

## 現況機能の維持を伴う リニューアル工事

竹内 英雄\*  
Hideo Takeuchi

北川 利夫\*  
Toshio Kitagawa

高橋 渉\*\*  
Wataru Takahashi

北村 修美\*\*  
Osami Kitamura

### 1. はじめに

栗山ビルは、昭和49年秋、東急東横線と共に発展した自由が丘に、地下1階、地上9階建の事務所ビルとして竣工し、当時から、この地域では大規模な建物として親しまれてきた。しかし、竣工後20年経過し、建物の老朽化が進んだため、当建物のリニューアルが計画された。(株)栗山ビル、東京建物(株)、当社建築設計部が協力し、設備の老朽化、漏水、外壁の美観等の観点から6ヶ月にわたるビルリニューアルに関する調査検討を行った。この調査検討結果をもとに施工計画を行い、ビルの現状機能を維持したリニューアルの工事を行った。

当工事では、現状機能を維持する手法として、テナント業務に支障をきたさないようフロア毎に改修を完結させ、テナントが移動しながら施工を行った。

### 2. 工事概要

工事名称：栗山ビルリニューアル

工事場所：東京都目黒区自由が丘2-10-16

総合監理：東京建物株To-be事業本部

設計監理：西松建設株一級建築士事務所

工期：平成6年3月29日～平成7年9月25日

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造

主要用途：事務所

階数：地下1階、地上9階

建築面積：442.68m<sup>2</sup>

壁面積：3643.45m<sup>2</sup>

最高高さ：30.3m

\* 東京建築(支)栗山ビル(作)

\*\* 東京建築(支)新宿(出)



写真-1 改修前の外観



写真-2 改修後の外観



写真-3 改修前のトイレ



写真-4 改修後のトイレ

表-1 建築に関する改修項目

| 改修前          | 改修後                              |
|--------------|----------------------------------|
| 外壁 吹付アクリルタイル | クラックおよび浮き処理<br>微弾性吹付タイル          |
| 外窓 AW・ACW    | RC壁打増およびクラック処理後<br>新規AW・ACW      |
| 防水 ウレタン防水    | 水勾配およびドレーンならび<br>側溝増設後 ウレタン防水    |
| 天井 ジプトーン     | RCクラック補修後<br>PB 9mm+ソラートン (LGS)  |
| 壁・柱 プラスター塗EP | プラスター撤去、クラック処理後<br>GLボードクロス      |
| 床 Pタイル       | Pタイル撤去床版クラック処理<br>OAフロア+タイルカーペット |
| 建具 スチール建具OP  | 既存撤去、RC壁打増<br>新規スチール建具OP         |
| トイレ 従来工法タイル貼 | システムトイレ                          |

表-2 設備に関する改修項目

| 改修前   | 改修後   |
|---|---|
| 受変電 屋外キュービクル<br>1φ:100KVA×1<br>3φ:500KVA×1  | 室内キュービクル<br>1φ:100KVA×2<br>3φ:200KVA×1<br>3φ:300KVA×1 |
| 幹線 各階テナント(1~7)<br>1φ:200-3C×2<br>3φ:60-3C×2 | 共用部改修なし<br>1φ:60-3C×7<br>3φ:38-3C×2<br>3φ:60-3C×7     |
| 電灯 逆富士型<br>FL40W×2                          | 埋込下面開放型<br>FL40W×2                                    |
| コンセント 壁・柱付コンセント<br>床埋込コンセント                 | OAフロアコンセント  |
| 電話 幹線:マルチ配線                                 | 幹線:各階単独幹線   |
| TV UHF・VHF                                  | UHF・VHF・BS・CS   |
| 警備 人的警備                                     | 機械警備:室内センサー<br>カードキュー方式                               |
| 給水 高架水槽1槽式<br>PS内配管                         | 高架水槽2槽式<br>外壁配管                                       |
| 給湯 ガス湯沸器局所方式<br>露出壁付                        | 電気温水器局所方式<br>隠蔽式(ガラ撤去)                                |
| 排水 PS内配管<br>埋設配管70φ~100φ                    | 外部壁面配管<br>埋設配管100φ~150φ                               |
| 消火  | 揚水管と消火管とを分離<br>PHへ補給水管を新設                             |
| 空調 重油ボイラーならびクーリ<br>ングタワー使用の中央方式             | 既存本体および配管撤去ならび<br>移設しながらマルチエアコン個<br>別方式               |
| 換気  | 各階2系統に分けて第1種換気  |
| 昇降機 6人乗り 105m/min 2機                        | 6人乗り 90m/min 2機<br>制御盤、モーター、本体扉、<br>レール新設             |

### 3. 工事内容

建築および設備の改修項目を表-1, 2に示す。

### 4. 施工計画

図-1に施工サイクル工程を示す。

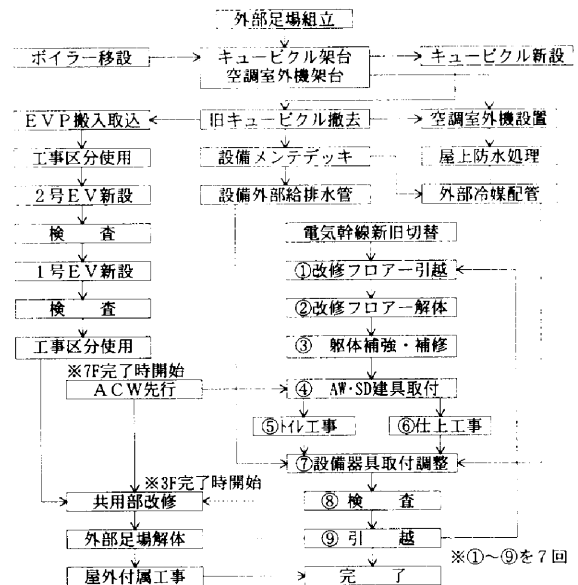


図-1 施工サイクル工程

本工事の目標は、ビルの現況機能を維持し、ビル使用者に迷惑をかけず、かつ、ビル使用上の不便を発生させないことである。

本工事では、まず、設備工事より着手し、ボイラー移設、キュービクル新設、空調室外機新設、エレベーター取替等を行った。内装工事は9階より開始し、フロア毎の施工を行った。なお、テナント移動は、工事前および完了後の2回(7日×2回=14日)行った。

### 5. おわりに

現状機能の維持を伴う建物のリニューアルを行うにあたり、最も注意すべき点は安全面および施工計画である。

当建物においては、現場、設計、施主、テナントが協力してリニューアルを行ったこともあり、安全かつスムーズに施工を行うことができ、その完成度も高いものであった。

### 謝辞

下記皆様方にご理解、ご協力して頂き、本工事が無事に完了出来ましたことを深く感謝致します。

(株)栗山、東京建物(株)To-be 事業本部、新日本証券(株)、安田火災海上保険(株)、三井火災海上保険(株)、東京火災海上保険(株)、日新火災海上保険(株)、NTT DoCoMo、技術研究所、建築設計部(敬称略)。