

山王パークタワー

Sanno Park Tower

所在地／東京都千代田区永田町2-11-1

建築主／大日本企業株式会社

宗教法人 日枝神社

清水建設株式会社

株式会社 日交総本社

新日本実業株式会社

安全自動車株式会社

山王リアルエステート株式会社

菱進不動産株式会社

設計者／株式会社 三菱地所設計

施工者／清水建設株式会社

鹿島建設株式会社

株式会社 大林組

東急建設株式会社

竣工／2000年1月

Location／Chiyoda-ku, Tokyo

Owners／Dai Nippon Enterprise, Inc.

Hie Jinja

Shimizu Corporation

K.K. Nikko Sohonsa

Shin Nippon Jitsugyo, Inc.

Anzen Motorcar Co.,Ltd.

Sanno Real Estate Co.,Ltd.

Ryoushin Fudousan Co.,Ltd.

Architect／Mitsubishi Estate Architectural & Engineering Office

Contractors／Shimizu Corporation

Kajima Corporation

Obayashi Corporation

Tokyu Construction Co.,Ltd.

Completion Date／Jan.,2000

右頁：南東側全景 facing page: General view from the southeast.



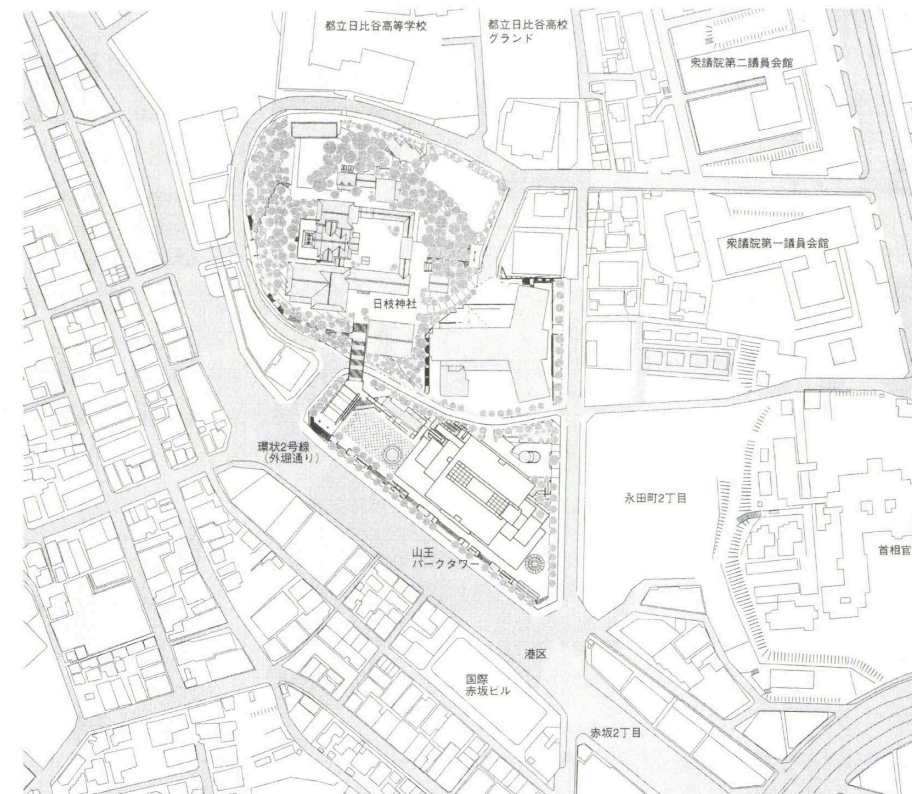
外堀通り越しに低層部を見る Lower part of the facade.





27階スカイロビー Sky lobby on the 27th floor.

1階エントランスホール Entrance hall on the 1st floor.



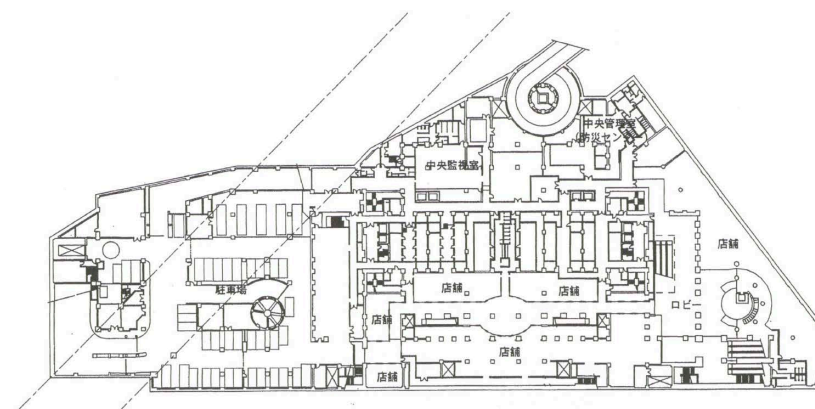
配置 縮尺 1/4,500



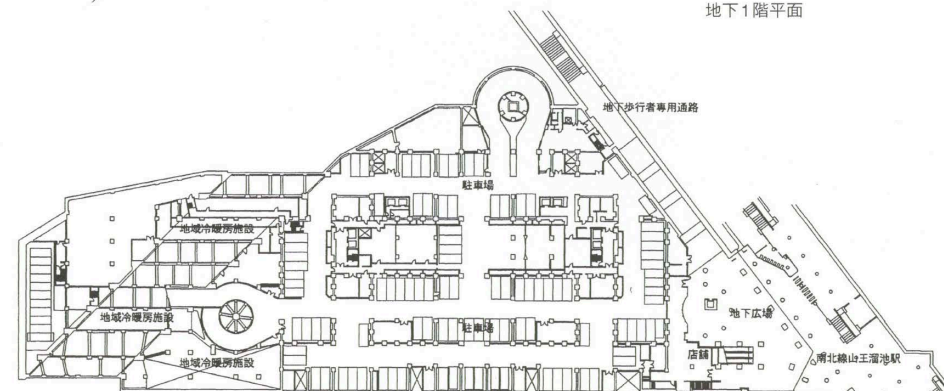
1階エレベーターホール Elevator hall on the 1st floor.



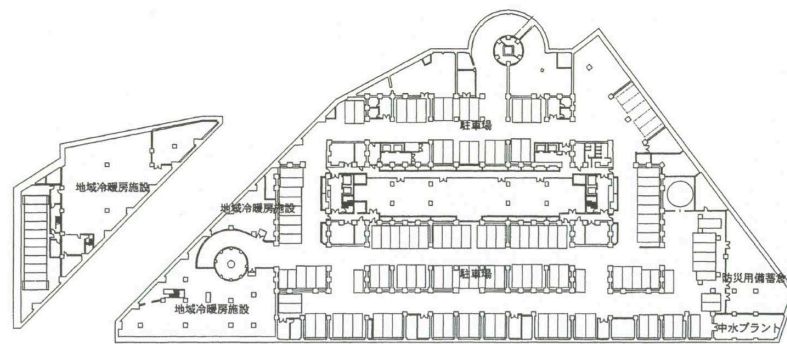
地下2階の地下広場
Underground plaza on the 2nd basement.



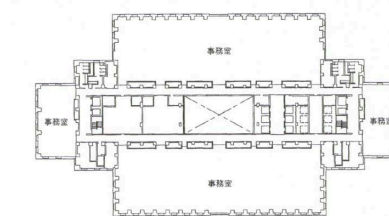
地下1階平面



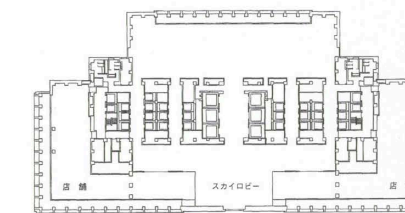
地下2階平面



地下3階平面



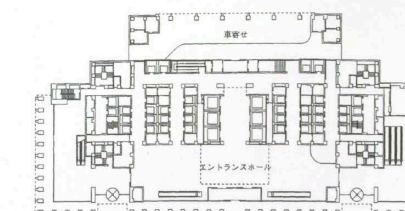
高層基準階 (36階) 平面



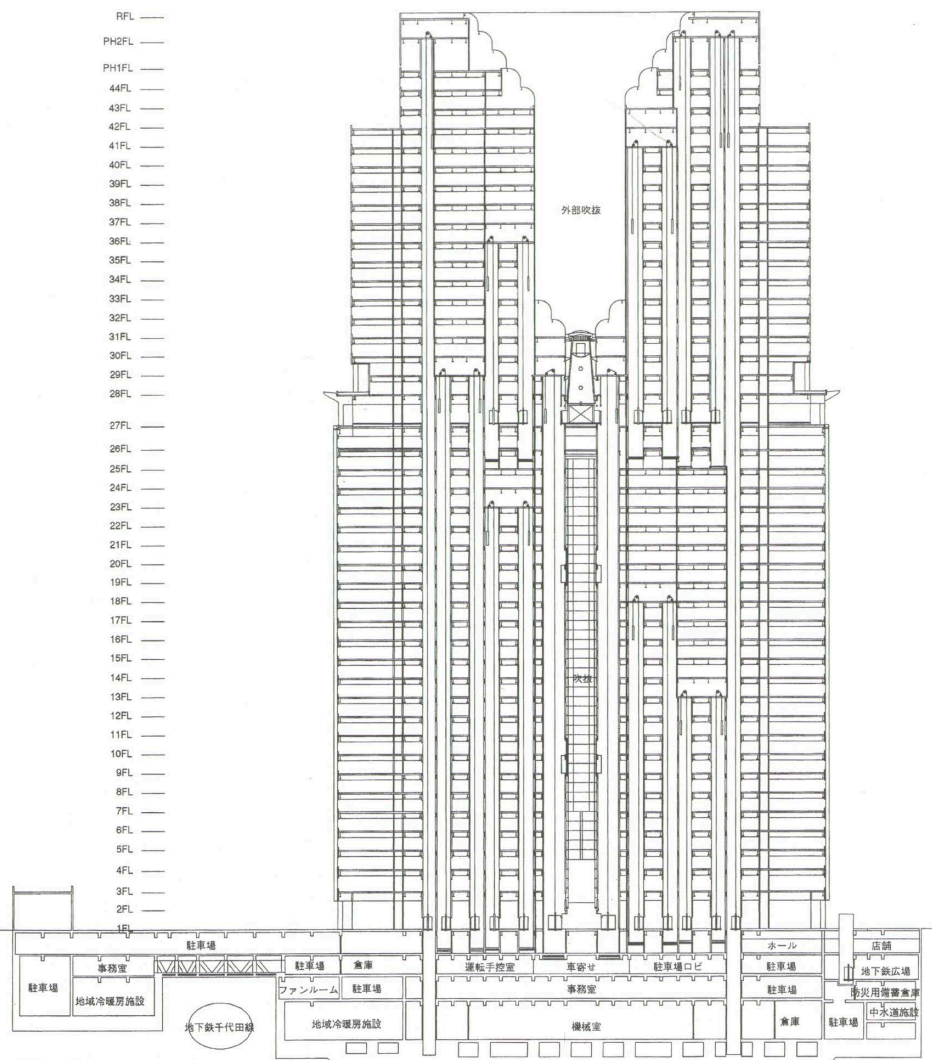
スカイロビー (27階) 平面



低層基準階 (18階) 平面



1階平面 縮尺 1/2,000



断面 縮尺 1/1,600

建築概要
敷地面積 14,980.57㎡
建築面積 6,075.10㎡
延床面積 219,215.81㎡
階数 地下4階 地上44階 塔屋2階
構造 地下:鉄骨鉄筋コンクリート造 地上:鉄骨造
施工期間 1996年2月～2000年1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 外壁/花崗石打込みPC版 アルミカーテンウォール アルミパネル 開口部/アルミサッシュ 外構/花崗石

内部仕上げ
【事務室】床/OAフロア タイルカーペット 壁/PB下地 t=12.5mm EP 天井/システム天井 岩綿吸音板 t=12mm [1階エントランスホール・27階シャトルエレベータホール] 床・壁/大理石 t=25mm 天井/GRG+EP アルミパネル t=5mm [地下広場] 床/花崗石 t=30mm 壁/花崗石 t=30mm アルミパネル t=3mm 天井/アルミパネル t=3mm

設備概要
空調 方式 コンパクトエアハン方式 (250㎡/台) ダクト方式 熱源/ビル内のDHCより受給 (冷水・蒸気)
衛生 給水/受水槽210m³×3台 上水高置水槽28m³×8台 雑用水高置水槽31m³×8台 給湯/DHC 蒸気による中央給湯方式 貯湯式電気湯沸器による局所給湯方式 (各階給湯室) 排水/限界ろ過膜式 500 t/日 雑用水 厨房排水 雨水再利用
電気 受電方式/3φ 3W6.6kV (ループ方式) 15MVA Tr×3台
防災 消火/屋内消火栓設備 連結送水管設備 スプリンクラー消火設備 駐車場:泡消火設備 電気室:ガス系消火 側壁散水 排煙/事務室階:加圧防排煙方式 店舗・駐車場:機械排煙方式 その他/自動火災報知設備 非常放送設備 非常電話設備 無線通信補助設備

BCS Prize-winning Work

選評

Review

仙田満 Mitsuru Senda
内藤徹男 Tetsuo Naitoh
村松映一 Eiichi Muramatsu

赤坂や永田町の街からひときわ抜き出た、人目を引く高さ200mに近いこの巨大ビルは、日枝神社の杜の環境保全を取り込んだ、きわめて大胆な再開発事業である。

この場所は、旧山王ホテルの廃屋が残存していた当時から高い都市機能をもつ場所であったが、地下鉄の4つの路線が交差する結節点になったことで、事業の推進にはずみがついた。再開発地区計画の事業目的は「開発と保全による複合市街地の再生」である。「開発」とは一大業務施設・山王パークタワーの建設と将来計画されているキャピトル東急ホテルの建て替え、「保全」とは日枝神社の鬱蒼とした樹林と神域の環境保護で、これらふたつを融合したことが事業のユニークな点である。

約5.9haの再開発地区は、山王パークタワーの建つA地区、キャピトル東急ホテルのB地区、日枝神社境内のC地区の3つからなる。地区全体での容積の割増しを得るために、周辺道路の整備、地下鉄4線を結ぶコンコースと地下広場の建設、広場と緑のネットワーク歩廊の設置を行っているほか、日枝神社境内そのものを主要な公共施設と位置づけ、建物の用途を神社と関連施設に限定して緑地を確保している。

注目されるのは容積の転移である。C地区の日枝神社の容積率が500%から300%へ引き下げられた分、A地区は560%から1300%へ、B地区は500%から910%へと引き上げられており、その関係から日枝神社は地権者として山王パークタワーにかなりのフロア面積を取得している。

都心で残り少なくなった樹林の将来的な保全を、1街区丸ごとで図った画期的な開発手法とその実践は、高く評価されてよい。緑の保護が先か、高容積で高収益のビルが先か、ニワトリとタマゴのようなのだが、ここでは巧みに両立させている。

しかし注意を要するのは、この成功を先例として後に続く、高容積の社寺を含んだ再開発計画に対してである。日枝神社のように伝統と格式があり、立地の重要度と都心樹林の貴重度がともに高いこと、これら三拍子揃ってこそ計画は成功する。地区計画によって環境保全を進めていくことがますます重要になっていくとはいえ、一街区単位に満たない、狭隘な敷地の社寺による安易な容積移転によって、かえって周辺の環境を悪化させる恐れのある計画は、厳に慎まねばならない。ケースバイケースでチェックされ、評価されるべきものと考える。

約22万㎡の巨大ビルも都市的な視点で構成されている。1階と27階をローカルエレベータの出発階とし、その間は大型のシャトルエレベータで直結するというシャトルゾーニング方式を編み出すことで、輸送効率がよくレンタル比の高い、斬新でかつ堅実なオフィスを開発している。随所に見られるテナントへの配慮はさすがに行き届いており見事である。

This huge building, nearly 200 meters in height, rises above the Akasaka and Nagatacho districts. It represents a bold redevelopment project that includes among its goals the preservation of the environment of Hie Shrine.

This was a place of intense urban activity even in the days of the old Sanno Hotel, and the fact that the place is now at the intersection of four subway lines only added further incentive to development. The project's objective, as articulated in the overall redevelopment district plan, is "to revitalize a mixed-use urban area through development and preservation." "Development" refers to the construction of the major office facility called Sanno Park Tower and the planned future rebuilding of the Capitol Tokyu Hotel and "preservation" to the protection of the wooded precinct of Hie Shrine. This double objective is what makes this project unique.

The redevelopment district, which is approximately 5.9 hectares in area, consists of District A, where Sanno Park Tower stands, District B, where Capitol Tokyu Hotel is located, and District C, the precinct of Hie Shrine. To earn a bonus in the volume permitted for the district as a whole, the developer improved surrounding roads, constructed a concourse and an underground plaza linking the four subway lines and installed a plaza and a network of walkways. In addition, by designating the precinct of Hie Shrine as a major public facility and limiting building use to that of a shrine and related facilities, the developer was able to count the grounds of the shrine as a green area.

The transfer of volume is noteworthy. While the FAR of District C (Hie Shrine) was lowered from 500 percent to 300 percent, that of District A was raised from 560 percent to 1,300 percent and that of District B from 500 percent to 910 percent. Hie Shrine as a landowner gained considerable floor space in Sanno Park Tower from all this.

This project represented the application of an innovative development method. An entire district worked together to preserve for the future a rare wooded area in the middle of the city. The approach is admirable, both in theory and practice. Which came first, the preservation of greenery or the large-volume, high-profit office building? It is a bit like the chicken and the egg. Here the two objectives meshed well.

However, there are certain to be other redevelopment projects incorporating shrines or temples with high FAR's that try to emulate this project's success, and we need to be careful in evaluating them. This project succeeded because Hie Shrine had tradition and status, the site was in an important location, and the trees in the middle of the city were extremely valuable. Although environmental preservation through district planning will become increasingly important in the future, we must be on guard against plans that involve the thoughtless transfer of FAR's by shrines and temples on small sites which are not even a block in size and may result in the deterioration of the environment. I believe we need to check and evaluate projects on a case-by-case basis.

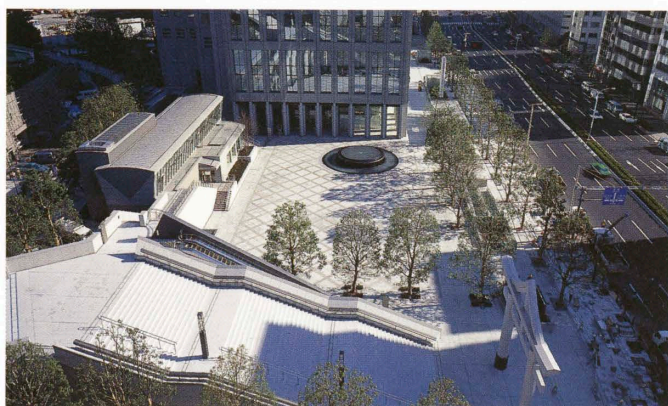
The enormous office building, with approximately 220,000 square meters of floor area, has been organized at an urban scale. A shuttle zoning method is used to provide a highly efficient system of conveyance. The first floor and the twenty-seventh floor are the departure floors for local elevators, and large shuttle elevators operate directly between those two floors. The rate of rentable space is high, and an up-to-date yet reliable office environment has been created. The needs of tenants have been carefully met.



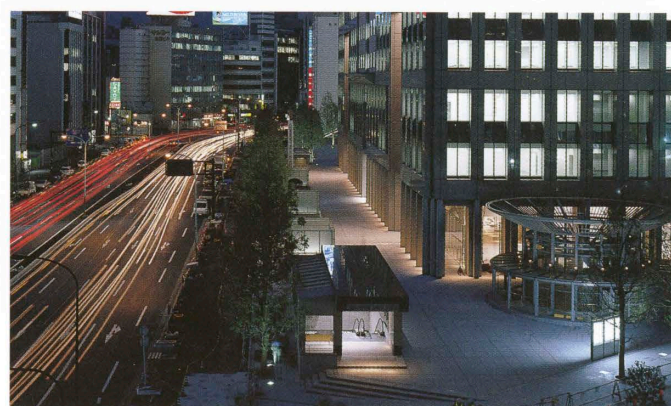
日枝神社につづくプラザ Plaza connecting to the Hie Shrine.



南東側の広場 Open square on the southeast.



北西側のプラザを見下ろす Downward view of the plaza.



東側より足元夜景を見る Night view of the lowest part of the building.