

2021 年 9 月 2 日

報道関係者各位

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

～大規模複合開発が進行する幕張ベイパークに「三井のシニアサービスレジデンス」～

「(仮称)パークウェルステイト幕張計画」着工

首都圏最大級^{※1}(地上 28 階、617 室) 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、千葉県千葉市美浜区において、首都圏最大級となるシニアレジデンス「(仮称)パークウェルステイト幕張計画」を 2021 年 8 月 31 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。

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」^{※2}です。

当社グループでは過去 35 年間で、千葉県内 JR 京葉線・総武線沿線において、30,000 戸以上のマンション分譲や商業施設等の開発を行ってまいりました。本物件は「パークウェルステイト」ブランド最大規模となる第 5 号物件となり、幕張新都心で進行する住宅・商業をはじめとした複合機能を備えた首都圏最大級のミクストユースの街づくり「幕張ベイパーク」内に誕生いたします。

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・サービスの特長＞

1. 幕張メッセやスタジアム、多彩な商業施設が揃う幕張新都心で、大規模開発街区「幕張ベイパーク」内に誕生
2. 広大な緑と開放的な眺望を楽しめる地上 28 階免震タワーシニアレジデンス
3. 「亀田グループ」とのパートナーシップによる安心の医療連携、介護サービス
4. 再生可能エネルギー活用等のCO2排出量削減対策、非接触型セキュリティ等による感染症対策の実施



建物全体完成予想イメージ

※1.「首都圏最大級」とは
首都圏の高齢者向け住宅(サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム)における居室数は第 2 位となります(2021 年 9 月時点、三井不動産レジデンシャル調べ)。

※2.「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暮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。

1. 幕張メッセやスタジアム、多彩な商業施設が揃う幕張新都心で、大規模開発街区「幕張ベイパーク」内に誕生

■幕張新都心・幕張ベイパークについて

幕張新都心は、都心から 30 分の交通利便性と、東京ドーム約 15 個分もの広大な公園や、ショッピング施設・ホテルなどの良好な住環境・生活利便性を兼ね備えた環境として、近年一層注目が高まっています。

本物件は、幕張新都心の中でも、総面積約 17.5ha、住宅・商業をはじめとした複合機能を一体で開発する首都圏最大級の街づくり「幕張ベイパーク」内に位置します。現在、2 棟の分譲タワーマンションとショッピング施設・クリニックモール・フィットネスジムなどが開業しており、徒歩圏内に様々な施設が揃っていることが特長です。

関東最大級の花火大会やスタジアムでのプロ野球観戦、幕張メッセでのイベントなど、日常に多彩な楽しみが溢れており、本物件ではこれら街の魅力を活かしたアクティビティの企画や専用シャトルバスでのご入居者様の送迎などを行う予定です。



幕張海浜公園



ZOZO マリンスタジアムと花火



三井アウトレットパーク幕張

■幕張ベイパークエリアマネジメント(B-Pam)と協力した、多世代の交流を育むイベント企画

幕張ベイパークでは 2020 年度のグッドデザイン賞を受賞した「一般社団法人幕張ベイパークエリアマネジメント(B-Pam)」を通じて、街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、B-Pam と協力し、多世代の方との交流を楽しみながら、参加できるアクティビティ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地域交流レストランの運営
- ・館内一部共用施設を使用した地域の方々とのサークル活動・交流イベントの実施
- ・外庭を活用したイベントの開催や、生物観察などを通じた地域の子供達との交流



幕張ベイパーク全体敷地図

2. 広大な緑と開放的な眺望を楽しめる地上 28 階タワーシニアレジデンス

■緑量豊かなパークウェルステイト最大の屋外空間

本物件は首都圏最大級(総居室数 617 室)のシニアレジデンスとなりますが、その規模感にふさわしい地域に開かれた広大な外庭と、入居者が楽しめるプライベートな中庭・屋上庭園を計画しております。屋外空間の緑地面積は約 6,600 m²、中高木は約 2,400 本にも及びます。

敷地中央に広がる外庭にはいくつもの園路を配し、多彩な植物と四季の移ろいを楽しむことができます。また、中庭ではコーヒーを飲みながら本を読んだり、水景の音を感じながらくつろげるほか、屋上庭園では目の前の広大な公園を臨みながら日光浴をして過ごすなど、ゆったりとした時間をお過ごしいただける様々な場所をご用意しております。



ランドスケープ鳥瞰イメージ



「照葉の庭」(外庭) 完成予想イメージ

■豊富な緑に包まれた自然を感じられる共用施設

各共用施設は中庭や外庭に面する緑に包まれた空間とし、リゾートホテルのような自然と調和するインテリアデザインにしております。レストランは外庭の緑と水景を臨めるメインダイニングや、中庭の緑やライトアップを眺めながらお酒を楽しむバーダイニングなど、多彩な空間で日々異なる豊富なメニューを楽しむことができます。(レストランサービスは株式会社グリーンヘルスケアサービスが提供します。)その他にも、公園を臨むフィットネスルームやリゾート感溢れる露天風呂、そして最上階には幕張ならではの海と空を一望できるスカイラウンジとパーティールームを設けています。



パークエントランス完成予想イメージ



エントランスロビー完成予想イメージ



メインダイニング完成予想イメージ



大浴場完成予想イメージ

■開放感ある眺望と高い居住性能

高層階の居室からは東京湾や広大な空を臨むことができ、低層階の居室からは周辺の公園や緑地の豊富な緑を感じることのできる、幕張新都心ならではの眺望を活かした計画としております。居室空間は当社マンション事業のノウハウを生かしたデザインとクオリティに加え、車いすの回転スペースの確保や、生活リズムセンサーなど、シニアのための機能性も備えております。また、免震設計とすることで、安全・安心な暮らしの提供も実現していきます。



タワー棟外観完成イメージ



現地空撮写真（2021年6月撮影）

3. 「亀田グループ」とのパートナーシップによる医療連携、介護サービス

本物件においては、パークウェルステイト鴨川に続き、千葉県南部の基幹病院であり、JCI 認証(※4)を日本で初めて取得した亀田総合病院をはじめとする亀田グループと連携を予定しており、安心の医療・介護サービスを提供します。

(1) 医療連携

海浜幕張駅からほど近い場所にある、亀田総合病院附属幕張クリニックおよび亀田 MTG クリニック(ともに本物件から約1.5km)と連携し、病気の予防や早期発見のため入居者の方への定期的なヘルスチェックサービスなどを提供する他、当該クリニックへの通院をされる場合には本物件からシャトルバスを運行する等のサポートを行う予定です。

(2) 看護・介護サービス

本物件には24時間体制で看護師が常駐し、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亀田グループの社会福祉法人太陽会をパートナーとして提供する予定です)



亀田総合病院附属幕張クリニック



※4. 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月現在、日本では26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. 再生可能エネルギー活用等の CO2 排出量削減対策、非接触型セキュリティ等による感染症対策の実施

■再生可能エネルギーの活用、高効率設備の導入によりCO2排出量を削減

三井不動産は、首都圏で所有するすべての施設で 2030 年度までにグリーン電力化を推進すると発表いたしました。本物件では以下の取り組みを行い、CO2 排出量等のESGの課題解決を推進し、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。 <参考リリース:<https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/news/2021/0510/>>

- <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)
 - ・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)
 - ・ガスコージェネレーションシステム(25kw:3 台)を導入

※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。

■感染症対策

本物件では、感染症対策の取り組みとして以下の設備等を導入し、安心して暮らせる環境を提供いたします。

- <主な取り組み内容>
- ・非接触型のセキュリティ、エレベーターボタンの実装
 - ・適切な換気量・湿度を保つ共用部の換気設備、調湿設備の導入
 - ・高頻度接触面等への抗ウィルス剤の塗布
 - ・ICT を活用した共用施設の混雑情報の提供

■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(750kVA)、ガスコージェネレーションシステム(25kw:3 台)を設置することで、停電時においてもエレベーターやレストラン等の共用部の一部と全ての介護居室の空調・照明・電気が 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幕張計画」概要

所在地	千葉県千葉市美浜区若葉 3 丁目 1 番 23 (地番)
建築確認対象面積	24,589.34 m ² (7,438.27 坪)
法定延床面積	49,596.39 m ² (15,002.90 坪)
構造・規模	RC 造、一部 S 造・地上 28 階建
類型	住宅型有料老人ホーム
居室数	617 室(一般居室 534 室、介護居室 83 室)(予定)
一般居室面積	約 42 m ² 台～約 71 m ² 台
スケジュール	着工:2021 年 8 月 竣工:2024 年夏 開業:2024 年秋(予定)
設計・施工	株式会社熊谷組
外観・インテリアデザイン	株式会社ホシノアーキテクト
外構デザイン	光井純アンドアソシエーツ建築設計事務所株式会社 鳳コンサルタント株式会社 環境デザイン研究所
医療連携/介護・看護パートナー	亀田グループ(医療法人鉄蕉会・社会福祉法人太陽会)
レストラン連携	株式会社グリーンヘルスケアサービス

■計画地案内図



■「幕張ベイパーク」について

幕張ベイパークは、千葉県における開発エリアの中心に位置し、総面積約 17.5ha、住宅・商業をはじめとした複合機能を一体で開発する首都圏最大級の街づくりとなります。

現在、分譲マンションとして第 3 弾目となる幕張ベイパーク ミッドスクエアタワー(総戸数 749 戸、2020 年 10 月着工済、2024 年 3 月入居予定)のホームページを公開中です。以下 URL をご参照ください。

<https://www.makuhari-pj3.com/shinchiku/G2171001>

■「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に加え、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
③	パークウェルステイト千里中央	大阪府豊中市	2023 年春頃
④	(仮称)パークウェルステイト西麻布計画	東京都港区	2024 年秋頃
⑤	(仮称)パークウェルステイト幕張計画	千葉県千葉市	2024 年秋頃



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西麻布

【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。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。

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



【三井不動産のグリーン電力化を推進する背景・想い】

2015 年に発効したパリ協定で「脱炭素社会」に向けた目標が掲げられ、政府の成長戦略として2050 年までに温室効果ガスの排出量実質ゼロを目標とすることが表明される等、再エネの開発と活用は官民一体となって解決すべき共通の社会課題と認識しています。

新型コロナウイルス感染症 (COVID-19) 流行により働き方、住まい方の多様化が加速する中、当社は社会的使命や企業の経営課題に寄り沿ったソリューションやサービスを提供、顧客ニーズに応えることで課題解決を図りたいと考えています。グリーン電力化と並行して、各施設での一層の「省エネ」や、施設内外での再生可能エネルギーの「創エネ」を推進し、首都圏に限らず全国レベルで、テナント企業や共同事業者と共に脱炭素経営に取り組み、持続可能な社会の実現、SDGs への貢献を目指してまいります。