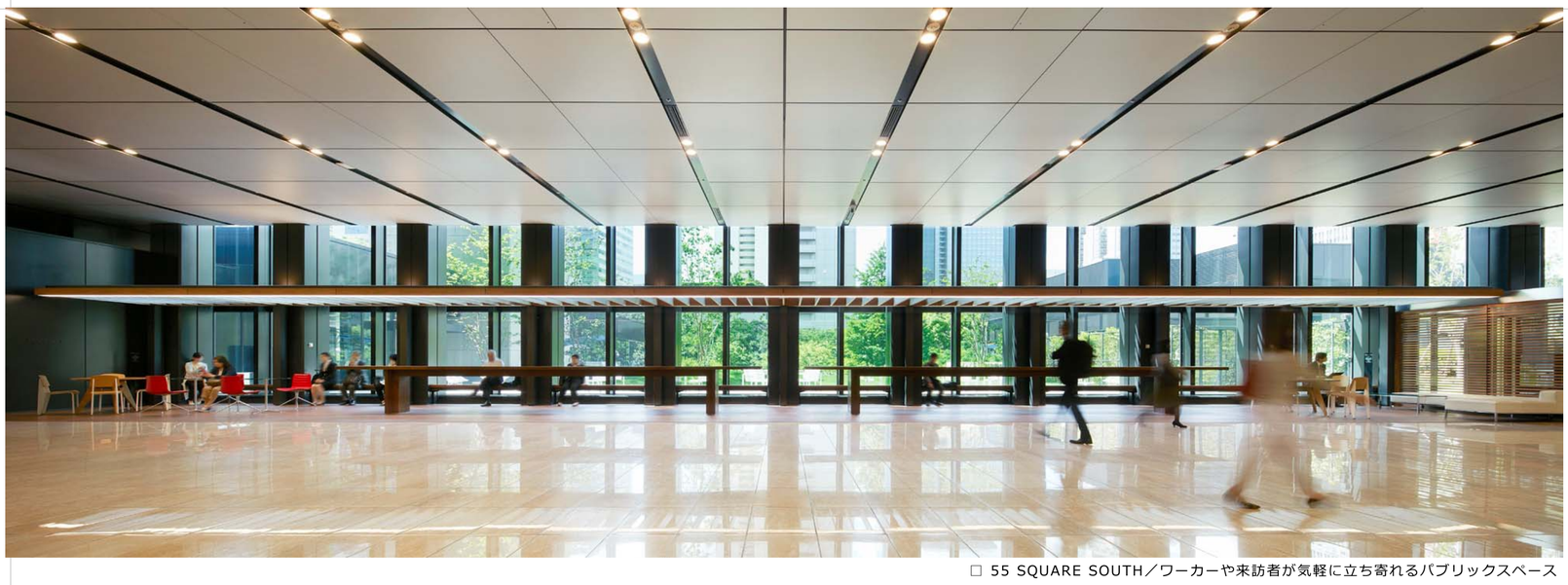
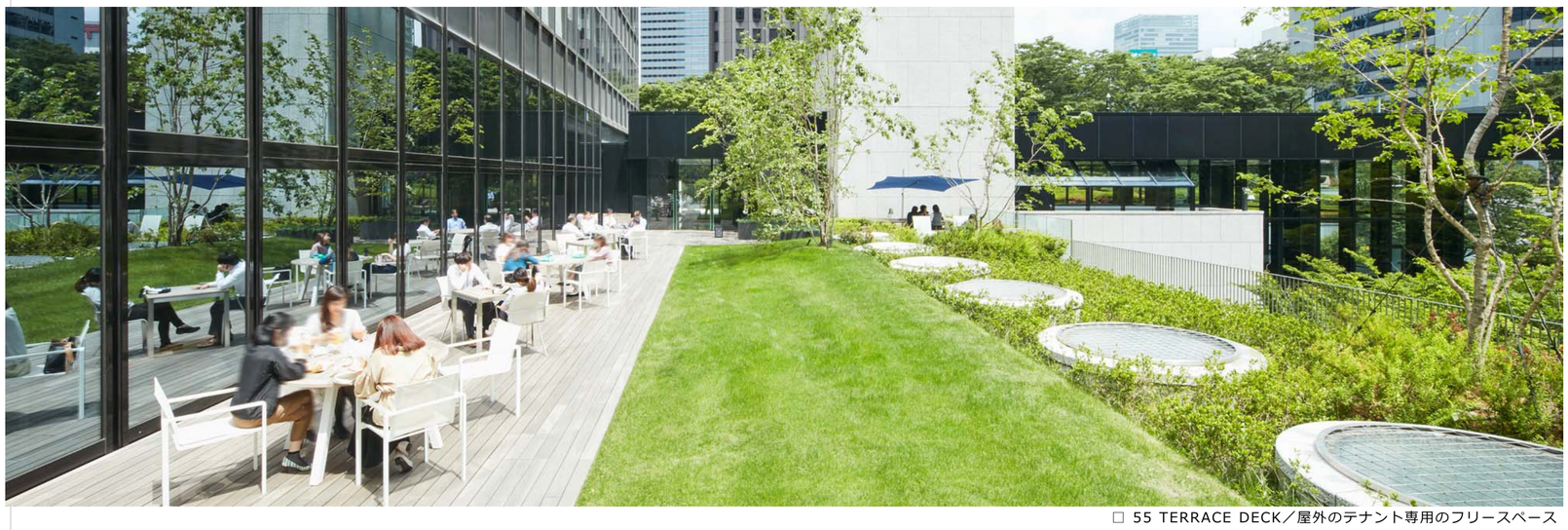


□ 55 SQUARE SOUTH／ワーカーや来訪者が気軽に立ち寄れるパブリックスペース



□ 55 TERRACE DECK／屋外のテナント専用のフリースペース

□ ビル南側俯瞰／55 HIROBAから多層的に連なるプレイスと緑

新宿三井ビルディング ロビー改修

株式会社 日本設計

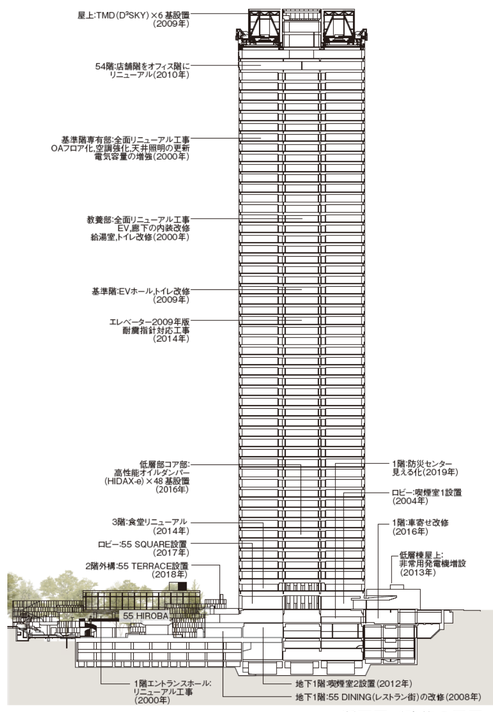
■ 「生きいきとしたヒューマンスペース」の再定義

新宿三井ビルは1974年竣工以来丹念な改修を重ね、プライムビルとしての品質を維持している。これは「いつの時代でも最新ビル同等の価値を持ち続けること」「経年優化」のコンセプトに基づいた継続的な事業者努力の結果である。機能維持・更新に加えて、近年ではビル頂部への超大型制振装置TMDの設置、１階車寄せのメインエントランス化など、竣工40年を経た超高層オフィスビルの更なる価値創造に取り組んでいる。

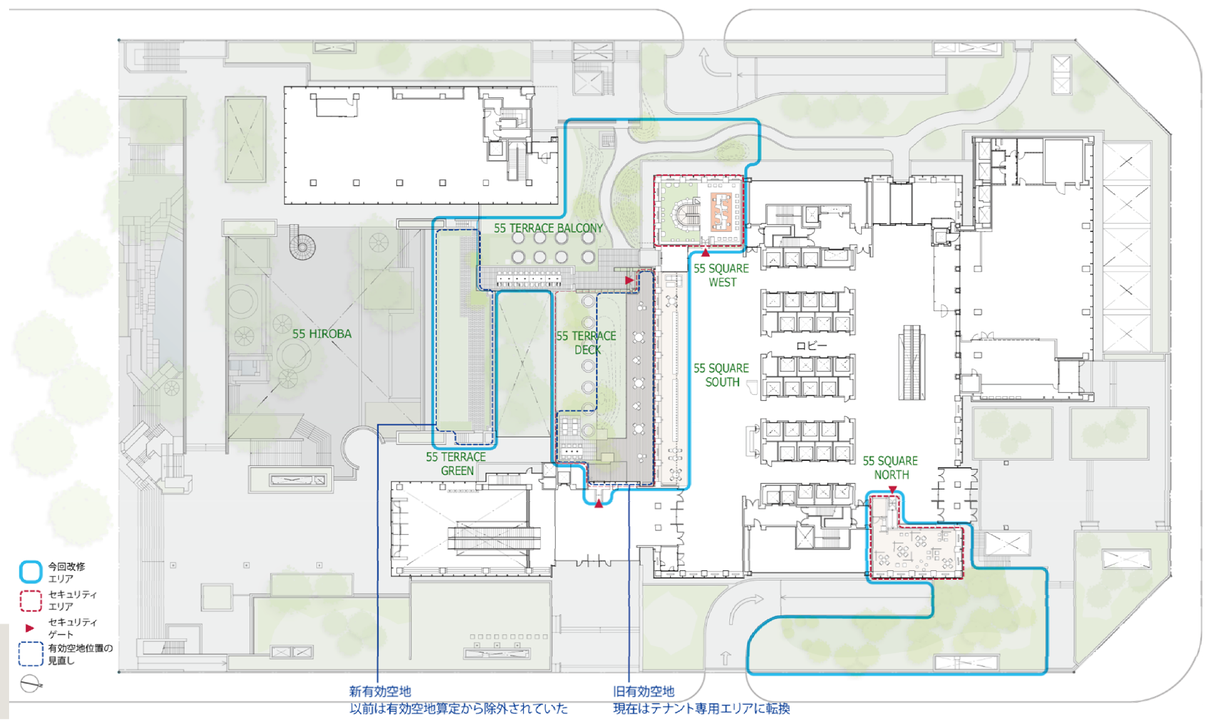
事業者は更なる付加価値として、ワークライフバランス、知的生産性の向上など新しいワークスタイルをサポートする空間をビル低層部に求めた。本計画は「低層部にキャンパスオフィスを」のコンセプトを基に、ロビーを含めたビル低層部の内外部空間を多様なアクティビティが繰り広げられる滞留スペースに転換した。ロビー内外に広場機能を分散し、かつ広場をワークプレイス化することで、利用者が時間と気分に応じて居場所や働き方を選べる場・サードプレイスを創出した。

新宿三井ビルは当初から新宿副都心地区全体の開発理念である「生きいきとしたヒューマンスペースの創造」を象徴的に体現する姿勢で設計されている。人々が思いおもいのスタイルで佇む光景が隣合う空間で重なり合うことで、55 HIROBAから連続する低層部一体的な生き生きとしたヒューマンスペースを創出している。

Re-definition of “Lively Human Spaces”
Shinjuku Mitsui Building has been trough multiple renovation since its completion in 1974, to maintain the quality of the leading super high-rise building. It owes to persistent effort of the owner and the operator, to sustain the inherent value coping with the newly constructed buildings. In this project, the owner sought for the further value creation and the renovation was carried out in not only inner lobby space but also its outside landscape space to call various activities and working style to activate the podium of the tower as the public space. It turned out to offer the three inner spaces, “55 SQUARE”, and three outside spaces, “55 TERRACE”, which have different space characters each other. As a whole, series of these renovated spaces are thriving with full of workers all day and effectively stimulate their intelligence-intensive force and creativity. It is as if re-definition of “Lively Human Spaces”, which was published in early 1970’s by the first area development council as their vision of the area.



□ 断面図／改修の履歴



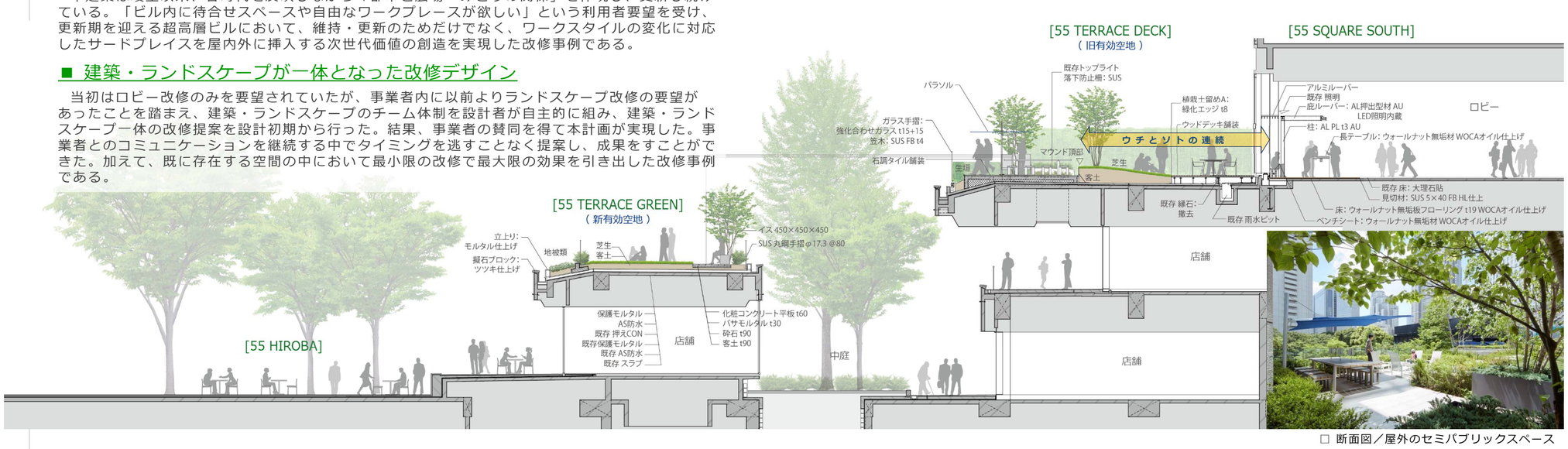
□ 低層部平面図／B1～2階を統合

■ 設計思想の継承 と 次世代価値の創造

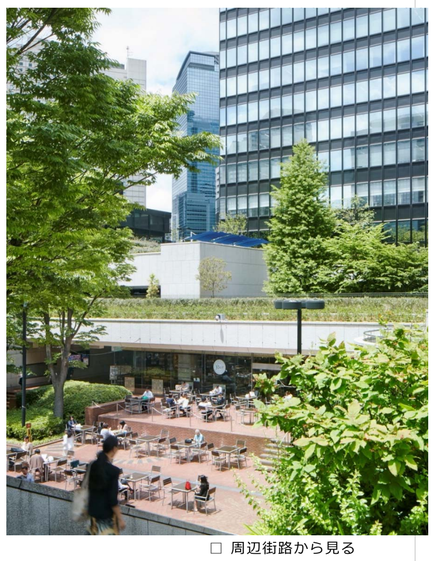
本建築は竣工以来、各時代を反映しながら「都市と広場・みどりの関係」を体現し、更新し続けている。「ビル内に待合せスペースや自由なワークプレースが欲しい」という利用者要望を受け、更新期を迎える超高層ビルにおいて、維持・更新のためだけでなく、ワークスタイルの変化に対応したサードプレイスを屋内外に挿入する次世代価値の創造を実現した改修事例である。

■ 建築・ランドスケープが一体となった改修デザイン

当初はロビー改修のみを要望されていたが、事業者内に以前よりランドスケープ改修の要望があったことを踏まえ、建築・ランドスケープのチーム体制を設計者が自主的に組み、建築・ランドスケープ一体の改修提案を設計初期から行った。結果、事業者の賛同を得て本計画が実現した。事業者とのコミュニケーションを継続する中でタイミングを逃すことなく提案し、成果をすことができた。加えて、既に存在する空間の中において最小限の改修で最大限の効果を引き出した改修事例である。



□ 断面図／屋外のセミパブリックスペース

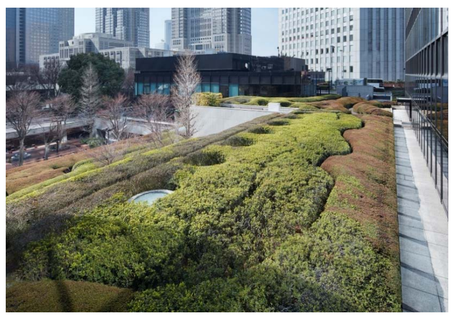


□ 周辺街路から見る

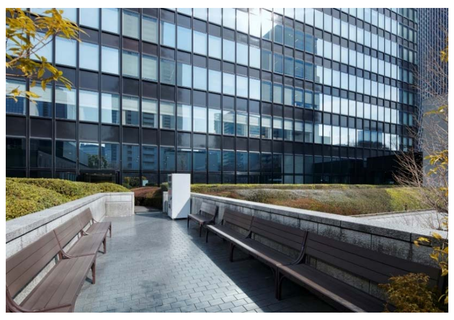
■ 居場所を創出するための有効空地の付替え

屋外の共用部をテナント専用のスペースに転換するため、ロビー南面に登録していた有効空地を敷地内の別場所への付替えを行っている。これは、黎明期の高層ビルならではの余白エリアを活かした変化である。

人々の滞留スペースを創出するための有効空地配置換え、都市計画決定の変更は前例がなく、更新期を迎えるオフィスビルにおける新たな付加価値創造の好例である。



55 TERRACE DECK

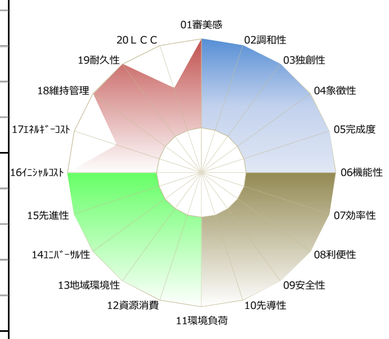


55 TERRACE BALCONY

□ 改修前／改修後

■ 環境・設備デザインの評価

□評価項目		□特に重視したデザインの視点	□評価項目に対する設計者のデザイン意図（従前のデザインに比較し、優れている部分、卓越している部分に関して具体的に記述してください。）	□自己評価欄 普通 0	優れている +1	卓越している +2	小計
A.感性軸（造形）Form	01審美感	☆	ビル本来の審美性を継承し、水平性を強調したシンプルでダイナミックな空間構成としている。金属やガラスなどの人工素材と、植栽の鮮やかな緑や無垢の木材の温かみなどの自然素材とのコントラストを意識したデザインを行っている。			○	2
	02調和性	☆	南側に開けたオープンスペースの配置を活かし、周辺街路の並木との緑の連続性を意識し、や新宿副都心地区の超高層ビルの景観を楽しむ視点場の提供等、エリアの街並みや敷地のポテンシャルを活かしたデザインを行っている。			○	2
	03独創性	☆	居場所づくりを目的に、有効空地の付替えといった都市計画決定の変更にも踏み込んだ改修を行っている。屋内外の新たな関係性をつくりながら、活用される屋外空間へと更新を行った点は他に例を見ない試みであるといえる。			○	2
	04象徴性	☆	55 SQUARE SOUTHは長さ9mの無垢材テーブル2基とシームレスな庇鼻照明でリニアな領域感を強調し、人々が集まるマグネット効果を狙っている。また、55 TERRACE DECKと床をそろえ、視覚的に空間を連続させることで、ウチとソトをつなぐ「緑側的空間」を象徴している。			○	2
	05完成度	☆	ビル低層部の余剰スペースという限られた空間に、「その先の、オフィスへ」つなげる新たな居場所づくりを行っている。竣工後、季節や時間を問わず多くの方々に利用され、竣工当時から掲げる「生きいきとしたヒューマンスペースの創造」を象徴的に体現する空間となっている。			○	2
B.機能軸（技術）Technology	06機能性	☆	「ビル内に待合せスペースや自由なワークプレースが欲しい」という利用者要望を受け、ロビーの内外に広場機能を分散させるようにサードプレイス的空間を挿入している。待合せ、打合せ、リフレッシュ、集中、イベントなど、時間と気分に応じて利用者が自由に選べる空間づくりを行っている。			○	2
	07効率性	☆	ロビー内の3つの滞留スペースは全て開口部に面して設け、ランドスケープとオ対をなすデザインとしている。各々のスペースの奥行きは決して深くはないが、内外の床を連続させることで奥行きのある一体的な空間づくりを行っている。			○	2
	08利便性	☆	各スペースは人々が行きかう動線空間に面して配置することで、気軽に立ち寄れる雰囲気づくりに配慮している。家具やルーバー庇で領域感を生み出すことで、視認性を確保しつつ空間を緩やかに分ける工夫を行っている。			○	2
	09安全性	☆	段丘上のテラスを人々の滞留スペースに転換するため、芝生のマウンドから連続する植栽帯による侵入防止の工夫を行っている。また、ビルからの避難経路にあたるロビー内に滞留スペースを設置するため、自主的に安全検証を行い、防災計画の見直しを行っている。			○	2
	10先導性	☆	ビル内共用部のテナント専用部化、屋外空間のワークプレイス化、有効空地の付替えなど、オフィスビル改修における建築とランドスケープが一体となった新たなデザインの方向性を示している。			○	2
C.社会軸（環境）Environment	11環境負荷	☆	芝生のマウンドでは改修に伴い緑地面積を縮小したが、地表面の雨水浸透機能や躯体上の排水機能を向上させることで、既存の屋上緑化同等の機能を確保し、環境負荷の低減に配慮している。			○	2
	12資源消費	☆	南面の大開口に対してルーバー状の庇を設けることで日射負荷を抑制し、空調負荷低減やブインド設備による消費電力の抑制を図っている。			○	2
	13地域環境性	☆	多層的に連なる人々や緑の賑わいが、55 HIROBAから繋がる新宿三井ビル低層部の生きいきとしたヒューマンスペースを実現している。また、周辺街区からもこれらが視認できることで、新宿副都心地区の景観向上に寄与している。			○	2
	14ｺﾐｭﾆﾃｨ性	☆	屋内スペースは全てバリアフリーアクセスが可能な設えとしている。ビル低層部の屋内外に様々な設えのワークプレイスを設けることで、ワーカーは気分・時間・季節に応じて自由に働く場所を選択することが可能となり、知的生産性の向上を狙っている。			○	2
	15先進性	☆	ロビーを含めたビル低層部の内外部空間を仕事もできる多目的な滞留スペースに転換している。更新期を迎える高層ビルにおいて、維持・更新のためだけでなく、社会状況に対応した次世代価値創造を建築・ランドスケープ一体となったデザインを実現している。			○	2
D.経済軸（LCC）Life Cycle Cost	16ｲﾆｼｬﾙｺｽﾄ	☆	既存集水システムの利用、既存照明からLED照明への付替えなど、機械設備等々の改修・更新は最小限とし、イニシャルコストの抑制を図っている。			○	2
	17ﾗﾝﾆﾝｸﾞｺｽﾄ		維持管理の手間が少なく、長期に渡って使用できるよう高効率・高耐候・高耐久の機器、素材を採用し、ランニングコストの抑制を図っている。		○		1
	18維持管理	☆	55 TERRACEを含む緑地の維持管理は、エリアの性格に応じて清掃頻度などに強弱をつけ、長期的に管理し易い工夫を行っている。特に、55 TERRACE DECKでは年間を通じて常緑の芝生を楽しめるよう、オーバーシードに伴う管理を行っている。			○	2
	19耐久性	☆	屋外のデッキやファニチャーは耐久性・対候性の高いものを選定し、維持管理や長期使用に配慮している。加えて『経年優化』のコンセプトに配慮し、経年による味わいの変化が楽しめる素材を選定している。			○	2
	20ＬＣＣ		維持管理の手間が少なく、長期に渡って使用できるよう高効率・高耐久の機器、素材を採用し、LCCの抑制を図っている。		○		1



建築概要

所在地	東京都新宿区
建築面積	9,819.19㎡
延べ面積	179,578.93㎡
階数	地下3階 地上55階 塔屋3階
構造	Ｓ造 一部ＳＲＣ造
竣工	55 SQUARE： 2015年12月 55 TERRACE：2016年 7月

第１８回 環境・設備デザイン賞