

品川インターシティ

Shinagawa Inter City

所在地／東京都港区港南2-15-1,2,3,4

建築主／興和不動産株式会社

住友生命保険相互会社

株式会社大林組

設計者／株式会社日本設計

株式会社大林組

施工者／株式会社大林組

清水建設株式会社

鹿島建設株式会社

株式会社長谷工コーポレーション

竣工／1998年11月

Location／Minato-ku, Tokyo

Owners／Kowa Real Estate Co.,Ltd.

Sumitomo Life Insurance Company

Obayashi Corporation

Architects／Nihon Sekkei, Inc.

Obayashi Corporation

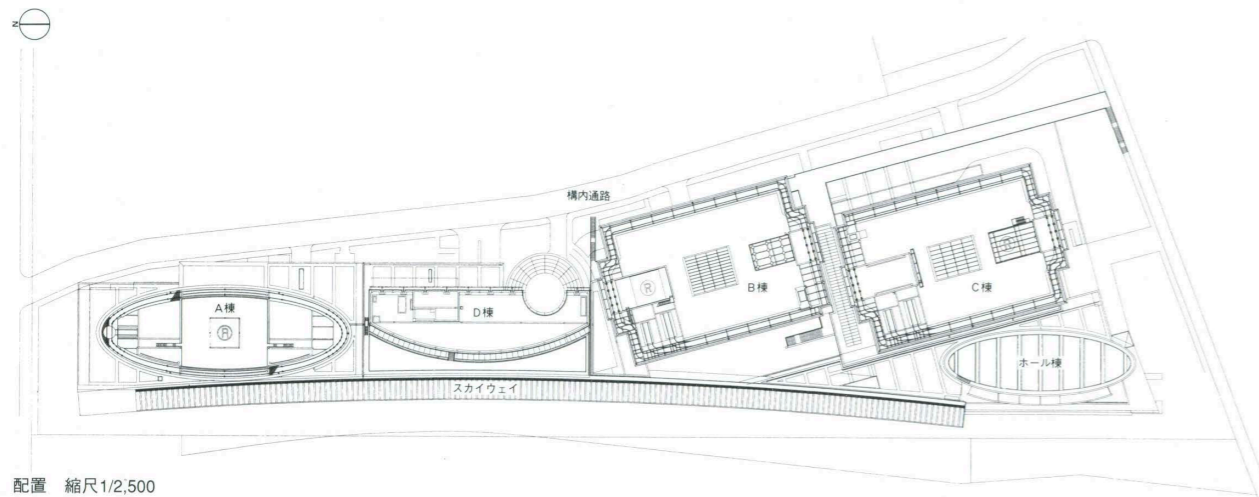
Contractors／Obayashi Corporation

Shimizu Corporation

Kajima Corporation

Haseko Corporation

Completion Date／Nov., 1998



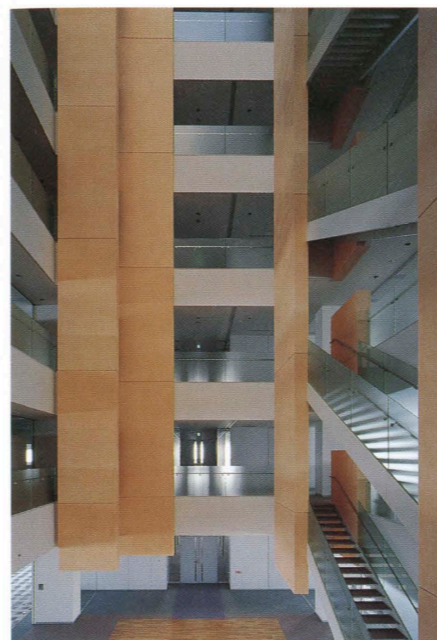
配置 縮尺1/2,500

右頁：南東側からの外観 手前からB棟、低層のD棟、楕円形のA棟 facing page : Curtain walls seen from the southeast.

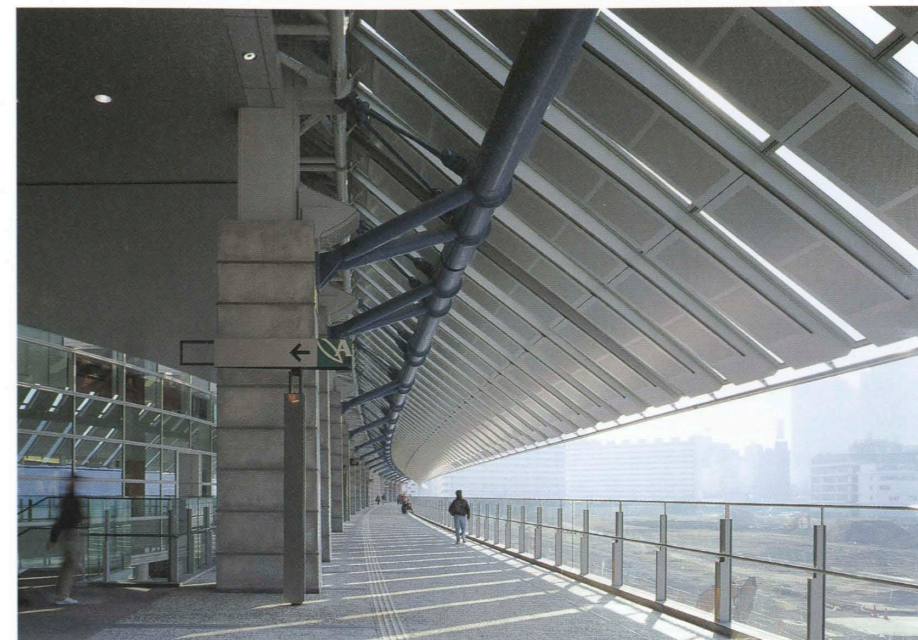


品川駅側（西側）からの全景 General view from the west.

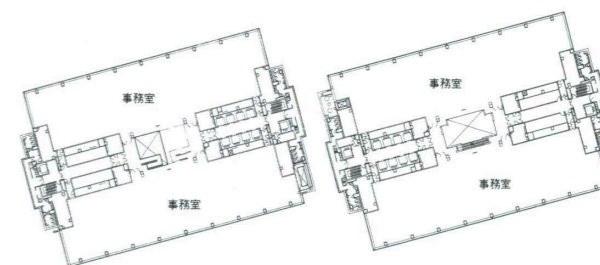
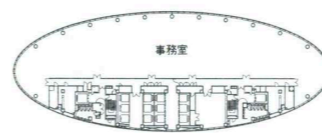




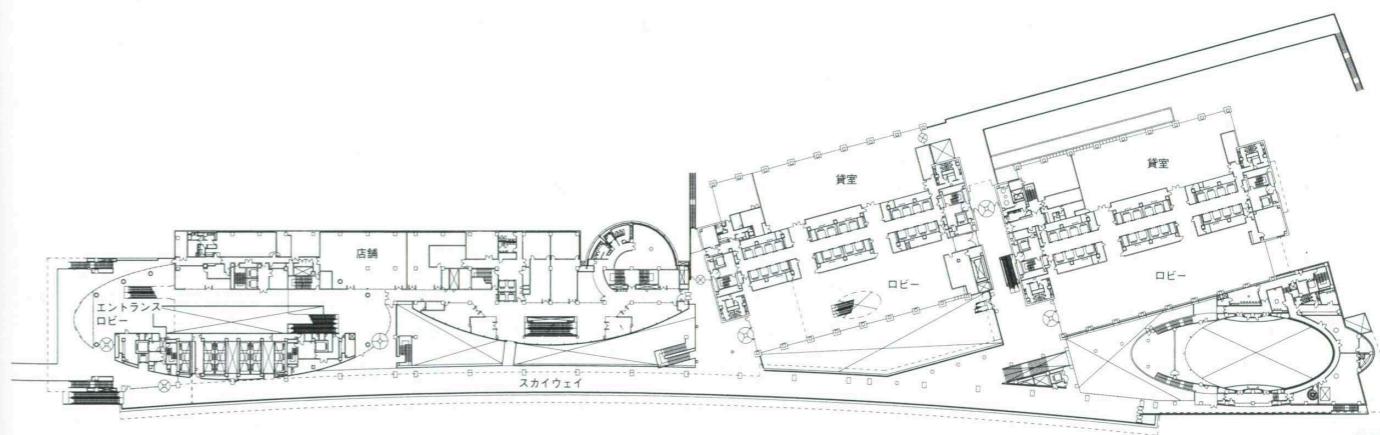
C棟高層部のアトリウム
Higher part of the atrium of the C wing.



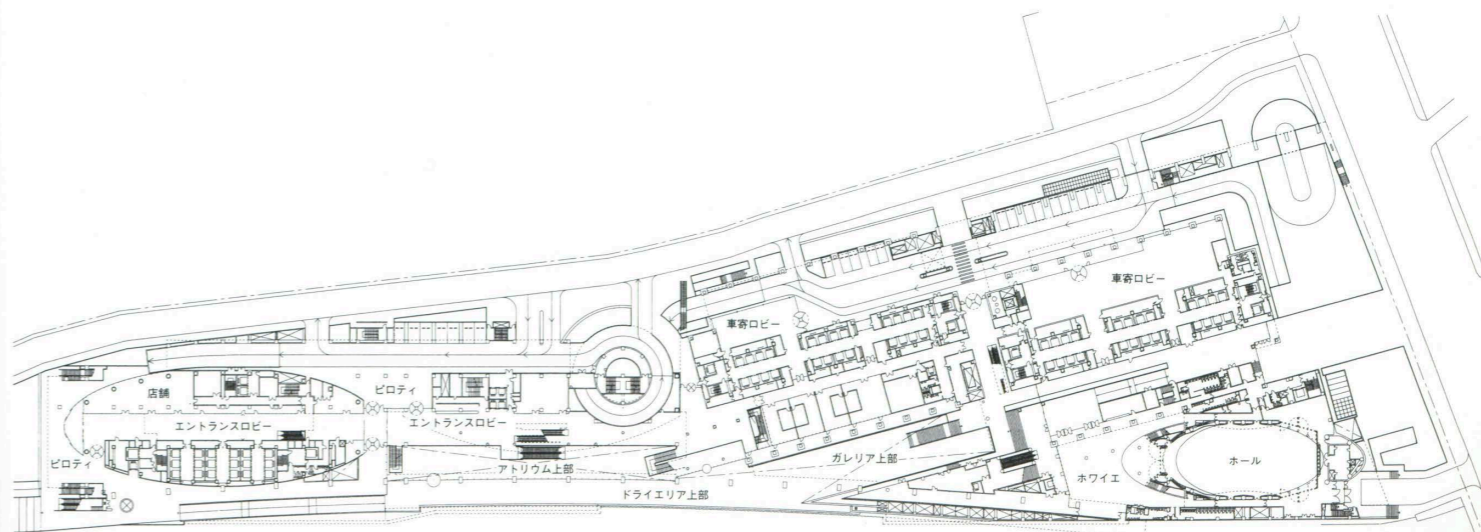
西側2階レベルを南北に走るスカイウェイ Skyway running from north to south on the second level.



高層部基準階平面



2階平面



1階平面 縮尺1/2,000

左頁：D棟西側のアトリウム facing page : Atrium of the D wing.

建築概要

敷地面積 35,564.49㎡

建築面積 20,640.36㎡

延床面積 337,126.40㎡

階数 A棟：地下2階 地上32階 塔屋1階

B棟：地下3階 地上31階 塔屋1階

C棟：地下3階 地上31階 塔屋1階

D棟：地下3階 地上5階 塔屋1階

低層棟：地下3階 地上2階

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄骨造

工期 1995年6月～1998年11月

仕上げ概要

外部仕上げ

屋根／アスファルト断熱防水コンクリート押え スカイウェイ：炭素繊維補強コンクリートパネル 外壁／アルミサッシュ打込みPC板自然石洗出し仕上げ アルミカーテンウォール（特殊高透過熱線反射ガラス）開口部／アルミサッシュ ステンレスサッシュ 外構／押出し成形板下地ヘデラ仕上げ（壁面緑化工法）

内部仕上げ

【低層共用部】床／花崗岩JP 一部外国産スレート 壁／ライムストーン 一部外国産大理石 天井／アルミ押し出し材フッ素樹脂焼付塗装 PB下地EP 【スカイウェイ】床／自然石洗出し 一部花崗岩JP 天井／アルミバンチングパネル フッ素樹脂焼付塗装 【A棟エントランスロビー】床／外国産大理石 壁／ライムストーン 天井／PB下地EP 一部スチールパネルアクリル焼付塗装 【B・C棟エントランスロビー】床／花崗岩JP 壁／外国産大理石 柱型：花崗岩JP 天井／PB下地EP 一部スチールパネルアクリル焼付塗装 【事務室】床／OAフロア タイルカーペット 壁／PB下地EP 天井／システム天井岩綿吸音板 【インターシティホール】床／PVCシート 壁／アルミ押し出し材ベリビアン張り 天井／スチールパネルアクリル焼付塗装

設備概要

空調 方式／オフィスA・C棟：ペアダクト空調方式 オフィスB棟：床吹き出し空調方式 商業：外調機+FCU方式 熱源／地域冷暖房受入（冷水・温水蒸気）

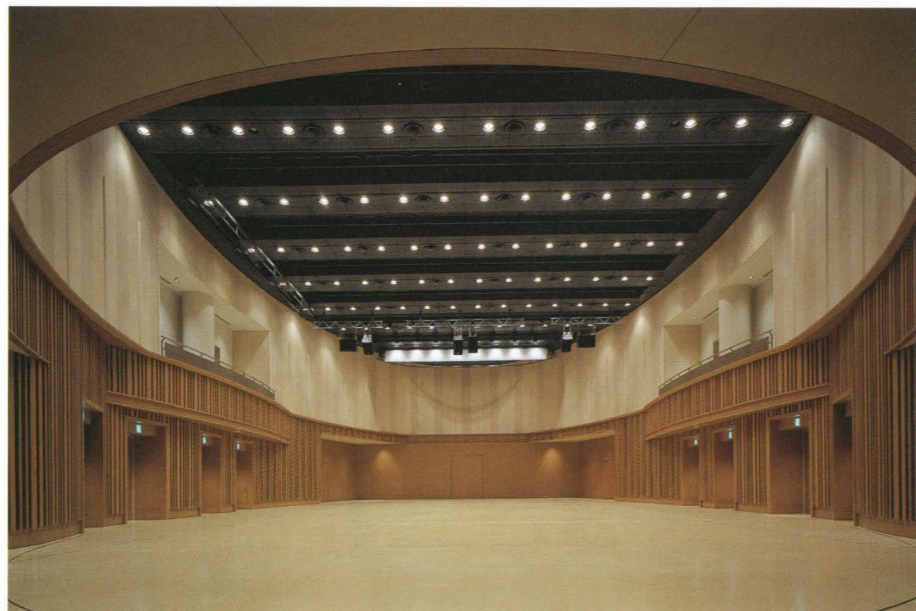
衛生 給水／上水・中水2系統 高置水槽方式 給湯／電気貯湯式湯沸器による局所方式 排水／汚水・雑排水・雨水・厨房排水分流水 雨水再利用設備 厨房除外設備

電気 受電方式／66kVループ受電（DHC施設との設備共用受電）設備容量／48,500kVA 契約電力／13,000W 予備電源／コ・ジェネ発電2,500kVA×2 非常用発電機2,500kVA×2 蓄電池11台

防災 消火／屋内消火栓設備 スプリンクラー設備 泡消火 CO₂消火 連結送水管 消防用水 ウェットスクリーン散水 排煙／オフィス：加圧防排煙方式+ウェットスクリーン 商業・その他：機械排煙方式 一部自然排煙 その他／非常照明設備 誘導灯設備 非常放送設備



B棟21階よりアトリウムを見る Downward view of the atrium from the 21th floor of the B wing.



ホール Hall.

BCS Prize-winning Work

選評

Review

大都市が限りなく隆盛・発展し、衰退しないためには、その都市の大きさに見合った新しい核がつけられなければならない。同時にその核は新しい社会のニーズを受け止め、将来を見据えて、近隣地域の開発の手本となるものでなくてはならない。

「品川インターシティ」は多様なニーズに応え、街の成長のための社会資本を恒久的なものとするために、事業主と設計者そして利用者の3者が最初から共通認識をもつべく話し合い、10数年におよぶ過程の中での努力によって培われたプロジェクトである。

3棟の高層事務所ビルと商業機能、文化機能の低層棟、270mにわたる公園に面する公共歩廊による総合的な施設の構成、高層棟間の配置など一体の開発をすることによって、はじめて全体調和を保つことを可能とし、圧迫感をなくし、明るいオフィス空間をつくり出すことができた大規模開発のモデル事業として評価できる。

業務機能としての事務所棟はレンタル比を確保しつつ、特殊熱線反射ガラスを使用、自然石洗出しのPC板の外装で新しいイメージを出し、防火区画の開発、空調、省エネルギーと随所に工夫がされ、運転実績、維持管理についての体制が初期の成果を確実なものとしている。

低層棟は公共歩廊のスカイウェイに沿って、アトリウムやギャラリーと呼ばれる内部、外部の吹抜け空間をつくり、垂直・水平方向への連続する空間構成で、視覚的に確認しやすいように工夫すると同時に、外部との認識性を高め、周囲環境へと開かれた街づくりを目指していることが、公園ができてない現在でも納得できるものであった。

地下工事ではさまざまな効率を高める工夫や、工業化工法が行われ、地上工事については、ユニットフロア、ユニットカーテンウォールガラスとPCのダブルスキンカーテンウォール、CFT柱が使用され、スカイウェイの屋根には炭素繊維補強の薄肉PCを利用することによって、軽快な屋根が特色となっている。

竣工時点でオフィステナント98%、商業テナント100%の入居率、スカイウェイの利用は1日に6万人と大きな成果である。またビル運営の業務効率化、付加価値化を目的とした支援システムや、マネージメントシステムの構築などによって、サービスの向上、フレキシブルな利用の促進が図られている。

新交通、道路などのインフラ整備、公園ができてはじめて完成になるプロジェクトであるが、現段階でも十分にその様子をうかがい知ることができ、担保できていることから受賞に値する。

安田丑作 Chusaku Yasuda

菅原道雄 Michio Sugawara

横沢国夫 Kunio Yokozawa

A metropolis needs new centers appropriate to its size if it is to continue to develop and prosper. Those centers need to meet new demands made by society; they must also serve as models for the development of the districts around them.

Shinagawa Inter City is a project realized through some 15 years of effort. From the start, the client, the architect and users have had a common objective: to create a long-lasting work that would be responsive to the diverse demands of society and contribute to the growth of the district.

This is a model large-scale development. Overall harmony has been achieved, human scale has been preserved and pleasant office spaces have been created through a comprehensive organization and arrangement of facilities including three highrise office buildings, a lowrise block serving commercial and cultural functions and a 270-meter long public walkway facing a park.

The office buildings have high ratios of rentable floor areas. Special heat-reflective glass is used to help control the interior environment. With their exterior finish of precast panels with exposed natural stone, the buildings project a distinctive image. Various measures have been taken with respect to the development of fire walls, the air conditioning system and the reduction of energy consumption. The system of operation, maintenance and management has yielded excellent results from the start.

The lowrise block, which is bordered on one side by a public walkway called the Skyway, accommodates indoor and outdoor multilevel spaces called the Atrium and the Galleria. The spatial organization is characterized by vertical and horizontal continuity. This not only facilitates orientation inside but increases visual contact with the outdoors. Although the adjacent park is not yet complete, the project is clearly intended to be open to its immediate environment.

Various devices and industrialized construction methods were adopted to increase efficiency in the belowground construction work. In the aboveground construction work, unit floors, unit curtain-wall glass, precast double-skin curtain walls and CFT columns were used. The distinctive lightweight roof over the Skyway was made possible by the use of thin precast concrete, reinforced with carbon fibers.

The project has been a huge success: the occupancy rate was 98 percent for office spaces and 100 percent for commercial spaces at the time of the project's completion. 60,000 persons use the Skyway daily. In addition, service has been improved, the flexible use of facilities has been promoted and the communication system has been enhanced through the development of a support system for the operation of the project buildings in order to increase efficiency and create added value.

This project will only be complete when the infrastructure, including new transportation and roads, and the park have been developed. However, it is already clear how everything will look when finished. The project is certainly worthy of a prize, even at this stage.