

ザ・パークハウス初の「ZEH-M（ゼッチマンション） Ready」採用
「ザ・パークハウス 新浦安マリンヴィラ」始動
全 15 棟 4 階の低層レジデンス。テレワーク対応から趣味での活用まで「新しい暮らし方」を提案

三菱地所レジデンス株式会社、近鉄不動産株式会社は、2020年11月下旬に販売開始予定の「ザ・パークハウス 新浦安マリンヴィラ」において、ザ・パークハウス初の「ZEH-M Ready」を採用します。

また、本プロジェクトでは、平均専有面積 約 96 m²・全 145 タイプと豊富なプランを揃え、テレワークから趣味の時間まで、多様なライフスタイルに合った「新しい暮らし方」を提案します。

1. 「ザ・パークハウス 新浦安マリンヴィラ」の特徴

(1) ザ・パークハウスで初の「ZEH-M（ゼッチマンション） Ready」を採用

建物の「省エネ」性能を上げ、太陽光発電などにより自らエネルギーを創り出す「創エネ」と組み合わせ、「省エネ」と「創エネ」で一次エネルギー消費量※の削減率 50%を実現します。

※一次エネルギーとは、石油、天然ガス、太陽光など自然由来のエネルギーのこと。一次エネルギー消費量は、暖冷房、換気、照明、給湯、その他5項目を算定する。

(2) 新エネルギーマネジメントシステムを構築

低層・15棟の住棟構成による広い屋根を活用し、必要な太陽光発電パネルの設置スペースを確保。

また、オール電化を採用し、通常は深夜電力でお湯を沸かし保温する「エコキュート」を日中でもお湯が沸かせるよう改良。これにより太陽光エネルギーをお湯に変えて蓄熱（蓄エネ）するシステムを構築。蓄電池なしで日中の太陽光発電電力を 100%使い切ることができます。

さらに、一括受電と太陽光発電を組み合わせた日本初の電力供給体制を構築し、「創エネ」を実現。

(3) 平均専有面積 約 96 m²・全 145 タイプ、暮らし方で選ぶことができるルームプランを提案

テレワークに最適な、デスクとして使用できるカウンターを 25%以上の住戸に設置。1階住戸はすべて専用テラス付き、様々なシーンに対応可能な土間付きの住戸やルーフテラス付きの住戸を用意するなど、ライフスタイルに合った「新しい暮らし方」を提案。

(4) 働き方も暮らし方も豊かに彩る 12 の共用施設

共用部分の空間づくりに多様なブランドとのコラボレーションを実現。



▲南西側完成予想 CG

(1) ザ・パークハウスで初の「ZEH-M（ゼッチマンション） Ready」を採用

<ZEH-M（ゼッチマンション）とは>

ZEHとは、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略称です。外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの採用により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅です。

マンションにおいても、建物の「省エネ」性能を上げ、太陽光発電などによる「創エネ」と組み合わせ、年間の一次エネルギー消費量を削減する段階的な基準が設定されています。

<集合住宅における ZEH の定義>

住棟での評価					住戸での評価			
	断熱性能 全住戸で 以下を達成	省エネ率 共用部を含む住棟全体で以下を達成		目指すべき 水準		断熱性能 当該住戸で 以下を達成	省エネ率 当該住戸で以下を達成	
		再エネ除く	再エネ含む				再エネ除く	再エネ含む
『ZEH-M』	強化外皮基準 (ZEH基準)	20%	100%以上	1～3階建	『ZEH』	強化外皮基準 (ZEH基準)	20%	100%以上
Nearly ZEH-M			75%以上		Nearly ZEH			75%以上
ZEH-M Ready			50%以上	4～5階建	ZEH Ready			50%以上
ZEH-M Oriented			再エネ不要	6階建以上	ZEH Oriented			再エネ不要

* 「集合住宅における ZEH ロードマップ検討委員会とりまとめ」より引用・編集

6階建以上の高層マンション（ZEH-M Oriented）では、戸数分の太陽光発電パネルの設置スペースの確保が難しいため、「創エネ」が実現できず、「省エネ」のみ 20%の削減率が目安となりますが、「ザ・パークハウス 新浦安マリノヴィラ」では、ZEH-M Ready として、低層・15棟の住棟構成による広い屋根を活用し、「省エネ」+「創エネ」で削減率 50%を目指します。



▲全体完成予想 CG

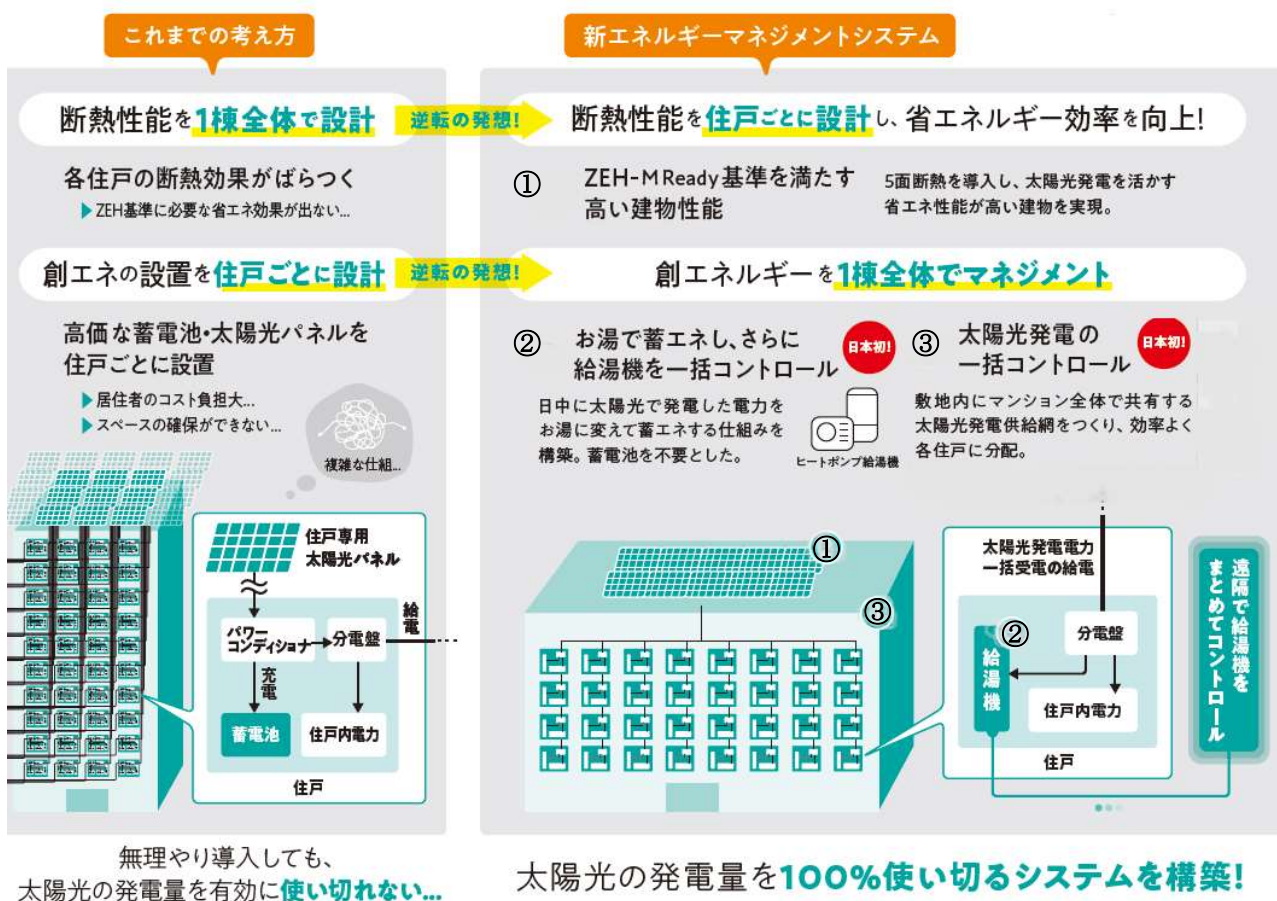
(2)新エネルギーマネジメントシステムを構築

「ザ・パークハウス 新浦安マリソヴィラ」が ZEH-M Ready の基準を満たしたのは、三菱地所レジデンス、近鉄不動産、三菱電機、関西電力グループ（Next Power(株)）が連携し、新エネルギーマネジメントシステムを構築したことによりです。

<新エネルギーマネジメントシステムの概要>

- ① ザ・パークハウスでは、断熱性能について、2018 年度以降全物件で設計住宅性能評価の「等級 4」を取得するなど、これまで段階的に性能を向上させてきました。三菱地所レジデンス、近鉄不動産はこのアドバンテージを活かし、ZEH-M Ready の基準を満たす「省エネ」数値を確保するため、住戸ごとに断熱性能を設計し、5 面断熱を導入しました。マンションは住戸ごとに割り当てられる屋根面積が狭く、太陽光パネルの設置には限界がある中、高い断熱性能の確保により、太陽光パネル数を約 62%削減しています。
- ② 三菱電機は、太陽光発電電力を住宅内で有効活用するためのヒートポンプ式給湯機の新しい制御機能「お天気リンク AI」を 2018 年 11 月より提供。「ザ・パークハウス 新浦安マリソヴィラ」では本技術開発で培ったノウハウを生かし、従来は深夜電力でしか稼働できなかったヒートポンプ式給湯機を、昼間に稼働させることを可能にすることで、太陽光発電電力を有効活用する制御基盤を実現しました。
- ③ 関西電力グループは、これまで太陽光発電を導入する場合、1 住戸 1 受電方式の契約しかなく、太陽光発電を建物全体で運用する新しい仕組みには対応できませんでした。②の三菱電機の開発設備を活用するため、一括受電と太陽光発電を組み合わせ、敷地内にマンション全体で共有する太陽光発電供給網をつくり、効率よく各住戸に分配する、日本初の電力供給体制を構築。マンションで一般的な一括受電においても「創エネ」の活用を実現しました。

さらに、ZEH 基準の断熱性能にオール電化のメリットを加えることで、各住戸の年間光熱費を約 38%削減可能（*Next Power(株)調べ）。各住戸において 1 年間で約 10 万円の削減になります。



■三菱地所グループの環境への取組み

三菱地所グループは、「長期経営計画」で定めたサステナブルな社会に向けた「三菱地所グループのSDGs 2030」における4つの重要テーマの一つ「Environment」として「気候変動や環境課題に積極的に取り組む持続可能なまちづくり」を進めており、三菱地所レジデンスでは、高圧一括受電＋太陽光発電「soleco」の導入、生物多様性の保全への取組み「BIO NET INITIATIVE」等、環境に配慮した取組みを実施しています。

今後も、住まいづくりを通して環境負荷軽減を図り、住まい方の提案を行っていくなど、人・街が喜ぶまちづくりを目指してまいります。

(3)平均専有面積 約 96 ㎡・全 145 タイプ、暮らし方で選ぶことができるルームプランを提案

平均専有面積 約 96 ㎡とゆとりあるプランを全 145 タイプ用意。普及が進むテレワークに対応するプランや趣味で活用できるプランを提案します。

リビング・ダイニング、主寝室の一角などにデスクとして使えるカウンターを設置したプランが全体の25%以上を占め、その他にも、1階住戸はすべて専用テラス付き、様々なシーンに対応可能な土間付きの住戸、ルーフテラス付きの住戸などを用意しています。



B101aタイプワークカウンター完成予想イラスト

▲ ワークスペース用カウンター付きリビング・ダイニングプラン



S80cタイプテラス専用テラス完成予想イラスト

▲ 専用テラス付き1階住戸プラン

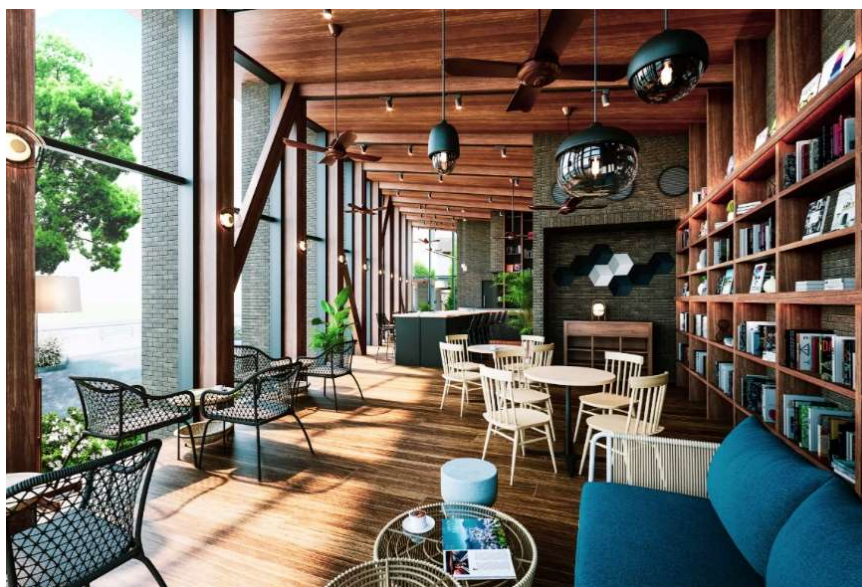
(4) 働き方も暮らし方も豊かに彩る 12 の共用施設

「ザ・パークハウス 新浦安マリンヴィラ」の総合デザイン監修は都心のレジデンスを多数手掛ける「SKM 設計計画事務所」が担当。充実した 12 の共用施設を設置しています。また、共用部分の空間づくりには様々なブランドが参画し、コラボレーションを実施。ライフスタイルの提案を行っています。

敷地中央部の「ウィズラウンジ」、ワークスペースとして使用できる「コ・ワーキングラウンジ」、パーティー・集会のスペース「パーティーリビング」などには「The SAZABY LEAGUE」が参画。「ヴィラハウス」(ブックカフェ)は蔵書のセレクト等を「TSUTAYA」が担当。雨の日でもお子様が遊ぶことができる「キッズルーム」は「ボーネルンド」がプロデュース。「レンタルサイクル」は「Bianchi」で、快適な自転車ライフをサポートします。

<12 の共用施設>

- | | |
|-------------------|---|
| 【ヴィラハウス (共用棟Ⅰ)】 | ○ブックカフェ |
| 【アネックスハウス (共用棟Ⅱ)】 | ○フィットネススタジオ (ジム) ○サイクルスペース |
| | ○パーティーリビング (2) ○ヴィラスイート (ゲストルーム) (2) |
| 【その他】 | ○コンシェルジュ ○レンタルスペース ○ウィズラウンジ |
| | ○キッズルーム ○コ・ワーキングラウンジ |



▲ヴィラハウス完成予想 CG



▲アネックスハウス完成予想 CG

■三菱地所レジデンス 新浦安エリアでの取り組み

三菱地所レジデンスは、新浦安エリアにおいて、「ザ・パークハウス 新浦安マリンヴィラ」の他に、2020年1月に竣工した「ザ・パークハウス オイコス 新浦安」(135戸)、2020年7月に販売を開始する戸建住宅「ザ・パークハウス ステージ 新浦安」(136区画)と3つのプロジェクトを推進しています。

大規模プロジェクトである「ザ・パークハウス 新浦安マリンヴィラ」は3プロジェクトの中心的プロジェクトとして、「ザ・パークハウス オイコス 新浦安」で培った知見とお客様の声を活かし、環境に配慮した新しい暮らし方の提案を実現してまいります。

「ザ・パークハウス 新浦安マリンヴィラ」は、2020年4月14日のホームページアップから、すでに2,200件を超える資料請求をいただいております。コロナ禍の緊急事態宣言発令下、香取慎吾氏を起用して行ったメッセージ等に対し、特に在宅ワーク中のお客様などから共感をいただいた結果だと考えています。

2. 「ザ・パークハウス 新浦安マリンヴィラ」物件概要

所在地	: 千葉県浦安市高洲6丁目14番1(地番)
交通	: JR京葉線・武蔵野線「新浦安」駅(南口)より18系統バス13分「高洲海浜公園」バス停下車徒歩2分。(徒歩1分の同バス停からJR京葉線・武蔵野線「新浦安」駅(南口)まではバス11分)
総戸数	: 528戸(テラスプラザ: 101戸、ベイプラザ: 133戸、サニープラザ: 168戸、カームプラザ: 126戸)
敷地面積	: 47,199.40 m ² (売買対象面積)
構造・規模	: 設定敷地①〔テラスプラザ〕: 鉄筋コンクリート造地上4階建 設定敷地②〔ベイプラザ〕: 鉄筋コンクリート造地上4階建 設定敷地③④〔サニープラザ〕: 鉄筋コンクリート造地上4階建 設定敷地⑤〔カームプラザ〕: 鉄筋コンクリート造地上4階建 設定敷地⑥〔ヴィラハウス〕: 木造1階建 設定敷地⑦〔アネックスハウス(パーティールーム・ゲストルーム・ジム施設棟)〕: 鉄骨造地上2階建
間取り	: 2LDK~4LDK
専有面積	: 74.84 m ² ~147.76 m ²
竣工予定	: I工区 2021年10月上旬、II工区 2022年8月上旬
引渡予定	: I工区 2021年12月下旬、II工区 2022年11月上旬
売主	: 三菱地所レジデンス株式会社、近鉄不動産株式会社
設計・施工	: 株式会社長谷工コーポレーション
モデルルームオープン	: 2020年10月上旬予定
販売開始	: 2020年11月下旬予定



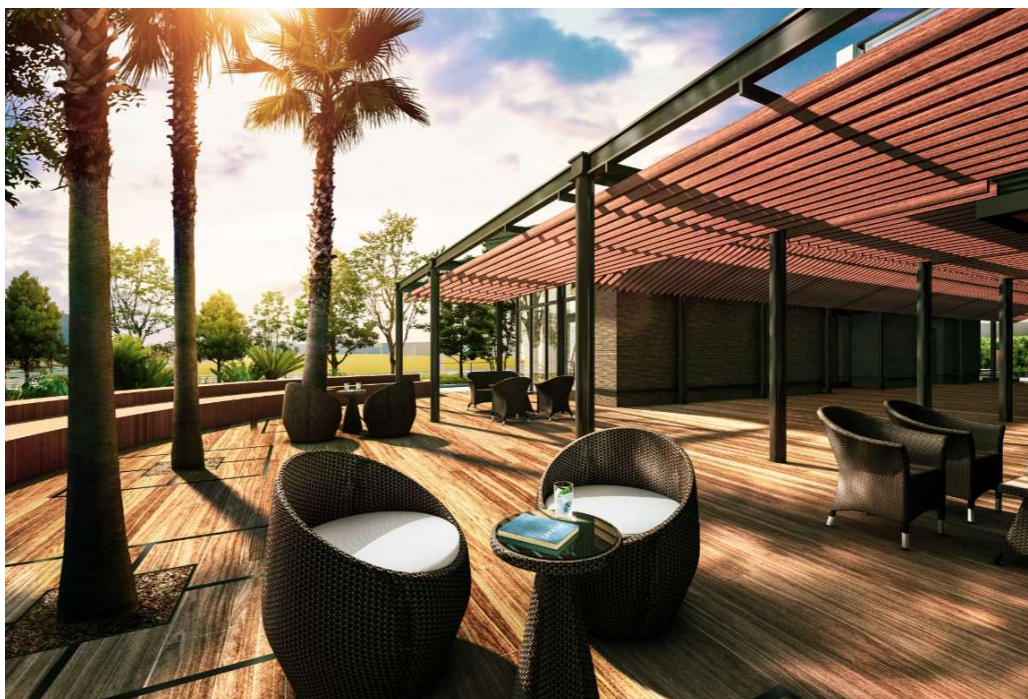
▲メインヴィラゲート完成予想 CG



▲ヴィラパーク・ヴィラプロムナード完成予想 CG



▲ウィズラウンジ完成予想 CG



▲ヴィラハウスデッキ完成予想 CG