

新たなステージへ 進化を続ける“丸の内”

環境・文化と共生する豊かで快適なまちへ——
エリアの「拡がり」と都市機能の「深まり」をテーマに、
大手町・丸の内・有楽町地区(以下、大丸有)のさらなる発展に取り組んでいます。

100年にわたり日本のビジネス センターとして進化を続ける丸の内

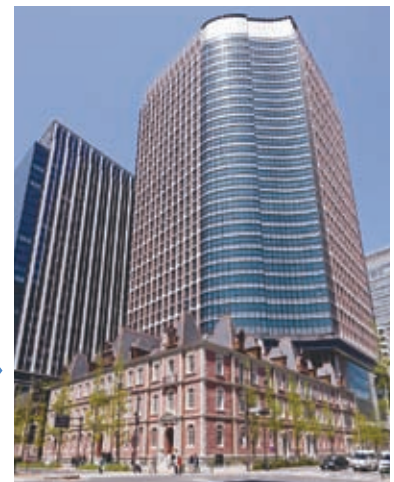
丸の内の発展は、1890年(明治23年)、「日本の近代化を担う
ビジネスセンターをつくる」という理想のもと、三菱第二代社
長の岩崎彌之助が政府から丸の内一帯を取得したことから
始まりました。1894年に竣工した丸の内初のオフィスビル
「三菱一号館」をはじめ、次々と赤レンガのビルが建
ち並び、日本を代表するビジネスセンターが誕生し
ました。これらのビル群は、戦後の高度成長期には
近代的オフィスビルへと建て替えられ、丸の内は躍
進する日本経済を象徴するオフィス街に生まれ変わ
りました。そして現在、丸の内では3度目の大規模な



三菱一号館(1894年当時)

再構築プロジェクトが進行しています。

この丸の内再構築プロジェクトを三菱地所(株)がスタートさ
せたのは、1998年。
最初の10年間は“第
1ステージ”として東
京駅前周辺の再開
発に着手し、2002年



三菱一号館(復元)および丸の内パークビル
(ともに2009年竣工)

丸の内マップ



8月に竣工した「丸ビル」を皮切りに、「日本工業倶楽部会館・三菱UFJ信託銀行本店ビル」「丸の内オアゾ」「東京ビル」「新丸ビル」「ザ・ペニンシュラ東京」の建て替えを進めました。

再構築にあたっては、ビジネス機能の強化だけでなく、アフターファイブや休日にも楽しめる街にするため、ブランドショップやレストラン、カフェなどの商業施設を積極的に誘致。これにより、丸の内はビジネスに特化した街から、商業・観光といった多彩な機能を備えた街へと変貌し、国内はもちろん世界のビジネスマンや買物客、観光客でにぎわうようになりました。

文化・芸術・歴史を発信する大丸有へ

そして2008年、丸の内再構築プロジェクトは“第2ステージ”を迎えました。新たなテーマは「拡がり」と「深まり」。まちづくりを丸の内から大手町、有楽町を含めた大丸有全域へ拡大



展示会の様子（「もてなす悦び—ジャポニスムのうつわで愉しむお茶会」展 2011年6月14日～8月21日開催）

するとともに、文化・芸術・歴史といった街の機能をさらに深化させることが目的です。その第1弾として「丸の内パークビル・三菱一号館」が2009年4月に竣工。「三菱一号館」は、1894年当時の姿を可能な限り復元するとともに、翌2010年4月、文化・芸術の発信拠点となる美術館としてオープンしました。

さらに三菱地所は、グローバルなビジネスセンターとしての機能強化をはじめ、外国人向けの医療施設や金融教育・交流センターの建設など、このエリアに新たな価値をもたらすためのプロジェクトを推進しています。また、地下通路のギャラリースペースを利用したイベントの開催や、大丸有で働く



三菱一号館美術館所蔵の《ディヴァン・ジャポネ》（「トゥールーズ・ロートレック」展 2011年10月13日～12月25日開催）

人々をサポートするための託児所の開設など、さらなる多機能化やホスピタリティの充実をめざした取り組みも進めています。約4,000社、23万人が集う大丸有エリアの面積は、約120ヘクタールに及びます。三菱地所はその約3分の1を所有する

地権者として、国内はもとより世界の人々を刺激する魅力あるまちづくりに取り組んでいます。

三菱一号館美術館
<http://mimt.jp>

「まちづくり」への想いを広げ、深めながら、大丸有の新しい価値づくりにチャレンジします。

大丸有のまちづくりが多くの成果をあげている要因は、行政、地権者、学識者など、そこに関わるすべての人たちが「いい街にしたい」と想い、信頼しあって取り組んでいることです。この信頼関係を活かしながら、今後も大丸有では、新たな都市機能を導入し、東京、そして日本のグローバル・ハブをめざします。さらには官民協調の環境共生型まちづくりモデルとして海外へ情報発信するなど、進化を続けていきます。そのために三菱地所は、「まちづくり」への想いを広げ、深めながら、大丸有の新しい価値づくりにチャレンジします。



三菱地所(株) 都市計画事業室長
細包 憲志

街に開かれた美術館として、美術を身近に楽しめる存在に。

三菱一号館美術館は、復元した明治期のオフィスビルを活用し、美術館としてゼロから出発するという世界でも例のないユニークな試みです。そしてまた、大都市・東京の真ん中に位置するという立地から、オープン1年で早々と世界からも注目される存在となりました。三菱一号館というこの建物の歴史、丸の内という都市の歴史を踏まえて、「19世紀を中心とする近代都市と美術」をコンセプトに、コンパクトながらも独創的な味付けの展示会を企画しています。

今後も、大丸有を中心に新しい芸術的価値を発信していくことはもとより、このエリアで働く方や訪れた方がコーヒーショップに入るように気軽に立ち寄り、美術に日常の目線で接することのできる「街に開かれた美術館」として発展していくことをめざします。三菱一号館美術館が街にパワーを与え、街の顔となるような企画を発信し続けることで、誰もが元気になるような効果が生まれれば良いと思います。そのためには、三菱一号館美術館の企画を核に、商業施設なども含めた街全体に活動の輪が広がることで、新しい生活の楽しみ方が大丸有にもたらされるのが理想的な形でしょう。



三菱一号館美術館 館長
高橋 明也

官民協調で環境と共生する まちづくりを推進

大丸有のような大規模なまちづくりを効率よく進めるためには、地域の力を結集することが不可欠です。そこで、三菱地所をはじめとする大丸有の地権者約70の企業・団体は、「大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会（以下、大丸有協議会）」を1988年に結成し、再開発の基本構想を練ってきました。さらに、1996年には、大丸有協議会と東京都、千代田区、JR東日本による「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会」が発足。同懇談会が2000年に策定した「まちづくりガイドライン」に基づき、個々のビル建設からインフラ整備、防災・防犯活動や公的広場・歩道の維持管理に至るトータルなまちづくりが官民協調で行われています。こうした官民の協力体制は、“環境にやさしいまちづくり”においても重要な役割を果たしています。2002年には、「NPO法人 大丸有エリアマネジメント協会（以下、Ligare）」が誕生し、大丸有の緑化や清掃による環境改善、イベントを通じた地域の活性化などに取り組んでいます。また、2007年には「一般社団法人 大丸有環境共生型まちづくり推進協会（以下、エコツェリア協会）」が誕生。環境共生型まちづくりに向けた調査・研究をはじめ、産官学民で環境問題について話し合う「丸の内地球環境倶楽部」など、各種の環境啓発イベントを企画・運営しています。このような中で、大丸有では、地域冷暖房システムによるエネルギーの面的利用推進や屋上・壁面緑化、保水性舗装、ドライミスト装置の設置、電気とマイクロガスタービンを組み合わせた日本初の低公害バス「丸の内シャトル」の運行など、エリア全体の環境負荷低減への取り組みが活発に進められています。

2011年には、こうしたソフト・ハード両面に及ぶ先進的な環境への取り組みが高く評価され、独創的で都市計画の進歩・発展に貢献した団体に贈られる社団法人 日本都市計画学会の石川賞を、大丸有協議会、Ligare、エコツェリア協会の連名で受賞しました。

最新鋭の環境技術・サービスを積極的に導入

これら大丸有全体での環境への取り組みに加えて、三菱地所では、さまざまな環境対策を推進しています。

例えば2010年4月には、新丸ビルにおいて、使用するすべての電力を風力などの再生可能エネルギーで発電した

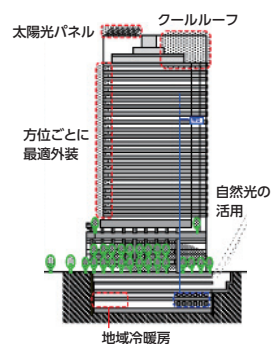
「生グリーン電力」(*)に切り替えました。これにより、新丸ビルでは、年間約2万トンのCO₂（従来の約3分の2）削減効果を計画しており、2010年度使用実績でも計画通り進んでいます。このほかにも、新築ビルでは超高効率型照明や外部からの熱負荷を低減させるエアフローウィンドウシステムを採用するなど、最新鋭の省エネ機器・技術を導入しています。さらに2010年6月からは、一部ビルにおいて導入済みのインターネットを利用したテナント向け情報提供サービス「e-コンシェルジュ」を拡充させ、テナント向けにエネルギー使用量を個別に開示するサービスを開始しました。節電・節水への意識向上を促すことで、ビル全体の環境負荷低減に努めています。

※生グリーン電力：発電所から需要者に直接送られたグリーン電力。新丸ビルでは、青森県六ヶ所村の風力発電や北海道での水力発電などによるグリーン電力を、PPS（Power Producer & Supplier：特定規模電気事業者）が電力会社の送配電網を使って、ビルに直接供給しています。

環境負荷低減に向けた三菱地所グループの取り組み

新築ビルでの環境対策

- 外熱の熱負荷低減（エアフローウィンドウ、方位ごとの最適外装など）
- 自然エネルギーの利用（太陽光発電、自然換気システムの導入など）
- 高効率設備の採用（省エネ制御、省エネ型高効率機器の採用など）



新築ビル概念図

既存ビルでの環境対策

- 既存ビル設備改修による環境対策

日比谷国際ビル
「東京都環境確保条例における
トップレベル事業所として認定」
(2011年5月)



オフィスビルの管理・運営における環境対策

- エネルギー使用量の見える化により、テナントの省エネを啓発
オンラインでのテナント関連情報開示～「e-コンシェルジュ」サービス
- オーナー・テナントで協議会を設立、継続的に温暖化対策を進める体制を整備



e-コンシェルジュのトップページ

1

Topics

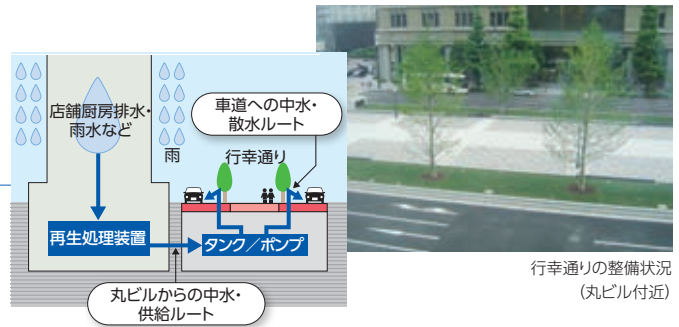
官民協働の ヒートアイランド対策を実施

丸ビルの中水を「行幸通り」に散水

三菱地所(株)は東京都建設局と協働し、2010年6月～9月の間、東京駅丸の内口から日比谷通りまでの「行幸通り」に丸ビルの中水(※)を散水することで路面温度の上昇を抑えるヒートアイランド対策に取り組み、2011年度も継続して実施しています。散水した中水が気温の上昇に伴って気化していく過程で周囲の熱を奪い、路面温度の上昇を最大で10℃程度抑えることができます(2010年夏測定値)。

この取り組みにあたって、東京都建設局は、行幸通りの舗装の内部に水を蓄えることのできる保水材を詰めた「保水性舗装」を車道部に施工しました。また、三菱地所は、丸ビルの中水を路上に散水するための設備を設置しました。

※中水: ビルのテナントの厨房排水や雨水などを処理した水。丸ビルではトイレの洗浄水や外構部の植栽散水用にも中水を利用しています。



行幸通りの整備状況
(丸ビル付近)

2

Topics

東京都環境確保条例における トップレベル事業所として認定

東京都「温室効果ガス排出総量削減義務と 排出量取引制度」

2011年5月、三菱地所(株)が全部または一部を所有するオフィスビルの内、丸ビル、日比谷国際ビル、新大手町ビルが「トップレベル事業所」に、東京ビル、山王パークタワー、新青山ビル、赤坂パークビルが「準トップレベル事業所」に認定されました。この「トップレベル事業所」「準トップレベル事業所」とは、東京都環境確保条例において、地球温暖化対策が特に優れている事業所に対して東京都が認定するものであり、省エネ活動の推進体制の構築など「体制」「設備性能」「設備運用」面での多岐にわたる三菱地所の取り組みが評価されました。

また、三菱地所グループの丸の内熱供給(株)丸の内一丁目・二丁目センターおよび池袋地域冷暖房(株)も、「地域冷暖房施設」の分類で「準トップレベル事業所」に認定されました。



「丸の内パークビル」の地下に設けた最新プラント(丸の内熱供給)

3

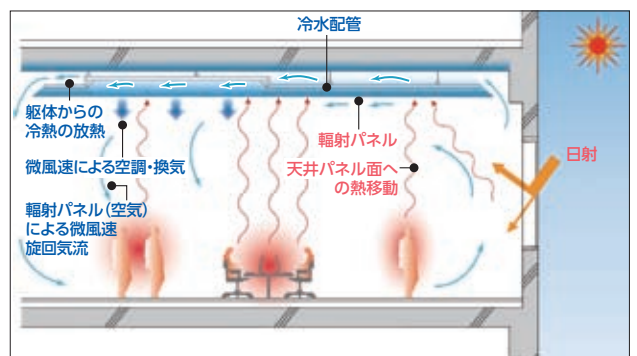
Topics

「ハイブリッド型 天井輻射空調システム」を導入

既存ビルの改修に伴う導入は日本初

三菱地所(株)は、本社がある「大手町ビル」の一部を低炭素型オフィスに改修するため、2010年7月に「ハイブリッド型天井輻射空調システム」を導入しました。この空調システムは、天井輻射パネルによる輻射空調と建物躯体への冷蓄熱の2つを利用した複合システムです。熱が物質を介さずに高い温度から低い温度に移動する「輻射」の性質を利用しており、冷温風を送る従来型の空調とは仕組みが全く異なります。国内の既存ビルでは初の導入となりますが、ヨーロッパを中心に新築・既存ビルの双方で豊富な実績を有しています。

主な特徴としては、室内温度がほぼ均一になり「音・風・冷え」などの不快感を解消できる、従来型空調と比べて消費電力を約4分の1以上削減可能、天井裏の送風ダクトを極小化して天井高を約20cm高くできる、躯体への冷蓄熱に深夜電力を活用できる、などが挙げられます。



改修後のオフィス空間

人と環境にやさしい 価値ある住まいの提供を通じて

新体制・新ブランドのもと、
グループ社員一人ひとりが“*As One Team*”となって
価値ある住まいづくりに挑んでいきます。

「製販一体」となって、エリア特性に 基づく価値ある住まいを提供

三菱地所レジデンス(株)は、2011年1月、三菱地所(株)、三菱地所リアルエステートサービス(株)、藤和不動産(株)の3社の住宅事業が統合して誕生した会社です。

三菱地所レジデンスでは、用地取得から企画立案、施工の品質管理、販売業務、引き渡しまでをトータルにサポートする「製販一体」の組織体制のもと、全社員が事業の理念や目標・目的を共有し、お客さまの暮らしに“安らぎ”や“よろこび”をもたらす価値ある住まいづくりをめざしてまいります。

また、事業展開にあたっては、マンション供給実績業界No.1(※)という実績に満足することなく、さらに良質な住まいを安定的に供給していくために、エリアフォーカス戦略を実践し、エ

リアごとの需要やお客さまのニーズを踏まえた商品を提供してまいります。短期的な流行や売れ筋を追いかけるのではなく、環境や都市機能など、中長期的な視点で地域特性や市場動向を見つめながら、三菱地所レジデンスならではの付加価値をもった、お客さまに真に満足いただける住まいの開発・供給に取り組んでいきます。

※業界No.1: 2010年マンション供給戸数/三菱地所と藤和不動産との合計戸数が全国1位(出典: (株)不動産経済研究所)。

「5つのアイズ」を活用して、 マンションの安心とクオリティを追求

当社は、事業統合に併せて分譲マンションの統一ブランド「The Parkhouse」を発表するとともに、新ブランドの安心とクオリティを支えるシステムとして、「5つのアイズ(eyes)」を掲げています。

「チェックアイズ」は、従来から三菱地所が取り組んできたチェックシステムをさらに発展させ、The Parkhouse全物件に対応する、三菱地所レジデンス独自のマンション品質管理・性能表示システムです。「カスタムアイズ」は、プランセレクト、カラーセレクトに加え、オプション商品やインテリア商



三菱地所レジデンス(株)
執行役員 ブランド・CS推進部長
佐藤 公治



品などのアイテムを用意し、お客さま一人ひとりの細やかなご要望にお応えするシステムです。「エコアイズ」は、マンションにおける環境性能を追求する取り組みで、このシステムのもとで各戸の電気代を抑える「一括高圧受電」と共用部の一部の電力を屋上で発電する「太陽光発電」を組み合わせた画期的なエコシステム「soleco(ソレッコ)」(※)など、環境対応型の住まいづくりを強化していくための施策を積極的に推進していきます。「ライフアイズ」は、入居したお客さまに安心・安全に暮らしていただくための当社オリジナルのセキュリティシステムで、首都圏の全物件に導入しています。

さらに「コミュニティアイズ」は、居住者と管理組合、マンション管理会社である三菱地所コミュニティ(株)を結ぶコミュニケーション・システムです。2011年5月からは、365時間24時間体制の電話対応窓口を設置し、居住者向けのワンストップ



「soleco(ソレッコ)」
ロゴマーク

※soleco(ソレッコ): 2010年度グッドデザイン賞を受賞しました(P14参照)。

サービスを提供する「コミュニティアイズ ライフサポートサービス」を開始しています。

お客さま満足の向上をめざして 組織力・人材力の強化に取り組む

当社は、今後もこれら5つのアイズを進化・発展させながら、また管理やリフォーム業務などを担うグループ各社と

の連携を強化しながら、お客さまの住まいに対するご要望に生涯にわたって満足いただけるよう努めていきます。また、お客さま満足という“約束”を果たすために、当社は、お客さまからの推奨度を把握するために「NPS (Net Promoter Score)」という指標を採用しています。さまざまなアンケートに寄せられるお客さまからの声を商品企画や販売業務にフィードバックし、必要な施策をグループで共有していくことで継続的に業務のレベルアップを図っていきます。

さらに、こうした施策を着実に実行していくためには、活動の担い手となる人材や組織の強化も欠かせません。そう考え、統合直後から「お客さま満足度の向上」や「顧客生涯価値追求」などのテーマを掲げた部門横断的なタスクフォースチームを発足させました。担当業務の壁を取り払って問題意識を共有し、“As One Team”となって課題に取り組んでいくことで組織・人材の活性化を図ろうというねらいです。また、一人ひとりの業務スキルの向上を目的とした研修制度も今後順次強化・拡充していく計画です。

グループ社員が一丸となって、お客さまの期待を上回る商品・サービスの提供をめざす新会社、三菱地所レジデンスのこれからのぜひご期待いただきたいと思います。





「パークハウス吉祥寺 OIKOS」
現地モデルルーム室内
(事前販売のモデルルーム建設とパンフレット作成
をなくして竣工販売方式とした)

1
Topics

新築・既存マンションに先進的な環境技術を導入

床輻射式空調や太陽熱利用給湯などで 快適な暮らしを実現した「OIKOS」

2010年10月に竣工、2011年1月に販売を開始した「パークハウス吉祥寺 OIKOS(オイコス)」(分譲済)は、先進的な省CO₂技術を駆使した環境配慮型マンションです。外断熱工法や太陽熱利用給湯システムなど、さまざまな省CO₂技術を満載し、従来機器と比較してマンション全体では年間13.3トンのCO₂削減が可能であり、国土交通省の「住宅・建物 省CO₂推進モデル事業」として認定されました。

例えば、分譲マンションとしては初めて、床面からの輻射で冷暖房を行う「床輻射式空調システム」を採用。外断熱工法とコンクリートの蓄熱性の相乗効果で住戸内の温度を一定に保ち、各部屋にエアコンを設置する必要がなく人体への負荷も少ないことから、居住者に高く評価いただいています。また、太陽熱利用給湯システムを導入したほか、太陽光発電システムとLED照明も採用しました。水回り設備の近くには、洗濯・物干しと設備置き場を配した機能特化バルコニーを設置。室外でも室内でも太陽のもとで洗濯物を干すことができ、地球環境と調和した暮らしを提案しています。「OIKOS」を共同企画した三菱地所レジデンス(株)と(株)メックecoライフでは、なかでも大きな反響があった床輻射式空調システムを一般の分譲物件にも適用できるよう、将来の普及に向けた研究を進めています。

既存マンションへの展開や 新サービス開発に取り組む「soleco」

一括高圧受電と太陽光発電システムを組み合わせた「soleco(ソレッコ)」(下コラム参照)は、三菱地所レジデンスが2010年以降に設計を開始した首都圏・関西圏の40戸以上の新築ファミリータイプマンションに標準採用されています。メックecoライフでは、「soleco」のさらなる拡大に向けて既存マンションへの設置をめざしており、そのために必要な防水保証の仕組みなどを太陽光パネルメーカーとともに検討しています。

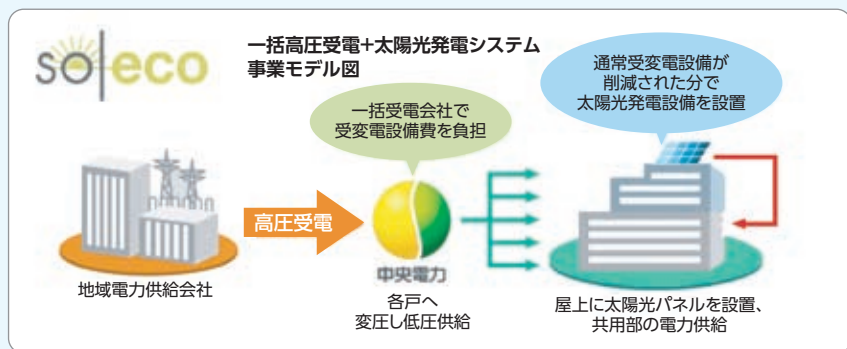
また、さらなる普及を視野に、メックecoライフは三菱UFJリース(株)と提携し、「soleco」での発電によるCO₂削減効果を「グリーン電力証書」化し、企業がPCや複合機のリース契約をする際にその証書を付加する「グリーンリース」として提供していく予定です。今後、「soleco」の展開を通じて太陽光発電量を大幅に増加し、三菱地所グループ内のCO₂削減目標の達成に貢献していきます。

さらに、「soleco」の新シリーズとして、太陽熱を利用したマンション向け給湯システムの開発に取り組んでいます。マンションの屋上に集熱設備を設置し、太陽熱を利用して温めたお湯を各住戸に供給することでガスの使用量を抑えられるシステムで、2011年度中の計画提案をめざしています。また、「soleco」導入マンションにおいて、機械式駐車場で電気自動車の利用を可能にする充電コンセントの設置サービスも検討しています。

一括高圧受電+太陽光発電システム「soleco(ソレッコ)」



「soleco」は、集合住宅における「一括高圧受電制度(※)」を活用するとともに、屋上に設置した「太陽光発電設備」からの電気を共用部の電力として利用するエコシステムです。各住戸が個別で電力会社と契約するよりも電気代を抑えることができ、居住者が太陽光発電システムの設置・メンテナンス費用を負担する必要もありません。最大出力約5kWの太陽光発電パネルを搭載した場合、年間で各住戸の電気代を約10%、共用部の電気代を約11万円削減することができます。



2009年度 国土交通省「新たな温室効果ガス削減環境事業モデル」選定事業

※一括高圧受電：一括受電会社を通じて集合住宅一括で受電し、各住戸へ分配する方式。マンション一棟で電力を購入するため、電気代を抑えることが可能です。

ステークホルダーミーティング

環境共生を推進する三菱地所グループの取り組みの中から、環境配慮型マンション「パークハウス吉祥寺 OIKOS」における環境への取り組み状況を説明し、ステークホルダーの皆さまからご意見をいただきました。

開催日時・場所

2010年12月13日(月) 16:00~18:00
「パークハウス吉祥寺 OIKOS(オイコス)」(東京都武蔵野市)



社外参加メンバー (所属・役職は当時)



(株)大和証券グループ本社
広報部 CSR担当部長 CSR課長

河口 真理子氏

「床輻射式空調システム」は人体に直接気流があたらないうえ、部屋全体に床材の天然木の香りが漂い快適性が高い。また、空間が仕切られておらず開放感があるため、暮らしびりを想像するのが楽しい部屋である。



日本消費生活アドバイザー・コンサルタント協会
常任理事 環境委員長

辰巳 菊子氏

これからのマンション選びは、環境配慮に加えて、電気代込みの管理費がどれくらいかかるかということが一つの評価ポイントになるのではないかと。その点、solecolは管理費が安価であることがわかりやすい。



東京都 環境局 都市地球環境部
課長補佐(再生可能エネルギー担当)

谷口 信雄氏

環境設備だけでなく自由度の高いレイアウトや内装も斬新で、型にはまらない生活ができそうな印象を受けた。今後は、solecoや太陽熱設備によるランニングコストダウンの仕組みが普及していくことを期待したい。



(株)日経BP 日経エコロジー 副編集長

中西 清隆氏

外断熱や木枠のポツ窓など、外界との熱の出入りを抑える技術を盛り込んでいる。目には見えない熱環境の快適さを視覚から演出する素材感やデザインも効いている。省エネの気持ち良さを体感できるつくりといえる。

社内参加メンバー (所属・役職は当時)

三菱地所(株) 執行役員 住宅企画業務部長 興野 敦郎
(株)メックecoライフ 取締役社長 平生 進一
三菱地所(株) CSR推進部長 西貝 昇

三菱地所(株) 商品企画部長 鴛田 隆
(株)メックecoライフ 常務取締役 唐澤 真二

Topics 2

「ゼロエネルギー住宅」を発表

快適・健康的な住まいでありながら エネルギー消費量を大幅に削減

2011年6月、三菱地所ホーム(株)はゼロエネルギー住宅「ゼロ・エヴァリエ」を発表しました。同社では、「快適で健康、そして愛着の持てる長寿命な住宅でなければ真の『ゼロエネルギー住宅』には成り得ない」との考えから、独自の全館空調システム「エアロテック」(*)のエネルギー効率や温度制御方式の利便性を強化。さらに、かねてから取り組んできた環境技術や自然エネルギーを利用する設計手法を効果的・実用的に深化させるため、東京・赤坂にある環境配慮型モデルハウス「エヴァリエ」において、温度・湿度・採光・通風が建物に与える影響や効果の測定を重ねました。この研究・開発の結果、エネルギー消費量の大幅削減を達成し、1年を通して快適で健康的な住環境を維持しながら、環境と家計に優しいゼロエネルギー住宅を実現しました。

ゼロエネルギー住宅「ゼロ・エヴァリエ」外観



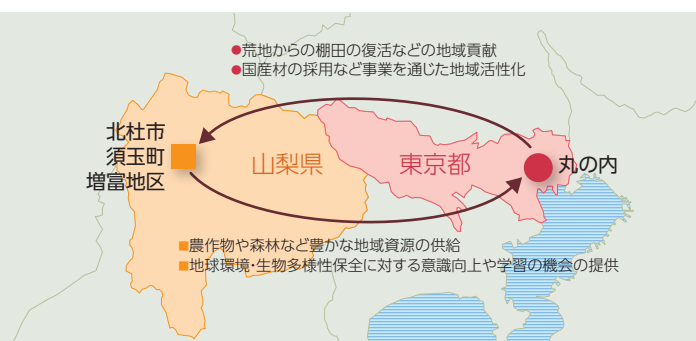
延床面積44.5坪のモデルプランでは、高気密・高断熱・高耐久の「スーパー2×4工法」と業界トップクラスの冷暖房効率に改良された全館空調システム「新エアロテック」をベースに、LED照明やヒートポンプ給湯機「エコキュート」など最新の高効率機器、冬場に日射を取得する「コンサバトリー」、高い日射遮蔽効率をもつ「外付ブラインド」、効果的に通風を確保する「ウィンドキャッチャー」などを採用。これらの先進的な機器と7.2kWの太陽光発電パネルを搭載することでゼロエネルギー化を実現しています。

今後は、より少ない枚数の太陽光発電パネルでのゼロエネルギー化の達成、さらには、建設から廃棄までのライフサイクルでのCO₂収支を考慮した「ライフサイクルカーボンマイナス住宅」の早期実現に向けて開発を進めていきます。

※エアロテック：1組の室内外機だけで家中の冷暖房と換気を24時間コントロールするシステムです。

都市と農山村をつなぐ「空と土プロジェクト」

三菱地所グループでは、グループ社員やその家族などが農山村で開墾や間伐に取り組む「空と土プロジェクト」を通じて、お互いの発展に寄与しながら、ともに元気になる社会をめざしています。



都市と農山村がともに支え合う持続可能な社会の実現をめざして

三菱地所グループは、「都市と農山村が、お互いに元気になる社会」をめざした「空と土プロジェクト」を2008年度から実施しています。山梨県北杜市で活動を行うNPO法人「えがおつなげて」と連携し、過疎化や住民の高齢化が進む地域である増富地区との交流を通して、都市と農山村それぞれが抱える問題を認識し、ともに支えあう持続可能な社会の実現をめざしています。

こうした目的のもと、三菱地所グループ社員や三菱地所コミュニティ(株)管理のマンション居住者などを対象に、「空土ファーム」と名づけた田畑の開墾、間伐ツアーなど多様な体験プログラムを実施。2010年度は、地域との交流を深めるために新しい体験プログラムを企画しました。その一つが、地域に住む人と都市から訪れる人の交流スペースを地域の森林資源でつくる「コミュニティ

ハウスプロジェクト」です。周辺の森の間伐材(ヒノキ・カラマツ)などを活用し、三菱地所



コミュニティハウスづくりの様子

ホーム(株)の協力を得て2×4工法の簡易な休憩スペースを製作。参加者は、青空のもと、木の匂いを感じながら大工仕事に夢中になりました。

事業活動と地域資源の融合で地域活性化を促進

加えて、「空と土プロジェクト」では、三菱地所グループの事業活動と連携した取り組みも順次進めています。木材や農作物などの地域資源と企業の経営資源を融合させ、新たな価値を生み出していくことを通して、地域の活性化に寄与していく——これも「空と土プロジェクト」の目標の一つです。

たとえば、国内林業の持続的かつ健全な発展を目的に国産材の活用を推進している三菱地所ホーム(株)では、かねてから「空と土プロジェクト」を通じた山梨県産材の活用を検討しており、2011年8月から「やまなし県産材」表示のある製品(1型ジョイスト)を注文住宅に標準採用することを決定しました(P22参照)。

今後は、構造部オール国産材の標準採用に向け、資材調達やコストの安定化への取り組みを行うと同時に、国内森林資源への関心が顧客層に深まるように、連携を図っていきます。

農作物を通じた地域活性化という観点では、2010年9月、東京・新丸ビルの飲食店ゾーン「丸の内ハウス」で、甲州ワインビーフや甲州信玄豚など山梨県産の食材を使った料理を提供するフェア「おあんなって山梨」(主催:山梨県商工会連合会)を開催しました。また、2010年10月には、東京・丸ビルで開催された「青空市場×丸の内マルシェ」で、空土ファームで収穫したお米や小麦などを販売しました。当日は、丸の内エリアの就業者や周辺レストランのシェフ、体験ツアー参加者が多数買い物に訪れました。

農薬を使用しない「酒米づくりプロジェクト」を実施

棚田で育てたお米からつくった純米酒を丸の内のレストランで販売

「酒米づくりプロジェクト」とは、遊休農地を開墾し復活させた棚田(※)で、地域の方と丸の内エリアの就業者、三菱地所グループ社員が田植え



純米酒「丸の内」

や稲刈りを行って国産の酒米「ひとごち」を農薬を使わずに育て、純米酒をつくらうという取り組みです。

2010年5月に田植え、10月に稲刈りを実施し、創業二百十余年の歴史をもつ山梨県内の蔵元・萬屋醸造店にて醸造、「純米酒『丸の内』」が完成しました。2011年2月下旬から丸



酒蔵見学

※棚田：山麓や丘陵などの傾斜を利用した階段状の水田。土砂災害や洪水の防止をはじめ、雨水や農業用水が浸透することで地下水として再利用できる水資源の涵養、豊かな生態系の保全など、多様な役割を果たしています。

の内エリアのレストランなどで提供・販売し、遊休農地の利用促進と消費地である首都圏への販路拡大に貢献しています。

都市農山村交流で日本の豊かな里山が再生されました。

この棚田は先祖代々伝わる大切な土地ですが、私を含めて跡を継ぐ世代が土地を離れ、荒廃が進んでしまいました。2008年、空と土プロジェクトで開墾体験を行ったことがきっかけで、翌年には棚田再生のプロジェクトが立ち上がり、5月には田植えに来る子どもたちの笑い声が響き渡りました。2010年は酒米づくりにも一緒にチャレンジし、できたお酒は私にとっても格別の味でした。



山梨県南アルプス市在住
棚田の土地所有者

小尾 清明氏

都市の食が地域に支えられていることを実感しました。

小雨の降る中、黄金の稲穂を鎌で刈り取り、天日干しをしました。食に携わる料理人として、生産地を訪れて風土を感じながら酒米を収穫できたことは貴重な経験であり、改めて都市の食は地域に支えられていると実感しました。完成した純米酒「丸の内」をお店で提供する際は、自分が関わったお酒としてお客様にご説明すると同時に、日本の伝統文化である日本酒の良さを伝えていきたいと思います。



銀座寿司幸本店
主人

杉山 衛氏

2010年度体験ツアー開催実績

CSRツアー

(三菱地所グループ社員対象)

- 4/24(土) 開墾体験と金山トレッキング
- 8/6(金)～7(土) 親子農村体験キャンプ
- 10/20(水) コミュニティハウスプロジェクト(壁作り)

空土バスツアー

(三菱地所コミュニティ管理のマンション居住者対象)

- 5/22(土) 親子田植え体験と森林体験
- 8/20(金) 親子夏野菜収穫体験とブリ縄体験・川遊び

酒米づくりツアー

(丸の内エリア就業者、三菱地所グループ社員対象)

- 5/29(土) 田植え体験と酒づくりセミナー
- 10/9(土) 稲刈り体験とネーミングワークショップ

空土倶楽部イベント

(空土倶楽部(※)登録者限定)

- 8/28(土)～29(日) コミュニティハウスプロジェクト(床作り)
- 11/20(土) 収穫祭(味噌仕込み会)
- 2/12(土) 酒米づくりツアー(酒蔵見学)

※空土倶楽部：「空と土プロジェクト」ツアー参加者の都市農村コミュニティ倶楽部です。

