

第6回 優良事業表彰
受賞プロジェクト集



一般
社団法人 全国住宅産業協会

第6回 優良事業表彰 受賞プロジェクト集



一般
社団法人 全国住宅産業協会

目次

第6回優良事業表彰について	04
第6回優良事業表彰受賞プロジェクト一覧	05
第6回優良事業表彰審査選評	06
第6回優良事業表彰受賞プロジェクト写真一覧	08
■戸建分譲住宅部門■	
「ヘリオスタウン柏・大津ヶ丘」	10
「リストガーデン オーレリアン深沢」	14
■中高層分譲住宅部門■	
「ウィルローズ日本橋蛸殻町」	18
「デュオヒルズ草加神明」	22
「アジュールコフレ新中野」	26
「グラディス東京イースト」	30
■戸建注文住宅部門■	
「KEIAIカーザO様邸」	34
■企画・開発部門■	
「AXAS 大森西 ASYLCOURT」	38
「モダ・ビエント中板橋プラシア」	42
優良事業表彰規程	46
別表 優良事業表彰審査項目	47
第6回優良事業表彰スケジュール	48
事業表彰審査会	49

第6回優良事業表彰について

全住協は、平成27年10月、第6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（下記3区分）、（2）中高層分譲住宅部門（下記4区分）、（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）、（6）リノベーション部門の6部門としました。

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、（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20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：7、戸建注文住宅：1、企画・開発：4、リノベーション：3プロジェクトで、不動産関連事業は応募がありませんでした。

また、地域別にみると、東京都：12、宮城県：1、福島県：1、群馬県：1、埼玉県：2、千葉県：1、神奈川県：1、静岡県：1プロジェクトとなっております。

応募いただいた全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。総合審査に当たっては、「戸建分譲住宅、中高層分譲住宅」の2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、「戸建注文住宅部門」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、「リノベーション部門」では、①事業コンセプト、②商品、③事業成果、④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、9プロジェクト（戸建分譲住宅：2、中高層分譲住宅：4、戸建注文住宅：1、企画・開発：2）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28年3月18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6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

(中規模)

「ヘリオスタウン柏・大津ヶ丘」

広島建設(株)

(小規模)

「リストガーデン オーレリアン深沢」

リスト(株)

中高層分譲住宅部門

(中規模)

「ウィルローズ日本橋蛸殻町」

(株)グローバル・エルシード

「デュオヒルズ草加神明」

(株)フージャースコーポレーション

(小規模)

「アジールコフレ新中野」

(株)アーバネットコーポレーション

「グラディス東京イースト」

(株)マリモ・(株)アスコット

戸建注文住宅部門

「KEIAIカーザ O様邸」

ケイアイスター不動産(株)

企画・開発部門

「AXAS 大森西 ASYLCOURT」

(株)アーバネットコーポレーション

「モダ・ビエント中板橋プラシア」

(株)フィンチ

第6回優良事業表彰審査選評

受賞プロジェクト	選 評
<p>戸建分譲住宅部門（中規模） 「ヘリオスタウン柏・大津ヶ丘」 広島建設(株)</p>	<p>JR 柏駅からバス便と利便性が高いとはいえない立地であるが、住宅地でありながら近隣商業地域で北側斜線のない立地特性を活かし、南向きの片流れ屋根に 10kw 以上の大容量太陽光発電システムを標準搭載。販売価格は周辺相場より 350 ～ 870 万円割高であるが、20 年間の売電収入が 800 ～ 1,000 万円得られるため、実質的なローン負担を大幅に軽減できる企画力が高く評価された。分譲地内の 6m の開発道路も開放感があり、周辺住宅地との差別化を図ることに成功し、順調に契約を重ねている。</p>
<p>戸建分譲住宅部門（小規模） 「リストガーデン オーレリアン深沢」 リスト(株)</p>	<p>東急田園都市線 桜新町駅から徒歩 20 分、全 5 棟のプロジェクト。2020 年には全ての住宅に省エネ基準義務化が予定されているが、それよりもさらに厳しい基準である ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）を建売住宅で実現させた意欲的なプロジェクト。基本的な省エネ性能向上と建売住宅仕様のバランスに配慮するなど、ZEH を実現するための様々な制約にチャレンジした苦勞の跡がうかがえる。国の省エネ施策を大きく先取りする形で事業化した素晴らしいプロジェクトである。</p>
<p>中高層分譲住宅部門（中規模） 「ウィルローズ日本橋蛸殻町」 (株)グローバル・エルシード</p>	<p>事業用地の取得が困難となる中、1 区画の買収から 11 組 25 人の地権者を取りまとめて事業化した、日本橋という立地に相応しい高級感漂う分譲マンション。エントランス壁面には「組子格子」を、エレベーターホールの折上げ部には「網代天井」を配し、オリジナルの「江戸切子」のブラケット照明を壁面に設置するなど伝統工芸を現代的にアレンジしている。多面採光、アウトフレームの柱、梁、内廊下、ブロックごとにエレベーターを設けるなど、高額物件ならではの商品企画が高い評価を受けた。</p>
<p>中高層分譲住宅部門（中規模） 「デュオヒルズ草加神明」 (株)フージャースコーポレーション</p>	<p>漆喰の「白」、瓦の「黒」を用いて日本家屋のわびさびを表現した外観や瓦調タイル、校倉調タイルを使用したアプローチ空間、また、「ぼんぼり」をイメージした庇の間接照明など、趣ある宿場町らしい街並みを建物デザインに取り込み、見事にまとめ上げている。エントランス計画にはガラスを多用し、内部にいながら外の日本庭園のような緑やしだれ桜の坪庭を一望できる。専有部は女性目線で商品企画され、充実した収納スペースが目を引きとともに、エコジョーズ、複層ガラスなど環境への配慮も行き届いている。</p>

受賞プロジェクト	選 評
<p>中高層分譲住宅部門（小規模） 「アジールコフレ新中野」 (株)アーバネットコーポレーション</p>	<p>アートギャラリーのように緻密に計画され、アプローチ・風除室は重厚感のある黒、エントランスは水晶石等による美しい白、内廊下は再度の黒と、入居者に驚きと感動を与える特筆すべき見事な演出。花粉エアシャワー、デザインされたゴミ置き場のほか、住宅内部もアッパーキャビネット等徹底して収納を確保、「細やかなこだわり」が数多く見てとれる。周辺相場と比較して最高値の坪単価にもかかわらず、歩留まり 14.5%で販売から 6 か月で完売。マンション分譲事業のお手本とすべき珠玉のプロジェクトである。</p>
<p>中高層分譲住宅部門（小規模） 「グラディス東京イースト」 (株)マリモ・(株)アスコット</p>	<p>物件のコンセプトである「美の離宮」を具現化する高級感あふれるデザインに包まれている。外観正面は、同色のタイルを縦横交互に貼り、日本の伝統模様「市松」を浮かび上がらせている。塗り壁の上に本物の金箔を藤の花のようにグラデーション状に施したエントランスは豪華絢爛。さらに離宮の空間構成である「一の間、二の間、三の間」と続くスペースが「美術館」を思わせる。フラットバルコニー、「低炭素建築物認定」取得や全戸に防災倉庫を設置するなど基本性能も高レベルである。</p>
<p>戸建注文住宅部門 「KEIAIカーザ O様邸」 ケイアイスター不動産(株)</p>	<p>横浜市都筑区の高台に位置し、外観はモルタルのコテ塗りを採用、大きなアイアン門扉を設けた白亜の邸宅。中庭に全ての居室の窓が面する配置で、ガレージも中庭に面し、リビングからも車を眺められるプランとなっている。広告戦略としては、住宅情報誌ではなくファッション誌に広告を掲載、WEB、Facebook 等でブランディングや暮らし方を提案したほか、イタリアの名門アルファロメオと提携するなど従来とは異なるブランド戦略も奏功し、施主の満足度も非常に高い。</p>
<p>企画・開発部門 「AXAS 大森西 ASYLCOURT」 (株)アーバネットコーポレーション</p>	<p>本敷地と都市計画道路間の都有地について、関係機関と度重なる交渉を行い、道路の一部として認定を受け容積率 UP に成功した。外観デザインはモノトーンでシックにまとめ、エントランスには周回して鑑賞できる幻想的なガラスのモニュメントを設置。足の伸ばせる自社開発浴槽、徹底した収納確保、キッチンシンク廃材による調理スペース確保等、ワンルームの限られたスペースの中、居住者の生活に最大限に配慮した作り込みは賞賛に値する。4 か月で完売となり、事業的にも大成功といえるプロジェクトである。</p>
<p>企画・開発部門 「モダ・ビエント中板橋プラシア」 (株)フィンチ</p>	<p>中板橋駅徒歩 1 分の木造密集地再開発事業。廃道を伴う開発行為でありながら、24 時間利用できる貫通路を中央部に設置するなど、地域住民へ十分な配慮がなされている。店舗部分と住宅分譲部分の出入口を完全に分離させ、分譲マンション購入者への住環境確保に配慮した計画となっている。第 1 期と合わせて約 10 年という歳月をかけ、多数の権利者をまとめ上げ、事業を成し遂げたことは賞賛に値する。地元街づくりと駅前イメージ向上にも大きく寄与した、社会的意義の高い事業である。</p>

第6回優良事業表彰受賞プロジェクト写真一覧



ヘリオスタウン柏・大津ヶ丘



リストガーデン オーレリアン深沢



アジールコフレ新中野



ウィルローズ日本橋蛸殻町



デュオヒルズ草加神明



グラディス東京イースト



KEIAIカーザO様邸



モダ・ビエント中板橋プラシア



AXAS 大森西 ASYLCOURT

優良事業賞

■戸建分譲住宅部門（中規模）■

ヘリオスタウン柏・大津ヶ丘

広島建設(株)

●物件概要

事業主名 広島建設株式会社
現場住所 千葉県柏市大津ヶ丘2-26-5
企画設計 広島建設株式会社
施工者名 広島建設株式会社
工事竣工 平成 26 年 12 月 22 日



右・下：街並み全景





北側外観



街並み



街並み

●事業コンセプト

千葉県柏市に根差して47年、「手の届く住まいづくり」をモットーに、当社は価格と暮らしやすさを併存させた新築一戸建て住宅の「グランコートシリーズ」を提供してきました。

今回は新たな試みとして、千葉県柏市内で例のない付加価値を持たせた住宅を提供することに重点を置いた「ヘリオスタウンシリーズ」の販売を開始。「ヘリオスタウンシリーズ」は、10kW以上の大容量太陽光発電システムを標準搭載しているため、周辺の手ビルダーと比較すると販売価格で350～870万円程度割高ではあります。

しかしながら、20年間の売電収入で約800～1,000万円の収入を見込めるため、住宅ローンの繰上返済や教育資金の積立、そして将来設計にもゆとりを持てるなど金銭面での利点の大きさが受け入れられ、皆様にご好評いただきました（ヘリオスタウン柏・大津ケ丘は、第一期全14棟完売、第二期全8棟うち7棟販売、第三期全4棟完売、最終期全5棟うち1棟販売済み（平成28年5月現在））。

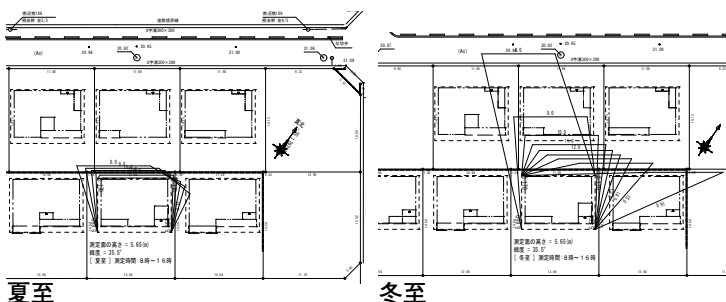
「暮らし＝収入」という新しい価値を創造するだけでなく、ゆとりある敷地設定で、のびやかな生活ができる街づくりを目指しました。

優良事業賞

●大容量（10kW以上）太陽光発電システムを全棟標準搭載

<コスト削減のため自社で行った取組内容>

- ・パネルの設置サイズをパターン化することで設計などの作業手間を削減
- ・パネルの設置形状から、自社でパネルの数量確認と発注
- ・太陽光パネルだけではなく、パワーコンディショナーも自社発注
- ・自社で施工管理



▲屋根形・外観を日影図等で検討後、間取りを決定（6号棟日影図）



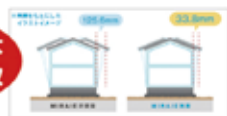
●全棟に住宅用制震ダンパーを搭載



住宅用制震ダンパーMIRAIE搭載

住友ゴム独自の制震技術「高減衰ゴム」で、最大70%もの揺れを低減。揺れを吸収することで地震で揺れる負荷を抑え、住まいへのダメージを防ぎます。

揺れを最大
70%吸収



地震のたびに最大70%の揺れを吸収・低減。家の揺れを抑え、大切な住まいを地震から守ります

B5L波(建築基準法で規定されている大地震波)およびJMA神戸N5波(阪神・淡路大震災波)を使用し測定した結果、MIRAIEが最大70%の揺れを低減できると実証されました。

余震にこそ力を発揮



MIRAIEは本震だけでなく繰り返し発生する余震にも効果を発揮し、二次災害の軽減が可能です。

90年間メンテナンスフリー

エネルギー吸収材「高減衰ゴム」の経年耐久性は90年。設置後の定期メンテナンスは必要ありません。

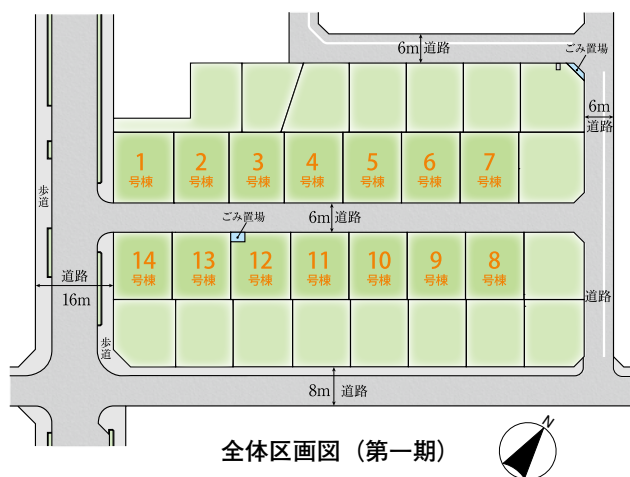


●商品企画

最寄りの柏駅からバス圏内であることを考慮し、まずは2台分のカースペースを設けられるように、最低敷地面積を165㎡以上とした地区計画を定めました。

また、これからの子育て世代の多くが幼少期に過ごした広い庭のある家をイメージし、「ゆとり」をテーマにした街並みを計画しました。

分譲地に新しく築造した道路は、近隣住人がほどよい距離間で交流できる場にするため、6.0mと広めに幅を取り開放感のある空間を演出しています。



全体区画図（第一期）

●事業成果

近隣相場よりも販売価格が高めの設定となっていますが、10kW以上の大容量太陽光発電システムを全棟標準搭載したことにより千葉県柏市内ではほかにはない付加価値を提供し、住宅の新しい価値を創造した分譲地。柏駅からバス圏内であることから、土地が広く住環境が良くて安い価格を求められるが、売電収入でゆとりをプラスできるという、住宅価格以外の価値を消費者に伝えることができました。

●規模概要

敷地面積	165.04 ~ 180.10㎡ (平均 169.19㎡)
延床面積	94.39 ~ 108.87㎡ (平均 104.90㎡)
構造・規模	木造枠組壁工法地上2階建
住戸総数	14区画

ヘリオスタウン柏・大津ケ丘



1号棟リビング・ダイニング



1号棟洋室



トイレ



玄関



キッチン



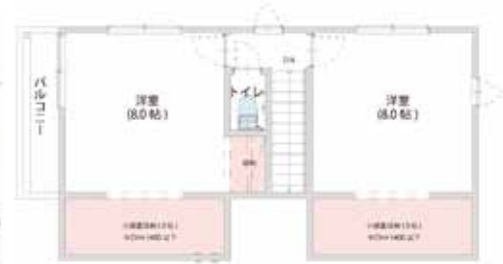
洗面所・浴室



1号棟 敷地面積 180.10㎡ (54.48坪)
建物面積 94.39㎡ (28.50坪)



1階平面図



2階平面図



3号棟 敷地面積 165.05㎡ (49.92坪)
建物面積 106.99㎡ (32.30坪)



1階平面図



2階平面図



優良事業賞

■戸建分譲住宅部門（小規模）■

リストガーデン オーレリアン深沢

リスト(株)

●物件概要

事業主名 リスト株式会社
現場住所 東京都世田谷区深沢
5-35-5
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 27 年 10 月 28 日



右：外観

左上：外観
左下：外観



●事業コンセプト

2020年に省エネ基準改正を迎えるという話題が飛び交う中、いち早くそのゼロエネルギー住宅をエコハウスで、しかも建売分譲住宅で実現させた最先端のプロジェクト。温熱監修に建築家の竹内昌義氏と、造園監修に造園家の蓑田真哉氏とそれぞれコラボレーションを行った。

注文住宅等とは異なり、建売分譲住宅ならではのパッケージングを推進したが、コスト増加や設計工数増加、また気密施工を始めとした施工工数の増加等、そのバランスの調整に大きく苦心した。今回採用したゼロエネルギーの水準は、関東地方においては実質的にオーバースペック気味である。しかし、2020年の省エネ基準改正とは別の軸で「真の住まいの快適性」を追求、普及させていくために、関東以西における「快適性とコストとのバランス良い仕様」を検討していくためにも、まずは最高レベルのゼロエネルギーエコハウスを様々な面から実体験する必要があったのである。

多くの企業がゼロエネルギーエコハウスというものに足踏みをする中、「チャレンジしなくては何も前に進まない」という思い、さらには「業界を変えていく」という強い気概が本プロジェクトでは結実したものであると考える。



街並み



外構



外構



外構

●商品企画

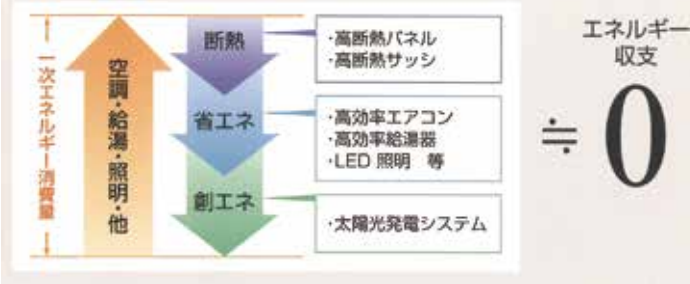
一言で“ゼロエネルギーエコハウス”と言ってもお客様はさっぱり理解できない。それは想定範囲内であったので「この家の効果をどう伝えていくか」という部分に細心の注意を払いつつ進めた。

その“表現方法”の重要なキーワードが「健康で快適な暮らし」というものであった。このキーワードにマッチするライフスタイルを設計していくために、エコハウスが持ちうる基本性能の高さはもちろんのこと、外構造園計画においても自然と土地に馴染んでいく“素”の力を盛り込んだものとした。

隣接地の緑も考慮し、敷地が狭いことをプラスに転換するために戸境のブロックフェンスは施工せずに一体になるよう配慮。温度感を感じることでできる街並みとなった。

優良事業賞

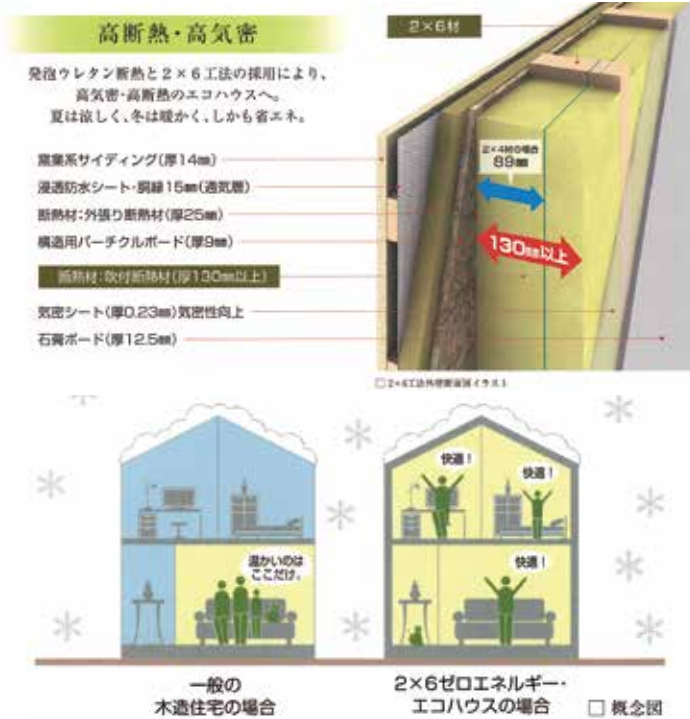
「ネット・ゼロ・エネルギーハウス」とは。



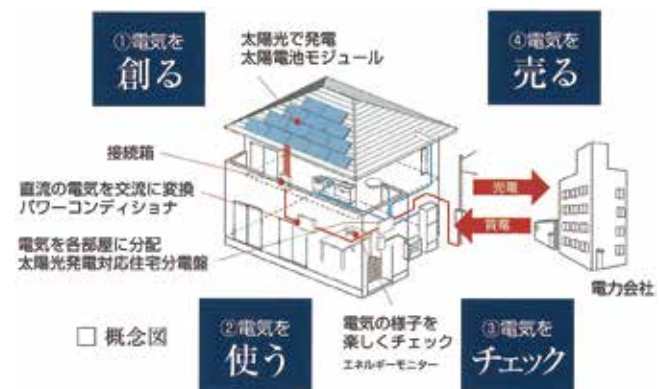
『ZEH』

- ・以下の①～④のすべてに適合した住宅
- ①強化外皮基準（1～8地域の平成25年省エネルギー基準（ ηA 値、気密・防露性能の確保等の留意事項）を満たした上で、UA値1、2地域：0.4 [W/m²K] 相当以下、3地域：0.5 [W/m²K] 相当以下、4～7地域：0.6 [W/m²K] 相当以下）
- ②再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から20%以上の一次エネルギー消費量削減
- ③再生可能エネルギーを導入（容量不同）
- ④再生可能エネルギーを加えて、基準一次エネルギー消費量から100%以上の一次エネルギー消費量削減

●断熱



●創エネ



リビング・ダイニング



全体区画図

●事業成果

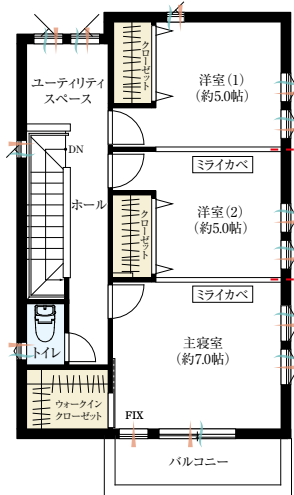
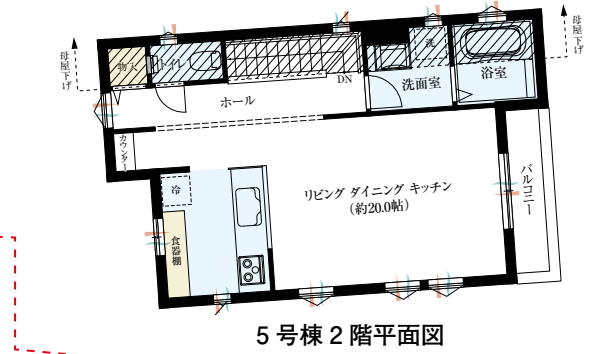
本プロジェクトは、社内の理解を得るのに極めて多くの時間を費やした。それは、弊社が「ただ建てて終わり」ではなく、自社にて販売活動まで行うことが大前提にあったことから、ゼロエネルギーエコハウスをどう設計し、建築していくのかというテクニカルな課題から、“お客様にどうわかりやすく伝えていくのか”という理解促進のための大きな課題をも解決していかなければならなかったからである。

しかし、この総合的な動きをとることにより、動き出しにこそ大きな力を必要とするものの、ひとたび動き出せばとてつもない加速力を有する結果を引き出すことができたと考えている。その後多くのメディアに取り上げられたりしたことと社内理解はもちろんのこと、対外的にも多くの評価をいただいた。そして何より、日本の住宅業界における革新的な一石を投じることができたのではないかと体感している。

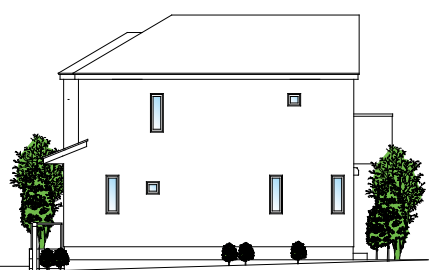
●規模概要

敷地面積	94.79～100.48㎡(平均96.54㎡)
延床面積	85.28～93.57㎡(平均90.91㎡)
構造・規模	木造2×6工法地上2階建
住戸総数	5区画

リストガーデン オーレリアン深沢



NO.1
1 (3) LDK + WIC
敷地面積 94.79㎡
建物面積 93.57㎡



NO.5
1 LDK + S (2S) + SIC
敷地面積 96.05㎡
建物面積 91.08㎡

優良事業賞

■中高層分譲住宅部門（中規模）■

ウィルローズ日本橋蛸殻町

(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 東京都中央区日本橋蛸殻町1-5-2
企画設計 株式会社四季建築設計事務所
施工者名 株式会社大勝
工事竣工 平成27年11月10日



●事業コンセプト

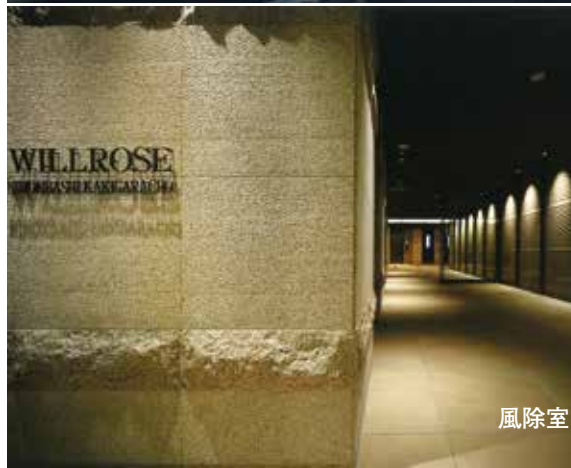
地下鉄「水天宮駅」「茅場町駅」から徒歩4分のほか、5路線5駅から徒歩10分以内という利便性の高さながら、日本橋エリアの中でも比較的落ち着いた居住性の高いエリアである。新大橋通りから1本入った、3方道路に面した都心部にしては好条件の立地である。1区画の買収を皮切りに位置指定道路を含む11組25人の権利者の複数の敷地を取り纏めるという再開発のような事業となったが、中央区での弊社の分譲実績等が評価され事業に賛同をいただいた。中央区の地区計画制度の認定による割増を受け容積率は600%となった。日本橋エリアからの買い替え層をメインターゲットとして、構造・配棟・デザイン・スペック全てにおいてほかに劣るものがないよう丁寧に作り込むことを目指し、日本の起点として各地から集まった美意識と技術を一つ一つ紡ぎ、本物と呼べる商品づくりをコンセプトとした。

●商品企画

北向きは40㎡、56㎡の1LDK・2LDK中心、南東・南西向きは永住型の3LDK中心の住戸とした。内廊下設計やアウトフレームの柱・梁、ボイドスラブ、PS等の突出のない整形な空間、アルコーブを設けた玄関やH=2,300mmのハイサッシなど基本の構造体を充実させ、永住型にふさわしい商品とすることを目指した。五街道の起点として「道路と文化の交点」という日本橋をテーマに、外観デザインは、複数のボリュームが合わさった構成とした。かつて江戸幕府の大老屋敷があったこの地のDNAを意識し、アウトフレームの持つ重厚感に4階までの石貼でステータス性を持たせた。共用部のインテリアは、古きものを残しつつ新しく変化する日本橋にちなみ、壁一面に「組子格子」を配したエントランスアプローチ、折上げ部に「網代天井」を配したエレベーターホール、一からデザインを起こした特注の「江戸切子」のブラケット照明など伝統の手仕事を現代風にデザインした。高グロスの販売価格を意識し駐車場は全てLサイズとして23台分を確保した。200%確保した駐輪場については全て屋内とした。



外観（南西側）



風除室



外観（南東側）

優良事業賞



●事業成果

日本橋地区では希少な80㎡超を中心としたプランが発売当初から注目された。30～40歳代の日本橋の賃貸マンション在住の会社員が最も多かったが、中央区居住のみならず広域からの購入者も約半数を占める。立地と商品の作り込みが評価され近隣住民からの紹介での契約も複数あった。地元からの買替えに関してはグローバル住販人形町仲介センターを活用し、高値売却と新築購入をサポートした。発売時ではエリア2番目に高い平均坪単価となり、日本橋エリアでは事例の少なかった1億円前後が販売中心価格となったが、むしろ条件の良い1億円超の住戸が発売から4か月でほぼ目途がついた。タワーマンションを敬遠する80㎡以上の希望者を取り込めたことが大きい。日本橋エリアに豊富に供給してきた経験を反映した商品化が評価され、弊社分譲済みマンションからの買替えもあった。

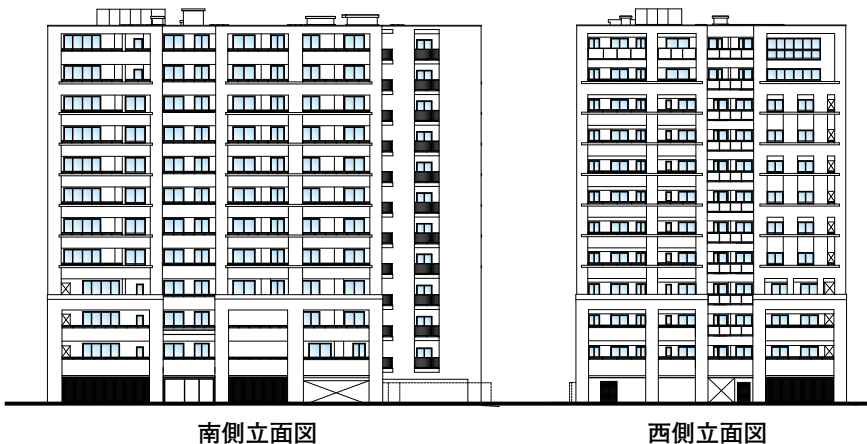


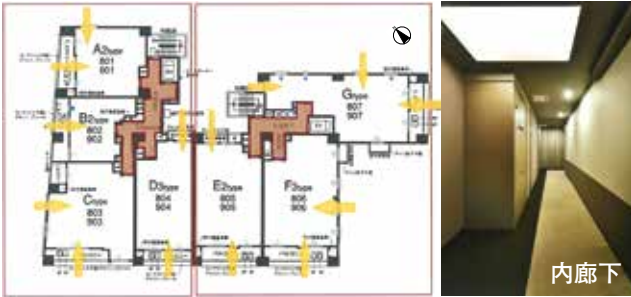
Fタイプ 3LDK
専有面積 91.61㎡

Gタイプ 3LDK
専有面積 88.04㎡

●規模概要

敷地面積 928.82㎡
延床面積 7,439.27㎡
住戸面積 40.78～123.15㎡
構造・規模 RC造地上12階建
住戸総数 73戸





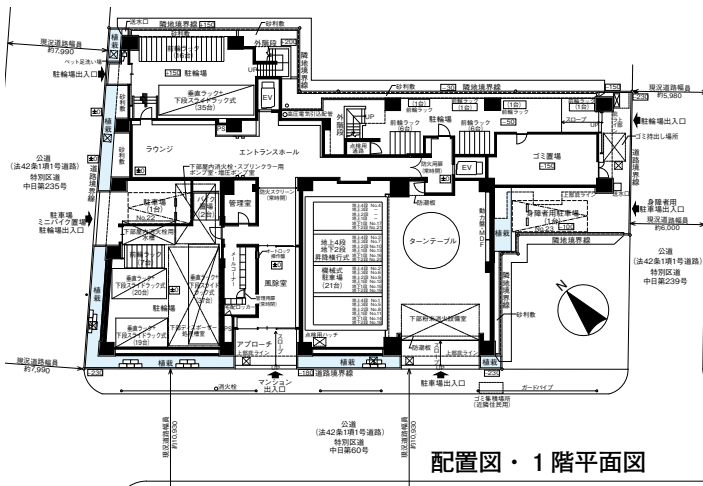
2基のエレベーターを分離して配置し、2ブロックに分かれた内廊下設計により、プライバシー性の高いプランとするとともに、7戸/フロアのうち6戸が多面採光という特徴を持たせることができた。



11・12階平面図



5～10階平面図



配置図・1階平面図

優良事業賞

■中高層分譲住宅部門（中規模）■

デュオヒルズ草加神明

(株)フージャースコーポレーション

●物件概要

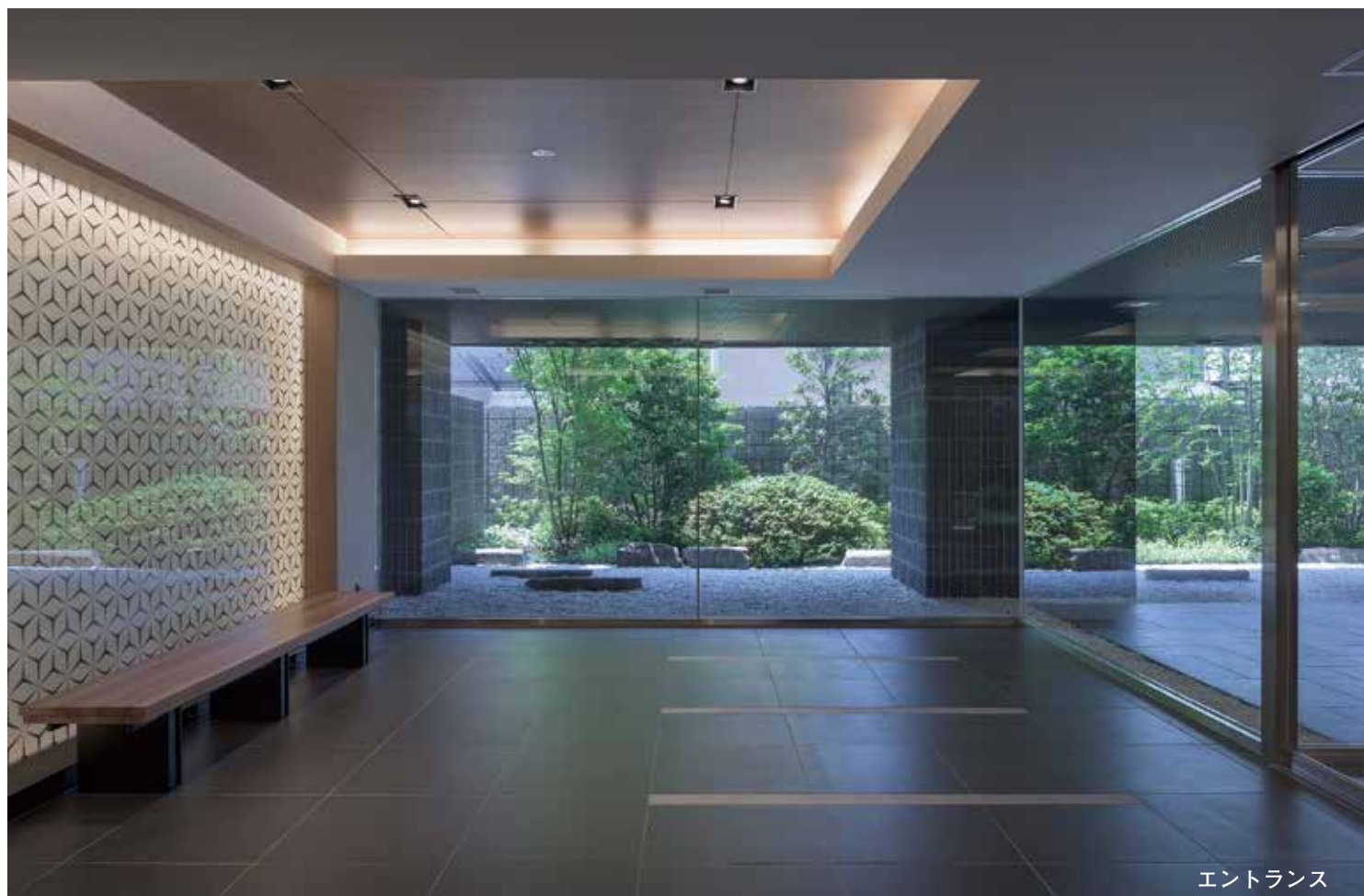
事業主名 株式会社フージャース
コーポレーション
現場住所 埼玉県草加市神明
1-52-1
企画設計 株式会社
異秀喜建築設計事務所
施工者名 埼玉建興株式会社
工事竣工 平成27年2月26日

左：南西側外観

右上：北側遠景

右下：南側外観



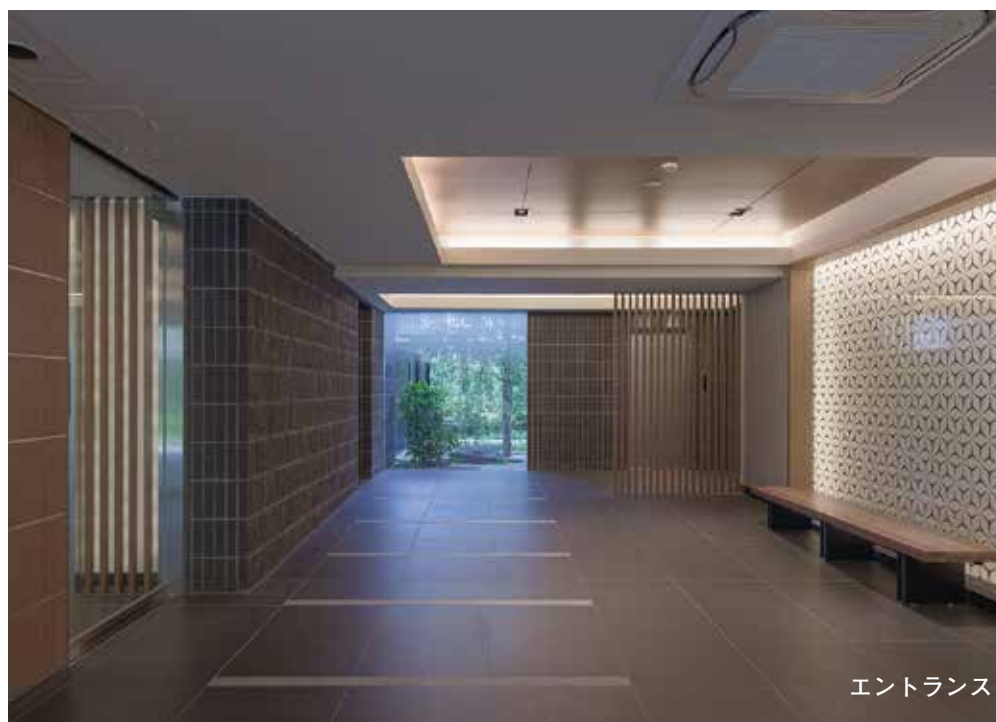


エントランス

●事業コンセプト

草加は古くは宿場町であり、その趣のある街並みは現代になった今でも大事に残されています。本敷地はその中核を成す旧日光街道にそい、景観においても草加景観重点地区に位置付けられております。

本敷地は江戸時代から続く名家の邸宅跡になっており、本事業はその歴史・風土に重きを置きつつ、高齢化が進んだ旧市街に新しい子育て世代のファミリー層で呼び込むことで街の活性化をコンセプトといたしました。



エントランス



風除室



アプローチ夜景

優良事業賞



リビングダイニングルーム



マスターベッドルーム



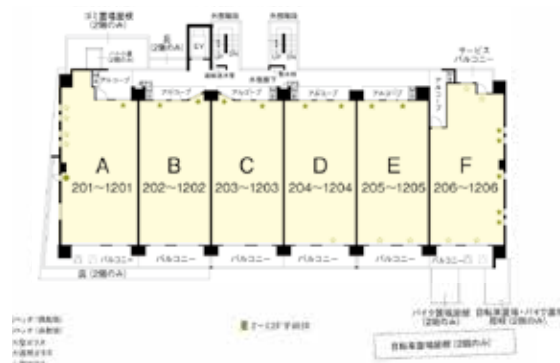
キッズルーム



キッチン



配置図・1階平面図



基準階平面図

●商品企画

デザイン計画は、草加市の風土色である無彩色を主色とし、漆喰の「白」と瓦の「黒」で日本家屋のわび・さびを表現しています。アプローチ素材は「瓦調タイル」「校倉調タイル」を使い、1階の軒下には「ぼんぼり」をイメージした間接照明を施し、光を演出し宿場町らしい街並みを演出しています。エントランス空間は、外部からの雰囲気そのまま中へ持ち込み、小紋柄の光壁と木調縦格子で構成し、その先に見えるしだれ桜の坪庭により、和の空間を演出しました。専有部は弊社埼玉エリア販売実績から導き出した専有面積約70㎡・3LDKを商品の主軸としたプランバリエーションとしました。

新しい商品開発として、外部廊下側の壁を玄関扉・サッシ・パネルのみで構成した「どちらもドア」システムを開発し(13階のみで採用)、ライフスタイルの変化にも対応できるプランの可変性を追求いたしました。その商品性から2014年度グッドデザイン賞も受賞させていただいております。

●規模概要

敷地面積 1,425.93㎡ 延床面積 6,393.89㎡
 住戸面積 70.50～81.52㎡ (平均73.37㎡)
 構造・規模 RC造地上13階建
 住戸総数 75戸



「どちらもドア」システム
 (A-CUBE、(株)フージャースコーポレーション、(株)LIXIL)
 2014年度グッドデザイン賞受賞

ストックフレームの中は自由自在に!

玄関ドアと窓共通の「ストックフレーム」が入れ替え可能を実現します

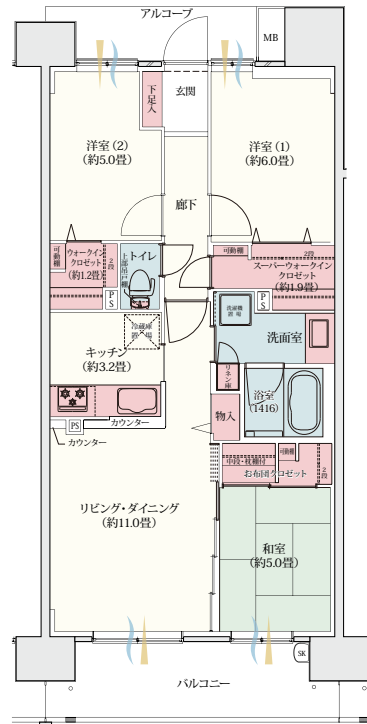
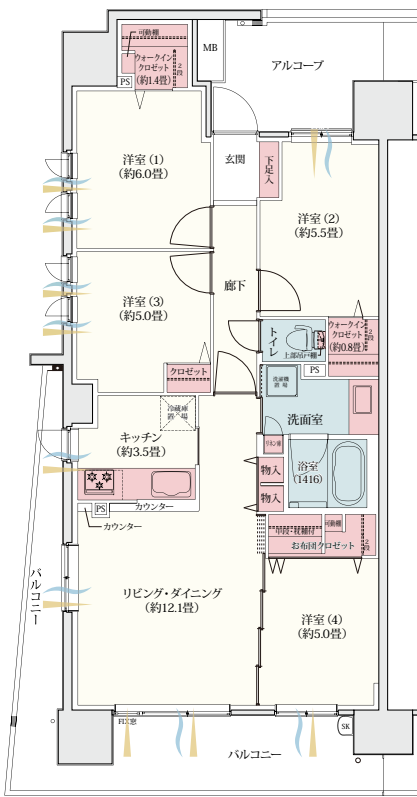
玄関ドアにも入れ替え可能!

つまり、左右どちらでも開くことができます。

共通で使える「ストックフレーム」

幅が同じなので、入れ替えが簡単!

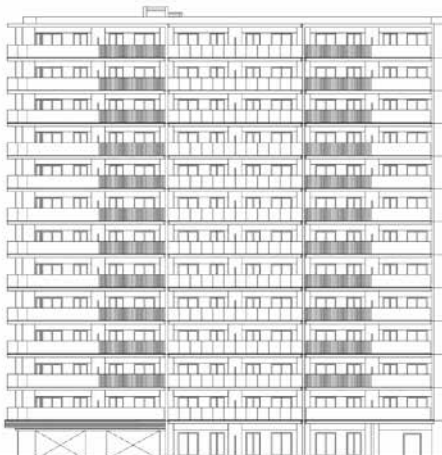
例えば、玄関ドアを移動させることによって、広々主寝室プランに。



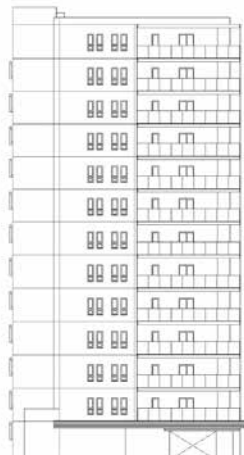
Aタイプ 4LDK
 専有面積 81.52㎡



Eタイプ 3LDK
 専有面積 70.50㎡



南側立面図



西側立面図

●事業成果

本件は江戸時代から続く名家の邸宅跡であるというところから、地元の方からは土地の評価は非常に高かった。

しかし、伝統がある地域だけにマンション開発に対する反対のご意見もいただいていたので、地域住民との対話を積み重ね、ボリューム・ゾーニング・デザイン等の考えを出し合い、地域共生に努めました。

契約者はターゲットとしていた子育てファミリー層が約7割を占め、集客数も想定より多く、引渡し5か月前完売となり事業として成功いたしました。

優良事業賞

■中高層分譲住宅部門（小規模）■

アジュールコフレ新中野

(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	東京都中野区本町6-13
企画設計	株式会社吉田正志建築設計室
施工者名	株式会社合田工務店
工事竣工	平成27年1月20日

●事業コンセプト

本物件は中野区の市街地において、等価交換を含む土地の有効活用による分譲マンションの建設が目的であり、権利者に対して所有地の売却、立退き、または立体買い換えの提案を選定いただくという難易度の高い事業でした。本敷地の権利者は底地権者・借地権者・借家人・店舗経営者・相続人等、併せて16人におよび、全員への事業説明から用地取得に至るまで、実に3年近くの歳月を費やしております。

またそれら権利者のうちの5人は等価交換を希望していたため、居住階・間取り等の合意を得た上で事業計画を押し進めてまいりました。

事業計画においては、「新中野駅徒歩3分」という立地から単身者・デINKス世帯をメインターゲットとする一方、ファミリー世帯も一部取り込めるような販売面積の設定をしております。主に35㎡・40㎡・50㎡・60㎡の4タイプにて構成し、間取りについては1LDKから3LDKまで用意した上で、2LDKと3LDKについてはセレクト間取りの提案も行いました。特に40㎡の住戸については、1LDK・35㎡の住戸との差別化を図るために可動式収納棚を採用するなど、1LDKから2LDKまで家族の成長に合わせ間取りが変更できる計画としております。



外観(東側)



アプローチ



風除室



エントランスホール



エントランスホール



●商品企画

外観デザインについては無彩色の磁器質タイル貼りとし、2色のモノトーンタイルと4種類のボードーストライプによる6種類の貼り方で壁面を装飾しております。これによりモノトーンでありながらも深みのある陰影が生まれ、高級感のある建物演出ができました。

プランニングについては、住戸の主開口が極力南側を向くような配置とすることで眺望及び日照に配慮しました。また、東側に主開口をもつEタイプについては、販売面積及び販売価格を抑えるため35㎡の1LDKとして計画することで、早期売売を図りました。

間取りについては、共用部の廊下を各住戸に食い込ませることにより住戸内の玄関ホール及びリビングまでの廊下面積の最少化を図り、室内レントラブル比の向上と効率的な居室面積の確保に注力しました。例えば、Cタイプの3LDK・60.98㎡の住戸については10.8帖の広々としたリビングのほかに6帖1室・4帖2室を設け、合計で24.8帖の居室が確保できております。

なお、すべての住戸で季節ものを丸ごと交換・収納できるアッパーキャビネットを標準装備することで収納容量の大幅な向上を図りました。

また、リビングに隣接する洋室については、スライディングウォールを採用することでリビングと一体で利用できる計画とし、入居者のニーズに合わせた家具レイアウトができる間取りとしました。

外構計画については、アプローチ部分において2m近い化粧壁と高木を設け、隣地建物との視界を明確に分離することで、エントランス空間へと向かうシークエンスの雰囲気や高級感を高める計画としました。

また、エントランスでは、アプローチ、風除室までは重厚な黒を中心としたダークな空間とし、オートロックを開けると一転して、床、壁、天井が真白な空間となるドラマティックな演出を計画しました。



外観（東側）



風除室



彫刻「Sign of something new」



風除室



絵画「MUSASHINO—森の記憶—うつりゆく四季」



彫刻「The four season's tree」

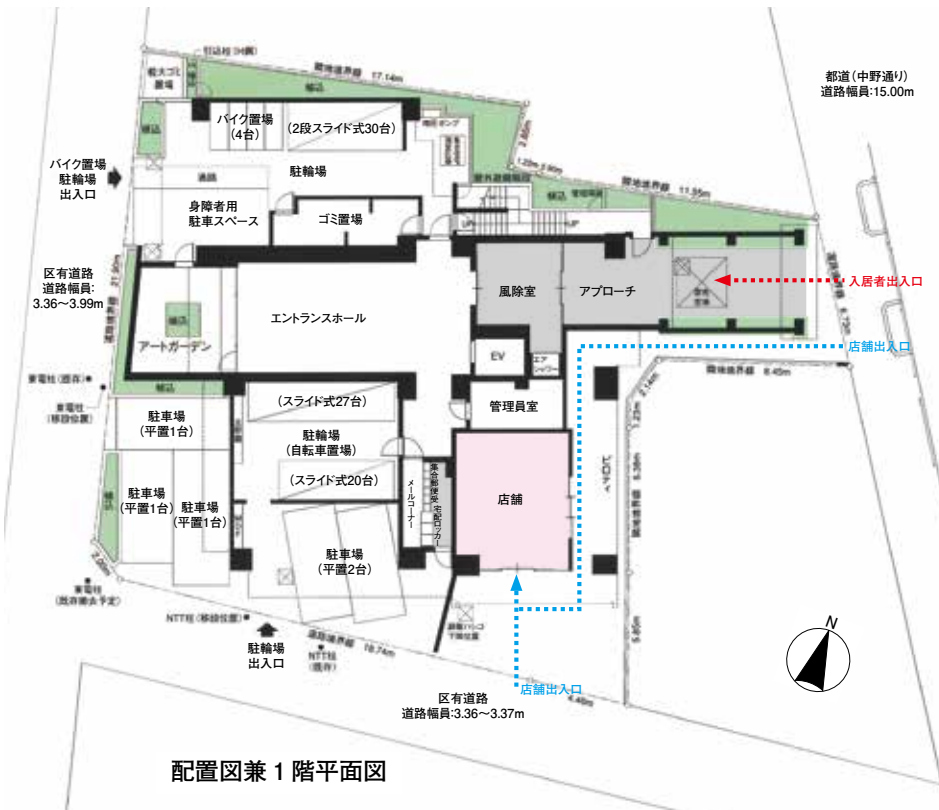


必ールコーナー



内廊下

優良事業賞

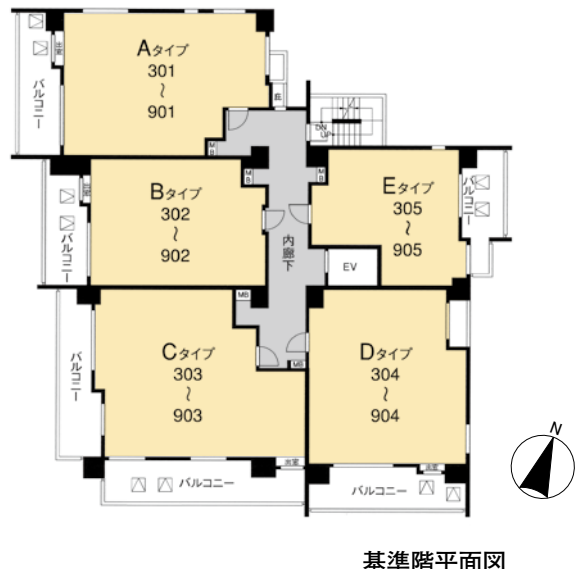
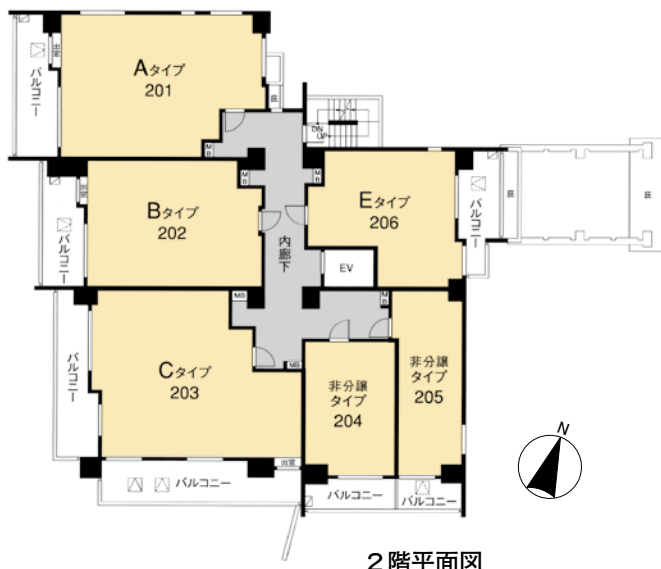


●事業成果

本物件は2014年の5月よりモデルルームにて建物完成前販売を開始したところ、6か月という短期間にて値引きなしでの全戸完売を達成いたしました。

当時販売中であった周辺物件の分譲価格より割高で、なおかつ新中野駅徒歩圏内では最高値の販売坪単価でしたが、弊社の徹底した「入居者目線でのものづくり」を購入者に理解していただいた結果が早期完売に結びついたのだと確信しております。また、建物竣工時には入居者の方々より、外観デザインの存在感とエントランス空間、そして間取りについて高く評価していただきました。

なお、全戸完売までに総来場255組に対して14.5%と高い成約歩留まりを得た結果からも、ターゲット層のモデルルームへの来場意欲及び購入意欲の向上を図ることに成功したと言えます。



アジュールコフレ新中野



LD



LD



LDK



A タイプ 2LDK
専有面積 54.59㎡



C タイプ 3LDK
専有面積 60.98㎡



D タイプ 2LDK
専有面積 54.05㎡



LD 収納



LD 収納

●規模概要

敷地面積	609.36㎡
延床面積	2,916.65㎡
住戸面積	35.51 ~ 60.98㎡
構造・規模	RC造地上10階建
住戸総数	47戸



アッパーキャビネット



SIC



洗面室



浴室



トイレ

優良事業賞

■中高層分譲住宅部門（小規模）■

グラディス東京イースト

(株)マリモ・(株)アスコット



外観（南側）

●物件概要

事業主名	株式会社マリモ 株式会社アスコット
現場住所	東京都中央区新川2-21-13
企画設計	株式会社宮田建築事務所
施工者名	株式会社合田工務店東京本店
工事竣工	平成27年9月3日

●事業コンセプト

本物件は JR 京葉線「八丁堀」駅徒歩約3分、東京駅までも2kmの徒歩圏という利便性が高く、都心の中でも希少な計画地に、DINKS・ファミリー層をターゲットとした総戸数46戸の分譲マンション。下記項目にて「利益向上の実現」を目指した。

<周辺より売値を高く設定>

①「デザインの独創性」

計画地の記憶からコンセプトを創り込み、ローコストで豊かな表情を創る。エントランスでは空間デザイナー「橋本夕紀夫」を起用。単に高級感を表現するのではなく、和の美の本質を表現。

②「13.5層」の断面計画

高さ38m制限の中で住戸階の階高を確保するため、1階を半地下として各階階高確保。エントランス上部住戸を抜き、4m天井の魅力的なエントランスを創出。

③様々な3LDKプラン

ワイドリビングプラン、全室ウォークインクローゼット付プラン、住戸に隣接した個別自転車置場付プランなど様々な3LDKプランを設定。また、独自のセミオーダーシステムを採用することで分譲マンションでありながら、無料で個々のライフスタイルに対応した間取り、仕様の選択を可能とし、販売時の「選ぶ楽しさ」を売りとした。

④「第2のリビング」としてのバルコニー

リビングとフラットに繋がる木調のバルコニーデッキを設置することで、バルコニーを「第2のリビング」として、新たなライフスタイルを提供。



金箔壁とアートによる和の演出



漆黒の木と金箔壁の中に浮かぶ一盆の緑



「一の間、二の間、三の間」と奥へ続く現代の美の離宮



4m 天井の各空間を美術館として演出



置かれる家具の色も金箔と呼応



エントランスホール

優良事業賞



「第2のリビング」としてのバルコニー



⑤ 「低炭素建築物認定」を取得

当時中央区では未だ取得されていなかった低炭素建築物認定を取得することで、商品の省エネ性能を向上させ、エコ意識の高いターゲットに訴求させた。

<原価の削減>

⑥ 「構造計画の創意工夫」

一体型のラーメン構造主体の構造計画ではなく、耐震壁を活かした2棟構成とすることで、躯体原価を約5%削減。

販売はこれまで弊社とともに当エリアにて実績のある(株)グローバル住販に依頼し、弊社企画と一体となった販売戦略を展開することで早期完売を実現。

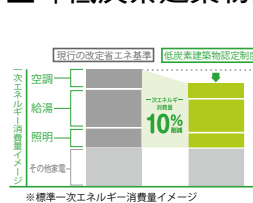
●商品企画

当時の大名達が美と安らぎの中で暮らすことを目的として創った別邸の暮らしを現代の暮らしに重ねた本物件のコンセプトは「美の離宮」。土地の持つ記憶をコンセプトの軸軸とし、デザインに展開した。

外観正面では、同色のタイルを縦横交互に貼り、陰影の差から日本伝統模様の「市松」を浮かび上がらせ、側面では艶のある黄色いタイルを空に向かってグラデーションで貼り分けることで、金色の絹の表情を創り、繊細な和の美意識で包んだ。45ニ丁タイルのローコスト素材を使い、貼り方の工夫でコストを掛けずに豊かな表情を創出。

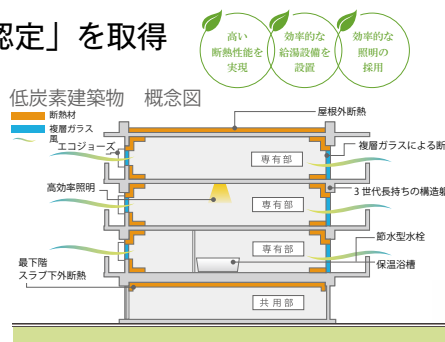
エントランスでは、日本伝統の離宮の空間構成である「一の間、二の間、三の間」と続く空間構成を4m天井を活かしながら現代の形で再構成。それぞれの空間にはアートを施し、これまでのエントランスの空間概念を変え、「美術館」を通して住戸にアプローチするエントランスを実現した。本物の「金箔」を土壁の上に、藤の花のようにグラデーション状に設え、ソファの生地も金箔に合わせ

「低炭素建築物認定」を取得

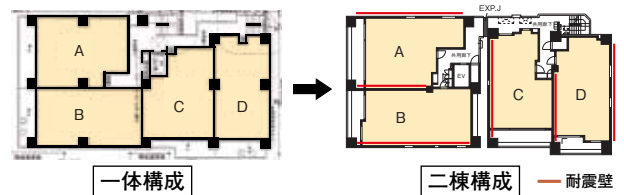


環境に優しく
光熱費の削減も

税金や金利の
優遇処置



構造計画の創意工夫（躯体原価を約5%削減）



「13.5層」の断面計画



るなどきめの細かい配慮を施すことで、ひとつひとつの空間を通過する毎に感動を与える。

本物の金箔は、単なる高級感を表現するのではなく、和の美の本質を表現し、本物志向のターゲット層に訴求する。

住戸内においては、バルコニーに木調デッキを実装し、バルコニーをリビングとフラットに繋げ、「第2のリビング」空間を創出。

●事業成果

事業成果としては、上記事業コンセプトと商品性、環境配慮の内容により、結果として売値も周辺相場よりも高く設定することができた。

販売も、狙いの商品企画がターゲット層に訴求し、平成26年6月からスタートして平成27年1月に完売することができた。また、低炭素建築物認定を取得することで、省エネに対する貢献度が顧客からも高い評価をいただいた。

また、本物件では3LDKのプランバリエーションを用意し、過去のお客様からのアンケートに基づき創り上げた独自のセミオーダーシステムによって、無料でカラーセレクト、間取りなどを選択できるようにし、自身のライフスタイルに合わせた住まいづくりを愉しんでいただくことでお客様のニーズに適合させながら満足度を向上させることができた。特に、「美術館」を通過動線とするエントランス空間、リビングとフラットに繋がるバルコニーデッキを採用することで、第2のリビング空間を創出し、消費者へ新たなライフスタイルを提供することができた。

●規模概要

敷地面積	587.63㎡
延床面積	4,500.22㎡
住戸面積	69.10～79.66㎡
構造・規模	RC造地上13階建
住戸総数	46戸



リビングダイニング

玄関



WIC

SIC

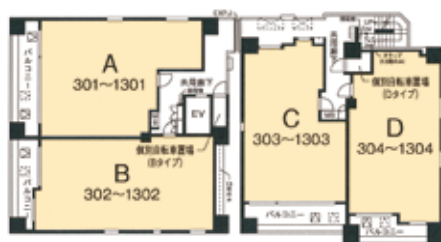
個別自転車置場



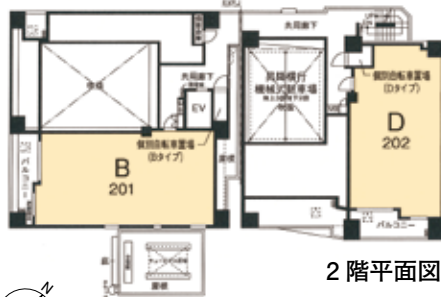
浴室

洗面室

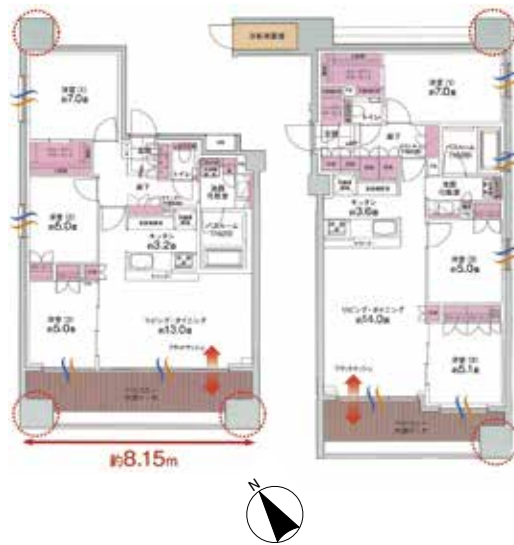
トイレ



基準階平面図



2階平面図



Aタイプ 3LDK
専有面積 76.25㎡

Bタイプ 3LDK
専有面積 79.66㎡



南側立面図



優良事業賞

■戸建注文住宅部門■

KEIAI カーザ O様邸

ケイアイスター不動産(株)



外観

●事業コンセプト

都筑区の高台の住宅街に佇む美しい白亜の邸宅。イタリア的でありながらも、街に溶け込む象徴的デザインを目指した。カーザのコンセプトは「美しい暮らし方は幸せと豊かさを約束する」。

アイアン門扉を街の入り口と見立て、中庭を広場とし、家を一つの街と見立てて提案している。その中庭に向けて全ての部屋がある。キッチンが家の中心に配置し、常に中庭を眺められるようにした。女性のための家づくりを行うカーザのコンセプト通りの提案。

このブランドデザインは住宅情報誌ではなく、トレンドのファッション誌に掲載し、更にWEB、Facebookでブランディングや暮らし方を提案することで価値の向上に努めた。

施主様はコンセプトに共感し、弊社の展示場に足を運んで下さった。

ブランドデザインの推進手法として、新たなビジネスモデルを開拓した。

また、美しい戸建注文デザインでありながら、コンセプトが明確で間取り変更が少ないため、地方の施工業者も安心して施工が可能。基本構造は、木造軸組みをベースにオリジナル金物による独自の工法。断熱は吹き付け発泡ウレタンを利用。耐震・断熱性能を高めながらも、スキップフロア等の自由空間を実現している。関東中心の施工エリアでありながら、デザイン力と技術力、本州対応のプレカット業者と連携により、安定した商品提供が可能となった。

● 物件概要

事業主名 ケイアイスター不動産株式会社
現場住所 神奈川県横浜市都筑区
企画設計 ケイアイスター不動産株式会社
施工者名 ケイアイスター不動産株式会社
工事竣工 平成 27 年 1 月 29 日



外観



中庭



中庭



ガレージ

優良事業賞

Living Dining



家の中心にあるキッチン。ダイニングテーブルとの一体成型。モザイクタイルとの相性も良い。



中庭に向けた大きな窓以外は高窓を利用。住宅街でありながら視線を気にしない空間。

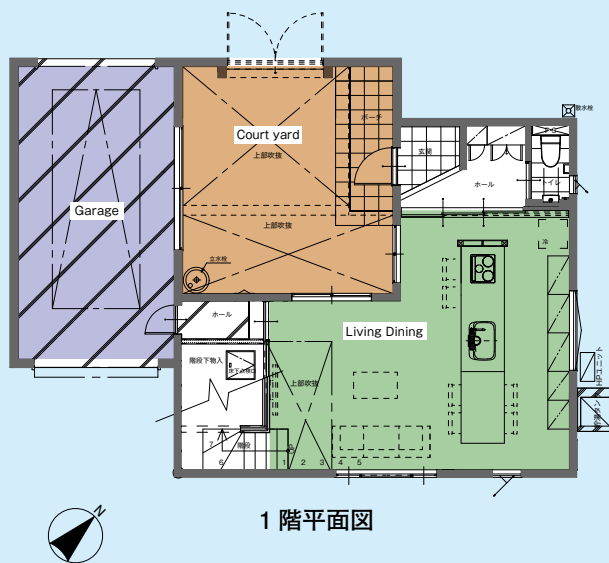
Iron



●商品企画

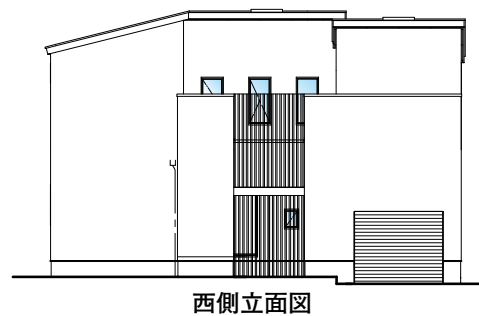
外観は白、大きなアイアンの門扉により、まさに白亜の豪邸。イタリアの街の入り口をイメージしている。門扉は家族を守る防犯効果も高い。玄関用の鍵が設定されているため、施錠すれば中庭に面するサッシを開放していても防犯上の問題がなく、自然の通風を確保できる。アイアン門扉は、カーザオリジナル。通常製作は個別オーダーや海外受注により高額になるが、独自の開発ルートで約3分の1の価格で標準装備を実現させた。

門を入った中庭は、イタリアの路地を思わせるようにイタリアのタイルを敷き詰め、外壁に囲まれながらも常に明るく、オープンカフェのよう。全ての部屋から中庭が見え、大切な車は中庭と併設したガレージに。ガレージドアもカーザオリジナルでイタリア生産。外壁の白に合わせ、開放方法も車を愛する方のために工夫されたものであり、同等の商品を国内で購入するよりも2割安く設置可能。耐震性能、温熱環境に考慮し長期優良住宅認定を取得し維持管理にも対応。



Garage

高低差を利用して天井にアクセント。
ガレージから中庭も中二階も望める。
ガレージのドアはスイングアップ方式。
床はチェッカーフラッグ。
ガレージ裏にもシャッターを配置、2台の収納が可能



●規模概要

敷地面積	165.01㎡
延床面積	113.39㎡
構造・規模	オリジナル木造金物接合法 地上2階建
住戸総数	1戸



オリジナルアイアンが建物を引き立たせる。

Skip Floor

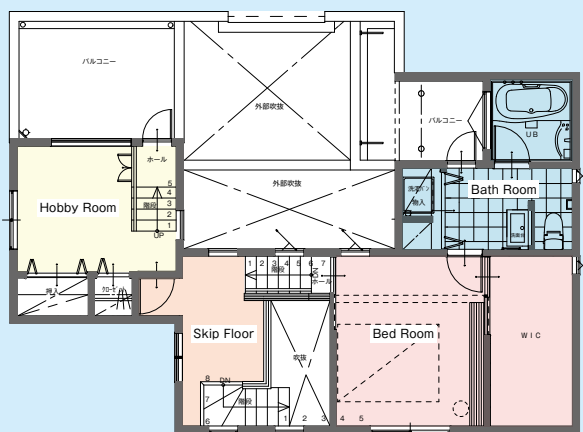


- ▲中二階の書庫。アクセントクロス。
- ▶中二階の窓からの光がリビング全体を照らしているが視線は気にならない。

Bath Room



寝室横の洗面ルームはホテルのような空間。南面で常に暖かい。



2階平面図

●事業成果

施主の満足度…………… 120%、日々イタリア的生活を満喫し、大型ワインクーラーも購入。外での飲み会がなくなったとご主人（談話）

事業の成功度…………… ブランディングの成果により、地域ビルダーの商品が他県へ進出するビジネスモデルとなった。また、デザイン性が特徴的なため、オリジナリティが高く競合がなく、スムーズな商談となっている。

事業の社会的評価… 弊社は埼玉を中心とした販売戦略だが、福岡、福島、山形等では施工実績があり、全国から問い合わせが頻繁である。また取材要請が頻繁である。

事業の発展性…………… デザイン発表後、他県に向けたデザイン契約も安定的に増加しているとともに、他県業者からの問い合わせも増加。イタリア自動車メーカーのアルファロメオと販売広告戦略で日本初・イタリア初のコラボレーションを実現した。

Courtyard



中庭はイタリアの広場のように仲間が集まる場。タイルは浸透性の高い材料を使用、夏場の打ち水効果により室内への温度を下げる工夫をした。ガレージと車庫の大きな違いは一体感と美しさ。

Hobby Room



ホビールームからバルコニーに通じる。階段横の窓からは中庭が、下の窓からはガレージが望める。

Bed Room

高級ブティックを思わせるウォークインクローゼット



パーチカルブラインドを引くことで大きな寝室に廊下が出現。

優良事業賞

■企画・開発部門■

AXAS 大森西 ASYLCOURT

(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	東京都大田区大森西4-17
企画設計	株式会社スタイルックス
施工者名	多田建設株式会社第一事業本部
工事竣工	平成27年6月3日



外観（北東側）

●事業コンセプト

開発の経緯 土地取得時点では、投資用ワンルームマンションの専有卸事業か、コンパクトマンションの開発分譲かを検討した結果、「大森町」駅から徒歩10分で投資用ワンルームマンションではギリギリの距離でしたが、周辺の病院関係者の入居が期待できることから、当社のメイン事業である投資用ワンルームマンション専有卸し事業といたしました。本開発物件地は当初、都市計画道路・補助27号線（以下、計画道路）と平行して南北に長い敷地で、開発着手時は計画道路との境界線（敷地東面）は隣地境界線扱いであり敷地接道は北側区道5.3mのみでした。これは東京都が計画道路として設定した決定線と当該敷地との間に細長い所有地が残り、当該敷地と計画道路は直接接道していないことが原因でした。そこで東京都及び大田区等関係機関との度重なる交渉を行い、この細長い所有地を都市計画道路の一部と認めていただいた結果、土地取得時の容積が245%であった計画が最大（291%）まで容積を上げることができました。このことにより、隣地境界線である場合と比べワンルーム住戸が5戸増、ほかに1階部分に60坪店舗を設けることができました。計画道路の交渉はスケジュールとの戦いでもありました。基本設計は東側敷地境界線を道路境界として認めていただく前提のプランと北側接道のための2通りのプランを同時進行させました。現地では既存建物の解体工事に際し所有地部分から工事利用させていただく交渉に成功するなど、所有地部分の道路利用としての実態を積み重ねました。都の計画道路の整備も同時進行していった結果、確認申請の提出直前に所有地部分を計画道路の一部として認めることができるとの判断をいただき、東側境界線を建築基準法42条1項道路に接道することとして確認申請を行いました。

店舗について 店舗計画については、バス停が建物の前にあり2つの道路からの視認性が高いことから、1階北側部分をコンビニエンスストアの出店を前提とした店舗計画としました。リーシングは株式会社ローソンとの出店交渉を当社で直接実施し10年間の誘致に成功しました。現在は店舗部分の全てをコンビニエンスストアとして営業していますが、間口3スパンを各々別に使用できるように設備配管しており、将来的に20坪程度の小店舗としても使えるようにフレキシブルな計画としました。

販売について 住宅部分はワンルーム販売会社に一括で専有卸しの契約を締結し、完成引渡から4か月間に売れた部屋から一戸ずつ引き渡す戸別決済方式により平成27年10月末に全戸販売完了しました。店舗部分はコンビニエンスストアの誘致成功を経て、高利回りが期待できる商品となったため、海外インパウンド向け商品として販売活動を開始し、直接台湾の個人資産運用会社に販売したことで大きな収益を上げることができました。

AXAS 大森西 ASYLCOURT



外観 (東側)



エントランスホール



ガラスモニュメント



ガラスモニュメント



風除室



エントランス



エントランスホール



エントランスホール

優良事業賞

●商品企画

外観デザイン ファサードデザインは当社のこだわりであるモノトーンでデザインしました。幹線道路に面するため、クルマの速度感を意識したデザインを取り入れ、細い白ラインを建物幅一杯にほどこし、単調にならない程度に縦ラインを入れて全体を整えました。街区が医療施設の影響で単調な白色であるのに対し、黒地に白ラインを入れることで周辺環境にも配慮しながら存在感も出るように工夫しました。

エントランスデザイン エントランスは周回して見ることができるガラスのモニュメントを動線脇に配置し、ミニ美術館のようなシンプルで洗練された空間造りを意識しました。「見つめる」と題されたガラスモニュメントは当社の提案により作品下部にブルーのLED照明を組み込み、廻りが暗くなるにつれて青色が強くなるようにセッティングし、時間の経過によって作品の印象が変わるように計画しました。

住戸の創り込みについて ワンルームの間取りは弊社実施の入居者アンケートの結果に基づいた収納計画を踏襲。季節物を丸ごと交換収納できるアッパーキャビネット、クローゼットはコート丈よりジャケット丈を多く収納できるように配慮した3枚扉仕様。洗面化粧台は合わせ鏡ができる2面鏡キャビネットや鏡扉を閉めたままでティッシュが取り出せる工夫など、弊社物件の入居者の多くが女性ということも考慮した創り込みを行っています。収納量は10年前の同じ面積の弊社開発ワンルームマンションと比べ収納容積がティッシュ箱800個以上のアップとなっています。ユニットバスは従来のユニットバス「1014」サイズとそれほど変わらない設置面積で、浴槽で足が伸ばせるように弊社で開発した「ユノバース」を導入し、他社物件との差別化を図っています。ワンルームマンションのキッチンと同業他社物件の多くが1200サイズなのに対し、1350サイズキッチンを導入しております。また、調理スペースは1350サイズでも「まな板」を置くスペースが少ないことから、シンク形状に合わせてカットされ、本来は捨てられてしまう天板廃材を加工し、シンクの一部に着脱できるようにして調理スペースを拡大できるように工夫しています。住戸のカラーリングバリエーションを増やすための2色のフローリングカラーバリエーション、いくつかのタイプのワンルーム住戸にはユニークなウォークインクローゼット仕様住戸も取り入れ、賃貸付にも寄与する構成としました。区条例で設定されている40㎡以上のファミリー附置5住戸は全て最上階に配置しています。



ベッドルーム



LD



ゴミ置場



自転車置場



階段危険防止



玄関収納



シンクカバー

●事業成果

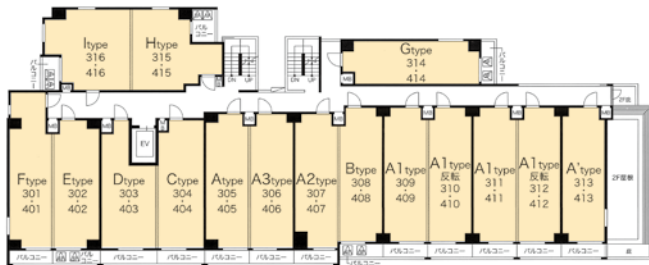
販売及び賃貸付について 販売については、周辺他社物件の平均分譲販売価格は当時約 330 万円 / 坪位でありましたが、本物件の分譲価格は 365 万円 / 坪とし、周辺相場より高く設定しましたが、販売は順調に推移しました。

賃貸付については、周辺他社物件の平均賃貸相場は約 1.2 万円 / 坪位であります。本物件は賃貸価格 1.36 万円 / 坪とし、周辺相場よりかなり高く設定しましたが、事業用地周辺にはワンルームマンション賃貸商品が少なかったこともあり、病院関係者を始め近隣の住民からの入居者で早期に満室稼働し、周辺の単身者の住環境の改善に寄与し、消費者ニーズにも適合できたものと考えられます。

街並みの形成について 物件西側には東邦大学医学部看護学科等の医療施設があることから、近接のバス停前にコンビニエンスストアを誘致できたことは、結果的に周辺の生活利便性とまちなみ整備に寄与する形となりました。また、本物件エントランスホールは広く歩道側に解放するデザインとしたことで、印象的なガラスのモニュメントとともに周辺環境と調和するモチーフとなりました。



配置図兼 1 階平面図



3・4 階平面図

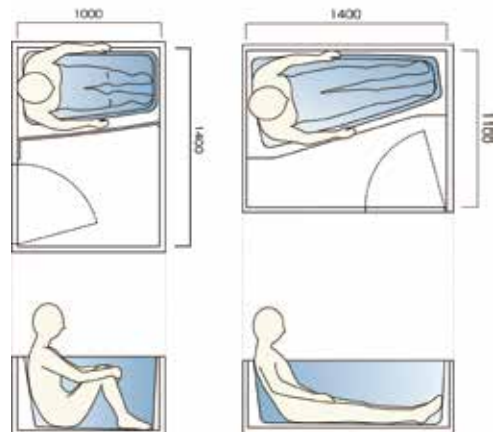


6 階平面図

●規模概要

- 敷地面積 784.98㎡
- 延床面積 2,872.19㎡
- 住戸面積 25.36 ~ 52.32㎡
- 構造・規模 RC 造地上 6 階建
- 住戸総数 76 戸

従来品例 (1014) → ユノバース (1114)



ユノバース俯瞰図・断面図



優良事業賞

■企画・開発部門■

モダ・ビエント中板橋プラシア

(株)フィンチ



●物件概要

事業主名 株式会社フィンチ
現場住所 東京都板橋区中板橋20-1
企画設計 有限会社ビーデザイン
施工者名 株式会社合田工務店
工事竣工 平成27年2月5日

●事業コンセプト

本事業は「池袋」駅から直通7分、東武東上線「中板橋」駅徒歩1分の好立地にて行われた街づくり再開事業です。

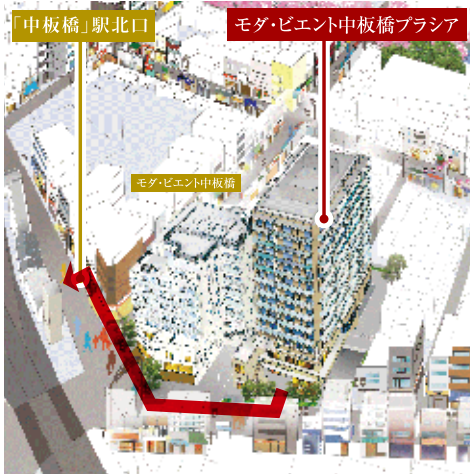
駅前の顔といえる商店街の入り口に位置しながら、古い建物が立ち並び、どこか暗い印象を感じさせていた一帯(2,278.02㎡)を第1期・第2期の事業に分けて開発しました。

地権者と協力し、狭小敷地や道路幅員が狭い等の条件で、各々では指定容積率である400%の享受を受けにくい土地を、廃道を伴う開発行為により敷地を一体化し、等価交換にて地権者に好条件で還元しました。

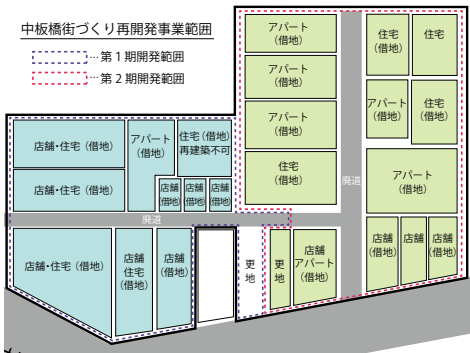
また、商店街に面した立地を考慮した店舗計画を行い、古い木造建築物が多数存在する密集市街地を解消し、災害に強く、地域に根ざした街づくりをコンセプトとしました。

左 : 第2期事業 外観
左下 : 接道部分
中央下 : 1階店舗・一般開放通路(プラシアコリドー)
右下 : 一般開放通路内観





物件概要図



再開発事業範囲



第2期事業敷地
(第1期事業敷地より撮影)



第1期事業・第2期事業 外観

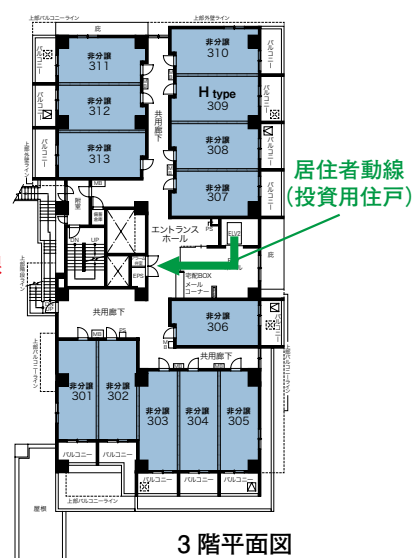
●商品企画

当マンションは、1・2階に店舗、3階に等価交換地権者用投資向住戸、4階から12階を弊社分譲ファミリー向け住戸（一部等価交換地権者取得住戸含む）での構成としました。分譲部分の主要構成住戸は70㎡台の3LDKを中心とし、1フロア各6世帯、角住戸率65%超、内廊下アクセス、また、エントランスから先の動線は、分譲部分と1～3階の不特定多数の人間が出入りする店舗・投資向住戸部分とを完全に分離した設計とし、分譲部分を購入された方が安心・安全・快適に住まうことに配慮した仕様としました。

1・2階店舗には企画段階から地権者と入居するテナントをイメージし、1階には駅前に不足していたカフェ、2階にはファミリーマンションを意識して保育園を誘致し、地域に住まう方々との交流が持てる計画としました。

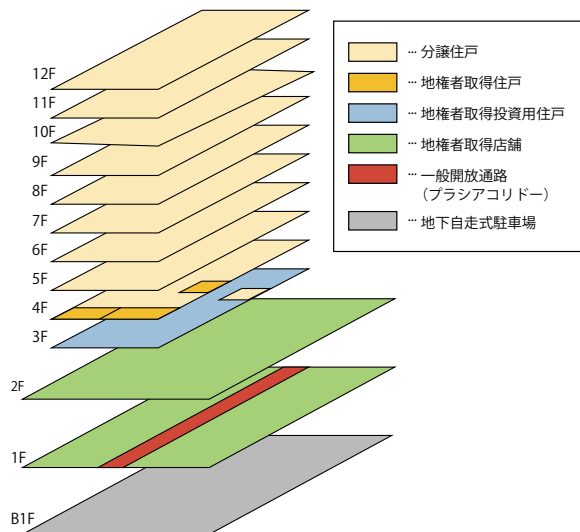
駐車場は、駅前立地には珍しい地下自走式駐車場を採用し、機械式駐車場に散見される煩わしい機械操作をなくし、スムーズな入出庫を可能としたところ、駅近マンションでは空きが目立つ駐車場も、現在空き待ちの状態稼働しています。

優良事業賞

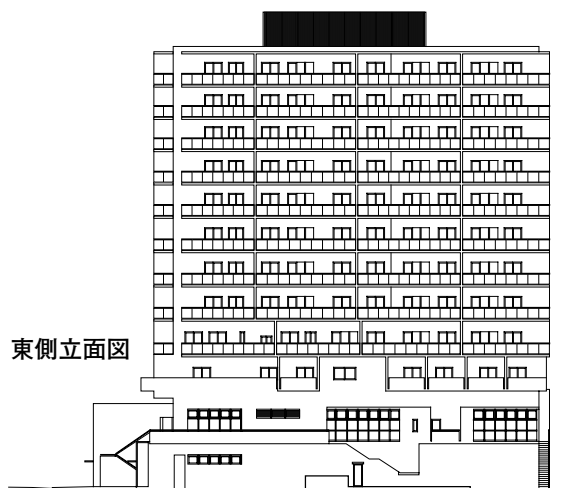


第2期

「モダ・ビエント中板橋プラシア」フロア構成



東側立面図



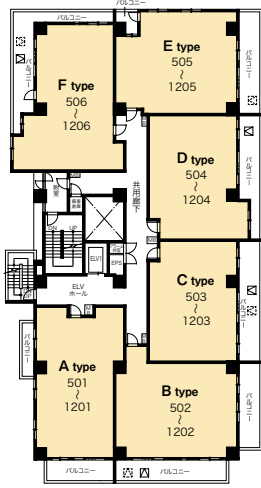
南側立面図



●事業成果

一般的に、敷地いっぱいに建築されたビル等が密集して立ち並ぶ駅前でのファミリータイプマンションでは、駅前至便のみがメリットとなり、「日当たり」や「開放感」など住まうことにおいて重要なニーズを満たすことが困難となりがちです。当プロジェクトでは、建蔽率を61%に抑える設計としたことで、隣地との離隔を十分に確保することができ、結果として各住戸の「日当たり」や「開放感」を犠牲にすることなく、顧客の「生活環境に妥協せずに駅近物件がほしい」という複雑なニーズを満たすことに成功しました。

また、街の顔となる「店舗を併設したマンション」の建設を通して、木造密集地域の不燃化に貢献したことに加え、商店街の道路拡幅にも寄与し、地域社会や商店街の活性化の一翼を担う街づくりができたと考えております。



標準階平面図

●規模概要

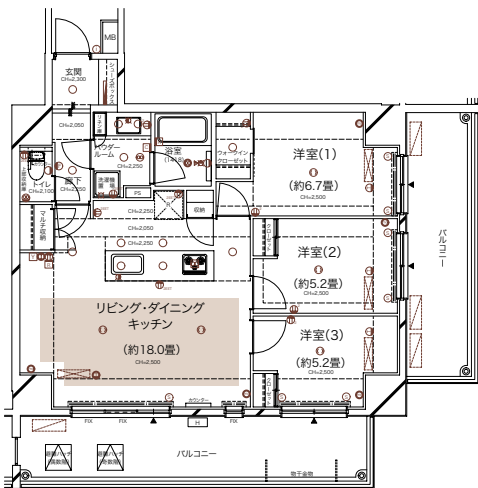
- 敷地面積 1,361.07㎡
- 延床面積 7,722.69㎡
- 住戸面積 25.30 (投資用住戸) ~ 80.09㎡
- 構造・規模 RC造 (一部鉄骨造) 地上12階地下1階建
- 住戸総数 75戸



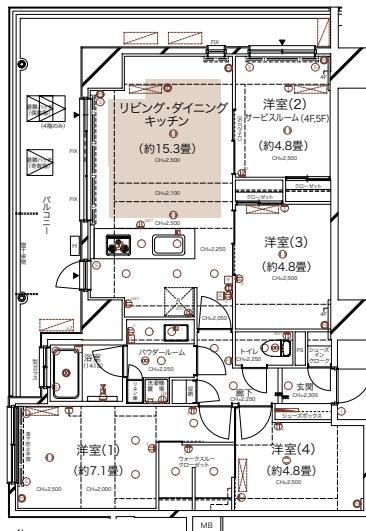
リビング・ダイニング



リビング・ダイニング



Bタイプ 3LDK
専有面積 75.18㎡



Fタイプ 4LDK
専有面積 80.09㎡



キッチン



洗面室



浴室

優良事業表彰規程

(主 旨)

第1条 この規程は、一般社団法人全国住宅産業協会（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（建築条件付き宅地分譲を含む）
- 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）
- 六 リノベーション部門

(応募基準等)

第4条 企業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 価格表、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 優良事業表彰応募プロジェクトに関する証明書
 - 七 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、会長を除く理事の中から会長が指名し、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名ずつを選任する。

(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 会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26年10月30日から実施する。
- 2 第4条第1項の規定にかかわらず、リノベーション部門については、平成26年度に募集するものに限り完成日が平成24年12月1日から平成26年11月30日までのプロジェクトを応募することができる。

(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	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
不動産関連事業部門 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

部 門	審査項目	審査細目
リノベーション部門 (戸建・共同住宅)	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住宅の性能・価値を高める工夫 ②外観・内部：デザイン及びプランニング ③環境配慮 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. 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
	4. 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

第6回優良事業表彰スケジュール

日 程	会議等	内 容
平成27年10月 1日(木)	理事会	
平成27年10月13日(火)	募集案内送付	
平成27年11月 2日(月)～ 平成27年12月24日(木)	プロジェクト応募期間	
平成28年 1月21日(木)	第1回事業表彰審査会	書類審査、現地調査の決定
平成28年 2月 4日(木)	現地調査	戸建班
平成28年 2月12日(金)	現地調査	戸建班
平成28年 2月19日(金)	現地調査	戸建班・マンション班
平成28年 2月26日(金)	現地調査	マンション班
平成28年 3月 2日(水)	現地調査	マンション班
平成28年 3月 8日(火)	第2回事業表彰審査会	総合審査及び最終選考
平成28年 3月18日(金)	理事会	受賞プロジェクトの決定
平成28年 4月11日(月)	マスコミ発表会	
平成28年 6月 7日(火)	平成28年度定時総会	表彰

事業表彰審査会

(順不同・敬称略)

役職	氏名	会社名	所属
座長	幸 寿	シーズクリエイト(株)	
副座長	服部 信治	(株)アーバネットコーポレーション	
審査委員	鍵市 恒成	兼六土地建物(株)	総務委員会
審査委員	加藤 泰寛	(株)アービック	組織委員会
審査委員	重盛 政幸	ハynes管理(株)	組織委員会
審査委員	根田 吉雄	東神興業(株)	広報委員会
審査委員	山田 照	山田建設(株)	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
特別顧問	阿部 憲一	(株)細田工務店	

第6回優良事業表彰受賞プロジェクト集

平成28年6月7日発行

一般社団法人 全国住宅産業協会

東京都千代田区麹町5丁目3番地

(麹町中田ビル8階)

電話 03(3511)0611

