パークウェルステイト西麻布

PARK WELLSTATE NISHIAZABU

No.03-086-2025作成
新築
病院

発注者	三井不動産レジデンシャル株式会社
設計･監理	株式会社大林組 OBAYASHI CORPOTATION
施工	株式会社大林組

カテゴリー

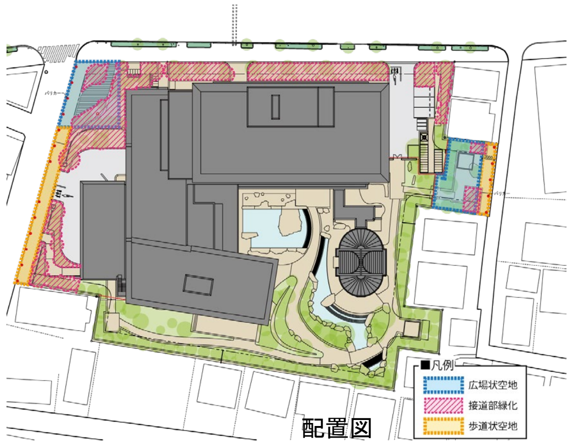
A. 環境配慮デザイン	B. 省エネ・省CO2技術	C. 各種制度活用	D. 評価技術／FB
E. リニューアル	F. 長寿命化	G. 建物基本性能確保	H. 生産・施工との連携
I. 周辺・地域への配慮	J. 生物多様性	K. その他	

フラッグシップとなる都心の超高層シニアレジデンス

南西側外観

概要

計画地は、先進的な文化エリアと高級住宅地が交わる東京の都心部の六本木・広尾・青山・渋谷という六本木通り沿いの高台に位置する。
アクティブシニアが健康で元気なうちからこのシニアレジデンスで生活を始め、充実したハードとソフトサービスによって、人生を満喫することを目指している。
配棟計画は敷地北側の高速道路沿いに高層棟を配置し、南側の住宅街側は極力高さを抑える計画とした。また敷地周囲には公開空地や緑地を配して、周辺住環境の向上、街並みの形成に寄与している。
入居している高齢者はレジデンス内で過ごす時間も多いため、緑、水、光、風を感じ、自然の変化を感じられる計画とした。東京の高密度な都心に豊かな植栽と水景によって自然に恵まれた住環境を実現した。
2・3階を介護型居室フロアとし、バルコニー周囲に植栽を配置し、居室内から緑を感じられるとともに、街並みへ配慮をした。上層階は自立型居室で、遠くの眺望や中庭の緑を感じられる住環境を創造した。



配置図

建物データ

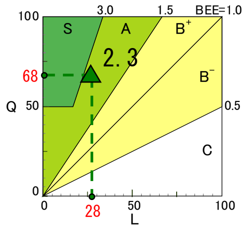
所在地	東京都港区
竣工年	2024 年
敷地面積	7,018㎡
延床面積	45,978㎡
構造	RC造一部S造
階数	地下1階、地上36階

省エネルギー性能

BPI	0.94
BEI	0.53
LCCO2削減	40 %
BELS ★★★★★	
ZEB Oriented	

CASBEE評価

Aランク
BEE=2.3
2021年度版
第三者認証



港区絶対高さ制限許可の活用

港区東京都市計画高度地区の絶対高さ制限の特例に係る許可申請により、西麻布のランドマークとなる125mの高層建築を実現した。都心でありながら、周囲に高い建物が少なく、夜景や遠くの山々の眺望を楽しむことができる計画としている。

設備計画

共用部に高効率空調機器、全熱交換器を採用している。また、一部エリアの全熱交換器系統にはCO2センサーを設置し、風量制御を行っている。
電力についてはCO2排出量削減に向けて、再生可能エネルギーによるグリーン電力の一括受電を採用している。

有料老人ホームのサービスの事業継続性

非常時においても建物機能を停止させないよう、発電機による電源供給を可能としている。建物規模に合わせて防災拠点を分散することで、非常時の対応を効率的に行えるよう計画した。

高齢者への対応

高齢者の歩行時の安全に配慮し、館内動線の最低照度は一般的な照度よりも明るい300Lxを基準とし、ムラのない均斉度の高い照度計画としている。共用施設の照明は間接照明を主体とし、開口部を多く設け外部の光を取り込むことにより、自然を感じられる居心地のよい計画としている。
接触感染対策として、エレベーターの操作部に非接触ボタンを採用、共用部および居室の出入口には非接触式カードリーダーを採用している。更に、エントランスから居室に至るセキュリティラインに顔認証システムも導入することで、接触感染リスクを大幅に低減している。

自然環境への配慮

約2,000㎡の外構には、70種類以上の高木、40種類以上の低木・地被を植栽した。これによって高密度な都市に緑豊かな住環境を提供すると共に、鳥類や昆虫類などの生息場となる貴重な緑を創出している。また緑と共に設置される水景は野鳥類の水飲み場、水浴び場としての機能もある。クスノキやタブノキはアゲハチョウを誘引し実のなる樹々は様々な野鳥を呼び寄せる。
一部の外灯には太陽光パネル付外灯を採用するなど環境にも配慮している。

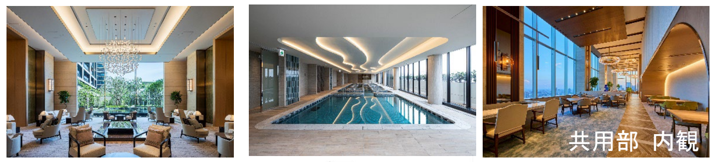
構造計画

高層棟より風などの小さな揺れから大地震の激しい揺れまで幅広い揺れを吸収し、建物の安全性を高める「制振構造」を採用している。
建物の中には揺れによるエネルギーを吸収する能力を持つダンパー（制振装置）が設けられており、ダンパーは定期的な点検を必要としない粘弾性ダンパーとした。粘弾性ダンパーは、高減衰ゴムの高い初期剛性と減衰性能を利用したもので、鋼板と鋼板の間に高減衰ゴムを挟み、加硫接着したものである。微小な揺れに対しても効率的に性能を引き出せるダンパー（制振装置）であるため、風を受ける面積が大きく影響を受けやすい 短辺方向に台数を多く配置している。

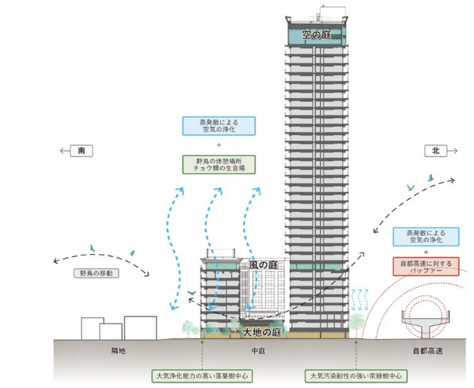
設計担当者

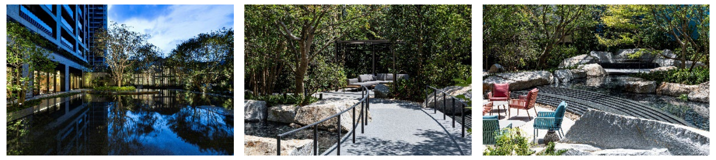
統括：田畑直樹／建築：平賀恵子、西尾薫子、三輪文尊／構造：河辺美穂、平柳哲、中島俊介、熊谷由章、下田亮太、島哲也、柳下義博、溝呂木健／設備：本吉健志、早川博文、河本卓也、松本若菜、安井洋之、足立佳生、棚橋由樹、田中章介、西原佑祐、鈴木拓真、照沼宏泰、原田真吾

中庭側見上げ

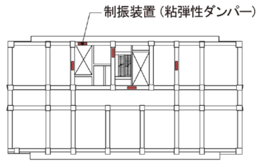


共用部 内観

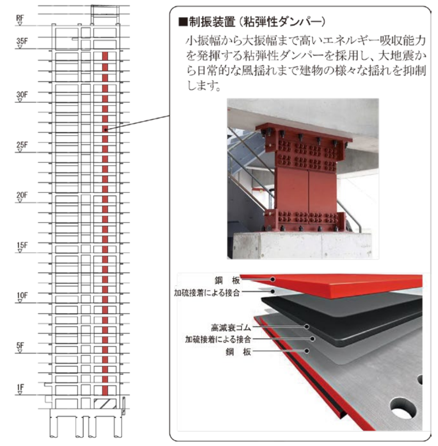




自然環境への配慮



基準階伏図



軸組図

主要な採用技術（CASBEE準拠）

Q2. 2.	耐用性・信頼性（制振構造、非常用発電機）
Q3. 1.	生物環境の保全と創出（自生種の保全等に配慮した植栽計画）
Q3. 2.	まちなみ・景観への配慮（建物配置、街並みとの調和）
Q3. 3.	地域性・アメニティへの配慮（公開空地）
LR1. 1.	建物外皮の熱負荷抑制（Low-E複層ガラス、高性能断熱材）
LR1. 3.	設備システムの高効率化（LED照明、センサー制御、CO2濃度による外気量制御）

※本事例シートおよび記載内容の二次利用を禁止します