

第10回 BELCA賞ベストリフォーム部門表彰物件

杏林製薬本社ビル

所在地：東京都千代田区神田駿河台 2-5

用途：事務所

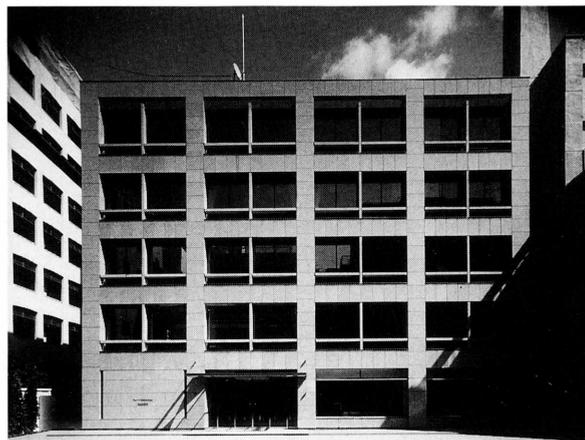
竣工：1965年

改修：1999年

所有者：杏林製薬株式会社

改修設計者：大成建設株式会社

改修施工者：大成建設株式会社



本建物は延面積4,149㎡の製薬会社本社ビルである。周辺に大学、専門学校、病院が多く見られ都心としては比較的閑静な場所に建っている。しかし、竣工後30年以上を経過して外装は老朽化が目立ち、また新しいオフィス機能にマッチしない点が多くなるなど、建て替えか大規模改修かの必要性に迫られていた。

所有者は、居住者を他のビルに移転させ、躯体のみを残して外装・内装・設備を総合的にリフォームする方法を採用した。ビルはイメージを一新するとともに耐震面・機能・性能面でも新築ビル同様に生まれ変わった。建て替えることなく今後30年の長寿命化を実現したオフィスビルリフォームのモデル事例として、賞に値するものである。

このリフォームが高く評価される主な点は次の通りである。

1. FM手法の一つであるPOE（施設利用者満足度調査）を活用して、事前に経営者から施設利用者までの要望を把握整理し、リフォームのコンセプトと施設計画に反映させた。
また、同じ手法でリフォーム後の効果と問題点の確認も行っている。
2. 外観は、外装石材の貼り替えと開口部の形状変更などにより、企業イメージ向上のために印象を良くしたい、という要望を実現させた。
3. 内部空間では、エントランスホールへ吹き抜ける床開口と階段を新設してイメージの向上を図るとともに地下1階を接客空間として活用可能にした。また、空調システムの変更により地下2階の機械室を社員食堂に変えて有効活用した。一方基準階は、コア部分の組み替え工夫によりエレベータの増設、トイレの拡充等の改善を実現した。
4. 構造面では、耐震診断を実施し、オフィス空間に影響を与えないよう耐震壁を配置して新耐震基準並の性能を確保した。
5. 設備面では、事務室の照度向上、個別分散空調方式による室内環境の改善、OA電源容量の増強等のレベルアップを行った。しかも、各種の省エネルギー手法を採用した結果、空調対象床面積も約10%増えたにもかかわらず、年間一次エネルギー消費量をリニューアル前に比較して約8%減少させた。

以上の評価の一方で、バリアフリーへの配慮に欠ける、コストをかけ過ぎている、との指摘があったことを付け加えて今後の参考とさせていただきます。