

吉祥寺フコク生命ビル 完成

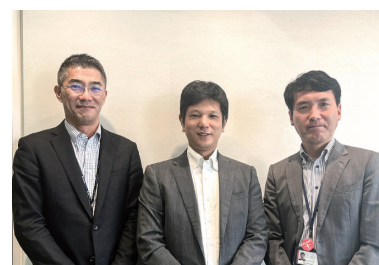
高機能オフィスビルが誕生



施主インタビュー

富国生命保険相互会社

(写真左から)
 不動産部不動産建築グループ 高嶋 信吉 副課長
 不動産部不動産グループ 吉田 侑生 副長
 不動産部不動産建築グループ 田原 浩二 席調査役



「ZEB Ready」取得 地域に愛されるビルに

富国生命保険が東京都武蔵野市で建設を進めていた「吉祥寺フコク生命ビル」が完成した。マンション建替円滑化法に基づく敷地売却制度を活用し、築50年の旧耐震集合住宅跡地を再開発。地域のニーズに合わせて延べ約9000平方メートルのテナントビルへ転換した。「ZEB Ready」の次世代型高機能オフィスとなっている。設計・施工は清水建設が担当した。

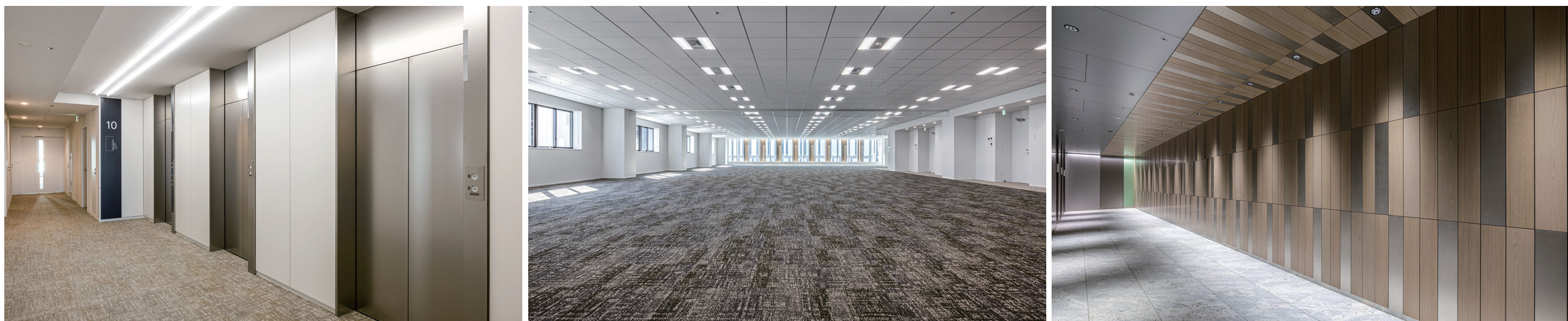
富国生命保険が東京都武蔵野市で建設を進めていた「吉祥寺フコク生命ビル」が完成した。マンション建替円滑化法に基づく敷地売却制度を活用し、築50年の旧耐震集合住宅跡地を再開発。地域のニーズに合わせて延べ約9000平方メートルのテナントビルへ転換した。「ZEB Ready」の次世代型高機能オフィスとなっている。設計・施工は清水建設が担当した。

一事業の概要と、開発の経緯を教えてください。
田原氏 「住みたい街」として都内でも屈指の人気を誇る吉祥寺の駅前に、希少な高機能オフィスビルを新築する事業です。築50年を超える旧耐震基準の集合住宅を、「マンション建替等円滑化等に関する法律」に基づく敷地売却制度を活用して当社が土地を取得し、地域の需要に即した用途に転換して再開発しました。同制度の適用例は数少なく、今後のモデルにもなるでしょう。
 一建物の特長は。
吉田氏 計画で重視したのは防災と環境性能です。72時間稼働可能な非常用発電機などBCPに寄与する設備を備えてテナントの安心感につなげます。また、当社開発のオフィスビルでは3軒目となる「ZEB Ready」の認証を取得しました。西日の当たる正面をダブルスキンにしたり、自然換気を導入したりと工夫しました。窓が開けられるので、感染症拡大防止にも役立ちます。当社はサステナブル経営を実践しており、不動産開発においてもZEB Ready以上を目指す方針を掲げています。テナントから選ばれるビルをつくるには必須の条件と言えます。
高嶋氏 意匠設計では「吉祥寺らしさ」をどう表現するか知恵を絞りました。ファサードの縦のラインで

設計コンセプト 吉祥寺の顔となる象徴的なファサード

本計画は、富国生命保険相互会社の創業100周年を記念するプロジェクトの一環として計画されたオフィスビルである。「成長・繁栄」をテーマに、吉祥寺の変わりゆく街並みの中で顔となる象徴的なファサードデザインと、執務空間の快適な環境性能を実現した。建物の断熱性能を高めるため西側ファサードにはダブルスキンのカーテンウォールを採用し、デザインのポイントである縦基調のアルミ型材はダブルスキン内部の温熱環境の平準化を図る装置としても機能するように計画した。環境配慮型オフィスビルとして、第三者認証であるBELSにてZEB Readyを取得した。プランニングは基準階の共用部を必要最小限の空間で構成しつつ各階にH C W Cを設置するなど共用部の充実にも努めた。専有部は整形・無柱な執務空間とし小テナント分割対応を可能とし、幅広いテナントニーズに対応出来るよう各区分には給排水を装備している。また、事業継続性に配慮して執務室には自然通風を確保可能な窓を設置し、照明器具・コンセント等の非常用発電機の対応負荷に対して72時間稼働可能なオイルタンクを実装した。

清水建設株式会社 建築総本部設計本部業務施設設計部 設計長 黒瀬恭介



エレベーターホール

基準階

エントランス

工事概要	
■工事名称	(仮称) 吉祥寺南開発計画
■工事場所	東京都武蔵野市吉祥寺南町2-3-15
■建築主	富国生命保険相互会社
■敷地面積	1,478.89㎡
■延床面積	9,452.77㎡
■階数	地上12階
■構造	S造(CFT)
■設計・監理	清水建設株式会社一級建築士事務所
■施工	清水建設株式会社東京支店西東京営業所
■工期	2022年11月1日～2024年3月31日
■写真提供	清水建設

自分の目で確かめる「三現主義」モットーに現場運営

現場は吉祥寺駅前の繁華街にあり、駅に面する西側は交通量が多い一方、東側は住宅街となっており、周辺環境への配慮と第三者災害の防止が重要事項となりました。工事車両の出入りは西側1カ所に限られる上、時間・重量制限もあり、搬出入計画に注意が必要でした。ゲート周りの車両誘導を警備員だけに任せるのではなく、現場の保員も立ち合って事故防止に努めました。安全が何よりも優先という共通意識を共有し、一人ひとりが安全意識を高め、現場で気にならぬことがあればすぐに改善するといった基本的なことを徹底しました。

基準階は185坪のテナントスペースとなる無柱空間を創出。当社が保有する鉄骨構造物の独自工法、鉄骨縦横座屈補剛工法とサイドプレート工法を採用し、施工合理化を図っています。また、敷地いっぺんに建物が建てられるため、作業スペースに余裕がありません。設計段階から施工担当者が加わって協議し、1階床を補強して重機の設置場所を確保するなどしました。駐車場のピットに構柱を置いて作業員の休憩所を設けたりといった限り小型の重機を採用したりといった仮設計画の工夫も行っています。

現場でモットーとしているのは「三現主義」。現場、現物、現実を自分の目で確かめることが現場監督の務めだと考えます。若手社員の教育でも、一緒に現場へ行って「今何をすればよいか」を自分で考えさせるようにしています。作業員も含め、「コミュニケーションのとりやすさ」環境づくりを心がけました。

解体から始める約2年半の現場に携わり、労務不足等に苦心した時もありましたが、工期内に無事に引き渡すことができました。改めて関係者の皆様のご協力に深く感謝申し上げます。

清水建設株式会社 東京支店 工事長 高本豪



吉祥寺駅ホームから望む

施工のポイント

現場は吉祥寺駅前の繁華街にあり、駅に面する西側は交通量が多い一方、東側は住宅街となっており、周辺環境への配慮と第三者災害の防止が重要事項となりました。工事車両の出入りは西側1カ所に限られる上、時間・重量制限もあり、搬出入計画に注意が必要でした。ゲート周りの車両誘導を警備員だけに任せるのではなく、現場の保員も立ち合って事故防止に努めました。安全が何よりも優先という共通意識を共有し、一人ひとりが安全意識を高め、現場で気にならぬことがあればすぐに改善するといった基本的なことを徹底しました。

設計・施工

清水建設株式会社

東京支店

東京都中央区京橋 2-16-1-14 電話 03(3561)3700

電気設備工事

株式会社 関電工

東京都港区芝浦 4-8-33 電話 03(5476)2111

空調・給排水衛生設備工事

第一設備工業株式会社

東京都港区芝浦 4-15-33 電話 03(5443)5100

<p>■鉄骨工事</p> <p>エスイー鉄建株式会社</p> <p>新潟県上越市下吉野 1806 電話 025(520)2903</p> <p>■PC工事</p> <p>株式会社 エスシー・プレコン</p> <p>千葉県流山市おたかの森西 3-440 電話 04(7158)6531</p> <p>■内装仕上工事(床工事)</p> <p>大阪装飾株式会社</p> <p>千葉県稲毛区稲毛東 3-3-9 電話 043(302)3031</p> <p>■内装工事</p> <p>株式会社 オクジュー</p> <p>東京都千代田区神田錦町 1-19-1 電話 03(3293)0910</p>	<p>■左官工事</p> <p>株式会社 亀井組</p> <p>東京都目黒区下目黒 2-22-19 電話 03(3492)8301</p> <p>■塗装工事</p> <p>亀谷塗装工業株式会社</p> <p>東京都千代田区神田錦町 2-9 電話 03(3294)0441</p> <p>■塗膜防水</p> <p>株式会社 ケルビン</p> <p>東京都千代田区東神田 2-8-15 電話 03(3863)0141</p> <p>■サイン工事</p> <p>株式会社 KOYAMA</p> <p>東京都足立区千住緑町 1-15-1 電話 03(5284)3310</p>	<p>■ガラス工事</p> <p>株式会社 サンクスコーポレーション</p> <p>東京都江戸川区春江町 2-49-10 電話 03(3677)1021</p> <p>■金属製建具工事</p> <p>三和シャッター工業株式会社 首都圏ビル建材第二支店</p> <p>東京都渋谷区代々木 4-30-3-3F 電話 03(6633)0692</p> <p>■金属製建具工事</p> <p>三和タジマ株式会社</p> <p>東京都豊島区池袋 2-77-5 電話 03(5954)1631</p> <p>■杭工事</p> <p>ジャパンパイル株式会社 東京支店</p> <p>東京都中央区日本橋橋崎町 36-2 電話 03(5843)4191</p>	<p>■露工工事</p> <p>株式会社 新青建設</p> <p>東京都江東区木場 2-19-15 電話 03(5875)9741</p> <p>■石工事</p> <p>株式会社 清家石材工業</p> <p>東京都中央区八丁堀 3-19-1 電話 03(6222)9570</p> <p>■鉄骨柱脚工事/ハイベース、鉄骨ばり貫通孔補強/ハイリング</p> <p>センクシア株式会社</p> <p>東京都港区東新橋 2-3-17 電話 03(4214)1932</p> <p>■防水工事</p> <p>高山工業株式会社</p> <p>東京都千代田区富士見 1-11-21 電話 03(3265)5631</p>
<p>■土工事・コンクリート打設工事</p> <p>株式会社 DJK</p> <p>東京都府中市西府町 5-14-1 電話 042(364)8811</p> <p>■ALC工事</p> <p>株式会社 本久</p> <p>長野県長野市桐原 1-3-9 電話 026(241)1155</p> <p>■アルミパネル工事</p> <p>株式会社 横浜アクロス</p> <p>横浜市旭区金谷 2-1-2 電話 045(360)9830</p>	【順不同】		