

2022年8月23日

報道関係各位

三菱地所レジデンス株式会社

「ザ・パークハビオ 中野富士見町ガーデン」 賃貸マンションにおける新しい防災の取り組みを提案 ～ソフト・ハードの両面で実現する、災害時に居住者同士で助け合う仕組み～

三菱地所レジデンス株式会社（以下、「三菱地所レジデンス」）は、自社の賃貸マンション「ザ・パークハビオ 中野富士見町ガーデン」において、管理組合や防災計画書がないという賃貸マンションの特性を踏まえた、新しい防災の取り組みを提案いたします。大規模な災害があった際でも、一人暮らしなどの賃貸マンション居住者が行動に迷うことなく、居住者同士で迅速に活動するための指示カードが入ったツール「First Mission Box®※1（ファーストミッションボックス）（以下、「FMB」）」の制作や、太陽光発電で得た余剰電力を蓄電し、災害時に活用する新しいシステムを併用することで、ソフト・ハードの両面から被災生活を乗り切るサポートをいたします。

※1 First Mission Box®は、長野県飯田市と株式会社危機管理教育研究所により考案されたものです。

【「ザ・パークハビオ 中野富士見町ガーデン」における新しい防災の取り組みの特徴】

- ◆管理組合がない賃貸マンションでも実現可能なマンション内共助のソフト面における新しい仕組み
災害時に居住者同士が行動に迷わず助け合うための活動ツール「FMB」の制作・導入
- ◆災害時の初期活動や被災生活をサポートするハード面の防災対策
太陽光発電で得た余剰電力を利用して、災害時活動や被災生活に必要な共用部分（セキュリティシステム・共用廊下照明・災害用コンセント）へ電力供給する新スキームの導入

三菱地所レジデンスは安心・安全な住まいを目指してハード面における災害対策強化の他、社員有志による「防災倶楽部」を発足し、災害時に居住者が「自ら行動できる」ことを目指し、管理会社と協力して「被災生活までを想定した防災訓練」をサポートする等の防災活動に取り組んできました。

近年、地震や水害等の災害が全国で頻繁に発生している現状を踏まえ、「ザ・パークハビオ 中野富士見町ガーデン」では、“一人暮らしで不安” “居住者同士のつながりが薄いため災害時に心細い” “管理組合がなく居住者による組織が組成しづらい” といった賃貸マンション特有の課題について、ソフトとハードの両面から安全・安心を実現する新しい防災の取り組みを提案します。

「FMB」は株式会社危機管理教育研究所監修のもと、災害発生時から約1週間の行動予測と、「防災倶楽部」の活動において阪神淡路大震災・東日本大震災等の被災者の声と経験から学んだ、災害時に困ったという「安否確認」「トイレ」「救護活動」「防犯」をテーマに設定し、そのテーマごとに、その場に居合わせた居住者が行動に迷うことなく居住者同士で助け合う体制の構築を目指したものです。

今後は、この防災の取り組みを「ザ・パークハビオ」シリーズへ展開することを目指し、お客様のより安全・安心な暮らしを実現してまいります。

三菱地所グループは、サステナブルな社会の実現に向けて「三菱地所グループの Sustainable Development Goals 2030」を掲げており、4つの重要テーマの内の一つとして「Resilience」を掲げ、「安全安心に配慮し災害に対応する強靱でしなやかなまちづくり」を進めています。

三菱地所レジデンスは、今後も災害に強いまちづくりを推進してまいります。



▲「First Mission Box®」
イメージ



■管理組合がない賃貸マンションでも実現可能な災害時マンション内共助のソフト面における新しい仕組み

【「FMB」の導入】

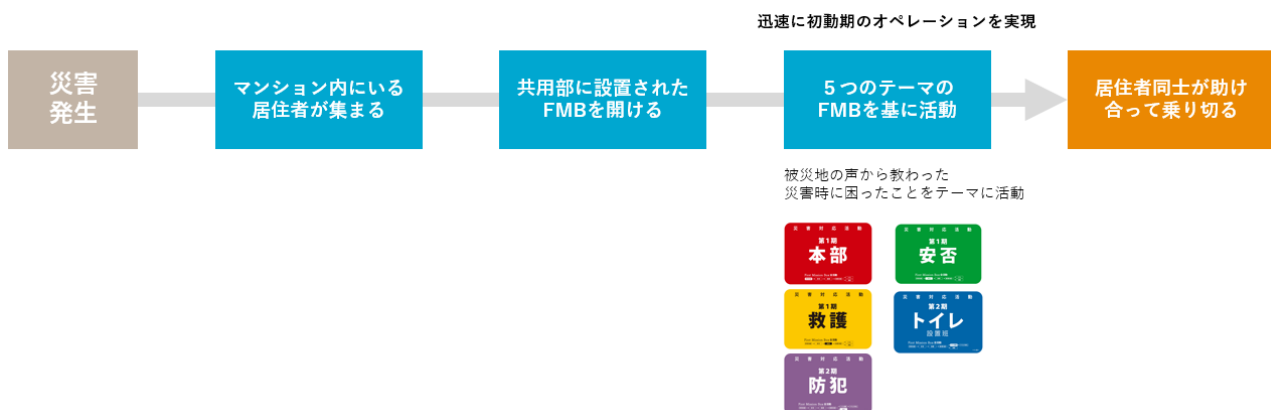
「三菱地所グループの防災倶楽部」の活動において、東日本大震災や熊本地震等で被災された方にヒアリングを行い、大規模な災害時には“避難所が大幅に足りなくなる”、“消防・警察・役所など行政機関も被災する”、“停電・通信インフラや交通手段等の寸断により管理会社が速やかに駆けつけられない”可能性について教わりました。また、阪神・淡路大震災では約8割の方が近隣住民等により救出されたことから、居住者同士が災害対応の初期活動を行い、助け合いながら被災生活を乗り切ることが大切になると考えました。

さらに、所有者・居住者組織となる管理組合が存在する分譲マンションにおいては、マンション毎にオリジナルの防災計画書を作成することで災害時の役割分担を決めておくことができますが、原則管理組合等の組織の組成がない賃貸マンションでは、分譲マンションのように役割分担を予め決められないため災害時の組織体制を構築しにくいという課題の解決を目指します。

そのため災害発生時にマンション内にいる居住者同士で助け合うため、「何をすればいいか」「どうやって連携すればいいか」を記した指示カード（「FMB」）を予め作成しました。

普段から入居者の目に触れる所定の場所に置いたボックスを駆けつけた人が開き、ボックスの中にあるカードの通りに動くことで、自然とその場に集まった人同士で災害時の初期活動を実施することができます。指示カードには、「安否確認」「救護活動」「トイレの設置や運用」「防犯対策」の対応をどのように行動すればいいか、専門知識や経験がなくても誰にでもできるような内容が記載されています。

この「FMB」は、株式会社危機管理教育研究所 代表 国崎信江氏※2 監修のもと、「ザ・パークハビオ 中野富士見町ガーデン」版として作られました。

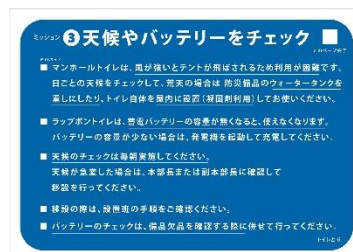
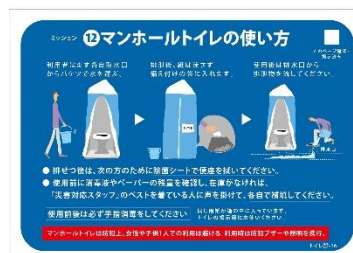
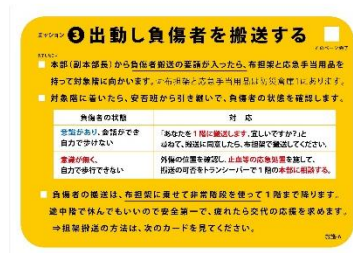
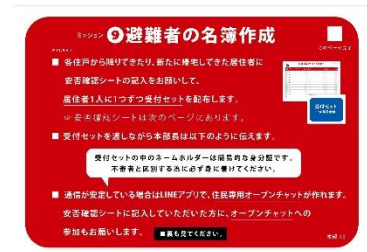
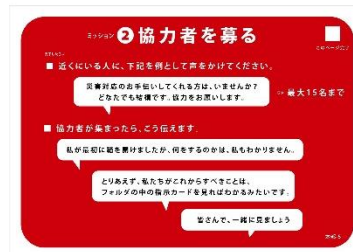


【被災生活を想定した「セカンドミッションボックス（「SMB」）」の制作】

災害直後は「FMB」による初期活動を実施しますが、その後も被災生活が長引く可能性があります。被災生活において困ることが想定される「水や物資の確保」「ゴミの保管方法」にも対応できるよう、「ザ・パークハビオ 中野富士見町ガーデン」では「セカンドミッションボックス（「SMB」）」も併せて制作します。災害発生直後だけでなく、その後に想定される被災生活のサポートもいたします。

※2 株式会社危機管理教育研究所 代表 国崎信江氏について

株式会社危機管理教育研究所は企業・自治体のBCP作成や災害対応検証などの防災コンサルタント事業および防災教育普及啓発事業、防災分野の商品開発等に取り組む。代表 国崎信江氏は女性や生活者の視点で防災分野の研究を行い講演やテレビなどのメディアで情報を提供している。現在、文部科学省・内閣府・国土交通省・気象庁・国土地理院・東京都などの防災に関わる委員を務めるほか、マンション防災・防犯の専門家として活躍中。



■災害時の初期活動や被災生活をサポートするハード面の防災対策

【太陽光発電パネルで蓄電した電力を災害時に活用するシステムを構築】

三菱地所レジデンスは、2030年までにCO₂排出量を2019年比で50%削減することを目標としています。その取り組みの一つとして、自社の賃貸マンションブランド「ザ・パークハビオ」で、太陽光発電パネルと再エネ由来の非化石証書を活用し、専有部、共用部も含めたマンション全体での使用電力のカーボンオフセットを図る取り組み「soleco+（ソレコプラス）」を原則として標準導入することで、使用電力の再エネ化を推進しています。「soleco+」は屋上の太陽光発電パネルによって発電した電力を共用部に供給し、余剰分はFIT買取制度にて売却するシステムですが、「ザ・パークハビオ 中野富士見町ガーデン」ではこの余剰発電分を1階共用部に設置した蓄電池に貯めておき、平常時は深夜電力の一部に使用（災害を想定した余力を残し放電）し、災害時に万が一停電になっても、一定期間、共用部分の一部照明や、エントランス等のセキュリティを確保するための電力を供給することが可能なシステムを構築します。災害時に特に不安だったこととして被災経験者から聞いた「防犯」性を強化し、居住者が安心して「FMB」を活用した災害時活動ができるようサポートします。



【各階への「MY 防災倉庫」の設置】

「ザ・パークハビオ 中野富士見町ガーデン」では、各階に居住者が個別に利用できる「MY 防災倉庫」を用意します。ワンルームの限られた収納スペースだけでは、防災の備蓄スペースを確保しにくいと考え、居住者が必要な備品を揃えて保管できるように、各階の共用部に各居住者用の防災倉庫を設置いたします。

1階共用部の防災倉庫には、救助工具や応急処置セット・簡易無線機・ライト・災害用トイレなどを用意して、「FMB」による災害発生時の初期活動に利用できるようにしています。特に被災生活において困るトイレについては、分譲マンションに備えられているマンホールトイレや各戸配布用の簡易トイレに加え、水を使わず、熱圧着によって排泄物を1回毎にラップ（個包装）して密封するポータブルトイレラップポイントイレも用意することで、トイレの選択肢を増やし夜間や悪天候時も屋内で使用できるようにしています。

■「ザ・パークハビオ 中野富士見町ガーデン」について

【本物件の特徴】

- ・新宿副都心を見渡す立地の地上 14 階建て、
1K から 2LDK の幅広い間取り
- ・在宅勤務のリモートワークや災害時に活動拠点としても
利用できるコワーキングラウンジ
- ・周辺の並木道や敷地内の豊かな緑地帯と調和する
シンボリックな外観デザイン

【物件概要】

所在地：東京都中野区弥生町 2 丁目 69-1 他（地番）

交通：東京メトロ丸ノ内線

「中野富士見町」駅徒歩 4 分

敷地面積：1,117.12 m²

構造・規模：鉄筋コンクリート造地上 14 階建

総戸数：115 戸

専有面積：25.08 m²～51.84 m²

間取り：1K・1LDK・2LDK

着工：2021 年 11 月

引渡：2023 年 9 月（予定）

施工：村中建設株式会社

設計・監理：株式会社 IAO 竹田設計

建築主：三菱地所レジデンス株式会社



▲外観



【参考】「The Parkhabio」について

「The Parkhabio」シリーズは、三菱地所レジデンスの高品質賃貸マンションシリーズで、良質なマンションづくりを目指し、用地取得から企画・品質管理、マーケット調査・リーシング、管理など、多岐にわたる事業工程すべてを三菱地所グループにて行う一貫体制システムを採用しています。都内を中心にエリアの拡大を図っています。

ブランドコンセプト <https://www.mecsumai.com/tphb/brand/>

コンセプトムービー <https://www.mecsumai.com/tphb/>



【参考】三菱地所グループの防災の取り組みについて

— 100 年の想い：1923 年の関東大震災からはじまる三菱地所グループ防災の歴史 —



三菱地所グループでは、1923 年に発生した関東大震災以降、約 100 年にわたり大規模な防災訓練を実施しており、グループ全体で防災・減災に取り組んでいます。

写真は、関東大震災で丸の内に開設した臨時診療所。その壁には“ドナタデモ”と書かれています。この精神を受け継ぎ、マンション居住者に加え、世の中に役立つ防災活動を広く行っていきたいと考えました。

— 被災地の声を伝える「そなえるカルタ」・親子で考える防災ツール「そなえるドリル」 —

「そなえるカルタ」は東日本大震災や熊本地震、令和元年東日本台風等被災地の生の声から学んだ教訓を「トイレ」・「食糧」・「情報」といった切り口で伝える防災ツールです。



子どもと大人が家族を想定して考える防災ツール「そなえるドリル」。自分や家族のことを実際に書き、大人と相談して答えを出す要素を取り入れ具体的な行動につなげます。



■ ザ・パークハウスの防災プログラムホームページ <http://www.mecsumai.com/bousai/>

「そなえるカルタ」と「そなえるドリル」は、ザ・パークハウスの防災プログラムホームページ上で“ドナタデモ”ダウンロードが可能です。

— 三菱地所グループの防災倶楽部 —

三菱地所グループでは、防災訓練を積極的に実施・サポートしており、防災意識の向上や訓練の進化・深化を目的に三菱地所レジデンス社員有志によるボランティア組織「三菱地所グループの防災倶楽部」を 2014 年 10 月に立ち上げました。防災倶楽部はマンション管理組合に対し新たな訓練メニューなどを提案しており、これまでに三菱地所コミュニティが管理するマンション 111 物件・33,986 世帯を対象とした防災訓練をサポートしています。今後も災害に対し、迅速に対応できる体制構築を広く浸透させていくべく、防災力強化のための活動を行ってまいります。

以 上