

各 位

平成12年3月23日

株式会社 大 京  
広報室長 大越 武

川口市での大規模マンション開発「ライオンズスクエア」

## 超高層ツインタワー「エルザタワー32」

日本一のノッポマンション「エルザタワー55」に続き  
4月29日（土、祝）より販売開始!!

全戸住宅金融公庫融資〔特定街区内建築物等住宅購入資金〕付（予定）

株式会社大京（本社：東京都渋谷区、社長：長谷川正治）では、埼玉県川口市元郷2丁目において、21世紀の豊かな都市コミュニティー「ライオンズスクエア」（敷地面積 5.6ha）の大規模開発を進めてまいりましたが、敷地内に建設した日本一の超高層マンション「エルザタワー55」（高さ 185 m・55 階建て・総戸数 650 戸・平成 10 年夏竣工・分譲済）に引き続き、超高層のツインタワーマンションとなります「エルザタワー32」（高さ 111 m・32 階建て・総戸数 389 戸）を 4 月 29 日（土、祝）より第 1 期分譲を開始いたします。

「エルザタワー32」は、「エルザタワー55」をはじめとする、弊社がこれまで作り上げてきた「超高層マンション」ならびに 5, 300 棟、25 万戸の供給実績のノウハウを活かし、「高い安全性と、快適な居住性を追及したマンション」として、21 世紀に向けた新しい集合住宅・コミュニティー・街づくりを目指した一大プロジェクトです。

これらは、弊社が進める「品質・性能のライオンズマンション」の新基軸であります「環境・外観・外溝・構造・間取り・設備・仕様・サービス」などのアイテムを十二分に満たした、クオリティの高いマンションです。

「都市に豊かな森を再生し、多世代の人々が交流する快適な街を創造」することが「エルザタワー」を含む「ライオンズスクエア」全体の開発コンセプトです。

「エルザタワー32」は、周辺環境の整備と地域の活性化を考慮し、市街地住宅総合設計制度の適用を受け、空地率は 57% で提供公園まで含めると約 65% とゆったりした設計で、四季折々の植栽等を配し、「都市と森との融合を図った豊かな森」のランドプランです。

東京ドーム約 4 個分にも及ぶ「ライオンズスクエア」の敷地内には、日本一の超高層マンション「エルザタワー55」をはじめ、東武ストア、フィットネスクラブ・アップルシティーが入った「ライオンズスクエアビル」や保育園（レオ保育園川口）、医療施設や飲食施設などがすでにオープンしています。また、平成 13 年春開業予定の埼玉高速鉄道「川口元郷」駅まで徒歩 7 分と利便性の高い環境で、住もう方の快適性を追及した施設と好立地になっています。竣工は平成 14 年 1 月 31 日の予定です。

## ◆「エルザタワー32」の開発コンセプト◆

- ① 「エルザタワー32」は、1棟で389戸と大規模なマンションです。弊社はそれを単なる住戸の集まりと考えるのではなく、タテに伸びる街と、ヨコに広がりのある空間と考えています。住戸を高層化することで有効な敷地利用を図り、敷地の57%・約4,600㎡のオープンスペースを確保し、「都市に豊かな森」を再生します。
- ② 建物の中心は大きなセンターボイド（吹き抜け）とし、ボイドを囲む共用廊下を配置することで、マンション全体が見渡せる構造としました。こうした『**立体の街**』と『**横に広がるアメニティ**』を融合させ、交流が生まれる共用スペースが、お住まいになる皆様が快適に暮らせる施設を充実させています。
- ③ 1階には、「**日本庭園**」のあるラウンジを設け、2階には「**ドリンクコーナー（自動販売機）**」を設置したサブエントランスホールを設けました。ゆったりと時が流れるくつろぎの空間を演出しています。
- ④ 敷地の57%にも及ぶ公開空地を利用し、1周約400mの「**花のピスタ（遊歩道）**」や、入居者の方々が家族で楽しめる菜園「**ハーブガーデン**」・「**バーベキューガーデン**」・「**ちびっこ広場**」・「**ストリートバスケットコート**」・「**噴水のあるスペイン広場**」などを設けています。
- ⑤ 1階メインエントランスには「**車寄せ**」を設け、2階には「**スペイン広場**」や屋上庭園からつながる「サブエントランス」を配し、入居者の動線を考慮した利便性の高いプランになっています。

## 《ランドプランと共用施設》

### ①超高層マンションならではの眺望の良さ

「エルザタワー32」は超高層マンションのため（32階建て・高さ111m）上階から都内が一望でき、昼夜の眺望が楽しめる。

### ②入居者専用の庭園「風のコリーナ」を設置

「エルザタワー32」の建物からつながる1階駐車場の屋上を利用して、入居者専用の屋上庭園「風のコリーナ」を設けました。テーブルやベンチ・流し台を設置し、バーベキューなどが楽しめます。さらに日曜大工などができる「ワークショップ」も設けています。

### ③1周約400メートルの遊歩道「花のピスタ」を設置

敷地をゆったり周回する遊歩道に四季折々の植栽や並木を配し、ベンチや健康遊具などを設置します。ジョギングコースとしても最適です。

#### ④1階ラウンジに「日本庭園」を設置

1階エントランスホールには、自動演奏ピアノや落ち着いた雰囲気のスファセットを設置したロビーを設け、さらに奥には四季を感じさせる「日本庭園」のあるラウンジを設け、贅沢な空間を演出しています。



#### ⑤スペイン広場のある（仮称）スペイン公園（提供公園）

階段状の広場に、川口市伝統の鋳物で作られたガス灯や噴水を設置します。さらに「ストリートバスケットコート（バスケットゴール1基）」や、子供が遊べる遊具を設けた「ちびっこ広場」、ハーブなどの菜園が自分たちで楽しめる「ハーブガーデン」を設けた憩いの広場です。



## ⑥雨水再利用システム

駐車場の地下ピットに、雨水を貯める貯水槽を設置し、植栽への散水に利用します。これにより管理費のコストダウンと、資源の無駄遣いをなくします。

## ⑦来客用駐車場とコイン洗車場を設置

駐車場は、敷地内と敷地外合わせて、389台（100%）を用意。さらにコイン式の来客用駐車場（5台分）と洗車場（2台分）を設置しています。

## ⑧24時間ごみ処理システム

圧縮貯留ドラム式の24時間ごみ処理システムを採用し、いつでもごみが出せます。

## ⑨フィットネスクラブ「アップルシティ」のプール利用権付き

「ライオンズスクエアビル」内のフィットネスクラブ「アップルシティ」〔運営主体：(株)大泉スイミングスクール〕のプール利用権が2年間付いています。（中学生以上の入居者が対象・利用料1回500円〔税別〕）

## ◆安心・快適に配慮したセキュリティーを採用。◆

### ①非常時脱出面格子付サッシの採用

阪神・淡路大震災の教訓から生まれた「非常時脱出面格子付サッシ」を採用し、非常時は素早く脱出できます。内からは出やすく、外からは入れない防犯性に優れたサッシです。



### ②テレビモニター付きの24時間有人管理による万全の防犯体制

「セコムセキュリティシステム」を採用し、24時間の有人管理を行います。エントランスはテレビモニター付オートロックシステムを、2階住戸には、窓からの侵入を警報で知らせる「セコム防犯センサー」と、玄関の外から室内の警備開始解除をコントロールできる「外出時警備用キースイッチ」を設置しています。また、全戸にセコム直通的のトイレコールを標準設置し、安心・安全をサポートします。

### ③非接触キーによるオートロック解除と24時間宅配ロッカー

鍵穴に鍵を挿入することなく、センサーでオートロックが解除できます。さらに、クレジットカード（ライオンズファミリーカード）によるカード決済が可能な宅配ロッカーを設置しています。

### ④ホット健康ラインサービス

電話にて24時間、健康相談が受けられる「24時間ホット健康ラインサービス」を採用。お体に関することや、夜間・休日の医療機関の紹介など、医師免許を持ったスタッフがお答えします。

## ◆ユニバーサルデザインのマンション◆

お年寄りやお体の不自由な方の生活を考えて、不安や心配が排除できるような工夫がなされています。

### ①全戸に床暖房を標準装備・段差をなくしたバリアフリーを採用

全戸に床暖房（リビングダイニング）を標準装備し、段差のないバリアフリー住宅です。段差の出やすいキッチンや浴室などの水廻りもフラットな床になっています。

### ②各所に「使いやすさ」を提案

「玄関ドアハンドル」、「サッシの引き手」、「居室の電気スイッチ」など、各所にユニバーサルデザインを採用し、住まいから障害をなくす配慮がなされています。

## ◆ライフスタイルで選べる多彩な間取りを用意◆

多くの方々の意見をもとに、「オリジナリティ」あふれる住空間の創造を目指した住戸プランです。「美しさ」と「機能性」の調和を考え、快適な住まいを追求しています。

### ①「自分流」の生活を追及した多彩な間取り

多様化するライフスタイルに合わせて、3LDKから5LDKまで29タイプ・16バリエーションの間取りを用意し、設計変更メニュープラン20タイプと合わせ、多くの間取りから選択できます。

### ②全戸トランクルーム、上階には床下収納

全戸数分のトランクルームと洋室にはシステム収納を設置し、収納率も平均11%（トランクルーム除く）と充実しています。さらに31階と32階住戸には、床下収納も設置（一部住戸を除く）してあります。

### ③浴室乾燥機を標準装備

浴室には浴室乾燥機を標準装備し、オプションで有線放送やセコム直通のバスコールドが設置できます。

#### ④2種類のキッチンを用意。好みに合わせて無料で選べます

人造大理石天板のキッチンと、ステンレス天板のキッチンの2種類を用意。好きなキッチンが無料で選択できます。また、キッチンの高さを、基準の高さ85cm（無料）から80cm・90cmと2段階選べ（有料）、キッチンワークに配慮しています。

#### ⑤2階住戸には掘りゴタツや、折り戸形式の全開サッシを採用

2階住戸は掘りゴタツを設置しました。またリビングのサッシは折り戸形式の全開放のサッシを採用しました。

#### ⑥家族の好みに合わせて間取りの変更が可能

家族の好みに合わせて、無料のカラーセレクトプランや、間取りが選べるメニュープランをご用意しました。また、約240種類から選べる有料オプションプランは、**住宅代金と合算して契約することにより、住宅ローンの対象**として、住宅金融公庫・民間金融機関から借り入れることも可能です。

### ◆安全・耐震に配慮した構造◆

#### ①建物構造はPC（プレキャストコンクリート）によるHiRC工法を採用

5,400ピースにも及ぶ、柱・梁・床などのプレキャストパーツを、金属製の型枠を用いて製作し、それを組み立てていく工法を採用しています。これにより、工場生産のプレキャストコンクリートと変わらない精度を出すことができ、構造体力上理想的な建物を造ることができます。しかも組み立てによるジョイント誤差はわずか5ミリしか許されず、精度の高い仕上がりとなります。広い建設敷地を利用することで可能にしました。

#### ②HiRCの特徴

HiRC工法は、(株)鹿島が開発した高強度の鉄筋（直径41mm）とコンクリートで柱と梁を組み上げていく工法で、プランの自由度があり、地震エネルギーを柱と梁が吸収する工法です。設計強度最大48N/m<sup>2</sup>の高強度コンクリートを使用し、安全性を確保しています。



## ◆住宅金融公庫の「都市居住再生融資」が受けられます◆

「エルザタワー32」は、市街地再開発事業の「総合設計建築物整備事業」で、住宅金融公庫の「都市居住再生融資（特定街区内建築物等住宅購入資金融資）」が受けられます。この融資制度は、「基本融資額が譲渡価格の80%まで利用でき、生活空間倍増緊急加算や特別加算を利用すれば、住宅金融公庫のみで100%融資が可能（収入基準を満たした方）」な融資制度です。

## ◆新駅開業予定で都心までダイレクト◆

平成13年春に埼玉高速鉄道「川口元郷」駅が開業予定で、駅まで徒歩7分の好立地。王子神谷、駒込を経て、飯田橋、四ツ谷に至る都心と直結し、六本木、目黒まで延伸します。主要な路線とアクセスしたフットワークの良い路線です。

### 【第1期販売スケジュール】

パビリオンオープン：平成12年4月8日（土）予定  
登録受付開始：平成12年4月29日（土、祝）予定  
登録締切り：平成12年5月14日（日）予定  
抽選：平成12年5月14日（日）予定

※ なお、3月25日（土）より、事前内覧会を開催いたします。

### 【第1期販売概要】

販売戸数：100戸  
予定最多価格帯：4,500万円台（9戸）（3LDK 75.29㎡～85.43㎡）  
5,500万円台（9戸）（3LDK・4LDK 86.00㎡～89.25㎡）  
専有面積：71.62㎡（14戸）～126.57㎡（1戸）  
間取り：3LDK～5LDK

## ◆住宅施設の概要◆

### 〔物件概要〕

所在地：埼玉県川口市元郷2丁目1573番21（地番）  
所在地：埼玉県川口市元郷2丁目15番2－（住戸番号）号（住居表示）  
交通：JR京浜東北線「川口」駅より徒歩18分  
埼玉県高速鉄道（平成13年春開業予定）「川口元郷」駅より徒歩7分  
地域・地区：準工業地域、22条区域、特別工業地区  
建ぺい率：60%（50% 総合設計による）  
容積率：200%（350% 総合設計による）  
敷地面積：8,126.21㎡（登記簿面積）  
建築確認対象  
敷地面積：9,928.32㎡（実測）  
開発区域面積全工区：46,938.71㎡（実測）  
開発区域面積Ⅲ工区：9,928.32㎡（実測）（提供公園面積 1,802.11㎡を含む。）  
分譲対象面積：8,126.21㎡（実測）  
建築面積：3,488.99㎡  
延床面積：47,092.67㎡（容積対象外面積12,345.80㎡含む）  
構造・規模：鉄筋コンクリート造、地下1階・地上32階建、陸屋根、共同住宅  
総戸数：389戸（住戸）  
販売戸数：389戸（住戸）  
建築確認番号：第H11認建川口001212号（平成11年9月21日）  
第H11認建川口002347号（平成12年2月28日）計画変更  
着工：平成11年12月1日  
上棟：平成13年6月15日（予定）  
竣工：平成14年1月31日（予定）  
入居開始日：平成14年2月20日（予定）  
事業主：株式会社大京  
売主：株式会社大京  
設計・監理：鹿島建設株式会社一級建築士事務所  
施工：鹿島・埼玉建興建設共同企業体  
設計図書閲覧場所：株式会社大京開発部  
分譲後の管理形態：区分所有者全員で管理組合を設立し、管理組合より管理受託者（大京管理株式会社）へ委託。管理員通勤方式（24時間常駐）  
分譲後の権利形態：敷地は所有権（共有）、建物は区分所有権

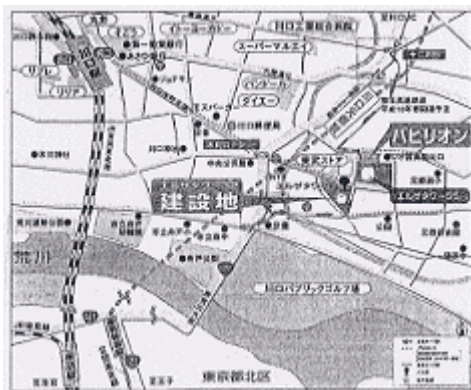


## 「エルザタワー32」

〔完成予想図〕



〔建設地案内図〕



## 〔敷地配置図〕



## 〔株式会社大京 会社概要〕

設立：昭和39年12月11日  
本社所在地：東京都渋谷区千駄ヶ谷4丁目24番13号  
代表者：代表取締役社長 長谷川 正治  
資本金：700億9,310万円（平成11年9月31日現在）  
営業収入：4,203億円（平成11年3月期）  
事業内容：（1）不動産販売事業  
          （2）不動産賃貸事業等

このニュースリリースに関するお問い合わせ先

株式会社大京・広報室           03-3475-3802（担当：修行）

「エルザタワー32」に関するお問い合わせ、資料請求

株式会社大京・開発部   「エルザタワー32」パビリオン0120-055312