

# ビル経営アワード Building Management Award 2015 ノミネートビル

## ノミネートNO20



**杉田ビル**  
 所在地：東京都立川市曙町2-17-6  
 建物規模：地上6階  
 延床面積：1536㎡  
 竣工：昭和55年  
 所有者：イキ企画



## ノミネートNO19



**駒込Kビル**  
 所在地：東京都北区中里1-10-6  
 延床面積：709.00㎡  
 竣工：平成3年  
 所有形態：個人所有



JR「立川」駅前に位置する築30年を経過した商業ビル。個人オーナーが管理を手がける、地域で最初に竣工した物件である。近年、大規模商業施設が開業するなど、発展著しい立川にあって、駅前立地を生かして竣工以来、ほぼ満室稼働を継続していたが、白を基調とした外壁は汚れが目立ち、屋上には古びた看板が残置される等、外観の劣化が著しい。さらにエントランス付近の入口周りには入居テナントの看板が無造作に設置されており、統一感は一切ない。古びた印象と相まってビル内に入りにくい状況を生み出していた。

これに対して、ビルオーナーが取った選択肢は「JR」立川駅前に位置する築30年を経過した商業ビル。個人オーナーが管理を手がける、地域で最初に竣工した物件である。近年、大規模商業施設が開業するなど、発展著しい立川にあって、駅前立地を生かして竣工以来、ほぼ満室稼働を継続していたが、白を基調とした外壁は汚れが目立ち、屋上には古びた看板が残置される等、外観の劣化が著しい。さらにエントランス付近の入口周りには入居テナントの看板が無造作に設置されており、統一感は一切ない。古びた印象と相まってビル内に入りにくい状況を生み出していた。

「明かさ感」を重視したエントランス

「駒込Kビル」は、平成3年に竣工した地上7階建ての賃貸ビルだ。管理責任者を務める小島雄一氏の主導のもと、同ビルでは共用部における照明器具のリニューアル工事が実施された。

「ビルの周辺は住宅街で、道路沿いに街灯はございますが夜になると思った以上に周辺は暗く、人通りが少なくなってしまう。ビルを利用される方々に少しでも安全・安心を提供しようと考えた結果、照明リニューアルを実施することに致しました。民法第717条の『工作物責任』にあるように、ビルで起こりうる事件や事故に対してはオーナーが未然に対処する必要があります」と考えておられた。導入されたLED照明は「100」形式スポットライトや「階段通路誘導灯」など、合計40台以上。LED照明の光の直進性や紫外線・赤外線を発生しないなどの特性を見極め、設置箇所に最も適した機種を工事業者とともに選別した。小島氏によれば、LED照明を導入した設備費及び工事費は定価の4掛け、つまり60%引きであったとぞうだ(期間限定の特別価格キャンペーンを利用)。

- 改修のポイント 女性目線で考えた「入りやすい」エントランス
- 工期 約2カ月
- 工事 朝日リビング
- 費用 約1500万円



川崎営業所 チーフプランナー  
 竹内 歩美氏

◀「明かさ感」を重視したエントランス

- 改修のポイント エントランスや共用階段など、ビル利用者が日常的に利用する箇所を中心に40台以上のLED照明を設置。場面に応じてダウンライトなど適した機種を採用した
- 工期 平成27年9月
- 施工 合資会社大川電設
- 費用 定価の4掛け(期間限定の特別価格キャンペーンを利用)



管理責任者  
 小島 雄一氏

◀ビル内の雰囲気明るく生まれ変わった

### シルバースпонサー



<http://www.msbs.co.jp/>



住所 東京都中央区銀座4-6-1

## エム・エス・ビルサポート

### ゴールドスポンサー



<http://www.asahiliving.co.jp>



住所 東京本社：東京都千代田区丸の内1-8-1  
 丸の内トラストタワーN館  
 大阪本社：大阪府大阪市北区豊崎3-19-3  
 ピアスタワー

## 朝日リビング

### ゴールドスポンサー



<http://www.mec-r.com/>



住所 東京都千代田区大手町1-6-1 大手町ビル

## 三菱地所レジデンス

### ゴールドスポンサー



<http://www.ky-tec.co.jp/>



住所 東京都渋谷区東3-24-12

## 共同カイテック