

BCS

PRIZE-WINNING WORKS



BCS賞受賞作品探訪記

19

第三七回受賞作品（一九九六年）

恵比寿ガーデンプレイス 前編

一九九四年、当時都内で最大規模のビッグプロジェクト、恵比寿ガーデンプレイスが完成。多様な施設を融合させた複合都市開発事業の先行モデルとなった。前編は、再開発の経緯と、どのような発想で街づくりが行われたかを紹介する。

ビール文化から生まれた豊かな街づくり

恵比寿ガーデンプレイスは一九九四年十月にグラランドオープンしてから、来年で二〇周年を迎える。サッポロビール(株)が一八八九(明治二十二年)から一〇〇年にもわたり操業してきたビール工場を千葉原へ移転し、その広大な跡地の八割にあたる土地を再開発して誕生した。当時、都心で一企業が所有する最大規模の敷地で行われた大規模開発であり、住宅、商業、業務(オフィス)、文化・スポーツ施設、ホテル、レストランなど、多様な用途を織り込んだ複合都市

開発事業の先駆けだった。それまで、一つの地域開発は、都市計画で定められた用途に従い、住居のみ、商業施設のみ、業務のみといった単一の開発が進められていたが、それをミックスし、人の暮らしを中心に据えながら、自然環境と融合する街づくりを目指したところに恵比寿ガーデンプレイスの先駆的な特徴がある。

再開発計画の検討・着手段階から、オープンまでは約一〇年がかけられた。「本来はビール会社ですから、大規模開発のノウハウはありませんでした。設計に久米設計、施工は大成建設と鹿島建設、また不動産会社、銀行、商社、そ



右手はレンガの外装のビヤステーション。その背後にオフィスタワー棟。左手は商業棟の三越。大屋根の下はセンター広場。その向こうにシャトーレストランと、ウエスティンホテル東京、住宅棟の一つ(弐番館)がそびえる。



10.3haあった移転前のビール工場。恵比寿ガーデンプレイス低層部の赤レンガのイメージは、明治時代の工場がレンガ造だったことがベースとなっている。(撮影・提供: Fix)



敷地はJR山手線に沿っている。南端の住宅棟の背後から線路を渡る通路が通された。東京写真美術館とオフィスタワー棟が見える。

れに住都公団など、開発関連の会社から協力を得てプロジェクトチームをつくり、プランを練っていききました」と語るのは、サッポロ不動産開発㈱の阿部匠氏。当初は国・東京都などの施策・制度と擦り合せつつ、どのような開発手法をとるかを検討し、それにもとづき具体的な構想をまとめるまで四年かかったという。「八七年に構想を発表したときのテーマは『水と緑の山の手情報文化都市』、さらに『豊かな時間、豊かな空間』というキーワードをプラスして、人が主役の街づくりを表現しました」。

ヨーロッパの成熟した都市空間をもとに大人の街を創出

構想案を描いたのは㈱久米設計の岡本賢氏だった。当時、サッポロビルはビル事業から発展して、人の暮らしを豊かにする多様な生活文化に関わっていく方針で経営を進めていた。「この開発でも、人が豊かな時間を過ごせる場をつくってほしいという要望がありました。ビールの故郷はドイツです。そこからヨーロッパの成熟した都市空間をイメージした街づくりをしようという議論があり、

プロジェクトチームで現地視察にも出掛けました」と岡本氏。「ちょっと角を曲がったり、路地に入ったりするとそれまでと別の光景が現れるのがヨーロッパの街の特徴です。低層部は、場所によって別のイメージが現れるような都市空間をつくることになりました」。

恵比寿ガーデンプレイスを訪れると、さまざまな年代の人たちが、エントランス広場から、吸い込まれるようにゆったりとしたスロープを下りて、大屋根に覆われたセーター広場に向かう姿が印象深い。地下一階レベルの広場にはたくさんのベンチが置かれ、思い思いの時間を過ごす人たちもいれば、買い物しながら通り抜ける人もいる。お互いの姿が生き生きと目に



ブラタナス通りの並木は大きく繁り、通りに面した広場のせせらぎが涼を呼ぶ。

映り、やすらげる場所として多くの人から愛されているのが伝わってくる。岡本氏によればこの広場のデザインモチーフは、視察でドイツのニュルンベルクの旧市街を訪れたときに出会った広場だという。「恵比寿ガーデンプレイスといったときには、はっきりとイメージされるような場所が必要だと考えました。そこで、街の中央に大きな広場を設けたんです」。

また、総合設計制度を活用し、建物の全容積の三五％を地下に設けることで、敷地面積の六〇％を空地にした努力が、街に大きなゆとりを生んでいる。その中に緑がふんだんに配置されているのも豊かさを感じさせる。「いまでは並木もよく育って、周辺の街と一体になり、ようやく落ち着いてきました。長く生きるスタンダードなデザインでつくりましたから、時間をかけて、ごく普通の街になっていくとくれるといいと思います」と岡本氏。大人にふさわしい雰囲気をもつこの場所に親しみを覚える人たちが、これからも増え続けていくことだろう。

建築主より

ビル文化を継承する街づくりに強い思いがありました



サッポロ不動産開発株式会社
取締役執行役員 不動産技術本部長
阿部 匠 Takumi Abe

私は八五年に建築専門職でサッポロビルに入社し、ビル生産施設の建設や不動産開発を担当し、八九年三月恵比寿工場開発プロジェクトに携わりました。すでに特定住宅市街地総合整備促進事業の枠組みをベースに開発構想は進んでいました。中でも環境アセスメントの公示までは、関係住民の方のご理解を得られるまで大変な苦労もしました。着工後も建築主側としての設計へのコンセンサスの取得、施工者との工事推進の流れを確認決定していました。当時は

まだ若く、経験もない業務に無我夢中でした。第一線の専門家の方々とともに経験を積んだことが、現在の仕事にもつながっています。開発途中でバブルが弾け、一部事業や投資額の見直しなど厳しい局面もありました。完成後の事業がどうなるのか不安もありました。しかし恵比寿でビルの歴史を刻んできた企業の責任として、新しい街をしっかりとつくり出さなければいけないという想いは、皆が強く持っていました。オープン直後はその不安を一掃するような盛況で、恵比寿は住んでみたい街として常に上位にランキングされることになり、街のポテンシャルも高まりました。

今後も施設のバリエーションアップなどによってこれまで以上に、安全安心で魅力的な街への変貌を図ります。この街ならではの「ゆとり」や「快適性」はこれからも大切にしていきたいと思っています。

設計者より

環境や省エネに配慮したインフラ整備が街を支えています



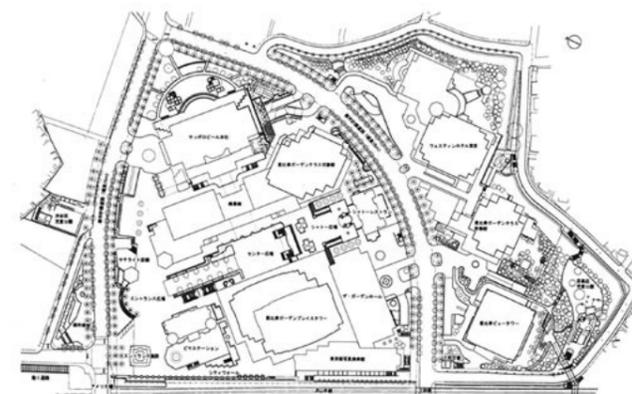
株式会社久米設計 設計部 副部長(当時)
岡本 賢 Masaru Okamoto

久米設計がプロジェクトチームに参加したのは八四年。開発手法の検討から構想のシミュレーションに四年、設計に三年、施工に三年。ざっと一〇年間の長期プロジェクトで、私たちにとても最大規模の仕事でした。そのために中目黒に分室を立ち上げ、意匠・構造・設備を合わせ、最盛期で約六〇人の体制を組んでいました。

大規模な街づくりには、それを支えるインフラ整備も重要です。エネルギー供給やごみ処理などができるだけ恵比寿ガーデンプレイ

スのエリア内で行うことを計画に盛り込みました。例えば、オフィスタワーの地下五階にはガス熱源の地域冷暖房設備のプラント施設を入れ、コージェネも併用して、建物全域にわたる冷房と給湯を賄っています。地下五階には「ごみ空気輸送設備」の収集センターも設けました。各棟から直径五〇センチの輸送管を通し、圧縮空気で収集センターまで運びます。ごみ収集車が出入りするのは一カ所です。街の中をクリーンに保つことができます。

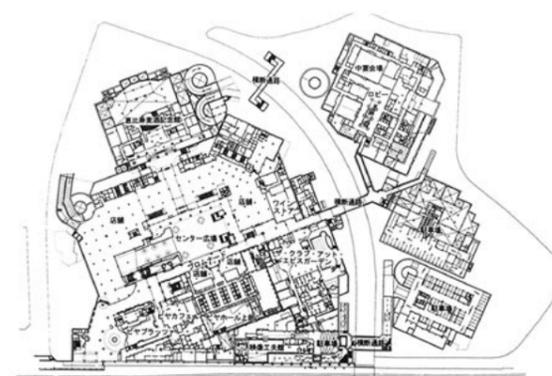
完成してからも当社は変更計画などに対応しています。非常用発電機を設置するなど、オープン二〇年目のメンテナンスも行われています。当社創立者の久米権九郎は、建築は建築家よりも命が長いから、しっかりと組織をつくり世話をしなければいけないという思想の持ち主でした。今後も変わらず責任を引き継いでいきます。



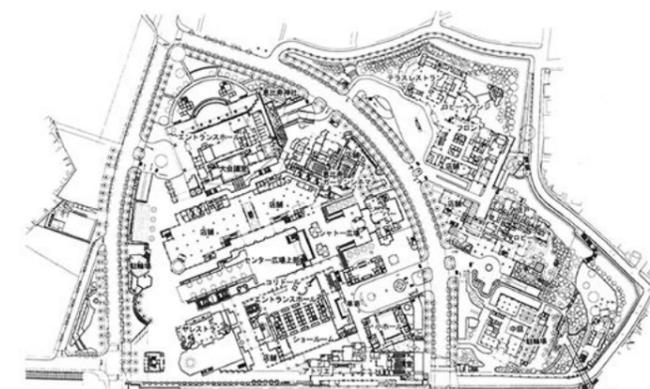
配置図



計画時の模型



地下1階平面図



1階平面図

恵比寿ガーデンプレイス

JR恵比寿駅東口から、動く通路「恵比寿スカイウォーク」で約5分。



計画概要

所在地：東京都渋谷区恵比寿～目黒区三田

建築主：サッポロビール株式会社

設計者：株式会社久米設計

施工者：[A工区] 大成建設株式会社、東急建設株式会社、株式会社新井組、株式会社青木建設、五洋建設株式会社、飛鳥建設株式会社、株式会社鴻池組、前田建設工業株式会社、伊藤組土建株式会社
[B工区] 鹿島建設株式会社、西松建設株式会社、三井建設株式会社、東亜建設工業株式会社、鉄建建設株式会社、大日本土木株式会社、株式会社地崎工業、大木建設株式会社、松井建設株式会社

竣工：1994年8月

敷地面積：82,365.31㎡

総建築面積：31,601.73㎡

総延床面積：476,125.62㎡