

より災害に強いまちづくりへ、 住まいづくりへ。

2011年3月に発生した東日本大震災によって、改めて都市や住まいの「安心・安全」に注目が集まる中、三菱地所グループは、「自助」という基本を強化しつつ、テナントの皆さまや地域の自治体との「共助」の取り組みを推進しています。

グループの 取り組み

蓄積・改善し続けてきた「災害発生時の備え」をさらに進化させていきます。

安心・安全を「企業文化」と位置づけ、 80年以上にわたって訓練を実施

当社の災害対策の歴史は古く、1923年の関東大震災の際に旧丸ビルやその周辺で飲料水の提供や炊き出し、臨時診療所の開設などを行ったことに端を発しています。以来、80年以上にわたって毎年9月に三菱地所グループの多くの関係者が参加する「総合防災訓練」を実施してきました。

東日本大震災において、三菱地所グループの拠点がある丸の内エリアでは大きな被害はなく、また発生直後の館内放送や建物の応急危険度判定、帰宅困難者への対応などについてもほぼ想定した通りの行動ができましたが、その基盤には、「安心・安全」を企業文化と位置づけ、愚直に対策を積み重ねてきた歴史があると考えています。

その象徴が、帰宅困難となった方々への迅速な対応でした。当社は震度6弱以上で自動的に非常災害体制が発令されることとなっています。震災当日、東京は震度5強でしたが、揺れの状況やビルに集まってくる方々の様子を見て、現場の担当者が自ら判断し、体制が発令された場合と同じように動き

始めました。一斉指示をする前から、各ビルの担当者が判断して、例えば1階の共用廊下などにブルーシートを敷き、周辺から集まってきた方々に休める場所を提供し始めていました。普段からの意識の高さが表れたものだと思います。

三菱地所(株)
ビル管理企画部 副長
久保 人司



防災訓練

さらなる安心・安全を求めて、 防災対策を強化

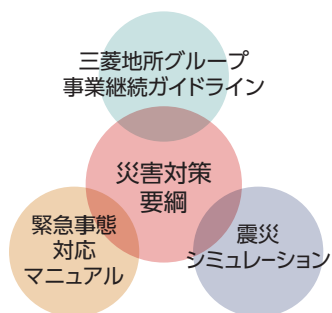
もちろん、今回の震災は未曾有の規模であったため、課題・教訓も数多くありました。なかでも「通信」については、東京と仙台で長時間連絡が取れなかったことから、既設の衛星携帯電話に加え、新たな代替通信機器をグループで増強することにしました。また、非常時の発電機の稼働時間も、今後は72時間もつようにしていきます。さらに、災害時の館内放送の多言語化などについても早急に導入していく必要があります。

こうした取り組みを進めるとともに、防災訓練も継続して強化していきます。2011年度は、グループ会社間の連携も含め、従来の体制・仕組みを総点検しました。また、本社ビルの災害対策総本部のバックアップ場所を定め、移動本部を設置してシミュレーション訓練を実施したほか、2012年3月にはグループ各社からの被災状況情報の収集・整理、安否確認など情報伝達訓練などを実施しました。ちなみに、シミュレーション訓練は事前に課題内容を知らせず「その場の判断」を求めるなど、より緊張感のある訓練となるよう意識しました。

東日本大震災での経験を踏まえて BCPを強化

震災で体験したことや訓練で得た知見は、防災マニュアルである「災害対策要綱」の改定や「BCP(事業継続計画)」の強化に活かしています。当社グループでは、災害対策要綱を柱に、2006年10月に「三菱地所グループ事業継続ガイドライン」を、2009年4月に緊急事態全般に対応する「緊急事態対応マニュアル」を策定し、改定しながら安心・安全を強化してきましたが、今回の震災を機に改めて事業グループごとの詳細なBCPを定めていくことにしました。

具体的には、リスクマネジメント委員会のもと、東日本大震災での経験を踏まえ、BCPの見直し・強化を進めています。



より安全なまちづくりのために [3.11を忘れない]

私は、関東大震災を原点とした「三菱地所グループの防災対策」を継続して強化していくためには東日本大震災を決して忘れてはいけない、災害対策を点検し続けることこそ、被災した方々はもちろん、多くの方々の想いや期待に応えることだと考えています。

そんな想いを結集して、当社では3月を「安心安全強化月間」と定め、今年は「安心・安全 丸の内[みんなの輪]」と題して、防災企画展やシンポジウム、訓練などを実施しました。これからも、「安心・安全」という価値こそが三菱地所グループの価値創造の原点であることを肝に銘じて対策を積み重ねていきたいと思っています。

安心・安全 丸の内[みんなの輪]での活動

● 企画展

制震装置模型や災害用トイレなどの展示、東日本大震災時の東京消防庁の活動記録映像の放映など、東京消防庁・丸の内消防署の協力を得て丸の内が「安心して働き、来街できる街」であることを紹介しました。



災害時において自分ができる活動を紙に書き出していくことで、「皆が一体となって、安心・安全な街をつくりあげていく」コーナーを設けました。



● 東京消防庁ハイパーレスキュー隊長と考える「安心・安全」

東京電力福島第一原子力発電所での放水活動に従事した東京消防庁ハイパーレスキュー隊長による講演を開催しました。



● 救命・救急活動デモンストレーション

「突然人が倒れた」状況を想定して、AEDの使い方を紹介したほか、「居合わせた人がAEDを使い、駆けつけた救急隊に引き継ぐ」までの流れを紹介しました。

「ビル事業」の
取り組み①

万一の災害に備えた「強い建物」と「災害発生時の安心」を追求しています。



「丸の内エリアの災害対策」を発行

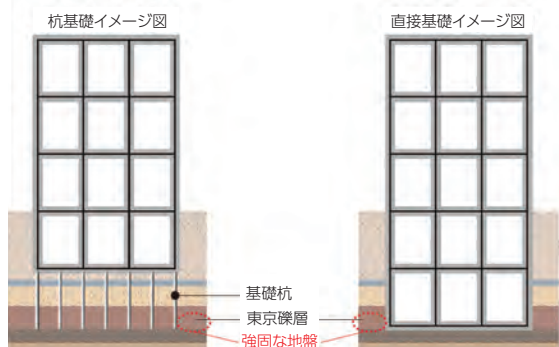
三菱地所(株)は2011年11月、エリアマネジメントを行う丸の内エリア(大手町・丸の内・有楽町)で実施している災害対策をまとめた冊子「丸の内エリアの災害対策」を発行しました。冊子では、建物の耐震性能や防災設備、水害対策、非常時の

電力供給、災害に備えた体制の整備などを紹介しています。ここでは、その一部をご紹介します。

「強い建物」を実現するために

安定した
地盤

丸の内エリアの所有ビルは、安定地盤である東京礫層を支持層(20m以深)とし、この支持層まで基礎杭や直接基礎が達する構造としています。



梁・柱の補強



壁の増設・増打ち

厳しい
設計基準

丸の内エリアの所有ビルはすべて1981年の新耐震基準と同等以上の耐震性能を有しています。また、現行の法令では阪神・淡路大震災のような震度7クラスの地震が定義されていないことから、三菱地所(株)は、(株)三菱地所設計とともに法令や業界団体の自主基準を上回る社内安全基準「ビル安全設計ガイドライン」を制定し、丸の内ビル(2002年竣工)以降に竣工した超高層建物に適用しています。さらに、長い周期を持つ長周期地震動は、遠方にある超高層建物を大きく揺らすおそれもあるため、丸の内ビル以降の超高層建物には制震装置を組み込んでいます。

補強工事の
実施

新耐震基準が制定された1981年以前に建築された建物では、壁の増設や増打ち、梁・柱の補強などの耐震改修を実施して耐震性能を確保しています。また、外窓ガラスへの飛散防止フィルムの貼付なども実施しています。



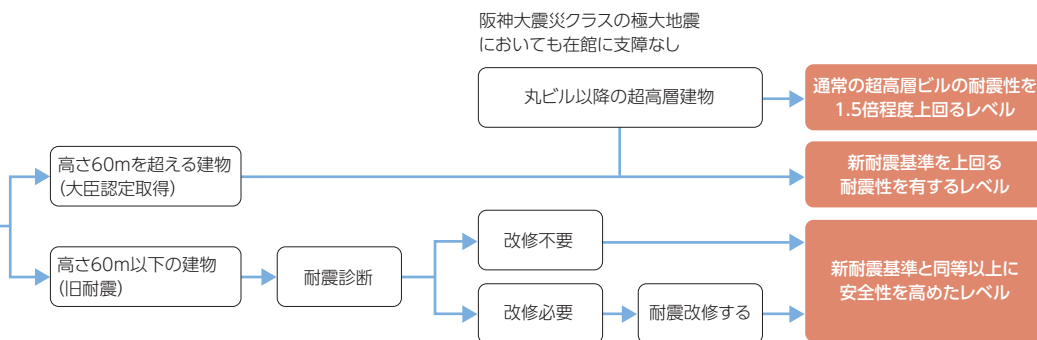
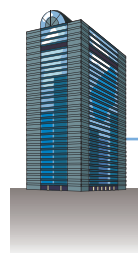
梁・柱の補強



制震装置の例(左: プレースタイプ、右: 壁タイプ)

所有ビルの耐震強化

当社所有ビル(※)



※2011年10月時点での営業対象ビル

「災害時の安心」のために

非常災害体制を確立

三菱地所グループでは、「災害対策要綱」に基づき、都心3区に震度6弱以上の地震が発生した場合は自動的に「三菱地所グループ事業継続ガイドライン」に基づく非常災害体制として、災害対策総本部が立ち上がり、以下の初動を実施します。

- 建物危険度判定の実施・・・地震発生時には、三菱地所(株)、三菱地所ビルマネジメント(株)、(株)三菱地所プロパティマネジメントおよび(株)三菱地所設計の技術者が迅速に建物の応急危険度判定や各種ビル設備の保全・復旧などの技術サポートを実施します。
- テナント事業継続に向けた応急復旧を実施・・・グループ会社間はもちろん、営繕工事会社やビルメンテナンス会社など協力会社と連携して迅速に対応します。

●来街者・避難者の支援・・・

帰宅困難支援のほか、館内で発生した傷病者に対して応急救護活動を行う体制を整備しています。



帰宅困難者を支援

食糧、生活用水・用品を備蓄

非常時に備えて、食糧や飲料水のほか、医療品や生活用品、パンクレス自転車、工具類などを装備しています。



非常用食糧



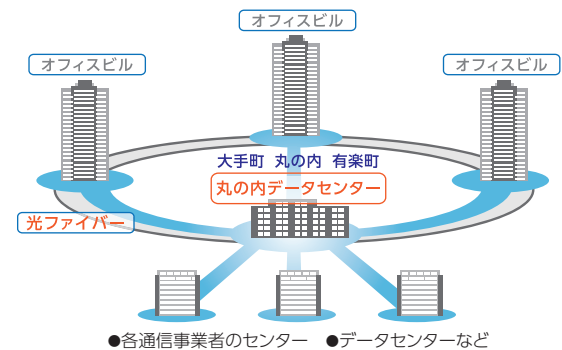
非常災害用地下水揚水設備

エネルギー・通信インフラを整備

すべてのビルに非常用発電機を備えています。また、今後開発するビルでは、A重油に加えて、供給安定性の高い中圧ガスにも対応した発電機を導入していく方針です。一方、丸の内エリア内にある「丸の内データセンター」では、非常用発電機やUPS(無停電電源装置)を装備しています。



非常用発電機



最新情報を提供

丸の内エリアに80台のモニターを備える「丸の内ビジョン」は、災害発生時には速やかにNHK放送に切り替わり、来街者や帰宅困難者に情報を提供します。



丸の内ビジョン

Close Up

「商業施設」や「ホテル」など、施設の特徴を踏まえた取り組みを推進

商業施設で——「活動要領」を新たに策定

全国の主要都市で商業施設を運営する三菱地所リアルマネジメント(株)では、施設や地域の特性に応じた消防計画を整備していましたが、東日本大震災の経験を踏まえ、2011年11月に帰宅困難者受け入れ基準、施設の営業可否判断基準、各施設備蓄品目量などを定めた「大地震発生時の活動要領」を策定しました。



防災訓練

ホテルで——毎週1回防災訓練を実施

宿泊部門や宴会部門などさまざまな部門が連携して24時間365日、お客さまにサービスを提供し続けるホテルでは、全社一斉に防災訓練を行うことが困難です。そこでロイヤルパークホテル(東京・中央区)では、災害発生の想定場所と状況を毎回変えて、部門ごとに毎週1回防災訓練を実施しています。また、中央区が実施する自衛消防訓練審査会に毎年出場し、優秀な成績を収めています。



避難訓練

「ビル事業」の
取り組み②

地域の人々とともにエリア全体の
安全性を高める活動を行っています。

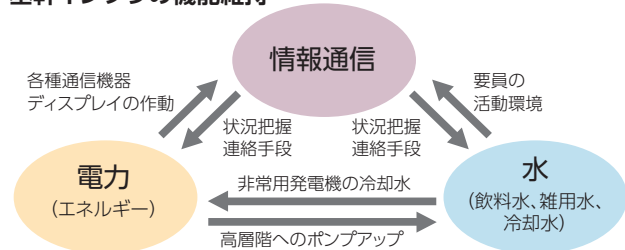
大丸有地区でのエリア防災活動に参加

大規模な災害時に自社が保有するビルで働く人々や来街者を守るためには、テナント企業や近隣のビルの地権者、自治体などと連携して防災・復旧活動を推進する「共助」の仕組みが必要です。とりわけ、当社グループが多くの建物を保有する大手町・丸の内・有楽町地区は、約4,000事業所に約23万人が就業する日本を代表するビジネスセンターであり、活動をストップさせることはできません。

こうした認識をもとに、当社グループは、大手町・丸の内・有楽町地区の企業・団体の地権者で構成する「一般社団法人 大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会（以下、大丸有協議会）」を通じて、エリア内企業とともに毎年テーマを決めて地域の災害対策を検討しています。2011年度には、学識、行政なども参画した「大丸有地区における災害に強いまちづくり検討委員会」が組成され、帰宅困難者対策や、災害時に地区として事業継続していくための対策などが議論されました。

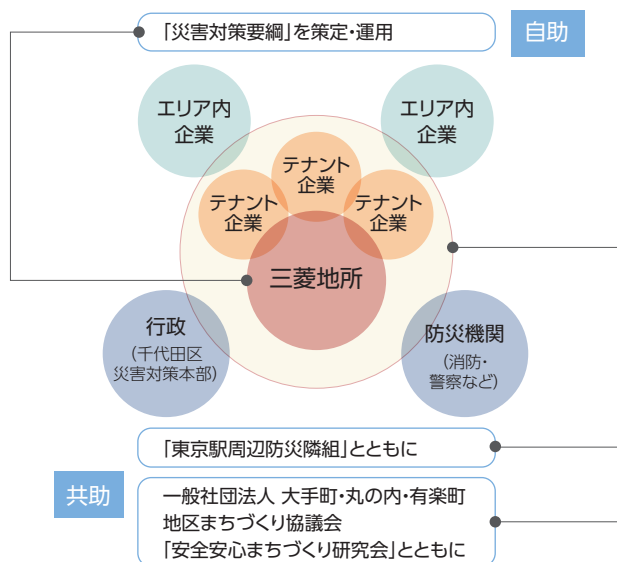
また、大丸有協議会などを通じて、エリア内企業と連携して「大丸有BCD(Business Continuity District: 事業継続基盤強化地区)」や、「都心型スマートシティ」の実現に向けて検討しています。

基幹インフラの機能維持



「大丸有BCD」の議論では、地区の機能途絶を防ぐために「電力(エネルギー)」「水」「情報通信」の三つを基幹インフラと定めています。

大丸有地区の防災体制



公民協調のまちづくり

当社グループは、昼間人口が大半を占める大丸有地区において、行政やエリア内企業と連携した防災対策を行っています。

その一つが、2004年に千代田区の町会が母体となってきた「東京駅周辺防災隣組」の活動です。隣組は千代田区から「東京駅・有楽町地区帰宅困難者対策協力会」として位置づけられており、当社グループは、災害活動や帰宅困難者訓練などに参加・協力しています。

また、1996年に大丸有協議会と東京都、千代田区、JR東日本により発足した「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会」においては、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・歩道の維持に至るまでのトータルなまちづくりを進めています。2000年には同懇談会が、街の「将来像」「ルール」「手法」を「まちづくりガイドライン」として策定し、公民で合意しました。

当社グループは、さまざまな活動を通じて得た知見やノウハウをまちづくりに活かしていくことで、「安全・安心」をはじめとした大丸有地区ならではの価値を多くの方々とともに共創し、街の魅力を一層高めていきたいと考えています。

「住宅事業」での 取り組み

ザ・パークハウスはこれからも、
安全・安心・快適な住まいを提供していきます。

当社独自のシステム「Check Eye's」を 防災の観点から強化

昨年3月11日の東日本大震災では、当社が分譲してきたマンションに居住性を大きく損なうような被害はなく、既往のチェックアイズシステム(P28参照)をベースとする「ザ・パークハウス」の構造設計基準、設備設計基準などが有効であることが示されました。そこで当社は、お客さまに災害に強いより安心な暮らしを提供するべく、これまで取り組んできた災害対策基準をハードとソフトの両面から一層強化する方針を8月30日にプレス発表しました。

これは、ザ・パークハウスシリーズが耐震性や安全性に配慮した建物として設計されていること、お住まいになる方に災害が発生した際、自身の身の安全確保の方法が防災マニュアルなどで周知されていること、防災備品を備蓄していること、さらに、住民同士の連携により管理組合を中心としたコミュニティの速やかな形成が可能となる仕組みを提案していることなどをお約束するものです。

ハード面においては、「対震枠付き玄関扉」「耐震ラッチ」「各戸廊下の懐中電灯としても使える保安灯」「昇降機のP波センサー採用」などを標準装備し、住宅性能評価と基本性能の解説書「Check Eye's Book(チェックアイズブック)」に記載の上、物件共通の災害対策として説明してきましたが、今後は2011年10月以降に設計を開始したすべてのプロジェクトに、「防災倉庫の設置」「マンホールトイレ」「非常用給水設備(非常用浄化装置)」「救助用基本工具」の4つを新たに標準設置します。

また、構造計画、設備計画においては、物件の立地特性などによって強化すべき内容が異なるため、「一般物件」では計画地の地盤条件に適した構造方式を選択、一定の条件を満たす「高層物件」では共用部分の非常用電源を確保、「超高層物件」では原則として免震構造、ないし制振構造を選択、加えて昇降機や一般用給水ポンプのための非常用電源に法定以上の稼働時間を確保、さらには、「湾岸地区に立地する物件」では隣接防潮堤の高潮・津波に対する基本条件の整理と開示、液状化対策の実施など、きめ細かな対応を講じていきます。

一方、ソフト面においては、物件ごとに前述の強化項目である「立地の条件」「計画建物の基本構造」および「防災倉庫、備品の概要」ほかをチェックアイズブックに追記し説明します。

さらにお引渡し後、お客さまには大地震発生をはじめ台風や

集中豪雨といった自然災害、大火災発生などの際に、管理組合と居住者が取るべき具体的な行動計画(案)を物件の規模に応じてまとめた雛形である「防災計画提案書」を一例としてお渡しします。本書に基づき、管理組合が管理会社である三菱地所コミュニティ(株)ほかとの協力によって、防災

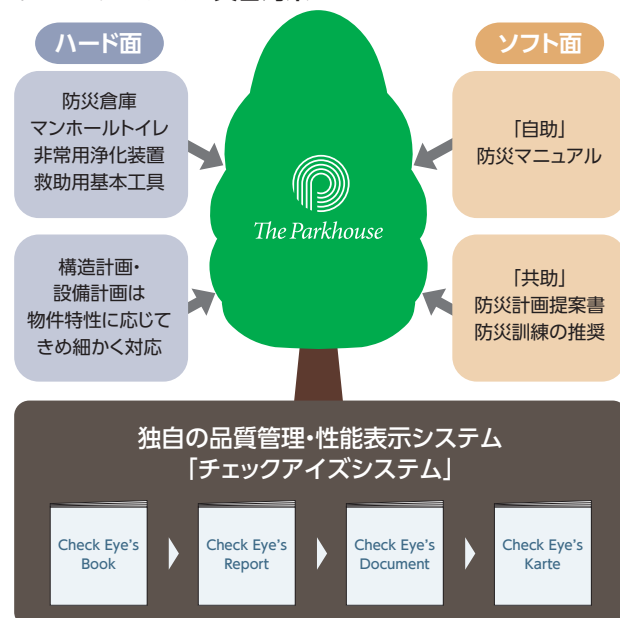
訓練を通して活動内容や防災備品の格納場所、救助救援の具体的な詳細を認識・決定していく体制を準備しています。

設計段階から、施工、お引渡しを経て、管理段階に至るまで、建物の性能に関する情報をお知らせするチェックアイズシステムに、さらに災害に強い、より安心な暮らしのための情報を加え、ザ・パークハウスが快適だけでなく、安心・安全も提供する住まいであることを今後ご理解いただけるよう努めていきます。



三菱地所レジデンス(株) 商品企画部
商品設計室 室長
佐藤 英規

ザ・パークハウスの災害対策



人と地球に優しい 快適な空間・サービスを。

より安全に、より快適に、より環境に配慮して、そしてお客様にとって本質的な価値を——。
住まいやオフィスに求められる価値がますます高度化する中、三菱地所グループは、各社が持つ知恵と技術、
ノウハウを結集して、お客様に新しいライフスタイル、ワークスタイルを提案し続けています。

「ビル事業」の 取り組み

オフィスの生産性・快適性・環境性能を同時に高める
「(仮称)茅場町計画」がスタートしました。

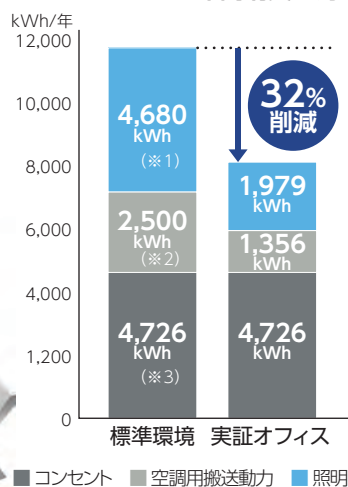
エリア内の企業・団体の地権者からなる「一般社団法人 大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会(大丸有協議会)」は、「大丸有環境ビジョン」を策定するほか、その実現に向けて「一般社団法人 大丸有環境共生型まちづくり推進協会(エコツェリア協会)」を設立して環境情報の発信やイベントを実施しています。また、新丸ビルにあるオフィスは「次世代低炭素型技術実証オフィス」として運用されており、先端技術を活用したさまざまな試みがなされています。

次世代低炭素型 技術実証オフィス



環境戦略拠点「エコツェリア」

オフィスにおける年間消費電力



- ※1 新丸の内ビルの標準仕様である照明(蛍光灯FHP45W・2灯/750ルクス/昼光利用・人感センサーなし)と比較
- ※2 財団法人省エネルギーセンターの統計値(地域冷暖房熱源・レンタル比60%以上の新丸の内ビルと同分類ビルを参照)
- ※3 コンセント消費電力は比較対象とせず実証オフィスの実使用値をスライド

「消費電力32%削減」を実証

これからのオフィスには従来より大幅な省エネが求められます。とはいえ、オフィスという知的生産の場において、快適性を維持する空調や照明をなくすことはできません。いかに快適性を高めながら、大幅な省エネを実現できるか。そんな課題意識を持って2009年10月に新丸ビルに開設したのが「次世代低炭素型技術実証オフィス」です。

実験では、消費電力の約6割を占める「照明」と「空調」をターゲットに、輝度や照度、光色を調節することで快適性を高める「LED知的照明システム」と、壁から伝わる放射熱を利用した「放射空調システム」を世界で初めて複合導入しました。

約15ヶ月間の実験の結果、標準仕様の設備と比べて照明で約60%、空調で約40%、オフィス全体で約32%もの消費電



三菱地所株
ビルアセット開発部 副長
井上 俊幸

(仮称)茅場町計画

LED知的照明システム

個々のタスクライトを、最適と感じる照度・色温度に設定可能。また、人感センサーでオフィス全体の照明を調整。照度・色温度についても時間帯に応じて自動制御。

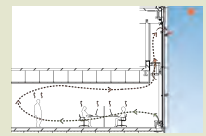
ハイブリッド輻射空調システム

天井に冷温水を流し、天井と人体の間で直接熱のやりとりを行う「輻射空調」と、空調負荷の少ない夜間に建物の躯体自体に冷蓄熱を行い、昼間に冷熱を徐々に室内に放出する「躯体蓄熱」を複合。



フロア完結型二層吹抜自然換気システム

フロアごとに設けた吹抜空間の二層分を活用して換気することで、効率的に自然換気できる。



熱負荷を抑制する高性能外装

外熱遮断性能に優れたガラスを採用。また、エコグリッド(日射遮蔽ルーバー)を活用してオフィス内への日射を制御。

力削減効果があることがわかりました。また、LED照明は、ワークシーンに応じて最適化された照明を提供できることから、知的生産性を高めることができます。さらに、冷温風の吹き出し口がなく、オフィス全体が日なたぼっこのようにやわらかく均一に温まったりトンネルにいるような冷感が得られる輻射空調も大変好評で、実用化に向けて大いに期待できる結果となりました。

よりサステナブルで創造的なワークスタイルを支える

実証実験の結果を踏まえて、2012年6月からは実用化の第一歩となる「(仮称)茅場町計画」に着手しました。これは東京・中央区に新築するテナントビルで、LED知的照明システムやハイブリッド輻射空調システムのほか、建物自体を蓄冷媒体として活用する躯体蓄熱、効率的な自然換気システムや外熱遮断性に優れたガラスなど、先進の環境技術を備えることで、一般のオフィスビルに比べてCO₂換算した使用エ

ネルギーを約45%削減する目標を掲げています。

高い目標ですが、このビルは「省エネをお願いします」ではなく、「より快適なオフィス環境を活用しながらエコを実現しましょう」と呼びかけることができるビルです。また近年、オフィスでは「個人の創造力」と「コワーク(協働)による創造力」の融合が求められていますが、新たなビルはこうした創造的なワークスタイルにふさわしい環境を備えています。

テナント企業の皆さまの「生の声」を新たな施策に活かす

今後は、2013年5月の竣工をめざしてまいります。より大きな目標は、生産性・快適性・環境性能に優れたオフィスビルをさらに増やしていくことです。

そのために、新しいビルでは、テナント企業の皆さまに協力いただき、さまざまな「生の声」を集めて設備の改善やビル運営の工夫に活かすと同時に、そのノウハウを次のビル設計に応用していく計画です。

Close Up

「環境」「防災」「都市機能」をキーワードにした新ビル「丸の内永楽ビルディング」がオープン

2012年4月1日、東京・丸の内と大手町の結節点に、最新の防災・環境性能、都市機能を備えた国際ビジネスセンター「丸の内永楽ビルディング」がオープンしました。

防災 当社独自の基準に基づき、通常の超高層ビルの1.5倍(*)の耐震性を確保しているほか、非常用発電機や井戸を設置。屋上にはヘリコプターの緊急救助用スペースも設けています。

※建築基準法(告示)で規定される震度6強程度の外力に対して主要構造部に大きな損傷を生じず継続使用可能な超高層ビル

環境 最大出力100kWhの大規模太陽光パネルやLED照明、壁面緑化などを採用。国土交通省の「省CO₂推進モデル事業」にも認定されています。



都市機能 商業ゾーン「iiyo!!(イーヨ!!)」の地下フロアには「安心・安全」「地産地消」「地域の伝統・食文化」をテーマとした飲食店を集めました。また、丸の内エリアで2ヶ所目となる東京都認定保育所も設置しています。



「住宅事業」の
取り組み

グループのバリューチェーンを活かして
「顧客生涯価値」を追求しています。

顧客のロイヤリティ向上をめざした
新たな会員組織をスタート

三菱地所グループは、2011年6月に発表した中長期経営計画で、「顧客生涯価値の追求」を目標に掲げています。これは、一人ひとりのお客さまと生涯にわたってお付き合いしながら、顧客価値を高め続けていくことを意味していますが、そのためには、グループのバリューチェーンを活かした「製販管一体」で高品質な商品やサービスを提供することが不可欠です。

お客さまにとっては、分譲マンションや一戸建てを購入し、入居してからが暮らしのスタートです。従って我々も、販売するだけでなく入居後のメンテナンス、リフォームなど、その時々のお客さまのニーズに応え続けていく必要があります。こうした取り組みをグループ一体で進めることがお客さまのロイヤリティ向上につながり、ひいては住宅以外の商業施設やホテルも含めた“三菱地所グループのファン”づくりにもつながっていくものと考えています。

2011年10月に、三菱地所レジデンス(株)と三菱地所コミュニティ(株)がスタートさせた「三菱地所のレジデンスクラブ」もその一環です。「三菱地所のレジデンスクラブ」は、三菱地所グループが分譲・管理するマンションの契約者・入居者の約19万世帯を対象とした会員組織です。「楽しいくらしがもっと広がる。」をテーマに、Webサイトを通じて、契約者には施工状況、入居者にはアフターサービスなどそれぞれにとって役立つ情報を発信するほか、各種の会員特典も案内しています。契約者・入居者はIDとパスワードを入力すると、自分のマンション固有の情報にアクセスすることができます。また、Webサイトと連動した会員誌「Residence Club Magazine」も発行しています。



「三菱地所のレジデンスクラブ」トップページ

- 契約者向けサービス
 - ・物件の施工状況レポート
 - ・入居までの各種イベント案内
 - ・入居準備に関する情報提供
- 入居者向けサービス
 - ・マンション管理やアフターサービスに関する情報提供
 - ・室内リフォーム相談
 - ・防災グッズの販売
- 共通のサービス
 - ・三菱地所グループ各社の優待サービス(宿泊施設の優待プラン、三菱一号館美術館の入館割引など)提供
 - ・会員限定キャンペーン案内
 - ・体験型イベント案内 ほか

イベントやキャンペーンを通じて
マンション居住者のコミュニティ形成を支援

東日本大震災以降、マンション内におけるコミュニティの重要性が再認識される中、「三菱地所のレジデンスクラブ」は会員同士のコミュニケーションを支援する各種イベントも企画・開催。三菱一号館美術館の特別鑑賞会やフッキングセミナー、田植えや野菜の収穫などを体験する「空と土プロジェクト」(P18-19参照)のバスツアーなどを月1回程度開催しており、同じマンション内だけでなく別のマンションも含めた会員同士の親交が深まっています。最近では、2012年5月に「コミュニティ活動応援キャンペーン～純米酒『丸の内』プレゼント」を実施しました。これは、各マンションの懇親会やサークル活動などのコミュニティ活動を対象として、先着200件に「純米酒『丸の内』」(P19参照)をプレゼントするというものです。会員向けアンケートの結果、「マンション内の懇親会に参加したい」といった声が多かったことを受けて企画しました。

今後は、「三菱地所のレジデンスクラブ」のWebサイトをさらに有益なものとするべく、住まいに関する情報に加えて、三菱地所グループならではの情報を充実させていく予定です。また、Webサイトで集めた会員の声を商品企画に反映するなど、双方向コミュニケーションのツールとしても一層活用していきます。さらに、新たな取り組みとして、三菱地所ホーム(株)と三菱地所コミュニティが2012年6月から本格展開する「三菱地所のリフォーム」の窓口をWebサイト内に設けます。

このようにグループ連携を強化しながらWebサイトを拡充していくことで、ゆくゆくは「三菱地所のレジデンスクラブ」が三菱地所グループとお客さまをつなぐ“BtoCのプラットフォーム”として機能することをめざしていきます。



三菱地所レジデンス(株) ブランド・CS推進部
CS推進グループ グループ長

小林 京太

Close Up 1

メックecoライフの取り組み—— 一歩進んだeco・快適な住まいを提案

(株)メックecoライフは、三菱地所グループの住宅事業における環境配慮の取り組みを推進する目的で2008年12月に設立されました。一括高圧受電(※)と太陽光発電を組み合わせたエコシステム[solco(ソレッコ)]をはじめ、環境に関する先進的な商品・サービスを研究・提案しています。ここでは、メックecoライフが新たな取り組みとして進めている「スマイラボ」「sölev(セレヴ)」「solcoジョーズ」について紹介します。

※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まとめて購入するため、電気代を抑えることが可能です。

お客さまの声をもとに理想の住まいを実現していくWebサイト「スマイラボ」

お客さまと一緒に住まいのあり方を考え、その声を反映した商品を開発する“研究室”として、2011年11月に開設したWebサイトです。お客さまとの双方向コミュニケーションを通じて、理想の住まいの実現につながるアイデアを提案していきます。

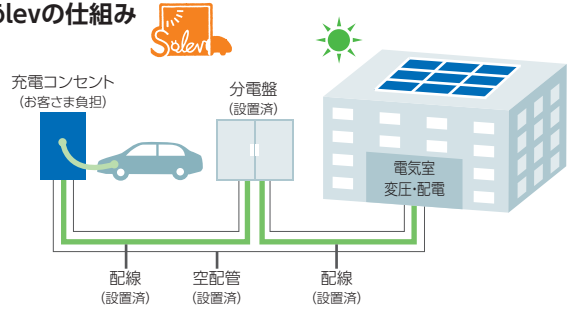


WEB スマイラボ
<http://www.sumai-lab.net/>

個人の駐車区画に充電設備を設置できる新・電気自動車対応システム「sölev(セレヴ)」

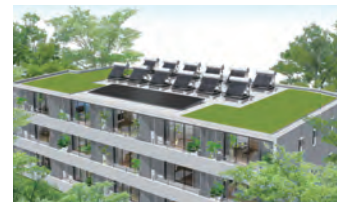
「solco」採用マンションの駐車場において、個人専用の電気自動車充電コンセントを設置できるシステムです。個人が負担する工事コストを抑えたほか利用料金は定額制とするなど、電気自動車を所有・利用するうえでの不便さを解消しました。

sölevの仕組み



太陽熱を活用した新型給湯システム「solcoジョーズ」

マンションの屋上に太陽熱集熱器を設置して温水をつくる給湯システムです。9階建32戸のマンションに設置した場合、年間でガス消費量を12~15%、CO₂排出量を5,843kg削減します(当社試算)。集熱器内の温水は災害時に生活用水として使うことも可能です。



「solcoジョーズ」採用マンションのイメージ

Close Up 2

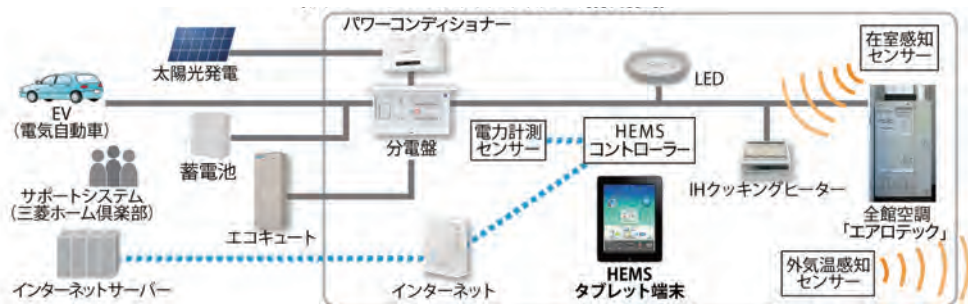
ゼロエネルギー仕様のスマートハウス「スマート・エヴァリエ」発表

2012年4月に三菱地所ホーム(株)が発表した「スマート・エヴァリエ」は、2011年に発表したゼロエネルギー住宅「ゼロ・エヴァリエ」をベースに、環境性能やお住まいになる方の使いやすさを向上させ、快適で効率的な省エネ化を可能にしたスマートハウスです。断熱・気密性能を高めることで一般的な屋根形状でもゼロエネルギーを実現しやすくして、幅広いデザイン要望に応えられるようにしました。モデルプランでは、「エアロテック」(※1)など最新設備機器の採用、オリジナルHEMS(※2)による

住まいのエネルギーの「見える化」によって、エコライフを楽しみながら長く住み続ける住宅を実現しました。今後も、住まう人の真の快適性を考えたスマートハウスの進化に向けて開発を進めます。

※1 エアロテック：1組の室内外機で家全体の空調を24時間管理するシステム
 ※2 HEMS：ホーム・エネルギー・マネジメント・システム

スマートハウスシステム構成図



WEB システムの詳細はホームページ参照