

国土交通省

令和7年度住宅市場動向調査の結果をとりまとめ、リフォーム促進税制など新たに調査

国土交通省

令和7年度の住宅性能表示制度の実施状況、設計住宅性能評価書の交付数が過去最多に

(一財)ベターリビング

「施工の省力化に配慮した住宅部品のガイドライン」などを公表

積水ハウス建設

外構工事店と共創型パートナーシップを始動

三井ホーム、銘建工業

木造4階建ての可能性を広げる遮音床構造を開発

今週のトピック解説

アキバに木造×鉄骨造の中高層オフィスビル

都市で広がる環境価値拡大への取り組み

サンケイビルが、同社初となる木造・鉄骨造のハイブリッド構造による9階建ての中高層オフィスビル「KiGi AKIHABARA」(東京都千代田区)を開業した。「木でつながる。人がかがやく。」をコンセプトに、中高層ビルの木造化・木質化にとどまらず、木をオフィス空間や利用者体験、開業後の活動にまで広げた。

地上9階建、敷地面積169.27㎡、延面積1072.04㎡で、設計は熊谷組一級建築士事務所、施工は熊谷組・住友林業 特定建設工事共同企業体、基本計画・監修はスタジオ・クハラ・ヤギが担った。1階は地域にも開かれたカフェ、2階は共用ラウンジとし、3～9階がオフィスとなっている。

建物中央のコアを鉄骨造、外周部を木造フレームとすることで、都市部の中高層建築に求められる性能と木材利用の両立を図った。既存建物の基礎杭を残置、既存杭を避けた位置に新築杭を配置して上部に鉄骨造、南北の持ち出した部分に荷重の軽い木造を採用した。床梁には集成材、床にCLTを採用し、9階は木を現しとする耐火技術を採用した。

木造部には熊谷組・住友林業による木造技術を採用。芯材の周りを耐火被覆で覆うことで耐火性能を持たせた「λ-WOOD II」を柱や梁などに、木を現しで見せる「KS木質屈拘束ブレース」を2階に、断熱材と木材を組み合わせて木目を見せつつ耐火性能を備える「ドレスウッド柱」を9階に使用する。「λ-WOOD II」の90分耐火、ドレスウッドなどは日本初採用だ。すべてを鉄骨造とした場合に比べて約112.3tのCO₂を削減、加えて、一部に電炉材を使用することでトータル約380tのCO₂削減を実現した。「引き抜きが難しい既存基礎杭の利用は、解体時のCO₂排出量削減やコスト削減につながり、都市部の建替えに活かせる技術。また、フル木造は構造上難しい面がありコストもアップすることから、今回採用した多くの木技術を一部活用するなど様々な可能性が考えられる」(サンケイビル 建築技術部・稲岡理絵マネージャー)と、今回の取り組みを横展開していきたい考えだ。

その他、既存建物の解体時に履歴情報の蓄積を試みる「鉄のクローズ

ドループ実証実験」を行い、解体した既存建物から約35tの鉄骨を再利用。また、屋上南面の設備スペースのフェンスに建材一体型太陽光発電ガラスを、西側にはペロブスカイト太陽電池を設置するなど、サステナブル関連でさまざまな取り組みを行っている。

今後、「KiGi AKIHABARA」を「森と都市をつなぐ入口」と位置づけてさまざまな取り組みを行っていく。都市建築領域に特化したインキュベーション・プロ

グラムの提供などを行う(一社)ASIBAと、山林活用支援事業などを手掛けるソマノベース(和歌山県田辺市、奥川季花社長)と連携し、木や森、サステナビリティをテーマとした活動プログラムを展開する。定期セッション「KiGi Sustainable Open LAB」を毎月開催、入居オフィスワーカーが苗木を育てて森に返す「MODORINAE」プロジェクトなども予定している。

中大規模建築における木造化・木質化が広がりがつつある。直近では山崎栄堂が9階建て木質オフィスビル「文栄堂渋谷木質ビル」(東京都渋谷区)を竣工。また、技術開発についても三井ホームと銘建工業がCLTを用いた遮音床構造を開発、日本木造耐火建築協会が新たに74件の耐火構造の国土交通大臣認定を運用開始するなど、建築の木造・木質化は大きく広がりがつつある。サンケイビルの朝日昭博常務は「完成して終わりではない。開業後にどのような価値を育てていくかが重要」と話す。CO₂排出量削減は言うまでもなく、「木」が生み出す価値の追求に加速がつきそうだ。



木造×鉄骨のハイブリッド構造、9階建てのオフィスビル「KiGi AKIHABARA」

新刊

公共住宅建設工事共通仕様書
機材の品質性能基準(令和7年度版)6月30日
発売