

南にゆったり隅田川。

心の翼を広げて生きる人。

時代を超えて手にする眺望と開放感。

RIVER, DREAMER, FOREVER.



*掲載の眺望写真は、現地より24階相当から撮影(平成18年10月)したものに、CG加工をしたもので、実際とは異なります。

川×空

太陽と緑のきらめき。いつまでも続く開放感。
南に隅田川、東に荒川という立地の賜です。

RIVER, DREAMER, FOREVER.

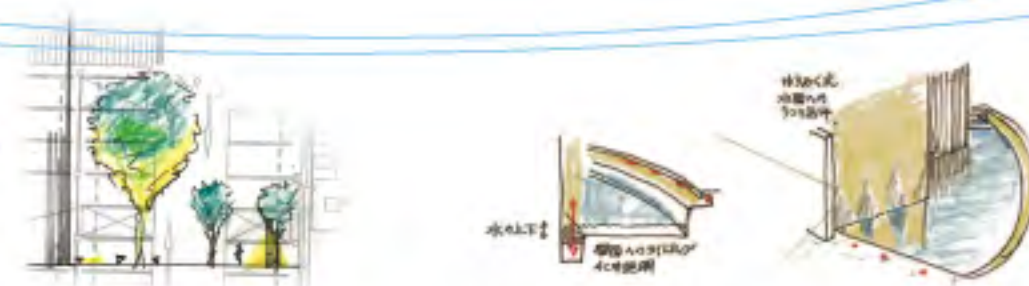


その昔、東京は「水の都」と呼ばれていました。
 幾筋もの川が流れ、軽やかな水音が日々の暮らしの中に響き合う。
 そんな、江戸の人々が愛した心癒される水辺の暮らしがいま、
 敷地面積約1.2ha・24階建て・全515邸の
 ビッグプロジェクトとして蘇ろうとしています。
 眼下には、心まで透きとおるような隅田川のゆったりとした流れ。
 東には荒川も遠望しながら、東京駅まで約7kmという恵まれたポジション。
 都心とほどよい距離を保ちながら、古きよき文化を育み、
 都市機能が日々進化を続ける街でいま、
 時代を超えて手にする眺望と
 あふれる陽光がリザーブされた暮らしが始まります。



プロジェクト総合ディレクター
 真壁智治
 (有)エム・ティー・ビジョンズ代表

東京芸術大学大学院美術研究科建築専攻終了。1983年、プロジェクト・プランニング・オフィス「エム・ティー・ビジョンズ」設立。若い世代に向けて「家とは何か」を伝える書画「くねるところすむところ」子どもたちに伝えたい「家の本」ディレクター。良好な環境創造に寄与した業績に与えられる第2回戸原善信賞受賞。主な作品に、「コスモ・ザ・パークス調布多摩川」(2004年度グッドデザイン賞受賞)など。



これからの集合住居のあるべき姿を提案する、
 24階建て・全515邸のビッグプロジェクト。

このプロジェクトにおける私の役割は、建物のハード面だけに片寄らず、生活者の立場や暮らしのソフト面からの視点を建物に絶えずフィードバックして、プロジェクトとして全体のクオリティバランスをよりよく保ち、そのよさをお客様に伝えることにあります。隅田川と荒川に抱かれた立地。春の桜、夏の花火、秋のイチョウ並木、冬晴れに望む富士山。こうした贅沢きまりないランドスケープの価値をさらに高める集合住居であるために、「永く、気持ちよく暮らしていく」ことを中心テーマに、新しい「永住型集合住居」に取り組みました。そして、景観を創造すること、環境への配慮、家族形態の変化に対応できるプランづくりなど、多くのソリューションを試みています。中でも最も大切なのは、多世代が豊かに集住していけるコミュニティを形成すること。現代はセキュリティを重視するあまりコミュニティが希薄になっている、とも言われています。しかし、まわりの環境や住人との円滑な関係がなければ、永く気持ちよく暮らしていくことはできません。それはまた、集合住居本来の特性でもあるのです。永く暮らし、コミュニティが育まれる。そこに、人間が主役の暮らしが生まれる。私たちが描いた、これからの集合住居のあるべき姿を、ぜひじっくりとご覧いただき、新たな暮らしへの手応えと期待を感じ取っていただければと思います。

(プロジェクト総合ディレクター:真壁智治)



「提案するのは、環境と共生しながら、人間らしい暮らしができる住まいの姿です」

「周辺環境との良好な関係を築きながら、いつまでも輝き続けるデザインをめざしました」



(全体デザイン監修:堀啓二)

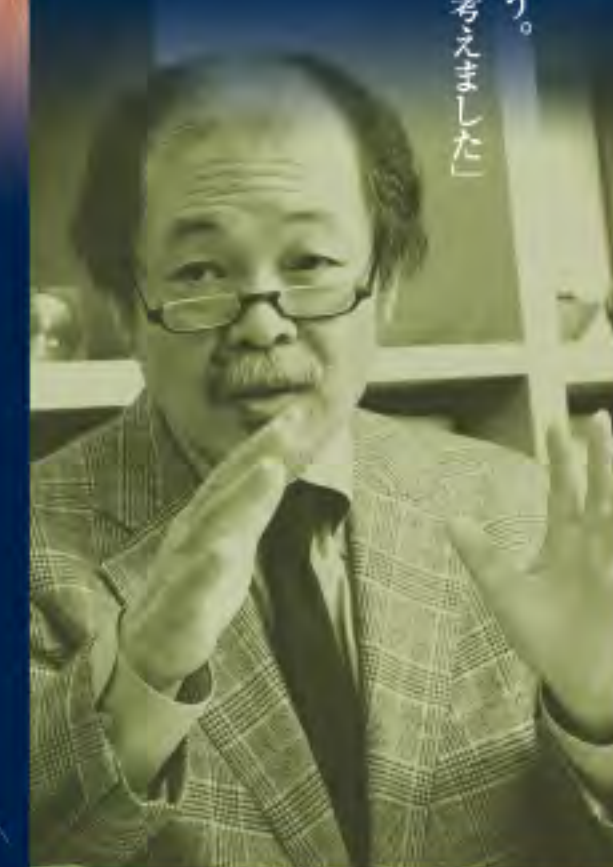
(ランドスケープデザイン:古内時子)



「何よりも、建物と庭園空間の有機的な一体感を大切にしたいと思いました」



「自然の時間の流れにやさしく寄り添う。そんな光の表情を紡ぎ出したいと考えました」



(照明デザイン:本澤和雄)

(株式会社コスモスイニシア東京支社 建築監理部次長 村田道春)



「この上ない立地の恵みを得て、永住にふさわしい住まいの本質と安心をお届けします」

人×美

人間が主役。輝いて生きるためのシナリオ。
 ここが、永く気持ちよく暮らしていくための舞台です。



**景観と調和し、どの角度からも
視線に美しく映えるツインスケープデザイン。**

シンプル&リッチをテーマに、アウトフレームを中心としながら端正な表情をめざした構成。隅田川に面した貴重な立地に、ランドマークとなるような存在感を主張するとともに、水際の景観との調和にも配慮し、さらに西側のマンションとの連続性も意識したファサードとしています。建物は、リズムカルな印象を生み出す全5棟構成。川沿いにひとつの大きな街をつくりあげました。より親水性を意識した7階建てのR1(リバーフロント1)棟、圧倒的な眺望を活かすハイサッシを採用した高層のR2(リバーフロント2)棟、浅草方面まで隅田川の流れを望むR3(リバーフロント3)棟、首都高速の夜景や荒川の景観が楽しめるP1(パークフロント1)棟と2つの庭園に囲まれたP2(パークフロント2)棟を配しています。そして、隅田川に対しては7階、24階、17階とレベルを変化させることによって圧迫感をなくし、水辺と連続したリズムカルな風景を創出。北の妻面は、水面の揺らぎを連想させる3種類のタイルのモザイクミックスによるデザインとしています。これにより、リバーサイドの自然、シティサイドのモダンな表情、その両面が正面性を備えたツインスケープデザインを実現。都市空間の中に、自然と融合したやさしい表情を描き出しています。

**めざしたのは、隅田川とも街とも、
よりよい関係を築ける外観デザイン。**

生活者の視点に立った、使いやすい建物であることはもちろんですが、常にまわりの環境とよい関係を築ける建築であるということ意識しています。今回のプロジェクトは、蛇行する隅田川の先端という天与の価値を備えた立地特性により、二つの側面から建物を考えなければなりません。ひとつは、その魅力である開放的な南向きの眺めと日当たりを最大限に生活シーンに取り入れること。もうひとつは、まわりの街に対して巨大なボリュームとなる建物を、いかに目立たせずに景観に溶け込ませていくかということ。さらに、そのことが隅田川の景観を維持していく上でのひとつの指針になればと考えました。



**外観・建物デザイン
堀 啓二**

株式会社 堀アーキテクト

東京芸術大学大学院美術研究科建築専攻修了。芸大建築科助手を経て、山本・堀アーキテクトを設立。主な作品に、江東区東雲CO-DAN6街区、コスモポリス品川、福岡大学A棟、工学院大学八王子キャンパス15号館など。



表×表

隅田川に面した顔。街と向き合う顔。
どちらも正面としてしつらえた外観デザインです。

※完成予想図は、図面を基に描き起こしたもので、実際とは異なります。周辺の建物は線で表現しています。



メープルパティオからグリーンシェードテラス、センターウォークを望む



メープルパティオ

※このページに掲載の完成予想CGは図面を基に描いたもので、実際とは異なります。

笑顔が賑やかに集う広場。緑陰に和む中庭。

動×静

緑と水でもてなす、屋根のないサロンスペースです。

RIVER. DREAMER. FOREVER.

都市の風景の中に、
躍動と静寂の2つの風景を描くツインガーデン。

グランドエントランスとなるアクアゲート前には、隅田川を連想させる水盤。ここに注がれた一滴の雫から波紋が広がるようなデザインで、東西に一對の屏風のようなガーデンスペースが広がっています。東側には、グリーンが波紋が広がるようなモチーフで、道に向かって開かれたイメージをつくりだした「アクアゲートパーク」。カヅラに縁取られたのびのびとした広い芝生スペースを、シンボルツリーの桜、実のなる低木で彩り、都市の風景の中に人々が集える潤いに満ちた風景を描き出しています。さらに、西側には、敷地の高低差を巧みに活かしてデザインされた、独立した小さなプライベートガーデンがひな壇状にいくつも連続する「メープルパティオ」と「グリーンシェードテラス」。陽射しや道路の喧嘩をろ過するように緑の樹冠が広がり、ベンチでの心静かな憩いのひとときをお楽しみいただけます。夜間には、植栽の中やベンチの下に設けた照明が、リズムカルに空間を演出。ライン状に続く光で、アプローチを心地よくエスコートします。



メープルパティオ



アクアゲートとアクアゲートパーク

暮らしの記憶に、いつも緑の背景を。

ランドスケープをデザインする上では常に、建物と屋外が有機的なつながりをもった、一体感のあるものとなるように意識しています。今回のプロジェクトでは、敷地の広がりに対する建物の「高さ」が景観的には大きな特徴となります。そこで、西側の中庭である「グリーンシェードテラス」は、地面の広がりを持ちつつ立体感のある緑の空間をつくることをめざして、大きな樹木を中心とした「社」をつくるデザインとしました。樹冠の下に広がる庭は、周囲の喧嘩を離れて安心して過ごせる屋外空間であると同時に

に、樹々がフィルターのような役目を担い、忙しい生活の中で、通り抜けるだけでも息を抜いてリラックスできるスペースとしています。樹木の変化は、草花のように華々しく目に入って来るものではありません。しかし、永く暮らしてこそ感じられる、時間とともに変化する幹や枝葉の色合い、樹形の変容といった楽しみがあります。この場所での暮らしの記憶が、いつも緑の背景とともにあるようになれば、と願っています。



ランドスケープデザイン

古内 時子 ぷるうち設計室

東京芸術大学美術学部建築科卒業、Edinburgh College of Art, School of Landscape ArchitectureにてMLA(ランドスケープデザイン修士号)取得。(株)荒木造園設計を経て1997年より「ぷるうち設計室」設立。主な作品に、ウズマク広場(長野県・南相木村)設計・設計監理、Japan2001(英国における日本年)におけるガーデン・インスタレーション企画・設計・施工など。

波紋のような広がり。樹冠の下に広がる空間。
2つの公開庭園が、コミュニティのふれあいを育みます。



アクアゲート

※このページに掲載の完成予想CGは図面を基に描いたもので、実際とは異なります。

自然時間に寄り添い、
建物に新しい表情をプラスする照明デザイン。

24時間働き続ける現代の都市生活では照明が不可欠です。しかし、明るすぎる空間は身体を疲れさせます。すべての空間を明るくするだけでは解決できないものがあるのではないのでしょうか。明るすぎず、暗すぎないこと。必要なときに必要な光をその場所に送り込むことが大切だと思います。今回のプロジェクトでは、隅田川や周辺の景観と溶け合うような建物の存在感を、自然時間に寄り添う照明計画によって、より効果的に演出しました。同時に、外観デザインとランドスケープをつなぐ照明デザインも意識。たとえば、庭園の水盤が映す光は、日中は自然の太陽光を受けて隅田川と連続するような揺らぎやきらめきをつくりだし、陽が落ちれば映り込む室内の明かりが建物に浮か上がるような軽やかな印象を与えられるように考えています。壁に落ちる木々の影や水のきらめきは、自然の光を繊細に建物の印象に溶け込ませ、建物に新しい表情を与えてくれます。建物でありながら、自然光の微妙な変化を映すスクリーンでもある空間を演出することが、照明計画のいちばんの狙いです。

照明デザイン

本澤和雄 (株)ハロデザイン研究所



武蔵野美術短期大学工芸工業デザイン科卒業。1974年、田井喜太郎産業工業賞受賞。LDヤマギワ研究所長を経て、ハロデザイン研究所を設立し、照明造形家として活躍。主な作品に、横浜ディアタワー(2004年度グッドデザイン賞受賞)、東京国際空港(景観照明)、ヤマギワライティングハウス(SDA賞受賞)など。

円×縦



ウェルカムの表情に満ちたグランドエントランスをはじめ、洗練されたシーンを演出する多彩な共用施設をご用意。

道路側に向かって長く伸びたキャンビーや半円形のガラス張りの壁が、訪れる人を心から歓迎するような表情を見せるグランドエントランスとなるアクアゲート。隅田川を引き込んだかのような水の流れ、陽光あふれる半円形のピロティを抜けると、その先には光に満ちたロビーが広がります。ここは、スロープ状のアプローチで中庭となるグリーンシェードテラスとつながった開放感あふれる空間。ホワイトの天井、列柱のように連なる天然御影石と木調の柱、天然御影石の床が、鮮やかなコントラストを描き出しています。また、スロープの右側には、段々畑のようなレストスペースを配置。そして、左側にはミニショップ・ブランジェリーと飲料販売機のあるパークサイドカフェ、その先にはキッズスタジアムとフィットネススタジオ。さらに、R2(リバーフロント2)棟とR3(リバーフロント3)棟の5階スリット部には、眺望デッキを介して左右にリバービューラウンジと2つのゲストルーム(ゲストスイート・ジャパニーズスイート)をご用意しています。



各種フロントサービス
ホテルのように上質なホスピタリティをめざして、バラエティに富んだフロントサービスをご用意。また、マンション内のサークル活動やコミュニティ形成のためのイベントをご提案、ご支援します。(一部有料)

受付サービス

- インフォメーションサービス
- タクシー手配サービス
- ゲストルームリネンサービス
- イベントカルチャー教室の企画提案
- 宅配便の発送取次サービス
- 各種印刷取次サービス
- フラワーデリバリーサービス
- レンタル布団取次サービス



参考写真

- クリーニング紹介サービス
- レンタカー紹介サービス
- ハウスクリーニング紹介サービス
- 買物代行業者紹介サービス
- ベビーシッター紹介サービス
- 家庭教師紹介サービス
- レンタル紹介サービス
- トランクルーム紹介サービス
- ゲータリング紹介サービス
- カタログギフト紹介サービス
- 食材宅配業者紹介サービス
- 生鮮宅配紹介サービス
- 不要品の引取り紹介サービス
- 布団丸洗いサービス
- マイカー車検業者紹介サービス
- ペット関連紹介サービス
- リペアシューズ紹介サービス
- ミネラル水宅配取次サービス
- 在宅エステ業者紹介サービス

施設支援サービス

- ミニショップの運営サービス
- 焼きたてパンの運営



※(株)アスクが8:00~21:00の間、ミニショップ・ブランジェリーカウンターで対応。

※このページに掲載の完成予想CGは図面を基に描いたもので、実際とは異なります。



敷地配置図

◆自走式駐車場100%・自転車置場200%
 快適なカーライフをサポートするために、敷地内にハイルーフ車にも対応する自走式駐車場を100%設置しています。チェーンゲートの防犯対策とともに外部からの侵入を抑制し、洗車スペースと来客用駐車場も確保。さらに、エレベーターを設置するとともに、R1 (リバーフロント1) 棟とは空中廊下で行き来できるようにしています。また、自転車置場は1世帯に2台分ずつご用意。入口には非接触オートドアを採用しているので、自転車の出し入れもスムーズです。



IMAGE PHOTO

◆ミニショップ・ブランジェリー®
 マンション内に、日用雑貨やドリンク類などを揃えたミニコンビニエンスショップを設置予定。ちょっとしたお買物なら、外出せずに済ませることが出来ます。「スイス・ヒーシュタント社」のパンは、ナチュラルローソンや無印良品カフェなどで採用されている、素材にこだわった高品質なベーカリー。焼き立てのパンの芳ばしい香りが、くつろぎの時間をお届けします。
 ※(株)アスクに委託予定。

◆パークサイドカフェ
 焼き立てパンなどをお食事いただくスペースとしての、ミニショップ・ブランジェリーに隣接したおくつろぎ空間です。来訪者とお食事をしたり、読書にふけったり、多目的なスペースとしてご利用いただけます。※パークサイドカフェには飲料の自動販売機が設置予定

◆キッズスタジアム兼集會室
 北欧をイメージしてカラーコーディネートした爽やかでかわいらしいスペースです。遊び心あふれるインテリアを配し、子供も大人も楽しめる空間を演出。大きな窓からは光が差し込み、中庭を望むこともできます。さらに、お子様の年齢別に空間を分けることで、安心・安全を確保しています。

◆リバービューラウンジ
 隅田川側に広がる眺望を存分にご堪能いただける共用スペースとして、眺望サロンをご用意。カフェテラスにいるようなくつろぎの時間をお過ごしいただけます。また、キッチンスタジオを併設しているので、カルチャー教室やパーティなどお住いになる方々のふれあいの場としてもご利用いただけます。

◆フィットネススタジオ
 エアロバイクやダイエットマシン、マッサージチェアなどを設置。自分のペースで手軽にエクササイズやトレーニングができ、心身のリフレッシュやストレス解消など目的に応じてご利用いただけます。

◆和・洋2つのゲストルーム
 大切なお客様に、ゆったりと気兼ねなくくつろいでいただけるよう、和・洋2つのタイプのゲストルームを用意しています(有料)。和室は、多目的な用途にもご利用いただけます。



ゲストスイート



パークサイドカフェ



キッズスタジアム兼集會室



リバービューラウンジ



ジャパニーズスイート

※このページに掲載の完成予想CGは図面を基に描いたもので、実際とは異なります。

楽×憩

暮らしを楽しむ時間。気ままに憩う空間。
 大規模マンションだから手にできるシーンがあります。

Designer Plan.



15

リビング・ダイニング



ベッドルーム

エントランス



品×感

見映えのする意匠性。実用性に富んだ機能。
その高度な融合が、暮らしの質を基本から高めます。

硬質な表情の中に、深く濃い緑色の艶を漂わせるインドジャモンの床。重厚さと柔和さが豊かな質感を織りなす、ウォールナットの幅広フローリング。

ニュアンスに富んだ風合いが空間に気品を添える、レザー調の建具や面材。そして、遠くに流れるテールライトの川を、一枚の絵のように映し出すワイド連装サッシ。

ここでは、シーンのひとつひとつさえ、成熟した美意識によってデザインされています。



16

リビング・ダイニング

※掲載の写真はR3-EHtypeモデルルームを撮影したものです。
※このプランはR3-EHtypeモデルルーム(プレミアムタイプ)を「デザイナープラン」として設計変更したプランです(有償)。
家具・調度品・オプション等は販売価格に含まれません。
※眺望写真は、現地24階相当から(平成18年10月撮影)撮影したものにCG加工をしたものです。実際とは異なります。

RIVER. DREAMER. FOREVER.



パウダールーム

※掲載の4点の写真はR3-EHtypeモデルルームを撮影したものです。
 ※このプランはR3-EHtypeモデルルーム(プレミアムタイプ)を「デザイナープラン」として設計変更したプランです(有償)。
 家具・調度品・オプション等は販売価格に含まれません。



バスルーム



リビング・ダイニング

大人の華やいだパーティシーンも、ご夫婦でのキッチンワークも、

フォトジェニックに演出するアイランドキッチン。

そして、約2.2mの天井高がバスタイムを伸びやかなリラクゼーションタイムに変える浴室や、

スムーズでスマートな動線にも配慮した洗面室、間接照明の意匠性も備えたトイレ。

洗練された暮らしの基本となる、美しさと使いやすさに満ちた水まわりスペースです。



キッチン

RIVER. DREAMER. FOREVER.

Standard Type.



ベッドルーム



エントランス

※掲載の写真はR2-E・S2typeモデルルームを撮影したもので、実際とは異なります。家具・調度品・オプション等は販売価格に含まれません。

理×清

明るさと広がりを大切にしたデザイン。スムーズな動線。
そのシンプルさが、心地よいリズムを生み出します。



リビング・ダイニング

陽射しと爽やかな風に包まれる、奥行きのあるアウトドアリビング風バルコニー。隅田川の眺望と広い空を存分に楽しむための、スラントさせたハイサッシ。
燦々と降り注ぐ陽光に映える、明るいシカモアフローリング。そして、この時間と家族の時間が、ゆるやかにつながるプランニング。
扉ひとつのしつらえにもこだわった機能性と、空間の伸びやかな広がり、絶妙に調和します。

RIVER, DREAMER, FOREVER.



2ウェイ動線の使いやすさと豊富な収納スペースを両立させ、
リビング・ダイニング側との会話も弾むセミオープン対面式キッチン。
お子様とご一緒の入浴や半身浴・足湯も快適に楽しめる、広々とした浴室。
そして、収納スペースもきめ細かく確保した清潔感あふれる洗面室や、水の節約も実現するトイレ。
機能性に富んだ水まわりスペースが、毎日の生活シーンを軽やかなリズムで彩ります。

キッチン

キッチン



パウダールーム

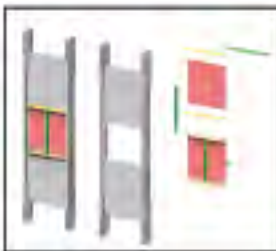


バスルーム

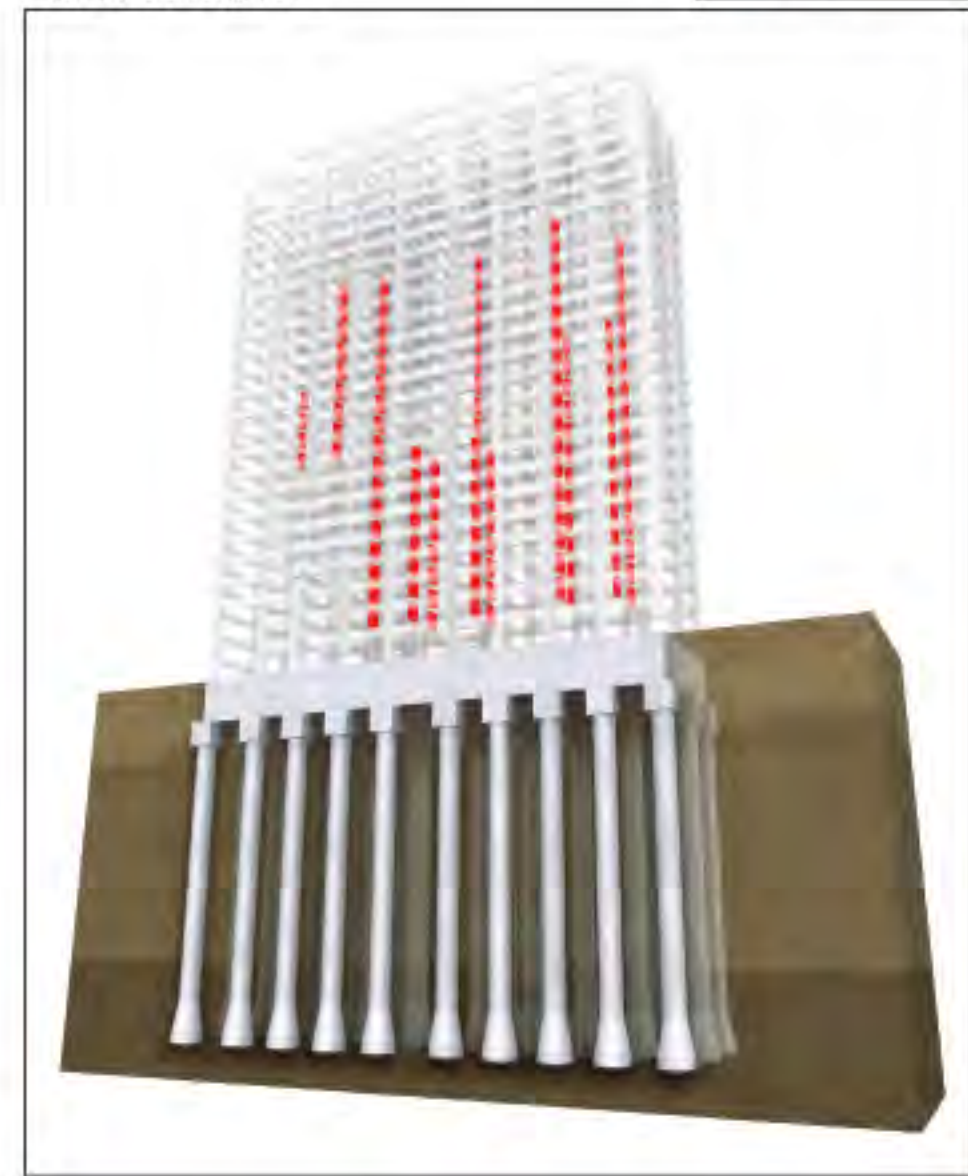
※掲載の写真はR2-E・S2typeモデルルームを撮影したもので、実際とは異なります。家具・調度品・オプション等は販売価格に含まれません。

建物の損傷を防ぐ制震デバイス (R2・P2棟のみ)。

構造躯体に、制震デバイスと呼ばれる制震部材を組み込みました。これにより、万一の大地震の際にも地震のエネルギーを吸収して揺れを抑制。建物本体の損傷を防ぎます。



■制震デバイス概念図



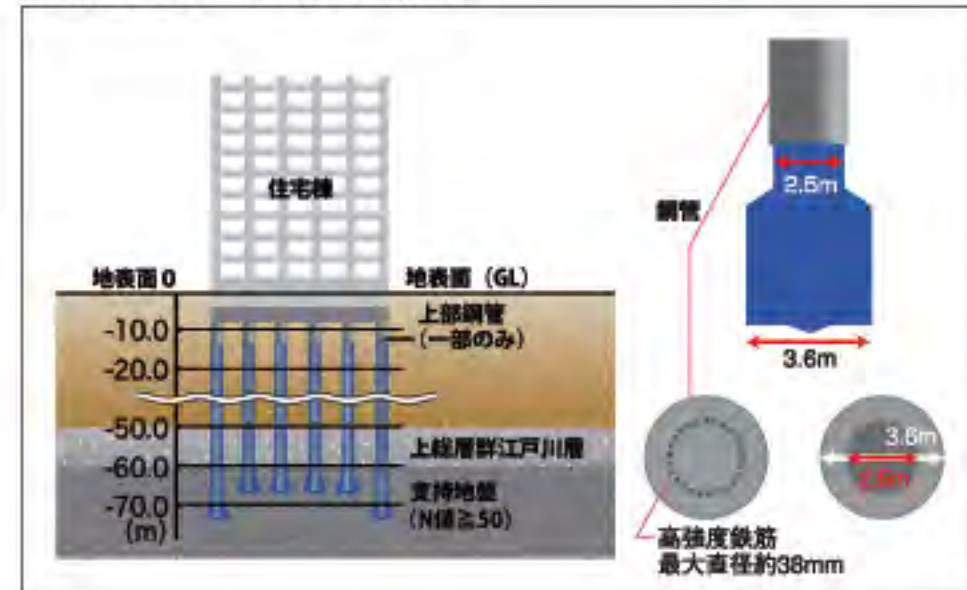
万々に備えた液状化対策。

液状化対策として場所打ちコンクリート杭を採用。杭の頭部に鋼管を付加することで、耐震性・耐久性を高めています。(一部除く)

建物の安全性を高める杭基礎工法。

建物の安全性・安定性を高めるために、精密な地盤調査を実施。地下約50mの堅牢な支持地盤に達するまで直径最大2.5mの場所打ち鉄筋コンクリート杭を合計110本打ち込み、さらに上部に鋼管を巻いて曲げ、耐力および、せん断力を高めることで、強固な基礎構造を実現しています。(一部除く)

■鉄筋コンクリート掘底杭工法概念図



100年*の耐久性をめざした、強度の高いコンクリートを使用。

耐久性・耐震性を高めるために、最大54N/m²(1㎡あたり約5.400tの重量に耐える強さ)の高強度コンクリートを採用。約100年間にわたり、大規模な補修を必要とすることなく、鉄筋の腐食やコンクリートの重大な劣化が生じないことが期待できる耐久設計基準強度を備えています。(杭部分を除く)

*日本建築学会建築工事標準仕様書(JASS5)に定められた計画使用期間の最で長期(100年)の基準を満たすもの。これは、適正な長期維持管理に基づく維持管理が前提であり、マンションのメンテナンスが100年不要ということを保証するものではありません。



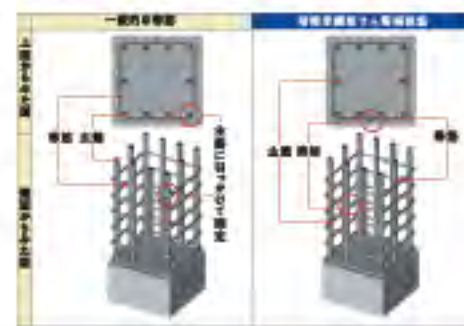
引っ張り力に強い高強度鉄筋。

通常の鉄筋よりも1.4倍の強度をもつ最大直径約41mmの高強度鉄筋を一部に使用。地震により発生する引っ張り力に強く、建物の強度と耐久性を高めます。



せん断力に強い溶接閉鎖型せん断補強筋。

柱の帯筋には、1本ずつ巻きつけた帯筋を主筋に引っ掛けて固定する一般的な帯筋ではなく、工場溶接された溶接閉鎖型せん断補強筋を採用。地震時の主筋の座屈および柱のせん断破壊を防止しています。



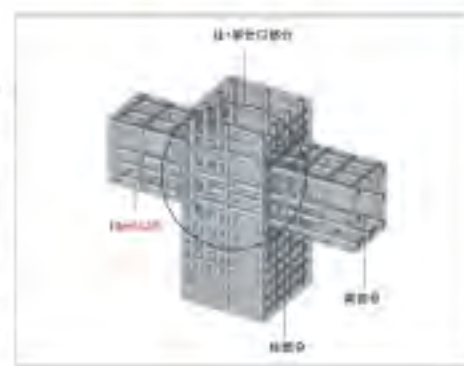
耐震壁の耐力に余裕をもたせるダブル配筋(一部のみ)。

壁の中でも耐震壁と呼ばれる戸境壁などには、鉄筋を二列配置するシングル配筋に比べて耐力の余裕が増し、より粘り強さを発揮する二列配置のダブル配筋を採用しています。



仕口部の帯筋も10cmピッチ以内で配筋(途中層を除く)。

建築基準法で15cmピッチ以内と定められている柱と梁の仕口部内の帯筋間隔を、10cmピッチ以内で配筋することを独自の基準と定め、仕口部を補強。ひび割れを防止するようにしています。



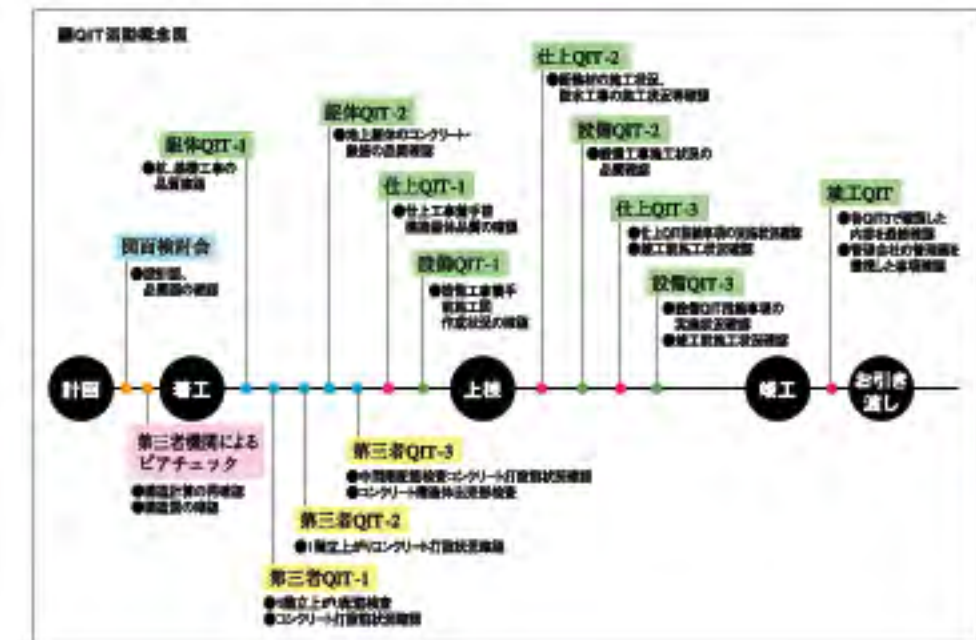
地震時の避難口を確保する耐震枠・耐震丁香。

玄関ドアを地震時の避難口として確保できるように、ドア枠には、枠とドアの間に十分なスペースを確保した耐震枠を採用。また、丁香には、ドアが枠に接触した際にかかる力を吸収できるよう、軸の部分にスプリングを内蔵した耐震丁香を採用しています。



高品質を確保するQIT活動。

建設現場における品質管理体制をさらに強化するため、独自のQIT(Quality Inspection Try)活動を実施。専属の品質管理専門の実査員(インスペクター)が、実際の現場確認を経て体系的に品質管理を行います。実査員は、経験豊富な一級建築士・施工管理技師で構成。その対象は、設計図の段階で品質面の確認を行うことに始まり、着工直後の杭の施工時からお客様にお引き渡しする直前の竣工時まで広範囲。特に、建物完成後では直すことが難しいコンクリート躯体部分や、内装仕上げ後には隠れてしまう部分を重点的にチェックすることで、安心して永住していただける住まいをお届けします。



国土交通大臣による認定書を取得。

高さ60mを超える高層棟のR2棟・P2棟は、(財)日本建築センターの超高層建築物構造審査委員会で構造性能評価を受けています。その結果、耐力上支障がないと認められ、国土交通大臣から認定書を取得しています。



住宅性能評価書を取得予定。

住宅性能表示制度は、平成12年4月1日に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づいて創設されたもの。住宅の性能が客観的に評価されることで、建物の信頼性の裏づけとなります。「イニシア千住曙町」は、国が定める第三者機関により、「設計住宅性能評価書」を取得予定。さらに建物竣工後は「建設住宅性能評価書」の取得も予定しています。



安心を高め、潤いを深めるスーパー堤防。

東京都では、隅田川をはじめとする主要5河川について、洪水などに対する安全性の向上とともに潤いのある水辺の再生を図るために、スーパー堤防の整備を推進。その一環として、「イニシア千住曙町」の南面にもスーパー堤防が整備される予定です。



東京都建物環境計画書のマンション環境評価を取得予定。

東京都マンション環境性能表示制度において、4項目中3項目で最高水準を達成する予定。単に省エネルギー性を追求するだけでなく、人・地域・地球という大きな視野で、地球と共存するやさしい住まいを実現します。



植栽への散水には、雨水を再利用。

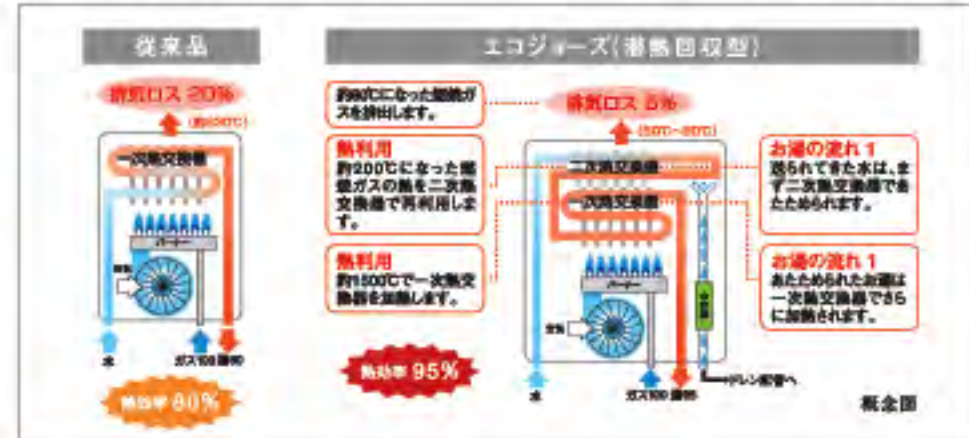
エントランス前や中庭の植栽への散水には、貯留した雨水を再生利用。水道水の使用を抑えることで、省エネルギーに貢献します。

地球と暮らしにやさしい屋上緑化・壁面緑化。

建物の緑化には、ヒートアイランド現象の緩和効果に加え、断熱性の向上で冷暖房効率が上がることによるCO₂排出量の削減効果があります。「イニシア千住曙町」では、南西に位置するR1棟の屋上と、自走式駐車場の壁面(一部)を緑化。自然環境と暮らしにやさしい住まいをめざしています。

省エネ・省コストを実現する「エコジョーズ」。

ガス燃焼時に発生する排熱を、給湯や床暖房に利用。省エネルギー・省ランニングコストを実現する次世代型給湯熱源機「エコジョーズ」を採用しています。



水の使用量を削減する節水トイレ「ECO6トイレ」。

1回の水の使用量は、大6リットル・小5リットル。一般的な家族4人のご家庭では旧来型(1989年~2001年発売品)に比べて約60%も節水でき、水を必要以上に汚さず、水道代も節約できます。また、1台あたり年間約27kgものCO₂を削減することが可能で、温暖化防止にも貢献します。*数値はすべてメーカー表示。



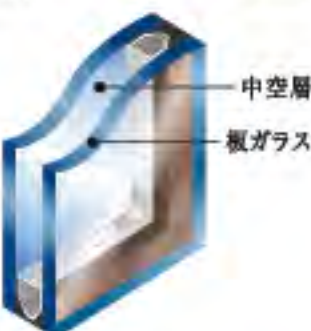
キッチンが清潔。ゴミ減量にも役立つディスポージャー。

キッチンの生ゴミをシンク内で処理し、排水と一緒に流せるディスポージャーを標準装備。ゴミ出しの手間を省くとともに、キッチンをいつも清潔に保ちます。また、ゴミの減量にも役立つとともに、粉砕された生ゴミは専用の排水処理装置で浄化してから排水することで、環境への負荷も抑えます。*生ゴミの種類によっては処理できない場合があります。



冷暖房効果を高める複層ガラス。

結露の抑制や断熱効果に優れた複層ガラスを採用。冷暖房の効率を高め、省エネに貢献します。

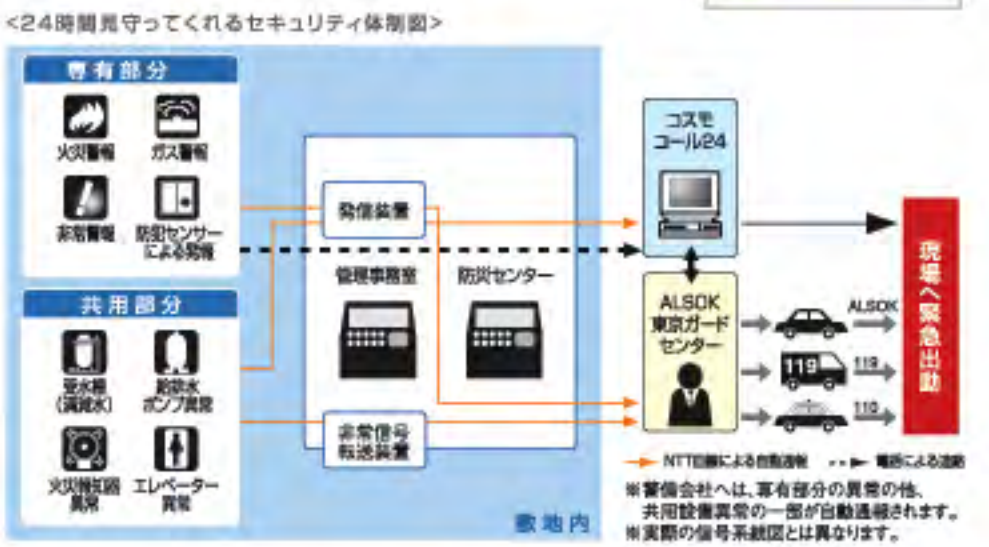


強×和

地震に強いこと。環境にやさしいこと。それが、時代を超えて輝く建物の条件です。



安心を高める24時間有人管理体制。
マンション内に防災センターを設置。365日24時間体制で有人管理を実施します。日中は管理員が、夜間は警備員が常駐し、緊急の際には速やかに対応。人に見守られることで、日常生活の安心感が一段と高まります。



留守中も在宅中も安心な「シーエルガード」。
共用部・専有部の異常には、総合警備保障(株)「ALSOK」と(株)コスモスライフが提携して提供する24時間対応のセキュリティサービスで対応します。住戸の鍵を専用金庫にお預かりし、万一の緊急時に警備員が専有内対処します。

「シーエルガード」は、住戸内のインターホンから発報される以下の警報や通報に対応します。

- ◆火災警報
お部屋内の温度が一定以上に上昇、または急激な温度差が生じると異常を感知(設置した機器によっては煙の発生を感知する場合があります)。管理事務室内の警報機などが発動し、周辺に異常を知らせます。
- ◆ガス漏れ警報
キッチン周辺などに設置したガス感知器がガス漏れを感知します。
- ◆非常通報
在宅時の不審者の訪問、急病、ケガなどの緊急時に、インターホンの非常ボタンを押すだけで警備員が駆けつけます。
- ◆侵入警報
玄関扉や窓などに取り付けられたマグネットスイッチ部分の開閉で、不審者の侵入を感知します。また、在宅中に防犯のセットをしておけば、就寝中の侵入時でも異常信号を感知し、警備員が出動します(マグネットスイッチの設置場所はお部屋ごとに異なる場合があります)。
- ◆「シーエルガード」ご契約ステッカー
玄関扉部分に貼ることで「シーエルガード」ご加入の住戸であることを表示。不審者の侵入抑制効果が期待できます。

音声での威嚇効果もある「ALSOK-MP」。
エマーゼンシーシステム「ALSOK-MP」を採用。共用部の非常ボタンでガードセンターに通報するとスピーカーから警備員の出勤を知らせる音声の流れるとともに防犯カメラの画像が転送され、警備員が駆けつけるシステムで、音声による威嚇効果も期待できます。

敷地内を24時間、365日録画する防犯カメラ。
敷地内と建物内の共用部には、防犯カメラを設置。不審者の侵入や異常事態を録画します。また、防犯カメラを設置することによる、侵入の抑止効果も期待できます。

セキュリティ性をさらに高めるダブルオートロック。
一般的なエントランス風除室に設けるオートロックに加え、リバーフロント棟・パークフロント棟の住居フロアへの入口にも第2のオートロックゲートを設置。不審者の侵入を二重にチェックします。



エレベーターには防犯窓と防犯モニター。
エレベーターの扉には、防犯窓付のものを採用しています(エントランス廊および非常用エレベーターを除く)。また、1階エレベーターの押しボタン上には、モニターを設置。防犯カメラの映像がモニターに映し出され、エレベーター内の様子を確認できるので安心です。

開口部からの侵入を防ぐ防犯センサー。
開口部には、防犯センサーを設置(FIX面格子付きサッシを除く)。センサーが感知すると警報が鳴り、管理事務所および警備会社へ自動通報されます。

不正解錠が困難なディンプルキー&ピンシリンダー。
鍵の差し込み部分が従来のギザギザのものではなく、表面がえくぼ(ディンプル)のようにへこんでいるディンプルキーを採用。このえくぼの組み合わせは120億通り以上あり、精度が高く複製が困難です。また、内部にオルゴールのように複数のピンがあるピンシリンダーを採用。このピンが鍵のすべてのえくぼにあてはまったときに解錠される仕組みとし、ピッキングを困難にしています。さらに、キーをかざすだけで解錠できるノンタッチキーとしています。



不法侵入の抑止効果もあるダブルロック。
不法に侵入しようとした場合、玄関前でもたもたしている人に見られる可能性が高くなることから、侵入に5分以上かかることで70%の者が諦めるという調査データ※があります。解錠に時間がかかるダブルロックの採用により、手間がかかると思わせることができ、心理的効果でも侵入を抑止することができます。また、サムターン回し防止効果のあるつまみも採用しています。
※「住まいの防犯点検・防犯改修」 「(財)都市防犯研究センター」より

こじ開けを抑止する鎌デッド錠。
バールなどによる玄関ドアのこじ開けに対処するため、鎌の付いたデッドボルトを採用。玄関ドアをこじ開けようとしても、鎌状の突起にバールが引っかかるため、不正解錠が困難になります。

バルコニーからの侵入に備えたサッシ補助ロック。
バルコニーなどからサッシのガラスを割り、クレセントを解錠して侵入するケースも少なくはありません。侵入防止用の面格子がない引き違いのサッシには、クレセント以外に補助ロックを設置。クレセントを解錠しただけでは開かないようにし、玄関ドアのダブルロック同様、侵入に時間がかかることで侵入抑止を図っています。

万一の災害時を想定した防災備蓄倉庫。
「イニシア千住曙町」は、地震や火災などの万一の災害時に備えて、共用部に防災備蓄倉庫を共用部に設置します。
※備品内容は未定。

つくり手が直接対応する、施工会社3か月間常駐体制。
お引渡し後の3か月間、施工会社の担当者が建物内などに常駐。ご入居後に気づかれた建物や設備に関するご質問やご要望、各種の手直しなどに対して、実際の状況を確認しながら迅速かつ的確に対応します。
※常駐は週5日間の日中のみとなります。



自主規準で、通常より長いアフターサービス期間を設定。
アフターサービスとは、売主が自主的に適用する工事種目(箇所、部位)と状態、サービス期間を定め、約束したサービス期間については、使用上の不注意や経年変化などの原因が著しく明らかな場合を除き、問題が生じた部分の補修を無償で行うものです。お引き渡し後も、お客様と丁寧におつきあいしていくことを目指しています。

具体的な内容と期間 (コスモスライフアフターサービス規準より一部抜粋)

部位	故障	アフターサービス期間 (最低2年)	備考
外壁コンクリート (雨)	雨漏り・漏水	10	雨内への雨水の浸入
排水管 (内排水・外排水)	漏水・詰りの破損・排水管不具合	10	設置の円滑は確保します。管理不具合の場合は対応します。
給水・給湯管 (内排水・外排水)	漏水・詰りの破損・配管・電気・熱交換	10	設置の円滑は確保します。本工事ご入居後のトラブル発生時は対応します。器具類 (パイプ等) は別です。
ガス配管	破損	10	
車道・歩道・アプローチ (共用部分)	陥没・不平等下・亀裂	5	道路工・陥没・歩道のない場合は対応します。掘削工事(土留)は別です。
外観タイル	はがれ・脱落・浮き	5	落下の恐れのない範囲は対応します。
エレベーター-設備の壊滅的・大規模修繕 (全層同時)	故障不具合・修理不具合	5	
防犯器具 (防犯カメラ・防犯モニター)	取付不具合・修理不具合	2	管理・修理は対応します。
フローリング	へり、浮き、割れ	2	汚れ・傷への対応は別です。

快適な永住、そして資産価値を保つために、業界に先駆けて導入した長期修繕計画。
部位や設備によって異なる耐用年数や、工事内容の違いによる費用の多寡などに関する専門的な知識がなければ、どのような修繕工事をいつ頃行えばよいか、その費用をどのくらい準備しておけばよいかを見極めることは困難です。コスモスライフでは、修繕計画にお役立ていただけるよう、必要工事項目、項目ごとの修繕周期、工事費の概算を長期的に想定した「長期修繕計画案」を業界に先駆けて導入し、マンションごとにご提案。しかも、建物の修繕のサイクルや高額の費用が見込まれる時期などを考慮し、30年にわたる計画でご提案しています。

業界で初めて「プライバシーマーク」を取得したコスモスライフが、管理を担当。
日常の管理業務は、コスモスライフのグループ企業であるコスモスライフが担当。コスモスライフは、個人情報保護マネジメントシステムに則り、個人情報保護の完全性、機密性、安全性の向上に努め、2004年に業界に先駆けてプライバシーマークを取得しています。また、「ビル総合管理業務」と「マンション管理組合との管理委託契約に基づく会計サービス」で、品質管理システムの国際規格であるISO9001:2001を取得。快適なマンションライフを創造するパートナーとして、専門性を備え、創造性をもって、ご満足いただけるサービスを提供させていただきます。

位	管理会社	管理戸数
1	東急コミュニティー	244,691
2	長谷工コミュニティ	155,526
3	大京管理	270,628
4	コスモスライフ	100,499
	伊藤忠アーバンコミュニティ	48,672
	日本管財	35,821
	野村リビングサポート	76,809
7	穴吹コミュニティ	36,150
	合人社計画研究所	93,134
10	三井不動産住宅サービス	109,638

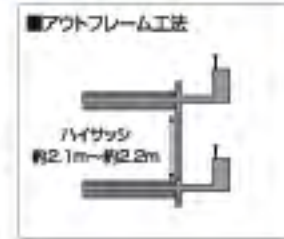
※「週刊ダイヤモンド」の「マンション管理会社ベストランキング」2005年版より。

安×信

守られていること。信頼できること。
それが、快適な暮らしの前提条件です。

開放感を高めるハイサッシ。

スラブの上に梁を出した逆梁工法により、高さ約2,100～2,200mmのハイサッシを実現(R2・R3・P2棟)。優れた採光と伸びやかな居住感覚を実現しています。また、R1・P1棟はバルコニー手すりをガラスとすることで、採光と開放感を確保しています。



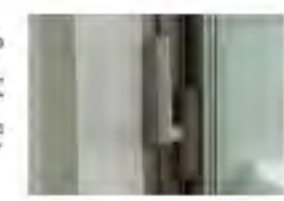
眺望と開放感を高めるワイド連装サッシ。

眺望のよさや開放感をご満喫いただくために、一部のプランにワイド連装サッシを採用(一部のみ)。窓全体が、川と空で描かれる、一枚の絵になります。



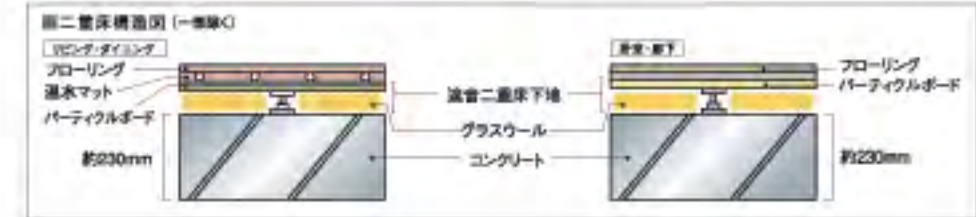
開閉がスムーズな大型サッシハンドル(一部のみ)。

握りやすく、しっかり力を入れやすいので、重量のある大型サッシの開閉もスムーズ。お子様やご年配の方にも安心してご利用いただけます。



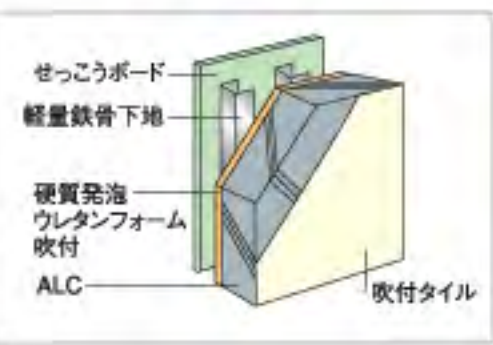
将来のリフォームにも配慮した二重床・二重天井。

上下階の音の伝わりに配慮し、床スラブは約230mmのコンクリート厚を確保。さらに、二重床・二重天井構造を採用することで、将来のメンテナンスやリフォームを容易にしています。また、フローリングは、LL-40等級を採用。上下階の遮音性を高めます(1階はLL45等級)。



断熱性を高めた外壁。

外壁に、軽量で耐火性・断熱性に優れたALC板を採用。硬質発泡ウレタンフォームを吹き付け(一部のみ)、断熱性を向上させています。また、断熱折り返し部分を通常より広くすることで、住空間の断熱性を一段と向上させています(一部のみ)。



遮音性に配慮した戸境壁。

TLD-55の性能をもつ乾式耐火遮音間仕切壁を採用。生活騒音を軽減するなど、遮音性を高めています。(R2・R3・P2棟の一部)

クリーンで健康的なTES温水式床暖房。

リビング・ダイニングには、TES温水式床暖房を標準装備。足元から暖まり、ハウスダストが巻き上げられないクリーンで健康的な暖房を実現します。



ワンランク上の高級フローリング材。

バイオリンの最高峰といわれる名器ストラディバリウスにも使用されているシカモアや高級車の内装に使われるウォールナット、和太鼓に使われるブビンガと、ワンランク上のフローリング材を採用。上質で心地よい空間を演出します。



室内をすっきりとさせるドアクローザー・フェルマー。(リビング・ダイニングのドアに採用)

ドアを閉じたときにドアストッパーが目立たないよう、ドア上部に組み込んだデザイン。室内をすっきりとした印象にします。



洋室の出入口扉に、引き戸を採用(一部を除く)。

開き戸のように開閉のためのスペースが必要ないため、空間をより有効に活用できます。また、隣接する空間をつなげて使える3枚引き戸を採用したプランもご用意しています。



グラスウールを充填した玄関ドア。

玄関ドアには、芯材として断熱性の高いグラスウールを充填したものを採用。紙や水酸化アルミニウム紙を使用してあるドアに比べ、より高い断熱性、遮音性を備えています。



玄関を華やかに演出するセバレート型下足入れ。

下足入れは、天板に御影石を使用したカウンター型を採用。コンセントを備え、灯の演出も可能です。また履かけを内蔵した、使いやすい収納も採用。さらに、玄関照明には人感センサーを設置し、暗い中でスイッチを探す煩わしさを解消します。(プレミアムタイプ除く)



品位を高める折り上げ天井。(一部のみ)

住まいの顔となる玄関の意匠性を高め、品位を醸し出します。



懐中電灯としても使える保安灯。

廊下には、停電の際に自動的に点灯する保安灯を設置。コンセントから引き抜けば、懐中電灯として利用できます。



TVモニター付きハンズフリーインターホン。

来訪者がエントランスの集合インターホンの呼び出しボタンを押した時点で自動的に映像が映し出されるTVモニター付きインターホンを採用。ハンズフリータイプなので、受話器を上げる代わりに通話ボタンを押すだけで、来訪者と会話ができます。画像が確認できるので、お子様のお留守番時にも安心です。



リビング・ダイニングへの音を低減する静音シンク。

シンク裏に振動と変形を抑える制振材と拘束材を貼りつけ、さらに結露防止カバーで覆った、多層構造の静音シンクを採用。従来型のシンクに比べて水はね音が静かなので、ご家族に気兼ねなく洗い物などができます。



便利なハンドシャワー付きシングルレバー混合水栓。

水栓には、シャワーと筆流の切り替えがワンタッチでできるシャワー水栓を採用。シングルレバー混合水栓なので、片手で水量・水温の調節が可能です。また、ホースが伸びるので、シンクのお手入れにも便利です。



奥行き約75cmのワークトップ。

食材や調味料、調理器具などでいっぱいになりがちなワークトップは、奥行きを一般的なものよりも約10cm広げ、約75cmに設定。調理スペースにも余裕が生まれます。



いつでもおいしい水が使えるアンダーシンク型浄水器。

水道水がカートリッジを通ることで、中空フィルターが不純物を取り除き、活性炭でカルキ臭を取り除いてくれる浄水器を採用。ミネラルなどはそのまま通過させるので、きれいでおいしい水がいつでも利用できます。



お手入れが容易なガラストップコンロ。

コンロには、見た目美しく、お手入れも簡単なガラストップを採用。油污れなどが落ちやすく、キッチンを清潔に保ちます。また、間口75cmのワイドサイズを採用。使い勝手と豪華さを兼ね備えています。



オールスライド式のキッチン収納。

扉の開け閉めが必要なく、使い勝手のよいオールスライド収納。食器類や調理器具がたっぷり収納でき、また、引き出しがゆっくりと閉まるフルム社製ブルモーション機能を備えているので、出し入れもスムーズです。



ワイド浴槽採用。

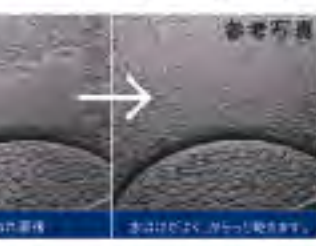
天井高約2.2mのユニットバス。

天井高が約2.2mの、のびのびとしたバスルーム。浴槽はワイドタイプで半身浴もでき、ゆったりとリラックスしたバスタイムが楽しめます。水抜き栓は、かがみ込む必要のないプッシュ型としています。



冬も快適なサーモフロア。素早く乾燥するモザイクパターン。

独自の断熱層を重ねた床構造により、足裏から逃げる熱を従来に比べ約25%低減。冬場のご入浴時でも、冷たさを感じにくくしています。また、床表面には、素早く乾燥し、汚れ残りも少ないモザイクパターンを採用しています。(一部住戸はサーモタイルとなります。)



ワンタッチ操作のフルオートバス。

浴室とキッチンまたはリビング・ダイニングのリモコンにより、給湯から保温、追い焚きまでワンタッチ操作でOK。リモコンにはインターホン機能が付いているので、浴室とキッチンまたはリビング・ダイニングの間で会話することもできます。



バリアフリーに配慮した浴室。

浴槽には、またぎの低いタイプを採用。また、転倒を防止するための手すりも備えています。



多彩な機能を備えた浴室換気暖房乾燥機。

浴室の換気、送風機能に加え、洗濯物の乾燥機能、寒い季節に快適な予備暖房機能も備えています。



スマートに使える三面鏡付き洗面化粧台。

三面鏡の裏は、洗面用品や化粧品などの小物類を効率的に収納できるスペースです。水栓はすっきりとしたデザインのシングルレバー型を採用。ノズルが内蔵ホースで伸びます。また、ボウルもカウンター一体型なので、お手入れが容易です。



快適なインターネット環境。

最大のバックボーンを備えたNTTコミュニケーションズの1Gbpsの専用回線を導入予定の「ヒカリライフ・ネット」を採用。マンションまでは光ファイバーを引き込み、棟内は各住戸までLANケーブルを敷設しているためインターネットを快適にお楽しみいただけます。また、ご利用になられる方のお好みに応じてNTT東日本がお届けするBレッツ・マンションタイプもご利用いただけます。

※ベストエフォート型のサービスです。1Gbpsは回線の総容量最大値であり、通信速度を確保するものではありません。Bレッツをご利用になる場合はプロバイダとの契約およびプロバイダ料が別途必要です。



※掲載の写真はR2-E・S2typeモデルルームを撮影したもので、実際とは異なります。家具・調度品・オプション等は販売価格に含まれません。

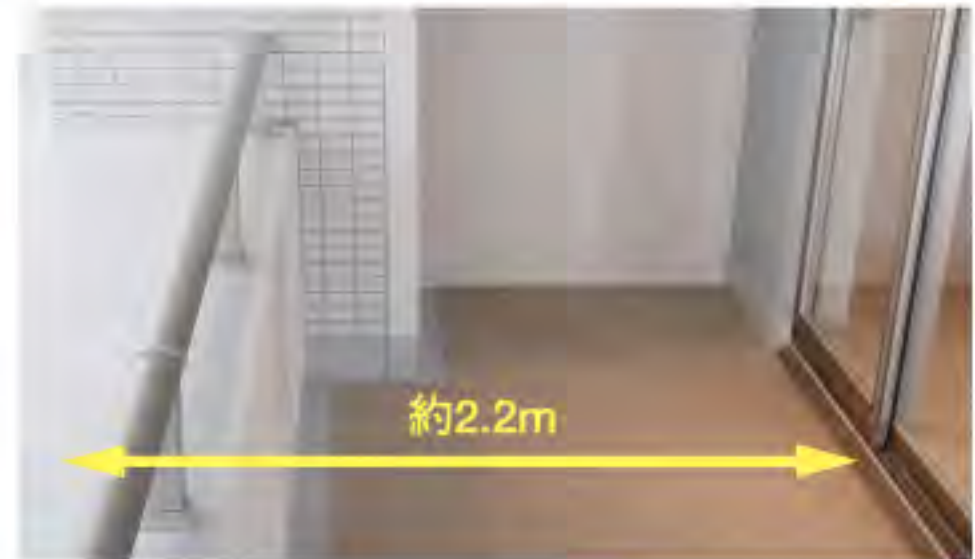
全居室にマルチメディアコンセント。

電話、TVアンテナ、LANアウトレット、電源コンセントをひとつにまとめたマルチメディアコンセントを全居室に設置。どのお部屋でもインターネットをご利用いただけます。



奥行き約2.2mのバルコニー(一部を除く)。

南側は、全面に隅田川が広がる開放感。ゆとりあふれるガーデニングスペースとしてはもちろん、天気の良い日はアウトドアリビングとして、ランチや午後のティータイムなどをお楽しみいただけます。



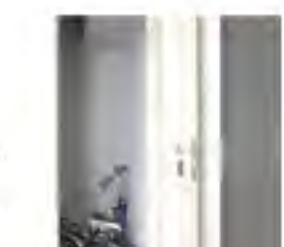
ガーデニングなどに便利なスロップシンク。

バルコニーには、ガーデニングの水やりなどに役立つスロップシンクを設置。バルコニー、サッシなどのお掃除などにも便利です。



アウトドア用品などを収納できるトランクルーム。

ポーチ内またはバルコニーに、アウトドア用品やベビーカーなどの収納に便利なトランクルームを設置しています。



※トランクルームは湿気にか弱い物の収納には適しません。

広×質

伸びやかであること。細部まで上質であること。それが、いつまでも気持ちよく暮らすための資質です。



※航空写真にCG加工をしたもので、実際とは異なります。(平成18年10月撮影) ※完成予想図は、図面を基に描き起こしたもので、実際とは異なります。

LIFE INFORMATION



**隅田川の恵みの豊かな自然と
便利な都市生活を両立するロケーション。**
駅ビル「ルミネ」や首都圏最大級の「丸井」はもちろん、古くからの商店街も賑わう北千住。汐入大橋の開通により、複合ショッピングゾーン「LaLaテラス南千住」が身近に利用できるのに加え、約12haにもおよぶ汐入公園は休日の憩いの場としてうってつけです。また、フットサルや本格的なカートも楽しめるアメージングスクエアも身近。さらに、スーパー堤防の完成により、隅田川の自然と潤いをより身近に気持ちよく楽しめる親水空間が生まれます。

- <官公署施設>**
 - 足立郵便局 徒歩2分(約160m)
 - 足立税務署 徒歩13分(約1,020m)
- <教育施設>**
 - 区立千住あすま保育園 徒歩6分(約420m)
 - 聖和幼稚園 徒歩6分(約480m)
 - (通学区)
 - 区立千寿第八小学校 徒歩10分(約760m)
 - 区立千住桜堤中学校 徒歩11分(約860m)
- <医療施設>**
 - 曙町クリニック(小・衝・内) 徒歩1分(約60m)
 - 大出歯科医院 徒歩1分(約60m)
 - 健康クリニック(小・外・内・痔・眼・精・心内・神内・耳鼻・皮膚) 徒歩2分(約120m)
 - 足立共済病院(外・内・脳神・婦・リハ・泌・整・癌・皮) 徒歩4分(約300m)
- <商業施設>**
 - ファミリーマート千住曙町店 徒歩1分(約60m)
 - マツモトキヨシ千住曙町店 徒歩1分(約60m)
 - ダイソー 徒歩7分(約550m)
 - スーパーマーケットSantoku汐入店 徒歩10分(約750m)
 - 全日食Z-ONE東町店 徒歩10分(約800m)
 - スーパー田中 徒歩12分(約920m)
 - ルミネ北千住店 徒歩16分(約1,250m)
 - LaLaテラス南千住 徒歩16分(約1,280m)
 - 北千住丸井 徒歩18分(約1,400m)
 - イトーヨーカドー千住店 徒歩22分(約1,700m)
- <金融機関>**
 - みずほ銀行千住駅前支店 徒歩19分(約1,490m)
 - 三菱東京UFJ銀行千住支店 徒歩22分(約1,700m)
- <公園・緑地>**
 - 汐入公園 徒歩2分(約150m)
 - 千住曙町公園 徒歩3分(約180m)
 - 柳原千草園 徒歩6分(約440m)
 - 東白鷺公園 徒歩6分(約480m)
- <スポーツ・レジャー施設>**
 - ミスノフットサルプラザ千住(アメージングスクエア) 徒歩6分(約420m)
 - 日の出町緑地野球場・球技場 徒歩6分(約460m)
 - スポーツクラブルネサンス北千住 徒歩12分(約920m)
 - 東武スイミングスクールかねがふち 徒歩14分(約1,100m)



TRAFFIC

**東京駅7km圏。徒歩14分の「北千住」駅から、
都心の主要スポットへダイレクトアクセス。**
最寄りの東武伊勢崎線「牛田」駅、京成本線「京成関屋」駅までは、ともに徒歩4分。徒歩14分のビッグターミナル「北千住」駅からは、千代田線で大手町へ、日比谷線で銀座・六本木へ、半蔵門線で渋谷へ。都心の主要スポットと直結するアクセスのよさが、リズミカルな毎日を演出します。



※所要時間は日中平常時、快速急行を利用した場合のもので、時間帯によって異なります。また、乗り換えや待ち時間等は含まれません。

都×潤

洗練された都市機能。心を癒す自然の潤い。
ふたつの価値を、リバーシブルに着こなす日々が始まります。