



着工前に敷地内道路を最初に完成させた時の航空写真。これにより多数の棟の工事を同時に着手することが可能となり、工期短縮につながった。(提供：東京建物(株))

- 1工区  
A棟、B棟、C棟、D棟、E棟、F棟、O棟、P棟、R-1棟、R-2棟
- 2工区  
G棟、H棟、I棟、J棟、K棟、L棟、M棟、S棟、貴賓館

※赤字は大成建設(株)施工



東京ドーム2.4個分という広大な敷地に、貴賓館(写真中央)、商業施設(写真左側)、共同住宅棟(写真右側)が並ぶ。眼下には900m先の横浜港も一望できる。

### 大成建設(株)との協力体制

JR磯子駅前の横須賀街道を渡り「プリンス坂」として親しまれてきた並木道を上ること約一〇分。眼下に横浜港が広がる小高い丘が今回の現場だ。

建築家・村野藤吾氏が設計したことでも知られた旧横浜プリンスホテルの跡地で、敷地内には昭和天皇の義弟である東伏見邦英伯爵の別邸だった「貴賓館」が現存している。一二万七、四八〇平方メートルの広大な敷地に二、三〇〇戸を有する共同住宅棟とスーパーマーケットやカフェなどが入る商業施設の建設が進む。

施工者は共同住宅棟の新築に(株)長谷工コーポレーション、商業施設の新築と貴賓館の改修に大成建設(株)建築部、斜面緑地保全・防災工事で大成建設(株)土木部の二社が担当し、同時に工事を行っている。

作業所ですぐ目を引いたのが色つきネットと単管パイプでつくられた手すりだ。長谷工がオレンジ、大成建設が青、共用部分が緑といった具合で、作業エリアが区画されている。管理責任区分を明確にするために設置したもので、会社ごとに腕章や工事車両の許可証も同じ色に統一しているという。また、二社の代表者が週に一回集まり、搬入予定や工程、安全などについて確認することで工事がスムーズに進むように調整・連携を図っている。



# エンドユーザーを見据えた大規模街づくり

（仮称）横浜プリンスホテル跡地開発計画  
新築工事

一三棟の共同住宅棟と商業施設を有する「街づくり」と呼んでも過言ではない「プリリアシティ横浜磯子」。約六〇坪を一気に昇る専用EVを利用して、丘の上にアプローチすると、眼下には広大な海が臨め、晴天時には富士山までもが姿をあらわす。共同住宅棟の計画・建設に携わる(株)長谷工コーポレーション・星野所長に取材した。



### 最大八〇〇人の作業員が従事

長谷工が担当する共同住宅棟は、鉄筋コンクリート造地下二階、地上一〇階建ての一三棟からなり、二つに工区が分けられている。西側に配置されている七棟が一工区、東側に配置されている六棟が二工区だ。一工区は外構を除いて四月末に工事が完了、今夏八月末には五九八世帯の新しい生活が始まる予定だ。二工区は今夏八月下旬に躯体工事が完了、来年二月下旬に引渡しを予定している。工事の最繁忙期は、一工区の仕上げ工事と二工区の躯体工事の時期が重なった昨年十月で、八〇〇人も作業員がこの現場で汗を流していた。



施工2社の作業エリアを明確にする色つきネット。オレンジ色が長谷工の区画。(提供：(株)長谷工コーポレーション)

### 工事概要

事業主：東京建物株式会社、オリックス不動産株式会社、東京急行電鉄株式会社、伊藤忠都市開発株式会社、日本土地建物販売株式会社  
 施工者：株式会社長谷工コーポレーション、大成建設株式会社  
 工期：[1工区]平成23年7月11日～平成25年8月21日(予定)  
 [2工区]平成23年7月11日～平成26年2月26日(予定)

## 高低差三六メートルの敷地内道路の敷設

星野所長が本プロジェクトを施工するにあたり柱に据えたのが「敷地内道路の先行敷設」だ。「先行して道路をつくることで、全棟が同時に施工できるようにしました」。この先行した道路にも工夫が施されている。表層五センチを最後に仕上げるというのだ。そうすることで仮設道路として拡張して使用することができる。「工事車両が敷地外に待機することがなくなり、近隣住民の皆さんへのご迷惑を少しでも抑えることができました」と星野所長。「この道路と作業用通路を二社が共用することで和ができました」という副次的効果も生まれたようだ。

だが、この敷地内道路の敷設が一筋縄にいかなかった。敷地内建物の一階床レベルが最大で約三六メートルの高低差があったからだ。建物から引き出される電気やガス、給排水設備などのイ



先行敷設した敷地内仮設道路の表層5cmを取り除き、本設道路として仕上げ中(1工区)。

ンフラ工事を先行して実施する必要があったため計画に六カ月、施工に四カ月の期間を費やした。「レベルの管理にも気を使いました」と星野所長。長谷工と大成建設が作業する各所で誤差を生じさせないためだ。敷地内にレベルを確認するポイントを数カ所設け、その都度三者での確認を実施した。

また、貴賓館の南側敷地では特殊な工法が要求された。「現状の地盤より一〇センチ高い位置に道路が計画されていたため、地盤を掘り下げていく従来の山留工法とは逆の順序で施工しました。何もない所に山留壁をつくり、アースアンカーを設置した後で流動化土を積み上げていくようなイメージです」と星野所長。

埋め戻しには、プリンスホテル解体時に出た砕石を利用した。当初は工事着手時にすべて搬出する予定だった一万五、〇〇〇立方メートルの砕石を、「建設系廃棄物の自ら利用」を横浜市に申請することで敷地内で利用することを可能にした。これにより搬出コストを軽減できたほか、CO<sub>2</sub>の削減にも繋がった。

## エンドユーザーを意識する

このプロジェクトには、シンボルとなる二つの建物がある。敷地の南側に位置する共同住宅H・K棟で、駅から徒歩でアプローチする際、最初に見えてくる曲線を描く建物だ。星野所長は「プロジェクトの顔である二棟の上棟をでき

に実施。「これで工期を六カ月短縮することができました。そして、一工区が入居する今夏八月下旬から一カ月程度経ったころには足場がなくなり、外観を見ることができるようになりました」。「敷地内道路の先行敷設」を活用した購入希望者によるバス見学ツアーも大変好評のようだ。実際に出来る道路の高さから建物の高さや眺望などを体験でき、イメージしやすいのだという。「図面通りに建物をつくるだけでなく、そ

こに住まうエンドユーザーのことを常に念頭に置いているから発想できたのだと思います」と星野所長は胸を張る。

## 住まいをつくる瞬間

仕事においてやりがいを感じる瞬間を尋ねた。「最初に建物の完成をイメージしてそこから逆再生するイメージで、現場をどうやって進めようか考えています。実践できたことが計画に近いほどやりがいを感じますし、楽しいですね」と笑顔で答えてくれた。同時にそのイメージをどうやって社員や職人に伝えるか、いつも悩んでいた。そこで新しい現場がはじまると「現場運営方針」と書かれた一枚の紙を社員に読ませるのだという。その紙には星野所長が考えた工事の進め方はもちろん、現場で求められる人間性についてまで自身の考え方が記されている。最後の一文に「一人一人のこころに残る作品に仕上げよう」と書かれていたのが印象的だ。この言葉には工事を無事に終わらせるだけでなく、プロジェクトに参加できたことに感謝しようという思いも込められている。「エンドユーザーが実際に住み始め、すべての部屋に明かりが灯るのを今から楽しみにしています。今回は商業施設もありますし、一つの街をつくっているような感覚ですね」と星野所長は締め括ってくれた。機子で新たに生まれる「コンパクトシティ」の完成が今から楽しみだ。



来年2月の引き渡しに向け現場は順調に進んでいる。横浜プリンスホテルの曲線をイメージした外観(K棟)も11月末には足場が取れる予定となっている。(提供:株長谷工コーポレーション)



右/1工区では今夏8月から入居が開始する。上下/共同住宅棟の屋上には太陽光発電パネルや屋上緑化が施されており、環境に配慮した設計となっている。

る限り早める」ことを計画のもう一つの柱に据えた。そこで二棟の間に構台を架設し、上部では大成建設がエレベーター工事で掘削した土の搬出、下部では長谷工が二棟の基礎工事を同時



株式会社 長谷工コーポレーション  
建設部門 第三施工統括部  
所長  
**星野竜緒**  
Tatsuo Hoshino

多くの時間を共有するようにしています。そうして信頼関係が生まれると現場を良くするための意見交換や情報共有が活発に行われるようになるんです。当社の協力会社で組織された建栄会の存在も大きいですね。当社と協力会社の関係だけでなく、職長会活動を含めて協力会社同士の関係が上手くいっているのも長年の建栄会による活動がベースにあるからだと思います。

## Q あなたがこの現場で発見したことは何ですか?

A 今回改めて感じたのは、職長さんとの良好なコミュニケーションが現場運営を円滑に進める秘訣であるということです。これだけ大きな現場で、働く職人さんの数が多いと、どうしても目の届きにくい所が出てきます。そんな時に「目」となり「耳」となってくれるのが職長さんです。だから作業内容や段取りについての相談はもちろん、雑談なども含めてできるだけ