



ニュース

平成16年12月9日

都心の奇跡 東京・目白一丁目 学習院の社隣接のプレミアムプロジェクト

## 『目白ガーデンヒルズ』

平成17年新春、販売開始

1億円以上のプレミアム住戸100戸超、総戸数396戸。

住友不動産のフラッグシッププロジェクト、いよいよ始動

「目白ガーデンヒルズ」マンションギャラリープレスプレビュー

住友不動産株式会社(本社:東京都新宿区西新宿2-4-1、取締役社長:高島準司)では、豊島区目白一丁目、学習院に隣接する敷地面積11,621㎡(約3,515坪)の緑溢れる土地に、総戸数396戸の都心プレミアムプロジェクト「目白ガーデンヒルズ」の開発を進めておりますが、この度平成17年2月より販売を開始する運びとなりました。

販売開始に伴い、「目白ガーデンヒルズ」マンションギャラリーを平成17年2月にグランドオープン致しますが、一般公開に先立ちプレスプレビューを開催いたします。

「目白ガーデンヒルズ」マンションギャラリーは、現地と学習院の社を一望できるビル内に設置しました。フラッグシッププロジェクトに相応しい弊社最上級グレードプランと標準グレードプランの2つのモデルルームをはじめ、シアターやジオラマ模型を配置しました。

### ◆ 総戸数396戸の都心プレミアムプロジェクト

本物件は、総戸数396戸(うち100戸以上が販売予定価格1億円以上のプレミアム住戸)の大規模都心プレミアムプロジェクトです。

### ◆ JR「目白駅」徒歩5分、緑に囲まれた元学習院の広大な敷地

本物件は、JR山手線「目白」駅から徒歩5分、山手線の内側で都心の利便性を享受できる立地にありながら、元学習院の一部で、緑に囲まれた自然溢れる絶好のロケーションです。目白周辺は、歴史・伝統・気品・風格を併せ持つ由緒正しい地。第一種文教地区に指定され、周辺には数多くの名門校が集う日本屈指の文教エリアでもあります。都心では希少な11,621㎡もの広大な敷地、学習院の社を借景に、目白のランドマークが誕生します。

### ◆ 「いままでにない、これからもない、ここにしかない」

#### 「目白の社」 学習院の社と一体となり創造される「ここにしかない立地環境」

「目白ガーデンヒルズ」は、学習院の自然林と一体になる「目白の社」を創造します。開発敷地の約35%(約4,000㎡)を緑地化し、学習院の社との一体性・連続性を保ちつつ、自然の地形を生かしながら、都心の中で「ダイレクトに自然を感じる」ここにしかない圧倒的な存在感を実現します。敷地の周囲や中庭には植栽を配し、屋上には学習院の社をモチーフにした庭園(スカイルーフガーデン)をご用意いたしました。駅から続く学習院の並木道からマンションの中まで、常に居住者が自然を感じながら快適に暮らすことができるよう配慮しました。

#### 「フラットプレート免震工法」 分譲マンション日本初採用「いままでにない空間」

「目白ガーデンヒルズ」は、住友不動産と日建設計のコラボレーションにより、分譲マンションでは日本初となる「フラットプレート免震工法」を採用いたしました。「フラットプレート免震工法」とは、地下免震装置上に築造される一枚の巨大な人工地盤に全棟を配置した上で、床・壁厚ともに最大300mmの無垢スラブを採用することにより柱・梁の全くない専有空間を創造するものです。この画期的なコンセプトにより、天井高より高い約2,545mmもの「スカイハイサッシュ」やフラット天井を実現、圧倒的な専有空間と安心感・守られ感を実現いたしました。

#### 日本の集合邸宅をもう一度発明 全192タイプに及ぶ「これからもないユニットプラン」

目白周辺では最大規模となる「目白ガーデンヒルズ」は、社会資本に名を残すべく、従来の枠にとらわれないマンションを目指します。立地はもちろん、後から変えることのできない構造・躯体・空間に、徹底的にこだわりました。日本初の「フラットプレート免震工法」をはじめ、100年コンクリートや300mmのスラブ・壁厚による安心の構造、そして柱・梁のない大空間に5m超の吹き抜けのある「ペントハウスプラン」、スカイハイサッシュから学習院の社を一望できるバス&パウダールームを設けた「スイートパウダールームプラン」など、いまだかつてない全192タイプに及ぶ多彩な間取りをご用意しました。

#### 「インテリジェントセキュリティ」 大使館に匹敵する「いままでにないセキュリティシステム」

「目白ガーデンヒルズ」では、敷地外周を赤外線センサーで囲み、73台の防犯カメラをシステム構築する大使館並みのセキュリティを採用、建物共用部にはダブルオートロック、IC型キーレスエントリーシステム、自動認証エレベーター、24時間常駐有人管理を、専有部にはダブルロックドアに加え全開口部に防犯センサーを設置しました。

### ◆ 「目白ガーデンヒルズ」の特徴

#### 【1】 外観デザイン

外観デザインは、豊かな緑を背景にした静穏な土地に似合う、目白の街の品のよさを継承するものです。

由緒ある屋敷の塀を思わせる外構で守られながら、落ち着いた色調のタイルと美しい大きなガラス面で構成されたファサードは「目白の社」とあいまって、11階建て396邸の

圧倒的な存在感を放ちます。



『目白ガーデンヒルズ』完成予想図

## 【2】 構造・地盤

### 〈日本初 フラットプレート免震工法〉

「目白ガーデンヒルズ」は、分譲マンションでは日本で初めて「フラットプレート免震工法」を採用しました。

東西約200mにも及ぶ3棟の建物と中庭を、全て大きなひとつのプレートに載せ、揺れを吸収する免震ゴム、すべり支承という支持体、衝撃を緩和するオイルダンパーを多数用いて支える新工法です。柱・梁のない工法で、室内には圧倒的な開放感を感じる空間を創造します。耐震強度も非常に高く、将来に渡り安心してお住まいいただけます。

### 〈強固な地盤〉

地下約8m以深、N値60以上の大変強固な東京礫層を支持基盤とします。基礎は全て直接基礎を採用、数十メートルにも及ぶ杭を不要とします。

フラットプレート免震工法イメージ図



## 【3】 開発コンセプト

### 〈学習院の杜と一体となった「目白の杜」を創造するランドスケープ〉

隣接する学習院の杜と一体となって「目白の杜」を創造することをコンセプトに置いたランドスケープです。都心に居ながらにして常に自然を享受できるように、敷地内の約4,650㎡もの空地に6つのガーデンを設置しました。

建物周囲にはシティガーデンを始めとする4つのガーデン、中庭には竹を配したガーデンコート、屋上にはスカイルーフガーデンを設置しました。駅から続く学習院の並木道、敷地を囲む杜と敷地内のガーデンスペースがあいまって、都心にいながらにしてダイレクトに自然を感じることできる空間となります。目白の杜とともに誕生する「目白ガーデンヒルズ」は、気品溢れる街並で、圧倒的な存在感を放ちます。



#### 〈柱・梁のない圧倒的な専有空間〉

本物件は「フラットプレート免震工法」を採用し、柱・梁が室内空間に出ない画期的な設計です。分厚い壁と床スラブ、そして開放的なガラスで構成されたオープンボックス構造です。

室内は高さ約2,500mmものフラットな天井、その天井よりさらに高い約2,545mmのスカイハイサッシにより、圧倒的な明るさと開放感を演出します。頭上にのしかかる梁や、コーナーに張り出す柱がなく、すっきりとした有効率の高い「かつてない室内空間」を実現しました。

リビングルームとダイニングルームには、「レール段差のない」ノンレールサッシを採用しました。ノンレールサッシとウッドデッキを敷き詰めたバルコニーは、リビングルームと一体となる新しい提案です。バルコニー手摺を透明ガラスとすることで、日常生活のなかで学習院の杜を感じ、まるで別荘にいるかのような「都心の杜に暮らすリゾート」と、都心の風景を楽しむシティビューを、どちらも満喫できる設計です。

#### 〈190を超える多彩な間取り、ペントハウスプランに新発想のスイートパウダールーム〉

最上階のペントハウスプランは、5mを超える吹き抜けに5.6mもの超スカイハイサッシのあるメゾネットタイプを32邸ご用意。最大ワイド6mを超えるスイートパウダールームは、バスルームとパウダールームに2.3mものスカイハイサッシを設置。一面の窓に映る学習院の杜が、よりいっそうの開放感、リゾート感を演出します。



#### 【4】セキュリティ・ホスピタリティ

##### 〈大使館並みのセキュリティシステム〉

本物件では、セキュリティシステムに徹底的にこだわり、大使館並みのセキュリティシステムを導入いたしました。4重のセキュリティシステムで守られ、敷地の外周には赤外線センサー、ダブルオートロックに自動認証エレベーターを設置しました。敷地内には73台の防犯カメラを設置し、駐車場は高級ホテルのように全て地下に配置、リングシャッターにより愛車もガードします。もちろん、管理員が24時間・2名体制で常駐しており、ご入居者の防犯体制をバックアップしております。

##### 〈コンシェルジュスタッフによるホテルのようなホスピタリティ〉

グランドエントランスでは、二人のコンシェルジュスタッフがお出迎えます。通常のコンシェルジュサービスメニューに加え、お部屋まで荷物をお運びするポーターサービスも、住友不動産初の試みとして新たに導入致しました。また、グランドエントランスでは

カフェサービスも提供しております。

**〈高級ホテルのような地下駐車場は平面式が100台超〉**

総戸数の約70%にあたる276台の駐車場を配備、そのうち106台もの平面駐車場をご用意しました。メルセデスSクラスやベントレー、ハマーなど大型車にも対応します。さらに全戸分のトランクルームを用意しました。

本件に関するお問い合わせ先  
住友不動産株式会社 広報IR部 担当:若山、田中  
TEL 03-3346-1042 FAX 03-3346-1652