

報道関係者各位

三井不動産レジデンシャル株式会社

東京ウォーターフロントエリア 免震構造・長期優良住宅認定の超高層マンション 「パークタワー東雲（総戸数 585 戸）」 平成 24 年 11 月中旬 第 1 期販売開始

■三井不動産レジデンシャル株式会社は、東京都江東区東雲 1 丁目に開発中の地上 43 階建て、超高層分譲マンション「パークタワー東雲（総戸数 585 戸）」の第 1 期販売を 11 月中旬に開始いたします。

■本物件は、都心から 5km 圏内にありながら、緑と潤いを楽しむことができる東雲エリアに立地。「空に伸びた街づくり」というコンセプトのもと、住民同士のコミュニティ活動が促進されるように、建物全体に配置した共用施設とイベントプログラムを導入。さらに三井不動産レジデンシャルのマンションスマート化ビジョン「レジデンシャルスマート」のモデルプロジェクトとして、免震構造の採用、長期優良住宅認定の取得、電気自動車（EV）車載蓄電池の定置転用など、環境と防災への取り組みを追求しています。

【販売概要】※総戸数に対応

販売戸数：未定（総戸数 585 戸）

専有面積：55.37 m²～90.35 m²

予定販売価格：2,978 万円～6,960 万円

予定最多販売価格帯：4,900 万円台

＜本物件の主な特徴＞

- ① ハードとソフトの両面で備える防災対策
免震構造＋オイルダンパー（長周期地震動対策）、マンション最大級の約 96kWh 大容量蓄電池、超高層マンション最大級の約 76kW 高出力太陽光発電設備、マイクログリッドシステムのマンション初応用、複数のサポートステーション（災害対策拠点）、防災コラボレーション施策
- ② 環境負荷の少ないライフスタイルの実現を目指した環境対策
共用部使用電力のピークカット、マンション初日産リーフ車載蓄電池の定置転用、心地よい空気の流れを生み出すエコボイド
- ③ 耐震性、劣化対策など基準を満たした長期優良住宅認定マンション
当社分譲マンション 2 物件目の長期優良住宅認定取得、「スケルトン・インフィル」構造
- ④ 「空に伸びた街づくり」をコンセプトに、住民のコミュニティを生む空間を創出
災害時には対策拠点となるソラプラザ・スカイドッグラン・茶室など、建物全体に点在させた多彩な共用施設、各種イベントプログラム「アートルライフアカデミー」



パークタワー東雲 完成予想図



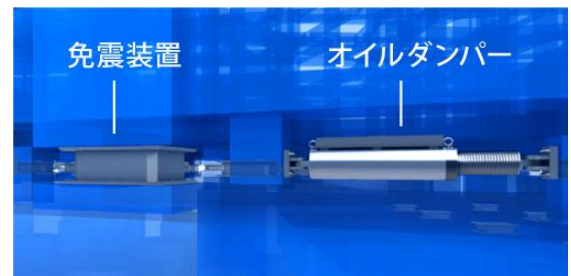
スカイドッグラン 完成予想図

<パークタワー東雲の特徴・概要>

① ハードとソフトの両面で備える防災対策

◆免震構造+オイルダンパー（長周期地震動対策）

建物と地面の間にしなやかに変形する層（免震層）を設け地震の揺れを低減する免震構造。揺れを小さくすることで建物への被害はもちろん家具の転倒など二次被害を軽減します。また、長周期地震動への対策としてオイルダンパーも装備しています。



免震装置・オイルダンパー概念図

◆マンション最大級の約96kWh大容量蓄電池

約96kWhの大容量蓄電池を採用。太陽光発電設備にて発電した電力を蓄えます。停電時に非常用発電機の燃料が枯渇しても、高層用・低層用エレベーター各1台を約1.5時間ずつ稼働させる電力として活用できる電気容量（満充電時）です。

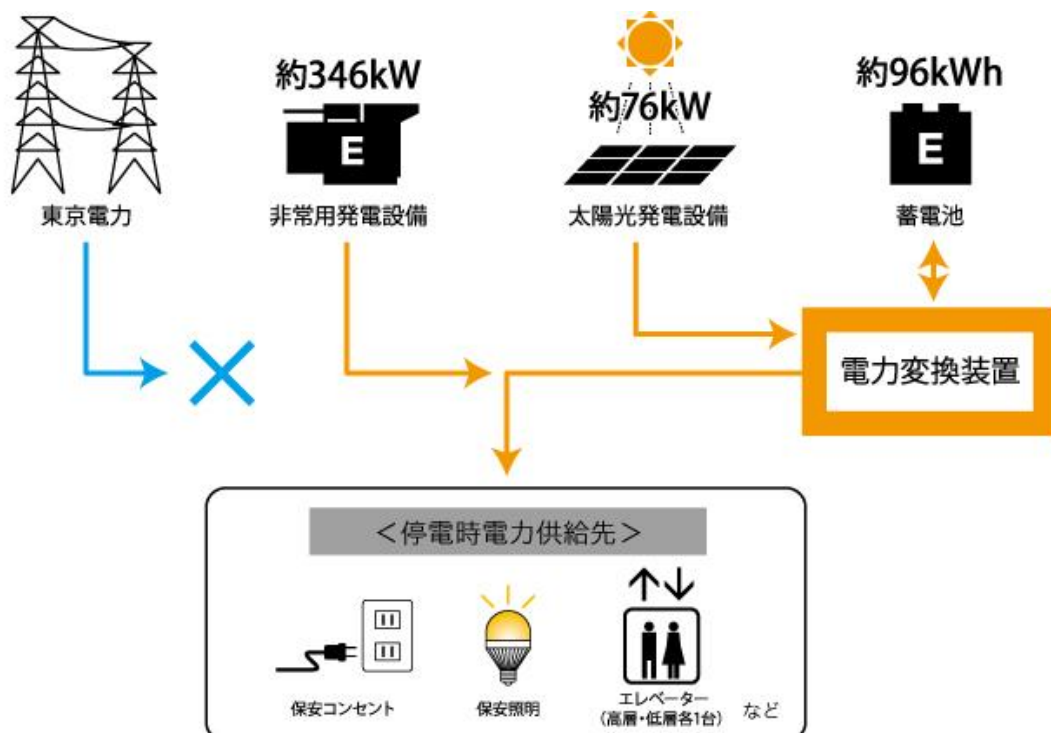
◆超高層マンション最大級の約76kW高出力太陽光発電設備

超高層マンション最大級となる太陽光発電設備は、東京都マンション環境性能表示の★★★（最高評価）を取得する基準である10kWを大きく上回る約76kWの設備を採用。共用部の電気代削減だけでなく、停電時も共用設備の稼働に利用できます。

◆マンション初応用のマイクログリッドシステムによる停電時電力供給

清水建設独自の技術「マイクログリッドシステム」をマンションに初めて応用。蓄電池・太陽光発電設備・非常用発電機の複数電源を統合制御し、停電時に高層用・低層用エレベーター各1台、共用部保安照明や保安用コンセントなどに電力を供給し、ライフラインの確保を図ります。非常用発電機の備蓄燃料は、消防法及び建築基準法に定められた4時間を超える約72時間の計画稼働が可能な量を備えており、停電期間の長期化に備えています。また、マイクログリッドシステムの応用により、太陽光発電設備の電力を優先供給して非常用発電機の備蓄燃料を節約し、万が一非常用発電機の燃料が無くなっても太陽光発電設備を自立運転させることで日射があれば長期的に電力が確保できます。

*約72時間の電力供給は間欠運転が前提です。実際の運用により時間は変わることがあります。



◆日常の交流の場である多彩な共用施設を、災害時には複数の対策拠点として活用

低層階（1～3階）に設置されているエントランスホール、キッチンスタジオに加え、高層階（12～41階）に設置されているソラプラザ、スカイラウンジ、ゲストルームなど計10か所をサポートステーション（災害対策拠点）として設定し、住民が災害時に集まるスペースとしました。サポートステーションは居住階から階段で上り下りが可能な2～4層を網羅するように配置されています。

◇3階のコミュニティセンター（集会室）はマンション全体の災害対策本部として設定。有事の際の情報拠点として活用できるよう、サポートステーションの設備、防災備蓄品に加えラジオ、拡声器、ホワイトボード、電源タップなどの防災備蓄品を用意しています。

◇4～43階の各居住階に設置されたマルチステーション（ゴミ置場と兼用）にも防災備蓄品を用意。1階の防災備蓄倉庫にはLED投光機や炊き出しセット、カセットガス発電機など被災生活が長期化した際にも活用することのできる防災備蓄品を設置しています。

◆更なる安心・安全を追求した防災コラボレーション施策

本物件は様々な企業と協力し、安心・安全性を高めています。

◇NPO法人プラス・アーツ「防災対策監修」
プラス・アーツは防災を中心に教育、まちづくり、環境、国際協力などの幅広い分野で活躍をしているNPO法人。大人も子供も、災害時に本当に必要な知識を楽しみながら学ぶことのできる防災イベント「イザ！カエルキャラバン！」などの企画・運営を行っています。本物件においては防災対策を監修し、防災備蓄品の選定をはじめ、プラス・アーツと連携した防災イベントの実施や、防災ツールの配布により、日頃から防災意識を高めることができるようサポートします。



参考写真

◇無印良品「自助活動の啓蒙活動」

日常生活を通じた災害時の備えを提案している無印良品とコラボレーション。ご入居時に各住戸へ「備えのきっかけキット」を配布します。防災の知恵や技の詰まったマニュアルブックや、ホイッスル、大きなハンカチなど「災害時にも役立つもの」という目線で選ばれたものをボックスにまとめます。



備えのきっかけキット参考イラスト

◇日産リーフ「V2Hシステム」(Vehicle to Home)

カーシェアリング用電気自動車（日産リーフ）から住宅への給電システム「V2Hシステム」(Vehicle to Home)を導入し、停電時にエントランスホールへの電力供給を行います。非常用発電設備、太陽光発電設備、蓄電池と並び電源の複層化を図ります。なお、この取り組みは2012年度グッドデザイン賞を受賞しています。

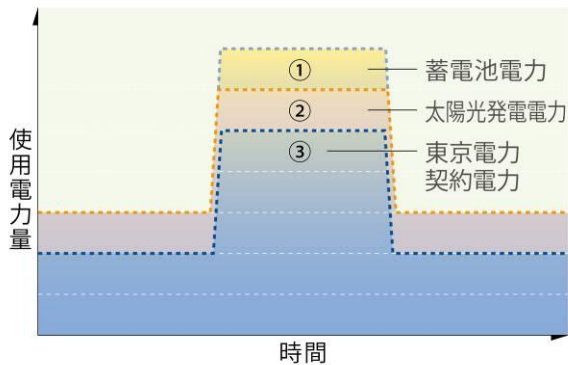


当社施工例（パークホームズ大倉山）

②環境負荷の少ないライフスタイルの実現を目指した環境対策

◆マイクログリッドシステムを応用した共用部使用電力のピークカット

太陽光発電設備と蓄電池を組み合わせることでマイクログリッドシステムで制御することにより、停電時だけでなく平常時も稼働し、共用部使用電力のピークカットを実現します。これにより環境負荷低減と共用部電気代の削減が期待できます。

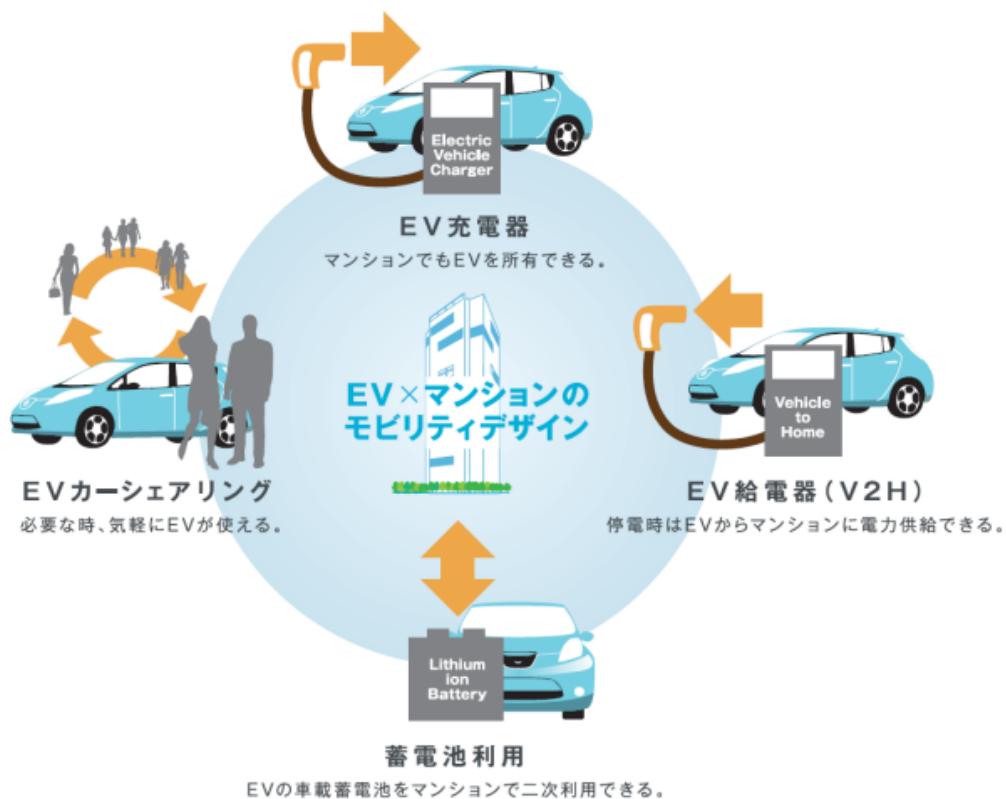


ピークカット概念図

- ① 共用部使用電力ピーク時には蓄電池から放電してピークカットを行う。
- ② ピークが日中であれば太陽光発電設備がピークカットに寄与する。
- ③ 東京電力の契約電力を下げることで電気代削減のメリットが期待できる。

◆マンション初採用の日産リーフ車載蓄電池の定置転用など、EVとマンションのモビリティデザイン

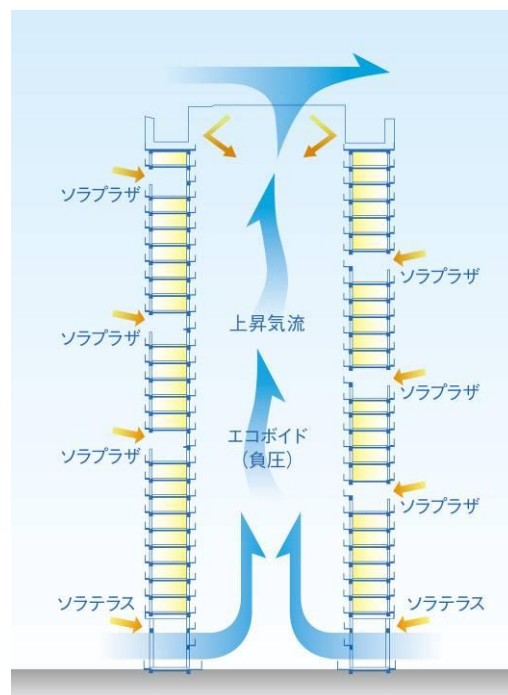
本物件は、マンションで初めて日産リーフ車載蓄電池を定置転用した大容量蓄電池（日産リーフ4台分・定格容量約96kWh）を導入しています。将来的には車載蓄電池のリユース利用をすることで更新費用の低減を図ると共に資源の有効活用、環境負荷低減が期待できます。これにEVカーシェアリング、V2Hシステム（Vehicle to Home）、EV充電器の設置を加えて、EVとマンションの新しいモビリティデザインを構築しています。



モビリティデザイン概念図

◆心地よい空気の流れを生み出すエコボイド

東京駅 5km 圏にありながら、開放的な空や潤いに恵まれた東雲の環境を最大限に生かすため、本物件は外気を活かし、取り入れる発想からデザインされています。躯体には中央に光と風を縦方向に導く吹き抜け「エコボイド」が設けられており、建物内外の温度差と建物上空の風の力によって穏やかな上昇気流を生み出します。さらに5、6層おきに配置された「ソラプラザ」と3階の東西に配置された「ソラテラス」は「エコボイド」へ風を取り入れるための役割を果たしています。建物全体に生まれる空気の流れは、住戸内の通風にも作用し、各住戸における冷房使用を低減し、快適で省エネルギーにも貢献することが期待されます。



エコボイド概念図

◆「レジデンシャルスマート」モデルプロジェクト

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化ビジョン「レジデンシャルスマート」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月より設計を開始した首都圏の物件から、全マンションに導入していきます。

「レジデンシャルスマート」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。また、「複層防災プログラム」は2012年度グッドデザイン賞を受賞しています。

Residential Smart



③耐震性、劣化対策など基準を満たした長期優良住宅認定マンション

本物件は「レジデンシャルスマート」の目指すサステナブル（持続可能）なすまいとくらしを実現するため、国土交通省の定める長期優良住宅認定を取得しました。（平成23年8月24日認定済み）当社分譲マンションではパークコート六本木ヒルトップに続き、2件目の認定物件となります。長期優良住宅認定取得によりメンテナンスやリフォームが比較的容易で長く住み続けやすい基本性能を確保しています。

※長期優良住宅の認定制度とは、平成21年6月に施行された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」により創設された制度。「長期優良住宅」とは、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅のことであり、認定されるためには、構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性の性能を有し、かつ、良好な景観の形成に配慮した居住環境や一定の住戸面積を有することが要件となる。

◆将来の間取り変更にも柔軟に対応する「スケルトン・インフィル」構造

住民の皆様に永く住み続けていただけるようライフステージの変化に応じて、柔軟に間取りや設備・部材のメンテナンスをしやすい設計としています。

◇二重天井、二重床

コンクリートと天井、床下地の間に空間をあげ、その下に床下給水や、天井裏電気配線、空調ダクトを取りまわしています。構造躯体よりも先に寿命を迎える給水配管などのメンテナンスがしやすく、更新性を高めています。

◇内装・設備の補修・更新が容易

交換の容易な部品、部材を用いることで必要最小限の範囲で補修・更新ができます。

◇共用タテ管を共用廊下に設置

メンテナンス性を高め、かつ住戸のプランニングがタテ管の位置に影響を受けません。

◇配線・配管を構造躯体に埋め込まない

構造躯体を傷めずに配線・配管の変更・更新ができます。

◇移設可能な戸境壁

乾式工法による戸境壁は、将来の住戸割りの変更にも対応可能です。

④「空に伸びた街づくり」をコンセプトに、住民同士のコミュニティを生む空間を創出

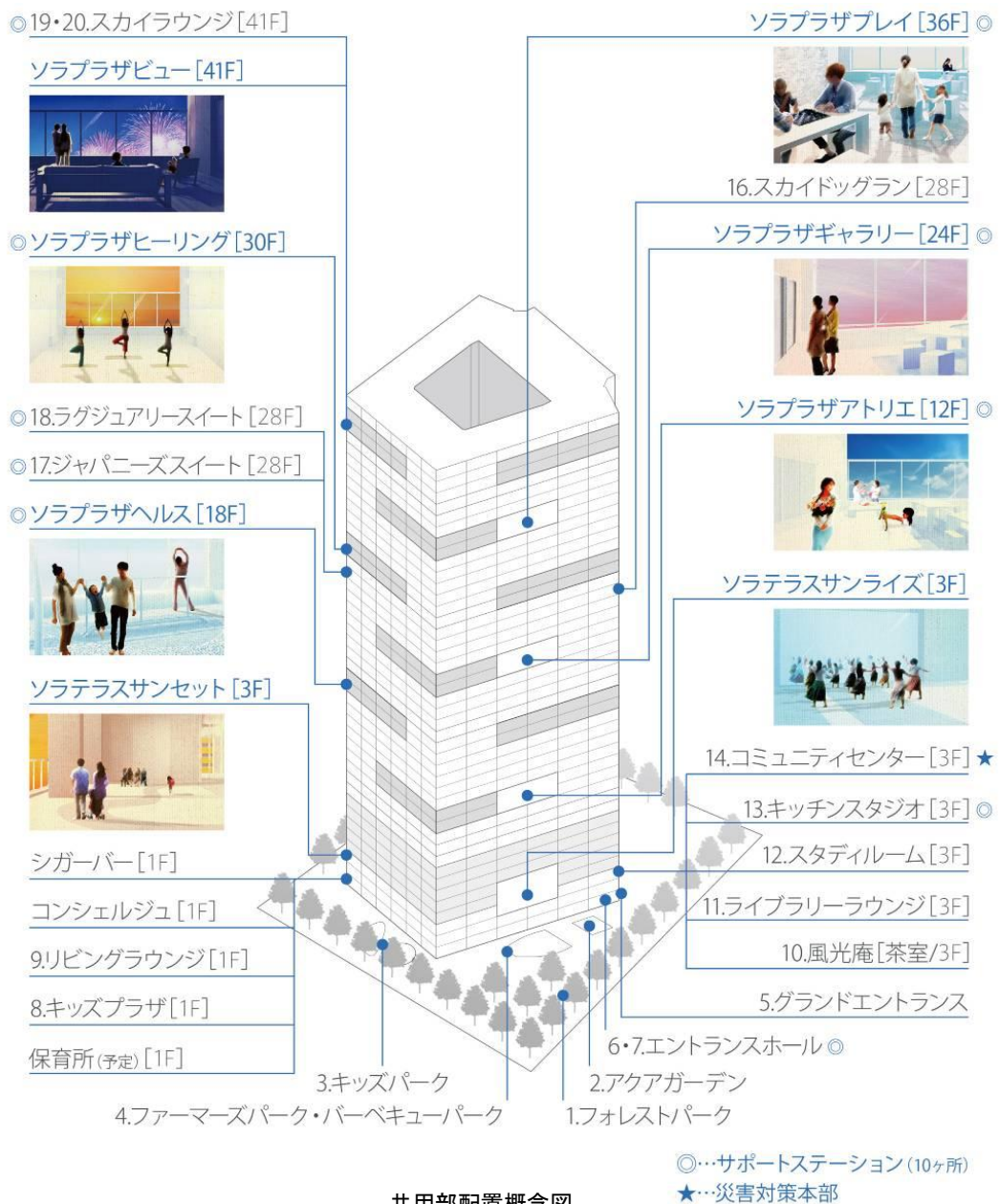
人の住まう街には、路地や辻といった人が出会う場所があり、そこには人々が集まり絆が生まれます。585 家族という多くの方が住まう本物件は世界的建築デザイナー、リチャード・ブリア氏を招聘し、「空に伸びた街づくり」をコンセプトに、住民同士が出会い、交流を深めることのできるマンションの実現を目指し、建物設計とイベントプログラムの2つの面から工夫を施しています。

◆日常の交流の場が災害時には拠点となる、マンション全体に計画的に配置された共用施設

従来のタワーマンションでは、特定階に集中することの多かった共用部を、中・高層階を含む、建物全体に配置。例えば、中・高層部には2層吹き抜けの多目的空間「ソラプラザ」を各所に設けました。これらの点在する共用施設は住民同士が交流を深める空間となると同時に、災害時には対策拠点として機能します。さらに各共用施設で行われるイベントプログラムでは、学びや遊びを通して、住民同士のコミュニティ活動を促進し、日常生活をより豊かにすることを旨すとともに、災害時に共助活動をより円滑に行えるコミュニティづくりを目指します。

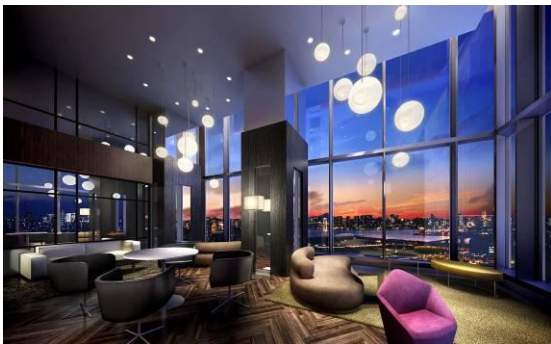


ソラプラザ 完成予想図

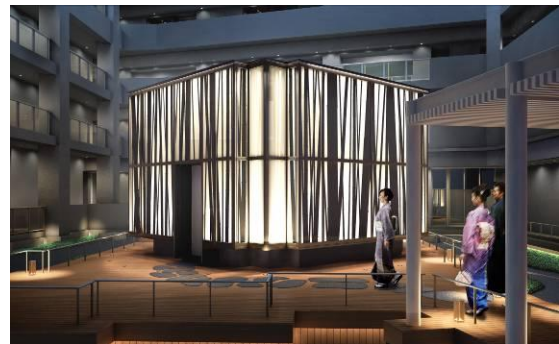




スカイドッグラン



スカイラウンジ



風光庵[茶室]



キッチンスタジオ



ファーマーズパーク&バーベキューパーク



キッズプラザ



キッズパーク

◆コミュニティを育む機会となるイベントプログラム「アトラライフアカデミー」

本物件では、株式会社ユニバーサルデザイン総合研究所 赤池学氏の監修のもと、「アトラライフアカデミー」を創設します。建物内に点在する共用施設で暮らしを豊かにするイベントを開催。イベントを通じて生まれる楽しみや感動を通じて住民同士の繋がりを育みます。また、日常の生活を豊かにするだけでなく、災害時に共助活動をより円滑に行えるコミュニティの醸成を目的としています。

【アトラライフアカデミー年間プログラム】

6月	オープニングイベント※初年度限定 秋野菜の植え付け体験	11月	花とアートのある暮らし ※初年度限定
7月	マイタウンサマーキャンプ 七夕	12月	クリスマス
8月	夏祭り	1月	餅つき
9月	防災イベント※初年度限定	2月	バレンタイン親子でお菓子作り
10月	秋野菜の収穫体験 ハロウィン	3月	初めての茶道教室
		4月	癒しのガーデンライフ※初年度限定
		5月	体験ヨガ教室





赤池 学先生

(株)ユニバーサルデザイン総合研究所 所長

科学技術ジャーナリスト

ユニバーサルデザインに基づく製品開発を手掛け、グッドデザイン賞金賞など産業デザイン分野で受賞多数。日本テレビ「世界一受けたい授業」に講師出演。著書は『昆虫力』（小学館）、『自然に学ぶものづくり』（東洋経済新聞社）など。

■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。

*本物件ホームページアドレス <http://www.31shinonome.com>

<添付資料> 1. 物件概要・位置図 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. 物件概要・位置図

【物件概要】

所在地／東京都江東区東雲一丁目1番6（地番）

交通／東京臨海高速鉄道りんかい線 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

敷地面積／7,541.44㎡

延床面積／61,418.26㎡

構造・規模／鉄筋コンクリート造地上43階建

総戸数／585戸（他に集会室1区画、ゲストルーム2区画、保育所1区画等あり）

専有面積／55.37㎡～90.35㎡

駐車場／総戸数585戸に対し325台（敷地内タワー式駐車場320台、敷地内自走式5台（身障者用含む））

スケジュール／着工 平成23年7月

竣工 平成26年1月（予定）

入居 平成26年4月（予定）

設計／清水建設株式会社 一級建築士事務所

施工／清水建設株式会社

【販売スケジュール】

モデルルームオープン 平成24年10月20日（土）

販売開始時期 平成24年11月中旬（予定）

【位置図】



<添付資料> 2. モデルルームプラン

70K_{TYPE}

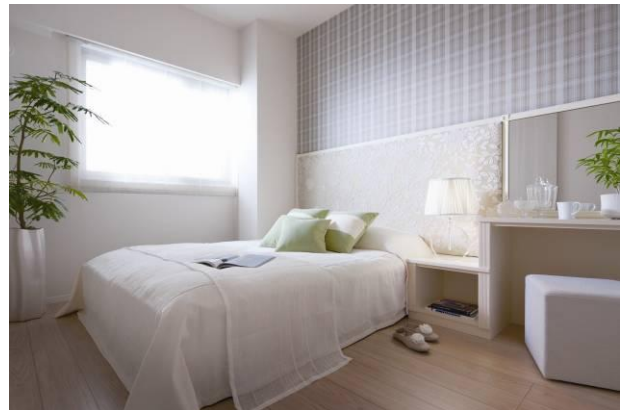


MODEL ROOM PLAN 2LD・K +WIC+SiC+OS

■住戸専有面積 74.25 m² (約22.46坪)
■バルコニー面積 13.60m²



リビング・ダイニング



主寝室



洋室



エントランス

70C TYPE

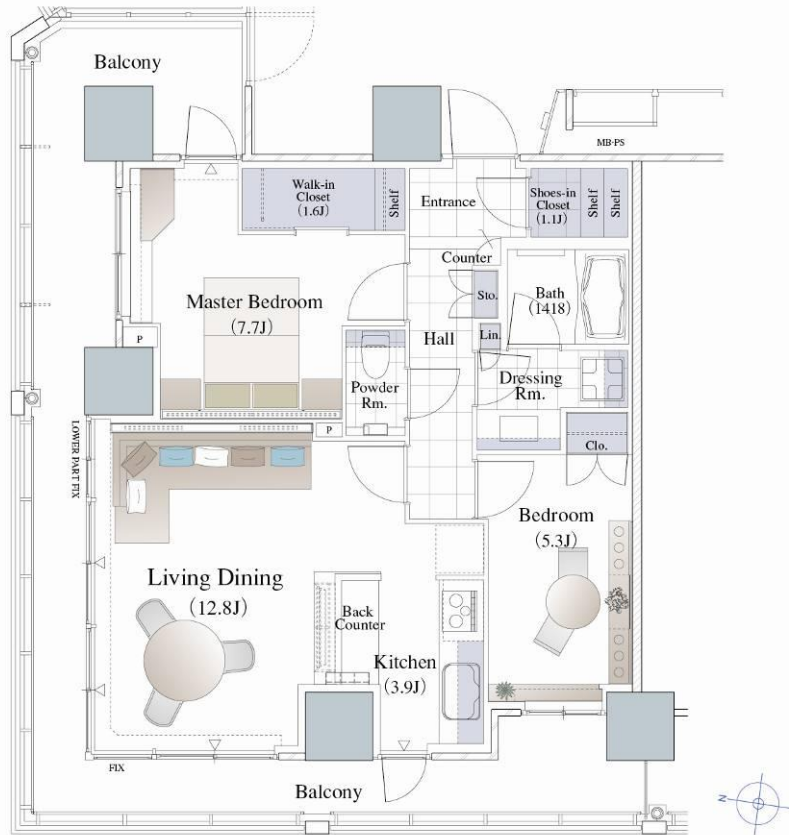


COLOR SELECT

PLANETS

MODEL ROOM PLAN 2LD・K +WiC+SiC

■住戸専有面積 **68.83 m²** (約20.82坪)
■バルコニー面積 **28.98 m²** (29~40階)



リビング・ダイニング



主寝室



洋室



エントランス

90D TYPE



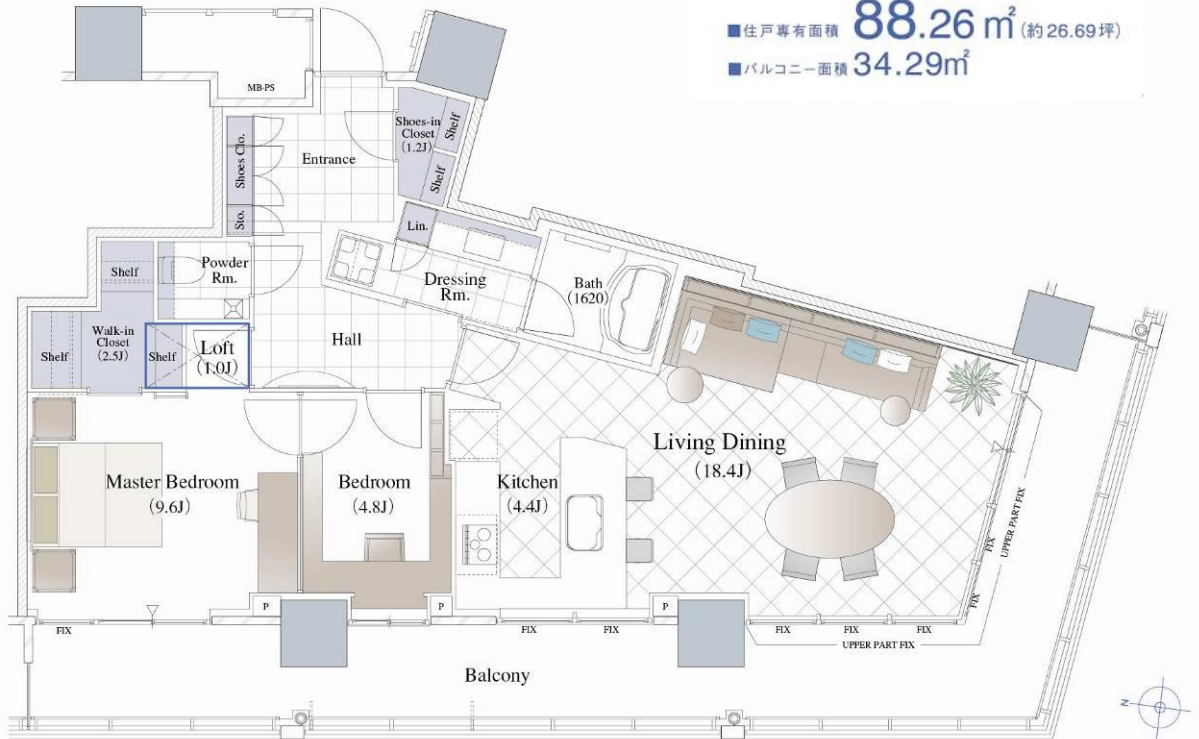
COLOR SELECT

PREMIUM MOON (有償)

MODEL ROOM PLAN

2LD・K +WiC+SiC+Loft

最上階限定
特別変更 (有償)



リビング・ダイニング



主寝室



DEN



ロフト