

# 津田沼 ザ・タワー

TSUDANUMA THE TOWER

No. 21-015-2017作成

新築  
集合住宅

発注者	三菱地所レジデンス㈱、 三井不動産レジデンシャル㈱、野村不動産㈱	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
設計・監理	株式会社フジタ級建築士事務所 Fujita 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	株式会社フジタ	I. 周辺・地域への配慮 J. 生物多様性 K. その他	

## 津田沼駅南口で創り上げてきた街づくりの集大成となる超高層基礎免震タワー

### 計画概要・コンセプト

本計画は平成25年に習志野市が募集した「仲よし幼稚園跡地活用事業の公募型プロポーザル」に当選した事業。習志野市初の総合設計許可制度（市街地住宅総合設計）の活用により、容積の割増を受け、建物外周の公開空地の確保による市街地環境の整備改善を図っている。敷地はJR津田沼駅南口に近接し、駅からのペDESTリアンデッキと直結した、地上44階建て、基礎免震超高層タワーマンション（759戸）を核とする複合施設で、低層階には公共駐輪場、認可保育園、店舗、集会室、防災倉庫等の公共的な施設を設けている。また、津田沼公園（都市公園）と一体の商業施設と、土地区画整理にて生まれた「奏の杜」（いずれも弊社事業）の中間にある本計画地は長年培ってきた津田沼駅南口における街づくりの集大成となるプロジェクトである。歩道橋の架け替え・新設、公共エレベーター・エスカレーターなど都市インフラを一体的に整備し、周辺住民の利便性向上に寄与する。

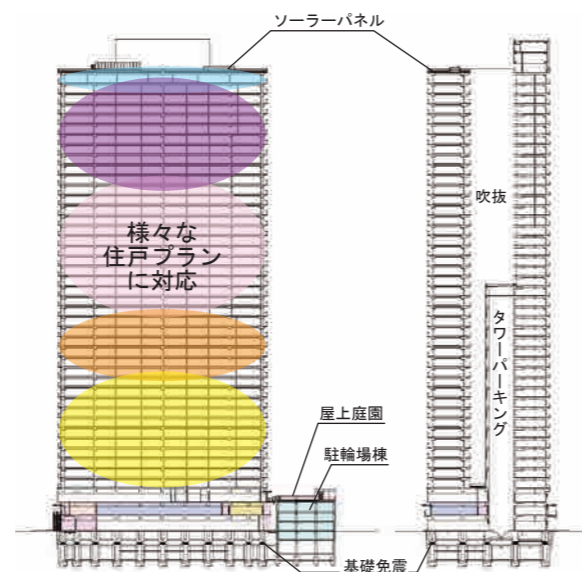


完成予想CG

建物は基礎免震の住宅棟、付属の公共駐輪場棟を一棟扱いとし、住宅用のタワーパーキングを住宅棟中央の吹抜内、基礎免震上に配し、住戸は吹抜側からも採光を確保し、2面採光としている。

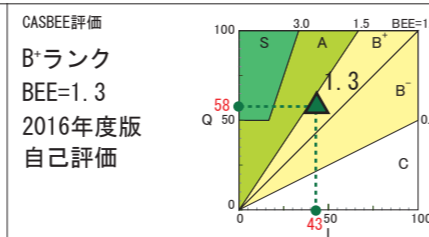


完成予想CG



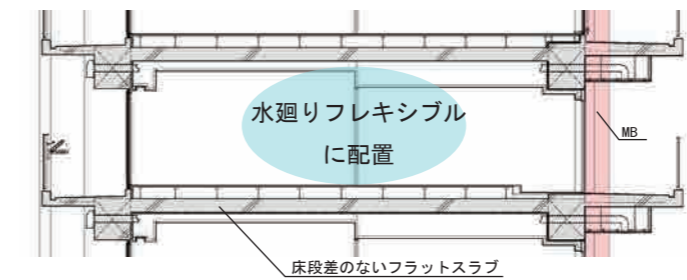
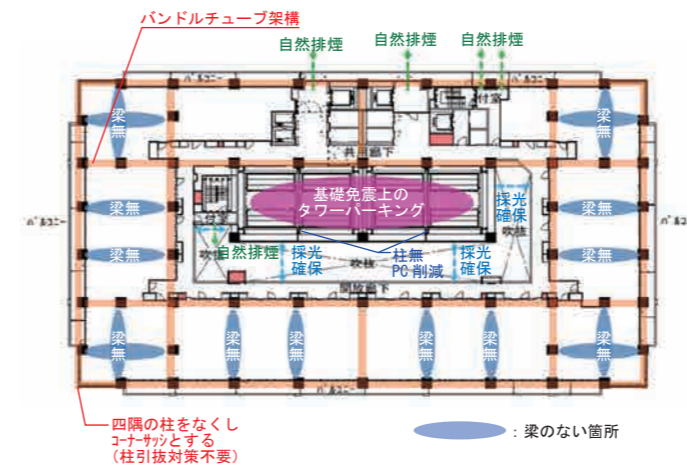
建物データ	所在地 千葉県習志野市
竣工年	2020年
敷地面積	8,050㎡
延床面積	88,116㎡
構造	RC造基礎免震（住宅棟）
階数	地上44階・塔屋2階（住宅棟）

省エネルギー性能	品確法省エネ対策 等級4 (5-1断熱等性能等級)
LCCO <sub>2</sub> 削減	25%



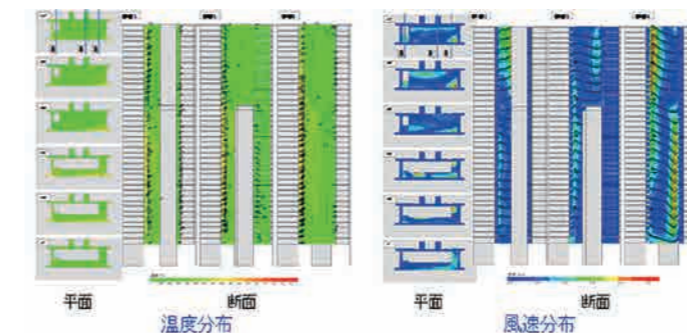
### 高耐久・更新性

高強度コンクリートを使用し、住宅棟は柱・梁・床版等、全面的にプレキャスト化し、工程短縮及び環境負荷低減を図っている。引張力が大きく設計が困難になる建物四隅に柱を設けず、角住戸のコーナーサッシの眺望（商品性）を向上させた。バンドルチューブ構法の採用とフラットスラブ、住戸外にPSを設けることにより、大梁が少なく、水廻り配置が制限されず、様々な住戸プランに対応しやすい無梁空間を実現した。



### 中央吹抜内の換気計画

吹抜内の気流シミュレーションにより、熱・風環境を検証。吹抜内の煙突効果、空調室外機の排熱対策を検討。



### 設計担当者

統括：原 啓一郎／建築：横田 篤志、清水 純一／構造：鈴木 浩、安竹 涼平、幡司 眞理子／設備：上田 勇、太田 作、加藤 優介、影山 良司、村田 峻平／外構：堀田 忠義

### 主要な採用技術（CASBEE準拠）

- Q3.3. 地域性・アメニティへの配慮（空地率39%）
- LR1.2. 自然エネルギー利用（太陽光発電・風力発電）
- LR1.3. 設備システムの高効率化（LED照明）
- LR3.2. 地域環境への配慮（ディスプレイ）
- LR3.3. 周辺環境への配慮（風洞実験に基づく防風植栽計画）

### 安心・安全の追求

軸力負担の面積効率が良い角型の免震装置による基礎免震構造を採用。また、災害により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」に関する防災設備として、非常用発電機、ポータブル発電機、災害用マンホールトイレ、各所に防災倉庫を設けた。



### 周辺・地域への配慮

総合設計による公開空地は市と協定を結ぶ約2800㎡の協定公園、建物北側のペDESTリアンデッキ、西側の大きな広場（防災広場）、南側ポケットパークを含み、空地率39%を達成。付属棟の屋上庭園も合わせ、周辺住民の憩いの場として整備する。南側のポケットパークには既存樹のイチョウをシンボルツリーとして継承する。総合設計の風対策となる高さ8～10m、60本以上の高木（防風植栽）に加え、四季の移ろいを感じられる多種多様な植栽を施す。



完成予想配置図

### 先進のエコシステム

再生可能エネルギーの利用に配慮し、住宅棟屋上に太陽光発電設備、広場にソーラー風力街灯を2台設置し、災害時の支援活動に役立てる。

