

No. 03-081-2024作成
新築（建築基準法では増築）
事務所／ホテル／集会場／飲食

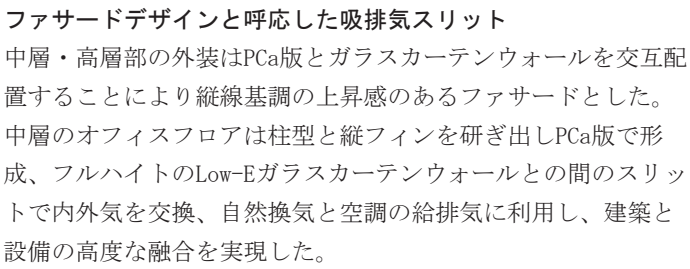
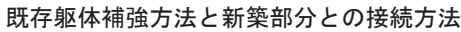
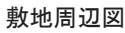
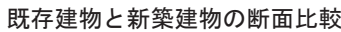
既存躯体の再利用を軸とした持続可能な建築の実現

かつて地域のシンボルであった「ゆうぼうと」が存在していた当敷地は、スタートアップ企業が集結する「五反田バレー」エリアに位置している。既存建物「ゆうぼうと」を、多様な出会いと交流・新しい価値創造を促す次世代の都市活動の拠点として「TOKYO NEXT CREATION」をコンセプトに建て替えるにあたり、地域に根差した文化育成機能を継承しつつ先代の設計思想である合理的精神を引き継いだ建築としてアップサイクルすることがテーマであった。

立地特性として、地下水位が浅く、厚さ800mmの地中連続壁が構築されていたことに加え、北東には首都高速の地下函体を通っていること、東には東急池上線の高架躯体が近接していた。これらにより極力地下躯体を解体しない計画が最も合理的であると方針設定がなされた。

この方針により既存地下駐車場等の躯体を空間・機能及び構造体として最大限再利用している。

開発制度としては東京都総合設計制度を採用し、容積割増による事業性向上を図りつつ、公開空地の整備により地域に対する新たな空間創出と緑豊かなオープンスペースの提供を実現した。



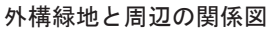
既存地下と地上新設部をつなぐ1～3階の斜め柱は構造フレームとして建物四周に表出させている。この斜め柱により生まれるピロティ空間は総合設計による公開空地として地域に開放、さらに1階フードホールと一体的に計画することで、施設内外の利用者が利用しやすくくつろげる空間としている。

建物四周に渡る緑豊かなオープンスペースで建物を囲い、さらにホテルロビーのある地上60mに緑豊かな木々を植えた空中庭園によりヒートアイランド対策にも寄与している。

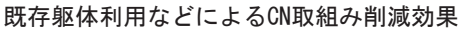
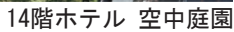
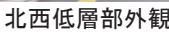
上記の他、様々な取り組み、採用技術によりCASBEE第三者認証でSランクを取得している。

既存躯体再利用によるアップフロントCO2排出量と既存解体時CO2削減、さらに低炭素資材（低炭素型コンクリート「クリーンクリート®」、電炉鉄骨）の採用によるアップフロントCO2削減により、プロジェクト全体として11,408t-CO2のCO2排出量削減を達成した。

これはCN取組みを行わなかった場合と比較し、約15%のCO2排出量削減となった。



実施設計・監理担当者 統括：伊藤泰／建築：堀池隆幸、月間俊之、横田祐介、高橋由美子、和知裕一、田中希枝、阿部藍、赤池伸吉、福田奎也、米倉良輔、吉尾元子／
構造：岸浩行、三好夏恵、矢島さおり、寺井亮、福見祐司、清水大樹／設備：本吉健志、清家久雄、早川博文、宮本昌幸、外山善康、西山尚弘、水井啓喜、岩本祥照、日下郁美／
低層共用部インテリア／アトリエG&B／外構：岩井洋、飛世翔／建築法制：畑伸明



CASBEE評価

Sランク

BEE=3.3

2021年SDGs対応版

第三者認証

The chart is a ternary plot with vertices labeled S (top), A (middle-left), and B (middle-right). The bottom edge is labeled C. The vertical axis is labeled Q (0 to 100) and the horizontal axis is labeled L (0 to 100). A diagonal line from S to B is labeled BEE=1.0. A point is plotted at L=22 and Q=74, with a dashed line connecting it to the BEE=1.0 line. The score 3.3 is indicated near this point. The region is divided into S (green), A (yellow), and B (yellow) zones. The point (22, 74) is in the S zone.

Q2. 2.	耐用性・信頼性（制振装置の採用、BCP対応、非常用発電機の採用）
Q2. 3.	対応性・更新性（過半以上にシステムトイレを採用）
Q3. 2.	まちなみ・景観への配慮（壁面位置、建物形状・色彩においてまちな
Q3. 3.	地域性・アメニティへの配慮（ピロティによる都市空間アメニティ向
LR2. 1.	水資源保護（節水コマなどに加えて省水型機器を採用）
LR2. 2.	非再生性資源の使用量削減（既存躯体の再利用、機械式継手の採用）