

GOOD DESIGN  
AWARD 2019

～13年連続受賞～

## 「2019年度グッドデザイン賞」3プロジェクト受賞

【MOT PLAN(モットプラン)/クレヴィア渋谷初台】

【CREVIA SMART DESK】

【幕張ベイパーク クロスタワー&amp;レジデンス】

伊藤忠都市開発株式会社(東京都港区、代表取締役社長:松典男)は、下記3プロジェクトが、公益財団法人日本デザイン振興会主催の「2019年度グッドデザイン賞」を受賞しましたのでお知らせいたします。今回の受賞により、2007年から13年連続の受賞となります。

### ◆受賞プロジェクト一覧◆

#### 1. [MOT PLAN(モットプラン)] / クレヴィア渋谷初台

居室の天井高を最大3.0m～3.5mまで上げ、タテへの広がりを活かした住戸プラン。立体的なアプローチにより室内の空間量を増やし、開放感と快適性を向上させるとともに、新たに生まれた空間に収納スペースを設け、機能性を高めることも実現。

- ・受賞部門: 中～大規模集合住宅
- ・事業者: 伊藤忠都市開発株式会社
- ・仕様: クレヴィア渋谷初台(東京都渋谷区)



#### 2. マンション管理サービス

##### [CREVIA SMART DESK (クレヴィアスマートデスク)]

管理員を配置しないマンション管理サービス。入居者は専用アプリをインストールしたスマートフォンやタブレット端末で、外出先からでも管理スタッフの顔を見ながら問合せが可能。管理の質を維持しつつ利便性を高め、管理員のなり手不足問題も解決するサービス。

- ・受賞部門: 中～大規模集合住宅関連のサービス、システム/HEMS
- ・事業者: 伊藤忠都市開発株式会社、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
- ・設置場所: クレヴィア文京根津(東京都文京区) 他



#### 3. 幕張ベイパーク クロスタワー&レジデンス

住宅・コミュニティ拠点・コワーキングスペース・保育所・学童・サービス付き高齢者住宅等の大規模複合開発。多様化するライフスタイルに因えるため、「ミクストユース発想による賑わい溢れる街づくり」をコンセプトに人々の交流を促進する街区デザイン、各ライフステージに即したテナント構成をすることで都心にはない新たな生活価値を創出。

- ・受賞部門: 中～大規模集合住宅
- ・事業者: 三井不動産レジデンシャル株式会社、野村不動産株式会社、三菱地所レジデンス株式会社、伊藤忠都市開発株式会社、東方地所株式会社、株式会社富士見地所、袖ヶ浦興業株式会社



当社では、今後も、お客様のニーズや社会の変化にあわせた商品開発を行うとともに、未来を見据えた新たな価値を創造しながら、快適な住まいを提供して参ります。

## ■各受賞プロジェクトの概要

### 1. [MOT PLAN(モットプラン)] / クレヴィア渋谷初台

「もっとリビングが広ければ」「もっと収納があれば」という都心コンパクトマンション購入者の“もっと”を実現するために開発した住戸プランです。最上階及び最下階住戸において、天井高を上げ、床を下げることで、法的制限や共用部分の余剰空間をそれぞれの住戸内に取り込み、居住空間をタテに拡げました。リビング・ダイニングの天井高が一般的な集合住宅では約2.4m～2.5mのところ、約3.0m～3.5mまで上げることを実現。立体的なアプローチによって室内の空間量を増やし、開放感と快適性を高めるとともに、天井を高くすることで新たに生まれた空間に収納スペースを随所に設け、住宅としての機能性も高めました。一方、キッチン部分は一段上げたスキップフロアとし、生活の中での視点の変化や、キッチン使用時の開放感を高めることにも繋がりました。

**タテへの広がりを活かしたMOT PLAN**

最上階住戸

天井高 約2.4～約2.5m

天井高 最大の3.5m more comfortable!!

従来の空間設計  $m^2$

MOT PLANの空間設計  $m^3$

最下階住戸

天井高 約2.4～約2.5m

天井高 約3.0m more comfortable!!

収納

階段下収納

#### < 審査員評価コメント >

共同住宅は、基本的には、平面の設計によってライフスタイルや面積効率などを突き詰めてゆくの常である。一方で断面方向でのチャレンジは、吹き抜けなど容積を減らす方向になりかねないため、試みとしては少ない。そんな中でこの計画は、屋根裏や床下にあたるような場所をうまく使い、結果的に心地よい住空間を作り出しており、アイデアは秀逸である。



#### ◆「クレヴィア渋谷初台」物件概要

事業主	伊藤忠都市開発株式会社
所在地	東京都渋谷区本町一丁目9番15号
総戸数	25戸
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上5階建
敷地面積	800.20 $m^2$
間取り	1K～3LDK
竣工年月	2019年4月

## 2. マンション管理サービス [CREVIA SMART DESK (クレヴィアスマートデスク)]

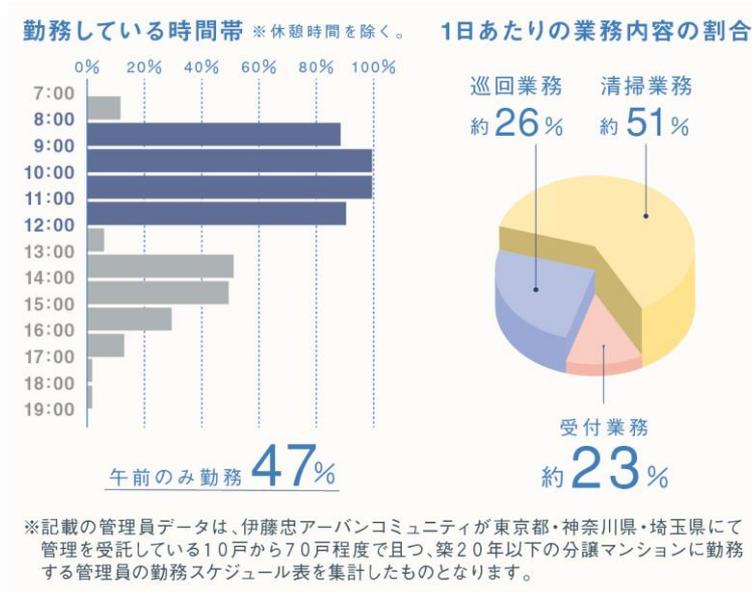
専用のアプリをインストールしたスマートフォンやタブレット端末で、管理会社に常駐する管理スタッフの顔を見ながら外出先からでも問合せができる新しい管理サービスです。

管理員の勤務データを分析したところ、清掃業務や巡回業務に多くの時間を要するため、お問合せや相談に対応する受付業務の時間が少ないという実態が明らかになった一方、共働き世帯の拡大等により、日中は家にいない世帯が増加傾向にあるため、勤務先など外出先からでも問合せができる新たなスキーム「CREVIA SMART DESK」を考案しました。

管理員の受付業務は管理センターでタブレットやスマートフォンを通じてスタッフが対応。また、マンション内の点検業務と日常清掃(ゴミ出し)は専門業者に委託し、各種法定点検等への立会業務は防犯カメラで業者の本人確認を行ったうえ遠隔開錠システムで館内への立入りを許可するなど、IT化・分業化により無人管理サービスを実現しました。また、「無人化」に対する不安解消の一助として、警備会社が提供する不審者監視サービスも標準採用しました。

管理の質を維持しつつ利便性を高めるとともに、管理業務の合理化により、管理員のなり手不足という社会問題にも対応した管理手法です。

### [管理員の勤務データ集計結果]



### [ご利用方法]

お持ちのタブレットやスマートフォンで、以下の手順により、ご利用いただけます。



### <審査員評価コメント>

全国で空き家率が16%を超えるという時代を迎えている。建築は、高品質で新しいものをきちんとつくるのと同時に、今までつくったものを丁寧に運用していくことが重要になる。集合住宅の運用において問題になるのは、管理サービスの人手不足である。背景としては単なる高齢化による人手不足ということではなく、マンションを管理運営することは、実は高度なコミュニケーションスキルと知識が必要であることがある。本プロジェクトは、建築を創造的に運用管理していく時代に向けた新しい価値転換を起し得る興味深いプロジェクトである。リノベーションや長期修繕提案と結びついていけば、建築の管理運営のオープンプラットフォーム化につながり、大きな社会変革のデザインも可能だと思う。

### 3. 幕張ベイパーク クロスタワー&レジデンス

本計画は、幕張新都心若葉住宅地区において開発中の総開発面積約 17 万㎡、事業期間 10 年超、約 1 万人が暮らす首都圏最大級の街づくりプロジェクト「幕張ベイパーク」の第一期開発街区です。

近年、働き方改革などにより、ライフスタイルの多様化が急速に進む中、住まい選びにおいても、「どのように暮らすか」という生活価値に重きをおく傾向が強まっています。本物件は第一号物件として「ミクストユースの街づくり」のモデルケースとなるべく計画しました。壮大なスケールを有するこのプロジェクトだからこそ、都心にはない新たな生活価値を創出したいと考え、多様な暮らし方に応え、多世代の交流も育む、持続可能なコミュニティを目指しました。



<右上>コミュニティ拠点 B-Pam CENTER(幕張ベイパーク CROSS PORT)  
<右下>コワーキングスペース(TENT 幕張)

#### ■注力したポイント

##### ①住・職・学のミクストユースの街づくり

- ・計画段階から地域住民や有識者を交えたディスカッションを実施。“日常のサイクルが街の中で完結するミクストユースの街”を目指し、街の未来像・街に必要な機能などに関する議論を重ね、街づくりを進めた。
- ・職・学・商と多世代に亘って利用可能なテナントを誘致し、幅広いライフスタイルの実現を可能にした。
- ・街の入り口部分に、保育所・学童やコワーキングスペースに加え、エリアマネジメント組織の拠点であり、集会所やイベントスペースとしても利用可能な「B-Pam CENTER」を配置。複合機能を集積し、地域に開かれた空間とした。

##### ②ヒューマンスケールの街区・空間デザイン

- ・区画自体が非常に大きく、建物の壁面が長大となることで、歩行者の導線を塞がないよう壁面の雁行・分節を行い、圧迫感を軽減。歩行者の導線を確保した。
- ・敷地内通路を蛇行させることで画一感を低減し、距離を感じさせないよう工夫した。

##### ③住民主体となるエリアマネジメント組織の設立

- ・幕張ベイパークに住む人、働く人が主体となって取り組む「街そだて」の仕組み「幕張ベイパークエリアマネジメント(通称B-Pam)を設立し、一般社団法人化。
- ・情報共有・発信のためのポータルサイトの開設やコミュニティ拠点を設置し、ハード面からもコミュニティ形成を促進する仕組みを構築。
- ・交流を深めるため、入居前から施設内等でのイベントを多数実施。



ガラス面、開口を多く設けた外観デザイン

#### <審査員評価コメント>

大規模な集合住宅を、育児施設、学童施設、コワーキングスペースなどとともに計画することで、街の生活機能を担う開発となっている。事前に地域住民との意見交換をするなどのプロセスがその有効性を担保するものとしていると思われる。また、集合住宅の共用空間や、そのほかの施設を接地階に集め、建物内部での活動を外部に表出させるようなデザインも街に表情を与えることに貢献している。住空間が住むだけの施設として孤立しないこのような計画は高く評価されるべきものといえる。

#### ◆「幕張ベイパーク クロスタワー&レジデンス」物件概要

事業主	三井不動産レジデンシャル株式会社、野村不動産株式会社、三菱地所レジデンス株式会社、伊藤忠都市開発株式会社、東方地所株式会社、株式会社富士見地所、袖ヶ浦興業株式会社
所在地	千葉県千葉市美浜区若葉三丁目 1-18、1-19(地番)
総戸数	497 戸
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上 37 階建
敷地面積	17,118.71 ㎡
竣工年月	2018 年 12 月