

七十七銀座ビル

77 Ginza Building

No. 19-016-2016作成
新築
事務所

発注者	宮城商事株式会社	カテゴリー				
設計・監理	(株)安藤・間一級建築士事務所	A. 環境配慮デザイン	B. 省エネ・省CO2技術	C. 各種制度活用	D. 評価技術/FB	
施工	(株)安藤・間	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	
		I. 周辺・地域への配慮	J. 生物多様性	K. その他		

銀座の角地に建つ環境配慮型オフィスビル

安全でテナント訴求力が持続するオフィスビル

建設地は銀座4丁目、晴海通りと首都高速道路に面した角地に位置し極めて視認性の高い場所である。街並みに対して、コーナービルとしての作法を守りながら周囲に埋没しない存在感あるビルデザインを目指した。交差点隅切り部分をR形状とし街並みに馴染ませながら、底による水平フィンや縦型ルーバーを設けることで彫りの深い特徴的なファサードとしている。オフィスビルとしてテナントのニーズをつかみ、時間の経過により風化しない、建物の「真の魅力」とは何かを考えた。

- ・免震構造の採用
- ・眺望を活かす大型サッシの採用
- ・各種省エネ技術の採用
- ・非常用発電機の設置
- ・各階にメカニカルバルコニーの設置
- ・ロングスパンによる無柱空間
- ・スラブ上の排水配管

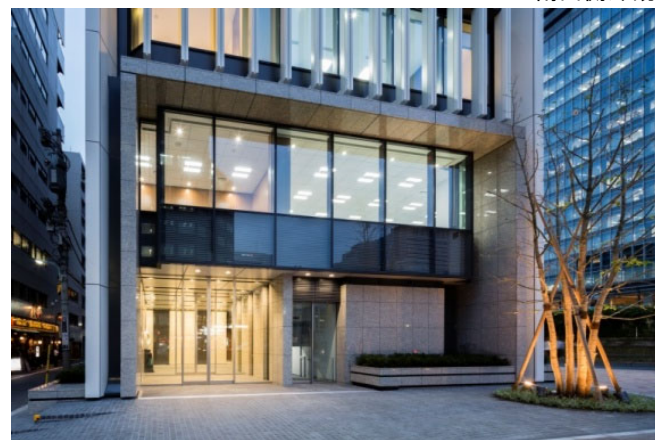
など安全性、快適性、事業継続性、メンテナンス性、フレキシビリティの確保、などオフィスビルとして基本となる部分の性能向上に努めている。そのことが入居しているテナントの満足度を維持し、時代を超えて魅力を持続させていくことに繋がるのではないかと考えた。建物の長寿命化を考えたときに、ベースとして備えているべき基本性能と中長期修繕を想定し機能更新していくべきものを明確化し設計することを重要視した。



南西側外観

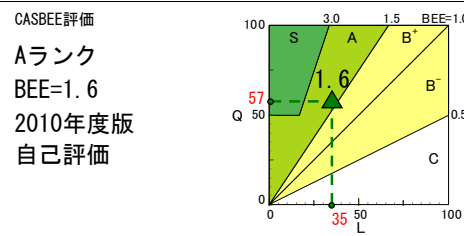
豊かな街並み形成への貢献

エントランス前の外部空間は、1・2階部分をセットバックし計画道路による前面空地と一体化した。そのことで交差点に面する小さな広場状のポケットパークが形成され街に提供されている。2層の高さを持つエントランスゲートの軒下空間やシンボルツリーが都市の中に適度なヒューマンスケールを与え、ホッとできる居心地の良い外部空間となった。交差点を行きかう人が、ちょっと立ち寄り携帯電話をチェックする姿がよく見かけられ、いつも人でにぎわっている。銀座の街並みに貴重なパブリックスペースを提供できたのではないと思う。

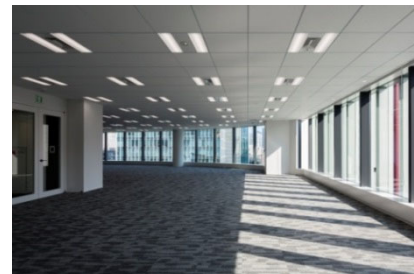


エントランス前面広場とシンボルツリー

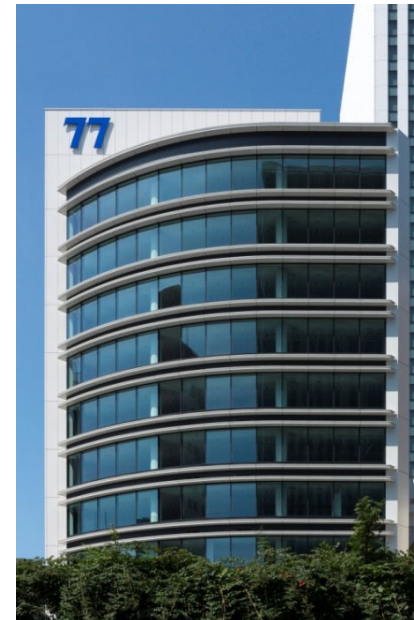
建物データ	
所在地	東京都中央区
竣工年	2015年
敷地面積	707㎡
延床面積	6,200㎡
構造	S造
階数	地下1階、地上11階



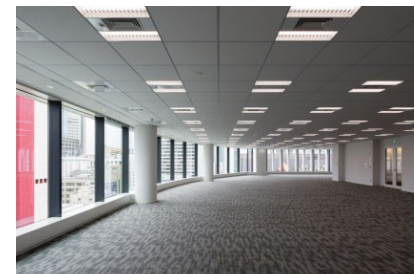
縦ルーバーによる日射制御：西側外観



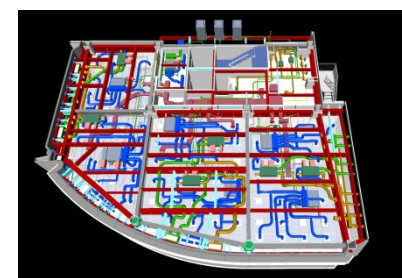
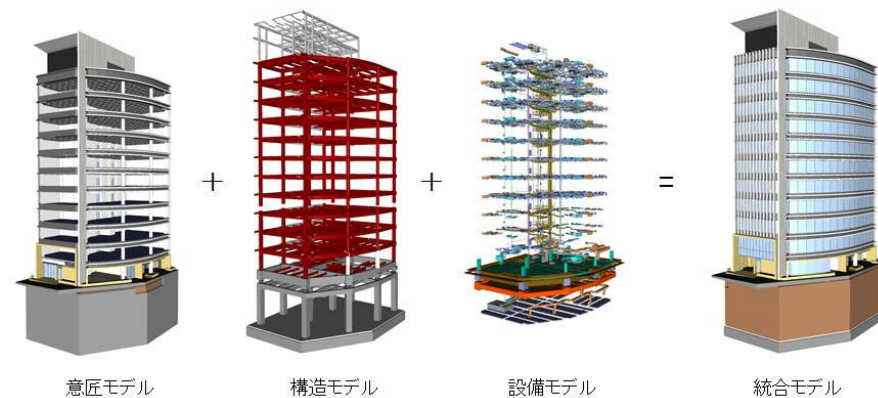
縦ルーバーによる日射制御：西側室内



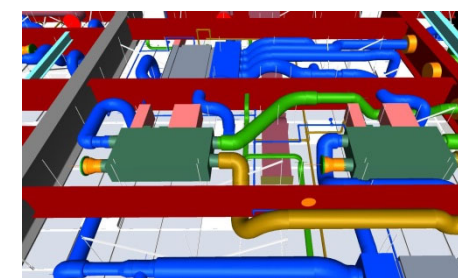
底による日射制御：南側外観



底による日射制御：南側室内



基準階天井内部



メンテナンススペース検討図

設計担当者 統括：小川泰男／建築：小川泰男、星野賢司／構造：清水秀哲、森下貴博／設備：小田勉

主要な採用技術（CASBEE準拠）

- Q2. 2. 耐用性・信頼性（免震構造、非常用発電機）
- Q2. 3. 対応性・更新性（荷重のゆとり、メカニカルバルコニー、設備の更新性）
- Q3. 2. まちなみ・景観への配慮（建物配置や形態のまちなみとの調和）
- Q3. 3. 地域性・アメニティへの配慮（エントランス前空間提供）
- LR1. 1. 建物外皮の熱負荷抑制（庇形状PC、日射制御ルーバー）
- LR1. 3. 設備システムの高効率化（LED照明、センサー制御）

方位に最適化した環境配慮ファサード
外部デザインは、日射制御による環境配慮型のファサードとしている。方位によりデザインを切り替え、高い省エネ性能を実現させながら、都市に埋没しない個性のあるファサードとの両立を目指した。負荷低減により20%程度の空調エネルギーを削減できると想定している。

西側ファサードは、縦型ルーバーを設け西日を抑制している。ルーバーから反射された間接光が室内奥深くに届くように角度を調整した。その上で全体を大きく門型で囲むことで晴海通りに対する正面性を与えている。

南側ファサードは眺望を確保するため大きなガラス面とした。夏の日射対策として、底による日射制御を行っている。東京の夏季南中高度は約78度となり小さな庇でもかなり有効に日射をカットできる。また、南面は首都高速道路に面するため、高速移動する自動車からの視線も意識した。庇をツイン・フィンとしてストリームラインを強調し、自動車のスピード感とマッチさせた。

BIMの活用

設計時から施工時までBIMを活用し各フェイズで成果を上げた。

- ◆設計時
 - ・事業主とのイメージの共有と合意形成
 - ・プロポーショナル見付寸法の検討
- ◆施工時
 - ・免震層の構造・設備の干渉チェック
 - ・外壁Pca取り付け検討
 - ・Pcaと給排気チャンバーの施工手順検討
 - ・天井内設備機器のメンテナンススペース確保のための検討 など

特に配管ダクト類が入りこんだ部分で設備機器の維持管理に必要なメンテナンススペースの検討など、2Dの総合図では判断が困難な部分を3Dで立体的に検討が行えたため、見落としがちな小さな部分まで施工前検討し確実に施工できたことは建物の健全な保全に繋がっていくと考えられる。