

# ザ・パークハウス 三田タワー

The Parkhouse Mita Tower

No. 06-023-2019作成

新築  
集合住宅

発注者	メゾン三田マンション建替組合	カテゴリー	A. 環境配慮デザイン	B. 省エネ・省CO2技術	C. 各種制度活用	D. 評価技術/FB
事業協力者	三菱地所レジデンス株式会社 旭化成不動産レジデンス株式会社	E. リニューアル	F. 長寿命化	G. 建物基本性能確保	H. 生産・施工との連携	
設計・監理	株式会社熊谷組一級建築士事務所	I. 周辺・地域への配慮	J. 生物多様性	K. その他		
施工	株式会社熊谷組 首都圏支店					

## 国内初、マンション建替法容積率許可制度を適用した建替え事業

本物件は、「マンション建替法第105条に基づく容積率の緩和特例制度」を適用したマンション建替え事業です。築年数の経過に伴う建物の老朽化や耐震性能等の諸問題への対応から、約10年以上も前より管理組合内で検討されてきました。2012年に三菱地所レジデンスと旭化成不動産レジデンスが事業協力者に選定、2014年に弊社が参画し、管理組合と共に建替計画を検討してきました。その後、建築工事費高騰の影響等もある中、本許可制度の施行と同時に当初の一般設計での検討からの切替を提案する事で2016年、本マンションの建替決議が成立しました。建替え後は地下2階、地上23階建、総戸数111戸のマンションとなります。

本許可では、歩道状空地等を設け地域の安全性を高めるとともに、周辺環境と連続した緑豊かな公開空地を敷地内に設けるなど地域に貢献することで、建物の容積率を割り増すことが可能となりました。

また、本物件の西側には、オーストラリア大使館からイタリア大使館へとつながる広大な緑が広がっており、これを借景として取り込むとともに、南に正対した住戸を配置することで、日当たりの良い住戸を創出する計画としています。

## 緑豊かな住環境

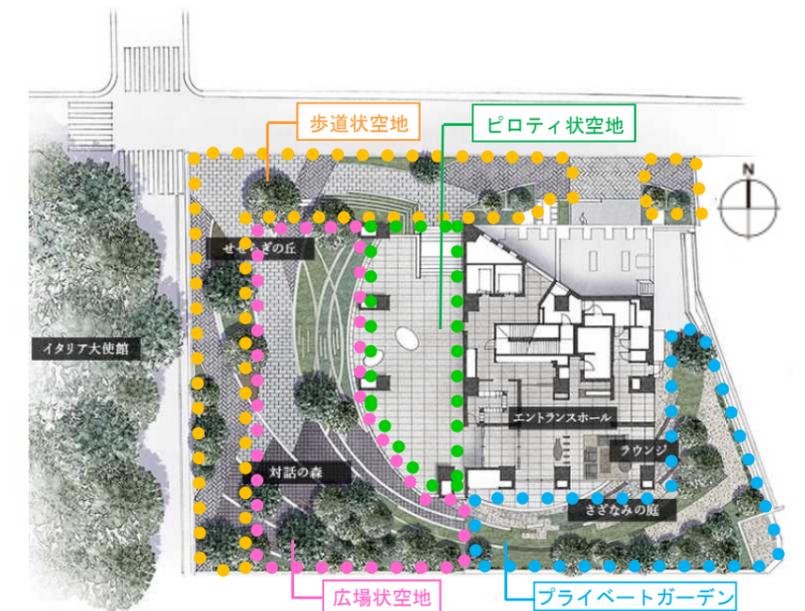
公開空地には、季節を感じる草花や多種の樹木を配する予定です。

また、自然との触れ合いを促進するために、2層吹き抜けの開放的なピロティを設け、広場状空地と一体感のある空間を創出します。

また、公開空地とは別に住民のためのプライベートガーデンを設ける予定です。

公開空地を設ける事で、約65%の空地率を確保し、境界からの離隔をとることで、開放感のある住環境を創出しています。

植栽配置においては風洞実験による風環境シミュレーションを実施。周辺環境にも配慮した計画としています。

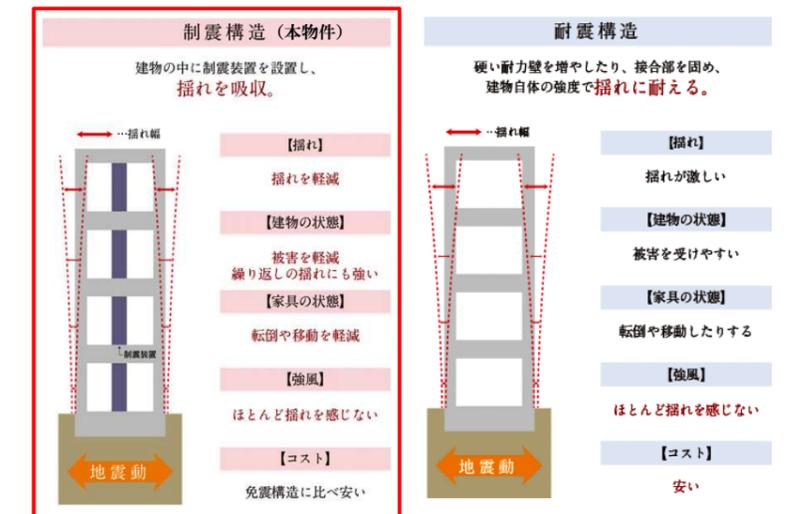


配置図

## 安心・安全の追求

安心・快適な空間を提供するために、万一の地震に備えて制震構造を採用し、建物被害の軽減に寄与しています。

また、防災倉庫を設け、インフラが機能しなくなった場合、復旧するまでの間に特に必要とされる「電気・水・トイレ」に関する防災対策として、非常用発電機、ポータブル発電機、非常用水源としての非常用水槽、災害用マンホールトイレの設置などの整備を行っています。



制震構造(本物件)と耐震構造

## サステナブル社会の実現に向けた取り組み

住戸内の換気を行う際、各部屋の温度を一定に保つため、全熱交換式24時間換気システムを採用し、熱効率の向上を図っています。

また、断熱性能以外において、潜熱回収型ガス給湯器や複層ガラス、太陽光パネル、節水・節湯水栓器具・LED照明・保温浴槽などの採用によりCO2排出量を削減しています。



全熱交換式24時間換気システム

## 設計担当者

統括：平野謙 / 建築：吉田征司、佐藤正彦、大江健太 / 構造：志村崇、福山拓真  
設備：田中裕 / 電気：徳橋浩 / 外観：アーキサイトメビウス / 外構：タウンスケープデザイン研究所

## 主要な採用技術 (CASBEE準拠)

- Q2.2 耐用性・信頼性 (制震構造)
- LR1.2 自然エネルギーの利用 (太陽光発電)
- LR1.3 設備システムの高効率化 (LED照明、エコジョーズ、全熱交換器)
- LR2.1 水資源保護 (省水型機器)
- LR2.2 非再生性資源の使用量削減 (国内産木材の利用)
- LR3.3 周辺環境への配慮 (シミュレーションによる防風、植栽計画)



外観完成予想CG



外構完成予想CG



従前建物

建物データ	所在地 東京都港区	省エネルギー性能 ERR (CASBEE準拠)	16%	CASBEE評価 Aランク BEE=1.6 2016年度版 自己評価	
-------	--------------	----------------------------	-----	--	--