

2010年11月8日

板橋三丁目地区防災街区整備事業組合
株式会社新日鉄都市開発
財団法人首都圏不燃建築公社

～官民共同による首都圏初の防災街区整備事業プロジェクト～
タワーレジデンス「リビオタワー板橋」が竣工
地域交流、防災に配慮した高層タワーレジデンスが板橋に誕生

板橋三丁目地区防災街区整備事業組合(理事長、村主恵一)、株式会社新日鉄都市開発(東京都中央区日本橋、代表取締役社長、正賀 晃)、財団法人首都圏不燃建築公社(東京都港区新橋、理事長、倉林公夫)が板橋区板橋三丁目にて開発を手がける「リビオタワー板橋」が竣工いたしましたのでお知らせします。

「リビオタワー板橋」は、板橋三丁目地区防災街区整備事業として、地域交流や防災の拠点となる計画を盛り込み、街への貢献も目指した再開発プロジェクトとして開発されました。防災街区整備事業として認可を受けた首都圏で初の官民共同による事業でもあります。密集して建っていた49棟の従前建築物に代わり、タワーマンション「リビオタワー板橋」を建設。防災施設建築物、道路、広場を整備することで、災害に強い街づくりに貢献します。また、新宿や池袋を間近に見晴らす、板橋区では希少な地上23階建ての本物件は、地域の新しいシンボルとしての役割も期待されます。

【地域交流・防災拠点としての取り組み(ポイント)】

- ・商店街のお祭り等地域コミュニティの醸成や災害時の一時避難に活用可能な防災広場の設置
- ・地域の交通便利を高める道路・歩道の整備
- ・周辺エリアの防災機能を高める「防災備蓄倉庫・屋上防災カメラ・防災広場・防火水槽」の設置
- ・隣接商店街との景観の調和に配慮した1階店舗の整備

■防災街区整備事業とは

防災街区整備事業は「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律(密集法)」に基づく事業です。老朽化した建物を除去し、防災機能を備えた建築物および公共施設の整備を行います。密集市街地の防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を促し、利便性と防災性双方の観点から街づくりに貢献しています。本制度は平成15年に「密集法」の改正に伴い新設された制度として全国的に注目されており、本事業(板橋三丁目地区防災街区整備事業)ではこの新しい取り組みが結実し首都圏で初めて工事着手に至りました。



リビオタワー板橋 CG 画像

参考資料. 1

【物件特徴】

①新宿・池袋を一望するパノラマ・スカイウィンドウ

リビング・ダイニングは部屋いっぱいに風景を連ねるパノラマ・スカイウィンドウ、バルコニーには眺望をクリアに愉しめるガラス手摺りを採用しました。刻々と移りゆく表情を開放的な空間が豊かに彩ります。



②品格溢れる共有空間

日々の暮らしをより豊かにサポートするために、多彩な共用施設をご用意しました。「ウェルカムラウンジ」は庭園を望むオーナーたちの社交場として、「プレミアムスイート」はお招きした大切なお客様にご宿泊いただけるお部屋としてご利用いただけます。



パーティールーム



ウェルカムラウンジ



スカイビューデッキ

参考資料. 2

【物件敷地特徴】

①公園

子どもの遊び場となる街に開かれたスペースを通り沿いに設けています。

②防災備蓄倉庫

板橋区の管理のもと防災備品等を保管し、有事の際はオーナーや地域の方々に貢献します。

③車寄せ

ホテルライクな雰囲気にした車寄せは、雨に濡れることなくサブエントランスへつながります。

④シーズズガーデン

風格ある古木など歴史や季節を感じる樹々を植栽し、板橋宿の面影をモダンに再現します。アセビ、シヤクナゲ、モミジなど樹々が季節を彩り敷地を囲うように配した深緑は新たな潤いをもたらします。

⑤複合施設

オーナーの生活利便を高める多彩な店舗が1階へ出店しています。店舗前にも憩いの広場を設けています。

⑥ペット足洗い場

ペットとの快適な生活をサポートするため、足を洗うスペースをサブエントランスの隣に設けました。



敷地上面図

参考資料. 3

【住まいを守る充実の防災設備】

①スケルトン・インフィル工法

躯体(スケルトン)を傷つけることなく、内装・間仕切り・配線配管等(インフィル)を点検・更新できます。



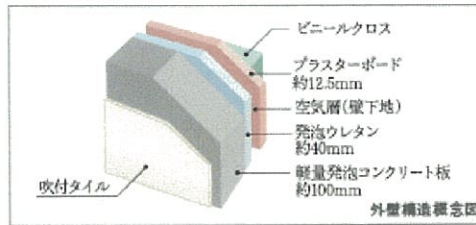
②高度なコンクリート

構造体の剛性が高く、風による揺れや床の振動をほとんど感じることがない鉄筋コンクリート造を採用しました。



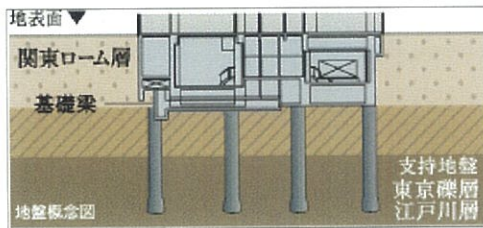
③断熱性能に優れた外壁

吹付タイル仕上の外壁(一部タイル貼)。硬質発泡ウレタンと一部プラスターボードを使用し、断熱性を高めました。



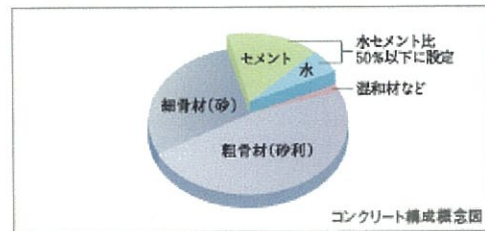
④強固な地盤

現地周辺は、深さ 33m～34m 付近の比較的浅い部分で東京礫層という堅固な支持層が表れる地震に強い地盤です。



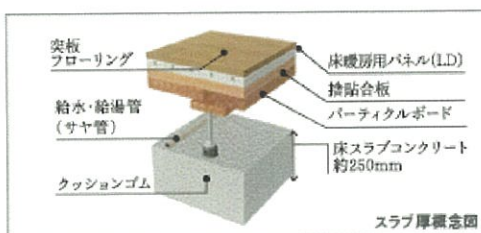
⑤耐久性の高い水セメント比

セメントの重量に対する水の重量の割合を 50%以下に設定し、コンクリートの耐久性を高めています。



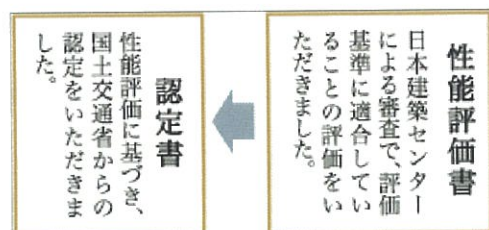
⑥スラブ厚の防音構造

上下階間の遮音性向上のため、およそ 250mm のスラブ厚を確保。生活音の伝わりを抑えるように配慮しています。



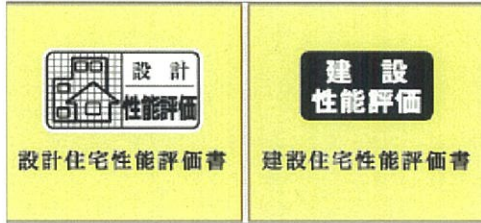
⑦国土交通大臣認定の安全性

超高層建物には厳格な建築基準が設けられているため国土交通大臣へ個別認定を申請。安全性が認められました



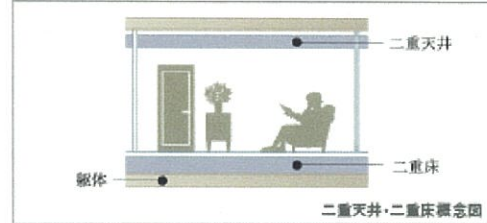
⑧国土交通大臣公認の住宅性能評価

国土交通大臣登録の第三者機関による客観的かつ公正な「設計住宅性能評価書」「建設住宅性能評価書」を取得しています。



⑨将来を見越した二重天井・二重床構造

将来のリフォームやメンテナンスに配慮し、天井と床下に給排水管や電気配線・空調ダクト等を通しました。



⑩三ツ星を獲得した高い環境性能

マンション環境性能表示は建築主の環境配慮への取組みが一目でわかるように、4項目を星印の数で評価したものです。「リビオタワー板橋」は3項目で三ツ星を獲得しました。

東京都マンション環境性能表示	建物の断熱性	建物の長寿命化
<p>この表示は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づいたものです。</p>	<p>断熱性能を高め、品確法の定める省エネルギー等級4基準をクリア。</p>	<p>永くお住まいいただくための配慮のひとつとして「スケルトン・インフィル工法」を採用。</p>
	<p>設備の省エネ性</p> <p>給湯熱効率を向上させた「ecoジョーズ」を採用。</p>	<p>みどり</p> <p>敷地内の広範囲を緑化。高さ5m以上の高木を多く植栽し、屋上庭園も導入しました。</p>
	<p>評価(3段階)</p> <p>建物の断熱性 ★★★</p> <p>設備の省エネ性 ★★★</p> <p>建物の長寿命化 ★★★</p> <p>みどり ★★★</p>	

■リビオタワー板橋 概要

名称	リビオタワー板橋
所在地	東京都板橋区板橋 3-24
建物用途	共同住宅・店舗
構造	鉄筋コンクリート造 ※一部鉄骨造(駐車場・倉庫等)
敷地面積	2,06487 m ²
建物規模	地上 23 階地下 1 階・塔屋 1 階
住戸数	139 戸
駐車台数	77 台(機械 76 台・平置 1 台)
駐輪台数	203 台 ※別途バイク用 12 区画
延床面積	27,322.07 m ²
高さ	軒高 78.79m 最高高さ 82.39m
施行者	板橋三丁目地区防災街区整備事業組合
参加組合員	株式会社新日鉄都市開発、財団法人首都圏不燃建築公社
設計・監理	株式会社三菱地所設計
施工	戸田建設株式会社
竣工	2010 年 10 月

■アクセス

都営三田線「板橋区役所前」徒歩4分 東武鉄道東上線「下板橋駅」徒歩9分

JR 埼京線「板橋駅」徒歩12分



＜事業内容に関するお問い合わせ先＞
 株式会社新日鉄都市開発 担当:井上
 TEL: 03-3276-8128 FAX:03-3276-8884