

西新宿五丁目中央南地区第一種市街地再開発事業

パークタワー西新宿完成

西新宿五丁目中央南地区市街地再開発組合(今井信行理事長)が東京都新宿区で建設を進めていた「パークタワー西新宿」が完成した。「新宿副都心に隣接する複合市街地に、にぎわいある都心居住を中心とした安心、安全、にぎわいの創出」をテーマに計画された地上40階建ての住宅棟と商業・業務・保育所からなる複合施設で、市街地形成による定住人口増加を図るとともに安心して子育てできる環境が整えられた。参加組合員として三井不動産レジデンシャルと住友不動産が参画。設計施工は熊谷組が担当した。



エントランスホール

設計コンセプト

当計画は、新宿副都心に隣接し利便性に恵まれた西新宿五丁目地区内に位置します。木造住宅が密集し、道路や公園などオープンスペースが不足、防災上の課題もありました。都市基盤となる区画道路を整備することで防災性を向上。居住および商業・業務等機能を備えた複合市街地を形成し、安全な生活空間の創出と安心して子育てができる環境づくりを目指しました。

配棟計画は、十二社通り沿道のにぎわい形成に寄与するために商業・保育所等が入居する施設棟を十二社通り側に、静けさやプライバシーに配慮し、住宅街のある西側に住宅棟を配置。また、建物周囲には歩道状空地と合わせて地域の防災と憩いの場を兼ね備えた広場を計画し、住宅棟のエントランスホールは、一時滞在施設とすることで、災害時の帰宅困難者の受け入れを可能としています。住戸では、高断熱化と高効率な設備機器の導入により環境へも配慮しました。

水の景を再生させたデザイン

外観デザインはかつてこの地にあった十二社の大滝をよみがえらせるように、建物の頂部から低層部へ流れ落ちる滝をイメージしました。住宅棟タワー部はガラス手摺と塗装の変化で水の流れを、低層基壇部は建物のボリュームを生かし、いくつもの素材により滝が流れる渓谷を表現しました。周辺建物と合わせた色彩とすることで、街並みにも配慮しました。

内部空間には、水を感じさせる要素を散りばめ、丁寧にデザインをし、天井9mから水が流れる滝柱のある開放的なエントランスラウンジをはじめ、コーチエントランス、オーナーズリビング、ゲストルーム、フィットネススタジオ、ドッグラン、スカイラウンジなど多様な共用施設を計画しました。特にオーナーズリビングは、ライブラリー、キッズルームなどいくつもの活動が共存できる空間としたことで、暮らしのシーンに合わせた多様な過ごし方を可能としています。

株式会社熊谷組 設計本部
設計第2部 設計第1グループ 高橋 大樹

- 工事名称 / 西新宿五丁目中央南地区第一種市街地再開発事業
- 建物名 / パークタワー西新宿
- 建設地 / 東京都新宿区西新宿5-6-1
- 建築主 / 西新宿五丁目中央南地区市街地再開発組合
- 参加組合員 / 三井不動産レジデンシャル株式会社、住友不動産株式会社
- 設計・監理 / 株式会社熊谷組一級建築士事務所
- 施工 / 株式会社熊谷組東京建築支店
- 敷地面積 / 5,921.70㎡
- 建築面積 / 3,178.27㎡
- 延べ床面積 / 54,039.48㎡
- 構造・規模 / 住宅棟：RC一部S造地下1階地上40階塔屋2階建て(中間層免震構造)、施設棟：S造4階建て
- 主要用途 / 共同住宅、事務所、物販店舗、診療所、保育所
- 工期 / 2022年1月20日～2024年11月15日



5階オーナーズリビング



23階スカイラウンジ

建築主インタビュー

西新宿五丁目中央南地区市街地再開発組合

理事長 今井 信行



—再開発の経緯は。
「当エリアは木造住宅が密集している上、狭い道路しか通っておらず極めて脆弱(せいじゃく)な生活基盤でした。東日本大震災を契機に住民の防災意識が高まり、再開発の機運が熟しました。権利取得に難航しましたが、事業協力者の三井不動産レジデンシャル様の尽力で2017年に都市計画が決定しました」
—立地環境は。
「周辺には歴史のある熊野神社、新宿中央公園があり、喧騒のイメージがある新宿駅周辺とは違う落ち着いた場所です。東京メトロ丸ノ内線・西新宿駅、中野坂上駅、都営大江戸線・西新宿五丁目駅の3駅から徒歩圏内。周囲には商業施設やクリニックなどが豊富で非常に生活しやすい立地です」

100年先も価値ある建物に

—施設の特長は。
「『新宿副都心に隣接する複合市街地にふさわしい都心、都心居住を中心とした安心、安全、にぎわいの創出』をテーマに進めてきました。耐震性の確保に注力し、中間層免震構造を採用しました。また、建物西側に流れる神田川の浸水対策として、受変電設備は2階に設置しました。外観は、商業施設が入居するエリアに明るく色調のファサードを採用し、活気を感じていただけるデザインとしました」
—パークタワー西新宿がどのような存在になってほしいか。
「100年先も価値を維持する建物であってほしいと思います。次世代に、この建物を引き継いでいけるよう、メンテナンスに注力していきます」
—施工者へメッセージを。
「熊谷組様には、建物の価値がより高まり低コストでつくれる提案を頂きました。また、綿密な工程管理をしていただき、計画通りに工事を進めていただけました。資材高騰や人材不足の中、工期通りに納めていただいたこと感謝いたします」。

住・商一体の超高層複合施設

地1階コーチエントランス

当工事は高層40階建ての住宅棟と低層4階建ての施設棟の2棟で構成された複合施設の新築工事と無電柱化および区画道路整備のインフラ工事が主たる工事です。着工にあたり当該工事の進められたこととして事業計画で定められている2024年11月に権利者が新居に戻ることで、着工前の段階で当初想定から2カ月の工期短縮が必要であり、幾度となく全体工程表組み直し、施工計画の立案改善を繰り返しました。

インフラ工事との同時施工

地下部分では、山留の工法および配置を見直すことで躯体工事の発生する山留仮設工事量を低減し、躯体工事を効率よく進められること、地上部分は、中間層免震以上の躯体をPc化して揚重計画の高効率化と細分化によりサイクル工程の短縮を図りました。施設建築工事とインフラ工事とで工程と作業帯が重複していましたが、いずれも推進しなければ権利者入居に間に合いませんでした。特に高層40階建ての住宅棟は一刻の猶予もなく工事を進めることが絶対条件の中、インフラ工事前半は低層施設棟1階を補強して作業ヤードとして使用し、作業ヤードの切り替えと作業ヤード分けて同時施工を行いました。

厳しい工程および施工条件ではありましたが、予定通り再開発組合様に引渡しを行い、権利者皆さまの入居を迎えることができました。再開発組合関係者の皆さまのご指導・協力、協力業者各社の協力の賜物であり御礼申し上げます。また、当社本社並びに支店の支援と現場スタッフのものづくりへの情熱と執念に感謝いたします。

株式会社熊谷組 東京建築支店 作業所長 小霜 英夫

高める、つくる、そして、支える。

設計・施工

熊谷組 KUMAGAI

東京建築支店 東京都新宿区津久戸町 2-1 電話 03(4523)3497

電気設備工事

米沢電気工事株式会社 YONEZAWA 東京支店 東京都世田谷区砧 2-15-8 電話 03(3415)2181

<p>■ 機械式駐車装置設置工事 株式会社 IHI扶桑エンジニアリング 東京都中央区日本橋馬場町 1-14-5 電話 03(5626)5614</p> <p>■ 鉄筋工事 株式会社 アイコー 東京都中央区日本橋小伝馬町 15-18 電話 03(6661)7951</p> <p>■ 外構・植栽工事 イビデングリーンテック株式会社 東京都中央区日本橋馬場町 1-14-5 電話 03(5847)8372</p> <p>■ ALC・ECP工事 ALC工事株式会社 東京都品川区小山 3-14-1 電話 03(5702)7121</p> <p>■ 造作工事 株式会社 大島 東京都江東区新大橋 3-12-8 電話 03(3635)2291</p> <p>■ 道路工事 株式会社 ガイアート 東京都新宿区下宮比町 2-1 電話 03(5261)9311</p> <p>■ 鉄骨製作・柱脚工事 株式会社 カナックス 東京都港区西新橋 1-6-15 電話 03(6373)0511</p>	<p>■ ガラス工事 株式会社 川島ガラス 東京都新宿区揚場町 2-17 電話 03(3269)8351</p> <p>■ 内装仕上工事 啓成資材株式会社 東京都港区海岸 2-6-31 電話 03(5476)4080</p> <p>■ 金属・製作金物工事 株式会社 幸栄工業 東京都足立区六木 3-34-14 電話 03(3606)8452</p> <p>■ 土工事、セ・土工・コンクリート工事 薩摩建設株式会社 東京都柏江市岩戸南 1-4-9 電話 03(3488)2111</p> <p>■ 内装工事 株式会社 センダ 横浜市鶴見区江ヶ崎町 6-28 電話 045(586)3111</p>	<p>■ 金属・内装工事 ダイケンエンジニアリング株式会社 東京都千代田区外神田 3-12-8 電話 03(6271)7870</p> <p>■ 型枠大工工事 有限会社 高田工務店 埼玉県戸田市上戸田 4-10-17 電話 048(442)5789</p> <p>■ 左官工事 株式会社 塚田工業 東京都台東区二筋 2-14-2 電話 03(3851)4678</p> <p>■ 鉄筋工事 新妻鋼業株式会社 埼玉県三郷市半田 460 電話 048(958)2231</p> <p>■ 塗装工事 日本建材工事株式会社 東京都新宿区新宿 6-28-10-607 電話 03(3208)9261</p>	<p>■ 鋼製建具工事 日本フネン株式会社 徳島県吉野川市川島町三ツ島新田 179-1 電話 0883(25)4660</p> <p>■ 二重床・フローリング工事 野原グループ株式会社 東京都新宿区新宿 1-1-11 電話 03(3355)4167</p> <p>■ ユニットバス・キッチン工事 橋本総業株式会社 東京都中央区日本橋小伝馬町 14-7 電話 03(3665)9057</p> <p>■ アルミ手摺・隔て板工事 ビニフレーム工業株式会社 富山県魚津市北畠江 616 電話 0765(24)1032</p> <p>■ セ・土工工事 株式会社 ヒロタ建設 埼玉県川越市南田島 2347-1 電話 049(265)7571</p>	<p>■ 内装仕上工事 株式会社 フジ・カーペット 横浜市金沢区福浦 2-14-18 電話 045(790)2434</p> <p>■ 鉄骨工事 株式会社 古橋鉄工所 千葉県野田市西三ヶ尾 87-11 電話 04(7124)5531</p> <p>■ 型枠工事 株式会社 眞崎工務店 東京都三鷹市牟礼 7-5-14 電話 0422(43)3308</p> <p>■ 鉄骨工事 株式会社 ユウケイ工業 栃木県宇都宮市白沢町 1825-32 電話 028(673)9228</p> <p>■ 杭工事 雄正工業株式会社 東京都新宿区山吹町 130 電話 03(3235)2231</p> <p>■ アルミ製建具工事 株式会社 LIXIL 東京都墨田区太平 4-1-3 電話 050(1790)2108</p> <p>■ タイル工事 有限会社 若泉タイル工業 千葉県市川市宝 2-9-10 電話 047(397)6984</p>
--	---	--	---	--