

# ジオグランデ白金台 完成



マンション建替組合  
マンション建替組合  
豊島 夕起夫 理事長  
飛田 晴美 理事

## 慣れ親しんだ場所での新しい生活に期待

1971年に竣工した従前の建物は、老朽化が進行し、配管からの水漏れも発生するなどの課題を抱えていました。耐震診断を行い、ピロティ形式となっていた1階部分のみ補強を施すなどに対応していましたが、やはり今後を考えると生活に不安が残りました。

管理組合では、大規模修繕と建て替えの両方を想定して情報を集めながら、検討を行っていきました。その中で居住者の自主的な建て替えも適上(そじょう)に上りました。ただ、総戸数65戸のマンションでの取り組みは前例がなく、コンサルタントや事業協力者となるデベロッパーに入っていたいただくことが良いだろうという結論に至りました。

コンベ形式で事業協力者を選定し、マンション建替円滑化法に基づいて発足した建替組合と共に活動してもらうことにしました。この間、私たち住民の意見も熱心に取り入れていただきながら事業を進めることができました。

建て替え検討委員会発足から10年がたちました。さまざまな出来事がありましたが今回、満足できる建物が完成しました。セキュリティなど最新鋭の設備も備えた住居での生活がこれから始まります。慣れ親しんだ場所に戻れることに皆さんも大きな期待を抱かれています。新しく入居される方たちともコミュニケーションを取りながら、楽しい生活を送っていききたいと思っています。



1階ラウンジ



グループ長  
八木沢 達也



課長補佐  
梅谷 将太

## 皆さんの熱意を形に

当社は、老朽マンションの建て替えを社会課題を解決する活動と捉え、積極的に取り組んでいます。今回、東京都港区に完成した「ジオグランデ白金台」は、首都圏で2件目の完成物件となります。マンション建替円滑化法に基づき設立された建替組合に参加組合員として参画し、事業に参画しました。

従前は11階建ての建物でした。公開空地の創出によって容積率の割り増し適用が受けられる港区の容積率緩和特例制度や、高さ制限の猶予期間を活用することで19階建ての建物を実現させました。高層化で上昇する建築コストと、従前居住者の費用負担のバランスを考慮に入れ、計画を進めていきました。

事業推進で特に重要なのが、組合の皆さまへのしっかりと説明だと思っています。

納得して建て替えに皆さんの熱意を形にできるよう、個々のご意見を伺いながら、判断材料となるさまざまな提案も行いました。合意形成に向けて「目標と期間の設定」を明確化することも意識して組合との対応に当たってきました。

建て替え前65戸だった住戸数は72戸に増えました。従前居住者のご意向を優先して居住住戸を選択してもらい、それ以外の保留床を当社が取得して販売しました。どの住戸も販売商品となるよう造り込みました。

港区の容積率緩和特例制度の適用に向けた活動を含め、今回の事業を通じて得たノウハウや知見は、引き続き展開する当社のマンション建て替えに生かしていきたいと考えています。



1階エレベーターホール

### 工事概要

|       |                       |
|-------|-----------------------|
| ■工事名称 | マンション東京都白金台マンション、建替事業 |
| ■工事場所 | 東京都港区白金台3-16-14       |
| ■発注者  | マンション東京都白金台マンション建替組合  |
| ■設計   | 株式会社奥村組東日本支社、級建築士事務所  |
| ■敷地面積 | 902.33平方メートル          |
| ■建築面積 | 406.56平方メートル          |
| ■延床面積 | 7481.83平方メートル         |
| ■構造   | RC造                   |
| ■用途   | 共同住宅                  |
| ■戸数   | 72戸                   |
| ■工期   | 2022年12月1日～2025年7月31日 |

(撮影) 株式会社エスエス 西澤十星



住戸から広がる街が見渡せる



リビングダイニング

計画地は、昼夜を問わず人通りが多い目黒通りに面しています。そのため、公開空地となる建物前面のスペースを工事ヤードとして利用し、そこに搬出入車両がすべり込むよう車両サイズを制限するほか、車両の出入りが増加するコンクリート打設時には誘導員を増員するなど、第三者災害防止の対策を徹底しました。さらに周辺環境に配慮し、騒音を低減するための作業時間を制限しました。

躯体工事は当初、在来工法により基礎階を14日間サイクルで施工する計画でしたが、柱と梁部分に鉄筋の地組施工法を、スラブやバルコニー部分にハーフ

工事を計画していましたが、柱と梁部分に鉄筋の地組施工法を、スラブやバルコニー部分にハーフ

工事は、躯体工事を施工している間は、内装工事中の下層階に雨水が落ちるよう中層階での止水対策が重要となります。このため、エレベーターシャフトや階段、設備間口等のあらゆる縦穴の止水対策を念頭に施工しました。

本工事は既存マンションの建て替え工事であり、事業主である建替組合の方々には計画開始から約

### 設計コンセプト

20秒に及ぶ自然を借景するレジデンス

本計画は、都内有数の高級住宅街である白金台に建つ、築50年のマンションを建替えるものです。このマンションは、前面の都市計画道路の拡幅時に自治体へ敷地の一部を提供したため、建替えるにあたってはこれまでと同等の延床面積を維持できない状況でした。そこで、本計画では「マンションの容積率許可制度を活用し、既存建物以上の延床面積を実現し、既存

本計画は、都内有数の高級住宅街である白金台に建つ、築50年のマンションを建替えるものです。このマンションは、前面の都市計画道路の拡幅時に自治体へ敷地の一部を提供したため、建替えるにあたってはこれまでと同等の延床面積を維持できない状況でした。そこで、本計画では「マンションの容積率許可制度を活用し、既存建物以上の延床面積を実現し、既存

本計画は、都内有数の高級住宅街である白金台に建つ、築50年のマンションを建替えるものです。このマンションは、前面の都市計画道路の拡幅時に自治体へ敷地の一部を提供したため、建替えるにあたってはこれまでと同等の延床面積を維持できない状況でした。そこで、本計画では「マンションの容積率許可制度を活用し、既存建物以上の延床面積を実現し、既存

本計画は、都内有数の高級住宅街である白金台に建つ、築50年のマンションを建替えるものです。このマンションは、前面の都市計画道路の拡幅時に自治体へ敷地の一部を提供したため、建替えるにあたってはこれまでと同等の延床面積を維持できない状況でした。そこで、本計画では「マンションの容積率許可制度を活用し、既存建物以上の延床面積を実現し、既存

# 築50年超の老朽マンション建て替え

人と自然を、技術でむすぶ。



設計・施工

東日本支社

東京都港区芝5-6-1 電話 03-3454-8111



東京支店 東京都渋谷区東2-29-12 電話 03-3407-8721

空調衛生設備工事



東京都港区芝大門2-12-9 電話 03-3432-8210

|                                                              |                                                                    |                                                                     |                                                             |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 解体工事<br>株式会社 浦山工務店<br>横浜市港南区日野 1-9-3 電話 045-844-1134         | 鉄筋工事<br>国重工業株式会社<br>埼玉県熊谷市下奈良 649-1 電話 048-525-4879                | 移動式クレーン工事<br>東邦重機開発株式会社<br>東京都中野区中野 2-30-5 電話 03-6892-2291          | 現場発泡ウレタン吹付工事<br>有限会社 横浜建装<br>横浜市都筑区池辺町 4435 電話 045-933-1626 |
| 仮設工事<br>株式会社 エルライン<br>東京都品川区東品川 2-1-11 電話 03-6632-8029       | 防水・シーリング工事<br>株式会社 群馬建水 東京オフィス<br>東京都世田谷区野毛 2-1-10 電話 03-6432-1300 | 杭工事<br>東洋テクノ株式会社<br>東京都渋谷区広尾 5-4-12 電話 03-3444-2141                 | PC製品<br>ヨシコン株式会社<br>静岡県英区常盤町 1-4-12 電話 054-653-2288         |
| 塗装工事<br>梶原塗装株式会社 千葉支店<br>千葉県木更津市清見台南 1-6-6 電話 0438-98-0085   | 警備<br>SameShin株式会社<br>東京都板橋区大山西町 58-9 電話 03-3834-4301              | 床補修工事・養生竣工清掃・揚重搬送<br>中島建工株式会社<br>さいたま市浦和区領家 5-12-20 電話 048-886-8877 | 金属工事<br>吉田工業株式会社<br>東京都足立区綾瀬 7-4-2 電話 03-6802-6011          |
| ガラス工事<br>加納ガラス株式会社<br>東京都練馬区下石神井 1-14-32 電話 03-3997-3221     | 左官工事<br>大栄工業株式会社<br>東京都足立区西新井栄町 3-5-22 電話 03-5888-6008             | 金属工事<br>有限会社 浜谷施工<br>東京都葛飾区西亀有 3-21-8 電話 03-3602-6462               | アルミ製建具工事<br>株式会社 LIXIL<br>東京都墨田区太平 4-1-3 電話 050-1790-2108   |
| 内装工事<br>株式会社 さんでん 東京支社<br>東京都品川区東五反田 5-25-12 電話 03-5475-0191 | タイル工事<br>高尾石材株式会社<br>香川県小豆郡小豆島町福田乙 357-1 電話 0879-84-2314           | 山留構台工事<br>丸紅建材リース株式会社<br>東京都港区芝公園 2-4-1 電話 03-5404-8263             | 鉄骨工事<br>株式会社 ワイ・ケー・スチール<br>千葉県君津市日渡根 191-4 電話 0439-37-2221  |