

平成15年5月15日

各位

株式会社 大 京
取締役広報部長 大越 武

＝ 大京の地域共生・環境共生型プロジェクト ＝

「LM武蔵小金井フォレストガーデン」
第1期・40戸を5月17日（土）から登録受付開始

花ダイコン・栗林・竹林などの自然を保存・再生・再利用

株式会社大京（本社：東京都渋谷区、社長：長谷川正治）は、東京都小金井市貫井南町において、地域共生・環境共生型プロジェクト「ライオンズマンション（LM）武蔵小金井フォレストガーデン」（地下1階・地上10階建て、総戸数84戸）を建設しておりますが、このたび、第1期・40戸を、5月17日（土）に登録受付を開始、5月25日（日）抽選のスケジュールで販売することといたしましたので、お知らせいたします。

「LM武蔵小金井フォレストガーデン」は、JR中央線「武蔵小金井」駅より徒歩18分、美しい桜並木で名高い新小金井街道に面し、西側には第1種住宅専用地域が広がる静かな住宅地の一角に広がります。

主な特徴は、

- ① 群生する花ダイコン、栗林、竹林などの自然を、できるだけ保存・再生することに努め、地域環境との共生を図ったこと
- ② 空地率は75%におよび、提供緑地や自主管理緑地を含む緑化面積も2,000㎡を超えるなど、ゆとりある配棟計画としていること
- ③ 敷地から伐採した栗材を、風除室の壁面レリーフ、メールコーナーの掲示板、共用部室銘板、階数表示板、自主管理緑地内の通路、ベンチなどに使用し、地域の名残をマンションに残していること
- ④ エントランスホールの屋上には、新小金井街道の桜並木を一望できる「花見テラス」を設置し、地域環境を楽しめるよう工夫していること
- ⑤ 80㎡超の3LDKを中心に、窓のあるキッチンや大型専用ポーチ付きの4LDKなど、ゆとりある間取りとしていること

などです。

第1期の販売概要は、販売戸数40戸、専有床面積60.62㎡～97.81㎡、間取り2LDK～4LDK、予定販売価格3,690万円（1戸）から5,600万円（1戸）です。

竣工は、平成15年7月15日を予定しております。

【「ライオンズマンション武蔵小金井フォレストガーデン」における地域共生】

1. 用地取得

現地在、新小金井街道沿いに広がる栗林で、下草の花ダイコンが、周囲を見事に紫色に染めあげる名所であったことから、地権者さまには「近隣住民に配慮し、むやみな乱開発は避けたい」とのご意向があり、地域共生を方針とする当社が、環境に配慮した事業計画をご提案して用地を取得いたしました。

2. 計画変更

近くにお住まいの方々への計画説明の段階において、景観・環境の保全などに関し、さらなるご要望をいただきました。このため、約1年弱の間に、計14回の説明会を開催し、数度の計画変更を経て、可能な限りご要望を実現できるようにいたしました。

3. 地域共生の内容

近くにお住まいの方々からいただいた、様々なご要望を検討し、当社からの提案と併せて実現させたことにより、「地域にお住まいの方々と大京が創り上げた共同プロジェクト」ともいえるマンションとなりました。

(1) 栗の木の保存

敷地全域に渡る栗の木の保存を検討した結果、樹木医の立会いのもと、健康状態などを考慮して保存樹の選定を行い、29本を保存、7本を移動し、計36本を残すことにいたしました。

(2) 花ダイコンの保存・再生

栗林に群生し、敷地をピンク色に染め上げていた花ダイコンは、一部を保存するとともに、専門家による立会い調査のうえ、約75%におよぶ空地に設けた緑化ゾーンを利用して、再生を図ります。

<栗林に群生する花ダイコン>



(3) 竹林の保存

約40本を保存する計画です。

(4) 機械式駐車場の廃止と駐車間スペースの緑化

景観等に配慮して全て平置き駐車場としました。駐車場を区切るスペースにも植栽を施し、緑化の徹底に努めます。

(5) 自主管理緑地

敷地北側の緑地を活かして、栗の木と花ダイコンが溢れる憩いの空間とします。

(6) 緑化面積の拡大

駐車場の西側に、幅約5メートルの緑地ゾーンを設け、既存樹木を移植して隣接地への影響を低減いたします。1階住戸の専用庭を含んだ緑化面積は2,000㎡を超え、提供公園を含む敷地面積の約40%に及びます。

(7) 空地率の拡大

既存樹木(栗の木、竹林)や花ダイコンをできるだけ残すために、建築面積を縮小いたしました。また、西側隣地境界からマンションまで、25~30メートルの距離を確保して、隣地への影響を低減いたします。この結果、空地率は約75%となりました。

<約75%の空地、約40%の緑化面積を確保した配棟計画>



(8) マンション共用部分への栗材の利用

風除室の壁面レリーフ、メールコーナーの掲示板、共用部室銘板、階数表示板、自主管理緑地内の通路、ベンチなどに、敷地から伐採した栗材を利用し、地域の名残をマンション内に残します。

(9) 資源の有効活用

敷地から伐採した栗の木や竹を有効に活用し、竹炭、カード立て、フォトスタンドなどに加工して、販売時のノベルティーに利用いたします。

(10) 地元小学校への寄贈

敷地から掘り出されたトラック4台分の良質な畑土、竹、栗の木を小金井市立前原小学校に寄贈し、花壇や鉢植えの用土、図工や生活科の教材として利用していただきました。

<小学校で利用されている花壇の用土>



(11) 提供緑地の設置

小金井市の指導要綱により、西側隣地との境界側に、約 100 坪の広さの提供緑地を設けて、隣地からの景観に配慮しています。

(12) 歩道の整備

開発許可要件である歩道の整備のため、敷地南側の接道部分全体を、透水性アスファルト舗装の歩道とし、地域住民への貢献を図っています。

【その他の主な特徴】

1. 共用プラン

①「花見テラス」の設置

エントランスホール屋上の2階部分に、広々とした共用のルーフバルコニースペースを設け、ベンチ等を設置しました。新小金井街道の桜並木が一望できます。

②マンションの安全を24時間遠隔管理するL.O.G. (ライオンズ・オンライン・ガード) システム

③ウォークスルー型メールボックス、宅配ボックスを設置

④防犯用窓のあるエレベーター

⑤計8台の防犯カメラによる監視システム

⑥計84戸に対し、計64台分の駐車場を敷地内に確保

⑦生活用水、担架、救助工具、救急箱などの防災備蓄品を設置

2. 専有プラン

①スペースを無駄なく使えるアウトフレーム工法

②トランクルーム、ビルトイン式浄水器、温水式床暖房、24時間低風量換気システム、TVモニター付きインターホン、防犯性に優れたディンプルキー&ダブルロックなどを採用

③高速・大容量のブロードバンド・インターネットサービス (最大通信速度100メガビット/秒 (予定))

3. 「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 (ハウスプラス住宅保証㈱) 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」が付いており、万一の入居後のトラブル等の場合も、専門の指定住宅紛争処理機関が安価で利用できます。

【第1期販売概要】

販売戸数	40戸
間取り	2LDK~4LDK
専有床面積	60.62㎡(3戸)~97.81㎡(1戸)
販売価格	3,690万円(1戸)~5,600万円(1戸)
最多価格帯	4,100万円台(5戸)
登録受付期間	平成15年5月17日(土)~5月25日(日)
抽選日	平成15年5月25日(日)

【「ライオンズマンション武蔵小金井フォレストガーデン」の物件概要】

- ・所在地：東京都小金井市貫井南町2丁目398番4他（登記簿）
東京都小金井市貫井南町2丁目9番以下未定（住居表示）
- ・交通：中央線「武蔵小金井」駅より徒歩18分
- ・地域・地区：第1種低層住居専用地域、第1種高度地区
第1種住居地域、準防火地域、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種住居地域60%
- ・容積率：第1種低層住居専用地域80% 第1種住居地域200%
- ・敷地面積：4,964.20㎡（登記簿予定）
- ・構造・規模：鉄筋コンクリート造、地下1階・地上10階
- ・総戸数：84戸（住戸84戸）
- ・総販売戸数：84戸（住戸84戸）
- ・駐車場台数：64台（屋外平地式64台）設置
- ・間取り：2LDK～4LDK
- ・専有床面積：60.62㎡～97.81㎡
- ・竣工日：平成15年7月15日（予定）
- ・入居開始日：平成15年7月18日（予定）
- ・事業主・売主：㈱大京
- ・設計・監理：㈱日建ハウジングシステム・大末建設㈱一級建築士事務所共同企業体
- ・施工：大末建設㈱

【「ライオンズマンション武蔵小金井フォレストガーデン」の完成予想図】



【案内図】



＜株式会社大京 会社概要＞

- ・設 立：昭和 39 年 12 月
- ・本社所在地：東京都渋谷区千駄ヶ谷 4 丁目 24 番 13 号
- ・代 表 者：代表取締役社長 長谷川 正治
- ・事 業 内 容：マンション販売事業 他

— この件に関する問い合わせ先 —

株式会社大京 広報部（担当：伊奈・奥山） 03-3475-3802

新聞等に掲載する際の電話： 株式会社大京 0120-117406

【参考資料】

大京の地域共生への取り組み

<<地域共生の基本的な考え方>>

当社は、平成 10 年より、「地域共生」を企業方針とし、ライオンズマンション建設地周辺や、そこにお住まいの方々との調和・共生に取り組むことにより、入居者の方々と近隣にお住まいの方々との円滑なコミュニケーションづくりを図ってまいりました。

基本方針である「お客さま第一主義」を実践するために、マンションを購入してお住まいになるお客さまの立場に立ち、ご入居後の住みやすさまでを追求いたします。

そのために、地域に融け込み、地域に歓迎されるマンションづくりを目指しております。

また、地域の方からのご要望やご提案に、誠意をもって対応し、実現の可能性を追求することは、地域環境の向上にもつながります。土地の高度有効利用や、公開空地の整備、さらには地域の方々への貢献など、マンションをつくること自体が、よい環境づくりに結びつくという考えのもと、地域に歓迎されるマンションづくりを目指してまいります。

【地域共生事例第 1 号「ライオンズガーデン谷中三崎坂」】

所在地：東京都台東区

総戸数：43 戸

竣 工：平成 12 年 11 月

東京都台東区において、マンション開発に対する反対運動を契機に、地域と共存する発想を取り入れ、地域にお住まいの方々と、18 回にわたる協議、説明会を繰り返して建築プランを作成しました。階数、戸数、駐車台数、外観など、多くの点において詳細な話し合いを行い、可能な限り、地域のご要望を取り入れたプランとなり、マンション名も地域の方々に決めていただきました。

結果的に、販売時には、町会長さまが広告上で物件 PR をして下さり、完成・入居後は、今でも地域の方々が祭りなどに集会場を利用されるなど、地域に歓迎されるマンションとなったものです。

住民とのコンセンサスを取りながら、双方にとって納得できるマンションづくりができたという稀有な成功例として各方面より高い評価を受け、(社)日本不動産学会より、「近隣紛争の新しい方向を示した優れた業績」として、平成 12 年度の業績賞を受賞しております。

【その他のおもな地域共生事例】

マンション名	地域共生事例
<p>ライオンズガーデン調布ヶ丘 所在地：東京都調布市 総戸数：136戸 竣工：平成14年2月</p>	<p>配棟計画を工夫して、敷地内のオオカンザクラ等の樹木を保存し、その由来を記した銘板を設置。地域の方々から喜ばれ、市報等でも紹介されました。</p>
<p>ライオンズヴィアール浦和（壱番館・弐番館） 所在地：埼玉県さいたま市 総戸数：壱番館66戸・弐番館113戸 竣工：壱番館＝平成14年2月 弐番館＝平成14年7月</p>	<p>約1,000世帯からなる地域の自治会さまが、集会施設としてのご購入を検討。集会室用に仕様を変更することで、マンション内の自治会の「集会室」が実現し、マンション居住者以外の地域の方々にも利用されています。</p>
<p>ライオンズステージ大島（イーストケア・ウェストケア） 所在地：東京都江東区 総戸数：イーストケア123戸・ウェストケア269戸 竣工：イーストケア＝平成13年2月 ウェストケア＝平成13年4月</p>	<p>地元の小学生を招き、社会見学の一環として「解体現場見学会」を開催。既存建物の解体方法や、リサイクルについての学習機会としました。</p>
<p>ライオンズガーデン豊田 所在地：東京都日野市 総戸数：50戸 竣工：平成15年3月</p>	<p>畑として利用されていた敷地の良質な土の有効活用を図るため、近隣の皆さまや地元小学校に贈呈して、菜園やガーデニングに利用していただきました。</p>
<p>ライオンズタワー竹ノ塚ガーデン 所在地：東京都足立区 総戸数：279戸 竣工：平成15年11月（予定）</p>	<p>既存樹木を仮植地に移植保存し、工事工程に合わせてシンボルツリーなど植栽として再利用する「ツリーバンク方式」を導入しました。</p>
<p>ライオンズタワー大島 所在地：東京都江東区 総戸数：287戸 竣工：平成16年9月（予定）</p>	<p>建物内に「学童クラブ」を設け、江東区に寄贈予定。安心して放課後を過ごせる施設として、地域の小学生を中心に、マンション居住者以外の方々にも利用されることとなります。</p>

以 上