

2022年4月18日

三井不動産レジデンシャル株式会社
三井不動産レジデンシャルウェルネス株式会社
FujisawaSST 協議会

～神奈川県下初、Fujisawa サスティナブル・スマートタウンに「三井のシニアサービスレジデンス」第6弾～
「(仮称)パークウェルステイト湘南藤沢計画(地上14階、566室)」着工
BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)に基づく評価にて「ZEB Oriented」認証取得/2024年秋開業予定

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、神奈川県藤沢市辻堂元町六丁目内の Fujisawa サスティナブル・スマートタウン(以下、Fujisawa SST)において、神奈川県下初となるシニアレジデンス「(仮称)パークウェルステイト湘南藤沢計画」を2022年4月18日に着工しましたので、お知らせいたします。本物件は、三井不動産レジデンシャルウェルネス株式会社が運営するもので、2024年秋の開業を予定しています。

FujisawaSST 協議会(代表幹事:パナソニックグループ)は、“生きるエネルギーがうまれる街。”というコンセプトをもとに、社会・地域課題を捉えながら、サスティナブルに進化し続けるまちづくりに取り組んできました。このたび、FujisawaSST 協議会および三井不動産レジデンシャル株式会社(同協議会幹事会員)は、子どもからシニアまで、多世代が共生するまちづくりを見据え、超高齢社会の課題解決を目指す民間主導・多世代共生型の持続可能なまちづくりモデルの更なる進化を目指します。

パークウェルステイトは、人生100年時代における、自立した元気な高齢者の方々が新たなライフステージを生き活きと過ごしていただく「シニアのためのサービスレジデンス」^{*1}です。

<本物件・サービスの特長>

1. 多世代が共生しサスティナブルな先進的取組が進行する、湘南藤沢エリア「Fujisawa SST」内に誕生
2. 元気なシニアの充実した日々を彩る多様な共用施設と緑豊かな植栽計画
3. 「湘南藤沢徳洲会病院」との医療連携と、安心を支える健康サポート・介護サービス
4. 「ZEB Oriented」認証の取得・災害時も安心のBCP対策



全体外観完成予想イメージ



共用棟完成予想イメージ

三井不動産グループが培ってきた住宅・ホテル・商業施設等の開発・運営ノウハウや、数々のマンションを供給してきた実績を生かし、「三井のすまい」が誇る高いクオリティ、居心地の良い空間をつくりあげます。

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・安心で快適にくらせる街づくりを推進し、持続可能な社会の実現・SDGs へ貢献してまいります。

本物件は、「パークウェルステイト」ブランドの第6号物件となり、神奈川県下初の同シリーズ物件として、「本当に住みやすい街大賞 2022」^{※2} 第1位に選ばれた「辻堂」を含む湘南藤沢エリアに誕生いたします。

※1 「シニアのためのサービスレジデンス」とは、お元気な高齢者の方々に、より自分らしい豊かなくらしを実現していただくことを目指し、当社グループが提案する新しいすまいのカタチです。原則、入居時自立、入居時年齢 60 歳以上としております。

※2 「本当に住みやすい街大賞 2022」:アルヒ株式会社により選定。1 都 3 県(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)における同社物件データ(2020 年 8 月から 2021 年 7 月までの 1 年間)をもとに、「住環境」「交通の利便性」「教育・文化環境」「発展性」「コストパフォーマンス」の 5 つの基準を設定し、住宅や不動産の専門家が参画する選定委員会によって審査。

1. 多世代が共生しサステナブルな先進的取組が進行する、湘南藤沢エリア「Fujisawa SST」内に誕生

■湘南藤沢エリアについて

江ノ島を中心とした海岸風景は、「湘南」の代表的イメージとして認知されています。商業・文教施設にも恵まれ、温暖な気候と風景が魅力の地です。また、JR、小田急線、相鉄線、モノレール、江ノ島電鉄が通り、都心へのアクセスが良好で住みやすい街として発展しています。

鵠沼海岸



人気の海水浴スポット

湘南 T-SITE



湘南ならではのライフスタイルを提案する文化複合施設 (Fujisawa SST 内に立地)

湘南モールフィル



日々の生活に便利なスーパーや大型ホームセンターが揃う

テラスモール湘南



「好感度ファッション」の店やシネマが揃う

■Fujisawa SST と連携した、多世代の交流を育むイベントやコミュニティ活動

Fujisawa SST では、FujisawaSST 協議会、Fujisawa SST にお住まいの方々および Fujisawa SST マネジメント株式会社と連携して、まちに賑わいを生むイベントやコミュニティ活動を行っています。本物件においても、三者と協力し、多世代の方との交流を楽しみながら参加できる活動を検討しております。

< 計画案 >

- ・地域の方々もご利用いただけるカフェの運営、および広場を設け、まちに賑わいを創出
- ・カフェ、広場、菜園を使用した多世代交流イベントを実施



広場完成予想イメージ



カフェ完成予想イメージ

2. 元気なシニアの充実した日々を彩る多様な共用施設と緑豊かな植栽計画

■充実した日々を彩る多様な共用施設

各共用施設は、海・空・風を想起させ湘南の自然と調和するインテリアデザインとしております。ダイニング※³は、相模湾方面の広い空を望めるよう共用棟3階に配置し、日替わりメニューやアラカルト料理を楽しむことができます。ライブラリーでは、テラス席で陽光を感じながら読書をお楽しみいただけます。その他、ラウンジ、(仮称)湘南サロン※⁴、大浴場、フィットネスルーム、シアタールーム、カラオケルーム等を計画し、コミュニティ形成が図れる多様な共用施設を取り揃えています。

※³ ダイニングおよびカフェサービスは株式会社 LEOC が提供予定です。

※⁴ 湘南の生活を愉しめる入居者専用のサロン。コンシェルジュによる湘南のアクティビティ・サービスを提供。



ダイニング完成予想イメージ



ダイニング完成予想イメージ



ライブラリー完成予想イメージ



ラウンジ完成予想イメージ



(仮称)湘南サロン完成予想イメージ



大浴場完成予想イメージ

■緑豊かな植栽計画

入居者が楽しめる約 1,100 m²の(仮称)プライベートガーデンや地域に開かれた広場など、敷地内に緑豊かな植栽を計画することで、多彩な植物と四季の移ろいを楽しむことができます。



(仮称)プライベートガーデン完成予想イメージ



敷地南側完成予想イメージ

3. 「湘南藤沢徳洲会病院」との医療連携と、安心を支える健康サポート・介護サービス

本物件においては、JCI 認証^{※5}を取得している湘南藤沢徳洲会病院との医療連携、および安心の健康サポート・介護サービスを提供します。

(1) 医療連携

湘南藤沢徳洲会病院(本物件から約 2.5km)と連携し、通院・入院や救急受け入れ、急性期の療養、人間ドック実施の他、入居者の方への定期的な相談会やセミナー等の実施を予定しています。

(2) 健康サポート・介護サービス

本物件には 24 時間体制で、レジデンス所属の看護スタッフが常駐し、日々の健康相談や緊急時の対応にあたります。

また、将来介護ニーズが生じたときに備え、本物件内に介護専用フロアを用意しております。介護専用フロアには、専任ケアスタッフが 24 時間常駐し見守り・生活支援サービスを提供するとともに、外部の訪問介護サービスと組み合わせることで、お一人お一人の状態に応じた介護サービスをご提供いたします。(本物件内の看護・ケアスタッフによる見守りサービス、および訪問介護サービスは ALSOK グループ(株式会社らいふ)をパートナーとして提供する予定です)



※5 JCI (Joint Commission International) 認証: 米国の医療機関、医療プログラム等を対象とした認定評価機関「The Joint Commission」によって、1994 年に設立された非営利団体「Joint Commission International」による認証制度であり、2018 年 11 月時点で、日本では 30 の、世界では 1,000 を超える施設、プログラムが、JCI 認証を取得しています。(出所: Joint Commission International 公式ホームページ)

4. ZEB Oriented 認証の取得・災害時も安心のBCP対策

■ BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)に基づく評価にて「ZEB Oriented」認証取得

「(仮称)パークウェルステイト湘南藤沢計画」は、三井不動産レジデンシャルにおけるカーボンニュートラルデザイン推進計画の一環として施設の設計一次エネルギー消費量を 30%削減し、BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)に基づく評価にて「ZEB Oriented」認証を取得いたしました。なお、神奈川県建築物温暖化対策計画書制度「CASBEEかながわ」^{※6}の「A ランク」を取得する予定です。

また、施設内の電力については、再生可能エネルギー由来の非化石証書の持つ環境付加価値を付加した CO2 排出量実質ゼロの電気を利用し購入電力における CO2削減率 100%を達成いたします。なお本物件では、以下の取り組みも行うことで、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

< 主な取り組み内容 >

- ・再生可能エネルギーの活用(共用部・専有部)^{※7}
- ・太陽光発電設備の採用
- ・全熱交換機の導入(共用部)
- ・エネルギー効率の高いエアコンや照明等の実装(共用部・専有部)



※6 CASBEEかながわ:「CASBEE」による全国レベルでの評価と、神奈川県独自の重点項目についての評価を併用した建築環境総合性能評価システムです。「CASBEE かながわ」には、建築物の環境性能を総合的に評価するための多数の環境配慮項目があり、このうち特に「地球温暖化への配慮」と「ヒートアイランド現象の緩和」に関する項目を重点項目として扱っています。評価結果は、「S ランク(素晴らしい)」、「A ランク(大変良い)」、「B+ ランク(良い)」、「B- ランク(やや劣る)」、「C ランク(劣る)」という5段階。

※7 再生可能エネルギーで作った電力を由来とする非化石証書を活用して実質的にグリーン化することを指します。なお、非化石証書とは、再生可能エネルギーなど非化石電源で(過去に)発電された電気の環境価値を切り離して証書化したものです。購入電力に対する非化石証書の導入割合は 100%から変更する場合があります。

■ 災害時対策等BCPにも対応

約 10,000ℓのオイルタンクと非常用発電設備(500kVA)、ガスコージェネレーションシステム(25kW)を設置することで、停電時においてもエレベーターやダイニング等の共用部の一部と全ての介護居室の空調・照明・コンセントの一部が 72 時間稼働するとともに、全てのご入居者様の非常食や飲用水を備蓄(約 3 日間)し、災害時においても安心してお住まいいただける環境を提供いたします。

■「(仮称)パークウェルステイト湘南藤沢計画」概要

所在地	神奈川県藤沢市辻堂元町六丁目 1017-1(地番)他 4 筆
建築確認対象面積	18,536.77 m ² (5,607.37 坪)
法定延床面積	45,345.44 m ² (13,716.99 坪)
構造・規模	RC 造地上 14 階・13 階(共用棟:S 造 3 階)
類型	住宅型有料老人ホーム
居室数	計 566 室(一般居室 490 室、介護居室 76 室)(予定)
一般居室面積	約 43 m ² 台～約 73 m ² 台
スケジュール	着工:2022 年 4 月 竣工:2024 年 6 月(予定) 開業:2024 年秋(予定)
設計・施工	株式会社長谷工コーポレーション
外観デザイン	UDS 株式会社・株式会社長谷工コーポレーション
インテリア・外構デザイン	UDS 株式会社
照明デザイン	有限会社ソラ・アソシエイツ
医療連携/介護・看護パートナー	湘南藤沢徳洲会病院/ALSOK グループ(株式会社らいふ)
ダイニング運営	株式会社 LEOC

■計画地案内図



■Fujisawa サステイナブル・スマートタウン概要

所在地	神奈川県藤沢市辻堂元町六丁目 4176 番 1 他 (地番)
事業名称	Fujisawa サステイナブル・スマートタウン土地区画整理事業
土地区画整理事業 施工者	三井不動産レジデンシャル株式会社・パナソニック ホームズ株式会社
総事業面積	193,154.81 平方メートル (約 19ha) ※水路用地 3,530.67 平方メートル含む
建蔽率 / 容積率	60% / 200%他
交通 (徒歩)	小田急江ノ島線「本鵜沼」駅徒歩 11 分 JR「辻堂」駅徒歩 19 分 JR・小田急江ノ島線・江ノ電「藤沢」駅徒歩 25 分
交通 (バス)	神奈川中央交通/江ノ電バス「藤沢駅北口」より約 10 分「藤沢 SST 前」バス停下車 徒歩 1 分

■FujisawaSST 協議会(2022年4月1日現在)

代表幹事	パナソニック オペレーショナルエクセレンス株式会社
幹事会員	株式会社学研ホールディングス/株式会社学研ココファン、カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社、湖山医療福祉グループ社会福祉法人カメラ会、株式会社電通、東京ガス株式会社、パナソニック ホームズ株式会社、東日本電信電話株式会社、三井住友信託銀行株式会社、三井物産株式会社、三井不動産株式会社/三井不動産レジデンシャル株式会社、ヤマト運輸株式会社
一般会員	株式会社アインファーマシーズ、アクセンチュア株式会社、株式会社サンオータス、総合警備保障株式会社
アドバイザー	慶應義塾大学 SFC 研究所、東京電力エナジーパートナー株式会社、株式会社日本設計、藤沢市、Fujisawa SST マネジメント株式会社

■Fujisawa SST 現地案内図



参考)Fujisawa サステイナブル・スマートタウンに まちの新たな機能 アクティブシニア向けレジデンスを着工

～超高齢社会の課題解決を通じた持続可能なまちづくりモデルの進化～

(<https://news.panasonic.com/jp/press/data/2022/04/jn220418-3/jn220418-3.html>)

■「パークウェルステイト」について

当社グループの「シニアのためのサービスレジデンス」のブランドである「パークウェルステイト」は、運営面では、三井不動産レジデンシャルウェルネス株式会社が、お客様の生涯の暮らしに家族のように寄り添い続け、様々なサービス、サポートをしており、快適さと上質さに包まれた暮らしを実現する品格を備えた建物、充実した毎日のお食事やホームアテンダントサービス、生涯にわたる安心の介護・医療支援を提供しております。

現在、開業済みのパークウェルステイト浜田山およびパークウェルステイト鴨川に加え、他 4 物件の開発計画に着手しております。今後も「パークウェルステイト」ブランドのもと、三大都市圏をはじめとする大都市圏を中心に「シニアのためのサービスレジデンス」を積極的に展開してまいります。

※パークウェルステイトについて詳しくは以下URLをご参照ください。

<https://www.mfrw.co.jp/parkwellstate/>

	物件名	所在地	開業予定
①	パークウェルステイト浜田山	東京都杉並区	2019年6月開業済
②	パークウェルステイト鴨川	千葉県鴨川市	2021年11月開業済
③	パークウェルステイト千里中央	大阪府豊中市	2023年春
④	(仮称)パークウェルステイト西麻布計画	東京都港区	2024年秋
⑤	(仮称)パークウェルステイト幕張計画	千葉県千葉市	2024年秋
⑥	(仮称)パークウェルステイト湘南藤沢計画	神奈川県藤沢市	2024年秋



パークウェルステイト浜田山



パークウェルステイト鴨川



パークウェルステイト千里中央



(仮称)パークウェルステイト幕張計画



(仮称)パークウェルステイト西麻布計画

■「三井不動産9BOX感染対策基準」について

三井不動産グループでは、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。

【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/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。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/

*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。

■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、ご入居後のくらしにおいても、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。

目標3 すべての人に健康と福祉を
目標11 住み続けられるまちづくりを

