

新瓦町ビル

Shinkawaramachi Building

No. 22-001-2010更新

改修・保存
事務所

| | | | | | | |
|-------|---|--------------|---------------|-------------|--------------|--|
| 発注者 | 合同会社G T T | カテゴリー | | | | |
| 設計・監理 | 前田建設工業株式会社一級建築士事務所 (デザイン監修 株式会社cafe) | 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 | 前田建設工業株式会社関西支店 | 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 | | |

耐震要素をデザインに組み込みバリューアップしたオフィスビル

耐震改修のコンセプト

この建物は竣工後約30年が経過しており、下階がSRC造、途中階よりRC造の建物で耐震診断の結果、特に1階と中間階で耐震性能が不足しており耐震補強が必要と判定された。

建物の特徴として南北面が全面開口で、なおかつ南面は主要道路に面している。

一般に賃貸オフィスを耐震改修する場合、採光の減少、執務スペースの減少、工事期間中の騒音・振動や埃の問題など、負の要素が大きい場合が多い。今回の改修工事では建物の外部からの補強を中心とし、室内の補強を最小限にとどめることによって、既に入居しているテナントへの影響を最小限に抑え、また積極的に耐震補強要素を建物外壁デザインに組み込むことによって、建物の安全性に加え、魅力ある外観を確保することで賃貸オフィスビルとしての商品価値を向上させることができた。

外壁デザインはビル単体としてだけではなく、周辺の景観にも調和するデザインとなっている。



改修後の外観



改修前のエントランス



改修後のエントランス

外観意匠計画

外観は、いかにも耐震補強を施したというものにはしたくなかったので、耐震補強のフレームとは判別しにくいようなデザインを目指した。具体的には梁型に黒系のタイルを張って沈ませ、柱型及び間柱にアルミパネルを取り付けることにより縦のラインを強調したデザインとした。

エントランスは内部エントランスホールとの連続性を表現したデザインとしている。また、エントランス廻りに設けたベンチやサインなども外観に合わせたデザインとしている。

内部改修計画

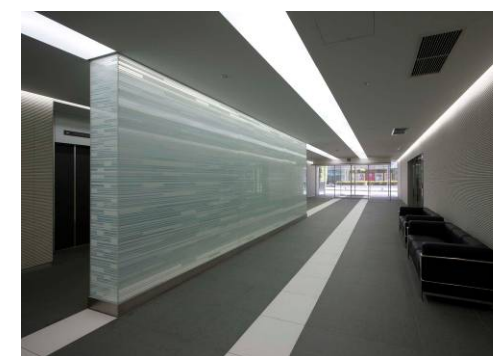
5～8階の事務室部分において改修前は1フロア1テナント貸しが基本であったが、4～5テナントにも分割できるように想定した電灯コンセント計画、空調制御を行うことにより、フレキシブルな対応を可能としている。

各テナントの入口扉を電気錠制御に変更し、非接触ICカードによる入退室管理が出来るようにした。また、フロア最終退出者の警備開始操作に連動したエレベーター不停止や階段室扉制御を行うことにより、各フロアへの入退室管理をするとともにフロア共用部照明の制御も行い、省エネに配慮している。ビル用マルチ空調監視システムを採用し、各テナントの空調機器の状態を集中監視及び制御を行っている。また、警備と連動して室内機の運転を制御することにより、消し忘れの防止を図り、省エネ効果を高めている。

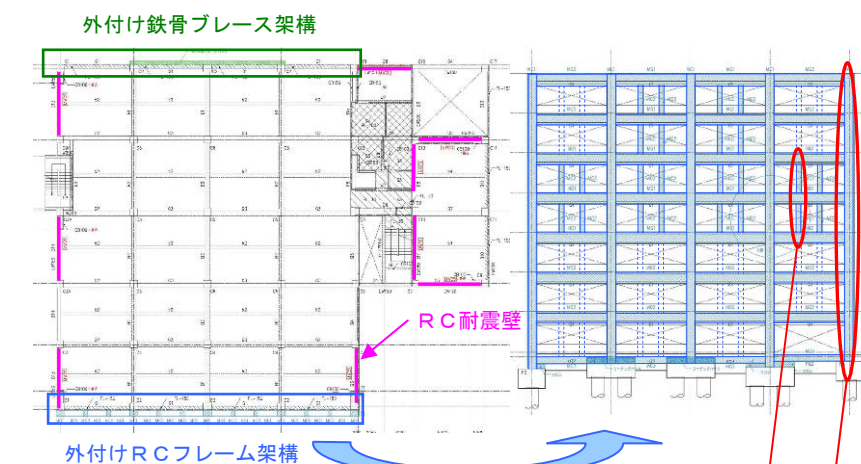
その他、駐車場、駐輪場スペースをコンパクトにし、受動喫煙防止対策として喫煙室を設置するなど執務環境への配慮を行った。



改修後の事務室内



改修後のエントランスホール



耐震補強計画

耐震改修工事は、既存壁の部分についてはRC造耐震壁の増設、開口に面する部分については外付けRCフレーム及び外付け鉄骨ブレース架構による補強を行った。

建物正面にあたる前面道路側は、採光および眺望を確保するとともに賃貸オフィスとしての魅力を高めるため、外観デザインにも優れた鉄筋コンクリート造による純ラーメン構造となっている。



改修前の外観



改修後の外観

設計担当者

統括：大竹明/建築：池田栄二/構造：魚川伸裕/設備：守田寛 デザイン監修：株式会社cafe

建物データ

| | |
|------|-----------|
| 所在地 | 大阪府大阪市 |
| 竣工年 | 2009年 |
| 敷地面積 | 1,681㎡ |
| 延床面積 | 10,070㎡ |
| 構造 | SRC造一部RC造 |
| 階数 | 地上8階 |

主要な採用技術 (CASBEE準拠)

- Q2.2. 耐用性・信頼性 (耐震補強)
- Q2.3. 対応性・更新性 (事務室分割対応)
- Q3.2. まちなみ・景観への配慮 (まちなみとの調和)
- LR1.3. 設備システムの高効率化 (高効率照明器具の採用)