

第3回 優良事業表彰  
受賞プロジェクト集

第3回 優良事業表彰  
受賞プロジェクト集

## 目次

第3回優良事業表彰について	04
第3回優良事業表彰受賞プロジェクト一覧	05
第3回優良事業表彰審査選評	06
第3回優良事業表彰受賞プロジェクト外観写真一覧	08
■戸建分譲住宅部門■	
リストガーデンダイヤモンドパーク	10
ウィルローズヒルズ赤塚公園	14
グローイングスクエア狛江	18
■中高層分譲住宅部門■	
グローバル ザ・ステーション新座 グランフォーティアム	22
アジュールコフレ大森パークフロント	26
ウィルローズ蔵前リバースイート	30
エコヴィレッジ朝霞中央公園	34
■不動産関連事業部門■	
ジョイナス高宮【戸建賃貸】	38
■企画・開発部門■	
サンベストヴィレッジ浮間公園	42
デュフレベース南麻布	46
日神パレスステージ初台オペラ通り	50
優良事業表彰規程	54
別表 優良事業表彰審査項目	55
事業表彰審査会	56
第3回優良事業表彰スケジュール	56

## 第3回優良事業表彰について

日住協は、平成24年11月、第3回優良事業表彰の募集を行いました。

この表彰制度の目的は、「優良なプロジェクト（事業及び企画・開発）を実施した会員を表彰することにより、良質な住宅供給及び住環境の整備を促進し、もって住宅・不動産の健全な発展と会員の資質向上に寄与すること」にあります。

表彰部門は、(1)戸建分譲住宅部門、(2)中高層分譲住宅部門、(3)不動産関連事業部門、(4)戸建注文住宅部門、(5)企画・開発部門（優れた商品開発等で検査済証が交付されたものに係るもの及び検査済証が交付されたものに付随する文化・芸術、地域社会への貢献活動）の5部門とし、さらに、今回から事業規模等により、戸建分譲住宅部門に3つ、中高層分譲住宅部門に4つの区分を設けました。（下記参照）

応募基準は、(1)プロジェクトの内容が関係法令等に適合したものであること、(2)施工及び品質管理に係る体制、プロジェクトの実施後における維持管理及び保証に係る体制が適切なものであること、(3)住宅性能及びデザインに優れ、街並の景観、周辺環境との調和等良好な住環境を形成するための配慮が明確であること、(4)係争中のもの又は係争に発展するおそれがあるものでないこと、といたしました。

今回は、会員各社から22プロジェクトの応募があり、その内訳を部門別にみると、戸建分譲住宅＝5、中高層分譲住宅＝11、不動産関連事業＝2、注文住宅＝1、企画・開発＝3プロジェクトで、地域別にみると、東京都＝14、埼玉県＝3、千葉県＝1、神奈川県＝3、福岡県＝1プロジェクトとなっております。

応募いただいたすべてのプロジェクトについて、事業表彰審査会において書類選考及び現地調査を実施しました。総合審査にあたっては、「戸建分譲住宅、中高層分譲住宅、不動産関連事業」の3部門では、①事業コンセプト、②商品、③環境配慮、④事業成果、⑤その他、「注文住宅部門」では、①物件コンセプト、②商品、③環境配慮、④事業成果、⑤その他、「企画・開発部門」では、①企画・開発コンセプト、②商品開発、③環境配慮、④企画・開発成果、⑤その他——のそれぞれの審査項目について、厳正かつ公正な審査を行い、11プロジェクト（戸建分譲住宅＝3、中高層分譲住宅＝4、不動産関連事業＝1、企画・開発＝3）を優良事業賞に選考いたしました。

そして、この選考結果どおり平成25年3月22日の理事会において優良事業賞が決定いたしました。

### ◇戸建分譲住宅部門の区分

- ①大規模戸建分譲事業（開発面積 3,000㎡以上）
- ②中規模戸建分譲事業（開発面積 500㎡以上 3,000㎡未満）
- ③小規模戸建分譲事業（開発面積 500㎡未満）

### ◇中高層分譲住宅部門の区分

- ①大規模中高層分譲事業（総戸数 100戸以上）
- ②中規模中高層分譲事業（総戸数 50戸以上 100戸未満）
- ③小規模中高層分譲事業（総戸数 50戸未満）
- ④ワンルーム事業（住戸にワンルームマンションを含む）



## 第3回優良事業表彰受賞プロジェクト一覧

### 戸建分譲住宅部門

#### (大規模)

「リストガーデンダイヤモンドパーク」 リスト(株)

#### (中規模)

「ウィルローズヒルズ赤塚公園」 (株)グローバル・キャスト

「グローイングスクエア狛江」 (株)細田工務店

### 中高層分譲住宅部門

#### (中規模)

「グローバル ザ・ステーション新座 グランフォーティアム」 (株)グローベルス

#### (小規模)

「アジールコフレ大森パークフロント」 (株)アーバネットコーポレーション

「ウィルローズ蔵前リバースイート」 (株)グローバル・エルシード

「エコヴィレッジ朝霞中央公園」 (株)リブラン

### 不動産関連事業部門

「ジョイナス高宮【戸建賃貸】」 九州八重洲(株)

### 企画・開発部門

「サンベストヴィレッジ浮間公園」 (株)SD 建築企画研究所

「デュフレベース南麻布」 (株)サジェスト

「日神パレスステージ初台オペラ通り」 日神不動産(株)

## 第3回優良事業表彰審査選評

受賞プロジェクト	選 評
<b>戸建分譲住宅部門（大規模）</b> 「リストガーデンダイヤモンドパーク」 <small>リスト(株)</small>	大規模開発ではあるものの、ハード面に偏るのではなく、ソフトありき、ライフスタイルありきの街づくりが見て取れる。街区中央には大規模公園を設置、各所にクルドサックを設け、コミュニティを重視した計画となっている。日産リーフのカーシェアリング、防災スペースの空間設計、独自の防災マニュアルの策定等、防災対策も入念に計画されており、太陽光発電システムを全棟に標準装備するなど話題性もあり、消費者からの高評価に繋がった。
<b>戸建分譲住宅部門（中規模）</b> 「ウィルローズヒルズ赤塚公園」 <small>(株)グローバル・キャスト</small>	最寄り駅から徒歩12分と利便性が高いとは言えない立地であったが、木造住宅には見えないモダンな外観デザインを採用し、夜のライトアップした外観パースをチラシに使用するなど、一般的な建売住宅との差別化を図った。その結果、注文住宅を検討していた顧客層を取り込むことに成功し、来場から契約に至る歩留まりは23%となり、周辺相場より高い価格設定にもかかわらず、早期に完売した。
<b>戸建分譲住宅部門（中規模）</b> 「グローイングスクエア狛江」 <small>(株)細田工務店</small>	風の流れに配慮した配棟による街全体を通りぬける風と、高天井や高窓等による住戸内を通りぬける風の両方が緻密に計画されている。設備仕様についても環境への配慮がなされており、道路と一体化する高さを合わせた軒先や、異質のサイディングの組合せ等による外観のデザイン性も高い。風を明確なテーマとした、魅力あるプロジェクトとなった。
<b>中高層分譲住宅部門（中規模）</b> 「グローバル ザ・ステーション新座 グランフォーティアム」 <small>(株)グローバルス</small>	JR新座駅徒歩3分の利便性の高い敷地に、新座市初となる免震構造を採用したランドマーク的な建物となっている。外観デザインはクラシックな街路に合わせた落ち着いた配色となっており、ディスプレイ等の先進システムのほか、各住戸の玄関にもカメラを設置して防犯性を高めており、販売開始後6か月での早期完売を実現した。
<b>中高層分譲住宅部門（小規模）</b> 「アジールコフレ大森パークフロント」 <small>(株)アーバネットコーポレーション</small>	JR大森駅に近く、前面に豊かな公園を望む恵まれた住環境を活かし、働くシングル女性を購入ターゲットにした。全戸角住戸・全水廻りに小窓を設置し、上部空間を利用した機能的な収納等細かいところにも配慮が見られ、コンパクトマンションの特性を活かした商品設計となっている。周辺相場よりも高い価格設定にもかかわらず、販売期間6か月で完成前に完売した。

受賞プロジェクト	選 評
<p><b>中高層分譲住宅部門（小規模）</b>  「ウィルローズ蔵前リバースイート」  (株)グローバル・エルシード</p>	<p>ハドソン川に面したハドソンホテルを意識したデザインコンセプト。目の前に東京スカイツリーと隅田川を望む開放的な立地で、高額プロジェクトに相応しい内部仕様と高い天井高を確保した。全住戸を南東向きに配置し、隅田川に面したバルコニーは1.95m以上とし、全住戸にウッドデッキを採用した。総戸数26戸のプロジェクトで13人乗りの大型エレベーターを採用したことも高く評価された。</p>
<p><b>中高層分譲住宅部門（小規模）</b>  「エコヴィレッジ朝霞中央公園」  (株)リブラン</p>	<p>太陽・風・緑との一体感を建物全体で表現し、生活者がそれを体感できるシステム（緑のカーテン、屋上菜園、とまり木ラウンジ等）となっており、自然を取り入れる工夫は見事である。若林広幸氏のデザインもシンプルで美しく、デベロッパーと設計者が楽しみながら造り上げたプロジェクトであり、事業としても成功したプロジェクトである。</p>
<p><b>不動産関連事業部門</b>  「ジョイナス高宮【戸建賃貸】」  九州八重洲(株)</p>	<p>最大5年の定期借家契約とすることで、将来的に戸建分譲住宅を購入するお客様を育てるという明確なコンセプトが非常にユニークである。敷地接道2m強の不整形敷地を十分に活かした計画であり、賃貸住宅ではあるが、設備仕様等は分譲住宅並みに細部にもこだわった高級仕様となっている。外構についてもアプローチから専用庭まで入念に計画されており、建物外観と見事に調和している。</p>
<p><b>企画・開発部門</b>  「サンベストヴィレッジ浮間公園」  (株)SD 建築企画研究所</p>	<p>タクシー会社の本社屋の建替えに際し、増床部分に認知症対応型グループホーム、サービス付き高齢者向け住宅、デイサービスを組合せ、それぞれの補助金を最大限利用することで、入居者や利用者の負担を減らし、かつ、収益性を高める工夫は高く評価できる。事業主がタクシー会社である強みを活かした介護タクシーを含む24時間体制の移送サービスも入居者に好評である。</p>
<p><b>企画・開発部門</b>  「デュフレベース南麻布」  (株)サジェスト</p>	<p>都心部の接道8m未満の敷地に、敷地形状を活かすようにハイセンスな重層長屋形式のメゾネット住宅を計画している。コンクリート打放しと上質なダークブラウンタイルを配した洗練された外観デザイン、各住戸のオリジナルデザイン玄関ドア、住み手のオーダーに柔軟に対応可能なカスタムオーダーシステムにより早期完売に至った。</p>
<p><b>企画・開発部門</b>  「日神パレスステージ初台オペラ通り」  日神不動産(株)</p>	<p>等価交換方式とは異なる土地資金を必要としないユニークな事業手法を採用しており、今後増加するマンション建替え事業における先導的なビジネスモデルとなっている。外観デザインも向かいのオペラタワーに合わせた落ち着いた雰囲気となっており、京王新線初台駅徒歩1分という利便性の高さもあって、ネット広告による販売のみで完売となった。</p>

### 第3回優良事業表彰受賞プロジェクト外観写真一覧



リストガーデンダイヤモンドパーク



ウィルローズヒルズ赤塚公園



グローイングスクエア狛江



グローバル ザ・ステーション新座  
グランフォーティアム



アジールコフレ大森パークフロント





ウィルローズ蔵前リバースイート



エコヴィレッジ朝霞中央公園



ジョイナス高宮【戸建賃貸】



サンベストヴィレッジ浮間公園



デュフレベース南麻布



日神パレステージ初台オペラ通り

# 優良事業賞

## ■戸建分譲住宅部門（大規模）■

# リストガーデンダイヤモンドパーク

リスト(株)

### ●事業コンセプト

日産野球場跡地に誕生したリストガーデンダイヤモンドパークは“安心・安全のエコタウン”というコンセプトのもと、全127棟というスケール感で横浜市最大級のエコタウンとして創造されました。そのメインコンセプトは、【交わる・まもる・創る】という3つの要素から成り立っています。

【交わる】では、街の中心に1000㎡もの大規模公園を設置、また街の各所にはクルドサックを設けるなど、コミュニケーションを重視した街づくりを行っております。

【まもる】では、日本初導入のLEAF to Homeをはじめとして、日産リーフのカーシェアリングスペースを活用した防災スペースの空間設計、街独自の防災マニュアルの策定など、災害に対する要素を兼ね備えております。また、日常における要素として、街路計画に十字路を設けないようにすることで、出会いがしら

### ●物件概要

事業主名	リスト株式会社
現場住所	神奈川県横浜市旭区市沢町910-1ほか
企画設計	リスト株式会社
施工者名	リスト株式会社
工事竣工	平成24年10月9日ほか

の事故防止、また通過通行の抑止やスピードの出しづらい環境作りを行いました。

【創る】では、時代の潮流をいち早く感じ、全棟に太陽光発電システムを標準で搭載、一部住戸には燃料電池エネファームを装備、また先述のLEAF to Homeを搭載している住戸を配することも行いました。そしてそのエネルギーを見える化し、居住者に意識をしてもらうことを考慮し、全棟にHEMSの搭載も行いました。これにより、今現在考え得るエコタウンとしての要素をふんだんに盛り込んだ街づくりとなりました。





リストガーデンダイヤモンドパーク



Salute!!



Chiffon II



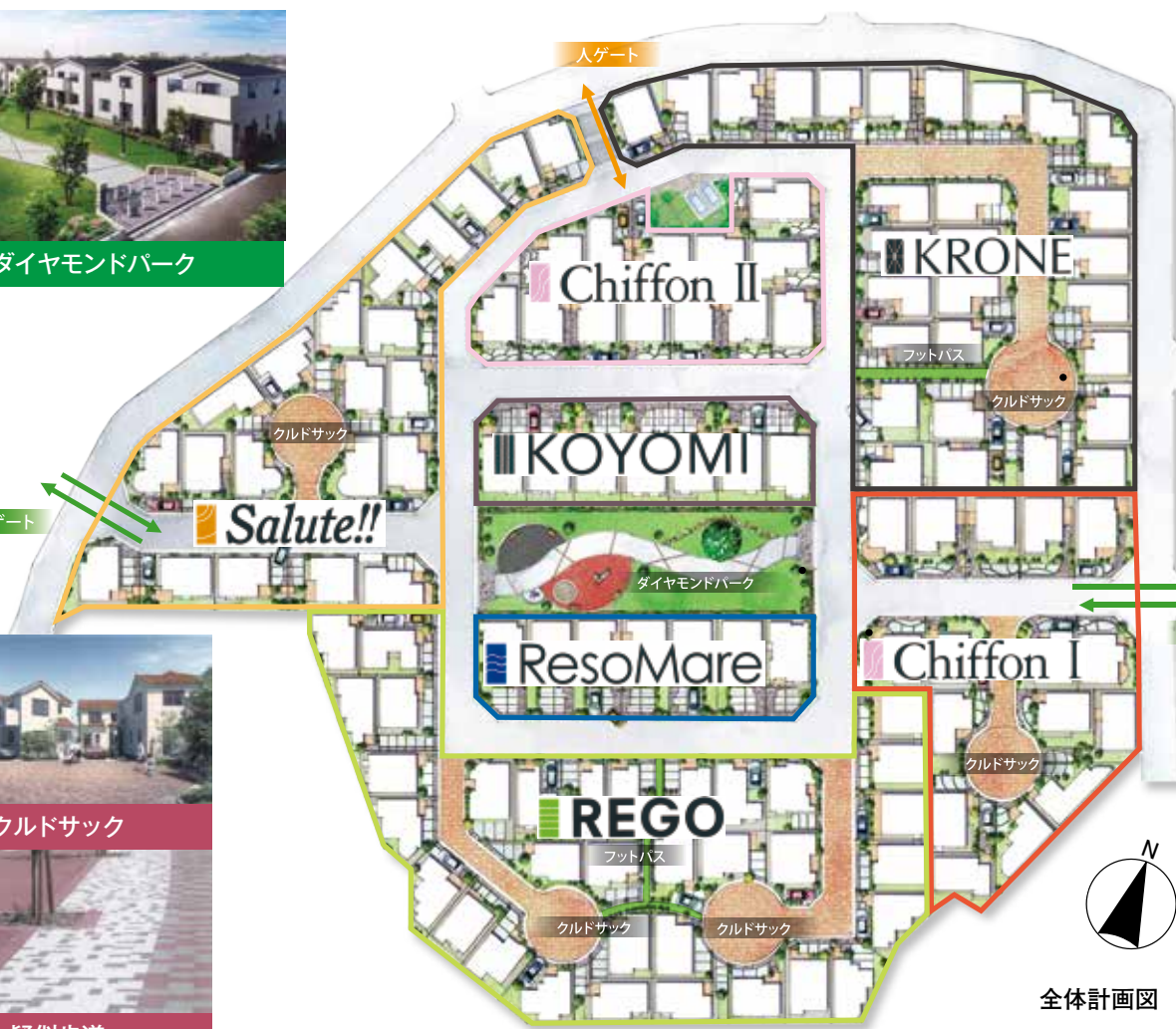
KOYOMI



KRONE



ダイヤモンドパーク



クルドサック

疑似歩道

REGO

ResoMare

Chiffon I



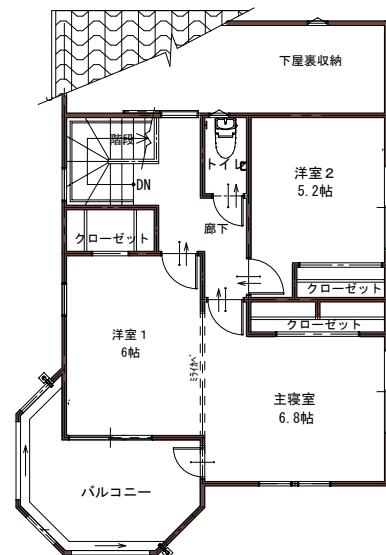
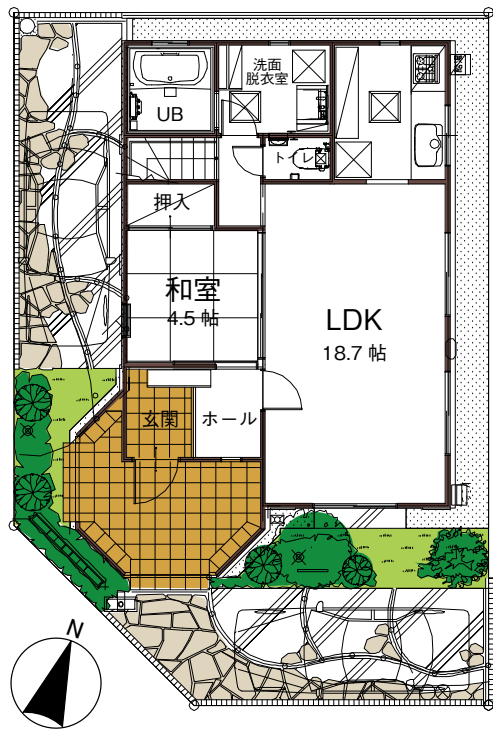
# 優良事業賞



## ●商品企画

先述の通り、街路設計にも安全性を考慮した内容となっており、十字路の廃止だけでなく、疑似歩道を設けることで歩行者の安全にも配慮をしました。街の外構においても、原則オープン外構をベースとし、緑量を増やすことで街全体が緑で溢れているような街並み形成を行いました。また、犯罪発生抑止効果を期待してタウンセキュリティのカメラを各所に設置、その維持費を各世帯から頂く管理費にてまかっています。

その管理費から充当される街のサービスとして、日産自動車の協力のもと、日本初投入となります【電気自動車（日産リーフ）のカーシェア】も実現させました。日産自動車との協力体制から、こちらも日本初の導入事例となりました【LEAF to Home】を標準装備した街として、より一歩先をいくライフスタイルを享受できる街となりました。



5号棟 (Chiffon I)  
 敷地面積 120.78㎡ (約 36.53坪)  
 建物面積 100.15㎡ (約 30.29坪)

## ●規模概要

敷地面積  
 100 ~ 130㎡ (平均 115㎡)  
 延床面積  
 95 ~ 105㎡ (平均 100㎡)  
 構造・規模  
 木造枠組壁工法地上2階建  
 住戸総数 127 区画





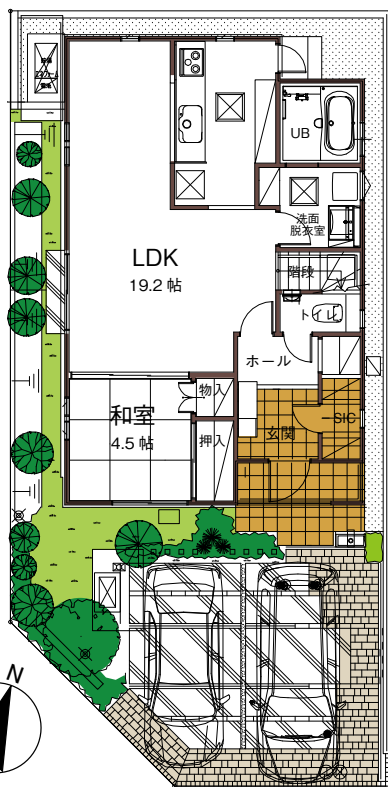
●事業成果

リストガーデンダイヤモンドパークの構想発表を受けて、プレス関係等のメディアから掲載をいただきました。

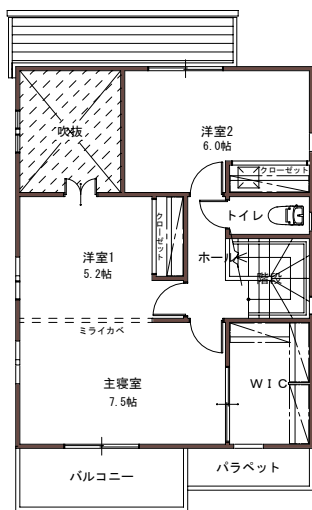
また、現地においては日本全国から約100社を超える企業・団体様からの見学要望があり、アテンドを行わせていただいております。販売実績としましては、2012年7月から販売を開始し、12月までに70棟のご契約をいただく等、非常に早い分譲速度での実績となっています。これもひとえにお客様に評価をいただいているものと考えております。



リビングダイニング



1階平面図

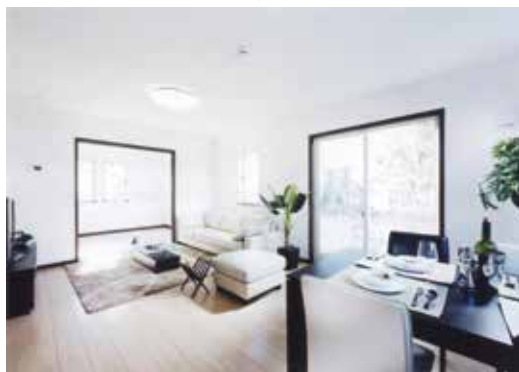


2階平面図

101号棟 (ResoMare)  
敷地面積 130.54㎡ (約39.48坪)  
建物面積 105.57㎡ (約31.93坪)



リビングダイニング



リビングダイニング



南側立面図



和室



洋室



アプローチ  
デザイン



キッチン



浴室

# 優良事業賞

## ■戸建分譲住宅部門（中規模）■

# ウィルローズヒルズ赤塚公園

(株)グローバル・キャスト

### ●物件概要

事業主名 株式会社グローバル・キャスト  
現場住所 東京都板橋区徳丸 8-21-5、6  
企画設計 株式会社デザイン・カフェ  
株式会社グローバル・キャスト  
施工者名 株式会社グローバル・キャスト  
工事竣工 平成 24 年 5 月 28 日ほか

### ●事業コンセプト

最寄り駅徒歩 12 分という決して利便性の高い場所とは言えない立地環境において、通常であれば分譲価格重視で区画割をできる限り小さくした 3 階建の狭小住宅とするところであるが、地元業者へのヒアリングなどによる市場調査に基づき、需要が見込めコスト的にも抑えられる 2 階建の住宅が建築できる最小ロットを基準とし区画割を設定した。

また、デザイン事務所と共同企画設計を行い、外観、景観デザインなどを重点的に整え、いわゆる「建売住宅」に食傷気味な購買層に近傍他社物件との差異を訴えることにより、商品性を第一に求める顧客深耕を試みた。特に、1 階のハネ出しスラブを活用した「シリンダー」と呼ばれる建物を浮かした形状は、本物件の象徴的なデザインとなっている。

仕入、開発、設計、施工、販売まで自社グループにおいて行うことで、事業効率を向上させると同時に物件の特性を顧客に直接発信することで、開発者の意図を顧客に伝えることに成功した。また、グループ内で実績のあるカスタマイズシステム「ライフパレット」や本社ショールームを活用することで建築中における販売効率の向上を図った。



上：外観（開発道路より）  
中：外観（14号棟南側）  
下：外観（開発道路北側より）





上：外観（開発道路南側より）、中左：外観（南側夜景）、中右：外観（14号棟西側夜景）

### ●商品企画

起伏の中に美しい森や公園が点在する板橋区景観最重点地域内に計画された、14棟の木造建売分譲住宅である本件は、緩やかな南面傾斜の絶好のロケーションの中に形成されている。周辺の豊かな環境と共生をコンセプトに考え、経年劣化に耐えうる低彩度 / 整数比の建築デザインを実施。また、販売ニーズの高い各戸の個性を外観形状に置き換え、環境への影響が大きい色彩に関してはトーン&マナーを設定することで、個性と一体感の「相反する要素」を整理することで解決し、瀟洒な街並みを演出した。

景観最重点地域ということで、板橋区景観条例（板橋崖線軸地区）に則るだけでなく、環境負荷が少なく、同時に住民が簡単にメンテナンスできる施策をとっている。エリア周辺に棲息する植物をベースに各戸の住民が簡単に手入れできる植栽、雨や住民による打水でヒートアイランド現象を抑制する保水性の高いインターロッキングを開発道路に全面実施、環境配慮型植生用ブロックを駐車エリアに導入するなど、住民みずからメンテナンスを行いながら環境貢献できる外構計画を実施している。

# 優良事業賞



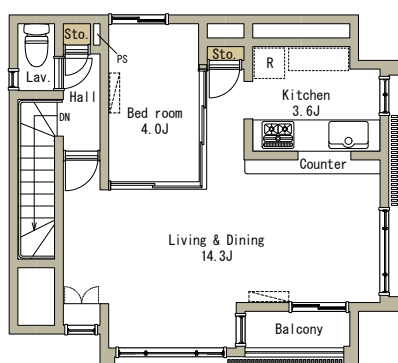
LDK (2号棟2階)



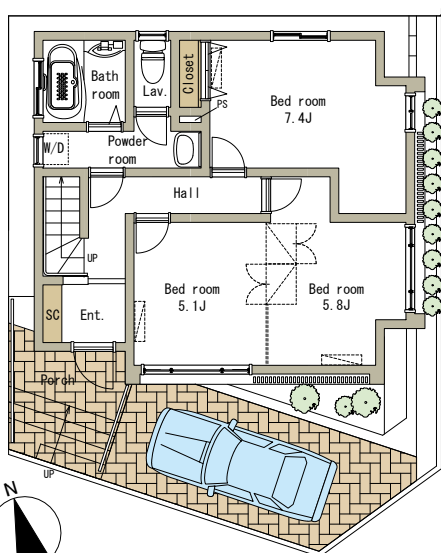
LDK (アクセントクロス)



LDK (アクセントクロス)



2階平面図



配置図・1階平面図



2号棟南側立面図

16



2号棟  
敷地面積 85.08㎡  
建物面積 95.32㎡

敷地配置・外構計画図

APPROACH





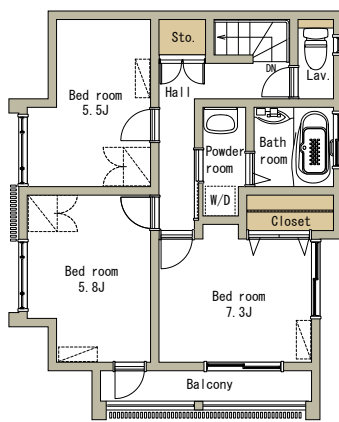
設計変更事例 (フルオープン引戸)



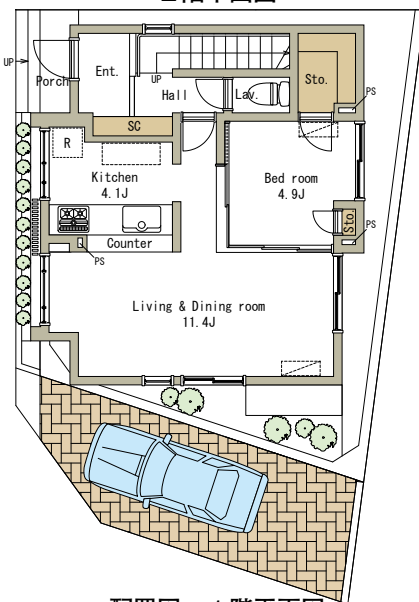
設計変更事例 (和室)



トイレ



2階平面図



配置図・1階平面図



可動間仕切り収納



ユニットバス



ユニットバス



ワイシャツ棚



引出し



書類棚



可動間仕切り収納

●事業成果

いわゆる「建売住宅」とデザイン的な特徴で差別化を図ることにより、集客、成約歩留まり共に非常に効率良く成果を出すことができた。

- ・夜のライトアップをした外観パースを前面に打ち出したチラシの投函を行い、7件/万部の集客を図ることができた。
- ・成約歩留まり 14戸/60組 23%

こだわりのある個々のお客様の要望を積極的に受け入れることで、大半の棟を完成前に成約させることに成功した。

また、一斉引渡しの際に、入居後のコミュニティづくりのきっかけや、ゴミ出し集積所の管理当番などの運営の仕方などを話し合ってもらうため、入居者同士の“入居者パーティー”を当社が主催し、顧客からの評価を得た。



14号棟南側立面図



14号棟	
敷地面積	85.04m <sup>2</sup>
建物面積	92.85m <sup>2</sup>

●規模概要

敷地面積	85.02 ~ 96.80m <sup>2</sup> (平均 85.90m <sup>2</sup> )
延床面積	89.16 ~ 97.56m <sup>2</sup> (平均 94.16m <sup>2</sup> )
構造・規模	木造軸組工法地上 2階建
住戸総数	14区画



# 優良事業賞

## ■戸建分譲住宅部門（中規模）■

# グローイングスクエア狛江

(株)細田工務店

### ●物件概要

事業主名 株式会社細田工務店  
現場住所 東京都狛江市東野川 2-217-5 ほか  
企画設計 株式会社細田工務店  
施工者名 株式会社細田工務店  
工事竣工 平成 24 年 11 月 14 日

### ●事業コンセプト

「グローイングスクエア狛江」では、東京都狛江市に取得した事業用地が持つ「20 宅地という規模」と、「野川緑地公園に接する環境」を活かし、自然エネルギーを利用した「パッシブデザイン」の街づくりを行っています。

街づくりの基本コンセプトは「風が通りぬける街」。

YKK AP 株式会社とのコラボレーションにより風を科学的に解析し、新たな視点を加え、棟ごとの条件に則した設計をしています。

住宅の性能は、「長期優良住宅認定」に加え、「設計性能評価」にて耐震・耐風・劣化対策等 5 項目で最高等級を取得。「CASBEE- すまい（戸建）」では、最高等級である『S ランク相当』のスペックを標準仕様とし、全棟認証を取得しております。

また、「屋上庭園」「ウッドデッキ」等、『空』『風』『陽』『光』をコンセプトにしたプランニング、高い環境品質とデザインにこだわる外構計画等、快適で上質なライフスタイルを提案しています。



アプローチ







屋上庭園



屋上庭園



外観（西側より）



外観（東側より）



外壁ルーバーアクセント



ルーバー手摺



ウッドデッキ



フラワーボックス



スルーウォール



外構



雨水タンク



植栽帯



# 優良事業賞

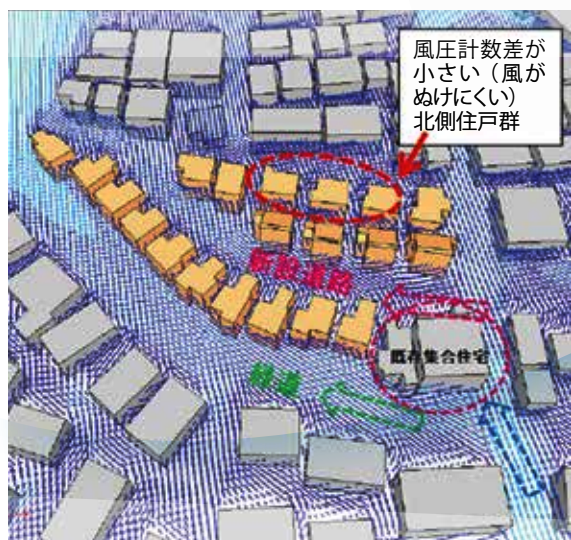
光  
のリビング



風  
のリビング



全体区画図



物件全体気流追跡フロー (7月)

- ・物件付近の7月の主流風向きは気象データにより主に南と推測
- ・北側住戸群は風のぬげがが少ない
- ・屋根の上を通る風を利用し、天窓等の様々な仕掛けを工夫 (右上参照)



風が通りぬける住まい

欄間

天窓



リビングダイニング



和室



吹抜



吹抜



キッチン



システムバス



洗面化粧台



陽  
のリビング



空  
のリビング



●商品企画

各住戸には【4タイプのリビングスタイル】のいずれかを設定し、バラエティに富んだ計画としています。

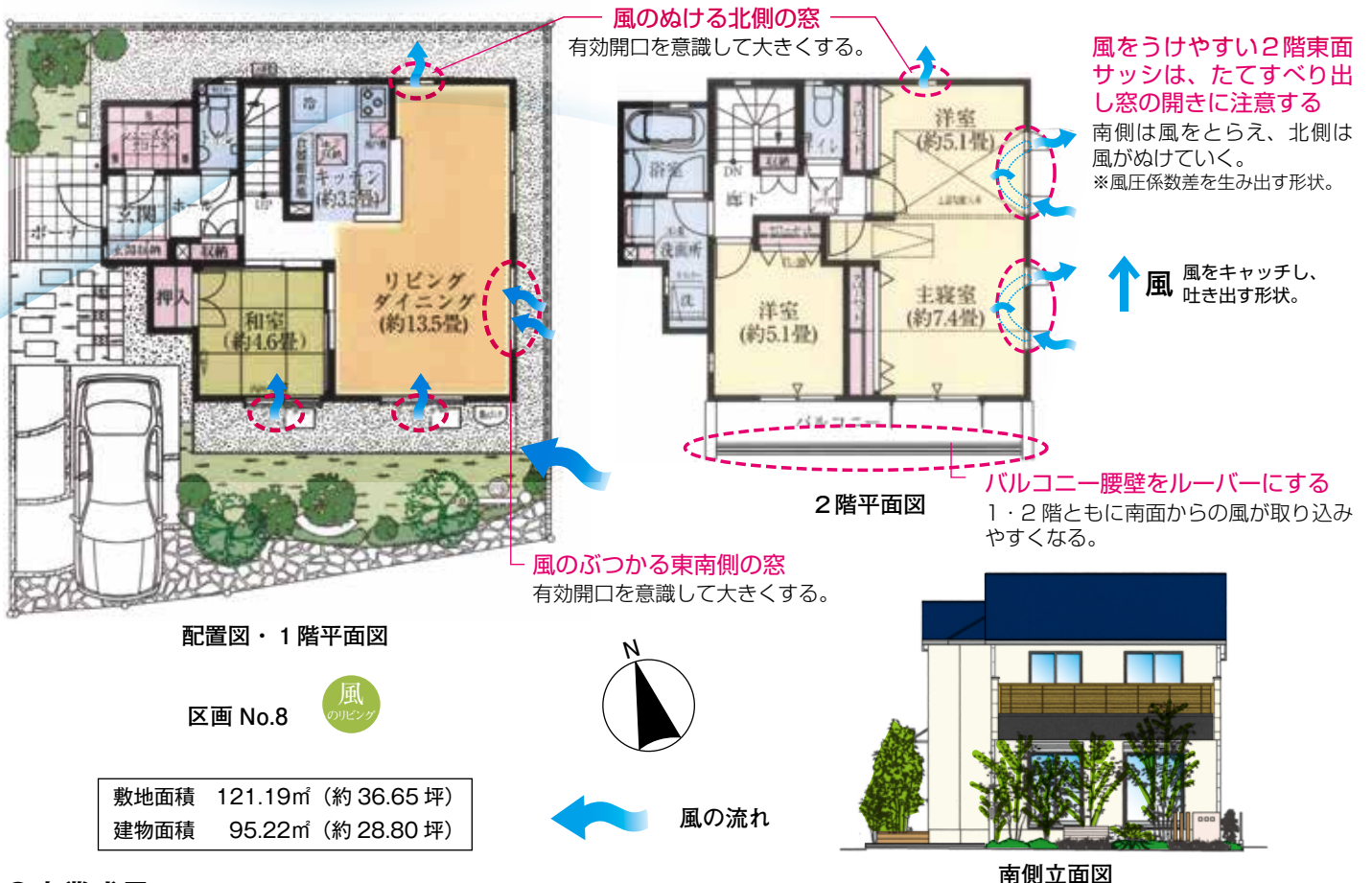
- 『空』のリビング：もうひとつのリビングを屋上に。「屋上庭園」のあるプラン
- 『風』のリビング：風の流れを生む「高天井」に天窗・頂側窓を設けたプラン
- 『陽』のリビング：セカンドリビングとなるウッドデッキを設けたプラン
- 『光』のリビング：リビング吹抜や2階リビングにより、光あふれるプラン

外構計画では、計画地の南に接する野川緑地公園の緑豊かな印象を、計画地まで取り込めるよう豊富な植栽量を確保しました。

外観は緑とのコントラストが美しい白いサイディングとし、風の流れにも配慮した木調ルーバーをアクセントとして、建物と外構に配置しています。

●規模概要

敷地面積	120.56 ~ 123.11㎡ (平均 121.37㎡)
延床面積	91.08 ~ 97.70㎡ (平均 94.74㎡)
構造・規模	木造軸組工法地上2階建
住戸総数	20 区画



配置図・1階平面図

区画 No.8



敷地面積	121.19㎡ (約 36.65 坪)
建物面積	95.22㎡ (約 28.80 坪)

●事業成果

平成 24 年 12 月にモデルハウスを公開、平成 25 年 1 月に販売を開始。実際に完成した街並みをご覧いただくために、全棟竣工後のオープンといたしました。ネットでの認知を中心に広域からのご来場を含め、現在約 300 組の来場をいただいています。またデベロッパーなど住宅関連企業の見学も多く、いずれからも「各住戸の設計時点で通風のシュミレーションを重ね、配棟計画、建物形状や屋根型、窓などを設計する」という『風が通りぬける街』のコンセプトは高い評価をいただきました。

自然の力を活かしてエネルギー使用を抑え、長く快適に住まえるものとしたい、というお客様のニーズに適合した商品です。

# 優良事業賞

## ■中高層分譲住宅部門（中規模）■

# グローバル ザ・ステーション新座 グランフォーティウム (株)グローバルス

### ●物件概要

事業主名 株式会社グローバルス  
現場住所 埼玉県新座市野火止 5-2-43  
設計者名 船越建築設計事務所株式会社  
施工者名 埼玉建興株式会社  
工事竣工 平成 24 年 3 月 7 日

### ●事業コンセプト

事業コンセプトは、「先進×免震×駅近×未来」。

- ・環境へ配慮した先進の設備を採用。住宅エコポイントの対象基準をクリア。
- ・新座市で初の「免震マンション」。「安心」＝「将来にわたる資産性」
- ・JR 武蔵野線「新座」駅徒歩 3 分。利便性が高いだけでなく資産価値でもメリットが大きい。また駅までは綺麗に整備された明るい幅広のフラットアプローチを利用。セキュリティ面でも安心。都心各地へのアクセスもスムーズ。
- ・東京ドーム約 16.5 個分（総面積）の「新座駅土地区画整理事業地区」における ツインタワー（グローバル ザ・ステーション新座 グランエンブレムとの一体事業）。駅前の景観創造に寄与すると同時に、158 戸（2 物件合計）≒ 550 人（3.5 人家族平均と想定）が居住することで街の賑わい・地域内での消費行動に貢献する。
- ・1 階のエントランスホールを、大きなガラス面と緑地越しに外路と繋がるようなオープンな雰囲気にする事で、夜景も含め美しい街並みを創造するよう努めました。



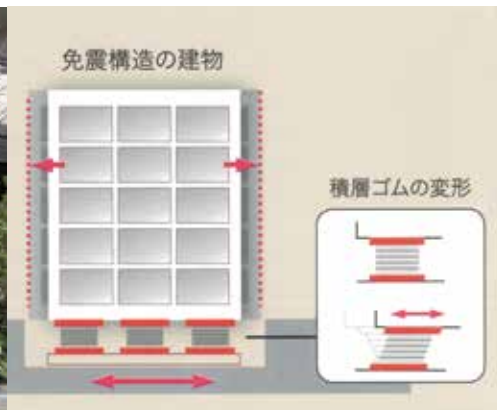
外観（南側）



外構



外構



免震イメージ



●商品企画

本物件は、三方（南・西・北）道路に面した立地を活かし、陽当りと風通しのよい配棟に人車分離の安全性に配慮したプランになっています。外観デザインは、駅前から窺える高層部にはホワイトタイルを、低層部はブラウン系タイルのストライプ柄を用いモダンで落ち着きのある印象を与えています。また2色に分かれた外観の縦ラインをブラックのマリオンで強調しスケール感を創出しており、周辺の電柱や電線が地中化された美しい街路に馴染んでいます。また、共用部分には災害等を想定し防災備蓄倉庫を設け、AEDも設置しました。住戸内についてはユニバーサル仕様とし、先進の設備を盛り込み、永く快適に暮らせるようにしました。



外観（南西側）



エントランス



風除室



積層ゴム



植栽帯



エントランスホール  
（外部植栽を望む）



# 優良事業賞



エントランスホール



エントランスホール



ダイニング



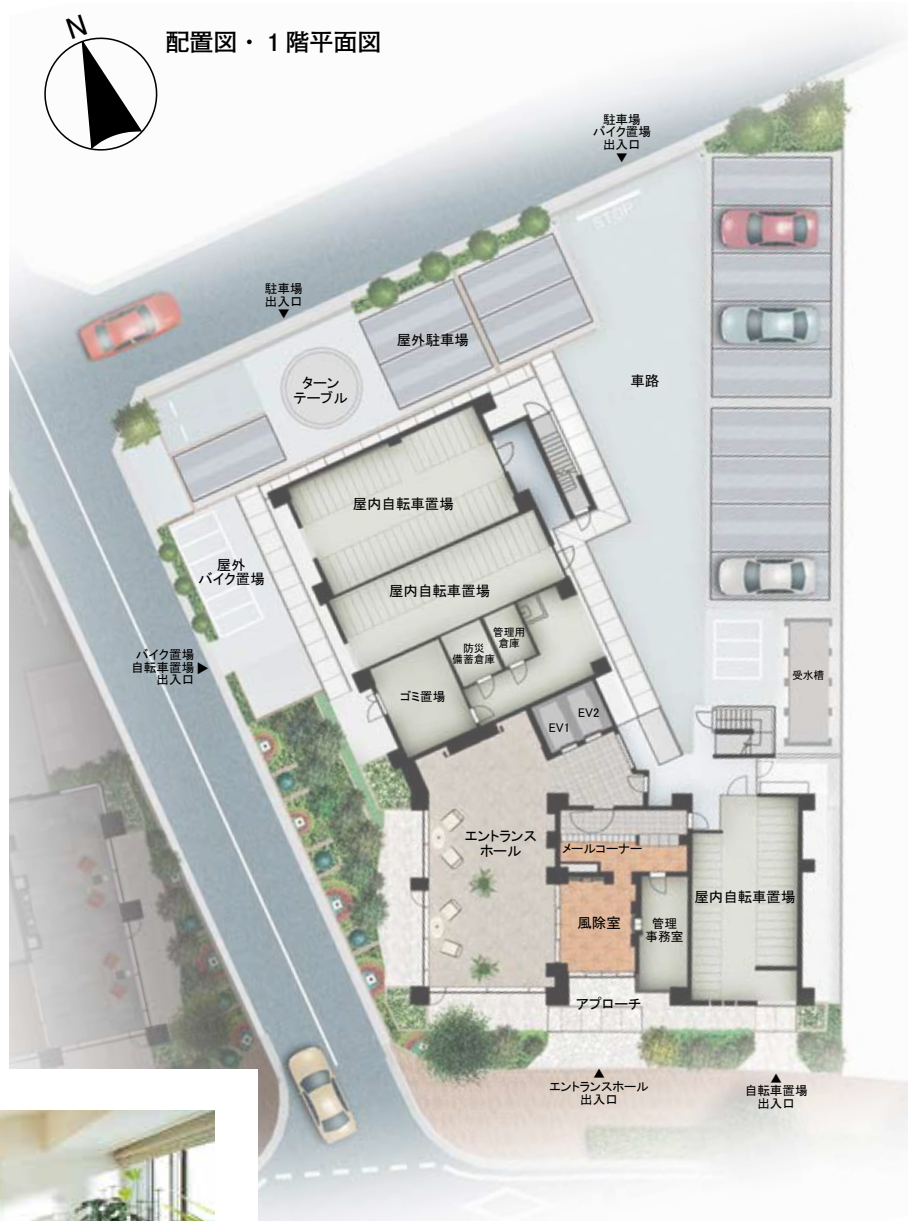
リビングダイニング



寝室



寝室



西側立面図

# グローバル ザ・ステーション新座 グランフォーティアム



玄関

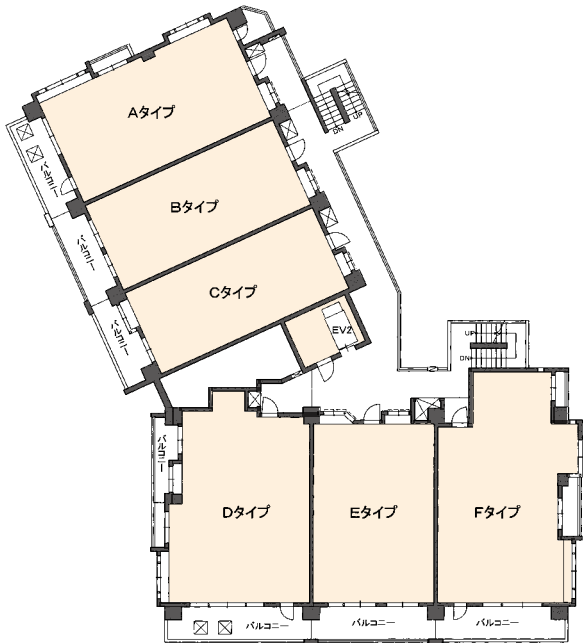
廊下

キッチン

パウダールーム

バスルーム

ディスプレイ



基準階平面図



Dタイプ 3LDK  
専有面積 68.18㎡



Fタイプ 3LDK  
専有面積 70.45㎡



## ●事業成果

JR 武蔵野線「新座」駅徒歩3分、全84戸。駅前区画整理事業のエリア内に隣接する先行販売した「グローバル ザ・ステーション新座 グランエンブレム（駅徒歩2分・全74戸）」と共に駅前のランドマーク的な印象を与えています。2棟合わせると全158世帯のファミリー層（2LDK17%、3LDK78%、4LDK5%）の生活が始まることによって地域の活性化に貢献します。消費者は防災や防犯への関心が高く、「新座市初の免震マンション」「先進のセキュリティ」などが受け入れられ、さらに建設住宅性能評価書付きでご安心いただき、住宅エコポイントを取得できることもあって、販売開始から約6か月で完売しました。

## ●規模概要

敷地面積	1,279.71㎡
住戸面積	48.07 ~ 70.45㎡ (平均 60.00㎡)
延床面積	5,903.94㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造地上 15階建
住戸総数	84戸



南側立面図



# 優良事業賞

## ■中高層分譲住宅部門（小規模）■

# アジュールコフレ大森パークフロント

(株)アーバネットコーポレーション

### ●物件概要

事業主名 株式会社アーバネットコーポレーション  
現場住所 東京都大田区大森北 1-18-3  
企画設計 プランニングシステム株式会社  
施工者名 株式会社合田工務店東京本店  
工事竣工 平成 24 年 6 月 11 日

### ●事業コンセプト

JR「大森」駅と京浜急行本線「大森海岸」駅の2駅2路線が利用でき、都心や横浜方面へのアクセスの良さや、周囲の生活利便性に優れた点に加え、前面に緑豊かな公園を望める、とても恵まれた住環境にある。

本物件は、敷地面積が小さいため、ファミリーマンションではなくコンパクトマンションが最適であると考えた。そして、平面計画において、住戸面積の異なる(33㎡・35㎡・40㎡)3タイプを1フロアに配置し、すべて角部屋とすることで、各居室だけでなく、水廻りにも窓を設けることができた。また、共用内廊下を住居スペースの内部まで組み込むことで、住居内の廊下を最小化し、リビング・寝室の最大化を図った。

各タイプの面積をコンパクトにして分譲総額を抑える一方で、専有坪単価の最大値を求め、さらに、早期完売を目指すことを事業のポイントとした。



## アジールコフレ大森パークフロント

### ●商品企画

デザインも住み心地の大切な要素と考え、外観は白を基調としたモノトーンで構成し、やわらかな印象が周囲の緑と調和するイメージを大切にしました。

平面構成において、各戸の独立性を重視して、全住戸が角部屋になるように計画するとともに、専有部分の利用効率を高めるため、住戸内の廊下等の部分を最小限に抑え、広いリビングと寝室を確保した。間取りにおいては、角部屋の特徴を活かし、浴室やキッチンにも窓を設け、通風・採光に配慮した。そして、より高い収納力を得るためにウォークインクローゼット、さらに、頭上部分を有効に活用するアッパーキャビネットを全戸に設置した。

外構計画では、建物の配置をあえて道路から離し、空間を確保するとともに、駐車スペースの車止めひとつにも気を使い、全体のデザインを損うことのないように工夫した。また、植栽を設けるにあたり、周辺環境に配慮し、公園との一体感を得られるようにした。



外観（公園より）  
外観（バルコニー）

外観（夜景）



アプローチ



アートオブジェ





# 優良事業賞



リビングダイニング



LDK



玄関収納



玄関ホール



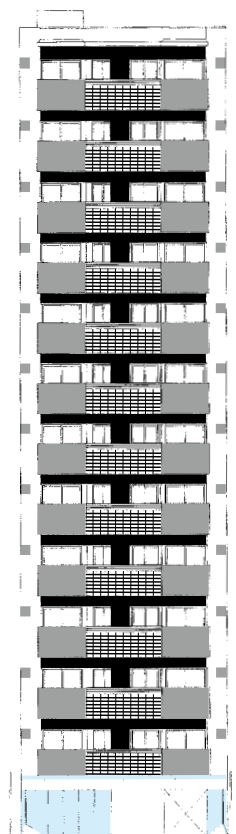
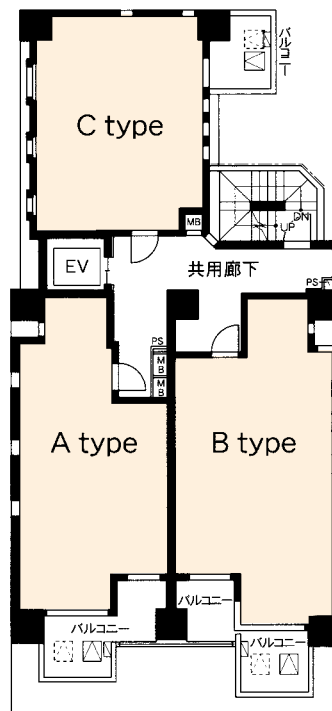
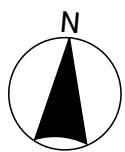
キッチン



バス

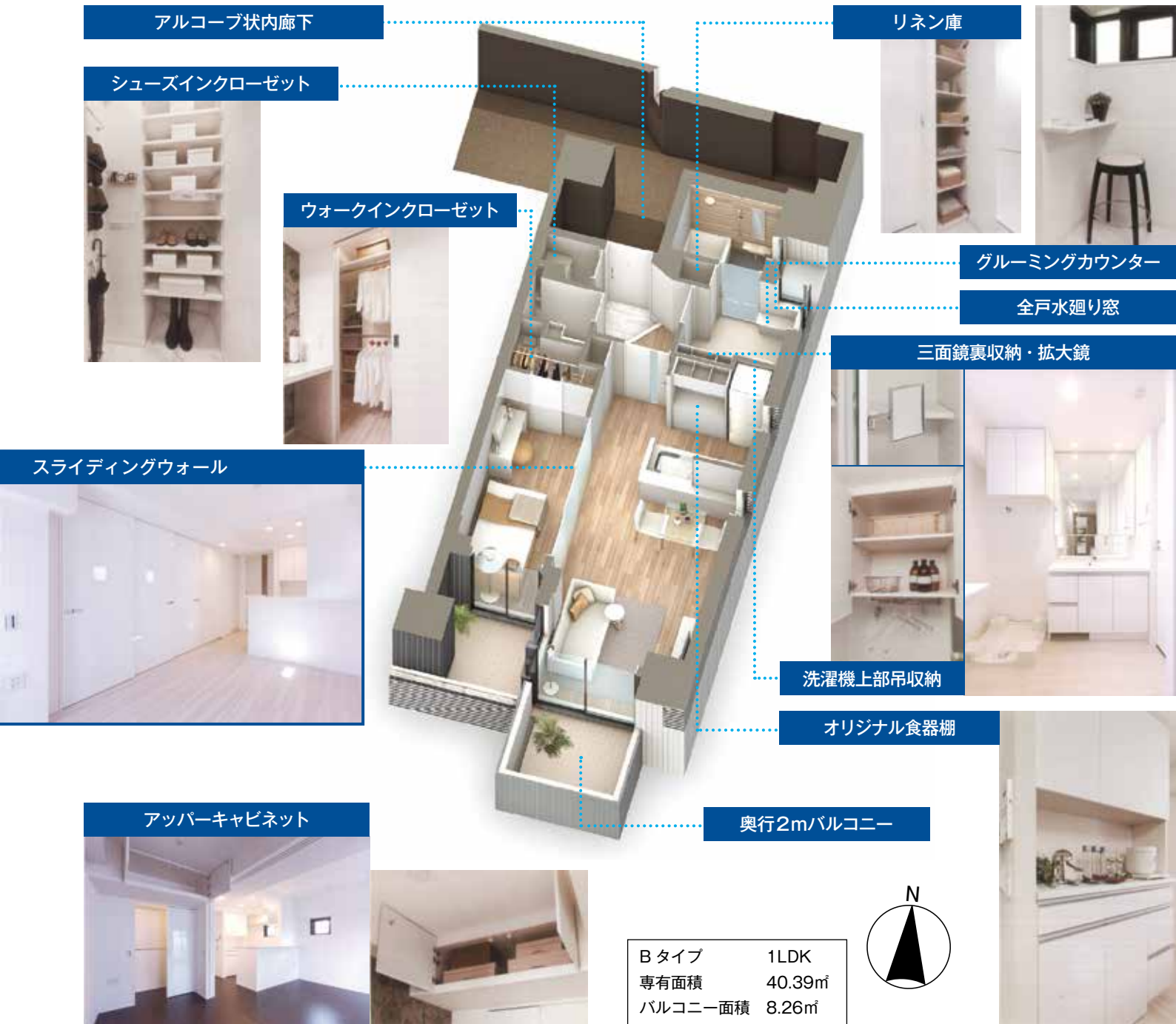


LDK





## アジールコフレ大森パークフロント



### ●事業成果

本物件は、「駅近」＋「好立地」に位置しているため、購入ターゲットを「働くシングル女性」に絞った。

「住む側の目線」に立って計画した結果、全戸角住戸・全水廻りに小窓を設置し、上部空間を利用した機能的な収納設備等、コンパクトながらも独創的で、優れた商品力を持つ間取りを実現しました。その商品を全社一丸となって、お客様一人一人に真摯に問い掛けた結果、周辺新築相場より高額にもかかわらず、来場者から高評価をいただきました。また、価格帯も2,580万円台中盤～3,520万円台中盤まで幅広く設定した結果、全世代から支持をいただき、建物完成前の全戸契約を達成しました。

### ●規模概要

敷地面積	267.14㎡
住戸面積	33.24～40.39㎡ (平均36.34㎡)
延床面積	1,837.26㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上13階建
住戸総数	36戸

# 優良事業賞

## ■中高層分譲住宅部門（小規模）■

# ウィルローズ蔵前リバースイート

(株)グローバル・エルシード

### ●物件概要

事業主名 株式会社グローバル・エルシード  
現場住所 東京都台東区蔵前 1-1-6  
企画設計 株式会社 KAI 都市・建築研究所  
施工者名 株式会社田中建設  
工事竣工 平成 24 年 10 月 15 日

### ●事業コンセプト

台東区蔵前一丁目、隅田川テラスを南東に接して、目前にスカイツリーと眼下に隅田川を望む開放的な立地。江戸通り、国際通りから数ブロック隅田川に寄って通りを入るので、生活、騒音環境として大きな支障はない。

江戸時代に幕府の御米蔵（浅草御蔵）があり、江戸時代中期以降、御米蔵の西側に位置した当該地周辺が「蔵前」と呼ばれるようになった。戦後多くの問屋（玩具、花火、装飾）が立並び、戸建住戸が乱立する昔ながらの街並みが形成されている。

北西から南東に細長い立地の特性を活かし、南東側かつ隅田川にできるだけ接近できるような配棟計画を企画し、河川区域や景観条例への対応、旧護岸や既存の地中障害等、諸問題を解消しながら設計監理、コスト管理、現場管理を行った。



アプローチ（夜景）

### ●商品企画

昔ながらの風情がある隅田川の特徴と、活性シンボルであるスカイツリーの対比を、「古き良きもの」と「新しい風」と捉え、ニューヨークのハドソン川に代表される「新旧融合」をデザインコンセプトの基端とした。

川沿いに住む利点である、穏やかな水面を身近に感じられるよう、全住戸を南東向きに配置した。開放的な生活が想像されるバルコニーでは約 1.95 m 以上を確保し、全戸床にウッドデッキを採用した。特に 2 階については、より水面を近く感じられるよう、奥行を部分的に約 2.50 m としている。

対岸に首都高が走っているが、バルコニー手摺を、熱線反射フィルム合わせガラス手摺とすることで、外からの視線を遮りながら、各住戸内からの景色と採光を確保することができた。





外観



エントランス

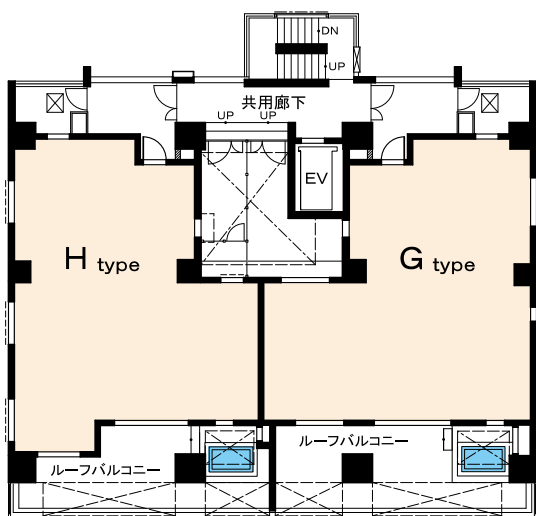


ガラス連壁

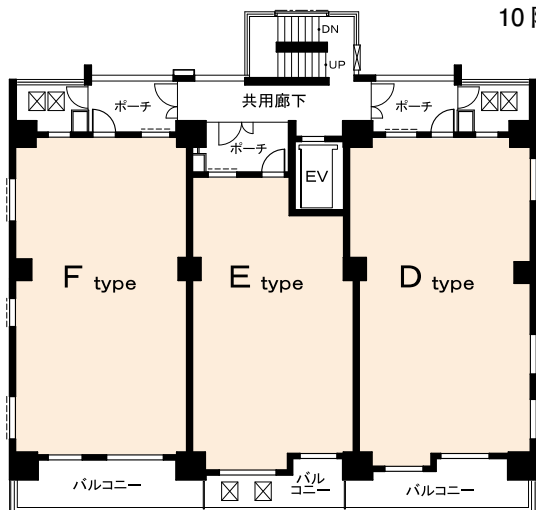


外観

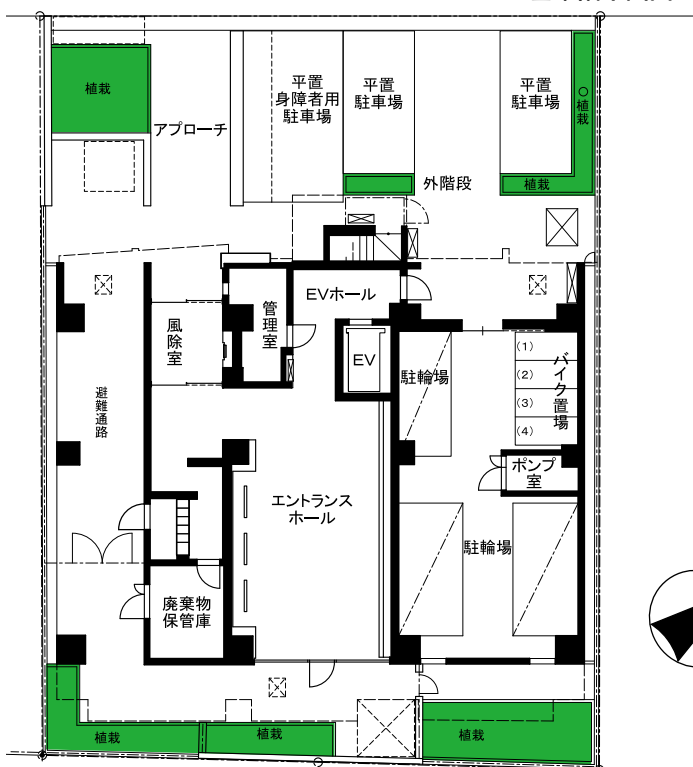
# 優良事業賞



10階平面図



基準階平面図



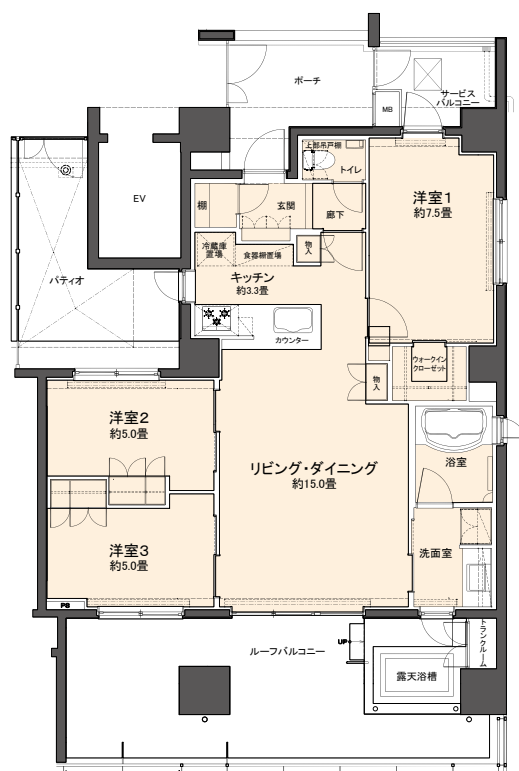
配置図・1階平面図



LDK



LDK



Gタイプ 3LDK 専有面積 79.46㎡





露天浴槽（夜景）



露天浴槽（夜景）



EV ホール



ポーチ



玄関



玄関ホール



キッチン



洗面



トイレ



建築現場見学会

### ●事業成果

事業のコンセプトが最大限に反映され、本物件のシンボルとも成り得るバルコニーに露天浴槽が設置された最上階住戸は、販売開始後即完売、その希少性と志向性に向けた弊社の「こだわり」は、消費者の購入意欲を捉えることができたと思われる。

デザインコンセプトにあるハドソン川のハドソンホテルを踏襲したバルコニー先端のLEDライン照明は、対岸テラス若しくは首都高から物件が目に入る人へ堂々と存在を主張する。夜間は淋しく暗かった足元の隅田川テラスも、ライン照明から降り落ちる明かりによって、その存在目的をより際立たせる。

全戸玄関前にポーチを計画し、EVについても運送能力を超えた乗用13人乗りを採用し、消費者の様々な趣味・嗜好にも応えることができる。

### ●規模概要

敷地面積	506.30㎡
住戸面積	56.01 ~ 79.46㎡(平均 67.10㎡)
延床面積	2,231.79㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上 10 階建
住戸総数	26 戸

# 優良事業賞

## ■中高層分譲住宅部門（小規模）■

# エコヴィレッジ朝霞中央公園

(株)リブラン

### ●物件概要

事業主名 株式会社リブラン  
現場住所 埼玉県朝霞市本町 3-6-2  
設計監理 株式会社ディスクー級建築士事務所  
株式会社若林広幸建築研究所  
施工者名 株式会社川村工営  
工事竣工 平成 24 年 6 月 11 日

### ●事業コンセプト

本マンションは、月極駐車場であった従前の計画地に、多くの木々を配し、朝霞中央公園・市立図書館周辺が有する恵まれた緑地と繋がりのある景観づくりを行った。自然と融和した暮らしから快適な室内環境を創出するとともに、入居者同士のコミュニティ形成の仕掛けを盛り込んだ事例として推薦する。

植樹した木々は、夏場の直射日光を遮り、蒸散作用で気温を下げる冷熱源としても機能している。

住戸の廊下側とバルコニー側を繋ぐ「風の道」が2本以上となるプランとし、またプライバシーを確保しつつも通風を可能にする工夫を窓廻りに施すことで、植栽が作り出した冷気を住戸内に取り込みやすくした。また、バルコニーでは「緑のカーテン」により日射遮蔽を行い、内装材には無垢フローリング・調湿クロス・珪藻土といった呼吸する建材を用いることで、梅雨時期から夏場にかけて、サラリとした空気感を作り出し、体感温度を下げる効果を生んでいる。冬対策としては、各住戸をワイドスパンとしバルコニーに面する窓を大きくすることで、朝日がたくさん取り込める暖かい室内環境を創出している。また、カーテンボックスの設置と断熱性の高いペアガラスの採用により、コールドドラフトを抑制している。肌が一番触れる床材には、熱伝導率の低い無垢フローリング（ワックス仕上げ）を使用し、体感的な寒さを緩和している。



外観（東側）



エントランス（夜景）



風除室



とまり木ラウンジ





敷地内通路



屋上菜園



屋上緑化



駐輪場上緑化



外構

●商品企画

38世帯という比較的小規模なマンションであることから、入居者が集まるエントランスホールをマンション全体のリビング・ダイニングと位置付け、鳥が休むさまから「とまり木ラウンジ」と命名した。また、2階には屋上菜園を設け、収穫した野菜を調理できるよう「とまり木ラウンジ」には共用キッチン据え付け、2つの空間を外階段で繋いだ。

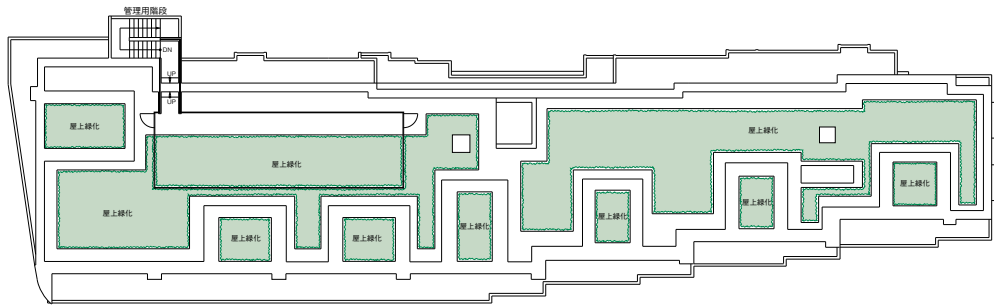
屋上菜園を利用したワークショップイベントとして、入居開始1年目は菜園開きや収穫祭等を開催。入居者全員の参加を呼び掛け、2年目以降は有志のサークルである「菜園クラブ」を管理組合主導のもと立ち上げられるようサポートする。

夏場の日射遮蔽だけでなく、収穫したゴーヤーが食卓を彩る楽しみや子どもが毎日の水やりを手伝う場をも提供してくれる「緑のカーテン」は、入居者が取り組みやすいよう講習会を予定している。

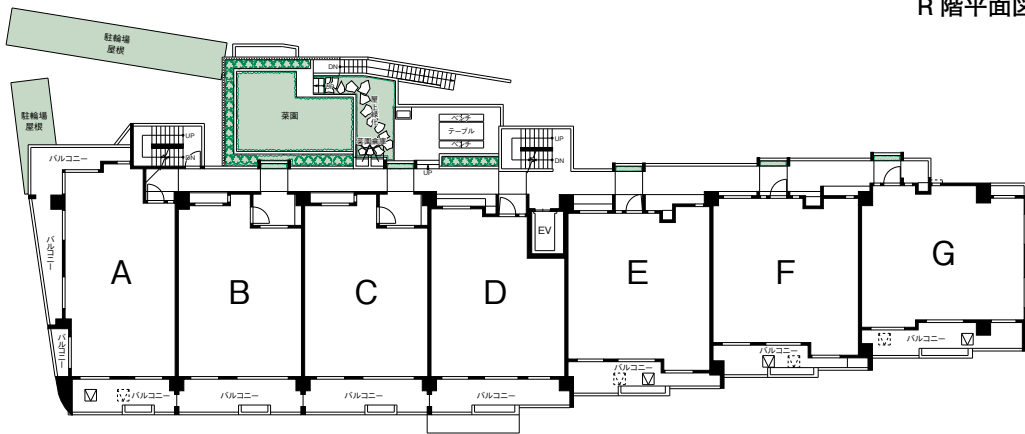
これまでは見られなかった蝶や鳥の鳴き声も聞けるようになりつつあり、植栽を計画的に配植した効果が既に環境の変化を生んでおり、子どもたちの格好の遊び場となりつつある。



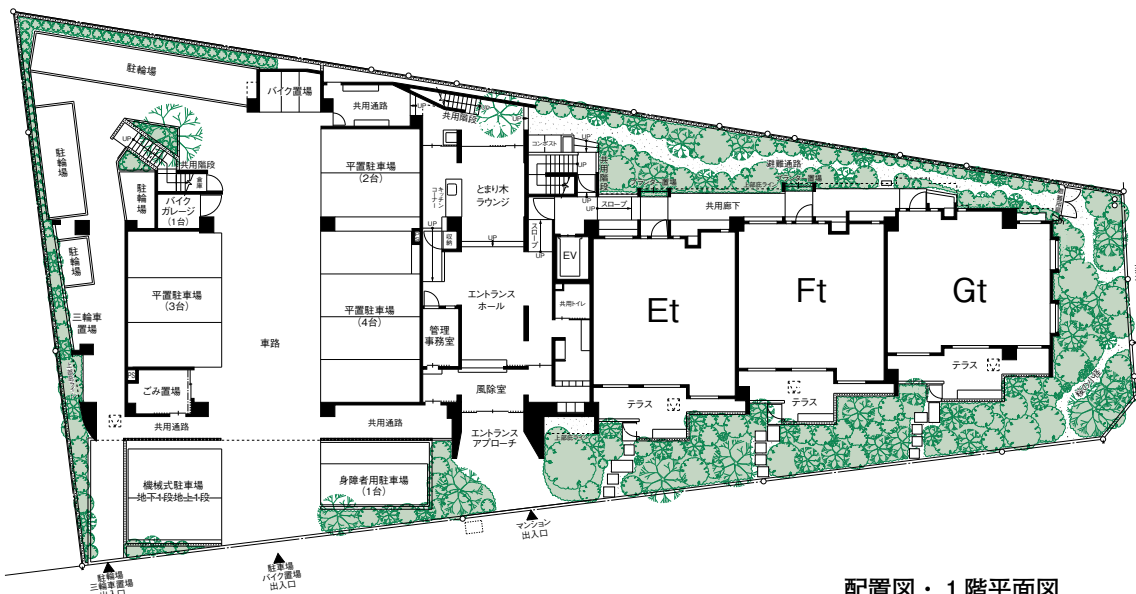
# 優良事業賞



R階平面図



2階平面図



配置図・1階平面図



## ●事業成果

本マンションは、東日本大震災直後の2011年5月中旬から販売開始となった。奇しくも弊社がこれまで取り組み続けてきたコミュニティの大切さが、「絆」という言葉とともにその価値が見直され、先行きの見えない不安な状況下であったにもかかわらず、38戸を4か月足らずで完売するという思いがけない結果が得られた。

引渡しに先立ち、専有部分の仕上げ材に用いた無垢フローリング・調湿クロス・珪藻土の「メンテナンス講習会」を開催したところ、殆どの入居者に参加いただくことができた。

自然素材が本来持つ暖かみや調湿性能を損わない「蜜蝋ワックス」などの使い方・効果などについても体験・説明する中で、入居者自らがメンテナンスを行う大切さを理解いただけるとともに、子どもと一緒にメンテナンスができるほど、実は簡単であることも共有できた。





ブリーズウィンドウ



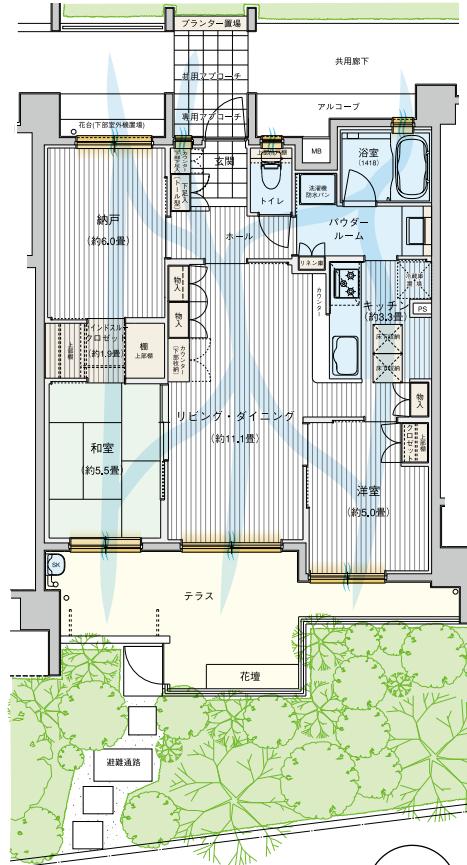
押入にすのこ



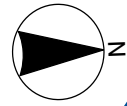
天然和紙畳 (畳表)



通風防犯用ストッパー



Eタイプ 3LDK (2LDK+S)  
専有面積 70.21㎡



可動式ルーバー面格子



風量コントロールできる引き戸



竹炭ケナフクロス



無垢フローリング



珪藻土



●規模概要

敷地面積 1,354.95㎡

住戸面積

66.42 ~ 70.56㎡  
(平均 68.87㎡)

延床面積 3,363.40㎡

構造・規模

鉄筋コンクリート造  
地上6階建

住戸総数 38戸



東側立面図

# 優良事業賞

## ■不動産関連事業部門■

# ジョイナス高宮【戸建賃貸】

九州八重洲(株)

### ●物件概要

事業主名 九州八重洲株式会社  
(西部ガスグループ)  
現場住所 福岡県福岡市南区高宮 4-14-23  
設計者名 株式会社アーキスタイル  
施工者名 九州八重洲株式会社  
工事竣工 平成 24 年 9 月 21 日

### ●事業コンセプト

お届けするのは、将来設計に役立つ戸建賃貸。  
・・・家を借りて家を学ぶ・・・

「家は、一生に3回建てないと自分の思う家にはならない」とよく言われます。これは私たち「家づくりに携わる者」が猛省すべきこととおお客様の夢や希望をカタチにできていないことが最大の原因です。また、お客様も初めてのことばかりでじっくり考える時間もなく、ご入居されてから「収納が足りない、バルコニーを広くすればよかった」など、合格点ではあるけれど満足ではないと感じてしまう場合もあります。それなら家を建てる前に実際の「家」に住んでいただくよう始動したのが、この戸建賃貸プロジェクト「ジョイナス高宮」です。家づくりの適齢期と言われる社内外の20代から30代のメンバーを中心にプランニングやランドデザインを行いました。空間の取り方やアイデアひとつで住み心地が大きく変わることをご体感いただき、数年後には「家は、一生に1回建てればよい」と言えるような、世界にひとつの住まいを実感していただきたくプロジェクトを行いました。



外観（東側より）



右奥上：外観（コモンスペースより）  
右奥下：専用庭







外観 (西側より)



配置図



# 優良事業賞

## ●商品企画

外観は南欧風とし、直線的なデザインではなく、温かみのある曲線のデザインをモチーフに計画。また、アプローチは様々な木々があふれる中、ゆっくり歩いて帰りたいような癒しの空間を演出、また、ご入居の皆様方が集うコモンスペースをプランし、各戸の玄関もあえてコモンスペースに向け、コミュニケーションが深まるよう考えました。併せて、道路より一歩中に入った恵まれた立地条件を活かし、敷地内に安心してお子様を遊ばせることのできる芝生広場や、多数の植栽による木陰は屋外でのびのび遊べる環境となっております。その他、敷地内には既存の桜の古木を中心に数種類の桜による桜並木や、緑のアプローチと題した心地よい木立と実のなる木、面白い名前の木のスペース、各戸に専用庭+畑スペースを配し、野菜を育て収穫し、味わうという食育にも配慮した空間を創り出しました。



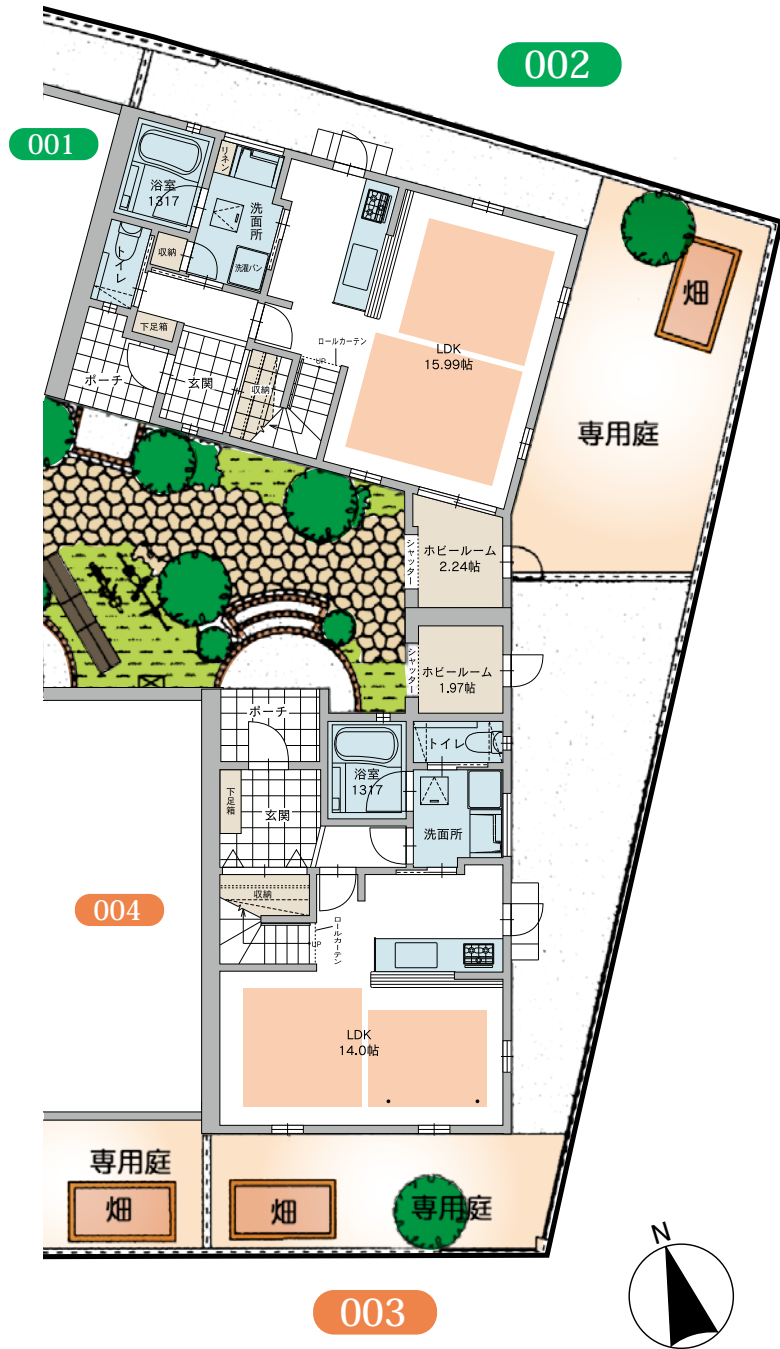
ホビールーム

コモンスペース



外観（東側より）

家庭菜園



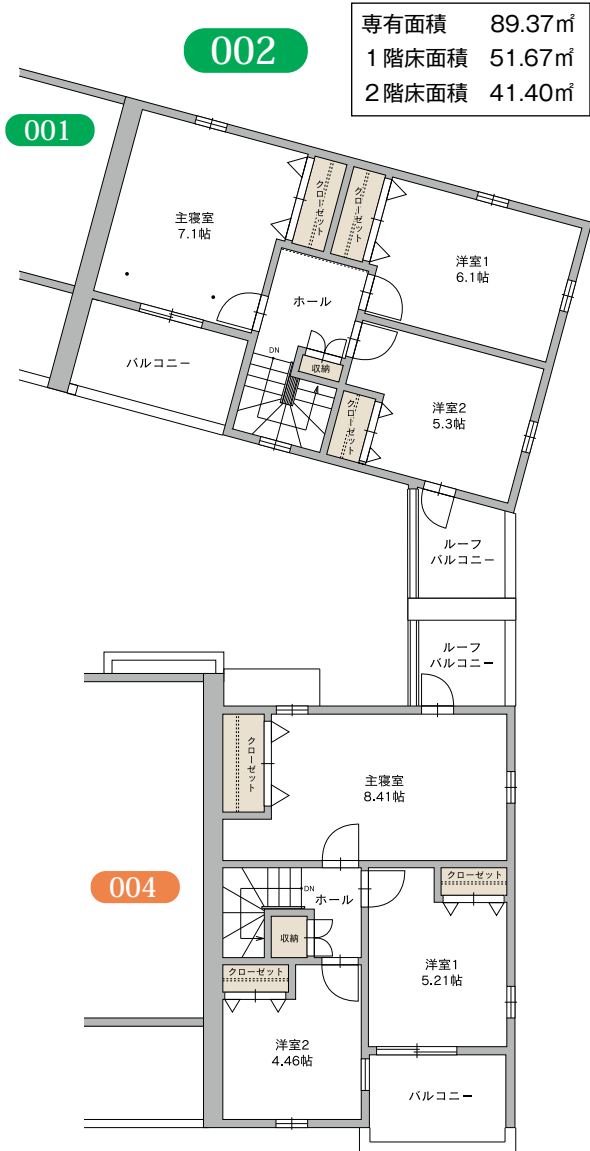
配置図・1階平面図



西側立面図

南側立面図





専有面積 89.37㎡  
1階床面積 51.67㎡  
2階床面積 41.40㎡



玄関



キッチン



主寝室



上：バスルーム 下：洗面所

●規模概要  
敷地面積 797.87㎡  
住戸面積 72.21 ~ 89.37㎡  
(平均 80.08㎡)  
延床面積 495.82㎡  
構造・規模  
木造軸組工法  
地上2階建  
住戸総数 6戸

003

専有面積 82.15㎡  
1階床面積 40.38㎡  
2階床面積 38.50㎡

2階平面図

●事業成果

敷地接道 2m 強の 797.87㎡ という計画が困難と思われる土地に、土地の有効活用を図り、周辺環境との調和を考えた住まいのご提供ができました。限られた土地という資産、財産を活かす、生まれ変わらせるというご提案は、今後必要となるアイデアです。また、家を借りて家を学ぶという発想は、住まいに対して住まう方の関心を深め、住まいを長期にわたり使用する方向にも向かうと考えます。併せて、コミュニティの形成や、植栽による四季を感じる暮らし等は、日本人の昔ながらの良さを次の世代に生活を通じて自然に伝えることができます。今回のジョイナス高宮プロジェクトでは、そのような気持ちが社会や、消費者へ伝わり、評価をいただいております。



北側立面図

# 優良事業賞

## ■企画・開発部門■

# サンベストヴィレッジ浮間公園

(株) SD 建築企画研究所

### ●物件概要

事業主名 山手自動車株式会社  
現場住所 東京都板橋区舟渡 1-19-8  
企画設計 株式会社 SD 建築企画研究所  
施工者名 菊池建設株式会社  
工事竣工 平成 24 年 3 月 26 日



外観（東側）



外観（西側）

### ●企画・開発コンセプト

タクシー会社本社屋の建替えに際し、増床部分に認知症対応型グループホーム、サービス付き高齢者向け住宅、デイサービス、在宅介護支援のシルバー系複合施設を併設する計画とした。タクシー事業者がシルバー事業に参入し複合的に経営するという事例は全国で初めて。

介護タクシーを含む移送サービスは、デイサービス利用者の送迎だけでなくサービス付き高齢者向け住宅居住者の自立した生活を支援し、また、グループホーム入居者の円滑な通院等を可能にする。高齢者の住み慣れた地域で自立した生活を支援するというサービス付き高齢者向け住宅本来の環境整備に、移送サービスが大きく貢献している。

事業推進手法としては、補助金制度の複合利用がある。事業主と運営会社とで区分所有の形をとり、また建設費を本体工事とテナント工事に分けることでグループホームに関する補助金（板橋区地域密着型サービス事業）、サービス付き高齢者向け住宅・デイサービスに関する補助金（高齢者等居住安定化推進事業）の申請が採択された。1億円を超える補助金の獲得により、事業推進に有利な収支計画が創出された。





外観 (夜景)



エントランス (シルバー事業用)



エントランス (タクシー事業用)

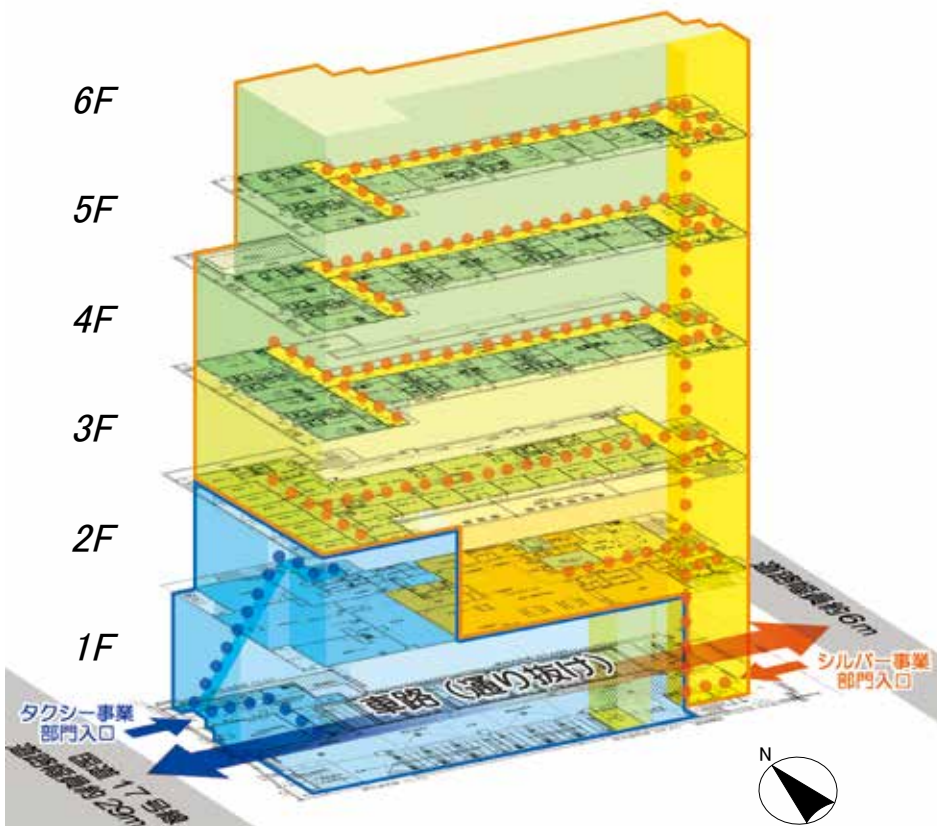
●商品企画

安全、運用、防犯上の考え方から、2面道路を利用しタクシー事業とシルバー事業とでエントランスから明確に分離した。一方で2階に両事業の事務スペースを集約し、24時間体制のタクシー事業の事務と同じく24時間の見守り体制のシルバー事業の事務とで連携が取れる計画とした。

維持管理体制として、サービス付き高齢者向け住宅居住者の認知症自立度にあわせ、日常生活能力の低下によってはグループホームへの優先住み替え、また回復状況によって優先復帰のメニューを揃えることで住み慣れた場所に住み続けられる環境整備を行っている。

運営側の維持管理体制としては、ヘルパー2級を取得したタクシーの運転手は介護タクシーのサービスができるようになり、さらにシルバー事業への転籍が可能になる。従業員の職種選択の幅ができるという意味での維持管理体制も強化されている。

# 優良事業賞



- 6階** サービス付き高齢者向け住宅
- 5階** サービス付き高齢者向け住宅
- 4階** サービス付き高齢者向け住宅
- 3階** 認知症対応グループホーム (2ユニット)
- 2階** デイサービス
- 2階** 在宅介護支援、訪問介護サービス
- 2階** タクシー事業 (含む介護タクシー)
- 1階** タクシー事業 (含む介護タクシー)
- 1階** タクシー駐車場 (含む介護タクシー)



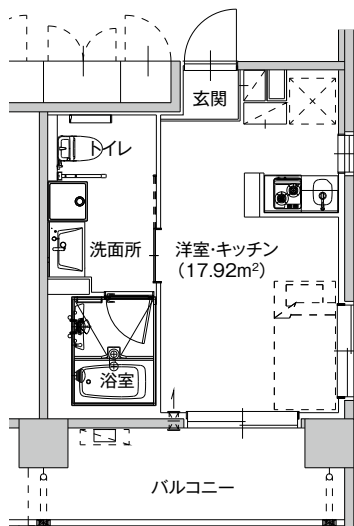
グループホーム LD



デイサービス用食堂・機能訓練室



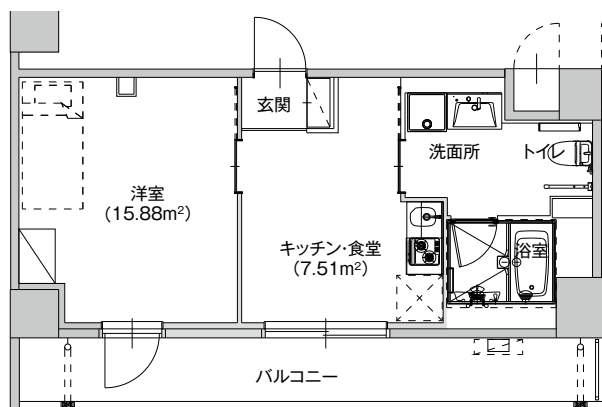
サービス付高齢者向け住宅用水廻り



Bタイプ平面図

Bタイプ  
専有面積 28.50㎡

Dタイプ  
専有面積 34.41 ~ 40.37㎡



Dタイプ平面図





1階タクシー事務所

1階タクシー用駐車場

3階グループホーム用玄関

3階グループホーム用廊下

2階デイサービス用介護浴室

2階デイサービス用キッチン

2階デイサービス用トイレ

3階グループホーム用トイレ

3階グループホーム用洋室

2階EVホール

4階サービス付き高齢者向け住宅洋室

6階サービス付き高齢者向け住宅洋室

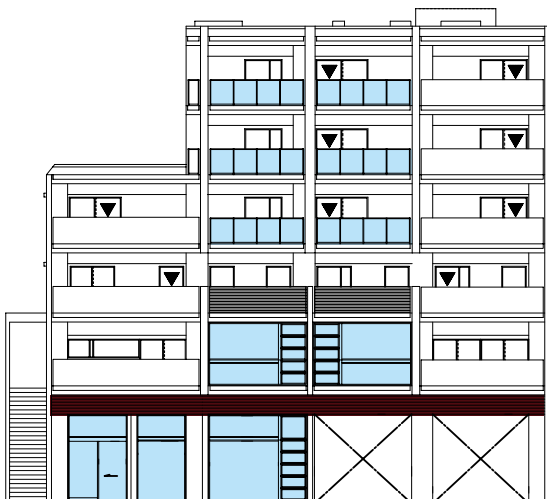
●企画・開発成果

オープンから半年（平成24年9月）の時点で、認知症対応グループホーム（2ユニット、定員18名）は残り2室（2名）、サービス付き高齢者向け住宅（23戸）は残り8戸と、一般的な同施設、周辺状況からすると短期間で高い入居率を実現している。これは補助金制度を最大限に利用し、借入等を極力抑えた結果、家賃設定、各種サービス料金、施設利用料金を、いずれも低く設定できたことが大きな要因となっている。

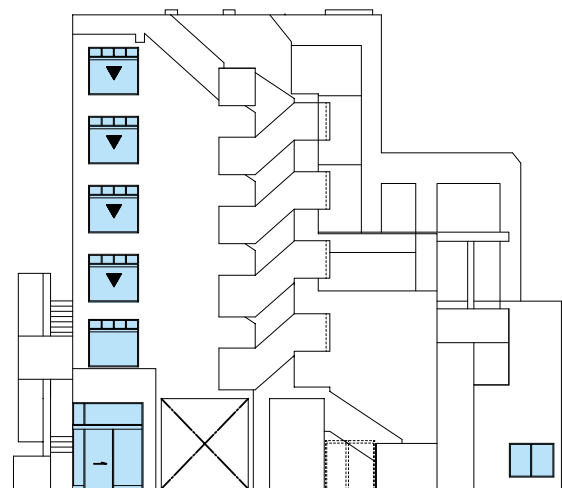
また、「シルバー事業+タクシー事業」という新しいビジネススキームが、24時間体制の移送サービス付き施設としての入居者の安心感・解放感を大きなアドバンテージとして附加している。

●規模概要

敷地面積	868.90㎡
住戸面積	25.02 ~ 40.37㎡ (平均 28.52㎡)
延床面積	3,257.80㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地下1階地上6階建
住戸総数	23戸(サービス付き高齢者向け住宅) 18室(グループホーム)



西側立面図



東側立面図

# 優良事業賞

## ■企画・開発部門■

# デュフレベース南麻布

(株)サジェスト

### ●物件概要

事業主名	株式会社サジェスト
現場住所	東京都港区南麻布 2-10-16
企画設計	佐藤宏尚建築デザイン事務所
施工者名	住協建設株式会社
工事竣工	平成 24 年 4 月 9 日

### ●企画・開発コンセプト

幹線道路沿いの開発が進む一方、都心には様々な法規制により有効に開発されず放置されてきた土地が点在する。しかし、そこには何か異なる発想での開発手法が残されているかもしれない。発想を変えれば高い価値を創り出せるかもしれない。本プロジェクトは、このことを見直すきっかけとなり、その優れた具体例となり得るものである。

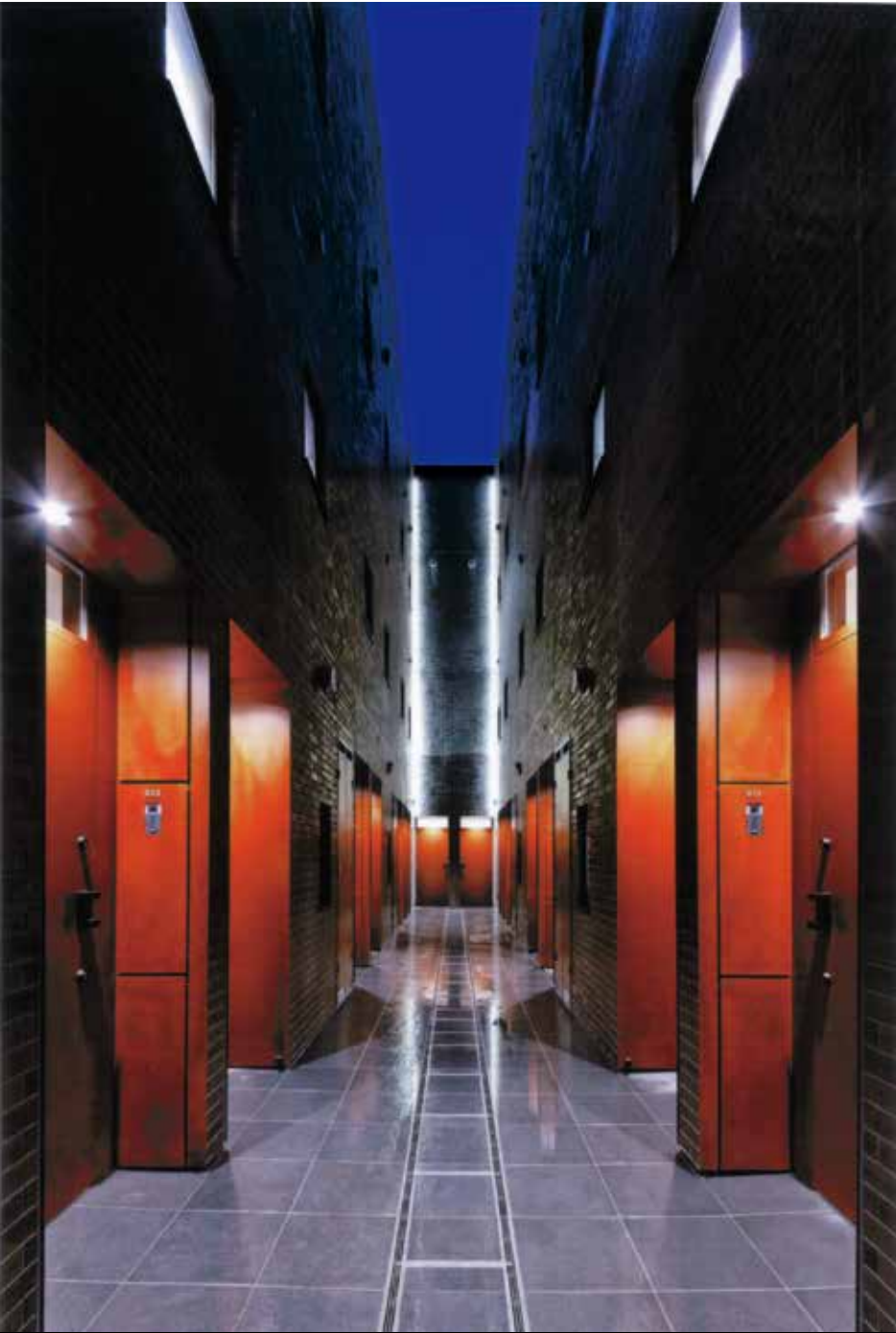
南麻布の閑静な本敷地は接道が 8m 未満であり、法律上延床面積 1,000㎡以上のいわゆる大きなマンションが計画できない。そのため開発されずに放置されてきた本敷地に重層長屋形式の集合住宅を建築し、18戸のメゾネット住宅を分譲した。

住み手のオーダーに柔軟に対応できる「カスタムオーダーシステム」を新たに採用し、フレキシビリティを確保。ご購入のお客様に無償で 100 万ポイントを付与し、そのポイントを使用して 50 項目にも及ぶ選択肢の中から自分のライフスタイルに合った設備機器のチョイスやグレードアップ、内装材を選ぶことのできるシステムを設定し、全住戸がそれぞれ個性のある内容に変更可能にすることにより、魅力とこだわりにあふれた住空間を提供できた。

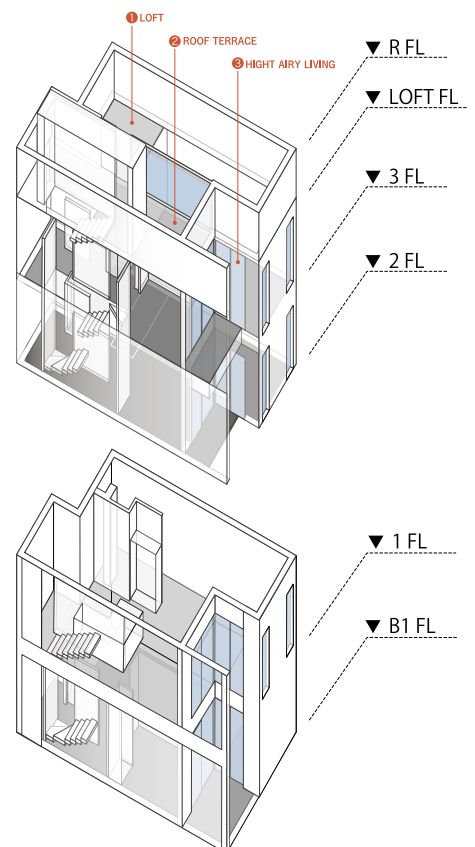


外観





左：共同廊下、上：エントランス



### ●商品企画

「地下1階と1階」と「2階と3階」の2住戸の積層をユニットとし、プランニングされています。敷地の外と中をオートロックエントランスゲートにより明確に分け、駐輪場もセキュリティー内に配置しさらに防犯カメラを設置。

外観デザインは丹念に打たれた美しいコンクリート打放しと、ムラのある上質なダークブラウンタイルを使用し、すっきりとした中にもこの場所に相応しい質感とコントラストを表現している。

住戸玄関ドアはオリジナルデザインでブラウンのコールテン鋼を使用した重厚な一体型玄関ドアパネルを採用し、落ち着いた照明計画も伴い、共用廊下でありながらも独創的な雰囲気を出している。

# 優良事業賞



LDK



ロフト



LDK



LDK



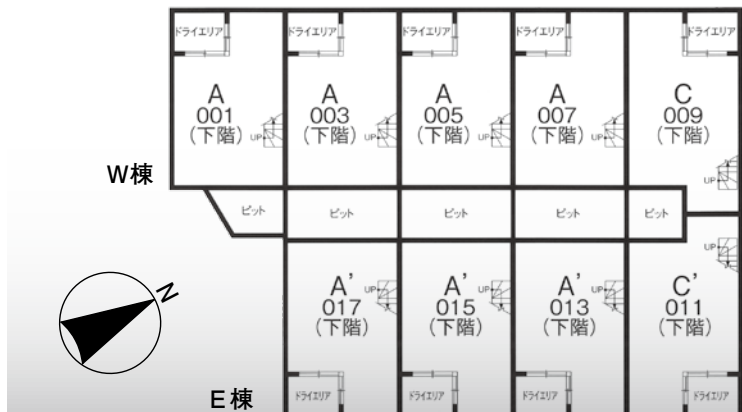
LDK



配置図・1階平面図



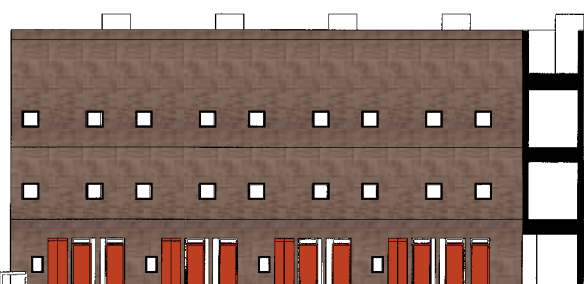
Cタイプ平面詳細図 2LDK 専有面積 66.16㎡



地下1階平面図

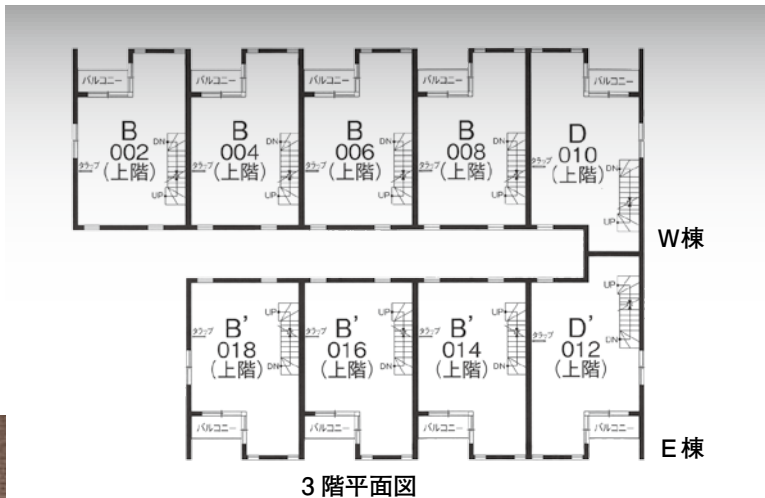


W棟西側立面図

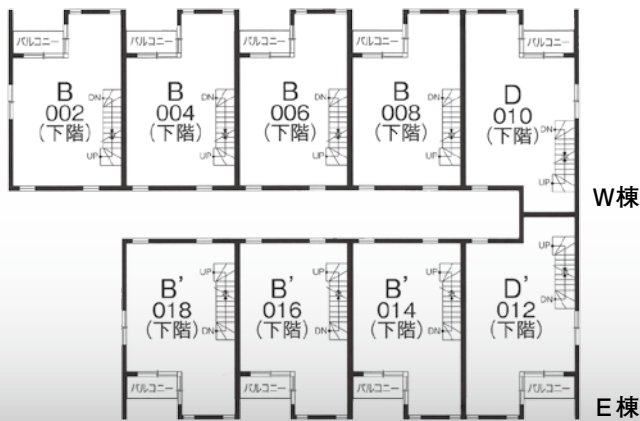


W棟東側立面図





3階平面図



2階平面図



Dタイプ 平面詳細図  
1LDK + S + ロフト + ルーフテラス  
専有面積 78.84㎡

●企画・開発成果

新しい「カスタムオーダーシステム」はいままでと違った住まい手のニーズに合致し、早期完売に至った。いまでものお仕着せの仕様ではなく、自分の住まいを自分のライフスタイルに合わせて細かくチョイスすることで本当のニーズに応えることができた。

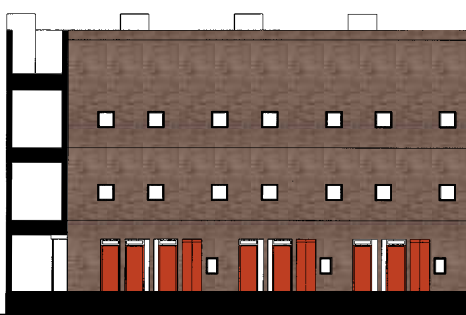
また、本事業は公益財団法人日本デザイン振興会による「グッドデザイン賞 2012」を受賞し、高く評価された。

●規模概要

敷地面積	497.94㎡
住戸面積	62.01㎡～78.84㎡
延床面積	1,265.07㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地下1階地上3階建
住戸総数	18戸



カスタムオーダーシステム



E棟西側立面図



E棟東側立面図

# 優良事業賞

## ■企画・開発部門■

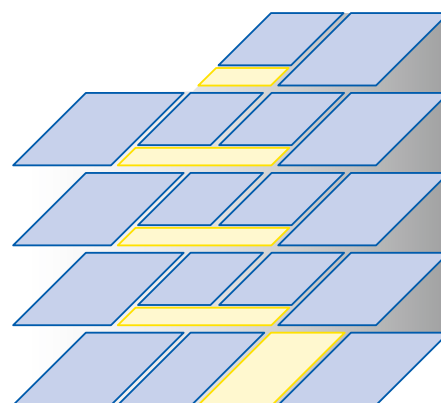
# 日神パレスステージ初台オペラ通り

日神不動産(株)

### ●物件概要

事業主名 日神不動産株式会社  
現場住所 東京都渋谷区本町 1-2-1  
企画設計 株式会社飛鳥設計  
施工者名 多田建設株式会社  
工事竣工 平成 23 年 12 月 9 日

5F  
4F  
3F  
2F  
1F



建替前



### ●企画・開発コンセプト

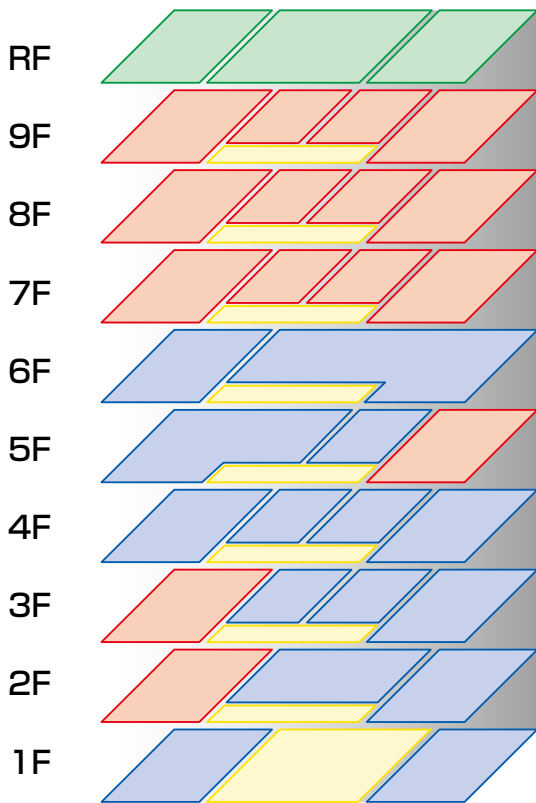
現在、老朽化が進み建替え時期を迎えようとしているマンションは、年々増加を続け、築年数が30年を超えるマンションにおいては全国で100万戸を超えるとも言われています。その区分建物の建替え事業においては、近年法整備も進められていますが、地権者間の利害の調整を始め多くの時間を必要とする案件でもあり、当社としましても初めての試みでもありました。

本事業においては、旧建物が築36年（地上5階建、店舗1戸、住戸14戸、地権者11名）と規模も小さく、逆に地権者が多いというハードルの高い案件でもありましたが、当社のこれまでの共同事業の経験と実績を踏まえ、地権者の利害の調整、権利の保全及び徹底したコストの削減を図り約1年間という限られた時間で着工まで至ることができました。

今回、事業規模が小さく床面積の限られた中で権利調整を行うことは困難ではございましたが、最終的に、地権者の皆様にご負担をかけることなく、京王新線「初台」駅徒歩1分という利便性の高い立地ゆえ、主にシングル&ディンクス向けとして企画しました。

今後、当社としましては、今回の経験を踏まえ、グループ会社の日神管理(株)との連携をいっそう強化し、当社グループの総合力を活かして、住宅供給事業者としての社会的責任を踏まえ、積極的に老朽化マンションの建替え事業に取り組んでいきたいと考えています。





建替後

建替スキーム		屋上緑化
		分譲部分
		非分譲(地権者)部分
		エントランス、共用部分



外観 (南西側)



エントランス



エントランス内部



エントランス内部

## ●商品企画

マンション建替え事業として、地権者が今まで慣れ親しんだ従前建物の面影を残しつつ、都市型マンションとしての気品を表現することをデザインコンセプトとし、4色の外壁タイルで貼り分けることで『懐かしさ』と『気品』を表現しました。2階以上に住戸を配置し中廊下型とする事で防犯面にも配慮しました。マンションの顔となるエントランスは深みのある石貼りとし、住まう方それぞれの「邸」へ続くコリドー（回廊）を表現しました。また、敷地の形状から『歩車分離』の考えを取り入れ、サブエントランスから建物へも簡単にアクセスできるよう計画しました。

管理員の勤務形態は通勤方式で午前8時から正午までとなります（週5日）。また、警備会社による24時間監視システムを導入しており、非常警報を受信した場合、緊急対応を行います。さらに敷地内・建物内に計7台の防犯カメラを設置しています。

# 優良事業賞



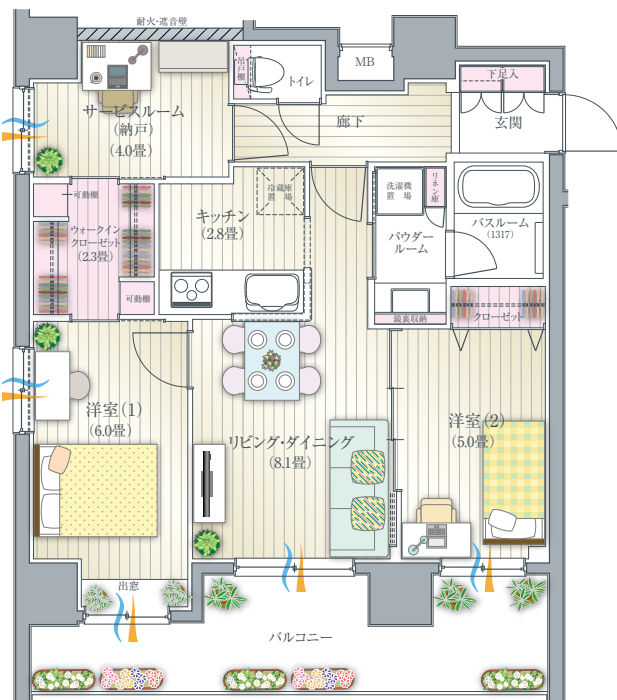
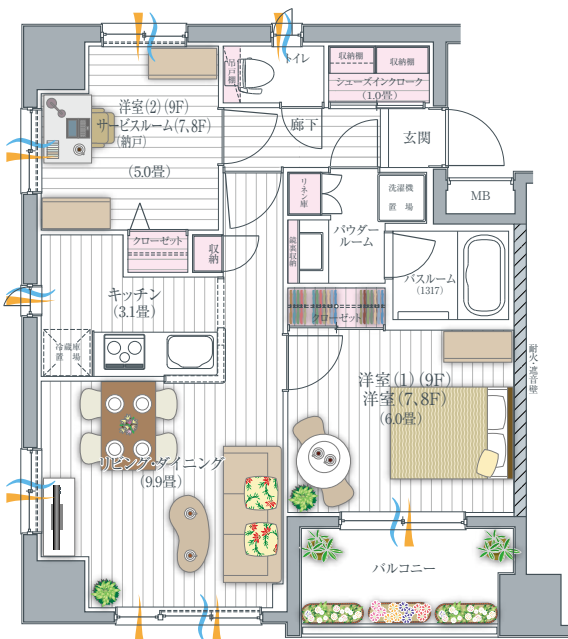
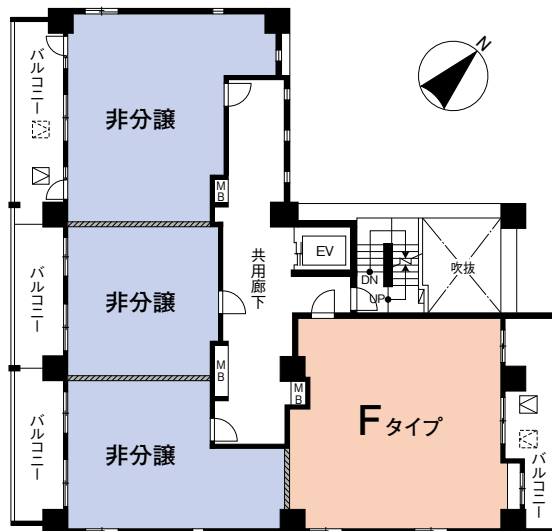
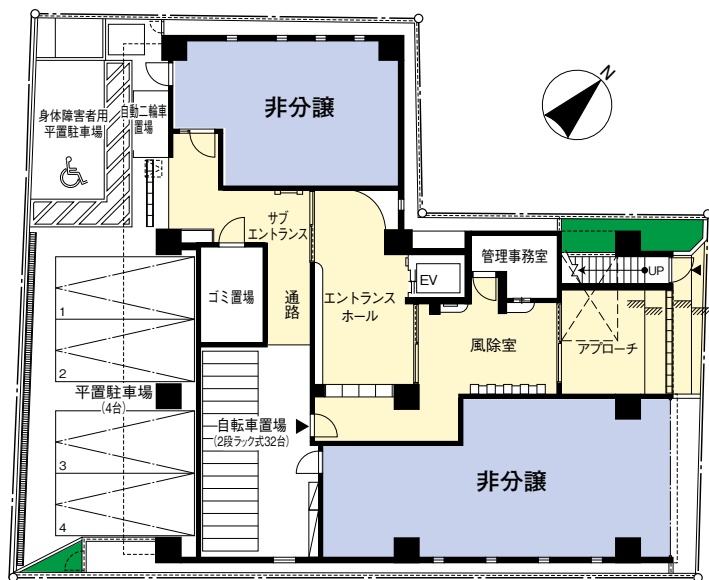
玄関



LD



寝室







共同廊下



LD



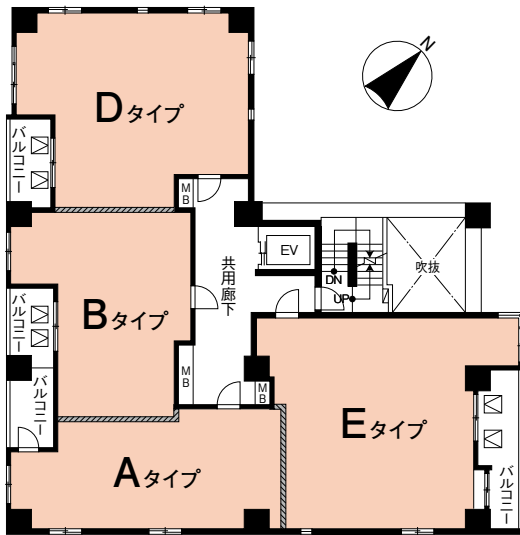
キッチン



洗面



バス



8・9階平面図

### ●企画・開発成果

本物件の販売に関して、販売チラシや広告配布は行っておらず、ネット広告による反響が好調で完売いたしました。立地の希少性、利便性が評価されたこと、初台駅周辺の他社物件の分譲坪単価が330～380万円のところ、本物件はコストダウンの成果により、274万円と安く設定でき、40㎡台の住戸は3,070～3,390万円と一次取得者にも手の届く価格が好評の要因でした。モデルルームとしては京王新線直通の都営新宿線「新宿三丁目」駅に位置する当社本社2階に常設のコンセプトスタジオを活用いたしました。また、駅前という立地のため、注目度も非常に高く販売開始前から多数のお問合せをいただきました。駅からの距離といった利便性を重視する消費者のニーズに適合した物件であったと言えます。地権者にも喜んでいただき、地権者のご兄弟にもご購入いただきました。

### ●規模概要

敷地面積	422.40㎡
住戸面積	40.00～60.16㎡
延床面積	2,065.19㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造地上9階建
住戸総数	31戸（うち分譲15戸）



北東側立面図



南西側立面図

# 優良事業表彰規程

## (主 旨)

第1条 この規程は、一般社団法人日本住宅建設産業協会（以下「協会」という。）が優良事業表彰を実施するために必要な事項について定める。

## (目 的)

第2条 優良なプロジェクト（事業及び企画・開発をいう。）を実施した会員を表彰することにより、良質な住宅供給及び住環境の整備を促進し、もって住宅・不動産業の健全な発展と会員の資質向上に寄与することを目的とする。

## (表彰部門)

第3条 表彰部門は次のとおりとする。

- 一 戸建分譲住宅部門
- 二 中高層分譲住宅部門
- 三 不動産関連事業部門
- 四 戸建注文住宅部門
- 五 企画・開発部門（優れた商品開発・技術開発等で検査済証が交付されたものに係るもの及び検査済証が交付されたものに付随する文化・芸術、地域社会への貢献活動）

## (応募基準等)

第4条 正会員が実施したプロジェクトで、完成日が表彰年の前々年12月1日から前年11月30日までのものに限り応募することができる。ただし、各部門共複数の応募はできない。

- 2 前項の完成日は、検査済証の交付日とする。
- 3 応募の基準は次の各号に該当するものとする。
  - 一 プロジェクトの内容が関係法令等に適合したものであること。
  - 二 施工及び品質管理に係る体制、プロジェクトの実施後における維持管理及び保証に係る体制が適切なものであること。
  - 三 住宅性能及びデザインに優れ、街並みの景観、周辺環境との調和等良好な住環境を形成するための配慮が明確であること。
  - 四 係争中のもの又は係争に発展するおそれがあるものでないこと。

## (応募書類)

第5条 応募会員は、応募プロジェクトに関する次の書類を提出するものとする。

- 一 別に定めた応募用紙（プロジェクトの概要を記載したもの）
- 二 設計図書（配置図、案内図、各階平面図、立面図、断面図、仕上表等）
- 三 写真（キャビネ判カラー写真10枚以上30枚以内）
- 四 広告・宣伝関係資料、新聞・雑誌等掲載物
- 五 検査済証・住宅性能評価書等の写し
- 六 その他参考資料

2 前項により提出された書類は返却しない。

## (審査料)

第6条 応募会員は、審査料として応募プロジェクト1件につき3万円を負担するものとする。

## (事業表彰審査会)

第7条 協会に事業表彰審査会（以下「審査会」という。）を置き、審査・選考する。

- 2 審査会は、座長、副座長及び審査委員をもって構成する。
- 3 座長は、理事長を除く理事の中から理事長が指名し、副座長は、企業会員たる法人の代表者（うち少なくとも1名は理事）の中から座長が推薦する者を理事会の承認を得て選任する。
- 4 審査委員は、各委員会の副委員長の中から1名ずつ選任する。

## (審査・選考)

第8条 審査会は別表「優良事業表彰審査項目」に基づき書類審査を行うほか、必要に応じ現地調査を行い、部門ごとに優良事業賞を選考する。

- 2 別表以外の審査項目等が必要なときは審査会において協議する。
- 3 応募会員は、第5条に規定する書類のほかに審査会が必要とする書類の提出に応じ、また現地調査が行われる場合はこれに協力しなければならない。

## (理事会の承認)

第9条 優良事業賞は、審査会の選考結果に基づき理事会において決定する。

## (決定の通知)

第10条 理事長は優良事業賞が決定した会員に対し、その旨を速やかに通知するものとする。

## (表 彰)

第11条 表彰は、理事会の承認を得た後の直近の定時総会又は全国大会において、表彰状及び記念品をもって行う。

## (表彰の取消し)

第12条 優良事業賞を受賞した会員が、当該プロジェクトにおいて関係法令等に違反することが明らかになった場合、協会はその表彰を取り消すことができる。

## 附 則

- 1 この規程は平成24年11月1日から実施する。



## (別表) 優良事業表彰審査項目

部 門	審査項目	審査細目
戸建分譲住宅部門 中高層分譲住宅部門 不動産関連事業部門	1. 事業コンセプト	①主旨の明確性 ②事業の創造性 ③事業推進の方法 ④技術の応用力
	2. 商品について	①外観：デザイン及びプランニング ②内部：デザイン及びプランニング ③外構及び駐車計画 ④施工精度及び施工技術・性能 ⑤健康・安全への配慮 ⑥維持管理体制
	3. 環境配慮について	①太陽光・太陽熱の利用 ②外壁・窓等の断熱性能関連 ③設備機器関連（給湯・空調・給排水等）
	4. 事業成果	①事業の成功度 ②事業の社会的評価 ③消費者ニーズの事業主旨・商品への反映度 ④今後の事業への発展性
	5. その他	①委員による特別評価部分 ②事業コンセプトの反映度
戸建注文住宅部門	1. 物件コンセプト	①施主ニーズの反映度 ②地域特性 ③事業推進の方法 ④技術の応用力
	2. 商品について	①外観：デザイン及びプランニング ②内部：デザイン及びプランニング ③外構及び駐車計画 ④施工技術及び性能、施工精度 ⑤健康・安全への配慮 ⑥維持管理体制
	3. 環境配慮について	①太陽光・太陽熱の利用 ②外壁・窓等の断熱性能関連 ③設備機器関連（給湯・空調・給排水等）
	4. 事業成果	①施主の満足度 ②事業の成功度 ③事業の社会的評価 ④事業の発展性
	5. その他	①委員による特別評価部分 ②物件コンセプトの反映度
企画・開発部門	1. 企画・開発コンセプト	①主旨の明確性 ②事業の創造性、独創性 ③事業推進の方法 ④技術の応用力
	2. 商品開発について	①外観：デザイン及びプランニング ②内部：デザイン及びプランニング ③施工精度及び商品の開発技術・性能 ④商品の話題性、先駆性 ⑤健康・安全への配慮 ⑥維持管理体制
	3. 環境配慮について	①太陽光・太陽熱の利用 ②外壁・窓等の断熱性能関連 ③設備機器関連（給湯・空調・給排水等）
	4. 企画・開発成果	①事業の成功度 ②事業の社会的評価 ③消費者ニーズの事業主旨・商品への反映度 ④事業の発展性
	5. その他	①委員による特別評価部分 ②企画・開発コンセプトの反映度

## 事業表彰審査会

(順不同・敬称略)

役 職	氏 名	会社名	所 属
座 長	三村 光一	港不動産(株)	
副 座 長	服部 信治	(株)アーバネットコーポレーション	
副 座 長	阿部 憲一	(株)細田工務店	
審 査 委 員	小佐野 台	日本ハウズイング(株)	総務委員会
審 査 委 員	庄野 栄一	(株)エリア	組織委員会
審 査 委 員	鈴木 雄二	(株)リブラン	政策委員会
審 査 委 員	佐藤 浩	(株)ライフ・モア	戸建住宅委員会
審 査 委 員	宮内 宗頼	(株)サジェスト	中高層新規委員会
審 査 委 員	神津 大介	(株)ジェイ・エス・プラス	流通委員会

## 第3回優良事業表彰スケジュール

日 程	会議等	内 容
平成24年10月17日(水)	第1回事業表彰審査会	表彰規程(案)等の検討
平成24年10月26日(金)	総務委員会	表彰規程(案)の決定
平成24年11月 1日(木)	理事会	表彰規程の制定
平成24年11月12日(月)～ 平成24年12月26日(水)	プロジェクト応募期間	
平成25年 2月12日(火)	第2回事業表彰審査会	書類審査、現地調査の決定
平成25年 2月21日(木)	現地調査	東京都・神奈川県 4プロジェクト
平成25年 2月27日(水)	現地調査	東京都・埼玉県 5プロジェクト
平成25年 3月 1日(金)	現地調査	東京都・千葉県 4プロジェクト
平成25年 3月 5日(火)	現地調査	東京都・神奈川県 5プロジェクト
平成25年 3月 6日(水)	現地調査	東京都・埼玉県 3プロジェクト
平成25年 3月 7日(木)	現地調査(福岡)	福岡県 1プロジェクト
平成25年 3月13日(水)	第3回事業表彰審査会	総合審査及び最終選考
平成25年 3月22日(金)	理事会	受賞プロジェクトの決定
平成25年 4月11日(木)	マスコミ発表会	
平成25年 6月 3日(月)	平成25年度定時総会	表彰



---

**第3回優良事業表彰受賞プロジェクト集**

平成 25 年 6 月 3 日発行

一般社団法人 全国住宅産業協会

東京都千代田区麴町5丁目3番地

(麴町中田ビル8階)

電話 03 (3511) 0611

