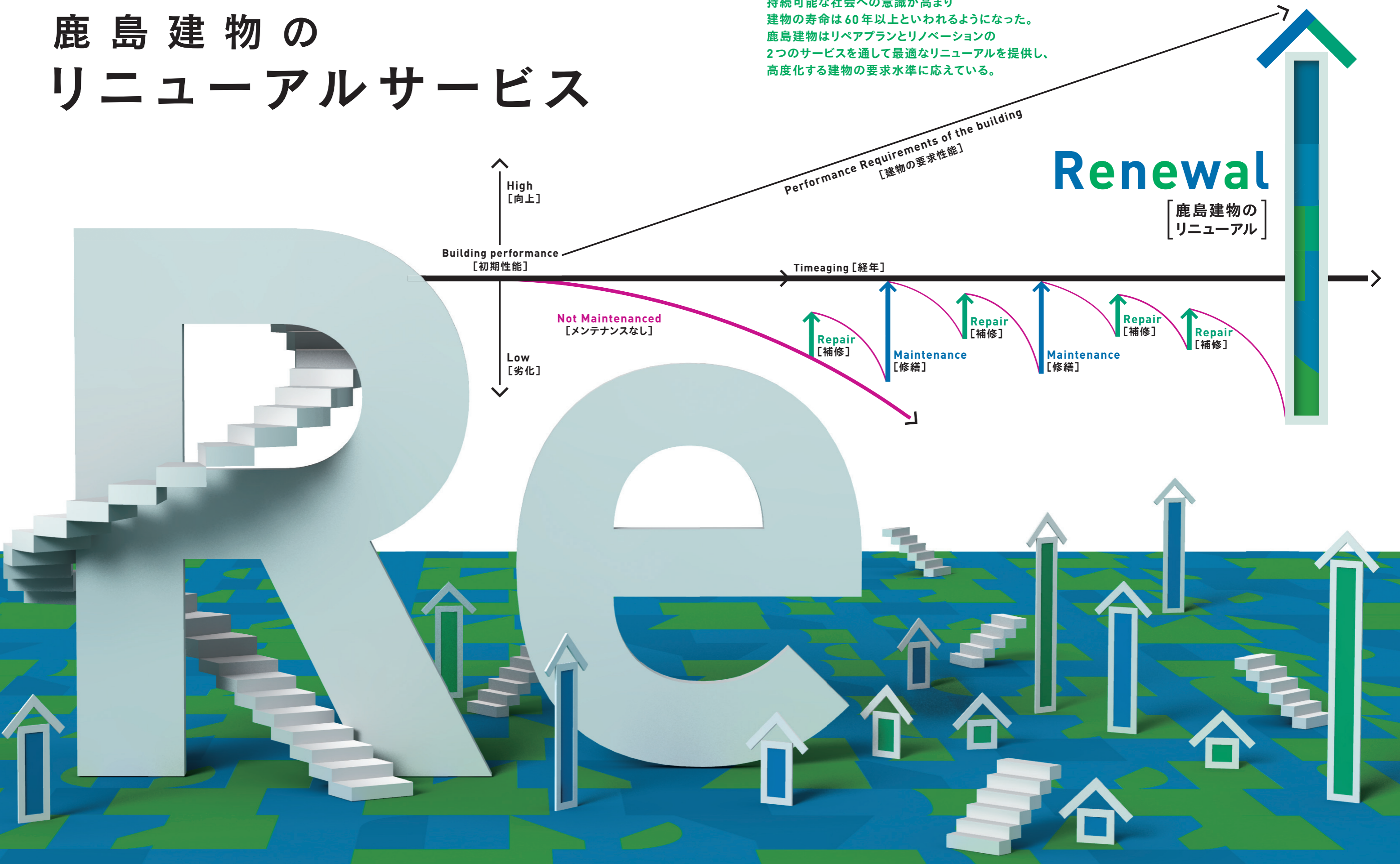


鹿島建物の リニューアルサービス

持続可能な社会への意識が高まり
建物の寿命は60年以上といわれるようになった。
鹿島建物はリペアプランとリノベーションの
2つのサービスを通して最適なりニューアルを提供し、
高度化する建物の要求水準に込えている。



Renewal

[鹿島建物の
リニューアル]

回復とバリューアップでさらなる長寿命化へ

鹿島建物 2つのリニューアルサービス

建物診断等により劣化状況を把握し、建物の劣化状態の回復を目的とした「リペアプラン」。
時代のニーズにあわせた用途変更や内装デザインの一新により建物バリューアップを図る「リノベーション」。
2つのサービスで建物の長寿命化と価値向上をめざす。

鹿島建物は建物管理業とともにリニューアル事業を展開し、数多くのお客様の要望に応じてきた。鹿島建物のリニューアルサービスの特徴についてリニューアル事業部 執行役員柴田部長に話を聞いた。

建物の状態を正確に診断 適切なリニューアルを実現する

当社は多種多様な管理物件を保有しており、そこから発生するお客様のご要望に応じていかなければなりません。その中の一つで大切なのは、建物を最善の方法で維持、向上させていくにはどうしたらいいのかという提案です。今まで蓄積してきた多種多様な建物診断のノウハウと建物管理の情報・データを組み合わせ、正確な建物診断を実施することができますので、適切なリニューアルの提案が可能です。

リニューアルサービスを通して 社会の要請に応える

脱炭素やカーボンニュートラルなどの社会の要請は、ストック&メンテナンスの追い風になっています。いかに長く建物を使っていくかという課題には、劣化修繕とともに建物の価値を向上させることが重要です。我々はただリノベーションを行うのではなく、劣化修繕を考慮した提案を行います。価格ではなく価値を売る会社として当社が少しでも認められるよう、リニューアルサービスを提供していきたいと思っております。



リニューアル事業部
執行役員 部長
柴田 竜彦

Repair Plan [リペアプラン]

回復 予防保全



Point A

独自のシステムを使用し
高い精度で修繕費を算出

KLEAD®
KAJIMA Lifecycle Economic
Analysis & Diagnosis

鹿島建設のノウハウと当社で蓄積した豊富な維持保全データをもとに開発したLCC算出プログラムです。竣工時のみならず、既存建物の工事履歴を反映させることで、より精度の高い長期修繕計画の作成も可能です。(オンデマンド機能)※鹿島建設株式会社が開発したシステムです。

Point B

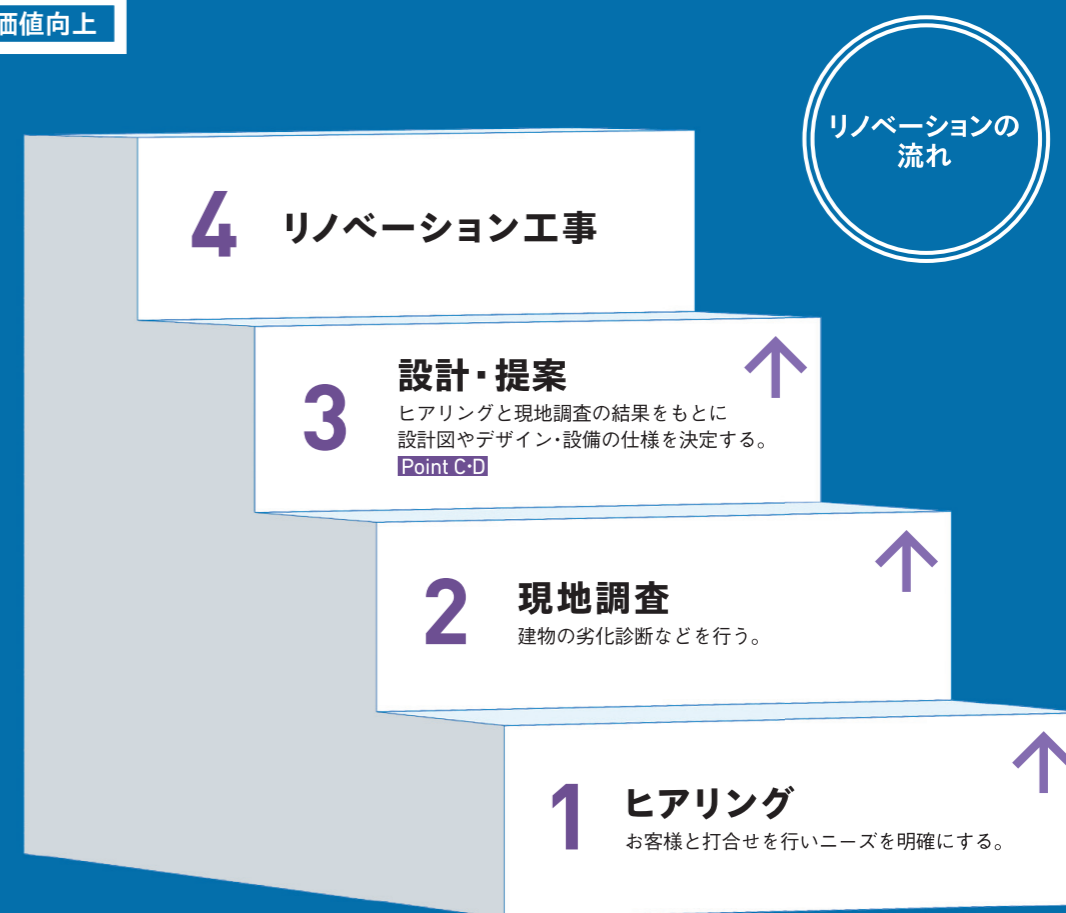
社内の専門担当者が実施する
信頼性の高い劣化診断



建物・設備を知り尽くした鹿島建物の有資格者が実施。目視・指触・打診等の1次診断の段階で短中期修繕計画を作成することが可能です。
[保有資格] 1級建築士 / 1級建築施工管理技士 / 1級電気工事施工管理技士 / 1級管工事施工管理技士

Renovation [リノベーション]

機能再生 価値向上



Point C

複数のスペシャリストからの視点



電気、衛生、空調の各担当者が、各々の目線で使い勝手やメンテナンスを考えた内容を検討し、お客様のご要望をかたちにします。

Point D

工事後の管理を見据えたご提案



当社の提案はリニューアル後の建物管理を見据えた内容になっているのも特長のひとつです。当社のリニューアルサービスを評価いただき、管理業務も追加で依頼される物件もあります。



自社ビルから賃貸ビルへ
ニーズに合わせてバリューアップ

Renovation Works

[リノベーション事例] 麹町ミッドスクエア

1階エントランスホール。仕上げ材の検討の際はメーカーのショールームに足を運びサンプルを複数用意し一つひとつ納得のいくまで検討を重ねた



1F エントランス/セキュリティ自動ドアを新設



EV更新に伴い、カードリーダーによる不停止階の設置に加え、各専有部入り口にセキュリティ自動ドアを新設し、セキュリティを強化



トイレ内装改修



トイレの小物入れを新設

Building DATA



麹町ミッドスクエア
所在地: 東京都千代田区麹町4-2-7
竣工: 2003年6月(2021年10月リノベーション完了)
用途: オフィス/規模: 地上10階
アクセス: 東京メトロ有楽町線「麹町駅」徒歩2分
JR中央線(快速)「四ツ谷駅」徒歩7分

麹町ミッドスクエアは1~2階にトヨタモビリティが入居し、1階にトヨタのショールームがあり、3階以上は日本工営株式会社様(以下、日本工営様)とその関連会社が入居していた。2019年、日本工営様の本社の新築移転をきっかけに当ビルをテナントビルとして運用することが決定し、鹿島建物がリノベーションを手掛けることになった。
今回のプロジェクトのポイントについてリニューアル事業部 建築グループの清水グループ長代理に話を聞いた。

当ビルのリノベーションを担当することになった経緯を教えてください。
日本工営様の新築本社ビルの施工を鹿島建設が行ったことをきっかけに前本社ビルのテナントビル化も鹿島グループでお願いしたいとご依頼いただき、弊社にて担当することが決定しました。
実施内容について教えてください。
計画から工事までを担当し、竣工後のリーシングと建物管理も弊社で行っています。実施体制は日本工営様と工事プロジェクト担当の明豊ファシリティワークス、管理担当の東京海上日動ファシリティーズ、当社で着工前の2020年10月頃から週1回、合計40回程度の打合せで関係者間の考えを合わせながら進めました。
お客様からはどのようなご要望をいただいていたか。
入居テナント様にとって良いオフィスとなるよう機能面・デザイン面ともに充実させスマートな印象にしたいというお話をいただきました。

鹿島建物の強みを活かした場面はありましたか。
設備の更新については電気・空調・衛生それぞれの専門知識をもつ当社社員が集結し、リノベーション後の設備の劣化速度も視野に入れながら当ビルにとっての最適な設備の選定をすることができました。
1階エントランスの一部の壁は、デザイン性の高い石材にしたいとのご要望をいただいております、弊社で検討を重ね、耐震性に不安のない工法での施工で解決しました。

プロジェクトを進める上で心掛けたことはありますか。
お客様のご要望について一緒に考え、一緒につくりあげていく気持ちで、丁寧・迅速な対応を心がけました。また、建物管理のプロとして安全性や長寿命化を考慮したご提案を積極的に行い、よりよいリノベーションにつなげることができました。今後もデザイン面・機能面ともに技術力・対応力を磨き利用者が安全・快適に過ごすことができるリノベーションをめざしていきます。



リニューアル事業部
建築グループ
グループ長代理
清水 勲

リノベーション実施内容

[1階エントランス]

- 内装改修
- セキュリティ自動ドア新設(外部床タイル一部更新及び外壁石目地シール更新)

[各階]

- EVホール内装改修
- 専有部内装カラーセレクト
- EV更新(2基/セキュリティの強化/カードによる不停止階設定)
- 専有部セキュリティ自動ドア新設

- トイレ内装改修
- 共用部内装改修
- セキュリティ見直し追加(各所電気錠ドア交換)
- 空調設備更新
- メーター類の更新

- 非常用発電機オーバーホール
- 照明器具更新(LED化)
- ポンプ設備更新
- 大型ガラス交換(熱割れ対策)
- 屋上鉄部塗装更新
- 外構一部フェンス新設(予定)