



JR 総武線信濃町駅徒歩6分の現場



枠組壁工法で建築中

都心の木造マンション

三井
ホーム
(東京都)

東京23区内で初、5月竣工予定

三井ホーム(株) (本社：東京都新宿区、池田明社長、以下、三井ホーム) は、12月2日、「(仮称)MOCXION(モクシオン) 四谷信濃町」(東京都新宿区、総戸数16戸)の構造見学会を開催した。

同物件は、三井ホームが、2021年11月に竣工した「MOCXION INAGI (モクシオン稲城)」に続く木造マンションブランドの第2弾で、東京23区内では初の物件となる。今年5月の竣工を予定している。

性能上の特色

建物としては、遮音性、断熱性、省エネルギー性能に優れていること

DATA

所在地：東京都新宿区須賀町7-5
 最寄り駅：地下鉄丸の内線「四谷三丁目駅」徒歩7分
 JR線「信濃町駅」徒歩8分
 敷地面積：約80坪 (262.45㎡)
 延床面積：179.55坪 (593.58 m²㎡)
 1階面積：約55.20坪 (182.50㎡)
 2階面積：約48.29坪 (159.64㎡)
 3階面積：約43.38坪 (143.42㎡)
 4階面積：約32.67坪 (108.02㎡)
 構造規模：4階建て (木造枠組壁工法)
 耐火建築物
 建物用途：共同住宅 (賃貸マンション)
 総戸数：16戸
 住戸タイプ：1K 3戸、1DK12戸、1LDK 1戸
 (21.66 m² ~ 31.52 m²)
 用途地域：第1種中高層住居専用地域
 容積率：300% → 183.96% (前面道路による規制)
 建蔽率：60% → 80% (角地+準防火地域内の耐火建築物)
 工期：2022年6月着工 ~ 2023年5月竣工 (予定)
 設計施工：三井ホーム(株)



GL から約 1.5m 下を基礎底盤に

が、特色として挙げられる。

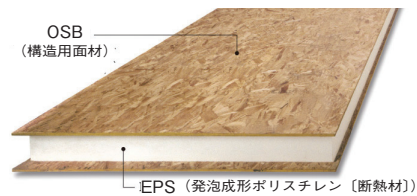
1 階の壁は一部で強度を高めるため二重としている。遮音性を高めるために一部では躯体とは切り離れた自立壁を設けている。上下階の天井には、衝撃音の対策のため、高性能床遮音システム「Mute (ミュート)」を採用。

最上階の天井では、断熱性・遮熱性を高めるため、高性能屋根断熱パネル「ダブルシールドパネル (DSP)」を採用。屋根には、太陽光発電 (9.8kW) を設置し、災害時等の非常用に蓄電池 (3.5kWh) も設けた。

認証としては、ZEH-M Oriented 認証を取得する予定。また、木造マ



大型のホールダウン金物を設置

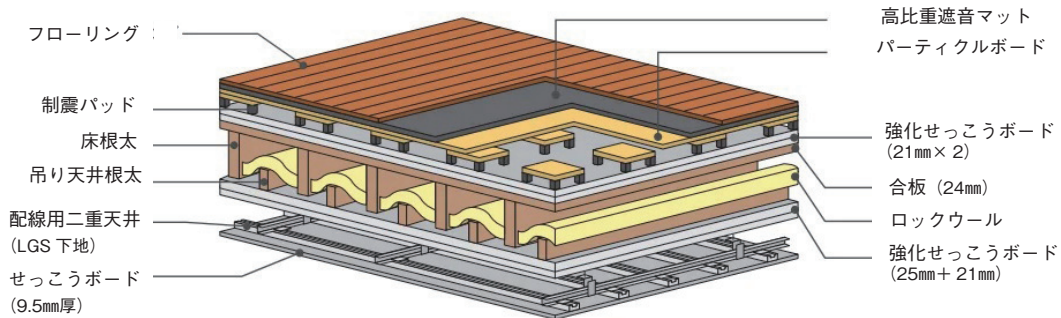


高性能屋根断熱パネル
「ダブルシールドパネル (DSP)」

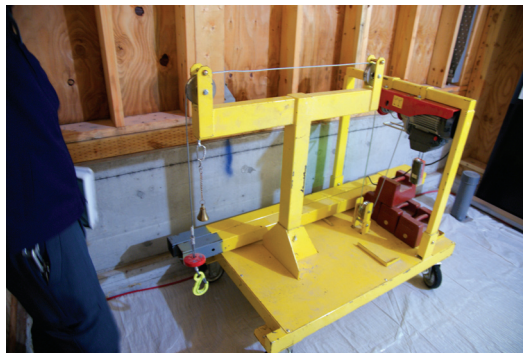
ンションとして多くの木材 (杉の原木換算で 508 本) を使用しており、CO₂ 貯蔵量は 127 トン分に及ぶ。

構造上の特色

敷地は鉄骨造の建物が建っていた



高性能床遮音システム「Mute (ミュート)」(断面イメージ)



独自のミニクレーンで工期を1カ月短縮

常の搬入方法では、工期が延びるおそれがあった。そこで三井ホームは、独自のミニクレーンを開発。人力で運搬するのと比べて、工期を1カ月短縮することができた。

同物件では、天空率の計算も行って容積率で最大となるように空間を有効活用しているものの、日影規制のため、建物北側は制約を受けて3階・4階が小さくなっており、北側住戸は1階2戸、2階2戸、3階1戸、4階0戸となっている。斜線制限（天空率を含む^{ひさし}）では庇やバルコニーの出も対象となる。その一例が、幅が短めのバルコニーである。今回天空率をクリアするため、バルコニーの幅を小さくしなければならなかったが、避難ハッチをつける必要があるため一定の奥行も必要となる。そのため、窓のサイズから言えば、通常は2mほどのバルコニーの幅となるものを、幅・奥行でそれぞれ最低でも約125cmは確保し、安全対策のため片側の窓をFIX窓（はめ殺し窓）としている。

ため、コンクリートの地中梁が深く入っていた。そのため既存建物の解体後は、撤去した地中梁で荒らされ地耐力は期待できない状態であったため、必要地耐力のあるGLから約1.5m下を基礎底盤とし、直接基礎として地盤を安定させた。同物件では、この空間（ピット部分）を配管スペースとして、また、点検スペースとして利用している。躯体と基礎をつなぐ接合部には、大型のホールダウン金物（190kN）を設置している。

都心の厳しい条件に対応

今回の現場は、大型クレーンが入らない敷地であったため、資材を手作業で運び入れなければならず、通