

第27回 BELCA 賞ベストリフォーム部門受賞建築物選考評

新宿三井ビルディング

所在地：東京都新宿区西新宿二丁目1番1号

竣工年：1974年（昭和49年）

改修年：2016年（平成28年）

用途：事務所、店舗、駐車場

建物所有者：三井不動産㈱

改修設計者：㈱日本設計、三井デザインテック㈱、鹿島建設㈱

改修施工者：鹿島建設㈱、三井デザインテック㈱、

東光電気工事㈱、㈱城口研究所、三機工業㈱、

新日本空調㈱

西新宿再開発のはしりの超高層ビルである。1974年（昭和49年）竣工、築44年になる。

建物所有者の都市コンセプト「経年優化的街づくり」（時を経るごとに成熟し、さらに価値を高めていく）の思想を強く感じさせられるビルである。

最新鋭のビルと同等の競争力を維持し続けるために、直近では主に①共用空間の魅力度向上、②バック諸室の整備充実、③長周期地震動対策を実施している。

①共用空間の魅力度向上については、車寄せや食堂の改修を行っている。車寄せは間接照明とグレアレス照明による光環境等により魅力ある空間に変わただけでなく、ウェルカムスタッフサービスを付加してメインエントランス化を図っている。食堂は「みんなが集まる大樹」をコンセプトに、四季を感じさせる仕掛けや、多様な働き方に対応する各種什器が配されている。

②バック諸室の整備充実について積極的なリニューアルが行われている。運営管理スタッフの事務室・休憩室・仮眠室などは十分なスペースの確保に留まらず、照明デザインを含むインテリアデザインの質の高さに大いに感心させられた。ワークプレイスとしての快適性にまで踏み込んだバック諸室の改修は、所有者の「快適で効率的な環境で『働く人』のモチベーションを高め、企業の成長をサポートする」という考え方をビル管理スタッフ側にまで拡大したもので、ビル管理に携わる人たちが重視の姿勢を強く感じさせ、彼らのモチベーション向上と共に、より優れたビル管理の継続・発展が期待される。

③長周期地震動対策については、TMD（Tuned Mass Damper：吊架された各300tの錘と超大型ダンパーで構成された6つの制振装置が揺れのエネルギーを吸収・拡散する）と低層階の高性能オイルダンパーによる制震改修を行なっている。揺れの振幅を1/2に、継続時間を1/6にするなど安全性を向上させており、昨年11月の福島県沖地震（新宿は震度3）では、改修前と比較して平均応答が概ね半減するなど、想定通りの効果であることが確認されている。また屋上にTMDを配置し、その組立・施工も外部から行うことでテナントやビル運営への影響を最小限に抑え、眺望の阻害にもなる窓際の制震ブレースがない執務空間として、優れた計画となっている。

その他、万全な維持保全実施体制や維持保全実施経過・計画をみても、優れた建築をしっかりと長く使い続けるとの意思が明確に示されている。築44年を経過しても微塵の古さも感じさせないことは、評価を超え、驚きである。また直近の改修のため今回の選考対象にはならなかったが、現地審査の際、キャンパスオフィス等のエントランスロビーの更なる機能付加改修も完了していた。新宿三井ビルディングが将来にわたり成長し続けることを明示している。

