

国際的な環境認証制度「LEED-ND（街づくり部門／計画認証）」で  
**柏の葉スマートシティが最高ランク「プラチナ認証」を日本で初取得**

～ 公・民・学連携で推進する“街の賑わい”や“歩きたくなる街”などが高い評価 ～

柏の葉アーバンデザインセンター(以下「UDCK」)および三井不動産株式会社は、柏の葉スマートシティ(千葉県柏市)の開発計画に関し、米国のグリーンビルディング協会(USGBC)が運営する国際的な環境性能認証制度「LEED(リード)」の街づくり部門「ND(Neighborhood Development: 近隣開発)」の計画認証において、最高ランクとなる「プラチナ認証」を取得しましたので、お知らせいたします。なお、同部門でのプラチナ認証取得は、日本初となり、42ヘクタールに及ぶ対象エリア(柏の葉イノベーションキャンパスを中心としたエリア)は世界でも最大級となります。

**機能集積の更なる加速を目指して ～国際的な環境認証取得の狙い～**

～ 柏の葉の次期開発エリア「柏の葉イノベーションキャンパス」～

柏の葉エリアは、東京大学、千葉大学、国の研究機関並びにベンチャー企業を支援するインキュベーション施設が多数立地しており、「柏の葉国際キャンパスタウン構想」では、これらの集積を生かした国際学術研究都市を目指すことが街づくりの目標に据えられています。同構想では、先行して開発が進んでいる駅前街区に隣接する北側エリア一帯を複合用途型産業創出地区「柏の葉イノベーションキャンパス(以下「イノベーションキャンパス」)」と位置づけ、住むだけでなく「働く場づくり」によって職住が近接し、街の賑わいを生む多機能コンパクトな街づくりを進めています。



柏の葉イノベーションキャンパスの将来構想図  
(赤枠点線内が LEED-ND の認証区域)

～ 世界基準に合わせた都市開発推進と高まるグローバル企業のニーズに応えるために～

柏の葉スマートシティは、エネルギー問題や超高齢化対応などの社会的課題に対し、その解決に向けた「環境共生都市」「健康長寿都市」「新産業創造都市」の3つのテーマを掲げ、公・民・学の連携による新しい街づくりを進めています。中でも環境共生都市では、柏の葉ならではの豊かな自然環境を活かしながら、人と環境が共存する未来型の街づくりを目指しており、治水目的の「2号調整池」を「アクアテラス」として親水空間化し、11月22日(火)から一般供用を開始するなど、自然共生型の取り組みも推進しています。

これまで駅前街区では、世界トップレベルの環境性能の実現に向けた取り組みを進めてまいりましたが、その更なる推進と周辺地区への波及のためには、世界標準になりつつある環境認証を基準に据えることが有効であると考えました。もうひとつが「新産業創造都市の実現に向けた企業誘致」です。オフィスや研究所などの誘致にあたっては、地球環境への負荷軽減や従業員の健康増進など、環境性能を重視するグローバル企業のニーズに応えることが不可欠と考えました。



## プラチナ認証取得における評価点

### ～ 環境に対する好立地とグランドデザインで高い評価～

今回、LEED のプラチナ認証を取得した「ND(Neighborhood Development：近隣開発、街づくり)」分野では、複合的なエリア開発の計画段階から設計・施工までを対象に、「計画認証」「完成後認証」の二段階で行われ、今回はこれからの開発を対象とする「計画認証」に該当します。評価は、規定項目(生態系への配慮、交通、地産地消、歩いて楽しい街、建物の省エネ・創エネ性能など)で点数化され格付けが行われます。対象となったエリアは、過去の LEED 認証においても世界最大級となる 42 ヘクタールに及び、個人、法人を含め数多くの土地所有者の同意、行政の協力のもと、申請を行い、認証獲得を実現しました。今後、当該エリアでの街づくりにおいては、認証を受けた計画内容に沿った施設整備等が進められます。

### <主な評価ポイント>

#### ■ 公・民・学連携による先進的な街づくり

2006 年 11 月、公・民・学が連携して柏の葉エリアの街づくりを進めるための拠点として、柏市、東京大学、千葉大、三井不動産等で「柏の葉アーバンデザインセンター (UDCK)」が組織されました。UDCK が要となって街のグランドデザインを描き、“街の賑わい” “活気あるコミュニティ” “歩行者に優しい街” などを実現する先進的な取り組みが行われてきたことが高く評価されました。



公・民・学連携の拠点・UDCK

#### ■ 好立地で実現した自動車に依存しない街

つくばエクスプレス「柏の葉キャンパス駅」に隣接し、都心まで 30 分でアクセスできるという公共交通の利便性の高さを背景に、“自動車に依存しない公共交通機関の利用促進”や自転車専用道路、シェアサイクルなど、“自転車利用環境の向上”などへの取り組みが高く評価されました。



かしわスマートサイクル

#### ■ 柏の葉エリアならではの革新的な取り組み

先行して取り組んできた、住民の参加意識を高める“エネルギーの見える化”や、国内初の分散電源による街区間での電力融通などが革新的な取り組みとして高く評価されました。



柏の葉スマートセンター

#### ■ 生態系が保全された自然豊かな公園が隣接

柏市が整備を進める「こんぶくろ池公園」は、駅前街区に隣接する位置にありながら、貴重な植物や動物が数多く棲息しています。専門家による指導のもと住民参加による公園運営が行われるなど、最先端技術が駆使された街と、生態系が保全された公園が一体的に共存している点が高く評価されました。



こんぶくろ池公園

#### ■ 新築建物等に関わる一定レベルの環境性能基準への同意

当エリアは、重点的に景観形成を図る地区として景観法に基づく景観重点地区に指定されており、壁面後退部と歩道の一体的な設えや地上階レベルの賑わい形成などの基準を定めています。今回はこれに加えて雨水管理や雨水利用、緑化や駐輪場の配置、歩きやすい歩道などの敷地計画や、室内環境、建物エネルギー、ユニバーサルデザイン、廃棄物処理など建築計画に関わる新たな基準について、地区内の土地所有者の同意が得られており、この内容について高く評価されました。



歩きやすい歩道

今回の認証取得にあたりパートナーとして ZGF Architects にコンサルティングを依頼しました。ZGF は、「全米で最も環境に優しい街」と言われるポートランドに本拠を置き、街づくりを長年支えてきました。今年度、その全米一と言われる環境設計力が高く評価され、アメリカ建築家協会から「全米で最も優れた設計事務所」に選出されています。

## 柏の葉キャンパス地区の環境への取り組み

### ～ 世界トップレベルの環境性能を実現する街づくり～

三井不動産がスマートシティ戦略のフラッグシップ・プロジェクトとして進める街づくりが「柏の葉スマートシティ」です。この街では「世界の未来像をつくる街」をコンセプトに、現代の複雑化した社会的課題に対する解決モデルを、街づくりを通じて世界に提示する都市の実現を目指してきました。柏の葉スマートシティは、今後も世界トップレベルの環境性能を目指し、その取り組みを推進してまいります。



### 世界で広がる米国発の環境認証「LEED」

LEEDは、米国のグリーンビルディング協会（USGBC）が運営する環境性能認証制度で、環境配慮型の建物と敷地利用の牽引を意味する「Leadership in Energy and Environmental Design」の頭文字をとって名付けられています。同制度は、環境配慮型の建物や敷地利用が評価対象で、環境性能を様々な視点から評価するため、「BD+C(建築設計および建設)」「ID+C(インテリア設計および建設)」「O+M(既存ビルの運用とメンテナンス)」「ND(近隣開発)」などの分野に分け、それぞれを「サーティファイド(標準認証)」「シルバー」「ゴールド」「プラチナ」の4ランクで格付けしています。運営母体のある米国では、取得による税制面への優遇などもあり、これまでに26,000件以上の案件が認証を取得しています。その流れは米国から世界へと広がり、現在、160カ国以上で登録が行われ、全世界で33,000件近くの案件が認証を受けています。一方、日本でも年々登録数は増加し、2016年8月の時点で、81件が認証を受けています。国内では大規模な取り組みを要するND(近隣開発)などはまだ少ないものの、ここ数年で数多くのオフィスビルや商業施設などの認証取得が広がり、標準的な環境認証になりつつあります。



*The LEEDR certification trademark is owned by the U.S. Green Building Council and is used with permission.*



■ 「アクアテラス」、「柏の葉イノベーションキャンパス」、「柏の葉 T-SITE (予定地)」位置図 (航空写真)



※2015年9月撮影 (アクアテラス施工前)

■ 柏の葉キャンパス位置図



■ 柏の葉アーバンデザインセンター(以下「UDCK」)について

柏の葉アーバンデザインセンター (UDCK) は、2006年10月に柏の葉地域に拠点を置くまちづくり組織として発足し、行政、民間企業、大学、市民等まちづくりに関わる様々な主体の連携プラットフォーム (任意団体) として活動してきました。一般社団法人柏の葉アーバンデザインセンターは、従来のUDCKの取り組みを一層推進するため、専門性のある事業展開を担い、任意団体をサポートする事業実行部門として、2011年12月に設立しました。

■ 三井不動産の2020年に向けたスローガン



一人ひとりが変化そのものになるという意味の「BE THE CHANGE」のロゴは、世界を変える「風」をモチーフにデザインされました。三井不動産のコーポレートカラーの二色で塗り分けられたエレメントは、「風に乗って飛び立つ鳥」をイメージしています。2020年とその先に向けて「人が変われば、世界は変わる」という思いから、掲げたスローガンです。