

KINDAI KENCHIKU

March

Vol.77
2023

近代建築

3

特集 集合住宅の計画と設計



O SHIROX では、独自の加工技術の組み合わせで、これまでにない世界にひとつのコンクリートの壁をつくります。

プライムメゾン浅草イースト

東京都墨田区 2022年6月

設計／株式会社 藤井亮介建築研究所 施工／日本建設株式会社

採用工法：ハイブリッドカラーコーティング工法® ファンデーション特殊塗装 意匠1色 特殊塗装グレード：G-2 OXC/HYC/FD

躯体・面積／ケイカル・スチール面 150m²



事業内容 ▶ 世界で一つの壁を作ります。 : ハイブリッドビーリング工法（ウォータージェット、特殊ビシャン、研ぎ出し）責任施工
ハイブリッドカラーコーティング工法（特殊塗装）責任施工 含侵シリカコーティング剤及び、特殊塗料、特殊コーティング剤製造販売

株式会社

O SHIROX

代表取締役 牧野 宰之

<https://oshirox.jp>

【本社・ショールーム】

〒559-0011 大阪府大阪市住之江区北加賀屋4-1-55 TEL:06-6690-7372 FAX:06-6690-7373

【工場】

〒653-0032 兵庫県神戸市長田区苅藻通1-3-17 TEL:078-671-1641 FAX:078-671-1643

プライムメンズ浅草イースト

東京都墨田区

事業主／積水ハウス

設計・監理／藤井亮介建築研究所

施工／日本建設



西側ファサード夕景

事業計画

本計画は、新型コロナウイルスの影響が広がりはじめた2020年4月に設計がスタートした。リモートワークが急激に普及したことにより、多くの人々が「家で過ごす」ことを重要視し、ライフスタイルに変化が表れ始めた。健やかな時間を過ごすためには「家で過ごす」時間と空間の使い方が課題であると考え、本計画では下記のプランとした。

- ・空間を分割して同時に複数のアクティビティを行える、自由度の高い空間とすること
 - ・様々なアクティビティに対応する広い空間を、バルコニーも含めて確保すること
 - ・家で長時間すごすことを前提とした、省エネルギー住宅による環境性の向上
- 住戸プランとしては、限られた居室面積で空間を最大限利用できるよう計画した。メンツ

ト・吹抜による天井高さも含めた居室空間の広さと、用途ごとに空間を仕切って使えることを両立させた。建物全体としては、賃貸マンションではまだ導入事例の少ないZEH-Oriented仕様の環境配慮型住宅とした。太陽光発電と蓄電池を実装することで、災害時のライフライン確保にも備えた。本計画では、多様なライフスタイルを実現



できる方法の提案を大きなテーマとした。「プライムメゾン浅草イースト」をきっかけに新たな刺激を受け、住む方々がそれぞれのライフスタイルに合わせた暮らし方を見つけていただけることを願っている。今後も、「家ですごす」多様なニーズに合わせた暮らし方を提案できるプロジェクトを推進していくたいと考える。

(間瀬文楓／積水ハウス)

上／ファサード見上げ 中／エントランスアプローチ 下／1階エントランスホール

設計主旨

労働・居住に関わる環境の変化によって住空間での滞在時間は増加した。そこで本計画では従来のワンルーム型の居住空間に対して、
 ▪ 滞在時間の重心が夜から昼に
 ▪ 行為の軸が就寝から食事／執務に
 とシフトした新たな環境下での住空間のあり方を考えた。

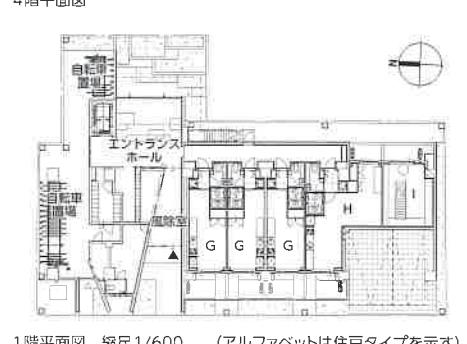
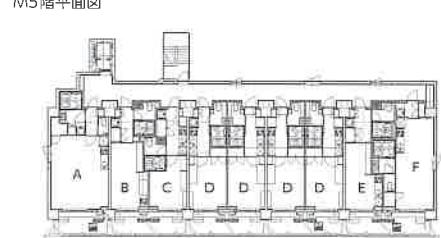
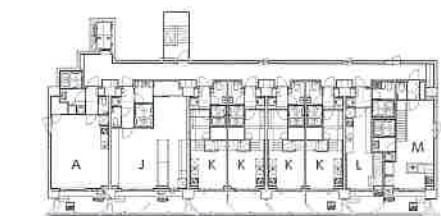
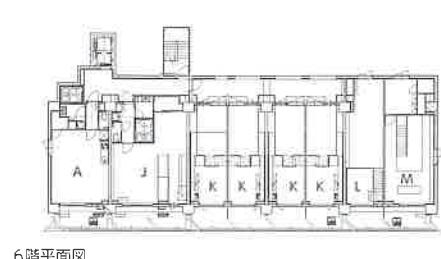
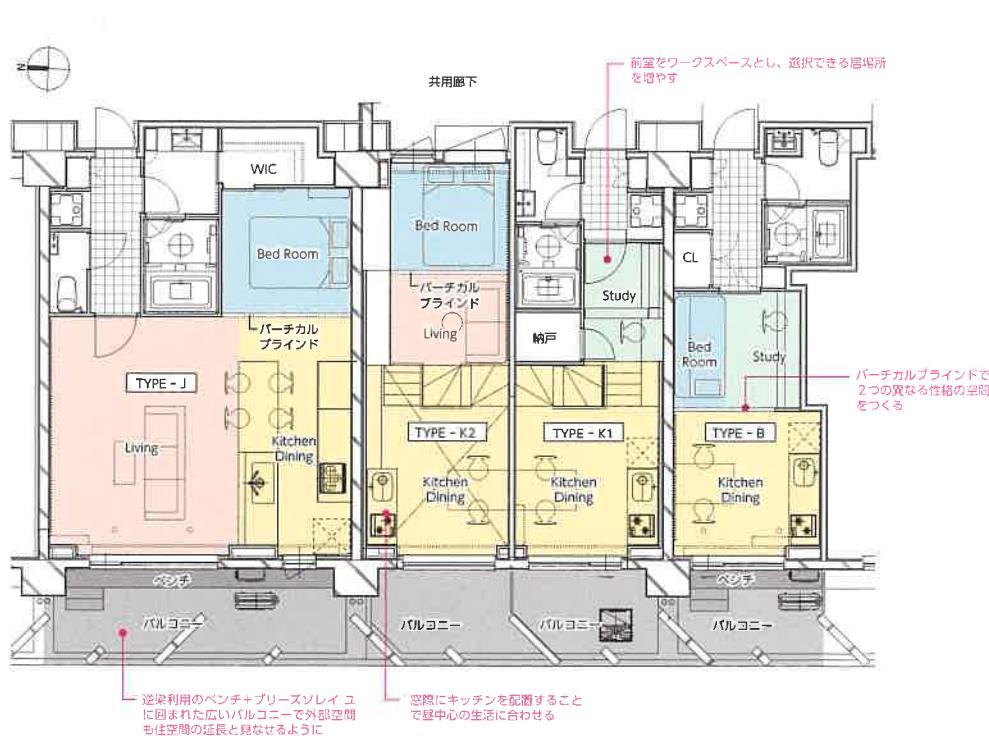
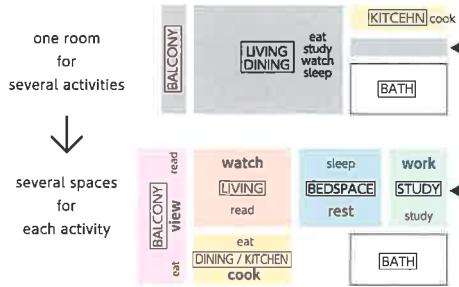
一般的なワンルームマンションは1Kという間取りに代表されるように、廊下と一体化したキッチン+居室という空間構成が多く、窓際の居室は異なる行為を一手に受け入れざるを得ない。そこで本計画では、窓際にキッチンを配置し、バーチカルブラインドで間仕切られたベッドルームやワークスペースを別に設けることで、行為に応じて異なる居場所を選択できるようにしている。またこれら以外に断面的な操作も行い、スキップフロアやメゾネットなどの住戸プランも用意することで、より多くの行為と居場所の選択を行えるように計画した。

生活行為を窓際に寄せることは、街との関係も近くなることを意味する。ただし本計画で

は、バルコニーの面する前面道路の向かいに戸建て住宅や集合住宅があり、計画時より見合いの関係が懸念されていた。そのためファサードに斜め壁のブリーズソレイユを採用することで、開放性を確保しつつ視線の制御が行えるようにしている。

また日射の負荷の大きい夏季において住戸西側壁面の日射取得のシミュレーションを行った結果、斜め壁が南西方向でも北西方向でもほぼ同等に効果が期待できることが分かったため、奇数階と偶数階で斜め壁の向きを変え、近隣対策として視線が特定方向に向かないよう調整している。

住空間での滞在時間の増加は、街との関係性がなくなることを意味しない。ささやかではあるかもしれないが、住まい手によって「友人・知人を招いて食事をする」「バルコニーに座って外を眺める」といった、街に対して主体的になる行為を積み重ねることが、地域と住まい手双方の価値につながっていくのではないだろうか。（藤井亮介／藤井亮介建築研究所）





スキップフロア上階



キッチンを見る

施工計画

本計画では、正面ファサードに採用された斜め壁のブリーズソレイユやメゾネット、スキップフロアについて意匠的な見栄えと構造体の精度の両方を確保することが計画当初から強く求められていた。ブリーズソレイユの施工においては打設中の建入れ精度の確保はもとより、脱型後に実測

を掛け左官補修にて精度を高めることに注力した。

メゾネット、スキップフロアについては、見せどころとなる内部鉄骨階段を意匠性にこだわりジョイントのない一体物としたため、躯体工事中に先行搬入を計画した。また、スリムな見え掛けとしたことによる共振や強度不

足が生じないよう十分検証のうえ、施工にあたった。

その他、内外装の細かい納まりについても、入居者の方々に満足いただけるようかなりの時間を検討に要したが、建築主および設計者より求められた品質を無事確保できたことを嬉しく思う。

(後藤理智彦／日本建設)

プライムメン浅草イースト データ

所在地 東京都墨田区本所2-16-2

主要用途 共同住宅(賃貸)

戸数 49戸

専有面積 25.81m²～68.75m²

事業主 積水ハウス

設計・監理 藤井亮介建築研究所

担当／総括・建築：藤井亮介、三橋土文
監理：藤井亮介

構造 クロスファクター 担当／齋藤智紀、平間賢也

設備 ZO設計室 担当／伊藤教子、根本晋吾

造園 TREEFORTE 担当／石川洋一郎

石勝エクステリア

照明 モデュレックス 担当／林真理子

大光電機 担当／浦山義博

施工 日本建設

担当／正垣勝利、後藤理智彦、市川裕記、徳永郁美、
西山謙一

設計期間 2020年4月～2021年4月

工事期間 2021年4月～2022年6月

【建築概要】

敷地面積 574.22m²

建築面積 400.76m²

延床面積 2,226.74m²

建ぺい率 69.80% (許容100%)

容積率 299.70% (許容300%)

構造 RC造

杭・基礎 現場打ち造成杭

階数 地上7階

最高高さ 21.97m

軒高 21.87m

階高 3.10m

天井高さ 2.40

主なスパン 6.2m×8.1m

道路幅員 西22.02m

駐車台数 2台

地域地区 22m高度地区

【設備概要】

電気設備 受電方式／高圧受電方式 変圧器容量／6.6kVA

空調設備 空調方式／個別空調方式 熱源／電気(空冷ヒートポンプ)

衛生設備 給水／増圧給水方式 給湯／ガス給湯方式 排水／公共下水道方式

防災設備 消火／消火器 連結送水設備 排煙／自然排煙

昇降機 13人乗×1基

特殊設備 太陽光パネル

【主な外部仕上げ】

屋根 断熱シート防水

外壁 コンクリート打放しの上、樹脂モルタル吹付仕上

建具 アルミサッシ

外構 レンガタイル

【主な内部仕上げ】

共用部 床／レンガタイル 壁／ケイカル板+特殊塗装、

PB+樹脂モルタル左官 天井／PB+樹脂モルタル左官

共用廊下 床 タイルカーペット

壁／PB+クロス 天井／PB+クロス

住戸 床／直貼りフローリング、磁器質タイル、長尺塩ビシート 壁／PB+クロス 天井／PB+クロス

撮影／鳥村鋼一



間渕 文楓……まぶち あやか

1996年大阪府生まれ。2019年東京大学工学部建築学科卒業、2019年積水ハウス入社。現在、同社開発事業部設計担当



藤井 亮介……ふじい りょうすけ

1981年香川県生まれ。2003年東京工業大学建築学科卒業、2006年同大学大学院理工学研究科建築学専攻修士課程修了。現在、藤井亮介建築研究所 代表取締役



後藤 理智彦……ごとう みちひこ

1989年神奈川県生まれ。2011年東洋大学工学部建築学科卒業、同年日本建設入社。現在、同社工事部作業所長

協力会社

給排水衛生・空調換気設備工事	積水工業
杭工事・山留工事	ティーケーケー
生コンクリート納入	大葉セラム
製作金物工事	アイホウ
鋼製建具工事	三和シヤッターエンジニアリング
シーリング工事	東京理建
内装工事	OSHIROX
タイル工事	古平タイル工業
インテール工事	アイホン
専有部給水給湯管	三井化成

プライムメゾン湯島

東京都文京区

事業主／積水ハウス
設計・監理／坂倉建築研究所
施工／鴻池組

事業計画

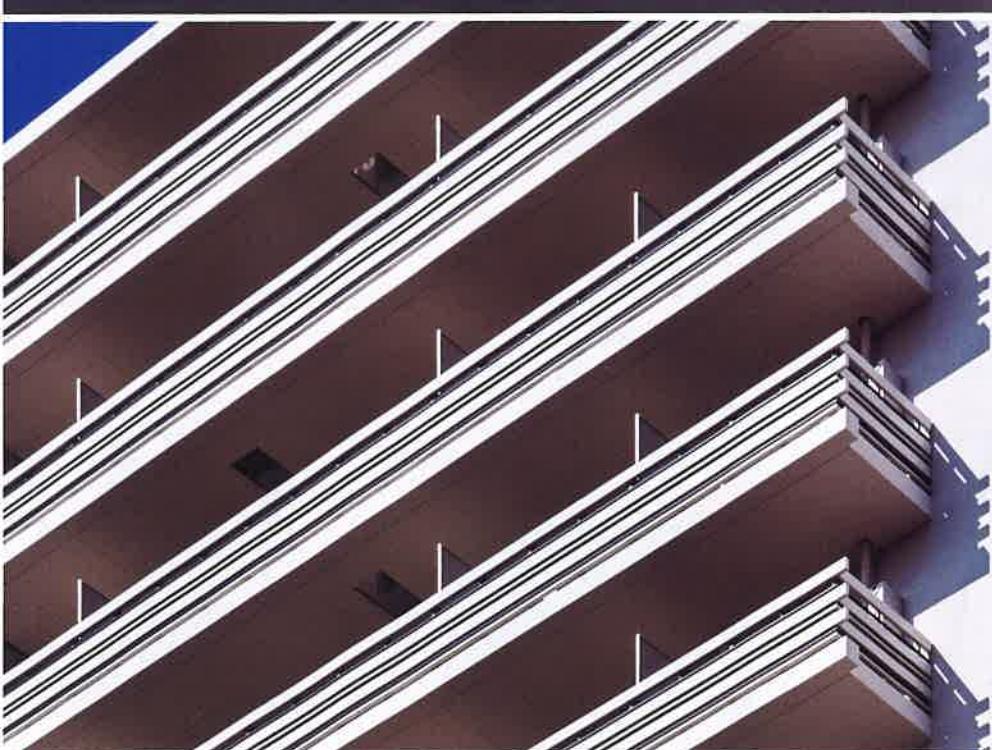
本計画地は高低差約12mの敷地西側の「サカウエイ」エリアと敷地東側の「サカシタ」エリアとの結節点に位置し、従前は複数の建物によって分断されていた。また、地元住民の生活動線である敷地北側の「実盛坂」は急勾配で幅員も狭く、安全面や防犯面で課題があった。さらに、スーパー・マーケット等の生活利便施設が少ないエリアでもあった。

そのようなエリアで賃貸マンション計画を進めるにあたり、「つなぐ」から繋がる地域価値創造”をメインテーマに掲げ、具体的には主に以下4つの方策を実現させた。

1つ目は誰もが通行できる「自由通路・エレベーター」の建物内設置による生活動線のバリアフリー化の実現、2つ目は文京区のコミュニティバス停留所設置要請への協力とスーパー・マーケット誘致による地域の生活環境向上への寄与、3つ目は両町会との対話による町会用防災倉庫と掲示板設置による新たな地域価値創造への寄与、4つ目は地域の歴史、景観上の特徴のデザイン要素への採用による入居者と地域・既存コミュニティとの接点の創造である。

本計画では、人・地域・建物等様々な要素をつなぐ接点となる場を提供することにより、「街と共に生き続ける建物」をデザインすることに挑戦した。竣工1年を経過し、多くの地域住民から感謝の言葉をいただき、また多くの住戸に入居をいただいている状況もある。

今後も、入居者・地域の方々がともに「ここがいちばん幸せな場所」と思っていただけるようなプロジェクトを実践していきたいと考える。 (木村義徳／積水ハウス)



上／周囲の景観特性を踏襲した外観デザイン 下／社寺の欄干をモチーフとしたバルコニー手摺のデザイン



1階メインアプローチ 自由通路が住宅と店舗を緩やかにつなぐ



軒下空間のある路地状の地下3階アプローチ
格子で仕切られたエントランスは行灯のようにやさしく路地を照らす



路地から連続する土間のような半屋外の地下3階エントランスアプローチ

設計主旨

本計画は周辺に湯島天神等、歴史性を感じる街並みに住宅・事務所が混在する落ち着いた環境であり、ヒューマンスケールな坂道・路地が特徴的な街路景観を形成する地域である。

本郷台地の端部に位置し、計画地内に12mの高低差がある。この立地特性を活かし、この地に新しく住まわれる方々と以前からこの

地域に住む方々にも喜ばれる賃貸マンションの計画を目指した。

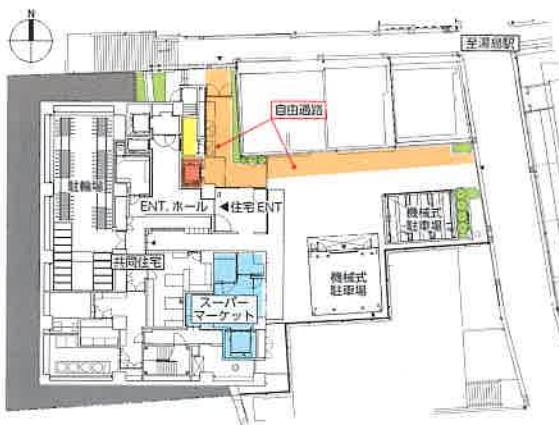
敷地の東西両側からのアクセスを想定し、サカウエ・サカシタ側それぞれのレベルから建物へのアプローチを計画した。アプローチを設えた広場と建物の一部を地域に開放し、レベル差のある2つのアプローチをつなぐ「自由通路・エレベーター」を設け、地域の生活動線をバリアフリー化するとともに、居住者の

利便性を向上する敷地の立体的な利用を可能にした。集合住宅と物販店舗のメインアプローチは自由通路に連なる1階に配置した。この半公共的な空間は本計画の2つの用途をつなぎ、建物と地域と生活を緩やかにつなぐ地域の新しいコミュニティ空間を形成している。敷地の高低差部分は三方を土に囲まれ片土庄を受ける半地下状の平面形状となるため、1階～地下階に直射光を嫌う物販店舗を設け、2階以上を住戸とすることで、敷地の高低差と環境を活かした断面構成を実現した。住戸階は中廊下形式とし東西向きに住戸を配置し、各住戸が良好な採光と高台からの眺望を享受できる住環境を提供している。外観・共用部デザインは湯島天神や坂道・路地など、この地域の歴史・特徴を感じる景観要素を抽出し、和の趣きと地域の風情を感じる要素で構成した。素材感のある仕上とした分節化した低層部と、道路から離隔を確保した建物配置により創出した沿道緑化で修景された半公共的な空地は、地域の安全・安心の提供とまちに愛される街路景観を創出する。周辺にある社寺の欄干や鍊垣等をモチーフとしたバルコニー手摺・共用部デザインは、地域が建物に愛着を抱くきっかけになるとともに、まちの風景とつながり地域の景観と調和する。

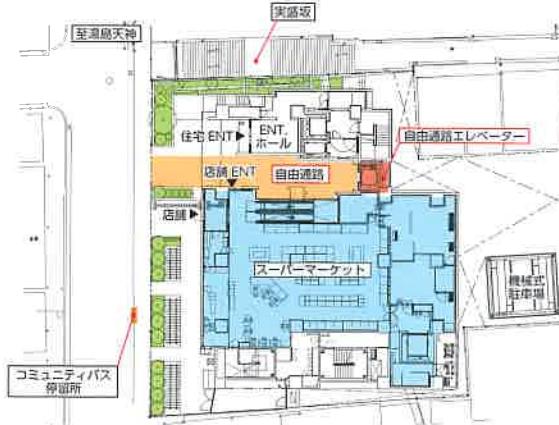
(大木健逸、今春大介、藤岡貴志、那音太／坂倉建築研究所)



左ノ/地域の誰でも使える自由通路エレベーター 右上ノ/低層部の分節化とハイブリットピーリング工法等を採用した素材感ある仕上げにより、圧迫感の低減と景観との調和を図る 右下ノ/サカウエとサカシタをつなぐ、半公共空間として開放した敷地・建物の利用プログラム



配置・地下3階平面図 縮尺1/800



配置・1階平面図



2階平面図



湯島天神の透かし屏をモチーフとした1階エントランスホール格子壁



湯島の老舗染め紙店の千代紙を用いたアートワーク



1R～2LDKの住戸バリエーションを計画し、多様なライフスタイルに対応

施工計画

当建物は、合格祈願で有名な湯島天神から南へ200mの場所に位置し、工事着手前の敷地状況は東西の敷地高低差が12mもあり、南北の敷地高さも違うという非常に厳しい敷地条件であった。

建物構築に際し、一番の難点が建物周囲の地盤レベルが異なり山留壁間に切梁を架設

することが困難であることであったが、敷地内で架設可能な地盤アンカーを採用し、敷地を2分割し施工することにより解消できた。また、地盤アンカー施工に際し、既存杭および既存建物さらに仮設工事で使用する杭との干渉を避ける必要があったため、BIMデータを使用し事前に位置確認をすることにより手戻りなく工事を進めることができた。地下躯

体構築後は、積極的に工業化・ユニット化工法を採用し工期短縮を図り、テナントオープンと同時に無事故無災害で完工できた。参画していただいた関係者の方々のご協力のもと、現場運営で数々の特殊条件のあるなか、地域と共に存できる建物を構築することができた。今後多くの方々が利用していただけることを願う。

(樋口洋輔／鴻池組)



木村 義徳……きむら よしのり

1963年東京都生まれ。1987年東京理科大学理工学部建築学科卒業、1989年同大学大学院理工学研究科建築学専攻修了、同年積水ハウス入社。現在、同社開発事業部設計統括



大木 健逸……おおき けんいち

1961年東京都生まれ。1984年芝浦工業大学工学部建築学科卒業、1986年同大学大学院建設工学専攻修了、同年村田政真建築事務所に入所。1988年坂倉建築研究所に入所。2013年同社代表取締役東京事務所長



今春 大介……こんぱる だいすけ

1973年東京都生まれ。1992年東京工業大学附属工業高等学校建築学科卒業、1996年京都精華大学デザイン学科建築専攻卒業、1998年早稲田大学大学院理工学研究科建築学専攻修了、同年坂倉建築研究所に入所



藤岡 寛志……ふじおか たかし

1980年広島県生まれ。2003年広島大学工学部第四類卒業、2004年坂倉建築研究所に入所



那音太……ないんて

1983年内モンゴル生まれ。2013年ものづくり大学技能工芸学部建設学科卒業、同年坂倉建築研究所に入所



樋口 洋輔……ひぐち ようすけ

1965年福岡県生まれ。1989年福岡大学工学部建築学科卒業、同年鴻池組入社。現在、同社東京本店建築部工事部長

プライムメゾン湯島 データ

所在地 東京都文京区湯島3-20-12

主要用途 共同住宅(賃貸)、物販店舗

戸数 139戸

専有面積 25m²～54m²

事業主 積水ハウス

設計・監理 坂倉建築研究所

担当／総括：大木健逸

建築：今春大介、藤岡貴志、那音太

構造 構造計画研究所

担当／川端淳、黒田満、崔春華(元所員)

設備 総合設備計画

担当／岡正浩、阿部友彦、工藤明、遠藤二夫

施工 鴻池組

担当／建築：樋口洋輔、大木晃、吉浦圭亮、山田周平、室橋佑哉 設備：伊塚昌生、博井貴大、井川暉仁

設計期間 2017年12月～2019年4月

工事期間 2019年6月～2022年2月

【建築概要】

敷地面積 1,416.10m²

建築面積 814.89m²

延床面積 9,755.59m²

建ぺい率 57.54% (許容80.00%)

容積率 499.86% (許容500.00%)

構造 RC造

杭・基礎 現場造成杭

階数 地下3階、地上14階

最高高さ 59.41m

軒高 58.31m

階高 3.20m、3.50m、4.35m、6.00m

天井高さ 2.100～2.500m(住戸)

2.500～3.000m(物販店舗)

主なスパン 7.0m×9.0m

道路幅員 北側4.000m、東側5.985m、西側11.000m

駐車台数 29台

地域地区 商業地域・防火地域

【設備概要】

電気設備 受電方式／6.6kV高圧受電(共用部・店舗)、借室電気室による低圧受電(住宅) 変圧器容量／1φ50kVA×1台、1φ150kVA×2台、3φ200kVA×1台、3φ500kVA×1台 予備電源／非常用自家用発電機

空調設備 空調方式／個別ルームエアコン(住戸)ビル用マルチパッケージエアコン(店舗) 熱源／空冷ヒートポンプ衛生設備 給水／直結増圧方式(住戸)、直結直圧方式(店舗)給湯／潜熱回収型ガス給湯器 排水／公共下水道合流式

防災設備 消火／消火器、連結送水管、スプリンクラー設備、不活性ガス消火設備 排煙／自然排煙、機械排煙 その他／自家発電設備、避難器具、誘導灯、非常照明、自動火災報知設備、非常警報設備、防災倉庫

昇降機 非乗用(17人乗り)×1基、乗用(13人乗り)×1基、乗用(15人乗り)×1基(自由通路)、人荷用(30人乗り、2,000kg)×1基(物販店舗)、エスカレーター×2基(物販店舗)

特殊設備 機械式駐車場：エレベーター式(20台)、単純昇降式(9台)

【主な外部位仕上げ】

屋根 外断熱露出アスファルト防水

外壁 高対候性左官調吹付塗装、RC壁ハイブリットピーリング工法

建具 アルミ製サッシ、軽量鋼製扉

手摺 アルミ型材ルーバー手摺

外構 磁器質タイル、インターロッキング、透水性AS舗装

【主な内部仕上げ】

住宅内部 床／化粧シート複合フローリング、磁器質タイル、ビニール床タイル 壁・天井／ビニルクロス

住宅共用廊下 床／タイルカーペット 壁・天井／ビニルクロス

自由通路、エントランスホール 床／磁器質タイル 壁／高対候性左官調塗材 天井／小割ケイカル板下地 外部用塩ビ化粧シート貼

撮影／エスエス 東京支店

協力会社

給排水衛生設備工事	酒井工業
鉄骨階段工事	横森製作所
軽量鉄骨工事・ボード貼工事	佐藤建材工業
金属工事	吉田工業
アルミ製建具工事	YKKAP
鋼製建具工事	三和シャッターアイ
コンクリート打放面塗装材	大日本塗料工業
左官材・セルフレベリング材	関東マテリアル
サイシン工事	柏商企画会
機械式駐車設備工事	新明和工業