

港区最大敷地約 25,000 m²の旧逋信省跡地に全 1,002 戸のプロジェクト

THE GATED HERITAGE 「三田ガーデンヒルズ」

2022 年 10 月 14 日（金）事前案内会(完全予約制)開始

日本が誇れる邸宅を目指し、住む人だけの護られたすまいとくらしを提供

三井不動産レジデンシャル株式会社（本社：東京都中央区 代表取締役社長：嘉村 徹）および三菱地所レジデンス株式会社（本社：東京都千代田区 代表取締役 社長執行役員：宮島 正治）は、全 1,002 戸の大規模プロジェクト「三田ガーデンヒルズ（以下、本物件）」のレジデンシャルサロンを 2022 年 10 月 14 日（金）より東京タワー敷地内に開設し、事前案内会（完全予約制）を開始することをお知らせいたします。なお、第一期販売を 2023 年 2 月頃より予定しております。

本物件は、都営地下鉄大江戸線・東京メトロ南北線「麻布十番」駅徒歩 5 分、分譲マンションとしては港区最大※¹の敷地面積約 25,000 m²を誇る旧逋信省簡易保険局庁舎の跡地に、三井不動産グループおよび三菱地所グループが都心において広尾ガーデンヒルズ以来 38 年振りに共同開発するガーデンヒルズです。本年 4 月のオフィシャルサイト開設以降、大きな反響を頂いております。

今般、販売サロンを開設し、開発コンセプト「THE GATED HERITAGE」、空間デザイン「OLD CRAFT & NEW TECH」、ライフスタイルに応じたソリューション「SUSTAINABLE LIFE」に基づく、商品・サービスを発表いたします。

三田ガーデンヒルズにおけるすまいとくらしの特長について

「THE GATED HERITAGE」

- ・港区最大敷地となる旧逋信省跡地に全 1,002 戸からなる三井・三菱による象徴的プロジェクト。
- ・日本が誇れる邸宅を目指し、住む人だけの護られたすまいとくらしを提供。

「OLD CRAFT & NEW TECH」

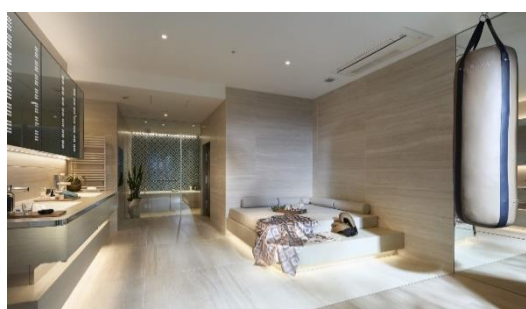
- ・旧逋信省建造物を一部保存・再生した、立地に相応しい格式あるファサード・デザイン。
- ・継承すべき工芸と最先端の素材や技術を組み合わせた空間デザインにより、多様なライフスタイルを包む空間を創出。

「SUSTAINABLE LIFE」

- ・安全・安心・快適の持続を目指し、変化するライフスタイルに応じたソリューションを提供。
- ・カーボンニュートラル×レジリエンス、保存・再生やリサイクルなどの持続可能性に加え、約 3,000 m²の施設空間を計画。
- ・帝国ホテルと提携したコンシェルジュサービス、LOCON によるつくし会幼児教室・エデュケーションサービスの運営、有名レストラン等の食事が有期で入れ替わるキュレーションレストランなどを提供。



綱町三井倶楽部から臨む完成予想イメージ画像（本物件：左中央）



モデルルームイメージ画像(PARK MANSION 棟)

THE GATED HERITAGE

「THE GATED HERITAGE」という全体コンセプトには、港区三田エリアの象徴として、この地固有の価値ある環境を維持し、住む人だけの護られたすまいとくらしを提供することで、日本が誇れる邸宅を創出したい、という想いを込めています。

この開発コンセプトは敷地・配棟計画にも表現されています。港区最大※¹の敷地面積を誇る約 25,000 m²において、駐車場を全て地下に設け、階数を最大地上 14 階に抑えた配棟（PARK MANSION 棟・NORTH HILL 棟・WEST HILL 棟・EAST HILL 棟・SOUTH HILL 棟・VILLA 棟）としました。都心の森として入居者専用の中庭とその中に見え隠れするように一体的に設けられた CENTER HILL 棟が各建物と居住者を緩やかに繋ぎながら、環境にも配慮した低層邸宅を創出します。雄大なアンジュレーション（起伏）で構成され、都心の森となる入居者専用の中庭を中心に、既存樹を含む植栽約 130 種による約 7,700 m²のランドスケープを設けます。



中庭完成予想イメージ画像



全体配棟イメージ画像



ラウンジガーデン完成予想イメージ画像

この全体開発コンセプトのもと、空間デザイン「OLD CRAFT & NEW TECH」とライフスタイルに応じたソリューション「SUSTAINABLE LIFE」を提案してまいります。

※ 1：有限会社 MRC 調べ

「OLD CRAFT & NEW TECH」～継承すべき工芸と先進の素材や技術を組み合わせた空間

旧逓信省建造物を一部保存・再生し、立地に相応しい格式あるデザインを創出。南側に臨む三井グループの迎賓館である綱町三井倶楽部と並ぶファサード・デザインをはじめ、インテリアにおいても、PARK MANSION 棟のエントランスホールを中心に約 90 枚のステンドグラスや石・木材などを保存・再生すると共に、最先端の素材や設備も採用。アートにおいても国内マンション初となる吉岡徳仁氏をはじめ数々の著名アーティストを起用。継承すべき工芸と最先端の素材や技術を組み合わせた空間デザイン「OLD CRAFT & NEW TECH」による、多様なライフスタイルを包む空間を創出します。

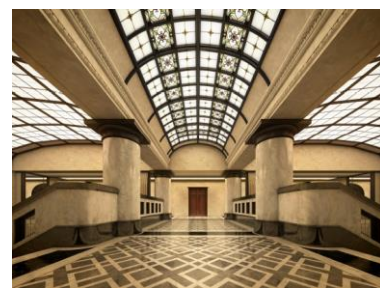
<外観・共用部等イメージ画像>



ファサード（南側正面）



車寄せ



ロビー（中央：保存・再生ステンドグラス）



ノースエントランス



ノースエントランスホール



アーケードギャラリー



ホール



サウスエントランスホール

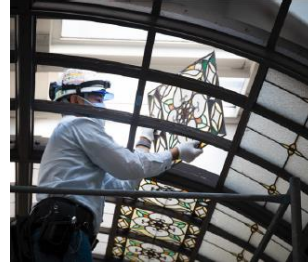


センターガーデン（左：吉岡徳仁氏アート）

<保存の様子>



外装タイル 清掃・洗浄作業

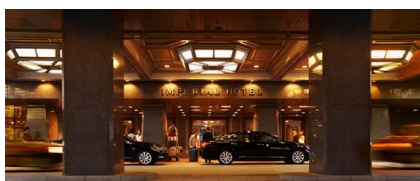


スタンドグラス 取り外し・保管梱包作業

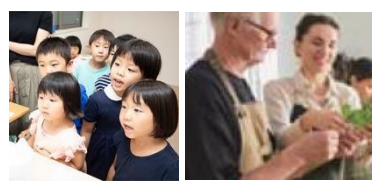


「SUSTAINABLE LIFE」～安全・安心・快適の持続を目指し、変化するライフスタイルに応じたソリューションを提供

カーボンニュートラル×レジリエンス、保存・再生やリサイクルなどの持続可能性に加え、本物件では変化していく暮らしの快適性が持続することも「SUSTAINABLE LIFE」ととらえます。ワークスペースやフィットネスルーム、プール、ゴルフレンジ、サウナや岩盤浴、シアタールーム、サウンドスタジオ、カフェラウンジ、キッズルーム・ティーンベース、BBQ スペース付ゲストハウス、ミニストア、バー、レストラン（店舗）、幼児教室（店舗）など、総面積約 3,000 m^{※2}の施設空間を計画。帝国ホテルと提携したコンシェルジュサービス、LOCON によるつくし会幼児教室・エデュケーションサービスの運営、有名レストラン等の食事が有期で入れ替わるキュレーションレストランなど、変化するライフスタイルに応じたソリューションを提供し、安全・安心・快適な「SUSTAINABLE LIFE」を提案してまいります。



帝国ホテルイメージ画像



幼児教室・サービスイメージ画像



レストランイメージ画像

✓ カーボンニュートラル×レジリエンス

国内最大規模^{※3}となる全戸 ZEH-Oriented マンション。太陽光発電と燃料電池を利用し通常時からのオンサイト発電を実施するとともに、電気・ガスともに CO2 排出量実質ゼロを目標に掲げたエネルギープラットフォーム^{※4}を導入し脱炭素社会へ貢献。各住戸の電力消費量の見える化で、電力消費量の抑制を促進し、ご入居後に環境活動促進となるイベントを定期開催し、参加頂いた方々に特典を付与。また、オンサイト発電は有事の際にも活用。中圧ガスを導入しデュアルフューエルガスタービン発電機と組み合わせることで、継続的・安定的に電力を供給し、レジリエンス機能も強化。有事の際もガスの供給および関連設備が維持される間は、予め設定した電力供給量に基づき、共用部（照明、空調、エレベーター、給排水設備、セキュリティ等の一部）と全ての住戸（照明、給湯器・冷蔵庫・情報盤用コンセント等の一部）に対して、継続的・安定的に電気を供給。全てのご入居者様の非常食や飲用水を備蓄（約 3 日間）し、安心して住まいいただける環境を提供。

✓ **保存・再生**

歴史的建造物である旧逓信省簡易保険局庁舎（1929 年竣工）を一部保存・再生し、格式あるファサード・デザインを実現。歴史の継承と景観へ配慮。

✓ **リサイクル**

植栽への育成には年間約 500 t の雨水を利用。既存樹の一部保存や三井不動産保有林の家具等への再利用を行うなど、環境の維持・保全にも努めてまいります。

✓ **ホスピタリティ**

1890 年より世界の要人をもてなしてきた帝国ホテル（本社：東京都千代田区）と、コンシェルジュサービスを提携予定。帝国ホテルのバーテンダーによるバーサービスや、バレー、バトラー、ポーター、ドアマンなど多様なフロントサービス、綱町三井倶楽部と同じガーデナーによるガーデニングを実施。充実した日々のサービス提供と共に、防災備蓄品や衣類の寄付、不要品買取代行サービス、ガーデニングツアーの実施など環境保全活動等もサポート。

✓ **ウェルネス**

日々の生活の基礎となる健康の維持・促進として、フィットネスルーム、プール、ゴルフレンジ、サウナや岩盤浴、酸素カプセルルーム、中庭では散策やヨガ・ストレッチ等が可能な空間もご用意。また、感染予防対策として非接触型オートロックやエレベーター、ゴミ置場への自動ドアの採用、各施設の予約状況やCO₂濃度情報の提供、適切な換気・湿度調整等を実施。

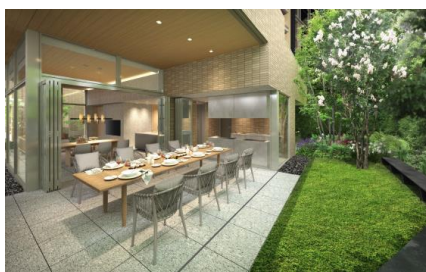
✓ **エデュケーション**

LIFE EDUCATION COMPANY LOCON 株式会社（本社：東京都渋谷区）と提携し、30 年以上の実績を誇るつくし会幼児教室（店舗）の誘致、および、エデュケーションサービスの運営委託を予定。フィットネスルーム等の施設では一人一人のニーズに応じた専門のトレーナーや講師によるパーソナルやグループでのレッスン、キッズ向けの環境教室など各種セミナーを開催予定。^{※5}。

✓ **フードキュレーション**

本計画内の会員制レストラン運営会社との提携により、世界で評価される有名レストランや各地の人気店の食事が有期で入れ替わるキュレーションレストラン（店舗）を開設予定。自宅やダイニングバー等への出張シェフサービスやフードロス等をテーマに親子で参加が可能な料理セミナーなども提供予定。

<共用部イメージ画像>



ゲストハウス（BBQ スペース）



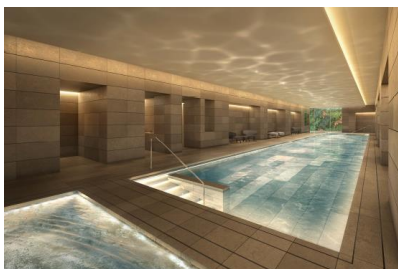
バーラウンジ



キュレーションレストラン（店舗）



フィットネスルーム（会員制）



プール（会員制）



ガーデンフィットネス



ファミリーラウンジ



サウナスパ



岩盤浴スパ



ティーンベース



サウンドスタジオ



ゴルフレンジ

※2：外部・店舗面積を含みます

※3：株式会社デベロップメント・リサーチ調べ

※4：ガスは、天然ガスの採掘から燃焼に至るまでの工程で発生する温室効果ガスを、CO₂ クレジットで相殺（カーボン・オフセット）し、燃焼しても地球規模では CO₂ が発生しないとみなす LNG（CNL）を活用したものです。電気は、供給する電気に、再生可能エネルギー指定の非化石証書を組み合わせることで、再生可能エネルギー比率 100%かつ CO₂ 排出量ゼロの電気の供給を実質的に実現。ガス・電気共に、初期提供期間等には定めがあります。

※5：レッスン・各種セミナーは個別申込・有償となります。LOCON 株式会社への初期運営委託期間等には定めがあります。

価値ある歴史・環境の継承と先進技術・サービスの導入により、日本が誇れる邸宅を目指し、住む人だけの護られたすまいとくらしを提供します。尚、住戸については約 220 プラン、約 29 m²のワンルームから約 376 m²のペントハウスまで多様化するライフスタイルに応じた間取りをご用意。80 m²以上を対象に第 1 期の販売を開始する予定です。

■「三田ガーデンヒルズ」概要

所在地	東京都港区三田一丁目 102 番 1（地番）
交通	東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅徒歩 5 分～7 分 都営地下鉄三田線「芝公園」駅徒歩 10 分～12 分
用途地域	第二種住居地域・第一種文教地区
構造・規模	鉄筋コンクリート造・地下 2 階地上 14 階他
敷地面積	25,246.57 m ²
専有面積	29.34 m ² ～376.50 m ²
間取り	1R～4LDK
総戸数	1,002 戸（他店舗 2 区画）
レジデンシャルサロン開設日	2022 年 10 月 14 日（完全予約制）
第一期販売開始時期	2023 年 2 月頃（予定）
竣工時期	2025 年 3 月（予定）
設計・施工	大成建設株式会社
オフィシャルサイト URL	https://www.31sumai.com/mfr/X1712/

■計画地案内図



【三井不動産グループの取り組み】

■「三井不動産 9 BOX 感染対策基準」について

三井不動産グループでは、安心して当社グループの施設をご利用いただくために、医学的・工学的知見に基づくわかりやすい感染対策が必須と考え、グループ共通の「三井不動産 9 BOX 感染対策基準」を策定し、施設ごとの新型コロナウイルス感染対策を徹底しております。当社グループはオフィスビル、商業、ホテル、リゾート、ロジスティクス、住宅等、多様な施設を展開しており、当社グループだけでなく社会全体で共有しやすい項目として提示することで、社会共通の課題解決に貢献したいと考えています。

当社グループは引き続き、安心・安全な街づくりを通して持続可能な社会の実現に取り組んでまいります。

【参考リリース】https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/1001_01/



■三井不動産グループの SDGs への貢献について

https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/

三井不動産グループは、「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、人と地球がともに豊かになる社会を目指し、環境（E）・社会（S）・ガバナンス（G）を意識した事業推進、すなわち ESG 経営を推進しております。当社グループの ESG 経営をさらに加速させていくことで、日本政府が提唱する「Society 5.0」の実現や、「SDGs」の達成に大きく貢献できるものと考えています。また、2021 年 11 月には「脱炭素社会の実現」、「ダイバーシティ&インクルージョン推進」に関し、下記の通りグループ指針を策定しました。今後も、当社グループは街づくりを通じた社会課題の解決に向けて取り組んでまいります。

【参考】

・「脱炭素社会実現に向けグループ行動計画を策定」

<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/1124/>

・「ダイバーシティ&インクルージョン推進宣言および取り組み方針を策定」

https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/1129_02/

■三井不動産レジデンシャル「カーボンニュートラルデザイン推進計画」について

https://www.mfr.co.jp/content/dam/mfrcojp/company/news/2022/0315_01.pdf

すまいの高性能・高耐久化による省エネルギーの実現や、再生可能エネルギーの導入を促進するとともに、ご入居後の暮らしにおいても、楽しみながら省エネルギー行動等の環境貢献に取り組んでいただけるようなサービスの提供を推進し、すまいとくらしの両面からカーボンニュートラルの実現を目指していきます。

【三菱地所グループの取組み】

三菱地所グループは、2050 年時点で目指す姿として「三菱地所グループのサステナビリティビジョン 2050」を制定しています。このビジョンの達成に向けて、長期経営計画 2030 において「三菱地所グループの Sustainable Development Goals 2030」を掲げ、具体的なテーマとアクションを定めるマイルストーンとして位置付けています。

「Environment」「Diversity&Inclusion」「Innovation」「Resilience」の 4 つの重要テーマについて、より幅広いステークホルダーに、より深い価値を提供していきます。

【参考】

・三菱地所グループのサステナビリティサイト <https://www.mec.co.jp/j/sustainability/>

2022 年 3 月には、脱炭素社会の実現に向けて新たな CO2 等温室効果ガス削減目標を制定し、SBTi が発表した基準に沿って 2050 年ネットゼロ宣言をいたしました（2022 年 6 月「SBTi」より SBT ネットゼロ認定取得）。三菱地所グループは ESG 先進企業として、引き続き事業活動を通じて持続可能な社会の実現を目指します。

【参考】

・「新たなグループ全体の CO2 等温室効果ガス削減目標制定と、SBTi が新たに制定した基準に則り 2050 年ネットゼロを宣言」

https://www.mec.co.jp/j/news/archives/mec220309_netzero.pdf

・CO2等温室効果ガス排出削減目標について 日本初 SBTネットゼロ認定を取得

https://www.mec.co.jp/j/news/archives/mec220726_SBT.pdf

■三菱地所レジデンス「CO2 排出量削減戦略」について

https://www.mec-r.com/news/2022/2022_0112_02.pdf

三菱地所レジデンスでは、脱炭素社会の実現に向けた取り組みを加速させるため、CO2 排出量を 2030 年までに 2019 年比 50%削減を目指します。

*なお、本物件における取り組みは、SDGs(持続可能な開発目標)における 5 つの目標に貢献しています。

- 目標 6 安全な水とトイレを世界中に
- 目標 7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに
- 目標 9 産業と技術革新の基盤をつくろう
- 目標 11 住み続けられるまちづくりを
- 目標 15 陸の豊かさを守ろう

