

# 追跡! オフィスビル・

借り手優位の状況が続くオフィスビル市場。オーナーにとって、テナント側の要求に応えられる体制づくりがビル経営の成功ポイントとなっている。所有するビルを状況に合わせて進化させること、すなわち、ニーズに応えられるキャパシティを拡充することは、ビルオーナー共通の経営課題ともいえる——今号は、現在、オフィスの基本仕様とも位置づけられるフリーアクセスOAフロアの敷設リニューアル事例について取材した。

## STEP 1 リニューアル

テナントニーズを把握し、ビルの改善部分値を維持・向上させるために、設備リニュー

### 入居テナントの声を聞き、 リニューアルに反映

OAフロアは、コンピュータやコピー機など、OA機器の電気配線、および電話配線コードの露出を防ぎ、オフィスをスッキリした快適な歩行空間とする二重床構造の設備。「OA化」という言葉が一昔前のものとなった近年では、オフィスビルにとって、基本的な設備機能の一つといえるであろう。

とはいえ、このようなオフィスニーズを想定せずに設計された竣工年の古いビルでは、現在でも、OAフロアが敷設されていないビルも少なくない。今号で紹介するムツミビルディングもその一つ。天井高や事務室の入口、室内の空調設備に関しても、床上げに対応しづらい設計となっていた。

約20年前に建てられた同ビル。しかし、設備の老朽化と多様化するオフィスニーズに対応するため、給排水関係設備はもとより、空調などの設備リニューアルを随時実施してきた実績がある。これまで同様、OA

## OAフロア敷設 リニューアル オフィス内の快適性の向上



- 改修箇所  
：床（OAフロアの設置）
- 改修時期  
：平成8年5月
- 施工  
：日立機材株式会社

昭和52年、日本橋に竣工したムツミビルディング。建物の商品価値を維持・向上させるため、給排水設備や空調設備などのリニューアル実績をもっている。

物件名：ムツミビルディング  
所在地：東京都中央区日本橋2-12-6  
規模：地上10階、地下2階、  
塔屋2階

延床面積：約2,401.57㎡（約726.47坪）  
竣工年月：昭和52年6月  
オーナー：睦産業株式会社  
代表取締役 添野 元晴

### IS500J

リニューアル用オフィスフロアに求められる要件を追求し、居住性、施工性を大幅に向上させたフロア材。

- 床の高さは、オフィスに合わせ40～100mmに対応可能
- 新型の支持脚が大きな配線容量を実現
- 接着不要なので、レイアウト変更が容易
- 歩行感の向上
- コンセントなどの多種多様な組合せが可能

1ユニット(500mm×500mm)



排水  
槽(ステンレス)



## リニューアルの前に

市場価値を的確に判断。リニューアルの着手に踏み切る。

フロアの敷設工事に関しても、躊躇せずその実施に踏み切ったオーナー・睦産業(株)。この積極的な経営姿勢は、ビルの商品価値を最大限に引き上げる原動力となった。

同ビルの事例で目を引くのは、オーナーと入居テナント企業との“関係”である。

オーナーは、入居テナントと年2回のピア・パーティーや年始の鏡割りなど、テナント企業との直接交流の機会を積極的に設け、双方にとって話しやすい関係づくりを心がけてきた。実は、この関係づくりこそが、ビル経営に当たっての絶好の意見交換の場となり、リニューアル工事への理解を深めるとともに、計画の実現をスムーズに進行し得た大きな要因となったのである。

いうまでもなく、ビルの現状を把握するうえで、専門業者による構造的な現状調査や各種データの分析は必要である。しかし、それ以上に、入居テナントの生の意見や第三者的な視点からの考察がリニューアル・ポイントの決定に大いに役立つのである。

スロープ



## STEP 2 リニューアルの計画

床高が増すOAフロア敷設工事。ビルに合ったフロア材を選定しなくては、マイナス効果を生む危険性もある。

### リニューアル効果を倍加する 優れたフロア材

OAフロアの敷設について、オーナーが最も注意を払ったのが天井高。床を上げることによって執務空間に圧迫感を与えてしまえば、快適性を高めるためのリニューアルが、まったくの逆効果となる。

最近まで、OAフロアによって加わる床の高さは、70~100mmぐらいが一般的であった。しかし、そもそもの天井高がさほど高くないビルにとって、この数値まで床を上げることは、オフィスビルとして致命的な欠陥になる危険性がある。

同ビルにおいても、可能な限り、床上げの数値を低く抑えたいという意向から、敷設するOAフロア選びに関しては、慎重にならざるを得なかった。

最終的に、リニューアル効果を最大限引き出すフロア材としてオーナーが選んだのは、今回施工を担当した日立機材(株)の“IS500J”。このフロア材の床上げの高さは40mm。40mmであれば、開放感を保ちつつオフィスの乱雑さを解消することが可能である。さらに、床と支持脚の接着が不要なため、退去時の原状回復コストを軽減するというテナント・サービスも図れる。まさに、リニューアルに最適な二重床といえる。

フロア材を決定、施工業者から設計書の提出を受け、いよいよ工事が開始された。

### オフィスフロア施工手順





## STEP 4

## リニューアルを終えて

基本的なビル設備の一つ・OAフロア。快適性を格段に高めるその機能は、現在のオフィスプランにとって必要不可欠。

数に組む。あとはレイアウトラインに合わせ、敷き詰めるのみである。前述のように、このフロア材は床と接着不要なので、ここにかかる時間は、従来より大幅に短縮されている。

次に、ユニットでは取まらない、暖房器具や柱などのボーダー部に補助パネルを敷設していく。ここで注意しなくてはならないのは、金属パネルの切断による騒音。テナントと近隣への配慮として、時間をずらしたり、設計段階であらかじめパネルの加工を済ませておくなどの対応が求められる。

最後に、スロープやコンセントの設置（付帯工事）、タイルカーペット工事を施し、表面的な作業が終了する。

この間、電気・電話配線やLAN工事は同時並行で行われるが、これらに関しては、多少時間がかかるため、次の日の午前中まで作業が続く場合もある。

最終日は、什器・備品の搬入やクリーニング、工事後の検査など、主に後片付け作業を行うほか、オーナーの立会いのもと、工事完了の報告を行う。

### 空間設計に自由度を持たせ、心地よいオフィスを実現

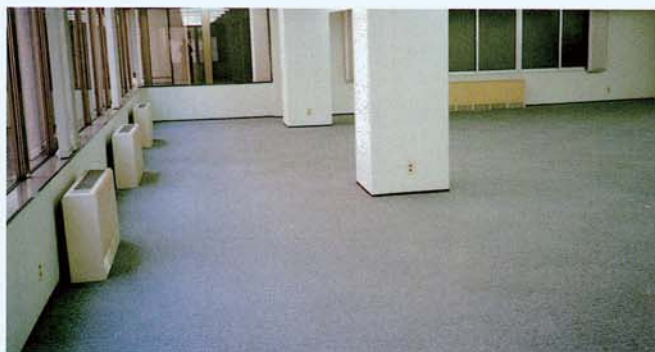
無事、リニューアル工事を終えたムツミビルディング。OAフロアがもたらした効果は、いかほどのものだろうか。入居テナントのオフィスを見学させていただいた。

オフィスに入ると、入口部分が緩やかなスロープとなっているため、スムーズに足が運ぶ。これであれば、台車を使用する際も問題なさそうである。金属製のOAフロアで気になる歩行感や音も、敷設していない部分とまったく変わらず、安定感がある。最も気にしていた天井高についても、慎重にフロア材を選定したことが功を奏したのか、執務スペースとして十分な高さを維持している。

オフィス内には、当然、コンピュータやコピー・FAXといったOA機器が置かれていたのだが、施工後に設置されたであろうもの以外、配線コードなど、動線を妨げるものはほぼ見当たらない。パーティションで区切られたオフィス・レイアウトは、自由度の高さをうかがわせる。

スムーズな歩行移動を確保することが、いかに快適なものか——リニューアル効果が顕著に現れたこのオフィスが、それを裏付けている。

空間設計に歴然たる差をつける基本的機能・OAフロア。今回のレポートは、その重要性を改めて実感していただく好例となったのではないだろうか。



施工後1



施工後2

木製スロープ  
網製スロープ

上り框

