

景観重視の石貼り調仕上げで 新しい池袋の顔を創出

事業主・清水建設・アイワの強力タッグで「住友池袋駅前ビル」の大規模外壁修繕工事完成!

住友池袋駅前ビルはJR池袋駅東口を降りて徒歩2分という至便の地にある。

1987年(昭和62年)1月に清水建設の設計・施工で竣工した同ビルは、地上9F、地下2Fの鉄骨・鉄筋コンクリート造(建築面積1919418㎡、延べ床面積18265648㎡)の大型オフィスビルとして、4半世紀に亘って東池袋近隣の人々に地域のシンボリック建造物として親しまれてきた。かつて青江三奈が歌いミリオンセラーとなった「池袋の夜」の本人出演カラオケにも同ビルのエントランスを背景に歌う彼女の姿があった。年配者には懐かしいビルだ。

同ビルは2008年(平成20年)にリニューアルを行っているが、昨年(平成23年3月11日)発生した東日本大震災により外壁タイルの一部が破損したため、今回の大規模な外壁修繕工事となった。

同修繕工事は、同ビルの所有者である昭和興業(株)(飯塚浩一郎社長)が事業主となり清水建設(株)の施工で行われた。同社の下で外壁修繕工事を担当したのは近年、リニューアル工事で飛躍的に実績を伸ばしているアイワ建装(株)甲斐下雄司取締役会長/本社・東京都荒川区南千住6-58-4 ☎03-3802-8155)。そして事業主・元請・修繕施工3者の調整役となって同工事を総合的にアドバイスしたのは一級建築士で(株)ジャトル代表取締役の田中昭光氏だった。今回の修繕工事に対して事業主の昭和興業(株)が関係各社に対し、強く求めたのは「タイルの落下を完全に防ぎ、外壁の安全性・耐久性を長期間保ち続けること、既存タイル貼り外壁を一新し、美しく高級感のある石貼りの景観を創ること、絶対に事故を起さず、安全を確保しながら品質の高い施工を行うこと」の3点だった。そこで同社(甲斐下氏)は、これらの条件を具備するとともに、2011年3月11日の東日本大震災で安全性が実証されていた『アドグラピンネット工法』を提案し、採用された。完成後、甲斐下氏は「池袋駅前のこのような素晴らしい建築物の修繕工事をお手伝いできたことに感謝しています。事業主様の要請に対し、全社を挙げて取り組みましたが、皆様には概ねご評価いただけるのではないかと思います」と話す。実際、事業主側からの評価も高く、飯塚浩一郎 昭和興業(株)社長自身、「期待した通りの出来栄え」と評価、完成後、関係者に労いの言葉をかけていたのが印象的だった。

かつて外壁仕上工事の全国組織・日本外壁仕上業協同組合連合会の会長を務めた甲斐下氏だが、長引く不況下で活力を失いつつある同業者に対しても「この建築の外壁を是非一度見に来て欲しい。意匠性に優れているというだけでなく、仕上げ材の剥落防止効果も高い本工法は、これからの外壁修繕工事のパイロット的役割を果たしていくはずだ」と声を弾ませていた。記者はそんな甲斐下氏にプロの矜持を感じながら、新築物件と見紛うばかりの見事な完成現場を訪れた。

本号では、4月に修繕工事を終え、新装なったばかりの『住友池袋駅前ビル』を写真と工事関係者の話を交えながら紹介する。

(K)





北西面 全景



北西面 全景

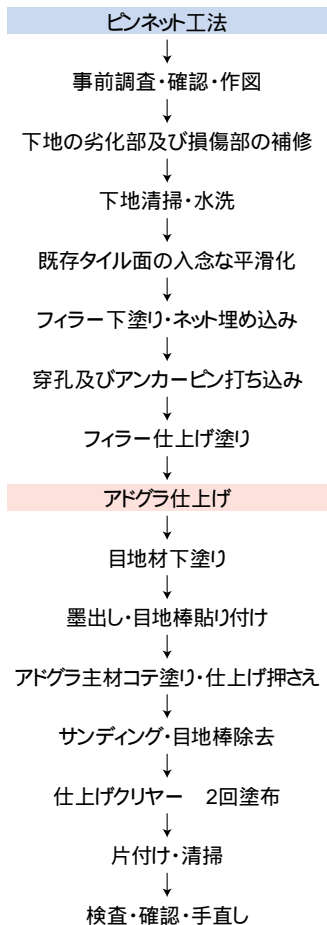
外壁：みかげ-03



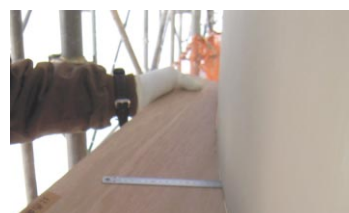
ボーダー：みかげ-10 改修仕上げ面



外壁修繕の施工フロー (アドグラビネット工法)



タイル面の段差を平滑にするため、カチオンフィラーを丁寧に2回塗りました。



平滑性の確保、特に角部や曲面は原寸の定規を作成し、入念に確認した。

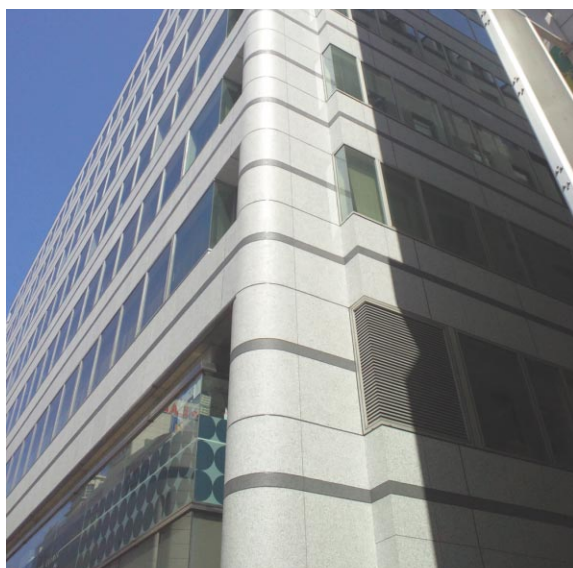


アンカーピン打ち込み。

アドグラ主材のコテ塗り。



南西面 円柱



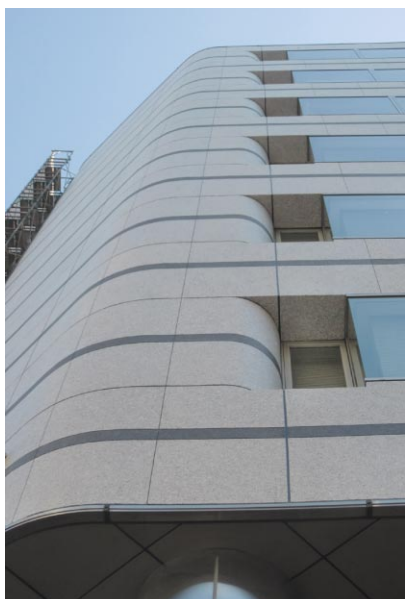
南西面 角 曲面部



北東面 全景



北東面 全景



北西面 曲面部



北西面 エントランス 上部 拡大

～住友池袋駅前ビル外壁修繕工事を終えて～

外壁の再生で、池袋第二のランドマークに

昭和興業株
代表取締役
飯塚 浩一郎 氏



当ビルは1987年(昭和62年)1月に竣工しました。池袋駅東口から数分という絶好の立地に加え、当時のオフィスビルとしては広いエントランスを持つ優雅なビルとして道行く人々の目を引きました。また、正面1階から2階上がるエスカレーターと上部にあるシックな照明も話題になりました。歌手の青江三奈さんが歌い160万枚の大ヒット曲となった「池袋の夜」という演歌の本人出演カラオケには竣工直後の当ビルで歌う彼女の姿があったものです。池袋のランドマークとしては、1978年(昭和53年)4月に竣工したサンシャイン60が池袋のランドマークとなっておりますが、当ビルは池袋駅至近のランドマークオフィスビルとしての役割を果たしてきたと言っても過言ではありません。いわば、4半世紀に亘ってその歴史を刻んできた池袋の原風景だと自負しています。

そんな当ビルですが、昨年3月に発生した東日本大震災の後、外壁タイルの一部に浮きなどの破損が見つかりました。当ビルは4面を道路に囲まれており、通行者も非常に多いため、今回改めて調査したのです。その結果、もし今後、同規模の地震が発生した場合、外壁タイルの破片などが落下する恐れがあるとの結論に達し、安全性確保のためにも修繕工事を行うことになりました。しかし、既存の外壁タイルを全面的に貼りかえるのは騒音・振動・廃棄物の発生等の面から難しいということになり、建築専門の皆さんともご相談した結果、石材調の仕上塗り材(アドグラビネット工法)を選択するに至ったわけです。

建築当初の外壁タイルは光沢あるラスタータイルでした。しかし、昔、洗浄した折、塩素系のものを使ったため、本来の輝きを失ってしまったという反省がありました。既往の破損発見時、すぐに修繕しようと思いましたが、震災後間もなく、腕のよい職人が東京にいないということもあり、このたびの工事となったわけです。

今回採用した工法のほか、当初はパネルを全面に張ったらどうか、といった意見もありました。しかし、その場合、施工の際に壁面幅が大きくなり土地の境界を越える恐れが出て、選択には至りませんでした。当ビルの耐久性向上に寄与できる材料か、という問題については、同工法による仕上げ表面は可撓性があるだけでなく、汚れにくいとの説明を受けました。清水建設さ

んにもご確認いただきました。また、経年後、多少の汚れが出て表面を薄く削るなどの措置を施せば、元的美観を取り戻せるとの説明にも納得したからです。築後25年の当ビルですが、私としては、今回の修繕でさらに昔のような輝きを取り戻し、池袋の新しい顔、第二のランドマークとして、池袋の街を行きかう人々の待ち合わせスポットのような場所として、蘇って欲しいと願っています。その点からも美しく良い仕上げ材を採用できたと思っています。

周辺・近隣の皆様への配慮という点ですが、私どもは地元商店会に加入し、池袋の街づくりをお手伝いしています。会長さんを含めて街の美観には敏感な方が多く活動も活発です。お気づきかとは存じますがこの地区には落書きが殆どありません。そんな皆様からも「綺麗な石張り」ですね、と褒められて面映ゆい思いをしています。当ビルは、住友不動産(株)にサブリースし、テナントの管理をお願いしていますが、同社からも建物のイメージが向上したと喜んでいただいております。

また、このたびの工事では皆様には誠実な良い仕事をしていただいたと感謝しています。その上で、私なりに感じたことを申せば、塗り仕上げの仕事では左官職人の腕の良し悪しが仕上がり良否を大きく左右するという点でした。皆様には、これからも私たちの大切な当ビルに対し、アフターメンテの面でも、未永くお願いしたいと思っています。

都心建物の中で実感した課題点

(株)ジャトル
代表取締役・一級建築士
田中 昭光 氏



工法推奨理由

外壁タイル(45二丁)の浮きを修繕する場合、基本的には打診により浮き音からの不具合部をピンニングまたは張替え等で補修することになる。しかし、打診で不具合が発見されない箇所については、付着力の低下している部分があったとしても、浮き音がないことから手直しされないケースが殆どといえる。この打診判定によるタイル補修は、建物の周りに植栽地帯がある集合住宅の場合、さほど問題にはならないといえるが、人通りの多い商業ビル等では、長期維持管理上問題がなくなった訳ではなく、定期的検査の必要があるといえる。

当建物において、東日本大震災の影響により、過去には不具合が観られず、注入・張替え補修されなかったタイルに不具合が生じたため、今後の危険を考え、ピンネット工法と建物の意匠価値を保持するために、アドグラ工法を推奨した。

品質確保の基本

20年以上経っている建物のため、目には見えなくても、タイル表面には各種の薬剤や油分が残存している可能性が考えられた。そのため、ピンネットの命であるタイル面ネット貼りつけ用樹脂モルタルの付着力検査は、かなりの数を行い安全を確認した。またタイル面に直に仕上げていくため、タイル面に生じている“うねり”をアドグラ表面に出来るだけ発生させないよう、石目地間で1.5mm以内のうねりに抑えるべく、すべての面で左官定規を持たせ精度の確保を行った。反省点として、都心建物の足場は部分的に外壁からの離れがあまり取れない箇所または、作業姿勢が自由でない箇所が生まれ易いため、布板部分での塗りムラが生じた箇所もあったため、最終的には手直しを行ったが今後の都心建物の課題ともいえる。

仕上げ表面の平滑性、目地割りなど 精度監理に注力

清水建設(株)

設計本部商業・複合施設設計部
グループ長

梶谷 正和 氏



住友池袋駅前ビルは昨年3月11日の震災の際に外壁タイルの一部が破損しました。破損部分に手を入れて、当初の外観を維持する方法も考えられましたが、竣工後25年を経過した建物の外観を一新するのいい機会ではないかとのお話があり、外観全面の修繕を行うことになりました。修繕設計のコンセプトとして、建物の既存のビルイメージを守りながら新しく生まれ変わることを目指しました。

アドグラピンネット工法を選択したのは、事業主である昭和興業(株)様からの紹介です。

技術的に問題がないことを公的な技術審査証明などで技術的な検証が十分なされていることを確認するとともに、出来上がり状態が美観上問題ないか、実施事例を多数視察することで採用できると判断しました。

色彩計画はデザイン上、特に重視した点ですが、シミュレーションのイメージパースを多数作成し、多くの選択肢の中から絞り込んでいきました。ポイントはやはりシンプルかつ品のある外観を目指すというものです。方向性が決まってからは実際にモックアップサンプルを作成し、石の風合いがきちんと表現されている

ものを選定していきました。また本石らしく見せる表現としては目地割りに気を付けました。既存躯体の誘発目地の間を石割目地で割り付けていくのですが、石の縦横比プロポーションに注意を払いつつ、本石で可能な石取の大きさを超えないよう配慮しました。

工事を終えての感想ですが、概ね予想した通りにできたと思います。大きいモックアップサンプルで数度確認したことが良かったと思います。アドグラはコテ仕上げですが、石のように見せるためには表面の平滑性が重要です。その精度監理が難しいことがよくわかりました。特に陽射しが低い角度からあたる場所では不陸が目立ちやすいため、より注意が必要であることもわかりました。

通行量の多い通路側の工事では 安全対策を最優先

清水建設(株)

東京支店建築第三部

「住友池袋駅前ビル外壁修繕工事」工事長

北村 外次 氏



本工事において品質確保の面で私どもが心がけたことは、国土交通省大臣官房営繕部監修による「建築改修工事標準仕様書」に基づく精度の高い施工でした。特に壁面浮き部の修繕では壁部の落下防止を徹底するため、全国外壁ピンネット工事業協同組合が決めている標準施工要領書以上に既存タイルと補強ネットの付着・補強ネットと平滑精度を確保するための樹脂モルの付着力・樹脂モルと石調仕上げ材との付着力の試験回数を4倍ほどに増やし万全を期しました。この理由は経年によるタイル面への排気ガス(カーボン)等の付着・過去のタイル面に施された洗浄剤・撥水剤等の薬剤類の影響を考えたためといえます。最終的には、全て付着力には問題がない上、さらに結果的に、建物窓配置の状況からアンカーピンの数が標準より2割程度増加されより強固な施工ができていると考えております。安全対策としては、通行者の多いエントランス部などを中心に、建築資材などの落下防止用に跳ね足場を組んだほか、水平区画部での養生、水対策などにも細心の注意を払いました。このほか、1階部をご使用なさっておられるテナント様に対し、足場を上部に設け通路を確保、外部から従前どおり内部を見ることが出来るよう努力致しました。また、足場の設置や撤去も人通りの少ない夜間に行いました。繁華街の中心地という現場の特殊な環境もあり、跳ね出し足場の設置などでは難しい問題もありましたが、事業主様、ビル管理会社様、工事施工者とその都度ご相談申し上げながら無事完成に漕ぎ着けることができ、感謝しています。



青江三奈が歌いかつてミリオンセラとなった「池袋の夜」のカラオケ版には同ビルのエスカレーターに乗った本人が映っている。美久仁小路とともに住友池袋駅前ビルは昔も今も池袋の顔だ。

繁華な池袋駅東口でひととき目を引く「住友池袋駅前ビル」の夜景