

# 不動産協会会員会社による環境先進・優良プロジェクト

～2014年6月掲載分～

<b>1. 新築オフィスビルに関する環境先進・優良プロジェクト</b> .....	1
1.1. 『品川シーズンテラス』 .....	1
1.2. 『大手町タワー』 .....	3
1.3. 『NAKANO CENTRAL PARK SOUTH』 .....	5
1.4. 『アーキヒルズ仙石山森タワー』 .....	7
1.5. 『東急キャピトルタワー』 .....	9
1.6. 『京橋トラストタワー』 .....	11
1.7. 『清水建設本社』 .....	13
1.8. 『日本橋ダイヤビルディング』 .....	15
<b>2. 新築分譲マンションに関する環境先進・優良プロジェクト</b> .....	17
2.1. 『ココテラス横濱戸塚ヒルトップ』 .....	17
2.2. 『ライオンズ港北ニュータウンローレルコート』 .....	20
2.3. 『ブランズシティ品川勝島』 .....	23
2.4. 『Brillia City 横浜磯子』 .....	25
2.5. 『パークタワー東雲』 .....	27
2.6. 『ザ・パークハウス追浜』 .....	30
<b>3. 面的開発・まちづくりに関する環境先進・優良プロジェクト</b> .....	33
3.1. 『Fujisawa サスティナブル・スマートタウン』 .....	33
3.2. 『飯田橋サクラパーク』 .....	35
3.3. 『ワテラス』 .....	37

【順不同】

# 1. 新築オフィスビルに関する環境先進・優良プロジェクト

## 1.1. 『品川シーズンテラス』

開発者	NTT都市開発株式会社 大成建設株式会社 ヒューリック株式会社 東京都市開発株式会社	竣工年月	2015年2月(予定)
設計者、施工者	NTTファシリティーズ株式会社(設計) 大成建設株式会社(設計/施工) NTT都市開発株式会社(設計) 日本水工設計株式会社(設計)	建物用途	事務所、店舗、集会場、駐車場等
		PAL・PAL*	PAL=184.8MJ・㎡/年(事務所) ※設計時点
物件名称	品川シーズンテラス	ERR・BEI	ERR=47.23(事務所)※設計時
所在地	東京都港区港南一丁目2番6(地番)	CASBEE	Sランク(取得予定)
延床(敷地)面積	205,785.83㎡(49,547.86㎡)	その他認証 等	DBJ認証(プラチナ) 2014SEGES都市開発版認証
階数	地下1階、地上32階		
活用助成制度	—		
物件概要	<p>「品川シーズンテラス」は、国内最高水準の環境配慮型ビルとふれあいやにぎわいを生み出す約3.5haの広大な緑地を創出する大規模開発です。太陽光採光システムによる電力使用の削減、ナイトパーズによる空調負荷低減、水の潜熱利用による熱負荷低減など、光、風、水の自然エネルギーを享受できる建築・設備計画により環境負荷低減と快適な室内環境を両立します。</p> <p>こうした取り組みから、本プロジェクトは東京都建築物省エネルギー性能評価書において、PAL低減率及びERRに関して、いずれも最高ランクのAAA(段階3)を取得しており、CASBEEのSランクも取得予定です。また、DBJ Green Building認証で最高ランクのプラチナのプラン認証を取得しているほか、3.5haの大規模な緑地についてはエコインフラやコミュニティ形成への貢献が期待されることなどが高く評価され、SEGES都市開発版認証も取得しています。</p>		
	 <p>【外観パース】</p>	 <p>【主な導入対策】</p>	

①エネルギー消費量の削減に対する取組み (○)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基準階共用部・専有部ともにLED照明を採用（消費電力は従来の約50%程度削減）</li> <li>・照明器具に人感センサや明るさセンサを導入</li> <li>・太陽光発電及び太陽光採光システム（T-Soleil）により建物内部に自然光を取り込むことによる電力使用量の削減</li> <li>・下水熱を利用した高効率な熱供給施設より冷熱・温熱を受入れ（外気温に比べ夏低く、冬高い温度特性を持つ下水を、冷房用の冷却水、暖房用の熱源水として活用した熱源システム。室外機、冷却塔等の設備が不要となり、人工排熱が削減され、ヒートアイランド現象を抑制する。）</li> <li>・ナイトパーシによる空調負荷削減（外気温度の低い夜間に、躯体や居室内に蓄積された熱を夜の冷気を利用して冷却することにより翌朝の冷房立ち上がり時の冷房負荷を軽減する省エネ手法）</li> <li>・外気冷房による省エネルギー（中間期（春・秋）などの外気条件が有利な時期に積極的に外気を取り入れ、外気により室内を冷却することにより冷房負荷を低減する省エネ手法）</li> </ul>
②エネルギー自立性の向上に対する取組み (○)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・停電時、ビル用非常用発電機により、防災設備、共用廊下等の照明×10%、エレベーター各バンク×1台分、給排水ポンプ類等への電力供給が可能（72時間）。また、同発電機によりテナント専有部に対し10VA/m<sup>2</sup>の電力供給が可能（72時間）（切替盤等のオプション工事必要）</li> <li>・上記ビル用発電機とは別にテナント非常用発電機の設置スペース（750kVA×5台分）及びオイルタンク（100,000ℓ×1基）を用意</li> </ul>
③自然環境、生物多様性保全に対する取組み (○)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の特殊性を考慮した樹種を選定・配置し、樹林、芝生広場、水辺など多様な環境を創出することで、東京湾臨海部の沿岸生態系と武蔵野台地の樹林生態系とをつなぐエコインフラを構築</li> <li>・大規模な緑地を創出し、さらに樹木の配置を考慮して風の道を確保することによって、気温変化のシミュレーション解析などからヒートアイランド現象緩和へ貢献</li> <li>・水辺の一部には水再生センターで処理された再生水を活用し、都市における水の循環利用に貢献</li> </ul>
④廃棄物排出量の削減に対する取組み (○)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廃棄物排出量削減のため、計量器を設置し100グラム単位ですべての排出量を把握。再資源化推進のために、飲食店等の食品リサイクル法対応事業者のニーズに応え、冷蔵庫を設置し、生ごみのリサイクルインフラを提供</li> <li>・プラスチック、紙類、ガラス、ペットボトル、食用油のリサイクルフローも広くビル入居者に対し提案</li> <li>・再資源化のための分別徹底に対し、わかりやすい掲示物表示、利用しやすい保管室を設置</li> <li>・電動パッカー車に対する電源供給端子を設け、排気ガスゼロ・CO<sub>2</sub>削減、省エネルギー、騒音の防止を図る</li> </ul>

※ (○) 特に積極的に対策を行った取組み

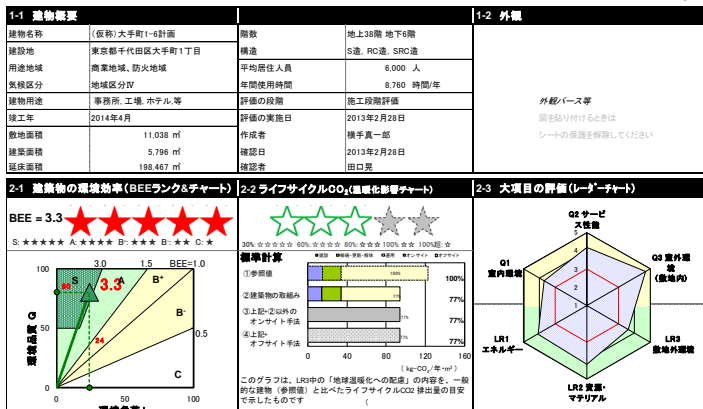
## 1.2. 『大手町タワー』

開発者	東京建物株式会社 大成建設株式会社	竣工年月	平成 26 年 4 月
設計者、施工者	設計：大成建設株式会社	建物用途	事務所、ホテル、店舗、診療所、駐車場
	施工：大成建設株式会社	PAL・PAL*	事務所 PAL=219MJ/(m <sup>2</sup> ・年) ホテル PAL=406MJ/(m <sup>2</sup> ・年)
物件名称	大手町タワー	ERR・BEI	ERR=35
所在地	千代田区大手町 1 丁目	CASBEE スコア	S ランク
延床（敷地）面積	198,467 m <sup>2</sup>	その他認証等	DBJ Green Building 認証（プラチナ） いきもの共生事業所認証制度（都市・SC 版）
階数	地上 38 階、地下 6 階、塔屋 3 階		

活用助成制度  
 制度名称：（国土交通省）民間都市再生事業計画認定  
 助成内容：認定事業者の建築物等の整備に係る課税の特例の適用

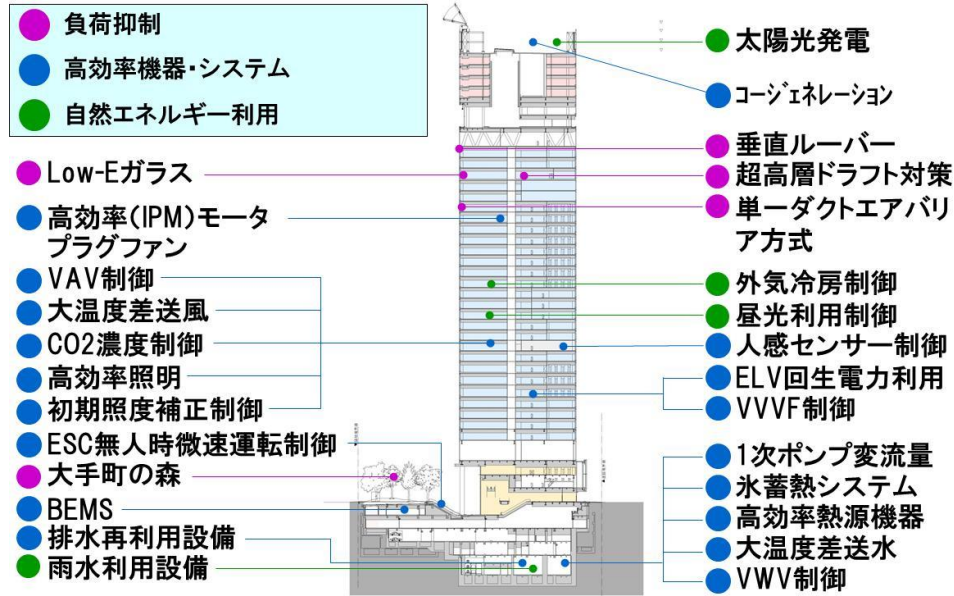
物件概要  
 大手町タワーは、事務所、ホテル、飲食店舗、物販店舗、診療所、駐車場から構成される複合施設であり、外装の垂直ルーバー、Low-E ガラスによる負荷抑制や、高効率熱源機器の設置、外気冷房、一次・二次ポンプ VVW 制御等を行うことにより、標準仕様の施設と比較して年間約 30%の CO2 削減が想定されます。

### CASBEE 新築 評価結果



CASBEE 評価結果

建物外観



①エネルギー消費量の削減に対する取組み (○)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 単一ダクトエアバリア方式：事務所における外周部の負荷抑制を図るための空調方式。これにより事務所のPAL 値は基準値-27%となり、最高ランクの段階 3 を達成。</li> <li>• 高効率熱源システム：機能の最適化、運用管理区分の明確化のため、本体とホテルで各々独立した自己冷熱源+地冷蒸気システムを採用。本体側冷熱源はINV ターボ冷凍機、蒸気吸収式冷凍機、ブライントーボ冷凍機、氷蓄熱槽（パネル式）を地下熱源機械室に設置（合計 5,100RT）。ホテル側冷熱源は空冷ヒートポンプモジュールチラーを屋上に設置（合計 3,100kW）。</li> <li>• 冷水 4 管式：空調配管について、中間期に冷水+温水 4 管式から冷水+低温冷水 4 管式への切替を可能とし、冷水（往）温度を上げることで熱源機器のCOP をアップ。</li> <li>• 各種照明制御：事務所において初期照度補正制御、昼光利用制御、人感センサー制御、セキュリティ連動制御を導入。</li> <li>• コージェネレーション：ホテルへの排熱利用推進を目的として設置。</li> </ul>
②エネルギー自立性の向上に対する取組み (○)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 万が一浸水被害が発生した際にも建物機能を失わず事業継続が可能となるよう、基幹設備である特高受変電設備、発電機設備、MDF を地上階に設置。</li> <li>• ビル用として空冷ガスタービン発電機 2,500kVA を 2 台設置し、停電時においても契約電力の 1/3 程度をカバー。オイルタンクは 72 時間分の備蓄燃料を確保（計 96,000L）。発電機の台数制御運転（軽負荷時は 1 台停止）を行うことで合理的な容量を設定。</li> <li>• テナント発電機用のオイルタンク（計 163,000L、72 時間分）も実装。</li> </ul>
③自然環境、生物多様性保全に対する取組み (○)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 大手町の郷土性に配慮した自然の森を再生するため、樹木や特殊緑化、生態系の専門家と協同で検討を行い、約 3,600 m<sup>2</sup>もの各種植栽を配した「大手町の森」を整備。</li> <li>• 「大手町の森」の一部については、あらかじめ東京近郊に実際の計画に合わせて植栽した「プレフォレスト」を設け、3 年をかけて育成やデザインについて検証を行い、改良を重ねて育った樹木や地被類は最終的に「大手町の森」に移植。</li> <li>• 日射を遮る緑のキャノピー、風の道を生み出す広い空地、地表の温度上昇を緩和する土地盤等により、都心のヒートアイランド現象を緩和。</li> </ul>
④廃棄物排出量の削減に対する取組み (○)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 厨房除害設備及び中水処理設備について、システムに脱水機を付加設置することにより発生活泥量を大幅に削減。</li> <li>• 空調機の中性能フィルターは濾材交換型とし、フィルターフレームは繰り返し利用。プレフィルターは洗浄により濾材も含めて繰り返し利用可能。</li> <li>• セラミック型脱臭装置について、経年使用により性能が落ちてセラミックブロックの取り替えが必要となった場合、使用していたブロックを焼き戻しすることにより性能が回復し、継続して利用可能。</li> </ul>

※ (○) 特に積極的に対策を行った取組み

### 1.3. 『NAKANO CENTRAL PARK SOUTH』

開発者	中野駅前開発特定目的会社 東京建物株式会社	竣工年月	平成 24 年 5 月
設計者、施工者	設計：鹿島建設株式会社	建物用途	事務所、店舗、集会所、駐車場、
	施工：鹿島建設株式会社	PAL・PAL*	PAL=207MJ/m <sup>2</sup> ・年
物件名称	NAKANO CENTRAL PARK SOUTH	ERR・BEI	ERR=40%
所在地	中野区中野四丁目	CASBEE スコア	Sランク
延床（敷地）面積	151,523 m <sup>2</sup> (23,835 m <sup>2</sup> )	その他認証等	DBJ Green Building 認証 Platinum
階数	地上 22 階、地下 1 階		

活用助成制度 再開発等促進区を定める地区計画、都市計画法 29 条(開発行為の許可)  
建築基準法 68 条の 3 第 1 項(容積率認定)、建築基準法 48 条第 3 項(用途許可)  
一団地認定、バリアフリー法容積率認定

物件概要 「NAKANO CENTRAL PARK SOUTH」は、日本最大級のメガフロアオフィスと低層部に分節化された商業施設、コンベンションホールを持つ複合施設である。新たなビジネスの拠点としてオフィスの利便性や機能性、快適性の実現を図ると共に各種環境配慮技術による高い省エネルギー・環境性能を実現している。

CASBEE 新築

評価結果

■使用評価マニュアル CASBEE 新築 (2019年改訂) ■使用評価ソフト CASBEE-NC 2019v1.0

1-1 建物概要		1-2 外観	
建物名称	(仮称)中野駅前開発特定目的会社 区域5	階数	地下1階・地上22階
建設地	東京都中野区中野四丁目2番10-2	構造	S造
用途地域	第一種中高層住居専用地域、防火地域	平均居住人員	13,000 人
気候区分	第一種中高層住居専用地域、防火地域	年間使用時間	8,760 時間/年
建物用途	事務所、飲食店、工場等	評価の段階	実施設計段階評価
竣工年	2012年5月 0.0	評価の実施日	2010年7月8日
敷地面積	23,836 m <sup>2</sup>	作成者	橋本洋
建築面積	8,925 m <sup>2</sup>	確認日	2010年7月10日
延床面積	151,524 m <sup>2</sup>	確認者	北原大樹

2-1 建築物の環境性能(BEEランク&チャート)

BEE = 3.0 ★★★★★

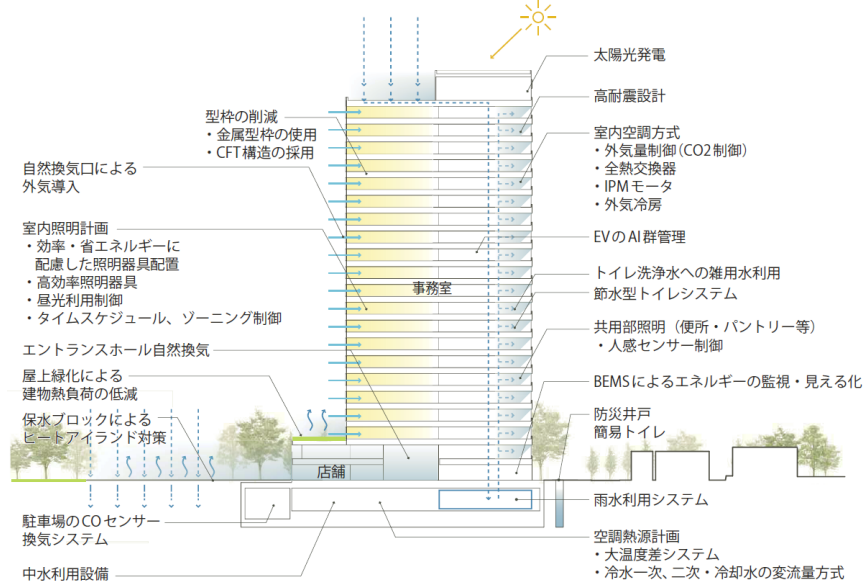
2-2 ライフサイクルCO<sub>2</sub>排出量影響チャート

2-3 大項目の評価(レーダーチャート)



CASBEE 評価結果

建物外観



主な環境配慮技術

<p>①エネルギー消費量の削減に対する取組み (○)</p>	<p><u>1. 環境負荷に配慮した建築計画（採光と日射負荷の軽減を両立させた最適な計画）</u> 都市計画公園側に面する北側は、高さ 2,900mm のフルハイトの開口を有するファサードとし、南側は腰壁のあるファサードとした。基準階事務所部分の各開口部には Low-e ペアガラスを採用した。</p> <p><u>2. 自然換気（快適性を高め、季節の移ろいを感じられる空間を計画）</u> エントランスホール、オフィスロビー及びその西側に計画したガーデンラウンジ開口部には、スイング式の自然換気口を採用した。電源には非常用電源を供給することで停電時にも開閉可能とし、BCP 対応の一環としての空間利用も想定している。基準階オフィスには北側ペリメータ部下枠に手動のポップアップ式の構造である自然換気口を計画した。</p> <p><u>3. エネルギーの見える化</u> テナント在館者の PC にて閲覧可能な「エネルギーの見える化」システムを導入した。空調の残業運転や設定温度変更等の操作を行う「空調操作 WEB システム」上にエネルギー消費量の表示を行うシステムであり、テナント毎やテナント内エリア毎の一次エネルギー消費量や CO<sub>2</sub> 排出量等をグラフ・数値表示する。前年度比較や目標値表示が可能であり、在館者の省エネルギー意識の啓蒙に寄与する。</p> <p><u>4. 水搬送系の省エネルギー</u> 水搬送系は、冷水・温水共に一次ポンプ、二次ポンプ変流量システム（<math>\Delta t=10^{\circ}\text{C}</math>）、冷却水系統（<math>\Delta t=7^{\circ}\text{C}</math>）も含め全て大温度差・変流量システムを採用した。冷却水配管系統は、冷温水発生機とターボ冷凍機を同一系統にて組み合わせ、同時運転を行わない期間の配管抵抗の低減による冷却水ポンプの動力削減を図っている。</p> <p><u>5. 全熱交換器</u> オフィスフロアは、インテリア系統、ペリメータ系統共に空調機による全空気方式（<math>\Delta t=11^{\circ}\text{C}</math>：大温度差）とした。インテリア空調機は全熱交換器組込みタイプとし、外気負荷の低減を行う。</p> <p><u>6. その他</u> 太陽光発電、プラグファン、IPM モーター、還り温度補償バルブ（FCU）の採用他</p>
<p>②自然環境、生物多様性保全に対する取組み (○)</p>	<p>外構計画は、「土地の記憶の継承」をコンセプトとし、豊かな既存樹木を極力、群として保存している。計画的に支障のある個所についても極力既存樹木を計画地内に移植することにより、生態系の攪乱を最小限に抑えるよう計画した。賑わいのプロムナード（パークアベニュー）には、隣接する都市計画公園と調和するようにランダムに高木を配し、たまり空間や歩行者空間に緑陰を落とし、集える空間を創造している。低層部屋上は、高層棟からの俯瞰に配慮して薄層緑化を最大限確保（約 930 m<sup>2</sup>）し、日射負荷の低減に寄与する計画とした。外構の舗装材には、保水性・透水性機能を持つインターロッキングブロックを使用し、雨水の保水・蒸散を促し地域のヒートアイランドの緩和に寄与した計画としている。</p>
<p>③廃棄物排出量の削減に対する取組み (○)</p>	<p><u>建設時の廃棄物削減</u> 基準階内装壁ボードの長尺プレカットや便所仕上げのユニット化による現場で発生する梱包材を含むゴミの削減、全工期に渡る場内分別の徹底を行った。また、ゴミ圧縮機により軟質廃プラ、紙くずを容積換算で 1/4~1/3 に削減した。着工時の総排出量見込み 22kg/m<sup>2</sup>、設定目標 12kg/m<sup>2</sup>に対し 8.7kg/m<sup>2</sup>の総排出量、リサイクル率は 96%であった。混合廃棄物の発生量は搬出原単位（延床面積当たり）0.4kg/m<sup>2</sup>を実現した。</p>

※ (○) 特に積極的に対策を行った取組み

## 1.4. 『アークヒルズ仙石山森タワー』

開発者	森ビル株式会社	竣工年月	平成 24 年 8 月
設計者、施工者	森ビル株式会社一級建築士事務所	建物用途	事務所、住宅、店舗、駐車場
		PAL・PAL*	PAL=241.7MJ/m <sup>2</sup> ・年
物件名称	アークヒルズ仙石山森タワー	ERR・BEI	ERR=41.6%
所在地	港区六本木一丁目 9 番 10	CASBEE スコア	S ランク
延床（敷地）面積	143,550m <sup>2</sup> （15,367m <sup>2</sup> ）	その他認証等	JHEP 認証 AAA
階数	地上 47 階、地下 4 階		
活用助成制度	—		

### 物件概要

#### 最先端の安全・環境技術を結集。住む人、働く人、訪れる人に潤いある都市空間を提供

「アークヒルズ仙石山森タワー」は、約 2.0ha の施工区域に、地上 47 階の高層棟（3～24 階：住宅、25～47 階：事務所）を中心に、敷地南側に地上 8 階の住宅棟を配置。施工区域には、生物多様性に配慮した緑あふれる空間が広がり、約 30%の緑被率を実現しております。最先端の安全技術を結集した建物の高い耐震性能はもとより、都市ガスによる非常用発電システムの導入、低炭素社会の実現に向けて環境に配慮した積極的な取り組みを実施。豊かな働き方を実現するオフィスと、高品質なレジデンスを提供し、住む人、働く人、訪れる人に潤いある都市空間を実現いたします。

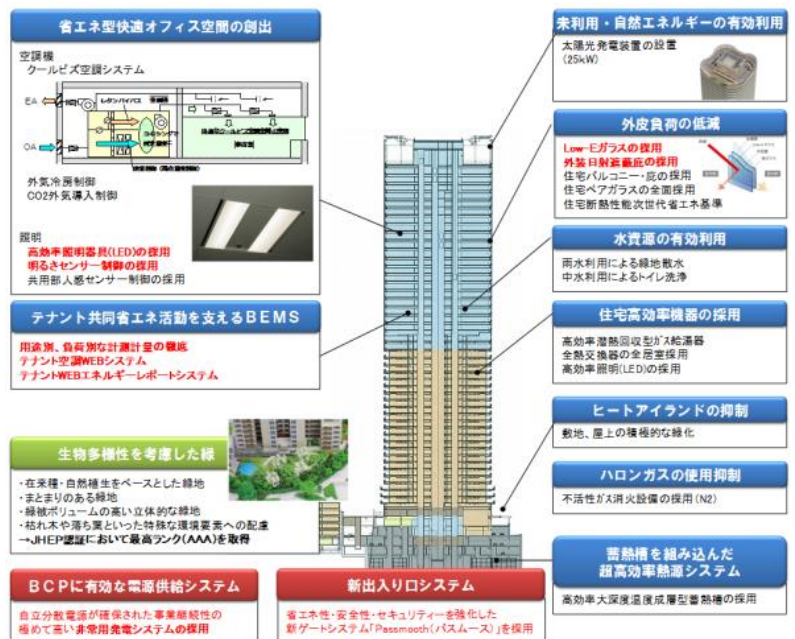


#### アークヒルズエリアの新たな象徴、今後のエリア発展を牽引する存在として誕生

当事業の名称に冠した「アークヒルズ」（1986 年竣工）は、オフィス、住宅、ホテル、コンサートホールなどからなる、民間による日本初の大規模再開発事業であり、「職住近接」「都市と自然の共生」「文化発信」を具現化した「ヒルズ」の原点です。開業当初から、オフィスへの外資系企業の集積や、先駆けとなった外国人向け賃貸住宅の提供等により、東京を代表する国際金融センターとなりました。「アークヒルズ仙石山森タワー」は、アークヒルズが育てていた歴史・資産を継承しつつ、当エリアのさらなる発展を牽引する存在です。

#### 真の国際都心形成へアークヒルズエリア本格始動

東京、ひいては日本の未来に向けて、当社は「アークヒルズ仙石山森タワー」の竣工を、アークヒルズエリアの再出発（本格始動）と捉え、アジアのヘッドクォーターを目指す東京の真の国際都心形成を目指し、「アークヒルズ」が日本を代表する国際都心の代名詞となるようなきっかけを生む建物として、今後、当エリアにて「虎ノ門ヒルズ」竣工（2014 年 5 月予定）も控える今、「デベロップメント」と「エリアマネジメント」の両輪でエリアの発展を推進いたします。





①エネルギー消費量の削減に対する取組み (○) 省エネ技術や環境品質の向上など様々な環境に対する取組みが総合的に評価され、CASBEE にて最高ランク「S」を取得しました。

②エネルギー自立性の向上に対する取組み (○) 停電時には、都市ガス（中圧ガス）による自家発電で、ビル全体の想定最大電力の約 85% を供給します。また重油貯蔵タンクにより、同規模の約 2 日間分の発電をすることが可能です。

電源供給システム概念図

③自然環境、生物多様性保全に対する取組み (○)

こげらの庭は日本古来の草花に触れられるコミュニティガーデン。ビオトープも整備され、小鳥や昆虫などの生きものがやってくる街を目指しています。

生きものの棲家となる枯木を残し、着工前からの土壌を植栽基盤として再利用するなど、新しい試みも行っています。

大げやき広場は東京タワーの絶景ポイント。季節のイベントにも利用されます。

建物の屋上も、日本で古くから親しまれてきた植物を多用して、庭園をつくっています。

※ (○) 特に積極的に対策を行った取組み

### 1.5. 『東急キャピトルタワー』

開発者	東京急行電鉄株式会社	竣工年月	平成 22 年 6 月
設計者、施工者	設計：東急設計コンサルタント・ 観光企画設計社 設計共同 企業体 施工：清水建設株式会社	建物用途	ホテル及び関連用途、事務所、協 同住宅
		PAL・PAL*	PAL ホテル：335MJ/m <sup>2</sup> ・年 事務所：212.8MJ/m <sup>2</sup> ・年
物件名称	東急キャピトルタワー	ERR・BEI	E R R ホテル：19.59 事務所：17.52 工場：58.78
所在地	東京都千代田区永田町 2-10-3	CASBEE スコア	なし
延床（敷地）面積	87,428.28 m <sup>2</sup>	その他認証等	都市開発版 SEGES
階数	地上 29 階地下 4 階塔屋 3 階		

#### 活用助成制度

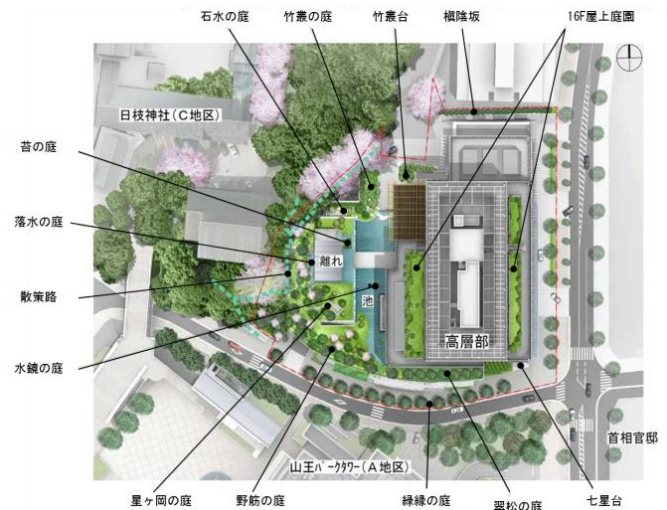
#### 物件概要

東急キャピトルタワーは、複合用途施設（ホテル、事務所、共同住宅）であり、地域冷暖房システムやカーテンウォールの凹凸による日射遮蔽の採用により、同規模の一般的な物件に比べ、年間約 21%の CO2 排出削減を実現しています。

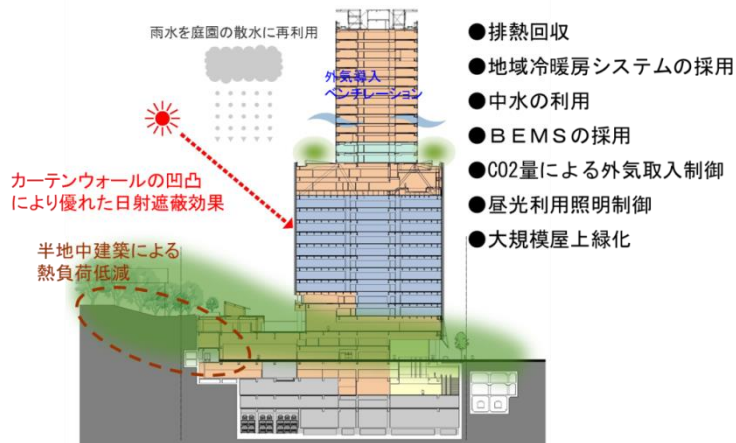
なお、当物件は『緑の保全・創出により社会・環境に貢献する開発事業（都市開発版 SEGES)』の認定取得第一号物件です。



建物外観（右下：日枝神社）



周辺地域との関係



主な省エネ技術

①エネルギー消費量の削減に対する取組み（○）	<p>本物件は主に以下のような取り組みにより、同規模の一盤的な物件に比べ約 21%のエネルギー削減を図っている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・排熱回収</li> <li>・地域冷暖房システムの採用</li> <li>・中水の利用</li> <li>・CO2 量による外気取入制御</li> <li>・昼光利用照明制御</li> <li>・大規模屋上緑化</li> </ul> <p>また、BEMS を活用し、得られたエネルギーデータを分析し運用面を見直すことで、さらに年間約 5.9%のエネルギー削減を実現する見込みです。</p>
③自然環境、生物多様性保全に対する取組み（○）	<p>本物件は、財団法人都市緑化基金による「社会・環境貢献緑地評価システム（SEGES(シージェス)）」において『緑の保全・創出により社会・環境に貢献する開発事業（都市開発版 SEGES)』として認定された第一号の物件です。</p> <p>評価された主なポイントは以下の通りです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域生態系への保全 <ul style="list-style-type: none"> <li>周辺地域の自然環境調査を実施し地域の生物相（鳥類、昆虫類等）を把握したうえで、植栽設計での樹種等に反映し、多様な生物の生息空間となることを目指した</li> </ul> </li> <li>・周辺地域との緑の連続性・一体化 <ul style="list-style-type: none"> <li>日枝神社の杜から続く斜面地にかけての既存樹木の保全と新たな植栽、これらと連続し一体化するよう意図した建築物上の緑化、地上の歩行空間には十分な緑陰を形成するクスノキの街路樹の植栽など、周辺との緑のつながりに配慮した</li> </ul> </li> </ul>
④廃棄物排出量の削減に対する取組み（ ）	<p>生ゴミ乾燥機、発泡スチロール溶解機を用いて、廃棄物の減量・集約を行っております。</p>

※（○）特に積極的に対策を行った取組み

## 1.6. 『京橋トラストタワー』

開発者	森トラスト株式会社	竣工年月	2014年2月
設計者、施工者	設計：株式会社安井建築設計事務所 戸田建設株式会社一級建築士事務所 株式会社建築設備設計研究所 施工：戸田建設株式会社東京支店	建物用途	事務所、ホテル、飲食店、駐車場
		PAL・PAL*	PAL：28%低減
物件名称	京橋トラストタワー	ERR・BEI	ERR：42.52%
所在地	中央区京橋二丁目1番3号	CASBEEスコア	-
延床（敷地）面積	52,470.87 m <sup>2</sup>	その他認証等	東京都建築物環境評価書制度 AAA
階数	地上21階、地下3階、塔屋2階		
活用助成制度	環境省「地球温暖化対策技術開発・実証研究事業」：BCP・ミニマム bcp に必要な電力量データの取得を計画		

### 物件概要

京橋トラストタワーは、事務所、飲食店、店舗、ホテルから構成される複合施設であり、環境負荷を低減するシステムを各種導入することにより、CO<sub>2</sub> 排出量を約 35%削減。事務所部分では PAL 削減率 28%、ERR42.52%を実現。

CO<sub>2</sub>の排出量を  
約35%削減。

東京都省エネルギー性能評価書制度  
最高ランクAAAを取得

事務所部分において  
PAL 削減率25%以上  
ERR 40%以上。

貸室前室に LED 照明を採用  
消費電力を約 50%削減

Low-E ガラスの採用による  
熱負荷の低減

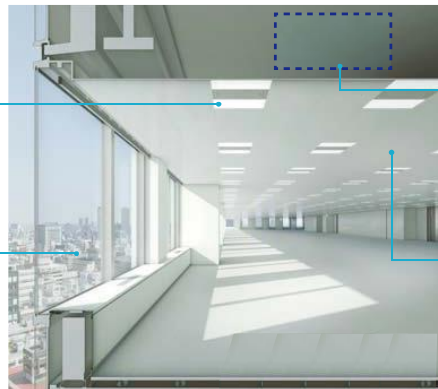
テナント用発電設備の  
設置スペース確保  
(400kw × 2 台)

防災対応  
平常時電力の約 8 割  
をカバー

約 1 週間の電源  
供給可能

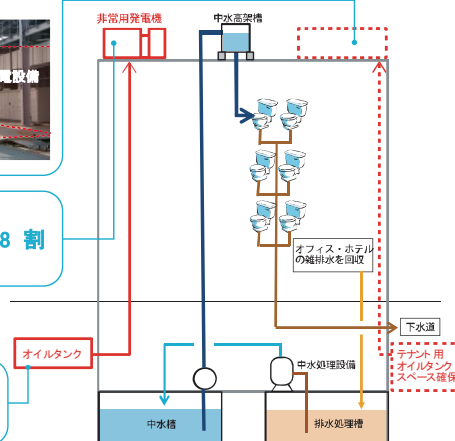
#### 中水利用・自家発電設備

オフィス、ホテルの雑排水を回収し、排水処理設備にて中水を造水してオフィス便所洗浄に使用する。



高効率パッケージエアコン  
及び全熱交換機の採用  
BEMS による高効率管理

人感センサー・照度センサー  
の採用による  
明るさの自動制御



#### 外装（北東面）

方位により開口率を調整  
南北面：55%、東西面：35%  
開放性と環境性能の両立

<p>①エネルギー消費量の削減に対する取組み (○)</p>	<p>1. 建物の熱負荷抑制 Low-e ガラスの採用と南面コア配置により熱負荷を抑制。</p> <p>2. 高効率な機器、システムの採用 高効率空冷ヒートポンプマルチエアコンによる個別空調を採用。 全熱交換器を採用し、排熱熱回収により負荷を低減。 1 階エントランスホール、カフェ・レストランに床下く射冷暖房システムを採用。 LED 照明を採用し、在室検知、適正照度調整、昼光連動、タイムスケジュールにより照明を制御。</p> <p>3. エネルギー管理 BEMS の採用により効率的なエネルギー管理と制御を行う。</p>
<p>②エネルギー自立性の向上に対する取組み (○)</p>	<p>1. テナント企業の BCP や地域の DCP に貢献 災害停電時には、平常時電力供給の最大約 8 割を賄うことが可能な大容量発電機と、この発電機を最長約 1 週間連続運転可能とする大容量燃料タンクを装備。さらにテナント専用発電機の設置スペースを 2 基分確保。</p> <p>2. 入居企業の省エネ活動を支援 入居企業が使用する電力量を「コンセント」、「空調・換気」、「照明」の 3 つの用途毎に細分化計量し、これを入居企業自らが Web 画面で把握できる「エネルギーの見える化設備」を導入。</p> <div data-bbox="991 792 1469 1093" data-label="Figure"> </div>
<p>③自然環境、生物多様性保全に対する取組み (○)</p>	<p>敷地面積の約 50%を緑化し、都市に合計 1,000 m<sup>2</sup>を超える大規模緑化を創出。建物利用者や地域住民が自然と触れ合う事の出来る憩いの場を提供。</p> <div data-bbox="376 1294 587 1576" data-label="Image"> <p>グリーン・コモンズ 多種多様な植栽を配し、まとまった緑地空間を確保 ベンチを設け、憩いの場を生み出す</p> </div> <div data-bbox="595 1205 1469 1576" data-label="Diagram"> </div>
<p>④廃棄物排出量の削減に対する取組み ( )</p>	<p>事務所階の給湯室には流し台を兼ねたごみの分別ボックスを設置。6 種類の分別によりテナントの廃棄物削減活動やリサイクル化を支援。</p> <div data-bbox="927 1603 1469 2009" data-label="Image"> </div>

※ (○) 特に積極的に対策を行った取組み

## 1.7. 『清水建設本社』

開発者	清水建設株式会社	竣工年月	平成 24 年 5 月
設計者、施工者	清水建設株式会社	建物用途	事務所
		PAL・PAL*	PAL=224.2MJ/m <sup>2</sup> ・年
物件名称	清水建設本社	ERR・BEI	ERR=44.79
所在地	東京都中央区京橋二丁目	CASBEE スコア	S ランク
延床(敷地)面積	51355.84m <sup>2</sup>	その他認証等	LEED ゴールド
階数	地上 22 階、地下 3 階、塔屋 1 階		

活用助成制度 制度内容：国土交通省「住宅・建築物省 CO2 推進モデル事業」  
助成内容：補助金

### 物件概要

清水建設本社ビルは、平常時の快適な省エネと確実な節電「eco」と災害に対して、安全・安心な施設とエネルギーの自立性確保などの「BCP」を組み合わせた「ecoBCP」をコンセプトとしたビルです。

特に「eco」においては、時代の先端を行く特徴ある技術を新たに開発・実用化し、都心に建つ超高層建物として国内最高クラスの環境対応オフィスを実現しています。これらの環境技術を駆使すると共に、使い方や運用の工夫による改善を図ることにより、建物の運用段階における CO2 排出量を、将来的には 70%削減を目標とし、残りの 30%については自社で創出した CO2 排出権を割り当てることで ZEB（ゼロ・カーボンビル）の実現を目指しています。

このような取り組みが高く評価され、CASBEE では S ランク、建物の環境効率を示す BEE 値で過去最高となる 9.7 を取得しました。世界的な建物環境性能評価指標である LEED 新築版のゴールド認証を国内で初めて取得しました。



建物外観



#### 【ecoBCP 導入技術】

- 快適な省エネ
  - ・ハイブリッド外装
  - ・タスク&アンビエント輻射空調
  - ・タスク&アンビエント照明
- 確実な節電
  - ・スマートBEMS
- 巨大地震・津波対策
  - ・免震構造
  - ・冠水対策
  - ・燃料、水、食糧備蓄
- エネルギーの自立性確保
  - ・マイクログリッド

コンセプト



CASBEE S ランク LEED-NC GOLD



ゼロ・カーボンに向けたリダクション・プロセス

<p>①エネルギー消費量の削減に対する取組み (○)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ハイブリッド外装 建物の外周を覆うフレームは、アルミキャストにコンクリートを打込んだ構造体です。彫の深い形状となっており、庇として機能することで外部からの熱負荷を軽減します。</li> <li>• タスク&amp;アンビエント輻射空調システム 輻射空調は輻射天井パネルと人体との温度差により熱が移動する物理特性を利用した空調システムです。輻射空調とパーソナル床吹出口によるタスク&amp;アンビエント方式を採用しています。</li> <li>• タスク&amp;アンビエント照明システム 自然光を最大限利用した照明システムです。天井のアンビエント LED 照明は照度を低く抑え、必要な明るさはタスク LED 照明を併用することで確保します。</li> <li>• 地域の面的熱利用を実現する 5 管式熱供給システム 本建物は地下 3 階に設置されている地域熱供給より冷水/温水の供給を受けています。本建物と協調した計画を行うことで面的熱利用を目指した 5 管式熱供給システムを採用しています。夏期は、輻射パネルが 18℃程度で冷房が可能な特徴を生かし、地域からの還り冷水を輻射パネルに供給、冷水製造時の廃熱は温水としてデシカントの再生に利用しています。</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="523 913 849 1144"> <p>ハイブリッド外装</p> </div> <div data-bbox="927 913 1458 1144"> <p>タスク&amp;アンビエント輻射空調システム</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div data-bbox="373 1167 954 1406"> <p>タスク&amp;アンビエント照明システム</p> </div> <div data-bbox="995 1167 1465 1406"> <p>熱供給システム概念図</p> </div> </div>
<p>②エネルギー自立性の向上に対する取組み (○)</p>	<p>都市型の超高層ビルにおいては敷地や屋上に太陽光発電パネルを設置するスペースを確保することが難しいため、本建物では開口部に太陽光パネルを約 2,000m<sup>2</sup> 組み込んでいます。太陽光パネルは多結晶型と薄膜シースルー型の 2 種類を場所に依りて使い分け、発電効率の高い多結晶型パネルは共用部に設置し、透過性の薄膜シースルー型パネルは執務室に光を採り込むために専有部に設置しています。また太陽光発電を有効活用する技術として、蓄電池を組み合わせ商用電力との併用を行うマイクログリッドシステムを導入しています。</p>
<p>③自然環境、生物多様性保全に対する取組み (○)</p>	<p>1 階エントランス廻りの壁面緑化、外構の植樹、屋上緑化、また本建物の公共貢献の一つである子育て支援施設の緑化を行い、自然環境に対する取り組みを行っています。</p>
<p>④廃棄物排出量の削減に対する取組み (○)</p>	<p>既存建物 CFT 柱の再利用やリサイクル材の採用、LED 照明等の長寿命器具を採用し、廃棄物排出量の削減に取り組んでいます。また運用後はエコプリントの導入による印刷紙、インク、トナーの使用量の削減、ゴミの細かな分別によるリサイクル率の向上に努めています。</p>

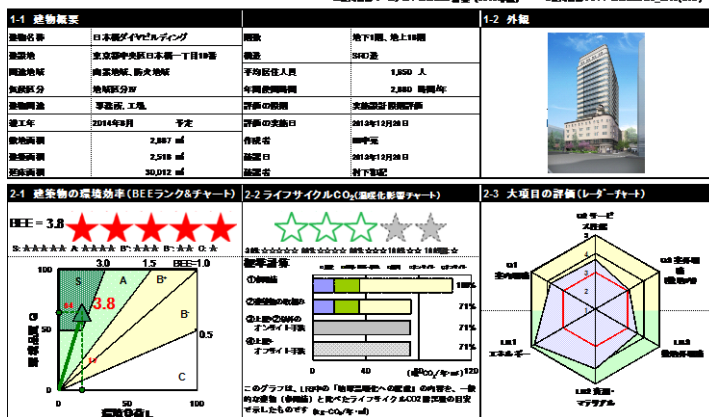
※ (○) 特に積極的に対策を行った取組み

## 1.8. 『日本橋ダイヤビルディング』

開発者	三菱倉庫株式会社	竣工年月	平成26年8月
設計者、施工者	株式会社三菱地所設計 株式会社竹中工務店	建物用途	事務所、倉庫
		PAL・PAL*	PAL=186.7 MJ/m <sup>2</sup> ・年
物件名称	日本橋ダイヤビルディング	ERR・BEI	ERR=44.8%
所在地	東京都中央区日本橋一丁目	CASBEE スコア	S ランク
延床(敷地)面積	30,012.31 (2,886.98) m <sup>2</sup>	その他認証等	-
階数	地上18階、地下1階		
活用助成制度	なし		

日本橋ダイヤビルディングは、事務所（本店オフィス・賃貸オフィス）と倉庫（トランクルーム）の複合施設として、三菱倉庫江戸橋倉庫ビル(2007年東京都選定歴史的建造物・1930年竣工)を活用した開発計画である。特定街区制度（江戸橋特定街区）を活用し、歴史的建造物の外観を保存することにより、容積割増300%を獲得し、土地の高度利用を図る計画である。日本橋の新たなランドマークとして、最先端の機能性と高い防災性能・環境性能を併せ持つ、多様化する社会のニーズに応えられるサステナブルビルの実現を目指した。

### CASBEE<sup>®</sup>新築



CASBEE 評価結果

建物外観パース

<p><b>18F・RF</b></p> <p>■機器更新・バックアップスペースの確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>熱源機器及び発電機などのバックアップスペースを確保</li> <li>非常用EVを使った更新ルート設定</li> </ul>		<p>■自然エネルギー利用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>太陽光発電</li> </ul>
<p><b>17F</b></p> <p>■空調計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>南側コア配置、Low-eガラス・高断熱ブライトによる熱負荷削減</li> <li>高効率型HPチラー(低層部用熱源)の採用によるCOP向上</li> <li>高断熱型PACエアコンの採用</li> </ul> <p>■換気計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ペリメータ換気口からの自然換気利用</li> <li>外気取り入れ口と排気口との十分な離隔</li> </ul> <p>■設備更新性の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>シャフト内予備スリブ対応</li> <li>システム天井及びOAフロア</li> </ul>		<p>■照明計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>昼光センサーによる照度補正、および初期照度補正制御を行い照明エネルギーを削減</li> <li>使用頻度の低い階段に設置する照明器具は人感センサーによる自動調光制御を行い、照明エネルギーを削減</li> <li>LEDの採用</li> </ul> <p>■通信設備計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>高度情報通信設備対応</li> <li>IP電話や無線APを設置</li> </ul> <p>■信頼性に対する配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>DUALFUEL発電機による長期停電時対応</li> <li>災害時などに、重要度の高い設備に対し、非常用発電機やUPSから電力供給できる計画(BCP対応)</li> <li>空調・換気系統及び給排水系統の細分化⇒災害時のリスク分散化</li> <li>異変電源引込み・複数キャリア引込対応</li> <li>排水循環再利用システムの導入による断水時のWC継続利用対応</li> </ul> <p>■耐震性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中間免震による耐震性向上</li> <li>断熱環境への配慮</li> <li>南側外壁の壁面緑化、6Fテラス部屋上緑化</li> </ul>
<p><b>7F</b> 電気・機械室</p> <p>■機器更新・バックアップスペースの確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>非常用EVや外部開口を使った更新ルートを設定</li> </ul>	<p>■まちなみ・景観配慮、省資源</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>既存躯体の一部再利用</li> <li>外装・内装仕上材等の保存・復元利用</li> </ul>	<p>■運営・管理計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>BEMS設備により、ほぼ全ての機器の電力量が計測でき、熱源からの供給熱量や効率などを計測・演算可能</li> <li>中央監視によるCO<sub>2</sub>常時監視</li> <li>エネルギー削減量目標値を示した計画に基づく管理・運営</li> </ul>
<p><b>4~5F</b></p> <p>■地域性の配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>歴史的建造物の保護</li> <li>IP公開スペースの設置</li> </ul>	<p>■水資源の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>機械排水再利用: 空調ドレンをトイレ洗浄水として再利用</li> <li>雨水貯留槽を設け、下水への負担を軽減するとともにトイレ洗浄水として再利用</li> </ul>	
<p><b>1~3F</b></p> <p>■フロア・ハロンの回避</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>トランクルーム・電気室・通信機械室・機械駐車はN2消火を採用</li> <li>冷媒はR410aを採用(ODP=0)</li> </ul>		
<p><b>地下階</b></p> <p>■フロア・ハロンの回避</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>トランクルーム・電気室・通信機械室・機械駐車はN2消火を採用</li> <li>冷媒はR410aを採用(ODP=0)</li> </ul>		

主な導入対策



<p>①エネルギー消費量の削減に対する取組み（○）</p>	<p>歴史的建造物認定建物における各種省 CO2 技術を導入し、PAL 低減率=37.8%、ERR=44.8%とトップレベルの環境性能を持つ。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 壁・開口保存部低層階において、既存躯体と新設二重壁により断熱性能を向上させた外壁と外気冷房システムによる空調負荷削減</li> <li>② 高層階では、保存部外観を踏襲した彫りの深いファサード計画（ルーバー・庇）による日射遮蔽や南側コア配置による空調負荷削減</li> <li>③ ペリカウターに設けた自然換気口と通風用シャフトを用いた自然換気の積極的導入</li> <li>④ 屋上緑化・太陽光発電など再生利用エネルギーの採用</li> <li>⑤ LED 照明や昼光制御・在-不在制御等を組み合わせた省エネ照明計画</li> <li>⑥ 高効率熱源（空冷ヒートポンプチラー）や高効率モーター（AHU・ポンプ）などの採用による消費電力削減</li> <li>⑦ 変流量方式・変風量方式による搬送動力の削減</li> </ul>
<p>②自然環境、生物多様性保全に対する取組み（○）</p>	<p>歴史的建造物の外観を保存することで、街並み景観に配慮している。</p> <p>また、新築エリアだけでなく、保存エリア屋上部にも積極的に、高木・低木等の樹種を用いた緑化（約 300 m<sup>2</sup>）を行い、建物利用者が自然に親しめる環境を確保しており、樹種選定に際しても首都高速道路等の近隣の環境に配慮している。</p>
<p>③廃棄物排出量の削減に対する取組み（○）</p>	<p>既存躯体の積極的な保存により、建設時の非再生性資源の材料使用量を削減している。</p> <p>また、各種内装仕上材に関しては、エコマーク認定品・グリーン購入法適合品を採用している。</p> <p>廃棄物処理に関し、区の基準に基づき、種類別ごみ発生量を推計し、分別回収可能なストックスペースを計画している。また、各階に適宜ごみの分別スペースを確保している。</p>

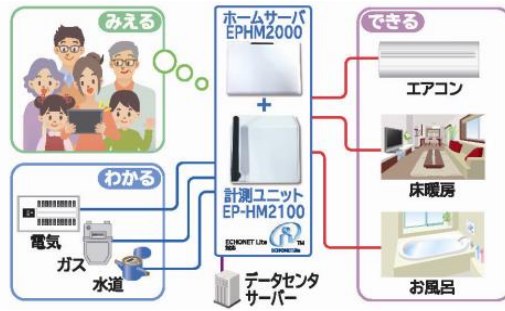
※（○）特に積極的に対策を行った取組み

## 2. 新築分譲マンションに関する環境先進・優良プロジェクト

### 2.1. 『ココテラス横濱戸塚ヒルトップ』

開発者	住友不動産株式会社	竣工年月	(ウエスト) 平成 26 年 9 月中旬 (イースト) 平成 27 年 4 月中旬
設計者、施工者	設計・監理：株式会社協立建築設計事務所 施工：西松建設株式会社	階数	(ウエスト) 地上 7 階 (イースト) 地上 8 階、地下 1 階
		戸数	211 戸 (ウエスト) 81 戸 (イースト) 130 戸
物件名称	ココテラス横濱戸塚ヒルトップ	CASBEE スコア	B+
所在地	(ウエスト) 神奈川県横浜市戸塚区舞岡町 842 番 2 他 (イースト) 神奈川県横浜市戸塚区舞岡町 840 番他	その他認証等	
延床(敷地)面積	(ウエスト) 6,592.38 m <sup>2</sup> (2,950.69 m <sup>2</sup> ) (イースト) 10,703.01 m <sup>2</sup> (4,947.45 m <sup>2</sup> )		
<p>「ココテラス横濱戸塚ヒルトップ」は総開発面積 7,800 m<sup>2</sup>超の広大な敷地をウエストとイーストの 2 つのエリアに分けた 211 戸のプロジェクトです。採光や通風にも配慮した 7 つの建物を配置することで、各住戸の快適性を高めています。</p> <p>また本物件は、こどもたちの未来やこれからの暮らしのことを考え、地球環境に配慮すると同時に、家庭で使うエネルギーを上手に利用するための新しい取り組みを行っています。</p> <div data-bbox="392 1252 1449 1753" data-label="Image"> </div> <p>外観イメージ図</p> <p>◆ 省エネ支援システム「IT マンションシステム」(HEMS)</p> <p>電気・ガス・水道の使用量を「見える化」することによって家庭内での省エネを支援するホームエネルギーマネジメントシステム (HEMS) を採用しています。</p> <p>タブレット、スマートフォン、PC、フィーチャーフォンそれぞれの端末から使用量を確認することができます。</p>			

物件概要



「HEMS」概念図

**みえる**

タブレット端末やスマートフォン、PC、フィーチャーフォン※を使って家の外からでも電気・ガス・水道使用量を確認することができます。

※Webブラウザを搭載した機種。ただし、すべてのWebブラウザでの表示を保障するものではありません。

参考写真

**わかる**

今日・昨日・今月の電気代や目標に対する進捗状況がひとめでわかります。目標値を超えそうな場合には、アラームメールでお知らせします。

参考写真

**できる**

外出先からでも床暖房、お風呂などの機器のON/OFFができます。更にECHONET Lite対応エアコン(リビング・ダイニングのみ)なら、ON/OFFに加え、運転モードや設定温度の変更などの操作も可能です。※

※接続可能な全ての機器の動作を保障するものではありません。※在室しないお部屋の機器を操作する場合は、周囲の環境、及び対象室内におられる方などの状態を確認することが困難です。安全を十分にご確認いただき、操作されるようご注意ください。

参考写真

◆ 太陽熱利用ガス温水システム「SOLAMO」を採用

集熱ユニットを屋上に設置することにより、太陽の熱を利用し、貯湯タンクの水を温めることができる東京ガスの「ソラモ」を採用。太陽熱であたたまった水は、キッチンなどへの給湯やお風呂の湯はりに活用することができます。クリーンな再生可能エネルギーである太陽熱を給湯に活用することで、ガスの利用量を削減し、エコでお得な暮らしを実現させるシステムです。



外観イメージ図



①エネルギー消費量の削減に対する取組み（○）	<p>家族で無理なくエコライフを実践できる、HEMSを導入。</p> <p>ココテラス横濱戸塚ヒルトップでは日立の「HEMS」を採用し、家庭内の「電気・ガス・水道」のエネルギー使用量をネットワーク上で管理することで省エネ支援ができる仕組みです。</p> <p>「みえる」、「わかる」、「できる」の3つのステップでエネルギーの効率的な使い方や省エネポイントをチェックでき、無理なくエコライフを実践できます。</p>
②エネルギー自立性の向上に対する取組み（○）	<p>太陽熱を利用したガス湯水システム「ソラモ」を導入。</p> <p>本システムは、屋上に設置した各住戸の集熱パネルで太陽熱を集め、集めた熱で各住戸のベランダに設置する貯湯タンク内の水を温めて、キッチンなどへの給湯やお風呂の湯はりに活用するものです。クリーンな再生可能エネルギーである太陽熱を給湯に活用することで、ガスの利用量を削減し、エコでお得な暮らしを実現させるシステムです。</p> <p>※EB棟6階・7階住戸のみ</p>
④廃棄物排出量の削減に対する取組み（○）	<p>生ゴミディスポーザーの採用。</p> <p>生ゴミを、キッチンですばやく粉碎処理するシステムであるディスポーザーが各住戸に設置されており生ゴミの廃棄量を減らすことができます。</p> <p>各住戸のディスポーザーで破碎された生ゴミは専用の排水処理装置で浄化してから、排水するので環境への負荷も軽減することができます</p>

※（○）特に積極的に対策を行った取組み

## 2.2. 『ライオンズ港北ニュータウンローレルコート』

開発者	株式会社大京 近鉄不動産株式会社	竣工年月	2015年8月31日(予定)
設計者、施工者	基本設計：株式会社 IAO 竹田設計 設計：三井住友建設株式会社 施工：三井住友建設株式会社	階数	地下1階 地上7階
		戸数	221戸(住戸)
物件名称	ライオンズ港北ニュータウンローレルコート	CASBEE スコア	CASBEE 横浜 A ランク相当
所在地	神奈川県横浜市都筑区北山田5丁目17番以下未定(住居表示)	その他認証等	
延床(敷地)面積	敷地面積 8614.82m <sup>2</sup> 延床面積 20,570.82 m <sup>2</sup>		

活用助成制度 スマートマンション導入加速化推進事業 4つ星を取得



### 物件概要

#### ■ 商品コンセプト



総開発面積 8,600 m<sup>2</sup>の広大な敷地を活かし、「グリーントリックス」の風景を敷地内に再現し、水・緑・光・風の自然の恵みを生かした雄大な自然環境の創出を試みました。敷地内にある大きなビオトープや雑木林が里山の趣を感じさせる「ふれあいの森」、「せせらぎの中庭」などは、水と緑と触れ合えるような空間になっています。また、樹木は日本在来種を中心に約 3,700 本を植え機械式駐車場の壁面や駐輪場屋根など可能な限り緑化し、敷地緑化率 30%を実現しました。配棟計画は4棟構成とし、敷地内の多くの緑に囲まれるような配棟としました。



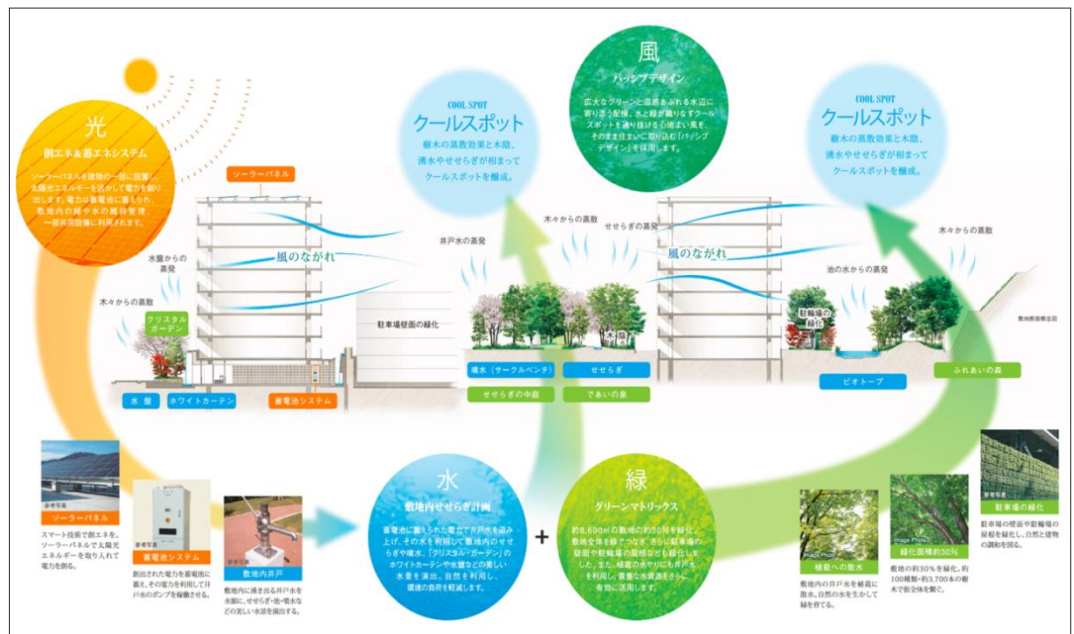


マンションの中心「プラザ・タウンセンター」では、パンやスイーツを楽しめるカフェで寛いだり、ヨガやフラダンス教室・料理教室で自分らしい時間を楽しむことができます。さらにコンシェルジュサービスや来客用ゲストルームも備えており、毎日を便利で快適に過ごすことができます。



①エネルギー消費量の削減に対する取組み (〇)

■パッシブとスマートを融合した次世代環境共生住宅



従来のマンションは、敷地内にビオトープや植栽 3700 本を施すなど、共用部を充実させるとランニングコストが上昇してしまい、結果的に入居するお客様の負担が大きくなってしまっていたのが現状でした。本物件では、パッシブデザインと創エネ・蓄エネ・省エネを促す最新のテクノロジーを組み合わせ、維持管理コストを抑え、地球にも入居者にもやさしいシステムを導入しました。

②エネルギー自立性の向上に対する取組み (○)



建物屋上に設置したソーラーパネルにより、電気を創ります。その電力を蓄電池に蓄え、敷地内に設置した井戸水をくみ上げるポンプを稼働させます。この井戸水をせせらぎ・ビオトープ・水景・敷地の30%をしめる植栽の散水にも利用します。その削減効果は、水道代を年間約140万円、電気代を約40万円、総額約180万円の削減効果を発揮します。管理費の平米単価は149円と、規模・共用施設・植栽の量からみても管理費を非常に安く抑えることができました。

■ 先進の節電システム

- ・電力一括受電&ソーラーパネル&蓄電池
- ・電力使用量の見える化

マンション全体の電力使用量が見える化。カフェテラスに設置したテレビモニターで「専有部全体の電気使用量」「共用部全体の電気使用量」「太陽光の発電量」「蓄電池の放電量」を「見える化」しました。

ご自宅の電力量・電気代は「me-eco (ミエコ)」でチェックできます。

③自然環境、生物多様性保全に対する取組み ( )

■ 自然本来の生態系の保存を見据えた調査維持管理計画

- 「作って終わり」ではなく、何年にも渡り生態系をしっかりと維持し続けてほしい。
- 居住者が自分の庭のように自立して植栽管理をしてほしい。

入居後も生態系保持・植栽維持に関するコンサルティングを専門家に委託し、環境調査や協働巡回を行い、継続的に管理組合と共有していく取り組みを行います。

入居前にはビオトープや広場を利用した「植樹祭」の開催や、入居後においても屋外空間を活用した「ビオトープ研究会」など居住者の方が自然環境を「体感し、学び、育む」ことができる各種イベントを企画する予定です。

最終的には、入居者の方々が、自らこのマンションの水と緑に愛着を持っていただき、大事にしていこうと思っただけのような取り組みを行っていきたいと思います。

※ (○) 特に積極的に対策を行った取組み

## 2.3. 『ブランズシティ品川勝島』

開発者	東急不動産株式会社	竣工年月	2015年7月予定
設計者、施工者	設計者：(株)日建ハウジングシステム 施工者：大豊建設(株)	階数	地上18階 地下1階
		戸数	356戸
物件名称	ブランズシティ品川勝島	CASBEEスコア	S(自己評価)
所在地	東京都品川区勝島一丁目	その他認証等	低炭素建築物認定
延床(敷地)面積	36,381.94㎡(7,957.66㎡)		

活用助成制度 省CO2先導事業、東京都エネファーム補助金

物件概要  
 ・ブランズシティ品川勝島は世界初のマンション向けエネファームを全戸に導入するほか、エネルギー、モビリティ、勝島の森、パッシブデザイン、防災、コミュニティの6つを“シェア”することで、省エネ・省CO2の暮らしを実現する「BRANZ SHARE DESIGN」をコンセプトに採用。

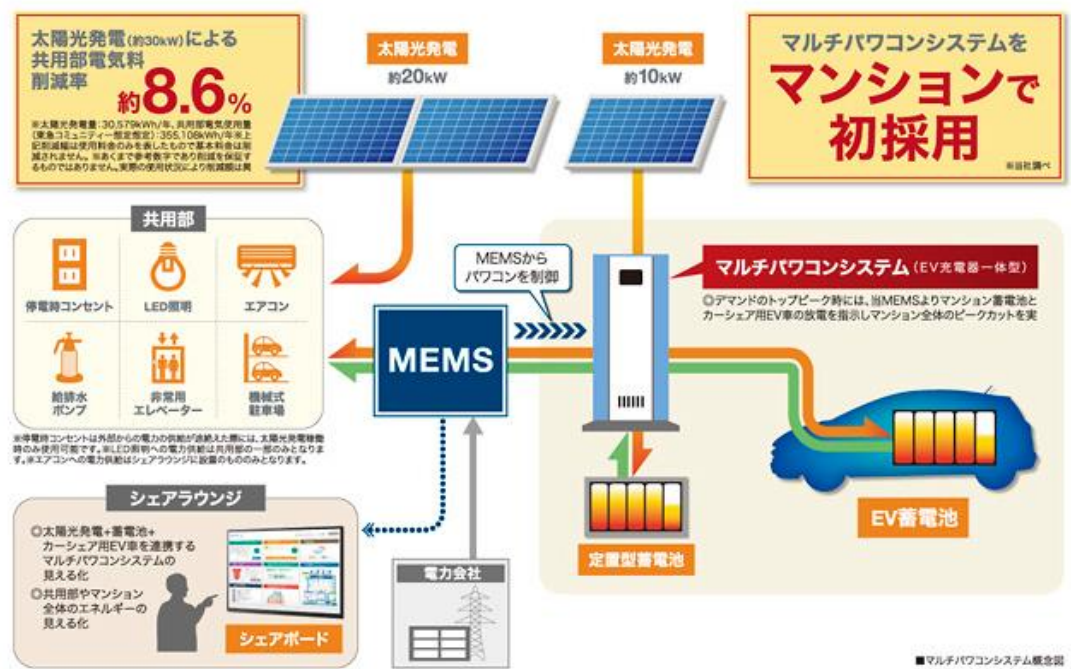


BRANZ SHARE DESIGN 概念図



外観完成予想図

・太陽光発電+定量型蓄電池+カーシェア用EV車を連携、マルチパワコンシステムの導入



マルチパワコンシステム概念図



<p>①エネルギー消費量の削減に対する取組み (○)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>マルチパワコンシステム</li> <li>低炭素建築物認定</li> <li>次世代クラウド型HEMSによる電気使用量の見える化、と室内気温、湿度、照度の状況も見える化し、居住者の省エネ行動を誘発</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p style="text-align: center;">居住者向けWebアプリ「シェアボード」</p>
<p>②エネルギー自立性の向上に対する取組み (○)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>マルチパワコンシステム（太陽光発電＋定量型蓄電池＋カーシェア用EV車）</li> <li>マンション向け家庭用燃料電池エネファームの全戸設置</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>解放廊下パイプシャフト内への設置イメージ</span> <span>エネファーム外観</span> </p>
<p>③自然環境、生物多様性保全に対する取組み (○)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地面積の約 1/4 を占めるグリーンスペースへの周辺環境の生態系を調査した植栽計画により、勝島に生息する動植物との環境のシェアを実現</li> <li>共用部：屋上緑化、ライトシェルフ、トップライト等のパッシブデザイン</li> <li>専有部：パスダクト、扉アンダーカット、グリーンカーテンフック等のパッシブデザイン</li> </ul>
<p>④廃棄物排出量の削減に対する取組み (○)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ディスプレイの設置</li> </ul>

※ (○) 特に積極的に対策を行った取組み

## 2.4. 『Brillia City 横浜磯子』

開発者	東京建物(株),東京急行電鉄(株), オリックス不動産(株),日本土地建物 販売(株),伊藤忠都市開発(株)	竣工年月	全街区 2014年2月26日
設計者、施工者	設計・施工：大成建設(株)、(株)長谷 工コーポレーション	階数	地下1～2階、地上3～10階
		戸数	1230戸
物件名称	Brillia City 横浜磯子	CASBEE スコア	CASBEE 横浜 S
所在地	神奈川県	その他認証等	
延床（敷地）面積	102, 373.78㎡		
活用助成制度	都市計画提案		

### 物件概要

本物件は、分譲マンションとしては首都圏最大級の規模となる総開発面積約 117,000㎡の敷地に、総戸数 1,230戸の共同住宅および商業施設等を建設する一大プロジェクトです。

- CASBEE 横浜最高ランク S 取得

CASBEEでSランクの評価(一部申請中)

建築物の環境性能で評価する「CASBEE」(建築環境総合性能評価システム)。省エネルギーや環境負荷の少ない資材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価されます。このシステムにおいて、「Brillia City 横浜磯子」は、A-C棟が最高評価のSランク。他の棟については2011年12月現在申請中です。



■重点項目の取組度合い：横浜市4つの重点項目への取組度合い(5段階)をよばばの数で表示します。  
■総合評価：建築物の環境性能を星の数(5段階)で表示します。



- 敷地の75%を空地として確保

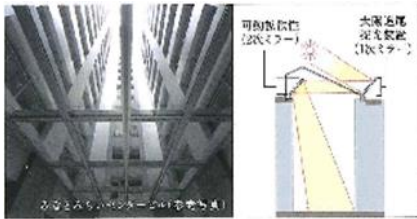


- 敷地内「貴賓館」は横浜市認定の歴史的建造物に保存



①エネルギー消費量の削減に対する取組み (○)

LED照明 (共用部)、エコショーズ、高断熱浴槽、  
 太陽光採光システム (コリドー内を太陽光で照らす先進のシステムを採用。太陽光が反射するようにミラーの角度が自動的に変わり、自然の光がコリドー内に降り注ぐ)、  
 電気自動車用急速充電器 (普及が進む電気自動車に対応、短時間での充電が可能) 設置



太陽光採光システム参考



急速充電機器参考

②エネルギー自立性の向上に対する取組み (○)



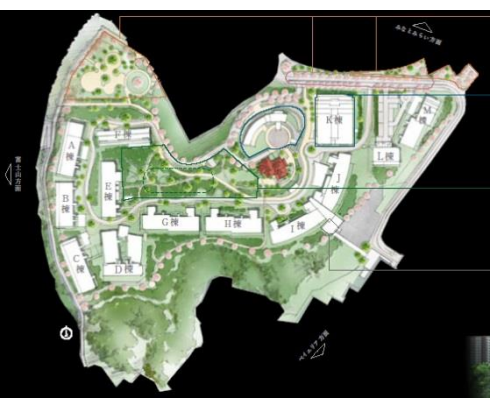
マンションでは日本最大規模の太陽光発電・  
 風力発電・太陽光採光システム

**日本最大規模\*の太陽光発電**  
 ロー層棟の屋上に太陽光発電パネルを設置。分譲マンションでは日本最大級の発電量を誇ります。集められた電力は各住戸へ分配。1住戸あたり5%程度の電気料金が削減できる予定です。(2011年夏セオリーによる)

**風力発電**  
 環境にやさしい国づくりのために、これからの電力として期待が高まる風力発電を6台(予定)設置します。最新のシステムで見つけたスマートなデザイン。得られた電力は、外構照明に利用されます。




③自然環境、生物多様性保全に対する取組み (○)



提供公園・駐車場地下化・高低差 60 mエレベーター設置等により敷地内 75%を空地



※ (○) 特に積極的に対策を行った取組み

## 2.5. 『パークタワー東雲』

開発者	三井不動産レジデンシャル（株）	竣工年月	2014年3月
設計者、施工者	清水建設（株）	階数	地上43階建
		戸数	585戸
物件名称	パークタワー東雲	CASBEEスコア	なし
所在地	東京都江東区東雲1-9-4	その他認証等	環境性能表示ALL★★★、 長期優良認定住宅取得
延床（敷地）面積	61,418.04㎡		
活用助成制度			

### 物件概要

本物件では、清水建設独自の技術「マイクログリッドシステム」を活用したMEMSを導入しています。マンション最大級の約96kWh大容量蓄電池、約76kW高出力太陽光発電設備、72時間稼働可能な非常用発電設備を導入し、これら3つの電源をマイクログリッドで制御することにより効率的に活用します。

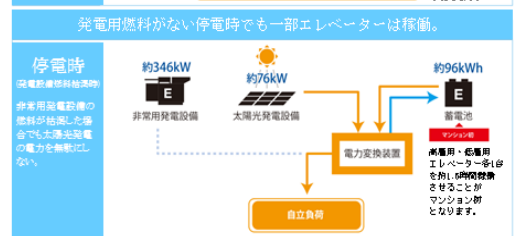
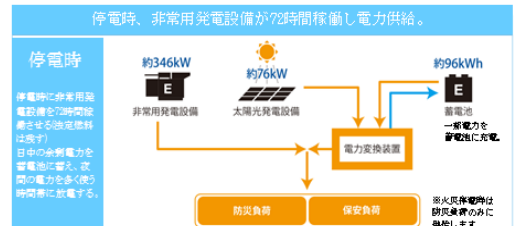
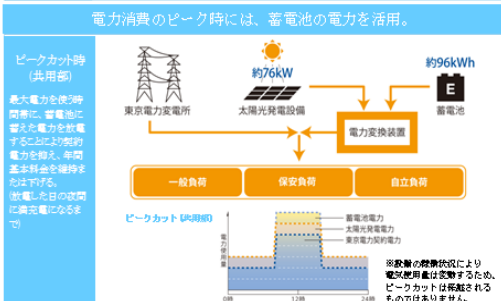
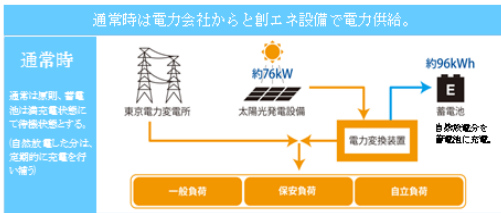
共用部使用電力ピーク時には蓄電池を放電したり、日中は太陽光発電設備の電力を利用したりと、共用部使用電力のピークカットを行います。さらに、共用部使用電力や太陽光・蓄電池の発電状況は1階エントランスホールのモニターで「見える化」を行い、居住者の皆様の環境負荷低減に対する関心を高める役割も果たします。これらにより、太陽光環境負荷の低減と共用部電気代の削減が期待できます。

また、マイクログリッドは震災対策として、震災発生による停電の際にも、これら3つの電源を瞬時に制御することで、停電時～災害長期化時を見据えたライフラインの確保も可能としています。

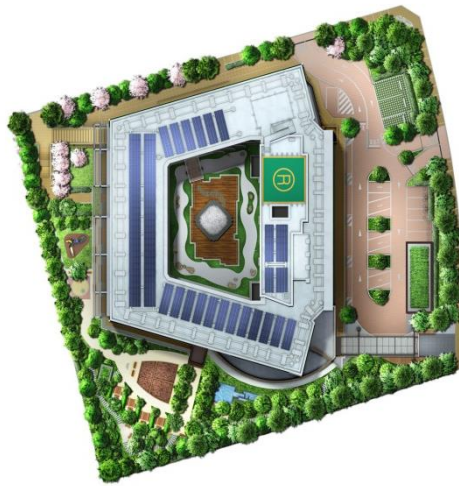
### 清水建設オリジナル「マイクログリッドシステム」の技術を応用。

#### MEMS Mansion Energy Management System

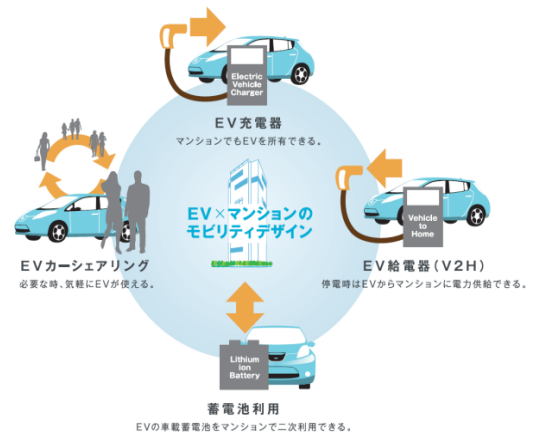
マンション内のエネルギー表示・制御システム。主に共用部の電灯や空調、エレベーター等に効率よく電力を供給します。非常時には太陽光発電設備や蓄電池、非常用発電設備の制御を行い、共用部照明やセキュリティ系統、情報インフラ系統を確保することが可能です。



【凡例】 → 供給    ← 充電    ..... 燃料枯渇



敷地配置完成予想パース

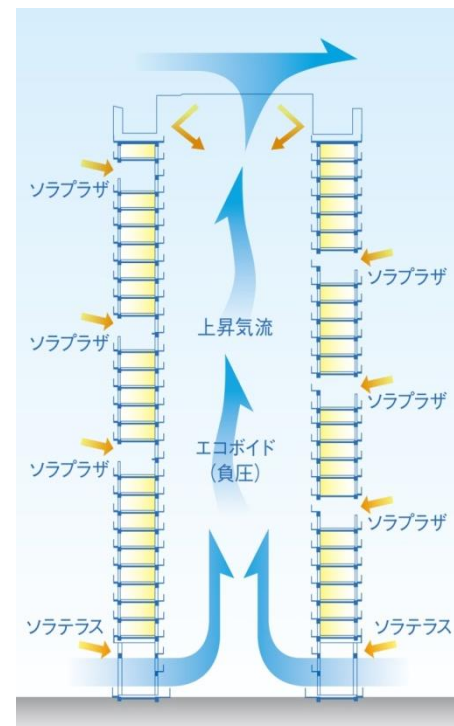


日産リーフの多彩な活用

また、本物件はマンションで初めて日産リーフ車載蓄電池を定置転用した大容量蓄電池（日産リーフ 4 台分・約 96kWh）を導入しており、将来的には車載蓄電池のリユース利用をすることで蓄電池の更新費用の低減を図ると共に、資源の有効活用、環境負荷低減が期待できます。これにEVカーシェアリング、V2Hシステム（Vehicle to Home）、EV充電器の設置を加えて、EVとマンションのモビリティデザインを構築しています。



建物外観完成予想パース



エコボイド概念図

開放的な空や潤いに恵まれた東雲の環境を最大限に生かすため、本物件はマンション中央部に吹抜けをもうけた「エコボイド」構造を採用しております。マンション中央に吹抜けを設けることに加え、各所に配置された「ソラテラス」・「ソラプラザ」といった半屋外空間から光と風を取り込む、快適な住空間を目指しています。建物全体に流れる空気の流れにより、各住戸内への通風にも作用し、各住戸内の省エネルギーにも貢献することが期待されます。

①エネルギー消費量の削減に対する取組み（○）	<ul style="list-style-type: none"> <li>• マンション最大級の約96kWh大容量蓄電池</li> <li>• 約76kW高出力太陽光発電設備</li> <li>• 72時間稼働可能な非常用発電設備（間欠運転）</li> </ul>
②エネルギー自立性の向上に対する取組み（○）	<ul style="list-style-type: none"> <li>• マンション最大級の約96kWh大容量蓄電池</li> <li>• 約76kW高出力太陽光発電設備</li> <li>• 72時間稼働可能な非常用発電設備（間欠運転）</li> </ul>
④廃棄物排出量の削減に対する取組み（○）	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 日産リーフ車載蓄電池をリユース活用した、マンション蓄電池設備の将来更新。（予定）</li> </ul>

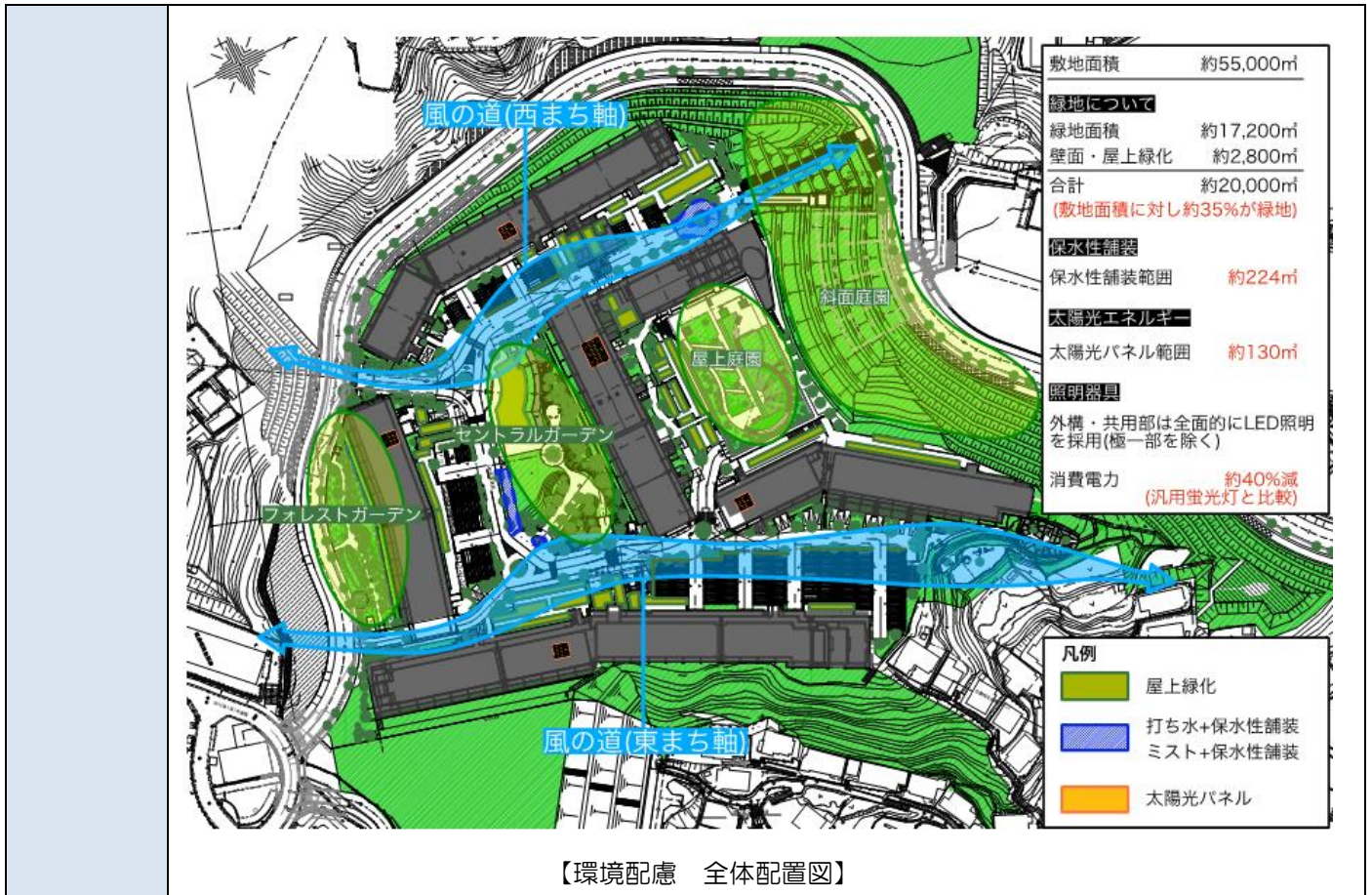
※（○）特に積極的に対策を行った取組み

## 2.6. 『ザ・パークハウス追浜』

開発者	三菱地所レジデンス株式会社	竣工年月	第1工区 H24/9 第2工区 H26/10 (予定)
設計者、施工者	株式会社 安宅設計 SKM 設計計画事務所(基本計画・共用部基本設計・デザイン監修) 三井住友建設株式会社 横浜支店 株式会社フジタ 横浜支店	階数	地下1階 地上7階
		戸数	709戸
物件名称	ザ・パークハウス追浜	CASBEE スコア	B+~A
所在地	神奈川県横須賀市追浜東町2丁目3番1他10筆	その他認証等	省エネ・デザインアワード 2012 【まち、住宅、その他部門】優秀事例
延床(敷地)面積	68,352.38㎡ (54,953.38㎡)		
活用助成制度	一団地認定、高度地区適用緩和・適用除外認定		
物件概要	 <p style="text-align: center;">【全体外観図】</p> <p>当該計画地は、標高約 5.5m から約 60m までの高低差の中に急傾斜地崩壊危険地域を含む斜面地の、第一種中高層住居専用地域、第一種高度地区で約 8.9ha の農地・山林であった。</p> <p>当該計画地を開発するにあたり、周辺住民に対する利便性の向上を考慮し、商店街側の市道 127 号線を開発道路(幅員 6.7m 及び舗道幅 2.5m) で結び新たな動線を構築し、さらにマンション敷地へのアプローチのための幅員 6.0m の敷地内通路を設けた。</p> <p>計画建物は、高度地区適用緩和を利用し、高さの緩和を受けることにより、建築物を中層とすることで、建築面積を抑え、広場や緑地空間を大きく確保した。敷地内の広場を歩道上・広場状の公開空地とし、新設道路に幅員 2.0m の歩道及び歩道上空道を連続して設けた。</p> <p>これにより、商店街側から開発道路を経由して提供公園、そしてマンション敷地への連続したアプローチが完成する。特に、公園と一体として計画することで、より広がりのある空間を確保し、周辺住民が自由に利用し、くつろぎとやすらぎを享受できる空間を創る計画とした。</p> <p>計画建物は、広場や緑地空間を大きく確保することで道路境界線や隣地境界線からの離隔を十分確保した。近隣家屋への日影の影響については、現況地盤高さを下げる(切土)ことにより、既存の樹林稜線と計画建物の高さを同程度以下とし、採光と風通を損なわないよう配慮した。</p> <p>高度地区適用緩和を利用した当該計画は、現行法制限内で住宅開発計画を行った場合よりも既成市街地に対して総合的配慮がなされ、市街地整備改善に資するものとして良好な土地利用計画とした。</p>		

<p>① エネルギー消費量の削減に対する取り組み(○)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・専有部・共用部（一部除く）照明は、LED 照明を採用し汎用蛍光灯と比較して、約 40%の消費電力の削減に取り組んだ。</li> <li>・太陽光パネル設備を採用して、共用部の照明等に供給するように取り組んだ。</li> <li>・雨水再利用をして、外構の散水設備に供給できるように取り組んだ。</li> </ul>	 <p>【タウンセンター 夜景】</p>
<p>② 自然環境、生物多様性保全に対する取り組み(○)</p>	<p>本計画では敷地面積約55,000㎡に対して約20,000㎡、壁面緑化や屋上緑化を含んだ緑地率約35%を実現している。</p> <p>【4つの庭園・公園ゾーンが生み出す緑の環境】</p> <p>開発法面に設けた斜面庭園、開発道路に面したフォレストガーデン、駐車場棟の屋上緑化による屋上庭園、敷地の中心に配置したセントラルガーデンの4つの緑の環境が住棟間をつなげ、緑豊かな歩行空間を形成している。</p> <p>【屋上緑化・壁面緑化】</p> <p>自走式駐車場の屋上を全面的に緑化し、屋上庭園としてコミュニティ施設と連携した屋外利用空間をつくりだした。また、機械式駐車場の壁面緑化、駐輪場屋根の屋上緑化などとあわせてヒートアイランド対策にも積極的に取り組んでいる。</p>  <p>【自走式駐車場 屋上緑化】</p> <p>【ヒートアイランド対策】</p> <p>十分な緑地率を確保することに加えて、一部保水性舗装や打ち水、ミストによる散水を導入し視覚的にも涼感を感じられるように取り組んでいる。</p> <p>【多様な植生】</p> <p>本計画では約100種以上の多様な樹種を組み合わせた緑化計画としている。地域の樹木であるオシマザクラの並木をはじめ、年間を通じて花や実、紅葉などで楽しめる計画とするとともに、誘鳥・誘蝶木なども植栽し、生物多様性の保全にも取り組んでいる。</p> <p>開発法面では比較的傾斜の弱い部分では在来種の常緑の種子を配合した吹付け緑化を実施するなど、ゆるやかな樹林回復を目標とした取り組みも行った。</p>	





※ (○) 特に積極的に対策を行った取組み

### 3. 面的開発・まちづくりに関する環境先進・優良プロジェクト

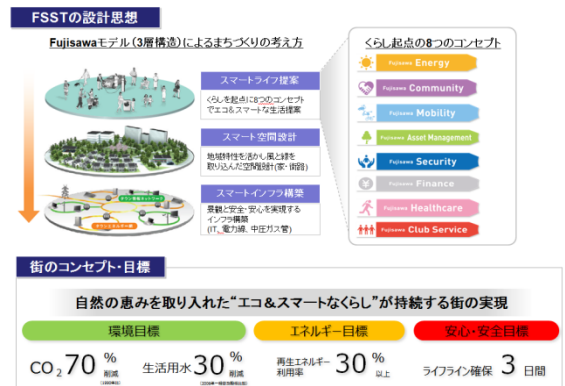
#### 3.1. 『Fujisawa サステナブル・スマートタウン』

開発者	パナソニック(株)/三井不動産リアルティ(株)	プロジェクト期間	平成24年8月～平成28年3月
設計者、施工者	パナソニック(株)/三井不動産(株)等	主な用途	戸建住宅約600戸、集合住宅約400戸、商業施設、健康・福祉・教育施設、公共施設
プロジェクト名称	Fujisawa サステナブル・スマートタウン	取得認証等	神奈川県「環境共生都市づくり事業」(平成25年12月) CASBEE戸建-新築(2010年版) Sランク
所在地	藤沢市辻堂元町6丁目		
プロジェクト面積	約19ha		
計画人口	3,000人		
活用助成制度	国交省「住宅・建築物 省CO2先導事業」(平成25年度第1回) 環境省「低炭素価値向上に向けた二酸化炭素排出抑制対策事業」(平成25年度)		

#### 物件概要

##### 1. プロジェクト概要

「Fujisawa サステナブル・スマートタウン」は、藤沢市南部の約19haのパナソニックグループ工場跡地で進められる戸建住宅(約600戸)、集合住宅(約400戸)、商業施設(湘南T-site)、健康・福祉・教育施設(ウェルネススクエア)等の建設を予定とする土地区画整理事業です。平成26年4月に街びらきを行います。



##### 2. 街の運用

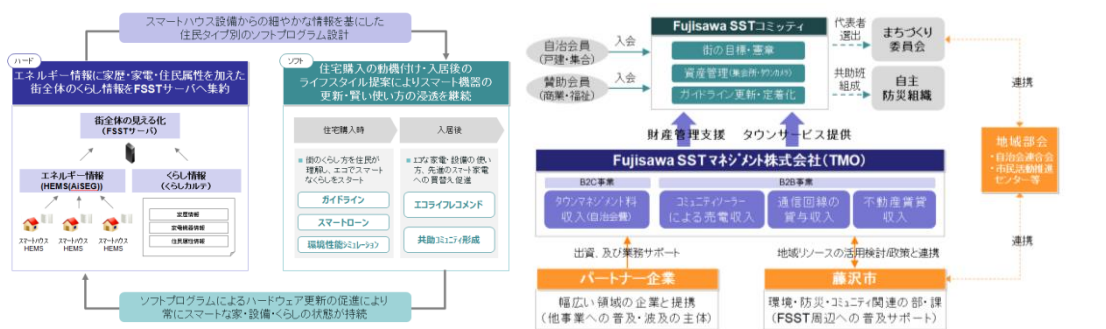
「Fujisawa SST コミッティ(地縁団体)」と「Fujisawa SST マネジメント(株)」の両輪で持続的なタウンマネジメントを推進します。



##### 3. 住宅・建築物 省CO2先導事業

省CO2と非常時対応を目標に掲げ、サービス・住宅施設・インフラを三位一体でデザインする持続発展型のまちづくり計画として提案。

日本で初めて非常時に自動連携する創蓄連携システムを大規模導入し、タウンマネジメント会社が入居後の省CO2行動支援を行うというハード・ソフト両面からの取り組みが先導的と評価され採択。



<p>①エネルギー消費量の削減に対する取組み（○）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>全照明 LED 化、エコキュートやエネファームの導入、HEMS によるエネルギーの見える化により、全戸 CO2±0 を実現する。また、すべての住宅で「光熱費環境性能シミュレーション」を実施し、住宅購入者の理解促進に努める。</li> <li>全戸にタブレットやスマートテレビを設置することでタウンポータル閲覧しやすい環境を整え、街全体の電気・ガス・水道の見える化を行うことで、街全体の環境・エネルギー目標をすべての住人や街区内施設事業者が目指すことができるようにした。</li> <li>エネルギーの使用状況をわかりやすく解説し省エネ行動に繋がるアドバイスをまとめた「エコライフ・レコメンドレポート」を毎月そのポータルに表示し、住人のエネルギー消費量削減につながる行動促進を促す。</li> </ul>
<p>②エネルギー自立性の向上に対する取組み（○）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>南隣接の下水道用地に非常時解放可能なコミュニティソーラー（約 100kW）を設置する。</li> <li>すべての戸建住宅にW発電住宅では約 4.3kW 以上、オール電化住宅では 4.8kW 以上の太陽光発電設備と蓄電池（約 4.65kWh）を備えた創蓄連携システムを設置するとともに、W発電住宅では非常時でも自動運転を行うエネファームを設置することでエネルギー自立性を平常時と非常時の双方で高めている。</li> <li>集会所や商業施設、健康・福祉・教育施設など、すべての施設屋上にも太陽光発電設備を設置する。</li> <li>街独自のコミュニティデザインガイドラインやタウンポータルで住人に創エネ・蓄エネ設備の適切な更新を促し、エネルギー自立性の維持・向上を行う。</li> </ul>
<p>③自然環境、生物多様性保全に対する取組み（○）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>街区内外の生態系ネットワークの形成を促すために、中央公園を中心とした南北に繋がる自主管理広場や街路、引地川近くに位置する北東公園に設置されるビオトープを配置する。</li> <li>街路や歩行者専用道路の境界に設置するかき又はさくは生垣とし、シンボルツリーや主庭の向きの統一などの緑の連続性を継続するタウンデザインガイドラインを策定し、タウンマネジメント会社が運営支援を行う。</li> <li>在来種を基本とした混種となるように、地域性種苗、在来種、地場種の積極利用や侵略的外来種の禁止による生物多様性に配慮した緑化ルールをタウン独自に定めている。</li> </ul>
<p>④廃棄物排出量の削減に対する取組み（ ）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>木質系住宅（枠組壁工法）では、構造躯体の 60%以上に「持続可能な森林から産出された木材」を構造として使用し、屋根葺材や屋根下地材、断熱材、サッシ、床材、壁床天井下地材などの内外装材に省資源・産業廃棄物抑制に役立つ材料を採用した。</li> <li>鉄骨系住宅では、使用済み家電製品から発生する鉄スクラップをリサイクルし、その鋼板を天井材として採用。「プラズマ・ディスプレイ・パネル（PDP）」の製造工程から発生する廃 PDP ガラスを加えた「リサイクルガラススタイル」を開発・商品化し、バルコニー床材として採用。廃材を積極的に再利用し、資源を有効活用する循環型モノづくりを行う。</li> <li>建設現場では、分別回収やリサイクル推進の取り組みを行っている。</li> </ul>

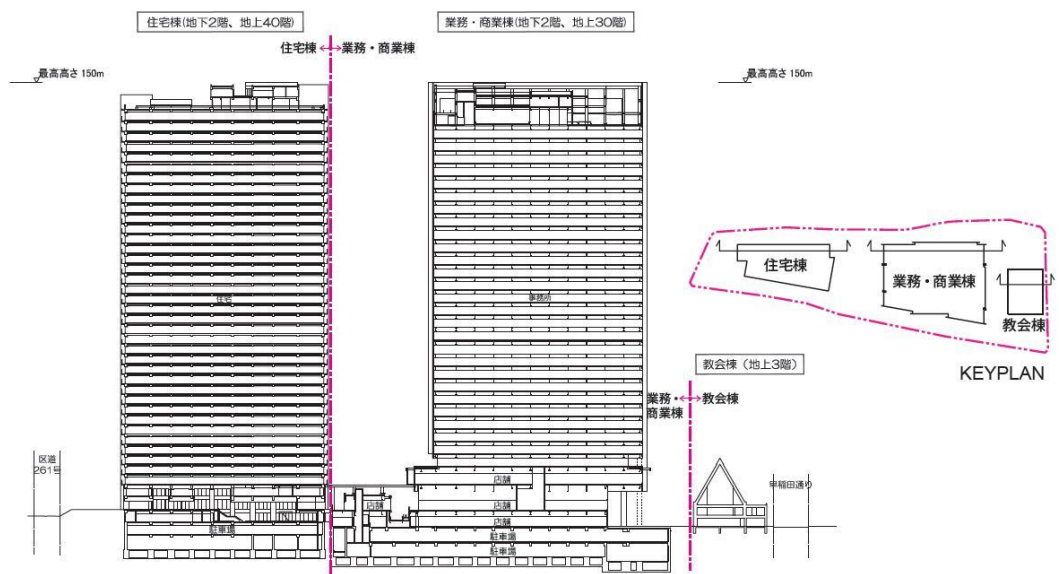
※（○）特に積極的に対策を行った取組み

### 3.2. 『飯田橋サクラパーク』

開発者	飯田橋駅西口地区市街地再開発組合	プロジェクト期間	2010年4月～2015年2月
設計者、施工者	設計者：日建設計・前田建設設計共同企業体 施工者：前田・鹿島建設共同企業体	主な用途	事務所、住宅、店舗、教会
プロジェクト名称	飯田橋サクラパーク	取得認証等	—
所在地	東京都千代田区富士見二丁目10番		
プロジェクト面積	約2.5ha		
計画人口	—		
活用助成制度	—		

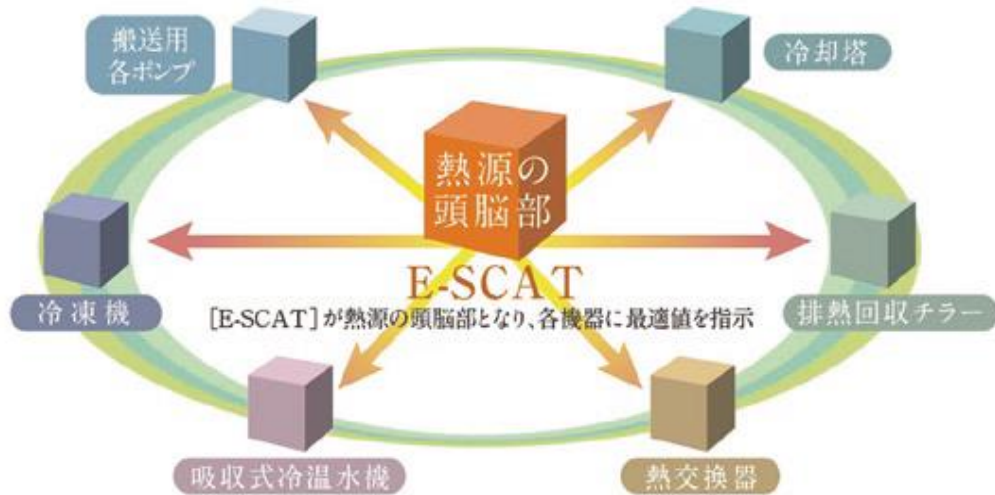
#### 物件概要

飯田橋サクラパークは、飯田橋グラン・ブルーム（業務・商業棟）、パークコート千代田富士見ザタワー（住宅棟）、教会棟の3棟で構成されています。周辺の豊かな自然や歴史的環境を活かしながら、都心部の駅前にふさわしい安全・快適で賑わいのある、魅力的な複合市街地の形成を目的としています。



用途	建築面積	延床面積	階数	最高高さ	戸数
業務・商業棟	約6,700㎡	約123,450㎡	地上30階	約150m	
住宅棟	約2,490㎡	約68,530㎡	地上40階	約150m	505戸
教会棟	約810㎡	約1,700㎡	地上3階	約25m	

①エネルギー消費量の削減に対する取組み (○)



「飯田橋グラン・ブルーム」では、専有部・共用部の照明すべてを LED 化するとともに、Low-E ガラス、外装ルーバー、自動角度制御のブラインドなどを採用しています。また、E-SCAT（熱源トータル最適制御システム）と BEMS（ビルエネルギーマネジメントシステム）の導入によりトータルエネルギー使用量の最適化や夜間電力の活用による電力需要のピークカットなどに取り組んでいます。そのほか、電気自動車充電施設（2 台分）を設置する計画です。

③自然環境、生物多様性保全に対する取組み (○)



「飯田橋サクラパーク」の周辺には外濠の土壘や牛込見附などの史跡、東京大神宮・靖国神社、外濠の水景や外濠公園の豊かな緑などが存在しています。このような周辺環境との調和を図るため、街区全体の外構部面積（建物の建築面積を除く）の約 40%を緑地とする計画です。また、桜の名所である外濠の緑と一体となるよう、ソメイヨシノなど異なる 10 種類のサクラを街区全体に約 40 本植栽し「桜十景」を創出しています。

※ (○) 特に積極的に対策を行った取組み

### 3.3. 『ワテラス』

開発者	安田不動産株式会社	プロジェクト期間	2010年3月～2013年2月
設計者、施工者	佐藤総合計画(株)、大成建設(株)	主な用途	事務所、住宅、商業、コミュニティ施設
プロジェクト名称	ワテラス	取得認証等	DBJ Green Building 認証 “Platinum”
所在地	千代田区神田淡路町二丁目 101番、103番、105番		
プロジェクト面積	10,416 m <sup>2</sup>		
計画人口	—		
活用助成制度	—		
物件概要	<p>ワテラスは、周辺に秋葉原電気街・御茶の水学生街・神田小川町スポーツ用品街・須田町老舗街といった、来訪者が絶えない個性的な地域があり、それらを結ぶ交点に2013年2月に「淡路町二丁目西部地区第一種市街地再開発事業」により誕生した。</p> <p>建物は、高さ約165mのタワー棟、アネックス棟の2棟で構成され、その間にシンボル空間となるアトリウムを設置し、各施設への主要な動線を集約するとともに憩いの空間を提供し、1階広場から来街者を迎え入れる施設の顔となっている。</p> <p>ランドスケープは、「神田花暦園」として、四季を感じる特徴のある樹木配置を行い、石垣等の和の要素による庭園としてのつくり込みを行っている。また、南側広場を淡路公園と一体整備し、特徴のあるアートを配し、高低差を利用した変化のある豊かな水と緑のオープンスペースを創出している。</p> <p>主な用途</p> <p>【タワー棟】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・レジデンス[20～41階]ファミリー層を中心とした多世代居住に対応した333戸</li> <li>・オフィス[4～19階]専有面積：合計約10,000坪、基準階710坪/階</li> <li>・コミュニティ施設[1～3階]約330坪、ホール、カフェ、ギャラリーなど</li> </ul> <p>【アネックス棟】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・モール[B1～3階] 飲食店をメインとしてスーパー、物販など20店舗</li> <li>・オフィス[4～13階]専有面積：合計約3,000坪、4～11階は約300坪/階、12・13階は10～50坪</li> <li>・学生マンション[14・15階] 学生専用20m<sup>2</sup>/戸、36戸</li> </ul>		



<p>①エネルギー消費量の削減に対する取組み（ ）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>CO2 排出量を抑えるため、ヒートポンプや蓄熱方式などの高効率な熱源システムを採用。</li> <li>光ダクトシステムを一部採用し、自然光を利用することにより照明電力を軽減。</li> </ul>
<p>②エネルギー自立性の向上に対する取組み（ ）</p>	<div data-bbox="478 336 1356 985" data-label="Diagram"> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>街灯の一部は太陽光と風力発電によるハイブリット機器とし、クリーンエネルギーを利用。</li> <li>トイレの洗浄水や外構散水などに雨水を利用し水資源を有効活用。</li> </ul>
<p>③自然環境、生物多様性保全に対する取組み（○）</p>	<div data-bbox="459 1164 1372 1635" data-label="Image"> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>水と緑の潤いを感じられる庭園や広場などの緑地面積の確保をはじめ、屋上や屋内でも季節ごとの風情が楽しめるくつろぎの空間を演出。</li> <li>コミュニティ道路や広場には保水性舗装を使用。</li> <li>微細な水の粒で人工的な霧を発生させるドライミストや風の通り道確保した配棟計画により、ヒートアイランド現象を抑止。</li> </ul>
<p>④廃棄物排出量の削減に対する取組み（ ）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>コンポスターにより植栽などの落ち葉を堆肥化する敷地内循環を行なうことで環境負荷を低減。</li> </ul>

※（○）特に積極的に対策を行った取組み