

第84回 東西合同管理・技術 委員会報告

(一社)東京ビルディング協会・管理委員会と(一社)大阪ビルディング協会・技術委員会は、毎年春季と秋季の2回、合同委員会を開催し、共通するテーマを掲げ、報告・協議を行っている。第1回は昭和49年であり、今回で84回目を迎える合同委員会には、東京協会・日弁秀行委員長(サンケイビル)以下委員14名、大阪協会・近藤隆士委員長(JR西日本不動産開発)以下委員20名、櫻井専務理事等9名の計43名が参加し東京で開催された。10月5日に「テナント満足度を高めるためのハード面、ソフト面での対応」について各社より報告を行い、翌6日には「赤坂インターナショナルAIR」の見学を行った。

10月5日合同会議

議題「テナント満足度を高めるための ハード面、ソフト面での対応について」

東京協会13社、大阪協会16社より報告した。非常に多くの事例報告があつたが、その一部は以下の通り。

1. テナント満足度の把握

- CS(テナント満足度)アンケート調査をハード・ソフト面で実施
- ハードは劣化度勘案し適宜、改修、修繕実施。ソフトは対応可能なものはすぐ対応
- セキュリティーシステム(カードリーダー)の更改
- セントラル空調については順次個別空調に切り替え
- 共用部及びテナント入れ替えに伴い専有部分の照明をLED化、貸室リニューアルに合わせ専有部分の照明をLEDに改修
- エレベーター更新は最新耐震基準とし、籠内空調、防災キャビネット設置を標準化
- 地下階にあった管理室を1階に移設し管理者が見える体制へ
- コールセンターが入居するビルで保育所を新設(店舗から用途変更)



東京協会・日弁秀行委員長

2. ハード面

- エントランス、エレベーターホールの意匠見直しによるステータス感アップ、EVホールの床、壁を石張りにスペックUP改修
- 1階受付をリニューアル、モニター受付に代えてペッパー君を導入し愛嬌ある受付に変更
- 館内サイン改修工事、意匠・表記の統一
- 館内一部共用部への無料WiFiの導入、AEDの設置



大阪協会・近藤隆士委員長

- トイレ内装のリニューアル、女子トイレには歯磨きカウンター、小物入れ、パウダーコーナーを設置。ユニバーサルデザイン、多目的トイレに変更(喫煙対応)
- 受動喫煙問題に対し、喫煙室のリニューアル、新設、JTの協力
- 最近は加熱式たばこの利用者が増え、紙巻きたばことは別の喫煙室の要望を受けて加熱式たばこ専用喫煙室を設置した事例が複数あり
- たばこの臭い漏れの指摘を受け、喫煙室前にゲート型中和消臭装置を設置(働き方改革の提案)
- テナント専用の共用会議室を設置、外部利用もテナントと差を設け可とする貸し会議室の運営
- 中規模ビルを展開する時は、可能な限り屋上庭園を設けテナントに開放、エントランス内にもグリーンウォールを設け、心地よい環境を提供
- 新築ビルで2階部分に入居者専用のラウンジを設け、テーブル、ソファー、多彩なジャンルの書籍を設置、リフレッシュ、リラックスできる空間を設置
- 企業が求める多様な働き方のニーズに応え、利用者同士の交流を促進するサービスオフィス(法人登記可能な1~8名用の家具付きオフィス)やコワーキングスペース(フリーアドレス制のオープンラウンジ)を備えたオ

フロアをオープン

- 法人向け多拠点型シェアオフィスを東京都心、地方主要都市等で拠点開設

3. ソフト面

(1) イベントの開催

お正月、春夏秋冬の季節感を意識したイベントが多く、エリアにとって欠かせない行事となっている例も多い

①近隣、テナント、来館者対象

- 思いを短冊に託す「七タイベント」、ハロウィン仮装パーティー、プレゼント交換やクリスマスグッズ・スイーツ販売を行う「クリスマスイベント」、新春餅つき(衛生上の観点から餅の配布はなし)

- 夏の暑さを吹き飛ばせをテーマに、夏にぴったりの納涼スイーツや暑さを吹き飛ばす辛い物グルメ等、夏に食べたい選りすぐりの食品を集めたグルメイベントを開催

- OLをターゲットにしたモデルのトーキショー、ファッションショー、抽選会

- 夏祭り(商業テナントオリジナルメニュー出店、アマチュアバンドコンサートイベント)、大阪クラシック(大阪フィルハーモニー交響楽団)の生演奏

- 夏はビールメーカーのコンセプトショップを、冬は被災地復興イベントの力キ小屋を毎年3ヵ月誘致、福島物産展

- Meets食堂 商業テナントオリジナルメニュー出店、音楽・吉本お笑いライブ

- パフォーマーによるイベントとして、マジック、紙芝居(拍子木カンカン自転車)、ピエロ(バランス曲芸・ジャグリング)

②テナント、来館者対象

- オフィスロビーで週1回、1時間の定期コンサート(クラシック・ジャズ)

③テナント、テナント従業員対象

- テナント主催による身障者活動支援

- マルシェスペースの無償貸与

- 大阪市主催の大阪マラソンに向け大阪市内の歩道、公共広場をテナントと一緒に清掃活動(CSR)

- テナント向け防災センター、消火設備・AED、ヘリポートの見学、救命講習の実施、専用サイトでの防災情報提供

④テナント従業員対象

- テナント社員限定で、街コン形式の懇親会である「ビルコン」をはじめ、「七夕・天体観測」「映画」「クラフトビール」「ランニング」「手打ちそば」等、オフィスワーカー同士の交流をテーマに交流会を実施

- ゴルフ大会、フットサル大会、バーベキュー大会、ボーリング大会

- アフター5でヨガ教室、利き酒教室、写真教室、マジック教室、ワイン・コーヒーセミナー

- 311イベントとして被災地にメッセージを届ける

- テナント女子会、落語を聞く会、屋上の野菜栽培等同好の士のイベント

- 打ち水、サルサのダンスイベント、商店街の抽選会、ゴルフクラブの試打、各種カルチャースクール、獅子舞、琴の生演奏

⑤その他

- 米づくり体験 市内の小学生にビルの屋上で体験学習として、「田植え」から「草取り」「稲刈り」「脱穀」最後に「炊飯調理」の稻作体験イベントを実施

(2) サービス提供

①テナント、来館者対象

- 雨の日の貸し傘サービス

- 正面玄関の開閉時間変更

- 自動販売機に特保商品を取り入れ

- 駅とビルがやや距離があるため直通バスを運行

- 近隣のランチマップ配布、近隣飲食店と連携しランチマップ配布

②テナント、テナント従業員対象

- 電動自転車の貸し出し、テナント向け情報誌の発行(新規入居テナント紹介、周辺名所案内)

- テナント従業員向けカードの発行、ビル内店舗優待チケット、ランチ割引配布

- 卸売、メークー系テナント向け営業支援として在庫処分セールの実施 ビル側でDM、チラシ等の販促、テナントの商品をネット販売

- テナント就業者限定WEBシステムにより、商業店舗からのお得情報やクーポンの提供、ホールイベント催事や貸し会議室の期間割引情報等、ビルマネジメントシステム導入



合同会議の様子

10月6日ビル見学会

今回のビル見学会は、東京の中心部である赤坂・虎ノ門エリアの新たなランドマークとして、平成29年9月29日にグランドオープンした『赤坂インターシティAIR』（以下、「AIR」）について、赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業に事業協力者及び参加組合員として参画している新日鉄興和不動産の担当者より開発概要の説明と施設内の案内をいただいた。

「AIR」は、東京メトロ銀座線・南北線 深池山王駅に直結しており、地下3階地上38階建て、延床面積17万8,328.01m²の広さを有する大規模複合ビル。六本木通りに面した1.6haの敷地は、国際

戦略総合特別区域の「アジアヘッドフォーター特区」、特定都市再生緊急整備地域の「東京都心・臨海地域」の整備地区内に位置している。

建物概要は、地上6階から37階までの32フロアがオフィススペース。基準階の貸室は2,587.53m²の規模で、多様なビジネススタイルに合わせてアレンジ可能な開放的な空間を提案している。3層にまたがって配置した同調粘性マスダンパーを含む制振装置を採用しているほか、非常時の使いやすさに配慮した防災備蓄倉庫を各階5ヵ所に設けるなど安全・安心、BCP対応に配慮している。

地下1階から地上5階は、国際水準のコンファレンスルーム、バイリンガル対応の医療施設と託児施設などオフィス

ワーカーを多面的にサポートする施設を備えている。また、緑化率50%以上にあたる5,000m²超の大規模緑地を設けているのが特徴で、商業ゾーンとしてその緑地を囲むように趣の異なる4つのエリアに個性豊かな15の店舗を配している。

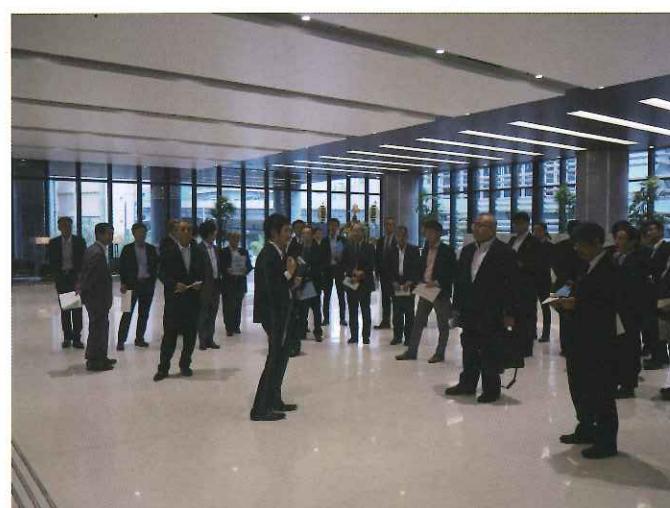
東西合同に参加した会員は、国際会議やシンポジウムに対応する12の会議室のうちの1室で、新日鉄興和不動産の担当者から全体の説明を受けた後、バイリンガルスタッフを備えた託児施設「ポピンズナーサリースクール赤坂」や広大な緑地を見渡すことができる2階のオフィスラウンジ、基準階のオフィスフロア、防災センター、外構等を見学した。



開発全般の説明を受ける参加者



参加者で記念撮影



見学会の様子



広大な緑地を見学する参加者