

報道関係各位

三菱地所レジデンス株式会社
株式会社モリモト

「ザ・パークハウス 自由が丘ディアナガーデン」にて モリモトとともに生物多様性保全を実施

～「ザ・パークハウス」を通じた、三菱地所レジデンスによるSDGsに関する取り組み～

三菱地所レジデンス株式会社（以下、「三菱地所レジデンス」）と株式会社モリモトは、三菱地所レジデンスにて実施している生物多様性保全に向けての取り組み「BIO NET INITIATIVE」（以下、「ビオネット・イニシアチブ」）を「ザ・パークハウス 自由が丘ディアナガーデン」に導入し、大規模緑化や既存樹木の保存などを実施します。

「ザ・パークハウス 自由が丘ディアナガーデン」は、自由が丘アドレスにもかかわらず1,000坪を超える広さの敷地に、大規模な緑地空間を残した希少性の高い物件です。

三菱地所レジデンスの「ザ・パークハウス」では、2015年2月以降、原則として全ての物件で「ビオネット・イニシアチブ」を導入しております。

【「ザ・パークハウス 自由が丘ディアナガーデン」における生物多様性保全に向けての取り組み】

（1）大規模な緑地空間による緑量の確保と生物誘致

従前の植物や在来種により敷地の25%を緑地化し、生物多様性に貢献する面積29%超を確保。

（2）着工前の環境調査（家屋・植生・生態系を対象）の活用と地域への寄贈

計画地はイヌ・オオカミ研究の第一人者として知られる故・平岩米吉氏の「白日荘」と呼ばれたお屋敷跡地。公益財団法人日本自然保護協会（以下、「日本自然保護協会」）と連携し実施した調査結果を取り組みに生かすとともに、日本近代文学館や、自由が丘エリアにおける街づくりや景観形成を目指す自由が丘街並み形成委員会の事務局を務める都市再生推進法人株式会社ジェイ・スピリット（以下、「ジェイ・スピリット」）に寄贈。

（3）既存樹木や表土、希少な植物の保存

既存樹木や表土、希少な植物の敷地外一時保管および計画地への再移植を実施。草原環境を好む生き物の新たな住処や、土中に存した生き物のための生息環境を創出。

【日本自然保護協会について】

自然保護と生物多様性保全を目的に、1951年に創立された日本で最も歴史のある自然保護団体のひとつ。会員2万4千人。「自然のちからで、明日をひらく。」という活動メッセージを掲げ、人と自然がともに生き、赤ちゃんからお年寄りまで美しく豊かな自然に囲まれ、笑顔で生活できる社会を目指して活動しているNGOです。日本自然保護協会と三菱地所グループは、皇居外苑のお濠に生息する生きものを保全する活動や、沖縄県の宮古を舞台に絶滅危惧種の渡り鳥サシバを保全する活動などを通じて、事業活動と一体となった生物多様性の保全にも積極的に取り組んでいます。



▲「ザ・パークハウス 自由が丘ディアナガーデン」
外観完成予想イメージ

三菱地所レジデンスでは、今後とも、マンション開発における緑地整備を通じた生き物の生態系を守るまちづくりを行うリーディングプロジェクトとして、「ビオネット・イニシアチブ」を推進してまいります。

■生物多様性保全に向けての取り組み「バイオネット・イニシアチブ」概要

「バイオネット・イニシアチブ」とは、物件規模や敷地面積に関わらず、原則として全ての「ザ・パークハウス」において、生物多様性の保全に配慮した植栽計画を行うという、三菱地所レジデンスの取り組みです。分譲マンション敷地内の植栽設計において、協力造園業者と連携した緑化計画を実施することで、マンション敷地が生き物飛来の中継地となり、地域に「緑のネットワーク」を広げます。三菱地所レジデンスでは、生物多様性の保全のための対応ガイドラインを作成し、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、原則全ての物件で生物多様性の保全に取り組んでいます。

5つのアクションと具体的な例

アクション	具体例
① 守ること。	・ 行政の定める特定外来生物や侵略的外来種など 侵略植物 を採用しない。
② 育てること。	・ 計画地周辺における地域性植物を確認し、地域にあった植生を育む。 ・ 日本 の在来種 を植栽の 50%以上 で採用する。
③ つなぐこと。	・ 地域の美しい並木の樹木や、その地域の在来種を多く採り入れることで、地域を飛来する鳥や蝶などの休息中継地の確保に貢献する。
④ 活かすこと。	・ 樹木の大きな枝打ち、強い剪定をできるだけ減らし、 樹木の持つ自然な形を活かす 。 ・ 薬剤散布の機会をできるだけ減らす ことで、ミミズやオケラなどへの影響を少なくするとともに、 土壌の生命力を活かす ことで植物の成長を促す。
⑤ 減らすこと。	・ 低灌木・地被等を密植させたり、ウッドチップ等を土の表面に施し、土の露出を少なくしたりすることで、 雑草の発生を抑制 し、除草管理コストを減らす。

2020年には、この取り組みが「国連生物多様性の10年日本委員会（UNDB-J）」認定連携事業に認定されました。また三菱地所レジデンスでは、一般社団法人いきもの共生事業推進協議会（ABINC）による「いきもの共生事業所認証（ABINC認証）[集合住宅版]」を、制度の開始以来7年連続、「ザ・パークハウス 自由が丘ディアナガーデン」を含め21物件で取得しています。

ザ・パークハウスの、いのちをつなぐ街づくり。



「バイオネット・イニシアチブ」は、2015年度にグッドデザイン賞と、UNDB-J主催の生物多様性アクション大賞を受賞しました。



▲「緑のネットワーク」イメージマップ

※実在する地域や実際の建物ではありません。また、実際に特定の生物が生息および飛来すること等を保証するものではありません。

■「ザ・パークハウス 自由が丘ディアナガーデン」における生物多様性保全に向けての取り組み

【大規模な緑地空間による緑量の確保と生物誘致】

「ザ・パークハウス 自由が丘ディアナガーデン」の1,000坪を超える敷地のうち25%を緑地化し、さらに南側には最大390㎡以上の「ひとかたまりの緑地」を確保しました。中高木は「アラカシ」「スダジイ」「シラカシ」など260本（区基準の約2倍）、低木は「ムラサキシキブ」「アセビ」「ドウダンツツジ」など3,900株以上（都基準（区基準無し）の約23倍）を植樹します。既存・移植の樹木をあわせて、高さ3m以上の高木は80本超、高さ1.5m以上の中木は180本超、樹種は75種以上となる予定です。

また周辺の自然環境や土地の成り立ちに関して調査のうえ、従前の植物や地域の在来種を植樹することで、敷地内だけでなく周囲の自然と調和した緑地を創出し、生物多様性の保全を促進します。敷地南側に設ける最大の緑地においては、高木は100%、中木は80%が在来種で構成されます。

誘致目標として、「シジュウカラ」と、「ヤマトシジミ」「ナミアゲハ」「クロアゲハ」などチョウ5種を定め、鳥類や昆虫などが食物を採れる所を提供すべく、花や実のなる植物を配置します。また地上に住む小動物の隠れ家となるようなすき間の多い建造物「エコスタック」や、巣箱・バードバスの設置を予定しています。さらに、緑地を分断している舗装道路の一部を非舗装にしたり、植栽帯内に設置するフェンスの基礎形状を独立基礎としたりするなど、ミミズやオケラなど地中の小動物の移動経路を妨げないようにしています。

これらの取り組みにより生物多様性に貢献する面積29%超を確保し、「ザ・パークハウス 自由が丘ディアナガーデン」はABINC認証も取得しています。



▲シラカシ



▲シジュウカラ



▲「エコスタック」イメージ



▲バードバスイメージ

【着工前の環境調査（家屋・植生・生態系を対象）の活用と地域への寄贈】

日本自然保護協会と連携し、既存の家屋や家具、庭園や自然環境の植生・生態系について、着工前に調査・記録を行いました。本計画地は、「愛犬王」と呼ばれたイヌ科動物の研究者、平岩米吉氏の邸宅「白日荘」の存する敷地でした。昭和初期に建てられた主屋と付属の建築群および庭園が残され、敷地内には動植物が自然環境を形成していました。

調査内容は生物多様性保全に向けての取り組みに活用するとともに、貴重な調査結果を報告書にまとめ、地域に記録保存するため、またこれからの地域のまちづくりに活かされるよう、日本近代文学館やジェイ・スピリットに寄贈いたしました。なおABINC認証取得に向け、特定の指標種に関する周辺環境調査は標準として行っておりますが、「ザ・パークハウス 自由が丘ディアナガーデン」における、工事着手前の計画地内に存する既存の植生・生態系を対象とした調査記録は、三菱地所レジデンスで初の試みです。



▲調査報告書イメージ

【既存樹木や表土、希少な植物の保存】

マツの大木2本（「アカマツ」、「クロマツ」）をはじめとした既存樹木を、南側の公開広場や西側沿道部から望める位置などに、原位置保存、または移植いたします。

また事前調査によって確認された植物の一部は、工事期間中敷地外で一時保管し、計画地へ再移植する予定です。なかでも「ウマノスズクサ」は、東京都区部で絶滅危惧Ⅱ類にも指定※1されている希少な植物であり、再移植による保存に努めます。その他、「チガヤ」や「ハギ」なども再移植します。これらの植物は、「白日荘」の名残をとどめる植物であるとともに、「ウマノスズクサ」を食草とする「ジャコウアゲハ」や、「ハギ」を食草とする「キタキチョウ」などの飛来が期待できます。「ウマノスズクサ」や「チガヤ」など草原性の植物を保存することは、チョウに限らず、草原環境を好む生き物の新たな住処になることも期待できます。

なお、生態系の基盤でもある土中の生き物の生息環境保全に努めるべく、「アカマツ」、「クロマツ」周辺においては、もとあった土壌の改変を行いません。また、その他にも一部表土を、工事期間中敷地外の圃場（ほじょう）にて保管し、竣工時に再利用いたします。このような、表土そのものを保管・再利用する取り組みは、三菱地所レジデンス初の試みです。



▲既存樹木（左・アカマツ、右・クロマツ）



▲既存敷地内のウマノスズクサ

【引渡し後の取り組み（予定）】

生物多様性保全の取り組みについて、効果や課題を経年的に把握するため、引渡し後の一定期間、管理組合とともに、植生や生態系の状況についてモニタリングの継続を予定しています。モニタリングは三菱地所レジデンスが「ビオネット・イニシアチブ」で標準の指標としている種（シジュウカラ、チョウ5種）に加え、ウマノスズクサやジャコウアゲハを含む敷地内の多くの生き物を対象とする予定です。定期的に調査を行うことで、出現する生物種の特徴や経年変化等を把握し、管理組合や地域に共有するとともに、日本自然保護協会による評価・アドバイスをもとに、管理組合に対し、植栽等の効果的な整備や維持管理について継続して提案して参ります。

■「ザ・パークハウス 自由が丘ディアナガーデン」その他の環境配慮の取り組み

【販売センターにおける取り組み】

日本自然保護協会の活動に賛同し、生物多様性豊かな里地里山の保全につながる稲わらや木材などを原材料で作られた紙を、図面集等の販売ツール用紙として採用します。生物多様性の保全につながる原材料で作られた紙を販売ツール用紙として採用する取り組みは、分譲マンション販売活動において初の試みです。また販売センターにおいても、プラスチックを使わず紙製容器を用いたお茶を提供しています。



▲里地里山の保全につながる紙イメージ

<日本自然保護協会 自然のちから推進部 部長 岩橋大悟氏のコメント>

SDGs（持続可能な開発目標）の推進が世界的にも叫ばれるなか、「バイオネット・イニシアチブ」のアクションによる生物多様性の保全にとどまらず、計画地の植生・生態系を対象とした環境調査を事前に行ない、一部の既存樹木や絶滅危惧種にも配慮した取り組みにつなげることができたことは、価値のある大きな一歩だと思います。

また、販売にあたっては生物多様性の保全や持続可能な地域づくりにつながるツールを積極的に取り入れたことも大切な取り組みです。引渡し後の自然環境のモニタリングは、生き物にとっても、お住いの皆さまにとっても住みやすい街づくりに貢献する新たな試みと言えるでしょう。

SDGsの文脈でも言われることですが、生物多様性は私たちの暮らし、社会や経済の基盤です。今回をきっかけに、「バイオネット・イニシアチブ」のアクションを生物多様性の保全にとってより意義のあるものに前進させ、SDGsのリーディングカンパニーとして業界全体を盛り上げていっていただくことを期待しています。

■「ザ・パークハウス 自由が丘ディアナガーデン」の特徴

(1) 自由が丘アドレスにおける分譲マンションで初^{*2}の敷地面積 1,000 坪超

閑静な「第一種低層住居専用地域」の、南傾斜の高台に位置する、唯一性の高い物件

(2) 駅前の華やぎを感じながらも、落ち着いた雰囲気が漂うエリア

東急東横線「自由が丘」駅から徒歩9分、利便性と良好な住環境が両立した立地

(3) 自由が丘初の「ヴィンテージマンション」を目指した外観デザイン

コンセプトは「Authentic Modern」。水平ラインを意識した木調軒天仕上げの大庇や、一枚ずつ丁寧に窯で焼かれ、緑にあふれた環境に馴染むアースカラーの外壁タイルなどを採用

(4) 平均専有面積 100 ㎡超の多彩なプランバリエーション

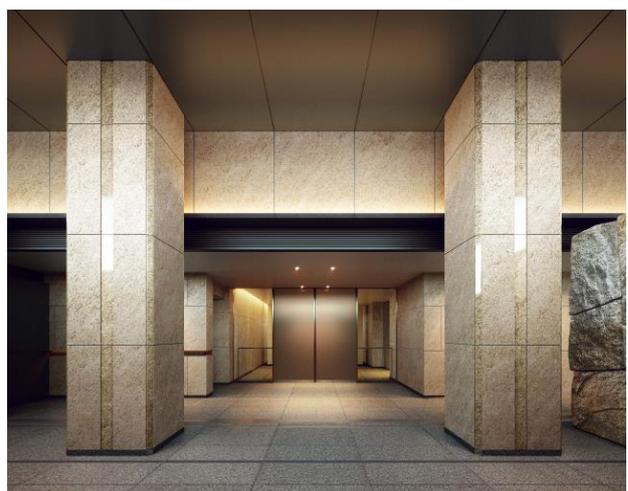
130～170 ㎡の大型 3LDK 住戸も用意。大型車も格納可能な地下循環パズル式機械式駐車場 32 区画を確保



▲外観完成予想 CG



▲外観完成予想 CG



▲エントランス完成予想 CG

■「ザ・パークハウス 自由が丘ディアナガーデン」物件概要

所在地：東京都目黒区自由が丘3丁目158番5（地番）
交通：東急東横線・大井町線「自由が丘」駅（正面口）より徒歩9分
総戸数：44戸（募集対象外住戸11戸含む）
構造・規模：鉄筋コンクリート造地上3階地下1階
敷地面積：3,619.27㎡（1,094.83坪）（売買対象面積）、3,618.89㎡（建築確認対象面積）
用途地域：第一種低層住居専用地域
間取り：1LDK+S（納戸）～3LDK
専有面積：74.72㎡～175.46㎡
竣工予定：2022年6月下旬（予定）
引渡予定：2022年8月上旬（予定）
売主：三菱地所レジデンス株式会社、株式会社モリモト
設計・施工：東急建設株式会社
販売スケジュール：2021年4月10日より事前案内会



※ご案内は、新型コロナウイルス感染拡大の状況に鑑み、オンラインでの対応も可能です。

■お客様からのお問い合わせ先

「ザ・パークハウス 自由が丘ディアナガーデン」販売準備室
電話番号 0120-320-989
営業時間 10:00～18:00（水・木・第二火曜日定休 ※祝日除く）
物件HP <https://www.mecsumai.com/tph-jiyugaoka-dg/index.html>

【注釈】

※1 東京都区部で絶滅危惧Ⅱ類に指定：

東京都が独自に作成しているレッドリストである、東京都環境局『「東京都の保護上重要な野生物種」（本土部）～東京都レッドリスト～2010年版』に基づく。絶滅危惧Ⅱ類とは、「現在の状態をもたらした圧迫要因が引き続き作用する場合、近い将来『絶滅危惧Ⅰ類』のランクに移行することが確実と考えられるもの」とされている。

※2 自由が丘アドレスにおける分譲マンションで初：

1993年以降の調査において、目黒区自由が丘アドレスの新規分譲マンションで敷地面積1,000坪以上の物件は初。（2021年1月MRC調べ）

【参考】「ザ・パークハウス」における「いきもの共生事業所認証 (ABINC 認証) [集合住宅版]」の取得

三菱地所レジデンスは、2019 年度に引き続き、一般社団法人いきもの共生事業推進協議会 (ABINC) による 2020 年度「いきもの共生事業所認証 (ABINC 認証) [集合住宅版]」を、「ザ・パークハウス 自由が丘ディアナガーデン」において取得しています。制度の開始以来 7 年連続、累計 21 物件での認証取得となります。



ABINC 認証 [集合住宅版] は、企業における生物多様性に配慮した緑地づくりや緑地の管理・利用などの取り組みを、「1.生物多様性に貢献する環境づくり 2.生物多様性に配慮した維持管理 3.コミュニケーション活動 4.その他の取り組み」の 4 つの観点から評価・認証するものです。具体的には、以下の 18 項目が評価基準として設けられています。

ABINC 認証[集合住宅版]の 18 項目

① 生物多様性に貢献する面積の大きさ	② 立体的な緑の量	③ まとまりのある緑地づくり
④ 植生を支える土壌の厚み	⑤ 周辺環境との調和	⑥ 地域に根ざした植生の創出
⑦ 生物多様性保全に貢献する質の高い屋上や壁面の緑地の創出	⑧ 動物の生息場所や移動経路に対する配慮	⑨ 使用する化学物質の種類・量の適切な管理
⑩ 水循環への配慮	⑪ 物質循環への配慮	⑫ 指標生物のモニタリング
⑬ 外来生物に対する対策	⑭ 管理者等の資格	⑮ 地域及び専門家との連携
⑯ 居住者・管理組合、住宅の管理受託者の取り組み体制	⑰ 環境教育プログラムの推進	⑱ 地域の希少種の保全

【参考】国連生物多様性の 10 年日本委員会 (UNDB-J)

2010 年 10 月に愛知県名古屋市で開催された COP10 (生物多様性条約第 10 回締約国会議) で採択された「愛知目標」の達成に向け、各セクターの参加と連携を促進させるため、同委員会において推薦する連携事業を認定しています。三菱地所レジデンスの Bio-Net・イニシアチブの取り組みは、「国連生物多様性の 10 年日本委員会 (UNDB-J)」認定連携事業に 2020 年に認定されました。



三菱地所レジデンスは、今後も「Bio-Net・イニシアチブ」に関する取り組みを進めるとともに、特に生物多様性の保全への貢献度が高い物件において、さまざまな認証基準が設けられた「ABINC 認証 [集合住宅版]」を取得していきます。これにより、環境への配慮がなされ、生物多様性が保全される、エコロジカルなまちづくりを実現します。

【長期経営計画 2030 で定めた「三菱地所グループの Sustainable Development Goals2030」】

三菱地所グループの長期経営計画 2030 では、「三菱地所グループの Sustainable Development Goals 2030」の重要テーマの一つとして「Environment (環境) : 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」を掲げており、CO2 排出量については 2030 年に 2017 年度比で 35%削減 (2050 年 87%削減) を、再生可能電力比率については 2030 年に 25% (2050 年 100%) を目指しています。



【参考】「ザ・パークハウス」を通じた、三菱地所レジデンスによるSDGsに関する取り組み

