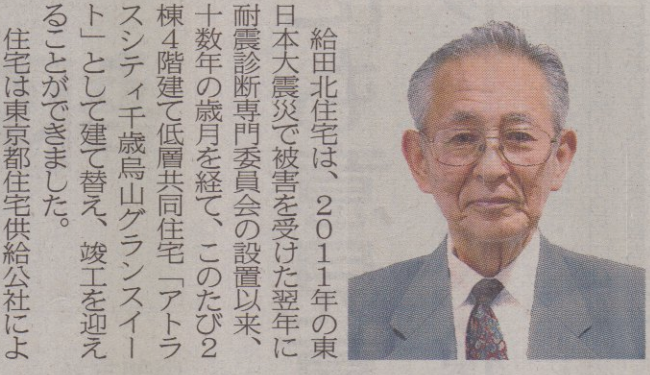


給田北住宅建替計画新築工事 アトラスシティ千歳烏山グランスイート



給田北住宅マンシヨン建替組合
理事長 森田 師郎

給田北住宅は、2011年の東日本大震災で被害を受けた翌年に耐震診断専門委員会を設置以来、十数年の歳月を経て、このたび2棟4階建て低層共同住宅「アトラスシティ千歳烏山グランスイート」として建て替え、竣工を迎えることができました。

住宅は東京都住宅供給公社による

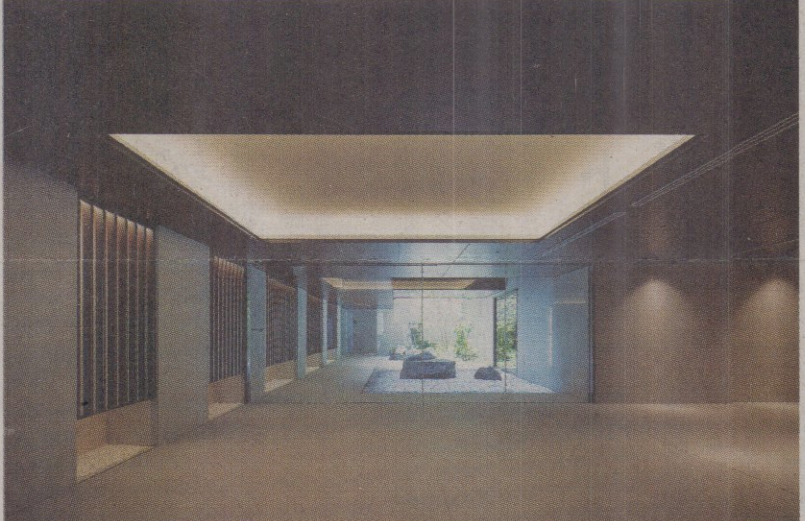
住民が心地よく交流できる環境づくりを

給田北住宅マンション建替組合が東京都世田谷区で計画を進めてきた2棟4階建て低層共同住宅「アトラスシティ千歳烏山グランスイート」が竣工した。全248邸の「杜ノ棟」と「風ノ棟」で構成され、100タイプを超える多様なバリエーションを持つ住戸が入居者を迎え入れる。設計は



「杜」と「風」の2棟構成
低層大規模住宅が竣工

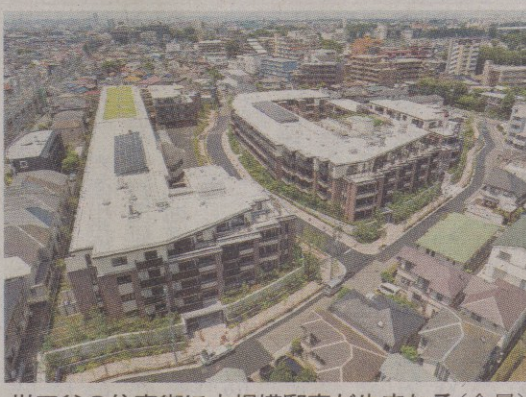
設計—NEXT ARCHITECT&ASSOCIATES 施工—大末建設



居住者を迎える開放感あふれるエントランスロビー(杜ノ棟)



中庭に設けた植栽と建物が一体となり、美しい景観を創出(杜ノ棟)



世田谷の住宅街に大規模邸宅が生まれる(全景)



緑の潤いが感じられるコンメンテラス(杜ノ棟)



採光配慮の設計で心地良い時を育む(杜ノ棟)

設計メモ 敷地形状を有効活用 専有面積確保

戸建住宅が立ち並ぶ第一種低層住居専用地域の中で全体敷地1万2,000平方メートル超、総戸数248戸の大規模開発は本事業が建て替え事業だからこそ実現した極めて希少なマンションと言えます。

本建替計画は計画地の用途地域の指定替え(低層住居地域化)により従前の7階建てのボリュームが不可能であり、建て替え後の専有面積を確保するための提案、道路の付け替え敷地形状の変更も含め多くの案を検討し、最終的には現状敷地形状を有効活用した容積緩和(東京都マンション建替法容積率許可要綱)や高さ緩和(建築基準法第55条第2項)を取り入れることで専有面積の確保を行いました。

住棟計画は南・東西・中庭向きの「杜ノ棟」、南向き住戸中心の「風ノ棟」の2棟構成とし、100タイプを超える多様なバリエーションを

持つ住戸を敷地・公開空地に沿って配置しています。

計画地は少し高台になっており、道路に面しているところが多く建物が地域の景観に与える影響が大きいため、周辺への圧迫感を感じさせないように雁行形状による壁面の分節を行いました。

建物外観は住宅としての落ち着きを生み出すために基壇部に重厚感を与え、低層住宅街の広々とした空となじむように上層部には淡い色合いを採用しています。

また、建物内部の中庭の植栽、周囲の歩道空間に設けた植栽による緑の環境は、建物と一体となり美しい景観と緑の潤いを味わうことができ、豊かな時間を感じることができる新たな住宅が完成したと考えています。

NEXT ARCHITECT&ASSOCIATES
取締役所長 梅村 剛

施工メモ 細かい工区分けで作業計画を調整

本事業は、第一種低層住居専用地域に2棟を建て替えにより新築した総戸数248戸の大規模マンション建替工事となります。当社の指針である「安全に よい作品を 早く 正しく 親切に」をモットーに、現場に携わる協力会社の皆さまと積極的にコミュニケーションを取りながら、円滑な業務遂行を心掛けました。

大規模集合住宅であるだけに、2棟ともに細かく工区分けし、入念にコンクリート打設の計画を立てました。建設地は閑静な住宅街で、資材の搬入には限られた動線をうまく活用しながらスケジュール調整を行うとともに、荷揚げ計画についても、荷揚げ作業を1社に統一して委託することで作業がスムーズとなり、現場作業員の負担軽減に大きく貢献することができたと考えています。

振動や騒音対策として、一部運搬車両の動線を変更し、土中に混じる建設廃材の分別の際に発生する振動を極力抑えるため、専用

の選別機を使用するなど、近隣住民の皆さまへのご負担を軽減できるように作業を行いました。

作業工程や各種の図面の確認には、タブレット端末を配属されていた当社の社員へ1人1台貸与して効率的な業務を心掛け、各住戸の自主確認の際もICT化に取り組んだことで、大幅な紙の削減を実現し、生産性向上へ寄与することができました。

人手不足が叫ばれる中で、確保が難しい左官職などを優先的に確保するなど、人繰りに工夫したことも奏功し、工程どおりに工事を進めることができました。事業主や設計者、そして、施工に携わった全ての関係者の皆さまのご協力により、大きな事故もなく無事に竣工を迎えられましたことに深く感謝申し上げます。

大末建設
(仮称)給田北住宅建替計画新築工事作業所
工事長 漆館 猛

工事概要

- ▷建物名称—アトラスシティ千歳烏山グランスイート 杜ノ棟・風ノ棟
- ▷工事名称—給田北住宅建替計画新築工事
- ▷用途地域—杜ノ棟：第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、風ノ棟：第一種低層住居専用地域
- ▷建築主—給田北住宅マンション建替組合
- ▷売主・販売代理—旭化成不動産レジデンス

- 株式会社、丸紅都市開発株式会社
- ▷管理会社—三菱地所コミュニティ株式会社
- ▷設計・監理—株式会社NEXT ARCHITECT T&ASSOCIATES
- ▷コンサルタント—株式会社都市設計連合
- ▷施工—大末建設株式会社東京本店
- ▷所在地(地番)—杜ノ棟：東京都世田谷区給田3丁目944番1、風ノ棟：同給田3丁目944番11
- ▷敷地面積—1万2,032.28平方メートル(杜ノ棟：6,045.35平方メートル、風ノ棟：5,986.93平方メートル)

- ▷建築面積—5,963.09平方メートル(杜ノ棟：3,032.13平方メートル、風ノ棟：2,930.96平方メートル)
- ▷延べ床面積—2万0,135.28平方メートル(杜ノ棟：1万0,113.21平方メートル、風ノ棟：1万0,022.07平方メートル)
- ▷構造規模—RC・一部S造地下1階地上4階建て
- ▷総戸数—248戸(非分譲住戸104戸含む) 杜ノ棟：127戸(同56戸含む)、風ノ棟：121戸(同48戸含む)
- ▷工期—2023年7月—25年7月

わたしたちが 施工に協力しました ■サイン工事 株式会社 i r o n k u r k 東京都足立区千住東1-26-8 電話(03)5284-6521 ■施工図 株式会社 アルケデザイン 東京都北区東十条2-18-15 電話(03)3914-3247 ■鉄筋工事 株式会社 天 内 鋼 業 横浜市旭区上川井町3167-1 電話(045)924-1501 ■室内環境測定、室内音響性能測定 株式会社 エ ス エ ス 企 画 東京都渋谷区恵比寿南1-14-3 電話(03)3719-1145 ■消防設備工事 株式会社 枝 松 製 作 所 東京都台東区台東1-4-12 電話(03)5834-3236 ■左官材料 株式会社 関 東 マ テ リ ア ル 埼玉県八潮市二丁目412 電話(048)994-0211 ■生コンクリート商社 三 信 通 商 株 式 有 限 公 司 東京都港区芝大門2-12-8 電話(03)3434-7541	■設計・監理 NEXT ARCHITECT & ASSOCIATES 代表取締役 大 野 禎 東京都港区南青山1-10-35F 電話(03)5860-6188 ■監工・土工 株式会社 清 建 興 業 東京都足立区西竹の塚2-13-4-210 電話(03)5647-5880 ■構造物工事 三 和 機 工 株 式 有 限 公 司 横浜市青葉区鶴志田町509-12 電話(045)961-4011 ■鉄筋ガス圧注 株式会社 シ ン エ イ 川崎市宮前区有馬3-5-16 電話(044)888-4400 ■内装工事 双 日 建 材 株 式 有 限 公 司 東京都千代田区大手町1-7-2 電話(03)8870-7810	■施工 DAISUE 大末建設株式会社 代表取締役社長 村 尾 和 則 東京都江東区新砂1-7-27 電話(03)5634-9011 ■電気設備工事 (EC) 橋本電気工事株式会社 神奈川県大和市深見3919-8 電話(046)261-6581 ■金属製建具工事 株式会社 大成コーポレーション 東京都荒川区東日暮里6-46-17 電話(03)3806-7511 ■高喜建設株式会社 千葉県千葉市花見川区長作町1043 電話(043)258-5252 ■左官工事 株式会社 タ ナ ケ ン 相模原市南区相南1-22-21 電話(042)745-2334	■空調衛生設備工事 オーエス環境株式会社 東京都港区芝大門2-12-9 電話(03)3432-8210 ■機械式駐車設備工事 株式会社 千 代 田 組 東京都港区西新橋1-2-9 電話(03)3503-8122 ■金属工事 株式会社 D o o r ' s 川崎市宮前区宮前平1-7-5 電話(044)789-8041 ■数値板、仮設材、機械リース ナカジマトーケン株式会社 東京都江東区東砂6-11-7 電話(03)3646-0151	■杭工事 株式会社 ナ ガ シ マ 東京都江東区横江1-10-5 電話(03)3634-6510 ■建築吹付工事・超高压洗浄工事 株式会社 根 本 建 装 横浜市青葉区鶴志田町564-8 電話(045)960-6270 ■内装工事 株式会社 濱 出 工 務 店 埼玉県所沢市中富1024-46 電話(0429)43-6619 ■組工事 有限会社 ハ ラ バ ン 東京都新宿区下落合4-7-21 電話(03)5982-0130 ■木製建具工事 株式会社 常 陸 屋 東京都板橋区大谷口北町46-8 電話(03)3956-5186 ■硝子工事 富士屋硝子株式会社 東京都豊島区池袋3-64-8 電話(03)3984-2686 ■外構工事 株式会社 丸 豊 建 硝 埼玉県川口市安行領在家346-4 電話(048)296-6767 ■鉄筋工事 株式会社 M O S T 埼玉県狭山市狭山台4-8-3 電話(047)997-8591 ■仮設電気工事 株式会社 ユ ニ オ ン 電 気 千葉県習志野市実観3-7-1 電話(047)477-5750
--	---	---	--	---