

## サステナブルな社会へ 都心デベロッパーの展望を特集！ ～『都心に住む by SUUMO』12 月 26 日発売～

株式会社リクルート（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：北村吉弘、以下リクルート）が発行する『都心に住む by SUUMO』2 月号（2022 年 12 月 26 日（月）発売）では、街づくりの担い手であるデベロッパー各社の「住まいや街のサステナビリティにつながる取り組み」を特集しましたので概要をお知らせします。

### ■ サステナブルな未来へ 都心デベロッパーの戦略

SDGs の観点から都心でも注目されるサステナブルな街づくり。今後、住まい選びの観点としても、ますます重視されることが予想されます。本特集では、街づくりの担い手であるデベロッパー各社の「住まいや街のサステナビリティにつながる取り組み」を紹介。各社の取り組みや物件事例を通して、「2023 年以降の都心の街と住まい」を展望します。

### ■ 旭化成不動産レジデンス

#### 自然共生と強靱な街を両立。持続可能な社会へ貢献

2021 年、「アトラス」シリーズのマンションで環境共生の新たなアプローチを発表した旭化成不動産レジデンス。独自の取り組みの第一弾となったのがアトラスシティ世田谷船橋。

<旭化成不動産レジデンス 経営戦略部 事業戦略室長 逆井 温子氏のコメント>

「アトラスシティ世田谷船橋では、高木から低木まで、地域に根付く樹木で階層的な“森”を創造する『まちもり®』を植栽計画に採用。近隣の芦花公園や砧公園の植生を取り入れ、動植物の“エコロジカル・ネットワーク”の形成を促すのが狙いです。今後もアトラスタワー五反田などアトラスシリーズに導入し、街づくりの立場から生物多様性保全に取り組みます」

「そもそもサステナビリティは旭化成不動産レジデンスが創業以来こだわってきた安心・安全・快適な住まいづくりそのものです。アトラス築地では、木密地域の防災リスクを解消し、建替えと建物の不燃化を実現しました。街のレジリエンス向上に寄与する開発も継続していきます」

### ■ 積水ハウス

#### 環境調和と高性能を共存し、経年美化する住まいを創造

戸建住宅で培った ZEH の技術をいち早く集合住宅に展開した積水ハウス。同社の分譲マンション・グランドメゾンシリーズは、2023 年度以降に販売を開始する全戸 ZEH-M 化計画を前倒し、首都圏では 2022 年度から全物件の ZEH-M 化を実現。

2022 年 12 月 23 日

<積水ハウス 東京マンション事業部 次長 山下 淳志氏のコメント>

「ZEH 基準は建物全体と全住戸でクリア、今後は全物件で低炭素住宅の認定を取得する計画です。太陽光発電設備を設置し、全住戸に燃料電池エネファームを搭載。高効率エアコンや高断熱のアルミ樹脂複合サッシなどを組み合わせ、創エネと省エネの両輪で CO2 排出量を削減します」

「一方、居住空間の快適性は損なわず、環境性能と居住性能を両立させます。また、2001 年から続く『5本の樹』計画 は、ネイチャー・ポジティブを狙いとした取り組みです。マンションは規模が大きく周辺への影響は避けられません。だからこそ多様な生き物が生息し、歳月を経るほど美しくなる“経年美化”の植栽計画などが重要です。潤いある街並みが、資産価値や快適性を高めるはずです」

## ■東急不動産

**再エネ活用と人と緑と共に。環境先進マンションへ**

BRANZ（ブランズ）の全物件は 2023 年度の着工分より ZEH 水準をクリアし、低炭素建築物の認定も取得予定。環境性能の向上を急ピッチで進めている。

<東急不動産 住宅事業ユニット 首都圏住宅事業本部 計画部 統括部長 梅枝 健介氏のコメント>

「分譲・賃貸を問わず全物件に太陽光パネルを設置する計画です。また、グループで保有する太陽光・風力・バイオマス発電所を活用し、企業活動に必要な電力を 100%再エネに切り替えることも進めています。自社で再エネ事業に取り組むことで、居住者に負荷なく環境貢献できる暮らしを提供していきます。ブランズ牛込柳町では、屋上の太陽光パネルと共に蓄電池を設置し、一括受電システムを採用することで全戸への再エネ供給も実施予定です」

「環境先進マンションの価値のひとつとして“グリーンを追求するデザイン”にも力を入れています。自然とのつながりを本能的に求めるという“Biophilia（バイオフィリア）”の考え方を取り入れ、“緑化率”を重視した従来の植栽計画に対し、将来の景観や管理も考慮した安らぎが得られる住環境、つまり居住者目線の緑化に主眼を置いています。そこで、平面だけでなく立面的な緑化基準を新たに設け、“人と緑の距離を近づける植栽”を適切な計画・管理で実現していく予定です」

## ■東京建物

**ZEH-M 化計画を前倒し、木材利用・防災機能も強化**

首都圏初の超高層 ZEH-M 実証事業採択物件として注目された、地上 33 階建て Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘ブルーミングレジデンスを手掛けた東京建物。

2022 年 12 月 23 日

## <東京建物 執行役員 住宅事業企画部長 大久保 昌之氏のコメント>

「超高層 ZEH-M で課題となる耐風圧性能と断熱性能の両立を図るため、主な開口部分に二重サッシを採用しました。高効率設備や消費電力・ガスを測る HEMS システムなども導入しています。また、全ての分譲マンションを 2030 年までに ZEH 化する計画を前倒しました。2021 年 6 月以降に設計着手した全物件を原則として ZEH 化します」

「集合住宅への木材活用にも力を注いでいきます。2030 年度を目標に、全プロジェクトの共用部に国産材・認証材を使用した内装・家具を配することも検討中です。さらに、東京建物では防災性能の向上による「持続可能な住まいづくり」にも注力しています。災害適応力を高めた住まいづくりや、『Brillia 防災対策ガイドライン』の策定、防災リュックの装備など、備えを徹底しています」

## ■野村不動産

### サーキュラーデザインで長寿命な住まいを追求

環境への配慮を独自の取り組みで推進する野村不動産。2050 年のありたい姿を「サステナビリティポリシー」として策定している。

## <野村不動産 住宅事業本部 経営役 事業推進一部長 守島 洋氏のコメント>

「プラウド都立大学では、薄くて軽い扉状の間仕切りを採用した『フレックスドアプラン』を開発しました。いわば昔の日本家屋の襖のような存在です。軽やかに空間を仕切ることで可変性の高い居住空間を実現し、長く住み続けられる住まいを追求しています。テレワーク時だけ個室化するなど TPO に合わせ間取り変更できることが特長。リフォームコストや手間を軽減し、廃棄資材を減らす効果もあります」

「サステナブルな社会の実現には居住後のライフサイクルコストも重要です。国産木材やリサイクル建材の活用、モジュール化や廃棄物量の削減と再利用などを進め、環境負荷の低い長寿命の住まいを開発していく考えです」

## ■三井不動産レジデンシャル

### カーボンニュートラル&レジリエンスで脱炭素へ

港区最大規模の敷地面積を誇る話題の物件「三田ガーデンヒルズ」を計画する三井不動産レジデンシャル。歴史的建造物を一部保存・再生する景観配慮に加え、「安全・安心・快適」の持続を目指すソリューションに注目。

## <三井不動産レジデンシャル 都市開発一部 部長 北浦 秀晃氏のコメント>

「全 1002 戸で ZEH- Oriented の認定を取得予定です。今回導入するエネルギープラットフォームでは、再生可能エネルギー比率実質 100%の電力とカーボンニュートラル都市ガスの組み合わせで、電気・ガス

2022年12月23日

のCO2排出量実質ゼロを目指します」

「太陽光発電と大規模燃料電池により通常時からオンサイト発電を実施。さらに災害時のレジリエンス性を高めるため、中圧ガスと非常用ガスタービン発電設備を導入することで、共用部と全住戸の重要箇所への安定的な電力供給を可能としました。持続的なライフラインの確保で“安心”を提供します。住戸の電力使用量を見える化し、電力消費の抑制を促進します。また、環境問題への関心を育むようなイベントなども開催予定です」

## ■三菱地所レジデンス

### CO2・50%削減に向けた新エネルギーシステム導入

2030年までにCO2排出量50%削減を目指す三菱地所レジデンス。その先駆けがザ・パークハウス 新浦安マリソヴィラ。新エネルギーシステム「Solei-Yu（ソレイユ）」の導入で、年間の一次エネルギー消費量を50%以上削減するZEH-M Readyの認定も受けた。

<三菱地所レジデンス 第一計画部長 鴨志田 武氏>

「ソレイユは一括受電と太陽光発電にエコキュートを組み合わせた日本初の電力供給体制です。太陽光発電による電力を各戸に効率よく分配しエコキュートを稼働、お湯に変えて蓄えることで100%使い切ることが可能に。この仕組みで蓄電池を設けずにエネルギーを蓄えることを実現しました」

「天井と戸境壁にも断熱材を入れる『5面断熱』も取り組みのひとつです。高断熱化で消費エネルギー量を抑制し、創エネに必要な太陽光パネル数を62%削減しました。設備投資コストも抑えられ、居住者負担も軽減しました。また、ザ・パークハウス 大宮吉敷町翠邸では、準不燃加工を施した天然杉を使用。地元産の木材を活用し、CO2排出量削減と環境共生を図っています」

## ■モリモト

### 持続可能性と居住性を追求し、長く住み継ぐ快適な住まいを

暮らし心地と建築物としてのデザイン性の高さの徹底に定評があるモリモト。ものづくりへのこだわりをまとめた「MORIMOTO DESIGN CODE」はグッドデザイン賞を受賞している。

<モリモト 不動産企画部 設計企画部 副部長 川村 淳氏のコメント>

「長い間街並みと調和し、持続可能な暮らしを創造する住まいづくりを心掛けています。上質な建物のデザインは住むほどに愛着を深め、街の景観においても資産となりうると自負しています」

「建物のハード面でのZEH-M Orientedの取得だけでなく、『快適な住空間』に徹底してこだわっています。例えば、住戸の開口部を狭めれば断熱性能は上がります。しかし、それでは快適性を損なうでしょう。広い開口部で室内の明るさを確保しつつ、いかに環境性能の高さを両立するかを大切にしています。」

2022年12月23日

当社の物件はプラン数が何十種類にも及ぶことがあります。異なる住戸条件を見極め、居住性能の高さを妥協しないためです。お客様の理想を叶え、長く暮らし継がれる住まいをつくること。それこそが当社の目指すサステナブルな住まいづくりだといえるかもしれません」

## ■ 『都心に住む by SUUMO』編集長コメント



カーボンニュートラル達成には、住宅部門の取り組みが欠かせません。とりわけ都市部では集合住宅の環境性能が求められており、不動産デベロッパー各社も環境性能の高い住まいづくり・長く住み続けられる住まいづくりを通してサステナブルな街づくりを進めています。本特集では、各社の取り組みの最前線の特集しましたので、住まい選びの参考にいただければ幸いです。

●映画・ドラマ・舞台・ラジオ等で幅広く活躍中の別所 哲也さんの特別インタビュー

●「東京の資産価値 徹底予測」

マンション価格の推移や株価などのデータをひもときながら、2023年以降の「都心」の資産性や金利動向について、各分野の専門家の予測を紹介します。あわせて今後の成長をけん引する注目テーマやプロジェクトについても取り上げます。

他にも多彩な特集・記事が充実！

## ■ 媒体概要

『都心に住む by SUUMO』

発行：株式会社リクルート

発売日：偶数月26日（日曜日の場合は25日）

価格：300円（税込み）

<https://www.fujisan.co.jp/product/1281690469/>

本件に関する  
お問い合わせ先

<https://www.recruit.co.jp/support/form/>

## リクルートグループについて

1960年の創業以来、リクルートグループは、就職・結婚・進学・住宅・自動車・旅行・飲食・美容などの領域において、一人ひとりのライフスタイルに応じたより最適な選択肢を提供してきました。現在、HRテクノロジー、マッチング&ソリューション、人材派遣の3事業を軸に、60を超える国・地域で事業を展開しています。リクルートグループは、新しい価値の創造を通じ、社会からの期待に応え、一人ひとりが輝く豊かな世界の実現に向けて、より多くの『まだ、ここにはない、出会い。』を提供していきます。

詳しくはこちらをご覧ください。

リクルートグループ：<https://recruit-holdings.com/ja/> リクルート：<https://www.recruit.co.jp/>