

三井の戸建

FINE

COURT

杉並上井草  
ザ・グレイスステージ

# 誇らしき、杉並の邸宅。

陽ざしあふれる南ひな壇の街並みと、威風堂々の全10邸。





## 区画整理された美しい緑の街並みが、ライフステージを豊潤に彩る上井草エリア。

「上井草」は、緑豊かな杉並区のなかでも緑被率が高いゾーン。

街のあちこちに数多くの公園や緑地が点在していることが、それを象徴的に表しています。

生活利便施設も充実した、そんな美しい環境がライフステージを豊潤に彩ります。



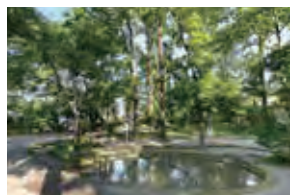
井草川遊歩道：徒歩2分 (No.1~5・9)、徒歩3分 (No.6~8・10)



桃井原っぱ公園  
□徒歩12分 (No.1・2)、徒歩13分 (No.3~10) / 約1.0km



上瀬戸公園  
□徒歩3分 (No.1~10)



どんぐり山児童遊園  
□徒歩5分 (No.1~5・8・9)、徒歩6分 (No.6・7・10)





通学校の小・中学校が近く、スーパーなど生活利便施設が充実。



まいばすけっと上井草駅南店  
□徒歩3分 (No.9・10)、徒歩4分 (No.1~8)



肉のハナマサPLUS上井草店  
□徒歩6分 (No.9・10)、徒歩7分 (No.1~8)



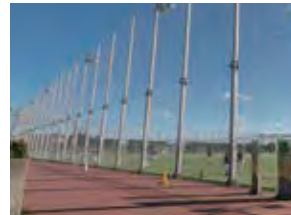
コープみらい コープ上井草店  
□徒歩9分 (No.1~10)



区立三谷小学校〈通学校〉  
□徒歩5分 (No.1~4)、徒歩6分 (No.5~10)  
(通学路/東門)



区立井草中学校〈通学校〉  
□徒歩2分 (No.1~10)



上井草スポーツセンター  
□徒歩2分 (No.1~4)、徒歩3分 (No.5~10)

## 高い建物が建たない第一種低層住居専用地域の閑静な住環境。

### 碁盤の目状に区画整理された、第一種低層住居専用地域の住宅街

現地周辺は、道幅が広く見通しのよい、碁盤の目状の美しい住宅街が広がります。また、第一種低層住居専用地域に指定されているため、低層の閑静な住環境が守られています。



現地周辺街並み 徒歩9分 (No.1~10)

#### 第一種低層住居専用地域とは

- 高い建物が建たない (10m以下)
- 低層の住宅街が形成されている
- 閑静で良好な住環境が広がるエリア

バスや自転車利用で「荻窪」「吉祥寺」の賑わいを日常に。

「荻窪」駅まで



バス乗車 17~21分 (13~19分)



自転車約 14分 (約2.8km/No.1~10)



ルミネ荻窪・荻窪タウンセブン・西友荻窪店  
□約2.8km (No.1~10)

自転車約14分



「吉祥寺」駅まで



自転車約 18分 (約3.5km/No.1~10)



井の頭恩賜公園  
□約3.8km (No.1~10)

自転車約19分



吉祥寺サンロード商店街  
□約3.2km (No.1~10)

自転車約19分



キラリナ京王吉祥寺  
□約3.5km (No.1~10)

自転車約19分

南東角地の「南ひな壇」と「電線地中化」が生む大きな開放感、インターロッキング舗装の開発道路に心華やぐ。

杉並区で初<sup>\*1</sup>「東京都無電柱化推進事業」を活用した街並み

全10邸という規模でありながら都の事業を活用して無電柱化の街並みを実現。

開発道路のインターロッキング舗装と合わせ、街並みとしての完成度に徹底してこだわりました。



南ひな壇概念イラスト

### 南ひな壇のメリット

採光・通風に優れる

プライバシー性が高い

すべての邸宅が心地よさを享受

道を歩く人と視線が合わない

### 電線地中化のメリット

災害に強い

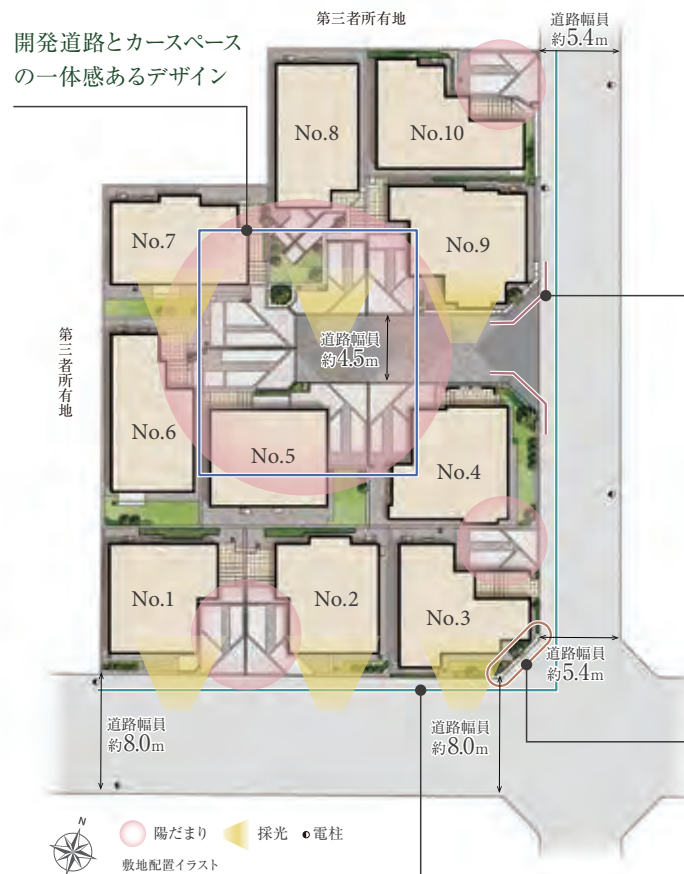
良好な景観

道路幅の拡張

電柱の倒壊や  
断線の心配が少ない

スッキリした美観が生まれ  
糞害の抑制にも有効

電柱の分、  
道路の有効幅が広がる



敷地配置イラスト  
N 陽だまり 採光 ●電柱



No.4立面イラスト(東側)

No.9立面イラスト(東側)

### 重厚なゲートを演出するコーナー装飾

開発道路入り口の擁壁上にタイルを貼り、上部に笠石を配置。また、両サイドに建つ邸宅にバトレスやルーフバルコニーを設け、重厚なゲート感を演出しました。



外観完成予想CG(No.3)

### 街の風格を物語る、街区コーナーの自然石

街の顔となる南東コーナー部には、箱根火山の噴火による溶岩が急速に固まってできた、大きなサイズの自然石「小松石」を配置しました。



外観完成予想CG(No.2)



アルミ鋳物門柱

アルミ鋳物フェンス

### 擁壁とアルミ鋳物フェンスが生み出す、静かな品格と高い結界性

塗り仕上げの擁壁や、より高い結界性をもたらすアルミ鋳物フェンス。建物外観の装飾や門柱とマッチしたデザインが、街並みの統一感を高めます。

常緑樹と落葉樹を織り交ぜた、四季を楽しめる植栽計画。



東側の公道に面した擁壁には、植物を下垂させる植物を列植。道を歩く人の視線で緑を楽しめるように配慮しました。



ウバメガシ



外構概念イラスト

\*1: 出典/杉並区ホームページ掲載の植栽写真は全て参考写真です。※掲載の街並み完成予想CG・イラストは、設計図を基に作成したもので、形状・色等は実際とは異なります。なお、外観形状の細部、設備機器等は表現しておりません。このCGで表現されている植栽は竣工から初期の育成期間を経た状態のものを想定して描いており、竣工時は植物の生育を見込んで必要な間隔をとって植えております。家具・調度品等は販売価格には含まれません。予めご了承ください。※掲載の敷地配置イラストは、計画段階の設計図と現地周辺航空写真を基に描き起こしたもので、実際とは異なります。※私道負担: 77.51㎡(No.4~9) 持分比率: それぞれ6分の1。



## 斬新なデザインと実用性を合わせ持つ、 高台のプライベートガーデン

南ひな壇の敷地の上段、開発道路から約1.0メートル高い所に位置するNo.8の庭は、ひととき気持ちの良い見晴らし空間。コンクリート舗装と芝生を組み合わせた空間に、様々な種類の植栽で彩りました。プライバシー性も高く、家族や友人との週末の時間を楽しくお過ごしいただけます。

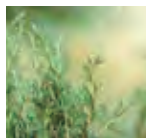


プライベートガーデン完成予想イラスト (No.8)

ローズマリーなど食べられる植物を中心に配植し、庭の雰囲気にもマッチする立水栓を設えました。



立水栓 (参考写真)



ローズマリー



ブルーベリー



グッケイジュ



カラタネオガタマ



街並み完成予想CG

## 重厚さのなかに艶やかな輝きを放つ、存在感ある外観デザイン。

EXTERIOR

### 1 白を基調に濃色の基壇部がもたらす堂々とした存在感

外観のベースカラーは、周辺の街並みと調和する白を基調に、基壇部に濃色のアクセントタイルなどでメリハリの利いたデザインを採用しました。

### 2 擁壁上の邸宅の1、2階を合わせ一体的にデザイン

南ひな壇の擁壁の上に佇む建物はまさに壮観。さらに1、2階を合わせ、縦方向に一体的にデザインしたことで、一層大きく荘厳な雰囲気を醸し出しています。

### 3 意匠性と機能性に優れた外壁材

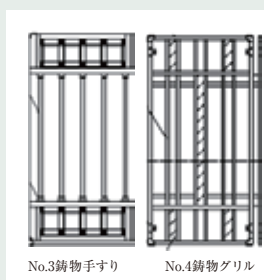
外壁の塗材には、オリジナリティあふれるデザインと仕上がりを実現する「ジョリパット」を全邸に採用。耐久性にも優れているため、美しい外壁を長期間保ちます。



ジョリパット (吹付アクセント)  
参考写真



使用タイル



No.3 鋳物手すり

No.4 鋳物グリル

参考イラスト

### 4 表情豊かなタイルとオリジナルの鋳物装飾が高級感を演出

タイルは、色ムラが深い趣を醸すものや、自然な風合いの本割肌などを採用。濃色タイルのなかに光が当たると輝くタイルを埋め込み、高級感あふれる印象に。また、No.3・4・9には、オリジナルデザインのスタイリッシュな鋳物装飾を配置しました。



家族の「今と未来」の姿に思いを馳せ、3つのライフステージをイメージした個性豊かなプランをご用意しました。

PLAN

アクティブライフ ステージ

## Active Life STAGE

遊び盛りの子どもとワイワイ楽しむ暮らしをイメージ。帰宅した家族が気持ちよく過ごすための収納やサブ洗面を備えるほか、広々とした芝生の庭も設けました。

家族みんなでエンジョイできる裸足が気持ちいい芝生のある庭

※No.4～8に採用

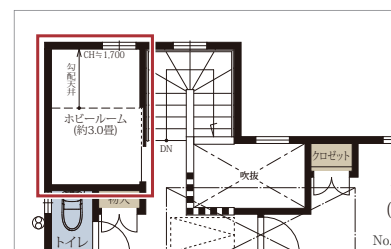


プライベートガーデン完成予想イラスト (No.8)

スマートライフ ステージ

## Smart Life STAGE

夫婦がともにフルタイムで働く、忙しい子育てをイメージ。夫婦どちらも在宅勤務の際にも対応できる間取りや効率的な家事動線などにこだわりました。



4LDKの間取りに加えて、個室として利用ができるホビールーム

※No.1・3に採用



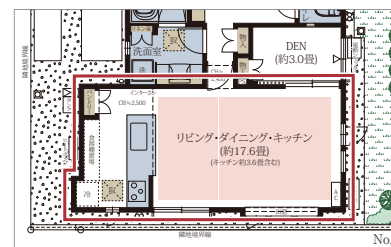
食料品のまとめ買いやストックに便利な、大容量のウォークインパントリー

※No.1・7・8・10に採用

スローライフ ステージ

## Slow Life STAGE

夫婦二人でのゆったりした暮らしをイメージしたプラン。LDKと主寝室の広さを大切にしながら、広々としたルーフトバルコニーを採用するなど寛ぎの時間を重視したプランです。



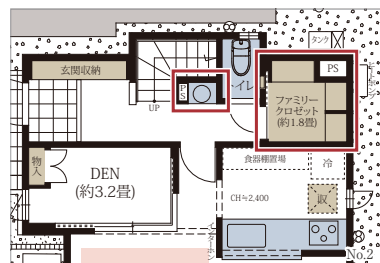
夫婦でゆったりとくつろげる17畳超のLDKと約8畳の主寝室

※No.4・5・8・9に採用



ゆっくり読書なども楽しめる、広々としたルーフトバルコニー。

※No.3・4・6・8・9・10に採用 ※スロップシク : No.9に採用



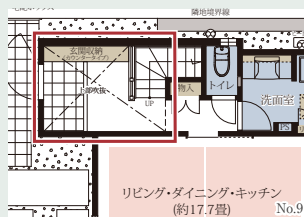
家族で使える大容量のファミリークローゼットや、子ども部屋に設けた大きめのクローゼット

※ファミリークローゼット : No.2・4・6・8、子ども部屋の大きめクローゼット : No.2・3・7・8・9に採用。

帰宅後まっ先に手洗いができる、玄関まわりのサブ洗面

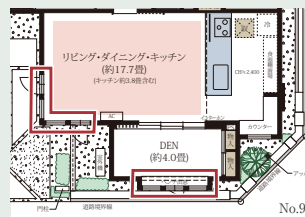
※No.1・2・5・6・7・8に採用

邸宅感が薫る、上質なインテリアと特別な設え。



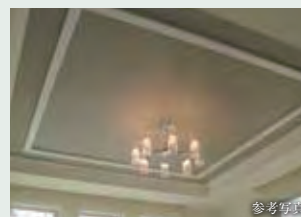
誇らしい迎賓空間をかなえる、玄関ホール吹抜

※No.3・4・9に採用



明るく開放的な空間を創出する出窓やコーナーサッシ

※出窓 : No.4・9、コーナーサッシ : No.1・2・5・9に採用



アクセントクロスやモールがエレガントなLDの化粧天井

※No.3・4・8・9に採用



フルフラットキッチンとグースネック水栓を全邸に採用



スタイリッシュな印象の三面鏡木枠とモザイクタイル

※No.4・8・9に採用



玄関ホール吹抜 参考写真



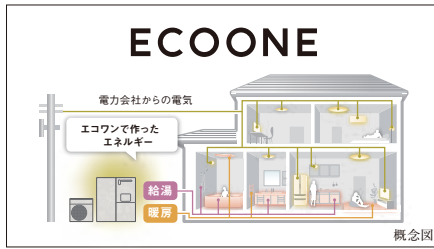
“機能性”や“使いやすさ”はもちろん、美しさも追求した設備・仕様。

QUALITY



Image Photo

自宅で発電することで、光熱費を削減する  
太陽光発電システム\*1



概念図

電気とガスを組み合わせた  
家庭用給湯・暖房システム「エコワン」



参考写真

耐熱ガラスでお手入れしやすい  
ガラストップコンロ



参考写真

電気・水道代の節約に貢献  
食器洗い乾燥機



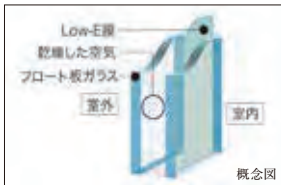
参考写真

冷めにくく、光熱費削減に貢献  
保温浴槽「サーモバスS」



参考写真

足もとからやさしく部屋全体を温める  
TES温水式床暖房 (LD)



概念図

冷暖房効率を高める  
Low-E複層ガラス (全窓)



参考写真

不在時でも荷物の受け取りが可能  
宅配BOX

\*No.9に採用。\*他の住戸は有償オプションで設置可能。

驚異の乾燥時間で家事時間を大幅に短縮！

ガス衣類乾燥機 乾太くんを全邸に採用

乾太くん 8kg 8kgで約80分\*2

1回たったの  
約60.3円\*3

電気ヒートポンプ式  
全自動洗濯乾燥機の一部

5kgで約162分

電気ヒーター式  
全自動洗濯乾燥機の一部

5kgで約281分



参考写真

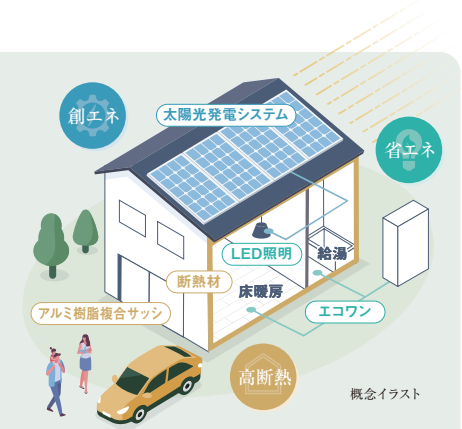
\*1: 太陽光発電システムのご利用には、TEPCOホームテック株式会社との「エネカリ」サービスのご契約および月額利用料が必要です。詳しくは担当者にお問い合わせください。\*2: 太陽光発電システムを撤去する場合の費用はお客様の負担となります。予めご了承ください。\*3: 〇ガス衣類乾燥機 (乾太くん): リンナイ、電気ヒートポンプ式乾燥機、電気ヒーター式乾燥機 試験実施: リンナイ (株) 〇条件: 実用衣類8kg (綿50%、化繊50%) / 脱水率70%・気温25℃・RDT-80・標準コースで算出。ガス種: 13Aの場合で約80分。\*4: 〇ガス料金 都市ガス3.0円/MJ、電気料金25.6円/kWh条件: 実用衣類8kg (綿50%、化繊50%) / 脱水率70%・RDT-80・標準コース、1H1回使用で算出。〇料金内訳: ガス料金52.2円、電気料金8.1円※掲載の参考写真の設備・仕様の色や形状は実際とは異なります。また、家具・調度品等は販売価格には含まれておりません。予めご了承ください。\*5: 〇施工等の関係で変更になる場合がございます。詳しくは施工図等でご確認ください。\*6: 外構の石、タイル等はお客様の施工範囲を示したものです。\* DEN=青森

## 未来のライフスタイルを先取りした『ZEH』\*3の住まい

『ZEH』(ゼッチ)とは

ZEHとは、Net Zero Energy House (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の略。  
サッシや天井等の「高断熱」化、LED照明などの高効率設備による「省エネ」、太陽光発電による「創エネ」により、1年間の住宅の一次エネルギー消費量を100%以上削減することを目指した住宅です。

\*一次エネルギー消費量: 住宅などで消費するエネルギーを熱量換算した値。



概念イラスト



夏は涼しく、冬は暖かい住宅とすることで冷暖房効率がアップ。エネルギー消費量を低減。

消費電力等が少ない高効率設備を導入し、住まいが消費するエネルギーを抑制。

太陽光発電等の再生可能エネルギーにより、住まいが消費するエネルギーを補う。

### 『ZEH』住宅が実現する暮らしのメリット



Image Photo

#### 快適で健康的な暮らし

断熱性が高い住まいにより、外部の寒さや暑さの影響が少ないため、家の中は一年を通じて快適。居室や廊下での急激な温度変化によるヒートショックのリスクも軽減し、健康的な生活に貢献します。



Image Photo

#### 家計に優しい暮らし

効率的な冷暖房を実現する「高断熱」、エネルギー使用量を減らす高効率設備による「省エネ」、太陽光発電システム等による「創エネ」によって、総合的に光熱費を節約。家計に優しい暮らしを実現します。



Image Photo

#### 非常時に対応する暮らし

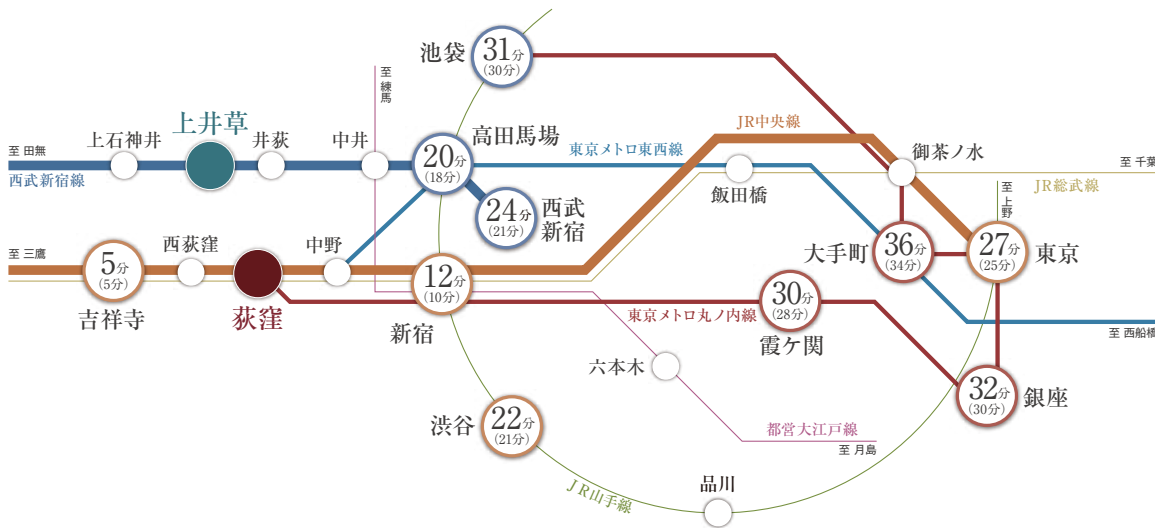
災害などで停電した場合には、太陽光発電により非常用電源を供給します。\*4 また、電気・ガスが止まった場合でも、エコワンでお湯をつくるのが可能です。\*5

\*3: 本物件は、経済産業省資源エネルギー庁が定める「ZEH」の定義、<①ZEH (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の強化外皮基準Ua値0.60W/(m<sup>2</sup>・K)以下(物件の所在エリアの基準値) ②再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から20%以上の一次エネルギー消費量削減 ③再生可能エネルギーを導入(容量不同) ④再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から100%以上の一次エネルギー消費量削減※エネルギーに係る設備については、所有者問わず当該住宅の敷地内に設置されるものとする。>を満たしています。出典: 経済産業省 資源エネルギー庁「令和元年度 ZEHロードマップフォローアップ委員会」とりまとめ「更なるZEHの普及促進に向けた今後の検討の方向性等について」(令和3年3月31日 ZEHロードマップフォローアップ委員会) \*4: 日に発電している場合に限ります。夜間など、日照がなく発電しない場合には使用できません。また、発電時においても、作動に大きな電力を必要とする機器は使用できない場合があります。また、災害等により発電機器に損傷が生じた際は使用できません。 \*5: 【ガス停止時】電気と水道が供給状態であることが必要です。【電気停止時】都市ガスと水道が供給状態であることが必要です。また、災害等により発電機器に損傷が生じた際は使用できません。\*6: 太陽光発電システムのご利用には、TEPCOホームテック株式会社との「エネカリ」サービスのご契約および月額利用料が必要です。また、月額利用料は太陽光パネルの設置面積や太陽光出力の大きさ(kW)によって各住戸で異なります。詳しくは担当者にお問い合わせください。

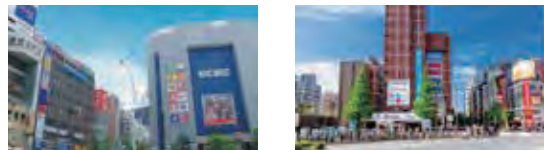


西武新宿線「上井草」駅徒歩最短4分\*1。JR中央線「荻窪」駅へもバスでらくらくアクセス。

ACCESS



西武新宿線「上井草」駅利用



「高田馬場」駅 20分 (18分)

「西武新宿」駅 24分 (21分)

西武新宿線利用「鷲ノ宮」駅より急行乗換え (日中は直通)

西武新宿線利用「鷲ノ宮」駅より急行乗換え (日中は直通)

JR中央線・東京メトロ丸の内線「荻窪」駅利用



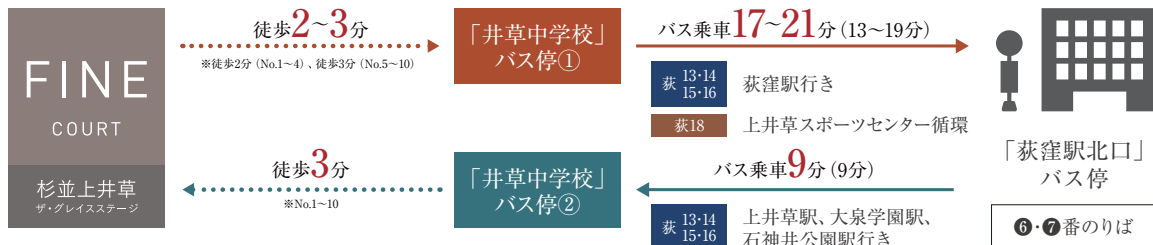
「新宿」駅 直通12分 (10分)

「大手町」駅 直通36分 (34分)

JR中央線快速利用

東京メトロ丸の内線利用

□荻窪駅へ平日1日180本、朝7・8時台に合計25本のバスが運行。



\*1: 西武新宿線「上井草」駅南口へ徒歩4分 (No.3~10)、徒歩5分 (No.1・2)、北口へ徒歩4分 (No.10)、徒歩5分 (No.1~9)。\*記載の電車・バス所要時間は通勤時 (7:30~9:00) の目的駅へ到着する最も本数の多い所要時間です。また( )内は平日・日中時 (11:00~16:00) の所要時間です。乗換え、待ち時間を含みます。時間帯等により異なります。なお、バスの乗車時間・便数は乗車バス停から目的地に至る複数系統を合計して算出しています。(2023年9月現在) ※路線図内の分岐は西武新宿線「上井草」駅から「高田馬場」駅、「西武新宿」駅、「池袋」駅、JR中央線「荻窪」駅から「吉祥寺」駅、「新宿」駅、「渋谷」駅、「東京」駅、東京メトロ丸の内線「荻窪」駅から「霞ヶ関」駅、「大手町」駅への所要時間です。\*表紙に掲載の完成予想CGは設計図を基に作成したもので、形状・色等は実際とは異なります。外観形状の細部・設備機器等は表現しておりません。表現されている植栽は竣工から初期の育成期間を経た状態のものを想定して描いております。竣工時は植物の生育を見込みに必要な間隔をとって植えております。また、家具・調度品等は販売価格に含まれません。予めご了承ください。

