

39. 新宿住友大厦改造：私有空间公共化

Shinjuku Sumitomo Building Re-innovation: Privately Owned Public Space

张路峰 | ZHANG Lufeng

中图分类号: TU-021

文献标志码: A

文章编号: 1001-6740(2024)05-0154-02

DOI: 10.12285/jzs.20240920001

设计: 日建设计、大成建设

地点: 日本东京都新宿区

时间: 2020年

规模: 180195m²

固; 2) 增设电梯、自动扶梯; 3) 增设油箱, 更新发电机设备; 4) 增强防灾能力; 5) 以步行系统连接周边道路高差, 实现无障碍化; 6) 部分空间功能调整(图2、图3)。整个改造工程需要在不间断使用的情况下进行, 而且很多措施都需要

新宿住友大厦是住友不动产公司总部。该大厦位于西新宿商务核心区, 距离JR新宿站有8分钟的步行距离, 丹下健三设计的东京都厅舍(1990年建成)与之相邻(图1)。该大厦建成于1974年, 是日本首栋超过200m的超高层建筑, 因其塔楼平面是三角形而被称为“三角大厦”。2017年, 作为西新宿地区再开发计划的一部分, 住友大厦开始改造。改造工程历时3年, 于2020年竣工。改造后, 46岁的住友大厦又焕发了青春, 成了该地区第一个可持续城市更新的范例。2023年, 改造工程荣获第49届东京建筑奖会长奖。

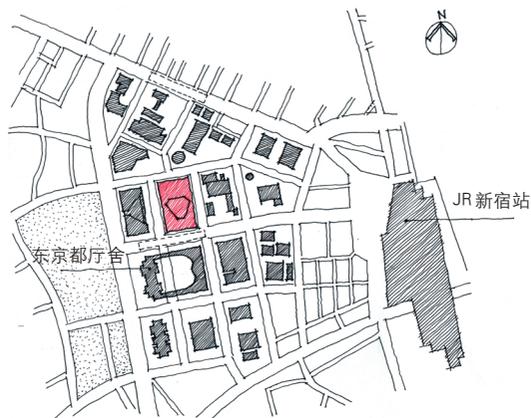
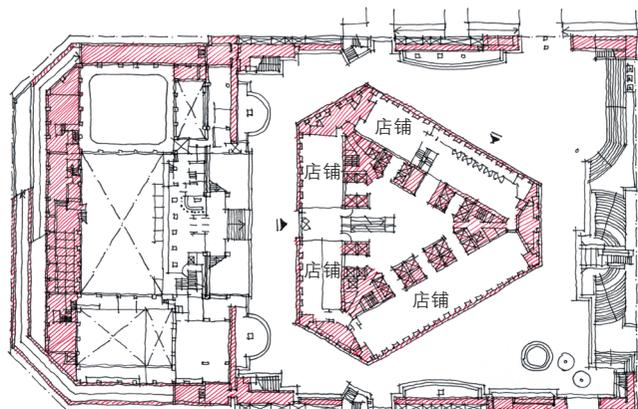


图1: 新宿住友大厦区位图

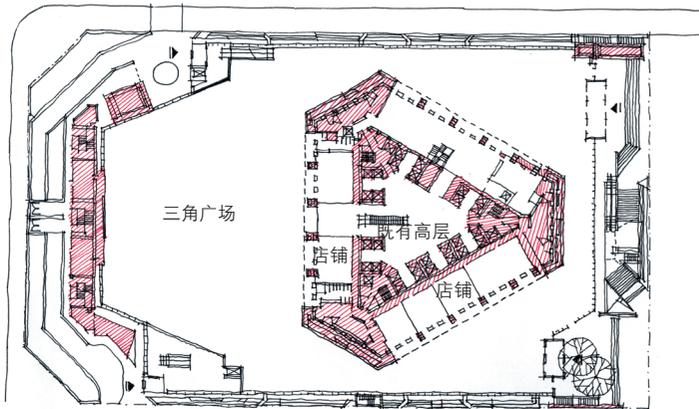
作者:
张路峰, 中国科学院大学教授。

录用日期: 2024-08

改造工程主要包括: 1) 塔楼主体结构减震加



a) 改造前



b) 改造后

图2: 新宿住友大厦首层平面图

突破现有的法律法规及技术限制，难度可想而知。业主联合设计团队从20世纪90年代中期开始着手研究、论证，花了近20年时间终于制定出可行的改造方案，并最终取得了成功。

改造工程最显著的部分，是在塔楼脚下增加了一个多面体玻璃大屋顶。这个大屋顶长140m，宽90m，最高处25m，几乎覆盖了整个场地，从空中看，仿佛给塔楼穿了个玻璃裙子（图4）。大屋顶下的无柱空间被称为“三角广场”，是个全天候开放的多功能中庭空间，最多可容纳2000人开展各种活动，同时可作为紧急避难场所，灾害发生时可安置2850人栖身。与此同时，结合三角广场的设置，塔楼底部引入了更多商店和餐厅，为广场提供行为支持；广场地下原有的用于举办国际会议的

“新宿住友大厅”也进行了重建，空间高达6m，面积也比原来扩大了3倍。改造后的新宿住友大厦，无论功能还是性能，都得到了全面的提升，可谓脱胎换骨（图5）。

新宿住友大厦改造工程的重要意义在于，它通过引入POPS的概念，改善并重新定义了高层建筑和城市的空间关系。POPS是“私有公共空间”（Privately Owned Public Space）的缩写。这个概念源于美国1961年的区划法，是一种基于公共政策的城市设计手段，即通过容积率奖励，鼓励开发商在私有地块上投资建设公共空间。有别于公共投资的公共空间，POPS通常规模不大，分布广泛，形式多样，是城市公共空间系统的有力补充，也是城市空间品质的重要体现。在我国，与POPS类似的概念叫“配建公共空间”，但由于相应政策法

规尚不健全，现实中这种空间并不常见。

新宿住友大厦改造工程对于中国当下的城市更新思路有所启示。通常，高层塔楼在城市中普遍存在“孤岛效应”，与城市空间关系疏离，如同改造前的新宿住友大厦一样。在我们固有的观念中，高层建筑顶部是设计的要点，因其独特造型有助于建筑个性的表现，而底部的设计往往得不到应有的重视。又由于消防、地面停车指标、绿地率等一系列法规的共同作用，高层建筑场地设计要素极其复杂，各种设备、环绕消防车道、客货交通、地下车库坡道争抢地面空间，致使临街界面行人不甚友好。新宿住友大厦改造案例表明，这个看似无解的问题其实是有解的，我们的城市更新还有很大潜力。而想要挖掘出这些潜力，除了观念需要更新外，有些陈旧的规则必须突破，否则城市更新就会沦为化妆整容术，只能做表面化的修修补补，浪费了改善功能、优化性能、提升价值真正机会。

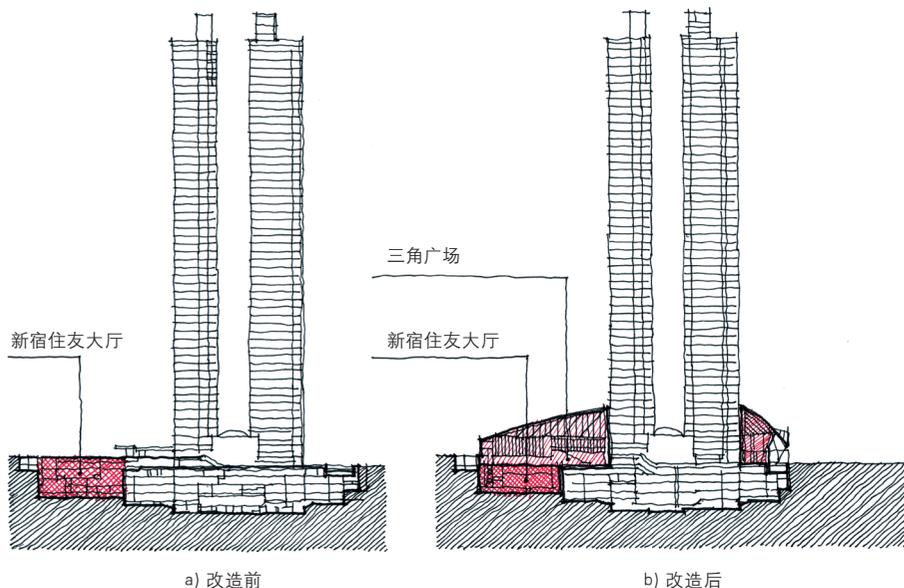


图3：新宿住友大厦剖面图

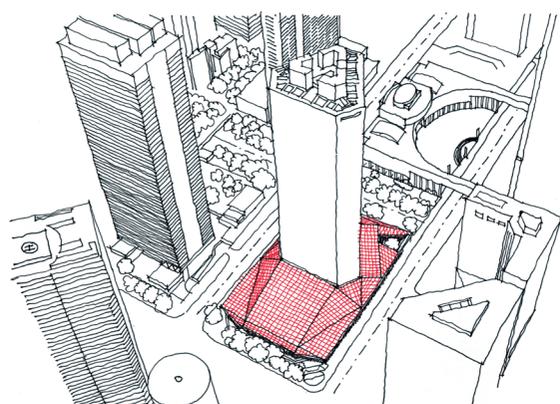


图4：新宿住友大厦改造后总体鸟瞰图

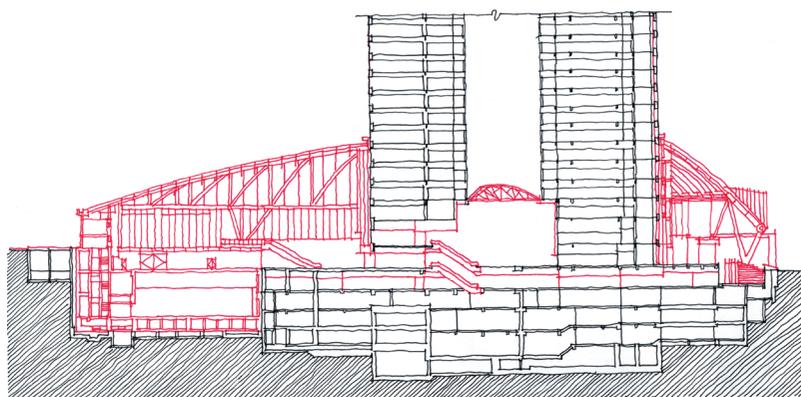


图5：新宿住友大厦改造后剖面图（局部）

参考文献

- [1] 为高层穿“裙子”，新宿住友商事大楼 / 日建设计 [OL]. 建日筑闻, 2021-11-14. <https://mp.weixin.qq.com/s/kwklmDq40-t0flW0X2Hx-Hw>.
- [2] 挑战超高层改造 - 新宿住友大厦·三角广场 / 株式会社日建设计 [OL]. goood 谷德设计网, 2021-10-29. <https://mp.weixin.qq.com/s/I5htbNjXhpRe-MdqyHOacw>.