

ザ パークハビオ ソーホー
三菱地所レジデンスの新たな賃貸マンションシリーズ「The Parkhabio SOHO」

第1弾「The Parkhabio SOHO 大手町」着工
コワーキングスペースを併設した住まいで、ポスト・コロナ時代の新たなライフスタイルを提供

三菱地所レジデンス株式会社は、1階にコワーキングスペースを併設した賃貸マンション「The Parkhabio SOHO（ザ・パークハビオ ソーホー）」を新たなシリーズとして立上げ、第1弾として、「The Parkhabio SOHO 大手町」（以下、本プロジェクト）を本年9月1日に着工します。

「The Parkhabio SOHO」は、賃貸住宅に「サードプレイス」を設けた快適な通勤時間ゼロという新しいライフスタイルを提案します。

また、環境に配慮した新建材「（仮称）配筋付型枠」を三菱地所レジデンスで初めて採用し、木材の温もりと洗練さが感じられるデザインを実現します。

本プロジェクトの特徴

（1）1階にコワーキングスペースを設置し、通勤時間ゼロという新しいライフスタイルを提案

1階にコワーキングスペース（約60㎡）を設置。在宅勤務が常態化する一方で、居住空間とワークプレイスが同一スペースとなることの課題を解決し、十分なワークプレイスを都心部の賃貸マンション内に確保。居住者は24時間無料で利用可能。ポスト・コロナで需要が高まる自宅のワークプレイス化に対応します。

（2）内神田の立地を活かした計画

都市再生駐車施設配置計画制度の活用により、駐車場の附置義務が緩和され別用途で利用可能になったスペースを、コワーキングスペースに利用。1階に居住者以外の利用も可能な空間を設けることでまちの賑わいに寄与するとともに、公共交通機関の利用をできるだけ避けたいというポスト・コロナのニーズに応え、大丸有エリアに徒歩や自転車でアクセスできます。

（3）新建材「（仮称）配筋付型枠」を使用し、木材の質感を実現

建物の天井部には、三菱地所が開発する「（仮称）配筋付型枠」を採用。型枠材と配筋部分を一体化した建材をそのまま天井の仕上げ材として利用することにより、廃材を削減し、環境負荷低減を実現。さらに天然木ならではの質感と温かみのある空間を提供します。



▲The Parkhabio SOHO 大手町 外観完成予想 CG



▲コワーキングスペース 完成予想 CG

「The Parkhabio SOHO」シリーズは、三菱地所グループ新規事業提案制度から生まれたオフィスと住宅の中間領域に誕生する新事業です。三菱地所レジデンスは今後も継続的な供給を目指し、本事業を通じてポスト・コロナをはじめとする、お客様の多様化するニーズに応え、新たなライフスタイルを提供していきます。

(1) 1階にコワーキングスペースを設置し、通勤時間ゼロという新しいライフスタイルを提案

コロナの影響を契機に、柔軟で多様な働き方が広がり、テレワークの普及が急速に進んでいます。一方で、在宅勤務では様々な課題も浮き彫りになっています。本プロジェクトでは、「賃貸住宅の中にコワーキングスペースをつくる」ことで、新しいワークプレイスを創出しました。

テレワークの課題（在宅勤務）	The Parkhabio SOHO
オンオフの切替が困難。家族の視線が気になる。	居住空間とは別の場所で集中可能。
自宅の椅子やテーブルでは疲れる。 テーブルが小さい。	快適なオフィス用家具を設置。
ソロワークのみで、対面打合せはできない。	居住者以外の利用も可能とし、 遮音に配慮した会議室を用意。
法人登記はできず、 他に事務所を借りる必要がある。	法人登記が可能。
家のネットワークが遅い。	コワーキングスペース専用インターネット完備。
テレワークの課題 （カフェや外部のコワーキングスペース利用）	The Parkhabio SOHO
機密資料が開けない。	個室タイプの集中ブースも用意。
閉店時間が早い、好きな時に使えない。	24 時間、自宅の鍵で入退室可能。
外部のコワーキングスペースは家から遠い。	通勤時間ゼロ。自宅にもすぐ戻れる。
利用料金が低い。	居住者は無料で利用可能。

居住空間に近接してコワーキングスペースを設置しているからこそ、居住者は「働く」だけではなく、「学習」や「読書」も快適にできます。The Parkhabio SOHO は、プライベート（住宅）とパブリック（事務所 or カフェ）の要素を併せ持つ、新たな賃貸住宅として、テレワークにおける課題を解決します。



(2) 内神田の立地を活かした計画

本プロジェクトが立地する内神田一丁目周辺地区において、2020年4月に『内神田一丁目周辺地区都市再生駐車施設配置計画』が施行されました。これは、建築物の新築等において、これまで各建物単位に課せられていた附置義務駐車場の規定を区域単位にて調整可能とする計画で、同制度の活用により本プロジェクトでは駐車場設置が免除されました。（※詳細は末尾記載）

新たなワークスタイルのニーズ、特に、公共交通機関をできるだけ使わない職住近接のニーズが高まっていること、内神田エリアの賑わいを保つことを考慮し、駐車場の附置義務が緩和され別用途で利用可能になった1階部分の空間を、まちに開かれたコワーキングスペースとして活用することとしました。

三菱地所では、丸の内エリア（大手町・丸の内・有楽町地区）における開発を進めると同時に、周辺エリアとの連携強化を進めています。本プロジェクトは、丸の内ワーカーの職住近接ニーズに応えるとともに、居住者以外も利用できる機能を整備することにより、スタートアップ企業もターゲットとし、丸の内エリアと神田エリアの人のつながりを生み出していきます。

(3)新建材「(仮称) 配筋付型枠」を使用し、木材の質感を実現

建物の天井部分には新建材「(仮称) 配筋付型枠」を使用。型枠材と配筋部分を一体化した建材をそのまま天井の仕上げ材として利用することにより、廃材を削減。環境に優しく、工事工程の簡略化・短期化を実現した、三菱地所が開発する木質建材であり、三菱地所レジデンスでは初の採用となります。各住戸とコワーキングスペースの天井部に本建材を現し（あらわし）で施工することにより、従来よりも高い天井高を実現し、天然の木材ならではの風合いが、通常の住戸やオフィスでは得られない質感と温かみのある空間を提供します。

< (仮称) 配筋付型枠について >

- ・三菱地所とケンテック株式会社による共同開発（協力：大豊建設株式会社）、特許出願済（三菱地所）。



▲ (仮称) 配筋付型枠（製材木板と鉄筋一体化）



▲ (仮称) 配筋付型枠使用イメージ

【「The Parkhabio SOHO 大手町」 概要】

所在地：東京都千代田区内神田1丁目10番11（地番）

交通：東京メトロ丸ノ内線・東西線・千代田線・半蔵門線、都営三田線「大手町」駅徒歩7分

JR 山手線・京浜東北線・中央線「神田」駅徒歩6分・東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅徒歩5分

敷地面積：260.86㎡

用途：共同住宅/事務所

住戸数：49戸

構造/規模：鉄筋コンクリート造/地上13階建

建築主：三菱地所レジデンス株式会社

設計・監理：大豊建設株式会社 一級建築士事務所

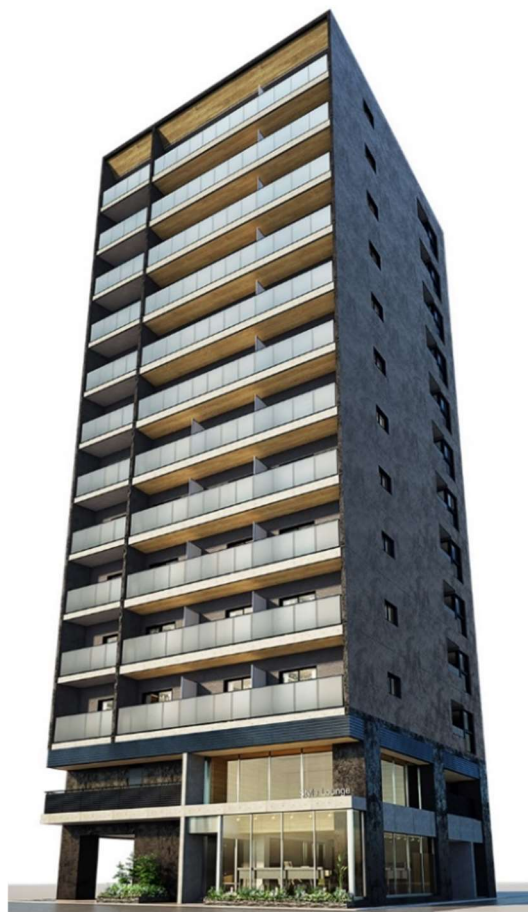
施工：大豊建設株式会社 東京建築支店

デザイン監修：株式会社三菱地所設計

工期：2020年9月1日～2022年6月15日



▲現地周辺地図

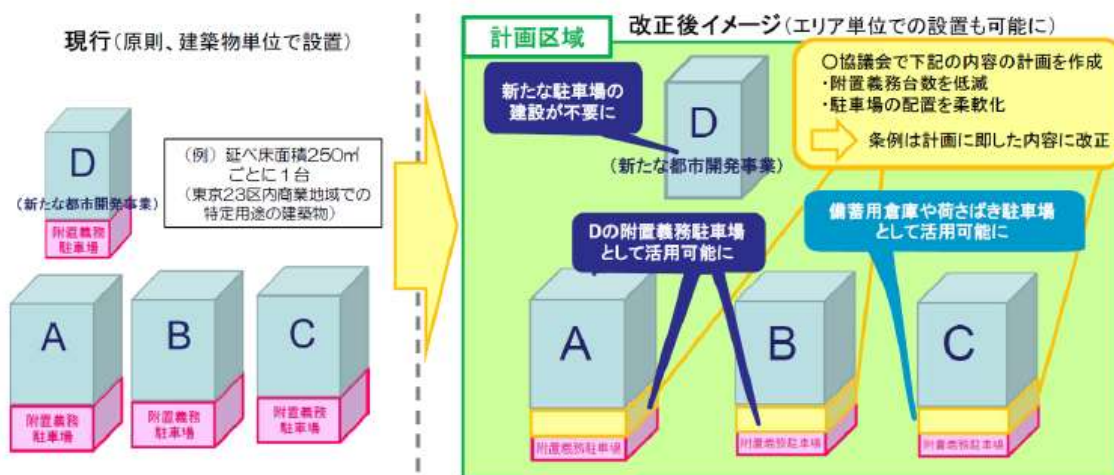


▲The Parkhabio SOHO 大手町 完成予想CG

以上

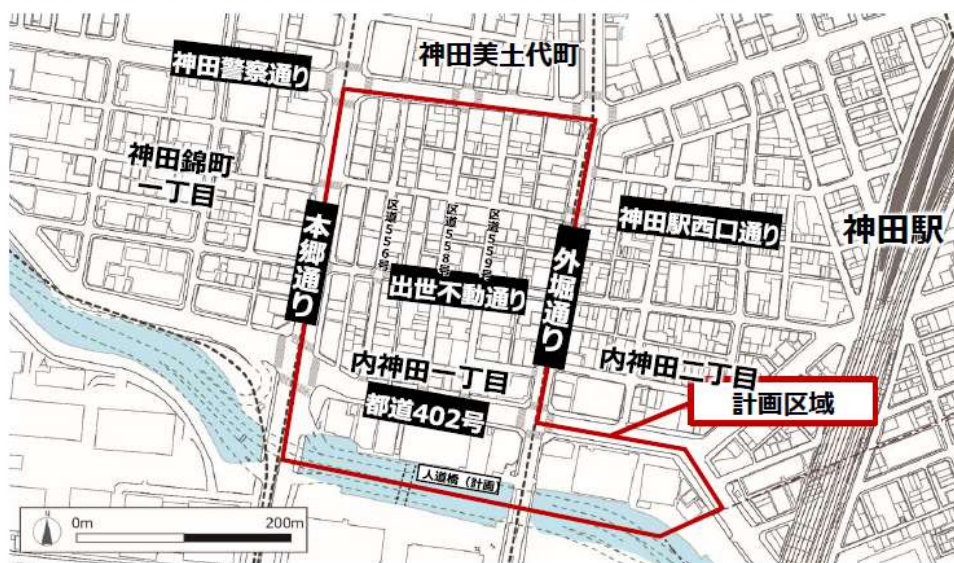
(参考) 都市再生駐車施設配置計画制度

都市再生特別措置法に基づき、建築物の新築等における駐車場附置義務に関する規定を見直す計画。駐車場の余剰が発生している区域に対して本制度を導入することで、余剰駐車場の他用途への転換・活用等による都市の安全性・利便性の向上（路面レベルでの賑わい）や、附置義務駐車場の整備量の適正化を通じた民間事業者による都市開発事業の促進を図ることが可能になる。全国に先駆け、千代田区が内神田一丁目周辺地区で初めて作成し、本プロジェクトは同地区内で本制度を活用する初の新築事例。



都市再生駐車施設配置計画制度の概要

内神田一丁目周辺地区（内神田一丁目、内神田二丁目各地内）



内神田一丁目周辺地区都市再生駐車施設配置計画 計画区域

出典：千代田区「内神田一丁目周辺地区都市再生駐車施設配置計画」及び「概要版」より