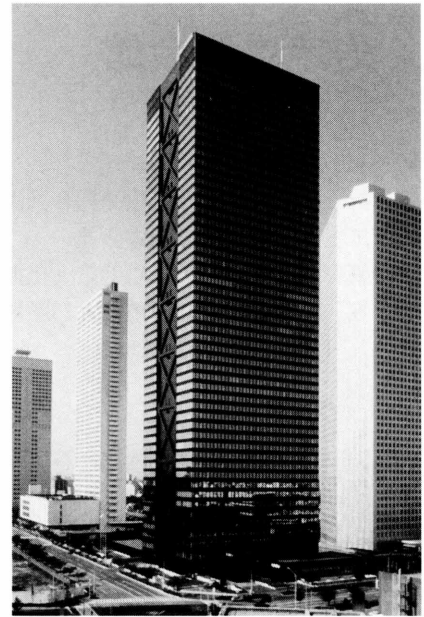


新宿三井ビルディング

所 有 者 三井不動産株式会社
設 計 三井不動産株式会社・株式会社 日本設計
施 工 者 鹿島建設株式会社・三井建設株式会社
維持管理者 三井不動産株式会社
所 在 地 東京都新宿区西新宿 2-1-1
竣 工 1974年10月1日



超高層ビル時代の初期の作品であり、霞が関ビルに続いての当時の日本設計の代表作でもある新宿三井ビルディングは、1974年の竣工後24年経過しているが、時間の経過を全く感じさせない新鮮さと機能美を維持しており、西新宿の名物建物と言った感がある。

日本建築学会賞をはじめ数々の賞を総なめにした風格が感じられるということかも知れない。

オフィス業務部分を高層化し地表面を緑に還元して武蔵野の原風景の中に建つ超高層ビルが最初のイメージであり、公共の用に供する緑に覆われた地表面を獲得しつつ、都心内にあって長い目で見た新たな超高層ビルのあり方を提案したものであり、今でも有効な都市開発の解答であると設計者は応募書のなかで述べているが、全く同感である。

この建物には、当時斬新なハーフミラーガラスを採用、カーテンウォールに吊り機構を設け周辺の写り込みの映像の歪みを起こりにくくし、又超高層ビルへの自動清掃ゴンドラを採用したのも第一号ということで、今では当たり前のような事を当時高度な建築技術により外壁の長寿化を実現させている。

このハーフミラーガラスの外壁は建築当時より、各街区がほぼ形成された現在の新宿副都心の中であって様々な角度から周辺建物を映し出し、極めて存在感があり名物ビルの一つとなっている。

この建物は超高層第一号の霞が関ビルでの貴重な経験をベースにした、極めて合理的、機能的なオフィスである。3200の基本モジュールをセンターコアと外壁の柱よりなる無柱空間事務室に採用、建物の外観上の大きな特徴である妻側のブレースの奥に設けられた6層吹き抜けの機械室－メカニカルボイド－は6階分の空調を1ユニットとして計画しているが、このメカニカルボイドが将来の変化に広く対応可能な機械室空間として作られている。

現在テナントのニーズに対応すべく基準階オフィス部分の内装、OA化、設備更新等のグレードアップ工事に取りかかり、空調は6層の中央式から最新の各階空調方式に改修、80mmのOAフロアをとってなお既存の天井高を確保、照明器具も省エネタイプに更新、共用廊下部分については排煙方式－附室加圧排煙－の変更等メカニカルボイドを最大限生かしてリニューアル工事が進行中である。

維持保全においては、超高層ビルという一つの街区に相当する規模の諸施設を維持管理する重要な業務を、基本に基づいた詳細な各種マニュアルを作成し実行している。超高層ビルの主要構造体は100年以上持つて当たり前と言われるなかで、設備・内装・付帯施設を社会のニーズにあわせどのように適合させていくのか、超高層ビルの維持保全計画並びに実施のモデルケースとしての役割に期待したい。

ここ数年、建設省・学会・BELCA等が提唱してきた予防保全に対する意識は竣工後の早い時期から採り入れ実行しており、又建物の維持改修に当たっては省エネルギーや周辺的环境に対する配慮等積極的に取り組んでいる事に敬意を表したい。