

報道関係各位

三井不動産レジデンシャル株式会社

**JR「新川崎」・「鹿島田」の 2 駅とペデストリアンデッキでつながる商業一体再開発
“日本初”^{※1}マンション全住戸設置の蓄電池・HEMS連携システムを導入
「パークタワー新川崎（総戸数 670 戸）」
平成 25 年 10 月 5 日（土）モデルルームグランドオープン**

■三井不動産レジデンシャル株式会社は、神奈川県川崎市幸区鹿島田に開発中の、地上 47 階建“免震”超高層分譲タワーマンション「パークタワー新川崎（総戸数 670 戸）」のモデルルームを 10 月 5 日（土）にグランドオープンいたします。なお、販売開始は 11 月上旬を予定しています。

- 専有面積／45.21 m²（13 戸）～92.04 m²（14 戸）
 - 間取り／1LDK～4LDK
 - 予定販売価格／3,300 万円台～8,400 万円台
 - 予定最多販売価格帯／4,400 万円台
- ※すべて総販売戸数に対応、価格は 100 万円単位

■本プロジェクトは、総開発面積約 2.3ha の大規模再開発「鹿島田駅西部地区第一種市街地再開発事業」内の住宅棟として、JR 横須賀線・湘南新宿ライン「新川崎」駅徒歩 3 分、JR 南武線「鹿島田」駅徒歩 4 分の 3 路線利用可能な 2 つの駅前に誕生。商業一体再開発により新設のペデストリアンデッキで 2 駅と結ばれます。

■商品企画においては、株式会社日立製作所・日立マクセル株式会社との開発により、“日本初”のマンション各住戸内に設置する蓄電池・HEMS 連携システムを全戸に導入しました。これによって各住戸の電気代節約と電力需給ピークカットや非常用電源確保等、より安心で快適な暮らしを実現します。また、多くの方が快適に暮らし、居住者同士の交流が生まれ、長く住み続けていけるよう、「防災」「エコ」「多世代居住」「コミュニティ」の 4 つの点を追求しています。

<本プロジェクトの主な特徴>

- ① JR2 駅・3 路線利用可能。「新川崎」「鹿島田」の 2 駅に新設のペデストリアンデッキで接続
- ② 「生活便利施設棟」と「住宅棟」から構成される、商業一体再開発
- ③ “日本初”のマンション全住戸設置の蓄電池・HEMS 連携システムの導入等「エコ」の取り組み
- ④ 非常時の電力供給システム、中間免震構造の採用等「防災」への取り組み
- ⑤ 「コミュニティ」を育む、共用部や専有部における様々な取り組み
- ⑥ 「多世代居住」を目指した、ユニバーサルデザインの取り組み



【「パークタワー新川崎」完成予想図】

- ① JR2 駅・3 路線利用可能。「新川崎」「鹿島田」の 2 駅に新設のペDESTリアンデッキで接続
- ・ JR 横須賀線・湘南新宿ライン「新川崎」駅徒歩 3 分、JR 南武線「鹿島田」駅徒歩 4 分。3 路線が利用可能となり、「東京」「品川」「新宿」「横浜」「川崎」等主要な駅へダイレクトアクセス。高い利便性を備えた好立地です。
 - ・ 住宅棟エントランスからは地上 3 階に新設されるペDESTリアンデッキで「新川崎」駅、「鹿島田」駅へ接続し、利便性に加え歩行者と車両の動線の分離による安全面も享受できます。



【鹿島田駅西部地区第一種市街地再開発事業完成予想図】



【「新川崎」駅側のペDESTリアンデッキ】



【「鹿島田」駅側のペDESTリアンデッキ】

- ② 「生活利便施設棟」と「住宅棟」から構成される、商業一体再開発
- ・ 再開発全体街区は商業・健康施設を主体とする「生活利便施設棟」と、住宅を主体とする「住宅棟」の 2 つから構成されます。
 - ・ 「生活利便施設棟」は物販・飲食・サービス店舗をバランスよく誘致し、地域密着型の MD・テナント構成とすることを計画しており、りそな銀行や小学館集英社プロダクションによる保育所（認可保育所）等の出店を予定しています。
 - ・ 「住宅棟」の足元にも商業テナントスペースを設け、生活基盤の充実を目指します。



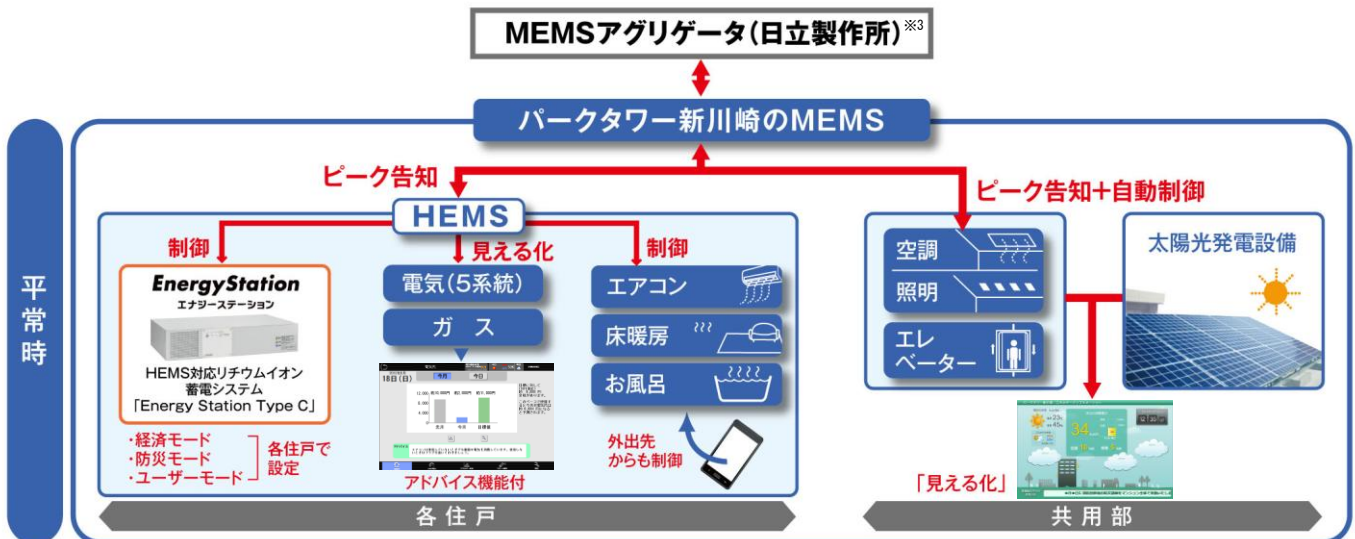
【住宅棟グランドエントランス】



【生活利便施設棟】

③ “日本初”のマンション全住戸設置の蓄電池・HEMS 連携システムの導入等「エコ」の取り組み

- ・マンション各住戸内に設置する蓄電池と HEMS（ホームエネルギー管理システム）の連携システムを、日立製作所、日立マクセルと開発し、導入しました。
本システムは、安価な電力料金時間帯に蓄電池に充電し、電気料金が低い時間帯に放電することで電気代節約と電力ピークシフトを促進する^{※2}等、マンション全体のエネルギー管理に貢献します。
- ・専有部においては、各住戸に設置する蓄電システムと住戸全体の電力使用量、主要な生活家電の個別の電力消費量を自動計測し、見える化を図っています。居住者は、電力使用量をスマートフォンやパソコン、インターホン等から確認することができ、遠隔からの生活家電の電源制御も可能です。設定した電力使用量の目標値に近づいた場合や電力事業者から電力使用制限要請があった場合には、アラームメールが自動送信されます。
- ・共用部においては、マンション全体の電力使用量等を自動計測・データ蓄積して見える化を図っており、管理者用パソコンやマンション共用部に設置したモニターから確認することができます。測定したマンション全体の電力需要状況と、電気事業者が発信する電力需給ピーク情報を受信し、それらを連動させることで、設定した電力使用量の目標値に近づいた場合や電力事業者からの電力使用制限要請があった場合は、共用設備の運転停止等の自動制御を行います。



【全体システム概念図（平常時）】

- ・また本物件は平成24年度「スマートマンション導入加速化推進事業費補助金」^{※4}対象物件となっております。
- ・そのほかにも、「省エネルギー対策等級4」、川崎市建築物環境配慮制度（CASBEE 川崎）において総合評価Sランク等、第三者機関の評価を取得しています。



【スマートマンション評価マーク】



【CASBEE 川崎総合評価 S】

④ 非常時の電力供給システム、中間免震構造の採用等「防災」への取り組み

- ・ 専有部に設置した蓄電池・HEMS 連携システムは、万が一大規模停電が発生した場合にも、非常用電源で、ダイニングの照明、リビングコンセント、冷蔵庫、テレビやインターネットの通信設備を約3時間^{*5}利用可能です。
- ・ 共用部においては、停電時にカーシェアリング用電気自動車（日産リーフ2台）から共用部の防災対策拠点へ電力供給を行う「V2Hシステム」を導入し、約72時間運転可能な非常用発電設備、太陽光発電設備とあわせて、共用部電源の複層化を図ります。
- ・ 各種防災備品を備えた防災備蓄倉庫を全居住階に設置し、また3階・25階の共用施設は、災害時には防災対策拠点として機能します。
- ・ NPO法人「プラス・アーツ」（理事長 永田宏和氏）監修による防災イベントの実施や、居住者による「震災マニュアル」策定をサポートする等、ソフト面での防災対策を施しています。
- ・ 住宅棟は、40台の免震装置、12本のオイルダンパー、8台のすべり支承による「中間免震構造」を採用。長周期地震動にも対応しています。



【永田宏和氏】



【全体システム概念図（非常時）】



【V2Hシステム参考写真】



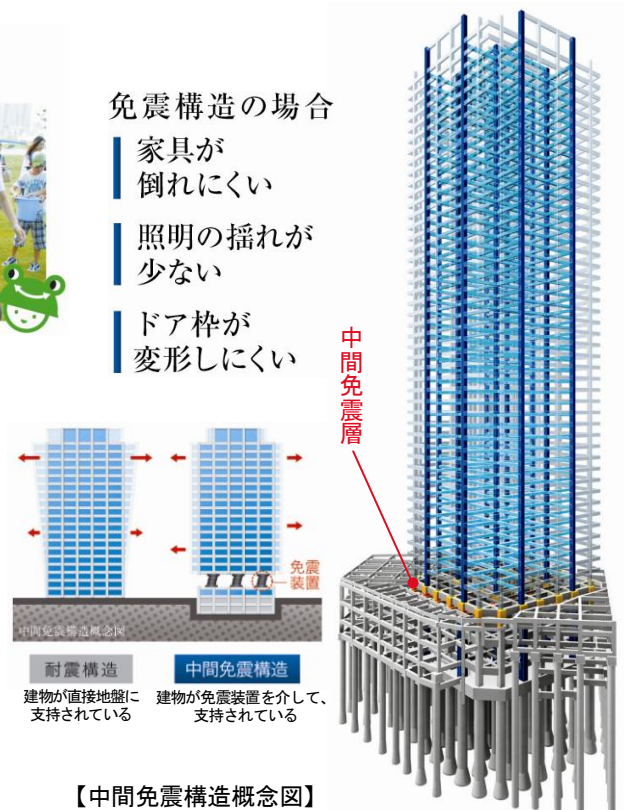
【防災イベントの一例】

免震構造の場合

- 家具が倒れにくい
- 照明の揺れが少ない
- ドア枠が変形しにくい



【防災備蓄品の一例】



【中間免震構造概念図】

⑤ 「コミュニティ」を育む、共用部や専有部における様々な取り組み

◆共用部における取り組み

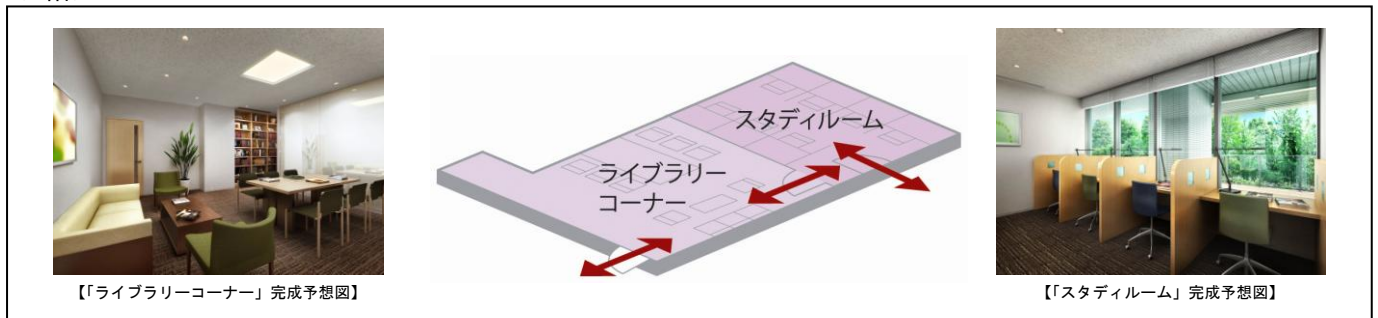
- ・マンション内の交流を育むため、様々な利用方法に対応できるよう共用施設を配置。利用の仕方にあわせて、隣り合う空間をつないで使用することができるよう計画しています。また、共用部の一部は、「頭の良い子が育つ家」の著者である渡邊朗子氏の監修を受けています。



【渡邊朗子氏】

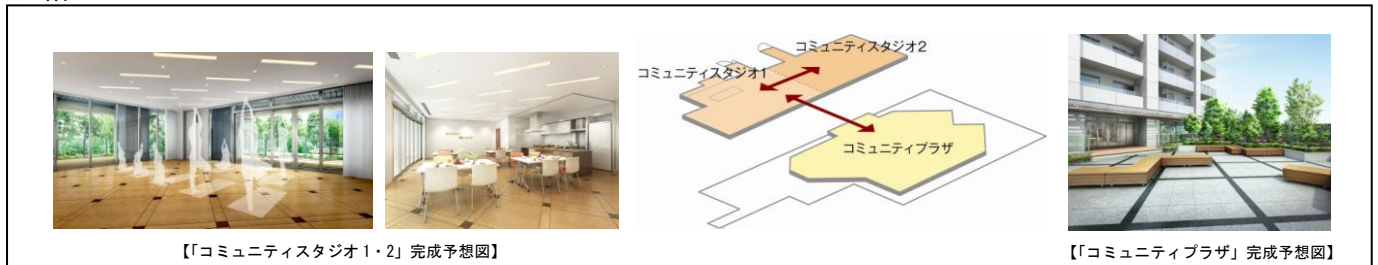
- ・「ライブラリーコーナー」と「スタディールーム」（渡邊朗子氏監修）
ソファや本棚、ホワイトボードのある「ライブラリーコーナー」を用意。隣にはブースタイプの「スタディールーム」を配置することで、ビジネスや学習の場として、一人でも、家族同士・友人同士でも利用可能です。
- ・「コミュニティスタジオ」と「コミュニティプラザ」（渡邊朗子氏監修）
隣り合う2つの「コミュニティスタジオ」の庭先に「コミュニティプラザ」を配置。2つの「コミュニティスタジオ」と「コミュニティプラザ」をつなげて、大きな空間としてイベントを開催したり、子供たちを外で遊ばせながら、大人たちがキッチンで料理をする等様々な使い方に対応できます。
- ・「スカイリビング」と「ゲストルーム」
25階には「スカイリビング」を挟むように2つの「ゲストルーム」を配置。「スカイリビング」にはダイニングテーブルとキッチンを完備しているの、大切な人を招いてのパーティ等に利用できます。また隣接する「ゲストルーム」は家族や友人の宿泊も可能。茶室のある「又山亭（ゆうざんてい）」とスチームサウナやマッサージチェアのある「ヴィラ・モンズーン」の2部屋は泊まる方の好みや気分に合わせて選択できます。

<3階>



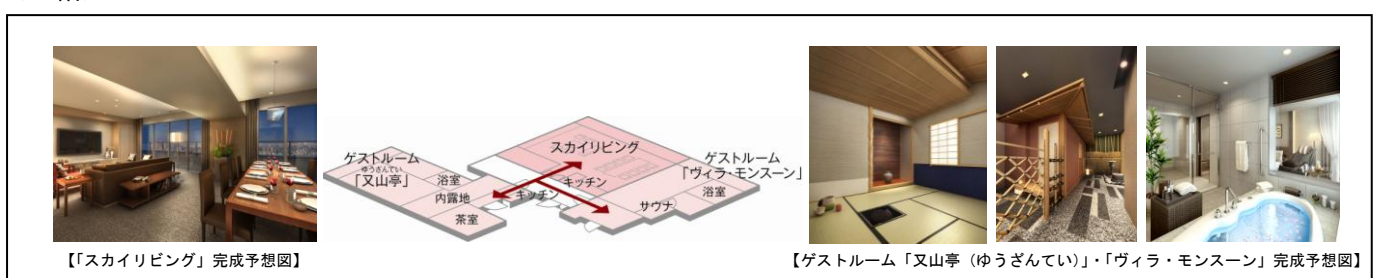
【「ライブラリーコーナー」と「スタディールーム」】

<3階>



【「コミュニティスタジオ1・2」と「コミュニティプラザ」】

<25階>



【「スカイリビング」と2つの「ゲストルーム」】

◆居住者の交流を促すイベントの実施

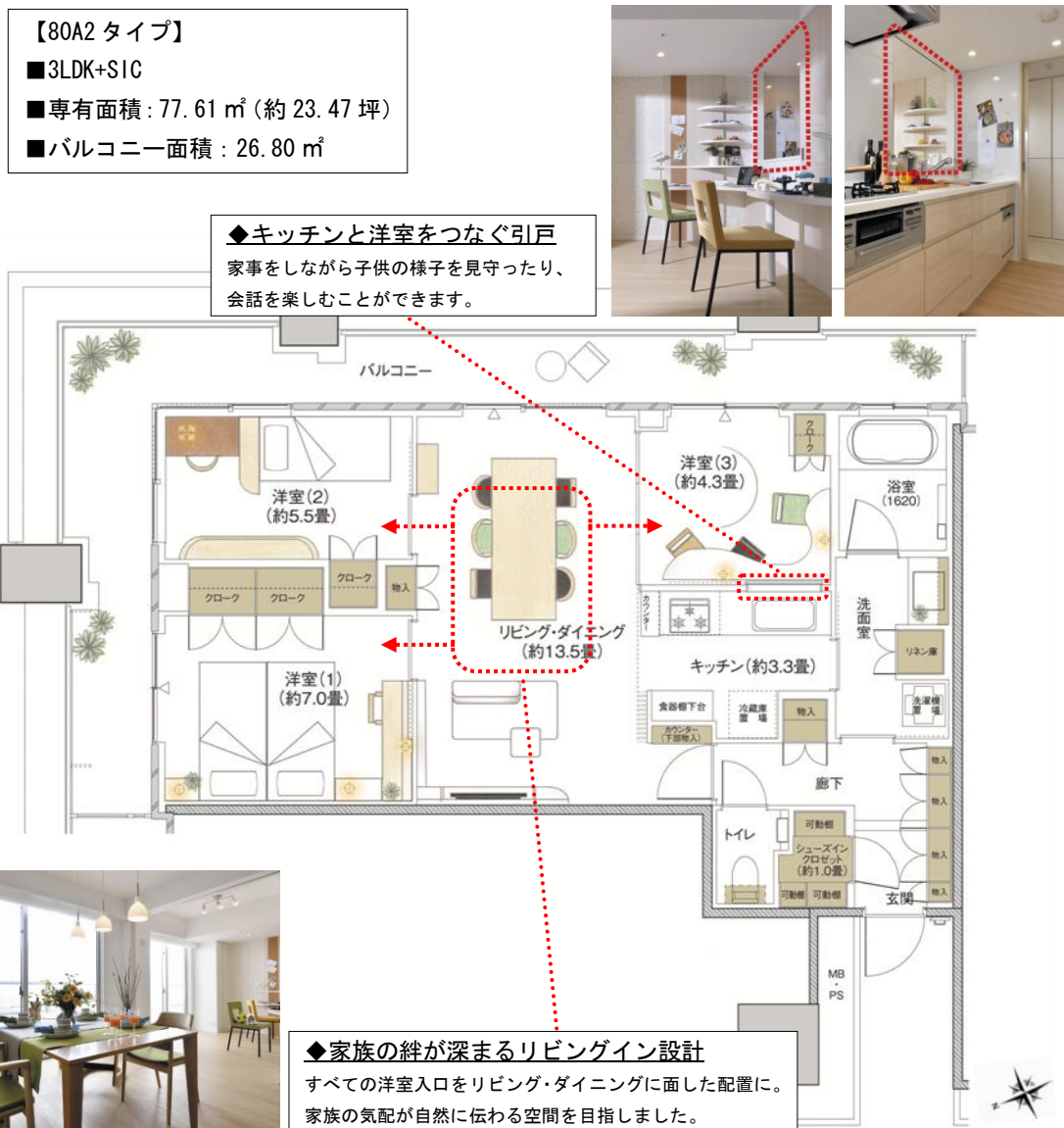
- ・共用部を利用したイベントも計画。居住者が気軽に参加でき、交流を深めることができるような年間プログラムを計画しています。特に初年度は入居開始後に新しい生活のスタートを記念してオープニングイベントを予定。そのほかにも夏祭りやハロウィン等の、季節に合わせたイベントをはじめ、暮らしに役立つ防災イベントも開催予定です。



【居住者の交流を促すイベントの一例】

◆専有部における取り組み

- ・専有部においては、部屋の配置や建具を工夫することにより、お互いの気配を感じながら生活できる等、家族内のコミュニケーションが深まるプランを渡邊朗子氏の監修のもと提案しています。
- ・すべての居室入口がリビング・ダイニングに面するリビングイン設計を採用することで、家族が自然に顔を合わせる機会を増やし、会話を促します。またキッチンシンク前の壁面を引き戸にすることで、料理をしながら様子を見守ったり、会話を楽しむことができます。必要に応じて引き戸の開き加減を調整することで、プライベートとコミュニケーションのどちらも成立させることを目指しました。



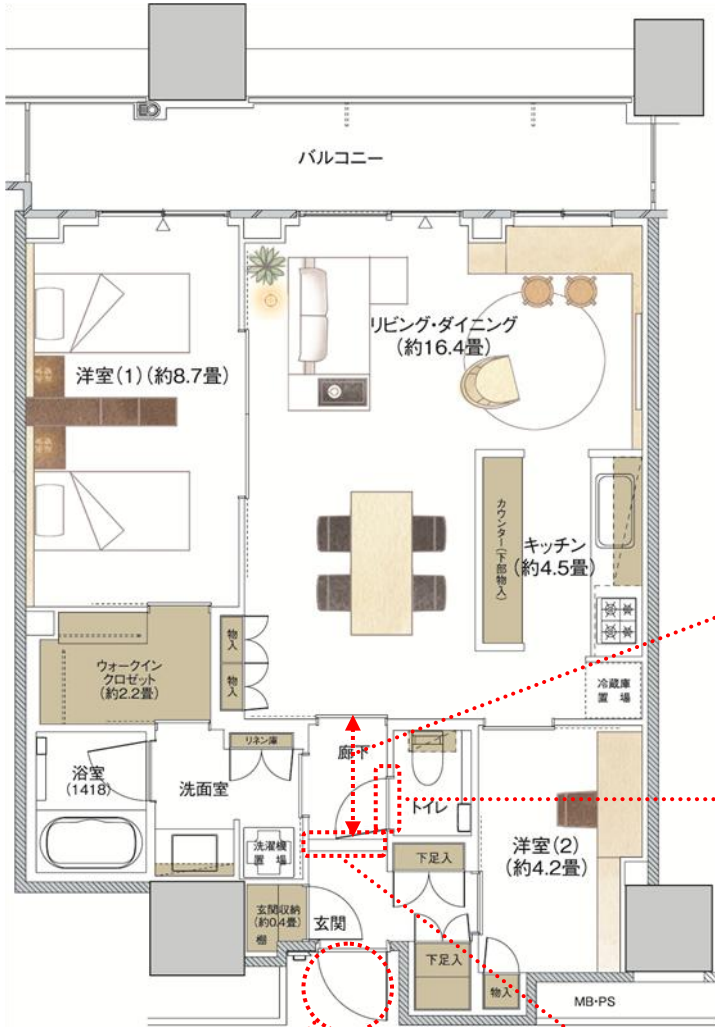
【80A2 タイプ（モデルルーム）】

⑥ 「多世代居住」を目指した、ユニバーサルデザインの取り組み

- ・専有部において、細やかな配慮により安全で使いやすい住環境を整えています。
- ユニバーサルデザインプランは、ユニバーサルデザインの第一人者である渥美利幸氏の監修のもと実現しました。



【渥美利幸氏】



【75D1タイプ(メニュープラン2)】

- 2LDK+WIC
- 専有面積: 75.99㎡(約22.98坪)
- バルコニー面積: 12.89㎡

◆廊下をコンパクトに抑え、リビング・ダイニングの広がり確保

廊下の長さを抑えたことで広がりある居住空間を実現。廊下の有効幅を約930mm確保することで移動がスムーズにできるように配慮しました。

◆回転動作が少ない横入りトイレ

トイレのドアは回転動作が小さく、楽に入浴できる横入り設計としました。



◆ドア先側にスペースを設けた出入りしやすい玄関

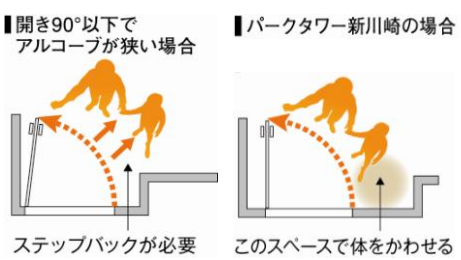
アルコーブを広くすることで、ドアの軌跡から体をかわすことが楽になります。荷物を持っている時、子供の手を引いている時、車イスでの出入りが容易になります。

◆玄関ドア下枠段差を約12mm~約20mm、上框段差を約20mmに抑え、それ以外をフラットに

住戸内は玄関とバルコニーを除き、引戸レールや見切り材をなくす等、床の段差を抑えたフルフラット設計。ベビーカーや車イスの移動も楽にできます。

◆約90°に開く玄関ドア

ドア端部やハンドルに接触しにくくなり、出入りがスムーズにおこなえます。



【75D1タイプ(メニュープラン2・モデルルーム)】

- ※1 ECHONET Lite 対応のリチウムイオン蓄電システムと HEMS の連携システムにおいて、2013 年 9 月現在、日立マクセル調べ。
- ※2 ピークシフトに対応した電気料金プランへの契約が別途必要です。また、電気の使用時間帯または使用量等によっては電気代が割高になる場合があります。
- ※3 MEMS アグリゲータ：マンション全体の MEMS を導入するとともに、クラウド等による集中管理システムを構築してエネルギー管理支援サービス（電力消費量を把握し節電を支援するサービス）等を行う事業者。
- ※4 平成 24 年度「スマートマンション導入加速化推進事業費補助金」：マンション等の集合住宅において、MEMS アグリゲータのエネルギー管理支援サービスを受けることを前提に MEMS の導入費用を補助することで、MEMS 関連機器・サービスに関する民間投資を加速化するとともに、省エネ・節電等のエネルギー対策に貢献することを目的としています。
- ※5 本文中記載の設備を利用した場合。但し、新品のバッテリーを使用し、機器の合計消費電力が 350W 程度と仮定。

<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 ○川崎市記者クラブ

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 2> モデルルームプラン



【60B2 タイプ】



【リビング・ダイニング】



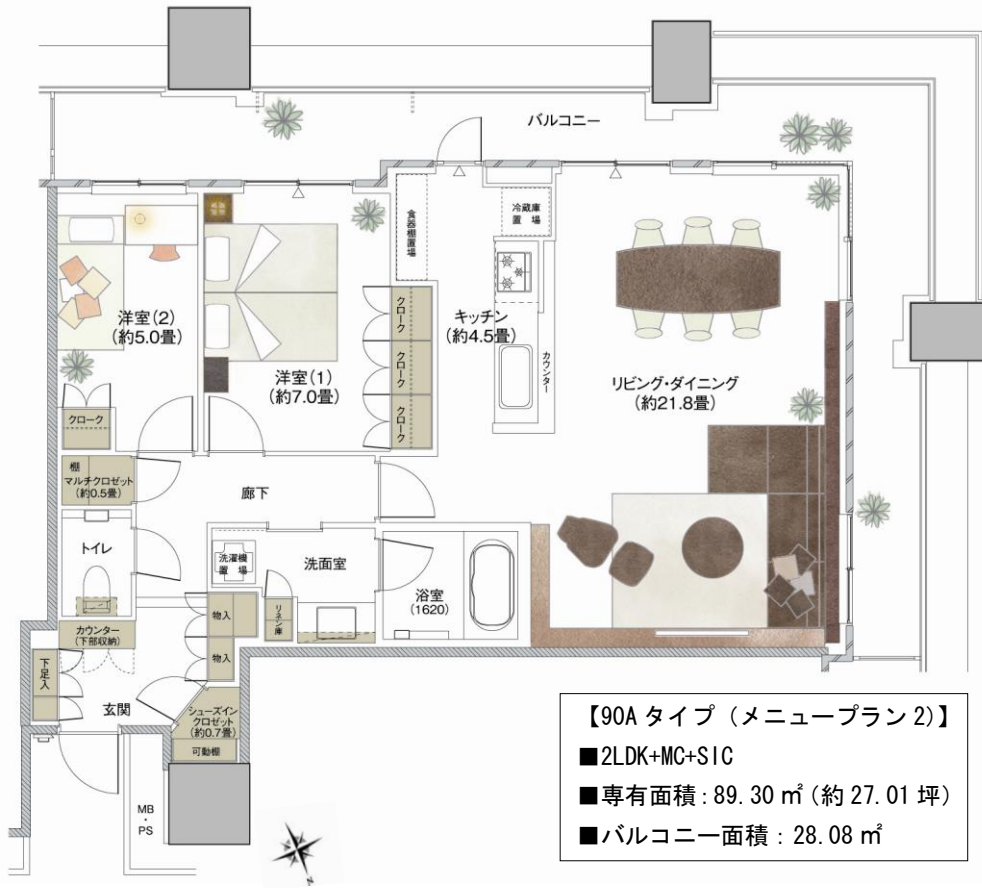
【洋室 (1)】



【洋室 (2)】



【キッチン】



【90A タイプ (メニュープラン 2)】



【ダイニング】



【キッチン】



【洋室 (1)】



【リビング・ダイニング】