

パレスサイドビルディング・アネックス

近代建築のパラサイト型保存再生をめざしたオフィスプロジェクト

東京工業大学大学院 安田幸一研究室 西村 陽太郎

1. 計画の背景・目的

1966年に竣工したパレスサイドビルディングは、半世紀以上経過した現在でもオフィスビルとしての豊かな空間を維持している。その一方で設備面や外装材などの劣化も進み、設備更新や改修を計画的に行うことで良好な建築空間を保ってきた。

一方で、皇居周辺では土地の高度利用を目的とした再開発による建物の高層化が進み、パレスサイドビルディングも今後建替えの危機に晒される可能性もある。

そこで本計画は、近代建築の保存再生手法の一つとしてエネルギー・環境設備面でパレスサイドビルディングを後方支援する「パラサイト型保存再生手法」を新たに示す。

上空の容積率転移を行いつつ屋上庭園やファサードなど林昌二が注力した建築表現と思想を踏襲・発展させる。

加えて「新しい生活様式」に即したオフィスや生活のあり方を検討し

ポストコロナ時代におけるパレスサイドビルディング・アネックスを提案する。

計画	期間	内容
リフレッシュ5カ年計画	1990.4 - 1995.3	地下階エレベーターのトイレ全面改修・エスカレーター更新・地下街天井の張り替え 東西玄関の自動扉化、非常用ガスタービン発電機の新設・OA用100V幹線増設工事
開館30周年記念リニューアル工事	1995.4 - 1999.3	東西コアエレベーター全面改修・空調システムの拡充・OA電源の強化 窓ガラスに飛散防止用フィルムの設置
第1次設備投資5カ年計画	1999.4 - 2004.3	蓄電池設備更新・空調設備の強化、高圧配電盤の更新・3号冷凍機の更新 フリーアクセス床工事
第2次設備投資5カ年計画	2004.4 - 2009.3	毎日新聞社輪転機跡地改修・内装改修工事、発電機制御盤の更新 地下階スプリンクラーの更新・天井照明改修
第3次設備投資5カ年計画	2009.4 - 2014.3	東西コア男トイレの改修・駐車場の拡張工事・電気制御設備の更新 バルコニー床・エレベーターホール床の更新
第4次設備投資5カ年計画	2014.4 -	地下1階、1階の床及び天井の全面改修・換気機の更新・変圧器の更新 空調機の冷媒水コイル更新

主な設備投資計画



パレスサイドビルディングの外観

2. パラサイト型保存再生

容積率転移を伴う現在の保存再生手法は、特定街区制度と特例容積率適用区域制度の2つに分けられる。

いずれの手法においても獲得した容積は主に事務所や店舗等といった商業用途に利用されており、

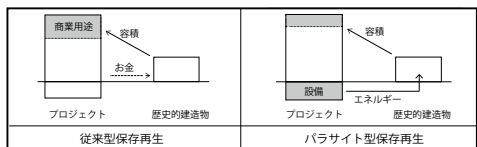
土地の高度利用化と同時に貸付面積を増やす、経済効率を重視した手法であると言える。

計画	プロジェクト	容積率	用途	備考
1	再開発	容積率換算	商業用途	容積率換算
2	再開発	容積率換算	商業用途	容積率換算
3	再開発	容積率換算	商業用途	容積率換算
4	再開発	容積率換算	商業用途	容積率換算
5	再開発	容積率換算	商業用途	容積率換算
6	再開発	容積率換算	商業用途	容積率換算
7	再開発	容積率換算	商業用途	容積率換算
8	再開発	容積率換算	商業用途	容積率換算
9	再開発	容積率換算	商業用途	容積率換算
10	再開発	容積率換算	商業用途	容積率換算
11	再開発	容積率換算	商業用途	容積率換算
12	再開発	容積率換算	商業用途	容積率換算
13	再開発	容積率換算	商業用途	容積率換算
14	再開発	容積率換算	商業用途	容積率換算
15	再開発	容積率換算	商業用途	容積率換算
16	再開発	容積率換算	商業用途	容積率換算
17	再開発	容積率換算	商業用途	容積率換算
18	再開発	容積率換算	商業用途	容積率換算
19	再開発	容積率換算	商業用途	容積率換算
20	再開発	容積率換算	商業用途	容積率換算
21	再開発	容積率換算	商業用途	容積率換算
22	再開発	容積率換算	商業用途	容積率換算
23	再開発	容積率換算	商業用途	容積率換算
24	再開発	容積率換算	商業用途	容積率換算
25	再開発	容積率換算	商業用途	容積率換算
26	再開発	容積率換算	商業用途	容積率換算
27	再開発	容積率換算	商業用途	容積率換算
28	再開発	容積率換算	商業用途	容積率換算
29	再開発	容積率換算	商業用途	容積率換算
30	再開発	容積率換算	商業用途	容積率換算

外壁だけ残せば容積率のボーナスを与えるという制度が景観行政の立場から導入されるにつれ、90年代から「外壁保存」事例が増加した。しかし近年では、得られる容積率をできるだけ増やすために（つまり効率重視から）、そのアライバづくりとして外壁だけ残せばいいという風潮が強まってきたのが懸念される。」

(近代建築の寿命 建築史の立場から 藤岡洋保)

その一方で（保存）を目的として（開発）をその手法として利用するのではなく、（保存）は（開発）のための単なる手法に過ぎないという目的と手法の転倒現象が起きていると藤岡洋保氏は述べている。そこで本プロジェクトでは、獲得した床面積を設備スペースにも充填し、歴史的建造物にエネルギーを供給することで、恒久的に後方支援可能なパラサイト型保存再生を新たに定義する。



パラサイト型保存再生の定義

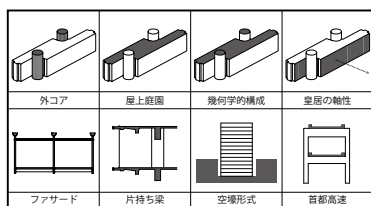
3. 設計手法

働き方が多様化する一方で、テレワークの実施率は伸び悩み、換気性能の向上や三密の回避等に配慮したポストコロナ時代の執務空間を提示することは喫緊の課題である。

そこで厚生労働省発表の「新しい生活様式」を参照し、換気や社会的距離の確保等、今後の執務空間に求められる要素を抽出した。



パレスサイドビルディングは皇居と首都高速道路に挟まれた立地や、円形平面の二本のコア、屋上庭園、ファサードなど特徴的な空間を構成している。文献や言説等からパレスサイドビルディングの構成要素を抽出した。



パレスサイドビルディングの構成要素



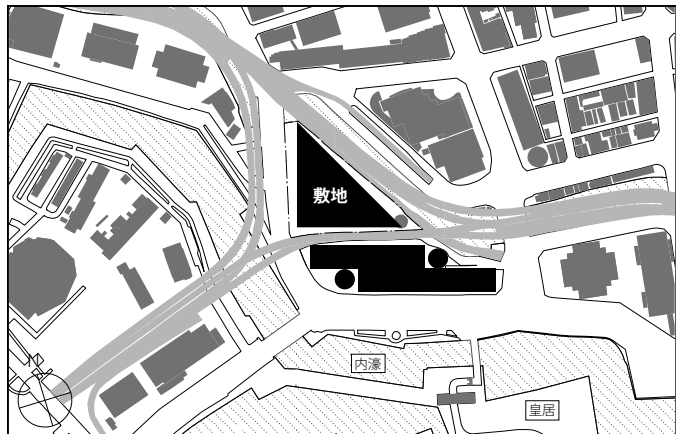
外コア

皇居の軸性

4. 敷地概要

本計画敷地は、パレスサイドビルディングの北側に位置している。敷地形状は直角二等辺三角形であり、首都高速道路竹橋ジャンクションや地下鉄東西線といった都市インフラや清水濠・旧日本橋川といった水系に囲まれている。首都高速道路に3辺を囲まれているため、周辺街区から孤立した特徴的な敷地であるとともに、敷地3辺では首都高速道路や内濠と異なる高さで接している。

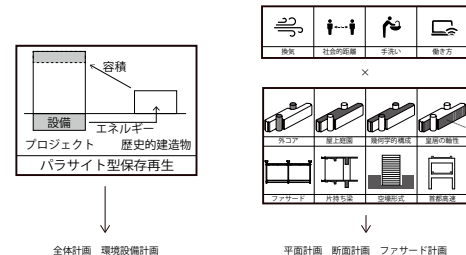
パレスサイドビルディングに面する南側では、首都高速都心環状線に面しており、交通量の高速道路からの騒音が懸念される。パレスサイドビルディングを超えると同内濠通り、そして大手濠へとつながり東京における都市のグランドである皇居へと空間が広がっている。



配置図

5. 全体計画

2章で定義したパラサイト型保存再生から建築の全体構成と環境設備面を計画する。次に3章と4章で導いた要素の掛け合わせも加えることで平面計画、断面計画さらにはファサード計画について提案する。

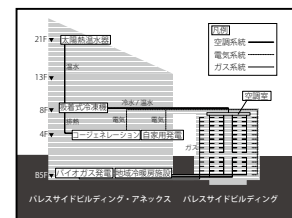


本計画では、パレスサイドビルディングが特定街区プロジェクトに指定されたものと仮定し、パレスサイドビルディングの全面保存を行うことで、特定街区制度の上限となる300%の割増容積を獲得するものとする。

容積割増し分の面積を設備機能に割りあてることで、パレスサイドビルディングを半永久的に後方支援する仕組みを生み出す。設備機能は地下階や、中間に設けられた半外部階に設け、地下5階の通路と地上8階の屋上ブリッジの二系統でエネルギーを供給する。また水熱を利用した冷暖房施設やバイオガス発電等、自然エネルギー由来の発電システムを導入し、既存部の省エネルギー化も図った。

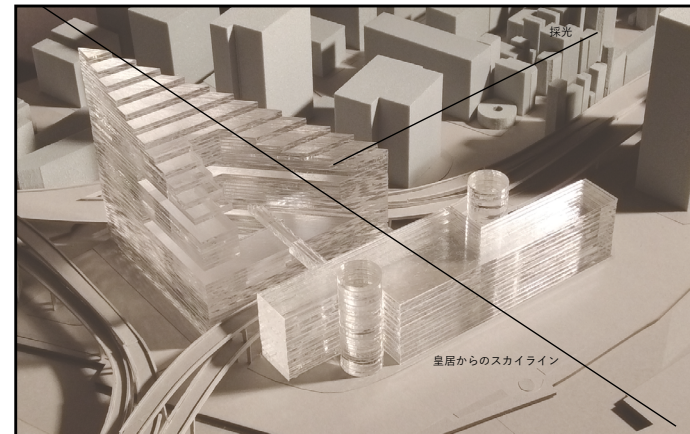
階	設備	機能	面積[m ²]
24	クーリングタワー	冷熱を利用した冷凍機の循環	72
23	浴室水櫃	シャワーで高温な水を貯蓄する	221
21	太陽熱温水器	太陽熱から空調用温水を生成する	450
21	太陽熱温水器	太陽熱から空調用温水を生成する	639
13	水冷・ドブファン	オフィス冷房時の排熱を再利用する	3,581
8	コイルクーラック	排熱の再利用と電力供給	3,438
4	中間貯水槽	水櫃の雨水を浄化し再利用	3,332
4	自然用電機	自然エネルギーを利用	2,136
5	浄化槽/受水槽	雨水や内濠の水を浄化し再利用	2,136
5	バイオガス発電	要約のゴミを分解してエネルギーを供給	6,245
5	地域冷暖房施設	水熱を利用した冷暖房施設	6,352
割増容積率: 700%			
敷地面積: 10,260 m ²			
= 10,260 m ² × 3.00			
= 30,780 m ² (設備部分に適用)			
割増床面積: 30,780 m ²			
パラサイト部分床面積: 29,166 m ²			

設備機能のダイアグラム



主なエネルギー供給図

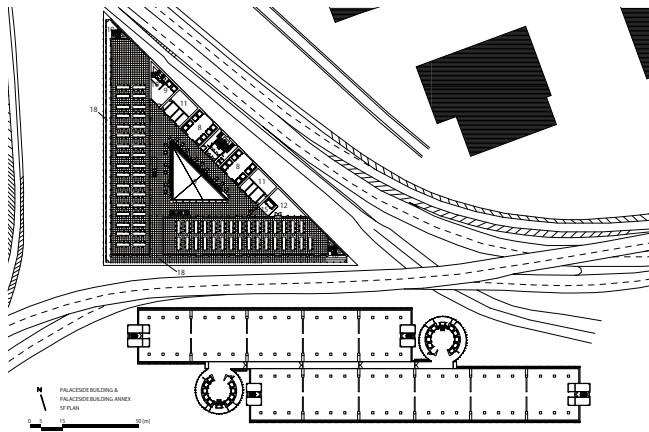
建物のボリュームは敷地形状の直角二等辺三角形平面を立ち上げ、皇居への眺望やスカイライン、さらには自然換気や採光の確保といった要素を考慮し決定する。



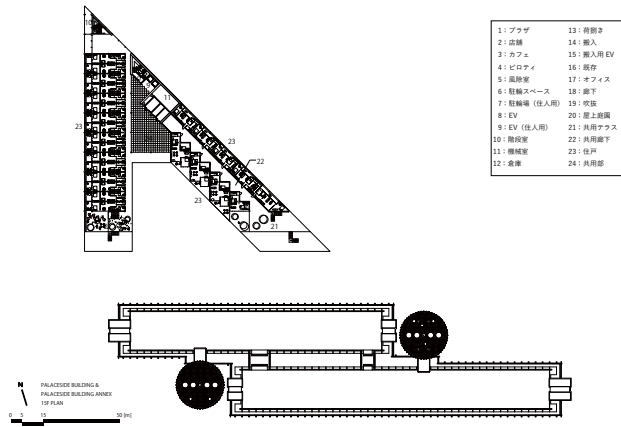
皇居からのスカイライン

模型写真

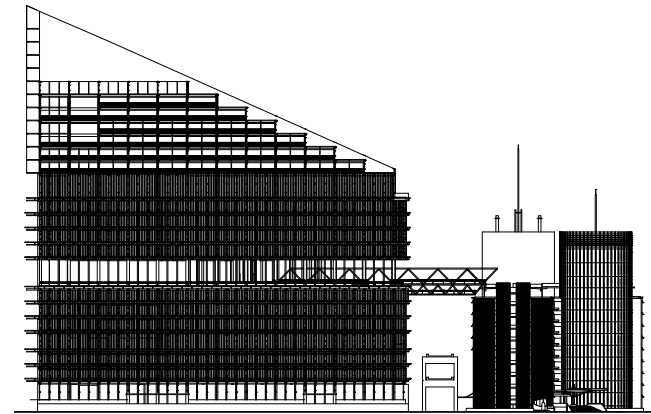
6. 建築計画



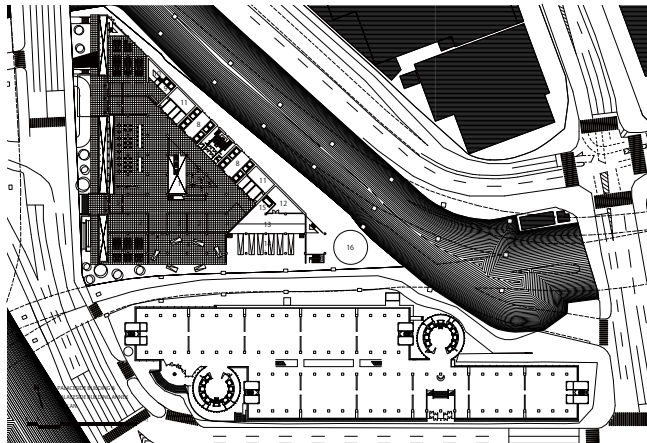
5階平面図



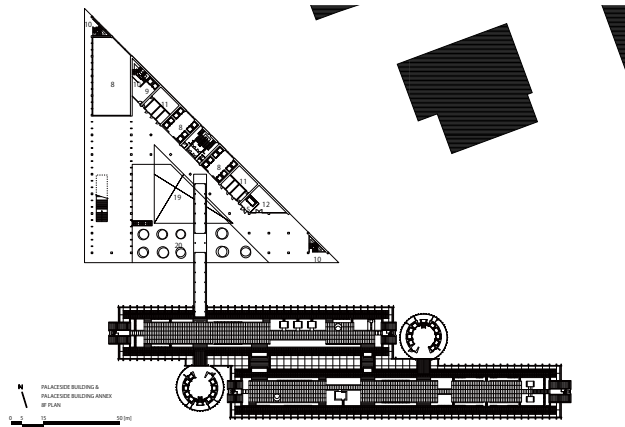
15階平面図



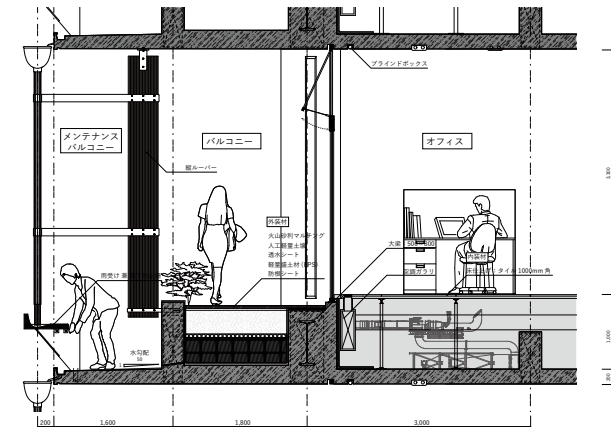
西側立面図



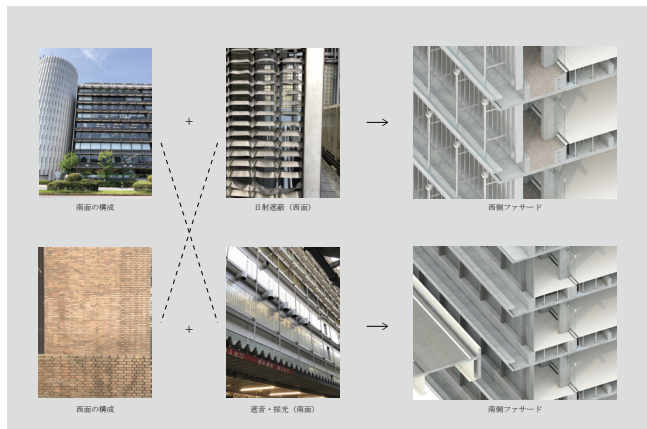
1階平面図



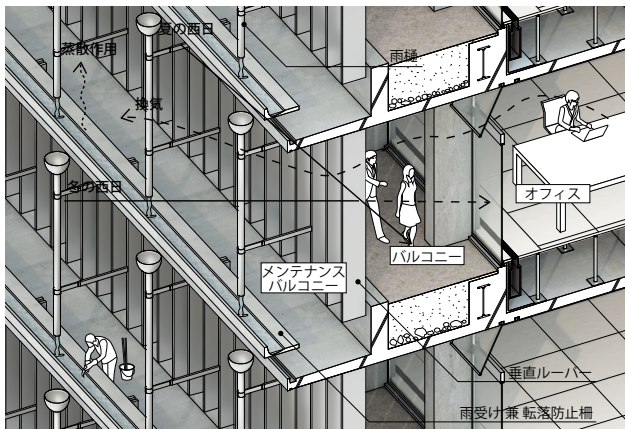
8階平面図



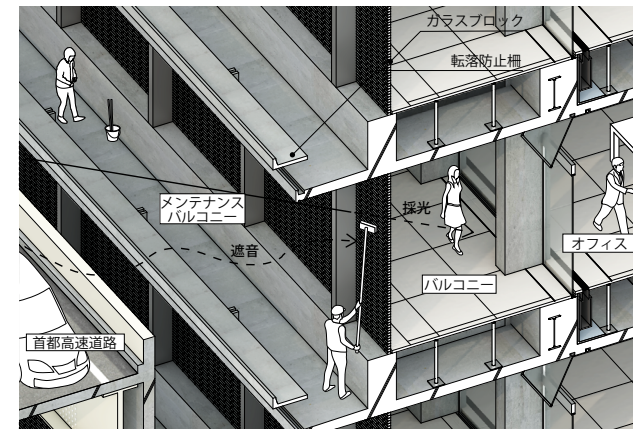
断面詳細図



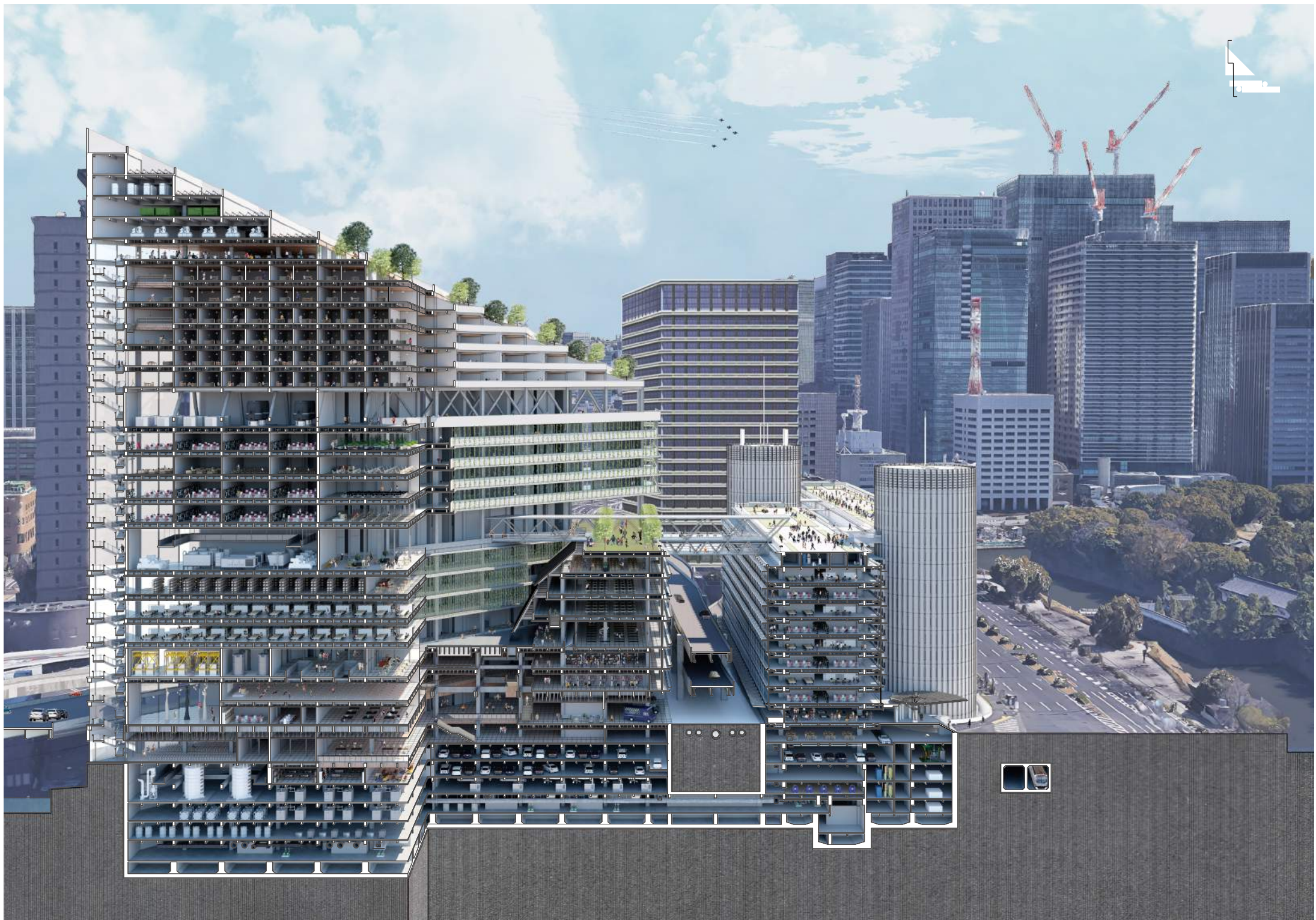
ファサード構成



西側ファサード断面アイソメトリック



南側ファサード断面アイソメトリック





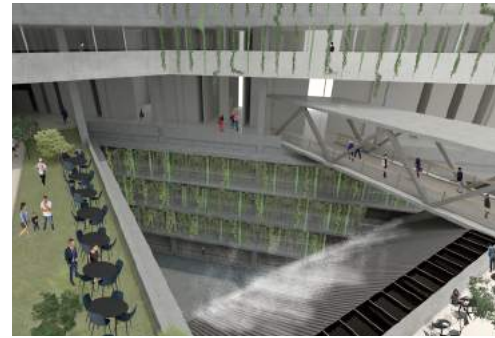
首都高速道路の上空には新旧2棟を繋げるブリッジが架かる



雨水を集める水盤周りには動線やカフェなどが集まり人々が集う



バルコニーによる採光と換気を考慮し、1m角の床仕上げが余裕のある家具レイアウトを促す



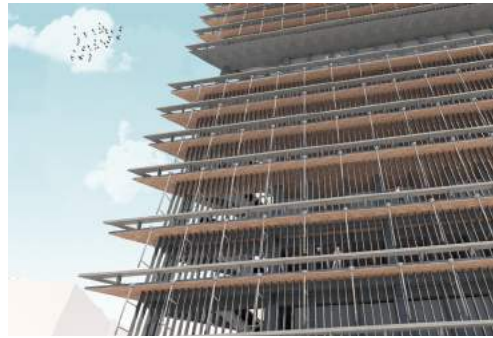
EVの乗替え階も兼ねる皇居へ眺望をもち、下階の自然換気と採光を促すポイドが空間を繋げる



南側には階段状の共有テラスが広がり、パレスサイドビルディングの屋上庭園を望む



ブリッジが架かりエネルギー供給の動線を可視化させ、車窓からの新たなシークエンスを生み出す



既存部のファサードをオマージュし、縦ルーバーと雨樋が長大な立面を分節する



パレスサイドビルディングの屋上は人が集まり活性化し、多様なアクティビティを受け入れる



V字型平面の付け根部分にはプレゼンテーションスペースから既存部のコアが見える