

報道関係各位

三菱地所レジデンス株式会社
株式会社 N I P P O

「低炭素建築物」認定を取得した初めての「ザ・パークハウス」が登場 「ザ・パークハウス オイコス 三国ヶ丘」 モデルルームグランドオープン

世界最高の発電効率を実現した家庭用燃料電池「エネファームtype S」など複数の環境先進技術を導入

三菱地所レジデンス株式会社と株式会社 NIPPO は、低炭素建築物認定を取得した初めての「ザ・パークハウス」として、大阪府堺市で開発を進めている「ザ・パークハウス オイコス 三国ヶ丘」のモデルルームを7月1日にグランドオープンします。低炭素建築物の認定取得は堺市でも初となります。

本認定制度は、東日本大震災を契機とするエネルギー需給の変化や国民のエネルギー・地球温暖化に関する意識の高揚等を踏まえ、都市機能の集約やそれと連携した公共交通機関の利用促進・建築物の低炭素化等の施策を講じることにより、地域における成功事例を蓄積し、その普及を図ることを目的とした「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づいています。省エネ法の省エネ基準に比べ一次エネルギー消費量を10%以上削減し、その他低炭素化に資する措置が講じられている場合に、低炭素建築物として認定されます。

「ザ・パークハウス オイコス 三国ヶ丘」は、複数の環境先進技術を取り入れた次代の生活環境創造を目指す集合住宅です。

＜具体的な取り組み＞

- ①家庭用燃料電池「エネファーム type S」を全戸導入
⇒世界最高の発電効率による光熱費削減、余剰電力の売電が可能
- ②専有部では、内断熱の施工・複層ガラスの採用など断熱効果を高める工夫、節湯型シャワー水栓・保温浴槽・節水型便器など高効率機器の採用

また、本物件では低炭素建築物の認定取得のほか、「いきもの共生事業所認証（ABINC 認証）[集合住宅版]」も取得しています。

「ザ・パークハウス」では、今後も低炭素化や生物多様性保全の取り組みを継続して行い、高品質な住宅の提供を通じて、環境に配慮した街づくりに寄与していきます。



▲外観完成予想 CG

1. 「ザ・パークハウス オイコス 三国ヶ丘」の特徴

「低炭素建築物」認定を取得し、初めて登場する「ザ・パークハウス」

●家庭用燃料電池「エネファーム type S」(以下、エネファーム)を全戸に導入

大阪ガス株式会社協力のもと、エネファームを活用したCO2排出量および一次エネルギー消費量の大幅な削減を実現する次世代のエネルギーシステムを導入。

エネファームはクリーンエネルギーである天然ガスから水素を取り出し、空気中の酸素と化学反応させることで、高効率な発電と発生する熱の有効利用を実現。従来の火力発電よりも高いエネルギー効率で二酸化炭素排出削減に貢献します。

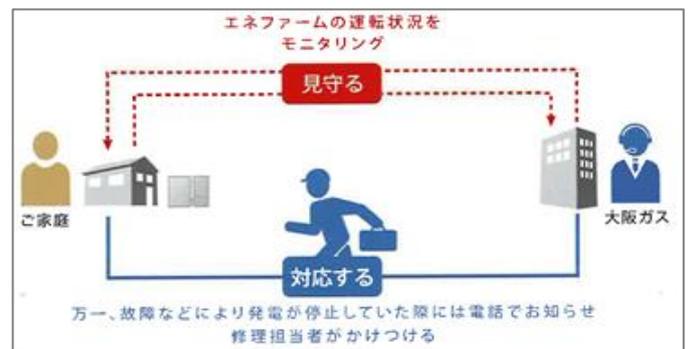
- ①家庭用燃料電池として世界最高の発電効率を実現し、光熱費削減に貢献
- ②余剰電力の売電が可能
- ③インターネット回線を通じ、発電状況を遠隔で見守り、大阪ガスが安心をサポート

従来の燃料電池は、設置スペースの問題や居住者のライフスタイルによって発電量が左右されるという課題がありました。本物件では、小型化を実現したエネファームを導入することで、設置スペースの問題を解決。また、家庭用燃料電池として世界最高の発電効率52%※1の実現に加え、24時間700Wの定格出力運転を行うことで余った電気を大阪ガスに売電することができ※2、多様な居住者に経済メリットが期待されます。上記に加え、インターネット回線を通じ、大阪ガスが発電状況を遠隔で見守る※3ため、万が一の故障にも迅速な対応が可能となり、安心して快適な暮らしをサポートします。

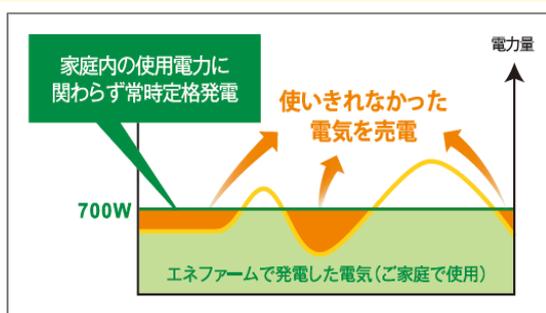
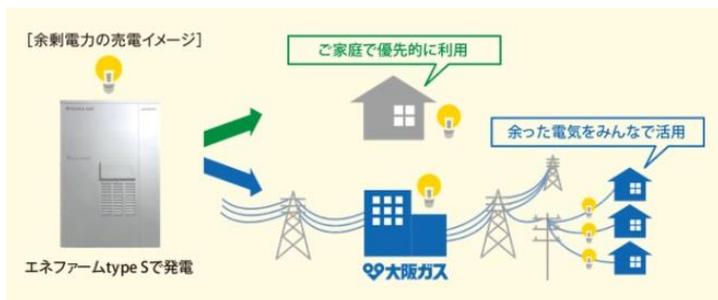
※1 定格出力1kW以下(以下)の家庭用燃料電池で世界最高の発電効率(2016年2月24日時点の大阪ガス調べ)
 ※2 余剰電力売電の適用には大阪ガスへのお申込みが必要です
 ※3 居住者の無線LAN・インターネット環境との接続が必要です



▲年間の光熱費グラフ



▲発電状況の遠隔見守りサービス



▲余剰電力売電の運転イメージ



▲エネファーム設置イメージ

※掲載内容は大阪ガスの資料に基づき作成したもので、計算は条件により異なります。

●断熱効果を高める工夫

内断熱の施工、結露対策、複層ガラスの採用など、断熱効果を高めるさまざまな工夫を取り入れており、1999年に制定された次世代省エネルギー基準に準拠した住宅性能評価における省エネルギー対策等級では、「5-1断熱等性能等級4」「5-2一次エネルギー消費量等級5」の住まいを実現しました。



従来から潜熱回収型ガス給湯器や複層ガラスといった省エネルギー設備等の標準採用としていましたが、節湯効果の見込める水栓器具や保温浴槽の標準採用化など、建物の断熱性能を更に向上させました。

- ① 複層ガラスを標準採用
- ② 潜熱回収型ガス給湯器を標準採用
- ③ キッチン、洗面台及び浴室に節湯水栓を標準採用
- ④ 保温効果の高い断熱材を施した浴槽、浴槽蓋を標準採用
- ⑤ 温室効果ガス（フロン・代替フロン）の抑制に配慮した「ノンフロン材」を標準採用
- ⑥ 消費電力の少ないLED照明を標準採用

2015年4月に、建物全体の省エネルギー性能をよりわかりやすく把握できる基準とするため「一次エネルギー消費量」を指標とした建物全体の省エネルギー性能を評価する「平成25年住宅省エネ基準」が完全施行されました。

省エネ新基準住宅より10%以上一次エネルギー消費量を削減し、その他低炭素化に資する措置が講じられている場合に、低炭素建築物として認定されます。本認定取得により、住宅ローン減税を受ける際には所得税控除額が10年間で最大500万円となる税制の特例が受けられるようになるほか、住宅ローンフラット35Sでは金利Aプランの適用を受けることが可能になります。

1 住宅ローン【フラット35】S(金利Aプラン)適用

【フラット35】の融資実行時の金利から

当初10年間 平成29年9月30日以前の申込分 年利**0.3%**引き下げ
平成29年10月1日以降の申込分 年利**0.25%**引き下げ

※平成30年3月31日までの申込受付分に適用。
※【フラット35】Sには予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付が終了します。

【フラット35】Sとは

省エネルギー性などに優れた住宅を取得する場合に、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

※AとBの適用を合わせて受ける事はできません。※平成31年6月30日までに自己の居住の用に供した場合が対象です。適用を受ける場合は諸条件を満たす必要があります。※詳細は税務署等でご確認ください。

※掲載内容は平成29年5月現在のものので今後変更される場合があります。

2 税制優遇

A. 住宅ローン減税の特例

(認定住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例)

最大控除額[10年分の合計] **500万円**

※一般住宅の最大控除額400万円に比べ、認定低炭素住宅では控除額が大きくなります。
※「居住年以降の毎年の住宅ローン等の年末残高×1% (100円未満切り捨て)」で計算します。
(毎年控除額の上限50万円)

B. 投資型減税(認定住宅新築等特別税額控除)

[43,800円×床面積(㎡)]の**10%**相当額

※100円未満切り捨て
※床面積は内法計算による登記面積で判断し、売買契約の専有面積(壁心計算)よりも小さくなります。

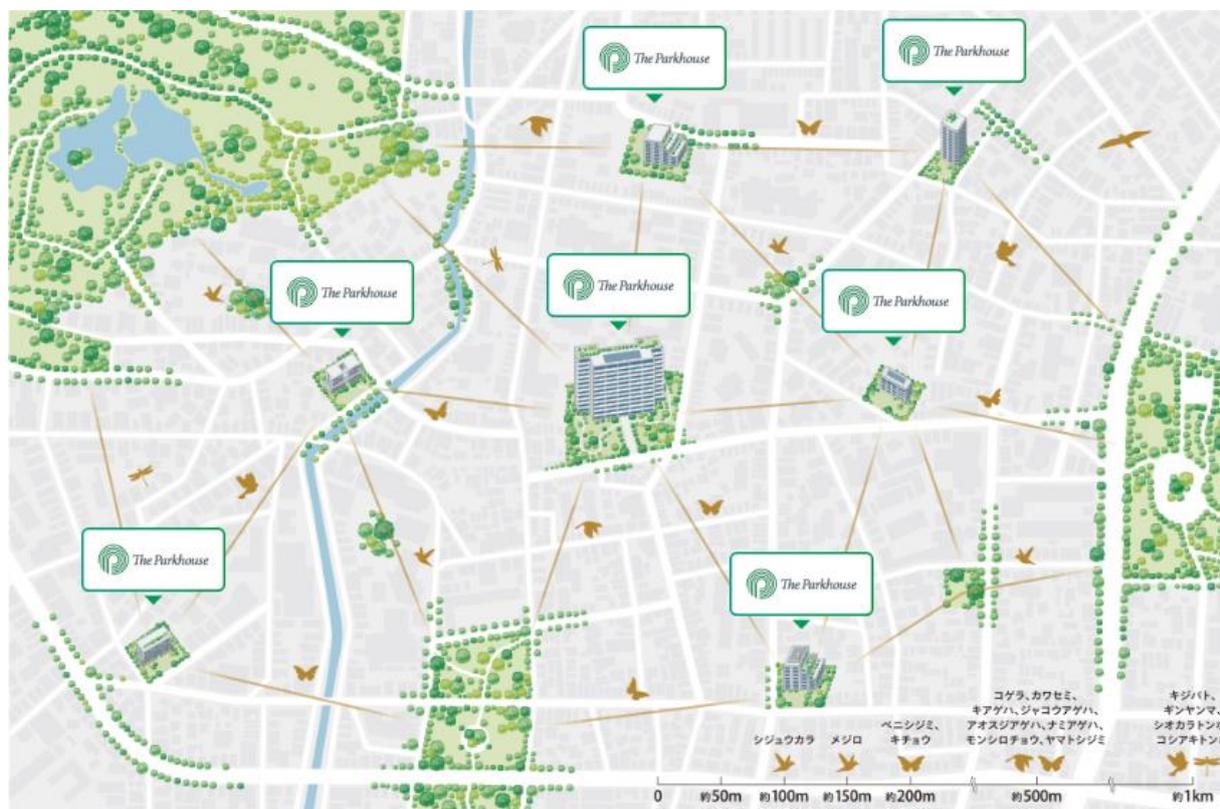
■ 「いきもの共生事業所認証 (ABINC 認証) [集合住宅版]」を取得

一般社団法人いきもの共生事業推進協議会による本認証制度は、これまで評価することが難しかった、土地利用による生物多様性保全の取り組みの成果を認証する制度です。生物多様性に配慮した土地利用を促進することを目的とし、三菱地所レジデンスは累計 13 物件で認証を取得しています。



三菱地所レジデンスでは、2015 年 2 月より生物多様性保全の取り組み「BIO NET INITIATIVE (ビオネット イニシアチブ)」を始動させました。物件規模・敷地面積の大小に関わらず、全ての「ザ・パークハウス」において、大きく 5 つのアクションに分けられる行動指針に基づいて、生物多様性の保全に配慮した植栽計画を行っています。

- ①植栽計画において、樹木や草本の半数以上を在来種で構成し、周辺の自然と調和する樹種を選定。大阪府および堺市版レッドリスト*1掲載のウラジロガシ、ユキヤナギ、コムラサキ等、地域の稀少種を残してエコロジカルネットワーク*2を形成。
 - *1 絶滅の危機にある貴重な野生生物等を保全し、生物多様性を確保するために作成されたデータブックを分野毎にリスト化したもの
 - *2 いきものや植物の生態系・空間的つながりのこと。計画される緑地がネットワークの新たな中継地として役立つことを考えます
- ②環境負荷の少ない薬剤や肥料の使用。日々の生活の中で植物と触れ合うことを考慮し、できる限り化学薬品や化学肥料を使わずに自然素材を用いた管理方法を採用。



▲エコロジカルネットワークの概念図

※本マップはイメージであり、実在する地域や実際の建物ではありません。また、特定の生物が生息および飛来することを保証するものではありません

三菱地所レジデンスの生物多様性保全の取り組み HP :
<http://www.mecsumai.com/bionetinitiative/>



① “つなぐこと”

「エコロジカルネットワークを考える」

周辺の街路樹が形成する緑のつながりを考慮し、充実した緑地を整備することで地域に飛来する鳥（シジュウカラ）やチョウ（ヤマトシジミ、キタキチョウ）等の休息中継地の確保に貢献します。休息中継地となる樹種を選定し、巣箱や止まり木を設置します。

② “育てること”

「地域性植物の活用」「広域自生植物（在来種）を過半数使用」

周辺の街区の植物を調査し、それらに調和する植栽（ナナミノキ、アラカシ、クロガネモチ等）を採用しています。また、広域の自然植生も確認し、半数以上を地域の在来種（ヤマモモ、クスノキ、ソヨゴ等）で構成しています。

さらに、大阪府および堺市版レッドリスト掲載のウラジロガシ、ユキヤナギ、コムラサキ等、地域の希少種を採用し、保全に寄与しています。

③ “守ること”

「侵略植物の不採用」

侵略植物は周囲の植物を排除するだけでなく、その種が鳥によって運ばれることなどによって、広い地域にも影響を及ぼします。本物件では侵略植物を使用せず、他の多様な地域在来の植物を守ります。

④ “活かすこと”

「樹木の持つ自然な形の美しさを活かす」「土壌の持つ生命力を持続させる」

建物の近くでは、成長の早い樹木の採用を控え、自然樹形に近い剪定により樹木の美しい形を活かします。日常的な管理においてなるべく薬剤の使用を控え、土壌の活性化に配慮します。

⑤ “減らすこと”

「病気や害虫の発生を少なくする」「低灌木・地被植栽の高密度化」

殺虫剤等の薬剤の散布を減らすため、なるべく病虫害の発生しにくい樹種を用いています。また、十分な植栽密度で植栽し、ウッドチップにより土壌面を被覆することで雑草が発生しにくい環境にするほか、管理頻度を減らすため、頻繁な剪定や刈込が必要な樹木の使用は控えた計画としています。

エアーフォート・ブライトフォート

エアーフォート前には、常緑で赤い実をつけるナナミノキやソヨゴなどを植樹しました。ブライトフォート前の遊歩道沿いにはヤマボウシを植え込み、清々しい緑の空間を演出。春を告げるコブシ、夏には涼しい木陰をつくるクスノキやタブノキなども配植しました。



ナナミノキ



コブシ



ヤマボウシ



タブノキ

エントランス

この地域に植生するクスノキをシンボルツリーに採用。新緑も紅葉も美しいイロハモミジ、コデマリやコムラサキなどの植栽が、季節の移り変わりを知らせてくれます。



クスノキ



コデマリ

コンフォートガーデン

ハナミズキ、トウカエデ、ミツバツツジなど、花や葉色の変化を愉しむことができる樹種を植え込み、明るい雰囲気空間に。蝶や鳥が生息しやすい環境づくりにも配慮しました。



ハナミズキ



ミツバツツジ

2. 「ザ・パークハウス オイコス 三国ヶ丘」物件概要

所在地：大阪府堺市北区東三国ヶ丘町1丁2303番22（地番）

交通：JR 阪和線・南海高野線「三国ヶ丘」駅徒歩9分

構造・規模：鉄筋コンクリート造・地上11階建

総戸数：182戸

専有面積：67.20㎡～96.02㎡

間取り：2LDK+S（納戸）～4LDK

販売価格：未定

売主：三菱地所レジデンス株式会社・株式会社 NIPPO

施工：株式会社長谷工コーポレーション

竣工：2018年7月中旬（予定）

引渡：2018年9月中旬（予定）

販売スケジュール：2017年7月1日 モデルルームグランドオープン

2017年8月下旬 販売開始予定

- 仁徳天皇陵古墳をはじめとした古墳群の緑多い環境に、生活利便施設が揃うロケーション
- JR 阪和線・南海高野線「三国ヶ丘」駅徒歩9分、2路線利用可で「天王寺」駅・「なんば」駅に直通
- 総戸数182戸、開放的な南西・南東向きの住棟配置、三方道路のゆとりある角地
- 専有面積約67㎡～約96㎡、2LDK+S（納戸）～4LDK、全47タイプの多彩なプランバリエーション
- 緑を眺めて寛げるエントランスホール、集会室やキッズルームとして活用できる共用空間デイトラストスクエアを設置



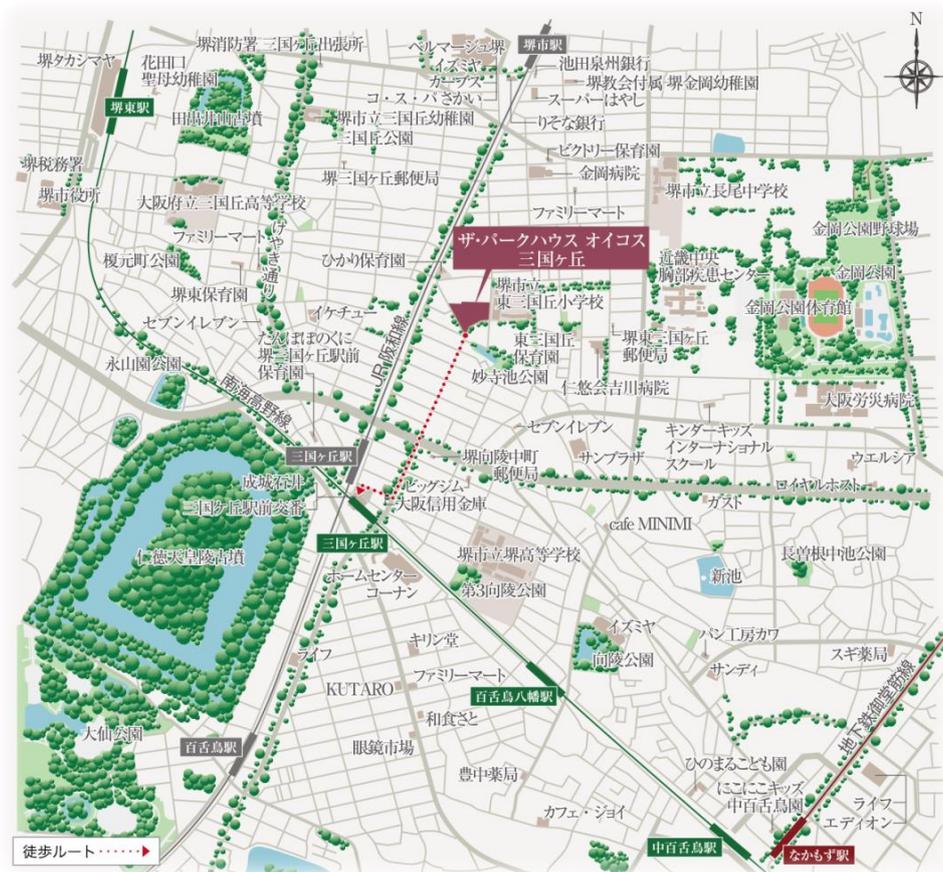
3. お客様からのお問い合わせ先

「ザ・パークハウス オイコス 三国ヶ丘」レジデンスギャラリー

電話番号：0120-182-898

営業時間：10:00~17:30（水・木・第2火曜日定休、祝日除く）

物件HP：<http://www.mecsumai.com/tpho-mikunigaoka/>



(参考)

地球温暖化の主な原因とされている二酸化炭素。日本全体の二酸化炭素排出量約 12 億トンのうち、家庭部門が占める割合はおよそ 15% (全国地球温暖化防止活動推進センター資料)、さらに家庭部門における温室効果ガス排出量は、2012 年度には 1990 年度比で約 6 割も増加しています (環境省 HP)。

フランス・パリで開催されている気候変動枠組条約第 21 回締約国会議 (COP21)、京都議定書第 11 回締約国会議 (CMP11) において、日本国が提出する約束草案 (INDC : Intended Nationally Determined Contributions) では、2030 年度に 2013 年比で温室効果ガスを 26%削減し、その内、暮らしにかかる家庭部門については約 40%の CO2 削減目標を掲げています。

■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」

三菱地所レジデンスでは、分譲するマンションブランド「ザ・パークハウス」の環境性能を伝えるとともに、省エネ行動を喚起することを目的として製作した冊子「マンション家計簿」を購入検討者に配布しています。

暮らしにおけるエネルギー消費量を一般ユーザーにわかりやすくランニングコストという家計に馴染みのある金額で表示し、見える化を図りました。住戸毎の光熱費表示は業界初の試みであり、2015 年度グッドデザイン賞ベスト 100 を受賞、その中から選出されるグッドデザイン・未来づくりデザイン賞 (経済産業省商務情報政策局長賞)、また 2015 年度地球温暖化防止活動環境大臣表彰 対策活動実践・普及部門においても受賞しました。

各マンションの条件に応じて都度製作し、2013 年よりこれまでに 149 物件にて 10 万部超配布しています。

