

三井不動産レジデンシャル株式会社  
日本土地建物販売株式会社  
大成建設株式会社  
大和ハウス工業株式会社  
新日鉄興和不動産株式会社

～平成25年東京都内住宅地の地価上昇率1位エリア～  
北品川五丁目に山手線内側初となる「パークシティ」ブランド  
「パークシティ大崎 ザ タワー(総戸数734戸)」  
平成25年11月23日(土・祝)販売開始

■三井不動産レジデンシャル株式会社、日本土地建物販売株式会社、大成建設株式会社、大和ハウス工業株式会社、新日鉄興和不動産株式会社は、東京都品川区「北品川五丁目第1地区」に開発中の地上40階建・超高層分譲マンション「パークシティ大崎 ザ タワー(総戸数734戸)」の第1期販売を11月23日(土・祝)より開始いたしました。

【第1期販売概要】

登録受付期間:11月23日(土・祝)～12月1日(日)

販売戸数:288戸(総販売戸数566戸)

販売価格:4,580万円(1戸)～1億8,500万円(1戸)

専有面積:43.89㎡(7戸)～116.89㎡(1戸)

最多販売価格帯9,000万円台(17戸)

■本物件は、住宅・商業施設・オフィスなどから構成される、総開発面積約3.6haに及ぶ「北品川五丁目第1地区第一種市街地再開発事業」内の住宅棟であり、山手線内側で初めて供給される「パークシティ」ブランドとなります。なお、本プロジェクトが位置する北品川五丁目は、9月に国土交通省が発表した「平成25年都道府県地価調査」において、東京都内の住宅地における地価上昇率1位となりました。

また本物件は、今や当然となった万一の災害に対する備えはもちろん、各界のスペシャリスト5名(桐島かれん氏、滝沢真規子氏、青山有紀氏、西島清順氏、石戸奈々子氏)をコンセプターとして迎え、様々なアイデアを反映させながら都心での理想的な子育てができる環境作りに注力したタワーマンションです。とりわけ将来子どもたちに必要とされる「21世紀型スキル」を育むためのキッズルームや、実のなる木を植樹し、都心に住みながら多様な原体験を積めるガーデンを実現しました。

＜パークシティ大崎 ザ タワーの主な特徴＞

- 東京都内地価上昇率1位、北品川五丁目の将来性
- 30年に及ぶ市街地再開発「GARDEN CITIES 構想」の集大成となる住・商・業一体の複合再開発事業
- 「パークシティ」ブランド誕生から30年を経て山手線内側初となるパークシティ
- オーガニックシティとして7つのガーデンを配置し、敷地全体の30%以上の緑化率を実現
- 都心での理想的な子育てを実現する為に、各界のスペシャリストの提言を反映させた充実の共用施設
- 災害時に備え72時間継続利用可能な自家発電など、様々な防災対策



「北品川五丁目第1地区」完成予想図



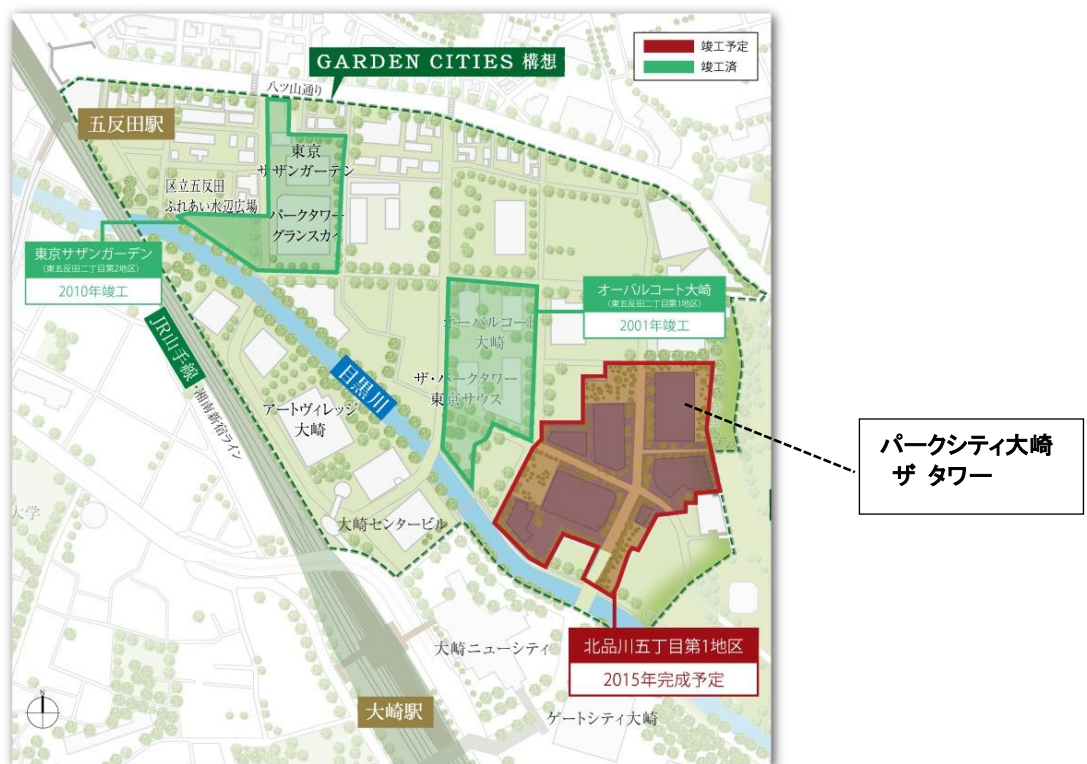
「パークシティ大崎 ザ タワー」完成予想図

## 【東京都内地価上昇率 1 位、北品川五丁目の将来性】

- ・本物件が位置する北品川五丁目は本年 9 月に国土交通省が発表した「平成 25 年都道府県地価調査」において東京都内の住宅地における地価上昇率が 1 位となり注目されているエリアです。周辺では本プロジェクトをはじめとした大規模再開発が進み、また隣接するビジネス拠点品川～田町間が「アジアヘッドクォーター特区」に指定されビジネス拠点としての重要性が増しつつあり、東京の南の玄関口として再開発が進んでいます。

## 【30 年に及ぶ市街地再開発「GARDEN CITIES 構想」の集大成となる住・商・業一体の複合再開発事業】

- ・大崎駅から徒歩 6 分、目黒川と御殿山に隣接する約 3.6ha の「北品川五丁目第 1 地区第一種市街地再開発事業」は、地上 40 階建て・総戸数 734 戸の「パークシティ大崎 ザ タワー」、地上 31 階建ての超高層業務棟、地上 20 階建ての高層業務棟など、商業施設、オフィス、地域交流施設、子育て支援施設等が集う、約 6,500 m<sup>2</sup>の住・商・業一体の大規模複合開発となります。
- ・大崎駅周辺エリアでは、東京都副都心計画として開発面積約 29ha におよぶ大規模市街地再開発事業が進められています。昭和 55 年から始まったこのビッグプロジェクトは、“緑地空間の連続体となる街づくり”をコンセプトにした「GARDEN CITIES 構想」のもと「アーバンデザインガイドライン」が策定され、街としてのまとまりに配慮した開発が進められてきました。「パークシティ大崎 ザ タワー」が位置する「北品川五丁目第 1 地区」は、この大規模再開発のフラッグシップ・プロジェクトと位置付けられています。



東五反田地区(約 29ha)のまちづくり



「北品川五丁目第 1 地区」再開発概要

## 【「パークシティ」ブランド誕生から 30 年を経て、山手線内側初となるパークシティ】

・昭和 57 年に誕生した三井不動産レジデンシャルによる環境創造型大規模開発住宅ブランド「パークシティ」。「年月が経ってもその価値を失わない。むしろ歴史という価値が付加され、なくてはならないものになる。」という街そのものの経年優화를めざし、これまで浜田山や成城、豊洲などで街づくりを進めてきました。「パークシティ」では大規模開発だからこそできるスケールメリットを最大限生かして創りあげられた、新しい街そのものと共に生きる生活を得ることができます。その規模ゆえに都心での事例は決して多くはなかったのですが、今回山手線内側初の「パークシティ」の誕生となります。本物件は「パークシティ」ブランドの特徴を活かし、都心の利便性と緑溢れる環境の両立を図ります。

## 【オーガニックシティとして 7 つのガーデンを配置し、敷地全体の 30%以上の緑化率を実現】

・緑豊かな住環境を創造する「オーガニックシティ」というコンセプトを掲げ、プラントハンターとして活躍している「そら植物園」の西島清順氏を招聘。清順氏のディレクションの元に個性豊かな 7 つのコンセプトガーデンを配置し、とりわけ 20 種類以上の食べられる実のなる木を揃えた「エディブルパーク」は、一年を通じて実のなる季節の植物に直接触れる事ができるガーデンを目指しました。敷地全体では開発前と比べ約 14 倍となる、30%を超える緑化率となります。



プランツディレクター 西島 清順氏  
プラントハンター(そら植物園)

1980 年生まれ。明治元年より 150 年続く、花と植木の卸問屋「株式会社花宇」の五代目。日本全国・世界数十カ国を旅し、収集・生産している植物は数千種類。日々集める植物素材で、国内はもとより海外からのプロジェクトも含め年間 2,000 件を超える案件に当たっている。2012 年 1 月、ひとの心に植物を植える活動「そら植物園」をスタート。コンサルティング事務所を構え、様々な企業・団体・個人と植物を使ったプロジェクトを多数進行中。著書に『プラントハンター 命を懸けて花を追う』(徳間書店)、『そらみみ植物園』(東京書籍)。



**カラフルガーデン**  
季節によって色を変える  
“四季を彩る憩いの庭”



**オアシスコート**  
店舗棟にある“働く人、住まう人、遊びに来る人々が集える、スポットオアシスのような屋上”



**コミュニティガーデン**  
見通しが良く、みんなが集まりやすい“コミュニティのうまれる広場”



**チェリーブロムナード**  
目黒川の桜とも調和する“サクラのブロムナード”



**カラフルガーデン**  
まちの象徴、約 250m の二重列樹の並木が連なる“ガーデンストリート”



**ウェルカムスクウェア**  
まちの入口“笑顔のあいさつが咲く庭”

**エディブルパーク**  
実のなる樹木が植えられる、“自然体感型ガーデン”



## 【都心での理想的な子育てを実現する為に、各界のスペシャリストの提言を反映させた充実の共用施設】

- ・都心での理想的な子育てを実現する為に、各界のスペシャリスト5名をコンセプターとして招聘。平成24年12月からミーティングやディスカッションを重ね、子育てを充実させるためのアイデアを屋上庭園、キッズルーム、パーティールーム等、様々な共用空間で反映させました。
- ・代表的なものとして、将来子どもたちに必要とされる「21世紀型スキル」を育むためのインタレストツリーやインタレストウォールを配したキッズルーム「クリエイティブキッズガーデン」や、実のなる木を20種類以上植樹し、都心に住みながら多様な原体験を積める「エディブルパーク」などがあります。

### ＜ご協力いただいたコンセプター＞

- ・桐島かれん氏／モデル。本プロジェクトのクリエイティブリーダーとして参画。
- ・滝沢真規子氏／女性誌「VERY」モデル。3児のママの視点で「おしゃれ子育て」スーパーバイザーとして参画。
- ・青山有紀氏／料理家。食のオーソリティとして参画。
- ・西畠清順氏／プラントハンター。まちと暮らしを彩る植栽を手がけるプランツディレクターとして参画。
- ・石戸奈々子氏／NPO 法人 CANVAS 理事長。「潤いと創造性に満ちた子育て」をかたちにするエデュケーションディレクターとして参画。



### クリエイティブキッズガーデン

現代の社会状況に対応し、子どもたちが本来もっている可能性を自身の力で切り拓いていくために必要とされる「21世紀型スキル」。そのような能力を育む機会をすべての子どもたちに、という想いのもと、全国でワークショップ等を展開するNPO 法人 CANVAS 理事長の石戸奈々子氏監修の元、子どもの「考える」「つくる」スキルを育むためのインタレストツリー、「伝える」「感じる」スキルを伸ばすためのインタレストウォールといったクリエイティブツールを設置。



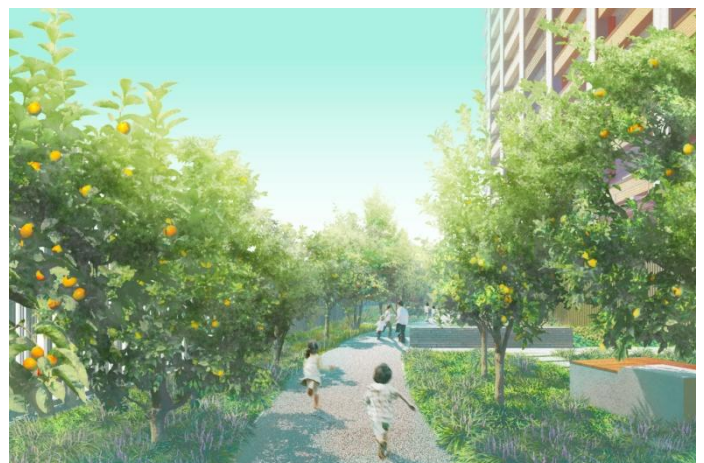
### パーティガーデン

友人を招いてのホームパーティや住まう方々のイベントに、幅広く使えるキッチン付きのパーティールームをご用意。料理家の青山有紀氏やモデルの滝沢真規子氏から出たアイデアを反映し、子供に配慮したパーティールームを実現。



### スカイビューガーデン

屋上は子供も遊べ、大人もくつろげる空間にしたいという桐島かれん氏の要望を反映した、素足でくつろげる複数の芝生空間を設け、車や人通りの心配もなく子どもたちを遊ばせたり、木陰でゆっくり読書を楽しむ等、多世代が楽しめるガーデン。

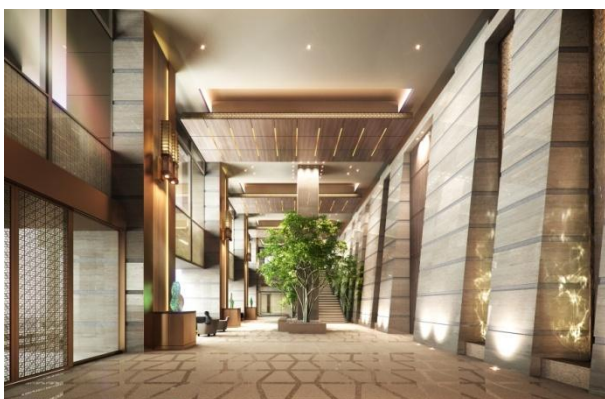


### エディブルパーク

都心に住みながらも豊かな自然に触れながら子どもを育てたいという要望に応えるため、プラントハンターとして活躍する西畠清順氏の監修の元、実のなる木を20種類以上植樹。「エディブル」とは食べられるの意味。実のなる木を中心に、四季を通して季節の植物に直接触れる事ができる庭。

## <大規模・超高層タワーマンションだからこそ実現する充実の共用施設>

・充実の共用空間をご用意できるのも大規模マンションならではの。仕事とも自宅とも違う寛ぎに満ちたリラクゼーション空間を充実させています。



### 1F/カスケードホール

目黒川の潤いをイメージした水の流れが4本の滝となって流れる癒しの空間。



### 1F/コーチエントランス

ウエイティングスペースを設けた車寄せ。雨に濡れる心配もなく車の乗り降りができ、ご自宅までの移動もスムーズ。



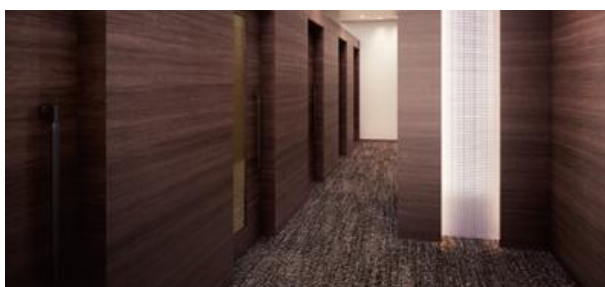
### 2F/シンフォニーラウンジ

ピアノの調べとともにホテルライクなくつろぎを提供するシンフォニーラウンジ。



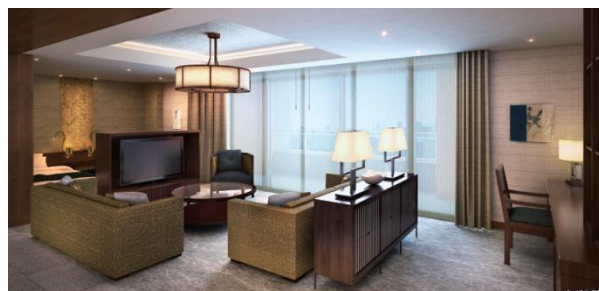
### 2F/フィットネスルーム

忙しい都市生活者の健康づくりをサポート。出勤前や帰宅後にも気軽にご利用可能。



### 2F/エグゼクティブルーム

仕事や趣味に集中できる、個室として仕切られた第2のプライベート空間。



### 30F/ゲストルーム

大切な方をおもてなしするゲストルームを3パターンご用意。



### 30F/ジュエルビューラウンジ

東京タワー、東京ミッドタウンが眼下に広がる夜景を眺めながらくつろげる空間。

## 【災害の際は 72 時間継続利用可能な自家発電など万全を期した様々な防災対策】

### <再開発により災害に強い街づくりを実現>

電線類の地下埋設により震災時の電柱の倒壊のおそれをなくしたり、歩車分離によりゆったりとした安全な歩行空間を確保したり、段差の少ない歩きやすい通りや、夜でも安心して歩ける街路灯の連なりを実現するなど「街づくりガイドライン」に基づいた再開発を行うことにより、以前と比べ街全体の防災力が高まり安心・安全な街づくりを実現します。

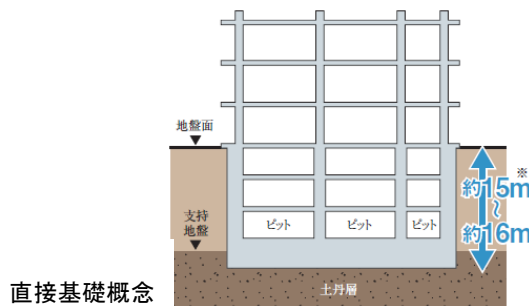
### <複層防災プログラムの制定>

複層防災プログラム「MOSHIMONーモシモノーI」を制定。4つの防災デザインを時系列ごとに設定し、「もしも」の事態に複層的に備えています。

#### ① 建物で守る

・建物構造は地震時の揺れを吸収する「制振構造」とし、大地震の際には地震のエネルギーを吸収するとともに揺れを軽減させ、高い耐震安全性を確保しながらも柱や梁の少ない広い室内空間を実現しています。

また本物件は地盤調査の結果、地下 14m の深さに強固な支持地盤(上総層群)が確認されています。そこで建物の底部にコンクリート耐圧盤を設け、建物の荷重を直接支持地盤で支える「直接基礎」を採用しています。さらに、建物の耐久性の向上を図るため、1㎡あたり最大約 15,000トンの重さに耐える高強度なコンクリートを採用。堅牢な RC 構造の実現をめざしました。

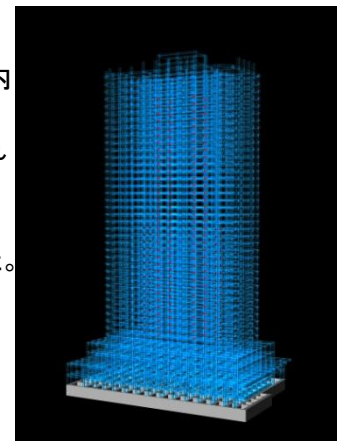


直接基礎概念



コンクリート強度概念図

最大約 150N/mm<sup>2</sup>  
「パークシティ大崎ザタワー」  
のコンクリート強度



制振構造概念図

#### ② ライフラインを保つ

・災害時に万が一停電となった場合、約 72 時間継続利用可能な自家発電により、非常用エレベーター、非常用コンセント等の非常用設備を稼働させることが可能です。

#### ③ 共助活動を円滑にする

・エントランスホールやラウンジなどの共用施設を、共に助け合う一時避難場所となる災害対策拠点として設定しています。また地下 1 階には、拠点運用上必要な備品等を収納した防災倉庫を設けています。さらに、防災備品を収納した倉庫を 5 階ごとに設置。非常用トイレやカセットガス発電機など共助に必要な備品を中心に揃えています。



**救助工具**  
閉じ込めや什器転倒からの救出作業に使用。

**メガホン**  
各居住者への情報伝達に使用。



**カセットガス発電機**  
ラジオや投光器などの非常用電源として使用。



防災倉庫(参考写真)



**非常用トイレ**  
上下水道停止時に共用トイレとして使用。



**ストレッチャー**  
救護者搬送に使用。



**ホワイトボード**  
災害情報整理や各居住者への情報伝達に使用。

主な防災備品の一例

#### ④ 防災意識を高める

・震災対策啓蒙本配布、防災イベントの実施サポートを管理会社である三井不動産住宅サービスで行ってまいります。

以上

<添付資料>1.プロジェクト概要・位置図

● 【北品川五丁目第1地区全体概要】

- ・開発名称:北品川五丁目第1地区第一種市街地再開発事業
- ・事業主体:北品川五丁目第1地区市街地再開発組合
- ・所在地:東京都品川区北品川五丁目3番地、4,5,6,7番地の一部
- ・施工区域面積:約3.6ha

<北品川五丁目第1地区 プロジェクト概要>

	超高層住宅棟 (パークシティ大崎 ザタワー)	高層住宅棟	超高層業務棟	高層業務棟	店舗棟	地域交流施設棟	作業所棟
敷地面積	6,445.59㎡ (1,949.79坪)	2,205.87㎡ (667.27坪)	7,813.22㎡ (2,363.49坪)	5,811.01㎡ (1,757.83坪)	3,711.54㎡ (1,122.7坪)	694.54㎡ (210.09坪)	1,702.22㎡ (514.92坪)
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造 柱:コンクリート充填 鋼管造	鉄骨造 柱:コンクリート充填 鋼管造	鉄骨造	鉄骨造	鉄骨造
階数	地上40階地下2階	地上18階	地上31階地下2階	地上20階地下2階	地上2階	地上2階	地上4階
高さ	141.39m	68.37m	142.90m	92.60m	13.96m	9.00m	23.17m
延床面積	93,140.99㎡ (28,175.14坪)	12,446.06㎡ (3,764.93坪)	91,957.17㎡ (27,817.04坪)	44,768.88㎡ (13,542.58坪)	4,213.66㎡ (1,274.63坪)	346.88㎡ (104.93坪)	3,167.84㎡ (958.27坪)
主要用途	共同住宅・子育て支援施設・店舗・地域コミュニティ施設・駐車場	共同住宅・駐車場	事務所・店舗・駐車場	事務所・産業支援交流施設・店舗・駐車場	店舗・駐車場	地域コミュニティ施設(集会場)	工場・駐車場
住戸数	734戸 (うち一般分譲566戸)	116戸 (うち一般分譲92戸)	—	—	—	—	—
間取り	1LDK~3LDK	1LDK~3LDK	—	—	—	—	—
専有面積	43.89㎡~124.44㎡	41.66㎡~97.20㎡	—	—	—	—	—
駐車台数	374台	47台	205台	113台	30台	—	9台
スケジュール	平成24年4月2日着工 平成27年5月下旬竣工予定						
設計管理	日本設計						
施工	西松建設	大成建設	大成建設	大成建設	未定	未定	藤木工務店

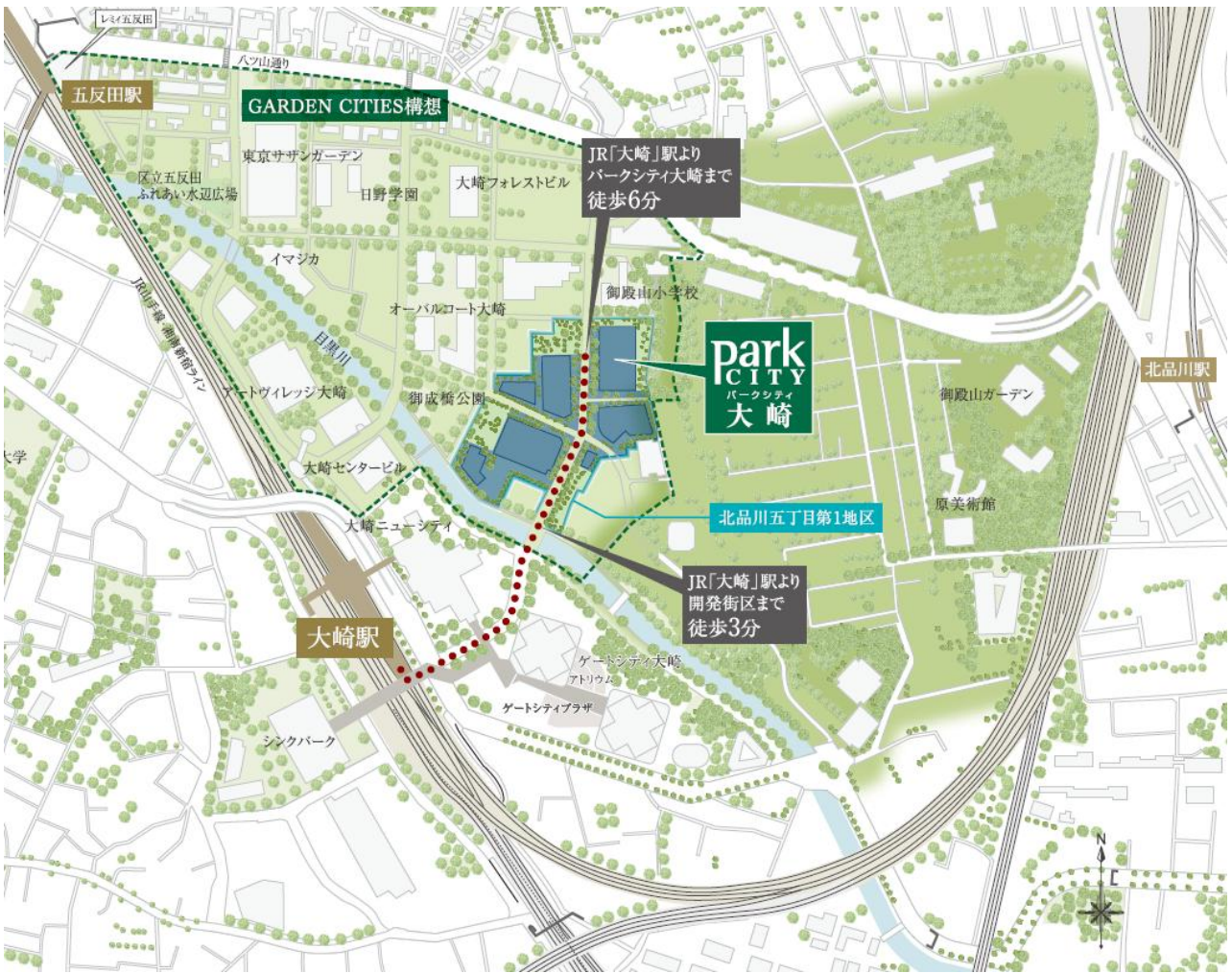
※掲載の情報は平成25年11月現在の情報で、今後変更となる可能性があります。予めご了承ください。

【パークシティ大崎 ザタワー概要】

- ・所在地/東京都品川区北品川五丁目568番(地番)
- ・交通/JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン・東京臨海高速鉄道りんかい線「大崎」駅下車徒歩6分
- ・事業主・売主・販売代理/三井不動産レジデンシャル株式会社、日本土地建物販売株式会社
- ・事業主・売主/大成建設株式会社、大和ハウス工業株式会社、新日鉄興和不動産株式会社
- ・設計・監理/株式会社日本設計
- ・施工/西松建設株式会社
- ・着工/平成24年4月2日
- ・竣工/平成27年5月下旬予定
- ・入居予定時期/平成27年7月下旬予定
- ・販売スケジュール/モデルルームオープン 平成25年11月2日(土)  
販売開始 平成25年11月23日(土・祝)

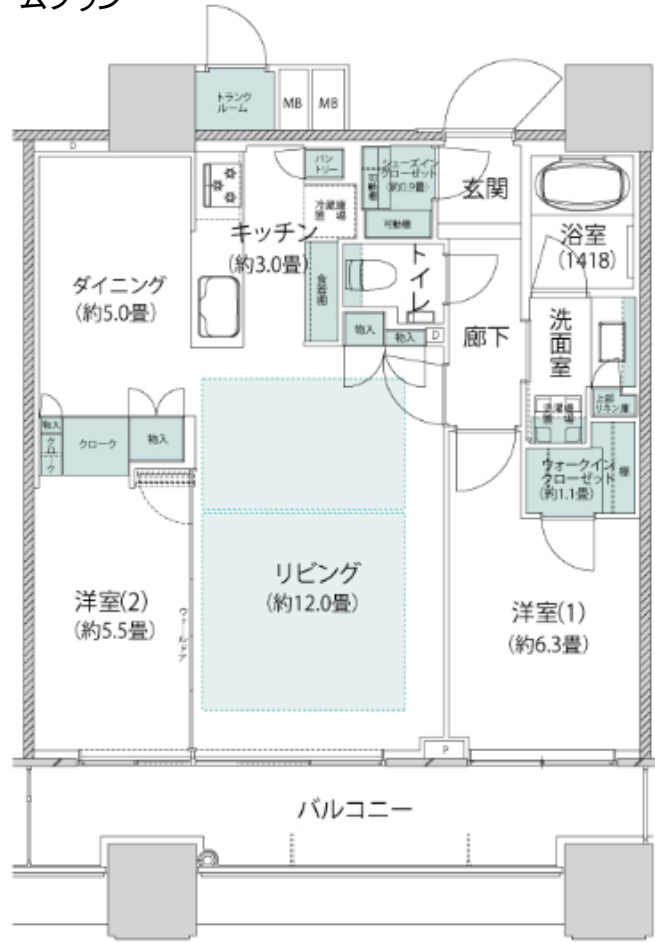
◇物件ホームページ <http://www.oh-gardens.com>

【位置図】





<添付資料>2.モデルルームプラン



**【モデルルーム 70I TYPE】**  
 ■2LD・K+WIC+SIC  
 ■専有面積:71.97㎡  
 (約21.77坪)  
 ■バルコニー面積:12.19㎡



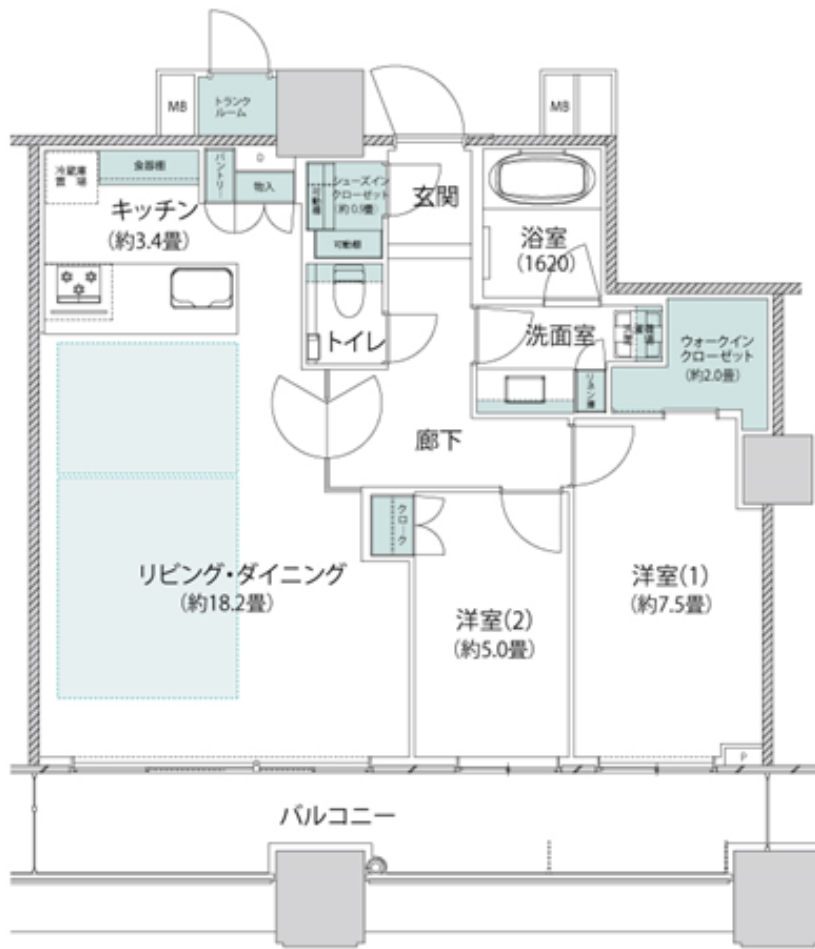
【キッチン】



【リビング・ダイニング】



【洋室(2)】



【モデルルーム 80J TYPE】  
 ■2LD・K+WIC+SIC  
 ■専有面積: 81.27 m<sup>2</sup>  
 (約 24.58 坪)  
 ■バルコニー面積: 14.45 m<sup>2</sup>

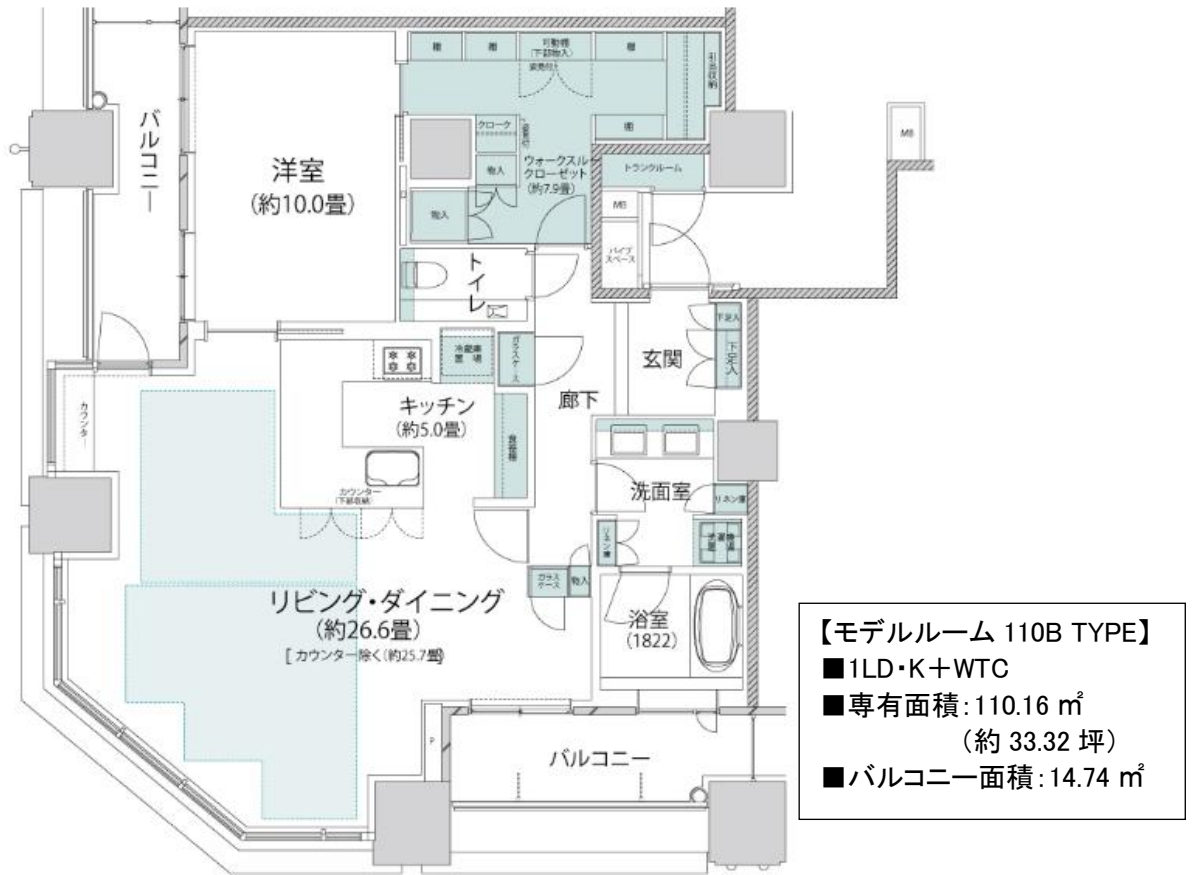


【リビング】



【リビング・ダイニング】





【リビング・ダイニング】



【キッチン】



【ウォークスルークローゼット】



【洋室】