

平成 26 年 1 月 16 日

報道各位

住友不動産株式会社

文京区「小石川植物園」に隣接する南傾斜の高台 『インペリアルガーデン』誕生

1 月 25 日(土) モデルルームグランドオープン

第一種低層住居専用地域 & 敷地面積 1 万㎡超の低層大規模レジデンス

住友不動産株式会社（本社：東京都新宿区西新宿 2-4-1、代表取締役社長：仁島浩順）は、都内有数の文教エリアとして人気の高い文京区において、緑豊かな「小石川植物園」に隣接する敷地面積約 1 万㎡の高台に低層大規模レジデンス「インペリアルガーデン」（地上 4 階建て・全 167 邸）の開発を進めています。

このたび、「総合マンションギャラリー」池袋館にモデルルームを開設し、平成 26 年 1 月 25 日（土）にグランドオープンすることといたしましたのでお知らせします。

なお、「インペリアルガーデン」は、昨年 6 月に物件ホームページを開設以降、これまでに 3,000 件を超えるお問合せをいただいております。緑の潤いと陽光が享受できる立地やハイグレードな建物について、とりわけ高い評価がなされています。



<「小石川植物園」に隣接する現地（平成 25 年 3 月撮影）>

「インペリアルガーデン」の主な特徴

- ① 「小石川植物園」隣接×高台の頂×第一種低層住居専用地域、静穏な住宅街に立地
- ② 敷地面積 1 万㎡超、地上 4 階建て・全 167 邸の低層大規模レジデンス
- ③ 地下鉄丸ノ内線「茗荷谷」駅、三田線「千石」駅の 2 駅利用で、都心へダイレクトアクセス
- ④ 南傾斜の高台立地を活かした開放的な住環境を創造する 4 棟構成のランドスケープ
- ⑤ 「小石川植物園」との調和を目指した外観デザイン & “邸宅美”を醸し出すエントランス
- ⑥ プライベート感を重視した共用廊下 & 独立性を高めた 2 邸に 1 基のエレベーター（一部住戸）
- ⑦ 間取りとインテリアカラーが無償で選択できる「カスタムオーダーマンション」対応

<立地>

◆ 「小石川植物園」に隣接する高台の頂

1万㎡を超える「インペリアルガーデン」の広大な敷地は、強固な地盤の白山台地、標高約23mの高台に位置しており、良好な陽光と通風が享受できます。また、史跡名勝天然記念物に指定されている「小石川植物園」の西側に隣接、ありのままの自然、豊潤な緑に寄り添う暮らしが実現します。さらに現地周辺には「六義園」や「占春園」といった庭園や、桜の名所「播磨坂」などが点在し、散策スポットにも事欠かないポジションです。



<播磨坂の桜並木>



◆ 第一種低層住居専用地域&文教エリア

現地からは、地下鉄丸ノ内線「茗荷谷」駅、三田線「千石」駅の2駅2路線が利用でき、東京、大手町といったビジネスの中核へダイレクトアクセスが可能です。また、周辺は文京区内でも限られた第一種低層住居専用地域に指定されており、静穏で良好な住環境が保たれています。通学区の小中学校へはどちらも徒歩約2分、近くにはお茶の水女子大学をはじめ、筑波大学や東京学芸大学附属の名門小・中学校などがあり、都内屈指の文教エリアとしての側面も併せ持っています。



<建物>

◆ 高台ならではの住環境を活かした開放的な「ランドスケープ」

「インペリアルガーデン」は、敷地面積1万㎡超、三方道路に囲まれた高台の角地という立地特性を活かし、開放的なランドスケープを構築しています。4棟で構成された建物は、南向きの「アバダントコート」、手が届くほど間近な「小石川植物園」のフォレストビューが楽しめる「ボタニカルコート」、同じく東向ききの「コンフィデントコート」は陽光と通風が十分に確保された敷地中央を望み、西向ききの「ディセントコート」は、低層戸建て中心の邸宅街に面しています。住戸の視界に豊かな緑や眺望を取り込み、陽光に包まれた開放的で心地良い住環境を創造します。



<建物配棟イメージ>



<「小石川植物園」に隣接するボタニカルコート・完成イメージ>

◆ 周囲との調和を図りつつ“邸宅”に相応しい格調高い佇まい



＜エントランスのある建物西側完成イメージ＞

「インペリアルガーデン」の外観は直線的構成のモダニズム建築をベースに、リズムを刻むような雁行型のフォルムを採用、豊かな表情をもたらしています。さらに、隣接する「小石川植物園」の杜や戸建て住宅街との調和を図るため、外壁には自然に溶け込む色、アースカラーのボーダータイルを施したほか、敷地の北西角にはハクモクレンをシンボルツリーにした約 30 ㎡の庭園を設けるなど、緑豊かな庭を複数配しています。また、シンメトリーに配したイースト、ウエスト 2 つのエントランスは、斬新でシャープなルーバー庇に自然石積みの重厚な列柱をアクセントに加えることで凛とした品格ある構えを造形し、都心邸宅に相応しい格調高い“美意識”を醸し出しています。



＜敷地北西の庭園と雁行した建物外観・完成イメージ＞



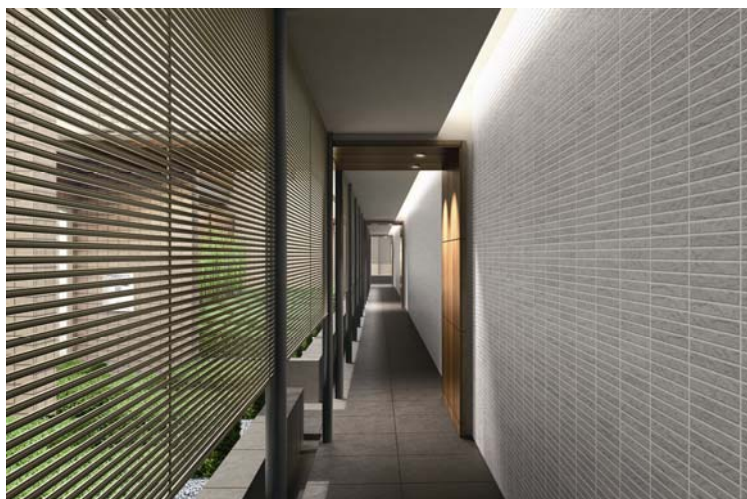
＜自然石積みの列柱と庇のルーバーが特徴的なエントランス・完成イメージ＞

◆ “プライバシー” に配慮した共用部



＜イーストエントランスホール・完成イメージ＞

静謐感の漂うエントランスホールは、迎賓と寛ぎを演出するラウンジを設けています。床にはふくよかな感触のカーペットを敷き詰め、壁面の天然石とソファの色調を合わせることで、広がりのある優美な空間をデザインしています。また、エントランスホールから続く1階の共用廊下は、プライバシーに配慮した趣きのある直線回廊で、アルミルーバーで視線を遮るとともに、足元には植栽を施しています。さらにアバンダントコート、ボタニカルコートは邸宅としてのプライベート感をより重視し、2～5邸に1基のエレベーターを設置、居住階にのみ自動着床する機能を備えたほか、エレベーターホールは空調完備の内廊下仕様に設え、独立性を高めています。



＜アルミルーバーを設置した1階共用廊下・完成イメージ＞



＜2邸に1基のエレベーターホール・完成イメージ＞

◆ 暮らしの安心感を高めるセキュリティ&管理体制

住友不動産の24時間オンラインセキュリティシステムS-GUARD（エスガード）を導入したほか、共用部は40台の防犯カメラ、専有部は玄関ドア、窓（面格子付き、FIXサッシを除く）に防犯センサーを設置しています。管理体制は、万が一の際に迅速な初期対応が可能で安心感のある24時間365日の有人管理を導入しています。また、ウエストエントランスホールにはコンシェルジュカウンターを設けており、クリーニングの取次やタクシーの手配など、各種サービスを取り揃え住もう方々をサポートします。



＜コンシェルジュカウンター・イメージ＞
（インペリアルガーデンではありません）

◆ 快適性・住みやすさを重視した住戸プラン&設備仕様

専有部は 70 ㎡台の 3LDK から 102 ㎡台の 4LDK まで、ライフスタイルに合わせてお選びいただける 39 プランをご用意しています。また、バルコニーに面したサッシは採光性と見晴らしに優れた高さ約 2.390mm のハイサッシを採用（一部住戸を除く）、リビングダイニングは天井高を最大約 2.500mm 確保したほか、埋込型の天井カセット型エアコンを標準装備し、すっきりとした開放感のある室内空間を実現しました。さらに、主開口部側は柱型が室内に出ず、部屋を隅々まで利用することができるアウトフレーム工法を採用、広がりのある住空間を創出しています。



<モデルルーム>

◆ 「カスタムオーダーマンション」対応

「インペリアルガーデン」は、お客様の満足度向上を目指した弊社独自の商品企画「カスタムオーダーマンション」に対応しています（一部住戸を除く）。弊社が用意した複数のバリエーションの中から、お好みの間取りやインテリアカラーを無償で選ぶことができるシステム※で、ライフスタイルに合わせた“マンション選び”が可能になります。また、建物竣工前の一定期間内であれば、従来は対応が難しかった水廻りの位置（キッチンなど）の異なるプランをご用意したほか、建物完成後でもプランとインテリアカラーの選択ができる住戸も設定する予定です。

※住戸及び契約時期によって選択可能な間取りの種類は異なります。



<キッチンの位置が異なるプラン・イメージ（インペリアルガーデンの間取りではありません）>

◆「インペリアルガーデン」の物件概要

- 【所在地】 東京都文京区千石二丁目 50 番 1 (地番)
- 【交通】 都営三田線「千石」駅徒歩 9 分
東京メトロ丸ノ内線「茗荷谷」駅徒歩 9 分
- 【用途地域】 第一種低層住居専用地域
- 【敷地面積】 10,643.36 ㎡
- 【延べ床面積】 18,146.36 ㎡ (容積対象 15,045.89 ㎡)
- 【構造・規模】 鉄筋コンクリート造 地上 4 階、地下 1 階建
- 【総戸数】 167 戸
- 【住戸専有面積】 70.81 ㎡～102.16 ㎡ (3LDK・4LDK)
- 【竣工予定】 平成 27 年 1 月
- 【入居予定】 平成 27 年 3 月
- 【売主】 住友不動産株式会社
- 【設計・施工】 前田建設工業株式会社
- 【管理会社】 住友不動産建物サービス株式会社



<現地案内図>

＜本件に関する報道関係者の方からのお問い合わせ先＞

広報課 田中 TEL／03-3346-1042

＜本件に関するお客様からのお問い合わせ先＞

「総合マンションギャラリー」池袋館

受付時間／午前 10 時 ～午後 6 時（定休日：水曜日、年末年始）TEL／0120-338-296

「インペリアルガーデン」ホームページ

<http://www.sumitomo-rd-mansion.jp/shuto/sengoku2/>



【所 在】東京都豊島区東池袋 1-10-1 住友池袋駅前ビル

【交 通】ＪＲ山手線、東京メトロ丸ノ内線・有楽町線、東武東上線、西武池袋線
「池袋」駅 33 出口より徒歩 2 分