

新築ビルに“低床OAフロア” ネットワークフロアがお役に立つことは…

1 床高を低くして、ビルの建築コストを抑えます。

(1) 熊本合同庁舎(A棟)では、階高を見直して建築コストを削減しています。その階高を縮小した庁舎に、ネットワークフロアが採用されています。

◆建築概要：延床面積 26,000㎡ (内OA納入面積 10,655㎡)
地上12階 地下1階建

◆熊本地方合同庁舎事業5年後の再評価によれば、新規事業採択時(計画時)と比較して、大幅に事業費が節約できたと再評価されました。階高の見直しは、その節約要因の一つに上げられています。(下記参照)

平成23年度 第2回 九州地方整備局 事業評価監視委員会
熊本地方合同庁舎 整備事業 【再評価】
①事業採択後3年経過して未着工の事業 ②事業採択後5年経過して継続中の事業 ③再評価実施後3年経過した事業 ④社会経済情勢の急激な変化、技術革新等により再評価の実施の必要性が生じた事業



【熊本地方合同庁舎 整備事業再評価 平成23年度第2回】

A棟 [完成事業 供用済]

項目	新規事業採択時 (H18年度)	今回評価時 (H23年度)	増減	主な変動要因
建設費 [供用済]	81.7億	78.2億	▲3.5億	①構成部材の見直し ②階高の見直し ③外部建具の見直し ④内部仕上りの見直し等

(2) 階高縮小によるコストダウンは、外壁面積の縮小によって概算計算ができます。

【(試算例①) 一般オフィスビルの場合】

(建築概要) 延床面積 33,250㎡ (50m×35m×19FL) 地上18階 地下1階建 建物外周 170m

(階高縮小) OAフロアH140mm → H40mmに変更し、階高を100mm縮小した場合

(計算式) 階高縮小効果@4万円(*)/外壁㎡ × 外壁縮小面積(A) = 削減コスト(B)

(A) = 階高100mm縮小/1FL × 建物外周170m × 18FL (地下除く) = 306㎡

(B) = @4万円/外壁㎡ × 306㎡ (A) = 1,224万円

(削減コスト) この例題では、階高100mm縮小した場合 → **1,224万円のコスト削減**

*別紙資料あります。

2 ビルの高さを31m以下にすると、建築コストが更に下がります。

● 31m以下にすることで、非常用のエレベーターが不要となります。(建築基準法) ▲15百万円/1基

● 非常用エレベーターに関する制限が無くなります。

【非常用エレベーターの制限】

- ・乗降ロビーの広さと構造などに制限。
- ・非常用エレベーターの面積が10㎡以上必要。
- ・排煙設備の設置義務。など

15百万円に追加し、さらに経費を削減できます。

