

追跡! オフィスビル・リニューアル



連載11回目を数える「追跡! オフィスビル・リニューアル」。99年秋号の第1回では、「トイレ」を取り上げ、大阪のテナントビルの事例を紹介した。一口にリニューアルと言っても、立地や規模、テナント構成などによってビルの数だけ違いが現れるが、なかでも最もオーナーの要望を反映させやすいのがトイレの改修である。そこで、今号は再びトイレのリニューアルを取り上げ、オーナーのアイデアを盛り込んだ渋谷のビルのケースを紹介する。

トイレの リニューアル

今回の
モデル



物件名：TNビル
所在地：渋谷区桜丘町3-1
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
規模：地上7階、地下1階建
延床面積：762.30㎡
竣工：1973年3月

- オーナー
東京ニッキン株式会社
- 施工期間
第1期 2000年11月～2000年12月
第2期 2002年1月～2002年2月
- 設計・監理・施工会社
東陶ビルリモデル・テクノ株式会社

リニューアル前の 状況

新旧の差が一目瞭然となるトイレは、ビル全体のグレードを左右する。

近年、ビルの設備機器、とりわけトイレ・水まわり関連商品の機能は急速に進歩しており、各メーカーとも研究・開発に余念がない。新商品が次々と登場し、ウォシュレットの設置はもはや当たり前になるなど、オフィスビルにおける“トイレのスタンダード”は速いスピードで進化している。その結果、新築ビルと既存ビルの格差が広がり、最新設備が揃ったトイレの快適さを知っている利用者は、既存ビルの未改修のトイレに一層不満を感じる傾向にある。昨今のオフィスビル市場を取り巻く厳しい環境下、築年数の経過したビルにとって、トイレの改修はまさに必須と言えるだろう。

今回ご紹介する「TNビル」は、1973年に竣工した、地上7階、地下1階建ての店舗兼オフィスビル。渋谷駅から徒歩2分という好立地に恵まれ、現在はスポーツ用品店、ホビー教室、

人材派遣会社の事務所などが入居している。

TNビルがリニューアルを実施する契機となったのは、数年前に発生したトイレの排水管である鉛管の腐食による漏水事故。竣工後四半世紀が経過し、給排水配管設備の劣化は否応なく進行していたのである。幸い応急処置で対処でき、大事には至らなかったものの、他のトイレでも同様の事故が発生することが懸念されていた。

また、同ビルでは、最上階以外は和式便器が設置されていた。洗面器も旧式で使いにくく、経年による汚れ、臭いなども気になり、快適な空間とはほど遠い状況にあったという。渋谷という立地特性から、テナント企業の社員や来訪者は若い世代が多く、オーナーである東京ニッキン(株)は、漏水事故以前からもトイレ改修の必要性を認識していた。

リニューアルの計画

テナントの声に耳を傾けることが、効果的なリニューアルの必須条件。

CHAPTER 2

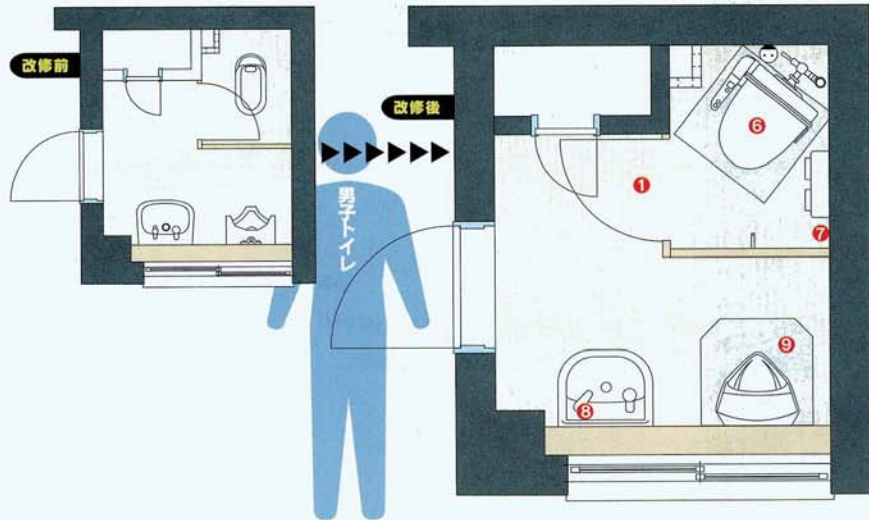
当初、オーナーから、設計・施工会社(東陶ビルリモデル・テクノ(株))に対して出された要望は、ビルの鉛管を全部交換することであった。これに対し設計・施工会社は、配管の交換には下のフロアの天井を解体するなどの大仕事を伴うので、この機会に便器も和式から洋式に改修することを提案。時を同じくして、2階に入居が決定していた陶芸教室から「女子トイレの1ブースだけでも洋式にして欲しい」との要望が出された。

当時、ビルの6階に入居していたオーナーは、テナントと日常的に接する



改修のポイント

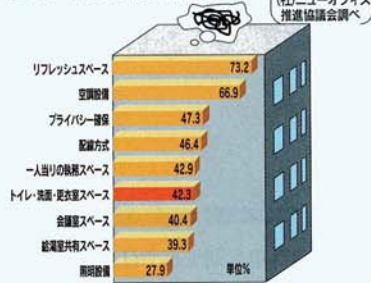
- 1 ブース内を広く使用できる斜め置きレイアウト
- 2 省スペースに有効な折り戸を採用
- 3 便座シートペーパーホルダーの設置
- 4 小物入れの扉式ウォールキャビネット
- 5 水洗器音装置 (TOTOの製品「音姫」) の設置
- 6 水洗器音装置・脱臭機能付ウォシュレット設置
- 7 清掃しやすいメラミン不燃化粧板を採用
- 8 自動水栓 (水力発電式) を設置
- 9 汚垂石 (ハイドロテクトステップ: 防汚・防臭効果の高いタイル) を設置



オフィスワーカーの意識

■オフィス環境の不満足点

平成13年3月 (社)ニューオフィス推進協議会調べ



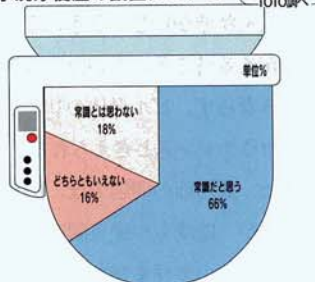
■現在のトイレに対する不満

平成11年4月 TOTO調べ



■温水洗浄便座の設置について

平成9年10月 TOTO調べ



機会も多かった。そこで、ワーカーにヒアリングを実施した結果、「365日24時間体制で勤務するテナントが年々増えている傾向もあり、ビルのトイレは自宅のトイレ以上に大切な生活のための空間であることが分かりました」と、オーナーは語る。特に女性ワーカーは、歯磨き、化粧などで滞在時間が長い。フロア面積に余裕のない中小規模ビルでは、トイレはただの用足しではなく、リフレッシュルームの役割も兼ねていたのである。

これらを踏まえ、以前から洋式便器の必要性を感じていたオーナーは、トイレ全体のリニューアルに踏み切ることを選んだ。改修に際しても、テナントの意見を取り入れながら、トイレの使用者の立場から様々なアイデアを提案し、リニューアルの計画に積極的

に反映させている。

特筆すべきは、各階1坪強の狭い空間を、いかに効果的に活用するかという工夫である。例えば、洋便器をブースの対角線上に配置し、また、女子トイレでは2つのブースを間仕切りに対し線対称にレイアウトした。これはオーナーのアイデアで、狭いブース内での移動をスムーズにし、かつトイレ全体の空間に視覚的に拡張性をもたせる効果がある。さらに、洗面台に立つ人とブース扉の接触を回避するため、女子トイレには開閉スペースの節減効果のある折り戸を採用。また、ブース扉を外開きに変更せざるを得なかった男子トイレには、扉にマジックミラーの小窓を付け、外部に立つ人を確認できるようにした。

リニューアルの 実施

工期を2回に分けて改善点を反映させ、 リニューアルの効率化を図る。

CHAPTER 3

リニューアルは、3フロアずつ2回に分け、1年間の間隔をおいて施工された。それぞれの工期に当たる期間の空室予定や入居テナントの業務形態を

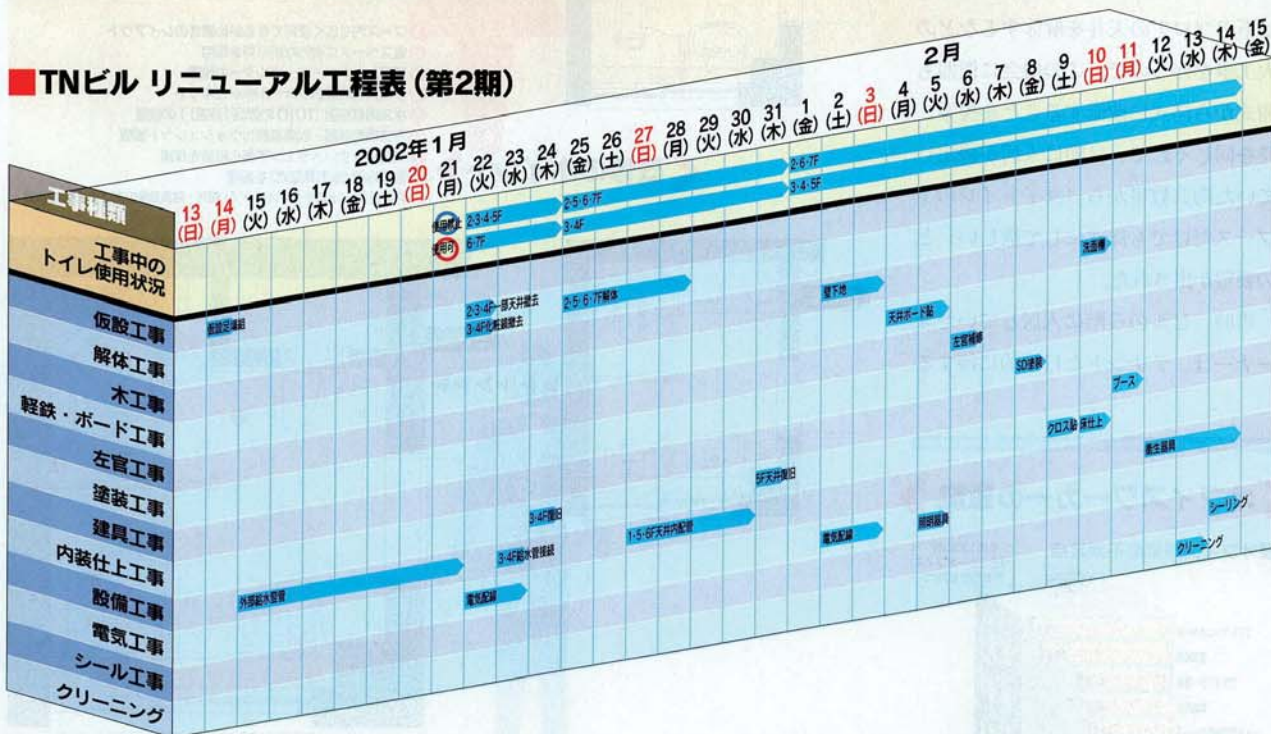
勘案し、工事に伴い発生する騒音・振動、資材の搬入などで、テナントに及ぼす迷惑を最小限に抑えることが、工期を分けた理由の一つとして挙げられ

る。さらに、前述のように実験的な要素を取り入れたため、第1期工事後の使用状況や利用者の感想、清掃担当者の意見を、第2期の計画に改善点として反映させる目的もあった。

■第1期工事

2000年11~12月に実施された第1期工事では、全フロアの鉛管の交換と

■TNビル リニューアル工程表 (第2期)



リニューアルの 意義

現在の入居状況、 今後のテナント戦略を踏まえ、 リニューアルのタイミングを掴む。

CHAPTER 4

厳しさを増す経済情勢下、「建替えよりも設備改修」という時代の趨勢はもとより、他のビルとの差別化を図る必要性から、リニューアル・ブームは今後も継続していくだろう。数あるリニューアルメニューの中でも、機能やデザインの新旧の差が目に見えて分かるトイレの改修は、実施効果の高いリニューアルであると言える。

今回紹介したTNビルのオーナーは、テナント企業から、「自宅より会社にいる時間が長く、ビルは生活のための場となっている」という話を聞き、よ

り快適な空間を提供したいと考え、リニューアルを決定したと語る。渋谷という場所柄、このようなワークスタイルの若い世代の会社が多く、今後のテナント戦略面からも、トイレのグレードアップを図ったのである。実際、トイレ改修後は、空室が出ても引き合いが多く、次の入居企業が決まりやすくなったという。

しかし、リニューアルの必要性は実感していても、様々な要因から実施に踏み切れないビルオーナーも多いだろう。まずは、工事期間の問題。TNビ

ルの場合、第2期工事では、ビルの給排水施設の交換という大規模な工事を同時に行った。この時、空室となっていたフロアを資材置き場や配管調整用の作業場として活用したため、工期を大幅に短縮することができた。同時に、資材搬入の際にエレベーターの利用を極力抑えることができ、テナントへの迷惑を回避できたのはもちろん、他の場所に資材置き場を確保するための費用を節減できたのも大きな効果であった。満室状態が珍しいとも言える昨今、空室がある時こそ、空いたフロアの改修のみならず、ビル全体のリニューアルを行うチャンスと考えられる。

また、費用面の問題では、国や地方自治体が、助成金や融資制度、税制面の優遇などの多種多様なバックアップ

ともに、3・4・5階のトイレを改修。便器、洗面台といった主要機器の他、照明器具の交換、壁・床の張り替えなど、大幅な刷新を行っている。

特徴的なのが、3階の女性用はピンク系、4階は男性用でブルー系の内装材を使用しているが、5階は女性用としながらも、テナントの男女比率の変動により男性も使えるようにグリーン系を採用したこと。現在は、女性専用として使用されているが、テナントの女性ワーカーには、雰囲気違って面白いと好評のようだ。

■ 第2期工事

2002年1～2月に実施された第2期工事では、2・6・7階のトイレを改修。第1期の改修の結果は、テナントに概ね好評だった。しかし、壁材にクロスを使用したため、メンテナンスしづらいという問題が発生しており、今回は化粧パネルを使用している。また、洗面台の蛇口まわりが水浸しになるのを避けるため、節水・節電効果の高い水力による自己発電タイプの自動水栓を採用した。今後、第1期部分にも、順次設置する予定とのことである。



改修前

女子トイレ



改修後



清掃時の利便性を考慮し、洗面台の下に別途蛇口を設けている。



ウォールキャビネット(小物入れ)を設置。

間接照明を用いて、空間に広がりを持たせている。



洗面台の前にいる人とブースのドアの接触を避けるために、折り戸を採用。

を行っている。TNビルでも、第1期工事では、渋谷区の中小企業向け融資制度を活用している。これらの制度が利用可能かどうかを検討してみるのも、リニューアル実現へ向けての第1歩と言えるだろう。

男子トイレ

改修前



改修後



小便器下の床面には、防汚・防臭効果の高い汚垂石(ハイドロテクトステップ)を設置。

グレード感の高い配色を採用。