

豊洲まちづくりCSRポリシー

～CSR的視点でのまちづくり理念～

vol.1

三井不動産株式会社

2005年4月

はじめに

1. 豊洲地区の再開発

石川島播磨重工業 (IHI) の造船所跡地等約50haのウォーターフロント地区において、IHIが中心となって推進中の再開発プロジェクトで、研究開発型産業、水辺の眺望を活かした超高層住宅、造船ドック跡を保存活用した商業施設等が立地する複合都市を創出する計画です。

三井不動産は、IHIが推進する開発事業の支援を行いつつ、同社から超高層住宅、商業施設等の事業機会をいただき、複合開発を推進しています。

2. 豊洲2・3丁目地区まちづくり協議会

豊洲2・3丁目地区において、基盤整備、施設建設、運営管理を行う事業者が、連携をとって街づくりを進めるための組織です。現在のメンバーは、最大地権者であるIHIをはじめ、都市再生機構、芝浦工業大学、住友不動産、大和ハウス工業、トステムビバ、巴コーポレーション、三井不動産の8社です (以下「まちづくり協議会」といいます)。

三井不動産の豊洲まちづくりCSRポリシーの考え方

(CSR的視点でのまちづくり理念)

社会的要請

1. 環境への配慮

- ・京都議定書発効 2005年2月
- ・ヒートアイランド現象 2004年夏～

2. 景観への意識の高まり

- ・景観法 2004年12月施行

3. 少子高齢化対策

- ・次世代育成支援対策推進法
2005年4月施行

4. 地震対策

- ・中央防災会議(会長:小泉首相)で、「首都直下地震対策専門調査会」(座長:伊藤滋 氏)設置

マーケットの変化

1. 高齢化・小家族化

- ・一戸当たり居住者 2.8人※
- ・世帯主が50才以上 21%※

2. 防犯意識の高まり

- ・マンションのセキュリティーを気にする人 66%※

3. 災害への備えも重視

- ・去年の台風、新潟中部地震等

4. コミュニティ活動にも積極的

- ・一線を退く団塊の世代に、充実した地域・余暇活動の場を提供

※当社2003年度供給物件に基づくデータ

豊洲まちづくりCSRポリシーの作成



リスクの減少

+



商品力向上

=



プロジェクトのパフォーマンス(収益力)の向上

これが、三井不動産の考える豊洲地区のまちづくりCSRです。

ユニバーサルデザイン

マンションには、サービス介助士を配置するほか、商業施設とともに、共用部へのAED（自動体外式除細動器）配置を進めます。

地震対策

耐震補強された護岸が整備されるとともに、非常時にはドック跡が海上輸送ルートにもなります。

景観

まちづくりガイドラインに基づき、海を感じるランドスケープや低層部の賑わいを演出して、歩いて楽しい空間を創出します。

環境

ヒートアイランド対策として、駐車場棟の屋上緑化や、マンションと商業施設との合同打ち水等を行います。

マンションご購入者に対し、ご入居時に買い物バッグを無料で配布し、ゴミの減量化を推進します。



マンション（7街区）

IHIとの共同による建物建設と分譲



商業施設（4・1・6街区）

IHIからの事業用定期借地による建物建設と運営

育児

保育所や託児所を整備する他、子供向け社会教育型テーマパーク「キッズニア」（本社メキシコ）の日本初進出店を予定しており、子育てしやすい環境づくりを目指します。

防犯

マンションは、外出先から携帯電話による遠隔操作が可能なセキュリティシステムを導入します。

地域交流

既に実施されている地元企業による街の定期清掃に、マンションご入居者の参加を促します。

商業施設では、同趣味のお客様による地域コミュニティクラブの創設も検討しています。

CSR（Corporate Social Responsibility）とは、企業が果たすべき社会的責任のことです。

私たち三井不動産は、ここ豊洲地区において、CSR的視点を取り入れ、魅力的な街づくりを実現するために、さまざまな活動を行なっています。

ECOな街のモデルを目指します。【環境】

街全体で取り組んでいるもの

■法令を遵守します。

すべての工事において、東京都の「環境基本計画」や「都民の健康と安全を確保する条例」（環境確保条例）等に基づく環境基準を満たしています。

■土壌汚染対策も実施済みです。

「環境確保条例」に基づき、工場廃止に伴う土壌の汚染状況調査ならびに拡散防止措置を実施済みです。

■「風の道」を確保します。

ガイドラインに基づき、海や運河に面した豊洲ならではの特性を生かし、建物中高層部の隣棟間隔を保つことで「風の道」を確保します。また、内陸部にも水を用いた修景を施すことで、ヒートアイランド現象の緩和に貢献します。

三井不動産で取り組んでいるもの

■会社全体で地球環境を考えています。

「三井不動産グループの環境への取り組み」に基づき、省エネやリサイクルをはじめとする広範な環境対策を実施します。工事用車両のアイドリングストップや、低騒音・低振動型の建設機械の採用、温室効果ガス削減のための省エネルギーシステムの採用、ゴミの減量化等を進めます。

また、マンション品質管理指針に「エコ仕様」を定め、当社独自のマニュアルに基づいて環境対策を設計に反映させます。

■緑を確保します。

東京都の自然保護条例よりもさらに厳しい基準を課した「江東区みどりの条例」に基づき、敷地内の積極的な緑化に努めるとともに、建物においても屋上緑化等を施し、ヒートアイランド現象の緩和に貢献します。

■水によるクールダウン効果も期待できます。

さらに、IHが産業遺構として残した造船ドック跡に水を引き込むほか、水盤等の水系施設を整備することによっても、ヒートアイランド現象の緩和に貢献します。夏には、マンションご入居者・商業施設ご来場者にもご参加いただき、一斉打ち水を開催することも検討しています。

■その他の環境対策。

マンションでは、雨水貯留槽の水を植栽用灌水として活用すること等により、水資源の保全に貢献します。

商業施設では、レジ袋削減を促進するため、マンション全約1490戸に対して、食品スーパー専用の買い物バッグを無料配布します。そのほか、工業用水の使用や、光触媒による水浄化システムの導入等を実施します。

海からの景観と、歩いて楽しい街になることに配慮しました。【景観】

街全体で取り組んでいるもの

■海からの景観を意識しました。

海に面した街は海から見た街並みが重要です。ここでは、街全体が海を迎え入れるような景観を形成するとともに、ドック前に跳ね橋を設えることで、動きのある風景を生み出します。

また、建物の配棟を考慮することによって「風の道」や「海への眺望」を確保します。

■歩いて楽しい歩行者空間です。

まちづくり協議会によって「豊洲2・3丁目地区まちづくりガイドライン」(以下「ガイドライン」)が作成され、歩行者の視点を重視した都市空間の実現に取り組んでいます。

街路樹を2列に配した広くて気持ちのいい歩道には、かつての造船所で使用されていた定盤(じょうばん)をモチーフとした舗装を施すほか、建物敷地内にも産業遺構をオブジェとしてちりばめ、土地の記憶を蘇らせます。また、建物低層部には賑わいを生み出す施設が張り出して街に活気を生み出します。新設する道路には、もちろん電柱などはありません。

■いつも「水辺」を身近に感じます。

海辺や運河沿いには、潮風を感じながら楽しく歩ける遊歩道「(仮称)ウォーターフロントプロムナード」を整備するほか、水辺と水辺を結ぶ遊歩道「(仮称)サンセットウォーク」や建物敷地内等の内陸部にも、水を感じることができるような演出をします。

三井不動産で取り組んでいるもの

■ガイドラインに基づいた街づくりを進めています。

ガイドラインに定める空間形成方針に基づいて、ドックへの期待感を高めるモール空間「(仮称)ドックゲートウェイ」、海を眺めながら散歩やジョギングが楽しめる遊歩道「(仮称)ウォーターフロントプロムナード」など、マンションと商業施設が素敵な都市空間となるよう、様々な魅力をちりばめています。

■造船ドック跡が素敵な街のシンボルに生まれ変わります。

IHIが産業遺構として残した造船ドック跡を擁する商業施設は、賑わいの中心として機能し、かつ景観のアクセントとなるような計画とします。

■「心地よさ」と「上質」が両立した街です。

敷地内にも、季節を感じることができる街路樹を多数配置するほか、歩道に面してショールームやテラス、思わず話し込みたくなる広場を配し、心地よくかつ上質な歩行者空間を形成します。

地震への備えも考えました。【地震対策】

街全体で取り組んでいるもの

■護岸の安全性も十分配慮されています。

海沿いの護岸や防潮堤は、地震や高潮から内陸部を守るため、外郭防潮堤の耐震設計基準の中で最も厳しい条件で設計されています。

■地震に強い電線共同溝です。

豊洲地区では、新設する道路の電線類をすべて地中化した電線共同溝（NTT回線、電力、情報通信ケーブルを内包）を整備しています。電線共同溝は、地震時には地盤と一緒に振動するため、損傷が比較的少ない構造物です。また、構造物相互の離脱や管路材の接続の離脱が生じないよう伸縮を吸収できるフレキシブル継手を採用しています。

三井不動産で取り組んでいるもの

■建物にも地震対策を施しています。

マンションの支持地盤は、N値60以上の砂質で、非常に強固な地盤です。さらに住棟基礎部分には地盤改良を施して液状化や不等沈下を防ぐとともに、基礎をコンクリート場所打ち拡底基礎とすることで、耐震性能をさらに高めています。

商業施設は、地盤改良を行った上にベタ基礎で施工します。

■建物は制震構造です。

マンションは制震構造を採用し、地震エネルギーを吸収して建物のゆれを軽減します。

■備蓄倉庫を備えています。

マンション地下には、食料や水、医療用品等の防災倉庫を設置し、万一の際にも対応可能な設備を整えています。

商業施設では、非常時には、テナントの協力により衣料・食料・日用品を供給します。

■豊洲ならではの非常手段があります。

陸上からの輸送が困難な場合も、ドック跡を利用した海上輸送による人や物資搬入も検討中です。

なお、豊洲地区は、木造建築物等による延焼のおそれがないことから、地震発生時も建物内に留まる「地区内残留地区」に指定されています。

暮らしやすさを最大多数の方々に。【ユニバーサルデザイン】

(乳幼児・高齢者・身障者の方々への対応)

街全体で取り組んでいるもの

■フラットな街です。

もともと平坦な地形を生かして、なるべく傾斜や段差の少ない街づくりをしています。

歩道と車道の間や防潮堤と海上公園の間などやむをえず段差の生じる場所についても、斜度4～5%程度の緩いスロープで整備します。

■車椅子や双子用ベビーカーにも対応しています。

歩道のうち、樹木や照明ポール等の障害物が全くない空間を、狭いところでも4m以上確保しますので、車椅子や双子用の横型ベビーカーでも快適に通行できます。

■シニアのための施設も整備されます。

8-2街区Bブロックに、民設民営にてデイケア施設が整備されます。

三井不動産で取り組んでいるもの

■マンション専有部でも車椅子対応が可能です。

マンション専有部も、オプションで廊下やトイレの幅員を広げたり、手すりを設置(下地のみも可)することが可能な住戸を提供します。

■サービス介助士が、お手伝いします。

マンションでは、サービス介助士の資格を有するスタッフが、お年寄りやお身体の不自由な方へもきめ細やかなサービスを提供します。

■もちろんユニバーサルデザインです。

商業施設では、「改正ハートビル法」の「利用円滑化誘導基準」を上回るレベルで、ユニバーサルデザインを実現します。

例:共用部の点字サインや触地図案内板、盲導犬・聴導犬・介助犬対応、多目的トイレ…

■疲れたな、と思ったところにベンチがあります。

商業施設内外に多くのベンチを設置し、ショッピングの合間にくつろいでいただけます。

■乳幼児から高齢まで、安心してお召し上がりいただけます。

ブッフェスタイルを取り入れたレストランでは、3世代の好みに対応できるようなメニュー構成とします。

■共用部にはAEDを設置します。

商業施設やマンションの共用部に、AED(自動体外式除細動器)を複数設置し、かつ普通救命講習の資格を取得したスタッフを配置することで、突然心停止からの蘇生率を高めます。

子供を育てやすい街にしました。【育児】

街全体で取り組んでいるもの

■保育園や学童クラブが育児をサポートします。

豊洲1～3丁目地区では、今後約6000戸のマンション建設が予定されており、子育て世帯も急増することが予想されます。そこで、豊洲地区では育児施設を整備することで、子供が生まれても安心して働き続けられる街を目指します。

＜保育園＞ 8-2街区Aブロックマンション(事業者 大和ハウス工業) 120人対応
7街区マンション(事業者 IHI・三井不動産) 120人対応

＜学童クラブ＞ 8-2街区Aブロックマンション(事業者 大和ハウス工業) 80人対応

■近くに広い公園があるとなんとなくいい気分です。

子供がのびのびと遊べるよう、既存の豊洲公園を海に面する位置に拡大・再整備し、同じく海沿いに整備される海上公園とともに一体的な緑地を生み出します。同時に、レクリエーションが楽しめる豊洲3丁目公園も整備されます。

また、江東区立豊洲文化センターでは、子供向けの様々なプログラムが用意されています。

■ま新しい小学校も魅力です。

江東区立第二豊洲小学校が、2007年4月に開校します。(7街区マンションから徒歩7分)

三井不動産で取り組んでいるもの

■認可保育所を併設します。

マンション内に120人対応(協議中)の認可保育所を整備します。

■監視カメラを150台以上設置します。

マンションでは、共用部や敷地内に合計150台以上の監視カメラを設置し、自宅に居ながらマンション内のお子さんの居場所の確認可能なシステム等最新のセキュリティ設備を導入します。

また、敷地内には親の目の届く範囲で遊べる各種広場も整備します。

■メキシコ生まれのキッズプログラム「キッザニア」の出店を予定しています。

商業施設には、子供がいろいろな仕事を楽しむ新しいアトラクション「キッザニア」が日本第1号店の出店を検討中です。

※キッザニア:子供が、テレビレポーター、パイロット、医者、美容師、消防士など様々な職業体験を通じて、現実社会を疑似体験できる画期的な教育プログラムです。さらに仕事で得たお金(仮想通貨)を銀行に貯金したり、そのお金をATMで引き落としたりすることもできます。

■商業施設にも託児所を検討しています。

商業施設内の託児所では、お客様や従業員のお子さんのお預かりも検討いたします。

人の目と電子の目で、街を見守ります。【防犯】

街全体で取り組んでいるもの

■広い歩道、明るい照明。

幅員5～15mの広い歩行者空間が整備されますので、視認性がよく、歩いていて安心です。また、高輝度の街路灯が、夜間でも明るく歩道を照らします。

■交番や消防署も強い味方です。

豊洲駅前には、深川警察署豊洲交番や深川消防署豊洲出張所があり、24時間体制で街の安全を見守っています。このほか、豊洲地区全体で防犯情報を共有化することも、今後検討します。

三井不動産で取り組んでいるもの

■これからのマンションセキュリティを考えています。

当社独自の防犯システム「PRISM EYE (プリズム アイ)」を導入し、防犯に関するチェック体制を確立しています。

※プリズムアイ:①東京大学の植村研究員の監修を経て作成した「防犯設計基準」を策定し、設計段階から基準に基づいたプランニングとセキュリティチェックを行います。②ALSOK総合警備保障と連携し、居住空間をしっかりガードします。③異常を伝える信号は、三井不動産住宅サービスとALSOK総合警備保障に送信され、迅速な対応を可能とします。

■24時間の有人警備です。

建物内はもちろんのこと、公開空地も24時間の有人管理体制で、不審者に対する監視の目を光らせています。

■外出先からセキュリティチェックができます。

マンションでは、携帯電話による遠隔操作が可能なセキュリティシステムの導入を検討しています。携帯電話を利用して、住居の施錠状況や不在時の来訪者の確認をすることが可能になります。

■マンションの入館にはICチップを利用した個人認証システムを導入します。

やっぱりいざというときには地域の人たちです。【地域交流】

街全体で取り組んでいるもの

■地元企業も地域美化に貢献。

豊洲の美化と地域の方々とのコミュニケーションを深める目的で、日本ユニシス様、IHJ、三井不動産などが、毎月1回、豊洲地区の定期清掃をしています。

■豊洲文化センターは地域交流の拠点です。

豊洲文化センターでは、地域交流のためのイベントが各種開催されています。詳しくは、江東区報等でご確認ください。

■まちづくり協議会でタウンマネジメントを検討します。

まちづくり協議会では、豊洲地区をよりよい街にしていくため、将来を見据えたタウンマネジメントを検討します。

三井不動産で取り組んでいるもの

■地域美化に貢献します。

毎月1回、豊洲地区の定期清掃をしています。将来は、マンションご入居者にもご参加を促したいと考えています。夏には、ヒートアイランド対策として、マンションご入居者・商業施設ご来場者にもご参加いただき、一斉打ち水を開催することも検討しています。

■地域とのきずなを深めます。

マンションでは、盆踊り等の周辺の方々との交流イベントも検討しています。

■商業施設にコミュニティ機能が加わりました。

商業施設内に、地域の方々と組織する「(仮称) LALAクラブ」を立ち上げ、地域の方が講師となった料理教室や各種セミナーを開催するとともに、商業施設ならではのエンターテインメント性をもった地域交流イベントを開催します。