

2023年9月5日

三井不動産レジデンシャル株式会社

三井ホーム株式会社

国際的環境認証「LEED®認証※¹」ゴールドランク予備認証※²取得 4階建て ALL 木造 カーボンゼロ※³賃貸マンション 「パークアクシス北千束MOCXION※⁴」竣工

三井不動産レジデンシャル株式会社（本社：東京都中央区、代表取締役社長：嘉村 徹）と三井ホーム株式会社（本社：東京都新宿区、代表取締役社長：池田 明）は、脱炭素社会の実現に向け、三井不動産グループ初となる4階建て ALL 木造カーボンゼロ賃貸マンション「パークアクシス北千束 MOCXION（以下、本物件）」が2023年8月31日に竣工したことをお知らせいたします。

三井不動産グループでは、2021年11月に「脱炭素社会の実現に向けたグループ行動計画」を策定しておりますが、本物件は、人と地球環境にやさしい「木」を構造材に用いることにより、鉄筋コンクリート（以下、RC）造と比較して建築時のCO₂排出量を約50%※⁵に削減いたしました。また、再生可能エネルギーの一括受電とオール電化により、ご入居中のCO₂排出量を実質ゼロ※⁶として環境と共生するすまいを実現し、グループとしてカーボンニュートラルへの新たな取り組みを進めております。

今後も、三井不動産レジデンシャルの全住宅事業のブランドコンセプトである「Life-styling × 経年優化」のもと、多様化するライフスタイルに応える商品・サービスを提供することで、安全・安心で快適に暮らせる街づくりを推進し、持続可能な社会の実現・SDGsへ貢献してまいります。



【外観】

本物件の特長

1. 三井ホーム「MOCXION」の技術で ALL 木造・高断熱・高気密の地球環境にやさしい賃貸マンション。

- (1) 人と地球環境にやさしい「木」を全フロアの構造部材に活用。
- (2) 三井不動産グループ保有林から採取した木材を壁面に使用※⁷。
建築資材の自給自足、持続可能な森林経営や地域経済に貢献。
- (3) 三井ホームのダブルシールドパネル※⁸により建物全体の断熱性を向上。
- (4) 「木」を身近に感じさせるデザインと設え。

2. 再生可能エネルギー※⁹の一括受電×オール電化と「太陽光パネル」の設置により CO₂ 排出量実質ゼロと創エネを実現。

- (1) 再生可能エネルギーの一括受電×オール電化により、ご入居中のCO₂排出量実質ゼロを実現。
- (2) 「太陽光パネル」を屋上に設置し、オンサイトで創エネを実現。

3. 「LEED®認証」の他、各種認証の取得および国土交通省「優良木造建築物等整備推進事業」に採択。

- (1) 国際的環境認証「LEED®認証」のゴールドランク予備認証を国内の賃貸マンションで初めて取得※¹⁰。
- (2) BELSに基づく評価「ZEH-M Ready」を取得。
- (3) 国土交通省「優良木造建築物等整備推進事業」に採択。

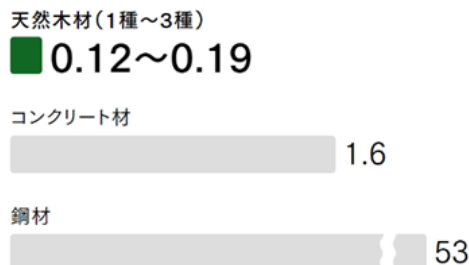
1. 三井ホーム「MOCXION」の技術で ALL 木造・高断熱・高気密の地球環境にやさしい賃貸マンション。

(1) 人と地球環境にやさしい「木」を全フロアの構造部材に活用。

本物件は、三井ホーム「MOCXION」の技術を採用し、1階から4階の全フロアの構造部材で木を使用した ALL 木造マンションです。木造は RC 造に比べて製造時や加工時、建物建設時に必要とされるエネルギーが少ないため、CO2 排出量を約 50%削減することを可能にします。また、「木」の熱伝導率はコンクリートの 1/10、鉄の 1/350 と、熱を伝えるにくい特性があることに加え、三井ホーム独自の断熱・高気密の技術を最大限活かすことで、冷暖房の消費を大幅に抑えることが可能となり、省エネルギー性能が向上します。



【家を建てる時の CO₂ 排出量比較イメージ】



【木材と他の建材の熱伝導率の比較】

(2) 三井不動産グループ保有林から採取した木材を内壁面に使用。建築資材の自給自足、持続可能な森林経営や地域経済に貢献。

本物件においては、「木」ならではの安らぎを共用部で感じていただけるよう、共用ラウンジの壁面に三井不動産グループ保有林から採取した木材を使用いたしました。三井不動産グループでは北海道の道北地方を中心に約 5,000ha の森林を保有・管理しており、木造賃貸ビルや木造住宅などの主要部材、各施設の仕上げ材などに積極的に活用するなど、森林保全活動や木材の利活用を通じて、建築資材の自給自足および森林資源と地域経済の持続可能な好循環を実現します。



【三井不動産グループ保有林のエリア】



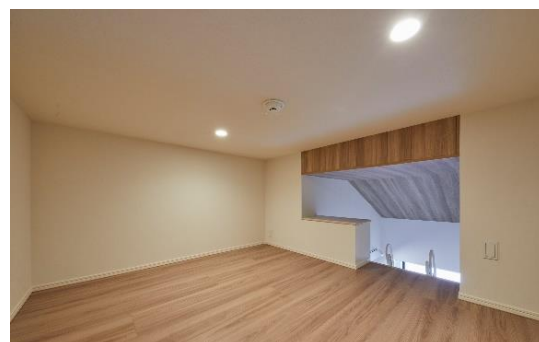
【保有林の循環サイクル】



【共用ラウンジ壁面】

(3) 三井ホームのダブルシールドパネルにより建物全体の断熱性を向上。

三井ホームでは、主軸事業である注文戸建住宅の建築において標準的に、屋根断熱構造材であるダブルシールドパネルを採用しています。その独自技術を集合住宅である本物件の屋根に採用することにより、母屋や小屋束から構成される従来の木造建築の小屋組とは異なり、邪魔なものが存在しない広い空間になっていることから、小屋裏空間を有効利用したロフトを 4 階の一部住戸に実現しました。また、屋根構造体自体が優れた断熱性能を発揮し、室内外気温の影響を与えにくくすることが可能です。これにより、物件全体の断熱性を向上させることに加え、屋根の温度変化の影響が大きいロフト空間でも、快適な暮らしを実現いたします。

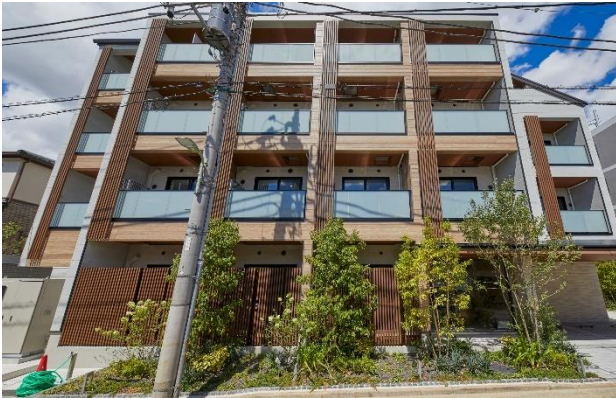


【ロフト (402 号室)】

(4) 「木」を身近に感じさせるデザインと設え。

① 外観デザインとアプローチ

木目のバルコニースラブと縦ルーバーを外観デザインの軸として、「木」を強調するデザインで統一いたしました。1階のエントランスから建物内部のアプローチ、ラウンジ、廊下等に木目調デザインを配置し、外から中への連続性を強調いたしました。また、アプローチ上にある植栽は季節で葉色の変化がある植種を選定し、季節毎の美しさを感じられる植栽計画といたしました。



【バルコニースラブ・縦ルーバー】



【木調庇】



【アプローチ】

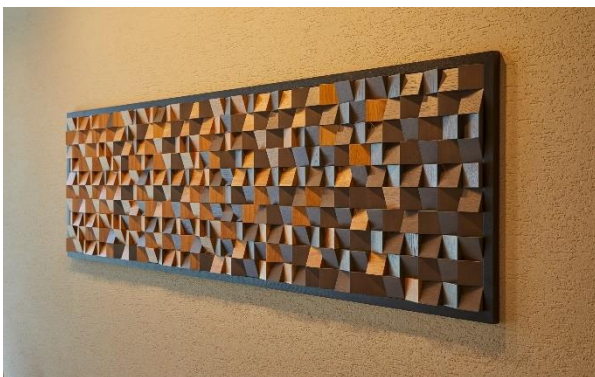


【植栽】

② 共用ラウンジ壁面のアート

国産広葉樹を用いた作品を採用し、既存の木材流通ではチップや燃料となる広葉樹をアートとして再生させることで、ご入居者様に「木」をより身近に感じていただけるようにいたしました。

さらに1階の風除室からエントランスホール、共用部ラウンジの天井には、天然木である赤樺の仕上といたしました。風除室から、ラウンジ・エレベーターホールまでの動線を赤樺特有のインパクトのあるカラーで統一感を出すだけでなく、天然木ならではの自然な色合いや色の変化が楽しめる空間を創出しております。



【広葉樹アート】



【共用ラウンジ天井】

③木質化宅配ボックス「グリーンハイブリッドボックス※11」

宅配ボックス扉に木製エコ素材の両面化粧パーティクルボードを使用した「グリーンハイブリッドボックス」を採用いたしました。本体のパーティクルボードが、木質廃材を破碎して活用している環境保全型のエコ素材であることに加え、表面に使用している低圧メラミン化粧層は、耐熱・耐汚染・耐摩耗性に優れています。そのため従来の宅配ボックスと比較してエコな製品となっております。



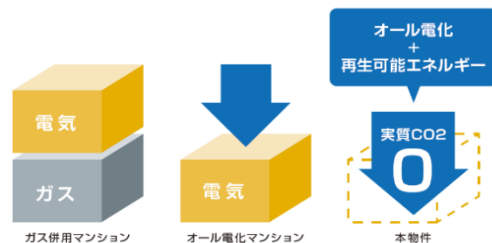
【グリーンハイブリッドボックス】

2. 再生可能エネルギーの一括受電×オール電化と「太陽光パネル」の設置により CO2 排出量実質ゼロと創エネを実現。

(1) 再生可能エネルギーの一括受電×オール電化により、ご入居中の CO2 排出量実質ゼロを実現。

本物件は非化石証書付きの再生可能エネルギーを一括受電いたします。あわせて、オール電化にすることにより、ご入居中の建物から排出される CO2 排出量が実質ゼロとなります。

また、給湯設備にはエコキュートを採用しております。エコキュートは大気熱を利用してお湯を沸かすため、電力使用量が抑えられ、環境にやさしいだけでなく、災害時はタンク内の水を生活用水にも利用することができます。



【CO2 排出量イメージ】

(2) 「太陽光パネル」を屋上に設置しオンサイトで創エネを実現。

本物件敷地内で電力を創出するため、屋上には 54 枚、総面積 139.32 m²の「太陽光パネル」を設置し、共用部の想定使用電力量を上回る年間約 29,566kwh の電気を創出します。また、電力供給がストップした時には、太陽光パネルで発電した電気をご入居者様に無償でご利用いただけるよう、共用ラウンジに非常用コンセントを設置し、緊急時も、携帯電話の充電等に電力をご使用いただけるようにしております。



【設置した太陽光パネルの一部】

3. 「LEED® 認証」の他、各種認証の取得および国土交通省「優良木造建築物等整備推進事業」に採択。

(1) 国際的環境認証「LEED® 認証」のゴールドランク予備認証を国内の賃貸マンションで初めて取得。



This project has achieved pre-certification under the LEED green building program.

本物件は、「環境負荷の低い『木』の構造材採用」、「再生可能エネルギーの一括受電」、「オンサイト太陽光の有効活用」等の環境に配慮した多様な取り組みを行っていることから、国際的な環境認証の「LEED®-BD+C NC(新築部門)」のゴールドランクの予備認証を国内の賃貸マンションで初めて取得いたしました。

(2) BELS に基づく評価「ZEH-M Ready」を取得。



本物件は、断熱性能の高い「木」を構造材に使用するとともに、LOW-E 複層ガラスや LED 照明の採用等による省エネ性能の向上、オンサイト太陽光の活用により、BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）に基づく評価「ZEH-M Ready」を取得いたしました。

(3) 国土交通省「優良木造建築物等整備推進事業」に採択。

国土交通省がカーボンニュートラルの実現に向け、炭素貯蔵効果が期待できる、木造の中高層住宅・非住宅建築物について、優良なプロジェクトに対して支援を行う、2022 年度「優良木造建築物等整備推進事業」に採択されました。

- ※1 LEED®認証：米国のグリーンビルディング協会（USGBC）が運営する環境性能認証制度で、環境配慮型の建物と敷地利用の牽引を意味する「Leadership in Energy and Environmental Design」の頭文字をとって名付けられています。同制度は、環境配慮型の建物や敷地利用が評価対象で、環境性能を様々な視点から評価するため、「BD+C(建築設計および建設)」「ID+C（インテリア設計および建設)」「O+M（既存ビルの運用とメンテナンス)」「ND(近隣開発)」などの分野に分けられており、本物件においては、「LEED- BD+C（住宅部門）」の認証取得を指しております。運営母体のある米国では、取得による税制面への優遇などもあり、これまでに 76,000 件以上の案件が認証を取得しています。その流れは米国から世界へと拡がり、現在、160 カ国以上で登録が行われ、全世界で 93,000 件近くの案件が認証を受けています。一方、日本でも年々登録数は増加し、2022 年 3 月の時点で、201 件が認証を受けています。
- ※2 予備認証とは、プロジェクトの完成前に計画内容に基づいて取得が可能な認証です。
- ※3 ALL 木造カーボンゼロ：全フロア（1～4 階）の構造部材に木を採用し入居中の CO2 排出量が実質ゼロ（以下※ 6 参照）であることを指します。
- ※4 MOCXION：三井ホームが手がける「脱炭素社会に向けたサステナブル木造マンション」のブランド名称です。
- ※5 建築時の CO2 排出量を約 50%削減：林野庁が床面積 120 m²の住宅で鉄筋コンクリート造との比較で試算した際の参考値となります。（出典：「平成 23 年度森林・林業白書」P 61、図 II -5）
- ※6 ご入居中の CO2 排出量を実質ゼロ：再生可能エネルギーの一括受電をすることにより、建物内で利用する電力は全て実質再生可能エネルギーといたします。あわせて給湯設備にエコキュートを採用したオール電化にすることにより、ご入居中の建物から排出される CO2 排出量が実質ゼロとなります。
- ※7 三井不動産グループ保有林から採取した木材を壁面に使用：三井不動産グループが北海道の道北地区を中心に保有している約 5,000ha の森林の建築資材の活用を指します。
- ※8 ダブルシールドパネル：ビーズ法ポリスチレンフォーム（EPS）を芯材とし、広葉樹のチップなどを積層・圧縮した構造用面材（OSB）を両面接着したサンドイッチパネル。高強度・高断熱の三井ホームオリジナル屋根パネルです。
- ※9 再生可能エネルギー：非化石証書等を利用して使用電力を実質的に再生可能エネルギーとしたものです。
- ※10 「LEED®認証」ゴールドランクの予備認証を国内の賃貸マンションで初取得：LEED®- BD+C NC(新築部門)でゴールドランクを賃貸マンションで初めて取得いたしました。
- ※11 グリーンハイブリッドボックス：日本宅配システム株式会社（本社：愛知県名古屋、代表取締役 会長兼社長：浅井 泰夫）が手がける木の電気式宅配ボックスです。

■「パークアクセス北千束 MOCXION」物件概要

所在地	東京都大田区北千束二丁目 14 番 3（住居表示）
交通	東急大井町線「北千束」駅徒歩 4 分 東急池上線「長原」駅徒歩 7 分 東急目黒線「洗足」駅徒歩 10 分
用途地域	第一種中高層住居専用地域
構造・規模	木造（枠組壁工法） 地上 4 階建
敷地面積	731.47 m ²
建築面積	509.56 m ²
延床面積	1,666.01 m ²
間取り	1DK～2LDK
専有面積	28.12 m ² ～54.95 m ²
総戸数	33 戸
竣工日	2023 年 8 月 31 日（入居可能日 2023 年 9 月上旬以降）
事業主	三井不動産レジデンシャル株式会社
設計・施工	三井ホーム株式会社
物件ホームページ	URL： https://www.mitsui-chintai.co.jp/resident/original/pax_kitasenzoku_mocxion/

■「パークアクセス北千束 MOCXION」位置図



■三井不動産グループの森林保全活動について

https://www.mitsuidodan.co.jp/and_forest/

■三井ホームの「MOCXION」について

<https://www.mitsuihome.co.jp/property/mocxion/>

■三井不動産グループの SDGs への貢献について

https://www.mitsuidodan.co.jp/esg_csr/

三井不動産グループは、「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、人と地球がともに豊かになる社会を目指し、環境（E）・社会（S）・ガバナンス（G）を意識した事業推進、すなわち ESG 経営を推進しております。当社グループの ESG 経営をさらに加速させていくことで、日本政府が提唱する「Society 5.0」の実現や、「SDGs」の達成に大きく貢献できるものと考えています。また、2021 年 11 月には「脱炭素社会の実現」、「ダイバーシティ&インクルージョン推進」、2023 年 3 月には「生物多様性」に関し、下記の通りグループ指針を策定しました。今後も、当社グループは街づくりを通じた社会課題の解決に向けて取り組んでまいります。

【参考】

・「脱炭素社会実現に向けグループ行動計画を策定」

<https://www.mitsuidodan.co.jp/corporate/news/2021/1124/>

・「ダイバーシティ&インクルージョン推進宣言および取り組み方針を策定」

https://www.mitsuidodan.co.jp/corporate/news/2021/1129_02/

・「生物多様性方針を策定」

<https://www.mitsuidodan.co.jp/corporate/news/2023/0413/>

■ 三井不動産レジデンシャル「カーボンニュートラルデザイン推進計画」について

https://www.mfr.co.jp/content/dam/mfrcojp/company/news/2022/0315_01.pdf

すまいの高性能・高耐久化による省エネルギーの実現や、再生可能エネルギーの導入を促進するとともに、ご入居後の暮らしにおいても、楽しみながら省エネルギー行動等の環境貢献に取り組んでいただけるようなサービスの提供を推進し、すまいと暮らしの両面からカーボンニュートラルの実現を目指していきます。

なお、本リリースの取り組みは、SDGs(持続可能な開発目標)における5つの目標に貢献しています。

- 目標 7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに
- 目標 11 住み続けられるまちづくりを
- 目標 12 つくる責任 つかう責任
- 目標 13 気候変動に具体的な対策を
- 目標 15 陸の豊かさを守ろう



【リリース画像のダウンロードサイト】

<https://www.mitsuifudosan.co.jp/press/>