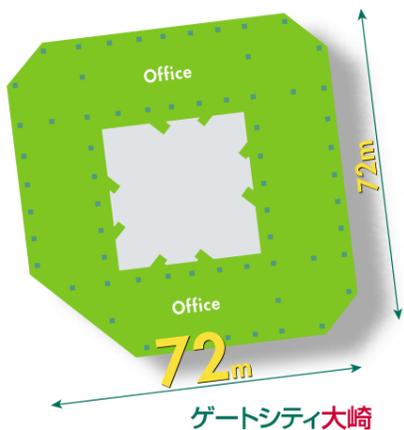
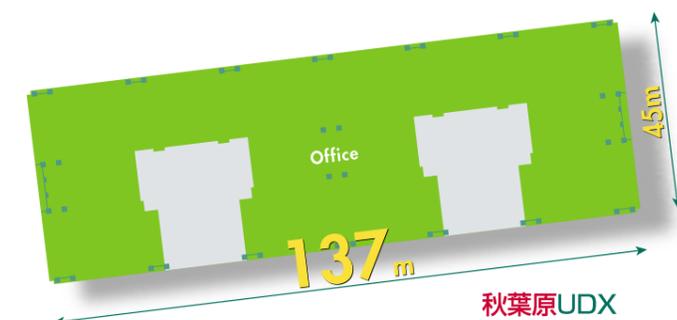
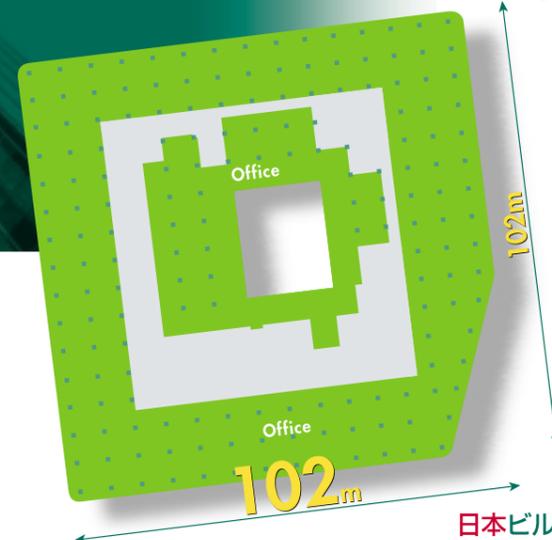
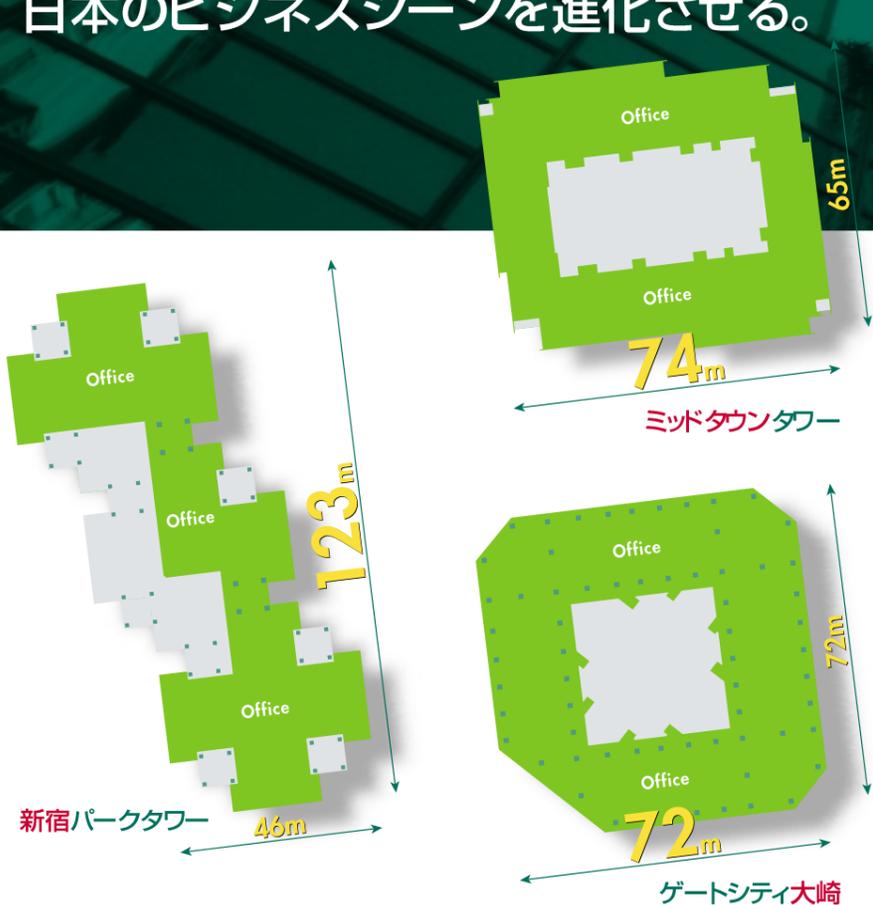
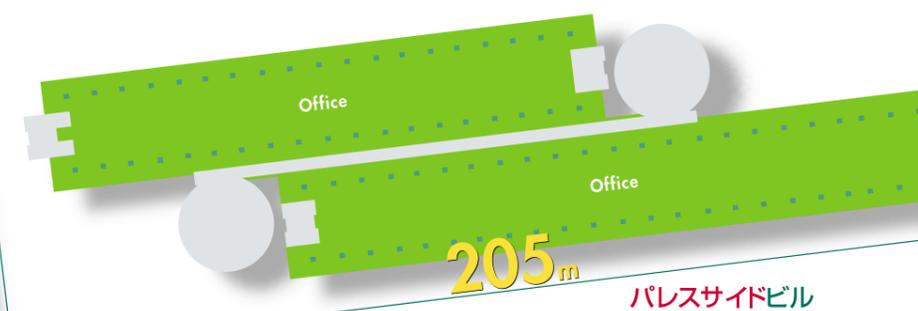
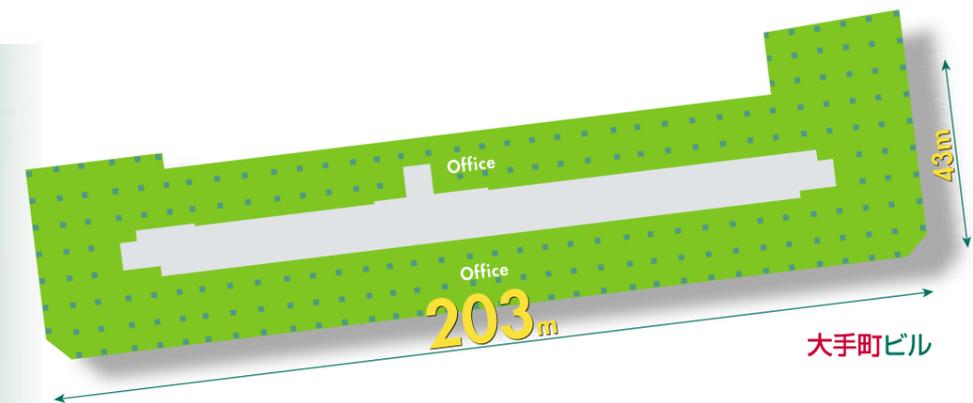


巨大オフィスが、 ビジネスを変える

ワンフロア1,000坪以上の巨大オフィススペースが、
日本のビジネスシーンを進化させる。



2010年、東京のオフィス需要は2年ぶりにプラスに転じたが、その牽引役を担ったのが企業の集約・統合ニーズであったことに疑問の余地はない。都内各所に分散していたオフィスを、コスト面・業務効率の面から集約する動きはもとより、東京への一極集中傾向はさらに強まりを見せ、地方や首都圏に散らばる事務所の統合移転も継続して見受けられる。そして、このような大規模移転の受け皿となっているのが、快適かつ合理的なオフィスづくりを可能とする広いワンフロアのオフィス空間だ。かつては500坪もあれば大型フロアといわれたものだが、昨今は、1,000坪のフロア面積を有するオフィスビルも、決して珍しいものではなくなってきている。

今号の特別企画は、「巨大オフィスが、ビジネスを変える」と題し、ワンフロア1,000坪以上のスペースを持つ都内の賃貸オフィスビルにスポットを当て、その詳細、立地、開発デベロッパーの戦略を紹介する。また、実際に巨大フロアに入居する際のポイント・留意点を、弊社プロジェクトマネジメント担当者がプロフェッショナルの視点で解説。ぜひ、貴社の今後のオフィス構築にお役立ていただきたい。

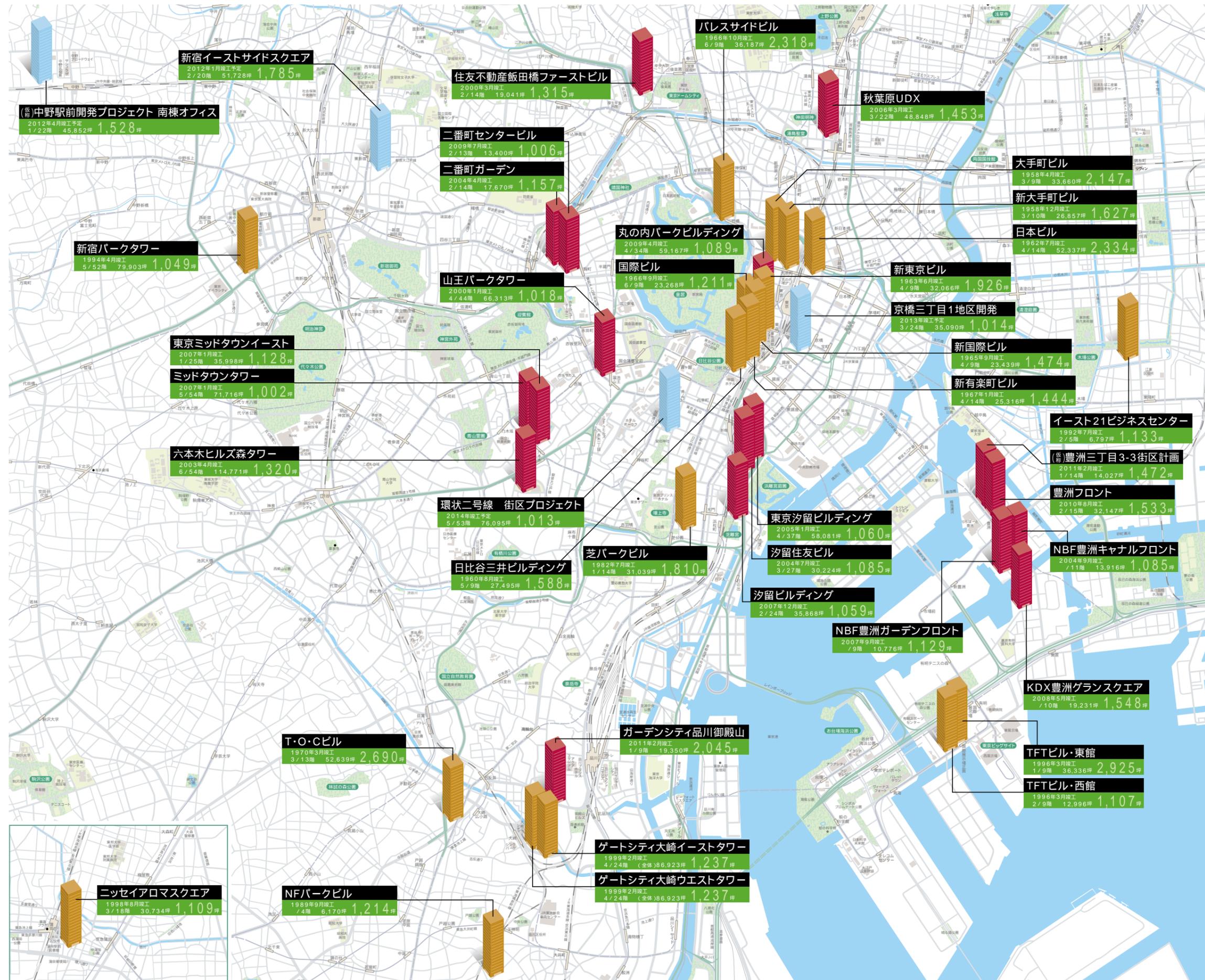
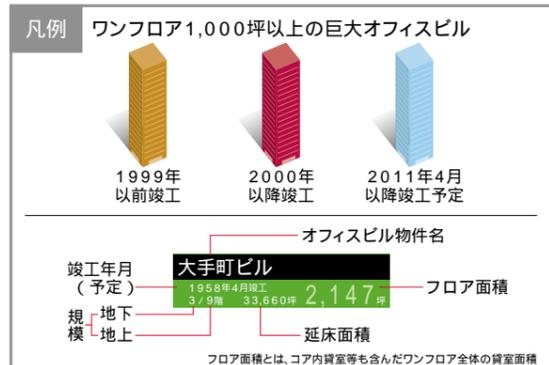
東京23区内 ワンフロア1,000坪 以上の階がある 大型賃貸オフィスビル 既存 & 開発MAP

右地図にプロットされたビルは41棟(内、既存ビルは38棟)。この中で、最も古いのは1958年竣工の大手町ビルで、フロア面積2,000坪以上の巨大ビルだ。日本一成熟したオフィス街である丸の内・大手町には、他にも多数の巨大ビルが立地し、地図上には黄色のビルマークの林立が見取れる。ただし、これらは分割貸しでの利用が主で、フロアには柱や間仕切りも多い。現在テナントニーズを集める、「巨大フロア」とは一線を画すものといえるだろう。

時代を追って各ビルの平面図を並べてみると、徐々にオフィス内の柱が減り、使い勝手の良い形状となっていくのがよくわかる。1990年代までの柱の多いフロアから、1994年竣工の新宿パークタワーは、柱は少ないもののフロアはブロックを繋げたような形。そして、現在主流となっている「整形無柱」を巨大フロアで実現したのは、1998年のニッセイアロマスクエアや2000年の山王パークタワーといったところだろう。以降のビル群は、センターコア、サイドコアの差こそあれその多くが無柱で、広々とした空間が構築されている。

2000年以降竣工の赤色のビル群が、豊洲、汐留、六本木、番町、飯田橋、秋葉原と、ちょうど丸の内・大手町を取り囲むように立地しているのも興味深い。また、大規模ビル街として筆頭に挙げられる西新宿の超高層ビル街が集積地として挙がらない点からも、巨大フロアは、これまでとはかなり異なった業務集積を作り上げていくのではないだろうか。

東京のビジネスポテンシャルを変化させる巨大フロア。次項では、この2月品川に誕生した都内最大級のフロア面積を誇る「ガーデンシティ品川御殿山」について、デベロッパー・積水ハウスに、その開発コンセプトと戦略をうかがった。



これまでのオフィスビルづくりから脱却し まったく新しいゆとりの執務スペースを提案する 積水ハウスの「ガーデンシティ品川御殿山」

住宅メーカーならではの 「邸宅のようなオフィス」

当社は1980年頃から大型オフィスビル開発を行ってきましたが、その中には、住宅メーカーとして私どもが培ってきたノウハウが活かされていると考えます。オフィス開発においてもまず大切にするのは、そこで働くワーカーや来訪者等、オフィスで一日の大半を過ごす人々にとって、本当に心地よい空間をつくること。一例を挙げれば、当社の開発したオフィスビルは、豊かな植栽や、落ち着いた雰囲気のエントランスロビー、ラウンジを設えたり、また十分な廊下幅を確保する等、アメニティ空間を重視して計画しています。

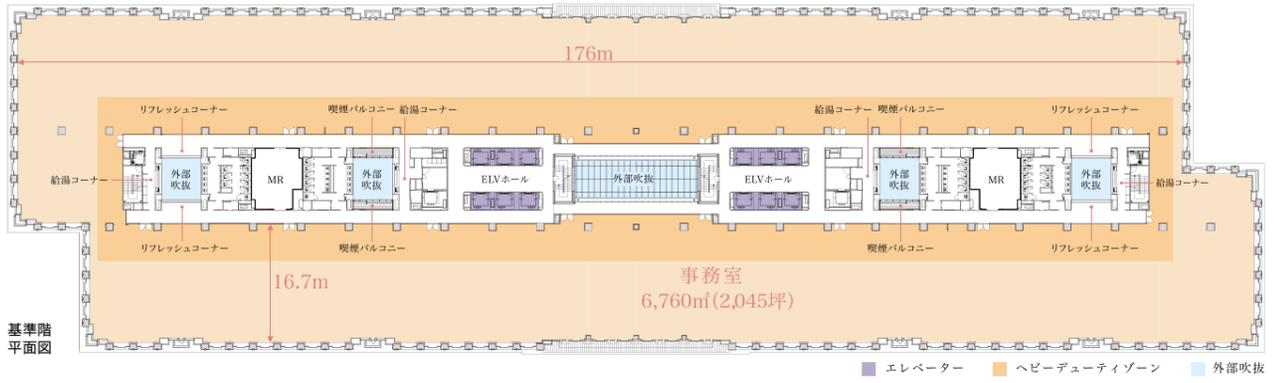
今年春に竣工する「ガーデンシティ品川御殿山」は、東京では赤坂ガーデンシティ、台場ガーデンシティビルに続く3つめの大規模オフィス開発になります。都内屈指の高級邸宅街である御殿山に、約2万8000㎡にわたる広大な敷地を、2つのオフィスゾーンと2つの住宅ゾーンに分けて開発しました。通常の大規模オフィスビル開発は、駅に近い商業地域に超高層で建設するといったものが一般的ですが、今回私どもは、そのような環境とは一線を画した落ち着いた環境を持つ御殿山を立地を選び、近隣の街並みに溶け込むよう、縦ではなく横へと広がる大規模オフィスビル開発を行っています。

御殿山は古くは徳川将軍家の別邸・品川



積水ハウス株式会社
東日本開発事業部 設計担当
部長代理 宮島 一仁氏

御殿があり、鷹狩や花見の名所でした。今回の開発では、敷地内の緑化率を40%と



非常に高い割合で確保し、御殿山の緑豊かな原風景を再生したいという思いを込めています。

経年劣化ならぬ「経年美化」する街づくりを目指す当社の住宅事業全体のコンセプトにもとづき、外壁には年月が経つほど風合いが増す天然石の石張りの外壁を採用。明るい色を使うことで、重厚感がありながらも軽やかな外観に仕上げられています。横に広い大規模開発ですから、道路に面したビルの全長は街区全体で300mにも達します。そのため、所々で建物を分節して花を置くことができるバルコニーを設置するなど、歩道を行き交う人々に圧迫感を感じさせず、外部にも心地よい空間を提供できるようプランニングしています。

レイアウト効率を高める 巨大なオフィスフロア

オフィスビルとしては低層で、しかも広いワンフロア面積とした大きな理由は、レイアウト効率の高さを重視したからです。この背景には、近年の傾向である広いフロアへの床集約ニーズの高まりが挙げられます。基準階の4階と5階は、ワンフロアで国内最大級の約2,045坪を確保。この広さを実現しつつも、オフィスの奥行きは使い勝手の良さから理想的な16.7mとしています。複数フロアに分散したオフィスをワンフロアに集約することで、各階に分散して設置していたスペースをまとめることによりレイアウト効率を高めることができますので、実際の賃借床面積を削減し、コスト削減に大きく貢献すると考えています。このメリットは非常に大きいと言えるでしょう。

一方、フロア面積が大きくなると、視覚

的に天井が低く感じられる場合もあるかもしれません。当ビルの基準階は、ゆとりと汎用性を両立する2.9mの天井高を設定。また、明るい内部廊下を確保するため、コア部分に5ヵ所の吹き抜けを設けて自然光を取り入れています。加えて、吹き抜け部分にはリフレッシュコーナーや喫煙バルコニーなどのアメニティコーナーを設置し、様々な部署の人が集まって互いに情報共有できるような空間としています。テナント企業が広いフロアを求める理由の一つに社内コミュニケーションの活性化が挙げられますが、デベロッパー側からも、そのためのオフィス空間を提供できればと考えています。

また、7階と9階には、ビル利用者がリフレッシュするための屋上庭園を設置しました。建物自体が横に大きいからです、屋上庭園の規模も大きなものとなっています。合計約1,000坪の空間に散歩道やデッキスペース、各所に憩いのスペースを点在させており、ワーカーの方々のリフレッシュ&コミュニケーションの場としてももちろん、発想を転換して屋外での“オープン会議スペース”としても、積極的にご利用いただけるのではと考えています。

省エネ・安心安全の 免震構造等、 巨大フロアならではの配慮

当ビルは巨大なフロアを実現したのと同時に、設備面、環境配慮面においても最新のシステムを導入しています。中でも最も特徴的なのは、貸室全室にLED照明を採用した点です。これにより従来の蛍光灯照明に比べて、消費電力は約40%削減。管球の寿命も3.3倍となっています。また、

基準階ワンフロア115ゾーンで、ON・OFF操作が可能なパッケージエアコンの採用も特徴の一つです。昨今のビルでは、ゾーン毎の風量・温度調節は一般的になっていますが、当ビルでは、パッケージエアコンを採用することで、全ゾーンでON・OFF、冷暖房の切り替えが可能となっています。有人エリアのみ運転させることで省エネにつながりますし、また、テナント企業には利用した電気代のみの請求となるため、コスト削減にも貢献すると言えるでしょう。

ガーデンシティ品川御殿山ではLED照明をはじめ様々な環境配慮設備を採用しています。その結果、省エネ法上の建物の熱負荷の指標であるPAL値は194MJ/年m²であり、基準値から35%削減。建物全体のエネルギー消費削減割合であるERRIは38%。これらの数値は東京都の「省エネルギー性能評価書」によると最高ランクのAAA評価となります。ガーデンシティ品川御殿山は、環境配慮に関し敏感な企業のニーズに応えることができる環境配慮型ビルであると思っています。

安心・安全面では、万が一の大地震の際にも被害を最小限に抑える免震構造を採用しています。近年開発されるハイグレードなビルでも、免震工法を採用したものはそれほど多くはありません。私どもでは、2,000坪という巨大フロアを企業の本社として利用していただきたいと考えており、災害時においてもその機能が揺るがないような作りをしています。

「ガーデンシティ品川御殿山」は、働く人にとっても、周辺の街や環境にとっても、心地よかつ機能的な最新のオフィスビルであると考えています。

コラム

世界の巨大オフィスフロア

上海
1 **Shanghai World Financial Center** 3,300㎡
 Ernst & Young

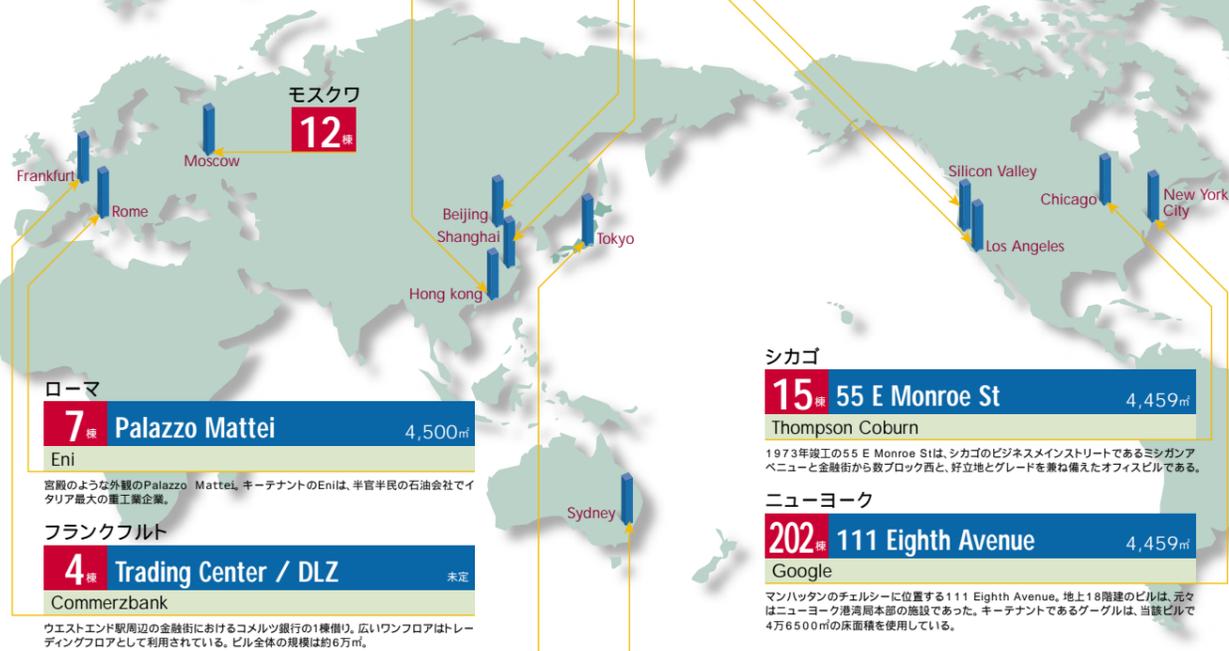
2008年、森ビルが上海の金融・経済の中心地・浦東新区に開発した高さ492mの超高層オフィスビル。地上101階建の上層階にはパークハイアット上海が入居。キーテナントのErnst & Youngは、8階層約3万㎡を賃借している。

北京
2 **Winland International Finance Center** 5,600㎡
 UBS

北京の経済の中心地CBDエリアに立地。キーテナントであるUBSは1万4000㎡を賃借。その他、Goldman Sachs、JP Morgan、RBS、DBS、ABN Amro等、世界の名だたる金融機関が入居している。

香港
1 **International Commerce Centre (ICC)** 3,500㎡
 Morgan Stanley, Deutsche Bank & Credit Suisse

香港の主要駅・九龍駅上に2010年に竣工した、高さ484m、118階建の超高層ビル。上層部の10階はリッツカールトンホテルが入居し、オフィスの主なテナントは世界各国の有名な金融機関や銀行となっている。



ロサンゼルス
9 **Caltrans District 7 HQ** 19,231㎡
 California Department of Transportation

ロサンゼルスはダウンタウンの摩天楼ビル群が著名だが、これらのビルのワンフロアは、ほとんどが3,300㎡より小さい。そのため、このクラスの規模を持つビルは思いのほか少なく、9棟しかない。

シリコンバレー
17 **803 11th Ave, Sunnyvale CA** 8,129㎡
 Juniper Networks

サンノベールに立地するビル。キーテナントのジュニパーネットワークは情報通信・機器製造の大手。同社は、2012年で期限が切れるアリバからのサブリースにより、同ビル2フロアに入居している。

凡例 都市名 エリア最大のフロア面積を誇るビル名
 ワンフロア 1,000坪以上の オフィスビル棟数 主なテナント フロア面積

41 **Tokyo Fashion Town Building** 9,669㎡
 Otsuka Kagu

シカゴ
15 **55 E Monroe St** 4,459㎡
 Thompson Coburn

1973年竣工の55 E Monroe Stは、シカゴのビジネスメインストリートであるミシガンペニューと金融街から数ブロック西と、好立地とグレードを兼ね備えたオフィスビルである。

ニューヨーク
202 **111 Eighth Avenue** 4,459㎡
 Google

マンハッタンのチェルシーに位置する111 Eighth Avenue。地上18階建のビルは、元々はニューヨーク港海軍本部の施設であった。キーテナントであるグーグルは、当該ビルで4万6500㎡の床面積を使用している。

シドニー
0 **100 Market Street** 2,700㎡
 The Australian Security, Investment Commission & Westfield

ワンフロア1,000坪のビルはシドニーのオフィスビルにはなく、最大のもはシドニータワーの下に2009年に竣工した100 Market Street。オフィス部分のキーテナントの2社は、両社とも2,700㎡のフロアを一括利用している。

これまで、東京における巨大フロアのオフィスビルについてを紹介してきたが、ここでコラムとして、世界各国のオフィス街における巨大フロアの事情を紹介してみたい。上記の図は、シービー・リチャードエリスの各国リサーチ部門に連絡をとり「そちらの都市で、1,000坪(3,300㎡)以上のワンフロアを有するオフィスビルは何棟あるのか」「その中で、最も大きなフロアの面積とビル名はなにか」という二つの質問を投げかけ、その回答の一部をまとめたもの。国ごとに、グロスやネット等ワンフロア面積の概念違いや、情報ストックしているビル群の水準に違いがあるため、正確な差を導けるものではないが、おおよそのところは把握できるのではないだろうか。一目見て思うのは、世界的に見てもこのクラスの規模のオフィスビルは、さほど多くはないということ。「日本は国土が狭く地価も高いため、横に広いオフィスビルは海外の方が多いため」と一般

的には思うのだが、ご覧のとおり、ニューヨーク以外の都市では数えるほど。広大な土地を有するオーストラリアのシドニーに至っては「1棟もない」との返答であった。ロサンゼルスコメントにあるように、オフィスビル集積地のイメージは摩天楼・超高層ビル群となるが、その中にはワンフロア1,000坪というスケールはなかなか見受けられない。日本においても、大型ビル群の代名詞である西新宿においてこのクラスのビルが見られないことなど、共通したものがあるのかもしれない。

「その都市において最大のフロアを持つビル」については、上海、北京、香港といった中国の都市では近年竣工したビルが、アメリカやヨーロッパでは、比較的築年数を経た伝統あるオフィスビルが挙げられた。ただキーテナントとしては万国共通で、いずれも金融機関や情報通信企業の名前が数多く見受けられる。

巨大オフィスフロアのメリット・デメリット

シービー・リチャードエリス

ワンフロア+ユニバーサルプランでオフィスの面積効率を最大化

ワンフロアの広いオフィスを使う最大のメリットは、その面積効率と自由度の高さにあります。フロアが広ければレイアウトの自由度が高まるため、そのぶん空間のロスが減らすことができます。

例えば、A、B、C、D、Eの5つの部署を、3階層に分けて配置する場合を考えてみます。同じ大きさの3階層にそれぞれ大きさの異なる部署の塊が入れば、余剰スペースもバラバラかつ小規模なものとなるのは容易に想像できます。各階では有効な使い道のない、中途半端な余剰スペース。しかし、これをワンフロアに集約すれば、有効な使い道も見えてきますし、そもそも

中途半端な余剰スペースが発生しないかもしれません。また、各階に配置していた会議室やユーティリティスペースなども1ヶ所に集約・効率化できれば、全体の面積も縮小できます。職種やオフィスの利用状況にもよるため一概には言えないのですが、多層階のオフィスをワンフロアへ移転することにより、ほとんどのケースで面積効率の向上がなされると考えます。

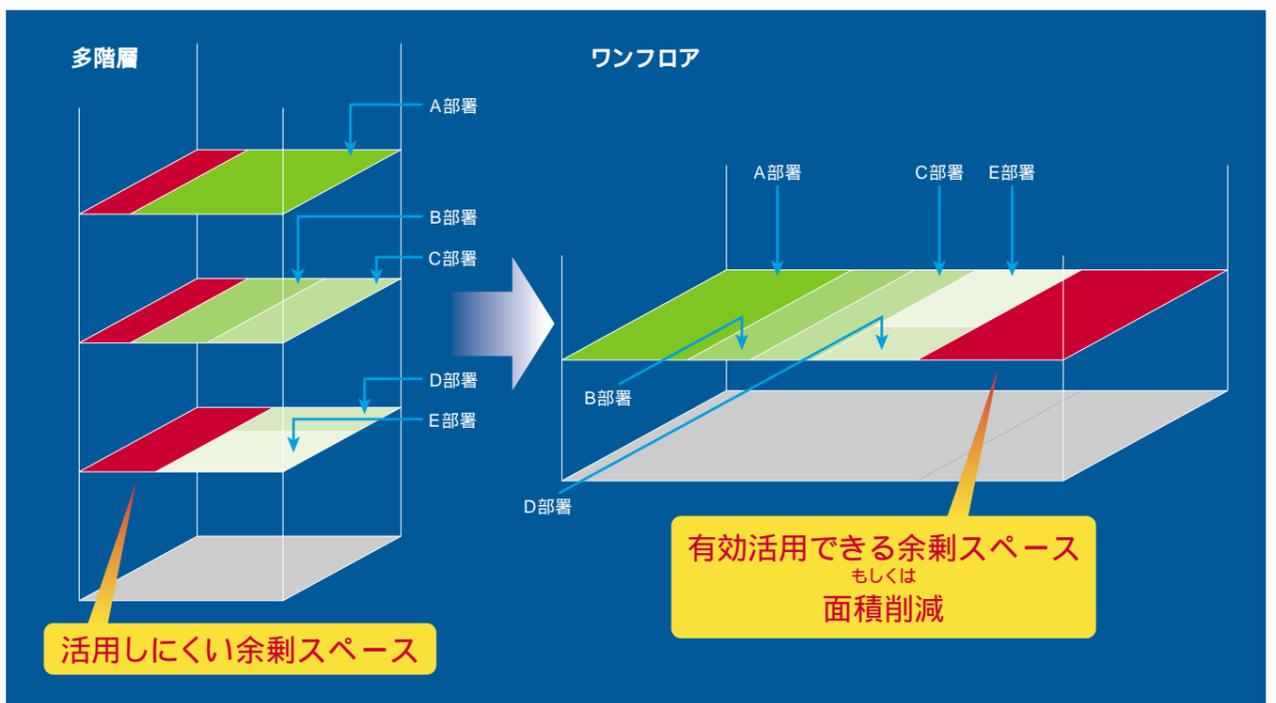
対向島型での「ユニバーサルプラン」は面積効率が良く、広いフロアであればこのメリットはさらに高まると言えます。オフィスの奥行きが深ければデスク配列数の制限を受けにくいですし、部門配置上のロスも少なくなります。もちろん配列数の長さにも適正がありますし、短い島の方が細かく調整しやすいという意見もあるかとは思いますが、1台当たりのデスク幅×配

列数においてキャパシティを持つのは、やはり奥行きが深いフロアです。

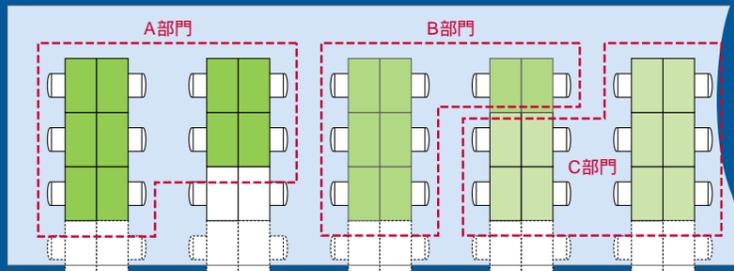
デスクの形状ということでは、例えば120度のブーメラン型は島型よりも面積効率が低いのですが、広いフロアでは、業種によって使い勝手の良いブーメラン型でユニバーサルプランを効率よく展開することが可能です。近年はビジネス環境の激しい変化に応じたフレキシブルな組織とワークスタイルが求められていますが、そうした変更にも柔軟に、ランニングコストをかけずに対応できるのが、大型オフィスフロアでのユニバーサルプランの活用だと言えます。

コミュニケーションの活性化や利用者の執務環境向上にも寄与

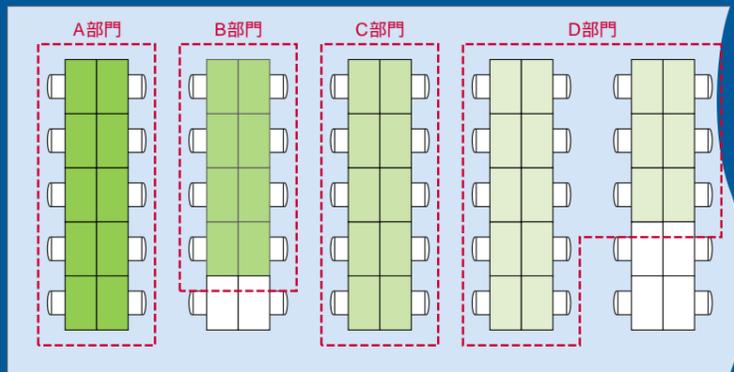
広いワンフロアを使うメリットとしてよ



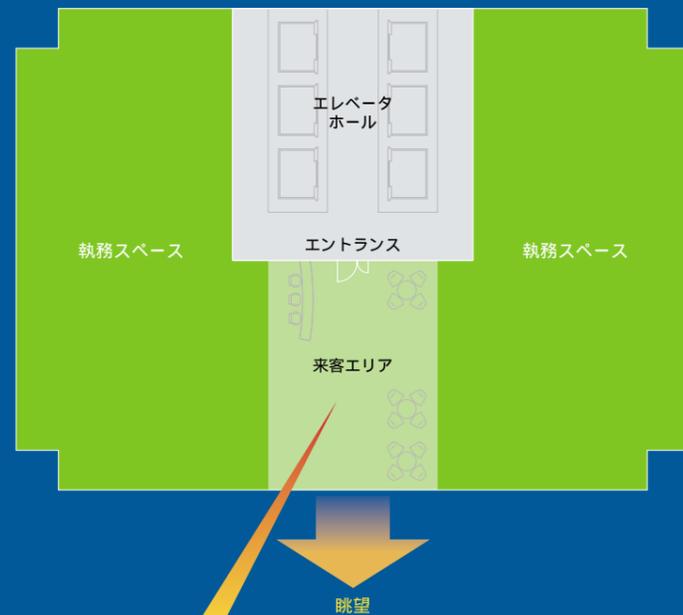
奥行きのないフロアでのユニバーサルプラン



奥行きが深いフロアでのユニバーサルプラン



フロアの広さを活かしていないオフィスプランの例



来客エリアで、せっかくのオープン大フロアが分断

く挙げられるのが、社内コミュニケーションの活性化です。複数のフロアに分かれていると社員同士の顔もよくわからないということもありますが、同じフロアにまとめられることで社員同士の接触機会はおのずと増え、部門を超えた連帯感や組織レベルでの知識創造のしきみを演出することも可能になります。特に密な連携が必要な部門同士は、隣接して配置したほうが高い効果が期待できるでしょう。あるいは、コンタクトセンターなどのように、管理者が常に部門全体を見渡して統括する必要がある業種も、広いワンフロアでの利用が適しています。

広いフロアは見通しが良く開放感があるため、メンタル的にも利用者に良い影響を与えるでしょう。そこかしこにリフレッシュエリアや多機能なコミュニケーションエリアを効果的に配置することが、新たなビジネスのヒントを生み出すということもあるかもしれません。また、近年、企業責任の面からも重要視されている障害者雇用においても、ワンフロアであれば部門間移動などのエレベータの乗り降りやドアの開け閉めが少なくなるため、ユニバーサルデザインの観点からも優れたオフィスが構築できると言えます。

その他、セキュリティや安全面でもメリットがあります。見通しの良い広いフロアでは意図的な違法行為などの間違いが起きにくい、不審者も入りにくいと言われていいます。あまり想像したくありませんが、地震や火災といった災害時にも、見通しが良ければ要援護者を救出しやすいというメリットが挙げられます。ITインフラ構築においては、複数階の場合は専用EPSでもない限り、共用部のシャフトで上下階をつなぐためセキュリティが脆弱になりますが、ワンフロア利用であれば大部分が自社のフロア内で完結するため、セキュリティレベルは一段高いものになるでしょう。

広さのメリットを活かすには適切な空間設計が不可欠

その一方で、広いフロアを選択する際には細かな注意が必要になる場合があります。最大のメリットである面積効率も、適

切なオフィス計画がなされなければそのメリットを十分に活かすことができません。例えば、奥行きが極端に深いフロアでは、奥の席にたどり着くまでの距離が長くなり、途中で横方向の中通路を設け過ぎればせっかくのスペースを有効に使っているとは言えなくなってしまいます。また、面積は広くても極端に奥行きが浅く横長のフロアでは、コア側に個室などを設けると、残りの奥行きが狭すぎて執務スペースとして機能しなくなる可能性もあります。受付や応接室などの来客エリアの配置も重要で、エレベータ等のコアと景観などをふまえて専用室内でうまく配置できるかどうかで、オフィスの使い勝手は大きく変わってきます。広さのメリットを活かすには、こうした点に配慮したレイアウトプランが不可欠なのです。

また、広いフロアに同じデスクがずらりと並んでいると、自分の場所がわかりづらいというデメリットもよく聞く話です。その場合には、部門ごとや建物の柱毎にサインや色の使い分けなどを施すといった視認性を高める工夫も必要になるでしょう。エレベータ、階段やトイレなどの共用部から遠くなることについては、部門特性を踏まえた配置を計画したり、できるだけシンプルな動線を確認したりといった配慮も必要です。

入居する際の工事については、その内容にもよりますが、作業員のフロア間移動や資材運搬の効率化、共用部を必要以上に介さない専用室内での工事などにより、工程圧縮も可能になると思われます。そうすれば、賃借物件間の移転において、その間の賃料の二重払いを軽減することにもつながりますし、新しいオフィスでの業務を早期に開始することも可能となります。

最新大型オフィスの利点を最大限に活かす工夫

広いフロアでは見通しが良いというメリットがある一方で、最終退出時の警備など運用面でカバーしなくてはならないことがあります。コア部の反対側の残業者に気づかず警備セットをしてしまい、発報してしまったという話もあります。入退出ともに

管理し「あなたが最終退出者です」とシステム的に知らせることなども可能ですが、出入口に部門毎の在不在札を設置している企業もあります。デジタルであれアナログであれ、その企業にとって簡単に確実な方法が採用できれば、広いオフィスのメリットを効果的に活かせるでしょう。

環境面に目を向ければ、同じ容積ならワンフロアが広ければビル自体は低層になるため、エレベータを使わずに階段を生活動線として利用することも増えるかもしれません。一方、フロアが広いと、少人数が残業しているだけで全フロアの照明や空調を作動させなくてはならない場合もあり、ムダが生じる懸念もあります。そのようなムダをなくすために、ある会社では夜間残業のための専用スペースを設け、その空間だけ照明や空調を使用している例もあるほどです。オフィスが広いと照明や空調効率率は低下するという意見もありますし、広くても狭くても変わらないという調査結果もありますが、広いフロアの特性を踏まえた工夫をすることが、環境負荷軽減の貢献へとつながっていくと考えます。

最後に、法規面についてふれておきましょう。大型ビルでみられるルートCなどの避難安全検証法適用のビルでは、防火シャッターなどオフィスを構築する上での制約が少ないというメリットがあります。しか

し、その検証及び認定を受けるための期間が長く、新たなオフィス計画をするだけの十分な時間がとれないまま早い段階でのプラン確定を求められることもあります。メリットを最大限に享受するためには、そのための入念な事前準備が必要になってきますので注意が必要です。

広いオフィスのメリットとデメリットの両方を紹介してきましたが、やはり面積効率やオフィスとしての自由度の高さは、様々なデメリットを補っても余りあるメリットだと考えます。とはいえ、大型オフィスには小さいオフィスでは想定しなかったような注意点があるのも事実。これらのデメリットを理解解消し、広さのメリットを活かすには、レイアウト、セキュリティや法規面、照明・空調設備などあらゆる点での検討と工夫が必要になってきます。

ビジネス環境が激しく変化中、会社組織も、場合によっては事業そのものさえも柔軟に変化していかなければならない以上、その“器”となるオフィスはフレキシブルであることが不可欠です。最新オフィスの巨大フロアの利点を最大限に活用し、事業戦略にマッチしたオフィス計画を実行するためにも、私どものようなプロフェッショナルの助言を、ぜひ活用していただければと思います。

執筆者



シービー・リチャードエリス
プロジェクトマネジメント
ディレクター
田村 貴之
MAIL : takayuki.tamura@cbre.co.jp



シービー・リチャードエリス
プロジェクトマネジメント
アソシエイトディレクター
坂本 哲郎
MAIL : tetsuro.sakamoto@cbre.co.jp

シービー・リチャードエリス
プロジェクトマネジメント TEL.03-5470-8800