

報道関係者各位

野村不動産株式会社
N T T 都市開発株式会社

野村不動産／NTT都市開発“関西初”共同事業 ～NTT都市開発が戸建事業に初の参入～



都市型戸建大規模プロジェクト(総開発面積23,000㎡超・総戸数124区画) 『高槻・今城町<戸建>プロジェクト』今夏 販売スタート

野村不動産株式会社（本社：東京都新宿区西新宿1-26-2／取締役社長：鈴木 弘久）とNTT都市開発株式会社（本社：東京都千代田区外神田4-14-1／代表取締役社長：三ツ村 正規）は、大阪府高槻市今城町において、“関西初”の2社共同事業による都市型戸建大規模プロジェクト『高槻・今城町<戸建>プロジェクト「ザ・シーズンズ高槻」』のモデルハウスを7月21日（土）よりオープンいたします。なお、販売開始は8月下旬を予定しています。

本計画は、NTT西日本社宅跡地を利用し、JR京都線「高槻」駅「摂津富田」駅の2駅を徒歩圏とする、開発面積23,000㎡超、124戸の戸建住宅を提供する大規模戸建事業です。「プライド」シリーズで数々の住宅供給実績を誇る野村不動産とNTT都市開発による共同事業であり、NTT都市開発としては初の戸建事業となります。

本計画は、壮大な開発規模を活かし、提供公園の設置や植栽の充実を図りながら、安全性や防災に配慮した街区計画を推進しています。また、全区画40坪以上の敷地面積に、建物は「邸別設計」を基本とし、高速インターネット光回線を標準装備し、インターネットを利用したホームセキュリティシステムを導入するなど（1年間利用料無料※事業主負担）、先進のサービスを提供します。

JR「高槻」駅周辺には、2つの百貨店やシネコン、商店街が顔を揃え、JR高槻駅前開発により、北摂の中核都市にふさわしい先端の街づくりがなされています。さらに現在計画中的「JR高槻北東地区再開発事業」により商業施設や大学が誘致され、「高槻現代劇場」や「子育て支援センター」などの文化・福祉施設も充実し、さらなる住み良い街づくりへと進化しています。

立地・環境

■今城町の既成市街地区域内にあるNTT社宅跡地を利用

本計画地は、国道171号線から一步奥まった閑静で良質な住宅地でありながら、中核都市「高槻」の都市利便のほとんどを徒歩圏内に享受し得る「今城町エリア」に位置しています。

ほぼ開発済みのエリアでありながら、NTT西日本社宅跡地の利用により、これまでには見られない大規模な都市型戸建住宅街としての開発に至っております。今後、来年1月に予定している竣工に向けて、本エリアならではの良好な住環境とともに、ファミリー層からシニア層まで幅広く憩える新たな都市機能を備えた街づくりの創造を図ってまいります。

■ショッピング・ビジネス・教育などが、再開発事業により集結「JR高槻北東地区再開発事業」

本計画の徒歩圏に位置するJR「高槻」駅北側、約9haの工場跡地周辺で計画されている再開発事業は、商業や業務施設、福祉施設、関西大学の施設の配置が予定されており、近代都市にふさわしい再開発が2009年事業着手で予定されています。

本計画も含めて、ますます高槻駅周辺地区の活性化が期待できます。

街区計画



■総開発面積23,000㎡超 124区画の街づくり

124世帯のために開発される23,000㎡超の広大な敷地内に、緑豊かな美しい街並、イメージハンプや外周歩道、歩行者専用道路などの安全対策をはじめ、防災対策に対する様々な配慮も取り入れた、ユニバーサル&エコデザインの街区計画です。

■住まいを美しく演出する外構植栽プラン

住まいの前庭や隣接住戸との境となる外構にも多彩な植栽を配置。1邸1邸、その部分部分にマッチした木々や草花を選択することで、個性的な美しさを備えた街を演出。

セキュリティ

■インターネットを活用したホームセキュリティシステムを導入

大阪ガスセキュリティサービス㈱によるインターネットホームセキュリティ「アイルス」を導入。防犯警戒中にドアや窓が開かれた場合、自動的にコントロールセンターへ通報され、警備員を出動させるなど状況に応じた適切な対応を実施します。さらに、異常の発生やご家族の帰宅を外出中の利用者の携帯電話にメールで通知したり、また、有料オプションにて携帯電話でリビング・ダイニングの照明、床暖房のON・OFFや警戒モードのセット・リセットを遠隔操作することもできます。【別紙②参照】（※引渡後1年間は無料利用可能、1年後以降は任意加入）

■セキュリティ面に配慮した玄関

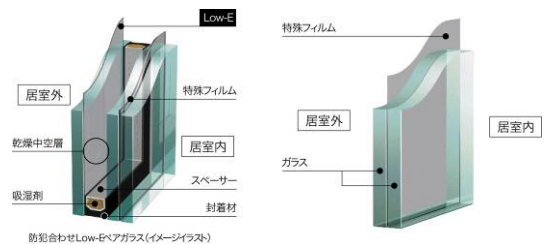
玄関には、使い勝手もよいサイドガラス付玄関ドアを採用。防犯性を高めるため、不正解錠に時間のかかるダブルロックをはじめタッチボタンを押してカードを近づけるだけで、上下のロックを同時に自動施・開錠できるトステム㈱提供による「CAZAS（カザス）システム」など、安心のセキュリティシステムを採用しています。【別紙②参照】



■窓からの侵入を防ぐ

防犯合わせガラス・防犯合わせLow-Eペアガラス

1階の窓ガラスはもちろん全ての窓に、強靱な中間膜を2枚のガラスの間に挟み、加熱・着圧した防犯合わせガラスを採用。中間膜によりガラスを破ることを困難にし、防犯性を高めます。また、地震・衝撃などで万一破損しても、破片が飛散・脱落しにくくなり安全性も高まります。さらにLDK・居室には複層により断熱性や遮熱効果を高める防犯合わせLow-Eペアガラスを採用しています。



■外部からのこじ開け対策に有効な鎌付デッドボルト

外開きが一般的な日本の玄関扉の弱点をついて発生するバール等によるドアのこじ開けによる犯罪を困難にするために、デッドボルトの先端より鎌部品が飛び出す錠前を採用しています。



■リバーシブルディンプルキーに安心ダブルロックを採用

ピッキング対策を有効にするために、シリンダー内部がカギを破られにくい構造にしています。また玄関ドアにおいて一番精密な部分といえるシリンダーを保護するためにシャッター付シリンダーにしています。



■ガラス破り対策にセキュリティサムターン

ガラスを割って手を入れサムターンを解錠するなど、手や工具がサムターンに届けば簡単に侵入されてしまいます。そのような犯罪を防ぐためにサムターンの取り外しをボタン一つで可能にしました。外出時に取り外せることを可能にし、サムターンを操作できないようにすることで侵入犯の解錠対策に配慮しています。



インターネット

－「フレッツ・光プレミアム」「ぶらら」－

超高速・光インターネットで、高品質なサービスを標準装備

引渡し後1年間は無料利用可能 ※2年目以降は定額料金（月額）で、つなぎ放題



■フレッツ・光プレミアム－超高速インターネット接続（標準装備）

- ・NTT西日本が提供する「フレッツ・光プレミアム」ならではの高品質な光ファイバーを活用し、安定した通信速度をご提供します。（アクセス回線最大1Gbps）
- ・音楽アルバムや2時間映画のような大容量データも短時間でダウンロード可能です。
- ・フレッツ・光プレミアムによる光ファイバーを利用した超高速ブロードバンドサービスによりパソコンで映像を存分に楽しめる快適なインターネット環境をご提供します。
- ・安心のインターネットセキュリティ機能を利用し、ウイルスの感染や不正アクセスから保護。最新のウイルスにも自動更新対策ファイルで対応します。
- ・コミュニケーションツール（テレビ電話ツール）で、簡単に高品質テレビ電話をご利用いただけます。※本サービスのご利用には、別途パソコン・カメラ・ヘッドセットが必要となります。
- ・有償オプションとして、月額利用料金がおトクなNTT西日本の光IP電話サービス「ひかり電話」や映画・音楽・スポーツ・ニュースなど、ブロードバンドを利用した映像サービスが視聴可能です。



■ぶらら－インターネットプロバイダ（標準）

- ・NTT西日本グループ企業が提供するプロバイダー
業界最安値水準の料金で、高速インターネット利用ができるフレッツプランが好評。
なお、フレッツバックボーンにはギガビットイーサネットワークを利用し、快適な接続環境をご提供します。
- ・無料で付加される毎月1,260円分のフリーチケットにより、複数メールアドレスや転送サービスなどフリーチケット対象の有料オプションサービスを実質無料でご利用いただけます。
- ・インターネットを「安心・安全」に利用できる環境を簡単に実現するサービス「ネットバリアベーシック」を無料でご利用いただけます。本サービスにより、未成年者にとって有害なホームページのブロックや、不正アクセスからお客様を保護することができます。

物件概要

名 称	: 高槻・今城町<戸建>プロジェクト「ザ・シーズンズ高槻」
所 在 地	: 大阪府高槻市今城町130番12（地番）（102号地）他
交 通	: JR京都線「摂津富田」駅徒歩16分 JR京都線「高槻」駅徒歩20分
地域・地区	: 第二種中高層住居専用地域、第二種高度地区、高槻・今城町住宅地建築協定区域
建ぺい率	: 60%（建築協定により50%）
容 積 率	: 200%（建築協定により100%）
開発区域面積	: 23,252.08㎡
総 区 画	: 124区画
敷地面積	: 135.07㎡～151.24㎡
構造・規模	: 木造2階建（2×4工法）
建物延床面積	: 106.77㎡～119.95㎡
間 取 り	: 4LDK
販売戸数	: 124戸
平均販売価格	: 4,000万円台中心（1,000万円単位）※予定
販売時期	: 平成19年8月下旬（予定）
建築竣工時期	: 平成20年1月下旬（予定）
入居時期	: 平成20年3月下旬（予定）
事業主（売主）	: 野村不動産株式会社 N T T都市開発株式会社
販売提携（代理）	: 野村不動産株式会社
設計・施工	: 西武建設株式会社 大阪ガス住宅設備株式会社

※本物件概要につきましては、平成19年7月2日時点における建築確認取得済のデータを参考に表示しております。施工上の都合、および行政官庁の指導等により、仕様・スケジュール等の詳細は変更となる場合がございます。予めご了承ください。

事業者概要

【野村不動産 株式会社 会社概要】

会 社 名：野村不動産 株式会社

所 在 地：本 社／東京都新宿区西新宿1-26-2 新宿野村ビル

大阪支店／大阪市西区阿波座1-4-4 野村不動産四ツ橋ビル15階

代 表 者：鈴木 弘久（取締役社長）

設 立：昭和32年4月15日

資 本 金：20億円（平成19年4月1日現在）

従業員数：1,225名（平成19年4月1日現在）

【N T T都市開発 株式会社 会社概要】

会 社 名：N T T都市開発 株式会社（商号 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社）

所 在 地：本 社／東京都千代田区外神田4-14-1 秋葉原UDX

関西支店／大阪府中央区淡路町4-2-15 UD御堂筋ビル4階

代 表 者：三ツ村 正規（代表取締役社長）

設 立：昭和61年1月21日

資 本 金：487億6,000万円

従業員数：337名（平成19年3月末現在）

－「ザ・シーズズ高槻」－

【報道に関するお問い合わせ先】

野村不動産株式会社 住宅カンパニー 大阪支店 住宅販売部 業務企画課
大阪市西区阿波座1丁目4番4号 野村不動産四ツ橋ビル
TEL:06-6538-5607 FAX:06-6538-5585 担当：渡部 亨

【一般からのお問い合わせ先】

高槻・今城町＜戸建＞プロジェクト準備室
TEL:0120-124-001

※営業時間／10：00～18：00、定休日／毎週水曜日

**■本資料は2007年7月10日（火）、大阪建設記者クラブ、関西レジャー記者クラブ、総務省記者クラブ、
情報通信記者会にも同時配信しております。**

住戸計画



■ゆとりの40坪クラスを誇る敷地と邸別設計

邸別設計により、ご家族のライフスタイルに応じた多彩なプランバリエーションを用意。

124戸全ての住まいに個性を持たせながら、全区画40坪以上の敷地面積に品質の高い住空間を提供。

■統一感を意識した屋根形状／各住戸の日照に配慮した設計

街並の景観にこだわり、各邸の屋根形状はそれぞれ特徴を持たせながらも、統一感のあるカラーとデザインの洋瓦を採用。

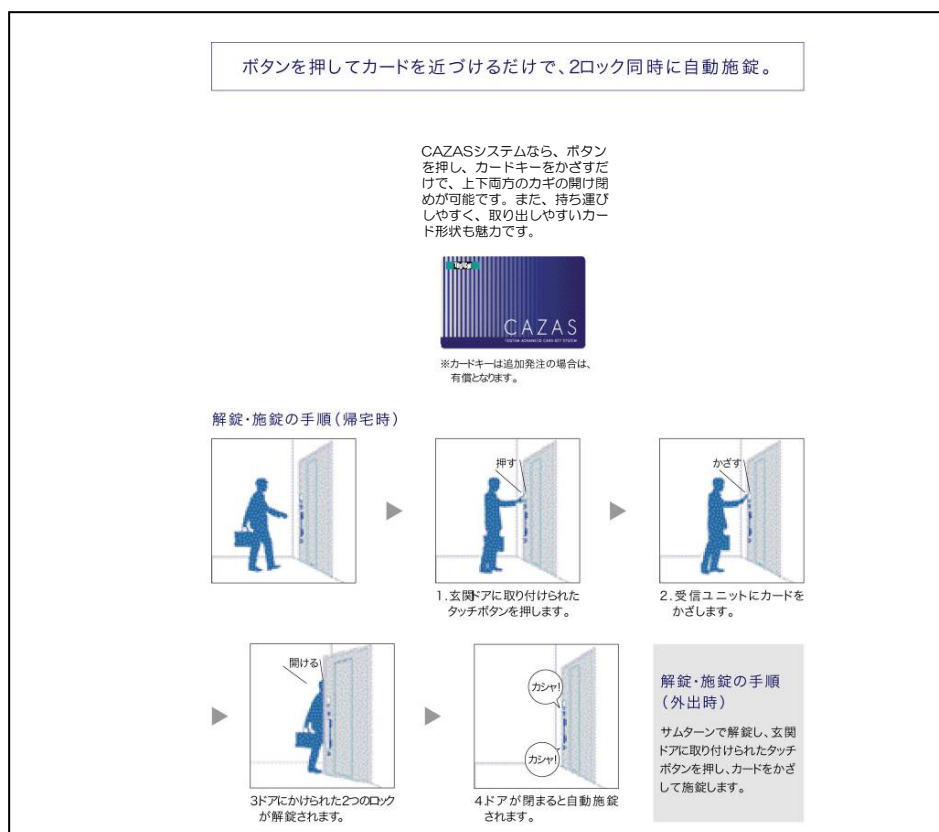
また、南側に有効な植栽、窓際に空調を設けるなど、各住戸の日照に配慮した設計を採用しています。

セキュリティシステム

■インターネットホームセキュリティ「アイルス」【提供:大阪ガスセキュリティサービス(株)】



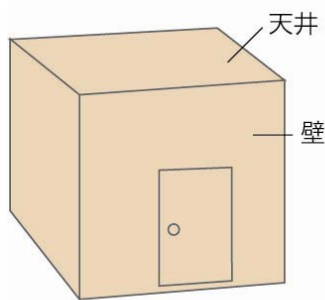
■CAZASシステム【提供:トステム(株)】



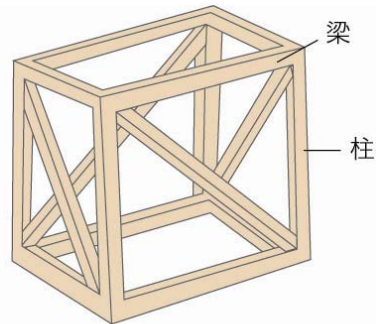
構 造

■ツーバイフォー（2×4）工法の採用

北米で生まれ育ったツーバイフォー工法は日本での正式名称を「枠組壁工法」と言い、通常、日本で見られる軸組工法と呼ばれる一般木造住宅との大きな違いは「建物の重量をどのように支えるか」という点にあります。軸組工法が柱や梁によって建物を支えるのに対し、ツーバイフォー工法では強度を高めた構造用合板を張り合わせたパネル（ダイヤフラム）で壁・床・天井と6面を構成し、建物を支えています。軸組工法が線で構成されているのに対し、ツーバイフォー工法は面で構成されており、この面構造が地震などの外力を面全体で受け止めるため、荷重を一点に集中させることなく分散し、優れた強さを発揮します。



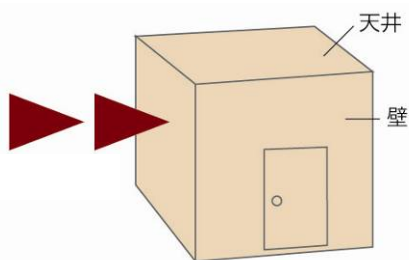
●ツーバイフォー工法



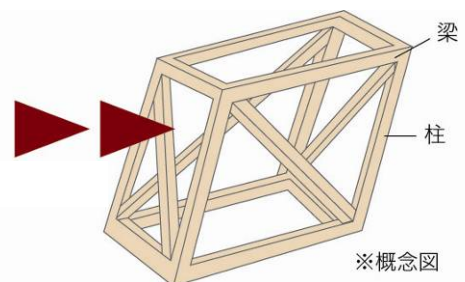
●木造軸組工法

■ツーバイフォー住宅は外観デザインの自由度も高く、増改築にも対応

永住を見据えた都市の洋風建築にふさわしいツーバイフォー工法は、床・壁・屋根の6面体を1単位として空間を構成することで、地震や風圧など外部からの荷重を分散させて受け止める構造により、優れた強度を備えるだけでなく、面を基本に建てていくため、屋根外壁などの外観も個性的で表情豊かにデザインできるほか、住戸内も柱のない開放的な空間や2層に広がる吹抜けの採用が可能です。

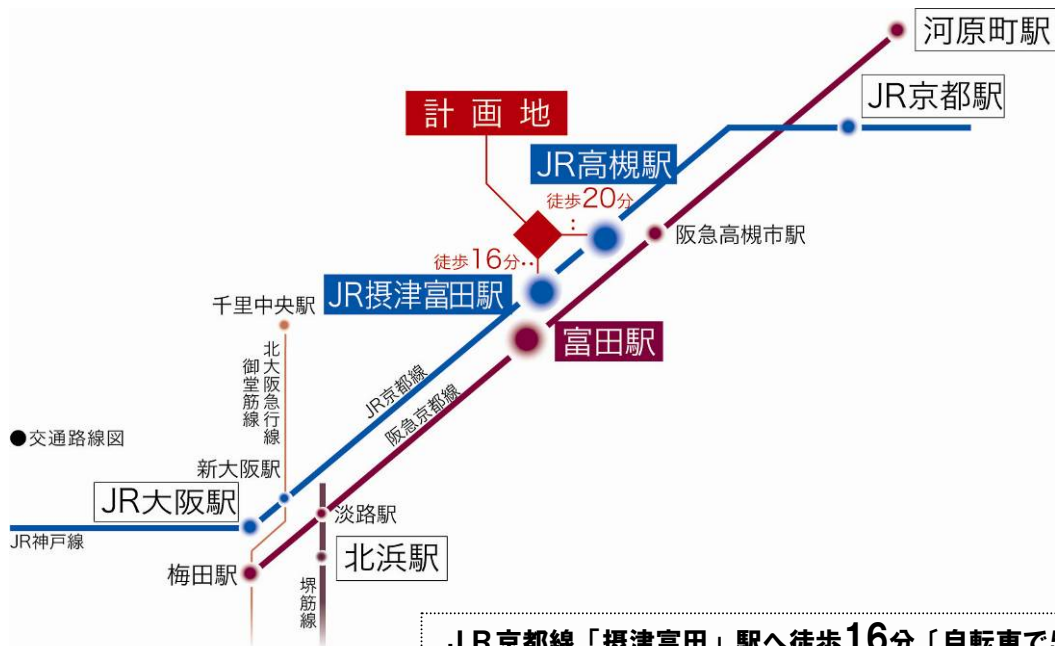


面を組み合わせて家をつくる2×4住宅



線を組み合わせて家をつくる在来軸組工法住宅

交通アクセス



ＪＲ京都線「摂津富田」駅へ徒歩16分〔自転車です5分〕

「大阪」駅へ15分（快速利用「茨木」駅で乗り換え）

「京都」駅へ17分（新快速利用「高槻」駅で乗り換え）

JR京都線「高槻」駅へ徒歩20分〔自転車7分〕

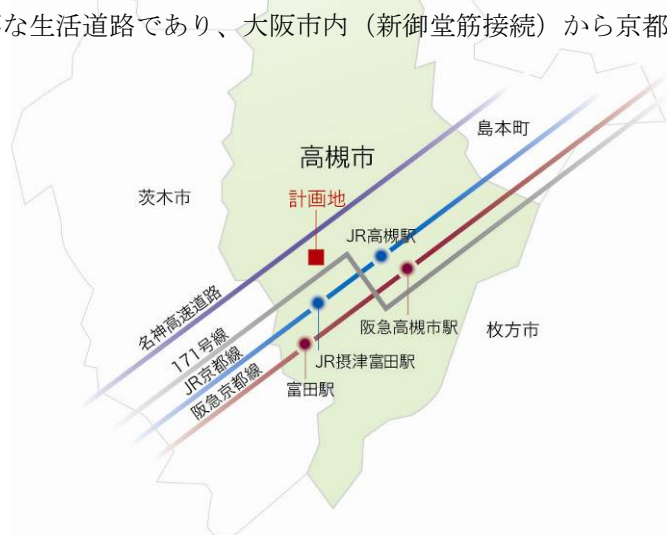
「大阪」駅へ14分、京都駅へ12分（新快速利用）

■高槻の利便性をフルに享受。JR高槻、摂津富田から大阪から京都へも直結

徒歩圏にあるJR「高槻」駅・「摂津富田」駅をはじめ、阪急京都線の「富田」駅など、大阪・神戸方面、京都方面へとダイレクトに直結し、通勤・通学・レジャーなど快適な移動をサポートします。

■国道171号線利用により、車での大阪市内・神戸・京都方面への移動もスムーズ

国道171号線は高槻市内中心部を貫く主要な生活道路であり、大阪市内（新御堂筋接続）から京都へとつながる幹線機能を備えています。



モデルハウス（4LDKタイプ）

■「ザ・シーズンズ高槻」は以下の4LDKタイプのモデルハウスをご用意しています。

