

KINDAI KENCHIKU

March

Vol.78  
2024

# 近代建築

# 3

特集 集合住宅の計画と設計





OSHIROX 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。

クラウド白金長者丸

(東京都品川区、2023年1月)

設計・監理／株式会社 松田平田設計 施工／佐藤工業株式会社

施工法／PC外壁：ハイブリッドピーリング工法 ウォータージェット意匠+研ぎ出し 200㎡



AYCITY TOWERS KOBE WEST (ベイシティタワーズ神戸ウエスト)

(兵庫県神戸市、2023年3月)

設計・監理／前田建設工業株式会社 施工／前田建設工業株式会社

施工法／ALC面、アルミサッシ・アルミパネル(立体駐車場)：ハイブリッドカラーコーティング工法 210㎡



事業内容 ▶ 世界で一つの壁を作ります。：ハイブリッドピーリング工法（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 含侵シロ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

OSHIROX

代表取締役 牧野 幸之

【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薬通1-3-17 TEL:078-671-1641 FAX:078-671-1643

【東京事務所】

〒140-0014 東京都品川区大井2-11-5 Joyfull品川101 TEL:080-8849-6985

<https://oshirox.jp>



# プラウド白金長者丸

東京都品川区

事業主／野村不動産

設計・監理／松田平田設計

施工／佐藤工業



サブエントランス・駐車場アプローチ



上／コンサバトリールーム 下／エントランススタジオ

## 事業計画

「白金長者丸」は戦前に多くの官僚や政治家、有名企業の社長が居を構えていたとされ、目黒と恵比寿の両エリアにアクセス可能な高級住宅街である。ここに、全26邸の低層集合住宅「プラウド白金長者丸」を計画した。本件立地の特徴は、第一種低層住宅地に位置しながら、前面道路は高低差が3m程度の傾斜路であり、幅4mの道路を隔てて山手線が目の前を通る特殊な立地である。この敷地条件が商品企画や工事の難易度を上げていた。

線路脇は電車が走るたびに走行音が響く立地である一方、視認性が高いという特徴も持つ。線路側のデザインは物件最大の武器となると考え、線路側を通る多くの人々の目を惹くファサードを実現することに最も注力した。

住戸内の商品企画にも工夫を凝らした。騒音が気になるバルコニーは最小限にし、二重サッシで閉じられたコンサバトリールームを計画。都心物件では先駆けとなるガス式乾燥機「乾太

くん」を実装し、従来のバルコニーが持つ機能を集約した。ランドリールームやヨガ・ガーデニング等、多様な使われ方が可能であり、線路沿いでも快適な新しい居住空間を実現した。また、地下を活用し、1階と地下1階にまたがるメゾネット住戸を計画。エントランススタジオを有しており、趣味の空間や仕事部屋としても利用可能である。さらに、各住戸にサイクルトランクルームを計画し、自転車置き場だけでなく物置としても使用できる空間とした。販売方法として、購入希望者が住戸内の遮音性能を確認してから購入を判断できるよう、従来の青田売りではなく全戸竣工後に販売する手法にも挑戦した。

(田嶋玲奈／野村不動産)



田嶋 玲奈……たじま れいな  
1995年生まれ。2020年早稲田大学大学院修了、同年野村不動産入社。現在、同社住宅事業本部事業推進一部





上/メインエントランスアプローチ 下3点/ラウンジ

## 設計主旨

本計画では、建物が近接する周辺環境でも豊かな住環境を目指して、前面道路の難しい敷地条件は断面計画やデザインの足掛かりとして課題の解決にあたった。

線路と対面して構えるファサードは、住戸の音環境とプライバシーを守るため、開口部を絞ったPCコンクリートと二重サッシにより堅牢な結界性を確保した。コンクリートの素材を活かし、研ぎ出しによる平滑面と削り出しによる粗面のテクスチャを対比させ、テーパー形状の陰影により表情に変化が生まれる。アプローチとなる1階を奥に下げることにより浮遊感を与える構成とした。

前面道路の高低差を利用して1階と地階にそれぞれエントランスを設けることにより、利便性の高いアプローチや地下住戸・共用施設を実現した。1階エントランスホールから地下へと続く直階段は、吊下げの建築照明を併置して高さを強調する印象的な動線とし、先に

続く地下1階共用ラウンジの洞窟のような空間を際立たせる。内装は石・木材・左官材といった自然素材と、透け感のあるパーティション、吹抜を介した1階からの自然光により、閉塞感を感じさせない落ち着いたインテリア計画とした。

形態制限等により容積消化が難しいなか、地階にはメゾネット住戸や各戸のサイクルルームを配する等、地下も最大限有効に活用した。メゾネット住戸は1階と地階に玄関を設け、地下玄関はエントランススタジオと称する土間空間とした。

地階の居室には十分な開口とドライエリアを確保し、地下住戸でありながら暗さを感じさせない柔らかな自然採光を実現した。地上住戸では周辺の音環境に配慮しつつ多機能に利用可能なコンサバトリールームを縁側的な中間領域として設えた。

居住環境の面では、住戸全体の床吹出し空調方式を採用し、気流を感じさせず一年を通

じて快適な空調環境を実現した。温熱環境シミュレーションにより最適な温度分布や効率的な吹出し位置を検証し、低炭素建築物認定も取得。快適性と環境配慮を両立する設備計画とした。

一般的には不利とされる敷地条件のなかで、従来の間取りに加えて居住者のライフスタイルに合わせて多様な住まい方を誘発するプラスアルファの付加価値を提供することにより、都心の住まい方へのひとつの解を示した住宅となった。

(宮原隆徳／松田平田設計)



宮原 隆徳……みやはら たかのり  
1970年高知県生まれ。1994年武蔵野美術大学造形部建築学科卒業、同年松田平田設計入社。現在、同社建築設計部担当部長

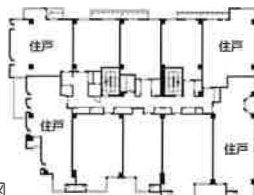




線路側全景



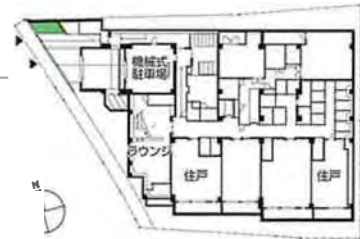
3階平面図



2階平面図



配置・1階平面図



地下1階平面図 縮尺1/1,000



南北断面図



東西断面図 縮尺1/600



道路幅員3mの接道



地下工事中現場全景



コンクリート打設時ポンプ車生コン車両配置



揚重作業時クレーン車配置

(写真提供：佐藤工業)

## 施工計画

本工事は品川区上大崎（通称長者丸）に位置する分譲マンション新築工事である。

敷地条件により唯一の接道が高低差3mの坂道のため、本設杭施工前に敷地地盤を坂下地盤高さまで鋤取り杭工事・掘削工事の施工性向上と工期短縮に努めた。この接道は、道路幅員3mの車両交互通行で山手線近接のため、誘導員4人以上と列車見張員を配置した。

接道以外の三面は近隣住戸が間近に面しているため、騒音振動の配慮と安全対策に全工期労力を費やした。

## 一 仕上り見栄えについて

本建物最大の魅せ場である接道側外壁PCは、PC製作工場とピーリング仕上会社の高いスキルのおかげで、事業主・設計者のイメージどおり仕上げる事ができた。

共用部ラウンジは吹抜に階段や壁石貼があり高難易度だったが、こちらも同様に事業主・設計者のイメージどおり仕上げる事ができた。

全工期をとおし労務不足に苦しんだが、店社支援で乗りきることができ、また品質の良い建物をつくり上げることができた。（藤井健二郎／佐藤工業）



藤井 健二郎……ふじい けんじろう

1970年神奈川県生まれ。1993年明治大学理工学部建築学科卒業、同年佐藤工業入社。現在、同社作業所長

## プラウド白金長者丸 データ

所在地 東京都品川区上大崎2-8-21

主要用途 共同住宅（分譲）

戸数 26戸

専有面積 59.55㎡～164.08㎡

事業主 野村不動産

設計・監理 松田平田設計

担当／総括：宮原隆徳 建築：梶 隼平（元所員）、

内田健太 構造：北村 圭 電気：南崎幸人

機械：堀地徳夫 監理：小泉 毅（統括）

インテリアデザイン協力 チドリデザイン

担当／名波千尋

施工 佐藤工業

担当／建築：藤井健二郎 設備：金子潤也

設計期間 2020年8月～2021年7月

工事期間 2021年7月～2023年1月

## 〔建築概要〕

敷地面積 1,559.08㎡ 建築面積 1,003.74㎡

延床面積 3,835.73㎡

建ぺい率 64.38%（許容70%）

容積率 143.15%（許容150%）

構造規模 RC造 杭基礎 地下1階、地上3階

最高高さ 9.99m 軒高 9.96m 階高 3.2m

天井高さ 2.3m 主なスパン 6.5m×9.375m

道路幅員 4m

駐車台数 平置1台+機械式12台

地域地区 第一種低層住居専用地域、第一種高度地区、準防火地域

## 〔設備概要〕

電気設備 受電方式／共用部：高圧6.6kV1回線受電

専有部：低圧受電 変圧器容量／共用部：1φ75kVA、3φ200kVA

空調設備 空調方式／冷空式HPマルチ、住宅用マルチエアコン、ルームエアコン、住戸床吹出全館空調 熱源／電気

衛生設備 給水／水道直結増圧ポンプ方式 給湯／ガス給湯器、電気温水器 排水／汚水雑排水合流・キッチン系統分流（ディスポーザー）、汚水槽ポンプアップ方式、一部自然流下方式

防災設備 消火／屋内消火栓設備、連結散水設備、ガス消火設備、消火器 排煙／自然排煙 その他／自動火災報知設備

昇降機 乗用エレベーター（13人乗）

特殊設備 機械式駐車（水平循環式）

## 〔主な外部仕上げ〕

屋根 超速硬化ウレタン防水

外壁 PCa研ぎ出し+ピーリング加工

建具 アルミサッシ

外構 タイル張、小舗石舗装、植栽

## 〔主な内部仕上げ〕

住戸 床／フローリング 壁・天井／ビニルクロス

エントランスホール・ラウンジ 床／タイル張 壁／石張（花崗岩割肌・水磨き）、大理石、左官材 天井／AEP

撮影／（株）エスエス 東京支店

## 協力会社

電気設備工事  
昇降機設備工事  
高・土・工・事  
鉄骨工事・金属工事・ウッドデッキ工事  
鉄筋工事  
型枠工事  
PC外壁（ハイブリッドピーリング工法）  
PCカーテンウォール工事  
コンクリート構造物改・補修工事  
鋼製建具工事  
タイル工事  
左官工事  
床工事  
乾式二重床  
防蟻材料（ミラブロック）  
内装仕上工事  
ユニットバス  
給水給湯配管  
植栽工事  
機械式駐車設備工事

愛工大興  
ユースメディア  
高橋建設  
ピーム工業  
新妻鋼  
ヘライ建設  
OSHIROX  
橋カーテンウォール工  
エヌエス スキルドワーク  
文化シャッター  
高野建材  
進和工業  
伊藤忠丸紅住商テクノスチール  
泰成・万協  
J S P  
一日ポリ化工  
三井化学産資  
住友林業緑化  
I H I 運搬機械



# BAYCITY TOWERS KOBE WEST (ベイシティタワーズ神戸ウエスト)

神戸市中央区

事業主／住友不動産、関電不動産開発

設計・監理／前田建設工業

外観・エントランスホールデザイン監修／光井純&アソシエーツ建築設計事務所

施工／前田建設工業







左上／北面外観夜景 右上／北西面外観夜景 左下／2階グランドエントランスホール 右下／20階スカイラウンジ・パーティールーム

## 事業計画

本物件は、神戸開港150年記念プロジェクトとして「新港突堤西地区（第1突堤基部）再開発事業」の開発地区内に位置する。かつて倉庫街であった新港突堤西地区は、港町の雰囲気や堪能できる空間を活かしつつ、文化、商業、ビジネスなどの様々な都市機能の集約を図ることで、風格と賑わいを兼ね備えた神戸を代表する地区となることが期待されている。住友不動産株式会社を代表とする事業者6社のコンソーシアムによって、「住宅」「商業」「業務」「文化」などの様々な機能を複合的に導入した“都心・ウォーターフロントの新拠点形成”として進めており、本物件は開発地区内の居住機能を担う唯一の物件である。

本再開発事業の区域全体では、区域内に5施設（6棟）を建設するほか、歩道の拡幅や広場、デッキの整備を行うことで、回遊性の向上を図るとともに、神戸港の雰囲気を満喫できる新たな景観スポットの創造を目指している。

「海・港から生まれるニュー神戸ライフスタイル

の創出」をコンセプトに、北側街区にツインタワーの高層住宅とフェラーリやBMW等のショールームを兼ね備えたオフィス棟を配置。南側街区には、アクアリウムを中心にフードホールやクラシックカーの展示がある複合施設や、クリエイティブな事業活動の場となるオフィスやホールなどを併設した企業本社を導入し、ウォーターフロントの賑わい活性和、上質な生活文化の発信地として整備が進められている。これらの地区内の施設は2021年より順次稼働している。

本物件は、ウォーターフロントの最前線に建つ27階建・高さ99mのツインタワーマンションで、ベイシティ・リゾートライフを感じさせる眺望が本物件の最大の特徴である。グランドエントランスホールやスカイラウンジからは、季節や時間とともに移ろう水辺の景色や夜景を堪能することができ、各住戸のバルコニーには、室内からの眺望を最大化させるため全範囲ガラス手摺を採用している。

ミクストユース（複合用途）の街づくりが進む新港突堤西地区に、新たな居住者を呼び込み、3LDKを中心に41㎡～105㎡（1～

3LDK）の多彩なプランを揃え、一次取得者から買替え・セカンドハウスニーズまで、幅広い顧客層を想定している。

建物内には、大規模物件ならではの豪華な共用施設として二層吹抜・高さ7mのグランドエントランスホールや、地上20階に配置されたスカイラウンジがあり、住まう方だけでなく大切なゲストを迎え入れる迎賓の空間として、建物付帯の車寄せにはステータスを感じさせる深い軒を設けている。

また、フィットネスジムを完備しており、建物から出ることなく気軽に運動やトレーニングを行うことが出来る。都心と港が隣り合う神戸のまちの特色を強く感じられる本物件は、都心にありながら非日常のリゾート感あふれる稀有な物件として誕生する。

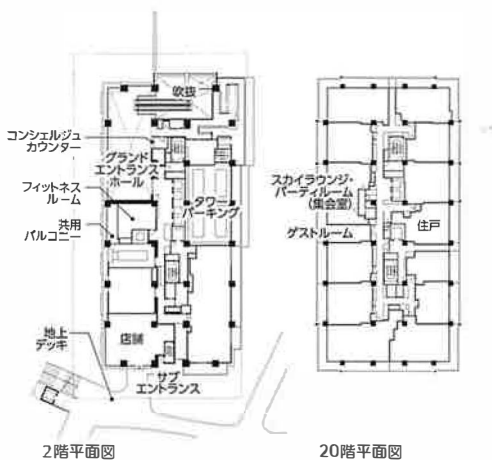
（山田大介／住友不動産）



山田 大介……やまだ だいすけ

1980年大阪府生まれ。2002年同志社大学法学部法律学科卒業、同年住友不動産入社。現在、同社住宅分譲事業本部 事業計画部 事業推進課 課長





2階平面図

20階平面図



配置図・1階平面図 縮尺1/1,500

## 設計主旨

港町神戸の玄関口三宮駅周辺からウォーターフロントに人の流れを呼び込む施設開発が進んでいる。そのなかで唯一の共同住宅として計画されており、神戸市最後のツインタワーマンションとして先行竣工した1棟である。基壇部にテナント等が入るほか、敷地内には街区計画としての動線施設を併設している。入居者は1階エントランスホールから2階グランドエントランスホールを経て居住階へとアクセス。住戸外周部の構造をアウトフレームとし、大きく開口部を設け最小限の壁面で計画した住まいは開放的な居住空間となる。極上の湾岸タワーマンションとして、一部住戸では神戸空港の離発着をも望むことができ、更には雄大な大海原をも庭のように享受



2階グランドエントランスホール

する唯一無二の住まいとなっている。

共用室としては低層階にフィットネスルーム、テレワークラウンジがあり多様な生活様式をサポートしている。上層階にあるスカイラウンジ・パーティールームでは、全ての居住者が目の前に広がる雄大な景観を独り占めするような感覚を抱くことができる。本計画は複数の街区工事との協議・調整のみならず、湾岸ならではの風対策・浸水対策等の設計検討を進めた建物となる。事業主と共にコンペから本計画に関われたことは大変有意義な取り組みとなった。着工後のロックダウン、コロナ禍中での協議や合意形成を手探りで進めたプロジェクトでもあり、この建物が無事竣工を迎え設計者として感慨深く思う。

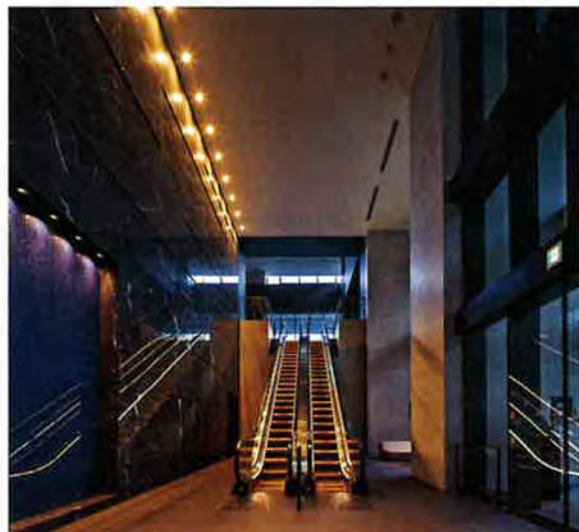
(前田建設工業)



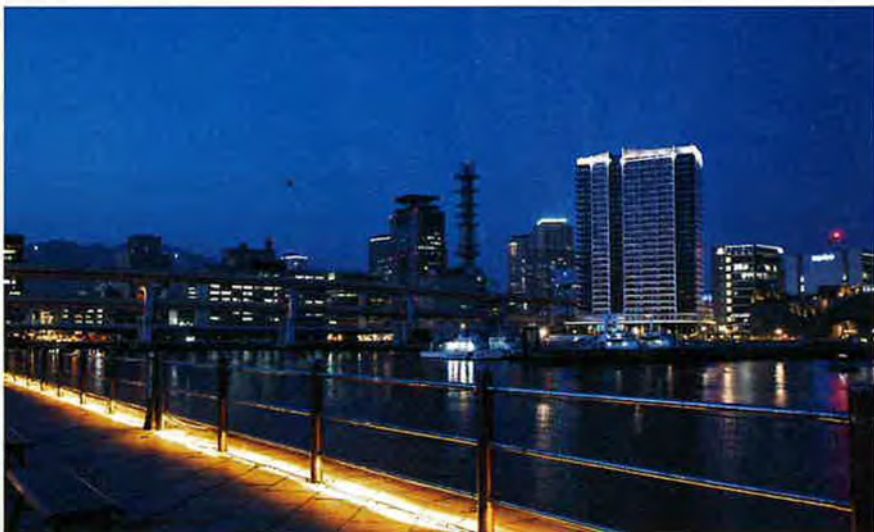
林 保宏……はやしやすひろ  
1972年東京都生まれ。1995年千葉工業大学工学部建築学科卒業、2007年前田建設工業入社。現在、同社建築設計第2部長



吉澤 輝……よしざわ あきら  
1976年山梨県生まれ。1999年武蔵工業大学(現:東京都市大学)工学部建築学科卒業、2012年前田建設工業入社。現在、同社建築設計第2部設計第1グループチーフアーキテクト



エントランスホール



メリケンパークより夜景

## 外観・エントランスホールデザイン

神戸を思い浮かべるとき、そのほとんどは海からの景観ではないだろうか。そしてその風景が夜景であるという方も多いだろう。神戸ポートタワーやメリケンパークといった「神戸の顔」に程近い新港突堤基部に新しい街が誕生した。新しい街のシンボルがベイシティタワーズ神戸のツインタワーである。神戸の街が六甲山から大阪湾への大きな南北の軸を持つように、ツインタワーのボリュームも南北に妻面を持った、海への方向

性を持つ計画となった。長大な東西面はマリオンとスリットによってアシンメトリーに分節され、より海への方向性を強いものになっている。神戸の空とつながるタワー頂部には、マストに見立てたマリオンに、ダイナミックな曲線を描く「帆」をかけ、新しい街を牽引するイメージを創出している。マストと帆は光をまとい、神戸の夜景に新たな彩を与えている。神戸を思い浮かべるその風景にこのタワーも思い描いて貰えるよう、神戸の景観に貢

献したいと切に思っている。

(光井純&アソシエーツ建築設計事務所)



緒方 裕久……おがた ひろひさ  
1977年、熊本県生まれ。2003年九州大学大学院修了、同年光井純&アソシエーツ建築設計事務所入所。現在、同社上席執行役員・プロジェクトディレクター



荒井 駿吾……あらい しゅんご  
1991年、東京都生まれ。2016年千葉工業大学大学院修了、同年光井純&アソシエーツ建築設計事務所入所。現在、同社アソシエイト