

# リビオレジデンス西麻布

LIVIO RESIDENCE NISHIAZABU

No. 16-064-2024作成  
新築  
集合住宅

発注者	日鉄興和不動産株式会社	カテゴリー	A. 環境配慮デザイン	B. 省エネ・省CO <sub>2</sub> 技術	C. 各種制度活用	D. 評価技術/IB
設計・監理	戸田建設株式会社一級建築士事務所 TODA CORPORATION	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	
施工	戸田建設株式会社	I. 周辺・地域への配慮	J. 生物多様性	K. その他		

## 都市居住の価値を再定義する超高層レジデンス

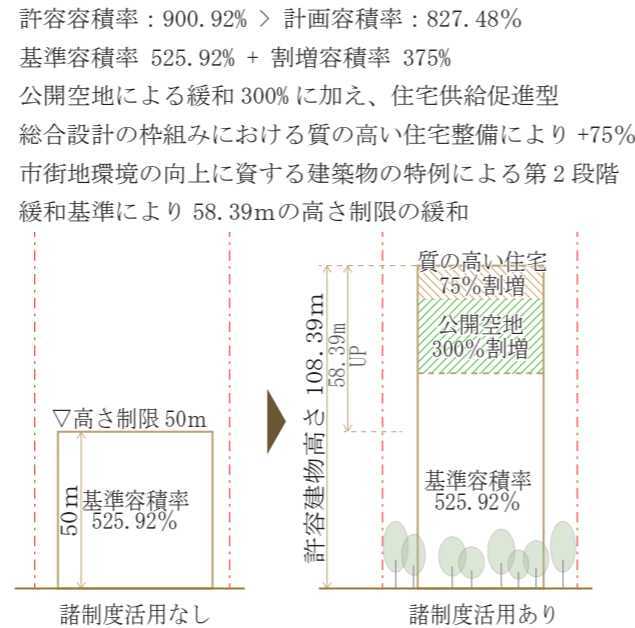
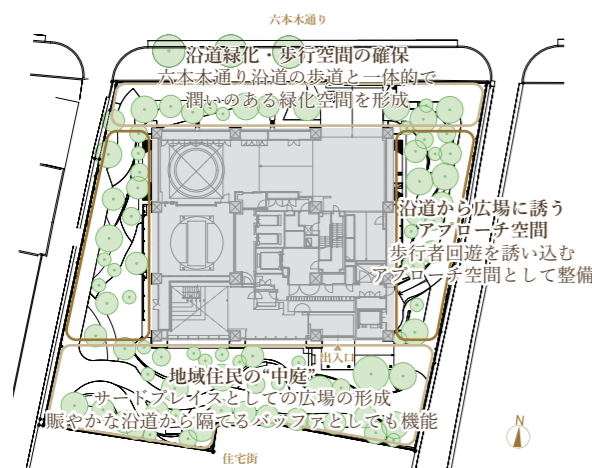
### 周辺の環境と調和し、品格・上質感を纏うライフスタイルを提示する高級賃貸住宅

近年の分譲マンションの価格高騰を背景に、多様化する住宅市場ニーズに対応すべく、住まい選びの選択肢として新たな賃貸マンションブランドを展開。利便性に優れた都心において、デザイン性と居住性を兼ね備えた高級賃貸レジデンスとして、多様なライフスタイルに対応する住空間を提供する。外装においては「品格と軽快さの両立」、共用部においては「繊細さ・素材感・煌めきが織りなす上質感」を表現し、住まい手に心地よい豊かさを感じさせるデザインを目指した。高層部はマリオンやガラスを用いた線形を強調し周囲への圧迫感を軽減し、景観との調和を図ると共に、公開空地には風洞実験によって配置が決定された防風植栽を設け、地域の風環境に配慮した。

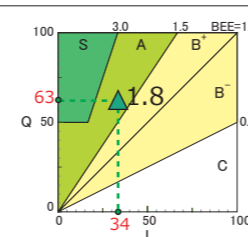


### 住宅供給促進型総合設計 + 港区高さ制限緩和の特例の活用

東京都総合設計制度（住宅供給促進型）及び港区高さ制限緩和の特例を活用し、容積率の最大化を図るため、国際競争力の拠点エリアに近接する好立地を生かし、時代の要請に応じた質の高い住宅と、地域住民に広く開かれた公開空地を整備した。



建物データ	省エネルギー性能	CASBEE評価
所在地	東京都港区	Aランク
竣工年	2024年	BEE=1.8
敷地面積	1,671m <sup>2</sup>	2021年度版 第三者認証
延床面積	19,133m <sup>2</sup>	
構造	RC造 一部S造	
階数	地下1階、地上32階	
	BEI値 0.71	
	LCCO <sub>2</sub> 削減 29%	
	BELS ★5	
	ZEB Oriented認証	



### 省エネルギー認証「ZEH-M Oriented」取得

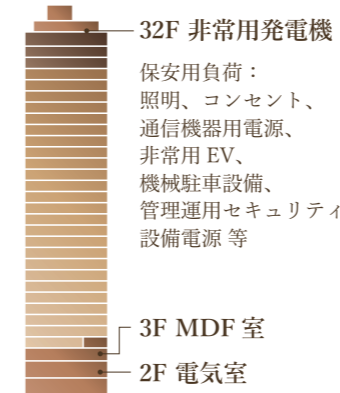
この建築が持つ社会的な価値と、本質的な豊かさを享受する暮らしを求めるにあたり、「環境と共生するサステナブルな暮らし」を目指し、次世代省エネルギー基準設計を行った。右に示す様々な省エネ設計の取り組みを積み重ね、設計施工の超高層マンションでは当社初のZEH-M Orientedを取得。併せて経済産業省及び環境省の超高層ZEH-M実証事業の補助金申請を行い採択されており、これも当社初の事例となっている。



- 1 高い断熱性能を持つ外皮仕様
- 2 水廻り住宅設備の省エネ仕様化
- 3 浴湯・空調・換気設備の高効率化
- 4 共用部：高効率型機器の採用
- 5 LED照明・在室検知制御の採用
- 6 BEMS・MEMSの導入

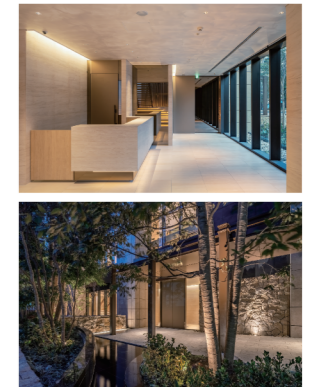
### BCP計画

電気諸室は水害を避けることができるよう2階以上に配置、停電時には非常用発電機により照明や管理・運用・セキュリティ設備の電源、非常用EV等が20時間以上、運転できる計画とした。また設備機器は震災等に備え、耐震強度をSクラスにて計画した。



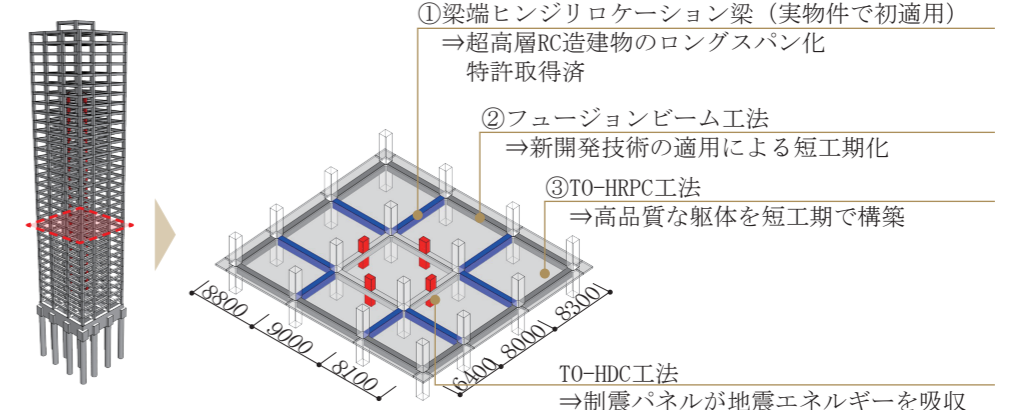
### 照明計画

建物全体の照明計画を検討するにあたり、煌めきと柔らかな光の組み合わせによって、上質で高級感ある空間を演出した。共用部は2700Kとやや色温度の低い照明によって、全体に落ち着いた雰囲気を創出している。石や木といった建築の仕上げを強調する明かりと、シャンデリアの光やミラーに映り込む煌めきをアクセントに、エントランスホール・ラウンジ空間に上質感と高級感を与える照明計画とした。



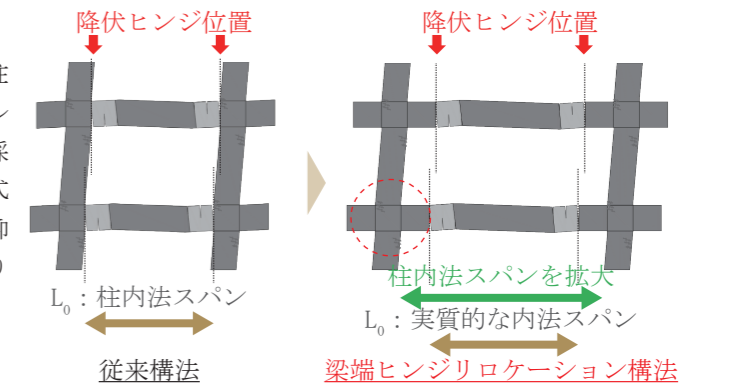
### 構造計画・主な採用技術

集合住宅の用途上の特性を考慮し、躯体の耐用性・信頼性を高めるため、品確法劣化対策等級3を取得。最大で9.0mのロングスパンを有する地上32階建の超高層RC造建物の実現と、地震に強く建物を長寿命化するための高品質な躯体を短工期で構築するため、右に示す複数の構造技術を採用した。



### 梁端ヒンジリロケーション構法

梁端部にカットオフした梁主筋を追加配筋し、降伏ヒンジを柱際から離れた位置に発生させることで、地震時におけるエネルギー吸収量の増大を図る梁端ヒンジリロケーション構法を初採用した。また本構法では直線カットオフ筋方式の他、Y字筋方式\*を適用することで、地震時に生じる降伏ヒンジ近傍の損傷も抑制する計画とした。梁端ヒンジリロケーション梁の採用により躯体のコストは5%の減となった。  
※特許取得済 [ 特許第 6974951 号、特許第 7045135 号、特許第 7045184 号 ]



### 設計担当者

統括：國又要/建築：國又要、加藤千尋、柳直登、大原ころろ/構造：太田行孝、小町祐介、知野裕和、細谷典弘、恒成恭宏  
設備：杉平善宣、今本祐介、嶋田祐典、若尾拓哉

### 主要な採用技術（CASBEE準拠）

- Q2. 2. 耐用性・信頼性（梁端ヒンジリロケーション構法、制振柱構法、品確法劣化対策等級3）
- Q3. 3. 地域性・アメニティへの配慮（公開空地、防風植栽）
- LR1. 1. 建物外皮の熱負荷抑制（高性能ガラス、UA値向上、高性能断熱材）
- LR1. 3. 設備システムの高効率化（BEIの向上、LED照明、エコキュート）
- LR1. 4. 効率的運用（BEMS、MEMS）
- LR2. 2. 非再生性資源の使用量削減（躯体のPC化、グリーン調達品、エコマーク製品、間伐材）