

新宿南口JR・小田急共同計画

(JR東日本本社ビル・小田急サザンタワー・新宿サザンテラス)

JR OER Project Shinjuku-south

所在地／東京都渋谷区代々木2-2-1, 2-2-2

建築主／東日本旅客鉄道株式会社

小田急電鉄株式会社

設計者／株式会社日建設計

株式会社ジェイアール東日本建築設計事務所

株式会社坂倉建築研究所

大成建設株式会社

小田急建設株式会社

施工者／鹿島建設株式会社

鉄建建設株式会社

大成建設株式会社

小田急建設株式会社

竣工／1998年2月

Location／Shibuya-ku, Tokyo

Owners／East Japan Railway Company

Odakyu Electric Railway Co., Ltd.

Architects／NIKKEN SEKKEI

JR East Design Corporation

Sakakura Associates, Architects and Engineers

Taisei Corporation

Odakyu Construction Co., Ltd.

Contractors／Kajima Corporation

Tekken Corporation

Taisei Corporation

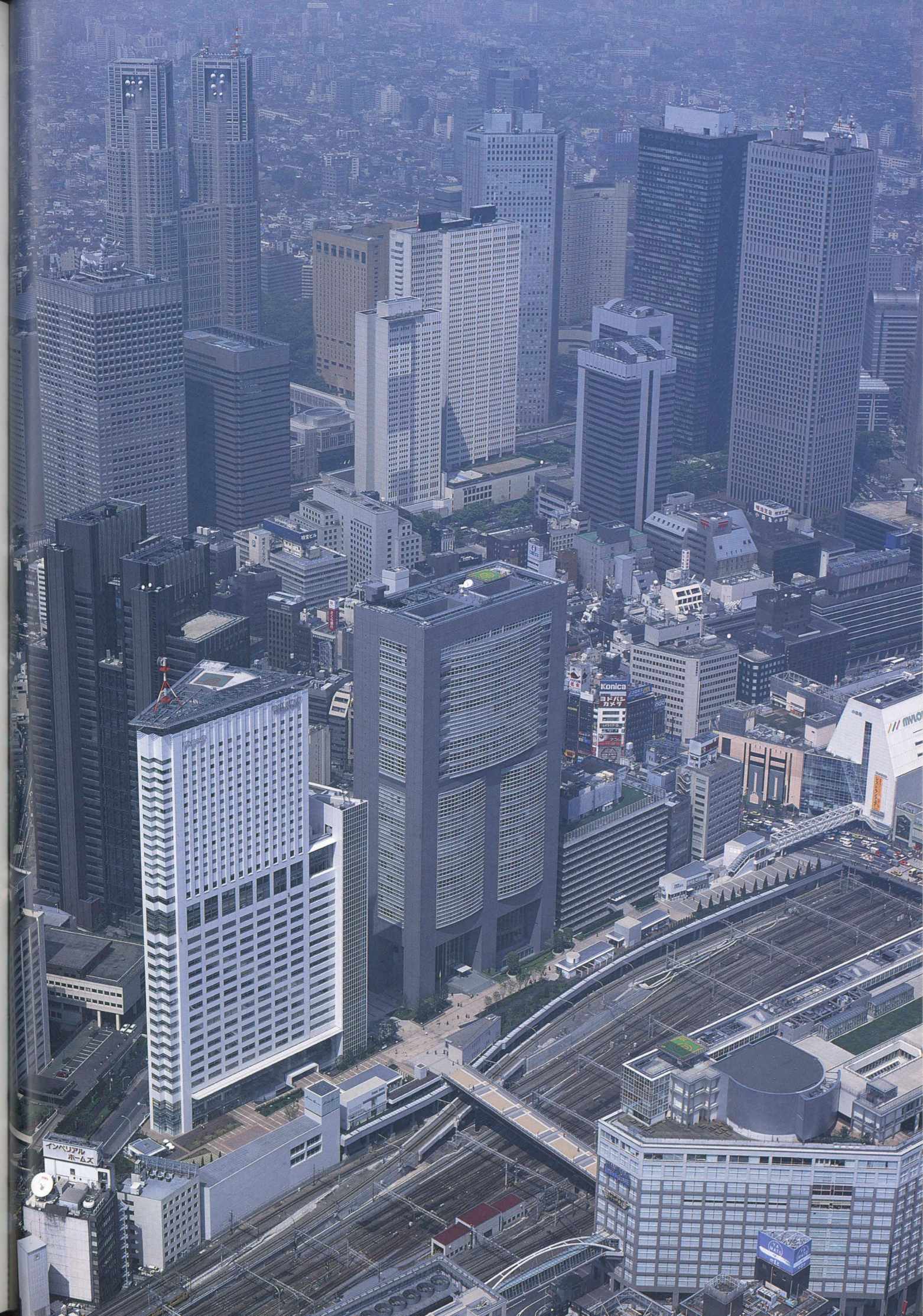
Odakyu Construction Co., Ltd.

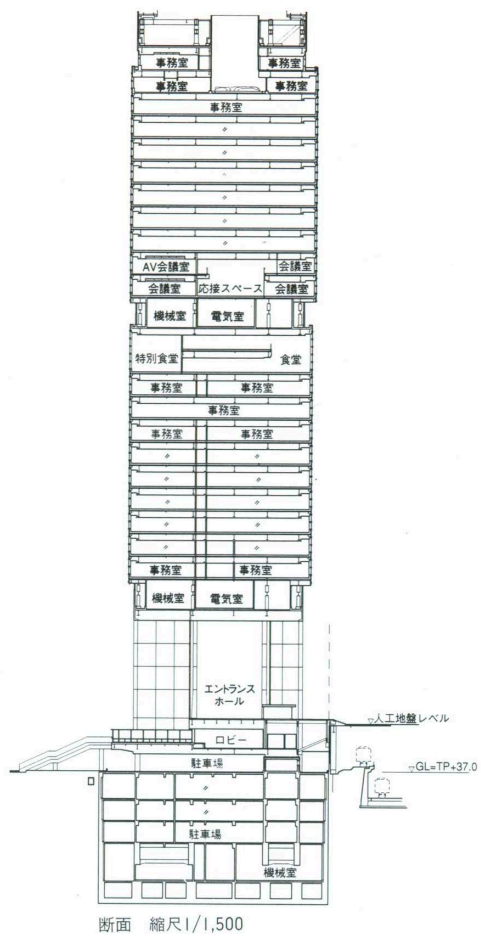
Completion Date／Feb., 1998

右頁：南上空より見る facing page: Aerial view from the south.



南より小田急線軌道上の人工地盤「新宿サザンテラス」を見る View of the Shinjuku Southern Terrace on the man-made decks.

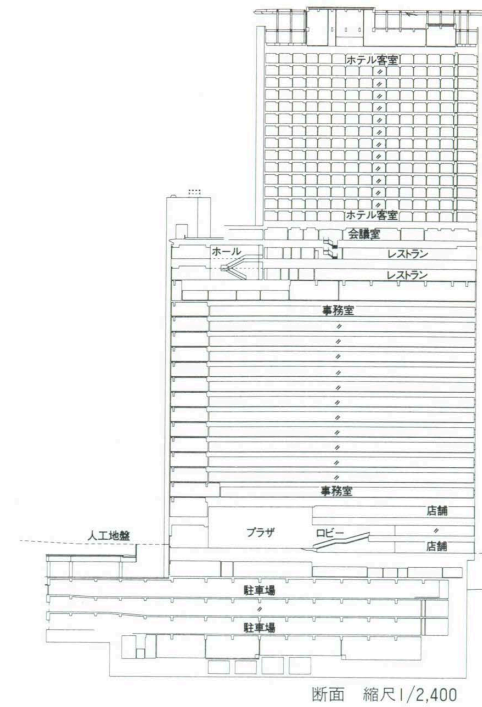




JR東日本本社ビルの東側全景 General view of the head office of JR East Headquarters from the east.



小田急サザンタワーの南側全景 General view of the Odakyu Southern Tower from the south.



3階エントランスホールを見下ろす
Downward view of the entrance hall.



18階集中応接・会議室 Reception and conference room on the 18th floor.



2階エントランスプラザ内観 Interior of the entrance plaza on the 2nd floor.



20階ホテルロビー
Hotel lobby on the 20th floor.



オフィス階内観 Interior of the office floor.

選評

Review

沖塩壮一郎 Soichiro Okishio
 中園正樹 Masaki Nakazono
 成瀬嘉一 Kaichi Naruse

今から約20年も前に建築主に企画提案された「大通り構想」と呼ぶ当時は夢にも思えた計画が、その後現実的に検討され、さらにダイナミックな姿でわが国最大のターミナル新宿駅南口から代々木側に線路上空を利用して新しい「新宿の顔」として登場した。当該敷地は、東京都・新宿区・渋谷区のそれぞれが将来を見据えた整備、土地利用計画をもち、実現までにはさまざまな都市レベルでの整合が必要であったが、それらを乗り越え本社・ホテル・貸事務所・店舗という高度に複合された機能をもつ都市をつくりあげた。

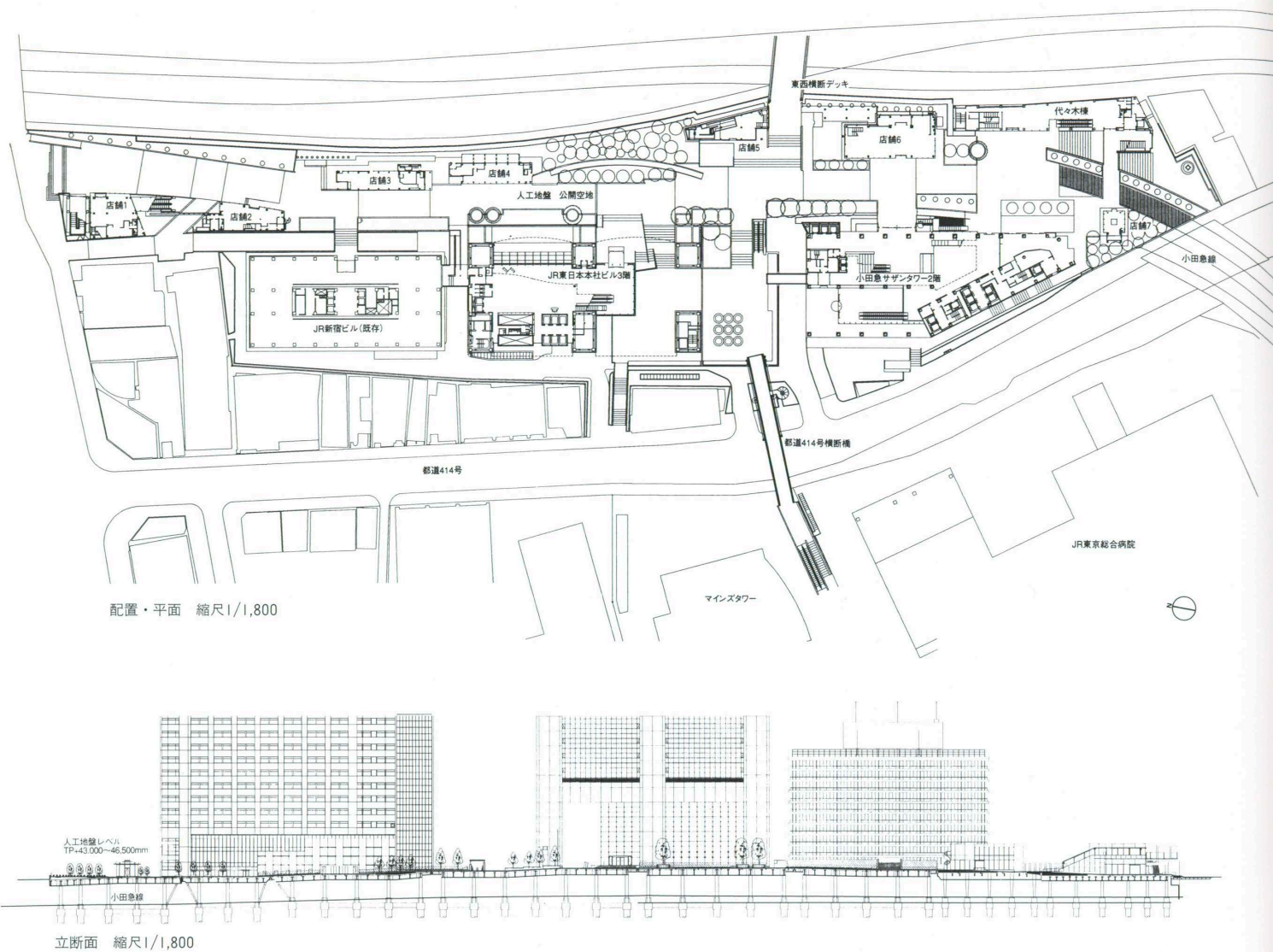
都市づくりの中心をなすのは、敷地の東側の半分を占める全長が350mある人工地盤上の“サザンテラス”と呼ぶ公開空地である。このテラスと鉄道を挟んで東側に近年完成した大規模商業施設とを幅10m、長さ約100mの東西横断デッキを線路上空で結びつけ、新宿駅の南側に南北・東西の新しい歩行者の回遊ネットワークを形成したことが、最大の特徴である。この公開空地および敷地内に残る既存のビルを考えると、計画建物は高層化せざるをえず、周辺環境を十分に考慮した配置計画になっている。当時、敷地の西側に建築中であった業務ビルを含めて、3棟の超高層ビルが近接することになるが遠景からのバランス、近景として圧迫感を軽減すべく3棟がそれぞれ均等距離になるようにそれぞれの配置を定めている。その考えのもとJR棟と小田急棟を可能な限り離して配置することにより東西デッキの正面に快適な開放空間をつくり出している。そのため小田急ビルは敷地南端の不整形な位置に高層部分の計画をしているが、ホテルという機能を十分に満たしながら巧みに考えられた設計、西側後背部への圧迫感を配慮して低層部をスーパーフレーム構造により、高さ30mの吹放ちとしたJR棟は、各々がデザイン的な特徴をもたせながら調和させている。そしてこの調和というテーマは西側の超高層も含めて外観の色も同系色でまとめるという点にも見られる。

この高層棟に沿うテラスは敷地周辺と高低差をもつが、それを地形として捉え、いくつかのゾーンに分節し緩やかに変化させることによりそれぞれの部分が歩行者にとり知覚しやすいヒューマンスケールでデザインされている。鉄道近接という特殊な敷地であるため落ち葉への配慮がされた植栽計画や人工地盤上に点在する7つの小規模店舗群は、これからの都市における空地計画の活気・賑わいへの演出に対して素敵な提言をしている。特殊な敷地でありながら質の高い作品として完成させた施工者の努力は、設計者の意図することを十分に把握しており、完成後の賑わいを見つめる時に都市の新しい開発の範として存在することを確信、建築業協会賞特別賞に値する作品である。

The so-called “Main Street Concept,” first proposed by the client approximately 20 years ago, when it still seemed like an idle fancy, was subsequently given more serious consideration. That proposal was ultimately realized in a more dynamic form, using the air rights over the train tracks on the south side of Shinjuku Station, Japan’s largest terminal, in the direction of Yoyogi. The Tokyo Metropolitan Government and the ward governments of Shinjuku and Shibuya each had its own development and land-use plans for this area, and a great deal of coordination on a city-planning level was necessary before the project could be realized. Those difficulties were overcome, and a multifunctional “city” that includes a corporate headquarters, a hotel, rental offices and commercial spaces have been created.

The focal point from the point of view of community development is “Southern Terrace,” a 350-meter long public open space that takes up half the eastern side of the site. This terrace is linked by a east-west deck, 10 meters wide and about 100 meters long, to a large-scale commercial facility recently completed on the east side of the tracks. As a result, a new pedestrian network, running north to south and east to west, has been formed on the south side of Shinjuku Station. The project buildings had to be made tall because so much of the site was already taken up by the open space and by existing buildings. An office building was already under construction on the west side of the site, which meant that three high-rise buildings would be clustered together. It was decided to arrange the buildings so that they would be about the same distance from each other; in that way they would form a balanced ensemble when seen from a distance and would not be overwhelming when seen from nearby. The JR building and the Odakyu building were therefore set as far apart as possible on the site. This has resulted in the creation of a pleasant open space where the east-west deck meets the north-south pedestrian way. The Odakyu building is a high-rise structure located on an irregularly-shaped spot at the southern end of the site and functions well as a hotel. In the JR building, a super-frame structure has been used to create a 30-meter high space at the base; this space is intended to mitigate the visual effect of the skyscraper on the west side. Thus the designs of the structures are quite different but in harmony with one another. An effort to harmonize the buildings is also evident in the similar tones used on the exterior of the buildings, including the skyscraper on the west side.

There is a difference in ground level between the terrace created beside the skyscrapers and the surrounding area. The terrace itself is divided into a number of zones, and the slight changes make the area easier to perceive for pedestrians and give the terrace a more human scale. The trees planted on the site were carefully chosen so that they would not shed dead leaves on the adjacent tracks. Seven small stores are located on the deck; this is an excellent way to enliven an open space in the city. The builder has succeeded in constructing a work of high quality, despite the special nature of the site, and has demonstrated a true understanding of the intentions of the architects. The facility, which has been a lively place since its completion and will no doubt serve as a model for future urban development, is a work worthy of the Special BCS Prize.



建築概要		仕上げ概要	
◆JR東日本本社ビル		◆本社ビル	
敷地面積	24,234㎡	屋根／アスファルト防水押えコンクリート	外壁／大判タイル打込みプレキャストコンクリート版
建設面積	3,225㎡	◆サザンタワー	
延床面積	79,070㎡	屋根／アスファルト防水軽量コンクリート押え	外壁／40mm×90mm磁器質タイル打込みPC板一部アルミパネル 耐震リブガラス工法
階数	地下4階 地上28階 塔屋1階	◆サザンテラス	
構造	地上部：鉄骨造 地下部：鉄骨鉄筋コンクリート造 その他：スーパーフレーム構造	屋根／硬質毛セメント板+ALC下地アルミパネル	アスファルト防水軽量コンクリート押え 外壁／押出成形セメント板45角磁器質タイル張りの上フッ素樹脂塗装
工期	1994年8月～1997年9月	内部仕上げ	
◆小田急サザンタワー		◆本社ビル	
敷地面積	24,920.80㎡(全体)	[基準室事務室] 床／フリーアクセスフロア(H=300mm) タイルカーペット 壁／石膏ボードEP-2 天井／石綿吸音システム天井 [エントランスホール・ロビー] 床／3階：花崗岩バーナー仕上げ 4階：大理石水磨き仕上げ 壁／DPG構法 ガラスカーテンウォール アルミカーテンウォールフッ素樹脂塗装 タペストリーガラス 天井／アルミ切板パネル フッ素樹脂塗装	
建築面積	3,773.27㎡	◆サザンタワー	
延床面積	79,561.01㎡	[1階エントランスプラザ] 床／花崗岩水磨き(ニューブルー) 壁／大理石(リーノホワイト) 天井／アルミパネル 光天井：ガラス繊維クロス [20階ホテルフロントロビー] 床／フローリング張り(カリン) ラウンジ部：カーペット張り 壁／大理石(リーノホワイト) 木練付け塗壁 天井／PB㊟9.5mmAEP 一部アルミパネル	
階数	地下4階 地上36階 塔屋1階	設備概要	
構造	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄骨造 一部充填コンクリート柱鋼管	◆本社ビル	
◆小田急サザンテラス		空調	方式／インテリアゾーン：単一ダクト可変風量方式 ベリメーターゾーン：エアーフローウィンドウ+ダクト式ファンコイルユニット
公開空地面積	11,338.30㎡	衛生	給水／水質：上水 中水 雑用水 冷却塔補給水 ゾーニング：加圧給水(低層) 重力式(中高層) 排水／汚水 雑用水 厨房排水 雨水
緑地面積	4,100㎡	電気	受電方式／66kVループ受電
建築面積	1,498.11㎡	防災	消火／スプリンクラー設備 屋内消火栓 泡消火設備 窒素ガス消火設備
	705.62㎡(代々木棟)	◆サザンタワー	
延床面積	1,876.88㎡	空調	方式／ホテル部分：外調機+FCU方式 事務所部分：単一ダクト+FCU方式
	2,203.14㎡(代々木棟)	衛生	給水／高架水槽方式 加圧給水方式 排水／公共下水道へ放流 一部中水処理後再利用
階数	地上2階 塔屋1階	電気	受電方式／22kVスポットネットワーク受電
工期	1994年9月～1998年2月	防災	消火／スプリンクラー設備 二酸化炭素消火設備 連結送水管設備ダットフード消火設備 消防用水