

追跡! オフィスビル・

経年劣化するオフィスビル。そのリニューアルに際しては、入居テナントだけでなく、将来の誘致活動にまで視野を広げて計画を進める必要がある。実施するタイミングを誤れば、ビル経営に大きなダメージを与えるだけに、リニューアル実施の決断は、重要な投資判断といえるであろう。——今回は、ビルの顔「外壁」の補修・クリーニングのリニューアル事例について取材した。

STEP 1 リニューアル

街の景観形成に大きな影響力をも
は、テナントだけでなく、街の雰囲気

避けられない経年劣化、 進行すると漏水の危険も!

ビル外壁のリニューアルは、大気汚染による汚れの付着や経年劣化に対する予防保全を目的とした場合、一般的に10年前後を目安として行われるのが望ましいとされる。

今号で紹介するSHIBA BOATビルは、赤羽橋交差点のすぐ近くに位置し、傍らを首都高速が走り、また、国道1号線（桜田通り）と都道が交差する角地に、1989年11月に竣工した。東西に走る高速道路沿いに同ビルの視界を遮る高層建物がないこと、交通量と通行人数が多いことなど、その恵まれた立地特性で、竣工以来、屋上広告塔には、常時、大手企業の広告看板が設置されている。広告宣伝効果が高いということは、つまり、同ビルのランドマーク性が高いということを意味しており、したがって、外壁の汚れが目立ったり、損傷していたりすると、ビルの市場価値を下げるばかりか、周辺のイメ

外壁リニューアル 補修とクリーニング



- 改修箇所：外装
- 改修期間：平成10年12月～11年2月（約2ヵ月半）
- 施工：清水建設(株)
- 施工協力：日本ビソー(株)外装工事部

今回ご紹介するSHIBA BOATビルは、赤羽橋交差点から数十メートルのところに、1989年に竣工したオフィスビル。経年劣化による外装欠損部分の補修に伴い、外壁のクリーニングも同時に実行した。

物件名：SHIBA BOATビル
所在地：東京都港区芝3-1-29
規模：地上11階、地下1階、
塔屋2階建

延床面積：約3,904.51㎡（約1,181.11坪）
竣工年月：平成元年11月
オーナー：京品ボート株式会社

タイル浮き部補修工事



打診・マーキング



ドリルにて穴あけ



穴内清掃



エポキシ樹脂注入



ステンレスピン挿入



モルタル充填

アルの前に

つオフィスビル。外壁の汚れや損傷
気にも悪影響を与えかねない。

ージそのものを損ねることにもなりかねない。同ビルのオーナーは、当初から、この点について十分な認識をもち、経年劣化によって生じた外壁の汚れや損傷を早期に補修することは、ビル経営の重要な課題と位置づけていた。

これが、今回ご紹介するリニューアル計画の大前提であったのだが、実際にリニューアル実施に踏み切るうえで最大のポイントとなったのは、管理会社から提案を受けていた中長期的なビル管理計画であった。ビル管理のプロから、その経験やノウハウをベースにした管理計画があらかじめ提示されていたため、オーナーがリニューアルに対して前向きな姿勢を持てたことが挙げられる。もう一つのポイントは、入居中のテナントがほぼ同時期に移転するという重大な情報をオーナーが早期につかんでいたこと。つまり、次期テナント誘致戦略の一つとしても、リニューアルを明確に位置づけたのである。

STEP 2 リニューアルの計画

市況、市場価値、テナント対策、施設状況など、ビルの現状をより正確に把握してこそ、効率的で効果的なリニューアルが実現できる。

プロによる診断で、劣化状態を正確に把握

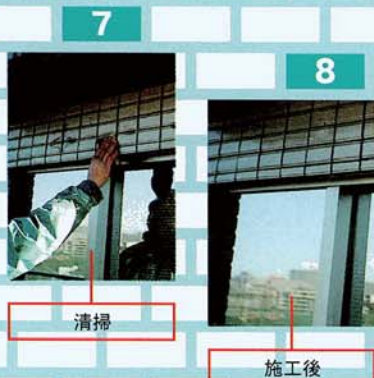
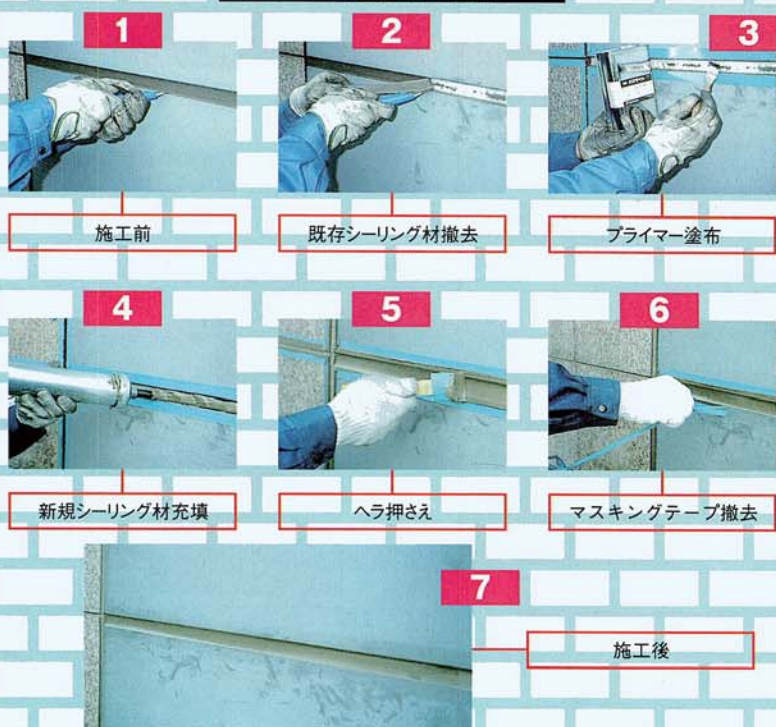
今回のリニューアル工事に先立って行われたビルの現況調査によって、外壁タイルの浮きやひび割れ、シーリング材の経年劣化が進行していることなどが確認された。また、塵埃や排気ガスによるタイルや金属面の汚れによって、建物の美観が損われていることも判明した。

当初、オーナーは通常の補修程度の工事を予定し、外壁クリーニングや塗装は、時期的にまだ早いという結論を出していた。しかし、補修工事だけでなく、クリーニングや塗装などの外装工事には、作業するため

のゴンドラや足場の設置が必要となり、それぞれ別々に工事を行ったのでは、時間がかかり、コストも大きくなってしまいます。しかも、入居テナントに不便を強いることにもなりかねない。

最終的に、中長期的なビル管理の視点からトータルなコストを算定し、眼前の課題であるテナント誘致戦略、さらには、テナントへの不便を最小限に抑えることなどを総合的に考慮し、当初計画の補修工事に加え、外壁クリーニング、外階段などの塗装を含めた全面的な外装リニューアルを実施することを決断したのである。

シール打替え工事



STEP 3 リニューアルの工程

何かとトラブルやクレームが多発するリニューアル。しかし、オーナー・テナント・管理会社・施工会社間の的確なコミュニケーションによって、工事はスムーズに進行。

適切な足場計画で 無駄のない工事と最大の効果

今回のリニューアルは、大きく、仮設足場設置工事、補修工事、シーリング工事、塗装工事、クリーニング工事、仮設足場解体工事の6段階で行われた。STEP3では、工程表に基づき、実際の作業の進み

方について見ていこう。

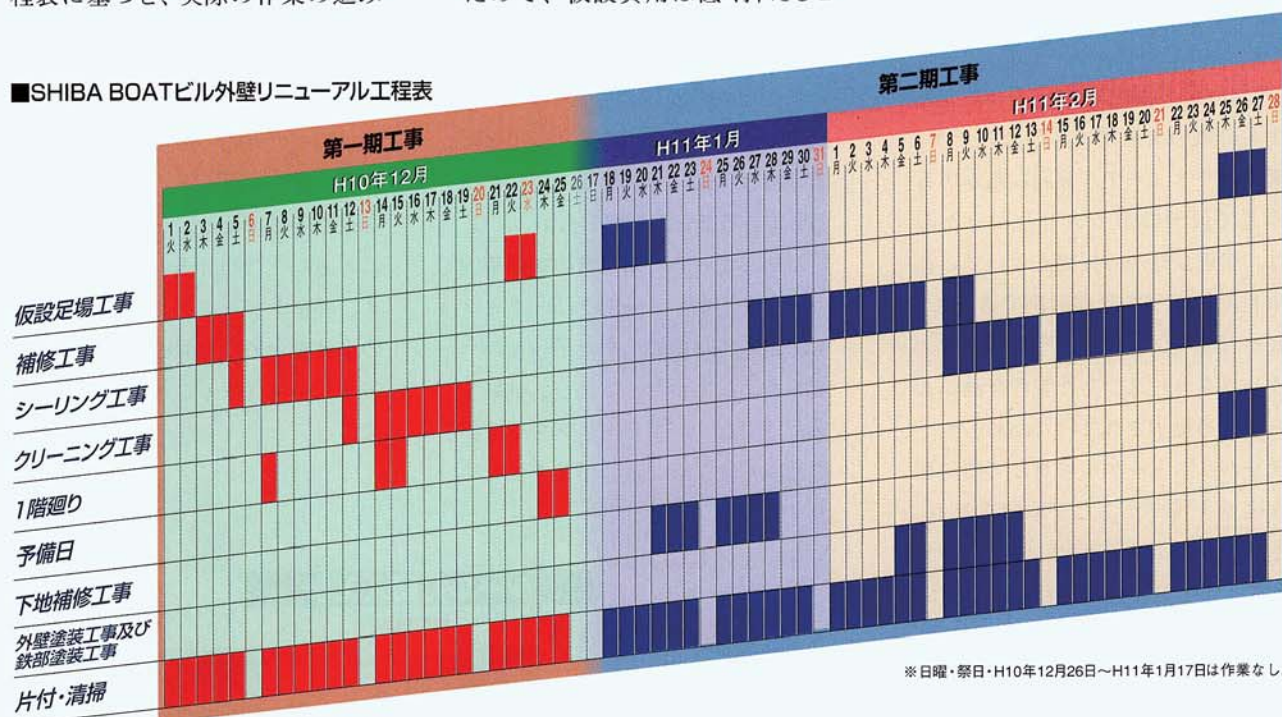
工事に先立ち、足場の設置が行われたが、ゴンドラを吊り下げるためには、屋上にスペースが必要となる。同ビルは、設計段階で常設ゴンドラを設置する予定であったため、屋上に十分なスペースがあり、吊り元となる丸環も設置されていたので、仮設費用は低く抑えるこ

とができた。

次に、補修工事。浮きなどの損傷は、その程度や数量で作業時間が大きく変わる。同ビルの場合、タイルの浮きも少なく、他の劣化も軽微であったため、短期間で終了している。

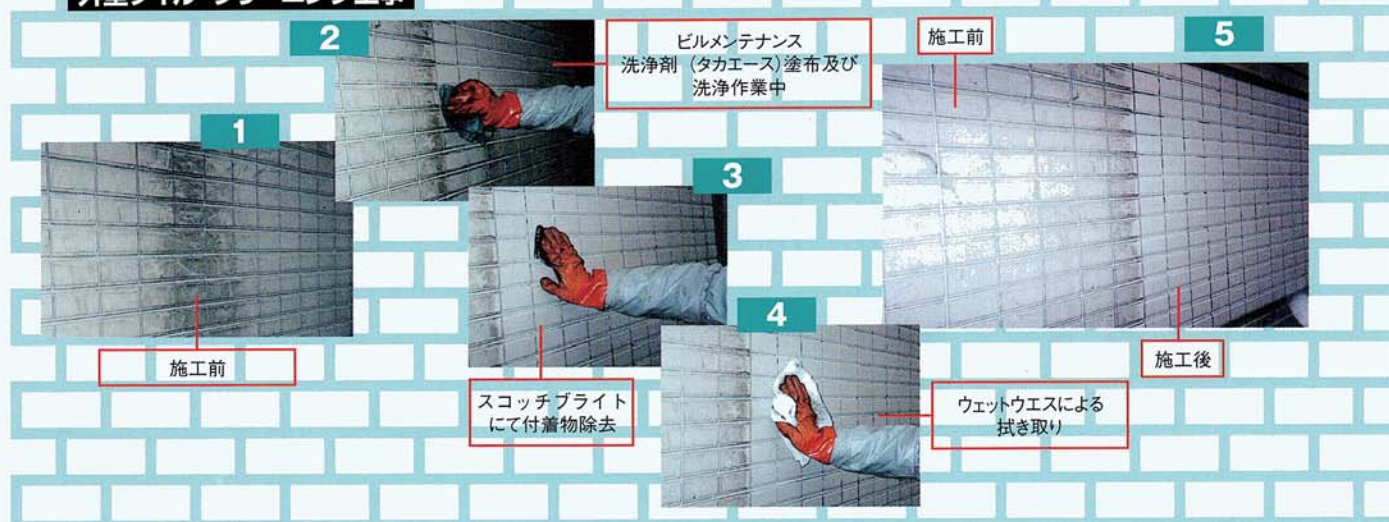
作業は、通常、タイル浮き部の打

■SHIBA BOATビル外壁リニューアル工程表



※日曜・祭日・H10年12月26日～H11年1月17日は作業なし。

外壁タイル・クリーニング工事



診・マーキング、ドリルによる穴あけ、穴内清掃、樹脂注入、モルタル充填、清掃の順に進むが、ここで問題となるのがドリルによる騒音。平日の昼間に行った場合、テナントとトラブルになるケースが少なくない。しかし、今回のケースでは、時間帯によって無振動ドリルを使用して騒音を極力抑えると同時に、事前に工事の日程が細かく報告されていたため、テナントの理解が得られ、工事は極めてスムーズに進行した。

次にシーリング工事が行われた。シーリング材の劣化は漏水や建物の耐久性低下に大きく影響し、特に漏水に関してはテナントからのクレームが多いトラブルの一つである。工事は、劣化したシーリング材を撤去し、新たに充填するもの。これにより、漏水に対する不安も解消された。

シーリング工事の終了した部分からクリーニングがスタート。タイル専用洗剤をテストし、最も適したものでクリーニングを行った。通行量の多い場所のため、作業は拭き取りで行った。アルミなどの金属面は傷つけないように中性洗剤で拭き取り、鳥の糞などの固着した汚れは専用カッターで除去。これらの作業によって、クリーニング後しばらくの間は、汚れが付着しても雨で流され、美観を保持し続ける。

STEP 4

リニューアルを終えて

厳しい市場環境下にあるビル経営にとって、リニューアルは、ビルを高付加価値化する重要な事業戦略である。

ビルのリニューアルは 重大な経営戦略

約2ヵ月半にわたる外装のリニューアル工事が終了したSHIBA BOATビル。その具体的な効果はあったのだろうか。

まず、外壁タイルの浮きやひび割れは、ピンニング併用の樹脂注入やUカットシール・タイルの打替えなどの剥落防止と漏水防止、外階段のモルタル浮きやひび割れも同様の補修を行い、塗装を施した結果、劣化の防止と本来の美観が回復し、シーリング材の更新で漏水の心配からも解放された。

今回のリニューアルで最も顕著に効果が現れたのが、クリーニングと塗装が施された外観である。写真を見るとよくわかるが、長年、雨水の通り道となっていた窓枠下のタイルの汚れが一掃され、薄茶にくすんでいた建物の外観が竣工当時の鮮明なライトグレーに蘇った。外階段の塗装もタイルの色を考えた色調で全体にバランスのとれた外観となっている。

施工後1年を経過しているが、現在でも同ビルの外観は美しい状態を保っていることから、予防保全的施工によって高い効果が得られているのがわかる。

見た目にも、はっきりとわかるリニューアル成果。では、テナント誘致に関し、どのような効果が発揮されたのだろうか。

現在、同ビルはほぼ満室状態で稼働中。誘致活動をスタートした時も、なかなかの人気ぶり、その内の数社は、優れた立地特性とともに、美観についても評価ポイントに挙げていたという。また、同ビルには、物販関係の企業が数社入居しており、ショールームを併設しているテナントもある。来客型の店舗オフィスにとって、立地特性やビルの美観は、ビル選定の際、重要なポイントとなる。優れた宣伝効果を持つビルであるからこそ、顧客を招こうとする意欲も湧く。外観が見ずばらしくては、話にならない。

近年、雨や大気中に含まれる化学成分は、放置すると外壁材そのものに浸透し、通常の清掃だけでは復元しにくい。その予防策として、定期的な外壁リニューアルの必要性は非常に高いといえる。ビル

経営にとって、外壁リニューアルに対する投資の重要性は、同ビルの空室の少なさが立証している。

施工前



施工後



6

施工後