

事例22 築50年目を迎えても競争力を維持する事例

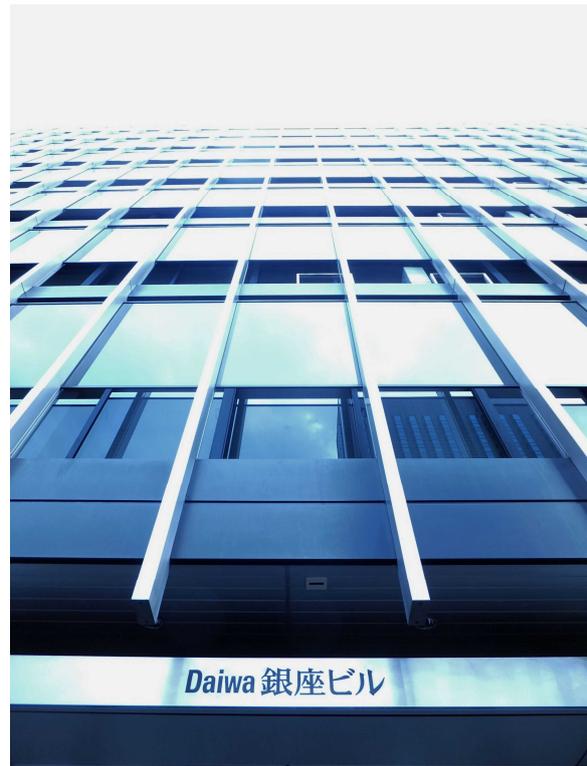
(Daiwa 銀座ビル)

- 築40年に当たる2003年に大規模リニューアルを実施、2005年にはBELCA賞ロングライフ部門を受賞。
- 空調負荷の軽減、耐震性確保、BCP対応などにより競争力を維持している。

名称：Daiwa 銀座ビル
所在地：東京都中央区
設計：鹿島建設(株)
施工：鹿島建設(株)
カテゴリ：オフィス及び店舗・飲食店
竣工年：1963年



建物外観



改修により空調室外機等が撤去され
美観を取り戻したファサード

出典：大和証券オフィス投資法人

【環境性能向上に向けた取組】

旧リッカーマシン本社(リッカー会館)として建築された Daiwa 銀座ビルは当時としては画期的なダブルスキンカーテンウォールを採用するなど、当初より高く評価されていた。2002年に私募ファンドが所有することになったことをきっかけに、総合的なリニューアルを実施。2003年に機能性と竣工当初の美観を備えたオフィスビルとして再生された。ダブルスキンを活かすため、美観を損なっていた空調室外機等を屋上に集約した。耐震補強においても、ブレース(筋交い)を用いずに柱の強化によって対応した。

また、空調の改修に当たっては、セントラル方式を改めて個別空調方式を採用。テナントビルとしての使い勝手がよいように、各フロアを4つのエリアに分割した配電・空間計画を行い、個別制御を可能とした。

築49年を迎える2012年10月にはSMBCサステナブルビルディング評価融資よりゴールド評価を取得し、同評価型資金調達による融資を受けた。これは、現在も同ビルが上場REITの物件に組み入れられている中、将来的に投資家が環境性能の優れた物件への投資に傾斜することも見越したものであった。

【竣工当初より採用されたダブルスキンカーテンウォール】

当ビルは銀座地区の初期の高層オフィスビルとして、優れた美観と眺望を有するランドマークであった。しかし主要な窓が西側を向いていることから、当初よりダブルスキンカーテンウォールを採用するなど、先進的な建築の面でも竣工当初から注目されていた。竣工年の 1963 年には、日本建築学会賞(作品)を出雲大社庁の舎、神戸ポートタワーと並んで受賞した。

築年数が経過するにつれ、当初の意匠の哲学は失われがちとなり、ダブルスキンのボイド部分に後付けされたエアコンの室外機が置かれるなどの状況がみられた。

2003 年の改修時に当初のダブルスキン構造が保持されたことにより、現在は美観と眺望を取り戻した上、断熱・防音性能も維持されることになった。

なお、当ビルで採用されているダブルスキンは、外側の外皮が内部と外気を遮蔽しておらず、上部と下部が広く開口した構造となっている。ここを自然に空気が循環することで、室内への熱負荷が軽減される。一般的な密閉型のダブルスキンと比べても断熱性に遜色なく、メンテナンスも容易であるという。



内側の窓枠の高さと比べると、外側の外皮の上部・下部が開口していることがわかる

【耐震化に併せて実施された屋上への機器移設】



屋上に並ぶ空調機の室外設備と、受変電設備を格納したキュービクル

改修前はセントラル空調であり、必ずしもテナントの使い勝手のよいものではなかったため、専用部にエアコンが後付けされる状況も多くみられた。2003 年の改修により、空調を完全個別化。これによって壁面に設置されていたエアコンの室外機は解消されたが、新たな空調機の室外設備を設置するスペースが必要となった。加えて、地下に設置されていた受変電設備が防災上の配慮から屋上に移設されることとなった。これにより追加的な荷重に耐えうる構造が必要とされたところ、柱の補強による耐震化にこれらを加味して設計することにより、当該工事が実現した。

出典：大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社

【各ステークホルダーとの関係】

①建物所有者(オーナー)	②入居者(テナント)	③投資家
<p>オーナーは運用会社が運営する上場 REIT であり、投資家による環境不動産への指向を先回りして対応した。今後はテナントとのコミュニケーションおよび省エネを通じた win-win の関係構築を図る。</p>	<p>環境や防災への社会的な要請が高まる中、省エネや BCP への取り組みが積極化。一部のテナントはオーナーに対する改修等の要望を自発的に伝えており、実践可能な方策について模索が始まっている。</p>	<p>投資家サイドにおいては、投資対象となるポートフォリオに環境不動産を組み入れる意向が、特に欧米を中心に強まっている。ファンドマネジャーとの関係を通じて、省エネ・防災等の性能に優れたビルへの投資に傾斜しつつある。</p>

(2012 年度末時点)