

第一種低層住居専用地域の落ち着いた住環境に誕生する 目黒区最大規模の低層レジデンス

「シティハウス下目黒」第一期登録受付開始

住友不動産株式会社(本社:東京都新宿区西新宿二丁目4-1、代表取締役社長:仁島 浩順)は、目黒区下目黒六丁目で開発を進めております、地上5階建て・総戸数195戸の大規模低層レジデンス『シティハウス下目黒』の販売登録受付を2020年3月23日より開始することといたしましたので、お知らせいたします。

本物件は、「マンショントレンド調査 第30回 住んでみたい街アンケート(首都圏/関西)2019年」(※1)において第3位となった目黒駅を最寄りとし、幹線道路から約150m奥まった落ち着いた高台の住宅地に所在します。建物の高さや建物の用途などに厳しい規則が定められている「第一種低層住居専用地域」では、区内最大規模(※2)となる本物件は、都心部の便利な暮らしと静謐な住環境が共存する立地環境にあります。

※1:【出典】:「メジャーセブンのマンショントレンド調査 Vol.30 マンション購入意向者に聞く、住んでみたい街アンケート(首都圏/関西圏) 2019年度」2019.9.26発表。
※2: MRC調べ / 1997年以降に発売した目黒区・第一種低層住居専用地域を含むエリア内の新築分譲マンションの中で、本物件の総戸数195戸は最大規模です。



＜外観完成イメージ＞

■本物件の主な特長

- ・安定した地盤を誇る武蔵野台地、標高約28mの高台ヒルトップに誕生
- ・第一種低層住居専用地域においては目黒区最大規模の希少な大規模低層レジデンス
- ・面積約12haの広さを誇る「東京都立林試の森公園(現地より徒歩5分)」に近接した緑豊かな住環境
- ・駅ビル商業施設や活気ある商店街、個性豊かなショップが揃うインテリアストリートなど買い物利便充実
- ・通勤時約2分に1本の路線バスでビッグターミナル「目黒」駅へ快適アクセス

■「シティハウス下目黒」物件立地



※掲載の用途地域図は一部道路・施設等を抜粋して表記しています。
※掲載の用途地域概念図は、目黒区の用途地域図を基に引用したものです。
※用途地域・周辺環境は将来変わる場合があります。

＜都心では希少な低層・大規模マンション＞

第一種低層住居専用地域は、良好な住環境の保全を目的とし、住居系地域の中で最も厳しい規制が定められた地域で、建物の高さや建築可能な建物の種類も、住宅や学校等と制限が設けられています。本物件も、この第一種低層住居専用地域に位置するとともに、全195戸は低層マンションとしては目黒区内最大規模という他にはない特長を有しています

面積約12haの広さを誇る「東京都立林試の森公園（現地より徒歩5分・約400m）」には、ケヤキやプラタナス、クスの木などの巨木とともに、珍しい樹木が生育。夏、水遊びできる「ジャブジャブ池」、アスレチックが多数設置されている「冒険広場」など、小さな子どもから楽しめる公園となっています。



＜林試の森公園 立地概念図マップ＞



＜ジャブジャブ池＞



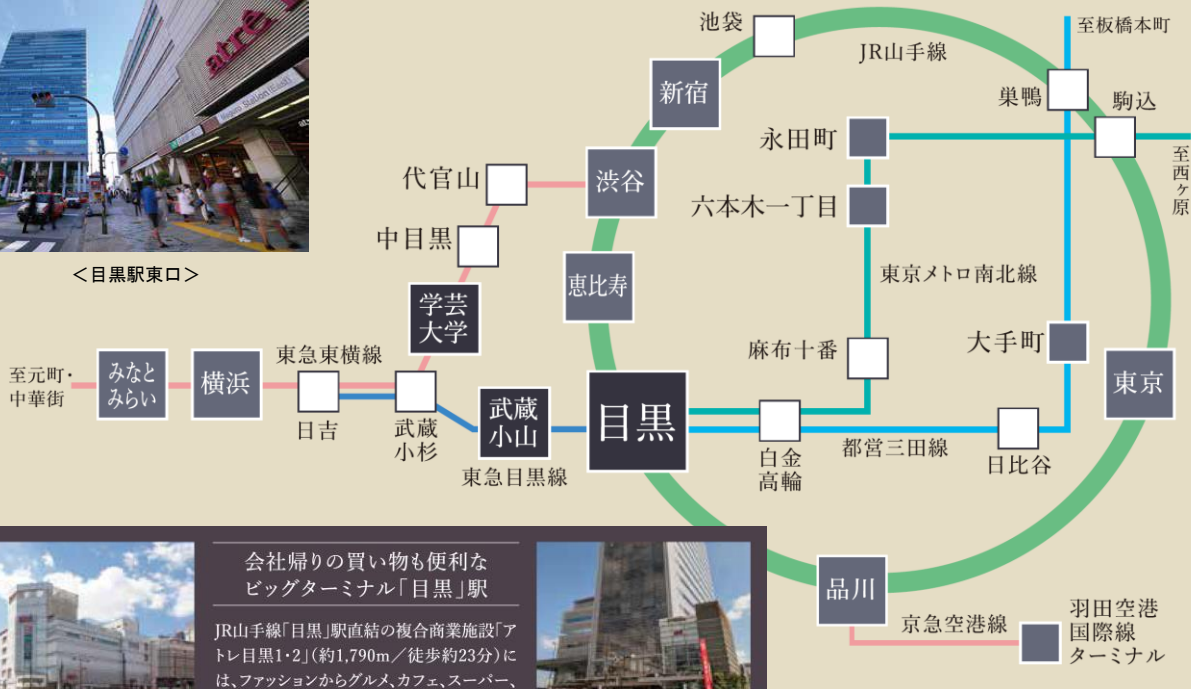
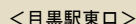
＜デイキャンプ場＞



＜森の広場＞

■交通アクセス

JR山手線・東急目黒線・都営三田線・東京メトロ南北線の4路線が利用可能な「目黒」駅、山手線で「新宿」や「品川」駅へ、地下鉄で「大手町」駅や「永田町」駅など都心主要部に軽快アクセス。通勤・通学はもちろん、ショッピングやエンターテインメントスポットへのお出かけにも便利です。



＜高頻度運行で快適なバスアクセス＞

通勤時は1～3分間隔の高頻度運行で、目黒駅前へ軽快アクセス。現地より徒歩5分にある最寄りの「目黒消防署」バス停(約360m)から目黒駅前へ全4系統、もう一つ目黒駅寄りの「元競馬場前」バス停(約660m/徒歩9分)からは全5系統あり、バスを長く待つことなくスムーズにアクセスすることができます。また、目黒通りは朝夕バス専用レーンが設けられているので、渋滞に巻き込まれることなく通勤・通学の足として便利に活用することができます。



※徒歩分表示については80mを1分として算出し、端数を切り上げたものです。※掲載の路線図は一部路線・駅等を抜粋して表記しています。

※1.黒田駅西寄り停留所:時刻表(黒01・黒02・黒07)黒田駅ゆき、平日7時~8時台より。 ※2.(黒01)大岡山小学校前ゆき、(黒02)二子玉川/等々力七丁目ゆき、(黒07)荻巻営業所ゆきの17時台~20時台の合計本数。

※3.日中は約26分 ※4.日中は約17分 ※掲載の所要時間は日中平常時(カッコ内は通勤時)の日安であり、時間帯により多少異なります。また、待ち時間・乗り換え時間を含みません。

※出典:東急バスホームページ(2019年8月現在)

■建物・共用施設

物件が所在する下目黒6丁目。周辺には各国大使館が立ち並び都内有数の邸宅地として高い評価を得ています。目黒通りから少し奥まった閑静な住環境に総敷地面積8,400㎡超の三方道路に面した整形地を得たことで、都心部では希少な低層・大規模マンションが誕生します。

ランドプランでは、歩車分離動線安全性と快適性に配慮。4棟構成の建物は、邸宅地に相応しい城郭を思わせる重厚感のあるデザイン。2層吹き抜け天井高約4.7mのエントランスホールやラウンジ空間が迎賓の空間を演出いたします。



第一種低層住居専用地域^{※1}

「シティハウス下目黒」の所在地である下目黒6丁目の内、本物件は低層住宅の住環境を守るために、最も厳しい建築規制が設けられている第一種低層住居専用地域に誕生します。

総敷地8,400㎡超の整形地に誕生する大規模低層レジデンス

学校跡地の広大な敷地は、概ね正方形の整形地です。本物件はその8,400㎡超の敷地を有効に活用し、4棟をロの字型に配置しました。

三方が道路に面した 交通量の少ない周辺道路

本物件の誕生地は、大通りである目黒通りから少し奥まった場所。三方が道路に囲まれている、独立性の高い立地です。また、周辺道路は住宅地の生活道路のため、交通量も少なく静けさに包まれています。

① 歩車分離設計

人・自転車・車(バイク・ミニバイク)の出入口を分離し動線が重ならないようにプランニング。安全性に配慮しています。

② シャッターゲート付駐車場

駐車場の出入口には、安全性を高めるシャッターゲートを設置しました。専用リモコンでシャッターゲートを開け、自動的に閉まるので、車から降りることなく操作できます。

※掲載の参考写真は、本物件のものではありません。



※参考写真

③ サイクルポート

自転車置き場の他に、住戸ごとに区画を使い、自転車の出し入れがしやすいサイクルポートを43区画ご用意しました。

④ 2層吹き抜けのエントランスホールと寛ぎのラウンジ

圧倒的な開放感を誇る2層吹き抜けのエントランスホールが、居住者を迎え入れます。ラウンジではガラス越しに広がる緑の光景を眺めながら、穏やかな時間を過ごせる寛ぎの空間です。

邸宅を彩る植栽計画

4棟の建物の周りには、豊かな植栽をレイアウト。爽やかな緑と四季の彩りを愉しめる木々が、都市生活の中に潤いを添えます。



※掲載の敷地配置図・2階平面図は計画段階の図面を基に描き起こしたもので、形状・色等は実際とは多少異なります。また、一部敷地外の道路等を合わせて着色しています。

※掲載参考写真はイメージで、実際とは異なります。

【写真提供】<http://aok2si.gunma-u.ac.jp/BotanicalGarden/BotanicalGarden-F.html>

※1.第一種低層住居専用地域とは都市計画法第9条により定められた用途地域の一つで、建物の高さが原則10m以下に制限され(本物件は東京都の認定により12mに緩和されています)、遊具施設等の建築が制限されているエリアです。また、用途地域は将来変更される場合があります。



<エントランスホール完成イメージ>

■住戸プランニング

本物件は全195邸に対し、55～100㎡(1LDK+S～4LDK)の多様な間取り(全69タイプ)を設定しています。C棟、D棟の1階住戸には、奥行き約3.0～約5.9mの開放的なテラスをご用意しました。専用テラスは、ガーデンチェアとテーブルを設置するとオープンカフェに、フラワーポッドやプランターでこだわりのガーデンニングステージにもなります。夏はビニールプールを用意して小さなお子様が水遊びを楽しむこともできます。



<テラス付き住戸完成予想図>

心地よい居住性と開放感を追求したプランニング。

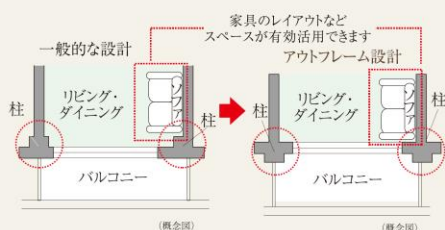
広がりのある住空間を実現するアウトフレーム設計。

躯体柱をリビング・ダイニングの外に出したアウトフレーム設計を採用しました。

家具のレイアウトなどスペースが有効活用できます。

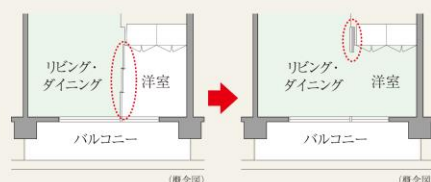
※室内の壁の形状は概念図上では一部省略しています。詳細は図面集をご確認ください。

※主開口部側のみ。※一部住戸を除く。詳細は図面集をご確認ください。



間取りを自在に変更できるフレキシブルプラン。

洋室の可動式間仕切り扉を開放することで、リビング・ダイニングと一体利用ができるプランを採用しました。リフォームすることなく、間取りを変更できるので、ライフスタイルの変化に自在に対応できます。また、間仕切り扉を室内側に収納でき、窓面には余計な袖壁がないため、より開放的な一体感が得られます。



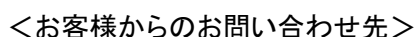
※掲載の完成予想図は計画段階の図面を基に描き起こしたものに人物等をCG合成したもので、実際とは多少異なります。また、形状の細部および設備機器等については省略しております。

※家具・調度品等オプション仕様は販売価格に含まれておりません。

■ 第一期販売概要

販売戸数	31戸
販売価格	7,700～10,200万円
最多価格帯	8,600万円台(6戸)
間取り	1LDK+S～3LDK
専有面積	62.35～79.25㎡

反響数 950件 (3/15日時点)



住友不動産株式会社 総合マンションギャラリー渋谷館

TEL: 0120- 553- 428

営業時間／平日11時～20時、土・日・祝10～20時（水曜日定休、年末年始は休業）

<物件完成パース>



<外観完成予想図・南西側>



<エントランス外観完成予想図>

■参考：物件完成予想図



＜ラウンジ完成予想図＞



＜エントランスホール完成予想図＞