

シーバンス

SEAVANS

所在地／東京都港区芝浦 1-2-1, 2, 3 号

建築主／清水建設株式会社

NTT都市開発株式会社

東和運輸倉庫株式会社

合資会社榊田鉄工所

株式会社華陽電機工業所

大阪商船三井船舶株式会社

国際コンテナターミナル株式会社

設計者／清水建設株式会社

NTT都市開発株式会社

施工者／清水建設株式会社

共立建設株式会社

竣 工／1991年 1 月31日

Location／Minato-ku, Tokyo

Owners／Shimizu Corporation

NTT Urban Development Corporation

Towa Unyu Soko Co., Ltd.

Masuda Laundry Machinery Co.

Kayo Electric MFG. Co., Ltd.

Mitsui O.S.K. Lines, Ltd.

International Container Terminal Co., Ltd.

Architects／Shimizu Corporation

NTT Urban Development Corporation

Contractors／Shimizu Corporation

Kyoritsu Construction Co., Ltd.

Completion Date／January, 1991



S館北側玄関回り Main entrance of the S-Building.



アトリウム「ア・モール」正面外観 Facade of the atrium.



芝浦運河越しの南側全景 General view from the south.



左：アトリウム内部 left: Inner view of the atrium.

N館1階ラウンジ Lounge of the N-Building on the 1st floor.



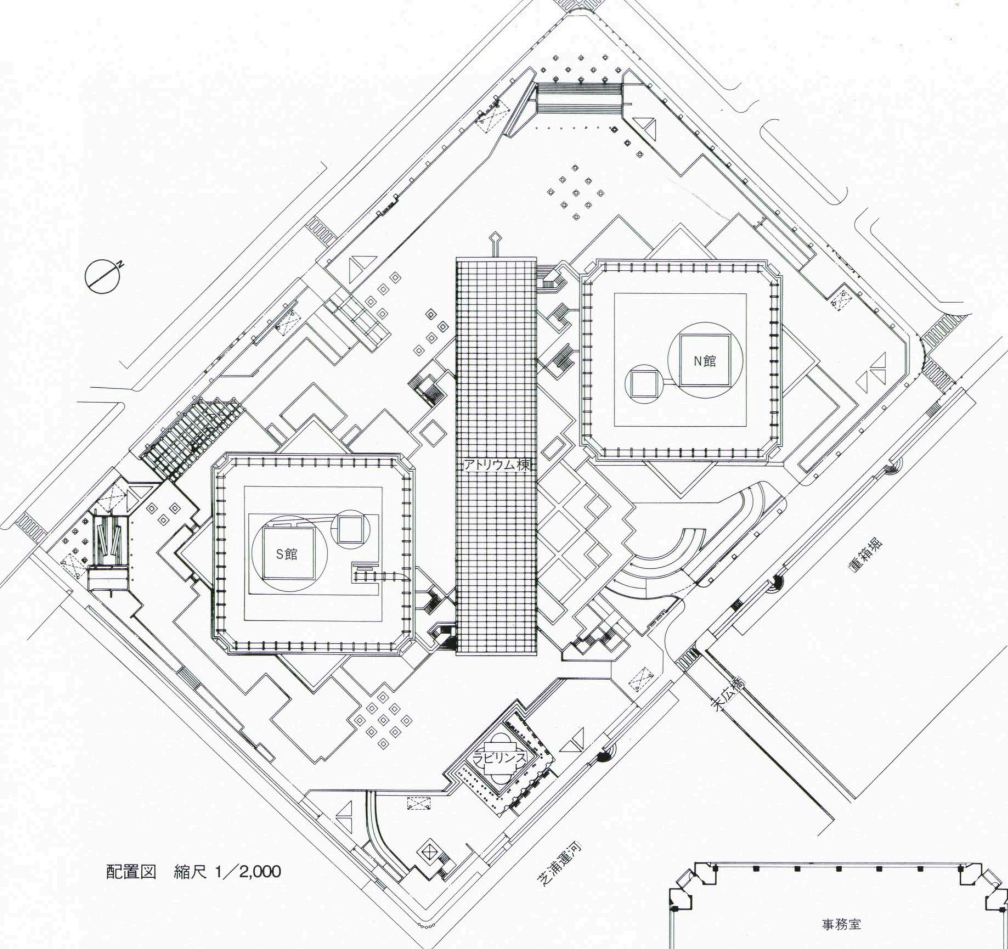
S館1階ラウンジ Lounge of the S-Building on the 1st floor.



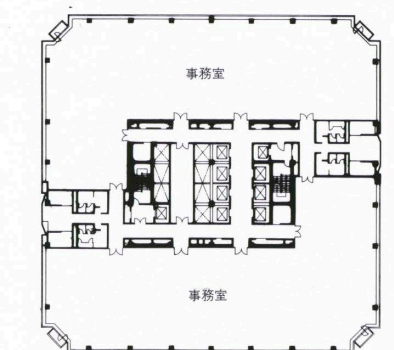
S館エントランスホール Entrance hall of the S-Building.



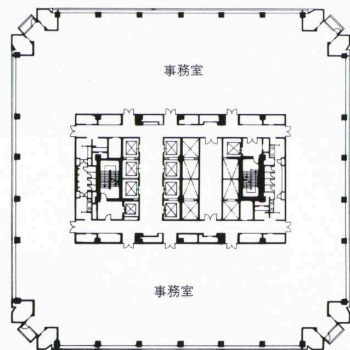
S館事務室 Office room of the S-Building.



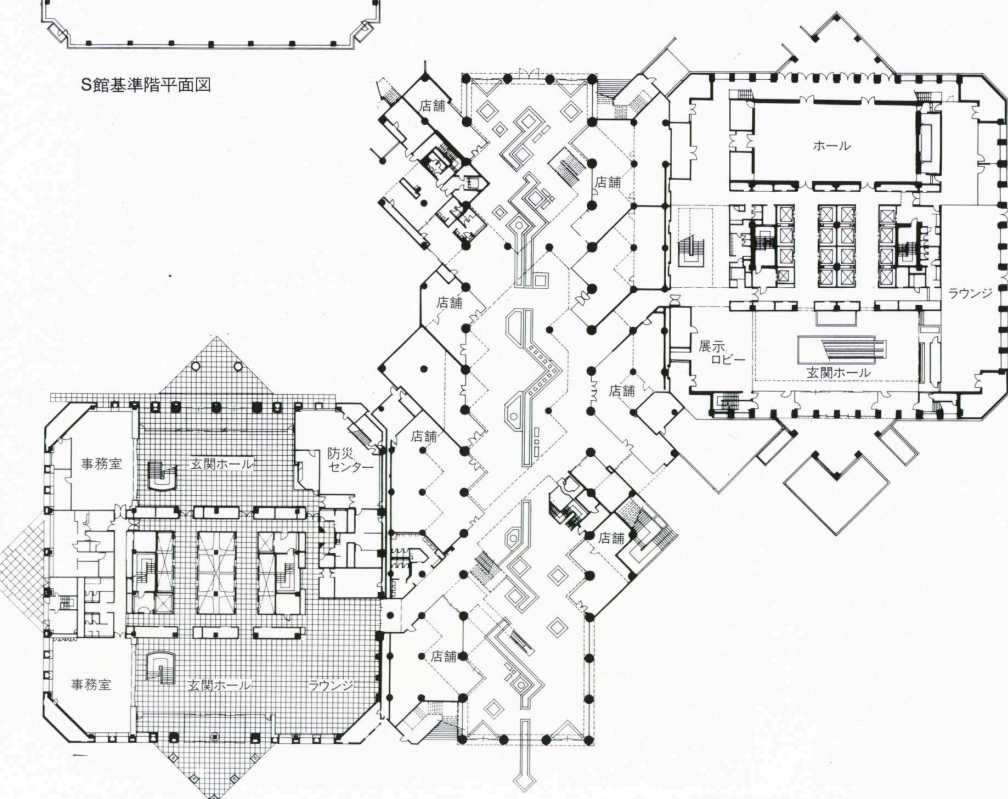
配置図 縮尺 1/2,000



S館基準階平面図



N館基準階平面図



1階平面図 縮尺 1/1,200

建築概要

敷地面積 26,468㎡

建築面積 10,649㎡

延床面積 167,807㎡

構造 鉄骨造 地下：鉄骨鉄筋コンクリート造

鉄筋コンクリート造

規模 地下2階 地上24階 塔屋2階

工期 1988年9月～1991年1月

仕上げ概要

外部仕上げ

屋根／アスファルト防水コンクリート押え ア・モ
ール天蓋：アルミフレーム複層ガラス入（飛散防止
フィルム貼り） 外壁／〔S・N館〕低層部：花崗岩打
込み PC板 高層部：アルミフレームガラスカー
テンウォール ア・モール：特殊型枠PC板A・UE
開口部／アルミサッシュ ステンレスサッシュ

内部仕上げ

S館〔玄関ホール〕 床／花崗岩本磨き 一部大理石
水磨き 壁／スチールシルバーメタリック塗装 一
部花崗岩J&P 天井／PB、EP 〔シミズ ホー
ル〕 床／ウォールナットパーケットブロック
壁／バーズアイメイプル練付不燃板一部スチールパ
ンチング吸音加工 天井／岩綿吸音板アール加工
EP 〔フォーラム・ロトンダ〕 床／花崗岩本磨き
壁／バーズアイメイプル練付不燃板 天井／岩綿
吸音板 EP 〔事務室〕 床／OAフロアの上タイ
ルカーペット 壁／PB EP 天井／ロの字型シ
ステム天井

N館〔玄関ホール〕 床／花崗岩J&P 壁／大理
石サンドブラスト 一部本磨き PB EP 天井／
スチールパンチングパネルA・BE 一部PB EP
ア・モール 〔公共通路〕 床／擬石平板（床暖房）
壁／PB EP 天井／岩綿吸音板 EP 水路／花
崗岩本磨き

設備概要

空調 方式／〔S館〕インテリア：各階単一ダクト
VAV ベリメーター：単一ダクト 〔N館〕インテ
リア：各階単一ダクト ベリメーター：ウォールス
ルー空調機 熱源／芝浦地区地域冷暖房施設より冷
水・蒸気を受給

衛生 給水／上水・中水・雨水の3系統 給湯／雑
用給湯：中央式 飲用給湯：局所式 排水／汚水・
雑排水・厨房排水

電気 受電方式／22kV 3回線スポットネットワ
ーク方式 設備容量／2,500kVA×3台×2群 契
約電力：5,500kW+予備電力2,000kW 予備電
源／非常用発電機2,000kVA×1台 蓄電池1,300
AH×1台 1,000AH×1台 200AH×2台

防災 消火／スプリンクラー 屋内消火栓 連結送
水 泡消火 ハロン消火 排煙／高層棟：加圧防排
煙方式 アトリウム：蓄煙方式

BCS PRIZE WORK

選評

REVIEW

JRと高速道路1号線の間にはさまれた敷地は、芝浦運河に面し、工場倉庫などが立ち並ぶ典型的な臨港地区であり、既存の街とのつながりも弱く、しかもその敷地は区道によって二分されていた。1984年に完成した「芝浦海岸地区特定街区」である芝離宮、東京ガスビル、東芝ビルに続く“水と緑のネットワーク”を締めくくるもので、行政側の推進する“柔かな生活都心づくり”として期待された計画である。

7地権者が一体開発を合意して、「芝浦一丁目地区開発協議会」を、1987年3月に発足させ、1991年1月の竣工まで4年弱の短い期間であったにもかかわらず、開発行為・特定街区・建築計画と続いた一連の計画と手続、そしてひっ迫する労働事情の中での所定工期内の建設は、かなりの苦心と努力が必要だったと思われる。

配置計画は、中央の区道を運河側に付け替えることで、2.7haに及ぶ敷地とし、特定街区制度の運用により一体化され、そのために建物の内外に70%の空地を設けている。この中央の区道の機能を、車については付け替え道路側に、歩行者については、中央に配置されたアトリウムを経由する動線と、運河沿いの提供緑地を回遊する動線に明快に分離されている。

建物は高さ98.8mのツインビルと、長さ100mのアトリウム棟で構成されており、向かい合ったツインタワーは周辺街路に対して45度振った配置とし、浜松町から田町駅にかけて大きくカーブを描く、JRに沿っており、広域的にはここが都市の変曲点であることを示している。また風害、電波障害、隣接するビルとの視覚上の交錯などに対しても効果があり、さらに浜松町側の街区への導入部である“丘の広場”、また運河側の“水辺の広場”の各々に奥行きのある広場を確保することができた。この外部空間は、公開空地として様々な演出が施されて、誰もが楽しく過ごせるバラエティに富んだ場をつくりだしている。特に“水辺の広場”を印象づけている、運河沿いの緑道および親水護岸は、かつて東京の主要流通網であった運河が、その機能を変え、都市のアメニティの主役として再生されつつある。

敷地中央に位置する、高さ30m、幅20m、長さ100mの吹抜けをもつアトリウム棟は、区道の代替機能として自由に通り抜けることができるほか、吹抜けの西側に飲食・サービス・物販などの店舗を配し、働く人々の生活をサポートするとともに、地域の便利施設として広く市民に解放されている。またこの大空間の内部環境を効果的に制御するための温熱環境制御システムが導入され、防災計画とともにこの空間の実現を支えている。

オフィス棟の外観は、ともにガラスカーテンウォールの高層部と、昔日の街並みをイメージする、4階までの石貼りの低層部から成る。基準階のフロアはコア部分の加圧防煙によって可能になった、排煙垂壁のないすっきりとしたオフィス空間を実現した。一見全く同じ外観に見えるのが、専用ビルとテナントビルとの差異がコア計画や設備計画に表れており、外観にも微妙な相違を生み出している。

建築主の一部が事業者であるとともに設計者・施工者・入居者さらに建物の管理者であり、その設計陣も芸術家を含めた多くの協力者によって構成された事は評価すべきものがある。

長谷川 堯 TAKASHI HASEGAWA

中島昌信 MASANOBU NAKAJIMA

森田重人 SHIGETO MORITA

Flanked by the Japan Railways and an express highway and facing the Shibaura Canal, the site is in a typical waterfront neighborhood of factories and warehouses. Before redevelopment, connections with adjacent city districts were tenuous; and the site itself was bisected by a ward street. A redevelopment program called the “Shibaura Waterfront District Specific Project,” compiled in 1984, included a whole series of projects—the Shiba Detached Palace, the Tokyo Gas Building, and the Toshiba Building—in an administration-sponsored Network of Water and Greenery. The aim of the undertaking was to create a revived city center friendly to the needs of daily human life. Great expectations were placed on Seavans as the final stage of the project.

The planning called for repositioning the ward street on the canal side of the site to produce an integrated plot of 2.7 hectares. Seventy percent of the site has been left open land. Automotive and pedestrian traffic lines have been clearly separated. Vehicular traffic from the old ward street now moves along the new canal-side ward street. Pedestrian traffic moves either through the atrium in the center of the site or along the planted tour walk along the canal.

The building complex consists of twin towers (98.8 m) with a glazed atrium building (100 m long) between them. The towers face each other but are aligned at 45 degrees to the surrounding streets. Lying along the wide curve described by the Japan Railways lines between Hamamatsu-cho and Tamachi stations, the buildings mark a point of transition in the nature of the greater city. Their diagonal placement effectively solves problems connected with wind damage, radio-wave obstruction, and visual confusion with neighboring buildings. Moreover, it makes possible the creation of two spacious plazas: Hill Plaza, which leads to the city streets on the Hamamatsu-cho side, and Waterside Plaza on the canal bank.

These varied, entertaining, exterior spaces attract and please the general public. Especially noteworthy are the green path and embankment in Waterside Plaza. In the past, canals formed a major Tokyo commercial distribution network. Facilities like Waterside Plaza enable this canal to play a major part as a modern urban amenity.

The general public is free to pass through the full-height, vaulted, and glazed atrium (30 m tall, 20 m wide, and 100 m long) that replaces the ward pedestrian street between the two towers. Eating and drinking establishments, service organizations, and shops along the west side of the atrium serve the needs of both Seavans employees and local citizens from an extensive neighborhood. Thermal and humidity control systems and disaster-prevention planning provide effective support for this vast interior environment.

The upper reaches of the two towers are faced in glass curtain walls; to the level of the fourth stories, however, they are clad in stone reminiscent of townscapes of the past.

The composite ownership of the buildings deserves special commendation. Participating in building supervision are, in addition to businessmen, designers, contractors, and tenants. Moreover a large number of artists and other cooperating parties were included in the design team.