

国内最大規模 ZEH かつ CO2 排出量実質ゼロによる環境配慮とオンサイト発電によるレジリエンス強化

「三田ガーデンヒルズ」 始動

- 港区最大敷地約 25,000 m²の旧逓信省跡地に全 1,002 戸のプロジェクト -
2022 年 4 月 25 日 (月) オフィシャルサイト開設

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）および三菱地所レジデンス株式会社（本社：東京都千代田区 代表取締役社長執行役員：宮島 正治）は、2025 年 3 月に竣工予定の「（仮称）港区三田一丁目計画」（東京都港区三田一丁目、以下「本物件」）の名称を「三田ガーデンヒルズ」に決定し、2022 年 4 月 25 日（月）より、オフィシャルサイトを開設する事となりましたので、お知らせいたします。

本物件は、分譲マンションとしては港区最大^{※1}の敷地面積を誇る約 25,000 m²の旧逓信省簡易保険局庁舎跡地に、三井不動産グループおよび三菱地所グループが都心において広尾ガーデンヒルズ以来 38 年振りに共同開発するガーデンヒルズとなります。また、本物件の南側には、三井グループの迎賓館である、綱町三井倶楽部を望む立地であることも特長の一つとなります。なお、2022 年秋頃より本物件の販売サロンを開設する予定です。

三田ガーデンヒルズについて

1. 港区最大敷地^{※1}となる旧逓信省跡地に全 1,002 戸からなる三井・三菱による象徴的プロジェクト
2. 旧逓信省建造物を一部保存・再生した、立地に相応しい格式あるファサード・デザイン
3. 約 7,700 m²のランドスケープを計画。入居者専用の中庭を中心に都心では貴重な緑に包まれた環境を提供
4. 国内最大規模^{※2}となる全戸 ZEH-Oriented マンション。電気・ガスともに CO2 排出量実質ゼロとなるサービスを導入し脱炭素社会へ貢献
5. 太陽光発電と中圧ガスを利用したオンサイト発電を有事の際にも活用。継続的・安定的に電力を供給し、レジリエンス機能も強化
6. 帝国ホテルと提携したコンシェルジュをはじめ、様々な共用施設やソフトサービスを提供し、立地に相応しい上質なくらしを提案



綱町三井倶楽部からの完成予想イメージ（本物件：左中央）

1. 港区最大敷地^{※1}となる旧逓信省跡地に全 1,002 戸からなる三井・三菱による象徴的プロジェクト

本物件は都営大江戸線・東京メトロ南北線「麻布十番」駅徒歩 5 分、分譲マンションとしては港区最大^{※1}となる約 25,000 m²の旧逓信省簡易保険局庁舎の跡地に、三井不動産グループおよび三菱地所グループが都心において広尾ガーデンヒルズ以来 38 年振りに共同開発するガーデンヒルズとなります。また、本物件の南側には、三井グループの迎賓館である、綱町三井倶楽部を望む立地であることも特長の一つとなります。

三井不動産レジデンシャルのブランドコンセプト「Life-styling×経年優化」および三菱地所レジデンスのブランドコンセプト「一生ものに、住む。」を象徴的に体現する、全 1,002 戸の大規模プロジェクトが本日より始動します。

※1：有限会社 MRC 調べ

■広尾ガーデンヒルズについて：1987 年竣工、約 1,100 戸。三井不動産グループ、三菱地所グループ他 2 社による共同開発プロジェクト。敷地面積約 66,000 m²、竣工来育まれた緑豊かで落ち着いた住環境の良さなどが特長。



2. 旧逓信省建造物を一部保存・再生した、立地に相応しい格式あるファサード・デザイン

東京を拠点に国際的活動を行う建築設計事務所ホシノアーキテクツがメインデザインを担当。更に、ロンドンを拠点に国際的活動を行う建築設計事務所ホプキンスアーキテクツが国内マンションのファサード・デザインに初参画。歴史的建造物である旧逓信省簡易保険局庁舎（1929 年竣工）を一部保存・再生し、格式あるファサード・デザインを実現。歴史の継承と景観への配慮に努めます。

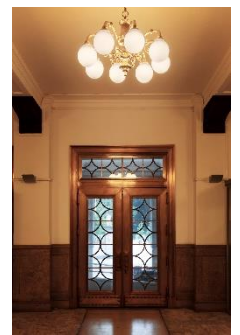
<旧逓信省簡易保険局庁舎（2018 年 9 月撮影）>



外観



階段室

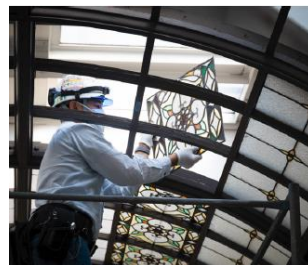


正面玄関

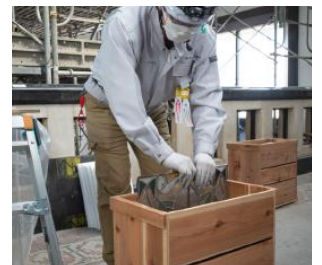
<保存の様子>



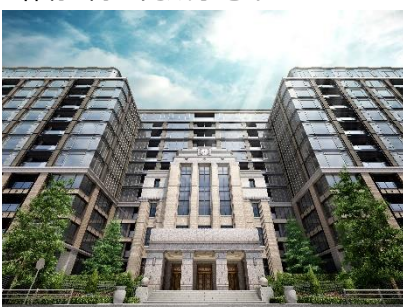
外装：タイル



階段室：ステンドグラス



<保存・再生完成予想イメージ>



南側外観



階段室



南側正面玄関

＜メインデザイナー・アーキテクト：ホシノアーキテクト＞



代表取締役 星野 裕明



東京ミッドタウン日比谷

＜ファサードデザインレビューアー：ホプキンスアーキテクト＞



Principal Simon Fraser



新丸の内ビルディング



東京ミッドタウン日比谷



Bracken House

3. 約 7,700 m²ものランドスケープを計画。入居者専用の中庭を中心に都心では貴重な緑に包まれた環境を提供

雄大なアンジュレーション（起伏）で構成され、都心の森となる入居者専用の中庭を中心に、既存樹を含む植栽約 130 種による約 7,700 m²のランドスケープを計画。植栽への育成には年間約 500 t の雨水を利用し、環境の維持・保全にも努めてまいります。



中庭完成予想イメージ



中庭完成予想イメージ



中庭完成予想イメージ

4. 国内最大規模^{※2}となる全戸 ZEH-Oriented マンション。電気・ガスともに CO2 排出量実質ゼロとなるサービスを導入し脱炭素社会へ貢献

本物件では、脱炭素社会の実現に向け様々な取り組みを行ってまいります。

・国内最大規模となる全 1,002 戸 ZEH-Oriented 取得予定

- ✓ LOW-E 複層ガラスや、外壁等の断熱の厚みを増加させるなどの断熱計画、LED などの高効率機器を採用。

・使用電気・ガスともに CO2 排出量実質ゼロとなるサービスを導入

- ✓ ガスに関しては、共用部・各住戸共に、東京ガス株式会社（本社：東京都港区）より、災害時に強みをもつ中圧ガスでの「カーボンニュートラル都市ガス」を導入予定^{※3}。
- ✓ 電気に関しては、共用部は株式会社 afterFIT（本社：東京都港区）、各住戸はソフトバンクグループの SB パワー株式会社（本社：東京都港区）の実質再生可能エネルギー 100% の電気を提供予定^{※4}。

・オンサイト発電による創エネと MEMS で共用部の環境負荷をさらに低減

- ✓ 国内マンション初採用となる BloomEnergyJapan 株式会社（本社：東京都港区）の大規模燃料電池（250kw）と、太陽光発電設備（200kw）でのオンサイト発電で創エネを実施。
- ✓ MEMS による共用部の空調稼働を抑制。

・ご入居様が楽しみながら継続的に省エネ・省 CO2 に取り組んでいただけるような仕組み作り

- ✓ 各住戸の電力消費量の見える化で、電力消費量の抑制を促進。
- ✓ ご入居後に環境活動促進となるイベントを定期開催し、参加頂いた方々に特典を付与。

・本物件販売サロンでも ZEB-Ready を取得予定

- ✓ 太陽光発電設備（10kw）の設置含め、実質再生可能エネルギー 100% を利用し、電気の CO2 排出量実質ゼロを実現。植栽への雨水利用やリサイクル資材の利用を積極的に実施。
- ✓ 本物件および販売サロンの建設時より実質再生可能エネルギー 100% を利用。入居後のみならず、建設・販売時からの継続的な CO2 排出量削減の取り組みを実施。

※2:株式会社デベロップメント・リサーチ調べ

※3:天然ガスの採掘から燃焼に至るまでの工程で発生する温室効果ガスを、CO2 クレジットで相殺（カーボン・オフセット）し、燃焼しても地球規模では CO2 が発生しないとみなす LNG（CNL）を活用したものです。初期提供期間等には定めがあります。

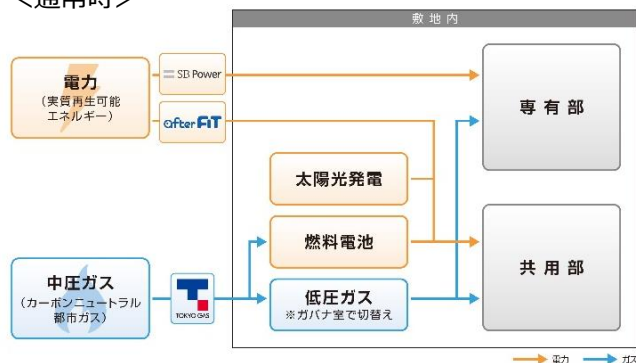
※4:供給する電気に、再生可能エネルギー指定の非化石証書を組み合わせることで、再生可能エネルギー比率 100% かつ CO2 排出量ゼロの電気の供給を実質的に実現。初期提供期間等には定めがあります。

5. 太陽光発電と中圧ガスを利用したオンサイト発電を有事の際にも活用。継続的・安定的に電力を供給し、レジリエンス機能も強化

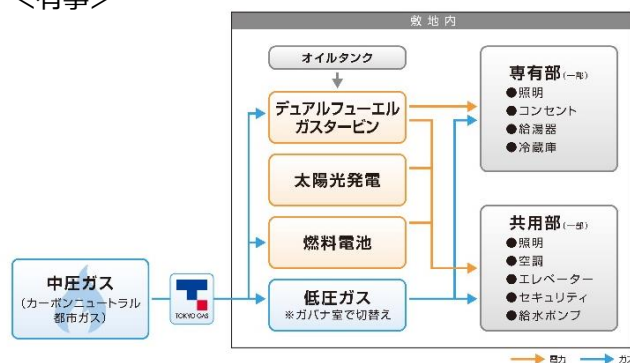
前述の燃料電池（250kw）と太陽光発電設備（200kw）により通常時からオンサイト発電で電力を供給。

更に、デュアルフューエルガスタービン発電機（1500kVA）を設置することで、有事の際もガスの供給および関連設備が維持される間は、予め設定した電力供給量に基づき、共用部（照明、空調、エレベーター、給排水設備、セキュリティ等の一部）と全ての住戸（照明、給湯器・冷蔵庫・情報盤用コンセント等の一部）に対して、継続的・安定的に電気の供給を可能といたします。また、全てのご入居者様の非常食や飲用水を備蓄（約 3 日間）し、安心してお住まいいただける環境を提供いたします。

<通常時>



<有事>



6. 帝国ホテルと提携したコンシェルジュをはじめ、様々な共用施設やフロントサービスを提供し、立地に相応しい上質な暮らしを提案

ご入居者様に豊かな暮らしを提供するために、ワークスペースやジム、ゴルフラウンジ、サウナや岩盤浴、シアタールーム、ミュージックルーム、カフェラウンジ、バー、レストラン（店舗）など、当該立地に相応しい共用施設とサービス提供を計画しております。

- ✓ 1890 年より世界の要人をもてなしてきた帝国ホテル（本社：東京都千代田区）と、コンシェルジュサービスを提携予定。
- ✓ マンション内のバーラウンジで帝国ホテルのバーテンダーがサービスを提供します。
- ✓ バレー、バトラー、ポーター、ドアマンなど多様なフロントサービスを提供し、上質なサービスを提供します。
- ✓ 感染予防対策として、非接触型オートロックやエレベーターの採用、共用施設の予約状況やC O 2 濃度情報を提供するIoTの活用、適切な換気・湿度調整等を実施します。



IMPERIAL HOTEL



帝国ホテルイメージ画像

価値ある歴史・環境の継承と先進技術・サービスの導入により、当該立地に相応しい、上質な「すまい」と「くらし」を提供します。尚、より詳細な内容については販売サロンの開設頃に改めてご案内いたします。

■「三田ガーデンヒルズ」概要

所在地	東京都港区三田一丁目 102 番 1（地番）
交通	東京メトロ南北線・都営大江戸線「麻布十番」駅徒歩 5 分 都営地下鉄三田線「芝公園」駅徒歩 10 分
用途地域	第二種住居地域・第一種文教地区
構造・規模	鉄筋コンクリート造・地下 2 階地上 14 階他
敷地面積	25,246.57 m ²
専有面積	29 m ² 台～370 m ² 台
総戸数	1,002 戸（他店舗 2 区画）
販売サロン開設時期	2022 年秋頃（予定）
竣工時期	2025 年 3 月（予定）
設計・施工	大成建設株式会社
オフィシャルサイト URL	https://www.31sumai.com/mfr/X1712/ ※4/25（月）15 時公開予定

■計画地案内図



【三井不動産グループの取り組み】

■「三井不動産 9 BOX 感染対策基準」について

三井不動産グループでは、これまでも施設ごとに新型コロナウイルス感染対策を徹底してまいりましたが、今後新たな変異株が流行した場合においても安心して当社グループの施設をご利用いただくために、医学的・工学的知見に基づくわかりやすい感染対策が必須と考え、グループ共通の「三井不動産 9 BOX 感染対策基準」を策定しました。当社グループはオフィスビル、商業、ホテル、リゾート、ロジスティクス、住宅等、多様な施設を展開しており、当社グループだけでなく社会全体で共有しやすい項目として提示することで、社会共通の課題解決に貢献したいと考えています。

当社は引き続き、安心・安全な街づくりを通して持続可能な社会の実現に取り組んでまいります。

【参考リリース】https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/news/2021/1001_01/

三井不動産 感染対策基準



■三井不動産グループのSDGsへの貢献について https://www.mitsui-fudosan.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」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.mitsui-fudosan.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.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/news/2021/1129_02/

■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、すまいとく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。

【三菱地所グループの取組み】

三菱地所グループは、2050 年時点で目指す姿として「三菱地所グループのサステナビリティビジョン 2050」を制定しています。このビジョンの達成に向けて、長期経営計画 2030 において「三菱地所グループの Sustainable Development Goals 2030」を掲げ、具体的なテーマとアクションを定めるマイルストーンとして位置付けています。

「Environment」「Diversity&Inclusion」「Innovation」「Resilience」の 4 つの重要テーマについて、より幅広いステークホルダーに、より深い価値を提供していきます。

【参考】

・三菱地所グループのサステナビリティサイト <https://www.mec.co.jp/j/sustainability/>

2022 年 3 月には、脱炭素社会の実現に向けて新たな CO2 等温室効果ガス削減目標を制定し、SBTi が発表した基準に沿って 2050 年ネットゼロ宣言をいたしました。三菱地所グループは ESG 先進企業として、引き続き事業活動を通じて持続可能な社会の実現を目指します。

【参考】

・「新たなグループ全体の CO2 等温室効果ガス削減目標制定と、SBTi が新たに制定した基準に則り 2050 年ネットゼロを宣言」

https://www.mec.co.jp/j/news/archives/mec220309_netzero.pdf

■三菱地所レジデンス「CO2 排出量削減戦略」について

https://www.mec-r.com/news/2022/2022_0112_02.pdf

三菱地所レジデンスでは、脱炭素社会の実現に向けた取り組みを加速させるため、CO2 排出量を 2030 年までに 2019 年比 50%削減を目指します。

*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 6 安全な水とトイレを世界中に
- 目標 7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに
- 目標 9 産業と技術革新の基盤をつくろう
- 目標 11 住み続けられるまちづくりを
- 目標 15 陸の豊かさを守ろう

