

# 第59回 ビル経営サミットin東京

## セミナー紙上再現

第59回目となったビル経営サミット。今回は「働き方改革」にスポットを当てて新しいオフィスの在り方を追いつつ、都心の新たなランドマークタワー「東京ミッドタウン日比谷」の全容や老朽化が進む中小ビルの利用法など、貸ビル業界の最新動向が網羅された画期的なイベントとなった。

### 第1部 基調講演

## 三井不動産が進めるミクストユースの街づくり

### 「経年優化」の街づくりこそ当社の本業であり社会的使命



三井不動産 執行役員 鈴木慎吾氏  
ビルディング本部 副部長  
兼 事業一部 部長

これまでに無いほど大きく変わっており、求められることも多くなっています。都市化が進みグローバルな都市間競争が益々激しくなる一方、社会が成熟化し、急激に変化するライフスタイルへの対応も必要です。三井不動産は街づくりこそ当社の本業であり社会的使命であると位置づけて、様々なエリアでの開発事業を行い、「経年優化」の街づくりを実現して参りました。代表的な事例を紹介致します。1968年に国内初の超高層ビルとして誕生し、今年4月12日で竣工50周年を迎えた「霞が関ビルディング」に始まり、働く・住まう・学ぶ・遊ぶ・憩うの全てが高度に融合した2007年に竣工した「東京ミッドタウン」。「官・民・地元が一体となりながら、残存を含め多くの観光客が足を運ぶ商業の街」を創っていく「日本橋再生計画」。公・民・学の連携による街づくりが進む「柏の葉スマートシティ」。といった様々な実績を持ちます。そして、これらプロジェクトでの実績を生かし、総合力を挙げ取り組んだ「東京ミッドタウン日比谷」を

目には見えない「働き方改革」にスポットを当てて新しいオフィスの在り方を追いつつ、都心の新たなランドマークタワー「東京ミッドタウン日比谷」の全容や老朽化が進む中小ビルの利用法など、貸ビル業界の最新動向が網羅された画期的なイベントとなった。

「東京ミッドタウン日比谷」を都心型大規模複合開発の街づくりブランドとして位置付けることにしました。東京ミッドタウンブランドの特長は次の2つ。1. 1点目は日本にしかない「ジャパンバリュー」を世界に発信し続ける街、2. 2点目は「質の高いミクストユースの街づくり」を行つていくことです。本社は、老舗企業の本社ビルなどが集積している街だということ、日本の近代化を牽引し高度成長期をリードしてきた歴史があり、常に新しいモノを取り入れ昇華している街だと思っています。日比谷だと思えます。この4つを日比谷のアイデンティティと捉えながら、開発を進めてまいりました。次に具体的な事例を交えて、「東京ミッドタウン日比谷」の持つ魅力「3つのC (Creative, Community, Culture)」について説明します。まずは「Culture」。日比谷は映画や演劇といったカルチャーの発信拠点として形成されています。この特性を生かしてエンターテインメントが楽しめる街づくりを行いました。その中心が「東宝シネマズ日比谷」です。隣接する「東京宝塚ビル」内にあるスクリーンと一体運営によりまして、エリア内トップクラスのシネマコンプレックスが誕生しました。この「東宝シネマズ日比谷」誕生を機に、今後様々なエンターテインメントイベントの実施によって、エリアの価値を高めていこうと思っております。加えて上質な日常を彩る施設として「THE PREMIUM TIME, HIGH BIYA」をコンセプトに、60店舗の商業施設を整備。日比谷公園のパークビューを築き、エレベーターやカフェを集めて、お客様の感性を刺激した商業フロアを造りました。次に「Creativity」です。ワーカーの生産性向上や多様な働き方への対応、企業の取り巻く環境なども

### 第3部 ビル経営セミナー

## 空調リニューアルに新サービス！月額固定料金で省エネ・快適な空調空間を実現

### 「空気」を利用するだけの新しいサービス開始



エアアズサービス 代表取締役 上田 稔氏

三井物産とタイキンエアテクノの合併会社であるエアアズサービスとして空調設備の導入・更新・運用に関する困りごとをワンストップで代行するサービスとなります。空調設備のトップランナーで遠隔での監視や管理も手掛けるタイキンエアテクノが、省エネで快適な空調空間を提供するものです。ビルは高価な資産でその中における空調はビル

日々の劇的に変化してまいります。その様な動きに対応しつつ先進的な機能をサービス提供し、様々な価値を融合促進することで、クリエイティブに溢れたオフィスを作っていくことに繋がります。それを最も象徴する施設が同ビル6階に造られた新産業創造スペース「BASE Q」です。「BASE Q」は三井不動産ではベンチャー企業と未来の事業を創ることを目指して、ベンチャー共創事業部を創設しました。これまで培ってきたノウハウを元に同施設でハブを元にした施設運営が、ベンチャー企業をはじめ様々なプレイヤーが集結し、オープンな街づくりを日本橋エリアでも展開して参りました。日本橋は歴史的な背景を見ると江戸の中心地であり、三井

途途中でしか参加できませんでしたが、第1部と第2部のセミナー講演は興味深い内容でした。特に第2部の新日鉄興和不動産が行った講演で、ビルオーナーが抱える建替えに関する建替えにグループ発祥の街でもあり、以前から街の方々と共に街づくりを行ってききました。8年に「日本橋高島屋三井ビルディング」として地元の再生に引き続き、更に旧日本橋エリアの人形町などに取り組みようになり、橋エリアの形町などでは「グレート日本橋エリア」を名付けて、コミュニティ形成の核となる場造りも行っております。



ヒロセ企画 代表取締役 廣瀬 喜一郎氏

## 来場者の声

三井不動産のまちづくりに感心  
伊藤 浩一氏  
取締役会長  
大谷 徹氏  
取締役社長  
「働き方改革」の推進を促した。働き方改革を促した。働き方改革を促した。働き方改革を促した。

第1部の三井不動産の基調講演で日比谷と日本橋の開発事例を興味深く拝聴しました。経年優化、ミクストユースといった最新の都市開発が、まちづくりに果

不動産賃貸業と「働き方改革」はリンクするのか  
高菱 正一氏  
代表取締役社長  
「働き方改革」の推進を促した。働き方改革を促した。働き方改革を促した。

中東のオーナーのための「働き方改革」支援を知りたい  
藤丸 紀男氏  
代表取締役  
「働き方改革」の推進を促した。働き方改革を促した。働き方改革を促した。

# 「働き方改革」など注目のテーマで約200名が来場



## 新日鉄興和不動産

事業開発本部 部長  
事業開発第二部 部長  
兼 開発企画本部 部長  
プロジェクト開発第一部 部長

### 奈良 敦氏

ところが、そのクレームにも対応のニーズにも変化があり現。課題だけが増えていく築古物件のビルオーナーは、お金をどのくらい使いたい・人場面で使わなければならないのか、きちんと員を増やせる計画が必要でありま。ビル」となっています。この2013年頃から増加している拡張移転というニーズです。この当社としては以上の課題をどう考えて、それに伴い第2位も「フロアの面積が大きいビル」となっており、説明します。まず考え各部署が横でつながるビルが求められている。そのまどう利用するのです。次に、築古の中小ビルが抱えている課題をお話しします。築古の中小ビルでは、まず「テナントへのサービス不足」が生まれます。設備・デザインが古いことから、新しいビルに比べるとイメージはダウンします。また設備が古く、劣化した状態ではテナントからクレームがきます。し、「賃料を下げてほしい」という要請も受けるようになります。何か手を打たなければ、徐々にテナントは退去しはじけて、今度は空室率が上がります。田区の北側にあたる地域は90%以上が新耐震を導入しています。ところが都心の周辺区域は、いまだに旧耐震のビルが多く残るエリアとなっておりま。ビルに求めるトレンドとしては、2008年のリーマンショック以降「賃料の安いビルの確保などが苦しくなり、新たなテナン

## 第2部 特別講演 老朽化が進む中小ビルの建替え・再開発による価値向上

### 都心三区では新築の中小ビル供給がはじめてビジネスのチャンス

た。都内全体の中小ビル数は約7000棟ほどと言われています。東京23区の西側に位置する新宿エリアや品川駅の周辺、そして千代田区の北側にあたる地域は90%以上が新耐震を導入しています。ところが都心の周辺区域は、いまだに旧耐震のビルが多く残るエリアとなっておりま。ビルに求めるトレンドとしては、2008年のリーマンショック以降「賃料の安いビルの確保などが苦しくなり、新たなテナン

東京の中小ビルには、大きく分けて2つの山が存在します。1つ目の山は1970年代の高度経済成長期に建てられたビルで、いま大手デベロッパーが再開発に力を注いでいます。2つ目は1990年代のパブル期に建築されたビルで、いますべく修繕する必要はございません。しかし、10年後には築45年以上となり、様々な問題に直面すると考えられております。当社としては、この2つの山をしつかり見据えて、今後どいつ風をビルを捉えていくのが重要と考えております。東京23区においては、500坪未満の中小ビルの棟数ベースが圧倒的に多いというデータがあります。大きな山と

なっている中小ビルの築年数は約45年。さらに多いとされているのがパブル期に建てられた築25年ほどの中小ビルです。それらが10年後に築40年になり、東京都内の中小ビルは大きな転換期を迎えると考えられておりま。次に耐震性についてですが、新耐震を導入している率が高いエリアを整理してみま



関心の高い話題を取り上げた

「8面からつづく」して空調設備から上がってくる稼働情報を監視し、監視しながら常に解析していきま。そこから故障しかねない事前の状態情報を取り出して、予定的に保守や修繕を行い、壊れる前に交換してしま。そうすることで、設備の稼働率が上がって、必然的にビル全体の稼働率も上がり、結果的にユーザーの顧客満足の上昇にもつながります。データを活用する予兆保守は、壊れる前の予防的な修理に加えて、そのために集めたデータの蓄積を導く使い方も同じ空調設備を使っ

常時監視を行います。遠隔のデータ管理によって、障害の予兆を検知した場合は制御をかけ、その他予防修理の手配を行ったら突然止まったりすることのないように未然に防ぐことに繋がります。空調環境面でのメリットは遠隔でデータや情報を管理することにより、障害の起りうる時期を予測・予兆して事前の保守や点検や整備を行うことが可能。その早期などの空調を使用したい時に使えないという不満は解消されま。また、室内機1台毎に設定温度や吸い込み温度も調整・把握できることで施設のユーザーに常に快適な空調環境を提供できます。維持管理面でのメリットは空調の維持に必要な

街との関わりを考えさせられる講演  
今回のサミットで取り上げられた「働き方改革」について、大きな企業はビル内の機能やサービスなどを高めておりま。街との関わりを考えた時に思い切った住宅、もしくはホテルに変えてしま。とで収益が良くなる可能性があります。逆に集客などを見込める立地の場合はビルを新築し、50年〜70年かけて

でもビルの大きさや環境によっての良し悪しなどが見えてくるわけ。監視しながら常に解析していきま。そこから故障しかねない事前の状態情報を取り出して、予定的に保守や修繕を行い、壊れる前に交換してしま。そうすることで、設備の稼働率が上がって、必然的にビル全体の稼働率も上がり、結果的にユーザーの顧客満足の上昇にもつながります。データを活用する予兆保守は、壊れる前の予防的な修理に加えて、そのために集めたデータの蓄積を導く使い方も同じ空調設備を使っ

な点検・設備作業の手配も不要となり、フロア清掃も不要となりま。日々の運賃管理や定期的な清掃といったメンテナンスも効率化に繋がります。費用面として一般的には初期費用が大きくかかり、経年遠隔でデータや情報を管理することにより、障害の起りうる時期を予測・予兆して事前の保守や点検や整備を行うことが可能。その早期などの空調を使用したい時に使えないという不満は解消されま。また、室内機1台毎に設定温度や吸い込み温度も調整・把握できることで施設のユーザーに常に快適な空調環境を提供できます。維持管理面でのメリットは空調の維持に必要な

後、お聞きした話を自分たちのところに落とし込みできるように水平展開できるのが課題に。今回のサミットに初めて参加しました。大手の話を聞いては、中小のビルオーナーに寄り添った内容にしてほしいというのが正直なところ。今

## 来場者の声

### パネルディスカッションに興味

第1部・第2部は、中小ビルオーナーが持つ価値観との間にやがずれがあると感じました。パネルディスカッションで



ミネギシビル管理 代表取締役 南峰 健司氏

### 消えゆく古い街に寂しさも

第1部の「ミクスチャー」の街づくりをとても興味深くお聞きしました。昔と違って今は地元の元が神社などを支えること



松岡商店 代表取締役 松岡 春美氏

### 中小ビルオーナーに寄り添う内容を希望

後、お聞きした話を自分たちのところに落とし込みできるように水平展開できるのが課題に



さいたま市都市整備公社 主事 清水 寛氏

