

東京を代表する邸宅マンション『オパス有栖川』内で ZEH 水準の省エネリノベ住戸が BELS 最高評価を取得 環境性能向上の取り組みで、本質的な豊かさのある暮らしを追求

社会、くらしをリノベーションし、あなたと環境にとって豊かな未来をつくる株式会社リビタ（本社：東京都目黒区、代表取締役社長：長谷川 和憲）は、NTT 都市開発株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：辻上 広志）と、東京を代表する邸宅マンション（※1）『オパス有栖川』内の一住戸において、ZEH-Oriented 基準到達の省エネ改修を行ったリノベーション住戸を竣工し、建築物省エネルギー性能表示制度における最高評価となる BELS★★★★★を取得いたしました。リノベーションマンション住戸による ZEH-Oriented 基準を超える環境性能の実現と BELS★★★★★の取得の両立は、リビタとして最初の事例となります。

※1:ゆとりある敷地と建物、そして華美ではなく潮流に流されない意匠を持ち、住民にも街にも長く愛される品格を持つマンションを表現しています。



リビタでは、サステナブルで豊かな未来づくりを実践していくため、私たちが考える一歩先の当たり前を価値づくりの基準として示した「くらしのスタンダード -ReBITA Sustainability Standard-（読み：リビタ サステナビリティ スタンダード）」（以下、RSS）を提唱しています。RSSにおける「01 Energy management -地球、環境にやさしいこと-」では、使用する資源・エネルギーの削減や CO2 発生を出来るだけ抑えることから、地球と心地よく付き合える住まいや場の提供を掲げています。この考え方に基づき、一棟リノベーションマンションでの太陽光発電システムの導入（創エネ）、戸建て住宅の断熱改修（省エネ）や ZEH 改修（省エネ・創エネ）、マンション住戸ごとの断熱改修（省エネ）など、リノベーションによる環境性能向上への様々な取り組みをこれまでに行ってきました。

今回は「Quiddity of Life（＝本質的な価値観が表現される暮らし）」を掲げるブランド R100 tokyo にて、本質的な豊かさのある暮らしを追求した結果、環境性能向上へ取り組むに至りました。住まいとは、暮らす人への配慮はもちろんのこと、地球環境にも優しくあることが必要であると考え、これからも快適性と環境性能が両立する新しい住まいや暮らしの提案をまいります。

・くらしのスタンダード-ReBITA Sustainability Standard- : <https://www.rebita.co.jp/vision/csv.html>

■取り組みの背景

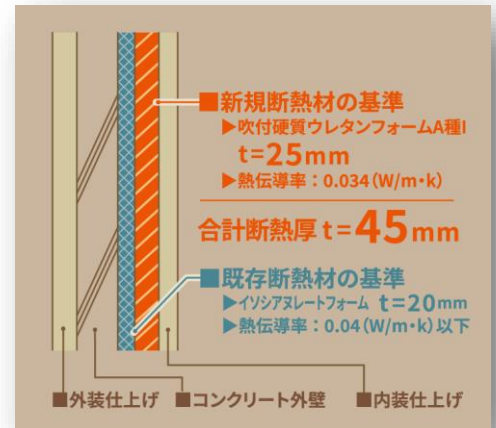
R100 tokyo では、ブランドビジョン「Quiddity of Life」のもと、都心のレジデンスにおけるリノベーションを軸に、そこに住まう人の快適性や心地よさを追求した「本質的価値」の創造に取り組み、暮らしと住まいの新たな価値づくりを進めてまいりました。その中で、外気温の影響を受けにくくして室内を快適な室温に保つことや、室内間の温度差を少なくすることで身体への負担軽減等、断熱性能向上により快適性を高めた住まいは、R100 tokyo が考える本質的な心地よさや豊かさの暮らしに通ずると考え、今回の取り組みに至りました。

また、2015年の「パリ協定」から日本は「2050年カーボンニュートラル」を掲げ、住宅・建築物分野におけるCO2排出量を2030年までに約58%削減することを目標にするなど、環境配慮を前提とした取り組みが重要視されています。本住戸では、そのような社会的責任を果たすべく、省エネルギーと住まいの快適性を兼ね備えた物件へのリノベーションに挑みました。

■環境性能に関するリノベーション内容

1. 住戸全方位への断熱材導入

室内外での熱の移動を防ぐため、住戸の四方の壁から天井全体まで断熱材を充填しました。外皮部分以外も含めた天井・壁の全面、一部床・梁まで断熱を実施いたしました。一般的に、マンションは隣接住戸や共用廊下など周囲からの熱の移動により室温に影響を受けますが、本住戸ではこの断熱施工により安定した室温を保ち、快適な環境に寄与します。



本住戸の外壁イメージ図

2. デザイン性も兼ね備えた木製内窓の製作

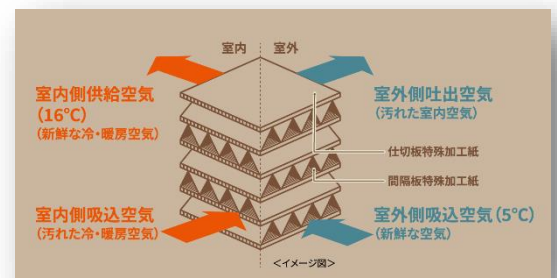
既存の単層ガラスの内側に複層ガラスおよびオリジナルの木製内窓を製作し、断熱性と気密性を向上させました。2つのサッシの間に密封された空気層を作ることで部屋の暖かさが外へ逃げることを抑え、暖房効率が向上し結露も抑えます。また、木製内窓は本住戸の内装設計をした芦沢啓治氏デザインのもとカリモク家具が手掛けており、住戸の内装にも美しく溶け込み、デザイン性も兼ね備えた性能向上を実現しました。



オパス棟内の別住戸での設置事例

3. 高効率エアコンおよび換気設備の導入

換気による室内の温度変化を最小限に抑えられる全熱交換器を、キッチンを除く居室すべてに導入しています。全熱交換機とは、室内の空気（温度と湿度）を回収し、外気を取り入れる際にその熱をのせて室内に送り込む設備です。例えば、室温 20 度・外気温 5 度と温度差があるときでも、交換効率 73%により外気を室温に近い 16 度で室内に取り込むことができます。また湿気も回収するため、夏場の蒸し暑い時期にも快適に過ごせるほか、エアコンの稼働率削減により省エネルギーで快適な空気環境をもたらします。



全熱交換器イメージ図

■環境性能に関するリノベーション結果

BELS★★★★★認定



国土交通省が定めた「建築物の省エネ性能表示ガイドライン」に基づく第三者認証制度の1つであるBELSにおいて、最高評価5つ星の認定を取得いたしました。住宅用途の建物では一次エネルギー消費量20%以上削減で5つ星評価となりますが、本住戸は一次エネルギー消費量22%の削減に成功しています。

〈BELSとは〉

BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System) とは、建築物の設計仕様をもとに、躯体の断熱性能から機器の効率性能まで含めた一次エネルギー消費量を計算し、「平成28年省エネルギー基準相当の住宅」と比較することで、その消費量がどれだけの割合で少ないのかを星の数でわかりやすく表示する制度です。

ZEH-Oriented を超える環境性能実現

ZEH基準の中で、創エネ導入を必要としないZEH-Oriented基準を超える性能を実現しました。国が推進するZEHの省エネ基準値を上回り、国際基準(※2)もクリアする性能の高さへと向上しています。

※2: HEAT20 (2020年を見据えた住宅の高断熱化技術開発委員会)により定められた基準値

〈ZEH-Orientedとは〉

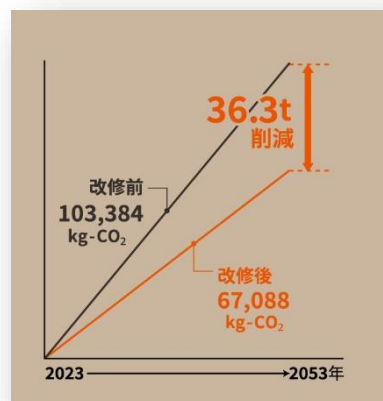
ZEH (Net Zero Energy House) とは、①省エネルギー(住宅の高断熱化と住宅設備等の高効率化)と②創エネルギー(太陽光パネルの設置)の組み合わせにより住まいにかかるエネルギー収支をゼロにする住宅のことです。このZEHには4つの分類があり、本住戸のような集合住宅における1戸単位のリノベーション住戸で太陽光パネルの設置が難しい場合を考慮した創エネ導入を必要としないカテゴリーをZEH-Orientedと定めています。

CO2排出量年間35.1%削減

リノベーション後の冷暖房や水道光熱費にかかるCO2排出量は、シミュレーション上で年間35.1%を削減。20年後には36.3tもの削減につながると予測されており、長く住むことが環境に対する貢献にもなります。



改修前後でのCO2排出量の比較(※3)



改修前後での20年後のCO2排出量想定値(※3)

※3: 本住戸改修前後の外気性能をもとにシミュレーションした結果の比較です。なお、ライフスタイルについては、H28年省エネルギー基準に準拠した算定・判断の方法および解説(Ⅱ住宅)において開示されている条件をもとに、シミュレーションの与条件に反映させています。CO2の排出係数は、電気:0.451(kgCO₂/kWh)東京電力2021年度実績、環境省HPより、ガス:2.21(kgCO₂/平米)東京ガス2018年度実績、東京ガスHPより、上下水道:0.49(CO₂/平米)一般社団法人日本レストルーム工業会が2022年5月に公表した値を使用しています。

■オパス有栖川について

普遍的価値を有する建物外観、アプローチ、エントランス、中庭など、ひとつの「アートピース」と呼べる価値を持つ、有栖川記念公園近くの高台に位置する総戸数 100 戸の分譲マンション。平均専有面積約 200 平米の住戸のうち複数戸を株式会社リビタと NTT 都市開発株式会社にて取得し、「日本の住宅文化を牽引する先見性」をコンセプトにリノベーション住宅を企画・分譲しています。R100 tokyo の目指す「豊かな未来のための価値ある住まい」を実現すべく、トップデザイナー・建築家・クリエイターがプロジェクトへ参画しています。2023 年度には、本物件のコンセプトルームにおいて「グッドデザイン賞」（主催：公益財団法人日本デザイン振興会）を受賞いたしました。

■物件概要

物件名	オパス有栖川		
所在地	東京都港区南麻布 5 丁目 4-1（住居表示）		
交通	東京メトロ日比谷線「広尾」駅徒歩 7 分		
総戸数	100 戸（住宅 59 戸 [テラス棟]、住戸 40 戸 [レジデンス棟]、事務所 1 戸）		
竣工	2004 年 2 月		
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 地下 1 階付地上 11 階建		
敷地面積	6,251.42 平米（公簿：5,898.27 平米）	延床面積	25,511.11 平米（公簿：24,859.05 平米）

■メディア向け内覧会のご案内

2024 年 1 月 30 日（火）／31 日（水）、本住戸を含む 1 月販売開始予定のオパス有栖川 2 住戸のメディア向け内覧会を開催いたします。当日は、プロジェクトの概要についてご説明し、物件内をご案内いたします。ご出席いただける場合は、申込みフォームにてお申込みをお願いいたします。

【開催日時】 2024 年 1 月 30 日（火）10:00／13:00／16:00
31 日（水）13:30／16:00

【概要】

1/30（火）： リビタ及び各住戸設計者、カリモク家具担当者によるプロジェクト説明／現地ご案内

1/31（水）： リビタによるプロジェクト説明／現地ご案内

（日により参加者が異なりますので、ご注意ください。）

【住所】 東京都港区南麻布 5 丁目 4-2 オパス有栖川テラス&レジデンス

【参加予約】 下記申込みフォームにて 1 月 26 日（金）12 時までにお申込みをお願いします。

<https://forms.gle/92JjdRGTbtThxaCFA>

■『R100 tokyo』とは

2013 年 11 月からスタートした、「東京を豊かに暮らす」という視点で選び抜いた、永く住み継ぐ価値のある邸宅地に位置する 100 平米超のマンションをベースに、カスタマイズやオーダーメイドによって、自分らしい住まいを実現するサービスです。東京 23 区内では、100 平米を超えるマンションの供給は年々減少し、新築では数%しか存在しません。その希少性の高い 100 平米超の低層マンションを中心に、R100 tokyo では、永く評価される邸宅地を厳選、建物のもつ品格とストーリーも大切に、リノベーションにより住まい手の本質的な価値観が表現されるゆとりある住まいを実現し提供しています。そして資産価値を保ち受け継がれていく邸宅を供給し続けることで、持続可能な社会を実現する。東京のそして日本の豊かさや、暮らしや、住まいのあり方を見つめ直し、取り戻す。それが、R100 tokyo の使命です。

URL : <https://r100tokyo.com/>

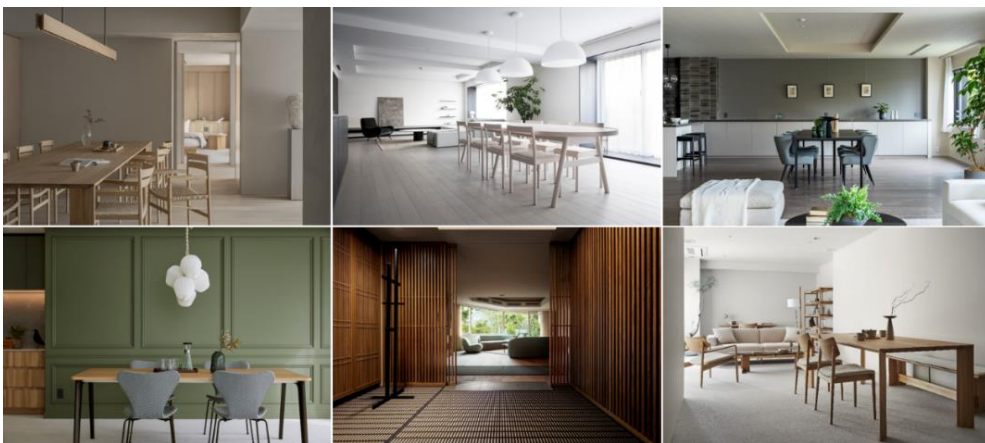
■これまでの販売実績（327戸）

<一棟リノベーション>

[イクシクス麻布十番](#)、[ウッドヴィル麻布](#)、ルクラス代々木上原、ルクラス目黒、ルクラス碑文谷、ルクラス代官山、ルクラス目白御留山、ルクラス代々木公園、ルクラス本駒込 等

<リノベーション済区分マンション>

[オパス有栖川](#)、ドムス広尾西館、クレストコート砂土原、有栖川パークヒルズ、有栖川ホームズ、広尾ガーデンヒルズ、麻布永坂ハウス、ザ・ハウス南麻布、ディアホームズ三田、三田グランドヒルズ、ガーデン南青山、ドムス南麻布、ドムス広尾西館、シャトー東洋南青山、フェアロージュ南平台、赤坂新坂パークマンション、パーク・シティ浜田山、代官山シティハウス、代々木の杜パークマンション、ホームマツチェリーレーン、パークハウス高輪、ペアシティ・ルネッサンス、パレ・ロワイヤル永田町、一番町2パーク・マンション、メイフェア六本木、瀬田ファースト 等



■会員組織「R100 tokyo the club」

R100 tokyo の最新物件情報や自社分譲物件を優先的にご案内する会員組織「R100 tokyo the club」は、現在約6,200名の方にご登録いただいております。ご登録いただいている方のうち、ご予算1億円以上の方が約7割、ご予算2億円以上の方が約2割、希望エリアは港区、渋谷区、千代田区を中心に新宿区、文京区、目黒区、世田谷区等となっております。（2023年12月時点）

株式会社リビタについて

社会、暮らしをリノベーションし、あなたと環境にとって豊かな未来をつくる会社として設立。「次の不動産の常識をつくり続ける」を経営ビジョンに掲げ、一棟、一戸単位のマンションや戸建てのリノベーション分譲事業やリノベーションコンサルティング事業、投資事業、シェア型賃貸住宅や商業施設、公共施設の企画・運営、PM・サブリース事業、ホテル事業、オフィス事業を手がけています。

現在、一棟まるごとリノベーション事業の企画・供給実績は50棟1,676戸。リノベーション分譲事業は、100平米超の面積を有し、立地と資産価値にこだわったマンションを紹介する『R100 tokyo』をはじめ、一戸単位のマンションリノベーションの企画・供給実績が1,174戸。またシェア型賃貸住宅『シェアプレイス』では、都内近郊に19棟1,201室を運営中。その他、東京内神田のシェア型複合施設『theC』、大人の部活がうまれる街のシェアスペース『BUKATSUDO』など、暮らしの概念を「働く」「遊ぶ」「学ぶ」などにも領域を広げたプロジェクトの企画・プロデュース・運営も多く手がけています。2016年3月にはホテル事業を開始、全国で『THE SHARE HOTELS』を9店舗展開。また、2021年よりオフィス事業を本格化し、暮らしを自由にするオフィス『12』シリーズを展開（2023年3月時点）。

ReBITA

お問合せ、ご質問、取材のお申込み、画像・素材のお貸し出し
株式会社リビタ PRコミュニケーションデザイン部 田村・宮嶋
Tel:070-7514-6993 Mail: pr@rebita.co.jp

名称 : 株式会社リビタ
設立 : 2005年(2012年より京王グループ)
代表取締役社長 : 長谷川 和憲
住所 : 東京都目黒区三田 1-12-23 MT2 ビル
URL : <https://www.rebita.co.jp>