

# 日本IBM本社ビル1971-2009、建築とファシリティマネジメントのライフタイム記録の概要

## <本社ビルの概要:本の表紙>



## <本の概要>

編集:日本IBM本社ビル記録誌編集委員会

発行:新建築社

本文:176頁(カラー)、判型:A4判

## <主な想定読者>

- ・企業/団体(官公庁)のファシリティマネジメント部門(財務/総務/人事/情報システム部門など)に所属するファシリティマネジャー
- ・設計会社/施工会社/建築部材・機器メーカーのエンジニア
- ・建物の維持管理者:ビルメン会社
- ・建築/建築設備系の学生

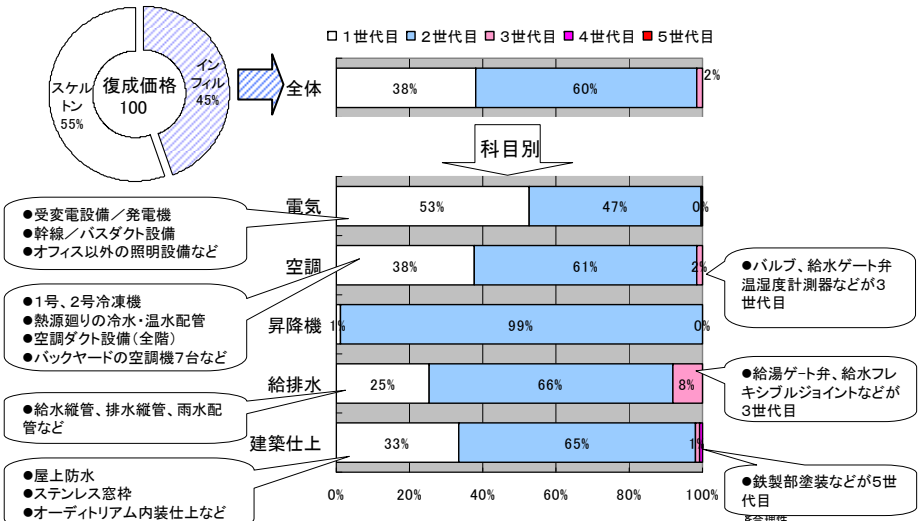
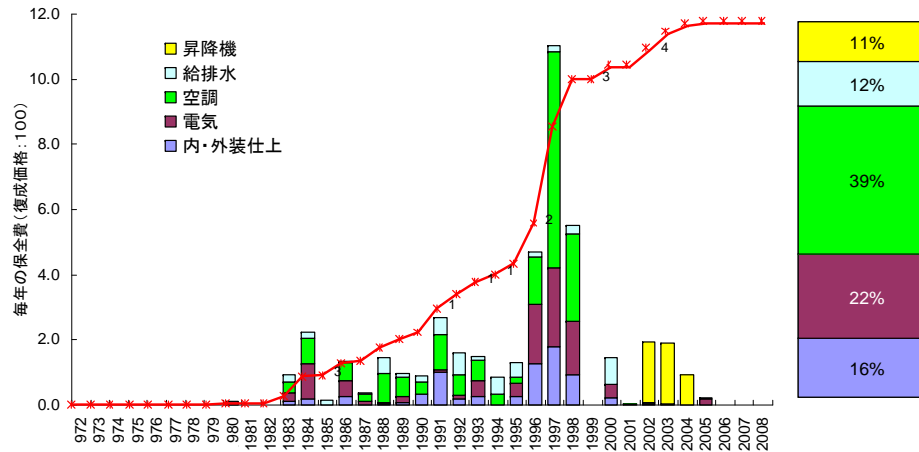
## <主な内容>

内容	章
経営者、設計者、FMer、現代建築史家によるメッセージを簡潔に掲載、日本IBM本社ビルの38年を評価・総括	第1章
良い建物をつくるためのFM部門の役割と要件定義、それを受けての建築設計とオフィス設計ならびに施工段階における創意工夫と今に生きる設計・施工技術を紹介	第2章 第7章
時代とともに変化・成長してきた日本IBM本社ビルのインフィル(物理的な寿命を軸として定期的に更新していく必要のある内外装仕上や建物附属設備など)の計画的保全とオフィス空間(間仕切、家具・什器のレイアウト、電話・OA機器などを繋ぐ情報化施設設備など)のイノベーション活動についてその変遷を紹介	第3章 第6章
運営維持体制、FM支援システム、エネルギー消費量、省エネルギー活動、ファシリティコストなどの変遷とデータの変動に関する考察、さらに、37年間の実績に基づくライフサイクルコスト100年の予測値について紹介。また、日本IBM本社ビルの運営維持がどの程度のレベルにあったのかを総括する観点から、竣工時・大規模改修時・最終時点におけるCASBEEを活用した性能評価、エネルギー原単位とLCC公開情報との比較などを紹介	第4章 第5章
「日本IBM本社ビルとは一体、どのような建物であったのか」という極めてシンプルで深遠な疑問に対して客観的な立場からの考察を加えるために、大学の建築系8研究室による研究成果を収録	第8章

# 日本IBM本社ビル1971-2009、建築とファシリティマネジメントのライフタイム記録

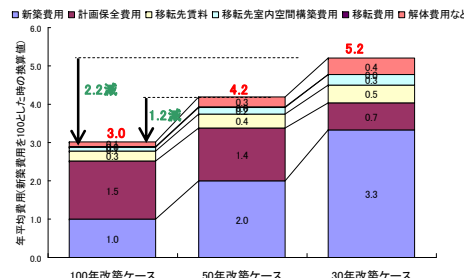
## <①インフィルの計画的保全の推移>

▼計画的保全費の推移と2008年までの累積・設備別内訳は下図のとおりである。



▲世代別の保全実績をまとめたのが上の図である

本社ビル計画的保全実績から見てきた長寿命化建築の効果 → 100年建築は30年改築ケースと比べて100年を通してみれば同規模の建物を2.2棟分、余計に建てられるだけ経済的 ▶

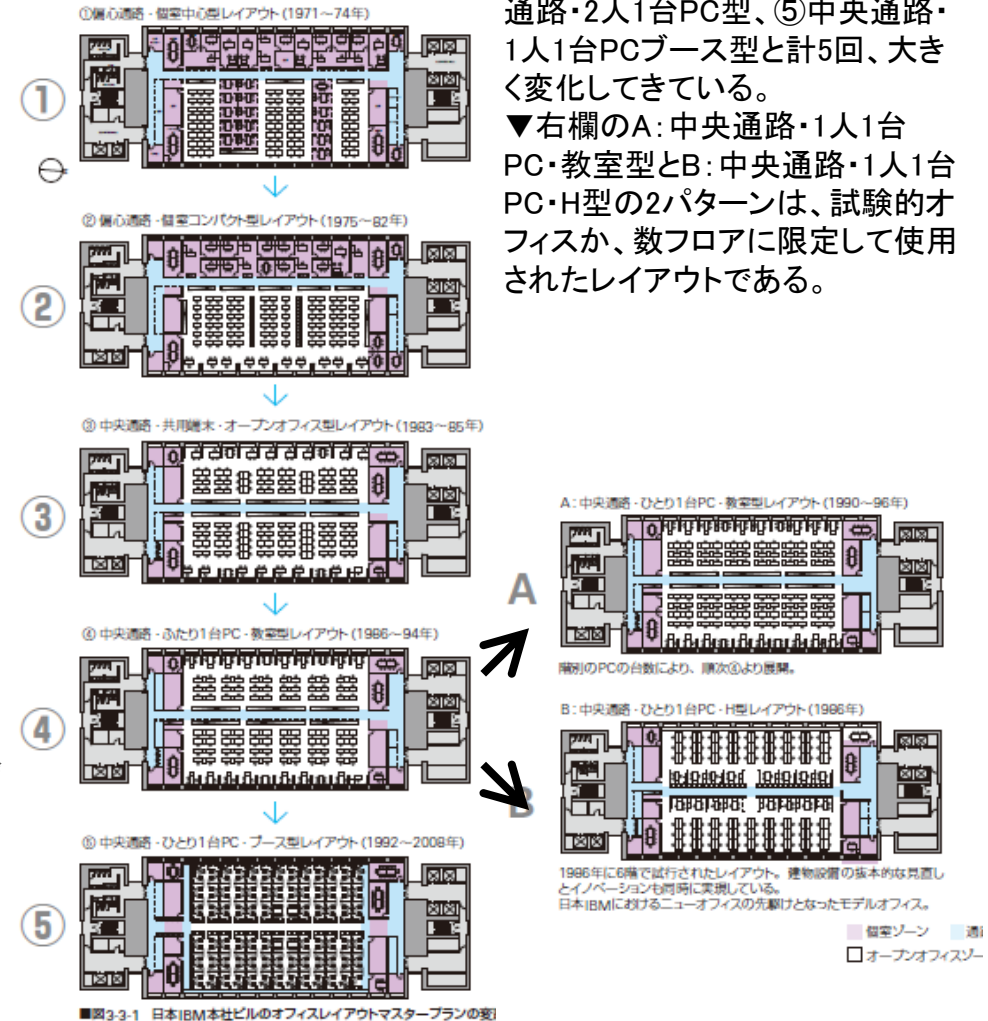


## <②オフィス空間のイノベーション活動変遷>

◀オフィスレイアウトマスタープランは、図左上の

①個室オフィス中心で、部門間の間仕切が林立した教室型レイアウトに始まり、②個室コンパクト型、③中央通路・共用端末型、④中央通路・2人1台PC型、⑤中央通路・1人1台PCブース型と計5回、大きく変化してきている。

▼右欄のA:中央通路・ひとり1台PC・教室型とB:中央通路・ひとり1台PC・H型の2パターンは、試験的オフィスか、数フロアに限定して使用されたレイアウトである。

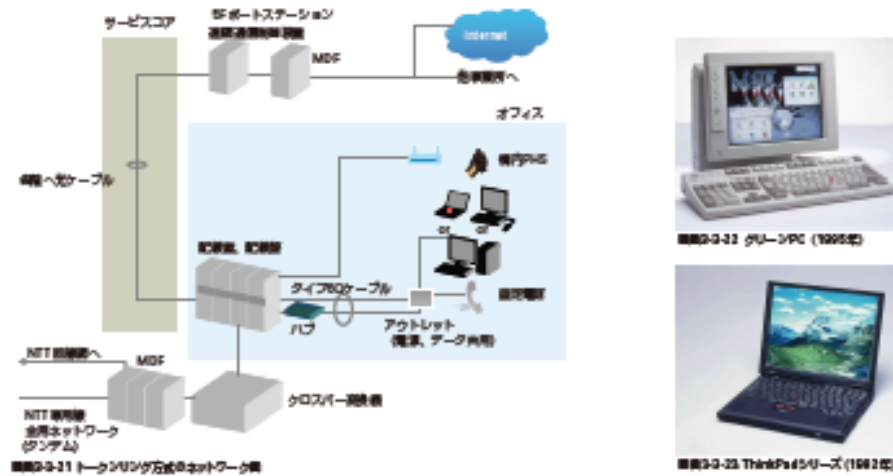
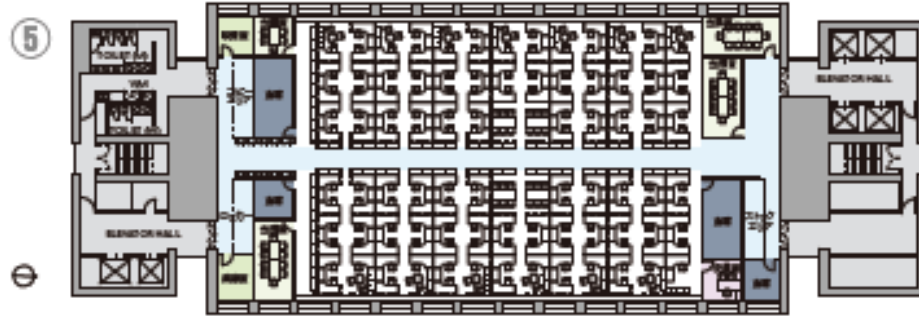


■図3-3-1 日本IBM本社ビルのオフィスレイアウトマスタープランの変遷

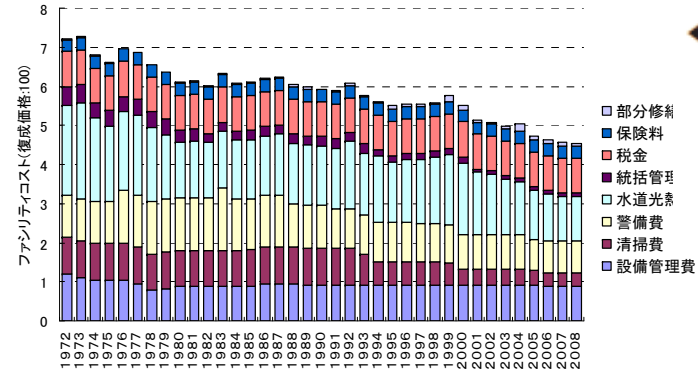
# 日本IBM本社ビル1971-2009、建築とファシリティマネジメントのライフタイム記録

## <③オフィス空間の最終形>

▼電源、電話・情報コンセントの先行配線、1人1台PC対応のブース型レイアウト(下図)を1992年に考案・採用、完全なユニバーサルレイアウトで丸18年間、ほぼそのまま使い続けて現在に至っている。

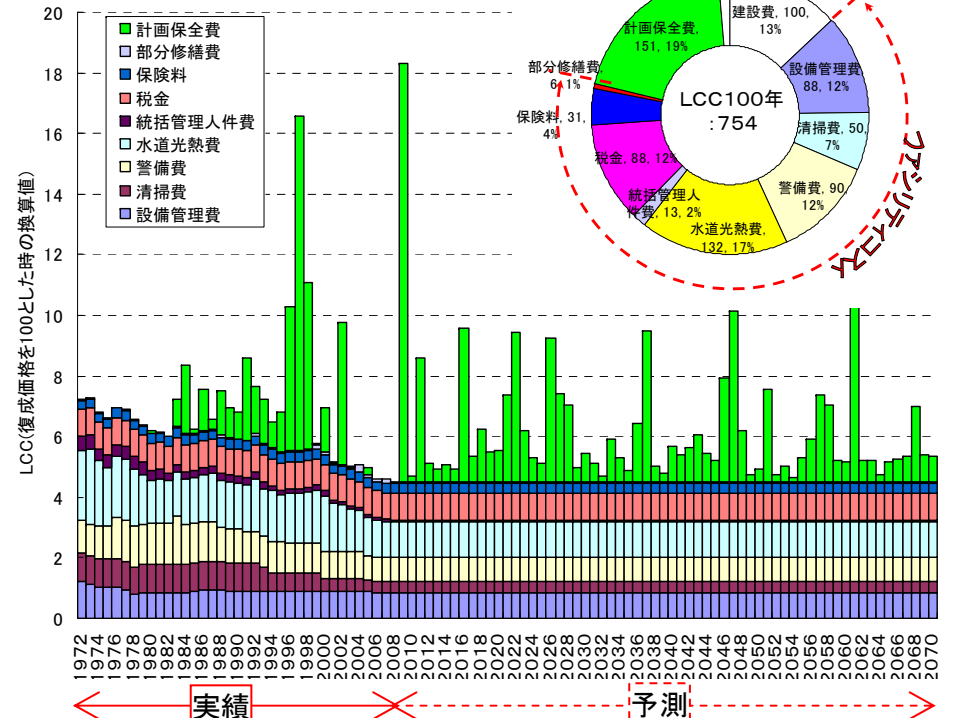


## <④ファシリティコストの変遷>



## <⑤LCC100年の予測>

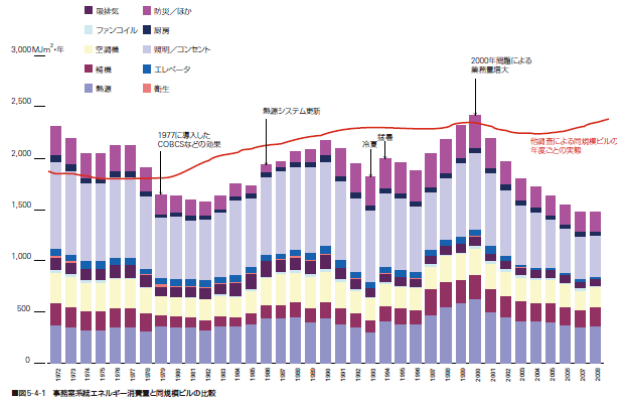
上記のファシリティコストと前傾②の計画的保全コストをベースに100年間のLCCを予測(下図の棒グラフ)。初期の建設費を含む100年間の総額は754、内訳は円グラフのとおりである



# 日本IBM本社ビル1971-2009、建築とファシリティマネジメントのライフタイム記録

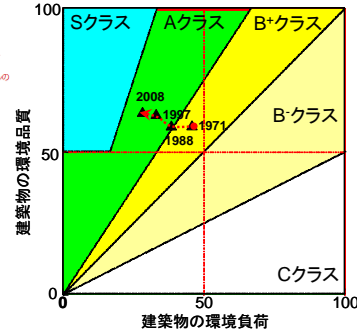
## <⑥運営維持の総括>

▼エネルギー消費量単位の推移と同規模事務所所ビルの平均値(赤線)との比較



▼CASBEE評価

竣工時をCASBEEで評価すると、BEEはB'。改修によって、Aクラスとなった。



## <参考:本社ビル廻りの景観の変化>



竣工時の写真。左奥は京王プラザホテル。



1987年当時の写真

## <編集チーム>

### 【編集委員会】

松成和夫、関幸治、加藤達夫、三栖邦博、光成晋哉

### 【執筆チーム】

加藤達夫、高橋勲、栗原征宏、喜多建紀、関幸治(以上、日本IBMチーム)／三栖邦博、伊部宏、原光胤、横田暉生、水津秀夫、石福昭、鈴木光一、川瀬貴晴、横田雄史(以上、日建設計チーム)／多田壯文、後藤礼彦(竹中工務店)／神田裕弘、橋本貴夫、酒井重孝(関電工)／高橋義徳、竹倉雅夫(高砂熱学)／相田正次、稲田朝夫(須賀工業)／秋元孝之(芝浦工業大学)、遠藤和義(工学院大学)、大塚雅之(関東学院大学)、亀谷茂樹(東京海洋大学)、後藤治(工学院大学)、田辺新一(早稲田大学)、野部達夫(工学院大学)、村上正浩(工学院大学)／松成和夫(プロコード・コンサルティング)

### 【協力者】

中津FMコンサルティング、高橋正夫、杉山孝(以上、日本IBMチーム)／高山和行(日本ビルサービス)／藤田信一郎(フォルムインターナショナル)／日建設計／竹中工務店／関電工／高砂熱学／須賀工業／ADA



退去時(2010当時)の写真