

報道関係者各位

三井不動産レジデンシャル株式会社

## 千代田区に誕生する、飯田橋駅前大規模複合再開発の超高層タワーマンション 「パークコート千代田富士見ザ タワー（総戸数 505 戸）」 平成 24 年 11 月 10 日(土)第 1 期販売開始

■三井不動産レジデンシャル株式会社は、東京都千代田区富士見 2 丁目において開発中の 40 階建て超高層分譲マンション「パークコート千代田富士見ザ タワー（総戸数 505 戸）」の第 1 期販売を 11 月 10 日（土）に開始します。

■本物件は「飯田橋駅西口地区第一種市街地再開発事業」の住宅棟として、日本の中核機能が集積する「千代田区」の外濠内側、JR「飯田橋」駅から徒歩 3 分の地に誕生いたします。国内外の名だたるデザイナーを各分野に招聘し、桜の名所である外濠との一体化を目指したランドスケープや 2 層吹抜けのラウンジ、ゲストルーム等の多彩な共用空間を創出。また、非常用自家発電機による約 72 時間の機能維持や太陽光発電・蓄電池など万一の災害に備える防災対策も強化し、すまいの「安心・安全」にも配慮しました。

### 【第 1 期販売概要】

登録受付期間：11 月 10 日（土）～11 月 17 日（土）

販売戸数：255 戸

専有面積：42.51 m<sup>2</sup>～181.48 m<sup>2</sup> ※トランクルーム面積（0.35 m<sup>2</sup>～1.05 m<sup>2</sup>）含む

販売価格：4,990 万円（1 戸）～44,980 万円（1 戸）

最多販売価格帯：9,100 万円台（11 戸）※100 万円単位

### ＜本プロジェクトの主な特徴＞

- ① 3 駅 5 路線利用可能。JR「飯田橋」駅徒歩 3 分の外濠内側に位置する好立地環境。
- ② 「千代田区」に誕生する、オフィス・商業棟、住宅棟などで構成される駅前大規模再開発事業。
- ③ 江戸の美意識「粋」と西洋の精神「エスプリ」をコンセプトとした外観・共用空間デザイン。
- ④ 都心生活を彩る多種多様な共用空間と、居住者をサポートする多彩なソフトサービス。
- ⑤ 非常用自家発電機・蓄電池などの防災対策と省エネ化を実現する様々な環境対応。
- ⑥ 快適な室内環境と高い居室有効性の実現と、眺望・採光を最大限確保した建物構造。



再開発事業 完成予想図



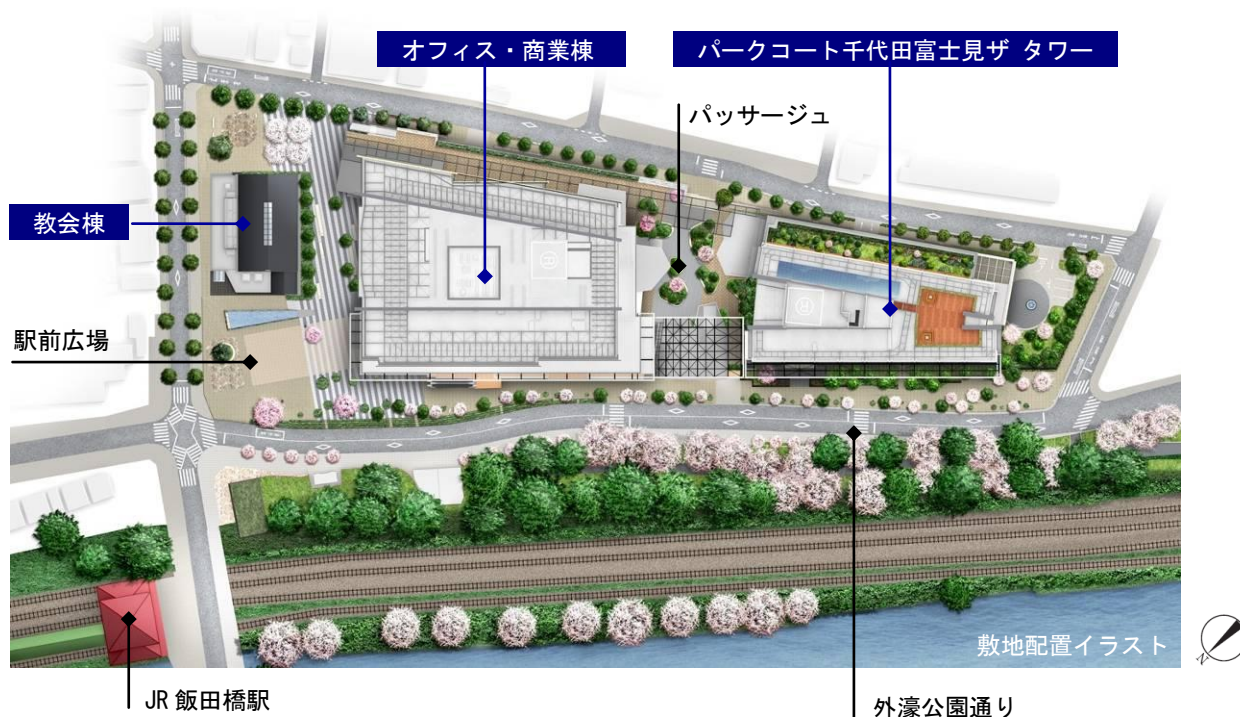
## <本プロジェクトの特徴・概要>

### ① 3 駅 5 路線利用可能。JR「飯田橋」駅徒歩 3 分の外濠内側に位置する好立地環境。

- ・ 山手線内側に位置する JR「飯田橋」駅徒歩 3 分。JR 総武線・中央線、東京メトロ有楽町線、東西線、南北線、都営大江戸線の 5 路線が利用可能で高い都心利便性を享受できる駅前好立地です。
- ・ 江戸時代から永く続く牛込見附の石垣のそば、外濠内側に位置し、商業・教育・医療・文化施設などが揃う千代田区の生活利便性に加え、豊かな自然が残る北の丸公園や千鳥ヶ淵なども徒歩圏の優れた住環境です。

### ② 「千代田区」に誕生する、オフィス・商業棟、住宅棟などで構成される駅前大規模再開発事業。

- ・ 「千代田区」の新たなランドマークとして、約 16,700 m<sup>2</sup>の広大な敷地に創造される「飯田橋駅西口地区第一種市街地再開発事業」。隣接する JR「飯田橋」駅の玄関口として、オフィス・商業棟（地上 30 階建）、住宅棟（地上 40 階建）、教会棟を一体的に整備し、牛込見附をシンボルに街並をデザインした駅前広場や商業空間の賑わいに囲まれたパッサージュなど、賑わいをもたらす歩行者交流空間を創出します。
- ・ 環境への配慮として、街区全体で空地の 40%を緑化する計画、住宅棟雨水のオフィス棟での再利用、外構の保水透水性舗装の採用によるヒートアイランド現象の抑制などに取り組んでいます。
- ・ 安心安全の取り組みとして、オフィス・商業棟、住宅棟ともに制震構造を採用し、非常用自家発電機の設置による約 72 時間の機能維持や、駅前広場の開放など地域との連携を検討しています。
- ・ 桜の名所である外濠の自然と一体となるランドスケープを計画。敷地内に四季を感じる多種多様な樹木と、ソメイヨシノなど異なる 10 種類の桜を街区全体に約 40 本植栽し「桜十景」を表現しました。



ライトアップされた駅前広場



商業施設の賑わいに  
囲まれたパッサージュ



ソメイヨシノが咲き誇る  
遊歩道



富士見行灯の光と  
紅葉が彩る遊歩道



### ③ 江戸の美意識「粋」と西洋の精神「エスプリ」をコンセプトとした外観・共用空間デザイン。

#### ◆デザインコンセプト「粋とエスプリ」

- ・江戸と西洋の文化が交差する街「千代田富士見」。江戸の面影を色濃く残すと共に、明治時代からこの地に根付く西洋の文化を表現するため、日本特有の美意識「粋」とフランスの精神「エスプリ」をデザインコンセプトとしました。

#### 【全体デザイン監修：(株)日建設計 山梨知彦氏】

- ・外壁などのファサードデザインは石、金属、ガラス、タイルなどの素材そのものが持つ色や風合いを吟味し、外濠側を「粋」としてシルバー・グレイ系、内濠側を「エスプリ」としてシャンパンゴールド・ベージュ系を採用し2つの面で異なるデザインを設えました。



外濠側「粋」のファサードデザイン



内濠側「エスプリ」のファサードデザイン

#### ◆国内外の名だたるデザイナーを各分野に招聘

#### 【共用空間デザイン：ハーシュ・ベドナー・アソシエイツ (HBA)】

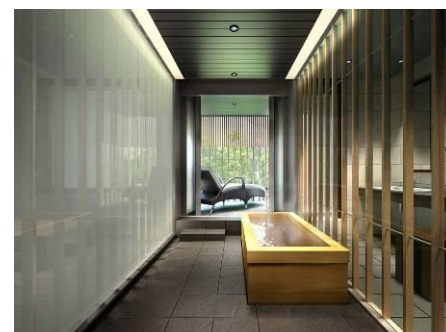
- ・グランドホールをはじめ、ラウンジなどの共用空間の設計は、「セントレジス アトランタ」などラグジュアリーホテルを数多く手掛けるHBAが担当。グランドホールはモダンで豪華な「洋」のデザインの中に江戸小紋をフロアに設えるなど、「エスプリ」を感じさせる空間を創造しました。



二層から三層へと吹き抜けるグランドホール

#### 【ゲストルームデザイン：東環境・建築研究所 東利恵氏 & HBA】

- ・お客様をお招きするゲストルームは、「星のや 軽井沢」など有名旅館を手掛ける東環境・建築研究所の東利恵氏が「粋」をコンセプトに和の安らぎを表現した「ゲストスイート 和み」をデザイン。また、HBAが「エスプリ」をコンセプトに2種類の洋室タイプ「ゲストスイート グレイス」と「ゲストスイート アリュール」をデザインしています。



ゲストスイート 和み

#### 【石垣アプローチ施工：日日石材 (株)】

- ・グランドエントランスの前の石垣は、「旧江戸城」をはじめ日本各地の城壁など数々の歴史的遺産の改修を手掛ける日日石材 (株) の石匠が施工しています。



石垣アプローチのグランドエントランス





◆アクティブな毎日を過ごす居住者に日々ご満足いただける、様々なソフトサービス

・24時間有人管理

2階防災センターにはスタッフが常駐し、24時間体制で安全を見守ります。エントランスから住居まで設置したセキュリティシステムや防犯カメラなどの機器との備えで、居住者に安心をお届けします。

・コンシェルジュサービス

24時間コンシェルジュが常駐し、住まいに関するご相談やご要望をお伺いするほか、宅配便やタクシーの手配など様々な代行や取次サービスをご用意しました。

・ポーターサービス

ご出発やご帰宅時に大きな荷物などをお持ちの際、ご自宅やおクルマまでポーターがお運びします。コンシェルジュへの事前連絡があればご自宅まで荷物を取りに伺います。

・ホームアテンダントサービス（有償）

管球の交換、照明器具の取付、家具の移動・組立、簡易的なパソコン周辺の配線整備など、ご自宅内で居住者のお手伝いをさせていただくサービスです。

◆三井不動産レジデンシャル独自の医療提携サービスと三井不動産グループ独自の安心サービス

・東京女子医科大学提携「プレミアムメディカルサービス」（有償）

東京女子医科大学の「特別診察室」で経験豊富な主任教授等による専属医療をほぼ待ち時間がなく受診できる〈かかりつけ医〉による「専属医療サービス」と、居住者のニーズに合わせてオーダーメイド検診、専任ドクターによる医療相談、食事相談、食事指導等のサービスがカスタマイズできる「予防医療関連サービス」という2つのサービスを提供することで、居住者の病気の早期発見、健康促進を図り、健康で豊かな暮らしのサポートをします。

※専属医療サービス（有料：初回利用料 15,000 円、2 回目以降利用料 10,000 円、税別）、予防医療関連サービス（有料：利用料未定）

・見守り&お知らせサービス「ミマモ」と連携した防災センターガードマンによる安否確認サービス（有償）

「ミマモ」は、各居室内に設置した人感センサーが住居内での行動回数が極端に少ないなどの異常を検知した場合、あらかじめ指定されたご親族等に「気付かせメール」でご連絡する、見守り&お知らせサービスのシステムです。

〈ミマモの特長〉

- ・24時間365日、室内での生活リズムを人感センサーで見守ります。
- ・離れて暮らすご家族が、生活リズムのデータをネットで確認できます。
- ・住居内の行動回数が極端に少ない場合、ご家族にメールでお知らせします。

さらに、パークコート千代田富士見ザタワーでは「ミマモ」から居住者の異常通報メール（気付かせメール）を受信後、居住者と連絡がつかないときや、すぐに駆け付けられない場合に、三井不動産住宅サービスお客様センターに電話連絡することで、防災センターのガードマンが御親族等に代わり、居住者宅に急行し、安否確認を行う仕組みを付加しました。「ミマモ」のテクノロジーと、人による確認を組み合わせた24時間体制の見守りサービスを分譲マンションで初めて提供します。

※本サービスは、三井のすまいLOOPのミマモサービスをお申込み頂いた方のみお申し込みいただけるサービスです。（有償）

■「ミマモ」&ガードマンによる安否確認サービスフロー図



⑤ 非常用自家発電機・蓄電池などの防災対策と省エネ化を実現する様々な環境対応。

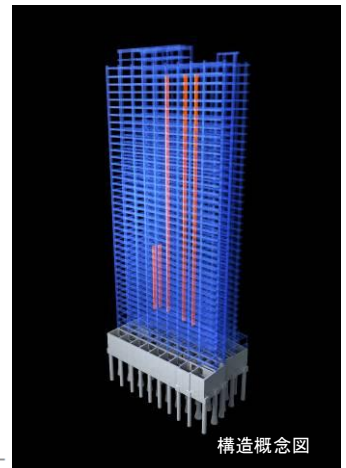
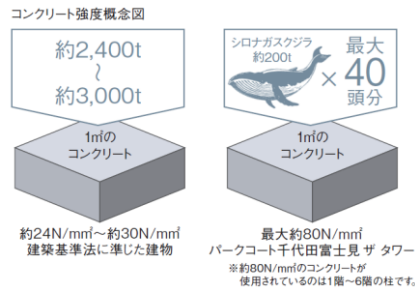
◆本マンションを支える構造の特徴

・力を吸収し、揺れを抑える制震装置

建物の短辺方向に、建物部材の中にエネルギー吸収能力を持つ制震ダンパーを設け、「制震」と「耐震」を組み合わせた構造としています。地震時や強風時に建物に加わる力（エネルギー）を吸収し、建物の揺れを低減します。

・高強度コンクリート・鉄筋

住宅性能評価 劣化対策等級最高ランク「3」を取得予定。3 世代先まで大規模な改修工事が必要としない構造を実現。柱や梁などは最大 80N/mm<sup>2</sup> の高強度コンクリートを採用し、高強度鉄筋を組み合わせることで強度に優れた構造を実現。 ※80N/mm<sup>2</sup> とは 1 m<sup>2</sup>あたり約 8,000 t の圧縮に耐えられる強度を意味します。



◆万が一の災害時も大きな安心をお届けする防災対策

・非常用自家発電機による約 72 時間電力供給

自然災害などの影響で電力会社からの送電停止の際には、敷地内に設置した非常用自家発電機が稼働。非常用自家発電機は非常用エレベーター、セキュリティエリアの自動ドア、共用部照明、給水ポンプなどに電力が供給可能な稼働計画を策定します。

※非常時には保安プログラムにより電力供給先の設備を制限します。



非常用発電機(参考写真)

・災害時の情報収集に利用する太陽光発電設備（20KW）・蓄電池設備（900Ah）の採用  
災害対策拠点（3 階カフェラウンジ・パーティールーム）で必要な災害情報を入手するために、ワンセグテレビやラジオ、携帯電話などの情報機器に電力を供給します。



太陽光発電パネル(参考写真)

・災害時の水の確保

地域断水が発生しても、給水が可能になるように地下 2 階受水槽に居住者の 3 日間分の水（受水槽容量 138 m<sup>3</sup>）を貯留。また、下水インフラ破損時でも共用部トイレ 5 ヶ所を 3 日間利用可能とする生活排水対策を行っています。 ※1 名につき上水 4L/1 日、雑用水 18L/1 日として約 3 日間分以上を地下受水槽に貯留。

・緊急地震速報配信サービス

地震発生時に共用部放送設備や専有部インターホンなどに、情報を配信するサービスを採用。またエレベーターや自動ドア、電気錠の階段室扉とも連動し、閉じ込め防止や上下階移動手段の確保を図っています。

・地震管制機能付エレベーター

地震などの揺れを感知すると、自動的に最寄階に着床し扉が開く地震管制システムをエレベーターに採用しました。

・防災用品の備蓄

住戸階（4 階～40 階）全フロアの防災備品置場に、水・食料・非常用トイレを備蓄、5 層ごとの階に、救命用具・救急用品などを用意。地下 1 階には、大災害に備えた防災備蓄倉庫を設置し、発電機・マンホールトイレなど様々な用具、備品を保管。情報連絡や負傷者救護など災害対策拠点のサポートステーションとして、3 階のカフェラウンジ、パーティールームを使用する予定です。

主な防災備品の一例



▶救助工具  
閉じ込めや什器転倒からの救出作業に使用。



▶メガホン  
各居住者への情報伝達に使用。



▶ストレッチャー  
救護者搬送に使用。



▶カセットガス発電機  
ラジオや投光器などの非常用電源として使用。

▶ホワイトボード  
災害情報整理や各居住者への情報伝達に使用。



◆省エネルギー化を実現する様々な環境対応

- ・東京都マンション環境性能表示で ALL 三つ星★★★を取得。
- ・設計住宅性能評価の「省エネルギー対策」にて、最高等級の「4」を取得。
- ・消費電力を抑え、長寿命の LED 照明を共用部・専有部ダウンライトに採用。
- ・住戸の主な開口部には、断熱・遮熱性能に配慮したエコガラスを採用。
- ・排出される熱を再利用し熱効率を高めたエコロジー&エコノミーな給湯器「エコジョーズ」を採用。
- ・家庭内の利用エネルギーを見える化する「セーブ・アース・ディスプレイ」を採用。電気・ガス・湯の消費量、料金目安などを表示し居住者のエコ活動をサポート。
- ・太陽光発電パネルや蓄電池システムを採用し共用部の電力に活用することで、省エネ化に寄与。
- ・電気自動車やプラグインハイブリッドに対応するためのEV充電対応の駐車スペースも 47 台設置。
- ・居住者が共有できる電動アシスト付きレンタサイクルを 20 台ご用意。

東京都マンション環境性能表示

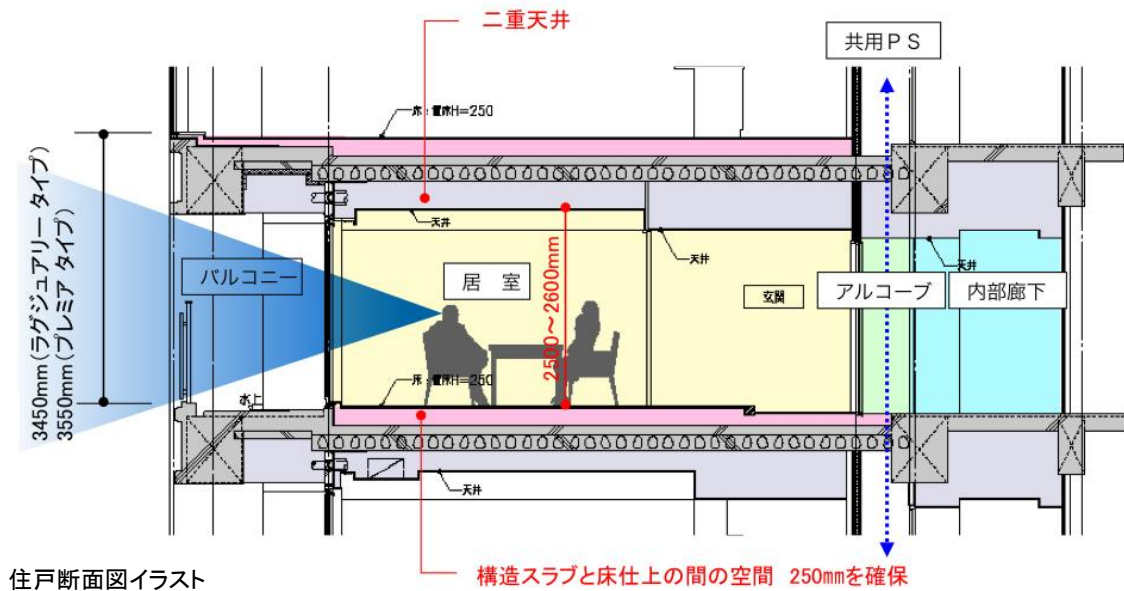
建物の断熱性	★★★
設備の省エネ性	★★★
太陽光発電・太陽熱	★★★
建物の長寿命化	★★★
みどり	★★★

この表示は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づくものです。 2009年度基準

⑥ 快適な室内環境と高い居室有効性の実現と、眺望・採光を最大限確保した建物構造。

◆「階高 3,450 mm」であることを活かし、「アウトフレーム工法」と「順梁工法」の組合せを採用

- ・階高を 3,450 mm と高く設定できたことにより、アウトフレーム工法と順梁工法の組合せを採用しました。柱や梁などによる凹凸の少ないフラットな空間により、快適な室内環境と高い居住有効性を実現するとともに、基準階約 2,600 mm の天井高と約 2,300 mm のハイサッシ、フラットなバルコニーなどにより眺望・採光を最大限確保しています。





住戸断面図イラスト



現地 40 階相当からの眺望写真



■三井不動産グループでは、グループロゴである「（アンド）」マークに象徴される「共生・共存」、「多様な価値観の連繋」の理念のもと、グループビジョンに「**&EARTH**（アンド・アース）」を掲げ、当社グループのまちづくりが常に地球とともにあることを認識し、人と地球がともに豊かになる社会をめざしています。

\*「（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。

\*本プロジェクト ホームページアドレス <http://www.31chiyoda.com>

【位置図】



<添付資料> 1. プロジェクト概要 2. モデルルームプラン

\*本日この資料は以下の記者クラブに配布しています。

○国土交通記者会 ○国土交通省建設専門紙記者会 ○都庁記者クラブ

本件に対する問い合わせ先  
 三井不動産広報部  
 TEL 03(3246)3155



<添付資料> 1. プロジェクト概要

【全体概要】

事業主／飯田橋駅西口地区市街地再開発組合  
設計／日建設計・前田建設工業飯田橋駅西口地区市街地再開発事業施設建築物実施設計共同企業体  
敷地面積／16,710.50 m<sup>2</sup>（街区全体）

【オフィス・商業棟概要】

所在地／東京都千代田区富士見2丁目102番（地番）  
交通／JR総武線・中央線「飯田橋」駅徒歩1分、  
東京メトロ有楽町線・東西線・南北線・都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅徒歩2分  
敷地面積／11,061.91 m<sup>2</sup>  
延床面積／123,352.62 m<sup>2</sup>  
構造・規模／鉄骨造（一部、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造）地上30階・地下2階建  
総貸付面積／事務室62,152.38 m<sup>2</sup>、店舗3,767.94 m<sup>2</sup>  
駐車場／月極予定：機械式54台、平面式42台（うち車椅子対応5台）  
時間貸し予定：51台（うち車椅子対応4台）  
スケジュール／着工：平成23年4月、竣工：平成26年6月（予定）  
グランドオープン：平成26年10月（予定）  
施工／前田・鹿島建設共同企業体

【パークコート千代田富士見ザタワー概要】

所在地／東京都千代田区富士見2丁目103番（地番）  
交通／JR総武線・中央線「飯田橋」駅徒歩3分、  
東京メトロ有楽町線・東西線・南北線・都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅徒歩4分  
敷地面積／4,648.59 m<sup>2</sup>  
延床面積／68,523.74 m<sup>2</sup>  
構造・規模／鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地上40階・塔屋2階・地下2階建  
総戸数／505戸（事業協力者住戸80戸を含む）  
専有面積／42.51 m<sup>2</sup>～181.48 m<sup>2</sup> ※トランクルーム面積（0.35 m<sup>2</sup>～1.05 m<sup>2</sup>）含む  
駐車場／総戸数505戸に対して266台（身障者用1台、来客用4台を含む）  
スケジュール／着工：平成23年4月、竣工：平成26年3月下旬（予定）、入居：平成26年7月下旬（予定）  
施工／前田建設工業株式会社  
販売スケジュール／モデルルームオープン：平成24年10月6日（土）  
販売開始時期：平成24年11月10日（土）予定

<添付資料> 2. モデルルームプラン

# RS<sub>type</sub> (粋美) 3LDK+WiC+SiC+Sto+Ut+Lib

■専有面積／181.48㎡(約54.89坪) ※トランクルーム面積1.05㎡含む ■バルコニー面積／45.32㎡(約13.70坪)

江戸文化を象徴する美意識のひとつ、「粋」の精神を住まいに表現するために、色彩、素材、細部のつくり込み全てにおいて妥協のない空間づくりを目指した専有空間「粋美」。

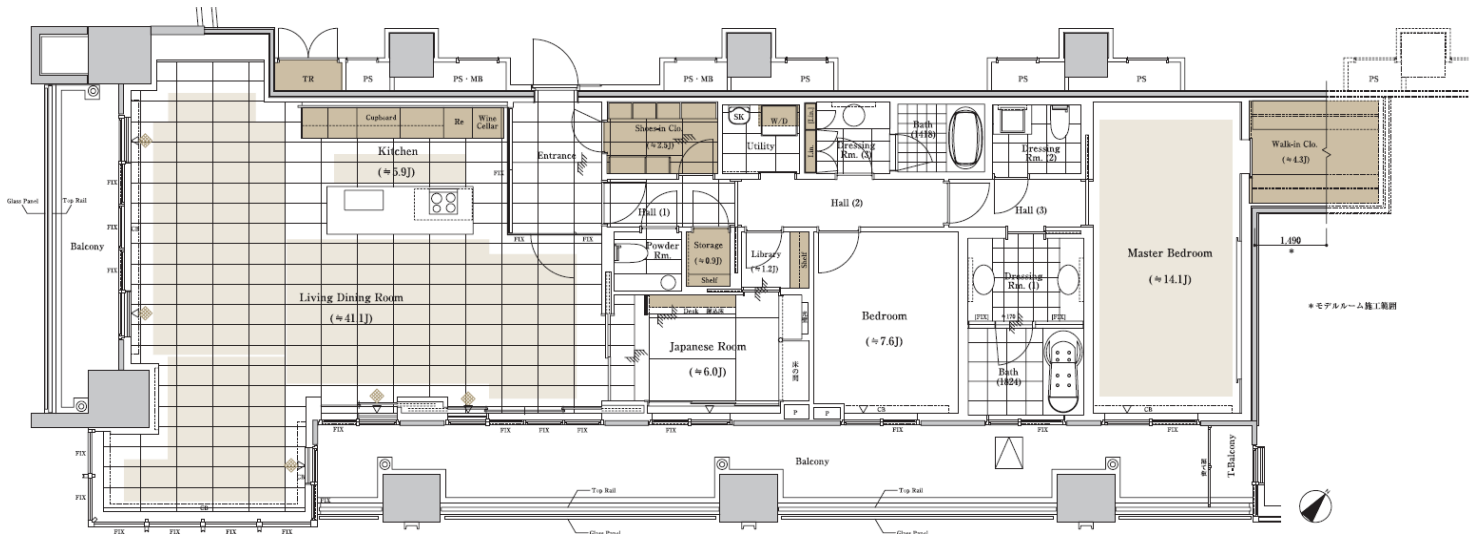
k/o design studio 押野見 邦英氏がデザイン。



押野見 邦英 *Kunihide Osbinomi*

専有空間  
「粋美」デザイン

1965年横浜国立大学工学部建築学科卒業、1966年鹿島建設建築設計本部入社、2001年KAJIMA DESIGNを退職。現在k/o design studioを主宰し、横浜国立大学大学院、東京工業大学等の非常勤講師を歴任。国内外の建築&インテリアデザインで活躍し、日本建築学会作品選奨、JCDデザイン大賞、グッドデザイン大賞、IF賞等を受賞。三井不動産レジデンシャルのプロジェクトでは「パークタワーグランスカイ」のインテリアを手掛けた。



リビング・ダイニング



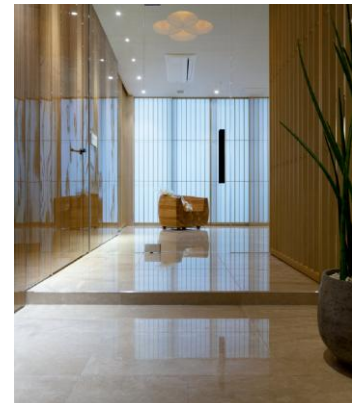
キッチン



マスターベッドルーム



書院



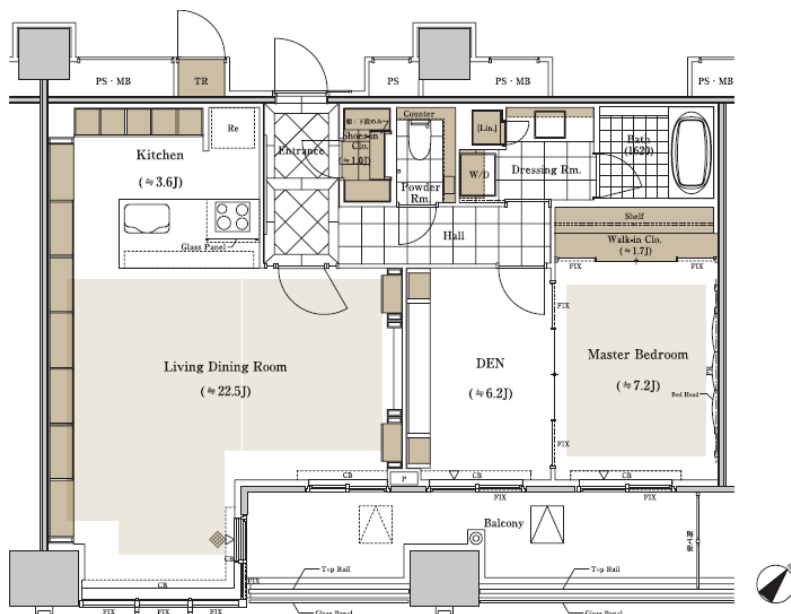
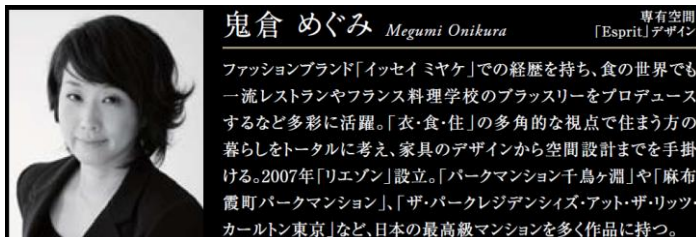
エントランス



# P-90Ctype 【Menu Plan-3】 (Esprit) 1LDK+DEN+WiC+SiC

■専有面積88.21㎡(約26.68坪) ※トランクルーム面積0.63㎡含む ■バルコニー面積14.28㎡(約4.31坪)

「自分らしく、創造性に富んだ豊かな暮らし」を意味する言葉「Art De Vivre (アール・ド・ヴィーヴル)」をテーマに、シンメトリーとモダンアールデコを基調に、ゆとりをもたらすおらかな空間構成を求めた専有空間「Esprit」。  
リエゾン 鬼倉めぐみ氏がデザイン。



リビング・ダイニング



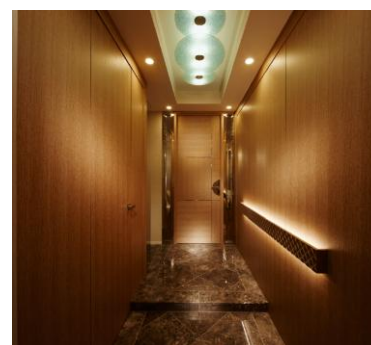
マスターベッドルーム



キッチン



DEN



エントランス