



高科不動産グループ

シンガポール ノースブ
リッジ・ロード111号
ペニンシュラ・プラザ
#06-20#06-20 (179098)
www.htrworld.com
Contact@htrworld.com

HTRグループは、人口
100万人を超える先進国
の都市において、HOLON
住宅プロジェクトの優先
運営権を有しています



生态城市革命

1. 実行概要

建設期間：12か月

No.	項目	建設期間 (月)												備考
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	計画設計	■												基本的には既に承認された計画に基づき設計および申請を行います
2	計画承認		■											
3	施工図設計			■	■	■								現地の設計院 (設計事務所) が担当します
4	施工図審査				■	■	■							
5	地盤工事					■	■	■	■					施工は現地の施工チームが行います
6	建築モジュールのプレファブ製作						■	■	■	■				
7	モジュール輸送							■	■	■	■			輸送は3回に分けて実施します
8	構造モジュールの吊上げ・据付									■	■			
9	内装工事										■	■		施工は現地の施工チームが行い、HOLONのエンジニアが指導します
10	竣工検査・引渡し												■	

注記：本工期は理想的な想定です。官公庁の審査期間には多くの不確定要素が存在します。建築モジュールは自動化された生産ラインでプレファブされ、現場作業は主にボルトの締付けや配管・配線の接続といった簡易作業に限られるため、工程量は非常に少なく、結果として工期は驚くほど短くなります。これは過去に数十棟の建築で実証されています

プロジェクト概要

1. 名称：成田苑
2. 所在地：日本、千葉県富里市七栄 286-0221
3. 敷地面積：102,600m²
4. 建築高さ：90m, 30階
5. 棟数：4 棟
6. 計容面積 (容積対象面積)：82,560m²
7. 用途：住宅
8. 住戸数：816戸
9. 構造・材料：ステンレス鋼 (コンクリートは使用しません)
10. 施工方式：工場でのプレファブ製作、現場では極めて簡易な組立てを行います
11. 技術基準：日本の建築基準に準拠して設計・プレファブ製作・据付・検査を行います

目次

1. 実行概要 1
2. 投資のハイライト 2
3. 立地・交通 3
4. プロジェクト計画 4
5. 用途分布および建築仕様 5
6. 住宅 6
7. ESGの使命の十分な履行 9



生態城市革命 2. 投資ハイライト

1. 絶好の立地、優れた生態環境

本プロジェクトは日本・千葉県富里市に位置し、成田市に隣接、東京都市圏の重要な拡張エリアに属します。成田国際空港、国道296号、県道106号に近接し、国際的な交通利便性と良好な居住環境を兼ね備えています

2. 先端技術による快適な生活

世界高層建築（CTBUH）「グローバル・イノベーション賞」、世界モジュール建築（MBI）「住宅部門第1位」を受賞した次世代プレファブ建築「HOLON」を採用。高い快適性と安全性、ほぼゼロエネルギー消費を実現します（詳細は添付《Features Of HOLON Building》参照）

3. コストと工期の高い確実性

最新の製造生産モデルを採用し、「4つの標準化」を実行しています。設計、サプライチェーン、工場プレファブ、現場施工の「4つの標準化」により、予算超過や工期遅延を防止。従来型不動産開発の課題を根本から解決します

4. 高い投資リターン

「4つの標準化」により施工コストは従来比40%~60%削減、投資回収は1~2倍に向上。さらに、投資サイクルは従来の3~4分の1に短縮されます

究極の居住体験



HOLONの生産ライン



コンテナ規格での輸送



1日で3フロアを施工可能



生态城市革命 3. 立地と交通

プロジェクト立地

本プロジェクトは日本・千葉県富里市に位置し、東京湯楽城国際リゾートホテルに隣接、成田国際空港のバックエリアに近接しています。空港アクセスの利便性・低密度な郊外生活・高品質な居住環境という三つの特性を兼ね備え、周辺施設や交通も充実しています

公共交通

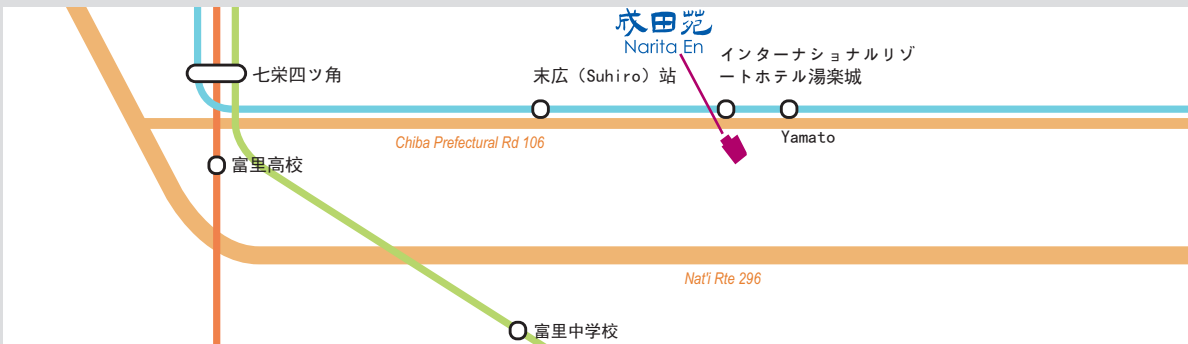
- 成田国際空港まで車で約14分
- 千葉県道106号に隣接
- 車で5分で国道296号に到達し、複数都市へのアクセスが可能

周辺施設

エコ・レジャー：周辺には東京湯楽城などの温泉施設や、富里中央公園をはじめとする自然豊かな公園があり、都市部に比べ格段に恵まれたリラクゼーション環境を享受できます

教育施設：富里市には市立小学校8校、市立中学校3校、県立高校1校、さらに特別支援学校1校が整備されています

商業施設：敷地南西にはLandrom Food MarketやTSUTAYAなどの商業施設が立地。さらに本プロジェクトには2,700㎡超の生活利便施設を併設し、内外の充実したサービスで日常生活ニーズに応えます



Main Road: 久能・両国線, 本城台線, 住野線



- Legend
- Bus
 - Airport
 - Noticeable buildings
 - Middle School
 - College
 - Medical
 - Shopping
 - Hotel
 - Park

生態城市革命

4. プロジェクト計画

プロジェクト計画表

開発内容	最大延床面積 (GFA) m ²	提案戸数
住宅	79,808	816戸
小売	2,752	N/A
総建築面積	82,560	

敷地現況

- ・敷地面積10.26ヘクタール
- ・敷地北部には大規模な温泉リゾートホテルとゴルフ場がある
- ・一階建ての小規模な倉庫が三棟あり、解体が必要
- ・敷地は平坦で、着工条件は良好



マスタープラン図



生态城市革命 5. 用途分布および建築仕様

居住者共用スペース：

- 1. 階に2,700m²の付帯空間を新設し、カフェ、レストラン、日常小売などの商業機能として利用可能
- 2. 数千m²規模の緑地を新設し、広大な緑の中で静けさと贅沢さを享受できる環境を提供
- 3. 屋外に標準サイズの競技場を2面新設し、豊かで開放的なスポーツ空間を確保
- 4. 既存の敷地内駐車場を保存・拡張し、居住者の駐車需要を十分に満たす計画

建築用途分布表

棟番号	小売	分譲住宅
T1	1F	2~30F
T2	1F	2~30F
T3	1F	2~30F
T4	1F	2~30F

建築仕様表

注：詳細は《Features of HOLON Building》参照

NO.	科目	データ
1	建築カテゴリ	プレファブ建築：HOLON 型号 B11
2	活棟棟数	4 棟
3	階数	30階
4	高さ	90m
5	単棟建築面積	20,640m ²
6	総建築面積	82,560m ²
7	層高	3m
8	室内有効高さ	2.6m
9	バスルーム有効高さ	2.3m
10	無柱有効空間	12mx4.8m
11	建築荷重	平均 0.2t/m ²
12	構造材料	ステンレス鋼
13	用途	住宅
14	建造方式	100%工場プレファブ、現場は極めて簡易な組立施工



6. 住宅

HOLON住宅は、これまで世界に類を見ない快適さを実現。住人は一度帰宅すると、家から出たくなるほどです

1. 静かな生活：四重ガラス窓で都市の騒音を完全遮断。二重壁、二重玄関扉、3層天井により、隣家の騒音も完全に隔離
2. 開放的な空間：180°の出窓により視界が広く、日差しもたっぷり。開放感あふれる住空間
3. 健康的な空気：セントラル換気システムによる100%全新気方式で交差感染を防止。PM2.5を99.9%除去し、室内は屋外の100倍以上清浄。部屋を1か月掃除しなくてもほこり一つない状態を維持。全ての装饰材料は無毒認証済み
4. 快適な温熱環境：パッシブハウス仕様の断熱、四季を通じて一定温度のセントラル空調・セントラル給湯
5. 信頼の品質：モジュールは100%工場でプレファブ。現場作業はボルト締めや配管接続などの簡易作業のみで、各住戸・細部の品質を均一化

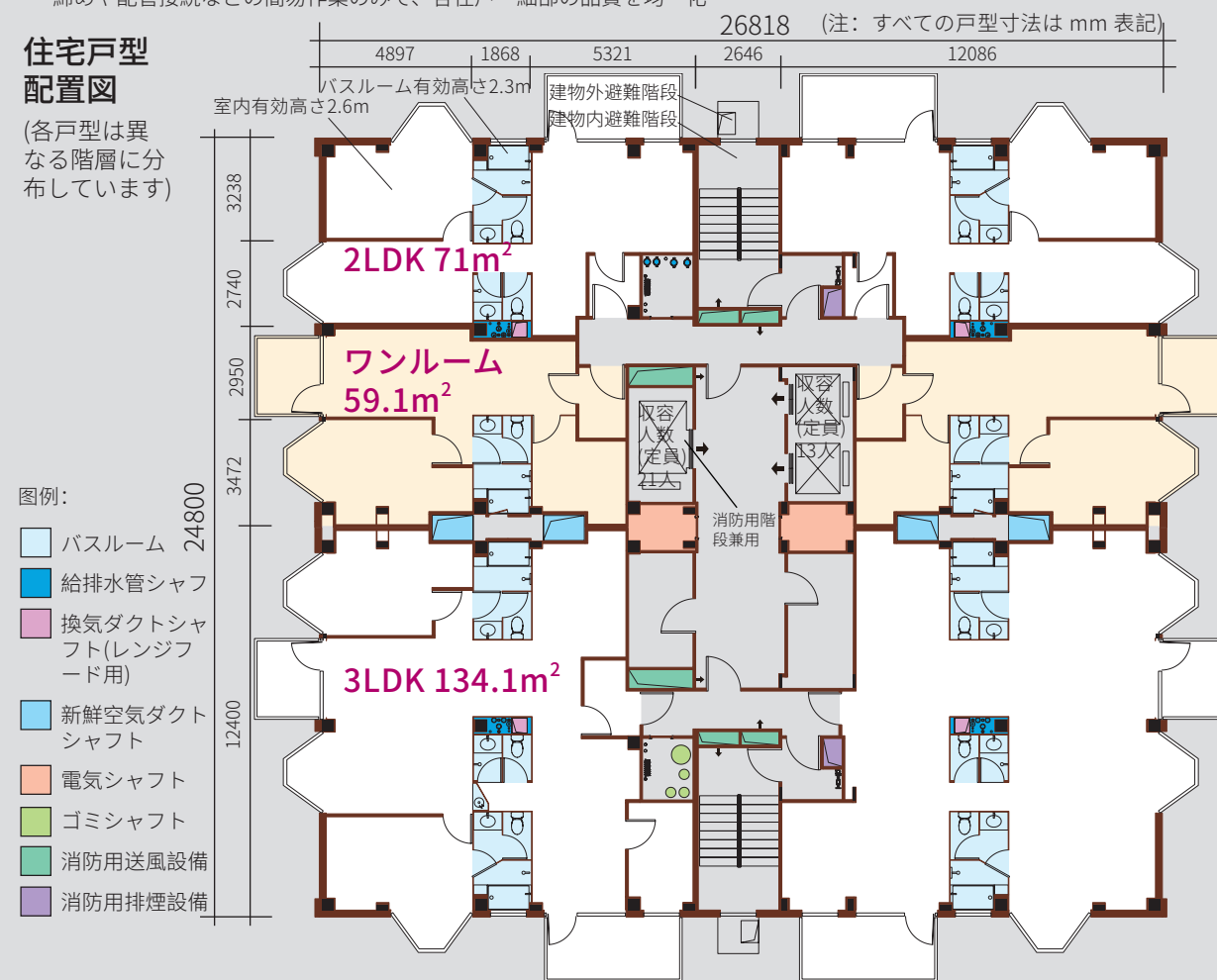
住宅戸数表

戸型	比例 % (戸数)	戸数	販売可能 面積m ² /戸	総販売可能 面積m
ワンルーム	45.1	368	59.1	21,749
2LDK	45.1	368	71	26,128
3LDK	9.8	80	134.1	10,728
合計	100	816		58,605

注：詳細は《Features of HOLON Building》参照

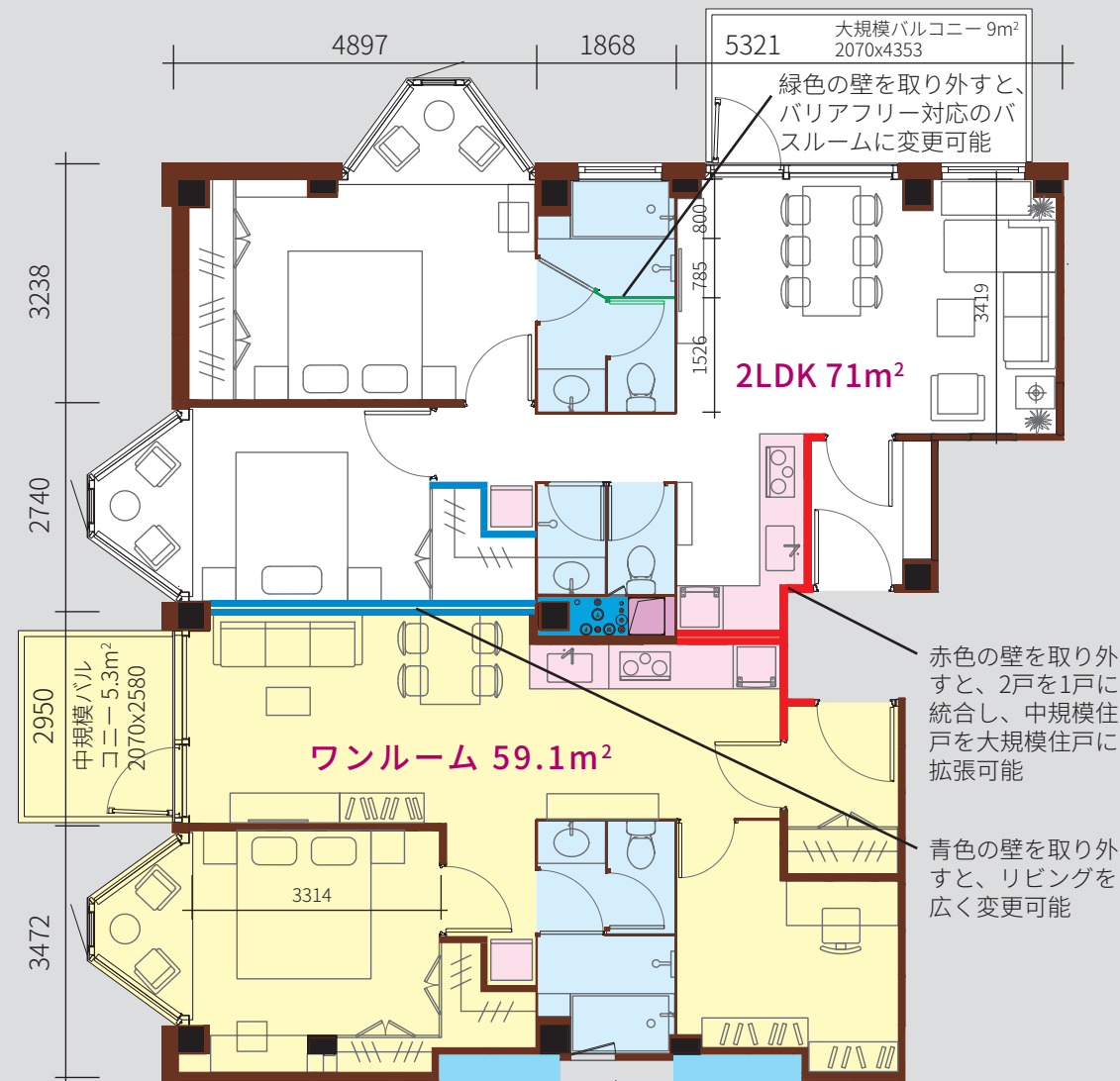
住宅戸型 配置図

(各戸型は異なる階層に分布しています)



生态城市革命 6. 住宅：ワンルーム、2LDK

- HOLON住宅のワンルームと2LDKは互換性があり、大都市の一般的な家庭に最適です。2LDKはリビングに壁を一つ追加することで、3LDKに変更可能
- 将来、家族が増えた場合は隣の住戸を購入し、壁をいくつか取り外すだけで、広々とした3LDKまたは4LDKに拡張可能。壁の取り外しや設置は複雑でなく、身内で行えます
- HOLON住宅は非常に柔軟で、構造柱やバスルームの上下水管以外は自由に間取りを変更可能。1~2人の家庭であれば、全ての間仕切りを取り外し、広いワンルームとして利用することもできます
- さらにオプションとして、バルコニーに電動昇降ガラスを設置可能。冬季でも風雨を遮り、より快適な空間を提供します

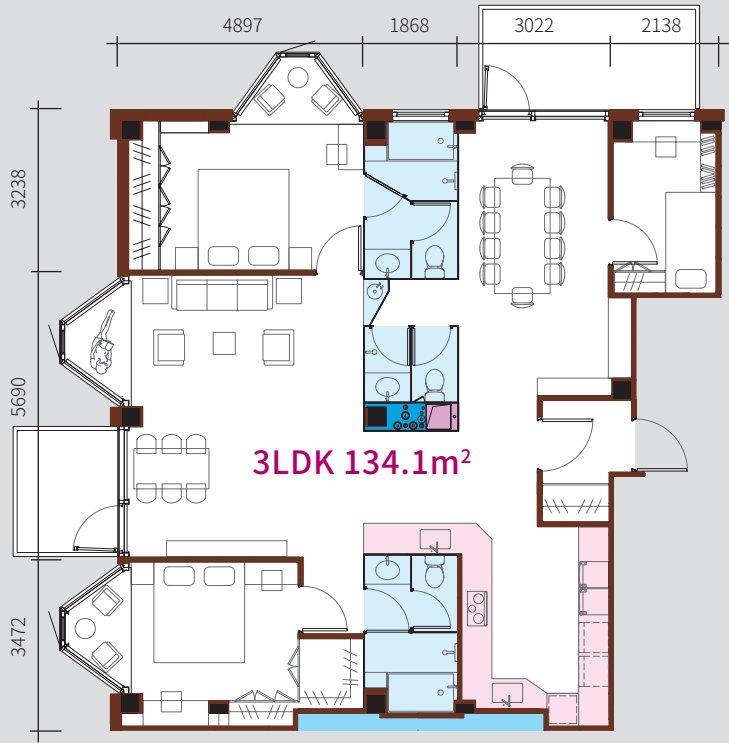


生态城市革命 6. 住宅：3LDK

これは大きな戸型で、大家族での居住に十分な広さを持ち、さらに多くの親戚や友人を自宅で迎えることも可能です

将来、子どもが成長して家を出た場合、リビングに数枚の壁を追加することで、1戸を2戸に分割可能。老夫婦は1戸に住み、もう1戸を賃貸すれば、老後の資金を賄うことができます

3LDKの販売可能面積は、アメリカの住宅基準で計算すると134.1㎡です



生態城市革命 7. ESGの使命の十分な履行

「企業の社会的責任（CSR）」は、本プロジェクトの開発者であるHTRグループにとって、生まれながらの使命であり、本プロジェクトの際立った特徴でもあります。設計から材料選定、製造から検査に至るまで、従来の建設業の「手作業」ではなく、すべて「現代的な工業プロセス」を採用しています。このため、HTRが開発する住宅プロジェクトは、世界のどのプロジェクトよりも、ESGの使命を確実に果たすことが可能です。以下の説明は、複雑な報告書が必要とせず、本プロジェクトがいかにESGを実践しているかを理解できる内容です

1. 環境責任

- ・ 建築構造はコンクリートを一切使用せず、100%ステンレス鋼および炭素鋼を採用。廃棄後もリサイクル可能で、本プロジェクトのライフサイクル全体でコンクリート建築に比べてCO₂排出量を95%削減
- ・ 「パッシブハウス」断熱基準および夜間電力・水蓄エネルギーシステムを採用し、従来建築の空調に比べCO₂排出を90%削減
- ・ プレファブ建築の採用により、工場で生産廃材を厳密に管理。現場施工で発生する建設廃棄物、廃水、廃ガスはほぼゼロ
- ・ 本プロジェクトの建物階数は市内平均より大幅に高く、建築占有面積を削減し、緑地面積を増加

2. 社会的責任

- ・ 現地の建築基準を厳格に遵守
- ・ 建築は100%工場プレファブで施工され、従来の建設現場の汚れや危険な環境から解放され、安全・健康が確保され、職業としての尊厳がある現代的な産業労働者として働ける環境を提供
- ・ プレファブ生産は近代的な流水ラインで行われ、品質を厳密に管理し、居住者の利益を十分に保証
- ・ 各棟には屋外避難階段を2本設置し、火災時の避難安全性を倍増
- ・ 敷地内には広い車両進入不可の庭園を整備し、子どもたちが安全に遊べる環境を確保、次世代の心身の健全な発育を支援

3. コーポレートガバナンス責任

- ・ 本プロジェクトは近代的な工業型プレファブ方式を採用し、建築コストと工期を管理可能にし、投資リターンを予測可能とすることで、投資家の利益を十分に保護
- ・ 標準化された技術とビジネスプロセスを採用し、運営活動の透明性を確保、不正や汚職を防止
- ・ HTRグループは企業の名誉を最優先とし、地域市場での長期的な深耕に尽力。本プロジェクトを期限内に完成させ、政府と社会に完璧な成果を示す決意と能力を有する

(以上の詳細は、本資料の添付資料《Features of HOLON Building》をご参照ください)

