

2007年8月28日

各 位

株 式 会 社 大 京
オリックス不動産株式会社

大京グループとオリックスグループの大規模複合開発

「亀戸レジデンス」今秋販売開始

～ 東京都内初。「グッドタイム リビング」併設の分譲マンション ～

株式会社大京（東京都渋谷区、社長：田代 正明）とオリックス不動産株式会社（東京都港区、社長：西名 弘明）は、両社の共同事業として東京都江東区に建設中の大規模複合開発プロジェクト「亀戸レジデンス」（地上17階建て地下1階建て。総戸数707戸：分譲マンション700戸、店舗・共用施設等計7戸。※有料老人ホーム1戸を含む）の分譲マンションについて、9月8日（土）よりマンションギャラリーをオープンし、10月中旬より発売することといたしましたので、お知らせいたします。

「亀戸レジデンス」は、旧中川や広大な亀戸中央公園に隣接するなど、水と緑に恵まれた2ha超の用地を得て開発を進めているプロジェクトで、亀戸天神や下町情緒あふれる商店街など古き良き伝統や自然との調和を図るために、“人と自然を「つなぎ」、「つづく」街の創造”をコンセプトに掲げました。

具体的には、公園、川との連続性を意識した外観デザイン、公開空地、地区集会所などが自然や周辺地域とマンションを「つなぎ」、認可保育所、学童クラブ、有料老人ホームなどの施設がさまざまな世代の暮らしを支え、次世代に「つづく」街づくりの実現を図ったものです。

とくに、有料老人ホーム「グッドタイムリビング 亀戸中央公園（仮称）」は、総賃貸室数82室（定員100名）で、2009年春の開設を予定しており、分譲マンションとの複合開発は都内初となります。「亀戸レジデンス」の入居者は、棟内に開設される訪問介護事業者から公的介護保険を利用して、訪問介護サービス等をご利用いただくことができます。

また、将来「グッドタイムリビング 亀戸中央公園（仮称）」への移り住みを希望された際には、優先的に入居のご案内を致します。

10月中旬から販売する分譲マンション（第1期）の概要は、販売戸数：約100戸、間取り：3LDK～4LDK+N+3WIC、専有床面積：70㎡台～130㎡台。販売価格は80㎡前後の3LDKで5,000万円台が中心となる見込みで、2009年2月の竣工を予定しております。

大京グループとオリックスグループは、今後も首都圏・近畿圏を中心に共同事業等において協力し、双方の住宅開発力、販売力、入居者サービス等のノウハウを活かすことでシナジー効果を高めるとともに、優れた街づくりや快適な暮らしの実現に向けて取り組んでまいります。

「亀戸レジデンス」の主な特徴

1. 2ha超の広大な敷地と約54%の空地率。エリア最大級の新しいランドマーク
2. 緑（亀戸中央公園）と水（旧中川）に恵まれ、公園、川との連続性を意識した外観デザイン
3. JR総武線で「東京」まで10分、「新宿」まで20分の乗車など優れたアクセス
4. 「錦糸町」や「亀戸」の駅前に広がる商業・文化施設が生活圈
5. パーティーキッチン、コンシェルジュ、カフェサービスやカーシェアリングも導入
6. 防災センター（管理事務室）+24時間有人管理など高度な防犯・防災体制
7. マンション全体の管理を統括するマンションアドバイザーを設置
8. 認可保育所、学童クラブ、インナーガーデンなど子育てへの配慮
9. 有料老人ホーム・訪問介護事業所を併設
10. 66タイプの豊富な住戸プラン。充実の設備機器

「亀戸レジデンス」の特徴（詳細）

1. 2ha 超の広大な敷地と約 54%の空地率。エリア最大級の新しいランドマーク

建設地は東京駅から直線で約 7 km。10ha を超える広大な都立亀戸中央公園が目の前に広がり、緑道や親水スポットを備えた旧中川に隣接しており、豊かな緑と水辺の潤いが広がります。

敷地面積は 2ha を超え、有料老人ホーム 82 室を含めると 800 世帯近くが暮らすエリア最大級の集合住宅でありながら、居住者以外にも開放されるアウターガーデンや居住者向けのインナーガーデンなど約 54%の空地を確保。約 120 種・9,200 本の植栽も豊かな新しいランドマークです。

2. 緑（亀戸中央公園）と水（旧中川）に恵まれ、公園、川との連続性を意識した外観デザイン

隣接する都立亀戸中央公園は、敷地が 10ha 超と広大で、芝生広場、木製遊具、池、多目的球技広場、テニスコートなどを備え、江東区の花であるサザンカの名所としても知られます。

また、旧中川は散歩ができる親水護岸造りが進んでおり、サギやカルガモ、ボラやハゼも見られます。「亀戸レジデンス」の北東に隣接する橋は、「亀戸レジデンス」の建設地で操業していた田原製作所が手掛けたもので、川を挟む江東区亀戸と江戸川区平井の区民が交流し、ふれあい憩うことができることから「ふれあい橋」と命名され、毎年 8 月には灯籠流しが行われています。

このように、周辺の広大な緑や水と一体となり、人と自然を「つなぐ」集合住宅を実現するために、パークサイドとリバーサイドの 2 方にエントランスを設けて連続性を確保し、アースカラーを用いた建物の高さに変化を持たせ（3～17F）、西側には居住者以外にも開放されるアウターガーデンを設けました。

また、居住者向けの円形のインナーガーデンは「亀戸中央公園」の中央広場との連続性を、アクアヤード（水盤）とカナルハウスとの親水性は旧中川沿いの遊歩道をイメージして企画されています。



3. JR 総武線で「東京」まで 10 分、「新宿」まで 20 分の乗車など優れたアクセス

JR 総武線「亀戸」駅からは、「東京」駅まで 10 分、「大手町」駅まで 11 分、「銀座」駅まで 13 分、「新宿」駅まで 20 分と、いずれもスムーズなアクセス。

また、JR 総武線「平井」駅、東武鉄道亀戸線「亀戸水神」駅の利用も可能です。

4. 「錦糸町」や「亀戸」の駅前に広がる商業・文化施設が生活圈

「丸井錦糸町店」「オリナス」「テルミナ」「アルカキット錦糸町」など大規模な商業施設が揃う錦糸町駅周辺、多数のショップが集積する「サンストリート亀戸」「アトレ亀戸」や「十三間通り」「天神通り」などの商店街が広がる亀戸駅周辺。「亀戸天神社」や「亀戸水神」などの寺社・仏閣はもちろんで、「すみだトリフォニーホール」、「カメラアホール」などの文化施設も生活圈です。

5. パーティーキッチン、コンシェルジュ、カフェサービスやカーシェアリングも導入

700 世帯のさまざまなニーズを想定し、暮らしに役立つ豊富な共用施設やサービスを用意しました。

▶ カナルハウス（共用施設棟）

敷地中央のアクアヤード（水盤）やインナーガーデンを望む場所に、コンシェルジュカウンターやコモンスペース、キッズコーナーを設けました。

▶ カナルラウンジ

友人を呼んでパーティーも楽しめる、アイランドキッチンを配したスペースです。

▶ コンシェルジュサービス（一部有料）

カナルハウス内のコンシェルジュカウンターで、ホテルライクな多くのサービスを提供します。

▶ カフェサービス（有料）

海外直輸入生地を使った焼きたてパンやドリンクを提供します。

▶ ゲストルーム

リバーフォートの 15 階に、ホテルライクなコンチネンタルスタイルと、坪庭を設けたジャパニーズスタイルの 2 タイプを用意しました。

▶ カーシェアリングサービス

オリックス自動車のカーシェアリングサービスを導入。株式会社アスクがメンテナンス等、車両管理業務を行います。カーシェアリングとは、維持費や燃料費など全ての費用を利用量に応じて負担し合う仕組みで、車を所有していない方でも気軽にカーライフを楽しむことができ、経済的です。導入は 3 台を予定しています。



6. 防災センター（管理事務室）+24 時間有人管理など高度な防犯・防災体制

オートロックシステム、高性能シリンダー錠&ダブルロック、防犯カメラ（60 台）、自走式駐車場入口のリングシャッターゲートなどの設備に加え、防災センター（管理事務室）を設置し、より安心で便利な体制を整えます。

▶ 防災センター（管理事務室）

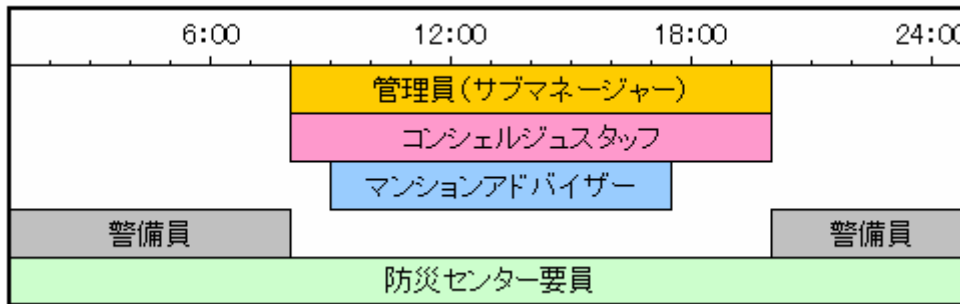
24 時間体制で、スタッフが常駐し、万が一の事態に備えます。

▶ セコムと連携した L.O.G.（ライオンズ・オンライン・ガード）システム

住戸内インターホンの非常ボタンや防犯センサー、熱感知器等が作動した場合、防災センター（管理事務室）を経由して L.O.G.システムセンター（大京アステージ）、セコムコントロールセンターに自動通報され、必要に応じて専門スタッフが迅速に対応します。

▶ 24 時間有人管理

通常の管理員（サブマネージャー）に加え、防災センター要員、警備員、コンシェルジュスタッフ、マンションアドバイザーによる、安心・充実の 24 時間有人管理体制です。



※タイムスケジュールの詳細は未定で、上記から変更となる場合があります。

▶ 耐震ドア枠・感知式ラッチ

地震時のドア枠の変形による閉じ込めや、棚の中身の落下による被害を防ぎます。

▶ 防災倉庫

担架、救急工具セット、救急箱、キュービージャグ（飲料水用折畳式ポリタンク）などの防災備蓄品を備えています。

▶ 下水道直結トイレ（非常用マンホールトイレ）

災害時、敷地内のマンホールのフタを外して設置するだけで、簡易トイレとして利用できます。

▶ 非常用飲料水生成システム

災害時に発電機で稼動して、敷地内消防用水槽の水を汲み上げ、3 種類のフィルターで濾過して安全な飲料水を生成・供給するシステムです。フル稼動すると 1 日で約 4,800 人分の飲料水を確保できます。（1 人 1 日約 3 リットル使用想定）

※ただし、消防用水槽内の水は、消火活動のために使用することを優先し、余剰分を飲料水として使用します。

7. マンション全体の管理を統括するマンションアドバイザーを設置

通常の管理員（サブマネージャー）や防災センター要員に加え、700 世帯が暮らすマンションの管理全般に関わるマンションアドバイザーが常駐し、集合住宅の管理組合運営支援などの共用部分に関するサービスのみならず、他スタッフの業務管理や、各世帯の暮らしに関わるご要望、ご相談、保険やリフォームなど、将来の居住者ニーズにも対応します。

8. 認可保育所、学童クラブ、インナーガーデンなど子育てへの配慮

多くの世代を「つなぎ」、次世代に「つづく」街づくりのために、とくに子育てに関わる環境の充実を図りました。

▶ 認可保育所

江東区が所有・運営する認可保育所を併設。

▶ 学童クラブ

学校から帰ってきたお子さまを預かる江東区所有・運営の学童クラブを併設。体育館などの施設も設置しています。

▶ キッズスペース

カナルハウス（共用棟）内に設けられた、雨の日も安心して子供たちが遊べるスペースです。

▶ インナーガーデン

セキュリティに守られた敷地内の芝生広場。住む方がコミュニケーションを深める場となるよう、円形のデザインです。

※認可保育所、学童クラブは江東区の区分所有となり、マンション住民が優先して入居できるわけではありません。



9. 有料老人ホーム・訪問介護事業所を併設

オリックス・リビング株式会社が運営する住宅型有料老人ホーム「グッドタイム リビング 亀戸中央公園（仮称）」を棟内に併設。総賃貸室数 82 室（定員 100 名）で、2009 年春の開設を予定しており、分譲マンションとの複合開発は都内初となります。

82 室のうち 7 割の居室を江東区にお住まいの方へ優先的にご案内、ご入居いただけますので、「亀戸レジデンス」の入居者も将来にわたる安心を享受いただけます。

また、棟内に開設される訪問介護事業所から公的介護保険を利用して、訪問介護サービス等を受けることができます。子供からご高齢の方まで幅広い世代が暮らす街づくりや、何世代にもわたって永続するコミュニティの形成に繋がっていくものと考えています。



10. 66 タイプの豊富な住戸プラン。充実の設備機器

3LDK、4LDK を中心とした住戸は、全 66 タイプ・112 バリエーション。60 m²以上のルーフバルコニー付のタイプや、グランドクロゼット付、ビューバス付など多彩な間取りで、省エネ効果の高いエコジョーズを導入。

食器洗浄乾燥機、ディスポージャー、浄水器一体型キッチン水栓などを標準装備し、フラットフロア、バスルームの手すり、少し高めのコントラクトなど、ご高齢の方や体の不自由な方にも配慮しています。

■「亀戸レジデンス」の販売概要（第 1 期）

- ・販売戸数：約 100 戸（予定）
- ・専有床面積：70.63 m²～138.04 m²
- ・間取り：3LDK～4LDK+N+3WIC
- ・販売価格帯：4,600 万円台～13,900 万円台
- ・中心価格帯：5,000 万円台（1,000 万円単位）
- ・販売時期：10 月中旬より登録受付予定

■「亀戸レジデンス」の全体概要

- ・所在地：東京都江東区亀戸 9 丁目 34 番以下未定（住居表示）
- ・交通：JR 総武線「平井」駅下車徒歩 11 分、JR 総武線「亀戸」駅下車徒歩 15 分、東武亀戸線「亀戸水神」駅下車徒歩 9 分
- ・敷地面積：20,123.00 m²（実測）
- ・構造・規模：鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄筋コンクリート造、地下 1 階・地上 17 階建て
- ・総戸数：707 戸（住居 700 戸、ゲストルーム 2 戸、介護施設 1 戸、認可保育所 1 戸、学童クラブ 1 戸、地区集会所 1 戸、店舗 1 戸）
※「介護施設」には有料老人ホーム「グッドタイム リビング」82 室を含む
- ・総分譲戸数：700 戸（住居 700 戸）
- ・専有床面積：70.17 m²～138.04 m²
- ・間取り：3LDK～4LDK+N+3WIC
- ・駐車場台数：432 台（来客用、介護施設用、店舗用、カーシェアリング用計 18 台を含む）
- ・管理形態：管理業務については、管理組合より管理受託者（株式会社大京アステージ）へ委託
- ・着工：2007 年 3 月
- ・竣工：2009 年 2 月（予定）
- ・入居開始：2009 年 2 月（予定）
- ・設計・監理：株式会社長谷工コーポレーション エンジニアリング事業部
- ・施工：株式会社長谷工コーポレーション
- ・事業主：株式会社大京、オリックス不動産株式会社

「亀戸レジデンス」建設地



「亀戸レジデンス」完成予想図



事業主 会社概要

株式会社大京

本 社：東京都渋谷区千駄ヶ谷 4-24-13 第 21 大京ビル

代 表 者：代表執行役社長 田代 正明

設 立：1964 年 12 月

資 本 金：269 億 9,992 万円（2007 年 3 月 31 日現在）

事業内容：マンション分譲事業ほか

オリックス不動産株式会社

本 社：東京都港区浜松町 2-4-1 世界貿易センタービル

代 表 者：代表取締役社長 西名 弘明

設 立：1999 年 3 月

資 本 金：2 億円（2007 年 3 月 31 日現在）

事業内容：マンション、戸建て等住宅の開発・分譲オフィス、住宅、商業施設、物流施設等の購入、
ならびに投資商品の企画ファンド向け賃貸不動産の開発、購入高齢者住宅を始めとする新
規プロジェクト開発、運営ホテル、ゴルフ、研修所の運営、管理及び旅館等の再生事業

グッドタイム リビング

オリックス・リビング株式会社（東京都港区、社長：森川 悦明）が運営する高齢者向け住宅施設。本
日現在、首都圏・近畿圏にて 8 箇所のグッドタイム リビングを運営しております。

以 上

本件に関するお問い合わせ先

株式会社大京 グループ広報部広報室（奥山・関山） TEL:03-3475-3802

オリックス株式会社 社長室広報グループ（藤井・石井） TEL:03-5419-5102