

快適なオフィスの誕生は 新たな働き方を提案する

仙台・花京院エリアで大型再開発が進行している。事業主は総合不動産の大手、東京建物株式会社。
仙台では2009年に竣工した「東京建物仙台ビル」に続いての開発となる。
本開発のコンセプトは「これまでの仙台にはない、最新で快適なオフィス環境を提供する」。
本取材では、その具体的な概要や特長についてお話を伺った。

feature office

仙台花京院テラス



東京建物株式会社
都市開発事業部
事業開発グループ
課長代理

大野 好範 氏

東京建物株式会社
ビルエンジニアリング部
建設グループ
建築チーム
課長代理

齊藤 裕一郎 氏

東京建物株式会社
ビル営業推進部
課長代理

大西 忠尚 氏

高いポテンシャルを持つ仙台に 新たな賑わいを創出させる

JR仙台駅西側で進められているオフィスビル開発「仙台花京院テラス」。計画地は「仙台」駅からペDESTリアンデッキを渡り徒歩6分の場所。オフィスに適した落ち着いた街並みが形成されているエリアだ。計画前は長期間にわたって平面駐車場として運用されていた。「本プロジェクト（以下PJ）の土地は複数の権利者が所有しており、当社は、当該権利者からそれぞれ相談を受けていた地元の不動産コンサルタントを通じて土地情報を入手しました。当社は2009年に『東京建物仙台ビル』を竣工させたのですが、当該開発実績を評価いただき、PJにお声掛けをいただきました。情報を入手した後、即座にマーケットや周辺環境を調査するために現場を訪れました。仙台および本PJの土地が持つポテンシャルを考えるとチャレンジするにふさわしい案件でした」（大野 好範氏）
「敷地面積は約860㎡。横に長い敷地形状でしたが、コアの配置等を工夫することにより、大きな支障はありませんでした。逆に、北側の花京院緑地側に幅広く面しているため、北側の外装を全面ガラスにすることにより、開放感に優れたオフィス空間を提供することができると考えました」（齊藤 裕一郎氏）
「『東京建物仙台ビル』の竣工はリーマンショック直後のことです。オフィスマーケット的には厳しい時期だったので

すが、現在は満室で稼働しています。仙台駅前というロケーションの良さもあるのですが、足許では増床ニーズも有しています。当社としても仙台において新たにオフィスビルを供給することにビジネスチャンスがあるのではないかと感じていました」（大西 忠尚氏）
「仙台市が行っている企業誘致活動の一つにIT・ベンチャー企業への助成金制度があります。しかし、仙台エリアにおいては、当該企業が求めるような最新のオフィスビルは不足しており、仮に仙台への進出や拠点拡大を検討している企業のニーズがあったとしても満足に應えることができていません。本開発はそれほど大きな規模ではありませんが、少しでも仙台市の活性化に貢献できればと思ったのです」（大野氏）

周辺の賑わいを演出する それが街全体の活性化につながる

花京院エリアは市内の代表的なビジネス街の一つではあるが、自然や緑も豊かで住宅も多く供給されている。計画地の正面にも近隣で働いている方や周辺住民の癒しの場である「花京院緑地」が整備されている。
「ビルの1階部分は店舗を設ける予定です。入居されるテナントの皆様や近隣で働いている方、周辺住民の方の利便性を高める店舗テナントの誘致が内定しています。設計段階から当該店舗テナントと打ち合わせを重ねながら、最良の

設計案を模索し、数々の工夫により、テナントが求める必要面積を確保したのです」（齊藤氏）
「全フロアが満室になった場合、ここだけで500名前後の雇用を生み出す可能性があります。それだけでも街の活性化に貢献することになるのではないのでしょうか」（大西氏）

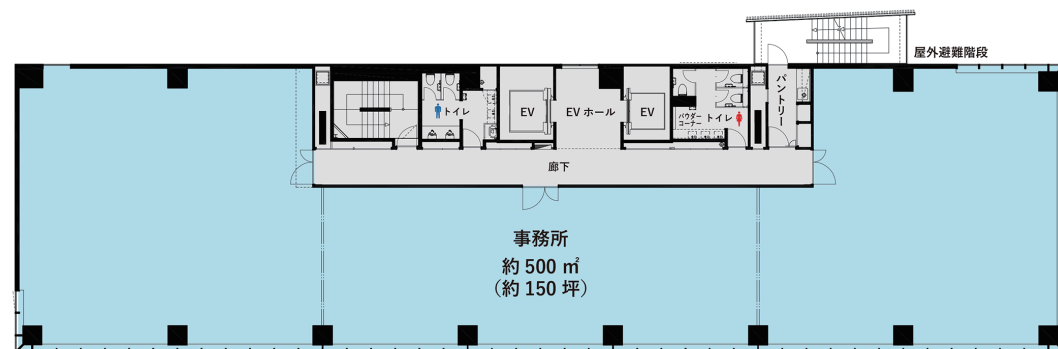
充実したビルスペックと 働く人に配慮した機能を備えた

同ビルの竣工予定は2020年1月。地上9階建、基準階1フロア面積150坪の大型ビルだ。1階部分はエントランスホールと駐車場、店舗。2階から9階までがオフィスとなる。天井高2,800mm、OAフロア100mm、床荷重は500kg/㎡、ヘビーデューティゾーン800kg/㎡と充実のビルスペックを揃えた。
「1フロアは最大5分割が可能で一番小さな区画が15坪となります。複数の区画をパズルのように組み合わせることにより、さまざまなサイズの区画を提供できます。また、入居テナント様の増床ニーズに対しても、比較的柔軟に対応できます」（大野氏）
「BCP対応も標準ビル以上の機能を備えます。2回線受電方式を採用し、非常時でも貸室部分に15VA/㎡の電力を72時間供給できます。災害時に電気供給がストップしても窓の一部を開放し、自然換気を行うことが可能です。そして耐震性については、耐震基準の1.5倍相当を確保。病院等、災害時に拠点として機能すべき官庁施設と同程度の耐震性を誇っています」（齊藤氏）
「その他、男女便所に標準で小物入れを設置するなど細かな部分にもこだわりました。さらに女性社員の割合が多い企業が入居した場合を想定して、男子用トイレを女子用に仕様変更できるように設計しています」（齊藤氏）
そして本ビルの最大の特長が開放感のある「屋外テラス」の設置だ。入居テナントを対象としたリフレッシュ空間を提供する。ここで働く人の満足度を向上させ、それが街全体の価値を高めることになると語る。
「詳細については確定していない部分も多いのですが、単に休憩できるスペースにするつもりはありません。スタンディングデスクやベンチなども用意して、ビル内で働くワーカー同士が交流できるスペースを整備する予定です。まさに時代の潮流に乗ったビジネスパーソンの新たな働き方を提案できと思っています」（大西氏）

竣工後も快適な空間を 提供し続けていく

竣工後も、快適な空間を提供するためには質の高いビル運営が必要と考える。そのため同社では、定期的に所有ビルの入居者を対象に顧客満足度調査を行っているという。「アンケート結果は定量的に分析をして、ビル運営の改善や次の開発に活かせるように各部署で情報共有しています。本開発も計画段階から運営チームと協力し、竣工後のスムーズな運営までを考えて設計図面に反映しました」（齊藤氏）
「我々の仕事は単にスペースの提供ではないと考えています。いかに入居後もお客様に満足していただけるか。だからこそ常にテナントの皆様の声に真摯に耳を傾けているのです。本PJも、竣工後の我々のお客様との付き合い方が成功の鍵を握っているのだと思います」（大西氏）
「ビルの完成後は別の会社にマネジメントを依頼するデベロッパーも少なくありません。しかし当社は、自社内にチームを編成し、ビルのマネジメントを行っています。本PJは、東京建物仙台ビルのマネジメント担当にヒアリングを行い、2009年から10年近く運営を続ける中で得られた経験も参考にしながら、計画の検討を進めています。お互いに顔が分かるメンバーで議論や検討を重ねることができる、それが当社の一番の強みといえるかもしれません」（大野氏）

使用平面図



屋外避難階段

地下

事務所
約 500 ㎡
(約 150 坪)