

2013年9月10日

報道関係各位

 野村不動産株式会社  
 三井不動産レジデンシャル株式会社

**23区内最大級の大規模団地建替プロジェクト**
**『桜上水ガーデンズ』始動**
**世田谷区・桜上水団地建替(従前 404 戸→建替後 878 戸)**

野村不動産株式会社と三井不動産レジデンシャル株式会社の2社は、世田谷区・京王線「桜上水」駅徒歩3分の地で推進中の東京23区内最大級のマンション建替プロジェクト「桜上水ガーデンズ」を始動いたしますので、お知らせいたします。

本プロジェクトは、昭和40年完成の「桜上水団地」17棟計404戸を9棟(※1)計878戸に建替える23区内最大のマンション建替事業です。単なる建替えではなく、「桜上水団地」が持ち合わせていた緑豊かな環境や住戸設計の特徴、強固な住民コミュニティなど、限られた敷地では実現が難しい住まいの形を、広大な約4.7haもの土地を有効に活用し、現代に再生する“Re-birth”プロジェクトでもあります。

**《桜上水ガーデンズの主な特徴》**

- ① 東京23区内最大級の約4.7ha大規模団地建替再生“Re-birth”プロジェクト(404戸→878戸へ)
- ② 世田谷区、京王線「桜上水」駅徒歩3分の地に育まれた豊潤な緑の継承
- ③ 時代とともに失われた住戸設計の継承
- ④ 50年の歴史で培われたコミュニティの継承
- ⑤ 計60kWの太陽光発電や免震構造などを採用し、安全・安心の建物を次世代へ継承

※1 建築基準法上は8棟



《「桜上水ガーデンズ」外観完成予想図》



《「桜上水ガーデンズ」グランドゲート完成予想図》

## 【桜上水ガーデンズの主な特徴】

### ①東京 23 区内最大級の大規模団地建替再生”Re-birth”プロジェクト

桜上水ガーデンズは東京 23 区内最大級となる大規模団地建替プロジェクトです。従前の約 4.7ha の敷地に広がる「桜上水団地」17 棟 404 戸を「桜上水ガーデンズ」として 9 棟 878 戸に新しく建替えます。平成 14 年の参画より、住民の皆様と協議を重ね、団地再生に向けた協議を行ってまいりました。今後、急増するであろう大規模団地の建替えを見据え、「いま求められる住まいとは何か」ということを住民の皆様、野村不動産、三井不動産レジデンシャルの 3 者で徹底的に考え抜き、フラッグシップとなる物件にすべく計画いたしました。



◀「桜上水ガーデンズ」建設現地 敷地空撮▶



◀「桜上水ガーデンズ」完成予想図▶

## ②世田谷区「桜上水」駅徒歩3分の地に育まれた豊潤な緑の継承

「新宿」駅より11分(通勤時:12分)の距離にも関わらず、豊富な緑が育まれた「桜上水団地」。この豊かな緑を継承し、次世代にわたり守り育みつづけていく計画としています。

法定の建ぺい率60%・容積率200%のところ、建ぺい率約41%・容積率約162%に抑えること、駐車場を地下・屋内化し、屋上を緑化することで空地を生み出し、ゆとりのスペースを創出しました。また、既存高木約180本に加え、約360本の高木を新植することにより、緑豊かな原風景を再生します。



《ビンテージガーデン完成予想図》



《緑豊かな「桜上水団地」写真》

### ③時代とともに失われた住戸設計の継承

“1フロア2世帯構成で共用廊下が無くプライバシー性に優れる”、“北側・南側の両面に窓があり採光・通風に優れる”などの近年の集合住宅では失われつつある魅力的な特徴があった「桜上水団地」。それを継承し、“平均専有面積約 79 m<sup>2</sup>”、“3～5戸に1基のエレベーター”、“両面バルコニー”、“天井高約2.6m”、“約2.2mのハイサッシ(※リビング・ダイニング)”など、ゆとりあるプランを再生します。



◀「桜上水ガーデンズ」代表間取り図▶



◀「桜上水団地」代表間取り図▶

「桜上水団地」の南北両面への採光確保や共用廊下に接しない設計、高い天井などの魅力を継承。「桜上水団地」時代は60 m<sup>2</sup>程度だった広さを80 m<sup>2</sup>前後に広げ、さらにゆとりある住戸設計としました。



◀モデルルーム リビング・ダイニング 写真▶

#### ④ 50年の歴史で培われたコミュニティの継承

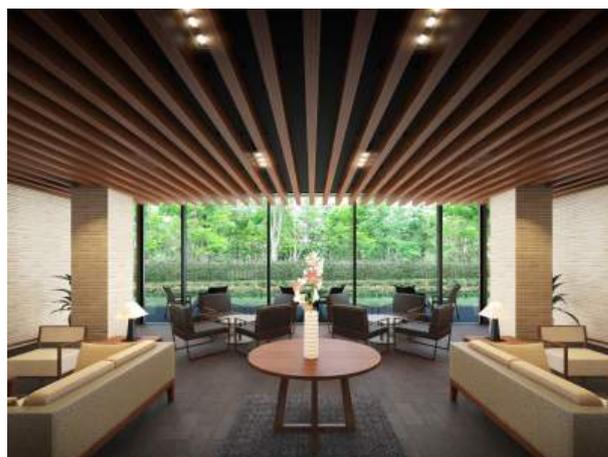
桜上水団地 50年の歴史で培われた強固なコミュニティを建替後も継承・強化させていくため、街区内に5つのテーマガーデンや2つの共用棟であるレセプションハウス・クラブハウスを設けるなど、自然と人々が集い会話を交わす豊かなコミュニティ形成へのさまざまな工夫を凝らしています。



敷地内に「ビンテージガーデン」、「シーズズガーデン」、「スクエアガーデン」、「コミュニティガーデン」、「ヒーリングガーデン」の5つのテーマガーデンを配置。ただ緑を設けるだけでなく、健康器具の設置や野鳥観察などそれぞれに特色を設け、四季折々の散策が楽しみながら交流ができるようにしています。



《レセプションハウス 完成予想図》



《(左)キッチンスタジオ、(右)グランドラウンジ 完成予想図》

⑤計 60kW の太陽光発電や免震構造などを採用し、安全・安心の建物を次世代へ継承

万が一の災害時も安心安全な建物を目指し、すべての住宅棟に免震構造を採用しました。また、建物の安全だけではなく、雨水を利用し一日 4800 人分の生活用水を生成する機器や非常用発電の導入、計 60kW の太陽光発電の設置、防災倉庫の整備など、災害発生後も生活基盤の維持を目指し、多重の対策を講じています。



《(左)免震装置、(中)非常用飲用水生成システム (右)非常用発電機 イメージ図》

<桜上水ガーデンズ 現地案内図>



<桜上水ガーデンズ 物件概要>

所在地	東京都世田谷区桜上水四丁目 413-2 他(地番)
入居予定時期	平成 27 年 8 月下旬 (予定)
構造・規模	A、I 棟 鉄筋コンクリート 地上 8 階 地下 1 階建て B、H 棟鉄筋コンクリート 地上 12 階 (H 棟は地上 12 階地下 1 階建て) C 棟鉄筋コンクリート 地上 6 階 D、E、F・G 棟鉄筋コンクリート 地上 14 階 (D 棟、F・G 棟は地上 14 階地下 1 階建て)
交通	京王線「桜上水駅」徒歩 3 分
総戸数	878 戸 (非分譲住戸 362 戸含む)
間取り	2LDK~4LDK
専有面積	58.48 m <sup>2</sup> ~111.84 m <sup>2</sup>
販売価格	未定
売主	野村不動産株式会社 三井不動産レジデンシャル株式会社
設計・監理	株式会社日建ハウジングシステム
施工	大林組・清水建設 共同企業体