

三菱地所株式会社
三菱地所レジデンス株式会社
三菱地所ホーム株式会社
三菱地所ハウスネット株式会社
株式会社三菱地所設計
株式会社メック eco ライフ

2016年度グッドデザイン賞 三菱地所グループ全体で7件受賞



**GOOD DESIGN
AWARD 2016**

- ・分譲マンション「ザ・パークハウス 晴海タワーズ」
- ・賃貸物件の無人内覧サービス「スマート内覧」
- ・本社ビル+企業ミュージアム「安川電機みらい館」
- ・「オーダーグラン」駒沢ステージ2ホームギャラリーなど

～三菱地所グループ 14年連続の受賞～

三菱地所株式会社、三菱地所レジデンス株式会社、三菱地所ホーム株式会社、三菱地所ハウスネット株式会社、株式会社三菱地所設計と株式会社メック eco ライフは、2016年度グッドデザイン賞において、分譲マンション「ザ・パークハウス 晴海タワーズ」、賃貸物件の無人内覧サービス「スマート内覧」、都内最大級の総合住宅展示場「オーダーグラン」駒沢ステージ2ホームギャラリーや設計監理を手掛けた「安川電機みらい館」など、合計7件を受賞しました。

グッドデザイン賞は、三菱地所グループとして、1998年度に「クイーンズスクエア横浜」で初めて受賞。2003年度からは14年連続の受賞となります。三菱地所グループは、今後も「人を、想う力。街を、想う力。」というブランドスローガンのもと、まちづくりを通じて社会に貢献していきます。

<2016年度グッドデザイン賞 受賞プロジェクト一覧（全7件）>

【ザ・パークハウス 晴海タワーズ】

賃貸物件の無人内覧サービス【スマート内覧】

【遊休資産となった社宅の再生転貸事業】

【新築分譲マンションのための研究開発手法】

【渋谷董友ビル】

【本社ビル+企業ミュージアム「安川電機みらい館」】

【「オーダーグラン」駒沢ステージ2ホームギャラリー】



【ザ・パークハウス 晴海タワーズ】



【スマート内覧】



【安川電機みらい館】

■受賞プロジェクトの紹介

<住宅事業グループ ～13年連続受賞～ >

1. ザ・パークハウス 晴海タワーズ (三菱地所レジデンス)

美しい東京を創造する水辺景観指標を提示した、「2棟の相異なるデザイン」という新発想のツインタワーデザインの超高層住宅。多くのツインタワーのデザインは事業性から相似形式が一般的。しかし、「ザ・パークハウス 晴海タワーズ」では、統一されたモジュール等の共通点を持ちながらも、Weave(織り布)とOrigami(折り紙)という異なるコンセプトで外観をデザインしています。時間や季節によって表情を変え、2つの建物が共鳴し合う非連続のデザインにより、新たな水辺都市景観の創造を目指しました。次世代へ継承される建築と水辺都市ニューヨークを熟知し幾多の実績を持つリチャードマイヤーとの協働で、自社開発だけでなく、今後さらなる発展が見込まれる周辺湾岸エリアにおける普遍的なグローバルデザインの指標を示しました。

(評価コメント)

同じデザインの塔を並べることの多いツインタワーの超高層マンションだが、このプロジェクトでは、それぞれの棟の外観に「織り布」と「折り紙」という異なるコンセプトによる異なる表情を持たせ、免震構造等による柱のスリム化、将来の更新性を考慮した配管計画等、長期耐用化を意識した設計内容とともに、ウォーターフロントに相応しいツインタワーを実現した点が評価された。



クロノレジデンス ティアロレジデンス



クロノレジデンス

ティアロレジデンス

(2016年5月撮影)

● 「ザ・パークハウス 晴海タワーズ」概要

所在地：東京都中央区晴海2丁目3番2号

交通：都営大江戸線「勝どき」駅徒歩11～13分、東京メトロ有楽町線「月島」駅徒歩13～14分

構造・規模：鉄筋コンクリート造・地上49階地下2階建、2棟

住戸面積：クロノレジデンス/42.01㎡～158.20㎡、ティアロレジデンス/43.33㎡～127.79㎡

総戸数：クロノレジデンス/883戸、ティアロレジデンス/861戸（他に保育施設1戸）

事業主：三菱地所レジデンス株式会社、鹿島建設株式会社

施工：鹿島建設株式会社

設計・監理：株式会社三菱地所設計

管理会社：三菱地所コミュニティ株式会社

竣工：クロノレジデンス/2013年10月、ティアロレジデンス/2016年3月

2. 賃貸物件の無人内覧サービス【スマート内覧※】

(三菱地所、三菱地所レジデンス、三菱地所ハウスネット、ライナフ)

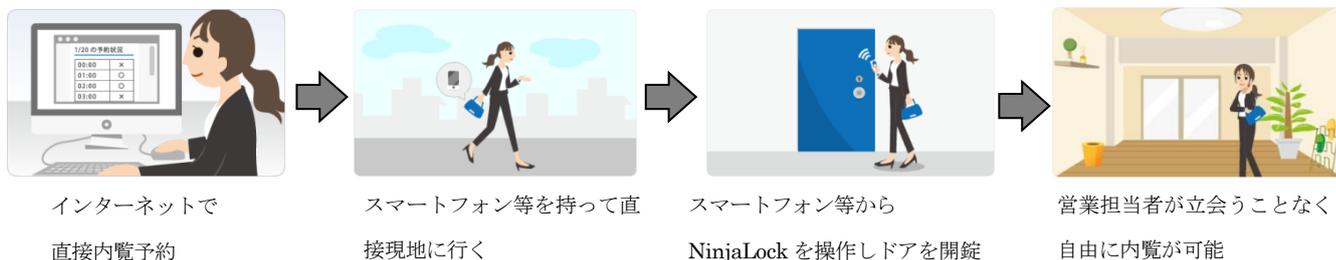
スマート内覧は、IoT デバイス「NinjaLock」と、それに連動するシステム(三菱地所、三菱地所レジデンス、三菱地所ハウスネット、ライナフの共同開発)を用いた賃貸物件の無人内覧サービス。内覧希望者は、インターネット上の専用サイトにて鍵の開閉権限を取得し、予約時間に希望物件に行き、自らのスマートフォンで鍵を開錠。好きな時間に、一人で内覧をおこなうことが可能となります。これまで不動産選びの為の内覧は、鍵の受け渡しや開け締めが必要という理由で、不動産会社担当者の立ち会いが一般的でした。あらゆる商品がインターネット上で取引可能となりつつある現代において、物件の内覧は前近代的な方法を用いていたといえます。我々はインターネットやスマートフォンを使い、もっと自由で、気楽で、身近な不動産選びを提案し、不動産の流通活性化を目指します。

※ 「スマート内覧」は、株式会社ライナフの商標です。

(評価コメント)

賃貸物件の内覧は顧客にも業者にも、スケジュール調整をしなければならないという負担を強いてきた。スマート内覧はソフトとハードの両方をそれぞれスマートに活用して、顧客も自由に都合の良い時に物件を確認しに行け、業者も対応コストを下げることを可能にしている点が高く評価できる。また、ガラケーにも対応、ロックシステムの取り外しが簡単であることなどきめ細やかな設計も評価された。VR・AR 的なソリューションが今後増加する領域だと推測できるが、実際に現地に足を運ばないと分からない情報はまだ膨大にあることを考えれば、スマート内覧は本質を突いたサービスデザインであると言える。

< 「NinjaLock」を活用した「スマート内覧」の流れ >



●IoT デバイス「NinjaLock」とは

ライナフの「NinjaLock」は、玄関扉のサムターンに取り付けることにより、スマートフォン等で鍵の開閉が可能となる IoT デバイスです。

「NinjaLock」の特色

- ・ 玄関扉のサムターンに被せて粘着テープで貼り付けるだけで設置可能
- ・ 鍵の開閉権限を、特定の相手に特定の時間帯のみ付与可能
- ・ 鍵の開閉履歴確認や遠隔操作が可能



< 「NinjaLock」取り付けイメージ >

< 「NinjaLock」写真 >



前面写真



裏面写真

3. 遊休資産となった社宅の再生転貸事業（三菱地所レジデンス）

役目を終えた企業の社宅を、現在の住宅ニーズに合わせて再構築する事業モデル。本事業では、企業が遊休資産として保有する社宅を当社が10年程度マスターリースし、当社負担でリノベーション工事を実施後に転貸。転貸差益にて投資回収を行った後、企業宛に返還。企業は最小限の投資リスクで遊休資産を稼働資産へと再生が可能となります。「収益を生まず保有コストがかかる一方で、再生を図る手法が見つからない」という企業の課題に対する新たな解決策となり、入居者は立地や建物のポテンシャルを活かした住空間を相場より安価に借りられます。社宅再生により企業、入居者、当社の3者がそれぞれメリットを享受するものとして本事業を展開します。

（評価コメント）

かつて社宅は企業の魅力象徴する重要な役割を担っていた。しかしながら、老朽化に伴い社宅はコストセンターになってしまった。遊休資産を稼働資産へ変換するという課題を解決すべく、企業や入居者の要望が分析、整理され、第三者が参入することで課題が綺麗に解決出来ることを具体的に示しており、大変に興味深いデザインとなっている。本提案は昨年（2015年）受賞した「築古ビルのリノベーション転貸事業」のスキームを社宅に転用した例であるが、ステイクホルダーの二者では解決できない課題を三者で考えることにより解決出来る具体例が示され、本スキームの他分野への展開を期待したい。

事業概要

- A** 福利厚生施設として運営を終えた社宅を当社がマスターリース（概ね10年間）
- B** 当社がリノベーション工事の投資を概ね負担・実施
- C** バリューアップした住まいを入居者に転貸し、転貸差益にて投資回収
- D** マスターリース期間満了後はバリューアップした物件を現状有姿で返還

オーナー



遊休資産を収益資産へ再生

売却に轉らず企業の資産として社宅を保有したまま活用を図りたいが、投資リスクが少なく、有効な再生手法が見つからない。

オーナーのメリット

- ・空室保証による長期安定収入
- ・遊休資産を収益資産に転換
- ・マスターリースにより管理の手間を削減

地域



新たな入居者による地域活性化

閉鎖された社宅が再生され、新たな入居者による人の流入が生まれ、地域活性化に繋がる。

地域へのメリット

- ・新たな入居者流入により地域コミュニティの活性化
- ・空き家状態の解消により防犯性の向上
- ・メンテナンス不足による建物危険性の解消

当社



事業の発展と顧客の開拓

リノベーション工事によるバリューアップの投資を当社が概ね負担し実現することで、企業の投資リスクを極力抑える事業モデルを構築。社宅保有企業の新たなソリューション。

当社のメリット

- ・事業エリアの拡大と運用物件の増加
- ・住宅事業の新たな顧客を開拓
- ・社宅を保有する企業様との関係性を構築

入居者

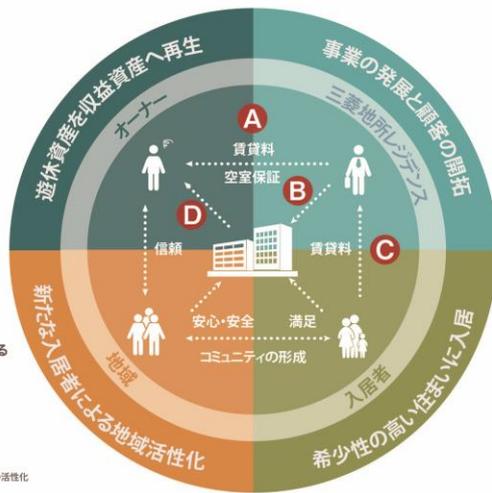


希少性の高い住まいに入居

企業の従業員が対象だった社宅を、賃貸住宅として広く社会に開放し、一般の入居者にとって、これまでない新たな価値が提供される。

入居者のメリット

- ・社宅特有の好立地な住環境に安価で入居可能
- ・社宅特有のゆとりある専有/共用部が使用可能
- ・デザイン性の高いリノベーション住宅に入居可能

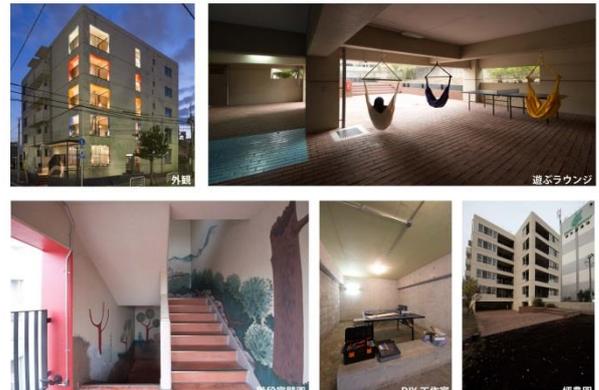


三菱地所レジデンス

専有部リノベーション



共用部リノベーション



4. R&D エコライフモデル 新築分譲マンションのための研究開発手法

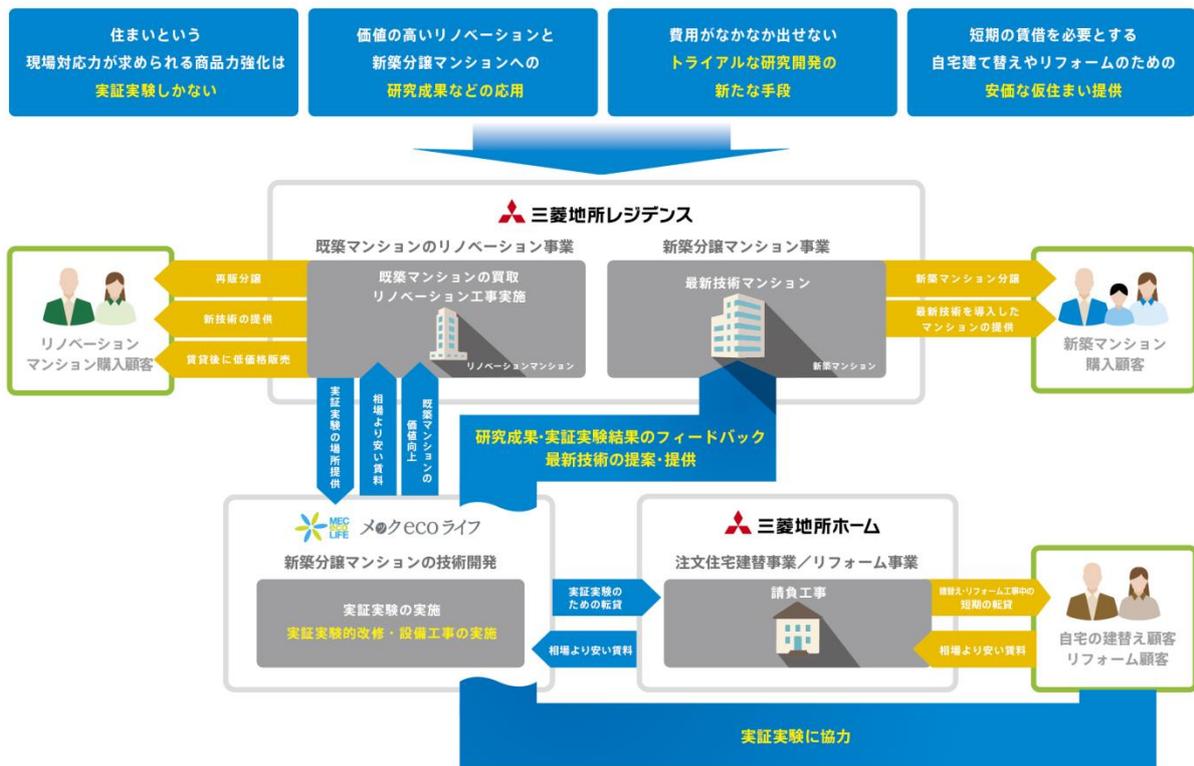
(メック eco ライフ、三菱地所レジデンス、三菱地所ホーム)

新築分譲マンションの技術開発、例えば新しい住宅設備の開発や新しい住まい方の提案を行うための試行、試作確認、実証実験などを、実際に人が住むマンションで安価に行う手法。既築マンションをリノベーションして再販する事業のために買い取ったマンションに、新技術を導入して、実験に協力できる住人に賃貸します。賃借人の募集は自宅の建替えやリフォームのために半年から1年程度の仮住まいを必要とする顧客を対象に行い、相場より安い賃料で貸すことで短期間の実験のための協力者を得られます。リノベーション事業としても、賃貸後に再販することによる販売価格低下よりも、新技術を含む最新住宅としての価値向上と賃料収入により増収益となります。

(評価コメント)

単なるデベロッパーの費用削減にとどまらず、新しい設備や間取りにチャレンジしづらかった分譲マンションの商品開発に風穴を開ける可能性がある仕組みである。すでに自宅の建替えやリフォームを予定する顧客の短期仮住まい用のリノベーション物件を提供するという実証が始まっており、今後、業界全体に広がることで、多様かつより利便性の高い住環境が普及していくことを期待する。

R&Dエコライフモデル マンションリノベーション事業を活用した 新築分譲マンションの研究開発手法



5. 渋谷董友ビル（三菱地所設計）

キューピー本社ビルの建て替えプロジェクト。T字型の敷地形状を活かし、T字の足元にコアを集約し、執務空間を大きく整形に確保するとともに、理想的な執務空間の実現を目指し、建築、構造、設備の機能が一体化した建物を計画しました。シンプルかつミニマムな形状・素材を採用し、ダイナミックな空間や清潔感と風格のある食品会社の企業イメージを表現しました。

（評価コメント）

透明感のある美しい業務ビルである。カーテンウォール、PCの大庇など、各部を構成するエレメントは高品質であり、それでいながら技術過多でもなく、バランスの取れたデザインがなされており、デザイナーの技の確かさが感じられる。



● 「渋谷董友ビル」概要

所在地：東京都渋谷区

構造・規模：地下2階、地上13階（免震構造）

地下：SRC造、RC造、S造 地上：S造（一部柱CFT造）

敷地面積：2,123 m²

延床面積：14,279 m²

竣工：2016年1月

6. 本社ビル+企業ミュージアム「安川電機みらい館」(三菱地所設計)

安川電機は2015年に創立100周年を迎えた産業用ロボット、インバーター技術などで世界のトップを走るグローバル企業です。「モノづくりのまち北九州」を牽引するメーカーとして、本社と工場のある敷地を再編し、まちに開かれた計画としました。新しい本社ビルを始め、敷地全体で100種類のエコ技術を駆使して環境に配慮した場所とするとともに、15,000㎡を「YASKAWAの森」とし、一般市民が自由に散策できる緑地帯を生み出しました。また森の中に建設した「安川電機みらい館」は、主力商品である産業用ロボット「モートマン」の複雑な動きからイメージした形状で、「YASKAWA」ブランドを印象付けるデザインとしています。

(評価コメント)

広大な工場の敷地を再編し、本社と地域に開かれたミュージアムによって、これからの工場の新たな姿を提案している。アイコン的なミュージアムは駅に隣接した緑地帯と一体的に整備され、企業精神を発信する場としても、また誰でもが気軽に訪れることのできる地域交流拠点としても魅力的である。地方都市の広大な一角を占める工場が、このように積極的な開かれた場を提供していることは、地域貢献としても価値ある取り組みである。



●本社ビル+企業ミュージアム「安川電機みらい館」概要

所在地：福岡県北九州市

構造・規模：本社 SRC造
みらい館 SRC造

敷地面積：78,399㎡

延床面積：本社 11,250㎡
みらい館 2,206㎡

竣工：2015年3月

7. 「オーダーグラン」 駒沢ステージ2 ホームギャラリー (三菱地所ホーム)

都内最大級の総合住宅展示場 駒沢公園ハウジングギャラリー・ステージ2 内に建つ「オーダーグラン 駒沢ステージ2 ホームギャラリー」。特に都市部でニーズの高いセキュリティ・プライバシー性、注文住宅検討層の家に対するこだわりをファサードと内部構成のデザインで実現。壁、軒、門塀といった戸建住宅の「構え」である道路側からの佇まいを環境と一体化して考えることで、周辺に圧迫感や威圧感を与えずにセキュリティ性を高めます。一方内部空間は、高い塀に囲まれた中庭に面して大きな開口部を設け、外部の壁との関係や室内空間からの視線の抜け方を考慮することで開放感と守られている安心感を生みだしています。インテリアは、イタリアのリゾートライフをイメージし、ラグジュアリーでありながらリラクゼーションも満喫できる空間を実現しました。真の顧客ニーズに応える住まいを迫及し、「愛着が生まれ、長く安心して世代を超えて街の中に住み継がれていく家」の提供を目指します。

(評価コメント)

外構と住宅を一体化し、統一感のある街並みの形成を目指している。プライバシーとセキュリティを意識し外に対しては非常に閉じたデザインとなっているが、内部はそれとは対照的に明るく開放的空間を作り上げているところが評価された。インテリアも質感にこだわり、高級感のあるデザインとなっている。



● 「オーダーグラン 駒沢ステージ2 ホームギャラリー」 概要

所在地：東京都世田谷区深沢 4-6 駒沢公園ハウジングギャラリー ステージ2 内

構造規模：ツーバイフォー工法 2階建て

面積：1階 141.34m² (42.75 坪) 2階 104.85m² (31.71 坪) 延床面積 246.19m² (74.47 坪)

<参考>

●三菱地所グループ グッドデザイン賞受賞実績

- 1998年度 「クイーンズスクエア横浜」
- 2000年度 「丸の内仲通り」
- 2001年度 「国立室戸少年自然の家海望台」
- 2003年度 「丸の内ビルディング」
- 2004年度 「M.M.TOWERS」「日本テレビタワー」「品川セントラルガーデン」
- 2005年度 「ザ・フィネスト上野毛パークハウス」「洗足池スタイルハウス」「フォレスト南平台」
「ザ・ハウス南麻布」
- 2006年度 「井の頭公園パークハウス吉祥寺南町」「追手門学院大学守衛所」
「明治安田生命ビル街区再開発」
- 2007年度 「セントラルガーデン・レジデンス」「ザ・ステージオ（共同事業）」
「読売北海道ビル」「オンワード仙台支店」「国際文化会館」「横浜ベイクォーター」「新丸ビル」
- 2008年度 「M.M.TOWERS FORESIS」「CAPITAL MARK TOWER（共同事業）」
「成蹊大学情報図書館」
- 2009年度 「本郷パークハウス ザ・プレミアフォート」「The Kitahama」
- 2010年度 「パークハウス フォレストリエ」「パークハウス 木々 津田沼前原」
「パークハウス瀬田一丁目」「スタイルハウス目黒緑が丘」
「ミッドオアシスタワーズ」「パークハビオ駒沢大学」「soleco（ソレッコ）」
- 2011年度 「パークハウス吉祥寺 OIKOS」「パークハウス江ノ島」「豊洲フロント」「大鉄工業本社ビル」
「成蹊学園キャンパス」
- 2012年度 「ザ・パークハウス 茅ヶ崎東海岸南」「ザ・パークハウス 六番町」
「5つのアイズ」「スマイラボ」「八事山興正寺 境内整備計画Ⅰ」
- 2013年度 「ザ・パークハウス 池田山」「東洋文庫」「熊谷商工信用組合本店」
「空と土 国産材高価値化プロジェクト」
- 2014年度 「丸の内仲通り」「マークイズみなとみらい」
「ザ・パークハウス 代官山レジデンス」「ザ・パークハウス 渋谷美竹」
「ザ・パークハウス 戸塚」「ドレッセ世田谷桜レジデンス（共同事業）」
「スーパータックフィット MNT（共同事業）」
「全館空調エアロテックのダクトレイアウトシステム」、「制震賃貸住宅エムアセット」
「Rebirth 東北フードプロジェクト 第6弾オリジナル缶詰・はらくつつい東北シリーズ」
- 2015年度 「ザ・パークハウス グラン 千鳥ヶ淵」ベスト100受賞
「マンションのランニングコストの見える化『マンション家計簿』」ベスト100受賞（グッド
デザイン・未来づくりデザイン賞受賞）
「築古ビルのバリューアップ転貸事業『Reビル』」ベスト100受賞
「ザ・パークハウス グラン 三番町」「ザ・パークハウス 上鷺宮」
「ザ・パークハウス 追浜」「SKYZ TOWER & GARDEN（共同事業）」
「パークハビオ赤坂タワー」「西新宿 CLASS in the forest」「プレーン・ルームズ」
「そなえるカルタ」「BIO NET INITIATIVE」「脇浜寮」

以 上