

東急東横線最大級の街づくり<sup>※1</sup>、武蔵小杉における駅北口側のフラッグシッププロジェクト

# パークシティ武蔵小杉 ザ ガーデン

平成27年6月27日(土)より「タワーズイースト」第1期(409戸)販売開始

三井不動産レジデンシャル株式会社、JX日鉱日石不動産株式会社は、神奈川県川崎市中原区小杉町2丁目に開発中の超高層分譲マンション(53階建)「パークシティ武蔵小杉 ザ ガーデン タワーズイースト(総戸数592戸)」の第1期(409戸)販売を平成27年6月27日(土)より開始いたします。

## 【第1期販売概要】

- ① 登録受付期間／平成27年6月27日(土)～平成27年7月5日(日)
- ② 販売戸数／409戸(総戸数592戸)
- ③ 販売価格／4,390万円(1戸)～15,800万円(1戸)
- ④ 最多販売価格帯／7,200万円台(20戸)※100万円単位
- ⑤ 間取り／1LD・K～4LD・K
- ⑥ 専有面積／44.93㎡(23戸)～105.81㎡(1戸)



2 駅 13 路線が利用可能<sup>※2</sup>、そして大型商業施設が次々とオープンするなど、「2015年版 みんなが選んだ住みたい街ランキング関東版」でも人気急上昇中<sup>※3</sup>の武蔵小杉。駅周辺の約92haものエリアで首都圏有数の開発<sup>※4</sup>がおこなわれており、駅南口側では、「ららテラス武蔵小杉」「グランツリー武蔵小杉」「武蔵小杉東急スクエア」などの商業施設が開業。ショップやレストランの他、図書館、塾、クリニック、子どもの遊び場などさまざまな施設が入っており、連日、周辺から多くの人々が訪れています。

一方、駅北口側の街づくりにおいて、フラッグシッププロジェクトとなるのが「パークシティ武蔵小杉 ザ ガーデン」です。「KOSUGI から COSUGI へ」というコンセプトのもと、コミュニケーション(communication)やコラボレーション(collaboration)、コミュニティ(communitiy)を通じ、入居する方と街・地元住民の方や入居する方同士が「ともになって、つながって」新しい価値を生みだしていけるような取り組みを進めます。

具体的には、東急東横線沿線で最大級の街づくりとして計画総戸数約1,200戸を誇り、川崎市立のコンベンション施設や約200mに連なる商業施設を併設。また、地元イベント開催へのスペース提供なども計画しています。家族との時間を大切にしたい。都市の刺激に包まれながらの仕事時間や、緑や自然の傍らで自分の時間を大切にしたい。住・商・文一体型の大規模複合施設「パークシティ武蔵小杉 ザ ガーデン」は、人生をより豊かに、そしてライフバランスを重視する暮らしを求める、新しい価値観をもつ人々のためのプロジェクトです。

## <「パークシティ武蔵小杉 ザ ガーデン」の主な特徴>

- 2駅13路線利用可能、首都圏3大拠点に20分以内でダイレクトアクセスできる交通利便性
- 約92ha・首都圏有数の広大な開発により都市機能が集積し、豊かな自然も享受できる人気急上昇中の「武蔵小杉」
- 東急東横線最大級の街づくり、住宅・商業・文化一体型の大規模複合施設開発
- すまいにガーデンをつくるのではなく、ガーデンの中に街をつくるという発想「Town in the GARDEN」
- 万々に備えた安全性と環境負荷を低減し持続可能な街づくりを目指した「COSUGI SMART TOWN」
- 人と人、何かと何かをつなぎ、新しい価値を生み出すコンセプト「COSUGI」

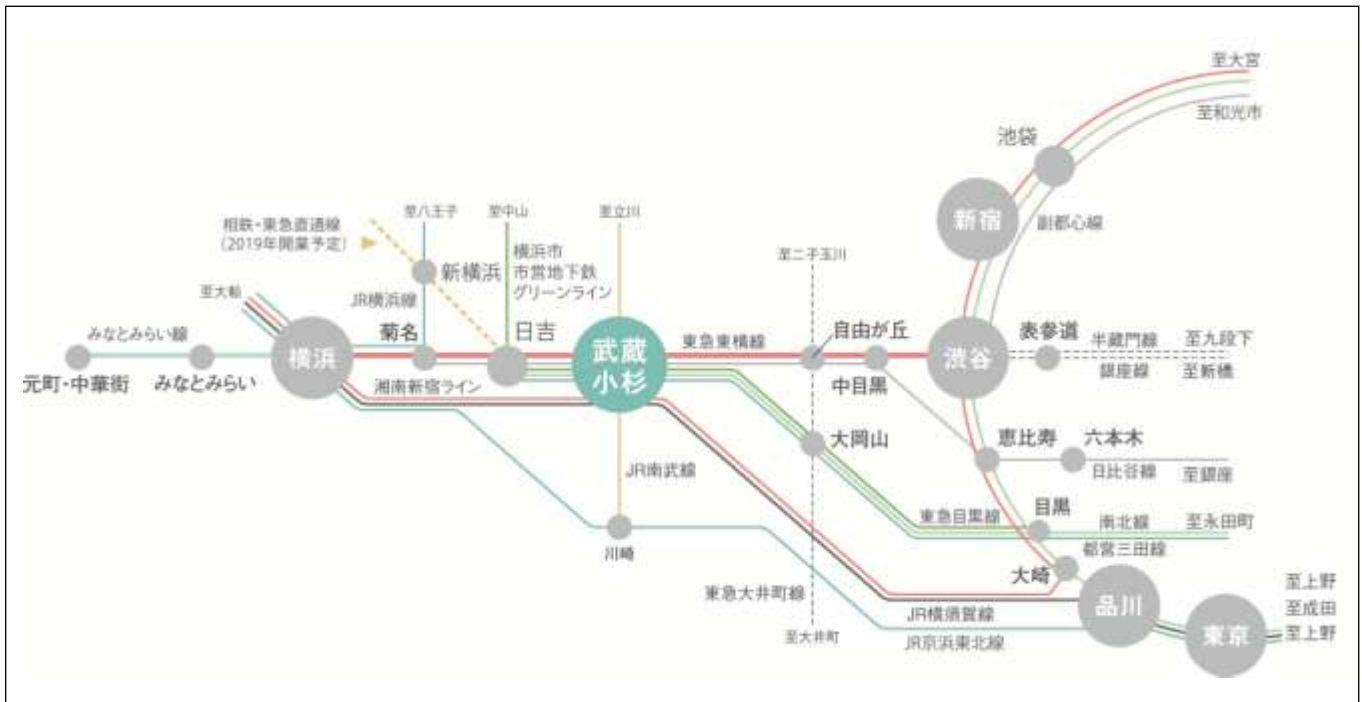
**【2駅13路線利用可能、首都圏3大拠点に20分以内でダイレクトアクセスできる交通利便性】**

武蔵小杉は、代官山や自由が丘、中目黒といった人気の街が連なり、住んでみたい沿線ランキング第2位の東急東横線の中央に位置し、2015年、最新の住みたい街ランキングでは武蔵小杉が5位に浮上、注目度も上がっています。

東急線とJR線の2駅、相互乗り入れも含めると13路線も利用でき、さらに、朝の7、8時台、渋谷方面への通勤電車の本数が山手線外回りと同じ47本、そして目黒線は39本、横須賀線・湘南新宿ライン合わせて26本、南武線38本と、通勤に非常に便利な街となっています。

また、羽田空港が近く、国内外へ出張や旅行に出るのもスムーズ。近い将来、相鉄線と東横線の相互乗り入れ<sup>※5</sup>が始まるため、新幹線の利用もさらに便利になり、ますます行動範囲が広がります。

さらに、渋谷・新宿周辺、品川・東京周辺、横浜駅周辺の首都圏3大拠点に20分以内でダイレクトに接続していることも、非常に大きな魅力で、これら3地域は、国から特定都市再生緊急整備地域に指定され、大規模再開発が進行しさらなる発展が期待されるエリアです。これから住む街としてますます多くの人に注目されています。



**【約92ha・首都圏有数の広大な開発により都市機能が集積し、豊かな自然も享受できる人気急上昇中の「武蔵小杉」】**

**■都市機能の集積**

武蔵小杉では、東京ドーム約19個分に匹敵する約92haもの首都圏有数の広大な開発がおこなわれ、近年、著しい発展を遂げています。

駅前には大型商業施設「武蔵小杉東急スクエア」が2013年4月に、「ららテラス武蔵小杉」が2014年4月に、そして2014年11月には「グランツリー武蔵小杉」が開業しました。これら3つの商業施設を合計すると東京ミッドタウンの約2.5倍もの広さになります。ショップやレストランはもちろん、図書館や塾、クリニック、子どもが思う存分遊べる空間など、駅前に様々な都市機能が集積し連日多くの人で賑わっています。



武蔵小杉東急スクエア



ららテラス武蔵小杉



グランツリー武蔵小杉



## ■豊かな自然

徒歩15分圏内には、多摩川や等々力緑地、二ヶ領用水などの自然が広がり、ジョギングやサイクリング、サッカーなどが楽しめ、豊かな自然も享受できます。

都市機能と豊かな自然の両方が身近にある武蔵小杉。他の街へと出かけなくても、暮らしに不可欠な要素が駅から15分圏内にそろい、コンパクトなライフスタイルを実現できるのがこの街の魅力です。



多摩川



等々力緑地



二ヶ領用水

## 【東急東横線最大級の街づくり、住宅・商業・文化一体型の大規模複合施設開発】

### ■住宅・商業施設ともに三井不動産グループとJX日鉱日石不動産が開発に注力してきた街

2008年竣工の「パークシティ武蔵小杉 ステーションフォレストタワー」をはじめ「パークシティ武蔵小杉 ミッドスカイトワー」や「パークシティ武蔵小杉 ザ グランドウイングタワー」と駅南口側の街づくりを手掛けて参りました。

2駅13路線と交通インフラがここ数年で著しく発展し、駅前大型商業施設も続々とオープンし、南口側の開発は概ね完成を迎え、武蔵小杉の街づくりはいよいよ北口側へと向います。

※写真は、左から「パークシティ武蔵小杉 ステーションフォレストタワー」、「パークシティ武蔵小杉 ミッドスカイトワー」、「パークシティ武蔵小杉 ザ グランドウイングタワー」



### ■東急東横線最大級、住宅・商業・文化一体の大規模複合施設開発

北口側は、古くから良好な住宅地としての資質を持ち合わせている地域で、「医療文教地区」として位置づけられており、多摩川、等々力緑地などの自然にも近く、人々が暮らすエリアとして期待されています。

「パークシティ武蔵小杉 ザ ガーデン」は、東急東横線沿線で最大級の街づくりであり、「タワーズイースト」と「B地区」両方で計画総戸数約1,200戸を誇る超高層免震タワーレジデンスです。

南側の南武沿線道路沿いの約200mにもおよぶ商業施設やタワーズイーストの2階に完成予定の川崎市が所有(予定)の約3,000㎡、収容人数約1,000人規模のコンベンション施設等を併設する予定です。

北口側の再開発を牽引するフラッグシッププロジェクトとして、武蔵小杉がより魅力的な街へと発展するよう寄与していきます。



「パークシティ武蔵小杉 ザ ガーデン タワーズイースト」南側のケヤキアベニュー完成予想 CG



## 【すまいにガーデンをつくるのではなく、ガーデンの中に街をつくるという発想「Town in the GARDEN」】

潤いあふれる街づくり「Town in the GARDEN」。これは、すまいにガーデンをつくるのではなく、ガーデンの中に街をつくるというコンセプトです。三井不動産レジデンシャルの開発思想である経年優化、修景思想として、本物件は「等々力緑地へのゲート」という役割をもたせ、多摩川や周辺の自然環境との調和を目指し、緑あふれるガーデンを計画しています。

「プラザ」「アベニュー」「シーズン」という3つの要素を大切に、敷地全体の約4割を緑と花で満たしました。街区の南側にはすでに全長約200mのけやき並木があり、それに沿うようにタブノキやツツジを植栽しました。また東側は桜並木に、西側には、JX日鉱日石エネルギー社宅時代にあったヒマラヤスギを植樹するなど、周囲を植物で演出し、季節ごとに異なる表情を見せる花々を植え、年間を通して美しい景色が楽しめます。



センターガーデン完成予想 CG

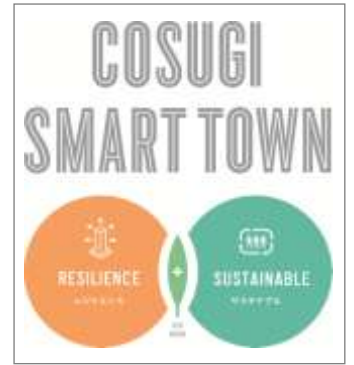


「パークシティ武蔵小杉 ザ ガーデン」敷地配置図完成予想 CG

**【万々に備えた安全性と環境負荷を低減し持続可能な街づくりを目指した「COSUGI SMART TOWN」】**

レジリエンスは「回復力、強靭さ」を意味します。東日本大震災以降、私どもでは、これまで以上に防災に関する取り組みを強化してきました。

そして、環境に関してはサステナブル、つまり持続可能性を意識し、豊かな自然環境を維持しながら環境負荷を低減する生活を目指して参ります。



**■防災に重要なRESILIENCE(レジリエンス)**

万一の災害を想定して複層的な防災対策を構築。

もしもの時も居住者の方々の安心・安全を確保し、いち早く安定した生活ができる街をつくる。そのために、強い建物構造に加え、防災設備の充実を図り、二重三重の複層的な対策を構築。また、それらをみんなが有効に活用できるように、コミュニティ形成や意識啓蒙活動なども連係させていきます。

**<4段階の複層的な対策>**

防災に対する考え方として、「災害発生前」、「災害発生時」、「被災生活72時間」、「被災生活長期化した場合」といった4つの段階における複層的な対策を取ります。

**<ライフラインを守る>**

停電対策をはじめ、ライフラインを維持する取組を行います。例えば停電時には約72時間電力を供給し、非常用エレベーターや共用照明、非常用コンセントを稼働させるために非常用発電機や蓄電池、太陽光発電パネルを導入します。

**<地震の揺れから建物構造・装置で守る>**

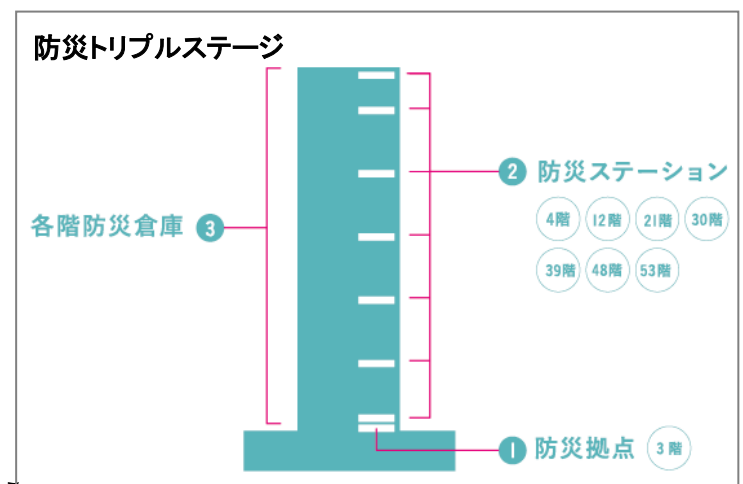
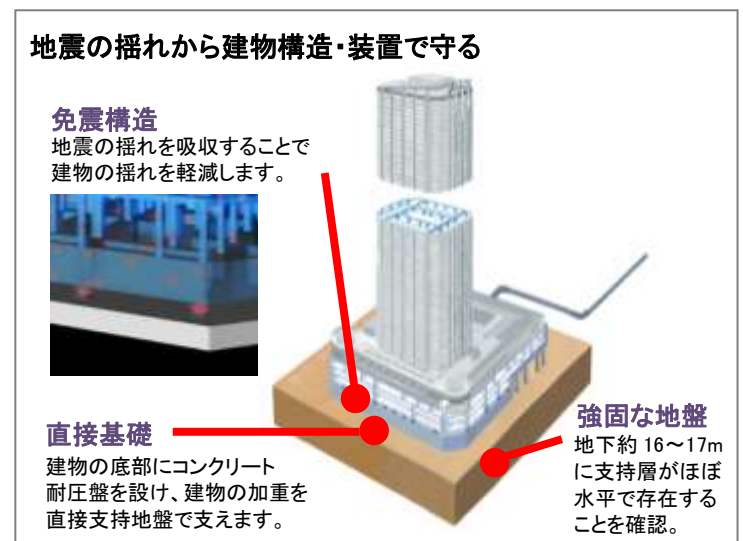
災害に耐えられる建物構造と、安全確保のための装置の充実も図ります。建設地は地下約17mという浅い位置に強固な支持地盤がある場所。そのため、超高層部分は長い杭を打つことなく、「直接基礎構造」を採用しています。また、建物は免震構造を採用して、建物全体の揺れを軽減します。

**<共助活動を円滑にする>**

居住者の方々同士がともに協力して支え合えるよう、日頃の防災訓練や防災イベントの開催や避難マニュアルの作成、また防災意識の啓蒙活動を行うことで、自発的な共助活動をサポートします。

**<災害時の生活をサポートする>**

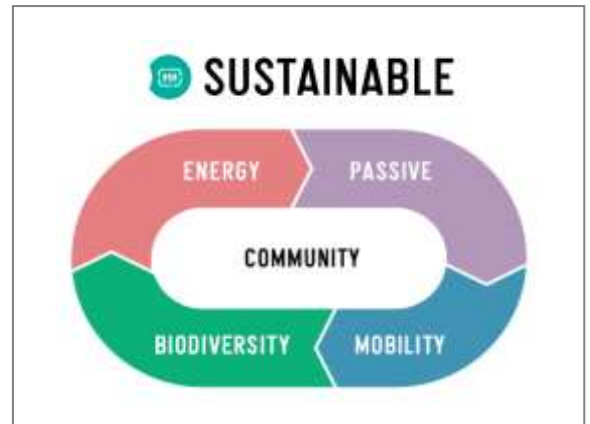
災害時、安全に避難し、正しい情報を得るための場所が整っています。防災センターのほか、3階には防災拠点、約9フロア毎に防災ステーション、各階に防災倉庫を設置し、災害時における情報の孤立をなくし、住民の横のつながりをつくる仕組み、防災トリプルステージを設けます。





■環境に配慮したSUSTAINABLE(サステナブル)

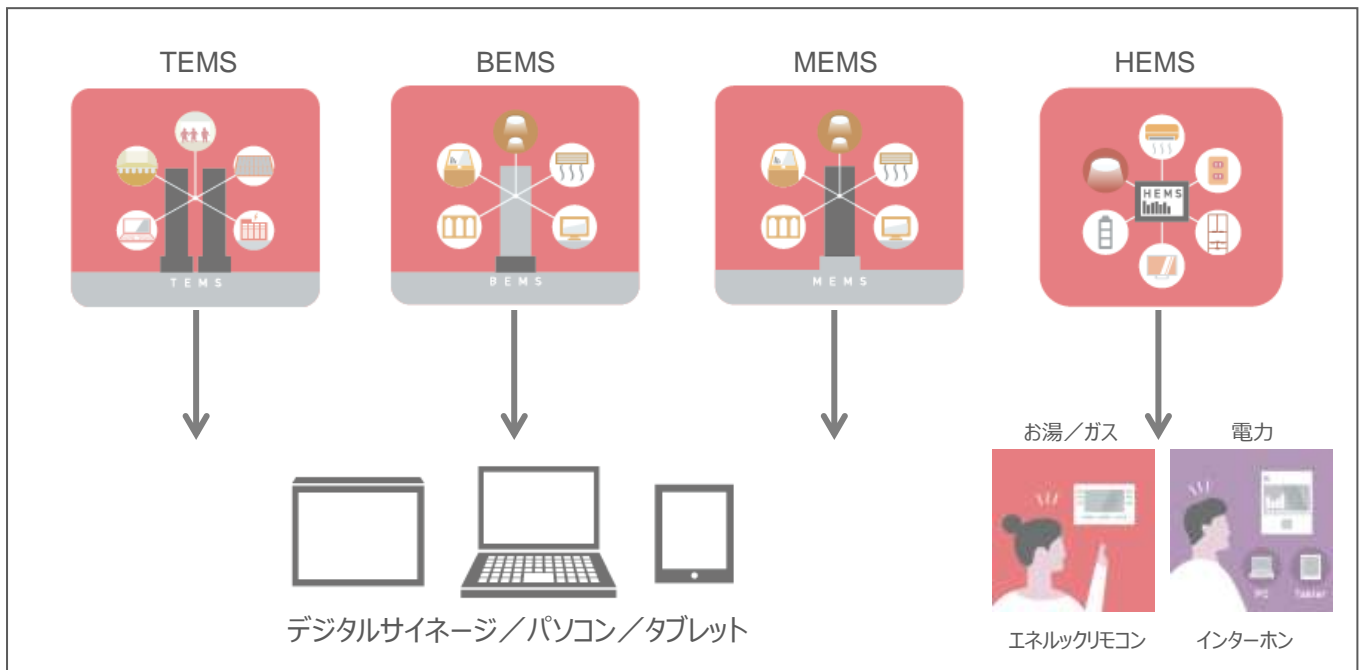
3つの機能、「ENERGY DESIGN」「PASSIVE DESIGN」「MOBILITY DESIGN」を通じて、環境に配慮した住環境を提供します。



<ENERGY DESIGN>

「タワーズイースト」全体で、電力単価の安い高圧電力を一括受電し、TEMS、BEMS、MEMS、HEMSを通して、エネルギーの見える化を実現。住宅共用部のMEMSに関してはデマンド制御もおこない、効率的にエネルギーを運用します。さらに、各住戸のエネルギー管理は、インターホンを通じて電力の見える化。エネルギーリモコンを通じて給湯器で使用したガス・水道の使用量も見える化を実現します。

- **TEMS: Town Energy Management System**  
2街区をクラウド接続することで、棟内だけでなく街区のエネルギー使用量が見える化します。
- **BEMS: Building Energy Management System**  
パブリックゾーン(商業施設等)のエネルギーの見える化を行っています。
- **MEMS: Mansion Energy Management System**  
セミプライベートゾーン(住宅共用部)のエネルギーの見える化・デマンド制御を行っています。
- **HEMS: Home Energy Management System**  
MEMSからのデマンド制御要請や電力の使用状況の見える化を行う、各住戸内のエネルギー管理システムです。



<PASSIVE DESIGN>

ソトコネクション: スカイビューガーデンの環境を計測し、「窓開け指数」「ソト遊び指数」「花粉飛散量」を演算。住居内のインターホンに段階表示することで、自発的な外出や窓開け行動などにより入居される方の省エネ意識向上を図ります。



## <MOBILITY DESIGN>

電気自動車のカーシェアリング、電動レンタサイクルなどを採用し、多様な移動手段を提供します。



### カーシェアリング

電気自動車および普通自動車の「カーシェアリング」を導入。省エネルギー・CO<sub>2</sub>削減につなげます。  
※2台(有料・予約制)予定



### レンタサイクル

休日に家族ででかける時など、自動車に代わる移動手段として気軽に利用でき、CO<sub>2</sub>削減に貢献できます。  
※20台(有料・予約制)予定



### 電気自動車充電器

CO<sub>2</sub>排出量削減を支援する「電気自動車充電器」を装備しています。  
※1台(有料・予約制)予定

## 【人と人、何かと何かをつなぎ、新しい価値を生み出すコンセプト「COSUGI」】

本プロジェクトでは武蔵小杉を横文字で表記する際に、あえて「こすぎ」の「こ」を CO と記し、「ケーオー(KO)からシーオー(CO)へ」というコンセプトを掲げました。

「シーオー」というのは、英語で「ともに」という意味をもち、コミュニケーションやコラボレーション、コミュニティ、コネクトなど、誰かと誰か、何かと何かが「ともになって、つながって」新しい価値が生みだされるようなニュアンスを言葉にプラスしています。共用部にこの「シーオー」のコンセプトを踏襲し、家族や住民・仲間同士がつながり、ともに楽しい時間を過ごすためのコミュニケーションの場とします

### ① スカイビューガーデン、ビューバス

屋上には、ヨガを楽しんだり、子どもが遊ぶことのできる「スカイビューガーデン」。49階には眺望を眺めながら、家族や友人とリラックスして会話を楽しむことが出来る「ビューバス」を設置しました。



スカイビューガーデン完成予想 CG



ビューバス完成予想 CG

### ② ゲストサロン

48階のゲストサロンは、住民同士や友人・親族を招待して、ホームパーティや料理教室などに利用できます。



ゲストサロン完成予想 CG

③ 入居者同士のコミュニケーションの場となるスタディールーム、キッズスペース等

3階は、多彩なセミプライベートゾーンがあるフロアとなっています。勉強を教えあったり、人と関わりながら学んでいけるスタディールーム、親同士が会話しながら子供を見守れるキッズルームを設置しました。その他、お客さまの宿泊に便利な2タイプのゲストスイート(ゲストルーム)やフィットネスルームがあります。



スタディールーム完成予想 CG



キッズルーム ベビースペース完成予想 CG

④ 地域の方々とのコミュニケーションを深めるシーオープラザ

街区の中心にある開放的で伸びやかな広場。たとえば地元のお祭りなど入居者の方々から地域の方々まで、たくさんの人が集い、出会い、賑わい、コミュニケーションを深める地域に開かれた広場を作ります。



シーオープラザ完成予想 CG



- ※1. 1993年1月～2014年6月の期間に東急東横線沿線に供給された民間新築分譲マンションにおいて、本プロジェクト(2棟)の計画総戸数約1,200戸が第2位であることを表現しています。(平成26年6月現在、(有)MRC調査・捕捉のデータより)尚、約1,200戸の内、約600戸は建築確認取得前につき、今後表示内容が変更となる場合があります。  
「小杉町二丁目地区地区計画(＜A地区＞住宅・広場・商業施設・コンベンション施設、＜B地区＞住宅・広場・商業施設・子育て支援施設等)」の計画内容を表現したものであり、今後の行政指導等により変更となる場合がございます。(事業主体:＜A・B地区＞三井不動産レジデンシャル株式会社・JX日鉱日石不動産株式会社、現況:＜A地区＞工事中・＜B地区＞都市計画決定済、工事完了予定:＜A地区＞平成29年度・＜B地区＞平成30年度※変更になる場合がございます)尚、同地区計画内北側には「＜C地区＞大西学園中・高建替計画(現地より約130m)、事業主体:学校法人大西学園、現状:工事中、工事完了予定:平成27年度※変更になる場合がございます。」があります。※出典:神奈川県川崎市ホームページ「小杉駅周辺地区の開発動向」より
- ※2. 「2駅13路線」とは、東急東横線・目黒線「武蔵小杉」駅、JR南武線・横須賀線・湘南新宿ライン「武蔵小杉」駅の2駅とJR湘南新宿ライン・横須賀線・南武線・東急東横線(相互乗り入れの東京メトロ副都心線・東武東上線・西武有楽町線・西武池袋線・横浜高速鉄道みなとみらい線)、東急目黒線(相互乗り入れの東京メトロ南北線・埼玉高速鉄道・都営三田線)の13路線を表したものです。
- ※3. 2014年9位から5位に上昇。「2015年版 みんなが選んだ住みたい街ランキング 関東版(株式会社リクルート住まいカンパニー調べ)」より
- ※4. 「小杉駅周辺地区」の開発面積約92haは、都市再開発法第2条の3第1項第2号にあたる首都圏の「2号再開発促進地区」において、11番目の開発面積です。※完成予定時期:平成31年度 ※現況:工事中(一部都市計画決定済)※遅れる場合がございます。※出典:神奈川県(平成21年9月)「川崎都市計画」より
- ※5. 「相鉄・東急直通線」整備主体:独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、営業主体:相模鉄道株式会社・東京急行電鉄株式会社、開業時期:平成31年4月※変更になる場合がございます。※鉄道事業法第八条に基づき、国土交通大臣が相模鉄道株式会社・東京急行電鉄株式会社に対して建設認可済み。※出典:相模鉄道株式会社ホームページより

## <添付資料> 1.物件概要・位置図

### 【パークシティ武蔵小杉 ザ ガーデン タワーズイースト 物件概要】

- ・ 所在地／神奈川県川崎市中原区小杉町2丁目276-1 他(地番)
- ・ 交通／JR南武線・横須賀線・湘南新宿ライン「武蔵小杉」駅下車徒歩4分(JR横須賀線・湘南新宿ラインのホームまでは連絡通路利用でさらに徒歩6分要します。)、東急東横線・目黒線「武蔵小杉」駅下車徒歩5分
- ・ 総戸数／592戸(他に店舗7区画(予定)、コンベンション施設)
- ・ 構造・規模／鉄筋コンクリート造(一部鉄骨造)、地上53階・地下1階建
- ・ 敷地面積／8,498.46㎡
- ・ 延床面積／70,888.49㎡
- ・ 専有面積／41.99㎡(15戸)～105.81㎡(1戸)  
※他にトランクルーム0.60㎡(15戸)～2.12㎡(1戸)、住戸付設 ※総戸数に対応
- ・ 間取り／1LD・K～4LD・K
- ・ 駐車場／総戸数592戸に対して敷地内248台(機械式:66台、タワーパーキング:180台、平置:2台(身障者用:1台、荷捌き用:1台)※カーシェア用2台含む)※他に店舗用18台あり
- ・ 売主／三井不動産レジデンシャル株式会社、JX日鉱日石不動産株式会社
- ・ 販売代理／三井不動産レジデンシャル株式会社
- ・ 設計・施工・監理／株式会社竹中工務店
- ・ 着工／平成26年10月18日
- ・ 竣工予定／平成29年12月下旬
- ・ 入居予定／平成30年3月下旬
- ・ 販売スケジュール／平成27年6月27日(土)より第1期登録受付開始

◇ 物件ホームページ／<http://www.co-sugi.com>

### 【位置図】





## <添付資料> 2.モデルルームプラン

### 【モデルルーム 72A-MC】

COLOR SELECT/Precious White

### リビング・ダイニングで育まれる親子の素敵な交流を。

家族の心をつなぐ、リビングを中心としたプラン。各部屋の動線上にあるセンターリビングは、家族が顔を合わせ、自然な会話を育みます。さらに、家事の負担を軽減するために多彩な設備を採用。収納コーディネートは、幅広い女性に支持を得ている倉本康子氏を起用し、華やかで楽しみにあふれた情景を演出しています。

- 2LD・K+FR+WIC+WTC+SIC+S(メニュープラン 3)
- 住戸専有面積: 72.12 m<sup>2</sup>+トランクルーム面積: 0.92 m<sup>2</sup>
- バルコニー面積: 13.86

ファッションモデル・インテリアモデル

#### 倉本 康子

ファッションモデルとして、雑誌を中心に活躍中。また、史上初のインテリアモデルとして注目を集め、お部屋のコーディネートやオリジナル収納グッズをプロデュース。

そのライフスタイルが支持され、現在多くのメディアに出演・連載をしている。レギュラーとして出演中の「おんな酒場放浪記 (BS-TBS)」では、酒場の屋号を用いたあいうえお作文形式で詩を詠むなど、豪快なキャラクターと飲みっぷりで大人気。



【リビング・ダイニング】



【寝室】



【ファミリールーム】



【洋室】

## 【モデルルーム 80A-HG】

COLOR SELECT / Glossy Medium

### アイランドキッチンが織りなす、家族の深化に満たされて。

天井までのハイワイドサッシを採用した贅沢なワイドビュープラン。アイランドキッチンは、収納力を備えた美しいインテリアとして捉え、カウンター越しに家族のふれあいや友人とのパーティを楽しめます。コーディネートは、バーニーズ ジャパン・クリエイティブディレクターの谷口勝彦氏を起用し、本物感を追究したインテリアとしました。

- 2LD・K+2WIC+SIC+S(メニュープラン 3)
- 住戸専有面積: 80.28 m<sup>2</sup>+トランクルーム面積: 1.28 m<sup>2</sup>
- バルコニー面積: 8.39 m<sup>2</sup>
- サービススペース面積: 5.05 m<sup>2</sup>

株式会社バーニーズ ジャパン  
クリエイティブディレクター

#### 谷口 勝彦

1959 年生まれ。1990 年バーニーズ ジャパン入社。米国バーニーズ ニューヨークにてサイモン・ドゥーナン(現クリエイティブ・アンバサダー・アット・ラージ)に師事。

現在は、日本のバーニーズ ニューヨークのウィンドウからフロアディスプレイ全般、店舗 デザイン、広告ビジュアルなどのストアイメージに関わるすべてを統括している。



【リビング・ダイニング】



【リビング・ダイニング・キッチン】



【寝室】



【洋室】



【モデルルーム 105A-PA】  
COLOR SELECT/BRUNO

光と溶け合う天空の日々を。最上階プレミアムで至福を味わう。

最上階の53階に位置するプレミアムプラン。角住戸の開放感あふれるビューとゆとりの広さを実感していただけます。女性にうれしいドレッシングルームや洗濯機を扉で隠せるユーティリティールームなど、ホテルライクな日常へいざなう、美意識の高い空間に仕立てました。三井デザインテック・小野京子氏による、気品と上質を醸すインテリアをご堪能ください。

- 1LD・K+WIC+SIC(メニュープラン 3)
- 住戸専有面積:105.59㎡+トランクルーム面積:0.83㎡
- バルコニー面積:14.69㎡
- サービススペース面積:3.76㎡

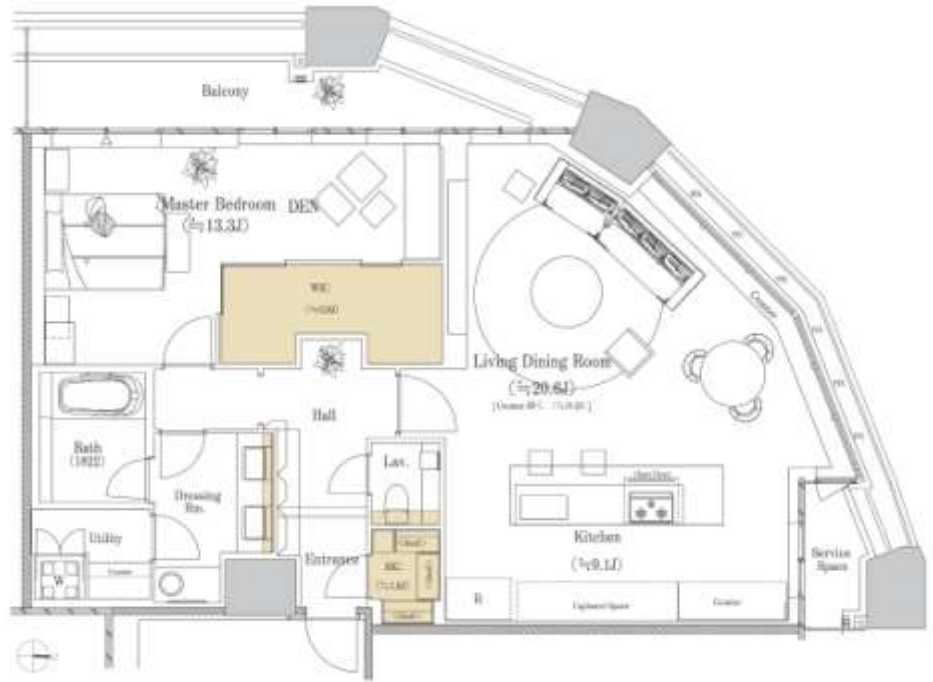
三井デザインテック株式会社  
リビングデザイン営業部 インテリアデザイナー

**小野 京子**



インテリアコーディネーター  
歴23年。これまでマンションや戸建ての住空間設計・インテリアデザインを中心に、保養所やショールームなどの大型施設のデザインも手がける。

現在は、三井デザインテックにてモデルルームのデコレーション提案を担当し、近年は「キャピタルゲートプレイス」「パークコート六本木ヒルトップ」「パークタワー高輪」など多数の実績を誇る。



【リビング・ダイニング】



【リビング・ダイニング】



【寝室】



【キッチン】