御堂筋の新たなランドマークは快適な都市空間を創造する

西日本を代表するビジネス街として広く知られている大阪御堂筋。
そこで進行している再開発計画が「オービック御堂筋ビル」だ。
計画地は地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅と「本町」駅のほぼ中間点。
このエリアでは久しい大規模再開発となる。
新たなランドマークとなりえる再開発計画の概要、特長などを
プロジェクト担当の方々からお話を伺った。

feature office

オービック御堂筋ビル

BMS株式会社
大阪支社　営業開発部長
執行役員
関 伸郎 氏

BMS株式会社
御堂筋プロジェクト
プロジェクトリーダー
滝口 耕平 氏

外観イメージ

新しい街並みの誘導ルールに基づき地区計画で適用する第一号案件

大阪市中央区を貫くメインストリートである御堂筋の地名は、西本願寺津村別院（＝北御堂）と東本願寺難波別院（＝南御堂）という2つの寺院が沿道にあることに由来している。全長約4ｋｍにおよぶ幹線道路として大阪市の北の玄関口である梅田（＝キタ）と南の玄関口に当たる難波（＝ミナミ）を結んでいる。地下でも日本初の公営地下鉄である大阪市高速電気軌道御堂筋線がJR新大阪駅から梅田駅、さらになんば駅や天王寺駅など大阪市の中枢部をつないでおり、文字通り大阪の大動脈といえる。

御堂筋の沿道は一般に「御堂筋沿い」と呼ばれ一大ビジネス街となっている。キタやミナミのビジネスは商業が起点となっていることに対して、御堂筋は企業や銀行の本支店が集積して形成されている点が特長といえる。沿道の両側に植えられている約970本のイチョウは大阪市のシンボルとなっており、年末のイルミネーションは世界的スケールの光の道として世界ギネスとして認定されている。

「御堂筋沿いは、かつては銀行の店舗が立ち並び、その多くが午後3時になるとシャッターが下りていました。現在も、沿道に立地するほとんどが一般企業のオフィスビルのため週末は人通りが少ないという状況にあります。今回の再開発には、そんな従来の御堂筋のイメージを一新し、街の活性化につながるプランが求められました」（関 伸郎氏）

御堂筋沿いの建物は、戦前の1920年に定められた「百尺規制」により高さが百尺（約31ｍ）までとされ、1969年の建築基準法改正後は「容積規制」に基づく大阪市の指導により高さに一定の制限が設けられてきた。大阪市では2007年から一部の地区に限定して高さ制限の緩和を実施し、2013年3月には「新しい街並みの誘導ルール」を策定。「敷地の一部を公共の空間とする」などの条件を満たしている場合、従来の高さ制限（60ｍ）を緩和し、高さ140ｍまでのビルが建てられるようになった。2017年5月9日に着工した「オービック御堂筋ビル」は、御堂筋高さ制限解除第1号（新しい街並みの誘導ルールに基づき、高さ・容積緩和・にぎわい創出等を地区計画で適用する第一号）となる。

「当社は本プロジェクトに、大手ゼネコン等による提案型コンペに参画する形でスタートしました。どのような施設を構築するかのコンペが開催されたのは2015年の秋頃だったと記憶しています。他のコンペ参加企業からの提案ではホテルのみのプランなどもあったそうですが、最終的には『ホテル・オフィス・多目的ホール・飲食店舗などから構成される複合ビル』という当社が参画させていただいたプランが採用されました」（関氏）

公開空地と店舗では賑わいを演出し多目的ホールで快適性を提供する

同ビルの計画地は御堂筋沿いの四方接道の角地。接道の1本は歩行者専用の道路で、隣接する御霊神社への参道となる。今回の再開発では敷地の一部を公開空地とするため、参道を通行する参拝客が足を踏み入れることも可能となっている。

「御霊神社は『商売繁盛』『縁結び』などのご利益があり、年末年始などには大勢の参拝客で賑わいます。公開空地があることで、御堂筋側からだけでなく参道側からの動線も意識しました」（滝口 耕平氏）

完成後の「オービック御堂筋ビル」は、地上25階、地下2階建の大規模複合ビルとなる。地下1・2階は機械式駐車場を完備させ、1階はオフィスとホテルそれぞれのエントランスと店舗を配する。

「もともと、プロジェクトの発端に『休日の御堂筋に賑わいを創出する』という大阪市の方針がありました。それに加えて、『新しい街並みの誘導ルール』でも容積規制緩和の認定基準を満たすために1階部分に来店型の店舗を置く必要がありました。とはいえ、御堂筋沿いの人の流れはキタやミナミと違って、物販の店舗が成り立つほどマーケットが成熟していないとの判断から、飲食店舗中心の誘致を予定しています」（関氏）

ビルの外周に沿って6つの店舗スペースを確保した。そして御堂筋側にはテラス席を設けたオープンカフェを想定しているという。

御堂筋からのイメージ

「オフィスが満室稼働となれば、同ビルだけで2,500名前後の就業者が増えることになります。もともと飲食店の少ないエリアですから、大量のランチ難民が出ることが懸念されます。これは飲食店側から見れば、魅力のある安定した顧客需要となりえるのです」(滝口氏)

2階には多目的ホールと貸会議室。さまざまな用途に応じて活用できる大・中・小のホールを揃えた。小ホールは最大48名を収容し、中ホールは最大108名、大ホールは多目的な使い方が可能でスクール形式で最大400名を収容可能とする。

「たとえば、年に1度の株主総会のような会合の場合、わざわざそのためのスペースを専有部の中につくるより、必要なときだけ会場を借りたほうがずっと効率的です。その会場も、近場で借りられればそれに越したことはありません。入居テナントの皆様は必要なときだけ利用できるのです。それによってオフィス専有部の賃借スペースも効率よく使用することができます」(関氏)

そして3階から13階までがオフィスフロアで、15階はホテルロビーとレストラン、16階から25階がホテル客室となる。

なお、BMSはプロパティマネジメント会社であるが、同ビルの運営管理に直接携わるオペレーターは複数存在する。たとえば、2階の多目的ホール・駐車場・ホテルフロアはそれぞれ別のオペレーターが担当する予定となっている。ビルの開業後には、最低3社の企業がビル1棟の管理業務(設備・警備・清掃)を分担することになる。そこで、プロパティマネジャーであるBMSが事務局として牽引し、毎月定例のミーティングを開催する等で、運用改善や情報の共有を図っていくという。

ホテルとの複合オフィスビルで ワンランク上のサービスを提供

同ビルの15階から25階には、上質で洗練されたホテル「ザ ロイヤルパークホテル」における西日本のフラッグシップとして「ザ ロイヤルパークホテル 大阪御堂筋」が入居する。御堂筋エリアは観光地でもターミナルステーションでもないこともあって、今までホテルが多く立地しているわけではなかった。

「御堂筋にまったくホテルニーズがなかったわけではありません。さまざまな企業が集積しているエリアですから、当然本社の役員や取引先のお客様がお見えになる場合があります。時には会食後、お泊りになるケースも。その場合、お客様の層に合ったホテルをご案内する必要があります。エリア内の皆様から『VIP待遇のお客様が宿泊できるホテルが足りない』という声を耳にしていました。そういう意味でも本ホテルには一定のニーズがあると考えています」(滝口氏)

もちろんホテルの宿泊客はビルに入居しているテナント関係者だけを想定しているわけではない。近隣企業への訪問客や2階多目的ホールの利用客も十分対象となると考えている。

「オフィスとホテルとの複合ビルは御堂筋沿いに限らず、大阪全体としてもさほど多くはありません。利便性の高い複合ビルの誕生は多くのビジネスユーザーからの期待も高いと聞いています」(滝口氏)

新たに提供するオフィス空間は 御堂筋最大級の広さ

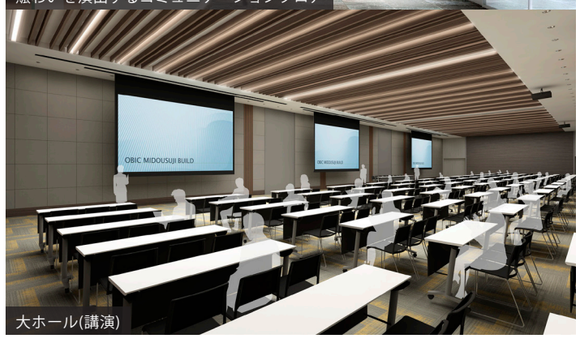
同ビルはオフィスビルとしてのスペックも現段階で想定できる最上級の水準を満たしている。完成時の高さは116.35m。100m超の建物が少ない御堂筋では圧倒的な視認性を誇るランドマークとなるに違いない。加えて1フロア面積は御堂筋エリア最大級となるスケールである。

「1フロア面積568坪の規模感は、複数フロアや複数ビルに分散しているオフィスの統合ニーズなどに間違いなく対応できます。奥行き約14.5mの余裕ある空間はオフィスの動線や収納に配慮した効率的なレイアウトを可能にします。加えて天井高は3,000㎜。標準オフィスビルと比べて別格の開放感を演出します。実際に室内に入って天井を見上げていただければ一目瞭然で、その魅力がはっきりわかると思います」(滝口氏)

その他、OAフロア100mm、基準階床荷重500kg/㎡(ヘビーデューティーゾーン1,000kg/㎡)、冷暖フリーの個別空調システム、遮音性と遮熱・断熱性を高めるLow-e複層ガラス、グリッドシステム天井600mm角、全面LED照明(平均照度700lx)、電気容量60VA/㎡、簡易自然換気装置の採用など、快適かつ高性能の設備を備える。

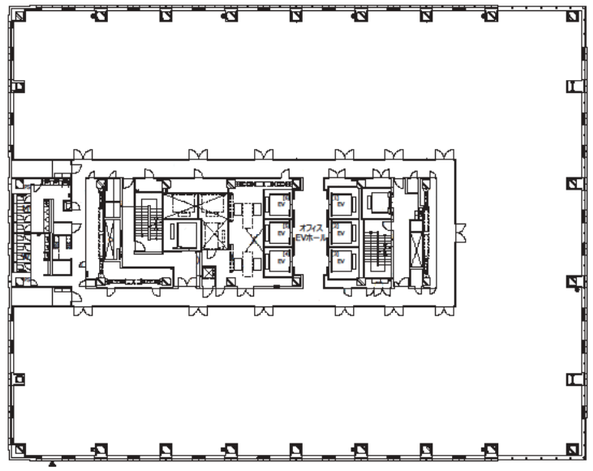
オフィスエントランスホール

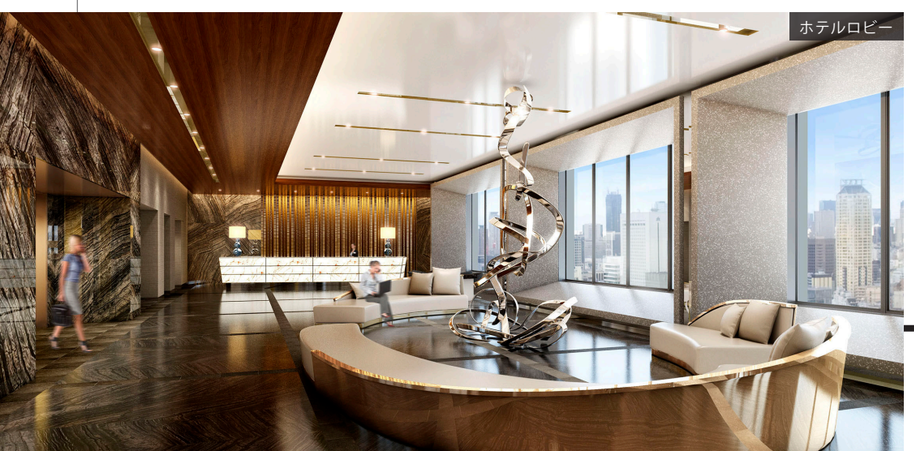
賑わいを演出するコミュニケーションフロア



大ホール(講演)

オフィス平面図(低層階)




ホテルロビー

高度なBCP機能を備え、 快適な都市空間を創造する

2011年の東日本大震災以降、BCP機能を備えたオフィスビルが企業の関心を一気に集めた。特に西日本のオフィスビルで強く求められるようになった機能が二つある。一つは「南海トラフ地震」のような大地震に備えた防災機能であり、もう一つは「首都直下地震」等で東京の本社機能が被災した場合に事業を継続させるための機能だ。

同ビルでは、建物の揺れを吸収する優れた制震装置を導入。先進の技術である「制震ブレース」および新世代制震ダンパーを配置し、地震の揺れから風揺れ等の小さな揺れまでむらなく制御。オフィスの安全を確保する。

また、「特高3回線スポットネットワーク受電」「非常用自家発電を用意」「信頼性の高い中圧ガスを利用したコジェネレーションを導入」といった電力供給システムを装備させる。

「停電時には自家発電機によって共用部だけでなく専用部へも最大72時間の電力供給を可能にします。なお、機械室を地下に設置した場合、浸水被害等で使用不能になるおそれがあります。同ビルでは浸水リスクを避けるため、2階に特高電気室、14階に機械室が設置されています」(滝口氏)

「業種関係なく今はPCとインターネットができないだけで業務がストップしてしまいます。そんなリスクを無くすため、BCP対策は必要なことだと考えています」(関氏)

「いかにビルが高性能であっても『企業の社会的責任』の部分が備わっていないと意味がありません。オービック御堂筋ビルも、本プロジェクトを通じてCASBEE大阪(建築物の環境性能を総合的に評価するシステム)の最高ランク「S」取得を目指し、社会貢献や省エネルギー、周辺環境などに役立てるように積極的に取り組んでいく予定です。そして御堂筋の新たなランドマークにふさわしい快適な都市空間を創造していきたいと思います」(関氏)