

最新ビルと遜色のないオフィススペックと、
成熟を深めるアークヒルズブランドを活かした共用部デザイン。

大規模リニューアルにより、 新たなステージを迎える 森ビルの都市再開発の原点・アーク森ビル

2005年2月末、「アーク森ビル」が大規模リニューアル工事を完了した。スマートエイジング(賢く年を重ねる)をキーコンセプトに、設備スペックを時代のニーズに対応したものに一新すると同時に、長年にわたり醸成されたアークヒルズの個性を共用部デザインに活かした同ビルのリニューアルは、これからの大型ビルのリニューアルのあり方を示した模範事例とも言えるだろう。リニューアルによって、築19年を迎えた同ビルが、どのような進化を遂げたか、その主なポイントにスポットを当てる。

取材協力、写真・資料提供/森ビル株式会社



リニューアルの経緯と概要

一大社会現象となった六本木ヒルズの出現は、大規模再開発が都市に及ぼす効果を実証し、森ビルの街づくり手法は、国内外から改めて高い評価を受けることとなった。その森ビルの都市再開発の原点となったのが、1986年に竣工した「アークヒルズ」である。これは、今でこそ当たり前のように唱えられる“職・住・遊の近接”を、約20年も前に実現してみせた複合都市であり、その規模も民間としては類を見ない巨大プロジェクトであった。施設全体の核となるオフィスビル「アーク森ビル」には、外資系金融機関が集積し、国際フィナンシャルセンターとしての地位を確立した。

2003年、大口テナント数社の「六本木ヒルズ森タワー」への移転に伴い、築17年が経過していたアーク森ビルに大きな転機が訪れる。竣工以来高稼働を続ける同ビルに、大規模リニューアル着手のチャンスが到来したのである。

リニューアルの主な目的は次の2点。第一に、ハード面においては、オフィスビルとしての基本機能の維持・更新および競争力向上のために、専用部(貸室内)のスペックアップを図り、六本木ヒルズ森タワーと同等レベルの水準に引き上げること。第二に、ブランドイメージ面において、共用部デザインを、アーク森ビルが培ってきたビジネスセンターとしてのイメージを更に高める品格あるデザインに刷新・統一することである。リニューアルに係る費用は約100億円超、施工開始は2003年11月。今年2月末時点で共用部のほぼ100%、専用部約50%の改修が完了し、専用部の残りの部分については、今後、テナントの入替時などに順次実施していく予定となっている。



エレベーターホール(1・2階)



給湯室



女性トイレ



基準階廊下

共用部の刷新

1・2階■エントランスホール全体は、木目調をベースとした品格ある落ち着いたトーンに、シャープなメタルの質感がアクセントを加える洗練されたデザインを採用。1階エントランスロビーには、一流ホテルのような受付カウンターと、イベント情報やニュース配信を行う2つの大型映像情報モニターを新設し、同ビルのスタイタスの高さを演出している。映像情報モニターはエレベータカゴ内にも設置されており、ビルとしての情報発信機能も高めている。

エレベータホールの床にはフローリングを採用し、ナチュラルでウォームな雰囲気を醸し出している。オフィスビルの共用部としてはフローリングを採用した例が少ないことから、機能上や維持管理上の観点から様々な検討を行ったうえで採用したという。基準階■各階のエレベータホール、廊下、トイレ、給湯室等も、1・2階同様に、木目調をベースとした機能的でスタイリッシュなデザインに一新。エレベータホールの照明は光幕天井を採用し、木目調の壁面と併せて暖かな雰囲気を醸成している。特にテナント企業の女性から高い評価を受けたのが、トイレや給湯室のリニューアルだ。洗面台にダウンライトを追加する等、デザイン性とともを使い勝手にも配慮した結果であろう。

既存ビルのリニューアルで最も苦勞する点は、入居中のテナントに、いかに迷惑をかけずに工事を進行させるかということだろう。そのため、工事は深夜・休日に実施し、1フロアの共用部全体で2ヵ月(うち、トイレで5週間)という時間を費やしているという。



オフィスエントランス(1階)



1階映像情報モニター



リニューアル前 BEFOR



AFTER リニューアル後

エレベータホールのリニューアル(基準階)

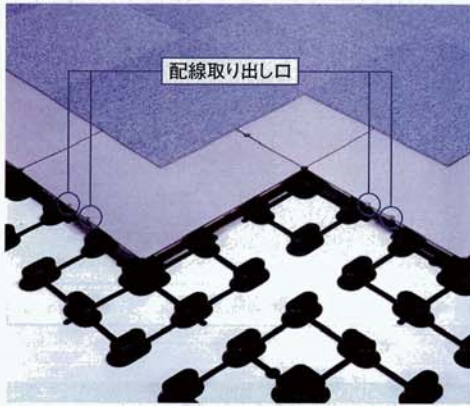


図 1

フォレストフロア

支持脚は、支点9個を連結した構造。森ビル物件ほか、他社物件にも採用されている。

【メリット】

- ・高さ50mmでありながら、パネルが薄い
ため、配線スペース(H=36mm)を確保
- ・同じ部材を重ねることで容易に高さ変更可能
- ・軽量でビル本体の耐震性能を損なわない
- ・耐久性が高く長期間使用可能
- ・施工が容易で工期短縮可能



図 2

フォレストシーリングシステム

照明器具は設備一体型とし、デザイン性およびフレキシビリティを高めた。ルーバーは、写真の他にも多数のバリエーションがある。また、森ビル物件ほか、他社物件にも施工実績がある。

【メリット】

- ・間仕切位置制約なし
- ・照明器具移動可能
- ・天井板選択可能
- ・点検口不要
- ・間仕切撤去後の天井補修交換大幅削減

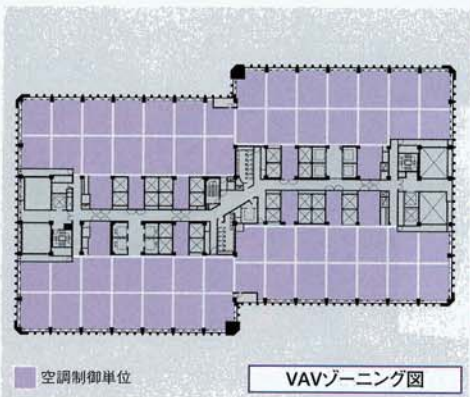


図 3

きめ細かな空調制御

空調Webシステム操作画面(イメージ)



専用部のスペックアップ

OAフロアの設置 ■森ビルが開発したOAフロア「フォレストフロア」を標準装備。高さ50mmでありながら、配線有効高さ36mm(一般的な70mmのOAフロアに相当)を確保しており、薄型で耐久性が高く、歩行感にも優れることが特徴だ。また、軽量で、床スラブを傷つけない無接着工法を採用しているため、施工中に騒音を発生させず、施工期間も短いという、まさにリニューアルに適した製品である。(図1参照)

グリッド型システム天井 ■従来のライン型天井を、森ビル独自開発の600mm角グリッド型システム天井「フォレストシーリングシステム」に変更。照明器具に、空調吹出口、火災報知器、スプリンクラー、スピーカー等を一体化することで、デザイン性に優れるとともに、これら設備機器の移動が自在となり、レイアウト変更による間仕切りの新設・増設・移設をフレキシブルに行えるのが特徴である。照明器具のルーバーは容易に変更が可能で、複数のバリエーションも用意され、オプション性も高められている。自社で開発した結果、内装工事においてどのようなニーズがあるかという経験の蓄積を、直接反映させることができたということである。(図2参照)

さらに、天井内の構造部材が少なく、照明器具も薄くて下面から着脱可能なため、従来よりも天井レベルを40mm上げることができたという。OAフロアの標準装備にあたり、いかに天井高を保ちながら、有効な床下配線スペースを確保するかが課題となったが、この「フォレストフロア」と「フォレストシーリングシステム」を併用することで、従来の天井高2,600mmをほぼ確保したまま、スペックアップを図ることが可能となった。

空調システムの更新 ■空調制御単位を、従来の約90㎡毎から約45㎡毎とし、きめ細かな制御が可能。また、延長運転単位も、各フロア4ゾーンから28ゾーンとなり、間仕切りの自由度が高まるとともに、快適かつ経済的な空調環境が実現された。(図3参照)

さらに、Webを通じて空調の発停、予約、温度調節の操作を行う空調Webシステムが採用されたことで、今まで延長運転時に必要だった書類による事前申請がなくなり、テナントの利便性は格段にアップ。評判も上々である。



フォレストシーリングシステム



フォレストフロア



1階受付



セキュリティゲート(1階)

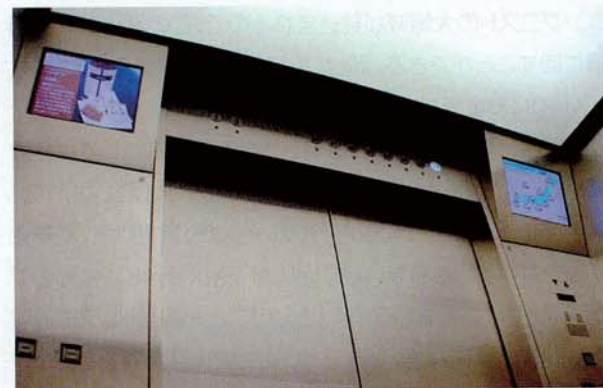
セキュリティの強化

森ビルが2004年秋に実施したオフィスニーズに対するアンケート調査によると、新規賃貸借予定の理由として、「防犯・防災面の優れたビルに移りたい」とした企業が、他の項目よりも前年比で大きな増加を示している。近年のオフィスビルに対するセキュリティニーズの高まりを受け、アーク森ビルでもセキュリティが強化された。

既存のエレベータ呼び制御や、米国多発テロ直後に日本国内では他に先駆けて設置した1・2階のセキュリティゲートに加え、エレベータカゴ内に非接触型ICカードリーダーを設けて停止階を制御し、フロア単位での防犯を強化。さらに、基準階各貸室扉、階段室扉にもカードリーダーおよび電気錠を標準装備。結果、4段階で制御可能な堅牢なセキュリティシステムが構築された。(図4参照)

リニューアルを終えて

リニューアル後の新規テナント決定と内部増床によって、現在の稼働率はほぼ100%。外資系金融機関の比率は相対的に下がってきたが、依然、ステイタスやクオリティを重視する企業を中心にニーズを集め続けていることに変わりはない。すなわち、国際フィナンシャルセンターとしてイメージされるビルから、名実ともに“アーク森ビル”というブランドが認知されるようになったと言えるだろう。この4月に公表された日経BP社の「東京の優良オフィスビル50選」では、新築ビルが名を連ねる中、1980年代に竣工のビルで選ばれたのは、設備や管理面が評価された同ビルだけであったことも付け加えておこう。今後、同ビルがどのような進化を遂げていくか、見守り続けたい。



エレベータ内情報モニター

