



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

ryokuka-keikaku

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。

本街区は、「美鳥ヶ丘ブライトガーデン」のタウンコンセプト

「年を経るごとに美しさが増すようないつも愛されるまちづくり」の実現を目指し、  
 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、  
 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。

Architect

家

家と庭、内と外を繋ぐ。

京阪電鉄不動産

1982年生まれ。大学で建築学科を専攻、卒業後アトリエ設計事務所、ハウスメーカー勤務を経て2018年京阪電鉄不動産に入社。15年以上、住宅設計を専門フィールドとしながらも商業施設設計なども数多く経験。「つなかりを大切にしたい住まい」をモットーに家族のコミュニケーションや内と外との関係性に重点を置き、常に最善のプランを目指す。

Garden

庭

原風景の再生を目指して。

荻野寿也景観設計

1960年大阪生まれ。1999年自宅アトリエが、第10回緑の景観賞(大阪施設緑化賞)を受賞。以降、独学で造園を学ぶ。2006年に設計部門として荻野寿也景観設計を設立。原風景再生をテーマに造園設計・施工を手掛ける。2015年三井ガーメントル京都市特別部が第25回日本建築美術工芸協会賞(AACA賞)優秀賞を共同受賞。2015年より伊礼智の住宅デザイン学校講師。

Outdoor lighting

照明

作為のない照明演出を。

大光電機

2003年大光電機株式会社入社。住宅照明を中心に、ハウスメーカー・建築家の照明設計を手掛ける。荻野寿也氏が手がけた造園の照明演出にも数多く携わり、全国各地で「建築・造園・照明の融合」をテーマにした講演活動を実施。2017年に建築専門誌「建築知識」にて「住まいの照明設計塾」を連載。2019年にエクスナレッジ社より「庭と住まいの照明手帖」を発刊。

## 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。

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。



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。



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。  
一畝あれば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。

今回のプロジェクトでは、ウッドデッキやタイルテラスで  
内と外を繋ぐ「庭間」をプラン。思う存分「庭間」を楽しんでいただけるよう、  
リビングと庭間との段差やキッチンからの緑への距離、室内からの庭の見え方から  
庭への光の入り具合まで徹底的にこだわっています。



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。



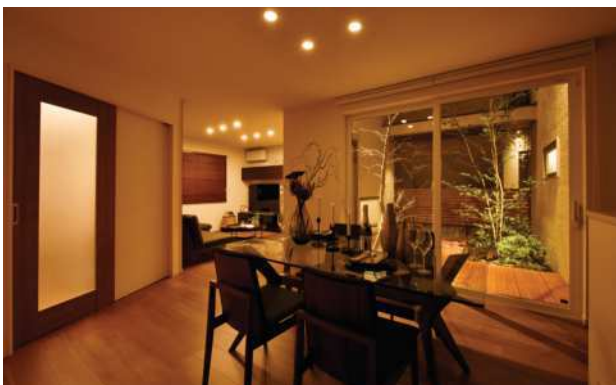
低い窓から外の風景が覗くという昔からある独特の和の趣を  
再現したいという思いから畳ルームをあえて掃き出し窓ではなく、地窓を採用。



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やす。

## 照明 Outdoor lighting 作為のない照明演出を。

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。



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。



## 京阪東ローズタウン 美鳥ヶ丘ブライツガーデン 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：34,596.66㎡
- 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：150.62㎡～151.93㎡
- 建物延床面積：109.30㎡～114.89㎡
- 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  
「美鳥ヶ丘ブライツガーデン」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)

