

品川シーズンテラス

Shinagawa Season Terrace

No. 12-044-2016作成

新築

事務所/物販/飲食/集会場/その他

発注者	東京都下水道局、NTT都市開発株式会社、大成建設株式会社、ヒューリック株式会社、東京都開発株式会社	カテゴリー	A. 環境配慮デザイン B. 省エネ・省CO ₂ 技術 C. 各種制度活用 D. 評価技術/FB
設計	株式会社NTTファシリティーズ、大成建設株式会社一級建築士事務所、NTT都市開発株式会社一級建築士事務所、日本水工設計株式会社	E. リニューアル F. 長寿命化 G. 建物基本性能確保 H. 生産・施工との連携	
監理	株式会社NTTファシリティーズ、日本水工設計株式会社	I. 周辺・地域への配慮 J. 生物多様性 K. その他	
施工	大成建設株式会社		

新しい都市づくりの核となる環境モデルビルの構築

3.5haの緑地による、「風の道」確保とエコインフラの構築
本プロジェクトは、成長する品川駅周辺の「環境モデル都市」化を目指す東京都と、民間事業者が連携して、まちづくりを誘導するものとして位置づけられた。

老朽化した下水道施設の再構築と、それと一体となる建築物の構築を、下水道施設を稼働させながら行うことで、新しい都市基盤整備の可能性を示すとともに、環境技術を集積した「環境モデルビル」を実現することで、都市づくりの核となることを目指した。敷地は、東京都の「立体都市計画」により、下水道施設上に人工地盤として構築された。建物は、上部に民間事業者が管理するオフィスを主とした複合ビル、免震層を挟んでその下部に東京都が管理する下水道施設を構築した、建築と土木が融合した構成。成長する品川において、新しい都市開発の可能性を見出した。敷地南端に建物を配置して、東京湾から都心に向かう「風の道」を確保し、広大なオープンスペース「風の森」を創造した。「風の森」は、新たなコミュニティ拠点となり、JR新駅からの往来を促すプロムナードを有し、壮大な都市のビスタを形成する。また、東京湾からの風を緑で冷却し都心に送り、都市のヒートアイランド現象を抑制する。さらに、豊かな水と緑は、東京湾臨海部と武蔵野台地の生態系をつなぐ新たなエコインフラとなる。



計画地周辺の生態系ネットワーク断面模式図

風の森による地域コミュニティ活性化、ヒートアイランド抑制

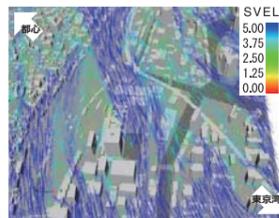
風の森は、多様なイベント開催可能な、地域のコミュニティ拠点として、賑わいを生み出している。また、緑による都市の冷却効果が高めるため、風の道に沿った植栽計画とし、シミュレーションにより、その影響を確認しながら整備した。



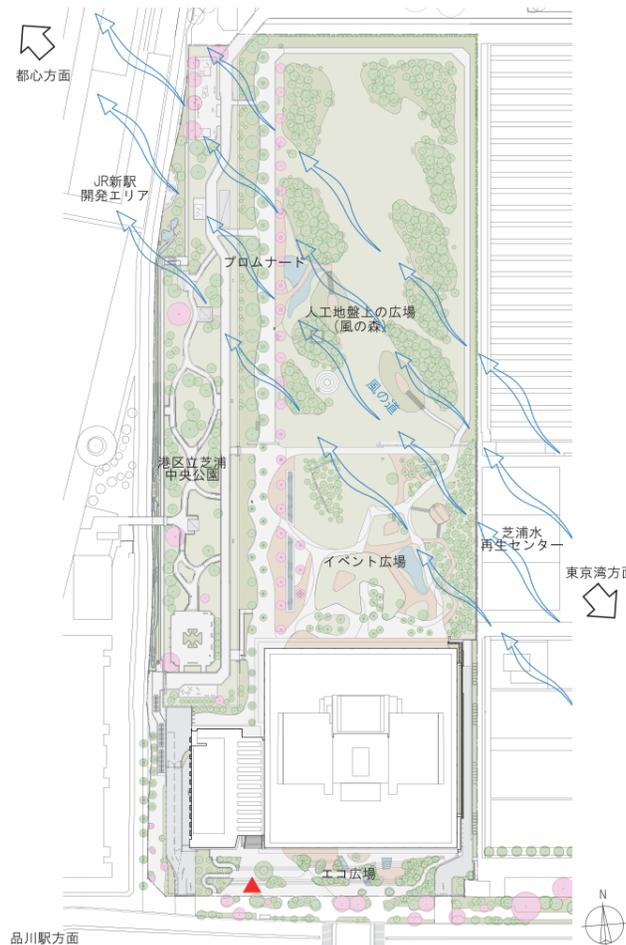
コミュニティ拠点となるイベント広場



温度シミュレーション(青いほど低温)

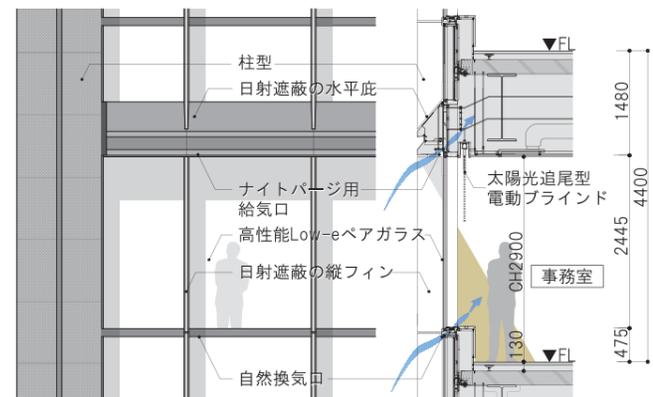


風速シミュレーション(青いほど高速)



配置図(1/3000)

環境を可視化し、最高水準の熱負荷抑制性能を実現したデザイン
湾岸地域の広大な緑地を擁する建物として、風の上昇感や都市の自然環境を、外装において表現した。オフィス部分の外装は、柱型・縦フィン・水平庇で構成し、陰影ある繊細な表情を創り、室内の熱負荷を軽減する。低層部には壁面緑化や壁泉など環境要素を散りばめ、地域のクールスポットを創造した。風を可視化した霧のアート、光輪をデザインしたスカイボイド、水をテーマにしたアートなど、環境を可視化することで、低炭素社会を志向するデザインを実践した。



オフィス部分の外装詳細図/矩計図(1/100)

立地環境を捉えた建築計画による、環境配慮と快適性の両立
「環境モデルビル」とは、高い環境性能を持ちながら、立地環境に根ざした環境技術を建築的に昇華させることで、快適性と固有のデザインを実現するものと考えた。

羽田空港の航空法制限により、遮るものがなく屋根面に降り注ぐ「光」。明治初期からの埋立地がかたちづくる、運河が都心に運ぶ清涼な「風」。水循環の最終地でもある、下水道施設が再生する「水」。それら都市構造がつくる特異な自然環境を活かすため、建物中央に吹抜け「スカイボイド」を設けたセンターコア形式の平面計画とし、地下の下水道施設と地上のオフィスビルを免震層で明快に区分した断面計画とした。外構には、広大な敷地を利用して、地域コミュニティの活性化と都市のヒートアイランド現象抑制に貢献する約3.5haの緑豊かな広場を創造した。

建物中央を貫く高さ130mの吹抜け「スカイボイド」は、上空の新鮮空気を建物に取り込む。屋上には太陽光自動追尾採光装置を備え、自然光をエントランスホールや基準階コアに届ける。空調は、センター内から供給される下水を熱源とし、空気中への排熱がないシステムを構築している。立地環境を活かした多様な環境技術を建築的に統合することで、最高水準の環境性能と快適性を両立した。

設計担当者

統括：井深誠/建築：峰村雄一、佐々木康成/構造：小田切智明、大畑克三、岩井昭夫/設備：高木健、岡本隆、久保田宗人/外構：蕪木伸一、山下剛史、藤澤亜子

主要な採用技術(CASBEE準拠)

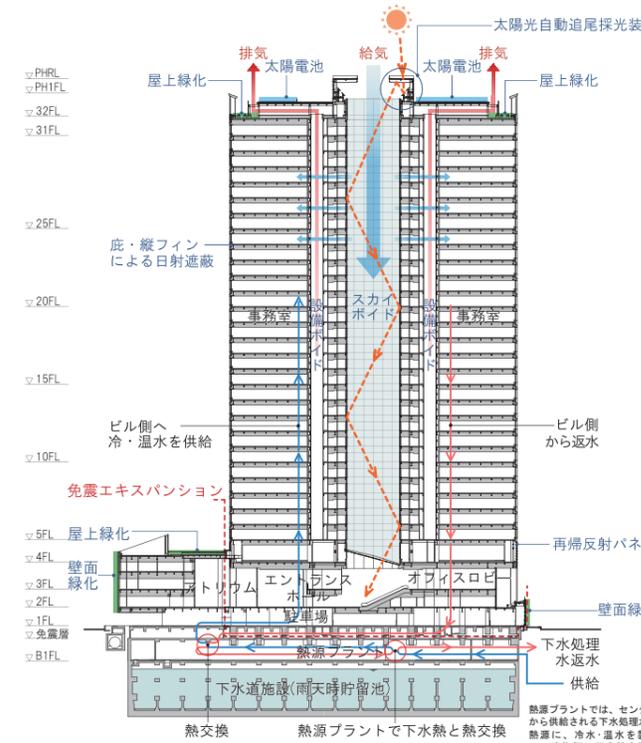
- Q3. 1. 生物環境の保全と創出(3.5haの緑地、沿岸生態系と樹林生態系をつなぐエコインフラ)
- Q3. 3. 地域性・アメニティへの配慮(歩道と一体のオープンスペース、区民が利用する広場)
- LR1. 1. 建物外皮の熱負荷抑制(高性能Low-eペアガラス、縦フィン・水平庇による彫深い外装)
- LR1. 2. 自然エネルギー利用(スカイボイドによる採光、太陽光発電、無動力ナイトバージ)
- LR1. 3. 設備システムの効率化(LED照明、人検知センサ制御、大流量外気冷房)
- LR3. 2. 地域環境への配慮(風の道を確保した配置計画、ドライミストや保水性舗装)



北側からの敷地全景



スカイボイド直下の2階エントランスホール



東西方向の断面図(1/2000)

建物データ	省エネルギー性能	CASBEE評価
所在地	BPI	Sランク
竣工年	0.79	BEE=5.7
竣工年	BEI(通常の計算法)	2014年度版
敷地面積	0.60	第三者認証
敷地面積	LCCO ₂ 削減	
延床面積	43%	
構造		
階数		

