

報道関係者各位

三井不動産レジデンシャル株式会社

「環境」「防災」をテーマに、三井不動産レジデンシャルの独自基準を策定

全マンションをスマート化

～ サステナブルなすまいとくらしを目指し、首都圏の物件から導入 ～

三井不動産レジデンシャル株式会社は、サステナブル(持続可能)なすまいとくらしの実現に向け、当社の分譲マンション事業におけるスマートビジョンを策定し、当社の基幹マンションブランド「パークホームズ」をはじめ、本年7月より設計を開始する首都圏の物件から、全マンションに導入していきます。

三井のマンションのスマートビジョンは、環境負荷を低減する「環境共創プログラム」と、安心安全を築く「複層防災プログラム」の二本柱で構成され、建物や設備(ハード)を、コミュニティ活動(ソフト)で活用・活性化することにより、サステナブルなすまいとくらしを実現する、独自の仕組みを構築しています。

三井のマンション SMART VISION



■主な具体的施策

〈環境共創プログラム〉

- 【エネルギーデザイン】太陽光発電設備、エネルギーの見える化、LED照明、MEMS(マンションエネルギーマネジメントシステム)、大容量蓄電池システムなど
- 【モビリティデザイン】EV充電器、V2Hシステム(Vehicle to Home:EVからマンションへの給電)など
- 【パッシブデザイン】エコガラス(Low-Eガラス)、省エネ等級4、劣化対策等級3、打ち水ブロックなど
- 【コミュニティデザイン】環境コミュニティサイト「すまいのECOチャレンジ」、各種イベント提案、入居挨拶会「パークホームズグリーンティング」など

〈複層防災プログラム〉

- 【建物を守る】免震構造採用・長周期地震動対策(超高層物件)、家具転倒防止システムなど
- 【ライフラインを保つ】非常用発電機の備蓄燃料増加または太陽光発電と非常用蓄電池、非常用トイレ、非常用水貯留槽など
- 【共助活動を円滑にする】防災倉庫、各種防災備品、震災マニュアル、防災訓練など
- 【防災意識を高める】震災対策啓蒙本配布、防災イベント提案など

環境負荷をスマートに低減する環境共創プログラム「グッドサイクルデザイン」

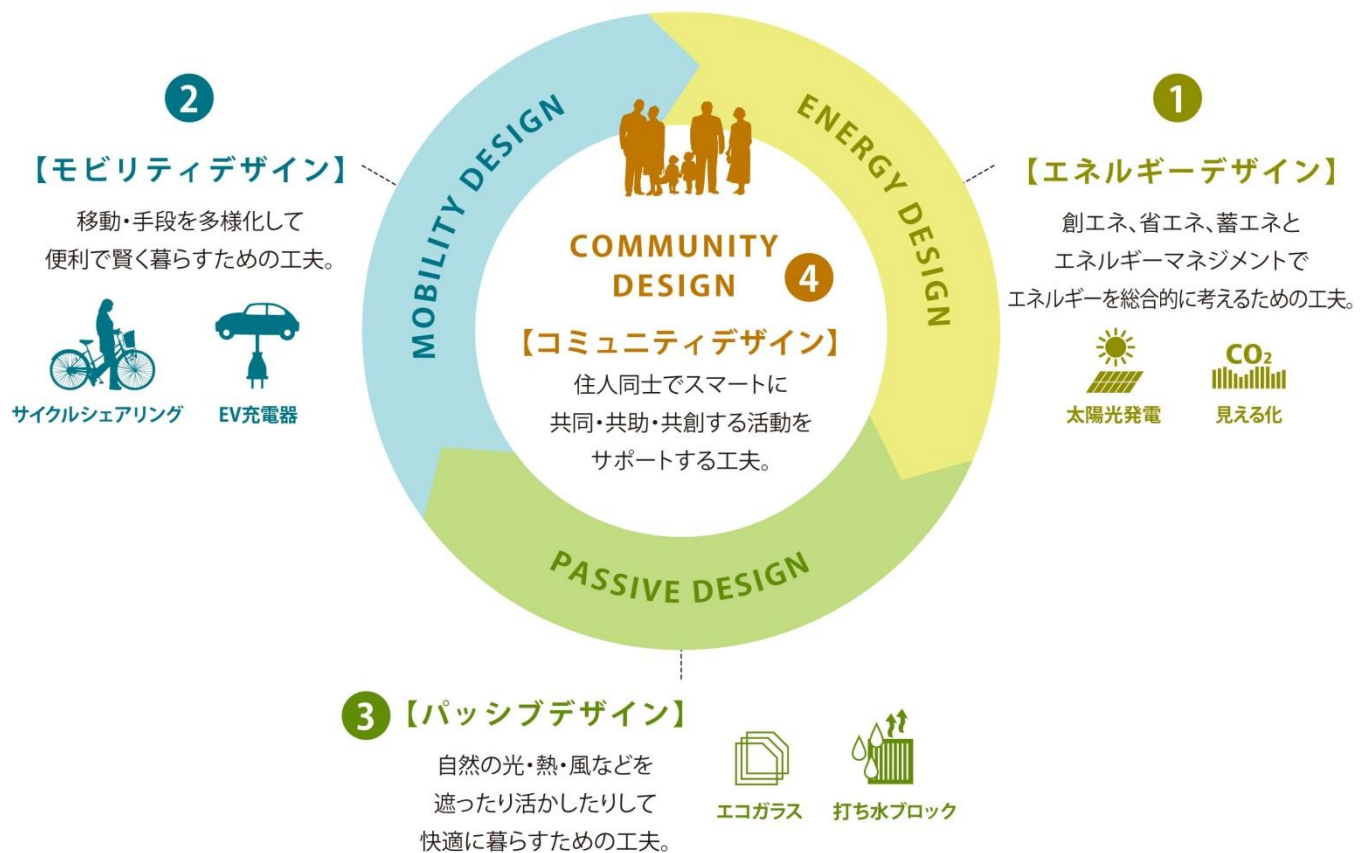
マンションにおける環境負荷を低減する取り組みとして、「グッドサイクルデザイン」を構築しました。その構成は、「エネルギーデザイン」「モビリティデザイン」「パッシブデザイン」という3つの施策（ハード）の中心に、コミュニティ活動を促進する「コミュニティデザイン」を据えています。ハードをソフトで活用・活性化させることで、環境負荷の少ないサステナブルなライフスタイルに転換していくグッドサイクルが生まれます。

環境共創プログラム

GOOD CYCLE DESIGN

— グッドサイクルデザイン —

グッドサイクルをつくり、環境への負荷を軽くする住まい。



■環境共創プログラム／4つのデザイン

①【エネルギーデザイン】

「創エネ」「蓄エネ」「省エネ」「エネルギーマネジメント」に関する施策

<全マンション標準化メニュー>

太陽光発電設備／エネルギーの見える化／LED照明(共用部・各住戸内)／非常用蓄電池／人感センサー／エコジョーズ／節水トイレ／節水水栓／節水シャワー



太陽光発電設備



エネルギーの見える化



非常用蓄電池



LED照明(共用部・各住戸内)

<物件特性に合わせて積極的に採用するメニュー>

MEMS(マンションエネルギーマネジメントシステム)／HEMS(ホームエネルギーマネジメントシステム)／大容量蓄電池システム／一括受電システム／保温浴槽など

太陽光発電設備、エネルギーの見える化、共用部と各住戸内のLED照明を標準採用。エネルギーの見える化に関しては、「パークシティ柏の葉キャンパスシティ」において、電気の使用量が約10%程度低減するなど、その有効性が実証されています。今後は、現在建設中の「パークホームズ大倉山」や「パークタワー西新宿エムズポート」において、マンション全体で使用するエネルギーの最適制御をする「MEMS(マンションエネルギーマネジメントシステム)」および「HEMS(ホームエネルギーマネジメントシステム)」の導入が決定しており、標準化を目指していきます。

②【モビリティデザイン】

移動手段を多様化して利便性を維持・向上させながら、移動にかかるエネルギーを低減する施策

<全マンション標準化メニュー>

EV充電器



EV 充電器

<物件特性に合わせて積極的に採用するメニュー>

V2Hシステム(Vehicle to Home)／宅配レンタカー／EVカーシェアリング／サイクルシェアリングなど



V2H システム



EV カーシェアリング



サイクルシェアリング

電気自動車(EV)やプラグインハイブリッドカー(PHV)の普及を見据え、マンション内で利用できるようにEV充電器を標準採用します。また「パークホームズ等々力レジデンススクエア(分譲済)」における、カーシェアリング1台で1ヵ月約1,000kmの走行実績やサイクルシェアリングの高い利用頻度を踏まえ、今後ますます移動手段の多様化・共有化が進むと考えています。今後も物件特性に応じて「EVカーシェアリング」や「サイクルシェアリング」、マンションでレンタカーの受け渡しができる「宅配レンタカー」、カーシェアリング用EVを利用して停電時にEVから共用部へ給電する「V2Hシステム(Vehicle to Home)」などを積極的に採用していきます。

③ 【パッシブデザイン】

電気やガスなどではなく、自然の熱・雨・風などのエネルギーを活用して快適な暮らしを実現する施策

≪「遮る」と「活かす」の2本柱≫

◎熱を遮る／遮熱・断熱性能の高い「エコガラス(Low-Eガラス)」や、住宅性能表示における最高等級の断熱仕様「省エネ等級4」などにより、室内空間の空調効率と快適性を向上させます。

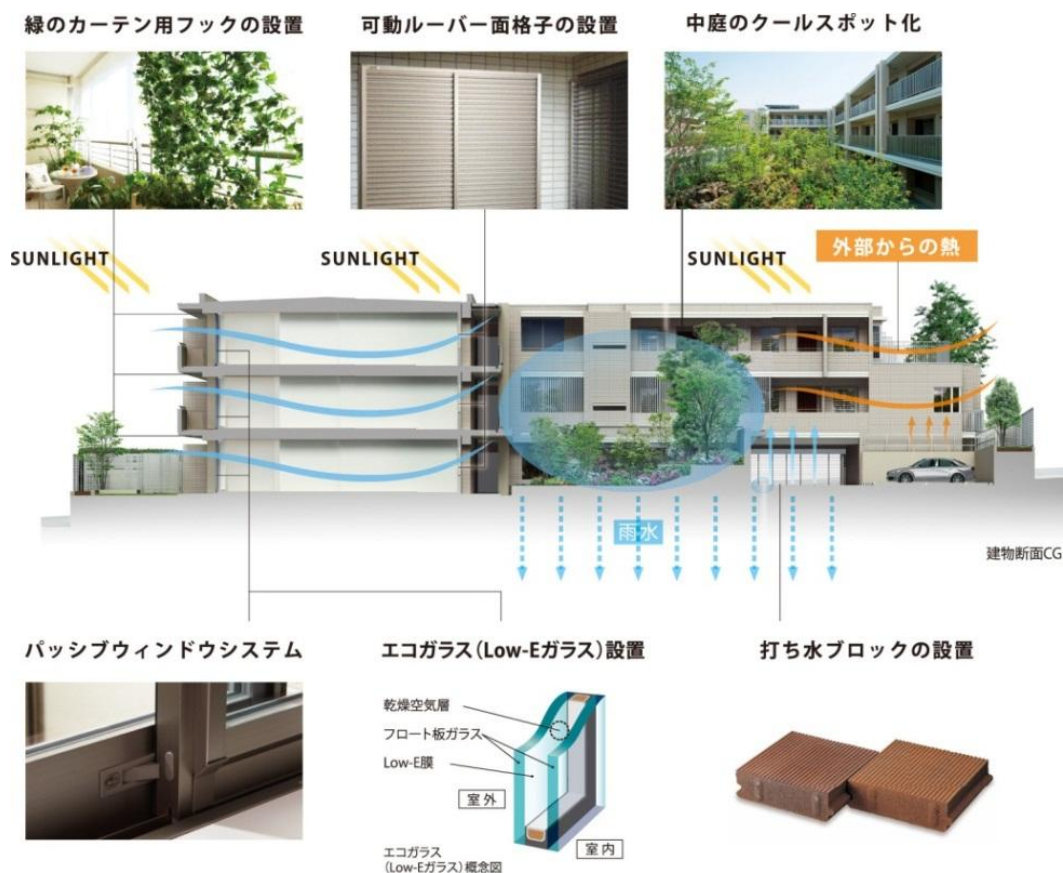
◎雨や風を活かす／雨水を保水・透水する「打ち水ブロック」や、防犯性・プライバシーを確保しながら通風を可能にする「パッシブウインドウ」などにより、エネルギーを消費せずに快適性を向上させます。

<全マンション標準化メニュー>

エコガラス(Low-Eガラス)／省エネ等級4／劣化対策等級3／打ち水ブロック

<物件特性に合わせて積極的に採用するメニュー>

風の通り道を考慮したプランニング／植栽などによるクールスポット創出／パッシブウインドウ／通風機能付き玄関／屋上・壁面緑化／緑のカーテン用フック／雨水再利用システムなど



パークホームズ等々カレジデンススクエア(分譲済)に採用したパッシブデザイン例

芝浦工業大学・秋元研究室と共同で実施した、「パークホームズ等々カレジデンススクエア(分譲済み)」における住戸の気温と通風データとその快適性分析から、マンションにおけるパッシブデザインが有効だと判断し、今後は屋上緑化や壁面緑化、雨水再利用システム、風の通り道を考慮したプランニングなどの施策を、物件特性に応じて積極的に採用していきます。

④ 【コミュニティデザイン】

コミュニティ形成促進や環境意識を向上させて「エネルギーデザイン」「モビリティデザイン」「パッシブデザイン」3つの施策(ハード)を活用・活性化する施策

<全マンション標準化メニュー>

環境コミュニティサイト「すまいのECOチャレンジ」/入居挨拶会「パークホームズグリーティング」/
各種イベント提案



環境コミュニティサイト「すまいのECOチャレンジ」



入居後イベントの様子



防災イベントの様子

◎各種イベント提案例

歳時イベント:「クリスマス会」「夏祭り」「ハロウィン」「お父さんの餅つき」など、家族同士で楽しめるイベント。
環境イベント: 自然と親しむ機会をつくる「樹名板作成」や「植樹会」、敷地内のゴミ拾いや除草などを行う「美化活動」など。
防災イベント: 子供たちも楽しみながら学べるイベントをはじめ、「防災訓練」や「AED使用方法説明会」など。
子育て支援イベント: 子育て世代の交流を育む「絵本の読み聞かせ」イベントや、お子さまを犯罪から守る「防犯教室」など。

<物件特性に合わせて積極的に採用するメニュー>

居住者専用WEBサイト/多目的スペース・家庭菜園スペース等の人が集まる空間づくりなど



居住者専用 WEB サイト

居住者同士が連帯意識や環境意識をもち、マンション生活のメリットを「共同・共助・共創」する活動をサポートします。昨年の震災後、「サステナブル・コミュニティ研究会」を発足させ、「経年優化」の事例を有識者と共に分析し、良好なコミュニティ形成のための143の指標をまとめました。三井不動産グループで連携し、新築竣工時の入居挨拶会「パークホームズグリーティング」の実施や、各種コミュニティ施策を既存マンション向けに提案するなど、コミュニティ形成のサポートをまいります。

不測の事態に備える、複層防災プログラム「モシモニ」

当社が昨年12月に発表した防災基準強化策を、さらに進化させました。まず、防災対策を「建物で守る」「ライフラインを保つ」「共助活動を円滑にする」「防災意識を高める」の4つのカテゴリーに整理。その上で、「建設時→入居後→災害発生→避難→被災生活→長期化」という時系列ごとに起こり得る「もしも」を想定し、二重三重の複層的な防災対策を構築しています。さらに、万一の際に防災設備（ハード）を居住者が有効に活用できるよう、コミュニティ形成や震災マニュアルの配布・意識啓蒙活動（ソフト）と関係させています。なお、本プログラムは防災ディレクターである「NPO法人プラス・アーツ／永田宏和氏」の監修により、専門家の知見を盛り込みながら構築しています。

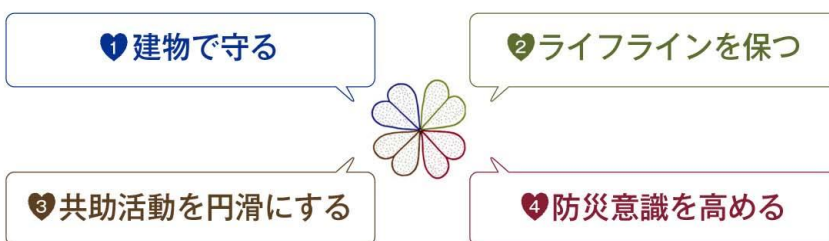
複層防災プログラム

M SHIM NI

— モシモニ —

4つの防災デザインを時系列ごとに設定し、「もしも」の事態に複層的に備える防災対策。

【4つの防災デザイン】



1 建物で守る

2 ライフラインを保つ

3 共助活動を円滑にする

4 防災意識を高める

【4つの防災デザイン・アイテムを、時系列ごとにプロットした対策例】



■複層防災プログラム／4つのデザイン

①【建物で守る】

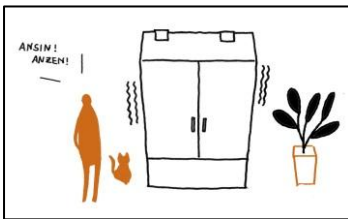
居住者の方々を守るために、地震に耐えられる建物構造および避難経路を確保

<全マンション標準化メニュー>

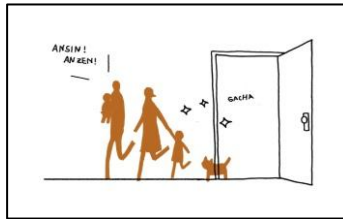
免震構造採用・長周期地震動対策(超高層物件)／MOC家具転倒防止「グリップウォールシステム」／復旧しやすい耐震クラス「S(最上級)」仕様の非常用エレベーター／自動着床機能付きエレベーター／共用部ガラスの飛散防止／玄関扉耐震ドア枠／吊戸棚の耐震ラッチ／足元停電灯

<物件特性に合わせて積極的に採用するメニュー>

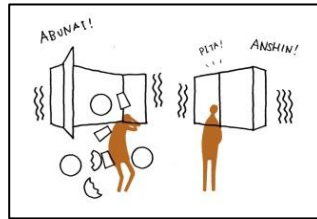
マンション地震防災システム(緊急地震速報)など



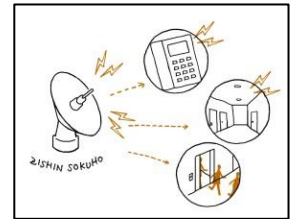
MOC 家具転倒防止
「グリップウォールシステム」



玄関扉耐震ドア枠



吊戸棚の耐震ラッチ



マンション地震防災システム
(緊急地震速報)

②【ライフラインを保つ】

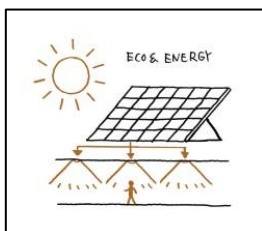
被災生活をサポートするために、ライフラインを維持する取り組みを実施

<全マンション標準化メニュー>

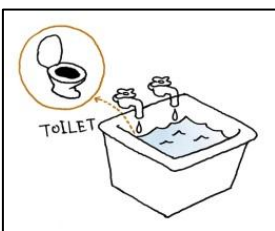
非常用発電機の備蓄燃料増加または太陽光発電設備と非常用蓄電池／非常用水貯留槽／低層部の直結給水／非常用飲料水備蓄

<物件特性に合わせて積極的に採用するメニュー>

非常用トイレ／カセットガス発電機／ライフラインの配管および排水配管に「可とう継手」を採用／V2Hシステム(EVの停電時利用)／雨水利用／非常用食料備蓄／炊き出しセットなど



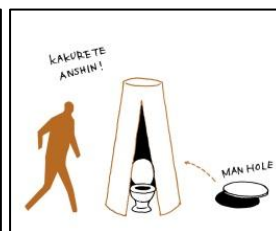
太陽光発電設備



非常用水貯留槽



非常用飲料水／非常用食料



非常用トイレ



V2H システム

停電対策として、非常用発電機の備蓄燃料増加または太陽光発電設備と非常用蓄電池の標準採用や、カセットガス発電機を設置。断水対策は、飲料水の備蓄やトイレなどの雑水用に非常用貯留槽の設置、非常用トイレ備蓄などを行います。また、ライフラインの配管および排水配管に「可とう継手」を採用し、配管に柔軟性を持たせることで、地盤のずれによる損傷の低減を図ります。

③ 【共助活動を円滑にする】

集合住宅のメリットを活かしてスムーズな共助活動をサポートする様々な施策

<全マンション標準化メニュー>

防災倉庫／各種防災備品(救助用具、ワンセグTV、メガホン、ホワイトボードなど物件規模に応じて設置)／
入居挨拶会「パークホームズグリーティング」／震災マニュアル／防災訓練

<物件特性に合わせて積極的に採用するメニュー>

共用部放送設備など



防災倉庫／各種防災備品



共用部放送設備

被災生活から立ち直っていくためにはひとりひとりの「自助」だけでなく、居住者や地域住民同士が協力して支えあう「共助」活動が不可欠です。救助活動、応急手当、生活手段確保、情報収集と共有などマンションであることのメリットを活かして円滑に共助活動ができるように、必要な防災備品の備蓄、震災マニュアルの整備、防災訓練、防災イベントによる防災意識向上とコミュニティ形成促進などのサポートを行います。

④ 【防災意識を高める】

防災イベントの開催など、居住者の防災意識向上をサポートする様々な施策

<全マンション標準化メニュー>

震災対策啓蒙本配布／防災イベント提案

<物件特性に合わせて積極的に採用するメニュー>

防災ディレクター「NPO法人プラス・アーツ」監修の防災イベント開催



防災イベント／防災訓練

防災で大切な備えは、ひとりひとりが防災意識を持つことです。防災イベントの開催や防災ツールの配布により、日頃から防災意識向上をサポートします。具体的には、家具転倒防止対策の実施促進、食料や飲料水の備蓄、非常用トイレの備蓄、家族との連絡方法確認、避難場所の確認などに関する啓蒙本を配布します。

10年以上前からノウハウを蓄積し、震災後に取り組みを加速。

当社が掲げる事業理念「経年優化」とは、新しく生まれた街が、時間の経過とともにその価値を高め、次の世代へ受け継ぐにふさわしい誇れる街になっていくことを指します。その具体策として、これまでも今般取りまとめたスマートビジョンの源流となるさまざまな取り組みを実施してきました。さらに、昨年発生した東日本大震災以後、マンションに求められるハードやソフトが大きく変化。「経年優化」の理念に基づきながら、環境負荷低減や安心安全などの課題に対応すべく、数々のモデルプロジェクト物件を打ち出してきました。今般、これらにより蓄積されたノウハウを三井のマンションのスマートビジョンとして取りまとめ、当社の全マンションへ標準化する取り組みが実現しました。

■環境共創への取り組み例

2000年／ライフサイクル全体を通じてCO2の排出量を削減できる環境性能・仕様について定めたマンションの「エコ基準」を策定。

2008年／「パークホームズ」など、三井不動産レジデンシャルのマンションによるエコの取り組みがグッドデザイン賞受賞。

2010年／環境コミュニティサイト「すまいのECOチャレンジ」を開設。

2011年／エネルギー・パッシブ・モビリティ・コミュニティのデザインを取り入れた「パークホームズ等々カレジデンススクエア(分譲済)」が、国土交通省「住宅・建築物省CO2推進モデル事業」に採択。

■モデルプロジェクト物件と主な実績



■パークシティ柏の葉キャンパス 二番街(総戸数880戸/千葉県柏市)

- ・太陽光発電設備、エネルギーの見える化などのエネルギーデザイン
- ・屋上緑化やビオトープ、緑のカーテン用フックの設置や井水利用などのパッシブデザイン



■パークシティ国分寺(総戸数331戸/東京都国分寺市)

- ・環境意識を高めるゼロエミッション・ゲストハウスの設置
- ・太陽光発電設備と大容量蓄電池により、停電時にエレベーターなどを稼働



■パークホームズ大倉山(総戸数177戸/神奈川県横浜市港北区)

- ・横浜スマートシティプロジェクト参画
- ・各戸HEMSとMEMSによる大容量蓄電池や空調などの自動制御で電力需要ピークを低減
- ・EVカーシェアリング、V2Hシステム(EVからマンションへの給電)、EV充電器、宅配レンタカーの採用



■パークシティ南浦和(総戸数211戸/埼玉県さいたま市南区)

- ・おさがりプロジェクト、生活グッズシェアリング、菜園コート、中庭、集会所などによるコミュニティ形成促進
- ・太陽光発電設備と大容量蓄電池により、停電時にエレベーターなどを稼働
- ・EVカーシェアリング、V2Hシステム(EVからマンションへの給電)、EV充電器の採用



■パークシティ武蔵小杉ザ グランドウイングタワー(総戸数506戸/神奈川県川崎市中原区)

- ・防災ディレクター(NPO法人プラス・アーツ)のプロデュースによる複層的に備える防災プログラムを導入
- ・太陽光発電設備と大容量蓄電池により、停電時にエレベーターなどを稼働



■パークタワー西新宿エムズポート(総戸数179戸/東京都新宿区)

- ・各戸HEMSとMEMSによる大容量蓄電池や空調などの自動制御で電力需要ピークを低減
- ・太陽光発電設備と大容量蓄電池により、停電時にエレベーターなどを稼働
- ・EVカーシェアリング、V2Hシステム(EVからマンションへの給電)、EV充電器の採用



■パークタワー東雲(総戸数585戸/東京都江東区)


- ・免震構造採用や非常用発電設備など先進の防災対策
- ・長期優良住宅認定などロングライフ設計
- ・太陽光発電設備と大容量蓄電池により、電力需要ピークの低減および停電時のエレベーターなどを稼働


今般、取りまとめたスマートビジョンのモデルプロジェクト「パークタワー東雲」は、9月中旬より事前案内会を開始する予定です。

また、弊社の戸建商品「ファインコート」シリーズにおきましては、パッシブデザインやエネファーム、家庭用蓄電池を始めとした創エネ・蓄エネが可能な環境要素技術を導入した戸建独自の環境基準の検討および、防災に役立つ情報を盛り込んだ「ファインコート防災・減災ブック」の配布を開始しております。

今後も、「すまいとくらしの未来へ」というコーポレートステートメントのもと、上質な住まいの提供と新たな暮らしの提案に努めてまいります。

◎「スマートビジョン」紹介ホームページ <http://www.31sumai.com/smart>

* 『&EARTH』(アンド・アース)は、三井不動産グループのロゴである「 (アンド)マーク」に象徴される「共生・共存」という理念のもと、当社グループの活動が常に地球とともにあることを表現しています。当社グループは、グループ一体となって、豊かで幸福な未来へと繋がる新しい街を、お客様とともに創り出してまいります。

* 「 (アンド)マーク」の理念とは、これまでの社会の中で対立的に考えられ、とらえられてきた「都市と自然」「経済と文化」「働くことと学ぶこと」といった概念を、「あれかこれか」という「or」の形ではなく、「あれもこれも」という形で共生・共存させ、価値観の相克を乗り越えて新たな価値観を創出していくもので、平成3年4月に制定されました。

以上

※各デザインの「具体的施策」は、標準化メニューであっても物件特性(規模、形状、立地、設備構成など)や行政指導などの事情より、採用されない場合があります。太陽光発電設備と非常用蓄電池は、非常用発電機の設置されていない物件に採用されます。防災デザインの標準メニューは、当社が2011年12月15日リリースした防災基準強化に準じます。

<添付資料> 「パークタワー東雲」物件概要

<添付資料>「パークタワー東雲」物件概要

所在地／東京都江東区東雲1丁目1番6(地番)
交通／東京臨海高速鉄道 東雲駅 徒歩7分
東京メトロ有楽町線 辰巳駅 徒歩10分
東京メトロ有楽町線 豊洲駅 徒歩16分
事業者／三井不動産レジデンシャル株式会社
敷地面積／7,541.44㎡(2,281.28坪)
延床面積／61,418.26㎡(18,579.02坪)
構造規模／RC造 地上43階建
総戸数／585戸
専有面積／55.37㎡～90.35㎡
間取り／2LDK～4LDK
駐車場／325台
設計会社／清水建設株式会社
施工会社／清水建設株式会社
管理会社／三井不動産住宅サービス株式会社
スケジュール／着工：平成23年7月
竣工：平成26年1月中旬予定
入居：平成26年4月下旬予定
販売開始：平成24年10月下旬予定
物件HP／<http://www.31shinonome.com/>



【外観完成予想図】

【位置図】

