

※2022年7月27日に本文中に記載された『AirLOGY』に関する数値等に対して誤りが確認されましたので、一部内容を修正いたしました。

「北参道」駅徒歩1分、360度公園に囲まれた圧倒的な眺望

## 「パークコート神宮北参道 ザタワー」

販売開始より約半年で211戸（平均価格：約2億2,800万円）の申込み

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）は、渋谷区千駄ヶ谷四丁目にて建設中の分譲マンション「パークコート神宮北参道 ザタワー（以下、本物件）」の第1期販売を2021年4月29日より実施し、既に211戸（平均価格：約2億2,800万円）の申込みをいただきましたことをお知らせいたします。

本物件は、東京メトロ副都心線「北参道」駅徒歩1分、JR山手線「代々木」駅徒歩6分と交通利便性が高く、「明治神宮・代々木公園」「新宿御苑」「神宮外苑」の広大な3つの公園に360度囲まれた景色を眺望できる地上27階地下1階建・総戸数471戸のタワーレジデンスです。

本物件は眺望を堪能いただける屋上のフィーリングデッキ等多彩な共用施設を設置することに加え、自然に親しみながら健康的な生活を気軽に楽しんでいただけるようスポーツバイク専用のレンタサイクル等を企画し、様々な生活様式に対応した新しいライフスタイルを提案いたします。

また、脱炭素社会の実現に向けた環境面での取り組みとして、大建工業株式会社（本社：大阪市北区 代表取締役社長執行役員：億田 正則）とともに企画した、居住空間全体を均一な温度に保つ冷暖房システム『AirLOGY』を本物件にて初導入いたします。『AirLOGY』を採用した3住戸については、ZEH Orientedを取得しております。

今後も当社住宅事業のブランドコンセプト「Life-styling × 経年優化」のもと、多様化するライフスタイルに応える商品・サービスを提供するとともに、安全・安心で末永くお住まいいただける街づくりを推進することで、持続可能な社会の実現・SDGsへ貢献してまいります。

### 「パークコート神宮北参道 ザタワー」の主な特徴

1. 「北参道」駅徒歩1分の好立地にありながら「明治神宮・代々木公園」等3つの公園に囲まれた抜群の眺望
2. 北参道の街に調和し柔らかな印象を与える「NEST」デザイン
3. 「居心地の良い巣」を実現する、屋上を含む多彩な共用施設
4. CO2最大約39%削減が可能な健康にやさしい冷暖房システム『AirLOGY』の導入（ZEH Oriented 取得）
5. 多様化するライフスタイルを支えるサステナビリティに関する取り組み



外観完成予想 CG

## 「パークコート神宮北参道 ザ タワー」第1期1次～3次販売結果

- エントリー総数：約 9,300 件
- 来場総数：1,659 組（2021 年 10 月 31 日時点）
- 販売戸数：222 戸（総戸数 471 戸）
- 販売価格：1 億 2,880 万円～13 億 7,000 万円
- 専有面積：61.35 m<sup>2</sup>～237.49 m<sup>2</sup>

### ご登録申込されたお客様の傾向

- 年齢：30 代 約 15%、40 代 約 25%、50 代 約 26%、その他 約 34%
- 家族数：1 人 約 23%、2 人 約 30%、3 人 約 14%、その他 約 33%
- 居住地：渋谷区内 約 17%、新宿区・港区約 9%、その他東京都内 約 48%、その他 約 26%

### 1. 「北参道」駅徒歩1分の好立地にありながら「明治神宮・代々木公園」等3つの公園に囲まれた抜群の眺望

東京メトロ副都心線「北参道」駅徒歩1分にはじまり、JR山手線、総武・中央緩行線、都営地下鉄大江戸線「代々木」駅徒歩6分と、複数路線を日常使いできる好立地を誇ります。

また、「明治神宮・代々木公園」「新宿御苑」「神宮外苑」と東京を代表する3つの広大な公園によって360度囲まれた抜群の眺望が、住む方を魅了します。夜は新宿副都心の煌びやかな夜景が広がります。



外観完成予想 CG



眺望写真 昼景 27階相当



眺望写真 夕景 27階相当

## 2. 北参道の街に調和し柔らかな印象を与える「NEST」デザイン

優れた交通利便性をもつ都心に位置しながら広大な3つの公園に囲まれる立地を、「鳥や動物が羽を休め、生命を育てる安全で居心地の良い巣＝NEST」に見立て、有機的な曲線と編み込まれた形状を内外装デザインの軸としました。とりわけ編まれた鳥の巣を連想させるファサードは、北参道の新しいランドマークとして、街の雰囲気と調和した柔らかな印象を与えます。

さらに、総合設計制度を用いて整備された広々とした空地や壁面緑化を含む四季折々の植栽が足元に広がるランドスケープを計画するとともに、明治通りに面して店舗区画を設けることで、北参道に新たな賑わいを創出します。



外観完成予想 CG



エントランスラウンジ完成予想 CG

## 3. 「居心地の良い巣」を実現する、屋上を含む多彩な共用施設

屋上も含めた多彩な共用施設にはWi-Fi環境を整備し、専有部以外のサードプレイスとして、その日の気分やシーンに応じ好みの場所を選んでご利用いただける「居心地の良い巣＝NEST」を企画しております。

屋上には、屋外ならではの開放的でリフレッシュできる空間として、明治神宮・代々木公園の緑を眼下に軽食やお酒を楽しめるフィーリングデッキに加え、パブリックビューイングや貸切パーティーを満喫できるスクリーンデッキを設けました。

また、敷地内高低差を生かし、地下1階～2階の3層吹抜け空間に5つのフロアプレートが存在する、まるで巨大な巣のような多層構造の共用空間を用意しております。フィットネスルーム、ゲストルーム、パーティーラウンジ、ゴルフラウンジ、シネマラウンジ、ランドリーラウンジをはじめ、大テーブルや一人掛けソファ等多様な使い方が可能なラウンジ空間と、大規模レジデンスならではの充実した共用部が広がります。

さらに、神宮外苑周辺のサイクリングコースに程近く、自転車関連ショップ・サイクルカフェも複数存在する北参道ならではの商品企画として、スポーツバイクのレンタサイクル、工具を備え自転車メンテナンスやDIYで利用できるサイクルワークショップといったサービスも展開します。



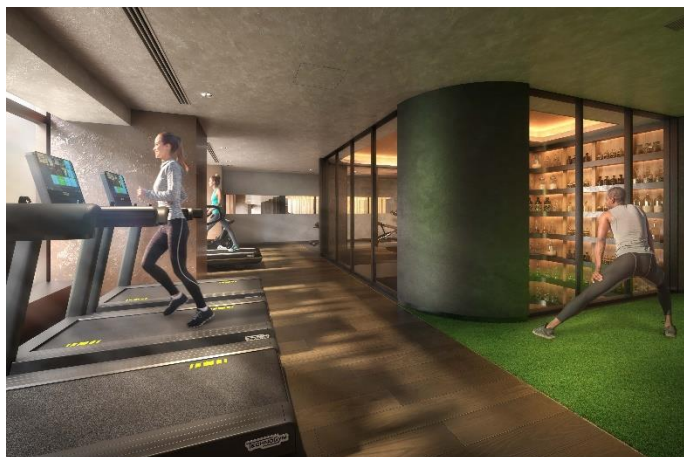
フィーリングデッキ完成予想 CG



スクリーンデッキ完成予想 CG



パーティーラウンジ完成予想 CG



フィットネスルーム完成予想 CG

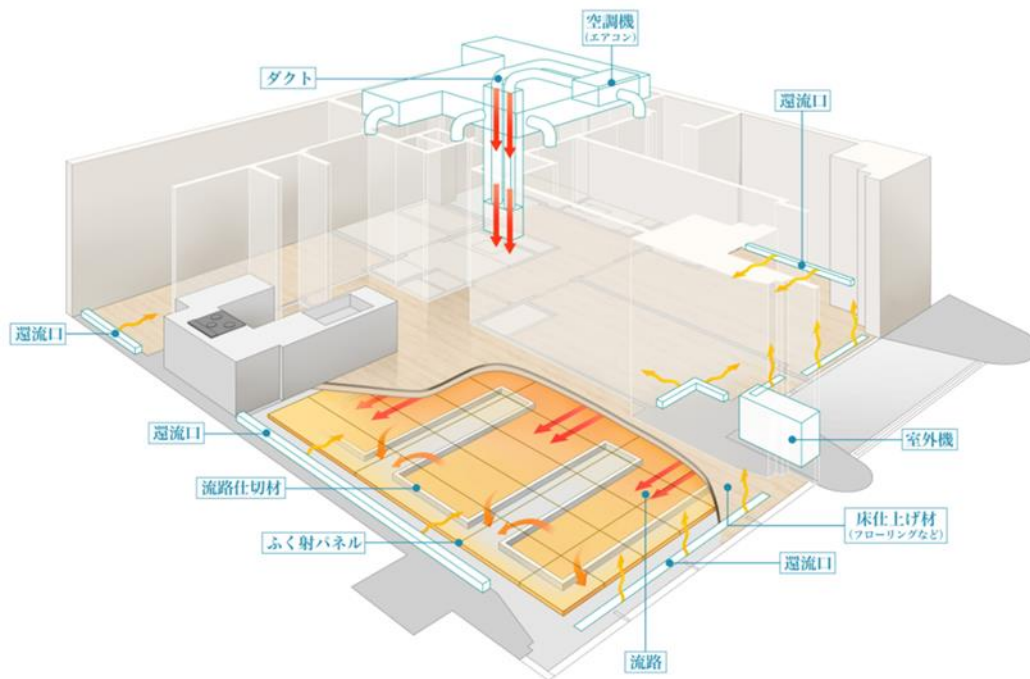
#### 4. CO2 最大約 39%削減が可能な健康にやさしい冷暖房システム『AirLOGY』の導入 (ZEH Oriented 取得)

『AirLOGY』とは熱の伝わり方の一種である「ふく射<sup>※1</sup>」を利用した空調システムです。従来の対流式空調のように空気を直接室内に吹き出さないため、ほこりやウイルスなどを巻き上げることが少なく、また対流式空調と比較し乾燥が少ないことが特徴です。住戸内にふく射パネルを敷き込むことで、室温を均一にしてヒートショックを防ぎ、床面からの高さによる温度のムラも少ないため、体への負担を軽減します。また、効率的に体感温度を調整できるため、一般的な対流式空調と同じ快適性 (PMV<sup>※2</sup>≒0) にする場合、消費電力の削減にもつながります。居住性の向上と健康維持、そして環境負荷の低減につながる次世代の空調システムとして導入し、今後展開してまいります。

※1 空気や物体を介さず、離れた場所にある物に熱を伝える現象。

※2 PMV: 人体の温冷感を予測する指標。【ISO-7730】として国際規格化。

環境側要素 (空気温度、放射温度、気流、湿度) と人体側要素 (着衣量、代謝量) から算定。



『AirLOGY』概念図

空調機(エアコン)からの空気は、ダクトから床下の流路内に送り込まれ、流路からふく射パネル内部を通りながら床仕上げ材に熱を伝え、ふく射効果で部屋全体を均一に柔らかく空調します。また、熱を伝え終えた空気は、還流口から室内へ戻されます。

## 5. 多様化するライフスタイルを支えるサステナビリティに関する取り組み

### ■屋上緑化、基壇部壁面緑化の採用

屋上緑化に加え、建物基壇部壁面の緑化可能面積約 80%の緑化および並木空間を設けることにより、緑に囲まれた心地よさを演出します。明治通り沿いの公開空地には 2 列の並木を配し、大通りの喧噪を感じさせない開放感を作り出します。



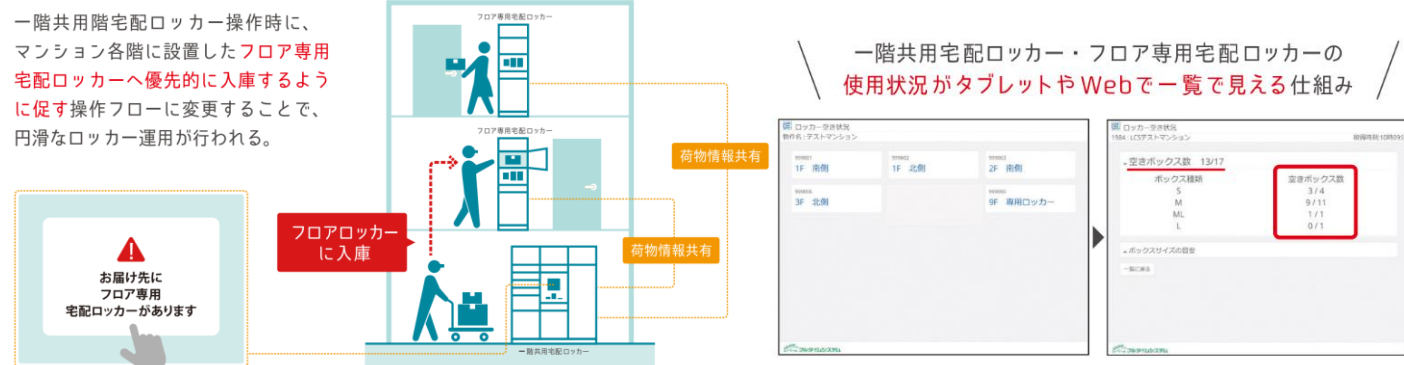
グランドエントランス完成予想 CG

### ■シェアリングモビリティ（レンタサイクル等）の採用

スポーツバイクタイプのレンタサイクルを 28 台設置予定です。また、専用アプリを通じて入居者専用の電動キックボードシェアリングサービスを利用することもできます。

### ■DX ロッカーシステムの採用

マンション一階共用部の共用宅配ロッカーと各階専用宅配ロッカーをネットワーク接続し情報共有することにより、相互の空き BOX の管理・各階専用宅配ロッカーへの入庫誘導・BOX の空き状況の見える化を行います。入居者および宅配事業者の利便性を高めるだけでなく、共用宅配ロッカーと各階専用宅配ロッカーを併設することで附置率を高め、再配達削減にも貢献します。



### ■電気自動車対応

予約制（有料）で利用できる共用 EV 車充電スペースの設定に加え、タワーパーキング内には EV 車充電用パレットを 10 台分、平置き駐車場には EV 充電用コンセントを 4 台分備えています。

### ■その他の取り組み

太陽光パネル設置、Low-E 複層ガラスの採用、高効率給湯器、保温浴槽、節水栓、節水トイレの採用、LED 照明・人感センサー対応照明の採用、照明電力制御（共用部照明のタイマー設定）の実施。

### ■本物件の感染症対策について

三井不動産グループが開発・運用する全施設に共通して適用する「三井不動産 9BOX(ナインボックス)感染対策基準」に準拠しています。本対策基準に加え、先進的な IoT 技術を活用した「アドバンス対策」として、以下の施策を採用いたします。

・各戸宅配ロッカー、生鮮宅配ボックスの導入(「飛沫感染」対策)

人との非対面による受付・受け渡しを可能にする各戸宅配ロッカーを一部住戸に採用。1階共用部には生鮮宅配ボックスを設置し、専用アプリを通じて購入した生鮮食品を専用ボックスで新鮮な状態のまま受け取れます。

・共用施設へのCO2濃度測定器、空気清浄機の導入(「エアロゾル感染」対策)

空気質の見える化を図ることで換気効率を向上させます。

・非接触式エレベーターの導入(「接触感染」対策)

エレベーター内の行き先階・乗り場上下階ボタンを赤外線センサー式にすることで、マンションエントランスから専有部入口までの共用部動線を非接触化します。

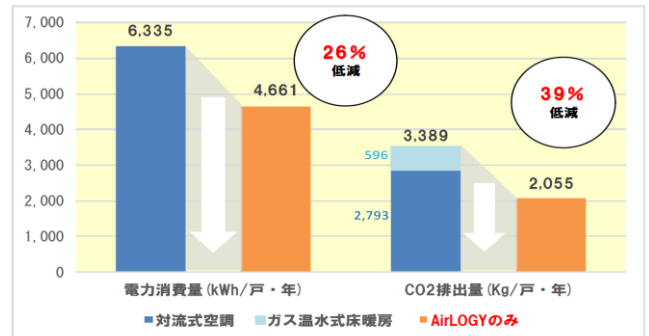
・共用トイレの自動水栓化(「接触感染」対策)

共用トイレはすべて自動水栓を採用し、高頻度接触面の非接触化を図ります。

【参考:『AirLOGY』の特徴】

① 環境配慮・省エネ性能: CO2排出量を最大約39%削減

ふく射によって、広い部屋や天井が高い空間でも温度ムラのばらつきが小さく、効率的に体感温度を調整できるため、『AirLOGY』は一般的な対流式空調と同じ快適性(PMV=0)にする場合、エアコンの稼働率を抑制することができます。1住戸あたりの消費電力は、一般的な対流式空調と比べて年間消費電力で約26%の削減効果があります※3。また、対流式空調とガス温水式床暖房を併用した場合のCO2排出量で換算すると約39%の削減効果となり、環境配慮の推進に寄与します※4。



『AirLOGY』(24時間稼働)と対流式空調(天井埋込式 18時間稼働)の電力消費量と二酸化炭素排出量比較  
(出典:三菱重工冷熱株式会社)

※3 エアコンの年間消費電力(kWh/年)はJIS C 9612:2013に基き、『AirLOGY』採用住戸(パークコート神宮北参道ザタワー)にて算定。

参照:(日本冷凍空調工業会 HP) [https://www.jraia.or.jp/product/home\\_aircon/e\\_saving\\_energy.html](https://www.jraia.or.jp/product/home_aircon/e_saving_energy.html)

外気温度:東京をモデルとした。

設定温度:冷房時27℃/暖房時20℃

期間:冷房期間(5月23日~10月4日) 暖房期間(11月8日~4月16日)

稼働時間:6:00-24:00の18時間(※対流式は左記の18時間で、『AirLOGY』は24時間運転で算定)

※4 ①床暖房のガス消費量(m<sup>3</sup>/年)は簡易暖房負荷計算として、下記条件にて算定。

参照:(日本床暖房工業会 HP) <https://www.yukadanbou.gr.jp/about/cost/ranning.html>

簡易暖房負荷計算としての計算式:  $q=A \times Q \times \Delta T$

q:暖房負荷(W)、A:暖房する部屋面積(m<sup>2</sup>)、Q:熱損失係数 2.7(W/m<sup>2</sup>・K)、 $\Delta T$ :室内外の温度差(K)

・熱源ボイラ及び配管部の熱ロス25%とした。

・都市ガス13Aの低位発熱量11.277kWh/m<sup>3</sup>

・室内外の温度差は室温20℃とし、室外の気温は東京での日平均気温の月平均値(℃)とした。

稼働時間:6:00-24:00の18時間

②電気の使用に伴うCO2排出量は、電気の使用量(kWh)×電気1kWhあたりのCO2排出量(kg-CO2/kWh)にて算定。

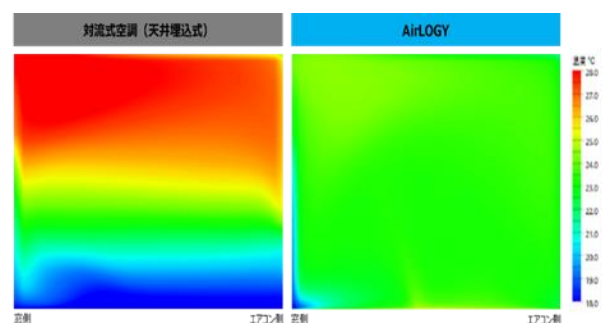
CO2排出係数は0.441kg-CO2/kwh(東京電力エネルギーパートナー株式会社)とした。

都市ガス(13A)の使用に伴うCO2排出量は、ガス使用量(m<sup>3</sup>)×ガス1m<sup>3</sup>あたりのCO2排出量(kg-CO2/m<sup>3</sup>)にて算定。

CO2排出係数は、2.21kg-CO2/m<sup>3</sup>(東京ガスネットワーク株式会社)とした。

② 健康配慮:居住空間全てを一定温度に保つため、急激な温度差による身体への負担を軽減

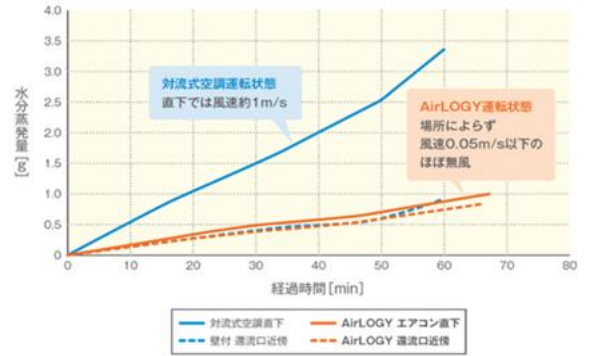
対流式空調のように、機器本体から直接室内に風を出す空調システムとは異なるため、ホコリやウイルス、ダニ、花粉等を巻き上げることを低減します。また、本空調システムの場合、床からの高さによる温度ムラのばらつきが小さいことが特徴です。ふく射によって穏やかに居住空間全てに熱の伝達を行うため、急激な温度変化に伴う体への負担も少なく、ヒートショックや熱中症のリスクも軽減され、健康維持にも寄与します。



『AirLOGY』と対流式空調(天井埋込式)の温度分布比較  
(出典:大建工業株式会社)

③ 快適性向上：風が直にあたらないことによる過乾燥の防止

対流式空調と比較し、空気の循環が緩やかなため、肌の乾燥を防ぐとともに、風が直にあたる不快感がなく、快適にお過ごしいただけます。右のグラフは、『AirLOGY』と従来の対流式空調において水分蒸発量を比較したものです。対流式空調では風が直撃する場所で蒸発速度が顕著に大きくなるのに対し、本空調システムでは場所に寄らず蒸発速度がほぼ一定という結果になりました。



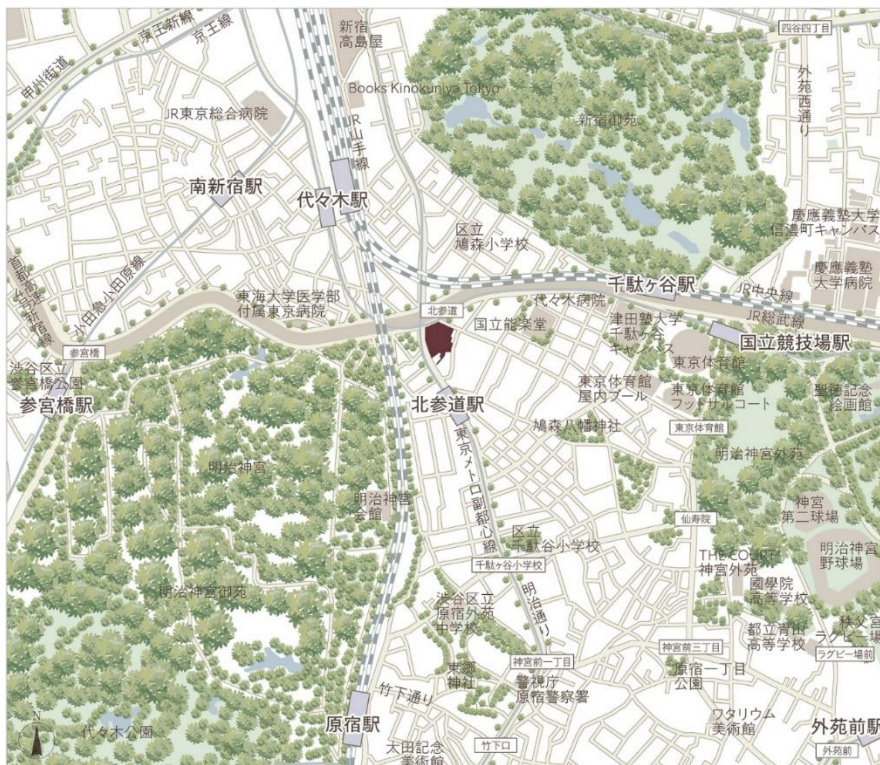
水分蒸発量の経時変化（出典：大建工業株式会社）

■ 「パークコート神宮北参道 ザタワー」物件概要

所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷4丁目6番1（地番）
交通	東京メトロ副都心線「北参道」駅 徒歩1分 JR 山手線、総武・中央緩行線、都営地下鉄大江戸線「代々木」駅 徒歩6分
用途地域	商業地域、近隣商業地域、第2種中高層住居専用地域
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上27階地下1階
敷地面積	4,837.13 m <sup>2</sup>
建築面積	2,407.65 m <sup>2</sup>
延床面積	55,655.00 m <sup>2</sup>
間取り	1LDK～3LDK
住戸専有面積	61.35 m <sup>2</sup> ～237.49 m <sup>2</sup>
販売価格	1億2,880万円～13億7,000万円
総戸数	471戸、その他店舗区画1戸
建物竣工予定時期	2023年6月下旬
設計・監理	清水建設株式会社一級建築士事務所
施工	清水・フジタ建設共同企業体
デザイン監修	株式会社ホシノアーキテクト
管理会社	三井不動産レジデンシャルサービス株式会社

※上記の間取り、住戸専有面積、販売価格は第1期1次～3次販売住戸の概要となります。

■ 「パークコート神宮北参道 ザタワー」位置図



■「三井不動産 9BOX 感染対策基準」について

当社グループでは、これまでも施設ごとに新型コロナウイルス感染対策を徹底してまいりましたが、今後新たな変異株が流行した場合においても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 9BOX 感染対策基準」を策定しました。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。

■三井不動産グループの SDGs への貢献について

[https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/esg\\_csr/](https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/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。三井不動産グループの 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。

\* なお、本リリースの取り組みは、SDGs（持続可能な開発目標）における 2 つの目標に貢献しています。

目標 7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに

目標 11 住み続けられるまちづくりを

