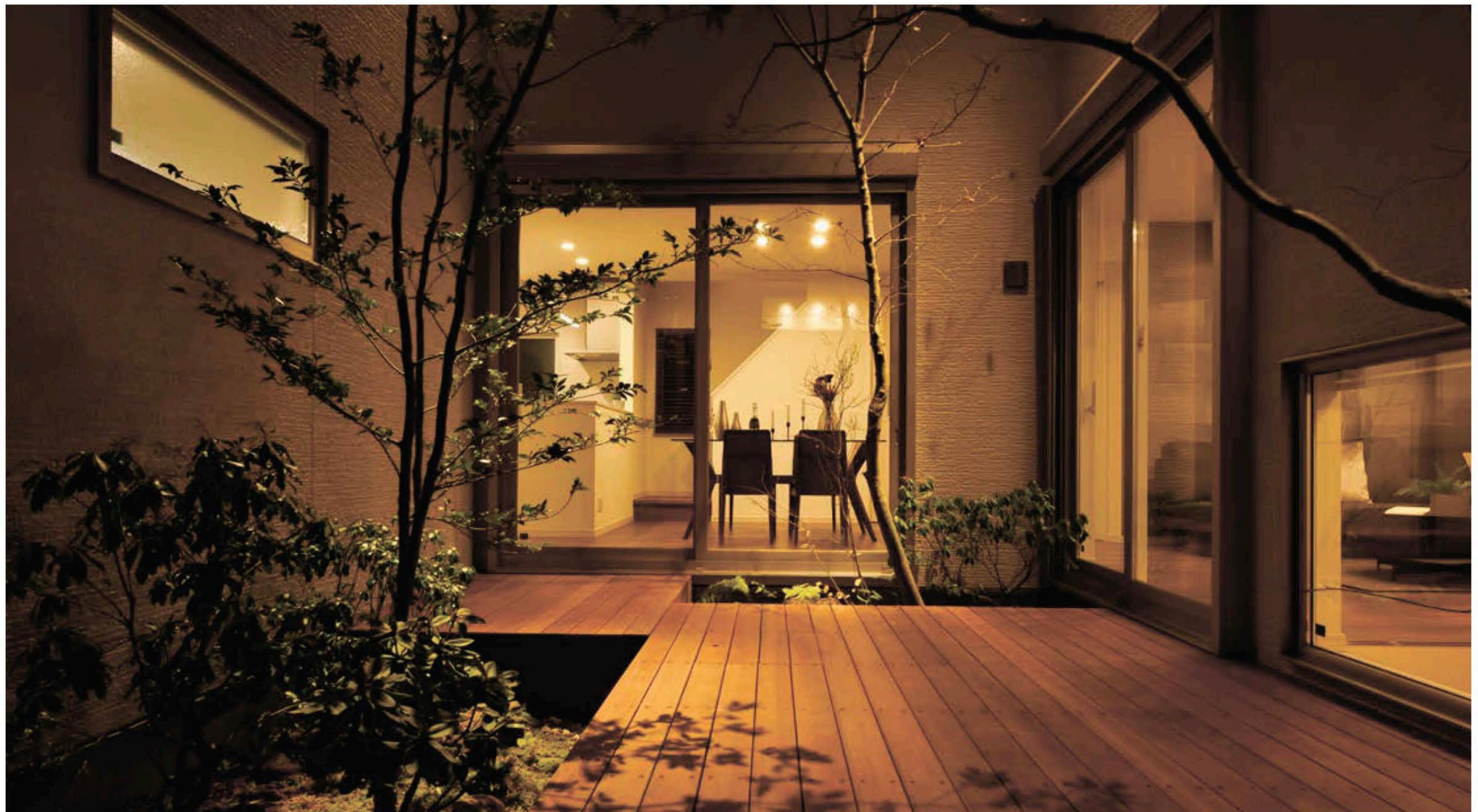


報道関係各位

2020年1月9日 京阪電鉄不動産株式会社



京阪東ローズタウン定期借地権付分譲地「美鳥ヶ丘ブライトガーデン」

京阪電鉄不動産 × 荻野寿也景観設計

# 緑家景画

造園家と京阪が考えた美しい庭と家が連なる新街区「緑家景画」1月11日(土)より一般販売を開始

この度、京阪ホールディングス株式会社(本社:大阪市中央区、社長:石丸昌宏)のグループ会社である京阪電鉄不動産株式会社(本社:大阪市中央区、社長:道本能久)は、JR学研都市線「松井山手」駅徒歩4分、159区画の定期借地権付分譲地「美鳥ヶ丘ブライトガーデン」における新街区「緑家景画」の分譲開始をお知らせいたします。

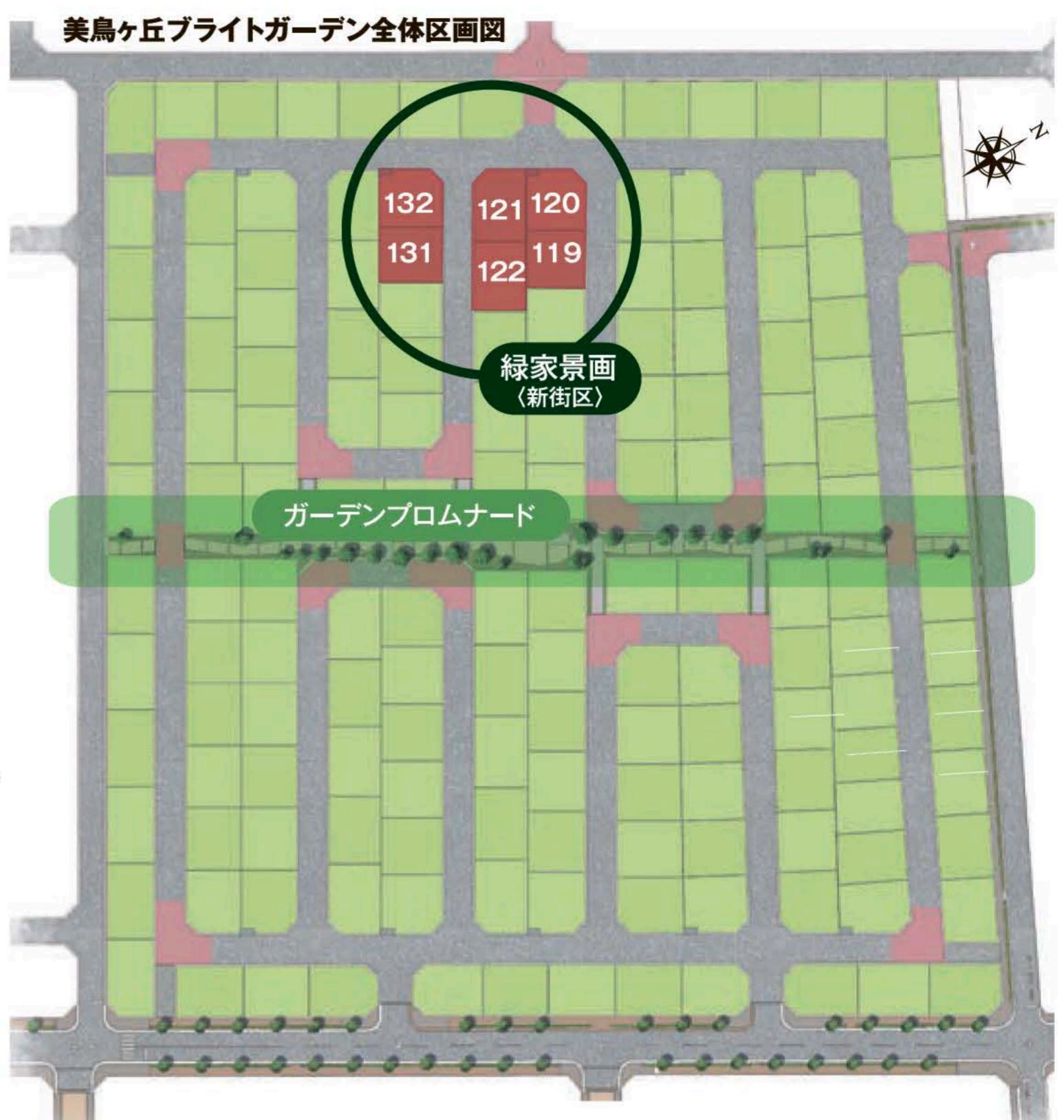
今回、景観デザイナー「荻野寿也」氏(荻野寿也景観設計)、照明デザイナー「花井架津彦」氏(大光電機)を迎えて、弊社の設計士とともに3社の垣根を越えたディスカッションを重ねて完成させたプロジェクトです。 「緑と家をもっと近づけたい」をスローガンに敷地の中に緑を効果的に差し込んで、庭と家、内と外が繋がる美しい家づくりを目指した特別な街区となっています。

A black and white portrait of architect Tanaka Naoya, a man with dark hair and a slight smile, wearing a suit and tie. To his left is a large green stylized character '家' (home). Above the character is the word 'Architect'. Below the character is the slogan '家と庭、内と外を繋ぐ。' (Connecting home and garden, inside and outside). At the bottom is the company name '京阪電鉄不動産' (Keihan Denki Fudosan).

# 街区設計

庭への開放感と  
プライバシーの両立。  
一邸ずつではなく、  
街区全体でプランを考える。

庭の緑に対しては、並んでいる両方の家から緑が見えるようにプランし、隣の庭の緑を借りながら緑の奥行きを感じられるようになっています。その中で、各戸別のプライバシーをどう守っていくかもとても重要となります。具体的には、隣り合う住戸同士の窓の位置が重ならないようにすることや家と家との隣棟間隔の確保、ウッドフェンスの設置等によりプライバシーが守れるようプランしました。また隣棟間隔が取れているところには、光が差し込みやすくなるので、その場所を狙って庭をプランするなど、一棟だけではなく、街区全体を面と捉えた住戸配置を通して、通風や採光、庭の位置やプライバシーをプランニングしています。



# 庭 Garden

## 原風景の再生を目指して。



植樹のポイントは「建物に引きつけて打つ」。家と庭の関係において究極の理想は「自然の中に建物が舞い降りてきたように見える」こと。

便利で山の稜線がきれいな環境の良い住宅地であるこの場所の本来の姿を想像し、「もともとの森の姿に戻していく」ことが外構計画のテーマです。地の植生などをしっかり調べた上で、美しい連続した庭を作り、「原風景の再生」を目指しています。



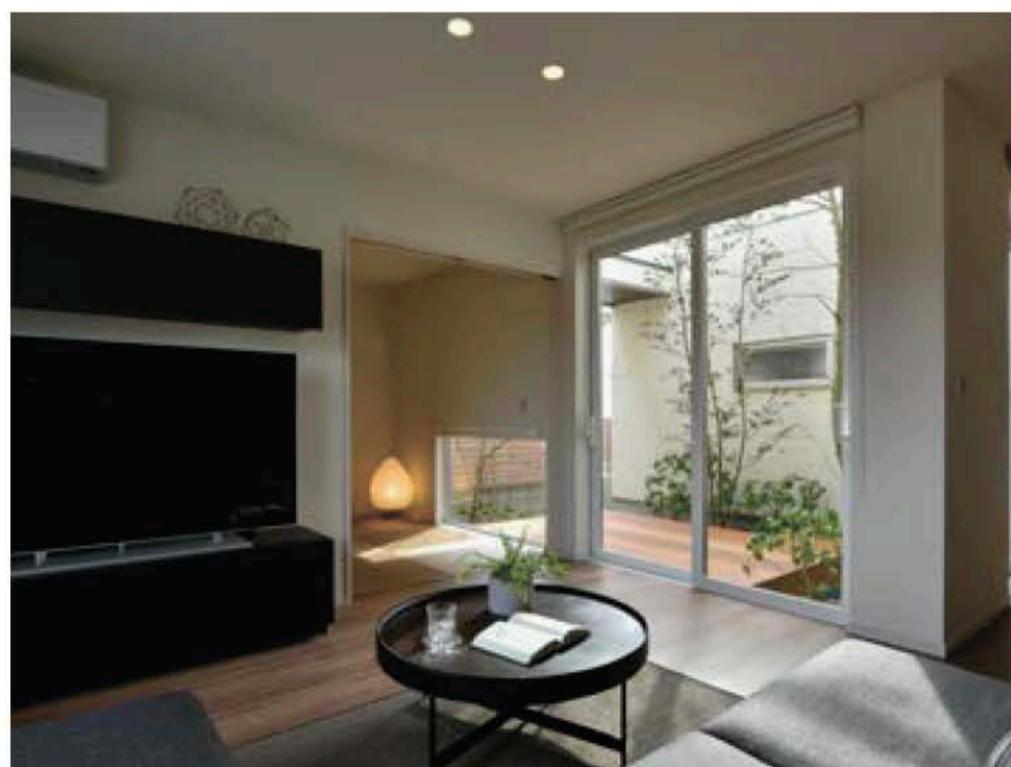
樹木は不等辺三角形を描く様に植えていき、  
樹木の高さや緑の量も変化をつけ、あくまでも自然に。



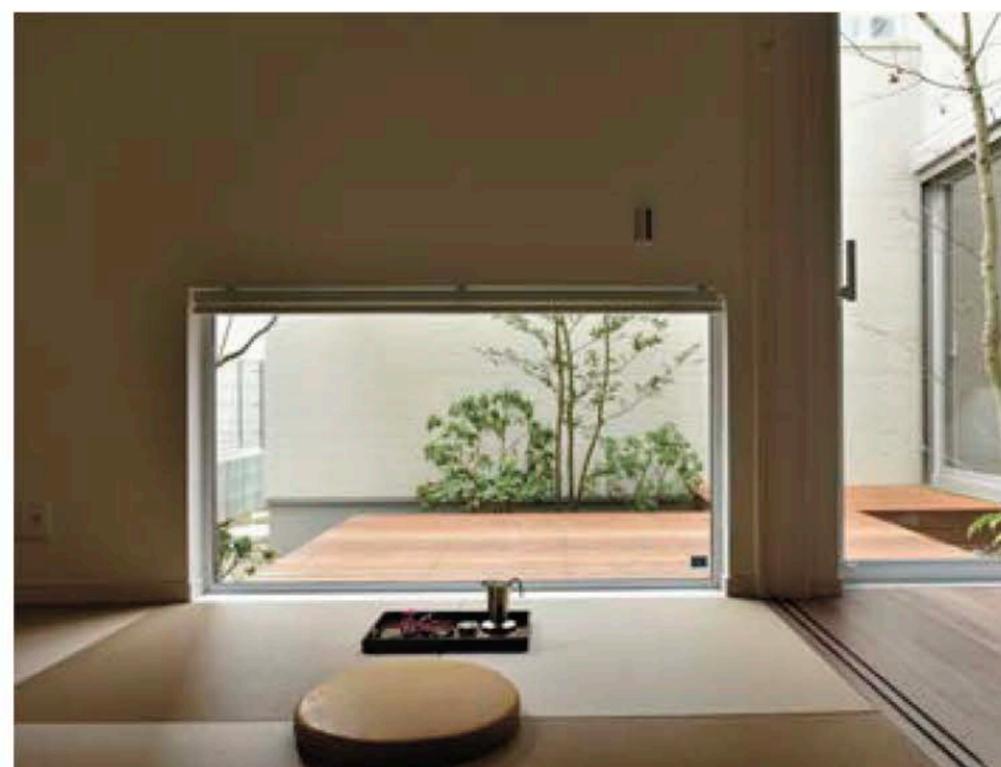
落葉樹の下に常緑樹。植栽は特徴の違う木を重ねて自然を作る。  
一畳あれば5種類の木が植えられるのです。

# 家 Architect

## 家と庭、内と外を繋ぐ。



リビングから部屋へ出入りできるウッドデッキやタイルテラスなどの「庭間」が内と外を繋ぐ新しい暮らし方を提案。



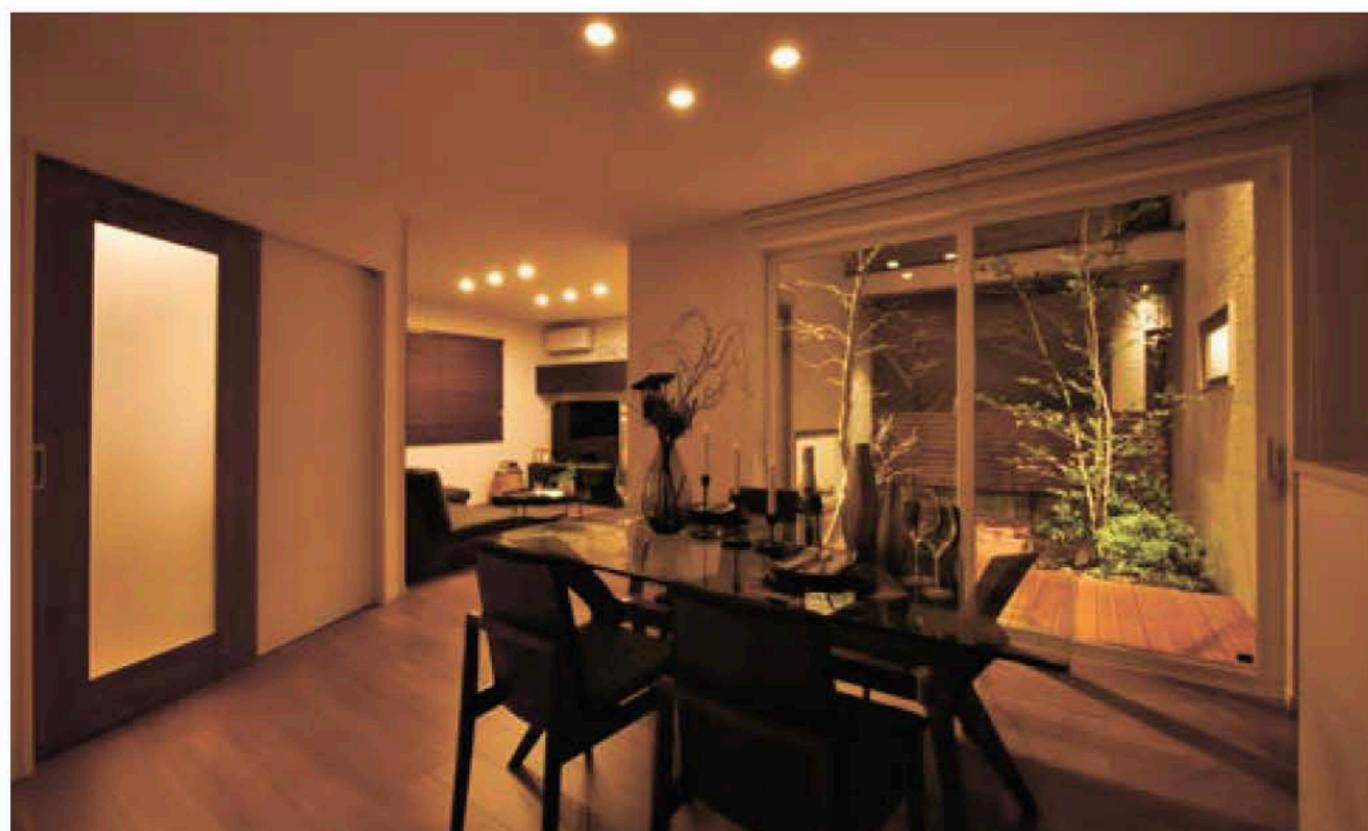
低い窓から外の風景が覗くという昔からある独特の和の趣を再現したいという思いから畳ルームはあえて掃き出し窓ではなく、地窓を採用。



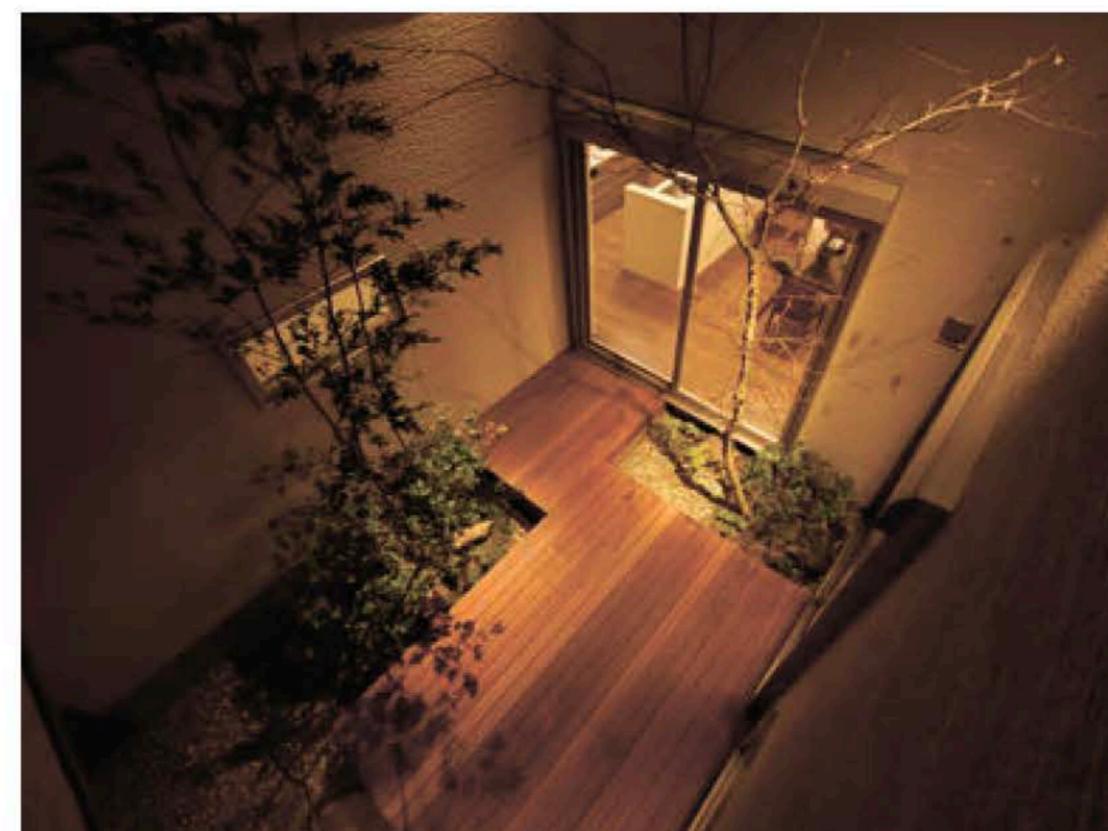
中庭の上の二階バルコニーの手すりの一部をガラス張りにすることで、中庭の高木を二階からも楽しめます。

# 照明 Outdoor lighting

## 作為のない照明演出を。



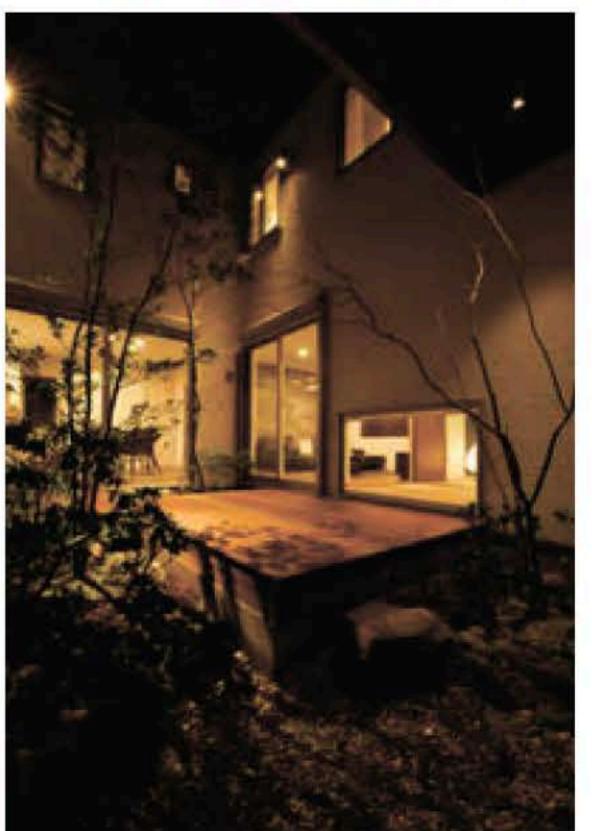
月明かりのような自然な光がカーテンを閉めることを忘れてしまう  
幻想的で美しい風景を演出。



自然な月明かりを再現するために、建物の設計段階から庭の配置を考えた上で、外壁の最適な位置にスポットライトを取り付ける。



目指したのは、月明かりのような作為のない照明演出。  
自然の雑木が闇夜に浮かび、内と外の景色をつなぎます。  
部屋の明かりを落としたリビングからの眺望は、カーテンを閉めるのがもったいない自分だけの美しい緑景となります。



## 京阪東ローズタウン 美鳥ヶ丘ブライトガーデン 全体概要

- 所 在 地：京都府京田辺市山手南2丁目20番76他(地番)
- 交 通：JR学研都市線「松井山手」駅 徒歩4分(街区北入口より)
- 開 発 総 面 積：34,596.66m<sup>2</sup>
- 開発許可番号：京都府指令8建築第365号の12(平成28年8月24日付)、京都府指令9建築第366号の5(平成29年6月8日付)
- 用 途 地 域：第1種低層住居専用地域
- 建 蔽 率：50%
- 容 積 率：80%
- 地 目：宅地
- 総 区 画 数：159区画
- 土地の権利形態：一般定期借地権(賃借権)
- 借地の保証金：250万円※存続期間／50年・60年選択型、期間満了時に更地返還要。  
建物の買取り請求、契約更新及び改築等による期間延長不可。保証金は期間満了時に全額返還(無利息)。  
借地権の譲渡可・転貸不可。ただし貸主の承諾要(承諾料不要)。借地権設定登記／要。
- 諸 経 費 等：登記費用・登録免許税(実費)、公正証書作成費(実費)、  
ホームセキュリティ加入契約料(5年分一括前納・消費税込)330,000円、公租公課等預り金150,000円  
不動産引渡し後速やかに、京阪ビルテクノサービス株式会社との間で  
「ホームセキュリティ加入契約」を締結していただきます。
- 手付金等の保全措置：不動産信用保証株式会社
- 道 路：公道(アスファルト舗装)6.0m
- 私 道 負 担：なし
- 施設上下水道：京田辺市営、雨水・排水：分流式(U字側溝)、電気：関西電力、ガス：都市ガス(大阪ガス)
- その他付帯条件：本住宅地はテレビ電波受信が難しい立地であるためアンテナのない美しい街並の実現のためテレビをご視聴の際は不動産売買契約締結後、光テレビ配信サービス会社(委託会社含む)などに別途加入契約し住宅内へ導入していただきます。尚、サービス内容、利用料等はサービス会社の契約に定めるものとなります。
- 事業主(土地貸主・建物売主)：京阪電鉄不動産株式会社
- 販売提携(代理)：株式会社グローバル不動産

### 「緑家景画」販売概要

- 全 体 戸 数：6戸
- 今回販売戸数：3戸
- 敷 地 面 積：150.62m<sup>2</sup>～151.93m<sup>2</sup>
- 建物延床面積：109.30m<sup>2</sup>～114.89m<sup>2</sup>
- 建物販売価格(税込)：2,680万円～2,780万円
- 構 造 規 模：木造2階建・木造軸組工法
- 建築確認番号：第H31確認建築京機構北00235号(2019年5月31日)他
- 建物完成時期：完成済(2019年12月)
- 入 居 時 期：2020年2月上旬
- 地 代(月額)：53,900円・54,100円(3年ごとに改定)

### 本件に関するお問い合わせ先

- 京阪電鉄不動産株式会社 戸建事業部  
担当:豊田  
電話番号：06-6946-5131  
営業時間：10:00～17:00(水・日定休)
- 本件に関するお客様からのお問い合わせ先  
京阪東ローズタウン  
「美鳥ヶ丘ブライトガーデン」インフォメーション  
担当:村上  
電話番号：0120-373-341  
営業時間：10:00～17:00(火・水定休)

