

ファクトリーへの回帰 日建設計東京ビル



亀井 忠夫
株式会社日建設計
設計室長

本稿は平成15年9月25日に行われたセミナーの内容をまとめていただいたものです。

「飯田町アイガーデンエア」 南街区に建設

当社の東京オフィスは、長らく飯田橋界隈の賃貸オフィスビル数カ所に分散して入居していたが、業務の効率化を図るため、東京の全オフィスが一カ所にまとまることのできる自社ビルを建設することとなった。敷地は飯田橋駅・水道橋駅・九段下駅に囲まれた元国鉄の貨物専用の飯田町駅跡地で、本年3月に街開きした「飯田町アイガーデンエア」である。

この土地は、明治28年、甲武鉄道（現中央線の前身）の始発駅として開業した後、同39年に国有化され、昭和初期には貨物駅として再出発した。昭和48年には、都心部の新聞社にロール紙の供給を行う拠点として、「飯田町紙流通センター」も建設されたが、国鉄の分割民营化により日本貨物鉄道株（以下JR貨物）に承継されたのち、JR貨物は平成11年に貨物駅と流通センターを廃止、土地区画整理事業によって区画道路を整備し、南側一部を売却して自らは賃貸オフィスビル事業を始めた。

土地区画整理事業によって生み出された土地は大きく北・中央・南の3つの街区に分かれる。北街区には土地区画整理事業着手前から、JR貨物及び大和ハウス工業の本社ビルが建っていた。

中央街区では、総合設計制度の活

用により約100%の容積緩和を受け、JR貨物は超高層賃貸オフィスビルおよびガーデンテラスと名付けられた低層商業棟（計約12万㎡）を、同じく地権者であるJR東日本はホテルメトロポリタンエドモント（旧名称は「ホテルエドモント」）の増築を行った。JR貨物のオフィスビルが、150mを超える高さで土地利用にメリハリをつけたため、600%という高容積の開発であるにも関わらず、超高層ビルの谷間を思わせない緑豊かなオープンスペースに商業施設がゆとりを持って配置されている。

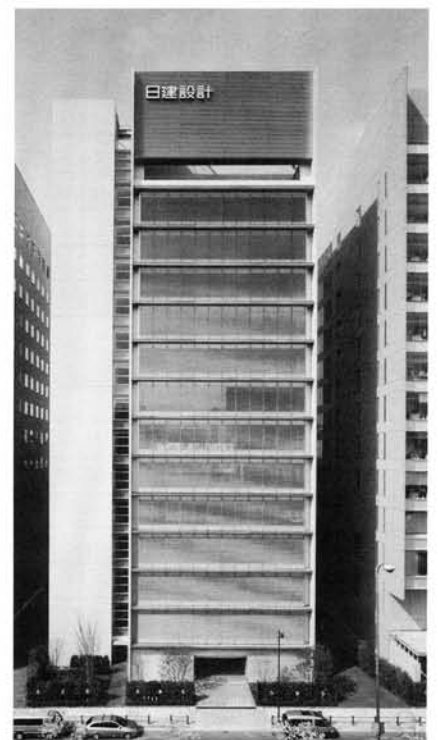
南街区の土地を購入したのは、株大塚商会、株日建設計、日立マクセル株、そして日商岩井株を幹事会社とする住宅ディベロッパーであった。長手方向160m、短辺が80mの細長い敷地に4棟の建物を建てるために、4事業者は協力して、一団地認定および市街地住宅総合設計制度の許可を受けた。頻繁に開催された開発協議会や設計者連絡会議の中で、4棟の壁面を統一し、オフィス3棟の高さを揃え、並木道に面した低層部分をセットバックすることを約束した。地元の要望もあり、オフィス3棟の1階には、街並み貢献施設としてギャラリーやショールームを整備し、さらに住宅棟1階では、住宅の管理組合が運営するカフェがオープンしている。

こうしてガイドラインを自主的に

決めた中で設計された各々の建物は、一つ一つのデザインが華美に走ることなく、完成時点から整然と街に溶け込んでいる。

着飾らない実質本位の建築

新しい自社ビルの建設にあたっては、社内的に建築主のチームと設計者のチームを明確に分離することから始まった。建築主側からは、「ローコストで高品質な建築にすること」「自社ビルでありながらも一般的な賃貸オフィスビルとして貸し易い建物



外観



オフィス

とすること」の2つの設計と条件が提示された。

設計にあたっては、目指すべき方向について設計チームでディスカッションを行い、着飾らない実質本位の建築とすること、また今後の設計のために、予算の許す範囲で多少技術的に実験的な要素も試みることとした。

建物の配置計画、妻面となる東西面に主要な開口部を確保する必要があり、この外装には外付電動ブラインドを採用した。日射・熱射を外で遮断するだけでなく、ライトシェルフ効果として室内に柔らかい光を導く効果がある。また太陽光の移ろいに合わせ、ブラインド角度が変化することにより、建物ファサードの表情を変えている。また、冬期の貫流負荷対策として「複層発熱ガラス」を採用し、コールドドラフト、結露防止に効果を発揮する。窓面下部には自然換気口を設置し、中間期、夜間などに開放することで消費エネルギーの削減を図っている。

オフィスは空間の気積を最大限に確保

オフィス空間については、一般の賃貸ビルのように天井を貼ることを控え、上階のデッキプレートをそのまま表わし、空間の気積を最大限に確保している。岩綿吸音板が貼られた一般的な基準仕様のオフィスでは

なく、構造体や設備のメカニズムが露出され、学習的な効果をねらうとともに、自分たちで自由に容易に照明器具などを吊るして試してみることができるようになっている。

空調の吹出口には食品工場などで実績のある吹流し状のソックフィルタを採用することで大温度差吹出しでもドラフト感の少ないシステムとした。空調運転時には筒状に膨らむため、稼動状況が視覚的に確認できることとなっている。

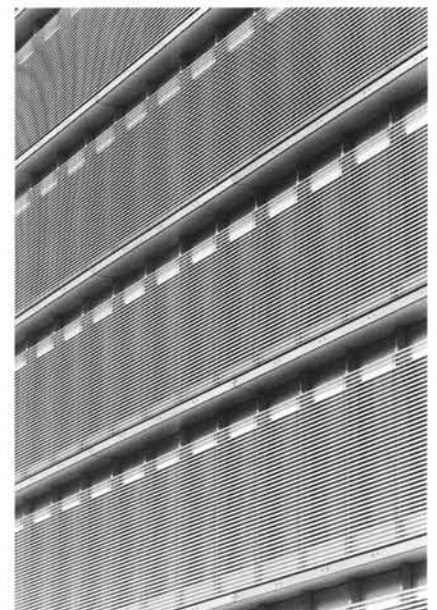
天井のない空間は蓄煙効果もあり、防災上も有効な空間となっているほか、排煙口を壁から突き出す形状とすることで、排煙設備のダクトレス化を図っている。

照明器具は、配線処理を兼用した2本のレースウェイにより固定する方式を取っており、自動調光により適切な明るさとなるように制御されている。これらは省エネルギーを目的とし、昼光の導入によるほか、時間帯でも出力制御をおこなっている。さらに、人感センサーによる出力制御によって、昼間は不在エリアの減光、夜間は不在エリアの消灯を行っている。

基準階の平面プランは約1,000㎡のワークスペースとワークスペースを支えるコア部に明確に分ける構成とした。このことにより、階段、WC、喫煙室、模型コーナーなどコア部の各室にも自然採光を取り入れること

を可能とした。また、1,000㎡のワークスペースとすることで、所員が防火区画や防煙区画の基本単位を普段から体感できることを意図している。

個人のデスクスペースは仕事に集中できるように1.6m角のブース形式を入れ子状に配置し、所内ミーティングや図面チェックに使う共用スペースはワークスペースの中央部にオープン形式で設けている。共用スペースには、ミーティングテーブルとマグネットによるピンナップが可能なホワイトボードウォールを設置しており、スケッチやアイデアを描き留めたり、所員同士の情報交流の場となることを期待している。



外付電動ブラインド