

2012年12月10日
オリックス不動産株式会社
鹿島建設株式会社

『グランサンクタス淀屋橋』曳家工事完了 名建築の壮麗な外壁を「曳家工法」で新築マンションに再生利用 ～ 94年前の歴史的な名建築の外壁をそのまま現代に ～

オリックス不動産株式会社(社長:山谷 佳之、以下「オリックス不動産」)と鹿島建設株式会社(社長:中村 満義、以下「鹿島」)は、オリックス不動産が発注し、現在、鹿島が施工中の分譲マンション『グランサンクタス淀屋橋』新築工事(大阪市中央区今橋)において、歴史的建築物である旧大阪農工銀行ビルの外壁の一部を、「曳家(ひきや)工法」により、同じ敷地内のマンション建設地点まで移動し、原形のまま再利用する計画を進めております。この「曳家工法」は、オリックス不動産の歴史的な建築物の外壁保存・再生の意向に対し、鹿島が技術提案したもので、このほど外壁の移動を完了しました。

■背景

今回、「曳家工法」で外壁部分の再利用を図った旧大阪農工銀行ビルは、明治・大正期の建築家・辰野 金吾(たつの きんご)が創立した辰野片岡建築事務所の設計により大正7年(1918年)に竣工し、昭和4年(1929年)の建築家・國枝 博(くにえだ ひろし)による改修を経て、約一世紀にわたって大阪の歴史的な名建築のひとつとして市民に親しまれてきました。外壁は、正面部分(ファサード)にイスラム建築に見られる華麗な唐草文様やアラバスク文様が施され、近代建築の醍醐味である建物のコーナー曲線が美しく保存されています。

この外壁の一部(全長約30m)を新築マンションの外壁として再生利用するため、「曳家工法」により原形のまま敷地内のマンションの建設地点まで2～4m移動することになりました。

■他の工法の問題点と、「曳家工法」のメリット

外壁ファサード(正面部分)を保存・再利用する他の方法としては、①外壁躯体をパネル状に切断し、新築躯体が完成した段階で取り付ける方法、②ファサードを構成しているテラコッタタイルや石材をそれぞれのパーツで取り出し、新築躯体に改めて取り付ける方法などがありました。

ところが、①の方法では、壁の厚みが400mm以上と厚いため、パネルが10tを超える重量となる点、また切断箇所が多くなり、ファサードを多く傷める点などが懸念されました。

一方、②の方法では、複雑な形状の装飾テラコッタを目地に沿って破損させずに取り外すことが極めて困難であり、①と同様、現状のファサードを傷めることが懸念されました。



2階窓枠テラコッタ

2階ボーダーテラコッタ

テラコッタタイルが
非常に複雑に取り合っ
ているため、現状のままの
取り外しは困難！

これらと比較して、「曳家工法」では外壁ファサードを切断することなく、かつ、ファサードをほとんど損傷させずに移動することが可能との結論となりました。

■「曳家工法」の施工手順

もともと「曳家工法」とは、道路拡幅などに伴う建物の移動や耐震補強のため、建物全体をジャッキにより一時的に持ち上げ、レール上を「押す」もしくは「引く」という工法ですが、今回は東側と北側の外壁を「L字型」に残した状態で既存建物を解体し、外壁を所定の位置(マンション建設位置)まで移動しました。施工手順は、まず転倒防止のため万全の安全対策を施し、移動用レールの敷設など準備作業を行なった後、油圧ジャッキを用いて慎重に壁を押していきます。

①保存壁の転倒防止のための鉄骨補強設置

まず、転倒防止措置として、壁の内側に鉄骨補強(右写真の囲み)を設置します。万が一の事故を防ぐための安全対策です。



②壁の自重を受け、足元で壁を切断

壁の重量を受けとめるため、壁の足元に鉄骨製の桁(けた)を通し、その桁の下にジャッキ(右写真の囲み)を入れて支えながら壁全体を足元から切断します。



③油圧ジャッキで移動

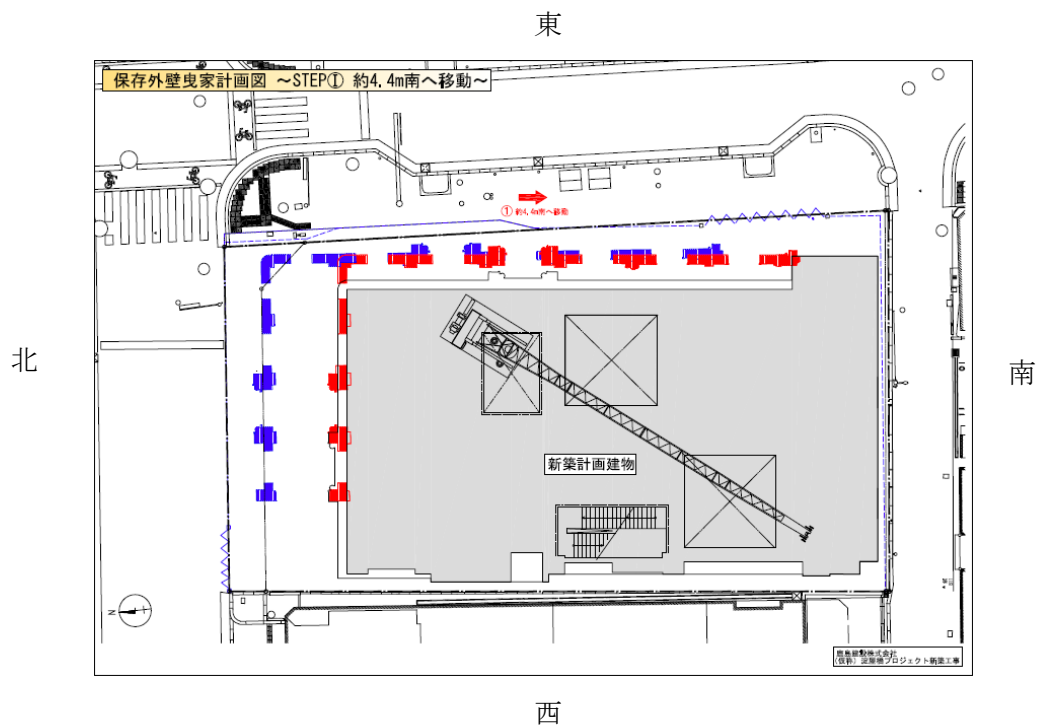
ジャッキの下にレール(右写真の囲み)を敷設した後、さらに巨大な油圧ジャッキを使用して、200mm/1ストローク(60mm/分)の速度でゆっくり壁を押ししていきます。



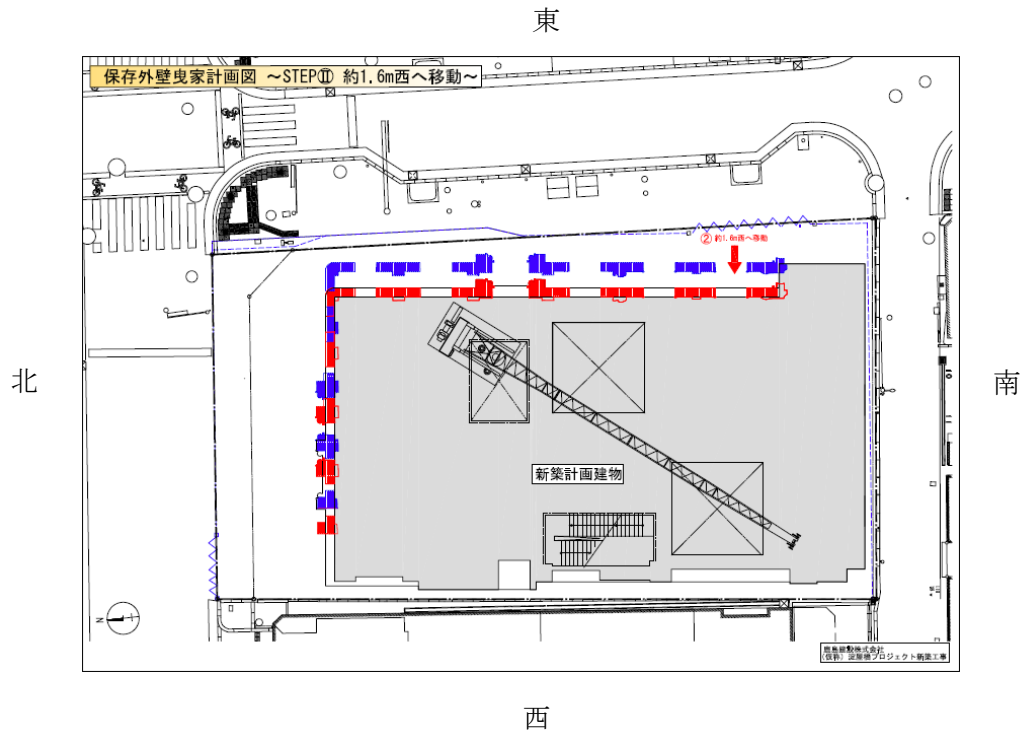
■「曳家」の実施状況

今回、「曳家」を三段階に分けて行いました。最初に全体を南方向に約 4.4m 移動し、次に西方向に約 1.6m 移動、最後に新築建物形状に合わせるため、北側の壁を途中で切断し、間を広げるための移動も実施しました。

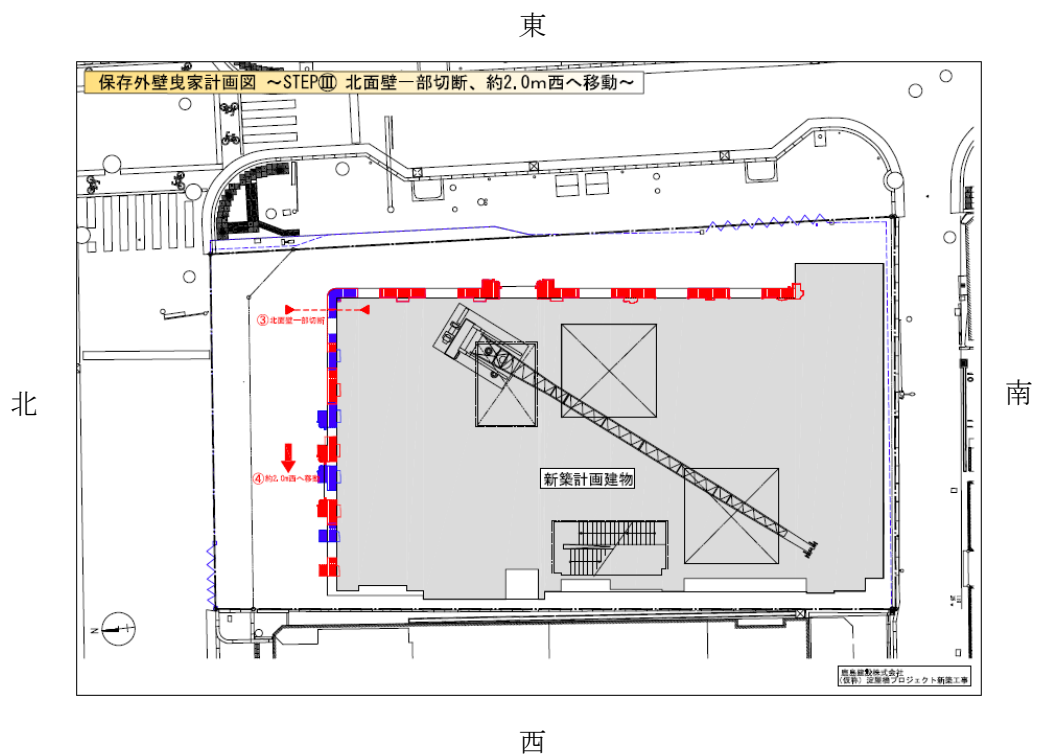
【第1段階】 壁をL字型のまま約 4.4m 南へ移動する。(図では青から赤)



【第2段階】 そのまま約 1.6m 西へ移動する。(図では青から赤)



【第3段階】 新築マンション外壁の長さに拡張するため、北面(図の左側)の壁を切断し、約 2.0m 西へ移動する。(図では青から赤)



■現況

現在、現場では、保存・再生利用する外壁を同じ敷地内のマンション建設地点に移動完了し、躯体工事を着々と進めています。いよいよ来秋には、一世紀にわたって大阪の人々から愛されてきた壮麗で美しい壁面に飾られた『グランサンクタス淀屋橋』が完成、全 60 戸の新しい生活がスタートします。



マンションに蘇る壁面(1、2階部分。完成予想図)

■参考

旧大阪農工銀行ビルの歴史

- ・大正 7 年 (1918) 辰野金吾設計事務所の設計により、レンガ造りの大阪農工銀行ビルが竣工
- ・昭和 4 年 (1929) 国枝博の設計により、大規模な改修を実施
- ・昭和 43 年 (1968) 民間の繊維商社が建物を入手し、オフィスビルとして使用
- ・平成 22 年 (2010) オリックス不動産が建物を入手し、マンションへの建替えを計画
- ・平成 23 年 (2011) 4 月、鹿島が建物の解体、および一部外壁を保存しながらのマンションの新築工事に着手
- ・平成 24 年 (2012) 9 月末、3 回にわたる保存外壁の「曳家」を完了

< 本件に関するお問い合わせ先 >

オリックス不動産株式会社 社長室 永井・中村・石井 TEL:03-5418-4313

鹿島建設株式会社関西支店 広報担当 安田 TEL:06-6946-3311

■物件概要

名称 : グランサンクタス淀屋橋
所在地 : 大阪市中央区今橋 3-20-1(地番)
交通 : 大阪市営地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅より徒歩 3 分
京阪電鉄京阪本線「淀屋橋」駅より徒歩 3 分
大阪市営地下鉄堺筋線「北浜」駅より徒歩 5 分
京阪電鉄京阪本線「北浜」駅より徒歩 5 分
用途地域 : 商業地域
敷地面積 : 774.13 m²
建築面積 : 486.79 m²
建築延床面積 : 5666.09 m²
構造・規模 : 鉄筋コンクリート造/地上 13 階、地下1階建
建築確認番号 : BCJ11 大建確 024(平成 23 年 7 月 27 日) BCJ11 大建確 024 変 1(平成 24 年 2 月 16 日) BCJ11 大建確 024 変 2(平成 24 年 4 月 24 日)
総戸数 : 60 戸(他、店舗1戸)
専有面積 : 56.09 m²~78.83 m²
間取り : 1LDK+S~2LDK+S
バルコニー面積 : 4.56 m²~12.32 m²
駐車場 : 機械式 10 台(月額利用料:36,000 円~40,000 円)
駐輪場 : 60 台(月額利用料:200 円~300 円)
バイク置場 : バイク 2 台、ミニバイク 6 台(月額利用料:1,000 円~2,000 円)
竣工予定 : 2013 年 7 月(予定)
入居予定 : 2013 年 9 月(予定)
分譲後の権利形態 : 専有部分は区分所有権、共有部分は専有面積割合による所有権の共有
管理形態 : 区分所有者全員により管理組合を結成し管理会社に委託予定
事業主(売主) : オリックス不動産株式会社
設計・監理 : 株式会社 IAO 竹田設計
施工会社 : 鹿島建設株式会社
販売提携(代理) : 株式会社プロヴァンスコーポレーション
管理会社 : 株式会社ジャパン・リビング・コミュニティ

■現地案内図

