

平成26年4月22日

近鉄不動産株式会社  
京阪電鉄不動産株式会社  
株式会社長谷工コーポレーション

## 交通の要衝「王子駅前」に北区最高峰\*のタワーマンションが登場

初めて実現した飛鳥山公園を一望できるロケーション

# 『王子飛鳥山 ザ・ファースト タワー&レジデンス』

地域のランドマークとなる地上29階建制振タワーレジデンス誕生

平成26年5月3日(土)モデルルームオープン



近鉄不動産株式会社(本社:大阪市天王寺区/取締役社長:澤田 悦郎)、京阪電鉄不動産株式会社(本社:大阪府中央区/代表取締役:三浦 達也)および株式会社長谷工コーポレーション(本社:東京都港区/代表取締役社長:辻 範明)は、交通の要衝であるJR京浜東北線・東京メトロ南北線「王子」駅前において、北区最高峰の大規模タワーマンション『王子飛鳥山 ザ・ファースト タワー&レジデンス』を建設中ですが、この度、モデルルームが完成し、平成26年5月3日(土)より一般公開する運びとなりましたのでお知らせ致します。

※北区において昭和47年以降、階数が29階以上の物件は本物件が初(平成26年3月MRC調べ)。

### ＜王子飛鳥山ザ・ファースト タワー&レジデンスの主な特徴＞

- ①北区で最高峰(最高層)、地上29階建超高層タワーマンション(タワー棟)、南面には飛鳥山公園を望む立地
- ②JR京浜東北線「王子」駅徒歩1分(駅から約20m)、東京メトロも利用可能
- ③駅前開発に実績を誇る関西電鉄系2社とマンション建設の最大手が手掛ける駅前マンション
- ④地震等大規模災害に備え「制振構造」を採用、各階に防災倉庫など安心・安全にも配慮(タワー棟)
- ⑤マンション高圧一括受電サービスや見える化など省エネ・環境にも配慮
- ⑥趣向を凝らした外観やエントランスホールのデザイン
- ⑦眺望・採光・通風など、この立地に適した快適性を求めた住戸計画
- ⑧住民のコミュニティを育む「飛鳥山 ザ・ファーストクラブ」

(外観完成予想図)

王子飛鳥山 ザ・ファースト  
タワー&レジデンス



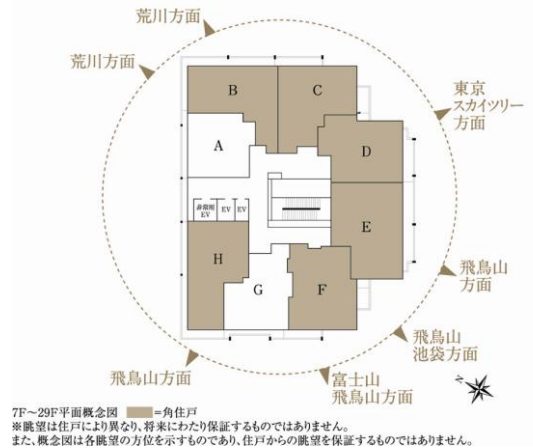
飛鳥山公園

①北区で最高峰(最高層)、地上29階建超高層タワーマンション(タワー棟)、  
南面には飛鳥山公園を望む立地

本物件は、タワー棟とレジデンス棟(低層棟)で構成される総戸数285戸の王子駅徒歩圏内では有数の大型物件です。その高さは地上29階建、約95.8mで、東京都北区では、29階建は最高峰(最高層)の高さを誇ります。また、「飛鳥山公園」は、鎌倉時代から約690年の歴史を有し、江戸時代に徳川吉宗の命により桜を植樹したことにより市民に親しまれ、明治時代には“近代資本主義の父”渋沢栄一が永住の地とした場所です。タワー棟からはその姿を一望でき、四季折々の美しい風景を手中に収めることができます。加えて東京スカイツリー、都心の夜景や富士山など多彩な景色を堪能することもできます。



【外観完成予想図】



【本物件からの眺望】

②JR京浜東北線「王子」駅徒歩1分(駅から約20m)、東京メトロも利用可能

本物件は、JR京浜東北線「王子」駅から徒歩1分、東京メトロ南北線「王子」駅が徒歩4分という駅前立地です。東京駅や品川などの主要駅へダイレクトにアクセスできるJR京浜東北線および、永田町や飯田橋へ直通に加え、ほとんどの東京メトロの路線と接続する南北線の2駅が利用できる、利便性の高い立地です。また、他にも、各種バス路線が充実するとともに首都高のインターチェンジにも近く、交通の一大要衝に立地します。特に首都高では、中央環状線のインターチェンジとして、「王子南I.C.」内回りの入口と外回りの出口が本物件近くに設置され、平成26年度内の完成を予定しています。



【王子南I.C.】完成位置図】

※出典元：首都高速道路株式会社発行  
「首都高速中央環状線 王子南出入口」資料より

### ③駅前開発に実績を誇る関西電鉄系2社とマンション建設の大手が手掛ける駅前マンション

近鉄不動産と京阪電鉄不動産は各々、近畿日本鉄道と京阪電気鉄道の中核とする企業グループの不動産部門を担っており、近鉄沿線の学園前(奈良県)や京阪沿線の樟葉(大阪府)など、沿線での大型ニュータウン開発に実績があります。また、駅前マンション開発では、両社ともに沿線に限らず、幅広く事業を展開しており、これまで多くの開発を手掛けてきました。今回、関西電鉄系デベロッパー2社が、これまで培ったまちづくりのノウハウを結集し、マンション建設に豊富な実績をもつ長谷工コーポレーションと手を結び、交通の要衝であるJR京浜東北線「王子」駅前で北区最高峰の超高層タワー&レジデンスの建設および分譲を推進します。

#### 近鉄不動産

1910年に創業し、100年以上の歴史を有する近畿日本鉄道。その近畿日本鉄道を母体とする近鉄不動産は近鉄グループの組織力を基盤に、安定した実績を重ねる関西有数の総合デベロッパーで、首都圏においても42年の実績があります。自社ブランドである「ローレル」マンションシリーズに込められた“美しく時を刻む”というコンセプトは、多くの街づくりの経験からくる真摯な想いの現れ。徹底した顧客目線で、人の暮らしに寄り添う住まいを提供し続けます。



ローレルアイ恵比寿ピアース  
(平成25年竣工)



グランド ミッド タワーズ大宮  
(平成23年竣工)



ローレルアイ白金  
(平成26年竣工)

#### KEIHAN 京阪電鉄不動産

京都と大阪を結ぶ鉄道会社として1906年に創立した京阪電気鉄道から不動産販売部門が分離して設立された京阪電鉄不動産。京阪沿線はもとより、沿線外においても積極的な事業展開を行うことにより成長を続けています。これまで培ったノウハウと「Good Taste of life」を思い 潤いのある“街と暮らし”を共に創る」をコンセプトに、これからは安全、快適な住まいを提供してまいります。



ザ・タワー大阪  
(平成20年竣工)



ファインレジデンス三田  
(平成24年竣工)



ファインレジデンス氷川台パークサイドヴィラ  
(平成24年竣工)

#### 長谷工コーポレーション

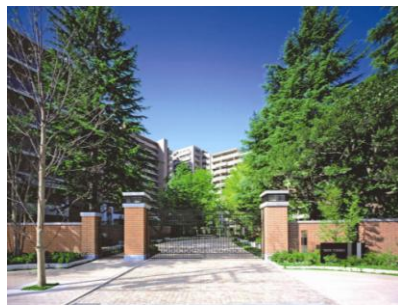
1960年代後半からマンションづくりに取り組み、住まい手の視点でものづくりに携わってきた長谷工コーポレーション。住まい手にとって快適で満足度の高い住宅をどうしたらできるのか、そのために必要な技術・システムは何かを考えてきました。永きに渡り、安心して住める良質な住まい。いつまでも住まい手の気持ちを忘れずに、2011年には累計施工実績50万戸を供給し、マンション建設においてNo.1企業となりました。



ビーコンタワーレジデンス  
(平成21年竣工)



ブランシエラ浦和  
(平成21年竣工)



東京テラス  
(平成18年竣工)

#### 【現在建設中の電鉄系2社の駅前マンション(近畿圏)】

〈近鉄不動産他・京都桂川つむぎの街 グランスクエア〉

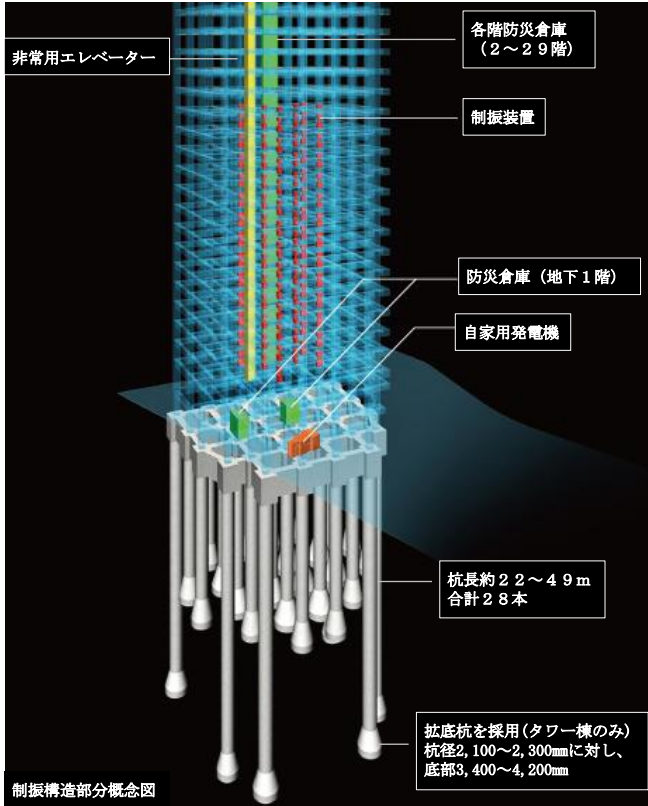


〈京阪電鉄不動産・ファインフラッツ奈良ザ・レジデンス〉

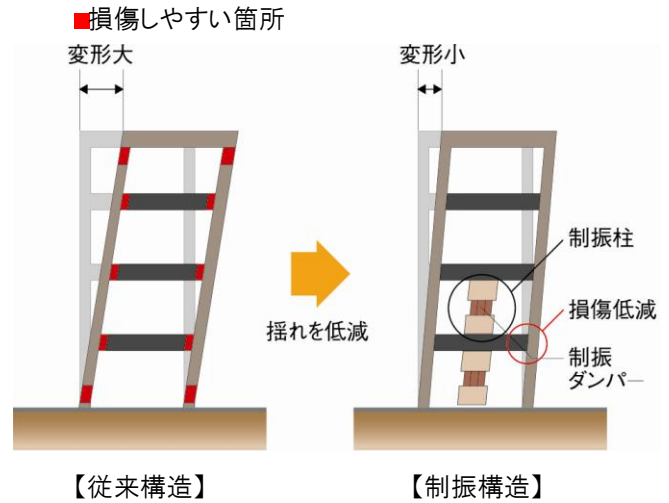


④地震等大規模災害に備えて「制振構造」を採用、各階に防災倉庫など安心・安全にも配慮(タワー棟)

タワー内部に設置した制振柱によって、地震による建物の揺れ影響を軽減します。建物の振動を抑えることで、大地震時には建物の損傷を抑えます。(地震などによって建物が受けるダメージが少なく、建物の長寿命化が図れます。)集合住宅だからこそ、地震に対する安全性の向上を追求しました。



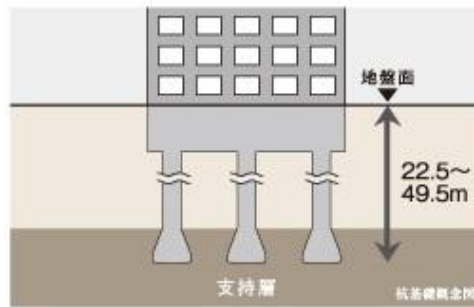
【制振構造概念図】



【制振間柱(参考写真)】



【場所打ちコンクリート杭】



住棟の下には支持層に、軸径2,100~2,300mm(拡底部3,400~4,200mm)、計28本の杭が地盤面から約22.5~49.5mの深さまで達しています。

【住宅性能表示において等級3を取得(劣化軽減に関すること)】



本物件は、コンクリートを作る時の水セメント比を50%以下(一部除く)に抑制しています。さらに、鉄筋を覆うコンクリートのかぶり厚さを適正に確保することで住宅性能表示(劣化の軽減に関すること)の項目において、劣化対策等級3を取得しました。

【国土交通大臣認定を取得】

高さ60mを超える超高層建物には、一般建築物(※)と異なる構造安全性に関する審査が必要です。学識経験者で構成された構造性能評価委員会が構造設計審査を実施し、審査機関が完了後に性能評価書を発行します。これが国土交通大臣に渡り、確認申請を経てようやく確認済書を取得でき、着工へとスタートできます。

※ここでは60m以下の建物を指します。

■建設確認のプロセスの違い(構造に関する部分のみ)

60m以下の一般建築物	動的解析なし	確認申請	確認検査機関による審査	確認済証
60mを超える超高層建築物	動的解析必要 地震時の揺れのシミュレーション	性能評価申請	学識経験者 (構造性能評価委員会) による審査	性能評価書
				国土交通大臣認定書
				確認申請
				確認審査機関による審査
				確認済証

タワー棟の各居住階には、コンパクトトイレ、水、食料などを配備した防災倉庫を設置します。また、かまどベンチ、コンパクトトイレ、水をろ過して飲料水を供給する非常用飲料水生成システム「WELL UP」などを採用します。さらに、約20時間使用可能な自家用(非常用)発電機の設置や、タワー棟屋上にはホバリングスペースを設けるなど、万ーのために備えています。



停電時に配慮して敷地内に自家用発電機を採用。共用部(共用照明の一部、非常用エレベータなど)に電力を供給します。(火災時には消防用設備のみ使用できます。)※タワー棟のみ



<(参考)約20時間使用可能な自家用(非常用)発電機>

万ーの際に専用水槽から取水し、スピーディーにろ過して飲料水を供給します。また、電気の供給が途絶えても運転が可能です。



<(参考)非常用飲料水生成システム>

下水道に直結させる非常用のトイレで、災害による断水で住戸のトイレが使えないという不便さを解消します。※マンホールが満杯になると使用できません。



<(参考)非常用マンホールトイレ>

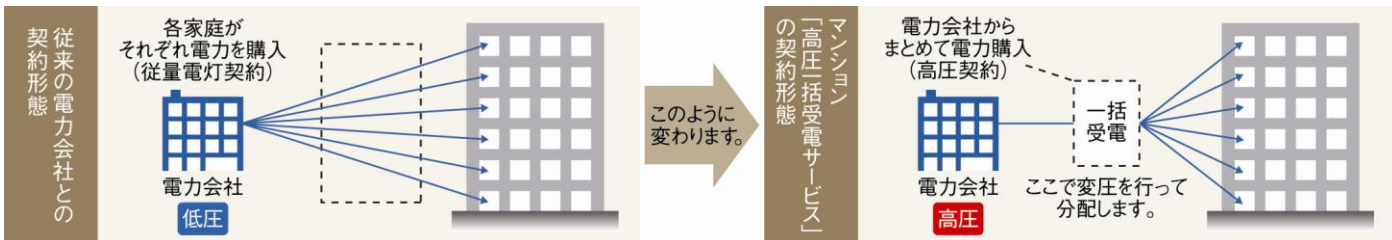
**【防災倉庫をタワー棟の各階に設置】**

タワー棟の2階～29階の各階には、水・食料・コンパクトトイレを備えた防災倉庫を設置。タワー棟の地下1階、レジデンス棟1階の防災階倉庫には、強カライト、投光機、スコップ、つるはし、バールなどを準備。

**⑤マンション高圧一括受電サービスや見える化など省エネ・環境にも配慮**

**【無理なく無駄なく、‘見える化’で省エネを叶える最新システム】**

次世代電力計「スマートメーター」の導入により、使った電力がパソコンやスマートフォンで、ほぼリアルタイムで確認できる‘見える化’によって、日常で無理なく節約を促します。さらにマンション全体で高圧電力を契約する「電力一括受電システム」を導入します。通常の個別契約方式に比べ、各住戸の電気使用料金が約5%低減されます。※料金プランは数種類の中から選べます。



**【「省エネルギー対策等級」最高ランク4を取得】**

設計住宅性能評価の省エネルギー対策において、4段階評価のうち最高ランクである「等級4」を取得しました。構造躯体を断熱化することなどにより、冷暖房効率を高め、消費電力を軽減します。

等級4	エネルギーの大きな削減のための対策(エネルギー使用の合理化に関する法律の規定による建築主等の判断の基準に相当する程度)が講じられている
等級3	エネルギーの一定限度の削減のための対策が講じられている
等級2	エネルギーの小さな削減のための対策が講じられている
等級1	その他

**【東京都マンション環境性能表示】**

本制度は、東京都が大規模な新築又は増築マンションの販売広告に、「建物の断熱性」、「設備の省エネ性」、「太陽光発電・太陽熱」、「建物の長寿命化」、「みどり」という5つの環境性能を示すラベルの表示を義務付ける制度です。マンション環境性能は、特定マンションの建築主が都に提出する建築物環境計画書の内容に基づいて、評価します。

**東京都マンション環境性能表示**

建物の断熱性	★★★★
設備の省エネ性	★★★★
太陽光発電・太陽熱	
建物の長寿命化	★★
みどり	★★

この表示は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づくものです。 **2013年度基準**

## ⑥趣向を凝らした外観やエントランスホールのデザイン

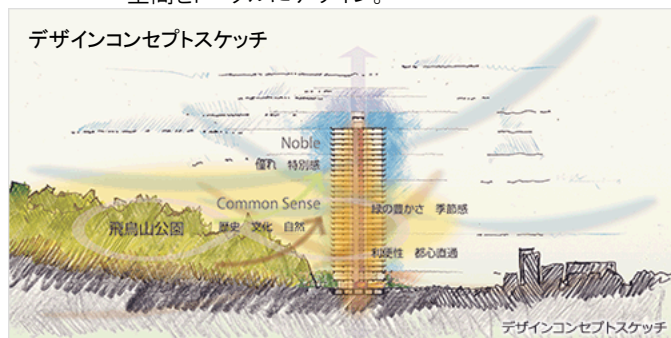
本物件では、駅前のランドマークに相応しいデザインとするために、気鋭のデザイナーに協力を仰ぎました。彼らと共に目指したのは、歴史と文化の薫りを感じさせる目の前の飛鳥山に相応しいデザインです。メインアプローチとなる「センターゲート」には、飛鳥山に乱積された巨石を思わせるゴツゴツとした天然石を使用。建物内部に進むほどに滑らかに仕上げ、エントランスホールは凜とした空間に設えました。王子地区の新たなランドマークに相応しい、レジデンス棟を含めたそのデザインは、飛鳥山の桜や紅葉、新緑と調和しながらも、自然に映える姿となるように致しました。



【デザイン監修】株式会社240design studio

代表 西尾 敏靖

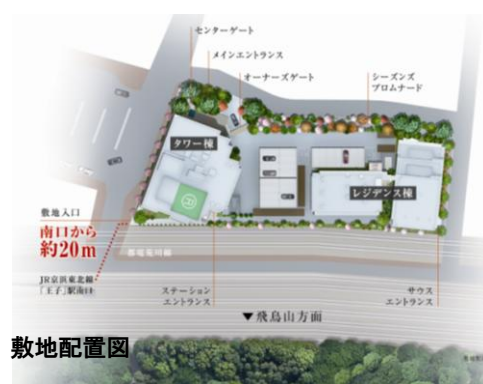
グッドデザイン賞、インテリアプランニングアワードなど受賞多数。  
住宅をはじめホテルやレストランなどの設計やインテリアなど、  
空間をトータルにデザイン。



【外観完成予想図】



センターゲート完成予想図



敷地配置図



エントランスロビー完成予想図

### 【エントランスホールにアートを設置】

入居者をお迎えるエントランスロビーとエントランスホールにはアーティストによるオリジナルアートを設置いたします。



日本画家  
アラン・ウエスト

アメリカ出身の日本画家。様々な個展やグループ展を開催し、現代的な感性で描かれた日本画は、多くの賞を受賞。飛鳥山の桜をモチーフとした日本画は、エントランスホールに趣を与えます。



エントランスホール完成予想図

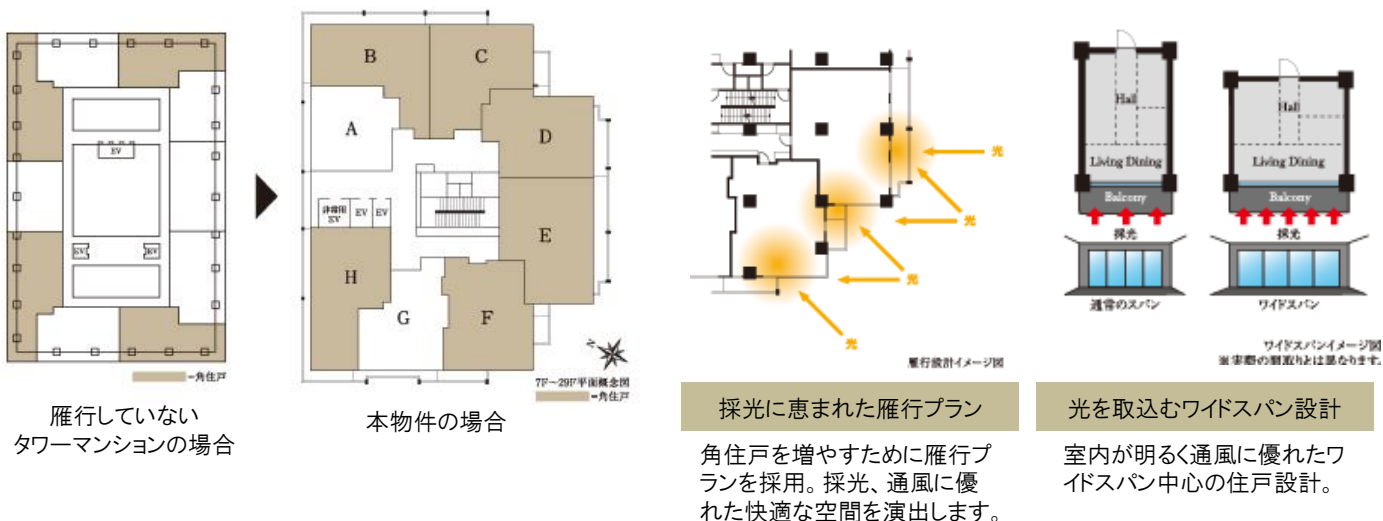


ガラス作家  
西川 慎

株式会社M.M.スタジオ代表。主に鑄造ガラスで風や水をテーマに制作しています。華やかで透明感のあるガラスのオブジェを制作。光を透過する美しいガラスアートを用いて、エントランスホールを彩ります。

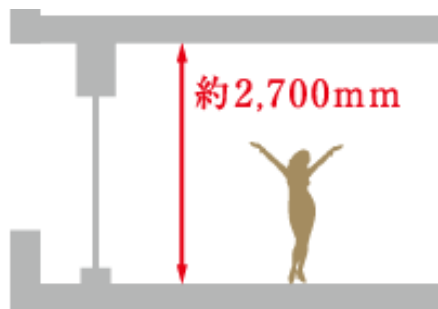
## ⑦眺望・採光・通風など、この立地に適した快適性を求めた住戸計画

建物を雁行させることにより、タワー棟の角住戸率は約72%を確保しました。また、専有部はワイドスパンを中心とした住戸設計とし、通風、採光に配慮したプランニングを実現しています。天井高は最大2,700mmを確保し、各コーナー住戸には足元から約2,100mmの高さまでである「ダイレクト・ワイドウィンドウ」を採用するなど、タワーならではの伸びやかな眺望をお楽しみいただける計画です。



### 【ダイレクト・ワイドウィンドウ】

足元から約2,100mmの高さを確保した「ダイレクト・ワイドウィンドウ」を採用。明るい採光が得られるだけでなく、広々とした開放感のある見晴らしを満喫することができます。※角住戸のみ設置



天井高イメージ図

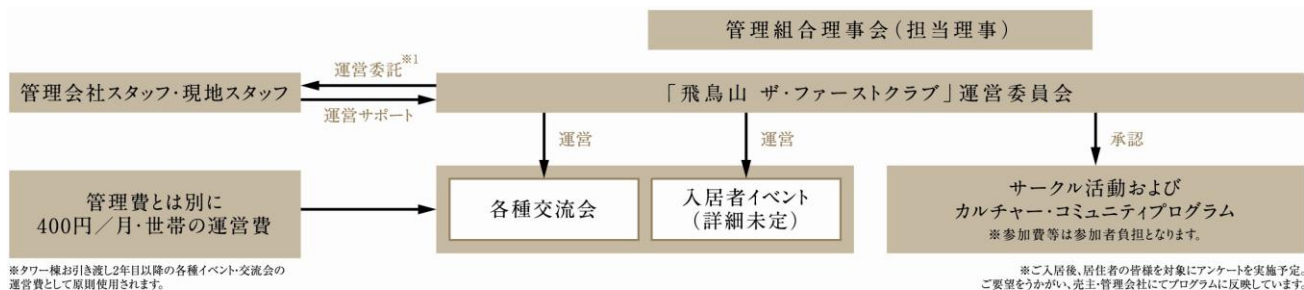
### 【最大約2,700mmの開放的な天井高】

リビング・ダイニングは最大天井高約2,700mmとしました。天井が高くなる分、空間の広がりを感じさせる開放感ある設計です。

## ⑧住民のコミュニティを育む「飛鳥山 ザ・ファーストクラブ」

大規模マンションならではの共用部を利用して、入居者同士のコミュニティが育まれるよう「飛鳥山 ザ・ファーストクラブ」を設立します。ご入居時のオープニングレセプションや季節に合わせたクリスマスコンサートのほか、定期的にカルチャー・コミュニティプログラムを実施します。

※平成29年3月末(予定)までは売主が費用を負担し、管理会社へ運営を委託し、各種イベントの運営を致します。



【「飛鳥山 ザ・ファーストクラブ」組織概念図】

### ＜実施予定のプログラム＞

#### ■ オープニングレセプション

タワー棟お引き渡し後実施予定。マンション内の各施設を開放し、さまざまな交流の場を設け、共用施設の使い方などを体感していただけます。また、エントランスホールにて交流パーティの開催を予定しています。

#### ■ カルチャー・コミュニティプログラム

マンション内の共用施設を活用しながら、各施設の魅力を体感できるプログラムを実施予定。同じ趣味をもつ仲間と集まる交流会や、同世代の方々とのふれあいを楽しむ交流会も開催予定です。

(カルチャー・コミュニティプログラム 一例)

ワインセミナー、そば打ち講座、デジカメ講座、ヨガ講座など

### 【「飛鳥山 ザ・ファーストクラブ」の活動拠点となる共用施設(共にタワー棟6階)】



【パーティールーム&ソファラウンジ完成予想図】

#### 【パーティールーム&ソファラウンジ】

キッチンを併設したパーティールーム。隣接したソファラウンジにはゆったりとしたソファを配置しています。



【飛鳥山サロン完成予想図】

#### 【飛鳥山サロン】

飛鳥山を見はらすことができます。入居者の誰もが利用できる、心地の良い縁側のような空間を目指しました。



## 【物件概要(全体)】

物件名 / 「王子飛鳥山ザ・ファースト タワー&レジデンス」  
所在地 / 東京都北区堀船一丁目1番3(地番)  
交通 / JR京浜東北線「王子」駅南口徒歩1分、東京メトロ南北線「王子」駅徒歩4分(敷地入口より)  
総戸数 / 285戸(タワー棟230戸、レジデンス棟55戸)  
地目 / 宅地  
用途地域 / 商業地域  
建ぺい率 / 80%  
容積率 / 500%  
敷地面積 / (全体)4,194.57m<sup>2</sup>  
駐車場 / 総戸数285戸に対して85台(月額使用料:未定)  
(身障者用平置駐車台数2台、機械式駐車台数83台)  
駐輪場 / 総戸数285戸に対して433台(月額使用料:未定)  
(平置22台、スライドラック式351台、二段式56台、来客・保育用4台)  
バイク置場 / 総戸数285戸に対して14台(月額使用料:未定)  
管理会社 / 未定  
売主 / 近鉄不動産株式会社、京阪電鉄不動産株式会社、株式会社長谷工コーポレーション  
設計・施工・監理 / 株式会社長谷工コーポレーション  
販売提携(代理) / 株式会社長谷工アーベスト、野村不動産アーバンネット株式会社

## 【物件概要(タワー棟)】

交通 / JR京浜東北線「王子」駅南口徒歩1分、東京メトロ南北線「王子」駅徒歩4分(メインエントランスより)  
構造・規模 / 鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造 地上29階/地下1階建  
戸数 / 230戸  
敷地面積 / 2,319.34m<sup>2</sup>  
建築面積 / 1,012.72m<sup>2</sup>  
建築延床面積 / 21,107.41m<sup>2</sup>  
住居専有面積 / 35.02m<sup>2</sup>~86.00m<sup>2</sup>  
バルコニー面積 / 4.30m<sup>2</sup>~19.30m<sup>2</sup>  
サービスバルコニー面積 / 1.95m<sup>2</sup>~5.34m<sup>2</sup>  
間取り / 1LDK~4LDK  
竣工予定日 / 平成28年1月上旬(予定)  
入居予定日 / 平成28年3月下旬(予定)  
販売価格 / 未定  
最多価格帯 / 未定  
管理費等 / 未定

## 【物件概要(レジデンス棟)】

交通 / JR京浜東北線「王子」駅南口徒歩2分、東京メトロ南北線「王子」駅徒歩5分(サウスエントランスより)  
構造・規模 / 鉄筋コンクリート造 地上7階地下1階  
戸数 / 55戸  
敷地面積 / 1,875.23m<sup>2</sup>  
建築面積 / 901.13m<sup>2</sup>  
建築延床面積 / 4,554.80m<sup>2</sup>  
住居専有面積 / 55.46m<sup>2</sup>~78.62m<sup>2</sup>  
バルコニー面積 / 9.86m<sup>2</sup>~15.00m<sup>2</sup>  
ルーフバルコニー面積 / 34.29m<sup>2</sup>・35.04m<sup>2</sup>(上記使用料 未定)  
サービスバルコニー面積 / 2.76m<sup>2</sup>~4.95m<sup>2</sup>  
テラス面積 / 10.66m<sup>2</sup>~12.00m<sup>2</sup>  
間取り / 2LDK~4LDK  
竣工予定日 / 平成26年11月中旬(予定)  
入居予定日 / 平成27年3月下旬(予定)  
販売価格 / 未定  
最多価格帯 / 未定  
管理費等 / 未定

## 【路線図】



### 京浜東北線「王子」駅より

- 「東京」駅……………直通14分(通勤時直通20分)  
JR京浜東北線快速利用。※通勤時は普通利用。
- 「池袋」駅……………13分(通勤時13分)  
JR京浜東北線快速利用。「田端」駅よりJR山手線利用。
- 「新宿」駅……………22分(通勤時22分)  
JR京浜東北線快速利用。「田端」駅よりJR山手線利用。

### 東京メトロ南北線「王子」駅より

- 「永田町」駅……………直通19分(通勤時直通20分)  
東京メトロ南北線利用。
- 「六本木一丁目」駅…直通23分(通勤時直通24分)  
東京メトロ南北線利用。
- 「目黒」駅……………直通33分(通勤時直通33分)  
東京メトロ南北線利用。

## 【付近見取図】

