

**都内の分譲マンション初「長期優良住宅」認定
「パークコート六本木ヒルトップ（総戸数 270 戸）」
平成 23 年 11 月 26 日(土)第 1 期販売開始**

■三井不動産レジデンシャル株式会社は、東京都港区六本木 1 丁目において開発中の、地上 27 階建て高層分譲マンション「パークコート六本木ヒルトップ（総戸数 270 戸・一般分譲 213 戸）」の第 1 期販売を 11 月 26 日(土)に開始いたします。

【第 1 期販売概要】

登録受付期間：11 月 26 日(土)～12 月 4 日(日)

販売戸数：101 戸

専有面積：45.18 m²～151.99 m²

販売価格：5,780 万円～42,000 万円

<本プロジェクトの主な特徴>

- ① 市街地再開発事業により、高い利便性と良好な住環境を備えた六本木一丁目に誕生
- ② 東京都内の分譲マンションで初、「長期優良住宅」認定
- ③ 先進の制震構造、非常用自家発電システムや防災倉庫などの充実した災害対策
- ④ 地球環境へ配慮し、省エネルギー化を実現する基本性能
- ⑤ 「正統な邸宅」をイメージした、上品で優雅な外観・共用部デザイン
- ⑥ 高い躯体天井×順梁構造により広々とした専有空間を実現



外観完成予想 CG

＜本プロジェクトの特徴・概要＞

① 市街地再開発事業により、高い利便性と良好な住環境を備えた六本木一丁目に誕生

- ・ 「六本木一丁目南地区第一種市街地再開発事業」により誕生する高層マンション。
- ・ 東京メトロ南北線「六本木1丁目」駅より徒歩3分に位置し、高い都心利便性を享受。
- ・ 江戸時代には、大名や武家が屋敷を構えた丘上に立地し、周辺はアメリカ大使館やホテルオークラなどが並木とともに集積する緑豊かで良好な住環境。



外観完成予想 CG



シーズズガーデン完成予想 CG

② 東京都内の分譲マンションで初、「長期優良住宅」認定

- ・ 200年住宅ビジョンにより提唱された「長期優良住宅」の認定を東京都内の分譲マンションで初めて取得（平成22年3月認定済み）。
- ・ 長寿命で耐震性に優れた構造部と維持管理の容易な内装・設備などを実現し、より永く快適に住める住宅を追求。

※長期優良住宅の認定制度とは、平成21年6月に施行された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」により創設された制度。「長期優良住宅」とは、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅のことであり、認定されるためには、構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性の性能を有し、かつ、良好な景観の形成に配慮した居住環境や一定の住戸面積を有することが要件となる。

<認定項目と本物件における認定取得のポイント>

【耐震性】

◇認定基準

極めて稀（数百年に一度）に発生する地震（気象庁の震度階で震度6強から7程度）に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷レベルの低減を図ること。

◆本物件の認定ポイント

地震時の建物地上部の層間変形角を1/100以下にすることで認定取得。

※層間変形角とは、地震時における建物の水平変位を階高で割った値。建築基準法では、高さ13m超または軒の高さ9m超の木造建築物をはじめとする特定建築物に関して「層間変形角が1/200以内であること」を定めている。

【維持管理・更新の容易性】

◇認定基準

構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理（清掃・点検・補修・更新）を容易に行うために必要な措置が講じられていること。

◆本物件の認定ポイント

住宅性能表示制度に基づく設計住宅性能評価（以下「性能評価」）の維持管理対策等級（専用配管・共用配管）最高ランク3、更新対策等級（共用排水管）最高ランク3を取得。

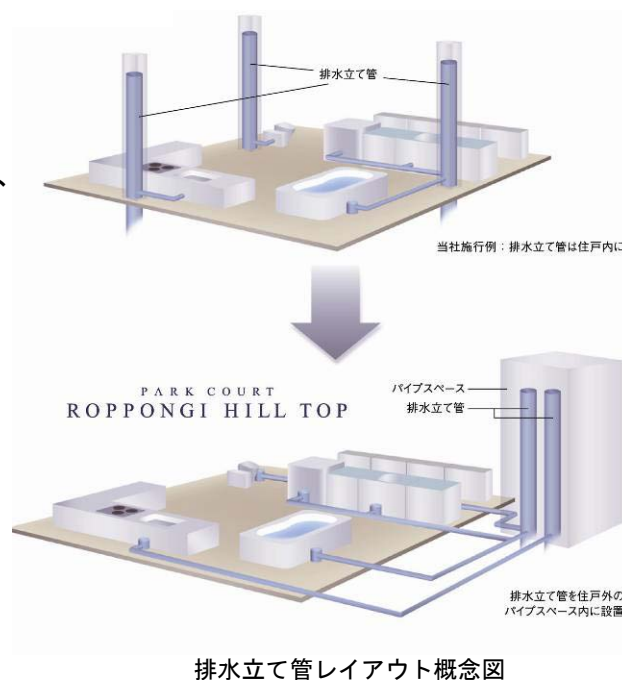
【劣化対策】

◇認定基準

数世代にわたり、住宅の構造躯体が使用できること。

◆本物件の認定ポイント

性能評価の劣化対策等級最高ランク3取得を上回る、水セメント比45パーセント以下のコンクリートを使用（100年程度耐用）。



【可変性】

◇認定基準

居住者のライフスタイル変化などに応じて、間取りの変更が可能な措置が講じられていること。

◆本物件の認定ポイント

基準を超える躯体天井高 3.1m以上を確保（認定基準は 2.65m以上）。

【バリアフリー性】

◇認定基準

将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること。

◆本物件の認定取得のポイント

共用部分について、性能評価の高齢者配慮対策等級 3 取得（高齢者等が日常生活に使用する通路の有効幅を 780mm 以上とし、玄関や脱衣室にも手摺などを設置）。

【省エネルギー性】

◇認定基準

必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。

◆認定取得のポイント

全住戸の窓ガラスにエコガラスを採用するなど、性能評価の省エネルギー対策等級最高ランク 4 取得。

【維持保全計画】

◇認定基準

建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。

◆認定取得のポイント

豊富な維持管理の経験とノウハウを持つ、三井不動産住宅サービス株式会社が長期修繕計画を策定。入居後も管理組合をサポート。

<税制や住宅ローンにおける支援>

◇住宅ローン減税：控除対象限度額拡大（3,000万円⇒4,000万円）、最大控除額拡大（300万円⇒400万円）など。 ※平成 24 年 12 月 31 日までに居住開始の場合

◇民間金融機関が、長期優良住宅について最長 50 年の住宅ローンを供給できるよう、住宅金融支援機構が支援（フラット 50）。

◇住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度（フラット 35 S）において、認定長期優良住宅に係る金利優遇（0.3%金利引き下げ）の期間を当初 10 年間から 20 年間に延長。

③ 先進の制震構造、非常用自家発電システムや防災倉庫などの充実した災害対策

- ・清水建設株式会社の「シミズハイブリッドコアウォール制震システム」を採用。
- ・「非常用自家発電システム」や地下1階に設置された「防災倉庫」など、入念な災害対策設備。

◇「シミズハイブリッドコアウォール制震システム」採用

建物コア部分を、高強度コンクリートを用いた剛強な連層耐震壁「高強度 RC ウォール」と「境界梁型制震ダンパー」で構成。地震のエネルギーを吸収し、揺れを低減させるとともに、柱や梁の少ない広い室内空間を実現。

◇杭基礎

直径約 2.0mの現場造成杭により、地下約 37mの強固な支持地盤に建物荷重到達させるとともに、より力強い支持力が得られる拡底杭を採用。



構造概念図

【災害時の安全を確保する基本性能】

◇停電時でも必要な設備を作動させる発電機

停電時には以下のとおり自家発電により電力を発生させ、各種設備に供給。

- ◆発電機容量 625KVA
- ◆設備 スプリンクラー、消火設備、非常用コンセント、非常用エレベーター、一般エレベーターの一部、給水ポンプ、機械式駐車設備など
- ◆継続時間 約 2.9 時間

◇防災備蓄倉庫を設置

地下1階に防災備蓄倉庫を設置し、全居住者の3日分の食糧、保存水、災害用備蓄トイレ、多人数用救急箱、発電機などを備蓄。また、帰宅困難者対応の防災備蓄品も用意。

◇緊急地震速報システムを採用

気象庁発表の緊急地震速報を、各住戸内のインターホンおよび1階のエントランス廻りにてお知らせ。

◇水景や雨水利用槽の水を利用

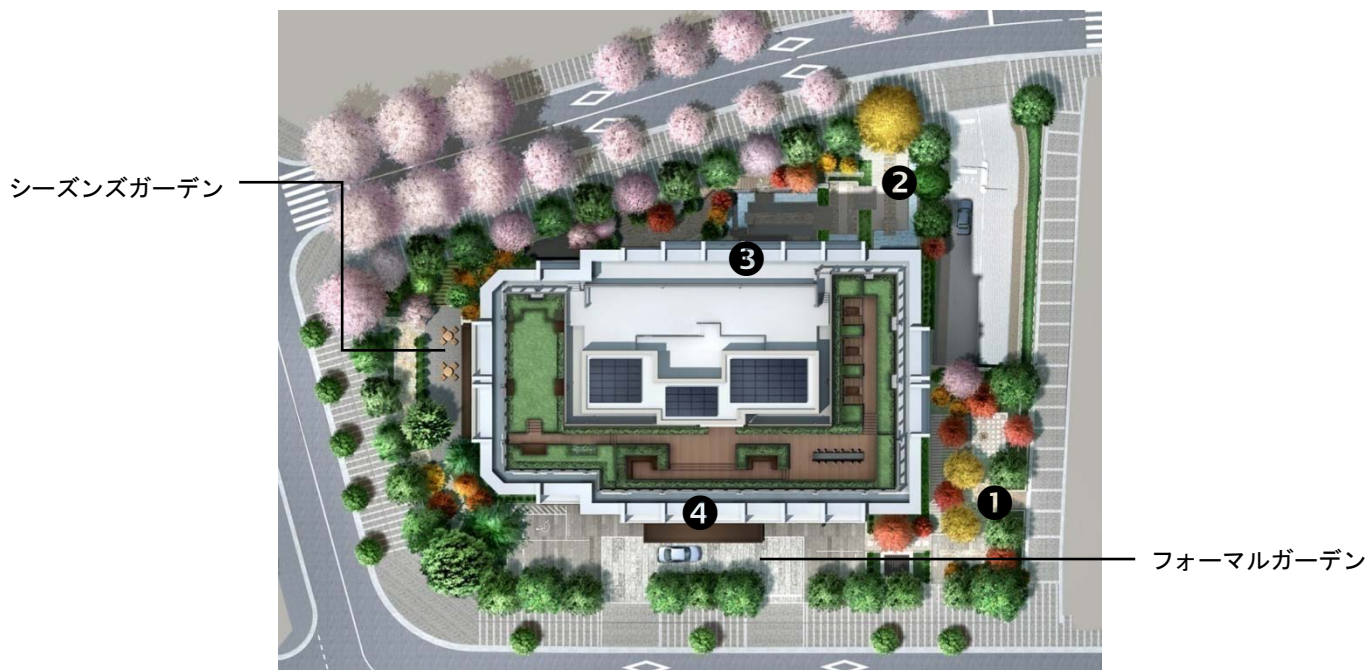
共用部の水景設備や雨水利用槽に最大 65,000ℓの水を貯蔵。災害時等に断水した際も、約 5,400 回分のトイレ排水が可能。

④ 地球環境へ配慮し、省エネルギー化を実現する基本性能

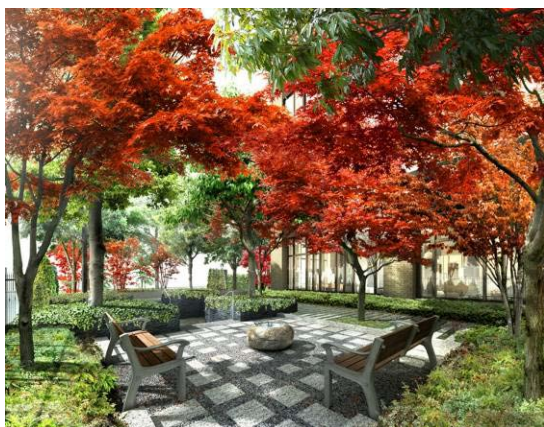
- ・屋上に太陽光発電パネル（10kW）を設置し、共用部の約80%の照明器具にLED照明を採用。
- ・遮熱、断熱効果の高い「エコガラス」や高効率ガス給湯器「エコジョーズ」による省エネ。
- ・消費エネルギーを表示するガス給湯リモコン「セーブ・アース・ディスプレイ」を採用。

⑤ 「正統な邸宅」をイメージした、上品で優雅な外観・共用部デザイン

- ・本物件の設計コンセプトは、上品で優雅な「正統な邸宅」。屋敷町の面影を今なお残しながら、東京倶楽部やアークヒルズ、サントリーホールなどの日本を代表する文化施設が集まる立地に相応しい「長く愛されること」を目指した外観・共用部デザイン。
- ・四季折々の表情をみせる「プロムナードガーデン」など、周辺の並木や緑と連続する4つの庭を敷地内に配置。



敷地配置完成予想CG



① プロムナードガーデン完成予想CG



② アクアガーデン完成予想CG



③ ガーデンエントランス完成予想CG



④ フォーマルエントランス完成予想CG



カスケードホール完成予想CG



ガーデンラウンジ完成予想CG



クラブラウンジ完成予想CG



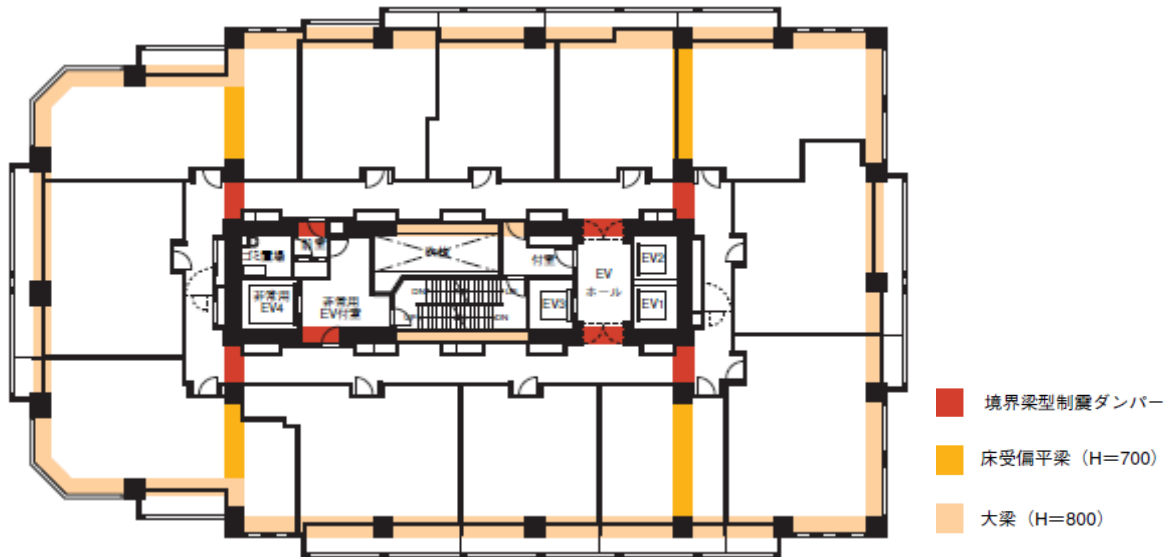
ライブラリーラウンジ完成予想CG



スカイラウンジ完成予想CG

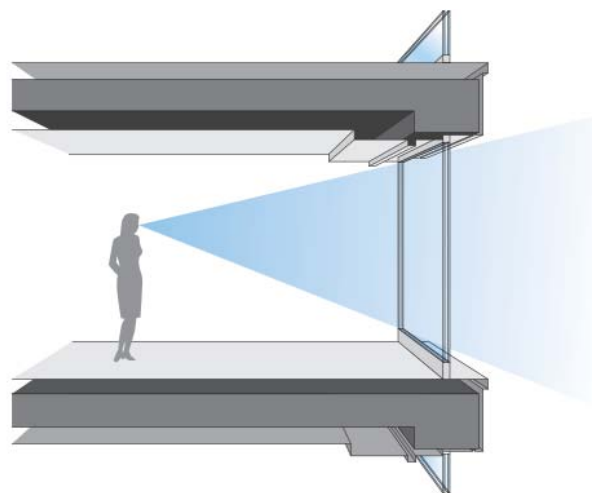
⑥ 高い躯体天井×順梁構造により広々とした専有空間を実現

- ・「シミズハイブリットコアウォール制震システム」の採用により住戸内の柱や梁の数を低減し、躯体天井高を 3.1m以上に設計することにより、基準階住戸の最低天井高 2.35m以上、最高天井高 2.55m以上の空間を実現。最上階のペントハウスは最高天井高 3.0mを確保。



基準階架構計画図

- ・梁を床の下に出す順梁工法を採用し、バルコニーをより広く確保するとともに、躯体天井高を高く設計することにより、全住戸にてハイサッシを実現。
- ・角住戸では、立ち上がりからほぼ天井までの開口部を設け、空間の広がりと開放感を実現。

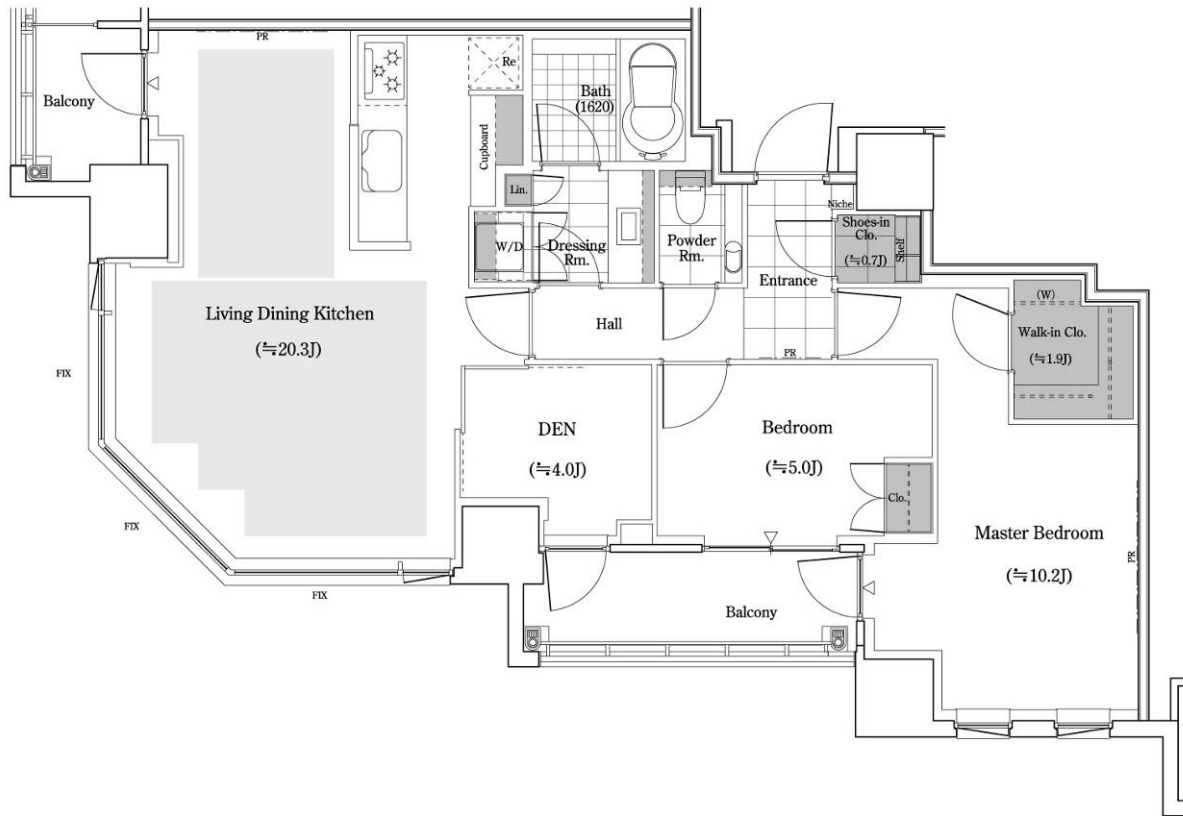


順梁工法概念図

<モデルルームプラン>

90B type /2LDK+DEN+WiC+SiC 専有面積：85.96㎡（約26.00坪）

【interior taste: Shine White Taste】



リビング



マスターベッドルーム



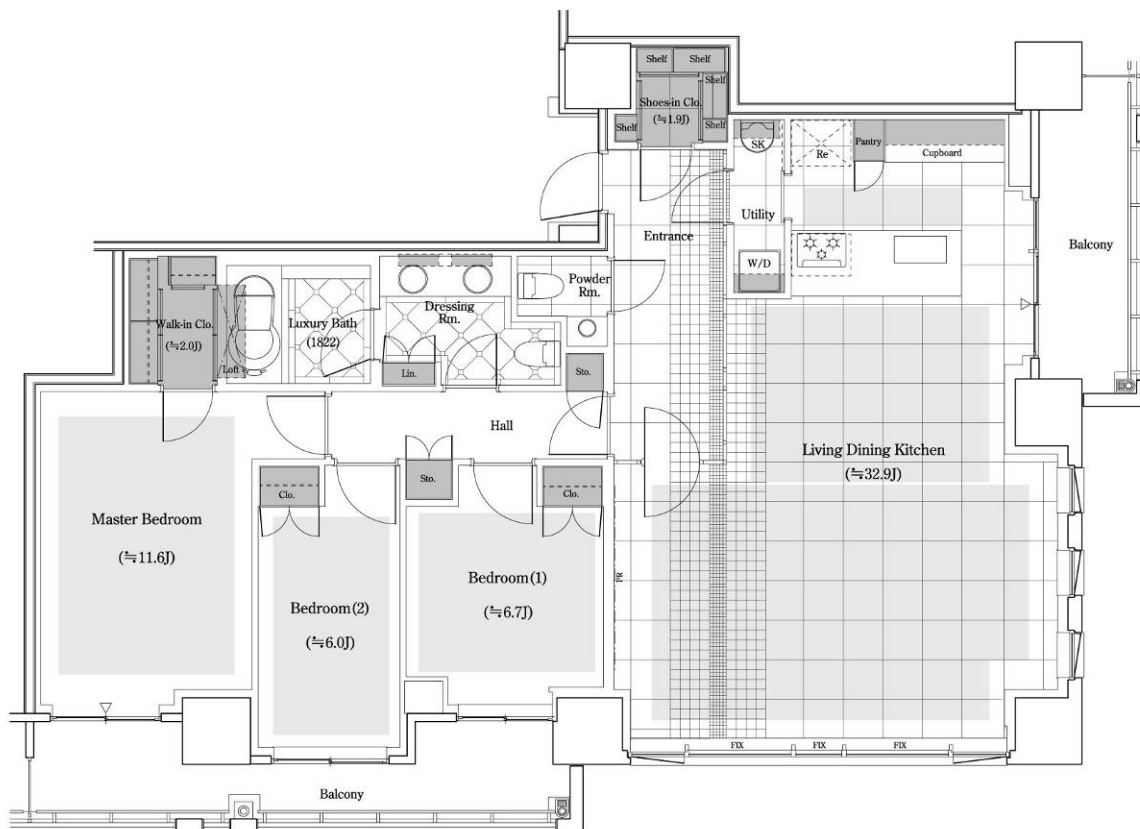
ダイニング・キッチン



DEN

130A type/3LDK+WiC+SiC+Ut 専有面積 : 132.85 m² (約 40.18 坪)

【27F Pent House】



リビング・ダイニング・キッチン




マスターベッドルーム



ドレッシングルーム

■今後も、「すまいとくらしの未来へ」というコーポレートステートメントのもと、上質な住まいの提供と新たな暮らしの提案に努めてまいります。

*『&EARTH』(アンド・アース)は、三井不動産グループのロゴである「 (アンド)マーク」に象徴される「共生・共存」という理念のもと、当社グループの活動が常に地球とともにあることを表現しています。当社グループは、グループ一体となって、豊かで幸福な未来へと繋がる新しい街を、お客様とともに創り出してまいります。

以 上

*本プロジェクトホームページアドレス <http://www.31roppongi.com>

<添付資料> 物件概要・位置図

【物件概要】

所在地／東京都港区六本木一丁目 111 番 2 (地番)

交通／東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅徒歩 3 分、
東京メトロ日比谷線「神谷町」駅徒歩 8 分、
東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅徒歩 9 分、
東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅徒歩 10 分

敷地面積／3,199.03 m²

延床面積／33,544.11 m²

構造・規模／鉄筋コンクリート造 地上 27 階・地下 2 階建

総戸数／270 戸 (事業協力者住戸 57 戸を含む、他に集会室 1 区画、生活利便施設 1 区画)

専有面積／45.18 m²～151.99 m²

スケジュール／着工 平成 22 年 3 月

竣工 平成 24 年 8 月下旬 (予定)

入居 平成 24 年 9 月下旬 (予定)

設計／清水建設株式会社 一級建築士事務所

監理／株式会社佐藤総合計画

施工／清水建設株式会社

【位置図】

