# ＡＣＯＬＴ中野富士見町完成

京王電鉄バス、京王電鉄が東京都中野区で開発を進めていた賃貸マンション「ＡＣＯＬＴ中野富士見町」が完成した。ＡＣＯＬＴ（アコルト）は、京王電鉄が手がける賃貸マンションのブランドで、今回で同シリーズの５棟目となる。新型コロナウイルス感染症の流行によるライフスタイルやワークスタイルの変化に対応したインターネット環境、可変性の高い間取りなど入居者の多様なニーズに応えたしつらえを採用している。設計は東急建設、施工は東急・京王建設ＪＶが担当した。　写真提供／京王電鉄

西面外観

設計＝東急建設　　施工＝東急建設・京王建設ＪＶ

## 時代の要請に対応する居住空間

### 防災機能高く、安全・安心を確保

京王電鉄株式会社
開発事業本部開発推進部
開発担当 課長補佐 行森　純一

このたび、弊社グループの賃貸マンションシリーズ「ＡＣＯＬＴ（アコルト）」の５棟目となる「ＡＣＯＬＴ中野富士見町」が丸の内線中野富士見町駅から徒歩２分という恵まれた立地に完成いたしました。設計・施工に関わっていただいた多くの方々のご協力に厚く御礼申し上げます。

ＡＣＯＬＴ中野富士見町は弊社グループの京王バスが車庫として利用している敷地の一部に京王電鉄株式会社および京王電鉄バス株式会社の共同事業として建築いたしました。全住戸数は146戸であり、賃貸住宅および一部を京王バスの社宅等として利用します。

本事業は設計を進めている最中にコロナ禍をむかえました。世の中の住宅に対するニーズの変化を踏まえ、ファミリータイプの区画ではスライドウォールを多く取り入れるなどレイアウトを自由度と可変性の高いものに変更いたしました。また、共用のインターネット設備を用意することに加え、入居者様が独自で高品質・大容量のインターネット回線を引き込むことができるようにするなどテレワークに対応した設計にいたしました。

近くに神田川が流れており、防水板の用意だけでなく万が一の事態に備え主要な設備機器を高い位置に設置したほか、浸水時のエレベーターの上階への自動停止機能の採用や排水管への逆流防止機器の設置を行いました。

設計者や施工者の方々の真摯なご協力のおかげで、現在順調に入居のお申し込みをいただいております。弊社では今後も、時代のニーズを的確に捉えながら、お住まいになる方々に安全・安心で良質な居住空間を提供してまいります。

エントランスホール

エレベーターホール

住戸Ｅタイプ 廊下・キッチン

### 街並みと調和し愛される建物に

**設計コンセプト**

本計画では、周辺環境と優しく調和し、安心・安全な居住環境を実現することを目指しました。

本敷地はバス車庫に囲まれ、駅前や前面道路からの視認性が高い立地です。ファサードとなる部分の外装材には石やタイルに加えて高意匠塗材を採用することで、表情豊かで優しい質感を表現しました。水害対策として１階床レベルを地盤面より0.7ｍ高く設定し、防水区画の構築や設備機器の嵩上げなどの措置を講じています。直近を走行する地下鉄振動の伝播対策として地下躯体外周に防振材を敷設し、低層階は開口部の遮音性能を向上させ、快適な居住環境確保に努めています。

建物は整形なプランでメンテナンス性の良い合理的な計画としました。構造体の架構形式はＸ方向を耐震壁付きラーメン架構、Ｙ方向をラーメン架構とし、設備は基準階メーターボックスで電気とガス・水道を分離した、安全で明快な計画です。今回、ＢＩＭを用いた設計を行いましたが、意匠・構造・設備の統合モデルによる整合チェックに加え、内外装デザイン提案として動画による合意形成も試みています。

街並みと調和し、居住者はもちろん地域の方にも愛着を持っていただける建物となることを期待しています。

東急建設株式会社
建築設計部　建築設計第３グループ　萱沼　玲夫

### サイクル、見える化主に現場運営

**施工のポイント**

本現場では、施工サイクル、見える化を主において運営を行いました。

サイクルを乱さないため、躯体工事では圧接を機械式継手にできるだけ変更し、雨天作業に対応しました。設計施工のメリットを生かし、設計時でのバルコニーハーフＰＣ、フェローデッキの採用といった工業化、作業階へ安全にアプローチするための鉄骨階段の先行建てなどにより、現場労務の軽減にも取り組みました。

見える化では、現場運営にあたり動線を明確に確保するとともに、作業通路は元請けの管理区分として徹底管理し、妨げた場合は厳しく指導しました。工事中の消防計画を基に緊急時の避難も考えた基本的な対策でした。

施工図はＢＩＭで作成し、仮設計画、設備干渉チェック、コンクリート数量広いに活用しました。従来、施工中の計画利用しか出せなかったＢＩＭ情報を、今回は成果品として目視困難なピット内の配管状況を動画で竣工図として納める予定です。

コロナ禍、物価高騰が続く中での工事で、途中、発泡ウレタンやパーチクルボードの材料調達が不可能になる事態に見舞われました。代替案の提案、内装工程の現場内調整を行い工事を止めることなく進めることができました。コミュニケーションが困難な環境化で、発注者様の仕様に対する決定等を早期判断していただいたことが大きな理由となっています。大変感謝しております。

施工サイクルの維持、見える化、そして建築主様、工事関係者の協力により、安全で品質の確保された建物引渡を実現でき、厚くお礼申し上げます。

東急・京王建設ＪＶ　所長　村上　祥正

**工事概要**

■工事名称：（仮称）京王電鉄バス中野車庫Ｂ敷地開発計画
■工事場所：東京都中野区弥生町５－25－13
■建　築　主：京王電鉄バス株式会社、京王電鉄株式会社
■敷地面積：2,895.96㎡
■建築面積：623.89㎡
■延床面積：7,472.43㎡
■構　　造：ＲＣ造
■階　　数：地上14階
■設　　計：東急建設株式会社一級建築士事務所
■施　　工：東急・京王建設工事共同企業体
■工　　期：2020年12月１日～2023年１月31日

住戸Ａタイプ リビング

住戸Ｃ２タイプ リビング

施工　東急・京王建設工事共同企業体

東急建設株式会社
東京都渋谷区渋谷 1-16-14　電話 03(5466)5020

京王建設株式会社
東京都府中市府中町 2-1-14　電話 042(336)7300

電気設備工事　丸電工業株式会社　東京都中央区築地 1-3-7　電話 03(3543)3543

空調・給排水設備工事　株式会社 日設　東京都港区芝浦 1-2-1　電話 03(5765)6911

▶金属工事　株式会社 アミック　東京都目黒区上目黒 2-15-14　電話 03(5721)6131
▶墨出し工事　株式会社 和建設測量　東京都板橋区中台 1-38-6　電話 03(6780)4561
▶内装仕上美装工事　神和実業株式会社　川崎市川崎区京町 2-15-6　電話 044(355)5001
▶型枠工事　株式会社 鶴ケ崎工務店　千葉県白井市中 218-14　電話 047(491)1919
▶ガラス工事　八光硝子株式会社　東京都世田谷区桜新町 2-25-1　電話 03(5450)8981
▶タイル工事　荒川陶業株式会社　東京都台東区上野 3-17-2　電話 03(5817)0333
▶山留工事　株式会社 コセキ　東京都渋谷区代々木 1-31-15　電話 03(3370)8401
▶外構工事　世紀東急工業株式会社 東京西営業所　東京都狛江市岩戸南 1-8-11　電話 03(5761)2735
▶建材商社　東急ジオックス株式会社　東京都渋谷区渋谷 1-16-14　電話 03(3406)1601
▶防水工事　有限会社 ミノリ装工　神奈川県鎌倉市坂ノ下 13-11　電話 0467(24)4065
▶内装仕上工事（クロス・タイルカーペット）　株式会社 奥家商店　東京都渋谷区渋谷 3-1-9　電話 03(6450)5475
▶機械土工事　有限会社 彩　東京都江戸川区中葛西 5-41-12　電話 03(5659)4810
▶鉄筋工事　西部スチール株式会社　埼玉県ふじみ野市鶴ケ丘 3-2-35　電話 049(267)1181
▶仮設電気工事　東京デンリツ株式会社　川崎市高津区末長 3-26-24　電話 044(872)9011