

特集3

## デザインする街—10

ドラマのある街  
〈赤坂サカス〉

2008年3月、東京・赤坂5丁目に「赤坂サカス」がグランドオープンしました。TBS本社移転による跡地の再開発事業「赤坂サカス」は、古くは江戸幕府のお膝元であり、近代から今日まで中央政府の中枢機関が置かれる歴史ある地に最先端の“今”をシンクロさせた街。「土地の記憶を甦らせる」ことを重視し、もともとの地形を活かした緻密な計画が実施されました。

放送局に連動した種々のイベント、若者であふれるライブハウス、話題の現代劇を上演するシアターが、新しい街に現代の息吹を吹き込み、そして1万人を超えるオフィスワーカー、レジデンスの居住者などが相まって、新たな歴史のドラマを演じています。

今号では、歴史とさまざまなエンターテインメントによって生まれる“ドラマのある街”をテーマに、「赤坂サカス」の街の魅力と、そこで展開されている豊かなライフスタイルの一端を紹介します。



# 「赤坂サカス」の再開発について

太田幸一  
KOICHI OTA

## 赤坂サカスについて

東京都港区赤坂。東京放送（以下、TBS）が本社社屋を構えるこの地に、2008年3月、職・住・遊、そしてメディアが融合した新しい街「赤坂サカス」が誕生しました。「赤坂サカス」とはTBSが本社隣接地で進めていた再開発計画（赤坂五丁目TBS開発計画）とTBS本社を含めた全体街区名称です。

赤坂五丁目TBS開発はTBSが保有する約1万坪の敷地に、オフィス・商業施設棟である「赤坂Bizタワー」、「赤坂ACTシアター」（劇場）、「赤坂BLITZ」（ライブハウス）を併せ持つ文化施設棟、住宅棟である「赤坂ザレジデンス」の3棟を建設する複合再開発です。

この赤坂五丁目TBS開発計画は、1998年頃から本格的な検討が始まりましたので、約10年の歳月をかけて完成したプロジェクトとなります。われわれ三井不動産は、TBSとプロジェクトマネジメント契約を締結し、TBSに代わり、プロジェクト全体の企画立案・推進、コストコントロール、行政・近隣対応などを行って参りました。

## 開発コンセプト

当開発のコンセプトについては、TBSと当社で開発コンセプトをまとめ、



左—赤坂Bizタワー見上げ 手前はアネックス1  
右—赤坂ACTシアターとその周辺



AKASAKA SACAS

その後、2000年に設計プロポーザルを実施しました。主な開発コンセプトは以下の4つとなります。

①赤坂が有するビジネスポテンシャルを、最大限に活かすランドマークデザイン  
赤坂エリアは丸の内・大手町に匹敵するビジネス拠点となっており、当計画地はその中心に位置する。計画建物は21世紀の東京を代表する魅力的なランドマークデザインとなること。

②周辺地域へ積極的に貢献する、洗練されたトータルデザイン

用途の異なる各施設の有機的配置、ダイナミックな回遊動線、緑豊かなオープンスペースの確保、起伏を活かしたランドスケープなど、各施設のデザインの調和はもとより、広く地域社会に貢献するデザインであること。

③メディアとビジネスの融合をサポートするデザイン

計画地はTBSに隣接し、TBSのメディア機能を補完する施設が含まれている。その中で、メディア機能が有する“変化の場”と、ビジネス機能が有する“普遍の場”の融合をサポートするデザインとなること。

④計画地の既存イメージを変革し、新赤坂スタイルを確立する魅力的なデザイン  
赤坂は小規模店舗が集積し、繁華街的なイメージの強いエリアであることから、既存の立地イメージを変革する高質な空間を創造し、赤坂活性化の起爆

おた・こういち—三井不動産 ビルディング事業一部事業グループ/1974年生まれ。1999年、東京大学工学部都市工学科卒業。2006年2月より現職。

剤となる魅力的なデザインとなること。

このようなコンセプトのもと、複数社から提案を頂き、“都市の記憶と新しいかたちの共存”をテーマに、赤坂の風景と自然をうまくデザインに取り込んだ久米設計を選定させていただきました。

「赤坂サカス」の最大の特徴は、土地の記憶を活かした起伏あるランドスケープと、敷地北側に植えられたサクラです。敷地内に植えられた約100本のサクラのうち約60本は、もともとこの敷地に生息していたサクラを再移植したのになっており、ここにも歴史の継承の精神が生きています。

## 「赤坂サカス」の今後

「赤坂サカス」は3月20日の街開きイベント「Sacas Opening Fes」以降、連日大勢の方々にお越しいただいております。それまで繁華街的なイメージの強かった赤坂も、「赤坂サカス」オープン以降は老若男女が集い、活気にあふれた街として、再び注目が集まっています。

赤坂には2007年3月にオープンした「東京ミッドタウン」[\*]もあり、当社としては「赤坂サカス」だけではなく「東京ミッドタウン」も含めた大きな面で、赤坂活性化に貢献して参りたいと考えております。実際、「Sacas Opening Fes」や「夏Sacas'08」では「赤坂サカス」と「東京ミッドタウン」間を無料バスが運行し、ご好評をいただきました。今後も、TBSはもとより地元町会・商店会、地元にお住まいの方々、「東京ミッドタウン」などと連携をとることにより、開発効果を点から面へ広げ、街の活性化に貢献していきたいと考えております。\*

[\*] 東京ミッドタウン (INAX REPORT No.171, p.41~参照)

# 「赤坂サカス」の賑わいの連続性

三浦 健 沼田典久  
TAKESHI MIURA NORIHISA NUMATA

「赤坂」の街の魅力のひとつに、坂・路地・丘など地形の変化とそれを活かした佇まいがある。計画敷地は北側に緑豊かな丘を有し、全体として15m以上の高低差のある台地が、東西に尾根状に走る形状をしている。その起伏のある地形を削り、平地にすることで効率的で利便性の高い計画も考えられたが、可能な限り地形の起伏を残し、赤坂の土地の“記憶”を残すことで、赤坂の魅力の継承を図った。また、これまで計画地で赤坂の街を見続けたサクラを中心とした既存樹木も残すこととした。これも赤坂の“記憶”の継承を意図しており、時間の経過とともに樹木が成長していくことで、新しい赤坂の“記憶”を記録していくことを期待している。このような“記憶”を持つ地形と緑で構成された北側の丘に、東西に貫通する道をつくり、「さくら坂」とした。「さくら坂」は丘で分断された街と街をつなぎ、人々が散策し、一休みできる場として機能している。

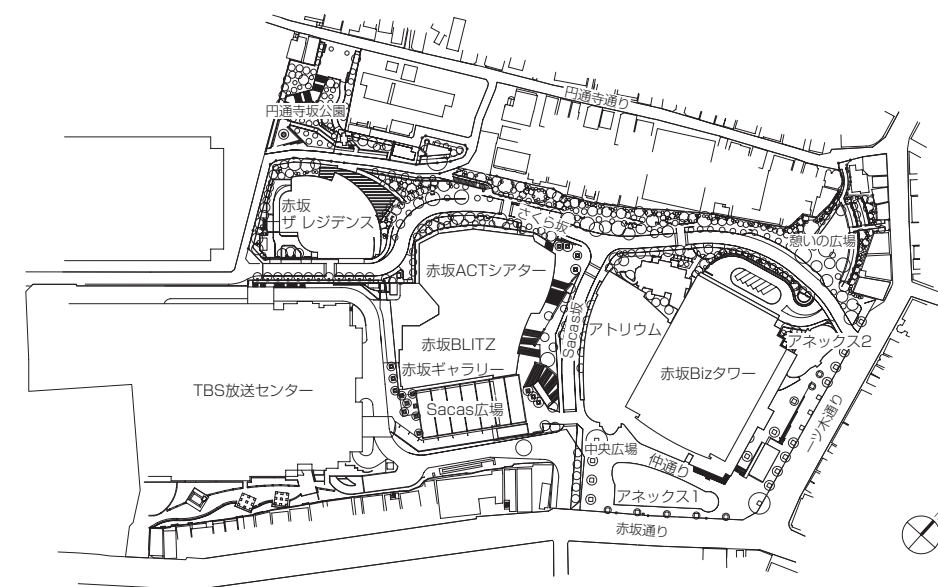
もう一つの「赤坂」の街の魅力として、歴史のある風景、気品のある文化、東京有数の華やいだ街などのさまざまな顔も挙げられる。そのような魅力を兼ね備えた一ツ木商店街の賑わいを「赤坂サカス」に引き込み、イベントによる賑わいのある「Sacas広場」までつなぎ込むように、独立店舗である2つのアネックス棟を配置している。赤坂見附から始まる一ツ木商店街の賑わいは、一ツ木通り沿いの「アネックス2」により「赤坂サカス」内に引き込まれ、赤坂通りと一ツ木通りの交差点に見え隠れするもう一つの「アネックス1」により奥へと導かれる。その「アネックス1」と「赤坂Bizタワー」の間に生まれた「仲通り」は、一ツ木商店街の賑わいを引き込みつつ、更に増幅して、赤坂の路地の魅力を周囲の街に還元し

ている。「仲通り」を抜けると、右手に「Bizタワーアトリウム」があり、前方の「Sacas広場」へと連続していく。路地があり、路地を抜けると広場があり、また路地に続く。そのような昔からある粗密感のある場の連鎖を「赤坂サカス」内で再現することで、既存の商店街のポテンシャルと相まって、“古いものと新しいものが共存する”赤坂の新たな魅力が生まれている。

北側の静かで緑豊かな「さくら坂」と、それとは対照的な南側の動的で賑わいのある「仲通り」、「Sacas広場」、静・動2つの性格を持つエリアをつなぐ「Sacas坂」に挟まれるかたちで、「赤坂Bizタワー」、「赤坂ACTシアター」、「赤坂BLITZ」を配置し、既存商店街の賑わいを連続させることで「赤坂サカス」を魅力ある場へと変えている。\*



仲通りを見る 店舗が仲通りににじみ出し、場の雰囲気をつくる。賑わいがSacas広場までつながる



赤坂サカス配置図



# 「赤坂サカス」という街

橋津信義  
NOBUYOSHI HASHIZU

「特集3」 デザインする街 10

氷川神社、日枝神社、豊川稲荷など、赤坂一帯は神社や寺の多い街である。とりわけTBS周辺には寺が集中しており、古地図を見ていると、今TBSがある松平安藝守の屋敷北側斜面下には10余りの寺が軒を連ねていた。国会議事堂に近い都心にありながら、赤坂が静かで趣のある雰囲気を醸し出しているのは、街全体が丘陵地にあり、緑に包まれているというだけでなく、歴史を語れる武家屋敷や寺の存在があるからであろう。

2000年、TBSはその赤坂の社有地の再開発を行い、オフィスと住宅、それに文化施設を兼ね備えた複合施設を建てることを決めた。不動産事業による収入を図ることで、本体の放送事業を側面から支援する一方、赤坂を「新たな文化発信基地」にするためである。

TBSが赤坂の街に迎え入れられて半世紀が経過したが、赤坂の歴史の長さには比べればTBSはまだ新参者にすぎない。よって開発に当たっては地元商店会や町会の方々に度々相談に乗

はしづ・のぶよし—TBS ファシリティ事業センター参与/1944年生まれ。1966年、TBS入社。2000年、TBS赤坂再開発推進室長。2008年より現職。

ってもらった。そして「歴史ある街との調和を図り、記憶に残る坂と緑の保全を図る」という、われわれのコンセプトを理解してもらった。

ただ、坂を残すといっても、超高層ビルを建てるためには土砂を掘削せざるを得ないし、ランドスケープを整えるためには少しは、丘陵を削らざるを得なかった。その土量は35万m<sup>3</sup>となった。掘削の最中には、松平安藝守邸のものかどうかは分からないが、古井戸の跡が幾つも出てきた。また骨壺に入った古い時代の人骨も出現し、ご先祖さまを丁寧に葬ることもさせていただいた。

そして、事業開始決定から8年、2008年1月には事業の中核となるオフィス「赤坂Bizタワー」を始め、文化施設である「赤坂ACTシアター」、「赤坂BLITZ」、それに都心の快適な居住空間である「赤坂 ザレジデンス」が竣工した。

春の街開きもそうであったが、TBS赤坂の敷地の真ん中に位置する「Sacas広場」では、夏も連日のようにイベント（夏Sacas'08）が展開され、夏休み期間中には200万人近い来街者で賑わった。

約束した「新たな文化発信基地」が誕生したことになるが、かつて「Sacas広場」の上に住んでいた松平安藝守は時代の変遷をどう捉えているのだろうか。若い客とは一線を画すよう



左—さくら坂 赤坂ACTシアター北側ではエノキの巨木が緑陰をつくり出し、古き良き時代の赤坂を偲ばせている  
右—「夏Sacas'08」の様子 Sacas広場には仮設テントが張られ、連日のようにイベントが開催された



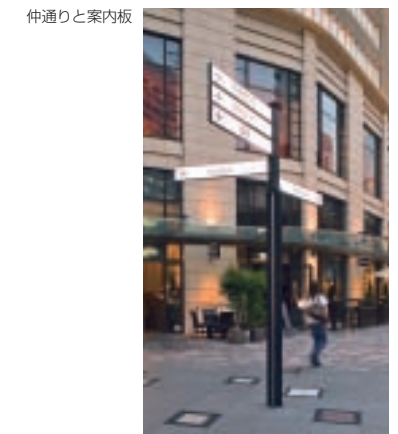
## AKASAKA SACAS



中央広場からBizタワーアトリウム方向を見る。右はアネックス1



左—ツ木通り沿いの赤坂Bizタワーとアネックス2  
右—仲通りのオープンカフェ



に、昔の赤坂を知るご近隣の方々が喧噪を離れて桜並木やエノキの巨木がある敷地北側の坂道（さくら坂）を散策する姿を見かけると、開発責任者としてはなぜか気持ちが落ち着くのである。\*





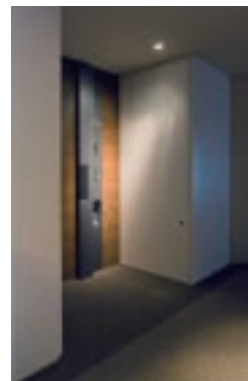
# Akasaka The Residence



1階ラウンジ



赤坂 ザレジデンス



左—住戸入り口  
右—EVホール



グローバルスタンダードとは何か…

植木莞爾  
KANJI UEKI

世界は好むと好まざるとにかかわらず、急速にグローバル化が進んでいる。ここ赤坂も例外ではなく、国際性豊かな大人の街として進展し続けている。

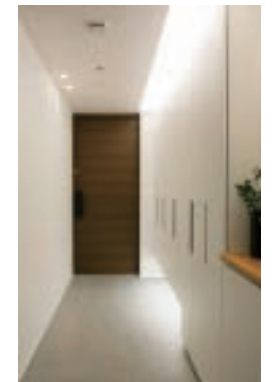
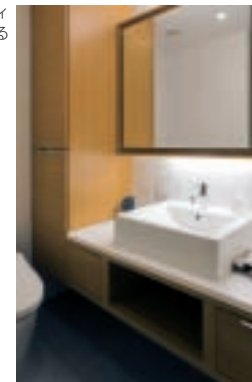
「赤坂サカス」の「赤坂 ザレジデンス」のインテリアを設計するに当たって「日本における住空間のグローバルスタンダードとは何か」を追求し、さまざまな人が集い住もう、新しい住空間の在り方を考えたいと思った。

居住者にとっては、まずスタンダードな設えを前提とし、それを選択した後、住まうことになる。したがって、住み手の個性やライフスタイルを阻害しないよう、白を基調としたシンプルな空間の構成を心掛けた。限られた面積の中で、できるだけ空間の広がりや開放感を得るために天井を折上げたり、白に馴染む素材や色調をバランス良く配置したり、いわゆるグローバルスタンダードを意識しながら、スイッチの位置に至るまで細心の配慮をした。住み手がこの空間を体感して新たな想像力をかき立て、それぞれの暮らし方を演出してくれば幸いである。\*

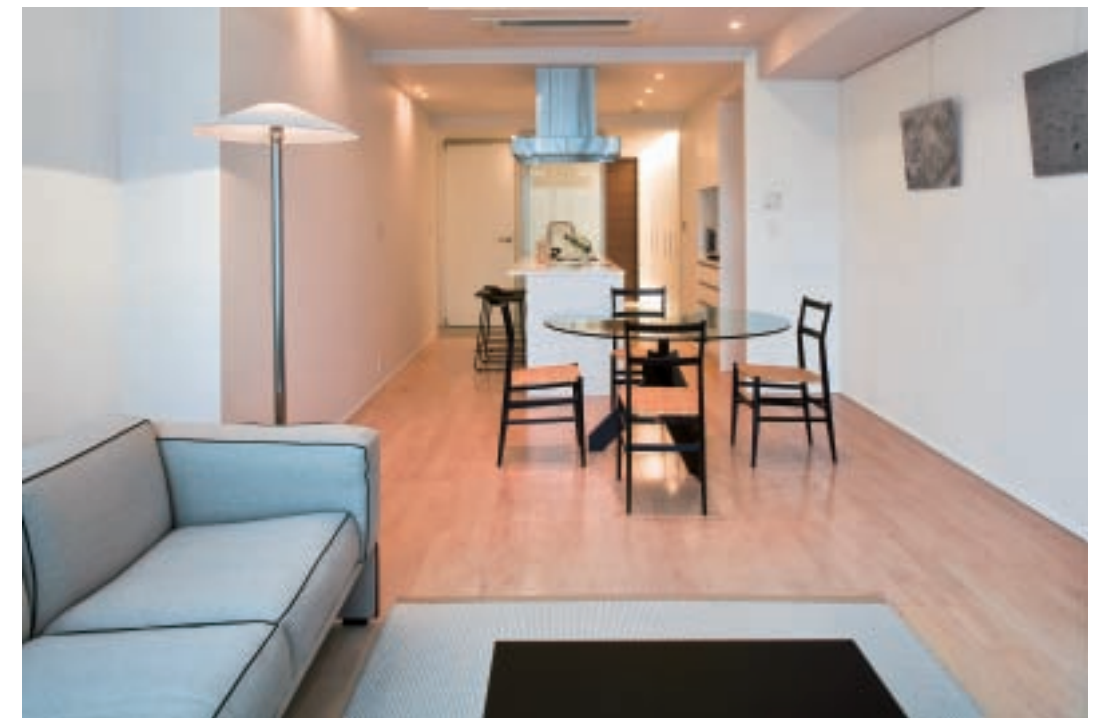


ベッドルーム

左—ユーティリティ  
右—玄関方向を見る



リビングからキッチン方向を見る



うえき・かんじ—空間・建築デザイナー／1945年生まれ。1968年、慶応義塾大学卒業後、渡伊。ミラノ・リナシェンテ本店デザイン室、アルドヤコベル建築設計事務所勤務。帰国後、1975年、Casappo & Associates設立。  
主な作品（空間デザイン）：葛西臨海水族園内施設（1989）、IBM幕張（1991）、Apple Store（アメリカ、2001）、MoMA（2004）など。



## 大人の隠れ家…

木村ふみ  
FUMI KIMURA

食環境プロデューサーであり、日本の伝統工芸を伝える専門家としての視点から、集住ユニットの空間設計を試みた。まず、3つのテーマを設定することから始めた。1つは、日本の感覚に馴染む北歐的な建材と、それにさまざまな表情を与える照明から「光と水」である。2つ目は、歴史と文化を今日に伝える大人の街「赤坂」から、「大人の隠れ家」をイメージし、「和」の感性を採り入れた「大人のアプリ」である。3つ目は、日本古来の純和風の美意識の中に、現代の心地良さを見出した「裏の色目」である。

各住戸ユニットの広さや間取り、外部に面する方角などから、それぞれにふさわしいテーマを1つ、または複数を組み合わせて空間を構成し、多様化する暮らしのスタイルに応えようと考えた。一方、すべての住戸プランに共通しているのは、情緒的な「和」の感性で包み込みながら、ホテルライクな機能をも追求し、現代性を併せ持つ上質な住空間の創出に努めた。また、水まわりには、メンテナンスのしやすい機器や素材を採用し、直接、体に触れるドアノブや床などには、人に優しい、感触を重視したこだわりなど、細やかな視点で吟味した。\*

きむら・ふみ—食環境プロデューサー/ホテルやレストラン、料亭、旅館など、トータルプロデュースを手掛ける。エデュウス代表取締役。経済産業省が設定する伝統産業のプロデューサーとしても活躍。主な作品（マンションプロジェクト）：西新コンドミニアム（2005）、香椎浜ガーデンズ（2005）、パークアクシス青山一丁目タワー（2007）など。



キッチンからリビング方向を見る。自然のぬくもりを意識した色調の壁紙を使い、ニュートラルな中にも光による変化が楽しめる空間に仕上げた



キッチンは使いやすさに視点を置き、タイルの目地をなくすなど、掃除のしやすさを考えた



左—ホテルのスイートルームを意識したバスルームには、ダブルシンクで光にも工夫を施した  
上—ホテルライクなベッドルームは、壁に落ちる柔らかな光によってゆったりとしたスペースに仕上げた

## “正統”を真正面から捉える…

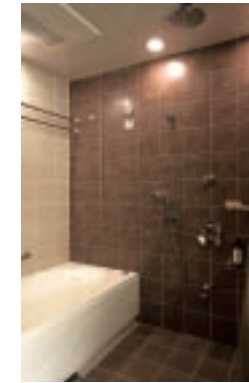
藤原益男  
MASUO FUJIWARA

インテリアの設計に当たって、よりどころにしたのは、土地の持つポテンシャルである。赤坂は勝海舟を始め、江戸時代から武家屋敷の街として歴史の積み重ねがある。その武家文化と、今日の各国の大使館が点在する国際性などが融合し、他の街では見られない、華やかな中にも重厚な落ち着きを持った“大人の街”が形成されてきた。このような土地の性格から「インテリジェントクオリティ」というキーワードを導き出した。世界的なグローバル化の流れの中で、最先端の街として、時を超えて変わらない伝統的な文化を持つ赤坂。だからこそ“正統”を真正面から捉え、大人のための現代感覚を併せ持つスタイリッシュな住空間を追求したいと考えた。

室内空間は、ウォールナットを基調にしたややダークな色調で統一し、他の要素をそれに合わせてコーディネートした。そしてダウンライトを効果的に使うことによって、空間に深みと落ち着きを演出した。また、プライベートスペースや水まわりにも、知性漂う機能美を追求した。このオーセンティックな住空間には、個々の住み手のアイデンティティに合わせたライフスタイルを可能にするフレキシビリティがあると信じている。\*

ふじわら・ますお—インテリアデザイナー・環境デザイナー/1948年生まれ。ウィ・アンド・エフ ビジョン代表取締役会長。ブティックや宝飾店、バー、ショッピングセンター、百貨店まで多彩な空間を開発。1996年から集合住宅デザインも手掛け、現在に至る。主な作品（集合住宅デザイン）：パーク・コート市谷加賀町二丁目（2002）、パーク・コート二子玉川（2003）など。

キッチンからダイニングを見る



バスルーム



ユーティリティ

ダイニングからリビングを見る





ヴィエイユ・ヴィーニュ  
**Vieille Vigne**  
マキシム・ド・パリ  
**MAXIM'S de Paris**

インテリア設計：ミュープランニングアンドオペレーターズ

アール・ヌーヴォーの  
“エスプリ”を感じる空間

尾崎大樹  
DAIKI OZAKI

パリ「マキシム」といえば、建築デザイナー、ルイ・マルヌの手による豪華なアール・ヌーヴォー（自然をモチーフに花や木の曲線の美しさを活かした優美で繊細な芸術スタイル）の装飾が圧巻。歴史的建造物に指定されるなど、美術館に匹敵するこの本店の内装は、忠実に銀座「マキシム・ド・パリ」へと受け継がれた歴史がある。

40余年もの伝統を持つマキシム・ド・パリ日本屈指のグランメゾンが、今回ビストロノミー「Vieille Vigne MAXIM'S de Paris」へと進化する際、“エスプリ（精神・精髓）の遺伝子継承”を空間コンセプトメッセージとして掲げ、開発を進めた。

客席レイアウト構成は、流れる曲線を意識した配置とし、BOX席を流れるに合わせた曲線形状で造作し、曲線の美しさを表現。

その流れる席の空間にVieille Vigne “VV”のモチーフをかたどる柱オブジェは、マキシム・ド・パリのコンセプトカラーの象徴である“赤色”のガラスとともに空間を彩っている。

アール・ヌーヴォーのエスプリ／マキシム・ド・パリのエスプリを、存分に体感していただければと思う。\*



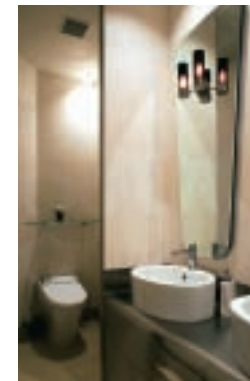
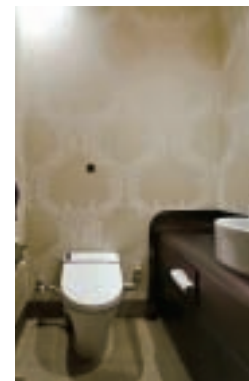
上—2階客席フロアへ導く曲線壁の1階入り口ファサード  
下—外部から見るアネックス「マキシム・ド・パリ」ガラス越しに瀟洒な店内が垣間見える。1階にはカフェ・ワインバーとブーランジェリーがある



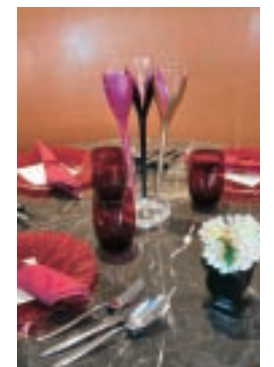
曲線的に配置されたテーブルレイアウト アール・ヌーヴォーを感じさせる柱型オブジェが客席を彩っている

おざき・だいき—ミュープランニングアンドオペレーターズ 設計室／1975年生まれ。1999年、ミュープランニングアンドオペレーターズ入社。

主な作品：SUNTORY MUSEUM shop×cafe（東京ミッドタウン、2007）、JIM THONPS-ON'S Table THAILAND Ginza（マロニエゲート、2007）、THE SIAM HERITAGE（新丸ビル、2007）、「The GARDEN」（The Sentosa Resort & Spa シンガポール、2007）など。



左—壁はアール・ヌーヴォーモチーフのクロス仕上げ  
右—赤い色ガラス照明をアクセントにしたパウダールーム



左—コンセプトカラーの赤い色ガラスでつくられたブラケット照明  
右—大理石のテーブルに並べられるテーブルセット