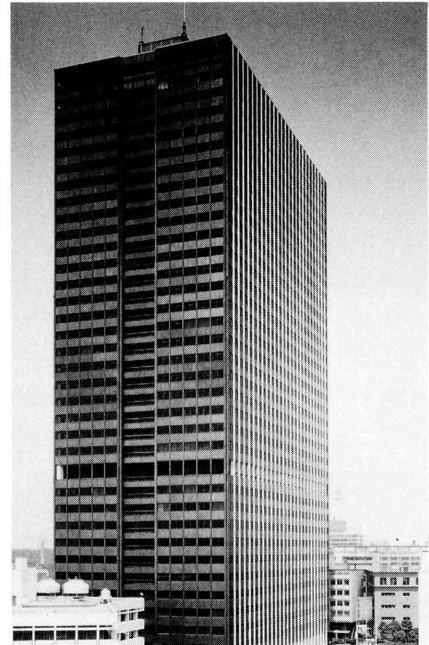


霞が関ビルディング

所在地 東京都千代田区
建物用途 事務所
竣工 1968年
改修 1993年
所有者 三井不動産株式会社
設計者 株式会社日本設計
施工者 鹿島建設株式会社 三井建設株式会社



〈審査評〉 霞が関ビルディングは、わが国における超高層建築物の先駆けとなった建物であるが、昭和63年に、竣工後20年を迎えて建物の安全性と機能性についての調査・診断を行い、その結果に基づき、約5年の歳月をかけて全面的な改修を行ったものである。

敷地内に大規模な仮設事務所を造り、テナントに逐次これらのスペースに移転してもらいながら改修を行った施工計画も見事であったが、改修の目標をたんなる老朽化した部分の更新だけにとどめず、安全性の確保と性能の向上改善においたところに本計画の特徴があり、LLB 部門でなく、BRB 部門として審査した理由もここにある。

すなわち、超高層建築物に対する防災に関する法規が整備される以前の設計であり、各種の慎重な検討のもとに設計がなされ、法令基準の基になったともいえるものであったが、その後の技術に照らして改善が望まれる点もあった。そこで、層間防火区画の改善、堅穴区画の強化等、これらの諸点をできる限り改良したことが指摘できる第一の点である。

次に、室内空調を多数階セントラル単一ダクトシステムから各階空調可変風量方式に変更して、きめこまかな制御を可能にし、電気設備は受変電設備から配電方式まで改めて、OA に対応できる安定した電力供給に変更した。また、これらに併せて事務室の天井高を8 cm 高めることに成功している。常用エレベーターは多少待ち時間の長いことが指摘されていたが、制御機構の改善により、待ち時間の短縮が図られた。これらの設備の改善は、20年の間の技術の進歩によってすべての機器が小型化したために、事務室スペースを縮小させることなく実現できたが、ビル全体は稼働したままの改修であったから、その設計と施工の計画には相当の苦労があったことと想像される。

外装については、劣化がそれほど見られなかったもので、シーリングの取り替え以外はあまり手をつけていないが、ガラスの劣化試験等も行われている。市民に親しまれてきた建物としては、外装を大きく変更しなかったことがかえってよかったのではなかろうか。

改修に要した費用は相当の額であったと聞くが、徹底した改善が図られた要因には、「わが国初の超高層ビル」であるとの自負があるものと見受けられる。したがって、大規模な改修としては「わが国初の超高層ビルのリニューアル」でなければならないという意識が、建築主ばかりでなく設計者、施工者等関係者全員にみなぎっていたと思われる。改修の終わった建物を見学して、この意気込みがたいへんよい結果を生んでいると感じられた。