新パッシブデザインシステム」において、7月下旬の室温の平均値と比較すると、一般的な住宅に比べて4.9℃下げる効果があることがわかりました。

右図は一般的な住宅と「新パッシブデザインシステム」の室内温度分布シミュレーションイメージ

□一般的な住宅の場合 □パッシブデザインを採用した住宅の場合



▶ 経済産業省「スマートマンション導入加速化推進事業」採択4つ星プロジェクト

経済産業省では「スマートマンション導入加速化推進事業」において、マンション全体でエネルギー管理・節電およびピークカット/ピークシフトなどを行うことで、エネルギーの効率的な使用や無理のない節電を実現するスマートマンションの普及、促進を図っております。そうしたスマートマンションの取り組みの先進性を評価する1つの目安とするため、設備、サービスを5つの項目に分け、評価する制度を設けています。「ライオンズ港北ニュータウンローレルコート」は、本事業においてスマートマンションに認定され、同評価制度による4つ星を取得しております。

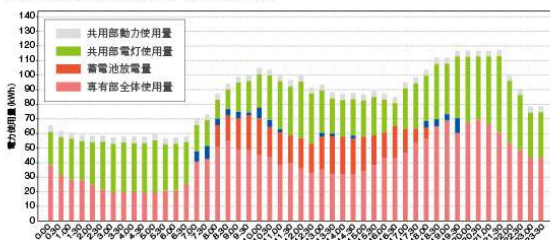


☆ エネマネ（エネルギー・マネジメントシステム）

共用部と専有部（各住戸）のマンション全体で使用電力を「見える化」し、省エネ意識を高めることで節電を促進します。

- ・共用部に設置したテレビモニターで太陽光の発電量、蓄電池の充放電量などのエネルギー情報や、電力使用量が常時確認できます。
- ・住戸（専有部）では、HEMS（ホームエネルギー・マネジメントシステム）機器である「me-eco（ミエコ）」を導入し、住まいで使用した電力量・電気代を「見える化」。自宅のパソコンやタブレット、スマートフォンで確認できます。

●[24時間電気使用量 デモ画面]参考図



管理事務室のモニター



共用部に設置したテレビモニター

●部屋ごとの電気使用量画面イメージ



上：専有部（住戸）における電力の「見える化」  
左：共用部における電力の「見える化」

## ☆ DR（デマンドレスポンス）

エアコンの需要が高い夏場など、電気の使用量がピークとなる時間帯にオリックス電力から節電要請のお願いメールが届きます。節電要請に対応することで、節電ポイントが付与され電気料金が割引になり省エネ意識を高めます。



節電要請デモンストレーション画面参考図

## ☆ 創蓄連携

### ・電力一括購入システム

オリックス電力と提携した「一括受電システム」を採用。割安な高压電力をマンション全体で一括購入し、低圧に変電したうえで各住戸に電力を供給します。（各住戸の電気料金を約7%削減）

### ・太陽光発電システム・蓄電池

建物屋上の一部にソーラーパネルを設置し、蓄電池を組み合わせることで、飛躍的に管理費を軽減できるシステムを開発。

さらに非常時には、生活用水、動線、情報の伝達手段などの確保のため、エレベータ、機械式駐車場、各戸への給水ポンプ、Wi-Fiルーターなどの電源とします。また井戸は、断水時には生活用水としても利用可能です。

動線の確保

エレベーター・  
機械式駐車場

情報の確保

無線LAN  
(エントランスホール)

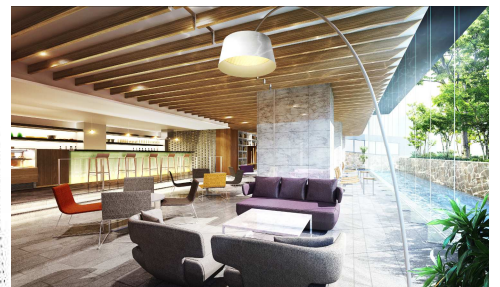
各専有部の  
水の確保

給水ポンプ

## 3. 充実した共用施設

お洒落な街の楽しさを提供する多彩なコミュニティ空間を集約したコミュニティ施設「プラザ・タウンセンター」を用意しました。カフェテラス、キッチンスタジオ、ミュージックルーム、ライブラリー、ゲストルーム、フラダンス&ヨガなど教室やサークル活動を楽しむ便利で楽しいライフスタイルを提供する充実した共用施設です。

プラザ・タウンセンター配置イメージ



カフェテラス完成予想図

#### 4. 持続可能な生態系配慮型植栽管理

本プロジェクトの魅力の1つである港北ニュータウンに息づく自然本来の生態系の保存を見据え、コンペ形式により植栽管理会社を選定。本計画の設計思想を理解した生態系配慮型の植栽計画に基づき優れた技術と運営能力で持続可能な管理を行います。また、ランドスケープ設計会社が植栽やビオトープ（生物生息空間）の生態系の定期報告、管理方法の提案を行う他、コミュニティと建物への愛着心を育てるため、入居前にビオトープや広場を利用した「植樹祭」の開催や、入居後においても植栽管理会社が屋外空間を活用した「ビオトープ研究」など居住者さまが自然環境を「体感し、学び、育む」ことができる各種イベントを企画します。

##### ■ 「ライオンズ港北ニュータウンローレルコート」の物件概要

- ・ 所在地：神奈川県横浜市都筑区北山田5丁目17番以下未定（住居表示）
- ・ 交通：横浜市営地下鉄グリーンライン「北山田」駅より徒歩12分  
横浜市営地下鉄ブルーライン・グリーンライン「センター北」駅より徒歩17分  
（牛久保公園を通過する場合は徒歩17分、通過しない場合は19分）
- ・ 規模・構造：鉄筋コンクリート造、地下1階、地上7階建
- ・ 総戸数：221戸（住戸）
- ・ 敷地面積：8,614.82㎡
- ・ 間取り：2LDK+S、3LDK、4LDK
- ・ 販売戸数：未定
- ・ 販売価格：未定
- ・ 竣工日：2015年8月24日（予定）
- ・ 入居開始日：2015年8月31日（予定）
- ・ 設計・監理：三井住友建設株式会社一級建築士事務所
- ・ 施工：三井住友建設株式会社 横浜支店
- ・ 売主：株式会社大京 首都圏第二支店  
近鉄不動産株式会社 首都圏事業本部

##### ■ 「ライオンズ港北ニュータウンローレルコート」ホームページアドレス

<http://lions-mansion.jp/MD111022/>



「ライオンズ港北ニュータウンローレルコート」完成予想図

## ■ 株式会社大京と近鉄不動産株式会社の会社概要

### <株式会社大京>

- ・本社所在地：東京都渋谷区千駄ヶ谷 4-24-13
- ・代表者：代表執行役社長 山口 陽
- ・設立：1964年12月
- ・資本金：411億71百万円
- ・事業内容：不動産開発、不動産販売、都市開発

### <近鉄不動産株式会社>

- ・本社所在地：大阪市天王寺区上本町 6-5-13
- ・代表者：取締役社長 澤田 悦郎
- ・創業：1968年4月
- ・資本金：120億90百万円
- ・事業内容：分譲マンション、戸建・宅地分譲、注文住宅請負、不動産仲介  
不動産鑑定評価、リフォーム、ゴルフ場・ホテルの経営

## ■ 現地案内図・マンションギャラリー図



### ◆ 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 広報室 (今福、河守) TEL:03-3475-3802

### ◆ 販売に関するお問い合わせ先 ◆

「ライオンズ港北ニュータウンローレルコート」マンションギャラリー

TEL 0120-775-505

営業時間：10:00AM～6:30PM 定休日：火曜日・水曜日（祝日除く）